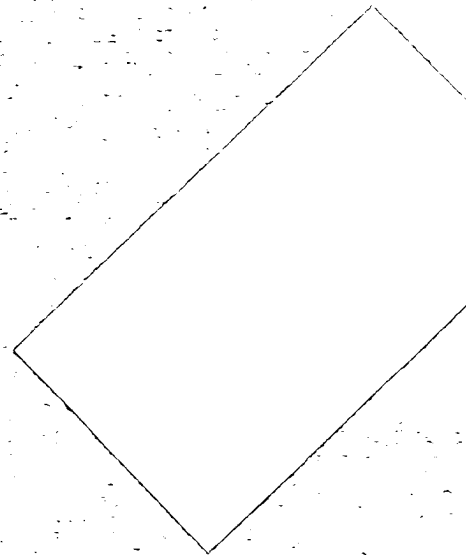




ADVIES

INZAKE HET HUUR- EN SUBSIDIEBELEID



# SOCIAAL-ECONOMISCHE RAAD

---

## ADVIES

INZAKE HET HUUR- EN SUBSIDIEBELEID

UITGEBRACHT AAN DE MINISTERS VAN  
ECONOMISCHE ZAKEN, VAN FINANCIEN,  
VAN SOCIALE ZAKEN EN VOLKSGEZONDHEID EN  
VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

's-Gravenhage, 4 juni 1965

## I. INLEIDING

De adviesaanvraag aan de Sociaal-Economische Raad inzake het sociaal-economische beleid van 1 juni 1964 omvatte mede een vraag omtrent het te voeren huurbeleid. De regering deelde nl. mede dat, na de huurverhoging per 1 juli 1964, verdere huurverhogingen tijdens de kabinetsperiode werden overwogen in de orde van grootte van 15 à 20%. Daarbij werd met name gevraagd of de optrekking met dit percentage in één keer dan wel gespreid in de tijd tot stand ware te brengen (bijlage I).

In het op 24 juli 1964 uitgebrachte interimadvies werd door de raad niet op het huurvraagstuk ingegaan. Daarbij werd betoogd dat na de huurverhoging per 1 juli 1964 een eventuele verdere huurverhoging niet op zeer korte termijn zal kunnen worden doorgevoerd.

Het besluit van de raad, het vraagstuk niet onmiddellijk in behandeling te nemen, blijkt, naar achteraf kon worden vastgesteld, terecht te zijn genomen. Op 17 november 1964 richtte de minister van Volkshuisvesting en Bouwnijverheid zich tot de raad met de mededeling dat de opvattingen van de regering over het te voeren huur- en subsidiebeleid waren geëvolueerd tot een algemeen plan om een zeker evenwicht op de woningmarkt tot stand te brengen. Dit plan werd in grote lijnen ontvouwd in een brief van dezelfde datum aan de voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal (bijlage II).

Bij schrijven van 15 december 1964 ontving de raad een nadere concretisering van de regeringsplannen; deze was vervat in een uitvoerige brief, eveneens van 15 december 1964, gericht tot de Voorlopige Raad voor de Volkshuisvesting (bijlage III).

Ook in de regeringsverklaring van 27 april 1965 werd nader ingegaan op het in de eerstkomende jaren te voeren huur- en subsidiebeleid. Daarbij werden opnieuw enkele wijzigingen in het voorgestelde systeem van huur- en subsidie-aanpassing aangebracht (bijlage IV).

Het onderhavige advies werd voorbereid onder auspiciën van de Commissie Ontwikkeling Nationale Economie door een werkgroep welke als volgt was samengesteld:

prof.dr. W.J. van de Woestijne (voorzitter), C.A. Bakker, prof.dr. H.W.J. Bosman, drs. Th. Coppes, prof.dr. C. Goedhart, F.G. van der Gun, D.H. Grasman, A.J. van Hagen, drs. J.P. de Heij, drs. H.H. de Klerk, A.H. Kloos, ir. B.W. te Kronnie, drs. A.P.T. van Pol, drs. J. de Vries, drs. G.W.J. Vlek en mr.drs. H.C. Wytzes.

Als ministerieel vertegenwoordiger woonden de vergaderingen bij drs. S. Miedema (Economische Zaken), prof.dr. W. Drees jr. (Financiën), drs. M. de Korte (Sociale Zaken en Volksgezondheid), en drs. H.C.A. Peeters Weem en drs. D.J.P. Wesseling (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening).

Het door de werkgroep opgestelde ontwerp werd door de raad besproken en vastgesteld in zijn vergadering van 4 juni 1965.

De plannen van de regering zijn zowel voorgelegd aan de Sociaal-Economische Raad als aan de Voorlopige Raad voor de Volkshuisvesting, zonder dat duidelijk werd aangegeven hoe de taakverdeling tussen deze beide instanties zou dienen te zijn. De raad heeft zich op het standpunt gesteld dat van hem met name een oordeel wordt verwacht over de algemene sociale en economische aspecten van het plan in kwestie; typische volkshuisvestingsvraagstukken zijn slechts beschouwd voor zover dit in verband met de speciale doelstelling noodzakelijk was.

In zijn brief van 17 november dringt de minister van Volkshuisvesting en Bouwnijverheid aan op een advies in de loop van februari 1965. De raad heeft zich niet aan deze termijn kunnen houden. Belangrijk in dit opzicht is geweest dat voor een vruchtdragende discussie de nadere concretisering diende te worden afgewacht – op 15 december overgelegd – terwijl gebleken is dat ook met deze concretisering op een aantal punten de precieze bedoeling van het regeringsplan niet geheel duidelijk was. Deze omstandigheid, waarvoor de raad uiteraard niet aansprakelijk is, heeft de meningsvorming in de boezem van de raad aanmerkelijk vertraagd. In het verdere verloop van dit advies zal hierop nader worden ingegaan.

De plannen van de regering hebben niet alleen betrekking op normale huurwoningen (woningwetwoningen en particuliere huurwoningen), maar slaan ook op bejaardenwoningen en tehuizen en op het eigen woningbezit. In dit advies gaat de raad alleen in op hetgeen ten aanzien van de normale huurwoningen wordt voorgesteld.

## II. ANALYSE

### 1. Probleemstelling

Het streven van de regering is in het bijzonder gericht op het tot stand brengen van een zeker evenwicht op de woningmarkt. Het oordeel over dit streven is afhankelijk van wat men onder dit evenwicht verstaat. Als men de huren zo ver laat stijgen dat de koopkrachtige vraag naar woningen het aanbod niet meer overtreft, heeft men een economisch evenwicht dat waarschijnlijk door velen als niet sociaal aanvaardbaar wordt beschouwd. Evenmin is een toestand waarin het aanbod van woonruimte – kwantitatief en kwalitatief – zo groot is dat aan iedere wens op dit gebied voldaan kan worden, optimaal. Het "zeker evenwicht" waar de regering naar streeft, ligt tussen beide uiterste grenzen in. Aangezien het niet mogelijk is dit evenwicht scherp te localiseren, is het gewenst de voornaamste elementen ervan te analyseren.

Uitgangspunt is het woongenot dat de bewoner aan een woning toekent. Het woongenot is afhankelijk van de algemene wooncultuur. In het algemeen daalt het woongenot voor oudere woningen in verband met het tot stand komen van betere nieuwe woningen. De huur die een bewoner voor een woning wil betalen (huurwaardering) wordt behalve door het woongenot bepaald door het beschikbare inkomen. Gegeven het woongenot, zal in het algemeen de in geld uitgedrukte huurwaardering stijgen naarmate het beschikbare inkomen groter wordt. Een van de evenwichtscriteria is nu dat voor iedere gebruiker van een woning geldt dat de huur die hij betalen moet of de kosten verbonden aan het eigen gebruik gelijk of lager zijn dan zijn huurwaardering en dat er geen woning is waarbij voor hem

deze verhouding tussen huur resp. kosten en huurwaardering gunstiger is. In verband met de moeilijkheden verbonden aan verhuizingen is aan deze laatste voorwaarde uiteraard nooit geheel voldaan. Aangenomen mag worden dat thans door woningnood en huurbeheersing de discrepantie tussen huurwaardering en betaalde huur in vele gevallen groot is.

Een tweede evenwichtscriterium is voor nieuw te bouwen woningen de pariteit tussen stichtingskosten <sup>1)</sup> en onderhoudskosten enerzijds en de huur anderzijds. Aangezien de stichtingskosten veel meer gestegen zijn dan de huren is aan deze voorwaarde voor het overgrote deel der nieuw gebouwde woningen thans niet voldaan. Deze dispariteit maakt een subsidiëring van de nieuwbouw noodzakelijk om een nieuwbouw van voldoende omvang te realiseren. Alleen door een stijging van de huren voor nieuwe woningen, die groter is dan de stijging van de stichtingskosten, kan deze subsidiëring verminderen of verdwijnen.

Een derde evenwichtscriterium, dat eventueel uit de voorgaande twee is af te leiden, is dat iedere gegadigde een woning heeft resp. kan krijgen tegen een huur die hij in overeenstemming acht met zijn inkomen en zijn preferenties. Voor nieuwe woningen zal dit een kostendeckende huur moeten zijn en voor oude woningen een daarvan, in verband met de verschillen in woongenot, afgeleide huur. Thans is de woningmarkt niet in evenwicht, hetgeen het duidelijkst tot uitdrukking komt in het feit dat

1. de vraag naar woningen, bij de huidige huren, het aanbod overtreft (woning-schaarste);
2. van de overspanning op de bouwmarkt een invloed uitgaat op de hoogte van de bouwkosten;
3. er geen pariteit is tussen de huur van nieuwe woningen en hun stichtingskosten (noodzaak van subsidiëring van een groot deel van de nieuwbouw);
4. er geen pariteit is tussen huurverschillen en verschillen in woongenot voor woningen die in verschillende jaren zijn gebouwd;
5. er waarschijnlijk geen pariteit is tussen huurverschillen en verschillen in exploitatiekosten van oude woningen.

De oorlog is een voornamelijk oorzaak van dit verstoorde evenwicht. Tot 9 mei 1940 was er een vrije markt voor huizen en voor huren. Het aantal beschikbare woningen was enkele procenten groter dan de behoefte bij het geldende huur- en inko-

---

1) Het begrip stichtingskosten kan als volgt worden omschreven (vergelijk het advies van de raad inzake het in 1959 en 1960 te voeren sociaal-economische beleid, bijlage VIII, blz. 9/10):

A. Kosten van het bouwterrein

- a. kosten van de grond
- b. bijkomende kosten bij aankoop van de grond
- c. vergoedingen en schadeloosstellingen
- d. kosten van het bouwrijp maken van de tot bouwterrein bestemde grond

B. Bouwkosten

- a. kosten van bouwkundige werken
- b. kosten van installaties
- c. kosten van voorzieningen op het bouwterrein buiten de gebouwen
- d. bijkomende uitvoeringskosten en oplagen

C. Bijkomende kosten

- a. honoraria en dergelijke
- b. kosten wegens overheidsheffingen
- c. kosten voor het verkrijgen van bouwkredieten
- d. kosten van bodemonderzoek
- e. verzekeringen
- f. interest

mensniveau. Toch is er een gereede twijfel of toen de markt in een algemene evenwichtstoestand verkeerde. Als gevolg immers van de depressie van de dertiger jaren had er een niet blijvende vraagverschuiving plaatsgevonden van dure woningen naar woningen met middelmatige tot lage huren. Aangenomen mag dus worden dat op 9 mei 1940 de hoge huren iets te laag en mogelijk ook de lage huren iets te hoog waren. Door de bevrozing van de huren op 9 mei 1940 en de daarop volgende algemene huurverhogingen is de dispariteit van de huren tussen duurdere en goedkopere woningen gecontinueerd niettegenstaande de veroorzakende factoren opgehouden hadden te werken.

Na de oorlog zijn nieuwe dispariteiten ontstaan. De huurstijgingen bleven bij de stichtingskosten ten achter. Bovendien leidde de stijging van de stichtingskosten, te zamen met het verband tussen stichtingskosten min subsidies en huren, ertoe dat voor woningen met een gelijk woongenot verschillende huren gelden al naar het jaar van stichting.

Een tekort aan woningen ontstond door het verloren gaan van woningen tijdens de oorlog, terwijl tijdens en na de oorlog het aantal nieuw gebouwde woningen, tot ongeveer 1950, geringer was dan overeenkwam met de bevolkingsvermeerdering, de gezinsverdunding en het aantal woningen dat aan die bestemming onttrokken werd.

Wegens het tekort aan woningen lag het zwaartepunt van de bouw op eenvoudige typen, zodat, zelfs als naar het aantal het evenwicht bereikt zou zijn, er nog geen evenwicht in de diverse huurklassen zou zijn.

Ook zijn woningbouw en de behoefte aan uitbreiding van de woningen ongelijkmatic over het land verdeeld. De woningnood in de randstad Holland is daardoor groter dan het gemiddelde woningtekort in het gehele land. Aangenomen mag worden dat relatief spoedig in enkele delen van het land de woningnood in de zin van een dispariteit tussen het aantal woningen en de behoefte aan woningen bij de kostendeckende huren opgeheven zal zijn. Daar zullen dan de voornaamste voorwaarden vervuld zijn voor het geheel of gedeeltelijk vrijgeven van de woningmarkt. Het is niet te voorzien wanneer dit stadium voor de randstad bereikt zal zijn. Daar zal nog geruime tijd een regulering van de woningmarkt noodzakelijk zijn. Toch is het ook voor de randstad van belang als elders reeds een vrije markt bestaat. De ontwikkeling immers van de huren in de verschillende klassen van woningen in deze gebieden kan nl. informatie geven voor een wijze van regulering in de randstad, die een zo goed mogelijke aanpassing aan een vrije markt mogelijk kan maken.

Het verstoorde evenwicht op de woningmarkt heeft verschillende ongewenste sociale en economische gevolgen. De voornaamste zijn:

1. Jonge groeiende gezinnen met nog relatief weinig koopkracht zijn grotendeels aangewezen op nieuwe dure en kleine woningen, terwijl oudere en kleiner wordende gezinnen relatief goedkope grote, oude woningen hebben.
2. Zij die een oudere huurwoning bewonen, hebben weinig aanleiding naar het bezit van een eigen woning te streven.
3. De relatief lage huren van grote aantallen oudere woningen vermindert de bereidheid van velen der huidige bewoners voor een kwalitatief betere woning belangrijk meer te betalen en drukt zodoende de waardering voor woningen die aan moderne eisen voldoen.
4. De dispariteit tussen huren en stichtingskosten dwingt tot het subsidiëren van woningen ook voor hen die niet tot de economisch zwaksten behoren en leidt anderzijds tot een steeds weer ingrijpen van de centrale overheid in de huurovereenkomsten.
5. Het bouwen van grote aantallen woningen met te geringe toekomstwaarde

bringt een belangrijk vermogensrisico met zich als deze woningen later, door stijging van de wooncultuur, minder gewenst zijn.

6. Een belangrijk gevolg van de dispariteiten tussen de huren is, dat zelfs op het moment dat er kwantitatief en kwalitatief een voldoende woningaanbod is, desondanks de huren niet vrij gelaten kunnen worden zonder een verstoring in de bestaande huurverhoudingen te veroorzaken. Een van de redenen om naar het opheffen van de dispariteiten te streven is dan ook dat zo een vrije woonmarkt wordt voorbereid.

Het streven van de regering naar meer evenwichtige verhoudingen op de woningmarkt verdient dan ook in principe waardering.

## 2. Het regeringsplan

Het voorstel van de regering met betrekking tot de huurwoningen kan als volgt worden samengevat (zie ook punt 16 van de brief aan de voorzitter van de Tweede Kamer van 17 november 1964).

1. Een gesynchroniseerde huur- en subsidieverhoging zodanig dat een harmonisatie wordt verkregen tussen de huren van de bestaande woningvoorraad en van de nieuwbouw, met dien verstande dat verschil in kwaliteit in de huur tot uitdrukking komt.
2. Een verbetering van de kwaliteit van de nieuwe woningen hetgeen mede mogelijk wordt gemaakt door een relatief hoge aanvangssubsidie.
3. Zolang de woningen subsidie genieten een jaarlijkse huurverhoging. Aanvankelijk lag het in de bedoeling deze jaarlijkse huurverhoging te koppelen aan de nominale loonontwikkeling. Blijkens de regeringsverklaring van 27 april 1965 is men hier echter van afgestapt; de opzet is thans de subsidie in de loop van tien jaar geleidelijk te doen verdwijnen.
4. De subsidiëring van particuliere huurwoningen zal voortaan uitsluitend via nader te bepalen jaarlijkse bijdragen geschieden.
5. Voor de na 1966 te bouwen woningen zal de subsidie jaarlijks worden bepaald; met verdere kwaliteitsverbetering en eventuele prijsstijgingen van enige betekenis zal rekening worden gehouden.
6. Beoogd wordt over enkele jaren in sommige streken van het land tot lossere vormen van huurbeheersing te komen.

Als achtergrond van deze plannen wordt medegedeeld dat het gewenst wordt geacht dat de huidige welvaartsontwikkeling ook in belangrijke mate aan de kwaliteit van de nieuwbouw ten goede komt. Ook in de sector van de woningwetwoningen zal een groter assortiment tot stand moeten worden gebracht, terwijl tevens de gewone woningwetwoning kwalitatief op een hoger niveau zal dienen te komen. Mede met het oog op het draagbaar maken van de aan de kwaliteitsverbetering verbonden kosten wordt een verhoging van subsidie voorgesteld. De subsidieverhoging heeft in het plan van de regering een dubbele functie, nl. enerzijds om tot lagere huren voor de thans in aanbouw zijnde woningen te komen en anderzijds om in de toekomst bouw van kwalitatief betere woningen mogelijk te maken.

Een tweede punt waarop het regeringsvoorstel steunt, is de wenselijkheid van het tot stand brengen van een evenwichtig huurpatroon. Er is geen overeenstemming tussen huurprijs en woonkwaliteit, noch binnen de bestaande voorraad woningen, noch tussen de bestaande voorraad en de nieuwbouw. Als bezwaren van deze situatie worden genoemd (punt 4, brief van 17 november):

- a) een geringe mobiliteit, waardoor een ondoelmatige bezetting van de beschikbare woningvoorraad in de hand wordt gewerkt; dit betekent verkwisting van woonruimte enerzijds en allerlei onnodige vormen van woningnood anderzijds;
- b) de onvoldoende doorstroming maakt dat de nieuwbouw meer dan anders moet worden bezet door gezinnen met beperkte financiële mogelijkheden, voor wie de huur toch al een zware belasting betekent. Dit houdt de ontwikkeling van het woonpeil tegen, terwijl door het marginale karakter van de nieuwbouw – per jaar ongeveer 3% van de totale voorraad – verbetering op dit terrein toch reeds vertraagd tot stand komt;
- c) zowel de huurfixatie in de Huurwet voor vooroorlogse woningen als de subsidiëring van de na-oorlogse woningen houden een financiële steun in voor de bewoners. Door het onevenwichtige huurpatroon wordt deze steun echter zeer ongelijk over de justitiabelen verdeeld en wel duidelijk ten nadele van de nieuwkomers.

In de brief van 15 december doet de minister nadere mededelingen omtrent de concrete doorvoering van zijn plannen. Voor een woningwetwoning, te bouwen in de tweede gemeenteklasse – deze klasse wordt als representatief voor het landsgemiddelde aangehouden – wordt een verdubbeling van de initiële woningwetbijdrage voorgesteld van f. 185 tot f. 370 per jaar. Met betrekking tot de hogere kwaliteitseisen in de toekomst aan de gesubsidieerde woningen te stellen, wordt nog geen standpunt bepaald. Wel is voor woningwetwoningen in de categorie A in het eerste jaar een extra investering aangehouden van gemiddeld f. 1000 per woning.

Een nieuw soort woningwetwoningen van duidelijk betere kwaliteit wordt gecreëerd (stichtingskosten f. 5000 hoger dan van categorie A). Voor deze woningen wordt een initiële jaarlijkse bijdrage voorgesteld van 2/3 van die voor de woningen van categorie A, dus f. 247 in plaats van f. 370 (tweede gemeenteklasse).

Voor de particuliere huurwoningen categorie A, waarvoor de premie thans rond f. 1500 per woning bedraagt, zal de initiële jaarlijkse bijdrage gemiddeld f. 330 tot f. 600 per jaar zijn (tweede gemeenteklasse). Voor particuliere huurwoningen categorie B zal de jaarlijkse bijdrage 2/3 van die voor de categorie-A-woningen zijn, i.c. gemiddeld f. 400 per jaar (tweede gemeenteklasse).

Het vervolg van dit advies zal zich in hoofdzaak richten op de problematiek met betrekking tot de normale woningwetwoningen, daar voor deze categorie met name aspecten van sociale aard aan de orde komen. Als het beleid voor deze groep woningen is vastgesteld, vloeien de richtlijnen voor de overige groepen daar grotendeels uit voort.

### 3. Opheffing van bestaande huurdispariteiten

De regering wil tot een opheffing van de bestaande dispariteiten in de verhouding tussen huur en woongenot komen door een subsidieverhoging van de nieuw te bouwen woningen van f. 185 tot f. 370 per jaar en een gedifferentieerde huurverhoging van de bestaande woningen tot maximaal 20% <sup>1)</sup>. Hoe groot thans de dis-

1) In de regeringsverklaring is deze huurverhoging nader gespecificeerd als een huurcorrectie voor de woningen gebouwd tussen 1920 en 1963 – gedifferentieerd naar bouwperiode en aard – op 1 januari 1966 en op 1 januari 1967 van gemiddeld ongeveer 10% (van 1957 tot 1963 aflopend tot 0%). Daarbij is van de zijde van de vertegenwoordigers van de minister van Volkshuisvesting en Bouwnijverheid medegedeeld dat deze tweemaal 10% ook als maximumpercentages dienen te worden aangemerkt. Slechts ten aanzien van een enkele categorie betere vooroorlogse woningen zal de huurverhoging boven deze percentages uit kunnen gaan.



pariteiten zijn, volgt uit het feit dat de huur van een naoorlogse woningwetwoning uit de jaren 1946/1956 thans gemiddeld f. 13,50 per week bedraagt, terwijl de huur van woningwetwoningen waarvoor in het derde kwartaal van 1964 machtiging tot gunning werd gegeven, ongeveer f. 24,- bedraagt.

Het verschil in huur tussen f. 24,- en f. 13,50, zijnde f. 10,50, is veel groter dan door het kwaliteitsverschil gerechtvaardigd wordt. Indien nu de huur van de oude woningwetwoning met 20% of met f. 2,70 verhoogd wordt tot f. 16,20, terwijl gelijktijdig de huur van de woningwetwoning van 1964 door een extra subsidie van f. 185,- per jaar of met f. 3,55 per week verlaagd kan worden tot f. 20,45 daalt het boven aangegeven ecart van f. 10,50 met f. 2,70 plus f. 3,55 of met f. 6,25. Er blijft dan tussen beide woningen nog een huurverschil van f. 10,50 min f. 6,25 of van f. 4,25.

Als men mag aannemen dat dit ecart van f. 4,25 correspondeert met een verschil in kwaliteit, dan zou tussen beide soorten woningen een huurpariteit bereikt zijn, en wel door de stijging van de huur van f. 13,50 door huurverhoging tot f. 16,20 en door daling van de huur van f. 24,- door subsidieverhoging tot f. 20,45.

In de huur van f. 20,45 zit dan een subsidie van f. 7,10 per week of f. 370 per jaar. De subsidie op die woning bedraagt 35% van de huur. Met dit percentage zou dus, later, na de voorgestelde aanpassing, de huur nog via de jaarlijkse huurverhogingen moeten worden verhoogd om de zichtbare rijkssubsidie te doen verdwijnen.

TABEL 1 — Huurverhogingspercentages om het door de regering gestelde huur-niveau van nieuwe woningen te bereiken onder verschillende veronderstellingen met betrekking tot de kwaliteit van de woningen

Kwaliteitsreductie →	Huur-prijzen	0	5	10	15	20	25	30	35	40	45
Nieuw te bouwen woningen	1063										
In 1964 in aanbouw genomen	1148										
Voltooid in 1964	993	7	2	—	—	—	—	—	—	—	—
in 1963	925	15	9	3	—	—	—	—	—	—	—
in 1962	890	20	14	8	2	—	—	—	—	—	—
in 1961	847	26	20	14	7	1	—	—	—	—	—
in 1960	822	29	23	17	10	3	—	—	—	—	—
in 1959	848	25	19	13	7	—	—	—	—	—	—
in 1958	834	27	21	15	8	2	—	—	—	—	—
in 1957	781	36	29	23	16	9	—	—	—	—	—
in 1945 t/m 1956	707	50	43	35	28	20	13	5	—	—	—
Vooroorlogse woningwet-woningen	590	78	—	61	—	44	—	26	—	8	—

Uit tabel 1 kan ongeveer een indruk worden verkregen of met de gecombineerde maatregel van subsidieverhoging en huurverhoging een evenwichtig huurpatroon tot stand kan worden gebracht. Voor de nieuw te bouwen woningen is de hierboven genoemde huur van f. 20,45 per week of f. 1063 per jaar — waarbij rekening is gehouden met de verhoogde subsidie — opgevoerd. Voor de bestaande woningwetwoningen zijn onder de kolom huurprijzen de thans geldende gemiddelde jaarklassen, gesplitst naar jaarklassen, opgevoerd. De overige kolommen geven aan met welk percentage laatstbedoelde jaarklassen moeten stijgen om onder verschillende veronderstellingen voor wat betreft een toe te passen kwaliteitsreductie in pariteit te staan tot de huren van f. 1063 voor nieuw gebouwde woningen.

Een eerste conclusie die kan worden getrokken is dat de jaarcijfers voor de groep in 1964 in aanbouw genomen woningen te hoog liggen. Het blijkt nl. dat de huur van de nieuw te bouwen woningen dank zij de verhoogde subsidie lager is. Om een evenwichtig huurpatroon te bereiken zullen dan ook de huren van de in 1964 in aanbouw genomen woningen moeten worden verlaagd door een hogere subsidie. De huren van de in 1964 voltooide woningen zouden ongewijzigd kunnen blijven; daarbij wordt dan een mindere kwaliteit ten opzichte van de nieuw te bouwen woningen van 5% aangenomen. In 1962 en 1963 voltooide woningen zouden een huurverhoging moeten krijgen van ca. 5% (kwaliteitsreductie 5 à 15%). In 1958 t/m 1961 voltooide woningen zouden een huurverhoging moeten krijgen van ca. 10% (kwaliteitsreductie 10 à 15%); in 1957 voltooide woningen van 15% (kwaliteitsreductie 15%) en in 1945-1956 voltooide woningen van 20% (kwaliteitsreductie 20%).

Ten aanzien van de ongeveer een miljoen vooroorlogse woningen zal het voor de regering niet eenvoudig zijn algemene normen voor de huurverhoging aan te geven. Kwalitatief zijn er hier zeer grote verschillen. Voor wat betreft de arbeiderswoningen kunnen globaal worden onderscheiden:

1. de woningen gebouwd voor de Eerste Wereldoorlog. Tenzij later belangrijke interne verbouwingen hebben plaatsgevonden, voldoen deze woningen in bijna geen enkel opzicht aan de eisen van de moderne wooncultuur;
2. de woningen gebouwd tussen 1918 en 1923. Dit was een periode van "revolutiebouw";
3. de woningen gebouwd tussen 1923 en 1930. Deze zijn over het algemeen kwalitatief beter dan die gebouwd tussen 1918 en 1923, maar missen toch veelal ieder modern comfort;
4. de woningen gebouwd tussen 1930 en 1940. Hierbij bevinden zich belangrijke complexen met vaste wastafels en douches.

De vraag dient gesteld of een huurverhoging niet beperkt moet blijven tot die woningen welke aan bepaalde minimumeisen voldoen.

Bij het beoordelen van de basis voor huurverhoging dient men verder rekening te houden met het feit dat tijdens de grote crisis de huren van de betere en duurere middenstandswoningen sterk zijn gedaald. Door het koppelen van de latere huurverhogingen aan de vooroorlogse basis zijn deze thans veelal ook nog te goedkoop in vergelijking met andere woningen. Als men dus een algemene limiet voor de huurverhoging aanneemt van 20%, kan er aanleiding zijn voor deze woningen deze limiet te overschrijden. Deze groep van ongeveer 30 jaar oude en veelal grote woningen wordt voor een niet onbelangrijk deel bewoond door kleiner wordende gezinnen. Maar deze hebben bij de huidige huurverhoudingen geen economisch motief naar een kleinere, doch veelal duurere woning te verhuizen. Een aanpassing van de huur aan het woongenot kan hier tot een betere distributie van de woonruimte leiden.

In het bijzonder met betrekking tot de vooroorlogse woningen dient de vraag te worden gesteld welke achtergrond de algemene huurverhoging heeft. Deze is noodzakelijk omdat de stichtingskosten van nieuw te bouwen woningen sterk zijn gestegen en er een zekere pariteit moet zijn tussen de huren van deze woningen en van oudere. Via de concurrentie tussen de woningen ontstaat een verband tussen de huidige bouwkosten en de huren voor oude woningen. Maar dit verband kan dan ook alleen maar aanwezig zijn in die gevallen waarin de kwaliteit van de oude woning zodanig is dat er nog in redelijkheid van een concurrentie met nieuwe woningen gesproken kan worden. In alle andere gevallen hangen de huren van de oude woningen niet af van de stichtingskosten van nieuwe.

Ook in het verleden, in tijden van vrije huurvorming, stond de huur van oude

woningen los van de bouwkosten. De huur werd bepaald door de (geringe) koopkracht van dat deel van de bevolking dat op oude en veelal obsoleete woningen was aangewezen. Zodra er voldoende woningen zijn, mag worden verwacht dat ook dan de huur van de oude woningen losstaat van die van de nieuwbouw, maar afhankelijk is van de koopkracht van het minst gefortuneerde derde of vierde deel van de bevolking.

Het bovenstaande kan aanleiding zijn om voor een deel van de oude woningvoorraad een andere politiek met betrekking tot de huurvorming te voeren dan die van een algemene verhoging gebaseerd op gestegen stichtingskosten.

#### 4. Verdere procedure

Wat de in de toekomst te volgen procedure betreft, zijn de plannen van de regering niet geheel duidelijk. Er is, zoals in de vorige paragraaf werd uiteengezet, een streven naar het tot stand brengen van een evenwichtig huurpatroon door een gecombineerde maatregel van een huurverhoging voor bestaande woningen en een subsidieverhoging voor nieuw te bouwen woningen. Daarbij ligt het in de bedoeling de subsidie voor de nieuw te bouwen woningen in de loop van tien jaar geleidelijk te doen verdwijnen. Maar ook is er sprake van een verhoogde subsidie als een voorschot op de kwaliteit, waarbij het logisch wordt geacht dat de bewoners dit voorschot geleidelijk aan inlossen. In de regeringsverklaring wordt bijv. gesteld dat op grond van de kwaliteitsverbetering de subsidieverlaging voor in de toekomst te bouwen woningen die, uitgaande van een geleidelijke vermindering van in het verleden toegekende subsidies, voor de hand ligt, geheel of gedeeltelijk achterwege zal kunnen blijven. Uit de overgelegde stukken valt niet duidelijk op te maken op welke wijze deze verschillende elementen in elkaar gepast moeten worden om tot een sluitend geheel te komen.

Het verbeteren van de kwaliteit van een woning zal gepaard gaan met een verhoging van het bedrag dat met de bouwkosten is gemoeid. Kwaliteitsverbetering dient dan ook in beginsel in een huurverhoging overeenkomstig de bouwkostentoeneming tot uiting te komen. In dat geval zal na een totstandbrenging van een evenwichtig huurpatroon door de combinatie van huuraanpassing en subsidieverhoging, niet opnieuw een dispariteit tussen de huren van nieuw te bouwen en bestaande woningen ontstaan. In feite gaat de regering ook in deze richting. Er is immers sprake van nieuw te bouwen woningwetwoningen categorie A die aanvankelijk in beperkte mate in kwaliteit verbeterd zullen zijn (f. 1000 op de totale stichtingskosten). Uit de bijlage van de brief van 15 december 1964 valt af te leiden dat de meerdere stichtingskosten volledig in de huur tot uitdrukking worden gebracht. Als huurprijs van deze woningen wordt immers opgegeven f. 92,— per maand tegenover een huurprijs van f. 88,50 per maand voor niet in kwaliteit verbeterde woningwetwoningen. In beide gevallen bedraagt de (verhoogde) subsidie f. 370 per jaar. Er kan dan ook bij de woningwetwoningen categorie A nog niet worden gesproken van een verhoogde subsidie als "voorschot op de kwaliteit".

Het ligt in de bedoeling dat op de weg van kwaliteitsverbetering van woningwetwoningen zal worden voortgegaan. Daarbij is het kennelijk het voornemen om dan wel voor de in kwaliteit verbeterde woningen een hogere subsidie te geven ten einde aldus de met de kwaliteitsverbetering gemoeide meerdere bouwkosten geheel of ten dele op te vangen. Men dient zich echter wel te realiseren dat op hetzelfde moment een nieuwe dispariteit ontstaat tussen de huren van de nieuw te bouwen (in kwaliteit verbeterde) woningen en de huren van de bestaande woningen. Deze dispariteit zal in de loop van tien jaar door de geleidelijke vermindering van de jaarlijkse subsidie worden opgeheven.

Een tweede belangrijk element in de regeringsvoorstellen is de geleidelijke vermindering van de subsidie. Daarbij werd aanvankelijk een koppeling gelegd met de nominale loonontwikkeling; in de regeringsverklaring is deze koppeling losgelaten en wordt als systeem gekozen een geleidelijk doen verdwijnen van de subsidie over een periode van tien jaar. Deze automatische subsidievermindering wordt in de regeringsverklaring betrokken op de woningwetwoningen categorie A. Voor andere gesubsidieerde woningen zal de subsidievermindering op aangepaste wijze plaatsvinden, zo wordt gesteld. Nu dient te worden bedacht dat subsidievermindering betekent een overeenkomstige huurverhoging. En deze huurverhoging voor een beperkte categorie woningen heeft haar consequenties voor de huren van de overige woningen, wil men althans de door der gecombineerde maatregel van huurverhoging en subsidievergroting tot stand gebrachte pariteit niet opnieuw verstoren.

Hoewel de stukken zich op dit punt niet duidelijk uitlaten, dient naar het oordeel van de raad de gang van zaken als volgt te worden geïnterpreteerd. Daarbij wordt voorshands uitgegaan van gelijkblijvende bouwkosten. Als uitgangspunt wordt genomen de (in 1965) nieuw te bouwen woningwetwoningen, waarop een subsidie last rust van f. 370 per jaar, ofwel uitgedrukt in de huurprijs van f. 1063 per jaar, van 35%. De opzet is dat deze directe rijkssubsidie geleidelijk zal worden geëlimineerd over een periode van tien jaar. Dit betekent dat de huurprijs gedurende tien jaar telkenjare met ca. 3% zal moeten worden verhoogd.

Indien men een evenwichtig huurpatroon ook na 1966 wenst te handhaven, zal dit repercussies hebben zowel voor de huren van de na 1965 gebouwde woningen als voor de voor 1964 gebouwde woningen. De consequentie voor de na 1965 te bouwen woningen is – deze conclusie wordt in de brief van 15 december 1964 (punt 18) terecht getrokken – dat telkenjare de subsidie met een gelijk bedrag als voor de reeds gebouwde woningen kan worden verminderd. Anders – zo wordt in de brief van 15 december opgemerkt – zouden de nieuw te bouwen woningen goedkoper worden dan die van het vorige jaar. In het hier gebruikte voorbeeld houdt dit in dat ten behoeve van de omstreeks 1975 te bouwen woningen geen directe subsidie meer zal behoeven te worden verleend.<sup>1)</sup>

Wat is de consequentie voor de woningen die reeds bestaan? Met name op dit punt zijn de regeringsplannen niet duidelijk. In de brief van 17 november 1964 is gesteld dat een jaarlijkse procentuele huurverhoging zal worden toegepast zolang de woningen subsidie genieten. In de regeringsverklaring luidt het: voor andere gesubsidieerde woningen zal de subsidievermindering op aangepaste wijze plaatsvinden.

Uit paragraaf 3 is gebleken dat een gesynchroniseerde huur- en subsidieverhoging zal plaatsvinden, zodanig dat een harmonisatie wordt verkregen tussen de huren van de bestaande woningvoorraad en van de nieuwbouw, met dien verstande dat verschil in kwaliteit tot uitdrukking komt. Met andere woorden, door bedoelde gecombineerde operatie wordt in beginsel per 1 januari 1967 een evenwichtig huurpatroon tot stand gebracht, bijv. tussen de huren van de (in 1965) nieuw te bouwen woningen – waarop een subsidie rust van 35% – en de in de periode 1945 t/m 1956 gebouwde woningen, waarvan de subsidie, nadat er een huurverhoging van tweemaal 10% op zal zijn toegepast, praktisch zal zijn ge-

---

1) Zoals hiervoor werd aangegeven kan deze vermindering geheel of ten dele ongedaan worden gemaakt door een subsidievergroting uit hoofde van kwaliteitsverbetering en eventuele prijsstijging.

TABEL 2 – Gemiddelde subsidies (S) en huurprijzen (H) na de huurverhoging van 1 juli 1964 (uitgedrukt in guldens en procenten)

Naoorlogse woningwetwoningen		Gemeenteklassen					Landelijk gemiddelde
		I	II	III	IV	V	
In 1964 in aanbouw genomen woningwetwoningen (januari tot september 1964)	H	1281	1201	1124	1071		1148
	S	200	185	182	172		182
	%	16	15	16	16		16
Voltooid in 1964 (t/m sept.)	H	1070	1032	1006	935		993
	S	226	211	208	201		214
	%	21	20	21	21		22
in 1963	H	1038	961	891	859	832	925
	S	226	211	208	202	199	214
	%	22	22	23	24	24	23
in 1962	H	960	907	875	834	802	890
	S	232	225	214	203	200	216
	%	24	25	24	24	25	24
in 1961	H	928	879	827	770	764	843
	S	254	236	242	236	244	242
	%	27	27	29	31	32	29
in 1960	H	915	795	795	766	758	822
	S	320	294	231	227	236	273
	%	35	37	29	30	31	33
in 1959	H	939	829	837	760	742	848
	S	339	296	238	223	232	277
	%	36	36	29	29	31	33
in 1958	H	916	794	847	750	739	834
	S	341	313	246	240	252	287
	%	37	39	29	32	34	34
in 1957	H	866	772	768	738	704	781
	S	278	242	215	202	210	234
	%	32	31	28	27	30	30
in 1945 t/m 1956	H	809	696	678	636	634	707
	S	135	131	134	137	140	134
	%	17	19	20	22	22	19

elimineerd (zie tabel 2) <sup>1)</sup>. Wordt nu vervolgens de subsidie op de (in 1965) nieuw te bouwen woningen via jaarlijkse huurverhogingen geleidelijk geëlimineerd, dan dienen ook de huren van alle bestaande woningen in dezelfde mate te worden verhoogd, wil althans het tot stand gebrachte evenwichtige huurpatroon blijven bestaan. Daarbij speelt in beginsel geen enkele rol het feit of voor de desbetreffende woningen nog een subsidie wordt betaald of niet. Dit betekent dus dat voor alle bestaande woningen, die door de huurverhoging per 1 januari 1966 en 1 januari 1967 wat hun huren betreft op een vergelijkbaar kwaliteits-

1) Hierbij is dan evenwel nog geen rekening gehouden met indirecte subsidies die o.a. verscholen zitten in een lage rentevoet en in veelal gunstige verkrijgingsvoorwaarden voor de bouwgrond. Daarbij dient ook te worden gedacht aan de "koppelverkoop" van premiebouw en vrije bouw. Door het wegvallen van deze subsidie zijn dan ook concurrentieverhoudingen tussen geheel particuliere bouw en de door de overheid in het bijzonder gestimuleerde bouw, niet gelijk gemaakt. Zou men, nog steeds onder de veronderstelling dat de stichtingskosten ongewijzigd blijven, alle subsidies, zichtbare en onzichtbare, willen afschaffen, dan zou de huurstijging na de aanpassingsprocedure nog belangrijk meer dan 35% moeten bedragen.

niveau zijn gebracht met de (in 1965) nieuw te bouwen woningen; na de gedifferentieerde huuroperatie per 1 januari 1966 en 1 januari 1967 over een periode van tien jaar nog een geleidelijke huurverhoging boven het huurniveau van 1 januari 1967 zal moeten worden toegepast van rond 35%.

Men zou kunnen stellen dat het systeem van jaarlijkse huurverhogingen alleen zal gelden voor de nieuw te bouwen woningen en dat op de bestaande woningen alleen de gedifferentieerde huurverhoging per 1 januari 1966 en 1 januari 1967 zal worden toegepast. Het gevolg hiervan zou zijn dat tussen de na 1964 nieuw te bouwen woningen en de bestaande woningen opnieuw huurdispariteiten zullen gaan ontstaan. De zin van de huuroperatie per 1 januari 1966 en 1967 is in dit geval twijfelachtig. Een soortgelijke operatie om dan weer tot pariteit te komen, zou dan na enkele jaren moeten worden herhaald. De opvatting volgens welke deze dispariteiten op korte termijn zullen kunnen worden rechtgetrokken via lossere vormen van huurbeheersing, lijkt niet reëel daar een opheffing van de woningschaarste, met name in de randstad Holland – waar het probleem in feite speelt –, in een periode van tien jaar niet is te verwachten.

Verzachting van het hier gesignaleerde aanpassingsprobleem kan worden verkregen wanneer onder invloed van de kwaliteitsverbetering van de nieuw te bouwen woningen de huurwaardering van de bestaande woningen een depreciatie ondergaat. Dit kan als volgt worden toegelicht. Het is bekend dat onder invloed van de woningschaarste en als gevolg van een streven het huurniveau laag te houden de kwaliteit van de na de oorlog gebouwde woningen is gedrukt. Naarmate de welvaart toeneemt zal echter de betekenis die de huurder aan een betere kwaliteit van de woningen toekent, toenemen. Onder die omstandigheid is het mogelijk dat de waardering van meer woonkwaliteit door de huurder groter is dan het bedrag aan bouwkosten dat met een dergelijke kwaliteitsverbetering is gemoeid. Dit betekent dan dat de huurder in verband met de gestegen welvaart voor een in kwaliteit verbeterde woning bereid is een aanmerkelijk hoger huurbedrag te betalen. Wanneer deze situatie zich inderdaad voordoet, houdt dit echter tevens in dat door de bouw van voldoende in kwaliteit verbeterde woningen de waarde van de reeds bestaande woningen deprecieert, waardoor ook de evenwichtshuur van deze woningen op een lager niveau zou komen te liggen. Als gevolg van deze ontwikkeling zou dan voor deze woningen de via de jaarlijkse huurverhogingen te overbruggen afstand worden verkleind en minder dan 35%, waarvan in het gestelde voorbeeld werd uitgegaan, behoeven te bedragen. Het ligt echter niet voor de hand dat deze depreciatie zodanige omvang zal aannemen dat een huurverhoging van de bestaande woning na de huuraanpassing van 1966 en 1967 volledig achterwege kan blijven.

##### 5. Stijging van de stichtingskosten

Bij het gestelde in de voorafgaande paragraaf werd ten behoeve van de analyse uitgegaan van gelijkblijvende stichtingskosten. Dit is, in aanmerking genomen de ontwikkeling in het verleden, zoals deze mede uit tabel 3 blijkt, een weinig realistische veronderstelling.

In de brief van 15 december 1964 (punt 18, sub 2) wordt de mogelijkheid dat de huren van nog te bouwen woningen de invloed zullen ondervinden van de ontwikkeling van de kostprijfactoren in de exploitatie (in hoofdzaak stichtingskosten en – bij particuliere exploitatie – de rentevoet) weliswaar gesteld, maar opgemerkt wordt dat niet bij voorbaat kan worden gezegd hoe deze ontwikkeling in concreto zal uitwerken. De regering acht het niet opportuun in algemene zin een uitspraak te doen over het gewicht dat telkenjare bij de bepaling van de subsidie van nog te bouwen woningen aan deze factor zal moeten worden toege-

kend. Het beste zal deze beslissing haars inziens kunnen worden genomen van jaar tot jaar tegen de achtergrond van de bekende algemene situatie. In de regeringsverklaring wordt wat verder gegaan; gesteld wordt dat "met prijsstijgingen van enige betekenis in de hoogte van het subsidie rekening zal worden gehouden".

De raad tekent hierbij het volgende aan. Uit het voorafgaande bleek dat het door de regering voorgestelde systeem minimaal een periode van tien jaar zal omvatten. In een dergelijke periode moet zeker met een verdere stijging van de stichtingskosten rekening worden gehouden. Daar bovendien het aspect van een evenwichtig huurpatroon een essentieel onderdeel uitmaakt van de regeringsvoorstellen en een eenmaal tot stand gebracht evenwicht door een stijging van de stichtingskosten verstoord dreigt te worden, is de raad van oordeel dat in het

TABEL 3 - Verloop van enkele indexcijfers

	Huur vooroorlogse woningen (2e gemeenteklasse) 1)	Prijsindexcijfer van woningen 2)	Prijsindexkosten van levensonderhoud 3)	Gemiddeld verdiende bruto-uurlonen (mannelijke arbeiders) 4)
1937	100	100	100	100
1938	100	95	101	104
1939	100	105	102	106
1940	100	125 (mei)	117	114
1941	100		134	120
1942	100		144	128
1943	100		149	134
1944	100		153	140
1945	100		176	163
1946	100		192	190
1947	100		199	204
1948	100		206	214
1949	100		219	222
1950	100	360	240	239
1951	115	415	262	257
1952	115	420	262	267
1953	115	415	263	271
1954	138	445	275	302
1955	145	500	251	324
1956	145	555	252	347
1957	181	590	312	394
1958	181	565	319	408
1959	181	555	324	414
1960	217	570	331	445
1961	217	590	334	501
1962	241	635	343	548
1963	241	675	356	588
1964	263	725 (voorlopig)	378	656 (april)

1) Berekend aan de hand van de wettelijke huurverhogingspercentages.

2) Dit betreft een "output"-indexcijfer op basis van m<sup>3</sup>-prijzen (zie maandstatistiek van de bouwbedrijvigheid november 1964, blz. 270 e.v.).

3) Inclusief verplichte sociale verzekering en loonbelasting.

4) Tot en met 1960: mannelijke arbeiders in 4 takken van nijverheid, na 1960: verdiende lonen van arbeiders in de nijverheid op basis van de halfjaarlijkse loonenquête.

onderhavige advies aan het vraagstuk van de stijging van de stichtingskosten niet kan worden voorbijgegaan.

Opnieuw wordt uitgegaan van de (in 1965) nieuw te bouwen woningen, waarvoor een huurprijs zal gelden van f. 1063 per jaar en waarvoor een subsidie wordt gegeven van f. 370 per jaar. Stel dat voor de in 1966 en de daarop volgende jaren te bouwen woningen een continuele stijging van de stichtingskosten plaatsvindt – welke haar oorzaak niet vindt in een stijging van de kwaliteit – dan zijn er in beginsel twee mogelijkheden:

- a) de stijging der stichtingskosten wordt direct in de huren van de desbetreffende woningen tot uitdrukking gebracht. Echter dan zullen, om geen nieuwe dispariteiten te doen ontstaan, de huren van alle bestaande woningen met een overeenkomstig bedrag moeten worden verhoogd. Deze verhoging, als gevolg van de stijging van de stichtingskosten, komt dan boven de hiervoor genoemde huurverhogingen voor de aanpassingsprocedure en voor het afbouwen van de subsidie;
- b) een tweede mogelijkheid is dat voor de nieuw te bouwen woningen de stijging van de stichtingskosten wordt opgevangen door een subsidieverhoging. Blijkens de regeringsverklaring gaat de gedachte van de regering in die richting. Zoals reeds werd opgemerkt, wordt immers gesteld dat met prijsstijgingen van enige betekenis in de hoogte van de subsidie rekening zal worden gehouden. De situatie is dan als volgt. Voor de na 1965 gebouwde woningen zal de vermindering van de basissubsidie plaats kunnen vinden op de wijze als hiervoor in paragraaf 4 werd aangegeven. Dat wil zeggen deze basissubsidie zal in de loop van tien jaar tot 0 zijn gereduceerd. (Hierbij wordt afgezien van een eventuele verbetering van de kwaliteit.) Op de na 1965 gebouwde woningen zal dan nog een subsidie rusten uit hoofde van de na die datum plaatsgevonden hebbende stijging van de stichtingskosten. Om ook deze te elimineren, zou in deze gedachtengang nog eenmaal een (aanpassings)huurverhoging moeten worden doorgevoerd welke voor alle woningen in principe gelijk zou moeten zijn aan de na 1965 opgetreden stijging van de stichtingskosten. Ook is het mogelijk de jaarlijkse huurverhogingen gedurende een groter aantal jaren te laten doorgaan.

Voor een woning die onder een aanpassingsverhoging van 20% valt, ontstaat dan het volgende beeld: <sup>1)</sup>

Huidige huur	100
Aanpassingsverhoging	<u>20</u>
A. Huur na aanpassing	120
Tien jaarlijkse verhogingen van 3% voor het opvangen van het afbouwen van de subsidie op de nieuwbouw: 35% van 120	<u>42</u>
B. Huur onder de veronderstelling van onveranderde stichtingskosten	162
Depreciatie van de huurwaarde van bestaande woningen als gevolg van het kwaliteitsverschil met nieuwe woningen	<u>x</u>
C. Huur na aftrek van de depreciatiefactor	162 - x
Huurverhoging in ± 1975 in verband met de stijging van de stichtingskosten tussen 1965 en 1975	<u>y</u>
D.	162 - x + y

1) Geen rekening is gehouden met de onzichtbare subsidies.



## 6. Verband tussen huren en lonen

Een grootheid die in het kader van de aan de regeringsplannen verbonden sociale aspecten de aandacht verdient, is de huurquote, dat is het percentage dat de huur uitmaakt van het inkomen. Tabel 4 geeft een indruk van de huurquoten zoals deze onder de huidige omstandigheden van kracht zijn. Wat de categorie nieuw te bouwen woningen betreft is daarbij met de verhoogde subsidie rekening gehouden.

TABEL 4 – Gemiddelde huidige huurquoten, uitgaande van een gemiddeld looninkomen

	Gemeenteklassen					Landelijk gemiddelde
	I	II	III	IV	V	
Weeklonen <sup>1)</sup>	163	153	149	146	145	152
Nieuw te bouwen woningen						13,5
In 1964 in aanbouw	15	15	14,5	14		14,5
Voltooid in 1964	12,5	13	13	12,5		13
in 1963	12	12	11,5	11,5	11	12
in 1962	11,5	11,5	11,5	11	10,5	11,5
in 1961	11	11	10,5	10	10	11
in 1960	11	10	10,5	10	10	10,5
in 1959	11	10	11	10	10	11
in 1958	11	10	11	10	10	10,5
in 1957	10	9,5	10	9,5	9,5	10
in 1945 t/m 1956	9	8,5	9	8,5	8,5	9
Vooroorlogse woningwetwoningen						7,5

Als gevolg van de gedifferentieerde huurverhoging van maximaal tweemaal 10% op 1 januari 1966 en 1 januari 1967 zullen de huurquoten voor de bestaande woningen waarschijnlijk een verhoging ondergaan. Aangezien de huren der bestaande woningen die van de nieuw te bouwen woningen – inclusief de verhoogde bijdrage – niet zullen overtreffen, maar uit hoofde van een kwaliteitsverschil er beneden zullen blijven, zal de huurquote ook na de huuroperatie van 1 januari 1966 en 1 januari 1967 als landelijk gemiddelde maximaal 13,5% bedragen (op basis van het brutoloon). Met de aanvankelijke voorstellen waarbij de huurontwikkeling werd gekoppeld aan het verloop van de nominale lonen, opteerde de regering voor een constante huurquote, zonder daaraan evenwel een normatief karakter te geven. Als motivering werd aangevoerd dat er moeilijk bezwaar tegen kan bestaan om de huurquote niet te laten dalen zolang de overheid door zware subsidies een goed duidelijk beneden kostprijs beschikbaar stelt. Als gevolg van de nieuwe voorstellen met betrekking tot de huuraanpassing waarbij de koppeling aan de loonontwikkeling is los gelaten is het toekomstig verloop van de huurquote minder duidelijk. Gezien de periode waarover de aanpassing thans zal plaatsvinden, i.c. tien jaar, mag worden aangenomen dat uit dien hoofde hoogstwaarschijnlijk geen stijging van de huurquote zal optreden.

1) Brutoweekloon exclusief kinderbijslag en vakantietoeslag van mannelijke nijverheidsarbeiders van 25 jaar en ouder (cijfers vermeld in de memorie van antwoord bij de wijziging van de Huurwet, 15 mei 1964, blz. 9, waarbij is geteld f. 2,- huurcompensatie plus een loonsverhoging van 5%.

De raad tekent hierbij aan dat er voorshands weinig krachten zijn die, wanneer van het streven om tot een vermindering van de subsidie te geraken wordt afgezien, tot een verlaging van de huurquote zullen leiden. De ontwikkeling van de stichtingskosten is zodanig dat vanuit de kostenstructuur en vanuit vraag- en aanbodverhoudingen krachten werken in de richting van een verhoging van de huurquote. Bovendien zal ook een streven om grotere eisen te stellen aan de kwaliteit van de woningen eenzelfde effect hebben. Hier kan tegenover staan dat zodra weer normale verhoudingen op de woning- en bouwmarkt zullen zijn hersteld de mogelijkheid bestaat dat hiervan een prijsdrukkende werking wat betreft de hoogte der stichtingskosten kan uitgaan.

Een tweede sociaal aspect dat bij de huurverhoging aan de orde komt is de invloed van de huurverhoging op de loonontwikkeling. De raad acht het prematuur dat thans reeds een uitspraak zou worden gedaan over de vraag of, en zo ja op welke wijze, het voorgestelde systeem van huurverhogingen gepaard dient te gaan met specifieke compensatoire maatregelen. De raad acht dit in eerste aanleg een taak voor de loonpolitieke instanties.

## 7. Budgettaire consequenties

Voor een raming van de financiële consequenties, welke voor het rijk verbonden zullen zijn aan het nieuwe beleid, dient onderscheid te worden gemaakt tussen:

- de voorgestelde huurmaatregelen;
- de aangekondigde wijzigingen in het subsidiesysteem.

a. De voorgestelde huurverhogingen zullen leiden tot een verlaging van de rijkssteun ten behoeve van reeds tot stand gekomen woningen, waarvoor jaarlijks nog een bijdrage wordt uitgekeerd.

Indien de aangekondigde huurmaatregelen niet op 1 januari 1966 en 1 januari 1967 zouden ingaan, zou in de komende jaren toch op andere datums een verhoging van het huurpeil van het aanwezige bestand moeten plaatsvinden.

Het effect van de voorgestelde maatregelen is dan ook in feite slechts een verschuiving in de tijd van de lastenvermindering, welke voor het rijk verbonden is aan een huurverhoging.

Naar een zeer globale schatting zal als gevolg van de beide huurverhogingen van 10% de totale huursom van woningen waarvoor jaarlijks nog een bijdrage wordt uitgekeerd, stijgen met f. 65 à f. 70 mln. (berekend op jaarbasis). In beginsel kan dit bedrag worden aangewend voor vermindering van de rijkssteun. Het vermelde bedrag is evenwel een maximum-schatting, omdat geen rekening is gehouden met een eventuele verhoging van de exploitatiekosten van woningwetwoningen (verhoging van de belastingen of van de normbedragen voor onderhoud of algemene kosten), welke verhogingen via de bijdrage worden opgevangen.

Voor wat de doorwerking van de huurmaatregelen op de rijkssteun betreft, kan globaal worden geschat dat in het eerste jaar (1966) de bijdragevermindering zal bedragen  $\frac{1}{4}$  van het vermelde bedrag van f. 65 à f. 70 mln. en in het tweede jaar  $\frac{3}{4}$  van dit bedrag; in het derde jaar zal de berekende stijging van de huursom volledig doorwerken op de subsidielast.

Het is niet mogelijk een enigszins betrouwbare raming te maken van de lastenvermindering welke voor het rijk zal voortvloeien uit de verdere jaarlijkse huuraanpassingen, omdat thans nog niet kan worden overzien op welke woningen deze maatregelen toepassing zullen vinden.

In dit verband zij opgemerkt dat uit tabel 2 valt af te leiden dat - de spreiding buiten beschouwing gelaten - voor de in de jaren 1946 t/m 1956 gereedgekomen woningen een huurstijging van tweemaal 10% in het algemeen voldoende is om de rijksbijdrage te elimineren.

b. De voorgestelde verhoging van de jaarlijkse bijdragen zal toepassing vinden ten aanzien van woningen welke na 1 januari 1966 gereedkomen. Het gaat hierbij derhalve om de woningen welke op 1 januari 1966 in aanbouw zijn, alsmede om de woningen waarvoor na 1 januari 1966 rijkssteun wordt toegekend.

Voor de ramingen is ervan uitgegaan dat op 1 januari 1966 in aanbouw zullen zijn 75.000 woningwetwoningen en 15.000 premie(huur)woningen. Een schatting van de aantallen woningen waarvoor in de komende jaren jaarlijks rijkssteun zal worden toegezegd, is uiteraard niet te maken. Ten einde ook ten aanzien van de in de komende jaren in aanbouw te nemen woningen de financiële consequenties van het nieuwe beleid enigermate te kunnen kwantificeren is voor de ramingen uitgegaan van de — overigens vrij willekeurig gekozen — aantallen van 60.000 woningwetwoningen (waarvan 10.000 in categorie B) en 16.000 premie(huur)woningen (2/3 A en 1/3 B) per jaar. Gezien de globale opzet van de berekeningen is ervan afgezien de aanvullende bijdragen voor bijzondere groepen (bijv. de bejaarden) in de raming te betrekken.

De voorgestelde wijzigingen van het subsidiebeleid houden onder meer in een aanmerkelijke verhoging van de initiële subsidie (voor de A-categorie een verdubbeling) en een geleidelijke vermindering van deze bijdrage door middel van jaarlijkse huurverhogingen. (In de berekeningen is aangehouden 4% per jaar.) De nieuwe systematiek betekent ten opzichte van het vigerende stelsel een verschuiving van de overheidssteun naar de nieuwste en duurste woningen.

De gewijzigde systematiek brengt mede dat voor een vergelijking van de aan beide stelsels verbonden lasten een berekening moet worden opgesteld voor een aantal jaren. De hierna vermelde cijfers hebben betrekking op de per 1 januari 1966 in aanbouw zijnde woningen en op de woningen waarvoor in de komende tien jaar steun zal worden toegekend. Ten aanzien van deze woningen kan de lastenverzwaring welke voor het rijk voortvloeit uit het nieuwe beleid gemiddeld per jaar geschat worden op minimaal f. 45 à f. 50 mln. Hierbij komt nog de jaarlijkse storting van f. 100 per gereedgekomen woning in de gemeentelijke doorstromingsfondsen, waarmede f. 10 à f. 12 mln. per jaar gemoeid zal zijn. De totale stijging van de jaarlijkse bijdragen ligt derhalve in de orde van f. 60 mln.

c. De wijziging in de subsidiemethodiek brengt mede dat de premie ineens voor huurwoningen komt te vervallen (bij de aangehouden aantallen woningen een bedrag van f. 17,5 mln. per jaar).

De uitbreiding van de toepassing van de premiereregeling (bijv. ook voor de zgn. koopwoningen) brengt daarentegen mede dat voor de door de eigenaar bewoonde woningen de subsidielast niet onbelangrijk zal stijgen. Het is niet onwaarschijnlijk dat deze stijging uitgaat boven het bedrag waarmede de premies voor huurwoningen zullen worden verlaagd.

d. De verhoging van de kwaliteit van de nieuwbouw zal een hoger bedrag aan rijksvoorschotten vergen. Bij een produktie van 60.000 woningwetwoningen per jaar zal hiermede in de eerste jaren zeker f. 150 mln. per jaar zijn gemoeid, een bedrag dat in latere jaren nog belangrijk zal toenemen.

## 8. Samenvatting

Het plan van de regering blijkt na analyse tot drieërlei interpretatie aanleiding te geven nl.

- A. Een algemene huurverhoging van 0 tot max. 20% plus een subsidieverhoging en een geleidelijke afbouw van deze subsidies; de andere huren worden door deze afbouw niet beïnvloed.
- B. Als ad A, maar nu worden, ten einde een evenwichtig huurpatroon te be-

- houden, alle huren verhoogd overeenkomstig de afbouw van de subsidie.
- C. Boven de huurverhoging ad B komt wel of niet een verdere verhoging overeenkomstig de te verwachten stijging van de stichtingskosten voor zover deze niet door kwaliteitsverbeteringen zijn veroorzaakt.

Het feit dat het plan van de regering tot drie sterk verschillende interpretaties aanleiding kan geven, te zamen met het ontbreken van een duidelijk kwantitatief inzicht in de gevolgen van het plan, heeft het onderzoek van de raad ernstig vertraagd en het formuleren van de standpunten bemoeilijkt.

Wat de sociale en economische implicaties van dit regeringsplan betreft, zijn in de raad de volgende standpunten naar voren gebracht.

### III. CONCLUSIES

#### 1. Algemeen

De regeringsvoorstellen beogen meer evenwichtige huurverhoudingen tot stand te brengen alsmede te komen tot een verbetering van de woonkwaliteit. Als middelen hiertoe worden voorgesteld een tijdelijke extra subsidiëring van nieuw te bouwen woningen en een huurverhoging van bestaande woningen. Het resultaat hiervan zal zijn een eliminering van niet door kwaliteitsverschillen gerechtvaardigde huurverschillen, waardoor een betere bezetting van de woningvoorraad kan worden bereikt en mede daardoor een vermindering van de onbevredigde woonbehoefte. Ook een verbetering van het woonpeil wordt van grote betekenis geacht met het oog op de toekomstige ontwikkeling.

De raad kan zich met deze doelstellingen van de regeringsvoorstellen in het algemeen verenigen. Hiermede dient echter naar zijn oordeel niet te worden volstaan. De raad acht het tevens van groot belang dat bij de woningbouw een grotere mate van differentiatie wordt toegepast in die zin, dat de aard en de omvang van de te bouwen woningen meer wordt aangepast aan de concrete behoefte die op dat punt bestaat. Op deze wijze kan er toe worden bijgedragen dat in toenemende mate de woningen worden bewoond door die personen waarvoor zij, gezien aard en omvang, in feite zijn bestemd.

#### 2. Subsidieverhoging, huurverhoging naoorlogse woningen

De raad kan zich verenigen met het voornemen van de regering om door een gecombineerde maatregel van huurverhoging en subsidievergroting op korte termijn te komen tot een evenwichtig huurpatroon. Ook kan de raad zich verenigen met de door de regering gedane voorstellen betreffende de aan de nieuwbouw te verstrekken subsidies, welke voor woningwetwoningen neerkomen op een verdubbeling van de subsidie. Ten aanzien van de bij de huurverhoging van naoorlogse woningen te volgen modaliteiten bestaat echter bij de raad geen eenstemmigheid.

De grootst mogelijke minderheid van de raad is van mening dat het oorspronkelijke regeringsvoorstel volgens hetwelk de huren van de bestaande naoorlogse woningen per 1 januari 1966 in één keer zouden worden aangepast, de voorkeur verdient boven een aanpassing in termijnen. Deze verhoging zou dan voor de in de periode 1945-1956 gebouwde woningwetwoningen 20% dienen te bedragen. Indien deze huurverhoging, evenals de subsidievergroting, op één moment zou

worden doorgevoerd, zou de met deze operatie beoogde doelstelling, het wegnemen van thans bestaande dispariteiten, duidelijker zijn geweest, en zou het beoogde effect sneller zijn bereikt. Deze leden betreuren het dat de regering zonder motivering van haar oorspronkelijke plannen is afgestapt.

Een minderheid van de raad, bestaande uit een groot aantal leden, acht het niet in strijd met de opzet van de huurverhoging, i.c. het tot stand brengen van een evenwichtig huurpatroon, wanneer de verhoging in een aantal fasen zou worden doorgevoerd. Deze minderheid vindt de nadere voorstellen van de regering dan ook in zoverre een verbetering ten opzichte van de oorspronkelijke voorstellen dat thans een huurverhoging in twee termijnen wordt voorgesteld, maar naar haar oordeel dient nog verder op deze weg te worden gegaan. In verband met de consequenties van de huurverhoging voor de inkomensbesteding dient de huurverhoging meer gespreid in de tijd tot stand te worden gebracht dan in de huidige voornemens van de regering ligt besloten. Aansluitend aan de oorspronkelijke voorstellen van de regering, waarbij een huurverhoging van maximaal 15 à 20% in het vooruitzicht werd gesteld, is deze minderheid van mening dat voorshands drie jaarlijkse huurverhogingen van maximaal 5%, te beginnen op 1 januari 1966, moeten worden vastgelegd. Of op 1 januari 1969 nog een vierde huurverhoging van 5% noodzakelijk zal zijn, dient te zijner tijd nader te worden gezien tegen de achtergrond van de dan bestaande onderlinge verhoudingen op de huurmarkt.

Een minderheid van de raad, bestaande uit een aantal leden, kan zich met de nadere voorstellen van de regering, te weten om de huren van de bestaande naoorlogse woningen op 1 januari 1966 en 1 januari 1967 met maximaal 10% te verhogen, heel wel verenigen. Deze minderheid acht dit een gelukkig compromis tussen het aanvankelijke regeringsvoorstel van een huurverhoging van maximaal 15 à 20% in één keer en de opvatting dat een huurverhoging in meer fasen gewenst is.

### 3. Huurverhoging vooroorlogse woningen

Voor wat betreft de vooroorlogse woningen werd er tot dusver bij het huurbeleid van uitgegaan dat de huren van alle t/m 1956 gebouwde woningen waren geharmoniseerd. In deze gedachtengang zou in principe een voor alle jaarklassen t/m 1956 geldend uniform huurverhogingspercentage passen. De raad is echter van oordeel dat het wenselijk is om met name voor de vooroorlogse woningen een meer verfijnd huurverhogingsmechanisme toe te passen. Ook de opvatting van de regering gaat in de richting van een gedifferentieerde huurverhoging voor het pakket vooroorlogse woningen, zulks vanwege de heterogene samenstelling wat de kwaliteit betreft, van dit pakket. Daarbij speelt een rol de omstandigheid waarop in het analytische deel reeds werd gewezen, dat woningen van mindere kwaliteit te hoog zijn gewaardeerd en redelijk goede woningen te laag, welke onevenwichtigheid door het gevoerde huurbeleid tot dusver in principe is gecontinueerd.

Een bijzonder aspect bij de benadering van het huurvraagstuk van de categorie vooroorlogse woningen acht de raad het feit dat een deel van deze voorraad gedurende lange tijd niet zal kunnen worden gemist bij de bevrediging van een woonbehoefte die groter is dan het woningaanbod. Daarbij dient wel te worden bedacht dat naarmate het aanbod van kwalitatief verantwoorde woningen verder toeneemt, een depreciatie van bepaalde groepen vooroorlogse woningen — en hetzelfde geldt ook, zij het wellicht in mindere mate, voor bepaalde naoorlogse

woningen – waarschijnlijk zal zijn. Met dit aspect, dat zich eerst op langere termijn volledig zal doen gelden, dient bij de huurvaststelling op korte termijn reeds rekening te worden gehouden. In dit verband stemt de raad ook in met het voornemen van de regering, zoals dit uit de regeringsverklaring van 27 april afgeleid kan worden, om de woningen die vóór 1920 zijn gebouwd in het algemeen niet meer voor een huurverhoging in aanmerking te doen komen.

Anderzijds zijn er ook groepen vooroorlogse woningen die, gezien hun kwaliteit, een blijvende functie in de woningvoorziening hebben. Deze woningen zullen naar de mening van de raad met het oog op hun instandhouding ten volle in de huurverhoging moeten delen. Een deel van de raad is zelfs van oordeel dat een hoger huurverhogingspercentage dan 20 voor bepaalde vooroorlogse woningen verantwoord is; door het lagere absolute huurpeil van deze woningen behoeft dit geen hogere absolute verhoging, in guldens gemeten, in te houden <sup>1)</sup>.

De regering heeft haar opvatting omtrent de criteria welke bij de differentiatie van de huurverhoging van de vooroorlogse woningen zullen worden toegepast, nog niet bekendgemaakt. De raad meent zich dan ook in dit stadium van gedetailleerde beschouwingen omtrent deze differentiatie te moeten onthouden. Wel wil de raad uitdrukkelijk stellen dat zijns inziens de kwaliteit van de woningen het beslissende criterium dient te zijn.

#### 4. De jaarlijkse huuraanpassing

Het ligt in het voornemen van de regering de voor de nieuw te bouwen woningwetwoningen te verlenen verhoogde aanvangssubsidie in de loop van tien jaar geleidelijk te doen verdwijnen. Zoals uit het analytische gedeelte moge zijn gebleken, kan deze subsidie voor woningwetwoningen waarvoor in de loop van 1965 machtiging tot gunning wordt gegeven, worden gesteld op f. 370 per jaar of 35% van de aanvangshuur van deze woningen. Een en ander houdt in dat voor deze woningwetwoningen gedurende tien jaar een jaarlijkse huurverhoging zal moeten worden toegepast van ca. 3% van de aanvangshuur. Dit systeem brengt met zich dat ook voor de na 1965 te bouwen woningen de aanvangssubsidie dienovereenkomstig lager moet worden vastgesteld. Hierbij wordt dan afgezien van de kwaliteitsverbetering en van een eventuele stijging van de stichtingskosten. Het geleidelijk verminderen van de subsidie van de nieuw te bouwen woningen brengt echter eveneens met zich dat, wanneer men althans het door de gecombineerde maatregel van huurverhoging en subsidievergroting verkregen evenwichtige huurpatroon wenst te handhaven, ook de huren van de bestaande woningen moeten stijgen, hetzij door jaarlijkse huurverhogingen, hetzij door de werking van het marktmechanisme, dit ongeacht of deze woningen al dan niet worden gesubsidieerd.

De raad kan zich met de regeringsvoorstellen verenigen en het aanvaardt ook de uit deze voorstellen voortvloeiende consequentie met betrekking tot een verdergaande huurverhoging van het bestaande woningbestand. Hij is dan ook van mening dat, om op de duur tot een woningbeleid te komen waarbij aan de normale woningen geen subsidies (zichtbaar en onzichtbaar) meer worden verleend, niet alleen de subsidies op de nieuw te bouwen woningen geleidelijk zullen moeten worden geëlimineerd, maar ook het totale bestaande woningbestand een verdere huurverhoging zal moeten ondergaan boven de aanpassingshuurverhoging van

---

1) Zie paragraaf 3 van hoofdstuk II van dit advies.

in totaal 20%, waarvan hiervoor sprake was. Daarbij kan een verzachtende factor zijn een zekere depreciatie van het bestaande woningbestand wanneer in de toekomst de woningkwaliteit ook in de sector van de volkshuisvesting wezenlijk mocht worden verbeterd. Aan een zo snel mogelijke afschaffing van de huursubsidies hecht de raad waarde omdat het – behoudens specifieke voorzieningen voor sociaal zwakkeren – normaal is dat de burgers zelf de kosten van hun woon-  
genot betalen. Daarbij telt evenzeer dat aan de voorziening in bepaalde collectieve behoeften, liggende o.a. op het terrein van onderwijs en infrastructuur, thans een hogere prioriteit moet worden toegekend dan aan de onderhavige consumentensubsidies.

Een minderheid, bestaande uit een groot aantal leden, kan zich niet verenigen met het regeringsvoorstel om de subsidie van de woningwetwoningen waarvoor in 1965 machtiging tot gunning is verleend, totaal te doen verdwijnen, en in verband daarmee de aanvangssubsidies op de na 1965 te bouwen woningen naar evenredigheid te verminderen. Met de raad is deze minderheid van oordeel dat wanneer tot deze subsidieafbouw wordt besloten, en men wil voorkomen dat opnieuw dispariteiten in de huren ontstaan, in beginsel ook analoge huurverhogingen op het bestaande woningbestand zouden moeten worden toegepast. Het voornaamste bezwaar van deze minderheid tegen een dergelijke gang van zaken is dat op deze wijze de inflatoire prijsstijgingen welke zich op de bouwmarkt hebben voorgedaan volledig in de huurprijs zouden worden opgenomen. Zij is nl. van mening dat naarmate meer normale verhoudingen op de woningmarkt worden hersteld, hiervan een drukkende werking op de hoogte van de stichtingskosten zal uitgaan, waardoor een verlaging van de evenwichtshuur (i.c. de huur die de reële stichtingskosten dekt) mogelijk is. Voordat op de weg van een algemene huurverhoging wordt verder gegaan, wordt meer inzicht op dit punt noodzakelijk geacht, zulks om te voorkomen dat achteraf zou blijken dat men met het verhogen van de huren verder is gegaan dan uiteindelijk noodzakelijk zou zijn geweest. Een tweede aspect dat het onzeker maakt hoe ver met de huurverhoging van de bestaande woningen moet worden gegaan, is het depreciërende effect dat van een groeiend aanbod kwalitatief goede woningen op de bestaande woningen uitgaat. Op grond van het voorafgaande acht deze minderheid de voorgenomen geleidelijke vermindering van de verhoogde subsidies op nieuw te bouwen woningen niet aanvaardbaar voor zover deze subsidie niet dient ter opvang van de meerdere kosten uit hoofde van een wezenlijke kwaliteitsverbetering (zie hierna onder 5). De noodzaak tot verdergaande subsidievermindering dient nader te worden onderzocht zodra meer evenwichtige verhoudingen op de woningmarkt zijn ontstaan.

## 5. De kwaliteitsverbetering

Een onderdeel van het regeringsvoorstel is, te komen tot een verbetering van het peil van de volkshuisvesting. In verband hiermede wil de regering voor de toekomst de subsidiëring van de woningbouw in het bijzonder zien als een instrument om de bewoner van een nieuwe woning in staat te stellen geleidelijk te wennen aan de huur van een woning die ook in de komende jaren nog moet voldoen.

De raad kan zich met deze gedachte verenigen. Ook hij is van oordeel dat een verbetering van de kwaliteit van de volkshuisvesting van groot belang is. Daarbij is het juist dat de bewoner uiteindelijk de kostprijs van de verkregen meerdere kwaliteit zelf betaalt. De raad acht het echter aanvaardbaar dat de bewoner,

ten einde te wennen aan de hogere huur, hiervoor een in een periode van tien jaar geleidelijk tot 0 te reduceren subsidie ontvangt.

## 6. Stijging van stichtingskosten

De regering doet in haar voorstellen geen duidelijke uitspraak hoe zal worden gehandeld bij een toekomstige stijging van de stichtingskosten anders dan door kwaliteitsverbetering. In de brief van 15 december 1964 wordt gesteld dat het niet opportuun wordt geacht in algemene zin een uitspraak te doen over het gewicht dat telkenjare bij de bepaling van de subsidie van nog te bouwen woningen aan deze factor zal moeten worden toegekend. Haars inziens zal van jaar tot jaar een beslissing moeten worden genomen tegen de achtergrond van de bekende algemene situatie. In de regeringsverklaring wordt iets verder gegaan. Gesteld wordt dat met prijsstijgingen van enige betekenis in de hoogte van de subsidie rekening zal worden gehouden.

De raad kan zich met deze, het zij toegegeven weinig concrete uitspraken, wel verenigen. Naar zijn mening dient bij het vaststellen van de subsidiebedragen voor de woningen te bouwen in 1966 en volgende jaren, met de ontwikkeling van de stichtingskosten rekening te worden gehouden. Dit houdt in dat van jaar tot jaar de hoogte van de subsidie ook met inachtneming van dit element dient te worden bepaald. Daarbij wordt nog aangetekend dat na een herstel van meer normale verhoudingen op de bouwmarkt een relatieve verlaging van de stichtingskosten mag worden verwacht.

Een minderheid van de raad, bestaande uit een groot aantal leden, is van mening dat een stijging van de stichtingskosten direct in een feitelijke verhoging van de huren, zowel voor de nieuw te bouwen woningen als de bestaande woningen, moet doorwerken, ten einde aldus enerzijds een stijging van de consumentensubsidies uit dezen hoofde te voorkomen en anderzijds een tot stand gebracht evenwichtig huurpatroon niet opnieuw te verstoren. Een relatieve verlaging der stichtingskosten binnen afzienbare tijd acht deze minderheid weinig waarschijnlijk, omdat de spanning op de bouwmarkt nog vele jaren zal aanhouden. Daarbij wijst deze minderheid erop dat in het verleden de produktiviteit in de bouwnijverheid lager was dan de loonontwikkeling; er zijn geen tekenen die erop wijzen dat zich op dit punt wijzigingen hebben voorgedaan. Maar ook al treedt er t.z.t. een daling van de stichtingskosten op dan nog is er door het gekozen subsidiestelsel voorlopig een zodanig écart tussen het feitelijke huurpeil en het evenwichtshuurniveau dat er weinig reden is om aan te nemen dat als gevolg van deze daling van de stichtingskosten het evenwichtshuurpeil beneden het feitelijke huurpeil zal komen te liggen.

## 7. Verband tussen huren en lonen

De raad acht het prematuur dat thans reeds een uitspraak zou worden gedaan over de vraag of, en zo ja op welke wijze, het voorgestelde systeem van huurverhogingen gepaard dient te gaan met specifieke compensatoire maatregelen.



Het antwoord op deze vragen, hetwelk in eerste aanleg door de loonpolitieke instanties zal moeten worden gegeven, is pas mogelijk in een later stadium; het is afhankelijk van het in 1966 en volgende jaren geldende stelsel van loonpolitiek en van andere factoren.

J.W. DE POUS,  
voorzitter.

HUB.L. JANSEN,  
algemeen secretaris.

ADVIESAANVRAGE VAN 1 JUNI 1964, VOOR ZOVER BETREKKING  
HEBBENDE OP HET DOOR DE REGERING TE VOEREN HUURBELEID

„e. Zoals bekend heeft het Kabinet aan de bestrijding van de woningnood de hoogste prioriteit toegekend. Van het bouw- en volkshuisvestingsbeleid, dat op het bereiken van dit doel is gericht, vormt het huurbeleid een integrerend bestanddeel. Door middel van een meer doelmatig gebruik van het aanwezige woningbestand kan namelijk een wezenlijke bijdrage aan de oplossing van het probleem van de woningnood worden geleverd.

Dit meer doelmatige gebruik via de zgn. doorstroming is – behalve van verbreding van het assortiment – goeddeels afhankelijk van de ontwikkeling der verschillende huurniveaus.

Geconstateerd moet worden dat er ondanks de reeds gerealiseerde huurverhogingen nog steeds een zodanig verschil bestaat tussen het algemeen gemiddelde huurpeil en het huurniveau van de laatst gereedkomende woningen dat de doorstroming wordt belemmerd. Zoals bekend zijn de gestegen bouwkosten hieraan debet. Hoewel de regering er bij voortdurend naar streeft de stijging der bouwkosten te beperken en zo mogelijk geheel tot staan te brengen, mag toch niet worden verwacht, dat genoemd verschil in betekenende mate door een kostendaling zou kunnen verdwijnen. Niettemin is het overbruggen van de afstand tussen de genoemde niveaus voorwaarde voor het ontstaan van een evenwichtige situatie en aan verdere huurverhogingen is dan ook niet te ontkomen.

De ontwikkeling van de huren in de afgelopen jaren doet steeds duidelijker zien, dat bij de huurpolitiek onderscheid moet worden gemaakt tussen:

- i. huurverhogingen ter harmonisatie van het huurpatroon;
- ii. huurverhogingen ter beperking van het subsidie op nieuw te bouwen woningen.

Beide soorten van huurverhogingen – die overigens gecombineerd kunnen voorkomen – hebben hun eigen economische en sociale voorwaarden en implicaties. Dit geldt zowel voor tijdstip, omvang en frequentie van deze verhogingen als wellicht ook voor het vraagstuk van de compensatie. Voorts rijst de vraag hoe – ingeval van compensatie – daarbij overcompensatie en de daaruit voortvloeiende beperkingen voor de algemene loonpolitiek zoveel mogelijk kunnen worden vermeden. De te kiezen omvang en periodiciteit van huurverhogingen zijn hierbij mede van invloed.

In verband met het vorenstaande denkt de Regering na de per 1 juli a.s. voorgenomen huurverhoging aan verdere huurverhogingen tijdens deze Kabinetsperiode in de orde van grootte van 15 à 20 %. Hierbij vraagt zij zich af of deze huurverhoging in één keer dan wel gespreid in de tijd tot stand ware te brengen.

Over laatstbedoelde vraag zal de Regering gaarne op korte termijn het advies van uw Raad ontvangen, bij welk advies in het bijzonder aandacht ware te schenken aan de hiervoor genoemde aspecten.

De Regering zal voorts gaarne in dit advies zien opgenomen het standpunt van uw Raad inzake de verwerking van de reeds bestaande huurbijlagen in de lonen.”

BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING  
EN BOUWNIJVERHEID VAN 17 NOVEMBER 1964 AAN DE RAAD

In de op 1 juni j.l. door mijn ambtgenoten van Sociale Zaken en Volksgezondheid, van Economische Zaken, van Financiën en mij tot Uw Raad gerichte adviesaanvraag inzake het te voeren sociaal-economisch beleid wordt onder meer gesteld, dat de Regering in de lopende Kabinetsperiode denkt aan verdere huurverhogingen in de orde van grootte van 15 à 20 % en wordt aan Uw Raad gevraagd ten aanzien van bepaalde aspecten hiervan advies te willen uitbrengen.

In het inmiddels door Uw Raad ter zake uitgebrachte interimadvies werd laatstbedoeld onderdeel van de aanvraag nog niet behandeld. De Regering neemt echter gaarne aan dat het ten volle de aandacht heeft van Uw Raad.

In dit verband is het voor Uw Raad van belang ervan kennis te nemen, dat de gedachten van de Regering over het te voeren huur- en subsidiebeleid ter stimulering van de zogenaamde doorstroming inmiddels in zoverre zijn geëvolueerd, dat zij de eerdergenoemde huurverhoging van 15 à 20 % — daarbij rekening houdend met de wenselijkheid van differentiatie op grond van kwaliteitsverschillen — zou willen inpassen in een samenstel van maatregelen, waarbij in één operatie het bedoelde beleid op eenzelfde basis wordt gesteld. Deze doelstelling brengt mede, dat dit geheel van maatregelen op één en hetzelfde ogenblik van kracht zal dienen te worden, in welk verband de gedachten van de Regering uitgaan naar de datum van 1 januari 1966. Alvorens dienaangaande nader te beslissen ziet de Regering overigens gaarne eerst het advies van Uw Raad tegemoet.

Als bijlage treft u aan een afschrift van een brief, die ik heden heb doen toekomen aan de Heer Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal, waarin de algemene gedachtengang van de Regering over het te voeren huur- en subsidiebeleid in grote lijnen wordt uiteengezet. Ik stel mij voor op korte termijn deze algemene formulering nader te concretiseren en Uw Raad ook daarover in te lichten.

Uit de hiervoor bedoelde brief aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal zal het duidelijk zijn, dat de uitwerking in wetten en besluiten van het daarin vervatte beleid een geruime tijd van voorbereiding zal vragen. Het is met het oog hierop dat ik — mede namens mijn ambtgenoot van Sociale Zaken en Volksgezondheid wie deze aangelegenheid mede in het bijzonder regardeert — er bij Uw Raad op aandrung, het daarheen te willen leiden, dat de Regering in de loop van de maand februari van het jaar 1965 over het gevraagde advies zal kunnen beschikken.

## HOOFDSTUK XI

## VOLKSHUISVESTING EN BOUWNIJVERHEID

BRIEF VAN DE MINISTER VAN  
VOLKSHUISVESTING EN BOUWNIJVERHEID

's-Gravenhage, 17 november 1964.

Nr. 11

In de vergadering met de vaste Commissie voor Volkshuisvesting en Bouwnijverheid op 22 oktober jl. heb ik toegezegd, zo enigszins mogelijk vóór de behandeling van de begroting van mijn departement voor het dienstjaar 1965 in de plenaire vergadering, mijn denkbeelden over het te voeren huur- en subsidiebeleid in een brief aan de Kamer uiteen te zetten.

Gelijk ik reeds in de hiervoor bedoelde vergadering mededeelde, is het mij in verband met noodzakelijk overleg binnen het Kabinet en daarbuiten in dit stadium niet mogelijk volledig uitgewerkte voorstellen aan de Kamer voor te leggen. Ik meen echter dat de essentie van mijn gedachten ter zake in het navolgende voldoende duidelijk naar voren komt om de Kamer in de gelegenheid te stellen daarover van gedachten te wisselen.

*Probleemstelling*

1. Het woningtekort was aanvankelijk een erfenis uit de tweede wereldoorlog. Het ligt voor de hand dat bij het wegwerken van dit tekort het accent in sterke mate kwam te liggen op de kwantitatieve zijde van het probleem.

Geleidelijk aan is in de na-oorlogse jaren het woningtekort van karakter veranderd. De gunstige welvaartsontwikkeling heeft allerlei in onze maatschappij aanwezige tendensen versterkt en in een versneld tempo naar voren doen komen. Op het stuk van de volkshuisvesting leidde dit tot een aanzienlijke toeneming van de behoefte aan zelfstandige woonruimte (de zogenaamde gezinsverdunning) en tot de wens het voorzieningsniveau ook op dit terrein aan de gestegen welvaart aan te passen. De woningproductie heeft deze ontwikkeling niet kunnen bijhouden. Het zal duidelijk zijn, dat het woningtekort, waarmede wij thans te kampen hebben, niet alleen een kwantitatief, maar daarnaast ook een kwalitatief probleem is.

*Instrumenten voor de oplossing van het probleem*

2. De strijd tegen het woningtekort wordt in hoofdzaak gestreden op twee fronten:

*a. op dat van de woningproductie:*

het instrumentarium hiervoor is te vinden in het pluriform en expansief bouwbeleid zoals uiteengezet in de in oktober 1963 aan de Kamer gerichte Bouwnota;

*b. op dat van de woningdistributie:*

van de bestaande voorraad en de nieuwbouw dient een zodanig gebruik te worden gemaakt dat de daarin gelegen mogelijkheden zo goed mogelijk tot hun recht komen; het instrument hier is een huur- en subsidiebeleid, dat de doorstroming door het woningbestand en daardoor de aanpassing van de woonsituatie aan de behoefte zoveel mogelijk bevordert; de bevoegdheden, die de Woonruimtetwet biedt, kunnen bij de invoering van dit beleid mede een welkome steun zijn.

*Bestaande situatie*

3. Voorwaarden voor een goed verloop van het hiervoor onder *b* bedoelde doorstromingsproces zijn een aantrekkelijke kwaliteit van de nieuwbouw en een evenwichtig huurpatroon. De nieuwe woningen immers zullen voldoende trekkracht moeten hebben om de bewoners van goedkopere bestaande woningen in beweging te brengen. Daarnaast zal men voor zijn keus tussen de ene en de andere woning in de hoogte van de huur een goed kompas moeten vinden. Helaas is op beide punten de situatie niet bevredigend.

Ter adstruering van laatstbedoelde stelling is het voor wat de kwaliteit van de nieuwbouw betreft niet nodig aansluiting

*Aan**de Heer Voorzitter van de Tweede Kamer  
der Staten-Generaal*

te zoeken bij degenen, die te dien aanzien alleen maar kritische geluiden laten horen. Voor een dergelijke uitsluitend negatieve houding is gelukkig geen reden. Integendeel, een tendens tot verbetering is duidelijk waarneembaar. Niettemin dreigt het gevaar, dat vergeleken met het voorzieningsniveau op tal van andere onderdelen van het behoeftenpakket, het wonen achterop raakt. Dit slaat zowel op de kwaliteit in engere zin als op het assortiment van de nieuwbouw.

Aan het gewenste evenwichtige huurpatroon ontbreekt eveneens een en ander. Om te beginnen valt er binnen de bestaande voorraad nog steeds heel wat te „harmoniseren”. Het meest bezwaarlijke is echter de kloof tussen de huren van de bestaande voorraad en die van de nieuwbouw. Zo is bijvoorbeeld de huur van een na-oorlogse woningwetwoning uit de jaren 1946 t/m 1956 thans gemiddeld f 13,50 per week<sup>1)</sup>, terwijl de huur van woningwetwoningen, waarvoor in het derde kwartaal van 1964 machtiging tot gunning werd gegeven, ongeveer f 24 per week<sup>1)</sup> bedroeg. Uiteraard dient rekening te worden gehouden met kwaliteitsverschil en het nieuw zijn van laatstbedoelde woningen. Dit neemt echter niet weg dat er toch een belangrijk écart overblijft, dat niet door deze factoren wordt verklaard.

4. Dat de doorstroming stopt behoeft in het licht van het vorenstaande geen verwondering te wekken. Als de wellicht voornaamste nadelige gevolgen kunnen worden genoemd:

a. De geringe mobiliteit werkt een ondoelmatige bezetting van de beschikbare woningvoorraad in de hand; dit betekent verkwesting van woonruimte enerzijds en allerlei onnodige vormen van woningnood anderzijds.

b. De huidige welvaartsontwikkeling zou normaliter ook in belangrijke mate aan de kwaliteit van de nieuwbouw ten goede komen. De onvoldoende doorstroming maakt echter, dat de nieuwbouw meer dan anders moet worden bezet door gezinnen met beperkte financiële mogelijkheden, voor wie de huur toch al een zware belasting betekent. Dit houdt de ontwikkeling van het woonpeil tegen, terwijl door het marginale karakter van de nieuwbouw — per jaar ongeveer 3 pct. van de totale voorraad — verbetering op dit terrein toch reeds vertraagd tot stand komt.

c. Zowel de huurfixatie in de Huurwet voor vooroorlogse woningen als de subsidiëring van naoorlogse woningen houden een financiële steun in voor de bewoners. Door het onevenwichtige huurpatroon wordt deze steun echter zeer ongelijk over de justitiabelen verdeeld en wel duidelijk ten nadele van de nieuwkomers. „Zalig zijn de zittenden” is uit sociaal oogpunt weinig bevredigend.

##### 5. Wat te doen?

Zowel met het oog op het heden als in het belang van de toekomst van de volkshuisvesting is het een dwingende eis niet in de bestaande situatie te berusten. Huur- en subsidiepolitiek zijn uit elkaar gegroeid en zullen weer bij elkaar moeten worden gebracht. Maar hoe? Steeds weer blijkt dat een huurverhoging in de maatschappij niet gunstig wordt ontvangen. Gelet op de huidige inkomens is het anderzijds van de schatkist wel wat veel gevraagd het onder 3 bedoelde niet door kwaliteitsverschil gemotiveerde écart voor haar rekening te nemen.

6. Zowel de Huurwet als het geldende subsidiesysteem steunen het subject via de woning (het object), hopende dat de in de wereld werkende krachten — mede met behulp van de Woonruimtetwet — er wel voor zullen zorgen, dat in het algemeen object en subject bij elkaar passen. Nu dit in een toenemend aantal gevallen niet lukt en voorts door het uiteengroeien van huur- en subsidiepolitiek beiderlei financiële steun nogal ongelijk van gewicht is, wordt wel voorgesteld de steun rechtstreeks te richten op het subject. Soms wordt men suggesties als hier bedoeld ook wel tot de subsidiëring in eigenlijke zin — ten laste van de schatkist — en gaat men

voorbij aan de oneigenlijke maar daarom voor de bewoners toch niet minder wezenlijke „subsidiëring” via de Huurwet.

De voorstanders van rechtstreekse subsidiëring van het subject gaan er van uit, dat een niet onbelangrijk aantal van degenen, die thans een lagere huur betalen dan in een normale marktsituatie het geval zou zijn, in feite aan deze hulp geen behoefte heeft. Een oordeel in deze is uiteraard geheel afhankelijk van de norm, die men hanteert voor het begrip aanvaardbare huur. Men kan er oog voor hebben, dat in beginsel dit oordeel verschillend zou kunnen uitvallen, al naar het gaat over expliciete subsidies uit de schatkist dan wel over impliciete financiële steun, die voortvloeit uit prijsfixatie in de Huurwet. Niettemin zou het zeker uit een oogpunt van doorstroming buitengewoon slecht werken, indien men voor het toch zeer aanzienlijke vooroorlogse woningbestand een geheel andere norm voor de hoogte van de huur zou aanhouden dan voor de naoorlogse door de overheid gesubsidieerde woningen. In de gegeven situatie is rechtstreekse steun aan het subject dan ook geen oplossing. De remedie zou erger zijn dan de kwaal. Subject-subsidiëring is alleen uitvoerbaar als randverschijnsel. Dit veronderstelt echter een hoger huurpeil dan het thans geldende.

7. Alvorens in andere richting te zoeken lijkt het dienstig zich nog even de werking van het bestaande systeem voor ogen te stellen. De situatie is thans aldus, dat het subsidie na het gereedkomen van de woning ongewijzigd blijft tot de huur van de woning door het algemene huurpeil van de Huurwet is ingehaald. Bij de discrepanties van dit ogenblik kan dat lang duren. Zo bleven bij de huurverhoging van 1 juli 1964 de na 1 januari 1957 gereed gekomen woningen in beginsel buiten de huurverhoging. Indien de volgende huurverhoging in 1966 tot stand komt, zullen de meeste woningen van 1957 dan een kleine 10 jaar een constante huur en een constant subsidie hebben gehad. Het is duidelijk, dat op die manier alle moeilijkheden worden gecumuleerd op het ogenblik waarop de woning voor het eerst moet worden verhuurd en dat men anderzijds de inkomensontwikkeling nadien negeert. Een juiste verdeling van het totale subsidie in de tijd is dit zeker niet.

##### De te kiezen oplossing

8. Indien het water breed is en de jonkvrouw aan de overkant er dan bovendien nog weinig aantrekkelijk uitziet, is begrijpelijkerwijs de animo om de sprong naar de overkant te wagen niet bijster groot. Dit beeld tekent de situatie van vandaag op het stuk van de volkshuisvesting. Er is een kloof tussen de huren van bestaande voorraad en nieuwbouw en tot overmaat van ramp geeft de kwaliteit van de nieuwbouw ook nog onvoldoende reden tot juichen. Voor het huidige geslacht levert dit allerlei moeilijkheden op, doch het nageslacht zal zulks al bijzonder kortzichtig vinden. Fouten bij investeringen op lange termijn wreken zich namelijk vele generaties lang.

Het vorenstaande levert voor een nieuwe huur- en subsidiepolitiek al vast twee elementen:

a. verbetering van de kwaliteit van de nieuwbouw;

b. terugbrengen van het écart tussen de huren van de bestaande voorraad en van de nieuwbouw tot het bedrag, dat door verschil in kwaliteit wordt gemotiveerd.

Het begrip kwaliteitsverbetering dient in dit verband opgevat te worden in ruime zin: niet alleen zullen de wenken en voorschriften voor de gesubsidieerde woningbouw moeten worden herzien, doch vooral ook het assortiment zal moeten worden verbeterd.

9. Als men het er algemeen over eens is, dat wij ons in een impasse bevinden, zal getracht moeten worden om met medewerking van alle kanten in één operatie het nodige uitzicht te bieden. Het beste lijkt, dat huur- en subsidiepolitiek beide elkaar daarbij tegemoet komen. Dit betekent enerzijds een forse huurverhoging, die echter haar beperking vindt in het in de adviesaanvraag aan de S.E.R. als maximum genoemde percentage van 15 à 20. Anderzijds zal de initiële woningwetbijdrage belangrijk moeten worden verhoogd. Het is duidelijk, dat de doelstelling van de operatie — te weten het in één keer op elkaar afstemmen van het huur- en subsidiebeleid — mee-

<sup>1)</sup> Aangehouden is de tweede gemeenteklasse, die representatief is te achten voor het landsgemiddelde.

brengt, dat zowel de huurverhoging als de verhoging van de woningwetbijdrage op hetzelfde ogenblik dienen te worden doorgevoerd.

10. Het beeld is hiermede nog niet volledig. Zoals hiervoor aan het slot van punt 7 opgemerkt, is het uit een oogpunt van subsidietechniek weinig doelmatig, dat het huidige systeem alle moeilijkheden cumuleert bij het voor het eerst verhuren van de woning en dat het de inkomensontwikkeling nadien volkomen negeert. Geheel los van de in de noodzaak van doorstroming gevonden motivering van een hoger initieel subsidie is er daarom zuiver subsidie-technisch eveneens alle reden om tot een andere verdeling van het subsidie in de tijd te komen. Ook deze gedachte leidt tot een hoger aanvangssubsidie met daarbij echter een herzieningsmechaniek, dat de algemene ontwikkeling van de inkomens op de voet volgt. Aangewezen hiervoor lijkt de ontwikkeling van de nominale lonen in die zin dat, zolang de woningen worden gesubsidieerd, telkens bij het begin van het jaar de huur wordt verhoogd — en het subsidie dienovereenkomstig verlaagd — met het gemiddeld percentage waarmee de nominale lonen in het afgelopen jaar zijn gestegen. Als het gaat om een goed, dat duidelijk beneden kostprijs beschikbaar wordt gesteld, kan men er toch in gemoede geen bezwaar tegen hebben, dat bij het stijgen van de lonen de huur zodanig wordt aangepast, dat althans de relatieve positie van de woning in het budget ongewijzigd blijft.

11. Gelijk in de aanvang van deze brief gesteld, heeft het woningtekort in de loop der jaren een geheel ander karakter gekregen. In feite heeft de na-oorlogse woningproductie de welvaartsontwikkeling niet kunnen bijhouden. Er lijkt aanleiding om het verschijnsel van de subsidiëring tegen een analoge achtergrond te zien. Subsidiëring in het vlak van de woningbouw vond aanvankelijk alleen plaats op duidelijk sociale indicatie (ex-krotbewoners, sociaal zwakken, bejaarden etc.). Na de beide wereldoorlogen kwam er een meer economisch getinte variant naar voren als complement van huurbeheersing in het kader van loonen prijspolitiek. Thans lijkt het ogenblik gekomen het accent weer anders te leggen en de motivering te brengen in het vlak van de volkshuisvesting. Ondanks de gunstige welvaartsontwikkeling is helaas de situatie heden ten dage nog zo, dat de woning, zoals die mede met het oog op de toekomst zou moeten worden gebouwd, velen op te hoge lasten zou brengen. Dit is duidelijk wanneer men bedenkt, dat een arbeiderswoning met bepaald matige toekomstwaarde reeds f 25 000 kost, hetgeen bij een exploitatie zonder enige financiële steun van de overheid neerkomt op een huur van f 150 à f 160 per maand.

De kostprijs van een woning is echter bij de bouw gefixeerd, terwijl de inkomensontwikkeling — zeker indien men let op de nominale lonen — gestadig voortgang maakt. *De bewoner groeit daarom als het ware in de huur in en de functie van het subsidie is thans in hoofdzaak de daarvoor nodige tijdruimte te helpen overbruggen.*

12. Betere kwaliteit betekent vooral ook een beter assortiment. In de afgelopen jaren kwam — door overigens verklaarbare oorzaken — te eenzijdig één soort woningen tot stand: woningwetwoningen en premiewoningen in de A-categorie, die ongeveer op hetzelfde peil lagen. Nodig is een scala met verschillende mogelijkheden waarin geleidelijk aan ook de ongesubsidieerde sector een belangrijker element kan gaan vormen.

In het kader van een groter assortiment denk ik onder meer aan een categorie woningwetwoningen van een duidelijk betere kwaliteit dan de rest van de woningwetwoningen, waarvan de kwaliteit overigens eveneens op een hoger niveau zal dienen te worden gebracht. In de memorie van toelichting bij mijn begroting sprak ik in dit verband van woningen bestemd voor de „voorhoede” uit de arbeidersbevolking en een deel van de middengroepen. Voor wat betreft het subsidie gebruikte ik de term „gewenningsbijdrage” in een beperkt aantal jaren aflopend.

Deze laatste term beoogt aan te geven, dat de bewoner wellicht in staat kan worden geacht de huur te betalen zonder deze bijdrage, doch dat hij — bijvoorbeeld gelet op hetgeen hij tevoren in een andere woning betaalde — niettemin de eerste tijd enige moeite heeft met de huur. In wezen is hier wel een verschil met de gedachte van het „ingroeien in de huur”, zoals

ik deze onder punt 11 naar voren bracht. Deze gedachte immers veronderstelt, dat zonder het subsidie de huur in het heden niet kan worden opgebracht, doch dat dit bij stijging van het inkomen geleidelijk aan wél mogelijk zal worden.

Eenvoudigheidshalve zou ik vorenbedoeld onderscheid bij de concretisering van de regeling voor de verschillende categorieën van woningen niet in het bewegingsmechaniek voor het subsidie willen laten doorwerken. Voor alle gesubsidieerde woningen zou ik derhalve de huren telkenjare willen verhogen met het stijgingspercentage van de nominale lonen. Wel zal er verschil zijn in de hoogte van het initiële subsidie, dat voor de duurere categorieën lager zal liggen en derhalve ook in een kortere tijd zal aflopen.

Het spreekt ten slotte vanzelf, dat ik bij een ruimer assortiment ook denk aan de zogenaamde keuzewoningen en aan meer aangepaste huisvestingsvormen voor bij voorbeeld bejaarden, alleenstaanden, gehandicapten, etc.

#### *Doorstromingsfonds*

13. Ondanks de trekkracht van de nieuwbouw, die het nieuwe systeem beoogt, zullen er altijd nog beletselen voor de doorstroming overblijven. Het is zeer aanbevelenswaard, dat de gemeenten alles in het werk stellen om door een actief huisvestingsbeleid zo goed mogelijk resultaten te bereiken. In bepaalde gevallen zullen financiële tegemoetkomingen een welkome en noodzakelijke steun kunnen zijn om een gezin te bewegen zijn goedkope of inmiddels voor het gezin veel te grote woning voor een ander vrij te maken. Als sluitstuk van de hiervoor uiteengezette gedachtengang ware daarom bij de gemeenten een doorstromingsfonds te stichten, dat ook gedeeltelijk door het rijk wordt gevoed. Aantrekkelijk lijkt hier de methodiek, zoals deze gevolgd wordt bij de voeding van het krotopruimingsfonds, waarin van rijkswege bepaalde bedragen worden gestort doch aan de gemeenten wordt overgelaten in welke gevallen en in welke mate zij steun willen verlenen. Wellicht ware het bedrag waarmee het doorstromingsfonds van rijkswege wordt gevoed het beste te relateren aan de omvang van de nieuwbouw.

#### *Aanvullende subsidies*

14. De hiervoor onder 11 aangeduide nieuwe „filosofie” voor de subsidiëring beoogt vanzelfsprekend niet in het minst te tornen aan de aanvullende subsidies, die op in hoofdzaak sociale indicatie worden gegeven. De daaraan ten grondslag liggende gedachten blijven onverkort gehandhaafd. Het ligt dan ook niet in de bedoeling in de extrasubsidie voor keuzewoningen wijziging te brengen. Hetzelfde geldt voor de stortingen van rijkswege in het krotopruimingsfonds. Voor het aanvullend subsidie voor bejaarden met een laag inkomen denk ik zelfs nog aan een verhoging.

#### *Particuliere huurwoningen*

15. In het vorenstaande werd de problematiek in hoofdzaak duidelijk gemaakt met voorbeelden, die betrekking hebben op woningwetwoningen. Het is echter de bedoeling, dat de door mij voorgestane oplossing mede van toepassing zal zijn op de gesubsidieerde particuliere bouw. Mij voor dit ogenblik bepalend tot de huurwoningen stel ik mij voor ook voor de particuliere bouw — in harmonisch verband met de woningwetbouw — het initiële subsidie te verhogen en de huren ook in deze sector van jaar tot jaar aan te passen aan de ontwikkeling van de nominale lonen. De regeling voor de particuliere bouw kent reeds een onderscheiding in zogenaamde A- en B-woningen. Ik ben voornemens voor beide categorieën van woningen mogelijkheden te geven de kwaliteit op te voeren.

Gelijk reeds aangekondigd in de memorie van toelichting bij mijn begroting is het tevens mijn bedoeling de subsidiëring van particuliere huurwoningen voortaan uitsluitend via nader te bepalen jaarlijkse bijdragen te doen plaats vinden. Voortgaande op de in 1960 door mijn ambtsvoorganger ingeslagen weg acht ik namelijk het huurverlagend effect van een subsidie in de vorm van een bedrag ineens (premie) niet voldoende groot, terwijl in de gegeven situatie voor een extra-afschrijving bij de aanvang van de exploitatie eveneens niet genoegzaam aanleiding bestaat.

### *Samenvatting (huurwoningen)*

16. Wanneer ik mijn hierover uiteengezette gedachten voor wat betreft huurwoningen samenvat en nog op enkele punten aanvul, kom ik tot het volgende:

I. Een gesynchroniseerde huur- en subsidieverhoging zodanig, dat een harmonisatie wordt verkregen tussen de huren van de bestaande woningvoorraad en van de nieuwbouw met dien verstande uiteraard, dat verschil in kwaliteit in de huur tot uitdrukking komt.

II. Een subsidiesysteem waarvan de hoofdelementen zijn:

a. betere kwaliteit nieuwe woning;

b. relatief hoog aanvangssubsidie;

c. zolang de woningen subsidie genieten een jaarlijkse procentuele huurverhoging gelijk aan het stijgingspercentage van de nominale lonen (afgerond op heel procent).

De punten b en c zullen in samenhang de bewoner van een nieuwe woning in staat moeten stellen geleidelijk aan te groeien naar de noodzakelijke huur voor een woning, die weliswaar vandaag wordt gebouwd maar die ook in de toekomst nog moet voldoen. Eigenlijk krijgt de huidige bewoner een voorschot op de kwaliteit, die wellicht naar geenszins overdreven maatstaven past bij de algemene welvaartsituatie van vandaag, doch die voor het ogenblik nog een te zware belasting voor zijn budget vormt.

17. Zonder uitvoerig op de toekomstige huurpolitiek in te gaan wil het mij voorkomen, dat de hiervoor geschetste operatie de weg baant om op korte termijn — te denken ware aan 1 januari 1966 — tot een harmonische coördinatie van huur- en subsidiepolitiek te geraken. Het zou buitengewoon aantrekkelijk zijn, indien de daarin begrepen huurverhoging de laatste zou kunnen zijn in het kader van wat wij thans „algemene wettelijke huurverhogingen” noemen. Ik koester namelijk de verwachting, dat wanneer het pluriform en expansief bouwbeleid slaagt, over enkele jaren de tijd aangebroken kan zijn om zonder al te groot gevaar in sommige streken van het land proeven te nemen met lossere vormen van huurbeheersing. De huren van het grote „pakket” gesubsidieerde woningen zullen dan het kompas moeten vormen voor in beginsel vrije huurovereenkomsten, waarbij uitwassen aan een onafhankelijke instantie ter beoordeling waren te geven.

### *Eigen-woningbezit*

18. De algemene richting van het beleid, zoals hiervoor uiteengezet, geldt ook voor de eigen woning. Zoveel mogelijk zal er naar moeten worden gestreefd de werkelijke behoefte van ons volk op het stuk van de volkshuisvesting tot uitdrukking te laten komen in de nieuwbouw. Daarbij kan de eigen woning een belangrijke rol spelen.

In het algemeen valt in landen met een gunstige welvaartsontwikkeling een toeneming van het eigen-woningbezit waar te nemen. Om verschillende redenen, waarop ik in dit verband niet verder zal ingaan, acht ik dit een gelukkig verschijnsel. Onder meer zie ik in het eigen-woningbezit een gunstige factor voor de thans zo belangrijke omvang van de besparingen.

19. In het bestaande systeem kan men voor de bouw van een eigen woning subsidie krijgen op voet van de premiereregeling van rond f 2000 en een aanvulling daarop van rond f 1000 krachtens de regeling bevordering eigen-woningbezit, die meer in het bijzonder stoelt op de gedachte van de bezitsvorming.

Hoewel de regeling zelf voldoende ruim is, komt de bestaande praktijk erop neer, dat men alleen premie krijgt voor een woning, die men in eigen opdracht laat bouwen. In een iets grotere gemeente kan dit echter niet en is men aangewezen op een koopwoning waarvoor geen subsidie wordt gegeven. Het aantal premies is beperkt. In de niet gesubsidieerde sector komen ten dele woningen van een zelfde niveau tot stand. Als men geen gewone premie krijgt, blijft men — met uitzondering van de zogenaamde f 16 000 woningen — echter ook verstoken van de bezitsvormingspremie. Hetzelfde geldt voor de mogelijkheid om voor een bij derden op te nemen lening een garantie van de gemeente te krijgen.

20. Uit verschillend oogpunt is de bestaande situatie niet bevredigend. Uit een oogpunt van bezitsvorming is het een bezwaar, dat dezelfde soort woningen in het ene geval wel en in het andere geval niet in aanmerking komt voor faciliteiten op voet van de regeling.

Anderzijds is het vooral bij de huidige prijsontwikkeling voor woningen in de ongesubsidieerde sector een bezwaar, dat degenen, die niet in de gelegenheid zijn zelf een stukje grond te kopen en daarop een huis te laten bouwen, doch die op een nieuw gebouwde koopwoning zijn aangewezen, ten aanzien van hun prijs generlei bescherming ondervinden. Hier ligt een mogelijkheid braak om althans voor de meer eenvoudige woningen prijsregulerend op te treden via de subsidieregeling.

21. Eenvoudigheidshalve verdient het aanbeveling het hele systeem onder één noemer te brengen in die zin, dat iedereen, die voor eigen bewoning een bescheiden nieuwe woning bouwt of koopt, voor een premie en garantie in aanmerking kan komen in het kader van de regeling bevordering eigen-woningbezit. De premies op voet van de gewone premiereregeling kunnen dan vervallen.

In dit verband denk ik aan een systeem waarbij voor de nader te bepalen hoogte van de premie onderscheid wordt gemaakt tussen hen, die een eenvoudig huis bouwen of kopen — te denken valt aan de stichtingskostengrenzen van de huidige A-categorie — en een inkomen hebben tot bijvoorbeeld f 10 000 per jaar, en degenen, die een wat duurder huis — te denken valt aan de grenzen van de huidige B-categorie — bouwen of kopen en een inkomen hebben tot bijvoorbeeld f 18 000 per jaar. Behalve een premie kunnen bedoelde personen ook in aanmerking komen voor een garantie van de gemeente voor een lening tot 90 pct. van de netto-stichtingskosten, in het risico waarvan het Rijk voor de helft deelt.

Bouwt of koopt men een nog duurder woning doch blijven de verwervingskosten beneden een nader te bepalen bedrag — waarbij te denken valt aan een orde van grootte van f 40 000 à f 50 000 —, dan krijgt men geen premie, doch bestaat wel de mogelijkheid om een garantie als hiervoor bedoeld te verkrijgen.

Een gedeelte van de meer genoemde premie is bedoeld als van blijvende aard in het kader van de bevordering van de bezitsvorming. Het overige gedeelte zal in de komende jaren voor de dan te bouwen woningen worden herzien analoog aan de wijze waarop dit telken jare zal geschieden met het subsidie voor nog te bouwen huurwoningen.

22. Ervan uitgaande, dat het de bedoeling is om aan het verrichten van een bepaalde vanuit een oogpunt van bezitsvorming en ook anderszins favorabel geachte handeling zekere gunstige gevolgen te verbinden, zal het aantal premies en garanties in beginsel onbeperkt moeten zijn. Uiteraard zal de bouw alleen kunnen plaats vinden binnen het kader van het rijksgoedkeuringsbeleid.

Voor de premie nieuwe stijl denk ik aan een terugbetalingsplicht bij verkoop binnen 10 jaar, zoals deze nu alleen geldt voor de aanvullende bezitsvormingspremie van gemiddeld f 1000. Tevens ware te bepalen, dat iemand, die reeds eigenaar is van een woning, niet voor faciliteiten in aanmerking komt.

Ik hoop, dat ik met vorenstaande uiteenzettingen er in geslaagd ben te voldoen aan het verlangen van de Kamer nader over de grote lijnen van het huur- en subsidiebeleid, zoals ik mij dit denk, te worden ingelicht. In het vorenstaande heb ik mij onthouden van speculaties over de uitkomsten van het thans in gang zijnde onderzoek naar de woningbehoefte. Het spreekt vanzelf, dat na het beschikbaar komen van de uitkomsten van dit onderzoek nader zal moeten worden bezien, of en, zo ja, welke gevolgen deze uitkomsten voor het te voeren beleid zullen moeten hebben.

*De Minister van Volkshuisvesting  
en Bouwnijverheid,*

P. BOGAERS.

BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING  
EN BOUWNIJVERHEID VAN 15 DECEMBER 1964 AAN DE RAAD

Met mijn schrijven van 17 november j.l. zond ik U afschrift van de brief over het huur- en subsidiebeleid, die ik op dezelfde datum had gezonden aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal. In aansluiting aan genoemd tot Uw Raad gericht schrijven kan ik U thans mededelen, dat ik nader vorm heb gegeven aan mijn toen weergegeven algemene gedachtengang. Deze nadere concretisering is neergelegd in de brief die ik heden heb gezonden aan de Voorlopige Raad voor de Volkshuisvesting, van welke brief U bijgaand een afschrift aantreft. Van de in die brief behandelde punten lijken mij de volgende voor uw Raad meer in het bijzonder van belang.

De initiële jaarlijkse bijdragen voor woningwet- en premiewoningen zullen belangrijk worden verhoogd; voor de woningwetsector denk ik wat de normale woningwetwoningen betreft aan een verdubbeling; voor keuze-woningen komt bovenop deze verdubbelde bijdrage nog de extra bijdrage ter grootte van f. 185,- per jaar. Ervan uitgaande, dat op het moment van invoering van het nieuwe subsidiestelsel ook de naar verwacht mag worden in het bijzonder voor de vooroorlogse woningen sterk naar kwaliteit gedifferentieerde huurverhoging van 15 à 20 % — over bepaalde aspecten waarvan het advies van Uw Raad is gevraagd — van kracht wordt, zal in één operatie met name in de woningwetsector het niet op kwaliteitsverschil gebaseerde écart tussen de verschillende huurpeilen geheel of nagenoeg geheel verdwijnen.

Door de aanmerkelijke verhoging van het initiële subsidie worden tevens de sociaal-economische voorwaarden geschapen voor een kwaliteitsverbetering bij de nieuwbouw. Zoals in de punten 11 en 12 van bijgevoegde brief aan de Voorlopige Raad is uiteengezet, zullen de bewoners van nieuwe woningen als het ware een voorschot op de kwaliteit krijgen; zij zullen in mijn gedachtengang onmiddellijk van de betere kwaliteit genieten, maar gaan slechts geleidelijk de huur betalen, die bij die betere woning past. In de nieuwe opzet zal het subsidie namelijk, zolang er nog subsidie voor de woning wordt verleend, regelmatig dienen te worden verminderd en de huur met een gelijk bedrag verhoogd. De subsidie-verminderingen waren dan te koppelen aan de nominale inkomensontwikkeling van het voorafgaande kalenderjaar. In dit verband denk ik aan de index voor de regelingslonen voor alle werknemerscategorieën tezamen, die ook wordt gebruikt voor de aanpassingen van A.O.W. en A.W.W. (vgl. punt 14 van de bijlage).

Ten slotte kan ik U nog mededelen, dat, in overeenstemming met het gestelde in mijn tot U gericht schrijven van 17 november j.l., voor de datum van ingang van een en ander de gedachten van de Regering blijven uitgaan naar 1 januari 1966, waarbij aan de verhoging van het subsidie in beginsel terugwerkende kracht ware te verlenen voor alle weliswaar vóór 1 januari 1966 begonnen, maar na die datum gereed komende woningen.



Met mijn brief van 17 november 1964 stelde ik Uw Raad in kennis van een aantal algemene gedachten over het in de naaste toekomst te voeren huur- en subsidiebeleid, zoals deze waren neergelegd in een brief van dezelfde datum aan de Heer Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal.

In het hierna volgende moge ik deze algemene gedachtengang nader concretiseren. Daarbij zal ik mij beperken tot het geven van zodanige nadere toelichting als nodig is om het door mij voorgestane nieuwe systeem in algemene zin te kunnen beoordelen. Een uitgewerkte tekst van regelingen met bijbehorende tabellen ontbreekt uiteraard nog in dit stadium.

Hoewel in de scala van mogelijkheden geleidelijk aan ook de ongesubsidieerde sector een belangrijker element kan gaan vormen, is in het hierna volgende deze sector buiten beschouwing gelaten. Evenmin wordt aan de orde gesteld in welke aantallen de in het kader van de verruiming van het assortiment te onderscheiden categorieën van woningen binnen de algemene indeling van het woningbouwprogramma waren te realiseren. Wel wil ik als mijn oordeel te kennen geven, dat binnen de beide sectoren van gesubsidieerde woningen aan de gemeenten in beginsel volledige vrijheid van keuze tussen de onderscheiden categorieën ware te laten.

#### HUURWONINGEN WONINGWETBOUW

##### Normale woningwetwoningen (categorie A)

1. In mijn brief van 17 november jl. is sprake van een belangrijke verhoging van de initiële woningwetbijdrage. Nader geconcretiseerd denk ik in dit verband aan een verdubbeling. Voor een woningwetwoning te bouwen in de tweede gemeenteklasse - de hierna steeds als representatief voor het landsgemiddelde aan te houden klasse - betekent dit een verhoging van de bijdrage van gemiddeld f 185.-- tot f 370.-- per jaar.

Ervan uitgaande dat in de voorgenomen - naar verwacht mag worden in het bijzonder voor de vooroorlogse woningen sterk naar kwaliteit

gedifferentieerde - huurverhoging de woningwetwoningen uit de jaren 1946 t/m 1956 de maximale verhoging zullen krijgen en dat deze voor de tweede gemeenteklasse 20% bedraagt, houdt het vorenstaande met betrekking tot het voorbeeld in punt 3 van mijn meer genoemde brief in, dat het aldaar bedoelde écart tussen f 13,50 en f 24,-- met f 6,25 wordt verkleind, te weten met f 2,70 als gevolg van de huurverhoging en met f 3,55 als gevolg van de subsidieverhoging.

Het wil mij voorkomen, dat het dan nog resterende écart gemotiveerd is door verschil in kwaliteit, zodat de beoogde aansluiting tussen de verschillende huurpeilen geacht kan worden te zijn bereikt. Eventuele toch nog nodige incidentele aanpassingen - waartoe overigens in het gehele woningbestand naar verwacht mag worden in de toekomst aanleiding zal bestaan - kunnen tot stand komen in het kader van lossere vormen van huurprijsbeheersing als bedoeld in mijn eerdergenoemde brief onder punt 17.

2. Met betrekking tot de hogere kwaliteitseisen, die in de toekomst aan de gesubsidieerde woningen zullen dienen te worden gesteld, zou ik mij in dit stadium van een standpunt willen onthouden. Zoals U bekend is, heb ik inmiddels het advies van Uw Raad gevraagd over een wijziging van de desbetreffende "Wenken en voorschriften".

Om niettemin enig houvast te hebben voor de beoordeling van het patroon van de nieuwbouwmogelijkheden binnen de gesubsidieerde sector, zoals die in de naaste toekomst zullen ontstaan - zie de bijlage - heb ik daarin voor woningwetwoningen in de categorie A in het eerste jaar vooralsnog slechts een extra investering aangehouden van gemiddeld f 1.000.-- per woning. Hierbij ben ik ervan uitgegaan, dat -mede door het reeds in voorbereiding zijn van tal van bouwplannen - de beoogde kwaliteitsverbetering in feite eerst geleidelijk aan zal kunnen worden gerealiseerd en dat ook in de woningwetbouw centrale verwarming, waarvan de extra investering buiten het genoemde bedrag van f 1.000.-- is gehouden, in de komende tijd op steeds grotere schaal toepassing zal vinden. Uiteraard is ook hierin een zeer belangrijke kwaliteitsverbetering gelegen.

#### Woningwetwoningen categorie B

3. In de Memorie van Toelichting bij mijn begroting voor het dienstjaar 1965 sprak ik van een nieuw soort woningwetwoningen van duidelijk betere kwaliteit. Ik stel mij voor deze woningen nader aan te duiden als woningwetwoningen categorie B.

Voor wat betreft het kwaliteitsniveau van deze woningen denk ik aan stichtingskosten, die in de orde van grootte van f 5.000.-- hoger liggen dan die van woningen in de categorie A nadat ook voor deze woningen de kwaliteit zal zijn opgevoerd.

De hoogte van de initiële jaarlijkse bijdrage ware te bepalen op 2/3 van die voor woningen in categorie A. Voor de tweede gemeenteklasse komt dit derhalve gemiddeld neer op een jaarlijkse bijdrage van 2/3 van f 370.-- of wel f 247.--.

Anders dan voor woningwetwoningen in categorie A lijkt er - gelet op de meerdere draagkracht van de bewoners - geen aanleiding te bestaan ook voor woningen in categorie B te bepalen, dat de gemeente jaarlijks een bedrag stort in het fonds bedoeld in artikel 24c van het Woningbesluit. Aangezien toepassing van het annuïteitenstelsel

bij de in de woningwetsector gebruikelijke rentevoet van 4% geen opvangmogelijkheden voor eventuele tegenvallers biedt, ware voor de onderhavige woningen echter wel een reservefonds naar analogie van het eerderbedoelde fonds ex artikel 24c van het Woningbesluit te creëren ten laste van de exploitatie. Een vaste jaarlijkse storting groot 5% van de initiële huur lijkt daarvoor een voldoende voorziening.

#### Woningwetwoningen volgens keuzeplannen

4. De regeling voor de zogenaamde keuzeplannen zou ik vooralsnog ongewijzigd willen laten, met dien verstande evenwel dat ook voor deze woningen het basissubsidie wordt verdubbeld. Voor een woning in de tweede gemeenteklasse wordt in deze gedachtengang de jaarlijkse bijdrage derhalve gemiddeld f 370.-- vermeerderd met de extra-subsidie ad f 185.--, d.i. in totaal f 555.--.

Gelet op de bestemming van de onderhavige woningen, te weten de bevolkingsgroep met een duidelijk lager inkomen dan dat van de gemiddelde valide arbeider, wil het mij voorkomen dat ten einde de woningen binnen het bereik van deze groep te houden c.q. te brengen met handhaving van de huidige kwaliteit van woningwetwoningen ware te volstaan.

#### Bejaardenwoningen en -tehuizen

5. Overeenkomstig de algemene gedachtengang ware ook voor bejaardenwoningen de jaarlijkse bijdrage, die thans gemiddeld f 150.-- bedraagt, te verdubbelen en te brengen op gemiddeld f 300.--. Daarnaast ware de geldende extra bijdrage voor bejaarden met een laag inkomen - te dragen door rijk en gemeenten elk voor de helft - te verhogen van f 150.-- tot f 200.-- per jaar.

Zoals uit de bijlage blijkt, houdt het vorenstaande in dat, wanneer men rekening houdt met een kwaliteitsverbetering als voor woningwetbouw in categorie A, de weekuur van bejaardenwoningen niet meer komt te bedragen dan f 14,-- à f 15,--. Voor bejaarden met een laag inkomen kan deze huur dan nog met circa f 4,-- per week worden verminderd. Deze bedragen zijn weliswaar exclusief de kosten van centrale verwarming, een voorziening die voor bejaardenwoningen gewenst en veelal gebruikelijk is. Niettemin wil het mij voorkomen dat de zo juist genoemde bedragen zodanig zijn, dat - gevallen waarin bijzondere bijstand noodzakelijk is buiten beschouwing gelaten - in het algemeen de bejaarden een speciaal aan hun behoeften aangepaste huisvesting zullen kunnen vinden zonder dat de daaraan verbonden lasten voor hen een beletsel vormen.

Voor bejaarden, die opgenomen moeten worden in een verzorgings-tehuis, ligt de problematiek geheel anders. De pensionkosten in een verzorgingstehuis bestaan slechts voor een relatief beperkt deel uit kosten rechtstreeks voortvloeiend uit de huisvesting. Een verhoging van de jaarlijkse woningwetbijdrage in de exploitatie van een verzorgingstehuis kan dan ook geen adequate oplossing bieden voor de financiële lasten der bewoners.

Overigens ligt het wel in mijn voornemen de algemene verdubbeling van de woningwetbijdrage ook van toepassing te doen zijn op de verzorgingstehuizen voor bejaarden. Voorts geldt uiteraard de verhoging van de extra-bijdrage voor bejaarden met een laag inkomen even-

eens voor hen, die in een verzorgingstehuis zijn opgenomen.

## II HUURWONINGEN PARTICULIERE BOUW

### Huurwoningen categorie A

6. Gelijk nader uiteengezet onder punt 15 van mijn brief van 17 november 1964 ligt het in mijn voornemen de subsidiëring van de onderhavige woningen uitsluitend te doen plaats vinden via een jaarlijkse bijdrage. Dit houdt in, dat de premie, die thans rond f 1.500.-- per woning bedraagt, komt te vervallen.

Ik stel mij voor de thans geldende jaarlijkse bijdrage op twee titels te verhogen, namelijk als compensatie voor het verlies van de premie en als uitvloeisel van de algemene "filosofie" van de wijziging. Voor een woning in de tweede gemeenteklasse denk ik aan een verhoging van de initiële jaarlijkse bijdrage van gemiddeld f 330.-- tot f 600.-- per woning. In de opbouw van de nieuwe regeling ware ter bevordering van kwaliteitsverbetering de huurgrens nader te bepalen op f 115.-- per maand.

7. De regeling in haar huidige vorm kent tweeërlei vermindering van de jaarlijkse bijdrage. Enerzijds wordt telken jare automatisch op de bijdrage 5% gekort. Anderzijds wordt bij een door de wet toegestane huurverhoging het bedrag van die verhoging op de bijdrage in mindering gebracht. De ratio voor de automatische korting op de bijdrage is gelegen in de overweging, dat jaarlijks een bedrag in de exploitatie vrijkomt uit hoofde van door afschrijving vrijgevallen rente over het geïnvesteerde kapitaal.

Ik stel mij voor in de regeling in haar nieuwe vorm de eerstbedoelde automatische korting op de bijdrage te laten vervallen. Bij de exploitatie van huurwoningen door institutionele beleggers vindt het annuïteitensysteem meer en meer ingang. Bij toepassing van dit systeem komt echter jaarlijks in de exploitatie geen bedrag beschikbaar voor vermindering van het subsidie, omdat de door afschrijving optredende vermindering van de rente over het geïnvesteerde kapitaal nodig is om gevoegd te worden bij de initieel relatief laag gestelde afschrijving. Aangezien bij het stellen van de huurgrenzen in belangrijke mate met toepassing van het annuïteitensysteem rekening wordt gehouden, leek het niet gerechtvaardigd bij de afbraak van het subsidie niettemin van lineaire afschrijving uit te gaan.

### Huurwoningen categorie B

8. Voor deze categorie woningen geldt mutatis mutandis hetzelfde als hiervoor opgemerkt ten aanzien van categorie A. Nader geconcretiseerd gaan mijn gedachten in het kader van de nieuwe regeling uit naar een jaarlijkse bijdrage ter grootte van  $\frac{2}{3}$  van die voor categorie A. Voor een gemeente in de tweede klasse komt dit derhalve neer op een initiële bijdrage van gemiddeld f 400.-- per jaar. Als huurgrens in deze klasse denk ik mij in de nieuwe regeling f 165.-- per maand. De thans in de regeling voorkomende automatische korting ad 10% per jaar komt te vervallen.

## Bejaardenwoningen en-tehuizen

9. Voor zover bejaardenwoningen in de particuliere sector worden geëxploiteerd door rechtspersonen, die geen winst beogen, kent de geldende regeling de mogelijkheid subsidie te verkrijgen volgens een tabel, die gunstiger is dan die, welke normaal geldt voor woningen van dezelfde grootte. In de nieuwe regeling zou ik deze mogelijkheid willen behouden. Voor een gemeente der tweede klasse denk ik in dit verband aan een jaarlijkse bijdrage van f 500.-- en een huurgrens van f 87.50 per maand. Voor het overige gelden de algemene wijzigingen in de regeling, als hiervoor uiteengezet onder de punten 6 en 7, eveneens voor deze categorie woningen.

Voor verzorgingstehuizen voor bejaarden in de particuliere sector geldt hetzelfde als hiervoor opgemerkt ten aanzien van tehuizen in de woningwetbouw onder punt 5. Vooral om de bejaarden zo lang mogelijk hun zelfstandigheid te laten behouden zou ik de in de bestaande regelingen besloten liggende duidelijk gunstiger behandeling van de specifieke bejaardenwoningen tegenover de verzorgingstehuizen willen handhaven. Niettemin stel ik mij voor het subsidie voor de verzorgingstehuizen, thans bestaande in een premie ineens van ongeveer f 1.000.-- per persoon, toch te verhogen. In aanmerking nemend dat het hier gaat om een bedrag ineens zou ik de verhoging willen beperken tot 50%, waardoor de desbetreffende premie komt op gemiddeld f 1.500.-- per persoon.

Ook voor bejaarden met een laag inkomen in particuliere bejaardenwoningen en -tehuizen bestaat de mogelijkheid in aanmerking te komen voor een extra-bijdrage, die - gelijk vermeld onder punt 5 - ware te verhogen van f 150.-- tot f 200.-- per jaar.

## III DOORSTROMINGSFONDS

10. Voor de bedoeling van dit fonds moge ik verwijzen naar punt 13 van mijn brief van 17 november 1964. Ik ga er van uit dat de gemeenten een zodanig beleid zullen voeren, dat zij uitkeringen uit het fonds niet tot regel maken bij elke verhuizing, doch dat zij deze zullen beperken tot gevallen waarin daartoe naar hun oordeel duidelijk aanleiding dan wel noodzaak bestaat. Ik stel mij voor jaarlijks van rijkswege in het fonds te storten een bedrag van f 100.-- per gereedgekomen woning, onverschillig in welke sector de woning tot stand komt en of deze wel of niet gesubsidieerd is. Telken jare ware te bezien of in het licht van de inmiddels plaats gevonden hebbende ontwikkeling deze storting ongewijzigd dient te worden gehandhaafd.

## IV HUURWONINGEN ALGEMEEN

### Voorschot op de kwaliteit

11. Zoals uiteengezet in mijn meer genoemde brief van 17 november 1964 - in het bijzonder in de punten 11 en 16 - zou ik de subsidiëring van de woningbouw thans niet meer willen zien als een maatregel in het kader van de na-oorlogse loon- en prijspolitiek, doch als een onderdeel van het volkshuisvestingsbeleid in een zich snel ontwikkelende maatschappij. Door de hoge investeringskosten en lange levensduur van de woning kan het peil van de volkshuisvesting slechts uiterst langzaam aan nieuwe eisen en verlangens worden aangepast.

Dit maakt het noodzakelijk bij de nieuwbouw de toekomst duidelijk in het oog te houden. Aangezien zulks in de gegeven situatie niet zonder meer verzekerd is, zie ik het daarom vooralsnog als taak van de overheid voor het deel van de nieuwbouw, dat het meest gevaar loopt achter te blijven, door middel van subsidiëring een brug te slaan tussen het heden en deze toekomst.

12. De bewoner van een gesubsidieerde woning krijgt in deze gedachtengang als het ware een voorschot op de kwaliteit. Het is logisch dat hij dit voorschot geleidelijk aan "inlost". De kern van de nieuwe gedachtengang is, dat de bewoner de gelegenheid wordt gegeven met zijn inkomen toe te groeien naar de hogere huur, die zijn woning eigenlijk moet opbrengen. Naar mate de tijd voortschrijdt kan dan het subsidie worden verminderd. Het ware denkbaar geweest daarvoor de vorm te kiezen van een automatisch in een aantal jaren aflopend subsidie. Ik geef er echter de voorkeur aan een relatie te leggen met de algemene inkomensontwikkeling. Op deze wijze immers wordt in ieder geval elke vorm van "hardheid" vermeden. Bewust koos ik daarbij de ontwikkeling van de nominale inkomens. Het is denkbaar dat door stijging van de kosten van levensonderhoud deze ontwikkeling niet de reële inkomensontwikkeling weergeeft. Wanneer de overheid zware subsidies op zich neemt en een goed duidelijk beneden kostprijs beschikbaar stelt, kan er echter moeilijk bezwaar tegen bestaan, dat bij het stijgen van het inkomen de huur zodanig wordt aangepast, dat althans de relatieve positie van de woning in het budget ongewijzigd blijft. Doet men dit niet, dan maakt men de huur tot sluitpost in het budget, hetgeen voor een zo belangrijke voorziening als de woning zeker niet verantwoord zou zijn.

13. Volgt men met de huur van gesubsidieerde woningen de inkomensontwikkeling, dan blijft de verhouding huur/inkomen - de zogenaamde huurquote - onveranderd. In dit verband is het van belang te constateren, dat ik in het nieuw gedachte systeem niet van een normatieve huurquote ben uitgegaan. Ik zie in een normatieve huurquote allerlei bezwaren. De impliciet in het systeem begrepen huurquote is van feitelijke aard en een resultante van de harmoniseringsgedachte in het kader van de gewenste doorstroming, waarbij zowel door huur- als subsidieverhoging de onderscheiden huurpeilen bij elkaar worden gebracht. Zoals blijkt uit de bijlage kan de huur van een woningwetwoning in de categorie A, nadat een aanvang is gemaakt met kwaliteitsverbetering, berekend worden op rond f 21,-- per week. Stelt men dit bedrag tegenover het gemiddelde netto-inkomen van een valide arbeider (inclusief kinderbijslag voor 2 kinderen en vakantietoeslag) dan blijkt dit neer te komen op een huurquote van circa 1/7. Zonder een oordeel te willen uitspreken over wat als normatieve huurquote verantwoord is, mag ik wel constateren, dat een huurquote van 1/7 van het netto-inkomen voor een nieuwe woning op zich zelf als laag moet worden aangemerkt. Dit geldt zowel voor ons eigen land wanneer men in het verleden terugziet als in het bijzonder ook bij vergelijking met andere landen van West-Europa.

## Maatstaf voor de inkomensontwikkeling

14. Het lijkt mij praktisch als maatstaf voor de inkomensontwikkeling uit te gaan van algemeen bekende cijfers, d.w.z. van een ontwikkeling, die inmiddels heeft plaats gehad. Op deze wijze wordt de huur eerst verhoogd nadat het inkomen reeds kortere of langere tijd de facto het hogere peil heeft bereikt. In dit verband gaan mijn gedachten uit naar de index voor de regelingslonen voor alle werknemers categorieën tezamen, zoals deze ook wordt gebruikt voor de aanpassingen van de sociale uitkeringen (A.O.W. en A.W.W.).

Bij het begin van het jaar ware telkens het stijgingspercentage van vorenbedoelde index (afgerond op een vol procent) bekend te maken, van alle woningen, die nog subsidie genieten, de huur met dit percentage te verhogen en het subsidie dienovereenkomstig te verlagen.

## Datum van ingang nieuwe regeling

15. In mijn brief van 17 november 1964 heb ik uiteengezet dat de doelstelling van de operatie - te weten het in één keer op elkaar afstemmen van het huur- en subsidiebeleid - meebrengt dat zowel de voorgenomen verhoging van de huur als die van het subsidie op hetzelfde ogenblik dienen te worden doorgevoerd. Zonder vooruit te willen lopen op te dien aanzien - mede na kennisneming van de adviezen van U en van de Sociaal-Economische Raad - te nemen beslissingen, kan ik U mededelen, dat de gedachten van de Regering hiervoor uitgaan naar de datum van 1 januari 1966.

16. Voor wat betreft de wijziging van de subsidieregeling voor de woningwetbouw zou ik in beginsel aan de nieuwe regeling terugwerkende kracht willen verlenen voor alle vóór 1 januari 1966 gegunde doch na die datum gereed komende woningen. Voor de op 1 januari 1966 in aanbouw zijnde woningen zal dan het subsidie worden verhoogd en de huur dienovereenkomstig verlaagd. Op deze wijze wordt voor alle na 1 januari 1966 gereed komende woningwetwoningen de aansluiting tot stand gebracht met het huurpeil van de reeds bestaande voorraad.

Uitgaande van een gemiddeld tijdsverloop van  $1\frac{1}{2}$  jaar tussen de datum van de machtiging tot gunning en die van het gereedkomen van de woningen houdt het vorenstaande globaal in, dat de huren van de woningen, waarvoor na 1 juli 1964 machtiging tot gunning is verleend, door de subsidieverhoging op peil komen te liggen. In de grote steden, waar de bouwtijd langer is, gaat deze datum nog wat verder terug; in andere gemeenten komt deze datum wat later te liggen.

Het beschikbare cijfermateriaal doet verwachten, dat wanneer op vergelijkingsbasis een huurverhoging plaats vindt van 0-20%, globaal gesteld kan worden, dat de na-oorlogse woningwetwoningen waarvoor machtiging tot gunning is verleend tot 1 à  $1\frac{1}{2}$  jaar vóór 1 juli 1964, eveneens op peil komen te liggen.

Zeer globaal kan derhalve worden gesteld, dat na de operatie het gehele pakket na-oorlogse woningwetwoningen op één peil ligt met uitzondering van de woningen, waarvoor machtiging tot gunning is verleend in de zo juist genoemde periode van 1 à  $1\frac{1}{2}$  jaar. Deze woningen vormen daarna nog een "bult". Deze nader meer nauwkeurig op vergelijkingsbasis te bepalen "bult" zal dan de eerste jaren buiten de jaarlijkse verlaging van het subsidie moeten blijven. Bij een



gemiddeld percentage van 4% per jaar zal voor de meeste woningen slechts een periode van twee jaar nodig zijn om de "bult" te doen verdwijnen.

17. Voor de particuliere bouw kan voor de na 1 januari 1966 gereed komende woningen niet zonder meer terugwerkende kracht worden verleend aan de nieuwe regeling. Anders dan bij de woningwetbouw, waar voor alle bewoners de nieuwe regeling gunstiger is en waar de exploiterende lichamen evenmin tegen de terugwerking bezwaar zullen hebben, ligt de situatie bij de particuliere huurwoningen meer genuanceerd. Weliswaar wordt de jaarlijkse bijdrage aanmerkelijk hoger, de premie daarentegen komt te vervallen. Aan de gerechtigden tot het subsidie op grond van verleende beschikkingen zal daarom voor de na 1 januari 1966 gereed komende woningen in beginsel de keus moeten worden gelaten tussen oude en nieuwe regeling. Mede omdat de vaste automatische korting op de jaarlijkse bijdrage komt te vervallen - zie hiervoor onder punt 7 - is mijn indruk dat de nieuwe regeling in het algemeen gunstiger is voor betrokkenen. Waarvoor deze laatsten zullen opteren zal echter moeten worden afgewacht.

#### 18. Subsidie nieuw te bouwen woningen in latere jaren

Na de voorgenomen operatie kunnen drie ontwikkelingen worden waar genomen:

1. de huren van de woningen, die subsidie genieten, gaan omhoog met het percentage van de gemiddelde stijging van de inkomens en het subsidie gaat dienovereenkomstig omlaag;
2. de huren van nog te bouwen woningen ondervinden de invloed van de ontwikkeling van de kostprijfactoren in de exploitatie (in hoofdzaak stichtingskosten en - bij particuliere exploitatie - rentevoet);
3. de huren van nog te bouwen woningen stijgen door voortgaande kwaliteitsverbetering.

Met betrekking tot het subsidie voor nog te bouwen woningen werkt de onder 1 genoemde ontwikkeling aldus, dat telken jare het subsidie met een gelijk bedrag kan worden verminderd als voor de reeds gebouwde woningen. Anders zouden de nieuw te bouwen woningen goedkoper worden dan die van het vorige jaar.

De ontwikkeling bedoeld onder 3 werkt in beginsel in de richting van een hogere huur. Hoe de onder 2 bedoelde ontwikkeling in concreto uitwerkt kan niet bij voorbaat worden gezegd.

Het lijkt mij op dit ogenblik niet opportuun in algemene zin een uitspraak te doen over het gewicht, dat telken jare bij de bepaling van het subsidie voor nog te bouwen woningen aan elk van de ontwikkelingen onder 2 en 3 zal moeten worden toegekend. Het beste zal deze beslissing kunnen worden genomen van jaar tot jaar tegen de achtergrond van de dan bekende algemene situatie.

#### 19. Opbouw subsidie-tabellen

De vigerende subsidie-tabellen kennen voor de woningwetbouw drie klassen, waarbij de hoogte van de grondkosten in hoofdzaak bepalend is voor de indeling. De regeling voor de particuliere bouw kent een indeling in vier klassen met daarenboven nog een afzonderlijke behandeling van de 3 grote steden. Bepalend is hier de indeling zoals deze als richtlijn wordt aangehouden voor de collectieve arbeidsovereenkom-



sten en bindende loonregelingen, voor welke indeling - gelijk bekend - de hoogte van het huurniveau ter plaatse de belangrijkste indicatie is. Met het oog op de wenselijkheid in de subsidieregelingen zoveel mogelijk eenheid te betrachten stel ik mij voor het gehele probleem van de klassenindeling nader onder ogen te zien. Daarbij zou ik willen streven naar een uniforme indeling in een beperkt aantal klassen - bijvoorbeeld drie - voor de gehele gesubsidieerde woningbouw.

Tevens stel ik mij voor te bezien hoe ook de opbouw van de tabellen kan worden vereenvoudigd.

Tenslotte overweeg ik de subsidie-modaliteiten voor de bejaardenhuisvesting afzonderlijk bijeen te brengen.

## V EIGEN-WONINGBLZIT

20. De grote lijnen van de regeling, zoals ik mij die denk, zijn reeds weergegeven in mijn brief van 17 november 1964. In deze brief komt tot uitdrukking, dat de verbetering van de regeling niet zo zeer ware te zoeken in de omvang van de faciliteiten, die per geval kunnen worden verkregen, als wel in de vergroting van het aantal gevallen waarin deze faciliteiten zullen worden verleend en in het wegnemen van minder logische verschillen in behandeling.

Zowel uit een oogpunt van gelijke rechtsbedeling als vanuit een oogpunt van bezitsvorming is het een bezwaar, dat dezelfde soort woningen thans in het ene geval wèl en in het andere geval niet in aanmerking komt voor faciliteiten.

Een niet onbelangrijke neven-overweging voor wijziging van de regeling in de door mij aangegeven zin is voorts, dat het uitbreiden van de mogelijkheid om bij het laten bouwen of kopen van een nieuw gebouwde woning faciliteiten van de overheid te verkrijgen - mits de verwervingskosten bepaalde bedragen niet te boven gaan - een zekere stabiliserende invloed kan hebben op de koopprijzen van woningen in het algemeen.

21. In mijn eerdergenoemde brief gaf ik aan de omvang van de faciliteiten te willen differentiëren onder meer naar de stichtingskostengrenzen voor woningen in de categorieën A en B. In het kader van de gewenste kwaliteitsverbetering zou ik deze grenzen echter met f 2.500.-- willen verhogen.

Concreet gesteld denk ik mij de differentiatie als volgt:

- a. Bij stichtingskosten van ten hoogste f 27.500.--, f 30.000.-- of f 32.500.-- (afhankelijk van de klasse-indeling der gemeente) en een belastbaar inkomen volgens de wet op de inkomstenbelasting van ten hoogste f 10.000.-- per jaar: een premie van gemiddeld f 3.000.--, alsmede de mogelijkheid van een garantie van de gemeente voor een lening tot 90% van de netto-stichtingskosten, in het risico waarvan het rijk voor de helft deelt.
- b. Bij stichtingskosten van ten hoogste f 32.500.--, f 35.000.-- of f 37.500.-- (afhankelijk van de klasse-indeling der gemeente) en een inkomen van ten hoogste f 18.000.-- per jaar: een premie van gemiddeld f 2.000.--, alsmede de mogelijkheid van een garantie als bedoeld onder a.
- c. Wordt aan de onder a en b als cumulatief gedachte eisen niet voldaan, doch blijven de stichtingskosten van de woning beneden f 40.000.--, f 45.000.-- of f 50.000.-- (afhankelijk van de klasse-

indeling der gemeente), dan bestaat alleen de mogelijkheid van een garantie als bedoeld onder a.

22. De helft van de hiervoor bedoelde premies van respectievelijk gemiddeld f 3.000.-- en f 2.000.-- zie ik in het kader van de bevordering van de bezitsvorming. De andere helft zal in de komende jaren voor de dan te bouwen woningen worden herzien in beginsel analoog aan de wijze waarop dit telkenjare met het subsidie voor nog te bouwen huurwoningen zal geschieden.
23. Voor de premie nieuwe stijl denk ik aan een terugbetalingsplicht bij verkoop binnen 10 jaar, evenredig aan het aantal jaren dat aan het aantal van tien ontbreekt. Tevens ware te bepalen, dat iemand, die reeds eigenaar is van een woning, niet voor faciliteiten in aanmerking komt. Vanzelfsprekend zal voor bewoners van krotten en daarmee gelijk te stellen slechte woningen een uitzondering dienen te worden gemaakt.
24. Anders dan bij de huurwoningen is de wijziging niet gebonden aan een synchronisatie met wijziging van de Huurwet. Ik stel mij dan ook voor, dat de wijziging van de regeling voor het eigen-woningbezit in de loop van 1965 haar beslag zal kunnen krijgen.

Ik neem aan, dat met het vorenstaande de algemene gedachtengang in mijn brief van 17 november 1964 voldoende is geconcretiseerd.

De Minister van Volkshuisvesting en Bouwnijverheid,  
w.g. P.Bogaers.

Patroon van gemiddelde huurprijzen, subsidie en stichtingskosten krachtens de nieuw te ontwerpen subsidieregelingen voor een gemeente in de tweede klasse:

	Huurprijs per maand	Bijdrage per jaar	Stichtingskosten 3)
<u>Woningwetbouw</u>			
bejaardenwoningen	f 63.--	f 300.-- 1) 2)	f 17.600.--
keuzewoningen	" 72.--	" 555.-- 2)	" 24.900.--
woningen cat.A	" 92.--	" 370.-- 2)	" 25.900.--
woningen cat.B	" 134.--	" 247.-- 2)	" 30.900.--
<u>Particuliere bouw</u>			
bejaardenwoningen	f 87.50	f 500.-- 1)	f 20.700.-- (7½%) " 21.400.-- (7¼%) " 22.100.-- (7%)
woningen cat.A	" 115.--	f 600.--	f 26.400.-- (7½%) " 27.300.-- (7¼%) " 28.300.-- (7%)
woningen cat.B	" 165.--	" 400.--	f 31.800.-- (7½%) " 32.900.-- (7¼%) " 34.000.-- (7%)

- 1) Voor bejaarden met een laag inkomen te vermeerderen met f 200.--.
- 2) Voor een juiste vergelijking van het totale subsidie met dat van de particuliere sector dient bedacht te worden dat voor de woningwetbouw het kapitaal door het rijk wordt gefourneerd à 4% en dat de gemeente - met uitzondering van de woningwetwoningen in de categorie B - zorgt voor een jaarlijkse storting in het fonds ex artikel 24c van het Woningbesluit ad 7% van de jaarhuur.
- 3) Voor de woningwetbouw:  
gemiddelde stichtingskosten in het derde kwartaal 1964, vermeerderd met f 1.000.-- kwaliteitsverbetering voor bejaardenwoningen en woningwetwoningen categorie A en f 6.000.-- voor woningwetwoningen categorie B.

Voor de particuliere bouw:  
de berekende rendabele stichtingskosten bij een bruto-rendement van respectievelijk 7½%, 7¼% en 7%.

## PASSAGES UIT DE REGERINGSVERKLARING VAN 27 APRIL 1965

## Volkshuisvesting

Vanzelfsprekend heeft de groei der bevolking allereerst zijn invloed op het tekort aan woonruimte. Nog steeds hebben honderdduizenden van onze medeburgers te lijden van een gebrek aan goede huisvesting en dragen zij de volle last van de woningnood. Met het oog op de grote geestelijke en materiële belangen, die door het tekort aan woningen in gevaar worden gebracht, acht de regering het noodzakelijk aan de woningbouw de hoogste prioriteit te blijven geven. Daartoe zal het expansieve bouwbeleid, waarmee bereids een sterke groei van de bouwcapaciteit is bereikt, met kracht worden voortgezet en gestreefd worden naar een optimaal gebruik der beschikbare capaciteit. Met name in de woningbouw zullen arbeidsbesparende bouwmethoden, waaronder ook de industriële bouw, worden bevorderd. Voor dit doel en ter verzekering van de continuïteit zullen voldoende reserves op nationaal niveau ter beschikking staan. Het bouwprogramma voor 1965 kon reeds onder het vorige kabinet met enkele honderden miljoenen guldens worden verhoogd. Mede op grond hiervan hoopt de regering, dat in 1965 meer dan 110.000 woningen zullen worden voltooid: zij zal de gelegenheid geven een op verdere groei afgestemd aantal woningen in aanbouw te nemen.

In een vorig hoofdstuk van deze regeringsverklaring heb ik al in algemene zin gesproken over de woningnood, die ons als eerste plicht oplegt een zo groot mogelijk aantal woningen te bouwen. Bij de woningbehoefte spelen echter niet alleen vraagstukken van kwantitatieve maar ook van kwalitatieve aard een rol. Het doel van het door de regering te voeren huur- en subsidiebeleid zal zijn de huurniveaus van oude en nieuwe woningen zodanig op elkaar af te stemmen, dat mede ten gevolge van een grotere doorstroming een optimale bezetting van de woningvoorraad wordt bereikt en dat huurverschillen, die niet op verschil in woongenot zijn gebaseerd en ook sociaal onrechtvaardig zijn, zullen verdwijnen. Dit doel zal langs twee wegen worden nagestreefd. Voor woningen gebouwd tussen 1920 en 1963 zullen — gedifferentieerd naar bouwperiode en aard — huurcorrecties plaatsvinden op 1 januari 1966 en op 1 januari 1967 van gemiddeld ongeveer 10 pct. (van 1957 tot 1963 aflopend tot 0 pct.). Daarnaast zal voor woningen, die gereedkomen na 1965, het subsidie belangrijk worden verhoogd. Voor woningwetwoningen in de categorie A zal dit neerkomen op een verdubbeling van de jaarlijkse bijdrage. Voor andere woningwetwoningen en gesubsidieerde particuliere huurwoningen zal een hieraan aangepaste subsidie worden vastgesteld.

Bovendien zal voor de toekomst de subsidiëring van de woningbouw in het bijzonder worden gezien als een instrument om de bewoner van een nieuwe woning in staat te stellen geleidelijk aan te wennen aan de huur van een woning, die ook in de komende jaren nog moet voldoen. Hierin ligt een belangrijke stimulans voor de verbetering van het peil van de Volkshuisvesting, waarbij de subsidiëring als het ware de brug slaat naar de toekomst. De huur zal op den duur kostendekkend moeten zijn, hetgeen betekent, dat men bereid dient te zijn een redelijk deel van het inkomen aan huur te besteden. Het ligt in het voornemen voor woningwetwoningen in de categorie A een eenmaal verleende aanvangssubsidie in de loop van tien jaar geleidelijk te doen verdwijnen. Voor ander gesubsidieerde woningen zal de subsidievermindering op aangepaste wijze plaatsvinden.

Voor de gesubsidieerde woningbouw zullen nieuwe voorschriften en wenken worden vastgesteld, die op een hoger kwaliteitsniveau zijn afgestemd.

Telkenjare zal opnieuw worden bezien hoe voor de dan te bouwen woningen de hoogte van het subsidie zal moeten worden bepaald. Uitgaande van een geleidelijke vermindering van in het verleden toegekende subsidies zullen bij stabiele bouwprijzen nieuw te verlenen subsidies eveneens lager kunnen zijn. Op grond van verdere kwaliteitsverbetering zal de verlaging echter geheel of ten dele kunnen achterwege blijven, terwijl ook met prijsstijgingen van enige betekenis in de hoogte van het subsidie rekening zal worden gehouden.

Ter bevordering van de doorstroming zal de regering de vorming van gemeentelijke doorstromingsfondsen mogelijk maken. Dit doel zal tevens worden ondersteund door adequate maatregelen in het kader van het woonruimtebeleid. Zonodig zullen tevens de huurbeschermingsbepalingen worden herzien.

Ook het eigen-woningbezit zal op ruimere schaal worden bevorderd. Daarbij zal er in het bijzonder naar moeten worden gestreefd ook de lagere inkomensgroepen in staat te stellen hun wensen op dit stuk te realiseren.

Onderzocht zal worden of er belangstelling bestaat voor de stichting van één of enkele bouwbedrijven, in samenwerking opgezet door bijv. woningbouwverenigingen, bouwfondsen, werknemersorganisaties, gemeenten en particuliere bedrijven.