

# Economische crisis en volkshuisvesting

## Overeenkomsten en verschillen met de jaren dertig

PROF. DR. IR. H. PRIEMUS\*

De economische stagnatie treft vele sectoren. Tot nu toe is men er nog in geslaagd de woningproductie op een betrekkelijk hoog niveau te handhaven, maar het gevaar van een grote terugslag is steeds dreigender aanwezig. De auteur vergelijkt in dit artikel de huidige problemen op het gebied van de volkshuisvesting met die van de jaren dertig. Hij signaleert een aantal belangrijke overeenkomsten, zoals optredende verschuivingen in de woningvraag, dalende verhuismobiliteit en daling van de koopsommen, maar ook belangrijke verschillen, zoals de hoogte van de rentestand, de ontwikkeling van de stichtingskosten, de huurontwikkeling en de rol van de overheid. Daarnaast zijn er verschijnselen die zich vijftig jaar geleden voordeden, maar zich thans nog niet in volle hevigheid hebben gemanifesteerd doch wel te verwachten zijn. De auteur komt al met al tot de conclusie dat de jaren tachtig voor de volkshuisvesting bijzonder moeilijk zullen zijn.

### Inleiding

Het klinkt steeds minder overdreven om de huidige economische stagnatie „crisis” te noemen. Het wordt ook steeds verleidelijker om vergelijkingen te trekken met de jaren dertig 1). Die vergelijkingen gaan natuurlijk op vele punten mank. Het welvaartsniveau dat thans is bereikt, is aanzienlijk hoger dan dat in de jaren dertig. Er is een stelsel van sociale voorzieningen dat iedereen in staat stelt een redelijk bestaan te leiden. Wij spreken anno 1982 wel over armoe, maar voor de werklozen was de armoe tijdens de vooroorlogse crisis veel schrijnender dan thans. Er zijn echter ook belangrijke parallellen te trekken. Zowel in de jaren dertig als de jaren tachtig is er sprake van zeer hoge aantallen werklozen. En in beide gevallen stagneert de economische ontwikkeling na een periode van sterke economische groei: resp. de jaren twintigen — langer — de periode 1945 - circa 1975.

Niet alleen is de algemene economische situatie somber, ook de volkshuisvesting is hevig uit balans 2). De koopsector is ingestort, de woningbouwproductie is teruggevallen, de budgettaire lasten van het volkshuisvestingsbeleid stijgen sterk. Sommigen vinden het beeld van een „ingestorte bouwmarkt” of van een „volkshuisvestingssituatie uit balans” te negatief. Zij wijzen op de niet geringe woningbouwproductie in 1981 en op de voorgenomen bouw van 115.000 gesubsidieerde woningen in 1982. Weliswaar is de koopsector ingekrompen, maar daar staat tegenover dat via een slagvaardige uitbreiding van de huursector recent toch een redelijk hoge woningbouwproductie is veiliggesteld. Het aantal woningzoekenden loopt waarschijnlijk terug, merkt men op. Zelfs de hypotheekrente lijkt sinds november 1981 te dalen. Toch gaat het niet goed met de volkshuisvesting.

Dromen van volkshuisvesters worden telkenmale wreed verstoord door de economische realiteit. Ook demografische factoren doorkruisen mooie gedachten van volkshuisvesters hinderlijk. Gezien een aantal overeenkomsten in de economische en demografische context in de jaren dertig en die van thans, zetten wij verschijnselen in de sfeer van de volkshuisvesting toen en nu naast elkaar 3).

De gegevens m.b.t. de jaren dertig worden gegeven voor de Verenigde Staten en Nederland (zie tabel 1). Voor een goed begrip van de situatie realiseren men zich dat in de VS het

dieptepunt werd bereikt in 1932, waarna een duidelijk herstel van de industriële productie en de werkgelegenheid volgde tot 1937. In Nederland werd het dieptepunt eveneens in 1932 bereikt. De industriële productie steeg het jaar daarop enigszins en bleef op dat niveau tot 1937; de werkgelegenheid bleef op het lage niveau van 1932 tot 1937, toen een duidelijk herstel intrad. De geregistreerde werkloosheid bereikte een dieptepunt in 1936 (17,4%). Ten opzichte van het niveau in 1929 was de Amerikaanse crisis veel heviger dan de crisis in Nederland.

Tabel 1. Indices van de industriële werkgelegenheid en de industriële productie 1929-1939, Nederland en de Verenigde Staten

Jaar	Industriële werkgelegenheid		Industriële productie	
	Nederland	VS	Nederland	VS
1929 .....	100	100	100	100
1930 .....	101,6	87,2	102,1	82,7
1931 .....	92,6	73,7	95,9	68,2
1932 .....	80,2	62,5	84	52,7
1933 .....	80,9	69,2	90,5	62,7
1934 .....	83,3	80,8	92,6	68,2
1935 .....	80,2	86,1	90,2	79,1
1936 .....	80,6	93,4	91,4	93,6
1937 .....	88,4	102,5	102,8	102,7
1938 .....	92,7	84,6	104,1	80,0
1939 .....	99,8	91,3	-	98,2

Bron: *Annuaire Statistique, Société des Nations, 1939/1940*, gepubliceerd in: Th. L. M. Thurlings en J. H. Lubbers, *Bedrijvig Nederland; een studie over Nederlands economische structuur*, Amsterdam/Brussel, 1948, blz. 71-72.

\* Hoogleraar volkshuisvesting aan de Technische Hogeschool Delft. Dit artikel kwam tot stand gedurende een verblijf aan het Nederlands Instituut voor Voortgezet Wetenschappelijk Onderzoek op het gebied van de mens- en maatschappijwetenschappen (NIAS) te Wassenaar.  
1) Zie b.v. F. W. Rutten, Het keren van de afbraak, *ESB*, 6 januari 1982, blz. 4-7.  
2) J. B. S. Conijn, Een analytische benadering voor de problemen van de sector volkshuisvesting, in: *EIB, 25 jaar economisch onderzoek in de bouwnijverheid*, Amsterdam 1981, blz. 135-160.  
3) Zie H. Priemus, Economische stagnatie beroert ook woongedrag, *NRC Handelsblad*, 12 december 1981.

## Overeenkomsten in de volkshuisvestingssituatie toen en nu

In de eerste plaats memoreren wij een aantal verschijnselen die zowel in de jaren dertig als thans kunnen worden waargenomen.

### Verschuiving in de woningvraag van kopen naar huren

Bewoners reageren op een economische depressie met een omslag in hun vraag van koop- naar huurwoningen 4): „The market for owner-occupied houses may become demoralized”. De prijzen gaan omlaag, terwijl toch een vrij omvangrijke leegstand onvermijdelijk lijkt. Colean 5): „In short, the depression market is primarily a rental market”. In de VS daalde het aandeel eigen woningen in de totale voorraad (in 1920 nog 40,9%) van 46,0% in 1930 tot 41,1% in 1940 6). Een dergelijke daling heeft zich nu ook in Nederland ingezet. Het percentage eigen woningen van de jaarlijks gereedkomen woningen daalde van 64 in 1979 tot 56 in 1980. In 1981 was het percentage nog maar 40. Hoe het eigenwoningbezit zich in de jaren dertig in Nederland ontwikkelde, is ons niet op grond van empirische gegevens bekend.

De aspirant bewoner-eigenaar zal in het algemeen een lening moeten aangaan die twee- tot driemaal zo groot is als zijn jaarinkomen. Hij gaat gewoonlijk betalingsverplichtingen aan voor een periode van 25 à 30 jaar. Colean 7): „He thinks twice before embarking on such a large commitment and frequently refrains from buying until he has assurance of income stability”. Door het verslechterde inkomensperspectief en toenemende ongewissheden op de arbeidsmarkt durft men de sprong naar een eigen woning veelal niet meer aan. Het grotere accent op de huursector betekent niet dat een expansie van deze sector de terugval van koopwoningen compenseert. Colean constateert 8): „... the demand for rental housing may decline, although it tends to hold up better through all phases of the business cycle than the demand for houses for sale”.

### Verschuiving in de woningvraag van duur naar goedkoop

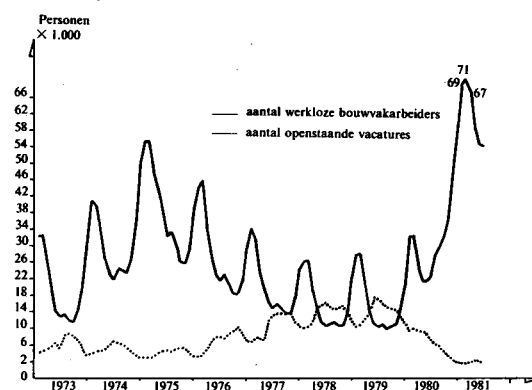
Doordat de koopkracht daalt, de kans op werkloosheid groeit en de inkomensvooruitzichten onzeker worden, valt vooral de vraag naar vrije-sectorwoningen en dure premiewoningen terug. De vraag concentreert zich op de goedkopere woningen en die treft men vooral in de oudere woningvoorraad aan. Uit onderzoek van Hoad blijkt dat op een stagnerende woningmarkt in het (dalende) totale aantal woningtransacties het aandeel van oudere woningen toeneemt en dat van de nieuwbouw daalt 9). Het algemene beeld is dat de vraag verschuift van dure (en goede) naar goedkope (en slechte) woningen 10).

Uit de ontwikkeling van leegstandscijfers in relatie tot de huurhoogte blijkt dat ook in Nederland gedurende de jaren dertig de vraag naar duurdere woningen sneller en verder terugviel dan die naar goedkopere woningen (zie figuur 1) 11). De vraag keert zich van de nieuwbouw af. Binnen de nieuwbouwsector valt het accent op de goedkopere sectoren. Het kwaliteitsniveau van de nieuwbouw wordt ter discussie gesteld. Deze discussie concentreert zich thans onder meer op de zogenaamde „aanschaffing” van de Voorschriften en Wenken. Bouwondernemers en ontwikkelingsmaatschappijen die pleiten voor soberder bouwen, passen geheel in het actuele tijdsbeeld 12).

### De verhuismobiliteit van bewoners daalt

Tijdens een economische stagnatie raakt de arbeidsmarkt in de versukkeling. Voor een deel in samenhang met de teruglopende arbeidsmarktmobiliteit, valt de mobiliteit op de woningmarkt terug. Bewoners aarzelen om van woning te veranderen. Vooral het aantal verhuizingen in en naar de koopsector vermindert.

Figuur 1. Leegstand van huurwoningen in Amsterdam 1918-1940, in procenten van het bestand



Bron: J. Nycolaas, op. cit., blz. 172.

Verhuizingen kunnen worden beschouwd als een investering 13). Zoals een economische stagnatie het investeringsgedrag van ondernemers negatief beïnvloedt, wordt ook het „investeringsgedrag” (en m.n. het verhuisgedrag) van huishoudens beknot. Dit manifesteerde zich in de jaren dertig in Nederland 14). Onlangs liep opnieuw de mobiliteit in Nederland duidelijk terug (zie tabel 2). Sinds 1977 neemt het aantal gekochte woningen in Nederland af (zie tabel 3).

Tabel 2. Aantal intergemeentelijke verhuizingen in Nederland, 1975-1980 (x1.000)

Jaar	Aantal verhuizingen	Mutatie in procenten
1975 .....	678	- 2,9
1976 .....	658	- 3,3
1977 .....	626	- 5,6
1978 .....	591	-10,3
1979 .....	530	- 4,5
1980 .....	554	+ 4,5

Bron: Staat van de volkshuisvesting als bedoeld in artikel 57 van de Woningwet, Tweede Kamer, zitting 1981-1982, 17 100, II, nr. 7, blz. 7.

### Daling van koopsommen

Op de markt van koopwoningen reageren de prijzen sneller dan in de huursector. Door het teruglopen van de koopkrachtige vraag zakken de reële prijzen van nieuwe koopwoningen en vooral van koopwoningen in de voorraad. Dit verschijnsel manifesteerde zich in Nederland duidelijk gedurende de jaren

4) M. L. Colean, *American housing; problems and prospects*, New York, 1944, blz. 177; zie ook: R. U. Ratcliff, *Urban land economics*, Westport, 1949, blz. 100-101, 312-313.

5) M. L. Colean, op. cit., blz. 177.

6) R. U. Ratcliff, op. cit., blz. 99, 320. Zie ook: R. U. Ratcliff, Notes on the recent decline in home ownership, *Journal of land and public utility economics*, november 1944.

7) M. L. Colean, op. cit., blz. 176.

8) M. L. Colean, op. cit., blz. 178.

9) Onderzoek van verkopen in Toledo (Ohio) in de periode 1917-1938 door W. Hoad, in: M. L. Colean, op. cit., blz. 188-190, 418.

10) M. L. Colean, op. cit., blz. 203, 178: „... declines in family income may force quick changes in inferior housing”.

11) J. Nycolaas, *Volkshuisvesting; een bijdrage tot de geschiedenis van woningbouw en woningbouwbeleid*, Nijmegen, 1974, blz. 172.

12) Progresbouw, *Wil Nederland soberder bouwen? Een enquête onder de Nederlandse bevolking*, Bodegraven, 1982.

13) D. R. Fredland, *Residential mobility and home purchase*, Lexington (Mass), 1974.

14) H. ter Heide, *Binnenlandse migratie in Nederland*, Den Haag, 1965. Zie zijn grafiek van verhuizingen (excl. verhuizingen binnen de gemeente) over de periode 1880-1960.

dertig 15). Voor tal van bewoners (ensommige ontwikkelingsmaatschappijen) betekent dat een aanzienlijk vermogensverlies.

De kooprijzen van woningen bereikten volgens het CBS in 1978 een piek en dalen sindsdien. Terwijl de gemiddelde prijzen van vrij te aanvaarden nieuwbouwwoningen met 0,6% toenamen (van f. 154.000 tot f. 154.900) in de periode tussen het eerste halfjaar van 1979 en het eerste halfjaar van 1980, daalden de prijzen in de voorraad in dezelfde periode met gemiddeld 5,6% (van f. 161.100 tot f. 152.100). De Nederlandse Bond van Makelaars levert gegevens over koopsommen van woningen, die via het centrale computersysteem van deze bond worden aangeboden. De absolute hoogte van de gemiddelde koopsommen zijn daardoor niet vergelijkbaar met de gegevens van het CBS. De trends in de cijfers van de NBM zijn evenwel illustratief (zie tabel 4). Sinds 1978 dalen de prijzen. De gemiddelde prijsdaling tussen 1980 en 1981 bedroeg 11%.

Tabel 3. Aantal gekochte woningen in Nederland, 1965-1979 (x 1.000)

Jaar	Vrij te aanvaarden	Niet vrij te aanvaarden	Totaal
1965.....	24,8	43,2	68,0
1976.....	123,9	57,6	181,5
1977.....	124,1	61,0	188,1
1978.....	131,9	54,1	186,0
1979.....	107,1	41,0	148,1
Eerste halfjaar 1979	63,2	19,7	83,0
Eerste halfjaar 1980	49,0	14,3	63,3

Bron: CBS, Maandstatistiek Bouwnijverheid.

Tabel 4. Gemiddelde koopsommen van eigen woningen, opgenomen in het computerbestand van de NBM, 1975-1981

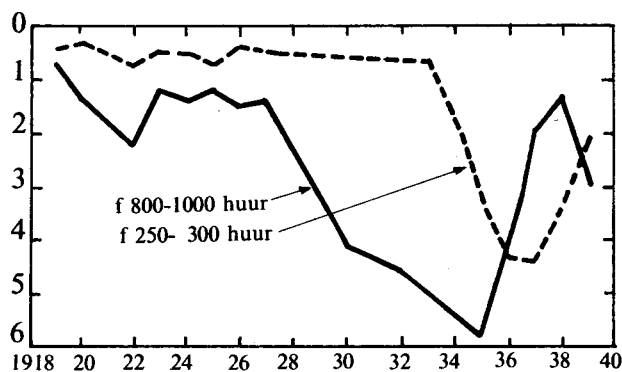
1975.....	f. 102.600
1976.....	f. 132.400
1977.....	f. 183.400
1978.....	f. 198.300
1979.....	f. 187.300
1980.....	f. 171.400
1981.....	f. 152.800

Bron: E. J. Peelen, Ontwikkelingen op de woningmarkt in Nederland, *Vasgoed*, 56, 1982, nr. 2, blz. 41.

### Werkloosheid en faillissementen op de bouwmarkt

De woningbouwmarkt en de markt van overige bouwactiviteiten kunnen niet goed van elkaar worden gescheiden. De meeste uitvoerende bouwbedrijven zijn niet gespecialiseerd. De economische crisis stelt niet alleen de volkshuisvesting voor problemen, maar ook de andere bouwsectoren (16). De investeringen van bedrijven nemen af; hetzelfde geldt voor een overheid die moet bezuinigen. De bouwmarkt, ook in tijden van voorspoed geteisterd door discontinuïteit, verslechtert. Vele bouwbedrijven gaan failliet (in 1981 gingen *per maand* gemiddeld 100 bouwbedrijven bankroet) of komen op een andere wijze tot een beëindiging van activiteiten. Het aantal werklozen op de bouwmarkt stijgt sterker dan het aantal werklozen in andere sectoren. Binnenkort wordt in Nederland een aantal van 100.000 werkloze bouwvakkers verwacht (waarin overigens een grote seizoencomponent is besloten). Het uitstralings-effect van de bouw — 100 arbeidsplaatsen in de bouw betekenen gemiddeld 44 plaatsen in aanpalende bedrijfstakken — zorgt er in tijden van malaise in de bouw voor dat ook veel mensen bij toeleveringsbedrijven, architectenbureaus enz. hun werk verliezen.

Figuur 2. Ontwikkeling van de werkloosheid in de bouw



Bron: Economisch Instituut voor de Bouwnijverheid, 25 jaar economisch onderzoek in de bouwnijverheid, Amsterdam, 1981, blz. 113.

### Verschillen in de volkshuisvesting toen en nu

Voordat we de vergelijking te ver doorvoeren, moeten we opmerken dat er ook verschillen zijn tussen de woningmarktproblematiek van de jaren dertig en die van de jaren tachtig. We noemen vijf punten van verschil.

#### Rentevoet

In de jaren dertig was de rente laag; thans kampen de Verenigde Staten en West-Europa met een hoge rentevoet. In de jaren dertig werd de stelling wel verdedigd dat de rentevoet weinig invloed had op de omvang van de bouwbedrijvigheid (17). Men bedenke dat in die tijd de hypotheekrente vrij stabiel was (zie tabel 5) en slechts langzaam veranderde (van 6,15% in 1921 tot 3,97% in 1939). Bij de huidige rentevoet en de mutaties die zich thans daarin voordoen, is de stelling dat de rentevoet weinig effect heeft op de bouwinitiatieven, niet langer vol te houden (zie figuur 3). Vroeger kon men in de economische conjunctuur recessies met een vraagtekort, werkloosheid en een lage rente onderscheiden, en hausses met een vraagoverschot, inflatie en een hoge rente. Die overzichtelijkheid is nu verdwenen door de intrede van stagflatie die de nadelen van klassieke recessie en hausse combineert: werkloosheid, inflatie en hoge rente. Voor de woningbouw is deze combinatie buitengewoon ongunstig. Op dit punt is de situatie thans *verontrustender* dan vijftig jaar geleden.

#### Stichtingskosten

Tijdens de jaren dertig daalden de stichtingskosten van nieuwe woningen, en m.n. de bouwkosten (18). Van deze prijsreactie ging een vraagstimulerend effect uit, al was dat effect zeer gering. Thans blijven de stichtingskosten stijgen. Deze stijging geeft wel een afvlakking te zien, maar van een daling is (nog?) geen sprake. Voor de mobilisatie van de effectieve vraag naar nieuwbouw is deze doorgaande stijging fnuikend. Op dit punt is de ontwikkeling minder gunstig dan in de jaren dertig.

15) G. E. Engberts en J. M. M. Happel, Op zoek naar samenhangen in het prijsverloop van koopwoningen (1), *Bouw*, 22 november 1980, blz. 37-39. Blijkens hun gegevens daalde in Amsterdam de gemiddelde perceelprijs van publiek geveilde vaste goederen sinds 1925 en versterkt sinds 1933.

16) W. Roest, De (on)macht van de overheid op de bouwmarkt, *ESB*, 6 januari 1982, blz. 14-18.

17) C. D. Long, *Building cycles and the theory of investment*, Princeton, 1940, blz. 29; J. B. D. Derksen, Long cycles in residential building: an explanation, *Econometrica*, jg. 8, april 1940, nr. 2, blz. 97-116, blz. 106.

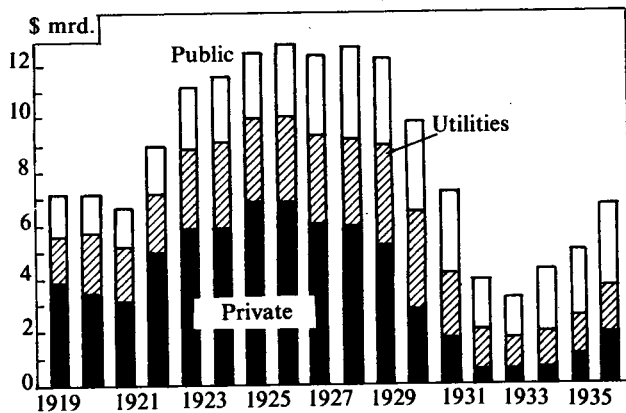
18) Zie b.v. G. E. Engberts en J. M. M. Happel, op. cit., blz. 37-39.

Tabel 5. Gemiddelde rentevoet over nieuw afgesloten hypotheekrenten, Nederland, 1929-1939 en 1973-1980

Jaar	%	Jaar	%
1929	5,27	1973	8,04
1930	5,20	1974	9,62
1931	4,98	1975	9,33
1932	5,20	1976	8,75
1933	4,98	1977	8,71
1934	4,85	1978	8,31
1935	4,62	1979	9,12
1936	4,67	1980	10,16
1937	4,29		
1938	3,95		
1939	3,97		

Bron: CBS.

Figuur 3. Het verloop van de hypotheekrente en de rente op staatsleningen, oktober 1980 - december 1981



Bron: Het Financieele Dagblad.

Tabel 6. Globale indexcijfers bouwkosten van woningen, incl. BTW, 1969-1980 (1969 = 100)

Jaar	Index
1969	100
1970	111
1971	126
1972	137
1973	153
1974	173
1975	187
1976	203
1977	222
1978	243
1979	267
1980	287

Bron: CBS, Maandstatistiek Bouwnijverheid.

### Huurontwikkeling

In de jaren dertig daalden de huren 19). Thans stijgen de huren nog en te verwachten valt dat zij blijven stijgen. Zowel op een vrije markt als op een gereguleerde markt zijn de huren rigide. De prijsaanpassing verloopt traag. Mede hierdoor kan leegstand zich op ruime schaal verbreiden en lang standhouden. Doordat in de jaren dertig de vraagtekorten zich op grote schaal in de voorraad manifesteerden, moesten uiteindelijk over de hele linie de huren omlaag (zie tabel 7). Glasz merkt op 20): „Uiteraard wordt een harde strijd gestreden, voordat het zover komt, een strijd, die heden ten dage met volle kracht wordt gevoerd. Doch ook de huurders voeren een strijd om huurverlaging, die soms wel eens met zeer bedenkelijke middelen is gevoerd; wij denken hier aan de z.g. huurstakingen”.

Tabel 7. Huurindex voor Nederland, 1929-1939 (1934 = 100)

Jaar	Index
1929	99
1930	101
1931	101
1932	103
1933	102
1934	100
1935	96
1936	92
1937	89
1938	88
1939	88

Bron: C. Postma, De uitgaven voor woninghuur in Nederland van 1921 tot 1938, ESB, 1941, blz. 734-738, blz. 738.

Huurstakingen kennen we anno 1981 ook, niet om huurdaling af te dwingen maar om excessieve verhogingen tegen te gaan. Door de hoge rente, de stijgende exploitatiekosten en de koppeling van huuraanpassing aan subsidieontwikkeling is een huurdaling in de jaren tachtig niet te verwachten. Wel ligt het in de rede dat de huurstijging in de jaren tachtig relatief bescheiden zal zijn, niet alleen door een afvlakking van de stijging van stichtingskosten van nieuwbouw, maar vooral doordat men zal willen voorkomen dat forse huurverhogingen via het prijsindexcijfer tot extra loonsverhogingen leiden.

### Energiekosten

In de jaren dertig, toen centrale verwarming slechts op beperkte schaal werd toegepast in woningen, drukten de energiekosten minder zwaar op het gemiddelde huishoudbudget. Deze stijgen thans snel, zoals bekend (het CPB verwacht jaarlijkse stijgingen van 12%), en voegen aan de huur en de (kale) woonlasten voor bewoner-eigenaars een steeds groter wordende post toe. De woonlasten in ruime zin stijgen daardoor, ondanks de stagnerende vraag naar woonruimte. Ook op dit punt is de situatie ongunstiger dan in de jaren dertig.

### Rol van de overheid

Amerikaanse ervaringen in de jaren dertig leren dat de commerciële woningbouw het sterkst daalt (zie figuur 4) en dat het accent komt te liggen op de door de overheid geregeerde sectoren 21). Dank zij de overheid, die de bouw van b.v. woningwet- en premiecorporatiewoningen stimuleert, wordt de woningbouw ook thans minder sterk gereduceerd dan in een vrije markt het geval zou zijn geweest. Het beeld van de Nederlandse woningbouw in de jaren dertig wijkt af (zie tabel 8) 22). Tijdens de jaren twintig was het aantal gereedgekomen woningen in opdracht van corporaties en overheid al gedaald van 25.000 in 1921 tot 6.800 in 1928. Nadat in 1931 een piekje van 9.500 woningen was bereikt, daalde dit aantal tot een schamele 1.700 woningen in 1933, waarna de produktie tot de tweede wereldoorlog op een peil lager dan 5.000 lag. De particulieren daarentegen hadden hun inspanningen op de woningbouwmarkt gedurende de jaren twintig sterk opgevoerd (van 15.400 woningen in 1921 tot 42.600 in 1927). Dit

19) M. L. Colean, op. cit., blz. 199: in de VS daalden de huren in de periode 1926-1933.

20) Ch. Glasz, op. cit., blz. 82-83.

21) R. U. Ratcliff, op. cit., blz. 148-149. In de Verenigde Staten blijken de sectoren „public” en „utilities” in de periode 1919-1936 voor een zekere afdemping van de discontinuïteit in de particuliere bouwactiviteiten te hebben gezorgd (G. F. Warren en F. A. Pearson, *World prices and the building industry*, New York, 1937, blz. 115; zie ook: D. Hamberg, *Business cycles*, New York, 1951, blz. 417).

22) Dit zelfde geldt voor Groot-Brittannië. Zie: L. S. Bourne, *The geography of housing*, Londen, 1981, blz. 41-42 die de woningbouwproduktie in de VS en Groot-Brittannië vergelijkt.

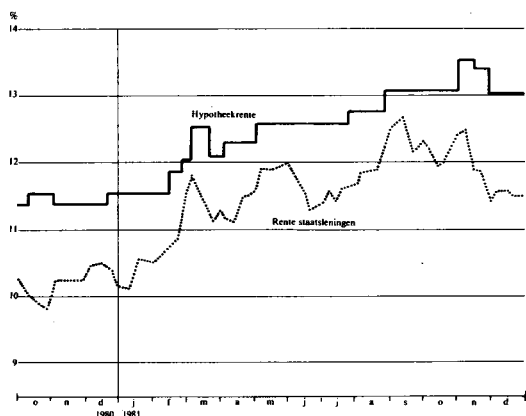
aantal bleef hoog tijdens de crisis. In 1934 werd zelfs een record van 47.700 woningen in opdracht van particulieren bereikt.

Tabel 8. Woningproductie in Nederland naar opdrachtgever, 1929-1939

Jaar	Opdrachtgever			
	gemeente	woning-corporatie	particulier	totaal
1929 .....	2.242	5.221	39.884	47.330
1930 .....	2.329	5.050	44.122	51.501
1931 .....	3.358	5.961	41.261	50.580
1932 .....	1.447	3.718	36.176	41.341
1933 .....	685	979	42.761	44.425
1934 .....	748	4.127	47.716	52.591
1935 .....	472	2.978	41.781	45.231
1936 .....	294	2.285	27.695	30.274
1937 .....	495	1.831	26.796	29.122
1938 .....	778	2.084	35.513	38.375
1939 .....	925	2.058	33.847	36.830

Bron: J. Nycolaas, op. cit., blz. 176.

Figuur 4. Ontwikkeling van de bouwbedrijvigheid in de VS (1919-1936), onderverdeeld naar de sectoren „private” „utilities” en „public”.



Bron: Warren en Pearson, op. cit.

Door de dalende bouwkosten en de nagenoeg constant blijvende huur was het investeren in woningen zeer aantrekkelijk. Pas toen de leegstand in de nieuwbouw groteske vormen aannam, viel de particuliere woningbouw terug: van 41.800 in 1935 via 27.700 in 1936 naar 26.800 in 1937, toen een voorlopig dieptepunt werd bereikt. Duidelijk blijkt uit tabel 8 dat de Nederlandse overheid geen pogingen deed om enige continuïteit in de woningbouw te brengen. Op dit punt wijkt het beleid van de Nederlandse overheid nu duidelijk af van dat in de jaren dertig. Er waren in de jaren dertig wel pleidooien voor een actiever overheidsbeleid in Nederland. Glasz merkt in 1935 op dat de vrije prijsvorming de problemen van een stagnerende volkshuisvesting niet zal oplossen. Het gemeentelijk beleid is evenmin toereikend: „Nodig schijnt een belangrijke inperking van de taak der gemeentelijke overheid op dit terrein en een sterk gecentraliseerde, krachtige leiding van de rijksoverheid . . .” 23). Stagnatie is geen gunstige uitgangspositie voor een decentralisatie van de volkshuisvesting.

De rol van de Nederlandse overheid was in de jaren dertig dus marginaal; thans is deze van grote betekenis. In de eigenwoningsector is er op dit punt in vijftig jaar weinig veranderd. In de huursector is er een huur- en subsidiebeleid ontwikkeld dat de negatieve effecten van de economische stagnatie (en m.n. die van de hoge rente) grotendeels opvangt. Dat is plezierig voor de huurders, maar introduceert t.o.v. de jaren dertig een nieuw probleem. Terwijl op de „vrije” markt in de

volkshuisvesting en daarbuiten vraagtekorten overheersen (met een drukkend effect op de prijsontwikkelingen), hebben de overheidsuitgaven, gezien de eerder aangegane verplichtingen, de neiging onevenredig te stijgen. Het oplopend financieringsstekort, in de jaren dertig ongekend, vormt een probleem op zich. De overheid wordt meer en meer gedwongen om delen van het risico, dat zij in het verleden genereus op zich heeft geladen, weer over te hevelen naar de bewoners, c.q. de huurders. Op dit punt is de situatie gecompliceerder dan in de jaren dertig.

### Crisisverschijnselen uit de jaren dertig die zich nog niet hebben voorgedaan

Ten slotte noemen we enkele verschijnselen die zich vijftig jaar geleden voordeden, zich thans nog niet in volle hevigheid manifesteren, maar wel voor de jaren tachtig moeten worden verwacht.

### Ineenstorting van de hypotheekmarkt

De hypotheekmarkt is in de jaren zeventig explosief gegroeid en zakt nu terug. In 1978 waren er nieuwe inschrijvingen ten bedrage van f. 32.658 mln., in 1979 f. 26.414 mln. en in 1980 nog maar f. 22.491 mln. De problemen m.b.t. de Westland/Utrecht Hypotheekbank zijn bekend. Gevreemd moet worden dat de echte klap in de hypotheekmarkt — ten gevolge van de teruggang van de eigen-woningsector — nog gaat komen. In 1976 was het percentage eigen woningen t.o.v. het totaal aantal gereedgekomen woningen 49. In 1979 werd een record aandeel van 64% bereikt. In 1980 werd de terugtocht ingezet: 56%. In 1981 was het percentage eigen woningen, zoals opgemerkt, nog maar 40.

### Groei van het aantal executoriale verkopeningen

De economische stagnatie leidt er steeds vaker toe dat bewoner-eigenaars niet aan hun betalingsverplichtingen kunnen voldoen. In het begin van de „crisis” past men nog „zachte” maatregelen toe. Als de crisis wat langer duurt en ook bij de hypotheekbanken de rek eruit is, voelt men zich gedwongen krachtiger maatregelen te nemen. In 1933 vonden er in de VS 252.400 executoriale verkopeningen plaats 25). Voorstellen die thans in Nederland in omloop zijn (looptijdverlenging, rentebijbeschrijving en stapsgewijze rente-aanpassing 26), zijn lapmiddelen. Als de stagnatie aanhoudt, zal een deel van de bewoner-eigenaars het eigen-woningbezit niet kunnen handhaven.

### Toenemende leegstand

In de jaren dertig nam de leegstand sterk toe. Deze leegstand speelde een belangrijke rol bij de totstandkoming van huurverlagingen en de inkrimping van de nieuwbouw (zie figuur 1). Ook nu neemt de leegstand gestaag toe. Op 1 april 1981 stonden in Nederland 104.883 voor bewoning geschikte woningen leeg (= 2,2% van de totale woningvoorraad): 89.868 eerder bewoonde woningen en 15.015 niet eerder bewoonde woningen 27). Een halfjaar later was het aantal gestegen tot

23) Ch. Glasz, *Hypotheekbanken en woningmarkt in Nederland*, Haarlem, 1935, blz. 91.

24) J. B. S. Conijn, in: EIB, op. cit. blz. 135-160. Het feit dat inmiddels een omvangrijke non-profit huursector tot ontwikkeling is gekomen, speelt eveneens een belangrijke rol. Zie: NIROV sectie volkshuisvesting, *De non-profit huursector, nu en in de toekomst; enige beschouwingen*, Den Haag, december 1981.

25) R. U. Ratcliff, op. cit., blz. 253.

26) W. van Heerdt, *Renteproblemen in de koopwoningensector*, ESB, 25 november 1981, blz. 1164-1166.

27) CBS, *Onderzoek niet-bewoonde woningen*.

112.900 (waarvan 16.800 nieuwbouw). In de periode 1 april 1981 - 1 oktober 1981 blijkt vooral in de nieuwbouw de leegstand te zijn toegenomen. Thans staan dus ruim 110.000 woningen in Nederland officieel leeg, welk cijfer waarschijnlijk een onderschatting is van het werkelijke aantal (voor het geval dat ooit leegstandsregisters worden aangelegd die bescherming tegen kraken bieden, voorspellen wij een explosie van de officiële leegstand). Vooral in de nieuwbouw moet bij handhaving van een hoge produktie voor een snelle stijging van de leegstand worden gevreesd. Een teken aan de wand is de nota *Bouwen voor de leegstand?* van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties 28). Hieruit blijkt dat de belangrijkste opdrachtgevers in de hoofdstad, waar de bakken zijn gevuld met een bestand van bijna 60.000 woningzoekenden, zich oprecht zorgen maken over een snel toenemende kans op leegstand in de nieuwbouw.

### Ombuiging in de ontwikkeling van de bezettingsgraad

In tal van onderzoeken is de relatie aangetoond tussen de ontwikkeling van het gezinsinkomen en de vraag naar woningen 29). Volgens Colean is het effect van het gezinsinkomen grotendeels indirect. Het inkomensniveau beïnvloedt de samenstelling van het huishouden sterk, en deze bepaalt de vraag naar woningen. Het zou onjuist zijn de samenstelling van huishoudens en de veranderingen daarin als louter „autonome” demografische processen te zien.

Inwoning is een verschijnsel dat in perioden van economische stagnatie eerder voorkomt dan in een periode van gestage groei 31). Glasz wijt de trage ontwikkeling van de woningvraag aan de daling van de koopkracht, die gepaard ging met veranderingen in wat Glasz de „woonwil” noemt 32): „Wij doelen hier in hoofdzaak op het samenwonen, een verschijnsel, dat zich steeds in meerdere of mindere mate voordoet; in ongunstige tijden meer dan in betere tijden. De betekenis van het samenwonen voor de vraag naar woningen is kort gezegd deze: degenen, die het samenwonen zoeken, komen niet als vragers op de woningmarkt . . .”

De jaren dertig laten een stagnatie in de daling van de gemiddelde woningbezetting zien (zie tabel 9). Door de bestaande woningvoorraad intensiever te gebruiken, kon men besparen op de woonlasten. De woningbezetting (die tussen 1939 en 1948 steeg ten gevolge van de tweede wereldoorlog) daalde in de jaren dertig nog wel, maar in een veel langzamer tempo dan in de jaren twintig. Tussen 1919 en 1929 daalde de bezettingsgraad met 0,69 personen per woning, tussen 1929 en 1939 met 0,28 personen per woning; ondanks het hoge volume van de nieuwbouw in het begin van de jaren derig verliep de daling in de bezettingsgraad in de jaren dertig minder dan half zo snel als tijdens de jaren twintig. Ervaringen in de jaren dertig leren dat in een periode van economische depressie er minder echtscheidingen voorkomen dan in een periode van welvaarts-groei 33). Het toenemende aantal echtscheidingen leverde de laatste jaren een belangrijke bijdrage aan de groei van de woningvraag. Wij zijn benieuwd of de samenhang tussen economische groei en echtscheidingen ook in de jaren tachtig opgaat, en opperen voorzichtig de veronderstelling dat voor de jaren tachtig in elk geval geen verdergaande stijging van echtscheidingscijfers behoeft te worden verwacht.

Na 1945 hebben we een dalende woningbezettingsgraad meegemaakt als symptoom van een voortdurende „gezinsverdunding”, die het karakter van een natuurverschijnsel had. Deze gezinsverdunding is vooral te verklaren uit de langdurige economische groei, waardoor steeds meer mensen economisch onafhankelijk werden. Nu de economische groei goeddeels is verdwenen, is de motor van de gezinsverdunding uitgeschakeld. Doordat het gebruiken van de woningvoorraad steeds duurder wordt (energie, huur, hypotheeklasten) en de reële inkomens dalen, is een intensiever gebruik van de woningvoorraad te verwachten. Een minder snelle daling van de bezettingsgraad moet worden verwacht.

Tabel 9. *Bevolking, woningvoorraad en gemiddelde woningbezetting in Nederland, 1929-1939 (mutaties per jaar vergeleken met 1919-1929)*

Jaar (31 dec.)	Bevolking in duizenden	Woningvoorraad in duizenden	Gemiddelde woningbezetting a)	Mutatie t.o.v. vorig jaar	Jaar (31 dec.)	Mutatie t.o.v. vorig jaar
1929	7.832 a)	1.810 b)	4,33 c)	- 0,06	1919	- 0,02
1930	7.936	1.866	4,25	- 0,08	1920	- 0,06
1931	8.062	1.909	4,22	- 0,03	1921	- 0,06
1932	8.183	1.946	4,21	- 0,01	1922	- 0,08
1933	8.290	1.988	4,17	- 0,04	1923	- 0,05
1934	8.392	2.037	4,12	- 0,05	1924	- 0,08
1935	8.475	2.080	4,07	- 0,05	1925	- 0,07
1936	8.557	2.108	4,06	- 0,01	1926	- 0,07
1937	8.640	2.133	4,05	- 0,01	1927	- 0,08
1938	8.729	2.167	4,03	- 0,02	1928	- 0,05
1939	8.834	2.199	4,02	- 0,01	1929	- 0,06

Bron: Economisch Instituut voor de Bouwnijverheid, *Bouwnota* 82, Rotterdam, 1962, blz. 212.

a) Volgens CBS: 7.825.

b) Volgens Van Beusekom: 1.821 (H. G. van Beusekom, *Woningvoorziening in een nieuwe tijd*, Alphen aan den Rijn, 1946, blz. 33, 43).

c) Op basis van de cijfers van het CBS en van Van Beusekom dient dit cijfer 4,30 te bedragen. De mutatie t.o.v. vorig jaar wordt dan -0,09.

d) Doordat de varende, rijdende en gestichtsbevolking is meegeteld, is de gemiddelde woningbezetting geen zuivere maatstaf. Men dient deze kolom slechts als indicatief voor de ontwikkeling van de woningbezetting te beschouwen.

### Teruglopende nieuwbouw

Bij een veelbesproken aspect staan we wat langer stil: de te verwachten omvang van de nieuwbouw in een tijd van economische stagnatie. Aan de hand van cijfers over de woningbouw in de jaren vijftig concludeert Bredero dat de woningbouw veelal contrair verloopt aan de algemene economische conjunctuur 34). Deze conclusie geldt wellicht wel voor fluctuaties in de bouwproduktie en de economische groei met een zeer korte golflengte en een beperkte amplitude, maar zeker niet voor „building cycles” met een lange golfbeweging. De veel geanalyseerde bouwgolven in het vooroorlogse Amerika laten zien dat de discontinuïteit in de woningbouw die in de overige bouwsectoren grotendeels parallel lopen met de algemene economische ontwikkeling 35). In de jaren twintig kon in Amerika een overproduktie van woningen (en vooral dure woningen) worden waargenomen. Colean constateert 36): „The tendency has been to produce more houses than were required for sale to the upper-income market (. . .) If the housing industry is to move toward more sustained activity it must produce a greater proportion of low-priced and rental housing”.

28) Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, *Bouwen voor de leegstand?*, Amsterdam, 2 september 1981.

29) M. G. Reid, *Housing and income*, Chicago, 1962; R. F. Muth, in: A. Harberger (red.), *The demand for durable goods*, Chicago, 1960.

30) M. L. Colean, op. cit., blz. 194.

31) R. U. Ratcliff, op. cit., blz. 92: „The sharing of dwellings by two or more families, commonly known as „doubling up”, is particularly characteristic of hard times and periods of extreme housing shortage. As unemployment increases and earnings decline, families without income move in with relatives who are better off, or two or more families suffering reduced earnings share quarters hired out of the combined resources”. Zie ook: G. Terborgh, *The present situation of inadequate housing*, *American Economic Review*, jg. 27, nr. 1, Suppl. maart 1937, blz. 171.

32) Ch. Glasz, op. cit., blz. 63. Kort en krachtig merken Clark en Jones op: „Wealth has the effect of driving us apart” (C. Clark en G. T. Jones, *The demand for housing*, Londen, 1971, blz. 21). Wij merken op dat thans rekening moet worden gehouden met het volgende verschijnsel: „Economic stagnation has the effect of driving us together”.

33) A. Cohen, *Statistical analysis of American divorce*, New York, 1932, blz. 132.

34) R. H. Bredero, *Welvaart en woningbouw*, Assen, 1963.

35) C. D. Long, *Building cycles and the theory of investment*, Princeton, 1940; G. F. Warren en F. A. Pearson, op. cit.

36) M. L. Colean, op. cit., blz. 203.

In de afgelopen jaren hebben Nederlandse bewindslieden gedemonstreerd hardleers te zijn. Zij hebben een overproductie van dure koopwoningen gedurende de tweede helft van de jaren zeventig in de hand gewerkt en de bouwmarkt vervolgens zien instorten. De daling in het aantal in aanbouw genomen woningen (excl. boerderijen) in de VS zette in vanaf 1925, toen een record aantal van 937.000 woningen werd bereikt. De woningbouwmarkt maakte tussen 1925 en 1933 een ijzingswekkende vrije val door (zie tabel 10). Sindsdien herstelde de woningbouwmarkt zich, eerst langzaam, later sneller, totdat in 1941 een aantal van 722.000 woningen was bereikt.

Tabel 10. Aantal in aanbouw genomen woningen (excl. boerderijen) in de VS, 1925-1933

Jaar	Aantal
1925	937.000
1926	849.000
1927	810.000
1928	753.000
1929	509.000
1930	330.000
1931	254.000
1932	134.000
1933	93.000

Bron: Ratcliff, op. cit., blz. 150.

Uit tabel 9 blijkt dat de Nederlandse woningbouw in de jaren dertig veel minder fluctueerde. Het niveau van ongeveer 50.000 woningen dat aan het eind van de jaren twintig kon worden waargenomen, bleef gehandhaafd tot en met 1934. Toen waren de particulieren door de leegstand gedwongen om de nieuwbouw in te krimpen. In een zeer korte tijd viel de productie terug met circa 40% tot een niveau van 30.000 woningen in 1936 en 1937.

Financiers, die in een periode van depressie weinig aantrekkelijke beleggingsalternatieven in het bedrijfsleven kunnen vinden, beschouwen in een economisch slechte tijd het investeren in woningen als een redelijk veilige, en ook wel gunstige belegging. Men profiteert van het feit dat de huren in de voorraad star zijn (men spreekt in de jaren dertig over de „Beharrungstendenz” van het huurpeil), terwijl de stichtingskosten van nieuwe woningen door de daling van lonen en bouwmaterialenprijzen wel dalen. De stagnatie van de woningbouw wordt echter niet door aanbodbeperkingen bepaald, maar primair door de stagnatie aan de vraagzijde. Glasz 37): „De aanvang der depressie kenmerkt zich (...) door een levendige bouwnijverheid. De huren dalen niet of nauwelijks (...), men verhuist ongaarne en geeft desnoods een wat groter gedeelte van het inkomen aan huur uit. Inmiddels zet de depressie door; de voortdurende nieuwbouw met lagere bouwkosten doet het verhuizen gemakkelijker plaats hebben en voor de eigenaren der woningen, die leeg komen te staan, doet zich het probleem voor, of zij door een huurverlaging moeten trachten hun huurders te houden”. Ondanks de toenemende leegstand dalen de huren niet of nauwelijks. De leegstand stijgt, doordat: „... de nieuwbouw vele huurders trekt, doch ook omdat de samenwoning gaat toenemen en het sluiten van huwelijken wordt geremd” 38).

De leegstand stijgt in de nieuwbouw sneller dan in de voorraad. De afzetproblemen beginnen in de koopsector, maar kunnen zich snel tot de sector nieuwe huurwoningen uitbreiden. De bouwindustrie is eerder een hoeveelhedaanpasser dan een prijsaanpasser. De winstmarges ten opzichte van de totale aanneemsom zijn in het algemeen zo beperkt, en het aandeel van de vaste kosten is in de woningbouw zo bescheiden, dat er voor de meeste bouwbedrijven weinig ruimte is voor het voeren van een eigen prijsbeleid. Colean merkt op 39): „The violence of the cycle has also been intensified by the fact that when prices have declined, the housebuilding industry has preferred to restrict output rather

than lower prices or produce a cheaper line of houses”. Ratcliff verklaart 40): „... in times of depression there is no reduction in need but a marked reduction in market or effective demand”. Dit is niet helemaal waar: doordat de effectieve vraag terugloopt, komen ook de normen ter discussie die ten grondslag liggen aan de maatschappelijk erkende behoefte aan woningen. Men denke aan recente twijfels omtrent het woonrecht voor jongeren.

Minister Van Dam heeft het parlement voorgehouden dat een wat lager produktieniveau geboden is, maar dan met een perspectief van continuïteit. Dit zijn verstandige woorden. Het niveau van 125.000 woningen, dat is geprogrammeerd, is echter zeer ambitieus, ook al horen bij dit aantal, door het lage aandeel vrije-sectorwoningen en het hoge aandeel Van-Dam-eenheden, een veel lagere productie en een veel lagere werkgelegenheid dan bij een even grote totaalproductie vijf jaar geleden. Volgens Van Dam bedraagt het globale aantal manjaren per 1.000 woningen voor woningwetwoningen 600, voor premiewoningen 720 en voor vrije-sectorwoningen 1.300 (Tweede Kamer, zitting 1981-1982, 17.100 XI, nr. 19, blz. 34).

Het negatieve effect op de woningvraag van economische factoren, zoals de ontwikkeling van de bezettingsgraad, de energiekosten, de dalende koopkracht, de budgettaire problemen van de overheid, de lage mobiliteit, wordt versterkt door demografische factoren. Na 1990 zal, als echo-effect van de lage geboortecijfers in de achter ons liggende jaren, de toetreding van starters op de arbeidsmarkt en de woningmarkt zeer gering zijn. Voor de woningbouwmarkt betekent dit dat de uitbreidingsvraag in de loop van de jaren negentig bijna geheel wegvalt 41). De demografische ontwikkelingen die na 1990 mogen worden verwacht, zijn uit een oogpunt van werkgelegenheidsperspectief gunstig, maar uit een oogpunt van bouw-werkgelegenheid rampzalig.

In de interessante Jubileumbundel van het EIB merkt Conijn op dat het overheidsbeleid de snel stijgende subsidie-lasten in de toekomst niet kan dragen; de investeringen komen in de verdrukking. De oplossing die Conijn bepleit, is het overeind houden van de woningbouwproductie (gezien de woningnood en het werkgelegenheidseffect) en het (sterk) verhogen van de woonlasten in de voorraad 42). Roest pleitte recent in *ESB* voor een uitbreiding van het taakstellend programma voor de woningbouw 43).

Wij zagen echter dat er in een periode van economische stagnatie een sterke tendens is in de richting van huurverlaging, en in elk geval een beheersing van de huurverhogingen. Het zal een hele toer worden, gezien de relatie met de loonontwikkeling, om in de jaren tachtig de huren aan te passen in het (door velen te traag geachte) huurverhogings-tempo van de jaren zeventig. Het valt niet in te zien dat men in

37) Ch. Glasz, op. cit., blz. 81-82.

38) Idem, blz. 82.

39) M. L. Colean, op. cit., blz. 201.

40) R. U. Ratcliff, op. cit., blz. 89.

41) In 1975 prognosticeerde het EIB voor de periode 1995-1999 een negatieve uitbreidingsvraag van 9.000 woningen per jaar. Wanneer daarbij een vervangingsvraag van 22.000 per jaar wordt opgesteld, ontstaat voor deze periode een nieuwbouwproductie van niet meer dan 13.000 woningen per jaar (EIB, *De ontwikkeling van de bouwbehoefte en de werkgelegenheid in de bouw: peiljaren 1980-1990-2000*, Amsterdam, 1975).

42) J. B. S. Conijn, in EIB, op. cit., 1981, blz. 135-160.

43) W. Roest, op. cit., blz. 17. Het is jammer dat Roest in zijn interessante bijdrage niet is ingegaan op het verschil tussen zijn recente voorstellen en de aanbevelingen die zijn te vinden in zijn proefschrift, met de nu nostalgische titel *Bouw en economische groei*. In deze studie, in mei 1973 uitgekomen, dus nog vóór het begin van de economische stagnatie, komt deze toenmalige EIB-medewerker tot de volgende raming van de gemiddelde woningproductie in de periode 1970-2000: 1970-1980: 90.441 woningen; 1980-1990: 94.940 woningen; 1990-2000: 96.539 woningen (W. Roest, *Bouw en economische groei*, Deventer, 1973, blz. 93). Deze prognose gaat niet alleen uit van een florissante economische groei, maar ook van een irreëel korte bestaansduur van woningen van 80 jaar.

Nederland gedurende de jaren tachtig lustig kan blijven doorbouwen in een situatie met een stagnerende ontwikkeling van de effectieve vraag, een intensiever gebruik van de voorraad, een toenemend leegstandsrisico in de nieuwbouw, overbelaste overheidsbudgetten, ongunstig wordende subsidieregelingen en een demografisch perspectief volgens welke de uitbreidingsvraag komt stil te liggen 44). In de jaren dertig zagen we na een bloeiperiode een dramatische ineenstorting van de markt voor nieuwbouw. In de jaren tachtig zal de terugval waarschijnlijk iets minder compleet zijn, maar alles wijst erop dat een nieuwe terugval van de nieuwbouwproductie voor de deur staat.

### *Beter woningonderhoud*

De kans op leegstand leidde er in de jaren dertig toe dat verhuurders (noodgedwongen) veel aandacht schonken aan het onderhoud en andere aspecten van het beheer. De aanbieders concurreerden liever met de kwaliteit van de woondiensten dan met de prijs. Voor de komende jaren mag worden verwacht dat het beheer van de woningvoorraad opnieuw in de belangstelling zal komen te staan. De aandacht die de Nationale Woningraad en de Raad voor de Volkshuisvesting onlangs hebben gevraagd voor het groot onderhoud van naoorlogse huurwoningen, is hiervoor een teken. Los van de (niet onbelangrijke) vraag of men de grotere nadruk op het voorraadbeheer politiek wenselijk acht 45) kan worden voorspeld dat deze nadruk er in de jaren tachtig zal komen 46).

### **Slotbeschouwing**

Vlak voor en vlak na de tweede wereldoorlog lag men niet

wakker van de woningnood. Men had grotere problemen aan het hoofd en beschouwde de woningtekorten als ongerief van voorbijgaande aard 47). Nu begint het idee in ruimere kring post te vatten dat de volkshuisvestingsproblemen een hardnekkig karakter heben. Juist nu men met grote inzet gaat werken aan de oplossing van die problemen, blijkt dat er problemen bijkomen.

Het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening zal in de komende jaren flink moeten pompen om het verzuipen van de volkshuisvesting te voorkomen. Wie veronderstelt dat de volkshuisvesting er de komende jaren zonder kleerscheuren vanaf komt, moet op een bittere tegenstelling worden voorbereid.

**H. Priemus**

---

44) Het wordt steeds meer 'bouwen of subsidiëren' schrijft Kindt (J. I. R. Kindt, Wonen tussen investeren en consumeren, *ESB*, 13 januari 1982, blz. 54-56). Echter, het bouwen van woningwet- en premiecorporatiewoningen betekent dat de overheid die bouwt, ook extra subsidie lasten op zich neemt. In zo'n situatie geldt: bouwen = subsidiëren. Hoe meer er wordt gebouwd, des te sneller stijgen de particuliere en collectieve woonlasten te zamen. De budgettaire moeilijkheden van overheid en particulieren leiden ertoe dat niet alleen de subsidiestroom stagneert, maar ook de bouwstroom.

45) Zie Stuurgroep Gebouwde Omgeving, *Gebouwde omgeving: gebruik, beheer en inrichting*, Den Haag, 1981.

46) Dit wordt ook door Roest signaleerd (W. Roest, op. cit., blz. 16).

47) R. U. Ratcliff, op. cit., blz. 442: „In the long-time perspective of society, the postwar housing shortage is but a brief interlude of discomfort, which time and man's fumbling efforts will soon alleviate”.