

C10084
76663



P1762
1671

'WOONSUBSIDIES EN OVERHEIDSBUDGET'

Working paper 9

November 1983

ir. J. van der Schaar



Delftse Universitaire Pers
Mijnbouwplein 11
2628 RT DELFT
tel. (015) 783254



Copyright 1983 J. van der Schaar

No part of this book may be reproduced in any form, by print, photoprint, microfilm or any other means, without written permission from the Delft University Press, Delft, The Netherlands.

ISBN 90 6275 209 8

BIBLIOTHEEK TU Delft
P 1762 1671



C

847666

Deze publikatie verschijnt in een reeks van "working papers", geproduceerd in het kader van een omvangrijk onderzoeksproject "Woonlasten en Woonlastenbeleid". Dit project wordt uitgevoerd door een onderzoeksgroep van de Afdeling der Bouwkunde, Technische hogeschool, Delft, bestaande uit C.A. Adriaansens, H. van Fulpen, P. Groetelaers, F. Neuerburg, H. Priemus, J. van der Schaar en H. Westra.

Bij het onderzoek is een begeleidingscommissie van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer betrokken. Met het oog op een aantal internationale dimensies van het onderzoek wordt nauw samengewerkt met de International Federation for Housing and Planning. Voor de inhoud van de papers is uitsluitend de onderzoeksgroep verantwoordelijk. Het totale onderzoeksproject, gestart in 1983, zal enkele jaren in beslag nemen, en wordt afgerond met één of meer definitieve rapporten. Mede gezien het voorlopige karakter van dit "working paper" is commentaar van harte welkom. Daartoe kan van de achter ingevoegde antwoordkaart gebruik worden gemaakt.

Extra exemplaren van dit paper kunnen worden besteld bij de Delftse Universitaire Pers, Mijnbouwplein 11, 2628 RT Delft.

1.	Inleiding	1
2.	Een kort overzicht van recente literatuur over de begroting VRO	3
3.	Aanvangssubsidies op nieuwe woningen (1950-1980)	7
4.	Consumptieve bestedingen aan huur en het aandeel van de huursubsidies daarin (1950-1982)	12
5.	De begrotingen van VRO: gevoteerde bedragen (1946-1984)	16
5.1.	Inleiding	16
5.2.	De omvang van de begroting van VRO als percentage het nationaal inkomen en de totale rijksbegroting (1946-1982)	16
5.3.	De gelden beschikbaar voor volkshuisvesting (1946-1984)	19
5.4.	De volkshuisvestingssubsidies nader beschouwd (1946-1984)	21
5.5.	De objektsubsidies op huurwoningen (1969- 1984)	23
6.	Tot Slot.....	25

Tabellenbijlagen

1. INLEIDING

Dat de begroting van het Departement van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening onder grote druk staat, is een welbekend feit. Al sinds het einde van de jaren zestig wordt door de verschillende bewindslieden geprobeerd de subsidieelast te verminderen. Huurverhogingen en daardoor verlaging van de objektsubsidies, bevorderen van de partikuliere bouw, het verminderen van het aandeel van de woningwetleningen in de begroting, het verminderen van de subsidies door een groter accent op de individuele huursubsidiëring en, niet in het minst het verlagen van de huidige subsidieelast door subsidies naar de toekomst te verschuiven, het zijn evenzovele maatregelen die mede tot doel hadden de begroting van VRO te ontlasten.

Ook nu staat de bezuinigingswens in het volkshuisvestingsbeleid centraal. Tegelijk lijkt de welhaast autonome groei van subsidies door te zetten. De inkomensachteruitgang vergroot de aanspraken op individuele huursubsidies, huurverhogingen leiden niet tot vermindering van de uitgaven van het departement, en het systeem van de dynamische kostprijsuur brengt een kumulatie van objektsubsidies van de verschillende jaargangen nieuwbouw met zich.

In het woonlastenprojekt, waarbinnen dit paper tot stand kwam, wordt aan de budgettaire problemen van de Rijksoverheid uitvoerig aandacht besteed, in samenhang met de hoogte en de verdeling van de woonlasten bij bewoners en met de woningexploitatie. Uiteindelijk ligt het in de bedoeling om door het ontwikkelen van modellen de samenhang tussen woningexploitatie, woonkonsumptie en woonlastenbeleid te verduidelijken en verschillende beleidsalternatieven door te rekenen. Dergelijke modellen worden hier niet gepresenteerd. De nadruk ligt in het nuvolgende op een weergave van de omvang van subsidiestromen: een kort kwantitatief overzicht van de subsidies ten behoeve van de bevordering van de volkshuisvesting die na de Tweede Wereldoorlog ten laste kwamen van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Rentesubsidies, andere belastinguitgaven, gemeentelijke bijdragen en dergelijke blijven buiten beschouwing, evenals voordelen die huurders wellicht genieten ten laste van de woningexploitanten door een beheersing van de huurprijzen. Dit overzicht vormt ook een onderdeel van een projekt over de geschiedenis van het volkshuisvestingsbeleid en trends op de woningmarkt, en hangt nauw samen met Working paper no. 7, waarin de ontwikkeling van prijzen en woonlasten in relatie tot de inkomensgroei centraal staat.

De subsidies komen op drie manieren aan de orde: de aanvangssubsidies bij nieuwe woningwetwoningen, het aandeel van de huursubsidies in de kon-

sumptieve bestedingen aan huur en huurwaarde - ontleend aan de Nationale Rekeningen van het CBS - en tenslotte de omvang en samenstelling van de ontwerp begrotingen van het Ministerie van VRO - toegespitst op de gevoterde bedragen voor de Centrale Directie, het Directoraat Generaal voor de Volkshuisvesting.

Harry Lucassen (RIW, Instituut voor volkshuisvestingsonderzoek) was zeer behulpzaam bij het bewerken van de begrotingen; hij wist door noeste arbeid de enorme stapels papier te reduceren tot enkele handzame tabellen.

De tabellen waar in de tekst naar verwezen wordt, zijn in een afzonderlijke bijlage opgenomen.

2. EEN KORT OVERZICHT VAN RECENTE LITERATUUR OVER DE BEGROTING VRO

Hübner publiceert jaarlijks in het tijdschrift Stedebouw en Volkshuisvesting een artikel over de recente begroting, waarin ook een vergelijking is opgenomen met begrotingen uit voorgaande jaren. Een dergelijke vergelijking vindt men ook in de artikelen van Hamersma over de financiering van de woningbouw, in de woningbouwvereniging van 1971. H. Smelt publiceerde in het tijdschrift Zone nr. 10, in 1978 een kort overzicht van de begrotingen van VRO over de periode 1959-1979, mede op het artikel van Hamersma gebaseerd. In beide laatstgenoemde artikelen wordt nader ingegaan op de problemen met de financiering van woningwetwoningen door rijksleningen, en de afname van het aandeel van deze woningen in de bouwproductie. Smelt wijst ook op de toenemende rente-ontvangsten op woningwetleningen, als mogelijke bron van inkomsten voor VRO. Tegenover deze rente-ontvangsten staan echter ook rentelasten van de door het Rijk aangegane staatsleningen. Van rente-inkomsten is per saldo alleen sprake als de gemiddelde rente op woningwetleningen hoger is dan die van de uitstaande staatsschuld. In dit paper wordt geen onderzoek gerapporteerd naar de verschillende rentegamma's. Het vraagstuk van de inkomsten uit rente van woningwetleningen blijft derhalve buiten beschouwing.

Conijn bracht het dalend aandeel van de woningwetwoningen in de bouwproductie in verband met de bezuinigingen en de begrotingstechniek. (zie: De financiering van de woningbouw, in: De financiering van de investeringen in Bouwwerken, EIB, 1980). Woningwetleningen drukken, evenals subsidies, op de begroting van VRO en beide zijn relevant voor het structurele begrotingsbeleid. Doordat er in de Rijksbegroting geen onderscheid meer bestaat tussen een gewone en een buitengewone dienst, zijn leningen en subsidies uitwisselbaar. Bij een grote druk op het budget bereikt men een aanzienlijke besparing door de leningen te verminderen. De "vlucht" naar de premiesektor zou mede hierdoor verklaard kunnen worden. Sinds enkele jaren is er dan ook een discussie over het al dan niet relevant verklaren van leningen op de begroting VRO voor het structurele begrotingsbeleid.

De groei van de huursubsidies wordt benadrukt in de bijdrage van Van den Broek in de voornoemde EIB-publikatie. Hij gebruikte daartoe cijfers uit de nationale rekeningen en miljoenennota's. Sinds 1970 zouden de subsidies met ongeveer 30% per jaar toenemen, een toename die in de toekomst het grote gevaar inhoudt van onvoldoende budgettaire ruimte voor nieuwe financiële verplichtingen. Conijn wees op het belang van de renteontwikkelingen - de sinds het midden van de jaren stijgende rente verhoogde de exploitatiekosten en daardoor de subsidies sterk - alsmede van een gebrekige doorstroming - ondanks een relatief groot aandeel goedkopere huur-

woningen is het beslag op de individuele huursubsidie groot. (Conijn: Achtergronden van de stijging van de woonsubsidies, ESB, 1980) Daar kan aan toegevoegd worden dat de recente inkomensdaling de vraag naar individuele huursubsidies aanzienlijk vergroot heeft. De bezorgheid over de groei van subsidies is natuurlijk zeer reëel. Maar vaak werd het argument gebruikt dat de toenemende subsidieelast de investeringsuitgaven zou verdringen. Huursubsidies hebben echter, naast een verlaging van de woonlasten, ook, en niet in het minst, een stimulering van het woningaanbod tot gevolg, en het is onjuist om zonder meer te beweren dat de groei van de huursubsidies de woningbouw in gevaar brengt. Een probleem is wel, dat veel subsidies worden verstrekt aan bewonersgroepen die weinig effectieve vraag naar nieuwbouw of woningverbetering vertonen. Van die subsidies zijn de bouwmarkteffekten gering.

Twee type studies hebben naast de voorgaande veel aandacht gekregen: de evaluatie van de dynamische kostprijs huur en de ramingen van het budgettaire beslag van de bouw van koop- c.q. huurwoningen.

De "evaluatie van de dynamische kostprijs huur" werd vooral door Conijn verricht; een rapport met die titel verscheen in september 1982. Het onderwerp kwam ook uitvoerig aan de orde in de Werkgroep Grondslagen Woningfinanciering, die door de toenmalige minister Nypels was ingesteld. Van deze werkgroep verscheen begin 1983 het rapport. Nadien publiceerde Nierstrasz, lid van deze commissie, over dit onderwerp een studie (Een nadere analyse van huursystemen, Rotterdam, Bouwcentrum, 1983) en ontspon zich tussen Nierstrasz en Conijn een lange discussie in het tijdschrift Bouw. Hier zal niet uitgebreid ingegaan worden op de inhoud van de studies. Alleen enkele hoofdlijnen worden aangestipt.

De dynamische kostprijs huur brengt, ten opzichte van de traditionele kostprijsmethoden gebaseerd op vaste annuïteiten, lage aanvangssubsidies met zich. Maar in tegenstelling tot het traditionele systeem worden de objectsubsidies niet of weinig afgebroken, ook in reële termen niet. Nieuwe jaargangen woningen veroorzaken een kumulatie van subsidies, met een stijgende subsidieelast in de toekomst als gevolg. Dit probleem is overigens te ondervangen door in de parameters die in de dynamische kostprijs huur berekening worden gehanteerd een lagere huurstijging te veronderstellen dan zich vermoedelijk feitelijk zal voordoen. Bovendien zijn bij de dynamische kostprijs huur de netto huurontvangsten de eerste decennia van de woningexploitatie onvoldoende om de kapitaalslasten te dekken. Er moet worden bijgeleend: de liquiditeitstekorten. De kontante waarde van deze liquiditeitstekorten plus objectsubsidies is gelijk aan de objectsubsidies onder het traditionele systeem, met dien verstande dat over de liquiditeitstekorten voor woningwetwoningen leningen worden verschaft via de Rijksbegroting en dat over deze leningen rente moet worden betaald. Deze extra rentelasten verhogen de subsidieelast voor VRO aanzienlijk, evenals de inkomsten van het Departement van Financiën. Na zo'n 20 jaar zouden deze rentelasten een groot deel van de objectsubsidies vergen. Na het verschijnen van het rapport van Conijn is veel discussie gevoerd over de vraag of de liquiditeitstekorten gezien moeten worden als subsidies, of als uitgaven met een investeringskarakter waarover rente berekend moet worden. Ook de verhouding tussen VRO en Financiën kreeg de nodige aandacht.

In dit verband kan het volgende worden opgemerkt. Liquiditeitstekorten zijn in feite een verschuiving van objektsubsidies naar de leningsfeer. Als het rendement van woningexploitatie voldoende toeneemt kunnen deze leningen worden afgelost. Is dit niet het geval, dan worden later de aflossingen mede betaald uit de voortdurende objektsubsidies. De liquiditeitstekorten kan men beschouwen als een - nogal ingewikkelde - methode om objektsubsidies terug te vorderen, nog het best vergelijkbaar met subsidies onder hypothecair verband. De rentelast van de liquiditeitstekorten staat tegenover de mogelijk extra inkomsten door de plafonnering van het rendement van woningexploitatie. Uit modelmatige exploitatierekeningen, met vaste voorafgekozen parameters, blijken de voordelen van deze mogelijke extra inkomsten niet. Overigens zou het ook goed mogelijk zijn om overeenkomstig het traditionele kostprijsstelsel objektsubsidies te verstrekken, met regelmatige nakalkulatie van het tot dan toe behaalde rendement en een eventuele terugvordering van die subsidie als het maximum rendement wordt overschreden.

Naast een evaluatie van kostprijshuurmethoden, welke vooral relevant werd toen de koopsektor instortte, de bouw van gesubsidieerde huurwoningen weer voorrang kreeg en de subsidie per woning grote hoogte bereikte, is er veel aandacht besteed aan de budgettaire effecten van de bouw van koop- en huurwoningen. Deze laatste studies werden verricht in de nadagen van de expansie van de koopsektor. Gewezen kan worden op de volgende rapporten: H. van Fulpen en F. Neuerburg: Overheid en bewoner, wie betaalt wat?, Hoevelaken, 1978. Instituut voor Overheidsuitgaven: Kopen of huren, deel I, Den Haag. Kindt en Gaans: Gevolgen overheidsbegroting huur- en koopwoningen, Zoetermeer, 1981. Walrecht en De Klerk: verdeling lasten woningen overheid en bewoners; Zoetermeer, 1982.

In al deze studies wordt veelal over een lange reeks van jaren de kontante waarde berekend van lasten van ondermeer de overheid, zoals VRO-subsidies en de renteaftrek ten laste van Financiën, bij verschillende aannames over de hoogte en ontwikkeling van het inkomen, stichtingskosten over kooprijzen, rente, de exploitatielasten, de inflatie, over woonduur en dergelijke. Het aantal aannames voor dergelijke berekeningen is zeer groot. Naast het welbekende feit dat kopen voor de hogere inkomensgroepen en huren voor de lager inkomensgroepen relatief aantrekkelijk is, brachten de berekeningen echter geen eenduidige en eenvoudig te interpreteren uitkomsten, met uitzondering van de konstatering dat het bevorderen van eigen-woningbezit voor het Departement van Volkshuisvesting budgettair voordelig kan zijn: de fiskale aftrek van hypotheekrente komt immers ten laste van Financiën, terwijl op koopwoningen verhoudingsgewijs weinig object-/subjektsubsidies worden verstrekt.

Zowel de evaluatie van de dynamische kostprijshuur, als de studies over de budgettaire effecten van de bouw van koop- of huurwoningen betreffen de toekomstige lasten voor de overheid ten gevolge van de bouw van één woning of van een jaargang woningen. Deze studies bieden echter betrekkelijk weinig inzicht in de budgettaire effecten op kortere termijn van huur- en subsidiemaatregelen. Er zijn nog weinig studies verricht naar de financiële gevolgen van verschillende beleidsprogramma's in hun totaliteit. Wat is het

effekt van een versnelde huurstijging, van een huurharmonisatie, van een inwisseling van objekt- voor subjektsubsidies en dergelijke ? Welke gevolgen hebben wijzigingen in bouw- en stichtings- en exploitatiekosten, in inflatie en in de inkomensontwikkeling voor de benodigde objekt- en subjektsubsidies, gegeven een bepaald huur- en subsidiebeleid? Ongetwijfeld beschikt het Departement van VROM over rekenmodellen waarmee dergelijke effecten berekend kunnen worden. Maar deze zijn tot op heden niet in openbare publikaties weergegeven. De kennis van de budgettaire effecten van verschillende beleidsprogramma's is tot nu toe fragmentarisch.

Verbaan, werkzaam op VRO, wees in een lezing voor de studiekonferentie "80 jaar woningwet" op de vele lekken die er bij een huurverhoging bestaan. De huurstijgingen resulteren slechts voor een klein deel in een subsidielastvermindering voor het Ministerie van VROM; een groot deel van de hogere huursom komt aan de woningexploitanten ten goede, een niet onaanzienlijk deel gaat bovendien aan hogere subjektsubsidies verloren. Huurstijgingen hebben daarnaast hogere kosten van levensonderhoud tot gevolg en een toename van de salarisuitgaven van ondermeer het Rijk. In een recente studie over de effecten van de huurharmonisatiemaatregelen door Adviesgroep Partners B.V. (Huurprijzenwet Woonruimte, Maastricht, 1983) blijkt zelfs, dat een huurharmonisatie meer aan subjektsubsidies kost dan het aan besparingen van objektsubsidies oplevert, en wel meer naarmate de trendhuurverhoging hoger is. Overigens werd in deze studie nog uitgegaan van een ongewijzigd beleid inzake objektsubsidiëring. De recente bezuinigingen op deze subsidies vergroot echter in budgettair opzicht de aantrekkelijkheid van huurverhogingen.

3. AANVANGSSUBSIDIES VOOR NIEUWE WONINGEN (1950 - 1980)

Tot op heden is het niet bekend hoe hoog de objektsubsidies op bestaande woningen zijn, onderscheiden naar financieringssector en bouwperiode, en hoe deze subsidies zich per jaargang ontwikkelden. Als een bijdrage ineens verstrekt werd - zoals bij de premiewoningen tot ongeveer 1965 was er geen financiële betrokkenheid van de Rijksoverheid bij de woningexploitatie. Huurverhogingen leidden dan niet tot een vermindering van de subsidie-last; deze hadden een toename van de huurontvangsten tot gevolg. Bij de woningwetwoningen daarentegen kon een huurstijging een subsidiedaling veroorzaken, als de huren sneller stegen dan de genormeerde exploitatie-lasten. Hetzelfde gold voor de premiehuurwoningen, waarvoor jaarlijkse bijdragen verstrekt werden, woningen dus, die na 1960/66 gebouwd zijn. Bij de premiekoopwoningen vond er na 1966 een automatische afbraak van subsidies plaats.

Het zou interessant geweest zijn om een exploitatiemodel voor de gesubsidieerde woningbouw te ontwikkelen, waarmee per jaar voor elke jaargang de subsidie-last, de huur en de exploitatielasten worden berekend. Enerzijds ontstaat dan de mogelijkheid om de kontant gemaakte subsidies over de totale exploitatieduur te schatten, per jaargang en per financieringscategorie. Dan wordt mogelijk om de subsidies te vergelijken, ondanks verschil in subsidietechniek. In hoeverre was bijvoorbeeld het premiestelsel goedkoper of duurder voor de overheid - gezien de toenmalige verwachte en gezien de feitelijke gerealiseerde huurstijgingen? Anderzijds kan op grond van zo'n jaargangenmodel berekend worden wat in elk jaar de totale subsidie-last voor de Rijksoverheid was voor bestaande woningen. Bovendien kan dan worden nagegaan in hoeverre huurverhogingen nu tot een daling van rijksuitgaven leiden, danwel tot een stijging van het rendement van woningexploitatie. Een dergelijke modelvorming moet hier helaas achterwege blijven.

Wèl kunnen hieronder enkele gegevens worden gepresenteerd over de aanvangssubsidies van nieuwe woningwetwoningen, uitgedrukt als percentage van de stichtingskosten. De cijfers hebben betrekking op de woningen waarop subsidie werd toegezegd.

Van de woningwetwoningen zijn de stichtingskosten, huren, en exploitatiebijdragen in het eerste jaar bekend over de periode 1950-1980. De vraag-huren vermeerderd met de aanvangssubsidies geven een indicatie van de exploitatie- of 'kostprijs-huur'. Tot 1968 werd bij de woningwetwoningen een rente van 4% in rekening gebracht. In de praktijk betekende dit een rente-subsidie, met name na 1961. Deze rentesubsidie wordt in figuur 1 apart vermeld.

Over de premiehuurwoningen is minder bekend. Vanaf 1969 publiceerde het CBS in de Maandstatistiek Bouwnijverheid tabellen over de vraaghuren en bijdragen in het eerste jaar. Bovendien werden in de jaarverslagen van het CDV de **stichtingskosten** vermeld, onderscheiden naar korporatiewoningen en partikuliere huurwoningen. Vóór 1969 publiceerde het Ministerie van VRO in een kwartaalbericht tabellen over de kosten van nieuwe woningen. Deze tabellen vermeldden niet de stichtingskosten, maar de aanneemsommen. Op grond van de verhouding tussen aanneemsommen en stichtingskosten bij woningwetwoningen, en op grond van de aanname dat de grondkosten zo'n 20% hoger zijn bij premiehuur- dan bij woningwetwoningen, zijn de stichtingskosten geschat. Deze schatting gaat terug tot 1960.

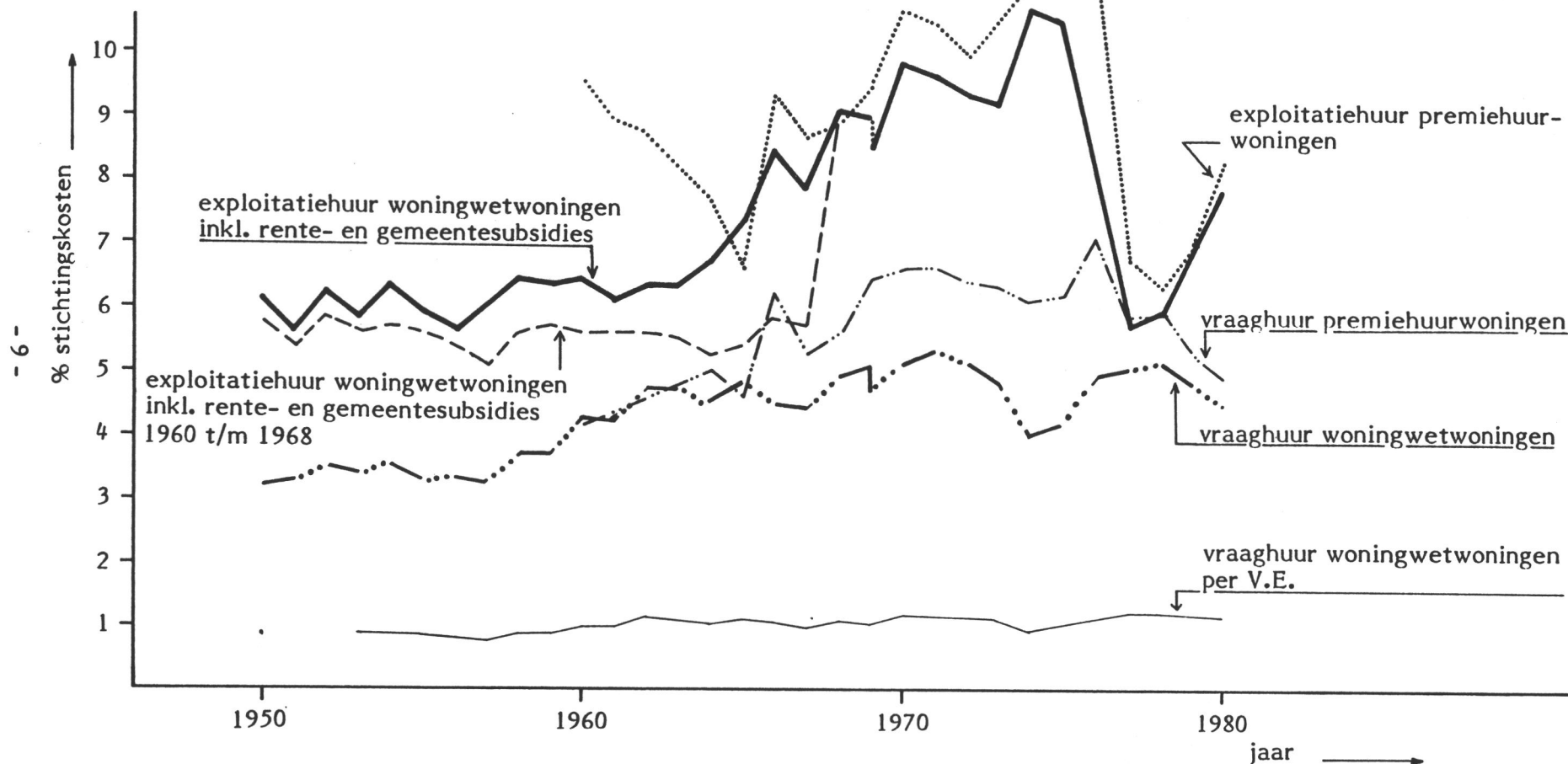
Vanaf 1960 werden voor premiehuurwoningen naast bijdragen ineens ook jaarlijkse bijdragen gegeven, in 1966 stapte men geheel op het systeem van jaarlijkse bijdragen over. Het was dus nodig om het huurverlagend effect van de bijdragen ineens te berekenen, en om daarmee de **aanvangssubsidies** te schatten. Ervan uitgaande dat de bijdrage ineens gelijk moet zijn aan de kontante waarde van afnemende jaarlijkse bijdragen (deze worden in een periode van tien jaar afgebroken), bij een inflatie van 4%, is de bijdrage in het eerste jaar geschat. In feite zijn dus de berekeningen uitgevoerd, als het ware het latere systeem van jaarlijkse bijdragen al in 1960 toegepast. Over de **huren** van de premiewoningen van vóór 1969 bestaat onzekerheid. Er zijn twee reeksen beschikbaar: in het kwartaal-blad van VRO werden de voorlopige huren van gegunde woningen vermeld; dit zijn 'gewone woningen' exclusief bejaardenwoningen. Het CBS publiceerde de huren van voltooide premiewoningen. Deze huren liggen op een aanmerkelijk hoger niveau dan die van MVRO. In figuur 1 werden de MVRO-cijfers gebruikt.

Van de premiekoopwoningen werden in de jaarverslagen CDV vanaf 1960 wél de stichtingskosten vermeld. Tot 1966 werden op koopwoningen bijdragen ineens gegeven: de premie vermeerderd met een toeslag; nadien werden ook hier aflopende jaarlijkse bijdragen verstrekt. Deze bijdragen ineens zijn, net als bij de premiehuurwoningen, omgerekend tot jaarlijkse bijdragen. In figuur 1 worden de vraag- en exploitatiehuur van woningwet- en premiehuurwoningen vermeld.

In de periode 1950-1980 namen de stichtingskosten van woningwetwoningen met een faktor 11 toe, de huren stegen met een faktor 15, veel sneller dus dan de stichtingskosten, veel sneller ook dan de lonen, de kosten van levensonderhoud en de huren in de voorraad.

Als percentage van de stichtingskosten steeg de vraaghuur van woningwetwoningen van ruim 3% in 1950 tot bijna 5% rond 1970. De exploitatiehuur was tot 1968 tamelijk konstant. De afstand tussen exploitatie- en aanvangshuur nam dan ook duidelijk af. Terwijl in 1950 de bijdrage in het eerste jaar nog bijna de helft van de vraaghuur bedroeg, was dit in 1965 nog maar één-achtste: het resultaat van de versnelde verhoging van de huren in de voorraad. Na 1967 steeg de exploitatiehuur enorm, vooral doordat sindsdien de marktrente bij woningwetwoningen in rekening werd gebracht. De objectsubsidie steeg daardoor aanzienlijk, een stijging die met de rentetoeename nog doorzette. De introductie van de dynamische kostprijs huur in 1975 bracht echter een daling van de objectsubsidie teweeg, zij het slechts tijdelijk.

Figuur 1: Huren (vraag- en exploitatiehuren) van woningwet- en premiewoningen, als percentage van de stichtingskosten (vanaf 1969 = www inkl. c.v.) (1950-1980)



De sterke toename van de rente na 1978 is ook hier in belangrijke mate debet aan.

Van de premiehuurwoningen werden in figuur 1 de vraag- en exploitatiehuur sinds 1960 vermeld. De **vraaghuur** lag in 1960 op nagenoeg hetzelfde niveau als bij woningwetwoningen, na 1965 echter deed zich een relatieve stijging voor. Bij deze woningen kwam de hogere rente kennelijk direkter in de vraaghuur tot uiting dan in de woningwetsektor. Premiehuurwoningen waren sindsdien aanmerkelijk duurder dan woningwetwoningen. Na de introductie van de dynamische kostprijs huur en de nieuwe huurtabellen neemt echter de afstand af. Sinds 1975 gelden in principe dezelfde vraaghuren voor woningwet- als voor premiehuurwoningen. Wellicht werden de kleinere verschillen in de vraaghuur ook veroorzaakt doordat de woninggrootte bij premiehuur sneller daalde dan bij woningwetwoningen.

Tot 1968 bestonden er tussen woningwet- en premiehuurwoningen grote verschillen in de **exploitatiehuur**. Bij de premiewoningen was deze veel hoger dan bij de woningwetwoningen. De bedragen ineens hadden mogelijk-kerwijs een betrekkelijk hoog rendement van woningexploitatie tot gevolg. Na 1968 zijn de verschillen in exploitatiehuur tussen de sectoren van veel minder betekenis. De exploitatiehuur van premiewoningen lag daarna bijna steeds zo'n $\frac{1}{2}$ % tot 1% boven die van woningwetwoningen.

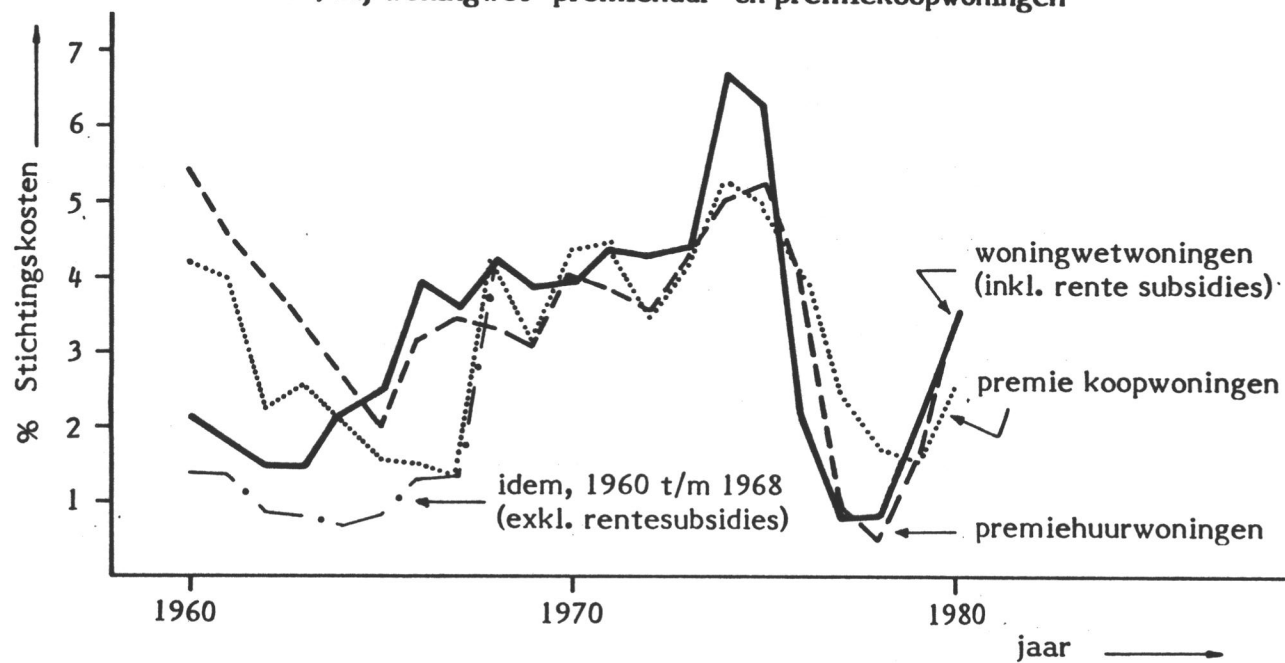
In figuur 2 zijn de subsidies van woningwet-, premiehuur- en premiekoopwoningen uitgezet als percentage van de stichtingskosten.

Opvallend is de grote overeenkomst in subsidiepercentages na 1968. In 1974 is de subsidie op woningwetwoningen relatief hoog. Dit hangt samen met de machtigingswet: in dat jaar werden de aanvangshuren van woningwetwoningen laag gehouden. De introductie van de dynamische kostprijs huur leidt in beide huursektoren tot een aanzienlijke reductie van aanvangssubsidies, en wel nagenoeg in gelijke mate.

Bij de premiekoopwoningen werden sinds 1975 de subsidies eveneens verlaagd, een verlaging die markttechnisch verantwoord was omdat de vraag naar koopwoningen enorm toenam. De daling van het subsidiepercentage ging echter minder snel dan in de huursektoren; ongetwijfeld hangt dit samen met het feit dat er in de koopsektor geen wijziging werd doorgevoerd in financieringswijze en kostprijsberekening.

Na 1978 nemen de aanvangssubsidies in alle sectoren weer toe, om de bouwmarkt- en woonlastengevolgen van de rentestijging die sindsdien optrad, te compenseren.

Fig. 2: Aanvangssubsidies als percentage van de stichtingskosten (1960 - 1980) bij woningwet- premiehuur- en premiekoopwoningen



4. CONSUMPTIEVE BESTEDINGEN AAN HUUR EN HET AANDEEL VAN DE HUURSUBSIDIES DAARIN. (1950 - 1982)

De Nationale Rekingen van het CBS bevatten ondermeer gegevens over de uitgaven aan huur en huurwaarde van gezinshuishoudens, en over de subsidies van de rijksoverheid aan woningexploitanten, huurders en eigenaarsbewoners. De subsidies betreffen de werkelijke uitgaven van het Departement.

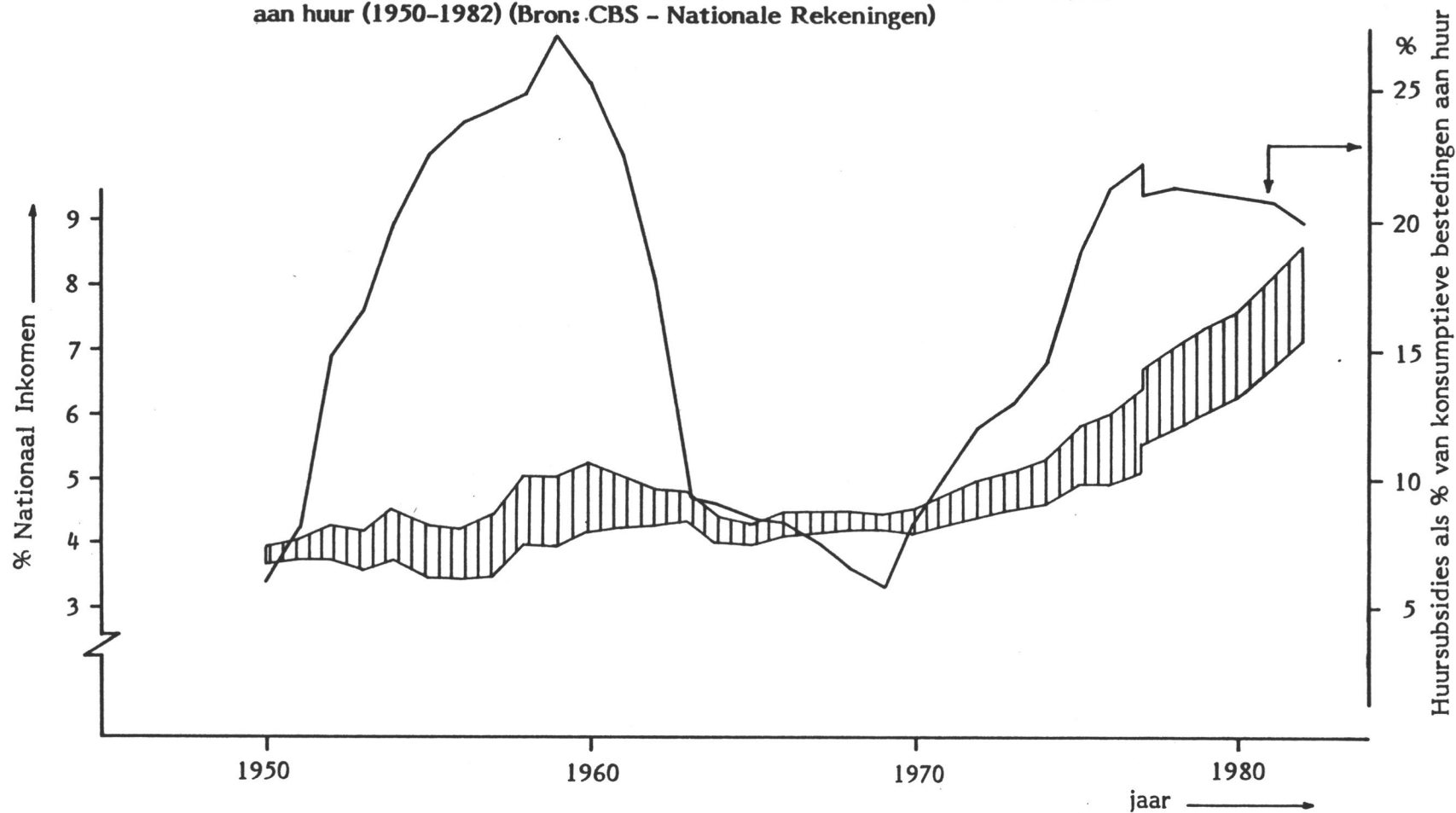
Figuur 3 laat de ontwikkeling van de huur(waarde)uitgaven van gezinnen zien, als percentage van het Nationaal Inkomen, én het aandeel van de subsidies in die huuruitgaven. Het aandeel van de huuruitgaven in het Nationaal Inkomen is op de linker vertikale as uitgezet, het subsidie-aandeel in de huuruitgaven op de vertikale as.

Doorgaans worden de huuruitgaven uitgedrukt als percentage van de konsumptieve bestedingen. Het aandeel van de totale konsumptieve bestedingen in het Nationale Inkomen bedraagt ongeveer 65%; maar dit aandeel is niet konstant. Het daalde van 75% in 1950 tot ongeveer 62% omstreeks 1970, om daarna weer langzaam toe te nemen. Dat in figuur 3 het Nationaal Inkomen als maatstaf wordt gebruikt, hangt met het karakter van de subsidies tot omstreeks 1960 samen. Deze subsidies waren voor een belangrijk deel bijdragen ineens aan particuliere bouwondernemers, bijdragen dus in de investeringen en niet primair in de konsumptieve bestedingen.

Het aandeel van de **uitgaven aan huur en huurwaarde** steeg geleidelijk. Die stijging was overigens niet kontinu. Van 1950 tot 1957 was er zelfs van een lichte daling sprake, doordat de huurstijgingen beperkt waren en de huursubsidies toenamen. In 1957 werden de huren sterk opgetrokken; ook de investeringen in woningen namen aan het einde van de jaren vijftig duidelijk toe. Het aandeel van de huuruitgaven stijgt dan weer. De daling in het aandeel van de huuruitgaven, die tussen '63 en '64 plaats vond, hing samen met een sterke economische groei die niet door een stijging van de huursom geëvenaard werd.

Na 1970 stegen bestedingen aan huur sneller. In zo'n tien jaar tijd nam de totale huursom met een faktor 4,35 toe, terwijl het nationaal inkomen steeg met een faktor 2,84 en de konsumptieve bestedingen met een faktor 3,09 groeiden. De prijsindex van de gezinskonsumptie steeg in dezelfde periode met een faktor 2,06; de huurindex met een faktor 2,07. De huurstijging bij de woningen in de voorraad was dus aanzienlijk kleiner dan de toename van de totale huur(waarde)som, wat duidt op een groei van de volumekomponent van de woonkonsumptie. Ook de groei van het eigen-woning-bezit vormt wellicht een verklaring.

Figuur 3: Aandeel konsumptieve bestedingen aan huur van gezinshuishoudens en huursubsidies in het Nationale Inkomen en aandeel van huursubsidies aan huur (1950-1982) (Bron: CBS - Nationale Rekeningen)



Het aandeel van de **subsidies** in de uitgaven aan huur en huurwaarde van gezinshuishoudingen steeg in de jaren vijftig en zeventig zeer snel. Tussen 1959 en 1969 deed zich een forse daling voor.

Van 1950 tot 1960 waren de vraaghuren van nieuwe woningen betrekkelijk laag. Het aandeel van de gesubsidieerde woningen in de bouwproductie was buitengewoon groot: de vrije-sektorbouw was jaarlijks zelden groter dan enkele honderden woningen. Dit alles bracht een hoge subsidielast met zich: hoge exploitatiesubsidies voor woningwetwoningen, hoge bijdragen ineens voor de premiewoningen. De bijdragen ineens voor premiewoningen drukten zeer zwaar op de begroting. Want in feite werd het kontant gemaakte bedrag van jaarlijkse bijdragen in één keer verstrekt. De toename van het aandeel van de partikuliere woningbouw betekende dus een snelle groei van de benodigde subsidie.

Al onder het laatste kabinet-Drees werd een bezuiniging op ondermeer de huursubsidies voorbereid. Het kabinet-De Quay (1959-1963), met minister Van Aartsen op het Departement van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, legde een zwaar accent op deze bezuinigingen. De voorraadhuren werden versneld opgetrokken - wat tot een lichte stijging van het aandeel van de huuruitgaven ten opzichte van het Nationaal Inkomen leidde. De huurstijgingen werden volledig gebruikt om de objektsubsidies op bestaande en nieuwe woningen te verminderen. Bovendien veranderde de subsidiemethodiek voor partikuliere woningen in zowel de koop- als de huursektor. In plaats van bijdragen ineens werd sinds 1960 een stelsel ingevoerd van premies en jaarlijkse bijdragen. De aanvangssubsidies werden hierdoor lager, de begroting werd minder zwaar belast. In 1964-1966 werden de bijdragen ineens geheel door jaarlijkse subsidie in de woningexploitatie vervangen. Door deze maatregel werd over een betrekkelijk lange periode subsidie verschaft. Dit vormde toen nog geen probleem: de subsidies per woning waren laag en werden met de huurstijgingen bovendien geleidelijk afgebroken. Ook steeg het aandeel van de niet-gesubsidieerde nieuwbouw. De daling van het aandeel van de huursubsidies in de huuruitgaven kon door deze factoren voortgang vinden. Van 1963 tot 1969 bleven de huursubsidies nominaal op ongeveer gelijk niveau, ondanks een buitengewoon hoge bouwproductie van ruim 125.000 woningen per jaar.

Van 1969 tot 1977 deed zich een versnelde stijging van de huursubsidies voor, terwijl de uitgaven van gezinshuishoudingen aan huur en huurwaarde sterk stegen en de woonkonsumptie toenam. Er werden subsidies verstrekt in een expanderende markt.

In 1969 bedroegen de totale huurbijdragen 266 miljoen, in 1980 was dit opgelopen tot 3.870 miljoen, een stijging dus met een faktor 14,5.

Tot op heden ontbreken nauwkeurige analyses van de oorzaken van de subsidiegroei. Hier kan slechts op enkele factoren gewezen worden, zonder nadere kwantificering:

- de stijgende exploitatielasten van nieuwe jaargangen woningen, door sterk toenemende bouwkosten en vooral door de hogere rente. Schut verhoogde de aanvangssubsidies in alle financieringscategorieën sterk, bovendien bracht hij in 1968 de rente van woningwetleningen op marktniveau, zodat een 'onzichtbare subsidie' door Financiën ten laste kwam van de begroting VRO. De aanvangssubsidies bleven hoog en stegen zelfs,

- tot de introductie van de dynamische kostprijsuur (1975). Deze bracht een tijdelijke verlaging met zich, maar de zeer hoge rentestand eind jaren zeventig noodzaakte opnieuw tot hogere aanvangssubsidies;
- hogere subsidies op bestaande woningen: in 1971 werd de rentekonversie op oudere woningwetwoningen doorgevoerd, waarmee ook de uitstaande woningwetleningen op marktrente werden gebracht. Dit verminderde opnieuw de subsidiëring door Financiën en belastte de begroting van VRO. Daarnaast zullen tussentijdse periodieke herzieningen van de rente op leningen de exploitatiekosten en subsidies opgestuwd hebben. Het is niet bekend in hoeverre huurverhogingen in de voorraad de stijging van exploitatielasten bijhield. Ten opzichte van de loon- en bouwkostenstijging waren deze huurverhogingen - tot het einde van de jaren zeventig - aan de lage kant. Dit kan een toename van exploitatiesubsidies veroorzaakt hebben; in ieder geval is het onwaarschijnlijk dat exploitatiesubsidies door de huurstijgingen versneld worden afgebroken. Dan vindt er een kumulatie van bijdragen op een toenemend aantal jaargangen woningen plaats;
 - de voortdurende hoge nieuwbouwproductie en het overwegend hoge aandeel van de gesubsidieerde woningbouw daarin;
 - een belangrijke faktor was ook de groei van de subjektsubsidies, met name na 1975.
 - subsidies op bestaande woningwetwoningen namen ook toe door de vele woningverbeteringen, met name sinds ± 1973.

5. DE BEGROTING VAN VRO. GEVOTEERDE BEDRAGEN, 1946-1984

5.1. Inleiding

De begrotingen van het Departement voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening bieden een gedetailleerder beeld van de omvang en samenstelling van de subsidies dan de Nationale Rekeningen.

De volgende gegevens zijn verzameld: de totale omvang van de Rijksbegroting, van die van het Departement en van de gelden beschikbaar voor Volkshuisvesting. De gelden beschikbaar voor volkshuisvesting zijn vervolgens uitgesplitst over de verschillende begrotingsposten, waarbij met name een onderscheid gemaakt werd tussen subsidies en woningwetleningen. De bedragen bestemd voor de Wederopbouw zijn niet meegeteld, evenmin als de bedragen voor de Algemene Dienst, het Kadaster, de Rijksplanologische Dienst en de Directie Bouwnijverheid.

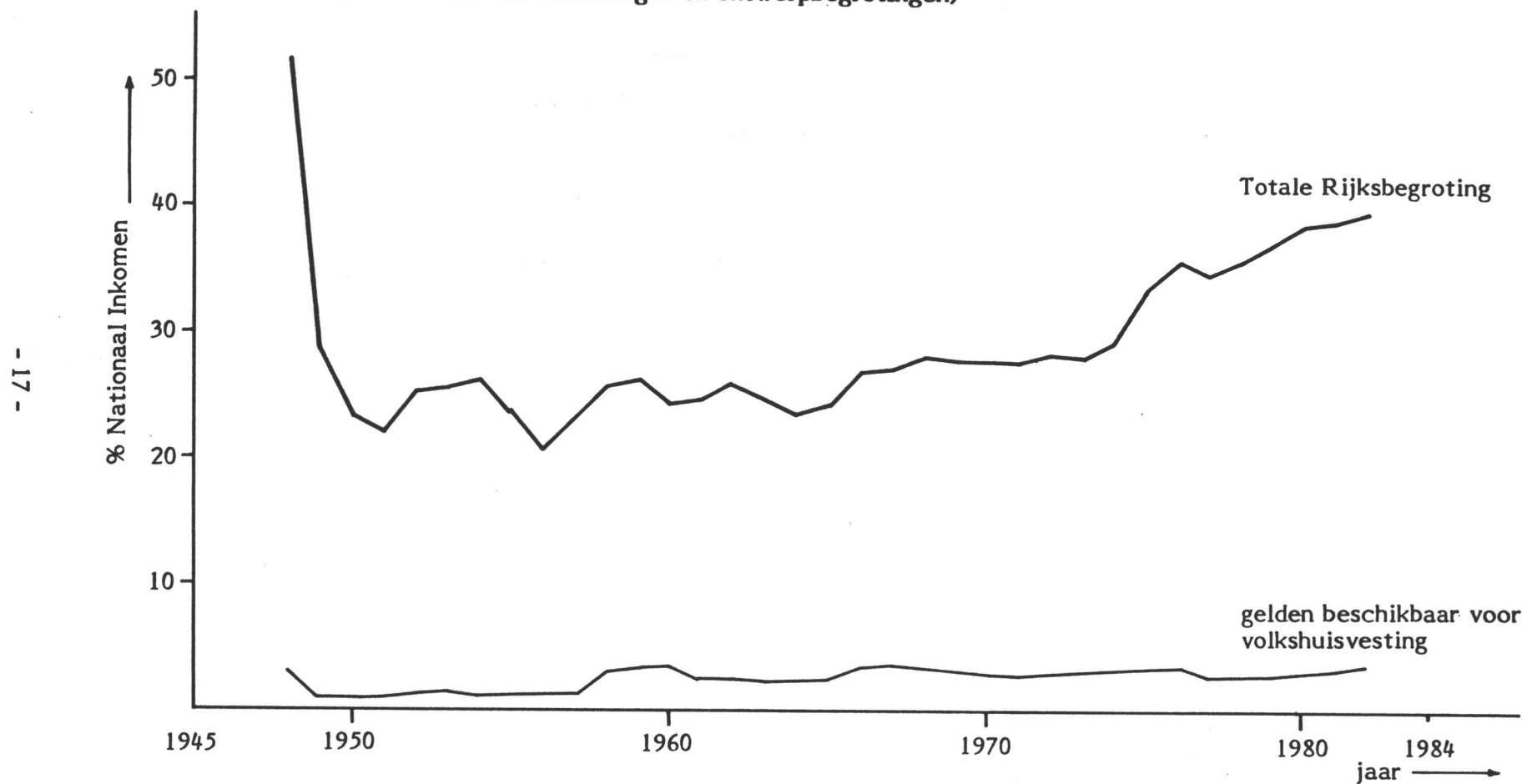
Tabel 1 t/m 4 van de bijlagen bevatten de belangrijkste gegevens van de aldus uitgevoerde begrotingsanalyse. De figuren 4 t/m 6 zijn op deze tabellen gebaseerd.

5.2. De omvang van de begroting van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening als percentage van het Nationaal Inkomen en de totale Rijksbegroting (1946-1982)

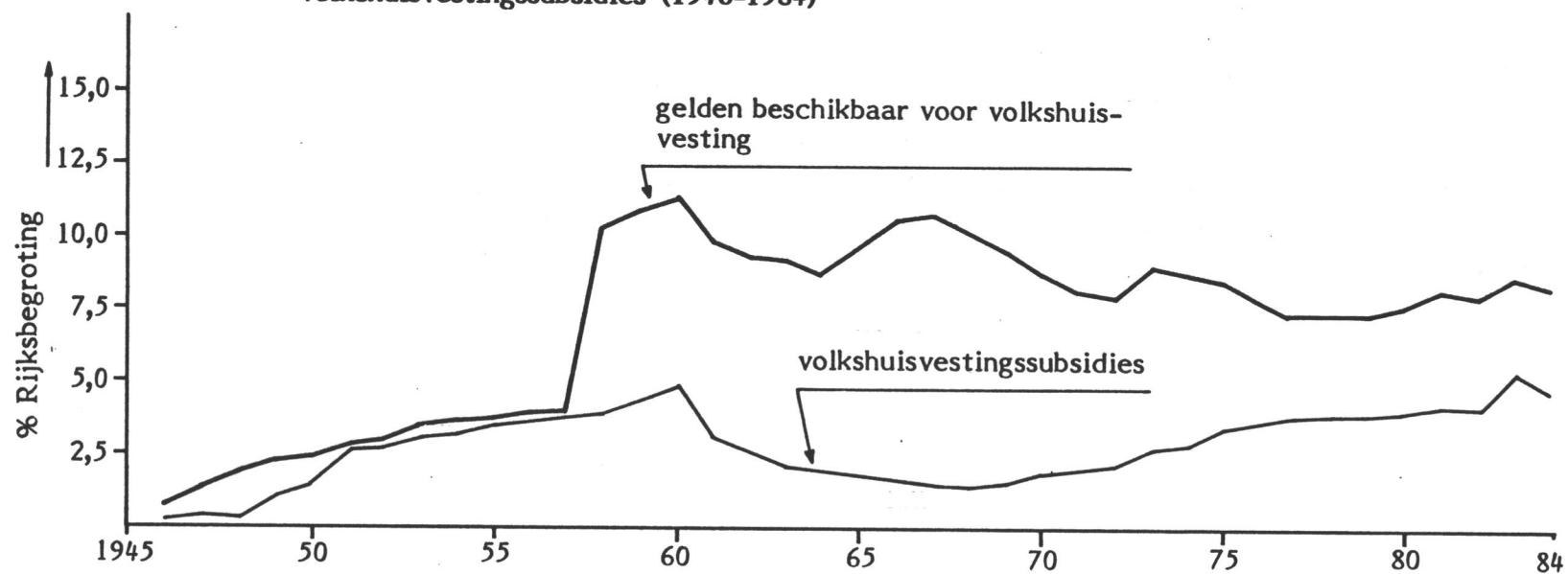
Figuur 4 geeft het aandeel weer van de totale Rijksbegroting en de begroting VRO in het Nationaal Inkomen.

Na een aanvankelijke sterke daling van het aandeel van de totale Rijksbegroting in het Nationaal Inkomen tot ongeveer 22%, nam dit sinds het midden van de zestiger jaren toe. Het stijgingstempo versnelde na 1974. In 1980 bedroeg de totale Rijksbegroting zo'n 37% van het Nationaal Inkomen. Het aandeel van de begroting van VRO was aanvankelijk tamelijk konstant, en was van 1950 tot 1958 niet meer dan ongeveer 1%. Daarna steeg dit in 1960 tot zo'n 3-4%, hoofdzakelijk doordat sinds 1958 het Rijk opnieuw leningen verstrekke voor de bouw van woningwetwoningen. Voorheen moesten korporaties en gemeenten deze leningen zelf aantrekken. Met enige lichte fluktuaties bleef daarna het percentage van de VHV-begroting op ongeveer 3% van het Nationaal Inkomen. Op het eerste gezicht is dus de volkshuisvestingssector weinig expansief, veel minder dan andere sectoren van overheidszorg, zoals onderwijs en sociale zekerheid.

**Figuur 4: Aandeel Rijksbegroting en begroting VRO in Nationaal Inkomen
(marktprijzen 1946-1982)**
(Bron: Nationale Rekeningen en ontwerpbegrotingen)



Figuur 5: Aandeel van de 'gelden beschikbaar voor Volkshuisvesting' en 'volkshuisvestingssubsidies' (1946-1984)



5.3. De gelden beschikbaar voor Volkshuisvesting

Een belangrijk deel van de begroting is bestemd voor uitgaven die niet direct de volkshuisvesting ten goede komen. Te denken valt aan de apparaatskosten, de uitgaven voor Wederopbouw en dergelijke. In de tabellen 2, 3 en 4 van de bijlagen wordt voor elk jaar het percentage vermeld van de volkshuisvestingsuitgaven (inkl. leningen) of van alleen de volkshuisvestingssubsidies, in het Nationaal Inkomen, de Rijksbegroting van VRO. In figuur 5 wordt het aandeel daarvan in de Rijksbegroting weergegeven.

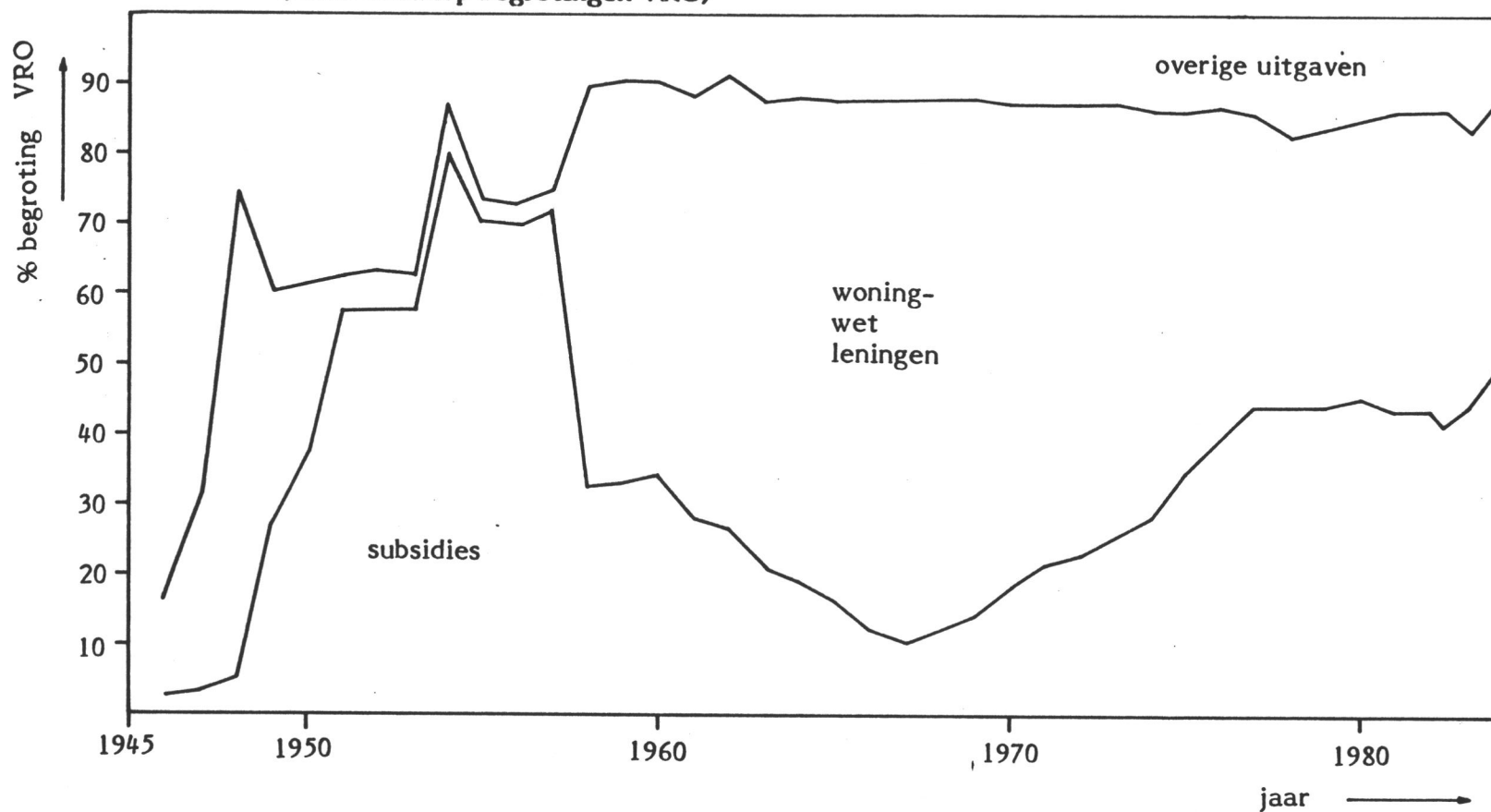
Aanvankelijk was het aandeel van de volkshuisvestingsgelden in de Rijksbegroting zeer laag en bedroeg niet meer dan enkele procenten. Dit aandeel nam echter geleidelijk toe, vooral door de toenemende subsidielast op nieuwe woningen. De stijging van de subsidies hield tot 1960 aan en sloeg toen om in een snelle daling. Na 1968 is er weer van een toename sprake. Dit beeld komt nauw overeen met cijfers uit de Nationale Rekeningen. Hier wordt volstaan met een verwijzing naar de desbetreffende tekst.

In 1958 werden de woningwetleningen weer via de begroting van VRO verleend. Dit leidde tot een zeer sterke expansie van het budget.

De woningwetleningen namen over de periode 1958-1981 een wisselend en trendmatig een afnemend percentage van de Rijksbegroting voor hun rekening. Dit hangt ondermeer samen met de omvang van de bouw in andere financieringssectoren. Zo nam van 1957-1960 het aantal woningwetwoningen toe van 20.000 tot ruim 45.000, mede als compensatie voor de gevolgen voor de woningbouwmarkt van de overbesteding en de bestedingsbeperking. Het expansieve bouwbeleid van Bogaers werd voor een belangrijk deel gerealiseerd binnen de woningwetsektor. In 1962 werden 27.000 woningwetwoningen gebouwd, in 1967 ruim 67.000. Tussen 1962 en 1967 steeg het aandeel woningwetwoningen in de bouwproductie van 35% tot 55%. In de jaren zeventig daalt het aantal en aandeel van de woningwetwoningen weer, met uitzondering van de jaren waarin de totale bouwproductie een uitzonderlijk grote omvang bereikte: 1972 en 1973.

Door Conijn werd de daling van het aandeel woningwetwoningen in verband gebracht met het feit dat sinds eind 1966 de woningwetleningen relevant werden voor het structurele begrotingsbeleid. Inderdaad werd door minister Schut het accent verlegd van woningwetwoningen naar premiehuurwoningen, welke in belangrijke mate door korporaties werden gebouwd. Maar in 1971, 1972 en 1973 steeg het aantal nieuwe woningwetwoningen sterk. Kennelijk was toen het begrotingsbeleid geen onoverkomelijke hindernis voor een groei van het aantal woningwetwoningen. Vermoedelijk werd de invloed van dat beleid dominanter na het inzetten van de 1% operatie door Duisenberg, en bij de daarop volgende bezuinigingsrondes. Overigens blijft de vraag of de daling van het aantal woningwetwoningen het resultaat was van budgettaire beperkingen of van beleidsvoorkeuren van de minister van VRO. Per slot van rekening verlaagde ook Van Aartsen na 1959 de woningwetbouw ten gunste van de premiebouw; hij had dezelfde politieke achtergrond als Schut.

Figuur 6: Aandeel subsidies, Leningen voor woningwetwoningen, en overige uitgaven in begroting VRO(1946-1984)
(Bron: ontwerp begrotingen VRO)



In figuur 6 wordt het aandeel van de subsidies, woningwetleningen en overige uitgaven vermeld als percentage van de 'gelden beschikbaar voor volkshuisvesting' voor de periode 1946-1984. Na het voorgaande biedt deze figuur weinig verrassingen meer. Sinds 1960 bleven de 'overige uitgaven' konstant, de woningwetleningen namen van 1958 tot 1967 sterk in betekenis toe; daarna groeiden de subsidies relatief sterk.

Als men alleen op de subsidies zou letten, is sinds het midden van de jaren zestig de volkshuisvestingssector wel degelijk expansief. De expansie kwam weliswaar na 1977 tijdelijk tot staan; de subsidiegroei werd wellicht door de introductie van de dynamische kostprijsuur vertraagd, en een deel van de subsidies werd sindsdien overgeheveld naar de woningwetleningen: de liquiditeitstekorten. Maar na 1982 nam het aandeel van de subsidies in de volkshuisvestingsgelden weer zeer snel toe.

5.4. De volkshuisvestingssubsidie nader beschouwd (1946-1984)

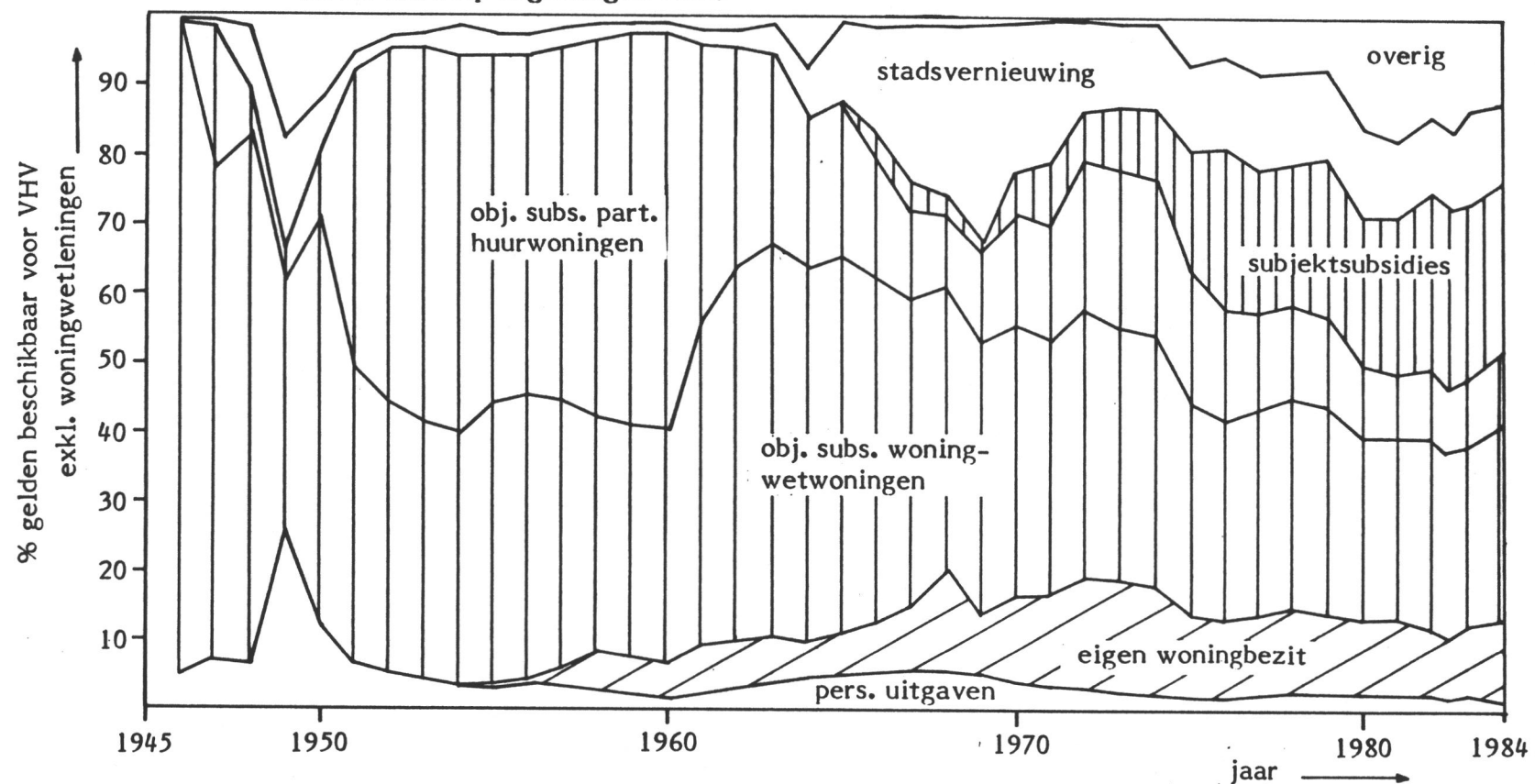
Figuur 7 laat zien hoe na 1946 het groeiend volume aan subsidies over de verschillende begrotingsposten verdeeld werd. Het vertikaal gearceerde deel geeft het aandeel van de huursubsidies in het totale subsidiebudget weer: jaarlijkse bijdragen voor woningwetwoningen, bijdragen ineens en/of jaarlijkse bijdragen voor partikuliere huurwoningen en de subjektsubsidies. Het schuin gearceerde deel betreft de subsidie voor het eigen woningbezit (Bijdragen ineens en/of jaarlijkse bijdragen), natuurlijk eventuele fiskale subsidies uitgezonderd.

Figuur 7 behoeft weinig toelichting. Het aandeel van de bijdragen voor het eigen-woningbezit nam tot 1974 toe, daarna is er van een stabilisatie sprake. De produktie van gesubsidieerde koopwoningen steeg sinds 1963 tot 1979 voortdurend. In de jaren zestig werd daarbij een abrupte groei van de begrotingspost voorkomen door de overgang van bijdragen ineens naar jaarlijkse bijdragen.

De stadsvernieuwingssubsidies stegen in het midden van de jaren zestig sterk, wat nauw met de toenmalige saneringsgolf samenhangt. In 1963 werd een subsidieregeling geïntroduceerd waarmee de kosten van verwerving en afbraak in belangrijke mate door de Rijksoverheid gedragen werden. Eind zestiger jaren werd echter meer het accent op verbetering van woning en woonomgeving gelegd. Daardoor nam het aandeel van de stadsvernieuwingssubsidies in het totale budget af. Overigens was en is het aandeel van de uitgaven aan stadsvernieuwing groter dan direkt uit de begrotingen blijkt. Want van de huursubsidie en de lokatiesubsidies (bij de 'overige uitgaven' ondergebracht), komt een niet gering gedeelte in stadsvernieuwingswijken terecht. Wellicht kompenseert dit de daling van de stadsvernieuwingssubsidies.

De bijdragen in de huur nemen, als aandeel in het totale subsidiebudget, in de loop der tijd af, met uitzondering van de periode 1969-1972. Met name na 1960 daalde het aandeel van de objektsubsidies aan partikuliere huurwoningen sterk: de eerder vermelde overgang van bijdragen ineens naar jaarlijkse bijdragen en de vermindering van de aanvangssubsidies op nieuwe woningen zijn hier mede debet aan. Van 1969 tot 1974 namen de subsidies voor partikuliere huurwoningen weer - tijdelijk - in betekenis toe. Dit hangt nauw samen met de expansie van de premiebouw.

Figuur 7: Aandeel diverse begrotingsposten in subsidies beschikbaar voor volkshuisvesting, exkl. woningwetleningen, 1946-1981
(Bron: ontwerp begrotingen VRO)



In die periode werden ook veel premiehuurwoningen door korporaties gebouwd.

Het percentage van de huurbijdragen voor woningwetwoningen groeide van 1960 tot 1963. Het totale subsidiebudget kromp in die periode terwijl de gereserveerde bedragen voor woningwetwoningen nominaal ongeveer gelijk bleven. Na 1963 is er weer sprake van een daling van het aandeel van de woningwetbijdragen van zo'n 55% tot bijna 27% nu, een daling die tamelijk kontinu verliep.

De subjektsubsidies namen in betekenis sterk toe; in 1974 bedroeg het aandeel in het totale budget bijna 9%, in 1984 was dit al opgelopen tot 25%. De toename van het aandeel van de subjektsubsidies vond plaats in de jaren direct na de uitbreiding van deze subsidieregeling: 1975 en 1976. Daarna was dat aandeel lange tijd stabiel. Tussen 1980 en 1982 was er opnieuw van een stijging sprake - van ruim 21,5% tot 25,3% - door de groei van het aantal ontvangers van subjektsubsidies en de hogere bijdragen per bewoner, een groei die nauw met de daling van de inkomens en de toename van de woonlasten samenhangt. Toch is deze groei van de subjektsubsidies in verhouding tot de gehele omvang van alle volkshuisvestingssubsidies tezamen niet spektakulair. Van een inwisseling van objekt- voor subjektsubsidies was nauwelijks sprake: de verhouding tussen beide veranderde na 1975 maar weinig.

5.5. De objektsubsidies op huurwoningen (1969-1984)

De daling van het aandeel van de objektsubsidies in de volkshuisvestingssubsidies, betekent niet dat deze weinig groeiden. Het totale bedrag aan subsidies groeide alleen sneller. Dit totale subsidiebudget nam toe van ruim f 500 miljoen in 1970 tot bijna f 7,8 miljard in 1984, met een faktor 15,3. De objektsubsidies op woningwetwoningen stegen van f 197 miljoen tot f 2,2 miljard (faktor 11,2), die op de premiehuurwoningen van f 84 tot f 741 miljoen (faktor 8,9).

Tabel 4 van de bijlage vermeldt de in de periode 1969-1984 gevoteerde bedragen voor objektsubsidies per subsidie-regeling van vóór 1968, van 1968-1975 en na 1975.

De objektsubsidies bij de premiehuurwoningen die vóór 1968 werden gebouwd, nemen sinds 1969 snel af. Bij de **woningwetwoningen** van vóór 1968 is dit echter niet het geval. Weliswaar dalen de objektsubsidies van 1968 tot 1974 iets - een daling die veel trager verloopt dan in de premiesektor - daarna is er van een sterke stijging sprake. Dit hangt deels samen met de eerder genoemde rentekonversies, deels ook met de grote aantallen woningverbeteringen.

De objektsubsidies, die op basis van de regelingen van 1968 werden verleend, namen na 1968 snel toe; de toename is het grootst bij de woningwetwoningen door de omvangrijke woningproduktie en de hoge bijdragen per woning. Pas in 1981 en daarna is er bij de woningwetwoningen die volgens de regeling van 1968 gesubsidieerd werden, een daling van de exploitatiebijdragen te konstaten, wat duidt op een - zij het nog geringe - vermindering van de gemiddelde bijdrage per woning. Bij de premiehuurwoningen zet deze daling enkele jaren eerder in. Intussen nam na 1975 de subsidielast bij

de woningen die op grond van de toen nieuwe regeling gesubsidieerd werden sterk toe. Dit was met name het geval bij de woningwetwoningen. Deze toename, gepaard gaand met de geringe afbraak van objektsubsidies, zelfs een groei ervan, op oudere woningen leidde tot de zeer snelle groei van de totale omvang van exploitatiebijdragen.

De CBS enquête naar balans en exploitatierekening van toegelaten instellingen laat overeenkomstige cijfers zien; bovendien worden gegevens verstrekt over de gemiddelde huur, de huursubsidies en de exploitatiesaldi, per woning, per jaar. Van de premiehuurwoningen zijn dergelijke cijfers niet bekend.

Van 1969 tot 1980 steeg de gemiddelde huur van f 1.169.- tot ongeveer f 3.120.-. De overheidsbijdrage nam toe van f 217.- tot ongeveer f 810.-; deze bijdragen waren in 1978 het hoogst en daalden nadien enigszins. In 1969 bedroeg de bijdrage 18,6% van de jaarhuur, in 1978 30,6% en in 1980 was dit gedaald tot 25,9%. Het is nog niet bekend in hoeverre deze daling doorzette. Het batig saldo nam van 1969 tot 1977 toe, van f 200.- tot f 514.- per woning; maar daalde nadien sterk. De stabilisatie van de bijdragen ging kennelijk met een daling van reservevorming gepaard. Het is overigens niet precies bekend wat de oorzaken van de lichte vermindering van de gemiddelde objektsubsidies en de duidelijke daling van de exploitatiesaldi per korporatiewoning zijn.

6. TOT SLOT

De voorgaande beschrijving geeft enig inzicht in de ontwikkeling van de subsidiestromen. Een verklaring van deze ontwikkeling vergt een nauwkeurigere analyse van de politieke en administratieve achtergronden van het volkshuisvestingsbeleid enerzijds en een meer kwantitatieve benadering van de determinanten van de subsidies anderzijds dan hiervoor gegeven kon worden. Met name wordt hierbij gedacht aan een studie van de ontwikkelingen van huren, exploitatielasten en objektsubsidies van opeenvolgende jaargangen woningen, per financieringscategorie, waaruit vervolgens het totale beslag aan objektsubsidies per jaar berekend kan worden. Voor een dergelijke analyse is meer informatie nodig over de exploitatielasten en over de voorraadmutaties per sektor. Een belangrijke vraagstelling bij een dergelijke analyse zou kunnen zijn in hoeverre huurverhogingen tot afbraak van objektsubsidies leiden bij met name oudere jaargangen woningen.

Over de gehele periode bezien zijn de fluktuaties in omvang van de subsidiestroom opvallend. De subsidies waren hoog in zowel de jaren vijftig als in de jaren zeventig, door een beleid van huurmatiging, respectievelijk het neutraliseren van de effecten van de rentestijging op de woningexploitatie en daarmee op de nieuwbouwinitiatieven. De stijging van het aandeel van de subsidies in de Rijksbegroting en in de begroting van Volkshuisvesting zette tot op heden door, alhoewel het stijgingstempo sinds 1977-'78 duidelijk minder groot was dan in de periode 1967-1977. Als percentage aan de bestedingen aan huur (Nationale Rekeningen) dalen de subsidies sinds 1977, mede doordat die huuruitgaven zo snel toenemen en de liquiditeitstekorten buiten de subsidiesfeer vallen. Hoewel dus de subsidielast ten opzichte van de begrotingen steeg, werd in 1977 steeds minder van de woonuitgaven gesubsidieerd.

Opvallend zijn ook de wijzigingen in subsidiemethodiek die na 1960 werden doorgevoerd: de overgang van bijdragen-ineens naar jaarlijkse bijdragen allereerst, later gevolgd door een verandering in de methode van kostprijs-huurberekening. Daarbij werden in feite subsidies naar de toekomst verschoven om zodoende het jaarbudget te ontlasten. De subsidiegroei in de jaren zeventig heeft daardoor een structureler karakter dan in de periode vóór 1950: een hoger aandeel in het jaarbudget gaat met een toename van langlopende verplichtingen gepaard.

Tenslotte is de verhouding tussen het ministerie van VRO en Financiën opvallend. De expansie van de woningwetleningen die onder Bogaers plaatsvond - de woningwetsektor maakte een planmatige groei van de woningproductie mogelijk; de mogelijkheden tot planning en continuïteit waren in de andere financieringssectoren geringer - werd door het relevant verklaren

van de woningwetleningen in 1966 moeilijker. Het budget van VRO werd door de woningwetleningen op marktrente te brengen onder druk gezet. De rentekonversies op leningen van oudere woningwetwoningen in en na 1971 hadden hetzelfde effect. Tenslotte leidde de introductie van de dynamische kostprijsuur tot een extra subsidieelast voor VRO en - op termijn - tot extra rente ontvangsten bij Financiën. Het zou voor de hand liggen dat deze veranderingen gepaard gingen met een evenredige compensatie in de begroting van VRO. In hoeverre dit ook werkelijk gebeurde is echter niet bekend: over de dynamiek van de begrotingsvaststelling en de onderhandelingen tussen departementen van Volkshuisvesting en Financiën verschenen tot op heden géén studies.

TABELLENBIJLAGE

Tabel 1 Nationaal inkomen, totale rijksbegroting en begroting Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (ontwerp-begrotingen) van 1946 tot en met 1982 (bedragen in guldens)

Jaar	Nationaal Inkomen (netto markt- prijzen)	Totale rijks- begroting	in % van het N.I.	Totale begroting min. VhV en RO	in % van het N.I.	in % rijks- begroting	gelden beschik- baar voor volkshuisvesting	in % van het N.I.	in % rijks- begroting	in % begro- ting VRD
1946	--	5.532.024.742	--	483.534.755	--	8,74	81.453.200	--	1,47	16,85
1947	--	4.403.124.115	--	376.871.487	--	8,56	120.390.522	--	2,73	31,94
1948	13.442.000.000	6.909.746.860	51,40	359.811.440	2,68	5,21	268.359.819	2,00	3,88	74,58
1949	15.323.000.000	4.298.509.000	28,05	171.492.568	1,12	3,99	103.287.881	0,67	2,40	60,23
1950	17.056.000.000	3.925.861.000	23,02	159.944.861	0,93	4,07	98.607.307	0,58	2,51	61,65
1951	19.461.000.000	4.301.834.000	22,10	192.392.840	0,98	4,47	121.136.580	0,62	2,82	62,96
1952	20.285.000.000	5.140.593.000	25,34	246.431.180	1,21	4,79	156.528.000	0,77	3,04	63,52
1953	21.800.000.000	5.536.398.000	25,40	292.691.105	1,34	5,29	185.450.000	0,85	3,35	63,36
1954	24.516.000.000	6.411.904.168	26,15	270.987.625	1,11	4,23	233.622.500	0,95	3,64	86,21
1955	27.528.000.000	6.518.760.042	23,68	333.635.300	1,21	5,12	245.269.950	0,98	3,76	73,51
1956	29.587.000.000	6.518.165.437	20,81	346.672.150	1,17	5,32	253.273.500	0,86	3,89	73,06
1957	32.040.000.000	7.368.000.000	23,00	389.008.770	1,21	5,28	291.581.700	0,91	3,96	74,96
1958	32.407.000.000	8.260.000.000	25,49	954.562.850	2,95	11,56	858.901.000	2,65	10,40	89,98
1959	34.735.000.000	9.012.000.000	25,95	1.170.688.250	3,37	12,99	1.062.250.000	3,06	11,79	90,74
1960	38.396.000.000*	9.261.000.000	24,12	1.290.095.000	3,35	13,93	1.163.770.000	3,03	12,57	90,21
1961	40.616.000.000	9.935.000.000	24,46	1.116.174.000	2,75	11,23	987.431.000	2,43	9,94	88,47
1962	43.458.000.000	11.160.000.000	25,68	1.076.430.600	2,48	9,65	980.367.000	2,26	8,78	91,08
1963	47.317.000.000	11.672.000.000	24,67	1.132.598.000	2,39	9,70	993.973.000	2,10	8,52	87,76
1964	56.016.000.000	13.077.000.000	23,35	1.341.752.000	2,40	10,26	1.186.328.000	2,12	9,07	88,42
1965	62.547.000.000	15.006.000.000	23,99	1.608.578.000	2,57	10,72	1.413.295.000	2,26	9,42	87,86
1966	67.835.000.000	18.150.000.000	26,76	2.290.769.000	3,38	12,62	2.015.717.000	2,97	11,11	87,99
1967	74.680.000.000	20.152.000.000	26,98	2.636.886.000	3,53	13,08	2.317.681.000	3,10	11,50	87,89
1968	82.655.000.000	23.137.000.000	27,99	2.751.458.000	3,33	11,89	2.423.413.000	2,93	10,47	88,08
1969	93.913.000.000	26.093.000.000	27,78	2.723.863.000	2,90	10,44	2.400.118.000	2,55	9,20	88,11
1970	105.377.000.000	28.965.000.000	27,49	2.815.980.000	2,67	9,72	2.469.368.000	2,34	8,53	87,69
1971	118.700.000.000	32.725.000.000	27,57	3.036.852.000	2,56	9,28	2.669.075.000	2,25	8,16	87,89
1972	134.520.000.000	37.831.000.000	28,12	3.578.520.000	2,66	9,46	3.142.685.000	2,33	8,31	87,82
1973	154.850.000.000	43.081.000.000	27,82	4.376.982.000	2,82	10,16	3.843.803.000	2,48	8,92	87,82
1974	174.660.000.000	51.068.000.000	29,24	5.137.337.000	2,94	10,06	4.461.726.000	2,55	8,74	86,85
1975	189.270.000.000	62.815.000.000	33,19	6.210.362.000	3,28	9,89	5.366.829.000	2,84	8,54	86,42
1976	218.320.000.000	77.909.000.000	35,69	6.977.599.000	3,19	8,96	6.065.547.000	2,78	7,79	86,93
1977	251.100.000.000*	86.596.000.000	34,49	7.405.508.000	2,94	8,55	6.384.557.000	2,54	7,37	86,21
1978	269.990.000.000	96.205.000.000	35,63	8.320.221.000	3,08	8,65	6.943.338.000	2,57	7,22	83,45
1979	286.310.000.000	105.125.000.000	36,90	9.087.972.000	3,19	8,64	7.627.156.000	2,66	7,26	83,93
1980	303.320.000.000	114.893.000.000	37,78	10.099.376.000	3,17	8,79	8.643.492.000	2,85	7,52	85,58
1981	316.360.000.000	119.808.000.000	37,87	11.327.475.000	3,33	9,45	9.770.903.000	3,08	8,16	86,26
1982	328.540.000.000	128.990.000.000	39,26	11.953.045.000	3,58	9,27	10.306.947.000	3,14	7,99	86,22
1982**	328.540.000.000	128.990.000.000	39,26	12.258.069.000	3,73	9,50	10.616.621.000	3,23	8,21	86,33
1983	--	137.130.000.000	--	13.949.946.000	--	10,17	11.765.120.000	--	8,58	84,33
1984	--	168.415.000.000	--	15.600.567.000	--	9,26	13.988.334.000	--	8,31	89,67

* revisie

** herziene begroting van Van Dam (dec. 81)

Tabel 2 Ontwerp Begrotingen Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening 1946-1981; aandeel begrotingsposten in totaal gelden beschikbaar voor Volkshuisvesting

Jaar	gelden beschikbaar voor volkshuisvesting	Procentueel aandeel in:			Procentueel aandeel in totale gelden beschikbaar voor Volkshuisvesting van:							
		nationaal inkomen	rijksbegroting	begroting VRO	woningwet leningen ¹⁾	pers./mar. uitgaven	eigen woningbezit	exploitatiebijdragen woningwet-woningen	bijdragen part.huur-woningen	subject-subsidies	stadaver-nieuwing	overig
1946	81.453.200	--	1,47	16,85	86,55	0,69	0,01	12,67	--		0,02	0,05
1947	120.390.522	--	2,73	31,94	88,04	0,81	0,02	8,57	2,49		0,02	0,05
1948	268.359.819	2,00	3,88	74,58	92,41	0,51	0,01	5,82	0,37		0,75	0,13
1949	103.287.881	0,67	2,40	60,23	52,28	12,12	0,02	17,43	1,94		7,75	8,47
1950	98.607.307	0,58	2,51	61,65	39,55	7,52	0,02	35,51	6,08		4,06	7,26
1951	121.136.580	0,62	2,82	62,96	8,26	6,28	0,02	38,80	39,38		2,48	4,79
1952	156.528.000	0,77	3,04	63,52	9,01	4,81	0,01	35,46	46,64		1,44	2,63
1953	185.450.000	0,85	3,35	63,36	5,39	4,04	0,01	35,32	50,96		1,89	2,40
1954	233.622.500	0,95	3,64	86,21	7,28	3,06	0,11	33,39	50,72		3,68	1,76
1955	245.269.950	0,98	3,76	73,51	4,08	3,29	0,29	39,18	47,80		2,91	2,46
1956	253.273.500	0,86	3,89	73,06	3,95	3,55	0,45	39,52	47,38		2,67	2,48
1957	291.581.700	0,91	3,96	74,96	3,43	3,07	3,33	36,46	49,69		2,57	1,45
1958	858.901.000	2,65	10,40	89,98	62,87	1,14	2,09	12,60	20,18		0,86	0,27
1959	1.062.250.000	3,06	11,79	90,74	63,07	0,75	1,97	12,43	20,78		0,65	0,36
1960	1.163.770.000	3,03	12,57	90,21	61,57	0,71	1,89	13,28	21,58		0,63	0,36
1961	987.431.000	2,43	9,94	88,47	67,85	0,88	2,26	14,84	12,88		0,76	0,53
1962	980.367.000	2,26	8,78	91,08	70,59	0,90	2,07	15,86	9,20		0,94	0,44
1963	993.973.000	2,10	8,52	87,76	75,45	0,98	1,63	13,93	6,54		1,24	0,23
1964	1.186.328.000	2,12	9,07	88,42	77,97	0,93	1,17	12,01	4,75		1,68	1,49
1965	1.413.295.000	2,26	9,42	87,86	80,87	0,94	1,13	10,08	4,79		2,06	0,11
1966	2.015.717.000	2,97	11,11	87,99	85,38	0,78	1,01	7,32	2,49	0,50	2,33	0,19
1967	2.317.681.000	3,10	11,50	87,89	87,41	0,74	1,14	5,64	1,60	0,54	2,79	0,14
1968	2.423.413.000	2,93	10,47	88,08	86,28	0,76	2,05	5,60	1,44	0,41	3,31	0,14
1969	2.400.118.000	2,55	9,20	88,11	83,33	0,88	1,49	6,50	2,20	0,27	5,19	0,16
1970	2.469.368.000	2,34	8,53	87,69	79,25	0,85	2,69	7,98	3,39	1,21	4,54	0,09
1971	2.669.075.000	2,25	8,16	87,89	75,61	0,86	3,37	8,83	4,04	2,27	4,98	0,05
1972	3.142.685.000	2,33	8,31	87,82	73,72	0,83	4,34	10,08	5,77	1,69	3,53	0,04
1973	3.843.803.000	2,48	8,92	87,82	70,46	0,76	4,79	11,01	6,54	2,65	3,62	0,16
1974	4.461.726.000	2,55	8,74	86,85	67,53	0,82	4,95	11,80	7,45	3,28	3,90	0,25
1975	5.366.829.000	2,84	8,54	86,42	59,62	0,79	4,89	12,26	7,60	7,18	4,92	2,74
1976	6.065.547.000	2,78	7,79	86,93	53,94	0,85	5,32	13,06	7,63	10,58	6,13	2,50
1977	6.384.557.000	2,54	7,37	86,21	48,67	0,89	6,31	15,17	7,10	10,62	7,16	4,14
1978	6.943.338.000	2,57	7,22	83,45	46,62	1,31	6,72	16,08	7,13	10,90	7,04	4,19
1979	7.627.156.000	2,66	7,26	83,93	46,65	1,24	6,64	15,57	6,98	12,11	6,89	3,91
1980	8.643.492.000	2,85	7,52	85,58	46,95	1,21	5,59	14,05	5,50	11,47	6,83	8,29
1981	9.770.903.000	3,08	8,16	86,26	49,00	1,08	5,43	13,62	4,58	11,82	5,46	9,01
1982	10.306.947.000	3,14	7,99	86,22	48,74	1,11	5,00	13,88	5,21	13,88	5,63	7,35
1982*	10.616.621.000	3,23	8,21	86,33	48,84	1,15	4,78	13,14	4,78	13,15	5,84	8,32
1983	11.765.120.000	--	8,58	84,33	47,74	1,11	5,05	13,93	4,96	13,34	7,12	6,70
1984	13.988.334.000	--	8,31	89,67	43,88	1,01	6,49	16,07	5,30	14,22	7,02	6,03

* herziene begroting van Van Dam (dec. '81)

Tabel 3 Ontwerp Begrotingen Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening; aandeel begrotingsposten in subsidies beschikbaar voor Volkshuisvesting

Jaar	gelden beschikbaar voor subsidies volkshuisvesting	Procentueel aandeel in:			Procentueel aandeel in totale Volkshuisvestingsubsidies van:						
		nationaal inkomen	rijksbegroting	begroting VRD	pers./mat. uitgaven	eigen woningbezit 1)	woningwet-woningen	part.huur-woningen 1)	subject-subsidies 2)	stadsver-nieuwing 3)	overig
1946	10.953.200	--	0,20	2,26	5,15	0,09	94,20	--		0,18	0,37
1947	14.390.522	--	0,33	3,82	6,79	0,14	71,70	20,84		0,14	0,39
1948	20.359.819	0,15	0,29	5,66	6,73	0,10	76,71	4,91		9,82	1,72
1949	49.287.881	0,32	1,15	28,77	25,39	0,04	36,52	4,06		16,23	17,76
1950	59.607.307	0,35	1,52	37,27	12,44	0,03	58,75	10,06		6,71	12,00
1951	111.136.580	0,57	2,58	57,77	6,85	0,02	42,29	42,92		2,70	5,22
1952	142.428.000	0,70	2,77	57,80	5,29	0,01	38,97	51,25		1,58	2,89
1953	175.450.000	0,80	3,17	59,94	4,27	0,01	37,33	53,86		1,99	2,54
1954	216.622.500	0,88	3,38	79,94	3,30	0,12	36,01	54,70		3,97	1,89
1955	235.269.950	0,85	3,61	70,52	3,43	0,30	40,85	49,84		3,03	2,56
1956	243.273.500	0,82	3,73	70,17	3,69	0,47	41,15	49,33		2,77	2,59
1957	281.581.700	0,88	3,82	72,38	3,18	3,45	37,75	51,46		2,66	1,50
1958	318.901.000	0,98	3,86	33,41	3,06	5,63	33,93	54,34		2,30	0,73
1959	392.250.000	1,13	4,35	33,51	2,02	5,33	33,65	56,27		1,76	0,98
1960	447.270.000	1,16	4,83	34,67	1,84	4,92	34,54	56,14		1,63	0,92
1961	317.431.000	0,78	3,20	28,44	2,75	7,03	46,15	40,07		2,36	1,64
1962	288.367.000	0,66	2,58	26,79	3,07	7,02	53,92	31,28		3,21	1,50
1963	243.973.000	0,52	2,09	21,54	3,99	6,64	56,77	26,64		5,04	0,92
1964	261.328.000	0,47	2,00	19,48	4,21	5,30	54,53	21,56		7,61	6,77
1965	270.295.000	0,43	1,80	16,80	5,08	6,12	54,53	25,93		11,15	0,62
1966	291.681.000	0,43	1,61	12,73	5,37	6,92	50,05	17,00	3,39	15,95	1,32
1967	294.717.000	0,39	1,46	11,18	5,87	9,09	44,81	12,69	4,29	22,16	1,10
1968	332.413.000	0,40	1,44	12,08	5,56	14,95	40,85	10,48	3,01	24,15	1,00
1969	400.118.000	0,43	1,53	14,69	5,29	8,92	38,96	13,17	1,60	31,10	0,93
1970	512.368.000	0,49	1,77	18,20	4,09	12,98	38,45	16,31	5,86	21,86	0,45
1971	651.075.000	0,55	1,99	21,44	3,52	13,81	36,17	16,57	9,29	20,43	0,19
1972	825.985.000	0,61	2,18	23,08	3,16	16,51	38,36	21,95	6,42	13,44	0,15
1973	1.135.403.000	0,73	2,64	25,94	2,57	16,22	37,29	22,14	8,98	12,24	0,55
1974	1.448.726.000	0,83	2,84	28,20	2,53	15,24	36,34	22,96	10,11	12,05	0,78
1975	2.167.029.000	1,14	3,45	34,89	1,95	12,10	30,37	18,82	17,78	12,19	6,78
1976	2.793.847.000	1,28	3,59	40,04	1,84	11,54	28,36	16,56	22,96	13,31	5,42
1977	3.277.157.000	1,31	3,78	44,25	1,74	12,29	29,55	13,84	20,69	13,82	8,07
1978	3.706.438.000	1,37	3,85	44,54	2,45	12,60	30,13	13,37	20,42	13,19	7,85
1979	4.069.256.000	1,42	3,87	44,78	2,32	12,45	29,19	13,09	22,70	12,92	7,32
1980	4.575.692.000	1,51	3,98	45,31	2,29	10,54	26,55	10,38	21,66	12,90	15,69
1981	4.983.003.000	1,58	4,16	43,99	2,12	10,65	26,71	8,98	23,17	10,71	17,66
1982	5.283.047.000	1,61	4,10	44,19	2,16	9,76	27,08	10,17	25,49	10,98	14,33
1982 5)	5.414.442.000	1,65	4,20	44,17	2,25	9,36	25,68	9,33	25,71	11,41	16,26
1983	6.437.440.000	--	5,37	46,14	2,13	7,67	26,67	9,49	25,54	13,64	12,84
1984	7.850.734.000	--	4,66	56,12	1,79	11,57	28,63	9,43	25,33	12,50	10,74

1) jaarlijkse bijdragen + bijdragen ineens

2) krotontzuiming en doorstroming, verhuis- en inrichtingskosten, individuele huursubsidies

3) krotvererving/-opruiming, sanering en reconstructie, verbetering van woningen

4) o.a. locatiesubsidies, isolatiesubsidies, subsidies infrastructuur

5) gewijzigde

Tabel 4 Objectsubsidies (x f.l.000,-) op huurwoningen, onderscheiden naar financieringssector en subsidieregeling 1969-1984.

jaar	woningwetwoningen				premiehuurwoningen				Totaal
	totaal	vóór '68	'68-'75	nà '75	totaal	vóór '68	'68-'75	nà '75	
1969	155.900	153.300	2.600	-	82.700	73.600	9.100	-	238.600
1970	197.000	122.000	75.000	-	83.610	47.150	46.300	-	280.610
1971	235.600	104.100	131.500	-	107.900	26.900	81.000	-	343.500
1972	316.900	98.100	218.800	-	181.300	35.700	145.600	-	478.200
1973	423.300	103.100	320.200	-	251.400	28.900	222.500	-	674.700
1974	526.400	81.300	445.100	-	322.600	22.600	310.000	-	849.000
1975	658.100	92.500	565.600	-	408.000	16.000	392.000	-	1.066.100
1976	792.450	119.250	673.200	-	462.000	13.000	449.000	-	1.254.450
1977	968.300	176.500	776.200	15.600	453.400	7.500	445.900	-	1.421.700
1978	1.116.800	270.500	795.300	51.000	495.400	7.000	487.500	900	1.621.200
1979	1.187.900	351.100	765.400	71.400	532.600	3.000	527.200	2.600	1.720.500
1980	1.214.800	375.800	762.200	76.800	475.000	500	467.900	6.600	1.689.800
1981	1.331.000	378.200	802.100	150.700	447.400	-	421.300	26.100	1.778.400
1982	1.430.600	391.500	751.900	287.200	537.500	-	389.500	148.000	1.968.100
1982a ¹⁾	1.390.600	357.500	745.900	287.200	505.500	-	357.500	148.000	1.896.100
1983	1.717.500	395.700	680.700	641.100 ²⁾	611.300	-	358.700	252.600	2.328.800
1984	2.200.500	632.900	589.400	978.200	740.700	-	332.400	408.300	2.941.200

¹⁾ wijziging begroting door Van Dam (dec. 1981)

²⁾ inclusief premiecorporatie-A woningen

Reaktie naar aanleiding van working paper nr.

Hierlangs afknippen en formulier dubbelvouwen voor verzending



Afzender:

kan ongefrankeerd
worden verzonden

TECHNISCHE HOGESCHOOL DELFT

ANTWOORDNUMMER 350

2600 VB DELFT

Technische Hogeschool Delft,
Afdeling der Bouwkunde,
Berlageweg 1,
Kamer 9.03
