



INTERNATIONALE VERGELIJKING  
VAN DE WOONUITGAVEN,  
EEN MICRO-ANALYSE



A.J. Menkveld



**20** VOLKSHUISVESTINGSBELEID  
EN  
BOUWMARKT



Q504 441 G



2113048

---

**INTERNATIONALE VERGELIJKING VAN DE  
WOONUITGAVEN, EEN MICRO-ANALYSE**

Bibliotheek TU Delft



C 2128895

Onderzoeksinstituut OTB  
Technische Universiteit Delft  
Thijsseweg 11, 2629 JA Delft  
Tel.: (015) 783005

---

**INTERNATIONALE VERGELIJKING VAN DE  
WOONUITGAVEN, EEN MICRO-ANALYSE**

*A.J. Menkveld*



**Delftse Universitaire Pers**

De serie Volkshuisvestingsbeleid en Bouwmarkt wordt uitgegeven door:  
Delftse Universitaire Pers  
Stevinweg 1  
2628 CN Delft  
Tel.: (015) 783254

Onderzoek in opdracht van het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke  
Ordening en Milieubeheer

**CIP-GEGEVENS KONINKLIJKE BIBLIOTHEEK, 'S-GRAVENHAGE**

Menkveld, A.J.

Internationale vergelijking van de woonuitgaven, een micro-analyse / A.J.  
Menkveld. - Delft : Delftse Universitaire Pers. - Ill. - (Volkshuisvestingsbeleid en  
bouwmarkt, ISSN 0926-6305 ; 20)

Met lit. opg.

ISBN 90-6275-855-X

NUGI 655

Trefw.: woonlasten ; micro-analyse

Copyright 1993 by A.J. Menkveld

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, Delft, The Netherlands.

---

# INHOUD

## VOORWOORD

<b>1.</b>	<b>INLEIDING</b> .....	1
1.1	Inleiding .....	1
1.2	Probleemstelling .....	2
1.3	Definiëring van gegevens .....	3
1.4	Verzameling en gebruik van gegevens .....	5
1.5	Opbouw rapport .....	6
<b>2.</b>	<b>WOONUITGAVEN IN FRANKRIJK</b> .....	7
2.1	Inleiding .....	7
2.2	Schets van de woningmarkt .....	7
2.2.1	De eigen-woningsector .....	10
2.2.2	De huursector .....	13
2.3	De woonuitgavenverdeling .....	15
2.3.1	De ontwikkeling van de gemiddelde woonuitgaven in de eigen-woningsector .....	19
2.3.2	De verdeling van de woonuitgaven in 1988 in de eigen-woningsector .....	22
2.3.3	De ontwikkeling van de gemiddelde woonuitgaven in de huursector .....	23
2.3.4	De verdeling van de woonuitgaven in 1988 in de huursector ....	26
<b>3.</b>	<b>WOONUITGAVEN IN WEST-DUISSLAND</b> .....	27
3.1	Inleiding .....	27
3.2	Schets van de woningmarkt .....	27
3.2.1	De eigen-woningsector .....	32
3.2.2	De huursector .....	36
3.3	Woonuitgavenverdeling in de huursector .....	39
3.3.1	De ontwikkeling van de gemiddelde woonuitgaven in de huursector .....	42
3.3.2	De verdeling van de woonuitgaven in de huursector .....	45
3.4	De verdeling van de woonuitgaven in de eigen-woningsector ....	48

<b>4.</b>	<b>WOONUITGAVEN IN HET VERENIGD KONINKRIJK</b>	<b>51</b>
4.1	Inleiding	51
4.2	Schets van de woningmarkt	51
4.2.1	De eigen woningsector	56
4.2.2	De huursector	61
4.3	De woonuitgavenverdeling	67
4.3.1	Ontwikkeling van de gemiddelde woonuitgaven in de eigen-woningsector	68
4.3.2	Ontwikkeling van de gemiddelde woonuitgaven in de huursector	70
4.3.3	De verdeling van de woonuitgaven in 1988	70
4.4	Profijt van overheidssubsidiëring	71
<b>5.</b>	<b>WOONUITGAVEN IN BELGIË</b>	<b>75</b>
5.1	Inleiding	75
5.2	Schets van de woningmarkt	75
5.2.1	De eigen-woningsector	77
5.2.2	De particuliere huursector	79
5.2.3	De sociale huursector	80
5.3	De woonuitgavenverdeling	83
5.3.1	Eigenaar-bewoners	86
5.3.2	Particuliere huurders	89
5.3.3	Sociale huurders	90
5.4	Maximaal toelaatbare woonuitgavenquotes	92
5.5	Een totaalbeeld voor 1988	93
<b>6.</b>	<b>WOONUITGAVEN IN DENEMARKEN</b>	<b>97</b>
6.1	Inleiding	97
6.2	Schets van de woningmarkt	97
6.2.1	De eigen-woningsector	99
6.2.2	De particuliere huursector	100
6.2.3	De coöperatieve sector	100
6.2.4	De sociale huursector	101
6.3	De woonuitgavenverdeling	103
6.3.1	De verdeling van de woonuitgaven in 1987	104
<b>7.</b>	<b>WOONUITGAVEN IN ZWEDEN</b>	<b>107</b>
7.1	Inleiding	107
7.2	Schets van de woningmarkt	107
7.2.1	Objectsubsiëring en financiering	111
7.2.2	Subjectsubsiëring	112
7.2.3	Huurprijvaststelling	113
7.3	De woonuitgavenverdeling	114
7.3.1	De opbouw van de woonuitgaven in 1991	117
7.3.2	De verdeling van de woonuitgaven in 1991 in de huursector	118

<b>8.</b>	<b>WOONUITGAVEN IN NEDERLAND</b>	119
8.1	Inleiding	119
8.2	Schets van de woningmarkt	119
8.2.1	De eigen-woningsector	123
8.2.2	De particuliere huursector	124
8.2.3	De sociale huursector	125
8.3	De woonuitgavenverdeling	127
8.3.1	De woonuitgavenquotes in de huur- en koopsector naar inkomen	130
8.3.2	De verdeling van de gemiddelde woonuitgaven in de eigen- woningsector	131
8.3.3	De verdeling van de woonuitgaven in 1989 in de huursector	134
<b>9.</b>	<b>VERGELIJKENDE SAMENVATTING</b>	137
9.1	Inleiding	137
9.2	Bronnen en definities	139
9.3	Omvang van de eigendomssectoren	142
9.4	De gemiddelde inkomens en de inkomensverdeling	143
9.4.1	Gemiddelde inkomens	143
9.5	Woonuitgavenverdeling in de huursector	147
9.5.1	De gemiddelde woonuitgaven	147
9.5.2	Verdeling van de woonuitgaven in de huursector naar huishoud- inkomen	149
9.6	Woonuitgavenverdeling in de koopsector	152
9.6.1	De gemiddelde woonuitgaven	152
9.6.2	Verdeling van de woonuitgaven in de koopsector naar huishoud- inkomen	155
9.7	Positionering van het volkshuisvestingsbeleid	160
9.8	Samenvatting en conclusies	160
	<b>LITERATUUR</b>	163
	<b>BIJLAGE 1</b>	
	<b>FRANKRIJK: ENQUÊTE LOGEMENT 1988</b>	183
	<b>BIJLAGE 2</b>	
	<b>VERENIGD KONINKRIJK: FAMILY EXPENDITURE SURVEY</b>	189
	<b>BIJLAGE 3A</b>	
	<b>BELGIË: FISCALE EN WERKELIJKE DECIELEN</b>	193
	<b>BIJLAGE 3B</b>	
	<b>DE CBS-ENQUÊTE</b>	195

<b>BIJLAGE 3C</b>	
<b>DE BUDGETONDERZOEKEN VAN HET NIS .....</b>	<b>205</b>
<b>BIJLAGE 3D</b>	
<b>BEREIKBAARHEIDSTUDIE PLANBUREAU .....</b>	<b>209</b>
<b>BIJLAGE 3E</b>	
<b>DEFINITIES EN METHODEN CBS-ENQUÊTE .....</b>	<b>217</b>
<b>BIJLAGE 4A</b>	
<b>DENEMARKEN: RESULTATEN BUDGETONDERZOEKEN 1981 ..</b>	<b>223</b>
<b>BIJLAGE 4B</b>	
<b>DENEMARKEN: HUURONDERZOEK 1985 .....</b>	<b>225</b>
<b>BIJLAGE 5A</b>	
<b>ZWEDEN: BEWERKING BHU'87 VOOR 1989 .....</b>	<b>227</b>
<b>BIJLAGE 5B</b>	
<b>ZWEDEN: BEWERKING BHU'87 VOOR 1990 .....</b>	<b>233</b>
<b>BIJLAGE 6</b>	
<b>NEDERLAND: WBO 1989 .....</b>	<b>237</b>
<b>BIJLAGE 7</b>	
<b>TABELLEN BIJ FIGUREN: SAMENVATTING .....</b>	<b>247</b>



---

## VOORWOORD

Voor U ligt het tweede rapport van een internationaal vergelijkend onderzoek naar de woonuitgaven van huishoudens in zeven Westeuropese landen. Het eerste rapport met als titel: Een internationale vergelijking van de woonuitgaven, een macro-analyse, is reeds onder nummer 16 in de serie Volkshuisvestingsbeleid en Bouwmarkt van de Delftse Universitaire Pers uitgebracht.

Beide rapporten tezamen vormen één module in: Een vergelijkende studie naar volkshuisvestingssystemen in Europa, dat in opdracht van het ministerie van VROM (afdeling Internationale Volkshuisvestingsaangelegenheden) door het Onderzoeksinstituut OTB is uitgevoerd. Aan deze module is vanaf mei 1990 in de na-doctorale beroepsopleiding Technisch Bestuurskunde gewerkt.

Deze micro-analyse geeft een inventariserend en vergelijkend overzicht van de woonuitgaven van groepen huishoudens in zeven Westeuropese landen. Per land zijn in de hoofdstukken 2 tot en met 8 niet alleen de huren van bewoners van particuliere en sociale huurwoningen afgezet tegen hun inkomen, maar ook uitgaven op kasbasis van eigenaar-bewoners met hun inkomen vergeleken. Getracht is de effecten van object- en subjectsubsidiëring en de fiscus inzichtelijk te maken. Voor een goed begrip is aandacht geschonken aan het relatieve belang van de verschillende eigendomssectoren en de invloed van het woonuitgavenbeleid in brede zin op de woonuitgaven en de inkomen van huishoudens.

De aard en de kwaliteit van de gevonden statistieken blijken sterk te verschillen tussen landen. Ondanks deze 'handicap' is getracht in de samenvattende vergelijking in hoofdstuk 9 tot enkele algemeen geldende uitspraken te komen over de relatieve positie van de woonuitgaven van groepen van huishoudens in Nederland.

Reeds eerder verschenen de eindrapporten van de modules algemeen beleidskader (Boelhouwer en Van der Heijden, 1992) en de financiële instrumenten in het volkshuisvestingsbeleid (Papa, 1992). Deze rapporten werden uitgegeven door het Directoraat Generaal van de Volkshuisvesting. De Delftse Universitaire Pers heeft een engelstalige versie van deze rapporten uitgebracht.

Tenslotte heeft het OTB internationaal vergelijkende studies verricht naar de fiscale behandeling en financiering van het eigen-woningbezit (Haffner, 1992) en naar het stadsvernieuwingbeleid (Priemus en Metselaar, 1992).

met uitzondering van de stadsvernieuwingsstudie, zijn in de genoemde onderzoeken dezelfde landen vergeleken. Getracht is overlappingsen te vermijden. Indien nodig zal worden verwezen naar de nadere onderzoeken.

Dit onderzoek is vanuit het OTB begeleid door Peter Boelhouwer en Johan Conijn. Het ministerie van VROM heeft een begeleidingscommissie gevormd waarin de heren Spreekmeester en Van Rijk (beiden namens de afdeling IVA van het ministerie van VROM), de heren Hulshof en Mersmann (beiden namens de afdeling SEO van het ministerie van VROM), de heer Papa (namens de afdeling DFEA van het ministerie van VROM), de heer Keijzer (namens het ministerie van Financiën) en de heren Vergeer en Suijker (beiden namens het Centraal Planbureau) zitting hadden. Voor de doortastende en opbouwende wijze waarop zij allen dit onderzoek hebben willen begeleiden wil ik hen oprecht danken.

Arnout Menkveld  
Delft, maart 1993

**1.1 Inleiding**

In woonuitgavendiscussies speelt het concept van schaalgrootte een belangrijke rol. Op welk niveau zijn woonuitgaven gemeten en kunnen uitspraken worden gedaan over de verdeling en de relatieve hoogte ervan?

In het eerste deel van de onderzoeksrapportage Een internationale vergelijking van woonuitgaven: een macro-analyse, werd de ontwikkeling van de woonuitgaven op nationaal niveau vergeleken. Hierin stond de verhouding centraal tussen de toegerekende woonconsumptie van huurders en eigenaar-bewoners tezamen en de totale consumptieve bestedingen van gezinshuishoudens. Op dit niveau bleek geen onderscheid gemaakt te kunnen worden naar inkomens- of uitgaven-niveau van de huishoudens en tussen huurders en eigenaar-bewoners. Geconcludeerd werd dat het aandeel van de gemiddelde woonconsumptie in de totale consumptieve bestedingen in Nederland gering was, maar snel toenam. Al vlug wordt verondersteld dat deze uitspraak ook geldig zou zijn op een lager schaalniveau en voor verwante verhoudingsgetallen.

Een vergelijking van de werkelijke woonuitgaven en besteedbare inkomens tussen landen van bijvoorbeeld de bewoners van sociale huurwoningen is in dit verband opmerkelijk. Uit de samenvatting van dit deelrapport (hoofdstuk 9) komt naar voren dat de nettohuren in Nederland in de sociale-huursector op een hoger niveau liggen dan in andere landen. Tegelijkertijd wordt duidelijk dat deze sector in Nederland een belangrijker positie inneemt op de woningmarkt dan in andere landen en de huur- en inkomensdifferentiatie in deze sector mede als gevolg hiervan relatief groot is.

In dit hoofdstuk zal kort worden aangegeven hoe de micro-analyse is opgezet, welke gegevens waar zijn verzameld en welke accenten zijn gelegd bij het verwerken van de gegevens.

## 1.2 Probleemstelling

Centrale probleemstelling in dit deel van het onderzoek is de vraag:

*Hoe verhouden zich de woonuitgaven tot de inkomens van huishoudens in de onderscheiden eigendomssectoren?*

Deze vraag hebben onderzoeksinstituten, ministeries en statistische bureaus in de verschillende landen op een eigen wijze en met gebruikmaking van inhoudelijk verschillende statistieken benaderd. De doorgaans gehanteerde begrippen en definities in België, Denemarken, de 'oude' deelstaten van de BRD, Frankrijk, het Verenigd Koninkrijk, Nederland en Zweden zijn niet direct vergelijkbaar of onduidelijk. De belangrijkste opgave in dit onderzoek is dan ook om tot een vergelijkbaar kader te komen waarbinnen inkomens- en woonuitgavengegevens kunnen worden vergeleken. In figuur 1.1 is weergegeven binnen welk denkkader de vergelijking zou kunnen worden gemaakt.

Behalve de hoofdprobleemstelling kunnen ook een aantal afgeleide onderzoeksvragen worden geformuleerd die indirect uit figuur 1.1 voortkomen:

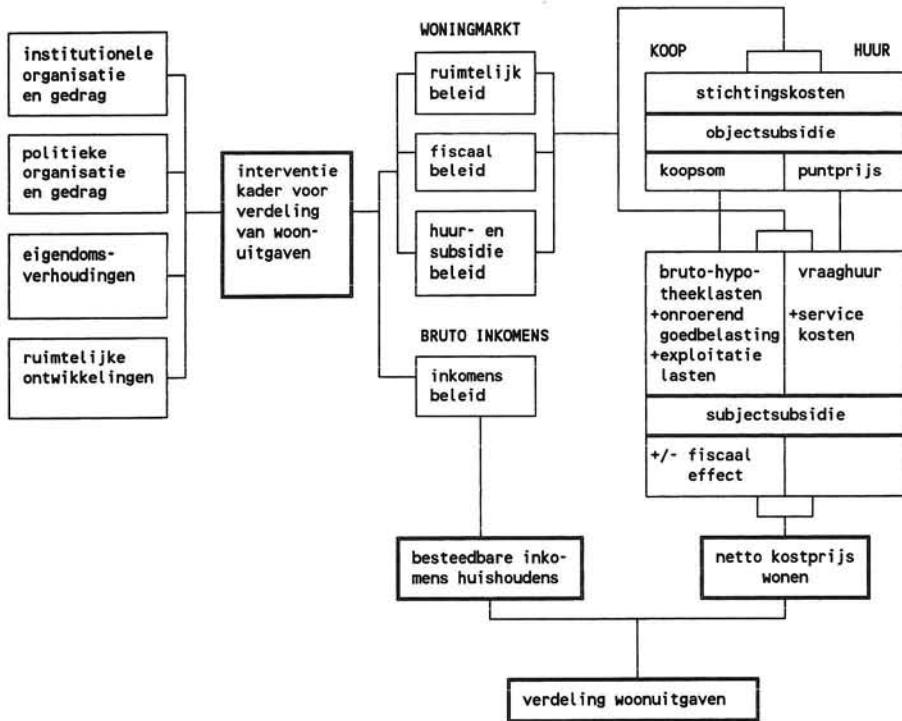
- *Hoe zijn de woonuitgaven naar inkomen van de huishoudens en beheersvorm van de woningen verdeeld?*
- *In welke mate beïnvloedt het huur- en subsidiebeleid alsmede de fiscale behandeling van de eigenaar-bewoners en de inrichting van de financieringsmarkt voor hypotheekleningen, de relatieve omvang van de woonuitgaven?*
- *Wat zijn hiervan de gevolgen voor de bereikbaarheid van verschillende soorten woningen voor verschillende groepen huishoudens?*

Voor de woonuitgaven belangrijke variabelen als kwaliteit van de woningen en de ruimtelijke component van woonuitgaven (verschil tussen stad- en platteland en centraal en perifeer gelegen regio's) zijn in dit onderzoek onderbelicht. De nadruk zal verder meer op de vergelijking van de woonuitgaven liggen en minder op de hoogte en verdeling van de inkomens. Duidelijk zal zijn dat inkomens en het gevoerde inkomensbeleid in belangrijke mate bepalend zijn voor de verdeling en de hoogte van het aandeel van het huishoudinkomen dat aan wonen wordt besteed. Inkomens zullen vooral als een gegeven worden beschouwd, naar de oorzaken van variaties tussen en binnen de verschillende landen kon om redenen van tijd niet diepgaand worden gezocht.

Binnen het conceptueel model neemt het 'interventiekader voor verdeling van de woonuitgaven' een centrale plaats in. Overheden op alle bestuursniveaus kunnen via beleidsinstrumenten zowel de inkomens- als de woonuitgavenverdeling direct en indirect beïnvloeden.

Uiteraard dienen overheden bij de uitvoering van dit beleid rekening te houden met de bestaande institutionele en politieke organisatie en het gedrag van verschillende belanghebbenden. Verder is de uitkomst van het beleid mede

**Figuur 1.1 Conceptueel model om de verdeling en omvang van de woonuitgaven van huishoudens te vergelijken**



bepaald door slechts ten dele en op termijn te beïnvloeden variabelen als: ruimtelijke inrichting (locatie van economische en demografische centra), geografische gesteldheid en de eigendomsverhoudingen in de woningvoorraad. De bedoelde interventie kan via beleidsterreinen als de ruimtelijke ordening (inclusief bijvoorbeeld bouwvoorschriften), het fiscaal beleid, het huur- en subsidiebeleid en het inkomensbeleid plaatsvinden. Direct of indirect beïnvloedt dit beleid de hoogte en verdeling van de woonuitgaven in een land. Aangezien per land andere accenten worden of zijn gelegd kan op deze beleidsterreinen naar de oorzaken van verschillen in de hoogte en verdeling van de woonuitgaven tussen verschillende landen worden gezocht.

### 1.3 Definiëring van gegevens

De gevonden inkomens- en woonuitgavegegevens uit de verschillende landen zijn zoveel mogelijk geordend volgens een woonuitgavenschema dat Van Fulpen (1985) heeft ontworpen (zie figuur 1.2).

**Figuur 1.2 Deel van het woonuitgavenschema naar Van Fulpen**

	Huurder	Eigenaar-bewoner
directe woonuitgaven	vraaghuur	brutohypotheeklasten (kosten koper minus eigen geld inclusief latere investeringen)
	+ servicekosten	+ exploitatie-uitgaven (onderhoud en verzekeringen)
		+ onroerend goedbelasting (eigenaarsdeel)
		+ erfpachtcanon
		+ objectsubsidie
	<b>BRUTOHUUR</b>	<b>BRUTOWOONUITGAVEN</b>
	- niet-subsidiabele servicekosten	+/- fiscale effect (rente aftrek, huurwaardeforfait)
	<b>BASIS HUUR</b>	
	- individuele huursubsidie	
	- huurgewenningspremie	- subjectsubsidie
	<b>NETTOHUUR</b>	<b>NETTOWOONUITGAVEN</b>

Bovenstaand schema kan verder worden uitgebreid met posten als:

- vaste bijkomende woonuitgaven als gemeentelijke heffingen, klein dagelijks onderhoud;
- variabele bijkomende kosten als gas, water en elektriciteit, aangebrachte voorzieningen;
- overige woonuitgaven als de kosten voor een parkeerplaats of garage, meubilering en stoffering, tuinonderhoud enzovoort.

Voor deze internationale vergelijking is er echter voor gekozen om 'netto' woonuitgaven te vergelijken. Dit zijn die uitgaven die zowel eigenaar-bewoners als huurders moeten doen om het beschikkingsrecht van een woning te verwerven. Een beperking van het aantal posten maakt een vergelijkbaarheidstoets van de verzamelde gegevens eenvoudiger.

Uit het schema en ook het conceptueel model in figuur 1.1 kunnen een aantal stappen worden onderscheiden. Elk van deze stappen biedt de overheid de mogelijkheid in de woonuitgavenverdeling te interveniëren. Bij de dataverzameling is gezocht naar gegevens waaruit de opbouw van de nettowoonuitgaven en met name de invloed van overheidssubsidiëring kan worden afgelezen.

Ruwweg bestaan in de huur- en de koopsector voor een overheid twee momenten waarop de woonuitgaven van huishoudens kunnen worden beïnvloedt. Bij de bouw van woningen kan door subsidies, premies, laagrentende leningen enzovoort, de hoogte van de woonuitgaven voor bepaalde groepen woningen worden gestuurd. Deze indirecte subsidies heten objectsubsidies. Door toewijzing kunnen deze woningen voor een bepaalde doelgroep worden bestemd.

Daarnaast is het mogelijk zowel de hoogte als de verdeling van de woonuitgaven van groepen huishoudens te sturen door individuele inkomensafhankelijke subsidies in te stellen; de zogenaamde subjectsubsidies. In Nederland kennen we deze subsidies alleen in de vorm van individuele huursubsidie, maar in veel van de ons omringende landen bestaan ook woonsubsidies in de koopsector.

#### 1.4 Verzameling en gebruik van gegevens

Figuur 1.3 geeft schematisch weer op welke wijze gegevens idealiter zouden moeten worden gerangschikt en welke gegevens zijn verzameld.

Gezocht is naar het meest recente en bruikbare onderzoek. Vergelijkingen zouden in eerste instantie gemaakt moeten worden met het Nederlandse Woningbehoeftenonderzoek (WBO) 1989/1990.

Met het oog op problemen rond wisselkoersen en verschillen in het brutonetto-traject tussen landen is gevraagd naar netto-beschikbare huishoudinkomens van de totale populatie.

Alle huishoudens zouden naar inkomen moeten zijn verdeeld in decielen. Een deciel is een tiende van het totaal naar hoogte van het inkomen gerangschikte aantal huishoudens in een land. In het eerste deciel bevinden zich dus de 10 % van de huishoudens met de laagste beschikbare inkomens. Een vergelijking van de gemiddelde decielinkomens geeft een inzicht in de scheefheid van de inkomensverdeling in een land.

De volgende eis waaraan de data zouden moeten voldoen is dat uit één en dezelfde bron een onderverdeling naar huurders en eigenaar-bewoners zou kunnen worden gemaakt. Zo mogelijk zou binnen deze groepen nog een tweedeling te maken zijn.

Voor een aantal landen geldt dat de opbouw van de woonuitgaven voor de verschillende inkomensgroepen en beheersvormen volgens het woonuitgaven-schema uit figuur 1.2 kon worden opgesteld. Er moet echter worden beseft dat deze indeling een Nederlandse indeling is. De indeling is een logische die aansluit bij de gehanteerde definities van inkomen en woonuitgaven uit het WBO 1989/1990. Een dergelijk uitvoerig gegevensbestand met een hoge mate van representativiteit is niet in alle landen voorhanden. Men moet zich veelal 'behelpen' met andersoortige onderzoeken als huurenquêtes, volks- en woning-tellingen, budgetonderzoeken, of een combinatie hiervan. Dit kan gevolgen hebben voor de beschikbaarheid en bruikbaarheid van bijvoorbeeld gegevens, de gewenste definities en populatieverdelingen.

Indien alle statistieken vergelijkbaar zouden zijn dan kunnen uitspraken worden gedaan over bijvoorbeeld de nettowoonuitgaven en het aandeel van de nettowoonuitgaven in het netto-beschikbaar inkomen (woonuitgavenquote) van huishoudens in een sociale-huurwoning met een meer dan gemiddeld inkomen in verschillende Westeuropese landen en het effect van object- en subjectsubsidie op de absolute en relatieve woonuitgaven.

**Figuur 1.3 Randvoorwaarden voor de inhoud en de splitsingsmogelijkheden van verzamelde gegevens**

dimensies

inkomensklassen	10 procentsgroepen netto-beschikbaar huishoudinkomen
-----------------	--

eigendomssectoren	sociale huur	particuliere huur	eigenaar-bewoners met hypotheek	eigenaar-bewoners zonder hypotheek
-------------------	--------------	-------------------	---------------------------------	------------------------------------

opbouw woonuitgaven	effect objectsubsidie	
	brutohuur (brutohuurquote)	brutowoonuitgaven (bruto-woonuitgavenquote)
	effect subjectsubsidie	
	nettohuur (nettohuurquote)	woonuitgaven na subjectsubsidie
		fiscaal effect
		nettowoonuitgaven (netto-woonuitgavenquote)

## 1.5 Opbouw rapport

In de volgende hoofdstukken worden per land de gevonden woonuitgavenstatistieken gepresenteerd. Aangegeven zal worden welke definities en begrippen in het betrokken land zijn gebruikt en in hoeverre de cijfers vergelijkbaar zijn met die van het Nederlandse WBO en hoe ze in het gepresenteerde woonuitgaven-schema passen. Elk landenhoofdstuk opent met een voor de woonuitgavenontwikkeling en -verdeling relevante schets van de woningmarkt.

De samenvatting (hoofdstuk 9) is zodanig opgesteld dat deze los van de individuele landenbeschrijvingen kan worden gelezen. Hiervoor zijn alleen die gegevens gebruikt die een integrale vergelijking toelaten tussen landen. Speciale aandacht is besteed aan de relatieve positie van Nederland.



### **2.1 Inleiding**

Voordat wordt ingegaan op de ontwikkeling en verdeling van de woonuitgaven (paragraaf 2.3), wordt in de volgende paragraaf een kader geschetst van de woningmarkt in Frankrijk. Zoals ook bij de overige landen gaat het hier om een beknopte en selectieve samenvatting van het beleid, de financiering en de fiscale behandeling.

### **2.2 Schets van de woningmarkt**

Men had in 1985 per duizend inwoners 449 woningen tot de beschikking (Nederland 372) (United Nations, 1990). Frankrijk bevindt zich met dit cijfer (wat ook de tweede woningen meetelt) in de Europese top.

Tabel 2.1 verschaft een indruk van de verdeling en de verandering in de verdeling van de Franse woningvoorraad over de verschillende eigendomssectoren. Het relatieve aandeel eigenaar-bewoners neemt gestaag toe. Vooral het aantal eigenaar-bewoners met een hypotheek stijgt. Een op de drie hoofdverblijven in Frankrijk was in 1988 een huurwoning.

In rurale gebieden bedraagt het percentage huurwoningen slechts 15%, terwijl in de stad Parijs, 54% van de huishoudens een huurwoning bewoont (Curci, 1991, p. 20). In de centra van de grote steden domineert de particuliere huursector.

Beheerders van sociale huurwoningen (Habitation à Loyers Moderés, HLM) worden financieel ondersteund met goedkope leningen (PLA). De sociale huursector groeit zowel absoluut als relatief. In 1988 woonde ruim 40% van de huurders in een HLM-woning.

De particuliere huursector is opgedeeld in woningen waarvoor de huurwet van 1948 geldt en overige vrije sector huurwoningen. De huurwet geeft de mogelijkheid woningen niet te liberaliseren (bestaande woningen in grote agglomeraties en woonnoodgebieden). Huren in deze snel slinkende sector worden per decreet vastgesteld (zie ook paragraaf 2.2.2). In etappes worden meer en meer woningen

**Tabel 2.1 Verdeling van de Franse woningvoorraad naar eigendoms categorie 1970, 1978, 1984, 1988 (absoluut en in procenten)**

	1970		1978		1984		1988	
	aantal (x 1000)	procent	aantal (x 1000)	procent	aantal (x 1000)	procent	aantal (x 1000)	procent
<b>Eigenaar bewoners</b>								
- 100% eig. bewoner	5.022	30,6	4.992	26,8	5.376	26,8	5.823	28,1
- hypotheekhouders	2.328	14,2	3.703	19,9	4.903	24,4	5.410	26,2
subtotaal 1	7.360	44,8	8.695	46,6	10.280	51,2	11.233	54,3
<b>Huurders</b>								
- HLM-huurders	1.565	9,5	2.481	13,3	2.898	14,4	3.141	15,2
- wet van 1948	1.396	8,5	934	5,0	705	3,5	502	2,4
- sociaal niet-HLM <sup>1</sup>					365	1,8	397	1,9
- overige huurders	3.869	23,6	4.237	22,7	3.755	18,7	3.586	17,3
subtotaal 2	6.830	41,6	7.652	41,1	7.723	38,4	7.626	36,8
Overige statuten <sup>2</sup>	2.227	13,6	2.294	12,3	2.090	10,4	1.841	8,9
<b>Totaal</b>	<b>16.407</b>	<b>100,0</b>	<b>18.641</b>	<b>100,0</b>	<b>20.093</b>	<b>100,0</b>	<b>20.700</b>	<b>100,0</b>

Bron: INSEE, Enquêtes Logements 1970, 1978, 1984, 1988

<sup>1</sup> Sociétés d'économie mixte, woningen van Caisse des Depots, van de staat, lagere overheden, publieke diensten. Huurregime afgestemd op HLM-sector.

<sup>2</sup> Eerste woningen van pachters/landbouwers (0,5% in 1988), onderhuurders/huurders gemeubileerde woningen (1,2% in 1988) en door familie of werknemer gratis gehuisveste huishoudens (7,2% in 1988).

geliberaliseerd. In 1955 behoorde meer dan de helft van de huurwoningen tot deze sector (Curci, 1989, p. 150), in 1988 is het aandeel gedaald tot slechts 6,5%. De geliberaliseerde particuliere huursector is groter dan de sociale huursector, maar het aandeel daalt.

Consequent wordt in Franse publikaties onderscheid gemaakt tussen 'leeg verhuurde woningen' en 'overige statuten'. In het laatste geval gaat het voornamelijk om gratis gehuisveste gezinnen. Bij de bepaling van de relatieve woonuitgaven wordt met deze grote groep huishoudens geen rekening gehouden.

In het na-oorlogse volkshuisvestingsbeleid heeft het particuliere initiatief en de participatie van particulieren in de financiering van de sociale woningbouw een belangrijke rol gespeeld. Belangrijk is een in 1950 opgericht semi-overheidsfonds voor de woningbouw, het Crédit Foncier de France (CFF). Dit fonds verstrekt goedkope leningen voor de bouw van zowel koop- als huurwoningen. Via dit fonds is in de wederopbouwfase (tot 1965) meer dan de helft van de woningbouw gefinancierd (Boucher, 1988, p. 299). Tegelijkertijd met de invoering van de huurliberalisatie in 1948 is ook een subjectsubsidieregeling ingevoerd voor grote gezinnen met geringe inkomens in zowel de huur- als de koopsector. Via

de sociale verzekeringsfondsen wordt ook hiervoor privé-kapitaal gebruikt. Met ingang van 1953 zijn werkgevers betrokken bij de financiering van de non-profit huursector (HLM). Bedrijven met meer dan tien werknemers (overheidsinstanties uitgesloten) dragen 1% van de brutoloonsum af voor de bouw van sociale huurwoningen, in ruil waarvoor ze een aandeel in de toewijzing van de woningen kunnen claimen om de eigen werknemers te huisvesten. Nu bedraagt de bijdrage 0,67% (Schaefer 1990, p. 42). Vermeldenswaard is ook dat in de jaren zestig, mede door de instelling van bouwspaar-regelingen (*épargne-logement*), een ideologische oriëntatie ontstaat op het eigen-woningbezit (Boucher 1988).

Na het verschijnen van enkele rapporten, onder andere dat van de latere liberale eerste minister Barre, vond in 1977 een belangrijke hervorming van de financiering van de volkshuisvesting plaats. Deze verandering kent vele elementen, die ook in de Nederlandse Nota Volkshuisvesting in de Jaren Negentig terug zijn te vinden. De belangrijkste zijn: verdere bevordering van het eigen-woningbezit, een accentverschuiving van object- naar subject-subsidiëring, het verbeteren van de werking van de markt, het vereenvoudigen van het financieringsstelsel en het toekennen van een hoge prioriteit aan de verbetering van de woningvoorraad.

Om de financiële gevolgen bij de laagstbetaalden te beperken werd een nieuwe vorm van subjectsubsidie ingevoerd, *l'aide personnalisée au logement* (APL). (zie voor een uitgebreide beschrijving, Papa, 1992). De oude AL is naast de APL blijven bestaan. De berekeningswijze bij beide systemen is nagenoeg gelijk (relevant zijn huurprijs, huishoudgrootte, geografische ligging van de woning en inkomen), alleen zijn de uitgekeerde bedragen bij de APL groter en kan slechts een beperkt deel van de huishoudens aanspraak maken op deze subjectsubsidie. In de eerste plaats zijn dit de huurders van een HLM-woning waarvoor de verhuurder een overeenkomst heeft afgesloten met het Rijk (de zogenaamde *Secteur Conventionnés*). Zo'n overeenkomst wordt automatisch afgesloten voor alle nieuwgebouwde woningen na 1977, waarvan de huren aanmerkelijk hoger zijn komen te liggen dan die van de woningen van voor 1977.

Verder wordt een overeenkomst afgesloten voor woningen waarvan de huren zijn geharmoniseerd na een ingrijpende verbetering met overheidssteun. De overeenkomst bepaalt dat de verhuurder zich houdt aan bepaalde beperkingen van de bewoning, voorzieningen- en huurniveau. Op 1 januari 1989 was 44% van de HLM-woningen 'geconventionneerd' (Congrès National HLM, 1990, p. 27).

Verder hebben kopers van een woning die gebruik maken van de in 1977 geïntroduceerde bouw- en aankooppremies/subsidies met een lage rentevoet recht op APL indien ze aan de (inkomenes)eisen voldoen. Er zijn twee soorten aankoopleningen: de *Prêts aidés à l'accession à la propriété* (PAP) waarbij inkomensplafonds gelden en de *prêts conventionnés* (PC) waarvoor geen inkomenseisen zijn gesteld. Ook voor de in 1984 geïntroduceerde PAJ (*Primes à taux ajustable*, aangepaste versie met kortere rentevaste perioden dan de PAP) geldt het recht op APL (zie ook paragraaf 2.1.1).

Tabel 2.2 laat zien hoe zich de jaarlijkse woningproductie, uitgesplitst naar financieringscategorie in de jaren tachtig heeft ontwikkeld. Al snel na de hervor-

**Tabel 2.2 Jaarlijkse woningbouwproductie in Frankrijk naar financieringscategorïe (1979-1988)**

begonnen woningen	'79	'80	'81	'82	'83	'84	'85	'86	'87	'88
totaal <sup>1</sup> (x1000)	397	365	364	320	309	275	276	273	287	301
- sociale huur (PLA)	60	60	56	64	58	55	65	60	54	54
- vrije sector huur	35	33	33	17	18	11	6	8	18	29
- sociale koop (PAP)	146	120	126	127	115	113	93	86	78	60
- gereguleerde koop (PC)	94	100	82	81	90	92	105	99	114	108
- vrije sector koop	62	52	58	31	29	5	6	19	23	50

Bron: Rapport de la Commission de Reflexion sur les Aides Publiques au Logement, April 1989

<sup>1</sup> Exclusief begonnen tweede woningen.

vorming van 1977 werd de overheid geconfronteerd met een sterke stijging van de subsidie-uitgaven. Het aantal subject-subsidie aanvragers steeg als gevolg van stijgende huurprijzen en stagnerende inkomens.

Daarnaast werd het bouwprogramma van de HLM's constant gehouden en de verstrekking van PAP's opgevoerd met het doel de negatieve gevolgen van de instortende particuliere woningmarkt voor de bouwnijverheid te beperken. Dit beleid was door de stijgende reële rentevoet een kostbare aangelegenheid. De subsidie-uitgaven stegen tussen 1978 en 1983 met 40% (constante prijzen) (Commission de réflexion, 1989, p. 24). In 1983 zijn rigoureuze maatregelen genomen om de subsidieuitgaven te beperken. Het gesubsidieerde bouwprogramma (met name dat van de PAP) werd gereduceerd door de inkomensplafonds te bevroren. Hierdoor voldeden steeds minder potentiële kopers aan de gestelde inkomenseis. Het aantal leningen met recht op subjectsubsidie (PC en PAP) nam snel af van 234.500 toekenningen in 1982 tot 127.200 in 1988. Verder is de duur van de fiscale aftrekmogelijkheden en het premiebedrag van de bouwspaarregeling beperkt.

In de laatste jaren leeft de niet-gesubsidieerde woningbouw duidelijk op, zowel in de huur- als in de koopsector.

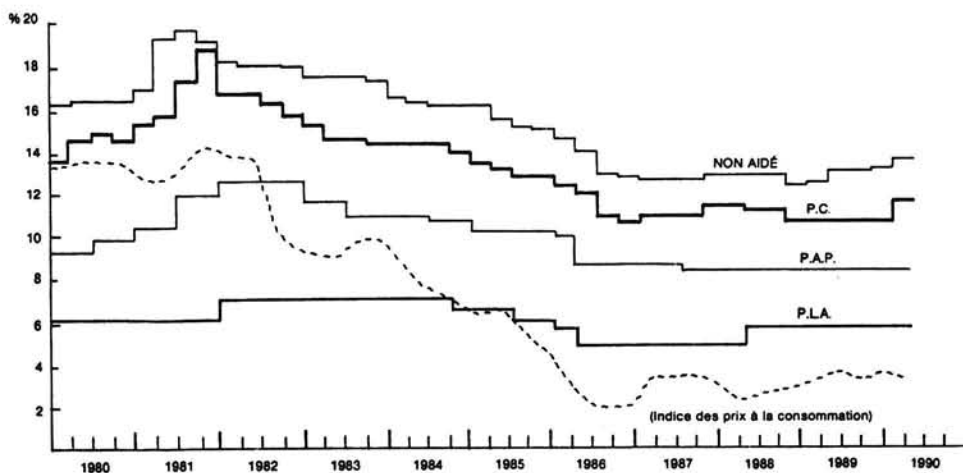
### 2.2.1 De eigen-woningsector

Het eigen woningbezit in Frankrijk wordt via de fiscale behandeling, aankooppremies en bouw/koopsparregelingen gestimuleerd. De regelingen zijn uitgebreid beschreven door Haffner (1992). De belangrijkste tegemoetkomingen zijn:

#### Fiscale behandeling

In Frankrijk wordt de eigen woning behandeld als een consumptiegoed, waardoor sinds 1964 geen belasting over de huurwaarde wordt berekend. Wel bestaat de mogelijkheid om vermindering van de inkomstenbelasting te krijgen. Een gemaximeerd bedrag aan betaalde hypotheekrente mag gedurende maximaal vijf jaar tegen een vast percentage van 25% (tax-credit) van de inkomstenbelasting

**Figuur 2.1 Ontwikkeling van de rentevoeten van de hypotheek naar financie-  
ringscategorie<sup>1</sup>**



Bron: Congrès National HLM (juni 1991), Aide Mémoire Statistique

<sup>1</sup> Non-aidé (vrije sector): Het gemiddelde van de gepubliceerde maximale en minimale rentevoet dat hypotheekbanken hanteren.

PC: Maximale rentevoet voor een PC met een looptijd van meer dan 15 jaar.

PAP: Vastgestelde rentevoet van een PAP met een looptijd van 20 jaar.

PLA: De lening van het Crédit Foncier (CFF) aan HLM-instellingen, looptijd 34 jaar.

worden afgetrokken. Ook kosten voor ingrijpende verbouwingen en gevelreini-  
ging zijn op deze wijze aftrekbaar.

### Aankoop-premieregelingen

Zoals gezegd gaat het bij de aankoop-premieregelingen voornamelijk om de PAP en de PC. Niet zozeer het premie-bedrag, alswel het verwerven van het recht op APL en de lage rentevoeten maken deze premies aantrekkelijk (zie figuur 2.1). PAP en PC worden gebruikt voor de verwerving van een nieuwbouw-woning of de aanschaf van een bestaande woning van meer dan twintig jaar oud. Er geldt dan de verplichting om de woning voor een bedrag ter grootte van een percentage van de aankoopprijs te verbeteren. PAP en PC worden voornamelijk gebruikt voor de koop van een nieuwe woning (Taffin 1991, p. 19). Bij de PAP gelden inkomenseisen, bij de PC niet. Wel is in beide gevallen de koopprijs gemaximeerd van een maximale vierkante meter prijs. Bij de PC is sprake van een gereguleerde subsidie, dat wil zeggen dat de overheid de maximale rentevoet voor de PC bepaalt die banken mogen vragen. De banken gaan hiermee akkoord doordat van het verworven recht van de koper op subjectsubsidie (APL/AL) een goede garantie voor het nakomen van de hypotheekverplichtingen bestaat. De overheid vergoedt aan bankinstellingen die gemachtigd zijn om PAP-leningen te

**Tabel 2.3 Ontwikkeling van de inkomensverdeling van de eigenaar-bewoners met hypotheek in vergelijking met de inkomensverdeling van alle huishoudens tezamen, uitgesplitst naar financieringscategorie, Frankrijk 1978, 1984, 1988<sup>1</sup>**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	totaal
alle huishoudens	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	100
hypotheekhouders met premie:											
HLMA/PAP 1978	0,0	0,8	2,6	7,0	11,0	15,9	16,1	18,4	17,0	11,3	100
PAP/HLMA 1984	0,8	1,7	3,4	6,3	11,5	14,4	16,1	17,6	18,4	9,9	100
PAP 1988	0,5	1,9	4,3	7,3	14,4	12,7	18,4	17,4	15,1	8,1	100
PSI/PIC/PC 1978	0,9	2,4	3,4	5,8	7,3	11,4	12,8	14,4	21,6	19,9	100
PC/PSI/PIC 1984	1,6	1,9	3,6	5,9	6,9	10,6	10,9	17,1	23,0	18,7	100
PC 1988	1,1	2,0	4,5	4,7	7,6	10,7	14,5	16,8	21,3	16,8	100
hypotheekh. 1978	1,1	2,5	3,8	6,6	8,8	9,2	13,0	14,4	18,3	20,7	100
zonder pre- 1984	2,0	2,3	4,0	6,1	8,9	11,7	13,1	16,5	20,2	15,2	100
mie 1988	1,4	2,7	4,4	6,1	9,5	10,0	13,6	15,9	17,9	18,4	100

Bron: INSEE, Enquêtes Logements, 1978, 1984, 1988, OTB-bewerking

<sup>1</sup> De premies HLMA, PSI, PIC zijn regelingen van voor de hervorming van 1977. In de loop van de jaren tachtig stonden nog voornamelijk PAP en PC-leningen uit. In principe heeft de PAP de aankooppremie voor een HLM-woning (HLM-accession), die was gericht op de lagere inkomensgroepen, en de PSI (prêts spéciaux immédiats) van de Credit Foncier Foncier (semi-overheid) vervangen. De PC heeft de PIC (prêts immobiliers conventionnés) die sinds 1972 bestond. Op deze beide regelingen is geen inkomensplafond van toepassing, maar is slechts een maximale vierkante meter prijs ingesteld. In tegenstelling tot de huidige PC droeg de overheid financieel bij in de PIC.

verstrekken, het verschil tussen de marktrente en de gereduceerde rentevoet. Aanvragers van een PAP krijgen hier bovenop nog een beperkte premie. Bij PAP en PC bedraagt de maximale lening 90% van de verwervingskosten (bij een 'normale' hypotheek 80%) De looptijd van de lening is variabel: bij PAP vijftien, achttien of twintig jaar, bij PC tien tot twintig jaar.

In tabel 2.3 is met gebruikmaking van gegevens uit het Franse 'WBO', de Enquête Logement, weergegeven hoe zich de inkomens van de hypotheekhouders, en met name die van de premie-ontvangers, hebben ontwikkeld. De vergelijking tussen de verschillende jaren wordt bemoeilijkt door de in de eerste twee peiljaren nog uitstaande leningsvormen die vallen onder het regime van voor 1977. Toch is duidelijk te zien dat de leningsvormen waarvoor inkomenseisen worden gesteld (PAP/HLMA) in toenemende mate te vinden zijn bij de midden-inkomensgroepen. Al valt wel op dat veel huishoudens met hoge inkomens zich (in het verleden) hebben geassocieerd voor een PAP-lening. Veel minder is dit het geval bij de huishoudens met een gereguleerde lening (PC/PSI/PIC) aan wie geen inkomenseisen worden gesteld. Het percentage met



een boven-modaal inkomen (decielen 5-10) ligt sinds 1978 constant op zo'n 80% van de hypotheekhouders met deze leningsvorm. In vergelijking met de hypotheekhouders zonder premie zijn de huishoudens met een gereguleerde lening zelfs oververtegenwoordigd in de hogere inkomensdecielen.

### **Bouwsparregelingen**

In Frankrijk is bouwsparen tamelijk populair. De mogelijkheid bestaat om de leningen te gebruiken in combinatie met een PC of PAP-lening. Toch wordt er vaker een bestaande woning mee aangekocht (46% van de leningen) of de huidige woning verbeterd (28%). Aankoop van een nieuwe woning (26%) komt minder vaak voor (Ministère de Logement 1990). Na een minimale spaarperiode van vijf jaar heeft men recht op een premie ter grootte van een kwart van de verkregen rente in de spaarperiode, met een maximum van 10.000 FF. Ook kan voor de aanschaf van een woning een lening worden afgesloten tegen een erg lage rentevoet voor een periode van maximaal vijftien jaar. De rente op de lening is 2,5 maal de verkregen rente in de spaarperiode. Afhankelijk van de gekozen looptijd van de lening varieert het maximaal te lenen bedrag. Bij kortlopende leningen mag een hoog bedrag worden geleend (b.v. 3 jaar en 8000 FF rente over de spaarperiode geeft recht op een lening van 365.500 FF). Kiest men voor een langlopende lening dan is het te lenen bedrag bij een zelfde hoeveelheid verkregen rente lager (b.v. 52.000 FF bij een lening van 15 jaar). Doorgaans wordt met bouwspaarleningen 10 tot 15% van verwervingskosten gefinancierd en is de looptijd 7-9 jaar (Haffner, 1992).

De meest voorkomende leningsvormen op de vrije markt is in Frankrijk de annuïtaire hypotheek, waarbij de looptijd varieert tussen de vijftien en twintig jaar.

### **2.2.2 De huursector**

In deze paragraaf worden twee aspecten behandeld die van belang zijn voor de ontwikkeling van de woonuitgavenverdeling in de huursector: de huurwetgeving en de ontwikkeling van de inkomensverdeling in de huursector.

#### **De huurwetgeving**

De huurwoningvoorraad kan het best worden ingedeeld in drie sectoren (zie ook tabel 2.1): de HLM-woningen, de woningen waarop het regime van de huurwet van 1948 van toepassing is en de vrije sector huurwoningen.

In 1982 is met het oog op een meer beheerste huurprijsontwikkeling een huurwet aangenomen die bekend is als de Wet Quillot. Deze wet is zowel van toepassing op de sociale huursector als de particuliere huursector. De veranderingen hebben echter voor de particuliere huursector de meest ingrijpende gevolgen veroorzaakt.

Voor de invoering van de wet Quillot bestond grote woononzekerheid en onduidelijkheid over de rechten onder de huurders in met name de particuliere huursector. Vanaf 1983 zijn verhuurders verplicht om een geschreven huurcon-

tract, voorzien van huurtermijn (minimaal drie jaar bij contractverlenging en zes jaar bij nieuw contract) en andere bepalingen op te stellen. Alleen bij een contract van zes jaar kreeg de verhuurder de mogelijkheid de huur tussentijds op te zeggen. Bij verkoop heeft de zittende huurder recht op aankoop. Verder is het recht op huisvesting en de positie van huurdersorganisaties in het overleg met verhuurders (alleen rechtspersonen) vastgelegd. In de HLM-sector en de 'loi de 48 sector' blijven huurcontracten voor onbepaalde duur gelden. De huurverhoging mag niet meer dan de stijging van de bouwkostenindex bedragen. Alleen de huren van woningen die voor het eerst worden verhuurd mogen vrij worden vastgesteld.

De woningen die worden genoemd in de huurwet van 1948 vallen niet onder de Wet Quillot. De huurprijs wordt hier nog steeds bepaald door een vastgesteld systeem van 'gecorrigeerde oppervlakten' en is dus gereguleerd. De huurverhoging wordt per decreet vastgesteld (Pohl, 1989, p. 104).

De Wet Méhaignérie (23-12-1986) vervangt de Wet Quillot en heeft tot doel de huren in de particuliere huursector weer te liberaliseren. In de jaren daarvoor waren de particuliere verhuurders vrijwel verdwenen als investeerders op de woningmarkt (zie ook tabel 2.2). De huurprijsvaststelling in de niet gereguleerde particuliere huursector (contractverlenging en nieuwe contracten) werd weer grotendeels vrijgelaten. Ook voor eerste contracten kan een termijn van drie jaar worden overeengekomen. De verhuurder kan de huurprijs verhogen tot het huurniveau dat doorgaans in de buurt wordt gehanteerd bij vergelijkbare woningen. Bij nieuwe contracten mag de huur ineens tot dit niveau worden verhoogd, bij lopende contracten via extra jaarlijkse huurverhogingen (drie of zes keer). Per decreet is in januari 1989 vastgesteld dat de extra huurverhoging niet meer dan 10% in drie jaar mag bedragen.

De wet Mermaz-Malandain (6-7-1989) lijkt in veel opzichten op de wet Méhaignérie, maar heeft tot doel een aantal excessen uit te bannen. De minimale huurtermijn voor eerste contracten wordt weer op zes jaar gesteld. Het verhogen van de huur naar de 'vergelijkingshuur' wordt beperkt tot de woningen die aan een nieuwe huurder worden verhuurd. Bij vernieuwing van een bestaand contract mogen alleen in het geval de huur overduidelijk ondergewaardeerd is huurverhogingen worden doorberekend. In alle andere gevallen mag de huurverhoging niet meer bedragen dan de stijging van de bouwkostenindex en alleen wanneer hiertoe een clause in het huurcontract is opgenomen.

Ook biedt de wet de mogelijkheid om in het geval van een 'abnormale' situatie op de huurwoningenmarkt de huuraanpassing bij contractvernieuwing één jaar te bevriezen. Voor de regio Parijs is in augustus 1989 zo'n decreet aangenomen, die sindsdien elk jaar met een jaar is verlengd (Curci & Taffin, 1991, p. 33).

### **Inkomen**

Tussen 1978 en 1988 neemt het aandeel HLM-huurders in de lagere decielen aanmerkelijk toe (zie tabel 2.4). Deze ontwikkeling is in veel mindere mate te



**Tabel 2.4 Verdeling van het nettogezinsinkomen in tien-procentgroepen voor alle huishoudens in Frankrijk vergeleken met de inkomens van sociale huurders (HLM) en de overige huurders van een zelfstandige woning**

		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	totaal
alle huishoudens		10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	100
HLM-huurders	1978	5,5	7,4	9,5	13,3	12,4	14,2	12,9	11,7	9,1	4,2	100
	1984	8,8	11,1	12,6	13,5	13,3	12,9	10,2	8,9	5,9	3,0	100
	1988	10,7	13,6	12,8	13,7	13,1	10,3	9,7	8,6	5,3	2,3	100
overige huurders <sup>1</sup>	1978	9,7	9,9	10,9	11,5	10,6	10,3	10,2	9,6	8,5	8,8	100
	1984	10,3	11,3	12,5	11,0	10,9	9,9	9,5	8,5	8,3	8,3	100
	1988	10,9	12,1	10,8	10,9	11,1	9,4	9,4	8,8	7,7	8,8	100

<sup>1</sup> Overige huurders van een leeg verhuurde woning ('location loué vide'), dus met uitzondering van verhuur van gemeubileerde kamers, pacht en gratis gehuisveste huurders.

vinden bij de overige huurders. De oververtegenwoordiging van de middeninkomens is vervangen door een oververtegenwoordiging in de laagste decielen. Het aandeel HLM-huurders met een beneden-modaal inkomen (decielen 1-5) is gestegen van 48% in 1978 via 59% in 1984 tot 64% in 1988. Boelhouwer en van der Heijden (1992) melden dat de minimum inkomenscriteria voor toelating in HLM-sector in de ogen van het Franse ministerie van volkshuisvesting nog steeds te stringent zijn.

Het inkomen kan worden gecorrigeerd voor gezinsgrootte door het inkomen per consumptie-eenheid te berekenen. Hierbij telt het hoofd van het huishouden voor 1, partner en kinderen voor 0,7 en jonge kinderen voor 0,5. Het inkomen per consumptie-eenheid in de periode 1978-1984 is in de HLM-sector met 1,4% teruggelopen, het inkomen van alle huurders tezamen steeg echter met 2% en dat van alle huishoudens tezamen met 5,8% (Curci, 1989, p. 143). Er wordt daarom ook wel gesproken van een verarming van de HLM-bevolking.

### 2.3 De woonuitgavenverdeling

De best bruikbare statistische bron die gebruikt kan worden om de verdeling en de hoogte van de relatieve woonuitgaven weer te geven is de Enquête Logement die het nationale instituut voor de statistiek, Insée uitvoert. De Enquête Logement is qua inhoud, steekproefomvang en frequentie goed vergelijkbaar met het Nederlandse WBO. In de eerdere paragrafen zijn reeds resultaten gebruikt uit de enquêtes van 1970, 1973, 1978, 1984 en 1988. In deze paragraaf zal de nadruk liggen op de verdeling van de relatieve woonuitgaven in 1988. Daarnaast zal de ontwikkeling tussen 1978 en 1988 van de gemiddelde woonuitgaven in de relevante sectoren worden weergegeven.

De volgende definities worden gehanteerd:

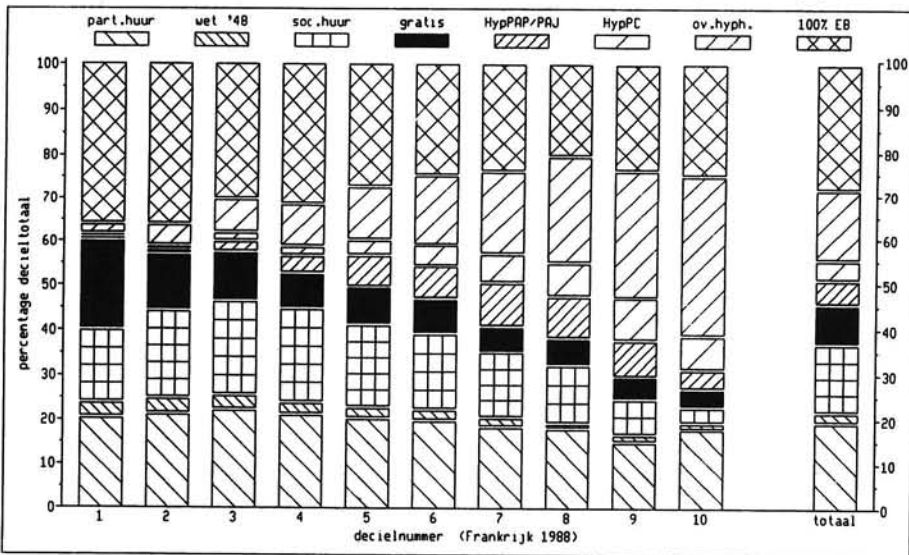
**Brutowoonuitgaven:** In de huursector is dit de maandelijkse vraaghuur, in de koopsector gaat het om het brutototaalbedrag aan betalingen (rente en aflossing) op een geldlening die is afgesloten voor de financiering van de koop van een woning met de bijbehorende grond. Gevraagd is naar de uitgaven in de twaalf maanden voorafgaand aan het tijdstip waarop de enquête is gehouden. Het jaartotaal is door twaalf gedeeld om de maandelijkse lasten te bepalen. Bij de brutobetalingen zijn tevens verplichte verzekeringskosten opgenomen, maar geen ontvangen subject-subsidiebijdragen.

**Nettowoonlygaven:** deze zijn gelijk gedefinieerd als de brutowoonlygaven maar hiervan worden ontvangen subject-subsidies (APL/AL) afgetrokken.

**Beschikbaar inkomen:** gevraagd is naar het jaarlijks netto-beschikbare huishoudinkomen zonder dat rekening is gehouden met de naheffing in de inkomstenbelasting. In Frankrijk bestaat geen voorheffing. De netto-inkomens zullen dus hoger liggen dan elders in Europa.

In figuur 2.2 is de verdeling van de huishoudens over de verschillende financieringssectoren weergegeven. Duidelijk komt hieruit naar voren dat de particuliere huursector evenwichtig over de verschillende inkomensgroepen is verdeeld.

**Figuur 2.2 De verdeling in tien-procentgroepen van huishoudens naar eigendoms-categorie en beschikbaar huishoudinkomen, Frankrijk, 1988**



Bron: INSEE, Enquête Logement 1988, OTB-bewerking.

**Tabel 2.5 De verdeling van de bruto-woonuitgaven, subjectsubsidie, beschikbaar huishoudinkomen, bruto- en netto-woonuitgavenquoten en de eigendomsverhouding, Frankrijk 1988, Franse Franken en guldens per maand**

Frankrijk	particuliere huur <sup>1</sup>		sociale huur		totaal huur <sup>1</sup>		hypotheekhouders		totaal koop		totaal <sup>2</sup>	
	ff	hfl	ff	hfl	ff	hfl	ff	hfl	ff	hfl	ff	hfl
bruto uitgaven	1.188/ 1.603	394/ 532	1.087	361	1.154/ 1.390	383/ 461	2.451	814	1.183	393	1.170	388
subsidie	114/ 156	38/ 52	329	109	185/ 227	61/ 75	185	61	89	30	132	44
inkomen	9.276/ 9.846	3.080/ 3.269	8.284	2.750	8.974/ 9.203	2.971/ 3.055	14.203	4715	14.244	4.729	10.532	3.497
bruto quote		12,8/ 16,3		14,7		12,9/ 15,1		17,3		8,3		11,1
netto quote		11,6/ 14,7		9,2		10,8/ 12,6		16,0		7,7		9,9
voorraad %-age		30,6/ 21,7		15,2		45,7/ 36,8		26,2		54,3		100

Bron: INSEE, Enquête Logement 1988.

<sup>1</sup> Het is in Frankrijk niet gebruikelijk om, zoals in Nederland, de gratis gehuisveste bewoners te betrekken bij de berekening van de woonuitgavenquoten.

Daarom zijn hier twee categoriën gepresenteerd: Allereerst zijn de gegevens weergegeven inclusief de gratis gehuisveste huishoudens. Onder de schuine streep (/) zijn de relevante gegevens gepresenteerd exclusief de gratis bewoners.

<sup>2</sup> Inclusief 'overige statuten' (vooral gratis bewoners).

De sociale huursector (HLM) is sterk vertegenwoordigd onder de lagere-inkomensgroepen. De relatief grote groep huishoudens uit de categorie 'overige statuten' (grotendeels gratis gehuisvest) is geconcentreerd in de lagere-inkomensdecielen.

Naarmate het inkomen toeneemt is men vaker eigenaar-bewoner en heeft men vaker een hypotheek. Eigenaar-bewoners in de lagere decielen hebben de hypotheek veelal volledig afgelost en zullen een hogere leeftijd hebben. Het animo onder de hypotheekhouders om een gesubsidieerde (PAP) of gereguleerde (PC) lening af te sluiten is groot. Dit geldt vooral voor de midden-inkomensgroepen. De Prêts Conventionnés worden belangrijker als het inkomen stijgt.

In tabel 2.5 staat een samenvatting van enkele resultaten uit de Enquête Logement van 1988. De verdeling van de verschillende uitgaven en inkomsten is opgenomen in Bijlage 1.

In de volgende paragrafen zal uitgebreider stil worden gestaan bij de ontwikkelingen en de verdeling van de relatieve woonuitgaven in de koop- en in de huursector.

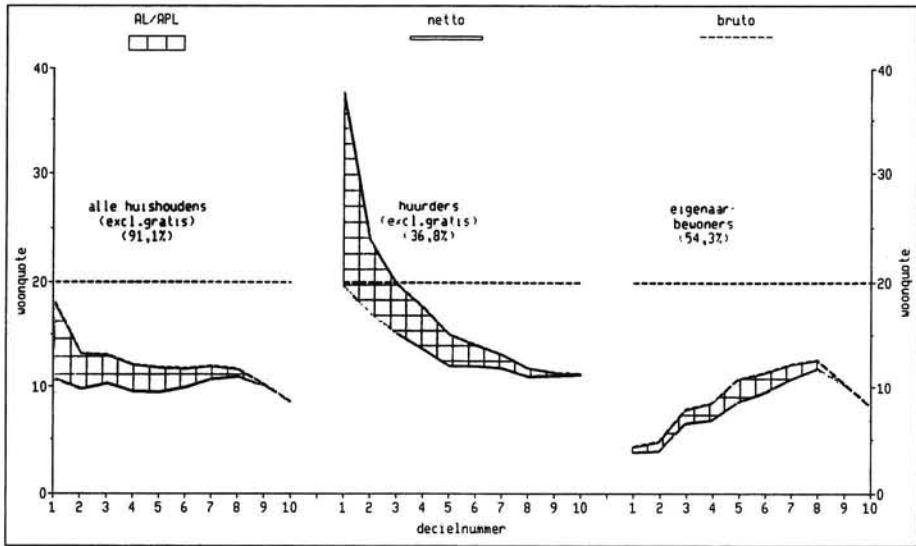
Er ontstaat geen zuivere vergelijking tussen de uitgaven in de huur- en de koopsector wanneer vraaghuren en brutohypotheekuitgaven met elkaar in verband worden gebracht. Dit omdat hierin in de koopsector bijvoorbeeld wel de aflossingen op de hypothecaire lening, maar niet de noodzakelijke uitgaven voor onderhoud worden betrokken. Daarom zal bij vergelijkingen binnen een land en tussen landen de scheiding tussen huur- en koopsector gehandhaafd moeten blijven.

Niet alleen de inkomens, maar ook de vraaghuren, liggen in de gesubsidieerde HLM-sector op een relatief laag niveau. Daarentegen ontvangt de gemiddelde HLM-bewoner meer huursubsidie dan een huurder in de particuliere sector. Deels omdat de APL uitkeringen hoger liggen dan de AL-uitkeringen in de particuliere sector, deels omdat de inkomens er lager zijn. Vooral door die lage inkomens zijn de bruto- en nett woonuitgavenquoten hogere in de sociale, dan in de particuliere huursector.

In de koopsector zijn de subjectsubsidie-uitkeringen relatief hoog. Het gaat hierbij vooral om APL die wordt uitgekeerd aan kopers met een PAP- of PC-lening. De inkomens van de eigenaar-bewoners, en vooral de hypotheekhouders liggen relatief hoog. Hypotheekhouders besteden maandelijks gemiddeld 16% van het inkomen aan rente en aflossing. Zeker in de eerste jaren na eigendomsverwerving zal dit percentage hoger liggen.

Uit figuur 2.3 kan worden afgelezen hoe de gemiddelde relatieve woonuitgaven voor 1988 uit tabel 2.5 zijn verdeeld over de onderscheiden inkomensklassen. Hierbij is aangegeven wat de relatieve uitgaven waren voor- en na ontvangst van subjectsubsidie (AL/APL). De groep 'overige statuten' is achterwege gelaten.

**Figuur 2.3** Verdeling van de bruto- en nettowoonuitgavenquotes in Frankrijk en in de koop- en huursector in decielen van het huishoudinkomen, Frankrijk 1988



Bron: INSEE, Enquête Logement 1988, OTB-bewerking.

De relatieve woonuitgaven in de huursector nemen gestaag af naarmate het inkomen hoger ligt. De subjectsubsidies lijken sterk geconcentreerd op de lage inkomensgroepen, en zorgen ervoor dat de nettowoonuitgavenquotes de 20%-grens net niet overschrijden.

In de koopsector nemen de relatieve hypotheekuitgaven tot aan het achtste inkomensdeciël juist toe naarmate het inkomen stijgt. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt doordat zich in de lagere inkomensdecielen weinig (recente) hypotheekhouders bevinden.

### 2.3.1 De ontwikkeling van de gemiddelde woonuitgaven in de eigen-woningsector

Voor de financiering van de eigen woning wordt veel gebruik gemaakt van de PAP en PC leningen (zie tabel 2.6). De helft van de huishoudens die recentelijk (tussen 1985 en november 1988) een koopwoning betrok en hiervoor een hypotheek afsloot, maakte gebruik van ofwel de gesubsidieerde PAP-lening, ofwel de gereguleerde PC-lening. Door beperking van de toelatingseisen van de PAP-regeling in 1983 (zie 2.1) worden steeds minder PAP leningen verstrekt en stijgt het aantal gereguleerde leningen (Taffin, 1991, p. 13, zie ook tabel 2.2). In 1990 zijn ook de inkomenseisen voor de PAP weer enigszins verhoogd en de leningsvoorwaarden versoepeld, waardoor mogelijk in de toekomst meer huishoudens in aanmerking kunnen komen voor een gesubsidieerde lening.

Met deze regelingen kan zoals in paragraaf 2.2.1 werd vermeld 90% van de verwervingskosten van de woning worden gefinancierd. Uit de tabel blijkt dat de spaarquotes over het algemeen hoger liggen dan de benodigde 10%. In de relatieve spaartegoeden is het tegoed van een bouwsparlening begrepen, waarmee doorgaans 10 tot 15% van de verwervingskosten kan worden gefinancierd. Tevens blijkt dat veel recente kopers met een PAP of PC-lening gebruik maken van de mogelijkheid om subjectsubsidie aan te vragen. Vooral bij de PAP-kopers met relatief lage inkomens zorgt de APL voor een forse reductie van de relatieve netto-hypotheeklasten.

Bijna de helft van de kopers in de tweede helft van de jaren tachtig heeft echter een woning in de vrije sector gekocht. Het gaat hierbij veelal om een bestaande woning. Uit het hoge relatieve spaartegoed bij deze groep huishoudens kan worden afgeleid dat zij veelvuldig gebruik maken van de bouw/koopspaarregelingen. In de vrije sector liggen de koopprijzen en de rentevoet op een hoger niveau en kopers kunnen geen aanspraak maken op de gunstige APL-subsidie. Wel kan men Allocation Logement (AL) aanvragen indien aan de (inkomens)eisen wordt voldaan. De gemiddeld ontvangen bedragen aan AL in de vrije sector koop zijn echter aanzienlijk lager. Dankzij het relatief hoge inkomen, en het hoge spaarniveau onder vrije sector kopers, liggen zowel de bruto- als netto-hypotheekuitgavenquotes aanmerkelijk lager dan in de gesubsidieerde en gereguleerde koopsector.

Er zijn duidelijke verschillen te onderkennen wanneer de gemiddelden voor alle hypotheekhouders tezamen op 1 november 1988 worden vergeleken met die van de huishoudens die in de vier jaar die daaraan vooraf gingen een woning hebben gekocht en hiervoor een hypotheek afsloten. De verdeling van de beschikbare maandinkomens wijkt af. De recente kopers met PAP en/of PC hebben gemiddeld een lager inkomen dan het totaal van de hypotheekhouders met deze leningsvorm(en). Als verklaring kan erop gewezen worden dat de inkomensplafonds voor toelating tot een PAP-lening bevroren zijn. Maar belangrijker zal zijn dat huishoudens die in het verleden een woning hebben gekocht en hoogstwaarschijnlijk relatief ouder zijn geworden dan de recente kopers ook hun inkomenspositie hebben kunnen verbeteren. Verder liggen de maandelijkse woonuitgaven van recente kopers hoger. Ondanks dat recente kopers duidelijk meer APL/AL ontvangen, liggen de nettowoonuitgavenquotes van de recente kopers aanmerkelijk hoger dan die van alle hypotheekhouders.

De prijsstijging van de gemiddelde koopprijs in de periode 1981-1984 en de gemiddelde koopprijs in de periode 1985-1988 bedroeg 25%. In grote steden en met name Parijs was de koopprijsstijging groter (55%).

De stijging van de gemiddelde koopprijs is gelijk aan de stijging van de consumptie-prijsindex (24,6% tussen december 1982 en december 1986), maar hoger dan de bouwkostenindex (21,2% tussen 4e kwartaal 1982 en 4e kwartaal 1986) (Taffin, 1991, p. 9).

**Tabel 2.6 Koopprijzen en eigen bijdragen van recente kopers naar financieringscategorie en een vergelijking van de maandelijks brutohypotheeklast, de ontvangen subjectsubsidie en de bruto- en netto-woonuitgavenquote van recente kopers met een hypotheek (1985 tot november 1988) en het totaal van hypotheekhouders op 1 november 1988 naar financieringscategorie, Frankrijk, constante prijzen van 1988**

	recente hypotheekhouders <sup>1</sup> (1 januari 1985 - 1 november 1988)				alle hypotheekhouders (op 1 november 1988)			
	PAP	PC	vrije sector	totaal	PAP	PC	vrije sector	totaal
aantal	346	368	686	1.400	1.106	925	3.388	5.419
percentage	24,8	26,3	49,0	100	20,4	17,1	62,5	100
koopprijs	465.600	505.900	540.700	513.000				
premie 1988 <sup>2</sup>	64.789							
%-age koopprijs	13,9							
spaartegoed/kooppr(%)	15,5	23,8	44,4	32,6				
annuïteit lening (in %)	10,3	11,8	12,8	11,8				
maandinkomen	10.960	13.822	16.035	14.203	12.160	14.325	14.837	14.203
mond. hypotheeklast	3.430	3.815	3.233	3.435	3.120	3.430	1.965	2.451
AL/APL	909	442	58	367	565	297	36	185
brutoquote	31,3	27,6	20,1	24,2	25,7	23,9	13,2	17,3
nettoquote	23,0	24,4	19,8	21,6	21,0	22,1	13,0	16,0

Bron: Enquête Logement 1988, Taffin 1991, p. 10, 15, Ministère du Logement 1991.

<sup>1</sup> De genoemde bedragen (koopprijs, premie, koopprijs, woonuitgaven) zijn de gemiddelde uitgaven van kopers van woningen waarvoor een hypotheek is afgesloten in de periode 1/1/85 tot het moment dat de enquête van 1988 werd afgenomen (1/1/88). De bedragen zijn uitgedrukt in constante prijzen van 1988.

<sup>2</sup> Het gemiddelde premiebedrag voor in 1988 beschikte PAP-leningen (opgaven van het Ministère de Logement, 1991).

Wanneer de woninggrootte constant wordt gehouden en enkel de gemiddelde koopprijs per m<sup>2</sup> wordt vergeleken, bedraagt de gemiddelde koopprijsstijging tussen 1978 en 1988 7,1%. De vierkante-meterprijs van een PAP-woning steeg sneller (jaarlijks gemiddelde 8,9%), terwijl die van PC-woningen en vrije-sectorwoningen minder snel steeg (6,4% en 6,3%) (Bougerol, 1989, p. 43). Dit zou kunnen duiden op een beperking van de oppervlakte van PAP-woningen.

Het relatieve aandeel hypotheekhouders dat subjectsubsidie heeft ontvangen is tussen 1978 en 1988 aanmerkelijk gegroeid (zie tabel 2.7). Een vergelijking met het relatieve aantal ontvangers in de huursector (tabel 2.9), toont dat het aandeel AL/APL-ontvangers in 1988 onder de hypotheekhouders weliswaar aanmerkelijk lager ligt dan in sociale huursector, maar dicht in de buurt komt van het percentage in de particuliere huursector. Belangrijker echter is de con-



**Tabel 2.7 Ontwikkeling van het aandeel subjectsubsidie-ontvanger, de ontvangen bedragen, bruto- en nettofinancieringslasten, beschikbaar huishoudinkomen en bruto- en nettowoonuitgavenquoten bij eigenaar-bewoners met hypotheek, Frankrijk, 1978, 1984 en 1988, lopende prijzen**

hypotheekhouders	AL/APL			woonuitgaven		woonuitgavenquote		
	%-age ontvangers	FF/mnd/- ontvanger	FF/mnd/- huishoud.	bruto	netto	huishoudinkomen	bruto	netto
1978	15,2	218	33	820	787	6.386	12,8	12,3
1.984	19,4	637	123	1.830	1.707	12.295	14,9	13,9
1988	20,3	914	185	2.451	2.266	14.203	17,3	16,0

Bron: INSEE, Enquête Logement, 1978, 1984, 1988.

stating dat de uitgekeerde bedragen per subsidieontvanger in de koopsector aanmerkelijk hoger liggen dan in de huursector, en dat de verschillen in de loop van de jaren tachtig groter werden. Het gemiddeld uitgekeerde bedrag per subsidieontvanger bedroeg in 1988 onder de hypotheekhouders iets meer dan f 300,- (914 FF), terwijl in de sociale huursector en de in de huursector als geheel per ontvangend huishouden respectievelijk f 247,- en f 235,- (resp. 747 FF en 711 FF) werd uitgekeerd.

Onder de hypotheekhouders zijn tussen 1978 en 1988 zowel de bruto- als nettowoonuitgavenquoten toegenomen. Dit kan worden verklaard door de hogere reële rentevoeten en de grotere mate van verschuldiging onder kopers (Bougerol, 1989).

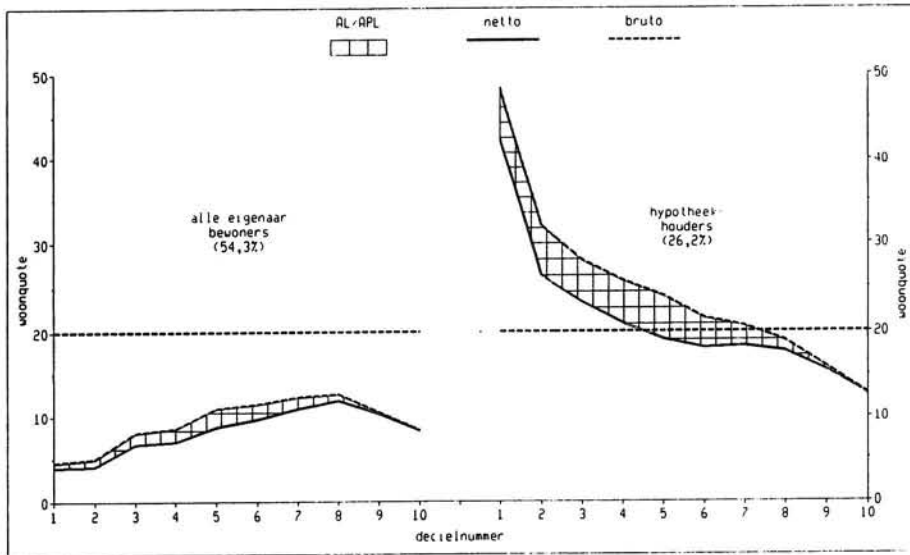
### 2.3.2 De verdeling van de woonuitgaven in 1988 in de eigen-woningsector

De verdeling van de relatieve bruto- en nettowoonuitgavenquoten over de tien-percentgroepen van het inkomen van de totale bevolking is weergegeven in figuur 2.4. De hypotheekhouders uit de eerste vier decielen (zij vertegenwoordigen bijna 15% van alle hypotheekhouders, ofwel 7% van de eigenaar-bewoners) kennen hoge gemiddelde nettoquoten (meer dan 20% van het beschikbaar huishoudinkomen). De APL/AL sorteert hier een relatief kleinere reductie van de brutowoonuitgaven dan in de huursector. In de literatuur is hiervoor geen verklaring gevonden, maar gedacht kan worden dat enerzijds de absolute brutowoonuitgaven hoger zijn, waardoor de reductie middels subjectsubsidie geringer is. Anderzijds hebben de hypotheekhouders uit de vier laagste decielen relatief vaak een woning gekocht in de vrije sector (zie figuur 2.2) waardoor ze geen aanspraak kunnen maken op de gunstiger APL-regeling, die aan PAP- en PC-houders voorbehouden is.

De eigenaar-bewoners met een laag inkomen hebben veelal geen hypotheekuitgaven meer omdat ze volledig eigenaar zijn geworden van hun woning.



**Figuur 2.4** Verdeling van de bruto- en nettowoonuitgavenquotes in de koopsector (hypotheekhouders en totaal koop) in decielen van het huishoudinkomen, Frankrijk 1988



Bron: INSEE, Enquête Logement 1988, OTB-bewerking.

### 2.3.3 De ontwikkeling van de gemiddelde woonuitgaven in de huursector

De gemiddelde huren in de huursector zijn flink gestegen in de afgelopen twintig jaar (zie tabel 2.8). Het zijn met name de huren in de snel kleiner wordende 'loi de 48 sector' en de huren van vooroorlogse woningen die snel zijn toegenomen. De huur van HLM-woningen is beduidend minder snel gestegen dan de gemiddelde huur voor alle sectoren tezamen. In 1988 is de sociale huursector zelfs

**Tabel 2.8** Gemiddelde huur naar eigendomsector 1970-1988 (Franse Franken in lopende prijzen)

	1970		1973		1978		1984		1988		1970-1988	
	ff/ mnd	afw gem	ff/ mnd	afw gem	ff/ mnd	afw gem	ff/ mnd	afw gem	ff/ mnd	afw gem	'88/'70 gem	afw gem
huurders HLM	200	101	243	88	352	79	803	81	1087	78	5,4	77
huurders Loi de 48	143	72	203	74	335	76	777	78	1189	86	8,3	119
ov. woning voor 1949	155	78	235	86	406	92	967	97	1520	109	9,1	130
ov. woning na 1948	349	176	424	155	617	139	1377	138	1835	132	5,3	76
totaal	198	100	274	100	443	100	997	100	1390	100	7,0	100

Bron: INSEE, Enquête Logement, 1970, 1973, 1978, 1984, 1988.

goedkoper dan de traditioneel goedkope loi de 48 sector. Tussen 1970 en 1988 zijn de huurprijzen bijna even snel gestegen als de consumptieprijsindex die in de zelfde periode met een factor 3,8 toenam (Curci, 1989, p. 152, Congrès National HLM, 1990).

De huurprijstijgingen in de particuliere huursector tussen de enquêtes van 1984 en 1988 worden voor een belangrijk deel veroorzaakt door de wijzigingen in de huurwetgeving (wet Quillot 1983, wet Méhaignérie december 1986). Met name de liberalisatie van de huren in december 1986 bracht grote huurstijgingen met zich mee, mede omdat de mobiliteit in de vrije sector huur tamelijk groot is. In oktober 1988 was ongeveer 5% van de huurders in de vrije sector hier na december 1986 komen wonen. Bij nog eens 27% van de huurders werd het huurcontract in deze periode vernieuwd of gewijzigd. Tussen oktober 1984 en oktober 1988 steeg de gemiddelde m<sup>2</sup>-prijs met 37%, na correctie voor kwaliteit met 26,2%, terwijl in dezelfde periode de consumptieprijsindex met 26,2% toenam (Curci & Taffin, 1991, p. 33).

Aan het eind van 1988 betaalt de gemiddelde huurder een nettohuur van f 461,-

**Tabel 2.9** Ontwikkeling van het aandeel subjectsubsidie-ontvanger, de ontvangen bedragen, vraaghuren, nettohuren, beschikbaar huishoudinkomen en bruto- en nettowoonuitgavenquoten naar financieringscategorie in de huursector, Frankrijk, 1978, 1984 en 1988, lopende prijzen

	allocation de logement (AL) en aide personnalisée au log. (APL)			woonuitgaven		netto beschikbaar huishoudinkomen	woonuitgavenquote	
	%-age ontvangers	FF/mn-d/ontvanger	FF/mn-d/huishoud.	bruto	netto		bruto	netto
<b>HLM</b>								
1978	35,5	199	65	353	288	4.205	8,4	6,8
1984	42,8	579	248	805	557	7.423	10,8	7,5
1988	44,0	747	329	1.087	758	8.284	13,1	9,2
<b>Loi de '48</b>								
1978	17,9	163	29	335	306	3.829	8,7	8,0
1984	20,4	426	89	791	702	7.746	10,2	9,1
1988	19,1	606	117	1.189	1.072	8.674	13,7	12,4
<b>overig huur</b>								
1978	20,9	225	47	520	473	4.468	11,6	10,6
1984	26,1	532	87	1.171	1.084	8.505	13,8	12,7
1988	24,0	669	161	1.655	1.494	9.994	16,6	15,0
<b>totaal huur</b>								
1978	25,2	208	53	443	390	4.305	10,3	9,1
1984	31,9	550	176	998	822	8.025	12,4	10,2
1988	31,9	711	227	1.390	1.163	9.203	15,1	12,6

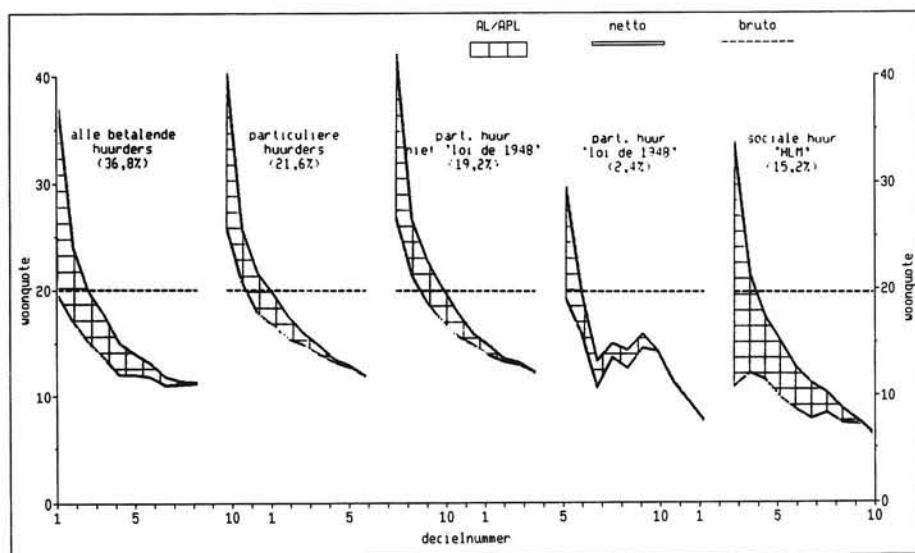
Bron: INSEE, Enquête-Logement 1978, 1984, 1988.

(1390 FF). De gemiddelde woning is 68 m<sup>2</sup> groot. In landelijke gebieden is de woning gemiddeld 9 m<sup>2</sup> groter en de huur f 73,- (220 FF) lager. In Parijs is de woning 25 m<sup>2</sup> kleiner dan het landelijk gemiddelde maar is de huur f 330,- (1000 FF) hoger (Curci & Taffin, 1991, p. 29).

In tabel 2.9 is de ontwikkeling van het aantal subjectsubsidie-ontvangers weergegeven, en de invloed van AL/APL op de relatieve woonuitgaven in de huursector. Een op de drie huurders ontvangt AL of APL.

De allocation logement wordt steeds minder belangrijk (19% huurders in 1988, tegen 26% in 1984). De nieuwe aide personnalisée au logement (APL) wint aan terrein (12,5% van de huurders in 1988 en 5% in 1984). Tussen 1984 en 1988 zijn de uitgekeerde bedragen minder snel toegenomen dan de huurstijgingen. Al met al stegen de nettohuurquotes van alle huurders tezamen tot 16%. Dit omdat de inkomensontwikkeling achterbleef bij de huurontwikkeling. De stijging van de nettohuurquotes was groter in de particuliere huursector dan in de sociale huursector.

**Figuur 2.5** Verdeling van de bruto- en nettowoonuitgavenquotes in de huursector (particuliere huur, loi de 48, HLM en totaal betalende huurders) in decielen van het huishoudinkomen en het aandeel van de verschillende eigendomsectoren in de totale woningvoorraad, Frankrijk 1988



Bron: INSEE, Enquête Logement 1988, OTB-bewerking.

### **2.3.4 De verdeling van de woonuitgaven in 1988 in de huursector**

In figuur 2.5 is de verdeling van de relatieve bruto- en nettohuuruitgaven weergegeven over de verschillende inkomensdecielen. Duidelijk komt naar voren dat de nettohuurquotes afnemen, naarmate het inkomen hoger ligt. Een uitzondering hierop vormen de quotes in de 'loi de 48' tussen het derde en zevende deciel. Blijkbaar is in deze sector nog enige variatie aanwezig in woninggrootte en bijbehorende huurniveaus. Voor de laagste inkomensgroepen, die in toenemende mate in de HLM-sector zijn gehuisvest, liggen de netto-woonquotes aanmerkelijk lager in de sociale huursector dan in de particuliere huursector (vooral de vrije sector). Veelal zullen deze huishoudens in 'geconventioneerde' HLM-woningen wonen (met subsidie verbeterde woningen en woningen van na 1977), waardoor ze aanspraak maken op de betere APL-subsidie. Huishoudens in de laagste twee decielen van de vrije particuliere huursector (niet loi 48) besteden meer dan een vijfde deel van hun inkomen aan kale huur. Het gaat hierbij om iets minder dan een kwart van de huishoudens uit deze sector, ofwel 11,6 % van alle betalende huurders.

### **3.1 Inleiding**

Op dit moment heeft een bespreking van de ontwikkeling van de woonuitgaven in Duitsland meer dan ooit een gedateerd karakter: de val van de Berlijnse muur op 9 november 1989 en de officiële eenwording op 3 oktober 1990 hebben geleid tot nieuwe prioriteiten in het volkshuisvestingsbeleid. Momenteel staat men voor de grote opgave werkzoekenden uit de nieuwe deelstaten en volksduitsers uit het voormalige oostblok in het westen op te vangen en tegelijkertijd de hervorming van het beleid en beheersstructuren vorm te geven, bezitsverhoudingen opnieuw vast te leggen en de woningverbeteringen in de Oostduitse woningvoorraad door te voeren. Woonquotes voor de herenigde BRD zijn niet te geven door verschillen in inkomens- en uitgavenniveaus, financiering en subsidiëring, woningkwaliteit en beschikbare statistieken. Wanneer in het vervolg van dit hoofdstuk over Duitsland of de BRD wordt gesproken, wordt hiermee geduid op de Bondsrepubliek Duitsland van voor de eenwording. Geen informatie wordt verstrekt over de 6,8 miljoen woningen in de voormalige DDR (stand 1985: 31% eigenaar-bewoner, 11% particuliere huur en 58% sociale huur (Ghékier, 1991, p. 285)). Door de federale bestuursstructuur in de BRD bestaan grote verschillen tussen de onderscheiden deelstaten. Binnen de volkshuisvesting betreft dit met name de financiering en subsidiëring van de woningbouw. Andere zaken als woonkosten-subsidies, huurwetgeving, het fiscale beleid en de kredietverlening hebben een meer nationaal karakter. Bij thema's waarbij de deelstaat een belangrijk stempel op het gevoerde beleid drukt zal de deelstaat Nordrhein-Westfalen als voorbeeld dienen. Deze staat is voor wat betreft bevolkingsgrootte en -dichtheid met Nederland vergelijkbaar.

### **3.2 Schets van de woningmarkt**

West-Duitsland beschikte in 1985 over 443 woningen per 1000 inwoners (Nederland 372) (United Nations, 1990).

**Tabel 3.1 De woningvoorraad<sup>1</sup> naar eigendoms categorieën in West-Duitsland, 1972, 1978, 1987, in duizendtallen en procenten**

	1%-woningsteekproef 1972		1%-woningsteekproef 1978		gebouwen- en wo- ningsteekproef 1987	
	x1000	%	x1000	%	x1000	%
<b>eigenaar bewoners:</b>						
privé personen	7.384	34,7	8.034	33,8	9.644	36,3
vereniging van eigenaren (Wohneigentümer)	241	1,1	611	2,6	787	3,0
subtotaal 1	7.625	35,8	8.645	36,4	10.431	39,3
<b>huurders:</b>						
privé personen	8.448	39,7	9.106	38,3	9.552	36,0
vereniging van eigenaren	176	0,8	629	2,6	1.048	3,9
<b>non-profit verhuurder<sup>2</sup></b>						
Freies Wohnungsunternehmen	3.861	18,1	4.149	17,5	3.614	13,6
overig	373	1,8	329	1,4	494	1,9
subtotaal 2	809	3,8	914	3,8	1.410	5,3
totaal	13.666	64,2	15.126	63,6	16.117	60,7
	21.291	100	23.771	100	26.548	100

Bron: Bundesbauministerium 1990, p. 17

<sup>1</sup> Woonenheden in gebouwen, met inbegrip van leegstaande woningen, woningen van buitenlandse strijdkrachten en vakantiewoningen. Niet inbegrepen zijn tijdelijke woningen (barakken, woonwagens, woonschepen, bouwketen, schuren en hutten).

<sup>2</sup> Woningen van (voormalige) 'gemeinnützigen Wohnungsunternehmern', een woningbouwvereniging of rijk.

Als gevolg van de grote oorlogsschade is de woningvoorraad relatief jong en mede daardoor van een hoge kwaliteit. Zeventig procent van de woningen is gebouwd na 1948 (stand 1987, Bundesbauministerium 1990, p. 10).

In tabel 3.1 is weergegeven hoe de woningvoorraad is verdeeld over de verschillende eigendomssectoren.

De eigendomsquote (39,3% in 1987) is volgens Europese maatstaven laag, maar het percentage eigenaar-bewoners neemt langzaam toe. Als reden voor de lage quote wordt aangevoerd dat bij de wederopbouw van Duitsland het accent lag op meergezinswoningen (huurwoningen) in en rond de (verwoeste) grote steden. De gelijke fiscale behandeling van verhuurders en eigenaar-bewoners en de aanvankelijk strikte huurregulering in de particuliere huursector maakten het bezitten van een koopwoning weinig aantrekkelijk (Tomann, 1990).

Potter (1990, p. 293) voegt hier aan toe, dat het investeren door bedrijven en particulieren in huurwoningen in de BRD attractief is gebleven, waardoor een goed functionerende huurwoningenmarkt bleef bestaan. Het ontbreken van een goed alternatief in de huursector is zelden een reden om een woning te kopen

(in tegenstelling tot bijvoorbeeld Groot-Brittannië). In de BRD, vinden mensen het passend een eigen woning te hebben als de kinderen wat ouder zijn (in de puberteit). Er wordt traditioneel lang en veel gespaard om het ideale huis te kunnen (laten) bouwen waarin men vervolgens lange tijd blijft wonen. De -subsidiemethodiek is hierop afgestemd. Zij is kindvriendelijk, anticipeert op veel eigen geld en bevordert het sparen. Veelal koopt men een bouwterrein waarop een aannemer een woning bouwt die voldoet aan de specifieke woonwensen van de kopers. Standaardisatie en rationalisatie treedt nauwelijks op, waardoor de bouwkosten hoog zijn. Bestaande woningen worden met grote ingrepen aan de eigen woonwensen aangepast. De gedachte is dat de prijzen in de koopsector zullen stijgen omdat in de huursector een deel van de objectsubsidies weggeval- len is. Daardoor komen de bouw- en verwervingskosten meer in evenwicht met de werkelijke marktwaarde van woningen.

De gemiddelde leeftijd van starters is hoog (38,6 jaar voor nieuwe woningen en 40,8 jaar voor bestaande woningen in de periode 1987-1989) evenals hun netto- maandinkomen (4900 DM bij kopers nieuwe woning, 4500 DM bij bestaande woning). Per huishouden werkten gemiddeld 1,5 mensen (Raschke, 1990, p. 5).

In de huursector komen financierings- en eigendoms categorieën niet geheel met elkaar overeen. Zo worden één miljoen woningen van verenigingen van eigena- ren (Wohneigentümer) verhuurd. Van de ongeveer zestien miljoen huurwoning- en (stand juni 1990) worden momenteel 3 miljoen gesubsidieerd (19% van de huurwoningen). Van deze woningen is een derde in handen van privé personen en overige ondernemingen. Non-profitinstellingen (vanaf 1 januari 1990 fiscaal gelijk behandeld als profit-instellingen) beheren de overige 2,4 miljoen sociale huurwoningen. Daarnaast beheren deze instellingen één miljoen woningen (één derde van hun bezit) die vrij zijn van subsidies en waarvoor geen huurprijs- binding meer geldt (interne notities van het Bundesbauministerium en Tomann 1990, p. 59). Particuliere personen en bedrijven beheren 6% van de sociale huurwoningen. De meeste sociale huurwoningen komen voor in verstedelijkte deelstaten (West-Berlijn: 31% van alle huurwoningen, Hamburg: 31%, Bremen: 29% en Nordrhein-Westfalen: 25%) (Verband der Wohnungswirtschaft Nieders- achsen und Bremen, 1991, p. 44).

Particuliere huurders (een even grote groep als eigenaar-bewoners) wonen voor een belangrijk deel in woningen die in het verleden als sociale huurwoningen zijn gebouwd, maar waarvan de prijsbinding na het verstrijken van de subsidie- termijn is komen te vervallen. In de particuliere huursector gelden markthuren, maar worden huurverhogingen gereguleerd. De particuliere verhuur wordt traditioneel gesteund door onroerend-goedbelastingvrijstellingen (de eerste tien jaar na de bouw) en een fiscale aftrek van alle gemaakte kosten (inclusief onderhoud) van elke bron van inkomen.



Het Duitse beleid kent vier ontwikkelingsstadia (Tomann, 1990, p. 55-56):

1. Wederopbouw in de jaren vijftig.

Strakke huurregulering en woningtoewijzing voor de nog bestaande woningvoorraad werden gecombineerd met een groot investeringsprogramma in de sociale huursector. Hierbij waren zowel non-profitondernemingen als andere instellingen en particuliere personen betrokken. De eigen-woningsector werd gestimuleerd middels bouwspaarregelingen en hypotheekrente-af trek.

2. Volledige werkgelegenheid in de jaren zestig.

Huur(prijs)regulering van niet gesubsidieerde woningen is, met uitzondering van München, Hamburg en West-Berlijn, buiten werking gesteld. In 1965 werd dit aangevuld met een huursubsidieregeling. Koopwoningen krijgen subsidies.

3. Inflatie en bouwexplosie in de jaren zeventig.

Door kwantitatieve overschotten verschuift het accent naar verbetering en revitalisering van binnensteden (gestaltende Strukturpolitik). Subsidies ineens worden gecombineerd met annuitaire leningen. Vergelijkingshuren, gekoppeld aan een betere huurbescherming, reguleren de particuliere huursector. In de sociale huursector zijn de huren sterk verhoogd.

4. Verdere deregulering en bezuinigingen in de jaren tachtig.

Er treden kleine beleidswijzigingen op. In 1982 is de huuraanpassing versoepeld. Woningbouwprogramma's zijn langzaam afgebouwd. Accentverschuifing richting subjectsubsidiëring. Tussen 1983 en 1987 was hypotheekrente over leningen voor verbeteringen fiscaal aftrekbaar.

Op 1 januari 1990 zijn de belastingvoordelen voor non-profitverhuurders opgeheven, waardoor het onderscheid tussen profit- en non-profitverhuurders feitelijk verviel. Deze maatregel stuitte op veel oppositie van sociale verhuurders, gemeenten, vakbonden en huurdersorganisaties, maar kon worden doorgevoerd door de matige politieke reputatie van de non-profitverhuurders door inefficiënte groei, inflexibel bestuur en een groot corruptie-schandaal (Neue Heimat, Berlijn) (Tomann 1990, p. 60, Rosemann en Westra, 1988). Niet alleen werden belastingvrijstellingen opgeheven, ook konden de huurprijzen van het niet-gesubsidieerde non-profitbezit (één miljoen woningen) op het huurniveau in de niet-gesubsidieerde sector worden gebracht. In de nabije toekomst lopen veel subsidietermijnen af vooral doordat sinds 1981 (Haushaltsstrukturgesetz) de mogelijkheden voor vervroegde aflossingen op gesubsidieerde leningen zijn verruimd (Bartholomai, 1988). Voor Nordrhein-Westfalen wordt geschat dat er in 2005 voor 42% van de huidige 1,32 miljoen sociale huurwoningen (stand eind 1986) een huurprijsbinding zal bestaan. In de periode 1991-1996 verliezen bijna 400.000 woningen hun prijsbinding (Veser en Nordalm, 1988, p. 8). Op rijksniveau blijven er van de vier miljoen sociale huurwoningen (stand 1987) in 2000 nog één miljoen over (Fuhrich, 1987, p. 99). In 1978 gold een prijsbinding voor 30% van de huurwoningen, in 1990 nog voor 20%.



**Tabel 3.2 Jaarlijkse woningbouwproductie in de BRD naar financierings- en eigendoms categorie, 1975-1990, duizendtallen en procenten**

	verleende bouwvergunningen								gereed gekomen <sup>1</sup> x 1000
	totaal	gesubsidieerd		aandeel Förderungsweg <sup>2</sup> (in %)			aandeel eigendoms- categorie (in %)		
	x 1000	x 1000	%-age totaal	eerste	tweede	derde	huur	koop	
1975	369	154	42	58	42		53	47	437
1976	380	134	35	47	53		45	55	392
1977	352	113	32	50	50		44	56	409
1978	426	135	32	41	59		40	60	368
1979	384	109	28	45	55		39	61	358
1980	381	97	25	48	52		41	59	389
1981	356	93	26	52	48		50	50	365
1982	355	100	28	56	43		60	40	347
1983	420	104	25	47	53		57	43	341
1984	336	80	24	48	54		50	50	398
1985	252	69	27	55	45		44	56	312
1986	219	52	24	57	43		32	68	252
1987	191	41	21	58	42		31	69	217
1988	214	39	18	59	41		33	67	209
1989	276	68	25	49	24	27	58	42	239
1990	289	93	24	43	22	36			257

Bron: Bewilligungsstatistik Statistisches Bundesamt overgenomen uit: Bundesbaublatt 1989, p. 572, Bundesbauministerium 1990, p. 45/46, DIW-wochenbericht 1990, p. 34, Verband der Wohnungswirtschaft Niedersachsen/Bremen 1991, p. 39/43, notities Bundesbauministerium.

<sup>1</sup> Inclusief wooneenheden in tehuizen en in niet-woongebouwen.

<sup>2</sup> In 1988: eerste Förderung 10.542 koop- en 12.417 huurwoningen, tweede Förderung 15.669 koop- en 268 huurwoningen. Via de derde Förderungsweg enkel huurwoningen.

De jaarlijkse woningproductie liep terug van 370.000 woningen tussen 1980 en 1985 tot 257.000 in 1990 (tabel 3.2). Ondanks grote tekorten zijn veel recent gegunde woningen niet gerealiseerd. In de gesubsidieerde bouw verschoof het accent naar de koopsector, met uitzondering van de periode 1980-1983 waarin de koopmarkt instortte. Door toename van inkomens, het aantal alleenstaanden en de toestroom van Duitsers uit Oost- en Midden-Europa nam de woningbehoefte rond 1986 sterk toe, waarna de woningbouw beleidsmatig een nieuwe impuls kreeg (programma één miljoen woningen). Het belang van huurwoningenbouw neemt toe, vooral door de derde Förderungsweg. De productie is volgens velen ontoereikend. In 1989 werd berekend dat er behoefte bestaat aan zo'n 500.000 nieuwe woningen per jaar om in de kwantitatieve woningvraag te voorzien tot aan het jaar 2000. De werkelijke productie blijft hierbij ver achter (Frankfurter Rundschau, 6-5-'89, p. 283).

### 3.2.1 De eigen-woningsector

Een aantal regelingen, dat in deze paragraaf wordt behandeld, betreffen woonuitgaven in de eigen-woningsector. Aan de orde komen aankoopsubsidies, woonkostensubsidies, bouwspaarleningen en -premies en de fiscale behandeling.

#### Fiscale behandeling

In Duitsland wordt de eigen woning sinds 1987 niet langer als een combinatie van investerings- en consumptiegoed, maar als een consumptiegoed behandeld. Dit betekent dat geen huurwaarde bij het inkomen wordt geteld en bij verkoop geen vermogenswinst wordt gerekend (m.u.v. verkopen binnen twee jaar). Ook is hypotheekrente niet langer aftrekbaar.

Er bestaan andere tegemoetkomingen: Bouwverliezen en afschrijvingskosten kunnen eigenaar-bewoners in de eerste acht jaar na bouw of koop van het belastbaar inkomen aftrekken (koopprijs en jaarlijkse aftrek zijn gemaximeerd op 300.000 DM en 15.000 DM). Gehuwden kunnen de aftrek twee maal gebruiken. Eigenaar-bewoners met 'afschrijvingsaftrek' kunnen de berekende belastingaanslag met 750 DM per kind verlagen (Baukindergeld). Ook de belastingvrije voet voor huishoudens met kinderen is hoger. (Aspirant)-kopers kunnen stortingen op bouwspaarrekeningen/leningen als 'voorzorgaftrek' van hun belastbaar inkomen aftrekken. Deze aftrek, bedoeld voor investeringen voor de oude dag, wordt vooral gebruikt voor stortingen in pensioenfondsen e.d.. Door maximering van de totale aftrek is 'bouwspaaraftrek' minder belangrijk.

De OGB (Grundsteuer) heeft een federale en gemeentelijke component (250-450% van federaal tarief). De heffing voor een normale woning van 276.000 DM bedraagt zo'n 800 DM per jaar (Haffner 1992, p. 112).

De vermogensbelasting (Vermögenssteuer) is gesteld op 0,5% van de genotswaarde van de woning. De genotswaarde bedraagt 1,4% van de historische waarde minus de uitstaande hypotheek. Aan een echtpaar met één kind in een hypotheekvrije woning met een historische waarde lager dan 210.000 DM (marktwaarde 0,8 tot 2,5 miljoen DM) wordt al vrijstelling verleend.

Bij de koop bestaat geen overdrachtsbelasting, registratie- of zegelrecht. Wel wordt 14% BTW over bouwkosten en/of 2% grondverwerfingsbelasting over de grond (al dan niet met woning) geheven. De BTW zal bij door derden gebouwde woningen zijn doorberekend in de vraagprijs.

Tot 1987 werd huurwaarde (1% van de historische waarde) belast en mocht hypotheekrente (maximaal de huurwaarde) en afschrijving (lager jaarmaximum) worden afgetrokken. Ook was er al bouwkindergeld (toen vanaf tweede kind).

#### Subjectsubsidies

Zowel eigenaar-bewoners als huurders kunnen 'Wohngeld' aanvragen. De basisgedachte achter het Duitse systeem is dat de woonuitgaven voor 'passende' woonruimte niet meer dan 15-20 % van het inkomen mogen bedragen (Hills et al, 1990, p. 160). Of een woning 'passend' is hangt af van het gemiddelde huurniveau van de regio.

**Tabel 3.3 Ontvangers van Wohngeld op 31 december naar hoogte van het maandelijks woongeldbedrag en aard van de ondersteuning, lopende prijzen, 1985-1989**

	totaal		Wohngeld per maand (DM)			gem. Wohngeld p.mnd	
	x 1000	%	< 100 %	100-300 %	> 300 %	totaal DM	mutatie %
<b>Wohngeld</b>							
1985	1.512	100	48,2	48,7	3,1	119	+ 0,8
1986	1.877	100	36,5	57,2	6,3	144	+ 21,0
1987	1.897	100	36,6	56,9	6,6	145	+ 0,7
1988	1.858	100	36,1	56,8	7,1	148	+ 2,1
1989	1.793	100	35,5	57,0	7,5	150	+ 1,4
<b>Mietzuschuß</b>							
1985	1.420	93,9	48,2	48,7	3,1	119	+ 0,8
1986	1.732	92,2	36,9	57,1	6,0	143	+ 21,2
1987	1.755	92,5	36,7	56,9	6,4	144	+ 0,7
1988	1.723	92,7	36,1	56,9	7,0	147	+ 2,1
1989	1.668	93,1	35,4	57,2	7,4	150	+ 2,0
<b>Lastenzuschuß</b>							
1985	92,3	6,1	44,0	49,9	6,1	135	- 2,2
1986	145,7	7,8	31,8	58,4	9,9	163	+ 20,7
1987	142,5	7,5	34,2	57,0	8,8	156	- 4,3
1988	135,9	7,3	35,7	55,9	8,4	153	- 1,9
1989	124,4	6,9	36,9	55,2	7,9	150	- 2,0

Bron: Wirtschaft und Statistik, 1986-1990: Ergebnis der Wohngeldstatistik.

Het subsidiebedrag is verder afhankelijk van gezinsinkomen (aangepast bruto-inkomen), gezinssamenstelling en woonuitgaven. Voor huur- en koopwoningen gelden dezelfde voorwaarden en tabellen, maar het woonuitgavenbegrip verschilt. In de huursector gaat het om de betaalde huur (minus verwarming, meubilering enz.), in de koopsector om betaalde rente, aflossing en onderhoud. De inkomens- en woonuitgavegegevens worden jaarlijks gecontroleerd. Omdat de tabellen onregelmatig worden aangepast (1974, 1978, 1981, 1986, 1990) vallen veel subsidieontvangers in de loop der jaren af (woonuitgaven en inkomens stijgen uit boven tabelmaxima). Momenteel ontvangt 7% van de huishoudens Wohngeld, waarvan 30% een uitkering heeft (Sozialhilfe). De sociale dienst betaalt de woonlasten tot aan de normhuur en zorgt voor de subsidieaanvraag (Hills et al, 1990, p. 160).

De helft van de ontvangers woont alleen, een derde is gepensioneerd (aandeel daalt) en een zesde werkloos (aandeel stijgt) (Seewald, 1989, p. 722). Het aantal subsidiegerechtigden dat geen aanvraag indient (de latente vraag) is niet precies bekend, maar in de regio Düsseldorf bleek slechts 17% van de subsidiegerechtigden een aanvraag in te dienen (Buchheit, 1984, p. 161).

Huurders maken vaker gebruik van de regeling dan eigenaar-bewoners (zie tabel 3.3). Duidelijk is te zien dat na de tabelwijzigingen in 1986 het aantal aanvragers en de gemiddeld uitgekeerde bedragen sterk toenamen. Vooral eigenaar-bewoners vallen in de jaren daarna uit de regeling. Het gemiddeld uitgekeerd bedrag neemt sinds 1986 bij de eigenaar-bewoners af en bij de huurders toe. Ook neemt het aantal aanvragers dat relatief veel Wohngeld ontvangt bij de huurders langzaam toe, en bij de kopers af. Aanvankelijk ontvingen kopers duidelijk meer dan huurders, in 1989 is er geen verschil meer.

### **Objectsubsidies**

Deelstaten kunnen zelf bepalen hoe zij het jaarlijks vastgestelde subsidiebudget van de centrale overheid gebruiken. Zij bepalen de verhouding tussen huur- en koopsector, via welke 'Förderungsweg' hoeveel en op welke wijze wordt gesubsidieerd. De keus bestaat uit renteloze leningen (öffentlicher Baudarlehen), exploitatiekostensubsidies (Aufwendungszuschüsse), voorschotten waarover bij de terugbetaling rente wordt berekend (Aufwendungsdarlehen) of een combinatie van deze drie. Ook moet worden bepaald in hoeverre overheidssubsidies worden aangevuld met deelstaatsubsidies. Rekening houdend met de woningbehoefte stellen de deelstaten per Förderungsweg en eigendoms categorie contingenten vast (Duvigneau en Schönefeldt, 1989, Papa, 1992, p. 67).

De Bondsregering normeert per wet oppervlakte en inkomens voor subsidiëring van koopwoningen en plaatsing in sociale huurwoningen.

Voor de eerste Förderungsweg variëren voor 1991 de inkomensplafonds van 21.600 DM (1 persoon) tot 39.000 DM (3 personen). Voor elke extra persoon wordt het plafond met 8.000 DM verhoogd (Bundesministerium für RSB 1990b). De plafonds liggen hoger bij gehandicapten en pas getrouwde stellen (jonger dan 40 jaar, minder dan vijf jaar getrouwd, verhoging met 8400 DM).

Voor de tweede Förderungsweg liggen de inkomenseisen 40% en de oppervlakte-eisen 20% hoger, de tegemoetkomingen zijn lager.

In 1990 werd één op de drie nieuwbouwwoningen via de derde Förderung gefinancierd. Het gaat om huurwoningen waarbij huurprijsbindingen korter en inkomenseisen ruimer zijn.

In Nordrhein-Westfalen (NRW) bestond de helft van de produktie in de eerste Förderungsweg uit koopwoningen (1739 woningen in 1987). Via de tweede Förderung (4568 woningen) werden alleen koopwoningen gebouwd. Tussen 1961 en 1987 is een derde van de gesubsidieerde koopwoningen via de eerste en twee derde via de tweede Förderung gefinancierd. NRW betaalde zelf in 1987 74% van de kosten van de sociale woningbouw (Bond en deelstaat tezamen) (Hereijgers en Roelofs, 1991, p. 27/28).

Via de eerste Förderungsweg wordt in NRW een renteloze lening uitgekeerd (Baudarlehen). Dit bedrag loopt afhankelijk van de oppervlakte en het gezinsinkomen op tot 80.000 DM (1990 bij 3 kinderen) (Ministerium für Stadtforschung, Wohnen und Verkehr NRW, 1990). De koper betaalt dit renteloos voorschot jaarlijks voor 1,5% af (1% aflossing, 0,5% administratiekosten).

Bij de eerste en tweede Förderung wordt vijftien jaar lang een aflopend maandelijks voorschot (Aufwendungsdarlehen) op een laagrentende lening uitgekeerd. Bij de eerste Förderung wordt het 'Aufwendungsdarlehen' als aanvulling op het 'Baudarlehen' verstrekt, de tweede Förderung geschiedt in NRW exclusief via dit systeem.

Over de lening betaalt de koper vanaf jaar 17 een annuïteit van 8,5% (2% aflossing, 6% rente, 0,5% administratiekosten).

Van de derde Förderweg is in Nordrhein-Westfalen tot voor kort geen gebruik gemaakt, omdat de korte huurprijsbinding onvoldoende woonzekerheid zou bieden. In andere deelstaten werd de subsidiemethodiek wel ingevoerd.

### **Bouwspaarregelingen**

Het Duitse systeem is gebaseerd op een vastgesteld renteverskil van twee procentpunten tussen de rente over spaargeld en de hypotheekrente (meestal 2,5% tegenover 4,5%). Spaarders kunnen een lening opnemen indien de bouwspaarbank voldoende spaartegoeden heeft. Is dit niet het geval dan moet tijdelijk een overbruggingskrediet worden opgenomen. In 1989 stonden maar liefst 25 miljoen bouwspaarcontracten uit (Badde, 1989). Vier van de vijf kopers gebruikt bouwspaarleningen bij de financiering van de eigen woning, waarmee gemiddeld een derde van het benodigd kapitaal kan worden verkregen (Bundesministerium für RBS, 1990, p. 67).

Rekeninghouders, maar ook hun werkgevers (Arbeitnehmerzulage) storten bedragen op de spaarrekeningen. De spaarder ontvangt de afgesproken rente. Spaarders met gematigde inkomens (alleenstaanden < 27.000 DM per jaar, gehuwden het dubbele) ontvangen een overheidspremie over het gespaarde bedrag. De premie bedraagt 10% (eigen inleg max. 800/1600 DM (alleenstaanden/gehuwden), werkgeversinleg 932 DM) (LBS, 1989, Badde 1989).

De ingelegde spaarbedragen kunnen als 'voorzorgaftrek' op het belastbaar inkomen in mindering worden gebracht (zie fiscale behandeling).

Uit een onderzoek van Landesbausparkasse (LBS) in de stad Münster onder 3000 van haar hypotheekhouders die in de periode 1987-1989 een woning aankochten (Raschke, 1990)<sup>1</sup> blijkt dat 27% van de koopsom via bouwspaarbanken wordt vergaard (spaarbedrag van gemiddeld 46 000 DM en bouwspaarlening van 37 000 DM). Het spaarbedrag (Bausparguthaben) is gemiddeld goed voor 55% en de daarop gebaseerde lening (Bauspardarlehen) is goed voor 45% van de bouwspaarzaam. Zo'n lening kan worden afgelost in 7,5 jaar met annuïteiten

---

<sup>1</sup> Volgens de auteur is de steekproef in ieder geval representatief voor kopers in Nordrhein-Westfalen (bouwspaarbanken dragen voor 60% bij in de financiering van kopers, de LBS is goed voor 40% van de bouwspaar kredieten terwijl de kenmerken van de kredietnemers bij alle banken vergelijkbaar is) en voor de tweedehandsmarkt ook representatief voor de BRD (alhoewel de eigendomsquote lager is in NRW dan het landelijk gemiddelde wordt dit gecompenseerd door de hogere urbanisatiegraad omdat in stedelijke gebieden de meeste van bestaande woningen verkocht worden).

**Tabel 3.4 Kenmerken van recente kopers die gebruik maken van een bouwspaarlening en alle hypotheekbankcliënten tezamen, bedragen in lopende Duitse Markten**

	bouwsparenders 1987-1990		hypotheekbankcliënten 1990	
	nieuwbouw	bestaand	nieuwbouw	bestaand
koopprijs	308.000	204.000	423.000	363.000
eigen middelen	117.000	81.000	125.000	103.000
- waarvan bouwspaarsaldo	46.000	43.000		
lening	191.000	123.000	307.000	262.000
- waarvan bouwspaarlening	37.000	33.000		
eigen/vreemd vermogen (in %)	38/62	40/60	29/71	28/72
nettomaandinkomen	4865	4494	5343	5679
koopprijs/jaarinkomen	5,3	3,8	6,7	5,3
lening/jaarinkomen	3,3	2,3	4,8	3,9

Bron: Voor de bouwsparenders: Raschke 1989, voor de hypotheekhouders: Verband Deutscher Hypothekenbanken, 1990, OTB-bewerking.

van 480 DM per maand (klassiek bouwspaarcontract). De spaarperiode kan variëren, maar zal snel tien jaar bedragen (LBS 1989, p. 346, Haffner 1992).

### **De normale financiering**

Niet alleen de LBS, maar ook de koepel van hypotheekbanken heeft in 1990 onderzoek verricht (steekproef 374 huishoudens). De resultaten (tabel 3.4, kolom 3/4) geven een ander beeld (hogere inkomens, hogere koopprijzen). Hypotheekbankleners die niet altijd een bouwspaarrekening bezitten hebben meer eigen vermogen nodig. In zijn algemeenheid is in Duitsland 1/3 deel eigen geld nodig (al dan niet via een bouwspaarverdrag verkregen). Hypotheekbanken financieren 60% van de koopsom indien men geen objectsubsidie krijgt.

Populair zijn annuïtaire leningen (looptijd 25 jaar, rentevaste periode 5 jaar, annuïteit ong. 10,5%). Met een bouwspaarlening bovenop de gewone hypotheek kan tot maximaal 80% worden gefinancierd (looptijd 7-11 jaar, annuïteit 6%). De rest moet uit eigen vermogen komen. Alleen indien het inkomen laag is en een Baudarlehen (renteloos voorschot van overheid) kan worden verkregen is 'slechts' 15% eigen middelen nodig (zie ook Boleat, 1987, Haffner, 1992).

### **3.2.2 De huursector**

De financiering en subsidiëring van de huursector zijn in de vorige paragraaf reeds aan de orde geweest. Daarom wordt in deze paragraaf aandacht besteed aan de huurwetgeving en de inkomensverdeling in de huursector.

#### **Huurwetgeving**

Uitgangspunt in de huurwetgeving in de BRD vormen bescherming van eigendom en volledige contractuele vrijheid tussen partijen, waarbij de bescherming



van de zwakste partij, de huurder (huurprijs, woonrecht en woonkwaliteit) in tijden van schaarste worden geaccentueerd. (Spitz, 1990, p. 214).

Bij de huurprijsbepaling wordt onderscheid gemaakt tussen woningen die de overheid subsidieert (Sozialwohnungen) en privé gefinancierde woningen. Voor sociale huurwoningen geldt de kostprijs huur, voor de niet (meer) gesubsidieerde woningen een vergelijkingshuur (Vergleichsmiete).

De kostprijs huur bestaat uit kapitaalkosten (aflossingen en rente over gesubsidieerde leningen en eigen kapitaal van de beheerder) en exploitatiekosten.

Om in aanmerking te komen voor objectsubsidies moet de beheerder de huurprijs verantwoorden. De huren kunnen worden verhoogd indien kapitaal- en/of exploitatiekosten stijgen. De overheid geeft hiervoor richtlijnen. De toename van bouw- en grondkosten zorgen voor een snelle stijging van de nieuwbouwhuur. In 1990 bedraagt deze circa 20 DM/m<sup>2</sup> (Boll et al, 1990, p. 271).

In de particuliere huursector kan bij het ingaan van een nieuw huurcontract over de huurhoogte vrij worden onderhandeld. Er mogen geen 'woekerhuren' worden gevraagd. Als de huur 50% hoger is dan bij vergelijkbare woningen, of wanneer de huur 20% hoger is en de verhuurder kan niet bewijzen dat dit vanwege kostenstijgingen noodzakelijk is, dan is het in theorie mogelijk tegen de hoge huur in beroep te gaan. Dit is echter zelden aan te tonen. Weinig huurders durven hun huisbaas een proces aan te doen, waardoor feitelijk de huurhoogten bij nieuwe huurcontracten niet worden gecontroleerd (Spitz, 1990, p. 217).

Beter is de huurder van een particuliere huurwoning beschermd tegen huurverhogingen. Sinds 1975 (Miethöhegesetz) mag na de huurverhoging de huur de plaatselijke vergelijkingshuur (ortsübliche Vergleichsmiete) niet te boven gaan. De huur van qua woningtype, -grootte, voorzieningenniveau en ligging vergelijkbare woningen kan worden afgelezen uit de 'Mietspiegel': Een huurniveauoverzicht dat door de meeste gemeenten wordt uitgebracht. De verhuurder kan ook drie vergelijkbare woningen aanwijzen of zich op de mening van een deskundige baseren. De huurverhoging is altijd geldig indien de nieuwe huur onder de vergelijkingshuur blijft, mits de huurverhoging niet meer dan 30% per drie jaar bedraagt. De vergelijkingshuur geldt niet als de woning werd gemoderniseerd of geïsoleerd. De hogere exploitatiekosten mogen dan worden doorberekend.

In 1983 is een systeem van getrapte huren (staffelmieten) ingevoerd. Huurder en verhuurder kunnen in een nieuw huurcontract overeenkomen dat de huurprijs gedurende maximaal tien jaar met een af te spreken percentage, dat los staat van de vergelijkingshuur, wordt verhoogd.

Zowel de verhoging van de 'staffelmieten' als de hoogte van nieuw afgesloten huurcontracten, zorgen ervoor dat de 'ortsübliche vergleichsmiete' jaarlijks flink kan stijgen. Hierdoor kunnen ook huren van woningen met een normaal huurcontract op marktniveau blijven, zij het met enige vertraging.

De huurtermijn in de sociale en particuliere huursector is in principe niet begrensd. Het is in de particuliere huursector echter toegestaan een kortere huurtermijn (veelal vijf jaar) overeen te komen. Opzegging van de huur voor

**Tabel 3.5** Verdeling van het nettogezinsinkomen van alle huurders in West-Duitsland, vergeleken met de inkomensverdeling van huurders van een met middelen van de eerste Förderungsweg gesubsidieerde woningen en niet-gesubsidieerde woningen, 1978, 1982, inkomensklassen in Duitse Marken, verdeling in procenten

	jaar	minder dan 800	800	1200	1600	2000	2500	3000	4000	meer dan 5000	totaal
<b>verdeling:</b>											
alle huurders <sup>1</sup>	1978	10,4	16,9	20,0	15,5	16,1	9,0	8,3	2,4	1,4	100
	1982	7,4	13,1	15,6	15,9	16,3	11,2	13,0	4,6	2,8	100
sociale huur	1978	8,3	17,1	21,0	17,4	17,1	9,1	7,7	1,7	0,7	100
	1982	6,2	13,2	15,6	16,4	18,0	12,0	13,0	4,1	1,7	100
overige huur	1978	11,2	16,8	19,7	14,8	15,7	9,0	8,5	2,7	1,7	100
	1982	7,9	13,1	15,5	15,8	15,7	10,9	13,0	4,8	3,2	100
<b>onder/oververt<sup>2</sup></b>											
sociale huur	1978	-20	1	5	12	7	1	-6	-31	-53	
	1982	-17	0	0	3	10	7	0	-11	-40	
particuliere huur	1978	8	0	-2	-5	-3	0	2	12	21	
	1982	6	0	0	-1	-4	-3	0	4	15	

Bron: 1% Wohnungsstichprobe 1978, Mikrozensus 1982, bestandsanalyse Institut Wohnen und Umwelt, Darmstadt (niet gepubliceerd), OTB-bewerking.

<sup>1</sup> Hoofdhuurders in woongebouwen (zonder tehuizen/instellingen/vakantiewoningen).

<sup>2</sup> Weergegeven is de afwijking in procenten van het aandeel van het totaal van alle huishoudens in de betreffende inkomenscategorie.

eigen verbruik van de verhuurder (of een familielid) is relatief eenvoudig. De huurder kan hiertegen op sociale gronden bezwaar maken. De verhuurder moet dan meestal voor vergelijkbare vervangende woonruimte zorgen.

De hoge proceskosten (ongeveer 4000 DM voor de verliezende partij) vormen een grote belemmering voor huurders om bezwaren te maken tegen huurverhogingen of -opzeggingen (Spitz, 1990, p. 224). Daarom sluiten veel huurders een rechtsbijstandverzekering af bij de Deutsche Mieterbund, die met één miljoen leden tot de grootste woonconsumentenverenigingen van Europa behoort.

### De inkomensontwikkeling

De meest recente gegevens over de inkomensontwikkeling van alle huurders hebben betrekking op het jaar 1982 (zie tabel 3.5).

In de tabel zijn de gecorrigeerde inkomensgegevens (zie paragraaf 3.2) uit de 1% woningsteekproef van 1978 en de beperkte volkstelling van 1982 gebruikt. Bewoners van via de eerste Förderungsweg gesubsidieerde woningen zijn vooral in de



midden-inkomensgroepen terug zijn te vinden. Huishoudens met extreem lage inkomens (minder dan 800 DM per maand) waren in 1982 zelfs iets ondervertegenwoordigd in de particuliere huursector. Ook treft men in deze sector relatief veel huishoudens met hogere inkomens aan. De verschillen in inkomensstructuur van de huishoudens van sociale en particuliere huurwoningen zijn echter niet erg groot en liggen dicht bij het gemiddelde voor de totale huursector. Uitvoerige discussies zijn gevoerd over de vraag of de objectsubsidies ten goede komen aan de doelgroep: huishoudens met lagere inkomens. Tomann (1990, p. 66) wijst op de ruime inkomenseisen. Particuliere sociale verhuurders mogen er voor kiezen hun woningen te verhuren aan huishoudens met een relatief hoog inkomen of hoge sociale status. Bij een hoge inflatie profiteren zittende huurders optimaal van huurprijzbindingen. Alhoewel hun inkomen toeneemt prefereren velen lage huren boven een hogere kwaliteit.

Ongeveer een derde van de sociale huurwoningen is verhuurd aan huurders waarvan het huidige inkomen de inkomenseis bij toewijzing overstijgt. In het begin van de jaren tachtig is daarom een huurbelasting (Fehlbelegungsabgabe) geïntroduceerd voor huishoudens met een inkomen dat 20% boven de toewijzingsgrens ligt. De huur (inclusief de heffing) mag niet hoger zijn dan de plaatselijke particuliere vergelijkingshuur. Verschillende deelstaten gebruiken dit middel (als een negatieve huursubsidie) om doorstroming te stimuleren en het woningbouwprogramma te financieren. Non-profitverhuurders vrezen kapitaalcrachtige huurders te verliezen.

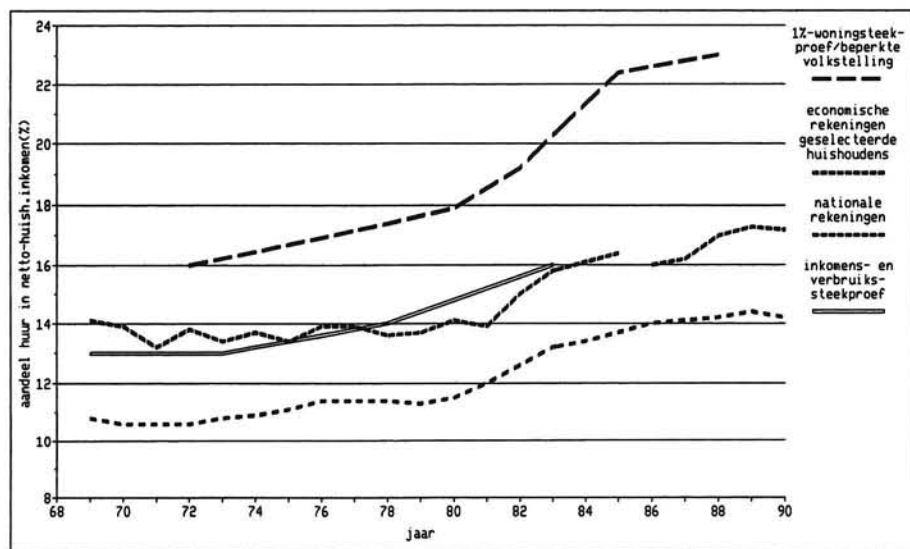
In eerste instantie was de regeling beperkt tot gemeenten met meer dan 300.000 inwoners en de daarmee economisch nauw betrokken omliggende gemeenten. Vanaf januari 1990 kan de heffing in alle gemeenten worden opgelegd (Hentschel, 1989). In Nordrhein-Westfalen konden met de opbrengsten in de periode 1982-1988 4300 sociale huurwoningen worden gerealiseerd (Papa, 1992, p. 65). Landelijk is de jaarlijkse opbrengst 250 miljoen DM (Hills et al, 1990, p. 155).

### **3.3 Woonuitgavenverdeling in de huursector**

De officiële statistieken bevatten sterk afwijkende gegevens over de hoogte van de relatieve woonuitgaven (zie figuur 3.1). De representativiteit en bruikbaarheid van de statistieken verschilt (Ulbrich, 1991, Bartholmai, 1986). Voordat de verdeling van de woonuitgaven wordt beschreven, zal kort worden ingegaan op de voors en tegens van de beschikbare statistische bronnen. Beschikbaar zijn De nationale rekeningen (Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen, jaarlijks).

In het eerste deelrapport (Menkveld, 1992) is al opgemerkt dat bij internationale vergelijkingen met behulp van deze bron zowel noemer- als tellerproblemen voorkomen. Een belangrijk bezwaar is dat niet alleen de huurhoogten, maar ook de huurwaarden van door eigenaren bewoonde woningen de woonconsumptie bepalen. Het aandeel van de woonconsumptie in het beschikbare inkomen van particuliere huishoudens bedraagt iets meer dan 14%.

**Figuur 3.1** Ontwikkeling van de huur/woonquote in Duitsland volgens verschillende officiële statistische bronnen, 1969-1990, in procenten



Bron: Ulbrich, 1991, p. 13.

#### **De lopende economische rekeningen voor geselecteerde huishoudtypen (Laufende Wirtschaftrechnungen für Ausgewählte Haushaltstypen, jaarlijks)**

Op basis van een beperkte steekproef worden jaarlijks voor drie huishoudtypen inkomens en uitgaven (o.a. de woonuitgaven) verzameld. De huishoudtypen zijn: Twee-persoonshuishoudens met een gering inkomen (pensioen- of bijstandsuitkering); Vier-persoonshuishoudens van werknemers/arbeiders met een modaal inkomen. Vier-persoonshuishoudens van ambtenaren/werknemers met hogere inkomens. Bij deze statistiek worden weliswaar ontwikkelingen van meerdere inkomensgroepen gegeven, maar huurders en eigenaar-bewoners zijn niet gescheiden. Bovendien zijn de zeer beperkte steekproeven nauwelijks representatief voor grotere bevolkingsgroepen. Dit komt omdat slechts vijf huurwoningtypen die in de jaren zestig zijn vastgesteld in de steekproef voorkomen (Bartholmai, 1986, p. 46). In figuur 3.1 is te zien dat men in 1985 een herziening van de gegevens heeft doorgevoerd. De gegevens uit de enquêtes worden o.a. gebruikt voor de (gedifferentieerde) huurindexen en de nationale rekeningen. De woonquote varieert van 23% voor de lage-inkomensgroepen, 17% voor modale inkomens tot 15% voor hoge inkomens.

### **De inkomens- en verbruikssteekproeven (Einkommens- und Verbrauchsstichproben, 1968, 1973, 1978, 1983)**

Elke vijf jaar vindt onder meer dan 50.000 huishoudens een uitgebreide enquête plaats waarin de economische situatie van huishoudens centraal staat. De gegevens van huishoudens in huur- en koopwoningen worden afzonderlijk weergegeven. De steekproefomvang is dusdanig dat sprake is van een representatieve steekproef. Hier staat tegenover dat de gegevens weinig actueel zijn omdat het statistische bureau minstens vijf jaar nodig heeft om de gegevens te verwerken. De jongste gegevens hebben betrekking op 1983. De huurquote (14%) is vrijwel gelijk aan die van geselecteerde huishoudens in dat jaar.

### **De Woningsteekproeven en beperkte-volkstellingen (Wohnungsstichproben und Mikrozensen, 1968, 1973, 1978, 1980, 1982, 1985, 1987)**

Slechts een procent van alle huishoudens dat deelneemt aan de volkstellingen krijgt vragen over huisvesting. Alleen de woonuitgaven van huurders worden bevraagd. In de periode tussen volkstellingen worden regelmatig op basis van de voorgaande volkstellingen huishoudens geselecteerd (beperkte volkstelling), waaraan vragen over de huisvestingssituatie worden gesteld. Een nadeel bij beide types steekproeven is dat de vragen over de huisvesting tamelijk beperkt zijn (geen woonuitgaven van eigenaar-bewoners), de perioden tussen de enquêtes en de bewerkingstijd lang is en de inkomens door de eigen opgave van de geënquêteerden meestal te laag uitvallen (Ulbrich, 1991, p. 13). Veel inkomensbestanddelen als vakantiegeld, dertiende maandinkomen, bijverdiensten en inkomsten uit vermogen worden 'vergeten'. Een bijkomend probleem is dat als gevolg van parlementaire en maatschappelijke oppositie besloten werd om met ingang van de (verplichte) volkstelling van 1987 geen privacy-gevoelige informatie (zoals inkomens) meer te bevragen.

Door deze beperkingen is in Duitsland ertoe over gegaan om de huur- en inkomensgegevens uit de woningsteekproeven/beperkte volkstellingen te combineren met de inkomensgegevens van inkomens- en verbruikssteekproeven. Alleen op deze wijze zijn meerjarenvergelijkingen van de huurlasten op een consistente statistische basis mogelijk. Op basis van het gemiddelde beschikbare inkomen uit de inkomens- en verbruiksteekproef van 1983, kan worden berekend dat de gemiddelde huurquote voor alle huishoudens tezamen ongeveer 16% bedraagt. Wordt het niet-gecorrigeerde inkomen uit de mikrozensus van 1982 gebruikt dat komt Duitsland tot een huurquote van meer dan 20%, in 1987 zelfs 23%.

Ondanks deze noodzakelijke aanpassing blijven, in vergelijking met andere landen, een aantal niet op te lossen beperkingen bestaan. De groep huurders is beperkt tot bewoners van 'pure' huurwoningen met een maandinkomen van minder dan 5000 DM (zo'n drie kwart van de hoofdhuurders, tabel 3.5). Er ontbreken gegevens over huishoudens in huurwooneenheden die niet aan de criteria van een pure huurwoning voldoen, over eigenaar-bewoners en over huursubsidie.

**Tabel 3.6 Ontwikkeling van het aandeel subject-subsidieontvangers in de huursector, de ontvangen bedragen, bruto- en nettohuren, nettohuishoudensinkomen en bruto- en nettowoonuitgavenquoten, West-Duitsland, 1978, 1980, 1982, 1987, lopende prijzen**

	1978	1982	1987/88 <sup>1</sup>
aantal huishoudens hoofdhurder (x1000)	13859	13892	15333
aantal Mietzuschuß-ontvangers (x1000)	1454	1500	1755
%-age van alle hurende huishoudens	10,5	10,8	11,4
DM per maand per ontvanger	82	106	145
DM per maand per hoofdhurder	9	11	17
'pure' huurwoningen <sup>2</sup> (x1000)	9899	10308	12251
%-age van alle hurende huishoudens	71,4	74,2	79,9
brutomaandhuur in DM	290	367	456
Mietzuschuß per pure huurwoning in DM	18	27	34
nettomaandhuur in DM	272	340	422
netto-opgegeven maandinkomen in DM	1593	1826	<sup>3</sup>
brutohuurquote	18,2	20,1	
nettohuurquote	17,1	18,6	
gecorrigeerd nettomaandinkomen <sup>4</sup>	1790	2050	2096
brutohuurquote	16,2	17,9	21,8
nettohuurquote	15,2	16,6	20,2

Bron: Statistisches Bundesamt, 1984, 1990, Wirtschaft und Statistik (Ergebnisse der Wohngeldstatistik, diverse jaargangen), DIW-Wochenbericht, 1986, Ulbrich 1991 en 1992, OTB-bewerking.

<sup>1</sup> Woonuitgaven van 1987, inkomens uit de inkomens- en verbruikssteekproef van 1988.

<sup>2</sup> Verhuurde eenheden in woongebouwen met inkomens- en huurgegevens beschikbaar zijn met nettohuishoudinkomen per maand lager dan 5000 DM. Uitgesloten zijn dienst-, bedrijfs- en huismeesterwoningen, woningen op inrichtingsterreinen, woningen in gebouwen vooral gebruikt voor uitoefening van beroep of werk, woningen van medewerkers buitenlandse strijdkrachten, diplomatieke of consulaire vertegenwoordigingen, woningen die door financiële tegenprestaties tegen een gematigde prijs of gratis zijn verstrekt en volledig onderverhuurde woningen.

<sup>3</sup> In de 1%-Wohnungsstichprobe van 1987 konden vanwege wetgeving gericht op de bescherming van de privacy van geënquêteerden bij de gelijktijdig gehouden volkstelling, geen inkomensgegevens worden gevraagd.

<sup>4</sup> Netto-bestedbaar inkomen van huishoudens volgens de inkomens- en verbruikssteekproeven (Einkommens- und Verbrauchsstichproben), voor 1988 zonder huishoudens van buitenlandse oorsprong en huishoudens met een inkomen van meer dan 5000 DM per maand. Bron: R. Ulbrich, Institut Wohnen und Umwelt, Darmstadt.

### 3.3.1 De ontwikkeling van de gemiddelde woonuitgaven in de huursector

Tabel 3.5 bevat een samenvatting van de ontwikkeling van de gemiddelde inkomens, huurhoogten en subjectsubsidies in de huursector. Doordat de woningsteekproeven en beperkte volkstellingen slechts informatie geven over de

**Tabel 3.7 Ontwikkeling van de stijging van de consumptieprijsindex en de huurprijsindices in de vrij gefinancierde en gesubsidieerde woningvoorraad in West-Duitsland, 1975-1989**

	stijging index con- sumptieprijs- zen	stijging index huurprijzen			verhouding huur-consumptie		
		alle huur woningen	niet gesubsidi- eerde huur <sup>1</sup>	gesub- sidieerde huur <sup>2</sup>	alle huur woningen	niet gesub sidieerde huur <sup>1</sup>	gesub sidieerde huur <sup>2</sup>
1975	5,9	6,4	6,3	8,7	108	106	147
1976	4,3	4,9	4,9	5,7	114	114	133
1977	3,7	3,3	3,4	2,8	89	91	75
1978	2,7	3,0	2,9	3,0	111	108	112
1979	4,1	3,2	3,2	3,3	78	79	81
1980	5,5	4,9	5,0	6,1	89	91	112
1981	6,3	4,5	4,4	4,7	71	70	74
1982	5,2	5,1	5,0	5,5	98	97	106
1983	3,3	5,3	5,4	6,1	161	164	185
1984	2,4	3,9	3,8	3,9	163	157	161
1985	2,0	3,1	3,2	4,0	155 <sub>3</sub>	161 <sub>3</sub>	201 <sub>3</sub>
1986	-0,1	1,8	1,7	1,7	3	3	3
1987	0,2	1,6	1,7	1,6			
1988	1,3	2,1	2,1	2,6	162	164	201
1989	2,8	3,0	2,7	3,9	107	96	138
1990	2,7	3,4	3,5	3,0	126	130	111
'75-'79	20,7	20,8	20,7	23,6	101	100	114
'80-'84	22,7	23,7	23,6	26,3	104	104	116
'85-'89	6,2	11,6	11,5	13,8	187	185	222
'75-'89	49,6	56,1	55,8	63,6	113	113	128

Bron: Statistisches Bundesamt 1991, p. 545, Hills e.a. 1990, p. 149, Verband der Wohnungswirtschaft Niedersachsen und Bremen, 1991, p. 41, OTB-bewerking.

<sup>1</sup> Met inbegrip van woningen gebouwd voor 1949.

<sup>2</sup> Gebouwd voor 1948 met middelen uit de Erste Förderungsweg.

<sup>3</sup> Door stagnatie van de consumptieprijsen zou het hier berekende verhoudingsgetal extreem hoge en tamelijk nietszeggende waarden aannemen, waardoor ze niet zijn vermeld.

vraaghuuren is met behulp van de Wohngeld-statistiek (Wohngeld- und Mietenbericht, diverse jaargangen) de ontvangen huursubsidie berekend.

In het vervolg van deze bespreking zal worden uitgegaan van de gecorrigeerde inkomens die met de Einkommens- und Verbrauchsstichprobe zijn bepaald. De laatste volledig bekende inkomensgegevens dateren uit 1983. Berekeningen van het Instituut Wohnen en Umwelt geven zowel huursubsidiegegevens als voorlopige

inkomensgegevens tot 1988. Een splitsing in sociale en niet-gesubsidieerde huurwoningen kan alleen voor 1978 en 1982 worden gegeven.

De huurprijzen zijn tussen 1978 en 1987 flink gestegen. Uit de tabel blijkt dat de gemiddelde huurprijs met 50% toenam. Wordt rekening gehouden met kwaliteitsverbeteringen dan zijn de huurprijzen met zo'n 60% gestegen. Hier staat een loonstijging van slechts 45% tegenover (Frankfurter Rundschau, 1989). Het gecorrigeerd nettomaandinkomen per huurdershuishouden nam minder toe. Als gevolg hiervan nam de huurquote sterk toe. Het relatieve belang van de huursubsidie is ongeveer gelijk gebleven. Er werd wel vaker 'Mietzuschuß' aangevraagd, waarbij de subsidie per ontvanger toenam. De gemiddelde hoofdhuurder ontving in 1987 in vergelijking met 1978 bijna het dubbele bedrag aan huursubsidie.

Veel huurders die in aanmerking komen voor huursubsidie blijken dit niet aan te vragen (Buchheit, 1984, p. 161, Ulbrich, 1992, p. 3). De gemiddelde nettohuurquote steeg tussen 1978 en 1988 van 15,2% naar 20,2%.

Een andere indicatie voor de stijgende huurprijzen vormen de huurprijsindexen, waarvan de ontwikkeling in tabel 3.6 is vergeleken met die van de algemene consumptieprijsindex. Aan de huurprijsindex kan slechts een beperkte betekenis worden toegekend (Bartholmai, 1986, p. 45).

De ongeveer 12.000 woningen van vijf verschillende woningtypen (waarvan drie oliegestookt) in 120 gemeenten waarvan de huurontwikkeling wordt bijgehouden zijn al in het begin van de jaren vijftig geselecteerd en voor het laatst in 1964 uitgebreid. Hierdoor bevat de huurindex geen informatie over woningen uit de tweede en derde Förderweg en de meeste nieuwbouwwoningen met CV. De gevolgen van kwaliteitsverbeteringen en nieuw afgesloten huurcontracten worden nauwelijks gemeten.

De prijstoename van de huren is bijna gelijk aan die van de totale consumptie. In de sociale huursector stegen de prijzen sneller dan in de vrij-gefinancierde woningbouw. De stijging in de tweede helft van de jaren tachtig is aanzienlijk groter dan voorheen. In 1990 zijn voor het eerst gesubsidieerde huurprijzen minder snel toegenomen dan de huur van niet-gesubsidieerde woningen.

**Tabel 3.8 Ontwikkeling van de kale huurprijzen per vierkante meter bij nieuw afgesloten huurcontracten bij woningen met een gemiddeld wooncomfort in een aantal woonnoodgebieden**

	Keulen	Stuttgart	Frankfurt	Hamburg	München	Berlijn
1986	7,00	6,50	9,30	9,50	9,50	9,50
1991	10,50	11,00	13,00	13,00	16,80	17,00

Bron: Ring Deutscher Makler 1991 geciteerd in Verband der Wohnungswirtschaft Niedersachsen/Bremen, 1991, p. 42.



De gegeven huurindex heeft alleen betrekking op de ontwikkeling in de woningvoorraad. Veel dramatischer zijn de huurprijsstijgingen bij nieuw afgesloten huurcontracten in enkele grote steden (tabel 3.8). In 1991 moest door nieuwe bewoners per vierkante meter woonoppervlakte bijna even veel worden betaald als in 1986. De toegenomen vraag heeft direct invloed op de vraaghuren.

### 3.3.2 De verdeling van de woonuitgaven in de huursector

Om de verdeling van de huurquotes weer te geven over de verschillende inkomenscategorieën is ook gebruik gemaakt van gegevens van het IWU. Gegevens uit de Wohnungsstichproben/Mikrozensen zijn gecombineerd met informatie uit basisinterviews van de Einkommens- und Verbrauchsstichproben. Rekening is gehouden met de huishoudens zonder huurlasten (gratis bewoners).

Uit figuur 3.2 komt duidelijk naar voren dat de huurquote hoger wordt als het inkomen daalt. Sinds 1978 zijn de huurquotes van huishoudens met lagere inkomens sterker gestegen dan die met een hoger inkomen. De brutohuurquote is in het laagste deciel met 11%-punten (ofwel een verhoging van de quote van een derde) toegenomen, terwijl in het hoogste deciel de brutoquote met 2%-punten steeg (verhoging quote met een vijfde).

Hoe hoger het inkomen hoe minder huursubsidie wordt verstrekt. Hierdoor is het verloop van de nettohuurquote (na huursubsidie) afgevlakt, maar de netto-woonquotes zijn voor de lagere inkomens nog altijd ruimschoots het grootst.

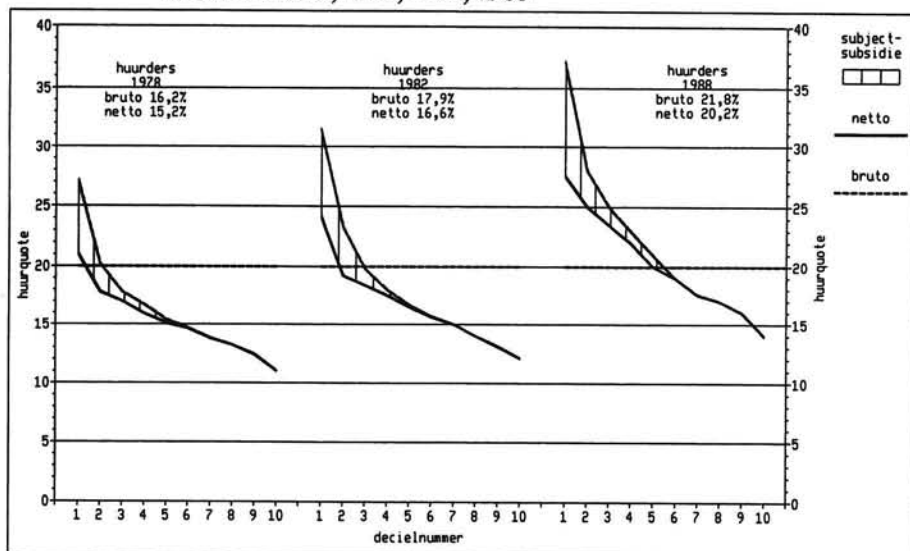
In figuur 3.3 is te zien dat hoge huurquotes vooral voorkomen bij de lagere inkomensgroepen. In 1982 kenden vier van de tien huurders in het laagste quintiel een brutohuurquote van meer dan 25%. Het aandeel huishoudens met hoge huurquotes is tussen 1978 en 1982 duidelijk toegenomen. Aangenomen mag worden dat deze ontwikkeling zich ook in latere jaren heeft voortgezet.

De meest recente gegevens waarmee de inkomens van huishoudens die wel en huishoudens die geen Wohngeld ontvangen, kunnen worden vergeleken stammen uit 1982 (Ulbrich, 1992, p. 3). Bijna 60% van de wohngeld-ontvangers is dan terug te vinden in de eerste twee decielen. De brutohuurquote van wohngeld-ontvangers in het eerste deciel zou bijna 40% hebben bedragen, dankzij de huursubsidie kon de quote tot de helft teruglopen.

Ook voor huishoudens in sociale huurwoningen hebben de meest recente inkomensgegevens in combinatie met gegevens over de huurbetalingen betrekking op het jaar 1982. Voor het jaar 1982 zijn verdere analyses uitgevoerd, waarbij onderscheid is gemaakt tussen huurders in met overheids gelden gesubsidieerde woningen en huishoudens in particuliere huurwoningen. Verder zijn de antwoorden verwerkt op de vraag naar het door sociale huurders geschatte markthuurniveau van hun woning (zie figuur 3.4).

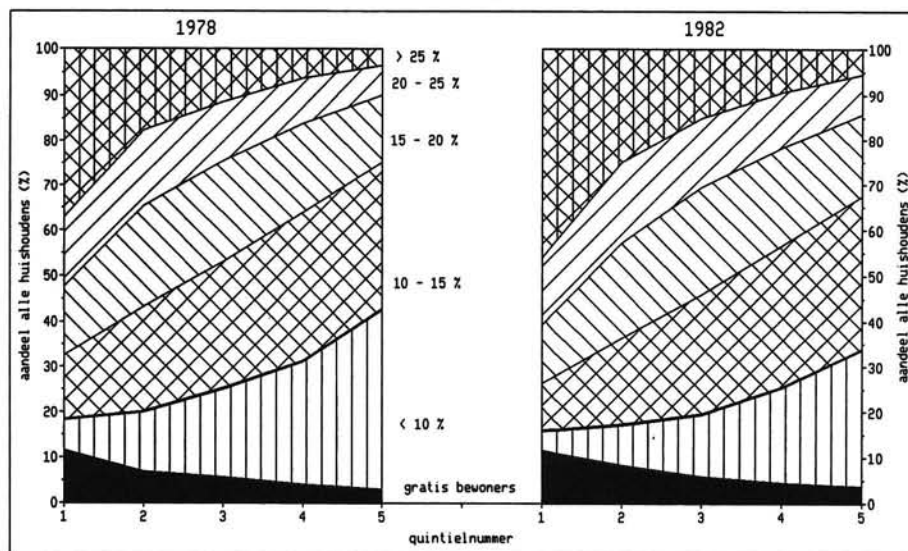
Het gemiddelde huurvoordeel van een sociale huurwoning tegenover een niet-gesubsidieerde woning bedroeg in 1982 0,7 DM per m<sup>2</sup>. In 1991 zou door de snellere stijging van de huren in de vrije marktsector dit verschil zijn opgelopen

**Figuur 3.2** Verdeling van de bruto- en nettowoonuitgavenquotes in de huursector (totaal) in decielen van het beschikbaar huishoudinkomen, West-Duitsland, 1978, 1982, 1988



Bron: Institut Wohnen und Umwelt Darmstadt, Ulbrich, 1991, p. 638 en 1992.

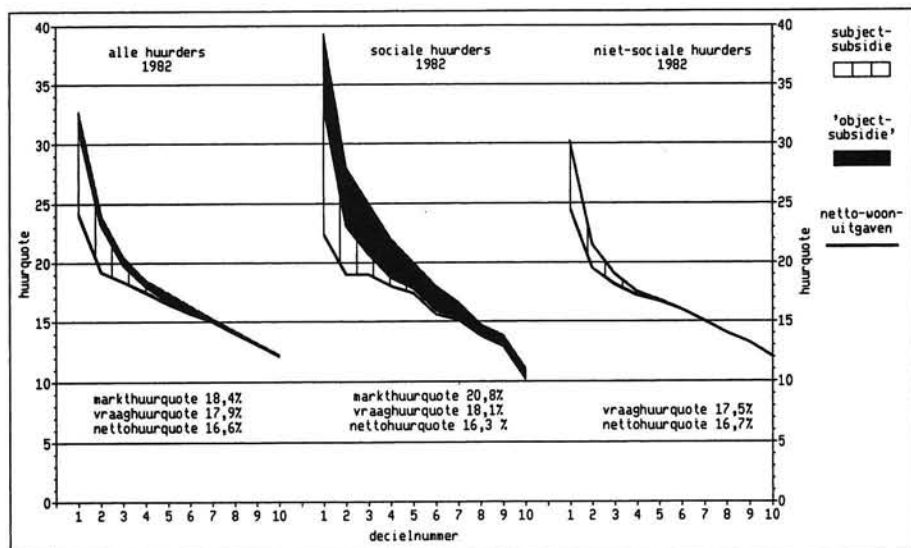
**Figuur 3.3** Verdeling van de brutohuurquotes (voor wohngeld) naar inkomensquintiel van de hoofdhuurders, 1978 en 1982



Bron: Institut Wohnen und Umwelt, interne gegevens, februari 1992.



**Figuur 3.4** Verdeling van de geschatte huurquotes indien geen objectsubsidie zou zijn verstrekt, de bruto- en de nettohuurquote in de huursector (niet-gesubsidieerde huur, sociale huur en totaal) in decielen van het beschikbaar huishoudinkomen, West-Duitsland, 1982



Bron: Institut Wohnen und Umwelt Darmstadt, Ulbrich 1992.

tot minstens 1,20 DM/m<sup>2</sup> (Ulbrich, 1992, p. 4). Zouden voor sociale huurwoningen markthuren zijn gevraagd, dan zouden de huurquotes, door de hogere kwaliteit van de sociale huurwoningen, ver boven het huidige huurniveau in de particuliere sector liggen.

De reductie van de huurquote via de huursubsidie was aanmerkelijk groter dan de reductie door de huurprijsverlagende subsidies. De uitgaven voor mietzuschuß (2,1 miljard in 1982) waren evenwel geringer dan de uitgaven aan objectsubsidie (2,2 miljard). Omdat de samenstelling van de woningvoorraad in de sociale huursector verschilt van die in de particuliere sector (minder goedkope ombouw en minder extreem dure nieuwbouw) is het verloop van de brutoquotes in de sociale huursector aanmerkelijk steiler. Bewoners van sociale huurwoningen (vooral in de laagste inkomensdecieën) profiteren sterker van de huursubsidie dan huurders in de niet-gesubsidieerde sector.

In 1982 was het aandeel huursubsidie-ontvangers onder de sociale huurders hoger dan onder de particuliere huurders (17% tegenover 8%) en de reductie van de gemiddelde woonquote groter (11% tegenover 6%).

Tenslotte moet nog worden opgemerkt dat relatief veel huishoudens met hogere inkomens in de sociale huursector profiteerden van een vermindering van hun huurquote door de objectsubsiëring.

### 3.4 De verdeling van de woonuitgaven in de eigen-woningsector

De eerder genoemde en gebruikte grotere steekproeven bevatten geen informatie over de woonuitgaven en de verdeling daarvan in de koopsector. In West-Duitsland bedient men zich voornamelijk van de eerder genoemde onderzoeken door hypotheek- en bouwspaarbanken onder de eigen cliëntèle. Ook wordt vaak verwezen naar de eerder genoemde lopende economische rekeningen van geselecteerde huishoudens. Deze bron is echter voor dit onderzoek weinig bruikbaar omdat hier niet de werkelijke woonuitgaven, maar de berekende economische huurwaarde wordt gehanteerd. De enige bron die overblijft is het zogenaamde sociaal-economisch panel. Ook in Nederland bestaat deze statistiek. Sinds 1984 worden jaarlijks bij circa 6000 huishoudens het inkomen en de bestedingen gepeild.

Nadeel is de kleine steekproef waardoor de verdeling van de gemiddelden vaak niet representatief is. Daarnaast zijn geen subject-subsidiegegevens beschikbaar en ontbreken cijfers van voor 1984. Toch is deze statistiek onmisbaar omdat werkelijke uitgaven van eigenaar-bewoners zijn opgenomen. In tabel 3.8 zijn de belangrijkste resultaten uit dit onderzoek weergegeven. Eigenaar-bewoners zijn ingedeeld in huishoudens die van mening waren dat hun woning verbeterd moest worden (renovierungsbedürftig) en zij die vonden van niet. De uitgaven aan rente en aflossingen bij de eerste groep zijn drie maal zo hoog als bij de tweede.

Ondanks hogere inkomens (mogelijk door de afschrijvingsaftrek die velen zullen hebben) zijn de woonquotes aanmerkelijk hoger. Dit wordt vooral veroorzaakt door de hoge quotes van de huishoudens die in de laatste twaalf jaar een bestaande woning hebben gekocht (veelal aangemerkt als renovatiebehoevend) of een nieuwe woning lieten bouwen. De hoogte van de woonlastenquote hangt in beide situaties af van de leeftijd van de hoofdbewoner.

Jonge huishoudens (jonger dan 39 jaar) hebben de hoogste quotes (lagere inkomens, hogere uitgaven, quote voor renovatiebehoevende woningen ver boven de 30%), door stijging van het inkomen zijn de woonlasten voor huishoudens tussen de 39 en 48 jaar beter te betalen. De quotes dalen later nog verder doordat de hypotheekkosten minder hoog worden. Na de pensionering (59 tot 68 jaar) stijgen de quotes door de plotselinge inkomensterugval. Weer oudere huishoudens hebben nog weinig uitgaven omdat de hypotheek veelal volledig is afgelost (DIW 89/14, p. 156). Tenslotte komt uit de enquête naar voren dat een kwart van de eigenaar-bewoners de woning door een erfenis of schenking heeft verworven (DIW 89/14, p. 160).

**Tabel 3.9 De gemiddelde waarden en de verdeling in quintielen van het netto-huishoudinkomen van de hypotheek- en huurbetalingen en woon-quotes in de BRD, 1984-1987, lopende prijzen**

		gemiddelde	Quintielnummer <sup>1</sup>				
			1	2	3	4	5
alle eigenaar-bewoners <sup>2</sup>	hypotheeklasten	514					
	netto-inkomen	3450					
	woonuitgavenquote	14,9					
waarvan met achterstallig onderhoud <sup>3</sup>	hypotheeklasten	812	246	571	772	932	1482
	netto-inkomen	3561	1547	2483	3203	4070	6306
	woonuitgavenquote	22,8	15,9	23	24,1	22,9	23,5
waarvan zonder achterstallig onderhoud <sup>3</sup>	hypotheeklasten	270	115	215	240	355	461
	netto-inkomen	3333	1620	2471	3243	4080	5763
	woonuitgavenquote	8,1	7,1	8,7	7,4	8,7	8
alle huurders <sup>4</sup>	nettohuur	419					
	netto-inkomen	2290					
	nettohuurquote	18,3					
waarvan Duits en niet verhuisd <sup>5</sup>	nettohuur	430	303	344	391	443	553
	netto-inkomen	2287	1056	1630	2197	3055	4189
	nettohuurquote	18,8	28,7	21,1	17,8	14,5	13,2
waarvan Duits en verhuisd <sup>5</sup>	nettohuur	514	360	412	437	681	693
	netto-inkomen	2216	1176	1717	2101	2861	4386
	nettohuurquote	23,2	30,6	24,0	20,8	23,8	15,8

Bron: Soziö-ökonomisches Panel 1984/1987, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Wochenbericht 42/89 en 14/89.

<sup>1</sup> Elk quintiel bevat 20 procent van de naar inkomensomvang gerangschikte huishoudens.

<sup>2</sup> De ca. 6000 huishoudens uit het sociaal-economisch panel worden sinds 1984 jaarlijks onderzocht. 1575 huishoudens bewoonden een eigen woning. De tabel heeft betrekking op 865 huishoudens die zowel in 1984 als 1987 eigenaar van hun woning waren. Er zijn gemiddelde maandbedragen en quotes weergegeven voor de periode 1985 tot 1987.

<sup>3</sup> Inschatting door de huishoudens. 382 huishoudens (45%) dachten dat de woning geheel of gedeeltelijk gerenoveerd diende te worden, 463 huishoudens (55%) vonden van niet.

<sup>4</sup> Van de 4425 hoofdhuurder-huishoudens zijn de resultaten weergegeven voor 1987.

<sup>5</sup> Onderscheid is gemaakt tussen huishoudens die in 1987 en 1984 in dezelfde woning woonden (niet verhuizers: 3673 of 83%) en verhuizers (752 huishoudens of 17%). Bij de indeling in quintielen is geen rekening gehouden met huishoudens met een buitenlands gezinshoofd. Onbekend is om hoeveel huishoudens het hierbij gaat.

De huurgegevens uit het sociaal-economisch panel komen goed overeen met die uit de 1%-woningsteekproef uit 1987 (vergelijk tabel 3.5). De inkomens liggen in vergelijking met de gecorrigeerde inkomens uit de inkomens- en verbruikssteekproef iets hoger, waardoor de huurquote lager uitvalt. De cijfers vormen een bevestiging voor de bewering dat de verhoging van het algemene huurniveau vooral veroorzaakt wordt doordat mensen verhuizen. De nieuw te betalen huur ligt aanmerkelijk hoger (vooral in de niet-gesubsidieerde huur) dan die van bewoners die niet verhuizen. In vergelijking met de eigenaar-bewoners liggen de inkomens lager en daardoor de woonquotes van huurders aanmerkelijk hoger. Dit geldt dan vooral voor de huishoudens van middelbare en hoge leeftijd. Verder kan uit de gegevens van het sociaal-economisch panel worden geconcludeerd dat de woonquotes van eigenaar-bewoners tussen 1984 en 1987 op eenzelfde niveau bleven (DIW 89/14, p. 156), dit gold ook voor de niet-verhuizende huurders (DIW 88/42, p. 561); het zijn vooral de woonuitgaven en daardoor de huurquotes van de verhuizers die toenemen.

---

## WOONUITGAVEN IN HET VERENIGD KONINKRIJK

### 4.1 Inleiding

Het Verenigd Koninkrijk bestaat uit Engeland, Wales, Schotland en Noord-Ierland. Bij de bespreking van het beleid wordt in de eerste plaats aandacht besteed aan de situatie in Engeland en Wales. Voor Schotland gelden op een aantal terreinen, waaronder de volkshuisvesting, afwijkende regelingen. Vaak worden instrumenten, zoals de Community Charge (Poll Tax) in Schotland getest, alvorens in Engeland & Wales te worden ingevoerd. Enkele gegevens, bijvoorbeeld de woonuitgavenverdeling, hebben betrekking op Groot-Brittannië (Engeland, Wales en Schotland). In december 1989 telde Engeland 19,4 miljoen woningen (83,5% voorraad), Wales 1,2 miljoen woningen (5% voorraad), Schotland 2,1 miljoen woningen (9% voorraad) en Noord-Ierland 0,6 miljoen woningen (2,4% voorraad) (GSS, 1990a, p. 99).

### 4.2 Schets van de woningmarkt

De toename van de woningvoorraad in het Verenigd Koninkrijk en de groei van de bevolking in de laatste twintig jaar komen naar Europese verhoudingen niet uit boven het gemiddelde (Boelhouwer en Van der Heijden, 1992, p. 22 en 36). 53% van de woningen is gebouwd na 1944 (stand december 1989, GSS, 1990a, p. 102). Het Verenigd Koninkrijk beschikt over een relatief kleine woningvoorraad (Boelhouwer en Van der Heijden, 1992, p. 32), maar het aantal woningen per duizend inwoners is in Nederland kleiner. In het zuiden, en in het bijzonder in en rond Londen, bestaat een groot woningtekort. In het midden van de jaren tachtig werd het tekort voor Engeland en Wales geschat op 1,1 miljoen woningen (RICS, 1986, p. 33). Het tekort in 2001 wordt op drie tot vier miljoen woningen geschat (NHF, 1989, p.v. NFHA, 1990a, p. 4).

In tabel 4.1 is weergegeven hoe de woningvoorraad is verdeeld over de verschillende eigendomssectoren. De eigendomsquote in het Verenigd Koninkrijk is relatief hoog (65,1% in 1988).

**Tabel 4.1** Ontwikkeling en samenstelling van de woningvoorraad in het Verenigd Koninkrijk naar eigendoms categorie, 1970, 1975, 1980, 1985, 1988, absoluut (in miljoenen) en relatief (percentage van woningvoorraad)

	eigenaar- bewoners	particuliere verhuur of met baan of be- drijf	woningbouw- verenigingen  (housing associations)	gemeenten (local authorities)	totaal
<b>aantal in miljoenen:</b>					
1970	10,0		3,8	5,8	19,2
1975	10,8		3,2	6,4	20,3
1980	11,9		2,9	6,7	21,4
1985	13,8	2,0		6,0	22,3
1988	15,0	1,8		5,6	22,9
<b>%-age van voorraad:</b>					
1970	52,0		19,6	30,5	100
1975	52,9		15,7	31,5	100
1980	55,4		13,3	31,2	100
1985	61,6	8,9		27,0	100
1988	65,1	7,7		24,6	100

Bron: Housing and Construction Statistics in: GSS, 1990a, p. 100, CSO (1977), p. 149.

In Engeland en Wales is het aandeel eigen woningen groter (respectievelijk 66,9% en 69,5% in 1988), terwijl de eigendomsquote in Schotland aanmerkelijk lager is (46,6% in 1988) (GSS, 1990a, p. 99). Een op de vier hoofdverblijven was een huurwoning die de gemeente beheerde. In 1987/8 waren in Engeland en Wales 403 gemeentelijke woningbedrijven, die ieder gemiddeld 11.400 woningen beheerden (Hills, 1991, p. 69).

In maart 1989 waren in Engeland en Wales ook 2256 'Housing Associations' actief, die gemiddeld elk 241 wooneenheden beheerden. Vier van de vijf van deze non-profit-woningbouwverenigingen beheren minder dan dertig wooneenheden (Hills, 1991, p. 114).

Na 1980 zijn de eigendomsverhoudingen flink gewijzigd. De eigen-woningsector groeide, terwijl het aantal woningen dat die gemeenten beheerden (local authorities) en groeikernen (new towns) flink daalde. Dit is vooral het gevolg van de verkoop van bijna 1,5 miljoen voormalige huurwoningen tussen 1981 en 1989 via de 'Right to Buy'-regeling (zie tabel 4.2). Een op de vijf gemeentewoningen (peiljaar 1979) was in 1988 verkocht. (GSS, 1990a, p. 99 en 103). Dit zijn vaak de betere woningen uit de voorraad (Forrest en Murie, 1984, p. 27).

Vier elkaar beïnvloedende factoren schepten de voorwaarden voor deze verschuiving: macro-economische ontwikkelingen, toename van de hypotheekmogelijkheden, verandering in prioriteiten bij overheidsbestedingen en veranderingen in wet- en regelgeving (Oxley, 1991, p. 7).

### **Macro-economische veranderingen**

In het begin van de jaren tachtig daalde de reële waarde van het binnenlands produkt en de beschikbare inkomens, waardoor (woning)prijzen stegen en de werkloosheid toenam. De vraag naar woningen en de woningproduktie zakte in. Na 1983 kwam hierin verandering: beschikbare inkomens stegen, de reële rentestand daalde en de inflatie wakkerde aan. De ongesubsidieerde particuliere woningproduktie verdubbelde sindsdien (zie ook tabel 4.2).

### **Liberalisatie van de hypotheekmarkt**

Toen de koopwoningenmarkt aantrok is de hypotheekmarkt ingrijpend geliberaliseerd. In 1984 is kartelvorming van niet-commerciële banken (Building Societies) verboden, waardoor meer concurrentie ontstond. Tussen 1979 en 1989 daalde het aandeel hypotheekleningen dat bij de Building Societies uitstond van 93% naar 71%. Commerciële banken beheren nu een op de vier hypotheekleningen (GSS, 1990a, p. 114). Omdat Building Societies geld gingen aantrekken op de kapitaalmarkt kwam meer geld beschikbaar en werden de leningsvoorwaarden voor met name starters versoepeld. Een lening van 110 procent was eerder regel dan uitzondering (Strabbing, 1991).

### **Heroriëntatie overheidssteun**

Om inflatie in te dammen en de machtsbasis van Labour in gemeenten te breken heeft de overheid vanaf 1980 bezuinigd op de uitgaven in de sociale huursector. Gemeenten zouden zo ook worden gestimuleerd tot een meer efficiënte bedrijfsvoering van hun woningbedrijven. Zowel nieuwbouwsubsidies als subsidies om de lopende uitgaven te dekken zijn sterk verminderd. Het beperkte aanbod in de huursector en de stijgende huurprijzen maken het aantrekkelijker een woning te kopen, waarbij zittende bewoners gebruik konden maken van de Right To Buy. Gedorven inkomstenbelasting vormt een grotere uitgavenpost voor de centrale overheid dan subjectsubsidies (Papa, 1992, p. 172).

### **Wet- en regelgeving**

In 1980 (Housing Act 1980) is het aankooprecht (Right To Buy) geïntroduceerd voor huurders die minstens drie jaar een gesubsidieerde huurwoning bewoonden. De kortingen bedroegen een derde (na drie jaar woonduur) tot de helft (na twintig jaar woonduur) van de verkoopwaarde in onbewoonde staat.

Om een efficiënter beheer te stimuleren werd de exploitatiebijdrage van de centrale overheid aan gemeenten gekoppeld aan huurhoogten en bedrijfskosten. Ook moesten gemeenten voortaan subsidies voor investeringsplannen gespecificeerd aanvragen en verantwoorden (Local Government Planning and Land Act 1980). Om de particuliere huursector te stimuleren zijn kortlopende huurcontracten tegen markthuren geïntroduceerd (assured shorthold tenancy).



**Tabel 4.2 Jaarlijkse woningbouwproductie in het Verenigd Koninkrijk naar financieringscategorie en de verkopen van huurwoningen, 1975-1989, duizendtallen en procenten**

	totaal	parti- culier <sup>1</sup>	WBV <sup>2</sup>	gemeen- ten e.a. <sup>3</sup>	Right to Buy <sup>4</sup>	parti- culier <sup>1</sup>	WBV <sup>2</sup>	gemeen- ten e.a. <sup>3</sup>	RTB/ nieuw- bouw <sup>5</sup>
	x1000	x1000	x1000	x1000	x1000	%-age	%-age	%-age	%-age
1975	323	155	15	153		48,0	4,6	47,4	
1976	325	155	16	154		47,7	4,9	47,4	
1977	313	143	25	145		45,7	8,0	46,3	
1978	288	152	23	113		52,8	8,0	39,2	
1979	252	144	18	90		57,2	7,2	35,6	
1980	242	132	21	89	1	54,5	8,9	36,6	1
1981	207	118	19	69	85	57,4	9,4	33,2	96
1982	183	129	13	40	203	70,6	7,4	22,0	377
1983	209	153	17	39	144	73,2	8,0	18,8	259
1984	220	165	17	38	105	75,1	7,9	17,1	191
1985	207	163	14	30	96	78,7	6,6	14,7	218
1986	215	177	13	25	93	82,2	6,0	11,8	243
1987	221	187	13	22	108	84,5	5,7	9,9	315
1988	235	201	13	22	168	85,4	5,4	9,2	488
1989	212	181	13	18	186	85,4	6,0	8,6	600

Bron: Housing and Construction Statistics zoals opgenomen in: GSS, 1990a, p. 52 en 104, CSO, 1981, p. 146, OTB-bewerking.

<sup>1</sup> Voor Noord-Ierland schattingen.

<sup>2</sup> Woningbouwverenigingen (housing associations)

<sup>3</sup> Publieke sector bestaande uit gemeentelijke woningbedrijven (local authorities), groeisteden (new towns) en ministeries (government departments).

<sup>4</sup> Werkelijk gerealiseerde verkopen in Groot-Brittannië. Right to Buy is in Engeland en Wales mogelijk vanaf oktober 1980, in Schotland vanaf januari 1987. Tussen 1981 en 1989 vond 82% van alle verkopen van huurwoningen in de gesubsidieerde sector plaats via deze aankoopregeling. Meestal bij gemeentelijke woningbedrijven (96%) maar ook bij Housing associations (2%) en de New Town Corporations (2%).

<sup>5</sup> Een percentage van 600 (1989) wil zeggen dat in dat jaar door gemeenten, New Towns en Housing Associations zes maal zoveel woningen doorverkochten via de Right to Buy-regeling dan ze nieuw bij konden bouwen.

De minimale woonduur voor Right to Buy is in 1984 (Housing and Building Control Act) verkort tot twee jaar. De korting werd verhoogd tot maximaal 60% (70% voor flats) met een maximum van £ 50.000. Na 1982 halveerde het aantal aankopen (zie tabel 4.2).

Als gevolg van een economische opleving namen de verkopen na 1986 weer toe. Maar recentelijk werd een kentering merkbaar. In de eerste zes maanden van 1990 werd een kwart minder verkocht dan een jaar eerder (CSO, 1991a, p. 137). In 1984 zijn premies ingesteld om aangekochte woningen op te knappen die onvoorziene technische gebreken blijken te hebben (tot 90% van de verbeterkos-



ten). Bovendien moet de gemeente garanderen in dergelijke gevallen de woning terug te willen kopen (Housing Defects Act 1984).

In 1988 (Housing Act 1988) werd toegestaan om in de particuliere sector huurcontracten voor beperkte duur tegen markthuren af te sluiten. Ook werd het 'Pick a Landlord Scheme' ingevoerd, waarbij op elk moment (in de praktijk veelal na gesubsidieerde verbeteringen) de huurders bij meerderheid van stemmen kunnen beslissen of de woningen door een belangstellende particuliere verhuurder (eventueel een door de bewoners opgerichte Housing Association) tegen een afgesproken prijs (waarde in bewoonde staat na aftrek van kosten voor achterstallig onderhoud) van de gemeente gekocht kunnen worden. Onthoudingen bij deze stemmingen gelden als een ja-stem, waardoor een meerderheid relatief eenvoudig te behalen is (Norton, 1990, p. 21). In 1989 (Local Government and Housing Act) werd het begrip 'ring fencing' geïntroduceerd. Gemeenten worden verplicht hun uitgaven aan huisvesting 'af te palen'. Huren mogen niet langer worden beperkt door geld uit algemene fondsen voor volkshuisvestingsdoelen te gebruiken.

### **Het huidige beleid en problemen op de woningmarkt**

Het beleid van de centrale overheid beoogt een maximaal haalbaar geachte eigendomsquote van ongeveer 70% te bereiken, de vrije keuze van huurders te benadrukken (Right To Buy, Pick a Landlord), een vrije woningmarkt (streven naar markthuren) en verdere terugtrekking van de overheid als verstrekker van woondiensten. "Het volkshuisvestingsbeleid van het Rijk wordt door doelen bepaald, die met de problemen van inkomenszwakke groepen in werkelijkheid nog slechts in de marge rekening houden, waarbij de mogelijkheden van deze groepen om een woning te kunnen betalen, afhangen van het stelsel van sociale zekerheid" (Norton, 1990, p. 17).

In de jaren tachtig groeide niet alleen de eigendomsquote maar ook het aantal dak- en thuislozen. Tussen 1980 en 1990 verdubbelde het officiële daklozencijfer voor Engeland van 62.920 naar 145.800 huishoudens. Volgens de woonconsumentenorganisatie Shelter betreft dit 418.400 personen (Shelter, 1991). De overheid registreert echter alleen die gezinnen die door gemeenten worden geaccepteerd om opnieuw te worden gehuisvest in Bed & Breakfast accommodaties of gemeentelijke huurwoningen. Houdt men ook rekening met alleenstaanden die niet voor herhuisvesting in aanmerking komen, dan wordt het aantal dak- en thuislozen geschat op drie miljoen. Bekend is dat er twee maal zoveel aanvragen voor de daklozen-status binnen komen, dan dat er worden gehonoreerd (Foster, 1990, p. 7). De redenen voor de stijging van het aantal daklozen moet vooral worden gezocht in armoede, lage inkomens, aanhoudend hoge werkloosheid en een steeds geringer aanbod in de sociale huursector (o.a. Foster, 1990, p. 3, Morris & Winn, 1990, p. 10). Een deel van de groei van het aantal daklozen is te wijten aan het snel toenemende aantal 'reposessions' door banken. In 1991 zetten banken in meer dan 80.000 gevallen niet-betalende huiseigenaren op straat, waarna registratie als dakloze en onderdak in pensions mogelijk is. Het aantal huishoudens met een betalingsachterstand op de hypotheek van meer dan

zes maanden steeg van 15.000 in 1980 naar 123.000 in 1990 (MacLennan, 1992, p. 2).

In december 1991 heeft het Rijk kredieten beschikbaar gesteld waarmee Housing Associations bij wanbetaling woningen kunnen overnemen. Gehoopt wordt dat hierdoor de helft van de gezinnen in de (huur)woning kan blijven wonen met het recht op een betere subjectsubsidie (Strabbing, 1991). Ook zullen de hoge kosten om daklozen bij gebrek aan beschikbare huurwoningen in pensions onder te brengen bijgedragen hebben tot deze maatregel. Betalingsproblemen bij hypotheekhouders ontstaan door verlies van werk, relationele problemen en financieel wanbeheer, maar ook door de stijgende reële hypotheekrente (in het Verenigd Koninkrijk wordt na een korte rente-vaste periode een variabele rente in rekening gebracht) en de daling van de woningprijzen beneden de oorspronkelijke koopprijs (huishoudens zitten vast aan een dure woning en kunnen voor nieuw werk moeilijk verhuizen).

In de jaren negentig zal niet alleen de omzetting van gemeentelijk woningbezit in eigen-woningen, maar ook in particuliere huurwoningen (vooral woningbouwverenigingen) centraal staan. De gemeenten krijgen vooral de rol van 'facilitator and enabler' en minder die van verhuurder en opdrachtgever toebedeeld. Housing Associations zouden zich tot een belangrijke derde onafhankelijke huursector moeten ontwikkelen (NFHA, 1990a, p. 3). Deze groei wordt mogelijk geacht dankzij de kamerbrede steun die woningbouwverenigingen krijgen (RISC, 1986, p. 20). Bovendien gaf de Huisvestingswet van 1988 aan woningbouwverenigingen grotere mogelijkheden om de overheidsfinanciering via de 'housing corporation' te combineren met private financiering. Het aandeel van de totale woningvoorraad dat non-profitverenigingen beheren is dan ook langzaam gegroeid, al is deze sector (2,6% van de woningvoorraad in 1988) aanzienlijk kleiner dan in de meeste andere landen in West-Europa. Housing Associations hebben in de jaren tachtig reeds een boven-proportioneel deel van de nieuwbouwproductie gerealiseerd (zie tabel 4.2). In 1990 was de produktie van de Housing Associations reeds groter dan die van de gemeenten. Bovendien is tussen 1990 en 1992 het nieuwbouwcontingent voor de Housing Associations verdubbeld. De overheid streeft ernaar dat in 1996 de particuliere huursector groter is dan de gemeentelijke huursector (NFHA, 1990a, p.v).

#### **4.2.1 De eigen woningsector**

Er bestaan geen algemeen geldende officiële directe subsidies voor eigenaar-bewoners. De belangrijkste indirecte tegemoetkomingen zijn belastingaftrek en kortingen die gemeenten toestaan (en waarvoor de gemeenten overheidspremies krijgen) bij de aankoop van een gemeentelijke huurwoning.

#### **Fiscale behandeling**

Tussen 1974 en 1983 was de aftrek van rente over hypotheekleningen beperkt tot de eerste £ 25.000 lening over het hoofdverblijf. Deze grens is in 1983 verhoogd tot £ 30.000 (f 103.500,- prijzen van 1988). De instelling van zo'n bovengrens

**Tabel 4.3 Niet-geïnde bedragen en aantal ontvangers bij hypotheekrenteaftrek, gemiddelde hypotheekbedragen, rente- en belastingvoeten, Verenigd Koninkrijk, 1983/1984 tot 1989/1990, constante prijzen en aantallen<sup>1</sup>**

financieel jaar	renteaftrek (miljarden £ van 1988/89)	aantal ontvangers aftrek (miljoenen)	gem. som nieuwe hypothekeken (£ van 1988)	hypotheek-rentevoet (in %)	basistarief belasting (in %)
'83-'84	3,6	7,5	24.300	11,0	30
'84-'85	4,4	7,8	25.800	11,8	30
'85-'86	5,5	8,1	26.800	13,5	30
'86-'87	5,3	8,5	30.100	11,9	29
'87-'88	5,2	8,8	31.700	11,6	27
'88-'89	5,5	9,1	34.800	11,0	25
'89-'90	6,5			13,6	25

Bron: Hills, 1991, p. 198.

<sup>1</sup> Cijfers zijn voor het kalenderjaar, waarin het financiële jaar begint. De cijfers zijn aangepast met de BBP-deflator. De cijfers over hypotheekrente-aftrek hebben alleen betrekking op de Mortgage Interest Relief at Source (MIRAS) regeling.

veroorzaakt een belangrijke beperking van de renteaftrekmogelijkheden. Zou de grens van 1974 zijn verhoogd met de inflatie dan zou deze momenteel £ 100.000 bedragen (Hills, 1991, p. 195). In 1988 bleek een vijfde van de hypothekeken hoger te zijn dan £ 30.000.

Hierdoor was over 10% van de totale hypotheeksom geen renteaftrek mogelijk. Tegelijkertijd overschrijdt meer dan de helft van de nieuwe hypothekeken de bovengrens met gemiddeld 29% (Hills, 1991, p. 199).

In tabel 4.3 zijn enkele gegevens over de hypotheekrenteaftrek opgenomen.

De aftrek geschiedde tot april 1991 volgens de marginale belastingvoet (voor hogere inkomen bedroeg deze 40%). Momenteel kan iedereen 25% van de betaalde hypotheekrente aftrekken (GSS, 1991, p. 39).

In veel gevallen gebeurt dit automatisch via een systeem dat MIRAS (Mortgage Interest Relief At Source). Hiervan maakten in voorgaande jaren alleen eigenaren met een inkomen in de laagste belastingschijf gebruik. De geldverstrekker kon vooraf de renteaftrek innen, waardoor slechts 75% van de werkelijke rente in rekening gebracht hoefde te worden. De eigenaar-bewoner kon zich hierdoor vaak de moeite van het invullen van een aangiftebiljet besparen.

Mede doordat de huurwaarde sinds 1963 niet meer wordt belast, zou in plaats van fiscale tegemoetkomingen ook kunnen worden gesproken van rentesubsidies. Bij particuliere eigenaren wordt vermogen in woningen niet belast en vermogenswinst alleen in uitzonderingsgevallen. BTW wordt alleen geheven over verbeteringen en onderhoud door eigenaren en verhuurders.

Men kent geen overdrachtsbelasting, maar wanneer de waarde van de transactie meet dan £ 30.000 bedraagt, betaalt de koper 1% zegelrecht (Stamp Duty). In

december 1991 heeft de regering besloten de maximale transactiesom voor vrijstelling van zegelrecht te verhogen tot f 250.000 (Strabbing, 1991). Afhankelijk van de koopprijs was men in 1990 aan notaris-, taxatie- en zegelrechtkosten 0,5% (koopprijs £ 200.000) tot 1,33 % (koopprijs £ 25.000) van de koopprijs verschuldigd (Choice Magazine, 1991, p. 50).

Gemeenten en non-profitwoningbouwverenigingen zijn vrijgesteld van belasting. Commerciële verhuurders zijn wel inkomsten- en vennootschapsbelasting verschuldigd, maar kunnen exploitatiekosten in mindering brengen op de verhuurinkomsten. Vanaf 1988 hebben particulieren die beleggen in een Business Expansion Scheme (BES) speciale aftrekken in de inkomstenbelasting. Bedrijven kunnen een BES opzetten om op commerciële basis huurwoningen te bouwen en te exploiteren. Ze zijn bij verkoop van BES-aandelen (na minimaal 5 jaar) vrijgesteld van vermogenswinstbelasting.

De belangrijkste belasting verbonden met de woning vormde voor eigenaar-bewoners en huurders de gemeentelijke belastingen (rates) waarvan de hoogte was gebaseerd op de huurwaarde van de woning. Met ingang van april 1990 zijn de 'rates' vervangen door de 'Poll Tax' (officiële benaming Community Charge). Dit is een heffing per hoofd, waarbij de waarde van de woning totaal geen rol meer speelt bij de vaststelling van het tarief. Voor het begrotingsjaar april 1991 tot april 1992 zijn de tarieven (mede door de brede oppositie tegen deze belasting en de verwachte ontdoeking hiervan) aanzienlijk verlaagd. Tevens is aangekondigd dat de 'Poll Tax' in 1993 wordt vervangen door een nieuw systeem (County Tax). Het gaat hierbij om een regionale belasting, waarbij analoog aan de voormalige gemeentelijke 'rates', rekening zal worden gehouden met de waarde van onroerende goederen (Webster en Wood, 1991, p. 4).

### **Aankooppremies**

Aankooppremies, zoals deze in Nederland en andere landen bestaan, komen in het Verenigd Koninkrijk niet voor. Wel zou de korting die wordt verleend aan zittende bewoners bij de aankoop van huurwoningen (Right To Buy) kunnen worden gezien als een aankooppremie. Op de marktwaarde van de woning wordt bij een woonduur van minimaal twee jaar een korting verleend van 32% (eengezinshuis) of 44% (meergezinshuis). Dit kortingspercentage loopt per jaar op met 1% (2% bij meergezins) tot maximaal 60% (70% bij meergezins) na 30 jaar woonduur. De verkoopprijzen liggen laag. Van de 'eerste-keer-kopers' in 1989 huurde een kwart daarvoor een gemeentelijke huurwoning. Hun hypotheeksom bedroeg 41% van die van de andere startende eigenaar-bewoners (hypotheeksom bij voormalige gemeente huurders f 68.000,- (£ 19.764) en overige starters f 167.000 (£ 48.388) (£ 1 = f 3,45 in 1989) (GSS, 1990a, p. 130).

In tabel 4.2 is aangegeven hoe belangrijk deze aankoopregeling is.

Andere, minder belangrijke, regelingen die bedoeld zijn om het eigen-woningbezit te bevorderen zijn: Shared Ownership (SO) en Low Cost Sales (LCS).

Op beperkte schaal bieden gemeenten en woningbouwverenigingen op basis van vrijwilligheid huurkoop-woningen aan (SO). Bij huurkoop wordt een deel van de woning (meestal tussen de 25% en 75%) met een gewone hypotheek gekocht en over het resterende deel wordt huur betaald. Het is mogelijk om in een later stadium een groter deel van het eigendom te verwerven ('staircasing'). Omdat het juridische eigendom bij de bewoner komt te liggen kan hypotheekrente van het inkomen worden afgetrokken. Gemeenten vragen veelal de boekwaarde van een woning en kunnen hierop een korting verstrekken. Woningbouwverenigingen vragen vaak de marktwaarde waardoor zij meer profijt van de regeling hebben. Zij stimuleren huurkoop dan ook vaker dan gemeenten. In 1988 beheren Housing Associations slechts 15.600 woningen in huurkoop (NFHA, 1990b, p. 16).

In samenwerking met projectontwikkelaars en woningbouwverenigingen bouwen gemeenten op bescheiden schaal goedkope woningen voor de verkoop (Low Cost Sales (LCS)). De tegemoetkoming bestaat vooral uit kortingen op de grondkosten. Ook zijn er gemeenten die experimenteren met goedkope vormen van leningen (indexleningen en laagrentende leningen) aan geselecteerde kopers (Bramley, 1990, p. 7).

Uitgaande van vijf standaardkeuzen (normale aankoop, LCS met 30% korting, SO met een koopaandeel van 25%, huren van een woningbouwvereniging en huren van een gemeente) is de bereikbaarheid voor 1989 in Engeland als volgt te karakteriseren (Bramley, 1990, p. 1):

Gemiddeld heeft minder dan een kwart van de starters genoeg inkomen om een nieuwe vierkamerwoning te kopen, terwijl de helft zich een tweekamerwoning kan veroorloven. In het zuiden kan slechts een tiende een vierkamerwoning betalen, in de rest van Engeland geldt dit voor vier van de tien starters.

Via een LCS-programma kan 41% een driekamerwoning verwerven en kan 68% een huur-koopcontract betalen.

Een derde van de starters is aangewezen op de huurwoningenmarkt, waarvan 80% huursubsidiegerechtigd is. Met name één- en tweepersoonshuishoudens in Londen en het zuiden zullen betaalbaarheidsproblemen ondervinden.

### **Subjectsubsidie**

In het Verenigd Koninkrijk ontvingen in mei 1989 281.000 huishoudens (3% van de hypotheekhouders) via de sociale dienst een toelage van gemiddeld £ 24 per week voor de betaling van rente over hypothecaire leningen (DSS, 1991, p. 3). Deze toelage is er alleen voor eigenaars met een bijstandsuitkering. In principe worden alle rentebetalingen voor de woning (hypotheek, leningen voor reparaties en verbeteringen enz.) gesubsidieerd, indien de rentekosten niet buitensporig zijn. Worden hypotheekbetalingen, gezien de gezinssamenstelling en het normale prijsniveau van koopwoningen, te duur bevonden, dan geldt een korting.

Indien de aanvrager jonger is dan 60 jaar wordt in de eerste vier maanden slechts de helft van de rente betaald. Wanneer de aanvrager meer dan £ 3000



aan spaartegoeden uit heeft staan, wordt de uitkering gekort (£ 1 per £ 250 extra spaartegoed). Het maximale spaartegoed bedraagt £ 8000 (DSS, 1990).

Behalve de Income Support for Mortgage Payments hadden eigenaar-bewoners in de bijstand ook recht op tegemoetkomingen bij de betaling van de gemeentelijke belastingen ('rates') die in 1990 werden vervangen door de Community Charge (ofwel Poll Tax). Omdat de Poll Tax onafhankelijk van de waarde van de woning wordt bepaald blijft deze tegemoetkoming hier onbesproken.

### Inkomen

In tabel 4.4 is weergegeven hoe de netto-bestedbare inkomens van eigenaar-bewoners zijn verdeeld in 1978 en 1983.

In tabel 4.5 is de situatie voor 1988 weergegeven. Omdat hiervoor niet kon worden beschikt over een indeling in decielgroepen is, ook in vergelijking met andere landen, een enigszins afwijkende klasse-indeling gehanteerd. De gegevens zijn afkomstig uit de Family Expenditure Survey.

Het aantal hypotheekhouders in de hogere inkomensgroepen is flink gestegen. In de hoogste vijf decielen steeg het percentage hypotheekhouders van 61% in 1978, via 73% in 1983 naar 85% in 1988 (47% i.p.v. 50% van de huishoudens). Dit lijkt vooral te zijn veroorzaakt door de Right-to-Buy-regeling. De tabellen 4.7 en 4.8 laten zien dat het relatieve aantal huurders van gemeentewoningen met boven-modale inkomens flink terug liep.

De inkomens van de hypotheekhouders liggen duidelijk boven het gemiddelde. In 1988 was 60% van de hypotheekhouders ouder dan 25 en jonger dan 50 jaar. Eigenaar-bewoners die de hypotheek volledig hebben afbetaald, hebben lagere inkomens, terwijl 72% ouder is dan 60 jaar (GSS, 1990a, p. 150).

### Normale financiering

Drie van de vier eigenaar-bewoners met een hypotheek is klant bij een 'Building Society' (zie paragraaf 3). Twee van de tien eigenaar-bewoners heeft de lening

**Tabel 4.4 Ontwikkeling van de inkomensverdeling van de eigenaar-bewoners (met en zonder hypotheek) met de inkomensverdeling van alle huishoudens tezamen, Verenigd Koninkrijk, 1978 en 1983, in procenten**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	totaal
alle huishoudens	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	100
<i>hypotheekhouders:</i>											
1978	0,7	1,0	2,6	4,9	9,5	13,1	14,7	17,0	17,6	19,0	100
1983	0,6	0,8	2,0	5,0	8,4	12,3	14,3	17,4	18,5	20,7	100
<i>volledig eigenaar:</i>											
1978	8,5	14,6	15,6	11,8	9,4	6,6	8,5	7,1	7,5	10,4	100
1983	8,2	12,0	13,7	13,3	11,6	10,3	9,0	6,9	7,3	7,7	100

Bron: Sommerville, 1986, p. 192, OTB-bewerking.

**Tabel 4.5** **Vergelijking van de inkomensverdeling van eigenaar-bewoners (met en zonder hypotheek) met de inkomensverdeling van alle huishoudens tezamen, Groot-Brittannië, 1988, in procenten**

	< 3000	3000	4000	6000	8000	10000	12000	15000	>20000	totaal
		-3999	-5999	-7999	-9999	-11999	-14999	-19999		
alle huishoudens	12	7	12	11	10	10	13	12	12	100
hypotheekhouders	1	1	4	8	12	13	20	20	22	100
volledig eigenaar	12	9	18	14	12	9	9	9	8	100

Bron: GSS, 1990a, p. 147.

volledig afgelost (GSS, 1990a, p. 147). Huishoudens met lage inkomens sluiten vaker een hypotheek af bij de gemeente en hogere inkomensgroepen vaker bij particuliere banken. In 62% van de gevallen (86% bij leners jonger dan 25 jaar en 27% bij leners ouder dan 65 jaar) heeft men een spaarhypotheek (Boléat, 1989, p. 31). Banken kennen als vuistregel dat het te lenen bedrag niet meer dan drie maal het jaarinkomen (vier maal bij tweeverdieners) mag zijn (Council of Mortgage Lenders, 1991). Gemiddeld bedraagt de hypotheeksom 63% van de verwervingsprijs bij nieuwbouw en 68% bij bestaande woningen (GSS, 1990a, p. 122). Zeven van de tien hypotheekhouders heeft een duur van 25 jaar (GSS, 1990a, p. 128).

Building Societies hanteren een rentevaste periode van 1 jaar waarna variabele rentevoeten gelden. Commerciële banken bieden rentevaste perioden van vijf jaar, maar daar werd gezien de hoge rentestanden in de afgelopen jaren nauwelijks gebruik van gemaakt (Coles, 1988, p. 14).

#### 4.2.2 De huursector

De huursector kan worden onderverdeeld in drie sectoren (zie ook tabel 4.1): De sociale huursector, de gesubsidieerde particuliere huursector en de niet-gesubsidieerde particuliere huursector. De sociale huursector bestaat uit 'council houses' die worden beheerd door de 'local authorities' (gemeenten) of 'new town corporations' (ontwikkelingsmaatschappijen voor de groeikernen). Housing Associations beheren een toenemend deel van de gesubsidieerde woningvoorraad, maar kennen eenzelfde huurprijsregime als de commerciële verhuur en worden daardoor vaak bij de particuliere verhuur ondergebracht.

#### De huurwetgeving

Sinds 1965 worden de huurhoogte in de particuliere sector (Housing Associations en commerciële verhuur) bepaald door het 'fair rent' systeem. Volgens dit systeem mogen de huren niet hoger uitkomen dan de huren die zouden worden gevraagd indien er evenwicht tussen vraag en aanbod op de woningmarkt had bestaan (Hills et al, 1990, p. 151). De controle hierop ligt bij de 'rent officer'. In de praktijk werd een huur vastgesteld die gegeven de eigenschappen van de

woning niet hoger ligt dan die van andere woningen met een 'fair rent'. In 1980 stond de conservatieve regering voor nieuw te bouwen woningen 'assured tenancies' en 'shorthold tenancies' toe. In het eerste geval werd de woonzekerheid gewaarborgd maar wel tegen markthuren. Het tweede alternatief bood weinig woonzekerheid maar er was wel sprake van gereguleerde huren. Van deze mogelijkheden werd weinig gebruik gemaakt, totdat in 1989 de invoering van 'assured tenancies' met 'affordable rents' op markthuur-niveau voor nieuw gebouwde particuliere woningen verplicht werd gesteld. Zittende huurders behouden het recht op 'fair rent', ook als ze naar een andere woning van de zelfde verhuurder verhuizen.

Door de invoering van de 'affordable rents' stijgt het vraaghurniveau. Een groter deel van de huurders zal een beroep moeten doen op de in 1972 geïntroduceerde subjectsubsidies (Housing Benefit). Dit is nu de enige subsidiëring van woonkosten in de particuliere sector. In 1989 ontving meer dan de helft van de nieuwe huurders bij non-profitinstellingen Housing Benefit (NFHA, 1991, p. 16).

De gemeenten hebben lange tijd via 'rent pooling' (huursom) en herverdeling van gemeentelijke middelen getracht lage huren en een maximale woonzekerheid te garanderen. Vanaf 1972 drong het Rijk aan huren te verhogen tot het 'fair rent'-niveau. Na de komst van een conservatieve regering (1979) werd de rijkssubsidie aan de gemeentelijke woningbedrijven (Exchequer Subsidy) geleidelijk verminderd. Hierdoor daalde de nieuwbouwproductie van gemeenten sterk en moesten vraaghuren flink worden verhoogd. In de jaren tachtig is de samenstelling van de huurders van gemeentewoningen aanzienlijk gewijzigd door de verkoop van grote delen van de voorraad aan (de meer vermogende) zittende bewoners (Right To Buy).

De huurhoogte van gemeentewoningen wordt bepaald aan de hand van de 'Housing Revenue Account' (HRA), die elke gemeente vanaf 1965 heeft bijgehouden. De HRA is een balans waarin baten (huuropbrengsten, rijksbijdragen) en kosten (historische kosten van geldleningen, onderhoudsuitgaven, bedrijfskosten, loonkosten enz.) zijn opgenomen die samenhangen met de bouw, verkoop en verhuur van woningen. De HRA heeft geen betrekking op afzonderlijke woningcomplexen, maar op de totale woningvoorraad van de gemeente.

De rijksbijdrage (Exchequer) aan gemeenten wordt aan de hand van genormeerde inkomsten en uitgaven voor een HRA berekend. In de jaren tachtig zijn de normkosten meerdere malen verlaagd. De werkelijke kosten en inkomsten wijken zodanig van de genormeerde bedragen af dat in 1987-1988 nog slechts een kwart van de gemeenten rijksbijdragen ontving (Hills et al, 1990, p. 156). Via 'transfers' konden gemeenten middelen van of naar de algemene gemeentekas boeken en hiermee de HRA aanpassen.

Vanaf 1990 is het gemeenten verboden tekorten op de HRA aan te vullen met bijdragen uit de algemene middelen. Dit beleid wordt 'ring fencing' genoemd. Sinds kort worden ook de bijdragen voor subjectsubsidies en renovatiepremies via de Exchequer Subsidy uitgekeerd, waardoor de centrale overheid opnieuw grip krijgt op de huurprijsbepaling en uitgaven van de gemeentelijke woningbe-



drijven. De nieuwe richtlijnen zullen in de komende jaren leiden tot een verdubbeling van het huurniveau van 1989 (Hills, 1991, p. 110).

### **Subjectsubsidie**

Vanaf 1930 is het gemeenten toegestaan om huren te differentiëren naar inkomen van de huurders (Malpass, 1990a). In de loop der tijd heeft zich een systeem van 'huurkortingen' (rent rebates) ontwikkeld, dat in 1972 (Housing Finance Act) werd geïnstitutionaliseerd en uitgebreid met huursubsidies voor huurders in particuliere huurwoningen (rent allowances). Daarnaast zijn er voor zowel huurders als eigenaren subsidies om de lokale belasting te betalen. Beide systemen tezamen (rent rebates/allowances en Community Charge Benefit) wordt Housing Benefit genoemd.

Opmerkelijk is dat het ministerie van Sociale Zaken (Housing Benefit) momenteel betaalde (Department of Social Security) en niet het ministerie van Volkshuisvesting (Department of the Environment), met alle afstemmingsproblemen van dien.

Door de huurprijsverhogingen en grote werkloosheid stegen sinds 1980 de uitgaven aan huursubsidie. De groei van de uitgaven van deze open-eindregeling werd enkele malen beperkt door tabelwijzigingen. Niet alleen het aantal huurwoningen, maar ook het aantal huursubsidieontvangers is afgenomen. Toen het huidige systeem in 1988 werd ingevoerd, was er een duidelijke teruggang, maar ondertussen stijgt het aandeel subsidie-ontvangers weer.

Het huidige systeem (sinds april 1988) werkt relatief simpel en houdt rekening met de betaalde huur, het inkomen en de huishoudensamenstelling. De overheid garandeert een minimaal inkomen (income support level). De sociale dienst betaalt voor huishoudens met een inkomen op dit niveau en lager 100% van de 'eligible rent' (de vraaghuur minus water, verwarming enz.). De 'wenselijke' huur kan door de gemeente lager worden vastgesteld wanneer men in een te dure of te grote woning woont (er zijn goedkopere woningen voorhanden of de woninggrootte past niet (meer) bij de gezinsgrootte) (Papa, 1992, p. 110). Voor elke pond dat het netto-inkomen hoger ligt dan het 'income support level' wordt 65 cent van het te betalen huursubsidiebedrag afgetrokken. Ook niet-uitkeringsgerechtigden kunnen huursubsidie aanvragen. In de particuliere huursector wordt gewerkt met uitkeringen (allowances), maar bij gemeentelijke huurwoningen wordt met huurverlagingen gewerkt (rent rebates).

Uit tabel 4.6 kan worden afgelezen dat meer dan de helft van de huurders huursubsidie ontvangt. Zes van de tien huurders van gemeentewoningen ontvangen een korting op de huur. Deze rent rebate zorgt ervoor dat de gemiddelde huur van gemeentewoningen in Engeland en Wales in 1988 halveerde van £ 19 naar £ 9,5 per week (GSS, 1990a, p. 135). Bij een koers van £ 1 = f 3,41 zou dit respectievelijk uitkomen op ongeveer f 283,- en f 141,- per maand. In de particuliere huursector ontvangen vier van de tien huurders huursubsidie.

**Tabel 4.6 Ontwikkeling van het aantal subjectsubsidie-ontvangers in de huursector, gemiddelde uitgekeerde bedragen, 1983-1989, duizendtallen en lopende prijzen, Engeland en Wales**

	woningvoorraad <sup>1</sup> x1000	ontvangers subjectsubsidie <sup>2</sup>		gemiddeld bedrag per maand	
		x1000	%-age voorraad	in £	mutatie (in %)
<i>gemeenten/new towns:</i>					
1984	4969	3135	63,1	49,8	
1985	4886	3075	62,9	53,6	7,5
1986	4811	3045	63,3	57,0	6,4
1987	4708	3010	63,9	60,0	5,2
1988	4563	2600	57,0	70,5	17,5
1989	4393	2530	57,6	76,8	8,9
<i>particulier</i>					
1984	2348	900	38,3	52,1	
1985	2296	950	41,4	62,8	20,6
1986	2240	1010	45,1	70,8	12,8
1987	2192	1025	46,8	69,1	-2,4
1988	2139	825	38,6	86,2	24,7
1989	2103	910	43,3	91,9	6,7
<i>alle huurders</i>					
1984	7317	4035	55,1	50,3	
1985	7182	4025	56,0	55,8	10,8
1986	7051	4055	57,5	60,5	8,4
1987	6900	4035	58,5	62,3	3,0
1988	6702	3425	51,1	74,3	19,2
1989	6496	3440	53,0	80,8	8,7

Bron: GSS, 1990a, p. 99 en 136.

<sup>1</sup> December.

<sup>2</sup> April, bij gemeenten huurprijskortingen (rent rebates) en bij housing associations en overige particuliere huurwoningen huursubsidie-uitkeringen (rent allowances).

Het gemiddelde huurniveau in de particuliere sectoren (registraties door 'rent officers') is minder precies aan te geven maar op grond van de statistieken (GSS, 1990a, p. 138-140) kan worden berekend dat de gemiddelde vraaghuur per week in Engeland en Wales in 1988 £ 21, en de huur na aftrek van huursubsidies £ 11 zou bedragen (*f* 307,- en *f* 166,- per maand).

In vergelijking met andere huursubsidiesystemen in Europa biedt het Engelse systeem voor de huurder een aantal voordelen. De huurbetaling kan volledig worden overgenomen door de sociale dienst en elke huurstijging wordt automatisch gecompenseerd door meer Housing Benefit.

Er worden ook enkele belangrijke nadelen genoemd. Door een groot aantal inkomensafhankelijke regelingen (ziektelkostenverzekering, kinderbijslag, familie-toeslagen en huursubsidie) is de marginale druk in het Verenigd Koninkrijk erg

hoog. Er wordt gesproken van een armoedeklem (poverty trap). Een echtpaar met twee kinderen dat per maand f 375,- huur en f 90,- lokale belasting (Poll Tax) betaalt, zou bij een stijging van het maandinkomen van f 475,- tot f 2400,- er netto maar f 200,- op vooruit gaan (Hills, 1991, p. 156). Dit betekent tevens dat de 'marginale kosten voor huisvesting' bij huursubsidieontvangers met lage inkomens minimaal zijn. Elke huurverhoging wordt vrijwel volledig via de Housing Benefit gecompenseerd.

Geschat wordt dat 22% van de subsidiegerechtigden in Groot-Brittannië verzuimt subsidie aan te vragen (HM Treasury, 1990, onderzoek over 1985).

### Inkomen

De ontwikkeling in de verdeling van de inkomens van de verschillende groepen huurders is weergegeven in de tabellen 4.7 en 4.8.

**Tabel 4.7** Ontwikkeling van de inkomensverdeling van bewoners van gemeentelijke en overige huurwoningen met de inkomensverdeling van alle huishoudens, Verenigd Koninkrijk, 1978 en 1983, in procenten

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	totaal
alle huishoudens	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	100
<i>gemeenten:</i>											
1978	16,8	13,8	11,4	11,7	11,4	9,0	8,1	6,9	6,6	4,5	100
1983	18,5	17,6	15,7	12,5	10,5	7,7	7,0	4,8	3,8	1,9	100
<i>overig huur:</i>											
1978	16,2	13,5	14,2	14,2	9,5	10,1	6,8	6,1	6,1	3,4	100
1983	21,6	14,4	12,4	12,4	10,3	8,2	6,2	7,2	5,2	2,1	100

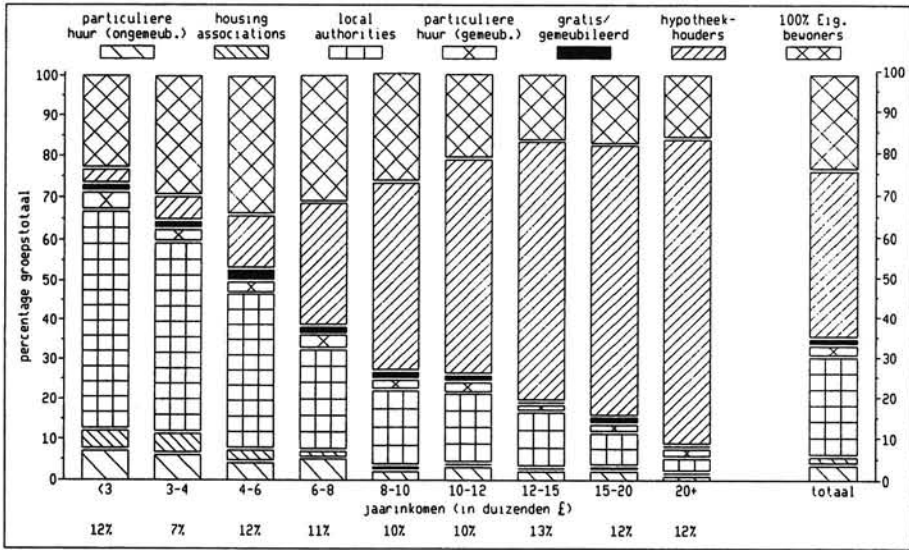
Bron: Sommerville, 1986, p. 192.

**Tabel 4.8** Vergelijking van de inkomensverdeling van bewoners van huurwoningen met die van alle huishoudens tezamen, Groot-Brittannië, 1988, in procenten

	< 3000	3000	4000	6000	8000	10000	12000	15000	>20000	totaal
	-3999	-5999	-7999	-9999	-11999	-14999	-19999			
alle huishoudens	12	7	12	11	10	10	13	12	12	100
gemeente	27	14	20	11	8	7	7	4	2	100
housing association	31	19	20	10	6	4	4	6	1	100
particulier (ongem.)	25	13	16	16	5	8	7	7	3	100
particulier (gemeub.)	19	8	14	14	10	10	8	9	9	100
gratis	13	8	22	13	12	13	6	13	4	100

Bron: GSS, 1990a, 1990, p. 147.

**Figuur 4.1 De verdeling van huishoudens in categorieën van het netto beschikbaar huishoudinkomen en eigendomssectoren van de woning, Groot-Brittannië, 1988, procenten**



Bron: GSS, 1990a, p. 147, OTB-bewerking.

Huishoudens met lage inkomens zijn in toenemende mate geconcentreerd in de (gesubsidieerde) huursector, terwijl in andere landen door geringe doorstroming vaak een concentratie plaatsvindt in de midden-inkomensgroepen. Mede door verkoop van huurwoningen aan de zittende bewoners is een verarming van de huurderspopulatie bij gemeentelijke woningbedrijven opgetreden.

Bij huurders van gemeentewoningen steeg het aandeel met een inkomen in de eerste drie decielen van 42% in 1978, via 52% in 1983, naar 61% in 1988.

In de gesubsidieerde particuliere huursector (Housing Associations) wonen eveneens relatief veel huishoudens met lage inkomens (zelfs meer dan bij de gemeenten). Een derde van de huurders in deze sector heeft een maandinkomen van minder dan f 850,- (jaarincome  $\leq$  £ 3000: 1 £ = f 3,41 in 1988).

Door de huursubsidie is het blijkbaar mogelijk dat de huurderssamenstelling gelijk is. Dit ondanks het feit dat het huurregime tussen de Counsel Housing en Housing Associations verschilt.

De inkomensverdeling in de niet gesubsidieerde sector wijkt weinig af van de gemiddelde inkomensverdeling.

**Tabel 4.9 Woonkosten- en inkomensindexen per regio, 1988, Londen = 100**

	kooprijzen	bruto-inkomens (mannen)		huren gemeenten	huren housing associations <sup>1</sup>	
		totaal	handmatig		'fair'	'affordable'
Groot Londen	100	100	100	100	100	100
rest Zuid-Oost	93	81	93	90	99	98
Zuid-West	75	73	85	85	97	87
Oost-Anglia	74	73	90	81	85	84
West-Midlands	54	71	87	84	85	76
Oost-Midlands	52	70	87	82	94	80
Wales	44	68	86	90	-	-
Noord-West	44	72	87	82	75	68
Yorkshire & Humberside	42	70	87	79	82	80
Schotland	41	72	86	75	-	-
Noord	39	70	88	83	85	74

Bron: Hills, 1991, p. 40.

<sup>1</sup> Gegevens voor het eerste kwartaal van 1990 en volgens de regio-indeling van de National Federation of Housing Associations (NFHA), die enigszins afwijkt van de standaard regio-indeling.

### 4.3 De woonuitgavenverdeling

Om de verdeling van de relatieve woonuitgaven weer te geven zijn gegevens uit de Family Expenditure Survey (FES) van 1988 gebruikt. Deze enquête met een steekproef van 7500 huishoudens wordt ieder jaar door het statistisch bureau afgenomen. Niet alleen de gegevens die in de officiële statistieken staan gaan over Groot-Brittannië. Ook de analyses van ongepubliceerde data van het FES naar profijt van overheidssubsidiëring in het Verenigd Koninkrijk (1989/1990) worden besproken (zie paragraaf 4.4).

Alvorens in te gaan op de woonuitgavenverdeling wordt nog kort samengevat wat al eerder over de inkomenspositie van huishoudens in woningen van verschillend eigendom is gezegd en wordt aangegeven hoe groot de regionale variatie is rond een aantal kernbegrippen.

#### Nogmaals inkomensverdeling

In figuur 4.1 is grafisch weergegeven hoe de eigendomsverhoudingen over de verschillende inkomensgroepen verdeeld zijn. Hierbij zijn dezelfde gegevens als in de tabellen 4.5 en 4.8 gebruikt.

#### Regionale verdeling

Uit tabel 4.9 blijkt dat vraaghuren minder verschillen tussen diverse delen van Groot-Brittannië dan de woningprijzen, terwijl huurprijzen hier voor een belangrijk deel door worden bepaald. Opvallend is dat de 'affordable' huren die zijn verbonden aan de 'assured tenancies' die sinds 1989 bij woningbouwver-

enigingen moeten worden afgesloten sterkere regionale verschillen te zien geven. Ook het gemiddelde bruto inkomen van mannelijke werknemers met een volledige werkweek blijkt meer te variëren dan de huren. Hieruit zou kunnen worden geconcludeerd dat een meer regionale differentiatie van de huurprijzen gewenst is. Hills (1991, p. 42) wijst er echter tegelijkertijd op dat, een dergelijk idee minder aantrekkelijk is vanwege de betaalbaarheid; de lonen van ongeschoolde werknemers die handmatig werk verrichten en de mensen die sociale uitkeringen ontvangen verschillen regionaal weinig.

#### 4.3.1 Ontwikkeling van de gemiddelde woonuitgaven in de eigen-woningsector

Tussen 1979 en 1989 zijn de koopprijzen relatief gestegen (tabel 4.10). Door het verschil in lopende prijzen te corrigeren voor de toename van de algemene prijsindexen kan de werkelijke volumegroei inzichtelijk worden gemaakt. De weergegeven prijzen worden door het Department of Environment (Ministerie van huisvesting) berekend op basis van een continue steekproef van 5% van alle overdrachten die zijn gefinancierd door de Building Societies. Hierbij is rekening

**Tabel 4.10 Ontwikkeling van de koopprijzen, hypotheeksommen en inkomens bij afgesloten hypotheek van Building Societies, Verenigd Koninkrijk, lopende prijzen, 1979 en 1989**

	alle kopers	nieuwbouw	bestaand	starters	verhuizers
<i>1979</i>					
koopprijs	19.925	21.124	19.675	14.918	24.074
eigen middelen	8.334	8.575	8.283	3.632	12.237
lening	11.591	12.549	11.392	11.286	11.837
jaarinkomen	6.735	6.927	6.695	6.290	7.102
vreemd vermogen (%-age koopprijs)	58,2	59,4	57,9	75,7	49,2
koopprijs/jaarinkomen (%)	3,0	3,0	2,9	2,4	3,4
lening/jaarinkomen (%)	1,7	1,8	1,7	1,8	1,7
<i>1989</i>					
koopprijs	54.846	73.544	52.568	39.748	71.353
eigen middelen	18.037	27.438	16.887	6.798	30.324
lening	36.809	46.106	35.681	32.950	41.029
jaarinkomen	17.237	20.378	16.855	15.238	19.341
vreemd vermogen (% koopprijs)	67,1	62,7	67,9	82,9	57,5
koopprijs/jaarinkomen (%)	3,2	3,6	3,1	2,6	3,7
lening/jaarinkomen (%)	2,1	2,3	2,1	2,2	2,1
<i>groei volume<sup>1</sup></i>					
koopprijs	168	241	160	159	189
eigen middelen	109	212	96	80	140
lening	210	260	206	184	239
inkomen	148	187	144	135	165

Bron: GSS, 1990a, p. 122.

<sup>1</sup> Prijsontwikkelingen gedeïndeerd met de consumptieprijsindex die tussen 1979 en 1989 met 208% toenam.

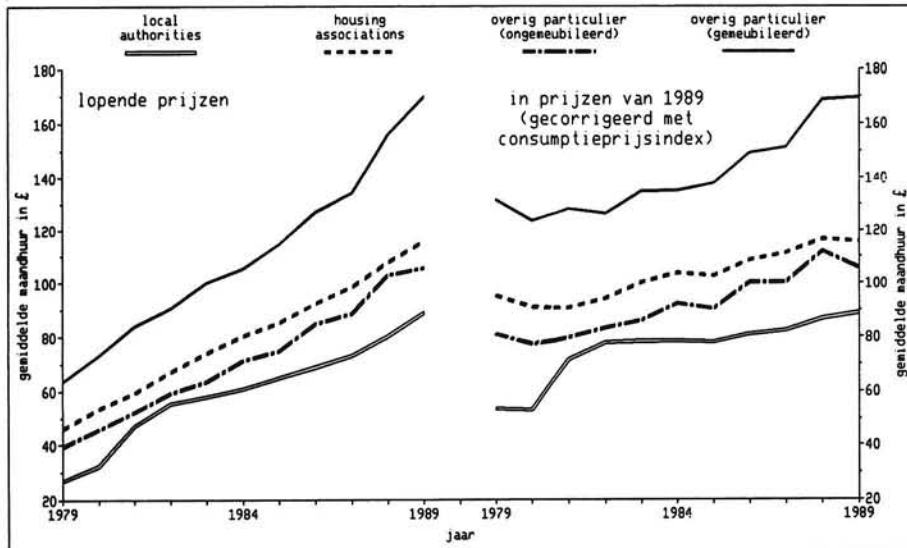
gehouden met verschillen in het relatieve aandeel dat deze banken in de hypotheekmarkt hebben en met verschillen in de samenstelling van de klantenkring.

Alhoewel grote jaarlijkse schommelingen in de gegeven resultaten voorkomen, is er een tendens waarbij de koopprijzen sneller toenemen dan de inkomens en de spaartegoeden (m.u.v. de kopers van nieuwbouwwoningen). Als gevolg hiervan werd meer geld geleend. Het aandeel vreemd vermogen dat nodig is om een woning te kopen is dan ook flink toegenomen.

In alle hier onderscheiden gevallen bedroeg de hypotheeksom in 1989 ruim twee maal het jaarinkomen.

Niet alleen de prijs- en inkomensontwikkelingen, maar ook de rentestand is van groot belang op de Engelse koopwoningenmarkt. Tussen 1979 en 1989 varieerden de nominale rentestanden tussen de tien en vijftien procent. Tegelijkertijd was de inflatie erg hoog. De reële rente (verminderd met de inflatie) was in het begin van de jaren tachtig negatief maar steeg naar 5% in 1989. Dat is in het Verenigd Koninkrijk historisch gezien hoog; de financiering van woningen werd een dure aangelegenheid (Hills, 1991, p. 44).

**Figuur 4.2 Gemiddelde vraaghuren 1979-1989, in lopende prijzen en prijzen van 1989, Groot-Brittannië<sup>1</sup>**



Bron: GSS, 1990a, p. 135 en 138.

<sup>1</sup> Huur van gemeentewoningen per 1 april, voor Schotland per 1 november.

In de particuliere huursector jaargemiddelde voor registraties en her-registraties.



### 4.3.2 Ontwikkeling van de gemiddelde woonuitgaven in de huursector

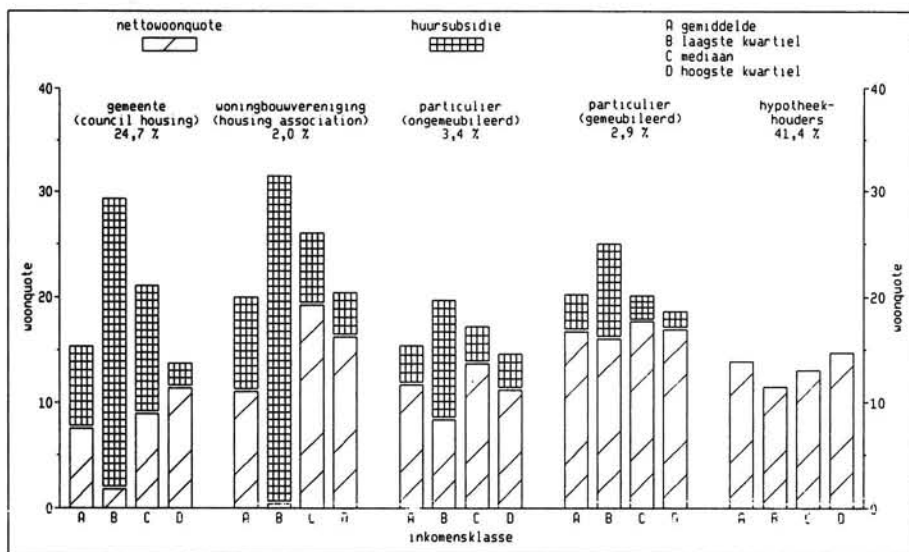
In figuur 4.2 is weergegeven hoe zich de vraaghuuren van woningen hebben ontwikkeld tussen 1979 en 1989. Voor de particuliere huursector is het jaargemiddelde voor registraties en her-registraties door de 'rent officer' weergegeven. De rent officer moet om de twee jaar de 'fair rents' of de 'affordable rents' goedkeuren en deze voor de komende twee jaar vaststellen. Tot 1989 werd elke verhoging van de 'fair rent' uitgesmeerd over twee jaar, zodat de werkelijk betaalde huren wat lager liggen dan de huren zoals die hier zijn weergegeven. Bovendien zijn in de huren in de particuliere huursector servicekosten opgenomen. Dit is niet het geval bij de gemeentelijke huurwoningen, waardoor het huurniveau in de particuliere huursector naar boven is vertekend. Bij gemeenten is niet het jaargemiddelde maar de stand per 1 april weergegeven.

Zowel in lopende als constante prijzen zijn de huren in alle eigendomssectoren flink gestegen. De grootste stijging in de huren van gemeentewoningen vond plaats tussen 1980 en 1982, een periode waarin het Rijk aanzienlijk minder subsidieerde.

### 4.3.3 De verdeling van de woonuitgaven in 1988

De verdeling van de relatieve woonuitgaven in 1988 staat in figuur 4.3. Hierbij is tevens het effect van huursubsidie op de woonquotes weergegeven. De cijfers

**Figuur 4.3** Verdeling van de bruto- en nettowoonuitgavenquotes in de huur- en koopsector in kwartielen van het netto-beschikbaar huishoudinkomen, Groot-Brittannië, 1988



Bron: Family Expenditure Survey 1988 in: GSS, 1990a, OTB-bewerking.



waarop deze figuur is gebaseerd zijn opgenomen in bijlage 1. Niet de indeling in inkomensklassen, maar een indeling in kwartielen is gebruikt om de verdeling naar inkomen duidelijk te maken. Er waren geen gepubliceerde gegevens in tien-percentgroepen van het inkomen voorhanden.

In de huursector is de nett woonquote het laagst bij huishoudens in door de gemeente beheerde woningen. De gemiddelde nett woonquote bedraagt hier 7,5% en is door toedoen van de huursubsidie gehalveerd. In de gesubsidieerde particuliere sector liggen de huren wat hoger en de inkomens iets lager. Men ontvangt echter niet veel meer huursubsidie, waardoor de woonquotes hoger uitvallen dan bij de gemeente. Opvallend is het grote effect van huursubsidie in de gesubsidieerde sectoren in het laagste inkomenskwartiel, dat in de niet-gesubsidieerde sectoren grotendeels achterwege blijft. Mogelijk komt dit doordat inkomens en huren hoger liggen, ook zullen vaker subsidiekortingen ('tapers') van toepassing zijn, of huursubsidie wordt minder vaak aangevraagd.

Van hypotheekhouders zijn in de FES alleen netto woonuitgaven bekend. De nett woonuitgavenquotes blijken, opvallend genoeg, toe te nemen naarmate het inkomen stijgt. Dit terwijl, zoals in de volgende paragraaf zal worden beschreven, het fiscale voordeel groeit als het inkomen toeneemt.

#### **4.4 Profijt van overheidssubsidiëring**

In deze paragraaf wordt getracht het prijsverlagende effect van overheidssubsidiëring in de sociale huursector te vergelijken met het effect van de fiscale behandeling van eigen-woningen.

Voor huurders bestaat de gemiddelde waarde van de overheidssubsidiëring uit het verschil tussen de werkelijk betaalde huur voor gemeentewoningen en een 'economische' huur. Dit is de huur die zou zijn gevraagd indien de gemeente een kostendeekkende huur zou hebben moeten vragen ten einde zonder overheidssteun een normaal rendement te behalen.

Voor eigenaar-bewoners is de gemiddelde waarde van de belastingtegemoeftkomingen het verschil tussen de huidige uitgaven (met gebruikmaking van renteaftrekmogelijkheden) en tegemoetkomingen die ze zouden ontvangen indien een alternatief fiscaal systeem (referentiekader) op eigenaar-bewoners van toepassing zou zijn geweest.

Tabel 4.11 bevat een samenvatting van de resultaten van drie recente studies rond dit thema. Deze onderzoeken hebben betrekking op het gehele Verenigd Koninkrijk en gebruikten gegevens uit Family Expenditure Surveys voor verschillende jaren. Bij elk van de onderzoeken verschilt de gebruikte methode, waardoor de uitkomsten sterk afwijken.

De FES bevat geen informatie over de economische waarde van woningen. Deze waarde moet worden afgeleid uit gegevens over de 'rateable values' (grondslag voor de heffing van de lokale onroerend-goed belasting).

**Tabel 4.11 Samenvatting van de resultaten van drie studies naar de verdelingseffecten van subsidies aan huurders van gemeentewoningen en belastingvoordelen van eigenaar-bewoners**

	Robinson	Ermisch	Hills
jaar van publikatie	1981	1984	1991
onderzocht jaar	1977	1980	1989/90
<i>huurders van gemeentewoningen</i>			
economische huur (%-age economische waarde)	7	3,8	5,1-6,1
gemiddeld gebruikte economische waarde <sup>1</sup>	26.000	40.000	26.000-33.000
gemiddelde werkelijke huur <sup>2</sup>	19	14	20
gemiddelde economische subsidie <sup>2</sup>	16	15	9
<i>eigenaar-bewoners</i>			
impliciet referentiekader belastingvoordelen	particuliere verhuur	bedrijfsinvestering	reële inkomstenbelasting
berekende belasting (%-age econ. waarde)	2,7-3,7	1,7	0,9
gemiddeld gebruikte economische waarde <sup>1</sup>	31.000	44.000	56.000
gemiddeld belastingvoordeel <sup>2</sup>	17-23	15	14

Bron: Hills, 1991, p. 236-237.

<sup>1</sup> In Engelse ponden in prijzen van 1989/90, aangepast met de consumptieprijnsindex.

<sup>2</sup> In Engelse ponden per week en prijzen van 1989/90.

Deze relatie wordt aan de hand van verkoopgegevens bepaald, die bekend zijn uit een eerder genoemde continue 5%-steekproef bij cliënten van Building Societies. Hierbij worden bij elk van de onderzoeken verschillende aannames gemaakt over de prijsverhouding tussen verkochte woningen en woningen in de voorraad en tussen huur- en koopwoningen.

Een tweede verschil van mening betreft de omvang van het economische rendement voor gemeentelijke huurwoningen (de berekende jaarlijkse economische huuropbrengst als percentage van de economische waarde van de woning). Hierbij wordt rekening gehouden met noodzakelijk geachte investeringsopbrengsten, gewenste vermogenswinsten en afschrijvingsreserveringen en geschatte kosten voor onderhoud en management.

In de derde plaats werd in ieder onderzoek een andere definitie van werkelijke huur gebruikt. Ermisch (1984) gaat expliciet uit van brutohuren en beschouwd het huursubsidiebeleid niet als volkshuisvestingsbeleid. Robinson (1981) gaat uit van werkelijk betaalde huren (verlaagd met de ontvangen huursubsidie) voor alle huishoudens indien zij geen bijstandsuitkering ontvangen. Huishoudens met een sociale uitkering, waarvan de sociale dienst de huur volledig heeft overgenomen, vielen toentertijd onder een alternatieve huursubsidieregeling waarmee Robinson geen rekening heeft gehouden, waardoor voor deze groep uitgegaan is van brutohuren. Hills (1991) geeft netto huren weer en betreft hierin ook de 0-huren van bijstandsontvangers.

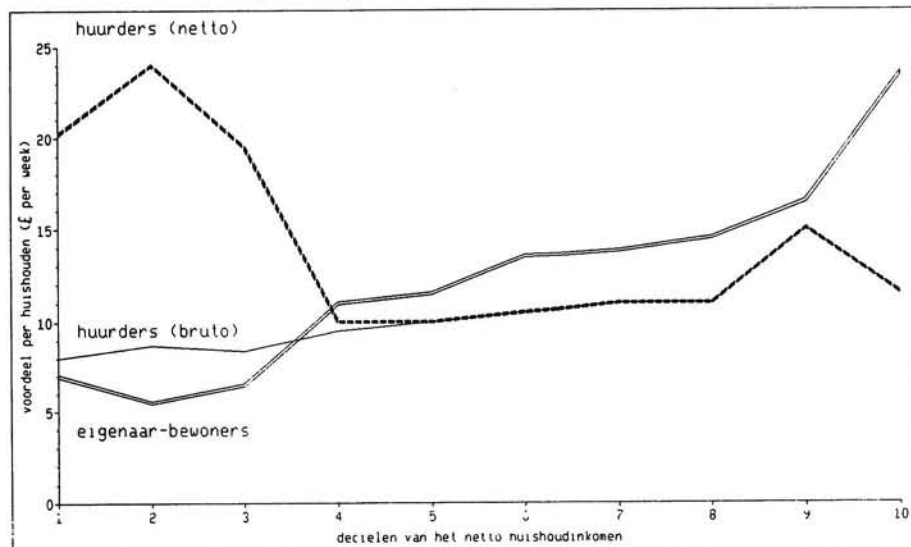
Een vierde verschil gaat over de koopsector. Daar verschilt vooral de keuze om een referentiekader te hanteren wanneer de omvang van de belastingvoordelen

moet worden bepaald. Robinson vergelijkt de werkelijke behandeling van eigenaar-bewoner met die van een particuliere verhuurder. Ermisch vergelijkt de eigenaar-bewoner met een bedrijf. In beide gevallen worden huurwaarde en vermogenswinsten belast. Rente-aftrek wordt niet als een speciale tegemoetkoming voor eigenaar-bewoners beschouwd. Hills daarentegen refereert aan een ideaal-typische inkomstenbelasting waarbij het belastingssysteem neutraal en consequent zou zijn (Hills, 1991, p. 192). Voor eigenaar-bewoners zou dit betekenen dat de nettohuurwaarde wel werd belast en alle werkelijke rentebetalingen van het belastbaar inkomen mogen worden afgetrokken (de bovengrens van £ 30.000 vervalt). Daarnaast zouden eigenaar-bewoners vermogenswinstbelasting moeten betalen.

Per saldo becijferen Hills en Robinson dat in het Verenigd Koninkrijk huurders van gemeentewoningen minder worden ondersteund dan eigenaar-bewoners, terwijl volgens Ermisch sprake is van een neutrale behandeling van beide eigendoms categorieën.

In figuur 4.4 werd de waarde van de tegemoetkomingen aan huurders van gemeentewoningen en eigenaar-bewoners vergeleken. Hierbij zijn de resultaten van Hills (1991) gebruikt, waarbij tevens de verdeling van de tegemoetkomingen over de decielen van het netto-beschikbaar huishoudinkomen zijn weergegeven. Voor de huurders zijn niet alleen de tegemoetkomingen in de nettohuur (object- en subjectsubsidies tezamen), maar ook de tegemoetkomingen in de brutohuur (alleen objectsubsidies) weergegeven.

**Figuur 4.4** Verdeling van de absolute voordelen aan eigenaar-bewoners en huurders, Verenigd Koninkrijk, 1989/90, £ per week



Bron: Hills, 1991, p. 249.

Voor zowel eigenaar-bewoners als huurders is uitgegaan van een gewenst economisch rendement van 3,5% op de economische waarde van de woning. "Bekijkt men iedere decielgroep apart, dan valt op dat de voordelen voor huurders (voordat huursubsidie wordt vertrekt) en eigenaren tamelijk gelijk zijn - zeker gezien de foutenmarge bij dit soort exercities - met uitzondering van het bovenste deciel, waar eigenaren een duidelijk voordeel hebben. Het hogere gemiddelde voordeel dat eigenaren in vergelijking met huurders hebben (£ 13.95 tegenover £ 9.30) vormt een afspiegeling van de samenstelling van de twee eigendoms categorieën, met meer eigenaren die hogere inkomens hebben" (Hills, 1991, p. 249). Gemiddeld genomen zijn de voordelen voor huurders van gemeentewoningen het grootst in de laagste inkomensgroepen (wanneer rekening wordt gehouden met subjectsubsidies), terwijl de voordelen bij eigenaar-bewoners toenemen naarmate het inkomen stijgt.

### **5.1 Inleiding**

Voordat wordt ingegaan op de verdeling van de woonuitgaven en de inkomens (paragraaf 5.3) wordt in paragraaf 5.2 een kader geschetst van de woningmarkt in België. Hierbij wordt verondersteld dat de lezer al kennis heeft genomen van de eerder verschenen internationaal vergelijkende OTB-studies naar financiële instrumenten in het volkshuisvestingsbeleid (Papa, 1992), het algemeen beleidskader (Boelhouwer en Van der Heijden, 1992) en de fiscale behandeling en stimulering van het eigen-woningbezit (Haffner, 1992). Op deze plaats wordt de informatie uit deze bronnen aangevuld met voor het woonuitgavenbeleid relevante aspecten. Uiteraard schuilt in deze benadering het gevaar dat dit hoofdstuk op plaatsten onevenwichtig en gefragmenteerd overkomt.

### **5.2 Schets van de woningmarkt**

Met name de geringe directe invloed van de overheid op grote delen van de woningmarkt valt op. "In België is de markt voor aardappelen meer gereguleerd dan de woningmarkt" (A. Martens, geciteerd door Scheers, 1986).

In het beperkte gebied waar wel veel is gereguleerd (de sociale woningmarkt), is als gevolg van regionalisatie van taken en bevoegdheden op het terrein van de volkshuisvesting, geen sprake van één nationaal geldend beleid. Vlaanderen, Brussel en Wallonië kennen elk hun eigen toelatingseisen en tegemoetkomingen in de sociale huursector en voor bouw- en aankooppremies, laagrentende leningen voor kroostrijke gezinnen, gewestgaranties en verhuis-, en installatietoelagen (zie voor een beschrijving Papa, 1992, p. 35-52).

Toch bepaalt nationaal beleid de omvang en de verdeling van de woonuitgaven voor een belangrijk deel. Hierbij valt te denken aan de fiscale behandeling van de eigen woning (beschreven in Haffner, 1992) en de huurwetgeving in de particuliere huursector.

**Tabel 5.1 Ontwikkeling en samenstelling van de Belgische woningvoorraad naar eigendoms categorie, 1970, 1981, 1986, absoluut (duizendtallen) en relatief (percentages van totaal)**

	1970	%	1981	%	1986	%
eigenaar bewoner	1799	54,8	2131	59,2	2480	62,0
sociale huur <sup>1</sup>		4,6	241	6,7	248	6,2
particuliere huur	1238	37,7	1131	31,4	1192	29,8
overig/onbekend	95	2,9	94	2,6	80	2,0
<b>totaal</b>	<b>3283</b>	<b>100</b>	<b>3600</b>	<b>100</b>	<b>4000</b>	<b>100</b>

Bron: Ghekiere, 1991, p. 56 en Jaarverslag NMH, 1988, p. 181.

<sup>1</sup> Situatie op 31 december van het jaar voorafgaand aan het hier genoemde jaartal.

In tabel 5.1 is de verdeling in eigendoms categorieën van de Belgische woningvoorraad weergegeven. Het percentage door de eigenaren bewoonde woningen is naar Europese verhoudingen hoog, en neemt nog steeds toe. Met name in de landelijke gebieden komen nauwelijks huurwoningen voor. De particuliere huursector is, vooral in de steden, van groot belang. De omvang van de sociale huursector is minimaal.

België kent van de in dit onderzoek betrokken landen het laagste percentage naoorlogse woningen (Boelhouwer en Van der Heijden, 1992, p. 41). Meer dan de helft (52%) van de woningvoorraad in 1981 is gebouwd voor 1945. Dit hoge percentage wordt vooral gedragen door het Waals Gewest, waar de industrialisatie en de produktie van woningen voor de werknemers, vroeg op gang kwam. Voor 1945 was hier al 62,8% van de woningvoorraad gebouwd. In het Vlaams Gewest zijn de verhoudingen omgekeerd. 58,5% van de woningen in 1981 dateert van na de oorlog. Het gewest Brussel waar 45% gebouwd is na 1945, neemt een middenpositie in (NIS, 1986, p. 33).

Niet alleen ouderdom, ook woninggrootte en bezettingsgraad verschillen per gewest. De gemiddelde woning had in 1981 een oppervlakte van 83 m<sup>2</sup>, per inwoner was er 30 m<sup>2</sup> beschikbaar (NIS, 1986, p. 61). In alle Waalse provincies ligt de gemiddelde oppervlakte per bewoner boven het landelijke gemiddelde; in de Vlaamse provincies eronder. In Brussel is per bewoner de meeste ruimte beschikbaar terwijl de gemiddelde oppervlakte van de woningen er het kleinst is. Dit is het gevolg van de geringe gezinsgrootte in Brussel.

Bij het inlopen van het na-oorlogse woningtekort is in België zwaar geleund op het particulier initiatief. Het eigen-woningbezit onder de lage-inkomensgroepen en vooral de kinderrijke gezinnen werd gestimuleerd. Hiertoe werden subsidies, premies en laagrentende leningen verstrekt en fondsen opgericht. Sociale huisvestingsmaatschappijen kregen een belangrijke rol in de bouw van goedkope woningen.

**Tabel 5.2 De Belgische woningvoorraad op 31 maart 1981 naar eigendoms-categorie en gewest, in procenten**

gewest	eigenaar bewoner	huurwoning		onbekend	% -age van nationale voorraad
		sociale huur <sup>1</sup>	particuliere huur		
Vlaanderen	65	6	28	1	54,5
Wallonië	62	8	28	2	32,9
Brussel	28	8	53	11	12,6
<b>totaal</b>	<b>59</b>	<b>7</b>	<b>31</b>	<b>3</b>	<b>100,0</b>

Bron: Laurent en Jacques, 1987, p. 10, 32.

<sup>1</sup> Situatie op 31 december 1980.

Uit tabel 5.2 blijkt dat het eigen woningbezit het meest verspreid is in Vlaanderen. Hier bevindt zich tevens het grootste gedeelte van de Belgische woningvoorraad. In Brussel domineert de particuliere verhuur. Goossens (1982, 1986, 1988) verklaart de nadruk op het stimuleren van het eigen-woningbezit uit de dominante positie van de Christelijke Volkspartijen. Het volkshuisvestingsbeleid van deze permanente coalitiepartner is gestoeld op de sociale leer van de Katholieke kerk. Goed wonen in een eigen woning zijn in die visie randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het gezinsleven en individueel welzijn van de gezinsleden.

### 5.2.1 De eigen-woningsector

Stimulering van het eigen-woningbezit vindt grotendeels plaats door het nationale ministerie van Financiën dat de fiscale behandeling uitvoert. De basisheffing in de onroerende voorheffing komt sinds kort toe aan de gewesten. De belangrijkste fiscale tegemoetkomingen zijn:

- Vermindering registratierechten (overdrachtsbelasting) bij de aankoop van een woning met laag kadastraal inkomen (KI=huurwaarde) of een woning van een erkend vennootschap (sociale verhuurder) met een gewestelijke aankooppremie.
- Vermindering BTW-tarief voor nieuwbouwwoningen.
- Vermindering onroerende voorheffing (voorheffing op inkomstenbelasting gebaseerd op KI) voor gezinnen met kinderen, gehandicapten en bewoners van een woning met een laag KI.
- Verlaging van het KI dat voor de inkomstenbelasting bij het inkomen moet worden opgeteld. Standaard kostenaftrek, vermindering per kind en halvering voor lage inkomens.
- De renteaftrek is beperkt tot de hoogte van het KI. Vanaf 1986 bestaat voor nieuwgebouwde woningen en 'zwaar' vernieuwde woningen een extra jaarlijks aflopende aftrekmogelijkheid voor twaalf jaar en een gemaximeerd gedeelte van het geleende bedrag.
- Ook kapitaalaflossingen zijn tot een bepaald maximum aftrekbaar.



Gewesten beogen, via een systeem van bouw- en aankooppremies, gewestgaranties en laagrentende leningen voor speciale doelgroepen, de bereikbaarheid van een eigen woning te vergroten.

Bij de bouw- en aankooppremies verschillen inkomenseisen en budgetten per gewest. De hoogte van de premie is inkomensafhankelijk. Gezinsgrootte speelt een grote rol bij de vraag of men premiegerechtigd is en hoeveel premie men ontvangt. De aankooppremie is bedoeld voor de koop van een bestaande woning in de openbare sector (OCMW (sociale dienst) of sociale bouwmaatschappij). In Brussel mag men, onder bepaalde voorwaarden, ook particuliere woningen kopen. De bouwpremie is bedoeld voor de aankoop van een nieuw gebouwde woning. De maximaal mogelijke premies (1/10 van de koopsom), zijn aanmerkelijk lager dan die in de Nederlandse Premiekoop A. De helft van de nieuwbouw is tot stand gekomen met een bouwpremie. Aankooppremies zijn minder populair. In Vlaanderen en Wallonië tezamen zijn in 1990 1725 aankooppremies en 19534 bouwpremies verstrekt (Haffner, 1992).

Bouw- en aankooppremies zijn gekoppeld aan een gewestgarantie tegen onvrijwillig inkomensverlies. Hiermee kan bij overheidskredietinstellingen een hypotheek tegen marktrente worden afgesloten ter grootte van 100% van de koopprijs in plaats van 70%. Haffner (1992, p. 9) meldt dat de gewestgarantie in Vlaanderen per 1/4/1991 om budgettaire redenen is komen te vervallen. Per gewest verschillen inkomenseisen en leningsvoorwaarden. Er wordt onderscheid gemaakt tussen sociale en middelgrote woningen.

Voor specifieke doelgroepen (grote gezinnen, mijnwerkers en lage inkomens) worden leningen met waarborg verstrekt tegen een lagere dan de marktrente, veruit het belangrijkste is. In Vlaanderen en Wallonië stelt dit fonds limieten aan het volume van de woning. In Brussel is de koopprijs gemaximeerd. Het maximaal te lenen bedrag is afhankelijk van de gezinsgrootte en verschilt tussen nieuwe en bestaande woningen. De maxima lopen uiteen van 2,4 miljoen BF (bestaande woning in Vlaanderen) tot 3,7 miljoen (woning in Brussel). De rentevoet varieert met de gezinsgrootte en het inkomen. Op 1 maart 1990 bedroeg de normale hypotheekrente 10,75%, terwijl een Vlaams gezin met zeven kinderen en een laag inkomen over een lening bij het Vlaams Woningfonds slechts 1,75% rente verschuldigd is. Een Brussels gezin met twee kinderen en een hoog inkomen betaalt bij het Brussels fonds niet meer dan 6,25% rente.

Voor de financiering van de eigen woning wordt doorgaans een hypotheek op annuïtaire basis afgesloten (Verhaeghe, 1989). De leenduur bedraagt normaal twintig jaar. Voor 'trouwe spaarders' is het mogelijk een korting op de rentevoet te verkrijgen, oplopend tot ruim 1% (Budget & Recht, 1990, p. 17) Gemiddeld wordt 25% van de koopsom met eigen geld gefinancierd en is het sinds het midden van de jaren zeventig gebruikelijk rentevaste periodes van vijf jaar



overeen te komen (BVOK, 1988). Momenteel wordt gewerkt aan een wetswijziging, bedoeld om rentevaste periodes van een jaar toe te staan (Schills, 1991).

### 5.2.2 De particuliere huursector

Overheidsinvloed binnen de particuliere huursector is beperkt en gestoeld op een liberale filosofie. Bescherming van eigendomsrecht en de contractuele vrijheid voor individuen staan hierin centraal. Instrumenten als aanschrijvingsbeleid en huurprijsregulering op basis van de woningkwaliteit ontbreken. De huurhoogte komt door vrije onderhandelingen tussen de verhuurder en huurder tot stand. Er bestaat geen systeem van individuele huursubsidie, al dringen sommige partijen hierop wel aan. Slechts de jaarlijkse huuraanpassing en de huurbescherming zijn wettelijk geregeld. Huurverhogingen zijn sinds 1983 gekoppeld aan de stijging van de index van de consumptieprijzen (indexering). Tussen 1985 en 1987 werden de huren echter bevroren.

Het Planbureau (Verscheure, 1988) schat het aantal huishoudens dat is aangevoelen op de particuliere huurmarkt op 1 miljoen. De gemiddelde woning is voor een derde deel van de huishoudens onbereikbaar.

De huurwet van 1983 markeert het einde van een ruim zestig jaar durende periode waarin werd geleefd met tientallen uitzonderingswetten met een tijdelijke karakter en/of een beperkt geografisch werkingsgebied. De vice-eerste Minister van Justitie Wathelet spreekt van "een in België aangekweekte gewoonte (..) om in een stelsel van eeuwige voorlopige wetten te leven. (..) Deze opeenvolging van voorlopige maatregelen, doorkruist met sporadische blokkeringen en plotse prijsmatigingen, hebben de immobiliënmarkt totaal ontredderd" (Ministerie van Justitie, 1991, p. 7). De minst-geïnformeerden, de huurders, waren vaak slachtoffer van deze chaotische situatie (Koppen, 1990, p. 257).

Toch heeft de wet van 1983 de situatie niet verbeterd (Boelhouwer en Van der Heijden (1992, p. 95). Huurders met een mondelinge huurovereenkomst genoten niet langer huurbescherming zoals die onder het regime van de laatste tijdelijke huurwet gold. Zonder reden kon de verhuurder, met inachtneming van een opzegtermijn van zes maanden, de huur opzeggen. Volgens DeDecker (1990, p. 18) kon de verhuurder de voorwaarden voor de huurovereenkomst opstellen en de huurprijs bepalen. Veelal werd geen huurtermijn afgesproken of huurcontract geschreven, wat de verhuurder de mogelijkheid gaf elke zes maanden de huur op te zeggen en een hogere huur te vragen.

In februari 1991 is de huurwet uit 1983 vervangen door een nieuwe (Ministerie van Justitie, 1991). Hierin is vastgelegd dat zowel mondelinge als schriftelijke contracten een geldigheid hebben van in principe negen jaar, ook wanneer de woning wisselt van eigenaar. Er zijn geldelijke sancties opgenomen voor het geval een van de partijen verplichtingen niet nakomt.

De woning moet voldoen aan 'elementaire vereisten van veiligheid en bewoonbaarheid'. De huurder kent een opzegtermijn van drie maanden, de verhuurder van zes maanden. De verhuurder kan de huur opzeggen voor eigen gebruik (van verhuurder of familielid) en renovatiewerkzaamheden. De hoogte van de huurprijs wordt vrij overeen gekomen. De borgsom mag (net als in de sociale

huursector) niet meer dan drie maandhuren bedragen. Wanneer de huurtermijn na de afgesproken periode wordt verlengd, mag de huurprijs niet worden gewijzigd. Bij wisseling van huurder mag een nieuwe prijs worden afgesproken. De huur kan elke drie jaar worden herzien wanneer door veranderende omstandigheden de huidige huurprijs 20% afwijkt van de 'normale huurwaarde' of door verbeteringen de normale huurwaarde met meer dan 10% procent toenam.

### 5.2.3 De sociale huursector

De relatief kleine sociale huursector (6,2% van de woningvoorraad of 17% van de huurwoningen, zie tabel 5.1) is het meest gereguleerd, met als doel huishoudens met lage en middelhoge inkomens in een goede woning te huisvesten.

De huurprijsregulering verschilt van die in de particuliere huursector, en wordt regionaal vormgegeven. Via een driestappen-methodiek (Papa, 1992, p. 35-38) die per gewest verschilt wordt voor elk huishoudinkomen individueel de huur bepaald, waarbij rekening wordt gehouden met:

1. de (geactualiseerde) kostprijs van de woning: basis voor de basishuurprijs;
2. het inkomen: basis inkomenscoëfficiënt (IC) waarmee de basishuurprijs wordt vermenigvuldigd om tot de reële huurprijs te komen;
3. de gezinssamenstelling: verlaging inkomen voor IC en gewestelijke kinderaf-trek.

De basishuurprijs en dus ook de reële huurprijs, wordt in Vlaanderen en Wallonië jaarlijks aangepast (per 1/1). In Brussel vindt eens in de twee jaar een aanpassing plaats. Hiervoor worden de inkomens van de huurders gevraagd.

Na renovatie stijgt vaak de geactualiseerde kostprijs en kan ook midden in het jaar een huurprijsstijging worden doorgevoerd. Dit is ook mogelijk wanneer zich de financiële toestand van de huurder ingrijpend heeft gewijzigd. Michel en Decaluwé (1990, p. 265) noemen als gronden: Overlijden of pensionering van de huurder of diens partner, vertrek of komst van een verdienend gezinslid en inkomensdaling van minstens 20% in drie achtereenvolgende maanden.

Om toegelaten te worden is de kandidaat-huurder wettelijk verplicht zich in het woningzoekenden-register van de erkende vennootschap (sociale verhuurder) in te laten schrijven, waarbij prioriteiten worden aangegeven. De toewijzing geschiedt in principe volgens de chronologische volgorde van inschrijving met inachtneming van bepaalde voorrangregels. Kandidaat-huurders en een Commissaris van de gewestelijke huisvestingsmaatschappij die de 'voogdij' voert over de erkende vennootschappen, hebben inzicht in de woningzoekenden-registers. De kandidaat-huurders of een lid van het gezin mag geen koopwoning bewonen (m.u.v. een ongezonde woning) en moeten voldoen aan bepaalde inkomenseisen. Het inkomen mag hoger liggen wanneer de kandidaat-huurder is gehuwd en/of kinderen moet onderhouden. Tenslotte moet de huurder een borgsom van drie maandhuren of maximaal 20000 BF (Vlaanderen 1988) kunnen betalen.

**Tabel 5.3**    **Overzicht van de nieuw aanbestede en verkochte NMH-woningen, België, 1949-1989**

periode	aanbestede nieuwe woningen NMH (A)	aandeel (A) in totaal begonnen woningen	verkochte NMH- woningen (B)	verhouding A/B
1949-1959	71.881	16,3	13.113	18,2
1960-1969	69.253	13,8	21.233	30,7
1970-1979	110.558	17,7	28.164	25,5
1980-1989	31.288	9,7	10.996	35,1
<b>totaal 1949-1989</b>	<b>282.980</b>	<b>15,0</b>	<b>73.506</b>	<b>26,0</b>
1980-1984	27.672	17,2	6.964 <sup>1</sup>	25,2
1985-1989	3.616	2,2	4.032 <sup>2</sup>	111,5

Bron: Notredame (1991, p. 20, op basis van NMH, jaarverslagen 1980-1989)

<sup>1</sup> Waarvan 54,4% huurwoningen en 45,6% koopwoningen.

<sup>2</sup> Waarvan 98,0% huurwoningen en 2,0% koopwoningen.

Door budgettaire problemen die samenhangen met de regionalisatie van het volkshuisvestingsbeleid is deze sector in de jaren tachtig niet belangrijker geworden. Tabel 5.3 laat zien dat de NMH (tot voor kort koepelorganisatie en toezichthouder van de erkende vennootschappen, nu geregionaliseerd) traditioneel 1/6 deel van alle aanbestedingen in België voor zijn rekening nam. Dit aandeel is sterk afgenomen.

Het aantal nieuwgebouwde sociale-huurwoningen nam tussen 1981 en 1988 met 90 procent af tot slechts 1186 woningen (Papa, 1992, p. 47). Altijd werden veel woningen verkocht, maar de laatste jaren vooral voormalige huurwoningen. In de tweede helft van de jaren tachtig werden meer woningen verkocht dan nieuw gebouwd. "Het gevolg is dat het aanbod van sociale-huurwoningen te klein wordt om de problemen in de sociale huursector van een bevredigende oplossing te voorzien en de sociale bouwmaatschappijen verworden tot verhuurmaatschappijen van oude en onaantrekkelijke woningen" (Notredame, 1991, p. 19). Door de selectieve verkopen zullen renovatie en stadsvernieuwing belangrijker taakvelden gaan vormen van erkende vennootschappen.

Alhoewel registratiemethoden verschillen en resultaten met terughoudendheid worden gepresenteerd blijkt uit onderzoek onder de Vlaamse sociale verhuurders dat 44% van de kandidaat-huurders in juni 1989 1 jaar of minder staat ingeschreven. De gemiddelde wachttijd van alle kandidaat-huurders bedraagt 2,25 jaar (Notredame, 1991, p. 107). Hier staat tegenover dat de inkomenseisen voor toelating ruim zijn. In Vlaanderen heeft onder het huidige systeem drie kwart van de bevolking toegang tot de sociale huursector (Notredame, 1991, p. 13).

Een derde van de Vlaamse huurders in het tijdvak 1979-1980 woonde minder dan vijf jaar in de woning, een kwart vijf tot negen jaar, een vijfde tien tot negentien jaar en een vijfde woonde al meer dan twintig jaar in dezelfde woning (Deschamps, 1984, p. 45). Deze verdeling en de gemiddelde woonduur van tien jaar is sindsdien niet ingrijpend veranderd (Notredame, 1991, p. 89). Omdat er een sterk verband bestaat tussen toename van het inkomen en de woonduur, kan worden gesteld dat nu door nieuwbouw weinig nieuwe woningen beschikbaar komen, de toegang voor de lage inkomens verder is beperkt.

Er is het een en ander bekend over de inkomenspositie van de zittende sociale huurders in de sociale sector. Deze informatie staat in diverse onderzoeken over het Vlaamse NMH-bezit. Hierbij is het nuttig de resultaten te relateren aan bereikbaarheidsonderzoek dat is verricht door het Belgische Planbureau (Verscheure, 1988, zie ook bijlage 4). Uit dit onderzoek bleek, dat in 1984 32,1% van de huishoudens (huishoudens die van belasting zijn vrijgesteld en een vijfde van de belastingbetalers) over onvoldoende middelen beschikken om een redelijke particuliere huurwoning te kunnen betalen. In 1980 bewoonde in Vlaanderen slechts een derde van deze groep een sociale huurwoning (Deschamps, 1984) waardoor "de sociale huisvesting in 1980 slechts aan 7% van de behoeften van die gezinnen zou hebben voldaan die zelf niet kunnen instaan voor aanvaardbare huisvesting op de privé-markt" (Verscheure, 1988, p. 242). Het aandeel huishoudens met lagere inkomens liep tussen 1974 en 1980 sterk terug (Decaluwé, 1990, p. 301). Uit onderzoek van Demal-Durez (1982) blijkt dat bijna een derde van de sociale huurders in België meer verdienden dan de maximale toelatingsnorm voor het inkomen. In tabel 5.4 zijn resultaten van een laatste NMH-onderzoek naar de inkomens van de huurders weergegeven. De middelgrote inkomens zijn oververtegenwoordigd in de sociale huursector. Deleeck et al (1983, p. 256) vermeldt dat dit in het midden van de jaren zeventig is ontstaan. "Dit fenomeen zou wel eens in de hand kunnen gewerkt zijn door de verharende erkende vennootschappen, die hun recruteringsveld meer tot de middengroepen hebben uitgebreid, om aldus een cohorte te hebben die in ieder geval in staat is de basishuur te betalen, zoniet meer".

Er gaan stemmen op om de subsidiëringmethodieken zodanig bij te stellen, dat het mogelijk wordt sociale huurwoningen consequent aan lage-inkomensgroepen toe te wijzen (Meulemans en Goossens, 1988, p. 122). Dit is nu onmogelijk omdat de verhuurders bij huurinkomsten lager dan de som van de basishuren financieel ten onder gaan. Dit gegeven wordt wel aangeduid als de problematiek van de 'dubbele doelstelling' (Notredame, 1991, p. 15). Hiermee wordt bedoeld dat sociale verhuurders enerzijds een sociale doelstelling (toewijzing van woningen met laagste huren aan laagste inkomens) en anderzijds een economische doelstelling kennen (tot 1981 als conjunctuur-regulator voor de bouwsector, maar meer en meer de noodzaak om een intern sluitend financieel beheer te voeren). Decaluwé (1990, p. 300) meldt dat de erkende vennootschappen sedert 1983 in

**Tabel 5.4** Netto-belastbaar gezinsinkomen van NMH-huurders in 1986 (inkomen 1983), vergeleken met de inkomensverdeling volgens de fiscale statistieken (aanslagjaar 1984, inkomen 1983), Vlaams gewest

	0	<100	100	150	200	250	300	350	400	450	500	600	700	800	900	>1000
			149	199	249	299	349	399	449	499	599	699	799	899	999	
NMH-huurders	1,5	1,6	2,4	4,6	7,8	12,2	11,1	8,6	8,2	7,2	12,2	9,4	6,3	3,5	1,7	1,8
Vlaanderen	(0,2)	4,2	2,1	2,8	3,7	5,5	8,5	8,6	7,9	7,0	11,6	9,6	7,8	5,9	4,2	10,7

Bron: Notredame, 1991, p. 14.

toenemende mate een gezond financieel beleid kennen. Hij verklaart dit uit de, in vergelijking met de kosten, snelle stijging van de huuropbrengsten (mede door inplaatsing van meer vermogende huishoudens) en de beperkte bouwactiviteiten (minder of geen verlieslatende nieuwe huurwoningen meer).

Recentelijk mogen sociale verhuurders huurders met hogere inkomens de huur op zeggen. Het gaat dan om huishoudens die op grond van hun inkomen twee maal de basishuur moeten betalen. Uit gesprekken met de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij kwam naar voren dat huuropzegging om deze reden (nog) nauwelijks voorkomt. Dit heeft twee hoofdredenen:

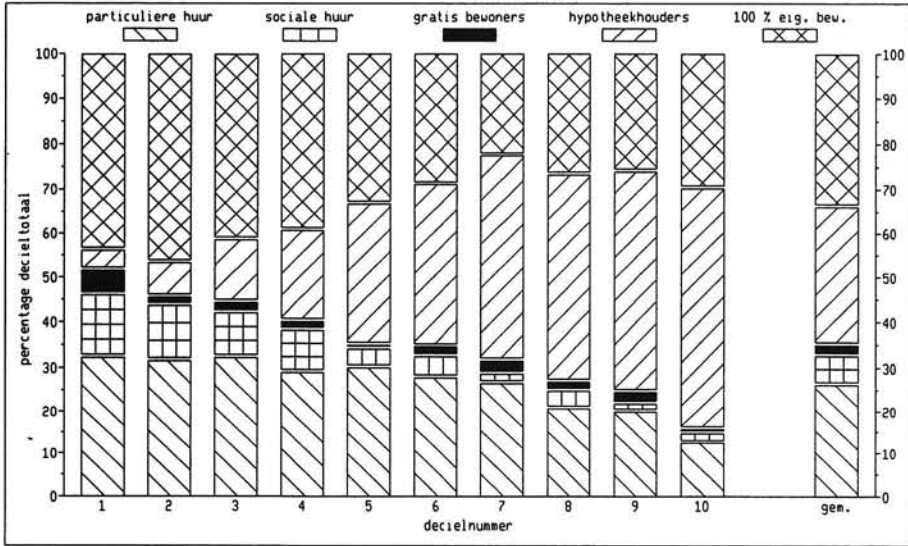
Allereerst is effectieve controle van inkomens moeilijk. Huurders kunnen een te laag inkomen opgeven of tweeverdieners, die niet als samenwonenden staan ingeschreven, kunnen de huur op een van beide inkomens laten berekenen. "Bij vele vennootschappen wordt vastgesteld dat talrijke huurders feitelijk samenwonen doch dit niet melden, waardoor men kan spreken van ontdoken huurgelden of 'fraude'" (Michel en Decaluwé, 1990 p. 267). Jurisprudentie heeft uitgewezen dat de verhuurder geen rechten heeft om via de belastingdienst inkomens te controleren. Bovendien is het niet verplicht dat bewoners zich inschrijven in het bevolkingsregister van de woonplaats.

In de tweede plaats wordt bij overschrijding van de inkomensgrens vaak rekening gehouden met sociale omstandigheden en toekomstig te verwachten inkomensontwikkelingen. Zo zal over het algemeen een echtpaar met werkende kinderen niet de huur worden opgezegd wanneer binnen afzienbare tijd de kinderen zelfstandig gaan wonen en/of de kostwinner met pensioen gaat.

### 5.3 De woonuitgavenverdeling

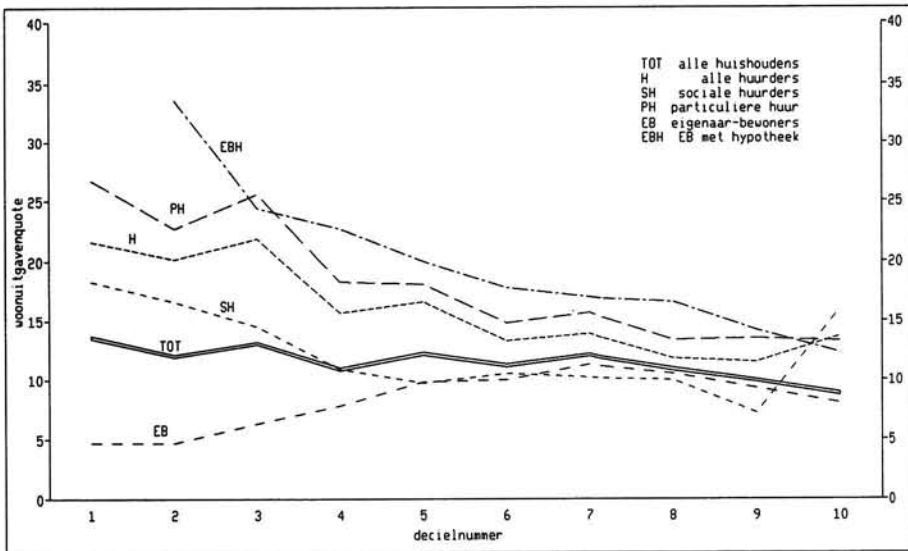
Vergelijking van beschikbare statistieken (bijlagen 3-5) leert dat de resultaten van de budgetenquête van het Centrum voor Sociaal Beleid (CSB, Universiteit van Antwerpen) de best bruikbare cijfers bevat omtrent inkomens- en woonuitgavenverdeling in verschillende eigendoms categorieën. In bijlage 2 zijn enkele

**Figuur 5.1 De verdeling van huishoudens naar eigendoms categorie en beschikbaar huishoudinkomen (decielen), België, 1988**



Bron: Centrum voor Sociaal Beleid, OTB-bewerking.

**Figuur 5.2 Verdeling van woonuitgaven als percentage van het beschikbaar huishoudinkomen naar inkomensklasse (decielen) en eigendoms categorie, België, 1988**



Bron: Centrum voor Sociaal Beleid, OTB-bewerking.



enquête-resultaten opgenomen die hier zullen worden beschreven. In bijlage 5 worden definities en methodes toegelicht. In de enquête zijn eigenaar-bewoners en Waalse sociale huurders licht oververtegenwoordigd en is de Brusselse populatie niet representatief. Tabel 5.5 bevat gemiddelden voor België (incl. Brussel), Vlaanderen en Wallonië. De verdeling van de eigendoms categorieën per inkomensklasse en de verdeling van de woonuitgavenquotes per eigendoms-categorie, is weergegeven in de figuren 5.1 en 5.2. Een beschrijving van de verdeling per eigendoms-categorie is in de volgende subparagrafen opgenomen. Alvorens in te gaan op de verdeling van de eigendoms-categorieën en de (relatieve) woonuitgaven rond de gemiddelden uit tabel 5.5, is het nuttig de inkomens-verdeling nader te beschouwen. Met het ouder worden van het hoofd van de huishouding, komen beschikbare huishoudinkomens hoger te liggen.

Bij de 55-64 jarigen vindt echter, door het wegvallen van het arbeidsinkomen, een scherpe daling van het inkomen plaats. Het inkomen van de huurders in de sociale sector ligt duidelijk op het laagste niveau, gevolgd door dat van huurders van een particuliere huurwoning. Eigenaar-bewoners beschikken over de laagste inkomens. Met de beschikbare gegevens bleek het niet mogelijk inkomens van hypotheekhouders en huishoudens die de hypotheek al voor 100% hebben afgelost, te scheiden.

**Tabel 5.5 De verdeling van woonuitgaven, beschikbaar huishoudinkomen, nettowoonuitgavenquotes en de eigendomsverhouding, gemiddelden, België 1988, Belgische Franken en guldens per maand**

	particuliere huur <sup>1</sup>				sociale huur				totaal huur				hypotheek-houders		totaal koop <sup>2</sup>		totaal			
	BF		HFL		BF		HFL		BF		HFL		BF		HFL		BF		HFL	
	BF	HFL	BF	HFL	BF	HFL	BF	HFL	BF	HFL	BF	HFL	BF	HFL	BF	HFL	BF	HFL		
woonuitgaven <sup>3</sup>	7.998	484	5.400	290	7.521	404	11.600	860	5.600	301	6.300	339								
inkomen	51.633	2.776	42.100	2.263	49.885	2.682	62.200	3.344	62.200	3.344	57.730	3.104								
woonquotes		15,5		12,8		15,1		18,6		9,0		10,9								
beheersvorm		28,5		6,4		34,9		31,2		65,0		100,0								
		(26,2 + 2,3)								(33,8 + 31,8)										

Bron: Enquête Centrum voor Sociaal Beleid, Universiteit van Antwerpen (OTB-bewerking), IMF 1989, International Financial Statistics: f 1,- = 18,60 BF (1988).

<sup>1</sup> Inclusief gratis bewoners. Aangenomen is dat gratis bewoners zijn gehuisvest in de particuliere huursector en een maandhuur betalen van BF 0.

<sup>2</sup> Inclusief eigenaar-bewoners die het volledige eigendom van de woning hebben verworven en dus vrij zijn van hypotheeklasten.

<sup>3</sup> Woonuitgaven: De nettohuurprijs zonder bijkomende kosten, de brutohypotheeklasten (rente en aflossing).



De inkomensverschillen tussen huishoudens uit de verschillende eigendomsectoren zijn het grootst tussen het 25ste en 55ste jaar. Bij huishoudens jonger dan 25 jaar en gepensioneerd zijn de verschillen klein.

De inkomens in Wallonië liggen, met name bij de jongere huishoudens, op een lager niveau dan die in Vlaanderen.

Tussen 1976 en 1988 zijn de Vlaamse huurders relatief minder gaan verdienen, de eigenaar-bewoners juist meer. Jongere Vlaamse huishoudens (hoofd < 34 jaar) beschikten in 1976 over meer inkomen dan in 1988. De inkomenspositie van 65-plussers is echter verbeterd.

### **5.3.1 Eigenaar-bewoners**

Ook onder lage-inkomensgroepen (figuur 5.1) is het eigen-woningbezit wijd verspreid. De eigendomsquote stijgt verder naarmate het inkomen toeneemt. Een groot deel (meer dan de helft) van de eigenaar-bewoners heeft geen hypotheek meer op de woning, deze huishoudens zijn vooral te vinden onder de lage inkomens. Ter vergelijking: in het WBO 85/86 had 26,4% van de eigenaar-bewoners in Nederland geen hypotheek (CBS, 1986, tabel 17).

Voor het 35ste jaar maken veel huishoudens de overstap van een huur- naar een koopwoning. De eigendomsquote groeit in hogere leeftijdscohorten nog maar langzaam verder. Bejaarden huren weer vaker. Het gros van de eigenaar-bewoners lost tussen het 55ste en 64ste levensjaar de hypotheek volledig af, waardoor ouderen vaak voor 100% eigenaar zijn.

In Vlaanderen is de eigendomsquote hoger dan in Wallonië. Dit geldt vooral voor de eigenaar-bewoners jonger dan 35 jaar, die welvarender zijn dan de Walen.

Tussen 1976 en 1988 is de eigendomsquote in Vlaanderen toegenomen tot 68,8%. Een dergelijke verschuiving doet zich in heel België voor (tabel 5.1). Belangwekkender is de stijging van het percentage hypotheekhouders van 20 tot 33% van de huishoudens, ofwel van minder dan een derde tot de helft van de eigenaar-bewoners in Vlaanderen. De toename van het eigen-woningbezit zien we vooral bij de hogere-inkomensgroepen.

Door het tijdsverschil van twaalf jaar tussen beide enquêtes zijn de respondenten tussen 1976 en 1988 in feite een leeftijdscohort opgeschoven. In 1976 kenden 65-plussers een lagere eigendomsquote dan de voorgaande cohorten. In 1988 is dit percentage flink gegroeid (ook het percentage hypotheekhouders). Binnen de groep 25-44 jarigen, waarin de grootste aanwas van eigen-woningbezitters plaatsvindt, neemt het aantal hypotheekhouders toe (ook lagere inkomens).

De brutohypotheekuitgaven van alle eigenaar-bewoners tezamen nemen, door het inlossen van de hypotheekschuld, af naarmate de leeftijd van het gezinshoofd toeneemt. Tussen het 45ste en 54ste jaar bedragen de woonuitgaven in de koopsector minder dan de gemiddelde huur die leeftijdsgenoten betalen. Eigenaar-bewoners met lage inkomens hebben absoluut gezien lage woonuitga-

ven. Velen zullen ouder zijn en de hypotheek hebben ingelost. De woonuitgaven liggen net als de inkomens in Wallonië lager dan in Vlaanderen.

Tussen 1976 en 1988 zijn de woonuitgaven in de koopsector in Vlaanderen (uitgedrukt in constante prijzen) verdubbeld. Dit komt vooral doordat de in 1988 meer jonge huishoudens een eigen woning (en hypotheek) bezaten dan in 1976.

De woonuitgavenquotes (brutohypotheeklasten als percentage van het beschikbaar gezinsinkomen) liggen lager naarmate de leeftijd van de hoofdbewoner toeneemt. De inkomens dalen weliswaar, maar de meeste huishoudens zijn op het moment van pensionering volledig eigenaar van hun woning, waardoor de woonuitgaven miniem zijn.

Tot het zevende demografische inkomensdeciel neemt de woonuitgavenquote toe. In de lagere inkomensdecielen zullen veel ouderen te vinden zijn waarvan de hypotheeklasten laag liggen. Onder de huishoudens met een middelhoog arbeidsinkomen bevinden zich relatief veel (nieuwe) hypotheekhouders, bij wie woonuitgaven een aanzienlijk deel van het inkomen opeisen. Bij de hogere inkomens daalt de quote.

In Wallonië besteden eigenaar-bewoners over het algemeen een minder groot deel van hun inkomen aan rente en aflossing dan in Vlaanderen. Mogelijk is dit terug te voeren tot de oudere en minder krappe koopwoningenvoorraad (lagere kooprijzen) en geringere budgettaire mogelijkheden van jonge Waalse huishoudens om een koopwoning te verwerven (minder jonge hypotheekhouders).

Met name jonge huishoudens die in Vlaanderen voor hun eigen woning een hypotheek afsluiten moeten in 1988 een veel groter deel van hun inkomen aan rente en aflossing betalen dan in 1976.

Het is in België niet mogelijk inzicht te krijgen in de fiscale derving (rente-af-trekmogelijkheden en de vele kortingen), laat staan van het profijt hiervan op huishoudensniveau. In tabel 5.9 is echter getracht om met gebruikmaking van gegevens van het NIS en gegevens uit de OTB-studie van Haffner een schatting te maken van het gemiddelde fiscale effect. Heirman (1988, p. 293) meldt dat de midden-inkomens het meest profiteren van de fiscale tegemoetkomingen. Lage inkomensgroepen hebben hierbij minder baat ook omdat zij niet in staat zijn om te bouwen of te kopen als gevolg van andere fiscale instrumenten als registratierect en BTW die voor hen veel zwaarder doorwerken in de globale kostprijs.

Deleek et al (1983) hebben uitgebreid onderzoek gedaan naar participatie en profijt van aankoop- en bouwpremies in Vlaanderen. Het onderzoek had betrekking op premies die in 1978 zijn verstrekt. De groei van de eigendomsquote, waarin veel politici het bewijs voor het succes van de bouwpremie zien, is niet te verklaren uit het directe effect van de premies. "Het relatieve premiebedrag (minder dan 4% van de prijs van een bouwpremiewoning) lijkt op zich geen aansporing tot bouwen te kunnen vormen. Vermoedelijk zetten veeleer de ermee samenhangende fiscale voordelen en de mogelijkheid van een goedkope lening

met staatswaarborg aan om de omslachtige administratieve rompslomp die een bouwpremie-aanvraag meebrengt, aan te vatten" (Deleecq et al, 1983, p. 258).

Meer dan de helft van de bouwpremies kwam toe aan huishoudens met een hoger dan gemiddeld inkomen (fiscale decielen 6, 7 en 8<sup>1</sup>). De midden-inkomensgroepen (decielen 4, 5, 6) hadden het meeste profijt van de aankooppremies. Wordt het gecumuleerde profijt van beide premies bepaald, dan blijken de laagste drie decielen slechts 14% en huishoudens uit de decielen 5-9 70% van het totale premiebudget te hebben ontvangen. "De premiesubsidies voor de eigendomsverwerving bevoordelen ontegenzeggelijk eerder de hogere-inkomensgroepen, dan de lagere" (Deleecq, 1983, p. 248). Kritiek richt zich vooral op de ruime toelatingseisen. Ook nu is nog steeds meer dan drie kwart van de bevolking op grond van het inkomen premiegerechtigd (Notredame, 1991, p. 13).

Rosiers (1989, p. 55-79) berekende aan de hand van de fiscale statistieken (uitgaande van een rentestand van 8%) dat gezinnen uit het vierde tot en met het zevende deciel over voldoende middelen beschikken c.q. toegestaan wordt om een sociale woning te kopen. Wanneer rekening wordt gehouden met de destijds voorgestelde en thans ingevoerde investeringsaftrek en een bouw en/of aankooppremie zouden ook huishoudens uit het derde deciel in 1987 een sociale huurwoning kunnen kopen.

Het Planbureau (Verscheure, 1988, zie bijlage 4) kwam eerder voor 1984/1986 ook tot de conclusie dat het kopen van een bestaande woning mogelijk is vanaf het vierde deciel. Iets minder dan 30% van de huishoudens beschikt over voldoende inkomen om zonder gewestsubsidies een eigen woning te kopen of te bouwen. Veelal is men al eigenaar of beschikt men over onvoldoende spaartegoeden. "De solvabele markt (...) vertegenwoordigt, in orde van grootte, 15 tot 20 procent van de huurders (...), wat overeenkomt met 6 tot 7 procent van het totaal aan huishoudens" (Verscheure, 1988, p. 300).

De bereikbaarheid van een eigen woning is voor veel huishoudens sinds het verschijnen van de hierboven beschreven studies verslechterd (Decaluwé, 1990, p. 252). Niet alleen bouwkosten en bouwgrondprijzen namen toe, ook het gemiddelde spaarniveau van huishoudens daalde. Na een crisisperiode (1980-1985) daalde aanvankelijk de rentevoet voor hypotheeklen waardoor de vraag en prijs van woningen toenam (An-Hyp-bank, 1991, p. 95). Vanaf maart 1989 steeg de hypotheekrente weer flink, tot 11% in januari 1991 (BVOK, 1991). Uit tabel 5.6 kan worden afgelezen de kooprijzen vanaf 1986 snel zijn gestegen, met name in Brussel die als hoofdstad van Europa grote aantrekkingskracht geniet.

---

<sup>1</sup> Fiscale inkomensdecielen wijken af van de demografische inkomensdecielen van het CSB (zie ook Bijlage 1 en 4). Geschat wordt dat een vijfde van de bevolking vrijgesteld is van belasting en dus niet in de fiscale statistieken voorkomt. Verder moet bijvoorbeeld rekening worden gehouden dat tweeverdieners, twee maal voorkomen in de fiscale decielen en één maal in de demografische decielen.

**Tabel 5.6 Prijsontwikkeling volgens het NIS van verkoopprijzen van verschillende woningtypen op Rijksniveau en in het Gewest Brussel, 1986 en 1990 in duizenden Belgische Franken, lopende prijzen**

	eengezinswoningen <sup>1</sup>		herenhuizen/villa's		appartementen	
	landelijk gemiddelde	Brussels gewest	landelijk gemiddelde	Brussels gewest	landelijk gemiddelde	Brussels gewest
1986	1.392	1.750	4.607	7.200	1.654	-
1990	1.833	3.030	8.003	15.737	2.575	2.981
prijstoename	32%	73%	74%	119%	56%	88% <sup>2</sup>

Bron: NIS 1991 p. 24-25 en An-Hyp 1991, p. 26.

<sup>1</sup> Door Verscheure aangeduid als eengezinswoningen, maar door het NIS als 'woonhuizen, niet elders gemeld' (arbeiders-, bedienden-, renteniers- en burgershuizen).

<sup>2</sup> De An-Hyp prijsindex voor 'verkopingen uit de hand' van appartementen in het Gewest Brussel liep tussen 1986 en 1990 op van 98 tot 184.

### 5.3.2 Particuliere huurders

De huurprijzen in de particuliere huursector zijn spectaculair gestegen (zie tabel 5.7). Tussen 1980 en 1988 zijn de huren 40% sneller toegenomen dan de consumptieprijzen. De snelle huurstijging zet vooral door na 1986 en in de grote steden, waar verdringingsprocessen optreden. Voor lagere-inkomsgroepen bestaat de particuliere huurwoningenmarkt vooral uit een 'residuele of secundaire woningmarkt' (Notredame, 1991, p. 10). Woningen met een lage kwaliteit en gemeubileerde kamers zijn in toenemende mate, mede door het beperkte aanbod in de sociale huursector, het enige alternatief voor alleenstaanden, één-inkomens- en één-oudergezinnen met een beperkt inkomen en/of gezinnen die langdurig van een uitkering moeten leven.

Uit de CSB-enquête komt naar voren dat de particuliere huursector belangrijk is voor jonge en oudere huishoudens en huishoudens met een laag inkomen. Het aandeel particuliere huurders neemt geleidelijk af naarmate het inkomen hoger komt te liggen. In tegenstelling tot de koopsector stijgen in de particuliere huursector de absolute uitgaven aan kale huur, naarmate het inkomen en de leeftijd van de hoofdbewoner toenemen. De omslag naar lagere huren en lagere inkomens vindt plaats na het 55ste jaar. Ondanks de hogere huren bij hogere inkomensgroepen, zijn hun huurquotes kleiner dan bij huishoudens met lagere inkomens. De quotes dalen tot het 54ste jaar. In het cohort 55-64 jaar zijn dan plotseling de quotes aanmerkelijk hoger. Dit is het gevolg van de inkomensterugval bij pensionering. De quotes voor de 65-plussers zijn echter weer lager. Een belangrijk deel van bejaarde huurders woont waarschijnlijk in het oudste, slechtste en goedkoopste deel van de huurwoningenvoorraad.

**Tabel 5.7 De ontwikkeling van de index van de huurprijzen en van de consumptieprijzen, België 1980-1988**

jaar	stijging index consumptieprijzen (A)	stijging index huurprijzen (B)	verhouding B/A	wettelijk maximum
1980	6,7	7,6	113	5,0%
1981	7,6	10,2	134	6,0%
1982	8,7	8,1	93	6,0%
1983	7,7	9,0	117	6,0%
1984	6,4	7,3	114	6,4%
1985	4,9	5,0	102	2,9%
1986	1,3	3,8	292	index-2,0%
1987	1,6	4,3	269	index-2,0%
1988	1,2	3,7	308	1,2%
'80-'88	46,2	64,1	139	33,5%

Bron: Notredame, 1991, p. 11 (overgenomen uit B. Hubeau).

Tussen 1976 en 1988 zijn in Vlaanderen de huren voor alle inkomensgroepen toegenomen. Lag in 1976 het hoogste huurpeil nog bij de 35-44 jarigen, in 1988 was dit opgeschoven naar de 55-64 jarigen. De huurquotes van particuliere huurders uit de eerste drie demografische decielen gaan uit boven de maximale quote in de sociale huursector (20% van het netto belastbaar inkomen). In Wallonië zijn de quotes in de particuliere huursector hoger dan in Vlaanderen (lagere inkomens). Door de stijgende huren wordt in 1988 in Vlaanderen een groter deel van het inkomen aan kale huur besteed dan in 1976. 75-plussers hebben de hoogste relatieve woonuitgaven.

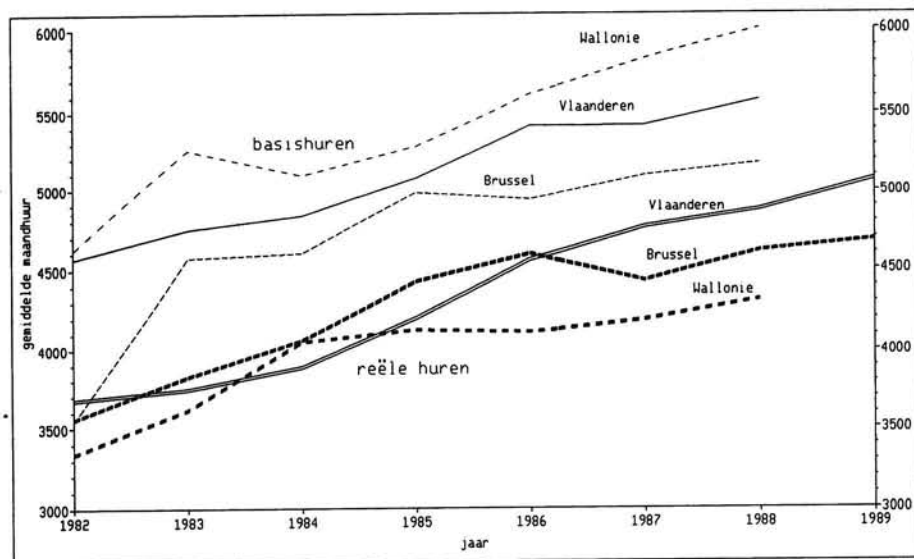
### 5.3.3 Sociale huurders

In figuur 5.3 is weergegeven hoe zich de gemiddelde basishuren en de reële huren hebben ontwikkeld tussen 1982 en 1989.

Door verschillen in inkomenscoëfficiënten en berekening van de reële huren is het verschil tussen basishuur en reële huur het grootst in Wallonië. Hier zijn de reële huren tevens het laagst. In 1988 bedroeg de gemiddelde reële maandhuur in België 4613 BF, dit is vergelijkbaar met het Brussels niveau. Meer dan de helft van de NMH-woningen brengt minder op. Negen van de tien huishoudens betaalt minder dan 8000 BF (NMH-jaarverslag 1989).

In tabel 5.7 is analoog aan tabel 5.5 een overzicht gegeven van de ontwikkeling van reële huurprijzen in verschillende gewesten waarbij een vergelijking is gemaakt met de ontwikkeling van de groei van de consumptie- en de huurindex. De gemiddelde reële huur in de sociale sector heeft zich onafhankelijk van die in de particuliere huur ontwikkeld. Per saldo steeg de huur in de sociale sector minder snel dan de huur in de particuliere sector, maar wel beduidend sneller dan de prijsindex van de consumptieprijzen.

**Figuur 5.3** Ontwikkeling van de gemiddelde basishuren en reële huren in Vlaanderen, Wallonië en Brussel, 1982-1989



Bron: NMH-jaarverslagen 1983-1989 (gegevens 1982-1988) en ongepubliceerde gegevens van de Vlaamse Gewestelijke Huisvestingmaatschappij voor het jaarverslag 1990 en een onderzoek naar Brusselse huisvestingsmaatschappijen door de groep Urba (1990).

Uit de gegevens van het CSB komt naar voren, dat de sociale huursector, evenals de particuliere huursector, belangrijk is onder jonge huishoudens. Wanneer de leeftijd en veelal ook het inkomen hoger komen te liggen, vinden we relatief minder sociale huurders in een sociale huurwoning. Oudere huishoudens vormen een andere belangrijke groep bewoners.

In de verdeling van de te betalen huren is het effect van de inkomenshuren te onderkennen. De huursom neemt toe naarmate het inkomen stijgt. Tot de leeftijd 45-54 neemt de huur behoorlijk snel toe, om daarna even snel weer af te nemen. De nettohuurquotes van huishoudens uit de middelste inkomensdecielen liggen op een vergelijkbaar niveau. De quotes voor de hoogste decielen zijn minder relevant vanwege het geringe aantal sociale huurders aldaar.

Het inkomens huurstelsel kent voor de lagere inkomens slechts een beperkte werking. Basishuurprijzen liggen weliswaar lager dan in de particuliere huursector, maar omdat de (geactualiseerde) kostprijs sterk doorwerkt in de uiteindelijke netto huur, worden lagere inkomensgroepen, vanwege de relatief hoge kwaliteit van hun woning, geconfronteerd met relatief hoge woonuitgaven.

In de sociale huursector geldt het principe dat de maximaal toelaatbare maandhuur niet meer dan 1/60 deel van het netto-belastbaar jaarinkomen in het



**Tabel 5.8 Prijsontwikkeling van de huren in de sociale huursector, de consumptieindex en de algemene huurindex, België, 1983-1988**

mutatie	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1983-1988
reële huren:							
Vlaanderen	1,9	3,8	8,1	8,5	4,5	2,3	29,1
Wallonië	8,3	12,0	1,9	-0,3	1,8	2,9	26,7
Brussel	7,6	6,1	9,0	3,8	-3,6	4,1	27,1
consumptieindex	7,7	6,4	4,9	1,3	1,3	1,2	22,8
huurprijsindex	9,0	7,3	5,0	3,8	4,3	3,7	33,1

Bron: NMH-jaarverslagen 1982-1989, Notredame 1991, p. 11.

peiljaar mag bedragen (ofwel 20% van het netto-belastbaar maandinkomen van het peiljaar 1985). Wanneer met de methodiek van het Planbureau (zie bijlage 6) de in de CSB-enquête gehanteerde beschikbare inkomens worden omgerekend tot netto-belastbare inkomens blijven de huurquotes onder het maximum.

#### 5.4 Maximaal toelaatbare woonuitgavenquotes

Uit de bespreking van de woonuitgavenverdeling in 1988 komt naar voren dat zo'n 10% van de Belgische huishoudens (hypotheekhouders en particuliere huurders uit de eerste drie decielen) de 20%-grens overschrijdt, die in de sociale huursector geldt voor de maximale woonuitgaven in relatie tot het inkomen.

Het Planbureau heeft in haar bereikbaarheidsstudie afwijkende quotes geïntroduceerd waarmee de grens van sociaal aanvaardbare relatieve woonuitgaven per fiscaal inkomensdeciël werden weergegeven (zie bijlage 4). Er wordt hierbij uitgegaan van een maximale woonuitgavenquote van 10% per lid van het huishouden. Doordat per deciel de gezinsgrootte verschilt zijn ook de sociaal aanvaardbare woonuitgaven per inkomensdeciël verschillend. Grofweg kan, rekening houdend met de verschillen tussen fiscale- en demografische decielen, een sociaal aanvaardbare woonuitgavenquote als volgt worden bepaald:

fiscale decielen	vrijgest.	1	2/3	4	5	6	7	8	9	10
CSB-decielen	2/3	1	4	5	6	7	8	9	9	10
maximum quote	10	5	18	23	28	26	29	33	44	60

De decielvolgorde is aangepast omdat de groep huishoudens die geen belastingaangifte doet (totaal 18,7% van alle huishoudens in 1984) hogere besteedbare inkomens heeft dan de huishoudens uit het eerste fiscale deciel.

In 1988 werden particuliere huurders en alle eigenaar-bewoners uit de eerste drie decielen van het beschikbaar inkomen volgens de CSB-enquête, met



woonuitgaven geconfronteerd die zo hoog waren, dat Verscheure van het Planbureau (1988) ze als sociaal onaanvaardbaar betitelt. Dit geldt ook voor de eigenaar-bewoners met hypotheek uit het vierde deciel. Samen betreft dit ongeveer 30% van de huishoudens.

## 5.5 Een totaalbeeld voor 1988

In deze paragraaf wordt voor 1988 een gemiddeld beeld voor heel België geschetst volgens het woonlastenschema dat in een eerder deelrapport is besproken (Menkveld, 1992, p. 14). Hierbij is uitgegaan van gegevens uit de gezinsbudgetenquête 1987-1988 van het NIS die worden aangevuld met gegevens uit de budgetenquête van het CSB. Aangenomen is dat de eigendomsverhoudingen uit de CSB-enquête ook geldig zijn voor de NIS-enquête. Vervolgens is her-

**Tabel 5.9 De nettowoonuitgavenquoten van eigenaar-bewoners (totaal en met hypotheek), België, 1988**

	alle eigenaar-bewoners			eigenaar-bewoners met hypotheek		
	Belgische Franken	Belgische Franken	Guldens	Belgische Franken	Belgische Franken	Guldens
<b>Brutohypotheeklasten</b>		<b>5.050</b>	272		<b>10.521</b>	566
aflossingen	2.052			4.275		
rente	2.998			6.247		
<b>Exploitatie uitgaven</b>		<b>266</b>	14		<b>266</b>	14
onderhoud en dagelijkse reparaties	9			9		
verzekeringen	243			243		
onroerend-goedbelastingen	14			14		
<b>BRUTOWOONUITGAVEN</b>		<b>5.316</b>	286		<b>10.787</b>	580
<b>Fiscaal effect</b>		<b>691</b>	37		<b>489</b>	26
onroerende voorheffing	877			877		
verrekening voorheffing in persoonsbelasting	-186			-388		
<b>NETTOWOONUITGAVEN</b>		<b>6.007</b>	323		<b>11.276</b>	606
<b>BESCHIKBAAR INKOMEN</b>		62.200	3.344		62.200	3.344
<b>NETTOWOONUITGAVENQUOTE</b>		9,7 %			18,1 %	

Bron: NIS 1990b, NIS 1991, Enquête Centrum voor Sociaal Beleid.

<sup>1</sup> Wisselkoers: 1 gulden is 18,6 BF (IMF 1990).

berekend wat de gemiddelde uitgaven per maand waren voor de relevante groep huishoudens. Bijvoorbeeld: uit de NIS-enquête blijkt dat gemiddeld per huishouden in de periode mei-juni 1987 tot mei-juni 1988 16.004 BF aan aflossing van de hypotheek werd betaald. Dit is dan voor eigenaar-bewoners per maand 2025 BF  $((1/0.65)*(16004/12))$ .

Over het fiscaal effect ontbreken precieze gegevens. In de NIS-enquête is bevraagd hoeveel aan onroerende voorheffing is betaald. Er bestaan echter grote verschillen tussen gemeenten. Bij aangifte van de persoonsbelasting vindt op basis van het kadastraal inkomen een verrekening plaats van de onroerende voorheffing met de betaalde hypotheekrente.

Hiervan maakte in 1988 33,1% van de belastingplichtige huishoudens gebruik (NIS 1989, p. 14). Niet alle huishoudens zijn persoonsbelasting verschuldigd, waardoor dit percentage redelijk overeen komt met het percentage hypotheekhouders uit de CSB-enquête (Haffner, 1992) meldt dat de renteaftrek gemiddeld zo'n 12,5% van het KI uitmaakt. Voor België bedroeg het gemiddelde kadastraal inkomen in 1988 volgens de CSB-enquête 3100 BF. Hypotheekhouders zouden bij het afdragen van de persoonsbelasting 388 BF  $(0.125*3100)$  van de te betalen belasting kunnen aftrekken.

Renteaftrek is niet de enige fiscale tegemoetkoming voor eigenaar-bewoners, maar van de kapitaalaflossingsaftrek en additionele renteaftrek voor kopers van nieuwe woningen zijn geen cijfers bekend omtrent het gemiddelde effect.

**Tabel 5.10** **Netto woonuitgavenquoten van huurders (totaal, particuliere- (incl. gratis bew.) en sociale huurders<sup>1</sup>), België, 1988**

	alle huurders		particuliere huurders		sociale huurders	
	BF	HFL	BF	HFL	BF	HFL
Kostprijsuur					8.253	444
Vraaghuur	7.263	390	7.998	430	5.337	287
servicekosten	515	28	515	28	515	28
<b>BRUTOHUUR</b>	7.778	418	8.513	458	5.852	315
niet-subs. servicekosten						
<b>Basis huur</b>						
IHS					554	30
<b>NETTOHUUR</b>	7.778	418	8.513	458	5.298	285
BESCHIKBAAR INKOMEN	49.885	2.682	51.633	2.776	42.100	2.263
<b>NETTOWOONUITGAVENQUOTE</b>	15,6 %		16,5 %		12,6 %	

Bron: NIS 1991, Enquête CSB, Notredame 1991, p. 71

<sup>1</sup> Sociale huursector in Vlaanderen (situatie 1990).

Wisselkoers 1 gulden is 18,6 BF (IMF 1990).

De uiteindelijke (volledige) nettowoonuitgavenquotes komen redelijk overeen met de berekende quotes op basis van de CSB-enquête, maar geven een preciezer beeld van de gemiddelde nettowoonuitgaven in 1988.

Een zelfde soort schema is gemaakt voor de huursector (tabel 5.9). De gemiddelde huren werden overgenomen uit de NIS-enquête (Huur van studentenkamer en huur van eerste woning). Daarnaast zijn lasten (gebruik lift, onderhoud gemeenschappelijke tuin enz.) opgenomen. In de NIS-enquête wordt geen onderscheid gemaakt tussen woonuitgaven in de sociale en de particuliere huursector. Hier moest terug worden gevallen op NMH-opgaven (de sociale huren) en de enquête van het CSB (de particuliere huren). Voor servicekosten is bij alle eigendoms categorieën het landelijk gemiddelde genomen (NIS-enquête). De inkomens zijn wederom uit de CSB-enquête afkomstig.

Voor het Vlaamse gewest zijn verschillende pogingen gedaan om het bedrag aan huursubsidie (object- en subjectsubsidie) in de sociale huursector te berekenen. Hierbij wordt de overheidssteun bedoeld die het verschil compenseert tussen de gemiddelde markthuurwaarde en de gemiddelde werkelijk betaalde huurprijs. Met name het bepalen van de markthuurwaarde is niet eenvoudig. De schattingen over de gemiddelde huursubsidie per maand per woning lopen dan ook uiteen van 500 BF (DeBorger, 1985), 1425 BF (Dumal-Durez, 1987) en 3470 BF (Notredame, 1991). Het laatst genoemde onderzoek is het meest recent (situatie 1/1/1989), kent de grootste steekproef en medewerking van de sociale huisvestingsmaatschappijen en lijkt daarom het best bruikbaar. Het verschil tussen gemiddelde basishuur en markthuurwaarde (objectsubsidie) is geschat op 2916 BF (8253-5337). In tabel 5.10 wordt de basishuur beschouwd als de vraaghuur en de reële huur als de nettohuur (excl. service-kosten). Het verschil is IHS genoemd.



### **6.1 Inleiding**

In dit hoofdstuk worden het volkshuisvestingsbeleid en de verdeling van de woonuitgaven in Denemarken geanalyseerd. In paragraaf 6.2 komen de verdeling van de woningvoorraad, de ontwikkelingen van de nieuwbouwproductie en het volkshuisvestingsbeleid aan de orde. Ook wordt aandacht besteed aan de financiering en de subsidiëring. In paragraaf 6.3 komen de woonuitgaven in de diverse eigendomssectoren aan bod. Vanwege de grote beperkingen van het beschikbare statistische materiaal bleek het helaas niet mogelijk om de effecten van subsidies en fiscale regelingen te presenteren. Noodgedwongen vindt er al dus een vrij summiere presentatie plaats.

### **6.2 Schets van de woningmarkt**

Evenals Zweden telt Denemarken naar verhouding tot het aantal inwoners veel woningen. Per 1000 inwoners zijn er in 1987 448 woningen beschikbaar, tegenover slechts 372 in Nederland (Boelhouwer en Van der Heijden, 1992). Type-rend voor de Deense woningmarkt is het grote aandeel tweede woningen, dat wordt veroorzaakt door het groeiende aantal huishoudens in de welvarende middenklasse. Geschat wordt dat ongeveer 10% van de Deense huishoudens een tweede huis bezit (totaal ongeveer 200.000 huizen). Deze lange traditie heeft zijn oorsprong in de vorige eeuw.

Zoals tabel 6.1 toont kunnen in Denemarken vier woningmarktsectoren onderscheiden worden: de eigen-woningsector (54,5%), de particuliere huursector (21,5%), de socialehuursector (17,7%), de coöperatieve sector (4,4%) en een categorie overig/onbekend 6% (cijfers per 1-1-1989). Het aandeel koopwoningen in Denemarken behoort tot de hoogste van de zeven onderzoekslanden. Alleen het Verenigd Koninkrijk overtreft dit aandeel nog (65%).

Het jaarlijks te bouwen aantal gesubsidieerde woningen wordt sinds 1961 door het parlement vastgesteld (op voordracht van het nationale huisvestingsbureau).

**Tabel 6.1 De verdeling van de Deense huishoudens naar eigendoms categorie, 1970, 1980, 1985 en 1989 (in duizendtallen en procenten)**

	1970		1980		1985		1989	
	aantal	%-age	aantal	%-age	aantal	%-age	aantal	%-age
eigenaar-bewoners	846	47,0	1106	54,6	1173	55,3	1218	54,5
coöperatief					30	1,4	98	4,4
huurders	954	53,0	894	44,1	893	42,1	875	39,2
- sociaal	258	14,3			357	16,8	395	17,7
- overig	696	38,7			536	25,3	480	21,5
onbekend			26	1,3	26	1,2	43	1,9
<b>totaal</b>	<b>1800</b>	<b>100,0</b>	<b>2026</b>	<b>100,0</b>	<b>2121</b>	<b>100,0</b>	<b>2234</b>	<b>100,0</b>

Bron: Danmarks Statistik 1990, p. 58, Boligministeriet 1987, p. 60.

Sinds 1985 wordt hierbij tevens een indicatief programma voor de volgende drie jaar verstrekt. Jaarlijks werden er in de gesubsidieerde sector (inclusief coöperatieve woningen) in de periode 1961-1967 10.000, in de periode 1968-1970 12.000 en in de periode 1971-1974 13.000 woningen geproduceerd. Tabel 6.2 geeft een meer uitgewerkt overzicht voor de periode 1975-1988.

**Tabel 6.2 Verdeling van de nieuwbouwproductie in Denemarken, 1975-1988, aantallen en procenten van totaal**

	totaal aantal	particulier		overheid		sociaal	
		aantal	%-age	aantal	%-age	aantal	%-age
1975	35.510	26.313	74,1	533	1,5	8.664	24,4
1976	39.218	29.845	76,1	314	0,8	9.059	23,1
1977	36.276	29.456	81,2	399	1,1	6.421	17,7
1978	34.218	28.136	82,2	581	1,7	5501	16,1
1979	31.064	25.892	83,4	328	1,1	4.844	15,6
1980	30.345	22.315	73,5	788	2,6	7.242	23,9
1981	21.925	14.375	65,6	800	3,6	6.750	30,8
1982	20.768	9.540	45,9	934	4,5	10.294	49,6
1983	22.152	11.770	53,1	740	3,3	9.642	43,5
1984	26.863	17.244	64,2	957	3,6	8.662	32,2
1985	22.613	15.823	70,0	778	3,4	6.012	26,6
1986	28.489	21.050	73,9	1.103	3,9	6.336	22,2
1987	27.853	19.651	70,6	608	2,2	7.594	27,3
1988	25.456	17.492	68,7	569	2,2	7.395	29,1

Bron: Westergard 1989, p. 7, Danmarks Statistik 1989.

### 6.2.1 De eigen-woningsector

De expansie van de koopsector in Denemarken vond vooral in de periode 1955-1980 plaats (van 43% naar 55%). In de jaren tachtig stagneerde het aandeel eigenaar-bewoners en bleef steken op 55% van de woningvoorraad. Deze stagnatie werd mede bepaald door de beide crises op de markt van koopwoningen. Vanaf 1978 was er sprake van een dramatische daling van de nieuwbouw van koopwoningen die vergelijkbaar was met de ontwikkeling in Nederland. Deze daling wordt verklaard door het hoge renteniveau, een negatieve inkomensontwikkeling voor veel potentiële eigenaar-bewoners, onzekerheid omtrent de toekomstige werkgelegenheids- en inkomensontwikkelingen en dalende prijzen op de tweedehands huizenmarkt (Ministry of Housing and Building, 1984, p. 5). Na een belangrijke belastinghervorming deed zich in de periode 1986/1987 eveneens een stagnatie voor. Deze crisis was echter minder ernstig in vergelijking met die aan het eind van de jaren zeventig.

De financiering van de koopsector in Denemarken vindt plaats door middel van hypothecaire leningen op annuïtaire basis via non-profit hypotheekinstellingen. De hypotheekinstellingen verkrijgen hun middelen door de uitgifte van obligaties. De rente van de leningen wordt over het algemeen voor de gehele periode vastgelegd en wordt bepaald door de uitgiftekoers van de obligaties. Ongeveer 80% van de waarde van de woning kan op basis van een dergelijke hypotheek gefinancierd worden. De overige 20% van de financiering wordt gedekt met eigen middelen of met behulp van persoonlijke leningen met een korte looptijd en een variabele rente. Vanaf 1982 kunnen er door de hypotheekinstellingen tevens indexleningen worden uitgegeven. Ondanks het feit dat over een langere periode de reële uitgaven via een dergelijke constructie over het algemeen lager zijn, wordt hiervan tot nu toe weinig gebruik gemaakt. Waarschijnlijk heeft dit te maken met het gebrek aan zekerheid, welke door de traditionele financieringsvorm wel wordt verstrekt.

Bij verkoop van de woning kan de koper de restantlening overnemen tegen de indertijd vastgestelde rente. De verschillen in de renteschulden en rentepercentages van de diverse woningen, zijn bij een normale marktwerking verdisconteerd in de aankoopprijs. Voor het resterende bedrag dient dan een aanvullende lening te worden afgesloten (zie voor een uitgebreide analyse van de financiering: Papa, 1992).

In tegenstelling tot de sociale sector vindt er geen directe overheidssubsidiëring van de koopsector in Denemarken plaats. Als algemene regel voor het Deense subsidiebeleid geldt sinds decennia lang dat de koopsector via fiscale tegemoetkomingen ondersteund wordt en de sociale sector, de woningverbetering en het onderhoud via directe subsidies (zowel object- als subjectgebonden subsidies). De uitkomst van deze wijze van subsidiëring was wel dat sinds de jaren vijftig en zestig (verhoging van de marginale tarieven in de inkomstenbelasting) de subsidies aan een eigenaar-bewoner gemiddeld één tot twee maal hoger waren dan aan een huurder. Ook Christiansen (1990, p. 20) merkt op dat Denemarken voor de belastinghervormingen in 1987 tot de landen in de wereld behoorde met het meest genereuze systeem van belastingaftrek voor eigenaar-bewoners. Het



huurwaardeforfait was veel te laag om deze gunstige positie werkelijk aan te tasten. Deze omvangrijke indirecte ondersteuning van de eigenaar-bewoner verklaart voor een belangrijk deel ook de sterke groei van de koopsector in Denemarken in deze periode en wordt thans door de regering als een van de oorzaken gezien van de torenhoge nationale schuld. Pas bij de belastinghervorming in 1987 werd deze ongelijkheid gereduceerd (Ministry of Housing and Building, 1984, p. 16, 20; Trollegaard, 1989, p. 4).

### **6.2.2 De particuliere huursector**

Zoals aangegeven vormt de particuliere huursector in Denemarken ongeveer 18% van de totale woningvoorraad. Het overgrote deel van deze voorraad werd voor 1950 gebouwd. De bouw van particuliere huurwoningen viel reeds in de jaren vijftig ver terug. Als oorzaken hiervoor kunnen de stijging van de grondprijzen en bouwkosten in samenhang met het ontbreken van directe overheidssubsidies genoemd worden (Haywood, 1984, p. 207). Het niet subsidiëren van de particuliere huursector wordt sterk bepaald door het ideologisch gedachtengoed van de overheersende sociaal-democratische partij in Denemarken. Deze heeft bij herhaling gesteld dat het immoreel is de woning van een ander persoon in bezit te hebben (Christiansen, 1990, p. 20).

De huidige wetgeving voor de huurprijsbeheersing dateert uit 1975. Gemeenten met meer dan 20.000 inwoners zijn verplicht om de huren te reguleren. In kleine gemeenten kan de gemeenteraad hierover een besluit nemen. Deze regeling had tot gevolg dat aan het begin van de jaren tachtig ongeveer 80% van de huren gereguleerd werd, terwijl dit percentage in 1991 is opgelopen tot ongeveer 90% (Andersen, 1990). Mede door de regulering is de huurprijs vaak onvoldoende om financieel rendabele investeringen te plegen. Indien dergelijke investeringen wel mogelijk zijn, worden deze tegen marktrente gefinancierd door hypotheekinstellingen met leningen tot 80% van de stichtingskosten over een looptijd van 30 tot 40 jaar. De beperkte nieuwbouw vindt alleen voor de allerhoogste inkomensgroepen plaats (Ministry of Housing and Building, 1984, p. 23).

Sinds 1966 is het mogelijk om de particuliere huurwoningen in flats in eigendomsrechten te splitsen en vervolgens als appartementen te verkopen. In 1976 werden hieraan voor oude huurwoningen van voor 1966 weer restricties verbonden, waardoor thans het recht op aankoop alleen via het coöperatief eigendom geëffectueerd kan worden (Haywood, 1984, p. 208).

### **6.2.3 De coöperatieve sector**

De ontwikkeling van de coöperatieve sector in Denemarken hangt voor een belangrijk deel samen met de in de vorige subparagraaf genoemde mogelijkheid van huurders van particuliere huurwoningen om hun woning via het coöperatief eigendom aan te schaffen. De sector is dan ook met ongeveer 4% van de voorraad veel minder sterk ontwikkeld dan de coöperatieve woningsector in Zweden (15%), maar wordt sinds de jaren tachtig wel populairder. De groei van de sector vond eigenlijk pas na 1980 plaats, toen de huurwetgeving werd aangepast en verhuurders verplicht werden om bij de verkoop van de appartementen

de huurders de mogelijkheid aan te bieden tot aankoop (Royal Danish Ministry of Housing, 1988).

De leden van de coöperatie bezitten slechts een deel van het kapitaal van de coöperatie en niet een specifieke woning. Voor het bewonen van een coöperatieve woning dient het lid het benodigde deel van het eigendom van de coöperatie te financieren. De financiering hiervoor loopt meestal via een banklening. De rente die op deze leningen betaald wordt, kan indien men ook belasting op vermogen verschuldigd is (rente, dividend, vermogen etc.), van het belastbaar inkomen worden afgetrokken. In de jaren tachtig is het coöperatieve eigendom een aantrekkelijk alternatief voor de traditionele huur- en koopsector geworden dat met name voor starters op de woningmarkt financieel ook vaak voordeliger is dan het betrekken van een koopwoning. Ook veel ouderen die van een grote naar een kleine woning verhuizen, betrekken vaak een woning in de coöperatieve sector (Royal Danish Ministry of Housing, 1988).

Om de nieuwe sector te stimuleren, werden er in 1980 subsidies verstrekt ten voor de nieuwbouw van coöperatieve woningen. De laatste jaren worden er door het ministerie jaarlijks 4.000 nieuwe coöperatieve woningen gesubsidieerd. Hiervoor gelden tevens maximale stichtingskosten. Het feit dat de regering de toegankelijkheid van de coöperatieve sector voor alle bevolkingsgroepen wil bevorderen, leidde onder meer tot het limiteren van de maximale prijs voor de lidmaatschapskosten (het aandeel in de coöperatie). De waarde van het vastgoed van de coöperatie dient volgens vastgestelde normen te worden bepaald. Op basis van de wet op de coöperatieve huisvesting uit 1985 vindt er tevens publieke controle plaats op de bedrijfsvoering van de coöperaties (Royal Danish Ministry of Housing, 1988).

#### **6.2.4 De sociale huursector**

In tegenstelling tot de coöperatieve huisvestingssector, kent de sociale huursector in Denemarken wel een lange traditie. Met name na de jaren zeventig maakte de sector een sterke groei door. Zo waren er in 1970 229.000 sociale-huurwoningen (13% van de voorraad), terwijl dit aantal in 1984 was toegenomen tot 360.000 woningen (16,3% van de voorraad). Deze relatieve groei werd, in combinatie met een vrij constant produktieniveau voor een belangrijk deel bepaald door het vrijwel wegvallen van de produktie van particuliere huurwoningen sinds het midden van de jaren zestig.

Voor de financiering van sociale-huurwoningen zijn sedert 1982 de indexleningen voorgeschreven. Deze indexleningen worden eveneens via de hypotheekinstellingen uitgegeven. De indexleningen zijn voorgeschreven ter financiering van de sociale woningbouw, co-ownership housing, woningbouw voor studenten en andere speciale groepen, en voor de stadsvernieuwing. Zoals reeds aangegeven is de indexfinanciering verder nog op vrijwillige basis mogelijk ter financiering van het eigen-woningbezit.

De indexfinanciering is primair geïntroduceerd om de aanvangslasten van nieuwe woningen te verlagen. De rente en aflossing zijn verbonden met het prijsindexcijfer van consumptiegoederen. Tweemaal per jaar, te beginnen een half jaar na

het verkrijgen van de lening, wordt de uitstaande schuld aangepast met 75% van de stijging van de index: in januari en in juli. Het systeem kent een zogenaamde loonindex-clausule. Indien de loonindex langzamer stijgt dan de prijsindex, wordt de uitstaande schuld aangepast met deze index. In het geval van de sociale woningbouw neemt de overheid de rentebetalingen voor haar rekening.

De huren in de sociale sector dienen op een dusdanige wijze te zijn vastgesteld dat de inkomsten en uitgaven in evenwicht zijn. De uitgaven worden bepaald door de onderhoudskosten en door de afbetaling van de lening. Daarnaast wordt de huur per vierkante meter mede beïnvloed door de geografische locatie, de vormgeving van de woning (de huur van hoogbouwoningen is lager dan van in laagbouw uitgevoerde woningen, mede door de verschillen in de maximaal toegestane stichtingskosten) en tenslotte door de individuele huurders die de hoogte van de onderhoudsreserveringen bepalen. Wel heeft de gemeente als taak om erop toe te zien of deze reserveringen toereikend zijn. Wanneer dit niet het geval is kan zij een huurverhoging doorvoeren, waardoor de benodigde aanvulling op de reserves mogelijk wordt. Overigens worden er door de overheid wel wettelijke maxima aan de vierkantemeterprijs verbonden, die ieder kwartaal worden aangepast aan de hand van de loonontwikkeling van industriearbeiders. Hierbij wordt rekening gehouden met de aanwezigheid van gemeenschappelijke ruimten, die de Deense overheid wenst te stimuleren (Royal Danish Ministry of Housing, 1989c, p. 3).

De non-profit organisaties staan in principe open voor alle bevolkingsgroepen. Dit werd in het verleden zelfs sterk gestimuleerd. Zo veranderde de naamgeving van de sociale-huursector in de jaren zestig (toen er nog geen massale instroom van midden- en hogere-inkomensgroepen naar de koopsector had plaatsgevonden) tot algemene huursector, waarbij er tevens veel grote en dure woningen gebouwd werden voor de beter gesitueerden. In 1972 kwam hieraan overigens een einde en werd de non-profit huursector weer gebonden aan maximale normen (grootte, huurprijs etc.). Wel dient er in de woningtoewijzing rekening te worden gehouden met de woning- en huishoudenskenmerken en met name met de huur-inkomensverdeling. In de praktijk betekent dit dat de hogere-inkomensgroepen in de dure nieuwbouw gehuisvest worden en de minst verdienenden in de goedkope bestaande woningvoorraad. In 1985 werd er door het ministerie van Volkshuisvesting een onderzoek verricht naar de huurderssamenstelling in de voorraad sociale-huurwoningen. Naar leeftijd bleek er een goede afspiegeling van de totale bevolking voor te komen. Wel werd een uittocht van sterke bevolkingsgroepen geconstateerd. In de non-profit huursector komt een oververtegenwoordiging voor van huishoudens met één kostwinner, werklozen en van lage-inkomensgroepen. Ook in Denemarken is er aldus sprake van een toenemende segregatie van de sociale huursector (Salicath, 1987; Danish Ministry of Housing, 1987, p. 154.).

### 6.3 De woonuitgavenverdeling

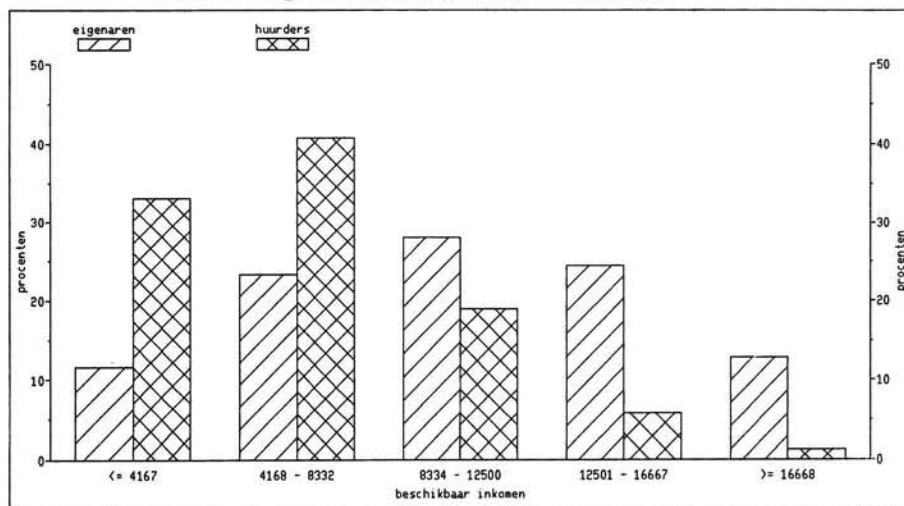
Evenals voor het Verenigd Koninkrijk en België het geval was, is er ook voor Denemarken geen grootschalig woningbehoefteonderzoek beschikbaar en is men aangewezen op de resultaten van de gezinsbudgetenquêtes, waarvan over het algemeen de steekproefgrootte beperkt is. Een bijkomend nadeel voor Denemarken is verder dat over de laatst gehouden budgetenquête uit 1987 ten tijde van het onderhavige onderzoek nog nauwelijks resultaten beschikbaar waren. Voor eerdere gegevens moest worden teruggegrepen op het budgetonderzoek uit 1981.

### De inkomensverdeling

In figuur 6.1 wordt op basis van de uitkomsten uit het budgetonderzoek van 1981 weergegeven hoe de eigendomssectoren over de verschillende inkomensgroepen verdeeld zijn. In tegenstelling tot de gebruikelijk onderverdeling naar decielen, is nu slechts een indeling in vijf inkomensklassen beschikbaar.

Evenals voor veel andere Westeuropese landen geldt ook voor Denemarken dat er een duidelijke onderscheid voorkomt tussen de inkomensverdeling in de huur- en de koopsector; in de eerste sector zijn de lagere-inkomensgroepen sterk oververtegenwoordigd, terwijl de kopers over een aanzienlijk hoger gemiddeld

**Figuur 6.1** Verdeling beschikbare inkomens per huishouden naar inkomensklasse en eigendomsklasse, 1981, Denemarken



Bron: Danmarks Statistik, Statistiske Efterretninger, 1986:3, p. 43-44, OTB-bewerking

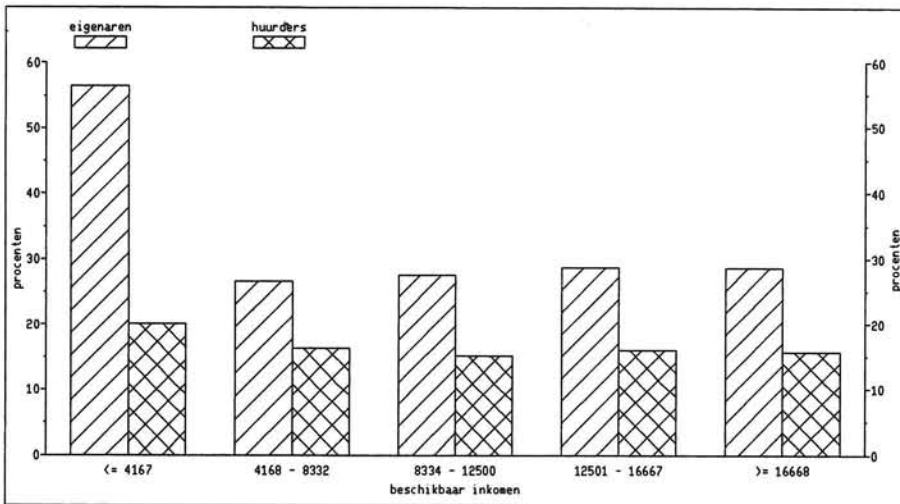
inkomen beschikken. Zo heeft 53% van de Deense huishoudens een beschikbaar maand inkomen van maximaal 8333 kronen, terwijl dit percentage voor de huurders en kopers uitkomt op respectievelijk 74% en 35%.

### 6.3.1 De verdeling van de woonuitgaven in 1987

Alvorens de woonuitgavenquoten worden gepresenteerd, wordt allereerst in het kort stilgestaan bij de verdeling van huurhoogte in drie onderscheiden huurcategorieën; de sociale huursector, de woningen die door particuliere personen verhuurd worden en de woningen in het bezit van particuliere instellingen. De gegevens hierover zijn opgenomen in tabel 1 van bijlage 4b. Zoals kan worden afgelezen zijn de huurwoningen in de particuliere huursector sterk oververtegenwoordigd in de laagste huurprijsklassen. Dit geldt het sterkst voor de woningen die door particuliere personen verhuurd worden. Traditioneel wordt in Denemarken de sociale huursector ook door midden- en zelfs hogere-inkomensgroepen bewoond. Ook werden er tot het midden van de jaren zeventig bewust veel grote en dure woningen voor de betere gesitueerden gebouwd. De brede oriëntatie van de non-profit huursector kwam tevens tot uiting in de naamgeving van de sector die in Denemarken werd gewijzigd van sociale in algemene huursector.

De gemiddelde nettohuur in Denemarken kan als redelijk bescheiden beschouwd worden. Zo bedroeg de gemiddelde nettohuur in 1981 f 353,-. Mede hierdoor behoort ook de gemiddelde nettohuurquote met 16,5% zeker niet tot de hoogste van Europa (figuur 6.2).

**Figuur 6.2** Verdeling van de nettowoonquotes in de huur- en koopsector naar inkomensklassen van het beschikbaar inkomen, Denemarken, 1981



Bron: Danmarks Statistik, Statistiske Efterretninger, 1986:3, p. 43-44, OTB-bewerking.

Wel kan er conform de verdeling in veel andere Westeuropese landen een differentiatie naar inkomensklassen worden waargenomen; naarmate het inkomen afneemt, stijgt de nettowoonquote enigszins. Zo bedraagt deze quote in 1981 voor de huurders met de laagste inkomens (eenderde deel) 20,1%. De verdeling is echter wel minder extreem dan in de meeste overige onderzoekslanden.

De gemiddelde woonquote in de koopsector komt aanmerkelijk hoger uit en bedraagt in 1981 gemiddeld 28,7%. Behoudens de kopers uit het eerste inkomensdeciël (11,6% van de kopers), is de differentiatie zeer beperkt. In de meeste overige Westeuropese landen neemt de woonquote van kopers in het algemeen sterk af naarmate het inkomen stijgt.





### **7.1 Inleiding**

In dit hoofdstuk staan het volkshuisvestingsbeleid en de verdeling van de woonuitgaven in Zweden centraal. In paragraaf 7.2 komen de verdeling van de woningvoorraad, de ontwikkelingen van de nieuwbouwproductie en het volkshuisvestingsbeleid aan de orde. Ook wordt hierin de financiering en subsidiëring beschreven. Paragraaf 7.3 bevat de resultaten van een recent woonuitgavenonderzoek, waaruit kan worden afgeleid hoe groot de woonuitgaven in de verschillende onderscheiden eigendomssectoren zijn en hoeveel subsidie wordt verkregen en belasting kan worden afgetrokken.

### **7.2 Schets van de woningmarkt**

Zweden heeft veruit het grootste relatieve aantal woningen van de hier vergeleken landen. Per 1000 inwoners zijn er in 1985 452 woningen tegenover 372 in Nederland (United Nations, 1990). In dit cijfer zijn echter ook het grote aantal tweede woningen begrepen. Maar liefst 74% van de woningen is gebouwd na 1940. Samen met Nederland en West-Duitsland beschikt Zweden over een relatief jonge woningvoorraad. Alhoewel de bevolkingsdichtheid aanzienlijk lager is dan in Nederland, is het aandeel meer-persoonswoningen evenals in Frankrijk opvallend hoog. De na-oorlogse nieuwbouw is meer dan bij ons als flatgebouw gerealiseerd (zie ook Boelhouwer en Van der Heijden, 1992, p. 39). Huurwoningen vormen de belangrijkste categorie woningen in de woningvoorraad (tabel 7.1). Van de zeven vergeleken landen is het aandeel eigenaar-bewoners (de eigendomsquote) met 40% het laagst maar vergelijkbaar met Nederland en West-Duitsland.

In Zweden worden over het algemeen vier eigendomssectoren onderscheiden: de eigen-woningsector, de coöperatieve huursector, de sociale huursector van gemeentelijke woningbouwbedrijven, en de particuliere huursector. De scheiding naar eigendom is tevens een scheiding naar woningtype.

**Tabel 7.1 De verdeling van de Zweedse huishoudens naar eigendoms categorie, 1970, 1975, 1985, 1991 (in duizendtallen en procenten)**

	1970		1975		1985		1991	
	aantal	%-age	aantal	%-age	aantal	%-age	aantal	%-age
eigenaar-bewoners	1.075	35,2	1.293	38,9	1.530	41,8	1.535	40,0
coöperatief	403	13,2	428	12,9	534	14,6	582	15,2
huurders	1.350	44,3	1.435	43,1	1.458	39,8	1.582	41,2
- sociaal							798	20,8
- particulier							784	20,4
overig	223	7,3	169	5,1	142	3,9	138	3,6
<b>totaal</b>	<b>3.050</b>	<b>100,0</b>	<b>3.325</b>	<b>100,0</b>	<b>3.665</b>	<b>100,0</b>	<b>3.837</b>	<b>100,0</b>

Bron: Boverket 1989, p. 6-8, Turner, Berger en Waller 1991, p. 21

De eigen-woningsector bestaat volledig uit eengezinswoningen, terwijl de huur- en coöperatieve sector volledig uit meergezinswoningen bestaat. Dit is het gevolg van een wettelijk voorschrift dat eigen-woningbezit in meergezinswoningen verbiedt (Boelhouwer en Van der Heijden, 1992, p. 208). Lundqvist (1988, p. 65) toont verder dat de eigen-woningsector vooral uit grotere woningen (meer dan vier kamers) bestaat, terwijl de coöperatieve en huursector voor 85% bestaat uit kleinere woningen (1, 2 of 3 kamers). De productie van sociale huurwoningen door gemeentelijke corporaties was goed voor één derde van de na-oorlogse woningbouw (Lundqvist 1992, p. 97). In 1990 waren ongeveer 400 gemeentelijke woningbedrijven aangesloten bij een koepel genaamd SABO (Bengtsson, 1991, p. 114). Na het voltooien van het prestigieuze '1 miljoen woningen'-programma (1965-1974) domineerde de productie van eigen-woningen.

**Tabel 7.2 Verdeling van de nieuwbouwproductie in Zweden, 1980-1989, aantallen en procenten van totaal**

	totaal aantal	particulier		non- profit huur	staat etc.	coöperatief eigendom
		eigenaar- bewoners	particuliere huur			
1980	51.438		57	23	3	17
1981	51.597		52	27	2	19
1982	45.108		47	30	2	20
1983	43.374	39	5	25	2	29
1984	34.988	37	8	25	2	28
1985	32.932	33	10	26	2	29
1986	28.791	30	13	28	2	28
1987	30.688	27	12	27	2	32
1988	40.575	24	15	27	2	32
1989	50.000	22	17	24	2	32

Bron: SCB, Bostads- och byggnadsstatistisk årsbok 1990, p. 66., Lundqvist 1992, p. 104.

Tabel 7.2 laat zien dat recentelijk de productie van coöperatieve (huur)woningen een grote vlucht heeft genomen. De groei in deze sector is vooral ten koste gegaan van de nieuwbouwproductie van normale eigen woningen. Wie lid is van een coöperatie betaalt een maandelijks bedrag voor onderhoud, bedrijfskosten en aflossing van de op de kostprijs gebaseerde stichtingskosten. Huurders hebben de vrijheid zelf onderhoud en verbeteringen aan te brengen, zolang dit de belangen van de coöperatie niet schaadt. De populariteit van deze sector is vooral te danken aan het feit dat het lidmaatschap van een coöperatie vrij verhandelbaar is. Zodoende kan er in korte tijd redelijk veel winst worden gemaakt (Berger et al, 1990, p. 3) en zijn de wachtlijsten groot. In 1980 waren ongeveer 9000 coöperaties actief (elk coöperatief nieuwbouwcomplex levert een nieuwe coöperatie op). Er zijn twee koepels van coöperaties actief: HSB (de grootste) en Riksbyggen.

Tabel 7.2 laat tevens zien dat in de jaren 1984-1987 sprake was van een serieuze depressie. De woningproductie liep sterk terug. Momenteel is weer het productiepeil van 1980 bereikt.

### **Historisch overzicht van het volkshuisvestingsbeleid**

De hierboven beschreven recente ontwikkelingen en de samenstelling van de woningvoorraad zijn beter te begrijpen door een korte beschrijving van het naoorlogse volkshuisvestingsbeleid.

Overheidsingrijpen dateert voor het belangrijkste deel van na 1947. De dominantie van de sociaal-democratische partij (vanaf 1945 tot heden m.u.v. de periode 1976-1982) heeft hier voor een belangrijk deel aan bijgedragen. Het volkshuisvestingsbeleid vormt integraal onderdeel van het beroemd geworden Zweedse model van een verzorgingsstaat. Niet de staat, maar de gemeenten hebben op veel gebieden de belangrijkste taken. De gemeenten werden verplicht bouwbedrijven te ontwikkelen en verwierven een monopolie op het ontwikkelen van plannen. De gemeentelijke woningbedrijven hebben een belangrijk deel van de naoorlogse meergezinsbouw voor hun rekening genomen, getuige de groei van het gemeentelijk woningbezit van haar aandeel in de woningvoorraad van 4% in 1947 tot 21% nu. Deze maatregelen en de invoering van huurprijsbeheersing in 1942 waarbij huurprijzen op de oorspronkelijke stichtingskosten gebaseerd dienen te zijn, waren vooral bedoeld om de speculatieve particuliere bouw van huurwoningen te beperken.

Subsidiëring in alle sectoren vindt vanaf 1947 plaats via meerjarige rentesubsidies. Bij de overheid kunnen leningen worden afgesloten voor een deel van de financiering tegen een lage rente. Het rentepercentage loopt jaarlijks op.

In 1964 werd een nieuw woningbouwprogramma opgezet om de productie verder op te voeren en de tekorten definitief weg te werken. Jaarlijks werden vooral in de sociale huursector en de coöperatieve sector zo'n 100.000 woningen gebouwd, zodat men na 10 jaar '1 miljoen woningen' extra zou hebben gerealiseerd. Hierdoor slaagde men erin om het kwantitatieve woningtekort in het midden van de jaren zeventig vrijwel volledig in te lopen. Om een extra impuls te geven werden in 1968 de rentesubsidies vervangen door een systeem van klimleningen,

waarbij de schuld jaarlijks opliep. Door de hoge rente en inflatie werd deze dynamische vorm van financiering erg duur voor de overheid.

In 1975 werd het systeem dan ook vervangen door het huidige dat opnieuw bestaat uit rentesubsidies voor alle sectoren. De hoogte van de rentesubsidie, het aandeel van de financieringslasten dat wordt gefinancierd en de looptijd van de rente-subsidie verschillen. Deze systematiek, die bijvoorbeeld rekening houdt met renteaftrek door eigenaar-bewoners, is gestoeld op een aantal principes die bij de verandering van de financieringsmethodiek zijn vastgelegd. Om de uitgangspunten te bereiken: een gelijke overheidsondersteuning van de verschillende eigendomssectoren, huishoudens die hun woonsituatie kunnen kiezen op basis van hun behoefte, een rechtvaardige woonruimteverdeling en mogelijkheden van sociale participatie, zijn de volgende uitgangspunten voor het subsidiemechanisme geformuleerd. Een nieuw te bouwen modern uitgeruste woning met voldoende oppervlakte dient voor iedereen bereikbaar te zijn. De prijsontwikkeling in alle eigendomssectoren moet gelijk lopen. Prijsverschillen zijn er alleen als er kwaliteitsverschillen zijn en dit heeft alleen in relatie met de ouderdom van woningen. Speculatie door het profiteren van inflatie door eigenaren wordt tegengegaan. De positie van zwakke groepen op de woningmarkt moet worden versterkt. De overheid subsidieert geen luxe, maar slechts een standaard (Modig Tham, 1987). Over winsten bij de verkoop van het lidmaatschap van een coöperatie of een eigen woning is belasting verschuldigd.

Maar liefst 99% van de nieuwbouwproductie blijkt in Zweden te worden gesubsidieerd.

In Zweden heeft dit alomvattende beleid behalve tot stijgende overheidsuitgaven ook geleid tot drie andere problemen (Kenemy 1987). Ondanks het in 1978 ingevoerde stelsel van huuronderhandelingen (zie 7.2.3) blijven de huren in de bestaande voorraad voor een belangrijk deel bepaald door de historische stichtingskosten. Dit maakt oudere woonwijken aantrekkelijker. Hier is een groot vraagoverschot wat segregatie en leegstand in de buitenwijken tot gevolg heeft. Verder stegen de prijzen voor eengezinswoningen (per definitie eigen woningen) sterk. Door de groeiende belastingaftrek stegen de niet geïnde belastingen. De keuzevrijheid voor huishoudens met kinderen werd hier sterk door beperkt. Tenslotte kent Zweden een sterke bureaucratisering. Het beleid wordt sterk door de machtsblokken (huurdersbonden, vakbonden, overheid) bepaald, waardoor lokale initiatieven weinig kans maken en de betrokkenheid van individuele huishoudens afneemt.

Na lange politieke discussie is besloten om in januari 1992 een nieuw financieringsstelsel in te voeren, bedoeld om de overheidsuitgaven terug te dringen, dat sterk lijkt op het in Nederland recent afgeschafte dynamische kostprijsstelsel. Deze maatregel is onderdeel van een belangrijke belastinghervorming die in het begin van de jaren negentig wordt doorgevoerd (Boelhauer en Van der Heijden 1992, p. 225/226). De maatregelen worden genomen vanwege de Zweedse nominatie om lid te worden van de Europese Gemeenschap. In de

volgende paragrafen wordt kort ingegaan op de subsidiëring, financiering en prijsregulering in de verschillende onderscheiden eigendomssectoren waardoor de woonuitgaven worden beïnvloed.

### 7.2.1 Objectsubsiëring en financiering

Zoals gezegd, bestaat sinds 1975 een systeem van rentesubsidies voor alle eigendomssectoren, dus ook voor de eigen-woningsector. Minder dan 1 procent van alle nieuwbouwwoningen wordt zonder subsidie gebouwd (Statistisk Arsbok, 1990, p. 62/117). De rentesubsidies bij nieuwbouw en ingrijpende verbetering gelden alleen voor de tweede hypotheek die via een overheidsinstelling (Statens Bodstadsfinansieringsaktiebolag (SBAB)) worden verstrekt. De eerste hypotheek (maximaal 70% van de financieringskosten) moet via een normale bank worden verkregen. De verhouding tussen het aandeel van de eerste en de tweede hypotheek en de omvang en de afbouw van de rentesubsidie op de tweede hypotheek verschilt per eigendoms categorie. Deze verschillen zijn samengevat in tabel 7.3. De gegarandeerde rentevoet geldt voor zowel de eerste als de tweede hypotheek in het eerste jaar. De looptijd van de leningen verschilt; de tweede hypotheek moet sneller worden ingelost. Particuliere verhuurders en eigenaar-bewoners dienen een derde hypotheek voor 5% van het benodigde geld tegen een marktrente en een looptijd van vijftien jaar bij een bank te lenen. Voor coöperaties geldt dit voor 1% van de financieringslasten.

In de praktijk betekent dit dus dat gemeentelijke woningbedrijven 100% van de lasten financieren tegen een rente van 2,7% in het eerste jaar die jaarlijks met 0,25%-punt stijgt. Eigenaar-bewoners betalen in het eerste jaar over 95% van de leensom 4,9% rente (jaarlijkse stijging 0,5%-punt) en een marktrente over de resterende 5% van de leensom. Dit is de concrete uitwerking van het principe van neutraliteit ten aanzien van de eigendomsverhoudingen, waarbij rekening is gehouden met het feit dat eigenaar-bewoners en coöperatieve eigenaars/huurders kunnen profiteren van vermogenswinsten en belastingaftrek.

Lundqvist (1988, p. 95) meldt dat in 1980 de helft van de werkelijke kostprijs-huur van een nieuwgebouwde huurwoning via rentesubsidie wordt gesubsidieerd. Het systeem zoals hierboven beschreven geldt niet voor aankoop van een

**Tabel 7.3 De structuur van de financiering en subsidiëring in het begrotingsjaar 1988-1989**

eigendoms categorie	aandeel tweede hypotheek (%)	gegarandeerde rentevoet (%)		looptijd		jaarlijkse-stijging (%-punt)
		nieuwbouw	verbetering	1e	2e	
eigenaar-bewoner	25	4,90	10,0	40	30	0,50
gemeentelijke huurwoningen	30	2,70	5,25	50	40	0,25
coöperatieve woningen	29	2,45	5,10	50	40	0,25
overig	25	2,45	5,10	50	30	0,25

Bron: Boverket, 1988, p. 6.

bestaande woning. Wel is er tussen 1987 en 1990 een speciale rentesubsidie voor huishoudens met kinderen en lagere inkomens geweest voor de aankoop van bestaande woningen. Onduidelijk is of deze regeling is blijven bestaan (Papa, 1992, p. 130).

### **Belasting**

Behalve een omzetbelasting van 20% bij nieuwbouwwoningen en 1,5% zegelrecht bij verkoop van bestaande woningen wordt ook inkomsten-, vermogens-, onroerend-goed- en vermogenswinstbelasting geheven (Papa, 1992, p. 136).

Over gemiddeld 75% van de marktwaarde van woningen wordt via een schijvenstelsel een huurwaarde berekend die moet worden opgeteld bij het inkomen van eigenaar-bewoners en leden van coöperaties. Dertig procent van de betaalde hypotheekrente is aftrekbaar van het inkomen bij een maximaal marginaal tarief van 55%. Het af te trekken aandeel van de betaalde rente en het tarief waartegen dit kan zijn de afgelopen jaren aanzienlijk verlaagd. De gederfde fiscale inkomsten waren in 1988 en 1989 groter dan de uitgaven aan rentesubsidies (Ministry of Finance, 1990, p. 119).

Sinds 1985 wordt vermogensbelasting geheven bij verhuurders en eigenaar-bewoners. Voor deze laatste groep bedraagt het tarief 1,4% van 55% van de getaxeerde waarde van de woning.

De onroerend-goedbelasting (nationaal) bedraagt 1,4% van 55% van de belastbare waarde van de woning en is vooral van toepassing op oudere woningen.

Over de winst bij verkoop van eigen woningen is belasting verschuldigd, waarbij rekening wordt gehouden met inflatie en verbeterkosten. Bij verkoop van het lidmaatschap van een coöperatie moet vanaf het vierde jaar van bewoning 25% van de winst als belasting worden afgedragen. In de eerste twee jaar moet alle winst worden afgedragen, in het derde jaar 75% en in het vierde jaar 50%.

### **7.2.2 Subjectsubsiëring**

De uitgaven aan individuele subsidies bedragen in Zweden ruwweg de helft van die aan rentesubsidies (Ministry of Finance, 1990, p. 119). De uitgaven namen toe, maar minder sterk dan die van de objectsubsidies. Het aantal aanvragers is sinds 1974 gedaald omdat het gemiddeld gezinsinkomen is gestegen door een grotere arbeidsparticipatie bij vrouwen (Boverket, 1990).

Evenals de rentesubsidie is de individuele subsidie eigendoms categorie-neutraal opgezet. Dit betekent dat ook in de koop- en coöperatieve sector subsidie wordt verleend, maar dat het bedrag lager ligt omdat ook rekening wordt gehouden met renteaftrek in de inkomstenbelasting.

Er zijn twee systemen: een 'gewoon' systeem waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen huishoudens met kinderen en huishoudens zonder kinderen en een systeem waarbij een woonuitgavensupplement op het nationaal ouderdomspensioen wordt verleend. In het eerste systeem vormen huishoudens met kinderen de grootste groep aanvragers. Een op de zes huishoudens met kinderen (de helft hiervan één-ouder gezinnen) ontvangt deze subsidie (Marcusson en MacArthur, 1989). De meeste uitgaven komen terecht bij huurders.



38 % van de ontvangers van een nationaal pensioen krijgt een woonuitgaven-supplement (Papa, 1992, p. 127).

Niet alleen de nationale overheid, maar ook de gemeenten dragen de kosten voor beide systemen. Bij het algemene systeem, waarop voornamelijk gezinnen met kinderen aanspraak maken betaalt de lokale overheid 50% van de kosten. Van de woonkostentoeslagen voor gepensioneerden betaalt de gemeente 25% uit eigen middelen.

In principe wordt in het algemene systeem 80% van het verschil betaald tussen de werkelijke woonuitgaven en een inkomensafhankelijke normuitgave. Daarnaast wordt een vaste en een inkomensafhankelijke bijdrage per kind betaald. In de woonuitgaven zijn ook verwarming en verlichting begrepen. De woonuitgaven worden per eigendoms categorie bepaald. Boven een bepaald inkomensniveau en een bepaald woonuitgaven niveau wordt minder dan de genoemde 80% gesubsidieerd. Gemeenten hebben de vrijheid om een groter deel van het verschil te subsidiëren, maar krijgen hiervoor geen extra bijdrage.

### **7.2.3 Huurprijsvaststelling**

In Zweden bestaat sinds 1978 geen huurprijsvaststelling en -beheersing van overheidswege zoals in andere landen (Boelhouwer en Van der Heijden, 1992, p. 213). Jaarlijks worden beide bepaald door middel van onderhandelingen tussen huurders en verhuurders. Randvoorwaarde is dat de gemeentelijke woningbedrijven een gemiddelde kostendekkende huur voor hun bezit moeten kunnen innen. Per complex zijn overschotten en tekorten mogelijk (rent-pooling). Het huurniveau in de gemeentelijke sector is maatgevend voor onderhandelingen in de particuliere sector. Hier mogen de huren niet hoger liggen of sneller stijgen.

De onderhandelingen vinden op drie niveaus plaats. Allereerst spreken de huurdersbond (een op de drie huurders is lid) en de SABO (koepel gemeentelijke woningbedrijven) een gemiddelde huurtrend en aanpassingen in het woningwaarderingssysteem af. Het Rijk bepaalt de minimale huurtrend middels de afbraak van de rentesubsidies. Op gemeentelijk niveau wordt een (stijging van de) prijs per kwaliteitspunt bepaald. Hierbij zijn ook gebruikskwaliteit als ligging onderdeel van de onderhandelingen. Uitkomst is een differentiatieplan waarin per complex en woning de huurverhoging staat. Per complex (het derde niveau) wordt tussen huurders onderling, bijgestaan door een ombudsman) de specifieke differentiatie binnen een complex bepaald. Huurders hebben collectief het recht het eigen voorzieningspakket te bepalen en hebben inzicht in alle kosten die de verhuurder heeft. Hierdoor zijn ze ook medeverantwoordelijk voor de huurhoogte en -stijging.

Dit systeem kent zowel voordelen (geen grote reserves verhuurders, grote betrokkenheid huurders, differentiatie huren) ook nadelen (individuele huurders hebben weinig rechten, accent blijft liggen op kosten waardoor oudere centraal gelegen complexen lagere huren houden, het systeem is kosten- en tijdrovend).

Vaak wordt gesteld dat de huuronderhandelingen ook leiden tot een tekort aan onderhoudsreserveringen en een slechte solvabiliteit en rentabiliteit bij gemeentelijke woningbedrijven. Bengtsson (1992, p. 117 en verder) toont echter aan dat



dit gestoeld is op een mythe en er momenteel vooral een subjectieve crisis is. Gezien vanuit economische realiteit is er geen crisis en leiden de huuronderhandelingen niet tot een slechte financiële positie van de gemeentelijke woningbedrijven.

### 7.3 De woonuitgavenverdeling

Aangezien het volkshuisvestingsbeleid er grote nadruk op legt dat niemand benadeeld mag worden ongeacht in welk soort woning hij of zij woont en dat aftrek van hypotheekrente algemeen wordt beschouwd als een subsidie, mag verwacht worden dat redelijke statistieken beschikbaar zijn waarmee de woonuitgavenverdeling vergeleken kan worden.

Dit is zeker het geval, maar een belangrijk nadeel is dat de statistieken juist zijn ingericht voor het toetsen van het criterium van 'tenure neutrality'. Dit betekent dat vaak het gemiddeld gezin opduikt, dat voor alle eigendomssectoren onderhouds- en verbeteringskosten worden meegenomen, alsmede de doorgaans in de huur begrepen bijdragen voor verwarming, verlichting en inrichting. Deze inrichtingskosten zijn fors. Iedere woning is standaard voorzien van een compleet ingerichte keuken (koelkast, vrieskist en oven). Veelal wordt in de huur ook een bijdrage voor de collectieve wasruimtes, gemeenschapsruimten en ruimten voor kinderopvang betaald die in de meeste meergezinswoningen zijn opgenomen.

De volgende gegevens zijn beschikbaar. Vijfjaarlijks wordt onder de gehele bevolking een Volks- en Woningtelling (de FoB) gehouden. De meest recente gegevens hieruit hebben betrekking op 1985.

Regelmatig wordt ook een Huisvestings- en Huuronderzoek (Bostads- och Hyresundersökningen, BHU) gehouden. Dit onderzoek wordt in twee delen uitgevoerd: onder huurders en bewoners van een coöperatie (1969, 1973, 1978, 1982, 1985, 1987 en 1989) en onder eigenaar-bewoners (1972, 1978, 1985, 1987). Verder wordt er jaarlijks een leefomstandighedenonderzoek uitgevoerd (het ULF).

De meest bruikbare bron vormt echter het woonuitgavenonderzoek dat het National Institute for Building Research uit Gävle heeft uitgevoerd. Onderzoekers van dit instituut (Turner, Berger en Waller) hebben een voor heel Zweden representatief simulatiemodel ontwikkeld, waarbij gegevens uit de meest recente Volks- en Woningtelling (1985) zijn geëxtrapoleerd en gekoppeld aan die uit het Huisvestings- en Huuronderzoek (1987). Dit model is beschreven in Berger en Turner (1988). In bijlage 5 zijn de belangrijkste resultaten weergegeven uit deze onderzoeken, waarbij bijlage 5a de situatie in 1989 en bijlage 5b de situatie in 1991 weergeeft. Met name gegevens voor dit laatste jaar, waarin de gevolgen van de belangrijke belastinghervormingen in de laatste jaren zijn doorgerekend, is in het vervolg van deze paragraaf gebruikt.

In 1985 is gewerkt met inkomensklassen die niet gelijk zijn van grootte. Voor een vergelijking met andere landen is daarom vooral gebruik gemaakt van het

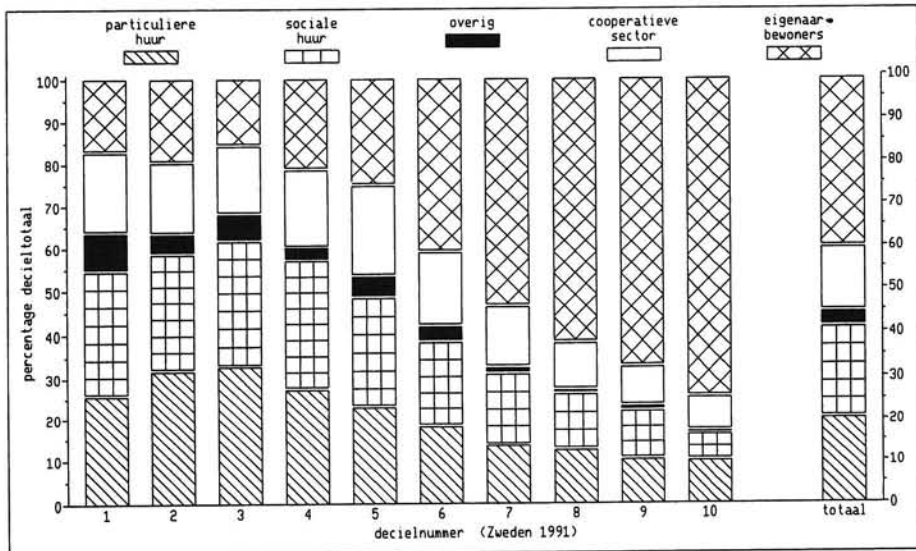
onderzoek uit 1991 omdat hier wel gewerkt is met even grote inkomensklassen (in dit geval decielen).

Vermeld kan worden dat de belangrijkste bron voor het simulatiemodel (het BHU 1985) 12 315 geldige cases bevat (huur, coöperatief en koop).

De inkomensdefinitie wijkt af van die in het Nederlandse Woningbehoefteonderzoek. Gerekend is met netto-beschikbare huishoudinkomens waarin ook 'niet-geormerkte subsidies' als huursubsidie zijn inbegrepen. Inkomstenbelasting en sociale verzekeringsbijdragen zijn niet in dit inkomen begrepen. De ook in andere landen gehanteerde indeling in 10-procentsgroepen (decielen) wordt in Zweden, zoals gezegd, in het onderzoek voor 1991 gebruikt. Er wordt in Zweden echter minder naar woonuitgavenquoten, maar meer naar de absolute woonuitgaven per inkomensklasse gekeken. De procentuele reductie van de bruto woonuitgaven door object- en subjectsubsidie en het fiscaal effect is graadmeter voor de beoordeling van het beleid.

In dit hoofdstuk worden de cijfers gepresenteerd zoals ze in Zweden worden gebruikt. Voor het vergelijkend hoofdstuk (hoofdstuk 9) zijn de relatieve woonuitgaven zelf berekend. Hierbij kon niet gewerkt worden met het gemiddelde decielinkomen, omdat dit niet berekend was in de statistieken. Gewerkt is daarom met het klassemidden per deciel (de decielgrenzen zijn wel bekend). De woonuitgaven zijn in hoofdstuk 9 wat aangepast in vergelijking met de wijze waarop ze in Zweden en in dit hoofdstuk zijn gehanteerd. Bij eigenaar-bewoners

**Figuur 7.1** Verdeling eigendomssectoren naar inkomensdeciel, 1991, Zweden



Bron: Turner et al 1991 (zie voor cijfers bijlage 5b).

en coöperatieve huurders/eigenaars zijn de opgevoerde bedragen voor onderhoud en verbetering niet meegerekend.

Toch bevatten de woonuitgaven in beide hoofdstukken veel servicekosten die bij ons niet als zodanig voorkomen (keukeninrichting, collectieve ruimten, huismeester enzovoort). Het bleek niet mogelijk de omvang van deze extra uitgaven te scheiden van de 'nettohuuren' omdat men in Zweden, ook bij de huuronderhandelingen in 'all-in' denkt en administreert. Verwarmings- en verlichtingskosten konden weer wel worden weggelaten.

In figuur 7.1 is een verdeling van de huishoudens naar eigendoms categorie per inkomensdecieel gegeven. De gemiddelden in de laatste kolom komen overeen met de verdeling zoals die voor 1991 is weergegeven in tabel 7.1. Wat opvalt is een concentratie van huurders (zowel in de particuliere als gemeentelijke sector) in de lagere inkomensdecieën. In de modale inkomensklasse (decieel 5) is elke beheersvorm goed voor ruwweg een kwart van de huishoudens.

Een extra probleem tenslotte vormt het feit dat in het simulatiemodel aflossingen principieel niet als woonuitgaven zijn gerekend, en dus nergens voorkomen. Hierdoor zijn alleen de renteuitgaven van bewoners van een coöperatie en eigenaar-bewoners bekend.

**Tabel 7.4 Gemiddelde bruto- en nettowoonuitgaven per maand naar eigendomssector en het effect van object- en subjectsubsidiëring en het fiscale effect in Zweedse kronen en Nederlandse guldens, Zweden, 1991**

	koopsector	coöperatieve sector	sociale huur	particuliere huur	overig
<b>Zweedse kronen per maand:</b>					
brutowoonuitgaven	5.438	3.358	3.280	3.121	2.711
objectsubsidie	236	636	587	482	505
subjectsubsidie	92	177	419	236	380
fiscaal effect	936	98	-	-	-
nettowoonuitgaven	4.148	2.448	2.275	2.403	1.826
reductie woonuitgaven	1.291	911	1.006	719	885
<b>In Nederlandse guldens (1 SEK = f 0,3077):</b>					
brutowoonuitgaven	1.673	1.033	1.009	960	834
objectsubsidie	73	196	181	148	155
subjectsubsidie	28	54	129	73	117
fiscaal effect	288	30	-	-	-
nettowoonuitgaven	1.276	753	700	739	562
reductie woonuitgaven	397	280	309	221	272
<b>gemiddelde procentuele reductie</b>					
	21%	19%	25%	18%	27%

Bron: Turner, Berger en Waller, 1991, p. 56-60, OTB-bewerking.

Het tempo van de groei van het aandeel eigenaar-bewoners (eigendomsquote) bij een hoger liggend inkomen is vergelijkbaar met de situatie in Nederland. De coöperatieve sector vormt met name voor de lagere- en midden-inkomensgroepen een redelijk belangrijk alternatief.

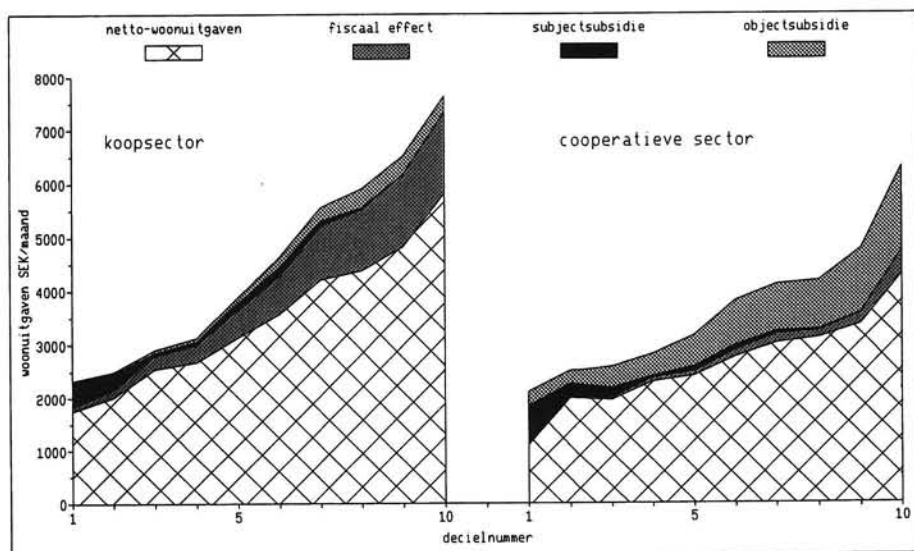
### 7.3.1 De opbouw van de woonuitgaven in 1991

In tabel 7.4 zijn de gemiddelde woonuitgaven en de reductie daarvan weergegeven. De cijfers hebben betrekking op 1991. De verdeling rond deze gemiddelden is weergegeven in bijlage 5b.

Uit de tabel komt naar voren dat de sociale huursector procentueel gezien de grootste reductie van de woonuitgaven kent. Wel moet bedacht worden dat in de eigen-woning- en coöperatieve sector rekening is gehouden met onderhoud en reparatieuitgaven. Dit verklaart ook waarom de maandelijkse netto uitgaven in deze sector op gemiddeld f 1.276,- uitkomen. In geld uitgedrukt is de reductie in de koopsector het grootst. Huren en betalingen aan de coöperatie vermeerderd met hypotheekrente en onderhoudsuitgaven verschillen weinig.

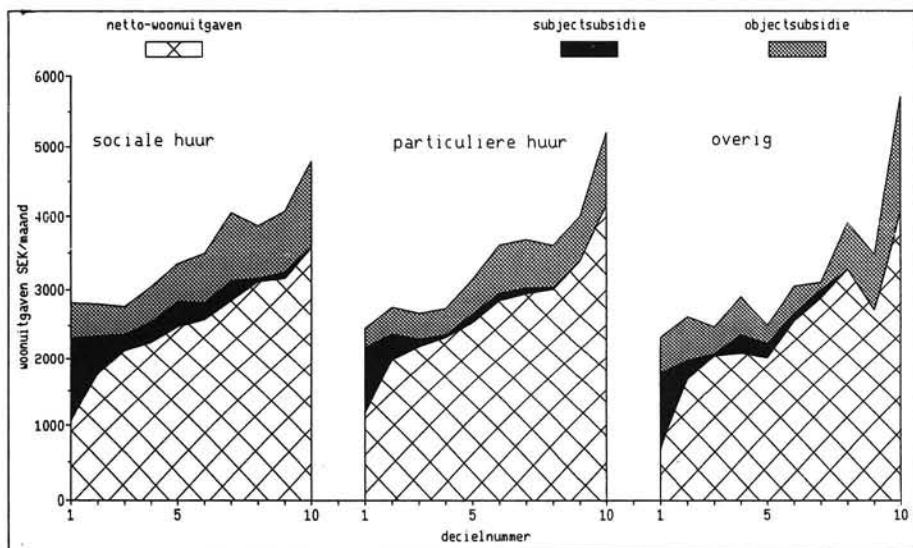
Uit tabel 7 van bijlage 5a kan worden afgelezen dat de gemiddelde reductie van de woonuitgaven in vergelijking met 1989 in zowel de eigen-woningsector als de coöperatieve sector is afgenomen.

**Figuur 7.2** De verdeling van de nettowoonuitgaven (incl. exploitatie en onderhoud) naar inkomensdeciël in de eigen-woningsector en coöperatief eigendom en effect van rente- en woonsubsidies, alsmede het fiscale effect, in Zweedse Kronen per maand, Zweden, 1991



Bron: Turner, Berger en Waller, 1991 (zie ook Bijlage 5b).

**Figuur 7.3** De verdeling van de nettowoonuitgaven (incl. huurdersonderhoud) naar inkomensdecieel in de huursector (particulier, sociaal en overig) en effect van rente- en huursubsidies, in Zweedse kronen per maand, Zweden, 1991



Bron: Turner, Berger en Waller, 1991 (zie ook bijlage 5b).

### 7.3.2 De verdeling van de woonuitgaven in 1991 in de huursector

In de figuren 7.2 en 7.3 is af te lezen hoe de hiervoor beschreven gemiddelde reductie door subsidiëring en het fiscaal is verdeeld naar netto-beschikbaar huishoudinkomen. Uiteraard nemen de woonuitgaven toe naarmate het inkomen hoger ligt. Duidelijk is te zien dat subjectsubsidie in alle sectoren geconcentreerd bij de lage-inkomensgroepen terecht komt. In de sociale huursector is het effect ook bij de midden-inkomensgroepen groter.

Objectsubsidie is wijd verspreid in de Zweedse nieuwbouw en bij woningverbetering. In elke sector, vrijwel onafhankelijk van het inkomen, profiteert men hier in gelijke mate van.

De spreiding van de totale reductie (zie ook tabel 4, bijlage 5b) als aandeel van de brutowoonuitgaven is, afgezien van de situatie in het allerlaagste decielen, in de koop- en coöperatieve sector groter naarmate het inkomen hoger ligt. In de huursector is de procentuele reductie bij de laagste inkomensgroepen duidelijk lager dan gemiddeld in deze sectoren.

Van het fiscale effect profiteren vooral de hogere-inkomensgroepen in zowel de koop- als de coöperatieve sector.

### **8.1 Inleiding**

Evenals in de voorafgaande hoofdstukken, wordt ook nu weer de gebruikelijke hoofdstukindeling aangehouden. In tegenstelling tot de vorige hoofdstukken zal hierbij enige terughoudendheid bij de presentatie worden betracht. De hoofdlijnen van het gevoerde volkshuisvestingsbeleid en de belangrijkste karakteristieken van de Nederlandse woningmarkt mogen immers redelijk bekend verondersteld worden bij de lezers van dit boek. Wel passeren de cijfermatige onderdelen van de woonuitgaven in Nederland uitgebreid de revue en zal meer dan in de andere hoofdstukken een vergelijking met de overige onderzoekslanden worden gemaakt. Voor een verdere beschrijving van de woonuitgaven over het afgelopen decennium, verwijzen wij tevens naar een recent verschenen studie van Conijn en Lamain (1994).

### **8.2 Schets van de woningmarkt**

Zowel de toename van de woningvoorraad als de groei van bevolking in Nederland van de afgelopen decennia kunnen met recht als opmerkelijk worden betiteld. Zo groeide de bevolking in Nederland in de periode 1970-1988 maar liefst met 13,6%. Dit percentage bedraagt in de overige Westeuropese landen over het algemeen niet meer dan 5%. In vergelijking met de overige landen nam ook het aantal huishoudens in de beschouwde periode fors toe met bijna 50%. Behalve door de sterke groei van de bevolking kan deze toename mede verklaard worden doordat als gevolg van het individualiseringsproces het gemiddeld aantal personen daalde van 3,2% in 1970 tot 2,5% in 1987. Het individualiseringsproces is in vergelijking met overige landen laat op gang gekomen, maar heeft zich vervolgens in een snel inhaaltempo voltrokken (Boelhouwer en Van der Heijden, 1992, p. 25).

**Tabel 8.1 De verdeling van de bewoonde woningen naar eigendoms categorie, 1971, 1981, 1985, 1989 (in duizendtallen en procenten)**

	1971		1981		1985		1989	
	aantal	%-age	aantal	%-age	aantal	%-age	aantal	%-age
eigenaar-bewoners	1.316	35,3	2.065	41,8	2.281	42,6	2.415	44,0
huurders	2.413	64,7	2.876	58,2	2.996	56,0	3.076	56,0
- sociale huur	1.381	37,0	1.918	38,8	2.190	40,9	2.339	42,6
- particuliere huur	1.032	27,7	851	17,2	730	13,6	685	12,5
- onbekend			107	2,2	76	1,4	52	0,9
<b>totaal</b>	<b>3.729</b>	<b>100,0</b>	<b>4.941</b>	<b>100,0</b>	<b>5353</b>	<b>100,0</b>	<b>5.491</b>	<b>100,0</b>

Bron: CBS: kerncijfers WBO, diverse jaargangen, OTB-bewerking.

Tabel 8.1 verschaft inzicht in de ontwikkeling van de verdeling naar eigendoms-categorieën over de periode 1971-1989. De eigendomsquote heeft zich in Nederland zeer geleidelijk ontwikkeld tot ongeveer 44% in 1989. Met onder andere de BRD behoort Nederland tot de landen in Europa met een bescheiden koopsector. Volstrekt uniek is echter de omvang van de sociale huursector. Met een groei van 37% in 1971 naar maar liefst 43% in 1989 kan geen enkel ander land in de voetsporen van Nederland treden. Uiteraard gaan deze verdelingen ten koste van het aantal particuliere huurwoningen. Met 12,5% behoort deze krimpende sector tot de kleinste van Europa.

In tabel 8.2 is de Nederlandse woningbouwproductie opgenomen voor de periode 1970-1992. Het is niet mogelijk om voor de jaren 1984-1987 de gereedgekomen woningen onder te verdelen in gesubsidieerde woningen en woningen die zijn gebouwd met een eenmalige bijdrage. Het in de tabel gemaakte onderscheid tussen sociale huurwoningen en particuliere huurwoningen hangt samen met de financieringswijze van de woningen. Sociale huurwoningen worden gebouwd door woningcorporaties en gemeenten en werden tot voor kort grotendeels gefinancierd met rijksleningen. Daarnaast kunnen woningcorporaties ook 'particuliere huurwoningen' bouwen, die van oudsher worden gefinancierd op de kapitaalmarkt. Ook na de afschaffing van de rijksleningen om de bouw van sociale huurwoningen te financieren (in 1988) kan het in de tabel gehanteerde onderscheid worden gemaakt, nu echter op basis van een verschillend subsidieregime voor de sociale huurwoningen en de 'particuliere huurwoningen'. De onderverdeling die in dit hoofdstuk wordt gehanteerd voor de huurwoningvoorraad in de sociale huursector en de particuliere huursector heeft betrekking op de eigenaar van een woning. Daarbij worden woningen in bezit van woningcorporaties en gemeentelijke woningbedrijven gerekend tot de sociale huursector, ongeacht de wijze van financiering of subsidiëring.



**Tabel 8.2 Nieuwbouwproductie in Nederland per sector voor de periode 1970-1990**

jaar	sociale huurwoningen-	particuliere huurwoningen		koopwoningen			totaal	
		met eenmalige subsidie	zonder bijdrage	met eenmalige subsidie	zonder bijdrage	zonder subsidie		
1970	45.349	26.052		2.890	25.698	17.295	117.284	
1971	50.025	33.403		1.925	30.917	20.325	136.595	
1972	53.455	41.986		1.918	30.325	24.588	152.272	
1973	55.765	37.626		2.192	30.946	28.883	155.412	
1974	48.257	32.280		1.467	29.896	34.274	146.174	
1975	40.130	23.454		777	31.013	25.400	120.774	
1976	36.420	17.415		569	32.080	20.329	106.813	
1977	35.315	15.122		734	33.362	26.514	111.047	
1978	29.230	11.806		1.036	34.233	29.520	105.825	
1979	23.596	7.208		940	27.812	27.966	87.522	
1980	38.881	9.820		1.267	36.049	27.739	113.756	
1981	54.979	14.538		1.274	30.124	16.844	117.759	
1982	65.589	22.568		1.052	26.020	8.081	123.328	
1983	52.611	21.735		633	30.230	5.918	111.127	
1984	49.233	18.051	2.853		27.969	14.626	112.721	
1985	34.596	16.201	4.009		25.502	17.823	98.131	
1986	35.770	13.929	4.963		25.587	23.081	103.330	
1987	35.851	11.443	4.418		26.297	32.082	110.091	
1988	40.197	8.794	1.507	1.018	23.493	18.757	24.680	118.446
1989	35.976	6.146	2.107	1.488	20.749	15.936	28.831	111.233
1990	28.449	5.950	1.393	1.606	18.374	10.259	31.353	97.384
1991	22.514	3.985	916	1.625	15.676	8.357	29.815	82.888
1992	25.064	3.818	858	1.850	13.313	7.025	34.236	86.164

Bron: CBS, Maandstatistiek Bouwnijverheid.

Een belangrijke kentering in het Nederlandse volkshuisvestingsbeleid trad op in 1988 toen de Nota Volkshuisvesting in de Jaren Negentig; van bouwen naar wonen (het ontwerp in 1988, de definitieve nota in 1989) verscheen.

De motieven die ten grondslag lagen aan het overheidsingrijpen uit de Nota Volkshuisvesting zijn duidelijk van een veel bescheidener aard dan de motieven uit de Nota Huur- en Subsidiebeleid die in 1974 uitkwam. Zo wordt nu als belangrijkste doel van het volkshuisvestingsbeleid het beter laten functioneren van de woningmarkt beschouwd. Sturing in deze richting wordt noodzakelijk geacht in verband met de specifieke eigenschappen van deze markt.

Behalve verbetering van de marktwerking werden nog als redenen genoemd om als overheid in de volkshuisvesting in te grijpen: een voldoende kwaliteit van het woningaanbod, de beschikbaarheid voor de lagere-inkomensgroepen van betaalbare woningen van voldoende kwaliteit, de uitstralingseffecten buiten de volkshuisvesting en de stabilisatie van de markt en de continuïteit in de bouwproductie (met grote terughoudendheid).

Bij de uitwerking van deze overheidszorg (ook als zodanig sinds enige jaren in de Nederlandse Grondwet verankerd) werd er in de Nota Volkshuisvesting een onderscheid aangebracht tussen ordenings- en sturingsdoelstellingen. Het uitgangspunt bij het ordenen van de volkshuisvesting is dat de zorg voor een goede huisvesting in eerste aanleg tot de eigen verantwoordelijkheid van bewoners en andere marktpartijen behoort. Sleutelbegrippen zijn deregulering, decentralisatie en verzelfstandiging. Deze uitgangspunten vormen tevens de basis voor de uitwerking van de sturende functie van de overheid, waarbij de volgende vier prioriteiten werden gesteld:

- a) De zorg voor een goede en betaalbare huisvesting voor lager betaalden.
- b) De bevordering van een goed woon- en leefmilieu.
- c) De bevordering van het eigen-woningbezit.
- d) De bevordering van experimenten, innovatie en kennis(overdracht).

Samenvattend kan worden opgemerkt dat de ideologische boodschap van de nota duidelijk is: meer markt, minder overheid. De pretenties van de overheid worden aanzienlijk bescheidener en het 'merit good-argument' wordt niet langer erkend. Het externe-effectenmotief verliest terrein, terwijl het ontwikkelingsmotief nauwelijks meer wordt gehanteerd. Het herverdelingsmotief blijft over en leidt tot een sterkere oriëntatie van financiële steun op de lager-betaalden. Het beleid is voor het overige sterk gericht op het bevorderen van de marktwerking. Voor het huur- en subsidiebeleid betekent het nieuwe beleid: bezuinigingen, een geleidelijk terugdringen van objectsubsidies en een grotere nadruk op subjectsubsidies. In het bouwprogramma wordt de betekenis van de sociale sector gereduceerd, en wordt vooral gemikt op de bouw van ongesubsidieerde woningen (vrije sector). De overheid juicht daarbij een hoog aandeel eigen woningen toe, benevens een toenemende verkoop van sociale huurwoningen aan bewoners (Boelhouwer en Priemus, 1990).

Het voorgestane beleid uit de Nota Volkshuisvesting in de Jaren Negentig (MVROM, 1989), raakte in 1991 in een stroomversnelling door de genomen maatregelen uit de Tussenbalans (een totaal bezuinigingspakket van 17 miljard gulden). In de voorstellen uit april 1992 om een duurzaam zelfstandige sociale huursector tot stand te brengen en het huurprijsbeleid werden de consequenties van de genomen besluiten ook rekentechnisch uitgewerkt (Heerma, 1992). Hierbij wordt gestreefd naar een verdergaande verschuiving in de inkomsten van sociale verhuurders van subsidies naar huuropbrengsten (lastenverzwaringen voor burgers), zowel voor bestaande objectsubsidieverplichtingen als ook voor de objectsubsidies voor nieuw te bouwen woningen. Op basis van de huidige condities en aannamen resulteren deze voornemens in het afschaffen van de objectsubsidies voor sociale huurwoningen in ongeveer twaalf jaar en de afbouw van bestaande verplichtingen rond het jaar 2015. Hiermee neemt de sociale woningsector in Nederland in Europa een unieke plaats in.

Naast de afbouw van subsidies, werd ook de nieuwe ordening concreet uitgewerkt. Zo kregen met de invoering van het Besluit Woninggebonden Subsidies per 1-1-1992 gemeenten budgetbeherende bevoegdheden voor vrijwel alle nieuwbouw en (ingrijpende) woningverbetering. Aanvullend op de financiële verzelfstandiging op sectorniveau werden per 1-1-1993 met de introductie van het Besluit Beheer Sociale Huursector en de huursombenadering (woningbeheerders kunnen binnen bepaalde grenzen zelf de huurverhoging vaststellen) de kaders verstrekt voor de bestuurlijke verzelfstandiging van en het toezicht op individuele corporaties. Centraal staat hierbij de verschuiving van gedetailleerd toezicht door het Rijk vooraf, naar een verantwoording achteraf op hoofdlijnen, uitgeoefend door de gemeentelijke overheid.

Uiteraard hebben deze beleidsaanpassingen belangrijke gevolgen voor de woonuitgavenontwikkeling in Nederland. De burger wordt, mede door de afbouw van de objectsubsidies, in een kort tijdsbestek verantwoordelijk gesteld voor zijn eigen huisvesting en zal steeds meer de werkelijke prijs van het wonen dienen op te brengen. Ook zullen er binnen en tussen de diverse woningmarktsectoren verschillen in de ontwikkeling van de woonuitgaven gaan ontstaan. Verwacht kan worden dat onder meer door de invoering van de huursombenadering de voorraad goedkope huurwoningen naar verhouding duurder zal worden, de woonuitgaven in de huursector sneller zullen stijgen dan in de koopsector en dat de positie van de laagste-inkomensgroepen op de woningmarkt zal verslechteren.

### **8.2.1 De eigen-woningsector**

Het bevorderen van het eigen-woningbezit is na de Tweede Wereldoorlog steeds belangrijker geworden in het volkshuisvestingsbeleid. Vanaf 1953 werd voor het eerst een bezitsvormingspremie voor eigenaar-bewoners verstrekt. Sedert 1975 zijn voor deze categorie woningen de volgende subsidies beschikbaar.

Allereerst is er de Premiekoop-A-subsidie. Het inkomen van de koper van de woning is een bepalende variabele in de omvang van deze subsidie. De overheid stelt nu een tabel vast, waaruit per inkomenscategorie een totaal subsidiebedrag kan worden afgelezen. Dit bedrag wordt beschouwd als de contante waarde van de totale subsidiëring. Door nu jaarlijks een constant subsidiebedrag aan de koper te verstrekken, kan met behulp van een disconteringsfactor de looptijd van deze subsidiëring worden berekend. Doordat als disconteringsfactor de rentevoet is genomen, varieert de looptijd van de subsidie met de hoogte van de rentevoet. Ook voor deze regeling gelden een maximaal inkomensniveau van de koper en een maximaal stichtingskostenniveau van de woning.

Om de vijf jaar wordt het inkomen van de subsidie-ontvanger getoetst aan het maximuminkomensniveau van de regeling. Sinds 1992 zijn de subsidies van premiekoopwoningen tevens afhankelijk van de rentestand. Dit houdt in dat het subsidiebedrag hoger is naarmate de rente stijgt. De vermindering van de leencapaciteit als gevolg van een hogere hypotheekrente wordt daarmee gedeeltelijk gecompenseerd.

Behalve aan de premiekoop-A-subsidie voor koopwoningen in de sociale sector, wordt sinds 1984 ook aan duurdere woningen in de vrije-sector eenmalig een

premie van f 5.000 ter beschikking gesteld. Voor deze woningen geldt voor 1993 een maximale stichtingskostengrens van f 190.000.

De *meerjarige* subsidiebijdragen die eigenaar-bewoners vanwege de premiekoopregelingen ontvangen, zijn niet belastingvrij. Deze premies worden als periodiek inkomen beschouwd en als zodanig in de heffing van de inkomstenbelasting betrokken. Dit geldt echter niet voor de subsidies die in één keer worden uitgekeerd. Deze zijn belastingvrij (zie Papa, 1992).

### **Fiscale behandeling**

Behalve de subsidies, speelt tevens de fiscale behandeling van het eigen-woningbezit in Nederland een belangrijke rol. De belastingen op de verwerving van de woning, betreffen de omzetbelasting en de overdrachtsbelasting. Voor de omzetbelasting geldt dat op de bouw van nieuwe woningen per 1-10-1992 een tarief van 17,5% verschuldigd is.

De overdrachtsbelasting wordt in het algemeen geheven om binnen Nederland gelegen onroerende goederen te krijgen of zakelijke rechten daarop. De verkrijging van onroerend goed is in beginsel vrijgesteld van overdrachtsbelasting, indien voor de levering omzetbelasting is verschuldigd (nieuwbouw). Sociale verhuurders alsmede gemeenten zijn vrijgesteld. De heffing vindt plaats over de waarde in het economisch verkeer. Het tarief bedraagt (vooralnog) 6%.

Tot de belastingsoorten die betrekking hebben op de bezitsperiode van de woning worden de inkomstenbelasting, de vennootschapsbelasting en de onroerend-goedbelasting gerekend.

Voor eigenaar-bewoners geldt dat de eigen woning in beginsel wordt beschouwd als een investeringsgoed. Dit betekent dat de inkomsten ter zake daarvan worden belast voor de inkomstenbelasting en worden betrokken in de premieheffing volksverzekeringen. De inkomsten bestaan uit de huurwaarde van de woning. Deze wordt forfaitair bepaald (Haffner, 1992). Per 1 juli 1991 is de belastbare huurwaarde verhoogd van 1,8% naar 2,1%. Vervolgens zal dit huurwaardeforfait voor de jaren 1992 t/m 1994 met 0,4% punt per jaar worden verhoogd, zodat het huurwaardeforfait voor 1994 uitkomt op 3,3%. Dit percentage wordt geheven over de waarde van de woning in bewoonde staat. Deze waarde in bewoonde staat, is gelijk aan 60% van de waarde in het economisch verkeer van de woning in lege toestand.

Behalve de fiscale belasting van de huurwaarde, kan de eigenaar-bewoner een aantal kosten afzonderlijk aftrekken: renten en kosten van geldleningen, erfpachtcanons en andere periodieke betalingen ingevolge de rechten van erfpacht, opstal of beklemming.

### **8.2.2 De particuliere huursector**

Het aandeel van de particuliere huursector in de Nederlandse woningvoorraad is gedaald van 60% in 1947 tot 12% in 1989. Deze afname wordt voornamelijk veroorzaakt doordat het aantal woningen in bezit van particuliere personen sterk is gedaald (Adriaansens en Priemus, 1986). In de periode 1982-1986 daalde het aandeel woningen in bezit van particuliere personen van 10,2% tot 7,6% van de

Nederlandse woningvoorraad. In dezelfde periode daalde het aandeel woningen in bezit van particuliere instellingen (waaronder de institutionele beleggers) van 7,0% tot 6,2%. De vooroorlogse particuliere huursector bestaat overwegend uit relatief slechte, kleine, goedkope woningen, veelal in de vorm van middelhoogbouw, gelegen in de centrale stadswijken. De bewoners zijn relatief vaak jong of juist zeer oud. De mobiliteit is hoog. Veel woningen worden verkocht aan bewoner-eigenaren of aan gemeenten en corporaties. Het beheer wordt veelal uitbesteed aan makelaar-beheerders.

De naoorlogse particuliere huursector, voornamelijk eigendom van institutionele beleggers, vormt een compleet ander marktsegment dan de vooroorlogse particuliere huursector. De beleggingssector bestaat gemiddeld uit goede, grote en dure huurwoningen, geconcentreerd in gebieden van Nederland waar een grote woningvraag is. De bewoners hebben een relatief hoog inkomen en zijn mobiel. Ook hier is het beheer van de woningen meestal uitbesteed aan makelaar-beheerders. Volkshuisvestingsdoelen staan bij beleggers niet voorop. Het gaat er primair om pensioenen en verzekeringsgelden veilig te stellen (Adriaansens en Priemus, 1986).

In de periode 1968-1975 gold, evenals voor de sociale huursector en de eigenwoningsector, een subsidiestelsel met aflopende bijdragen. Na afbouw van de subsidiëring kon de verhuurder een exploitatiewinst opbouwen, omdat het vraaghuurniveau boven het kostprijshuurniveau lag.

In 1975 werd voor de gehele huursector een nieuwe subsidieregeling ingevoerd, de dynamische kostprijsregeling (zie Papa, 1992), waarin voor een periode van vijftig jaar de opbrengsten (huur en subsidie) gelijkgesteld werden aan de exploitatie- en financieringskosten. Het ontstaan van exploitatie-overschotten en het realiseren van vermogenswinst bij verkoop werd hiermee in principe voorkomen (Conijn en Papa, 1987). Het gevolg was dat veel particuliere instellingen zich terugtrokken uit de woningbouw. Pas toen in 1980 de regeling werd aangepast in de vorm van een aantal rendementsverhogende maatregelen, nam het aantal gereedgekomen particuliere huurwoningen weer enigszins toe. Sinds 1984 worden er door particuliere instellingen bovendien meer huurwoningen in de vrije sector gerealiseerd (zie tabel 8.2). De invoering van de premie C-regeling heeft hieraan een belangrijke impuls gegeven. Vanaf 1989 is de subsidieregeling voor de bouw van premiehuurwoningen door institutionele beleggers gewijzigd. De dynamische kostprijsregeling is vervangen door een subsidieregeling waarbij vijf jaarlijkse bijdragen van 2.000 gulden worden verstrekt.

### **8.2.3 De sociale huursector**

Het aandeel van de sociale huursector in de Nederlandse woningvoorraad is sinds 1947 gestegen van 12% tot 44% in 1989. Binnen de sociale huursector zijn twee categorieën exploitanten actief; de woningcorporaties en de gemeentelijke woningbedrijven.

Woningcorporaties zijn uitsluitend werkzaam in het belang van de volkshuisvesting. In de Woningwet van 1901 is een toelatingsregime voor deze instellingen opgenomen. De bestuurlijke vorm van woningcorporaties is die van een vereni-



ging (75%) of van een stichting (ongeveer 25%). De circa 850 woningcorporaties in Nederland beheren ruim 2 miljoen woningen, zo'n 38% van de Nederlandse woningvoorraad. Behalve de woningcorporaties zijn er in Nederland tevens ongeveer 330 gemeentelijke woningbedrijven actief die tezamen circa 335.000 woningen bezitten. Door privatisering slinkt dit aandeel de laatste jaren wel sterk.

Het overgrote deel van de woningen van woningcorporaties en gemeentelijke woningbedrijven bestaat uit zogenaamde woningwetwoningen. De woningwetwoningen zijn primair bedoeld voor lagere-inkomensgroepen. Kenmerkend voor deze woningen was tot voor kort dat de overheid de lening verstrekke die noodzakelijk was om de woning te bouwen. De corporaties en woningbedrijven betalen dan jaarlijks rente en aflossing aan het Rijk. Vanaf het einde van de jaren zeventig is een variant verschenen, de corporatie-A-woning, waarvoor gold dat de corporatie de woning op de kapitaalmarkt moest financieren. De gemeente stond garant voor de rente en aflossing, het Rijk gaf daarvoor een contragarantie. Met ingang van 1988 zijn de rijksleningen voor de bouw van woningwetwoningen afgeschaft, en zijn woningcorporaties voor de financiering van nieuwe woningen aangewezen op de kapitaalmarkt. Bovendien verleent het Rijk vanaf 1989 geen rijkscontragarantie meer op door de corporaties afgesloten leningen. In 1984 en 1986 werden de staatsleningen voor verbetering van naoorlogse respectievelijk vooroorlogse woningen al afgeschaft. De rijksoverheid, de woningcorporaties en de gemeenten hebben daarom in 1984 een Garantiefonds opgericht, met behulp waarvan de toegang van woningcorporaties tot de kapitaalmarkt vergroot dient te worden. De gedachte achter het Garantiefonds is dat kapitaalverschaffers meer zekerheid geboden kan worden, wat een matigende invloed kan hebben op de rente en andere aan de lening verbonden voorwaarden (Priemus, 1990).

De subsidiëring van de bouw van nieuwe *huurwoningen* kent twee belangrijke regelingen, die in 1990 nog steeds tot subsidie-uitgaven leiden. In de periode 1968 - 1975 werd de bouw van deze woningen gesubsidieerd met een jaarlijks aflopende exploitatiebijdrage. Deze subsidie was beschikbaar voor zowel commerciële als sociale verhuurders. Het uitgangspunt van de berekening van de subsidie betrof de kostprijsuur. Deze werd vastgesteld op basis van het annuïtaire leningsprincipe. Los daarvan werd via rijksnormen een vraaghuur bepaald. Deze vraaghuur, op een lager niveau uitkomend dan de kostprijsuur, diende de huurder zelf op te brengen. Het verschil tussen kostprijsuur en vraaghuur, betrof de subsidie. Doordat ieder jaar de vraaghuur met een door de overheid vastgesteld percentage werd verhoogd, kon de subsidie langzaam worden afgebouwd. Op deze wijze werd de woning, afhankelijk van het kostprijsniveau in het bouwjaar, gedurende circa 15 à 20 jaar gesubsidieerd. Na de afbouw van de subsidie kon de verhuurder vervolgens een exploitatiewinst opbouwen, doordat het vraaghurniveau boven het kostprijsuurniveau was komen te liggen.

In het begin van de jaren zeventig werd dit laatste steeds meer als een ondoelmatige wijze van subsidiëren beschouwd. Dit was een van de redenen om dit systeem in 1975 te vervangen door een nieuwe methodiek: de Dynamische Kostprijsuur (dkp). Het principe van meerjarige bijdragen in het exploitatietekort werd gehandhaafd. Alleen de berekeningsmethodiek van de omvang van de subsidie werd ingrijpend gewijzigd. In de dkp-regeling wordt de kostprijsuur zodanig vastgesteld dat gegeven de verwachte huurstijging, over een periode van 50 jaar gerekend, alle exploitatielasten worden gedekt. Dit betekent dat in het systeem al bij voorbaat rekening wordt gehouden met toekomstige hogere huuropbrengsten. Onder (veronderstelde) inflatoire omstandigheden leidt deze methodiek tot een in de aanvang van de woningexploitatie lagere kostprijsuur dan in de 'oude' methodiek. Bij een gelijkblijvend vraaghourniveau voor de huurders als in de 'oude' regeling, betekent dit een veel lagere subsidie in de eerste exploitatiejaren. Gevolg van deze methodiek is echter wel, dat gedurende vijftig jaar overheidssubsidies nodig zijn. In de methodiek stijgen de kostprijsuur- en het vraaghourniveau namelijk jaarlijks met hetzelfde percentage. Voor een nadere toelichting kan worden verwezen naar Conijn (1982) en Klunder (1986 en 1988).

De hoge reële rente en het achterblijven van de werkelijke vraaghurstijging bij de veronderstelde vraaghurstijging, hebben in de jaren tachtig tot budgettaire problemen geleid. Als gevolg hiervan ontstond de wens te komen tot een andere subsidie-methodiek, die de beheersbaarheid van de subsidie-uitgaven verbetert (MVROM, 1989, p. 135). De vervanging van de dkp-methode in 1992 door een budgetsystematiek, komt hieraan tegemoet. Tegelijkertijd geeft dit de mogelijkheid om de decentralisatie van de subsidieverantwoordelijkheid naar het gemeente-niveau te realiseren.

### 8.3 De woonuitgavenverdeling

Voor de verdeling van de relatieve woonuitgaven kon nog juist een beroep worden gedaan op het recent verschenen Woningbehoeftenonderzoek 1989/1990 (WBO). Het WBO is een steekproefonderzoek dat in opdracht van het ministerie van VROM door het CBS is uitgevoerd onder personen van 18 jaar en ouder. Eerder werden onder meer woningbehoeftenonderzoeken uitgevoerd in 1977, 1981 en 1985. Door middel van het WBO wordt statistische informatie verzameld over de huisvestingssituatie, de woonuitgaven en de gerealiseerde en de gewenste verhuizingen van huishoudens. In totaal werden in het WBO 1989/1990 ruim vijftigduizend personen opgenomen. Via een door het CBS uitgevoerde ophoogprocedure, is er een onderzoeksbestand samengesteld dat een redelijk betrouwbaar inzicht geeft van de woonsituatie van alle huishoudens in Nederland. Het OTB corrigeerde en schatte voor een woonuitgavenonderzoek over de periode 1981-1991, de voor de woonuitgaven relevante variabelen (Conijn en Lamain, 1994). Deze bewerkte cijfers houdt in het vervolg ook het ministerie van VROM aan bij de presentatie van de woonuitgavenontwikkelingen. Ook in het



onderhavige onderzoek hebben deze bewerkte gegevens als input gediend. Hierdoor kunnen er ten aanzien van de woonuitgaven en de inkomens kleine afwijkingen ontstaan met de gegevens zoals het CBS deze in haar reguliere WBO- publikaties verstrekke.

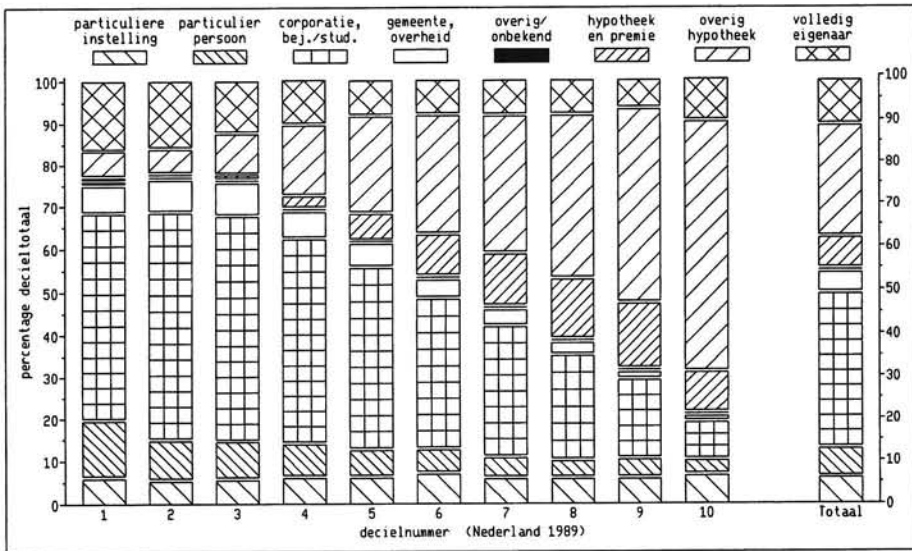
Veel groter is de afwijking die ontstaat bij de uit de woonuitgaven en inkomens samengestelde woonquotes. Dit heeft te maken met de wijze waarop de woonquotes in het onderhavige onderzoek werden vastgesteld. Het betreft slechts een deling van het gemiddelde inkomen en de gemiddelde nettowoonuitgaven, waarbij geen rekening wordt gehouden met de verdeling van de huishoudens over de woningen.

Een tweede mogelijkheid om de gemiddelde netto-woonquote voor alle huurders samen te bepalen is echter om voor ieder huishouden afzonderlijk eerst de netto-woonquote vast te stellen, deze vervolgens voor alle huishoudens op te tellen en tenslotte te delen door het aantal huishoudens. Dat dit tot andere quoten kan leiden dan de in dit onderzoek gehanteerde methodiek, kan geïllustreerd worden met het Nederlandse voorbeeld. Zo bedraagt de netto-huurquote volgens de eerste methode in 1989 16,8%. Wanneer echter de quoten van alle huurders samen worden genomen en er gedeeld wordt door het aantal huurders, ontstaat er een quote van 19,7%. Deze variant, waarbij rekening wordt gehouden met de verdeling van de huishoudens over de woningen, is de meest nauwkeurige quote en wordt in Nederlandse WBO-analyses over het algemeen ook gebruikt. Voor dit onderzoek was het echter niet mogelijk om de buitenlandse databestanden op deze manier te analyseren. Wel kon per huishoudensgroep (bijvoorbeeld de indeling in decielen of de verdeling naar sociale en particuliere huurwoningen) de gemiddelde huur en het gemiddelde inkomen worden vastgesteld. Zoals aangegeven, werd om de netto-woonquote te bepalen vervolgens het gemiddelde van de beide variabelen gedeeld, waardoor de netto-huurquote ontstond. Wanneer het aantal subgroepen (bijvoorbeeld 10 inkomenscategorieën) toeneemt, zal ook de afwijking met de anders berekende netto-woonquote kleiner worden.

### **De inkomensverdeling**

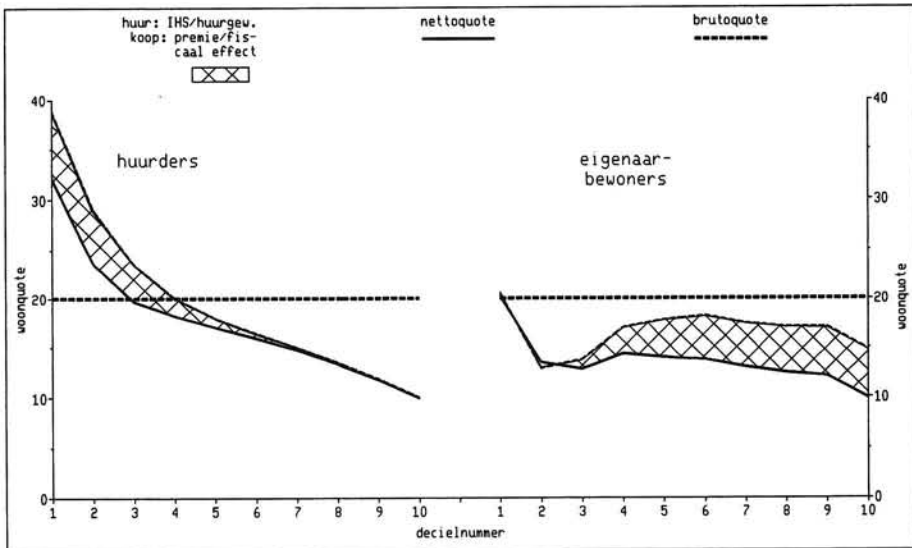
In figuur 8.1 is ook voor Nederland grafisch weergegeven hoe de eigendomssectoren over de verschillende inkomensgroepen verdeeld zijn. Opmerkelijk is dat de hogere inkomensgroepen sterk in de koopsector zijn geconcentreerd, terwijl de inkomensverschillen tussen de huurders in de particuliere en sociale sector beperkt zijn. Zo woont 74% van de huishoudens uit het hoogste inkomensdeciël in een koopwoning, tegen minder dan een kwart van de huishoudens uit de eerste vier inkomensdecielen. Uit onderzoek van onder meer Conijn en Lamain (1994) en Elsinga (1994) blijkt dat de differentiatie naar inkomen tussen huurders en kopers in het afgelopen decennium verder is toegenomen. In tegenstelling tot veel andere onderzoekslanden, treden de verschillen tussen de particuliere en sociale huursector in Nederland veel minder pregnant op de voorgrond. Dankzij met name het grote aanbod in de sociale huursector is de inkomensopbouw minder eenzijdig dan in bijvoorbeeld België en het Verenigd

**Figuur 8.1** Verdeling eigendomssectoren naar inkomensdeciel, 1989, Nederland



Bron: WBO 1989/90, OTB-bewerking.

**Figuur 8.2** Verdeling van de nettowoonuitgavenquoten en het effect van subject-subsidiëring (huursector) en effect aankooppremies en fiscale aftrek (koopsector) naar inkomensklassen, alle huurders en alle eigenaar-bewoners, Nederland, 1989, procenten



Bron: WBO 1989/90, OTB-bewerking.

Koninkrijk, waar de sector sterk is gemarginaliseerd. Ondanks het feit dat het aandeel huishoudens in een sociale- (en particuliere) huurwoning in Nederland wel afneemt naarmate het inkomen stijgt, woont toch altijd nog een aanzienlijk deel van de huishoudens uit de hoogste vijf inkomensdecielen in een sociale huurwoning.

### **8.3.1 De woonuitgavenquoten in de huur- en koopsector naar inkomen**

Figuur 8.2 verschaft inzicht in de verdeling van de nettowoonuitgavenquoten en het effect van de subjectsubsidie in de huursector en dat van de aankooppremie en de fiscale aftrek in de koopsector in 1989. Zoals kan worden afgelezen geldt in de huursector dat de woonuitgavenquoten sterk afnemen naarmate het inkomen stijgt. Met name voor de eerste drie inkomensdecielen geldt dat de netto woonquoten als fors betiteld mogen worden; ook in internationaal opzicht. Zo beschikt Nederland over een naar verhouding jonge voorraad huurwoningen met relatief hoge vraaghuren (Boelhouwer en Van der Heijden, 1992). Uit de analyse van het verloop van de relatieve woonconsumptie (Menkveld, 1992) kwam al naar voren dat Nederland in de jaren zeventig en tachtig een grote stijging van de macrowoonquote heeft gekend. Het huidige beleid, waarin in toenemende mate de burgers de kosten voor het wonen zelf dienen op te brengen, zal tot gevolg kunnen hebben dat de huursector naar Westeuropese maatstaven gemeten gemiddeld genomen nog duurder wordt dan zij nu al is. Ook is de gemiddelde reductie door subjectsubsidies in Nederland kleiner in vergelijking met de ons omringende landen.

Voor de huurders uit de eerste drie inkomensdecielen bedraagt de gemiddelde woonuitgavenquote minimaal 19%, met een uitschieter tot bijna 30% voor de huurders uit het eerste inkomensdeciel. Wanneer rekening wordt gehouden met de overige woonuitgaven, zoals de vaste en variabele lasten, dan zullen deze huishoudens 40% tot 50% van hun inkomen maandelijks aan het wonen dienen te besteden. Naarmate het inkomen van de huurders toeneemt, daalt de gemiddelde woonquote snel. Zo bedraagt de gemiddelde nettowoonuitgavenquote voor de huurders uit het hoogste inkomensdeciel ongeveer 10%.

Zoals verondersteld kon worden, heeft de subjectsubsidie tot gevolg dat de verschillen in nettowoonuitgavenquoten ten opzichte van de bruto quotes, enigszins afnemen. Met name de nettowoonuitgavenquote van de huurders uit het eerste inkomensdeciel wordt met bijna 7% gereduceerd. De huurders uit het tweede en derde inkomensdeciel profiteren ongeveer in gelijk mate van de subjectsubsidies; hun brutowoonuitgavenquote wordt met ongeveer 4% à 5% verlaagd. Voor ongeveer de helft van de huurders met de hoogste inkomens geldt dat de het effect van de subjectsubsidies nauwelijks enige invloed uitoefent op de hoogte van de woonuitgavenquote.

In vergelijking met de huursector, komt de nettowoonuitgavenquote in de koopsector voor alle onderscheiden inkomensdecielen aanmerkelijk lager uit. Deze bedraagt voor alle huurders gemiddeld 16,8%, en voor de kopers slechts 12,0% (voor houders van een hypotheek 14,0%). Wel dient bedacht te worden

dat een deel van de eigenaar-bewoners geen hypotheekrente meer betaalt en economisch gezien volledig eigenaar is van de woning. Voor hen zullen uiteraard de woonuitgaven aanmerkelijk lager uitkomen. Aan dit onderscheid wordt in paragraaf 8.3.2 specifiek aandacht besteed.

In tegenstelling tot de huursector, vertoont de verdeling van de nettowoonuitgavenquote naar inkomen in de koopsector een minder eenduidig beeld en zijn de verschillen tussen de inkomensdecielen veel beperkter. Zo neemt de quote voor de eerste drie inkomensdecielen licht af, stijgt de quote beperkt voor de kopers uit het vierde inkomensdeciel, waarna de quote vervolgens beperkt afneemt.

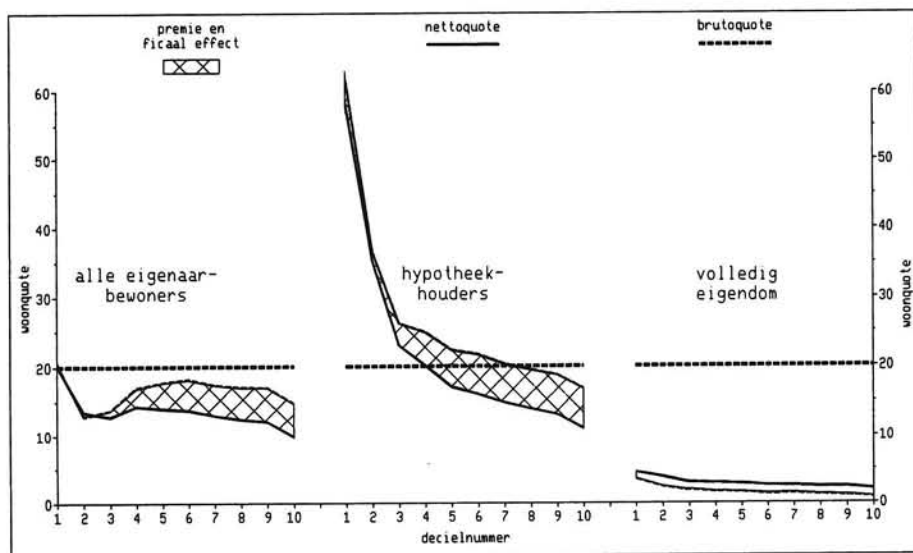
In tegenstelling tot de subjectsubsidies in de huursector, profiteren de kopers uit de laagste vier inkomensdecielen naar verhouding het minst van het premie- en fiscale effect.

### 8.3.2 De verdeling van de gemiddelde woonuitgaven in de eigen-woningsector

Aansluitend op de hoogte van de woonuitgavenquotes in de totale huur en koopsector, wordt in de nu volgende paragrafen een nadere onderverdeling in de beide eigendomssectoren aangebracht.

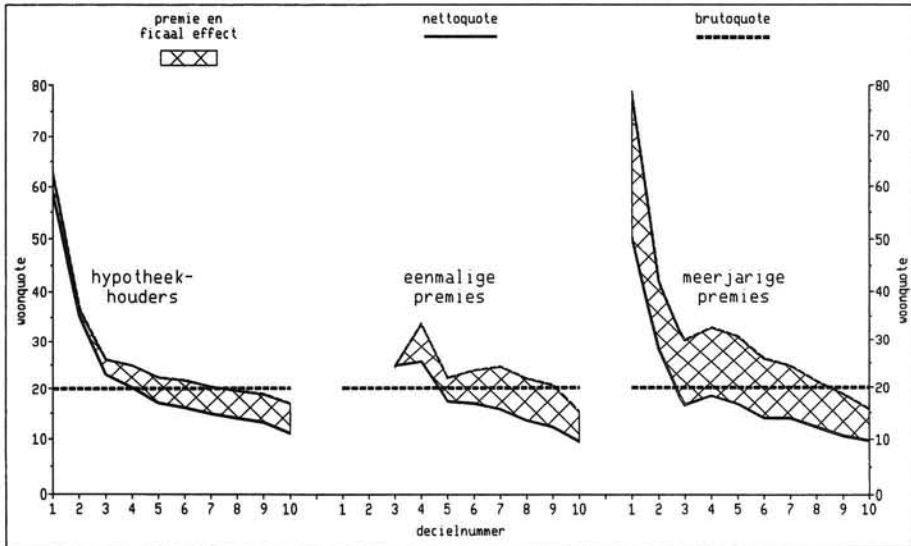
Zo geeft figuur 8.3 inzicht in de verdeling van de nettowoonuitgavenquotes en het effect van premiëring en de fiscale regelgeving over de inkomensdecielen

**Figuur 8.3** Verdeling van de nettowoonuitgavenquotes en het effect van premiëring en het fiscaal effect naar inkomensdecielen voor alle eigenaar-bewoners, hypotheekhouders en volledig eigenaren, Nederland, 1989, procenten



Bron: WBO 1989/90, OTB-bewerking.

**Figuur 8.4** Verdeling van de nettowoonuitgavenquotes en het effect van premiëring en het fiscaal effect naar inkomensdecien voor alle hypotheekhouders en hypotheekhouders met een eenmalige- of meerjarige aankooppremie, Nederland, 1989, procenten



Bron: WBO 1989/90, OTB-bewerking.

voor alle eigenaar-bewoners, de hypotheekhouders en de eigenaar-bewoners die volledig eigenaar zijn van hun woning en geen hypothecaire lening meer hebben uitstaan voor hun woning.

Hoe de nettowoonuitgaven van alle eigenaar-bewoners verdeeld zijn, staat beschreven in paragraaf 8.3.1. In deze paragraaf gaat het over de verschillen tussen de nettowoonquote van hypotheekhouders en van kopers die ook economisch gezien volledig eigenaar zijn van hun woning. Zoals verondersteld mocht worden komen de woonquotes van de hypotheekhouders aanmerkelijk hoger uit dan die van de eigenaren die hun woning in volledig eigendom hebben. Met name de woonuitgavenquoten van de hypotheekhouders in het eerste inkomensdeciel komen zeer hoog uit. Gezien de onbetrouwbaarheid van de inkomensgegevens uit dit deciel, dient deze quote echter meer enige terughoudendheid geïnterpreteerd te worden. Vanaf het derde inkomensdeciel neemt de nettowoonuitgavenquote van de hypotheekhouders geleidelijk af van 22,0% tot 11,1%. De hoogte en het verloop van de woonuitgavenquote zijn nu enigszins vergelijkbaar met de quote van de huurders, zij het dat deze quote enkele procentpunten lager uitkomt. Zoals al aangegeven, bedraagt deze voor de hypotheekhouders gemiddeld 14,0% en voor de huurders 16,8%. Het effect van premiëring en het fiscaal effect blijkt voor de hypotheekhouders uit het derde tot en met tiende

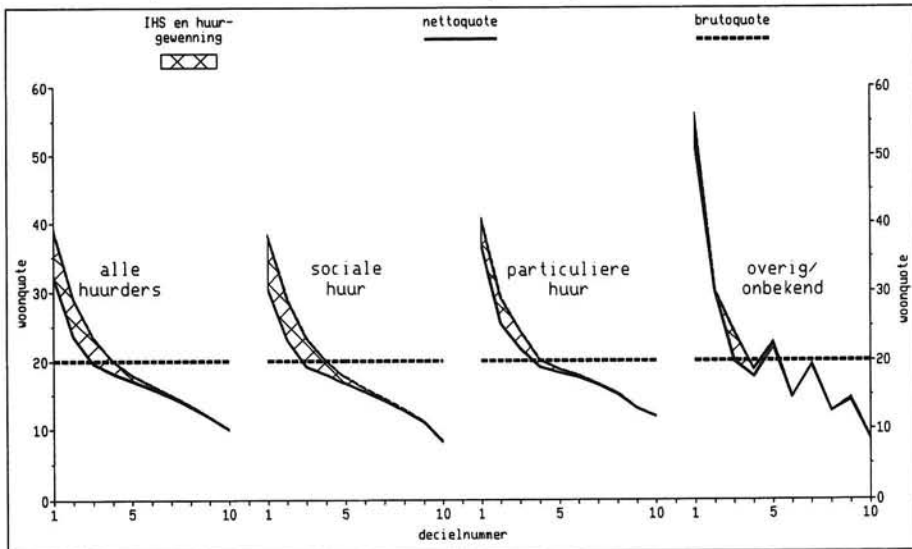
inkomensdeciël ongeveer gelijk te zijn en resulteert in een verlaging van de brutowoonuitgavenquote met ongeveer 4% à 5%.

De woonuitgavenquote van eigenaar-bewoners die de woning in volledig eigendom hebben, bedraagt slechts 2% à 3% en wordt voornamelijk bepaald door het negatieve fiscale effect (huurwaardeforfait). De lage quote van de eigenaren die de woning in volledig eigendom hebben, maakt ook duidelijk dat het effect op de hoogte van de nettowoonuitgavenquote van alle eigenaar-bewoners fors zal zijn.

Voor de koopsector geeft figuur 8.4 tenslotte inzicht in de verdeling van de nettowoonuitgavenquoten en het effect van premiëring en het fiscaal effect voor hypotheekhouders en hypotheekhouders met een eenmalige- of meerjarige aankooppremie.

Het is opmerkelijk dat alleen kopers uit de zeven hoogste inkomensdeciëlen profijt hebben van de eenmalige premies. Het betreft een redelijk forse verlaging van de nettowoonuitgavenquote met ongeveer 7%. Dit effect treedt echter alleen op in het jaar van aankoop. Het effect van de meerjarige premies (premies A en B) komt met name ten goede aan de eigenaar-bewoners uit de laagste inkomensdeciëlen.

**Figuur 8.5** Verdeling van de nettowoonuitgavenquoten en het effect van subjectsubsidies naar inkomensdeciëlen, alle huurders, sociale- en particuliere huur en onbekend/overig, Nederland, 1989, procenten



Bron: WBO 1989/90, OTB-bewerking.

### 8.3.3 De verdeling van de woonuitgaven in 1989 in de huursector

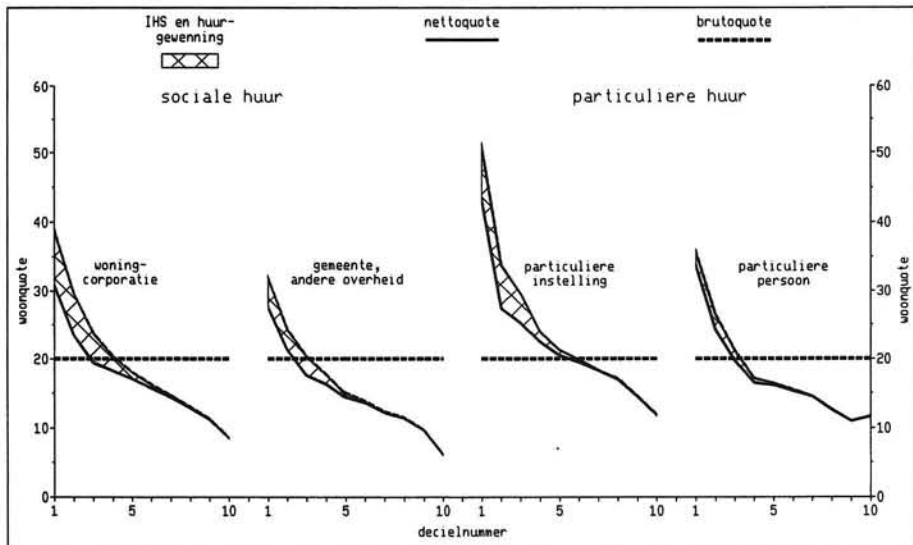
Voor de verdeling van de nettowoonuitgavenquotes in de huursector is het onderscheid tussen de sociale en particuliere huursector relevant (figuur 8.5).

Zoals kan worden afgelezen, vertoont het verloop van de nettowoonuitgavenquotes over de onderscheiden inkomensdecielen in de sociale en particuliere huursector, een redelijke overeenkomst. Ook het effect van de subjectsubsidies vertoont veel gelijkens. Naar verhouding liggen voor de inkomensdecielen in de sociale huursector de nettowoonuitgavenquotes wel ongeveer 2% lager in vergelijking met de quotes in de particuliere huursector. Het effect op de woonuitgavenquote van het naar verhouding hogere huurniveau in de particuliere huursector wordt aldus niet opgeheven door een gemiddeld hoger inkomen van deze huurders ten opzichte van de huurders in de sociale huursector.

In figuur 8.6 staat een verdere opsplitsing van sectoren naar woningcorporaties, gemeentelijke woningbedrijven, particuliere instellingen en particuliere personen. Dit is gedaan omdat er binnen de sociale en de particuliere huursector verschillen in het huurniveau bestaan.

Zoals in paragraaf 8.2 al werd aangegeven, is er het meest duidelijk sprake van een kwaliteits- en huurprijsverschil tussen huurwoningen van particuliere instellingen en particuliere personen. Het huurniveau van de woningen die door

**Figuur 8.6** Verdeling van de nettowoonuitgavenquotes en het effect van subjectsubsidies naar inkomensdecielen voor woningcorporaties, gemeenten of andere overheid, particuliere instellingen en particuliere personen, Nederland, 1989, procenten

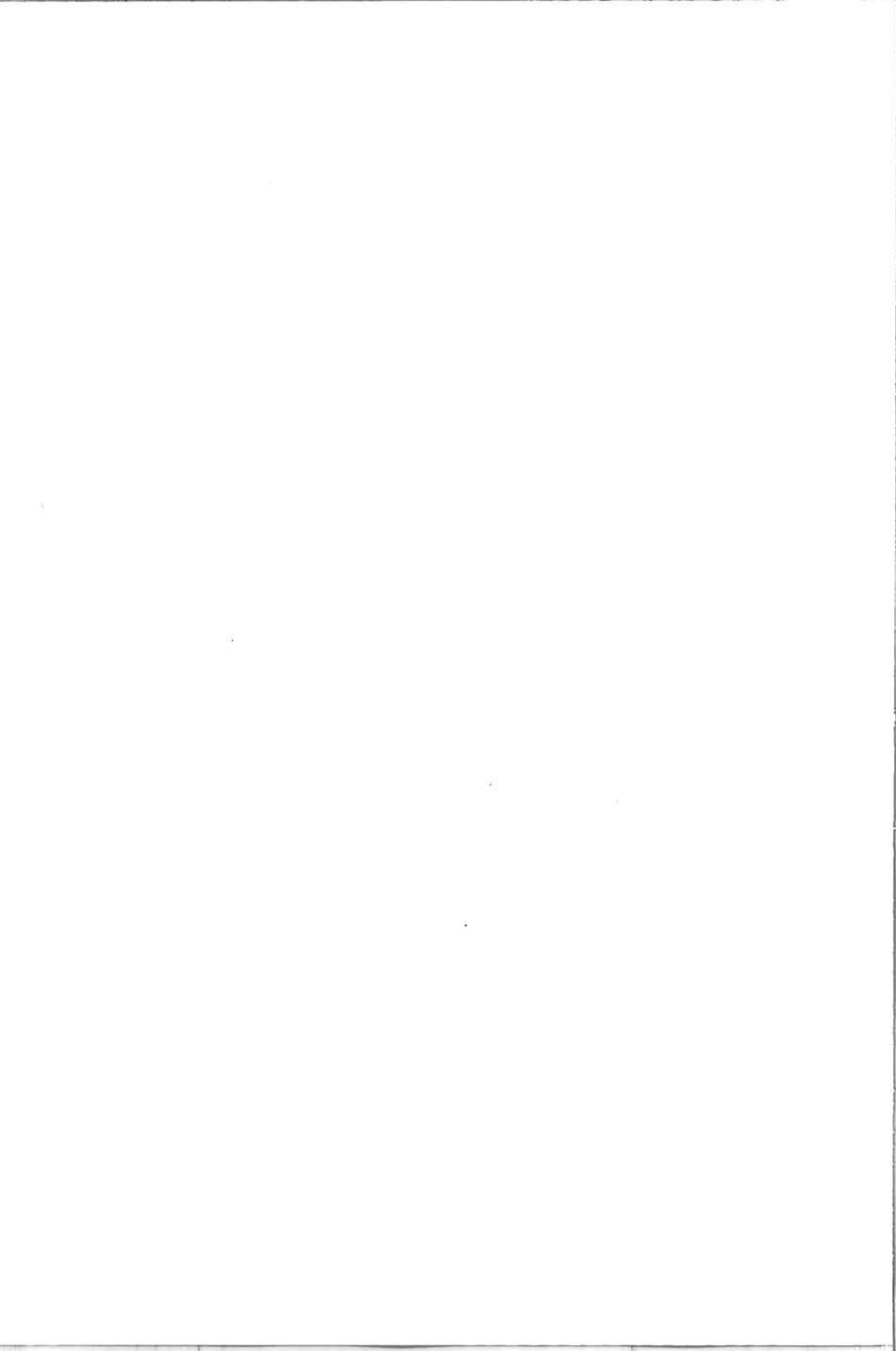


Bron: WBO 1989/90, OTB-bewerking.



deze laatste categorie beheerders verhuurd worden komt aanmerkelijk lager uit dan dat van de woningen die institutionele beleggers verhuren aan vaak modale of hogere-inkomensgroepen in (stedelijke) woningmarktgebieden waar enige woningschaarste is. Het gevolg van deze huurprijsverdeling is dat de nettowoonuitgavenquotes van huurders in door particuliere instellingen verhuurde woningen aanmerkelijk hoger uitkomen dan met de huurders in woningen die beheerd worden door particuliere personen. In overeenstemming hiermee is dat ook de subjectsubsidies in de eerste categorie woningen hoger zijn.

Een zelfde soort verschil doet zich voor tussen de woningen in de sociale huursector die woningcorporaties verhuren en die beheerd worden door gemeentelijke woningbedrijven en andere overheden. Het huurniveau van de woningen in eigendom van woningcorporaties komt hoger uit waardoor ook de woonuitgavenquotes en de hoogte van de subjectsubsidies van de huurders in deze sector enigszins hoger zijn in vergelijking met huurders in woningen van gemeentelijke woningbedrijven en andere overheden. Het verschil in de nettowoonuitgavenquotes is overigens minder groot dan tussen de woningen in de particuliere huursector.



### 9.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de belangrijkste resultaten samengevat van de tweede fase uit een internationaal vergelijkend onderzoek naar de woonuitgaven van individuele huishoudens in Nederland, België, Denemarken, Frankrijk, het Verenigd Koninkrijk, het voormalige West-Duitsland en Zweden.

In een eerdere publikatie (Menkveld, 1992) is het verloop van de relatieve woonconsumptie vanaf 1975 beschreven. Hierbij zijn zogenaamde macro-woonquoten gebruikt die kunnen worden afgeleid uit de Nationale Rekeningen. In Nederland bleken zowel het volume als de prijs van de consumptieve bestedingen aan huur en huurwaarde (uitgedrukt als percentage van de totale consumptieve bestedingen van ingezetenen gezinshuishoudingen) aanzienlijk sneller te zijn toegenomen dan in andere landen. Het is niet goed mogelijk om met deze macro-gegevens een vergelijking te maken van de absolute hoogte van de woonconsumptie. Hiervoor zijn de verschillen tussen landen in de wijze waarop de Nationale Rekeningen zijn samengesteld en het huurwaardebegrip is gedefinieerd, te groot. Bovendien is het niet mogelijk onderscheid te maken tussen de woonconsumptie van huurders en die van eigenaar-bewoners of de woonconsumptie apart te bekijken voor afzonderlijke inkomensgroepen. Wel zijn de macro-woonquoten geschikt om ontwikkelingen in de woonuitgaven te beschrijven.

De tweede fase van het onderzoek is daarom gericht op het maken van een vergelijking op huishoudensniveau voor zowel de huur- als de koopsector van de woonuitgaven op kasbasis. Dergelijke gegevens zijn te vinden in woningbehoefteonderzoeken, volks- en woningtellingen en/of budgetonderzoeken. Bij het onderzoek in deze tweede fase stonden drie thema's centraal. Ten eerste de opbouw van de woonuitgaven en de invloed van met name de subjectsubsidiëring en de fiscale behandeling hierin. Ten tweede de verdeling van de woonuitgaven over beschikbare huishoudinkomens. En tenslotte de relatie tussen de woonruimteverdeling en de hoogte van de woonuitgaven en het huishoudinkomen.

**Figuur 9.1 Woonuitgavenschema op kasbasis**

	huurder	eigenaar-bewoner
directe woon- uitgaven	vraaghuur + servicekosten	brutohypotheeklasten + exploitatie-uitgaven + onroerend-goedbelasting (eigenaarsdeel) + erfpacht
	<b>BRUTOHUUR</b> - niet-subsidiabele servicekosten <b>BASIS HUUR</b> - individuele huursubsidie - huurgewenningsbijdrage	<b>BRUTOWOONUITGAVEN</b> +/- fiscaal effect - subsidie eigen woning
A	<b>NETTOHUUR</b>	<b>NETTOWOONUITGAVEN</b>
B	netto-beschikbaar huishoudinkomen	netto-beschikbaar huishoudinkomen
$\frac{A}{B} * 100 \%$	nettohuurquote	nettowoonuitgavenquote

Op een zo systematisch mogelijke wijze zijn in het buitenland bij ministeries, onderzoeksinstituten en statistische bureaus gegevens verzameld.

Met het oog op een optimale vergelijkbaarheid is naar bronnen gezocht waarvan de gehanteerde definities aansluiten bij die van het Nederlandse Woningbehoeftenonderzoek (WBO). Ook moesten gegevens over inkomens en woonuitgaven voor zowel de huur- als de koopsector uit één enquête afkomstig zijn. Deze enquête moest bovendien van recente datum zijn en de mogelijkheid bieden bruto en netto woonuitgaven te scheiden.

Bij de verwerking van de gegevens is zo veel mogelijk gewerkt volgens bovenstaand woonuitgavenschema, dat is afgeleid van een uitgebreid woonuitgavenschema dat Van Fulpen heeft ontwikkeld. Nadat in het begin van de jaren tachtig de Interdepartementale Werkgroep Woonlasten (IWW) en de Raad van Advies voor de Volkshuisvesting (RAVO) dit schema zijn gaan gebruiken vormt het de basis voor veel woonuitgavenonderzoek in Nederland. De woonuitgaven-definitie is in dit onderzoek beperkt tot de directe of netto uitgaven. Vaste bijkomende woonuitgaven (onder meer servicekosten, gebruikersdeel onroerend-goedbelasting), variabele bijkomende woonuitgaven (gas, water, elektra, voorzieningen) en overige woonuitgaven (garage, meubilering/stoffering, inboedelverzekering) zijn buiten beschouwing gelaten.

De samenvatting van deze tweede onderzoeksfase is als volgt ingedeeld:

In paragraaf 9.2 worden de gevonden bronnen en de verschillen in de gehanteerde definities besproken. In het onderzoek worden de woonuitgaven gerelateerd aan de inkomens van huishoudens en het soort woning dat ze bewonen (koop- of huurwoning). Niet alleen bestaan er verschillen tussen de inkomens van eigenaar-bewoners en huurders, ook verschilt de opbouw van de woningvoorraad per land. Deze thema's worden in paragraaf 9.3 behandeld. Gesteld kan worden dat

onder meer vraag- en aanbodverhoudingen en de institutionele en politieke organisatie van de volkshuisvesting in een land, van grote invloed zijn op het gevoerde huisvestingsbeleid en dat deze factoren sterk worden beïnvloed door de bestaande eigendomsverhoudingen en de inkomenspositie van de bewoners in de verschillende sectoren. Dit beïnvloedt weer de verdeling van de woonuitgaven-quotes. Subsidies, premies en wetgeving zijn veelal sectorgewijs opgezet en het verloop van de woonuitgaven van huurders en eigenaar-bewoners verschilt. Om de woonquotes te kunnen vaststellen geeft paragraaf 9.4 inzicht in de gemiddelde inkomens en inkomensverdeling.

Aan de hand van de stappen uit het woonuitgavenschema (figuur 9.1) wordt in de daaropvolgende paragrafen de opbouw van de woonuitgaven in een aantal landen aan het eind van de jaren tachtig beschreven. Hierbij worden de huursector (paragraaf 9.5) en de koopsector (paragraaf 9.6) gescheiden behandeld. Ook wordt hierbij ingegaan op de verdeling van de gemiddelde bruto- en netto-woonuitgaven over verschillende klassen van nettohuishoudinkomen. Speciale aandacht zal worden geschonken aan de reductie van de woonuitgaven door subjectsubsidiëring en de fiscale behandeling van de eigen woning. Tevens zal, waar nodig, worden gewezen op verschillen in het huur- en subsidiebeleid en het fiscaal beleid.

Teneinde de gevonden woonuitgavenverdeling in de verschillende landen in een breder perspectief te plaatsen wordt in paragraaf 9.7 een korte schets gegeven van het recente volkshuisvestingsbeleid en de financiering hiervan. Hierbij is geput uit OTB-studies naar het algemeen beleidskader (Boelhouwer en Van der Heijden, 1992) en het financiële instrumentarium in de volkshuisvesting (Papa, 1992). Deze studie naar woonuitgaven, de twee genoemde studies, een studie naar stadsvernieuwing (Priemus en Metselaar, 1992) en een studie naar de fiscale behandeling van het eigen-woningbezit (Haffner, 1992) zijn onderdeel van een internationale vergelijking van volkshuisvestingsystemen waaraan het OTB sinds 1990 werkt.

Dit hoofdstuk wordt afgesloten met een korte samenvatting en enkele conclusies.

## 9.2 Bronnen en definities

In tabel 9.1 zijn enkele basisgegevens van de gebruikte bronnen gepresenteerd. Aangegeven is op welke punten de definities afwijken van het Woningbehoeftenonderzoek (WBO).

Het is opvallend dat alleen Frankrijk een onderzoek kent met een vergelijkbare omvang en systematiek als het WBO. In Denemarken, het Verenigd Koninkrijk en België is men aangewezen op resultaten van gezinsbudgetenquêtes, waarvan de steekproefgrootte beperkter is en waarbij de huisvestingsvragen minder gedetailleerd zijn. Over de laatst gehouden budgetenquête in Denemarken (1987) was door Danmarks Statistik, ten tijde van dit onderzoek, nog weinig gepubliceerd. Alleen een onderverdeling naar inkomen tussen huurders en eigenaar-bewoners bleek bruikbaar. Voor de woonuitgaven zou teruggegrepen

moeten worden op de enquête uit 1981. Omdat deze gegevens in vergelijking met die voor andere landen erg gedateerd zijn, is hiervan in deze samenvatting nauwelijks gebruik gemaakt.

Onderzoeksinstituten in Zweden en West-Duitsland hebben simulatiemodellen ontwikkeld waarmee enigszins gedateerde gegevens zijn geactualiseerd. In West-Duitsland beschikt men niet over recente inkomens- en hypotheekuitgavegegevens doordat bij de laatste Volkstelling uit 1987 geen privacy-gevoelige gegevens konden worden bevroegd. Voor België is gekozen voor gegevens uit de budget-enquête van het Centrum voor Sociaal Beleid van de Universiteit van Antwerpen omdat het Nationaal Instituut voor de Statistiek niet bleek te beschikken over bruikbare actuele woonuitgavegegevens. De statistische bureaus van Denemarken en het Verenigd Koninkrijk hebben geen onderverdeling naar 10%-groepen van het inkomen (decielen) verstrekt.

Frankrijk is binnen de EG een van de weinige landen, waar geen voorheffing op de inkomstenbelasting plaatsvindt. Er bestaat wel een jaarlijkse naheffing. Hiervan is ongeveer de helft van de huishoudens vrijgesteld. In de Enquête Logement worden hieromtrent geen vragen gesteld. Hierdoor verschilt het gehanteerde inkomensbegrip voor Frankrijk van dat in andere landen en zijn de weergegeven waarden in werkelijkheid lager (zie ook tabel 9.2).

In België, het Verenigd Koninkrijk en Zweden wordt in tegenstelling tot Nederland ook het inkomen van thuiswonende kinderen tot het nettohuishoudinkomen gerekend. Van België en Zweden is verder bekend dat ook extra inkomsten voortkomend uit de woning (respectievelijk verhuuropbrengsten en huursubsidie) bij het inkomen worden opgeteld.

De gegevens over de netto-huur lijken over het algemeen redelijk vergelijkbaar al kon niet in alle gevallen de gewenste onderverdeling naar inkomensklassen en eigendoms categorieën worden gemaakt. Voor het Verenigd Koninkrijk en Zweden zijn geen gegevens voor de gehele huursector gevonden, maar kan wel een uitsplitsing tussen sociale en particuliere huur worden gemaakt. De meest actuele berekening voor West-Duitsland heeft juist betrekking op de gehele huursector, zonder uitsplitsing tussen sociale en particuliere huur.

In de Zweedse statistieken wordt zoveel mogelijk getracht woonuitgaven te benaderen vanuit het geldende beleidsprincipe van de 'tenure neutrality'. Hiermee wordt bedoeld dat geen van de eigendomssectoren door de overheid met subsidies en fiscale tegemoetkomingen meer mag worden gestimuleerd dan een andere sector. Er wordt daarom onder meer rekening gehouden met hogere werkelijke onderhouds- en verbeteringsuitgaven voor eigenaar-bewoners, terwijl het aflossingsdeel van de hypotheekbetalingen niet wordt meegeteld (vermogensvorming). Bovendien is voor alle sectoren rekening gehouden met exploitatiekosten (kosten voor keukenvoorzieningen, wasmachine e.d.). In dit onderzoek zijn, met het oog op de internationale vergelijkbaarheid, onderhouds-, reparatie- en exploitatieuitgaven buiten beschouwing gelaten.

In publikaties over de Deense budgetenquête zijn voor de koopsector toegerekende huurwaarden in plaats van kasuitgaven gebruikt. Deze gegevens komen

**Tabel 9.1 Overzicht van de gehanteerde bronnen en definities van netto huishoudinkomen en netto woonuitgaven.**

land	naam enquête/instantie/jaar/respons	inkomen/verschil WBO-definitie	uitgaven koop/verschil WBO	uitgaven huur/verschil WBO
Neder-land	Woningbehoeftenonderzoek (WBO)/ Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS)/ 1989-'90/ 54.341	netto besteedbaar huishoudinkomen (hoofd + partner): inkomen uit arbeid, onderneming, overdrachten minus premies ziektewet en loonbelasting, excl. inkomsten woning (IHS, fiscaal, premies), inclusief kinderbijslag	hypotheeklasten (rente + aflossing), erfpacht, opstalverzekering, eigenaarsgedeelte onroerend goed belasting minus premie, ± fiscaal effect	netto-huur = kale huur plus gestandaardiseerde servicekosten minus IHS en huurwenningsbijdrage (zonder verwarming en water)
België	Budgetenquête/ Centrum voor Sociaal Beleid (CSB), Universiteit van Antwerpen/ 1988/ 3 565	/inclusief inkomen inwonende kinderen, inclusief inkomsten uit verhuur	/geen gegevens vaste bijkomende kosten, subsidie- en fiscaal effect	/inclusief verwarming en water
Dene-marken	Forbrugsundersøgelsen (verbruiks-enquête)/ Danmarks Statistik/ 1981/ 2 232	/geen	/huurwaarden	/geen
Frank-rijk	Enquête Logement (huisvestings-enquête)/ Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques/ 1988/ 35 500	/bruto inkomens door ontbreken voorheffing inkomstenbelasting in Frankrijk	/geen gegevens effect premie en fiscus	/geen
Ver. Konin-krijk	Family Expenditure Survey (FES) (gezinsuitgavenenquête)/ Central Statistical Office/ 1988/ 7 265	/inkomen alle leden huishouden, inclusief housing benefit	/hypotheeklasten minus fiscaal effect	/exclusief servicekosten
West-Duits-land	Model Institut Wohnen und Umwelt Darmstadt. Einkommens und Verbrauchsstichprobe ('83)/ 50 000/ Huren: 1%-Wohnungsstichprobe Volkszählung '87/ '87-'88/ 1% woningen ('87)	/opwaarts gecorrigeerde netto-inkomsten van 1983	alleen gegevens huurders	/alleen 'pure' huurwoningen en huishoudinkomen < 5000 DM per maand
Zweden	Model National Swedish Institute of Building Research met Bostads- och hyresundersökningen (BHU) '85 (huishoudens- en huurenquête)/ 1991/ 12 315	/inkomen alle leden huishouden, incl. subjectsubsidie	/excl. aflossingen (onderhoud, exploitatie en verbetering in dit hoofdstuk buiten beschouwing gelaten)	/incl. verwarming en water en uitgebreide servicekosten



daardoor in deze vergelijking niet van pas. Zoals eerder vermeld, ontbreken ook voor West-Duitsland bruikbare gegevens over de woonuitgaven in de koopsector. In de Franse en Belgische enquêtes is niet gevraagd naar het fiscale effect van het eigen-woningbezit, zodat hiermee bij de berekening van de nett woonuitgaven geen rekening kon worden gehouden.

### 9.3 Omvang van de eigendomssectoren

Tabel 9.2 geeft een overzicht van de gemiddelde opbouw van de woningvoorraad in de onderzochte landen. De verschillen in eigendomsverhoudingen in de woningvoorraad van deze landen vormen een deel van de verklaring voor verschillen in de verdeling van de woonuitgaven. Gesteld kan worden dat door verschillen in de samenstelling van de woningvoorraad een fundamenteel verschillende uitgangspositie bestaat voor het vormgeven van volkshuisvestingsbeleid, waarvan het woonuitgavenbeleid een onderdeel vormt. Ook de ruimtelijke diversiteit tussen en binnen landen en de organisatie en handelswijze van politieke krachten en voor de volkshuisvesting relevante instellingen, kunnen worden gezien als oorzaken voor de verscheidenheid in opbouw van de woonuitgaven tussen landen.

Het meest in het oog springende verschil betreft de verhouding tussen de relatieve hoeveelheid koop- en huurwoningen in een land.

In het Verenigd Koninkrijk, België en Denemarken zijn relatief veel koopwoningen beschikbaar. In de afgelopen jaren is de eigendomsquote in deze landen, mede als gevolg van het gevoerde overheidsbeleid, sterk gestegen.

De scheiding tussen particuliere en sociale-huurwoningen kan niet in alle landen eenvoudig worden gemaakt. In Zweden, Nederland en vooral West-Duitsland zijn veel particuliere huurwoningen met overheidssubsidies gebouwd. In Nederland en Zweden zijn huurwetgeving en woningverdeling in de sociale en particu-

**Tabel 9.2 Verdeling van de woningvoorraad naar eigendomssectoren in zeven Westeuropese landen aan het eind van de jaren tachtig**

	koop	particulie- re huur	sociale huur	coöpe- ratief	overig/ onbekend
Nederland	44	12	44	-	-
België	65	26	6	-	3
Denemarken	55	18	17	4	6
Frankrijk	54	20	17	-	9
Verenigd Koninkrijk	68	8	24	-	-
West-Duitsland	42	42	16	-	-
Zweden	43	21	21	15	-

Bron: Boelhouwer en Van der Heijden 1992b, p. 252, cijfers voor België afkomstig uit de CSB-enquête 1988.

liere sector grotendeels gelijkgeschakeld.

In de jaren tachtig is één vijfde deel van de Engelse voorraad gemeentelijke huurwoningen aan de zittende bewoners verkocht. Dit zorgde niet alleen voor een groei van de eigendomsquote maar ook voor een marginalisering van de sociale huursector.

Het aandeel sociale-huurwoningen in Nederland is groot, waardoor de huurders-samenstelling in deze sector aanzienlijk gevarieerder is dan in het buitenland.

## 9.4 De gemiddelde inkomens en de inkomensverdeling

### 9.4.1 Gemiddelde inkomens

Tabel 9.3 geeft een overzicht van de gevonden gemiddelde netto-beschikbare inkomens per sector. Voor Zweden, West-Duitsland en Denemarken bleken de gewenste gegevens grotendeels niet voorhanden.

De gemiddelde huishoudinkomens van eigenaar-bewoners en met name de houders van een hypotheek zijn gemiddeld hoger dan die van de huurders.

Het grootst zijn de inkomensverschillen tussen huurders en eigenaar-bewoners in Frankrijk en tussen de bewoners van een sociale-huurwoning en hypotheekhouders in het Verenigd Koninkrijk. Nederland valt op door het geringe inkomensverschil tussen bewoners van de sociale en de particuliere huursector.

### De inkomensverdeling in de huursector

Om inzicht te krijgen in de verdeling van de huishoudens naar inkomen, is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van 'decielen'. Met een deciel wordt een groep van tien procent van de huishoudens aangeduid. Hiertoe zijn eerst de huishoudensinkomens van laag naar hoog gerangschikt en vervolgens opgedeeld in tien groepen van gelijke grootte. De opgenomen gemiddelden wijken een enkele

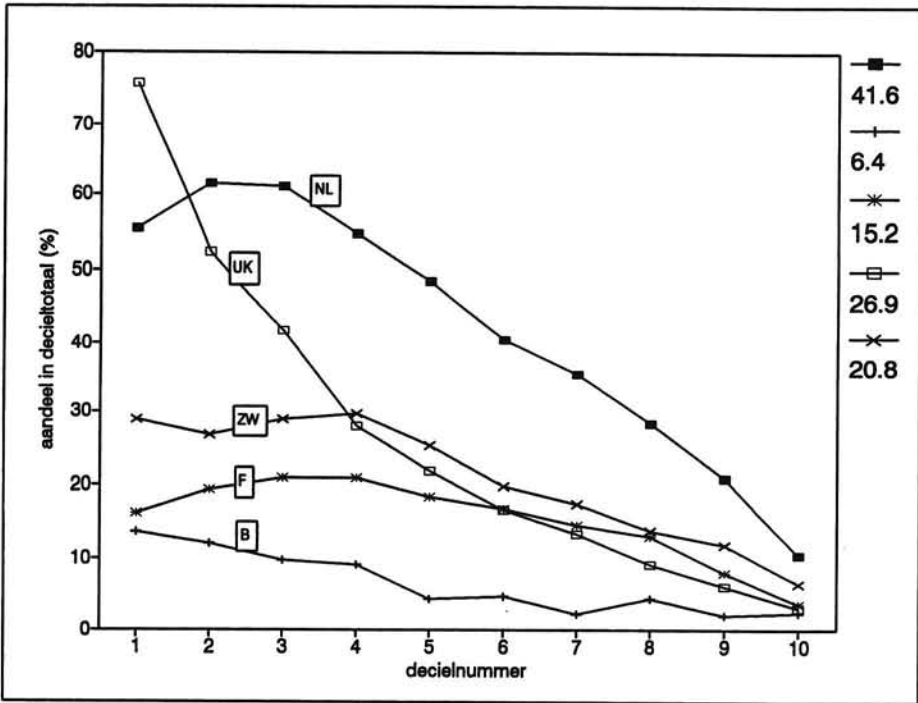
**Tabel 9.3** Gevonden netto-beschikbare huishoudinkomens per maand in zes Westeuropese landen, diverse jaren, Nederlandse guldens per maand

	jaar	huur	sociale huur	particu- liere huur	koop	hypotheek- houders	totaal
België	1988	2680	2260	2780	3340	n.b.	3100
Frankrijk	1988	3040	2730	3250	4690	n.b.	3480
Nederland	1989	2500	2426	2745	3750	40430	3065
Ver.Koninkrijk	1988	n.b.	1832	2409	n.b.	4550	3210
West-Duitsland	1988	2931 <sup>1</sup>	n.b.	n.b.	3900 <sup>2</sup>	n.b.	n.b.
Zweden	1987	2470	n.b.	n.b.	3980	n.b.	n.b.

<sup>1</sup> Huurders van pure huurwoningen met inkomen van minder dan 5000 DM per maand.

<sup>2</sup> Inkomen periode 1985 tot 1987 (prijzen 1987) van niet-verhuizers uit sociaal-economisch panel 1984/1987.

**Figuur 9.2** Verdeling van het relatieve aandeel huishoudens in een sociale huurwoning per inkomensklasse in vijf Westeuropese landen aan het eind van de jaren tachtig, procenten



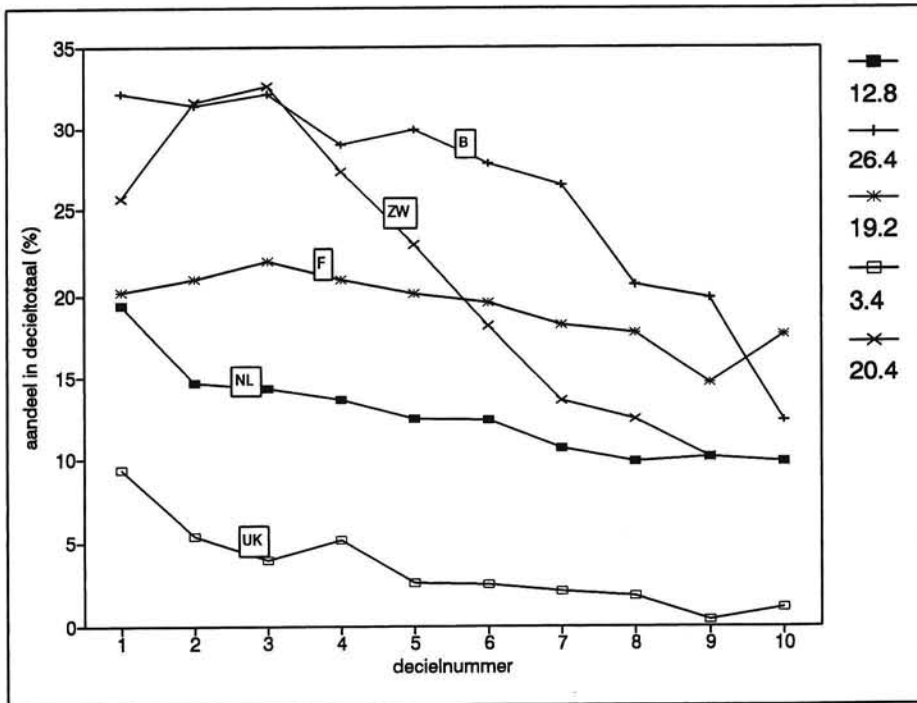
maal af van die in de voorgaande tabel (9.3) omdat hier gewerkt is met huishoudens waarvan zowel het inkomen als de woonuitgaven bekend zijn.

In Nederland woonden in 1989 41,6 % van de huishoudens (zie figuur 9.2) in een sociale-huurwoning. Zoals ook het geval is in andere landen, ligt het aandeel hoger naarmate het inkomen geringer is. Dankzij het grote aanbod is de inkomensopbouw in Nederland minder eenzijdig dan in met name België en het Verenigd Koninkrijk waar de sector sterker is gemarginaliseerd.

De particuliere huursector (figuur 9.3) neemt in Nederland en het Verenigd Koninkrijk een minder prominente plaats in dan in landen als West-Duitsland en België.

In België vormt de kleine sociale huursector voor huishoudens die geen woning kunnen of willen kopen nauwelijks een alternatief, waardoor een beroep op de particuliere huursector nodig blijft. In West-Duitsland is moeilijk onderscheid tussen sociale en particuliere huurwoningen te maken. Sinds de Tweede Wereldoorlog hebben veel particuliere investeerders met hulp van subsidies en fiscale tegemoetkomingen sociale-huurwoningen gebouwd. Na het verstrijken van de

**Figuur 9.3** Verdeling van het relatieve aandeel huishoudens in een particuliere huurwoning per inkomensklasse in vijf Westeuropese landen aan het eind van de jaren tachtig, procenten



subsiidiertermijn geldt voor deze woningen de huurwetgeving voor de particuliere huursector.

Ook in de particuliere huursector zijn lage inkomensgroepen oververtegenwoordigd, maar is de concentratie geringer dan in de sociale huursector.

#### De inkomensverdeling in de koopsector

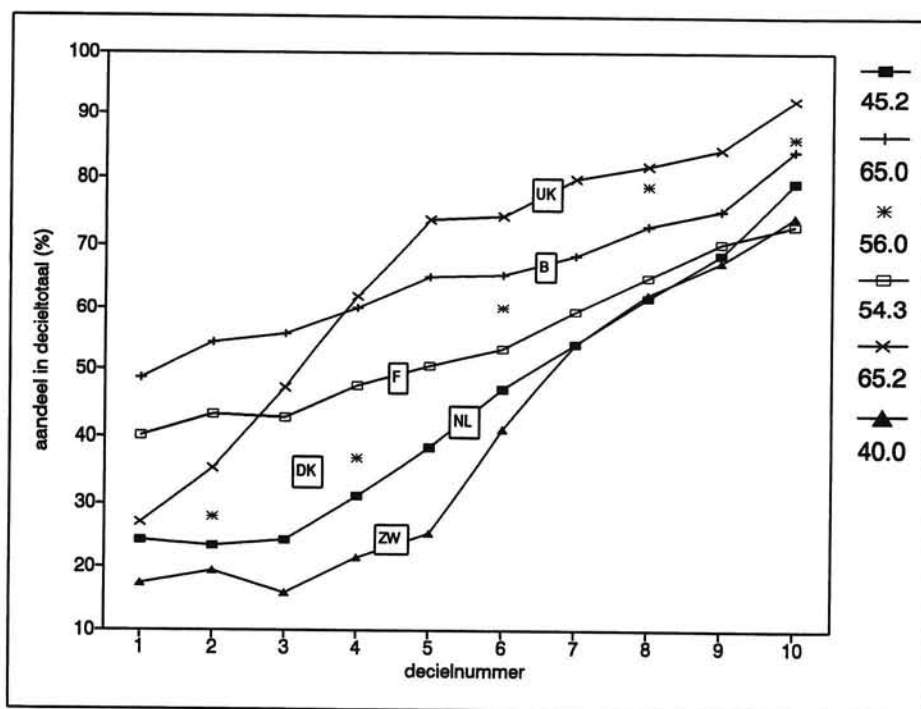
Figuur 9.4 geeft voor een aantal landen per tien-procentgroep (decieel) het percentage eigenaar-bewoners weer van alle huishoudens (eigendomsquote) in het betreffende decieel. Voor Denemarken kon slechts een indeling in inkomensklassen worden gemaakt (zie voetnoot).

In alle landen is het aandeel huishoudens dat een koopwoning bezit groter, naarmate het beschikbare inkomen hoger ligt. De spreiding rond de gemiddelde eigendomsquote is echter groot. In het Verenigd Koninkrijk is de eigendomsquote voor de modale inkomensklasse (decieel 5) dicht genaderd tot de waarde van de quote in de hoogste inkomensdecieel. In België en Frankrijk zijn ook in de lagere inkomensdecieel relatief veel eigenaar-bewoners te vinden.

**Tabel 9.4** Verdeling van het aandeel eigenaar-bewoners zonder hypotheek als percentage van alle eigenaar-bewoners per inkomensdeciël in vier Westeuropese landen, 1988-1989

	jaar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	totaal
Nederland	1989	69,0	68,9	51,4	33,8	21,8	17,2	15,2	13,2	9,8	12,3	23,2
België	1988	90,5	85,7	74,5	65,6	51,2	44,2	32,8	36,5	34,4	35,3	53,0
Frankrijk	1988	90,8	84,5	71,3	66,6	54,3	46,7	40,2	33,0	33,7	34,2	51,7
Ver.Konink.	1988	86,3	83,7	72,2	50,6	36,6	28,6	21,1	21,3	20,6	17,6	36,5

**Figuur 9.4** Verdeling van het aandeel eigenaar-bewoners per inkomensklasse in zes Westeuropese landen, diverse jaren, in procenten



Tabel 9.4 laat zien dat in de hiervoor genoemde landen het aandeel eigenaar-bewoners zonder hypotheek relatief hoog is, deze huishoudens zijn met name te vinden onder huishoudens met lage inkomens. Het gaat hierbij om oudere huishoudens die de hypotheek al volledig hebben afbetaald en na hun pensionering in de lagere inkomensdecielen terecht zijn gekomen.

De tabel laat tevens zien dat de hypotheekhouders in Nederland in de midden- en hoge-inkomensgroepen relatief veel voorkomen. In paragraaf 9.6.1, waarin de woonuitgavenverdeling in de koopsector centraal staat, worden kort de meest gangbare hypotheekvormen beschreven.

In Nederland is de looptijd van leningen relatief lang. Verder kent geen ander land bij de inkomstenbelasting een ongelimiteerde progressieve aftrek van hypotheekrente waardoor eigenaar-bewoners in Nederland minder geneigd zijn om hypotheekleningen te vervroegen of te lossen (zie ook Haffner, 1992).

## **9.5 Woonuitgavenverdeling in de huursector**

### **9.5.1 De gemiddelde woonuitgaven**

In tabel 9.5 is de opbouw van de woonuitgaven van huurders in de onderzochte landen weergegeven. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen huurders die een sociale huurwoning en huurders die een commerciële huurwoning bewonen. Als vergelijkingsjaar is 1988 aangehouden. In drie van de zeven landen waren de statistieken uit dit jaar beschikbaar. Voor de landen waar dit niet het geval was (Nederland 1989), Denemarken (1981) en de BRD (1987) zijn de bedragen op basis van de loon- en huurontwikkeling in de desbetreffende landen aangepast. Voor Zweden zijn wel de meest recente gegevens uit 1991 aangehouden. Een vergelijking met de overige landen is voor dit land namelijk onmogelijk. Zo ontbreekt het gemiddeld inkomen voor de huurders en zijn in de huur tevens de bedragen aan energie en water en de in Scandinavië gebruikelijk uitgebreide servicekosten opgenomen. Voor Denemarken was het overigens wel mogelijk om dit onderscheid in de huur aan te brengen. Het voordeel van de gekozen methodiek is dat nu een eenduidig vergelijkingskader beschikbaar is.

Voor vier van de zes landen was het mogelijk om de brutohuur vast te stellen. Deze komt in Nederland (*f* 443,-) en Frankrijk (*f* 459,-) redelijk overeen, terwijl de brutohuur in België (*f* 404,-) enigszins lager en in de BRD (*f* 526,-) hoger uitkomt dan in Nederland. De brutohuur in het Verenigd Koninkrijk is duidelijk het laagst in 1988 (*f* 315,-).

Overigens is in België de individuele huursubsidie reeds verwerkt. De nettohuur wordt immers per complex door de verhuurder op basis van de brutohuur en de inkomensverdeling vastgesteld. De brutohuren in de beide landen zijn vrijwel gelijk, wanneer voor België een vergelijkbaar bedrag aan individuele huursubsidie wordt aangehouden als voor Nederland.

Ook in Nederland (*f* 39,-), Frankrijk (*f* 75,-) en de BRD (*f* 39,-) worden de bruto-huurlasten verlaagd. Het betreft hier gemiddelden voor alle huurders. Afhankelijk van het aandeel huurders dat de subsidie ontvangt, zal ook de gemiddelde huursubsidie per ontvanger sterk per land kunnen variëren. Van de zes in de analyse betrokken landen kent het Verenigd Koninkrijk veruit de laagste gemiddelde nettohuur. De in de vergelijking met de overige landen toch

**Tabel 9.5 Opbouw van de gemiddelde woonuitgaven in de huursector in zeven Westeuropese landen in gulden in 1988**

	Neder- land	België	Dene- marken	Frank- rijk	Verenigd Konink.	West Zweden <sup>1)</sup> Duitsl.	
<b>TOTALE HUUR</b>							
brutohuur	443	404	-	459	315 <sup>2)</sup>	526	-
individuele huursubsidie	39	n.v.t.	-	75	134	39	-
nettohuur	404	404	570	384	181	487	-
netto-huishoudinkomen	2.466	2.682	3.389	3.037 <sup>3)</sup>	1.942	2.931	-
netto-huurquote (%)	16,4	15,1	16,8	12,6	9,3	16,6	-
<b>SOCIALE HUUR</b>							
brutohuur	429	290	-	359	287	-	1009
individuele huursubsidie	43	n.v.t.	-	109	145	-	309
nettohuur	386	290	-	250	142	-	700
netto-huishoudinkomen	2.392	2.263	-	2.734 <sup>3)</sup>	1.832	-	-
netto-huurquote (%)	16,1	12,8	-	9,2	7,8	-	-
<b>PARTICULIERE HUUR</b>							
brutohuur	484	430	-	529	431 <sup>2)</sup>	-	960
individuele huursubsidie	22	n.v.t.	-	51	86	-	221
nettohuur	462	430	-	478	345	-	739
netto-huishoudinkomen	2.707	2.776	-	3.249 <sup>3)</sup>	2.409	-	-
netto-huurquote (%)	17,1	15,5	-	14,7	14,3	-	-

<sup>1)</sup> 1991

<sup>2)</sup> commerciële sector inclusief gemeubileerd

<sup>3)</sup> exclusief (naheffing) inkomstenbelasting

<sup>4)</sup> schatting

al lage brutohuur van f 315,-, wordt met het hoogste bedrag aan individuele huursubsidie (f 134,-) tot een nettohuur van slechts f 181,- gereduceerd.

Daar voor de meeste landen ook het netto-huishoudinkomen bekend is, kan met behulp van de nettohuur de netto-huurquote worden vastgesteld. Hierbij wordt nogmaals opgemerkt dat het slechts een deling van het gemiddelde inkomen en de gemiddelde nettohuur betreft, waarbij geen rekening wordt gehouden met de verdeling van de huishoudens over de woningen.

Een tweede mogelijkheid om de gemiddelde netto-huurquote voor alle huurders samen te bepalen is echter om voor ieder huishouden afzonderlijk eerst de netto-huurquote vast te stellen, deze vervolgens voor alle huishoudens op te tellen en tenslotte te delen door het aantal huishoudens. Dat dit tot andere quoten kan leiden dan de in dit onderzoek gehanteerde methodiek, kan geïllustreerd worden met het Nederlandse voorbeeld. Zo bedraagt de netto-huurquote volgens tabel 9.5 voor Nederland 16,4%. Wanneer echter de quoten van alle huurders samen worden genomen en er gedeeld wordt door het aantal huurders,



ontstaat er een quote van 19,7% (peiljaar 1989). Deze variant, waarbij rekening wordt gehouden met de verdeling van de huishoudens over de woningen, is de meest nauwkeurige quote en wordt in Nederlandse WBO-analyses over het algemeen ook gebruikt. Voor dit onderzoek was het echter niet mogelijk om de buitenlandse databestanden op deze manier te analyseren. Wel kon per huurdersgroep (bijvoorbeeld de indeling in decielen of de verdeling naar sociale en commerciële huurwoningen) de gemiddelde huur en het gemiddelde inkomen worden vastgesteld. Zoals aangegeven, werd om de netto-huurquote te bepalen vervolgens het gemiddelde van de beide variabelen gedeeld, waardoor de netto-huurquote ontstond. Wanneer het aantal subgroepen (bijvoorbeeld 10 inkomenscategorieën) toeneemt, zal ook de afwijking met de anders berekende netto-huurquote kleiner worden.

Omdat in landen met een naar verhouding hoge huur, ook het nettoinkomen aanmerkelijk hoger ligt dan in Nederland, is de overeenkomst tussen de gemiddelde netto-huurquote in de zes landen groter dan die van de gemiddelde nettohuur. Zo komt de netto-huurquote in Denemarken (16,8%), en de BRD (16,6%) sterk overeen met de quote in Nederland (16,4%). Omdat het netto-huishoudinkomen in België enigszins hoger is dan in Nederland, is, ondanks een gelijke nettohuur van f 404,-, ook de netto-huurquote (15,1%) in België enigszins lager. Een vergelijkbaar verschijnsel doet zich in sterkere mate ook in Frankrijk voor: de netto-huurquote (12,6%) komt aanzienlijk onder die van Nederland uit. Hierbij dient echter bedacht te worden dat het nettoinkomen exclusief de inkomstenbelasting is weergegeven. Zoals wel meer gebruikelijk in Zuid Europese landen, wordt op het inkomen van Franse huishoudens door de werkgever geen loonbelasting ingehouden. Deze wordt achteraf via een naheffing van de inkomstenbelasting in rekening gebracht. De gepresenteerde huurquote is dan ook niet vergelijkbaar met de quote in de andere landen.

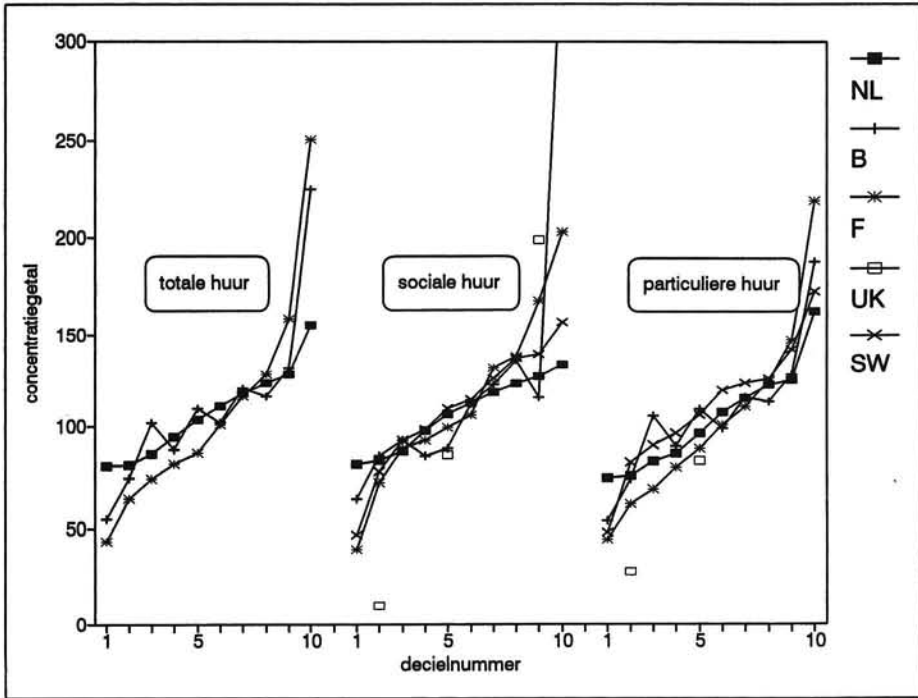
Een duidelijk lage netto-huurquote wordt in het Verenigd Koninkrijk (9,3%) vastgesteld. Deze lage quote wordt voor een belangrijk deel bepaald door het naar verhouding hoge bedrag aan individuele huursubsidie dat via de Housing Benefit door de huurders ontvangen wordt.

Behalve de huurutgaven voor de gehele huursector, geeft tabel 9.5 voor vijf landen ook nog inzicht in de verdelingen voor de sociale en commerciële sector. Voor alle landen geldt dat de netto-huurquoten in de commerciële huursector hoger uitkomen dan die in de sociale huursector. In Nederland is dit verschil overigens duidelijk minder groot dan in het Verenigd Koninkrijk, België en Frankrijk.

### **9.5.2 Verdeling van de woonuitgaven in de huursector naar huishoudinkomen**

In deze paragraaf wordt de gevonden verdeling rond de gemiddelde waarden voor verschillende klassen van het huishoudinkomen weergegeven. Hiervoor zijn wederom tien-procentgroepen (decielen) gebruikt. In een bijlage bij deze samenvatting (bijlage 7) zijn voor alle onderscheiden categorieën uit het woonlastenschema verdelingen opgenomen. De beschrijving in dit hoofdstuk is beperkt tot twee kernbegrippen: nettowoonuitgaven (figuur 9.5) en netto-woon-

**Figuur 9.5** Verdeling van de nettohuren rond de gemiddelde waarde (concentratiegetallen) naar inkomenscategorie in vijf Westeuropese landen, diverse jaren

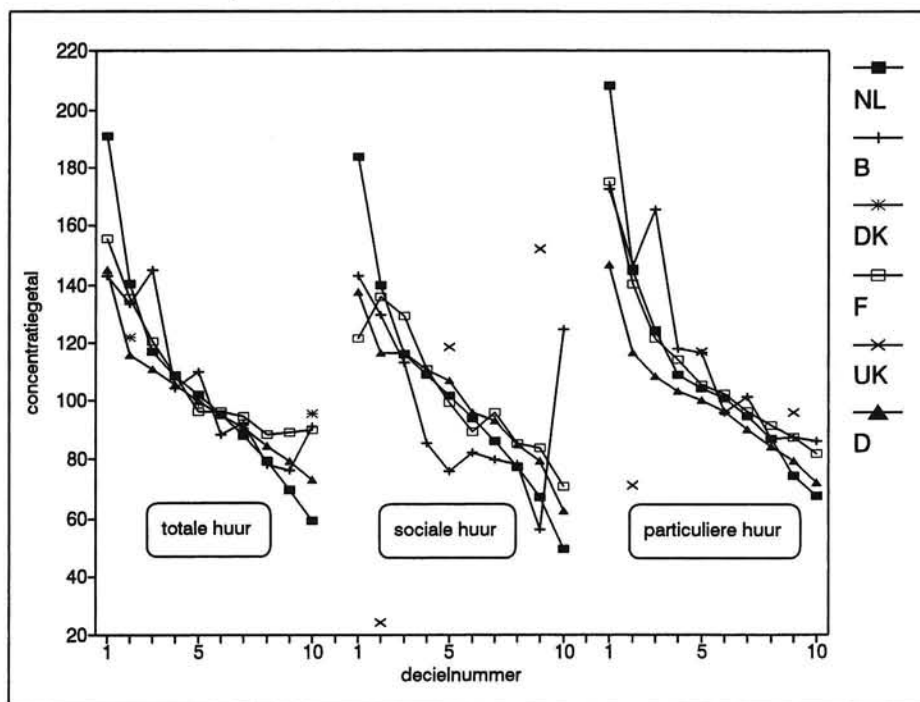


<sup>1</sup> Nederland (1989), België, Frankrijk en het Verenigd Koninkrijk (1988), Zweden (1991).

<sup>2</sup> Voor het Verenigd Koninkrijk is geen decielindeling bekend, maar zijn de waarden weergegeven voor respectievelijk het laagste kwartiel, de mediaan en het hoogste kwartiel van de inkomensverdeling.

quotes (figuur 9.6). De absolute hoogte van deze variabelen is in de vorige paragraaf al besproken. Hier wordt de nadruk gelegd op een vergelijking van de scheefheid in de verdeling rond deze waarde. Dit is inzichtelijk gemaakt door de gemiddelde waarde op 100 te stellen (bijvoorbeeld nettohuur voor de gehele huursector in 1989 in Nederland f 420,-). De nettohuur voor huishoudens uit het tweede inkomensdecil bedroeg f 340,-. Dit is 81 % van de gemiddelde waarde ( $((340/420) \cdot 100 \%)$ ). Dit is tevens het 'concentratie-getal' voor het tweede decil zoals is weergegeven in figuur 9.5. Deze figuur laat zien dat het nettohuurniveau toeneemt, naarmate het inkomen hoger ligt.

**Figuur 9.6** Verdeling van de nettohuurquotes rond de gemiddelde waarde (concentratiegetallen) naar inkomenscategorie in zes Westeuropese landen, diverse jaren



<sup>1</sup> Nederland (1989), België, Frankrijk en het Verenigd Koninkrijk (1988), Denemarken (1981) en West-Duitsland (1992).

<sup>2</sup> Voor het Verenigd Koninkrijk is geen decielindeling bekend, maar zijn de waarden weergegeven voor respectievelijk het laagste kwartiel, de mediaan en het hoogste kwartiel van de inkomensverdeling.

Ook kan worden afgelezen dat in Nederland in de huursector het minste verband bestaat tussen nettohuurhoogte en nettohuishoudinkomen en de scheefheid in de woonruimteverdeling dus het grootst is. Voor zowel de sociale- als de particuliere huursector kennen de berekende concentratiegetallen namelijk de minste variatie en dus een vlakker verloop.

De variatie is het grootst in Zweden en het Verenigd Koninkrijk.

Een deel van deze geringe variatie in Nederland kan worden verklaard uit de geringere reductie van de basishuren door huursubsidie in Nederland. Voor de laagste inkomensgroepen in een sociale-huurwoning zorgde subjectsubsidiëring in Nederland voor een reductie van de huren van iets meer dan tien procent, terwijl bij HLM-huurders in Frankrijk de huren met een derde worden vermin-

derd en bij huurders van gemeentewoningen in het Verenigd Koninkrijk de huren zijn gehalveerd.

De variatie van de nettohuurquotes voor huishoudens gerangschikt naar inkomen is weergegeven in figuur 9.6. Voor de figuur is voor West-Duitsland gebruik gemaakt van Ulbrich (1991).

Voor Zweden zijn woonquotes berekend door aan te nemen dat de inkomens uit het tweede tot negende deciel exact tussen het deciel-minimum en deciel-maximum liggen. Gemiddelde inkomens per deciel worden in de gebruikte bron (Turner et al. 1991) niet genoemd.

Naarmate het inkomen hoger ligt, wordt er relatief minder aan nettohuur uitgegeven. De hoogste nettohuurquotes zijn dan ook te vinden in de laagste inkomensdecielen. Subjectsubsidies zorgen overal voor de grootste reductie van de huurquote bij de lagere inkomensgroepen. De geringe spreiding van de nettohuurniveaus voor de verschillende inkomensklassen leidt ertoe dat de hoogten van de nettohuurquotes in Nederland een relatief grote variatie te zien geven.

Zowel in de sociale als in de particuliere huursector besteden huishoudens met een subminimaal inkomen (deciël 1) meer dan een derde van hun netto-inkomen aan nettohuur. Alleen in Zweden lijken de lasten vergelijkbaar zwaar te zijn.

In het Verenigd Koninkrijk liggen de nettohuurquotes juist hoger naarmate het inkomen hoger ligt. Dit is mogelijk doordat de huren van uitkeringsgerechtigden volledig door de sociale dienst worden overgenomen. Deze vorm van huursubsidie wordt in tegenstelling tot andere landen niet door het ministerie van volkshuisvesting, maar door dat van sociale zaken bekostigd. Alhoewel de woonquotes hierdoor laag zijn is de armoedeval extreem groot. Verder wordt het als een nadeel beschouwd dat de extra opbrengsten uit huurverhogingen (besparingen bij volkshuisvesting) automatisch leiden tot hogere 'housing benefit' uitgaven (uitgaven sociale zaken) en hogere winsten van particuliere huiseigenaren.

De spreiding van de nettohuurquotes in de sociale huursector in Frankrijk lijkt weinig te verschillen van die in de particuliere huursector. Er kan nog worden gewezen op de lagere nettohuurquote van sociale huurders uit het eerste deciel dan van huurders uit het tweede deciel. Dit verschijnsel is niet terug te vinden in de particuliere huursector en wordt veroorzaakt doordat veel HLM-woningen na een renovatie zijn geharmoniseerd (conventionnés), wat voor huurders de mogelijkheid gaf gebruik te maken van een gunstiger subjectsubsidieregeling.

## **9.6 Woonuitgavenverdeling in de koopsector**

### **9.6.1 De gemiddelde woonuitgaven**

In tabel 9.6 zijn de gemiddelde woonuitgaven voor de koopsector weergegeven. Er is onderscheid gemaakt tussen alle eigenaar-bewoners tezamen en eigenaar-

bewoners met hypotheek. Zoals in paragraaf 9.3.2 werd geconstateerd, heeft in Nederland driekwart van de eigenaar-bewoners een hypotheek. In andere landen is dit aandeel aanmerkelijk lager, waardoor verwacht kan worden dat de bruto woonuitgaven voor alle eigenaar-bewoners tezamen in Nederland het hoogst zijn. De gemiddelde brutowoonlygaven voor België en Frankrijk, waar minder dan de helft van de eigenaar-bewoners een hypotheek bleek te hebben, liggen aanmerkelijk lager dan in Nederland.

Alhoewel de gegevens voor West-Duitsland minder betrouwbaar zijn, duiden ze op een iets hoger uitgavenniveau dan in Nederland. De gemiddelde Zweedse eigenaar-bewoner is op 1 januari 1991 maandelijks het meest aan rente en aflossing kwijt.

Met de gegevens voor hypotheekhouders is een beperkte vergelijking mogelijk tussen Nederland, België, Frankrijk en het Verenigd Koninkrijk. In Frankrijk liggen de brutowoonlygaven voor hypotheekhouders op een hoger niveau dan in Nederland. België lijkt een relatief goedkoop land voor eigenaar-bewoners.

In het Verenigd Koninkrijk maken de meeste huishoudens (zo'n 80 %) gebruik van de mogelijkheid om renteaftrek met de geldverstrekker te verrekenen. Dit systeem wordt Mortgage Interest Relief at Source (MIRAS) genoemd. Alleen

**Tabel 9.6 Opbouw van de gemiddelde woonuitgaven in de koopsector in zes Westeuropese landen**

	Neder- land	België	Frank- rijk	Verenigd Konink.	West- Duitsl.	Zweden
jaar	1989	1988	1988	1988	85-87	1991
<b>TOTALE KOOP</b>						
brutohypotheekuitgaven	614	-	-	-	-	1076
- rijksbijdrage	59	-	-	-	-	73
- woonsubsidie (zoals Wohngeld)	n.v.t.	-	29	-	-	28
uitgaven voor fiscus	555	-	361	-	-	975
- fiscaal effect	121	-	-	-	-	296
nettowoonlygaven	434	-	-	-	-	679
nettohuishoudinkomen	3753	3344	4687	-	3899	-
nettowoonlyquote (%)	11,6	-	-	-	-	-
<b>HYPOTHEEKHOUDERS</b>						
brutohypotheekuitgaven	788	-	-	-	-	-
- rijksbijdrage	73	-	-	-	-	-
- woonsubsidie	n.v.t.	n.v.t.	61	-	-	-
uitgaven voor fiscus	715	-	748	-	-	-
- fiscaal effect	170	-	-	-	-	-
nettowoonlygaven	544	-	-	631	-	-
nettohuishoudinkomen	4046	-	-	4547	-	-
nettowoonlyquote(%)	13,4	-	-	13,9	-	-

voor huishoudens met hogere inkomens kan het voordelig zijn zelf renteaftrek op het aangiftebiljet inkomstenbelasting op te voeren en geen gebruik te maken van de rente-korting die de bank aanbiedt. In de Family expenditure Survey, die in dit onderzoek als gegevensbron is gebruikt, is niet gevraagd naar het fiscale effect, maar naar de nettowoonuitgaven (na fiscaal effect door MIRAS). Uit tabel 9.6 blijkt dat de gemiddelde hypotheekhouder in het Verenigd Koninkrijk hogere nettowoonuitgaven kent dan die in Nederland.

Het effect van objectsubsidies kon alleen worden berekend voor Zweden en Nederland. In ons land zijn er welliswaar geringere bedragen mee gemoeid, maar is de relatieve reductie van de woonuitgaven groter.

Door Haffner (1992) is in opdracht van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) recent een onderzoek afgesloten naar de financiering, subsidiëring en fiscale behandeling van representatieve kopers met verschillende inkomens en huishoudensamenstelling in het eerste jaar na aankoop van een woning. Hieruit bleek dat met name de aankoopkortingen voor zittende huurders van gemeentewoningen ('Right to Buy') forse reducties van de financieringslasten teweegbrengen. Verder blijkt uit het onderzoek van Haffner dat de Nederlandse premiekoop-A regeling relatief gunstig uitwerkt voor kinderloze huishoudens. In andere landen (België, Frankrijk en West-Duitsland) zijn aankooppremies of laagrentende leningen vooral gunstig voor huishoudens met (veel) kinderen.

In alle landen (met uitzondering van Nederland en België) bestaan individuele inkomensafhankelijke woonsubsidies voor eigenaar-bewoners. Gegevens over het effect hiervan ontbreken grotendeels. De gemiddelde reductie is voor zover bekend bij eigenaar-bewoners geringer dan bij huurders. Dit is natuurlijk deels een gevolg van de betere inkomenspositie van de gemiddelde eigenaar-bewoner.

Over het fiscale effect zijn alleen gegevens voor Zweden en Nederland bekend. In de overige landen wordt in de statistieken en bij de berekening van de 'nettowoonquote' gewerkt met de woonuitgaven voor de fiscale behandeling. In het Verenigd Koninkrijk kent men alleen de woonuitgaven na fiscale behandeling.

Volgens Haffner (1992, p.169) is het profijt bij de behandeling van de eigenwoning in de inkomstenbelasting bepalend voor de hypotheekvorm die doorgaans in een land wordt gekozen (zie tabel 9.7). In Denemarken is bij wet bepaald dat de rentevoet gedurende de hele looptijd van de hypotheek gelijk is. Traditioneel wordt ook in Frankrijk en België voor een vaste rentevoet gekozen.

Sinds kort mogen in Engeland ook particuliere banken hypotheek verstrekken. Hier kan men korte rentevaste perioden bedingen. De meerderheid van de hypotheekleningen kent echter een variabele rentevoet, waarbij de (hoge) dagrente de maandelijkse hypotheeklast bepaalt. Geldverstrekkers in Nederland bieden niet alleen de langste looptijden, maar stellen ook de laagste eisen aan de omvang

**Tabel 9.7 Representatieve financiering voor kopers van een bestaande woning, gemiddelde verwervingsprijs, brutofinancieringslasten in het eerste jaar na aankoop en nettofinancieringslasten na effect inkomstenbelasting voor eigenaar-bewoners met een gemiddeld inkomen voor vijf Westeuropese landen in 1990**

	soort hypotheek	type rente	rente-stand (%)	loop-tijd (jaren)	financiering (%) <sup>1</sup>	verwervingsprijs	bruto financieringslast	na inkomstenbelasting (% bruto last)
Nederland	spaar	5-jaar	9,2	30	90	202 000	19 580	75
België	annuitair	5-jaar	10,3	20	61	155 000	13 613	94-101 <sup>2</sup>
Denemarken	gemengd <sup>3</sup>	vast	11,0	30	80	160 000	33 707	59
Frankrijk	annuitair	vast	10,9	18	70-80	157 000	17 286	89-93 <sup>2</sup>
Ver.Koninkrijk	spaar	variabel	14,4	25	70	201 000	23 195	85
West Duitsland	annuitair	5-jaar	9,0	25	70-80	312 000	25 824	81-91

Bron: Haffner 1992, p. 171, 174, 185 en 186.

<sup>1</sup> aandeel van de verwervingsprijs (incl. bijkomende kosten m.u.v. financieringskosten) dat kan worden geleend. Voor Denemarken het aandeel van de totale verwervingsprijs.

<sup>2</sup> afhankelijk van het aantal kinderen en voor België ook van het tarief voor de onroerende voorheffing op de inkomstenbelasting.

<sup>3</sup> 60 % annuitair, 40 % lineair.

van het eigen-vermogen. Dit wordt mogelijk gemaakte door het unieke gemeentegarantiesysteem in Nederland.

Door Haffner zijn met behulp van de gemiddelde verwervingsprijzen in 1990 de bruto financieringslasten (inclusief eenmalige bijkomende kosten) in het eerste jaar na aankoop berekend. Omdat de verwervingsprijs in België en Frankrijk lager lag, zijn de brutolasten in het eerste jaar lager dan in Nederland. Toch is in Nederland de brutolast in verhouding tot de verwervingsprijs en het gemiddelde inkomen gunstig. Hierbij komt dat het fiscale effect in Nederland erg groot genoemd kan worden.

Alleen in Denemarken, waar iedere eigenaar-bewoner 50% van de rente kan aftrekken, is de gemiddelde reductie van de brutofinancieringslast groter.

Huishoudens met hoge inkomens zijn in Nederland beter af dan in Denemarken, omdat Nederland het enige land is waar het totale bedrag aan rente-aftrek niet is beperkt en/of het marginale tarief voor renteaftrek is gemaximeerd.

### 9.6.2 Verdeling van de woonuitgaven in de koopsector naar huishoudinkomen

Uit tabel 9.6 kon al worden afgelezen dat een vergelijking van de woonuitgaven tussen meer landen in feite slechts op een aantal plaatsen mogelijk is:

1. tussen Nederland, België, Frankrijk en Zweden voor de brutowoonuitgaven en de uitgaven voor fiscus van alle eigenaar-bewoners tezamen;
2. tussen Nederland en Zweden voor de nettowoonuitgaven van alle eigenaar-bewoners tezamen;



3. tussen Nederland, België en Frankrijk voor de brutowoonuitgaven en de uitgaven voor fiscus van hypotheekhouders; en:
4. tussen Nederland en het Verenigd Koninkrijk voor de nettowoonuitgaven van hypotheekhouders.
5. tussen Nederland, België en Frankrijk voor de woonquote (voor fiscus) van alle eigenaar-bewoners tezamen.
6. tussen Nederland en het Verenigd Koninkrijk voor de nettowoonquote (na fiscus) van hypotheekhouders.

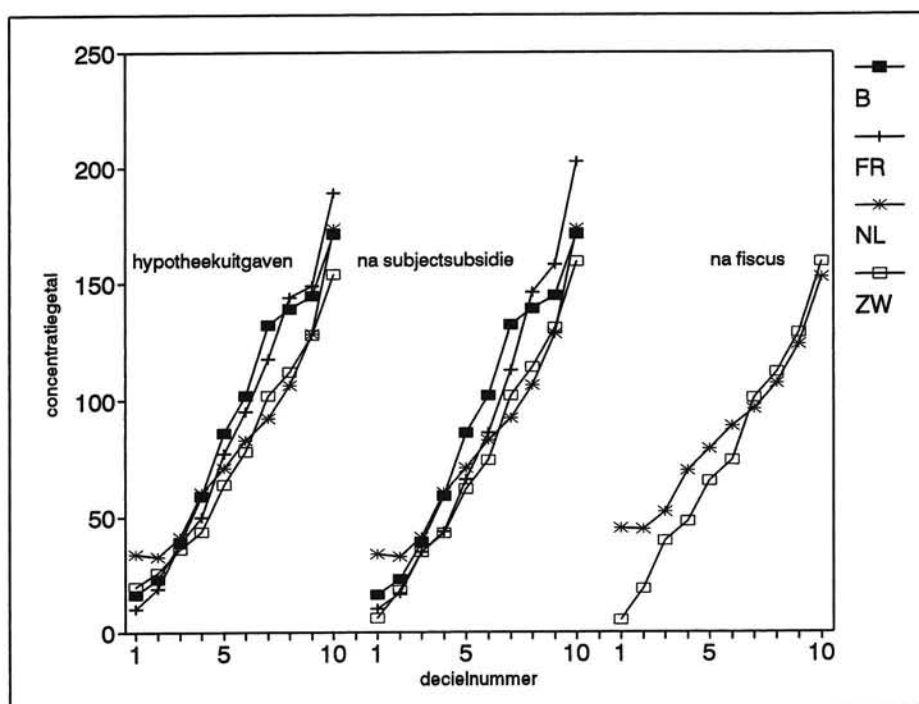
Voor de koopsector wordt de verdeling op dezelfde manier weergegeven als voor de huursector. Er zijn concentratiegetallen per tien-procentgroep (deciel) berekend om de afwijking van de waarde voor het deciel ten opzichte van de gemiddelde waarde weer te geven. Zowel de concentratiegetallen als de absolute waarden zijn terug te vinden in tabel 7 tot 11 van bijlage 7.

De onder de punten 1 en 2 beschreven vergelijking voor alle eigenaar-bewoners tezamen is weergegeven in figuur 9.7. In figuur 9.8 is een vergelijking van bruto- en nettowoonuitgaven gemaakt voor de hypotheekhouders (punten 3 en 4). De verdeling van de woonquotes (punten 5 en 6) is opgenomen in figuur 9.9.

Uit figuur 9.7 blijkt dat de maandelijkse brutowoonuitgaven (hypotheekuitgaven) in alle landen sterk toenemen naarmate het inkomen hoger ligt. In Frankrijk is in dit opzicht de differentiatie het grootst. In het middelste deel van de grafiek is het effect van de subjectsubsidieregeling APL inbegrepen. Hierop kan in Frankrijk de koper van een nieuwbouwwoning sinds het eind van de jaren zeventig aanspraak maken wanneer het inkomen gering is. Hiervan blijken vooral middengroepen profijt van te hebben (zie ook tabel 9 in bijlage 7). De uitgaven na subjectsubsidie van huishoudens uit de hoogste inkomensgroepen zijn hierdoor relatief hoger, waardoor de differentiatie in de woonuitgavenverdeling toe is genomen. Overigens dient wel bedacht te worden dat, zoals al eerder aangegeven, ongeveer de helft van de huishoudens in Frankrijk via een naheffing op het inkomen nog inkomstbelasting betaalt, terwijl de overige helft van de huishoudens met een laag inkomen hiervan is vrijgesteld. Hiervoor gecorrigeerd zal de differentiatie al dus afnemen.

Een vergelijking van de woonuitgavenverdeling na het fiscale effect bleek voor alle eigenaar-bewoners tezamen alleen mogelijk tussen Nederland en Zweden. De gemiddelde eigenaar-bewoner in Nederland betaalt netto minder dan in Zweden (zie tabel 9.6). Het verschil tussen het bedrag dat huishoudens met een gering inkomen en huishoudens met een hoog inkomen betalen is echter minder groot in Nederland. De mogelijkheid om betaalde hypotheekrente fiscaal in mindering te brengen op het inkomen is in Zweden minder gunstig voor hogere inkomensgroepen dan in Nederland. Bovendien wordt het denivellerende fiscale effect in Zweden meer dan gecompenseerd door het inkomensafhankelijke woonsubsidiesysteem in Zweden.

**Figuur 9.7** Verdeling van woonuitgaven van alle eigenaar-bewoners rond het gemiddelde (concentratiegetallen) naar inkomenscategorie in vier landen, diverse jaren



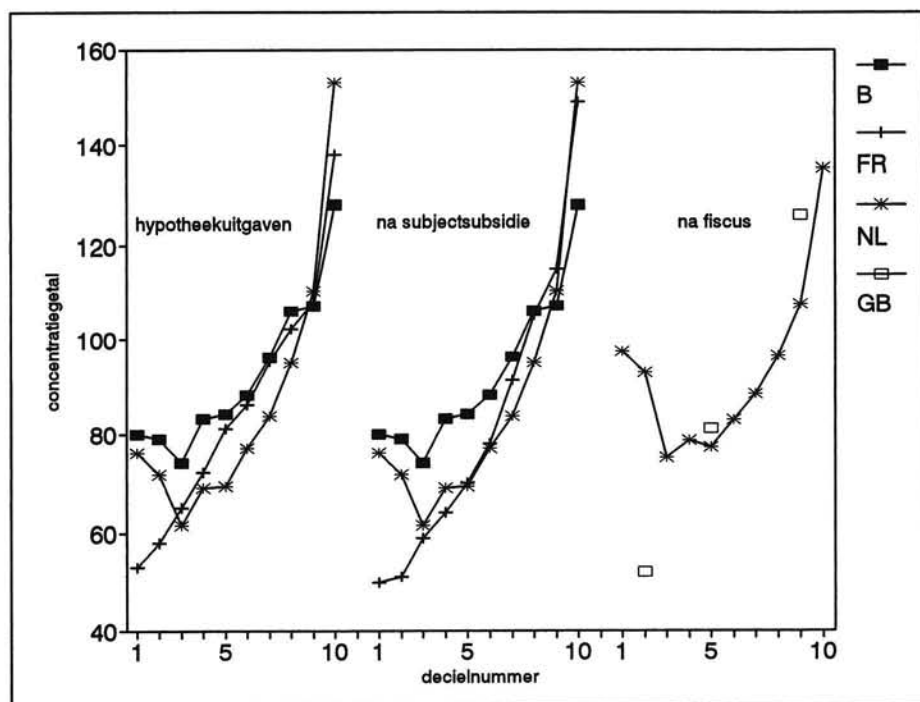
<sup>1</sup> Nederland (1989), België en Frankrijk (1988), Zweden (1991).

Figuur 9.8 laat zien dat de brutowoonuitgaven van hypotheekhouders minder sterk verdeeld zijn dan die van alle eigenaar-bewoners tezamen (figuur 9.7). In België en Nederland nemen de maandelijkse hypotheekuitgaven pas toe vanaf het modale inkomen (decil 5).

Bij Frankrijk kan worden geconstateerd dat de subjectsubsidie APL bij hypotheekhouders uit de midden-inkomensgroepen voor een aanmerkelijke reductie van de woonuitgaven zorgt, zodat de woonuitgaven na subjectsubsidie nog sterker toenemen naarmate het inkomen hoger ligt.

De constatering dat het Nederlandse fiscale systeem bijdraagt aan een egalitatie van de hoogte van de woonuitgaven voor de verschillende inkomensgroepen blijkt zeker te gelden voor hypotheekhouders. In vergelijking met het Verenigd Koninkrijk, waar evenals in Zweden een subjectsubsidiesysteem voor eigenaar-bewoners bestaat en de belastingaftrek is gemaximeerd, hebben hypotheekhouders met lage inkomens in Nederland relatief hoge woonuitgaven.

**Figuur 9.8** Verdeling van woonuitgaven van hypotheekhouders rond het gemiddelde (concentratiegetallen) naar inkomenscategorie in vier landen, diverse jaren



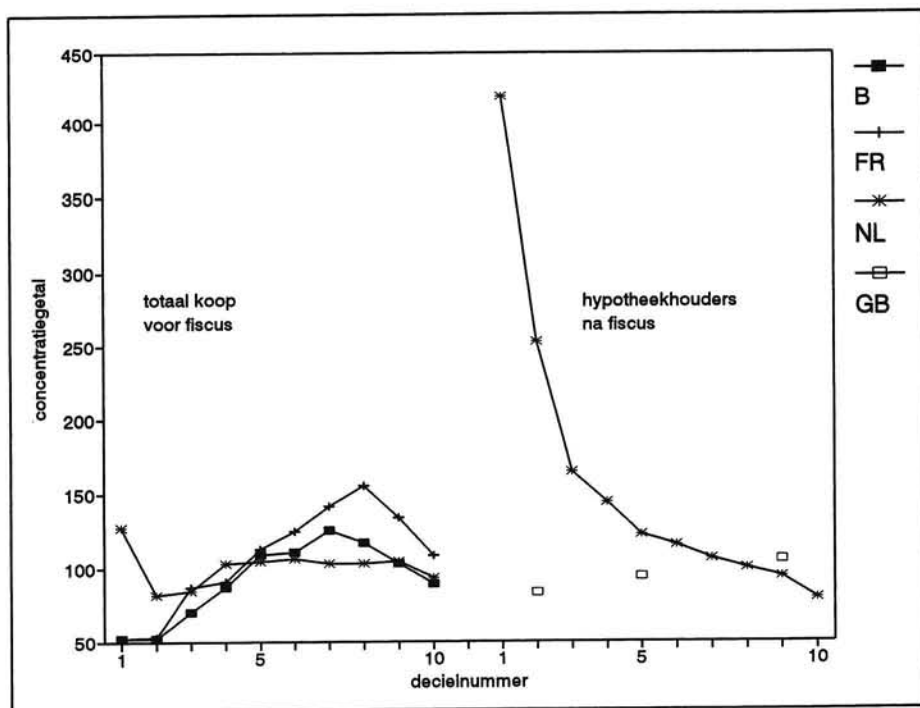
<sup>1</sup> Nederland (1989), België, Frankrijk en het Verenigd Koninkrijk (1988).

<sup>2</sup> Voor het Verenigd Koninkrijk zijn de waarden weergegeven voor respectievelijk. het laagste kwartiel, de mediaan en het hoogste kwartiel.

Wel moet worden opgemerkt dat de verdeling van de reductie door het woon-subsidiesysteem en de automatische renteaftrek voor de verschillende inkomens-klassen niet uit de Engelse statistieken kan worden teruggevonden.

Doordat het inkomen van de gemiddelde eigenaar-bewoner in Nederland, in vergelijking met Frankrijk en het Verenigd Koninkrijk aan de lage kant is, zijn de woonuitgavenquoten hoger. In vergelijking met Frankrijk en België kent Nederland bovendien veel hypotheekhouders, waardoor de gemiddelde quote voor alle eigenaar-bewoners tezamen hoger uitvalt. Dit laatste zal ook de oorzaak zijn van het verschil in verdeling van de woonuitgavenquoten voor de fiscale behandeling voor alle eigenaar-bewoners (figuur 9.9, linker deel). In Nederland schommelt de waarde voor de meeste eigenaar-bewoners (decil 4 tot 10) rond de vijftien procent (het gemiddelde). In België en Frankrijk stijgt de

**Figuur 9.9** Verdeling van woonuitgavenquoten voor fiscus van alle eigenaarsbewoners tezamen en nettowoonuitgavenquoten (na fiscus) van hypotheekhouders rond de gemiddelde waarde (concentratiegetal) naar inkomenscategorie in vier Europese landen, diverse jaren<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Nederland (1989), België, Frankrijk en het Verenigd Koninkrijk (1988).

<sup>2</sup> Voor het Verenigd Koninkrijk is geen decielindeling bekend, maar zijn de waarden weergegeven voor respectievelijk het laagste kwartiel, de mediaan en het hoogste kwartiel van de inkomensverdeling.

woonquote (voor fiscus) langzaam van vier naar tien procent, om in de lagere decielen weer wat af te nemen.

De verdeling van de woonuitgaven als percentage van het inkomen na fiscaal effect kon worden vergeleken tussen de hypotheekhouders in Nederland en die in het Verenigd Koninkrijk (figuur 9.9, rechter helft). Gemiddeld genomen waren de netto-uitgaven in Nederland f 87,- per maand lager, maar het gemiddelde netto huishoudinkomen per maand van hypotheekhouders in het Verenigd Koninkrijk lag f 501,- hoger, waardoor de gemiddelde nettowoonquote lager uitkwam dan in Nederland. Hoe weinig gemiddelden zeggen blijkt wanneer de verdeling rond dit gemiddelde in Nederland en het Verenigd Koninkrijk wordt vergeleken. In Nederland nemen de nettowoonquoten af naarmate het inkomen

hoger ligt (de extreem hoge quotes voor de eerste twee decielen hebben betrekking op een gering aantal huishoudens). In het Verenigd Koninkrijk is het omgekeerde het geval en ligt de quote voor het hoogste kwartiel 3,2%-punt hoger dan die voor het laagste kwartiel. De oorzaak hiervoor lijkt weer bij verschillen in fiscale behandeling van de eigen-woning en het bestaan van een subjectsubsidieregeling voor eigenaar-bewoners in het Verenigd Koninkrijk gezocht te moeten worden.

### **9.7 Positionering van het volkshuisvestingsbeleid**

In tabel 9.8 is globaal weergegeven op welke beleidsuitgangspunten en instrumenten recentelijk het accent werd gelegd in de verschillende landen.

In Nederland is het beleid tot het einde van de jaren tachtig als gevolg van de relatief grote bevolkings- en huishoudensgroei nog voor een deel gericht op het inlopen van het woningtekort. De bouwproductie is dan ook relatief hoog en de woningvoorraad tamelijk jong. Op kasbasis wordt, net als in Zweden, nog steeds het meeste geld uitgeven aan woninggebonden subsidies (objectsubsidies).

In andere landen vormen kernpunten uit de Nota Volkshuisvesting in de Jaren Negentig, als herverdelingsvraagstukken en versterking van de marktwerking, al jaren belangrijke uitgangspunten van beleid. Het afbouwen van de objectsubsidies en een toename van de uitgaven aan subjectsubsidies als individuele huursubsidie is hiervan het gevolg. In Denemarken en het Verenigd Koninkrijk waren de uitgaven aan subjectsubsidies in de tweede helft van de jaren tachtig al al groter dan die aan objectsubsidies. De aanhoudende nieuwbouwinvesteringen en de groei van het aantal huursubsidie-aanvragen hebben in Nederland geleid tot een toename van de volkshuisvestingsuitgaven, terwijl in andere landen objectsubsidies sneller konden worden afgebouwd, waardoor de totale uitgaven stabiliseerden of zelfs afnamen. In Frankrijk en West-Duitsland neemt de overheidsbetrokkenheid in het begin van de jaren negentig weer enigszins toe omdat, net als in Frankrijk en het Verenigd Koninkrijk, het kwantitatieve en ook wel kwalitatieve woningtekort groter is geworden.

### **9.8 Samenvatting en conclusies**

Gegevens over de verdeling van de woonuitgaven en inkomens van huishoudens in zowel huur- als koopwoningen kunnen moeilijk met elkaar worden vergeleken. Een integrale vergelijking strandt niet alleen op definitieverschillen en verschillen in uitgaven door de tijd, maar vooral door het grotendeels ontbreken van bruikbare statistieken in veel landen. Alleen de Franse Enquête Logement is qua omvang, detaillering en actualiteit enigszins met het Nederlandse Woningbehoefteonderzoek te vergelijken.

Het bleek met de gevonden statistieken redelijk goed mogelijk om een vergelijking van de verdeling van de inkomens van huishoudens naar eigendomssector te maken. Niet alleen het relatief lage aandeel eigenaar-bewoners, maar ook de

**Tabel 9.8 Hoofdpijnen van het volkshuisvestingsbeleid en de financiering hiervan in de periode 1985-1990 en de directe overheidsuitgaven in 1988 (als percentage van het Bruto Binnenlands Produkt) in zeven Westeuropese landen**

	hoofdpijnen beleid 1985-1989 <sup>*</sup>				hoofdpijnen financiering volkshuisvesting 1985-1989			directe overheidsuitgaven volkshuisvesting in 1988 (als percentage BBP)		
	I	II	III	IV	dominante subsidie	uitgaven subject-subsidie	totale uitgaven	object	subject	fiscale derving
Nederland	■	■	■ <sup>1</sup>		object	fluctuatie	toename	1,91	0,40	1,23
België		■	■		object	toename	afname	0,23	0,01	-
Denemarken		■	■	■ <sup>1</sup>	subject	toename	stabiel	0,43	0,59	-
Frankrijk		■	■	■	object	toename	afname	0,45	0,32	0,55
Ver.Koninkrijk		■	■	■	subject	stabiel	stabiel	0,36 <sup>2</sup>	1,14 <sup>2</sup>	1,23 <sup>2</sup>
West Duitsland		■	■	■ <sup>1</sup>	geen	toename	afname	0,19 <sup>3</sup>	0,19	0,42
Zweden		■			object	fluctuatie	afname	1,28	0,73	1,48

Bron: Boelhouwer en Van der Heijden 1992, p.240, Papa 1992, p.160, 170 en 172

\* Om de ontwikkeling in het volkshuisvestingsbeleid vanaf 1945 in hoofdpijnen weergegeven zijn vier ontwikkelingsstadia onderscheiden:

I Sterke overheidsbemoeienis met als hoofddoelstelling inlopen woningtekort.

II Aandacht voor de woningkwaliteit.

III Aandacht voor verdelingsvraagstukken en specifieke doelgroepen en terugtrekken van de overheid ten gunste van marktinvoeden.

IV Opnieuw ontstaan van een kwantitatief en/of kwalitatief woningtekort, overheidsbetrokkenheid neemt in sommige landen (Frankrijk en BRD) weer enigszins toe.

<sup>1</sup> zeer recente accentverschuiving in beleid.

<sup>2</sup> Objectsubsidies als percentage van het bruto binnenlands produkt (BBP) van Engeland, subjectsubsidies en fiscale derving als percentage van het BBP van Groot-Brittannië (Engeland, Schotland en Wales; Noord-Ierland is uitgezonderd).

<sup>3</sup> Uitgaven van de federale overheid en deelstaten tezamen.

grootte van de sociale huursector in Nederland vallen op. In andere landen concentreerden zich in de (in Duitsland en Engeland sterk slinkende) sociale huursector huishoudens met de laagste inkomens. In Nederland zijn tevens de midden-inkomensgroepen sterk vertegenwoordigd.

Zowel de nettohuur als de nettohuurquote liggen in Nederland op een voor West-Europa gemiddeld niveau. De nettohuurquote is vergelijkbaar met die in Denemarken en de BRD. De quote is in België enigszins en in het Verenigd Koninkrijk echter fors lager. Wel beschikt Nederland over een naar verhouding zeer grote sociale huursector die bovendien vrij jong is waardoor ook de kwaliteit van de woningen vermoedelijk hoger zal uitkomen. In Nederland kennen huurders een minder eenzijdige inkomenspositie als in andere landen.

Niet in alle landen is de huurprijswetgeving voor de sociale en commerciële huursector gelijk. In deze laatste sector is meer vrijheid om aanvangshuren vast te stellen waardoor het verschil in vraaghuur tussen een sociale en particuliere huurwoning groter is dan in Nederland. Het gemiddelde huurniveau in de particuliere sector stijgt echter niet boven dat in Nederland uit.

Huursubsidie heeft meer effect op de huren en huurquotes van lagere inkomensgroepen dan op huishoudens met een hoger inkomen. Doordat de gemiddelde invloed van de huursubsidie in Nederland kleiner is dan in andere landen, zijn de verschillen in het nettohuurniveau tussen huishoudens met een verschillend inkomen geringer dan elders. De verschillen in nettohuurquotes voor diverse inkomensgroepen zijn hierdoor juist groter, wat met name bij lage inkomensgroepen in Nederland leidt tot naar verhouding hoge nettohuurquotes.

Over de eigen-woningsector ontbreken veel gegevens, met name met betrekking tot het fiscale effect. De gemiddelde hypotheekuitgaven voor het effect in de inkomstenbelasting van Nederlandse hypotheekhouders wijken niet veel af van die in andere landen, maar doordat in Nederland relatief veel eigenaar-bewoners hypotheek betalen, zijn de woonuitgaven voor alle eigenaar-bewoners tezamen relatief hoog.

In Nederland is het eigen-woningbezit minder geconcentreerd bij de hogere inkomensgroepen dan in bijvoorbeeld het Verenigd Koninkrijk. Dit betekent dat het aandeel eigenaar-bewoners weliswaar toeneemt naarmate het inkomen hoger ligt, maar dat deze toename minder snel verloopt. Dit blijkt ook uit het relatief geringe inkomensverschil tussen de gemiddelde eigenaar-bewoner en huurder.

Hypotheekhouders met een laag tot modaal inkomen hebben vrijwel gelijke hypotheekuitgaven. Hierdoor zijn de quotes bij de laagste inkomensgroepen erg hoog. Vanaf het modale inkomen nemen de betalingen toe naarmate het inkomen hoger ligt. Ook de quotes nemen toe, om vanaf deciel 7 weer te dalen. Dit patroon doet zich tevens voor in België, maar niet in Frankrijk en het Verenigd Koninkrijk. Hier zorgen subjectsubsidiesystemen voor kopers voor een verlichting van de hypotheeklast waardoor extreem hoge nettowoonquotes voor lage inkomensgroepen worden voorkomen.

Zowel de hypotheekcondities als de behandeling in de inkomstenbelasting in Nederland zijn relatief gunstig, met name voor de hoge-inkomensgroepen.



---

## LITERATUUR

ADC (Association of District Councils), 1990, **Survey on Council House Rents, Housing Subsidy and Capital Expenditure**, Londen (ADC).

Adriaansens, C.A. en H. Priemus, 1986, **Marges van volkshuisvestingsbeleid, naar een flexibeler juridische vormgeving van een marktgevoelige beleidssector**, 's Gravenhage (staatsuitgeverij).

An-Hyp Spaarbank, 1989-1991, **Waarde der onroerende goederen 1989-1991**, Antwerpen.

Andersen, H.S., 1990, Regulation of the private renting housing market - theoretical implications and Danish experiences, Paper on the International Housing Research Conference Housing Debates - Urban Challenges, Paris, 3-6 july.

Angele, J., 1990, Bauspargeschäft 1989, **Wirtschaft und Statistik**, nr. 9, pp. 645-649.

Barre, 1976, **Rapport de la commission d'étude d'une réforme du financement du logement**, Parijs (La documentation Francaise).

Bartholmai, B., 1986, Zur Entwicklung der Mietbelastung privater Haushalte, **(DIW)-Wochenbericht**, nr. 4, pp. 45-52, Berlijn (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung).

Bartholmai, B., 1989, Lage und Perspektiven am Wohnungsmarkt, **DIW-Wochenbericht**, nr. 24, pp. 267-274.

Behring, K., en G. Goldnan, 1991, Wohneigentumsförderung könnte effizienter sein, Ergebnisse einer Evaluierung alternativer Instrumente, **IFO-schnelldienst**, nr. 19, pp. 16-26.

Belgische Vereniging voor het onroerend krediet, 1988, **De financiering van de huisvesting door het hypothecaire krediet**, Brussel.

Belgische Vereniging voor het onroerend krediet, 1989, **Het hypothecaire krediet in België**, Brussel.

Bengtsson, B., 1991, The Crisis of Public Housing in Sweden -Economic Reality or Organizational Myth?, **Scandinavian Housing & Planning Research**, 8, pp. 113-127.

Berger, T. en B. Turner, 1988, A Simulation Model of the Swedish Housing Policy System, Paper on: International Research Conference on **Housing, Policy and Urban Innovation**, Amsterdam, 27 juni tot 1 juli.

Berger, T., B. Turner en T. Walker, 1990, Windfall Gains in the Swedish Housing Market, the Effects of Queuing for a Cooperative Dwelling. Paper on: International Research Conference **Housing Debates and Urban Challenges**, Paris, 3-6 july.

Boddy, M., 1989, Financial Deregulation and UK Housing Finance: Government-Building Society Relations and the Building Societies Act 1986, **Housing Studies**, 4, nr. 2, pp. 92-104.

Boelhouwer, P.J., en H.M.H. van der Heijden, 1992, **Vergelijkende studie naar volkshuisvestingssystemen in Europa, algemeen beleidskader, Zoetermeer (VROM/DGVH)**.

Boelhouwer, P.J. en H. Priemus, 1990, Dutch housing policy realigned, **The Netherlands Journal of Housing and Environmental Research**, 5, nr. 1 pp. 105-119.

Boléat, M., 1989, **Housing in Britain**, Londen (The Building Societies Association).

Boll, J., R. Froessler en K. Selle, 1990, **Wohnungsbestandspolitik: Entwicklung, Stand und Perspektiven**, in: A. Norton en K. Novy, Soziale Wohnpolitik der 90er Jahre, pp. 271-289, Basel, Boston, Berlin (Brikhäuser Verlag) Stadtforschung aktuell band 26.

Bosch, K. van den, 1986, **Steekproef Tramkaart 3**, interne Nota aan de leden van het Centrum voor Sociaal Beleid, Antwerpen, d.d. 30 juli.

Bosch, K. van den, 1988, **Nogmaals representativiteit**, interne Nota aan de leden van het Centrum voor Sociaal Beleid, Antwerpen, d.d. 12 december.

Bostads-departementet, 1989, **Studier av bostadssektoren 1989, en rapport fran boendekostnadsutredningen**, Stockholm (Bostads-Departementet) ds 1989:39.

Boucher, F., 1988, France, In: Kroes, H., F. Ymkers en A. Mulder, **Between owner-occupation and rented sector**, pp. 145-182, De Bilt (NCIV).

Bougerol, P., 1989, L'évolution de la solvabilité des ménages au cours de la période 1978-1988, *L'observatoire de l'immobilier*, no. 16, pp. 38-47.

Bouwbelangen, 1982, Ondanks onrustbarende cijfers: Lichte opleving in zicht voor Belgische bouw?, *Bouwbelangen*, 47, nr. 40.

Boverket, 1990, Hushall med bostadsbidrag för december 1989, in: *Nyhetsbrev Bostadsmarknad*, nr. 1990:7, 6 juli.

Bramley, G., 1990, *Bridging the Affordability Gap, - Report of Research on Access to a Range of Housing Options* -, Bristol, School for Advanced Urban Studies.

Buchheit, R., 1984, *Soziale Wohnungspolitik? Sozialstaat und Wohnungsversorgung in der Bundesrepublik*, Darmstadt (verlag für wissenschaftliche Publikationen).

Buckers, L.H.M., en M. Severijn, 1986, *Rent policy*, verslag van een ECE-project, RIGO, Amsterdam.

Bundesbaublatt, 1985, *Neue Grundlage für die Eigentumsförderung*, BBauBl nr.4, pp. 188-189.

Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (RBS), 1990a, *Wohngeld- und Mietenbericht der Bundesregierung 1989*, Bonn.

Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (RBS), 1990b, *Haus und Wohnung im Spiegel der Statistik*, Bonn.

Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (RBS), 1990c, *Der Weg zur eigenen Wohnung, Staatliche Hilfen für Bauherren und Käufer*, brochure.

Burrows, L., 1989, *The Housing Act 1988*, Londen (Shelter).

Christiansen, H., 1990, The Danish housing market, *Danish Economic Review*, 74, pp. 16-21.

Coles, A., 1988, Variable Rate Mortgages, *Housing Finance International*, 2, nr. 4, pp. 14-15.

Commissariat Général du Plan, 1983, *Rapport du groupe de travail 'financement du logement'*, Parijs (La Documentation Française).

Commission de reflexion sur les aides publiques au logement, 1989, *Rapport avril 1989*, Parijs.

Congrès National HLM, 1990, *Aide-Mémoire Statistique*, (verzameling statistieken (sociaal economische, financiering, woningproductie, nieuwbouwmarkt) uitgereikt aan de deelnemers van het HLM-jaarcongres van 15 en 16 juni 1990 in Marseille.

Conijn, J.B.S., 1982, *Evaluatie van de dynamische kostprijsuur*, Amsterdam (EIB).

Conijn, J.B.S. en O.A. Papa, 1987, *Institutionele beleggers op de woningmarkt*, Tweede Kamer 1987-1988, 19.623, nr. 33, Den Haag (Staatsuitgeverij).

Conijn, J.B.S. en C.J.M. Lamain, 1994, *De individuele woonuitgaven in de huuren de koopsector 1981-1989*, Delft (OTB), nog te verschijnen.

Conseil national de l'habitat, 1984, *Sur la fluidité du logement neuf et du logement existant*, Parijs (Conseil national de l'habitat).

Cornuel, D., 1988, *Les effets redistributifs des aides au logement en 1984*, Synthèse du rapport remis en exécution de la lettre de commande no 86-35/50 du 5-1-1987 de la Direction de la construction du Ministère de l'Urbanisme et du Logement, Université des Sciences et Techniques de Lille, Laboratoire d'économie publique, urbaine et régionale (LEPUR), december.

Council of Mortgage Lenders, 1991, Statistics, in: *Housing Finance*, nr. 2, mei.

CSO (Central Statistical Office), 1977, *Social Trends*, Londen (Her Majesty's Stationery Office).

CSO, 1981, *Social Trends*, Londen (HMSO).

CSO, 1991b, The Effects of Taxes and Benefits on Household Income, *Economic Trends*, nr. 449, pp. 107-149.

CSO, 1991a, *Social Trends*, Londen (HMSO).

Curci, G., 1989a, Les HLM, une vocation sociale qui s'accroît, *Insee résultats*, no. 43-44, pp. 135-146, Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), Parijs.

Curci, G., 1989b, Trente ans de locatif, *Insee résultats*, no. 43-44, pp. 147-166, Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), Parijs.

Curci, G., 1991, Portrait du locataire, *Economie et Statistique*, no. 240, februari 1991, pp. 19-28, Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), Parijs.

Curci, G., en C. Taffin, 1991, Les écarts de loyer, *Economie et Statistique*, no. 240, februari, pp. 29-36, Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), Parijs.

Danish Ministry of Housing and Building, 1987, **The role of the non-profit sector in the housing market**, Copenhagen.

DeBorger, B.L., 1985, Benefits and consumption effects of public housing programs in Belgium: some aggregate results; *Housing Studies*, Vol. 22, pp. 409-419.

Decaluwé, C., 1990a, Structuur van de huisvestingsmarkt, **De gids op maatschappelijk gebied**, 81, nr. 3 (1990); pp. 247-253, Brussel.

Decaluwé, C., 1990b, Problematiek van de premies, **De gids op maatschappelijk gebied**, 81, nr. 3 (1990); pp. 269-276, Brussel.

Decaluwé, C., 1990c, Plaats en rol van de erkende vennootschappen, **De gids op maatschappelijk gebied**, 81, nr. 3 (1990); pp. 299-304, Brussel.

Decaluwé, C., 1990d, Demografie en huisvesting, **De gids op maatschappelijk gebied**, 81, nr. 3 (1990); pp. 229-246, Brussel.

Decker, P. de, 1990, Housing and housing policy in flanders (Belgium); confusion on the eve of a new decade, **The Netherlands Journal of Housing and Environmental Research**, Vol. 5, nr. 1, pp. 3-27.

Deleeck, H., e.a., 1980, **De sociale zekerheid tussen droom en daad**, Van Loghum Saterus.

Deleeck, H., J. Huybrechs, en C. Chutillon, 1983, **Het matteuseffect, de ongelijke verdeling van de sociale overheidsuitgaven in België**, Kluwer, Antwerpen.

Deleeck, H., L. De Lathouwer, en B. Meulemans, G. Nys, R. van Dam, K. van den Bosch, 1989, **Social indicators of social security: Belgium: 1985-1988**, Antwerpen.

Demal-Durez, M., 1982, **De begunstigden van het sociaal huisvestingsbeleid**, NIH, Brussel.

Demal-Durez, M., en B. Lux, 1987, **Politique du logement et niveau de vie**, Septième Congrès des économistes belges de lanque française, 15 et 16/1/1987, p. 145-170.

Deman, C., en E. Vandevenne, 1989a, **De sociale huisvesting te Brussel. Het financieel evenwicht van de erkende vennootschappen en de huurreglementering** (tussentijds rapport), Groep Urba, Brussel.

Deman C., E. Vandevenne, 1989b, **Wonen te Brussel, een probleem?**, Groep URBA, Brussel.

Deman C., E. Vandevenne, 1989c, **Wonen te Brussel, een probleem een beleid. Krachtlijnen voor een nieuw huisvestingsbeleid in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest**, Groep URBA, Brussel.

Deschamps, L., 1984, **De bewoners van een woning gebouwd door de NMH in Vlaanderen**, Centrum voor Bevolkings- en Gezinsstudiën, Brussel.

Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, 1988, **Mietbelastung privater Haushalte in der Bundesrepublik Deutschland, Ergebnisse des Soziö-ökonomischen Panels für die Jahre 1984 bis 1987, DIW-Wochenbericht**, nr. 42, pp. 558-563.

Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, 1989, **Wohnkosten der Eigentümer-Haushalte in der Bundesrepublik Deutschland, Ergebnisse des Soziö-ökonomischen Panels, DIW-Wochenbericht**, nr. 14, pp. 155-160.

Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, 1990, **Wohnungsbau 1989 und 1990: Förderung nicht ausreichend, DIW-wochenbericht**, nr. 3, pp. 27-35.

DSS (Department of Social Security), 1991, **Help with Housing Costs in INcome Support**, januari, interne notitie, Londen.

Duvigneau, H.J., en L.Schönefeldt, 1989, **Social housing policy, Federal Republic of Germany**, COFACE housing commission documents, Brussel.

Elsinga, M., 1994, **De ontwikkeling van het eigen-woningbezit onder lagere-inkomensgroepen**, eerste deelrapportage, Delft (OTB), nog te verschijnen.

Emms, P., 1990, **Social Housing, A European Dilemma?**, Bristol, School for Advances Urban Studies

Ermisch, J., 1984, **Housing Finance: Who Gains?**, Policy Studies Institute, Studies of the Social Security System 5, Londen (PSI).

Euler, M., 1987, **Einnahmen und Ausgaben privater Haushalte im Jahr 1983 nach Haushaltsgruppen, Ergebnis der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe, Wirtschaft und Statistik**, nr. 7, pp. 579-589.

Euler, M., 1988, **Anmerkungen zur Einkommensverteilung und -schichtung privater Haushalte, Wirtschaft und Statistik**, nr. 7, pp. 488-498.

Eurostat, 1986, **Gezinsbudgetten, vergelijkende tabellen, Nederland, België, Denemarken**, Thema 3, serie C, Luxemburg.

Executieve van het Brusselse Gewest, 1989a, **Goedkoper kopen, renoveren, bouwen en moderniseren. In Brussel hebben we premies voor u**, Brussel.

Executieve van het Brusselse Gewest, 1989b, **Beleidsverklaring van het Brusselse Gewest**, Brussel.

Executieve van het Brusselse Gewest, 1990, **Toelagen voor de renovatie van woningen**, Brussel.

Forrest, R., en A. Murie, 1984, **Right to Buy? Issues of Need, Equity and Polarisation in the Sale of Council Houses**, working paper 39, Bristol, School for Advance Urban Studies.

Forrest, R., en A. Murie, 1988, Britain, in: H.Kroes, F.Ymkers en A.Mulder, **Between Owner-Occupation and Rented Sector, Housing in Ten European Countries**, pp. 243-285, De Bilt (NCIV).

Foster, S., 1990, **No New Homes, The Government's Homelessness Initiatives**, Londen (Shelter).

France Soir, 1991, Logement: Les francais ont la bougeotte, interview met Claude Taffin (INSEE) over resultaten Enquête Logement 1988 in het dagblad **France Soir** van 3 april, p. 5.

**Frankfurter Rundschau**, 6 december 1989, Beim Run auf die Wohnungen haben ärmere keine Chancen, das Darmstädter Institut Wohnen und Umwelt legt Thesen für eine sozialpolitisch orientierte Wohnungspolitik vor, 4 pag.

Fuhrich, M., 1987, Über das 'Abschmelzen des Sozialmietwohnungsbestandes' und seine Folgen, **Informationsdienst**, nr. 11, pp. 99-101.

**Gemeentebeleid in de praktijk**, 1988, Kluwer, Antwerpen.

Gerrichhauzen, L.G., en M. van Giessen, 1984, België: een geprivatiseerd en gedereguleerd woonparadijs?, **Volkshuisvesting**, 36, nr. 7/8, pp. 305-313.

Ghekière, L., 1991, **Marchés et Politiques du Logement dans la CEE**, Paris (la documentation française).

Giessen, M. van, 1983, **Frankrijk: Op weg naar nationalisatie en socialisatie?**, De Bilt (NCIV-opleidingen).

Giessen, M. van, 1985, Volkshuisvestingsbeleid in Frankrijk: Continuïteit of verandering?, **Volkshuisvesting**, 37, nr. 3, pp. 124-127.



Goossens, L., 1982, **Het sociaal huisvestingsbeleid in België, Een historisch-sociologische analyse van de maatschappelijke probleembehandeling op het gebied van het wonen**, Leuven (Katholieke Universiteit te Leuven, Faculteit der Sociale Wetenschappen), Dissertatie.

Goossens, L., 1986, Post war housing policy in Belgium, Paper for the **International Research Conference on Housing Policy**, organised by the National Swedish Institute for Building Research, Gävle, 10-13 juni.

Goossens, L., 1988, Belgium, in: Kroes, H. et al., **Between owner-occupation and rented sector, Housing in ten European countries**, De Bilt (NCIV).

Grünberg, B., 1990, Die Finanzhilfen des Bundes und der Länder für den Wohnungsbau, einschließlich Wohngeldtabellen, **Zeitschrift für das gesamte Kreditwesen**, Sonderausgabe 1990, Heft 2, Frankfurt (Fritz Knapp Verlag).

GSS (The Government Statistical Service), 1990a, **Housing and Construction Statistics 1979-1989, Great-Britain**, Londen (Her Majesty's Stationery Office).

GSS (The Government Statistical Service), 1990b, **Family Expenditure Survey, Report for 1988 Giving the Results for the United Kingdom**, Londen (HMSO).

GSS (The Government Statistical Service), 1991, **Financial Statement and Budget Report 1991**, Londen (HMSO).

Haffner, M.E.A., 1990a, **Fiscus en eigen-woningbezit in de EG; deel 1: inventarisatie van de regelgeving**, OTB, Delft.

Haffner, M.E.A., 1990b, Is de behandeling van de eigen woning uniek binnen de EG?, **Vastgoed**, 65, december 1990. p. 10-11.

Haffner, M.E.A., 1992, **Eigen Woning in de EG: Fiscale en overige financiële instrumenten**, Delft (DUP) serie Volkshuisvestingsbeleid en Bouwmarkt 18.

Haywood, I., 1984, Denmark, in: Wynn, M., **Housing in Europe**, pp. 178-197, Londen (Croom Helm).

Heerma, E., 1992, **Het huurprijsbeleid: huursombenadering en huurdifferentiatie**, DGVH, brief aan de Tweede kamer van 27 april.

Heirman, J.P., 1990, Fiscaliteit en huisvesting, **De gids op maatschappelijk gebied**, 81, nr. 3 (1990); pp. 287-298, Brussel.

Hereijers, A., en P. Roelofs, 1991, **Financiering en subsidiëring van het eigenwoningbezit in de Bondsrepubliek Duitsland, deelstaat Nordrhein-Westfalen**, Planologisch en Demografisch Instituut, Universiteit van Amsterdam.

Hills, J., en F. Hubert, H. Tomann en C. Whitehead, 1990, Shifting Subsidy from Bricks and Mortar to People: Experiences in Britain and West-Germany, **Housing Studies**, Vol. 5, nr. 3, pp. 147-167.

Hills, J., 1991, **Unravelling Housing Finance: Subsidies, Benefits, and Taxation**, Oxford (Clarendon Press).

HM Treasury, 1990, **The Government's Expenditure Plans 1991-1992 to 1992-1993**, Cm. 1001-21, Londen (HMSO).

Hoggart, K., 1985, Variation in Public Rents in England 1974-1983, **Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie**, 76, nr. 5, pp. 356-262.

Hollanders, P., 1990, Growth of the housing and mortgage markets in Belgium; **Housing Finance International**, May, pp. 24-26.

Holmans, A., 1990, **House Prices: Changes Through Time at National and Sub-National Level**, Government Economic Service, Working Paper no. 110, Londen (Department of the Environment).

Hubeau, B., 1989, De vergeten sleutel. Of het lot van de woonzekerheid in het huurrecht, **Welzijnswerkkroniek**, nummer 129, pp. 22-28.

Hubeau, B., jaartal onbekend, **De vergeten sleutel, Voorstel houdende wettelijke wijzigingen ter waarborging van de woonzekerheid in het huurrecht** (brochure).

Hypotheeklening: uw beste keuze, 1990, **Budget & Recht**, nr. 89, pp. 11-17.

International Monetary Fund (IMF), 1989, **International Financial Statistics**, New York.

Jaedicke, W., en J. Vesper, 1990, **Wohnungsmarkt Nordrhein-Westfalen, Rückblick und Entwicklungstendenzen in den kommenden Jahren**, onderzoek in opdracht van Minister für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, Berlijn (IFS, Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik).

Kemp, P., 1988, **The Future of Private Renting**, Environmental Health and Housing Division, University of Salford, Salford (EHHD).

Kenemy, J., 1987, Sweden: Social Housing at the Crossroads, **Roof**, september/oktober.

Klunder, R., 1986, **Klimlening en kapitaalmarkt**, Amsterdam (EIB).

Klunder, R., 1988, Private financing in the Dutch public housing sector; the rise and fall of the accumulative loan; **The Netherlands Journal of Housing and Environmental Research**, 3, nr. 4 pp. 309-318.

Kroes, H., 1988, Franse les. De kostbare gevolgen van een selectief volkshuisvestingsbeleid; **Volkshuisvesting**, no. 12, pp. 454-457.

Lanco, P. (rapp.), 1989, **Rapport de la commission de reflexion sur les aides publiques au logement**, Parijs.

Laurent, L., en M. Jacques, 1987, **Social Housing Policy, Belgium, COFACE, Confederation of EEC Family Organisations**, Brussel.

LBS, 1991, **Bausparkassen-Fachbuch 1991**, Stuttgart (Deutscher Sparkassenverlag).

Leuter, B., en D. Jensen, 1988, German Federal Republic, in: H.Kroes, F.Ymkers en A.Mulder, **Between owner-occupation and rented sector**, pp. 145-182, De Bilt (NCIV).

Leuter, B., en K. Domscheit, C. Dietsch et al., 1990, **Wohnungspolitik nach dem 2. Weltkrieg, Bestandsaufnahme und kritische Analyse der Instrumente**, Hamburg (GEWOS).

Lundqvist, L.J., 1988, **Housing Policy and Tenures in Sweden. The Quest for Tenure Neutrality**. Aldershot (Gower/Avebury).

Lundqvist, L.J., 1988, Sweden in H. Kroes, F. Ymkers en A. Mulder, **Between Owner-Occupation and Rented Sector**, p. 60-121, De Bilt (NCIV).

Lundqvist, L.J., 1992, **Dislodging the Welfare State? housing and Privatization in Four European Nations**, Delft (Delft University Press) **Housing and Urban Policy Studies**, nr. 3.

Maclennan, D., en K. Gibben en A. More, 1990, **Paying for Britain's Housing**, Joseph Rowntree Foundation Housing, York (JRF).

Maclennan, D., en K. Gibben en A. More, 1991, **Fairer Subsidies, Faster Growth, Housing, Government and the Economy**, Joseph Rowntree Foundation Housing Finance Series, York (JRF).

Maclennan, D., 1992, **Housing, The Economy and Deregulation in Britain**, paper on the international research congerence on 'European Cities: Growth and Decline' in The Hague, 13-16 april 1992.

Malpass, P., 1988, Pricing and Subsidy Systems in British Social Rented Housing: Assessing the Policy Option, **Housing Studies**, 3, nr. 1, pp. 31-39.

Malpass, P., 1990a, **Reshaping Housing Policy and Practice**, Basingstoke (Macmillan Education).

Malpass, P., 1990b, **Rents Within Reach, Roof**, jan./febr., pp. 38-41.

Marchal, J., 1989, **Social Housing Policy: France**, Brussel, COFACE (Confederation des Organisations Familiales de la Communauté Européenne)).

Marcusson, M. en I. MacArthur, 1989, **Distributional Aspect of Housing and Taxation Policies in Sweden**, Swedish National Monograph to the ECE/HBP project on distributional aspects of housing and taxation policies, Kalskrona (Boverket (National Board of Housing, Building and Planning)).

Ministry of Finance, 1990, **The Swedish Budget 1990/91**, Stockholm.

Massot, A., 1991, **De plus en plus de Parisiens propriétaires de leur logement**. **Economie et Statistique**, no. 240, februari, pp. 37-46, Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), Parijs.

Mastop, J., M. Steenstraten, E. van der Krabben en D. Needham, 1989, **Ruimtelijke regelgeving in Noord-West-Europa nader bekeken**, Nijmegen (Katholiek universiteit Nijmegen, Faculteit Beleidswetenschappen, vakgroep Planologie).

Menkveld, A.J., 1992, **Internationale vergelijking van de woonuitgaven, een macro-analyse**, Delft (DUP) Volkshuisvestingsbeleid en Bouwmarkt 16.

Meulemans, B., 1990, **Waar welvaart verschijnt en huisvesting verdwijnt**, **Tijdschrift voor sociologie**, 11, nr. 2 (1990); pp. 235-275.

Meulemans, B., en L. Goossens, 1988, **Kansarmen op de woningmarkt**, **Welzijnswerkkroniek**, december '88, pp. 122 e.v..

Meulemans, B. en F. Marannes, 1991, **Het vermogen van Belgische huishoudens in 1988. Enkele verdelingsaspecten**, **Tijdschrift voor sociologie**, 12, nr. 3-4 (1991); pp. 367-414.

Michel, P., en C. Decaluwé, 1990, **Het sociaal huurstelsel**, **De gids op maatschappelijk gebied**, 81, nr. 3 (1990); pp. 261-268, Brussel.

Ministere de la Region Wallonne, 1990a, **Aides au logement; fichier 1: informations generales**, Namen.

Ministere de la Region Wallonne, 1990b, **Aides au logement; fichier 2: achat**, Namen.

Ministere de la Region Wallonne, 1990c, **Aides au logement; fichier 3: construction - demolition**, Namen.

Ministere de la Region Wallonne, 1990d, **Aides au logement; fichier 5: location**, Namen.

Ministère de l'équipement, du logement, des transport et de la mer, 1989, **Rapport sur l'évolution des loyers (locaux à usage d'habitation dans le parc locatif privé)**, Parijs.

Ministère de l'équipement, du logement, des transport et de la mer, 1989, **ANIL/Loyers**, 1-12-1989, intern overzicht en uitleg van huurwetgeving, meerdelig: **loyer plafonné, loyer conventionné, loyer taxé: loi de 48, loyer réglementé: hlm, droit transitoire: Loi du 6.7.89**, Parijs.

Ministère de l'équipement, du logement, des transport et de la mer, 1990a, **L'épargne-logement**, interne notitie, Parijs.

Ministère de l'équipement, du logement, des transport et de la mer, 1990b, **Circulaire no.90.59, relative à la fixation du loyer maximum des conventions, 25-7-1991**, Parijs.

Ministère de l'équipement, du logement, des transport et de la mer, 1990c, **Le parc locatives social**, Parijs.

Ministère de l'Urbanisme et du Logement, 1989, **Données économiques et financières sur le logement**, no. 150, Parijs.

Ministerie van Justitie, 1991, **Huur, de nieuwe wet** (brochure).

Ministerie van de Vlaamse gemeenschap, 1988, **Huisvestingspremie voor het bouwen of kopen van een voorheen nooit bewoonde woning in de prive-sector**, Brussel.

Ministerie van de Vlaamse gemeenschap, 1989a, **Informatieverspreiding, initiatieven van de Administratie voor Huisvesting**, Brussel.

Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, 1989b, **De reglementering van het sociale huurstelsel in het Vlaamse gewest**, Brussel.

Ministerie van de Vlaamse gemeenschap, 1989c, **Reglementering betreffende leningen met gewestwaarborg: sociale en middelgrote woningen Vlaams woningfonds van de grote gezinnen mijnwerkersleningen**, Brussel.

Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, 1989d, **Reglementering betreffende premies en toelagen voor particulieren**, Brussel.

Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, 1989e, **Reglementering betreffende de toelagen in de openbare sector**, Brussel.

Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, 1990, **Beter wonen in het Vlaamse gewest**, Brussel.

Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Administratie voor Huisvesting, 1990, **De huisvestingscode en het institutionele kader voor de huisvesting in het Vlaamse gewest**.

Ministry of Housing and Building Denmark, 1984, **Financing of Housing in Denmark**, Copenhagen (Ministry of Housing and Building)

Modig Tham, A., 1987, A Personal View of Housing Policy in an 'Aged' Society. The Case of Sweden, paper voor: **International Conference on Finance and Tax for Housing**, Tokyo, Japan, 21 en 22 oktober.

Morris, J., en M. Winn, 1990, **Housing and Social Inequality**, Londen (Hilary Shipman).

MVROM, 1989, **Nota Volkshuisvesting in de Jaren Negentig**; van bouwen naar wonen, Den Haag (Staatsuitgeverij).

Nationaal Instituut voor de Statistiek, 1984, **Gezinsbudgetonderzoek 1978-1979, deel III: Inkomen, consumptie en besparingen van gezinnen naar sociale beroepsgroep en naar gewest. Geëxtrapoleerde resultaten**, Brussel.

Nationaal Instituut voor de Statistiek, 1986, **Algemene Volks- en Woningtelling op 1 maart 1981, deel 2: Woningtelling**.

Nationaal Instituut voor de Statistiek, 1990a, **Financiële statistieken 50. Verkoop van onroerende goederen, 1989**, Brussel.

Nationaal Instituut voor de Statistiek, 1990b, **Financiële Statistieken 51, Fiscale Statistiek van de inkomens. Aanslagjaar 1989, Inkomen van 1988**, Brussel.

Nationaal Instituut voor de Statistiek, 1990c, **Financiële Statistieken 52, Fiscale statistiek van de inkomens. Aanslagjaar 1989, inkomen van 1988. Verdeling in decielen van het totaal belastbaar netto-inkomen**, Brussel.

Nationaal Instituut voor de Statistiek, 1991a, **Huishoudbudgetonderzoek 1987-1988, tabel V2: Vergelijking van de huishoudelijke uitgaven volgens de budgetenquête 1973-1974, 1978-1979, 1987-1988**, Brussel.

Nationaal Instituut voor de Statistiek, 1991b, **Huishoudbudgetonderzoek 1987-1988. Synthesenota i.v.m. de methodologie**, Brussel.

Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, 1984-1989, **jaarverslagen 1984-1989**, Brussel.

Nationale landmaatschappij, 1990, verslagen 1989, Brussel.

NFHA (National Federation of Housing Associations), 1990a, **Towards 2000, The Housing Association Agenda, a Working Party Report**, Londen.

NFHA, 1990b, **Low Cost Home Ownership and Housing Associations**, Research Report 10, Londen.

NFHA, 1990c, **Paying for Rented Housing**, Research Report 12, Londen.

NFHA, 1991, **Of Little Benefit, Housing Benefit and Housing Association Tenants**, Research Report 9, Londen.

NHF (National Housing Forum), 1989, **Housing Needs in the 1990's, An Interim Assessment**, Londen (NFHA).

Norton, A., 1990, Die britische Wohnungssituation und Wohnungspolitik an der Schwelle der 90-er Jahre -einige Vergleiche mit der Bundesrepublik, in: Norton, A. en K.Novy, **Soziale Wohnpolitik der 90-er Jahre, Probleme und Handlungsansätze aus britisch-deutscher Sicht**, pp. 9-29, Berlijn (Birkhäuser Verlag).

Notredame, 1991, **Kwalitatieve woonbehoefte in de sociale huisvesting**, Mens en Ruimte, Brussel.

Novy, K., **Soziale Wohnpolitik der 90er Jahre, Probleme und Handlungsansätze aus britisch-deutscher Sicht**, pp. 271-287, Berlijn (Birkhäuser).

Oxley, M., 1991, **Housing Production Changes and Tenure Changes in the U.K.**, paper presented at the international housing conference: **Housing Policy as a Strategy for Change**, Oslo, 24-27 june 1991.

Papa, O.A., 1992, **Een vergelijkende Europese studie naar volkshuisvestingsystemen, Financiële instrumenten in het volkshuisvestingsbeleid**, Zoetermeer, VROM/DGVH.

Pearsall, J., 1984, France, in: M. Wynn, **Housing in Europe**, pp. 9-53, Londen (Croom Helm).

Petrequin, M.D. (rapp.), 1989, **Le bilan et les perspectives d'évolution du logement en France**, Conseil économique et social, Journal officiel de la République Française, Parijs.

Pilverdier, J.P. (rapp.), 1987, **Loger les plus défavorisés**, rapport du groupe de travail présidé par René Boué, Conseil national de l'habitat, Collection des rapports officiels, La Documentation Française, Parijs.



Pohl, R., 1989a, Le parc locatif et ses occupants, *Insee résultats*, no. 43-44, pp. 101-112, Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), Parijs.

Pohl, R., 1989b, Loyers et charges locatives, près de 14% du revenu, *Insee résultats*, no. 43-44, pp. 113-134, Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), Parijs.

Potter, Ph., 1990, Die Wohnungsversorgung unterer Einkommensgruppen, Ansätze zu einem deutsch-britischen Vergleich, in: A. Norton en K. Novy, *Soziale Wohnpolitik der 90er Jahre, Probleme und Handlungsansätze aus britisch-deutscher Sicht*, pp. 289-303, Berlijn (Birkhäuser).

Presse- und Informationsamt der Bundesregierung, 1990, *Das Mietrecht, Was Mieter und Vermieter wissen sollten*, Bonn.

Priemus, H., 1990, Changes in the social sector in the Netherlands and the role of housing policy, paper presented at the *International Housing Research Conference Housing Debates and Urban Challenges*, Paris, 3-6 july.

Quintet, D., 1989, La jungle des aides; in: *Territoires - correspondance municipale*, mei, pp. 27-32.

Raschke, W.D., 1990, Wohneigentums-Studie 1989, Münster/Düsseldorf (LBS).  
Seewald, H., 1985, Wohngeld 1984, Ergebnisse der Wohngeldstatistik, *Wirtschaft und Statistik*, nr. 9, pp. 752-758.

RICS (the Royal Institute of Chartered Surveyors), 1986, *Housing the Next Decade*, Londen.

RIGO, 1987, *Rent policy; verslag van een ECE-project*, Amsterdam.

Robinson, R., 1981, Housing Tax-Expenditures, Subsidies and the Distribution of Income, *The Manchester School*, 49, nr. 2, pp. 91-110.

Rosemann, J., en H. Westra, 1988, *Neue Heimat en de gevolgen*, Delft (Delftse Universitaire Pers).

Rosiers, M., 1989, Kostprijs van woningen en de betaalbaarheid voor de bewoners, in: Goossens, L. (red.) *Toekomstvisie op een sociaal woonbeleid in Vlaanderen*, Koning Boudewijnstichting, Brussel, pp. 59-79.

Royal Danish Ministry of Housing, 1988, *Cooperative housing in Denmark*, Copenhagen.

Schaar, J. van der, en M. Severijn, 1987, Huur- en subsidiebeleid in Europa onder de loupe, *Bouw*, 42, nr. 13, 26 juni, pp. 10-16.

Schaefer, J.P., 1990, Housing Finance and Subsidy Systems in France, In: **Affordable Housing in Europe**, D. MacLennan en R. Williams (ed.), pp. 35-53, Joseph Rowntree Foundation.

Scheers, J., 1986, **De huisvestingsmarkt: Dit is Belgisch. Analyse, model en dynamieken, toegepast op de agglomeratie Brussel**, KU-Leuven, departement sociologie.

Schils, J., 1990, Nieuwe huurwet in België beschermt huurder beter, **Cobouw**, 130, 18 oktober, p. 3.

Schils, J., 1991, Binnenkort variabele hypotheekrente in België, **Cobouw**, 26 februari.

Schleiper, A., 1986, **Reconstitution des informations relatives aux ménages qui sont ignorés par la statistique fiscale**, Septième Congrès des économistes belges de langue française, Commission 6, Titre 1, Partie 2, chapitre 10, Caharleroi, 15-16/1/1987.

Schlich, H., 1990, **Mieterlexikon**, Keulen (Deutsche Mieterbund).

Seewald, H., 1986, Wohngeld 1985, Ergebnisse der Wohngeldstatistik, **Wirtschaft und Statistik**, nr. 10, pp. 801-807.

Seewald, H., 1987, Wohngeld 1986, Ergebnisse der Wohngeldstatistik, **Wirtschaft und Statistik**, nr. 10, pp. 782-790.

Seewald, H., 1988, Wohngeld 1987, Ergebnisse der Wohngeldstatistik, **Wirtschaft und Statistik**, nr. 10, pp. 719-725.

Seewald, H., 1989, Wohngeld 1988, Ergebnisse der Wohngeldstatistik, **Wirtschaft und Statistik**, nr. 11, pp. 720-726.

Seewald, H., 1990, Wohngeld 1989, Ergebnisse der Wohngeldstatistik, **Wirtschaft und Statistik**, nr. 10, pp. 709-715.

Shelter, 1991, **Who Says There's No Housing Problem?**, Londen.

Sommerville, P., 1986, Housing tenure Polarisation, **Housing Review**, 35, nr. 6, november-december, pp. 190-193.

Spitz, B., 1990, Mietrecht in der Bundesrepublik, in: A. Norton en K. Novy, **Soziale Wohnpolitik der 90er Jahre, Probleme und Handlungsansätze aus britisch-deutscher Sicht**, pp. 213-236, Berlijn (Birkhäuser).

Statistisches Bundesamt, 1981, **Wohnungsmieten und Mietbelastung der Haushalte**, 1%-Wohnungsstichprobe 1978, Fachserie 5: Bautätigkeit und Wohnungen, Heft 4, Stuttgart (Metzler-Poeschel).

Statistisches Bundesamt, 1984, **Die Wohnsituation der Haushalte 1982, Mietbelastung und Unterbringung**, Fachserie 5, Bautätigkeit und Wohnungen, Reihe S, Heft 5, (Stuttgart (Metzler-Poeschel).

Statistisches Bundesamt, 1990a, **Struktur und Nutzung des Gebäudebestandes**, Gebäude- und Wohnungszählung vom 25. Mai 1987, Fachserie 5: Bautätigkeit und Wohnungen, Heft 3: Gebäude und Wohnungen, Teil 1, Stuttgart (Metzler-Poeschel).

Statistisches Bundesamt, 1990b, **Ergebnisse der Volkszählung '87, Chancen für mehr Lebensqualität**, Kartographische Darstellung ausgewählter Eckzahlen für Kreisfreie Städte und Landkreise, Stuttgart (Metzler-Poeschel).

Statistisches Bundesamt, 1990c, **Statistisches Jahrbuch 1990 für die Bundesrepublik Deutschland**, Stuttgart (Metzler-Poeschel).

Stevens, H., 1984, Brussel doet wanhopige pogingen om ontvolking tegen te gaan, **Bouw**, 39, nr. 8, 14 april.

Strabbing, H., 1991, Britse gezinnen meer op straat gezet, in: **Volkskrant**, 20 december.

Swedish Official Statistisk (SCB), 1988, **Population and Housing Census 1985, part 3, Dwellings**, Stockholm (Statistics Sweden).

Swedish Official Statistisk (SCB), 1990, **Bostads- och byggnadsstatistisk årsbok (Yearbook of Housing and Building Statistics) 1990**, Stockholm (Statistics Sweden).

Taffin, C., 1989, L'accession à tout prix, **Insee résultats**, no. 43-44, pp. 71-82, Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), Parijs.

Taffin, C., 1991, Accession: l'ancien réhabilité, **Economie et Statistique**, no. 240, februari, pp. 5-18, Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), Parijs.

The Price of Moving House, 1991, **Choice Magazine**, april, pp. 49-50.

Tomann, H., 1990, Housing in West-Germany, In: D. MacLennan en R. Williams, **Affordable housing in Europe**, Londen (Joseph Roundtree Foundation).

Trollegaard, S., 1989, **Distributional aspects of housing and taxation policies, model monograph prepared by the delegation of Denmark**, (United Nations).

Turner, B., T. Berger, en T. Waller, 1991, **Allmännyttan, skattereformen och framtiden**, Gävle (The National Swedish Institute for Building Research).

Ulbrich, R., 1987, Trends und Ursachen zur Entwicklung der Mieten in der letzten 20 Jahren, **Gemeinnütziges Wohnungswesen**, nr. 3, pp. 96-102.

Ulbrich, R., 1991, Anstieg der Mietbelastungen und seine Ursachen, **Der langfristige Kredit**, nr. 20, pp. 636-639.

Ulbrich, R., 1992, Beeinflussung der Mieten und Mietbelastungen durch die öffentliche Förderung des sozialen Wohnungsbaus und das Wohngeld, verschijnt binnenkort in: **Der langfristige Kredit**.

United Nations, 1984, **Human habitation in France, National Monograph of France**, UN, Economic Commission for Europe, Committee on Housing and Planning.

Valenduc, C., 1986, Les niveaux de vie des Belges -description et analyse de certains types d'inégalités, **Septième Congrès des économistes belges de langue française**, 15 et 16/1/1987, pp. 91-170.

Vanderberghe, J., 1982, De wet Quillot: de nieuwe Franse huurwet, **Journal Officiel**, 23 juni, pp. 23-35.

Verband Deutscher Hypothekenbanken, 1990, **Umfrage zur Eigenheimfinanzierung**, Bonn, interne notitie.

Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen, 1991, **Tätigkeitsbericht 1990**, Hannover.

Verhaeghe, B., 1989, **De Belgische Hypotheekmarkt**, voordracht gehouden op de conferentie: 'Nieuwe Perspectieven in de Hypotheekmarkt' Amsterdam 20 juni, Ippa-spaarbank NV Antwerpen.

Verscheure, G., 1988a, **Fonction sociale et dimension économique du logement en Belgique**, Bureau du Plan, Brussel.

Verscheure, G. 1988b, **Caractéristiques nationales et regionales du logement en Belgique**, Bureau du Plan, Brussel.

Veser, J. en V.Nordalm, 1988, **Entwicklung der Mietenstruktur im Sozialwohnungsbestand NRW**, IFS-Berlijn/AWOS-Bochum.

Villac. M., G. Balland en L. Touchard, 1981, Les Conditions de logement des Ménages en 1978; **Les collections de l'insée**, nr. 85, pp. 1-33.

Webster, P., en N. Wood, 1991, Hesseltine allocates homes to seven bands for new tax, **The Times**, 24 april 1991, p. 4.

Westergard, K., 1989, **Social housing policy, Denmark**, Brussel (C.O.F.A.C.E. housing commission documents)

Whitehead, C., 1989, The Market for New Housing in Britain in the 1990s, **Netherlands Journal of Housing and Environmental Research**, Vol. 4, no. 2, pp. 109-121.

Wilde, V. de, en W. Goossens, 1988, **Het premiestelsel voor de huisvesting in het Brussels Gewest: Analyse en herformulering**, Hendrik Beyaertstichting, studie bureau voor huisvesting, Brussel.

Wilde, V. de, en I. Daelemans, 1990, **Evaluatiestudie van het premiestelsel voor de huisvesting in het Brussels Gewest**, Hendrik Beyaertstichting, Studie bureau voor Huisvesting, Brussel.

Woningfonds van de Gezinnen van het Brusselse Gewest, 1990, **Jaarverslag 1989**, Brussel.

Woon-info, 1990, **De premies in Brussel (brochure)**, Brussel.



## **BIJLAGE 1**

### **FRANKRIJK: ENQUÊTE LOGEMENT 1988**

---

In tabel 1 tot en met 9 van deze bijlage worden de woonuitgaven nader uitgewerkt in een aantal uitgaven en inkomsten. De informatie is afkomstig uit de Enquête Logement die het nationale instituut voor de statistiek, Insée uitvoert. De Enquête Logement is qua inhoud, steekproefomvang en frequentie goed vergelijkbaar met het Nederlandse WBO. De volgende definities worden gehanteerd:

**Brutowoonuitgaven:** In de huursector is dit de maandelijkse vraaghuur, in de koopsector gaat het om het brutototaalbedrag aan betalingen (rente en aflossing) op een geldlening die is afgesloten voor de financiering van de koop van een woning met de bijbehorende grond. Gevraagd is naar de uitgaven in de twaalf maanden voorafgaand aan het tijdstip waarop de enquête is gehouden. Het jaartotaal is door twaalf gedeeld om de maandelijkse lasten te bepalen. Bij de brutobetalingen zijn tevens verplichte verzekeringskosten opgenomen, maar geen ontvangen subject-subsidiebijdragen.

**Nettowoonlygaven:** deze zijn gelijk gedefinieerd als de brutowoonlygaven maar hiervan worden ontvangen subject-subsidies (APL/AL) afgetrokken.

**Beschikbaar inkomen:** gevraagd is naar het jaarlijks netto-beschikbare huishoudinkomen zonder dat rekening is gehouden met de naheffing in de inkomstenbelasting. In Frankrijk bestaat geen voorheffing. De netto-inkomens zullen dus hoger liggen dan elders in Europa. Voor de indeling naar woningcategorieën wordt verwezen naar hoofdstuk 2.



**Tabel 1 De verdeling van de brutowoonuitgaven (brutohuur en brutohypotheeklasten) naar financieringscategorie en decielen van het beschikbaar inkomen, Frankrijk, 1988, Franse franken per maand**

Bruto-uitg.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	totaal
alle hh	466	578	741	838	988	1146	1362	1577	1716	2313	1170
huur (ex)	961	1048	1122	1220	1250	1371	1488	1591	1893	2941	1390
-phr (ex)	1000	1128	1220	1360	1459	1560	1688	1834	2163	3183	1603
--loi 48	737	868	767	1051	1211	1556	1652	1591	1643	2139	1189
--overig	1044	1173	1287	1401	1490	1561	1692	1850	2220	3269	1655
-HLM	906	946	1002	1062	1082	1124	1209	1237	1333	1617	1087
koop	122	220	460	593	911	1119	1396	1703	1762	2231	1183
-hypotheek	1296	1415	1599	1773	1993	2098	2336	2538	2655	3386	2451

Bron: INSEE, Enquête Logement, 1988, OTB-bewerking.

**Tabel 2 De verdeling van de nettowoonuitgaven (nettohuur en nettohypotheeklasten) naar financieringscategorie en decielen van het beschikbaar inkomen, Frankrijk, 1988, Franse franken per maand**

netto-uitg.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	totaal
alle hh	279	430	587	663	795	973	1218	1481	1679	2301	1038
huur (ex)	506	751	860	944	1007	1172	1345	1488	1846	2911	1163
-phr (ex)	647	910	1010	1158	1287	1457	1595	1795	2123	3163	1447
--loi48	483	704	630	956	1076	1429	1652	1561	1643	2139	1072
--overig	674	945	1067	1184	1313	1461	1588	1811	2176	3247	1494
-HLM	302	549	673	702	753	800	996	1042	1272	1536	758
koop	106	181	383	483	726	940	1239	1601	1724	2223	1093
-hypotheek	1135	1163	1330	1444	1588	1762	2073	2386	2599	3374	2266

Bron: INSEE, Enquête Logement, 1988, OTB-bewerking.

**Tabel 3 De verdeling van het netto-beschikbaar huishoudinkomen naar financieringscategorie en decielen van het beschikbaar inkomen, Frankrijk, 1988, Franse franken per maand**

inkomen	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	totaal
alle hh	2575	4374	5656	6897	8307	9734	11329	13437	16623	26637	10532
huur (ex)	2579	4394	5644	6883	8300	9718	11300	13419	16504	25832	9203
-phr(ex)	2521	4405	5642	6908	8316	9733	11307	13443	16544	26248	9846
--loi48	2507	4393	5656	6892	8314	9678	11418	13522	16550	26644	8674
--overig	2523	4407	5640	6910	8316	9740	11294	13438	16543	26216	9994
-HLM	2709	4381	5647	6855	8281	9698	11291	13383	16421	23693	8284
koop	2683	4426	5715	6908	8320	9760	11341	13462	16726	26720	14203
-hypotheek	2683	4426	5715	6908	8320	9760	11341	13462	16726	26720	14203

Bron: INSEE, Enquête Logement, 1988, OTB-bewerking.

**Tabel 4 De verdeling van het aandeel van de brutowoonuitgaven in het netto-beschikbaar huishoudinkomen naar financieringscategorie en decielen beschikbaar inkomen, Frankrijk, 1988, in procenten**

brutoquote	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	totaal
alle hh	18,1	13,2	13,1	12,2	11,9	11,8	12,0	11,7	10,3	8,7	11,1
huur (ex)	37,3	23,9	19,9	17,7	15,1	14,1	13,2	11,9	11,5	11,4	15,1
-phr (ex)	39,7	25,6	21,6	19,7	17,6	16,0	14,9	13,6	13,1	12,1	16,3
--loi48	29,4	19,8	13,6	15,2	14,6	16,1	14,5	11,8	9,9	8,0	13,7
--overig	41,4	26,6	22,8	20,3	17,9	16,0	15,0	13,8	13,4	12,5	16,6
-HLM	33,4	21,6	17,7	15,5	13,1	11,6	10,7	9,2	8,1	6,8	13,1
koop	4,5	5,0	8,0	8,6	10,9	11,5	12,3	12,7	10,5	8,3	8,3
-hypoth	48,3	32,0	28,0	25,7	24,0	21,5	20,6	18,9	15,9	12,7	17,3

Bron: INSEE, Enquête Logement, 1988, OTB-bewerking.

**Tabel 5 De verdeling van het aandeel van de nettowoonuitgaven in het netto-beschikbaar huishoudinkomen naar financieringscategorie en decielen beschikbaar inkomen, Frankrijk, 1988, in procenten**

nettoquote	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	tot
alle hh	10,8	9,8	10,4	9,6	9,6	10,0	10,8	11,0	10,1	8,6	9,9
huur (ex)	19,6	17,1	15,2	13,7	12,1	12,1	11,9	11,1	11,2	11,3	12,6
-phr (ex)	25,7	20,6	17,9	16,8	15,5	15,0	14,1	13,4	12,8	12,0	14,7
--loi 48	19,3	16,0	11,1	13,9	12,9	14,8	14,5	11,5	9,9	8,0	12,4
--overig	26,7	21,4	18,9	17,1	15,8	15,0	14,1	13,5	13,2	12,4	15,0
-HLM	11,2	12,5	11,9	10,2	9,1	8,2	8,8	7,8	7,7	6,5	9,2
koop	4,0	4,1	6,7	7,0	8,7	9,6	10,9	11,9	10,3	8,3	7,7
-hypothh	42,3	26,3	23,3	20,9	19,1	18,1	18,3	17,7	15,5	12,6	16,0

Bron: INSEE, Enquête Logement, 1988, OTB-bewerking.

**Tabel 6 De verdeling van de brutowoonuitgaven (brutohuur en brutohypotheklasten) naar financieringscategorie en decielen van het beschikbaar inkomen, Frankrijk, 1988, Nederlandse gulden per maand (1 FF = 0,33 HFL)**

bruto-uitg.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	tot
alle hh	154	191	245	277	326	378	449	520	566	763	386
huur (ex)	317	346	370	403	413	452	491	525	625	971	459
-phr (ex)	330	372	402	449	482	515	557	605	714	1051	529
--loi48	243	286	253	347	400	513	545	525	542	706	392
--overig	345	387	425	462	492	515	558	611	733	1079	546
-HLM	299	312	331	350	357	371	399	408	440	534	359
koop	40	73	152	196	300	369	461	562	581	736	390
-hypothh	428	467	528	585	658	692	771	838	876	1117	809

Bron: INSEE, Enquête Logement, 1988, OTB-bewerking.

**Tabel 7** De verdeling van de nettowoonuitgaven (nettohuur en nettohypotheeklasten) naar financieringscategorie en decielen van het beschikbaar inkomen, Frankrijk, 1988, Nederlandse gulden per maand (1 FF = 0,33 HFL)

netto-uitg.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	tot
alle hh	92	142	194	219	262	321	402	489	554	759	343
huur (ex)	167	248	284	311	332	387	444	491	609	961	384
-phr (ex)	213	300	333	382	425	481	526	592	701	1044	478
--loi48	160	232	208	316	355	471	545	515	542	706	354
--overig	223	312	352	391	433	482	524	598	718	1071	493
-HLM	100	181	222	232	248	264	329	344	420	507	250
koop	35	60	126	160	239	310	409	528	569	734	361
-hypothh	374	384	439	477	524	581	684	787	858	1114	748

Bron: INSEE, Enquête Logement, 1988, OTB-bewerking.

**Tabel 8** De verdeling van het netto-beschikbaar huishoudinkomen naar financieringscategorie in decielen van het beschikbaar inkomen, Frankrijk, 1988, Nederlandse gulden per maand (1 FF = f 0,33)

inkomen	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	tot
alle hh	850	1443	1866	2276	2741	3212	3739	4434	5486	8790	3476
huur (ex)	851	1450	1863	2271	2739	3207	3729	4428	5446	8525	3037
-phr (ex)	832	1454	1862	2280	2744	3212	3731	4436	5459	8662	3249
--loi48	827	1450	1866	2274	2744	3194	3768	4462	5462	8793	2862
--overig	833	1454	1861	2280	2744	3214	3727	4435	5459	8651	3298
-HLM	894	1446	1864	2262	2733	3200	3726	4416	5419	7819	2734
koop	885	1461	1886	2280	2746	3221	3743	4442	5520	8818	4687
-hypothh	885	1461	1886	2280	2746	3221	3743	4442	5520	8818	4687

Bron: INSEE, Enquête Logement, 1988, OTB-bewerking.

**Tabel 9** De verdeling van de woningen naar financieringscategorie naar de decielen van het beschikbaar gezinsinkomen van de huishoudens, Frankrijk, 1988, in procenten

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	tot.
1a totale particuliere huur	20,2	21,0	22,0	20,9	20,1	19,6	18,3	17,8	14,8	17,7	19,2
1a1 loi de 1948	3,4	3,6	3,3	2,8	2,5	2,4	2,1	1,2	1,6	1,4	2,4
1b HLM (sociale huur)	16,2	19,4	20,9	20,9	18,4	16,9	14,6	13,0	7,9	3,5	15,2
1c gratis bew./onderhuurders	20,0	12,8	11,0	7,9	8,4	7,8	5,7	6,0	5,1	4,1	8,9
1 totaal huur	59,9	56,8	57,2	52,4	49,4	46,8	40,6	38,1	29,6	26,8	45,7
2a totaal hypotheekhouders	3,7	6,7	12,3	15,9	23,2	28,4	35,5	41,5	46,7	48,2	26,2
2a1 hypot.houd. met PAP/PAJ	0,2	1,0	2,5	3,9	7,2	7,3	9,8	9,2	8,0	4,3	5,3
2a2 hyptheekhouders met PC	0,5	0,9	2,0	2,1	3,4	4,8	6,5	7,5	9,5	7,5	4,5
2a3 overige hypotheekhouders	3,0	4,9	7,8	9,9	12,6	16,3	19,2	24,8	29,2	36,3	16,4
2b eig.bew. zonder hypotheek	36,4	36,5	30,5	31,7	27,5	24,9	23,9	20,4	23,7	25,0	28,1
2 totaal koop	40,1	34,2	42,8	47,6	50,6	53,3	59,4	61,9	70,4	73,2	54,3
totaal	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	54,3

Bron: INSEE, Enquête Logement, 1988, OTB-bewerking.



## BIJLAGE 2

### VERENIGD KONINKRIJK: FAMILY EXPENDITURE SURVEY

Op basis van de Family Expenditure Survey wordt in deze bijlage de verdeling van de relatieve woonuitgaven in 1988 gepresenteerd. Hierbij is tevens het effect van de huursubsidie op de woonquotes weergegeven. Niet de indeling in inkomensklassen, maar een indeling in kwartielen is gebruikt om de verdeling naar inkomen duidelijk te maken. Er waren geen gepubliceerde gegevens in tien-percentgroepen van het inkomen voorhanden.

**Tabel 1** De verdeling van het netto-beschikbaar huishoudinkomen naar financieringscategorie en kwartielen van het beschikbaar inkomen, Groot-Brittannië, 1988, Engelse ponden per maand<sup>1</sup>

	gemiddelde	laagste kwartiel	mediaan	hoogste kwartiel	steekproef- aantallen	%-age totaal
'council housing'	542	233	392	708	1768	24,7
'housing associations'	483	217	333	558	142	2,0
particulier (ongem.)	633	250	450	825	245	3,4
particulier (gemeub.)	792	317	617	1008	207	2,9
gratis	708	342	608	958	126	1,8
hypotheekhouders	1333	833	1150	1583	2957	41,4
100% eig. bewoners	808	367	625	1033	1704	23,8
alle huishoudens	942	400	792	1233	7149	100

Bron: GSS, 1990a, Family Expenditure Survey 1988, OTB-bewerking.

<sup>1</sup> De jaarpogaven zijn gedeeld door twaalf.

**Tabel 2 De verdeling van de bruto- en nettowoonuitgaven<sup>1</sup> naar financieringscategorie en kwartielen van het besteedbaar inkomen, Groot-Brittannië, 1988, Engelse Ponden per maand<sup>2</sup>**

	brutowoonuitgaven				nettowoonuitgaven			
	gemid- delde	laagste kwartiel	mediaan kwartiel	hoogste kwartiel	gemid- delde	laagste kwartiel	mediaan kwartiel	hoogste kwartiel
'Council housing'	83	68	83	98	41	4	35	81
'Housing associations'	97	68	87	114	53	1	64	91
particulier (ongem.)	98	49	78	121	74	21	62	93
particulier (gemeub.)	160	79	124	188	133	51	109	171
hypotheekhouders	-	-	-	-	185	96	150	233

Bron: GSS, 1990a, Family Expenditure Survey 1988, OTB-bewerking.

<sup>1</sup> Brutohuur is de huur voor 'rent-rebates' (bij gemeentelijke woningen) of 'allowances' (bij particuliere huurwoningen), nettowoonuitgaven is huur na huursubsidie en brutohypotheekuitgaven verminderd met de belastingafrek.

<sup>2</sup> De jaaropgaven zijn gedeeld door twaalf.

**Tabel 3 De verdeling van het aandeel van de bruto- en nettowoonuitgaven<sup>1</sup> in het netto-beschikbaar huishoudinkomen naar financieringscategorie en kwartielen van het besteedbaar inkomen, Groot-Brittannië, 1988, in procenten**

	brutowoonquote				nettowoonquote			
	gemid- delde	laagste kwartiel	mediaan kwartiel	hoogste kwartiel	gemid- delde	laagste kwartiel	mediaan kwartiel	hoogste kwartiel
'Council housing'	15,4	29,3	21,1	13,8	7,5	1,8	8,9	11,4
'Housing associations'	20,0	31,5	26,0	20,4	11,0	0,4	19,3	16,3
particulier (ongem.)	15,4	19,7	17,2	14,6	11,7	8,3	13,7	11,2
particulier (gemeub.)	20,2	25,0	20,1	18,7	16,7	16,1	17,7	16,9
hypotheekhouders	-	-	-	-	13,9	11,5	13,0	14,7

Bron: GSS, 1990a, Family Expenditure Survey 1988, OTB-bewerking.

<sup>1</sup> Brutohuur is de huur voor 'rent-rebates' (bij gemeentelijke woningen) of 'allowances' (bij particuliere huurwoningen), nettowoonuitgaven is huur na huursubsidie en brutohypotheekuitgaven verminderd met de belastingafrek.



**Tabel 4** De verdeling van het netto-beschikbaar huishoudinkomen naar financieringscategorie en kwartielen van het beschikbaar inkomen, Groot-Brittannië, 1988, Guldens per maand<sup>1</sup> (1 £ = f 3,41)

	gemiddelde	laagste kwartiel	mediaan	hoogste kwartiel	steekproef-aantallen	%-age totaal
'Council housing'	1847	796	1336	2415	1768	24,7
'Housing associations'	1648	739	1137	1904	142	2,0
particulier (ongem.)	2160	853	1535	2813	245	3,4
particulier (gemeub.)	2700	1080	2103	3438	207	2,9
gratis	2415	1165	2074	3268	126	1,8
hypotheekhouders	4547	2842	3922	5399	2957	41,4
100% eig. bewoners	2756	1250	2132	3542	1704	23,8
alle huishoudens	3211	1364	2700	4206	7149	100

Bron: GSS, 1990a, Family Expenditure Survey 1988, OTB-bewerking.

<sup>1</sup> De jaargaven zijn gedeeld door twaalf.

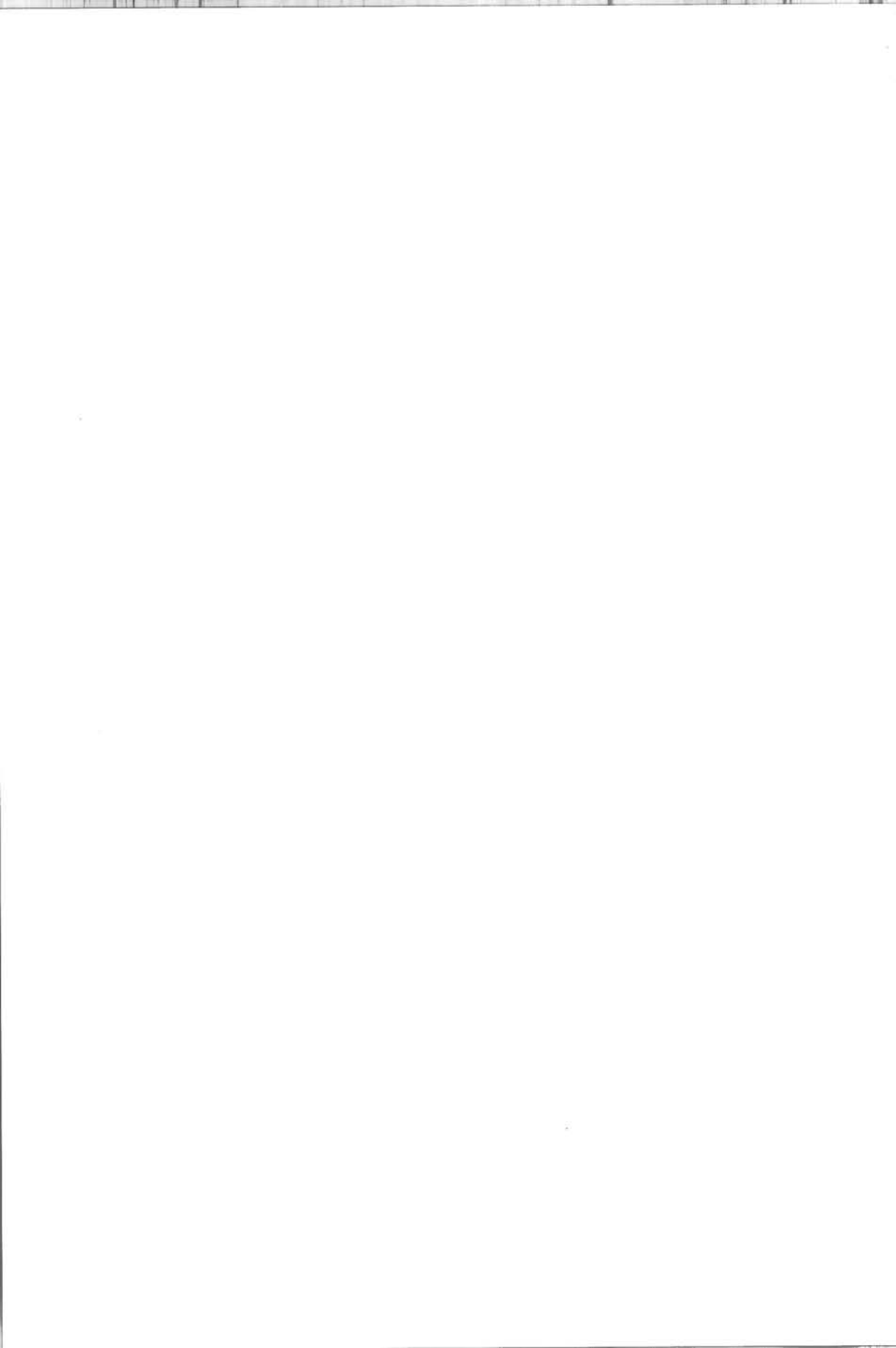
**Tabel 5** De verdeling van de bruto- en nettowoonuitgaven<sup>1</sup> naar financieringscategorie en kwartielen van het besteedbaar inkomen, Groot-Brittannië, 1988, Nederlandse gulden per maand<sup>2</sup> (1 £ = f 3,41)

	brutowoonuitgaven				nettowoonuitgaven			
	gemiddelde	laagste kwartiel	mediaan	hoogste kwartiel	gemiddelde	laagste kwartiel	mediaan	hoogste kwartiel
'Council housing'	284	233	281	332	139	14	119	276
'Housing associations'	330	233	296	389	182	3	219	310
particulier (ongem.)	332	168	264	412	253	71	210	315
particulier (gemeub.)	546	270	423	642	452	173	372	583
hypotheekhouders	-	-	-	-	631	327	512	796

Bron: GSS, 1990a, Family Expenditure Survey 1988, OTB-bewerking.

<sup>1</sup> Brutohuur is de huur voor 'rent-rebates' (bij gemeentelijke woningen) of 'allowances' (bij particuliere huurwoningen), nettowoonuitgaven is huur na huursubsidie en brutohypotheekuitgaven verminderd met de belastingaftrek.

<sup>2</sup> De jaargaven zijn gedeeld door twaalf.



## **BIJLAGE 3A**

---

### **BELGIË: FISCALE EN WERKELIJKE DECIELN**

In deze bijlage wordt een door het Planbureau van België opgestelde vergelijking gepresenteerd van de fiscale inkomensdecielen met de geactualiseerde inkomensdecielen uit de gezinsbudgetenquête uit 1978-1979. Door Verscheure zijn vervolgens de besteedbare inkomens voor 1984 per deciel geschat. Voor een beschrijving van de gezinsbudgetenquête verwijzen wij naar bijlage 3C.

**Tabel 3a Een vergelijking volgens het Planbureau van de fiscale inkomensdecielen met de geactualiseerde inkomensdecielen uit de gezinsbudgetenquête (GBE) '78-'79 met schattingen van de besteedbare inkomens per deciel, België 1984, lopende prijzen, bedragen in duizenden Belgische Franken**

num- mer	bewerking fiscale statistieken					gezinsbudgetenquête			
	netto belast- baar inkomen	netto beschik- baar inkomen <sup>1</sup>	reëel beschik- baar inkomen <sup>2</sup>	netto besteed- baar inkomen <sup>3</sup>	aandeel huishou- dens (%)	deciel- num- mer	aandeel huish. (%)	kwar- tiel- nummer	aandeel huish. (%)
vrij- gest.	172,5	172,5	198,4	325,4	18,7	1	10	1	25
1	104,2	100,9	130,2	213,5	6,3 (25,0)	2	10		
2	261,4	241,7	292,5	479,7	7,1 (32,1)	3	10	2	25
3	341,5	308,0	378,8	621,2	7,6 (39,7)	4	10		
4	401,9	345,5	453,3	743,4	8,0 (47,7)				
5	465,6	384,4	484,3	794,3	8,2 (55,9)	5	10		
6	541,1	431,0	547,4	897,7	8,5 (64,4)	6	10	3	25
7	635,5	489,0	630,8	1034,5	8,7 (73,1)	7	10		
8	754,6	556,0	722,8	1185,4	8,9 (82,0)	8	10	4	25
9	924,4	628,8	842,6	1381,9	9,0 (91,0)	9	10		
10	1505,6	877,4	1675,8	2748,3	9,0 (100)	10	10		

Bron: Verscheure 1988, p. 255-258 (berekeningen Planbureau op basis gegevens Nationaal Instituut voor de Statistiek)

<sup>1</sup> Na aftrek van de belastingen.

<sup>2</sup> Correctie voor onderschatting wegens fraude naar Valenduc (1987):

vrijg. 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10.  
1,15 1,29 1,21 1,23 1,26 1,27 1,29 1,30 1,34 1,91.

<sup>3</sup> Na sociale overdrachten (voor alle decielen \* 1,64).

## **BIJLAGE 3B**

---

### **DE CSB-ENQUÊTE**

In deze bijlage wordt de verdeling van de woonuitgaven in België gepresenteerd op basis van de resultaten van de budgetenquête van het Centrum voor Sociaal Beleid (CSB, Universiteit van Antwerpen). Deze enquête bevat de best bruikbare cijfers omtrent de inkomens- en woonuitgavenverdeling in de verschillende eigendoms categorieën. Voor een uitgebreide beschrijving van de enquête verwijzen wij naar bijlage 3E.

**Tabel 3b.1 De verdeling van de woonuitgaven, het beschikbaar gezinsinkomen, nett woonuitgavenquoten en de eigendomsverhouding naar decielen van het beschikbaar inkomen, België, 1988, Belgische Franken per maand**

woonuitg.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	totaal	
alle hh	2600	3300	4600	4600	6000	6400	7900	8100	8600	10600	6300	
huur*	4120	5585	7648	6612	8205	7645	9021	8721	9903	16879	7521	
-part hr*	4344	5942	8400	7203	8669	7903	9194	8984	10214	15048	7998	
-soc. huur	3500	4600	5000	4600	4800	6000	6600	7300	6200	20000	5400	
koop	900	1300	2200	3300	4800	5700	7400	7800	8100	9600	5600	
-hypothh	9300	9200	8600	9600	9800	10200	11100	12300	12400	14800	11600	
inkomen	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	totaal	
alle hh	19100	27500	35100	42200	49200	57200	65100	74100	86800	120500	57730	
huur*	19100	27692	34967	42055	49334	57388	65080	73714	86038	122832	49885	
-part hr*	19100	28698	35100	42013	49297	57386	65100	73828	86008	122433	51633	
-soc. hr	19100	27700	35400	42200	49600	57400	64800	73100	86400	125100	42100	
koop	19300	27400	35200	42300	49100	57200	65200	74300	87100	120300	62200	
-hypothh	19300	27400	35200	42300	49100	57200	65200	74300	87100	120300	62200	
quotes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	totaal	
alle hh	13,6	12,0	13,1	10,9	12,2	11,2	12,1	10,9	9,9	8,8	10,9	
huur*	21,6	20,2	21,9	15,7	16,6	13,3	13,9	11,8	11,5	13,7	15,1	
-part hr*	26,7	22,7	25,6	18,3	18,1	14,8	15,7	13,4	13,5	13,3	15,5	
-soc. huur	18,3	16,6	14,5	10,9	9,7	10,5	10,2	10,0	7,2	16,0	12,8	
koop	4,7	4,7	6,3	7,8	9,8	10,0	11,3	10,5	9,3	8,0	9,0	
-hypoth.	48,2	33,6	24,4	22,7	20,0	17,8	17,0	16,6	14,2	12,3	18,6	
eigendomssector	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	tot.	
particuliere huur		32,2	31,5	32,2	29,0	30,0	27,8	26,5	20,6	19,9	12,4	26,2
sociale huur		13,7	12,1	9,8	9,1	4,2	4,7	2,1	4,2	1,9	2,3	6,4
gratis bewoners		5,6	1,9	2,3	2,0	0,8	2,1	2,9	2,1	2,7	1,0	2,3
<b>totale huur</b>		<b>51,5</b>	<b>45,5</b>	<b>44,3</b>	<b>40,1</b>	<b>35,0</b>	<b>34,6</b>	<b>31,5</b>	<b>26,9</b>	<b>24,5</b>	<b>15,7</b>	<b>34,9</b>
hypothechouders		4,6	7,8	14,2	20,6	31,8	36,5	46,0	46,4	49,5	54,5	31,2
100% eigenaar bewoners		43,8	46,6	41,4	39,3	33,3	28,9	22,5	26,7	26,0	29,8	33,8
<b>totaal koop</b>		<b>48,4</b>	<b>54,4</b>	<b>55,6</b>	<b>59,9</b>	<b>65,1</b>	<b>65,4</b>	<b>68,5</b>	<b>73,1</b>	<b>75,5</b>	<b>84,3</b>	<b>65,0</b>

Bron: Enquête Centrum voor Sociaal Beleid, Universiteit van Antwerpen, 1988.

\* inclusief de gratis gehuisveste huishoudens.

**Tabel 3b.2 De verdeling van de woonuitgaven, het beschikbaar gezinsinkomen, nettowoonuitgavenquoten en de eigendomsverhouding naar decielen van het beschikbaar inkomen, Vlaanderen en Wallonië, 1988, Belgische Franken per maand**

woonuitgaven	Vlaanderen				Wallonië			
	1-3	4-6	7-10	totaal	1-3	4-6	7-10	totaal
alle huishoudens	3100	5700	8700	6300	3500	5200	8700	5800
huur*	5622	7498	9166	7373	5374	6825	11746	6979
-particuliere huur*	5852	7866	9405	7695	6157	7377	11103	7621
-sociale huur	4700	5100	7500	5600	3900	4900	16500	5200
eigenaar bewoners	1300	4800	8500	5800	1600	4300	7900	5000
-hypotheekhouders	9400	10000	13000	11900	8300	9800	12600	11200

inkomens	Vlaanderen				Wallonië			
	1-3	4-6	7-10	totaal	1-3	4-6	7-10	totaal
alle huishoudens	27100	50100	85300	58900	27300	48600	87500	53900
huur*	26760	50105	79220	51921	27029	47804	87517	45220
-particuliere huur*	26751	50290	79151	52834	27576	48121	85695	47859
-sociale huur	26800	48900	79700	46900	26000	46700	101000	37900
koop	27500	50100	87400	62400	28000	49100	87900	59200
-hypotheekhouders	27500	50100	87400	62400	28000	49100	87900	59200

quoten	Vlaanderen				Wallonië			
	1-3	4-6	7-10	totaal	1-3	4-6	7-10	totaal
alle huishoudens	11,4	11,4	10,2	10,7	12,8	10,7	9,9	10,8
huur*	21,0	15,0	11,6	14,2	19,9	14,3	13,4	15,4
-particuliere huur*	21,9	15,6	11,9	14,6	22,3	15,3	13,0	15,9
-sociale huur	17,5	10,4	9,4	11,9	15,0	10,5	16,3	13,7
koop	4,7	9,6	9,7	9,3	5,7	8,8	9,0	8,4
-hypotheekhouders	34,2	20,0	14,9	19,1	29,6	20,0	14,3	18,9

eigendomssectoren	Vlaanderen				Wallonië			
	1-3	4-6	7-10	totaal	1-3	4-6	7-10	totaal
particuliere huur	28,3	27,2	18,9	23,9	30,6	27,4	16,7	25,0
sociale huur	8,1	4,4	3,0	4,8	17,7	8,2	2,5	9,7
gratis huur	4,1	1,5	2,0	2,5	2,7	1,2	1,8	1,9
totaal huur	40,5	33,1	23,9	31,2	51,0	36,8	21,0	36,6
hypotheekhouders	8,5	32,2	50,0	33,4	9,7	27,6	49,7	28,5
100% eigenaar bewoners	51,1	34,6	26,0	35,4	39,4	35,6	29,3	24,9
totaal koop	59,6	66,8	76,0	68,8	49,1	63,2	79,0	63,4

Bron: Enquête Centrum voor Sociaal Beleid, Universiteit van Antwerpen, 1988.

\* inclusief de gratis gehuisveste huishoudens.



**Tabel 3b.3 De verdeling van de woonuitgaven, het beschikbaar gezinsinkomen, nettowoonuitgavenquoten en de eigendomsverhouding naar leeftijd van de hoofdbewoner, België, 1988, Belgische Franken per maand**

woonuitgaven	-24	25-34	35-44	45-54	55-64	64-74	75+	totaal	
alle huishoudens	7200	9600	10100	6300	3300	2500	1700	6300	
huur*	7193	7915	8527	8690	7939	6363	4382	7521	
-particuliere huur*	7700	8219	9094	8946	8780	6719	4974	7998	
-sociale huur	4100	5400	6200	7800	5300	4700	3200	5400	
koop	13300	11800	10800	5500	1800	1000	300	5600	
-hypothekhouders	13300	13000	12700	9300	8600	12000	10700	11600	
<b>inkomens</b>	<b>-24</b>	<b>25-34</b>	<b>35-44</b>	<b>45-54</b>	<b>55-64</b>	<b>64-74</b>	<b>75+</b>	<b>totaal</b>	
alle huishoudens	45200	59100	69900	71600	56000	44300	30500	57700	
huur*	44013	53343	57994	61396	46112	37993	27716	49885	
-particuliere huur*	48000	54566	58578	61194	49462	39172	29174	51633	
-sociale huur	19700	43200	55600	62100	35600	32500	24800	42100	
koop	44100	67200	75300	75200	59000	47200	32100	62200	
-hypothekhouders	44100	67200	75300	75200	59000	47200	32100	62200	
<b>quoten</b>	<b>-24</b>	<b>25-34</b>	<b>35-44</b>	<b>45-54</b>	<b>55-64</b>	<b>64-74</b>	<b>75+</b>	<b>totaal</b>	
alle huishoudens	15,9	16,2	14,4	8,8	5,9	5,6	5,6	10,9	
huur*	16,3	14,8	14,7	14,2	17,2	16,7	15,8	15,1	
-particuliere huur*	16,0	15,1	15,5	14,6	17,8	17,2	17,0	15,5	
-sociale huur	20,8	12,5	11,2	12,6	14,9	14,5	12,9	12,8	
koop	30,2	17,6	14,3	7,3	3,1	2,1	0,9	9,0	
-hypothekhouders	30,2	19,3	16,9	12,4	14,6	25,4	33,3	18,6	
<b>eigendomssector</b>	<b>-24</b>	<b>25-34</b>	<b>35-44</b>	<b>45-54</b>	<b>55-64</b>	<b>65-74</b>	<b>75+</b>	<b>totaal</b>	
particuliere huur		68,9	47,8	23,2	17,8	17,0	20,6	18,9	26,2
sociale huur		11,3	6,1	6,1	5,6	5,8	5,0	11,4	6,4
gratis bewoners		9,1	2,8	1,8	1,7	1,2	2,7	3,9	2,3
<b>totale huur</b>		<b>89,3</b>	<b>56,3</b>	<b>31,1</b>	<b>25,1</b>	<b>24,0</b>	<b>28,3</b>	<b>34,2</b>	<b>34,9</b>
hypothekhouders		10,7	39,5	58,8	43,8	16,1	6,0	2,0	31,2
100% eigenaar bewoners		0,0	3,9	10,1	31,1	59,8	65,7	63,7	33,8
<b>totaal koop</b>		<b>10,7</b>	<b>43,4</b>	<b>68,9</b>	<b>74,9</b>	<b>75,9</b>	<b>71,7</b>	<b>65,7</b>	<b>65,0</b>

Bron: Enquête Centrum voor Sociaal Beleid, Universiteit van Antwerpen, 1988.

\* inclusief de gratis gehuisveste huishoudens.

**Tabel 3b.4 De verdeling van de woonuitgaven, het beschikbaar gezinsinkomen, nettowoonuitgavenquoten en de eigendomsverhouding naar leeftijd van de hoofdbewoner, Vlaanderen en Wallonië, 1988, Belgische Franken per maand**

woonuitgaven	Vlaanderen				Wallonië			
	-34	35-64	65+	totaal	-34	35-64	65+	totaal
alle huishoudens	9800	6600	2200	6300	8900	6400	2000	5800
huur*	7954	7959	5422	7373	7247	7780	5264	6979
-particuliere huur*	8178	8411	5703	7695	7770	8274	6196	7621
-sociale huur	6000	6100	4000	5600	4000	6700	3600	5200
eigenaar bewoners	12000	6100	900	5800	11700	5900	400	5000
-hypotheekhouders	13200	11300	13000	11900	12800	10700	9300	11200

inkomens	Vlaanderen				Wallonië			
	-34	35-64	65+	totaal	-34	35-64	65+	totaal
alle huishoudens	61600	66700	37800	58900	51700	63000	37400	53900
huur*	56683	56604	33683	51921	45487	51857	32712	45220
-particuliere huur*	57790	56995	34529	52834	47531	54261	35630	47859
-sociale huur	47000	55000	29400	46900	32800	46600	27500	37900
koop	67800	69900	39600	62400	61900	67600	40400	59200
-hypotheekhouders	67800	69900	39600	62400	61900	67600	40400	59200

quoten	Vlaanderen				Wallonië			
	-34	35-64	65+	totaal	-34	35-64	65+	totaal
alle huishoudens	15,9	9,9	5,8	10,7	17,2	10,2	5,3	10,8
huur*	14,0	14,1	16,1	14,2	15,9	15,0	16,1	15,4
-particuliere huur*	14,2	14,8	16,5	14,6	16,3	15,2	17,4	15,9
-sociale huur	12,8	11,1	13,6	11,9	12,2	14,4	13,1	13,7
koop	17,7	8,7	2,5	9,3	18,9	8,7	1,0	8,4
-hypotheekhouders	19,5	16,2	32,8	19,1	20,7	15,8	23,0	18,9

eigendomssectoren	Vlaanderen				Wallonië			
	-34	35-64	65+	totaal	-34	35-64	65+	totaal
particuliere huur	44,7	17,1	20,8	23,9	50,6	18,5	18,5	25,0
sociale huur	5,5	4,5	4,9	4,8	8,6	9,1	11,7	9,7
gratis bewoners	3,4	1,4	4,0	2,5	2,8	1,4	2,4	1,9
<b>totaal huur</b>	<b>53,6</b>	<b>23,0</b>	<b>29,7</b>	<b>31,2</b>	<b>62,0</b>	<b>29,0</b>	<b>32,6</b>	<b>36,6</b>
hypotheekhouders	42,3	41,8	4,8	33,4	34,8	39,0	3,1	28,5
100% eigenaar bewoners	4,0	35,2	65,5	35,4	3,2	32,1	64,2	24,9
<b>totaal koop</b>	<b>46,3</b>	<b>77,0</b>	<b>70,3</b>	<b>68,8</b>	<b>38,0</b>	<b>71,1</b>	<b>67,3</b>	<b>63,4</b>

Bron: Enquête Centrum voor Sociaal Beleid, Universiteit van Antwerpen, 1988.

\* inclusief de gratis gehuisveste huishoudens.

**Tabel 3b.5 De verdeling van de woonuitgaven, het beschikbaar gezinsinkomen, nettowoonuitgavenquoten en de eigendomsverhouding naar decielen van het beschikbaar inkomen, Vlaanderen, 1976, Belgische Franken per maand\*\***

woonuitg.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	totaal		
alle hh	1300	1300	2300	3000	3600	3400	4100	5300	4300	5800	3400		
huur*	2486	2826	4199	4939	5579	4838	5352	6420	6295	9648	5066		
koop	200	300	1100	1900	2200	2400	3100	4500	3300	4400	2400		
-hypothh	13100	8200	6700	6000	6300	6500	6600	8600	8100	12000	7900		
inkomen	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	totaal		
alle hh	15800	23700	34000	43600	51700	59500	68300	77100	90600	126700	59100		
huur*	15800	23871	34183	43424	51700	59590	68386	76919	90686	122192	55781		
koop	15900	23700	33800	43700	51600	59500	68300	77100	90500	128300	61400		
-hypothh	15900	23700	33800	43700	51600	59500	68300	77100	90500	128300	61400		
quoten	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	totaal		
alle hh	8,2	5,5	6,8	6,9	7,0	5,7	6,0	6,9	4,7	4,6	5,8		
huur*	15,7	11,8	12,3	11,4	10,8	8,1	7,8	8,3	6,9	7,9	9,1		
koop	1,3	1,3	3,3	4,3	4,3	4,0	4,5	5,8	3,6	3,4	3,9		
-hypoth.	82,4	34,6	19,8	13,7	12,2	10,9	9,7	11,2	9,0	9,4	12,9		
eigendomssector	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	tot.		
betalende huurders			34,4	31,0	33,5	28,4	32,5	32,7	30,3	30,2	23,8	22,0	29,7
gratis bewoners			8,5	5,2	3,2	3,8	4,2	3,8	4,8	3,2	3,8	2,4	4,3
<b>totaal huur</b>			<b>42,9</b>	<b>36,2</b>	<b>36,7</b>	<b>32,2</b>	<b>36,7</b>	<b>36,5</b>	<b>35,1</b>	<b>33,4</b>	<b>27,6</b>	<b>24,4</b>	<b>34,0</b>
hypothekhouders			0,8	2,0	10,3	21,4	22,4	23,8	30,5	34,5	29,6	27,9	19,8
100% eigenaar bewoners			56,3	61,9	53,0	46,4	40,9	39,7	34,5	32,1	42,9	47,7	46,3
<b>totaal koop</b>			<b>57,1</b>	<b>63,9</b>	<b>63,3</b>	<b>67,8</b>	<b>63,3</b>	<b>63,5</b>	<b>65,0</b>	<b>66,6</b>	<b>72,5</b>	<b>75,6</b>	<b>66,1</b>

Bron: Enquête Centrum voor Sociaal Beleid, Universiteit van Antwerpen, 1988.

\* inclusief de gratis gehuisveste huishoudens.

\*\* de bedragen uit 1976 zijn geïndexeerd met de index der kleinhandelprijzen (1,785), waardoor ook de absolute bedragen enigszins kunnen worden vergeleken tussen 1976 en 1988.

**Tabel 3b.6 De verdeling van de woonuitgaven, het beschikbaar gezinsinkomen, nett woonuitgavenquoten en de eigendomsverhouding naar decielen van het beschikbaar inkomen, Vlaanderen, 1988, Belgische Franken per maand**

woonuitg.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	totaal	
alle hh	2500	3300	3700	5300	6100	6500	7700	8300	8800	10400	6300	
huur*	4560	6378	6198	7270	8022	7775	7604	8011	9247	14639	7361	
koop	800	1100	2200	4400	5100	5900	7800	8400	8700	9700	5800	
-hypothh	9900	8600	9900	10700	9700	9500	11500	12800	13000	15100	11900	
inkomen	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	totaal	
alle hh	19300	28300	36700	44400	52100	59700	66900	75300	86700	118000	58900	
huur*	19300	28485	36793	44589	52293	59796	67258	74927	86792	107378	51999	
koop	19400	28100	36700	44300	51900	59700	66800	75300	86600	120000	62400	
-hypothh	19400	28100	36700	44300	51900	59700	66800	75300	86600	120000	62400	
quotes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	totaal	
alle hh	13,0	11,7	10,1	11,9	11,7	10,9	11,5	11,0	10,1	8,8	10,7	
huur*	23,6	22,4	16,8	16,3	15,3	13,0	11,3	10,7	10,7	13,6	14,2	
koop	4,1	3,9	6,0	9,9	9,8	9,9	11,7	11,2	10,0	8,1	9,3	
-hypoth.	51,0	30,6	27,0	24,2	18,7	15,9	17,2	17,0	15,0	12,6	19,1	
eigendomssector	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	tot.	
betalende huurders		38,2	37,9	33,3	30,4	31,7	31,1	29,7	20,4	22,1	13,3	28,8
gratis bewoners		6,2	3,1	2,7	1,8	1,1	1,3	3,5	1,5	1,8	1,6	2,5
<b>totale huur</b>		<b>44,4</b>	<b>41,0</b>	<b>36,0</b>	<b>32,2</b>	<b>32,8</b>	<b>32,4</b>	<b>33,2</b>	<b>21,9</b>	<b>23,9</b>	<b>14,9</b>	<b>31,9</b>
hypothekhouders		4,6	7,7	14,5	27,9	35,3	41,7	45,2	50,9	50,9	54,3	33,4
100% eigenaar bewoners		51,0	51,3	49,6	40,0	31,9	26,0	21,5	27,2	25,1	30,8	35,4
<b>totaal koop</b>		<b>55,6</b>	<b>59,0</b>	<b>64,1</b>	<b>67,9</b>	<b>67,2</b>	<b>67,7</b>	<b>66,7</b>	<b>78,1</b>	<b>76,0</b>	<b>85,1</b>	<b>68,8</b>

Bron: Enquête Centrum voor Sociaal Beleid, Universiteit van Antwerpen, 1988.

\* inclusief de gratis gehuisveste huishoudens.

**Tabel 3b.7 De verdeling van de woonuitgaven, het beschikbaar gezinsinkomen, nettowoonuitgavenquotes en de eigendomsverhouding naar leeftijd van de hoofdbewoner, Vlaanderen, 1976, Belgische Franken per maand\*\***

woonuitgaven	-24	25-34	35-44	45-54	55-64	64-74	75+	totaal	
alle huishoudens	5500	6900	46100	2700	1500	1200	1200	3400	
huur*	4653	6337	6414	5425	3938	3235	2830	5066	
koop	5800	6900	3700	1600	600	100	100	2400	
-hypotheekhouders	9100	10600	7400	5500	5800	6800	2800	7900	
inkomens	-24	25-34	35-44	45-54	55-64	64-74	75+	totaal	
alle huishoudens	58900	68900	72300	70900	56700	31400	27400	59100	
huur*	59676	66328	70191	66407	48300	29272	24894	55781	
koop	57500	71900	73300	72600	59900	33000	29700	61400	
-hypotheekhouders	57500	71900	73300	72600	59900	33000	29700	61400	
quotes	-24	25-34	35-44	45-54	55-64	64-74	75+	totaal	
alle huishoudens	9,3	10,0	6,4	3,8	2,6	3,8	4,4	5,8	
huur*	7,8	9,6	9,1	8,2	8,2	11,1	11,4	9,1	
koop	10,1	9,6	5,0	2,2	1,0	0,3	0,3	3,9	
-hypotheekhouders	15,8	14,7	10,1	7,6	9,7	20,6	9,4	12,9	
eigendomssector	-24	25-34	35-44	45-54	55-64	65-74	75+	totaal	
betalende huurders		72,3	43,9	23,9	21,7	23,1	29,2	30,4	29,7
gratis bewoners		11,6	3,9	3,3	3,9	3,3	5,1	7,2	4,3
<b>totale huur</b>		<b>83,9</b>	<b>47,8</b>	<b>28,2</b>	<b>25,6</b>	<b>26,4</b>	<b>34,3</b>	<b>37,6</b>	<b>34,0</b>
hypotheekhouders		10,3	34,0	36,4	22,1	7,0	1,1	1,1	19,8
100% eigenaar bewoners		5,8	18,2	36,4	52,3	66,5	64,5	61,3	46,3
<b>totaal koop</b>		<b>16,1</b>	<b>52,2</b>	<b>72,8</b>	<b>74,4</b>	<b>73,5</b>	<b>65,6</b>	<b>62,4</b>	<b>66,1</b>

Bron: Enquête Centrum voor Sociaal Beleid, Universiteit van Antwerpen, 1988.

\* inclusief de gratis gehuisveste huishoudens.

\*\* de bedragen uit 1976 zijn geïndexeerd met de index der kleinhandelprijzen (1,785), waardoor ook de absolute bedragen enigszins kunnen worden vergeleken tussen 1976 en 1988.

**Tabel 3b.8 De verdeling van de woonuitgaven, het beschikbaar gezinsinkomen, nettowoonuitgavenquoten en de eigendomsverhouding naar leeftijd van de hoofdbewoner, Vlaanderen, 1988, Belgische Franken per maand**

woonuitgaven	-24	25-34	35-44	45-54	55-64	64-74	75+	totaal
alle huishoudens	7800	10000	10200	6000	2800	2500	1900	6300
huur*	7106	8010	8203	8608	7009	5841	4981	7361
koop	16000	12000	10900	5300	1700	1200	300	5800
-hypotheekhouders	16000	13100	12900	9300	9000	13400	11400	11900
inkomens	-24	25-34	35-44	45-54	55-64	64-74	75+	totaal
alle huishoudens	46700	62800	71900	71700	56000	42800	30500	58900
huur*	45261	58277	61477	61119	45626	37918	28439	51999
koop	52700	68000	75600	74900	58900	44800	31500	62400
-hypotheekhouders	52700	68000	75600	74900	58900	44800	31500	62400
quotes	-24	25-34	35-44	45-54	55-64	64-74	75+	totaal
alle huishoudens	16,7	15,9	14,2	8,4	5,0	5,8	6,2	10,7
huur*	15,7	13,7	13,3	14,1	15,4	15,4	17,5	14,2
koop	30,4	17,6	14,4	7,1	2,9	2,7	1,0	9,3
-hypotheekhouders	30,4	19,3	17,1	12,4	15,3	29,9	36,2	19,1
eigendomssector	-24	25-34	35-44	45-54	55-64	65-74	75+	totaal
betalende huurders		83,2	47,4	24,9	19,1	20,0	23,8	28,6
gratis bewoners		9,3	2,9	0,9	2,2	1,4	3,5	4,7
<b>totale huur</b>		<b>92,5</b>	<b>50,3</b>	<b>25,8</b>	<b>21,3</b>	<b>21,4</b>	<b>27,3</b>	<b>33,3</b>
hypotheekhouders		7,5	45,3	62,4	45,0	14,7	6,7	2,0
100% eigenaar bewoners		0,0	4,3	11,8	33,7	63,8	66,0	64,7
<b>totaal koop</b>		<b>7,5</b>	<b>45,3</b>	<b>62,4</b>	<b>45,0</b>	<b>14,7</b>	<b>6,7</b>	<b>33,4</b>

Bron: Enquête Centrum voor Sociaal Beleid, Universiteit van Antwerpen, 1988.

\* inclusief de gratis gehuisveste huishoudens.





## **BIJLAGE 3C**

# **DE BUDGETONDERZOEKEN VAN HET NIS**

---

### **3c.1 Inleiding**

In België bestaat geen direct bruikbaar en actueel door de overheid uitgevoerd sociaal economisch onderzoek met informatie over de verdeling van woonuitgaven. Daarom zijn in dit stuk vooral andere, meer recente bronnen gebruikt, zoals de in bijlage 2 (resultaten) en 5 (definities en methoden) gepresenteerde budgetonderzoeken van het Centrum voor Sociaal Beleid. Een aantal publicaties van het Nationaal Instituut voor de Statistiek blijven echter belangrijk:

- De fiscale inkomensstatistiek (wordt besproken in bijlage 4 waarin een bereikbaarheidsstudie van het Planbureau centraal staat),
- De Volks- en Woningtelling uit 1981.
- De Gezinsbudgetenquêtes 1978-1979 en 1987-1988

### **3c.2 De Algemene Volks- en Woningtelling 1981**

Deze tellingen vonden plaats in 1947, 1961, 1970 en 1981. Momenteel (1991) vindt de vijfde telling plaats. De vragenlijsten bestaan uit twee delen. In het eerste deel worden inlichtingen ingewonnen over de samenstelling van de gezinnen. Het tweede deel bevat vragen over de woningen. Deze twee delen samen bieden inzicht in de kwalitatieve woonomstandigheden van de Belgische gezinnen (ouderdom woningen, voorzieningen, oppervlakte). Gegevens over woonuitgaven en inkomens worden niet bevraagd. De tellingen zijn wel gebruikt voor het controleren van de representativiteit van andere enquêtes.

### **3c.3 Het gezinsbudgetonderzoek 1978-1979 en 1987-1988**

Tijdens deze uitgebreide budgetenquête houden huishoudens huishoudboekjes bij. Hierin worden op zeer gedetailleerde wijze uitgaven en inkomsten genoteerd. Aan het onderzoek hebben in 1978 2443 gezinnen en in 1987 5186 gezinnen deelgenomen. Van de laatste enquête zijn in het voorjaar van 1991 alleen totalen voor heel België vrijgegeven. Enkele resultaten hiervan zijn verwerkt in de tabel 5.8 en 5.9. Omdat uitsplitsingen naar inkomenscategorie (nog) ontbreken zal aan deze bron verder geen aandacht worden besteed.

In de publikaties over de gezinsbudgetenquête van 1978-1979 ligt sterk de nadruk op de sociaal economische positie van de gezinnen (arbeiders, bedienden, zelfstandigen, niet actieven), waarbij de hoeveelheid consumptie en niet de werkelijke bestedingen en inkomens centraal staan. Een voordeel is dat de enquête, in tegenstelling tot de beter bruikbare enquête van het Centrum voor Sociaal Beleid, representatief is voor Brussel. Alle andere bronnen hebben ofwel betrekking op België als geheel ofwel op Vlaanderen en/of Wallonië.

### **3c.3.1 Definities**

De woonuitgaven bevatten de huur van de woning en de grond (door bewoners geschatte huurwaarde voor eigen woningen), de vaste lasten (servicekosten, onroerende vooreffing enz.), de dagelijkse reparatie-, inrichtings- en onderhoudskosten (behang, verf, bouwmaterialen enz.) en de kosten van waterverbruik. Dit begrip komt dus overeen met wat in het eerste deelrapport (Menkveld 1991) de huur(waarde)consumptie is genoemd. De bezwaren die in dit rapport naar voren zijn gebracht gelden ook hier. Tussen landen bestaan grote verschillen in de wijze waarop de woonconsumptie door eigenaar-bewoners (huurwaarde) wordt bepaald en het begrip is (te) breed voor dit onderzoek.

Door het NIS worden de gratis ter beschikking gestelde woningen (door werkgevers, familieleden en instellingen) anders behandeld dan in andere landen en door andere instanties (3% van de woningvoorraad in 1978-1979 (NIS, 1984, p. 17)). In de budgetenquête van 1978-1979 wordt voor deze woningen een huurwaarde berekend. In Nederland en bijvoorbeeld in de CSB-enquête behandeld men gratis bewoners als huurders met woonuitgaven van 0 BF.

Sociale- en particuliere huurwoningen worden niet gescheiden.

De woonconsumptie wordt in de gezinsbudgetenquête uitgedrukt als percentage van de totale consumptieve bestedingen van gezinshuishoudingen. Dit strookt niet met de benadering die in deze onderzoeksfase is gekozen, waarbij de woonuitgaven percentage van het beschikbaar gezinsinkomen wordt uitgedrukt.

In de verschillende publikaties is niet aangegeven wat de beschikbare inkomens per eigendoms categorie zijn. Wel is bekend 1/7 deel van het gemiddeld beschikbaar inkomen in 1979 werd gespaard (NIS 1984, p. 19). Dit gedeelte is niet voor consumptie aangewend, waardoor de woonconsumptie als percentage van de totale consumptie groter zal zijn dan de woonconsumptie als percentage van het besteedbare inkomen. Al met al kan worden geconcludeerd dat de benadering in de gezinsbudgetenquête 1978-1979 erg afwijkt van die waarvoor in dit onderzoek is gekozen. Er kan daarom worden volstaan met een globale vergelijking.

Uit een vergelijking door Eurostat (1984, zie tabel 3c.1) blijkt dat de gemiddelde huurwaarde voor eigen woningen en gratis bewoonde woningen in België aanmerkelijk hoger ligt dan het huurniveau. De hypotheekuitgaven liggen gemiddeld juist lager dan de huren blijkt uit de CSB-enquête.

**Tabel 3c.1 Verdeling van de relatieve woonconsumptie naar gewest en naar kenmerk stad/platteland, België, 1978-1979**

		naar gewest			naar stad/platteland		
		Vlaan- deren	Wallo- nië	Brussel	aggl.en steden <sup>1</sup>	urbane gem. <sup>2</sup>	landel. gem. <sup>3</sup>
gemiddelde huur en huurwaarde <sup>4</sup>	7409	6972	7669	8735	7433	7505	6379
gemiddelde consumptie	42938	42923	42901	43114	42527	44153	37574
wooncons./consumptiequote	17,3%	16,2%	17,9%	20,3%	17,5%	17,0%	17,0%
gemiddelde huur	5337	4954	5268	6270	5565	4848	4379
gemiddelde consumptie huurders	42938	42923	42901	43114	42527	44153	37574
huur/consumptiequote	12,4%	11,5%	12,3%	14,5%	13,1%	11,0%	11,7%
gemiddelde huurwaarde	8391	7755	8672	12467	8927	8186	6686
gemiddelde cons. eigenaar bew.	42938	42923	42901	43114	42527	44153	37574
huurwaarde/consumptie quote	19,5%	18,1%	20,2%	28,9%	21,0%	18,5%	17,8%
%-age huurder	32,1	27,9	29,4	60,1	44,4	20,4	13,3
%-age eigenaar bewoners	64,7	69,4	67,1	35,4	52,4	76,9	81,7
%-age gratis bewoners	3,0	2,5	3,3	4,3	3,1	2,6	4,9

Bron: Eurostat 1984, OTB-bewerking.

<sup>1</sup> Steden met een uitgesproken centrale functie en de vijf grote agglomeraties (Antwerpen, Brussel, Charleroi, Gent, Luik).

<sup>2</sup> Actieve landbouwbevolking minder dan 20%, maar geen grote steden/agglomeraties.

<sup>3</sup> Gemeenten waarvan de actieve landbouwbevolking meer dan 20% bedraagt.

<sup>4</sup> Ook voor huishoudens die gratis zijn gehuisvest is een huurwaarde berekend.

Dit wordt vooral veroorzaakt door het hoge percentage eigenaar-bewoners in België zonder hypotheek. Zij worden in de gezinsbudgetenquête wel gewaardeerd voor de consumptie van de huurwaarde van hun woning.

Brussel blijkt relatief het duurste gewest om in te wonen. Opmerkelijk is dat de huren in Wallonië hoger worden ingeschat dan in Vlaanderen, wat in de CSB-enquête juist omgekeerd is. Tussen de urbane en landelijke gemeenten is het huurniveau gelijk, terwijl de huurwaarde van koopwoningen afneemt. Aangenomen kan worden dat de relatieve schaarste aan huurwoningen op het platteland gezorgd heeft voor een prijsopdrijvend effect. Ook is het denkbaar dat de huurwoningen van jongere datum zijn dan de koopwoningen.



## **BIJLAGE 3D**

### **BEREIKBAARHEIDSSSTUDIE PLANBUREAU**

---

In 1988 verscheen een studie van de hand van Verscheure van het Belgische Planbureau. In deze studie die de titel *Fonction sociale et dimension économique du logement en Belgique* draagt, wordt onder andere ingegaan op de kloof tussen vraag en aanbod op de woningmarkt. Hierin is voor het jaar 1984 een vergelijking opgenomen van de hoogte van de woonuitgaven en de beschikbare inkomens van huishoudens. Uitgangspunt van de studie is de vaststelling van een sociaal acceptabele grens voor woonuitgaven bij verschillende inkomens.

#### **3d.1 De inkomensdefinitie**

Als basis voor deze berekening van de netto-beschikbare inkomens worden de zogenaamde fiscale statistieken van het NIS gebruikt. Belastingbetalers worden heringedeeld in demografische huishoudens rekening houdend met huishoudomvang (groeit met het inkomen), dubbeltellingen (o.a. samenwonende tweeverdieners) en de verdeling van huishoudens in collectieve woningen en mobiele woningen. Op deze wijze worden 3,8 miljoen personen die in 1984 inkomstenbelasting betaalden in 3,1 miljoen demografische huishoudens onderverdeeld.

Vrijgesteld van belasting waren 0,6 miljoen huishoudens. In totaal zijn er in 1984 op 3,7 miljoen demografische huishoudens (Verscheure, 1988, p. 247-251). Door deze herindeling kan eigenlijk niet meer worden gesproken van inkomensdecielen. Door toevoeging van de vrijgestelden en verdere herindeling zijn de decielen groter of kleiner dan 10% van de bevolking (percentages staan vermeld in bijlage 1, tabel 1). De groep 'vrijgestelden' is onderzocht door Schleiper (1987). In 1973 was 73% van deze huishoudens gepensioneerd en 91% had geen thuiswonende kinderen, slechts 30% leefde als koppel. De gezinsgrootte geschat op 1,5 personen en het beschikbaar jaarinkomen op 128.000 BF (1984).

Valenduc (1987) heeft een schatting gemaakt van de verdeling van deze fraude/onderschatting per fiscaal inkomensdeciel. Voor heel België wordt de belastingfraude of onderschatting van de inkomens van 1983 werd geschat op 733,4 miljard Belgische Franken (ruim 36 miljard gulden).

Tenslotte worden de beschikbare fiscale inkomens per deciel met 1,64 vermenigvuldigd om sociale overdrachten mee te laten wegen (Verscheure 1988, p. 276).

### 3d.2 De woonuitgaven

Het belangrijkste gedeelte van deze studie richt zich op een analyse van de theoretische toegankelijkheid van zowel koop- als huurwoningen op basis van de hierboven beschreven reëel beschikbare fiscale inkomsten van huishoudens.

Voor de huursector zijn een zestal standaardkeuzen gepresenteerd voor 1984:

- 1 een minimale huur in de sociale huursector bij een extreem laag inkomen: BF 2000
  - 2 de gemiddelde huur voor sociale-huurwoningen: BF 4000
  - 3 het nationale gemiddelde voor de particuliere huursector: BF 7000
  - 4 huur op stand in enkele steden: BF 12000
  - 5 groot appartement of een middelgrote woning: BF 20000
  - 6 luxe appartement of grote woning: BF 25000
- 1/2 Komt overeen met opgaven van de NMH. Zo'n 18% van de sociale huurders had in 1984 een nettohuur van BF 2000 of minder. De gemiddelde nettohuuren voor de gehele sociale woningvoorraad lagen op 31 december 1984 rond de 4000 BF (Wallonië 4050 BF, Vlaanderen 3887 BF en Brussel 4060 BF) (jaarverslag NMH 1985).
- 3 Gebaseerd op cijfers van de Indexcommissie van het INS die voor het eerst in september 1985 de gemiddelde huurprijzen publiceerden. Verscheure (1988, p. 238) schat de huur van een middelgrote particuliere huurwoning in 1985 op 7072 BF. Hetzelfde bedrag is als uitgangspunt voor 1984 genomen.
- 4/5/6 Huren gebaseerd op inzichten van de auteur, gebaseerd op een minimaal jaarrendement van 5 tot 7% van de verkoopwaarde van de woningen. De huurprijs is afhankelijk van het onderhandelingsresultaat tussen huurder en verhuurder. Er is geen koppeling met sociale huurprijzen of woningkwaliteit. Wel is rekening gehouden met een aantal onderzoeksresultaten (Verscheure 1988, p. 237) uit:
- Een onderzoek van de Brusselse Federatie van Huurdersorganisaties uit 1986 waaruit blijkt dat in Brussel-Noord, Oud-Schaerbeek, Molenbeek en Sint-Gilles bedraagt de huurprijs voor een tweekamerappartement gemiddeld ongeveer 6000 BF bedroeg.
  - Een enquête van de Universiteit van Gent uit 1986 naar de kamerhuur in de oude wijken van Antwerpen. De huur van een gemeubileerde kamer lag toen tussen de 3000 en 3500 BF. In Leuven zou een kamer tussen de 10000 en 12000 BF kosten.

De bereikbaarheid van een koopwoning is niet alleen afhankelijk van het inkomen, maar ook van het spaartegoed. Indien een gewestpremie kan worden verkregen voor een bestaande woning zal 10% van de koopsom moeten worden gespaard (Verscheure 1988, p. 283). Dit geld is nodig voor belastingen, notaris-kosten, makelaarskosten e.d.. Banken zullen, wanneer geen gewestgarantie kan

worden aangevraagd, een spaartegoed van 33% verlangen. Dit percentage is in de praktijk voor de meeste huishoudens tevens het maximale spaarbedrag.

Voor de aankoop van luxere- en duurdere bestaande woningen (villa's) kan geen gewestgarantie worden verkregen. Hetzelfde geldt voor de aankoop van nieuwe appartementen. De kandidaat-koper moet dan minstens 33% van de koopsom (incl. bijkomende kosten) hebben gespaard. De spaarquote bij deze huishoudens kan oplopen tot wel 50% van de koopprijs.

De verkoopprijzen van bestaande woningen zijn overgenomen uit de financiële statistieken van het NIS. Daarbovenop komen registratierechten, notariskosten en kosten van aansluiting op nutsvoorzieningen. De koopprijs wordt hierdoor, afhankelijk van het woningtype, met 20 tot 25% wordt verhoogd.

Voor de lening (koopsom incl. bijkomende kosten verminderd met het spaartegoed) wordt een annuïtaire hypotheek afgesloten (20 jaar, vaste rente 8 tot 8,5%). Rente en aflossingen (woonuitgaven) komen op 8500 tot 8900 BF per maand per miljoen BF. Geen rekening is gehouden met bouw- of kooppremies, laagrentende leningen en de fiscale behandeling van de eigen woning.

### **3d.3 De bereikbaarheid**

Om de theoretische toegang te bepalen wordt een maximaal sociaal aanvaardbare woonuitgavenquote van 10% van het beschikbaar inkomen per persoon gehanteerd (Verscheure 1988, p. 278). Per inkomensklasse kan dit worden omgerekend tot woonuitgavenquoten per huishouden. Voor het eerste inkomensdeciel is men gebonden aan een legale minimumhuur voor sociale-huurwoningen van 890 BF. Dit resulteert in een hogere maximale huurquote.

Uit de tabellen 3d.1 en 3d.2 blijkt dan in hoeverre de verschillende woningtypen theoretisch toegankelijk zijn voor de verschillende inkomensgroepen. Onder de lijn zijn de quotes volgens het Planbureau sociaal onacceptabel.

Ruim 6% van de huishoudens (deciel 1) beschikt over onvoldoende middelen om een zelfstandige woning te huren.

Wanneer alle sociale-huurwoningen (7% van de woningvoorraad) zouden worden bewoond door huishoudens met een inkomen lager dan het derde deciel dan zou hiermee niet meer dan 1/5 deel van de huishoudens zijn geholpen. In Vlaanderen bewoonde in 1980 een derde van de huishoudens dat zich geen redelijke particuliere huurwoning kan veroorloven (vrijgestelden, 1e en 2e deciel) een sociale-huurwoning (Deschamps, 1984). Conclusie: "De sociale huisvesting zou in 1980 slechts aan 7% van de behoeften van die gezinnen hebben voldaan die zelf niet kunnen instaan voor aanvaardbare huisvesting op de privé-markt" (Verscheure 1988a, p. 242).

Het aantal huishoudens dat op de particuliere huurmarkt is aangewezen wordt op 1 miljoen geschat. Een gewone particuliere huurwoning is voor een derde deel van de huishoudens onbereikbaar. Allen de allerslechtste woningen zijn toegankelijk, hier heeft men vaak weinig woonzekerheid (zie paragraaf 5.3.2).



**Tabel 3d.1 De bereikbaarheid van verschillende soorten huurwoningen op basis van een sociaal aanvaardbaar geachte huurquote in combinatie met de beschikbare fiscale inkomens van 1984**

fiscale huishoudens en vrijgestelden per deciel	reëel beschikbaar maandin-komen per deciel	percentage van totaal (cumulatief)	sociaal aanvaardbaar geachte netto huurquote <sup>(2)</sup>	huur zonder bijkomende kosten als percentage van het beschikbaar huishoudinkomen						bereikbaarheid naar het sociaal aanvaardbaar geachte huurbedrag
				sociale huur			particuliere huur			
				reële huurwoning in slechte staat (reële huur)	gemiddelde sociale huurwoning (reële huur)	landelijk gemiddelde	goedgelegen in stad	groot appartement of delgrote woning in de stad	luxieus appartement of grote woning in de stad	
				2000BF A	4000BF B	7000BF C	12000BF D	20000BF E	25000BF F	
vrijgestelden	27115	18,7%	10%	7,4%	14,8%	25,8%	44,3%	73,8%	92,2%	A
1	17794	25,0%	5%	11,2%	22,5%	39,3%	67,4%	-	-	-
2	39975	32,1%	15%	5,0%	10,0%	17,5%	30,0%	50,0%	62,5%	B
3	51769	39,7%	17%	3,9%	7,7%	13,5%	23,2%	38,6%	48,3%	C
4	59491	47,7%	19%	3,4%	6,7%	11,8%	20,2%	33,6%	42,0%	C
5	66188	55,9%	21%	3,0%	6,0%	10,6%	18,1%	30,2%	37,8%	D
6	74811	64,4%	23%	2,7%	5,3%	9,4%	16,0%	26,7%	33,4%	D
7	86209	73,1%	25%	2,3%	4,6%	8,1%	13,9%	23,2%	29,0%	E
8	98783	82,0%	29%	2,0%	4,0%	7,1%	12,1%	20,2%	25,3%	F
9	115155	91,0%	33%	1,7%	3,5%	6,1%	10,4%	17,4%	21,7%	F
10	229026	100,0%	45%	0,9%	1,7%	3,1%	5,2%	8,7%	10,9%	F

Bron: Verscheure 1988 p. 276-280. Berekeningen Planbureau op basis van de fiscale statistieken van het Nationaal Instituut voor de Statistiek en Valenduc 1987

<sup>1</sup> Beschikbare fiscale inkomens, per deciel gecorrigeerd voor fraude en onderschatting (Valenduc 1987). De decielgrootte is bijgeschat als gevolg van het opnemen van de groep van belasting vrijgesteld personen. De inkomens zijn vermenigvuldigd met 1,64 in verband met het verdisconteren van het totale bedrag aan sociale overdrachten.

<sup>2</sup> Op basis van de nettohuuruitgaven, zonder uitgaven aan water, verwarming en verlichting, huishoudelijke artikelen, onderhoud door huurders enz.

**Tabel 3d.2 De bereikbaarheid van koopwoningen in België op basis van aanvaardbaar geachte hypotheekbetalingen, de beschikbare fiscale inkomens van 1984 en het spaarniveau. Hierbij is het aandeel van de woonuitgaven in het aanvaardbaar geachte hypotheekbedrag opgenomen. Inkomens van 1984 en prijzen van 1986, Belgische Franken<sup>1</sup>**

	reëel beschikbaar maandinkomen	percentage totaal (cumulatief)	maxi-oudere appartementen						eensgezinswoningen <sup>2</sup>						nieuwere appartementen						Villas			
			landelijk		Brussels		ruraal		landelijk		Brussels		ruraal		landelijk		Brussels		ruraal					
			(L)	(B)	(L)	(B)	(L)	(R)	(L)	(B)	(L)	(B)	(L)	(R)	(L)	(B)	(L)	(B)	(L)	(B)	(L)	(R)		
koopprijs			1,13	1,4	1,0		1,4	1,75	1,3		2,5	2,6	4,6	7,2	3,5									
koopprijs incl. kosten			1,44	1,75	1,3		1,75	2,2	1,65		3,05	3,15	5,45	8,45	4,25									
maandelijkse annuïteit (8-8,5%) bij spaarniveau:	10%	33%	11016	13388	9945		13388	16830	12622		17916	18503	32013	49635	24965									
	50%		8078	9818	7293		9818	12342	9257		13573	14018	24253	37603	18913									
spaarniveau in procenten gebied			10		33		10		33		33		50		33		50							
			L	B	R	L	B	R	L	B	R	L	B	R	L	B	L	B	L	B	R	L	B	R
vrijgestelden	27115	18,7	2700																					
1	17794	25,0	900																					
2	39975	32,1	6000																					
3	51769	39,7	8800																					
4	59491	47,7	11300	97																				
5	66188	55,9	14000	79	96	71	88	71	87	65														
6	74811	64,4	17200	64	78	58	47	57	42	78	98	73	57	72	54									
7	86209	73,1	21500	51	62	46	38	46	34	62	78	59	46	57	43									
8	98783	82,0	28600	39	47	35	28	34	26	47	59	44	34	43	32									
9	115155	91,0	38000	29	35	26	21	26	19	35	44	33	26	32	24									
10	229026	100,0	103000	11	13	10	8	10	7	13	16	12	10	12	9									

Bron: Verscheure 1988, p. 285-286

<sup>1</sup> Zie tabel 3c.4.

<sup>2</sup> Gemiddelde eensgezinswoning al dan niet gesplitst voor gedeeltelijke verhuur.

Voor de koopsector (figuur 3d.2) zijn de sociaal aanvaardbare woonuitgaven weergegeven door een maximale annuïteit per inkomensklasse. Onder de lijn zijn de hypotheeklasten als percentage van de maximaal aanvaardbare hypotheek uitgedrukt. Grofweg kan worden gesteld dat het kopen van een bestaande woning mogelijk is vanaf het vierde deciel. Kopen is in Brussel moeilijker dan in de rest van België, men heeft of een hoger spaarniveau of een hoger besteedbaar inkomen nodig. Luxere woningen (villa's) zijn in de rurale gebieden relatief goedkoper.

**Tabel 3d.3 De mogelijkheden van gezinnen op de woningmarkt in 1984**

Inkomensniveau	bevolking	huishoudens	handelingsalternatieven
vrijgestelden, eerste en tweede deciel	22%	30%	geen alternatieven met uitzondering van comfortverbetering door zelfwerkzaamheid
lage inkomens (derde deciel)	7%	8%	geen bouw- of koopalternatief (m.u.v van slechte woningen). Verbetermogelijkheden beperkt; soms zelfbouw
gematigde inkomens (vierde tot achtste deciel)	47%	43%	reeks alternatieven; sterk afhankelijk van rentevoet en overheids hulp: nieuwbouw (soms zelfbouw) of koop bestaande woning
hoge inkomens (negen- en tiende deciel)	24%	19%	reële keus uit alle alternatieven: nieuwbouw of koop van kwalitatief goede woning

Bron: Verscheure 1988, Caractéristiques Nationales et Regionales du Logement en Belgique

**Tabel 3c.7 Prijsontwikkeling volgens het NIS van verkoopprijzen van verschillende woningtypen op rijksniveau en in het gewest Brussel, 1986 en 1990 in duizenden Belgische Franken, lopende prijzen**

	eengezinswoningen <sup>1</sup>		herenhuizen/villa's		appartementen	
	Landelijk gemiddelde	Brussels Gewest	Landelijk gemiddelde	Brussels Gewest	Landelijk gemiddelde	Brussels Gewest
1986	1392	1750	4607	7200	1654	-
1990	1833	3030	8003	15737	2575	2981
prijstoename	32%	73%	74%	119%	56%	88% <sup>2</sup>

Bron: NIS 1991 p. 24-25, Verkopen van onroerende goederen 1990 en An-Hyp 1991, p. 26, Waarde der onroerende goederen.

<sup>1</sup> Door Verscheure aangeduid als eengezinswoningen, maar in de NIS-statistieken als woonhuizen (niet elders gemeld) te weten arbeiders-, bedienden-, renteniers- en burgershuizen.

<sup>2</sup> De An-Hyp prijsindex voor 'verkopen uit de hand' van appartementen in het Gewest Brussel liep tussen 1986 en 1990 op van 98 tot 184.

Ook is onderzocht welke huishoudens in staat zijn een nieuwe woning te kopen of te bouwen zonder gewestsubsidies (zie tabel 3d.3). Iets minder dan 30% van de huishoudens beschikken in principe over voldoende middelen. Veel van hen zijn reeds eigenaar, een ander deel heeft onvoldoende spaartegoeden. "De solvabele markt (..) vertegenwoordigt, in orde van grootte, 15 tot 20 procent van de huurders (..), wat overeenkomt met 6 tot 7 procent van het totaal aan huishoudens" (Verscheure 1988, p. 300).



## **BIJLAGE 3E**

### **DEFINITIES EN METHODEN CSB-ENQUÊTE**

---

#### **3e.1 Inleiding**

Aan de Universiteit van Antwerpen wordt sinds 1976 gewerkt aan budgetenquêtes voor zogenaamde armoedestudies. Het doel van dit onderzoek is de werking van het sociale zekerheidssysteem meetbaar te maken met een aantal sociale indicatoren. De financiële bestaans(on)zekerheid van de Belgische bevolking en de feitelijke (on)doelmatigheid van de sociale uitkeringen worden gemeten aan de hand van minimale inkomensnormen, opgesteld voor verschillende gezinstypen. Het CSB functioneert sinds 1985 als coördinator van het EG-project: Social Indicators of Social Security, waarbij de resultaten met andere landen worden vergeleken en methodes op elkaar worden afgestemd.

De enquêtes kenden de volgende steekproefomvang en bereik:  
1976 en 1982: 5429 resp. 4840 huishoudens, Vlaamse Gemeenschap,  
1985 en 1988: 6419 resp. 3565 huishoudens, België (paneltechniek).

De geldigheid van de enquête van 1976 voor Vlaanderen is getoetst door middel van een vergelijking met de volkstelling uit 1970 en het sociaal economisch onderzoek uit 1977. Hieruit blijkt dat: "De respondenten van de CSB-enquête een representatieve en betrouwbare weergave zijn van de populatie in het Vlaamse landsgedeelte." (Deleeck, 1980, p. 315).

Van den Bosch (1988) stelde vast dat de enquête van 1985/1988 (panel) representatief is voor België. Er is echter ten opzichte van de Volks- en Woningtelling van 1981 een ondervertegenwoordiging van Brusselaars, waardoor de enquête niet geldig is voor het gewest Brussel.

De enquêtes voor België lenen zich goed voor een vergelijking van de woonuitgaven en inkomens. Het belangrijkste voordeel van de CSB-enquête is dat de resultaten tamelijk recent zijn (1988) en dat de definities van woonuitgaven en inkomen beter overeenkomen met de 'out-of-pocket' benadering van de woonuitgaven zoals die in dit onderzoek wordt nagestreefd, dan de definities in de enquête van het NIS. Bovendien is een uitsplitsing mogelijk tussen sociale- en particuliere huurders. Een nadeel van de CSB-enquête is dat de respons voor

Brussel dusdanig was dat hierdoor geen betrouwbare weergave van de gegevens voor het gewest Brussel afzonderlijk kunnen worden gegeven.

### **3e.2 Definities**

De vragen over de huur en de woonuitgaven voor eigenaar-bewoners zijn weinig gedetailleerd. Nadat gevraagd is naar de eigendoms categorie van de woning die het gezin bewoont, wordt aan de huurders de maandelijkse huurprijs en aan de eigenaar-bewoners de maandelijkse afbetaling gevraagd (hypotheekrente en -aflossing). Bijna alle respondenten hebben deze vragen beantwoord. Gratis-bewoners worden gezien als particuliere huurders. Zij betalen 0 Frank huur en worden geacht gelijke inkomens te hebben als de particuliere huurders.

Het inkomen van het huishouden bestaat uit nettolonen en wedden of het netto-bedrijfsinkomen voor zelfstandigen, sociale uitkeringen, kinderbijslag en bijkomende inkomens als rente, dividenden en huuropbrengsten. Een huishouden bestaat uit mensen die samen eten, van hetzelfde inkomen leven of de inkomsten grotendeels samen besteden. Ook werkende thuiswonende kinderen, uitwonende studenten, tijdelijk afwezige gezinsleden en inwonenden behoren tot het huishouden. In tegenstelling tot de Nederlandse WBO-definitie zijn dus in de CSB-enquête lonen van inwonende werkende kinderen en de huuropbrengsten tot de inkomsten van het gezin gerekend.

### **3e.3 Een vergelijking van de woonuitgaven in de NIS en de CSB-enquêtes**

In tabel 3e.1 is een vergelijking gemaakt tussen de NIS en CSB-cijfers. Om verwarring te voorkomen zijn die verhoudingsgetallen onderstreept, die worden gebruikt. De verhoudingsmaten zijn moeilijk te vergelijken. Vooral omdat steeds sprake is van een andere noemer (inkomens of totale consumptie). Daarnaast valt op dat in 1988 een jaar waarin zowel het CSB als het NIS een budgetenquête hield, en waarin het NIS is overgegaan tot het bevragen van de werkelijke hypotheekuitgaven, het CSB uitkomt op hogere uitgaven.

In de eerste kolommen is voor Vlaanderen een vergelijking gemaakt tussen de NIS-enquête van 1979 en de CSB-enquête van 1976. Het tijdsverschil maakt de cijfers nog moeilijker vergelijkbaar. De vergelijking is echter vooral gemaakt om aan te tonen hoezeer de toegerekende brutohuurwaarde voor eigen woningen verschilt van de hypotheekuitgaven.

### **3e.4 Vergelijking tussen de CSB-enquête 1988 en de gegevens van de NMH**

Uit het jaarverslag van de NMH uit 1989 (p. 36) blijkt dat de werkelijke betaalde huren in Vlaanderen 4872 BF en in Wallonië 4312 BF bedroegen. Op basis van het aantal verhuurde woningen kan worden berekend dat in België als geheel (inclusief Brussel) de nettomaandhuur op 31 december 1988 4613 BF bedroeg.



**Tabel 3e.1 Vergelijking van de woonuitgaven en inkomsten van de enquêtes van het CSB en het NIS, Vlaanderen, 1976 en 1979, België, 1988, in Franken per maand, lopende prijzen**

		Vlaanderen		Geheel België	
		CSB '76	NIS '79	CSB '88	NIS '88
<b>alle huishoudens</b>					
huur en hypotheeklasten	A	1905		6300	5889
huur en huurwaarde <sup>1</sup>	B		6972		
beschikbaar inkomen	C	33109		57700	
totale consumptie	D		42923		61757
woonuitg./inkomensquote	(A/C)	5,8%		10,9%	
wooncons./cons.quote	(B/D)		16,2%		
woonuitg./cons.quote	(A/D)				9,5%
<b>Huurders</b>					
huur (exclusief GB <sup>2</sup> )	E	3249	4954	8052	7993
huur (inclusief GB)	F	2838		7521	
beschikbaar inkomen	G	30980		49885	
huur/inkomensquote	(E/G)	10,5%		16,1%	
huur + GB/inkomensquote	(F/G)	9,2%		15,1%	
huur/consumptiequote	(E/D)		11,5%		12,9%
<b>Eigenaar-bewoners</b>					
hypotheeklast (excl GB)	H	1345		5600	
hypotheeklast (incl GB)	I	1263		5409	4878
huurwaarde (incl. GB)	J		7755		
beschikbaar inkomen	K	34398		62200	
hypo/inkomensquote	(H/K)	3,9%		9,0%	
hypo + GB/inkomensquote	(I/K)	3,7%		8,7%	
huurwaarde/cons.quote	(J/D)		18,1%		
hypo + GB/cons.quote	(I/D)				7,9%
<b>Eigendoms categorie</b>					
Huurder		29,7%	27,9%	32,6%	
Eigenaar bewoner		66,1%	69,4%	65,0%	
Gratis bewoner		4,3%	2,5%	2,3%	

Bron: Eurostat 1986, Gezinsbudgetten, vergelijkende tabellen, Nederland, België, Denemarken  
Enquête Centrum voor Sociaal Beleid, Universiteit van Antwerpen

<sup>1</sup> huurwaarde voor eigen woningen en gratis bewoonde woningen.

<sup>2</sup> GB = Gratis bewoners.

In de CSB-enquête is huurders gevraagd of zij een sociaal tarief genoten. De huren van deze groep lagen echter hoger dan op grond van de NMH-gegevens zou mogen worden verwacht: Vlaanderen 5600 BF, Wallonië 5200 BF en België (inclusief Brussel) 5400 BF.

De omvang van de sociale huursector (31/12/80) kan worden vergeleken met de resultaten van de Volks- en Woningtelling (31/3/81). In Vlaanderen behoorde

toen 5,7%, in Wallonië 8,0% en in het gehele Koninkrijk behoorde 6.7% van de woningvoorraad tot de sociale huursector (Laurent en Jacques, 1987, p. 32). In de CSB-enquête voor 1988 was dit respectievelijk 5,7%, 9,7% en 6,4%. Het sociale huurwoningen is tussen 1980 en 1988 met zo'n 5% is toegenomen (NMH-jaarverslag 1989). De groei is gelijk gespreid over Wallonië en Vlaanderen. De sociale huurwoningenvoorraad in Brussel bleef gelijk van omvang. Hieruit volgt dat in de CSB-enquête de Waalse sociale huurders zijn oververtegenwoordigd.

### 3e.5 Vergelijking van de inkomensgegevens uit de CSB-enquête met de fiscale inkomensstatistieken

In bijlage 1 is een vergelijking tussen de fiscale inkomensdecielen en de 'demografische' decielen van de Gezinsbudgetenquête 1978-1979 gemaakt. Deze vergelijking kan ook worden gemaakt met de demografische CSB-decielen. Eerder werd geconstateerd dat zowel de NIS- als de CSB-enquête een representatief zijn voor de gehele Belgische bevolking. Er mag dus worden aangenomen dat de verschillen tussen de fiscale inkomensdecielen en de CSB-inkomensdecielen in dezelfde orde van grootte liggen als de afwijking van de fiscale decielen en de geactualiseerde inkomensdecielen van de gezinsbudgetenquête. De precieze verhouding is echter moeilijk aan te geven, omdat ook in de studie van het Planbureau (zie paragraaf 3c.4) gewerkt werd met een groot aantal veronderstellingen, die hun geldigheid kunnen hebben verloren in de periode 1984/1986 tot 1988. Het gaat hierbij om de gemiddelde gezinsgrootte per deciel, de omvang en het inkomen van de groep van belasting vrijgestelde huishoudens en de onderschatting/fraude per inkomensdeciel.

In tabel 3e.2 en 3e.3 zijn vergelijkingen gemaakt tussen de fiscale inkomens en de besteedbare inkomens volgens de CSB-enquête van 1988 voor Wallonië en Vlaanderen. Met deze vergelijkingen moet voorzichtiger worden omgesprongen, omdat niet alleen de eerder genoemde schattingen en berekeningen verondersteld constant zijn gehouden, maar omdat ook moest worden aangenomen dat de situatie in Vlaanderen en Wallonië niet verschilt van het landelijk gemiddelde. De beschikbare inkomens uit de CSB-enquête bevinden zich tussen de reëel beschikbare inkomens en de besteedbare inkomens (na bewerking van de fiscale inkomens volgens de Planbureau-methode). Hierbij moet worden geconstateerd dat het inkomen in de hoogste decielen van de CSB-enquête fors verschilt van de reëel beschikbare inkomens. Wellicht hebben dat veel rijkere huishoudens bij het beantwoorden gerefereerd aan hun netto-belastbaar inkomen.

Uit de studie van Verscheure (1988) (zie ook bijlage 4) bleek, dat het inkomen van de vrijgestelden (18,7% van de huishoudens) zich tussen dat van het eerste en tweede demografische deciel bevindt. Voor een globale vergelijking van beide soorten decielen zou men dus een aangepaste volgorde moeten aanhouden:

fiscale decielen vrijgest.	1	2/3	4	5	6	7	8	9	10
CSB-decielen	2/3	1	4	5	6	7	8	9	10

Van deze verschillen tussen beide decielindelingen moet men zich bewust zijn bij de interpretatie van de resultaten van de CSB-enquête 1988.

**Tabel 3e.2 Een indicatieve vergelijking van de fiscale inkomensdecielen met de demografische inkomensdecielen volgens de enquête van het Centrum voor Sociaal Beleid, met schattingen van de besteedbare inkomens per deciel, België 1988, lopende prijzen, bedragen in duizenden Belgische Frank**

fiscaal deciel	netto-be-lastbaar inkomen	netto beschikbaar inkomen <sup>1</sup>	reëel beschikbaar inkomen <sup>2</sup>	besteedbaar inkomen <sup>3</sup>	%-age van totaal huishoudens	CSB-decielen	beschikbaar inkomen	%-age totaal huishoudens
vrijgestelden					18,7	1	229,2	10
						2	330,0	10
1	95,5	93,5	120,6	197,8	6,3 (25,0)	3	421,2	10
2	265,0	248,0	300,7	493,1	7,1 (32,1)	4	506,4	10
3	356,4	323,5	397,9	656,5	7,6 (39,7)			
4	422,6	367,7	463,3	759,8	8,0 (47,7)	5	590,4	10
5	491,2	408,0	514,1	843,1	8,2 (55,9)	6	686,4	10
6	572,2	459,7	583,8	957,5	8,5 (64,4)	7	781,2	10
7	676,2	521,9	673,3	1104,1	8,7 (73,1)	8	889,2	10
8	811,1	598,7	778,3	1276,4	8,9 (82,0)	9	1041,6	10
9	1005,3	689,1	923,4	1514,4	9,0 (91,0)	10	1446,0	10
10	1732,2	1052,2	2009,7	3295,9	9,0 (100)			

Bron: Verscheure, 1988, p. 255-258 (Berekeningen Planbureau voor de fiscale inkomens van 1984 op basis van opgaven van het Nationaal Instituut voor de Statistiek), Enquête Centrum voor Sociaal Beleid, Universiteit van Antwerpen (ongepubliceerd) en NIS, 1990, Financiële statistieken, nr 52

<sup>1</sup> Na aftrek van belastingen.

<sup>2</sup> Correctie voor onderschatting en fraude volgens Valenduc (1987):

deciel: 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

corr.: 1,29 1,21 1,23 1,26 1,26 1,27 1,29 1,30 1,34 1,91

<sup>3</sup> Na sociale overdrachten (voor alle decielen \*1,64).

<sup>4</sup> Omdat verondersteld is dat gezinssamenstelling, fraude/onderschatting per deciel, de omvang van de groep van belasting vrijgestelde huishoudens enzovoort niet zijn veranderd en dat bovendien is verondersteld dat de steekproef in de gezinsbudgetenquête vergelijkbaar was met die van de CSB-enquête mag aan bovenstaand overzicht niet meer dan een indicatieve betekenis worden toegekend.

**Tabel 3e.3** Indicatieve vergelijking van de fiscale inkomensdecielen met de demografische inkomensdecielen volgens Enquête Centrum voor Sociaal Beleid, met schattingen besteedbare decielinkomens, Vlaanderen en Wallonië 1988, bedragen in duizenden Belgische Frank

Vlaanderen									
fiscaal deciel	netto-belastbaar inkomen	netto beschikbaar inkomen <sup>1</sup>	reëel beschikbaar inkomen <sup>2</sup>	besteedbaar inkomen <sup>3</sup>	%-age van totaal huishoudens	CSB-deciel-groepen	beschikbaar inkomen	%-age totaal huishoudens	
vrijg.					18,7				
1	94,9	93,8	121,0	198,4	6,3 (25,0)	1-3	325,2	30	
2	269,8	252,1	305,0	500,3	7,1 (32,1)				
3	363,3	327,5	402,8	660,6	7,6 (39,7)	4-6	601,2	30	
4	431,3	372,3	469,0	769,3	8,0 (47,7)				
5	501,9	412,9	520,3	853,2	8,2 (55,9)				
6	586,0	467,2	593,3	973,0	8,5 (64,4)				
7	693,6	532,2	686,6	1125,9	8,7 (73,1)				
8	828,1	608,6	791,2	1297,6	8,9 (82,0)	7-10	1023,6	40	
9	1015,5	694,7	930,9	1526,7	9,0 (91,0)				
10	1719,4	1046,6	1999,0	3278,36	9,0 (100)				
Wallonië 1988									
vrijg.					18,7				
1	95,7	93,9	121,1	198,7	6,3 (25,0)	1-3	327,6	30	
2	290,7	276,2	334,2	548,1	7,1 (32,1)				
3	349,0	320,8	394,6	647,1	7,6 (39,7)	4-6	583,2	30	
4	412,2	364,0	458,6	752,2	8,0 (47,7)				
5	476,9	404,5	509,7	835,9	8,2 (55,9)				
6	552,8	453,0	575,3	934,5	8,5 (64,4)				
7	649,3	510,4	658,4	1079,8	8,7 (73,1)				
8	778,2	583,9	759,1	1244,9	8,9 (82,0)	7-10	1050,0	40	
9	972,3	676,2	906,1	1486,0	9,0 (91,0)				
10	1666,9	1021,5	1951,1	3199,7	9,0 (100)				

Bron: zie tabel 2

Opm. Voor opmerkingen 1-4: zie tabel 2. Bovendien is hier aangenomen dat het landelijk gemiddelde voor gezinssamenstelling en onderschatting/fraude overeenstemt met de Vlaamse en Waalse situatie.

## BIJLAGE 4A

### DENEMARKEN: RESULTATEN BUDGETONDERZOEK 1981

**Tabel 1** Verdeling van de nettowoonuitgaven, beschikbare inkomens per huishouden en nettowoonquotes naar inkomensklasse en eigendoms categorie in Deense Kronen per maand en procenten, Denemarken, 1981, lopende prijzen

	0 tot 4167	4168 tot 8333	8334 tot 12500	12501 tot 16667	meer dan 16668	totaal gemiddeld
<b>woonuitgaven</b>						
eigenaren	1206	1652	2911	4127	5802	3086
huurders	574	979	1520	2231	3011	1049
<b>totaal</b>	<b>775</b>	<b>1278</b>	<b>2414</b>	<b>3796</b>	<b>5564</b>	<b>2162</b>
<b>inkomen</b>						
eigenaren	2133	6204	10577	14378	20315	10758
huurders	2855	5990	10064	13926	19188	6368
<b>totaal</b>	<b>2641</b>	<b>6077</b>	<b>10393</b>	<b>14303</b>	<b>20222</b>	<b>8768</b>
<b>woonquotes</b>						
eigenaren	56,5	26,6	27,5	28,7	28,6	28,7
huurders	20,1	16,3	15,1	16,0	15,7	16,5
<b>totaal</b>	<b>29,3</b>	<b>21,0</b>	<b>23,2</b>	<b>26,5</b>	<b>27,5</b>	<b>24,7</b>

Bron: Danmarks Statistik, Statistiske Efterretninger, 1986:3, p. 23-25, 43-44, OTB-bewerking

**Tabel 2** Verdeling van de nettowoonuitgaven en beschikbare inkomens per huishouden naar inkomensklasse en eigendoms categorie in Nederlandse guldens (1 DK = f 0,34) per maand, Denemarken, 1981, lopende prijzen

	0 tot 1403	1404 tot 2807	2808 tot 4210	4211 tot 5613	meer dan 5614	totaal
<b>woonuitgaven</b>						
eigenaren	406	556	980	1390	1954	1039
huurders	193	330	512	751	1014	353
<b>totaal</b>	261	430	813	1278	1874	728
<b>inkomen</b>						
eigenaren	718	2089	3562	4842	6842	3623
huurders	961	2017	3390	4690	6462	2145
<b>totaal</b>	889	2047	3500	4817	6811	2953

Bron: Danmarks Statistik, Statistiske Efterretninger, 1986:3, p. 23-25, 43-44, OTB-bewerking

**Tabel 3** Verdeling van huishoudens naar eigendoms categorie en klassen van beschikbaar huishoudinkomen per maand, in duizentallen, kolom-, rij- en totaalpercentages, Denemarken, 1981

	0 tot 4167	4168 tot 8333	8334 tot 12500	12501 tot 16667	meer dan 16668	totaal
<b>absoluut</b>						
eigenaren	176	354	426	371	195	1522
huurders	417	515	238	73	17	1261
<b>totaal</b>	592	870	664	444	212	2783
<b>rijpercentages</b>						
eigenaren	11,6	23,3	28,0	24,4	12,8	100,0
huurders	33,1	40,8	18,9	5,8	1,3	100,0
<b>totaal</b>	21,3	31,3	23,9	16,0	7,6	100,0
<b>cumulatief</b>	21,3	52,5	76,4	92,3	100,0	
<b>kolompercentages</b>						
eigenaren	29,7	40,7	64,2	83,6	92,0	54,7
huurders	70,4	59,2	35,8	16,4	8,0	45,3
<b>totaal</b>	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
<b>totaal</b>						
eigenaren	6,3	12,7	15,3	13,3	7,0	54,7
huurders	15,0	18,5	8,6	2,6	0,6	45,3
<b>totaal</b>	21,3	31,3	23,9	16,0	7,6	100,0

Bron: Danmarks Statistik, Statistiske Efterretninger, 1986:3, p. 23-25, 43-44, OTB-bewerking.

**BIJLAGE 4B**

---

**DENEMARKEN: HUURONDERZOEK 1985**



**Tabel 1** Verdeling van de huurhoogten naar eigendomssectoren, aantallen, kolom-, rij- en totaalpercentages, Denemarken, 1985

kronen	guldens	sociale huur	particulier persoon	part. in- stelling	overig	totaal
<b>aantallen</b>						
0 tot 832	0 tot 257	5936	40917	15461	34606	96920
833 tot 1249	258 tot 387	44631	48822	26667	44339	164459
1250 tot 1666	388 tot 516	84692	24419	16636	23230	148977
1667 tot 2082	517 tot 645	79626	10759	7190	11795	109370
2083 tot 2499	646 tot 774	52557	4724	4042	5223	66546
2500 tot 2916	775 tot 903	35618	2516	2615	3084	43833
2917 tot 3332	904 tot 1032	16788	933	1689	1583	20993
meer dan 3333	meer dan 1033	9436	1072	1648	1289	13445
<b>totaal</b>		<b>329284</b>	<b>134162</b>	<b>75948</b>	<b>125149</b>	<b>664543</b>
<b>kolompercentages</b>						
0 tot 832	0 tot 257	1,8	30,5	20,4	27,7	14,6
833 tot 1249	258 tot 387	13,6	36,4	35,1	35,4	24,7
1250 tot 1666	388 tot 516	25,7	18,2	21,9	18,6	22,4
1667 tot 2082	517 tot 645	24,2	8,0	9,5	9,4	16,5
2083 tot 2499	646 tot 774	16,0	3,5	5,3	4,2	10,0
2500 tot 2916	775 tot 903	10,8	1,9	3,4	2,5	6,6
2917 tot 3332	904 tot 1032	5,1	0,7	2,2	1,3	3,2
meer dan 3333	meer dan 1033	2,9	0,8	2,2	1,0	2,0
<b>totaal</b>		<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
<b>rijpercentages</b>						
0 tot 832	0 tot 257	6,1	42,2	16,0	35,7	100,0
833 tot 1249	258 tot 387	27,1	29,7	16,2	27,0	100,0
1250 tot 1666	388 tot 516	56,8	16,4	11,2	15,6	100,0
1667 tot 2082	517 tot 645	72,8	9,8	6,6	10,8	100,0
2083 tot 2499	646 tot 774	79,0	7,1	6,1	7,8	100,0
2500 tot 2916	775 tot 903	81,3	5,7	6,0	7,0	100,0
2917 tot 3332	904 tot 1032	80,0	4,4	8,0	7,5	100,0
meer dan 3333	meer dan 1033	70,2	8,0	12,3	9,6	100,0
<b>totaal</b>		<b>49,6</b>	<b>20,2</b>	<b>11,4</b>	<b>18,8</b>	<b>100,0</b>
<b>totaalpercentages</b>						
0 tot 832	0 tot 257	0,9	6,2	2,3	5,2	14,6
833 tot 1249	258 tot 387	6,7	7,3	4,0	6,7	24,7
1250 tot 1666	388 tot 516	12,7	3,7	2,5	3,5	22,4
1667 tot 2082	517 tot 645	12,0	1,6	1,1	1,8	16,5
2083 tot 2499	646 tot 774	7,9	0,7	0,6	0,8	10,0
2500 tot 2916	775 tot 903	5,4	0,4	0,4	0,5	6,6
2917 tot 3332	904 tot 1032	2,5	0,1	0,3	0,2	3,2
meer dan 3333	meer dan 1033	1,4	0,2	0,2	0,2	2,0
<b>totaal</b>		<b>49,6</b>	<b>20,2</b>	<b>11,4</b>	<b>18,8</b>	<b>100,0</b>

Bron: Danmarks Statistik, Nyt fra Danmarks Statistik, 1987, nr.2, OTB-bewerking.

## BIJLAGE 5A

### ZWEDEN: BEWERKING BHU '87 VOOR 1989

In de bijlagen 5A en 5B worden de resultaten gepresenteerd van het woonuitgavenonderzoek dat het National Institute for Building Research uit Gävle heeft uitgevoerd. Onderzoekers van dit instituut (Turner, Berger en Waller) hebben een voor heel Zweden representatief simulatiemodel ontwikkeld, waarbij gegevens uit de meest recente Volks- en Woningtelling (1985) zijn geëxtrapoleerd en gekoppeld aan die uit het Huisvestings- en Huuronderzoek (1987). Dit model is beschreven in Berger en Turner (1988). Bijlage 5a geeft de situatie in 1989 en bijlage 5b de situatie in 1990 weer.

De inkomensdefinitie wijkt af van die in het Nederlandse Woningbehoeftenonderzoek. Gerekend is met netto-beschikbare huishoudinkomens waarin ook 'niet-geoormerkte subsidies' als huursubsidie zijn inbegrepen. Inkomstenbelasting en sociale verzekeringsbijdragen zijn niet in dit inkomen begrepen. De ook in andere landen gehanteerde indeling in 10-procentgroepen (decielen) wordt in Zweden in het onderzoek voor 1991 gebruikt. Er wordt in Zweden echter minder naar woonuitgavenquotes, maar meer naar de absolute woonuitgaven per inkomensklasse gekeken. De procentuele reductie van de bruto woonuitgaven door object- en subjectsubsidie en het fiscaal effect is graadmeter voor de beoordeling van het beleid.

**Tabel 1** Woonuitgavencomponenten in Zweedse Kronen per maand per huishouden naar beschikbaar huishoudinkomen (inclusief subjectsubsidie) in de koopsector, Zweden, 1989

	4167	7500	9167	10833	12500	14167	15833	17500+	totaal
	-7500	-9167	-10833	-12500	-14167	-15833	-17500		
rente-uitgaven	677	1039	1428	2147	2888	3244	3568	4361	2808
minus rentesubsidie	59	152	107	327	498	509	478	461	374
minus fiscaal effect	167	259	434	664	923	1093	1256	1604	952
plus verbeterkosten	189	271	370	491	565	618	622	736	537
plus vaste bijkomende kosten	58	70	80	86	95	98	103	122	95
plus exploitatie en onderhoud	1038	1117	1209	1288	1288	1324	1315	1502	1300
minus subjectsubsidie	285	214	192	198	108	38	35	13	106

Bron: Bostadsdepartementet p. 48-51, OTB-bewerking.

**Tabel 2 Woonuitgavencomponenten in Zweedse Kronen per maand per huishouden naar beschikbaar huishoudinkomen (inclusief subjectsubsidie) in de coöperatieve sector, Zweden, 1989**

	4167 -7500	7500 -9167	9167 -10833	10833 -12500	12500 -14167	14167 -15833	15833 17500+	17500+	totaal
(rentesubsidie)	232	437	417	675	785	820	1034	991	512
lidmaatschapskosten	1306	1445	1515	1696	1757	1848	1851	2035	1545
plus persoonlijke rente-uitgaven	33	65	149	166	118	92	262	735	134
minus persoonlijk fiscaal effect	15	30	70	75	56	44	124	349	63
plus persoonlijke verbeterkosten	13	26	63	58	68	51	170	248	57
plus exploitatie en onderhoud	22	28	13	22	39	22	52	125	32
minus subjectsubsidie	283	120	40	77	32	14	2	3	130

Bron: Bostadsdepartementet p. 58-60, OTB-bewerking.

**Tabel 3 Woonuitgavencomponenten in Zweedse Kronen per maand per huishouden naar beschikbaar huishoudinkomen (inclusief subjectsubsidie) in de huursector, Zweden, 1989**

	4167 -7500	7500 -9167	9167 -10833	10833 -12500	12500 -14167	14167 -15833	15833 17500+	17500+	totaal
(rentesubsidie)	253	281	372	416	429	502	630	535	338
vraaghuur	1555	1745	2000	2058	2042	2218	2378	2538	1826
plus exploitatie en onderhoud	5	7	10	12	10	9	13	16	8
minus subjectsubsidie	413	203	287	178	77	51	39	26	263

Bron: Bostadsdepartementet p. 66-68, OTB-bewerking.

**Tabel 4 Brut woonuitgaven in Zweedse Kronen per maand per huishouden naar beschikbaar huishoudinkomen (incl. subjectsubsidie) en eigendomssector, Zweden, 1989**

	4167 -7500	7500 -9167	9167 -10833	10833 -12500	12500 -14167	14167 -15833	15833 17500+	17500+	totaal
koopsector	1963	2498	3086	4013	4836	5285	5608	6721	4740
coöperatieve sector	1605	2002	2158	2617	2768	2833	3369	4133	2278
huursector	1813	2033	2382	2486	2481	2729	3021	3089	2172

Bron: Bostadsdepartementet p. 51, 60 en 68, OTB-bewerking.

**Tabel 5**      **Nettowoornuitgaven (minus subsidie en fiscaal effect) in Zweedse Kronen per maand per huishouden naar beschikbaar huishoudinkomen (incl. subjectsubsidie) en eigendomssector, Zweden, 1989**

	4167	7500	9167	10833	12500	14167	15833	17500+	totaal
	-7500	-9167	-10833	-12500	-14167	-15833	-17500		
koopsector	1451	1873	2353	2824	3307	3644	3838	4643	3309
cooperatieve sector	1076	1414	1631	1790	1896	1955	2209	2791	1574
huursector	1147	1549	1723	1893	1975	2176	2352	2528	1571

Bron: Bostadsdepartementet p. 51, 60 en 68, OTB-bewerking.

**Tabel 6**      **Reductie brutowoornuitgaven door subsidies en fiscus in Zweedse Kronen per maand naar beschikbaar huishoudinkomen (incl. subjectsubsidie) en eigendomssector, Zweden, 1989**

	4167	7500	9167	10833	12500	14167	15833	17500+	totaal
	-7500	-9167	-10833	-12500	-14167	-15833	-17500		
koopsector	512	625	733	1189	1529	1641	1770	2078	1431
cooperatieve sector	529	588	527	827	873	878	1160	1343	705
huursector	666	484	660	594	506	553	668	561	601

Bron: Bostadsdepartementet p. 51, 60 en 68, OTB-bewerking.

**Tabel 7**      **Reductie brutowoornuitgaven door subsidies en fiscus als percentage van de brutowoornuitgaven naar beschikbaar huishoudinkomen (incl. subjectsubsidie) en eigendomssector, Zweden, 1989**

subsidieaandeel	4167	7500	9167	10833	12500	14167	15833	17500+	totaal
	-7500	-9167	-10833	-12500	-14167	-15833	-17500		
koopsector	26	19	19	23	25	26	28	28	25
cooperatieve sector	28	17	14	17	18	16	21	22	21
huursector	32	17	21	16	14	13	14	11	23

Bron: Bostadsdepartementet p. 51, 60 en 68, OTB-bewerking.

**Tabel 8**      **Brutowoornuitgaven in Nederlandse gulden per maand per huishouden naar beschikbaar huishoudinkomen (incl. subjectsubsidie) en eigendomssector, Zweden, 1989**

	1375	2475	3025	3575	4125	4675	5225	5775+	totaal
	-2475	-3025	-3575	-4125	-4675	-5225	-5775		
koopsector	648	824	1018	1324	1596	1744	1851	2218	1564
cooperatieve sector	530	661	712	863	914	935	1112	1364	752
huursector	598	671	786	820	819	900	997	1019	717

Bron: Bostadsdepartementet p. 51, 60 en 68, OTB-bewerking.

**Tabel 9**      **Netto woonuitgaven (minus subsidie en fiscaal effect) in Ned. guldens per maand per huishouden naar beschikbaar huishoudinkomen (incl. subjectsubsidie) en eigendomssector, Zweden, 1989**

	1375	2475	3025	3575	4125	4675	5225	5775+	totaal
	-2475	-3025	-3575	-4125	-4675	-5225	-5775		
koopsector	479	618	776	932	1091	1203	1266	1532	1092
coöperatieve sector	355	467	538	591	626	645	729	921	519
huursector	378	511	569	625	652	718	776	834	518

Bron: Bostadsdepartementet p. 51, 60 en 68, OTB-bewerking.

**Tabel 10**      **Vermindering van de brut woonuitgaven door subsidies en fiscus in Nederlandse guldens per maand naar beschikbaar huishoudinkomen (incl. subjectsubsidie) en eigendomssector, Zweden, 1989**

	1375	2475	3025	3575	4125	4675	5225	5775+	totaal
	-2475	-3025	-3575	-4125	-4675	-5225	-5775		
koopsector	169	206	242	392	504	541	584	686	472
coöperatieve sector	175	194	174	273	288	290	383	443	232
huursector	220	160	218	196	167	182	221	185	198

Bron: Bostadsdepartementet p. 51, 60 en 68, OTB-bewerking.

**Tabel 11**      **Verdeling van de huishoudens naar beschikbaar huishoudinkomen (incl. subjectsubsidie) en eigendomssector, Zweden, 1989, duizendtallen**

	0 tot	4167	7500	9167	10833	12500	14167	15833	17500+	totaal
	4167	-7500	-9167	-10833	-12500	-14167	-15833	-17500		
koopsector	15	120	127	141	140	209	256	218	304	1530
coöperatieve sector	16	170	97	68	39	38	44	29	34	534
huursector	46	582	269	142	106	113	86	50	63	1458
totaal	77	872	493	351	285	360	386	297	401	5323

Bron: Bostadsdepartementet p. 23, OTB-bewerking.

**Tabel 12** Verdeling van de huishoudens naar beschikbaar huishoudinkomen (incl. subjectsubsidie) en eigendomssector, Zweden, 1989, kolomtotalen, in procenten

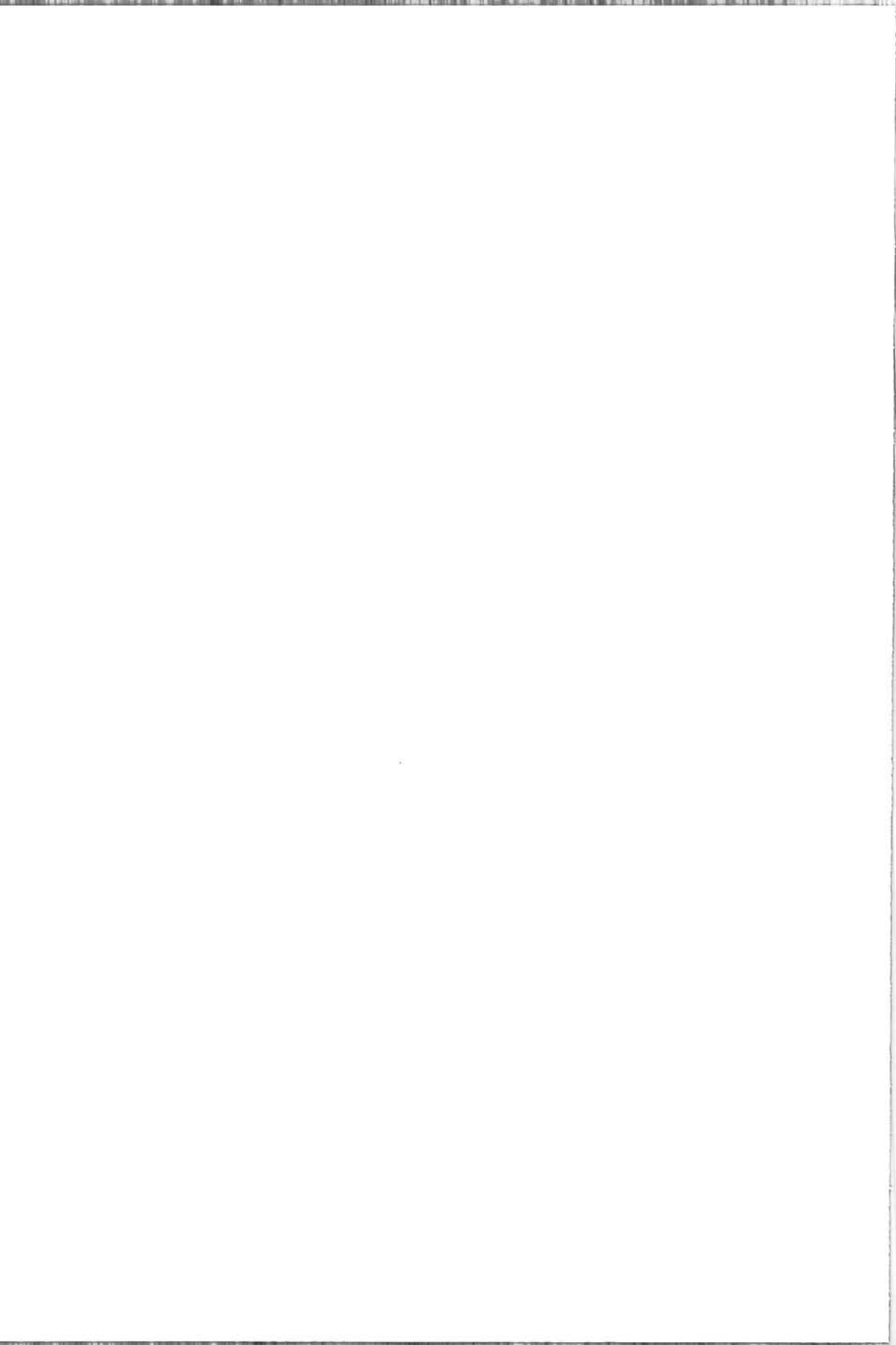
	0 tot 4167	4167 -7500	7500 -9167	9167 -10833	10833 -12500	12500 -14167	14167 -15833	15833 -17500	17500+	totaal
koopsector	20,0	13,7	25,7	40,1	49,2	58,1	66,3	73,4	75,9	43,4
cooperatieve sector	20,5	19,5	19,7	19,4	13,7	10,4	11,3	9,7	8,4	15,2
huursector	59,5	66,8	54,6	40,5	37,1	31,5	22,4	16,9	15,7	41,4
totaal	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Bron: Bostadsdepartementet p. 23, OTB-bewerking.

**Tabel 13** Verdeling van de huishoudens naar beschikbaar huishoudinkomen (incl. subjectsubsidie) en eigendomssector, Zweden, 1989, rijtotalen, in procenten

	0 tot 4167	4167 -7500	7500 -9167	9167 -10833	10833 -12500	12500 -14167	14167 -15833	15833 -17500	17500+	totaal
koopsector	1,0	7,8	8,3	9,2	9,2	13,7	16,7	14,3	14,3	100
cooperatieve sector	3,0	31,9	18,2	12,8	7,3	7,0	8,2	5,4	6,3	100
huursector	3,2	39,9	18,5	9,8	7,3	7,8	5,9	3,4	4,3	100
totaal	2,2	24,8	14,0	10,0	8,1	10,2	11,0	8,4	11,4	100
cumulatief totaal	2,2	27,0	41,0	51,0	59,0	69,3	80,2	88,6	100	

Bron: Bostadsdepartementet p. 23, OTB-bewerking.





## BIJLAGE 5B

### ZWEDEN: BEWERKING BHU'87 VOOR 1990

**Tabel 1**      **Brutowoonuitgaven in Zweedse Kronen per maand per huishouden naar beschikbaar huishoudinkomen (incl. subjectsubsidie) en eigendomssector, Zweden, 1990**

bruto	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	totaal
koopsector	2312	2484	2905	3117	3885	4638	5564	5899	6507	7630	5438
coöperatieve sector	2110	2509	2571	2811	3150	3808	4102	4174	4756	6296	3358
sociale huur	2815	2801	2770	3045	3358	3495	4056	3873	4073	4792	3280
particuliere huur	2454	2759	2671	2737	3148	3609	3686	3604	3997	5197	3121
overig	2305	2611	2463	2903	2484	3051	3104	3915	3482	5711	2711

Bron: Turner, Berger en Waller 1991, p. 62 tot 67, OTB-bewerking.

**Tabel 2**      **Nettowoonlygaven (minus subsidie en fiscaal effect) in Zweedse Kronen per maand per huishouden naar beschikbaar huishoudinkomen (incl. subjectsubsidie) en eigendomssector, Zweden, 1990**

netto	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	totaal
koopsector	1754	2017	2550	2675	3128	3559	4216	4375	4823	5813	4148
coöperatieve sector	1101	1997	1955	2297	2404	2748	3003	3097	3352	4291	2448
sociale huur	1068	1766	2118	2242	2484	2588	2858	3115	3157	3572	2275
particuliere huur	1170	1970	2169	2311	2533	2851	2949	3008	3393	4159	2403
overig	681	1657	2009	2051	1982	2552	2881	3284	2708	4066	1826

Bron: Turner, Berger en Waller 1991, p. 62 tot 67, OTB-bewerking.

**Tabel 3 Reductie brutowoonuitgaven door subsidies en fiscus in Zweedse Kronen per maand naar beschikbaar huishoudinkomen (incl. subjectsubsidie) en eigendomssector, Zweden, 1990**

reductie	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	totaal
koopsector	566	472	355	442	757	1079	1348	1524	1684	1817	1291
coöperatieve sector	1009	513	616	514	746	1060	1099	1077	1404	2005	911
sociale huur	1751	1035	652	804	874	906	1199	758	916	1219	1006
particuliere huur	1284	789	502	425	615	758	736	596	604	1039	719
overig	1624	955	454	852	502	499	224	632	774	1645	885

Bron: Turner, Berger en Waller 1991, p. 62 tot 67, OTB-bewerking.

**Tabel 4 Reductie brutowoonuitgaven door subsidies en fiscus als percentage van de brutowoonuitgaven naar beschikbaar huishoudinkomen (incl. subjectsubsidie) en eigendomssector, Zweden, 1990**

reductie(%)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	totaal
koopsector	30	19	8	10	15	19	21	23	24	23	21
coöperatieve sector	46	15	17	9	14	16	17	16	18	23	19
sociale huur	60	30	16	18	21	17	21	11	14	17	25
particuliere huur	51	23	14	9	12	12	12	10	9	14	18
overig	67	27	10	18	11	12	5	13	12	19	27

Bron: Turner, Berger en Waller 1991, p. 62 tot 67, OTB-bewerking.

**Tabel 5 Verdeling van de fiscaal-, object- en subjectsubsidie-effect in Zweedse Kronen/maand/huishouden naar beschikbaar huishoudinkomen (incl. subjectsubsidie) en eigendomssector, Zweden, 1990**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	totaal
<b>koopsector:</b>											
fiscaal effect	70	140	237	321	509	713	992	1135	1325	1516	963
subjectsubsidie	478	303	63	67	135	178	104	41	14	7	92
objectsubsidie	17	30	55	54	113	187	251	348	345	295	236
<b>coöperatieve sector:</b>											
fiscaal effect	8	20	35	62	70	119	164	125	198	431	98
subjectsubsidie	742	248	190	45	99	97	53	34	14	17	177
objectsubsidie	259	245	392	408	576	844	881	918	1192	1557	236
<b>sociale huur:</b>											
subjectsubsidie	1248	582	250	317	358	238	275	47	89	21	419
objectsubsidie	504	453	401	487	517	669	924	711	826	1199	587
<b>particuliere huur:</b>											
subjectsubsidie	994	397	115	41	129	107	78	25	8	4	236
objectsubsidie	291	392	387	384	486	651	658	571	596	1034	482
<b>overig:</b>											
subjectsubsidie	1072	291	35	291	224	124	118	1	13	28	380
objectsubsidie	552	664	419	561	278	375	106	630	762	1617	505

Bron: Turner, Berger en Waller 1991, p. 56 tot 60, OTB-bewerking.

**Tabel 6** Brutowoonuitgaven in Nederlandse guldens per maand per huishouden naar beschikbaar huishoudinkomen (incl. subjectsubsidie) en eigendomssector, Zweden, 1990

bruto	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	totaal
koopsector	711	764	894	959	1195	1427	1711	1815	2002	2347	1673
coöperatieve sector	649	772	791	865	969	1171	1262	1284	1463	1937	1033
sociale huur	866	862	852	937	1033	1075	1248	1191	1253	1474	1009
particuliere huur	755	849	822	842	968	1110	1134	1108	1230	1599	960
overig	709	803	758	893	764	938	955	1204	1071	1757	834

Bron: Turner, Berger en Waller 1991, p. 62 tot 67, OTB-bewerking.

**Tabel 7** Nettowoonuitgaven (minus subsidie en fiscaal effect) in Ned. guldens per maand per huishouden naar beschikbaar huishoudinkomen (incl. subjectsubsidie) en eigendomssector, Zweden, 1990

netto	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	totaal
koopsector	540	620	784	823	962	1095	1297	1346	1484	1788	1276
coöperatieve sector	339	614	601	707	740	845	924	953	1031	1320	753
sociale huur	329	543	652	689	764	796	879	958	971	1099	700
particuliere huur	360	606	667	711	779	877	907	925	1044	1279	739
overig	209	510	618	631	610	785	886	1010	833	1251	562

Bron: Turner, Berger en Waller 1991, p. 62 tot 67, OTB-bewerking.

**Tabel 8** Vermindering van de brutowoonuitgaven door subsidies en fiscus in Nederlandse guldens per maand naar beschikbaar huishoudinkomen (incl. subjectsubsidie) en eigendomssector, Zweden, 1990

reductie	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	totaal
koopsector	174	145	109	136	233	332	415	469	518	559	397
coöperatieve sector	310	158	190	158	229	326	338	331	432	617	280
sociale huur	539	318	200	247	269	279	369	233	282	375	309
particuliere huur	395	243	154	131	189	233	227	183	186	319	221
overig	500	294	140	262	155	153	69	194	238	506	272

Bron: Turner, Berger en Waller 1991, p. 62 tot 67, OTB-bewerking.

**Tabel 9** Verdeling van de huishoudens naar beschikbaar huishoudinkomen (incl. subjectsubsidie) en eigendomssector, Zweden, 1990, duizendtallen

aantallen	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	totaal
koopsector	63	77	59	84	98	158	206	240	258	291	1535
coöperatieve sector	70	67	61	72	84	66	52	41	35	33	582
sociale huur	105	104	108	116	98	77	67	53	45	25	798
particuliere huur	93	124	123	106	89	70	52	48	39	39	784
overig	33	19	24	12	19	13	5	4	5	3	138
<b>totaal</b>	<b>365</b>	<b>392</b>	<b>375</b>	<b>390</b>	<b>389</b>	<b>385</b>	<b>382</b>	<b>387</b>	<b>383</b>	<b>390</b>	<b>3837</b>

Bron: Turner, Berger en Waller 1991, p. 21, OTB-bewerking.

**Tabel 10** Verdeling van de huishoudens naar beschikbaar huishoudinkomen (incl. subjectsubsidie) en eigendomssector, Zweden, 1990, kolomtallen, in procenten

kolom	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	totaal
koopsector	17,3	19,7	15,8	21,4	25,3	41,2	53,9	62,1	67,5	74,5	40,0
coöperatieve sector	19,1	17,0	16,2	18,5	21,5	17,3	13,7	10,7	9,2	8,4	15,2
sociale huur	28,8	26,7	28,8	29,6	25,3	19,9	17,5	13,8	11,9	6,4	20,8
particuliere huur	25,6	31,7	32,7	27,3	22,9	18,2	13,6	12,5	10,2	9,9	20,4
overig	9,2	4,9	6,5	3,2	5,0	3,4	1,4	1,0	1,2	0,7	3,6
<b>totaal</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Bron: Turner, Berger en Waller 1991, p. 21, OTB-bewerking.

**Tabel 11** Verdeling van de huishoudens naar beschikbaar huishoudinkomen (incl. subjectsubsidie) en eigendomssector, Zweden, 1990, rijtotaal, in procenten

rij	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	totaal
koopsector	4,1	5,0	3,9	5,5	6,4	10,3	13,4	15,6	16,8	18,9	100
coöperatieve sector	12,0	11,4	10,5	12,4	14,4	11,4	9,0	7,1	6,1	5,7	100
sociale huur	13,1	13,1	13,5	14,5	12,3	9,6	8,3	6,7	5,7	3,1	100
particuliere huur	11,9	15,9	15,7	13,6	11,4	8,9	6,6	6,2	5,0	5,0	100
overig	24,2	13,8	17,5	8,9	13,9	9,5	3,8	2,8	3,4	2,1	100
<b>totaal</b>	<b>9,5</b>	<b>10,2</b>	<b>9,8</b>	<b>10,2</b>	<b>10,1</b>	<b>10,0</b>	<b>9,9</b>	<b>10,1</b>	<b>10,0</b>	<b>10,2</b>	<b>100</b>
<b>cumulatief totaal</b>	<b>9,5</b>	<b>19,7</b>	<b>29,5</b>	<b>39,7</b>	<b>49,8</b>	<b>59,8</b>	<b>69,8</b>	<b>79,9</b>	<b>89,8</b>	<b>100</b>	

Bron: Turner, Berger en Waller 1991, p. 21, OTB-bewerking.

## BIJLAGE 6

### NEDERLAND: WBO 1989

---

Met behulp van het Woningbehoeftenonderzoek-bestand 1989/1990 zijn enkele gegevens over de huisvestingssituatie, woonuitgaven en inkomens in Nederland geselecteerd. Gerekend is met maandinkomens en maanduitgaven. Bij de beschrijving van selectie en gehanteerde begrippen en definities wordt aangesloten bij de CBS-publicatie: Woningbehoeftenonderzoek 1989/1990, huisvestingssituatie, woonlasten en verhuizingen, landelijke kerncijfers' (CBS 1991, p.24-30).

De analyses zijn uitgevoerd met behulp van de bijgeschatte VROM-versie van het WBO 1989/90. De uitkomsten wijken hierdoor af van die in bovengenoemde publicatie.

De gegevens hebben betrekking op alle huishoudens waarvan het inkomen bekend was of kon worden bijgeschat.

Deze huishoudens zijn op grond van hun inkomen ingedeeld in tien gelijke groepen die in nummering oplopen naarmate het inkomen hoger ligt ('decielen'). In deciel 5 bevinden zich de huishoudens met een modaal inkomen. Het gemiddelde van de inkomensverdeling (zie tabel 3) valt (nog net) in deze klasse.

#### Voor de tabellen is de volgende selectie toegepast:

1 huur	(3+4+6+7+8)
2 sociale huur	(3+4)
3 woningcorporaties	Zowel toegelaten instellingen als 'categoriale' stichtingen (non-profit instellingen ter bevordering van huisvesting van specifieke groepen als studenten en bejaarden).
4 gemeente, andere overheid	gemeente, rijk, provincie of waterschap.
5 particuliere huur	(6+7)
6 instelling	particuliere instelling (b.v. pensioenfonds)
7 persoon	particulier persoon
8 overig/onbekend	
9 koop	(10+13+14)
10 met hypotheek	
11 met premie	koopwoning met hypotheek en premiekoop-a, b, c of d, vrije-sector met eenmalige bijdrage of premiekoopwoning van voor 1976.
12 zonder premie	koopwoning met hypotheek maar zonder bovengenoemde premies.
14 onbekend	weet niet of er een hypotheek is.

## Voor de tabellen zijn de volgende definities gehanteerd:

### netto-woonuitgaven (tabel 2)

eigenaar-bewoner:

- + bruto-hypotheeklasten (rente, aflossing, levensverzekeringspremie)
- + erfpacht, opstalverzekering en eigenaarsgedeelte onroerendgoedbelasting,
- rijksbijdrage eigen-woningbezit, en:
- +/- effecten in de sfeer van de inkomstenbelasting en premieheffing volksverzekeringen ten gevolge van rente-aftrek, erfpacht, huurwaardeforfait en rijksbijdrage eigen-woningbezit voorzover deze effecten betrekking hebben op premies en/of loon- en inkomstenbelasting over 1989.

Er is geen rekening gehouden met onderhoudskosten

Huurders:

Het totale huurbedrag (inclusief bijkomende kosten) dat de huurder periodiek aan de eigenaar of verhuurder is verschuldigd (basishuur met ihs-correctie), verminderd met:

- gestandaardiseerde bedragen voor in de bruto huur opgenomen verwarmingskosten, kosten voor levering water en kosten aansluiting centraal antennesysteem, en:
- huursubsidie en/of huurgewenningsbijdrage.

### bruto-woonuitgaven (tabel 1)

eigenaar-bewoners:

netto-woonuitgaven vermeerderd met rijksbijdrage eigen-woningbezit en effecten van inkomstenbelasting en premieheffing volksverzekeringen door rente-aftrek, erfpacht, huurwaardeforfait en rijksbijdragen voorzover deze effecten betrekking hebben op premies en/of loon- en inkomstenbelasting over 1989.

huurders:

netto woonuitgaven vermeerderd met IHS en/of huurgewenningsbijdrage.

### netto maandinkomen (tabel 3)

Een twaalfde van het netto jaarinkomen, zijnde de som van bruto inkomsten uit:

- arbeid,
- winst uit onderneming,
- ontvangen overdrachten:  
Van de overheid onder meer ABW en studietoelage; van de sociale verzekering WW, NWW, ZW, AAW, WAO, IAOW/IAOZ; en overige overdrachten als pensioen, lijfrente, alimentatie),
- overige inkomsten (13e maand, vaste winstdeling),

Verminderd met:

- de betaalde overdrachten (premies ZW, WAO, WW, AOW, AWW),
- de inhouding bij ambtenaren en loon- en inkomstenbelasting.

En inclusief:

- + vakantietoeslag,
- + werknemers- en werkgeversdeel ziekenfondspremie,
- + tegemoetkoming werkgever in ziektekosten.

Doordat inkomen als verklarende variabele voor de woonuitgaven wordt beschouwd zijn inkomsten die samenhangen met de woning niet meegerekend.

Het betreft hier IHS, huurgewinningsbijdragen, rijksbijdrage eigen-woningbezit, fiscale inkomsten uit de eigen woning en inkomsten uit kamerverhuur.

Gezien het onzekere en onstabiele karakter van inkomens en uitgaven die voortvloeien uit vermogen (rente en dividend), is hiernaar in het WBO niet gevraagd. Dit geldt ook voor privé-gebruik van de auto van de werkgever. Ook is bij de berekening van de belasting en premie volksverzekeringen geen rekening gehouden met renteaftrek (hypotheek en andere schulden), persoonlijke verplichtingen, buitengewone lasten, giften en oudedagsreserve van ondernemers.

Het netto inkomen heeft betrekking het hoofd van het huishouden en de (eventuele) echtgeno(o)ot(e)/vaste partner en kinderbijslag voor thuiswonende kinderen. Het inkomen van kinderen wordt niet meegeteld.

#### **bruto- en netto-woonquote (tabel 4 en 5)**

De verhouding van de bruto resp. netto woonuitgaven per maand (tot het netto maandinkomen van het huishouden (in procenten)<sup>1</sup>.

#### **fiscaal effect eigenaar-bewoners (tabel 6)**

Effecten in de sfeer van de inkomstenbelasting en premieheffing volksverzekeringen ten gevolge van rente-aftrek, erfpacht, huurwaardeforfait en rijksbijdrage eigen-woningbezit voorzover deze effecten betrekking hebben op premies en/of loon- en inkomstenbelasting over 1989 in guldens per maand.

#### **effect premies (tabel 7)**

Rijksbijdrage eigen-woningbezit bij eenmalige en meerjarige premies. Omgerekend naar bedragen per maand.

---

<sup>1</sup> De in de tabellen opgenomen quotes hebben geen betrekking op het quotiënt van de gemiddelde bruto- en netto-woonuitgaven en het gemiddelde netto inkomen, maar op het gemiddelde van de verdeling van de individuele woonuitgavenquotes.

**Tabel 6.1 Huishoudens, hoofdbewoner van een gewone woning naar decielen van het netto maandinkomen, woningsector en bruto-woonuitgaven per maand, Nederland, 1989**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	totaal
1 huur	407	418	431	437	456	477	500	522	542	657	461
1a sociale huur	408	417	427	437	449	464	483	498	511	538	447
1a1 woningcorporaties	416	427	435	444	458	472	492	504	517	551	455
1a2 gemeente/overheid	352	351	373	386	381	404	412	446	444	452	384
1b particuliere huur	397	421	445	438	477	521	555	592	601	783	504
1b1 instelling	520	493	539	525	539	578	611	663	675	783	594
1b2 persoon	349	381	386	371	417	454	489	495	505	783	427
1c overig/onbekend	527	432	451	467	568	424	.	496	659	.	519
2 koop	190	183	228	335	391	453	502	584	709	981	555
2a met hypotheek	544	527	440	497	493	544	587	669	781	1111	715
2a1 met premie	287	305	191	327	370	373	422	457	494	573	442
2a2 zonder premie	584	547	484	530	526	604	650	754	880	1209	792
2b zonder hypotheek	31	28	27	20	25	15	25	28	36	44	28

Bron: Woningbehoeftenonderzoek 1989/1990, OTB-bewerking

**Tabel 6.2 Huishoudens, hoofdbewoner van een gewone woning naar decielen van het netto maandinkomen, woningsector en netto-woonuitgaven per maand, Nederland, 1989**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	totaal
1 huur	337	340	360	397	433	464	492	517	538	654	420
1a sociale huur	326	334	352	392	425	449	473	492	507	534	401
1a1 woningcorporaties	330	337	356	397	432	456	481	499	513	546	407
1a2 gemeente/overheid	302	307	322	356	366	395	404	441	441	450	355
1b particuliere huur	359	366	398	416	463	513	551	587	598	781	481
1b1 instelling	432	399	459	492	519	567	608	657	672	780	562
1b2 persoon	328	348	360	357	409	449	486	492	503	782	412
1c overig/onbekend	494	431	372	383	553	424	.	496	644	.	498
2 koop	195	195	225	304	342	382	413	461	537	669	434
2a met hypotheek	528	516	410	432	419	448	473	519	584	743	544
2a1 met premie	296	323	231	319	354	346	378	398	419	458	388
2a2 zonder premie	565	534	441	454	437	484	509	563	641	795	589
2b zonder hypotheek	46	51	50	55	65	64	78	85	100	142	69

Bron: Woningbehoeftenonderzoek 1989/1990, OTB-bewerking



**Tabel 6.3 Huishoudens, hoofdbewoner van een gewone woning naar decielen netto maandinkomen, met decielgrenzen, Nederland, 1989**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	totaal
bovengrens van inkomensdeciël	1245	1671	1998	2360	2719	3103	3590	4203	5113	--	-
gemiddelde van inkomensdeciël	1039	1457	1833	2181	2539	2908	3342	3880	4613	6869	3066

Bron: Woningbehoeftenonderzoek 1989/1990, OTB-bewerking

**Tabel 6.4 Huishoudens, hoofdbewoner van een gewone woning naar gemiddeld netto maandinkomen, Nederland, 1989**

	gemiddeld	netto huishoudinkomen
<b>huursector</b>		2501
sociale huur		2426
- woningcorporaties		2431
- gemeente, andere overheid		2389
particuliere huur		2745
- instellingen		3075
- particulier persoon		2464
overig/onbekend		2424
<b>koopsector</b>		3753
met hypotheek		4046
- met premie		3848
- zonder premie		4103
zonder hypotheek		2782
<b>alle huishoudens</b>		3315

Bron: Woningbehoeftenonderzoek 1989/1990, OTB-bewerking

**Tabel 6.5 Huishoudens, hoofdbewoner van een gewone woning naar deciel netto maandinkomen, woningsector en bruto-woonquote per maand, Nederland, 1989**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	totaal
1 huur	33,9	23,5	19,7	18,3	17,1	16,0	14,7	13,4	11,7	10,4	19,7
1a sociale huur	32,2	23,1	19,2	18,1	16,7	15,5	14,2	12,7	11,1	8,7	19,1
1a1 woningcorporaties	32,5	23,4	19,5	18,3	17,0	15,7	14,4	12,9	11,2	8,9	19,4
1a2 gemeente/overheid	29,5	21,2	17,6	16,4	14,5	13,6	12,2	11,4	9,7	7,1	17,5
1b particuliere huur	37,8	25,0	21,7	19,1	18,3	17,6	16,4	15,2	13,0	12,2	21,2
1b1 instelling	44,8	27,4	25,1	22,6	20,5	19,4	18,3	17,0	14,5	12,4	22,0
1b2 persoon	34,9	23,7	19,5	16,5	16,2	15,4	14,3	12,7	11,0	11,9	20,4
1c overig/onbekend	48,6	29,7	19,7	17,8	21,7	14,8	19,3	12,6	14,1	8,9	26,9
2 koop	19,5	12,8	12,3	13,6	13,4	13,2	12,3	11,9	11,6	10,0	12,4
2a met hypotheek	50,9	33,1	22,2	19,1	16,4	15,4	14,1	13,3	12,7	11,1	15,2
2a1 met premie	35,6	21,7	13,4	13,7	13,8	12,0	11,4	10,2	9,1	7,7	11,0
2a2 zonder premie	53,2	34,1	23,8	20,2	17,1	16,6	15,1	14,4	13,9	11,7	16,4
2b zonder hypotheek	5,5	3,6	2,9	2,8	2,8	2,5	2,5	2,3	2,2	2,1	3,2

Bron: Woningbehoeftenonderzoek 1989/1990, OTB-bewerking

**Tabel 6.6 Huishoudens, hoofdbewoner van een gewone woning naar deciel netto maandinkomen, woningsector en netto-woonquote per maand, Nederland, 1989**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	totaal
1 huur	38,6	29,0	23,5	20,0	18,0	16,4	15,0	13,5	11,8	10,0	18,4
1a sociale huur	37,9	28,9	23,3	20,0	17,7	16,0	14,5	12,9	11,2	8,2	18,4
1a1 woningcorporaties	38,8	29,6	13,7	20,3	18,1	16,3	14,7	13,0	11,3	8,6	18,7
1a2 gemeente/overheid	32,0	24,4	20,4	17,7	15,1	13,9	12,4	11,5	9,7	6,2	16,1
1b particuliere huur	40,3	29,1	24,4	20,1	18,8	17,9	16,6	15,2	13,0	11,8	18,3
1b1 instelling	50,9	33,8	29,6	23,9	21,3	19,8	18,3	17,1	14,6	11,9	19,3
1b2 persoon	35,7	26,5	21,1	17,1	16,5	15,5	14,6	12,7	11,0	11,7	17,3
1c overig/onbekend	55,3	30,1	24,1	18,8	22,6	14,7	19,4	12,6	14,5	8,6	21,4
2 koop	20,5	12,9	13,8	17,0	17,8	18,2	17,4	17,1	17,0	14,8	16,4
2a met hypotheek	62,4	36,7	26,2	24,8	22,3	21,7	20,3	19,5	18,8	16,8	19,5
2a1 met premie	66,3	33,3	25,6	28,9	28,2	24,1	22,7	20,3	18,0	14,7	20,1
2a2 zonder premie	61,8	37,0	26,2	24,0	20,7	20,8	19,4	19,2	19,0	17,2	19,3
2b zonder hypotheek	3,5	2,4	1,9	1,6	1,6	1,3	1,3	1,2	1,0	0,8	1,5

Bron: Woningbehoeftenonderzoek 1989/1990, OTB-bewerking

**Tabel 6.7 Hoofdbewoners van een gewone eigen woning naar decielen netto maandinkomen, woningsector en fiscaal effect, Nederland, 1989**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	totaal
1 koop	-5	-12	3	32	49	71	89	123	172	311	121
1a met hypotheek	15	11	30	66	74	96	114	150	197	368	170
1a1 met premie	-9	-18	-40	8	16	28	44	60	75	116	54
1a2 zonder premie	19	13	42	77	89	120	141	184	239	414	203
1b zonder hypotheek	-14	-22	-23	-34	-39	-49	-53	-58	-65	-98	-41

Bron: Woningbehoeftenonderzoek 1989/1990, OTB-bewerking

**Tabel 6.8 Hoofdbewoners van een gewone eigen woning naar decielen netto maandinkomen, woningsector en effect premie, Nederland, 1989**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	totaal
1 koop	16	10	24	39	61	76	81	79	78	47	59
1a met hypotheek	40	17	42	51	73	87	92	88	85	52	73
1a1 met premie	296	196	288	315	342	335	334	329	332	338	330
1b zonder hypotheek	5	8	7	15	14	23	20	19	13	15	12

Bron: Woningbehoeftenonderzoek 1989/1990, OTB-bewerking

**Tabel 6.9 Hoofdbewoners van gewone eigen woning naar decielen netto maandinkomen en fiscaal- en premie-effect, Nederland, 1989**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	totaal
1 koop	10	-1	27	71	109	147	170	202	250	358	180
1a met hypotheek	55	27	72	117	147	183	206	238	282	420	243
1a1 met premie	287	178	348	323	358	363	378	389	407	454	385
1a2 zonder premie	19	13	42	77	89	120	141	184	239	414	203
1b zonder hypotheek	-10	-15	-16	-19	-25	-26	-33	-39	52	-83	-28

Bron: Woningbehoeftenonderzoek 1989/1990, OTB-bewerking

**Tabel 6.10 Huishoudens, hoofdbewoner van een gewone huurwoning naar decielen van het netto maandinkomen, woningsector en effect huursubsidie en huurgewenningsbijdrage, Nederland, 1989**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	totaal
1 huur	69	76	68	39	22	13	8	5	4	3	40
1a sociale huur	80	82	73	43	24	15	10	6	4	4	45
1a1 woningcorporaties	85	88	77	45	25	16	10	6	4	4	47
1a2 gemeente/overheid	49	44	49	29	15	9	7	6	3	2	29
1b particuliere huur	37	54	46	22	14	8	3	4	3	2	23
1b1 instelling	77	94	77	33	19	11	3	5	3	3	31
1b2 persoon	20	32	26	14	8	5	4	3	3	1	15
1c overig/onbekend	34	1	79	24	15	0	.	0	14	.	21

Bron: Woningbehoeftenonderzoek 1989/1990, OTB-bewerking

**Tabel 6.11 Huishoudens, hoofdbewoner van een gewone woning naar decielen van het netto maandinkomen, woningsector en gewogen aantallen respondenten, Nederland, 1989, in duizendtallen.**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	totaal
1 huur	428	432	428	387	350	298	260	218	177	115	3093
1a sociale huur	313	346	345	308	276	227	199	160	118	59	2350
1a1 woningcorporaties	275	302	300	272	245	202	177	142	108	51	2073
1a2 gemeente/overheid	38	44	45	37	31	25	22	17	10	8	278
1b particuliere huur	110	83	81	77	71	70	60	56	57	56	722
1b1 instelling	33	30	31	33	35	38	32	32	32	36	332
1b2 persoon	77	54	50	44	37	32	28	24	25	20	390
1c overig/onbekend	6	2	2	2	3	1	1	2	2	1	21
2 koop	136	132	137	176	216	265	304	347	387	450	2551
2a met hypotheek	47	41	66	116	169	220	258	302	349	395	1958
2a1 met premie	6	3	10	19	36	57	71	81	89	61	433
2a2 zonder premie	36	37	57	97	132	163	187	221	260	334	1526
2b zonder hypotheek	94	91	70	60	47	46	46	46	38	55	593
3 totaal (gewogen)	564	563	565	563	566	564	564	565	564	565	5644

Bron: Woningbehoeftenonderzoek 1989/1990, OTB-bewerking

**Tabel 6.12 Huishoudens, hoofdbewoner van een gewone woning naar decielen van het netto maandinkomen, woningsector en gewogen aantallen respondenten, Nederland, 1989, in kolompercentages**

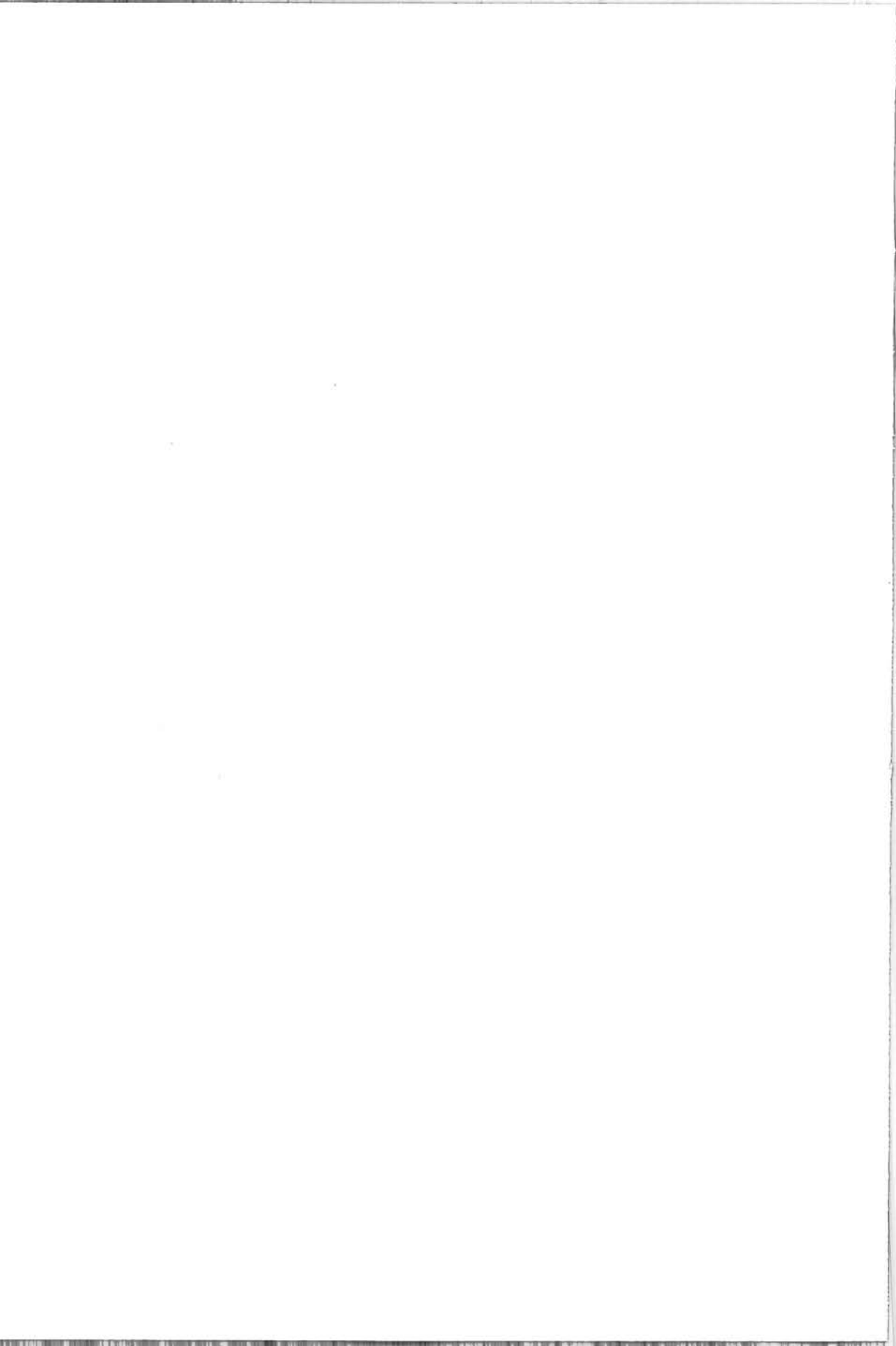
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	totaal
1 huur	75,8	76,6	75,8	68,7	61,9	52,9	46,0	38,5	31,4	20,4	54,8
1a sociale huur	55,4	61,5	61,1	54,7	48,8	40,3	35,2	28,2	20,9	10,4	41,6
1a1 woningcorporaties	48,7	53,6	53,1	48,2	43,3	35,9	31,3	25,2	19,1	9,0	36,7
1a2 gemeente/overheid	6,7	7,9	8,0	6,5	5,6	4,4	3,9	3,0	1,8	1,4	4,9
1b particuliere huur	19,4	14,7	14,4	13,7	12,6	12,4	10,7	10,0	10,2	9,9	12,8
1b1 instelling	5,8	5,2	5,5	5,9	6,1	6,7	5,7	5,7	5,7	6,3	5,9
1b2 persoon	13,6	9,5	8,9	7,8	6,5	5,7	4,9	4,2	4,4	3,6	6,9
1c overig/onbekend	1,0	0,4	0,3	10,3	0,5	0,2	0,2	0,3	0,4	0,1	0,4
2 koop	24,2	23,4	24,2	31,3	38,1	47,1	54,0	61,5	68,6	79,6	45,2
2a met hypotheek	7,5	7,3	11,8	20,7	29,8	39,0	45,8	53,4	61,9	69,9	34,7
2a1 met premie	1,0	0,6	1,7	3,4	6,4	10,1	12,6	14,3	15,8	10,7	7,7
2a2 zonder premie	6,5	6,6	10,0	17,3	23,4	28,9	33,2	39,1	46,1	59,2	27,0
2b zonder hypotheek	16,7	16,1	12,4	10,6	8,3	8,1	8,2	8,1	6,7	9,8	10,5
3 totaal	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Bron: Woningbehoeftenonderzoek 1989/1990, OTB-bewerking

**Tabel 6.13 Huishoudens, hoofdbewoner van een gewone woning naar decielen van het netto maandinkomen, woningsector en gewogen aantallen respondenten, Nederland, 1989, in rijpercentages**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	totaal
1 huur	13,8	14,0	13,8	12,5	11,3	9,6	8,4	7,0	5,7	3,7	100
1a sociale huur	13,3	14,7	14,7	13,1	11,8	9,7	8,5	6,8	5,0	2,5	100
1a1 woningcorporaties	13,3	14,6	14,5	13,1	11,8	9,8	8,5	6,9	5,2	2,5	100
1a2 gemeente/overheid	13,6	16,0	16,3	13,2	11,3	9,0	7,9	6,2	3,7	2,8	100
1b particuliere huur	15,2	11,5	11,2	10,7	9,9	9,7	8,3	7,8	7,9	7,7	100
1b1 instelling	9,9	8,9	9,3	10,1	10,4	11,4	9,7	9,8	9,7	10,7	100
1b2 persoon	19,7	13,7	12,9	11,2	9,4	8,2	7,1	6,1	6,4	5,1	100
1c overig/onbekend	27,3	11,0	7,9	8,5	12,1	5,8	5,2	8,6	10,5	3,1	100
2 koop	5,3	5,2	5,4	6,9	8,5	10,4	11,9	13,6	15,2	17,6	100
2a met hypotheek	2,2	2,1	3,4	5,9	8,6	11,2	13,2	15,4	17,8	20,1	100
2a1 met premie	1,3	0,8	2,3	4,4	8,4	13,2	16,4	18,6	20,6	14,0	100
2a2 zonder premie	2,4	2,5	3,7	6,4	8,7	10,7	12,3	14,5	17,1	21,9	100
2b zonder hypotheek	15,9	15,3	11,9	10,1	8,0	7,7	7,8	7,7	6,4	9,3	100
3 totaal	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,00

Bron: WBO 1989/1990, OTB-bewerking



## **BIJLAGE 7**

### **TABELLEN BIJ FIGUREN: SAMENVATTING**

---

In deze bijlage zijn in tabelvorm de data opgenomen die zijn gebruikt voor de diverse figuren in de samenvatting (hoofdstuk 9). Een drietal onvolkomenheden in het data-materialen behoeven uitleg:

- De woonuitgaven(quotes) voor het Verenigd Koninkrijk hebben geen betrekking op decielen, maar op het laagste kwartiel, de mediaan, het hoogste kwartiel en het gemiddelde van de inkomensverdeling.
- De verdeling naar eigendomssectoren en woonuitgaven(quotes) voor Denemarken hebben betrekking op inkomensklassen waarvan de bovengrenzen overeenkomen met respectievelijk 21%, 53%, 76%, 92% en 100% van de huishoudens gerangschikt naar inkomen.
- Voor Zweden waren de woonuitgaven per inkomensdeciël en de decielgrenzen, maar niet de woonuitgavenquotes bekend. Er zijn voor de decielen 2-9 indicatieve woonuitgavenquotes berekend door de woonuitgaven te delen op het inkomen dat exact tussen de boven- en de ondergrens van het inkomen voor het betreffende inkomensdeciël ligt.

**Tabel 7.1 Verdeling van het aandeel eigenaar-bewoners per inkomensklasse in procenten en concentratiegetallen rond het gemiddelde per land in zeven Westeuropese landen in verschillende jaren**

	jaar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	totaal
<b>percentages</b>												
Nederland	1989	24,2	23,4	24,2	31,2	38,5	47,1	54,0	61,6	68,6	79,5	45,2
België	1988	48,8	54,4	55,6	59,9	65,1	65,4	68,5	73,1	75,5	84,3	65,0
Denemarken	1987	28,0		37,0		60,0		79,0		86,0		56,0
Frankrijk	1988	40,1	43,2	42,8	47,6	50,6	53,3	59,4	64,9	70,4	73,2	54,3
Ver.Konink.	1988	27,1	35,5	47,2	61,9	73,9	74,5	80,0	82,0	84,4	92,1	65,2
W-Duitsl.	1987	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	36,3
Zweden	1991	17,3	19,3	15,8	21,4	25,3	41,2	53,9	62,1	67,5	74,5	40,0
<b>concentratie-getallen</b>												
Nederland	1989	54	52	54	69	85	104	119	136	152	176	100
België	1988	75	84	86	92	100	101	105	112	116	130	100
Denemarken	1987	50		66		107		141		154		100
Frankrijk	1988	74	80	79	88	93	98	109	120	130	135	100
Ver.Konink.	1988	42	54	72	95	113	114	123	126	129	141	100
W-Duitsl.	1987	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zweden	1991	43	48	40	54	63	103	135	155	169	186	100

**Tabel 7.2 Verdeling van het aandeel huishoudens van sociale huurwoningen per inkomensdecil in procenten en concentratiegetallen rond het gemiddelde per land in zeven Westeuropese landen in verschillende jaren**

	jaar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	totaal
<b>percentages</b>												
Nederland	1989	55,4	61,5	61,1	54,8	48,6	40,3	35,2	28,2	20,9	10,4	41,6
België	1988	13,7	12,1	9,8	9,1	4,2	4,7	2,1	4,2	1,9	2,3	6,4
Denemarken	1989	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17,7
Frankrijk	1988	16,2	19,4	20,9	20,9	18,4	16,9	14,6	13,0	7,9	3,5	15,2
Ver.Konink.	1988	75,8	52,4	41,7	27,9	21,9	16,7	13,5	9,1	6,0	3,0	26,9
W-Duitsl.	1987	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,6
Zweden	1991	28,8	26,7	28,8	29,6	25,3	19,9	17,5	13,8	11,9	6,4	20,8
<b>concentratie-getallen</b>												
Nederland	1989	133	148	147	132	117	97	85	68	50	25	100
België	1988	214	189	153	142	66	73	33	66	30	36	100
Denemarken	1989	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Frankrijk	1988	107	128	138	138	121	111	96	86	52	23	100
Ver.Konink.	1988	282	195	155	104	81	62	50	34	22	11	100
W-Duitsl.	1987	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zweden	1991	138	128	138	142	122	96	84	66	57	31	100



**Tabel 7.3** Verdeling van het aandeel huishoudens van particuliere huurwoningen per inkomensdeciël in procenten en concentratiegetallen rond het gemiddelde per land in zeven Westeuropese landen in verschillende jaren

	jaar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	totaal
<b>percentages</b>												
Nederland	1989	19,4	14,7	14,4	13,7	12,5	12,4	10,7	9,9	10,2	9,9	12,8
België	1988	32,2	31,5	32,2	29,0	30,0	27,8	26,5	20,6	19,9	12,4	26,4
Denemarken	1989	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21,5
Frankrijk	1988	20,2	21,0	22,0	20,9	20,1	19,6	18,3	17,8	14,8	17,7	19,2
Ver.Konink.	1988	9,4	5,4	4,0	5,2	2,6	2,5	2,1	1,8	0,4	1,1	3,4
W-Duitsl.	1987	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	41,8
Zweden	1991	25,6	31,7	32,7	27,3	22,9	18,2	13,6	12,5	10,2	9,9	20,4
<b>concentratie-getallen</b>												
Nederland	1989	152	115	113	107	98	97	84	77	80	77	100
België	1988	122	119	122	110	114	105	100	78	75	47	100
Denemarken	1989	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Frankrijk	1988	105	109	115	109	105	102	95	93	77	92	100
Ver.Konink.	1988	276	159	118	153	76	74	62	53	12	32	100
W-Duitsl.	1987	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zweden	1991	125	155	160	134	112	89	67	61	50	49	100

**Tabel 7.4** Verdeling van de netto-huren (na aftrek van huursubsidie) in een zevental Westeuropese landen, diverse jaren, Nederlandse gulden, lopende prijzen

		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	totaal
<b>totaal huur</b>												
Nederland		337	340	361	397	434	464	492	517	538	653	420
België		222	300	411	355	441	411	485	469	532	907	404
Denemarken			193	330				512		751	1014	353
Frankrijk		167	248	284	311	332	387	444	491	609	961	384
<b>sociale huur</b>												
Nederland		326	334	352	392	425	449	473	492	507	533	401
België		188	247	269	247	258	323	355	392	333	1075	290
Frankrijk		100	181	222	232	248	264	329	344	420	507	250
Ver. Konink.			14			119				276		139
Zweden		329	543	652	689	764	796	879	958	971	1099	700
<b>particuliere huur</b>												
Nederland		359	366	398	416	463	514	551	586	598	780	481
België		234	319	452	387	466	425	494	483	549	809	430
Frankrijk		213	300	333	382	425	481	526	592	701	1044	478
Ver. Konink.			71			210				315		253
Zweden		360	606	667	711	779	877	907	925	1044	1279	739

**Tabel 7.5** Verdeling van de netto-huurquotes (na aftrek van huursubsidie) in een zevental Westeuropese landen, diverse jaren, in procenten

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	totaal
<b>totale huur</b>											
Nederland	32,1	23,6	19,7	18,2	17,1	16,0	14,7	13,3	11,7	9,9	16,8
België	21,6	20,2	21,9	15,7	16,6	13,3	13,9	11,8	11,5	13,7	15,1
Denemarken		20,1			16,3		15,1		16,0	15,7	16,5
Frankrijk	19,6	17,1	15,2	13,7	12,1	12,1	11,9	11,1	11,2	11,3	12,6
W-Duitsl.	24,1	19,2	18,4	17,5	16,5	15,65	15	14	13,1	12,1	16,6
<b>sociale huur</b>											
Nederland	30,4	23,1	19,2	18,0	16,7	15,5	14,2	12,7	11,1	8,2	16,5
België	18,3	16,6	14,5	10,9	9,7	10,5	10,2	10	7,2	16,0	12,8
Frankrijk	11,2	12,5	11,9	10,2	9,1	8,2	8,8	7,8	7,7	6,5	9,2
Ver.Koninkr.		1,8			8,9				11,4		7,5
W-Duitsl.	22,4	19	19	18	17,4	15,6	15,1	13,8	12,9	10,2	16,3
Zweden	-	31,1	29,4	26	24,6	21,5	19,8	18,8	16,8	-	
<b>particuliere huur</b>											
Nederland	36,5	25,4	21,8	19,1	18,2	17,6	16,5	15,1	13,0	11,8	17,5
België	26,7	22,7	25,6	18,3	18,1	14,8	15,7	13,4	13,5	13,3	15,5
Frankrijk	25,7	20,6	17,9	16,8	15,5	15	14,1	13,4	12,8	12	14,7
Ver.Koninkr.		8,3			13,7				11,2		11,7
W-Duitsl.	24,5	19,5	18,1	17,2	16,7	16	15	14	13,2	12	16,7
Zweden	-	35,8	30,1	26,8	25,1	23,7	20,5	18,2	18,1	-	-

**Tabel 7.6** Verdeling van de reductie van de huurquote als gevolg van huursubsidie in een vijftal Westeuropese landen (bruto-huurquote minus netto-huurquote), procent-punten, diverse jaren

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	totaal
<b>totaal</b>											
Nederland	6,6	5,4	3,8	1,8	0,9	0,4	0,3	0,1	0,1	0,0	1,6
Frankrijk	17,7	6,8	4,7	4,0	3,0	2,0	1,3	0,8	0,3	0,1	2,5
W-Duitsland	7,0	4,1	1,4	0,5	0,2	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	1,3
<b>sociale huur</b>											
Nederland	7,6	5,8	4,1	2,0	1,0	0,5	0,3	0,2	0,1	0,1	1,9
Frankrijk	22,2	9,1	5,8	5,3	4,0	3,4	1,9	1,4	0,4	0,3	3,9
Ver.Koninkr.		27,5			12,2				2,4		11,9
W-Duitsland	10,7	4,1	1,7	0,7	0,4	0,3	0,1	0,0	0,0	0,0	1,8
Zweden		-	10,6	3,5	3,7	2	0,3	0,5	0,0	-	-
<b>particuliere huur</b>											
Nederland	3,8	3,7	2,6	1,0	0,5	0,3	0,1	0,1	0,1	0,0	0,8
Frankrijk	14,0	5,0	3,7	2,9	2,1	1,0	0,8	0,2	0,3	0,1	3,9
Ver.Koninkr.		16,7			6,4				7,5		3,7
W-Duitsland	5,5	2,0	0,9	0,3	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8
Zweden	-	7,2	1,6	0,5	1,3	0,9	0,5	0,2	0,0	-	-

**Tabel 7.7 Verdeling van de hypotheekuitgaven voor alle eigenaar-bewoners en het effect van subsidiëring en fiscale behandeling naar inkomensdeciël in een viertal Westeuropese landen, diverse jaren, Nederlandse guldens per maand**

		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	totaal
<b>hypotheekuitgaven zonder objectsubsidie</b>												
België	1988	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.
Frankrijk	1988	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.
Nederland	1989	206	194	252	373	453	530	583	664	787	1027	614
Zweden	1991	211	275	381	460	676	836	1100	1227	1392	1639	1076
<b>objectsubsidie</b>												
België	1988	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.
Frankrijk	1988	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.
Nederland	1989	8	3	13	23	42	50	50	46	43	22	34
Zweden	1991	5	9	17	17	35	58	77	107	106	91	73
<b>hypotheekuitgaven na objectsubsidie</b>												
België	1988	48	70	118	177	258	306	398	419	435	516	301
Frankrijk	1988	40	73	152	196	300	369	461	562	581	736	390
Nederland	1989	198	191	239	350	411	479	533	617	745	1005	580
Zweden	1991	205	265	364	443	641	778	1023	1120	1286	1549	1003
<b>subjectsubsidies</b>												
België	1988	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Frankrijk	1988	5	13	26	36	61	59	52	34	12	2	29
Nederland	1989	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Zweden	1991	147	93	19	21	42	55	32	13	4	2	28
<b>hypotheekuitgaven na object- en subjectsubsidie</b>												
België	1988	48	70	118	177	258	306	398	419	435	516	301
Frankrijk	1988	35	60	126	160	239	310	409	528	569	734	361
Nederland	1989	198	191	239	350	411	479	533	617	745	1005	580
Zweden	1991	58	172	344	423	600	724	991	1108	1282	1547	975
<b>fiscaal effect</b>												
Nederland	1989	-5	-12	5	35	55	79	99	134	186	318	129
Zweden	1991	22	43	73	99	157	219	305	349	408	466	296
<b>hypotheekuitgaven na object- en subjectsubsidie en fiscaal effect</b>												
Nederland	1989	203	202	234	315	356	401	435	483	558	688	451
Zweden	1991	37	129	271	324	443	504	685	758	874	1080	679

**Tabel 7.8 Verdeling van de hypotheekuitgaven voor eigenaar-bewoners met hypotheek en het effect van subsidiëring en fiscale behandeling naar inkomensdecil in een viertal Westeuropese landen, diverse jaren, Nederlandse gulden per maand**

		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	totaal
<b>hypotheekuitgaven zonder objectsubsidie</b>												
België	1988	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.
Frankrijk	1988	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.
Nederland	1989	584	543	483	546	568	632	680	757	867	1163	788
Ver.Kon.	1988		n.b.			n.b.				n.b.		n.b.
<b>objectsubsidie</b>												
België	1988	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.
Frankrijk	1988	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.
Nederland	1989	20	9	26	34	53	59	58	52	47	24	44
Ver.Kon.	1988		n.b.			n.b.				n.b.		n.b.
<b>hypotheekuitgaven na objectsubsidie</b>												
België	1988	500	495	462	516	527	548	597	661	667	796	624
Frankrijk	1988	428	467	528	585	658	692	771	828	876	1117	809
Nederland	1989	565	534	457	512	515	572	622	705	820	1139	744
Ver.Kon.	1988		n.b.			n.b.				n.b.		n.b.
<b>subjectsubsidies</b>												
België	1988	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Frankrijk	1988	54	83	89	108	134	111	87	41	18	3	61
Nederland	1989	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Ver.Kon.	1988		n.b.			n.b.				n.b.		n.b.
<b>hypotheekuitgaven na object- en subjectsubsidie</b>												
België	1988	500	495	462	516	527	548	597	661	667	796	624
Frankrijk	1988	374	384	439	477	524	581	684	787	858	1114	748
Nederland	1989	565	534	457	512	515	572	622	705	820	1139	744
Ver.Kon.	1988		n.b.			n.b.				n.b.		n.b.
<b>fiscaal effect</b>												
Nederland	1989	16	10	33	69	80	104	125	162	213	375	179
Ver.Kon.	1988		n.b.			n.b.				n.b.		n.b.
<b>hypotheekuitgaven na object- en subjectsubsidie en fiscaal effect</b>												
Nederland	1989	548	523	424	443	435	468	498	543	607	764	565
Ver.Kon.	1988		327			512				796		631

**Tabel 7.9** Verdeling rond het gemiddelde (concentratiegetallen) van de hypotheekuitgaven voor alle eigenaar-bewoners en het effect van subsidiëring en fiscale behandeling naar inkomensdeciel in een viertal Westeuropese landen, diverse jaren

		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	totaal
<b>hypotheekuitgaven zonder objectsubsidie</b>												
België	1988	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.
Frankrijk	1988	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.
Nederland	1989	34	32	41	61	74	86	95	108	128	167	100
Zweden	1991	20	26	35	43	63	78	102	114	129	152	100
<b>objectsubsidie</b>												
België	1988	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.
Frankrijk	1988	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.
Nederland	1989	24	9	38	68	124	147	147	135	126	65	100
Zweden	1991	7	13	23	23	48	79	106	147	146	125	100
<b>hypotheekuitgaven na objectsubsidie</b>												
België	1988	16	23	39	59	86	102	132	139	145	171	100
Frankrijk	1988	10	19	39	50	77	95	118	144	149	189	100
Nederland	1989	34	33	41	60	71	83	92	106	128	173	100
Zweden	1991	20	26	36	44	64	78	102	112	128	154	100
<b>subjectsubsidies</b>												
België	1988	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Frankrijk	1988	17	45	90	124	210	203	179	117	41	7	100
Nederland	1989	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Zweden	1991	519	329	69	73	147	194	113	45	15	7	100
<b>hypotheekuitgaven na object- en subjectsubsidie</b>												
België	1988	16	23	39	59	86	102	132	139	145	171	100
Frankrijk	1988	10	17	35	44	66	86	113	146	158	203	100
Nederland	1989	34	33	41	60	71	83	92	106	128	173	100
Zweden	1991	6	18	35	43	62	74	102	114	131	159	100
<b>fiscaal effect</b>												
Nederland	1989	-4	-9	4	27	43	61	77	104	144	247	100
Zweden	1991	7	14	25	33	53	74	103	118	138	157	100
<b>hypotheekuitgaven na object- en subjectsubsidie en fiscaal effect</b>												
Nederland	1989	45	45	52	70	79	89	96	107	124	153	100
Zweden	1991	5	19	40	48	65	74	101	112	129	159	100

**Tabel 7.10 Verdeling rond het gemiddelde (concentratiegetallen) van de hypotheekuitgaven voor eigenaar-bewoners met hypotheek en het effect van subsidiëring en fiscale behandeling naar inkomensdeciël in een vijftal Westeuropese landen, diverse jaren**

		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	totaal
<b>hypotheekuitgaven zonder objectsubsidie</b>												
België	1988	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.
Frankrijk	1988	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.
Nederland	1989	74	69	61	69	72	80	86	96	110	148	100
Ver.Konink.	1988	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.
<b>objectsubsidie</b>												
België	1988	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.
Frankrijk	1988	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.
Nederland	1989	45	20	59	77	120	134	132	118	107	55	100
Ver.Konink.	1988	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.
<b>hypotheekuitgaven na objectsubsidie</b>												
België	1988	80	79	74	83	84	88	96	106	107	128	100
Frankrijk	1988	53	58	65	72	81	86	95	102	108	138	100
Nederland	1989	76	72	61	69	69	76	82	94	109	155	100
Ver.Konink.	1988	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.
<b>subjectsubsidies</b>												
België	1988	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Frankrijk	1988	89	136	146	177	220	182	143	67	30	5	100
Nederland	1989	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Ver.Konink.	1988	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.
<b>hypotheekuitgaven na object- en subjectsubsidie</b>												
België	1988	80	79	74	83	84	88	96	106	107	128	100
Frankrijk	1988	50	51	59	64	70	78	91	105	115	149	100
Nederland	1989	76	72	61	69	69	77	84	95	110	153	100
Ver.Konink.	1988	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.
<b>fiscaal effect</b>												
Nederland	1989	9	6	18	38	45	58	70	91	119	209	100
Ver.Konink.	1988	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.
<b>hypotheekuitgaven na object- en subjectsubsidie en fiscaal effect</b>												
Nederland	1989	97	93	75	78	77	83	88	96	107	135	100
Ver.Konink.	1988	0	52	0	0	81	0	0	0	126	0	100

**Tabel 7.11 Verdeling en opbouw van de hypotheekquotes voor eigenaar bewoners in vier Westeuropese landen, diverse jaren, in procenten**

		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	totaal
<b>ALLE EIGENAAR-BEWONERS</b>												
<b>hypotheekuitgaven na objectsubsidie</b>												
België	1988	4,7	4,7	6,3	7,8	9,8	10,0	11,3	10,5	9,3	8,0	9,0
Frankrijk	1988	4,5	5,0	8,1	8,6	10,9	11,5	12,3	12,7	10,5	8,3	8,3
Nederland	1989	19,7	12,7	13,0	16,0	16,1	16,5	15,9	15,9	16,1	14,5	15,5
<b>subject subsidies</b>												
België	1988	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Frankrijk	1988	0,6	0,9	1,4	1,6	2,2	1,8	1,4	0,8	0,2	0,0	0,6
Nederland	1989	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>hypotheekuitgaven na object- en subjectsubsidie</b>												
België	1988	4,7	4,7	6,3	7,8	9,8	10,0	11,3	10,5	9,3	8,0	9,0
Frankrijk	1988	4,0	4,1	6,7	7,0	8,7	9,6	10,9	11,9	10,3	8,3	7,7
Nederland	1989	19,7	12,7	13,0	16,0	16,1	16,5	15,9	15,9	16,1	14,5	15,5
<b>hypotheekuitgaven na object- en subjectsubsidie en fiscaal effect</b>												
Nederland	1989	20,2	13,5	12,8	14,4	14,0	13,8	13,0	12,4	12,1	9,9	12,0
<b>HYPOTHEEKHOUDERS</b>												
<b>hypotheekuitgaven na objectsubsidie</b>												
Nederland	1989	60,3	36,1	24,7	23,3	20,2	19,6	18,6	18,1	17,8	16,5	18,4
<b>hypotheekuitgaven na objectsubsidie en fiscaal effect</b>												
Nederland	1989	58,6	35,4	23,0	20,2	17,1	16,1	14,9	14,0	13,1	11,1	14,0
Ver.Konink.	1988		11,5			13,0				14,7		13,9

**Tabel 7.12 Verdeling rond het gemiddelde (concentratiegetallen) van de hypotheekquotes voor eigenaar bewoners in een viertal Westeuropese landen, diverse jaren**

		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	totaal
<b>ALLE EIGENAAR-BEWONERS</b>												
<b>hypotheekuitgaven na object- en subjectsubsidie</b>												
België	1988	52	52	70	87	109	111	126	117	103	89	100
Frankrijk	1988	52	53	87	91	113	125	142	155	134	108	100
Nederland	1989	128	82	84	103	104	107	103	103	104	94	100
<b>HYPOTHEEKHOUDERS</b>												
<b>hypotheekuitgaven na object- en subjectsubsidies en fiscaal effect</b>												
Nederland	1989	419	253	164	144	122	115	107	100	94	79	100
Ver.Konink.	1988		83			94				106		100

---

De op de volgende pagina's vermelde uitgaven van de Delftse Universitaire Pers  
zijn verkrijgbaar via de erkende boekhandel of rechtstreeks bij:

Delftse Universitaire Pers  
Stevinweg 1  
2628 CN Delft  
Tel.: (015) 783254



---

## REEDS VERSCHENEN UITGAVEN IN DE SERIE VOLKSHUISVESTINGSBELEID EN BOUWMARKT

1. S.A.A. Backx, *Analyse van de ontwikkeling van het aandeel woningen in meergezinshuizen*, 1988
2. I.L. Ooms en O.A. Papa, *De lange-termijnontwikkeling van de individuele huursubsidie*, 1989
3. P.J. Boelhouwer, *De individuele huursubsidie en de lokale woningtoewijzing*, 1989
4. P.J. Boelhouwer, *De individuele huursubsidie en het woningmarktgedrag van huishoudens*, 1989
5. J.B.S. Conijn, *De markt voor duurdere huurwoningen*, 1989
6. J.B.S. Conijn, *De vrije-sectorwoningen; een historische en ruimtelijke analyse*, 1989
7. P.J. Boelhouwer en H.M.H. van der Heijden, *Vrije-sectorwoningbouw; consequenties voor de ruimtelijke ordening, de volkshuisvesting en de bouwnijverheid*, 1989
8. S.A.A. Backx en J.B.S. Conijn, *Het onttrekken van woningen aan de voorraad*, 1990
9. J.M. Kersloot en P.G.G. Moors, *Gevolgen van discontinuïteit in de bouw*, 1990
10. P.J. Boelhouwer, *Het beroep op individuele huursubsidie per woningmarktgebied*, 1990
11. O.A. Papa, *De commerciële huursector in de jaren negentig*, 1990
12. P.G.G. Moors, *Duurzaam bouwen en verschuivingen in de toepassing van bouwproducten*, 1991
13. J.B.S. Conijn, H.C.C.H. Coolen en I.L. Ooms, *De raming van de woningbehoefte nader bezien*, 1991

14. J. Kullberg, *Stille strijd tegen de scheefheid, op zoek naar strategieën voor lage-inkomensgroepen om de woonlasten te verlichten*, 1991
15. P.J. Boelhouwer, *Huren in Alkmaar betaalbaar?, De woonuitgaven in een voormalige groeikern*, 1992
16. A.J. Menkveld, *Internationale vergelijking van de woonuitgaven, een macro-analyse*, 1992
17. J.M. Kersloot, *Prefabricage en samenwerking tussen bouwbedrijven en de toeleveringsindustrie*, 1992
18. M.E.A. Haffner, *Eigen woning in de EG: fiscale en overige financiële instrumenten*, 1992
19. P.J. Boelhouwer, R.A. van den Broeke, H. Priemus, A. Straub en H.L. Swets, *Evaluatie kopkostensubsidiëring sociale huurwoningen 1986-1990*, 1992
20. A.J. Menkveld, *Internationale vergelijking van de woonuitgaven, een micro-analyse*, 1993

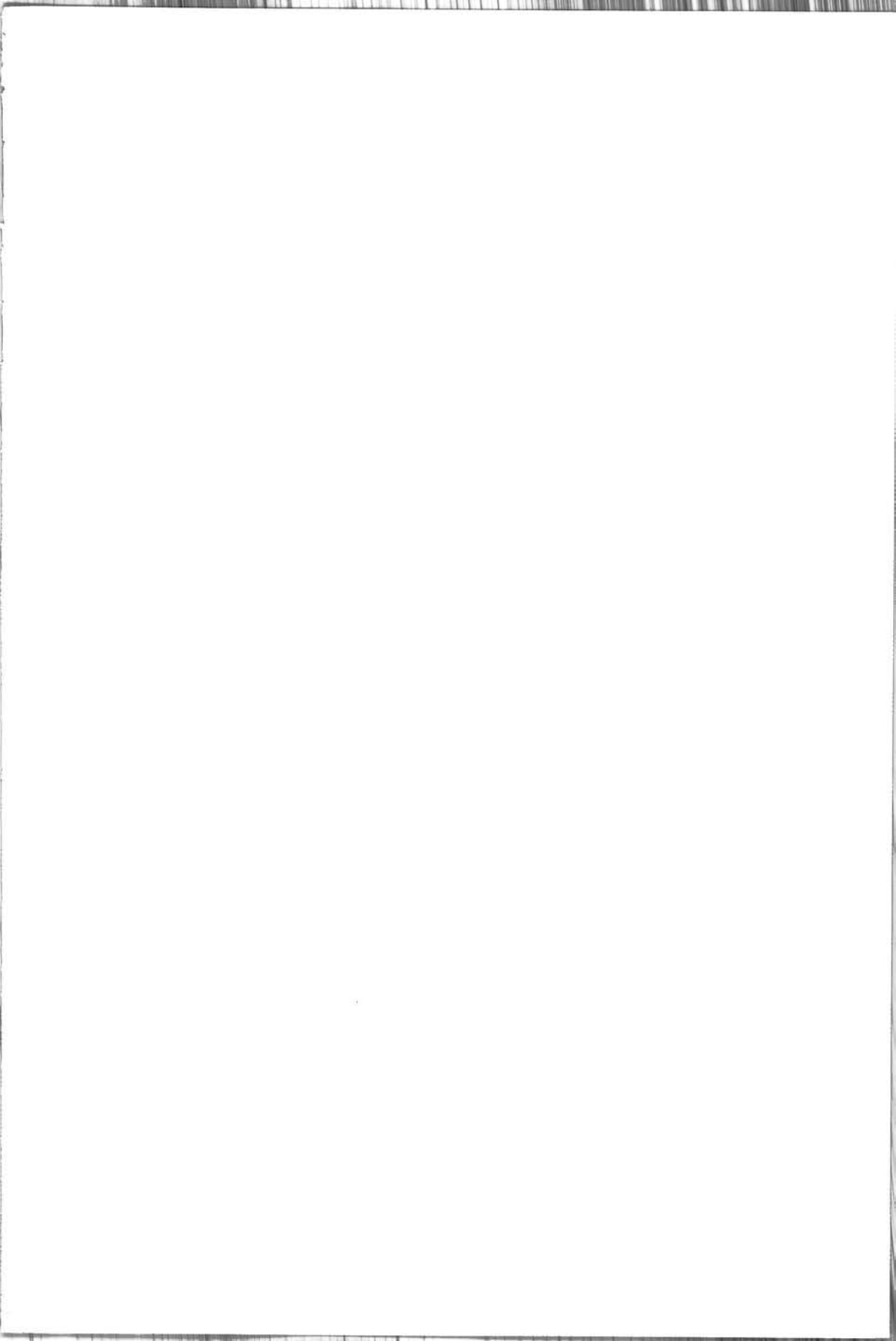
---

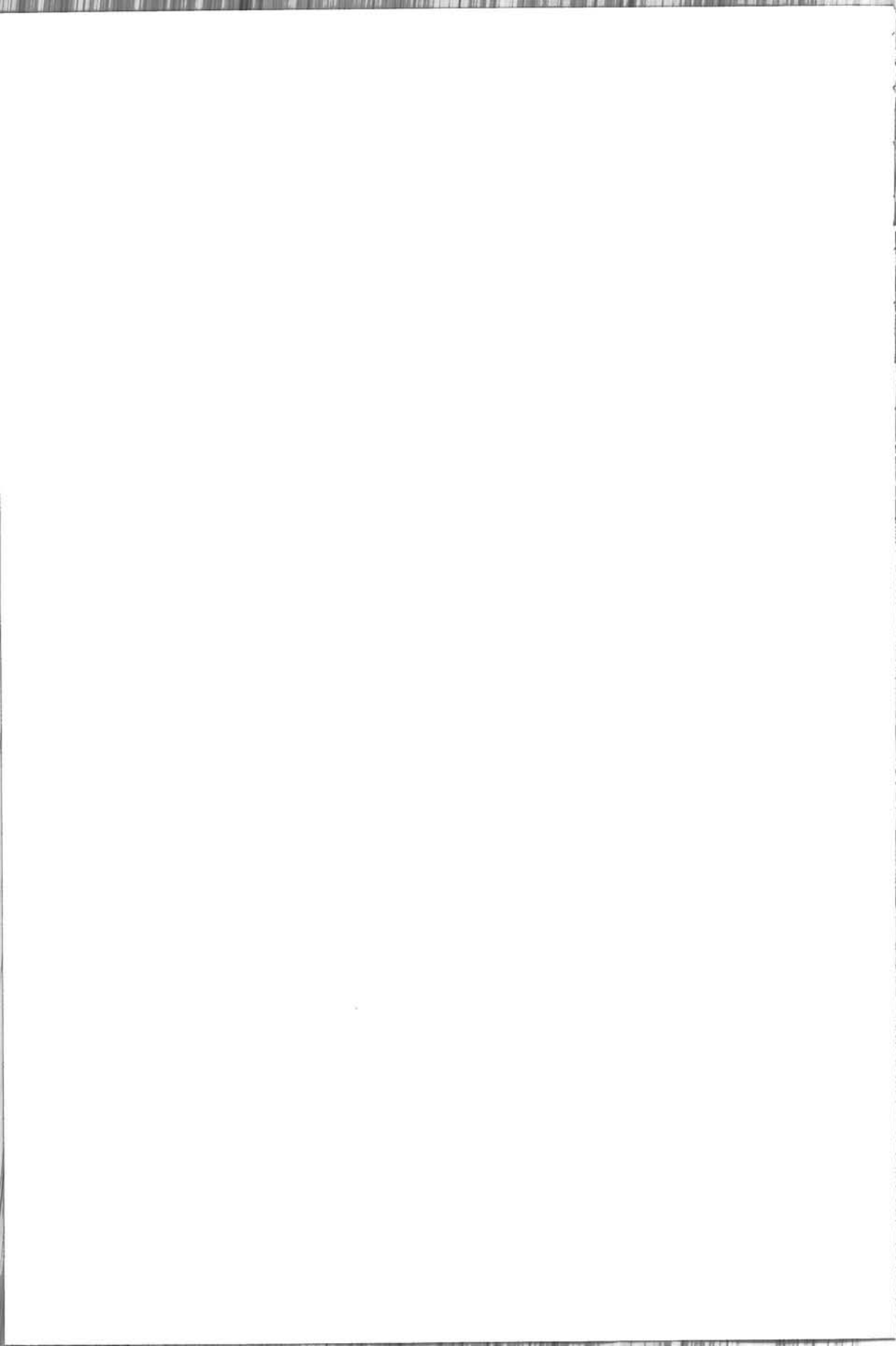
## REEDS VERSCHENEN UITGAVEN IN DE SERIE WERKDOCUMENTEN

- 88-01 J.B.S. Conijn en A. Plaat, *Een alternatief huur- en subsidiestelsel*, 1988
- 89-01 J.B.S. Conijn, I.L. Ooms en A. Plaat, *De ontwikkeling van de woonuitgaven in de huursector, 1986-2000*, 1989
- 89-04 S.A.A. Backx, *Onderhouds- en verbeteringswerkzaamheden; een overzicht van aantallen, uitgaven en verklarende factoren*, 1989
- 90-08 J. Kullberg, *Goedkope nieuwbouw voor lage inkomens?*, 1990
- 90-10 J.B.S. Conijn en O.A. Papa, *Besluit woninggebonden subsidies; contra-expertise van de simulatiemodellen*, 1990
- 91-14 J.B.S. Conijn, *De gegunde vrije-sectorwoningen 1988-1990*, 1991
- 91-23 P.J. Boelhouwer, *Rentevoordelen door vervroegde aflossing van rijksleningen in de sociale huursector; omvang - aard -aanwending*, 1991
- 92-13 B.L.M. van de Ven, *De notaris op de markt van koopwoningen*, 1992
- 92-16 J.B.S. Conijn, *Het weglekeffect door huurverhoging*, 1992
- 93-01 M. de Jong, *Veranderende verhoudingen in de Rotterdamse huisvesting*, 1992
- 93-02 H.M.H. van der Heijden, *Meerwerk bij de bouw van premiekoop A-woningen*, 1993
- 93-03 H.M.H. van der Heijden en J.M. Kersloot, *Signaleringsstelsel nieuwbouw koopwoningen*, 1993
- 93-06 H.M.H. van der Heijden en H.M. Kruijthoff, *Signaleringsstelsel sociale koopsector*, 1993
- 93-09 J.M. Kersloot en A.A.A. Mariën, *De Amsterdamse woningbehoefte volgens het woningbehoefteonderzoek 1989/1990*, 1993
- 93-12 J.M. Kersloot, *Woongedrag van draagkrachtige senioren*, 1993

93-19 P.J. Boelhouwer en P. de Vries, *De woonuitgaven van huurders in vijf  
groeikernen*, 1993

94-02 J.B.S. Conijn, *De verzwegen problemen van de bruterij*, 1994.





2120 095



ONDERZOEKSINSTITUUT OTB  
TECHNISCHE UNIVERSITEIT DELFT