
De ontwikkeling van huren en inkomens sinds 1978

DRS. J. WALRECHT*

Het inzicht in de hoogte en verdeling van woonuitgaven is met name voor huurwoningen de laatste jaren aanzienlijk verbeterd. Uit de cijfers blijkt dat sinds 1978 voor alle onderscheiden inkomenscategorieën het aandeel van de huur in het netto huishoudinkomen is toegenomen. Ook de overige woonlasten zijn sinds 1978 sneller gestegen dan het inkomen. Mede daardoor is het reële besteedbare inkomen van huurders na aftrek van woonuitgaven de laatste jaren aanzienlijk gedaald. De toename van de individuele huursubsidie heeft hiervoor slechts gedeeltelijk compensatie geboden.

Inleiding

Voor de hoogte van de woonuitgaven bestaat al jarenlang een brede maatschappelijke en politieke belangstelling. De jaarlijkse huurverhogingen zijn meestal onderwerp van felle politieke debatten. Het is daarom enigszins verbazingwekkend dat het inzicht in de feitelijke hoogte van deze uitgaven en de verdeling daarvan over verschillende inkomensgroepen lange tijd zeer beperkt was. Slechts enkele summere gegevens, en dan nog in geaggregeerde vorm, kwamen beschikbaar via onder andere de Nationale Rekeningen, CBS-budgetonderzoek en de tienjaarlijkse volkstelling. Aan het eind van de jaren zeventig kwam er enige kentering. Het Woningbehoeftenonderzoek (WBO) 1977 bevatte meer informatie dan voorheen over de woonuitgaven, vooral over die van huurders. Voorts onderging de CBS-huurenquête een forse uitbreiding. Via dit onderzoek werd voortaan informatie verzameld over de huren, de servicekosten en stookkosten die door verhuurders in rekening worden gebracht. Eveneens werd de jaarlijkse ontwikkeling van deze posten vastgesteld. Begin 1982 werd door het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) een onderzoek naar de vaststelling van de servicekosten en de ontwikkeling van deze posten over de jaren 1977-1980 gepubliceerd 1).

VRAOGO

Van een werkelijk systematische verzameling van gegevens was echter nog geen sprake. Over de koopsector werd bij voor-

beeld niets, of nagenoeg niets verzameld. Bovendien werd het begrip woonuitgaven verschillend uitgelegd, zowel door onderzoekers als door maatschappelijke groeperingen en in de politiek. De Voorlopige Raad van Advies voor het Onderzoek betreffende de Gebouwde Omgeving (VRAOGO) vond dan ook in 1981 dat empirisch onderzoek naar en definiëring van woonuitgaven de hoogste prioriteit diende te hebben, mede ook gezien de ongunstiger economische ontwikkelingen 2).

In het onderzoekprogramma voor de jaren 1982 en verder van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer is hierin in aansluiting op deze advisering voorzien. Informatie over woonuitgaven kreeg ook politieke belangstelling. Minister van Dam kondigde in 1982 een nota over de woonlastenproblematiek aan 3). In het najaar van 1982 verscheen het IWW-rapport 4). Op 1 december 1982 was er een hoorzitting over woonuitgaven. Bij de aanbidding van de begro-

* De auteur is werkzaam bij het directoraat-generaal van de Volkshuisvesting van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer. Dit artikel is op persoonlijke titel geschreven.

1) Buro Veldkamp, *Servicekosten, hoogte, opbouw en ontwikkeling*, Amsterdam, 1982.

2) J.B.S. Conijn, *Woonlasten en hun verdeling over de private en collectieve sector*, VRAOGO, 1981.

3) Tweede Kamer 1981-1982, *Handelingen Begroting VROM*, blz. 2196 en verder.

4) Interdepartementale Werkgroep Woonlasten (IWW), *Over woonlasten*, Den Haag, 1982.

ting in 1983 werd door staatssecretaris Brox de nota met het regeeringsstandpunt over woonlasten gevoegd 5). In deze nota werd onder meer een jaarlijkse signalering van de woonuitgaven aangekondigd, op te nemen in de inkomensnotitie. Rond de jaarwis-seling 1983-1984 6) verscheen een eerste versie. De notitie zou voortaan jaarlijks op Prinsjesdag verschijnen, wat dit jaar is ge-beurd 7). In de inkomensnotitie is voor het eerst actuele informa-tie over de woonuitgaven in huur- en koopsector opgenomen.

Voor de verzameling van de benodigde informatie wordt in eerste instantie gebruik gemaakt van het vierjaarlijkse woning-behoefteonderzoek, waarin in 1981 de vraagstelling met be-trekking tot de woonuitgaven aanzienlijk is uitgebreid. Voor tussentijdse informatie wordt aangesloten bij het panelonder-zoek van het onderzoeksbureau Interact uit Dongen. In opdracht van VROM vindt in dat panel een uitgebreide enquëtering plaats naar de hoogte van de woonuitgaven. Ieder jaar kan in septem-ber worden beschikt over de situatie in het voorjaar van hetzelf-de jaar. Naast de genoemde onderzoeken blijven de CBS-huurenquëte en het CBS-budgetonderzoek als informatiebron-nen bestaan.

Definiëring van begrippen

Een goede eerste definiëring van de woonuitgaven staat in de IWW-rapportage 8). In dat rapport wordt een indeling naar drie hoofdgroepen gemaakt.

De eerste groep omvat de uitgaven uit hoofde van het beschik-kingsrecht over de woning. Voor de huurders bestaan deze uit de kale huur en de servicekosten die voor toekenning van de indivi-duele huursubsidie in aanmerking kunnen worden genomen. Verminderd met het bedrag dat eventueel aan individuele huur-subsidie of huurgewinningsbijdrage wordt ontvangen, ontstaat de netto huur: het netto bedrag voor het beschikkingsrecht over de woning. Voor eigenaren-bewoners bestaan deze uitgaven uit de rente en aflossing voor de financiering van de woning ver-meerderd met uitgaven voor exploitatie, zoals onderhoud en be-heer. Verminderd met de eventuele premies en gecorrigeerd voor fiscale effecten en premieheffing volksverzekeringen als gevolg van renteaftrek en huurwaardeforfait ontstaat het netto bedrag voor het beschikkingsrecht. De tweede groep wordt gevormd door de directe kosten van bewoning die zowel voor huurders als kopers zijn onder te verdelen naar niet en wel door bewoners te beïnvloeden uitgaven 9). Tot de eerste categorie behoren de hef-fingen (polderbelasting, onroerend-goedbelasting), tot de twee-de de uitgaven voor gas, water en elektra. De derde groep van uitgaven („overige” genoemd in het IWW-rapport) bestaat uit bij voorbeeld de uitgaven voor woninginventaris en de kosten van woon/werkverkeer.

In het regeeringsstandpunt over woonlasten wordt aangesloten bij de voornoemde indeling. De indeling is voorts uitgangspunt geworden voor veel onderzoek. Zo is onder meer een studie ver-schenen van het SCP 10), deelstudies van de TH Delft in het ka-der van het project „woonlasten en woonlastenbeleid”, en een eerste fase van het onderzoek naar knelgroepen 11). VROM bracht een overzicht met informatie over de huursector uit 12).

Het actuele beeld

Met de huidige ontwikkelingen op het terrein van onderzoek kan een inzicht in de ontwikkelingen van woonuitgaven worden geboden waarmee men politiek en maatschappelijk voldoende uit de voeten kan. Uiteraard blijven er ook nu nog wensen bestaan. Zo is de informatieverzanding nog transversaal, dat wil zeggen dat een groep mensen met bepaalde kenmerken in het ene jaar wordt vergeleken met een groep met dezelfde kenmer-ken in een ander jaar. Die laatste groep zal niet uit dezelfde indi-viduen bestaan. Door onder andere promotie, andere huishou-denssamenstelling, verhuizingen, verandert de samenstelling van de onderzochte groepen van jaar tot jaar. Met het panelon-derzoek kan hieraan over enige jaren tegemoet worden gekomen en kunnen wooncarrières beter in beeld worden gebracht.

Op grond van de nu beschikbare informatie kan een actueel beeld voor de huursector worden geschetst. Het WBO 1977 en dat voor 1981 zijn de bronnen waaruit wordt geput; waar moge-lijk worden zij aangevuld met informatie uit het huishoudpanel. Deze laatste gegevens worden thans meer diepgaand geanaly-seerd en hebben daarom nog een voorlopig karakter waar het de exacte hoogte van de bedragen betreft. De verhouding en rich-ting die de bedragen ten opzichte van vorige jaren aangeven staan echter vast. Eerst wordt het inzicht beperkt tot de eerste groep van uitgaven, te weten die uit hoofde van het beschik-kingsrecht; daarna vindt uitbreiding plaats met de tweede groep, de kosten van bewoning.

Huurwoningen vergeleken

De gemiddelde basishuur (som van kale huur en service-kosten) van een eengezinswoning bedroeg op 1 januari 1978 f. 222 per maand, dat is f. 15 lager dan voor een woning in een meergezinshuis: f. 237. Op 1 januari 1982 is het niveau voor bei-de gelijk, namelijk f. 305. Begin 1984 is de eengezinswoning ge-middeld duurder dan de woning in een meergezinshuis. (f. 364 tegenover f. 348). De belangrijkste oorzaak voor deze verande-ring is de huurharmonisatie. Immers, op grond van het woning-

5) *Regeringsstandpunt over de woonlastenproblematiek*, Tweede Ka-mer, 1983-1984, 18 104.

6) *Notitie inzake een aantal aspecten van inkomensontwikkeling en -verdeling*, Tweede Kamer 1983-1984, 18 189.

7) *Notitie inkomensbeleid 1985*, Tweede Kamer 1984-1985, 18 611, nr. 2.

8) IWW, op. cit.

9) Zie ook H. van Fulpen, *Woonlasten- en inkomensbegrippen in onder-zoek en statistiek*, Delft, 1983.

10) H. van Fulpen, *Woonuitgaven 1980-2000, een analyse van mogelijke ontwikkelingen*, Sociaal en Cultureel Planbureau, Den Haag, 1984.

11) P.A. de Vrije en K. Kok, *Bewoners met hoge huur- en hypotheek-lasten*, Economisch Instituut voor de Bouwnijverheid, Amsterdam, 1984.

12) W. Hulshof, B. Veldman en J. Walrecht, *Woonuitgaven in Neder-land, de huursector*, VROM, Den Haag, 1984.

Tabel 1. Gemiddelde huurniveaus van enige woningcategorieën, in gld. per maand

	1 januari 1978			1 januari 1982			1 april 1984		
	kale huur	service-kosten	basishuur	kale huur	service-kosten	basishuur	kale huur	service-kosten	basishuur
Eengezinswoningen:									
- met servicekosten	270	15	285	336	15	351	403	15	418
- zonder servicekosten	210	—	210	289	—	289	348	—	348
- totaal			222			305			364
Woningen in meergezinshuizen:									
- met servicekosten	253	40	293	312	40	352	359	40	395
- zonder servicekosten	192	—	192	271	—	271	313	—	313
- totaal			237			305			348

waardingsstelsel kunnen eengezinswoningen in het algemeen een hogere huur doen dan woningen in meergezinshuizen. Zie hiertoe bij voorbeeld het Evaluatierapport huurprijzenwet 13).

Voorts blijkt er een aanzienlijk verschil te bestaan in huur-niveaus tussen woningen met en zonder servicekosten. Dit geldt voor de eengezinswoningen en woningen in meergezinshuizen op alle drie de beschouwde tijdstippen. In tabel 1 zijn de bedragen weergegeven.

Het gemiddelde bedrag dat aan servicekosten wordt besteed is in de periode 1978-1984 praktisch niet gewijzigd. De afzonderlijke componenten van de servicekosten zijn wel gestegen 14), maar deze stijging is gecompenseerd door een veranderde samenstelling van het pakket.

Huurders vergeleken

In tabel 2 is weergegeven wat de gemiddelde netto inkomenspositie is van de huishoudens (inkomen van de hoofdbewoner + dat van de eventuele partner, inclusief kinderbijslag en vakantietoeslag) in de onderscheiden woningtypen.

Tabel 2. Gemiddeld inkomensniveau bewoners van verschillende categorieën woningen, in gld. per jaar

	1 januari 1978	1 januari 1982	1 april 1984
Eengezinswoningen zonder servicekosten	23.300	26.700	26.400
Eengezinswoningen met servicekosten	25.700	29.000	28.800
Woningen in meergezinshuizen zonder servicekosten	21.900	25.000	24.200
Woningen in meergezinshuizen met servicekosten	24.800	27.300	26.400

Tabel 3. Gemiddelde netto huren in gld. per maand en in procenten van het netto huishoudinkomen voor enkele inkomensgroepen

	Netto huur 1 januari 1978		Netto huur 1 januari 1982		Netto huur 1 april 1984	
	in gld. per mnd.	in procenten	in gld. per mnd.	in procenten	in gld. per mnd.	in procenten
Minimum -	165	16,4	205	17,5	260	17,3
Minimum	173	12,8	221	13,8		
Minimum +	196	12,4	252	13,2		
Modaal	211	11,9	289	13,2	350	15,5
Modaal +	236	11,3	325	12,6		
1,5 × modaal	263	10,5	362	11,8	400	13,7
2 × modaal	284	9,0	393	9,8		
3 × modaal	330	7,7	408	8,1		
Totaal gemiddelde van de voorraad	218	12,8	284	14,3	331	15,2

Tussen 1978 en 1984 is het beeld van de inkomensposities nauwelijks veranderd. In woningen in meergezinshuizen zonder servicekosten is en blijft het gemiddeld inkomen van de bewoners het laagst. In de huizen met servicekosten is het gemiddeld inkomen van de bewoners het hoogst. Het beeld van de inkomensposities wijkt daarmee af van dat van de basishuren, die voor de vier onderscheiden woningtypen, zoals hiervoor is aangegeven, in de periode 1978-1984 wel zijn veranderd.

Voor alle inkomensgroepen is tussen 1 januari 1978 en 1 janu-

Tabel 4. Spreiding van de netto huurquoten over drie inkomensgroepen

Netto huur-quoten	Minimum			Modaal			1,5 × modaal		
	1-1-1978	1-1-1982	1-4-1984	1-1-1978	1-1-1982	1-4-1984	1-1-1978	1-1-1982	1-4-1984
0 - 10%	28,4	18,4	8,4	41,8	29,9	15,4	52,6	42,3	25,7
10 - 15%	48,8	54,4	39,1	33,9	37,1	35,1	31,5	33,2	37,8
15 - 20%	15,1	17,2	29,9	18,2	22,6	24,5	12,1	19,2	28,4
> 20%	7,6	10,1	22,7	6,1	10,4	24,9	3,8	5,3	16,2

Tabel 5. Gemiddelde netto huren (in guldens per maand) voor drie inkomensgroepen naar alleenstaanden en meerpersoons-huishoudens

	1 januari 1978	1 januari 1982	Pro-centuele stijging	1 april 1984	Pro-centuele stijging
Alleenstaanden					
Minimum	166	205	23	244	19
Modaal	219	293	34	306	25
1,5 × modaal	319	373	17	— a)	—
Meerpersoons-huishoudens					
Minimum	178	219	23	274	25
Modaal	219	281	34	346	23
1,5 × modaal	256	350	37	419	20

a) Te weinig waarnemingen.

ari 1982 de huurquote toegenomen. Het bekende beeld van afnemende quoten naarmate het inkomen hoger is, is tussen 1978 en 1982 nauwelijks gewijzigd. Beide voornoemde ontwikkelingen ziet men weer terug van 1982 naar 1984 wanneer de gegevens van WBO 1981 worden vergeleken met voorlopige gegevens uit het huishoudpanel (zie tabel 3).

Naast de ontwikkeling van de gemiddelde woonlastenquote is ook de spreiding van belang voor het verkrijgen van een juist beeld van de huuruitgaven in Nederland (zie tabel 4).

In de periode 1978-1984 is voor alle drie de inkomensgroepen een verschuiving te zien naar hogere woonquoten. Lagere quoten komen bij het minimuminkomen minder vaak voor dan bij modaal en 1,5 × modaal.

Inkomens na woonuitgaven

In de inkomensnotitie die op afgelopen Prinsjesdag is verschenen, is nog meer gedetailleerde informatie over de woonuitgaven in de huursector opgenomen. Zo kan de ontwikkeling van de netto huur voor een aantal inkomensgroepen worden vastgesteld (zie tabel 5). In de inkomensnotitie is daarbij onderscheid gemaakt naar alleenstaanden en meerpersoonshuishoudens. Via de inkomensnotitie wil de regering namelijk een beeld geven van de bestedingsmogelijkheden na aftrek van de woonuitgaven. Die bestedingsmogelijkheden verschillen tussen alleenstaanden en meerpersoonshuishoudens.

In de inkomensnotitie zijn naast de netto huren ook de kosten van bewoning (energie-uitgaven en heffingen) opgenomen. Deze verschillen niet naar de onderscheiden groepen, behoudens dat de energie-uitgaven voor alleenstaanden op een ander niveau liggen dan voor meerpersoonshuishoudens. De energie-uitgaven bedroegen voor alleenstaanden begin 1978 f. 96 per maand. Op 1 januari 1982 was dat f. 173, hetgeen een stijging betekende van 80%. Op 1 april 1983 betaalde de alleenstaande f. 190, een stijging van 10% ten opzichte van begin 1982. Voor de meerpersoonshuishoudens zijn deze gegevens respectievelijk f. 117, f. 210 en f. 257 neerkomend op stijgingen van 79 en 13%.

13) Adviesgroep Partners, *Huurprijzenwet woonruimte, evaluatie van de huurharmonisatie*, Maastricht, 1983.

14) Zie het servicekostenrapport van Buro Veldkamp, op. cit.

Tabel 6. Ontwikkeling van de inkomens na woonuitgaven over 1978-1984, in nominale en reële termen, in gld.

	Nominiaal					Reël, in gld. van 1978			
	1 januari 1978	1 januari 1982	procentuele stijging t.o.v. 1978	1 april 1984	procentuele stijging t.o.v. 1982	1 januari 1982	procentuele stijging t.o.v. 1978	1 april 1984	procentuele stijging t.o.v. 1982
<i>Alleenstaanden:</i>									
Minimum met huursubsidie	673	764	14	857	12	609	-7,10	639	
Minimum zonder huursubsidie	755	836	11	836	0	666	-12	623	-6
Modaal met huursubsidie	1.184	1.424	20	1.301	-8	1.136	-4	970	-15
Modaal zonder huursubsidie	1.310	1.547	18	1.383	-11	1.234	-6	1.032	-16
1,5 × modaal met huursubsidie	— a)	—	—	—	—	—	—	—	—
1,5 × modaal zonder huursubsidie	1.866	2.345	26	—	—	1.870	0	—	—
<i>Meerpersoonshuishoudens:</i>									
Minimum met huursubsidie	880	1.079	23	1.135	5	861	-2	847	-2
Minimum zonder huursubsidie	958	1.082	13	1.131	5	863	-10	844	-2
Modaal met huursubsidie	1.364	1.620	19	1.665	6	1.292	-5	1.242	-4
Modaal zonder huursubsidie	1.479	1.725	17	1.667	-3	1.376	-7	1.244	-10
1,5 × modaal met huursubsidie	2.032	2.403	18	2.283	-5	1.916	-6	1.703	-11
1,5 × modaal zonder huursubsidie	2.167	2.483	15	2.263	-9	1.980	-9	1.688	-15

a) Te weinig waarnemingen.

De heffingen stegen voor deze groepen van 1 januari 1978 tot 1 januari 1982 met 36%, van f. 22 naar f. 30. Twee jaar later is dit bedrag f. 32 per maand (+ 7%).

Over de gehele periode zijn de energie-uitgaven het meest gestegen. Over de periode 1978-1982 is de stijging zelfs zeer fors (tot 80%), in de periode daarna is dat aanmerkelijk minder geworden. De netto huren zijn in deze periode (januari 1982-april 1984) zelfs meer gestegen, terwijl deze stijging in de periode daarvoor behoorlijk achterbleef bij de stijging van de energie-uitgaven.

Alle woonuitgaven stijgen in de beschouwde perioden op een enkele uitzondering na sneller dan het inkomen. Het gevolg daarvan is dat de toename van het inkomen na aftrek van de woonuitgaven achterblijft of zelfs daalt.

In de volgende tabel zijn de gegevens voor de verschillende groepen in nominale en reële termen bijeengebracht. De reële bedragen zijn verkregen door de bedragen van 1982 en 1984 te corrigeren voor de algemene kosten van stijging van levensonderhoud in de periode 1978-1982, respectievelijk 1978-1984. In tabel 6 is voorts een onderscheid gemaakt naar wel of niet ontvangen van individuele huursubsidie. Dit onderscheid is interessant omdat met de individuele huursubsidie onder andere een relatie wordt gelegd tussen inkomens en huurontwikkeling.

In de eerste plaats valt op dat de bestedingsmogelijkheden na woonuitgaven voor ontvangers van individuele huursubsidie in alle onderscheiden categorieën in de periode 1978-1984 naar de niet-ontvangers toe zijn gegroeid. In 1978 lagen de mogelijkheden van de huursubsidie-ontvangers nog behoorlijk achter. De stijging van de netto huren blijkt in behoorlijke mate door toename van individuele huursubsidie te zijn gecompenseerd.

In de tweede plaats valt de relatief geringe stijging van het nominale inkomen na woonuitgaven op wanneer wordt bedacht dat de inflatie over de periode 1978-1982 25% bedroeg en over de periode 1982-april 1984 7%. Op twee uitzonderingen na blijft de inkomensstijging daarbij achter. In reële cijfers ziet men dat nog duidelijker weerspiegeld. Na aftrek van de woonuitgaven is in de periode 1978-1984 over het algemeen steeds minder overgebleven voor overige uitgaven.

Slot

Wanneer de ontwikkeling van woonuitgaven wordt gezien, dan vallen vooral wijzigingen op in de hoogte daarvan. De woonuitgaven zijn voor alle inkomensgroepen toegenomen. De kosten van het beschikkingsrecht over de woning (netto huren) zijn een relatief groter deel van het inkomen gaan uitmaken. Het aandeel van de kosten van bewoning en daarin met name de uitgaven voor energie zijn nog sneller toegenomen. In haar standpunt over woonlasten is de regering van mening dat de toegenomen bestedingsmogelijkheden in de afgelopen decennia zeker een groter deel van het inkomen voor woonuitgaven rechtvaardigen. Welke ruimte in guldens is ontstaan, is wetenschappelijk niet vast te stellen; evenmin zijn er beleidsmatig noch in de politiek harde getallen genoemd. Of de ontstane ruimte door de stijging van de laatste jaren is tenietgedaan, kan daarom niet worden bewezen. Wel is duidelijk dat die ruimte in ieder geval — zeker in reële termen — flink minder is geworden.