

HUURBELEID EN INDIVIDUELE HUURSUBSIDIE

Edo Arnoldussen
Jacq van de Ven

Inleiding

In dit artikel wordt ingegaan op de omvang en de betekenis van de individuele huursubsidie. In het eerste hoofdstuk wordt nagegaan hoe het huur- en subsidiebeleid zich heeft ontwikkeld, tot en met het optreden van het kabinet Den Uyl. Hierbij wordt met name de relatie tussen objekt- en subjekt-subsidies bezien en het verband met de gesignaleerde toenemende liberalisatie. In de hoofdstukken 2 en 3 wordt dieper ingegaan op de individuele huursubsidie. In hoofdstuk 2 komt de doelstelling van de individuele huursubsidie — één van de vormen van subjektsubsidiëring — aan de orde. Deze regeling is in 1970 ingevoerd en onder het kabinet Den Uyl aanzienlijk uitgebreid.

In hoofdstuk 3 wordt de techniek van de individuele huursubsidie uiteengezet zoals deze tijdens het kabinet Den Uyl tot uitvoering is gebracht. De wijze van jaarlijkse bijstelling van de subsidietabel wordt nader geanalyseerd. Daarna wordt de inkomensontwikkeling van een gezin met een wettelijk minimum-loon resp. modaal inkomen gevolgd waarbij de invloed van de individuele huursubsidie wordt betrokken. Een aantal bezwaren van de huidige regeling en de betekenis hiervan worden genoemd.

Tenslotte wordt een algemeen oordeel geformuleerd over de individuele huursubsidie, in het bijzonder over de (uit-)werking van het systeem en de relatie tot de objektsubsidie.

Vanwege de forse lengte van het artikel is het zo opgebouwd dat hoofdstuk 1 een afgerond geheel vormt en afzonderlijk gelezen kan worden. Daarnaast is het lezen van hoofdstuk 1 niet strikt noodzakelijk voor het kunnen begrijpen van de volgende hoofdstukken.

I. HET HUUR- EN SUBSIDIEBELEID¹

a. Overheidsinterventie 1945-1966

De wederopbouwfilosofie kende aan de grote, op de export gerichte kapitalen en aan de basisindustrieën de rol van trekpaarden van de economie toe. Via de geleide *loonpolitiek* werd daarom het loonpeil in Nederland ondergeschikt gemaakt aan de concurrentiepositie van deze kapitalen op de wereldmarkt. Dit gegeven dwong de overheid tot een bepaalde wijze van aanpak van de grote problemen die zich als gevolg van de oorlogssituatie op de woningmarkt hadden opgehoopt. De enorme schaarste aan woningen maakte, gegeven de loonbevrozing, een *huurbeheersing* noodzakelijk. Voorlopig bleven de huren bevroren op het vooroorlogse peil van mei 1940.²

De machtspositie die verhuurders in deze schaarste-situatie bezaten werd verder aan banden gelegd door een wettelijke *huurbescherming* en *woonruimteverdeling* in te voeren. De eerste beschermde de zittende huurder tegen huuropzegging, de tweede verdeelde leeggekomen oud-bouw of gereedgekomen nieuwbouw over de vragers op basis van urgentielijsten. Om geen grote kloof te laten ontstaan tussen de beheerste huren van de woningvoorraad en de huren van het ieder jaar duurder bij te bouwen gedeelte werd aan het laatste een subsidie toegekend.³ Dit gehele pakket van samenhangende maatregelen vormde de kern van het interventiemechanisme van de overheid in de woningmarkt.

De wettelijke huurbeheersing werd zodanig toegepast dat in de eerste na-oorlogse jaren de huren geheel bevroren bleven. Pas in 1951 begon men met de politiek van uniforme huurrondes: gelijke huurverhogingspercentages voor alle woningen. Sinds 1954 werd het verhogingspercentage gedifferentieerd naar gemeenteklasse.

1. Dit artikel is voorzien van een begrippenlijst die uitleg verschaft van de gehanteerde termen.

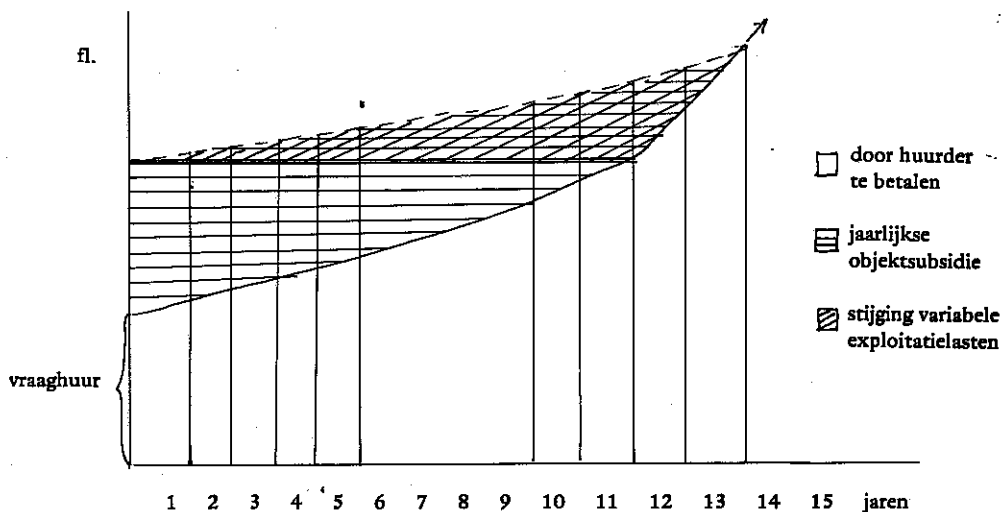
2. Als gevolg van een beperking van de huurverhogingen sinds 1936 lag het peil van mei 1940 ook al beneden de vrije marktprijs.

3. De woningbouw kan als volgt worden onderverdeeld:

- *woningwetwoningen*. Deze mogen slechts gebouwd worden door niet op winst gerichte instellingen, d.w.z. gemeenten en de zgn. toegelaten instellingen wier doel louter gelegen is in het bevorderen van de volkshuisvestingsbelangen. Bij woningwetwoningen is het Rijk op dubbele wijze betrokken. Zij verstrekt rentedragende voorschotten voor de financiering van de stichtingskosten. Daarnaast drukt zij de kostprijs huur middels een objectsubsidie tot een aanvaardbare vraaghuur.
- *premiewoningen*. Deze kunnen zowel gebouwd worden als huur- en als koopwoning. Bij de financiering is de Rijksoverheid niet direkt betrokken. Wel verstrekt zij een bijdrage (premie) om tot aanvaardbare huren c.q. aflossingslasten te komen.
- *vrije sektorwoningen*. Hiermee heeft de overheid geen enkele financiële bemoeienis.

Vanwege de aard en de brede omvang van de problemen op de woningmarkt lag het voor de hand om de subsidie te koppelen aan kenmerken van de woning. Afhankelijk van de stichtingskosten van een woning, eventueel gecorrigeerd met een funderingstoeslag, en het aantal verblijfseenheden (kamers) rolde een subsidiebedrag uit de tabel. Deze was zo gekonstrueerd dat de hoogste subsidie werd uitgekeerd aan de woning met de laagste stichtingskosten en het maximale aantal verblijfseenheden. Duurdere en/of kleinere woningen kregen minder en boven een bepaald maximum aan stichtingskosten niets meer. Omdat de subsidie afhankelijk was van kenmerken van de woning werd ze *objektsubsidie* genoemd. Deze objektsubsidie werd jaarlijks uitgekeerd, van jaar tot jaar aflopend met het bedrag van de jaarlijkse wettelijke huurverhoging maar vermeerderd met de normatieve stijging van de variabele exploitatiekosten. Na een x-aantal jaren werd op deze wijze de objektsubsidie geheel afgebroken.

figuur 1



Toelichting:

Kostprijs huurpercentage is 10% van de stichtingskosten. Dit wordt in het eerste exploitatiejaar voor de helft gesubsidieerd middels een objektsubsidie, zodat de vraaghuur 5% is van de stichtingskosten. In jaar 2 gaat de vraaghuur verplicht omhoog en neemt de objektsubsidie af. De verhuurder ontvangt echter steeds een gelijk bedrag. Slechts de verhouding tussen wat de huurder opbrengt en wat het Rijk aan objektsubsidie geeft wijzigt zich. In de figuur is in het 13de jaar van de exploitatie de objektsubsidie geheel afgebroken. De huurverhogingen gaan in het 14de en volgende exploitatiejaren gewoon door en pas vanaf dan nemen de bruto-inkomsten van de verhuurders toe.

Dit systeem van jaarlijkse wettelijke huurverhogingen en objectsubsidies heeft het lang volgehouden. Tot juli 1975 werd het principe gehandhaafd. In de tweede helft van de zestiger jaren vinden wel ingrijpende wijzigingen plaats.

De belangrijkste kenmerken van het huur- en subsidiebeleid uit de periode 1945-1965 zijn:

- het huurbeleid staat in dienst van de (geleide) loonpolitiek;
- het subsidiebeleid staat in dienst van de huurpolitiek;
- de koopsektor en de dure vrije huursektor zijn buiten iedere vorm van prijsbeheersing gebleven.

b. 1967 — tot aan het kabinet Den Uyl

Er hoeft weinig twijfel te bestaan aan het feit dat de vergaande uitschakeling van het prijsmechanisme in de woningmarkt als tijdelijk werd gezien. Na het inlopen van het woningtekort zou de overheid stap voor stap de aftocht blazen. Dat dit tot in de tweede helft van de zestiger jaren op zich liet wachten, werd geweten aan de hardnekkigheid en de voortdurende 'onderschatting' van het woningtekort.⁴ In de verkiezingsstrijd in 1963, die voorafging aan het kabinet Marijnen, was de woningnood intussen volksvijand nr. 1 gebleken. Bouwminister Bogaers beoogde met zijn 'pluriforme en expansief bouwbeleid' deze vijand vóór 1970 de genadeslag te geven.

Inmiddels was er in wetenschappelijke economische kringen sprake van toenemende zorg om wat de groeiende ineffektiviteit van het huur- en subsidiebeleid genoemd werd. De meest omvattende kritiek kwam van prof. F. Hartog.⁵ Volgens hem heeft de huurbeheersing slechts geleid tot narigheden. De overheid gebruikt de mogelijkheid van huurbeheersing z.i. oneigenlijk: nl. als middel tot bestrijding van de inflatie. Daar komt nog bij dat *de verdeling* van woningen onrechtvaardig wordt beïnvloed door de permanente regulering van de huurverhogingen: de woningzoekende wordt benadeeld ten opzichte van degene die al woont tegen een beheerste huur en bovendien onder de huurbescherming valt. De nieuwe toetreders op de woningmarkt moeten hun heil zoeken in de relatief dure nieuwbouw. Gevolg is dat er niet gerechtvaardigde verschillen in huurquotes ontstaan. De politiek van uniforme huurroundes beïnvloedt de

4. Na de oorlog werd het woningtekort geschat op 340.000 woningen (CBS, 1947). De Bouwnota van het Economisch Instituut voor de Bouwnijverheid schatte het tekort eind 1960 op 280.000 tot 350.000 woningen.

5. Zie F. Hartog, *Het huurraagstuk, praeadvies voor de Vereniging voor de Staats-buiskoude*, Den Haag 1965.

verdeling ook nog op een andere manier negatief: "Door het niet of slechts zeer onvolledig aanpassen van de huren uit vroegere bouwjaren zijn de huurverhogingen in sterke mate losgemaakt van de verschillen in woongerief".⁶ Hier doelt Hartog op de relatie kwaliteit/huurprijs. In het laatste deel van zijn kritiek bespreekt Hartog de gevolgen van het kunstmatig laaghouden van de huren, o.a. door de huurbeheersing en de bouw van grote aantallen woningwetwoningen. "Het terugdringen van de partikuliere bouw is eigenlijk een element dat geheel vreemd is aan onze economische orde. De algemeen aanvaarde zienswijze is toch, dat de overheid alleen daar in moet springen, waar het partikuliere initiatief faalt. Op het gebied van de volkswoningbouw heeft het partikuliere initiatief niet eens de kans gekregen te bewijzen wat het kan".⁷

Samengevat pleit Hartog voor een huur- en subsidiepolitiek die niet in dienst staat van doelstellingen buiten de volkshuisvesting zoals bijvoorbeeld inflatiebestrijding. Verder wil hij de verdeling laten verlopen via het prijsmechanisme. Want "dan moet ieder, wiens huurkontraat is afgelopen, met alle anderen concurreren om vernieuwing ervan".⁸ De woningbouw moet teruggespeeld worden naar het partikuliere initiatief. Vraag en aanbod kunnen dan de nieuwbouwhuren bepalen en indirect de huren van de hele woningvoorraad. Huurbescherming, woonruimteverdeling en objectsubsidies zullen kunnen worden afgeschaft. Voor de overheid ziet Hartog een marginale taak: het verlenen van financiële steun aan de laagste inkomstrekkers met behulp van een individuele huursubsidie.

Het is duidelijk dat hier een econoom aan het woord is die wars is van overheidsbemoeienis en voor een goede woningvoorziening veel verwacht van concurrentie, vrije prijsvorming en privé-initiatief. Geen stringenter woningtoewijzingsbeleid maar laat iedereen maar met iedereen concurreren om woondiensten. De aanvullende individuele huursubsidie vangt als bezemwagen de afvallers wel op. De in termen van Pareto-modellen denkende Hartog vergeet daarbij dat de geschiedenis van de volkswoningbouw de afgelopen 100 jaar duidelijk heeft gedemonstreerd dat het privé-initiatief niet in staat is goede betaalbare nieuwbouw voor de lagere inkomstenkategorieën tot stand te brengen.

We hebben hier prof. F. Hartog wat uitgebreider aan het woord gelaten omdat zijn uiteenzettingen bij de latere bouwministers Schut en Udink een gewillig oor zouden vinden.

6. F. Hartog, t.a.p. blz. 16.

7. F. Hartog, t.a.p. blz. 21.

8. F. Hartog, t.a.p. blz. 16.

Bij het aantreden van Schut als minister van volkshuisvesting en ruimtelijke ordening stond de woningmarkt ruim een kwart eeuw onder overheidscontrole. Het spreekt vanzelf dat liberalisering daarvan slechts in fasen kon geschieden. Onder liberalisering moeten we in de eerste plaats verstaan het vrij overeenkomen van de huurprijs tussen huurder en verhuurder. Een logische voorwaarde daarvoor is dat de huurbescherming en de woonruimteverdeling afgeschaft worden. Onder liberalisering moet echter tevens verstaan worden het wegnemen van alle bevoordeling van de met overheidssteun gebouwde woningwetbouw, zodat particulieren onder gelijke concurrentievoorwaarden konden bouwen. De woningwetbouw zou dan kunnen teruglopen.

Minister Schut maakte een begin met het stap voor stap uit de weg ruimen van obstakels voor de liberalisering.

- a. Hij begint met het optrekken van de rentevoet op Rijksleningen voor de financiering van woningwetwoningen van 4%, waarop ze lang bevroren waren geweest, naar de toenmalige marktrente van $\pm 8\%$. De stijging van de aanvangsvraaghuur die hiervan het gevolg zou zijn geweest, voorkwam Schut door de objectsubsidie dienovereenkomstig te verhogen. Ogenscheinlijk een vestzak-broekzak-operatie. Toch bewerkstelligt hij hiermee tweeclei:
 - Om tot een liberalisering te kunnen komen moesten de particuliere beleggers qua aantrekken van financieringsmiddelen op gelijke voorwaarden kunnen concurreren als het Rijk. Zij konden als gevolg van de 'concurrentie- vervalsing' immers moeilijk wedijveren met de woningwetbouwers die tegen 4% leenden terwijl ze zelf 8% moesten neertellen.
 - Bugettair was de operatie niet onvoordelig. Objectsubsidies worden in de loop der jaren afgebroken. Uiteindelijk komen de huurders wel degelijk op een hogere huur uit. De hogere renteontvangsten op 8%-voorschotten moesten ergens vandaan komen.Deze afbraak van de verkapte rentesubsidie, in 'ruil' voor een hogere objectsubsidie was een accentverschuiving in de financiële betrokkenheid van het Rijk bij de woningwetbouw van pré- naar postfinanciering. Wilde namelijk liberalisering mogelijk zijn dan moest eerst aan de pré-financieringszijde uniforme leningsvoorwaarden voor Rijk en particulieren tot stand gebracht worden.
- b. Aansluitend hieraan bracht Schut de woningwet- en de premiewoningen onder in één en dezelfde tabel voor het berekenen van de objectsubsidie. Nogmaals gaf hij daarmee te kennen dat hij streefde naar het wegnemen van oneerlijke concurrentie die het Rijk de particuliere beleggers aandeed.
- c. Op 1 oktober 1967 werd daadwerkelijk een begin gemaakt met het vrij laten van de huren. Huurverhogingen konden niet langer wettelijk worden

voorgeschreven in (daartoe aangewezen) gebieden waar het woningtekort niet meer geacht werd te bestaan. Voor alle huurwoningen die vrij waren van rijkssubsidie mocht de huur in onderling overleg worden overeengekomen tussen huurder en verhuurder.

- d. In nauwe relatie met de huurliberalisatie stond de huurharmonisatie. De redenering die hieraan ten grondslag lag was de volgende. De beheerste huurverhogingen van het verleden hadden een huurpeil bewerkstelligd dat qua kwaliteitsniveau van de woning als te laag moest worden bestempeld. Huurliberalisatie zou leiden tot zeer forse stijgingen. Om dit te voorkomen werd eerst een harmonisatieperiode ingelast waarna liberalisatie zonder grote schokken zou kunnen volgen. Huurharmonisatie houdt in dat de jaarlijkse wettelijke huurverhoging vergezeld kon gaan van een extra-verhoging in het geval sprake was van een vergeleken met het kwaliteitsniveau van de woning te laag huurpeil. Een en ander werd gemeten met een puntensysteem. Het niveau waarnaar geharmoniseerd werd was dat van de kwaliteit en huurprijs van de nieuwbouw in de sociale sektor. De harmonisatie zou net zo lang worden voortgezet tot de woningkwaliteit in de huurprijs zou zijn weerspiegeld (waarna huurliberalisatie zou volgen).
- e. In overeenstemming met het voorafgaande werden ingrijpende wijzigingen doorgevoerd in het bouwprogramma. Veel minder woningwetwoningen, meer particuliere huurwoningen.⁹
- f. Een ander element is de doorstroming. In de liberaliseringsfilosofie van Schut was de doorstroming als middel om tot een betere verdeling van het woningbestand te komen een belangrijk instrument. Mensen die naar een duurdere woning wilden verhuizen en daardoor een goedkopere achterlieten wilde hij financieel stimuleren. Ook het omgekeerde wenste hij, namelijk een boete opleggen aan die mensen die in vergelijking tot hun inkomen te goedkoop woonden en daarom geneigd waren te blijven zitten waar ze zaten. Deze doorstromingsheffing of huurbelasting werd in de Kamer afgestemd.
- g. In 1970 voerde Schut de individuele huursubsidie in. De explosieve bouwkostenstijging en de huurharmonisatie maakten de sociale nieuwbouw steeds minder sociaal, hetgeen zich uitte in toenemende onvrede. Deze regeling was qua uitwerking overigens beperkt, naar het aantal woningen wat er voor in aanmerking kwam en naar inkomensgrenzen.

9. Tijdens het bewind van Schut is de woningwet-, resp. premiewet als volgt geweest:

	woningwetwoningen	premiewoningen
1967	69.400	26.500
1968	62.100	39.500
1969	50.900	53.600
1970	45.300	51.800

Na dit belangrijke 'voorwerk' van Schut trad Udink, als minister van volkshuisvesting en ruimtelijke ordening, aan voor de definitieve liberaliserings-slag. De huurliberalisatie werd door hem in hoog tempo voortgezet. Dit hield in dat in steeds meer gebieden van het land de huren vrij konden worden overeengekomen tussen huurder en verhuurder. Op het einde van zijn regeerperiode in 1973 was dan ook, op een paar gemeenten na heel Nederland buiten de Randstad geliberaliseerd. Ook de huurharmonisatie werd door Udink met kracht voortgezet, hetgeen bij veel huurders een golf van protest uitlokte.

Met de nieuwbouw zat deze minister in zijn maag. De liberalisering zou niet compleet zijn zonder afschaffing van de objektsubsidie. Omdat de objektsubsidie in het eerste exploitatiejaar maar liefst 50% van de kostprijsuur voor haar rekening nam zou afschaffing daarvan de aanvangshuur voor de huurders met 100% doen stijgen. Dit was een onhaalbare zaak. Desondanks wilde Udink van de objektsubsidie af. In toenemende mate zou het toch alleen maar ten goede komen aan inkomenscategorieën die het eigenlijk niet nodig hadden. Ook werd het in die periode van snelle stijging van de bouwkosten (met nog eens extra de invoering van de B.T.W.) een ondraaglijke last voor de schatkist. Om uit dit dilemma te geraken greep hij een discussie aan die reeds sinds 1963 onder ekonomen aan de gang was over de gangbare wijze van berekening van de kostprijsuur. Op dit probleem werd een studiekommissie gezet, die genoemd werd naar haar voorzitter: de kommissie Hartog. Het meest diepgaand waren de ideeën over een nieuwe wijze van berekening van de kostprijsuur geanalyseerd in een recent verschenen proefschrift van Mr. Floor, topambtenaar van het ministerie.¹⁰ De kommissie Hartog knoopte hierbij aan en toetste deze gedachtegang op haar praktische realiseerbaarheid evenals op de budgettaire consequenties.

De konklusie van de studiekommissie over de zogenaamde dynamische kostprijsuurmethode was positief. Deze kalkulatiemethode was ontwikkeld uit kritiek op de gangbare wijze van berekening van de kostprijsuur. Deze laatste was gebaseerd op annuïteiten. In feite zat ze zodanig in elkaar dat de verhuurders een dubbele compensatie kregen voor de inflatie. Enerzijds ging men uit van een kostprijsuur van 10% van de stichtingskosten. In dit percentage zat reeds de nominale komponent (voor de geldontwaarding) opgesloten. Anderzijds bleven de bruto-inkomsten van de verhuurder niet de gehele exploitatie-periode 10%

10. J.W.G. Floor, *Beschouwingen over de bevordering van de volkshuisvesting*, Leiden, 1974.

van de historische kostprijs bedragen. Na afbraak van de objectsubsidie blijken de huurverhogingen namelijk gewoon door te gaan (zie fig. 1), wederom gelegitimeerd met de inflatie. Dit leidde tot niet onaanzienlijke vermogensvorming bij de particuliere exploitant. Immers het geëffektueerde rendement lag aanzienlijk boven de 10%.

De door de commissie Hartog aanbevolen dynamische kostprijsuurmethode was op een andere gedachtengang gebaseerd. Ze beoogde de woonlasten anders over de levensduur van een woning te verdelen, daarbij rekening houdend met de inflatie en de geleidelijk toenemende slijtage. Van een dubbele inflatievergoeding zou geen sprake meer zijn. Gegeven een beoogd rendement, een voorgenomen exploitatieperiode, eventuele restwaarde, veronderstelde stijgingen van de variabele lasten en aannames over het toekomstig huurverloop kon met behulp van een formule het kostprijsuurpercentage, aangeduid als dynamisch kostprijsuurpercentage, worden berekend. De commissie Hartog kwam op basis van de toenmalige gegevens uit op 6,4% van de stichtingskosten, hetgeen aanzienlijk lager lag dan het percentage van ± 10 op basis van de in gebruik zijnde methode.

Al deze aanbevelingen van de studiekommissie kwamen terecht in Udinks' 'Nota Volkshuisvesting'. Deze nota poogde een definitief einde te maken aan de geleide woningmarkt. De dynamische kostprijsuurmethode zou worden ingevoerd en de objectsubsidies zouden verdwijnen. De beleggers konden rekenen op een rendementsgarantie, dat wil zeggen een extra uitkering voor het geval dat het werkelijk verloop van de grootheden uit de kostprijsuurformule in voor hen nadelige zin zou afwijken van de geraamde grootheden.

Alvorens op het nieuwe systeem zou kunnen worden overgeschakeld moest echter een lastige hobbel genomen worden. Deze overstap vereiste namelijk een extra eenmalige verhoging van de huren van alle woningen van $\pm 20\%$:

$$\frac{6,4 - (10,2 - 4,9)}{5,3} \times 100 = \pm 20\%$$

Voortaan zouden de huurverhogingen van woningen die nog niet vrij van subsidie waren de ontwikkeling van de bouwkostenstijging moeten volgen. De individuele huursubsidie was er voor de moeilijke gevallen: huurders van nieuwbouwwoningen, verbeterde woningen en woningen met 'geharmoniseerde' huren. Voordat Udink dit in praktijk dacht te brengen viel het kabinet Biesheuvel, waartegen de vakbeweging en de actiegroepen te hoop liepen. De nieuwe regering Den Uyl beloofde een andere weg in te slaan met het huur- en subsidiebeleid.

De belangrijkste kenmerken van het op liberalisering gerichte beleid van Udink

en Schut zijn:

- de uitzonderlijke periode van na-oorlogse kwantitatieve woningnood werd als beëindigd beschouwd met als gevolg dat ook voor de 'uitzonderlijke' overheidsbemoeienis geen plaats meer was;
- bijgevolg kreeg het privé-kapitaal weer een hoofdrol toebedeeld bij de volkshuisvesting en worden op de subsidieverlening bezuinigingen mogelijk ten koste van hogere huurstijgingen.

c. Den Uyl 1973-1977

De nota huur- en subsidiebeleid die in 1974 verscheen, bracht de beleidsvoornemens van het kabinet Den Uyl tot uitdrukking. Daarin presenteerden de bewindslieden Gruyters, Schaefer en Van Dam een groot aantal voornemens, die voor een deel reeds door Udink waren ontwikkeld. Een gewijzigde lastenverdeling moest het ook voor lagere inkomenstrekken mogelijk maken nieuwbouwwoningen en ingrijpend verbeterde woningen uit het einde van de 19de/begin 20ste eeuw te betrekken. Dit laatste zou immers onmogelijk zijn zonder medewerking van de zittende huurders met, in het algemeen, zeer lage inkomens. Deze vraagstimulering zou nieuwbouw en woningverbetering mogelijk moeten maken.

Over de doelstelling is de nota veel minder duidelijk dan over de gepresenteerde instrumenten. De bewindslieden constateerden het bestaan van een oneerlijke lastenverdeling.¹¹ Op de eerste plaats met betrekking tot de verhouding huurprijs/kwaliteit, waarmee gedoeld werd op de opbouw van het huurpatroon binnen de woningvoorraad. Daarnaast met betrekking tot de relatie huurhoogte/inkomen. Een sociaal huurbeleid is volgens de nota "... in de eerste plaats de erkenning door de overheid van het recht van iedere volwassene op zelfstandige woonruimte van goede kwaliteit tegen een prijs die in een redelijke verhouding staat tot het inkomen".¹² In de nota 'huur- en subsidiebeleid' werden hiertoe globaal de volgende instrumenten voorgesteld:

1. het dynamisch kalkuleren van baten en lasten.
2. het huurbeleid.
3. het systeem van individuele huursubsidie.
4. de doorstromingsheffing.

11. *Nota huur- en subsidiebeleid*, blz. 9 en 10.

12. *Nota huur- en subsidiebeleid*, blz. 34 en 35.

Ad 1. Het dynamische kalkuleren van baten en lasten

In het voorgaande is reeds vermeld dat dit instrument in 1972 als beleids-principe door Udink was geïntroduceerd. Tevens hebben we gezien dat de huurvaststelling op basis van het dynamische kalkuleren van baten en lasten een lagere huurvaststelling oplevert in het eerste exploitatiejaar dan het geval was met de gebruikelijke methode op basis van annuïteiten. Uitgangspunt van de dynamische huurprijskalkulatie is dat de opbrengst van een woning (onder aftrek van kosten) over de gehele exploitatieperiode een rendement moet opleveren dat ongeveer gelijk is aan dat van staatsobligaties. (Geen dubbele vergoeding dus). De hierdoor mogelijk geworden daling van de aanvangskostprijsuur maakt een aanzienlijke daling van de objectsubsidie mogelijk.

Het beleid van Gruyters c.s. verschilt op dit punt van dat van Udink. De laatste wilde de objectsubsidies geheel afschaffen terwijl de eersten objectsubsidies handhaven, zij het van zeer geringe omvang.¹³ Overigens op wat langere termijn zal het in 1975 daadwerkelijk ingevoerde systeem de woningbouwverenigingen, die belast zijn met de zorg voor de sociale woningbouw, in financiële problemen brengen. Overschotten die volgens het oude systeem ontstonden op complexen die bijdragevrij waren, bestaan in het nieuwe systeem niet meer. In dit nieuwe systeem wordt de huidige norm voor onderhoud te laag geacht. Een goed onderhoud zal aanvullende overheidssteun onontbeerlijk maken.

De objectsubsidie moet het mogelijk maken om een aanvangshuur te realiseren die zodanig is dat ze betaalbaar is uit het modale inkomen en zonder dat individuele huursubsidie nodig is. Een eenvoudige vier-kamerwoning met stichtingskosten van f 80.000,— (bouw- plus grondkosten, prijspeil januari 1977) zou, gezien het inkomensniveau van de modale werknemer, een aanvangsvraaghuur van 5% moeten doen: f 333,— netto per maand (dat wil zeggen exclusief eventuele stook- en servicekosten en watergeld)¹⁴ De omvang van de aanvullende objectsubsidie is afhankelijk van het verschil tussen het dynamische kostprijsuurpercentage en het vraaghuurpercentage. Het voordeel van dit systeem is dus dat de aanvangsvraaghuur (in dit voorbeeld vastgepind op 5%) onafhankelijk wordt van de rentestand. Immers veranderingen in het rendement op staatsobligaties leiden tot fluktuaties in het dynamische kostprijsuurpercentage. Een aanpassing van de objectsubsidie voorkomt dat dit doorwerkt in de vraaghuur.

13. De partikuliere woningexploitanten zijn met een dergelijke exploitatie vanzelfsprekend niet tevreden. Naar het zich nu laat aanzien zullen partikuliere exploitanten uit de markt voor nieuwbouwhuurwoningen verdwijnen. Het blijkt voor de overheid al moeilijk genoeg de (semi-) partikuliere geldverschaffers te bewegen in de woningbouw te beleggen.

14. Het ministerie publiceert halfjaarlijks een tabel die het verband aangeeft tussen stichtingskosten en vraaghuurpercentages. Deze laatste kunnen nooit hoger zijn dan het dynamische kostprijsuurpercentage.

Ad 2. Het huurbeleid

Het huurbeleid is gericht op het wegnemen van de reeds vermelde verschillen in de relatie kwaliteit/huurprijs. Hiertoe is gekozen voor een stelsel van klassen waarin woningen naar kwaliteit worden gerangschikt. Iedere klasse kent een zogenaamde minimumnormhuur. Zou de feitelijke huur beneden de minimumnormhuur liggen van de klasse waarin een woning qua kwaliteit thuishoort dan kan een hogere dan trendmatige huurstijging bindend worden voorgeschreven. In feite is dit de voortzetting van de huurharmonisatie onder een andere naam. De regering is er niet in geslaagd dit voornemen geheel tot uitvoering te brengen. Binnen de bestaande wetgeving kan dit zogenaamde woningwaarderingssysteem slechts toegepast worden op met rijkssteun gebouwde woningen. (Voornamelijk woningen van gemeenten en woningbouwverenigingen). De partikuliere huurwoningen zijn dus vooralsnog buiten het systeem gebleven.

Ad 3. Het systeem van individuele subsidies

De nota 'huur- en subsidiebeleid' legt sterke nadruk op uitbreiding van het stelsel van *individuele huursubsidie*. Elders zal daar nader op in worden gegaan.

In het kader van de bevordering van de doorstroming werd een *huurgewenningsbijdrage* geïntroduceerd die verder ging dan de tot dan toe gebruikelijke doorstromingssubsidies van rijk en gemeenten. Doorslaggevend is niet langer het betrekken van een woning in een bij de leegstandsregeling aangewezen complex, doch het feit dat men een goedkopere huurwoning verlaat. De bijdragen zijn respectievelijk 75, 50 en 25% van het verschil tussen oude en nieuwe huur, onder aftrek van eventuele individuele huursubsidie, gedurende de eerste 3 jaren. De regeling kent één inkomensgrens, waarboven men geen recht meer heeft op een huurgewenningsbijdrage. Ze ligt, evenals die van de individuele huursubsidie, bij de aanslaggrens voor de inkomstenbelasting.

Ten einde woningverbetering en sloop annex nieuwbouw te bevorderen wordt aan hen die daarom uit hun woning moeten een *tegemoetkoming in de verbuis- en herinrichtingskosten* toegekend. Deze regeling geldt ook voor bejaarden, die een voor de doorstroming geschikte woning achterlaten. Deze maatregelen worden met ingang van juli 1975 tot uitvoering gebracht.

Ad 4. De doorstromingsheffing

De nota acht het niet aanvaardbaar dat huurders in woningen wonen met huren die in relatie tot hun inkomen als veel te laag worden beschouwd. De huurders met een belastbaar inkomen boven de aanslaggrens van de inkomstenbelasting en een huur beneden f 250,— per maand zouden — indien hun huurquote minder dan 10% bedraagt — een doorstromingsheffing moeten betalen. In de Tweede Kamer bestonden wederom grote bezwaren tegen de doorstromingsheffing. In feite is ze van tafel zonder dat ze ooit serieus als

wetsontwerp ter sprake is geweest.

Samengevat:

De in de nota genoemde instrumenten zijn voor het grootste deel tot uitvoering gebracht, namelijk in zoverre dit mogelijk was binnen het bestaande wettelijke kader, dan wel middels wetsontwerpen bij de Kamer in behandeling genomen.¹⁵ De voornemens van Udink worden door het kabinet Den Uyl slechts gedeeltelijk overgenomen. Het belangrijkste hiervan was de invoering van de zogenaamde dynamische kostprijs huur voorzien van een variatie op het model Udink: de objektsubsidie blijft gehandhaafd gezien de doelstelling dat een werknemer met een modaal inkomen een nieuwe woning uit de sociale sector moet kunnen betrekken zonder individuele huursubsidie. Voor het overige gaat het kabinet Den Uyl stevig door met de individuele benadering van de subsidiëring die dan ook sterk wordt uitgebreid.

II DE DOELSTELLING VAN DE INDIVIDUELE HUURSUBSIDIE EN DE UITBREIDING VAN DE REGELING

1. De doelstelling

Zoals reeds is opgemerkt, is de nota huur- en subsidiebeleid van Gruyters, Schaefer en Van Dam weinig duidelijk over hetgeen beoogd wordt met de individuele huursubsidie. Tijdens het bewind van hun voorgangers Schut en Udink droeg de individuele huursubsidie nog het karakter van een aanvullende regeling. Hun ogen waren immers gericht op de huurharmonisatie en het geleidelijke afschaffen van de objektsubsidies.

De forse inflatie in het begin van de jaren 70, niet in het minst merkbaar in de bouwnijverheid, had belangrijke konsekventies voor de exploitatie van woningen:

- de toen gangbare methode van berekening van de kostprijs huur, op basis van annuïteiten, kwam zeer hoog uit. Zoals we gezien hebben bevatte ze namelijk een dubbele inflatievergoeding;
- naast de hoge rentevoet stegen de overige bouwkosten meer dan de stijging van het algemene prijspeil. Ook dit dreef de kostprijshuren fors de hoogte in. Om de vraaghuuren van de nieuwbouw niet uit de pas te laten lopen met de

15. Voor een overzicht van hetgeen tijdens het kabinet Den Uyl aan regelingen is gerealiseerd en voor een overzicht van de ingediende wetsontwerpen zie: Brief van de Minister en Staatssecretarissen van V&RO, d.d. 27 april 1977. Kamerstuk nr. 14100 x 1 nr. 31.

voorraad moesten ze dus ofwel aanzienlijk gedrukt worden met object-subsidies ofwel de huurstijgingen van de woningvoorraad moesten fors omhoog. Udink zocht de oplossing in het dynamisch kalkuleren van baten en lasten en een forse huurverhoging van de voorraad. De objectsubsidies zouden kunnen verdwijnen. Dus: Liberalisering met de individuele huursubsidie als sluitpost.

Toen de regering Den Uyl in 1973 aantrad trof ze een stagnerende woning-productie aan. Deze stagnatie had zijn oorzaak in een te geringe koopkrachtige vraag en uitte zich in leegstand. Een wijziging van de lastenverdeling zou het ook voor de lagere inkomens mogelijk moeten maken om nieuwbouwwoningen te betrekken. Gegeven het feit dat als gevolg van de relatief lage huren de 19de en begin 20ste eeuwse wijken voornamelijk bewoond worden door mensen met de laagste inkomens, was dit bovendien een noodzakelijke voorwaarde om de stadsvernieuwing op gang te brengen.

De individuele huursubsidie, gekoppeld aan de doorstromingsheffing, moest een eerlijker verdeling van de woonlasten en van de woonruimte bewerkstelligen. De doorstromingsheffing is er echter niet gekomen zodat de overheidsinkomsten van die zijde niet toenamen.

De in een nieuw jasje gestoken huurharmonisatie, woningwaarderingssysteem genoemd, werd op een wijze toegepast die voor de overheidskas wel voordelig was. Binnen dit systeem konden woningen uit de voorraad met meer dan het trendmatige percentage in huur verhoogd worden. Werd bij de huurverhoging van 1 april 1976 nog gesteld dat een nieuwbouw 3 à 4-kamerwoning een huur moest hebben van f 260,— om in aanmerking te komen voor een trendmatige huurverhoging, bij de huurverhoging van 1 april 1977 was dit bedrag reeds opgetrokken tot f 300,—, een stijging van liefst 15%. Kwam het bij de huurverhoging van april 1976 voor dat een groot aantal woningen in principe in aanmerking kwam voor huurbevestiging, in april 1977 kwamen ze in aanmerking voor de trendmatige verhoging.¹⁶

Zet deze gedragslijn zich voort dan zal het niet lang duren of de redenering van Van Dam wordt gemeengoed: een trendmatige huurverhoging van 7% is in feite een verhoging van 8%. Het begrip trendmatige huurverhoging wordt zo inhoudsloos omdat het grootste deel van de woningvoorraad toch in aanmerking komt voor een hoger huurstijgingspercentage. Voor velen blijft onzichtbaar dat

16. De mogelijkheid van een verhoging met het tussenliggende percentage van 4 werd in de praktijk overgeslagen.

een dergelijke gedragslijn van Van Dam een verschuiving bewerkstelligt van objektsubsidie (immers steeds minder nodig) naar individuele huursubsidie.

Udink ging er van uit dat de nieuwbouwhuren de ontwikkeling van de stichtingskosten moesten volgen. De huurharmonisatie zorgde er voor dat de huren van de woningvoorraad hiermee gelijke tred hielden. Het uitgangspunt van Gruyters/Van Dam lijkt niet anders: "Bovendien moet de huurontwikkeling volgens het kabinet op de lange termijn verband houden met de ontwikkeling van de stichtingskosten". Daaraan wordt dan weinig zeggend toegevoegd: "...; zij zal overigens haar begrenzing moeten vinden in de inkomensontwikkeling".¹⁷

De objektsubsidie heeft, zoals reeds is vermeld, tot doel om een met de minimum eisen overeenstemmende 3 à 4-kamerwoning betaalbaar te maken voor een gezin met een modaal inkomen, zonder dat een beroep behoeft te worden gedaan op individuele huursubsidie. Een dergelijke doelstelling zegt helaas niets over de hoogte van de huur maar is direkt gerelateerd aan de bijstelling van de subsidietabel zelf. (Zie verderop) Zo is het minimumvraaghuurpercentage van een woning met 4 verblijfseenheden 5% van de stichtingskosten. (Dit percentage verandert niet bij de halfjaarlijkse tabelaanpassing).¹⁸

Het effect is dat de nieuwbouwhuren de bouwkostenstijging volgen, een stijging die vaak aanzienlijk uitgaat boven de trendmatige huurverhoging.

Indien bij de tabelaanpassing voor de individuele huursubsidie geen rekening gehouden wordt met een — hogere — bouwkostenstijging maar met de trendmatige huurverhoging betekent dit niet anders dan dat een gezin met een modaal inkomen in de loop der jaren een steeds groter deel van het inkomen aan huur moet betalen. Het zou volgens de bovengenoemde doelstelling geen individuele huursubsidie ontvangen. Dan is duidelijk dat als de bouwkostenstijging hoger is dan de trendmatige huurverhoging ook de normhuurquote voor de modale inkomensstrekker in feite steeds hoger komt te liggen. (Afgeleid van 5% van de stichtingskosten). In de wijze waarop de subsidietabel is uitgewerkt is dit effect inderdaad gedeeltelijk merkbaar.

Konklusie:

Het lijkt juist te stellen dat het kabinet Den Uyl gekozen heeft voor een toenemende liberalisatie. Het volkshuisvestingsgebeuren moest zoveel mogelijk in overeenstemming worden gebracht met de vrije markt. In navolging van hun voorgangers wordt het huurniveau als geheel opgeschroefd. Er wordt echter

17. Tweede Kamer, zitting 1976-1977, 14100 XI, nr. 31, blz. 11.

18. Halfjaarlijks wordt de tabel die de relatie tussen de hoogte van de Stichtingskosten en het toe te passen vraaghuurpercentage aangeeft, gekorrigeerd voor de inflatie (bouwkostenstijging).

gekozen voor een inkomenshervreiding om de doelstelling van het beleid met betrekking tot de volkshuisvesting te verwezenlijken. Het instrument waarvan men zich bedient is de individuele huursubsidie. Deze moet ervoor zorgen dat ook gezinnen met lage inkomens een woning van goede kwaliteit kunnen betalen. Zonder individuele huursubsidiëring worden woningen, ondanks het dynamisch kalkuleren en ondanks de — geringe — objectsubsidie voor hen onbetaalbaar.

2. De uitbreiding van de regeling

In de korte geschiedenis van de individuele huursubsidie kunnen 2 tijdvakken worden onderscheiden:

1. *1970-juni 1975*. In deze periode kwamen alleen bewoners in aanmerking van na 31 maart 1960 met rijkssteun gebouwde woningen. Dit tijdstrip werd gekozen omdat voor deze woningen het berekenen van de huren niet meer gebaseerd was op een rijkslening van 4% maar op de marktrente. Ook bewoners die via de huurharmonisatie aanzienlijke huurverhogingen hadden moeten inkasseren kwamen in aanmerking. De huursubsidie droeg dus een aanvullend karakter. De ergste gevallen, slachtoffers van de harmonisatie werden geholpen.
2. *Juli 1975- ...* Met ingang van deze datum wordt de regeling gewijzigd.
 1. De werkingssfeer van de regeling wordt uitgebreid. Ze gaat gelden voor alle huurwoningen, inclusief die van partikuliere eigenaren.
 2. Tegelijkertijd echter werd een bovengrens in de huur ingevoerd. Verwoont men meer dan komt men, uitgezonderd bejaarden, in het geheel niet meer in aanmerking voor subsidie. Vóór 1975 werd de huur boven een bepaald bedrag ook niet gesubsidieerd, maar men kreeg wel het maximum van de desbetreffende inkomensklasse. De huur *boven* de maximum-huurgrens werd niet gesubsidieerd. Vermoedelijk moet de reden voor het instellen van deze bovengrens gezocht worden in de poging te voorkomen dat partikuliere huiseigenaren de huren aanzienlijk konden opvoeren, waarna de huurders dit via de huursubsidie op de Staat konden afwentelen.¹⁹
 3. Een andere wijziging betrof het verlagen van de normhuur. Deze bedroeg tot 1975 1/6 tot 1/8 van het belastbare inkomen. Voor het subsidietijdvak 1975-1976 werd dit 1/6 tot 1/10.

19. De Nota huur- en subsidiebeleid spreekt van voorkomen van misverbruik van de regeling en gaat verder met: "er zijn huizen gebouwd in de vrije sektor waarvan de huur op een dergelijk niveau ligt dat in redelijkheid mag worden verlangd, dat een huurder die dat niet meer kan betalen met spoed naar goedkopere huisvesting omziet". Zie blz. 98.

4. Daar kwam nog bij dat boven een bepaald huurbedrag de huursubsidie *niet* volledig werd uitgekeerd. (Nadere uitleg verderop). Deze zogenaamde kortingspercentages die dan in werking treden veroorzaken een eerste knik in de subsidietabel. (Met uitzondering van inkomsten onder de laagste inkomensgrens). Bij de tweede knik in de tabel wordt de korting sterker en geldt zij ook voor inkomens onder de laagste inkomensgrens.²⁰

5. Tot 1975 hoefden huurders die een uitkering ontvingen op grond van de Algemene Bijstandwet geen huursubsidie aan te vragen. De feitelijk betaalde huur werd tesamen met het basisbijstandsbedrag uitgekeerd. Met ingang van het tijdvak 1975-1976 werden zij verplicht eerst huursubsidie aan te vragen. Deze werd dan in mindering gebracht van de bijstandsuitkering.

6. Een ander geheel nieuw aspect in de regeling was de mogelijkheid om de huursubsidie te ontvangen in de vorm van huurmatiging. De huursubsidie vloeit dan rechtstreeks naar de verhuurder, die het bedrag in mindering brengt op de te betalen huur. De medewerking van de verhuurder is hiervoor uiteraard noodzakelijk. Het voordeel van een dergelijke procedure is dat de huurder aanmerkelijk minder lang hoeft te wachten op de subsidie dan de gangbare 6 maanden bij de traditionele wijze van uitkering. De ervaring heeft geleerd dat woningbouwverenigingen hun medewerking aan deze nieuwe wijze van uitkering willen verlenen; particuliere eigenaren, met een enkele uitzondering, echter niet.

7. Voor jonge alleenstaanden (onder de 30 jaar) werd een aparte regeling aangekondigd. Het zou tot april 1976 duren voor deze werd ingevoerd. De normhuurquoten bleken voor jonge alleenstaanden onder de 30 jaar hoger te zijn vastgesteld dan voor gezinnen. Bovendien waren de minimum en de maximumhuur ongunstiger. Voor de jonge alleenstaanden hield de nieuwe regeling vergeleken met de vóór 1975 geldende regeling dan ook nauwelijks een verbetering in.

III INDIVIDUELE HUURSUBSIDIE

Allereerst zal nu uiteengezet worden wat de individuele huursubsidie inhoudt; een aantal bij de regeling gehanteerde begrippen zullen worden gedefinieerd (zie hiervoor ook bijlage 1). Hierbij wordt ook ingegaan op de bijstelling van de tabel die jaarlijks plaatsvindt, de wijze waarop dit geschiedt en de daarbij gehanteerde uitgangspunten.

20. Ook in de vóór 1975, verschenen tabellen kwamen forse kortingen voor, maar de systematiek daarvan is ingewikkelder.

Tenslotte wordt over een aantal jaren de werking van de individuele huursubsidie bekeken, gekoppeld aan een tweetal inkomenscategorieën te weten het zogenaamde wettelijk minimuminkomen en het zogenaamde modale inkomen, en gegeven een woning met een bepaalde huur en uitgaande van een bepaalde gezinssamenstelling. De beperkingen van het huidige systeem worden weergegeven.

a. Individuele huursubsidie: de regeling

Huurders die in verhouding tot hun inkomen een hoge huur betalen kunnen in aanmerking komen voor deze subsidie. De regeling loopt van 1 juli van het ene tot 1 juli van het volgende jaar. Om te bepalen wat een hoge huur is in relatie tot het inkomen wordt jaarlijks door het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening een tabel gepubliceerd waaruit, met enige moeite, valt af te lezen welke huursubsidie men krijgt gegeven een bepaald inkomen en een bepaalde huur.

Basis voor de huursubsidieberekening zijn de zogenaamde normhuurquotes. De normhuurquotes geven het gedeelte van het inkomen aan dat men geacht wordt zelf aan huur te kunnen opbrengen.²¹

De tabel geeft voor de periode 1 juli 1977-1 juli 1978 inkomensklassen, gebaseerd op het belastbare inkomen, die herleid zijn uit inkomensgegevens over 1976. Bij de bepaling van de huursubsidie wordt verondersteld dat men als gemiddeld belastbaar inkomen over de periode 1 juli 1977-1 juli 1978 het belastbaar inkomen van 1976 kan hanteren vermeerderd met tien procent. Als norm voor de huur wordt de huur op 1 juli 1977 gehanteerd. Voor de bepaling van de huursubsidie wordt uitgegaan van de zogenaamde normatieve subsidiabele huur, afgeleid van de normhuurquote.²² (Zie voor het begrip subsidiabele huur bijlage 1 A).

De huursubsidie wordt gevormd door het verschil tussen de subsidiabele huur

21. De huurquotes heten waarschijnlijk normatief omdat wordt uitgegaan van veronderstelde grootheden, en bovendien lang niet in alle gevallen het verschil-tussen subsidiabele huur en normhuur wordt gesubsidieerd.

22. Deze huurdefinitie komt globaal neer op de bruto huur onder aftrek van watergeld voorzover in de huur begrepen en onder aftrek van een jaarlijks wisselend normatief bedrag voor stookkosten indien in de woning sprake is van kollektieve centrale verwarming. Behalve de netto huur wordt dus ook een deel van de servicekosten gesubsidieerd en voor zover de feitelijk te betalen stookkosten als onderdeel van de bruto huur boven het normatieve aftrekbedrag (voor de periode '77-'78 ca. f 57,- per maand) liggen, wordt ook een deel van de stookkosten gesubsidieerd.

en de normhuur. De normhuur is gelijk aan het gedeelte van het belastbaar inkomen voor de periode '77-'78 dat men geacht wordt zelf aan subsidiabele huur te kunnen opbrengen gedurende die periode.

Het verschil tussen subsidiabele huur en normhuur wordt lang niet altijd in zijn geheel gesubsidieerd. Licht voor gezinnen de subsidiabele huur beneden de f 233,— per maand dan wordt het verschil met de normhuur voor 100 procent gesubsidieerd. Bij een subsidiabele huur tussen f 233,— en f 350,— wordt het deel boven de f 233,— aflopend tot 65% gesubsidieerd. Bij een subsidiabele huur boven de f 350,— per maand wordt het deel boven de f 350,— voor 65% gesubsidieerd. Er is sprake van een schijventarief.²³

Een voorbeeld mag een en ander nog eens verduidelijken. Een gezin, waarvan de man in 1976 een belastbaar inkomen heeft van f 21.000 met een subsidiabele huur per 1 juli 1977 van f 408,— per maand. Voor de subsidieperiode 1 juli '77-1 juli '78 wordt het gezin geacht een subsidiabel inkomen te hebben van f 23.100 (belastbaar inkomen 1976 + 10%). De normhuur — dat deel van het inkomen dat men geacht wordt zelf aan huur te kunnen betalen — bedraagt bij dit inkomen 15,4% van het veronderstelde belastbaar inkomen (de normhuurquote). Het verschil tussen subsidiabele huur en normhuur wordt in dit geval niet geheel gesubsidieerd, maar slechts voor circa 70 procent.²⁴ De subsidie-tabel geeft aan dat men bij een dergelijke huur en een dergelijk inkomen per maand f 75,— huursubsidie ontvangt.

De effectieve huurquote wordt gedefinieerd als de feitelijke subsidiabele jaarhuur na aftrek van huursubsidie gedurende het subsidietijdvak in procenten van het werkelijk belastbaar inkomen van het betreffende subsidietijdvak.²⁵ Er kan dan een afwijking ontstaan tussen de effectieve huurquote en de normhuurquote, ook indien het gehele verschil tussen subsidiabele huur en normhuur wordt gesubsidieerd. De oorzaken daarvan zijn het niet realiseren van de veronderstelde inkomensstijging en/of het tussentijds plaats vinden van stijgingen

23. Alleen bij een inkomen onder het plafond van de laagste inkomensklasse — voor de periode '77-'78 f 17.500,— belastbaar inkomen (belastbaar inkomen 1976 + 10 procent) — wordt de huur tot f 350,— voor 100 procent gesubsidieerd.

24. De subsidiabele jaarhuur bedraagt f 4896,—. De normhuur is 15,4% van f 23.100,— ofwel f 3557,—. Het verschil bedraagt f 1339,—. De huursubsidie per jaar bedraagt f 900,—, ofwel 67% van dit verschil.

25. De effectieve huurquote kan op verschillende wijze worden gedefinieerd: feitelijke subsidiabele jaarhuur (na aftrek van huursubsidie) als percentage van het werkelijk belastbaar inkomen in het kalenderjaar; feitelijke bruto jaarhuur onder aftrek van huursubsidie als percentage van één van beide werkelijk belastbare inkomens. Vaak ook worden huurquotes uitgedrukt in termen van bruto inkomen of netto inkomen. Huurquotes dienen te worden opgevat als stroomgrootheden met een tijdsdimensie. Vaak verschilt de tijdsdimensie of ontbreekt zij expliciet. De vele definities van huurquotes met de verschillende tijdsdimensies maken de discussie over huurquoten buitengewoon ondoorzichtig.

in de netto huur en de servicekosten die niet gesubsidieerd worden; de situatie op 1 juli is immers bepalend voor het gehele subsidietijdvak.

Indien in een gezin man en vrouw een inkomen hebben dan wordt de huursubsidie berekend op basis van het inkomen van de meest verdienende. Van deze huursubsidie wordt 15 procent van het belastbaar inkomen van de minst verdienende in mindering gebracht. Van dit belastbaar inkomen wordt eerst nog een vrij-bedrag afgetrokken.

De subsidiabele huur kent een ondergrens en een bovengrens in de tabel. Zo ligt voor de periode '77-'78 de bovengrens bij f 525,— huur per maand. Dient men een hogere — subsidiabele — huur te betalen dan krijgt men, met enige uitzonderingen, in het geheel geen individuele huursubsidie. De ondergrens is een afgeleide grens, afgeleid van de laagste inkomensklasse en de normhuurquote voor de laagste klasse. De laagste inkomensklasse bedraagt f 17.500-f 18.500. De normhuurquote bedraagt 11,3%. Bij het midden van de laagste inkomensklasse betekent dit een ondergrens, de minimum normhuur, voor de huursubsidie van f 169,50 subsidiabele huur per maand. Heeft men een huur onder deze grens dan komt men nimmer voor subsidie in aanmerking. Ook voor het inkomen geldt een grens. Heeft men een — normatief — belastbaar inkomen (1976 + 10%) boven de f 35.000 dan krijgt men nimmer huursubsidie.

Tenslotte zij nog vermeld dat er per jaar sprake is van twee tabellen. Een tabel voor gehuwden, samenwonenden en alleenstaanden boven de 30 jaar en een tabel voor alleenstaanden onder de 30 jaar. De in dit hoofdstuk behandelde grenzen maken deel uit van de eerste tabel. De laatste tabel is ongunstiger in die zin dat de normhuurquotes hoger zijn. Ongetwijfeld liggen hieraan budgettaire problemen ten grondslag. Zo zou een gelijk stellen van de minimum normhuurquote voor alleenstaanden onder de 30 jaar aan die van gezinnen en oudere alleenstaanden, alleen al de meeste woningen in de sektor van de studenten-huisvesting binnen de regeling brengen.

b. Jaarlijkse tabelbijstelling

Jaarlijks vindt een bijstelling van de huursubsidietabel plaats. "De bedoeling van deze inflatiecorrectie is te bewerkstelligen dat op weliswaar nominaal gestegen, doch reëel gelijk gebleven inkomens dezelfde normhuurquoten van toepassing blijven".²⁶ De jaarlijkse tabel geeft voor gecorrigeerde belastbare inkomens, in klassen van f 500,— of f 1000,—, bij verschillende subsidiabele huren de resulterende subsidie. Er is sprake van gecorrigeerde belastbare inkomens omdat het laatst bekende belastbare jaarinkomen wordt verhoogd met

een bepaald percentage. Dit percentage geeft de verwachte inkomensstijging weer die ligt tussen het laatst bekende jaarinkomen en het subsidietijdvak zelf. Doordat binnen inkomensklassen van f 500,— en f 1000,— gelijke normhuurquoten optreden kan het gebeuren dan men van het ene subsidiejaar op het andere in een hogere inkomensklasse terecht komt met een hogere normhuurquote, en derhalve een lagere huursubsidie.

Onderstaand worden de normhuurquoten gegeven voor een aantal belastbare inkomens zoals die voor het subsidietijdvak 1975/76 golden. Voor het tijdvak 1976/77 en 1977/78 zijn deze inkomens verhoogd met respectievelijk 13 en 10 procent overeenkomstig de veronderstelde inkomensontwikkeling van het Ministerie. (zie tabel 1).

Het gaat hierbij om de tabel voor de gezinnen en alleenstaanden van 30 jaar en ouder. De tabel voor jongere alleenstaanden is pas ingevoerd op 1 april 1976 zodat nog nauwelijks voldoende gegevens bekend zijn.

tabel 1. Overzicht van de voor de verschillende subsidietijdvakken geldende normhuurquoten, als % van het normatief belastbaar inkomen voor het tijdvak 1975-1976. (Werkelijk belastbaar inkomen 1974 + 9%)

Normatief belastbaar inkomen 1975-1976	Normhuurquoten		
	1975-1976	1976-1977	1977-1978
13.950	10	10,75	11,3
14.750	11,25	11,4	11,75
15.750	12,25	12,2	13,0
16.750	13,25	13,1	13,85
17.750	14,25	14,5	15,15
18.750	15,1	15,25	15,4
19.500	15,2	15,4	15,55
20.500	15,4	15,6	15,7
22.500	15,8	15,95	16,0
24.500	16,2	16,3	16,5
26.500	16,6	16,6	16,8
28.500	17,0	17,15	—
30.500	—	—	—

De tabel laat een stijging van de normhuurquoten zien sinds de invoering van de gewijzigde individuele huursubsidieregeling voor het tijdvak juli 1975-juli 1976. Het is de uitdrukking van het beleidsuitgangspunt dat van een reële inkomensverbetering een deel moet worden ingeleverd ten behoeve van een hogere huur. Bij de lagere inkomens stijgen de normhuurquoten sterker dan bij de relatief

hogere inkomens in het onderste deel van de tabel. De minimuminkomens zijn in de loop van de laatste vier jaren meer gestegen dan de iets hogere inkomens. De effecten van de tabelaanpassing op het reëel besteedbaar inkomen worden in het volgende hoofdstuk bekeken.

De hier gepresenteerde normhuurquoten zijn, daar is al eerder op gewezen, niet meer dan normatief. Ligt de subsidiabele huur boven de normhuur dan wordt het verschil boven een jaarlijks wisselend bedrag niet meer geheel, maar slechts gedeeltelijk gesubsidieerd.

Nagegaan zal nu worden hoe de ontwikkeling gedurende een aantal subsidietijdvakken is geweest van een aantal voor de tabel van belang zijnde kerngegevens. (Zie tabel 2).

Het plafond van de laagste inkomensklasse stijgt indien naar het belastbaar inkomen over het basisjaar (basis voor het daaropvolgende subsidietijdvak) wordt gekeken met respectievelijk 13,7 en 9,0 procent (1975 t.o.v. 1974 en 1976 t.o.v. 1975). Het plafond van de laagste inkomensklasse ligt boven het minimumloon. Het bruto minimumloon steeg voor dezelfde jaren met 16,0 en 12,1 procent. De stijging van het belastbaar inkomen wijkt hiervan weinig af. De hogere werkelijke stijging van het belastbaar inkomen t.o.v. de normatief veronderstelde stijging impliceert dus een lagere effectieve huurquote, indien althans de overige variabelen ongewijzigd worden verondersteld.

De eerste knik in de subsidietabel geeft de subsidiabele huurhoogte aan waarboven, met uitzondering van inkomens tot het plafond van de laagste inkomensklasse, het verschil met de normhuur niet meer geheel wordt gesubsidieerd, maar aflopend tot 65%.

Boven het bedrag van de tweede knik in de subsidietabel wordt de subsidiabele huur nog maar voor 65% gesubsidieerd. Er geldt boven dit bedrag een *inkomens-onafankelijk* kortingspercentage van 35%. Zowel de eerste als de tweede knik zijn gestegen met 8,3 en 7,7% voor de opeenvolgende jaren. Deze percentages zijn gelijk aan de trendmatige huurverhogingen per 1 april 1976 (8%) en 1 april (7%) verhoogd met een iets hoger stijgingspercentage voor dat deel van de bijkomende kosten in de bruto huur dat subsidiabel is.

Bij huurstijgingen boven het trendmatige percentage alsmede bij huurstijgingen in de jaarlijkse nieuwbouw, overeenkomstig de bouwkosten, beiden zeer aktueel, doen zich problemen voor. Steeds meer woningen zullen huren krijgen die boven de eerste danwel tweede knik liggen en de bewoners zullen gekort worden in hun huursubsidie.

Hetzelfde probleem doet zich voor bij de bovengrens van de tabel. De maximale subsidiabele maandhuur stijgt met iets meer dan het trendmatige huurverhogings-

tabel 2.

Overzicht van de ontwikkeling van een aantal kerngegevens van de subsidietabellen over de tijdvakken 1975-76, 1976-77 en 1977-78.

	PERIODE				Stijgings- percentage	
	(1) 1/7/75-1/7/76	1975	(2) 1/7/76-1/7/77	1976	(3) 1/7/77-1/7/78	(2) (3) t.o.v. t.o.v. (1) (2)
Inkomensberekening	1974					
	12.845	14.600	1974 + 9%	1975 + 13%	1976 + 10%	— —
Plafond laagste inkomens- klasse in het uitgangsjaar				15.910		13,7 9,0
Plafond laagste inkomens- klasse van de tabel	14.000		16.500		17.500	17,9 6,1
Plafond hoogste inkomens- klasse in het uitgangsjaar	27.520	29.200		31.820		6,1 9,0
Plafond hoogste inkomens- klasse van de tabel	30.000		33.000		35.000	10 6,1
Laagste subsidiabele huur per maand	124,15		152,90		169,55	23,2 10,9
Hoogste subsidiabele huur per maand	450,—		487,50		525,—	8,3 7,7
1e knik in de subsidietabel bij een subsidiabele maand- huur van	200,—		216,65		233,30	8,3 7,7
2e knik in de subsidietabel bij een subsidiabele maand- huur van	300,—		325,—		350,—	8,3 7,7

percentage. Bij een huur boven het maximumbedrag krijgt men in het geheel geen subsidie meer. Dit impliceert bij voortzetting van de huidige tabelbijstelling dat steeds meer nieuwbouwwoningen een huur zullen krijgen die boven het maximum van de tabel ligt. Dit probleem is nu reeds aktueel bij de nieuwbouwwoningen voor de grote gezinnen (5 à 6 kamerwoningen).

Om het effect van de bijstelling van de tabel te bekijken wordt voor twee inkomens (bruto in 1974) bij één huurhoogte bekeken wat de effecten over de verschillende jaren zijn. Het eerste inkomen (I) is het wettelijk minimum inkomen in respectievelijk 1974, 1975 en 1976. Het tweede inkomen (II) wordt in 1974 gesteld op f 20.000,— en ontwikkelt zich overeenkomstig de index voor de regelingslonen.²⁷ Als huur wordt in beide gevallen een subsidiabele maandhuur aangehouden van f 320,— per 1/7/75, f 352,— per 1/7/76 en f 384,— per 1/7/77. Een jaarlijkse stijging van 10 en 9%, een voorbeeld dat zich in de praktijk voordeed.

tabel 3. De ontwikkeling van saldo subsidiabele huizen en huurquoten in 3 subsidietijdvakken voor 2 inkomens en één huurhoogte

Inkomensjaar	1974		1975		1976	
Subsidietijdvak	1975/1976		1976/1977		1977/1978	
	I	II	I	II	I	II
Bruto inkomsten	14.367	20.000	16.671	22.500	18.681	24.458
Belastbaar inkomen ¹	12.118	16.863	14.118	19.138	15.825	20.882
Belastbaar vlg. tabel ²	13.209	18.381	15.952	21.627	17.408	22.971
Subsidiabele maandhuur	320	320	352	352	384	384
Huursubsidie	<u>195</u>	<u>70</u>	<u>195</u>	<u>55</u>	<u>210</u>	<u>65</u>
Saldo subsidiabele huur	125	250	157	297	174	319
Huurquote ³	11,4	16,3	11,8	16,5	12,0	16,7
Stijging saldo in %	—	—	25,6	18,8	10,8	7,4

1. Bruto inkomen minus AOW-premie (witte koördinatietabel) minus 4% verwervingskosten (max. f 800,—). Bij de berekening van het belastbaar inkomen voor huursubsidie wordt geen reiskostenaftrek toegepast.

27. Indien 1972 = 100 dan bedragen 1973 = 112, 1974 = 128, 1975 = 144 en 1976 = 157.
Bron: CBS: *Sociale Maandstatistieken*.

2. 1974 + 9%, 1975 + 13%, 1976 + 10%.

3. Saldo van de subsidiabele jaarhuur in procenten van belastbaar volgens tabel. Dit saldo van de subsidiabele huur is niet gelijk aan te betalen woonlasten. Boven dit saldo van de subsidiabele huur dient men nog watergeld te betalen en de niet subsidiabele kosten in de bruto huur, zoals de normaftrek voor stookkosten indien sprake is van kollektieve centrale verwarming.

Tabel 3 toont evenals tabel 1 een stijging van de huurquoten. Echter ook hierbij is het saldo van de subsidiabele huur uitgedrukt in het belastbaar inkomen volgens de tabel. Wordt het saldo van de huur uitgedrukt in een percentage van het belastbaar inkomen van het jaar waarin het eerste deel van het subsidietijdvak valt dan ontstaat het volgende beeld:

tabel 4. Het saldo van de subsidiabele huur uitgedrukt in procenten van het belastbaar inkomen van het jaar waarin het eerste deel van het subsidietijdvak valt.

Subsidietijdvak Inkomensjaar	1975-1976 1975		1976-1977 1976	
	I	II	I	II
Saldo subsidiabele huur	125	250	157	297
Belastbaar inkomen	14.118	19.138	15.825	20.882
Huurquote ¹	10,6	15,5	11,9	17,1

1. 12 maal de saldo subsidiabele maandhuur in procenten van het belastbaar inkomen van het jaar waarin het eerste deel van het subsidietijdvak valt.

Op deze manier berekend blijken de huurquoten voor het tijdvak 1976-1977 t.o.v. 1975-1976 meer gestegen te zijn, dan berekend in de vorige tabel. Hier is het effect waarneembaar van de trendbreuk veroorzaakt door het voor 1975-1976 veronderstellen van een inkomensstijging van 9% en voor 1976-1977 van 13%, terwijl in werkelijkheid de inkomensontwikkeling juist de andere richting inging. Volgens de index van de regelingslonen steeg het inkomen van 1974 op 1975 met 12,5% en van 1975 op 1976 met 9%.

Het is nu interessant na te gaan hoe gedurende twee kalenderjaren het nominale besteedbaar inkomen zich heeft ontwikkeld, rekening houdend met individuele huursubsidie. In de volgende paragraaf wordt hierop ingegaan.

c. Twee voorbeelden

Verondersteld wordt een gezin met een modaal inkomen. Eén gezinslid werkt en heeft een modaal bruto inkomen in 1975 van f 23.000,—. Zij bewonen een grote woning met een bruto huur per 1 juli 1975 van f 369,—, en krijgen ook

kinderbijslag en -aftrek voor één kind.²⁸ De huur is inclusief stookkosten en watergeld. Voor het berekenen van de huursubsidie wordt een normbedrag van de stookkosten afgetrokken en wordt het watergeld buiten beschouwing gelaten (zie bijlage 1). Verondersteld wordt dat het inkomen van 1975 ad f 23.000,— zich ontwikkelt en heeft ontwikkeld overeenkomstig de index voor de regelingslonen, zodat het bruto inkomen als volgt was en is (resp. jaar- en maand-inkomen).

tabel 5. De ontwikkeling van een bruto-inkomen van f 23.000,— per jaar in 1975 gedurende de jaren 1972 t/m 1976, aan de hand van de index voor de regelingslonen*

	index regelingslonen	jaarincome in het voorbeeld (inkl. vak.toesl.)	bruto maand-inkomen
1972	100		
1973	112	17.888	1.387
1974	128	20.444	1.585
1975	144	23.000	1.783
1976	157	25.077	1.944

* Bron: Sociale Maandstatistiek, C.B.S.²⁷

Er is in dit voorbeeld dus geen sprake van incidentele loonstijgingen. In hoeverre mensen met een ongeveer modaal inkomen profiteren van incidentele loonstijgingen is niet na te gaan. Wij veronderstellen echter dat het merendeel van de werknemers die onder een CAO vallen hiervan niet profiteren.²⁹ De bruto maandhuur van f 369,— per 1 juli 1975 verandert uiteraard ook in de tijd en wel als volgt:

tabel 6. De ontwikkeling van de bruto-huur van een fiktieve woning van april 1974 t/m 1 juli 1976.

1 april	1974	326,—
1 januari	1975	326,—
1 februari	1975	333,—
1 juli	1975	369,—
1 april	1976	414,—
1 juli	1976	414,—

28. In afwijking van de in de statistiek gangbare 2 kinderen is hier het zeker even vaak voorkomende gezin met 1 kind genomen.

29. Zie: P. van Driel, W. Salverda, N. Siljee: Het loonbeleid in 1976, *Tijdschrift voor Politieke Economie*, 1977, nr. 2.

Voor de berekening van de huursubsidie over de periode 1974-1975 is het belastbaar inkomen over 1973 bepalend alsmede de huur per 1 april 1974. Voor de periode 1975-1976 het belastbaar inkomen over 1974 en de huur per 1 juli 1975 etc. Uit deze gegevens kan de gemiddelde huursubsidie voor de kalenderjaren 1975 en 1976 berekend worden (zie bijlage 2) en kan nagegaan worden hoe het vrij besteedbaar inkomen zich in 1975 en 1976 heeft ontwikkeld vóór en na de betaling van de gesaldeerde woonlasten. Gesaldeerd in die zin dat op de bruto huur de huursubsidie in mindering wordt gebracht.

Bij de berekening wordt het vakantiegeld buiten beschouwing gelaten. Men wordt geacht de huur uit het lopende inkomen te betalen. Overigens heeft het buiten beschouwing laten van het vakantiegeld alleen invloed op de hoogte van het vrij besteedbaar jaarinkomen en is te verwaarlozen bij de berekening van de inkomensstijging van opvolgende jaren. Onderstaande tabel toont de ontwikkeling van het gemiddeld vrij besteedbaar maandinkomen voor en na betaling van gesaldeerde woonlasten in respectievelijk 1975 en 1976.

tabel 7. Het nominaal besteedbaar inkomen op maandbasis vóór en na betaling van gesaldeerde woonlasten in 1975 en 1976 van een gezin met een modaal inkomen en met een kind.³⁰

	gemiddeld netto maand- inkomen*	kinder- bijslag	gemiddeld besteedbaar maandink.		
1975	1.238	55,—	1.293,—		
1976	1.336,—	55,—	1.391,—		
	gemidd. maand- huur	gemiddelde huursubsidie per maand	besteedbaar na gesald. woonlasten	inkomens- stijging voor na huur huur	
1975	351,—	40,—	982,—		
1976	403,—	50,—	1.038,—	7,6%	5,7%

* zie voor de berekening van bruto naar netto bijlage 3.

Het gezin met het modale inkomen gaat er vóór huurbetaling reël reeds op achteruit. Het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie levert voor dezelfde

³⁰ Bij de uitgevoerde berekeningen is gebruik gemaakt van gegevens uit: *Notitie bureu nieuwbouw bestaande stad*, een beschouwing over inkomens- en huurontwikkeling in de stadsvernieuwingsgebieden, Gemeentelijke Dienst Volkshuisvesting, Amsterdam, november 1976. Tevens is dank verschuldigd aan drs. G.W.M.N. Muller voor het uitvoeren van een aantal berekeningen aan de hand van de meest recente inkomensgegevens.

periode een stijging op met 8,8%.³¹ Vóór huurbetaling is dus reeds sprake van reële achteruitgang met circa 1,2%. Na huurbetaling is de achteruitgang nog groter. Het C.B.S.-prijsindexcijfer levert voor 1976 ten opzichte van 1975 een stijging van het prijsindexcijfer exclusief huur van 8,4%, hetgeen na huurbetaling een reële achteruitgang zou betekenen van circa 2,7%. Bedacht moet echter worden dat in dit voorbeeld een deel van het gasverbruik, namelijk in de vorm van stookkosten in de huur is begrepen, zodat de totale reële achteruitgang iets minder zal zijn.

Het overzicht toont echter dat een daling van de huursubsidie voor de periode '76-'77 voor een extra inkomensdaling heeft gezorgd voor de modale werknemer.

Eenzelfde berekening kan worden gemaakt voor een gezin met het wettelijk minimumloon, dat geacht wordt in een woning te wonen met dezelfde huur als het vorige gezin. Het gezin met het wettelijk minimumloon krijgt in dit voorbeeld echter kinderbijslag en -aftrek voor 3 kinderen. De ontwikkeling van het gemiddeld bruto jaar- en maandinkomen was als volgt:

tabel 8. De ontwikkeling van het wettelijk minimum bruto-inkomen voor de jaren 1973 t/m 1976.

Jaar	Bruto maand-inkomen	Vakantie-toeslag*	Bruto jaar-inkomen
1973	962,65	641,—	12.192,—
1974	1.126,45	850,—	14.368,—
1975	1.304,55	1.017,—	16.672,—
1976	1.460,—	1.158,—	18.682,—

* Op basis van het vakantiejaar, en niet het kalenderjaar.

Voor de hieruit resulterende huursubsidiebedragen wordt verwezen naar bijlage 2. Wordt nu op dezelfde wijze als in het vorige voorbeeld gekeken naar de ontwikkeling van het gemiddeld vrij besteedbaar maandinkomen voor en na betaling van gesaldeerde woonlasten dan ontstaat het volgende beeld:

31. *Centraal Economisch Plan, 1977*, Den Haag 1977, blz. 104.

tabel 9. Het nominaal besteedbaar inkomen op maandbais vóór en na betaling van gesaldeerde woonlasten in 1975 en 1976 van een gezin met het wettelijk minimum loon en 3 fiskale kinderen.

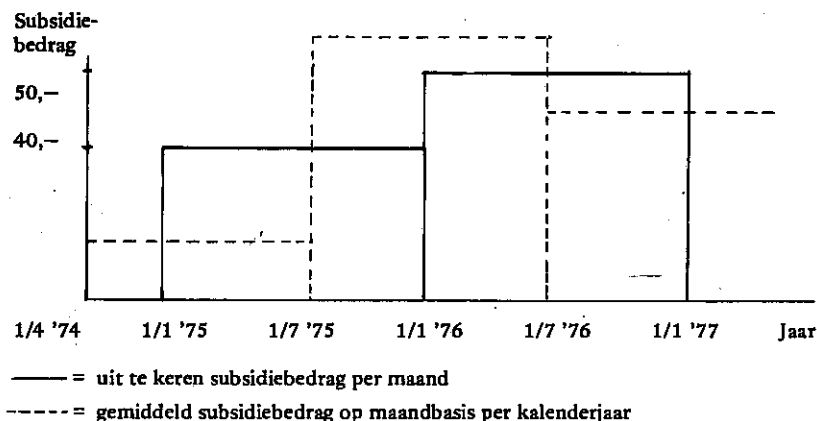
	gemiddeld netto maand- inkomen*	kinder- bijslag	gemiddeld besteedbaar maandinkomen		
1975	977,—	230,—	1.207,—		
1976	1.080,—	249,—	1.329,—		
	gemiddelde maand huur	gemiddelde huursubsidie per maand	besteedbaar na gesald. woonlasten	inkomens- stijging voor na huur huur	
1975	351,—	165,—	1.021,—		
1976	403,—	192,50	1.118,50	10,1%	9,6%

* zie voor de berekening van bruto naar netto bijlage 3.

Het beeld is minder somber; er is sprake van een — zij het geringe — reële inkomensverbetering, ook na betaling van de met de huursubsidie gesaldeerde woonlasten. Van de reële inkomensverbetering wordt een deel tenietgedaan door een relatief lagere subsidiebijdrage.

In dit geval zijn kalenderjaren met elkaar vergeleken. Zou — wat het meest exakt, maar nu nog niet mogelijk is — worden gekeken naar subsidiëtijsvakken, in het bijzonder 1975-1976 ten opzichte van 1976-1977 dan kon het beeld wel eens ongunstiger uitvallen. Het subsidiëtijsvak 1975-1976 hield ten opzichte van het voorliggende tijsvak een aanmerkelijke verbetering in; de huursubsidiebijdragen (bijlage 2) tonen dit. In het kalenderjaar 1975 zit een half jaar overloop van het subsidiejaar '74-'75 met een lagere bijdrage, hetgeen het gemiddelde over 1975 aanzienlijk doet dalen.

figuur 2.



De subsidie steeg voor het minimumloon per 1 juli 1976 nauwelijks, en daalde voor het modale inkomen. In fig. 2 wordt dit voor het modale inkomen zichtbaar gemaakt. (Zie bijlage 2 voor de berekening van de bedragen).

Ook hier is weer dezelfde trendbreuk voor de modale werknemer zichtbaar in de tabel van juli 1976-juli 1977 ten opzichte van het vorige tijdvak. Veronderstelde inkomensstijgingen van 13 respectievelijk 9% met een inkomensontwikkeling in de andere richting.

d. Tekortkomingen van het huursubsidiesysteem

In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat het grootste bezwaar tegen de individuele huursubsidie de grote mate van onzekerheid is over de te betalen huur. Het is voor iemand al moeilijk om de voor de berekening noodzakelijke gegevens bij elkaar te krijgen, die gegevens tot de voor de tabel relevante cijfers te herleiden en het subsidiebedrag op te zoeken. Geheel onoverzichtelijk wordt het echter bij de jaarlijkse tabelbijstelling. De bijstelling ontglipt aan vrijwel ieders waarneming. Bij de behandeling in de Kamer van de nota huur- en subsidiebeleid en het vervolg daarop werden normhuurquotes met kortingspercentages vastgesteld. Tevens werd toen vastgesteld dat een jaarlijkse inflatiecorrectie nodig was opdat op weliswaar nominaal gestegen doch reëel gelijkblijvende inkomens dezelfde normhuurquotes van toepassing blijven. De wijze waarop deze correctie zou plaatsvinden wordt echter niet vermeld. Zo blijkt uit het voorbeeld in het vorige hoofdstuk dat bij het gezin met het modale

inkomen van een reeël gelijkblijvend inkomen niet eens sprake is, terwijl de huurquote stijgt. Er was bij de vaststelling van de tabel voor 1976-1977 zonder meer sprake van een trendbreuk in het beleid door van een inkomensstijging van 13% uit te gaan, waarbij in het voorgaande jaar 9% werd verondersteld. Om te voorkomen dat zij die afhankelijk zijn van huursubsidie slachtoffer worden van een bezuinigingsbeleid van een bepaalde regering zal het noodzakelijk zijn de individuele huursubsidie wettelijk te regelen, waarbij dan tevens de uitgangspunten van de jaarlijkse bijstelling expliciet moeten worden vastgelegd.

De objektsubsidie wordt als veel zekerder ervaren en is dit ook omdat de strijd om het jaarlijkse huurverhogings-percentages zich niet aan de waarneming onttrekt. De onzekerheid over de uiteindelijk te betalen huur, dat wil zeggen over de hoogte van de huursubsidie, wordt echter nog versterkt door een aantal tekortkomingen in het systeem. Zo kan het, doordat voor een klasse van f 500,— of f 1000,— één normhuurquote geldt, gebeuren dat men van het ene jaar op het andere juist in een andere klasse terechtkomt, waarbij een andere normhuurquote geldt. Rond de grenzen van de klassen kunnen kleine inkomensverschillen tot aanzienlijke verschillen in normhuurquoten en dus subsidiebedragen aanleiding geven.

Van veel grotere invloed is echter het verschijnsel van de zogenaamde 25% klausule. Dit houdt in dat het geschatte belastbare jaarinkomen over het lopende jaar maar liefst 25% moet afwijken van dat over het laatste hele kalenderjaar. Pas dan gaat men voor de berekening van de huursubsidie over tot een aanpassing op basis van het nieuw te schatten inkomen. Dit geldt zowel voor afwijkingen van 25% naar boven als naar beneden. Dit percentage is buitengewoon hoog en betekent bij voorbeeld dat werklozen, langdurig zieken, gepensioneerden die een inkomensdaling van (i.h.a.) maximaal 20 procent ondergaan zeer ernstig gedupeerd worden. Het kan hen dan f 2160,— aan huursubsidie per jaar, f 180,— per maand, schelen. Weliswaar is dit een extreem geval, maar een verschil van ca. f 80,— per maand zal veelvuldig voorkomen en dat in gevallen waarin deze huursubsidie het hardst nodig is.

Een ander bezwaar van het thans gehanteerde stelsel is de korting op de huursubsidie bij huren boven de eerste en tweede knik in de tabel (het verschil tussen subsidiabele huur en normhuur wordt niet meer geheel gesubsidieerd). Dit probleem is met name in stadsvernieuwingsgebieden aktueel. Daar liggen de subsidiabele huren voor de grotere woningen boven de tweede knik in de tabel. (f 350,— per maand 1/7/77). Terwijl het uitgangspunt is dat bewoners van stadsvernieuwingsgebieden in de nieuwbouwwoningen in hun buurt moeten kunnen terugkeren, worden deze bewoners met zeker niet de hoogste inkomens gekonfronteerd met een vaak aanzienlijk hogere huurquote dan de normhuur-

quote.

Tot op heden wordt voor hen die een uitkering hebben krachtens de Algemene Bijstands Wet het verschil tussen de te betalen huur en de ontvangen huursubsidie in het geheel vergoed. Hierin komt 1 januari 1978 wijziging. De ABW keert dan alleen een basisbedrag van f 165,— aan huur uit. Deze maatregel die is aangekondigd als een verbetering — ook bij een huur van f 125,— krijgt men het basisbedrag van f 165,— — is in feite een verslechtering, immers huren onder de f 165,— komen nauwelijks meer voor en bij een huur boven de f 350,— (2e knik in de tabel) gaat men er op achteruit want het meerdere wordt slechts voor 65% gesubsidieerd, de overige 35% die men via de ABW vergoed kreeg komt nu voor eigen rekening. Wederom in nieuwbouw in stadsvernieuwingsgebieden met hoge huren en veel bewoners die van de bijstand afhankelijk zijn een voor deze bewoners onmogelijke positie.

De knik in de subsidietabel wordt jaarlijks met ongeveer het trendmatige huurverhogingspercentage bijgesteld. Enerzijds krijgt een niet onaanzienlijk aantal woningen een meer dan trendmatige verhogingspercentage, anderszijds stijgen de huren van de jaarlijkse toevoegingen aan de voorraad in het algemeen met een boven het trendmatige verhogingspercentage uitkomende bouwkostenstijging. Dit impliceert bij voortzetting van de huidige tabelbijstelling dat steeds meer woningen boven de knik in de tabel uitkomen, waarbij de huurders niet meer het volledige verschil met de normhuurquote krijgen gesubsidieerd. Voor de maximumhuurgrens geldt hetzelfde. Ook deze wordt met ongeveer het trendmatig percentage verhoogd. Grote gezinnen in grote en dus relatief dure woningen dreigen door het slechts trendmatig bijstellen buiten de subsidies te vallen. Met de gezinssamenstelling wordt in het geheel geen rekening gehouden. In het belastbare inkomen speelt de gezinssamenstelling geen rol. De gezinssamenstelling krijgt pas invloed bij de bepaling van het netto inkomen. Dit pleit ervoor te werken met netto inkomens. In de Scandinavische landen wordt dit opgelost door afhankelijk van de gezinsgrootte verschillende tabellen toe te passen.

Konklusies

De rijksuitgaven voor individuele huursubsidie zijn tijdens het kabinet Den Uyl aanzienlijk gestegen: van ± 100 miljoen in 1973 tot ruim 500 miljoen in 1976. Ten dele moet dit beschouwd worden als een 'inhaaleffekt' van het kabinet Biesheuvel toen de uitgaven voor volkshuisvesting achterbleven bij de stijging van de algemene rijksuitgaven. Niettemin is de regeling individuele huursubsidie door het trio Gruyters-Schaeffer-Van Dam aanmerkelijk verbeterd. Dit neemt echter niet weg dat ook ten tijde van het kabinet Den Uyl de totale

uitgaven voor volkshuisvesting, na de correctie in 1974 op de daling ten tijde van Udink, als percentage van de totale uitgaven niet verder gestegen zijn. Dit impliceert dat tegenover de grote uitgavensstijging voor individuele huursubsidies elders even grote bezuinigingen staan. De laatste jaren worden gekenmerkt door een afnemende objektsubsidiëring, gekoppeld aan een huurvaststelling volgens de dynamische kostprijs, ten gunste van een individuele subsidiëring.

In het voorgaande is opgemerkt dat ook het in 1975 verbeterde huursubsidie-systeem een groot aantal tekortkomingen heeft. Ons bezwaar richt zich vooral tegen de wijze waarop de jaarlijkse tabelbijstelling plaats vindt. Het uitgangspunt van Van Dam is dat dit zodanig geschiedt dat op nominaal gestegen doch reëel gelijkblijvende inomens eenzelfde normhuurquote van toepassing blijft. De wijze *waarop* dit uitgangspunt wordt vertaald in de jaarlijkse bijstelling is echter niet duidelijk. Uit het cijfervoorbeeld blijkt overduidelijk dat modale inkomens er reëel op achteruit gaan, terwijl de normhuurquote stijgt. Op deze wijze zijn sluipende bezuinigingen mogelijk op volkshuisvesting die zich aan ieders waarneming onttrekken. Een openbare discussie over dit punt wordt op deze wijze omzeild. Ter bescherming van degenen die aangewezen zijn op individuele huursubsidie is een wettelijke regeling van de individuele huursubsidie dan ook noodzakelijk. De wijze van tabelbijstelling dient daarin duidelijk te worden vastgelegd.

Een tweede hoofdbezwaar richt zich op het uitgangspunt van de bijstelling zelf. Een deel van een eventuele reële inkomensverbetering moet worden ingeleverd door een relatief lagere huursubsidie. In ons voorbeeld zagen wij dat het gezin met het minimuminkomen na gesaldeerde woonlasten een minder sterke inkomensgroei had dan voor betaling van deze woonlasten. Dit is een konstatering die overeenkomt met het uitgangspunt van de individuele huursubsidie, zij het dat we met deze konklusie enigszins voorzichtig moeten zijn omdat in het door ons gekozen voorbeeld de huur van de woning stookkosten bevatte die hoger zijn dan de normatieve aftrek, zodat een i.h.a. jaarlijks groter deel van de stookkosten wordt medegesubsidieerd. Het Ministerie stelt zich — ons inziens overigens ten onrechte — op het standpunt dat deze stookkosten . feitelijk geen onderdeel uitmaken van de woonkosten. Het uitgangspunt dat een deel van de reële inkomensverbetering moet worden ingeleverd voor de betaling van een relatief hogere huur is niet juist omdat met name de minimuminkomens een reële verbetering zeer hard nodig hebben om aan de primaire levens-behoefte te kunnen voldoen.

Een derde hoofdbezwaar is gericht tegen het functioneren van de individuele huursubsidie in stadsvernieuwinggebieden. Steeds meer is het uitgangspunt

aanvaard dat nieuwbouw in stadsvernieuwingsgebieden betaalbaar moet zijn voor de oorspronkelijke bewoners. Het betreft hier groepen die in het algemeen lage tot zeer lage inkomens hebben. Het is geen uitzondering dat in gerealiseerde (ver-)nieuwbouw projecten 70% van de teruggekeerde bewoners de individuele huursubsidie en de gewenningsbijdrage hard nodig hebben. In het verleden is rond de discussie over objectsubsidie of subjectsubsidie gesteld dat de eerste vorm de voorkeur verdient in het geval er sprake is van een *algemeen* probleem. De individuele subsidie kan daarentegen beter gericht worden op sociale gevallen en verdient de voorkeur in een situatie waarin de koopkrachtige vraag niet meer over de hele linie te kort schiet. Het is daarom de vraag of nog gesproken kan worden van een individuele problematiek als in gerealiseerde stadsvernieuwingsprojecten tot 70% van de bewoners niet zonder individuele huursubsidie kan. Ons inziens is dit zeker niet het geval. Gegeven de waarschijnlijk voortgaande bouwkostenstijging wordt dit probleem bij de huidige wijze van tabelbijstelling eerder groter dan kleiner.

Het is ons inziens dan ook noodzakelijk om in stadsvernieuwingsgebieden de objectsubsidie een aanmerkelijk belangrijkere plaats te geven. Zelfs al zou men er in slagen een aantal gesignaleerde tekortkomingen in de individuele huursubsidie weg te nemen, zodat meer zekerheid ontstaat over de uiteindelijk te betalen huur, is er alle aanleiding om voor deze gebieden over te gaan tot hogere objectsubsidies. Zij bieden de huurder immers veel meer zekerheid.

De uitbreiding van de gewenningsbijdrage-regeling van 3 tot 5 jaar, zoals onlangs door Van Dam is aangekondigd, verlicht weliswaar de akute problemen van groepen huurders, in feite verschuift zij de echte problematiek 2 jaar verder voor zich uit. Wil de huurgewenning werkelijk een oplossing bieden dan dienen de reële inkomensstijgingen in de tijd voor een ongeveer gelijkblijvende huurquote te zorgen. Omdat een reële inkomensstijging in het huidige systeem echter een lagere huursubsidie betekent, zal de afnemende huurgewenning de inkomenssituatie jaarlijks aanzienlijk verslechteren en zullen velen naar een goedkopere woning moeten omzien. Een woning die in grote delen van het land slechts zeer sporadisch ter beschikking komt. Alleen een absolute prioriteit voor de stadsvernieuwing, met aanzienlijke (object-)subsidies kan een werkelijke oplossing bieden voor de huidige bewoners van saneringswijken.

Bijlage 1

A. Gehanteerde begrippen

Bij de individuele huursubsidie is het begrip *subsidiabele huur* van belang. De relatie met de overige huurbegrippen is als volgt.

Subsidiabele huur: bruto maandhuur minus watergeld minus een normbedrag voor stookkosten minus de niet gesubsidieerde bijkomende kosten indien deze in de huur begrepen zijn.

Bruto huur: netto huur plus bijkomende kosten.

Deze bijkomende kosten kunnen oa. zijn:

- stookkosten
- watergeld
- tuingeld
- geiser
- schoonmaakkosten
- elektragebruik voor lift, hydrofoor en andere installaties onderdeel uitmakend van een wooncomplex (waaronder verlichting van een galerij)

De *niet gesubsidieerde bijkomende kosten*, uiteraard voor zover in de bruto huur inbegrepen, zijn:

- garage
- bedrijfsruimte
- gebruik van meubelen en/of stoffering
- levering van gas en elektriciteit in de woning

Netto huur: de verschuldigde huurprijs voor het enkele gebruik van de woning.

De bijkomende kosten worden dus, met uitzondering van het watergeld en een normbedrag voor de stookkosten indien in de huur begrepen, i.h.a. gesubsidieerd. Indien de werkelijk te betalen stookkosten hoger zijn dan het normbedrag wordt ook het deel boven het normbedrag gesubsidieerd.

(Subsidiabele) normhuur: Dat deel van de (subsidiabele) huur dat men geacht wordt zelf op te kunnen brengen uit het inkomen. De omvang is afhankelijk van de hoogte van het belastbare inkomen (normhuurquote x belastbaar inkomen volgens subsidietabel).

Op grond van een ongunstige verhouding tussen subsidiabele huur en belastbaar inkomen verkrijgt men huursubsidie. De te betalen woonlasten worden gevormd door de bruto huur minus de huursubsidie.

B. Het stelsel van de dynamische kostprijs¹

Uitgangspunt van deze berekeningsmethode is dat rekening houdend met toekomstige opbrengststijgingen door middel van huurverhogingen een huurvaststelling voor het eerste jaar kan plaatsvinden die lager is dan de gebruikelijke methode op basis van annuïteiten. Bij de methode van jaarlijks gelijkblijvende annuïteiten (rente + aflossing) wordt geleidelijk het aflossingsbestanddeel groter en het te betalen rentebedrag kleiner.

Indien een woning geacht wordt in 50 jaar afgeschreven te zijn, wordt de huurprijs bepaald op een 50-jarige annuïteit van de stichtingskosten.

Bedragen bijvoorbeeld de stichtingskosten van een woning f 100.000,— en is de rente waartegen dit bedrag op de kapitaalmarkt geleend wordt 8% en de looptijd van de lening is 50 jaar dan wordt de huur gebaseerd op een 50-jarige annuïteit van 8% ofwel f 8175,— per jaar. Daarnaast moeten variabele lasten als onderhoud, verzekering, belasting e.d. in de huur worden opgenomen. Stel dat dit f 1200,— per jaar bedraagt. Indien bovendien de vaste lasten f 500,— per jaar bedragen, dan wordt de aanvangshuur f 823,— per maand.

De woningexploitant krijgt echter jaarlijks door een huurverhoging hogere inkomsten. De gehele huurprijs wordt jaarlijks bijvoorbeeld met 7 procent verhoogd. Weliswaar stijgen de variabele lasten door de inflatie maar ook over het vaste deel krijgt de exploitant een huurverhoging.

Hier wordt de inflatie dus dubbel vergoed. Enerzijds doordat in de rente een nominale komponent zit, anderzijds door middel van de huurverhoging.

In het stelsel van de dynamische kostprijs wordt uitgegaan van een gelijkblijvend rendement over de gehele exploitatieperiode. Essentieel in het systeem is dat de ontwikkeling van een aantal variabelen wordt voorondersteld. Bijvoorbeeld: de variabele lasten bedragen 1,2% van de stichtingskosten van een woning. De jaarlijkse stijging van deze lasten bedraagt 10,5%. De vaste lasten bedragen 0,5% van de stichtingskosten. De huren stijgen met 7%. De levensduur van een woning bedraagt 50 jaar en de restwaarde nul. Stel nu dat de rente van staatsobligaties, het minimumrendement, 8% bedraagt. Berekend kan dan worden dat indien bij stichtingskosten van f 100.000,— de aanvangshuur f 5615,— per jaar bedraagt, gegeven de vooronderstellingen. Over het geïnvesteerde bedrag zal dan

1. zie voor een volledige uiteenzetting o.a. *Nota huur- en subsidiebeleid*, blz. 49 e.v.

een rendement gehaald worden van jaarlijks 8% gedurende 50 jaar, zoals onderstaande tabel toont. Dat wil zeggen dat bij dit rendement en deze vooronderstellingen de dynamische kostprijsuur 5,615% bedraagt.

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
Jaar	Dynamische kostprijs- uur	Variabelen lasten	Konstante lasten	Beschikbaar voor rente en aflossing	(Rente (8%) over schuld aan begin v.h. jaar	Netto aflossing	Schuldrestant aan het eind van het jaar
1	5.615	1.200	500	3.915	8.000	- 4.085	104.000
2	6.008	1.326	500	4.182	8.327	- 4.145	108.230
3	6.428	1.465	500	4.463	8.658	- 4.195	112.426
	26.617	11.927	500	14.190	14.226	36	177.867
24	26.617	11.973	500	14.190	14.226	- 36	177.867
25	28.480	13.179	500	14.801	14.229	- 572	177.295
46	117.924	107.271	500	10.152	1.102	9.051	4.723
47	126.178	118.535	500	7.144	378	6.766	- 2.043
48	135.011	130.981	500	3.530	- 163	3.693	- 5.737
49	144.462	144.734	500	- 772	- 459	- 313	- 5.423
50	154.574	159.931	500	- 5.857	- 434	- 5.423	0

In het 24e jaar is de schuld maximaal. daarna wordt het voor rente en aflossing beschikbare bedrag zodanig dat snel kan worden afgelost (het bedrag in kolom 5 wordt hoger dan de rentelast in kolom 6).

In het 47e jaar is de schuld zelfs negatief, dat wil zeggen dat de schuld geheel is afgelost. Er wordt een reserve opgebouwd om de boven de opbrengsten liggende kosten uit het 49e en 50e jaar te dekken.

Indien de dynamische kostprijsuur te hoog wordt gevonden, wordt nog een subsidie toegekend ter grootte van het verschil tussen de gewenste (vraag-) huur en de dynamische kostprijsuur. Deze subsidie stijgt jaarlijks met de stijging van de huur, in dit geval 7 procent.

Eens in de 10 jaar wordt gekeken of de vooronderstellingen zijn uitgekomen. Is dit, ten nadele van de exploitant, niet het geval dan worden de verschillen in de vorm van een eenmalige subsidie door het Rijk aan de exploitant uitgekeerd. Bovendien worden eens in de 10 jaar de vooronderstellingen bijgesteld, waaruit dan een nieuwe dynamische kostprijsuur volgt.

Ten opzichte van het annuïteitensysteem wordt in de dynamische kostprijs-systeem een aanvangshuur berekend die per jaar ($f\ 9875 - f\ 5615$) $f\ 4260$ lager ligt. Ofwel een verschil van $f\ 355$ per maand.

Overigens ligt ook de dynamische kostprijsuur in dit voorbeeld nog op $f\ 468$ netto per maand. Een te hoge huur die in vele gevallen dan ook nog aanvullend

gesubsidieerd wordt.

C. Het woningwaarderingssysteem

In de Nota huur- en subsidiebeleid werd gekonstateerd dat er in vele gevallen geen relatie was tussen huurhoogte en kwaliteit van de woning.

Voorgesteld werd om tot een klasseindeling te geraken, bijvoorbeeld gebaseerd op kwaliteitspunten. Indien de woning een huur heeft die in verhouding tot de kwaliteit te laag is moet een meer dan trendmatige huurverhoging mogelijk zijn. De in de nota neergelegde suggesties werden uitgewerkt door de Werkgroep Woningwaardering en 'Klasse-indeling'².

Terwijl de nota voornamelijk spreekt over een ongelijke verhouding huur-kwaliteit waaruit huurverhogingen moeten voortvloeien met het meer dan trendmatige percentage, stelt de werkgroep dat ook verlagingen mogelijk moeten zijn indien de huur in relatie tot de kwaliteit te hoog is.

De werkgroep komt met een aantal suggesties voor het tot uiting brengen van de kwaliteit door een puntenstelsel. Het puntenstelsel omvat de volgende kenmerken. Slechts de belangrijkste worden genoemd:

- oppervlakte van vertrekken
- aanwezigheid van radiatoren
- aanwezigheid van douche, kelder, tuin, zolder

Daarnaast zijn er een aantal subjectieve elementen als:

- woonvorm
- kwalifikatie van de wijk
- ligging binnen de wijk (parkeren, spelen etc.)

En tenslotte kan een bijtelling wegens bijzondere kwaliteit, meer dan een standaard woningwetwoning, of een aftrek wegens ouderdom plaatsvinden.

Voorts wordt een stelsel van nulpunten geïntroduceerd op grond waarvan huurverhogingen achterwege moeten blijven. Nulpunten zijn ernstige gebreken aan de woning, zoals afgekeurde elektraleidingen, geen waterleiding, permanent optrekkend vocht e.d.

Voor de huurverhoging, genoemd huuraanpassing, van 1 april 1976 werd voor het eerst gebruik gemaakt van een dergelijk systeem. Voor na-oorlogse woningen van woningkorporaties en gemeenten was het woningwaarderingssysteem verplicht³. Voor (niet meer) gesubsidieerde partikuliere na-oorlogse woningen in

2. Brief van de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening aan de Tweede Kamer, Zitting 1974/1975, 13025 nr. 27.

3. Met uitzondering van woningen die niet ouder waren dan 5 jaar; hierop is de verplichte huurverhoging van toepassing.

niet geliberaliseerde gebieden kon het systeem vrijwillig worden toegepast.

Uit een in een jaarlijkse folder gepubliceerde tabel die de relatie tussen punten-aantal en huur aangeeft valt het huurverhogingspercentage af te lezen. Dit percentage was voor de huurverhoging van 1 april 1976 nul procent, dan wel 8 t/m 12 procent. Zo werd er van uit gegaan dat een recente woningwetwoning (4 kamers) ca. 115 punten zou scoren in het systeem. Lag de huur tussen de f 220,— en f 320,— dan werd een trendmatig percentage van 8 toegepast. Bedroeg de huur minder dan f 155,— dan was dit 12%, minder dan f 175,— 11% etc.

Voor de huurverhoging van 1 april 1977 werd het systeem met een aantal elementen (punten) uitgebreid. Ook werd de werking uitgebreid met woningen van na 1930. en werd een regionaal verschil gemaakt tussen de randstad en de rest van Nederland. De woningen in de Randstad worden geacht gemiddeld ca. f 20,— hoger in huur te liggen dan in de rest van Nederland. Stelde de Nota huur- en subsidiebeleid nog dat de minima voor de huurklassen (die huur waarbij gegeven het aantal punten niet meer dan het trendmatig percentage wordt toegepast) ieder jaar moesten worden herzien met — vooralsnog — hetzelfde stijgingspercentage dat ook voor de verplichte huurverhogingen geldt (het trendmatige percentage)⁴, in de praktijk werd hier al snel van afgestapt door een puntenaanpassing. Mogelijk viel het aantal huurverhogingen met meer dan het trendmatig percentage in 1976 niet mee en kwamen een flink aantal huurbevrozingen voor. In ieder geval kregen de woningen meer punten, gemiddeld circa 15-20 extra en werd de tabel ongeveer trendmatig bijgesteld. Door deze extra-punten zullen vrijwel geen huurbevrozingen meer voorkomen, maar waarschijnlijk wel een extra aantal meer dan trendmatige verhogingen.

4. Zie o.a. *Nota huur- en subsidiebeleid*, blz. 29 e.v.

BIJLAGE 2

Onderstaand zijn de in het voorbeeld gehanteerde bruto inkomens herleid tot belastbare inkomens overeenkomstig de regeling voor individuele huursubsidie, alsmede de bruto huren herleid tot subsidiabele huren met de daarbij behorende huursubsidiebedragen.

	Modaal bruto inkomen	Belastbaar in- komen volgens IHS-formulier ¹	Belastbaar voor ISH ²	Subsidie- tijdvak	Bruto huur ³	Subsidiabele huur ³	Huur- subs.	Gemiddeld per kalen- derjaar
1973	17.888	15.120	15.876	74-75	326,-	260,-	25,-	
1974	20.444	17.263	18.816	75-76	369,-	314,-	55,-	40,-/1975
1975	23.000	19.583	22.128	76-77	414,-	348,-	45,-	50,-/1976
Wettelijk minimum- loon(bruto)								
1973	12.192	10.311	10.826	74-75	326,-	260,-	140,-	
1974	14.368	12.119	13.209	75-76	369,-	314,-	190,-	165,-/1975
1975	16.672	14.118	14.118	76-77	414,-	348,-	195,-	192,50/1976

1) Bruto inkomen minus AOW en minus 4% (max. f 800,-)

2) 1973 + 5%, 1974 + 9%, 1975 + 10%

3) resp. 1 april 1974, 1 juli 1975, 1 juli 1976.

BIJLAGE 3

Voor de herleiding van bruto maandinkomen naar netto maandinkomen is gebruik gemaakt van de witte coördinatietabel voor de bepaling van AOW en loonbelasting. De premie sociale lasten bedroeg in 1975 9,3%. In 1976 zijn voor het minimumloon de per tijdvak geldende percentages gehanteerd over het bruto minimumloon in dat tijdvak, hetgeen over het gemiddelde jaarinkomen een gemiddelde premiedruk oplevert van 9,8 procent.

Modaal inkomen

	Gem. Bruto per mnd.	Gem. AOW per mnd.	Gem. L.B. per mnd.	Gem. S.L. per mnd.	Netto per mnd.	Vak. toeslag	Netto*
1975	1782,95	202,76	176,78	165,81	1237,58	1604,65	951,56
1976	1943,95	220,70	197,—	170,02	1336,23	1749,56	969,23

Minimum inkomen

	Gem. Bruto per mnd.	Gem. AOW per mnd.	Gem. L.B. per mnd.	Gem. S.L. per mnd.	Netto per mnd.	Vak. toeslag	Netto*
1975	1304,55	147,60	58,75	121,32	977,—	1017,—	635,—
1976	1460,33	164,77	73,20	142,62	1080,—	1158,—	712,—

* na aftrek van AOW/LB en Sociale Lasten