

DHV

DHV Raadgevend Ingenieursbureau BV

BUREAU

Ontwikkelingen op het gebied van de VOLKSHUISVESTING
(kengetallen en organisatie)

Voor Intern gebruik

februari 1982
A.P. Dreimuller

dossier 4-5608-06-02

INHOUD	BLZ.
1. ONTWIKKELINGEN IN DE WONINGWETBOUW	3
2. VERHUIZEN IN NEDERLAND	11
3. CIJFERS DE VOLKSHUISVESTING BETREFFENDE	13
4. ORGANISATIE VAN DE CDV EN VAN HET STAATSTOEZICHT OP DE VOLKSHUISVESTING	24

1. ONTWIKKELINGEN IN DE WONINGWETBOUW

De stichtingskosten van woningen zijn samengesteld uit grondkosten, een aanneemsom en bijkomende kosten. Op de eerste twee van de drie kostenposten ligt in het onderzoekbeleid van de Directie Onderzoek de nadruk, daar deze voor gemiddeld 90% de stichtingskosten bepalen.

De ontwikkelingen van de grondkosten en de aanneemsom in vergelijking met de stichtingskosten is weergegeven in tabel 1. Uit de tabel blijkt dat de verhouding tussen de grondkosten en de aanneemsom slechts in geringe mate varieert.

Het indexcijfer van de bouwkosten is gebaseerd op de kostenontwikkeling van de woningwetbouw.

Uit het onderzoek "Ontwikkelingen en analyse van de bouwkosten" uitgevoerd in het kader van het Structuuronderzoek Bouwnijverheid blijkt dat andere categorieën daarvan afwijken. Gebleken is dat de kostenontwikkeling van de premie- en vooral de ongesubsidieerde woningbouw boven die van de woningwet ligt.

Uit gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek valt op te maken dat de bouwkosten van woningwetwoningen veel sterker gestegen zijn dan de kosten van levensonderhoud (tabel 2).

TABEL 1. GEMIDDELDE STICHTINGSKOSTEN VAN WONINGWETWONINGEN

jaar	stichtingskosten*	grondkosten*	grondkosten*	aanneemsom**	aanneemsom**
1970	42.142	6.128	14.5%	30.500	72.4%
1971	47.998	6.834	14.2%	34.960	72.8%
1972	50.741	7.320	14.4%	36.817	72.6%
1973	54.509	8.397	15.4%	38.885	71.3%
1974	64.481	9.972	15.5%	43.385	67.3%
1975	68.606	11.489	16.8%	50.081	73.0%
1976	76.916	12.672	16.5%	56.606	73.4%
1977	87.895	14.585	16.6%	64.192	73.0%
1978	96.992	15.614	16.1%	71.487	73.7%
1979	106.430	17.026	16.0%	78.967	74.2%
1980	114.546	17.883	15.6%	85.232	74.4%

Bron: Jaarverslagen 1970 t/m 1980 van de CDV + Centraal Bureau voor de Statistiek.
 * Grondkosten en stichtingskosten exclusief lokatiesubsidie (vanaf '77).
 ** Aanneemsom excl. CV en warmwater + lift.

TABEL 2. INDEXCIJFERS VAN DE ALGEMENE KOSTEN VAN LEVENSONDERHOUD EN BOUWKOSTENSTIJGING IN DE PERIODE 1970-1980

jaar	algemeen prijsindexcijfer	bouwkosten indexcijfers
1970	100	100
1971	108	114
1972	117	123
1973	126	138
1974	138	156
1975	156	169
1976	165	183
1977	176	200
1978	183	219
1979	190	241
1980	202	259

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek + Jaarverslagen 1970 t/m 1980 van de CDV.

Dit beperkt zich niet alleen tot Nederland. De relatieve stijging is waarneembaar in de meester westerse landen en wordt veroorzaakt doordat de produktiviteitsontwikkeling in de

bedrijfstakingen buiten de bouwnijverheid hoger is geweest dan in de bouwnijverheid zelf.

Het verschijnsel dat de stichtingskosten van woningwetwoningen sterker stijgen dan de kosten van levensonderhoud wordt gebruikt om aan te geven dat die stichtingskosten omlaag moeten. Op zich is dit echter geen juist argument, want tegenover een bouwkostenstijging van gemiddeld 6,9% per jaar, over de periode 1953-1976 staat een toename van het nationaal inkomen per hoofd van de bevolking van 9,15% en van de consumptieve bestedingen per hoofd van 8,8% per jaar. Zoals tabel 3 laat zien, zijn de bouwkosten in die periode - hoewel sterk stijgend - uit een steeds ruimer wordende portemonnaie betaald.

De ruimte die door de groei van ons nationaal inkomen ontstaan is, is gebruikt voor extra kwaliteit, waardoor de aanneemsom per bewoner sterker steeg en gelijke tred hield met de groei van dat nationaal inkomen. De extra kwaliteit kwam tot uiting in een betere geluids- en warmte-isolatie, woonomgeving, stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp. Ook het ruimtegebrek nam toe. Hoewel de gemiddelde bruto m³ inhoud per woningwetwoning in de periode 1970-1980 met 34 m³ daalde (zie tabel 4), daalde de gemiddelde woningbezetting eveneens, met als gevolg de genoemde toename.

TABEL 3. BOUWKOSTEN VAN WONINGWETWONINGEN, AANNEEMSOM PER BEWONER, NATIONAAL INKOMEN EN CONSUMPTIE PER HOOFD VAN DE BEVOLKING

	index 1953 = 100			jaarlijkse stijging in procenten over de periode 1953-1976
	1953	1966	1976	
Bouwkosten	100	195	472	6.9%
Nat. inkomen per hoofd	100	262	749	9.15%
Consumptieve bestedingen per hoofd	100	247	696	8.8%
Aanneemsom per bewoner	100	219	713	8.9%

Bron: Van Hooren, A., Ontwikkeling en analyse van de bouwkosten EIB, Amsterdam, 1979.

TABEL 4. GEMIDDELDE BRUTO m³ INHOUD IN DE PERIODE 1970-1980 EN GEMIDDELDE AANNEEMSOM PER m³

jaar	bruto m ³ inhoud*	aanneemsom per m ³	index
1970	355	85.9	100
1971	356	98.2	114
1972	352	104.6	122
1973	343	113.4	132
1974	330	131.5	153
1975	328	152.7	178
1976	334	169.5	197
1977	329	195.1	227
1978	329	217.3	253
1979	322	245.2	286
1980	321	265.5	309

Bron: Jaarverslagen 1970 t/m 1980 van de CDV.

* Bruto m³ inhoud van woningwetwoningen.

In tabel 5 is een overzicht gegeven van de ontwikkeling van de gemiddelde huren en de gemiddelde bijdragen voor woningwetwoningen in het eerste jaar na oplevering. Hieruit blijkt dat met name de huur een bijna gelijke ontwikkeling laat zien als het prijsindexcijfer. Voor de bewoners van nieuwe woningwetwoningen is de woning gemiddeld niet veel duurder geworden.

Het probleem van de stichtingskosten is nu nauwkeuriger omschreven. Het is niet de huur die problemen oplevert en het is ook niet zo dat de stichtingskosten in vergelijking met het nationaal inkomen te sterk is gestegen. Het probleem is de financiering van de stichtingskosten (zie schema 1). Door de sterke stijging van de rente - $\pm 4\%$ in 1953 en nu ruim drie maal zo veel - zijn de lasten voor de overheid sterk toegenomen. Particuliere eigenaren hebben, naast de rentestijging, nog te maken met de ontwikkeling, dat het veel moeilijker is geworden om een hypotheek te krijgen.

Beleidsprobleemstelling

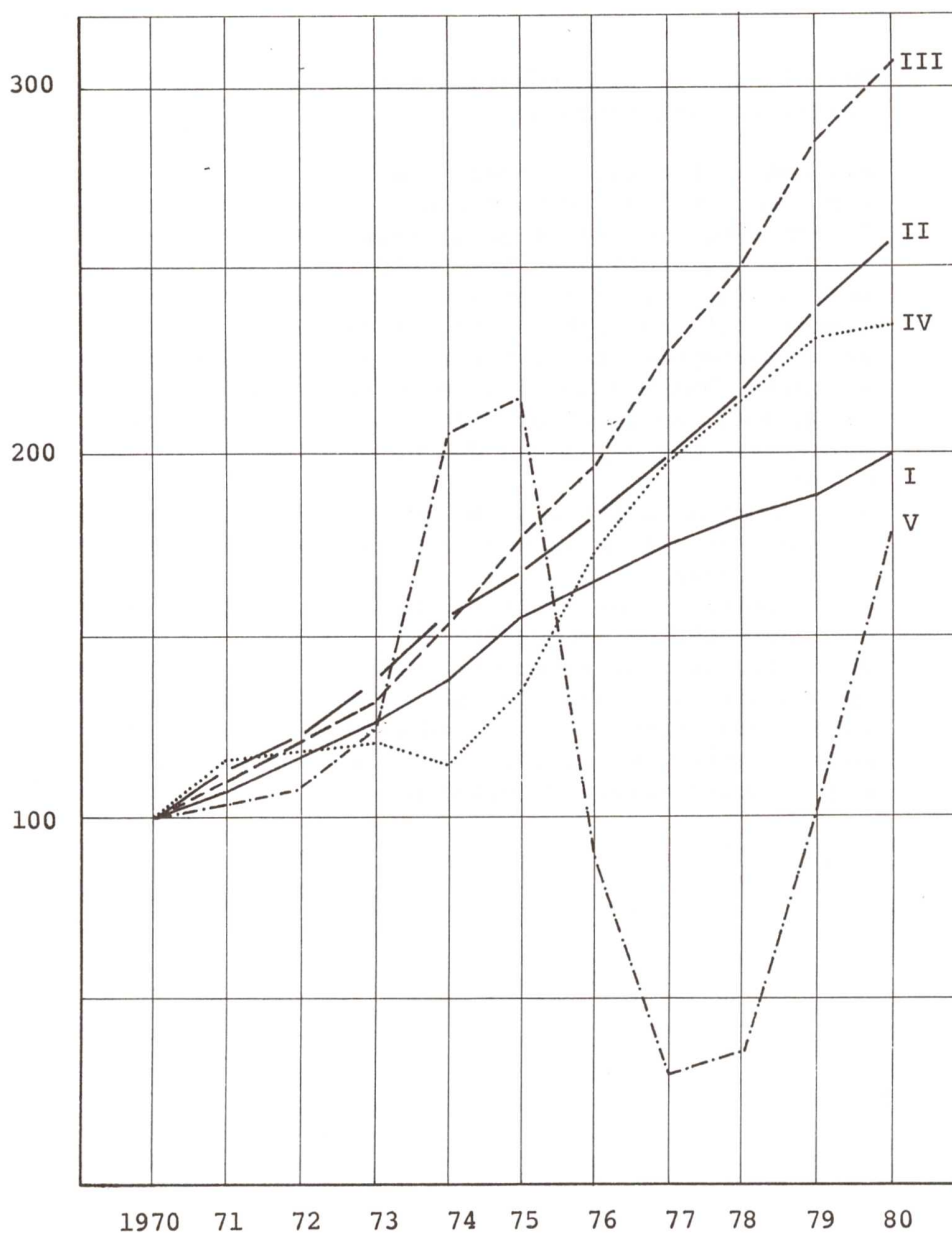
De financiering van de stichtingskosten is voor zowel de eigenaren van koopwoningen als voor de overheid - als het huurwoningen in het algemeen en woningwetwoningen in het bijzonder betreft - steeds moeilijker geworden. Wil de woningbouw niet (verder) stagneren dan dienen oplossingen gevonden te worden. Eén van de oplossingen is een betere beheersing (c.q. selectieve verlaging) van de stichtingskosten.

Daarbij is wel de handhaving van de als essentieel te beoordelen kwaliteit uitgangspunt.

Bij het zoeken naar middelen om de stichtingskosten te verlagen, moet verhinderd worden dat op grond van andere ontwikkelingen deze plotseling gaan stijgen. Een betere kostenplanning en -beheersing tijdens het besluitvormingsproces is daar o.a. voor nodig. Het verlagen van de stichtingskosten kan langs een aantal wegen bereikt worden. Op de eerste plaats kan de overheid maatregelen treffen die op de langere termijn effect sorteren. Daarbij kan gedacht worden aan algemene beheersmogelijkheden, zoals het beïnvloeden van de aanbestedingsvorm en verder aan mogelijkheden die de produktiviteit verbeteren, te weten:

- rationalisatie c.q. beheersing van het besluitvormingsproces met in aansluiting daarop de industrialisatie van bouwdelen;
- produktiviteitsverbetering tijdens de uitvoering;
- efficiënter grondgebruik.

Op de tweede plaats kan de overheid naar zo goedkoop mogelijke oplossingen voor dezelfde kwaliteit zoeken. Daarbij kan gedacht worden aan energie- en geluidsbeperking, en minder schadelijke gevolgen voor het milieu, die op een zo goedkoop mogelijke wijze moeten worden geïmplementeerd in de woningbouw.



- I Algemeen prijsindexcijfer
- II Bouwkostenindexcijfer voor woningwetwoningen
- III Aanneesom per m³ voor woningwetwoningen
- IV Gemiddelde aanvangsmaandhuur voor woningwetwoningen
- V Gemiddelde 1^e jaarlijkse bijdrage voor woningwetwoningen

Schema 1: Overzicht (zie ook tabel 5)

TABEL 5. OVERZICHT VAN DE GEMIDDELDE HUREN* EN DE GEMIDDELDE BIJDRAGEN VOOR WONINGWETWONINGEN IN DE PERIODE 1970-1980**

jaar	gemiddelde 1 ^e jaarlijkse bijdrage		gemiddelde maandhuur***	
	bedrag	index	bedrag	index
1970	1.975,21	100	178,52	100
1971	2.092,29	106	210,22	118
1972	2.144,62	109	213,81	120
1973	2.429,22	123	217,48	122
1974	4.062,36	206	206,01	115
1975	4.262,52	216	241,04	135
1976	1.707,11****	86	316,28	177
1977	632,85	32	358,63	201
1978	777,37	39	408,35	229
1979	2.094,50	106	416,04	233
1980	3.790,20	192	423,43	237

Bron: Maandstatistiek Bouwnijverheid, Centraal Bureau voor de Statistiek.

* In de huur is niet begrepen vergoedingen voor verbruik van water en brandstof, de kosten van garages, geisers, etc.

** 1980 betreft het cijfer van het 1^e half jaar.

*** Betreft de minimumhuur (maximumhuur kan f 25,-- hoger liggen).

**** De daling die in '76 en '77 optreedt wordt veroorzaakt door de invoering van de dynamische kostprijs-huursberekening, waarbij een deel van de subsidie wordt omgezet in een aanvullende lening.

Tot slot kan de overheid de kosten normeren. Zij kan de lagere stichtingskosten afdwingen door in de aanpassing van de vraaghuurtabel de bouwkostenstijging slechts voor een deel door te laten werken. De overheid laat het dan aan het veld over die bezuinigingen te treffen. We kunnen dan verwachten dat ze in de meeste gevallen gevonden zullen worden door de kwaliteit te verlagen en dat is in tegenspraak met het uitgangspunt. Toch zijn op dit punt een aantal overwegingen geldig. Dat is op de eerste plaats het handhaven van essentiële kwaliteit en het op onderdelen inleveren, daar waar deze niet essentieel is (zoals de toeters en bellen).

Vervolgens zijn er een aantal mogelijkheden om de kwaliteitsontwikkeling te beheersen.

- Er kan gezocht worden naar een juiste structuur voor de besluitvorming over de kwaliteit, waarbij alle partijen

- betrokken zijn. De overheid draagt dan de zorg voor de normen op het landelijk niveau, en de overige deelnemers aan het bouwproces, voor de normen op hun eigen terrein.
- Het invullen van de normen zelf dat gepaard gaat met onderzoek naar het optimale niveau van normen.
 - Het zo goedkoop mogelijk invoeren in de woningbouw van nieuwe extra kwaliteit zoals energiebesparing en geluidsisolatie.
 - Het uitstellen van die kwaliteit, die later - als alles weer wat aantrekt - alsnog ingebracht kan worden, dit zowel op bouwkundig als op stedenbouwkundig niveau.

2. VERHUIZEN IN NEDERLAND

Sinds 1976 neemt het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening samen met het Bouwfonds Nederlandse Gemeenten deel in het Nationaal Rayon Onderzoek (NRO). Dit onderzoek wordt jaarlijks gehouden. Het NRO is vooral van belang voor het onderkennen van korte-termijnontwikkelingen op de woningmarkt. Door de beperkter opzet geeft het NRO wél inzicht in de kwalitatieve, maar niet in de kwantitatieve woningbehoefte. Het Instituut voor Fundamenteel Onderzoek Sociale Systemen (FOSS) heeft in 1980 de NRO gegevens over de periode 1976-1979 geanalyseerd.

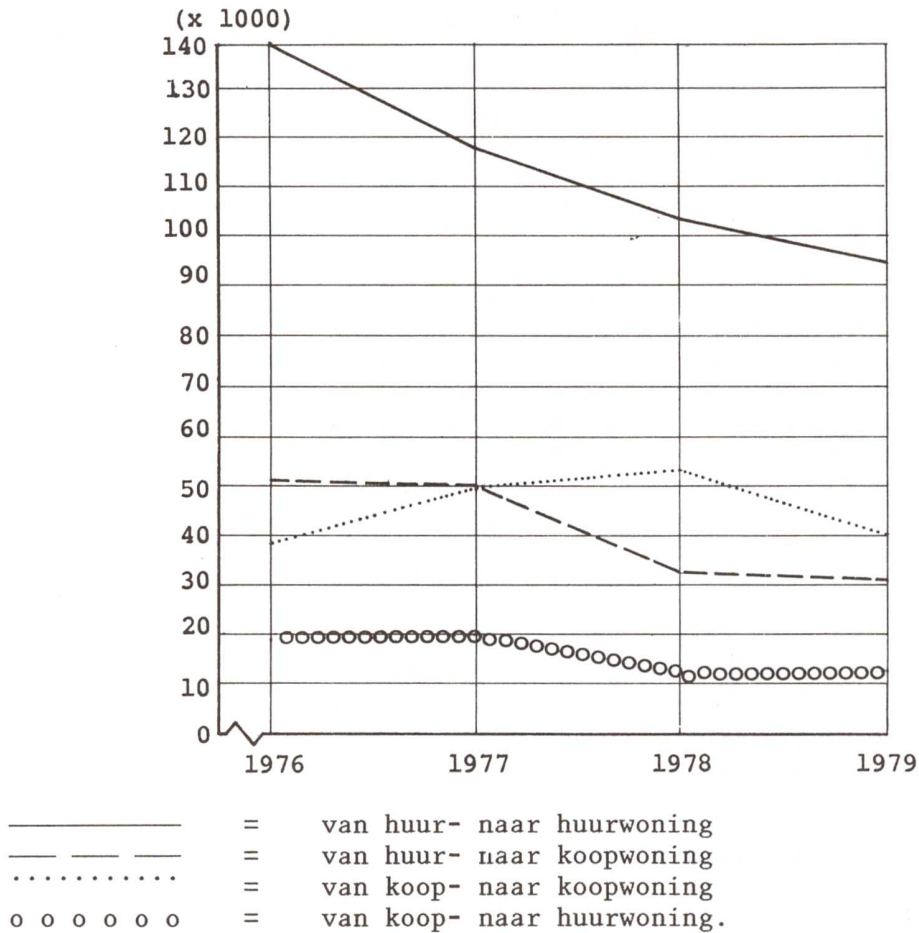
Eind 1980 kwam het eerste deel van deze rapportage gereed. De samenvatting werd begin 1981 door het Ministerie gepubliceerd onder de titel "Enige landelijke ontwikkelingen op de woningmarkt". Dit eerste rapport omvat, behalve een algemene verantwoording van het onderzoek, een analyse van enige belangrijke trends op de woningmarkt. De resultaten hebben alleen betrekking op hoofdbewoners van woningen. De uitkomsten van de studie tonen aan dat het aantal verhuizingen de afgelopen jaren sterk gedaald is. In 1975 verhuisden naar schatting 334.000 huishoudens, terwijl dit in 1979 gedaald was tot ca. 246.000 (N.B. deze aantallen betreffen periodes van 10 maanden, omdat ongeveer eind oktober als steekproefdatum van het onderzoek wordt aangehouden). Dit betekent een afname met 26%. Tabel 6 geeft hiervan een overzicht.

TABEL 6. ONTWIKKELING IN HET AANTAL VERHUIZINGEN

jaar	bewoonde woningvoorraad x 1000	door huish. betrokken x 1000	in %
1975	4.225	334	7.9
1976	4.381	333	7.6
1977	4.471	312	7.0
1978	4.549	280	6.1
1979	4.636	246	5.3

Op grond van deze uitkomsten is nagegaan of de daling van het aantal verhuizingen gelijkmatig over de verschillende categorieën woningen en/of huishoudens heeft plaatsgevonden. Allereerst is daartoe een verdeling gemaakt naar de huur- en de koopsector (zie schema 2). Hieruit blijkt dat de daling zich in beide sectoren voordoet. (Zie voor nadere informatie het jaarverslag 1980 MVRO; par. 2 Woningbehoefte en woningbestand.)

SCHEMA 2. DOORSTROMING NAAR EIGENDOMSVERHOUDING VOOR DE JAREN 1976, 1977, 1978 EN 1979 (OMGEREKEND IN ABSOLUTE AANTALLEN VOOR NEDERLAND VOOR PERIODES VAN ± 10 MAANDEN)



De algemene conclusie van het rapport van het FOSS is dat het dalende aantal verhuizingen niet sterk geconcentreerd is bij een bepaald woningtype, noch bij een categorie huishoudens, gemeten naar leeftijd, inkomen of huishoudfase. Verwacht werd dat de daling van de doorstroming van een huurwoning naar een huurwoning en van een koopwoning naar een koopwoning niet verder zou doorzetten. Het aantal huurders dat naar een koopwoning verhuist zou echter naar verwachting blijven afnemen. Per saldo werd op korte termijn gerekend op een geringer aantal verhuizingen dan in 1979.

3. CIJFERS DE VOLKSHUISVESTING BETREFFENDE

Tabel 7: Algemeen overzicht volkshuisvestingsgegevens

- bevolking
- kapitaalmarkt
- dynamische kostprijs
- eigendom/huur
- woningvoorraad
- woningproductie.

Tabel 8: De woningvoorraad op 1 januari 1981 met de mutaties in 1980 voor Nederland en de provincies.

Tabel 9: Verdeling van de woningvoorraad in 1976

Tabel 10: Verdeling van de woningvoorraad in 1978

Tabel 11: Verbeterde woningen

Tabel 12: Gemiddelde woningbezetting per 1 januari.

Tabel 13: Leegstand van woningen per provincie (absoluut).

Tabel 14: Leegstand van woningen per provincie (procentueel).

Tabel 15: Leegstand van woningen per gemeente grootte.

Tabel 16: Gemiddelde stichtingskosten woningwetwoningen en hun opbouw.

Tabel 17: Gemiddelde grondkosten voor Nederland en de provincies.

Tabel 18: Gemiddelde werkloosheid in de bouwnijverheid.

Tabel 19: Aantal jaarlijks gereedgekomen woningen in een aantal landen.

TABEL 8. WONINGVOORRAAD OP 1 JANUARI 1981 MET DE MUTATIES IN DE WONINGVOORRAAD IN 1980, VOOR NEDERLAND EN DE PROVINCIE

provincie	woning- voorraad 1-1-'80	mutaties gedurende 1980				woning- voorraad 1-1-'81 ²⁾		
		vermeerdering	vermindering ¹⁾	netto vermeerdering				
1	2	3	4	5	6	7	8	9
		totaal per 1000 van kol. 2	totaal per 1000 van kol. 2	totaal per 1000 van kol. 2	totaal per 1000 van kol. 2	totaal per 1000 van kol. 2		
Groningen	197.694	3.754	19	987	5	2.767	14	200.445
Friesland	200.090	4.227	21	815	4	3.412	17	203.685
Drenthe	135.955	3.126	23	500	4	2.626	19	138.600
Overijssel	317.952	8.404	26	1.102	3	7.302	23	325.255
Gelderland	525.415	13.386	25	1.162	2	12.224	23	537.873
Utrecht	293.675	9.894	34	624	2	9.270	32	302.943
N-Holland	829.825	15.146	18	3.271	4	11.875	14	841.742
Z-Holland	1.113.064	26.050	23	3.794	3	22.256	20	1.135.325
Zeeland	131.072	2.371	18	427	3	1.944	15	133.140
N-Brabant	640.099	17.334	27	1.549	2	15.785	25	655.885
Limburg	341.711	8.410	25	783	2	7.627	22	349.338
Z.Y.P. (incl. Dronten)	20.537	4.247	207	4	-	4.243	207	24.777
Nederland	4.747.089 ³⁾	116.349	25	15.108	3	101.331	21	4.849.008

1) Afbraak, onbewoonbaarverklaring, verandering van bestemming, verbouwing, brand, e.d.

2) Inclusief correcties gemeld door de gemeenten (totaal -588)

3) Als gevolg van nagekomen correcties wijken de cijfers enigszins af van de cijfers, vermeld in het jaarverslag 1979.

TABEL 9. VERDELING VAN DE NEDERLANDSE WONINGVOORRAAD IN 1976

	voorroelogs		naorroelogs		lotaal	
	aantal	%	aantal	%	aantal	%
eigen woning	800.000	48	877.000	34	1.677.000	39
particuliere verhuur	471.000	28	101.000	4	572.000	13
institutionele beleggers	78.000	5	196.000	7	274.000	7
corporaties en gemeenten	305.000	19	1.435.000	55	1.740.000	41
lotaal	1.654.000	100	2.609.000	100	4.263.000	100

Bron: J. de Gruyter en F. Smid. De perspectieven van lagere inkomensgroepen tot verbetering van hun huisvesting, blz. 24, Eindhoven, juni 1980. De aantallen zijn afgerond.

TABEL 10. VERDELING VAN DE WONINGVOORRAAD NAAR BOUWPERIODE IN 1978

periode	aantal	% van de voorraad
voor 1900	634.000	13,9
1900-1920	178.000	3,9
lotaal voor 1920	812.000	17,8
1920-1940	835.000	18,2
lotaal vooroorlogs	1.647.000	36,0
1940-1960	834.000	18,2
1960-1978	2.097.000	45,8
lotaal naorroelogs	2.931.000	64,0
lotaal	4.578.000	100,0

Bron: R. Bomers en J. den Ouden, Ring 20-40, 1980

TABEL 11. VERBETERDE WONINGEN

jaar	aantal	gemiddelde kosten	gesubsidieerde particuliere woningverbetering			
			aantal algemene verbeteringen	aantal specifieke verbeteringen	totaal aantal woningen	gemiddelde kosten per woning
1970	5131	12210	4641	23515	15352	5821
1971	4059	12620	13372	32653	27763	6113
1972 ¹	5779	19060	15628	31618	29223	6829
1973 ¹	9495	21304	17657	32519	31522	7700
1974 ¹	10723	26791	14104	12483	27083	9342
1975 ¹	10826	31909	18243	20598	39512	11276
1976 ¹	11762	36248	19030	18388	38109	12271
1977 ¹	8137	47550	17113	21697	39018	13662
1978	7425 ³	51450			41063 ³	
1979	8572 ³	52660			38555 ³	
1980					26700 ⁴	
1981					48500 ⁵	

1 inclusief Rehabilitatierегeling.
 2 bestaan uit: keukenuitrusting, douche, toilet, berging e.d. dubbelstellingen per woning mogelijk voor afzonderlijke verbeteringswerkzaamheden (Tweede Kamer, zitting 1979-1980).
 3 herziene raming (Tweede Kamer, zitting 1980-1981).
 4 begroting (Tweede Kamer, zitting 1980-1981).
 5 diverse gegevens. Tot 1977: v.d. Schaar, sector-indeling en woningmarktprocessen, blz. 230-231.

TABEL 12. GEMIDDELDE WONINGBEZETTING* PER 1 JANUARI

jaar	gemiddelde woningbezetting
1970	3.51
1971	3.46
1972	3.40
1973	3.31
1974	3.23
1975	3.18
1976	3.13
1977	3.08
1978	3.04
1979	2.99
1980	2.97
1981	2.93

Bron: Kerngegevens VRO 1980/1981.

* Berekend op basis aantal inwoners en de woningvoorraad (inclusief de leegstaande woningen).

TABEL 13. LEEGSTAND VAN WONINGEN GESCHIKT VOOR BEWONING IN DE PERIODE 1 OKTOBER 1977 TOT 1 OKTOBER 1980 PER PROVINCIE (ABSOLUUT)

aantal leegstaande woningen per provincie	1/10/77	1/4/78	1/10/78	1/4/79	1/10/79	1/4/80	1/10/80
Groningen	6.228	6.035	5.776	5.193	5.309	5.227	5.720
Friesland	4.131	4.046	3.870	3.776	4.165	4.310	4.197
Drenthe	2.179	2.188	2.244	2.106	2.158	2.300	2.121
Overijssel	5.097	4.834	5.467	5.093	5.438	5.848	6.187
Gelderland	8.024	7.447	7.873	7.913	8.590	9.066	9.445
Utrecht	4.877	5.138	5.378	5.002	5.698	5.464	5.660
Noord-Holland	15.467	15.107	17.113	15.194	16.085	17.469	17.814
Zuid-Holland	28.032	29.879	31.282	30.595	32.230	32.715	33.613
Zeeland	3.531	3.574	3.624	3.730	3.860	3.569	3.663
Noord-Brabant	8.490	8.899	9.562	9.337	9.984	10.650	10.614
Limburg	4.843	4.657	4.933	4.714	5.261	5.480	5.924
Dronten	1	2	-	-	13	15	16
Z.Y.P.	150	317	181	358	197	403	410
Nederland totaal	91.050	92.123	97.303	93.011	98.988	102.516	105.384

Bron: CBS.

TABEL 14. LEEGSTAND VAN WONINGEN GESCHIKT VOOR BEWONING IN DE PERIODE
1 OKTOBER 1977 TOT 1 OKTOBER 1980 PER PROVINCIE IN PROCENTEN
VAN DE WONINGVOORRAAD

percentage leeg- staande woningen per provincie							
	1/10/77	1/4/78	1/10/78	1/4/79	1/10/79	1/4/80	1/10/80
Groningen	3,3	3,1	3,0	2,7	2,7	2,6	2,9
Friesland	2,2	2,1	2,0	1,9	2,1	2,2	2,1
Drenthe	1,7	1,7	1,7	1,6	1,6	1,7	1,5
Overijssel	1,7	1,6	1,8	1,6	1,7	1,8	1,9
Gelderland	1,6	1,5	1,5	1,5	1,6	1,7	1,8
Utrecht	1,8	1,8	1,9	1,7	2,0	1,9	1,9
Noord-Holland	1,9	1,9	2,1	1,9	1,9	2,1	2,1
Zuid-Holland	2,6	2,8	2,9	2,8	2,9	2,9	3,0
Zeeland	2,9	2,9	2,9	3,0	3,1	2,8	2,9
Noord-Brabant	1,4	1,5	1,5	1,5	1,6	1,7	1,6
Limburg	1,5	1,4	1,5	1,4	1,6	1,6	1,7
Dronten	0,0	0,0	-	-	0,3	0,3	0,3
Z.Y.P.	1,7	2,9	1,7	3,1	1,4	2,6	2,5
Nederland totaal	2,0	2,0	2,1	2,0	2,1	2,2	2,2

Bron: CBS.

TABEL 15. LEEGSTAND VAN WONINGEN GESCHIKT VOOR BEWONING IN DE PERIODE
1 OKTOBER 1977 TOT 1 OKTOBER 1980 PER GEMEENTEGROOTTE,
ABSOLUUT RESP. IN PROCENTEN VAN DE WONINGVOORRAAD

	1/10/77	1/4/78	1/10/78	1/4/79	1/10/79	1/4/80	1/10/80
aantal leegstaande woningen per gemeentegroep:							
< 5.000 inw.	4.479	4.443	4.605	4.469	4.518	4.496	4.571
5.000- 10.000 inw.	7.285	7.573	8.247	8.111	8.633	8.451	8.485
10.000- 20.000 inw.	10.955	12.080	12.217	12.491	13.136	13.872	14.054
20.000- 50.000 inw.	19.345	19.245	20.057	19.003	20.614	21.719	22.482
50.000-100.000 inw.	12.641	12.132	12.591	11.966	13.271	13.376	13.316
>100.000 inw.	36.345	36.650	39.586	36.971	38.816	40.602	42.476
Nederland totaal	91.050	92.123	97.303	93.011	98.988	102.516	105.384
Percentage leeg- staande woningen per gemeentegroep:							
< 5.000 inw.	1,8	1,9	1,9	2,0	2,0	2,0	2,1
5.000- 10.000 inw.	1,5	1,5	1,6	1,6	1,7	1,7	1,7
10.000- 20.000 inw.	1,5	1,6	1,6	1,6	1,7	1,7	1,7
20.000- 50.000 inw.	1,8	1,8	1,9	1,8	1,9	1,9	2,0
50.000-100.000 inw.	2,1	1,9	2,0	1,8	2,0	2,0	2,0
>100.000 inw.	2,6	2,6	2,8	2,6	2,7	2,8	2,9
Nederland totaal	2,0	2,0	2,1	2,0	2,1	2,2	2,2

Bron: Jaarverslag VRO 1980.

TABEL 16. GEMIDDELDSE STICHTINGSKOSTEN WONINGWETWONINGEN MET RIJKS- EN KAPITAALMARKTLEENING INCL. BIJDRAGEN INEENS EN EIGEN FINANCIERING 1980

provincie	aantal	br. aane- woningen m ³	aanne- mings-	inh. som +lift som	excl. CV	warmw. lift
Groningen	2.094	81.734	3.965	505	86.203	1.788
Friesland	2.002	83.403	4.021	180	87.604	1.701
Drenthe	760	80.449	3.829	391	84.669	1.639
Overijssel	2.333	85.386	4.022	263	89.671	1.641
Gelderland	4.394	78.156	3.988	462	82.606	1.504
Utrecht	2.508	86.249	4.000	428	90.677	1.751
Noord-Holland	7.926	88.211	3.924	565	92.700	1.858
Zuid-Holland	14.486	89.034	4.062	435	93.352	1.730
Zeeland	983	85.535	4.023	50	89.609	1.841
Noord-Brabant	3.967	78.368	4.006	433	82.808	1.710
Limburg	2.533	81.632	4.365	148	86.145	2.125
Z.I.P.	251	85.829	4.168	278	90.274	921

provincie	archi- tect	con- toe- aansl.	rente	grond- kosten	stich- tungs- kosten	VE
Groningen	495	684	1.259	2.494	14.295	107.218
Friesland	296	723	907	2.435	14.502	108.168
Drenthe	19	689	883	2.477	13.145	103.520
Overijssel	87	637	1.140	2.467	15.870	111.513
Gelderland	348	665	1.615	2.446	15.193	104.377
Utrecht	657	792	1.727	2.662	17.670	115.937
Noord-Holland	588	840	1.192	3.000	17.759	117.938
Zuid-Holland	569	831	1.288	2.843	19.649	120.444
Zeeland	416	695	1.425	2.434	12.899	109.319
Noord-Brabant	259	665	1.376	2.439	15.396	104.652
Limburg	436	611	1.635	2.440	14.752	108.144
Z.I.P.	368	675	2.080	2.449	16.512	113.279

Bron: Jaarverslagen 1975 t/m 1980 MWO
 1) excl. beschutte sfeer
 2) incl. beschutte sfeer.

provincie	archi- tect	con- toe- aansl.	rente	grond- kosten	stich- tungs- kosten	VE
Groningen	495	684	1.259	2.494	14.295	107.218
Friesland	296	723	907	2.435	14.502	108.168
Drenthe	19	689	883	2.477	13.145	103.520
Overijssel	87	637	1.140	2.467	15.870	111.513
Gelderland	348	665	1.615	2.446	15.193	104.377
Utrecht	657	792	1.727	2.662	17.670	115.937
Noord-Holland	588	840	1.192	3.000	17.759	117.938
Zuid-Holland	569	831	1.288	2.843	19.649	120.444
Zeeland	416	695	1.425	2.434	12.899	109.319
Noord-Brabant	259	665	1.376	2.439	15.396	104.652
Limburg	436	611	1.635	2.440	14.752	108.144
Z.I.P.	368	675	2.080	2.449	16.512	113.279

TABEL 17. GEMIDDELTE GRONDKOSTEN VAN INGEDIENDE WONINGWETPLANNEN IN DE AANGEGEVEN JAREN, INCLUSIEF HET RENTEVERLIES TIJDENS DE BOUW

provincie	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980
Groningen	6.256	7.000	7.482	8.643	9.653	9.620	12.625	15.636	16.312	16.526
Friesland	6.529	7.140	7.510	10.030	9.732	10.675	11.490	14.352	12.828	13.407
Drenthe	6.528	7.180	7.665	7.637	9.012	10.490	16.123	10.713	12.469	13.033
Overijssel	6.036	8.046	8.522	9.658	10.881	12.707	12.910	14.981	16.334	16.145
Geiderland	6.843	7.871	8.220	9.510	9.989	11.335	12.017	12.781	15.744	15.419
Utrecht	7.251	7.770	9.962	11.636	10.802	12.583	14.988	15.765	18.141	18.669
Noord-Holland	7.833	7.520	8.111	11.235	12.168	13.305	17.837	16.483	18.101	19.184
Zuid-Holland	7.699	7.478	9.470	10.584	13.295	14.856	17.366	19.006	20.295	21.901
Zeeland	5.073	6.050	6.631	7.717	9.198	10.637	9.202	11.211	14.185	13.120
Noord-Brabant	6.421	7.054	7.781	9.591	10.493	11.662	11.688	14.419	14.431	15.543
Limburg	5.789	6.219	8.161	8.701	9.299	10.556	11.445	13.258	13.846	15.019
Z. IJsselm. Polders	4.711	4.958	8.858	8.185	10.092	11.758	4.076	9.057	12.969	16.512
Nederland	6.834	7.320	8.397	9.972	11.186	12.665	14.585	15.614	17.026	17.883

Bron: VRO/DGV.

In de gemiddelde kosten zijn medebegrepen de omzetbelasting, de eventuele kosten voor bouwrijp maken in de aanneemsom (voor zover aan te merken als grondkosten), overdrachtskosten en renteverlies tijdens de bouw.
Een eventuele lokatiesubsidie is niet in mindering gebracht.

TABEL 18. GEMIDDELDE WERKLOOSHEID IN DE BOUWNIJVERHEID

Sector	1975	1976	1977	1978	1979	1980
Burgerlijke en utiliteitsbouw	31.133	20.167	13.698	11.058	12.079	23.979
Grond-, Water- en Wegenbouw	7.342	7.554	6.619	4.837	4.101	6.591
Installatie bedrijven ¹⁾	6.452	6.464	5.014	3.990	3.116	3.309
Totaal	44.927	34.185	25.331	19.885	19.296	33.879
in % van de mann. werklozen	29,4	21,5	17,5	14,6	14,5	21,2

Bron: CBS
VRO/DBN

1) Pijpen- en verwarmingsmonteurs, lood- en zinkwerkers,
elektromonteurs.

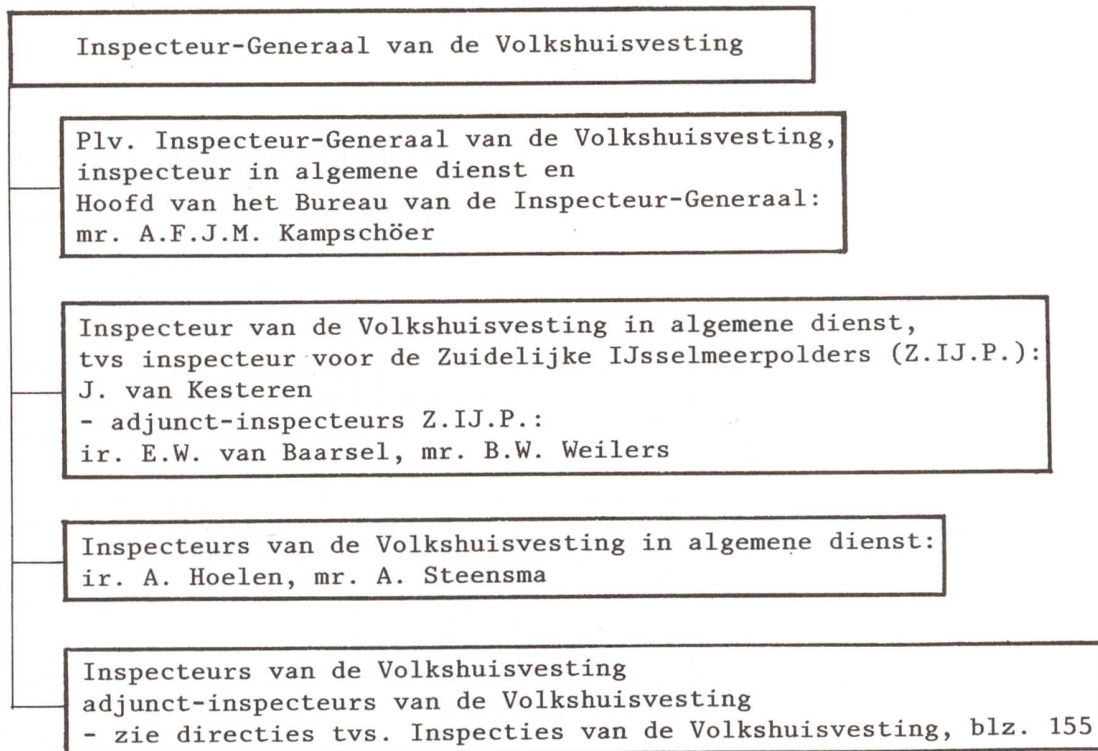
TABEL 19. AANTALLEN JAARLIJKS GEREEDGEGOMEN WONINGEN PER 1000 INWONERS
IN EEN AANTAL LANDEN

Land	1974	1975	1976	1977	1978
Nederland	10,8	8,8	7,7	8,0	7,7
België	6,7	7,8	7,6	7,4	7,6
Luxemburg	7,0	8,3	6,9	7,2	7,8
West Duitsland	9,7	7,1	6,4	6,7	6,0
Frankrijk	9,4	9,7	8,5	8,5	8,4
Verenigd Koninkrijk	5,0	5,9	5,8	5,6	5,4
Italië	3,0	3,8	3,3	2,6	2,6
Ierland	8,2	8,3	7,6	7,7	7,9
Denemarken	9,6	7,0	7,7	7,7	6,7
EEG	7,1	6,8	6,2	6,0	-
Noorwegen	9,8	10,2	10,2	9,2	9,4
Zweden	10,5	9,1	6,8	6,7	6,5
Zwitserland	11,8	9,0	-	5,5	5,8
Oostenrijk	6,6	6,4	5,9	6,0	6,8
Finland	15,6	14,7	12,9	-	11,6
Spanje	10,2	10,6	8,9	8,9	9,0
U.S.S.R.	8,9	8,6	8,6	8,5	8,1
Verenigde Staten	8,1	6,1	6,4	-	7,6
Canada*	11,4	9,6	10,3	10,9	10,5

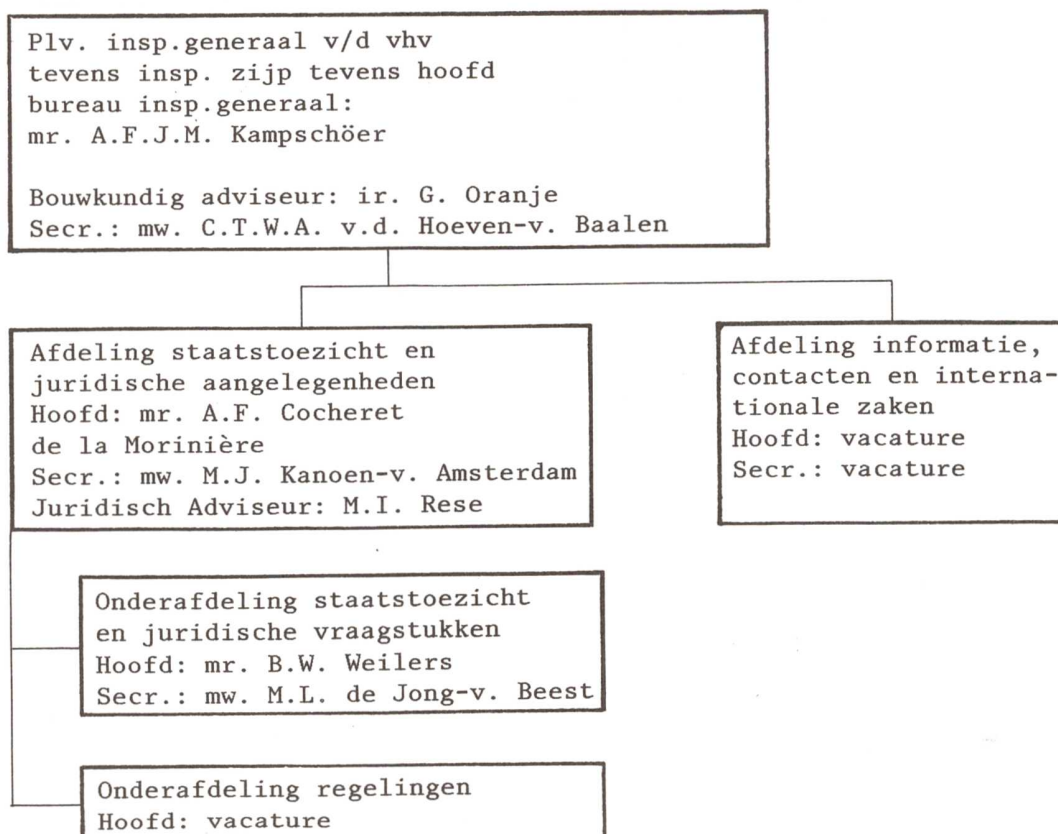
Bron: Eurostat.
* Begonnen woningen.

4. ORGANISATIE VAN DE CDV EN VAN HET STAATSTOEZICHT OP DE VOLKSHUISVESTING

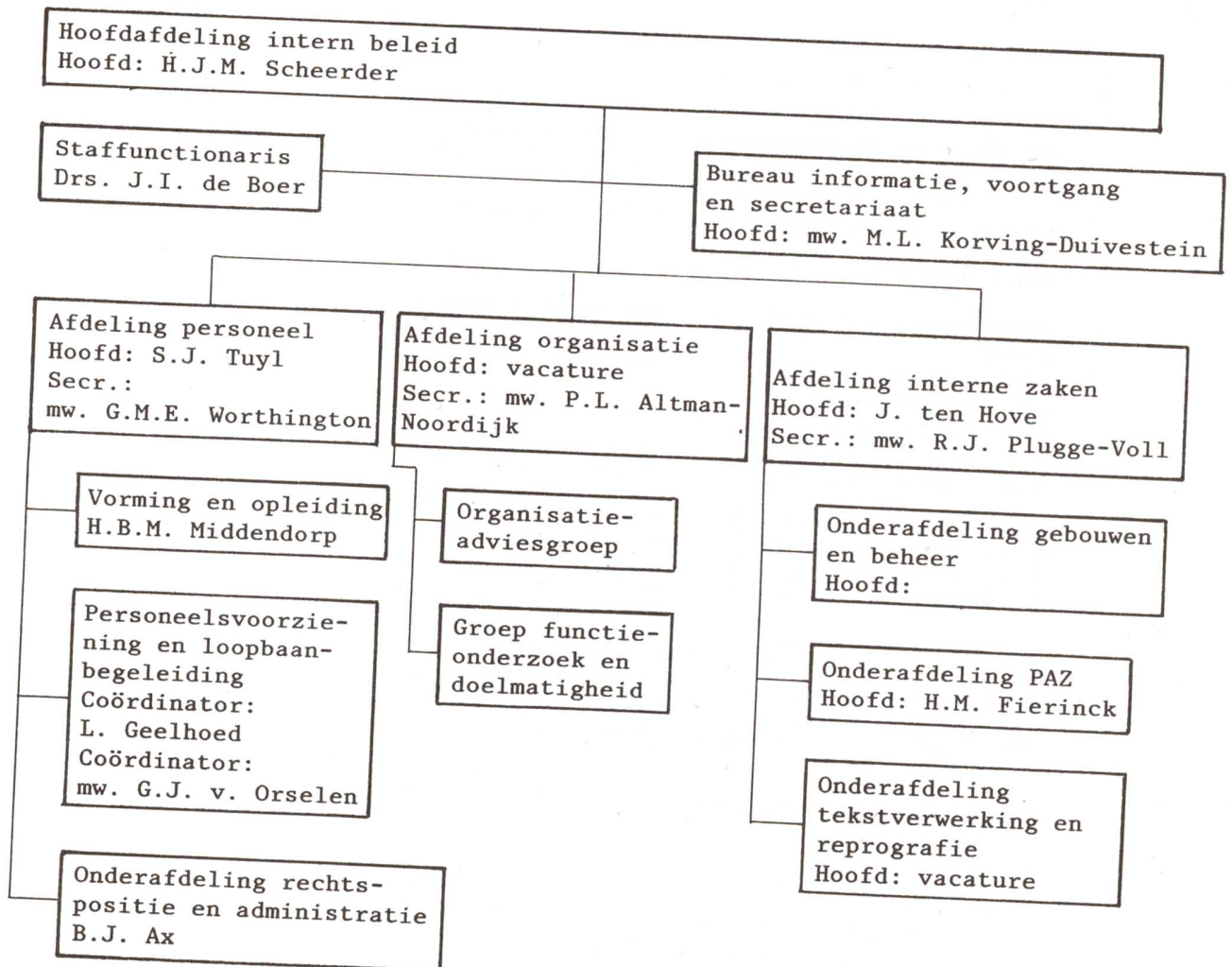
Organisatieschema van het Staatstoezicht op de Volkshuisvesting.



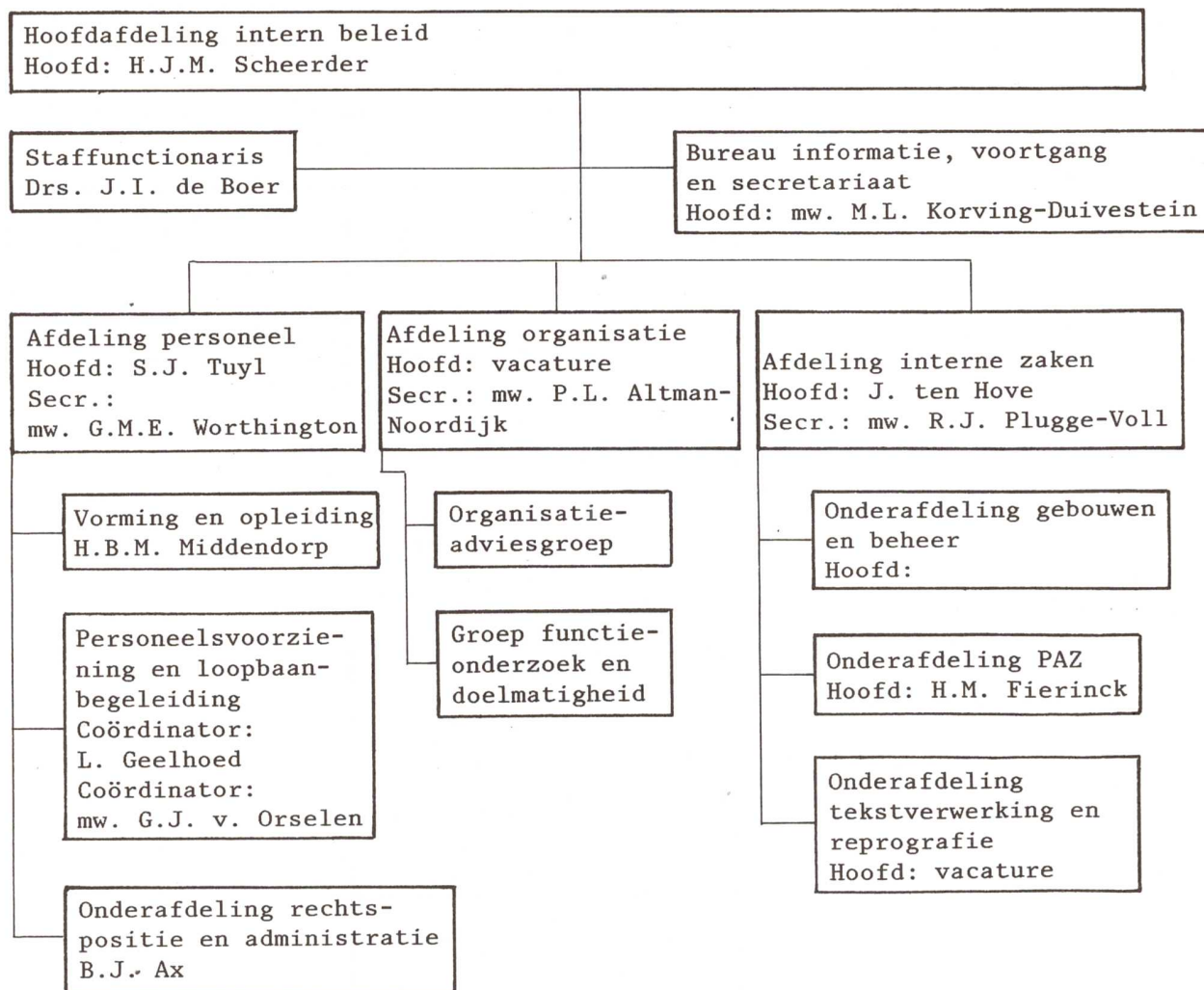
Organisatieschema van het bureau van de Inspecteur-Generaal van de Volkshuisvesting



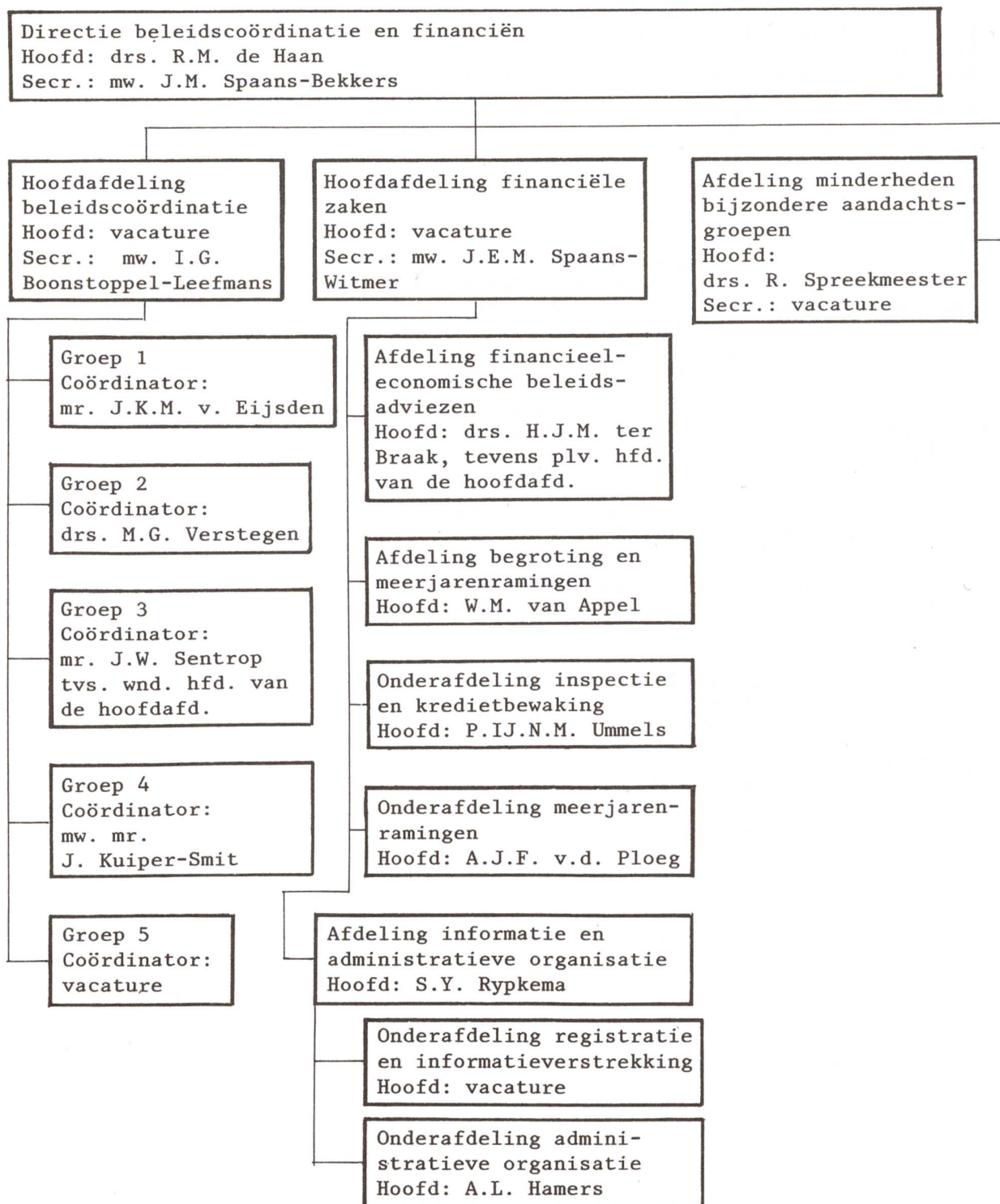
Organisatieschema van de hoofdafdeling intern beleid



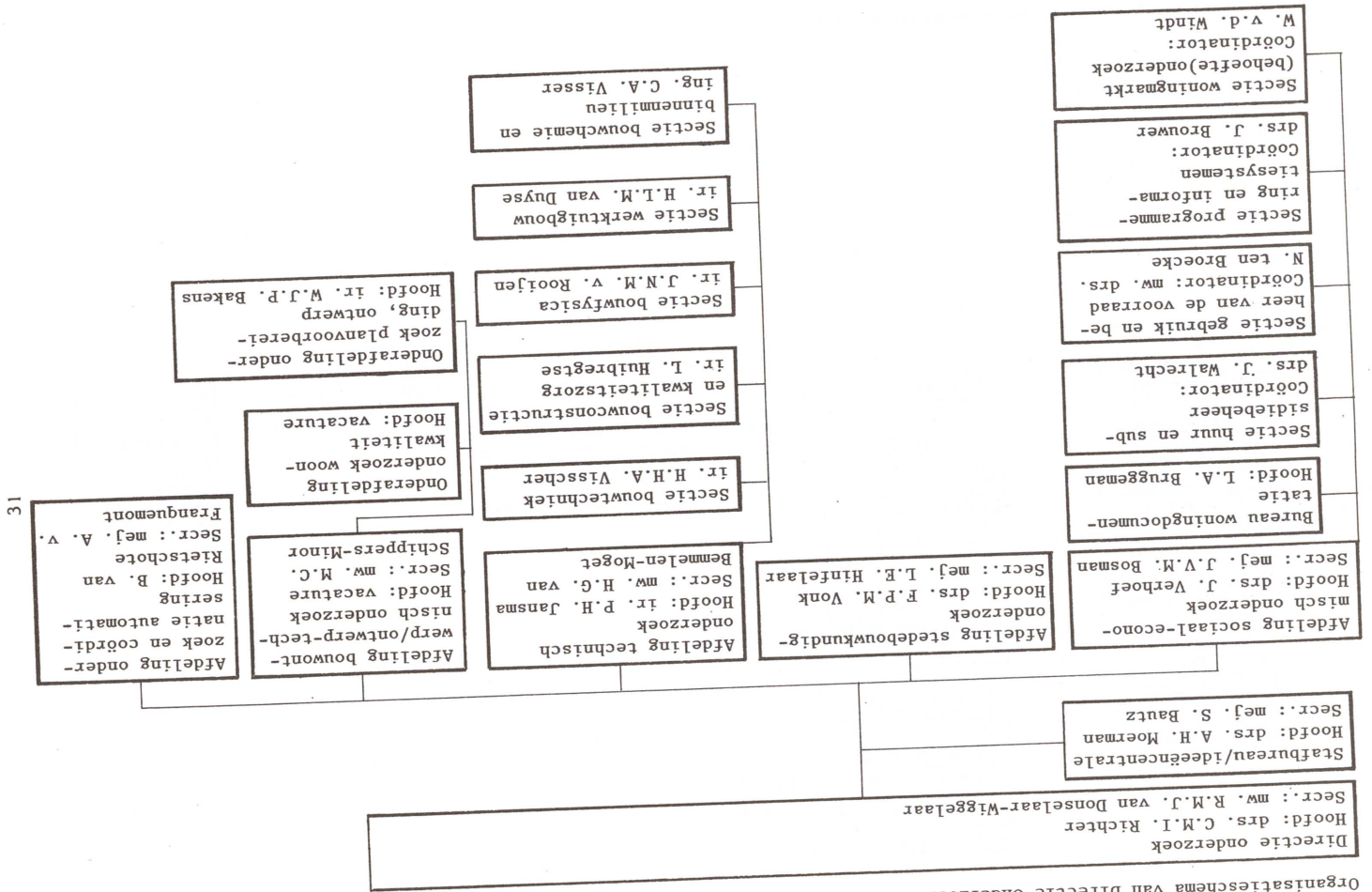
Organisatieschema van de hoofdafdeling intern beleid



Organisatieschema van de directie beleidscoördinatie en financiën



Organisatieschema van Directie Onderzoek



Organisatieschema directie rijksteun volkshuisvesting en huurzaken

