

# Achtergronden van de stijging van de woonsubsidies

DRS. J. B. S. CONIJN\*

**Een inzakkende markt voor koopwoningen en sterk stijgende woonsubsidies zijn de achtergronden van het beleid van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening om het huurniveau te verhogen. Met de vermindering van de subsidie-uitgaven die hiervan een gevolg is, krijgt het Ministerie enige mogelijkheden de woningbouw te stimuleren. In onderstaand artikel wordt een overzicht gegeven van de groei van de woonsubsidies vanaf de tweede wereldoorlog. In het bijzonder wordt ingegaan op de stijging van de subsidies voor huurwoningen. De sterke nadruk die het Ministerie legt op een verhoging van het huurniveau wordt gerelativeerd.**

## Inleiding

Door verschillende oorzaken is gedurende de jaren zeventig het aandeel van de koopsector in de woningbouw sterk toegenomen. In 1969 was 35% van de voltooide woningen een koopwoning, in 1979 was dit 64%. Naar produktie in geld gemeten had de koopsector in 1979 zelfs een aandeel van meer dan 70%. De vermindering van de huursector in deze periode is voor een belangrijk deel het gevolg geweest van overheidsbeleid. Sinds in 1966 de woningwetgevingen meegerekend werden in het structurele begrotingsbeleid, is het aandeel van de woningwetsector teruggelopen 1). De premiehuursector is vooral na 1975 afgenomen toen het systeem van de dynamische kostprijs werd ingevoerd. De grote nadruk op de koopsector in de jaren zeventig heeft het woningbouwprogramma kwetsbaar gemaakt voor ongunstige economische ontwikkelingen. Nu de inkomensverwachtingen somber zijn en de rente op de kapitaalmarkt is gestegen, zien we dan ook een daling in de bouw van koopwoningen. De werkloosheid in de bouw en aanverwante bedrijfstakken is hierdoor sterk toegenomen.

Het rijk en in het bijzonder het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) staan nu voor grote problemen. Er is alle reden om de investeringen in woningen op peil te houden. Het tekort aan woningen is omvangrijk en voor de jaren tachtig is de vraag naar nieuwbouw geraamd op minimaal 103.700 woningen en maximaal 125.700 woningen per jaar 2). Bovendien is er in de woningvoorraad een kwalitatieve achterstand, die tot uiting komt in een grote behoefte aan renovaties 3). Echter, de mogelijkheden voor het Ministerie van VRO om de terugval in de koopsector ongedaan te maken dan wel te compenseren door een vergroting van het aanbod in de huursector zijn beperkt. Allereerst is er de algemene budgettaire problematiek waardoor de uitgaven van het Ministerie van VRO slechts in beperkte mate kunnen stijgen. Voorts dreigen de woonsubsidies, die door het Ministerie worden verstrekt, reeds bij ongewijzigd beleid bijzonder sterk te stijgen 4). Alleen indien er drastische beleidswijzigingen worden doorgevoerd, is het Ministerie van VRO in staat de woningbouw voldoende te stimuleren.

De recente beleidsvoorstellen van het Ministerie dienen tegen deze achtergrond te worden gezien 5). De maatregelen zijn vooral gericht op de huursector en beogen de stijging van de stichtingskosten (bouw- en grondkosten) van woningwetwoningen te beperken en het huurniveau te verhogen in de

hoop dat daardoor de huursubsidies minder sterk zullen stijgen. Om het laatste te bereiken is onder meer voorgesteld:

- de jaarlijkse wettelijke huurverhoging op een hoger percentage te stellen dan in het verleden het geval was;
- de huurharmonisatie, waarmee de scheefgegroeide verhouding tussen kwaliteit en huur wordt gecorrigeerd, versneld door te voeren;
- het systeem van vergelijkings- en garantiehuren, waarmee de vraaghuur van de nieuwbouw in stadsvernieuwingsgebieden wordt vastgesteld, af te schaffen;
- de normhuurquoten, waarmee de maximale huur voor de lagere inkomens wordt bepaald, te verhogen;
- de afschaffing van de huurgewenningsbijdragen bij vrijwillige doorstroming niet ongedaan te maken.

Aangezien een belangrijk knelpunt voor een stimuleringsbeleid van het Ministerie van VRO is gelegen in de huidige omvang en groeisnelheid van de woonsubsidies, zal in het navolgende een beeld worden gegeven van de ontwikkeling van de woonsubsidies na de tweede wereldoorlog, mede in samenhang met het gevoerde huur- en subsidiebeleid. Hierbij zal in het bijzonder worden ingegaan op de factoren die bepalend zijn geweest voor de groei van de subsidies op huurwoningen. Deze maken thans meer dan 75% van de totale woonsubsidies uit.

## Woonsubsidies

Na de tweede wereldoorlog werden alle huren bevroren op het peil van 1940 6). Mede door de stagnatie in de woning-

\* De auteur is medewerker van het Economisch Instituut voor de Bouwnijverheid te Amsterdam.

1) Zie hierover EIB, *De financiering van de investeringen in bouwwerken*, 1980, blz. 168 e.v.

2) EIB, *De markt van nieuwbouw van woningen*, 1979, blz. 75.

3) EIB, *De ontwikkeling van de woningkwaliteit*, 1979.

4) Zie hierover EIB, *De financiering van de investeringen in bouwwerken*, hfst. 7 en 8 en *Financiering van de volkshuisvesting in de jaren '80*, kamerstuk 16417.

5) De voorstellen staan gepubliceerd in, *Huur- en subsidiebeleid*, kamerstuk 16410.

6) Een historisch overzicht is onder meer te vinden in J. Nycolaas, *Volkshuisvesting. Een bijdrage tot de geschiedenis van woningbouw en woningbouwbeleid*, Nijmegen, 1974.

bouw en de verwoestingen tijdens de oorlog was er een groot tekort aan woonruimte, zodat een vrije huurprijsvorming tot excessen zou leiden. De eerste huurverhoging kwam pas in 1951. De nieuwbouw had evenwel te maken met hogere materiaalprijzen dan vóór de oorlog. Bij de woningwetbouw werd daarom het verschil tussen de exploitatiekosten en het gefixeerde huurniveau door het rijk gesubsidieerd. De subsidie was derhalve de sluitpost. Aangezien een dergelijke bijdrage-regeling de bouwkostenstijging niet beperkte, werd vanaf 1950 de bijdrage afgestemd op de grootte van de woning en op de hoogte van de bouwkosten. Goedkopere plannen kregen voorrang. De vraaghuur werd nu sluitpost in de exploitatie. Tegelijkertijd werd een premieregeling voor de particuliere bouw van kracht, die de vorm kreeg van een bijdrage ineens.

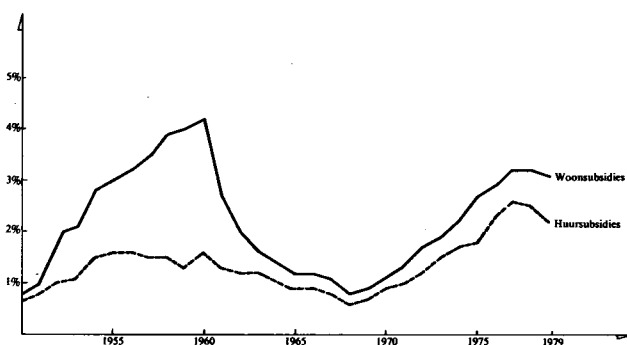
Figuur 1 geeft een beeld van het beloop van de woonsubsidies — waaronder allerlei uiteenlopende subsidieregelingen vallen — vanaf 1950. Hierbij zijn de huursubsidies afzonderlijk weergegeven. Er kunnen drie perioden worden onderscheiden:

1. *de periode tot en met 1960.* Deze periode wordt gekenmerkt door sterk stijgende woonsubsidies, oplopend tot 4,2% van de rijksuitgaven. De huursubsidies nemen de eerste jaren toe door de stijging van het aantal woningwetwoningen dat wordt gesubsidieerd. De stijging van de woningbouwpremies is echter nog groter omdat het aandeel van de particuliere bouw toeneemt. In 1960 bestaat 63% van de woonsubsidies uit woningbouwpremies;

2. *de periode tot en met 1969.* De daling van de woonsubsidies in deze periode heeft twee oorzaken. De woningbouwpremies dalen in drie jaar tijds tot een derde van het niveau in 1960 als gevolg van een verandering in de bijdrage-regeling. In plaats van een bijdrage ineens wordt de nadruk gelegd op een premie die over meer jaren wordt uitgesmeerd. De huursubsidies blijven nominaal constant en dalen dus in procenten van de rijksuitgaven. Van belang hierbij is te weten dat de rente waartegen de woningwetleningen werden verstrekt tot 1968 op 4% was gesteld. De marktrente was echter opgelopen tot boven de 6%, zodat er een niet in de cijfers verwerkte rentesubsidie plaatsvond;

3. *de periode vanaf 1970.* Wederom nemen de woonsubsidies sterk toe; in 1970-1979 met gemiddeld 30% per jaar. De huursubsidies hebben in weerwil van de teruggang van de huursector hierin een belangrijk aandeel gehad. De stabilisering van de omvang van de woonsubsidies na 1977 is het gevolg van het systeem van de dynamische kostprijs. Een aanmerkelijk deel van de subsidies op huurwoningen wordt nu in de vorm van aanvullende leningen verstrekt, die niet in de woonsubsidies zijn begrepen.

Figuur 1. De woonsubsidies en de huursubsidies in procenten van de rijksuitgaven, 1950-1979



Bron: CBS, Nationale Rekeningen, en Miljoenennota's.

De huursubsidies worden langs twee kanalen verstrekt. Twee derden van de huursubsidies, in 1979 f. 1,6 mrd., bestaan uit objectsubsidies, waarmee het verschil tussen exploitatiekosten en vraaghuur wordt overbrugd. Een derde be-

staat uit individuele huursubsidies, waaronder de huurgewenningsbijdrage. De individuele huursubsidie is in 1970 ingevoerd voor woningen die na 1960 waren gebouwd, en in 1975 voor alle huurwoningen. Met deze subsidie wordt aan de hand van normhuurquoten de vraaghuur verminderd om te voorkomen dat de huur een te groot beslag op het inkomen gaat leggen. Aangezien de beleidsvoornemens zich vooral richten tegen de omvang en groei van deze twee huursubsidies zal in twee paragrafen dieper op de achtergronden van de stijgingen worden ingegaan. Daarbij spelen de hoge rente en de geringe doorstroming een belangrijke rol.

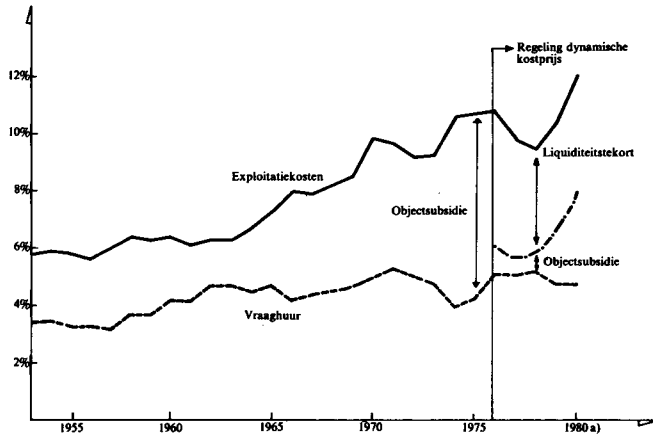
## De rente

Vanwege de lange levensduur van de woning heeft de hoogte van de rente een grote invloed op de omvang van de exploitatiekosten van een woning. Een rentestijging van 8,5% naar 11,5% leidt tot een toename van de totale exploitatiekosten in het eerste jaar met maar liefst 29%. Overigens leidt de fiscale aftrekbaarheid van de rente-uitgaven ertoe dat de eigenaar van een nieuwe koopwoning een aanmerkelijk deel van de extra rentelasten kan afwentelen op de fiscus. In de huursector is de invloed van de rente enerzijds groter dan in de koopsector, anderzijds minder direct. Hij is groter omdat er in de huursector geen sprake is van een vergelijkbare, fiscale aftrekbaarheid. De rente belast de exploitatie van de huurwoning ten volle. De invloed van de rente is daarentegen minder direct als gevolg van de wijze waarop de vraaghuur wordt vastgesteld. Een verandering van de rente komt niet tot uiting in de vraaghuur, maar in de door het rijk verstrekte objectsubsidie. Hierdoor beïnvloedt de rentestand de vraag naar nieuwe huurwoningen niet rechtstreeks, maar via de omweg van het rijksbudget.

In het voorafgaande is uiteengezet dat de objectsubsidies van het rijk sterk zijn gestegen. Het is onjuist de bouwkostenstijging als oorzaak van deze ontwikkeling aan te geven. Structureel gezien is de stijging van de bouwkosten lager dan de stijging van de lonen. De vraaghuur van nieuwe woningen, die toch zoveel mogelijk in de pas dient te blijven met de loonontwikkeling, heeft het stijgingstempo van de stichtingskosten ruimschoots kunnen bijhouden. Bezien over een lange periode is de stijging van de rente de belangrijkste oorzaak van de toenemende exploitatietekorten op nieuwe huurwoningen. Figuur 2 laat een en ander zien. Enerzijds blijkt de vraaghuur van woningwetwoningen in procenten van de stichtingskosten in de periode 1953-1979 te zijn gestegen. Anderzijds is de rente voor woningwetwoningen toegenomen van 4% tot 10,5%, waardoor de exploitatiekosten nog meer toenamen. Als resultante van beide ontwikkelingen zien we toenemende exploitatietekorten en stijgende objectsubsidies van het rijk. In de periode 1958-1968 komt de rentestijging niet tot uiting in de huursubsidies, omdat toen alle woningwetleningen tegen een vaste rente van 4% werden verstrekt. Sinds 1968 brengt het rijk de marktrente in rekening. De berekeningen in de figuur zijn evenwel voor de gehele periode gebaseerd op de marktrente. Behalve bij nieuwe woningen werkt de huidige hoge rente ook door bij vroeger gebouwde huurwoningen. Periodiek wordt de rente, waarmee bij de exploitatie van deze woningen wordt gecalculeerd, namelijk aangepast aan de marktsituatie waardoor de subsidie op deze woningen weer toeneemt. Hierdoor stijgen echter ook de rente-inkomsten van het rijk. In de figuur is tevens te zien welke consequentie het systeem van de dynamische kostprijs heeft voor de omvang van de objectsubsidie. Het liquiditeitstekort, dat voorheen ook objectsubsidie was, wordt nu met een aanvullende lening gefinancierd.

Kan de oorzaak van de stijgende objectsubsidies dus voor een niet onbelangrijk deel worden gelegd bij de aanhoudend stijgende rentestand, een oplossing is daarmee nog niet aangegeven. Bovendien moet bij deze samenhang nog een aantal kanttekeningen worden geplaatst.

**Figuur 2. De exploitatiekosten en de vraaghuur van woningwetwoningen in het eerste jaar in procenten van de stichtingskosten, 1953-1980**



a) De eerste helft van 1980.  
Bron: Berekend uit gegevens van het Ministerie van VRO.

In de eerste plaats had tot voor enkele jaren de hoge rentestand zijn pendant in een sterke algemene prijsstijging. Hierdoor stegen ook de huren. Als gevolg daarvan kregen woningen die weliswaar de eerste jaren exploitatiekosten hadden, later compenserende overschotten. Zoals dikwijls vanwege een beperkte tijdshorizon bij een investeringsbeslissing onvoldoende rekening wordt gehouden met ver in de toekomst liggende opbrengststijgingen, zo gebeurde dat ook bij woningen, waarvan de bouw onnodig werd geremd door de hoge rente, aangezien de met de algemene prijsstijging samengaande huurverhogingen buiten beschouwing bleven. Het systeem van de dynamische-kostprijs huur was een antwoord op deze problematiek 7). Zoals onlangs is uiteengezet kleven er echter aan de toepassing van dit systeem allerlei bezwaren en heeft het bij woningwetwoningen zelfs averechts gewerkt 8). Het is evenwel te hopen dat bij een door staatssecretaris Broek toegezegde evaluatie van het systeem van de dynamische kostprijs het kind niet met het badwater wordt weggegooid: wanneer de rente wel volledig wordt doorberekend, kunnen toekomstige huurverhogingen niet worden genegeerd.

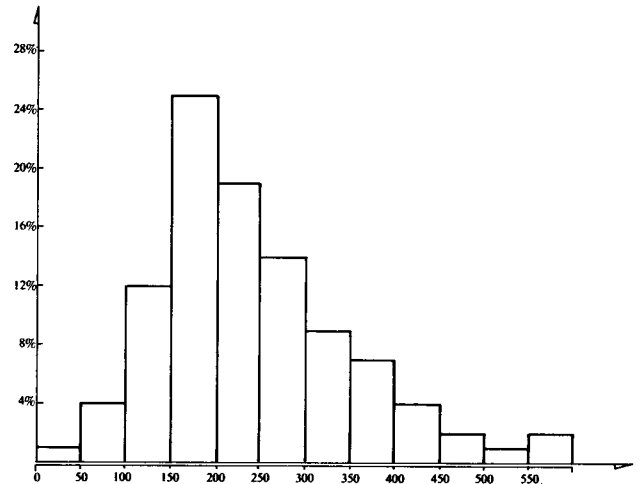
De laatste jaren echter zijn de hoogte van de rente en het tempo van de prijsstijgingen uit elkaar gaan lopen. De reële rente is toegenomen. Een systeem als dat van de dynamische kostprijs biedt hier tegen geen uitkomst. Onder de huidige omstandigheden zal de hoge reële rente ten laste komen van de huurder via een verhoging van het huurniveau, of ten laste van de belastingbetaler via sterk stijgende objectsubsidies, of ten laste van de woningzoekende wanneer een vermindering van het aantal nieuwbouwwoningen optreedt. Men kan zich echter ook de vraag stellen of de door de hoge reële rente afgedwongen inkomensverdeling als een natuurverschijnsel moet worden geaccepteerd. Is het reëel dat in de huursector de rente volledig dient te worden opgebracht, deels door de huurder, deels door het Ministerie van VRO en dat sommigen de huurder zelfs de kostprijs willen laten betalen, terwijl in de koopsector de rente voor een gedeelte via de fiscale aftrekbaarheid wordt afgewenteld? Doordat de subsidiëring van huurwoningen zichtbaar op de begroting van het Ministerie van VRO staat en de „fiscale subsidiëring” van koopwoningen onzichtbaar is, „zit de huurwoning subsidiëring in het verdomhoekje” 9). Wellicht dat ook voor huurwoningen een vergelijkbare rente-aftrek tot stand kan worden gebracht.

### Doorstroming

Naast de rente speelt ook de doorstroming een belangrijke rol bij de ontwikkeling van de huursubsidies. Het ont-

breekt in Nederland niet aan goedkope huurwoningen. Volgens de huurenquête van het CBS bedroeg in juli 1979 het gemiddelde huurniveau f. 244 per maand. Figuur 3 geeft de relatieve frequentieverdeling van de huren weer. Het blijkt dat 42% van de in totaal 2,7 mln. huurwoningen op 1 juli 1979 een huur had van maximaal f. 200 per maand. Slechts 9% van de huurwoningen had een huur van f. 400 of meer. Ter illustratie kan hieraan worden toegevoegd dat de in het kader van de individuele huursubsidie geldende huurhoogte voor het minimuminkomen toen gemiddeld f. 200 bedroeg en voor het modale inkomen gemiddeld f. 375.

**Figuur 3. De relatieve frequentieverdeling van de huren op 1 juli 1979, in gulden per maand**



Bron: CBS, *Maandstatistiek van de prijzen*, mei 1980.

De hoogte van de huur is in hoge mate afhankelijk van het bouwjaar van de woning. Oudere woningen hebben over het algemeen een lagere huur als gevolg van de lagere historische kostprijs. Bij sommige woningen is de huur zo laag dat de exploitant onvoldoende ontvangt voor het verrichten van goed onderhoud aan de woning hetgeen ten nadele gaat van de woningkwaliteit. Uit dien hoofde is een grotere huurverhoging zeker gewenst, al zal deze gepaard dienen te gaan met een actiever aanschrijvingsbeleid van gemeenten zodat het onderhoud ook daadwerkelijk plaatsvindt 10). Voorts is de verhouding tussen huur en kwaliteit niet voor alle woningen dezelfde 11). Door middel van huurharmonisatie, waarbij gedifferentieerde huurverhogingen op basis van kwaliteitskenmerken worden toegepast, kan hierin verbetering worden gebracht.

De totale omvang van de individuele huursubsidie staat in nauwe relatie tot de woonruimteverdeling over de inkomensgroepen. Deze verdeling is scheef. In een recente publicatie is uiteengezet dat enerzijds ongeveer een derde van de huurders van een goedkope woning een modaal of bovenmodaal inkomen verdient, maar dat anderzijds de helft van de huurders met een lager inkomen een middeldure of dure woning bewoont 12). Een groot deel van deze laatste groep,

7) Zie J. W. G. Floor *Beschouwingen over de bevordering van de volkshuisvesting*, Leiden, 1971.

8) Zie J. B. S. Conijn, De budgettaire consequenties van het dynamische huur- en subsidiebeleid voor woningwetwoningen, *ESB*, 27 augustus 1980.

9) D. Hamersma, Over de omvang van de jaarlijkse subsidies voor huur- en koopwoningen, *Woningraad*, april 1974, blz. 152.

10) Over de mogelijke rol van de gemeenten hierbij, P. J. van den Broek, *Onbewoonbaarverklaring als beleidsinstrument*, *Vastgoedmarkt*, 28 december 1979, blz. 23.

11) Ministerie van VRO, *Huuraanpassing en woningkwaliteit*, deel 2, 1976, blz. 21.

12) Cebeon, *Woningbehoeftenonderzoek 1975. Facetstudie eigendoms- en huurverhouding*, deel 2, 1980, blz. 208 e.v. Over de relatie tussen woonruimteverdelingen betaalbaarheidsproblemen ook J. van der Schaar, *Betaalbaarheid van het wonen een steeds knellender probleem*, *Bouw*, 21 juni 1980, blz. 33-38.

in totaal 490.000 huurders, ontvangt individuele huursubsidie. Voorts is uit het onderzoek geconcludeerd dat als gevolg van een stagnerend doorstromingsproces de groep huurders, die op individuele huursubsidie is aangewezen, zal toenemen. De beste remedie tegen een stijgende subsidielast uit hoofde van de individuele-huursubsidieregeling is een betere verdeling van huurwoningen over de inkomens door middel van een doelgericht doorstromingsgebied.

Onderwijl blijft de vraag actueel aan wie de rekening wordt gepresenteerd van de scheve woonruimteverdeling. Tot op heden kwam deze terecht bij de belastingbetaler. Via de regeling van de individuele huursubsidie hoefden mensen met een modaal inkomen of lager niet méér te betalen dan een genormeerde huurquote. De overheid paste het verschil met de vraaghuur bij. In de begroting voor 1981 is evenwel aangekondigd dat de normhuurquoten moeten worden verhoogd met 1 procentpunt voor de mensen met een minimuminkomen, oplopend tot 2 procentpunt voor de mensen met een modaal inkomen. Een en ander zou in vier jaar zijn beslag moeten krijgen. Aldus ontstaat een verschuiving van de lasten van de slechte woonruimteverdeling naar de mensen met de lagere inkomens. Want 70% van de individuele huursubsidie gaat naar mensen met een minimuminkomen (de helft van de ontvangers van deze subsidie zijn bejaarden). Er is evenwel nog een andere mogelijkheid, namelijk dat de rekening wordt gepresenteerd aan de huurders met hoge inkomens en goedkope woningen. Al in 1966 stelde Bogaers, de toenmalige minister van Volkshuisvesting, een heffing voor ten laste van financieel draagkrachtige huurders 13).

De motieven van de heffing waren enerzijds het vermijden van onnodige subsidiëring en anderzijds het bevorderen van de doorstroming. De Kamer kon er niet mee akkoord gaan. Ook het huidige kabinet heeft overwogen een doorstromingsheffing in te voeren. Zo snel als het was met verhoging van de normhuurquoten, zo langzaam is het echter met deze heffing: er moet kennelijk nog veel gestudeerd worden. „De daarmee verbonden werkzaamheden bevinden zich nog in een zodanig beginstadium, dat het nauwelijks mogelijk en daarom weinig zinvol is daarover reeds nadere mededelingen te doen” 14).

### Samenvatting en conclusies

Er is sprake van een kwantitatief tekort aan woningen dat verder dreigt toe te nemen. Daarenboven stelt ook de noodzaak van omvangrijke stadsvernieuwing een aanzienlijke bouwopgave voor de komende jaren. Aan de aanbodzijde van de bouwmarkt worden we geconfronteerd met toenemende werkloosheid en bedrijfssluitingen. Ten slotte heeft de overheid te kampen met budgettaire problemen en hebben de woonsubsidies de neiging sterk te stijgen, waardoor een stimuleringsbeleid ernstig wordt bemoeilijkt. Het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening tracht deze problemen het hoofd te bieden via een beleid dat primair gericht is op een verhoging van het huurniveau. Hiermee tracht het de subsidie-uitgaven voor reeds gebouwde woningen te verminderen ten einde de bouw van een groter aantal woningen te kunnen subsidiëren.

Zonder de noodzaak van een hoger huurniveau te bestrijden is in dit artikel een poging ondernomen de huidige problematiek in een ruimer kader te plaatsen. Hiertoe is allereerst een analyse gemaakt van de omvang en de stijging van de door het Ministerie verstrekte woonsubsidies. Vooral de objectsubsidies voor huurwoningen en de individuele huursubsidies zijn sterk toegenomen in de jaren zeventig. De oorzaak van de toegenomen objectsubsidies is niet gelegen in de verhouding tussen vraaghuur en stichtingskosten. De vraaghuur is in de loop der tijd sterker gestegen dan de stichtingskosten. De stijging van de objectsubsidies is vooral veroorzaakt door de stijging van de rente, van 4% in 1953 tot 10,5% in 1980. Vervolgens is de toename van individuele huursubsidies in verband gebracht met de scheve woonruimteverdeling. Als gevolg van een stagnerend doorstromingsproces zijn mensen met een laag inkomen aangewezen op woningen, waarvan de huur te hoog is in verhouding tot hun inkomen.

Dat de sterke stijging van de huursubsidies blijkt te zijn veroorzaakt door de ontwikkeling van de rente en door de gebrekkige doorstroming in de woningvoorraad, maakt de problematiek voor het Ministerie van VRO niet minder knellend. Wel laat het zien dat de groei van de huursubsidies niet primair is veroorzaakt, doordat de huurontwikkeling ondergeschikt zou zijn geweest aan het algemene loon- en prijsbeleid of doordat de stijging van de bouwkosten niet voldoende zou zijn gevolgd. Dit geeft wellicht aanleiding de oplossing niet uitsluitend te zoeken in een verhoging van het huurniveau, maar ook in andere maatregelen, die nauwer bij de oorzaken van de woonsubsidiestijging aansluiten. Hierbij kan worden gedacht aan een rente-aftrek bij huurwoningen, zoals die in de koopsector bestaat. Daarnaast zijn huurbelasting en doorstroompremies, of andere maatregelen om de doorstroming te bevorderen, te verkiezen boven een verhoging van de normhuurquoten.

J. B. S. Conijn

13) Zie W. Drees en F. Th. Gubbi, *Overheidsuitgaven in theorie en praktijk*, Groningen, 1968, blz. 202 en 203.

14) *Huur- en subsidiebeleid*, op. cit., blz. 19.