

1480492/
B 11720624

TPB 40

ONDERZOEKSPROJEKT WOONLASTEN EN WOONLASTENBELEID

otb ONDERZOEKSPROJEKT VOOR
TECHNISCHE BESTUURSKUNDE
BIBLIOTHEEK
Thijsseweg 11 2629 JA Delft

**DE HOOGTE EN DE VERDELING VAN
DE INDIVIDUELE WOONUITGAVEN,
1981 - 2000; DE HUURSECTOR**

**working paper 23
januari 1987**

**drs J.B.S. Conijn
P.F.H. van Deudekom
drs I.L. Ooms**



Onderzoeksinstituut voor
Technische Bestuurskunde
Thijsseweg 11
2629 JA Delft



Delftse Universitaire Pers
Stevinweg 1
2628 CN Delft
tel. 015-783254

8366
284
5

Bibliotheek TU Delft/Ge



C 1720624

ONDERZOEKSPROJEKT WOONLASTEN EN WOONLASTENBELEID

DE HOOGTE EN DE VERDELING VAN
DE INDIVIDUELE WOONUITGAVEN
1981 - 2000; DE HUURSECTOR

werkdag paper 23
januari 1987

dr. J.B.S. Conijn
P.F.H. van Deudekom
dr. I.L. Ooms

CIP-GEGEVENS KONINKLIJKE BIBLIOTHEEK, DEN HAAG

Conijn, J.B.S.

De hoogte en de verdeling van de individuele woonuitgaven,
1981-2000; de huursector/J.B.S. Conijn, P.F.H. van Deudekom, I.L. Ooms.
Delft: Delftse Universitaire Pers. - III - (Working Paper/Technische
Hogeschool Delft, Afdeling der Bouwkunde; 23)
Onderzoeksproject woonlasten en woonlastenbeleid -
Uitgave van Onderzoeksinstituut voor Technische
Bestuurskunde , TU Delft.

Met lit. opg.
ISBN 90-6275-290-X
SISO 397.65 UDC 351.778.541"313"
Trefw.: woonlasten; huursector; toekomst.

Copyright 1987 by J.B.S. Conijn, P.F.H. van Deudekom and I.L. Ooms.

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.

0. VOORWOORD

| | |
|--|-----------|
| 1. INLEIDING | 1 |
| 1.1. Algemeen | 1 |
| 1.2. Het Heroverwegingsrapport | 1 |
| 1.3. Literatuuroverzicht | 2 |
| | |
| 2. DE ONDERZOEKSOPZET | 3 |
| 2.1. Inleiding | 3 |
| 2.2. De hoogte van de individuele woonuitgaven | 3 |
| 2.3. Het model voor de verdeling van de individuele woonuitgaven | 4 |
| 2.4. Het basisscenario volgens het Heroverwegingsrapport | 8 |
| | |
| 3. DE PROGNOSE VAN HUISHOUDENS EN INKOMENS | 11 |
| 3.1. Inleiding | 11 |
| 3.2. De huishoudensprognose | 11 |
| 3.3. De prognose van de inkomens | 15 |
| | |
| 4. DE PROGNOSES VAN DE WONINGVOORRAAD | 21 |
| 4.1. Inleiding | 21 |
| 4.2. De situatie in 1981 | 22 |
| 4.3. De veronderstellingen over de verandering in de huur- woningvoorraad | 25 |
| 4.4. De resultaten van de prognose | 29 |
| | |
| 5. DE HOOGTE VAN DE INDIVIDUELE WOONUITGAVEN | 35 |
| 5.1. Inleiding | 35 |
| 5.2. De macro-woonquote | 36 |
| | |
| 6. DE VERDELING VAN DE INDIVIDUELE WOONUITGAVEN | 39 |
| 6.1. Inleiding | 39 |
| 6.2. Alle huurders te zamen | 40 |
| 6.3. De ontvangers van individuele huursubsidie | 42 |
| | |
| 7. SAMENVATTING EN CONCLUSIES | 45 |
| | |
| LITERATUURLIJST | 47 |
| | |
| BIJLAGE: DE KOPPELINGSPROCEDURE | 49 |

A. VOORWOORD

| | |
|-------------------------------|---|
| 1.1. Algemeen | 1 |
| 1.2. Het demografisch rapport | 1 |
| 1.3. Literatuurverwijzingen | 2 |

| | |
|--|---|
| 2. DE ONDERZOEKSMETHODEN | 3 |
| 2.1. Inleiding | 3 |
| 2.2. De hoogte van de individuele woonuitgaven | 3 |
| 2.3. Het model voor de verdeling van de individuele woonuitgaven | 4 |
| 2.4. Het statistische volgen van het demografisch rapport | 4 |

| | |
|--|----|
| 3. DE PROGNOSE VAN RIJSHOUDENS EN INKOMENS | 11 |
| 3.1. Inleiding | 11 |
| 3.2. De rijkdomsprognoze | 11 |
| 3.3. De prognose van de inkomens | 12 |

| | |
|---|----|
| 4. DE PROGNOSE VAN DE WONINGVOORRAAD | 21 |
| 4.1. Inleiding | 21 |
| 4.2. De situatie in 1981 | 22 |
| 4.3. De veronderstellingen over de verandering in de jaarwoningvoorraad | 23 |
| 4.4. De resultaten van de prognose | 23 |

| | |
|--|----|
| 5. DE HOOGTE VAN DE INDIVIDUELE WOONUITGAVEN | 31 |
| 5.1. Inleiding | 31 |
| 5.2. De marktwoningvoorraad | 36 |

| | |
|---|----|
| 6. DE VERDELING VAN DE INDIVIDUELE WOONUITGAVEN | 39 |
| 6.1. Inleiding | 39 |
| 6.2. Alle huizen tezamen | 40 |
| 6.3. De verdeling van individuele huishoudens | 42 |

| | |
|-------------------------------|----|
| 7. ZAMENVATTING EN CONCLUSIES | 53 |
|-------------------------------|----|

| | |
|-----------------|----|
| LITERATUURLIJST | 59 |
|-----------------|----|

| | |
|---------------------------------|----|
| BILAGIE: DE KOPPELINGSPROCEDURE | 63 |
|---------------------------------|----|

0. VOORWOORD

Deze publicatie verschijnt in een reeks van "Working papers", gemaakt in het kader van het onderzoeksproject "Woonlasten en woonlastenbeleid". Dit project wordt uitgevoerd door een onderzoeksgroep van het Onderzoeksinstituut voor Technische Bestuurskunde van de Technische Universiteit Delft, bestaande uit: C.A. Adriaansens, J.B.S. Conijn, P. Groetelaers, F. Neuerburg, H. Priemus en H. Westra. Als projectmedewerkers zijn ingeschakeld: P.F.H. van Deudekom, H.M.H. van der Heijden en I.L. Ooms.

Bij het onderzoeksproject is een begeleidingscommissie van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer betrokken. Voorts heeft het Ministerie financieel bijgedragen in de werkzaamheden voor dit working paper. In de begeleidingcommissie hadden van de zijde van het Ministerie onder meer zitting drs J. Verhoef (voorzitter), drs N. Boxhoorn (secretaris), drs H. Brinkers en ir H. Gordijn.

De typwerkzaamheden en de vormgeving zijn verricht door J. Koopman-Schuurs en H. Ruigrok.

Deze publicatie versijnt in een reeks van "Wetgeving gecompileerd" versijnt in het
 kader van het onderzoeksproject "Wetgeving gecompileerd". Dit project
 wordt uitgevoerd door een consortium van het Instituut voor
 Technische Bestuurskunde van de Technische Universiteit Delft, onder leiding
 van de heer J. A. A. van der Heijden, P. Groenewegen, F. van der Wal, J. A. A. van der
 Heijden, H. M. van der Heijden en J. A. A. van der Heijden.
 Het onderzoek is een gezamenlijk project van het Ministerie van
 Volksverlating, Ministerie van Bestuur en Middelen, Ministerie van
 Wetgeving, Ministerie van Financiën en de werkzaamheden van de werkgroep
 van de Ministerie van Bestuur en Middelen. De leden van de werkgroep zijn
 de heer J. A. A. van der Heijden, de heer J. A. A. van der Heijden, de heer
 J. A. A. van der Heijden en de heer J. A. A. van der Heijden.
 De verantwoordelijkheid voor de inhoud van deze publicatie beruht op de
 auteurs en is te vinden bij de uitgeverij.

1. INLEIDING

1.1. Algemeen

De afgelopen jaren is er sprake geweest van een woonlastenproblematiek. Relatief sterk stijgende huren, tot voor kort een hoge rentevoet, stagnerende inkomensontwikkeling en bezuinigingen op woonsubsidies door het Rijk hebben ertoe geleid dat de individuele woonuitgaven sterk zijn toegenomen. De mate waarin de woonuitgaven zijn toegenomen wordt ondermeer via de woonlastensignalering gevolgd die gebaseerd is op het panel Wonen in Nederland ("Inkomensbeleid 1986", blz. 86 en verder). Naast een signalering van de ontwikkelingen in het recente verleden bestaat er ook behoefte aan de mogelijkheid om het verloop van de woonuitgaven in de toekomst te kunnen vooruitberekenen. De hoogte en de verdeling van de individuele woonuitgaven worden door zeer veel factoren beïnvloed. Door middel van een simulatiemodel is het mogelijk deze factoren in onderling verband te plaatsen en de invloed van elke factor op de hoogte en de verdeling van de individuele woonuitgaven vast te stellen.

Ten aanzien van de modelontwikkeling voor de individuele woonuitgaven wordt met dit rapport een tussentijds verslag gegeven van het onderzoek. De uitwerking van het model heeft nu nog in hoofdzaak betrekking op de huursector. Voorts is in dit rapport slechts 1 scenario doorgerekend, te weten het basisscenario uit het rapport "Heroverweging van het huur- en subsidiebeleid in de 90-er jaren". In het vervolg van het onderzoek zal het model ook voor de koopsector worden uitgewerkt. Bovendien zullen verschillende scenario's met beleidsalternatieven de gevolgen voor de hoogte en de verdeling van de woonuitgaven worden doorgerekend.

1.2. Het Heroverwegingsrapport

In het kader van de heroverwegingsoperaties is onlangs ook het huur- en subsidiebeleid in de jaren negentig onder de loep genomen. De kern van de taakopdracht van de werkgroep belast met de heroverweging luidde: "Het vigerende huur- en subsidiebeleid dient in dit heroverwegingsonderzoek te worden gezien in het licht van de doelstellingen van het volkshuisvestingsbeleid. Op basis hiervan dienen beleidsvarianten te worden ontwikkeld die vorm geven aan mogelijke opties voor een afnemende rijksbemoeienis met de volkshuisvesting op middellange termijn. De werkgroep heeft een basisscenario geformuleerd, waaraan ongewijzigd beleid ten grondslag ligt. Daarnaast zijn 6 beleidsvarianten uitgewerkt, waarmee op uiteenlopende wijze inhoud is gegeven aan een afnemende rijksbemoeienis. In het

Heroverwegingsrapport ligt de nadruk met name op de gevolgen van het basis-scenario en de 6 beleidsvarianten voor de omvang van de begroting van MVRM. De ontwikkeling van de woonuitgaven voor bewoners krijgt minder aandacht. De groei van de netto-woonuitgaven is alleen voor de huursector gekwantificeerd en de berekeningswijze is tamelijk globaal.

Het ontwikkelde simulatiemodel ter berekening van de hoogte en de verdeling van de individuele woonuitgaven heeft mede als doelstelling om in aansluiting op het Heroverwegingsrapport de financiële gevolgen voor de bewoners beter te kunnen bepalen. Zoals reeds aangegeven is de uitwerking van het model tot op heden beperkt gebleven tot de huursector en blijft de doorrekening van het model beperkt tot het basisscenario van het Heroverwegingsrapport.

1.3. Literatuuroverzicht

De laatste jaren is er zeer veel gepubliceerd over de hoogte en de ontwikkeling van de individuele woonuitgaven. Veel publicaties hebben betrekking op de ontwikkeling van de woonuitgaven in het verleden en zijn beschrijvend van aard. Over het algemeen bieden de recente publicaties geen onderbouwde vooruitberekening van de woonuitgaven. Er zijn een aantal uitzonderingen, waarvan een kort overzicht zal worden gegeven, te meer daar in dit onderzoek hierop wordt voortgebouwd.

Een vooruitberekening van de hoogte van de individuele woonuitgaven is het eerst uitgevoerd door het Centraal Planbureau in "De financiering van de volkshuisvesting in macro-economisch perspectief". Als maatstaf voor de hoogte van de individuele woonuitgaven is gekozen voor de consumptieve uitgaven voor woningdiensten volgens de Nationale Rekeningen van het CBS. Voor een aantal varianten, actueel in het kader van het toenmalige volkshuisvestingsbeleid, is het toekomstige verloop van de consumptieve uitgaven voor woningdiensten bepaald. Later is dezelfde benadering gevolgd door Van Fulpen in "Woonuitgaven 1980-2000; een analyse van mogelijke ontwikkelingen". Ook in ons onderzoek zijn de consumptieve uitgaven voor woningdiensten gehanteerd als maatstaf voor de hoogte van de individuele woonuitgaven. In het volgende hoofdstuk is uiteengezet op welke wijze deze uitgaven worden vooruitberekend.

Ten aanzien van een vooruitberekening van de verdeling van de individuele woonuitgaven is er slechts het onderzoek van het Economisch Instituut voor de Bouwnijverheid (EIB) "Aanzet tot een dynamisch woonuitgavenmodel". In het model van het EIB wordt de ontwikkeling van de woonuitgaven vooral gebaseerd op een vooruitberekening van de woningvoorraad naar een aantal kenmerken. In ons onderzoek vindt de vooruitberekening van de woningvoorraad op vergelijkbare wijze plaats. Een belangrijk verschil met het model van het EIB is dat er gebruik is gemaakt van een huishoudensprognose, ontleend aan het Primos-model (Heida en Gordijn, 1985), zodat bij de verdeling van de woonuitgaven rekening kan worden gehouden met een zich wijzigende omvang en samenstelling van de bevolking. In het volgende hoofdstuk wordt uiteengezet op welke wijze dit is gedaan.

2. DE ONDERZOEK SOPZET

2.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt in hoofdlijnen een beeld gegeven van de wijze waarop de hoogte en de verdeling van de individuele woonuitgaven zijn vooruitberekend. De hoogte van de individuele woonuitgaven is afzonderlijk van de verdeling berekend. De berekening van de hoogte van de individuele woonuitgaven heeft betrekking op zowel de koop- als de huursektor. In de volgende paragraaf is uiteengezet hoe dit is gedaan. Ten behoeve van de verdeling van de individuele woonuitgaven is een model ontwikkeld. Dit model wordt in paragraaf 2.3. beschreven. In de uitwerking van het model zijn belangrijke onderdelen beperkt gebleven tot de huursektor. Als gevolg hiervan heeft de vooruitberekening van de verdeling van de individuele woonuitgaven alleen betrekking op de huursektor. Tot slot wordt in paragraaf 2.4. weergegeven welke veronderstellingen bij de berekeningen zijn gemaakt. De veronderstellingen zijn ontleend aan het basisscenario van het rapport "Heroverweging van het huur- en subsidiebeleid in de 90-er jaren". Van de mogelijkheid om met het model ook andere scenario's door te rekenen, te denken valt hierbij aan de bezuinigingsvarianten uit het Heroverwegingsrapport, is nog geen gebruik gemaakt. Het basisscenario is toegepast zowel bij de berekening van de hoogte van de individuele woonuitgaven als bij de doorrekening van het model voor de verdeling van de individuele woonuitgaven. Op deze wijze is gewaarborgd dat de uitkomsten over de hoogte en die over de verdeling van de individuele uitgaven op elkaar aansluiten.

2.2. De hoogte van de individuele woonuitgaven

Zoals in het vorige hoofdstuk is gebleken, worden voor de hoogte van de individuele woonuitgaven als maatstaf veelal de consumptieve uitgaven voor woningdiensten volgens de Nationale Rekeningen van het CBS genomen. Deze consumptieve uitgaven voor woningdiensten maken deel uit van de binnenlandse consumptieve bestedingen van gezinshuishoudingen. Wanneer de consumptieve uitgaven voor woningdiensten worden gerelateerd aan de totale consumptieve bestedingen van de gezinshuishoudingen resulteert de macro-woonquote. Ook in dit onderzoek zal deze macro-woonquote worden gehanteerd als maatstaf voor de hoogte van de individuele woonuitgaven.

De consumptieve uitgaven voor woningdiensten worden door het CBS niet direct waargenomen, maar berekend. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de consumptieve uitgaven in de koopsector en die in de huursektor. In de huursektor zijn de consumptieve uitgaven gebaseerd op de huurprijs van de woningen.

Volumeveranderingen worden afgemeten aan veranderingen in de huurwoningen-voorraad, zoals nieuwbouw, verbeteringen en onttrekkingen van huurwoningen. Prijsveranderingen worden vastgesteld via de jaarlijkse Huurenquête van het CBS. In de koopsector wordt gerekend met de toegerekende huurwaarde voor de koopwoningen. De huurwaarde van koopwoningen kan worden omschreven als de huur die deze woningen als huurwoningen zouden kunnen opbrengen. De vergelijking tussen huur- en koopwoningen is voornamelijk gebaseerd op een onderzoek naar de verhoudingen tussen verkoopwaarden en getaxeerde huurwaarden van vergelijkbare huur- en koopwoningen. Volumeveranderingen worden wederom afgemeten aan veranderingen in de koopwoningenvoorraad. Prijsveranderingen worden in de koopsector door het CBS gelijk gesteld aan de trendmatige huurverandering.

In dit onderzoek is overeenkomstig de methodiek van het CBS een vooruitberekening gemaakt van de consumptieve uitgaven voor woningdiensten en de woonquote. De benodigde gegevens zijn grotendeels ontleend aan het basisscenario van het Heroverwegingsrapport. De huurstijging die gebruikt is voor de prijsveranderingen in de huursektor, is echter afkomstig van het model voor de verdeling van de individuele woonuitgaven. De aldus berekende consumptieve uitgaven voor woningdiensten komen niet overeen met hetgeen bewoners zelf voor het gebruik van de woning betalen. In de koopsector is er immers sprake van een toegerekende huurwaarde, die in het geheel niet overeen hoeft te komen met de woonuitgaven op kasbasis. In de huursektor blijft de individuele huursubsidie buiten beschouwing, omdat de consumptieve uitgaven voor woningdiensten gebaseerd zijn op de huurprijs van de woning. De consumptieve uitgaven voor woningdiensten zijn vooral een maatstaf voor de omvang en ontwikkeling van de woonconsumptie, en niet voor hetgeen bewoners voor de woonconsumptie betalen.

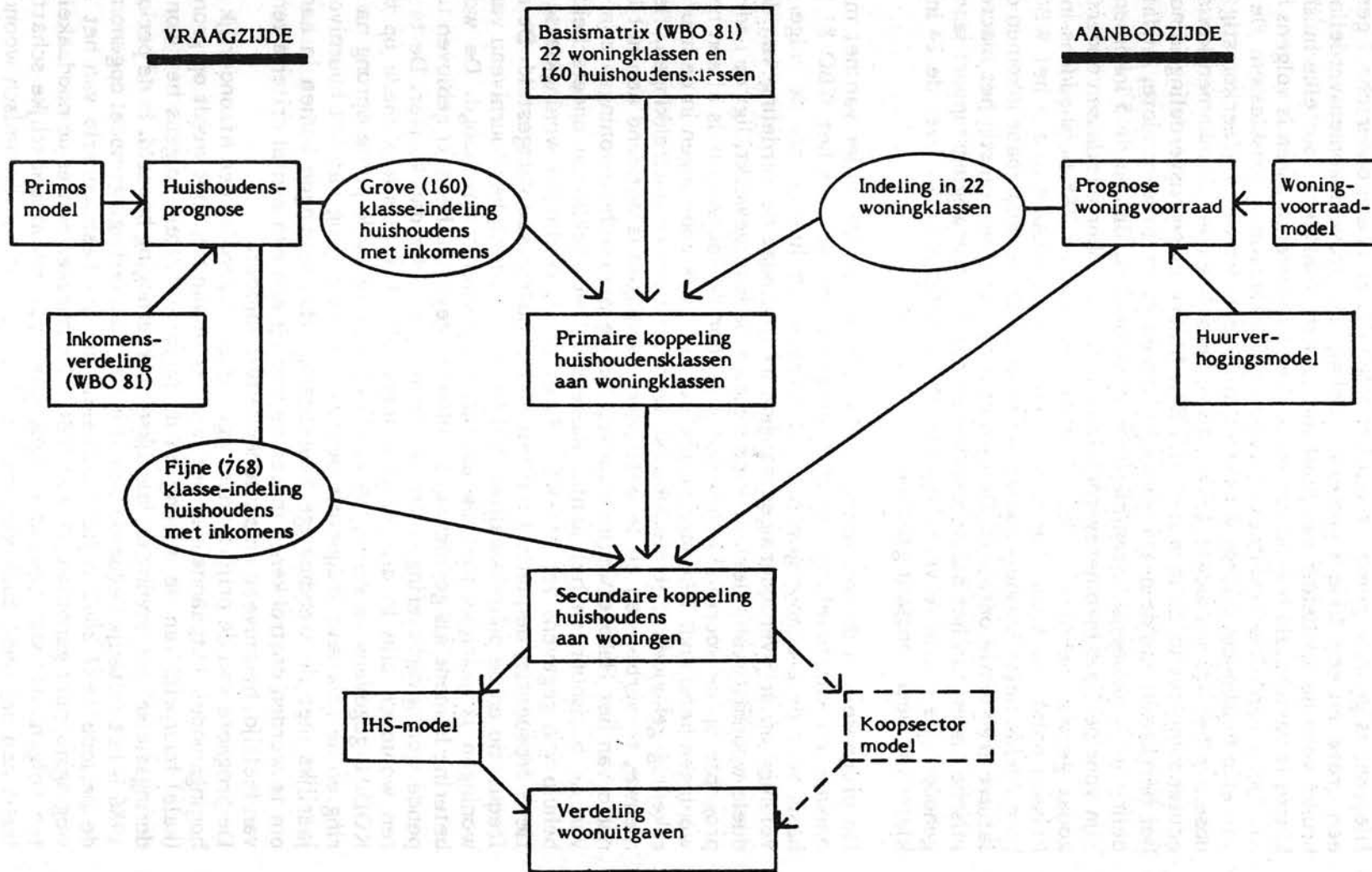
2.3. Het model voor de verdeling van de individuele woonuitgaven

Het bepalen van de toekomstige verdeling van de individuele woonuitgaven is aanmerkelijk gecompliceerder dan het berekenen van de hoogte van de totale woonuitgaven. Zoals in de voorafgaande paragraaf is uiteengezet, is de hoogte van de woonuitgaven in hoofdzaak afhankelijk van het volume en de prijs van de woningdiensten van de woningvoorraad. Bij de verdeling van de individuele woonuitgaven zijn behalve de woningvoorraad ook de samenstelling van de huishoudens, de inkomensverdeling en de woonruimteverdeling van belang. Het model dat is gemaakt om de verdeling van de individuele woonuitgaven te bepalen, berust op de volgende drie pijlers:

- een prognose van het aantal huishoudens waarbij aan de huishoudens een inkomen wordt toegekend, dit is de vraagzijde van het model;
- een prognose van de omvang en samenstelling van de woningvoorraad, dit is de aanbodzijde van het model;
- de koppeling van huishoudens aan woningen, waarna de netto woonuitgaven kunnen worden berekend.

In afb. 1 is een overzicht van het model weergegeven.

Afb. 1: Een schematische weergave van het model voor de verdeling van de individuele woonuitgaven



De huishoudensprognose is ontleend aan het herziene Primos-model. In dit model worden op grond van de leeftijd van het hoofd van het huishouden, de samenstelling en de grootte van het huishouden 32 huishoudensklassen onderscheiden. De omvang van elke huishoudensklasse is geraamd tot 2000. Vervolgens is ten behoeve van het woonuitgavenmodel aan de huishoudens een inkomen toegekend. Hiervoor is gebruik gemaakt van het WBO 81. Er is een onderscheid gemaakt in een grove en een fijne inkomensverdeling. De grove inkomensverdeling is gebruikt voor de koppeling van huishoudens aan woningen. Voor elke huishoudensklasse is vastgesteld hoe de verdeling over 5 inkomensklassen is volgens het WBO 81. Deze verdeling resulteert in 160 huishoudens-inkomensklassen. De omvang van elke huishoudensklasse verandert in de loop der tijd overeenkomstig de prognose van het Primos model. De relatieve verdeling over de inkomensklassen blijft echter constant in de loop der tijd. Een fijnere inkomensverdeling is nodig voor het berekenen van de netto woonuitgaven en de netto woonquote, omdat een indeling in 5 inkomensklassen hiervoor te globaal is. Binnen de 5 inkomensklassen zijn voor de fijne inkomensverdeling in totaal 24 inkomensklassen onderscheiden, zodat gecombineerd met de 32 huishoudensklassen 768 huishoudens-inkomensklassen ontstaan. Voor elke huishoudens-inkomensklasse is aan het WBO 81 het gemiddelde netto huishoudinkomen, het gemiddelde belastbaar inkomen en de relatieve frequentie ontleend. De inkomens zijn overeenkomstig het macro-economische kader van het basisscenario van het Heroverwegingsrapport jaarlijks opgehoogd. De relatieve verdeling van de huishoudenklassen over de 24 inkomensklassen is weer constant gehouden.

De prognose van de woningvoorraad vormt de tweede pijler van het model. De omvang en samenstelling van de woningvoorraad volgens het WBO 81 heeft de basis voor de prognose gevormd. Vervolgens zijn hierop voor de volgende jaren volume- en prijsveranderingen aangebracht. Omdat de verdeling van de individuele woonuitgaven alleen voor de huursector is uitgewerkt, ligt de nadruk bij de prognose op de voorraad huurwoningen. Voor de koopsector is alleen het aantal woningen berekend. Ten aanzien van de volumeveranderingen in de huursector is rekening gehouden met nieuwbouw, verbeteringen en onttrekkingen. Het aantal nieuwe, te verbeteren en te onttrekken woningen is ontleend aan het basisscenario van het Heroverwegingsrapport. Bij de nieuwe huurwoningen zijn op grond van de basishuur en het aantal kamers 16 woningklassen onderscheiden. Met behulp van gegevens van het WBO 81 en het CBS zijn per woningklasse de relatieve frequentie, de puntenkwaliteit en het huurniveau vastgesteld. De relatieve frequentie en de puntenkwaliteit blijven onveranderd; het huurniveau van nieuwe woningen is jaarlijks met de aanvangshuurstijging opgehoogd. De woningverbetering is mede als gevolg van onvolledige gegevens beperkt gebleven tot ingrijpende woningverbeteringen van huurwoningen ouder dan 40 jaar. De te verbeteren woningen zijn in drie klassen ingedeeld. Per klasse is mede op basis van KODAL-gegevens de verhoging van het huurniveau, de puntensprong na verbetering en de relatieve frequentie bepaald. De verhoging van het huurniveau stijgt jaarlijks met de trendmatige huurverhoging. Huurwoningen komen in aanmerking om te worden onttrokken wanneer de woning aan een aantal criteria ten aanzien van leeftijd, huurniveau en puntenkwaliteit voldoet.

De prognose van de prijsveranderingen is gebaseerd op een afzonderlijk huurverhogingsmodel. Uitgaande van het huurbeleid van het Rijk wordt op grond van de (kale) huurprijs van de woning en de puntenkwaliteit volgens het woningwaarderingssstelsel per woning de jaarlijkse huurverhoging bepaald. In de periode 1982-1986 is het feitelijk gevoerde beleid in het huurverhogingsmodel opgenomen; voor de periode 1987-2000 is het huurbeleid uit het basisscenario van het Heroverwegingsrapport genomen. Op het WBO 81 ontbreken echter de noodzakelijke punten volgens het woningwaarderingssstelsel. Via een afzonderlijke schatting, ontleend aan het onderzoek van het EIB "Aanzet tot een dynamisch woonuitgaven-

model", is hierin voorzien. Deze schatting van de puntenkwaliteit is gebaseerd op het oude woningwaarderingssstelsel dat tot 1986 heeft gegolden. Vanaf 1986 zijn de punten aangepast teneinde rekening te kunnen houden met de invloed van het nieuwe woningwaarderingssstelsel.

De volgende pijler van het model betreft de koppeling van huishoudens aan woningen. In feite vormt de huishoudensprognose, waarbij huishoudens bepaalde kenmerken hebben, de vraagzijde van het model en de woningvoorraadprognose met bepaalde woningkenmerken de aanbodzijde. Via de koppeling worden vraag en aanbod bij elkaar gebracht, waarbij via de veronderstellingen in het basisscenario van het Heroverwegingsrapport gewaarborgd is, dat qua aantallen de huishoudens en de woningen op elkaar zijn afgestemd. Bij de koppeling is verondersteld dat de kenmerken van een huishouden bepalend zijn voor de keuze van het soort woningen dat het huishouden bewoont. Via de huishoudensprognose zijn leeftijd van het hoofd van het huishouden, omvang en samenstelling van het huishouden, en het via het WBO 81 toegevoegde inkomen de beschikbare kenmerken. De woningvoorraad is onderscheiden naar koop- en huurwoningen. De huurwoningen zijn bovendien op grond van het huurniveau en het aantal kamers van de woning in 20 klassen ingedeeld. De puntenkwaliteit is niet als afzonderlijk indelingskenmerk van het aanbod van woningen onderscheiden, omdat de woningkwaliteit ten behoeve van de koppeling in voldoende mate in het huurniveau en het aantal kamers tot uiting komt. Daarnaast bestaat de mogelijkheid dat een huishouden niet in een woning woont, maar in een bewoonde andere ruimte (BAR) of inwonend is. Deze laatste huisvestingssituaties zijn het saldo van het aantal huishoudens en het aantal woningen. Aldus ontstaan er in totaal 22 huisvestingssituaties. Bij de primaire koppeling zijn de 160 huishoudens-inkomensklassen, die via de grove inkomensverdeling zijn gemaakt, verdeeld over deze 22 huisvestingssituaties. De wijze waarop de huishoudens volgens het WBO 81 zijn gehuisvest, heeft bij de koppeling het uitgangspunt gevormd. De relatieve verdeling van elke huishoudens-inkomensklasse over de 22 huisvestingssituaties is op het WBO 81 bepaald. De 160x22 matrix, die hiervan het resultaat is, vormt de basis voor de koppeling. Uitgaande van de in de loop der tijd veranderende aantallen per huishoudensklasse en per huisvestingssituatie wordt via de RAS-methode een nieuwe matrix gemaakt die zo goed mogelijk overeenstemt met de basismatrix van het WBO 81 (zie bijlage 1).

Met de nieuwe matrix is de primaire koppeling van huishoudens aan woningen tot stand gebracht. Binnen dit kader vindt vervolgens de secundaire koppeling plaats. Hierbij wordt aan elke huurwoning, die uit de prognose van de woningvoorraad resulteert, één van de 768 huishoudens-inkomensklassen die via de fijne inkomensverdeling is ontstaan, toegevoegd. Dit huishouden is onder meer voorzien van een netto huishoudinkomen en een belastbaar huishoudinkomen. Op deze wijze ontstaat een nieuw bestand, waarvan de verdeling van de woonuitgaven kan worden bepaald.

Het laatste onderdeel van het model betreft de berekening van de netto woonuitgaven en de netto woonquote in de huursector, waarbij rekening wordt gehouden met de individuele huursubsidie (IHS). Met een IHS-model is de hoogte van de individuele huursubsidie bepaald op grond van de basishuur, het belastbaar inkomen van het hoofd van het huishouden en de eventuele partner, de leeftijd van het hoofd van het huishouden en de grootte van het huishouden. In de periode 1982-1986 is in het IHS-model het feitelijk gevoerde beleid opgenomen; voor de periode 1987-2000 is conform het basisscenario ongewijzigd beleid verondersteld. Het model voor de berekening van de woonuitgaven in de koopsector, dat in afb. 1 wel al is aangegeven, is nog niet uitgewerkt, mede omdat de prognose van de woningvoorraad grotendeels beperkt is tot de huursector.

2.4. Het basisscenario volgens het Heroverwegingsrapport

Het model voor de verdeling van de individuele woonuitgaven geeft geen unieke oplossing, maar kan op basis van diverse scenario's worden doorgerekend. Ook bij de berekening van de hoogte en de verdeling van de woonuitgaven moeten een groot aantal veronderstellingen worden gemaakt. Bij de veronderstellingen is aangesloten bij het basisscenario uit het rapport "Heroverweging van het huur- en subsidiebeleid in de 90-er jaren".

Het algemeen kader dat in het Heroverwegingsrapport is aangehouden, is in tabel 1 weergegeven. In het Heroverwegingsrapport wordt het basisscenario als pessimistisch gekenschetst. De overwegingen die hiervoor worden genoemd zijn de ten opzichte van het verleden lage inkomensstijging en de hoge reële rente. De stijging van het reële inkomen per huishouden is in de jaren negentig zelfs nihil verondersteld. De hoogte van de reële rente, die overigens voor de individuele woonuitgaven in de huursector, niet van belang is, is in de jaren tachtig op 5,5% en in de jaren negentig op 4,0% gesteld. De stijging van de stichtingskosten is in het basisscenario gelijk aan de algemene prijsstijging. Aannemende dat er geen kwaliteitsvermindering bij de nieuwbouw en de woningverbetering plaats vindt, is dit historisch gezien overigens een optimistische veronderstelling, omdat de bouwrijzen relatief sterker plachten te stijgen dan de algemene prijsstijging (Zie ook MVRM, 1986: Relatieve bouwrijzenontwikkeling).

Tabel 1: De algemene veronderstellingen in het basisscenario van het Heroverwegingsrapport, in procenten per jaar

| | 1985-1989 | 1990-2000 |
|---|-----------|-----------|
| - bevolkingsgroei | 0,5 | 0,3 |
| - huishoudensgroei | 1,5 | 0,9 |
| - groei reëel nationaal inkomen | 2,0 | 1,0 |
| - inflatie | 3,0 | 3,0 |
| - verbeter- en stichtingskostenontwikkeling | 3,0 | 3,0 |
| - onderhoudskostenontwikkeling | 4,5 | 4,5 |
| - rendement staatsleningen | 8,5 | 7,0 |
| - groei werkloosheid | 0 | 0 |

Bron: Heroverweging van het huur- en subsidiebeleid in de 90-er jaren, blz. 12.

De veronderstelde bevolkings- en huishoudensgroei correspondeert met de in dit onderzoek gebruikte huishoudensprognose van het Primos-model.

Op het terrein van de volkshuisvesting is in het basisscenario van het Heroverwegingsrapport ongewijzigd beleid als uitgangspunt genomen. De huidige subsidieregelingen blijven, inclusief de aanpassingsmechanismen zoals bij de individuele huursubsidie, gehandhaafd. De veranderingen in de woningvoorraad als gevolg van nieuwbouw, onttrekkingen en verbeteringen zijn in de volgende tabellen weergegeven. Omdat bij de prognose van de woningvoorraad het WBO 81 als begin is genomen, zijn in de tabellen de gegevens vanaf 1982 opgenomen.

Tabel 2 geeft het aantal voltooide woningen. Voor de periode 1982-1985 is het aantal voltooide woningen ontleend aan de Woningstatistiek van het CBS. Vanaf 1986 is het aantal woningen afkomstig van de woningbouwprogramma's uit het basisscenario van het Heroverwegingsrapport.

Tabel 2: Het aantal voltooide woningen, naar huur- en koopwoningen 1982-2000

| jaar | | huurwoningen | koopwoningen | totaal |
|-----------|-----|--------------|--------------|---------|
| 1982 | (1) | 89.209 | 34.101 | 123.310 |
| 1983 | (1) | 74.979 | 36.148 | 111.127 |
| 1984 | (1) | 70.137 | 42.595 | 112.732 |
| 1985 | (1) | 54.806 | 43.325 | 98.131 |
| 1986 | (2) | 60.724 | 41.206 | 101.930 |
| 1987-1991 | (2) | 54.520 | 40.420 | 94.940 |
| 1992-2000 | (2) | 39.950 | 29.140 | 69.090 |

(1) Bron: Woningstatistiek, CBS

(2) Gebaseerd op de woningbouwprogramma's uit het basisscenario van het Heroverwegingsrapport.

Hierbij is conform het Heroverwegingsrapport verondersteld dat er ten opzichte van het woningbouwprogramma een uitval is van 6%. Bovendien is aangenomen dat de voltooiing van de woningen met een jaar vertraging ten opzichte van het woningbouwprogramma plaatsvindt.

Tabel 3: Het aantal te onttrekken woningen, naar huur- en koopwoningen, 1982-2000

| jaar | | huurwoningen | koopwoningen | totaal |
|-----------|-----|--------------|--------------|--------|
| 1982 | (1) | 9.178 | 3.394 | 12.572 |
| 1983 | (1) | 7.935 | 3.369 | 11.304 |
| 1984 | (1) | 8.832 | 2.758 | 11.590 |
| 1985-2000 | (2) | 10.500 | 4.500 | 15.000 |

(1) Bron: Woningstatistiek, CBS

(2) Gebaseerd op het basisscenario van het Heroverwegingsrapport

De onttrekkingen staan in tabel 3. De omvang van de onttrekkingen wordt voor de periode 1982-1984 wederom ontleend aan de Woningstatistiek van het CBS en voor de periode 1985-2000 aan het Heroverwegingsrapport. Bij de laatste periode wordt aangenomen dat 70% van de te onttrekken woningen huurwoningen zullen zijn. De afgelopen drie jaren was 73% van de onttrokken woningen een huurwoning.

Tot slot geeft tabel 4 het aantal ingrijpend verbeterde woningen.

Omdat het onderzoek betrekking heeft op de individuele woonuitgaven zijn alleen woningverbeteringen van belang die een verhoging van het huurniveau en/of de puntenkwaliteit tot gevolg hebben. Mede als gevolg van tekortschietende gegevens over de gevolgen van woningverbeteringen wordt uitsluitend rekening gehouden met gesubsidieerde, ingrijpende woningverbeteringen bij woningen ouder dan 40 jaar.

Tabel 4: Het aantal ingrijpend verbeterde huurwoningen, 1982-2000

| jaar | | woningwet ouder dan 40 j. | aangekocht bezit | particuliere verhuur | totaal |
|-----------|-----|------------------------------|---------------------|-------------------------|--------|
| 1982 | (1) | 10.702 | 2.876 | - | 13.578 |
| 1983 | (1) | 15.094 | 13.700 | - | 28.794 |
| 1984 | (2) | 11.546 | 13.187 | 1.000 | 25.733 |
| 1985 | (2) | 10.000 | 10.400 | 1.500 | 21.900 |
| 1986 | (2) | 10.000 | 10.000 | 4.100 | 24.100 |
| 1987 | (2) | 10.000 | 10.000 | 4.850 | 24.850 |
| 1988 | (2) | 10.000 | 10.000 | 5.950 | 25.950 |
| 1989 | (2) | 10.000 | 10.000 | 6.500 | 26.500 |
| 1990 | (2) | 10.000 | 10.000 | 7.050 | 27.050 |
| 1991-2000 | (3) | 14.500 | 9.800 | 9.000 | 33.300 |

(1) Bron: MVR0M

(2) Bron: Meerjarenplan stadsvernieuwing 1986-1990

(3) Ontleend aan het basisscenario van het Heroverwegingsrapport.

In tabel 4 zijn deze verbeteringen van huurwoningen opgesplitst naar drie subsidieregelingen: de huidige vooroorlogse woningwetverbetering, die vanwege de termijn van de vooruitberekening is weergegeven met woningwet ouder dan 40 jaar, de woningverbetering via aankoop van particuliere woningen en de woningverbetering door particuliere verhuurders. De aantallen zijn ontleend aan realisatiegegevens van MVR0M en aan het basisscenario van het Heroverwegingsrapport. De niet-ingrijpende verbeteringen van huurwoningen zijn, zoals aangegeven, buiten beschouwing gebleven.

De laatste belangrijke volkshuisvestingsvariabele betreft de huurverhoging, waarbij onderscheid gemaakt kan worden tussen de trendmatige huurverhoging en het effect van de huurharmonisatie. De hoogte van de trendmatige huurverhoging is in tabel 5 weergegeven. Voor de periode 1982-1986 is de trendmatige huurverhoging aan het gevoerde beleid ontleend; voor de periode 1987-2000 aan het basisscenario van het Heroverwegingsrapport. De hoogte van de trendmatige huurverhoging vanaf 1987 is relatief hoog: 4% ten opzichte van 2% in 1986. Hier is in principe toch sprake van ongewijzigd beleid omdat in de meerjarenraming van de begroting van MVR0M met 4% werd gerekend. In het huurverhogingsmodel is ook rekening gehouden met het huurharmonisatiebeleid. In dit model is tot en met 1986 het feitelijke beleid opgenomen; na 1986 is verondersteld dat het huidige beleid wordt gecontinueerd.

Tabel 5: De hoogte van de trendmatige huurverhoging, 1982-2000

| jaar | huurverhoging | jaar | huurverhoging |
|----------|---------------|---------------|---------------|
| 1982 (1) | 4/6% | 1986 (1) | 2% |
| 1983 (1) | 5% | 1987-1990 (2) | 4% |
| 1984 (1) | 3% | 1991-2000 (2) | 3% |
| 1985 (1) | 3% | | |

(1) Het feitelijk gevoerde beleid

(2) Ontleend aan het basisscenario van het Heroverwegingsrapport.

3. DE PROGNOSE VAN HUISHOUDENS EN INKOMENS

3.1. Inleiding

In het model vloeit de verdeling van de individuele woonuitgaven voort uit een koppeling van de vraagzijde van de woningmarkt aan de aanbodzijde. De prognose van de vraagzijde komt in dit hoofdstuk aan bod. Huishoudens vragen woningen. Aan de vraagzijde staat derhalve de huishoudensprognose centraal. Deze prognose is ontleend aan het herziene Primos-model. Een huishoudensprognose alleen is echter onvoldoende. Huishoudens moeten worden gekoppeld aan woningen en de koppeling geschiedt mede op basis van huishoudenskenmerken. Behalve een prognose van het aantal huishoudens is het derhalve nodig dat de prognose is verbijzonderd naar verschillende huishoudensklassen op basis van relevante huishoudenskenmerken. Ook voor de berekening van de netto woonuitgaven is een prognose van het aantal huishoudens ontoereikend, omdat het huishoudinkomen hiervoor onmisbaar is.

Er is geen afzonderlijk onderzoek verricht naar de vraag welke huishoudenskenmerken relevant zijn voor de koppeling van huishoudens aan woningen. Het herziene Primos-model geeft een prognose waarbij drie huishoudenskenmerken worden onderscheiden. Als vierde kenmerk is daaraan het huishoudinkomen toegevoegd. Bij de prognose van de vraagzijde van de woningmarkt zijn de huishoudens dan naar de volgende kenmerken onderscheiden:

- grootte van het huishouden;
- samenstelling van het huishouden;
- leeftijd van het hoofd van het huishouden;
- belastbaar en netto huishoudinkomen.

Op grond van deze vier huishoudenskenmerken zijn de huishoudens aan de woningen gekoppeld.

3.2. De huishoudensprognose

Zoals al is vermeld is voor de huishoudensprognose het herziene Primos-model gebruikt. Met het Primos-model, dat is ontwikkeld in opdracht van MVRM, vindt een prognose van de huishoudensvorming plaats, die een verbetering vormt ten opzichte van de traditionele 'headshiprate'-methode. Bij de 'headshiprate'-methode wordt de huishoudensvorming bepaald via een trend-extrapolatie. De mate waarin per leeftijdsgroep huishoudensvorming plaats vindt, werd trendmatig doorgetrokken tot bepaalde verzadigingsniveaus bereikt zouden worden. De prognose van het Primos-model is daarentegen gebaseerd op een verklaring van het proces van huishoudensvorming.

Het Primos-model bestaat uit twee sub-modellen:

- "een macro-simulatiemodel dat op nationaal niveau de overgangen beschrijft tussen de verschillende huishoudensposities in de loop der tijd;
- een regionaal model dat gemeentelijke afwijkingen van de nationale ontwikkeling beschrijft, op verschillende momenten in de tijd" (Zie Heida en Gordijn, 1985, blz. 2).

Het regionale model blijft hier verder buiten beschouwing omdat de huishoudensprognose hier gebruikt wordt voor het bepalen van de verdeling van de individuele woonuitgaven waarbij geen regionale verbijzondering plaatsvindt. In het nationale model worden een aantal posities onderscheiden waarin personen kunnen verkeren.

Deze posities zijn:

- thuiswonend kind;
- alleenstaande;
- gehuwd of samenwonend;
- gehuwd of samenwonend geweest;
- niet in een huishouden.

De analyse bij het Primos-model is met name gericht op de verklaring van de overgangen van de ene positie naar de andere. De overgangskansen blijken vooral afhankelijk te zijn van de leeftijd en het geslacht van de personen en zijn beschreven met behulp van wiskundige functies met een beperkt aantal parameters. Een aantal overgangskansen blijkt in de loop der tijd stabiel te zijn zoals de overgangen van de positie thuiswonend kind naar de posities alleenstaand of samenwonend. Ook in de prognoseperiode is dit stabiele patroon gehandhaafd. Andere overgangskansen ontwikkelen zich volgens een bepaalde trend, zoals de toeneming van de overgang naar de positie samenwonend geweest. De gesignaleerde trends gaan in de richting van een verdere individualisatie. Hierbij is verondersteld dat deze ontwikkeling zich ook in de toekomst zal voortzetten, zij het in afnemende mate. De huishoudensprognose van het Primos-model is dan, uitgaande van een bevolkingsprognose, gebaseerd op de gevonden overgangskansen en de ontwikkeling daarin.

Bij de prognose kunnen de huishoudens worden onderscheiden naar samenstelling van het huishouden en leeftijd van het hoofd van het huishouden. Ten aanzien van de samenstelling van het huishouden is de indeling als volgt:

- alleenstaand;
- samenwonend/gehuwd;
- samengewoond/gehuwd geweest.

In de prognose die in dit onderzoek wordt gebruikt, zijn bij de leeftijd van het hoofd van het huishouden de volgende leeftijdsklassen onderscheiden:

- 18-24 jaar
- 25-44 jaar
- 45-64 jaar
- 65 jaar of ouder.

In het oorspronkelijke Primos-model werden de inwonende kinderen wel als totaal geraamd, maar niet over de huishoudens verdeeld. Met het herziene Primos-model is dit laatste wel mogelijk. Hierdoor is het mogelijk bij de huishoudensprognose ook onderscheid te maken naar de grootte van het huishouden. Uiteindelijk worden er 32 huishoudensklassen bij de prognose onderscheiden. De omschrijving van deze huishoudensklassen is in tabel 6 weergegeven. Deze indeling van de huishoudens in 32 klassen vormt het uitgangspunt bij de prognose van de vraagzijde van het model voor de verdeling van de individuele woonuitgaven.

De prognose van het aantal huishoudens, opgesplitst naar de 32 huishoudensklassen, is in tabel 7 weergegeven. Uit de prognose blijkt dat het aantal huishoudens de komende decennia nog verder zal toenemen. Volgens het Primos-model draagt in de periode 1982-2000 de toename van het aantal huishoudens 1,2 mln.

Tabel 6: De omschrijving van de 32 huishoudensklassen

| klasse | omschrijving |
|---------------|---|
| 1. | alleenstaande; lft hoofd 18-24 jaar |
| 2. | samengewoond hebbend, 1 pers.; lft hoofd 18-24 jaar |
| 3. | samengewoond hebbend, 2 pers.; lft hoofd 18-24 jaar |
| 4. | samengewoond hebbend; 3 of meer pers.; lft hoofd 18-24 jaar |
| 5. | samenwonend, 2 pers.; lft hoofd 18-24 jaar |
| 6. | samenwonend, 3 pers.; lft hoofd 18-24 jaar |
| 7. | samenwonend, 4 pers.; lft hoofd 18-24 jaar |
| 8. | samenwonend, 5 of meer pers.; lft hoofd 18-24 jaar |
| 9. | alleenstaande; lft hoofd 25-44 jaar |
| 10. | samengewoond hebbend, 1 pers.; lft hoofd 25-44 jaar |
| 11. | samengewoond hebbend, 2 pers.; lft hoofd 25-44 jaar |
| 12. | samengewoond hebbend, 3 of meer pers.; lft hoofd 25-44 jaar |
| 13. | samenwonend, 2 pers.; lft hoofd 25-44 jaar |
| 14. | samenwonend, 3 pers.; lft hoofd 25-44 jaar |
| 15. | samenwonend, 4 pers.; lft hoofd 25-44 jaar |
| 16. | samenwonend, 5 of meer pers.; lft hoofd 25-44 jaar |
| 17. | alleenstaande; lft hoofd 45-64 jaar |
| 18. | samengewoond hebbend, 1 pers.; lft hoofd 45-64 jaar |
| 19. | samengewoond hebbend, 2 pers.; lft hoofd 45-64 jaar |
| 20. | samengewoond hebbend, 3 of meer pers.; lft hoofd 45-64 jaar |
| 21. | samenwonend, 2 pers.; lft hoofd 45-64 jaar |
| 22. | samenwonend, 3 pers.; lft hoofd 45-64 jaar |
| 23. | samenwonend, 4 pers.; lft hoofd 45-64 jaar |
| 24. | samenwonend, 5 of meer pers.; lft hoofd 45-64 jaar |
| 25. | alleenstaande; lft hoofd 65 jaar of ouder |
| 26. | samengewoond hebbend, 1 pers.; lft hoofd 65 jaar of ouder |
| 27. | samengewoond hebbend, 2 pers.; lft hoofd 65 jaar of ouder |
| 28. | samengewoond hebbend, 3 of meer pers.; lft hoofd 65 jaar of ouder |
| 29. | samenwonend, 2 pers.; lft hoofd 65 jaar of ouder |
| 30. | samenwonend, 3 pers.; lft hoofd 65 jaar of ouder |
| 31. | samenwonend, 4 pers.; lft hoofd 65 jaar of ouder |
| 32. | samenwonend, 5 of meer pers.; lft hoofd 65 jaar of ouder. |

Bron: Primos-huishoudensmodel

Deze toename is groter dan de bevolkingstoename in diezelfde periode. Overigens neemt de stijging van het aantal huishoudens in de loop der tijd wel af. Bij het Primos-model is de toename van het aantal huishoudens ook opgesplitst naar een demografische component en een huishoudenscomponent. Aan de demografische component, dit wil zeggen veranderingen in omvang en leeftijdsamenstelling van de bevolking, kan 85% van de toename worden toegeschreven. In de resterende 15% komt een tendens tot verdere individualisatie tot uiting. Uit tabel 7 blijkt verder dat als gevolg van de veroudering van de bevolking de huishoudensklassen waarvan het hoofd jonger is dan 24 jaar, alle in omvang afnemen. Dit geldt ook voor de huishoudensklassen waarbij het aantal personen per huishouden 5 of meer is. De grootste groei is te vinden in de huishoudensklassen met 2 personen die gehuwd zijn of samenwonen. Ook de huishoudens waarvan het hoofd in de leeftijdsklasse 45-64 jaar valt, vertonen een relatief sterke toename.

Tabel 7: De huishoudensprognose naar huishoudenstype en leeftijd hoofd van het huishouden volgens het Primos-model, 1982-2000 (x 1000)

| huishoudens- klasse (1) | 1982 | 1985 | 1990 | 1995 | 2000 |
|----------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 1. | 127 | 117 | 102 | 77 | 51 |
| 2. | 3 | 3 | 4 | 4 | 4 |
| 3. | 5 | 5 | 5 | 5 | 4 |
| 4. | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| 5. | 161 | 167 | 167 | 153 | 123 |
| 6. | 31 | 32 | 29 | 25 | 20 |
| 7. | 12 | 13 | 12 | 10 | 8 |
| 8. | 2 | 2 | 1 | 1 | 0 |
| 9. | 207 | 234 | 290 | 339 | 361 |
| 10. | 65 | 81 | 111 | 128 | 139 |
| 11. | 38 | 44 | 52 | 54 | 56 |
| 12. | 68 | 76 | 82 | 79 | 80 |
| 13. | 392 | 468 | 632 | 719 | 738 |
| 14. | 321 | 333 | 339 | 323 | 312 |
| 15. | 731 | 760 | 771 | 736 | 712 |
| 16. | 339 | 292 | 209 | 143 | 108 |
| 17. | 110 | 117 | 120 | 130 | 149 |
| 18. | 146 | 164 | 194 | 241 | 284 |
| 19. | 61 | 67 | 71 | 82 | 95 |
| 20. | 58 | 59 | 57 | 60 | 66 |
| 21. | 461 | 514 | 627 | 781 | 878 |
| 22. | 279 | 288 | 293 | 323 | 349 |
| 23. | 255 | 263 | 268 | 295 | 319 |
| 24. | 218 | 187 | 134 | 106 | 90 |
| 25. | 61 | 60 | 62 | 67 | 73 |
| 26. | 384 | 414 | 477 | 531 | 577 |
| 27. | 49 | 52 | 58 | 62 | 67 |
| 28. | 9 | 10 | 11 | 11 | 12 |
| 29. | 444 | 454 | 500 | 534 | 563 |
| 30. | 46 | 47 | 51 | 54 | 57 |
| 31. | 10 | 10 | 11 | 12 | 13 |
| 32. | 5 | 4 | 3 | 3 | 2 |
| totaal | 5.099 | 5.340 | 5.745 | 6.091 | 6.311 |

Bron: Primos-huishoudensmodel

(1) Voor een omschrijving van de 32 huishoudensklassen zie tabel 6

De huishoudensprognose naar grootte van het huishouden is in tabel 8 nog afzonderlijk weergegeven. Hierbij zijn de relatief niet omvangrijke huishoudensklassen, waarbij het huishouden behoort tot de categorie 'samengewoond hebbend' en uit 3 of meer personen bestaat, gerekend tot huishoudensklassen met 3 personen. Zoals al is aangegeven, blijkt ook uit tabel 8 de tendens tot verdere individualisatie. De huishoudens met 1 of 2 personen nemen het sterkst in aantal toe, terwijl de zeer grote huishoudens in aantal zullen afnemen. Het aantal huishoudens met 3 of 4 personen vertoont slechts een geringe stijging. In het vervolg zal nog worden gezien hoe deze ontwikkeling van het aantal huishoudens naar grootte zich verhoudt tot de ontwikkeling van de woningvoorraad naar grootte van de woningen in aantal kamers.

Tabel 8: De huishoudensprognose naar grootte van het huishouden volgens het Primos model, 1982-2000 (x 1000)

| huis- houdens- grootte | 1982 | 1985 | 1990 | 1995 | 2000 |
|------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 1 persoon | 1.103 | 1.190 | 1.360 | 1.517 | 1.638 |
| 2 personen | 1.611 | 1.771 | 2.112 | 2.390 | 2.524 |
| 3 personen | 814 | 847 | 864 | 877 | 898 |
| 4 personen | 1.008 | 1.046 | 1.062 | 1.053 | 1.052 |
| 5 of meer pers. | 564 | 485 | 347 | 253 | 200 |
| totaal | 5.099 | 5.340 | 5.745 | 6.091 | 6.311 |

Bron: Primos-huishoudensmodel

3.3. De prognose van de inkomens

Huishoudens zonder inkomens zijn voor een model voor de verdeling van de individuele woonuitgaven ontoereikend. Inkomens zijn in de eerste plaats onmisbaar voor het berekenen van de netto woonuitgaven en de netto woonquote. Ze zijn bovendien ook nodig voor het koppelen van huishoudens aan woningen, omdat aangenomen wordt dat de hoogte van het huishoudinkomen een belangrijke rol speelt bij de al of niet vrije keuze van de huisvestingssituatie. Aan de prognose van de huishoudensklassen moeten derhalve inkomens worden toegevoegd. In het Primos-model blijft het inkomen van het huishouden buiten beschouwing. Dit is niet het geval bij de voorganger van het Primos-model.

In het "Trendrapport volkshuisvesting 1982" wordt niet alleen, via de methode van de 'headshiprates' een huishoudensprognose gemaakt, maar ook een prognose van de verdeling van het besteedbaar inkomen. De inkomensverdeling wordt in het Trendrapport afhankelijk verondersteld van de leeftijd van het hoofd van het huishouden en het opleidingsniveau dat op zijn beurt ook weer afhankelijk is van de leeftijd van het hoofd van het huishouden. In dit onderzoek is het opleidingsniveau niet als huishoudenskenmerk aanwezig. Voor het overige komt de toegepaste procedure van het toekennen van inkomens aan huishoudens in hoofdlijnen overeen met die welke in het Trendrapport is gehanteerd. De 32 huishoudensklassen, die op grond van de drie huishoudenskenmerken zijn gevormd, vormen het uitgangspunt voor de inkomensverdeling. De inkomensverdeling per huishoudensklasse wordt constant verondersteld. Als gevolg van de uiteenlopende groei van de afzonderlijke huishoudensklassen, kan de totale inkomensverdeling wel in de loop der tijd veranderen. Er is onderscheid gemaakt in een grove inkomensverdeling voor de koppeling van huishoudens aan woningen, en een fijne inkomensverdeling voor de berekening van de netto woonuitgaven. De fijne inkomensverdeling is een verdere detaillering van de grove verdeling. Daarnaast worden de huishoudinkomens jaarlijks aangepast met een percentage dat in overeenstemming is met het macro-economische kader van het basisscenario van het Heroverwegingsrapport.

Tabel 9: Het aantal huishoudens naar huishoudenstype en leeftijd van het hoofd van het huishouden, 1981 (x 1000)

| huishoudenstype | leeftijdsklasse | | | | totaal |
|------------------------------------|-----------------|--------------|--------------|----------------|--------------|
| | 18-24 jr | 25-44 jr | 45-64 jr | 65 jr of ouder | |
| alleenstaande | 149 | 222 | 92 | 67 | 530 |
| samengewoond hebbend, 1 p. | 3 | 60 | 143 | 395 | 601 |
| samengewoond hebbend, 2 p. | 2 | 30 | 65 | 55 | 152 |
| samengewoond hebbend, 3 of meer p. | 1 | 66 | 66 | 20 | 152 |
| samenwonend, 2 p. | 125 | 421 | 403 | 429 | 1.378 |
| samenwonend, 3 p. | 23 | 333 | 282 | 65 | 703 |
| samenwonend, 4 p. | 7 | 707 | 287 | 19 | 1.020 |
| samenwonend, 5 of meer p. | 2 | 306 | 262 | 9 | 579 |
| totaal | 311 | 2.145 | 1.598 | 1.059 | 5.115 |

Bron: WBO 81, OTB-bewerking

De inkomensverdeling naar huishoudensklasse is ontleend aan het WBO 81. Hiertoe zijn eerst de in het Primos-model onderscheiden huishoudensklassen op het WBO 81 aangemaakt. Tabel 9 geeft een overzicht van de omvang van de 32 huishoudensklassen. De prognose van het Primos-model komt niet geheel overeen met de gegevens van het WBO 81. Volgens het WBO 81 is het aantal huishoudens enigszins groter: 5,115 mln. tegenover 5,099 mln. Ook ten aanzien van de afzonderlijke huishoudensklassen zijn verschillen te constateren tussen de prognose van het Primos-model en het WBO 81. Aangezien het WBO 81 in dit verband alleen wordt gebruikt om de inkomensverdeling naar huishoudensklasse te bepalen, zijn de (beperkte) verschillen verder niet van belang voor dit onderzoek.

Vervolgens is per huishoudensklasse de inkomensverdeling op het WBO 81 bepaald. Dit is gedaan op basis van het netto huishoudinkomen, dat bestaat uit het netto inkomen van het hoofd van het huishouden plus het netto inkomen van de eventuele partner. Bij de grove inkomensverdeling is dan de volgende klasse-indeling gebruikt (niveau basis 1981):

- tot f 15.000,--
- f 15.000,-- - f 20.000,--
- f 20.000,-- - f 30.000,--
- f 30.000,-- - f 50.000,--
- f 50.000,-- of meer

Tabel 10 laat zien hoe de 32 huishoudensklassen over de 5 inkomensklassen zijn verdeeld. Uit de tabel blijkt dat 12 cellen leeg zijn. Ook bij de andere cellen dient men zich te realiseren dat in sommige gevallen de vulling beperkt is. Dit is het gevolg van enerzijds het feit dat sommige huishoudensklassen een geringe omvang hebben en anderzijds de non-response op de inkomensvragen bij het WBO 81. Wanneer de beschikbare inkomensgegevens van het WBO 81 in redelijke mate representatief zijn, vormt dit verder geen probleem voor het onderzoek. Voorts laat de tabel enige regelmaat in de inkomensverdeling zien. Lage inkomens komen vooral voor bij huishoudens waarbij het hoofd alleenstaand is of samengewoond heeft. In het bijzonder is dit het geval indien bovendien de leeftijd van het hoofd van het huishouden 65 jaar of hoger is. Hoge inkomens treffen we aan bij huishoudens waarvan het hoofd samenwoond of gehuwd is, met name wanneer de leeftijd ligt tussen 25 en 64 jaar. De tweeverdieners springen er duidelijk uit in de huishoudensklasse 13 met huishoudens bestaande uit 2 samenwonende/gehuwde personen met de leeftijd van het hoofd tussen 25 en 44 jaar. In deze huishoudensklasse komen relatief de hoogste inkomens voor.

De combinatie van de 32 huishoudensklassen met de 5 inkomensklassen leidt tot 160 huishoudens-inkomensklassen. Op grond van de huishoudensprognose en de constant veronderstelde inkomensverdeling per huishoudensklasse kan voor elk

peiljaar de omvang van de 160 huishoudens-inkomensklassen worden vastgesteld. Bij de primaire koppeling van huishoudens aan woningen vormen de aantallen van deze 160 klassen de invoer vanuit de vraagzijde van het model.

Zoals eerder is uiteengezet, biedt deze grove inkomensverdeling onvoldoende gedetailleerde informatie voor de berekening van de netto woonuitgaven. Hiervoor is gebruik gemaakt van een fijne inkomensverdeling.

Tabel 10: De verdeling van de 32 huishoudensklassen over de 5 inkomensklassen, in procenten

| klasse (1) | netto huishoudinkomen op jaarbasis(x f 1000) | | | | | totaal |
|------------|--|-------|-------|-------|----------|--------|
| | beneden 15 | 15-20 | 20-30 | 30-50 | boven 50 | |
| 1. | 51 | 20 | 27 | 1 | 1 | 100 |
| 2. | 26 | 35 | 39 | - | - | 100 |
| 3. | 20 | 73 | 7 | - | - | 100 |
| 4. | 14 | 34 | 52 | - | - | 100 |
| 5. | 7 | 9 | 19 | 55 | 9 | 100 |
| 6. | 11 | 12 | 61 | 15 | 1 | 100 |
| 7. | - | 15 | 60 | 22 | 2 | 100 |
| 8. | 51 | - | 31 | 18 | - | 100 |
| 9. | 16 | 11 | 34 | 18 | 1 | 100 |
| 10. | 17 | 13 | 40 | 28 | 3 | 100 |
| 11. | 16 | 42 | 28 | 14 | - | 100 |
| 12. | 9 | 33 | 46 | 10 | 2 | 100 |
| 13. | 3 | 5 | 18 | 47 | 27 | 100 |
| 14. | 3 | 3 | 44 | 43 | 7 | 100 |
| 15. | 2 | 1 | 27 | 57 | 12 | 100 |
| 16. | 4 | 1 | 22 | 39 | 14 | 100 |
| 17. | 15 | 16 | 46 | 20 | 3 | 100 |
| 18. | 41 | 18 | 27 | 13 | 2 | 100 |
| 19. | 34 | 25 | 26 | 13 | 3 | 100 |
| 20. | 29 | 25 | 34 | 10 | 1 | 100 |
| 21. | 4 | 9 | 44 | 33 | 10 | 100 |
| 22. | 5 | 6 | 44 | 36 | 9 | 100 |
| 23. | 7 | 4 | 37 | 39 | 13 | 100 |
| 24. | 7 | 4 | 33 | 43 | 13 | 100 |
| 25. | 59 | 17 | 18 | 6 | 1 | 100 |
| 26. | 64 | 21 | 10 | 4 | 1 | 100 |
| 27. | 63 | 23 | 9 | 4 | - | 100 |
| 28. | 73 | 16 | 8 | 3 | - | 100 |
| 29. | 5 | 43 | 35 | 14 | 3 | 100 |
| 30. | 7 | 47 | 32 | 11 | 3 | 100 |
| 31. | 6 | 39 | 34 | 18 | 3 | 100 |
| 32. | 5 | 43 | 32 | 20 | 1 | 100 |

(1) Voor een omschrijving van de 32 huishoudensklassen zie tabel 6.
Bron: WBO 81, OTB-bewerking

De indeling is wederom gebaseerd op het netto huishoudinkomen. Bij de fijne inkomensverdeling hebben de klassen een breedte van f 2.500,-- in het inkomens-traject tot f 35.000,-- en daarboven een breedte van f 5.000,--. Netto huishoudeninkomens boven f 80.000,-- zijn in één klasse samengebracht. Er ontstaan aldus bij de fijne inkomensverdeling 24 inkomensklassen en gecombineerd met de 32 huishoudensklassen zijn er 768 huishoudens-inkomensklassen.

De omvang van deze 768 klassen wordt op dezelfde wijze bepaald als bij de grove inkomensverdeling. Voorts wordt het gemiddelde belastbaar huishoudinkomen en het gemiddelde netto huishoudinkomen voor elke van de 768 klassen aan het WBO 81 ontleend. De 768 huishoudens-inkomensklassen, voorzien van het belastbaar en netto huishoudinkomen, spelen een rol bij de secundaire koppeling van huishoudens aan woningen. De secundaire koppeling is ondergeschikt aan de primaire koppeling. Binnen het kader dat ontstaat via de primaire koppeling, wordt elke woning die uit de prognose van de woningvoorraad wordt verkregen, gekoppeld aan één van de 768 verschillende huishoudens.

In de tabellen 11 en 12 worden het gemiddelde belastbaar en netto huishoudinkomen gegeven voor de bekende 32 huishoudensklassen. De gemiddelde in de tabellen zijn in overeenstemming met de bevindingen bij de inkomensverdeling over de huishoudensklassen uit tabel 10. Verder blijkt dat in het algemeen het belastbaar huishoudinkomen hoger is dan het netto huishoudinkomen, hetgeen te verwachten valt. Deze inkomensniveaus, nader verbijzonderd op grond van de 768 huishoudens-inkomensklassen, moeten jaarlijks worden aangepast op een wijze die consistent is met de macro-economische veronderstellingen van de basisvariant van het Heroverwegingsrapport. Uitgangspunt bij de aanpassing van de inkomens is dat het inkomen van alle huishoudens te zamen een constant aandeel van het nationaal inkomen vormt. Bovendien worden het belastbaar en het netto huishoudinkomen met een zelfde percentage opgehoogd. Dit impliceert dat de relatieve belastingdruk constant wordt verondersteld.

Tabel 11: Het gemiddelde belastbaar huishoudinkomen naar huishoudenstype en leeftijd van het hoofd van het huishouden, in guldens, 1981

| huishoudenstype | leeftijdsklasse | | | |
|------------------------------------|-----------------|----------|----------|----------------|
| | 18-24 jr | 25-44 jr | 45-64 jr | 65 jr of ouder |
| alleenstaande | 16.940 | 29.700 | 31.620 | 19.610 |
| samengewoond hebbend, 1 p. | 19.350 | 31.460 | 25.060 | 17.630 |
| samengewoond hebbend, 2 p. | 16.960 | 22.270 | 25.670 | 17.460 |
| samengewoond hebbend, 3 of meer p. | 18.540 | 21.930 | 22.140 | 16.020 |
| samenwonend, 2 p. | 41.020 | 51.310 | 39.490 | 28.180 |
| samenwonend, 3 p. | 25.490 | 38.670 | 40.120 | 27.060 |
| samenwonend, 4 p. | 27.020 | 42.710 | 43.310 | 28.020 |
| samenwonend, 5 of meer p. | 16.510 | 40.580 | 41.040 | 24.830 |

Bron: WBO 81, OTB-bewerking

De mate waarin de inkomens worden opgehoogd is dan afhankelijk van de volgende drie factoren:

- de nominale groei van het nationaal inkomen (de reële plus de inflatoire groei);
- de groei van het aantal huishoudens;
- de invloed van de uiteenlopende groei van de huishoudensklassen op het gemiddelde huishoudinkomen.

Tabel 12: Het gemiddelde netto huishoudinkomen naar huishoudenstype en leeftijd van het hoofd van het huishouden, in guldens, 1981

| huishoudenstype | leeftijdsklasse | | | |
|------------------------------------|-----------------|----------|----------|----------------|
| | 18-24 jr | 25-44 jr | 45-64 jr | 65 jr of ouder |
| alleenstaande | 14.790 | 24.330 | 25.220 | 17.450 |
| samengewoond hebbend, 1 p. | 17.920 | 26.300 | 20.790 | 16.090 |
| samengewoond hebbend, 2 p. | 16.970 | 20.990 | 21.300 | 16.130 |
| samengewoond hebbend, 3 of meer p. | 19.620 | 22.320 | 20.190 | 15.160 |
| samenwonend, 2 p. | 34.800 | 41.550 | 31.850 | 24.060 |
| samenwonend, 3 p. | 23.720 | 32.690 | 31.670 | 23.170 |
| samenwonend, 4 p. | 26.510 | 36.410 | 33.630 | 24.260 |
| samenwonend, 5 of meer p. | 17.110 | 36.990 | 33.760 | 23.760 |

Bron: WBO 81, OTB-bewerking

De nominale groei van het nationaal inkomen is voor de periode 1982-1984 ontleend aan de Nationale Rekeningen van het CBS. Vanaf 1985 is de nominale groei van het nationaal inkomen gebaseerd op het basisscenario van het Heroverwegingsrapport en in tabel 1 weergegeven. De groei van het aantal huishoudens is berekend uit de prognose van het Primos-model, zoals in tabel 7 is weergegeven. De derde ophogingsfactor is een feite een correctiefactor voor het feit dat het relatieve aandeel van de huishoudensklassen in de loop der tijd verandert. Omdat behoudens de algemene ophoging het gemiddelde inkomen per huishoudensklasse ongewijzigd blijft, moet voor deze relatieve verschuiving worden gecorrigeerd. De omvang van deze correctie is overigens zeer gering. In 2000 leidt de correctie tot een ophoging van de inkomens met slechts 1,6% ten opzichte van het niveau in 1981. De groeipercentages van het nationaal inkomen, het aantal huishoudens en het gemiddelde huishoudinkomen zijn in tabel 13 weergegeven. In de jaren tachtig is er nog een redelijk groot verschil tussen de groei van het nationaal inkomen en de toename van het gemiddeld huishoudinkomen. In de jaren negentig, wanneer de groei van het aantal huishoudens vermindert, komt de toename van het nationaal inkomen en die van het huishoudinkomen dicht bij elkaar te liggen. Terzijde zij opgemerkt dat weliswaar de inkomens van de huishoudensklassen met eenzelfde percentage toenemen, maar dit betekent niet dat impliciet geen rekening is gehouden met inkomensstijgingen boven en onder het gemiddelde. Personen doorlopen een levenscyclus en kunnen dientengevolge beginnen bij de categorie relatief weinig verdienende, jongere alleenstaande om later uit te komen bij de huishoudenscategorieën met de gemiddeld hogere inkomens.

Tabel 13: De ontwikkeling van het nationaal inkomen, het aantal huishoudens en het gemiddeld huishoudinkomen, procentuele mutatie per jaar, 1982-2000

| | 1982-1985 | 1986-1990 | 1991-1995 | 1996-2000 |
|---------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| nationaal inkomen | 4,0 (1) | 4,8 | 4,0 | 4,0 |
| huishoudens (2) | 1,6 | 1,5 | 1,2 | 0,7 |
| gemiddeld huishoudinkomen | 2,4 | 3,3 | 2,8 | 3,3 |

(1) Ontleend aan de Nationale Rekeningen van het CBS

(2) Ontleend aan het Primos-model

Tabel 12: Het gemiddelde netto huishoudinkomen naar huishoudtype en jaar-
tijd van het hoofd van het huishouden, in gulden, 1981

| huishoudtype | locatiedatums | | |
|--------------------------|---------------|----------|-------------------|
| | 13-28 jr | 29-44 jr | 45 jr of ouder |
| alleenstaande | 14.790 | 24.370 | 28.250 |
| samenwoning 1 p. | 17.920 | 26.700 | 28.790 |
| samenwoning 2 p. | 16.970 | 20.990 | 21.300 |
| samenwoning 3 of meer p. | 19.820 | 22.370 | 20.190 |
| samenwoning 2 p. | 30.800 | 41.330 | 31.830 |
| samenwoning 3 p. | 23.720 | 31.890 | 27.470 |
| samenwoning 4 p. | 28.210 | 36.410 | 29.430 |
| samenwoning 5 of meer p. | 17.110 | 26.990 | 23.260 |

bron: WBO 81, OTR-bewaking

De dominante groei van het nationaal inkomen is voor de periode 1982-1985 ont-
leend aan de Nationale Rekeningen van het CBS. Vanaf 1985 is de dominante groei
van het nationaal inkomen gebaseerd op het perspectief van het huishouden-
rapport en in tabel 1 weergegeven. De groei van het aantal huishoudens is
beredend uit de prognose van het Fritmos-model, zoals in tabel 7 is weergegeven.
De derde oprijfactor is een latere een correctiefactor voor het feit dat het
relatieve aanbod van de huishoudensklassen in de loop der tijd veranderd. Omdat
betreft de algemene oprijfactor het gemiddelde inkomen per huishoudensklasse
aangevuld dient, moet voor deze relatieve verschuiving worden gecorrigeerd.
De omvang van deze correctie is overigens zeer gering. In 2000 leidt de correctie
tot een oprijfactor van de nationale neto inkomens met slechts 1,6% ten opzichte van het niveau
in 1981. De groeipercenages van het nationaal inkomen, het aantal huishoudens
en het gemiddelde huishoudinkomen zijn in tabel 13 weergegeven. In de jaren
tegenwoordig is er nog een redelijk groot verschil tussen de groei van het nationaal in-
komen en de toename van het gemiddelde huishoudinkomen. In de jaren negentig
winnen de groei van het aantal huishoudens vermindert, maar de toename van
het nationaal inkomen en die van het huishoudinkomen blijft elkaar te ge-
gen. Tenzij 2) opgemerkt dat weliswaar de inkomens van de huishoudensklas-
sen met eenzelfde percentage toenemen, maar dit betekent niet dat huishoud-
den rekening is gehouden met inkomensverschillen tussen de onder het gemiddeld-
de. Personen doorlopen een levenscyclus en kunnen daarom de volgende personen bij
de categorie relatief weinig verdienende, jongere alleenstaanden en later uit te
komen bij de huishoudenscategorieën met de gemiddelde hogere inkomens.

Tabel 13: De ontwikkeling van het nationaal inkomen, het aantal huishoudens en
het gemiddelde huishoudinkomen, procentuele mutatie per jaar, 1982-
2000

| | 1982-1985 | 1986-1990 | 1991-1995 | 1996-2000 |
|---------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| national inkomen | 4,0 (1) | 4,8 | 4,0 | 4,0 |
| huishoudens (2) | 1,6 | 1,3 | 1,2 | 0,7 |
| gemiddeld huishoudinkomen | 2,4 | 3,3 | 2,8 | 3,3 |

(1) Ontleend aan de Nationale Rekeningen van het CBS
(2) Ontleend aan het Fritmos-model

4. DE PROGNOSE VAN DE WONINGVOORRAAD

4.1. Inleiding

Via de prognose van de woningvoorraad wordt de aanbodzijde van het model voor de verdeling van de individuele woonuitgaven verzorgd. De prognose van de woningvoorraad dient gezien te worden in de context van dit onderzoek. Dit betekent dat bij de prognose in het bijzonder de aandacht uitgaat naar ontwikkelingen die leiden tot een verhoging van de woonuitgaven. Hierdoor blijven een groot aantal aspecten van de woningvoorraad buiten beschouwing. Daarnaast is de prognose van de woningvoorraad in hoofdzaak beperkt gebleven tot de huursector, als gevolg waarvan de verdeling van de woonuitgaven ook slechts voor de huursector is uitgewerkt.

Een prognose van de woningvoorraad heeft een zelfstandige betekenis, maar is in dit onderzoek vooral uitgevoerd om vervolgens huishoudens aan woningen te koppelen, waarna de netto woonuitgaven berekend kunnen worden. Ten behoeve van de koppeling zijn een aantal verschillende huisvestingssituaties onderscheiden. De hoofdingeling is als volgt:

- huurwoningen;
- koopwoningen;
- bewoonde andere ruimten (BAR) of inwoning.

Elk huishouden bevindt zich in een van deze drie huisvestingssituaties. Het aantal huur- en koopwoningen is vooruitberekend op grond van de veronderstellingen in het basisscenario van het Heroverwegingsrapport. De huisvesting via een bewoonde andere ruimte of inwoning is als saldo bepaald, uitgaande van het aantal huishoudens van de prognose van het Primos-model en de berekende omvang van de woningvoorraad.

Vervolgens zijn de huurwoningen in 20 klassen onderverdeeld. Als indelingscriteria zijn de hoogte van de basishuur en het aantal kamers gehanteerd. De kwaliteit van de woning is niet als afzonderlijk indelingscriterium gebruikt, omdat aangenomen wordt dat de woningkwaliteit voor dit onderzoeksdoel in voldoende mate in het huurniveau en het aantal kamers tot uiting komt. Ten aanzien van de basishuur is de volgende klasse-indeling toegepast (niveau basis 1981):

- tot f 200,-- per maand;
- f 200,-- - f 300,-- per maand;
- f 300,-- - f 400,-- per maand;
- f 400,-- - f 500,-- per maand;
- f 500,-- of meer per maand.

De indeling op grond van het aantal kamers is als volgt:

- 1 of 2 kamers;
- 3 kamers;
- 4 kamers;
- 5 of meer kamers.

Combinatie van beide indelingen leidt ertoe dat de huurwoningen in 20 klassen worden ingedeeld. Te zamen met de mogelijkheid dat een huishouden een koopwoning of een bewoonde andere ruimte, incl. inwoning, bewoont, zijn er in totaal 22 huisvestingssituaties onderscheiden. Voor elk peiljaar wordt vastgesteld hoe groot de aantallen per huisvestingssituatie zijn.

Beperkt de prognose van de voorraad koopwoningen zich tot het aantal, bij de huurwoningen is de prognose gedetailleerder. Het WBO 81 is hierbij als uitgangspunt genomen. Bij de prognose van de voorraad huurwoningen zijn een aantal kenmerken betrokken. Deze woningkenmerken zijn nodig voor de berekening van de huurverandering, de berekening van de individuele huursubsidie en voor de indeling van de huurwoningen in de 20 onderscheiden klassen. De volgende woningkenmerken zijn in het model meegenomen:

- bouwjaar;
- verbeteringsjaar;
- kale huur;
- basishuur;
- puntenkwaliteit volgens het woningwaarderingstelsel;
- aantal kamers;
- onderscheid Randstad - overig Nederland;
- stadsvernieuwingscode.

Met uitzondering van de puntenkwaliteit volgens het woningwaarderingstelsel zijn alle kenmerken op het WBO 81 aanwezig. De puntenkwaliteit, die een grote rol speelt bij de hoogte van de huurverandering is via een afzonderlijke schatting aan het WBO 81 toegevoegd. De laatste twee kenmerken, onderscheid Randstad - overig Nederland en stadsvernieuwingscode, zijn meegenomen bij de op het WBO 81 aanwezige huurwoningen, maar niet bij de nieuwe huurwoningen na 1981.

4.2. De situatie in 1981

De prognose van de woningvoorraad heeft als uitgangspunt het WBO 81. In publicaties die betrekking hebben op het WBO 81, zijn de uitkomsten van het WBO 81 uitvoerig weergegeven, zodat hier kan worden volstaan met informatie die primair voor dit onderzoek van belang is.

De huisvestingssituatie van de 5,115 mln. huishoudens was volgens het WBO 81 als volgt:

| | |
|---------------------------|----------------|
| - huurwoningen | 2,876 mln. hh. |
| - koopwoningen | 2,065 mln. hh. |
| - bewoonde andere ruimten | 0,122 mln. hh. |
| - inwoning | 0,052 mln. hh. |
| Totaal | 5,115 mln. hh. |

Terzijde zij opgemerkt dat het WBO 81 een overschatting levert van het aantal bewoonde woningen. Volgens de Woningstatistiek van het CBS bedroeg de administratieve woningvoorraad per 1-10-1981, de peildatum van het WBO 81, 4,932 mln. woningen. Volgens het onderzoek niet-bewoonde woningen van het CBS stonden hiervan op die datum ongeveer 0,135 mln. woningen leeg. Het aantal bewoonde woningen zou derhalve 4,797 mln. moeten zijn, tegenover 4,941 mln. woningen volgens het WBO 81. Tegenover de overschatting van het aantal be-

woonde woningen staat een onderschatting van het aantal inwonende huishoudens. Voor dit onderzoek zullen de absolute aantallen woningen niet op het WBO 81 worden gebaseerd, maar op de Woningstatistiek. Voor de verdeling van de individuele woonuitgaven zijn deze verschillen minder van belang.

Bij de koppeling van huishoudens aan woningen worden 22 huisvestingssituaties onderscheiden. Deze zijn huurwoningen, die in 20 klassen zijn in gedeeld, koopwoningen en bewoonde andere ruimten plus inwoning. Bij de huurwoningen zijn de hoogte van de basishuur en het aantal kamers als indelingscriteria gehanteerd. Aangenomen wordt dat deze twee kenmerken in belangrijke mate bepalend zijn voor de vraag in welke woning een huishouden woont. De indeling van de huurwoningen is in het voorafgaande reeds gegeven. In tabel 14 is weergegeven hoe groot elke klasse volgens het WBO 81 is.

Tabel 14: Het aantal huurwoningen naar basishuur en aantal kamers, in procenten van het totaal aantal huurwoningen, 1981

| basishuur (glds per maand) | aantal kamers | | | | totaal |
|-------------------------------|---------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| | 1 of 2 | 3 | 4 | 5 of meer | |
| tot 200 | 6,2 | 6,9 | 8,4 | 3,5 | 25,1 |
| 200-300 | 4,0 | 6,7 | 14,8 | 5,5 | 31,1 |
| 300-400 | 2,4 | 2,8 | 9,6 | 4,9 | 19,8 |
| 400-500 | 1,2 | 2,0 | 5,3 | 3,9 | 12,7 |
| 500 of meer | 1,5 | 1,5 | 4,1 | 4,3 | 11,4 |
| totaal | 15,7 | 20,0 | 42,2 | 22,2 | 100,0 |

Bron: WBO 81, OTB-bewerking

Meer dan 50% van de woningen heeft een huur die in de eerste twee klassen ligt. De indeling is echter mede gemaakt met het oog op de situatie in de prognoseperiode, waarin als gevolg van nieuwbouw duurdere huurwoningen worden toegevoegd, en als gevolg van onttrekkingen goedkopere huurwoningen verdwijnen. Verder blijkt uit tabel 14 dat huurwoningen met 4 kamers sterk domineren. Deze woningen hebben een aandeel van 42% in het totale aantal huurwoningen.

Een belangrijk kenmerk van huurwoningen dat op het WBO 81 ontbreekt, is de puntenkwaliteit volgens het woningwaarderingssysteem. In het bijzonder voor de bepaling van de huurverhoging speelt de puntenkwaliteit een grote rol. In deze leerme is voorzien door gebruik te maken van een schatting van de puntenkwaliteit uit een onderzoek van het EIB "Aanzet tot een dynamisch woonuitgavenmodel". De schatting is uitgevoerd met behulp van een bestand uit 1981 ten behoeve van de evaluatie van de Huurprijzenwet woonruimte (HWP81). Op dit bestand is naast een groot aantal woningkenmerken ook de puntenkwaliteit van huurwoningen aanwezig. De schattingsprocedure is als volgt geweest:

- nagegaan is welke woningkenmerken, die op het WBO 81 aanwezig zijn, op grond van het HPW 81 samenhangen met de puntenkwaliteit (indicatoren);
- met behulp van de gevonden indicatoren is op het HPW 81 een schatting uitgevoerd voor de puntenkwaliteit;
- op het WBO 81 is de gevonden schatting gebruikt om de puntenkwaliteit voor de huurwoningen te bepalen.

De gevonden relatie tussen woningkenmerken en puntenkwaliteit gaf bij vergelijking met de werkelijke punten volgens het HPW 81 een zeer bevredigend resultaat (Zie EIB, 1986, blz 55 en verder).

Tabel 15 geeft de gemiddelde puntenkwaliteit van huurwoningen naar bouwperiode en het aantal kamers. Zoals te verwachten valt, neemt de puntenkwaliteit toe naarmate het aantal kamers groter is. De gemiddelde puntenkwaliteit varieert van 71 punten bij woningen met 1 of 2 kamers, tot 166 punten bij woningen met 5 of meer kamers.

Tabel 15: De gemiddelde puntenkwaliteit van huurwoningen naar bouwperiode en aantal kamers, 1981

| bouw- periode | aantal kamers | | | | gemiddelde |
|------------------|---------------|-----|-----|-----------|------------|
| | 1 of 2 | 3 | 4 | 5 of meer | |
| tot 1931 | 42 | 70 | 101 | 144 | 88 |
| 1931-1944 | 57 | 85 | 116 | 153 | 112 |
| 1945-1959 | 51 | 73 | 108 | 143 | 101 |
| 1960-1969 | 79 | 97 | 127 | 165 | 127 |
| 1970 en later | 103 | 136 | 167 | 196 | 157 |
| onbekend | 61 | 81 | 117 | 150 | 101 |
| gemiddelde | 71 | 91 | 128 | 166 | 120 |

Bron: EIB, OTB-bewerking

Er is ook een verband tussen bouwperiode en puntenkwaliteit. Over het algemeen neemt de puntenkwaliteit toe naarmate de woning van recentere datum is. Jongere woningen hebben gemiddeld genomen immers meer voorzieningen dan oudere woningen. Een uitzondering op deze regel vormen de huurwoningen gebouwd in de periode 1931-1944. Deze woningen hebben relatief meer puntenkwaliteit dan op grond van de leeftijd van deze woningen verwacht zou kunnen worden.

Er is ook een relatie tussen het huurniveau en de puntenkwaliteit. Uiteraard is het huurharmonisatiebeleid erop gericht deze relatie verder te versterken, maar de schatting van de puntenkwaliteit laat zien dat in 1981 dit verband al duidelijk aanwezig is. Uit tabel 16 blijkt dat de puntenkwaliteit toeneemt naarmate de huur hoger is.

Tabel 16: De gemiddelde puntenkwaliteit van huurwoningen naar basishuur en aantal kamers, 1981

| basishuur (glds per maand) | aantal kamers | | | | totaal |
|-------------------------------|---------------|-----|-----|-----------|--------|
| | 1 of 2 | 3 | 4 | 5 of meer | |
| tot 200 | 44 | 67 | 100 | 139 | 83 |
| 200-300 | 79 | 86 | 115 | 144 | 110 |
| 300-400 | 91 | 116 | 145 | 171 | 140 |
| 400-500 | 99 | 127 | 159 | 187 | 155 |
| 500 of meer | 96 | 124 | 157 | 191 | 158 |
| gemiddelde | 71 | 91 | 128 | 166 | 120 |

Bron: EIB, OTB-bewerking

Tot slot van deze paragraaf geeft tabel 17 een overzicht van de gemiddelde omvang van de harmonisatiekloof naar bouwperiode. De puntenkwaliteit is aan het WBO 81 toegevoegd om de effecten van het huurharmonisatiebeleid in het model te kunnen opnemen. De omvang van de harmonisatiekloof geeft een indicatie voor de mate waarin het huurharmonisatiebeleid de huurverhoging beïnvloedt.

Tabel 17: Het huurniveau in relatie tot de woningkwaliteit en de gemiddelde omvang van de harmonisatiekloof, naar bouwperiode, 1981

| | bouwperiode | | | | | totaal |
|-----------------------|-----------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | tot 1931 | 1931-1944 | 1945-1959 | 1960-1969 | 1970 of later | |
| huur te laag kloof | 52% f 133,-- | 66% f 136,-- | 62% f 83,-- | 67% f 79,-- | 57% f 77,-- | 59% f 112,-- |
| huur redelijk | 33% | 25% | 28% | 24% | 32% | 29% |
| huur te hoog kloof | 15% f 142,-- | 9% f 125,-- | 10% f 75,-- | 10% f 124,-- | 11% f 157,-- | 12% f 134,-- |

Bron: EIB, OTB-bewerking

Uit de tabel blijkt dat bij 59% van de woningen de huur lager is dan de minimaal redelijke huur. Met name bij de woningen uit de bouwperiode 1931-1969 is de huur relatief vaak te laag. De harmonisatiekloof van deze woningen, de minimaal redelijke huur minus de kale huur, bedraagt gemiddeld f 112,- en is het hoogst bij de woningen uit de bouwperiode 1931-1944. Verder is bij 12% van de woningen de huur hoger dan de maximaal redelijke huur en de gemiddelde harmonisatiekloof, kale huur minus maximaal redelijke huur, is f 134,-. Uit andere onderzoeksresultaten komt naar voren dat het aandeel van de woningen met een te hoge huur lager ligt (Zie o.m. Adviesgroep Partners, 1983a, 1983b en Mahieu, 1983). Dit zou kunnen impliceren dat de gemaakte schatting van de puntenkwaliteit tot een overschatting van het aantal woningen met een te hoge huur heeft geleid. Hierdoor zou een lichte onderschatting van het effect van de huurharmonisatie kunnen ontstaan.

4.3. De veronderstellingen over de verandering in de huurwoningvoorraad

De prognose van de woningvoorraad beperkt zich grotendeels tot de huurwoningen. Voorts heeft de prognose in het bijzonder betrekking op de kenmerken van de huurwoningen die van belang zijn voor de verdeling van de individuele woonuitgaven. Zoals eerder is uiteengezet zijn deze kenmerken: bouwjaar, verbeteringsjaar, kale huur, basishuur, puntenkwaliteit en aantal kamers. Een aantal veranderingen in de huurwoningvoorraad zijn bij de prognose betrokken. Deze veranderingen zijn:

- nieuwbouw van huurwoningen;
- verbetering van huurwoningen;
- onttrekking van huurwoningen;
- autonome verandering van puntenkwaliteit.

Veranderingen in de huurwoningvoorraad, die het gevolg zijn van omzettingen van huur- naare koopwoningen en omgekeerd blijven in dit stadium van het onderzoek buiten beschouwing.

In hoofdstuk 2 is reeds weergegeven hoeveel nieuwbouw, verbeteringen en onttrekkingen volgens het basisscenario van het Heroverwegingsrapport tot het jaar 2000 zullen plaatsnemen. In deze paragraaf zal worden aangegeven welke woning-

kenmerken verbonden zijn met de nieuwbouw, verbeteringen en onttrekkingen.

Ter wille van de koppeling van huishoudens aan woningen en de berekening van het toekomstig huurniveau, moeten de nieuwe huurwoningen van een aantal kenmerken worden voorzien. Deze kenmerken zijn het aantal kamers, het huurniveau en de puntenkwaliteit. In feite ontbreken hiervoor voldoende actuele en betrouwbare gegevens. Gegeven de beperkte informatie over nieuwe huurwoningen is de volgende procedure gevolgd. De nieuwe huurwoningen zijn in 16 klassen ingedeeld. De indelingscriteria sluiten aan bij de indeling van de totale huurwoningvoorraad. Het enige verschil is dat bij de nieuwe huurwoningen de klasse met een basishuur tot f 200,-- per maand is samengevoegd met de klasse met een basishuur van f 200,-- tot f 300,--. Voor elk van de onderscheiden 16 klassen is vastgesteld wat het relatieve aandeel is in de nieuwbouw, het aanvangshuurniveau en de puntenkwaliteit. Hierbij is in de eerste plaats gebruik gemaakt van recente gegevens uit de Woningstatistiek van het CBS. In deze statistiek wordt een onderverdeling gegeven van de voltooide woningen naar het aantal kamers. Er is een correctie op deze gegevens toegepast voor de te verwachten daling in de productie van het aantal HAT-woonruimten. De volgende verdeling is dan het resultaat:

- 1 of 2 kamers: 15%
- 3 kamers 30%
- 4 kamers 50%
- 5 of meer kamers 5%

Deze verdeling van het aantal nieuwe huurwoningen over de kamerklassen is voor de toekomst constant verondersteld. De spreiding van de 4 kamerklassen over de 4 onderscheiden huurklassen is ontleend aan het WBO 81. Vervolgens zijn de resterende gegevens eveneens aan het WBO 81 ontleend. Per klasse is het gemiddelde kale huurniveau en de gemiddelde puntenkwaliteit op het WBO 81 berekend. De resultaten staan in tabel 18 vermeld.

Tabel 18: De relatieve frequentie, het huurniveau en de puntenkwaliteit van nieuwe huurwoningen, naar basishuur en aantal kamers

| basishuur (glds per maand) | | aantal kamers | | | |
|-------------------------------|------------|---------------|-------|-------|-----------|
| | | 1 of 2 | 3 | 4 | 5 of meer |
| tot 300 | rel. freq. | 4,3% | 0,8% | 1,1% | 0,2% |
| | kale huur | 343 | 355 | 366 | 363 |
| | punten | 128 | 146 | 180 | 199 |
| 300-400 | rel. freq. | 4,0% | 6,1% | 3,1% | 0,1% |
| | kale huur | 343 | 355 | 366 | 363 |
| | punten | 128 | 146 | 180 | 199 |
| 400-500 | rel. freq. | 3,6% | 14,4% | 20,4% | 1,8% |
| | kale huur | 431 | 446 | 455 | 463 |
| | punten | 123 | 154 | 189 | 206 |
| 500 of meer | rel. freq. | 3,2% | 8,6% | 25,4% | 3,0% |
| | kale huur | 625 | 591 | 574 | 599 |
| | punten | 116 | 149 | 187 | 208 |

Bij de toevoeging van nieuwe huurwoningen aan de woningvoorraad, blijven de relatieve frequentie en de puntenkwaliteit per klasse, behoudens de invloed van het nieuwe woningwaarderingstelsel, constant.

Het niveau van de kale huur van de toe te voegen woningen wordt jaarlijks aangepast. In de periode 1982-1985 is de volgende aanpassing van het aanvangshuurniveau aan gegevens van MVRM ontleend:

| | | | |
|-------|-------|-------|------|
| 1982: | 4,4% | 1984: | 0,5% |
| 1983: | -8,1% | 1985: | 0% |

Voor de jaren na 1985 is de stijging van de aanvangshuur afkomstig van het basis-scenario van het Heroverwegingsrapport alwaar deze stijging gelijk gesteld is aan de stijging van de stichtingskosten: 3% per jaar. Terzijde zij opgemerkt dat de trendmatige huurstijging in de periode 1987-1990 4% en in de periode 1991-2000 3% bedraagt. Over het algemeen neemt men aan dat onder 'evenwichtige' omstandigheden de trendmatige huurstijging lager is dan de stijging van de stichtingskosten en de aanvangshuur van nieuwe woningen. Ten opzichte van de stijging van de stichtingskosten is de trendmatige huurstijging derhalve aan de hoge kant. Tot slot is aangenomen dat de basisuur 1,7% hoger is dan de kale huur. Dit percentage is eveneens aan het WBO 81 ontleend.

Verbetering en groot-onderhoud van huurwoningen zijn voor het woonuitgavenmodel van belang voor zover de ingreep tot gevolg heeft dat de huur of de puntenkwaliteit omhoog gaat. Informatie over het aantal van deze ingrepen en bovendien over de mate waarin de huur en de puntenkwaliteit omhoog gaan, is echter betrekkelijk schaars. Voor de afzonderlijke subsidieregelingen is wel bekend hoeveel subsidies zijn toegekend, maar onduidelijk is of en zo ja, in welke mate, de huur en de puntenkwaliteit zullen toenemen. In veel gevallen is er slechts sprake van (groot-)onderhoud. Zoals eerder is uiteengezet, wordt in dit onderzoek mede als gevolg van tekortschietende informatie de woningverbetering beperkt tot de ingrijpende verbeteringen van huurwoningen ouder dan 40 jaar. De aantallen verbeteringen zijn reeds in tabel 4 weergegeven. De consequenties van de ingrijpende verbeteringen voor het huurniveau en de puntenkwaliteit staan in tabel 19 weergegeven. Er zijn drie klassen onderscheiden. De mate waarin per klasse na verbetering de huur en de puntenkwaliteit toeneemt, is gebaseerd op gegevens van het KODAL. Huurwoningen komen in aanmerking om ingrijpend te worden verbeterd wanneer ze ouder zijn dan 40 jaar en nog niet eerder ingrijpend zijn verbeterd.

Tabel 19: De mate waarin bij ingrijpend verbeterde woningen de huur per maand en de puntenkwaliteit toeneemt

| klasse | relatieve frequentie | huur- verhoging | punten- sprong |
|--------|----------------------|--------------------|-------------------|
| 1 | 25% | f 105,- | 12,5 p. |
| 2 | 50% | f 120,- | 37,5 p. |
| 3 | 25% | f 140,- | 62,5 p. |

Naast de toevoeging van nieuwe woningen, worden er ook woningen aan het bestand onttrokken. Het aantal onttrekkingen is reeds in tabel 3 weergegeven. Op vergelijkbare wijze als de nieuwe woningen en de verbeteringen van kenmerken zijn voorzien, zo spelen woningkenmerken ook een rol bij de onttrekkingen. De

woningkenmerken hebben bij de onttrekkingen als doel vast te stellen welke huurwoningen voor onttrekking in aanmerking komen. Aangenomen wordt dat in het bijzonder de oudere en relatief slechte huurwoningen aan de voorraad zullen worden onttrokken. Dit is nader geoperationaliseerd door de volgende drie criteria bij de onttrekkingen te hanteren:

- leeftijd boven 50 jaar;
- basishuur lager dan f 150,- per maand (niveau basis 1981);
- puntenkwaliteit lager dan 100 punten.

In tabel 20 is weergegeven hoeveel woningen volgens het WBO 81 voldoen aan deze drie criteria. In 1981 blijken bijna 120.000 woningen voor onttrekking in aanmerking te komen. In latere jaren kunnen hier woningen bijkomen onder meer, doordat de woningen ouder worden. Verder is van belang dat de basishuur waar beneden huurwoningen kunnen worden onttrokken, jaarlijks met de trendmatige huurstijging wordt opgehoogd. De puntenkwaliteit van bestaande woningen kan ook veranderen zoals nog zal worden uiteengezet. Toch blijken de selectiecriteria te streng te zijn om de veronderstelde aantallen te kunnen onttrekken. In de periode 1982-2000 zouden in totaal 194.000 huurwoningen moeten worden onttrokken.

Tabel 20: Het aantal huurwoningen dat in 1981 voor onttrekking in aanmerking komt, naar basishuur en puntenkwaliteit

| basishuur (glds per maand) | puntenkwaliteit | | totaal |
|-------------------------------|-----------------|---------------|----------------|
| | tot 50 | 50 - 100 | |
| tot 50 | 7.563 | 7.744 | 15.307 |
| 50-100 | 24.891 | 15.599 | 40.490 |
| 100-150 | 27.685 | 35.368 | 63.053 |
| totaal | 60.139 | 58.711 | 118.850 |

Bron: WBO 81, OTB-bewerking

Mede doordat de oudere woningvoorraad ook voor ingrijpende verbetering in aanmerking komt, zijn er slechts tot en met 1990 voldoende huurwoningen voor onttrekking beschikbaar. Dit heeft ertoe geleid dat vanaf 1991 de criteria zijn versoepeld, opdat er toch voldoende woningen worden onttrokken.

De laatste verandering van de huurwoningvoorraad betreft de puntenkwaliteit. Er is een aftrek voor veroudering toegepast. Deze aftrek is conform het woningwaarderingssysteem gesteld op 0,4 punt per jaar. De verouderingsaftrek gaat pas in bij het 6e exploitatiejaar en bedraagt maximaal 30 punten, zodat na het 80e exploitatiejaar geen aftrek meer plaatsvindt. Daarnaast is ook rekening gehouden met het nieuwe woningwaarderingssysteem, dat per 1-7-1986 is ingevoerd. Over het algemeen daalt als gevolg van dit nieuwe systeem het aantal punten. Er is gebruik gemaakt van gegevens van MVRM, waarbij per bouwperiode is berekend hoeveel punten worden verkregen volgens het oude en het nieuwe woningwaarderingssysteem (VROM, 1985a). De procentuele daling die hieruit kan worden berekend, is toegepast op de geschatte punten. Hetzelfde is gedaan ten aanzien van de punten die aan de nieuwe woningen worden toegekend.

4.4. De resultaten van de prognose

Op grond van de in het voorafgaande weergegeven uitgangspunten en veronderstellingen is een prognose gemaakt van de huurwoningvoorraad. Deze prognose is primair gemaakt terwille van de uiteindelijk te berekenen verdeling van de individuele woonuitgaven. Het huurniveau en de huurstijging verbijzonderd naar de verschillende huurwoningen, zijn derhalve belangrijke uitkomsten van de prognose. Dit geldt ook voor de verdeling van de huurwoningvoorraad over de onderscheiden 20 woningklassen in de huursector. Andere uitkomsten kunnen ook van belang zijn, maar zijn voor een deel een bijproduct. Bij de prognose kan onderscheid worden gemaakt tussen uitkomsten voor de korte termijn en die voor de langere termijn. De uitkomsten voor de korte termijn, de periode 1982-1985, kunnen worden vergeleken met gegevens uit andere bron. Dit is voor de uitkomsten voor de langere termijn niet mogelijk.

In de eerste plaats is in tabel 21 de met het model berekende huurstijging en het gemiddelde huurniveau weergegeven voor de periode 1982-1985. Het huurverhogingsmodel dat hierbij is gebruikt, sluit aan bij het feitelijk gevoerde beleid in deze periode. Uit tabel 21 blijkt dat met uitzondering van 1982 de berekende huurverhoging, inclusief en exclusief kwaliteitsveranderingen, redelijk goed overeen komt met de door het CBS via de Huurenquête vastgestelde huurverhoging.

Tabel 21: De gemiddelde trendmatige huurverhoging en de feitelijke gemiddelde huurverhoging, exclusief respectievelijk inclusief kwaliteitsveranderingen, en het gemiddelde huurniveau, tussen haakjes volgens CBS, in procenten, 1982-1985

| jaar | trend | huurverhoging | | gemiddelde huurniveau |
|------|-------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| | | excl. kwaliteitsverandering | incl. kwaliteitsverandering | |
| 1982 | 4/6 | 6,7 (8,4) | 7,9 (9,7) | 321 (317) |
| 1983 | 5 | 6,5 (6,8) | 8,0 (9,1) | 346 (346) |
| 1984 | 3 | 3,5 (3,6) | 4,6 (4,9) | 362 (363) |
| 1985 | 3 | 3,2 (3,4) | 4,0 (3,9) | 377 (377) |

Bron: OTB

CBS: Huurenquête, 1982-1985

Het feit dat de berekende huurverhoging in 1982 minder goed aansluit bij de uitkomsten van het CBS heeft twee oorzaken. In de eerste plaats is in het huurverhogingsmodel de huurverhoging berekend ten opzichte van het huurniveau per 1-10-1981, peildatum van het WBO 81, terwijl het CBS de huurverhoging heeft vastgesteld ten opzichte van 1-7-1981. In de tweede plaats is in het huurverhogingsmodel geen rekening gehouden met de zogenaamde harmonisatie-ineens, die in het bijzonder in 1982 bij de huurverhoging van belang is geweest. Verder blijkt uit tabel 21 dat het berekende gemiddelde huurniveau zo goed als niet afwijkt van het gemiddelde huurniveau uit de Huurenquête van het CBS. In aansluiting hierop geeft tabel 22 weer hoe het huurniveau is in relatie tot de geschatte puntenkwaliteit in dezelfde periode. Het aantal huurwoningen met een redelijke huur komt goed overeen met gegevens uit het HPW 81 en het HPW 84 (Zie Adviesgroep Partners, 1983b).

Tabel 22: Het huurniveau in relatie tot de puntenkwaliteit, in procenten van het aantal huurwoningen, 1982-1985

| | 1982 | 1983 | 1984 | 1985 |
|----------------|------|------|------|------|
| huur te laag | 53 | 49 | 39 | 36 |
| redelijke huur | 37 | 41 | 48 | 52 |
| huur te hoog | 10 | 10 | 13 | 12 |

Bron: OTB

Daarentegen is het aantal woningen met een te hoge huur bij deze prognose groter dan bij de twee genoemde bestanden. Dat het aantal woningen met een te hoge huur in de periode 1982-1984 toeneemt blijkt overigens ook uit de twee genoemde bestanden. Het aantal woningen met een te lage huur is dan wat minder. Over het algemeen kan echter geconcludeerd worden dat met het huurverhogingsmodel de huurverhoging redelijk betrouwbaar kan worden berekend, zodat een goede basis aanwezig is voor de vooruitberekening tot 2000.

Met betrekking tot de uitkomsten voor de lange termijn geeft tabel 23 een beeld van de omvang en samenstelling van de woningvoorraad tot 2000. Hierbij moet als kanttekening worden opgemerkt dat impliciet is verondersteld dat de omzettingen van koop- naar huurwoningen en vice versa elkaar compenseren. De gemaakte veronderstellingen leiden ertoe dat de woningvoorraad toeneemt van 4,9 mln. in 1982 tot 6,3 mln. in 2000. Het aantal huishoudens volgens de prognose van het Primos-model blijft gedurende de gehele periode enigszins groter dan de woningvoorraad. Hierbij dient te worden bedacht dat als gevolg van leegstand de bewoonde woningvoorraad minder groot is dan de feitelijke voorraad. Het aantal huishoudens dat in een bewoonde andere ruimte woont of inwonend is, zal in de prognoseperiode dus (bij toeval) enigszins groter zijn dan het aantal leegstaande woningen. Voorts blijkt uit tabel 23 dat bij de gemaakte veronderstellingen de verdeling van de woningvoorraad tussen huur- en koopwoningen gelijk blijft.

Tabel 23: Het aantal huur- en koopwoningen in procenten van het totaal en de omvang van de woningvoorraad in mln.

| | 1982 (1) | 1985 | 1990 | 1995 | 2000 |
|----------------|----------|-------|-------|-------|-------|
| huurwoningen | 58 | 59 | 58 | 58 | 58 |
| koopwoningen | 42 | 41 | 42 | 42 | 42 |
| woningvoorraad | 4,957 | 5,269 | 5,679 | 6,001 | 6,271 |

Bron: OTB

(1) Ontleend aan de Woningstatistiek van het CBS.

Voor de koppeling van huishoudens aan woningen is van belang hoe de verdeling van de huurwoningvoorraad wordt over de onderscheiden 20 woningklassen in de huursector. In tabel 24 is weergegeven hoe de verdeling van de huurwoningen naar de huurklassen zal zijn in de 5 peiljaren. Bij de interpretatie van de uitkomsten in de tabel is van belang dat de feitelijke huurniveaus in de toekomst zijn teruggerekend naar het niveau in 1981 met behulp van de trendmatige huurstijging. Uit de tabel blijkt dat de huurwoningen in de klassen met een basishuur tot f 300,-- per maand sterk in aantal zullen gaan afnemen.

**Tabel 24: De procentuele verdeling van het aantal huurwoningen naar de basis-
huur, 1981-2000**

| basishuur (1) (glds. per maand) | 1981 (2) | 1985 | 1990 | 1995 | 2000 |
|------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| tot 200 | 25,1 | 17,5 | 11,3 | 8,9 | 6,4 |
| 200-300 | 31,1 | 29,7 | 27,0 | 21,9 | 18,7 |
| 300-400 | 19,8 | 22,8 | 27,6 | 30,2 | 31,6 |
| 400-500 | 12,7 | 17,7 | 22,0 | 26,8 | 30,7 |
| 500 of meer | 11,4 | 12,3 | 12,1 | 12,3 | 12,8 |
| totaal | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |

Bron: OTB

(1) Niveau basis 1981

(2) Ontleend aan het WBO 81

In 1981 hadden deze huurklassen nog een aandeel van ruim 56%, terwijl dit in 2000 zal zijn teruggelopen tot 25%. Het aandeel van woningen met een huur tussen f 300,- en f 500,- per maand vertoont een relatief sterke stijging. Deze veranderingen zijn uiteraard onder meer het resultaat van de gemaakte veronderstellingen ten aanzien van nieuwbouw, verbeteringen en onttrekkingen. In dit verband is het op het eerste gezicht opmerkelijk dat het aantal huurwoningen met een huur van f 500,- of meer per maand relatief amper toeneemt, terwijl een relatief groot deel van de nieuwbouw volgens de veronderstellingen in 1981 een huur heeft boven f 500,- per maand. Deze schijnbare tegenstrijdigheid is het gevolg van het feit dat de trendmatige huurverhoging in de periode 1982-1990 groter is dan de stijging van de aanvangshuren. Doordat de huur f 500,- per maand heeft, en voor volgende jaren met de stijging van de aanvangshuren worden opgehoogd, voor een groot deel terecht in de huurklassen van f 400,- tot f 500,- per maand.

De procentuele verdeling van de huurwoningen naar het aantal kamers is in tabel 25 weergegeven.

Tabel 25: De procentuele verdeling van het aantal huurwoningen naar het aantal kamers, 1981-2000

| aantal kamers | 1981 (1) | 1985 | 1990 | 1995 | 2000 |
|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 1 of 2 | 15,7 | 14,7 | 13,6 | 12,7 | 12,0 |
| 3 | 20,0 | 19,1 | 18,4 | 17,9 | 17,4 |
| 4 | 42,2 | 41,9 | 42,1 | 42,4 | 42,7 |
| 5 of meer | 22,2 | 24,3 | 25,9 | 27,1 | 28,1 |
| totaal | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |

Bron: OTB

(1) Ontleend aan het WBO 81.

Volgens de tabel neemt het aantal kleine woningen af en het aantal grote woningen toe. De toename is vooral aanwezig bij de woningen met 5 of meer kamers.

In deze laatste grootte-klasse worden betrekkelijk weinig woningen onttrokken, terwijl als gevolg van de nieuwbouw er wel een uitbreiding plaatsvindt.

De volgende twee tabellen hebben betrekking op de ontwikkeling van de puntenkwaliteit. De gemiddelde puntenkwaliteit neemt op grond van de gemaakte veronderstellingen toe van 120 tot 131 punten in 2000. Deze stijging is inclusief het effect van de invoering van het nieuwe woningwaarderingstelsel als gevolg waarvan de gemiddelde puntenkwaliteit in 1986 met bijna 2,5% daalt. Tabel 26 laat de ontwikkeling van de puntenkwaliteit zien naar de onderscheiden huurklassen.

Tabel 26: De gemiddelde puntenkwaliteit van de huurwoningen naar de basishuur, 1981-2000

| basishuur (1) (glds. per maand) | 1981 | 1985 | 1990 | 1995 | 2000 |
|------------------------------------|------|------|------|------|------|
| tot 200 | 83 | 75 | 74 | 72 | 75 |
| 200-300 | 110 | 104 | 95 | 91 | 88 |
| 300-400 | 140 | 136 | 132 | 129 | 127 |
| 400-500 | 155 | 160 | 155 | 156 | 156 |
| 500 of meer | 158 | 173 | 168 | 172 | 173 |
| gemiddelde | 120 | 125 | 125 | 128 | 131 |

Bron: OTB

(1) Niveau basis 1981

Bij de goedkopere woningen neemt de gemiddelde puntenkwaliteit af. Hierin komt onder meer de autonome verlaging van de puntenkwaliteit als gevolg van de verandering van het woningswaarderingstelsel tot uiting. Opmerkelijk is voorts de situatie in 1990 in vergelijking met de situatie in 1985. Vooral als gevolg van de invoering van het nieuwe woningwaarderingstelsel neemt bij alle huurklassen de gemiddelde puntenkwaliteit af. Dat desondanks de totale gemiddelde puntenkwaliteit in 1990 gelijk is aan die in 1985, wordt veroorzaakt door het feit dat, zoals uit tabel 24 is gebleken, dat verdeling van de huurwoningen over de huurklassen eveneens is veranderd.

Tabel 27: De gemiddelde puntenkwaliteit van de huurwoningen naar het aantal kamers, 1981-2000

| aantal kamers | 1981 | 1985 | 1990 | 1995 | 2000 |
|---------------|------|------|------|------|------|
| 1 of 2 | 71 | 75 | 77 | 80 | 82 |
| 3 | 91 | 95 | 97 | 100 | 105 |
| 4 | 128 | 131 | 130 | 133 | 135 |
| 5 of meer | 166 | 167 | 162 | 163 | 163 |
| gemiddelde | 120 | 125 | 125 | 128 | 131 |

Bron: OTB

Tabel 27 geeft vervolgens de gemiddelde puntenkwaliteit voor de vier kamerklassen weer.

Voor de hoogte en de verdeling van de individuele woonuitgaven in de huursector is de berekende huurverhoging een belangrijke uitkomst van het model. De resultaten zijn in tabel 28 weergegeven. De huurverhoging is zowel exclusief als inclusief kwaliteitsveranderingen van de huurwoningvoorraad berekend.

Tabel 28: De trendmatige huurverhoging en de feitelijke gemiddelde huurverhoging, exclusief respectievelijk inclusief kwaliteitsveranderingen, gemiddelde procentuele stijging per periode, 1982-2000

| periode | trend | huurverhoging | |
|-----------|-------|-----------------------------|-----------------------------|
| | | excl. kwaliteitsverandering | incl. kwaliteitsverandering |
| 1982-1985 | 4,0 | 5,0 | 6,1 |
| 1986-1990 | 3,6 | 4,2 | 4,9 |
| 1991-1995 | 3,0 | 3,4 | 3,9 |
| 1996-2000 | 3,0 | 3,3 | 3,8 |

Bron: OTB

Het verschil tussen de zuivere huurprijsstijging, weergegeven als huurverhoging exclusief kwaliteitsverandering, en de trendmatige huurverhoging blijkt in de loop der tijd te zullen afnemen. Was dit verschil in de afgelopen 4 jaar nog 1%-punt, in de periode 1996-2000, zal dit onder de veronderstelling van een ongewijzigd huurharmonisatiebeleid zijn teruggelopen tot 0,3%-punt. Hierin komt tot uiting dat de huurharmonisatie in omvang afneemt en langzaam maar zeker gerealiseerd wordt. Ook het effect van de kwaliteitsverbetering van de huurwoningvoorraad op het huurniveau zal afnemen, vooral door de vermindering van het aantal nieuwe huurwoningen in de jaren negentig. In de periode 1982-1985 heeft de kwaliteitsverbetering geleid tot een stijging van het huurniveau met 1,1%-punt. In de jaren negentig zal dit effect nog slechts 0,5%-punt bedragen.

In het Heroverwegingsrapport zijn ook uitspraken gedaan over de stijging van het huurniveau in de jaren negentig. Volgens dit rapport zou het harmonisatie-effect op de huurverhoging 0,2%-punt zijn en het kwaliteitseffect 1,1%-punt. In het bijzonder de invloed van de kwaliteitsverbetering op de stijging van het huurniveau zoals in het Heroverwegingsrapport geraamd, blijkt voor de jaren negentig veel te hoog te zijn. Per saldo is derhalve in de jaren negentig de verhoging van het gemiddelde huurniveau volgens het hier gebruikte model lager dan volgens het Heroverwegingsrapport. Wanneer vervolgens de berekende verhoging van het gemiddelde huurniveau wordt vergeleken met de uit het basisscenario van het Heroverwegingsrapport voortvloeiende stijging van het gemiddelde huishoudinkomen, dan kan al worden vastgesteld dat het huurniveau gedurende de gehele periode sterker stijgt dan het huishoudinkomen. Behoudens de invloed van de omvang van de individuele huursubsidie is er in het basisscenario van het Heroverwegingsrapport derhalve sprake van een stijgende quote in de huursector.

In tabel 29 wordt vervolgens een beeld gegeven van het huurniveau in relatie tot de puntenkwaliteit. Mede als gevolg van het nieuwe woningwaarderingstelsel neemt het aantal woningen met een redelijke huur toe tot uiteindelijk 70% van de huurwoningvoorraad in 2000.

Tabel 29: Het huurniveau in relatie tot de puntenkwaliteit, in procenten van het aantal huurwoningen, 1982-2000

| | 1982 | 1985 | 1990 | 1995 | 2000 |
|----------------|------|------|------|------|------|
| huur te laag | 53 | 36 | 42 | 34 | 27 |
| redelijke huur | 37 | 52 | 54 | 63 | 70 |
| huur te hoog | 10 | 12 | 4 | 1 | 3 |

Bron: OTB

Tot slot geeft tabel 30 de gemiddelde puntenkwaliteit, de gemiddelde kale huur en de gemiddelde prijs per punt voor de periode 1982-2000. De stijging van de prijs per punt bedraagt 100% en is vooral het gevolg van de toename in de gemiddelde kale huur.

Tabel 30: De gemiddelde puntenkwaliteit, de gemiddelde kale huur en de gemiddelde prijs per punt, in lopende prijzen, 1982-2000

| | 1982 | 1985 | 1990 | 1995 | 2000 |
|-----------------|------|------|------|------|------|
| puntenkwaliteit | 121 | 125 | 125 | 128 | 131 |
| kale huur | 321 | 377 | 477 | 578 | 696 |
| prijs per punt | 2,65 | 3,02 | 3,82 | 4,52 | 5,31 |

Bron: OTB

Echter, ook als de stijging van de prijs per punt wordt gecorrigeerd voor de toename door de trendmatige huurverhoging, is er sprake van een stijging.

5. DE HOOGTE VAN DE INDIVIDUELE WOONUITGAVEN

5.1. Inleiding

In dit onderzoek zijn de hoogte en de verdeling van de individuele woonuitgaven afzonderlijk behandeld. Het ontwikkelde model, dat in de voorafgaande hoofdstukken is beschreven, heeft in het bijzonder betrekking op de verdeling van de individuele woonuitgaven, waarbij de uitwerking beperkt is gebleven tot de huursector. Voor de bepaling van de hoogte van de individuele woonuitgaven is een andere methode genomen. Als maatstaf voor de hoogte van de individuele woonuitgaven is gekozen voor de consumptieve uitgaven voor woningdiensten volgens de Nationale Rekeningen van het CBS. Deze uitgaven voor woningdiensten hebben zowel betrekking op de huur- als op de koopsector. Hierdoor komt in dit hoofdstuk ook de koopsector aan bod, in tegenstelling tot het volgende hoofdstuk over de verdeling van de individuele woonuitgaven. Daarnaast zijn de uitgaven voor woningdiensten niet met het model vastgesteld, maar bepaald via een afzonderlijke berekening, die overeenkomt met de methodiek van het CBS.

In hoofdstuk 2 is uiteengezet dat de consumptieve uitgaven voor woningdiensten niet direct worden waargenomen door het CBS, maar via berekeningen tot stand komen. De wijze waarop de berekening plaatsvindt is ook in dat hoofdstuk reeds weergegeven. De berekeningswijze impliceert dat de consumptieve uitgaven voor woningdiensten niet gelijk zijn aan hetgeen bewoners zelf netto betalen voor de woningdiensten. De consumptieve uitgaven voor woningdiensten vormen in principe een maatstaf voor het niveau en de ontwikkeling voor de woonconsumptie. Wanneer de consumptieve uitgaven voor woningdiensten worden gerelateerd aan de totale consumptieve bestedingen van gezinshuishoudingen dan resulteert de macro-woonquote. Bij de berekening van consumptieve uitgaven voor woningdiensten voor de periode 1985-2000 is het basisscenario van het Heroverwegingsrapport als uitgangspunt genomen, zodat de uitkomsten in dit hoofdstuk in principe aansluiten bij die van het volgende hoofdstuk. Er is rekening gehouden met nieuwbouw, verbeteringen, onttrekkingen en omzettingen van huur naar koop. Bij de omzettingen is van belang dat de toegerekende huurwaarde van de koopwoning hoger is dan de feitelijke huur van de huurwoning, zodat de omzetting van huur naar koop binnen de methodiek van het CBS leidt tot een toename van de consumptieve uitgaven voor woningdiensten. Bij de berekening is voorts gedeeltelijk met stelposten gewerkt, wanneer onvoldoende gegevens beschikbaar zijn. Dit is onder meer het geval bij de invloed van de verbeteringen in de koopsector op de hoogte van de toegerekende huurwaarde.

5.2. Het verloop van de macro-woonquote

De macro-woonquote is gelijk aan de consumptieve uitgaven voor woningdiensten gedeeld door de totale consumptieve bestedingen van gezinshuishoudingen. De ontwikkeling van de macro-woonquote is in feite afhankelijk van de relatieve prijsstijging van het wonen en de relatieve stijging van het volume van de woonconsumptie. De afgelopen jaren was de relatieve prijsstijging van het wonen hoog. De huren stegen veel sterker dan het algemeen prijspeil. Ook over een langere periode bezien blijkt dat de huren gemiddeld genomen meer gestegen zijn dan het algemene prijspeil. Daarnaast is er met name aan het einde van de jaren zeventig en het begin van de jaren tachtig sprake geweest van een relatief sterke stijging van het volume van de woonconsumptie. Terwijl in het algemeen de stijging van de consumptie terugliep en zelfs stagneerde, bleef de woonconsumptie toenemen, vooral als gevolg van de nieuwbouw van woningen. Beide factoren hebben geleid tot een stijging van de macro-woonquote, zoals in tabel 31 naar voren komt.

Tabel 31: De ontwikkeling van de macro-woonquote, in procenten, 1961-1984

| jaar | macro-woonquote | jaar | macro-woonquote |
|------|-----------------|---------|-----------------|
| 1961 | 6,8 | 1973 | 7,6 |
| 1962 | 6,7 | 1974 | 7,8 |
| 1963 | 6,7 | 1975 | 7,7 |
| 1964 | 6,4 | 1976 | 7,9 |
| 1965 | 6,3 | 1977(1) | 8,6 |
| 1966 | 6,6 | 1978 | 8,7 |
| 1967 | 6,7 | 1979 | 9,0 |
| 1968 | 6,9 | 1980 | 9,3 |
| 1969 | 6,8 | 1981 | 10,0 |
| 1970 | 6,7 | 1982 | 10,7 |
| 1971 | 7,0 | 1983(2) | 11,4 |
| 1972 | 7,3 | 1984(2) | 11,8 |

Bron: Nationale Rekeningen, CBS.

- (1) Vanaf 1977 zijn de gegevens gebaseerd op de gereviseerde Nationale Rekeningen.
- (2) Voorlopige gegevens.

Uit de tabel blijkt dat de macro-woonquote in de eerste helft van de jaren zestig is gedaald. Daarna is de macro-woonquote nagenoeg onafgebroken gestegen. De grootste stijging heeft zich voorgedaan in de eerste helft van de jaren tachtig.

Tabel 32 laat zien in welke mate de huur- en de koopsector hebben bijgedragen tot de consumptieve uitgaven voor woningdiensten. Bijna 60% van uitgaven voor woningdiensten is afkomstig van de koopsector, terwijl de woningvoorraad voor 42% uit koopwoningen bestaat. Hieruit blijkt dat de toegerekende huurwaarde in de koopsector gemiddeld genomen veel hoger is dan de feitelijke huur in de huursector.

Tabel 32: De consumptieve uitgaven voor woningdiensten, mln. glds., in lopende prijzen, en de procentuele verdeling over de huur- en de koopsector, 1977-1984

| jaar | woonuitgaven | procentueel aandeel | |
|---------|--------------|---------------------|------------|
| | | huursector | koopsector |
| 1977 | 14.045 | 43 | 57 |
| 1978 | 15.638 | 42 | 58 |
| 1979 | 17.356 | 41 | 59 |
| 1980 | 19.153 | 40 | 60 |
| 1981 | 21.276 | 40 | 60 |
| 1982 | 23.765 | 40 | 60 |
| 1983(1) | 26.131 | 41 | 59 |
| 1984(1) | 27.498 | 42 | 58 |

Bron: Nationale Rekeningen, CBS.
(1) Voorlopige gegevens.

In dit verschil komt in principe het kwaliteitsverschil tussen koop- en huurwoningen tot uiting. Terzijde zij opgemerkt dat de relatief mindere toename van de uitgaven voor woningdiensten in 1984 een specifieke, statistische achtergrond heeft. De prijsstijging in de koopsector wordt door het CBS ontleend aan de stijging van de maximaal redelijke huren uit het harmonisatiebeleid voor de huursector. In 1984 zijn om redenen die gelegen zijn in het huurbeleid, de maximaal redelijke huren niet verhoogd. Als gevolg hiervan is toen ook de prijsstijging van de toegerekende huurwaarden in de koopsector achterwegen gebleven. Hiermee is tevens geïllustreerd dat de ontwikkeling van de consumptieve uitgaven voor woningdiensten niet alleen door de omvang van de woonconsumptie, maar ook door statistische factoren wordt bepaald.

De toekomstige ontwikkeling van de consumptieve uitgaven voor woningdiensten en de macro-woonquote is berekend mede op grond van de veronderstellingen uit het basisscenario van het Heroverwegingsrapport. De groei van het volume van de woonconsumptie is vooral ontleend aan de veronderstelde veranderingen in de woningvoorraad. De prijsstijging van de woonconsumptie is in de huursector gelijk gesteld aan de met het model berekende huurverhoging en in de koopsector, overeenkomstig de methodiek van het CBS, aan de trendmatige huurverhoging. Ten aanzien van de totale consumptieve bestedingen van gezinshuishoudingen is aangenomen dat de toename gelijk is aan de nominale groei van het nationaal inkomen volgens het basisscenario van het Heroverwegingsrapport. In tabel 33 zijn de resultaten van de berekening weergegeven.

Tabel 33: De ontwikkeling van de consumptieve uitgaven voor woningdiensten, mln. glds., in lopende prijzen, en de macro-woonquote, 1985-2000

| jaar | woonuitgaven | macro-woonquote |
|------|--------------|-----------------|
| 1985 | 29.330 | 12,0% |
| 1990 | 39.400 | 12,7% |
| 1995 | 49.830 | 13,2% |
| 2000 | 61.920 | 13,5% |

Bron: OTB.

Uit de tabel blijkt dat de consumptieve uitgaven voor woningdiensten iedere 5 jaar nominaal met ongeveer f 10 mrd. zullen toenemen. De relatieve stijging neemt derhalve af. Dit is het gevolg van dalende nieuwbouwprogramma's en een lagere huurstijging in de jaren negentig. De macro-woonquote neemt toe, zij het dat het stijgingstempo veel lager is dan de afgelopen jaren het geval was. Bij het basisscenario van het Heroverwegingsrapport stijgt de macro-woonquote van 12% in 1985 tot 13,5% in 2000. Hierbij dient te worden bedacht dat volgens het basis-scenario van het Heroverwegingsrapport in de jaren tachtig de nominale groei van de totale consumptie op 5% is gesteld. Deze veronderstelde, relatief hoge stijging van de totale consumptie heeft een matigende invloed op de ontwikkeling van de macro-woonquote. Hier staat weer tegenover dat de trendmatige huurverhoging op 4% is gesteld, hetgeen eveneens aan de hoge kant lijkt. Een stijging van de macro-woonquote zal evenwel naar alle waarschijnlijkheid ook de komende jaren optreden.

| | | |
|---------|--------|----|
| 1985(1) | 28.151 | 81 |
| 1986(1) | 27.498 | 82 |

bron: Nationale Rekeningen, CBS
(1) Voorlopige gegevens

In dit verslag komt in principe het kwaliteitsverschil tussen koop- en huurwoning ten voorbeeld. Tenzij het opmerkt dat de relatief snellere groei van de uitgaven voor woningdiensten in 1984 een statistische anomalie is, wordt het verschil in de koopsector wordt door het CBS onderscheiden van de huursector van de macro-woonquote. Het verschil is in het huursector de macro-woonquote. In 1984 zijn om redenen die volgen hierin is ook de statistische voorlopige huurwoningen in de koopsector achterwege gelaten. Het verschil is tevens getoond dat de ontwikkeling van de consumptieve uitgaven voor woningdiensten niet alleen door de woonomgeving, maar ook door statistische factoren wordt bepaald.

De statistische ontwikkeling van de consumptieve uitgaven voor woningdiensten en de macro-woonquote is bepaald mede op grond van de veronderstellingen uit het basisscenario van het Heroverwegingsrapport. De groei van het volume van de woonconsumptie is vooral ontrend aan de veronderstelde veranderingen in de woningvoorraad. De prijsstijging van de woonconsumptie is in de huursector gelijk gesteld aan de met het model bepaalde huurverhoging en in de koopsector overeenkomstig de methodiek van het CBS aan de trendmatige huurverhoging. Een aanzien van de totale consumptieve bestedingen van gezinswoningdienen is aangenomen dat de toekomstige gelijk is aan de nominale groei van het totaal inkomen volgens het basisscenario van het Heroverwegingsrapport. In tabel 33 zijn de resultaten van de berekening weergegeven.

Tabel 33. De ontwikkeling van de consumptieve uitgaven voor woningdiensten, in miljard in waarde prijsloos en de macro-woonquote, 1985-2000

| Jaar | Woningdienen | Macro-woonquote |
|------|--------------|-----------------|
| 1985 | 28.151 | 12,0% |
| 1990 | 30.400 | 12,7% |
| 1995 | 34.830 | 13,2% |
| 2000 | 41.250 | 13,5% |

bron: OTB

6. DE VERDELING VAN DE INDIVIDUELE WOONUITGAVEN IN DE HUURSECTOR

6.1. Inleiding

De verdeling van de individuele woonuitgaven in dit hoofdstuk heeft alleen betrekking op de huursector. Omdat de prognose van de woningvoorraad in hoofdzaak beperkt is gebleven tot de huurwoningvoorraad, is het nog niet mogelijk de verdeling van de individuele woonuitgaven ook voor de koopsector uit te werken. De hoogte van de individuele woonuitgaven, zoals weergegeven in het vorige hoofdstuk, had daarentegen zowel op de huur- als op de koopsector betrekking.

De verdeling van de individuele woonuitgaven is vooral de resultante van de koppeling van de huishoudens aan de (huur)woningen. De prognose van de huishoudens en de huurwoningvoorraad is in de voorafgaande hoofdstukken reeds aan de orde geweest. Door middel van de RAS-methode zijn huishoudens en (huur)woningen aan elkaar gekoppeld. Bij de koppeling heeft de huisvestingssituatie van de huishoudens in 1981 het uitgangspunt gevormd. Vervolgens is, zoals in afb. 1 is aangegeven, gebruik gemaakt van een IHS-model, waarmee de hoogte van de individuele huursubsidie is berekend. In het IHS-model is voor de periode 1981-1986 aangesloten bij het gevoerde beleid en voor de periode 1987-2000 ongewijzigd beleid als uitgangspunt genomen. Bij de veronderstelling van ongewijzigd beleid is inbegrepen de bestaande aanpassingsmechanismen van de IHS-regeling in verband met de trendmatige huurstijging en de algemene inkomensontwikkeling. Met de beschikbare huishoudenskenmerken is bepaald welke IHS-tabel van toepassing is op het huishouden. Het belastbaar huishoudinkomen, bestaande uit het belastbaar inkomen van het hoofd van het huishouden en dat van de eventuele partner, dat aan de huishoudens is toegevoegd, is als tabelinkomen gebruikt. Bij de berekening van de individuele huursubsidie in 1981, toen bij de IHS-regeling de inkomens nog niet zonder meer bij elkaar werden opgeteld, is het tabelinkomen volgens de toendertijd geldende procedure vastgesteld op basis van de afzonderlijke inkomens.

In dit hoofdstuk wordt de verdeling van de individuele woonuitgaven afgemeten aan de netto woonquote. De netto woonquote is het quotiënt van de netto woonuitgaven en het inkomen. In de huursector zijn de netto woonuitgaven gelijk aan de basishuur verminderd met de eventuele individuele huursubsidie. Als inkomen is het netto huishoudinkomen genomen. De uitkomsten van het model zullen worden weergegeven voor de totale huursector en voor de ontvangers van individuele huursubsidie afzonderlijk. De volgende paragraaf heeft betrekking op de verdeling van de woonuitgaven voor alle huurders te zamen. Vervolgens zal een paragraaf de ontwikkeling van de woonquote bij de ontvangers van individuele huursubsidie weergeven. Tot slot zij gememoreerd dat aan de gepresenteerde uitkomsten van het model veronderstellingen en aannamen ten grondslag liggen die

ontleend zijn aan de basisvariant van het Heroverwegingsrapport. Deze basisvariant heeft ongewijzigd beleid als uitgangspunt.

6.2. Alle huurders te zamen

De resultaten uit de voorafgaande hoofdstukken geven al een indicatie over de ontwikkeling van de netto woonquote. Volgens de basisvariant van het Heroverwegingsrapport is in de periode 1986-1995 de trendmatige huurverhoging groter dan de stijging van het netto huishoudinkomen. In de periode 1996-2000 is weliswaar de trendmatige huurverhoging geringer dan de stijging van het huishoudinkomen, maar de stijging van het gemiddelde huurniveau, is als gevolg van de kwaliteitsverandering van de woningvoorraad en het effect van de huurharmonisatie, ook in die periode groter dan de stijging van het huishoudinkomen. De gevolgen hiervan voor de ontwikkeling van de netto woonquote zijn in tabel 34 weergegeven.

Tabel 34: De ontwikkeling van de woonuitgaven in de huursector, 1981-2000 in lopende prijzen

| | 1981(1) | 1985 | 1990 | 1995 | 2000 |
|----------------------------|---------|-------|-------|-------|-------|
| gemiddelde basishuur | 303 | 386 | 489 | 592 | 712 |
| gemiddelde netto-huur | 267 | 355 | 443 | 531 | 629 |
| gemiddelde netto woonquote | 13,2% | 16,4% | 17,2% | 17,8% | 17,7% |

Bron: OTB

(1) Ontleend aan het WBO 81.

Tot en met 1995 is er sprake van een stijgende gemiddelde netto woonquote: van 13,2% in 1981 tot 17,8% in 1995. Vervolgens daalt de gemiddelde netto woonquote licht tot 17,7% in 2000. In het bijzonder in de afgelopen periode 1981-1985 is de netto woonquote sterk toegenomen. Relatief hoge huurstijgingen, een achterblijvende inkomensontwikkeling en bezuinigingen op de IHS-regeling zijn hieraan debet. Na 1985 is de stijging van de netto woonquote van beperktere omvang. De geringe daling van de netto woonquote na 1995 wordt onder meer veroorzaakt doordat bij de huidige IHS-regeling de normhuurquote afneemt als het huishoudinkomen sterker stijgt dan de trendmatige huurverhoging. Bij de hoogte van de netto woonquote dient voorts te worden bedacht dat in de netto woonuitgaven de bijkomende woonuitgaven, zoals verwarming en dergelijke, niet zijn begrepen. Verder kan uit tabel 34 worden afgeleid dat de gemiddelde basishuur en de gemiddelde netto huur in de periode 1981-2000 beide ongeveer even snel toenemen. De afgelopen jaren is de netto huur sterker gestegen dan de basishuur, de komende jaren zou dit volgens de basisvariant van het Heroverwegingsrapport andersom zijn. Tot slot dient bij de uitkomsten van tabel 34 bedacht te worden dat zij voortvloeien uit ongewijzigd beleid. Bezuinigingsvarianten, waarvan het Heroverwegingsrapport er vele bevat, zullen bij realisatie de netto woonquote veel sterker kunnen doen toenemen dan nu al het geval is.

De verdeling van de individuele woonuitgaven zal aan de hand van een aantal huishoudenskenmerken worden weergegeven. Deze kenmerken zijn uiteraard dezelfde kenmerken die ook bij de huishoudensprognose een rol hebben gespeeld. Tabel 35 bevat de ontwikkeling van de netto woonquote naar de acht onderscheiden huishoudentypen.

Tabel 35: De gemiddelde netto woonquote van huurders naar huishoudenstype, in procenten 1981-2000

| huishoudenstype | 1981(1) | 1985 | 1990 | 1995 | 2000 |
|------------------------------------|---------|------|------|------|------|
| alleenstaande | 14,9 | 19,0 | 19,8 | 20,2 | 20,1 |
| samengewoond hebbend, 1 p. | 15,7 | 18,2 | 19,1 | 20,0 | 19,5 |
| samengewoond hebbend, 2 p. | 15,2 | 18,9 | 19,9 | 19,8 | 19,6 |
| samengewoond hebbend, 3 of meer p. | 13,7 | 16,8 | 17,4 | 17,6 | 17,5 |
| samenwonend, 2 p. | 12,0 | 14,9 | 15,8 | 16,4 | 16,4 |
| samenwonend, 3 p. | 12,3 | 15,9 | 17,0 | 17,6 | 17,4 |
| samenwonend, 4 p. | 12,0 | 15,8 | 16,6 | 16,9 | 16,7 |
| samenwonend, 5 of meer p. | 11,2 | 15,3 | 16,1 | 16,4 | 16,5 |
| gemiddelde | 13,2 | 16,4 | 17,2 | 17,8 | 17,7 |

Bron: OTB

(1) Ontleend aan het WBO 81.

De stijging van de netto woonquote, die reeds in de voorafgaande tabel is gebleken, doet zich bij alle huishoudentypen in meer of mindere mate voor. Bij de alleenstaanden is, als gevolg van de aanpassingen van de IHS-regeling, de toename van de netto woonquote het grootst. Verder blijkt dat de hoogste quotes voorkomen bij de huishoudens waarvan het hoofd alleenstaande is of samengewoond heeft. Uit tabel 12 was reeds gebleken dat deze huishoudens gemiddeld een relatief laag netto huishoudinkomen hebben.

Tabel 36: De gemiddelde netto woonquote van huurders naar leeftijd van het hoofd van het huishouden, in procenten, 1981-2000

| leeftijds-klasse | 1981(1) | 1985 | 1990 | 1995 | 2000 |
|------------------|---------|------|------|------|------|
| 18-24 jr. | 13,7 | 17,5 | 17,8 | 17,7 | 17,5 |
| 25-44 jr. | 12,6 | 16,2 | 17,0 | 17,4 | 17,3 |
| 45-64 jr. | 12,5 | 15,8 | 16,8 | 17,6 | 17,7 |
| 65 jr. of ouder | 14,5 | 17,0 | 18,0 | 18,7 | 18,3 |
| gemiddelde | 13,2 | 16,4 | 17,2 | 17,8 | 17,7 |

Bron: OTB

(1) Ontleend aan het WBO 81

Een uitsplitsing van de gemiddelde netto woonquotes naar leeftijd van het hoofd van het huishouden is in tabel 36 weergegeven. De netto woonquotes van de verschillende leeftijdsklassen blijken betrekkelijk weinig van elkaar te verschillen. Bovendien nemen de onderlinge verschillen in de loop der tijd af. De hoogte van het netto inkomen is wel afhankelijk van de leeftijd van het hoofd van het huishouden. De hogere inkomens komen voor bij de leeftijdsklassen 25-44 jr. en 45-64 jr. Uit het feit dat de netto woonquotes voor deze leeftijdsklassen niet substantieel lager zijn dan de gemiddelde netto woonquote, kan worden geconcludeerd dat het huurniveau hier hoger is dan het gemiddelde.

In tabel 37 wordt ten slotte de netto woonquote weergegeven naar het netto

huishoudinkomen. Zoals bekend komen de hoogste quotes voor bij de laagste inkomens. Het betreft hier vooral de inkomens (ver) onder het minimum inkomen. Vervolgens is in het inkomenstraject van f 15.000,-- tot f 30.000,-- de quote lager, maar stijgt als gevolg van de IHS-regeling bij een stijgend inkomen. De laagste quotes komen zoals gebruikelijk voor bij de hoogste inkomens.

Tabel 37: De gemiddelde netto woonquote van huurders naar inkomen van het huishouden, in procenten, 1981-2000

| netto-huishoud-inkomen(1) | 1981(2) | 1985 | 1990 | 1995 | 2000 |
|---------------------------|---------|------|------|------|------|
| tot 15.000 | 19,5 | 24,7 | 25,5 | 26,4 | 25,4 |
| 15.000 - 20.000 | 12,3 | 15,7 | 16,6 | 16,5 | 16,4 |
| 20.000 - 30.000 | 12,4 | 15,8 | 17,1 | 18,0 | 18,1 |
| 30.000 - 50.000 | 11,2 | 14,2 | 14,8 | 15,3 | 15,3 |
| 50.000 of meer | 8,2 | 10,4 | 10,7 | 10,9 | 10,8 |
| gemiddelde | 13,2 | 16,4 | 17,2 | 17,8 | 17,7 |

Bron: OTB

(1) Niveau basis 1981.

(2) Ontleend aan het WBO 81.

6.3. De ontvangers van individuele huursubsidie

Op vergelijkbare wijze als voor alle huurders te zamen is gedaan, zal ook voor de ontvangers van individuele huursubsidie een beeld worden gegeven van de ontwikkeling van de netto woonquote bij de basisvariant van het Heroverwegingsrapport. Eerst geeft tabel 38 enige algemene gegevens met betrekking tot de ontvangers van individuele huursubsidie. Het betreft hier de **berekende** individuele huursubsidie die aanmerkelijk kan afwijken van de **feitelijke** individuele huursubsidie (Zie o.m. Van Fulpen, 1984, blz. 33 e.v. en De Vrije, 1985, blz. 69 e.v.).

Tabel 38: Uitkomsten met betrekking tot de ontvangers van individuele huursubsidie, 1985-2000

| | 1985 | 1990 | 1995 | 2000 |
|----------------------------|----------|-----------|-----------|-----------|
| aantal ontvangers | 795.244 | 1.016.429 | 1.196.539 | 1.394.431 |
| in % huurwoningvoorraad | 25,6% | 30,5% | 34,2% | 38,2% |
| gemiddelde IHS p/m | f 121,-- | f 149,-- | f 180,-- | f 215,-- |
| gemiddelde netto huur p/m | f 290,-- | f 352,-- | f 416,-- | f 489,-- |
| gemiddelde netto woonquote | 19,6% | 20,0% | 20,1% | 19,6% |

Bron: OTB

Het aantal ontvangers van individuele huursubsidie zal bij de basisvariant van het Heroverwegingsrapport toenemen van bijna 0,8 mln in 1985 tot bijna 1,4 mln in 2000. In 2000 zal dan ruim 38% van de huurders individuele huursubsidie ontvan-

gen. De toename van het aantal ontvangers wordt veroorzaakt door de nieuwbouw, de woningverbetering en de boventrendmatige huurstijging. Behalve het aantal ontvangers neemt ook de gemiddelde individuele huursubsidie toe. Als gevolg van beide factoren zal het totale bedrag aan individuele huursubsidie in de periode 1985-2000 stijgen met een factor 3. Deze toename is groter dan die van de totale huursom, aantal huurwoningen maal gemiddelde basishuur, in dezelfde periode. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de stijging van het gemiddelde huurniveau deels opgevangen wordt door de IHS-regeling. Dit komt ook tot uiting in het verloop van de netto woonquote van ontvangers van individuele huursubsidie. Per saldo is er in de periode 1985-2000 geen sprake van een stijging, terwijl de netto woonquote van alle huurders te zamen wel toeneemt. In tabel 39 is weergegeven hoe de gemiddelde netto woonquote zich ontwikkelt bij de verschillende huishoudenstypen.

Tabel 39: De gemiddelde netto woonquote bij ontvangers van individuele huursubsidie naar huishoudenstype, in procenten, 1981-2000

| huishoudenstype | 1981(1) | 1985 | 1990 | 1995 | 2000 |
|------------------------------------|---------|------|------|------|------|
| alleenstaande | 18,5 | 23,5 | 23,8 | 24,4 | 23,7 |
| samengewoond hebbend, 1 p. | 17,6 | 19,7 | 20,1 | 20,2 | 19,8 |
| samengewoond hebbend, 2 p. | 17,5 | 19,5 | 19,8 | 20,0 | 19,5 |
| samengewoond hebbend, 3 of meer p. | 14,7 | 16,2 | 16,7 | 16,9 | 16,6 |
| samenwonend, 2 p. | 15,0 | 19,0 | 19,9 | 20,0 | 19,5 |
| samenwonend, 3 p. | 15,9 | 21,5 | 21,3 | 21,1 | 20,1 |
| samenwonend, 4 p. | 15,8 | 20,7 | 20,1 | 19,7 | 18,8 |
| samenwonend, 5 of meer p. | 13,6 | 18,1 | 17,8 | 17,6 | 17,1 |
| gemiddelde | 16,2 | 19,6 | 20,0 | 20,1 | 19,6 |

Bron: OTB

(1) Ontleend aan het WBO 81.

Als gevolg van de aanpassingen in de IHS-regeling de afgelopen jaren, is de netto woonquote bij alle ontvangers van individuele huursubsidie tussen 1981 en 1985 fors toegenomen: van gemiddeld 16,2% tot 19,6%. De stijging van de netto woonquote heeft zich met name voorgedaan bij de alleenstaanden en de relatief grote huishoudens. Na 1985 treden er bij de afzonderlijke huishoudenstypen geen bijzondere, afwijkende ontwikkelingen op. Opmerkelijk is hoogstens dat bij de grote huishoudens de netto woonquote na 1985 daalt.

Tabel 40 geeft een opsplitsing van de netto woonquote naar leeftijdsklasse. Het blijkt dat in 1981 bij ontvangers van individuele huursubsidie de netto woonquote weinig verschilt bij de afzonderlijke leeftijdsklassen. In 1985 liggen de netto woonquotes veel verder uit elkaar. Met name in de leeftijdsklasse 18-24 jr. is als gevolg van de invoering van de jongere alleenstaande tabel in de IHS-regeling, de netto woonquote sterk toegenomen: van gemiddeld 16,9% naar 23,4%. Zoals al is aangegeven, zijn de bijkomende woonuitgaven, verwarming en dergelijke, hierbij nog niet meegenomen.

Tot slot laat tabel 41 de netto woonquote zien voor de afzonderlijke inkomensklassen. Vooral omdat er toch betrekkelijk veel inkomens onder het minimum inkomen voorkomen, is ook bij ontvangers van individuele huursubsidie de gemiddelde netto woonquote het hoogst in de laagste inkomensklasse. Verder blijkt uit tabel 41 dat in 1981 ook bij de hoogste inkomensklassen individuele huursubsidie wordt ontvangen.

Tabel 40: De gemiddelde netto woonquote bij ontvangers van individuele huursubsidie naar leeftijd van het hoofd van het huishouden, in procenten, 1981-2000

| leeftijds-klasse | 1981(1) | 1985 | 1990 | 1995 | 2000 |
|------------------|---------|------|------|------|------|
| 18-24 jr. | 16,9 | 23,4 | 23,8 | 23,4 | 23,1 |
| 25-44 jr. | 16,1 | 20,0 | 20,4 | 20,8 | 20,2 |
| 45-64 jr. | 16,2 | 20,5 | 20,8 | 20,7 | 20,1 |
| 65 jr. of ouder | 16,2 | 18,3 | 18,7 | 18,8 | 18,4 |
| gemiddelde | 16,2 | 19,6 | 20,0 | 20,1 | 19,6 |

Bron: OTB

(1) Ontleend aan het WBO 81.

In 1985 en latere peiljaren is dit niet meer het geval. De oorzaak voor dit verschil is gelegen in de verandering in de IHS-regeling met betrekking tot de bepaling van het tabelinkomen. In 1981 telde een tweede inkomen maar ten dele mee in de bepaling van het tabelinkomen voor de IHS-regeling. In 1985 en latere jaren wordt een tweede inkomen volledig meegeteld. Voorts blijken de netto huurquotes bij ontvangers van individuele huursubsidie na 1985 betrekkelijk weinig te veranderen.

Tabel 41: De gemiddelde netto woonquote bij ontvangers van individuele huursubsidie naar inkomen van het huishouden, in procenten, 1981-2000

| netto huishoud-inkomen(1) | 1981(2) | 1985 | 1990 | 1995 | 2000 |
|---------------------------|---------|------|------|------|------|
| tot 15.000 | 21,0 | 24,3 | 24,8 | 25,1 | 24,3 |
| 15.000 - 20.000 | 13,8 | 16,0 | 16,6 | 16,8 | 16,5 |
| 20.000 - 30.000 | 14,6 | 17,0 | 18,0 | 18,3 | 17,9 |
| 30.000 - 50.000 | 14,9 | - | - | - | - |
| 50.000 of meer | 6,3 | - | - | - | - |
| gemiddelde | 16,2 | 19,6 | 20,0 | 20,1 | 19,6 |

Bron: OTB

(1) Niveau basis 1981.

(2) Ontleend aan het WBO 81.

7. SAMENVATTING EN CONCLUSIES

Met dit rapport wordt een tussentijds verslag gegeven van een onderzoek dat betrekking heeft op de ontwikkeling van een simulatiemodel voor de berekening van de hoogte en de verdeling van de individuele woonuitgaven.

Als maatstaf voor de hoogte van de individuele woonuitgaven is, in navolging van anderen, gekozen voor de consumptieve uitgaven voor woningdiensten volgens de Nationale Rekeningen van het CBS. Overeenkomstig de methodiek van het CBS is een vooruitberekening gemaakt van de consumptieve uitgaven voor woningdiensten. Door deze consumptieve uitgaven voor woningdiensten te relateren aan de totale consumptieve bestedingen van gezinshuishoudingen kan de macro-woonquote worden bepaald. Deze macro-woonquote heeft betrekking op zowel de huur- als de koopsector.

Voor het bepalen van de toekomstige verdeling van de individuele woonuitgaven is een model gemaakt, waarvan de uitwerking beperkt is gebleven tot de huursector. Het model berust op de volgende drie pijlers:

- een prognose van het aantal huishoudens, waarbij aan de huishoudens een inkomen is toegekend; dit is de vraagzijde van het model;
- een prognose van de omvang en samenstelling van de woningvoorraad; dit is de aanbodzijde van het model
- de koppeling van huishoudens aan woningen, waarna de netto woonuitgaven kunnen worden berekend.

De huishoudensprognose is ontleend aan het herziene Primos-model. Bij de prognose worden op grond van de leeftijd van het hoofd van het huishouden, de samenstelling en de grootte van het huishouden in totaal 32 huishoudensklassen onderscheiden. Vervolgens is aan elke huishoudensklasse op grond van gegevens van het WBO 81 een inkomensverdeling toegekend.

Bij de prognose van de woningvoorraad is het WBO 81 als uitgangspunt genomen. Ten aanzien van de volumeveranderingen in de huursector is rekening gehouden met nieuwbouw, verbeteringen en onttrekkingen. De prognose van de prijsveranderingen is gebaseerd op een afzonderlijk huurverhogingsmodel, waarbij ook rekening wordt gehouden met de invloed van de huurharmonisatie op de huurverhoging. Vervolgens worden via een koppelingsprocedure de vraag, zoals die tot uiting komt in de huishoudensprognose, en het aanbod, via de prognose van de woningvoorraad, bij elkaar gebracht. Bij de koppeling is verondersteld dat kenmerken van een huishouden bepalend zijn voor de keuze van het soort woningen dat het huishouden bewoont. Nader onderzoek zal moeten uitwijzen of de gehan-

teerde koppelingsprocedure een geëigende methode is. Nadat de koppeling van huishoudens aan woningen tot stand is gebracht, zijn met behulp van een model voor de individuele huursubsidie de netto woonuitgaven berekend voor de huursector.

Bij de berekeningen zijn de gemaakte veronderstellingen ontleend aan het basisscenario van het rapport "Heroverweging van het huur- en subsidiebeleid in de 90-er jaren". In dit basisscenario is voor de tweede helft van de jaren tachtig een reële economische groei van 2% en een inflatie van 3% aangehouden; in de jaren negentig is een economische groei van 1% verondersteld. Hiermee wordt niet meer volledig aangesloten bij de huidige verwachtingen voor de toekomst, met name voor wat de inflatie betreft. In relatie tot het Heroverwegingsrapport blijven de uitkomsten van de berekeningen evenwel van betekenis. Ten aanzien van de volkshuisvesting is in het basisscenario ongewijzigd beleid verondersteld. Dit impliceerde onder meer een trendmatige huurverhoging van 4% in de jaren tachtig, overeenkomstig de toenmalige meerjarenraming van de begroting van MVRM, en 3% in de jaren negentig.

Uit de berekeningen gebaseerd op het basisscenario van het Heroverwegingsrapport komt onder meer het volgende naar voren. De stijging van het gemiddelde huurniveau zal als gevolg van de huurharmonisatie en de kwaliteitstoename van de woningvoorraad groter zijn dan de trendmatige huurstijging, maar het verschil zal minder groot worden dan in de eerste helft van de jaren tachtig het geval was. In de afgelopen periode leverde de huurharmonisatie een belangrijke bijdrage aan de stijging van het gemiddelde huurniveau. Bij ongewijzigd beleid zal de invloed van de huurharmonisatie op het huurniveau afnemen. Ook de bijdrage die de kwaliteitstoename van de woningvoorraad levert aan de verhoging van het huurniveau zal, vooral door een daling van de omvang van de nieuwbouw, verminderen. In het basisscenario blijft de nominale inkomenstijging echter achter bij de stijging van de totale woonuitgaven, hetgeen onder meer tot uiting komt in een toename van de macro-woonquote. Volgens de berekeningen neemt de macro-woonquote toe van 12,0% in 1985 tot 13,5% in 2000.

Verder blijkt uit de berekeningen dat in de huursektor de gemiddelde netto woonquote van de huishoudens nog verder zal toenemen bij het basisscenario: van 16,4% in 1985 tot 17,8% in 1995. In de tweede helft van de jaren negentig zou de netto woonquote zich vervolgens stabiliseren. Overigens is de gemiddelde netto woonquote in de periode 1981-1985 al sterk gestegen: van 13,2% naar 16,4%. De stijging van het gemiddelde huurniveau wordt voor een deel opgevangen door de IHS-regeling. Bij ontvangers van individuele huursubsidie zal in de periode 1985-2000 de netto woonquote per saldo niet verder stijgen, aannemende dat de IHS-regeling na 1986 ongewijzigd blijft. Het aantal potentiële ontvangers van individuele huursubsidie neemt echter wel toe: van 0,8 mln in 1985 tot bijna 1,4 mln in 2000.

Tot slot dient bij de uitkomsten te worden bedacht dat zij, overeenkomstig het basisscenario van het Heroverwegingsrapport, voortvloeien uit ongewijzigd beleid. Bezuinigingsvarianten, waarvan het Heroverwegingsrapport er vele bevat, kunnen bij realisatie de netto woonquote veel sterker doen toenemen dan nu al het geval is. Daarnaast zijn in de uitkomsten recente beleidswijzigingen, onder meer met betrekking tot het woningbouw- en voorraadbeleid, niet verwerkt. Vanwege deze en andere veronderstellingen, staat in dit rapport de modelontwikkeling centraal, en in mindere mate de uitkomsten.

LITERATUURLIJST

- Adviesgroep Partners B.V., 1983a
Huurprijzenwet woonruimte. Evaluatie van de huurharmonisatie, Maastricht.
- Adviesgroep Partners B.V., 1983b
Harmonisatiekloof en harmonisatietempo, Maastricht.
- Bureau voor Strategisch marktonderzoek, 1983
Trendrapport Volkshuisvesting 1982, Delft.
- Bureau voor Strategisch Marktonderzoek, 1985
Toetsing en actualisering Trendrapport Volkshuisvesting, MVRM, 's-Gravenhage.
- Centraal Bureau voor de Statistiek, diverse jaren
De huurenquête, in Maandstatistiek van de prijzen.
- Centraal Bureau voor de Statistiek, 1984
Woningbehoefteonderzoek 1981, 's-Gravenhage.
- Centraal Bureau voor de Statistiek, diverse jaren
Nationale rekeningen, 's-Gravenhage.
- Centraal Planbureau, 1982
De financiering van de volkshuisvesting in macro-economisch perspectief, 's-Gravenhage.
- Economisch Instituut voor de Bouwnijverheid, 1986
Aanzet tot een dynamisch woonuitgavenmodel, Amsterdam.
- Fulpen, H. van, 1984
Woonuitgaven 1980-2000; een analyse van mogelijke ontwikkelingen, S.C.P. 's-Gravenhage.
- Heida, H. en H. Gordijn, 1985
Primos huishoudenmodel, MVRM, 's-Gravenhage.
- Mahieu, M.J., 1983
De invloed van de huurharmonisatie sinds 1 juli 1979, in Maandstatistiek van de prijzen, oktober.
- Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid, 1985
Inkomensbeleid 1986, Tweede kamer, 19.208, nr. 1 en 2.
- Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, 1985a
Brief van de staatssecretaris, Tweede Kamer, 18.600 XI, nr. 115 en 120.

Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, 1985b
Heroverweging van het huur- en subsidiebeleid in de 90-er jaren, 's-Gravenhage.

Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, 1986
Relatieve bouwrijpwordingsontwikkeling, 's-Gravenhage.

Vrije, P.A. de, 1985
Bewoners met hoge huur- of hypotheekuitgaven, E.I.B., Amsterdam.

Adviesgroep Partners B.V., 1982a
Huurprijzenverwac... Evaluatie van de huurmarkt...
Adviesgroep Partners B.V., 1982b
Harmonisatiekool en huurmarkt... Maastricht.

Bureau voor Strategisch Marktonderzoek, 1983
Trendsrapport Volkshuisvesting 1983, Delft.

Bureau voor Strategisch Marktonderzoek, 1985
Toetsing en actualisering Trendsrapport Volkshuisvesting, MVRUM, 's-Gravenhage.

Centraal Bureau voor de Statistiek, diverse jaren
De huursector, in Maandstatistiek van de Grizen.

Centraal Bureau voor de Statistiek, 1984
Woningbehoefteonderzoek 1981, 's-Gravenhage.

Centraal Bureau voor de Statistiek, diverse jaren
Nationale rekeningen, 's-Gravenhage.

Centraal Planbureau, 1982
De financiering van de volkshuisvesting in macro-economisch perspectief, 's-Gravenhage.

Economisch Instituut voor de Bouwnijverheid, 1982
Aanpak tot een dynamisch economisch model, Amsterdam.

Fulpm, H. van, 1982
Woninguitgaven 1980-2000, een analyse van mogelijke ontwikkelingen, S.C.P., 's-Gravenhage.

Heida, H. en H. Gordijn, 1983
Primeer huiseigenmodel, MVRUM, 's-Gravenhage.

Marian, M.J., 1983
De invloed van de huurharmonisatie sinds 1 juli 1975, in Maandstatistiek van de Grizen, oktober.

Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid, 1982
Inkomenscijfers 1982, Tweede Kamer, 19.208, nr. 1 en 2.

Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, 1985a
Brief van de staatssecretaris, Tweede Kamer, 18.600 XI, nr. 11 en 12.

BIJLAGE: DE KOPPELINGSPROCEDURE

Uitgangspunt voor de koppeling van huishoudens aan woningen is de verdeling die voorkomt in het WBO81.

Deze verdeling wordt weergegeven in een matrix M^{81} met als elementen m_{ij} , het aantal huishoudens van type j in woningen van type i , waarbij i loopt van 1 tot I ($=22$) en j van 1 tot J ($=160$). M^{81} is de basismatrix uit schema 1.

De elementen van M^{81} voldoen aan de volgende restricties:

$$\sum_{i=1}^I m_{ij}^{81} = h_j \quad ; \text{kolomtotaal, het aantal huishoudens van klasse } j$$

$$\sum_{j=1}^J m_{ij}^{81} = w_i \quad ; \text{rijtotaal, het aantal woningen van klasse } i.$$

Onder de veronderstelling dat de verdeling van huishoudens over woningen konstant blijft ten opzichte van 1981, zou de verdelingsmatrix voor jaar t (\bar{M}^t) als volgt bepaald kunnen worden:

$$\bar{m}_{ij}^t = m_{ij}^{81} \cdot h_j^t / h_j^{81}$$

Deze nieuwe matrix voldoet wel aan de restrictie

$$\sum_{i=1}^I \bar{m}_{ij}^t = h_j^t \quad , \text{ maar zeer waarschijnlijk niet aan de andere.}$$

Om de matrix \bar{M}^t zodanig te veranderen dat ook aan de tweede restrictie wordt voldaan, wordt de zogenaamde RAS-methode toegepast.

Deze methode komt op het volgende neer:

bereken het totaal voor rij i van \bar{M}^t en vergelijk deze met w_i^t . Vermenigvuldig vervolgens rij i met de faktor die het totaal gelijk maakt aan w_i^t . Doe dit voor alle $i=1, \dots, I$.

Dit zal tot gevolg hebben dat nu de kolomtotalen niet meer overeenkomen met de aantallen huishoudens per klasse, zodat de berekeningen herhaald moeten worden voor de kolommen.

Vervolgens worden opnieuw de rijen aangepast, dan weer de kolommen, enz, totdat er geen veranderingen meer plaatsvinden. Dan is er een nieuwe matrix M^t ontstaan die voldoet aan de restricties

$$\sum_{i=1}^I m_{ij}^t = h_j^t \quad \text{en} \quad \sum_{j=1}^J m_{ij}^t = w_i^t \quad \text{voor} \quad i=1, \dots, I \quad \text{en} \quad j=1, \dots, J$$

De primaire koppeling uit schema 1 bestaat uit het bepalen van de matrix M^t .

Bij de secundaire koppeling worden de huishoudens en woningen als het ware verdeeld over deze matrix.

In eerste instantie worden de huishoudens per klasse verdeeld over de rijen van M^t en krijgen zo een woningklasse toegekend.

De woningen worden op dezelfde wijze verdeeld over de kolommen en krijgen dus een huishoudensklasse toegekend.

Vervolgens worden bij de woningen huishoudens gezocht zodanig dat de in de kenmerken van beide voorkomende huishoudens- en woningklasse met elkaar overeenstemmen.

VERWANTE BOEKEN

De op de volgende pagina's vermelde uitgaven van de Delftse Universitaire Pers zijn verkrijgbaar via de erkende boekhandel of rechtstreeks te bestellen bij:

Delftse Universitaire Pers
Stevinweg 1
2628 CN Delft
telefoon: (015) 783254

I Volkshuisvesting in theorie en praktijk

- x H. Priemus, 'Volkshuisvesting in de vuurlinie'
1983/X + 126 blz./ISBN 90-6275-120-2/f 30,55/gratis bij intekening op de serie
- 1. H. Priemus, 'Volkshuisvestingssysteem en woningmarkt'
1983/VIII + 142 blz./ISBN 90-6275-121-0/f 30,55
- 2. H. Priemus, 'Huurprijbeheersing: omstreden instrument van volkshuisvestingsbeleid'
1983/VI + 114 blz./ISBN 90-6275-122-9/f 30,55
- 3/4 H. Priemus, 'Verhuistheorieën en de verdeling van de woningvoorraad'
1984/VIII + 336 blz./ISBN 90-6275-123-7/f 70,50
- 5. H. Priemus, 'Bouwproces en woningbouwmarkt'
1984/VIII + 140 blz./ISBN 90-6275-125-3/f 40,25
- 6. H. Priemus, 'Nederlandse woontheorieën'
1984/VI + 92 blz./ISBN 90-6275-126-1/f 40,25
- 7. J. van der Schaar, 'Groeï en bloei van het Nederlandse volkshuisvestingsbeleid'
1986/circa 140 blz./ISBN 90-6275-127-X/circa f 40,00
verschijnt: voorjaar 1987
- 8. J. van der Schaar, 'De huisvestingssituatie in Nederland 1900-1982. Lange termijnontwikkeling in de hoogte en in de verdeling van woonlasten'.
1986/X + 148 blz./ISBN 90-6275-128-8/f 40,25
- 9. L.G. Gerrichhausen en M. van Giessen, 'Naar nieuwe lokale bestuurlijke verhoudingen. Het partnermodel'.
1986/VIII + 68 blz./ISBN 90-6275-129-6/f 25,45
- 10. J. van der Schaar, 'De non-profit huursektor: woningbeheer en -exploitatie'
1986/XII + 100 blz./ISBN 90-6275-248-9/f 33,10
- 11. K. Baartmans, F. Meyer en A.A. van Schaik, 'Woningonderhoud en informele sektor. Een verkennend onderzoek naar de ontwikkeling van de verhouding tussen het formele en informele woningonderhoud'
1986/VI + 140 blz./ISBN 90-6275-242-X/f 40,25
- 12. H. Westra, 'Non-profit woningexploitatie'
1986/VI + 103 blz./ISBN 90-6275-277-2/f 30,55
- 13. A.A. van Schaik 'Hurbepaling van nieuwbouw en huuraanpassing in de voorraad'
1986/VI + 116 blz./ISBN 90-6275-257-8/f 33,10
- 14. K. Baartmans, F. Meijer, A.A. van Schaik, 'Zelfwerkzaamheid, woningonderhoud en bouwwerkgelegenheid'
1987/circa 120 blz./ISBN 90-6275-306-X/circa f 30,00
verschijnt: januari 1987
- 15. H.M.H. van der Heyden (met medewerking van H.F. Kaan en A.A. van Schaik), 'Onderhoudsorganisatie en -beleid in de commerciële huursektor'
1987/IV + 104 blz./ISBN /circa f 33,00
verschijnt: maart 1987

II Woonlasten en woonlastenbeleid

- 1. H. van Fulpen, 'Het kostprijsvraagstuk in de volkshuisvesting'
1983/60 blz./ISBN 90-6275-201-1/f 17,80
- 2. P. Groetelaers en H. Priemus, 'Woonuitgaven, woonkwaliteit en woningproductie: inventarisatie van Nederlandse statistieken'
1983/164 blz./ISBN 90-6275-202-0/f 28,00
- 3. H. Priemus, 'Woonlasten en doelstellingen van volkshuisvestingsbeleid'
1983/32 blz./ISBN 90-6275-203-9/f 10,20
- 4. C.A. Adriaansens, 'De begrippen inkomen en woonlasten in de regelgeving'
1983/36 blz./ISBN 90-6275-204-7/f 12,70
- 5. H. van Fulpen, 'Woonlasten- en inkomensbegrippen in onderzoek en statistiek'
1984/III + 50 blz./ISBN 90-6275-205-5/f 15,30
- 6. J. van der Schaar, 'Woningcorporaties en non-profitverhuur'
1983/60 blz./ISBN 90-6275-206-3/f 15,30

7. J. van der Schaar, 'Trends in woonlasten'
1984/III + 84 blz./ISBN 90-6275-207-1/f 20,15
8. H. van Fulpen en H. Priemus, 'Relaties tussen woonlasten en woning-, resp. bewonerskenmerken'
1984/IV + 44 blz./ISBN 90-6275-208-X/f 15,30
9. J. van der Schaar, 'Woonsubsidies en overheidsbudget'
1984/III + 32 blz./ISBN 90-6275-209-8/f 12,70
10. P. Groetelaers, 'De ontwikkeling van de nieuwbouwkwaliteit van woningen, 1977-1981; analyse op basis van de kwalitatieve woningbouwdocumentatie'
1984/VI + 72 blz./ISBN 90-6275-210-1/f 15,30
11. H. Priemus, 'Financiële stromen bij woningbouw en woningvoorraadbeheer'
1984/III + 24 blz./ISBN 90-6275-211-X/f 10,10
12. C.A. Adriaansens, 'Subsidiëring van de volkshuisvesting'
1984/III + 60 blz./ISBN 90-6275-214-4/f 17,80
13. H. van Fulpen, 'Een internationale vergelijking van woonuitgaven'
1984/III + 49 blz./ISBN 90-6275-213-6/f 15,30
14. H.A. Caron, H. Priemus, 'Lokale woonlastenonderzoekingen als maatschappelijk signaal'
1985/IV + 382 blz./ISBN 90-6275-212-8/f 50,35
15. H. Priemus, 'Nieuwbouw van gesubsidieerde huurwoningen; de ontwikkeling van objektsubsidies en aanvangshuren 1970-1982'
1984/III + 80 blz./ISBN 90-6275-215-2/f 17,80
16. H. Priemus, 'Toepassing van de BGSN 1975 bij woningwetwoningen (1982 - medio 1983); kwantitatieve analyse van het gebruik van de huurtabel'
1984/III + 44 blz./ISBN 90-6275-216-0/f 15,30
17. H. Priemus, 'Huurvaststelling van gesubsidieerde nieuwbouw: de ontwikkelingen van het beleid in de periode 1974-1984'
1984/IV + 67 blz./ISBN 90-6275-217-9/f 17,80
18. H. Priemus, 'Plaatsbepaling van het beleidsinstrument "Objektsubsidiëring"
1984/III + 74 blz./ISBN 90-6275-219-5/f 20,40
19. H. Westra, 'Exploitatie van woningwetwoningen, fondsen en reserves'
1984/IV + 82 blz./ISBN 90-6275-218-7/f 20,40
20. F.E. Neuerburg, 'De premie-A, -B en C-regeling: een analyse'
1986/circa 100 blz./ISBN 90-6275-256-X/circa f 20,00
verschijnt: voorjaar 1987
21. H. Westra, 'Exploitatie van woningwetwoningen: analyse per complex'
1985/VI + 94 blz./ISBN 90-6275-181-4/f 17,80
22. J. van der Schaar, 'Verdelingsbeleid en subsidietechniek: subjektsubsidies en -heffingen'
1985/VIII + 62 blz./ISBN 90-6275-174-1/f 17,80
23. J.B.S. Conijn, P.F.H. van Deudekom en I.L. Ooms, 'De hoogte en de verdeling van de individuele woonuitgaven 1981-2000; De huursektor'
1986/circa 60 blz./ISBN 90-6275-290-X/circa f 16,00
verschijnt: najaar 1986
24. A.M. Vervaet, 'Individuele huursubsidie tussen volkshuisvestings- en inkomensbeleid'
1986/circa 100 blz./ISBN 90-6275-259-4/f 28,00
25. H.M.H. van der Heijden en H. Westra, 'Aankopen van particuliere woningen door toegelaten instellingen en gemeenten'
1986/circa 100 blz./ISBN 90-6275-258-6/circa f 20,00
verschijnt: voorjaar 1987
26. A.M. Vervaet, 'Huren en inkomens in en buiten stadsvernieuwingsgebieden; een verkenning'
1986/circa 60 blz./ISBN 90-6275-253-5/circa f 16,00

III Zelfwerkzaamheid en volkshuisvesting

waarin ook opgenomen rapporten "TH Beleidsruimteonderzoek Zelfwerkzaamheid in de woningbouw"

1. H. Priemus, 'Zelfwerkzaamheid in de volkshuisvesting. Inleidende analyse' 1985/III + 188 blz./ISBN 90-6275-222-5/f 28,00
2. J.H.M. van Bokhoven en P. Groetelaers, 'Vroege experimenten met zelfwerkzaamheid in Nederland' 1987/circa 120 blz./ISBN 90-6275-303-5/circa f 23,00
verschijnt: voorjaar 1987
3. P. Groetelaers, 'Evaluatie van het projekt van 49 casco-koopwoningen te Kockengen' 1984/IV + 140 blz./ISBN 90-6275-221-7/f 22,90
4. A.L.M. Hoenderdos, A.W.C. Metselaar, 'Huurderszelfwerkzaamheid in een ERA-flat, Zoetermeer' 1985/IV + 192 blz./ISBN 90-6275-223-3/f 28,00
5. J.H.M. van Bokhoven, 'Zelfbouw in houtskeletbouw; 64 patiobungalows in Rotterdam' 1987/circa 100 blz./ISBN 90-6275-249-7/circa f 20,00
verschijnt: voorjaar 1987
6. J.H.M. van Bokhoven, A.W.C. Metselaar, 'Evaluatie van Bouw-T-Zelf huizen in Amsterdam' 1986/circa 60 blz./ISBN 90-6275-250-0/circa f 15,00
verschijnt: voorjaar 1987
7. C.A. Adriaansens, 'Juridische aspecten van zelfwerkzaamheid in huurwoningen' 1986/III + 140 blz./ISBN 90-6275-197-0/f 22,90
8. A.L.M. Hoenderdos en A.W.C. Metselaar, 'Beleid en ervaringen van non-profit verhuurders bij huurderszelfwerkzaamheid' 1986/III + 40 blz./ISBN 90-6275-233-0/f 15,30
9. A.W.C. Metselaar, 'Cascowoningen: exploitatie en woonuitgaven' 1986/circa 60 blz./ISBN 90-6275-302-7/circa f 15,00
verschijnt: voorjaar 1987
10. F. Meijer, 'Zelfwerkzaamheid en renovatie. Vergoedingen voor zelf aangebrachte voorzieningen en zelfwerkzaamheid bij renovatie van aangekocht particulier bezit in de gemeente Den Haag' 1987/IV + 121 blz./ISBN 90-6275-302-7/f 22,90
11. A. Graafland, 'Zelfwerkzaamheid in de woonomgeving; de omvang in Nederland, de houding van gemeenten en bewoners' 1986/354 blz./ISBN 90-6275-296-9/f 50,35
12. A.L.M. Hoenderdos en A.W.C. Metselaar, 'Evaluatie van de planprocedure van 93 huurcascowoningen in Huizen' 1986/circa 100 blz./ISBN 90-6275-251-9/circa f 20,00
verschijnt: voorjaar 1987
13. A. Graafland, 'Evaluatie experimenteel drager-inbouw projekt in Dronten: Ex 82/06 Naar flexibel wonen' 1986/IV + 126 blz./ISBN 90-6275-297-7/f 22,90

IV Exploitatieproblemen van naoorlogse woningen

waarin ook opgenomen rapporten van het onderzoek: 'Dreigende sloop van naoorlogse woningen: oorzaken, lessen en preventie'

1. A.L.M. Hoenderdos, N.L. Prak, H. Priemus, 'Verval van naoorlogse woningen: een probleemschets' 1986/IV + 44 blz./ISBN 90-6275-269-1/f 15,30
2. P. Groetelaers, 'Betonschade, oorzaken, herstel en financiële konsekwensties' 1985/IV + 82 blz./ISBN 90-6275-169-5/f 17,80
3. N.L. Prak, 'De Linnaeusstraat e.o. Gebouwd in 1947, gesloopt in 1977' 1985/IV + 70 blz./ISBN 90-6275-180-6/f 17,80
4. H. Priemus, 'The Spirit of St. Louis: de neergang van Pruitt-Igoe' 1986/IV + 88 blz./100 blz./ISBN 90-6275-254-3/f 20,40
5. A.L.M. Hoenderdos en A.W.C. Metselaar, 'Beleid en ervaringen van non-profit verhuurders met exploitatieproblemen en leegstand van naoorlogse woningen' 1986/circa 200 blz./ISBN 90-6275-255-1/circa f 40,00
verschijnt: voorjaar 1987

6. A.L.M. Hoenderdos, (voorlopige titel) 'De Bijlmermeer Amsterdam'
1987/circa 120 blz./ISBN 90-6275-304-3/circa f 23,00
verschijnt: voorjaar 1987
7. H.P. Heeger, A.L.M. Hoenderdos, A.W.C. Metselaar en J. Vermeeren, (voorlopige titel) 'Het Grevelingencomplex te Den Helder'
1987/circa 120 blz./ISBN 90-6275-305-1/circa f 23,00
verschijnt: voorjaar 1987
8. M.F. Coenen, 'Potentiële probleemcomplexen in Nederland. Een eerste inventarisatie'
1986/IV + 38 blz./ISBN 90-6275-289-6/f 10,20

V Leegstand en huurderving

1. H.M.H. van der Heijden, 'Leegstand: begrippen en statistische gegevens'
1986/III + 68 blz./ISBN 90-6275-270-5/f 17,80
2. F. van der Zon, 'Huurderving in de korporatiesector en verhuurproblemen in naoorlogse korporatiecomplexen'
1986/III + 65 blz./ISBN 90-6275-268-3/f 17,80

VI Engelstalige uitgaven

1. H. Priemus, 'Who will pay the Housing Bill in the Eighties?'
1983/VI + 128 pp./ISBN 90-6275-119-9/f 40,25
Joint edition with international Federation for Housing and Planning
2. H. Priemus, 'Housing Allowances in the Netherlands: product of a conservative or progressive ideology?'
1984/VI + 126 pp./ISBN 90-6275-146-6/f 40,25
3. N.L. Prak en H. Priemus, 'Post-war Public Housing in trouble'
1985/VI + 200 pp./ISBN 90-6275-167-9/f 40,25

VII Diversen

1. H.W.M. Toneman, 'Sociale alarmeringssystemen. Advies aan Patrimoniums Woningstichting Ridderkerk'
1986/IV + 67 blz./ISBN 90-6275-294-2/f 12,70

4. J. L. Henderson, (Post-Office Box 111, University of Wisconsin, Stevens Point, Wis. 54481) - 1977-1978

5. J. L. Henderson, (Post-Office Box 111, University of Wisconsin, Stevens Point, Wis. 54481) - 1979-1980

6. J. L. Henderson, (Post-Office Box 111, University of Wisconsin, Stevens Point, Wis. 54481) - 1981-1982

VI. Regional or local level

1. J. L. Henderson, (Post-Office Box 111, University of Wisconsin, Stevens Point, Wis. 54481) - 1977-1978

2. J. L. Henderson, (Post-Office Box 111, University of Wisconsin, Stevens Point, Wis. 54481) - 1979-1980

VII. International level

1. J. L. Henderson, (Post-Office Box 111, University of Wisconsin, Stevens Point, Wis. 54481) - 1977-1978

2. J. L. Henderson, (Post-Office Box 111, University of Wisconsin, Stevens Point, Wis. 54481) - 1979-1980

3. J. L. Henderson, (Post-Office Box 111, University of Wisconsin, Stevens Point, Wis. 54481) - 1981-1982

VIII. Other

1. J. L. Henderson, (Post-Office Box 111, University of Wisconsin, Stevens Point, Wis. 54481) - 1977-1978



831687