

699908 (o.a.)
W,

VB

**WOONUITGAVENONDERZOEK BOVENMINIMALE-
LE-INKOMENSGROEPEN IN DE HUURSECTOR**



Bibliotheek TU Delft



C 3024719

**8504
505G**



Onderzoeksinstituut OTB
Technische Universiteit Delft
Thijssseweg 11, 2629 JA Delft
Tel. (015) 278 30 05
Fax (015) 278 44 22
E-mail mailbox@otb.tudelft.nl
<http://www.otb.tudelft.nl>

WOONUITGAVENONDERZOEK BOVENMINIMALE-INKOMENSGROEPEN IN DE HUURSECTOR

H. Boumeester
P.J. Boelhouwer

m.m.v.
A.A.A. Mariën

De serie OTBouwstenen wordt uitgegeven door:

Delft University Press
Mekelweg 4
2628 CD Delft
Tel. (015) 278 32 54
Fax (015) 278 16 61

Dit onderzoek wordt uitgevoerd in opdracht van:

Bouwvereniging Hippolytus
Kluizenaarsbocht 6
2614 GT Delft
Tel. (015) 212 49 70
Fax (015) 214 79 65

Woningcorporatie De Samenwerking
Oberonweg 1
3208 PE Spijkenisse
Tel. (0181) 636 050
Fax (0181) 642 537

CIP-GEGEVENS KONINKLIJKE BIBLIOTHEEK, DEN HAAG

Boumeester, H.

Woonuitgavenonderzoek bovenminimale-inkomensgroepen in de huursector / H.
Boumeester en P.J. Boelhouwer, m.m.v. A.A.A. Mariën - Delft : Delft University
Press. - Ill. - (OTBouwstenen / Onderzoeksinstituut OTB, ISSN 1384-1173 : 22)
Met lit. opg.
ISBN 90-407-1634-X
NUGI 655
Trefw. : woonuitgaven , huursector , huurquote

Copyright © 1997 by Onderzoeksinstituut OTB

No part of this book may be reproduced in any form by print, photoprint, microfilm
or any other means, without written permission from the publisher: Delft University
Press, Mekelweg 4, 2628 CD Delft, The Netherlands.

INHOUD

VOORWOORD

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding tot het onderzoek	1
1.2	Oplopende woonlasten en de armoedeproblematiek	2
1.3	Woonuitgaven en huishoudensbudgetten	4
1.4	Aanpak van het onderzoek en rapportage	5
2	ONTWIKKELING VAN DE HUREN, DE INKOMENS EN DE WOON- UITGAVEN	7
2.1	Inleiding	7
2.2	De huurontwikkeling	8
2.3	De inkomensontwikkeling	10
2.4	Stijgende huurquoten	11
3	VOORBEELDBEGROTINGEN EN WOONLASTENONDERZOEK . .	13
3.1	De NIBUD-voorbeeldbegrotingen	13
3.2	De Nota betaalbaarheid	16
3.3	Normhuurquoten in de Huursubsidiewet	17
3.4	Normering van de woonuitgaven	18
4	HURQUOTEN VAN ENKELE HUISHOUDENSTYPEN VOLGENS DE NIBUD-BUDGETTEN	21
4.1	Huishoudentypen en gehanteerde inkomensniveaus	21
4.2	Definiëring van de diverse huurquotenormen	22
4.3	Een confrontatie tussen huurquoten en normen	26
4.4	Conclusies	36
5	WOONLASTENDRUK BIJ GELIJKBLIJVENDE BESTEDINGS- PATRONEN	41
5.1	NIBUD-methodiek: kinderen leiden tot bezuinigen	41
5.2	De huuruitgaven als sluitpost	43
5.3	Een confrontatie tussen huurquoten en aangepaste normen	45
5.4	Conclusies	49

6	NAAR EEN AANVULLEND HUURBELEIDSINSTRUMENT	51
6.1	Inleiding	51
6.2	Uitgangspunten voor het aanvullende huurbeleid	52
6.3	De Quote-kaart: het beperken van het overschrijden van de huurquotenorm	54

LITERATUUR	59
-----------------------------	-----------

BIJLAGE 1 AANGEPASTE VOORBEELDBEGROTINGEN BIJ EEN GELIJKBLIJVEND BESTEDINGSPATROON	61
---	-----------

BIJLAGE 2 HUURQUOTE EN HUURQUOTE-NORMEN BIJ EEN GELIJKBLIJVEND BESTEDINGSPATROON	73
---	-----------

VOORWOORD

Sinds de introductie van de nieuwe Huursubsidiewet per 1-7-1997 is de woonlasten-problematiek van met name lage-inkomensgroepen duidelijk verbeterd en zijn de keuzemogelijkheden op de woningmarkt verruimd. Ondanks deze verbeteringen komen er vanuit de huurders- en bewonersorganisaties steeds meer signalen naar boven dat de woonuitgaven voor de huishoudens met een inkomen vanaf minimum-plusniveau en hoger, die niet in een goedkope huurwoning wonen steeds problematischer worden. Een voorbeeld hiervan vormen de huurders van woningcorporatie Hippolytus uit Delft en de huurders van woningcorporatie De Samenwerking uit Spijkenisse, die deze problematiek bij hun respectievelijke directies voor het voetlicht hebben gebracht.

Tot voor kort gingen beide directies ervan uit, dat de door hen doorgevoerde jaarlijkse huurverhogingen in dit deel van hun bezit niet tot woonuitgavenproblemen zouden leiden onder de huurders. Zo is De Samenwerking voornemens om voor huurwoningen die boven de aftoppingsgrenzen uit de Huursubsidiewet uitstijgen, een huurverhogingspercentage van 5% te hanteren. De huurders van Hippolytus die geen huursubsidie ontvangen, krijgen eveneens een bovengemiddelde huurverhoging van 4% tot 6%.

Om de ernst van de woonuitgavenproblematiek bij huishoudens met een bovenminimaal inkomen te kunnen vaststellen, hebben de beide corporaties gezamenlijk een onderzoek laten verrichten door het Onderzoeksinstituut OTB.

Op basis van de voorbeeldbegrotingen van het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (NIBUD) is in het onderzoek voor enkele huishoudentypen met diverse inkomensniveaus bepaald, welke huurquote maximaal gedragen kan worden volgens enkele gedefinieerde huurquote-normen. De resultaten van deze analyses hebben aangetoond dat de veelvuldig gehanteerde NIBUD-norm voor de huuruitgaven van huurders met een inkomen op maximaal modaal niveau, als krap kan worden beschouwd. De signalen vanuit de huurders- en bewonersorganisatie zijn daarmee te begrijpen.

De resultaten vormen voor de directies van Hippolytus en De Samenwerking de aanleiding om te bezien, of en op welke wijze het huidige huurbeleid kan worden aangevuld ten einde woonuitgavenproblemen bij de desbetreffende huishoudens in de

toekomst te kunnen beperken. In dit rapport wordt een eerste aanzet tot een dergelijk aanvullend beleid gegeven.

Het onderzoek is begeleid door een klankbordgroep, waarin de volgende personen plaats hebben gehad:

- dhr. H. Aalders (Gemeente Spijkenisse, sector welzijn);
- dhr. M. Daniels (Budgetwinkel Delft);
- dhr. J. Hauwert (Woningcorporatie De Samenwerking);
- dhr. Kok van Brugge (Stichting Maatzorg);
- dhr. M. Kromwijk (Woningcorporatie De Samenwerking);
- mw. J.H. Lucas (Huurder Hippolytus);
- mw. M.Th.E. Mijnlieff (Huurder Hippolytus);
- dhr. J. Over de Vest (Bouwvereniging Hippolytus);
- mw. M. van Sprundel (Bouwvereniging Hippolytus).

Wij zijn alle leden van de klankbordgroep zeer erkentelijk voor hun inbreng bij het tot stand komen van dit rapport.

Delft, 4 december 1997

Harry Boumeester
Peter Boelhouwer

1.1 Aanleiding tot het onderzoek

Sinds de introductie van de nieuwe Huursubsidiewet per 1-7-1997 is de woonlasten-problematiek van met name lage-inkomensgroepen duidelijk verbeterd en zijn de keuzemogelijkheden op de woningmarkt verruimd. Ondanks deze verbeteringen komen er vanuit de huurders- en bewonersorganisaties steeds meer signalen naar boven dat de woonuitgaven voor de huishoudens met een inkomen vanaf minimum-plusniveau en hoger, die niet in een goedkope huurwoning wonen steeds problematischer worden. Een voorbeeld hiervan vormen de huurders van de woningcorporatie Hippolytus uit Delft en de huurders van woningcorporatie De Samenwerking uit Spijkenisse die deze problematiek bij hun respectievelijke directies voor het voetlicht hebben gebracht. Voor het mogelijk toenemen van de woonlastendruk kunnen drie mogelijke verklaringen genoemd worden.

De eerste verklaring is dat de nieuwe Huursubsidiewet als gevolg van het streven naar een vergroting van de doelmatigheid van de subsidieverstrekking, sterk gericht is op de lage-inkomensgroepen. Al bij een belastbaar inkomen van 35.700 gulden voor alleenstaanden en 47.550 gulden voor meerpersoonshuishoudens verliest men het recht op huursubsidie. Voor huishoudens ouder dan 65 jaar liggen deze grenzen nog iets lager (respectievelijk 30.050 en 39.600 gulden). Terwijl het modale inkomen in Nederland in 1997 uitkomt op 51.000 gulden. Vertalen we deze grenzen naar nettomaandinkomens, dan heeft een alleenstaande recht op huursubsidie indien het inkomen globaal onder de 2000 gulden per maand blijft; voor een meerpersoonshuishouden ligt deze inkomensgrens circa 700 gulden hoger.

De tweede verklaring is dat het gehele huurniveau in Nederland de afgelopen jaren fors is opgelopen, waardoor het resterende inkomen na aftrek van de huuruitgaven en andere noodzakelijke uitgaven steeds kleiner wordt. Doordat de huurverhogingen niet in gulden maar in procenten worden doorgevoerd, zijn het met name huurders in de middeldure en dure huurvoorraad die hun resterende inkomen ieder jaar fors zien afnemen.

Een derde mogelijke verklaring kan gevonden worden in de mogelijkheden die het huursombeleid biedt om de huurverhoging te differentiëren. Veel gemeenten oefenen druk op de corporaties uit om een bepaalde kernvoorraad in stand te houden. Wan-

neer hier een gematigde huurontwikkeling wordt gehanteerd, betekent dit dat om de gewenste gemiddelde huursomstijging te realiseren in de duurdere delen veelal een hogere huurstijging gehanteerd wordt. Zo is bijvoorbeeld ook de Samenwerking van plan om voor huurwoningen die boven de aftoppingsgrenzen uit de Huursubsidiewet (823 en 882 gulden subsidiabele huur, prijspeil juli 1997) uitstijgen, een huurverhogingspercentage van 5% te hanteren. De huurders van woningcorporatie Hippolytus die geen huursubsidie ontvangen, krijgen eveneens een bovengemiddelde huurverhoging van 4% tot 6%.

Een toename van de woonlasten is op zich niet problematisch, mits deze vergezeld gaat met een evenredige stijging van het huishoudensinkomen of het huishoudensbudget voldoende ruimte biedt om deze toename op te vangen. Indien dit echter niet het geval is, kunnen fors stijgende woonlasten zeker leiden tot betaalbaarheidsproblemen; ook bij huishoudens met een inkomen boven het sociaal minimum. De signalen die de beide corporaties bereiken, dienen dan ook in deze context beoordeeld te worden.

Bij het vaststellen van de ernst van de woonuitgavenproblematiek bij huishoudens met een inkomen boven minimumplus niveau, richten wij ons met name op de inkomens net onder en boven modaal (bruto jaarinkomen van 51.000 gulden). Het zijn immers deze inkomensgroepen die buiten de Huursubsidie-regeling vallen en veelal in een betaalbare en dure huurwoning gehuisvest zijn. Als ondergrens geldt het met 10% verhoogde minimuminkomen. Deze groep huishoudens is met name van belang voor de situatie in Spijkenisse en minder voor die in Delft. Op basis van het dynamisch huurbeleid van Hippolytus worden de woningen van de huurders die huursubsidie ontvangen immers tot de kernvoorraad gerekend en krijgen de woningen een bescheiden huurverhoging. In Spijkenisse wordt een dergelijk specifiek huurbeleid niet gevoerd en kunnen, zeker gezien de opbouw van de huurvoorraad, deze huishoudens eveneens in een betaalbare of dure huurwoning gehuisvest zijn. Als bovengrens hanteren we het inkomensniveau van 1,5 modaal (77.000 gulden bruto).

1.2 Oplopende woonlasten en de armoedeproblematiek

Met het verschijnen van de Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig heeft in de volkshuisvesting het denken postgevat, dat de overheid ook op dit beleidsonderdeel meer verantwoordelijkheden aan marktpartijen moet toekennen en zich op bepaalde terreinen zoals de objectsubsidiering dient terug te trekken. De burger wordt hierdoor in een kort tijdsbestek verantwoordelijk gesteld voor de kosten van zijn eigen huisvesting en zal steeds meer de werkelijke prijs van het wonen op moeten brengen. De verhoging van de trendhuur naar 5,5% in de periode 1991-1995 en de gemiddelde huurstijgingen van 4% à 5% na de bruteringsoperatie in 1995, hebben in een duidelijke lastenverzwaring voor de huurders geresulteerd. Daarnaast hebben we gedurende de jaren negentig een toename gezien van zowel de energiekosten als de gemeentelijke heffingen.

Doordat de inkomensontwikkeling in dezelfde periode stagneerde, hebben de bovenstaande stijgingen voor veel huurders geleid tot een grotere woonlastendruk. De combinatie van een stagnerende inkomensontwikkeling en fors oplopende woonlasten leidt vroeg of laat tot een betaalbaarheidsprobleem. Er kan echter nog discussie plaatsvinden wanneer precies deze ontwikkelingen tot problemen leiden en er gesproken kan worden van armoede. In dit kader werd er de afgelopen tien jaar een verbeten strijd gevoerd tussen enerzijds de rijksoverheid en meer specifiek de departementen van VROM en Sociale Zaken en Werkgelegenheid, en anderzijds diverse maatschappelijke organisaties zoals de vakbonden, de Raad van Kerken, vertegenwoordigers van sociale diensten en consumentenorganisaties. Het waren ook de maatschappelijke organisaties die het onderwerp op de politieke agenda plaatsten. Met name voor de lagere-inkomensgroepen wordt de relatie tussen woonuitga-venproblematiek en armoede vaak benadrukt.

Een van de eerste organisaties die aandacht vroeg voor het ontstaan van armoede bij lage-inkomensgroepen was de dienst Sociale Zaken en Werkgelegenheid van de gemeente Rotterdam. De sociaal-wetenschappelijke afdeling van deze dienst voerde onder leiding van Oude Engberink diverse studies uit naar de koopkrachtontwikkeling van de minima en het ontstaan van armoede. Uit een onderzoek uit 1995 blijkt dat in 1994 slechts 44% van het inkomen van de sociale minima in Rotterdam nog vrij besteedbaar is. Dit inkomen ligt 7% lager dan in 1992. Deze bevinding is in overeenstemming met de bevinding dat 35% van de huishoudens zegt niet rond te kunnen komen van het inkomen, terwijl dit in 1992 nog 29% bedroeg. Uit het onderzoek blijkt verder dat met name hoge woonlasten, de aanwezigheid van (oude-re) kinderen, verschuldiging en hoge, niet-vergoede ziektekosten de belangrijkste oorzaken zijn van een negatieve balans. Het gevolg hiervan is dat 18% van de huishoudens een problematische schuld heeft. De onderzoekers stellen vast dat huishoudens in toenemende mate bezuinigen op primaire levensbehoeften als levensmiddelen en kleding (Libregts en Moors, 1995, p.258). Zij merken tenslotte op dat onafhankelijk van de eventueel gevolgde strategieën van de huishoudens de voortdu-rende stijging van de vaste lasten (en dan met name de huurlasten), de energielasten en de gemeentelijke belastingen en andere heffingen een toenemend beslag leggen op het inkomen van de huishoudens met een bijstandsuitkering. Het zijn dan ook met name hoge woonlasten, de aanwezigheid van (oudere) kinderen en het hebben van schulden, die de voornaamste risicofactoren vormen die de balans in het budget van de huishoudens met een bijstandsuitkering negatief doen uitslaan.

De conclusies over de optredende risicofactoren van Libregts en Moors sluiten aan bij de opvatting van Oude Engberink zoals verwoord in de studie Grenzen aan de armoede (Oude Engberink en Post, 1994). De één miljoen Nederlandse huishoudens die min of meer langdurig zijn aangewezen op een sociale minimumuitkering lopen diverse financiële risico's waardoor men in een situatie van armoede terecht kan komen. Volgens Oude Engberink ligt de belangrijkste risicofactor in de stijgende woonlasten. Deze eisen een steeds groter aandeel op van het maandelijks budget, zodat er steeds minder overblijft om 'de rest van het huishouden draaiende te houden'. Andere bedreigingen vormen de stijgende prijs van gezondheidsvoorzieningen

en de structuurveranderingen in het aanbod daarvan en de schulden en de schuldeisers. Schulden houden een hoog en acuut risico in en nemen een vast deel uit het toch al krappe budget. De huishoudens die langdurig van een minimum inkomen moeten rondkomen, zijn niet in staat om "incidenten" of gebeurtenissen waarvoor andere huishoudens nog een buffer hebben op te vangen. Duidelijk is dat het niet langer kunnen voldoen aan de woonuitgaven niet als een geïsoleerd fenomeen gezien dient te worden. Waar het ene huishouden door een ijzeren discipline de huurpenningen nog net wel kan opbrengen, zal een ander huishouden vanwege een tegenslag geconfronteerd kunnen worden met huurachterstanden en uiteindelijk zelfs op straat kunnen komen te staan. Armoede moet dan ook gezien worden als een opeenhoping van elkaar versterkende processen. Omdat de uitgaven aan het wonen kunnen oplopen tot soms wel 50% à 60% van het beschikbaar inkomen, is het niet verwonderlijk dat juist op dit terrein problemen ontstaan.

In navolging van de direct bij de armoedeproblematiek betrokken organisaties en diverse onderzoeksinstituten maken vanaf 1994 ook enige door de politiek benoemde onderzoekscommissies melding van het ontstaan van betaalbaarheidsproblemen en armoede bij lage-inkomensgroepen. In dit kader merkte een door senator Boorsma geleide onderzoekscommissie begin 1995 op dat het inkomen van veel huishoudens te laag is om de terugkerende vaste lasten te betalen. Vooral gezinnen met een uitkering betalen zoveel aan het wonen dat ze niet genoeg geld hebben voor andere normale uitgaven. Eerste-Kamerlid Boorsma kreeg de opdracht voor het advies van ex-staatssecretaris Ter Veld van Sociale Zaken. Zij vond het onbevredigend dat driekwart van de huishoudens met schulden niet wordt geholpen door de bestaande schuldsaneerders.

Ondanks alle onderzoeksrapporten, verslagen van commissies en signalen van maatschappelijke organisaties werd tot 1994 het bestaan van een woonlastenproblematiek en daarvan afgeleid het voorkomen van armoede in Nederland door het Rijk in felle bewoordingen ontkend. Met het aantreden van het kabinet Kok is hierin echter vrij plotseling verandering gekomen en erkent nu ook het Rijk officieel dat er armoede in Nederland voorkomt. Zo wordt in de Armoedenota uit november 1995 van het ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid gesproken van het bestaan van een armoedeprobleem bij lage-inkomensgroepen. Ook in de begroting van 1996 van het ministerie van VROM wordt opgemerkt dat vanwege de gematigde inkomensontwikkeling en het gevoerde volkshuisvestingsbeleid sommige huurders genoodzaakt zijn om een steeds groter deel van hun (netto)inkomen te besteden aan de huur. Volgens het ministerie van VROM vraagt de huidige ontwikkeling dan ook op een aantal punten om een stevige bijsturing (Ministerie VROM, 1995a, p.21).

1.3 Woonuitgaven en huishoudensbudgetten

Uit het voorafgaande wordt duidelijk dat de woonuitgavenproblematiek beschouwd dient te worden in relatie tot de inkomensontwikkeling, maar ook tot andere terugkerende vaste lasten die min of meer noodzakelijk zijn om het huishouden draaiende te houden. Ook voor de huishoudens met een inkomen boven het sociaal minimum is

het de vraag, of de woonuitgaven niet een onevenredig groot deel van dit inkomen in beslag nemen. Welke mogelijkheden hebben deze huishoudens om na aftrek van de woonuitgaven, het besteedbaar inkomen voor dergelijke overige uitgaven aan te wenden? Of, in dit onderzoek de vraag anders formulerend: hoeveel kunnen huishoudens met een bovenminimaal inkomen aan huur betalen, na aftrek van alle overige min of meer noodzakelijke uitgaven van het besteedbaar inkomen?

Wij trachten een antwoord op deze vraag te geven door gebruik te maken van de voorbeeldbegrotingen, zoals die zijn opgesteld door het Nationaal Instituut voor de Budgetvoorlichting (NIBUD, 1997). Deze voorbeeldbegrotingen geven voor verschillende typen huishoudens een uitgavenpatroon weer, zoals dat minimaal noodzakelijk geacht wordt en een gemiddelde bestedingspatronen voor diverse inkomensniveaus. Het NIBUD brengt daarbij onderscheid aan in een drietal uitgavencategorieën: de vaste lasten (waaronder de huur), de reserveringsuitgaven en de huishoudelijke uitgaven.

Het hanteren van deze NIBUD-voorbeeldbegrotingen is inmiddels een algemeen gangbare methode geworden. Zo werd de methodiek toegepast in diverse woonlastenonderzoeken uit de jaren tachtig en negentig (onder andere Boelhouwer, 1992 en 1994 en Boelhouwer et al., 1995), zijn de normhuurquotes uit de nieuwe Huursubsidiewet van deze voorbeeldbegrotingen afgeleid en hanteert de Nationale Hypotheekgarantie de NIBUD-budgetten. Ook vanuit de consumentenorganisaties heeft het gebruik van de NIBUD-voorbeeldbegrotingen voor het bepalen van de maximale woonlasten navolging gekregen. De Woonbond hanteert bijvoorbeeld de NIBUD-budgetten als input voor het eind 1995 door haar ontwikkelde subsidiestelsel (Nota betaalbaarheid).

Uit onder andere vergelijkingen van de Woonbond (nota betaalbaarheid) kwam naar voren dat de NIBUD-budgetten aan de krappe kant zijn. Zo vond er een toetsing plaats aan de NIBUD-referentiebudgetten, die een bewerking zijn van CBS-budgetonderzoek. Het laatstgenoemde onderzoek geeft inzicht in de werkelijke uitgaven van huishoudens. Ook werden de NIBUD-bedragen getoetst aan de uitkomsten van het FNV-onderzoek (Kroon, 1994) naar de inkomsten en uitgaven van huishoudens rond het sociaal minimum.

In hoofdstuk 3 komen wij uitgebreid terug op zowel de voorbeeldbegrotingen van het NIBUD als enkele van de hierboven genoemde toepassingen.

1.4 Aanpak van het onderzoek en rapportage

In hoofdstuk 2 besteden we in het kort aandacht aan de ontwikkelingen in het recente verleden met betrekking tot de huren, de inkomens en de woonuitgavenquoten om de achtergrond van de woonuitgavenproblematiek weer te geven.

Een nadere toelichting op de samenstelling en systematiek van de voorbeeldbegrotingen van het NIBUD wordt in hoofdstuk 3 gegeven. In dit hoofdstuk beschrijven we tevens enkele toepassingen van deze methodiek in diverse woonlastenonderzoeken.

In hoofdstuk 4 geven we een eerste schets van de woonuitgavenproblematiek van bovenminimale inkomensgroepen in de huursector. We beperken ons hierbij tot drie huishoudentypen, te weten alleenstaanden, huishoudens bestaande uit twee volwassenen en gezinnen met een kind. Per huishoudentype worden voor vijf verschillende inkomensniveaus met behulp van de NIBUD-voorbeeldbegrotingen enkele nader gedefinieerde normhuurquoten vastgesteld; huurquoten (de subsidiabele huur als percentage van het besteedbaar maandinkomen) die het desbetreffende huishouden volgens deze normen moeten kunnen betalen. Vervolgens worden feitelijke huurquoten bij diverse huurniveaus voor dat type huishouden bepaald en geconfronteerd met deze normhuurquoten. Op deze wijze is voor ieder huishouden, gegeven een bepaald inkomen, het maximaal redelijke huurniveau vast te stellen.

De voorbeeldbegrotingen zijn door het NIBUD sluitend gemaakt, wat wil zeggen dat de uitgaven voor de diverse posten zo zijn verdeeld dat de totale uitgaven steeds binnen het inkomensbudget blijven. Wanneer de uitgaven voor bepaalde posten als gevolg van bijvoorbeeld het hebben van kinderen sterker stijgen dan het inkomen (door de kinderbijslag) toeneemt, wordt dit gecompenseerd door een verlaging van uitgaven op andere posten. De huishoudens worden dus verondersteld hun uitgavenpatroon aan te passen. In hoofdstuk 5 bestuderen we de gevolgen van de aanwezigheid van kinderen in het huishouden op de normhuurquoten indien het (veelal toch al minimale) uitgavenpatroon door een bepaald huishouden wel wordt gehandhaafd.

In het afsluitende hoofdstuk 6 wordt het onderzoeksverslag samengevat en wordt een min of meer objectief criterium vastgesteld, waarmee huishoudens kunnen worden beoordeeld/geselecteerd die voor matiging van de huurverhoging in aanmerking kunnen komen.

ONTWIKKELING VAN DE HUREN, DE INKOMENS EN DE WOONUITGAVEN

2.1 Inleiding

Voor een goed begrip van het ontstaan van woonlastenproblemen is het van belang dat de woonuitgaven in de beide onderliggende componenten worden opgesplitst; de ontwikkeling van de huren en de inkomens.

Voor beide variabelen kunnen diverse definities gehanteerd worden. Zo kan er onderscheid worden aangebracht tussen kale huur, basishuur en de nettohuur. De kale huur betreft de huur die de verhuurder in rekening brengt voor het enkele gebruik van de woning. De basishuur wordt gedefinieerd als de kale huur en de volgens de Huursubsidiewet subsidiabele servicekosten. Wanneer de (eventueel) ontvangen huursubsidiebijdrage en de huurgewenningsbijdrage hierop in mindering worden gebracht en de niet-subsidiabele servicekosten worden toegevoegd, ontstaat de nettohuur. Wanneer we het in het vervolg van dit rapport hebben over huurprijs of huurniveau, dan bedoelen we hiermee de basishuur. De huurquote wordt evenwel steeds uitgedrukt in termen van nettohuur (als percentage van het besteedbaar inkomen).

Met netto-inkomen van het huishouden wordt in deze rapportage (vanaf hoofdstuk 3) bedoeld: het nettojaarinkomen van het hoofd, overige overdrachten als pensioen, lijfrente en ontvangen alimentatie en overige inkomsten zoals een dertiende maand en een vaste winstdeling. Het nettojaarinkomen is inclusief de vakantietoeslag, het werknemers- en werkgeversdeel van de ziektefondspremie en de tegemoetkoming van een werkgever in de ziektekosten, zoals de interimuitkering bij ambtenaren. De uitgaven en inkomsten die samenhangen met de woning (huursubsidie, huurgewenningsbijdrage en inkomsten uit onderverhuur) zijn niet tot het jaarinkomen gerekend. Ook het inkomen uit vermogen blijft bij deze definitie van het netto-inkomen buiten beschouwing. De in de analyses onderscheiden inkomensniveaus hebben betrekking op dit netto-inkomensbegrip. Bij het bepalen van de huurquoten van een huishouden, maken we gebruik van het zogenoemde besteedbaar inkomen. Dit besteedbaar inkomen staat gelijk aan het netto-inkomen plus de eventueel ontvangen kinderbijslag.

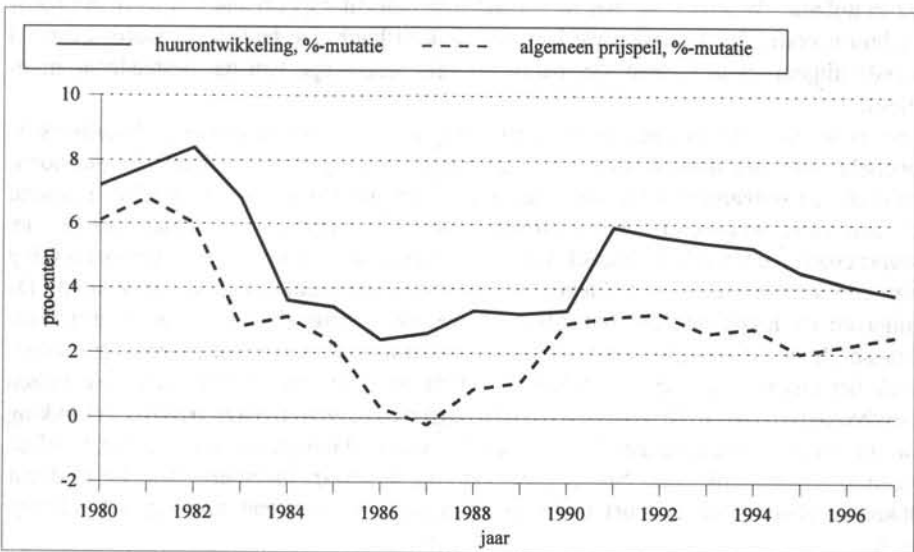
In dit hoofdstuk kijken wij met behulp van de gegevens uit nationale statistieken terug op de ontwikkeling van deze beide belangrijke variabelen. Bij de beschrijving van de huurontwikkeling beperken we ons tot de ontwikkelingen in de bestaande woningvoorraad; bij de inkomensontwikkeling brengen wij het onderscheid aan tussen het nominale en het besteedbare inkomen. Het hoofdstuk wordt besloten met een korte beschouwing over de gevolgen van de beschreven huur- en inkomensontwikkeling voor de hoogte van de gemiddelde huurquote in Nederland.

2.2 De huurontwikkeling

Uit afbeelding 2.1 blijkt dat de huurontwikkeling de afgelopen twintig jaar voortdurend boven de algemene prijsstijging uitkwam. Bij de berekening van deze zuivere huurontwikkeling werd er overigens gecorrigeerd voor de invloed van nieuwbouw en woningverbetering. In werkelijkheid werd het huren nog duurder. Het verschil tussen de stijging van de huren (84%) en die van andere goederen en diensten (40%) in de periode 1980-1996 was aanzienlijk.

Deze forse huurontwikkeling werd tot 1993 geheel door het huurbeleid van de overheid bepaald. Tabel 2.1 geeft daarom inzicht in de trendmatige huurverhoging zoals

Afbeelding 2.1 De huurontwikkeling, exclusief het kwaliteitseffect, en de stijging van het algemene prijspeil, procentuele mutatie, 1980-1997



Bron: Conijn, 1994, p.16.

8) concl.

HUREN volgen prijspeil

Tabel 2.1 Verhoging van de kale huur (% ten opzichte van de huur van het vorig jaar) in de periode 1979-1996

	Wettelijk trendmatig	Werkelijk gecorrigeerd ¹⁾	Niet gecorrigeerd	Gemiddelde kale maandhuur
1979	5	5,8	7,5	244
1980	6	7,2	8,2	264
1981	6	7,8	9,5	289
1982	4/6	8,4	9,7	317
1983	5	6,8	9,1	346
1984	3	3,6	4,9	363
1985	3	3,4	3,9	377
1986	2	2,4	3,2	389
1987	2	2,6	3,3	402
1988	3	3,3	4,1	419
1989	3	3,2	4,0	435
1990	3	3,3	3,9	452
1991	5,5	5,9	6,3	479
1992	5,5	5,6	6,5	510
1993	-	5,4	5,7	540
1994	-	5,2	5,7	571
1995	-	4,7	4,9	599
1996	-	4,1	4,3	625

¹⁾ Trend + harmonisatie gecorrigeerd voor kwaliteitsveranderingen (nieuwbouw, verbeteringen).

Bron: CBS-huurenquête, diverse jaargangen, OTB-bewerking.

deze tot 1993 gold, de wel en niet voor kwaliteitsveranderingen gecorrigeerde huurstijging en de gemiddelde kale maandhuur. De subsidiabele en de niet-subsidiabele servicekosten zijn dus buiten beschouwing gelaten. Voor het volgen van de huurtrend in de woningvoorraad is de gecorrigeerde huurtrend het meest bruikbaar. Wanneer de lastenstijging in de huursector onderwerp van studie is, geeft de niet-gecorrigeerde reeks het beoogde resultaat.

Zoals tabel 2.1 aangeeft, is er vanaf 1984 sprake van een gematigde huurontwikkeling met een stijging van 2% à 3% per jaar. Overigens komt ook in deze periode de huurstijging jaarlijks gemiddeld 2% hoger uit dan de gemiddelde prijsstijging in Nederland (zie afbeelding 2.1). Vanaf 1991 wordt de gematigde huurontwikkeling abrupt omgezet in een forse jaarlijkse stijging van meer dan 5%. Vanwege deze forse huurverhogingen stijgt de gemiddelde kale huur in Nederland van 452 gulden in 1990 tot 625 gulden in 1996; een toename van maar liefst 38% in zes jaar tijd!

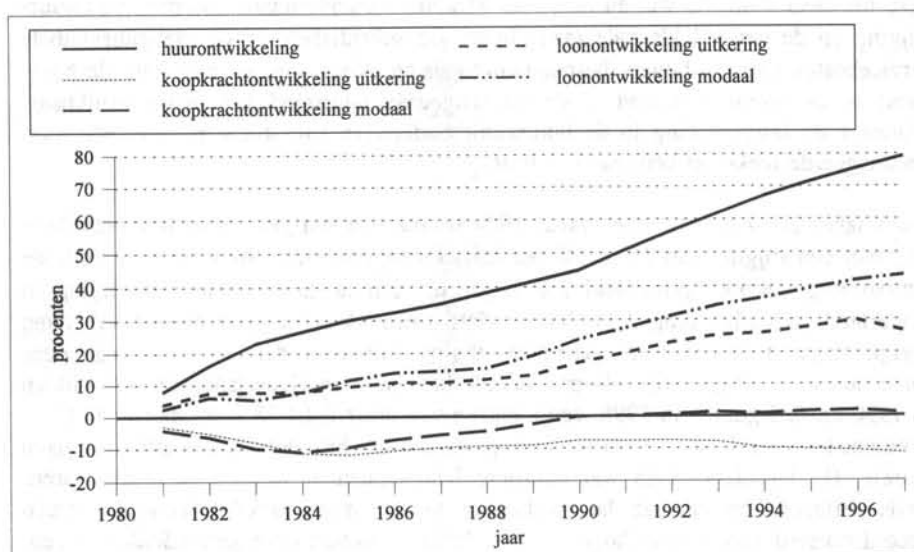
Wellicht ter overvloed wijzen we er nog op, dat het hier gemiddelde prijsstijgingen betreft. De huurders in de wat duurdere huursegmenten worden de laatste jaren, sinds differentiatie van de huurverhoging tot de mogelijkheden behoort, veelal geconfronteerd met huurverhogingen die duidelijk boven deze gemiddelden liggen. De invoering van de huursombenadering en het huurmatigend beleid ten aanzien van

de goedkope voorraad huurwoningen dat in veel gemeenten wordt gehanteerd, hebben in veel gevallen geleid tot huurverhogingen van 5% à 6% in de duurdere delen van de woningvoorraad.

2.3 De inkomensontwikkeling

De vraag of de uitgaven aan het wonen door huurders kunnen worden opgebracht, wordt naast de hoogte van de huren en de bijkomende woonuitgaven bepaald door het inkomen dat de diverse huishoudenscategorieën tot hun beschikking hebben. In tegenstelling tot de huurprijsontwikkeling, is de loonontwikkeling van de huurders in Nederland de afgelopen jaren zeer gematigd geweest. Hierbij kan onderscheid worden aangebracht tussen de nominale en de reële loonontwikkeling, ofwel de ontwikkeling van de koopkracht van huishoudens. Bij het vaststellen van de koopkrachtontwikkeling wordt rekening gehouden met een gemiddelde stijging van de woonkosten. Wanneer de huurverhoging van een individu boven het gemiddelde voor heel Nederland uitkomt, resulteert dit in een grotere daling van de koopkracht dan gemiddeld. Met name voor lage-inkomensgroepen in een dure huurwoning kan dit het geval zijn. Deze huishoudens worden immers onvoldoende door de huursubsidiebijdrage gecompenseerd.

Afbeelding 2.2 De nominale en reële loonontwikkeling van modale inkomens en uitkeringsgerechtigden en de huurontwikkeling inclusief het kwaliteitseffect in de periode 1981-1997



Bron: CBS-huurenquête, Centraal Planbureau 1997, OTB-bewerking.

Afbeelding 2.2 geeft inzicht in de ontwikkeling van het nominale en reële inkomen over de laatste 17 jaar van huishoudens met een modaal inkomen en van huishoudens die op een uitkering zijn aangewezen. Als vergelijking is tevens de huurontwikkeling inclusief het kwaliteitseffect door nieuwbouw opgenomen.

De loonontwikkeling in Nederland was gedurende de afgelopen vijftien jaar zeer bescheiden, waarbij de inkomensongelijkheid tussen huishoudens met een modaal inkomen en uitkeringsgerechtigden groter werd. Voor de modale inkomens was de nominale inkomensontwikkeling net voldoende om de prijsstijgingen bij te houden. Deze groep huishoudens zag de koopkracht de afgelopen 15 jaar met 0,9% toenemen. Dit in tegenstelling tot de uitkeringsgerechtigden die 10% van hun koopkracht inleverden. Dit gebeurde met name in de eerste helft van de jaren tachtig toen Nederland in een diepe economische crisis was gedompeld. Daarentegen neemt de koopkracht van de uitkeringsgerechtigden ook vanaf 1991 weer af. In deze periode floreerde de economie juist. De achteruitgang wordt veroorzaakt door het overheidsbeleid dat erop gericht is om de collectieve lastendruk te verlagen en in het kader van het werkgelegenheidsbeleid een gematigde loonontwikkeling nastreeft. Uit afbeelding 2.2 blijkt ook dat de koopkracht voor huishoudens met een modaal inkomen sinds 1991 ongeveer stagneert. Deze stagnatie in de laatste jaren loopt parallel aan een forse huurstijging van gemiddeld minimaal 5%. Zoals al eerder aangegeven, zijn deze huurverhogingen deels de oorzaak van de afnemende koopkracht voor uitkeringsgerechtigden en de stagneerde koopkracht voor de modale huishoudens.

2.4 Stijgende huurquoten

De afname van de netto-inkomens gedurende de eerste helft van de jaren tachtig en de stagnatie van deze inkomens begin jaren negentig enerzijds en de forse huurstijging in vooral de periode na 1990 hebben ertoe geleid dat huurders een steeds groter deel van hun inkomen aan het wonen dienen uit te geven. Deze trend wordt in tabel 2.2 zichtbaar.

Tabel 2.2 De ontwikkeling van de nettowoonuitgavenquoten in de huur- en koopsector in Nederland in de periode 1982-1994

	1982	1986	1990	1994
IHS-ontvangers	17,7	21,1	21,8	23,3
Niet IHS-ontvangers	15,4	17,2	19,0	20,7
Alle huurders	15,8	18,0	19,7	21,3
Kopers met hypotheek	21,6	16,5	15,8	15,0
Alle kopers	16,6	13,1	12,9	13,0

Bron: MVROM, 1995b en 1996, OTB-bewerking.

Zo is de nettowoonuitgavenquote van de huurders van 15,8% in 1982 opgelopen tot 21,3% in 1994. De quote komt voor de IHS-ontvangers in 1994 zelfs uit op 23,3%. Deze groep bestaat voornamelijk uit lage inkomens. Wanneer niet het netto maar het besteedbaar inkomen en ook de vaste en variabele bijkomende woonuitgaven in de beschouwing worden betrokken, betekent dit dat deze huishoudens 40% tot 50% van hun vrij te besteden inkomen aan het wonen dienen uit te geven.

Opmerkelijk is ook de tegengestelde ontwikkeling in de koopsector. In de jaren tachtig zagen de kopers met een hypotheek hun nettowoonuitgavenquote juist flink teruglopen. Door deze ontwikkeling komt de quote in de huursector in 1994 maar liefst 6,3%-punt hoger uit dan in de koopsector (kopers met hypotheek).

Ook hier dienen we weer op te merken dat het om gemiddelde waarden gaat. Afhankelijk van de woonsituatie en het inkomen kunnen deze huurquote in individuele gevallen duidelijk hoger uitkomen. De vraag die dan opkomt, is of, en hoe lang dergelijke hoge huurquoten op te brengen zijn en in hoeverre dit ten koste gaat van andere uitgaven die een huishouden meer of minder noodzakelijk moet plegen.

VOORBEELDBEGROTINGEN EN WOONLASTEN- ONDERZOEK

3.1 De NIBUD-voorbeeldbegrotingen

In hoofdstuk 2 hebben we vastgesteld dat in het recente verleden de huren in Nederland sterk zijn gestegen, terwijl de gemiddelde inkomensstijging (met name onder de huurders) stagneerde. De gemiddelde huurquote is dan ook duidelijk toegenomen in de afgelopen jaren.

Maar huurstijgingen en zelfs een stijging van de huurquote zeggen op zich nog niets over eventuele woonlastenproblemen. Problematisch wordt het pas wanneer de woonuitgaven dermate hoog worden, dat andere uitgaven van een huishouden in de verdrukking komen. Want naast de woonuitgaven dienen huurders uiteraard ook nog andere noodzakelijke en minder noodzakelijke uitgaven te bekostigen. Om te bepalen wanneer er nog sprake is van een acceptabele verhouding tussen enerzijds de woonuitgaven en andere uitgavenposten en anderzijds het besteedbaar inkomen van een huishouden sluiten wij aan bij de indelingen en het uitgavenpatroon, zoals deze door het Nationaal Instituut voor de Budgetvoorlichting zijn opgesteld (NIBUD, 1997).

Het NIBUD brengt in haar voorbeeldbegrotingen onderscheid aan in een drietal uitgavencategorieën: de vaste lasten, de reserveringsuitgaven en de huishoudelijke uitgaven. Bij de hogere-inkomensgroepen kan daarnaast nog een overschot aan inkomsten, een 'spaarbedrag', bestaan.

De vaste lasten zijn de uitgaven waaraan veelal een contractuele verplichting ten grondslag ligt en die met een zekere regelmaat terugkomen. Tot de vaste lasten worden onder andere de uitgaven aan huur, heffingen, verzekeringen, contributies en abonnementen en vervoerskosten gerekend.

Tot de reserveringsuitgaven worden de uitgaven gerekend die niet regelmatig voorkomen en waarvan de hoogte niet altijd op voorhand is vast te stellen. Dit betreffen de posten kleding en schoeisel, inventaris, onderhoud huis en tuin, extra ziektekosten en hobby, uitgaan en vakantie.

Tot de huishoudelijke uitgaven worden alle dagelijkse en wekelijkse uitgaven gerekend aan voeding, reiniging, persoonlijke verzorging en dergelijke.

Voor een aantal huishoudenscategorieën zijn door het NIBUD voorbeeldbegrotingen uitgewerkt voor huishoudens met een minimuminkomen en voor huishoudens vanaf

Afbeelding 3.1 De voorbeeldbegrotingen voor een huishouden met twee volwassenen en een kind, in een huurwoning met een gemiddelde huur volgens het NIBUD in 1997

NIBUD-VOORBEELDBEGROTINGEN										
per maand										
Samenstelling huishouden:					Woonsituatie:					
2 volwassenen kind, 1 - 12 jaar					huurhuis, gemiddelde huur tussenwoning centrale verwarming 4 kamers					
Ziektekostenverzekering: inkomen tot f 3500 ziekenfonds, daarboven particuliere verzekering										
TOTAAL INKOMEN	2211	2330	2500	3000	3500	4000	4500	5000	6000	
TOTAAL UITGAVEN	2211	2329	2500	3000	3497	3996	4473	4658	5186	
huur	598	598	598	612	626	640	668	668	766	
gas/brandstoffen	78	80	83	87	84	88	90	90	90	
elektriciteit	63	64	66	68	67	69	70	70	70	
water	30	31	32	34	33	34	35	35	35	
heffingen	33	42	51	65	55	68	75	75	75	
telefoon	35	43	52	65	57	67	75	75	75	
verzekeringen	99	100	102	104	688	689	690	690	690	
studiekosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
contributies en abonn.	55	56	59	70	71	87	105	115	135	
vervoer	75	105	149	249	229	351	470	525	640	
VASTE LASTEN	1066	1119	1192	1354	1910	2093	2278	2343	2576	
kleding en schoeisel	150	158	171	211	209	264	315	345	400	
inventaris	150	158	171	211	209	264	320	350	410	
onderhoud huis en tuin	38	45	54	66	58	68	75	75	75	
extra ziektekosten	25	30	36	44	58	68	75	75	75	
hobby/uitgaan/vakantie	85	110	147	229	212	308	405	445	535	
RESERVERINGSUITGAVEN	448	501	579	761	746	972	1190	1290	1495	
voeding en versnap.	522	529	543	574	569	610	650	670	715	
overige huish. uitg.	175	180	186	311	272	321	355	355	400	
HUISHOUDEL. UITGAVEN	697	709	729	885	841	931	1005	1025	1115	
OVERSCHOT/TEKORT	0	1	0	0	3	4	27	342	814	

N.B. De bedragen in de eerste kolom zijn basisbedragen.

Bron: NIBUD, 1997, p. 282.

het minimum tot een besteedbaar inkomen van f 7000,-- per maand. Afbeelding 3.1 toont dergelijke NIBUD-voorbeeldbegrotingen voor een gezin van twee volwassene-nen een kind.

De voorbeeldbegrotingen voor huishoudens met een minimum inkomen zijn tot stand gekomen door eerst de bedragen voor de onvermijdbare uitgavenposten (huur, voeding etc.) op de begroting in te vullen. Naast deze uitgaven die minimaal noodzakelijk zijn om aan de kosten voor de eerste levensbehoeften te kunnen voldoen, zijn vervolgens de uitgaven opgenomen die noodzakelijk zijn om een minimaal maatschappelijk functioneren mogelijk te maken (telefoon, studiekosten, contributies en abonnementen, vervoer en uitgaven aan hobby, uitgaan en vakantie). Per uitgavenpost is ook aangegeven welk bedrag minimaal noodzakelijk is als er iets aan de betreffende uitgavenpost wordt uitgegeven. In werkelijkheid zullen de minima vaak een enigszins hoger bedrag uitgeven.

Voorts dient beseft te worden dat de voorbeeldbegrotingen door het NIBUD sluitend zijn gemaakt, waardoor de gehanteerde minimumbedragen voor de laagste inkomensgroepen bijzonder krap zijn en ten opzichte van bijvoorbeeld het CBS-budget-onderzoek veelal een tekort vertonen. Met name voor de huishoudens met een inkomen onder ongeveer modaal (waarbij geen budgetoverschot bestaat) geldt daarnaast dat iedere kleine tegenslag of een niet doordacht aankoopbeleid onmiddellijk tot schulden zal leiden. Bij het opstellen van de begrotingen is er echter vanuit gegaan dat huishoudens geen afbetalingen hebben lopen van eerder aangegane verplichtingen. Dergelijke afbetalingen zullen volgens deze begrotingen in mindering gebracht moeten worden op de participatie-uitgaven en/of de huishoudelijke uitgavenposten. We kunnen dan ook wel stellen dat de NIBUD-budgetten een weergave zijn van een minimaal bestedingspatroon voor de diverse typen huishoudens.

In veel woonlastenonderzoek worden de voorbeeldbegrotingen van het NIBUD gebruikt om voor verschillende typen huishoudens met diverse inkomensniveaus vast te stellen hoe groot de bestedingsruimte voor alle overige uitgaven is, gegeven de woonuitgaven. Van het besteedbaar inkomen worden eerst de feitelijke uitgaven voor het wonen afgetrokken. Vervolgens wordt bepaald in hoeverre van het resterend inkomen de noodzakelijke uitgaven voor de eerste levensbehoeften kunnen worden betaald en (eventueel) ook de uitgaven voor een minimale maatschappelijke participatie. De woonlastenonderzoeken in de groeikernen zijn hiervan een goed voorbeeld (Boelhouwer, 1992 en 1994). Andere studies hanteren een omgekeerde werkwijze. Voor de onderscheiden typen huishoudens worden eerst de minimale uitgaven voor de eerste levensbehoeften (exclusief de huur) en eventueel de uitgaven die noodzakelijk zijn om een minimaal maatschappelijk functioneren mogelijk te maken, op het besteedbaar inkomen in mindering gebracht. Het resterend inkomen kan dan worden aangewend voor de (netto) huuruitgaven. Dit resterend inkomen, uitgedrukt als percentage van het totaal besteedbaar inkomen, wordt ook wel de 'normhuurquote' genoemd. Deze normhuurquote kan dan vervolgens vergeleken worden met de feitelijke huurquote van het desbetreffende huishouden. In dit onderzoek hanteren wij de voorbeeldbegrotingen uit het NIBUD-handboek 1997 op deze tweede manier.

3.2 De Nota betaalbaarheid

Ook de Woonbond heeft in haar studie 'Goed en betaalbaar wonen is een recht' uit 1995 de NIBUD-budgetten (uit 1995) volgens deze tweede werkwijze gebruikt. In het genoemde onderzoek zijn voor negen typen huishoudens met een minimum inkomen dan wel een maximum-tabelinkomen uit de (oude) huursubsidieregeling, de normhuurquoten vastgesteld. Deze normhuurquote bepaalt wat het huishouden zelf aan (netto) huur kan betalen. Daarnaast is een zogenaamde 'nieuwbouwhuurquote' berekend door uit te gaan van een 5% bezuiniging op de huishoudelijke uitgaven (volgens de Woonbond komt hiermee de kwaliteit van het bestaan niet ernstig in gevaar, terwijl men elders in het rapport wijst op de krappe begrotingen voor met name de lagere-inkomensgroepen).

Tabel 3.1 geeft een overzicht van beide huurquoten voor de negen typen huishoudens en voor de twee inkomensniveaus. Voor alle duidelijkheid wijzen we er op, dat deze quoten betrekking hebben op gegevens uit 1995 en zijn vastgesteld onder het oude huursubsidieregime. Uit tabel 3.1 blijkt dat de normhuurquoten bij een maximum IHS-tabelinkomen voor de diverse typen huishoudens variëren van 21% voor oudere tweepersoonshuishoudens tot 32% voor jongere alleenstaanden. Door 5% te bezuinigen op alle overige uitgaven, kunnen deze quoten nog 2% tot 4% toenemen.

Tabel 3.1 Normhuurquoten en nieuwbouwhuurquoten voor huishoudens met een minimum inkomen en een maximum IHS-tabelinkomen volgens de NIBUD-budgetten in 1995

Type huishouden	Minimum inkomen		Maximum tabelinkomen	
	norm	nieuwbouw	norm	nieuwbouw
<i>Eenpersoonshuishouden</i>				
jonger dan 23 jaar	8	11	32	34
tussen 23 en 65 jaar	22	25	26	29
ouder dan 65 jaar	17	19	24	26
<i>Tweepersoonshuishouden</i>				
jonger dan 65 jaar	20	23	22	24
ouder dan 65 jaar	17	20	21	24
<i>Eenoudergezin</i>				
met 1 of 2 kinderen	24	27	25	28
met 3 of meer kinderen	23	27	29	32
<i>Twee-oudergezin</i>				
met 1 of 2 kinderen	16	20	22	25
met 3 of meer kinderen	10	15	23	27

Bron: Nederlandse Woonbond, 1995, OTB-bewerking.

3.3 Normhuurquoten in de Huursubsidiewet

Om de maximale huurprijs bij een bepaald inkomen te kunnen vaststellen, hanteert de Huursubsidiewetgeving het begrip normhuur. Voor zowel huishoudens die van een minimum-inkomen als een modaal inkomen moeten rondkomen, wordt door het ministerie van VROM de normhuur bepaald. De normhuur van de huishoudens met een minimum-inkomen bedraagt in 1997/1998 330 gulden en voor huishoudens met een inkomen gelijk aan de maximale inkomensgrens van de Huursubsidiewet, 951 gulden. De normhuur voor de minima kan als krap beschouwd worden. Deze conclusie wordt ook bevestigd door een rapport van de interdepartementale werkgroep Beleidsonderzoek financieringssysteem van de individuele huursubsidie uit 1996. Hierin werd op basis van een vergelijking met de NIBUD-budgetten vastgesteld dat de alleenstaanden en de ouderen slechts met moeite de normhuren uit 1994/1995 (310 gulden) konden opbrengen. Met behulp van een lineaire vergelijking, waarbij de normhuren van de minima en de maxima als uitgangspunt gelden, worden vervolgens de normhuren voor alle inkomensgroepen vastgesteld.

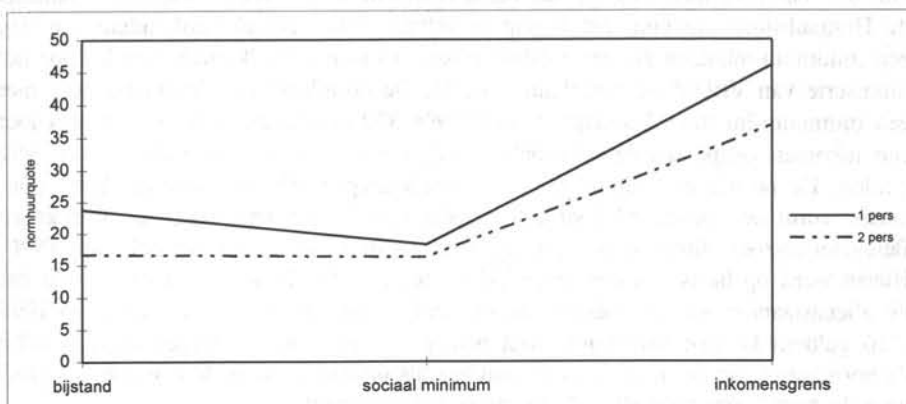
Omdat de netto-inkomens op minimumniveau sterk verschillen per huishoudenscategorie, vertonen ook de corresponderende Huursubsidiewet-huurquoten voor huishoudens met een uitkering grote onderlinge verschillen. Zo varieerde in het tijdvak 1997/1998 de Huursubsidiewet-huurquote van 17% voor tweepersoonshuishoudens tot 24% voor alleenstaanden.

Naast de normhuur, kent de Huursubsidiewet nog een systeem van kwaliteitskortingen. Wanneer de huur een bepaald bedrag overschrijdt, wordt een deel van de huur niet langer gesubsidieerd. Ten opzichte van de oude huursubsidieregeling is het systeem van kwaliteitskortingen in de nieuwe Huursubsidiewet aanmerkelijk verzacht. De kwaliteitskorting gaat bij een hoger huurbedrag in (575 gulden) dan voorheen en er geldt slechts een kortingspercentage van 25%. Boven de huurgrens van 823 gulden voor een- en tweepersoonshuishoudens en 882 gulden voor drie- en meerpersoonshuishoudens geldt echter een kortingspercentage van 100%. Alleen voor ouderen en gehandicapten wordt dan nog een percentage van 50% gehanteerd.

Ondanks het feit dat de kwaliteitskorting aanmerkelijk is verlaagd, geldt ook onder de nieuwe regeling nog steeds dat huishoudens die met de nieuwe kwaliteitskorting te maken krijgen, meer dan de normhuur uitgeven. Daarbij zullen vooral minimum-inkomensgroepen al snel onder de bestedingsnormen van het NIBUD uitkomen. Hierdoor zal in de praktijk de werkelijk betaalde huur van huishoudens in met name middeldure- en dure huurwoningen boven de normhuur uitstijgen.

Afbeelding 3.2 geeft inzicht in de normhuurquoten, zoals deze op basis van de nieuwe Huursubsidiewet voor een- en meerpersoonshuishoudens werden vastgesteld. Hieruit kan worden afgelezen, dat de normhuurquote voor eenpersoonshoudens oploopt van 32% voor de huishoudens met een minimum inkomen tot 45% voor de huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot 35.700 gulden. Voor de meerpersoonshuishoudens bedragen deze percentages respectievelijk 16% en 35%.

Afbeelding 3.2 Normhuurquoten volgens de Huursubsidiewet voor een- en meerpersoonshuishoudens in het tijdvak 1997/1998



Bron: Tweede Kamer, 1996-1997, OTB-bewerking.

3.4 Normering van de woonuitgaven

In de bovenstaande paragrafen kwam de normering van de woonuitgaven aan bod. Deze normering is in hoge mate subjectief. Voor de uiteindelijke keuze van de normering dienen zich twee mogelijkheden aan: aansluiten bij de werkelijke uitgaven of het creëren van een eigen subjectieve normering.

De jaarlijkse budgetonderzoeken van het CBS lenen zich goed voor een normering op basis van de werkelijke uitgaven. Het probleem dat zich hierbij aandient, is echter dat de norm niet gebaseerd is op het gewenste bestedingsniveau en alleen bepaald wordt door de huidige marktomstandigheden. Een hoger huurstelling leidt direct tot hogere uitgaven en dus tot hogere normbedragen. In de praktijk blijkt verder dat met name de lage-inkomensgroepen gemiddeld maandelijks een budgettekort kennen. Dit kan alleen worden opgeheven door spaartegoeden aan te spreken of door schulden te maken. Deze laatste praktijk wordt ook door diverse bestedingsonderzoeken bevestigd. Veel huishoudens die gedurende langere tijd op een uitkering zijn aangewezen, worden na verloop van tijd met schulden geconfronteerd.

Het tweede alternatief, het aanbrengen van een eigen subjectieve normering, is eveneens niet zonder problemen. In een dergelijke benadering ontbreekt immers een duidelijke inkadering in de bestaande literatuur over woonuitgaven of betaalbaarheidsproblemen.

Om bovenstaande problemen het hoofd te bieden, kiezen veel onderzoekers en organisaties die een ijkpunt wensen voor een tussenoplossing: de NIBUD-normering. In paragraaf 3.1 stonden we al uitgebreid stil bij deze normering. Van belang hierbij

is dat de NIBUD-voorbeeldbegrotingen deels gebaseerd zijn op de praktijk, maar anderzijds eveneens sluitend worden gemaakt. Dit wil zeggen dat de tering naar de nering wordt gezet, en het beschikbare inkomen zo goed en zo kwaad als dat mogelijk is, over de verschillende uitgavenposten wordt verdeeld. De op deze wijze ontstane voorbeeldbegrotingen kunnen vervolgens een rol spelen bij de budgetvoorlichting. Voor de minimuminkomensgroepen en de huishoudens met kinderen levert dit soms zeer lage bedragen op (zie hiervoor ook afbeelding 3.1). De soms beperkte omvang van de budgetten wordt ook door het NIBUD zelf onderkend. Zo presenteren zij in het Handboek voor de budgetvoorlichting specifieke budgetverdelingen voor de sociale minima. De minimaal benodigde bedragen voor een bepaalde post uit deze budgetten komen soms hoger uit dan de serie-voorbeeldbegrotingen voor alle inkomensgroepen. Wanneer er minder voor een dergelijk post beschikbaar is, dient volgens het NIBUD deze post voor de sociale minima te vervallen. Momenteel werkt het NIBUD nog aan een afstemming tussen beide budgetvoorbeelden.

Dat de NIBUD-normering uit de serie voorbeeldbegrotingen zeker niet aan de ruime kant is, werd eveneens door de Woonbond in de nota "Goed en betaalbaar wonen is een recht" (Woonbond, 1995) vastgesteld. In deze nota vergeleek de Woonbond de NIBUD-normen met de werkelijke uitgaven van de huishoudens uit het FNV-onderzoek "De werkelijkheid is anders 1994" naar de inkomsten en uitgaven van huishoudens rond het sociaal minimum. Zo bleek uit het FNV-onderzoek bijvoorbeeld dat 28% van de huishoudens uit het onderzoek een lening en/of schulden heeft en 115 tot 160 gulden per maand kwijt is aan aflossingen. Zoals reeds aangegeven, reserveert het NIBUD geen ruimte voor deze post. Deze ruimte zal dan ook gehaald dienen te worden uit de toch al minimale uitgaven voor participatie en/of huishoudelijke uitgaven.

HUURQUOTEN VAN ENKELE HUISHOUDENS-TYPEN VOLGENS DE NIBUD-BUDGETTEN

4.1 Huishoudenstypen en gehanteerde inkomensniveaus

In dit hoofdstuk schetsen we een eerste beeld van de woonuitgaven(-problematiek) van huishoudens met een bovenminimaal inkomen door de huurquoten van huishoudens met een bepaald inkomen te vergelijken met verschillende huurquotenormen, gebaseerd op de voorbeeldbegrotingen zoals die door het NIBUD zijn opgesteld.

In deze eerste deelanalyse beperken we ons tot vijf typen huishoudens: alleenstaanden, tweepersoonshuishoudens (zonder kinderen) jonger en ouder dan 65 jaar, huishoudens bestaande uit twee volwassenen en een kind (in het vervolg van dit hoofdstuk de gezinnen genoemd) en eenoudergezinnen.

De onderverdeling naar jonger en ouder dan 65 jaar bij de tweepersoonshuishoudens wordt aangehouden in verband met de verschillende behandeling van deze leeftijds-categorieën in de Huursubsidiewet. Bij de (eenouder-)gezinnen veronderstellen we dat het hoofd van het huishouden jonger dan 65 jaar is.

Een verdere differentiatie naar kindertal is hier vooralsnog achterwege gelaten. Uit een nadere bestudering van de begrotingen is namelijk gebleken, dat de normhuurquoten bij een bepaald netto-inkomensniveau voor huishoudens met één, twee dan wel drie kinderen een grote gelijkens vertonen. Het extra inkomen in de vorm van kinderbijslag wordt zodanig over de diverse uitgavenposten verdeeld, dat het aandeel van de huuruitgaven in het totaal besteedbaar inkomen ongeveer eenzelfde percentage bedraagt. Daartoe blijken overigens de uitgaven aan bepaalde vaste-lastenposten (heffingen, telefoon en vervoer) en met name de reserveringsuitgaven (onderhoud, extra ziektekosten en hobby, uitgaan en vakantie) enigszins naar beneden bijgesteld te moeten worden. Het NIBUD maakt op deze manier de begrotingen sluitend, waardoor er dus verschillen in bestedingsmogelijkheden ontstaan.

In dit onderzoek zijn we voornamelijk geïnteresseerd in de woonuitgaven(-problematiek) van huishoudens met een inkomen net onder en boven het modale inkomen (3.100 gulden netto per maand, ofwel een bruto jaarinkomen van circa 51.000 gulden voor een twee-oudergezin). Het zijn immers deze inkomensgroepen die veelal net buiten de huursubsidieregeling vallen en vaak in een betaalbare of dure huurwoning gehuisvest zijn.

Tabel 4.1 Gehanteerde inkomensvarianten naar besteedbaar huishoudensinkomen per maand (inclusief vakantiegeld), naar huishoudenstype, in 1997

Inkomensniveau	Bestedbaar inkomen ¹			
	Alleenstaande	Tweepersoons- huishouden	Gezin	Eenoudergezin
Minimum + 10%	1.992	2.235	2.356	2.350
Modaal - 15%	2.456	2.643	2.764	2.877
Modaal	2.889	3.109	3.230	3.363
Modaal + 15%	3.322	3.575	3.696	3.849
Modaal + 50%	4.334	4.664	4.785	4.984

1: besteedbaar inkomen is gelijk aan netto-inkomen plus eventuele kinderbijslag.

Bron: NIBUD, 1997, OTB-bewerking.

Per onderscheiden huishoudenstype hebben we steeds voor vijf verschillende netto-inkomensniveaus de bijbehorende huurquote en normen vastgesteld. In tabel 4.1 zijn deze vijf inkomensvarianten, met het bijbehorend besteedbaar inkomen (is netto-inkomen plus eventuele kinderbijslag), bij elkaar geplaatst. Bij het bepalen van de hoogte van de diverse inkomensniveaus zijn we er steeds vanuit gegaan, dat het inkomen door één persoon wordt ingebracht. In het vervolg van dit rapport gebruiken we de volgende termen als aanduiding van deze inkomensniveaus: minimumplus, modaalmin, modaal, modaalplus en anderhalf keer modaal.

4.2 Definiëring van de diverse huurquotenormen

Nu de huishoudenstypen en de inkomensvarianten bekend zijn, kunnen de huurquoten voor alle mogelijke combinaties van huishoudenstype en inkomensniveau worden bepaald bij verschillende huurprijzen. De huurquote wordt in dit onderzoek namelijk beschouwd als een functie van de nettohuurprijs (subsidiabele huur minus eventuele huursubsidiebijdrage) en het besteedbaar inkomen. Om de hoogte van deze huurquoten te kunnen beoordelen op redelijkheid of betaalbaarheid, hebben we vervolgens ook één of meer normen nodig waartegen deze quoten kunnen worden afgezet. In deze paragraaf beschrijven we de vijf huurquotenormen die we in deze deelanalyse hebben gehanteerd. We zijn er bij het vaststellen van de huurquotenormen overigens vanuit gegaan, dat er niet gespaard wordt; ook niet door de huishoudens met een hoger inkomen (dit in tegenstelling tot de NIBUD-voorbeeldbegrotingen). Hierdoor komen de normen op een wat hoger niveau te liggen. Daarnaast wordt in de NIBUD-budgetten, die als basis dienen voor de vastgestelde normen, geen rekening gehouden met eventuele afbetalingen van eerder aangegane betalingsverplichtingen.

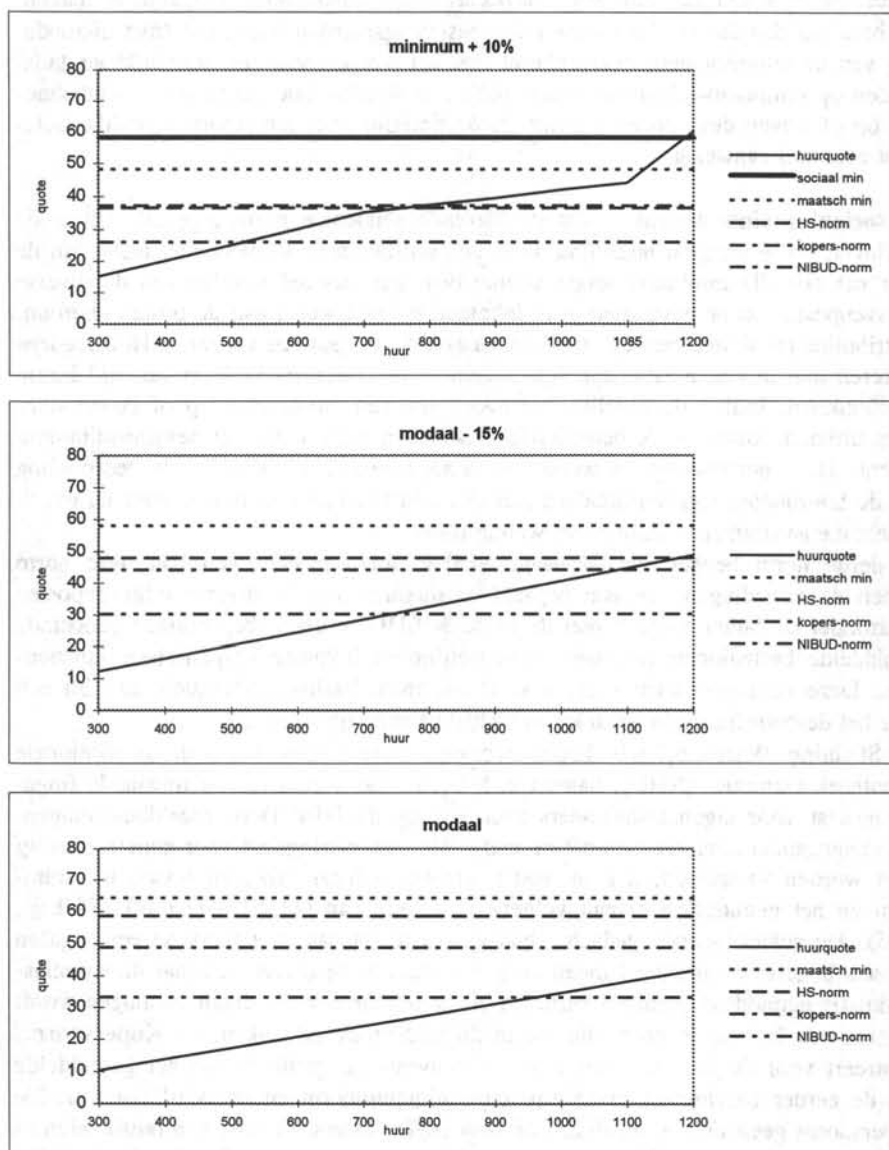
De eerste norm is de **maatschappelijk-minimumnorm**. Deze norm kan gedefinieerd worden als de maximaal op te brengen huurquote voor een huishouden, indien aan de overige uitgavenposten de door het NIBUD minimaal noodzakelijke bedragen besteed worden om een minimaal maatschappelijk functioneren mogelijk te maken. Dit betekent dus dat het huishouden een bestedingspatroon heeft, dat (met uitzondering van de huuruitgaven) overeenkomt met het patroon van een vergelijkbaar huishouden op minimum-inkomensniveau. Indien de feitelijk huurquote van een huishouden op of boven deze norm uitkomt, is de dreiging van een maatschappelijk isolement zeer wel aanwezig.

De **sociaal-minimumnorm** is van de hiervoor genoemde norm afgeleid. Dit is de maximaal op te brengen huurquote voor een huishouden, wanneer niet meer dan de door het NIBUD minimaal noodzakelijke bedragen besteed worden aan de diverse uitgavenposten en er bovendien geen inkomen besteed wordt aan de posten telefoon, contributies en abonnementen, vervoer en hobby, uitgaan en vakantie. Huishoudens verkeren dan in een maatschappelijk isolement of zullen na verloop van tijd hierin terechtkomen. Indien de feitelijk huurquote van een huishouden op of boven deze norm uitkomt, komt het desbetreffende huishouden zelfs onder het bestaansminimum terecht. Deze normhuurquote wordt alleen als maatstaf gebruikt bij de beoordeling van de huurquoten van huishoudens met een minimumplus inkomen; voor de overige inkomensvarianten is deze norm weinig reëel.

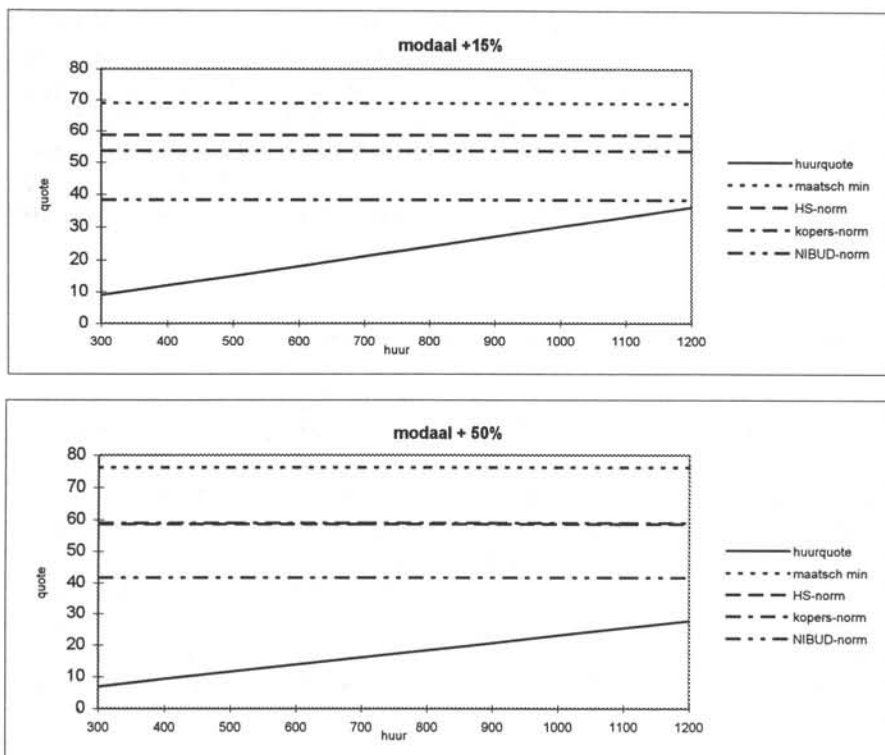
De derde norm hebben we de naam **NIBUD-norm** meegegeven. Bij deze norm komen de bestedingen van een bepaald huishouden aan de diverse uitgavenposten (waaronder de huur) overeen met de in de NIBUD-voorbeeldbegrotingen genoemde gemiddelde bestedingen van naar samenstelling en inkomen vergelijkbare huishoudens. Deze huurquotenorm geeft dus de maximaal haalbare huurquote aan bij een voor het desbetreffende huishouden gemiddeld bestedingspatroon.

De Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, de verstrekker van de Nationale Hypotheek Garanties (NHG), baseert zich bij het vaststellen van de maximale financieringslast voor eigenaar-bewoners eveneens op de NIBUD-voorbeeldbegrotingen. Als uitgangspunt hanteert men dat de maximale financieringslast voor kopers zodanig moet worden vastgelegd, dat het resterende besteedbaar inkomen tussen het minimum en het gemiddelde niveau volgens de cijfers van het NIBUD blijft (SWEW, 1995). De achterliggende gedachte hierbij is dat eigenaar-bewoners de eerste jaren wel iets hogere woonlasten kunnen dragen, omdat na ongeveer tien jaar de woonlastensituatie gemiddeld genomen verbetert en in de loop der tijd eigen vermogen wordt opgebouwd. De vierde norm die we in dit onderzoek gebruiken, de **Kopersnorm**, illustreert voor de huurders een woonlastenniveau dat gelijk is aan het gemiddelde van de eerder beschreven maatschappelijk-minimumnorm en de NIBUD-norm. De Kopersnorm geeft dus de maximaal op te brengen huurquote voor een huishouden in de huursector weer, indien het bestedingspatroon van het huishouden het midden houdt tussen de minimaal noodzakelijke en de gemiddelde uitgaven aan de diverse posten van het desbetreffende type huishouden. Ofwel, een bestedingspatroon dat overeen komt met het patroon van vergelijkbare eigenaar-bewoners, terwijl de woon-

Afbeelding 4.1 Huurquote en -normen voor alleenstaanden jonger dan 65 jaar, naar subsidiabele huur per maand, voor vijf inkomensniveaus, in 1997



Afbeelding 4.1 Huurquote en -normen voor alleenstaanden jonger dan 65 jaar, naar subsidiabele huur per maand, voor vijf inkomensniveaus, in 1997 (vervolg)



Bron: NIBUD, 1997; Tweede Kamer, 1996-1997, OTB-bewerking.

lasten in de nabije toekomst zullen stijgen en er geen eigen vermogen wordt opgebouwd.

Een laatste maatstaf waartegen de huurquoten van de diverse huishoudenstypen worden afgezet, is de zogenoemde **HS-norm**. Dit betreft een bewerking van de normhuurquoten, zoals die in de nieuwe Huursubsidiewet zijn verwerkt (Tweede Kamer, 1996-1997). We hebben allereerst de normhuren uit de Huursubsidiewet gerelateerd aan het besteedbaar inkomen van huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrens. Vervolgens is voor een aantal inkomensniveaus de normhuurquote bepaald en de hieruit verkregen functie geëxtrapoleerd tot aan het modale besteedbaar inkomen. Voor de inkomensvarianten modaalplus en anderhalf keer modaal veronderstellen we eenzelfde normhuurquote als bij het modale inkomen.

Van de hierboven beschreven huurquotenormen laat de NIBUD-norm de meeste ruimte over voor uitgaven aan andere posten dan de huur (maar deze uitgaven blijken desondanks zeker niet erg royaal genoemd te kunnen worden). De maatschappelijkminimum-norm betekent een duidelijke inperking van de mogelijkheden voor de bestedingen aan de overige uitgavenposten ten opzichte van de NIBUD-norm, omdat een groter aandeel van het inkomen bestemd wordt voor de huuruitgaven. De Kopersnorm ligt qua bestedingsruimte zoals gezegd tussen beide vorige normen in. De sociaalminimum-norm illustreert de situatie waarin de huurlasten zeer duidelijk ten koste gaan van de overige uitgaven: bepaalde uitgavenposten kunnen niet eens meer bekostigd worden. De HS-norm tenslotte, varieert sterk in hoogte tussen de verschillende inkomensvarianten en heeft daardoor steeds een andere betekenis ten opzichte van de andere huurquotenormen.

4.3 Een confrontatie tussen huurquoten en normen

We hebben vervolgens per onderscheiden huishoudenstypen en voor de vijf inkomensvarianten afzonderlijk, de nettohuurquote (dat is de subsidiabele huur minus eventuele huursubsidiebijdrage als percentage van het besteedbaar inkomen) bij oplopende huurprijzen grafisch weergegeven, evenals de voor de betreffende categorie huishouden geldende huurquotenormen. Uit deze grafieken is dan eenvoudig af te lezen bij welk huurniveau de huurquote van het huishouden een bepaalde norm overschrijdt. In deze paragraaf bespreken we de gevonden resultaten voor achtereenvolgens de alleenstaanden, de tweepersoonshuishoudens, de gezinnen en de eenoudergezinnen. We willen er op deze plaats nogmaals op wijzen dat bij het bepalen van de huurquotenormen uit is gegaan van een situatie waarin niet wordt gespaard en er geen afbetalingsverplichtingen bestaan.

De alleenstaanden

Wanneer we naar de woonuitgavensituatie kijken van de alleenstaande huurders die jonger zijn dan 65 jaar en een besteedbaar inkomen hebben van **anderhalf keer modaal**, doen er zich niet veel problemen voor (zie afbeelding 4.1). De huurquote loopt geleidelijk op met het toenemen van het huurniveau en blijkt zelfs bij een huur van 1200 gulden per maand onder de NIBUD-norm, die overigens op ruim 40% ligt, te blijven. In de praktijk komen huurders met deze combinatie van kenmerken waarschijnlijk slechts zelden voor.

De situatie voor de alleenstaanden met een **modaalplus-inkomen** lijkt veel op die van de hoogste inkomensgroep. Ook hier blijft de huurquotelijen steeds onder de NIBUD-norm, die wederom rond de 40% bedraagt. Bij een huur van 1200 gulden wordt de genoemde norm wel bijna benaderd.

De huurquote voor de alleenstaanden met een **modaal inkomen** overschrijdt de NIBUD-norm van ruim 30% bij een huurprijs van 950 gulden per maand. Wanneer deze huishoudens in een woning met een huur boven dit niveau gehuisvest zijn,

moeten zij dus inleveren op het betreffende bestedingspatroon om het huishoudensbudget sluitend te houden. De kopersnorm wordt nog niet overschreden bij een huurniveau van 1200 gulden.

Dat is wel het geval bij de **modaalmin-inkomensgroep** onder de alleenstaanden tot 65 jaar, zij het pas bij een huurprijs van rond de 1100 gulden. De huurquote bij de hoogste huur (50%) is volgens de HS-norm nog net acceptabel en blijft ook onder de maatschappelijkminimum-norm. Wanneer we echter de NIBUD-norm als maatstaf hanteren, beginnen de huuruitgaven voor deze huishoudens al bij een huur van ongeveer 725 gulden (zwaar) door te wegen op de overige uitgavenposten. Deze situatie is in de praktijk zeker niet ondenkbaar.

De ontwikkeling van de huurquote voor de alleenstaande huurders met een **minimumplus-inkomen** blijkt uit afbeelding 4.1 het meest verontrustend te zijn. Al bij een huur van 500 gulden per maand overtreft deze huurquote de NIBUD-norm. Vanaf een huur van 725 gulden vlak de stijging van de huurquote enigszins af door een geringe huursubsidiebijdrage. Desondanks blijkt het inkomen bij een subsidiabele huur boven de 800 gulden, volgens de kopersnorm niet meer toereikend om de overige uitgaven van het huishouden te dekken. Echt in de problemen komen deze huurders bij een huurniveau boven de 1100 gulden, wanneer men met de huurquote boven de maatschappelijkminimum-norm uit gaat komen en onvoldoende middelen overhoudt om een minimaal maatschappelijk functioneren mogelijk te maken. En bij een huur van rond de 1200 gulden zouden deze huurders zelfs gedwongen worden om onder het bestaansminimum te leven.

De tweepersoonshuishoudens

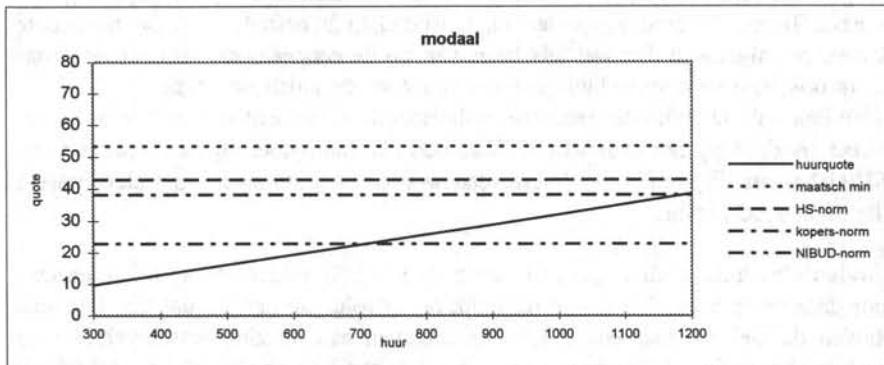
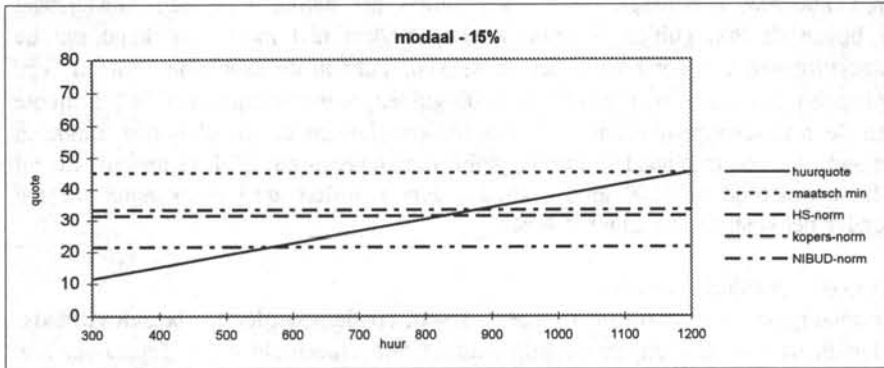
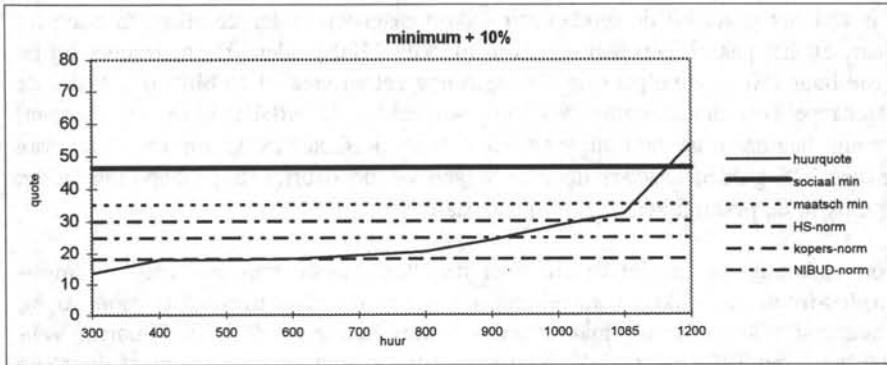
De woonuitgaven leiden bij de tweepersoonshuishoudens eerder tot betaalbaarheidsproblemen dan bij de eenpersoonshuishoudens (zie afbeelding 4.2). Tegenover een iets hoger inkomen in de doorgerekende varianten, staan namelijk hogere uitgaven voor vaste lasten, reserveringsposten en huishoudelijke bestedingen. De huurquote blijft over het algemeen dan wel iets lager dan bij de eenpersoonshuishoudens, maar dat geldt ook voor de diverse huurquotenormen voor dit huishoudentype.

We zien dan ook dat zelfs de tweepersoonshuishoudens met een inkomen van **anderhalf keer modaal** bij een huur van 1200 gulden hun huurquote op zien lopen tot aan de NIBUD-norm. Bij een hoger huurniveau worden bezuinigingen op andere posten dan de huur noodzakelijk.

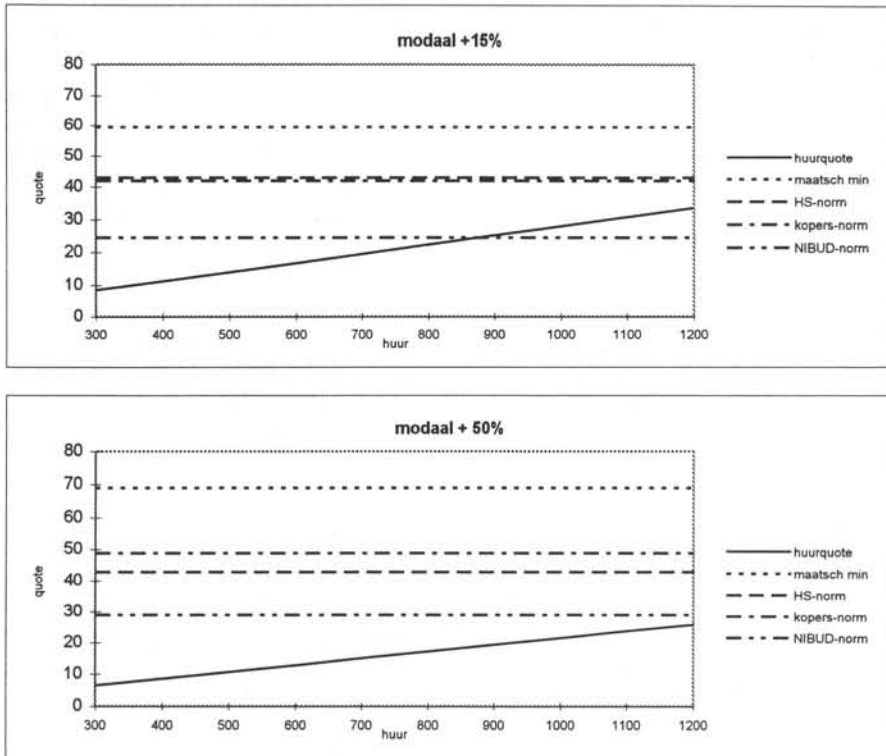
De **modaalplus-huishoudens** gaan bij een huur van 850 gulden al met hun huurquote door deze norm heen. Dit is voornamelijk het gevolg van het feit dat hun inkomen net boven de ziekenfondsgrens ligt en de uitgaven aan de ziektekostenverzekering behoorlijk hoger zijn. De huurquote van deze huishoudens stijgt gestaag tot 35% bij een huur van 1200 gulden, waarmee de kopersnorm niet wordt bereikt.

De huurquote voor de huishoudens met een **modaal inkomen** neemt met het oplopen van het huurniveau toe tot bijna 40% en nadert daarmee de kopersnorm. De huur-

Afbeelding 4.2 Huurquote en -normen voor tweepersoonshuishoudens jonger dan 65 jaar, naar subsidiabele huur per maand, voor vijf inkomensniveaus, in 1997



Afbeelding 4.2 Huurquote en -normen voor tweepersoonshuishoudens jonger dan 65 jaar, naar subsidiabele huur per maand, voor vijf inkomensniveaus, in 1997 (vervolg)



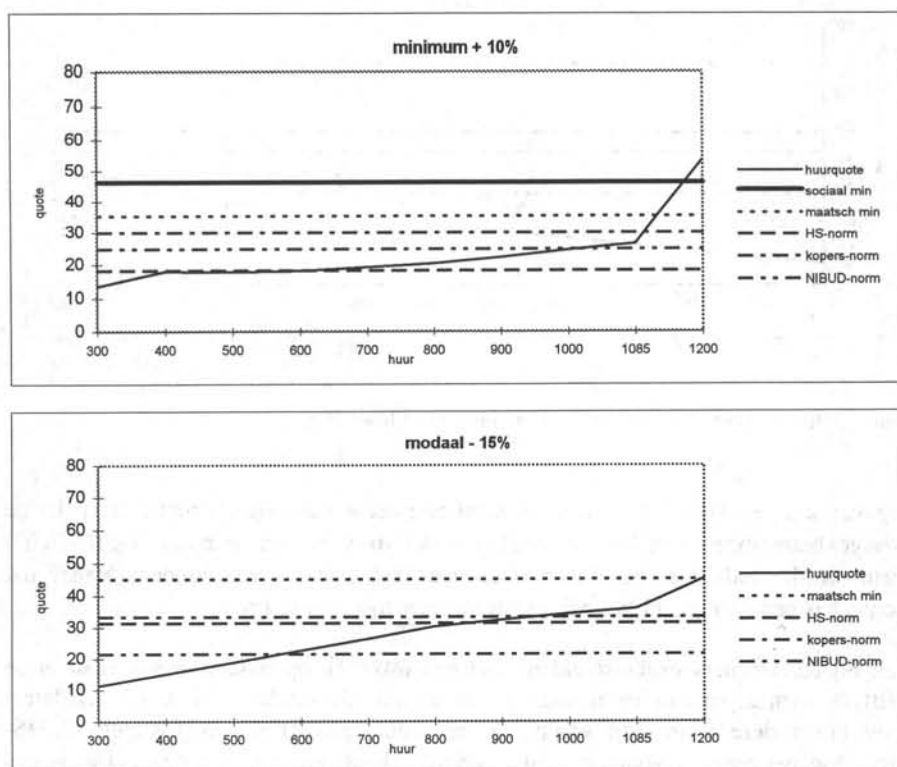
Bron: NIBUD, 1997; Tweede Kamer, 1996-1997, OTB-bewerking.

uitgaven kunnen dan volgens deze maatstaf nog net worden opgebracht zonder dat de overige bestedingen van het huishouden onder druk komen te staan. De NIBUD-norm wordt reeds met een huurniveau van 700 gulden overschreden. Vanaf dat moment is een gemiddeld bestedingspatroon niet meer op te brengen.

Ook bij de tweepersoonshuishoudens met een inkomen op **modaalmin-niveau** is de NIBUD-norm al snel onbereikbaar: een huur van 550 gulden leidt al tot een huurquote boven deze norm. Een woning met een huur van 800 gulden is volgens de HS-norm nog net passend voor deze huishoudens. Uitgaande van de kopersnorm is een huur tot bijna 900 gulden per maand op te brengen. Daarna begint voor deze huishoudens de 'gevaarzone'. De huurquote loopt gestaag op totdat bij een huurniveau van 1200 gulden de maatschappelijkminimum-norm wordt bereikt.

Bij dit huishoudenstype is eveneens de woonuitgavensituatie van de **minimumplussers** bij een hoger huurniveau het meest zorgwekkend, ondanks het feit dat men in aanmerking komt voor een huursubsidiebijdrage. Door deze huursubsidie vlakkt de toename van de huurquote duidelijk af. Wanneer deze huishoudens in een woning met een huurprijs van 700 gulden of meer wonen, is er volgens de HS-norm sprake van een te dure huisvestingssituatie. Bij een huur van 900 gulden is een gemiddeld bestedingspatroon niet meer te realiseren en een huurlast van 1000 gulden betekent ook volgens de kopersnorm een te groot beslag op het huishoudensinkomen. Na het wegvallen van de huursubsidiebijdrage (vanaf een huur van 1085 gulden) stijgt de huurquote snel: een maatschappelijk isolement dreigt. Uit afbeelding 4.2 blijkt verder dat een huur van meer dan 1150 gulden voor deze huishoudens zelfs het bestaansminimum onbereikbaar maakt.

Afbeelding 4.3 Huurquote en -normen voor tweepersoonshuishoudens ouder dan 65 jaar met een minimumplus- en modaalmin-inkomen, naar subsidiabele huur per maand, in 1997



Bron: NIBUD, 1997; Tweede Kamer, 1996-1997, OTB-bewerking.

Voor de tweepersoonshuishoudens die **ouder dan 65 jaar** zijn en die een inkomen hebben op minimumplus- of modaalmin-niveau, worden de woonlasten iets verlicht ten opzichte van die van de huishoudens onder de 65 jaar, door een meer gunstige behandeling in de Huursubsidiewet. Afbeelding 4.3 laat dit zien. Bij een modaalmin-inkomen wordt dit voordeel echter pas merkbaar bij een huurprijs van 823 gulden (de kwaliteitskortingsgrens). De huurquote ligt op dat moment al ruim boven de NIBUD-norm. Bij een huurprijs boven de 950 gulden per maand blijkt ondanks deze huursubsidiebijdrage het krappere bestedingspatroon volgens de kopersnorm niet meer op te brengen. Vanaf een huur van 1085 neemt de huurquote weer snel toe tot de maatschappelijkminimum-norm bij 1200 gulden maandhuur.

Voor de oudere tweepersoonshuishoudens met een minimumplus-inkomen komt de extra huursubsidiebijdrage tot uiting in een afvlakking van de stijging van de huurquote. Tot ongeveer een huur van 1000 gulden blijft deze huurquote onder de NIBUD-norm (was 900 gulden bij vergelijkbare huishoudens onder de 65 jaar) en rond de 1100 gulden huur snijdt de huurquotelijn de kopersnorm. Na het wegvallen van de huursubsidie (maximale huurgrens van 1085 gulden) stijgt de huurquote vervolgens weer snel tot zelfs boven de sociaalminimum-norm.

De gezinnen

De woonlastensituatie voor de gezinnen verschilt volgens de gehanteerde werkwijze weinig van die van de tweepersoonshuishoudens, ondanks het extra inkomen uit de kinderbijslag en de extra uitgaven als gevolg van de aanwezigheid van kinderen.

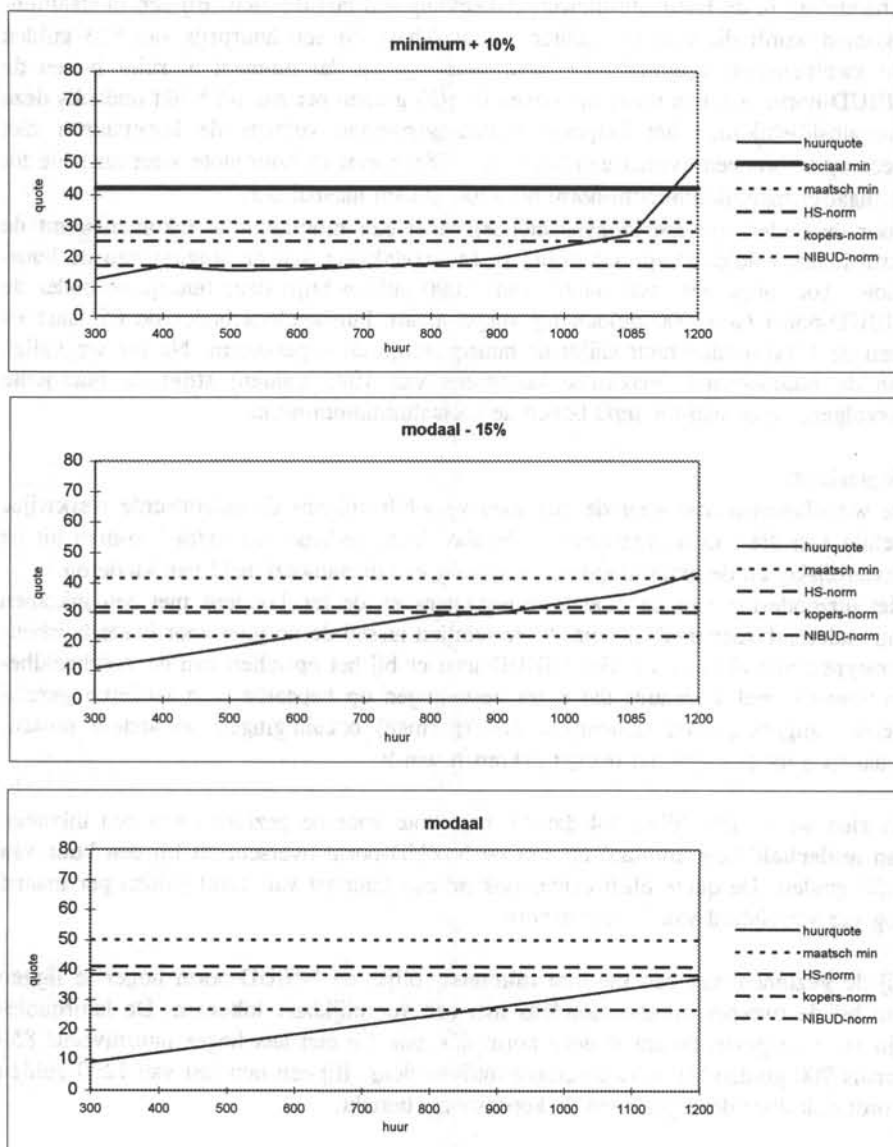
Met uitzondering van de modale huishoudens en de huishoudens met een inkomen van anderhalf keer modaal, zijn de verschillen tussen de normen voor beide huishoudentypen niet al te groot. Het NIBUD gaat er bij het opstellen van de voorbeeldbegrotingen namelijk vanuit, dat extra bestedingen op bepaalde (aan kinderen gerelateerde) uitgavenposten samengaan met (geringe) bezuinigingen op andere posten, zodat toch tot een sluitend budget gekomen wordt.

Zo zien we in afbeelding 4.4 dat de huurquote voor de gezinnen met een inkomen van **anderhalf keer modaal** nu wel de NIBUD-norm overschrijdt bij een huur van 1150 gulden. De quote blijft echter ook bij een huurlast van 1200 gulden per maand nog ver verwijderd van de kopersnorm.

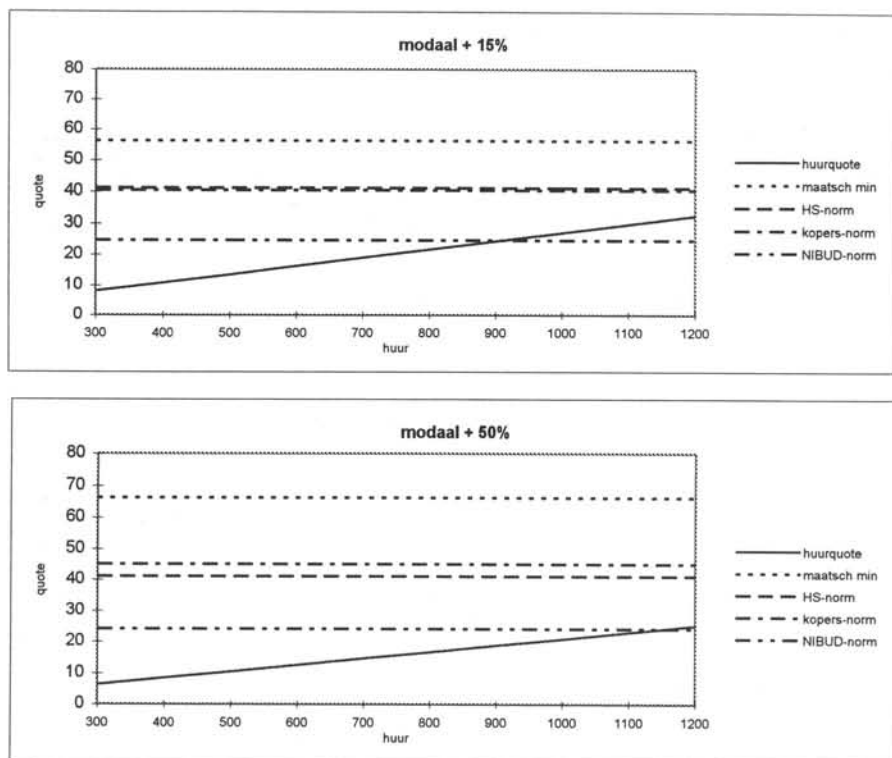
Bij de gezinnen met een **modaal inkomen**, blijkt de NIBUD-norm hoger te liggen dan bij de tweepersoonshuishoudens met een vergelijkbaar inkomen. De huurquotelijn voor de gezinnen snijdt deze norm dan ook bij een iets hoger huurniveau: 850 versus 700 gulden bij de tweepersoonshuishoudens. Bij een huurlast van 1200 gulden wordt ook door deze gezinnen de kopersnorm bereikt.

Voor de **minimumplus-gezinnen en de modaalmin-gezinnen** is de woonlastensituatie eveneens iets gunstiger dan voor de tweepersoonshuishoudens met eenzelfde netto-inkomen. Het ontvangen van de kinderbijslag en de (extra) huursubsidiebijdrage (doordat men als driepersoonshuishouden onder een ander regime in de Huursubsidiewet valt), leidt bij deze huishoudens tot iets meer bestedingsruimte ten

Afbeelding 4.4 Huurquote en -normen voor huishoudens jonger dan 65 jaar en bestaande uit twee volwassenen en een kind, naar subsidiabele huur per maand, voor vijf inkomensniveaus, in 1997



Afbeelding 4.4 Huurquote en -normen voor huishoudens jonger dan 65 jaar, bestaande uit twee volwassenen en een kind, naar subsidiabele huur per maand, voor vijf inkomensniveaus, in 1997 (vervolg)

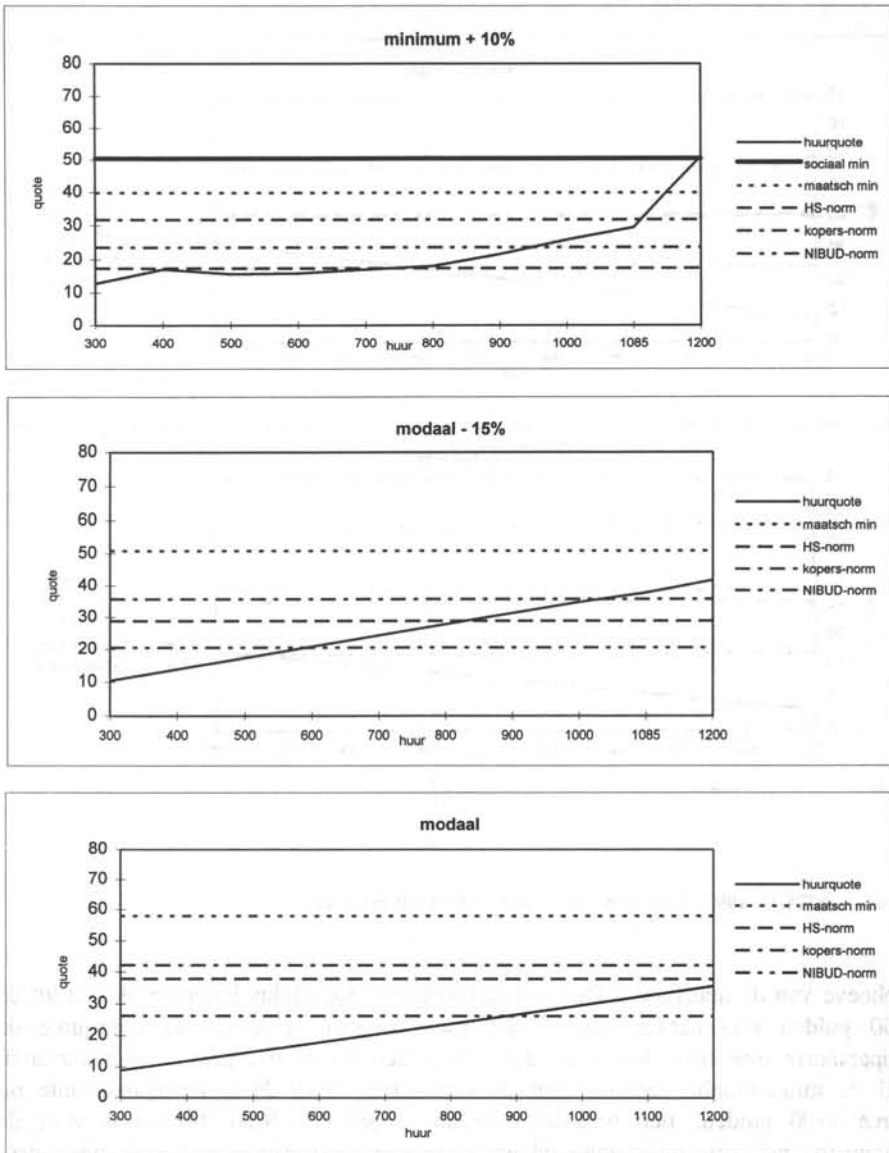


Bron: NIBUD, 1997; Tweede Kamer, 1996-1997, OTB-bewerking.

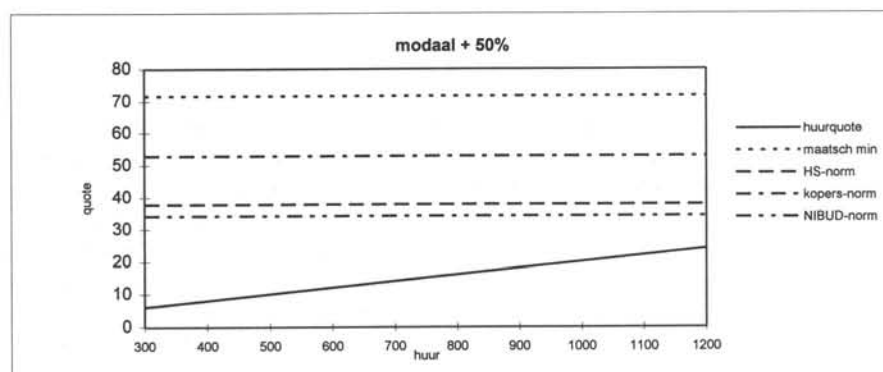
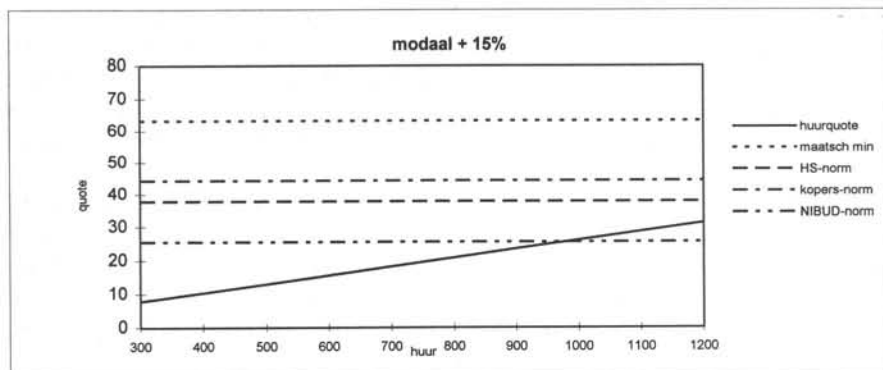
behoefte van de huurlasten. De gezinnen met een modaalplus inkomen blijken tot de 950 gulden subsidiabele huur te kunnen verwonen, alvorens de huurquote de kopersnorm overstijgt (was ongeveer 850 gulden bij de tweepersoonshuishoudens). Bij de minimumplus-gezinnen ligt dit omslagpunt door de extra huursubsidie bij circa 1100 gulden. Een bestedingspatroon volgens de NIBUD-norm is voor de gezinnen met een modaalplus-inkomen bij een huurprijs vanaf 600 niet meer haalbaar.

Met het wegvallen van de huursubsidie bij een huurprijs boven de 1085 gulden, overstijgt de huurquote voor de modaalmin-gezinnen uiteindelijk de maatschappelijk-

Afbeelding 4.5 Huurquote en -normen voor huishoudens jonger dan 65 jaar en bestaande uit een volwassene en een kind, naar subsidiale huur per maand, voor vijf inkomensniveaus, in 1997



Afbeelding 4.5 Huurquote en -normen voor huishoudens jonger dan 65 jaar, bestaande uit een volwassene en een kind, naar subsidiabele huur per maand, voor vijf inkomensniveaus, in 1997 (vervolg)



Bron: NIBUD, 1997; Tweede Kamer, 1996-1997, OTB-bewerking.

minimum-norm en voor de minimumplus-gezinnen komt dan ook weer het bestaansminimum in gevaar.

Eenoudergezinnen

Wanneer we de woonuitgavensituatie van de eenoudergezinnen vergelijken met die van de gezinnen met twee ouders, blijkt de huurquotelijijn voor de eerstgenoemde huishoudens in het algemeen gunstiger te verlopen ten opzichte van de diverse huurquotenormen dan voor de gezinnen met een vergelijkbaar bruto-inkomen. Dit wordt enerzijds veroorzaakt door het hogere inkomen in nettotermen voor de eenoudergezinnen, als gevolg van verschillende tarieven bij de inkomstenbelasting. Anderzijds worden in de NIBUD-voorbeeldbegrotingen lagere uitgaven voor andere posten

verondersteld bij de eenoudergezinnen in vergelijking met de gezinnen, waardoor de diverse huurquotenormen hoger komen te liggen dan bij de gezinnen.

Zo is in afbeelding 4.5 te zien dat de huurquote voor een eenoudergezin met een inkomen van anderhalf keer modaal ook bij een huur van 1200 gulden de NIBUD-norm nog niet benadert, terwijl dit omslagpunt voor gezinnen bij een huur van 1150 gulden ligt. Bij de huishoudens met een modaalplus inkomen blijkt de woonlastensituatie voor de eenoudergezinnen in theorie eveneens veel gunstiger dan bij de gezinnen. In de praktijk zullen eenoudergezinnen met een dergelijk inkomensniveau echter niet zo vaak voorkomen.

Bij de lagere inkomensvarianten wordt het voordeel van de eenoudergezinnen ten opzichte van de gezinnen gedeeltelijk teniet gedaan door de huursubsidieregeling. De huursubsidiebijdrage is voor de gezinnen (drie personen) namelijk iets gunstiger dan voor de eenoudergezinnen. Bij de eenoudergezinnen met een minimumplus-inkomen overstijgt de huurquote dan ook eerder de NIBUD-norm dan bij de gezinnen (respectievelijk bij een huur van 950 gulden en 1050 gulden).

4.4 Conclusies

In dit hoofdstuk hebben we de (theoretische) woonuitgavensituatie van enkele huishoudentypen, naar diverse inkomensniveaus, geanalyseerd. Daartoe hebben we de huurquoten voor de huishoudens bij een oplopend huurniveau afgezet tegen een aantal normen. Deze normen (het percentage van het besteedbaar inkomen dat aan huur uitgegeven kan worden, nadat alle overige uitgaven betaald zijn) hebben we in tabel 4.2 bij elkaar geplaatst. De betekenis van deze huurquotenormen is in paragraaf 4.2 uiteengezet. Uit tabel 4.2 blijkt dat per huishoudentype de huurquotenorm over het algemeen hoger is, naarmate het inkomen hoger is. De meerpersoonshuishoudens met een minimumplus-inkomen vormen hierop een uitzondering. In het algemeen geldt dat bij een hoger inkomen relatief meer huur betaald kan worden, terwijl het resterend inkomen voldoende groot blijft voor alle overige uitgaven.

Verder blijkt dat aan de alleenstaanden een hogere norm wordt opgelegd dan aan de overige huishoudentypen: de alleenstaanden worden verondersteld een groter deel van hun inkomen aan huur te kunnen besteden, omdat de uitgaven aan andere posten geringer (kunnen) zijn. Hetzelfde geldt in iets mindere mate ook voor de eenoudergezinnen met een modaal inkomen of meer.

Een vergelijking van de percentages in horizontale richting leert dat de kopersnorm voor het desbetreffende huishouden duidelijk hoger ligt dan de NIBUD-normen en de maatschappelijkminimum-norm weer ruim boven de kopersnorm. Dit betekent dat er duidelijk ingeleverd moet worden op het gemiddelde bestedingspatroon (de NIBUD-norm) van het desbetreffende huishouden, om de huurquote volgens de kopersnorm op te kunnen brengen. Hetzelfde geldt voor de verhouding tussen de maatschappelijkminimum-norm (minimale bestedingen aan de diverse uitgavenposten) en de kopersnorm.

Ter vergelijking kunnen we nog vermelden dat de feitelijk huurquote voor alle huurders in 1994 gemiddeld 21,3% bedroeg (voor huurders die geen huursubsidie ont-

Tabel 4.2 Hoogte van de huurquotenormen in procenten van het besteedbaar inkomen, naar huishoudenstype en inkomensniveau, in 1997

	Huurquotenormen			
	NIBUD-norm	Kopersnorm	Maatsch-norm	HS-norm
<i>Alleenstaanden</i>				
Minimumplus	26,0	37,1	48,3	36,6
Modaalmin	30,3	44,2	58,1	48,0
Modaal	33,4	48,9	64,3	58,7
Modaalplus	38,4	53,7	69,0	58,7
1,5 modaal	41,7	59,0	76,2	58,7
<i>Tweepersoonshuishouden</i>				
Minimumplus	24,9	30,0	35,2	18,2
Modaalmin	21,6	33,4	45,2	31,4
Modaal	22,9	38,2	53,4	43,0
Modaalplus	24,5	42,0	59,5	43,0
1,5 modaal	28,9	48,9	69,0	43,0
<i>Gezinnen</i>				
Minimumplus	25,4	28,5	31,5	17,3
Modaalmin	21,9	31,8	41,6	30,0
Modaal	26,9	38,5	50,1	41,2
Modaalplus	24,6	40,5	56,4	41,2
1,5 modaal	24,1	45,2	66,3	41,2
<i>Eenoudergezinnen</i>				
Minimumplus	23,6	31,7	39,8	17,3
Modaalmin	20,6	35,7	50,9	28,8
Modaal	26,3	42,1	58,0	58,0
Modaalplus	30,0	46,7	63,3	58,0
1,5 modaal	34,2	52,9	71,6	58,0

Bron: NIBUD, 1997; Tweede Kamer, 1996-1997, OTB-bewerking.

vangen 20,7%) en de woonquote voor eigenaar-bewoners 13,0% (zie ook hoofdstuk 2).

Zoals gezegd hebben we de huurquoten bij een oplopend huurniveau geconfronteerd met de diverse normen uit tabel 4.2 voor alle afzonderlijke categorieën huishoudens. Hieruit is vast te stellen bij welk (subsidiabele) huurniveau de huurquote van een huishouden een bepaalde norm overschrijdt. Op deze wijze kunnen we dus per onderscheiden norm de maximale huur bepalen, die door het desbetreffende huishouden kan worden opgebracht zonder dat het betreffende bestedingspatroon hoeft te worden aangepast. De resultaten van deze confrontatie zijn in tabel 4.3 samengevat. Wanneer we de NIBUD-norm als maatstaf nemen, zijn de signalen over de woonlas-

Tabel 4.3 Hoogte van de subsidiabele huur waarbij de diverse huurquotenormen worden overschreden, naar huishoudenstype en inkomensniveau, in 1997

	Huurprijs			
	NIBUD-norm	Kopersnorm	Maatsch-norm	HS-norm
<i>Alleenstaanden</i>				
Minimumplus	520	740	1.170	785
Modaalmin	745	1.085	1.425	1.180
Modaal	965	1.410	1.860	1.695
Modaalplus	1.275	1.785	2.290	1.950
1,5 modaal	1.805	2.555	3.305	2.545
<i>Tweepersoonshuishoudens</i>				
Minimumplus	920	1.035	1.150	600
Modaalmin	570	885	1.195	830
Modaal	715	1.185	1.660	1.335
Modaalplus	875	1.500	2.125	1.535
1,5 modaal	1.350	2.285	3.215	2.005
<i>Gezinnen</i>				
Minimumplus	1.035	1.086	1.086	710
Modaalmin	605	955	1.150	910
Modaal	870	1.245	1.615	1.330
Modaalplus	910	1.495	2.085	1.525
1,5 modaal	1.150	2.160	3.175	1.975
<i>Eenoudergezinnen</i>				
Minimumplus	950	1.086	1.086	710
Modaalmin	590	1.030	1.465	830
Modaal	885	1.415	1.950	1.270
Modaalplus	1.155	1.795	2.435	1.455
1,5 modaal	1.705	2.635	3.570	1.885

Bron: NIBUD, 1997; Tweede Kamer, 1996-1997, OTB-bewerking.

tenproblematiek van huishoudens met een bovenminimaal inkomen en wonend in een wat duurdere huurwoning zeer wel te begrijpen. De NIBUD-norm staat in deze analyse weliswaar voor het meest ruime bestedingspatroon met betrekking tot de uitgavenposten (anders dan de huur) van een huishouden, maar de gebudgetteerde bedragen (ook die voor de huur) kunnen toch zeker niet als royaal beschouwd worden. Bovendien gaan we ervan uit dat de huishoudens geen afbetalingsverplichtingen hebben en niet sparen. Een kleine tegenslag leidt hierdoor vooral bij de inkomens-

groepen tot en met modaal onmiddellijk tot een behoorlijke druk op het bestedingspatroon.

Desondanks zien we dat alleenstaanden met een inkomen tot modaal en meerpersoonshuishoudens met een modaalmin-inkomen of een modaal inkomen, al bij huisvesting in een huurwoning uit het goedkope of middeldure segment problemen ondervinden met het sluitend houden van hun huishoudensbudget. De situatie voor de meerpersoonshuishoudens met een minimumplus-inkomen is iets gunstiger, vanwege de (geringe) huursubsidiebijdrage die wordt ontvangen. Maar ook voor deze laatstgenoemde groep geldt, dat bij een huur van 950 à 1000 gulden per maand een gemiddeld bestedingspatroon nauwelijks gehandhaafd kan worden. Hetzelfde kunnen we stellen voor de alleenstaanden met een modaal inkomen en de tweepersoonshuishoudens en de gezinnen met een inkomen op modaalplus-niveau. Zelfs voor gezinnen met een inkomen van anderhalf keer modaal overstijgt de huurquote deze NIBUD-norm, zij het bij een zeer hoog huurniveau van 1150 gulden per maand.

Door te bezuinigen op de uitgavenposten anders dan de huur, kunnen huishoudens een hogere huurlast opbrengen dan bij de NIBUD-norm. Hiermee komen we bij de zogenaamde kopersnorm; een equivalent van de maximale financieringslast voor eigenaar-bewoners, zoals die door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen wordt gehanteerd bij het toekennen van Nationale Hypotheekgaranties. Deze stichting gaat ervan uit dat kopers wat hogere woonuitgaven kunnen dragen, omdat de woonuitgavensituatie na verloop van tijd gunstiger wordt en men via de eigen woning vermogen opbouwt. De huurder kent deze voordelen niet, waardoor de kopersnorm voor hen als behoorlijk strak beschouwd kan worden. Uit tabel 4.3 blijkt dat deze norm bij een huurniveau onder de 1100 gulden wordt overschreden door huishoudens met een minimumplus- of een modaalmin-inkomen. Voor alleenstaanden met een minimumplus-inkomen gebeurt dit al bij een huur van 740 gulden; voor de gezinnen en de eenoudergezinnen met een vergelijkbaar inkomen bij het wegvallen van het recht op huursubsidie (1086 gulden huur). De situatie voor de meerpersoonshuishoudens met een modaalmin-inkomen is nog iets minder gunstig dan voor de minimumplus-huishoudens, omdat men qua inkomen net buiten de huursubsidieregeling valt. Bij een huur van rond de 900 gulden is voor hen dit strakke bestedingspatroon niet meer op te brengen, zonder schulden te maken of spaartegoeden aan te spreken.

De maatschappelijkminimum-norm staat voor een huurquote, waarbij net voldoende inkomen wordt overgehouden voor minimale bestedingen aan de overige uitgavenposten. Indien de huurquote van een huishouden boven deze norm uitgaat, dreigt een maatschappelijk isolement. Deze dreiging blijkt voor huishoudens met een minimumplus-inkomen en voor tweepersoonshuishoudens en gezinnen met een modaalmin-inkomen zeer reëel te worden, wanneer men in een huurwoning is gehuisvest met een huurprijs boven de 1100 gulden per maand. Een dergelijk huurniveau is overigens behoorlijk hoog binnen de voorraad sociale-huurwoningen.

In deze eerste deelanalyse hebben we tevens vastgesteld dat de verhouding tussen de woonuitgaven en het besteedbaar inkomen voor de oudere (ouder dan 65 jaar) tweepersoonshuishoudens met een inkomen op maximaal modaalmin-niveau iets gunstiger is dan bij hun jongere tegenhangers. Dit is het gevolg van een iets gunstiger behandeling in de Huursubsidiewet van de 65-plussers, wat evenwel pas echt goed merkbaar is bij een huur boven de 750 à 800 gulden per maand; een huurniveau dat sowieso al een zware wissel trekt op het besteedbaar inkomen van deze huishoudens.

Tenslotte hebben we in deze deelanalyse geconstateerd dat de woonuitgavensituatie van gezinnen over het geheel genomen grote gelijkenis vertoont met die van de tweepersoonshuishoudens. Grotere huishoudens zijn in de praktijk juist op grotere en dus vaak duurder woningen aangewezen voor een passende huisvesting. Het is dus opmerkelijk dat het NIBUD er bij het opstellen van de voorbeeldbegrotingen vanuit gaat, dat het aandeel van de huur in het besteedbaar inkomen ongeveer gelijk blijft voor gezinnen, ongeacht het aantal kinderen. Het NIBUD veronderstelt dat huishoudens hun bestedingspatroon aanpassen (lees bezuinigen op bepaalde uitgavenposten) om de extra kosten die kinderen met zich mee brengen, binnen het huishoudensbudget op te vangen. De uitgavenpost huur blijft daarbij echter grotendeels buiten schot.

WOONLASTENDRUK BIJ GELIJKBLIJVENDE BESTEDINGSPATRONEN

5.1 De NIBUD-methodiek: kinderen leiden tot bezuinigen

De per 1-7-1997 van kracht zijnde Huursubsidiewet betekent voor vele huurders een (duidelijke) verbetering van de woonuitgavensituatie. Vanuit de huurders- en bewonersorganisaties komen steeds meer signalen dat de woonuitgaven voor de huishoudens met een inkomen vanaf minimumplussniveau en hoger, die niet in een goedkope huurwoning wonen en in de meeste gevallen geen huursubsidie ontvangen, steeds problematischer worden. Vooral wanneer er kinderen in het huishouden aanwezig zijn, lijkt het voor de desbetreffende huishoudens steeds moeilijker te worden om, met de stijgende woonuitgaven, het huishoudensbudget sluitend te houden.

Naar aanleiding van de resultaten van de eerste deelanalyse hebben we in hoofdstuk 4 al geconstateerd, dat de woonuitgavensituatie over het algemeen (per inkomensniveau) steeds iets minder gunstig wordt naarmate het huishouden groter is. Dit geldt zowel voor de overgang van een éénpersoons- naar een tweepersoonshuishouden als die van een tweepersoonshuishouden naar een gezin (twee volwassenen met een kind). In het laatste geval blijkt de stijging van het besteedbaar inkomen (door de ontvangen kinderbijslag) geen gelijke tred te houden met de stijging van de kosten, die de aanwezigheid van kinderen in het huishouden met zich brengen.

In de NIBUD-voorbeeldbegrotingen komt dit echter niet (goed) tot uiting. Het NIBUD veronderstelt namelijk dat gezinnen met één kind hun bestedingspatroon aan zullen passen ten opzichte van het patroon van tweepersoonshuishoudens met eenzelfde inkomensniveau (of van alleenstaanden in het geval van eenoudergezinnen), om deze extra kosten binnen het huishoudensbudget op te vangen. Hetzelfde wordt verondersteld voor een gezin met twee kinderen ten opzichte van een gezin met één kind, enzovoorts. Aan bepaalde uitgavenposten wordt daartoe minder geld besteed.

In tabel 5.1 hebben wij ter verduidelijking van het bovenstaande, de NIBUD-voorbeeldbegrotingen voor verschillend samengestelde huishoudens met een minimumpluss-inkomen (plus eventuele kinderbijslag) naast elkaar geplaatst. De uitgavenposten die een bezuiniging betekenen ten opzichte van de eraan voorafgaande begroting, zijn onderstreept. Uit tabel 5.1 wordt duidelijk dat met name de kosten

Tabel 5.1 NIBUD-voorbeeldbegrotingen voor meerpersoonshuishoudens met een minimumplus-inkomen in een huurwoning met een gemiddelde huur, naar huishoudenssamenstelling

Uitgavenposten	Samenstelling van het huishouden			
	2 volwas-senen	2 volwas-senen en 1 kind	2 volwas-senen en 2 kinderen	2 volwas-senen en 3 kinderen
Besteedbaar inkomen (inclusief kinderbijslag)	2.235	2.356	2.585	2.739
huur	555	598	664	665
gas/brandstoffen	79	80	82	<u>81</u>
elektriciteit	55	64	76	81
water	25	31	37	42
heffingen	49	<u>43</u>	<u>37</u>	<u>35</u>
telefoon	50	<u>44</u>	<u>39</u>	<u>37</u>
verzekeringen	101	<u>100</u>	<u>99</u>	99
studiekosten	0	0	31	<u>29</u>
contributies en abonnementen	56	56	56	56
vervoer	131	<u>112</u>	<u>95</u>	<u>85</u>
<i>Vaste lasten</i>	1.101	1.128	1.216	1.210
kleding en schoeisel	116	160	213	270
inventaris	139	160	179	194
onderhoud huis en tuin	52	<u>46</u>	<u>42</u>	<u>40</u>
extra ziektekosten	34	<u>31</u>	<u>28</u>	<u>26</u>
hobby/uitgaan/vakantie	133	<u>116</u>	<u>101</u>	<u>93</u>
<i>Reserveringsuitgaven</i>	474	513	563	623
voeding en versnaperingen	474	531	613	722
overige huishoudel. uitgaven	184	<u>181</u>	193	<u>183</u>
<i>Huishoudelijke uitgaven</i>	658	712	806	905
Overschot/tekort	2	3	0	1

Bron: NIBUD, 1997, p. 278-290, OTB-bewerking.

voor vervoer en voor hobby, uitgaan en vakanties, maar in mindere mate ook de uitgaven voor heffingen, telefoon, verzekeringen, contributies, onderhoudskosten, extra ziektekosten en overige huishoudelijke bestedingen als sluitposten binnen de huishoudensbudgetten worden gehanteerd. De huuruitgaven worden als een vast gegeven beschouwd.

Eenzelfde beeld wordt ook gevonden wanneer de NIBUD-begrotingen voor de verschillende typen huishouden met een ander inkomensniveau naast elkaar gezet zouden worden. De te bezuinigen bedragen zijn dan veelal hoger dan in tabel 5.1.

De huishoudens worden dus verondersteld hun bestedingspatroon met het krijgen van (meer) kinderen aan te passen ten opzichte van wat men gewend was. Het is enerzijds nog maar de vraag of dergelijke besparingen op de genoemde posten inderdaad gerealiseerd kunnen worden (we hebben het hier al over gemiddelde bedragen zoals die door de desbetreffende categorie huishoudens worden besteed). Anderzijds kan men zich afvragen of het wel reëel is om deze aanpassingsrichting te veronderstellen. Een huishouden kan er wellicht ook voor kiezen om een verlaging van de woonuitgaven na te streven, door bijvoorbeeld (te proberen) te verhuizen naar een goedkopere (en kwalitatief mindere) woning.

De ervaring leert bovendien dat het niet gemakkelijk valt bepaalde verworvenheden of gewenningen op te geven. Hiermee komen we bij de centrale vraag van dit hoofdstuk: wat zijn de gevolgen wanneer een huishouden zijn bestedingspatroon (vooralsnog) zou handhaven en de uitgaven aan de huur als sluitpost zou beschouwen?

5.2 De huuruitgaven als sluitpost

De eerste deelanalyse van dit onderzoek heeft aangetoond dat de signalen over woonuitgavenproblemen bij huishoudens met een minimumplus- of een modaalminimuminkomen en wonend in een middeldure of duurdere huurwoning, zeer begrijpelijk zijn. De woonuitgaven van deze huishoudens nemen ook al bij minder hoge huurprijzen een behoorlijk deel van het besteedbaar inkomen in beslag.

Voor de huishoudens met een bovenmodaal inkomen blijkt de woonuitgavensituatie minder verontrustend, wanneer we uitgaan van de NIBUD-voorbeeldbegrotingen. We hebben wel aanwijzingen gevonden dat de aanwezigheid van een kind (jonger dan 17 jaar, want kinderen van 18 jaar en ouder worden als economisch zelfstandig beschouwd) in het huishouden, ook voor deze inkomensgroepen de woonuitgaven in een iets andere context plaatsen. We moeten dan ook wellicht in deze richting zoeken om de afgegeven signalen over deze huishoudens te begrijpen: de druk op het huishoudensbudget door het aantal kinderen in het huishouden.

Voor een dergelijke analyse zijn de NIBUD-voorbeeldbegrotingen niet zondermeer te gebruiken, zo hebben we in de vorige paragraaf uiteengezet. We hebben daarom besloten de door het NIBUD opgestelde begrotingen te bewerken en wel op de volgende manier.

Als uitgangspunt nemen we de voorbeeldbegroting voor een huishouden bestaande uit twee volwassenen met een bepaald inkomensniveau. De bedragen uit deze begroting voor de diverse uitgavenposten, met uitzondering van de huur, beschouwen we als de minimaal noodzakelijke bedragen voor een huishouden. Vervolgens plaatsen we hier de NIBUD-voorbeeldbegroting naast van een huishouden bestaande uit twee volwassenen en één kind, met een besteedbaar inkomen dat is opgebouwd uit een vergelijkbaar netto-inkomen en de kinderbijslag. De bedragen voor uitgavenposten die lager uitvallen dan in de eerste begroting, worden opgetrokken tot hetzelfde niveau. De andere uitgaven (behalve de huur) worden gehandhaafd, zodat uiteinde-

Tabel 5.2 Voorbeeldbegrotingen bij een gelijkblijvend bestedingspatroon en met de huuruitgaven als sluitpost, voor meerpersoonshuishoudens met een minimumplus-inkomen in een huurwoning met een gemiddelde huur, naar huishoudenssamenstelling

Uitgavenposten	Samenstelling van het huishouden			
	2 volwas-senen	2 volwas-senen en 1 kind	2 volwas-senen en 2 kinderen	2 volwas-senen en 3 kinderen
Besteedbaar inkomen (inclusief kinderbijslag)	2.235	2.356	2.585	2.739
huur ¹	557	<u>540</u>	<u>555</u>	<u>518</u>
gas/brandstoffen	79	80	82	<u>82</u>
elektriciteit	55	64	76	81
water	25	31	37	42
heffingen	49	<u>49</u>	<u>49</u>	<u>49</u>
telefoon	50	<u>50</u>	<u>50</u>	<u>50</u>
verzekeringen	101	<u>101</u>	<u>101</u>	<u>101</u>
studiekosten	0	0	31	31
contributies en abonnementen	56	56	56	56
vervoer	131	<u>131</u>	<u>131</u>	<u>131</u>
<i>Vaste lasten</i>	1103	<u>1102</u>	<u>1.168</u>	<u>1.141</u>
kleding en schoeisel	116	160	213	270
inventaris	139	160	179	194
onderhoud huis en tuin	52	<u>52</u>	<u>52</u>	<u>52</u>
extra ziektekosten	34	<u>34</u>	<u>34</u>	<u>34</u>
hobby/uitgaan/vakantie	133	<u>133</u>	<u>133</u>	<u>133</u>
<i>Reserveringsuitgaven</i>	474	<u>539</u>	<u>611</u>	<u>683</u>
voeding en versnaperingen	474	531	613	722
overige huishoudel. uitgaven	184	<u>184</u>	193	<u>193</u>
<i>Huishoudelijke uitgaven</i>	658	<u>715</u>	806	<u>915</u>
Overschot/tekort	0	0	0	0

¹: Huurbedrag is gelijk aan het besteedbaar inkomen minus alle overige uitgaven.

Bron: NIBUD, 1997, p.278-290, OTB-bewerking.

lijk de huuruitgaven als sluitpost van het huishoudensbudget fungeren.

Deze werkwijze herhalen we voor de voorbeeldbegroting van twee-oudergezinnen met twee kinderen ten opzichte van die van twee volwassenen en één kind en tenslotte ook voor een gezin met drie kinderen ten opzichte van een gezin met twee kinderen. Tabel 5.2 geeft als voorbeeld het resultaat van deze bewerking van de NIBUD-begrotingen voor huishoudens met een inkomen op minimumplus-niveau (in tabel 5.1 staan de oorspronkelijke voorbeeldbegrotingen voor deze huishoudens). De gewijzig-

de bedragen zijn onderstreept. Een vergelijking van beide tabellen leert dat het bedrag dat aan huur besteed kan worden, circa 50 tot 150 gulden lager uitkomt volgens deze aangepaste begrotingen.

Het NIBUD stelt geen begrotingen op voor huishoudens met meer dan drie kinderen. Wij zijn in dit onderzoek echter ook geïnteresseerd in de woonuitgavensituatie van dergelijke grote gezinnen. Daarom hebben we voor huishoudens met vier en vijf kinderen zelf dergelijke huishoudensbegrotingen opgesteld. Hiertoe hebben we de aangepaste begroting van een huishouden met drie kinderen als basis genomen. De bedragen voor aan kinderen gerelateerde uitgavenposten hebben we verhoogd met de gemiddelde stijging per uitgavenpost in de voorliggende begrotingen. De uitgaven aan de overige posten hebben we constant gehouden en wederom de huuruitgaven als sluitpost gehanteerd.

Bovenstaande exercitie hebben we herhaald voor de 'gezinnen' met minimaal twee volwassenen met een inkomen op modaalmin-, modaal of modaalplus-niveau of een inkomen van anderhalf keer modaal. Daarnaast hebben we per onderscheiden inkomensniveau de voorbeeldbegrotingen van alleenstaanden en eenoudergezinnen op dezelfde wijze aangepast. Deze aangepaste huishoudensbegrotingen vormen de basis voor de tweede deelanalyse van dit onderzoek, waarin we (in tegenstelling tot het NIBUD) dus uitgaan van een gelijkblijvend bestedingspatroon voor huishoudens met kinderen jonger dan 18 jaar. In bijlage 1 zijn de aangepaste huishoudensbegrotingen voor alle mogelijke combinaties van de huishoudenssamenstelling en het inkomensniveau opgenomen.

5.3 Een confrontatie tussen huurquoten en aangepaste normen

Aan de hand van de in de vorige paragraaf beschreven bijgestelde voorbeeldbegrotingen, hebben we vervolgens de aangepaste huurquote-normen voor de diverse typen huishoudens bepaald. Voor de gezinnen met één kind blijken de aangepaste NIBUD-norm en de kopersnorm iets lager uit te komen dan de oorspronkelijke normen uit hoofdstuk 4: doordat er niet bezuinigd wordt op de overige posten neemt de bestedingsruimte voor de huur iets af (zie de tabellen 5.3 en 5.4). Voor de eenoudergezinnen is dit beeld minder duidelijk, omdat een eenoudergezin met één kind nog niet veel hoeft te bezuinigen ten opzichte van het bestedingspatroon van een alleenstaande met een vergelijkbaar inkomen.

Uit tabel 5.3 blijkt verder dat de aangepaste NIBUD-norm voor de gezinnen met een inkomen tot en met modaal, in eerste instantie (in geringe mate) afneemt met het toenemen van het aantal kinderen. Bij vier of vijf kinderen blijft deze norm echter constant of stijgt zelfs een beetje. Dit betekent dat de extra kinderbijslag volgens de aangepaste NIBUD-budgetten voldoende is om de extra kosten van het vierde en vijfde kind op te vangen binnen het huishoudensbudget. We hebben echter al eerder vastgesteld dat de uitgavenposten in de voorbeeldbegrotingen nogal krap worden in-

**Tabel 5.3 Hoogte van de aangepaste NIBUD-norm, in procenten van het be-
steedbaar inkomen, naar huishoudenssamenstelling en inkomensni-
veau en de oorspronkelijke norm voor een gezin**

	Oorspron- kelijke norm	Aantal kinderen in het gezin				
		Gezin	een	twee	drie	vier
<i>Gezinnen</i>						
Minimumplus	25,4	22,9	21,5	18,9	20,4	20,6
Modaalmin	21,9	19,5	18,3	18,0	19,6	20,1
Modaal	26,9	22,4	23,9	22,9	25,0	26,2
Modaalplus	24,6	21,3	19,1	18,0	17,8	16,9
1,5 modaal	24,1	24,1	20,2	19,9	19,1	17,8
<i>Eenoudergezinnen</i>						
Minimumplus	23,6	22,7	20,6	19,4	19,2	17,9
Modaalmin	20,6	21,5	19,5	20,6	20,7	19,9
Modaal	26,2	26,2	25,3	25,4	24,9	23,7
Modaalplus	25,4	25,4	21,0	19,1	16,4	13,5
1,5 modaal	34,2	34,1	26,1	23,5	19,9	16,1

Bron: NIBUD, 1997, p. 278-290, OTB-bewerking.

ingeschat. Bij de gezinnen met een modaalplus-inkomen of meer, zien we dat de aangepaste NIBUD-norm steeds lager wordt naarmate het aantal kinderen toeneemt. Een nadere bestudering van de budgetten leert, dat dit onder andere wordt veroorzaakt door het wat ruimere bestedingspatroon voor de tweepersoonshuishoudens met een dergelijk inkomen, dat als vertrekpunt is gebruikt bij het opstellen van de aangepaste begrotingen. Een belangrijke oorzaak voor deze dalende huurquote-norm blijkt daarnaast de stijging van de uitgaven aan de particuliere ziektekostenverzekering, die ongeveer 30% van de extra kinderbijslag in beslag nemen.

Eenzelfde ontwikkeling zien we bij de eenoudergezinnen met een inkomen op modaalplus-niveau of hoger. De daling van de norm met het toenemen van het aantal kinderen, is hier nog sterker. Dit beeld is enigszins vertekend door de hogere gemiddelde stijging van de uitgaven aan voeding en versnaperingen. Ook hier spelen de uitgaven aan de verzekeringen een belangrijke rol in de geconstateerde daling van de huurquote-norm. Op het moment dat men onder de ziekenfondsgrens blijft met het inkomen (een inkomen tot en met modaal), daalt de aangepaste NIBUD-norm voor de eenoudergezinnen dan ook minder sterk.

De aangepaste kopersnorm is een afgeleide van de aangepaste NIBUD-norm, waardoor het niet zo verwonderlijk is dat we de hiervoor beschreven veranderingen ook terugzien bij deze aangepaste kopersnorm (zie tabel 5.4). Het verschil in de huur-

Tabel 5.4 Hoogte van de aangepaste kopersnorm, in procenten van het besteedbaar inkomen, naar huishoudenssamenstelling en inkomensniveau en de oorspronkelijke norm voor een gezin

	Oorspronkelijke norm	Aantal kinderen in het gezin				
		Gezin	een	twee	drie	vier
<i>Gezinnen</i>						
Minimumplus	28,4	27,2	25,9	22,4	23,3	23,9
Modaalmin	31,8	30,6	29,1	26,7	27,3	27,7
Modaal	38,5	36,2	36,0	33,4	33,9	34,4
Modaalplus	40,5	38,8	36,6	34,1	33,4	32,6
1,5 modaal	45,2	45,2	42,2	40,3	39,1	38,0
<i>Eenoudergezinnen</i>						
Minimumplus	31,7	31,3	28,6	27,7	26,3	24,5
Modaalmin	35,7	36,2	33,5	33,5	32,0	30,3
Modaal	42,1	42,1	39,9	39,4	37,5	35,6
Modaalplus	44,4	44,3	40,5	38,9	36,0	33,2
1,5 modaal	52,9	52,9	47,4	45,5	42,2	39,0

Bron: NIBUD, 1997, p. 278-290, OTB-bewerking.

quote-norm tussen de huishoudens met één kind en huishoudens met vijf kinderen is bij de kopersnorm nog iets groter dan bij de aangepaste NIBUD-norm. Het meest duidelijk daalt de kopersnorm voor de gezinnen en de eenoudergezinnen met een bovenmodaal inkomen. In de praktijk zullen met name grote eenoudergezinnen met een dergelijk inkomen, niet zo vaak voorkomen.

Over het geheel genomen zien we de aangepaste NIBUD- en kopersnorm dus in meer of mindere mate dalen met het toenemen van het aantal kinderen: om het bestedingspatroon aan andere posten dan de huur te kunnen handhaven, kan een steeds geringer deel van het besteedbaar inkomen aan huur uitgegeven worden. Dit zegt overigens nog niets over de maximaal op te brengen huurprijs, omdat het besteedbaar inkomen ook licht stijgt naarmate het huishouden groter is door de extra kinderbijslag. De volgende stap is dan ook een confrontatie van deze aangepaste normen met de nettohuurquoten (subsidiabele huurprijs als percentage van het besteedbaar inkomen) bij oplopende huurprijzen. Hierdoor kan worden vastgesteld bij welk huurniveau de aangepaste NIBUD- en kopersnorm overschreden worden. Een grafische weergave van deze confrontatie voor alle mogelijke combinaties van de huishoudenssamenstelling en het inkomensniveau is als bijlage 2 aan dit rapport toegevoegd. In deze paragraaf zetten we de belangrijkste bevindingen op een rij.

Tabel 5.5 Hoogte van de subsidiabele huur waarbij de oorspronkelijke en de aangepaste NIBUD-norm worden overschreden, naar huishoudenssamenstelling en inkomensniveau

	Oorspronkelijke norm	Aantal kinderen in het gezin				
		Gezin	een	twee	drie	vier
<i>Gezinnen</i>						
Minimumpluss	1.035	980	995	955	1.055	1.086
Modaalmin	605	540	550	565	675	740
Modaal	870	720	830	825	975	1.085
Modaalplus	910	785	750	735	780	780
1,5 modaal	1.150	1.150	1.015	1.030	1.040	1.010
<i>Eenoudergezinnen</i>						
Minimumpluss	950	930	970	980	1.025	1.030
Modaalmin	590	620	605	670	735	755
Modaal	885	880	910	950	1.000	1.010
Modaalplus	980	980	855	810	745	640
1,5 modaal	1.705	1.700	1.360	1.260	1.125	950

Bron: NIBUD, 1997, p. 278-290, OTB-bewerking.

In tabel 5.5 hebben we de maximaal op te brengen huurprijzen volgens de aangepaste NIBUD-norm voor de diverse categorieën huishoudens weergegeven en daarnaast ter vergelijking de maximale huurprijs volgens de oorspronkelijke norm voor (eenouder-)gezinnen, zoals we die in hoofdstuk 4 hebben vastgesteld.

Voor de gezinnen met maximaal drie kinderen en een inkomen tot en met modaal blijkt de lagere huurquote-norm ook te leiden tot een iets lagere huurprijs, waarbij deze norm wordt overschreden. Het verschil met het huurniveau bij de oorspronkelijke norm is evenwel gering (50 à 60 gulden). Wanneer het gezin bestaat uit twee ouders en vier of vijf kinderen, blijkt zelfs (iets) meer dan de oorspronkelijke huur op te brengen te zijn zonder dat men het bestedingspatroon moet wijzigen. De uitgaven aan andere posten blijken minder snel te stijgen dan het inkomen door de extra kinderbijslag.

De eenoudergezinnen met maximaal een modaal inkomen blijken eveneens een hogere huurprijs op te kunnen brengen naarmate het aantal kinderen groter is; zij het niet evenredig aan de stijging van het besteedbaar inkomen.

Het ligt anders bij de (eenouder-)gezinnen met een bovenmodaal inkomen, zo blijkt uit tabel 5.5. Bij deze huishoudens zien we dat de maximaal op te brengen huurprijs duidelijk onder het maximale huurniveau bij de oorspronkelijke normering uitkomt. Bij de gezinnen bedraagt dit verschil tussen huishoudens met één kind en huishoudens met vijf kinderen circa 130 gulden, terwijl dit verschil bij de eenoudergezinnen met een inkomen van anderhalf keer modaal (in theorie) zelf op kan lopen tot 750

Tabel 5.6 Hoogte van de subsidiabele huur waarbij de oorspronkelijke en de aangepaste kopersnorm worden overschreden, naar huishoudenssamenstelling en inkomensniveau

	Oorspronkelijke norm	Aantal kinderen in het gezin				
		Gezin	een	twee	drie	vier
<i>Gezinnen</i>						
Minimumplus	1.085	1.080	1.086	1.050	1.086	1.086
Modaalmin	955	925	950	930	1.030	1.086
Modaal	1.245	1.170	1.245	1.205	1.320	1.420
Modaalplus	1.495	1.435	1.435	1.390	1.455	1.505
1,5 modaal	2.160	2.160	2.115	2.085	2.135	2.165
<i>Eenoudergezinnen</i>						
Minimumplus	1.086	1.086	1.086	1.086	1.086	1.086
Modaalmin	1.030	1.040	1.086	1.090	1.135	1.150
Modaal	1.415	1.415	1.435	1.475	1.510	1.520
Modaalplus	1.705	1.705	1.650	1.645	1.625	1.580
1,5 modaal	2.635	2.635	2.470	2.440	2.385	2.300

Bron: NIBUD, 1997, p. 278-290, OTB-bewerking.

gulden. Zoals al eerder vermeld komen dergelijke grote eenoudergezinnen met een bovenmodaal inkomen in de praktijk hoogstwaarschijnlijk minder vaak voor.

Wanneer we de aangepaste kopersnorm als maatstaf hanteren, blijken alle huishoudens met uitzondering van de gezinnen met een modaalmin-inkomen een huurprijs op te kunnen brengen van meer dan 1000 gulden per maand (zie tabel 5.6). Voor de gezinnen en eenoudergezinnen met een minimumplus-inkomen blijkt de maximale huurgrens uit de Huursubsidiewet het omslagpunt. Zodra de huursubsidiebijdrage vervalt, is een bestedingspatroon volgens de aangepaste kopersnorm niet meer op te brengen. Verder valt in tabel 5.6 op, dat nu ook de maximale huurprijzen voor kleinere en grotere gezinnen met een bovenmodaal inkomen niet wezenlijk meer verschillen. Alleen bij de eenoudergezinnen met een bovenmodaal inkomen zien we dat het aantal kinderen nog een neerwaartse druk op de bestedingsruimte voor de huurlasten uitoefent. De maximale huurprijs ligt hierbij echter steeds (ver) boven de 1500 gulden per maand.

5.4 Conclusies

In de tweede deelanalyse waarvan we in dit hoofdstuk verslag hebben gedaan, hebben we gekeken naar de invloed van de aanwezigheid van kinderen in het gezin op

de woonuitgavensituatie van huishoudens. De veronderstelling was dat de aanwezigheid van kinderen wel eens de verklaring kon vormen voor de signalen over de betaalbaarheidsproblemen bij huishoudens met een hoger inkomen. In de NIBUD-voorbeeldbegrotingen worden namelijk de extra kosten die samengaan met de aanwezigheid van kinderen (tot 18 jaar, want oudere kinderen worden als economisch zelfstandig verondersteld) gecompenseerd door de kinderbijslag en door (geringe) bezuinigingen op andere uitgavenposten.

Op basis van door ons bewerkte begrotingen, waarbij bezuinigingen achterwege zijn gelaten, blijken de aangepaste NIBUD-norm en kopersnorm voor met name de gezinnen en eenoudergezinnen met een bovenmodaal inkomen, duidelijk lager uit te komen naarmate het aantal kinderen groter is. Het verschil tussen de huurquotenorm voor een huishouden met één kind en voor een huishouden met vijf kinderen blijkt daarbij op te kunnen lopen tot 10 à 15 procentpunten. Bij de huishoudens met een inkomen tot en met modaal nemen zowel de aangepaste NIBUD-norm als de kopersnorm in eerst instantie eveneens in geringe mate af. Voor gezinnen met vier of vijf kinderen liggen de normen vervolgens weer iets hoger.

Bij de vertaling van de aangepaste NIBUD-norm naar maximaal op te brengen huurprijzen hebben we geconstateerd, dat vooral de bovenmodale huishoudens steeds minder geld voor de huur overhouden als het aantal kinderen toeneemt. Deze ontwikkeling is bij de eenoudergezinnen nog sterker terug te zien dan bij de gezinnen. Voor de huishoudens met een inkomen op modaal niveau of lager, is deze trend niet of nauwelijks terug te vinden.

Wanneer uitgegaan wordt van de aangepaste kopersnorm, komt alleen voor de eenoudergezinnen met een bovenmodaal inkomen de maximale huurprijs voor grote huishoudens lager uit dan voor kleinere huishoudens. Deze huurprijs ligt dan nog boven de 1500 gulden per maand en bovendien zullen huishoudens met deze combinatie van kenmerken in de praktijk niet vaak voorkomen.

Resumerend kunnen we stellen dat op basis van de gehanteerde huishoudensbudgetten, de woonuitgaven voor het merendeel van de huishoudens niet wezenlijk veranderen bij het toenemen van het aantal kinderen (jonger dan 18 jaar); zeker niet wanneer de aangepaste kopersnorm als maatstaf wordt gehanteerd. Alleen bij de gezinnen en vooral de eenoudergezinnen met een bovenmodaal inkomen zien we de woonuitgavensituatie verslechteren. De belangrijkste oorzaken hiervoor zijn de wat ruimere bestedingen aan met name voeding en versnaperingen en vooral de stijgende uitgaven aan de particuliere ziektekostenverzekering.

Tot slot willen we er hier nogmaals op wijzen dat een eventuele aanwezigheid in het huishouden van kinderen ouder dan 17 jaar in deze analyse van de woonuitgaven buiten beschouwing is gebleven. De NIBUD-voorbeeldbegrotingen zijn namelijk slechts uitgewerkt voor huishoudens met kinderen tot 18 jaar, omdat oudere kinderen als economisch onafhankelijk worden beschouwd. In de praktijk komt het echter vaak voor dat ouders ook nog een deel van de kosten van deze oudere kinderen voor hun rekening (moeten) nemen, zo blijkt ook uit de reacties van de bewonersorganisaties. Wellicht komt de samenhang tussen betaalbaarheidsproblemen en huurlasten voor een deel uit dergelijke situaties voort.

NAAR EEN AANVULLEND HUURBELEIDS- INSTRUMENT

6.1 Inleiding

De analyseresultaten zoals die in de hoofdstukken 4 en 5 zijn weergegeven, vormen voor de beide corporaties, Hippolytus en De Samenwerking, voldoende aanleiding om te bezien op welke wijze het huidige huurbeleid kan worden aangepast of aangevuld, zodat de woonuitgavensituatie van huishoudens met een bovenminimaal inkomen beheersbaar blijft. De oplossing voor dreigende woonuitgavenproblemen bij huishoudens met een bovenminimaal inkomen en wonend in het middeldure of duurdere segment, zou daarbij gevonden moeten worden in een aanpassing van het vingerende beleid ten aanzien van de jaarlijkse huurverhoging.

De algemene veronderstelling onder corporaties dat de huurverhogingen uit de afgelopen jaren zonder problemen gedragen kunnen worden door huishoudens met een dergelijk inkomensniveau, dient volgens beide corporaties enigszins genuanceerd te worden.

In dit hoofdstuk werken we een instrument (in eerste opzet) uit, waarmee het algemene huurverhogingsbeleid ten aanzien van het duurdere segment huurwoningen in specifieke gevallen kan worden aangepast. Dit instrument heeft een duidelijk experimenteel karakter en zal op basis van nog te voeren discussies en door toetsing in de praktijk nog verder vormgegeven moeten worden.

In paragraaf 6.2 gaan we eerst in op de uitgangspunten voor het te construeren instrument, zoals die in onderling overleg met de opdrachtgevers zijn opgesteld. Het betreft hier aspecten als de situaties waarop het aanvullende beleid betrekking dient te hebben, de te hanteren huurquote-normering en de mate van specificatie van het instrument.

In paragraaf 6.3 wordt op basis van de geformuleerde uitgangspunten een mogelijke uitwerking van het aanvullend huurbeleidsinstrument gegeven. Dit instrument kan vervolgens uitgewerkt worden tot de 'Quote-kaart': een systematische checklist waarmee huurders van de beide corporaties zelfstandig kunnen vaststellen of men al dan niet in aanmerking komt voor het aanvullende huurbeleid.

6.2 Uitgangspunten voor het aanvullende huurbeleid

Alvorens in paragraaf 6.3 over te gaan tot het uitwerken van het aanvullende huurbeleidsinstrument, formuleren we in deze paragraaf eerst in het kort enkele uitgangspunten waaraan dat instrument moet voldoen. Deze uitgangspunten zijn in overleg met de opdrachtgevers opgesteld.

De kopersnorm als maatstaf

Een eerste vraag die moet worden beantwoord, is wat nu als redelijke woonuitgaven beschouwd kan worden. Een 'objectieve' normering hiervoor is niet voorhanden. Daarom wordt in veel gevallen gebruik gemaakt van de voorbeeldbegrotingen voor huishoudens van het NIBUD, die zijn gebaseerd op gemiddelde bestedingen aan de diverse uitgavenposten en waarbij een sluitende begroting wordt opgesteld. Wanneer de (algemeen aanvaarde) NIBUD-norm als maatstaf wordt gehanteerd bij het beoordelen van de woonuitgaven van huurders met een bovenminimaal inkomen, blijken huurprijzen onder de 900 gulden per maand voor veel huishoudens al als onredelijk te moeten worden beschouwd. Voor bepaalde categorieën huishoudens ligt de maximaal op te brengen huur volgens deze maatstaf zelfs rond de 600 gulden (zie ook tabel 4.3). We hebben echter ook geconstateerd dat de begrote bedragen aan de diverse andere uitgavenposten in de NIBUD-voorbeeldbegrotingen veelal aan de krappe kant zijn. Er lijkt dus sprake te zijn van een algemeen koopkrachtprobleem; ook voor huishoudens met een bovenminimaal inkomen. Dit koopkrachtprobleem wordt gedeeltelijk veroorzaakt door de woonuitgaven.

De beide woningcorporaties onderkennen het koopkrachtprobleem en willen een bijdrage leveren aan de oplossing ervan. Zij voelen zich echter niet verantwoordelijk voor de totale betaalbaarheidsproblematiek, zodat het aanhouden van de NIBUD-norm als maximale huurquote-norm niet als reëel wordt beschouwd. Daarom is besloten de kopersnorm als richtlijn te nemen bij het uitwerken van een aanvullend huurbeleid. De opdrachtgevers zijn zich ervan bewust dat de kopersnorm (die het midden houdt tussen de minimaal noodzakelijke uitgaven en de gemiddelde uitgaven aan de diverse kostenposten) een behoorlijk strak bestedingspatroon aan de betreffende huurders oplegt. Een tussenliggende normering is evenwel niet voor handen in de huidige literatuur. En op deze wijze worden in ieder geval de meest scherpe kanten van de problematiek aangepakt.

Probleembegrenzend beleid

Een tweede, zeer bepalende uitgangspunt is het feit dat gekozen wordt voor een aanvullend huurbeleid, waarmee woonuitgavenproblemen in de toekomst niet vergroot worden en dat niet is gericht op het oplossen of repareren van probleemsituaties die in het verleden zijn ontstaan. Dit betekent dat de huur van huishoudens die momenteel al te maken hebben met een huurquote boven de kopersnorm, niet verlaagd zal worden maar wel wordt bevroren. Wanneer een dergelijke situatie tot betaalbaarheidsproblemen leidt, dienen daar andere oplossingen voor gevonden te worden, zoals bijvoorbeeld het verhuizen naar een goedkopere woning.

Het instrument moet er tevens op gericht zijn dat overschrijding van de kopersnorm in de toekomst wordt voorkomen. Het moet voorkomen dat huishoudens van wie de huurquote momenteel nog onder de voor hen geldende kopersnorm ligt, na de jaarlijkse huurverhoging geconfronteerd worden met een quote boven deze norm. In dergelijke gevallen zou de in eerste instantie vastgestelde huurverhoging omgezet moeten worden in een huurbevrozing.

Met het voorgestelde aanvullende huurbeleidsinstrument worden de geconstateerde budgetproblemen bij huishoudens met een bovenminimaal inkomen dus niet weggepoetst, maar wordt voorkomen dat het probleem door de jaarlijkse huurverhoging wordt vergroot.

Huishoudensinkomen boven inkomensgrens Huursubsidiewet

Daarnaast is besloten om het aanvullende beleid alleen van toepassing te laten zijn op huishoudens die qua inkomensniveau buiten de Huursubsidiewet vallen. De maximale inkomensgrenzen uit de Huursubsidiewet worden dus als ondergrenzen in het te construeren instrument aangehouden. Hierdoor worden enerzijds geen uitzonderingsgevallen binnen de huursubsidierегeling gecreëerd. Anderzijds dienen eventuele woonuitgavenproblemen bij huishoudens die recht hebben op een huursubsidiebijdrage, in eerste instantie binnen die regeling aangepakt te worden.

Door de bevrozing van de maximale huurprijs uit de Huursubsidiewet kan het voorkomen, dat huishoudens hun recht op een huursubsidiebijdrage verliezen. Dit is het geval wanneer de huur als gevolg van de jaarlijkse huurverhoging boven deze maximale grens uitkomt. Het aanvullende beleid zal niet voorzien in een oplossing van dit probleem; hiervoor dienen andere oplossingen gevonden te worden door de corporatie of het desbetreffende huishouden.

Geen onderscheid naar kindertal

In de NIBUD-voorbeeldbegrotingen blijft de huurquote van een huishouden ongeveer gelijk, ongeacht het aantal kinderen in het huishouden. De begrotingen worden sluitend gemaakt door (in geringe mate) te bezuinigen op bepaalde uitgavenposten, waarbij de huuruitgaven worden ontzien.

Ook uit de tweede deelanalyse (waarbij deze bezuinigingen achterwege zijn gelaten) is naar voren gekomen, dat het aantal kinderen slechts een geringe invloed heeft op de maximaal op te brengen huurprijs voor het merendeel van de huishoudens met een bovenminimaal inkomen. Dit geldt zeker bij het hanteren van de kopersnorm als maatstaf voor de woonlastendruk. Alleen bij de (eenouder-)gezinnen met een bovenmodaal inkomen blijkt deze maximale huurprijs te dalen met het toenemen van het aantal kinderen. Met name de ruimere bestedingen aan voeding en versnaperingen en de stijgende uitgaven aan de particuliere ziektekostenverzekering blijken hierbij een belangrijke rol te spelen.

Verder zouden eventuele betaalbaarheidsproblemen als gevolg van de aanwezigheid van kinderen in het huishouden, met name binnen andere regelingen zoals de kinderbijslag of de studiefinanciering, aandacht moeten krijgen.

Daarom is besloten om in het aanvullende huurbeleid alleen het onderscheid naar de vier huishoudentype uit hoofdstuk 4 aan te houden, zonder een verdere onderverde-

ling naar kindertal. Per huishoudenstype (alleenstaanden, tweepersoonshuishoudens, gezinnen en eenoudergezinnen) gelden andere kopersnormen, zoals we in het genoemde hoofdstuk hebben vastgesteld.

Te hanteren inkomensklassen

In het te ontwikkelen aanvullende huurbeleidsinstrument zal met een kopersnorm per inkomensklasse gewerkt worden. Als inkomensbegrip wordt het belastbaar inkomen van het huishouden gehanteerd. Dit is de enige draagkrachtmaatstaf die wettelijk is vastgelegd en is het meest eenvoudig te verifiëren. Het peiljaar van dit belastbaar inkomen is het kalenderjaar voorafgaand aan de desbetreffende huurverhogingsronde. De grenzen van de te hanteren inkomensklassen zijn (vooralsnog) gebaseerd op de in de analyses gebruikte inkomensvarianten. De onderscheiden inkomensniveaus gelden daarbij als ondergrens van deze inkomensklassen.

Initiatief bij huurders

Alle huurders van de beide corporaties krijgen in eerste instantie bij de jaarlijkse ronde de voor dat jaar geldende huurverhoging aangekondigd; dus ook de huurders die behoren tot de potentiële doelgroep van het aanvullende huurbeleid. De individuele huurder kan vervolgens zelf de zogenaamde Quote-kaart aanvragen en aan de hand daarvan bepalen of men in aanmerking komt voor een huurbevrozing. Vervolgens kan men dan een verzoek tot huurbevrozing indienen bij de verhuurder, waarbij wel de benodigde informatie (gegevens huishouden en inkomen) overhandigd moet worden.

Indien een huurder geen verzoek indient, wordt de aangekondigde huurverhoging geëffectueerd.

Jaarlijkse toetsing

De toekenning van een huurbevrozing door de verhuurder, geldt alleen voor het desbetreffende jaar. Bij de volgende huurverhogingsronde zal opnieuw, aan de hand van de dan geldende Quote-kaart, bepaald moeten worden of een huishouden in aanmerking komt voor het aanvullende huurbeleid. Dit zal met name afhangen van eventuele wijzigingen in de huishoudenssamenstelling en het inkomen en de voor dat jaar geldende kopersnorm en de voorgenomen huurverhoging.

6.3 De Quote-kaart: het beperken van het overschrijden van de huurquote-norm

Op grond van de in de vorige paragraaf geformuleerde uitgangspunten kunnen we de basisgegevens uit hoofdstuk 4 inperken tot de in tabel 6.1 opgenomen gegevens. Uit de genoemde tabel wordt duidelijk dat de meerpersoonshuishoudens met een inkomen onder modaalmin-niveau buiten deze regeling vallen. Zij komen namelijk in aanmerking voor een huursubsidiebijdrage. Voor deze huishoudens kan eventueel een maximaal huurniveau worden aangehouden, gelijk aan de maximale huurprijs

Tabel 6.1 De maximaal op te brengen subsidiabele huurprijs volgens de kopersnorm, naar huishoudenstype en inkomensniveau, in 1997

	Maximale huurprijs
<i>Alleenstaanden</i>	
Minimumplus	740
Modaalmin	1.085
Modaal	1.410
Modaalplus	1.785
1,5 modaal	2.555
<i>Tweepersoonshuishoudens</i>	
Modaalmin	885
Modaal	1.185
Modaalplus	1.500
1,5 modaal	2.285
<i>Gezinnen</i>	
Modaalmin	955
Modaal	1.245
Modaalplus	1.495
1,5 modaal	2.160
<i>Eenoudergezinnen</i>	
Modaalmin	1.030
Modaal	1.415
Modaalplus	1.795
1,5 modaal	2.635

Bron: NIBUD, 1997, OTB-bewerking.

uit de Huursubsidiewet. De alleenstaanden met een inkomen tussen het minimumplus- en modaalmin-niveau behoren voor een deel nog wel tot de potentiële doelgroep van dit aanvullende huurbeleidsinstrument.

Wanneer we naar de maximaal op te brengen huurprijzen kijken, blijkt dat met dit instrument in de praktijk voornamelijk de huishoudens met een inkomen rond het modaalmin-niveau bereikt zullen worden. Ook de inkomensgroep rond modaal zal nog enigszins kunnen profiteren van dit beleid.

De maximale huurprijzen voor de huishoudens met een bovenmodaal inkomen liggen dermate hoog, dat deze niet snel overschreden zullen worden binnen het bezit van de beide woningcorporaties. Hiermee bereikt het instrument dus met name die huishoudens, waarvan we in hoofdstuk 4 hebben vastgesteld dat ze (in theorie) de minst gunstige woonuitgavensituatie hebben.

Uitgaande van de informatie uit tabel 6.1 en de overige uitgangspunten uit de vorige paragraaf, kunnen we nu de systematiek ontwikkelen die als onderlegger voor de Quote-kaart kan dienen. Deze systematiek is weergegeven in tabel 6.2 voor huishoudens, waarvan het hoofd jonger dan 65 jaar is. In tabel 6.3 wordt deze weergegeven

Tabel 6.2 Een schematische weergave van de systematiek van de Quote-kaart, voor huishoudens jonger dan 65 jaar, peiljaar 1997

Huishoudenstype	Belastbaar huishoudensinkomen ¹	Huurquote-norm ²	Maximale huurprijs ³
Alleenstaande	tot 35.701 gulden		niet van toepassing
	35.701 - 44.700 gulden	2,07	739 - 925 ⁴
	44.701 - 52.600 gulden	2,43	1.086 - 1.278
	52.601 - 60.500 gulden	2,68	1.409 - 1.621
	60.501 - 78.900 gulden	2,95	1.784 - 2.327
	vanaf 78.901 gulden	3,24	2.556
Tweepersoons-huishouden	tot 47.551 gulden		niet van toepassing
	47.551 - 52.600 gulden	1,86	884 - 978
	52.601 - 60.500 gulden	2,25	1.183 - 1.361
	60.501 - 78.900 gulden	2,48	1.500 - 1.956
	vanaf 78.901 gulden	2,90	2.288
Gezin met kinderen	tot 47.551 gulden		niet van toepassing
	47.551 - 52.600 gulden	2,01	955 - 1.057
	52.601 - 60.500 gulden	2,37	1.246 - 1.433
	60.501 - 78.900 gulden	2,47	1.494 - 1.948
	vanaf 78.901 gulden	2,74	2.161
Eenoudergezin	tot 47.551 gulden		niet van toepassing
	47.551 - 52.600 gulden	2,17	1.031 - 1.141
	52.601 - 60.500 gulden	2,69	1.414 - 1.627
	60.501 - 78.900 gulden	2,97	1.796 - 2.343
	vanaf 78.901 gulden	3,34	2.635

¹ Betreft het belastbaar inkomen in het voorafgaande kalenderjaar.

² Betreft de bij het desbetreffende type huishouden en inkomensklasse behorende kopersnorm (peiljaar 1997), als percentage van het belastbaar inkomen.

³ De maximaal op te brengen huurprijs is gelijk aan het belastbaar inkomen vermenigvuldigd met de huurquote-norm, gedeeld door 100 (naar beneden afgerond op hele gulden).

⁴ De eerstgenoemde huurprijs behoort bij een inkomen gelijk aan de ondergrens van de inkomensklasse; de tweede huurprijs bij het inkomen gelijk aan de bovengrens van de inkomensklasse.

Tabel 6.3 Een schematische weergave van de systematiek van de Quote-kaart, voor 65-plus huishoudens, peiljaar 1997

Huishoudenstype	Belastbaar huishoudensinkomen ¹	Huurquote-norm ²	Maximale huurprijs ³
Alleenstaande	tot 30.051 gulden		niet van toepassing
	30.051 - 34.700 gulden	2,46	739 - 853 ⁴
	44.701 - 40.500 gulden	3,13	1.086 - 1.267
	40.501 - 45.200 gulden	3,48	1.409 - 1.572
	45.201 - 58.900 gulden	3,95	1.785 - 2.326
	vanaf 58.901 gulden	4,34	2.556
Tweepersoons-huishouden	tot 39.601 gulden		niet van toepassing
	39.601 - 42.200 gulden	2,23	883 - 941
	42.201 - 47.900 gulden	2,81	1.185 - 1.345
	47.901 - 59.100 gulden	3,13	1.499 - 1.849
	vanaf 59.101 gulden	3,87	2.287
Gezin met kinderen	tot 39.601 gulden		niet van toepassing
	39.601 - 42.200 gulden	2,41	954 - 1.017
	42.201 - 47.900 gulden	2,95	1.244 - 1.413
	47.901 - 59.100 gulden	3,12	1.494 - 1.843
	vanaf 59.101 gulden	3,65	2.157
Eenoudergezin	tot 38.201 gulden		niet van toepassing
	38.201 - 42.000 gulden	2,70	1.031 - 1.134
	42.001 - 47.400 gulden	3,37	1.415 - 1.597
	47.401 - 58.300 gulden	3,79	1.796 - 2.209
	vanaf 58.301 gulden	4,52	2.635

¹ Betreft het belastbaar inkomen in het voorafgaande kalenderjaar.

² Betreft de bij het desbetreffende type huishouden en inkomensklasse behorende kopersnorm (peiljaar 1997), als percentage van het belastbaar inkomen.

³ De maximaal op te brengen huurprijs is gelijk aan het belastbaar inkomen vermenigvuldigd met de huurquote-norm, gedeeld door 100 (naar beneden afgerond op hele gulden).

⁴ De eerstgenoemde huurprijs behoort bij een inkomen gelijk aan de ondergrens van de inkomensklasse; de tweede huurprijs bij het inkomen gelijk aan de bovengrens van de inkomensklasse.

voor huishoudens, waarvan het hoofd 65 jaar of ouder is.

Uit beide tabellen blijkt allereerst dat de klassenindeling van het belastbaar huishoudensinkomen (met name de laatste klassen) niet helemaal evenredig is. Dit is het gevolg van het feit dat de begrenzings van de klassen zijn gebaseerd op de in de analyses gehanteerde inkomensvarianten, omdat voor deze inkomensniveaus de kopersnorm is vastgesteld. Voor een andere indeling van de inkomensklassen zijn nadere analyses noodzakelijk.

Verder wordt uit de tabellen 6.2 en 6.3 duidelijk dat de systematiek uit vier stappen bestaat. Allereerst dient een huishouden te bepalen tot welk type huishouden men behoort. Vervolgens dient vastgesteld te worden in welke inkomensklasse van het desbetreffende huishoudentype, het belastbaar inkomen van het huishouden valt. Wanneer dit is bepaald, moet het belastbaar inkomen vermenigvuldigd worden met de huurquote-norm behorende bij de desbetreffende inkomensklasse. Op deze wijze wordt de maximaal op te brengen huurprijs voor het huishouden berekend. Ten slotte dient men te bepalen of de huidige huurprijs danwel de huurprijs na de aangekondigde huurverhoging boven deze maximale huurprijs ligt. Indien dit het geval is kan men besluiten de Quote-kaart, samen met de gegevens over het huishouden en het inkomen, in te leveren bij de verhuurder. Deze zal de aangekondigde huurverhoging dan omzetten in een huurbevrozing, zodat een overschrijding van de huurquote-norm voor het desbetreffende huishouden voorkomen danwel beperkt kan worden.

Een toetsing van het beschreven aanvullende huurbeleidsinstrument zal in de praktijk moeten uitwijzen, in welke mate op deze manier een bijdrage geleverd kan worden aan het voorkómen van woonuitgavenproblemen bij huishoudens met een bovenminimaal inkomen en wonend in een middeldure of duurdere huurwoning.

LITERATUUR

Boelhouwer, P., m.m.v. P. de Vries, 1992, **Huren in Alkmaar betaalbaar? De woonuitgaven in een voormalige groeikern**, Delft (Delftse Universitaire Pers).

Boelhouwer, P., 1994, **Wonen in groeikernen: segregatie of stille armoede? De woonuitgavenontwikkeling in de periode 1992-2000**, Delft (Delftse Universitaire Pers).

Boelhouwer, P., H. Boumeester en M. Elsinga, 1995, **Huren in de hofstad: de betaalbaarheid van het huren in de gemeente Den Haag**, Delft (Delftse Universitaire Pers).

Centraal Bureau voor de Statistiek, **Huurenquête**, diverse jaargangen.

Centraal Planbureau, 1997, **Macro economische verkenningen 1998**, Den Haag (Sdu Uitgevers)

Conijn, J.B.S., 1994, Woonuitgaven in de jaren tachtig, negentig en in de toekomst, in: Conijn, J.B.S., P.J. Boelhouwer en A.C.W. van der Heijden (red.), 1994, **Woonuitgaven: een volkshuisvestingsprobleem?**, Delft (Delftse Universitaire Pers).

Interdepartementaal beleidsonderzoek financieringssysteem van de individuele huursubsidie, 1996, **Analyse van de individuele huursubsidie**,

Kroon, L., m.m.v. H. Berger, 1995, **De werkelijkheid is anders 1994. Een onderzoek naar de inkomenspositie en woonlasten van huishoudens met een inkomen rond het sociaal minimum**, Rotterdam (FNV en Dienst Sociale Zaken en Werkgelegenheid gemeente Rotterdam).

Libregts, I., en F. Moors, 1995, **Rond of rood? 1994, Tweede meting in het kader van een panelonderzoek naar de financiële positie van huishoudens met een bijstandsuitkering in Rotterdam**, Rotterdam (Dienst Sociale Zaken en Werkgelegenheid).

Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, 1995a, **Begroting 1996**, Den Haag (MVRM).

Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, 1995b, **Volkshuisvesting in cijfers 1994**, Den Haag (DGVH).

Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, 1997, **Volkshuisvesting in cijfers 1996**, Den Haag (DGVH).

Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting, 1997, **Budgethandboek 1997**, Utrecht (NIBUD).

Nederlandse Woonbond, 1995, **Goed en betaalbaar wonen is een recht. Nota betaalbaarheid**, Amsterdam (Nederlandse Woonbond).

Nederlandse Woonbond, 1996, **Stelselherziening IHS... een maatkostuum, maar drie maten te krap**, Amsterdam (Nederlandse Woonbond).

Oude Engberink, G., en B. Post, 1994, **Grenzen van de armoede: risico's en risicogroepen op het sociaal minimum**, Rotterdam (Dienst Sociale Zaken en Werkgelegenheid).

Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, 1995, **Nationale hypotheekgarantie voor uw eigen woning. Voorwaarden en normen 1996**, Zoetermeer (SWEW).

Tweede Kamer 1996-1997, **Nieuwe regels over het verstrekken van huursubsidie (Huursubsidiewet). Memorie van toelichting**, 25 090, nr. 3, 's-Gravenhage (Sdu Uitgevers).

BIJLAGE 1

AANGEPASTE VOORBEELDBEGROTINGEN BIJ EEN GELIJKBLIJVEND BESTEDINGSPATROON



Tabel B.1 Voorbeeldbegrotingen bij een gelijkblijvend bestedingspatroon en met de huuruitgaven als sluitpost, voor huishoudens met minimaal twee volwassenen en met een minimumpluss-inkomen, in een huurwoning met een gemiddelde huur, naar huishoudenssamenstelling

Uitgavenposten	Samenstelling van het huishouden					
	2 volwassenen	2 volwassenen en 1 kind	2 volwassenen en 2 kinderen	2 volwassenen en 3 kinderen	2 volwassenen en 4 kinderen	2 volwassenen en 5 kinderen
Besteedbaar inkomen (inclusief kinderbijslag)	2.235	2.356	2.585	2.739	3.023	3.215
huur	557	540	555	518	616	622
gas/brandstoffen	79	80	82	82	82	82
elektriciteit	55	64	76	81	90	99
water	25	31	37	42	48	54
heffingen	49	49	49	49	49	49
telefoon	50	50	50	50	50	50
verzekeringen	101	101	101	101	101	101
studiekosten	0	0	31	31	47	63
contributies en abonnementen	56	56	56	56	56	56
vervoer	131	131	131	131	131	131
<i>Vaste lasten</i>	1.103	1.102	1.168	1.141	1.270	1.307
kleding en schoeisel	116	160	213	270	321	372
inventaris	139	160	179	194	212	230
onderhoud huis en tuin	52	52	52	52	52	52
extra ziektekosten	34	34	34	34	34	34
hobby/uitgaan/vakantie	133	133	133	133	133	133
<i>Reserveringsuitgaven</i>	474	539	611	683	752	821
voeding en versnaperingen	474	531	613	722	805	888
overige huishoudel. uitgaven	184	184	193	193	196	199
<i>Huishoudelijke uitgaven</i>	658	715	806	915	1.001	1.087
Overschot/tekort	0	0	0	0	0	0

Bron: NIBUD, 1997, p. 278-290, OTB-bewerking.

Tabel B.2 Voorbeeldbegrotingen bij een gelijkblijvend bestedingspatroon en met de huuruitgaven als sluitpost, voor huishoudens met minimaal twee volwassenen en met een modaalmin-inkomen, in een huurwoning met een gemiddelde huur, naar huishoudenssamenstelling

Uitgavenposten	Samenstelling van het huishouden					
	2 volwassenen	2 volwassenen en 1 kind	2 volwassenen en 2 kinderen	2 volwassenen en 3 kinderen	2 volwassenen en 4 kinderen	2 volwassenen en 5 kinderen
Besteedbaar inkomen (inclusief kinderbijslag)	2.643	2.764	2.993	3.147	3.431	3.673
huur	571	538	549	566	674	740
gas/brandstoffen	83	85	85	85	85	85
elektriciteit	58	67	80	83	91	99
water	28	33	40	43	48	53
heffingen	65	65	65	65	65	65
telefoon	66	66	66	66	66	66
verzekeringen	104	104	104	104	104	104
studiekosten	0	0	41	41	62	83
contributies en abonnementen	65	65	65	65	65	65
vervoer	225	225	225	225	225	225
<i>Vaste lasten</i>	1.265	1.248	1.320	1.343	1.485	1.585
kleding en schoeisel	158	192	234	271	309	347
inventaris	167	192	216	216	232	248
onderhoud huis en tuin	66	66	66	66	66	66
extra ziektekosten	44	44	44	44	44	44
hobby/uitgaan/vakantie	209	209	209	209	209	209
<i>Reserveringsuitgaven</i>	644	703	769	806	860	914
voeding en versnaperingen	499	560	643	737	816	895
overige huishoudel. uitgaven	235	253	261	261	270	279
<i>Huishoudelijke uitgaven</i>	734	813	904	998	1.086	1.174
Overschot/tekort	0	0	0	0	0	0

Bron: NIBUD, 1997, p. 278-290, OTB-bewerking.

Tabel B.3 Voorbeeldbegrotingen bij een gelijkblijvend bestedingspatroon en met de huuruitgaven als sluitpost, voor huishoudens met minimaal twee volwassenen en met een modaal inkomen, in een huurwoning met een gemiddelde huur, naar huishoudenssamenstelling

Uitgavenposten	Samenstelling van het huishouden					
	2 volwassenen	2 volwassenen en 1 kind	2 volwassenen en 2 kinderen	2 volwassenen en 3 kinderen	2 volwassenen en 4 kinderen	2 volwassenen en 5 kinderen
Besteedbaar inkomen (inclusief kinderbijslag)	3.109	3.230	3.459	3.613	3.897	4.139
huur	712	722	828	827	976	1.083
gas/brandstoffen	84	86	86	86	86	86
elektriciteit	59	68	77	82	90	98
water	29	34	38	42	46	50
heffingen	70	70	70	70	70	70
telefoon	71	71	71	71	71	71
verzekeringen	105	105	105	105	105	105
studiekosten	0	0	35	35	53	71
contributies en abonnementen	74	74	74	74	74	74
vervoer	289	289	289	289	289	289
Vaste lasten	1.493	1.519	1.673	1.681	1.860	1.997
kleding en schoeisel	188	210	228	275	304	333
inventaris	192	210	210	210	216	222
onderhoud huis en tuin	71	71	71	71	71	71
extra ziektekosten	52	52	52	52	52	52
hobby/uitgaan/vakantie	261	261	261	261	261	261
Reserveringsuitgaven	764	804	822	869	904	939
voeding en versnaperingen	517	572	629	728	798	868
overige huishoudel. uitgaven	335	335	335	335	335	335
Huishoudelijke uitgaven	852	907	964	1.063	1.133	1.203
Overschot/tekort	0	0	0	0	0	0

Bron: NIBUD, 1997, p. 278-290, OTB-bewerking.

Tabel B.4 Voorbeeldbegrotingen bij een gelijkblijvend bestedingspatroon en met de huuruitgaven als sluitpost, voor huishoudens met minimaal twee volwassenen en met een modaalplus-inkomen, in een huurwoning met een gemiddelde huur, naar huishoudenssamenstelling

Uitgavenposten	Samenstelling van het huishouden					
	2 volwassenen	2 volwassenen en 1 kind	2 volwassenen en 2 kinderen	2 volwassenen en 3 kinderen	2 volwassenen en 4 kinderen	2 volwassenen en 5 kinderen
Besteedbaar inkomen (inclusief kinderbijslag)	3.575	3.696	3.925	4.079	4.363	4.605
huur	935	786	748	735	778	779
gas/brandstoffen	83	86	86	86	86	86
elektriciteit	58	68	80	84	93	102
water	28	33	41	44	49	54
heffingen	67	67	67	67	67	67
telefoon	67	67	67	67	67	67
verzekeringen	336	413	490	566	643	720
studiekosten	0	0	41	41	62	83
contributies en abonnementen	81	81	81	81	81	81
vervoer	313	313	313	313	313	313
<i>Vaste lasten</i>	1.908	1.914	2.014	2.024	2.179	2.292
kleding en schoeisel	198	231	264	298	331	364
inventaris	206	231	247	252	267	282
onderhoud huis en tuin	68	68	68	68	68	68
extra ziektekosten	68	68	68	68	68	68
hobby/uitgaan/vakantie	280	280	280	280	280	280
<i>Reserveringsuitgaven</i>	820	878	927	966	1.014	1.062
voeding en versnaperingen	528	585	665	770	851	932
overige huishoudel. uitgaven	319	319	319	319	319	319
<i>Huishoudelijke uitgaven</i>	847	904	984	1.089	1.170	1.251
Overschot/tekort	0	0	0	0	0	0

Bron: NIBUD, 1997, p. 278-290, OTB-bewerking.

Tabel B.5 Voorbeeldbegrotingen bij een gelijkblijvend bestedingspatroon en met de huuruitgaven als sluitpost, voor huishoudens met minimaal twee volwassenen en met een inkomen van anderhalf keer modaal, in een huurwoning met een gemiddelde huur, naar huishoudenssamenstelling

Uitgavenposten	Samenstelling van het huishouden					
	2 volwassenen	2 volwassenen en 1 kind	2 volwassenen en 2 kinderen	2 volwassenen en 3 kinderen	2 volwassenen en 4 kinderen	2 volwassenen en 5 kinderen
Besteedbaar inkomen (inclusief kinderbijslag)	4.664	4.785	5.014	5.168	5.452	5.694
<i>huur</i>	1.351	1.151	1.014	1.031	1.042	1.011
gas/brandstoffen	85	90	90	90	90	90
elektriciteit	60	70	84	88	97	106
water	30	35	44	48	54	60
heffingen	75	75	75	75	75	75
telefoon	75	75	75	75	75	75
verzekeringen	336	414	492	567	644	721
studiekosten	0	0	53	53	80	107
contributies en abonnementen	108	111	111	111	111	111
vervoer	488	501	501	501	501	501
Vaste lasten	2.608	2.522	2.539	2.639	2.769	2.857
kleding en schoeisel	273	332	380	396	437	478
inventaris	278	337	387	401	442	483
onderhoud huis en tuin	75	75	75	75	75	75
extra ziektekosten	75	75	75	75	75	75
hobby/uitgaan/vakantie	418	428	428	428	428	428
Reserveringsuitgaven	1.119	1.247	1.345	1.375	1.457	1.539
voeding en versnaperingen	582	661	775	799	871	943
overige huishoudel. uitgaven	355	355	355	355	355	355
Huishoudelijke uitgaven	937	1.016	1.130	1.154	1.226	1.298
Overschot/tekort	0	0	0	0	0	0

Bron: NIBUD, 1997, p. 278-290, OTB-bewerking.

Tabel B.6 Voorbeeldbegrotingen bij een gelijkblijvend bestedingspatroon en met de huuruitgaven als sluitpost, voor alleenstaanden en éénoudergezinnen met een minimumplus-inkomen, in een huurwoning met een gemiddelde huur, naar huishoudensamenstelling

Uitgavenposten	Samenstelling van het huishouden					
	1 volwassenen	1 volwassenen en 1 kind	1 volwassenen en 2 kinderen	1 volwassenen en 3 kinderen	1 volwassenen en 4 kinderen	1 volwassenen en 5 kinderen
Besteedbaar inkomen (inclusief kinderbijslag)	1.992	2.350	2.579	2.733	3.017	3.259
huur	517	534	530	531	578	583
gas/brandstoffen	78	81	84	84	84	84
elektriciteit	43	58	66	78	90	102
water	19	27	32	39	46	53
heffingen	52	58	58	58	58	58
telefoon	66	66	66	66	66	66
verzekeringen	70	74	74	74	74	74
studiekosten	0	0	40	40	60	80
contributies en abonnementen	55	60	61	61	61	61
vervoer	163	176	176	176	176	176
<i>Vaste lasten</i>	1.063	1.134	1.187	1.207	1.293	1.337
kleding en schoeisel	69	133	179	228	281	334
inventaris	122	151	180	196	221	246
onderhoud huis en tuin	68	68	68	68	68	68
extra ziektekosten	45	45	45	45	45	45
hobby/uitgaan/vakantie	165	169	169	169	169	169
<i>Reserveringsuitgaven</i>	469	566	641	706	784	862
voeding en versnaperingen	287	460	547	590	691	792
overige huishoudel. uitgaven	173	190	204	230	249	268
<i>Huishoudelijke uitgaven</i>	460	650	751	820	940	1.060
Overschot/tekort	0	0	0	0	0	0

Bron: NIBUD, 1997, p. 278-290, OTB-bewerking.

Tabel B.7 Voorbeeldbegrotingen bij een gelijkblijvend bestedingspatroon en met de huuruitgaven als sluitpost, voor alleen-staanden en éénundergezinnen met een modaalmin-inkomen, in een huurwoning met een gemiddelde huur, naar huishoudenssamenstelling

Uitgavenposten	Samenstelling van het huishouden					
	1 volwassenen	1 volwassenen en 1 kind	1 volwassenen en 2 kinderen	1 volwassenen en 3 kinderen	1 volwassenen en 4 kinderen	1 volwassenen en 5 kinderen
Besteedbaar inkomen (inclusief kinderbijslag)	2.456	2.877	3.106	3.260	3.544	3.786
huur	743	619	605	671	733	753
gas/brandstoffen	80	85	87	87	87	87
elektriciteit	45	60	68	79	90	101
water	20	30	34	40	47	54
heffingen	59	73	73	73	73	73
telefoon	74	74	74	74	74	74
verzekeringen	70	75	75	75	75	75
studiekosten	0	0	47	47	71	95
contributies en abonnementen	64	71	71	71	71	71
vervoer	243	282	282	282	282	282
<i>Vaste lasten</i>	1.398	1.339	1.416	1.499	1.603	1.665
kleding en schoeisel	84	168	204	240	292	344
inventaris	143	187	217	220	246	272
onderhoud huis en tuin	74	74	74	74	74	74
extra ziektekosten	50	50	50	50	50	50
hobby/uitgaan/vakantie	224	256	256	256	256	256
<i>Reserveringsuitgaven</i>	575	735	801	840	918	996
voeding en versnaperingen	299	488	574	606	708	810
overige huishoudel. uitgaven	184	315	315	315	315	315
<i>Huishoudelijke uitgaven</i>	483	803	889	921	1.023	1.125
Overschot/tekort	0	0	0	0	0	0

Bron: NIBUD, 1997, p. 278-290, OTB-bewerking.

Tabel B.8 Voorbeeldbegrotingen bij een gelijkblijvend bestedingspatroon en met de huuruitgaven als sluitpost, voor alleen-staanden en éénoudergezinnen met een modaal inkomen, in een huurwoning met een gemiddelde huur, naar huis-houdenssamenstelling

Uitgavenposten	Samenstelling van het huishouden					
	1 volwassenen	1 volwassenen en 1 kind	1 volwassenen en 2 kinderen	1 volwassenen en 3 kinderen	1 volwassenen en 4 kinderen	1 volwassenen en 5 kinderen
Besteedbaar inkomen (inclusief kinderbijslag)	2.889	3.363	3.592	3.746	4.030	4.292
huur	1.003	880	908	951	1.002	1.031
gas/brandstoffen	80	84	86	86	86	86
elektriciteit	45	59	67	80	92	104
water	20	29	33	40	47	54
heffingen	60	72	72	72	72	72
telefoon	75	75	75	75	75	75
verzekeringen	70	75	75	75	75	75
studiekosten	0	0	46	46	69	92
contributies en abonnementen	71	81	81	81	81	81
vervoer	282	329	329	329	329	329
Vaste lasten	1.706	1.684	1.772	1.835	1.928	1.999
kleding en schoeisel	94	184	219	261	317	373
inventaris	159	208	236	246	275	304
onderhoud huis en tuin	75	75	75	75	75	75
extra ziektekosten	50	66	66	66	66	66
hobby/uitgaan/vakantie	256	295	295	295	295	295
Reserveringsuitgaven	634	828	891	943	1.028	1.113
voeding en versnaperingen	306	506	584	623	729	835
overige huishoudel. uitgaven	243	345	345	345	345	345
Huishoudelijke uitgaven	549	851	929	968	1.074	1.180
Overschot/tekort	0	0	0	0	0	0

Bron: NIBUD, 1997, p. 278-290, OTB-bewerking.

Tabel B.9 Voorbeeldbegrotingen bij een gelijkblijvend bestedingspatroon en met de huuruitgaven als sluitpost, voor alleenstaanden en éénoudergezinnen met een modaalplus-inkomen, in een huurwoning met een gemiddelde huur, naar huishoudenssamenstelling

Uitgavenposten	Samenstelling van het huishouden					
	1 volwassenen	1 volwassenen en 1 kind	1 volwassenen en 2 kinderen	1 volwassenen en 3 kinderen	1 volwassenen en 4 kinderen	1 volwassenen en 5 kinderen
Besteedbaar inkomen (inclusief kinderbijslag)	3.322	3.849	4.078	4.232	4.516	4.758
huur	1.276	978	855	810	747	642
gas/brandstoffen	80	85	89	89	89	89
elektriciteit	45	60	69	83	96	109
water	20	30	34	43	51	59
heffingen	60	74	74	74	74	74
telefoon	75	75	75	75	75	75
verzekeringen	70	252	330	407	484	561
studiekosten	0	0	52	52	78	104
contributies en abonnementen	81	91	92	92	92	92
vervoer	340	392	392	392	392	392
Vaste lasten	1.987	2.037	2.062	2.117	2.178	2.197
kleding en schoeisel	106	210	260	301	366	431
inventaris	183	235	290	305	346	387
onderhoud huis en tuin	75	75	75	75	75	75
extra ziektekosten	66	74	74	74	74	74
hobby/uitgaan/vakantie	304	343	343	343	343	343
Reserveringsuitgaven	734	937	1.042	1.098	1.204	1.310
voeding en versnaperingen	316	524	623	666	783	900
overige huishoudel. uitgaven	285	351	351	351	351	351
Huishoudelijke uitgaven	601	875	974	1.017	1.134	1.251
Overschot/tekort	0	0	0	0	0	0

Bron: NIBUD, 1997, p. 278-290, OTB-bewerking.

Tabel B.10 Voorbeeldbegrotingen bij een gelijkblijvend bestedingspatroon en met de huuruitgaven als sluitpost, voor alleenstaanden en éénuoudergezinnen met een inkomen van anderhalf keer modaal, in een huurwoning met een gemiddelde huur, naar huishoudensamenstelling

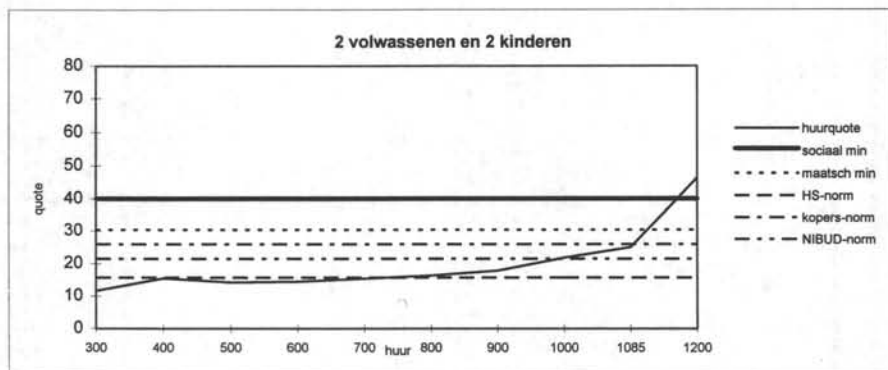
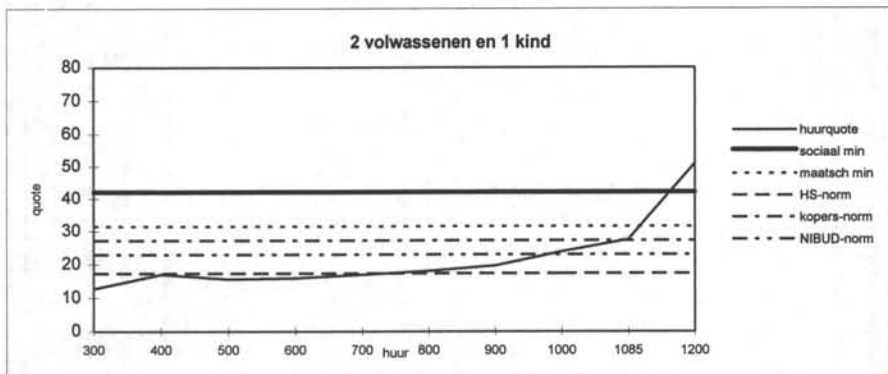
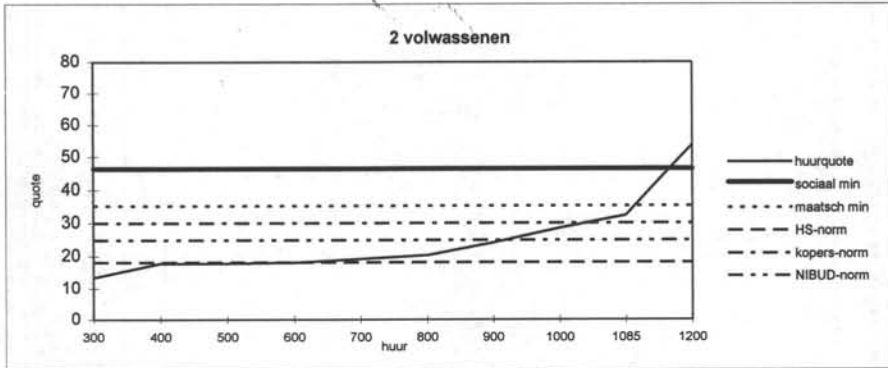
Uitgavenposten	Samenstelling van het huishouden					
	1 volwassenen	1 volwassenen en 1 kind	1 volwassenen en 2 kinderen	1 volwassenen en 3 kinderen	1 volwassenen en 4 kinderen	1 volwassenen en 5 kinderen
Besteedbaar inkomen (inclusief kinderbijslag)	4.334	4.984	5.213	5.367	5.651	5.893
huur	1.807	1.702	1.358	1.261	1.127	951
gas/brandstoffen	80	85	90	90	90	90
elektriciteit	45	60	70	85	98	111
water	20	30	35	45	53	61
heffingen	60	75	75	75	75	75
telefoon	75	75	75	75	75	75
verzekeringen	174	252	330	408	486	564
studiekosten	0	0	55	55	83	111
contributies en abonnementen	102	115	124	124	124	124
vervoer	452	523	574	574	574	574
<i>Vaste lasten</i>	2.815	2.917	2.786	2.792	2.785	2.736
kleding en schoeisel	130	259	343	392	479	566
inventaris	227	294	386	426	492	558
onderhoud huis en tuin	75	75	75	75	75	75
extra ziektekosten	75	75	75	75	75	75
hobby/uitgaan/vakantie	390	444	483	483	483	483
<i>Reserveringsuitgaven</i>	897	1.147	1.362	1.451	1.604	1.757
voeding en versnaperingen	337	565	691	750	888	1.026
overige huishoudel. uitgaven	285	355	374	374	374	374
<i>Huishoudelijke uitgaven</i>	622	920	1.065	1.124	1.262	1.400
Overschot/tekort	0	0	0	0	0	0

Bron: NIBUD, 1997, p. 278-290, OTB-bewerking.

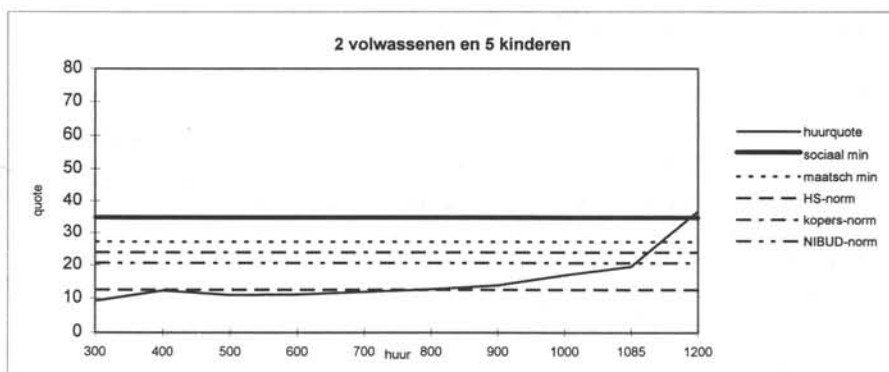
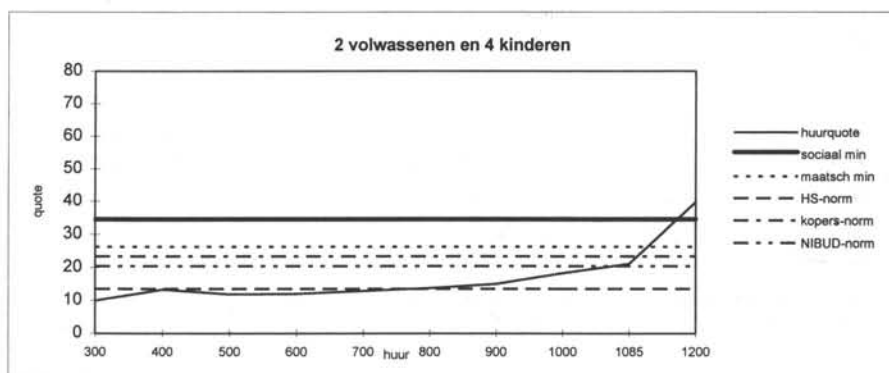
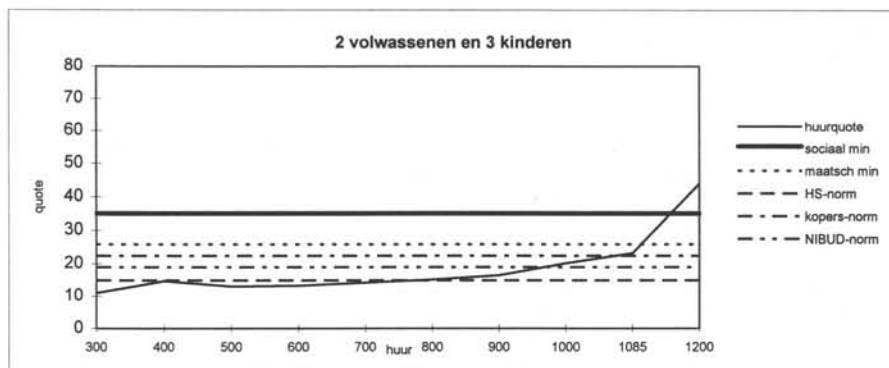
BIJLAGE 2

HURQUOTE EN HURQUOTE-NORMEN BIJ EEN GELIJKBLIJVEND BESTEDINGSPATROON

Afbeelding B.1 Huurquote en -normen bij gelijkblijvende bestedingspatronen voor huishoudens met minimaal twee volwassenen, jonger dan 65 jaar en met een minimumplus-inkomen, naar subsidiabele huur per maand en naar huishoudenssamenstelling

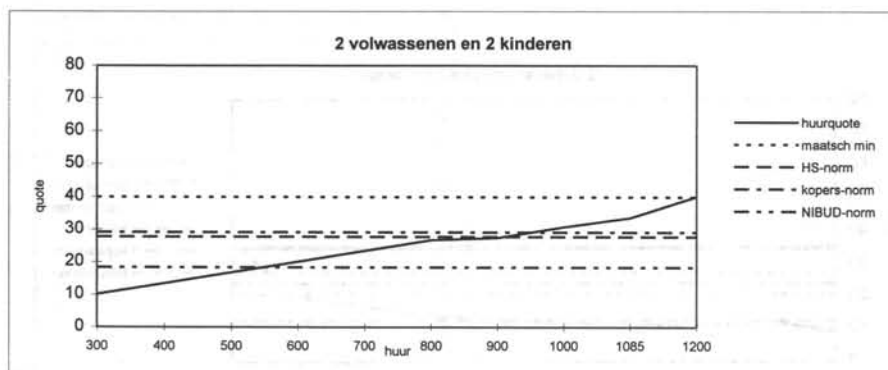
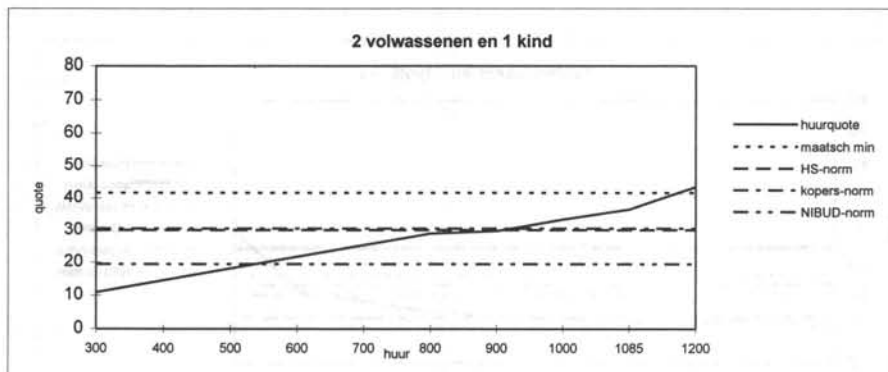
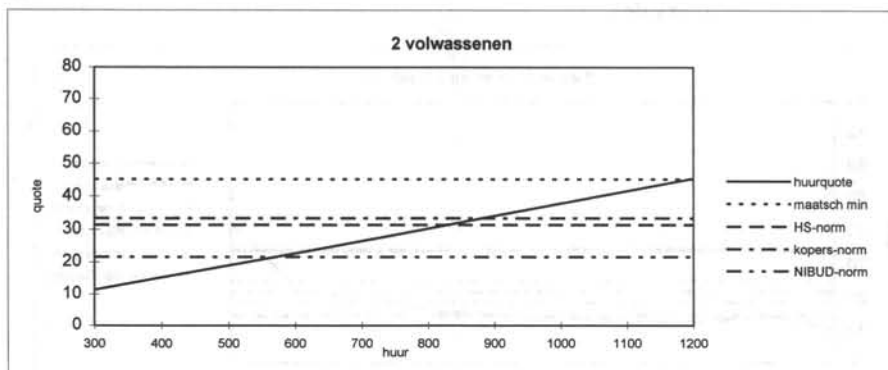


Afbeelding B.1 Huurquote en -normen bij gelijkblijvende bestedingspatronen voor huishoudens met minimaal twee volwassenen, jonger dan 65 jaar en met een minimumplus-inkomen, naar subsidiabele huur per maand en naar huishoudenssamenstelling (vervolg)

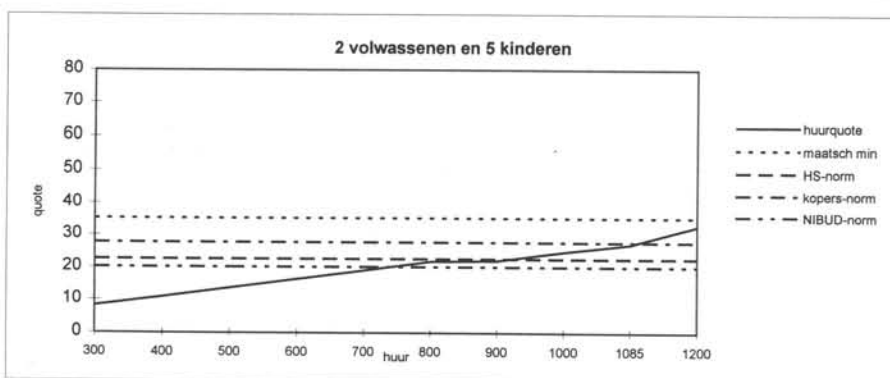
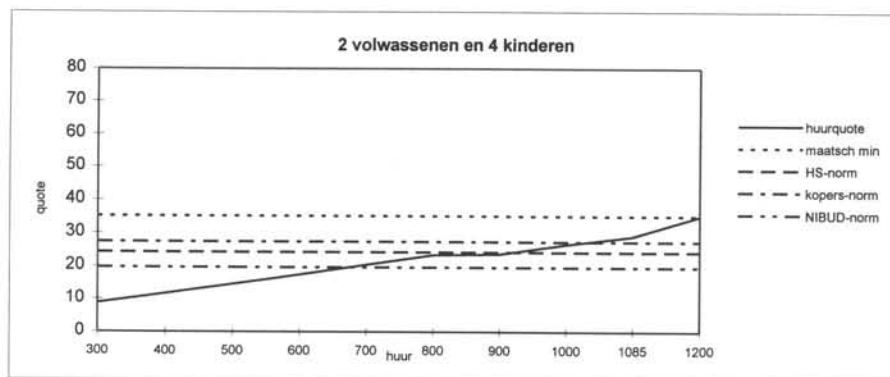
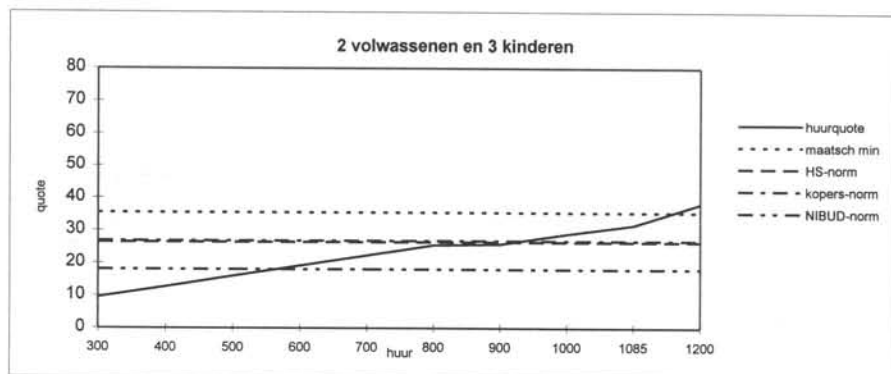


Bron: NIBUD, 1997; Tweede Kamer, 1996-1997, OTB-bewerking.

Afbeelding B.2 Huurquote en -normen bij gelijkblijvende bestedingspatronen voor huishoudens met minimaal twee volwassenen, jonger dan 65 jaar en met een modaalmin-inkomen, naar subsidieerbare huur per maand en naar huishoudenssamenstelling

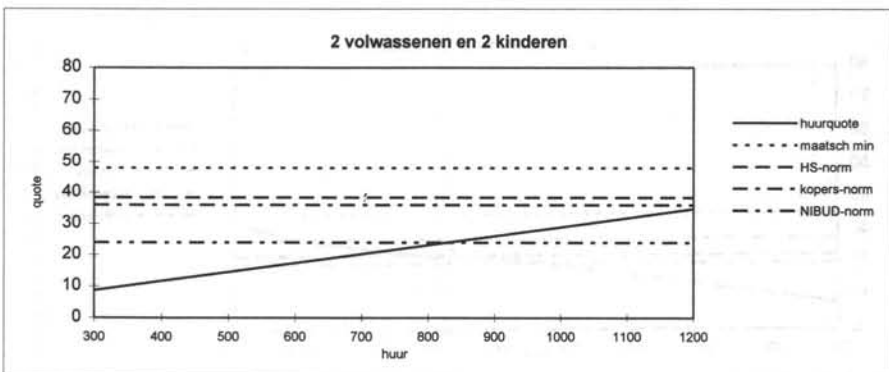
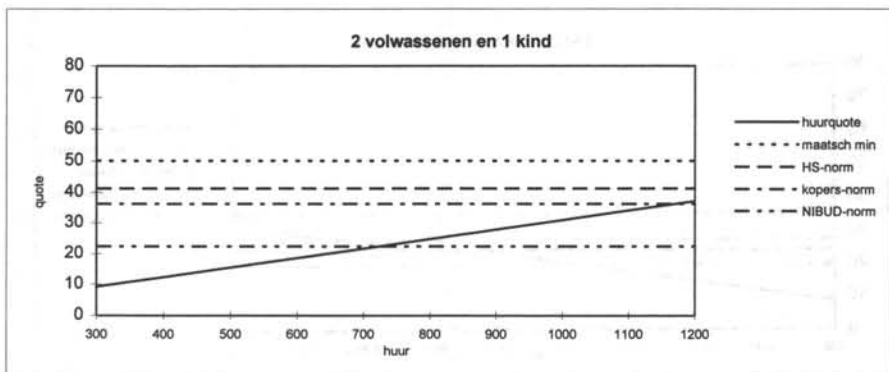
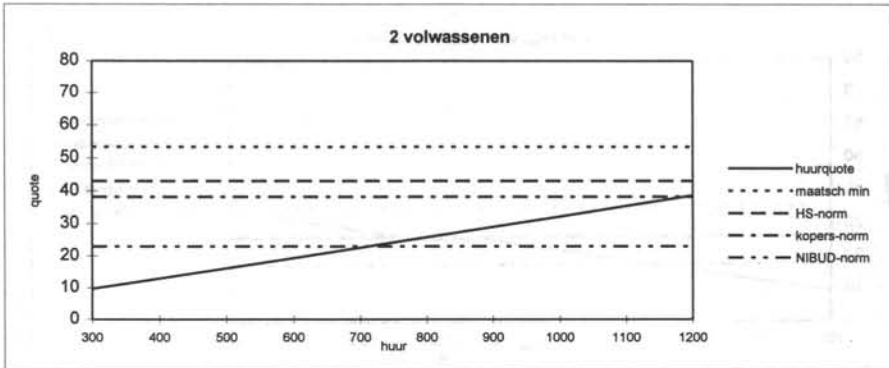


Afbeelding B.2 Huurquote en -normen bij gelijkblijvende bestedingspatronen voor huishoudens met minimaal twee volwassenen jonger dan 65 jaar met een modaalplus-inkomen, naar subsidiabele huur per maand en naar huishoudenssamenstelling (vervolg)

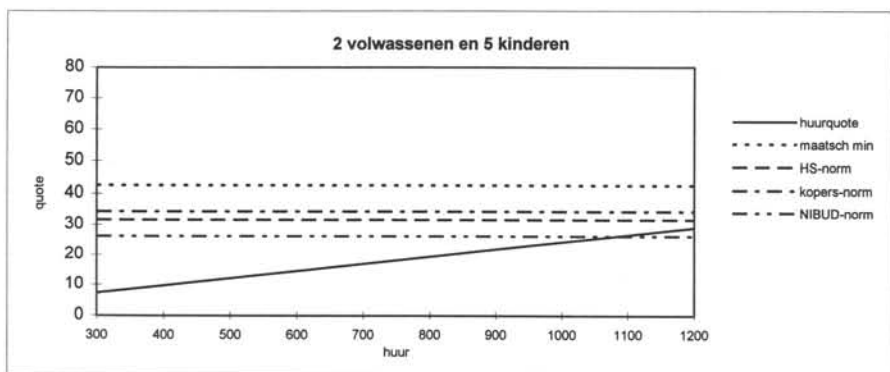
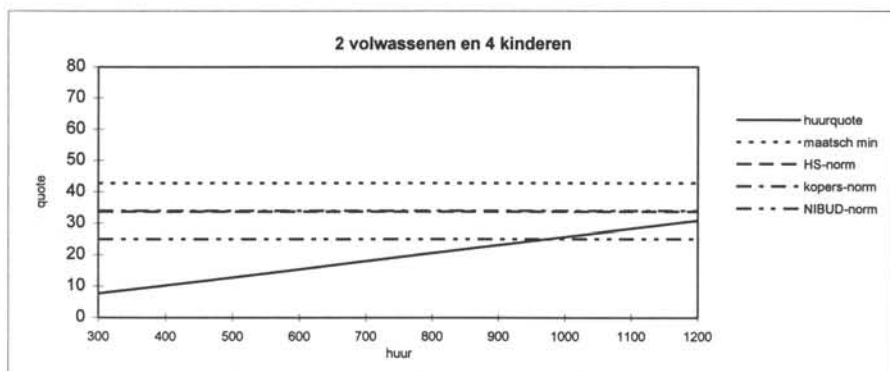
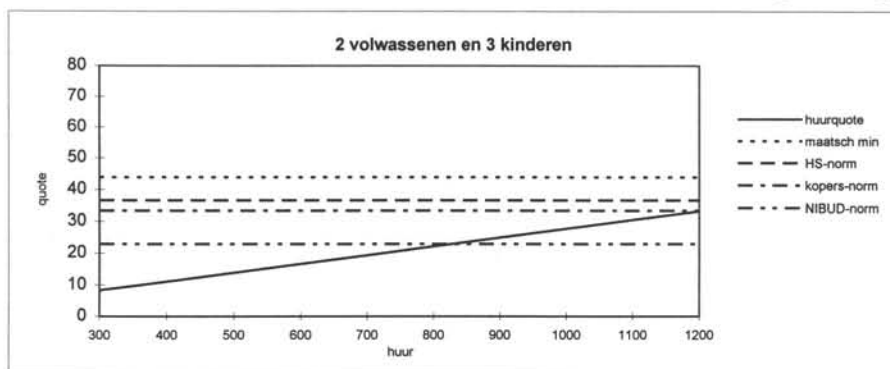


Bron: NIBUD, 1997; Tweede Kamer, 1996-1997, OTB-bewerking.

Afbeelding B.3 Huurquote en -normen bij gelijkblijvende bestedingspatronen voor huishoudens met minimaal twee volwassenen, jonger dan 65 jaar en met een modaal inkomen, naar subsidiabele huur per maand en naar huishoudenssamenstelling

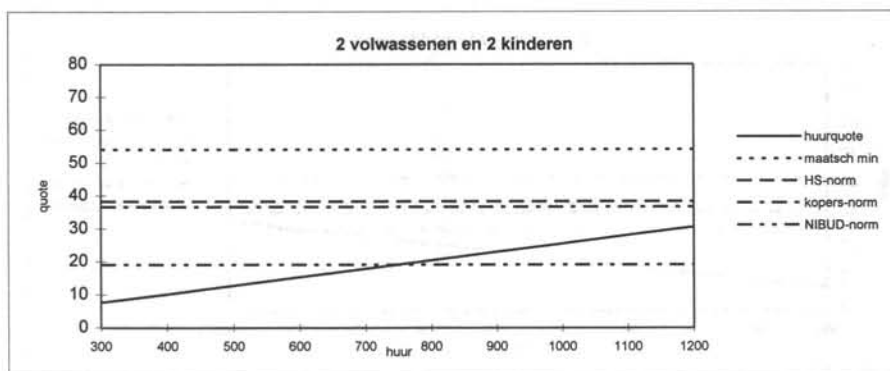
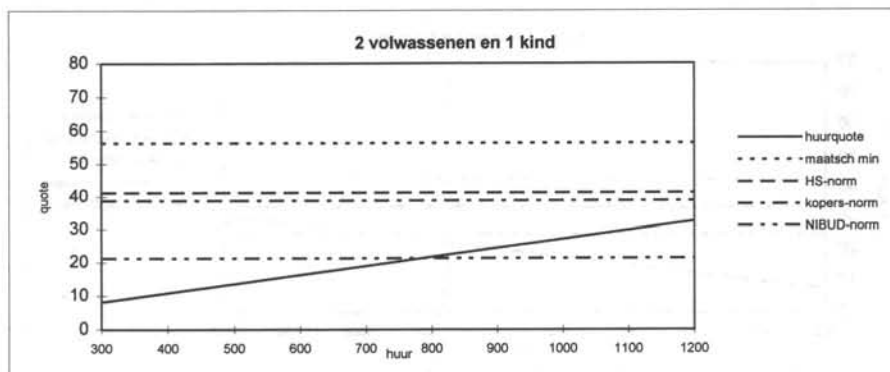
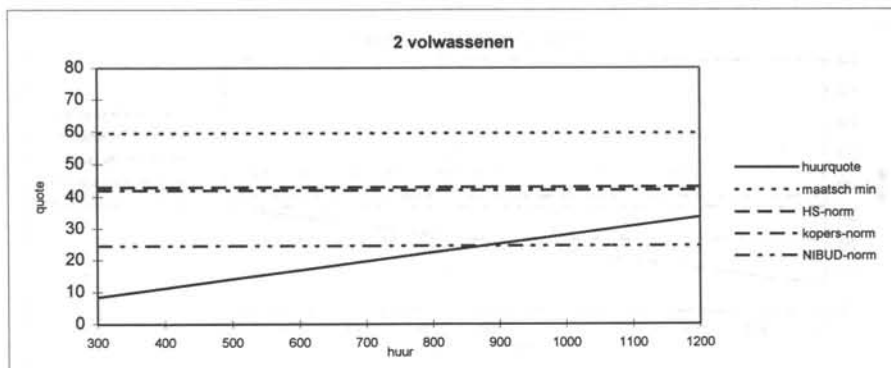


Afbeelding B.3 Huurquote en -normen bij gelijkblijvende bestedingspatronen voor huishoudens met minimaal twee volwassenen, jonger dan 65 jaar en met een modaal inkomen, naar subsidiabele huur per maand en naar huishoudenssamenstelling (vervolg)

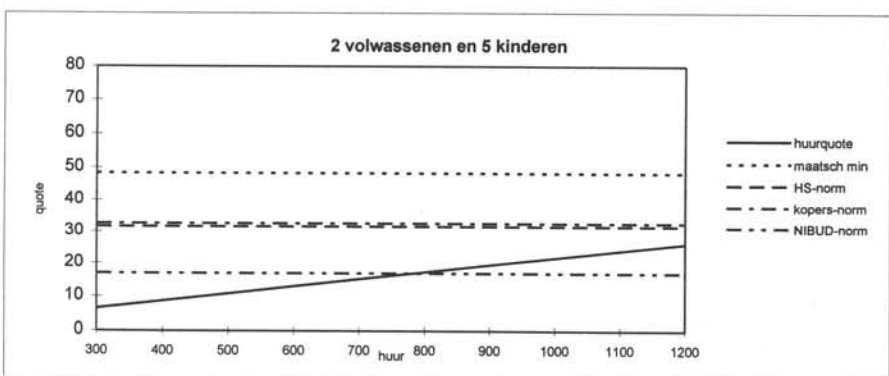
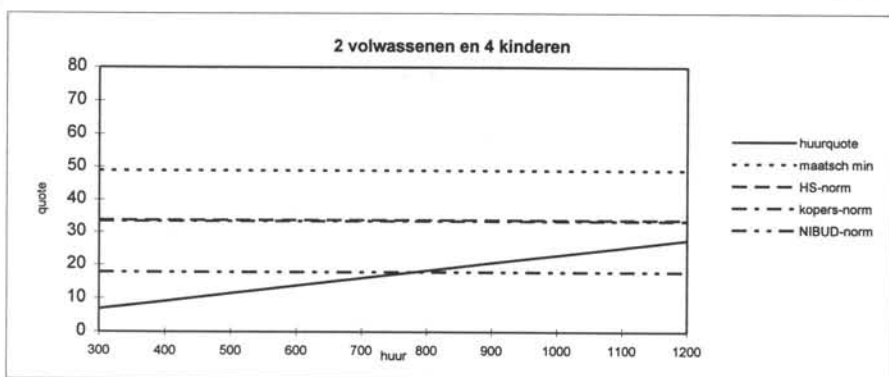
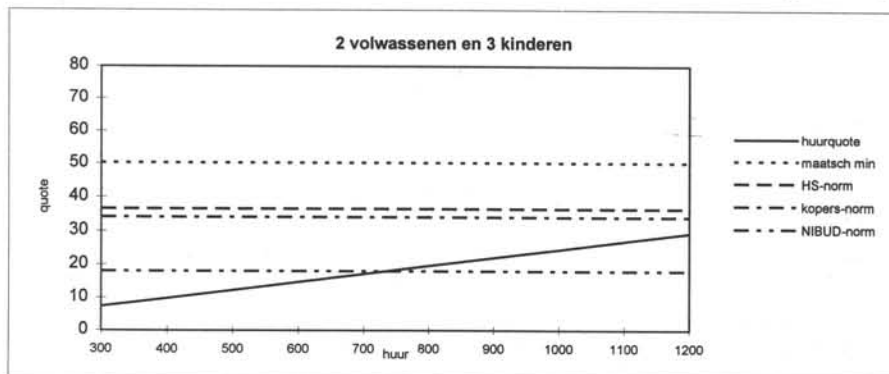


Bron: NIBUD, 1997; Tweede Kamer, 1996-1997, OTB-bewerking.

Afbeelding B.4 Huurquote en -normen bij gelijkblijvende bestedingspatronen voor huishoudens met minimaal twee volwassenen, jonger dan 65 jaar en met een modaalplus-inkomen, naar subsidiabele huur per maand en naar huishoudenssamenstelling

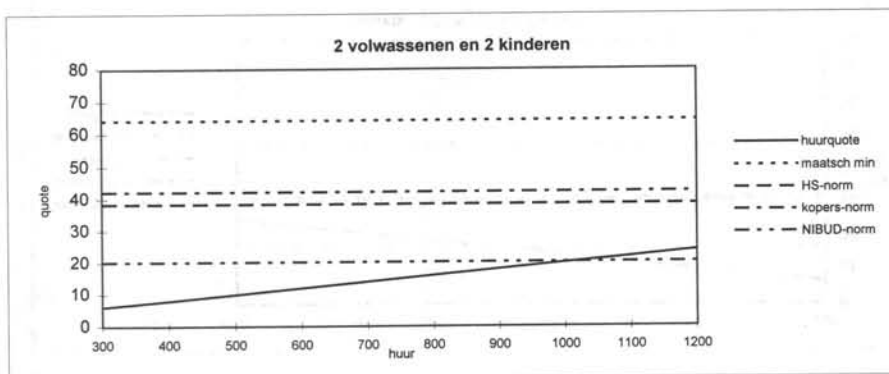
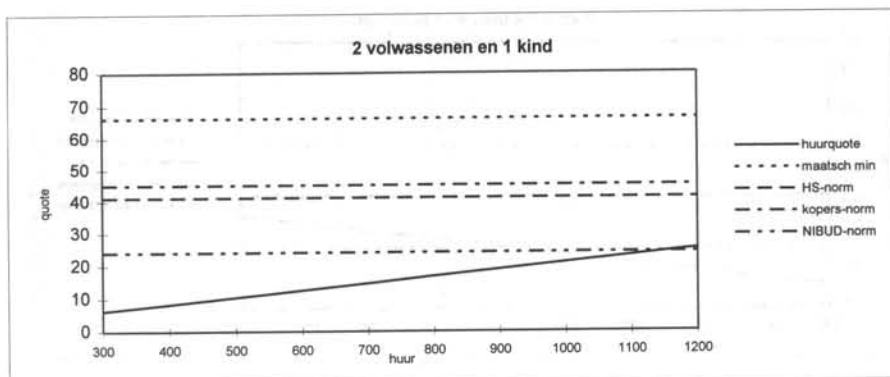
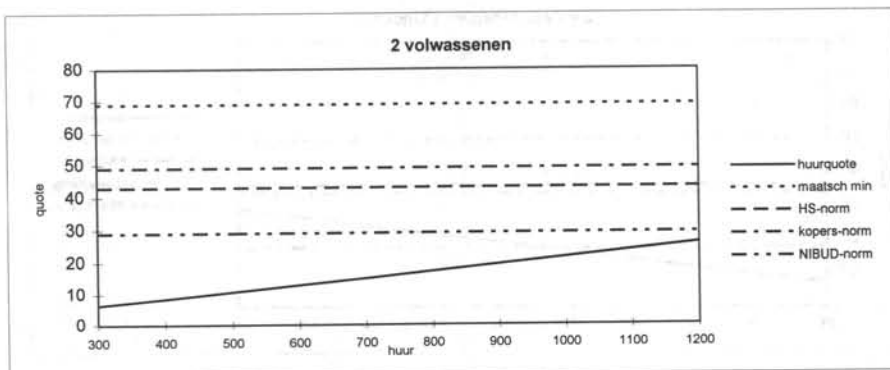


Afbeelding B.4 Huurquote en -normen bij gelijkblijvende bestedingspatronen voor huishoudens met minimaal twee volwassenen, jonger dan 65 jaar en met een modaalplus-inkomen, naar subsidiabele huur per maand en naar huishoudenssamenstelling (vervolg)

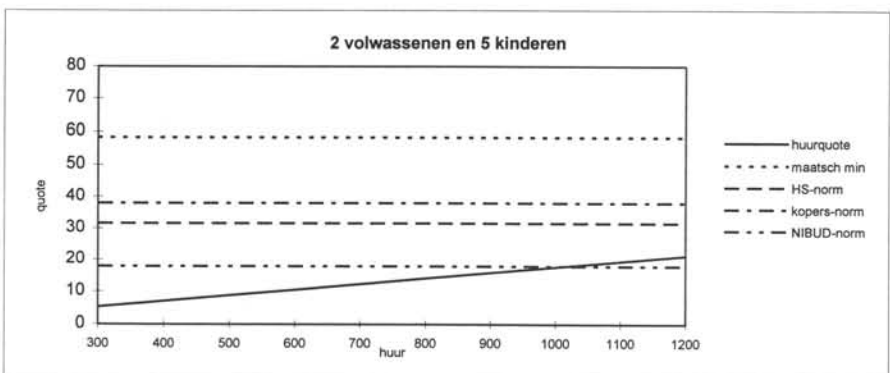
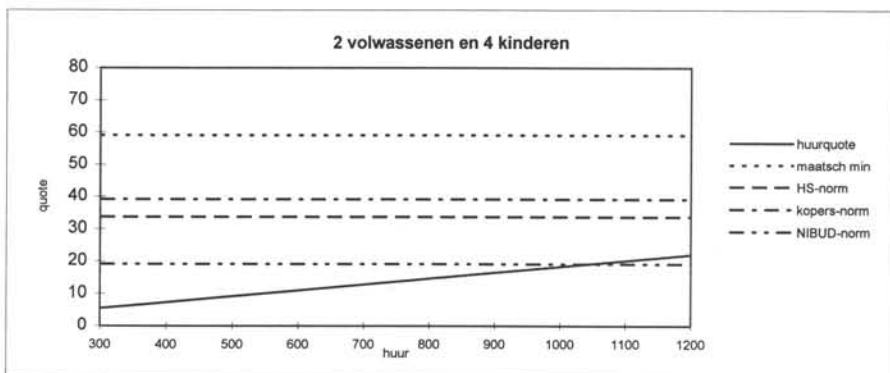
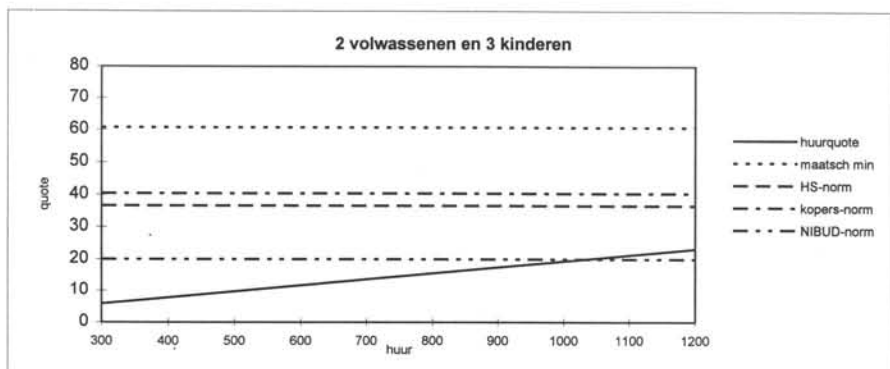


Bron: NIBUD, 1997; Tweede Kamer, 1996-1997, OTB-bewerking.

Afbeelding B.5 Huurquote en -normen bij gelijkblijvende bestedingspatronen voor huishoudens met minimaal twee volwassenen, jonger dan 65 jaar en met een inkomen van anderhalf keer modaal, naar subsidiabele huur per maand en naar huishoudenssamenstelling

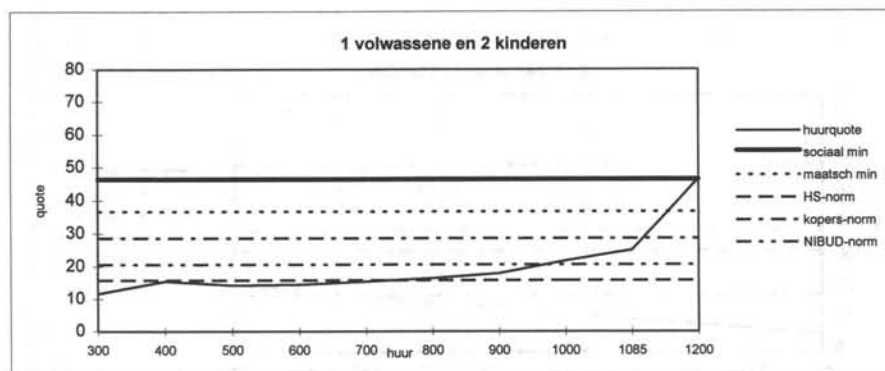
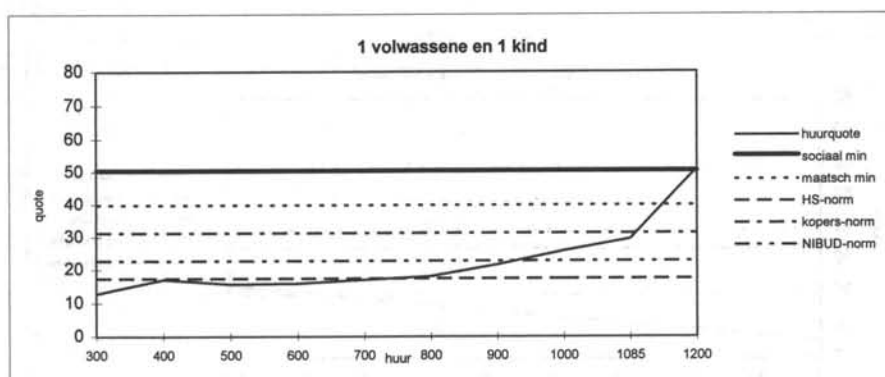
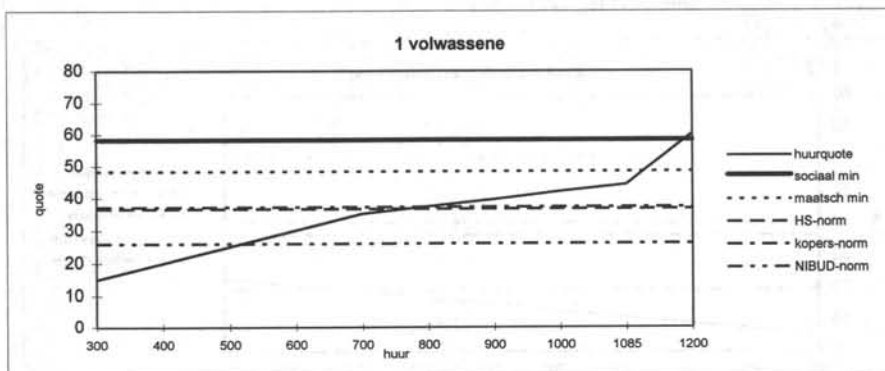


Afbeelding B.5 Huurquote en -normen bij gelijkblijvende bestedingspatronen voor huishoudens met minimaal twee volwassenen, jonger dan 65 jaar en met een inkomen van anderhalf keer modaal, naar subsidiabele huur per maand en naar huishoudenssamenstelling (vervolg)

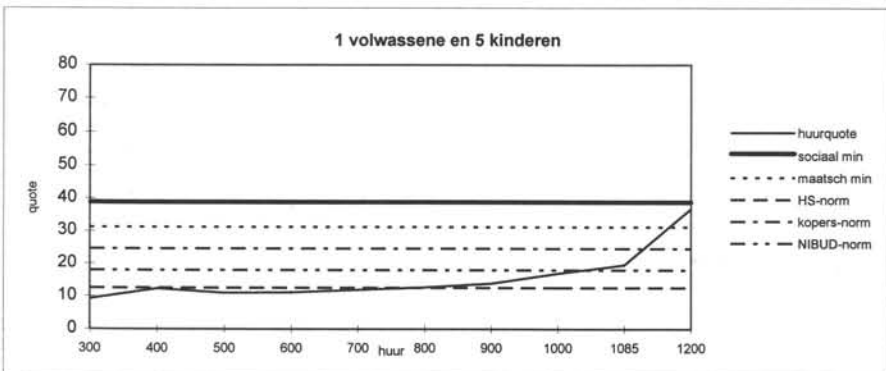
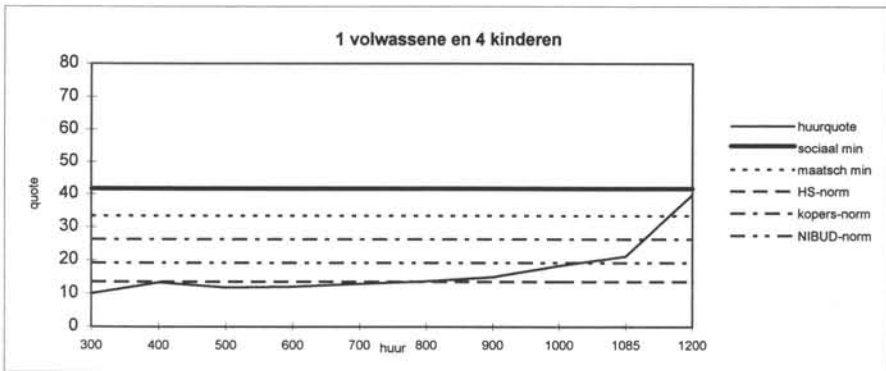
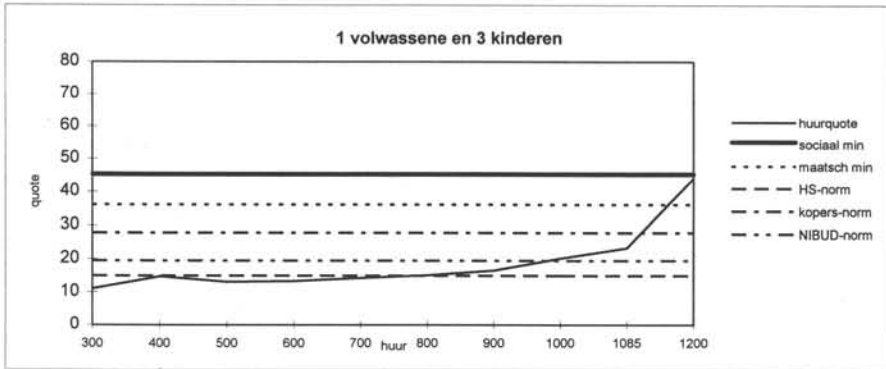


Bron: NIBUD, 1997; Tweede Kamer, 1996-1997, OTB-bewerking.

Afbeelding B.6 Huurquote en -normen bij gelijkblijvende bestedingspatronen voor huishoudens met één volwassene, jonger dan 65 jaar en met een minimumplus-inkomen, naar subsidiabele huur per maand en naar huishoudenssamenstelling

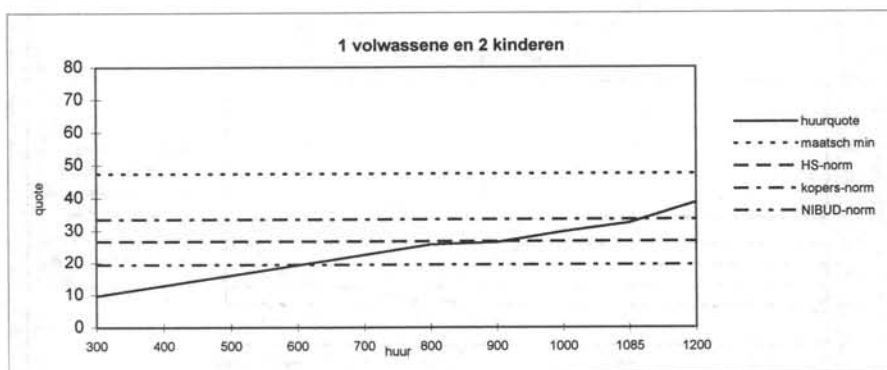
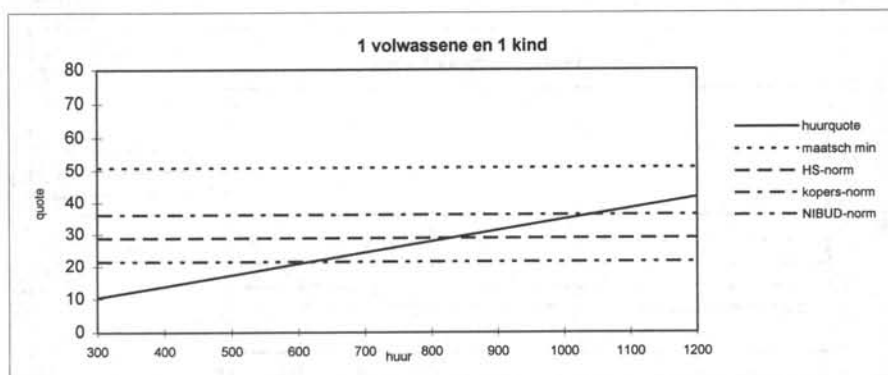
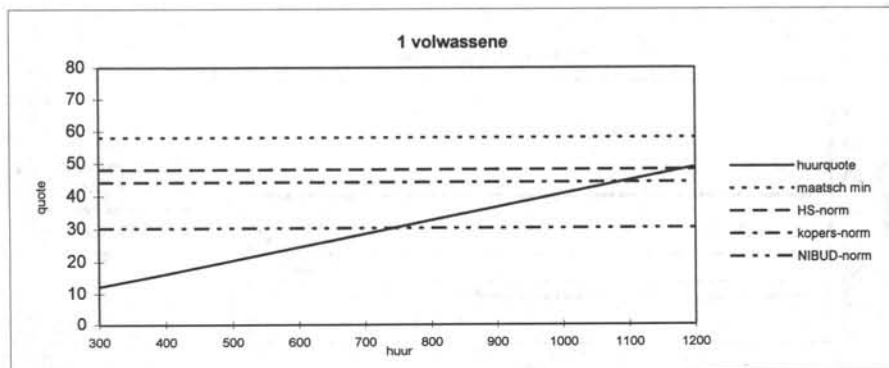


Afbeelding B.6 Huurquote en -normen bij gelijkblijvende bestedingspatronen voor huishoudens met één volwassene, jonger dan 65 jaar en met een minimumplus-inkomen, naar subsidiabele huur per maand en naar huishoudenssamenstelling (vervolg)

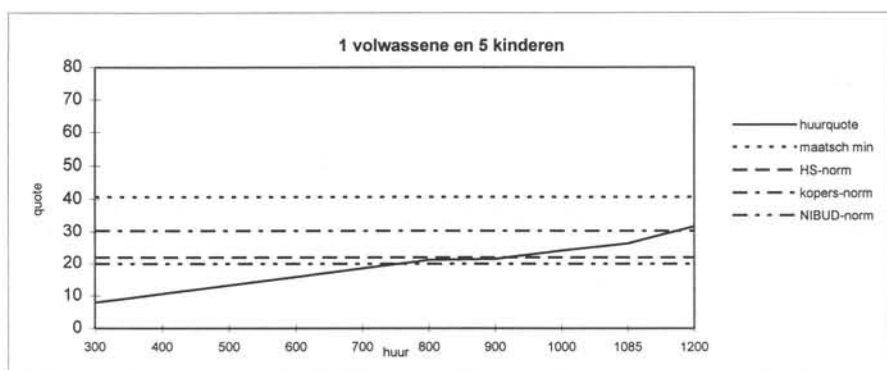
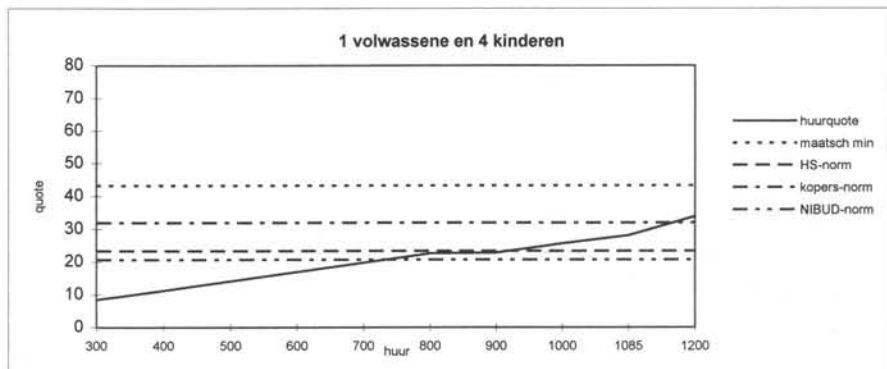
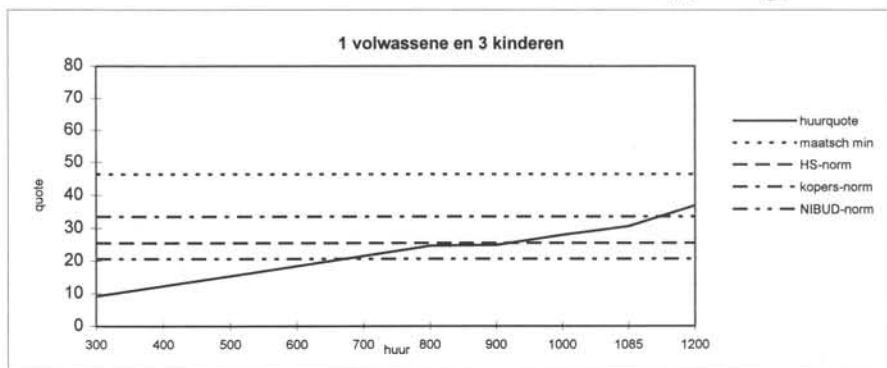


Bron: NIBUD, 1997; Tweede Kamer, 1996-1997, OTB-bewerking.

Afbeelding B.7 Huurquote en -normen bij gelijkblijvende bestedingspatronen voor huishoudens met één volwassene, jonger dan 65 jaar en met een modaalmin-inkomen, naar subsidiabele huur per maand en naar huishoudenssamenstelling

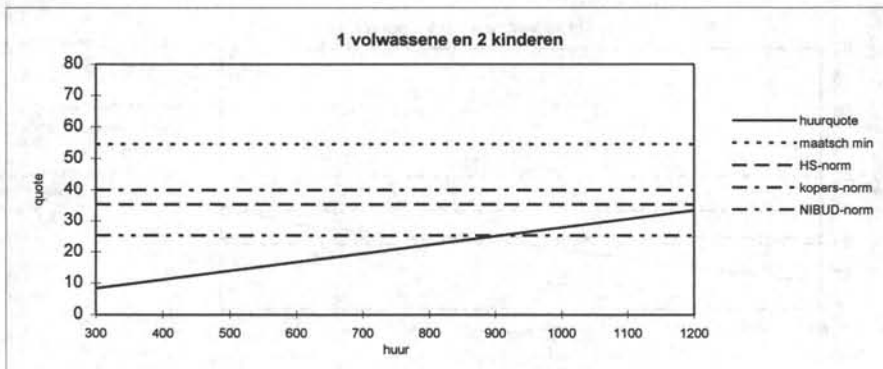
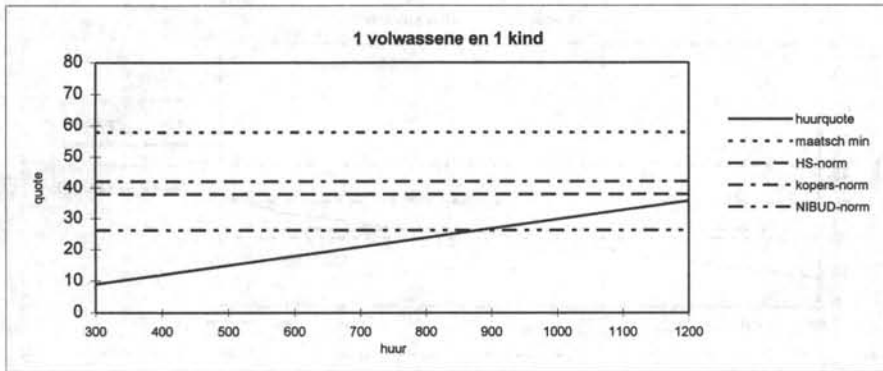
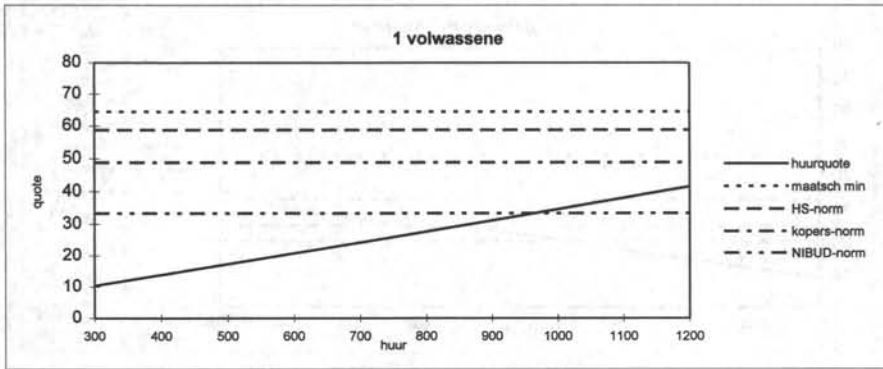


Afbeelding B.7 Huurquote en -normen bij gelijkblijvende bestedingspatronen voor huishoudens met één volwassene, jonger dan 65 jaar en met een modaalmin-inkomen, naar subsidiabele huur per maand en naar huishoudenssamenstelling (vervolg)

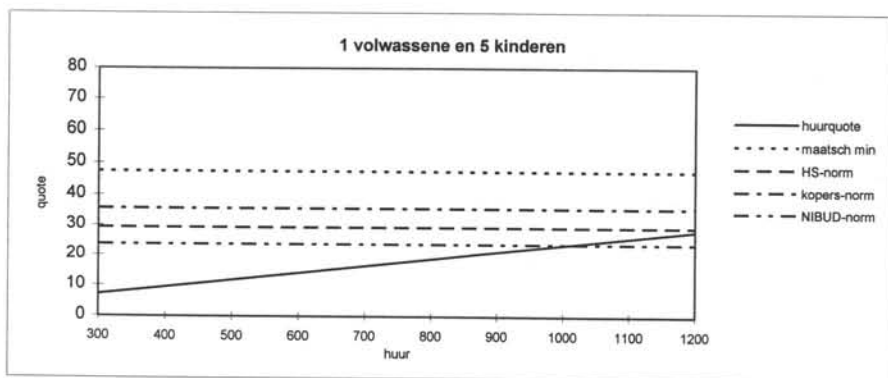
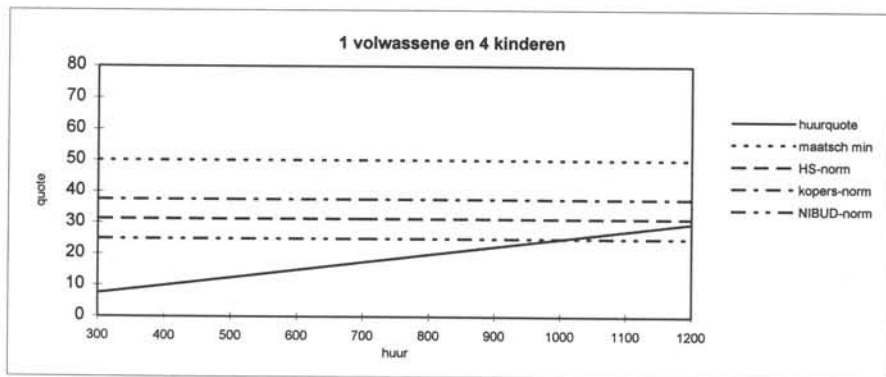
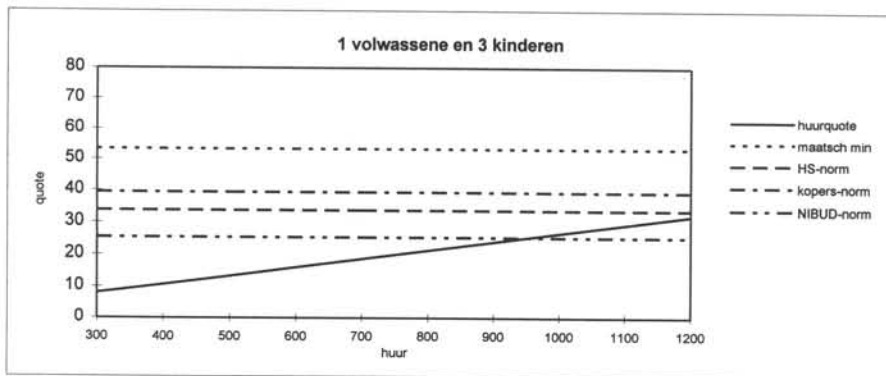


Bron: NIBUD, 1997; Tweede Kamer, 1996-1997, OTB-bewerking.

Afbeelding B.8 Huurquote en -normen bij gelijkblijvende bestedingspatronen voor huishoudens met één volwassene, jonger dan 65 jaar en met een modaal inkomen, naar subsidiabele huur per maand en naar huishoudenssamenstelling

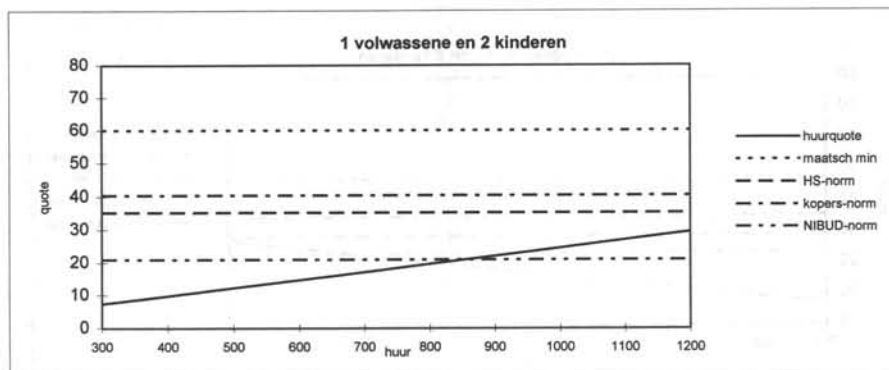
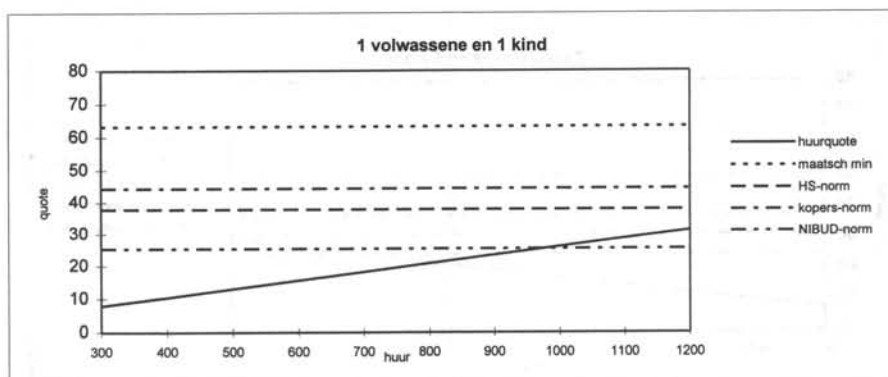
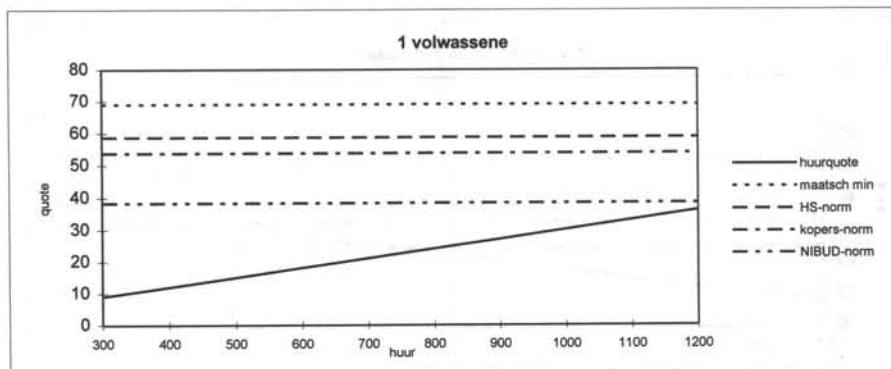


Afbeelding B.8 **Huurquote en -normen bij gelijkblijvende bestedingspatronen voor huishoudens met één volwassene, jonger dan 65 jaar en met een modaal inkomen, naar subsidiabele huur per maand en naar huishoudenssamenstelling (vervolg)**

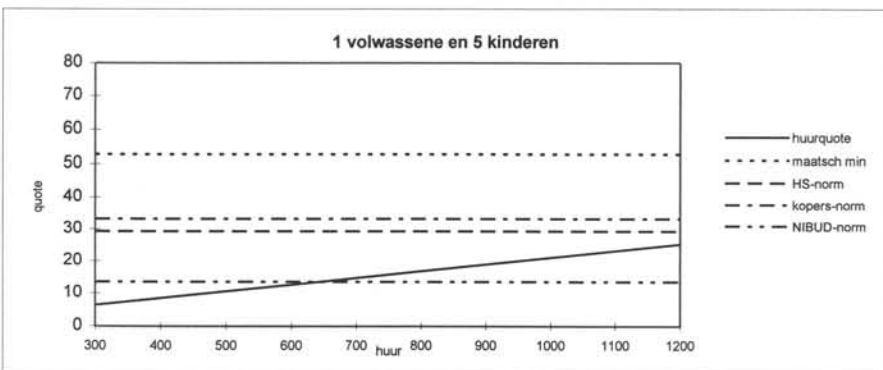
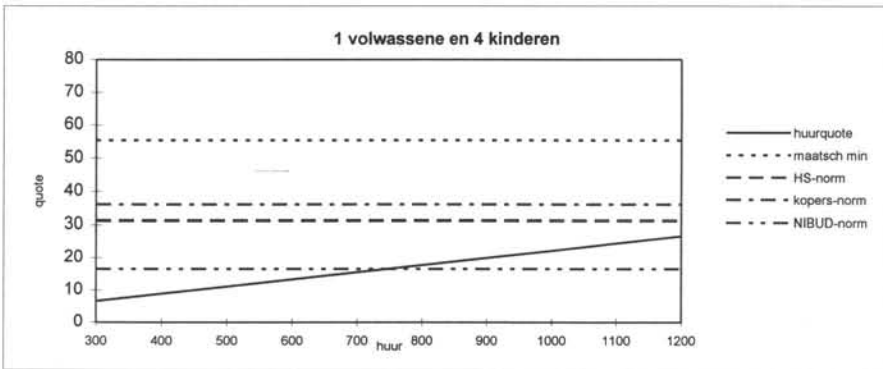
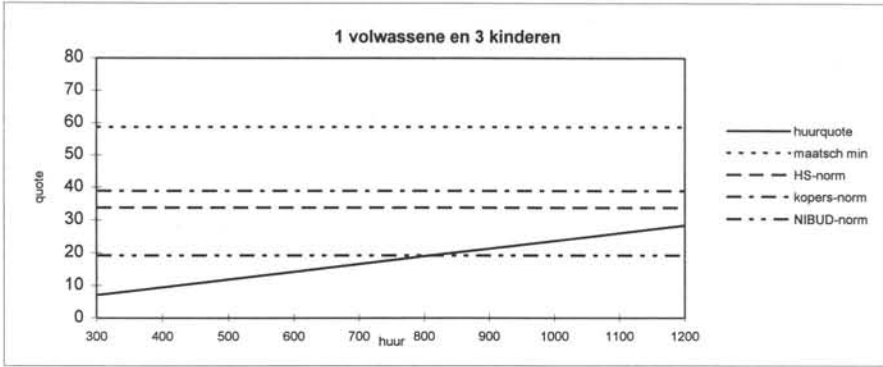


Bron: NIBUD, 1997; Tweede Kamer, 1996-1997, OTB-bewerking.

Afbeelding B.9 Huurquote en -normen bij gelijkblijvende bestedingspatronen voor huishoudens met één volwassene, jonger dan 65 jaar en met een modaalplus-inkomen, naar subsidiabele huur per maand en naar huishoudenssamenstelling

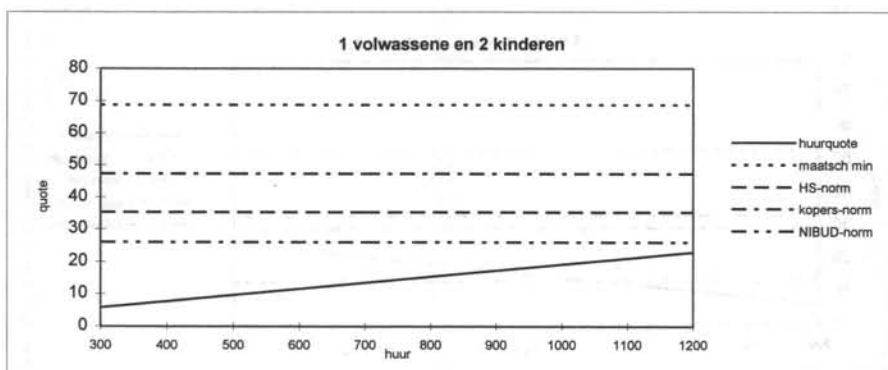
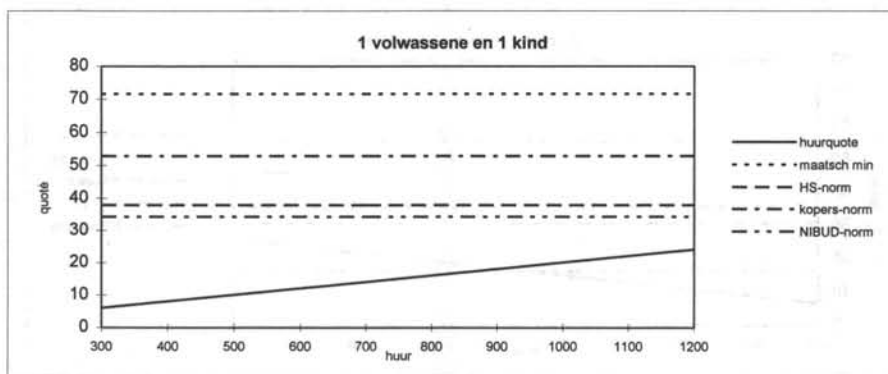
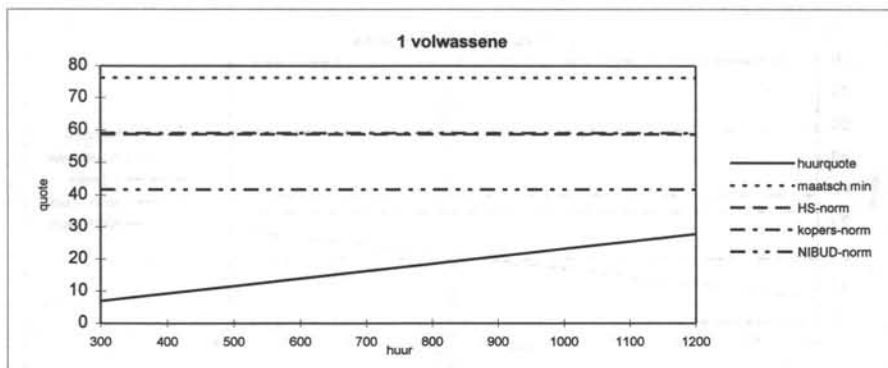


Afbeelding B.9 Huurquote en -normen bij gelijkblijvende bestedingspatronen voor huishoudens met één volwassene, jonger dan 65 jaar en met een modaalplus-inkomen, naar subsidiabele huur per maand en naar huishoudenssamenstelling (vervolg)

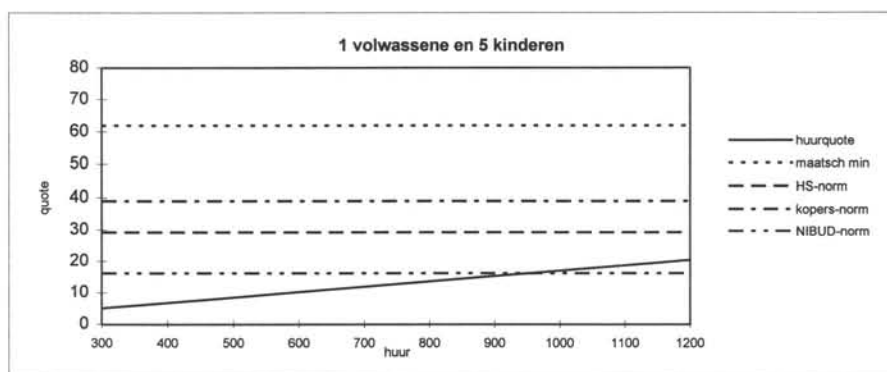
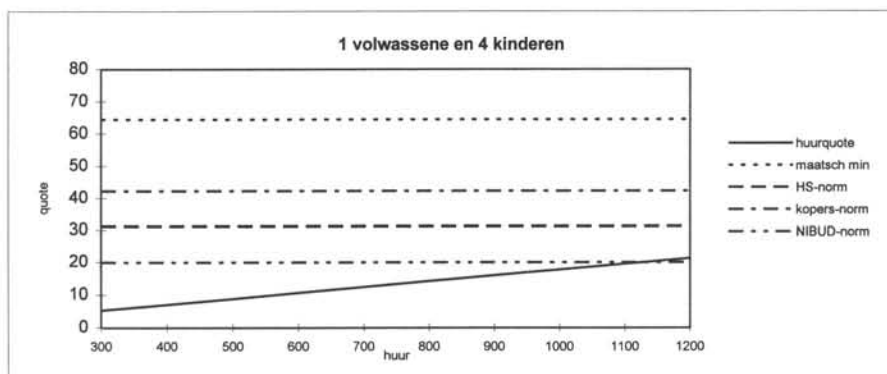
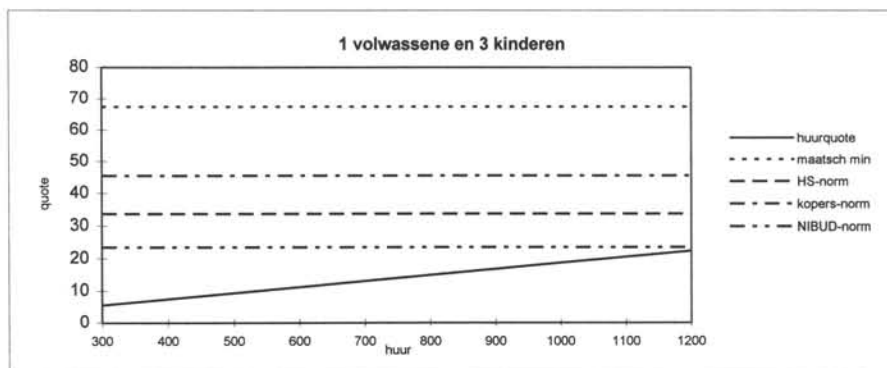


Bron: NIBUD, 1997; Tweede Kamer, 1996-1997, OTB-bewerking.

Afbeelding B.10 Huurquote en -normen bij gelijkblijvende bestedingspatronen voor huishoudens met één volwassene, jonger dan 65 jaar en met een inkomen van anderhalf keer modaal, naar subsidiabele huur per maand en naar huishoudenssamenstelling



Afbeelding B.10 Huurquote en -normen bij gelijkblijvende bestedingspatronen voor huishoudens met één volwassene, jonger dan 65 jaar en met een inkomen van anderhalf keer modaal, naar subsidiabele huur per maand en naar huishoudenssamenstelling (vervolg)



Bron: NIBUD, 1997; Tweede Kamer, 1996-1997, OTB-bewerking.

The following table shows the results of the experiment. The first column is the number of trials, the second column is the number of correct responses, and the third column is the percentage of correct responses.

Trial	Correct	Percentage
1	1	100%
2	1	100%
3	1	100%
4	1	100%
5	1	100%
6	1	100%
7	1	100%
8	1	100%
9	1	100%
10	1	100%
11	1	100%
12	1	100%
13	1	100%
14	1	100%
15	1	100%
16	1	100%
17	1	100%
18	1	100%
19	1	100%
20	1	100%
21	1	100%
22	1	100%
23	1	100%
24	1	100%
25	1	100%
26	1	100%
27	1	100%
28	1	100%
29	1	100%
30	1	100%
31	1	100%
32	1	100%
33	1	100%
34	1	100%
35	1	100%
36	1	100%
37	1	100%
38	1	100%
39	1	100%
40	1	100%
41	1	100%
42	1	100%
43	1	100%
44	1	100%
45	1	100%
46	1	100%
47	1	100%
48	1	100%
49	1	100%
50	1	100%
51	1	100%
52	1	100%
53	1	100%
54	1	100%
55	1	100%
56	1	100%
57	1	100%
58	1	100%
59	1	100%
60	1	100%
61	1	100%
62	1	100%
63	1	100%
64	1	100%
65	1	100%
66	1	100%
67	1	100%
68	1	100%
69	1	100%
70	1	100%
71	1	100%
72	1	100%
73	1	100%
74	1	100%
75	1	100%
76	1	100%
77	1	100%
78	1	100%
79	1	100%
80	1	100%
81	1	100%
82	1	100%
83	1	100%
84	1	100%
85	1	100%
86	1	100%
87	1	100%
88	1	100%
89	1	100%
90	1	100%
91	1	100%
92	1	100%
93	1	100%
94	1	100%
95	1	100%
96	1	100%
97	1	100%
98	1	100%
99	1	100%
100	1	100%

VERSCHEENEN IN DE SERIE OTBOUWSTENEN

1. F. van der Zon, Kengetallen en succescriteria voor woningcorporaties
1995/70 blz./ISBN 90-407-1200-X/f 25,-
2. T. Hoenderdos en A. Metselaar, Probleemcomplexen en leefbaarheid: over de prestaties van woningcorporaties inzake de bevordering van leefbaarheid
1996/57 blz./ISBN 90-407-1360-X/f 15,-
3. B. van Rosmalen en F. Wassenberg, Volkshuisvestingsplan 1996-2000 Gemeente Venray
1996/110 blz./ISBN 90-407-1368-5/f 29,50
4. H. Kruythoff en H. Heeger, Ogen, oren en mond van Haaglanden. Burgers over wonen
1996/47 blz./ISBN 90-407-1401-0/f 15,-
5. H. Priemus, B. van Rosmalen, F. Wassenberg, Regionaal volkshuisvestingsplan Haaglanden. Balans tussen herstructurering en behoud kernvoorraad
1996/224 blz./ISBN 90-407-1400-2/f 60,-
6. J. Kullberg, Aanbodmodellen geïnventariseerd. Een landelijke verkenning van vormen van marktgerichte woonruimteverdeling en impressies van de verdelers
1997/76 blz./ISBN 90-407-1412-6/f 25,-
7. B. van Rosmalen, De omslag. Woningmarktanalyse Monster
1997/69 blz./ISBN 90-407-1486-X/f 21,50
8. P.J. Boelhouwer, Woningmarktonderzoek Venlo en Tegelen: naar een woningbouwprogrammering. Een samenvatting
1997/101 blz./ISBN 90-407-1487-8/f 30,-
9. M. Elsinga, De Weerter woningmarkt in beeld. Conclusies woningmarktonderzoek
1997/49 blz./ISBN 90-407-1522-2/f 15,-

10. B. van Rosmalen en F. Wassenberg, Regionaal Volkshuisvestingsperspectief Gooi en Vechtstreek
1997/108 blz./ISBN 90-407-1525-4/f 30,-
11. F. van der Zon, Naar prestatie-afspraken tussen FEW, corporaties en gemeente in Enschede
1997/40 blz./ISBN 90-407-1555-6
12. T.A.L. Leliveld, Woningmarktanalyse Hoogvliet/Pernis
1997/142 blz./ISBN 90-407-1559-9
13. P.J. Boelhouwer en R. ter Bogt, Woningbehoefte- en migratieonderzoek Woerden en regio West-Utrecht
1997/119 blz./ISBN 90-407-1560-2/f 35,-
14. P.J. Boelhouwer en R. ter Bogt, Woningmarktonderzoek Woerden
1997/69 blz./ISBN 90-407-1610-2
15. H.M. Kruythoff, H.C.C.H. Coolen en G.L.M. Hilkhuisen, Doorstromingseffecten van VINEX-locaties in Haarlemmermeer
1997/265 blz./ISBN 90-407-1598-0
16. B. van Rosmalen, Evaluatie aanbodmodel Amstel-Meerlanden. Beleving en slaagkansen van woonboninstuurders
1997/57 blz./ISBN 90-407-1605-6
17. B. van Rosmalen, Evaluatie aanbodmodel Zaanstad. Beleving, zoekgedrag en slaagkansen van woonboninstuurders
1997/73 blz./ISBN 90-407-1606-4
18. M. Elsinga, H. Boumeester, T.A.L. Leliveld en H. Priemus, Haken en ogen aan huren en kopen. Aanzet tot gezamenlijk beleid in Den Haag
Verschijnt binnenkort
19. B. van Rosmalen en J. Kullberg, Evaluatie aanbodmodel Amsterdam. Woningzoekenden en hun zoekstrategieën, slaagkansen, begrip en waardering voor het nieuwe model
1997/108 blz./ISBN 90-407-1613-7
20. J.B.S. Conijn, Het huurbeleid en het aan- en verkoopbeleid van institutionele beleggers
1997/29 blz./ISBN 90-407-1612-9
21. F. Wassenberg en E. Kalle, Toekomstscenario's woningmarkt Leeuwarden
1997/62 blz./ISBN 90-407-1630-7