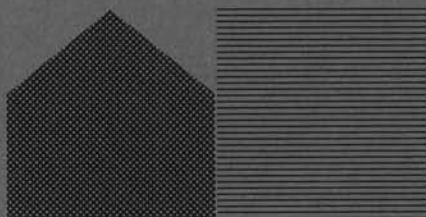


■ WERKDOCUMENT



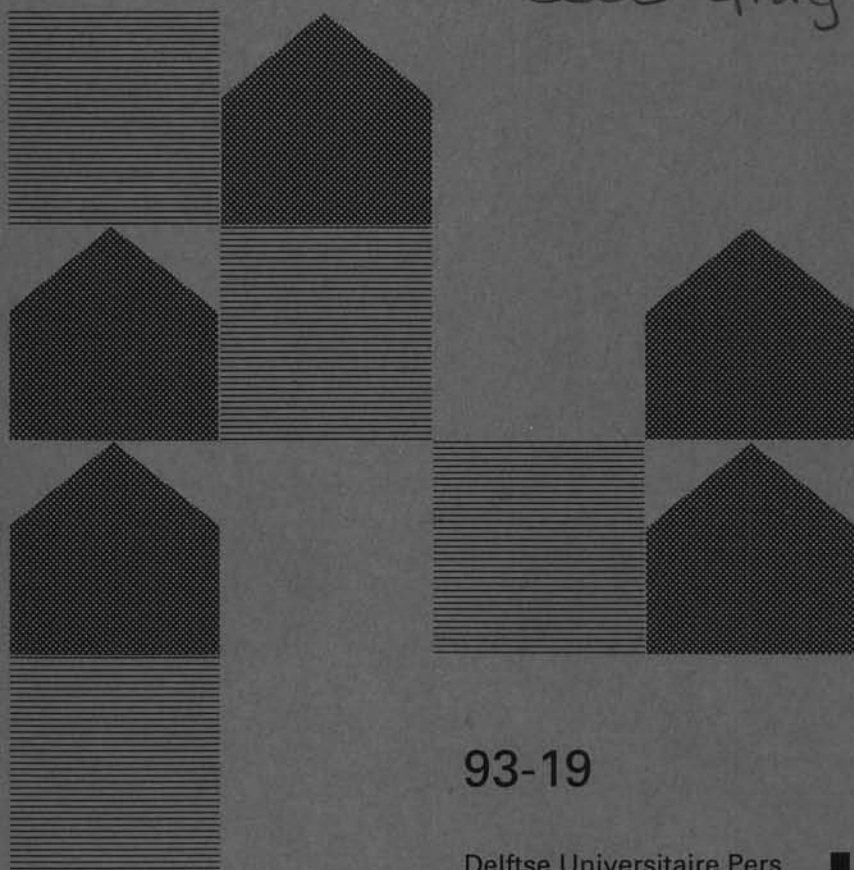
## DE WOONUITGAVEN VAN HUURDERS IN VIJF GROEIKERNEN

P.J. Boelhouwer  
m.m.v. P. de Vries

6503 4129

ONDERZOEKSINSTITUUT OTB

Sectie Volkshuisvestingsbeleid en Bouwmarkt



93-19

Delftse Universitaire Pers ■

2057 sig  
0A

---

**DE WOONUITGAVEN VAN HUURDERS  
IN VIJF GROEIKERNEN**

Bibliotheek TU Delft



C 2089602



---

# DE WOONUITGAVEN VAN HUURDERS IN VIJF GROEIKERNEN

*P.J. Boelhouwer*  
*m.m.v. P. de vries*

8503 4129



**Delftse Universitaire Pers, 1993**



De werkdOCUMENTEN worden uitgegeven door:  
Delftse Universitaire Pers  
Stevinweg 1  
2628 CN Delft  
Tel.: (015) 783254

Onderzoek uitgevoerd in opdracht van de Stuurgroep Experimenten Volkshuis-  
vesting (SEV)



ISBN 90-6275-945-9/CIP

Copyright 1993 by P.J. Boelhouwer

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.  
voor de drukker

---

# INHOUD

## VOORWOORD

<b>1. INLEIDING</b> .....	1
1.1 Woonuitgavenonderzoek .....	1
1.2 Aanleiding en onderzoeksvragen .....	2
1.3 De woonuitgaven in de huursector nader gespecificeerd .....	4
1.4 Aanpak van het onderzoek en rapportage .....	6
<b>2. BEVOLKINGSSAMENSTELLING EN KENMERKEN VAN DE WONINGVOORRAAD</b> .....	9
2.1 Inleiding .....	9
2.2 Bevolkingskenmerken .....	10
2.2.1 De totale bevolking .....	10
2.2.2 De huurders .....	12
2.3 Woningvoorraadkenmerken .....	15
2.4 Samenvatting .....	23
<b>3. DE WOONUITGAVEN</b> .....	27
3.1 Inleiding .....	27
3.2 De IHS-gegevens .....	27
3.3 De woonuitgavenquoten .....	29
3.4 Samenvatting .....	35
<b>4. DE WOONRUIMTEVERDELING</b> .....	39
4.1 Inleiding .....	39
4.2 De scheefheid in de woonruimteverdeling .....	40
4.3 Verhuigeneigdheid .....	47
4.4 Samenvatting .....	50
<b>5. DE DIFFERENTIATIE NAAR CORPORATIE</b> .....	53
5.1 Inleiding .....	53
5.2 De financiële positie van de corporaties .....	54
5.3 Het woningbezit van de corporaties .....	58
5.4 Samenvatting .....	61

<b>6. SAMENVATTING</b> .....	63
6.1 Doel van het onderzoek .....	63
6.2 De huur- en inkomensverdeling .....	64
6.3 De woonuitgaven in de groeikernen en Nederland .....	65
6.4 De prijs-kwaliteitsverhouding van de woningvoorraad .....	66
6.5 De scheefheid in de woonruimteverdeling .....	67
6.6 Het oplossend vermogen van het lokale volkshuisvestingsbeleid ....	68
6.7 Het oplossend vermogen van de samenwerking tussen corporaties ..	69

<b>LITERATUUR</b> .....	71
-------------------------	----

<b>BIJLAGE I LOKALE WONINGMARKTONDERZOEKEN</b> .....	73
--	----

<b>BIJLAGE II TABELLEN</b> .....	83
----------------------------------	----

<b>BIJLAGE III WONINGKENMERKEN PER CORPORATIEWONING</b> ..	101
--	-----

---

## VOORWOORD

In dit rapport wordt verslag gedaan van een onderzoek naar de woonuitgaven van de huurders in vijf groeikernen: Alkmaar, Almere, Lelystad, Spijkenisse en Zoetermeer. De directe aanleiding van het onderzoek vormde een verzoek dat de gemeente Alkmaar aan staatssecretaris Heerma deed om te mogen experimenteren met nieuwe instrumenten om de woonuitgavenproblematiek te kunnen verminderen. De staatssecretaris heeft op dit Alkmaarse verzoek niet rechtstreeks gereageerd, maar heeft Alkmaar naar de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) verwezen met de vraag om te bepalen of een experiment mogelijk is. De SEV heeft positief gereageerd op het verzoek om een voorbereidend onderzoek voor een experiment in te stellen, met de kanttekening dat het mogelijk moet zijn om bij een experiment ook andere plaatsen te betrekken waar hetzelfde probleem wordt geconstateerd. Deze studie vormt het eerste onderdeel van dit voorbereidende onderzoek. In het onderzoek komen de specifieke kenmerken van de bevolking en de woningvoorraad aan bod.

Als voorbereiding op een mogelijk experiment werd door bureau R & D nog een tweede onderzoek uitgevoerd naar de instrumenten om het wonen in de vijf groeikernen "bereikbaar" te houden c.q. te maken voor de aandachtsgroep van het beleid. Een SEV-rapportage vat de resultaten van beide onderzoeken samen en presenteert voor iedere gemeente afzonderlijk een aantal experimentvoorstellen.

Het onderzoek werd begeleid door vertegenwoordigers uit de betrokken gemeenten, de woningcorporaties, DGVH (directies HEW, HIS en DOK) en de SEV. Vanuit het OTB leverden drs. J.B.S. Conijn en prof. dr. ir. H. Priemus commentaar op het rapport. De tekst werd gecorrigeerd door mw. drs. C.A. Kuypers, terwijl Joyce Koopman de tekstverwerking voor haar rekening nam. Paul de Vries was tenslotte verantwoordelijk voor de statistische analyses en de grafische vormgeving.

Peter Boelhouwer  
Delft, oktober 1993

In de eerste plaats wordt er gewezen op de belangrijke rol van de wetenschap in de ontwikkeling van de mensheid. De wetenschap is de basis van alle technologische vooruitgang en de sleutel tot de oplossing van de problemen van de mensheid. Het is de taak van de wetenschap om de werkelijkheid te onderzoeken en te verklaren, om de kennis van de natuur te vergroten en de mensheid te helpen om de problemen van de wereld op te lossen. De wetenschap is de basis van alle technologische vooruitgang en de sleutel tot de oplossing van de problemen van de mensheid. Het is de taak van de wetenschap om de werkelijkheid te onderzoeken en te verklaren, om de kennis van de natuur te vergroten en de mensheid te helpen om de problemen van de wereld op te lossen.

De wetenschap is de basis van alle technologische vooruitgang en de sleutel tot de oplossing van de problemen van de mensheid. Het is de taak van de wetenschap om de werkelijkheid te onderzoeken en te verklaren, om de kennis van de natuur te vergroten en de mensheid te helpen om de problemen van de wereld op te lossen.

Peter H. Rind  
 Delft, oktober 1993

### 1.1 Woonuitgavenonderzoek

De laatste jaren kan er van een hernieuwde belangstelling voor de woonuitgavenontwikkeling en het woonuitgavenonderzoek gesproken worden. Zo heeft met het verschijnen van de Nota Volkshuisvesting in de Jaren Negentig (MVROM, 1989) in de volkshuisvesting het denken postgevat dat de overheid meer verantwoordelijkheden aan marktpartijen zal moeten toekennen en zich op sommige terreinen zoals de objectsubsiëring geleidelijk zal terugtrekken. De burger wordt hierdoor in een kort tijdsbestek verantwoordelijk gesteld voor zijn eigen huisvesting en zal steeds meer de werkelijke kosten van het wonen dienen op te brengen. Het voorgestane beleid uit de Nota Volkshuisvesting raakte in een stroomversnelling door de maatregelen uit de Tussenbalans uit 1991 en de Trendbrief uit 1993. Hierbij streeft de overheid ernaar de inkomsten van sociale verhuurders van subsidies naar huuropbrengsten te verschuiven (hogere woonuitgaven voor burgers), zowel voor bestaande objectsubsidieverplichtingen als ook voor de objectsubsidies voor nieuw te bouwen woningen. Uitgaande van de nieuwe uitgangspunten en de huidige lage rente zou vanaf 1995 zelfs geen subsidie uit exploitatie-overwegingen meer verstrekt hoeven te worden (MVROM, 1993, p. 3).

Ook de ingezette verhoging van de trendhuur naar 5,5% voor een periode van vier jaar betekent een aanslag op het budget van huurders. In tegenstelling tot de ontwikkelingen in het midden van de jaren zeventig, toen de bewoners van de stadsvernieuwingsgebieden met forse woonuitgavenstijgingen geconfronteerd werden, komen de effecten van deze bezuinigingsmaatregelen nu niet direct het hardste aan in de grote steden. Zij beschikken immers over een grote voorraad goedkope huurwoningen en kunnen via het huurbeleid in de nieuwbouw (huurverlagingstoeslag en het budget voor plaatselijk verschillende omstandigheden) ook daar een meer gematigde huurontwikkeling realiseren. Veel directer werken de genomen maatregelen door in de huren van de woningen in de uitbreidingsgebieden van de jaren zeventig en tachtig. Met name de effecten in groeisteden en groeikernen zijn fors. Vanwege de eenzijdig samengestelde

woningvoorraad hebben deze gemeenten bovendien weinig mogelijkheden om de stijgende woonuitgaven voor de lagere-inkomensgroepen op te vangen.

## 1.2 Aanleiding en onderzoeksvragen

De directe aanleiding van het onderhavige onderzoek vormt een verzoek dat de gemeente Alkmaar aan staatssecretaris Heerma deed om te mogen experimenteren met nieuwe instrumenten om de woonuitgavenproblematiek te kunnen verminderen. De gemeente Alkmaar is van mening dat de woonuitgavenproblematiek met het huidige instrumentarium niet kan worden opgelost. Deze problematiek werd in een onderzoek uit 1992 nader aan de orde gesteld (Boelhouwer, 1992). De staatssecretaris heeft op dit Alkmaarse verzoek niet rechtstreeks gereageerd, maar heeft Alkmaar naar de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) verwezen met de vraag om te bepalen of een experiment mogelijk is. De SEV heeft positief gereageerd op het verzoek om een voorbereidend onderzoek voor een experiment in te stellen, met de kanttekening dat het mogelijk moet zijn om bij een experiment ook andere plaatsen te betrekken waar hetzelfde probleem wordt geconstateerd. Dit omdat het uitgangspunt van de SEV is dat geen incidentele oplossing voor een uniek lokaal probleem wordt gezocht, maar een specifieke oplossing voor plaatsen waar zich een vergelijkbare situatie voordoet. Overigens betekent dit niet dat naar generieke oplossingen wordt gezocht die in het hele land van toepassing zouden zijn.

Al eerder dienden twee deelnemers aan het SEV-proefproject 'Verzelfstandiging woningcorporaties' soortgelijke voorstellen als de gemeente Alkmaar in, te weten Zoetermeer en Spijkenisse. Besloten werd om ook deze gemeenten in het vooronderzoek te betrekken. Tenslotte heeft de SEV in overleg met het DGVH nog twee deelnemers aan de voorstudie toegevoegd: de gemeenten Almere en Lelystad. Van deze twee Flevolandse groeikernen werd al in de Huurbrief uit 1992 vastgesteld dat ze bijzondere problemen hebben met het huurniveau in relatie tot hun woningmarkt (MVRM, 1992a).

Het onderzoek heeft de volgende doelstellingen. De hoogte van en de verschillen in de lokale woonuitgaven van huurders in Alkmaar, Almere, Lelystad, Spijkenisse en Zoetermeer moeten worden vastgesteld. Verder dient het onderzoek tevens inzicht te verschaffen in de verhouding tussen de woonuitgaven van zelfstandig wonende huurders in deze vijf groeikernen, de huurders in alle groeikernen en alle huurders in Nederland. Bovendien worden de achtergronden van eventuele verschillen opgespoord (de huuropbouw, de inkomensverdeling en de woonruimteverdeling), de mogelijkheden om hoge quotes te verlagen verkend (doorstroming of samenwerking tussen de betrokken corporaties) en de omvang van de meest problematische groepen onder de huishoudens met lage inkomens beschreven.

De aanleiding en de doelstelling van het onderzoek resulteren in de volgende onderzoeksvragen:

- a) *Hoe verhouden de inkomensverdeling en de huren zich in de vijf groeikernen tot die van Nederland en meer specifiek tot die in alle groeikernen?*

Of en hoe verschillen algemene woningkenmerken, de huren in het bijzonder en de inkomensverdeling in de vijf groeikernen met die van heel Nederland en alle groeikernen? Deze vragen moeten worden beantwoord om de woonuitgavenproblematiek in een kader te plaatsen en te bepalen welke groepen huishoudens bijzondere posities innemen in de vijf groeikernen.

- b) *Welke woonuitgaven hebben een aantal naar kenmerken gedifferentieerde huurdersgroepen in de vijf groeikernen?*

Bij de kenmerken kan gedacht worden aan huishoudenskenmerken enerzijds zoals leeftijd, huishoudenssamenstelling, sociaal-economische positie, en woningkenmerken anderzijds zoals bouwjaarklasse, woningtype en de locatie van de woning. Specifieke aandacht vergen ook de woonquoten van huurders in woningen die een naar verhouding hoge kwaliteitskorting in de IHS-regeling ondervinden.

- c) *Hoe verhouden de woonuitgaven van zelfstandig wonende huurders in de vijf groeikernen zich tot de woonuitgaven van vergelijkbare huurders in alle groeikernen en Nederland?*

Als referentiekader voor de woonuitgaven van huurders in de vijf groeikernen is het zinvol om deze te vergelijken met de landelijke situatie en met alle groeikernen in Nederland. Ook beleidsmatig is dit relevant. Zo kan worden bepaald of er specifieke beleidsmaatregelen voor de afzonderlijke vijf gemeenten ontwikkeld dienen te worden of dat op bepaalde onderdelen een meer uniforme aanpak is geïndiceerd.

- d) *Hoe verhoudt de prijs-kwaliteitsverhouding van de woningen in de vijf groeikernen zich tot die van de woningen in alle groeikernen en Nederland?*

Om de woonuitgavenproblematiek goed in te schatten is het tevens van belang om rekening te houden met de prijs/kwaliteitsverhouding van de woningen. Zo is het bekend dat veel woningen die aan het einde van de jaren zeventig gebouwd werden een naar verhouding hoge huurprijs kennen. De prijs/kwaliteitsverhouding bepaalt mede de speelruimte die beheerders hebben om via het huursombeleid een aangepaste huurdifferentiatie aan te brengen.

- e) *In welke mate is er dure en goedkope scheefheid in de vijf groeikernen en de stadsgewesten waartoe zij behoren?*



Met de term 'scheef wonen' wordt gerefereerd aan huishoudens die op basis van hun inkomen in een volgens de normen van het ministerie van VROM te goedkope huurwoning gehuisvest zijn (goedkope scheefheid) of aan lagere-inkomensgroepen die juist een in verhouding tot hun inkomen dure huurwoning bewonen. Het nationale volkshuisvestingsbeleid is steeds meer gericht op het via woningtoewijzing en strategische nieuwbouw terugdringen van deze scheefheid. De scheefheid in een gemeente geeft ook aan hoe een herverdeling van de woningvoorraad oplossingen kan bieden voor de woonuitgavenproblematiek. Het onderzoek stelt voor een aantal huishoudenscategorieën in de vijf groeikernen de mate van scheefheid vast, waarbij tevens een vergelijking met de landelijke situatie en de overige groeikernen wordt aangebracht. Naast de mogelijkheden om via een aanpassing van de gemeentelijke woonruimteverdeling de woonuitgaven te reduceren, zullen ook de mogelijkheden die een herverdeling in de stadsgewesten met zich brengt geanalyseerd worden. De woningvoorraad van de groeikernen is immers veelal complementair aan die van de centrale steden. Nu zowel de bestuurlijke als praktische regionalisering van de volkshuisvesting volop wordt uitgewerkt, ontstaan er wellicht nieuwe mogelijkheden voor de onderzochte gemeenten.

f) *Hoe kan het lokale volkshuisvestingsbeleid inspelen op de woonsituatie van huishoudens met een hoge en lage woonquote?*

Hierbij wordt met name vastgesteld of huishoudens naar een goedkopere huurwoning willen en kunnen verhuizen.

g) *Welke mogelijkheden hebben de woningcorporaties in de vijf groeikernen om samen de woonuitgaven van huurders te beïnvloeden?*

Om te kunnen vaststellen of een nauwe samenwerking tussen de in de vijf groeikernen actieve woningcorporaties enige soelaas biedt om de woonuitgavenproblematiek op te lossen, is het van belang om de verschillen tussen deze verhuurders in beeld te brengen. Hierbij kan gedacht worden aan de huurdifferentiatie, de kwaliteitsverschillen, de prijs-kwaliteitsverhouding en de financiële positie per corporatie.

### **1.3 De woonuitgaven in de huursector nader gespecificeerd**

In deze paragraaf komt de definitie aan de orde van de woonuitgaven, het inkomen en de woonuitgavenquote.

In de eerste helft van de jaren tachtig is in diverse publikaties aandacht besteed aan het woonuitgavenbegrip, zoals van de Interdepartementale Werkgroep Woonuitgaven (IWW, 1981), in het advies van de Raad voor de Volkshuisvesting (RAVO, 1983) over het woonuitgavenbeleid en in het proefschrift van Fulpen (1985). In afbeelding 1.1 staat een indeling die aansluit bij het begrippenkader

## Afbeelding 1.1 Woonuitgavenschema naar Van Fulpen 1983

---

	vraaghuur
	<hr/>
	<b>Kale huur</b>
	+ servicekosten
	<hr/>
directe woonuitgaven	<b>Basishuur</b>
	- individuele huursubsidie
	- huurgewenningsbijdrage
	<hr/>
	<b>Netto huur</b>
vaste bijkomende woonuitgaven	+ onroerend-goedbelasting
	+ afvalstoffenheffing
	+ waterzuiveringsheffing
	<hr/>
	<b>Vaste woonuitgaven</b>
variabele bijkomende woonuitgaven	+ gas/elektriciteit
	+ water
	+ kabel
	<hr/>
	<b>Totale woonuitgaven</b>

---

van de IWW en de RAVO. In het onderzoek worden zowel de directe, de vaste bijkomende als de variabele woonuitgaven vastgesteld. Tot de **directe woonuitgaven** worden de vraaghuur en de servicekosten gerekend. De **vaste bijkomende woonuitgaven** betreffen de onroerend goedbelasting (OGB) en de heffingen door publiekrechtelijke lichamen. De post **variabele woonuitgaven** is gedeeltelijk door het huishouden te beïnvloeden. Hiertoe worden de uitgaven aan gas en elektriciteit en water gerekend.

De diverse woonuitgaven maken tevens deel uit van de onderscheiden huurbe-  
grippen. Zo wordt in het onderzoek onderscheid aangebracht tussen de kale  
huur, de basishuur en de nettohuur. De **kale huur** betreft de door de verhuurder  
in rekening gebrachte huur voor het enkele gebruik van de woning (conform de  
Huurprijzenwet). De **basishuur** betreft de kale huur en de volgens de IHS-  
regeling subsidiabele servicekosten. Wanneer de ontvangen IHS en de huurge-  
wenningsbijdrage hierop in mindering worden gebracht en de niet-subsidiabele  
servicekosten worden toegevoegd, ontstaat de **nettohuur**.

Het gebruik van de totale woonuitgaven maakt het echter niet mogelijk om een  
vergelijking te trekken met de huurders in Nederland en de huurders in de

overige groeikernen. In het Woningbehoeftenonderzoek 1989/1990 (WBO) en een aantal lokale onderzoeken is geen informatie beschikbaar over de vaste en variabele woonuitgaven. Wel kan het begrip nettohuur worden aangewend.

Om een woonuitgavenvergelijking te maken dienen vervolgens de woonuitgaven gerelateerd te worden aan het inkomen. De vraag doet zich hierbij voor welk inkomensbegrip zal worden gehanteerd. Gekozen is om het **netto-huishoudensinkomen** als algemeen vergelijkingskader tussen de vijf groeikernen, Nederland en alle groeikernen te hanteren, waarbij wordt aangesloten bij de definitie die in het WBO wordt toegepast (CBS, 1991). Dit inkomen betreft het **nettojaarinkomen** van het hoofd en de eventuele partner, de ontvangen kinderbijslag voor thuiswonende kinderen, overige overdrachten als pensioen, lijfrente en ontvangen alimentatie en overige inkomsten zoals een dertiende maand en een vaste winstdeling. Het nettojaarinkomen is inclusief de vakantietoelage, het werknemers- en werkgeversdeel van de ziektefondspremie en de tegemoetkoming van een werkgever in de ziektekosten, zoals de interimuitkering bij ambtenaren. De uitgaven en inkomsten die samenhangen met de woning zijn niet tot het jaarinkomen gerekend. Het gaat hier om de huursubsidie, de huurgewenningsbijdrage en de inkomsten uit kamerverhuur. Ook het inkomen uit vermogen blijft in de CBS definitie buiten beschouwing.

Voor de duidelijkheid wordt nog vermeld dat het hier niet het vrij te besteden inkomen betreft. Zo kunnen met name de ziektekostenpremies meestal niet naar believen besteed worden en zijn niet alle mogelijke inkomsten meegenomen. Zo bleek uit het onderzoek in de gemeente Alkmaar uit 1991 dat het gemiddeld besteedbaar maandelijks huishoudensinkomen  $f$  191,- lager uitkomt dan het gemiddeld nettoinkomen.

Op basis van de nettohuur en het nettoinkomen kan vervolgens de netto-woonuitgavenquote worden bepaald.

#### 1.4 Aanpak van het onderzoek en rapportage

Uit de in paragraaf 1.2 gespecificeerde doelstelling en afgeleide onderzoeksvragen vloeit rechtstreeks de onderzoeks aanpak voort.

Zo zal in hoofdstuk 2 de relatieve positie van de vijf groeikernen ten opzichte van alle groeikernen en heel Nederland voor het voetlicht treden. Hierbij staan de opbouw van de woningvoorraad en de kenmerken van de bevolking centraal. In het eerste deel van het hoofdstuk worden de verdelingen voor de totale woningvoorraad per gemeente gepresenteerd, waarna in het tweede deel de verdelingen in de huursector aan bod komen. Deze analyses geven een eerste indruk van de plaatselijke omstandigheden in de vijf onderzoeksgemeenten die tot een specifieke woonuitgavenproblematiek leiden. Om de inkomensverdeling en de huuropbouw in de woningvoorraad van de huurders in Nederland, alle groeikernen en de vijf onderzoeksgemeenten tezamen vast te stellen wordt gebruik gemaakt van het WBO 1989/1990 en de regionale inkomensstatistiek uit

1989 van het CBS. De verdeling voor de afzonderlijke vijf groeigemeenten is gebaseerd op vier woningmarktonderzoeken die in 1991 in de vijf gemeenten werden uitgevoerd. Om een optimale vergelijking met het WBO mogelijk te maken, heeft het OTB de uitkomsten hiervan bewerkt. Voor een verantwoording hiervan verwijzen naar bijlage I. De bewerkte gegevens hebben betrekking op het tijdstip 1-1-1992. In bijlage I staat een overzicht van de lokale onderzoeken. Per onderzoek wordt aangegeven welke verschillen er met het WBO zijn en op welke wijze deze afwijkingen gecorrigeerd zijn. Ook wordt aandacht besteed aan de betrouwbaarheid van de uitkomsten.

Hoofdstuk 3 vormt de kern van dit onderzoek. Als eerste wordt via het beroep op IHS in de onderzoeksgemeenten een indruk verschaft van de woonuitgaven. Deze gegevens zijn afkomstig uit een intern onderzoek van het ministerie van VROM (VROM 1992b). Vervolgens worden de woonuitgaven van de naar huishoudens- en woningkenmerken gedifferentieerde huurdersgroepen in de vijf groeikernen onderling vergeleken. Als referentie worden ook nu weer de uitgaven van de huurders in alle groeikernen en heel Nederland gepresenteerd.

Vervolgens komt in hoofdstuk 4 de woonruimteverdeling en meer in het bijzonder het fenomeen 'scheef wonen' aan bod. Speciale aandacht gaat hierbij uit naar de mogelijkheid om via doorstroming de woonuitgaven van lage-inkomensgroepen te reduceren. Zowel de mogelijkheden die er binnen de gemeentegrenzen voorhanden zijn als die in de stadsgewesten passeren hier de revue.

Hoofdstuk 5 besteedt specifiek aandacht aan de mogelijkheden die corporaties hebben om zowel individueel als gezamenlijk de woonuitgavenproblematiek te verkleinen. Hiertoe is het van belang inzicht te hebben in de differentiatie van de woningkenmerken per corporatie en de relatie vast te stellen met de financiële positie van de corporatie. De benodigde gegevens hiervoor leverde het ministerie van VROM aan en de informatie komt uit het Centraal Complexen Bestand en de HIVIS-gegevens. In dit laatste bestand zijn de gegevens uit de jaarverslagen van alle woningcorporaties in Nederland opgeslagen.

Het rapport wordt met een samenvatting afgesloten. Hierin worden de in dit hoofdstuk gepresenteerde onderzoeksvragen in het kort beantwoord.



---

## BEVOLKINGSSAMENSTELLING EN KENMERKEN VAN DE WONINGVOORRAAD

### 2.1 Inleiding

De vijf betrokken groeikernen hebben een zeer specifieke ontwikkelingsgeschiedenis en wijken op belangrijke punten af van de overige steden in Nederland. Zo werd het groeikernenbeleid in de jaren zeventig ontwikkeld met als belangrijkste doel de bescherming van de open gebieden, in met name de Randstad. Om dit doel te verwezenlijken werd in de Tweede Nota Ruimtelijke Ordening het planningsconcept van de gebundelde deconcentratie geïntroduceerd. De nieuwe steden hadden hierbij tot taak de overloop uit de centrale steden op te vangen. Bij de ontwikkeling van de groeikernen had de rijksoverheid niet de bedoeling hen zelfstandig te laten functioneren. De gedachte was dat groeikernen, zeker in de opbouwfase, een overloopfunctie zouden vervullen binnen een stadsgewest. De afstand tot de centrale stad is dan in de meeste gevallen ook niet te groot. Ruim dertig jaar nadat deze plannen waren geïntroduceerd en de status als groeikern van de meeste gemeenten was beëindigd, kan geconcludeerd worden dat de oorspronkelijke opvangkernen zich geëvolueerd hebben tot redelijk complete steden met een bijbehorend voorzieningenniveau.

Voor Zoetermeer, Spijkenisse en Almere geldt dat ze voldoen aan de bovenstaande beschrijving, waarbij Zoetermeer en Spijkenisse rond een kleine reeds bestaande kern werden opgetrokken en Almere als gloednieuwe polderstad werd gerealiseerd.

Lelystad en Alkmaar nemen als groeikern een enigszins afwijkende positie in. Zo is Lelystad niet als traditionele groeikern opgezet. Oorspronkelijk was Lelystad gepland als regionaal verzorgingscentrum voor de IJsselmeerpolders. Voor de uitoefening van deze functie lag het op de toentertijd ideaal geachte locatie; op het geografisch middelpunt van de IJsselmeerpolders. In die tijd gingen men er nog vanuit dat ook de Markerwaard gerealiseerd zou worden. Als groeikern voor de agglomeratie Amsterdam ligt Lelystad echter betrekkelijk ongunstig. De afstand tussen beide plaatsen bedraagt maar liefst 55 kilometer. Daar komt nog bij dat sinds 1977 de groeikern Almere tussen Amsterdam en Lelystad verzeen is. Sindsdien ligt Lelystad 'achter' een concurrent op de gewestelijke woningmarkt (Kurpershoek en Van Kempen, 1991, p. 30).



De belangrijkste afwijking van Alkmaar ten opzichte van de meeste andere groeikernen in Nederland is dat de stad geen voorstad van een centrale stad is. Van het woningmarktgebied Alkmaar en omgeving kan Alkmaar daarentegen als de centrale stad worden aangemerkt. De status als groeikern leidde er wel toe dat in de periode 1972-1985 Alkmaar-Noord tot ontwikkeling werd gebracht. In tegenstelling tot de overige onderzoeksgemeenten dateert ruim een derde van de Alkmaarse woningvoorraad van vóór 1970.

Uiteraard heeft zowel de specifieke bevolkingskarakteristieken als de eigenschappen van de relatief jonge woningvoorraad consequenties voor de woonuitgaven in de onderzoeksgemeenten. Om nu te kunnen bepalen in welke mate deze unieke plaatselijke omstandigheden tot specifieke woonuitgaven leiden, wordt in het vervolg van dit hoofdstuk een aantal belangrijke bevolkings- en woningkenmerken vergeleken met de situatie in alle groeikernen tezamen en met totaal Nederland.

Naast de vijf groeikernen uit het onderzoek worden hierbij de volgende elf overige groeikernen onderscheiden: Capelle aan den IJssel, Duiven/Westervoort, Houten, Nieuwegein, Huizen/Blaricum, Haarlemmermeer, Hoorn, Purmerend, Leidschendam, Hellevoetsluis en Helmond. De groeisteden Groningen, Zwolle, Breda en Amersfoort werden buiten beschouwing gelaten. Zij konden niet over dezelfde financiële en organisatorische faciliteiten beschikken als de groeikernen en realiseerden in verhouding tot de al bestaande woningvoorraad ook minder nieuwbouwwoningen.

## **2.2 Bevolkingskenmerken**

### **2.2.1 De totale bevolking**

Als verklaring voor eventuele verschillen in de woonuitgavenquoten kunnen de kenmerken van de bevolking worden bestudeerd. Zoals in tabel 2.1 kan worden afgelezen, wijkt de leeftijdsverdeling in de groeikernen wat af van die in heel Nederland. Dit met uitzondering van de gemeente Alkmaar. In de groeikernen is het aandeel 0- tot 19-jarigen groter en het aandeel ouderen kleiner dan in heel Nederland.

Voor een vergelijking van de woonuitgaven vormt de inkomensverdeling uiteraard de meest cruciale variabele. Deze verdeling vormt een belangrijke informatiebron, en geeft vaak een beter inzicht in de problemen dan alleen op basis van het gemiddelde geconcludeerd zou kunnen worden.

Om de inkomensverdeling van de vijf gekozen onderzoeksgemeenten onderling en met Nederland te kunnen vergelijken, kan een beroep worden gedaan op de Regionale Inkomensstatistiek van het CBS. Deze statistiek verschaft informatie over de inkomensverdelingen voor alle gemeenten in Nederland. De statistiek is gebaseerd op een steekproef van gemiddeld 13%. De gegevens zijn voornamelijk afkomstig uit de administratie van de belastingdienst van het ministerie van Financiën. Een prettige bijkomstigheid is dat deze statistiek voor het tijdstip 31-12-1989 in juli 1993 beschikbaar kwam. De vorige editie van deze statistiek

**Tabel 2.1 De leeftijdsverdeling van de bevolking in Alkmaar, Almere, Lelystad, Spijkenisse, Zoetermeer, alle groeikernen en Nederland per 1-1-1992 (%)**

leeftijdsverdeling	1	2	3	4	5	6	7
0 - 19	26	31	31	28	29	28	25
20 - 39	35	39	31	36	35	35	33
40 - 49	15	13	17	15	16	15	14
50 - 64	13	9	11	13	11	12	15
65 en meer	12	7	9	8	9	10	13

1= Alkmaar  
2= Almere  
3= Lelystad  
4= Spijkenisse

5= Zoetermeer  
6= alle groeikernen  
7= Nederland

Bron: CBS/ Gemeentelijk Data Bestand OTB.

dateert nog van 1984. Afbeelding 2.1 verschaft inzicht in het besteedbaar huishoudensinkomen (hoofdbewoner en partner) van degenen die gedurende 52 weken per jaar betaalde arbeid verrichten. In de afbeelding worden vijf inkomensklassen onderscheiden. Iedere klasse vertegenwoordigt 20% van alle huishoudens in Nederland.

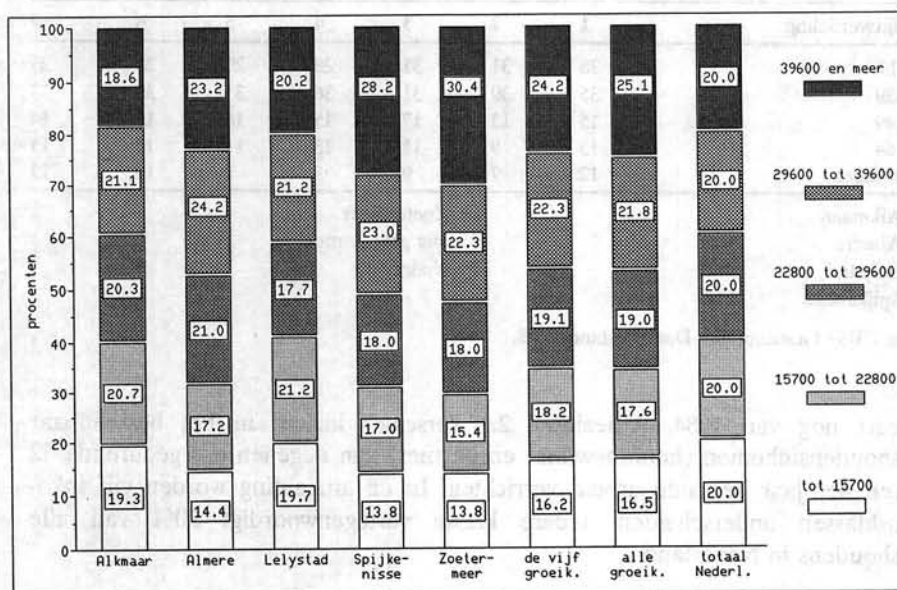
Zoals in afbeelding 2.1 kan worden afgelezen, manifesteren zich duidelijke verschillen tussen de vijf onderscheiden groeikernen onderling. In Almere, Spijkenisse en Zoetermeer (alle 14%) is het aandeel huishoudens in de laagste inkomenscategorie duidelijk lager dan Nederland (20%) en alle groeikernen tezamen (17%). Wel dient bedacht te worden dat ook in deze gemeenten nog een niet te verwaarlozen deel van de bevolking op goedkope woonruimte is aangewezen. In Alkmaar (19%) en Lelystad (20%) wordt daarentegen het Nederlandse gemiddelde benaderd. Voor beide gemeenten vertoont overigens de totale inkomensverdeling sterke gelijkenis met die van Nederland. In Alkmaar zijn alleen de hoogste inkomens (19%) enigszins ondervertegenwoordigd.

Het aandeel huishoudens in de twee hoogste inkomenscategorieën is vooral hoog in Zoetermeer (30% en 22%) en Spijkenisse (28% en 23%). Opnieuw neemt Almere een tussenpositie in met respectievelijk 23% en 24%.

Deze verdeling heeft uiteraard tevens consequenties voor het gemiddelde huishoudensinkomen. Zo komt het op het klassengemiddelde berekende besteedbaar jaarinkomen in Alkmaar (f 28.000,-) en Lelystad (f 28.500,-) duidelijk het laagst uit, en wordt zelfs de gemiddelde waarde voor heel Nederland niet gerealiseerd (f 28.700,-). Het gemiddelde inkomen in Almere (f 30.300,-), Spijkenisse (f 31.900,-) en Zoetermeer (f 32.800,-) stijgt hier duidelijk boven uit. Voor deze beide laatst genoemde groeikernen komt het gemiddelde inkomen ook hoger uit dan in alle groeikernen in Nederland tezamen (f 30.800,-).



**Afbeelding 2.1 Het besteedbaar huishoudensinkomen op jaarbasis in 1989 in Alkmaar, Almere, Lelystad, Spijkenisse, Zoetermeer, alle groeikernen en Nederland (%)**



Bron: CBS, regionale inkomensstatistiek 1989.

### 2.2.2 De huurders

Naast de gepresenteerde inkomensverdeling per gemeente, bieden de lokale woningmarktonderzoeken de mogelijkheid om de inkomensverdeling van de huurders te vergelijken. Omdat het aandeel huurwoningen in de onderzoeksgemeenten redelijk fluctueert, kan de relatieve inkomensverdeling van huurders verschillen met de verdeling voor de totale bevolking.

Tabel 1 in bijlage II geeft inzicht in de verdeling van het nettomaandinkomen van de huishoudens in de vijf onderzoeksgemeenten, uitgesplitst naar een uitgebreid aantal huishoudens- en woningkenmerken. Hierin zijn ook de waarden voor alle groeikernen en Nederland onderscheiden.

De gegevens uit tabel 1 uit bijlage II zijn in overeenstemming met de inkomensgegevens zoals deze in de vorige paragraaf voor de gehele bevolking over 1989 gepresenteerd werden. Het gemiddelde maandinkomen van de huurders in Zoetermeer (f 3.360,-) stijgt ook nu weer aanzienlijk uit boven het gemiddelde inkomen van de huurders in de overige groeikernen. Spijkenisse (f 2.950,-) en Almere (f 2.990,-) nemen een tussenpositie in, terwijl het inkomen van de huurders in Alkmaar (f 2.590,-) en in Lelystad (f 2.660,-) duidelijk het laagste uitkomt. Deze gemiddelden kunnen ook in de verdeling worden teruggevonden. In de laatst twee genoemde gemeenten komt het aandeel huurders met een

inkomen van meer dan f 3.000,- aanzienlijk lager uit dan de overige gemeenten. Zo bedraagt dit percentage in Alkmaar slechts 29 tegen 51 in Zoetermeer.

De inkomensverdeling van Lelystad en Alkmaar vertoont veel overeenkomst met de verdeling voor heel Nederland (zie tabel 2.2). Een belangrijke constatering is verder dat, ondanks een gemiddeld hoog inkomen, ook in Zoetermeer en Spijkenisse het aandeel huurders in de twee laagste inkomenscategorieën nog manifest is. Ondanks dat het aandeel lagere-inkomensgroepen wel kleiner is dan in de overige groeikernen en Nederland, is er toch een substantiële groep huurders die maandelijks van een laag tot zeer laag inkomen moet rondkomen. Zo bedraagt het aandeel huurders met een nettomaandinkomen van f 2.000,- of minder nog altijd 22% in Spijkenisse en 24% in Zoetermeer.

Een verklaring voor de aanwezige inkomensverschillen kan voor een deel gevonden worden in de verschillen in de huishoudenssamenstelling. Tabel 2.2 geeft voor een aantal belangrijke kenmerken een onderverdeling. Ook nu blijken de verschillen tussen Alkmaar, Lelystad en Nederland beperkt te zijn, terwijl Spijkenisse, Zoetermeer en minder ook Almere wel duidelijk afwijken.

Gezien de functie die de groeikernen hebben en de opbouw van het woningbestand behoeft het geen verwondering te wekken dat de alleenstaanden vergeleken met de rest van Nederland duidelijk zijn ondervertegenwoordigd. Zo bedraagt het aandeel alleenstaanden in heel Nederland 40%, tegen 36% in Alkmaar, 28% in Almere, 34% in Lelystad, 21% in Spijkenisse en 31% in Zoetermeer.

Omdat het gemiddeld huishoudensinkomen van alleenstaanden in Nederland (f 1.950,-) aanmerkelijk lager uitkomt dan van de meerpersoonshuishoudens (f 3.110,-), heeft deze verdeling tevens consequenties voor de verschillen in de hoogte van het huishoudensinkomen tussen Nederland en de groeikernen. Het gemiddeld huishoudensinkomen van de meerpersoonshuishoudens in Alkmaar bedraagt f 3.000,-, in Almere f 3.340,-, in Lelystad f 3.050,-, in Spijkenisse f 3.190,- en in Zoetermeer f 3.820,-. In vergelijking met het totale huishoudensinkomen worden met name in Spijkenisse en minder sterk ook in Almere de verschillen met Nederland kleiner.

Behalve voor de gemeente Alkmaar komt ook het aandeel eenoudergezinnen in Nederland (10%) hoger uit dan in de vijf groeikernen. Voor alle groeikernen bedraagt dit percentage overigens 11.

Het verschil in het aandeel alleenstaanden tussen Nederland en de groeikernen wordt vooral veroorzaakt doordat het aandeel ouderen in de groeikernen licht is ondervertegenwoordigd. Het aandeel huurders jonger dan dertig jaar is wel redelijk overeenkomstig het Nederlandse gemiddelde. Opvallend is met name het geringe aandeel ouderen in Spijkenisse (17%). Alleen in Lelystad (30%) wonen naar verhouding meer oudere huurders dan in Nederland (26%).

De verschillen in het gemiddelde huishoudensinkomen kunnen, naast het aandeel alleenstaanden, voor een deel worden teruggevoerd tot het hoge aandeel werkenden in de groeikernen. Zo komt het aandeel werkenden in Alkmaar (50%) en Lelystad (47%) duidelijk lager uit dan in Zoetermeer (67%) en Spijkenisse (58%). Almere neemt met 53% een tussenpositie in. Overigens ver-

**Tabel 2.2 Huishoudenskenmerken van huurders in Alkmaar, Almere, Lelystad, Spijkenisse, Zoetermeer, alle groeikernen en Nederland bewerkt voor 1-1-1992 (%)**

huishoudenskenmerken	1	2	3	4	5	6	7
<b>alleenstaande</b>							
tot 30 jaar	9	4	7	6	6	8	9
30-64	18	13	12	11	13	17	16
65+	10	11	15	4	12	11	15
<b>eenoudergezin</b>	10	6	5	7	8	11	10
<b>hoofdbewoner met partner</b>							
hoofd tot 30 jaar	3	9	7	11	7	3	2
hoofd 30-64 jaar	11	17	12	17	13	12	11
hoofd 65+	13	12	14	12	8	9	10
<b>huishouden met kind(eren)</b>							
hoofd tot 30 jaar	3	4	6	5	3	3	3
hoofd 30 jaar of ouder	25	25	23	28	30	27	24
<b>jonger dan 30 jaar</b>	16	17	20	20	17	19	19
30 - 40	19	22	17	24	25	23	19
40 - 50	21	16	16	17	20	17	16
50 - 64	20	21	17	23	18	20	21
65 +	24	24	30	17	20	21	26
<b>werkend</b>	50	53	47	58	67	58	52
<b>uitkering</b>	15	17	18	16	8	17	17
<b>pensioen/AOW</b>	35	30	35	26	26	25	31
<b>netto-inkomen tot</b>							
f 1.600	20	16	20	9	13	17	23
f 1.600 - f 2.000	14	14	14	13	11	12	14
f 2.000 - f 2.500	21	16	23	18	12	16	17
f 2.500 - f 3.000	17	15	14	19	13	13	14
f 3.000 of meer	29	41	31	42	51	41	33
<b>verhuisgeneigd</b>	13	29	24	21	14	14	15
<b>niet-verhuisgeneigd</b>	87	71	76	80	86	86	85
<b>totaal absoluut</b>	22.100	19.000	17.700	16.600	25.000	220.700	2.343.800

1= Alkmaar

2= Almere

3= Lelystad

4= Spijkenisse

5= Zoetermeer

6= alle groeikernen

7= Nederland

Bron: Woningbehoeftenonderzoek 1989/1990, OTB-bewerking,  
 OTB-onderzoek woonuitgaven Alkmaar 1992,  
 Onderzoek Scheefheid en woonruimteverdeling provincie Flevoland 1991,  
 Woningbehoeftenonderzoek Zoetermeer 1991,  
 Woningmarktonderzoek Spijkenisse 1991,  
 INRO-TNO/C-info (voor totaal absoluut).

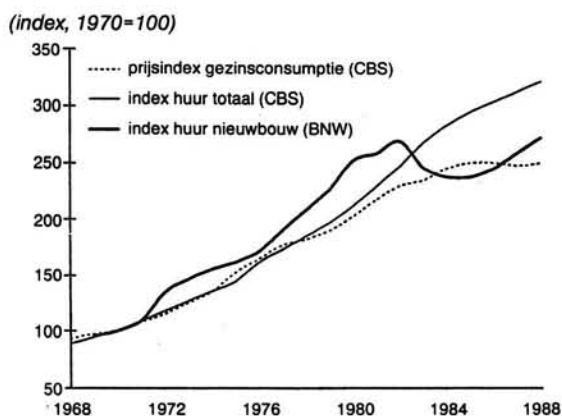
richt van de huurders in Nederland ook maar 52% betaalde arbeid, tegen 58% in alle groeikernen. De positie van de huurders in met name Alkmaar en Lelystad en minder sterk ook Almere is wat dit betreft dus duidelijk het minst rooskleurig.

### 2.3 Woningvoorraadkenmerken

Evenals voor de bevolkingssamenstelling, kunnen ook nu weer een aantal woningkenmerken van de vijf onderzoeksgemeenten onderling worden vergeleken. In het meest relevante kenmerk voor dit woonuitgavenonderzoek, de huurprijs, kan op basis van nationale statistieken op gemeentenniveau geen recent inzicht verschaft worden. Wel is het mogelijk om met behulp van het WBO en de lokale onderzoeken de onderzoeksgemeenten voor 1-1-1992 te vergelijken.

Het aandeel huurwoningen naar bouwjaarklasse vormt een afgeleide van de huurprijs. Naarmate de woningen jonger zijn, zal meestal immers ook de huurprijs hoger zijn. Door renteschommelingen en veranderingen in het subsidiesysteem, is dit overigens niet altijd het geval zijn. Zo hebben de woningen die in de eerste helft van de jaren tachtig gebouwd werden, gemiddeld genomen een lagere huurprijs dan de woningen uit de tweede helft van de jaren zeventig. Buys (1992, p. 32) merkt in het onderzoek twintig jaar bewoners nieuwe woningen op, dat in de jaren zeventig het huren van een nieuwe woning er niet goedkoper op werd. Door onder meer kostenstijgingen in de bouw gingen de aanvangshuren met sprongen omhoog, sneller dan de gemiddelde stijging van de inflatie. Vergeleken met de oude voorraad werden nieuwe woningen steeds duurder.

**Afbeelding 2.2** Ontwikkeling van de huren in de nieuwbouw en in de voorraad, 1968-1988



Bron: Buys, 1992, p. 33.

Eind jaren zeventig waren nieuwe huurwoningen ongeveer anderhalf keer zo duur als bestaande woningen. In de eerste helft van de jaren tachtig kwam er een eind aan de sterke huurstijgingen in de nieuwbouw. Het accent kwam te liggen op kleine, voor starters betaalbare woningen en op betaalbare woningen in stadsvernieuwingsgebieden. Zoals in afbeelding 2.2 kan worden afgelezen, werden de nieuwe woningen goedkoper, terwijl de huren in de bestaande voorraad gewoon bleven stijgen. Het tijdperk van relatief goedkope nieuwbouw duurde tot 1986. Sindsdien zijn de aanvangshuren in de nieuwbouw weer toegenomen (Buys, 1992, p. 32). Bedacht dient wel te worden dat in de analyses van Buys niet gecorrigeerd wordt voor verschillen in de woningkwaliteit en er geen rekening wordt gehouden met de veroudering van de voorraad. Een dergelijke analyse kan tot geheel andere uitkomsten leiden.

Tabel 2.3 verschaft allereerst inzicht in de manier waarop de voorraad huurwoningen naar bouwjaarklasse is verdeeld.

De verdeling naar bouwjaarklasse toont enige opmerkelijke verschillen tussen de onderscheiden groeikernen. Zoals in de inleiding van deze paragraaf al werd aangegeven, dateert alleen in de gemeente Alkmaar een omvangrijke deel van de woningvoorraad van voor 1970 (48%). Voor Spijkenisse en Zoetermeer die voordat ze de groeikernstatus kregen al een bestaande kern hadden, bedragen deze percentages respectievelijk 14 en 29. Almere kent verreweg de jongste woningvoorraad. In deze gemeente werd maar liefst 82% van de woningvoorraad na 1980 gebouwd. Op ruime afstand wordt Almere gevolgd door Spijkenisse, waar 45% van de woningvoorraad van na deze datum afkomstig is. In de gemeenten Zoetermeer (51%) en Lelystad (55%) zijn naar verhouding veel woningen gebouwd in de periode 1972-1980.

Deze verdeling komt ook naar voren wanneer de gemiddelde toename van de

**Tabel 2.3 De voorraad huurwoningen naar bouwjaarklasse in Alkmaar, Almere, Lelystad, Spijkenisse, Zoetermeer, alle groeikernen en Nederland per 1-1-1991 (%)**

bouwjaar	1	2	3	4	5	6	7
voor 1945	22	0	0	2	2	9	26
1945 - 1959	8	0	0	4	2	6	14
1960 - 1971	18	0	6	23	10	15	21
1972 - 1980	24	18	55	27	51	31	21
1980 en later	28	82	39	45	35	40	18

1= Alkmaar  
2= Almere  
3= Lelystad  
4= Spijkenisse

5= Zoetermeer  
6= alle groeikernen  
7= Nederland

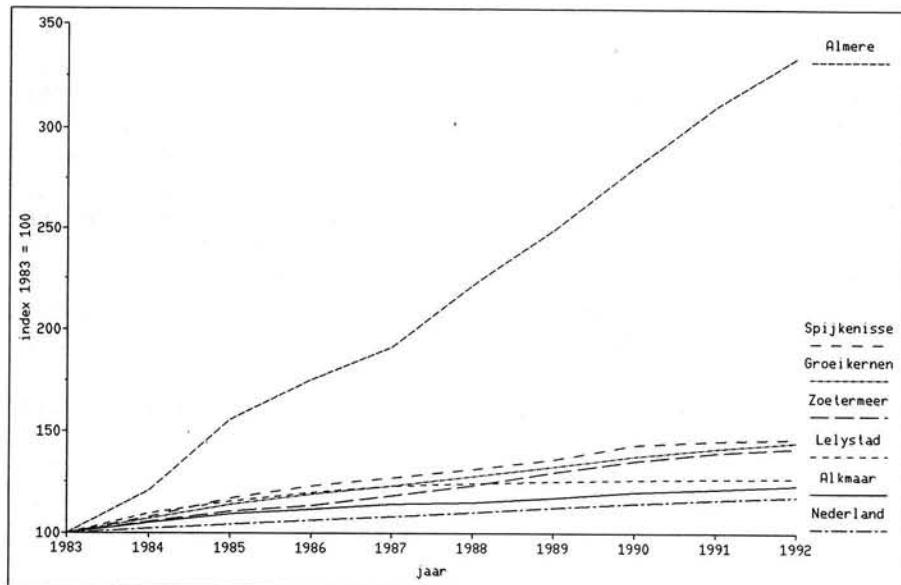
Bron: INRO-TNO/ C-info.

woningvoorraad in de periode 1983-1992 in de onderscheiden gemeenten wordt afgebeeld (afbeelding 2.3). Zoals kan worden afgelezen, groeide de woningvoorraad in de gemeente Almere in de beschouwde tien jaar fors met ongeveer 230%. De groei in de overige groeikernen is veel beperkter en bedraagt 30% à 40%. Dit met uitzondering van Alkmaar (23%) en Lelystad (27%). Ook in deze gemeenten is de groei echter wat hoger dan Nederland (18%).

Tenslotte wordt nog kort stilgestaan bij het aandeel huurwoningen in de voorraad en het aandeel eengezinshuizen en sociale-huurwoningen in de voorraad huurwoningen. De verschillen tussen de onderscheiden groeikernen zijn soms opmerkelijk. In Lelystad komen naar verhouding veel huurwoningen (74%) voor wanneer een vergelijking met Nederland wordt getrokken (53%). Overigens komt dit aandeel ook in de overige vier groeikernen hoger uit dan dit Nederlandse gemiddelde.

Het aandeel eengezinshuizen in de voorraad huurwoningen varieert wel zeer sterk. Zo komt dit aandeel in Lelystad (80%) ver boven dat van Nederland uit (51%). Alleen het aandeel in Alkmaar (57%) en Spijkenisse (52%) is enigszins met dit Nederlandse gemiddelde te vergelijken. Opvallend laag is het aandeel in Zoetermeer, dat slechts 46% bedraagt en onder het Nederlandse gemiddelde

**Afbeelding 2.3 De gemiddelde toename van de woningvoorraad in de periode 1983-1992 in Alkmaar, Almere, Lelystad, Spijkenisse, Zoetermeer, alle groeikernen en Nederland (%)**



Bron: CBS/ Gemeentelijk Data Bestand OTB.



**Tabel 2.4 Aandeel huurwoningen van de totale woningvoorraad, het aandeel eengezinshuizen en sociale-huurwoningen van de voorraad huurwoningen in Alkmaar, Almere, Lelystad, Spijkenisse, Zoetermeer, alle groeikernen en Nederland per 1-1-1992 (%)**

aandeel	1	2	3	4	5	6	7
aandeel huurwoningen in de voorraad	59	58	74	62	65	57	53
aandeel eengezinshuizen in de voorraad huurwoningen	57	64	80	52	46	57	51
aandeel sociale huurwoningen in de voorraad huurwoningen	67	72	85	81	73	75	68
1= Alkmaar					5= Zoetermeer		
2= Almere					6= alle groeikernen		
3= Lelystad					7= Nederland		
4= Spijkenisse							

Bron: Gemeentelijk statistieken, INRO-TNO/ C-info.

uitkomt. Het aandeel in Almere bedraagt tenslotte 64%. Ook het aandeel sociale-huurwoningen als percentage van de voorraad huurwoningen vertoont grote verschillen tussen de gemeenten onderling. Zo komt dit aandeel in zowel Lelystad (85%) als Spijkenisse (81%) hoog uit. Voor Alkmaar (67%) geldt dat het Nederlandse gemiddelde (68%) redelijk benaderd wordt, terwijl Almere met 72% en Zoetermeer met 73% een tussenpositie innemen.

Zoals opgemerkt, verschaffen de nationale statistieken geen inzicht in het actuele prijspeil van de huurwoningen op gemeenteniveau. Evenals voor de inkomensverdeling en een aantal andere huishoudenskenmerken, wordt ook nu weer een beroep gedaan op de resultaten uit het WBO en de lokale woningmarktonderzoeken. Hiertoe werden de huren aangepast voor de periode 1-7-1990 tot 1-7-1992. Als vergelijkingsbasis werd de basishuur aangehouden. Dit betreft de huur inclusief de subsidiabele servicekosten. Voor een nadere uitwerking verwijzen wij naar bijlage I. Tabel 2.5 geeft inzicht in de huurprijsverdeling voor zeven huurprijsklassen. Voor een meer uitgewerkte vergelijking van de basishuur voor een aantal huishoudens- en woningkenmerken verwijzen wij naar bijlage II tabel 2.

Zoals in bijlage II kan worden afgelezen, komen er aanzienlijke verschillen voor in de gemiddelde basishuur in de vijf onderzoeksgemeenten. Verreweg de hoogste gemiddelde basishuur dienen de huurders in Zoetermeer (f 699,-) op te brengen. Vervolgens volgen Spijkenisse (f 645,-) en Almere (f 594,-). De gemiddelde basis huur in Alkmaar (f 583,-) en Lelystad (f 561,-) komt aanmerkelijk lager uit. Wel zijn deze huren nog altijd hoger dan het Nederlandse gemiddelde (f 504,-). De gemiddelde huur in Alkmaar komt overigens redelijk overeen met die van alle 21 groeikernen in Nederland (f 594,-).

Naast de gemiddelde huur kunnen er voor de woonuitgavenproblematiek tevens enige relevante verschillen in de huurprijsverdeling worden geconstateerd (tabel 2.5). Zo doet zich in de gemeente Alkmaar een dichotome verdeling voor. Er komen in vergelijking met de overige groeikernen zowel naar verhouding veel huurwoningen met een lage als met een hoge huurprijs voor. Deze tweetoppige verdeling in de gemeente Alkmaar kan verklaard worden door dat de helft van de woningvoorraad van voor 1972 dateert. De woningen die na deze periode gebouwd werden zijn echter, ook in vergelijking met de overige groeikernen, erg duur.

De verdeling voor Almere en Lelystad is daarentegen veel gelijkmatiger; zowel de goedkoopste als de duurste huurwoningen zijn ondervertegenwoordigd. Almere (76%) en Lelystad (82%) beschikken met name over middel-dure huurwoningen met een huurprijs van f 400,- tot f 700,-. Het voordeel van deze prijsklasse is dat de kwaliteitskorting uit de IHS-regeling voor deze woningen minder hoog is dan voor de duurdere huurwoningen. Ter vergelijking: deze percentages bedragen voor Alkmaar 52, voor Spijkenisse 60, voor Zoetermeer 55, voor alle groeikernen 59 en voor Nederland 51.

De huurprijsklassen vanaf f 700,- zijn van extra betekenis voor dit onderzoek omdat de aftoppingsgrens van de kwaliteitskorting in de IHS-regeling in het tijdvak 1991-1992 op f 700,- was gefixeerd. Over het gedeelte boven deze grens wordt geen IHS meer ontvangen. Met name Zoetermeer (44%) maar minder sterk ook Alkmaar en Spijkenisse (beide 30%) hebben in dit verband de twijfelachtige eer dat in hun gemeenten naar verhouding veel duurdere huurwoningen voorkomen. Voor Almere (19%), Lelystad (9%), alle groeikernen tezamen (27%) en Nederland (15%) komen deze percentages aanmerkelijk lager uit.

Naast de aftoppingsgrens is ook de fiattingergrens uit de IHS-regeling van belang voor de woonuitgaven van huurders. Voor de meerpersoonshuishoudens met een minimumtabelinkomen of lager (ongeveer 60% van de IHS-ontvangers) bedroeg deze grens in het tijdvak 1991-1992 f 555,-. De IHS-aanvraag dient door de gemeente met redenen omkleed gefiatteerd te worden, wanneer huurders bij woningtoewijzing recht hebben op meer dan f 250,- subsidie. Wanneer de fiatting ontbreekt, wordt de woning als niet passend ervaren en geeft het ministerie geen IHS. Het aandeel huurwoningen dat in Nederland voor de huishoudens met een minimumtabelinkomen onder deze fiattingergrens uitkomt bedraagt 65%. In alle groeikernen betreft dit een aanzienlijk lager percentage van 42%. Het aandeel in Alkmaar en Lelystad (beide 43%) en Almere (38%) is hiermee redelijk vergelijkbaar. Het aandeel in Spijkenisse (33%) komt enigszins lager uit, terwijl Zoetermeer met slechts 16% van de woningvoorraad in negatieve zin opvalt. Bij de analyse van de scheefheid in paragraaf 4.2 besteden wij verder aandacht aan deze verdeling.

Tabel 2 uit bijlage II brengt een differentiatie naar huishoudens- en woningkenmerken aan. Evenals de huishoudenskenmerken in de vorige paragraaf, is het ook nu weer mogelijk om met behulp van het WBO en de lokale woningmarkt



**Tabel 2.5 Woningkenmerken van huurders in Alkmaar, Almere, Lelystad, Spijkenisse, Zoetermeer, alle groeikernen en Nederland bewerkt voor 1-1-1992 (%)**

woningkenmerken	1	2	3	4	5	6	7
basishuur tot f 300	7	2	3	2	-	4	13
f 300 - f 400	12	4	6	8	3	11	22
f 400 - f 500	15	18	16	12	6	15	20
f 500 - f 600	21	30	39	24	22	23	18
f 600 - f 700	16	28	27	24	27	21	13
f 700 - f 800	17	13	7	22	19	16	8
f 800 en meer	13	6	2	8	25	11	7
vrijstaande woning/ eengezinshuis	57	64	80	53	46	57	51
etagewoning/maisonnette	14	6	4	6	6	9	11
flat < 5 etages	20	27	15	26	16	21	28
flat > 4 etages	10	3	-	15	32	13	11
gebouwd vanaf 1980	38	88	37	21	34	44	21
1970 - 1980	27	12	57	-	59	31	22
1960 - 1970	16	-	5	-	5	14	20
voor 1960	18	-	1	-	2	11	38
onbekend	-	-	-	79	-	-	-
sociale verhuurder	71	-	-	-	73	81	77
particuliere instelling	21	-	-	-	26	15	11
particulier persoon	7	-	-	-	1	3	13
<b>totaal absoluut</b>	<b>22.100</b>	<b>19.000</b>	<b>17.700</b>	<b>16.600</b>	<b>25.000</b>	<b>220.700</b>	<b>2.343.800</b>

1= Alkmaar

2= Almere

3= Lelystad

4= Spijkenisse

5= Zoetermeer

6= alle groeikernen

7= Nederland

Bron: Woningbehoeftenonderzoek 1989/1990, OTB-bewerking,  
OTB-onderzoek woonuitgaven Alkmaar 1992,  
Onderzoek Scheefheid en woonruimteverdeling provincie Flevoland 1991,  
Woningbehoeftenonderzoek Zoetermeer 1991,  
Woningmarktonderzoek Spijkenisse 1991.

onderzoeken enige specifieke kenmerken van de huurwoningen onderling te vergelijken. Zoals in tabel 2.5 kan worden afgelezen, doen zich enige opmerkelijke verschillen voor. Zoals in tabel 2.4 ook al werd aangegeven, is het aandeel eengezinshuizen in Lelystad opmerkelijk hoog (80%), terwijl het aandeel in Zoetermeer juist laag uitkomt (46%). In deze gemeente komt naar verhouding veel hoogbouw (32%) voor.

Voor het bouwjaar van de huurwoningen geldt weer dat er alleen in Alkmaar een redelijk aandeel woningen (34%) is van voor 1970. Almere heeft naar

verhouding de jongste voorraad huurwoningen. Zo werd 88% van de huurwoningen in deze groeikern na 1980 gerealiseerd. Met uitzondering van Spijkenisse (21%), is ongeveer een derde van de huurwoningen in de overige drie groeikernen uit deze periode afkomstig.

Tenslotte wordt aandacht besteed aan een voor de woonuitgavendiscussie belangrijke variabele: de prijs-kwaliteitsverhouding. De lokale onderzoeken bieden geen mogelijkheden om de op het woningwaarderingssstelsel gebaseerde puntenkwaliteit vast te stellen. Ook met het WBO kan voor Nederland slechts een afgeleide worden bepaald omdat niet alle relevante woningkenmerken in het WBO zijn opgenomen.

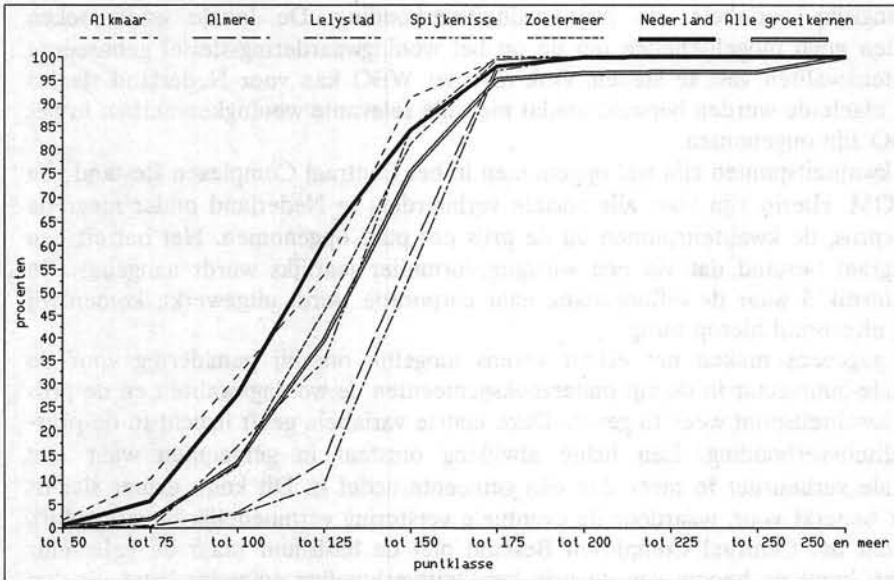
De kwaliteitspunten zijn wel opgenomen in het Centraal Complexen Bestand van VROM. Hierin zijn voor alle sociale verhuurders in Nederland onder meer de huurprijs, de kwaliteitspunten en de prijs per punt opgenomen. Het betreft een integraal bestand dat via een wijzigingsformulier jaarlijks wordt aangepast. In hoofdstuk 5 waar de differentiatie naar corporatie wordt uitgewerkt, komen wij nog uitgebreid hierop terug.

De gegevens maken het echter tevens mogelijk om bij benadering voor de sociale-huursector in de vijf onderzoeksgemeenten de woningkwaliteit en de prijs per kwaliteitspunt weer te geven. Deze laatste variabele geeft inzicht in de prijs-kwaliteitsverhouding. Een lichte afwijking ontstaat in gemeenten waar een sociale verhuurder in meer dan één gemeente actief is. Dit komt echter slechts zeer beperkt voor, waardoor de eventuele verstoring vermoedelijk beperkt blijft. Omdat het Centraal Complexen Bestand niet de basishuur maar de kale huur bevat, komt de hoogte van de prijs-kwaliteitsverhouding enigszins lager uit dan op basis van de tot nu toe in dit hoofdstuk gepresenteerde basishuur en het aantal kwaliteitspunten verondersteld zou mogen worden. Overigens is het vanuit theoretisch oogpunt ook niet zuiver om de basishuur als vergelijkingsbasis aan te houden. De basishuur bevat immers ook de levering van andere diensten.

Zoals uit afbeelding 2.4 kan worden opgemaakt, manifesteren zich duidelijke verschillen in de kwaliteit van de woningen uit de vijf onderzoeksgemeenten. Gezien het feit dat Alkmaar als enige groeikern over een redelijk omvangrijke voorraad huurwoningen van voor 1970 beschikt, behoeft het geen verwondering te wekken dat het gemiddeld aantal kwaliteitspunten per woning in deze gemeente het laagste is (117) en zelfs onder het Nederlandse gemiddelde van 120 uitkomt. De gemiddelde puntenkwaliteit van de woningen in Zoetermeer en Spijkenisse komt redelijk overeen, respectievelijk 128 en 131. Ditzelfde geldt voor de gemeenten Almere (145) en Lelystad (149). Het verschil met Zoetermeer en Spijkenisse is echter dat de gemiddeld woningkwaliteit in Almere en Lelystad duidelijk hoger uitkomt.

Bij de verdeling valt opnieuw het dichotome karakter in Alkmaar op. De naar verhouding oudere woningen zullen zeer waarschijnlijk in de klassen tot 110 punten zijn terug te vinden (32%), terwijl de nieuwbouw in Alkmaar-Noord vermoedelijk sterk is vertegenwoordigd in de puntenklassen vanaf 125 (46%). Zoals in afbeelding 2.4 duidelijk kan worden afgelezen komen in Zoetermeer en

**Afbeelding 2.4 De kwaliteitspunten volgens het woningwaarderingstelsel van de sociale-huurwoningen in Alkmaar, Almere, Lelystad, Spijkenisse, Zoetermeer, alle groeikernen en Nederland per 1-1-1992 (%)**



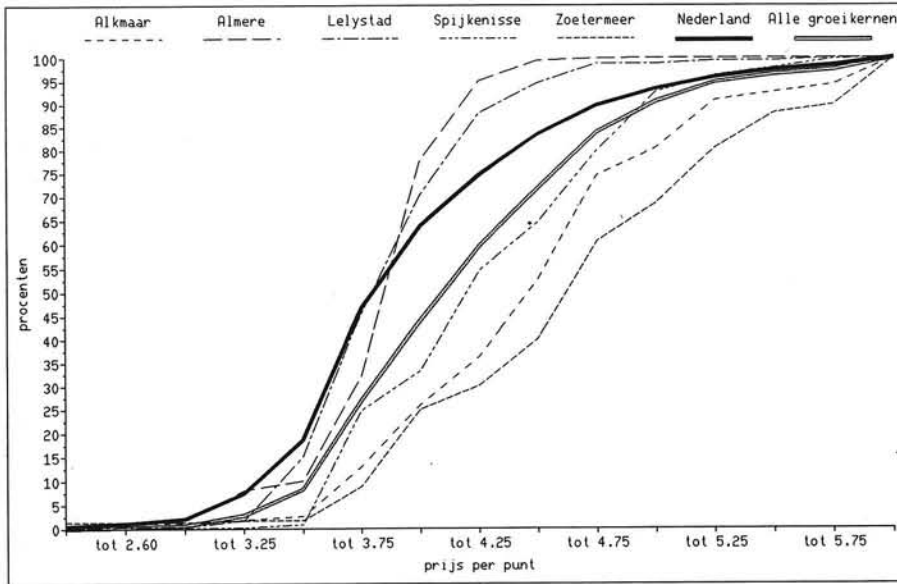
Bron: Centraal Complexen Bestand/ DGVH.

Spijkenisse nauwelijks woningen voorkomen met minder dan 75 punten, terwijl een soortgelijke grens van 100 punten onderscheiden kan worden voor Almere en Lelystad. Deze laatste twee gemeenten kennen een respectabel aandeel woningen met meer dan 150 kwaliteitspunten; respectievelijk 42% en 46%. Voor Zoetermeer (19%) en Spijkenisse (16%) komen deze percentages duidelijk lager uit.

Zoals in afbeelding 2.5 is afgebeeld, manifesteren zich tevens duidelijke verschillen tussen de prijs-kwaliteitsverhouding in de vijf groeikernen. Voor heel Nederland bedraagt de gemiddelde prijs per kwaliteitspunt f 3,93. In Almere (f 3,80) en Lelystad (f 3,86) komt de prijs-kwaliteitsverhouding enigszins gunstiger uit. Dit geldt niet voor de sociale huurwoningen in de gemeente Alkmaar (f 4,48), Zoetermeer (f 4,59) en Spijkenisse (f 4,28). Met name de huurders in Zoetermeer en Alkmaar dienen voor de geboden woningkwaliteit een hoger bedrag te betalen dan de huurders in de rest van Nederland.

In afbeelding 2.5 kan de verdeling van de prijs-kwaliteitsverhouding over een aantal klassen worden afgelezen. Voor de gemeente Alkmaar geldt dat de

**Afbeelding 2.5** De prijs per kwaliteitspunt van de sociale huurwoningen in Alkmaar, Almere, Lelystad, Spijkenisse, Zoetermeer, alle groeikernen en Nederland per 1-1-1992 (%)



Bron: Centraal Complexen Bestand/ DGVH.

spreiding van de prijs-kwaliteitsverhouding beperkt is. Ongeveer 72% van de woningen kent een prijs per punt variërend van f 3,51 tot f 4,75. Voor de overige vier groeikernen is de spreiding groter. Alleen in Alkmaar (20%) en Zoetermeer (31%) heeft een substantieel deel van de woningen een prijs per kwaliteitspunt van meer dan f 5,00.

## 2.4 Samenvatting

Om te kunnen bepalen hoe de plaatselijke omstandigheden tot specifieke woonuitgaven leiden, werd in dit hoofdstuk een aantal belangrijke bevolkings- en woningkenmerken vergeleken met de situatie in alle groeikernen tezamen en met totaal Nederland.

In de inkomensverdeling van de totale bevolking manifesteren zich duidelijke verschillen tussen de vijf groeikernen en Nederland. Zo komt het op het klassengemiddelde berekende besteedbaar jaarinkomen per 31-12-1989 in Alkmaar (f 28.000,-) en Lelystad (f 28.500,-) duidelijk het laagst uit, en wordt zelfs de gemiddelde waarde voor heel Nederland niet gerealiseerd (f 28.700,-). Het gemiddelde inkomen in Almere (f 30.300,-), Spijkenisse (f 31.900,-) en

Zoetermeer (f 32.800,-) stijgt hier duidelijk boven uit. Voor deze beide laatst genoemde groeikernen komt het gemiddelde inkomen ook hoger uit dan in alle groeikernen in Nederland tezamen (f 30.800,-).

Naast de bevolkingskenmerken, werd in dit hoofdstuk uitgebreid aandacht besteed aan de kenmerken van de huurders. De verschillen in de voor de gehele bevolking gepresenteerde inkomensverdeling bleken redelijk conform de inkomensverdeling van de huurders. Zo stijgt het gemiddelde maandinkomen van de huurders in Zoetermeer (f 3.360,-) ook nu weer aanzienlijk uit boven het gemiddelde inkomen van de huurders in de overige groeikernen. Spijkenisse (f 2.950,-) en Almere (f 2.990,-) nemen een tussenpositie in, terwijl het inkomen van de huurders in Alkmaar (f 2.590,-) en in Lelystad (f 2.660,-) duidelijk het laagste uitkomt.

Deze gemiddelden kunnen ook in de verdeling worden teruggevonden. In de laatst genoemde twee gemeenten komt het aandeel huurders met een inkomen van meer dan f 3.000,- aanzienlijk lager uit dan de overige gemeenten. De inkomensverdeling van Lelystad en Alkmaar vertoont veel overeenkomst met de verdeling voor heel Nederland. Een belangrijke constatering is verder dat, ondanks een gemiddeld hoog inkomen, ook in Zoetermeer en Spijkenisse het aandeel huurders in de twee laagste inkomenscategorieën nog substantieel is.

Een gedeeltelijke verklaring voor de aanwezige inkomensverschillen tussen de groeikernen en Nederland vormt het lage aandeel alleenstaanden in de groeikernen. In vergelijking met het totale huishoudensinkomen worden met name in Spijkenisse en minder sterk ook in Almere de verschillen met Nederland kleiner wanneer alleen de inkomens van de meerpersoonshuishoudens onderling worden vergeleken. Het verschil in het aandeel alleenstaanden tussen Nederland en de groeikernen wordt vooral veroorzaakt doordat het aandeel ouderen in de groeikernen licht is ondervertegenwoordigd. Het aandeel huurders jonger dan dertig jaar komt wel redelijk overeen met het Nederlandse gemiddelde. Opvallend is met name het geringe aandeel ouderen in Spijkenisse (17%). Alleen in Lelystad (30%) wonen naar verhouding meer oudere huurders dan in Nederland (26%).

De verschillen in het gemiddelde huishoudensinkomen kunnen, naast het aandeel alleenstaanden, voor een deel worden teruggevoerd tot het hoge aandeel werkenden in de groeikernen. Zo komt het aandeel werkenden in Alkmaar (50%) en Lelystad (47%) duidelijk lager uit dan in Zoetermeer (67%) en Spijkenisse (58%). Almere neemt met 53% een tussenpositie in. Overigens verricht van de huurders in Nederland ook maar 52% betaalde arbeid, tegen 58% in alle groeikernen.

Naast de huurderskenmerken werd aandacht besteed aan de woningkenmerken. De belangrijkste variabele betreft hier uiteraard de basishuur. Aanzienlijke verschillen werden vastgesteld in de gemiddelde basishuur in de vijf onderzoeksgemeenten. Verreweg de hoogste gemiddelde basishuur dienen door de huurders in Zoetermeer (f 699,-) op te brengen. Vervolgens volgen Spijkenisse (f 645,-) en Almere (f 594,-). De gemiddelde basishuur in Alkmaar (f 583,-) en Lelystad



(f 561,-) komt aanmerkelijk lager uit dan in Zoetermeer. Wel zijn deze huren nog altijd hoger dan het Nederlandse gemiddelde (f 504,-).

Naast de gemiddelde huur werden er voor de woonuitgavenproblematiek tevens enige relevante verschillen in de huurprijsverdeling geconstateerd. Zo doet zich in de gemeente Alkmaar een dichotome verdeling voor. Er komen in vergelijking met de overige groeikernen naar verhouding veel huurwoningen met zowel een lage als met een hoge huurprijs voor. Deze tweetoppige verdeling in de gemeente Alkmaar kan verklaard worden doordat ruim de helft van de woningvoorraad van voor 1972 dateert. De woningen die na deze periode gebouwd werden zijn echter, ook in vergelijking met de overige groeikernen, erg duur.

De verdeling voor Almere en Lelystad is daarentegen veel gelijkmatiger; zowel de goedkoopste als de duurste huurwoningen zijn ondervertegenwoordigd. Almere (76%) en Lelystad (82%) beschikken met name over huurwoningen met een huurprijs van f 400,- tot f 700,-. Het voordeel van deze prijsklasse is dat de kwaliteitskorting uit de IHS-regeling voor deze woningen minder hoog is dan voor de duurdere huurwoningen. Ter vergelijking: deze percentages bedragen voor Alkmaar 52, voor Spijkenisse 60, voor Zoetermeer 55, voor alle groeikernen 59 en voor Nederland 51.

De huurprijsklassen vanaf f 700,- zijn van extra betekenis voor dit onderzoek omdat de aftoppingsgrens van de kwaliteitskorting in de IHS-regeling in het tijdvak 1991-1992 op f 700,- was gefixeerd. Over het gedeelte boven deze grens wordt, ongeacht het inkomen, geen IHS meer ontvangen. Met name voor Zoetermeer (44%) maar minder sterk ook voor Alkmaar en Spijkenisse (beide 30%) geldt dat in hun gemeenten naar verhouding veel duurdere huurwoningen voorkomen. Voor Almere (19%), Lelystad (9%), alle groeikernen tezamen (27%) en Nederland (15%) komen deze percentages aanmerkelijk lager uit.

Naast de aftoppingsgrens is ook de fiatteringsgrens uit de IHS-regeling van belang voor de woonuitgaven van huurders. Het aandeel huurwoningen dat in Nederland voor de huishoudens met een minimumtabelinkomen onder deze fiatteringsgrens uitkomt bedraagt 65%. In alle groeikernen betreft dit een aanzienlijk lager percentage van 42%. Het aandeel in Alkmaar en Lelystad (beide 43%) en Almere (38%) is hiermee redelijk vergelijkbaar. Het aandeel in Spijkenisse (33%) komt enigszins lager uit, terwijl Zoetermeer met slechts 16% van de woningvoorraad in negatieve zin opvalt.

Tenslotte werd in dit hoofdstuk nog aandacht besteed aan de prijs-kwaliteitsverhouding. De informatie hieruit is afkomstig uit het Centraal Complexen Bestand van DGVH.

Tussen de vijf onderzoeksgemeenten manifesteren zich duidelijk verschillen. Zo komt het gemiddeld aantal kwaliteitspunten per woning in Alkmaar duidelijk het laagste uit (117) en is zelfs lager dan het Nederlandse gemiddelde van 120. De gemiddelde puntenkwaliteit van de woningen in Zoetermeer en Spijkenisse is redelijk overeenkomstig, respectievelijk 128 en 131. Ditzelfde geldt voor de gemeenten Almere (145) en Lelystad (149). In Lelystad en Almere is echter de gemiddeld woningkwaliteit duidelijk hoger dan in Zoetermeer en Spijkenisse.

Ook de prijs-kwaliteitsverhouding van de woningen in de vijf groeikernen bleek verschillend te zijn. Voor heel Nederland bedraagt de gemiddelde prijs per kwaliteitspunt f 3,93. In Almere (f 3,80) en Lelystad (f 3,86) komt de prijs-kwaliteitsverhouding enigszins gunstiger uit. Dit geldt niet voor de sociale huurwoningen in de gemeente Alkmaar (f 4,48), Zoetermeer (f 4,59) en Spijkenisse (f 4,28). Met name de huurders in Zoetermeer en Alkmaar dienen voor de geboden woningkwaliteit een hoger bedrag te betalen dan de huurders in de rest van Nederland.

### **3.1 Inleiding**

Dit hoofdstuk vormt de kern van het onderzoek; de woonuitgaven van een aantal naar huishoudens- en woningkenmerken uitgesplitste groep huurders wordt voor de vijf groeikernen onderling vergeleken. Nogmaals wordt vermeld dat de onderlinge vergelijkbaarheid als uitgangspunt is gekozen. Specifieke informatie die niet voor alle gemeenten beschikbaar is, wordt in dit hoofdstuk dan ook niet geanalyseerd. Van belang is ook de keuze van het inkomens- en huurbegrip. Als inkomen is het netto-inkomen gekozen en niet het besteedbaar inkomen, dat lager uitkomt, en de nettohuur. Wanneer de variabele en vaste bijkomende woonuitgaven worden meegenomen, zullen de woonuitgaven uiteraard veel hoger uitkomen. Als indicatie voor de gevolgen van deze keuze kunnen de uitkomsten van het woonuitgavenonderzoek in de gemeente Alkmaar uit 1992 genoemd worden. Zo bedraagt de nettowoonquote van de huurders gebaseerd op het netto-inkomen in deze gemeente 21,5%, terwijl de woonuitgavenquote op basis van het besteedbaar inkomen en de totale woonuitgaven op 33,1% uitkomt. Gemiddeld gaven de Alkmaarse huurders begin 1992 dus een derde deel van hun vrij te besteden inkomen aan het wonen uit.

Alvorens in paragraaf 3.3 de uitkomsten van de lokale woningmarktonderzoeken gepresenteerd worden, geeft paragraaf 3.2 inzicht in de woonuitgaven van de huurders die IHS ontvangen. De gegevens hiervan zijn afkomstig van de administratieve bestanden van de IHS-regeling. Ze geven niet allen van een beeld van de woonuitgaven die de huurders hebben met de hoogste woonuitgaven, maar ze kunnen deze gegevens tevens als controle dienst doen voor de resultaten uit de lokale woningmarktonderzoeken.

### **3.2 De IHS-gegevens**

Zoals in de inleiding aangegeven, bieden de gegevens die het ministerie van VROM verzamelt over de uitvoering van de IHS-regeling worden (de zogenaamde IHS-gegevens) een eerste indicatie voor de woonuitgavenproblematiek in de



**Tabel 3.1 Kerngegevens individuele huursubsidie tijdvak 1990-1991**

	1	2	3	4	5	6	7
aantal toekenningen	8.537	7.050	8.079	5.334	7.318	78.758	952.813
aandeel huurders met IHS	38,6	37,5	50,3	33,7	29,3	36,5	30,0
gem. basishuur	551	528	539	560	558	545	492
gem. nettohuur	367	354	355	368	370	362	336
gemiddelde subsidie (f)	184	174	184	192	188	183	156
gem. tabel inkomen	19.659	20.842	20.672	21.188	20.368	20.440	19.504
brutohuurquote	33,6	30,4	31,3	31,7	32,9	32,0	30,3
nettohuurquote	22,4	20,4	20,6	20,8	21,8	21,2	20,7
aandeel fiatteringen op aantal eerste IHS-aanvragen	18,1	12,0	11,3	11,1	5,5	13,3	8,3

1= Alkmaar

5= Zoetermeer

2= Almere

6= alle groeikernen

3= Lelystad

7= Nederland

4= Spijkenisse

Bron: MVRM, 1992b, pp. 31, 32,  
HIS, 1990/1991.

onderzoeksgemeenten.

In tabel 3.1 zijn een aantal kerngegevens uit de IHS-regeling afgebeeld.

De IHS-gegevens dienen met enige terughoudendheid te worden geïnterpreteerd. Ten eerste is slechts een deel van de huurders uit de groeikernen in de beschouwing betrokken. Voor de meeste groeikernen betreft dit een percentage tussen de 30% en 40%. Wel zijn dit uiteraard de huurders die de meest ongunstige huur-inkomensverhouding kennen. Vervolgens zijn de woonuitgavenquoten gebaseerd op het belastbaar inkomen. Om de woonuitgavendruk te meten is het echter gebruikelijk om met een besteedbaar of netto-inkomensbegrip te rekenen. Zoals in tabel 3.1 kan worden afgelezen, is het aandeel IHS-ontvangers in alle groeikernen tezamen (36,5%) aanmerkelijk hoger dan in Nederland (30,0). Het aandeel IHS-ontvangers in Zoetermeer (29,3%) is vergelijkbaar met Nederland, terwijl het aandeel in Spijkenisse (33,7%) lager uitkomt dan in alle groeikernen tezamen. In Alkmaar (38,6%), Almere (37,5%) en Lelystad (50,3%) komt daarentegen dat het aandeel hoger uit. Met name het grote aandeel IHS-ontvangers in Lelystad is opmerkelijk; maar liefst de helft van alle huurders doet in deze groeikern een beroep op de regeling.

Het aandeel IHS-ontvangers geeft een eerste indruk van de hoogte van de woonuitgaven. Voor een meer nauwkeurige vaststelling hiervan kunnen onder meer de gemiddelde subsidiebijdrage en de huurquoten dienst doen. In alle groeikernen komt de gemiddelde subsidiebijdrage (f 183,-) ver boven het Nederlandse gemiddelde (f 153,-) uit. Dat de omvang niet gelijk gesteld kan worden aan de hoogte van het IHS-bedrag, blijkt ook uit het feit dat zowel Spijkenisse (f 192,-) als Zoetermeer (f 188,-) met een gemiddeld hoge bijdrage geconfronteerd worden. En ondanks het feit dat de helft van de huurders in de

gemeente Lelystad huursubsidie ontvangt, komt het gemiddelde bedrag (f 184,-) lager uit dan in Zoetermeer en Spijkenisse.

De IHS-toekenningen resulteren uiteraard in een aanmerkelijke daling van de nettohuur. Zoals in tabel 3.1 kan worden afgelezen, worden de aanwezige verschillen in de basishuur, dankzij de IHS voor een belangrijk deel geëlimineerd. Zo bedraagt de nettohuur van de IHS-ontvangers in Nederland gemiddeld f 336,- per maand. Het verschil met Zoetermeer, de groeikern met de naar verhouding hoogste gemiddelde nettohuur, bedraagt f 34,-.

Een soortgelijk beeld komt ook naar voren wanneer de nettohuur in de lokale woningmarktonderzoeken en het WBO onderling wordt vergeleken. De gemiddelde nettohuur voor alle huurders in Nederland bedraagt per 1-1-1992 f 459,- en voor de groeikernen samen f 530,-. De afwijkingen met Alkmaar (f 513,-), Almere (f 529,-), Lelystad (f 478,-) zijn beperkt. Groter is het verschil met Spijkenisse (f 586,-) en Zoetermeer (f 650,-). Hierbij dient wel bedacht te worden dat het netto-inkomen in deze twee laatste gemeenten aanzienlijk hoger uitkomt.

Verschillen in de hoogte van het belastbaar inkomen zijn er verantwoordelijk voor dat de gemiddelde nettohuurquote van IHS-ontvangers tussen de onderscheiden groeikernen opnieuw varieert. Zoals verwacht kon worden scoren de groeikernen tezamen (21,2%) weer hoger dan heel Nederland (20,7%).

Binnen de onderscheiden groeikernen manifesteren zich enige opmerkelijke verschillen. Zo kent de gemiddelde nettohuurquote in Alkmaar met 22,4% de hoogste waarde. Op enige afstand wordt Alkmaar gevolgd door Zoetermeer met 21,8%. De berekende huurquotes in Almere (20,4%), Lelystad (20,6%) en Spijkenisse (20,8%) wijken slechts beperkt af van het gemiddelde voor heel Nederland (20,7%). De hoge waarden voor Alkmaar en Zoetermeer worden door twee verschillende factoren bepaald. In Zoetermeer komt de basis huur van de IHS-ontvangers naar verhouding erg hoog uit (f 558,-), terwijl in Alkmaar het gemiddelde tabelinkomen naar verhouding laag is (f 19.659,-) en de huur redelijk hoog is (f 551,-). Voor alle groeikernen tezamen komen deze bedragen uit op respectievelijk f 20.440,- en f 545,-.

Tenslotte geeft tabel 3.1 nog het aandeel fiattingen op het aantal eerste IHS-aanvragen aan. Ook nu manifesteert zich een aantal duidelijke verschillen. Zo is het aandeel fiattingen in de gemeente Zoetermeer bijzonder laag (5,5%). Dit aandeel komt zelfs lager uit dan het aandeel voor heel Nederland (8,3%). Alkmaar scoort met 18,1% echter naar verhouding erg hoog. Het aandeel van de overige drie groeikernen varieert tussen de 11% en 13% en komt enigszins hoger uit dan in heel Nederland. De geconstateerde verschillen kunnen verklaard worden door twee oorzaken: de gehanteerde toewijzingsnormen en de scheve verdeling van de huren en de inkomens.

### **3.3 De woonuitgavenquoten**

Om de netto-woonuitgavenquoten te kunnen vergelijken, zijn in tabel 3 in bijlage

II voor een groot aantal huishoudens- en woningcategorieën de gemiddelde woonquoten voor de vijf groeikernen, alle groeikernen en Nederland weergegeven. De Zoetermeerse huurders worden nu gemiddeld met de hoogste quote geconfronteerd; dit wijkt enigszins af van de resultaten uit paragraaf 3.2. De hoogste quote bedraagt maar liefst 22,5%.

De volgorde van de overige gemeenten is conform de eerdere resultaten. Zo wordt Zoetermeer gevolgd door de gemeente Alkmaar (21,5%). Evenals bij de IHS-gegevens het geval was, komt de quote in deze gemeente hoger uit dan in Almere (18,8%) en Lelystad (19,0%). Spijkenisse met een quote van 20,4% neemt ook nu weer een tussenpositie in. De gemiddelde woonuitgavenquote in alle groeikernen samen bedraagt overigens 21,3%. Alleen Alkmaar en Zoetermeer stijgen hier boven uit, terwijl de quote in Lelystad (19,0%) en Almere (18,8%) zelfs enigszins onder het landelijk gemiddelde van 20,1% uitkomt. Een vergelijkbare constatering werd al getrokken op basis van de IHS-gegevens.

Nadere inspectie van de hoge woonuitgavenquote in de gemeente Zoetermeer toont aan dat de gemiddeld hoge quote voornamelijk veroorzaakt wordt door de hoge woonuitgaven die de ouderen hebben. Zo bedraagt de netto-woonuitgavenquote van de huishoudens van 65 jaar en ouder in deze gemeente maar liefst 30,7%. Dit percentage komt aanmerkelijk hoger uit dan bijvoorbeeld het op één na hoogste percentage van 23,5 in Alkmaar.

De gemeente Zoetermeer onderkent der specifieke situatie van de ouderen ook. De huisvesting van ouderen en gehandicapten in Zoetermeer wordt voor een deel (ongeveer 18%) verzorgd door een speciale stichting: de Stichting Woonhaghe. Deze stichting verhuurt woningen in een zogenaamd dienstencentrum. De woningen worden ook wel aangeduid met de term woontussenvoorzieningen. Voor veel ouderen vormen zij een alternatief voor het verzorgingstehuis. In de complexen is dag en nacht een baliemedewerkster aanwezig en in de woningen is een alarmsysteem aangebracht. De bewoners voeren echter wel zelfstandig hun eigen huishouden.

In totaal beheert de stichting ongeveer 1000 woningen, verspreid over vier complexen. De gemiddelde kale huur van deze woningen bedraagt in 1992 ongeveer f 800,- per maand (exclusief servicekosten). Om de penibele financiële situatie van de ouderen in deze complexen enigszins te verzachten, riep de gemeente Zoetermeer een speciaal woonlastenfonds in het leven. Wanneer de woonquote van de huishoudens jonger dan 65 jaar in de vijf gemeenten onderling vergeleken wordt, dan komt de positie van Zoetermeer anders uit (20,2%). Deze quote is meer vergelijkbaar met die van Alkmaar (20,6%) en Spijkenisse (19,9%). De woonuitgavenquoten van de huurders jonger dan 65 jaar zijn in tabel 4 van bijlage II weergegeven.

De relatieve hoogte van de gemiddelde woonuitgavenquoten in de vijf groeikernen kan deels verklaard worden door de gegevens uit het vorige hoofdstuk. Daarnaast speelt uiteraard ook de manier waarop de woonruimte over de huishoudens zijn verdeeld een rol. Dit komt in hoofdstuk 4 nog aan de orde.

Zowel voor de gemeente Zoetermeer als de gemeente Alkmaar komt het aandeel huurwoningen met een huur boven de aftoppingsgrens uit de IHS-

regeling (f 700,-) naar verhouding hoog uit. In Zoetermeer komt bovendien het aandeel dure huurwoningen veel hoger uit dan in alle groeikernen in Nederland. Dit wordt slechts gedeeltelijk gecompenseerd door het eveneens veel hogere gemiddelde inkomen. In Alkmaar weegt het voorkomen van een deel goedkope huurwoningen, een segment dat in de overige groeikernen uit het onderzoek vrijwel ontbreekt, niet op tegen het gemiddeld aanzienlijk lagere gemiddelde inkomen in de overige groeikernen.

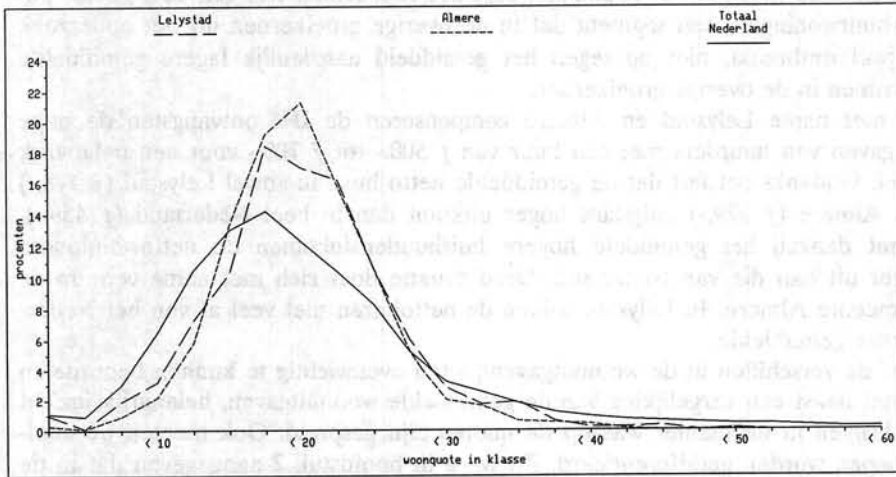
In met name Lelystad en Almere compenseren de IHS-ontvangsten de hoge uitgaven van huurders met een huur van f 500,- tot f 700,- voor een belangrijk deel. Ondanks het feit dat de gemiddelde netto huur in zowel Lelystad (f 478,-) als Almere (f 529,-) enigszins hoger uitkomt dan in heel Nederland (f 459,-), komt dankzij het gemiddeld hogere huishoudensinkomen de nettowoonquote lager uit dan die van Nederland. Deze situatie doet zich met name voor in de gemeente Almere. In Lelystad wijken de nettohuren niet veel af van het Nederlandse gemiddelde.

Om de verschillen in de woonuitgavenquoten evenwichtig te kunnen beoordelen is het naast een vergelijking van de gemiddelde woonuitgaven, belangrijk inzicht te krijgen in de manier waarop de quoten zijn gespreid. Ook moeten de doelgroepen worden gedifferentieerd. Zo werd in hoofdstuk 2 aangegeven dat in de groeikernen naar verhouding veel hogere-inkomensgroepen gehuisvest zijn. De naar verhouding lagere woonquoten bij deze groepen zullen het gemiddelde sterk drukken, waardoor hoge quotes bij lagere-inkomensgroepen in het gemiddelde cijfer worden gecompenseerd. In tabel 3 van bijlage II zijn daarom voor een groot aantal huishoudens- en woningkenmerken afzonderlijk de woonuitgavenquoten weergegeven, terwijl afbeelding 3.1 t/m 3.3 inzicht geven in de spreiding van de woonuitgaven.

Zoals in tabel 3 van bijlage II kan worden afgelezen, bevestigen de onderzoeksresultaten de eerder geopperde veronderstelling over de inkomensverdeling. De veronderstelling gaat het minst op voor de gemeenten Almere en Lelystad, de verdeling over de vijf onderscheiden inkomenscategorieën is in deze beide groeikernen redelijk homogeen. Alleen de huurders met een netto-huishoudensinkomen van f 3.000,- of meer kennen een naar verhouding lagere woonquote van 16,3%. Voor heel Nederland bedraagt dit percentage 13,9%. De verdeling in Alkmaar en Spijkenisse lijkt veel meer op die in heel Nederland en alle groeikernen samen. In deze gemeenten neemt de gemiddelde woonquote sterk af naarmate het inkomen stijgt.

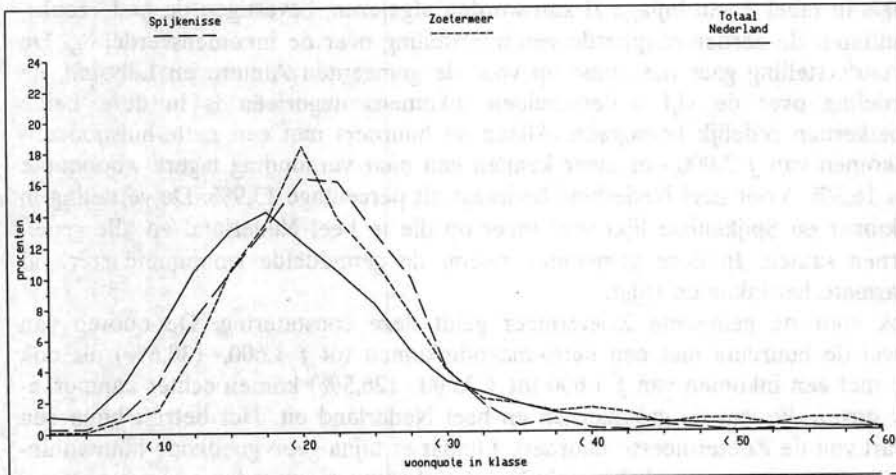
Ook voor de gemeente Zoetermeer geldt deze constatering. De quoten van zowel de huurders met een netto-maandinkomen tot f 1.600,- (38,6%) als ook die met een inkomen van f 1.600 tot f 2.000,- (26,5%) komen echter aanmerkelijk boven die van de groeikernen en heel Nederland uit. Het betreft bijna een kwart van de Zoetermeerse huurders. Omdat er bijna geen goedkope huurwoningen in Zoetermeer zijn, hebben de laagste-inkomensgroepen hoge quotes.

**Afbeelding 3.1 De netto woonuitgavenquote op basis van het netto inkomen van huurders in Lelystad, Almere en Nederland bewerkt voor 1-1-1992 (%)**



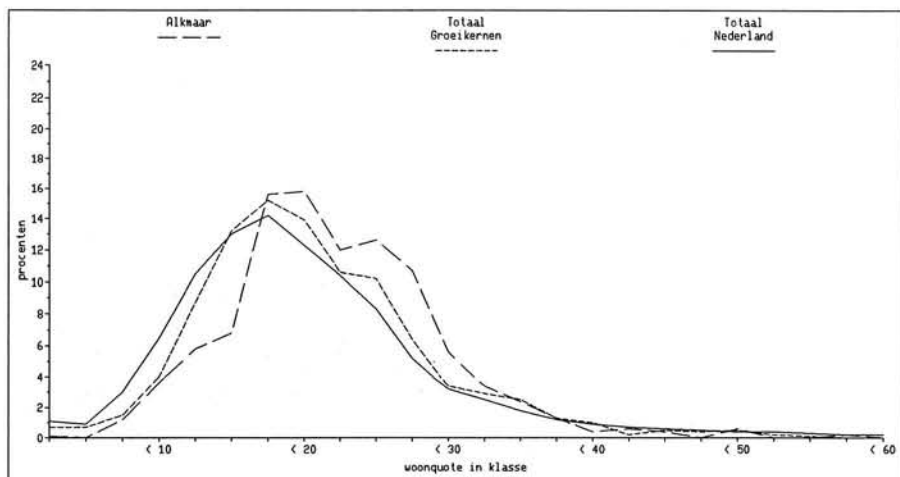
Bron: WBO 1989/1989, OTB-bewerking/  
Onderzoek scheefheid en woonruimteverdeling provincie Flevoland.

**Afbeelding 3.2 De netto-woonuitgavenquote op basis van het netto-inkomen van huurders in Spijkenisse, Zoetermeer en Nederland bewerkt voor 1-1-1992 (%)**



Bron: WBO 1989/1989, OTB-bewerking/ Woningmarktonderzoek Spijkenisse 1991  
Woningmarktonderzoek Zoetermeer 1991.

**Afbeelding 3.3 De netto woonuitgavenquote op basis van het netto inkomen van huurders in Alkmaar, alle groeikernen en Nederland bewerkt voor 1-1-1992 (%)**



Bron: WBO 1989/1989, OTB-bewerking,  
OTB-onderzoek woonuitgaven Alkmaar.

De uitsplitsing naar leeftijd leert dat deze scheve verdeling in Zoetermeer veroorzaakt wordt door de eerder geconstateerde hoge quotes bij bejaarden; de woonquote bedraagt voor deze bevolkingsgroep maar liefst 30,7%, tegen 24,0% in heel Nederland. Opmerkelijk is dat de woonquote van huishoudens jonger dan dertig jaar in Lelystad en Almere lager uitkomt dan in Nederland en alle groeikernen. Toch maken deze huishoudens voor respectievelijk 17,2% en 20,1% deel uit van de plaatselijke huurderspopulatie.

In de huishoudenssamenstelling kunnen er enige opvallende verschillen worden opgetekend. Zo worden in alle gemeenten alleenstaanden van 65 jaar of ouder met zeer hoge woonquoten geconfronteerd. Voor Zoetermeer geldt dat de woonquote voor deze groepen maar liefst 35,7% bedraagt. Voor Nederland en alle groeikernen komt dit percentage op ongeveer 27% uit. Dit in tegenstelling tot Almere (21,3%) en Lelystad (21,7%) waar de woonquote van deze bevolkingsgroep vergelijkbaar is met het gemiddelde in deze gemeenten. Opmerkelijk is verder dat de woonquote van de eenoudergezinnen in de groeikernen enigszins lager is dan in de rest van Nederland. Dit met uitzondering voor de gemeente Zoetermeer.

Zoals in tabel 3 van bijlage II kan worden afgelezen, worden alleen uitkeringsgerechtigden met hoge gemiddelde woonquoten geconfronteerd; de quoten van de werkenden komen aanmerkelijk lager uit.

Naast de huishoudenskenmerken, kunnen tevens de woningkenmerken dienst doen als vergelijkingsbasis om de woonuitgavenquoten te bepalen. Het mag niet



verwonderlijk heten dat de hoogste quoten ook daadwerkelijk voorkomen in de huurwoningen met de hoogste huren. De woonquotes van huurders in woningen met een basis huur tot f 600,- liggen meestal onder het Nederlandse gemiddelde voor alle huurders. In de huurwoningen met een huurprijs van f 600,- tot f 700,-, lopen de woonquotes echter redelijk op. Voor alle huurders in Nederland bedraagt de woonquote in die categorie al 22,5%. Alleen in Almere 19,2% en Lelystad 19,8% worden nog woonquotes genoteerd die onder het Nederlandse gemiddelde uitkomen.

In hoofdstuk 2 werd het belang van de huurprijsklasse met woningen van f 700,- of meer voor de woonuitgavenproblematiek reeds aangeduid. Deze grens correspondeert immers met de aftoppingsgrens uit de IHS-regeling; over het gedeelte boven deze grens wordt geen IHS meer uitgekeerd.

Voor de meeste groeikernen geldt dat de woonquoten van huurders in woningen met een basishuur van f 700,- tot f 800,- net boven of onder het gemiddelde in de groeikern uitkomen. Dit met uitzondering van de huurders in Alkmaar (25,2%) en de huurders in heel Nederland (25,1%). Voor huurders in woningen met een huurprijs van f 800,- of meer komen wel zeer hoge woonquoten voor. Alleen in Almere is de woonquote beperkt tot 19,5%. Voor de gemeente Almere geldt dat de huurders in de woningen vanaf f 700,- een gemiddeld inkomen hebben dat aanmerkelijk hoger uitkomt dan het inkomen van de huurders in de overige vier groeikernen. Zo bedraagt het gemiddelde netto-inkomen van de huurders in een huurwoning van f 800,- of meer in Almere per maand f 5.090,-. In Zoetermeer bedraagt dit gemiddelde f 4.410,- en in Spijkenisse f 3.760,-. Omdat het aandeel hogere-inkomensgroepen onder de huurders in de drie genoemde groeikernen vrijwel overeenkomt, lijkt de verdeling van de woonruimte in Almere enigszins efficiënter te zijn; de hogere-inkomensgroepen zijn in deze gemeente immers daadwerkelijk in de duurste huurwoningen gehuisvest.

De quoten van huurders in een huurwoning met een maandhuur van meer dan f 800,- in Alkmaar (25,7%), Lelystad (26,1%), Spijkenisse (27,9%) en Zoetermeer (26,1%) zijn echter zonder meer als hoog te beschouwen. Voor heel Nederland bedraagt dit percentage zelfs 33,8%. Hierbij dient wel bedacht te worden dat het aandeel huurwoningen met een basishuur van meer dan f 800,- in Nederland (6,7%) lager uitkomt dan in alle groeikernen (10,6%) en dat deze woningen in Lelystad daarentegen nauwelijks voorkomen. De naar verhouding hoge gemiddelde woonquote in Zoetermeer wordt naast de hoge quote bij met name alleenstaande bejaarden, tevens veroorzaakt door de hoge woonquote die huurders in huurwoningen hebben met een huur van f 800,- of meer. In Zoetermeer betreft dit immers een kwart van de voorraad huurwoningen, terwijl dit aandeel in alle groeikernen niet meer dan maximaal 13% bedraagt. Vanwege het naar verhouding hoge inkomen van deze groep Zoetermeerse huurders (f 4.410,-) in vergelijking met het inkomen van de alleenstaande bejaarden (f 1.690,-), zal het besteedbaar inkomen na aftrek van de woonuitgaven voor deze laatste groep veel lager uitkomen.

Naast de omvang van de woonuitgavenquote vormt het netto-inkomen dat resteert na aftrek van de huur een goede vergelijkingsbasis voor de mate waarin



de huurders de woonuitgaven als probleem ervaren. De waarden hiervan zijn in tabel 5 van bijlage II afgebeeld. Bedacht dient nog wel te worden dat het hier niet het resterende inkomen na aftrek van de totale woonuitgaven betreft. Alleen de uitgaven aan de huur zijn immers in mindering gebracht. Ter oriëntatie wordt vermeld dat de vaste en variabele lasten die naast de huur dienden te worden opgebracht in Alkmaar eind 1991 f 230,- bedroegen. Samen met de netto-huur kwamen de totale woonuitgaven hierdoor uit op gemiddeld f 743,-. Zoals in de tabel kan worden afgelezen, neemt het resterende inkomen na aftrek van de netto huur sterk af naarmate ook het inkomen daalt. Met name voor de huurders in de gemeenten Zoetermeer en Spijkenisse met een inkomen van minder dan f 1.600,- per maand blijft naar verhouding slechts een bescheiden bedrag over (f 800,- en f 850,-). De gemeente Alkmaar neemt met f 900,- een tussenpositie in, terwijl het resterende inkomen van de laagste-inkomensgroepen in Almere (f 1.210,-) en Lelystad (f 1.100,-) enigszins hoger uitkomt. Na aftrek van verplichte premies aan het ziekenfonds en de vaste en variabele woonuitgaven, blijft ook in deze gemeenten slechts een zeer bescheiden bedrag van ongeveer f 500,- over voor de overige levensbehoeften. Voor de huurders in alle groeikernen en de huurders in heel Nederland komt dit bedrag uit op f 870,-. De verschillen tussen de huurders met een inkomen van f 1.600,- tot f 2.000,- in de vijf groeikernen zijn klein. Ook nu houden de huurders in Zoetermeer echter weer naar verhouding het laagste bedrag over (f 1.330,-). Voor heel Nederland komt dit bedrag uit op f 1.430,-.

### 3.4 Samenvatting

In dit hoofdstuk werden de woonuitgaven nader uitgewerkt. Als eerste referentiekader werden de gegevens geanalyseerd die het ministerie van VROM verzamelt over de uitvoering van de IHS-regeling. Vastgesteld werd dat het aandeel IHS-ontvangers in alle groeikernen tezamen (36,5%) aanmerkelijk hoger uitkomt dan in Nederland (30,0), hetgeen niet verwonderlijk is gelet op de gemiddelde hoge huur in de groeikernen.

Het aandeel IHS-ontvangers in Zoetermeer (29,3%) is vergelijkbaar met Nederland, terwijl het aandeel in Spijkenisse (33,7%) lager uitkomt dan in alle groeikernen samen. Alkmaar (38,6%), Almere (37,5%) en Lelystad (50,3%) hebben daarentegen een hoger aandeel.

De gemiddelde subsidiebijdrage komt in alle groeikernen (f 183,-) ver boven het Nederlandse gemiddelde (f 153,-) uit. Dat de omvang niet gelijk gesteld kan worden aan de hoogte van het IHS-bedrag, blijkt ook uit het feit dat de huurders in zowel Spijkenisse (f 192,-) als Zoetermeer (f 188,-) met een gemiddeld hoge bijdrage geconfronteerd worden en dat ondanks het feit dat de helft van de huurders in de gemeente Lelystad huursubsidie ontvangt, het gemiddelde bedrag (f 184,-) lager uitkomt dan in Zoetermeer en Spijkenisse.

Verschillen in de hoogte van het belastbaar inkomen zijn er verantwoordelijk voor dat de gemiddelde nettohuurquote van IHS-ontvangers tussen de onder-

scheiden groeikernen opnieuw varieert. Zoals verwacht kon worden scoren de groeikernen tezamen (21,2%) weer hoger dan heel Nederland (20,7%). Binnen de onderscheiden groeikernen manifesteren zich enige opmerkelijke verschillen. Zo kent de gemiddelde nettowoonquote in Alkmaar met 22,4% de hoogste waarde. Op enige afstand wordt Alkmaar gevolgd door Zoetermeer met 21,8%. De berekende huurquotes in Almere (20,4%), Lelystad (20,6%) en Spijkenisse (20,8%) wijken slechts beperkt af van het gemiddelde voor heel Nederland (20,7%).

Naast de IHS-bestanden, werden de woonuitgavenquotes voor alle huurders tevens vastgesteld met behulp van de resultaten uit de lokale onderzoeken. Uit deze gegevens blijkt dat de Zoetermeerse huurders gemiddeld met de hoogste quote geconfronteerd worden (22,5%). De gemiddeld hoge quote wordt voornamelijk veroorzaakt door de naar verhouding hoge woonuitgaven die de ouderen in deze gemeente hebben. Zoetermeer wordt gevolgd door de gemeente Alkmaar (21,5%). Evenals bij de IHS-gegevens het geval was, komt de quote in deze gemeente hoger uit dan in Almere (18,8%) en Lelystad (19,0%). Spijkenisse neemt met een quote van 20,4% ook nu weer een tussenpositie in. De gemiddelde woonuitgavenquote in alle groeikernen samen bedraagt overigens 21,3%. In Almere en Lelystad worden de hoge uitgaven van huurders met een huur van f 500,- tot f 700,- voor een belangrijk deel gecompenseerd door de IHS-ontvangsten. In de nabije toekomst zal deze situatie echter vermoedelijk veranderen. De woningvoorraad in Almere en Lelystad telt immers naar verhouding veel middel-dure huurwoningen. Door de forse huurstijgingen van de afgelopen twee jaar en overeenkomstige verhogingen in de toekomst, zal ook het aandeel dure huurwoningen in deze gemeenten toenemen, waardoor de woonuitgaven in vergelijking met Nederland waarschijnlijk sneller zullen stijgen.

Om de verschillen in de woonuitgavenquoten evenwichtig te kunnen beoordelen is het naast een vergelijking van de gemiddelde woonuitgaven, belangrijk inzicht te krijgen in de manier waarop de quoten zijn gespreid. Ook moeten doelgroepen worden gedifferentieerd.

Wanneer de verdeling naar inkomensgroepen wordt vergeleken, blijkt de verdeling voor de gemeenten Almere en Lelystad redelijk homogeen. Voor alle groeikernen en Nederland geldt dat de woonquote fors oploopt naarmate het inkomen afneemt. Omdat in Zoetermeer vrijwel geen goedkope huurwoningen zijn hebben de laagste-inkomensgroepen hoge quotes. Deze huurders houden in vergelijking met de huurders met een laag inkomen in de overige groeikernen ook minder te besteden over wanneer de netto-huur op het netto-inkomen in mindering wordt gebracht. De uitsplitsing naar leeftijd leert dat deze scheve verdeling in Zoetermeer veroorzaakt wordt door de eerder geconstateerde hoge quotes bij bejaarden; de woonquote bedraagt voor deze bevolkingsgroep maar liefst 30,7%, tegen 24,0% in heel Nederland. Hoge gemiddelde woonquotes komen nauwelijks of niet voor bij werkenden.

Naast de huishoudenskenmerken, kunnen tevens de woningkenmerken dienst doen als vergelijkingsbasis om de woonuitgavenquoten te bepalen. Het mag niet verwonderlijk heten dat de hoogste quoten ook daadwerkelijk voorkomen in de

huurwoningen met de hoogste huren en dat de quoten afnemen naarmate de huurprijs daalt.

Voor de meeste groeikernen geldt dat de woonquoten van huurders in woningen met een basishuur van f 700,- tot f 800,- net boven of onder het stedelijk gemiddelde uitkomen. Dit met uitzondering van de huurders in Alkmaar (25,2%) en de huurders in heel Nederland (25,1%). Voor huurders in woningen met een huurprijs van f 800,- of meer komen zeer hoge woonquoten voor.

Alleen in Almere is de woonquote beperkt tot 19,5%. De huurders die in Almere in woningen vanaf f 700,- wonen hebben een gemiddeld inkomen dat aanmerkelijk hoger is dan het inkomen van de huurders in de overige vier groeikernen. Omdat het aandeel hogere-inkomensgroepen onder de huurders in de drie genoemde groeikernen vrijwel overeenkomt, lijkt de verdeling van de woonruimte in Almere enigszins efficiënter te zijn; de hogere-inkomensgroepen zijn in deze gemeente immers daadwerkelijk in de duurste huurwoningen gehuisvest. De quoten van de huurders in de woningen met een huurprijs vanaf f 800,- in Alkmaar (25,7%), Lelystad (26,1%), Spijkenisse (27,9%) en Zoetermeer (26,1%) zijn echter zonder meer als hoog te beschouwen. Voor heel Nederland bedraagt dit percentage zelfs 33,8%.



### **4.1 Inleiding**

Hoofdstuk 4 en 5 verkennen voorzichtig de mogelijkheden die de vijf groei-kernen hebben om de woonuitgaven van huurders te reduceren. De eerste mogelijkheid komt in dit hoofdstuk aan bod en betreft de verdeling van de woningvoorraad over de huurders. De tweede mogelijkheid ligt in handen van de (sociale) woningbeheerders in de gemeenten. Wanneer de huurprijs in het woningbezit van corporaties in één gemeente grote verschillen vertoont, kan samenwerking in het huisvesten van de laagste inkomensgroepen resultaat opleveren. Ook de financiële positie van de corporaties kan aanleiding zijn aanvullend op het algemene huurbeleid, specifiek woonuitgavenbeleid te ontwikkelen. Als voorbeeld hiervan kan het voor bepaalde complexen invoeren van een lage of zelfs negatieve huurstijging genoemd worden. Overigens wordt een dergelijk beleid niet gesteund door het ministerie van VROM. Differentiatie van de huurprijsstelling is bedoeld om een goede prijs-kwaliteitsverhouding te realiseren.

In dit hoofdstuk staan echter allereerst de mogelijkheden die de bestaande woningvoorraad biedt centraal. Hiertoe komt in paragraaf 4.2 de scheefheid in de woonruimteverdeling aan bod, waarbij de indeling volgens de rijksnormen wordt aangehouden. Naast de vaststelling van het aandeel huurders dat volgens de normen te duur dan wel te goedkoop woont en de mogelijkheden die dat biedt om in de gemeente tot een meer evenwichtige verdeling van de woonruimte te komen, kunnen ook de mogelijkheden die in de regio aanwezig zijn in de beschouwing worden betrokken. Om de woonuitgaven van huurders met hoge woonquotes via een aangepaste woonruimteverdeling te reduceren, is tevens de verhuishbereidheid van met name huurders met hoge woonuitgavenquotes van belang. Deze staat in paragraaf 4.3 centraal. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een samenvatting

## 4.2 De scheefheid in de woonruimteverdeling

Om de scheefheid in de woonruimteverdeling te kunnen vaststellen, werden de inkomens- en huurnormen van het ministerie van VROM per 1-1-1992 gehanteerd. Dit betekent dat de norm uit 1991 van f 40.000,- belastbaar inkomen voor meerpersoonshuishoudens en f 31.000,- voor alleenstaanden met het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie van het jaar 1991 werd verhoogd. Verder werden de huren op basis van de huurtrend van 1991 aangepast. Dit resulteerde in een grens van de basishuur voor de goedkope voorraad van f 531,- en voor de dure voorraad van f 706,-. Afhankelijk van de ontwikkeling van de inkomens en de huren kunnen zich gedurende het jaar kleine wijzigingen in de scheefheid voordoen.

Voor dit onderzoek is het echter van belang dat op één tijdstip en met uniforme criteria de scheefheid werd vastgesteld. Het aandeel huishoudens dat volgens de normen te goedkoop, in evenwicht en te duur woont in de vijf groeikernen en Nederland is in tabel 4.1 weergegeven. De tabellen 6, 7 en 8 van bijlage II bevatten een nadere uitsplitsing van de huishoudens- en woningkenmerken van deze huurders.

Zoals in tabel 4.1 kan worden afgelezen, wonen volgens de rijksnormen in de groeikernen meer huishoudens evenwichtig dan in heel Nederland. Zo komt het aandeel huurders dat in de groeikernen te goedkoop woont aanmerkelijk lager uit dan in Nederland (24%). Voor vier van de vijf groeikernen bedraagt dit percentage 12 à 13. Alleen in Zoetermeer wonen naar verhouding nog minder huurders te goedkoop (5%). Dit lage aandeel kan verklaard worden uit het lage aandeel goedkope huurwoningen in deze groeikern vergeleken met Nederland.

**Tabel 4.1 Het aandeel huurders in Alkmaar, Almere, Lelystad, Spijkenisse, Zoetermeer, alle groeikernen en Nederland dat per 1-1-1992 te goedkoop, evenwichtig en te duur woont (bewerkte gegevens) (%)**

verdeling	1	2	3	4	5	6	7
te goedkoop	12	13	13	13	5	16	24
evenwichtig	76	88	85	79	85	75	70
te duur	12	1	2	8	10	9	6

1= Alkmaar  
2= Almere  
3= Lelystad  
4= Spijkenisse

5= Zoetermeer  
6= alle groeikernen  
7= Nederland

Bron: Woningbehoeftenonderzoek 1989/1990, OTB-bewerking,  
OTB-onderzoek woonuitgaven Alkmaar 1992,  
Onderzoek Scheefheid en woonruimteverdeling provincie Flevoland 1991,  
Woningbehoeftenonderzoek Zoetermeer 1991,  
Woningmarktonderzoek Spijkenisse 1991.

Zoals verwacht mocht worden op basis van de huurprijsverdeling, is het aandeel huurders dat volgens de normen van het ministerie van VROM te duur woont hoger in de groeikernen dan in Nederland. Dit met uitzondering van de gemeente Almere en Lelystad, waar deze percentages slechts 1 en 2 bedragen en lager zijn dan in heel Nederland (6%). Een verklaring voor deze verdeling kan, naast een evenwichtige verdeling van de woningvoorraad, zijn dat het aandeel dure huurwoningen in deze beide gemeenten beperkt is, terwijl naar verhouding veel woningen een huurprijs kennen van f 500,- tot f 700,-. Omdat in Almere en Lelystad zowel de dure als goedkope huurwoningen zijn ondervertegenwoordigd, is ook de kans op het voorkomen van goedkope en dure scheefheid per definitie beperkt. In Alkmaar (12%), Zoetermeer (10%) en Spijkenisse (8%) is de dure scheefheid groter dan in Nederland (6%).

Bovenstaande gegevens leiden tot de conclusie dat het aandeel evenwichtig wonende huurders in alle onderzochte groeikernen hoger is dan in Nederland en dat het aandeel te duur wonenden, met uitzondering van Almere en Lelystad, in de groeikernen hoger uitkomt. De mogelijkheden om via een reductie van het aandeel te goedkoop wonenden, de dure scheefheid in de woonruimteverdeling en daarmee de woonuitgaven te verlagen, zijn in de groeikernen beperkter dan in Nederland. Deze constatering geldt het sterkst voor de gemeente Zoetermeer.

Een nadeel dat kleeft aan het gebruik van de scheefheidscriteria volgens de normen van VROM is dat hierbij geen onderscheid wordt aangebracht in grootte van verschillende soorten huishoudens en woningen. Om meer gedetailleerd vast te kunnen stellen wat de mogelijkheden zijn om via een optimale woonruimteverdeling de woonuitgaven te reduceren, is een onderscheid aangebracht tussen enerzijds een- en tweepersoonshuishoudens en huishoudens met drie of meer personen en anderzijds tussen woningen met drie of minder kamers en woningen met vier of meer kamers.

Daarnaast zijn de twee genoemde categorieën huishoudens nog ingedeeld in drie inkomensklassen: lage-inkomensgroepen met een inkomen tot en met het minimum loon (de laagste inkomensklasse uit de IHS-tabel, een belastbaar inkomen van f 30.250,- per jaar voor meerpersoonshuishoudens en van f 24.250,- voor alleenstaanden), de huurders met een inkomen tot aan het maximum van de doelgroep van beleid (besteedbaar huishoudensinkomen per jaar van f 32.352,- voor meerpersoonshuishoudens en f 23.712,- voor alleenstaanden) en de hoge-inkomensgroepen die niet tot de doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid gerekend worden.

Evenals de huishoudens, werden de woningen in drie categorieën ingedeeld; een goedkope voorraad die zonder fiattering bereikbaar is voor de huishoudens met een minimumtabelinkomen volgens de IHS-regeling (voor het tijdvak 1991-1992 f 555,-), de middel-dure huurwoningen met een basis maandhuur van f 555,- tot maximaal f 700,- en de dure huurwoningen vanaf f 700,-. Tabel 4.2 geeft inzicht in de manier waarop deze inkomens- en huurklassen in de onderscheiden groeikernen zijn verdeeld.



**Tabel 4.2 De verdeling van goedkope, middel-dure en dure huurwoningen en lage-, midden- en hoge-inkomensgroepen in Alkmaar, Almere, Lelystad, Spijkenisse, Zoetermeer en Nederland bewerkt voor 1-1-1992 (%)**

	1	2	3	4	5	6
<b>inkomen</b>						
laag	35	30	34	21	23	46
midden	24	17	21	21	27	11
hoog	41	53	45	58	49	43
<b>huurwoning</b>						
goedkoop	43	38	43	33	16	65
middel duur	28	44	49	37	41	21
duur	29	18	9	30	43	14
<b>inkomen 1 en 2 personen</b>						
laag	31	25	29	19	20	19
midden	14	7	10	15	16	5
hoog	29	33	28	36	28	24
<b>huurwoning met max. 3 kamers</b>						
goedkoop	18	29	28	20	15	30
middel duur	11	14	9	14	34	6
duur	5	4	1	5	23	4
<b>inkomen 3 personen of meer</b>						
laag	4	6	6	2	4	27
midden	10	9	11	6	12	6
hoog	12	20	17	22	21	19
<b>huurwoning met min. 4 kamers</b>						
goedkoop	25	9	15	13	1	35
middel duur	17	30	39	23	7	15
duur	24	15	8	25	20	10

1= Alkmaar

4= Spijkenisse

2= Almere

5= Zoetermeer

3= Lelystad

6= Nederland

Bron: Woningbehoeftenonderzoek 1989/1990, OTB-bewerking,  
 OTB-onderzoek woonuitgaven Alkmaar 1992,  
 Onderzoek Scheefheid en woonruimteverdeling provincie Flevoland 1991,  
 Woningbehoeftenonderzoek Zoetermeer 1991,  
 Woningmarktonderzoek Spijkenisse 1991.

Met uitzondering van de gemeente Zoetermeer is het theoretisch voor alle groeikernen mogelijk om de lage-inkomensgroepen ook daadwerkelijk in de

goedkoopste huurwoningen te huisvesten, zonder dat hierbij sprake is van een IHS-bedrag van meer dan f 250,- per maand. Ondanks dat het aandeel lage-inkomensgroepen in verhouding tot de overige vier groeikernen in Zoetermeer beperkt is (23%), zijn er in deze gemeente te weinig goedkope huurwoningen voorhanden om deze exercitie door te voeren.

Bij deze resultaten dient wel bedacht te worden dat in de praktijk een 'optimale' afstemming van de huur en het inkomen niet mogelijk is en ook nadelen kent. Ten eerste wordt er geen rekening gehouden met de differentiatie naar huishoudens- en woninggrootte, waardoor bijvoorbeeld grote gezinnen een eenkamerwoning zouden kunnen bewonen. Een tweede belangrijke tekortkoming is dat er geen rekening wordt gehouden met de woonwensen en de wooncarrière van het huishouden. De beperkte ruimte die er in de groeikernen theoretisch aanwezig is om de lagere-inkomensgroepen in een goedkope huurwoningen te huisvesten, komt hierdoor in een geheel ander daglicht te staan.

Dit inzicht wordt versterkt doordat de ruimte in de vijf groeikernen aanzienlijk kleiner is dan in Nederland. Het eventuele overschot als percentage van de totale voorraad huurwoningen bedraagt voor vier van de vijf groeikernen slechts 8% tot 12%, terwijl er in Zoetermeer een tekort voorkomt van 7%. Voor heel Nederland komt het overschot met 19% aanzienlijk hoger uit.

Om deze tekortkomingen enigszins op te lossen, brengt tabel 4.2 tevens onderscheid aan tussen de huishoudensgrootte en de woninggrootte. Aangenomen wordt dat alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens in woningen met maximaal drie kamers gehuisvest worden, terwijl huishoudens met drie of meer personen een woning met minimaal vier kamers betrekken. Uiteraard zal in werkelijkheid deze strikte scheiding zich niet voordoen. Zo kan een tweepersoonshuishouden vaak ook passend gehuisvest worden in een vierkamerwoning. Uit praktische overwegingen is het echter noodzakelijk om een eenduidig onderscheid aan te brengen. De gemeente Alkmaar en minder sterk in de gemeente Zoetermeer manifesteren de grootste tekorten zich bij kleine huishoudens die zijn aangewezen op een goedkope huurwoning met drie of minder kamers. Het aandeel grote huishoudens met een laag inkomen is in deze gemeenten erg klein (4%). Overigens zijn voor deze huishoudens in de gemeente Zoetermeer ook nauwelijks of geen huurwoningen beschikbaar (1%). Dit in tegenstelling tot de gemeente Alkmaar (25%).

In de gemeenten Almere, Lelystad en Spijkenisse is de situatie voor kleine huishoudens met een laag inkomen enigszins rooskleuriger. Het aandeel van kleinere, goedkope woningen is hier nagenoeg gelijk aan de (theoretische) behoefte. Ook in deze gemeente zijn de mogelijkheden voor grote huishoudens met een laag inkomen enigszins groter dan de mogelijkheden van de een- en tweepersoonshuishoudens.

De beperkte mogelijkheden van de kleine huishoudens in de groeikernen worden manifester wanneer ze worden vergeleken met heel Nederland. Hier doet zich juist het grootste overschot voor tussen de afstemming van de kleine huishoudens en kleine woningen (11%). Verder geldt dat de ruimte voor de grote huishoudens in tegenstelling tot de vijf groeikernen juist kleiner is (8%).

Overigens valt op dat er zowel in de meeste groeikernen als in heel Nederland een lager aandeel aan duurdere huurwoningen is, dan het aandeel huishoudens met een hoger inkomen. Deze situatie doet zich het meest duidelijk voor in Lelystad. Alleen de gemeente Zoetermeer vormt hierop een uitzondering. Vooral het aandeel duurdere huurwoningen met maximaal drie kamers is, in vergelijking tot zowel de andere vier groeikernen als heel Nederland, vrij hoog in deze groeikern.

Ook een regionale herverdeling van de woonruimte kan soelaas bieden om de lokale scheefheid te bestrijden. Om de mogelijkheden hiertoe te verkennen is daarom in tabel 4.3 de scheefheid in de stadsgewesten waartoe de vijf groeikernen gerekend kunnen worden afgebeeld. Voor Zoetermeer is hiervoor het stadsgewest Den Haag aangehouden, voor Spijkenisse het stadsgewest Rotterdam, voor Alkmaar het woningmarktgebied Alkmaar en omgeving en voor Almere het stadsgewest Amsterdam. Om een onderscheid met Almere aan te brengen is voor de gemeente Lelystad de provincie Flevoland geselecteerd maar exclusief de gemeente Almere. Uiteraard hebben huurders in de gemeente Almere ook mogelijkheden om zich in de rest van Flevoland te vestigen.

De mogelijkheden die een aanpassing van de regionale woonruimteverdeling biedt zijn veel groter dan wanneer deze verdeling tot de gemeentegrenzen beperkt zou blijven. Omdat goedkope huurwoningen in de centrale steden van de stadsgewesten in overvloed voorkomen, kunnen er veel goedkope huurwoningen worden vrijgemaakt wanneer de huurders van deze woningen een meer bij hun inkomen passende woning zouden betrekken. Gezien de huidige condities zijn huurders maar weinig geïnteresseerd om te verhuizen naar deze goedkopere maar kwalitatief minder aantrekkelijke woningen in een bovendien vaak weinig wervend woonmilieu. Zo bleek ook uit het woonuitgavenonderzoek in de gemeente Alkmaar dat huurders met hoge woonuitgaven slechts in beperkte mate bereid zijn om naar een kwalitatief slechtere woning te verhuizen. In paragraaf 4.3 staan wij nog uitgebreid stil bij de verhuiscapaciteit.

**Tabel 4.3 Het aandeel huurders in de stadsgewesten Alkmaar, Amsterdam (inclusief Almere), Rotterdam, de provincie Flevoland (exclusief Almere), Den Haag en Nederland dat per 1-1-1992 te goedkoop, evenwichtig en te duur woont (bewerkte gegevens) (%)**

verdeling	1	2	3	4	5	6
te goedkoop	27	29	27	26	18	24
evenwichtig	65	67	68	70	77	70
te duur	8	4	4	5	5	6

1= stadsgewest Alkmaar

2= stadsgewest Amsterdam

3= stadsgewest Den Haag

4= stadsgewest Rotterdam

5= provincie Flevoland

6= Nederland

Bron: Woningbehoeftenonderzoek 1989/1990, OTB-bewerking.

**Tabel 4.4 Het woningtekort/overschot als percentage van de totale woningvoorraad van huishoudens in de stadsgewesten Alkmaar, Amsterdam (inclusief Almere), Den Haag, Rotterdam en de provincie Flevoland (exclusief Almere) in 1990**

woningkenmerken	saldo van tekort en overschot				
	1	2	3	4	5
vooorlogs	0,3	1,1	1,0	2,3	0,1
naoorlogs	0,1	0,7	0,9	2,0	0,7
nieuwbouw na 1975	0,7	-0,5	-1,8	-3,2	-1,8
koopwoning	-1,1	-2,5	-1,5	-1,8	-4,1
huurwoning	2,18	3,8	1,6	2,8	1,6
verkoopprijs					
tot 100.000	0,4	0,2	1,4	0,8	-0,1
100.000 - 180.000	0,3	-1,1	-1,1	-1,4	-2,2
180.000 - 250.000	-1,0	-0,9	0,7	-0,7	-1,3
250.000 en meer	-0,5	-0,7	-1,1	-0,6	-0,5
1 - 2 kamers	2,6	4,3	1,0	2,4	-0,8
3 kamers	-0,1	-0,4	1,8	0,3	-1,0
4 kamers	-2,3	-1,5	-0,5	-0,7	-2,0
5 of meer kamers	0,9	-1,2	-2,2	-1,0	1,3
oppervlakte woonkamer					
< 20 m <sup>2</sup>	1,5	2,8	2,3	2,3	1,2
20 - 29 m <sup>2</sup>	2,1	2,5	0,6	1,8	-0,6
30 - 39 m <sup>2</sup>	-1,4	-2,8	-2,5	-2,4	-2,6
40 - 49 m <sup>2</sup>	-1,5	-1,7	-2,4	-2,5	-2,1
50 m <sup>2</sup> of meer	-0,6	-0,9	-0,5	-0,7	-0,2
basishuur tot f 400	0,7	3,9	2,8	4,2	1,4
f 400 - f 500	2,1	-0,7	-1,5	-0,8	0,2
f 500 - f 600	-0,9	-0,1	-0,1	-0,9	-0,4
f 600 - f 700	-0,1	0,3	0	0,1	-0,1
f 700 en meer	0,4	0,4	0,4	-0,2	0,6
eengezinshuis	-1,3	-5,2	-5,8	-4,5	-1,2
meergezinshuis	2,4	6,5	5,9	5,5	-1,3

1= stadsgewest Alkmaar  
 3= stadsgewest Den Haag  
 5= provincie Flevoland

2= stadsgewest Amsterdam  
 4= stadsgewest Rotterdam

Bron: Woningbehoeftenonderzoek 1989/1990, OTB-bewerking.

Tenslotte kunnen de vraag en het aanbod per stadsgewest nog enig inzicht verschaffen in de mogelijkheden om via een sturing van de toekomstige woningvraag per regio de woonuitgaven te verminderen. Om dit te kunnen bepalen zijn op basis van het verwachte aanbod en de vraag naar woningen de tekorten en overschotten per stadsgewest/provincie berekend.

Het saldo hiervan werd vervolgens gedeeld op de totale woningvoorraad van het stadsgewest, waardoor het relatieve tekort/overschot ontstond. Hiervoor werden de huishoudens aangehouden die aangaven binnen twee jaar te willen verhuizen en de huishoudens die reeds woonruimte gevonden hadden, maar nog niet waren verhuisd.

Hierbij kon onderscheid worden aangebracht naar de gewenste lokatie van de woning. Indien huishoudens het stadsgewest wilden verlaten resulteerde dit alleen in het vrijkomen van een woning. Wanneer huishoudens van buiten het stadsgewest een woning wensten, mondde dit alleen in een extra vraag uit. Wanneer een huishouden geen voorkeur had voor een bepaald woningkenmerk, werd dit huishouden bij dat onderdeel geplaatst waar een overschot aan bestond. Indien er geen overschotten meer voorkwamen, werden deze huishoudens evenredig over de overige kenmerken verdeeld.

De meeste stadsgewesten hebben een overschot aan woningen met een huurprijs van minder dan f 400,-. Dit geldt met name voor het stadsgewest Den Haag (2,8%), Amsterdam (3,9%) en Rotterdam (4,2%). Zoals kan worden afgelezen, zijn dit de meestal kleine woningen met één of twee kamers en een woonkamer van minder dan 20 m<sup>2</sup>.

Naast een overschot aan de goedkoopste huurwoningen, worden tevens meer dure huurwoningen aangeboden dan dat er vraag naar is. Dit met uitzondering van het stadsgewest Rotterdam, waar een klein tekort aan huurwoningen voorkomt met een maandhuur van f 700,- of meer. Zoals wellicht verondersteld kon worden manifesteren de grootste overschotten zich bij de meergezinshuizen.

Naast de overschotten komen er uiteraard ook tekorten voor. Zo bestaat er een duidelijk tekort aan koopwoningen. Omdat het leeuwedeel van de woningen in de grote steden uit huurwoningen bestaat, is dit tekort aan koopwoningen in de stadsgewesten niet onlogisch. Voorts neemt het tekort toe naarmate de woningen groter worden. Met name het tekort aan vierkamerwoningen is in de meeste stadsgewesten groot. Er is er voornamelijk een tekort aan woningen met een huurprijs van f 500,- tot f 700,-.

Op basis van de aanwezige woningtekorten en woningoverschotten lijken er in principe mogelijkheden aanwezig om door een regionale samenwerking de woonuitgaven van met name de lagere-inkomensgroepen in de groeikernen te reduceren. Zo manifesteert zich in de stadsgewesten een duidelijk tekort aan koopwoningen en aan huurwoningen met een huur van f 500,- tot f 700,-. Deze beide woningcategorieën zijn in de groeikernen ruim voorhanden of via verkoop van een deel van de voorraad dure huurwoningen te realiseren.

De vaak goedkope huurwoningen die in de centrale steden op deze wijze vrijkomen zouden voor een deel beschikbaar kunnen worden gesteld aan de lagere-inkomensgroepen uit de groeikernen. Uiteraard nemen de reeds aanwezi-

ge verschillen tussen de sociaal-economische positie van de huishoudens in de beide woongebieden verder toe en bestaat er een kans dat segregatie ontstaat of groter wordt.

### 4.3 De verhuiscapaciteit

Om de woonuitgaven van huurders met hoge woonquoten via een aangepaste woonruimteverdeling te reduceren, is uiteraard tevens de verhuiscapaciteit van de huurders met hoge quoten van belang. In de tabellen in bijlage II is daarom ook deze variabele opgenomen.

Een wellicht verrassend resultaat is dat voor de vijf groeikernen, alle groeikernen en heel Nederland de woonquoten van verhuiscapaciteit en niet-verhuiscapaciteit redelijk overeenkomen. Voor de verhuiscapaciteit meestal zelfs 1% tot 3% lager uitkomt dan de huishoudens die niet verhuiscapaciteit zijn. Een vergelijkbaar resultaat ontstaat wanneer niet de woonquote wordt gehanteerd, maar het bedrag dat resteert wanneer de nettohuur op het nettoinkomen in mindering wordt gebracht. Ook nu geldt voor alle gemeenten dat de verhuiscapaciteit een hoger resterend inkomen hebben.

Soortgelijke bevindingen werden opgetekend in een studie naar de profielschets van huishoudens in de huursector die een woonuitgavenquote hebben die meer bedraagt dan 25% (Van Krugten, 1992). Zoals in tabel 4.5 kan worden afgelezen, is de verhuiscapaciteit van zowel huurders met een hoge woonquote in de bestaande woningvoorraad als van huurders die recent een nieuwbouwwoning hebben betrokken, lager dan die van de huurders met een woonquote van minder dan 25%. Wel verhuizen huishoudens met een hoge quote even vaak als huishoudens met een lage quote (34%).

Een mogelijke verklaring voor het feit dat huishoudens met hoge quotes enigszins minder vaak willen dan huishoudens die een in verhouding tot hun inkomen minder groot aandeel aan het huren uitgeven, is dat een deel van deze laatste groep vermoedelijk op zoek is naar kwalitatief betere woonruimte.

**Tabel 4.5** Vergelijking van de bewoners met hoge en lage huurquoten in de bestaande woningvoorraad en in de nieuwbouw in 1990 (%)

	quote tot 25%	quote meer dan 25%	totale huursector
bestaande woningvoorraad			
wil verhuizen	39	31	36
urgent verhuiscapaciteit	9	8	9
is pas verhuiscapaciteit	34	34	34
verhuiscapaciteit vanuit koop	3	5	4

Bron: Van Krugten, 1992, p. 3.



In het onderzoek naar de woonuitgaven van huurders in de gemeente Alkmaar werd specifiek aandacht besteed aan de woonwensen en de verhuisgeneigdheid van huishoudens die gezien hun inkomen te goedkoop en te duur wonen (Boelhouwer, 1992, p. 57). De veronderstelling dat de goedkoop wonenden op zoek zijn naar kwalitatief betere woonruimte werd in dat onderzoek bevestigd. In dit onderzoek werd verder onderscheid aangebracht tussen huurders die volgens de VROM-normen te goedkoop, te duur en evenwichtig wonen. Om te kunnen bepalen waarom de huurders willen verhuizen, kregen zij zestien verhuisredenen voorgelegd, met het verzoek hiervan de belangrijkste drie in volgorde aan te geven. Aangezien hier meer antwoorden mogelijk waren, werd bij de verwerking van deze variabele gebruik gemaakt van de multiple-responstechniek. In de berekening worden dan niet het aantal respondenten geteld, maar het aantal maal dat een bepaalde reden wordt genoemd. Omdat er drie redenen genoemd konden worden, komt het totaal percentage ver boven de honderd uit.

De belangrijkste verhuisredenen die de huurders in Alkmaar die van plan zijn om te verhuizen, was de leeftijd respectievelijk de gezondheid. Deze werd door 16% van de huurders als de belangrijkste reden en door 22% als een van de verhuisredenen genoemd.

De meest genoemde verhuisreden is echter dat de huurders een goedkopere huurwoning wensen (29%). Voor de huurders die volgens de normen van het ministerie van VROM te duur wonen bedraagt dit percentage zelfs 50%. Voor de bevordering van de doorstroming is het verder relevant te vermelden dat 14%

**Tabel 4.6 De belangrijkste en het totaal aantal door de verhuisgeneigde huurders in Alkmaar genoemde aantal verhuisredenen voor goedkoop (A), evenwichtig (B) en duur (C) wonenden in 1991 (%)**

verhuisredenen	belangrijkste				aantal maal genoemd			
	A	B	C	totaal	A	B	C	totaal
leeftijd/gezondheid	15	18	12	16	19	22	25	22
woning is te klein	27	15	6	15	52	23	8	24
wil een goedkopere woning	0	12	27	13	8	28	50	29
ander werk of wil dichter bij het werk/ of familie gaan wonen	16	11	14	11	27	23	30	24
verandering in de gezinssamenstelling	8	9	10	9	39	24	20	25
buurt is onaantrekkelijk	10	6	4	6	23	24	19	23
woning is te groot	6	5	5	5	6	13	20	14
staat van onderhoud van de woning	5	5	4	5	11	13	9	11
wil een duurdere en kwalitatief betere woning	5	2	1	2	35	13	5	14
andere redenen	10	17	19	16	15	30	30	28

Bron: Boelhouwer, 1992, p. 60.



van de huurders een duurdere en kwalitatief betere woning wenste, terwijl 2% dit als de belangrijkste verhuisredenen noemde.

In tabel 4.6 is onderscheid aangebracht tussen te goedkoop en te duur wonende huurders.

Tussen de verhuisredenen van deze beide sub-populaties doen zich enige duidelijke verschillen voor. Zo voeren de huurders die te goedkoop wonen naar verhouding vaak de volgende verhuisredenen aan: de woning is te klein (52,2%), een verandering in de gezinssamenstelling (39%) en ze willen een duurdere en kwalitatief betere woning (35%). Daarentegen wordt door de te duur wonenden in de meeste gevallen de wens om een goedkopere woning (50%) te betrekken als verhuisreden genoemd.

Om te kunnen bepalen hoe het via een verdeling van de bestaande woningvoorraad mogelijk is om de woonuitgavenverdeling van huurders te wijzigen, werd in het woonuitgavenonderzoek in de gemeente Alkmaar aan de huurders die de huur te hoog ervaren eveneens de vraag voorgelegd of ze bereid waren te verhuizen naar een woning met dezelfde kwaliteit en naar een woning met een mindere kwaliteit met een meer bij hun inkomen passende huur. Ook werd de invloed van een te ontvangen verhuiskostenvergoeding van f 3.500,- à f 4.000,- gemeten. Voor een dergelijke vergoeding komen te duur wonende minima in de gemeente Alkmaar sinds april 1992 in aanmerking.

Van de huurders die de huur van hun woning te hoog vinden, gaf slechts 26% aan bereid te zijn te verhuizen naar een vergelijkbare woning met dezelfde kwaliteit en met een meer bij het inkomen passende huur. Wanneer ze een verhuiskostenvergoeding zouden ontvangen, stijgt dit percentage echter aanmerkelijk met 44% tot 70%. Van deze huurders heeft ongeveer 43% een inkomen op bijstandsniveau.

Een enigszins vergelijkbaar patroon openbaart zich wanneer niet een vergelijkbare maar een kwalitatief mindere woning in de vergelijking wordt opgenomen. Zonder verhuiskostenvergoeding is slechts 12% van de huurders bereid om een dergelijke woning te betrekken. Met een verhuiskostenvergoeding is nog eens extra 15% van de huurders bereid om te verhuizen. Dit laat overigens wel onverlet dat 73% van de huurders die de huur te hoog vinden, niet bereid is kwaliteit in te leveren voor een lagere huurprijs.

Een belangrijke conclusie uit dit onderzoek was verder dat een mogelijk te ontvangen verhuiskostenvergoeding een belangrijke stimulans vormt voor huurders om te verhuizen naar een goedkopere huurwoning.

Tenslotte werd het relevant geacht om kennis te nemen van de woning- of buurtkenmerken waarop de huurders die de huur van hun woning als te hoog ervaren bereid zijn om een stapje terug te doen (tabel 4.7). Van deze huurders gaf 55% te kennen bereid te zijn een kleinere woning te betrekken en was 60% bereid om naar een andere buurt te verhuizen. Slechts 13% van deze huurders gaf aan een minder aantrekkelijke woning te willen betrekken, terwijl slechts 3% naar een minder aantrekkelijke buurt wilde verhuizen en maar 11% van de huurders bereid was om op andere punten kwaliteit in te leveren.

**Tabel 4.7 Het totaal aantal woning- en buurtkenmerken waarop de verhuisde (A), verhuisgeneigde (B) en niet-verhuisgeneigde (C) huurders die de huidige huur te hoog ervaren bereid zijn een stapje terug te doen in Alkmaar in 1991 (%)**

kenmerken	aantal maal genoemd			
	A	B	C	totaal
kleinere woning	54	40	69	55
minder aantrekkelijke woning	11	26	5	13
naar andere buurt verhuizen	57	61	60	60
naar een minder aantrekkelijke buurt verhuizen	6	2	3	3
op andere aspecten kwaliteit inleveren	11	24	2	11
niet bereid om kwaliteit in te leveren	12	16	16	15

Bron: Boelhouwer, 1992, p. 68.

De verschillen tussen de wel en niet verhuisgeneigde huurders waren beperkt. De verhuisgeneigde huurders waren naar verhouding minder vaak bereid om een kleinere woning te accepteren (39,7%) dan de overige huurders. Van groter belang is echter dat zij naar verhouding vaker een minder aantrekkelijk woningtype (26%) accepteerden en ook vaker bereid waren om op andere punten kwaliteit in te leveren (16%).

#### 4.4 Samenvatting

In dit hoofdstuk stond de verdeling van de huurders over de woningvoorraad centraal. Voor de scheefheid in de woonruimteverdeling werd vastgesteld dat volgens de rijksnormen in de groeikernen meer huishoudens evenwichtig wonen dan in heel Nederland. Zo komt het aandeel huurders dat in de groeikernen te goedkoop woont aanmerkelijk lager uit dan in Nederland (24%). Voor vier van de vijf groeikernen bedraagt dit percentage 12 à 13. Alleen in Zoetermeer wonen naar verhouding nog minder huurders te goedkoop (5%).

Wel is het aandeel huurders dat volgens de normen van het ministerie van VROM te duur woont aanmerkelijk hoger in de groeikernen dan in Nederland. Dit met uitzondering van de gemeente Almere en Lelystad, waar deze percentages slechts 1 en 2 bedragen en lager zijn dan in heel Nederland (6%). De mogelijkheden om via een reductie van het aandeel te goedkoop wonenden, de dure scheefheid in de woonruimteverdeling en daarmee de woonuitgaven te verlagen, zijn in de groeikernen beperkter dan in Nederland. Deze constatering geldt het sterkst voor de gemeente Zoetermeer.

Ook een regionale herverdeling van de woonruimte kan soelaas bieden om de lokale scheefheid te bestrijden. Uit de analyses blijkt dat de mogelijkheden die een aanpassing van de regionale herverdeling biedt veel groter zijn dan wanneer deze verdeling tot de gemeentegrenzen beperkt zou blijven. Omdat goedkope huurwoningen in de centrale steden van de stadsgewesten in overvloed voorkomen, kunnen er veel goedkope huurwoningen worden vrijgemaakt wanneer deze huurders een meer bij hun inkomen passende woning zouden betrekken.

De mogelijkheden om door een regionale samenwerking de woonuitgaven van met name de lagere-inkomensgroepen in de groeikernen te reduceren wordt nog groter wanneer de aanwezige woningtekorten en woningoverschotten in de regio in de beschouwing worden betrokken. Zo hebben de stadsgewesten een duidelijk tekort aan koopwoningen en huurwoningen met een huur van f 500,- tot f 700,-. Deze beide woningcategorieën zijn in de groeikernen ruim voorhanden of zijn via verkoop van een deel van de voorraad dure huurwoningen te realiseren.

De vaak goedkope huurwoningen die in de centrale steden op deze wijze vrijkomen zouden voor een deel beschikbaar kunnen worden gesteld aan de lagere-inkomensgroepen uit de groeikernen. Uiteraard nemen de reeds aanwezige verschillen tussen de sociaal-economische positie van de huishoudens in de beide woongebieden verder toe en bestaat er een kans dat segregatie ontstaat of groter wordt.

Een wellicht verrassend resultaat is dat voor de vijf groeikernen, alle groeikernen en heel Nederland de woonquoten van verhuisgeneigden en niet-verhuisgeneigden redelijk overeenkomen. Voor de verhuisgeneigden komt het meestal 1% tot 3% lager uit dan bij de huishoudens die niet verhuisgeneigd zijn. Een vergelijkbaar resultaat ontstaat wanneer niet de woonquote wordt beschouwd, maar het bedrag dat resteert wanneer de nettohuur op het netto-inkomen in mindering wordt gebracht.

In een woonuitgavenonderzoek uit 1991 in de gemeente Alkmaar werd tevens vastgesteld dat de verhuisgeneigden naar verhouding het vaakst aangeven dat zij in staat zijn om een groter deel van hun inkomen aan huur uit te geven. Deze voor het doorstromingsbeleid belangrijke deelgroep bevat 10% van de verhuisgeneigden. Van de huurders die de huur van hun woning te hoog vinden, gaf ongeveer een kwart aan bereid te zijn te verhuizen naar een vergelijkbare woning met dezelfde kwaliteit en met een meer bij het inkomen passende huur. Wanneer ze een verhuiskostenvergoeding zouden ontvangen stijgt dit percentage echter tot 70%.

Een enigszins vergelijkbaar patroon openbaart zich wanneer niet een vergelijkbare maar een kwalitatief mindere woning in de beschouwing wordt betrokken. Zonder verhuiskostenvergoeding is slechts 12% van de huurders bereid om een dergelijke woning te betrekken. Met een verhuiskostenvergoeding loopt dit aandeel op tot 27%.

Van de huurders die bereid waren een stapje terug te doen, gaf 55% te kennen eventueel een kleinere woning te willen betrekken en is 60% bereid om naar een andere buurt te verhuizen.



### **5.1 Inleiding**

In dit hoofdstuk staan de verschillen tussen de corporaties in de vijf groeikernen centraal. Het betreft hierbij twee specifieke onderdelen: de financiële positie en de kenmerken van de woningvoorraad. Op basis van deze gegevens ontstaat inzicht in de mogelijkheden die corporaties hebben om door samenwerking en het voeren van een specifiek huurbeleid de woonuitgaven van de huurders in hun gemeente te reduceren. Zo kunnen wanneer in een gemeente de verdeling van het aandeel goedkope huurwoningen tussen corporaties sterk verschilt, afspraken over de te huisvesten doelgroep effect hebben op de woonuitgaven van deze huishoudens. Ook de financiële positie van de corporaties kan van invloed zijn op de mogelijkheid om aanvullend op het algemene huurbeleid, specifiek woonuitgavenbeleid tot ontwikkeling te brengen. Voor financieel zwakke corporaties zijn deze mogelijkheden uiteraard beperkt. Wanneer wordt samengewerkt met financieel sterkere corporaties in de gemeente of de regio ontstaan er voor deze beheerders meer mogelijkheden.

Paragraaf 5.2 geeft allereerst enig inzicht in de financiële positie van de corporaties. Dit gebeurt op basis van de gegevens uit de jaarverslagen. Vervolgens passeren de specifieke woningkenmerken de revue; de huuropbouw, de kwaliteitspunten en de prijs per punt. Speciale aandacht gaat hierbij uit naar de prijs/kwaliteitsverhouding van de woningen die onder de dynamische kostprijsregeling vanaf 1975 gebouwd werden. Vanwege de vaak hoge huren van deze complexen, de geringe prijs/kwaliteitsverhouding, de beperkte mogelijkheden om een huurdifferentiatie door te voeren en de concurrentie met de koopsector in met name ruime woningmarktgebieden, leveren deze woningen soms specifieke problemen op voor zowel huurders (hoge woonuitgaven) als verhuurders (moeilijke verhuurbaarheid).

## 5.2 De financiële positie van de corporaties

Met behulp van de jaarverslagen van de corporaties is het mogelijk om op hoofdlijnen een indruk van de financiële positie te krijgen. Hierbij dient wel bedacht te worden dat sinds 1991 de waarderingsgrondslagen voor de financiële verslaglegging door corporaties ingrijpend gewijzigd zijn, waardoor de onderlinge vergelijkbaarheid enigszins is afgenomen.

Zoals dat ook voor het bedrijfsleven geldt, is Titel 2 van het BW 2 voortaan het leidend beginsel voor de corporatiesector. Hierdoor is de manier van waarden meer in overeenstemming gebracht met die van andere sectoren. Zo zijn corporaties sinds 1991 verplicht om de onrendabele top van complexen van hun ABR af te boeken en voorzieningen voor onder meer onderhoud en andere verwachte uitgaven te treffen. Dit laatste dient met name te gebeuren voor onderhoud en woningverbetering, waarbij de omvang van het tot aan 1991 onderscheiden onderhoudsfonds niet voldoende is om de nieuwe voorzieningen en het onderhoud volledig mee te dekken. Afhankelijk van de uitgangspunten die gekozen worden voor de toepassing van de bedrijfswaardeberekening en de aard en de omvang van de te treffen voorzieningen, kunnen er per corporatie verschillen optreden.

Verwacht werd dat de ABR van de corporaties in 1991 met ongeveer een derde zou afnemen (Middelaar, 1991, p. 9). Deze verwachting werd bevestigd door het kengetallenonderzoek 1991 van het NCIV. Zo bedroeg de ABR in 1990 nog gemiddeld f 8.000,- per woning, terwijl deze in 1991 daalde tot gemiddeld f 5.386,-. Daarbij moet dan nog worden bedacht dat niet alle corporaties op 1 januari 1991 alle correcties hebben doorgevoerd; sommige verwerkten de aanpassingen in de winst- en verliesrekening van het boekjaar 1991. Hierdoor wordt het jaarresultaat wellicht te laag ingeschat (Van Aalderen, 1993, p. 8).

Gezien bovengenoemde complicaties is er alleen een vergelijking op hoofdlijnen mogelijk. Voor onze vergelijking doen wij een beroep op de gegevens uit het financieel jaarverslag van 1991. De resultaten van het jaarresultaat worden buiten de analyses gehouden. Per jaar kunnen er immers forse schommelingen voordoen, waardoor het lastig wordt om een betrouwbare vergelijking te maken. Bovendien kunnen door het verwerken van de aanpassingen in de winst- en verliesrekening verstoringen ontstaan.

Tabel 5.1 geeft een aantal belangrijke kernvariabelen weer uit de jaarverslagen van de corporaties. In de eerste kolom is het aantal sociale verhuurders in de vijf groeikernen opgenomen. Opvallend is dat alleen in Alkmaar meer dan drie sociale verhuurders actief zijn. In deze gemeente komen vijf middelgrote en één kleine corporatie voor. In Almere, Spijkenisse en Zoetermeer zijn er drie en in Lelystad slechts twee corporaties actief die alle ongeveer van gelijke omvang zijn. De kans op eventuele verschillen tussen het woningbezit van de corporaties in een gemeente is dus het grootst in Alkmaar.

De belangrijkste variabele die inzicht geeft in de financiële positie van de corporaties betreft de ABR als percentage van de huren en de overheidsbijdra-



**Tabel 5.1 De financiële positie van de sociale verhuurders in Alkmaar, Almere, Lelystad, Spijkenisse, Zoetermeer, alle groeikernen en Nederland in 1991**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9
De Voorzorg	4.540	2.808	2.606	5.105	27,3	53,3	102,8	0,52	1,59
Rochdale	3.225	4.104	2.866	6.616	49,5	87,7	298,2	0,55	0,41
Goed Wonen Alkmaar	3.073	1.994	2.172	4.248	22,9	51,0	144,1	1,47	1,32
Ver. v. Volkshuisvesting	2.581	2.471	3.236	5.242	30,4	72,4	319,2	1,55	0,66
St. Willibrordus	2.136	2.343	5.464	7.050	21,8	72,6	487,5	1,46	0,32
Goed Wonen Koedijk	732	4.926	6.539	11.395	35,9	84,4	374,4	0,54	0,21
Alkmaar totaal	16.295	2.892	3.227	5.801	30,8	66,4	205,8	0,98	0,93
Groene Stad	5.364	2.942	4.610	7.387	27,2	70,8	503,0	2,86	0,90
Goede Stede	5.201	4.089	585	4.541	37,4	42,7	62,1	1,63	0,26
W.B.V. Almere	5.017	4.386	1.217	5.439	38,3	48,9	96,9	1,70	0,41
Almere totaal	15.582	3.790	2.174	5.814	34,4	54,3	210,2	2,06	0,53
W.B.V. Lelystad	7.153	1.380	3.724	5.405	14,8	57,8	394,5	1,97	5,22
De Opdracht	6.374	310	3.507	3.707	3,3	40,6	188,3	-	-
Lelystad totaal	13.721	972	3.571	4.653	10,3	50,4	262,5	1,10	2,90
De Woningstichting	5.659	2.178	3.207	5.003	32,4	81,1	349,2	1,47	2,67
De Samenwerking	4.130	11.046	6.483	17.298	95,8	151,9	433,9	1,80	0,12
De Leeuw van Putten	3.633	15.589	3.534	18.524	101,3	124,6	372,2	2,98	1,17
Spijkenisse totaal	13.578	9.106	4.408	12.807	86,7	128,0	400,6	2,00	1,41
Beter Wonen	5.104	9.575	5.431	12.184	99,1	156,4	548,6	1,22	1,48
CWZ	5.075	6.134	12.221	13.175	66,6	200,6	1197,5	0,85	1,80
De Goede Woning	4.896	16.916	8.697	19.285	159,8	243,4	723,0	0,97	0,23
Zoetermeer totaal	15.075	10.801	8.778	14.868	110,7	201,0	820,8	1,02	0,94
alle groeikernen	165.053	6.436	4.595	11.149	67,6	117,1	394,1	1,50	1,11
Nederland	2.342.963	4.475	4.281	8.521	60,9	122,1	370,1	1,62	1,00

1= aantal woningen

2= algemene bedrijfsreserve per woning

3= voorzieningen voor onderhoud per woning

4= eigen vermogen en voorzieningen per verhuureenheid

5= ABR als percentage van de huren en overheidsbijdragen

6= eigen vermogen en voorzieningen als percentage van de huren en overheidsbijdragen

7= voorzieningen voor onderhoud als percentage van de norm

8= huurachterstand als percentage van de brutojaarhuur

9= huurderiving als percentage van de brutojaarhuur

Bron: HIVIS, DGVH.



gen (kolom 5). Zoals in tabel 5.1 kan worden afgelezen, manifesteren zich grote verschillen tussen de onderscheiden groeikernen. De corporaties in Zoetermeer (110,7%) en Spijkenisse (86,7%) beschikken over een ABR-percentage dat ver boven het landelijke gemiddelde van 60,9% uitstijgt, terwijl Almere (34,4%), Alkmaar (30,8%) en met name Lelystad (10,3%) daar juist ver onder blijven.

Met name de financiële situatie van de beide corporaties in Lelystad is naar verhouding weinig rooskleurig. Om de financiële positie te versterken stelde woningbouwvereniging De Opdracht in 1992 een saneringsplan op en diende een verzoek tot steun in bij het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting van 52 miljoen gulden. De corporatie becijferde dat het tekort bij ongewijzigd beleid zou oplopen tot 118 miljoen in 2001. Ook bij de voorgestane sanering bedraagt dit tekort overigens nog altijd 82 miljoen (Van Dieten, 1992, p. 10).

Als verklaring voor de naar verhouding zeer hoge ABR-positie van de gezamenlijke corporaties uit Zoetermeerse en Spijkenisse kunnen de volgende factoren genoemd worden:

- het vervoegd aflossen van rijksleningen;
- de krapte op de woningmarkt waardoor verhuurbaarheidsproblemen tot nog toe vrijwel uitbleven.

Naast de forse verschillen in het gezamenlijke ABR-percentage van de corporaties in de onderscheiden gemeenten, is ook de spreiding tussen de corporaties in de gemeenten afzonderlijk groot. Zo verkeert de woningbouwvereniging Rochdale (49,5%) uit Alkmaar in een financieel betere positie dan de vier overige corporaties van enige omvang in deze gemeente. Met name de positie van Goed Wonen Alkmaar (22,9%) en St. Willibrordus (21,8%) is duidelijk ongunstiger.

Het ABR-percentage van W.B.V. Lelystad (14,8) steekt nog positief af bij het percentage van 3,3 van De Opdracht. Ook dit eerstgenoemde percentage is in verhouding met het landelijk gemiddelde echter nog bijzonder laag en maakt een sanering door het Centraal Fonds tot een reële mogelijkheid.

De spreiding in de ABR-percentages van de corporaties in Zoetermeer en Spijkenisse is eveneens fors. In Zoetermeer is met name het percentage van de Goede Woning (159,8) zeer hoog, terwijl CWZ het landelijk gemiddelde benadert (66,6). Wel heeft CWZ vergeleken met de overige corporaties een hoog bedrag aan voorzieningen voor onder meer onderhoud getroffen. Wanneer het eigen vermogen en deze voorzieningen als percentage van de huren en de overheidsbijdragen tussen de drie Zoetermeerse corporaties worden vergeleken, dan neemt CWZ een tweede plaats in met 229,6%. Hiermee komt de corporatie ver boven het Nederlandse gemiddelde van 122,1% uit. Ook de voorzieningen voor onderhoud als percentage van de norm is van CWZ erg hoog (1197,5%) en komt aanmerkelijk hoger uit dan bij de Goede Woning (548,6%). De derde woningbouwvereniging uit Zoetermeer, Beter Wonen, neemt met een ABR-percentage van 99,1 een tussenpositie in.

Gezien de redelijk overeenkomstige kenmerken van het woningbezit van de drie corporaties zijn de geconstateerde verschillen opmerkelijk.

In de gemeente Spijkenisse kan een duidelijke tweedeling worden aangebracht; het ABR-percentage van de Woningstichting (32,4) komt onder het Nederlandse gemiddelde uit, terwijl de percentages van de Samenwerking (95,8) en de Leeuw van Putten (101,3) duidelijk boven het landelijke gemiddelde van 60,9 uitstijgen. Zoals in het vervolg van dit hoofdstuk nog wordt uitgewerkt, kan dit verschil deels verklaard worden door verschillen in de kenmerken van het woningbezit.

Voor de drie corporaties uit Almere geldt dat het ABR-percentage redelijk overeenkomt met het stedelijk gemiddelde.

Wanneer het eigen vermogen en de voorzieningen per verhuureenheid voor onderhoud en verbeteringen als percentage van de huren en de overheidsbijdragen onderling worden vergeleken, ontstaat een zelfde beeld als van het ABR-percentage werd geschetst. Dit met uitzondering voor de gemeente Zoetermeer en de gemeente Almere.

Zoals hiervoor al aangegeven, heeft in Zoetermeer CWZ een naar verhouding hoog bedrag aan voorzieningen en onderhoud gereserveerd en komen de voorzieningen voor onderhoud als percentage van de norm erg hoog uit. Zo bedraagt het onderhoudsfonds per woning van deze corporatie f 12.221,- tegen f 4.281,- voor heel Nederland. Ook de voorzieningen voor onderhoud per woning van de Groene Stad (f 4.610,-) komt bij benadering met dit Nederlandse gemiddelde overeen. De beide overige corporaties in Almere scoren echter veel lager (f 585,- en f 1.217,-). Hierdoor zijn het eigen vermogen en de voorzieningen voor onderhoud en verbetering als percentage van de huren en overheidsbijdragen van de Groene Stad het hoogst in Almere. Dit in tegenstelling tot de eerder gepresenteerde vergelijking op basis van de ABR, waar de Groene Stad het laagste percentage scoorde.

Naast de verschillen in de financiële reserves van de onderscheiden corporaties uit de vijf groeikernen, kunnen tevens verschillen in de reserveringen voor onderhoud geconstateerd worden. De financieel sterke corporaties blijken tevens de grootste voorzieningen voor onderhoud per woning te hebben opgebouwd, waarbij ook de voorzieningen voor onderhoud als percentage van de norm hoog uitkomen.

Corporaties die een in verhouding tot hun ABR-positie groot bedrag aan voorzieningen voor onderhoud hebben, zijn St. Willibrordus (487,5%) en Goed Wonen Koedijk (374,4%), beide uit Alkmaar, De Groene Stad uit Almere (503,0%), Woningbouwvereniging Lelystad (394,5%) en het eerder genoemde CWZ (1197,5%) uit Zoetermeer.

Tenslotte geeft tabel 5.1 nog inzicht in zowel de huurachterstand als de huurderiving als percentage van de brutojaarhuur. Voor alle corporaties geldt dat de huurachterstand per 1-1-1991 niet boven de 3% uitstijgt en dus als redelijk laag beschouwd mag worden.

De verschillen in de huurderiving als percentage van de brutojaarhuur zijn echter aanmerkelijk groter. In Alkmaar kent de Voorzorg een percentage van 1,59. Dit aandeel is echter beperkt wanneer een vergelijking met Woningbouwvereniging Lelystad gemaakt wordt (5,22%). Het percentage van De Opdracht in Lelystad is onbekend.

In Zoetermeer en Spijkenisse doen zich enige verschillen voor tussen de corporaties. Zo scoren in Spijkenisse zowel de Woningstichting (2,67%) als de Leeuw van Putten (1,17%) boven de 1%, terwijl het percentage van De Samenwerking slechts 0,12 bedraagt. Een vergelijkbaar verschil doet zich voor in Zoetermeer, waar de Goede Woning nauwelijks huurderwing kent (0,23%) en Beter Wonen (1,48%) en CWZ (1,8%) slechts beperkt. Voor de overige niet genoemde verhuurders geldt dat de huurderwing als percentage van de brutojaarhuur minder dan het landelijk gemiddelde van 1% bedraagt.

### 5.3 Het woningbezit van de corporaties

De verschillen in de financiële positie van de corporaties zoals deze in de vorige paragraaf aan de orde kwamen, kunnen deels samenhangen met de verschillen in de kenmerken van de woningvoorraad. Naast een mogelijke verklaring voor het verschil in de financiële positie van de corporaties, bepalen de eventuele verschillen in de woningkenmerken tevens de mogelijkheden die de corporaties samen hebben om de woonuitgaven van huurders te verlagen.

Om deze vergelijking mogelijk te maken wordt evenals in hoofdstuk 2, ook nu weer een beroep gedaan op de gegevens uit het Centraal Complexen Bestand van DGVH. Dit bestand maakt het mogelijk om per gemeente voor iedere corporatie verdelingen van de kale huur, de kwaliteitspunten en de prijs per punt te presenteren. Ook kan het onderscheid naar complexen die onder het regime van de Dynamische Kostprijs (DKP) gerealiseerd werden worden aangebracht.

Vanwege de langdurige subsidieverplichtingen is het voor deze complexen moeilijk om de trendhuur te verlagen. Wanneer corporaties in de toekomst voor de woningen uit deze complexen een lagere huurverhoging hanteren dan het door het Rijk gehanteerde subsidieafbraakpercentage, zal het verschil elders gecompenseerd dienen te worden. In bijlage III is de verdeling voor de genoemde woningkenmerken in de vijf onderscheiden groeikernen per corporatie grafisch en in tabelvorm weergegeven. Als samenvatting hiervan zijn in tabel 5.2 de gemiddelde waarden opgenomen. Evenals in bijlage III is ook nu weer de prijs per punt voor zowel het totale woningbezit als de DKP-complexen afgedrukt.

In de eerste vijf afbeeldingen van bijlage III wordt de kale huur van de woningen per 1-1-1992 vergeleken. In de verdeling voor Alkmaar geldt dat de spreiding rond het stedelijk gemiddelde zeer groot is. Dit komt tevens tot uitdrukking wanneer de gemiddelde huurprijs per corporatie vergeleken wordt. Het maximum bedraagt f 589,- en het minimum f 448,-.

Ook bij van de kwaliteitspunten en de prijs per punt manifesteren zich duidelijke verschillen tussen het woningbezit van de corporaties onderling.

De spreiding van de kale huur per corporatie is in de overige vier gemeenten gelijkmatiger. De kleinste verschillen doen zich voor in de gemeente Almere. Alleen de huur van de Groene Stad (f 571,-) komt in deze gemeente enigszins

**Tabel 5.2 De gemiddelde kale huur per maand, de kwaliteitspunten en prijs per punt van het woningbezit van de corporaties in Alkmaar, Almere, Lelystad, Spijkenisse, Zoetermeer en Nederland per 1-1-1992**

	1	2	3	4
De Voorzorg	589	131	4,23	4,87
Rochdale	498	113	4,34	4,65
Goed Wonen Alkmaar	522	102	5,01	5,42
Ver. v. Volkshuisvesting	448	103	4,15	4,61
St. Willibrordus	549	130	4,23	4,63
Goed Wonen Koedijk	579	133	4,56	4,74
Alkmaar totaal	526	117	4,48	4,88
Groene Stad	531	146	3,63	3,57
Goede Stede	552	144	3,92	3,88
W.B.V. Almere	571	146	3,91	3,91
Almere totaal	551	145	3,80	3,79
W.B.V. Lelystad	572	155	3,74	3,88
De Opdracht	564	143	3,96	4,03
Lelystad totaal	567	149	3,86	4,00
De Woningstichting	483	117	4,08	4,35
De Samenwerking	607	144	4,21	4,25
De Leeuw van Putten	652	138	4,72	4,73
Spijkenisse totaal	564	131	4,28	4,46
Beter Wonen	617	125	4,91	4,91
CWZ	525	126	4,28	4,12
De Goede Woning	598	132	4,57	4,49
Zoetermeer totaal	579	128	4,59	4,61
alle groeikernen	541	134	4,18	-
Nederland	470	120	3,93	4,27

1 = kale huur per maand totale woningbezit

2 = kwaliteitspunten totale woningbezit

3 = prijs per punt totale woningbezit

4 = prijs per punt van DKP-complexen

Bron: Centraal Complexen Bestand, DGVH.

hoger uit dan die van de beide overige beheerders: respectievelijk f 553,- en f 531,-. Wel is de spreiding over de huurprijsklassen vrijwel gelijk.

Omdat de verdeling naar kwaliteitspunten tussen de drie beheerders vrijwel identiek is, geeft ook de verdeling naar de prijs-kwaliteitsverhouding weinig differentiatie aan. Omdat de gemiddelde huurprijs van Woningbouwvereniging

Almere enigszins lager uitkomt, is de prijs-kwaliteitsverhouding van de woningen van deze verhuurder gunstiger.

Ook de spreiding in de huur van de beide corporaties in Lelystad is redelijk gelijk. Wel is het aandeel woningen met een huurprijs van meer dan f 750,- van woningbouwvereniging De Opdracht hoger dan van woningbouwvereniging Lelystad. Vrijwel alle woningen in het bezit van deze laatstgenoemde vereniging hebben een kale huurprijs van minder dan f 750,- per maand.

Als gevolg van deze verdeling komt de gemiddelde prijs-kwaliteitsverhouding van het woningbezit van de beide sociale verhuurders redelijk overeen; respectievelijk f 3,96 en f 3,74. Wel is de spreiding in het bezit van woningbouwvereniging De Opdracht enigszins groter dan in het bezit van woningbouwvereniging Lelystad.

De spreiding van de woningkenmerken van de verhuurders in Spijkenisse en Zoetermeer nemen ten opzichte van de zojuist besproken drie groeikernen een tussenpositie in. De onderlinge verschillen zijn kleiner dan in de gemeente Alkmaar, maar duidelijk groter in vergelijking met Almere en Lelystad.

In de gemeente Spijkenisse komt bij twee van de drie corporaties de kale huurprijs redelijk overeen. Alleen De Woningstichting beheert een substantieel aandeel goedkope huurwoningen. Zo heeft 55% van de huurwoningen van deze beheerder een kale huurprijs van minder dan f 450,-, terwijl dit voor de beide andere corporaties slechts 3% en 4% bedraagt. Daarnaast is het aandeel woningen met een huurprijs van f 650,- tot f 700,- van de Leeuw van Putten aanmerkelijk hoger dan bij de beide overige verhuurders en bedraagt ongeveer 45%. Deze verschillen komen ook in de gemiddelde huurprijs tot uitdrukking. Deze bedraagt voor De Woningstichting f 483,-, voor De Samenwerking f 607,- en voor De Leeuw van Putten f 652,-. De manier waarop de kwaliteit van woningen is verdeeld komt bij De Samenwerking en De Leeuw van Putten redelijk overeen. Conform het aandeel goedkope huurwoningen heeft de Woningstichting naar verhouding ook veel woningen met minder dan 125 kwaliteitspunten in haar bezit.

Uiteraard hebben de verschillen in de verdeling van met name de kale huurprijs en minder sterk ook de kwaliteitspunten tevens invloed op de differentiatie van de prijs-kwaliteitsverhouding per verhuurder. Zo heeft De Leeuw van Putten naar verhouding de meeste woningen in haar bezit met een prijs per punt van meer dan f 4,50. Het aandeel voor deze beheerder bedraagt 73%, tegen 33% voor De Samenwerking en 12% voor De Woningstichting.

De woningen van de drie sociale verhuurders hebben verschillende kenmerken, al zijn deze verschillen kleiner dan in de gemeente Spijkenisse. Zo bedraagt de gemiddelde kale huurprijs van het woningbezit van Beter Wonen f 617,-, van De Goede Woning f 598,- en van CWZ f 525,-.

Het woningbezit van De Goede Woning heeft een hoger aantal kwaliteitspunten dan de beide andere corporaties. Deze verdeling komt ook tot uitdrukking in het gemiddeld aantal kwaliteitspunten per woning dat voor De Goede Woning 132, voor CWZ 126 en voor Beter Wonen 123 bedraagt.



Op basis van de gemiddelde huur en de kwaliteit van het woningbezit kan worden vastgesteld dat de woningen van Beter Wonen (*f* 4,91) in verhouding tot de geboden kwaliteit enigszins duurder zijn dan de woningen van De Goede Woning (*f* 4,49) en CWZ (*f* 4,12). Ook is de spreiding in het bezit van CWZ gevarieerder in vergelijking met de beide overige beheerders.

Tenslotte wordt in bijlage III en tabel 5.2 nog specifiek aandacht besteed aan de prijs-kwaliteitsverhouding van de DKP-complexen. Tussen de vijf groeikernen onderling verschilt het aandeel DKP-woningen duidelijk. Het hoogste aandeel wordt aangetroffen in de gemeente Almere (84%). Het aandeel in Spijkenisse (60%), Zoetermeer (66%) en Lelystad (59%) komt redelijk overeen, terwijl in Alkmaar naar verhouding veel minder DKP-woningen voorkomen (44%). De prijs-kwaliteitsverhouding van de DKP-complexen is duidelijk ongunstiger dan de overige huurwoningen in de gemeente Alkmaar. Dit geldt minder ook voor Lelystad en Spijkenisse. Het verschil in Almere en Zoetermeer is daarentegen beperkt.

#### 5.4 Samenvatting

Dit hoofdstuk wordt vergelekt de financiële positie en de kenmerken van het woningbezit van de sociale verhuurders die in de vijf groeikernen actief zijn.

Tussen de verhuurders in de groeikernen zijn grote financiële verschillen. Zo beschikken de corporaties in Zoetermeer en minder sterk ook in Spijkenisse over een ABR-percentagage dat ver boven het landelijk gemiddelde uitstijgt, terwijl Almere, Alkmaar en met name Lelystad daar juist ver onder blijven.

Ook de spreiding tussen de corporaties in de gemeenten afzonderlijk is groot. Woningbouwvereniging De Voorzorg en Goed Wonen Alkmaar verkeren in een financieel minder gunstige positie dan de vier overige corporaties in deze gemeente. Voor Lelystad geldt dat de ABR-positie van de beide corporaties zorgelijk laag is. In de gemeente Spijkenisse kan een duidelijke tweedeling worden aangebracht: één financieel zwakke corporatie (De Woningstichting) en twee financieel sterke corporaties (De Samenwerking en De Leeuw van Putten). De financiële positie van de drie Zoetermeerse corporaties komt redelijk overeen wanneer rekening wordt gehouden met de reservering voor onderhoud en verbetering. Dit geldt ook voor de drie corporaties uit Almere.

Concluderend kan gesteld worden dat de financiële positie van de Zoetermeerse corporaties duidelijk het sterkst is van de vijf groeikernen.

De geconstateerde afwijkingen in de financiële positie van de verhuurders kunnen deels verklaard worden door verschillen in de kenmerken van het woningbezit. In de gemeente Alkmaar is de spreiding van zowel de huurprijs, de woningkwaliteit als de prijs-kwaliteitsverhouding groot. Een vergelijkbare situatie doet zich voor in de gemeente Spijkenisse. De Woningstichting beheert in deze gemeente veel goedkope huurwoningen, terwijl deze woningen in het woningbezit van de beide andere corporaties nauwelijks voorkomen.



De spreiding van de kale huur per corporatie is in de overige drie gemeenten gelijkmatiger. De kleinste verschillen manifesteren zich in de gemeente Almere, gevolgd door de gemeente Lelystad.

De spreiding van de woningkenmerken van de verhuurders in Zoetermeer neemt ten opzichte van de zojuist besproken groeikernen een tussenpositie in. De onderlinge verschillen zijn kleiner dan met de gemeenten Alkmaar en Spijkenisse, maar duidelijk groter dan Almere en Lelystad.

Zo zijn de woningen in het bezit van Beter Wonen enigszins duurder. Dit gaat tevens gepaard met de slechtste prijs-kwaliteitsverhouding. De woningen van CWZ zijn zowel absoluut als in verhouding tot de geboden kwaliteit enigszins goedkoper dan de woningen van De Goede Woning en Beter Wonen. Ook is de spreiding in het bezit van CWZ gevarieerder dan dat van de beide overige beheerders.

Op basis van bovenstaande samenvatting kan worden geconcludeerd dat corporaties wel degelijk mogelijkheden hebben om via samenwerking de woonuitgavenquoten van individuele huurders in de vijf groeikernen te reduceren. Wel verschillen de mogelijkheden sterk per onderzochte groeikern. Zo doen zich vrijwel geen mogelijkheden voor in de gemeenten Almere en Lelystad. Zowel de kenmerken van het woningbezit als de financiële positie van de corporaties in deze beide kernen komen sterk overeen.

Vanwege de relatief grote verschillen de gemiddelde huur, het naar verhouding eveneens grote aantal corporaties en de verschillen in de financiële positie biedt de samenwerking in Alkmaar enige mogelijkheden om de woonuitgavenquoten te reduceren.

Grotere mogelijkheden manifesteren zich in de gemeente Spijkenisse. Zo geldt dat de kale huurprijs van twee van de drie corporaties redelijk overeenkomstig verdeeld is. De derde beheerder, De Woningstichting, heeft echter een complementair bezit met een lage gemiddelde huurprijs. De financiële positie van De Woningstichting is bovendien duidelijk minder gunstig dan die van de overige twee corporaties.

De mogelijke oplossing van de woonuitgavenproblematiek die in de gemeente Zoetermeer door samenwerking bereikt kan worden is beperkt. Alleen de gemiddelde kale huurprijs van de woningen in het bezit van CWZ is enigszins lager dan van de beide overige corporaties. Omdat het aandeel middel-dure huurwoningen in het bezit van CWZ hoger uitkomt dan het woningbezit van met name Beter Wonen, lijkt een samenwerking tussen beide corporaties enige mogelijkheden te bieden om hoge woonuitgavenquoten bij huurders te reduceren.

Naast de samenwerking tussen corporaties op gemeentelijk niveau, biedt ook een regionale samenwerking tussen corporaties mogelijkheden. Deze zijn in dit onderzoek echter buiten beschouwing gelaten.

**6.1 Doel van het onderzoek**

Het doel van het onderzoek is de vaststelling van de hoogte van en de verschillen in de woonuitgaven van de huurders in vijf groeikernen: Alkmaar, Almere, Lelystad, Spijkenisse en Zoetermeer. Het onderzoek dient tevens inzicht te verschaffen in de verhouding tussen de woonuitgaven van zelfstandig wonende huurders in deze vijf groeikernen, de huurders in alle groeikernen en alle huurders in Nederland. Naast de vaststelling van de hoogte van de woonuitgaven, spoort het onderzoek tevens de achtergronden van eventuele verschillen op (de huuropbouw, de inkomensverdeling en de woonruimteverdeling), vindt er een verkenning plaats van de mogelijkheden om hoge quotes te verlagen (doorstroming of samenwerking tussen de betrokken corporaties) en wordt er een beschrijving van de omvang van de meest problematische groepen onder de huishoudens met lage inkomens uitgewerkt. Deze doelstelling resulteert in de volgende zeven onderzoeksvragen:

- a) Hoe verhouden zich de inkomensverdeling en de huren in de vijf groeikernen tot die van Nederland in het algemeen en meer specifiek tot alle groeikernen?
- b) Wat zijn de woonuitgaven van een aantal naar kenmerken gedifferentieerde huurdersgroepen in de vijf groeikernen?
- c) Hoe verhouden zich de woonuitgaven van zelfstandig wonende huurders in de vijf groeikernen ten opzichte van de woonuitgaven van vergelijkbare huurders in alle groeikernen en Nederland?
- d) Hoe verhoudt zich de prijs-kwaliteitsverhouding van de woningen in de vijf groeikernen ten opzichte van de woningen in alle groeikernen en Nederland?
- e) In welke mate is er sprake van dure en goedkope scheefheid in de vijf groeikernen en de stadsgewesten waartoe zij behoren?
- f) In welke mate kan het lokale volkshuisvestingsbeleid inspelen op de woon-situatie van huishoudens met een hoge en lage woonquote?

- g) Welke mogelijkheden doen zich voor om via samenwerking tussen de woningcorporaties in de vijf groeikernen de woonuitgaven van huurders te beïnvloeden?

In het vervolg van deze samenvatting worden nu de antwoorden verstrekt op deze onderzoeksvragen.

## 6.2 De huur- en inkomensverdeling

De eerste onderzoeksvraag stelt de inkomensverdeling en de huren centraal. In dit kader doen zich aanzienlijke verschillen voor in de gemiddelde basishuur in de vijf onderzoeksgemeenten. Verreweg de hoogste gemiddelde basishuur dient door de huurders uit Zoetermeer (f 699,-) te worden opgebracht. Vervolgens volgen Spijkenisse (f 645,-) en Almere (f 594,-). De gemiddelde basishuur in Alkmaar (f 583,-) en Lelystad (f 561,-) komt aanmerkelijk lager uit. Wel zijn deze huren nog altijd hoger in vergelijking met het Nederlandse gemiddelde (f 504,-). Het gemiddelde huurniveau in Alkmaar komt overigens redelijk overeen met dat van alle 21 groeikernen in Nederland (f 594,-).

Naast het gemiddelde huurniveau is de verdeling van de huren van grote invloed op de woonuitgaven van de huurders. Opmerkelijk is de dichotome verdeling van de huren in de gemeente Alkmaar. Er komen in vergelijking met alle groeikernen naar verhouding veel huurwoningen met zowel een lage als een hoge huurprijs voor. Deze tweetoppige verdeling in de gemeente Alkmaar kan verklaard worden door het feit dat ruim de helft van de woningvoorraad van voor 1972 dateert. De woningen die na deze periode gebouwd werden zijn echter, ook in vergelijking met alle groeikernen, erg duur. De verdeling voor Almere en Lelystad is veel gelijkmatiger; zowel de goedkoopste als de duurste huurwoningen zijn ondervertegenwoordigd. Almere (76%) en Lelystad (82%) beschikken met name over middel-dure huurwoningen met een huurprijs van f 400,- tot f 700,-. Het voordeel van deze prijsklasse is dat de kwaliteitskorting uit de IHS-regeling voor deze woningen minder hoog is dan voor de duurdere huurwoningen. Ter vergelijking; deze percentages bedragen voor Alkmaar 52, voor Spijkenisse 60, voor Zoetermeer 55, voor alle groeikernen 59 en voor Nederland 51.

De huurprijsklassen vanaf f 700,- zijn van extra betekenis voor dit onderzoek omdat de aftoppingsgrens van de kwaliteitskorting in de IHS-regeling in het tijdvak 1991-1992 op f 700,- was gefixeerd. Over het gedeelte boven deze grens wordt, geen IHS meer ontvangen. Voor Zoetermeer (44%) maar in minder sterke mate ook voor Alkmaar en Spijkenisse (beide 30%) geldt dat in hun gemeenten naar verhouding veel duurdere huurwoningen voorkomen. Voor Almere (19%), Lelystad (9%), alle groeikernen tezamen (27%) en Nederland (15%) komen deze percentages aanmerkelijk lager uit.

Evenals de verdeling van de huren, werden in het onderzoek duidelijke verschillen opgetekend tussen de inkomens in de groeikernen onderling en in vergelijking met Nederland. Zo stijgt het gemiddelde maandinkomen van de huurders in Zoetermeer (f 3.360,-) aanzienlijk uit boven het gemiddelde inkomen van de huurders in alle groeikernen. Spijkenisse (f 2.950,-) en Almere (f 2.990,-) nemen een tussenpositie in, terwijl het inkomen van de huurders in Alkmaar (f 2.590,-) en in Lelystad (f 2.664,-) duidelijk het laagste uitkomt. Deze gemiddelden kunnen ook in de verdeling worden teruggevonden. In de laatst genoemde twee gemeenten is het aandeel huurders met een inkomen van meer dan f 3.000,- kleiner in vergelijking met de overige gemeenten. Dit percentage bedraagt in Alkmaar slechts 29 tegen 51 in Zoetermeer. De inkomensverdeling van de huurders in Lelystad en Alkmaar vertoont veel overeenkomst met de verdeling voor heel Nederland. Een belangrijke constatering is verder dat, ondanks een gemiddeld hoog inkomen, ook in Zoetermeer en Spijkenisse het aandeel huurders in de twee laagste inkomenscategorieën nog manifest aanwezig is. Ondanks het feit dat het aandeel lagere-inkomensgroepen wel kleiner is dan in alle groeikernen en Nederland, is er toch sprake van een substantiële groep huurders die maandelijks van een laag tot zeer laag inkomen moet rondkomen. Zo bedraagt het aandeel huurders met een netto huishoudensinkomen per maand van f 2.000,- of minder nog altijd 22% in Spijkenisse en 24% in Zoetermeer.

### 6.3 De woonuitgaven in de groeikernen en Nederland

Ter beantwoording van de tweede en derde onderzoeksvraag dienen de woonuitgaven van een aantal naar kenmerken gedifferentieerde huurdersgroepen in de vijf groeikernen te worden vastgesteld. In hoofdstuk 3 werd daarom de woonquote vastgesteld op basis van het netto inkomen en de netto huur. Een optimale vergelijkbaarheid tussen de groeikernen gold hierbij als uitgangspunt. Benadrukt wordt dat de quoten geen volledig inzicht geven in de totale woonuitgavenproblematiek. Hiertoe dienen de totale woonuitgaven in de beschouwing te worden betrokken en dient het besteedbaar inkomen te worden aangehouden. Voor een goed inzicht is het verder van belang dat de overige noodzakelijk geachte uitgaven in de beschouwing worden betrokken. Pas wanneer hiervoor is gecorrigeerd, kan worden vastgesteld of het resterende inkomen voldoende is om de woonuitgaven op te brengen.

De woonuitgavenquoten voor alle huurders werden vastgesteld met behulp van de resultaten uit de lokale woningmarktonderzoeken. Uit deze gegevens blijkt dat de Zoetermeerse huurders gemiddeld met de hoogste quote geconfronteerd worden (22,5%). De gemiddeld hoge quote wordt voornamelijk veroorzaakt door de naar verhouding hoge woonuitgaven van de ouderen in deze gemeente. Zoetermeer wordt gevolgd door de gemeente Alkmaar (21,5%). De quoten in deze gemeenten komen hoger uit in vergelijking met Almere (18,8%) en Lelystad (19,0%). Spijkenisse neemt met een quote van 20,4% een tussenpositie

in. De gemiddelde woonuitgavenquote in alle groeikernen samen bedraagt overigens 21,3%. Alleen Alkmaar en Zoetermeer stijgen hier boven uit, terwijl de quoten in Lelystad (19,0%) en Almere (18,8%) zelfs enigszins onder het landelijk gemiddelde van 20,1% uitkomen. In deze beide gemeenten worden de hoge uitgaven van huurders met een huur van f 500,- tot f 700,- voor een belangrijk deel gecompenseerd door de IHS-bijdrage.

Naast een vergelijking van de gemiddelde woonuitgaven, is het voor een evenwichtige beoordeling van de verschillen in de woonuitgavenquoten van belang dat inzicht ontstaat in de spreiding van de quoten.

Wanneer een verdeling naar inkomensgroepen wordt aangebracht, blijkt de verdeling voor de gemeenten Almere en Lelystad redelijk homogeen. Voor de resterende drie, alle groeikernen en Nederland geldt dat de woonquote fors oploopt naarmate het inkomen afneemt. Het vrijwel geheel afwezig zijn van goedkope huurwoningen resulteert in Zoetermeer in hoge quotes voor de laagste-inkomensgroepen. De uitsplitsing naar leeftijd leert dat deze scheve verdeling in Zoetermeer veroorzaakt wordt door de eerder geconstateerde hoge quotes bij lagere-inkomensgroepen in het algemeen en bij bejaarden in het bijzonder; de woonquote bedraagt voor de ouderen maar liefst 30,7%, tegen 24,0% in heel Nederland. Hoge woonquotes komen nauwelijks of niet voor bij werkenden.

Naast de huishoudenskenmerken, kunnen tevens de woningkenmerken dienst doen als vergelijkingsbasis voor de bepaling van de woonuitgavenquoten. Het mag niet verwonderlijk heten dat de hoogste quoten ook daadwerkelijk voorkomen in de huurwoningen met de hoogste huren en dat de quoten afnemen naarmate de huurprijs daalt. Voor de meeste groeikernen geldt dat de woonquoten van huurders in woningen met een basishuur van f 700,- tot f 800,- net boven of onder het gemiddelde in de groeikern uitkomen, met uitzondering van de huurders in Alkmaar (25,2%) en de huurders in heel Nederland (25,1%). Voor huurders in woningen met een huurprijs van f 800,- of meer komen zeer hoge woonquoten voor. Alleen in Almere is de woonquote beperkt tot 19,5%. De quoten in Alkmaar (25,7%), Lelystad (26,1%), Spijkenisse (27,9%) en Zoetermeer (26,1%) zijn echter zonder meer als hoog te beschouwen. Voor heel Nederland bedraagt dit percentage zelfs 33,8%.

#### **6.4 De prijs-kwaliteitsverhouding van de woningvoorraad**

Voor het bepalen van de prijs-kwaliteitsverhouding van de woningen is het van belang dat naast de in paragraaf 6.2 gepresenteerde huurprijsverdeling, tevens inzicht ontstaat in de kwaliteit van de huurwoningen. Om de kwaliteit te kunnen vergelijken, werd in dit onderzoek de puntenkwaliteit uit het woningwaarderingstelsel aangehouden. In hoofdstuk 2 werden duidelijke verschillen in het kwaliteitsniveau van de woningen uit de vijf onderzoeksgemeenten vastgesteld. Gezien

het feit dat Alkmaar als enige groeikern over een redelijk omvangrijke voorraad huurwoningen van voor 1970 beschikt, behoeft het geen verwondering te wekken dat het gemiddeld aantal kwaliteitspunten per woning in deze gemeente het laagste is (117) en zelfs onder het Nederlandse gemiddelde van 120 uitkomt. De gemiddelde puntenkwaliteit van de woningen in Zoetermeer en Spijkenisse komt redelijk overeen, respectievelijk 128 en 131. Ditzelfde geldt voor de gemeenten Almere (145) en Lelystad (149). Het verschil met Zoetermeer en Spijkenisse is echter dat de gemiddelde woningkwaliteit in deze laatste twee gemeenten duidelijk hoger uitkomt.

Ten aanzien van de verdeling valt opnieuw het dichotome karakter in Alkmaar op. De naar verhouding oudere woningen zullen zeer waarschijnlijk in de klassen tot 110 punten zijn terug te vinden (32%), terwijl de nieuwbouw in Alkmaar Noord vermoedelijk sterk is vertegenwoordigd in de puntenklassen vanaf 125 (46%). Voor Zoetermeer en Spijkenisse geldt dat er nauwelijks woningen voorkomen met minder dan 75 punten, terwijl een soortgelijke grens van 100 punten onderscheiden kan worden voor Almere en Lelystad. Deze laatste twee gemeenten kennen een respectabel aandeel woningen met meer dan 150 kwaliteitspunten; respectievelijk 42% en 46%. Voor Zoetermeer (19%) en Spijkenisse (16%) komen deze percentages aanmerkelijk lager uit.

Naast de verschillen in de woningkwaliteit, werden tevens duidelijke verschillen tussen de prijs-kwaliteitsverhouding in de vijf groeikernen vastgesteld. Zo bedraagt voor heel Nederland de gemiddelde prijs per kwaliteitspunt f 3,93. In Almere (f 3,80) en Lelystad (f 3,86) komt de prijs-kwaliteitsverhouding enigszins gunstiger uit. Dit geldt niet voor de sociale huurwoningen in de gemeente Alkmaar (f 4,48), Zoetermeer (f 4,59) en Spijkenisse (f 4,28). Met name de huurders in Zoetermeer en Alkmaar dienen voor de geboden woningkwaliteit een hoger bedrag te betalen dan de huurders in Nederland.

## 6.5 De scheefheid in de woonruimteverdeling

De vijfde onderzoeksvraag besteedt aandacht aan een actueel thema van het volkshuisvestingsbeleid; de zogeheten 'scheefheid in de woonruimteverdeling'. In hoofdstuk 4 werd vastgesteld dat volgens de rijksnormen in de groeikernen meer huishoudens evenwichtig wonen dan in heel Nederland. Zo komt het aandeel huurders dat in de groeikernen te goedkoop woont aanmerkelijk lager uit dan in Nederland (24%). Voor vier van de vijf groeikernen bedraagt dit percentage 12 à 13. Alleen in Zoetermeer wonen naar verhouding nog minder huurders te goedkoop (5%).

Wel is het aandeel huurders dat volgens de normen van het ministerie van VROM te duur woont aanmerkelijk hoger in de groeikernen dan in Nederland. Dit met uitzondering van de gemeente Almere en Lelystad, waar deze percentages slechts 1 en 2 bedragen en lager zijn dan in heel Nederland (6%). De mogelijkheden om via een reductie van het aandeel te goedkoop wonenden, de



dure scheefheid in de woonruimteverdeling en daarmee de woonuitgaven te verlagen, zijn in de groeikernen beperkter in vergelijking met Nederland. Deze constatering geldt in de sterkste mate voor de gemeente Zoetermeer.

Naast de mate waarin de lokale scheefheidsbestrijding een oplossing voor de woonuitgavenproblematiek kan bieden, kan in beginsel ook een regionale herverdeling van de woonruimte tot oplossingen leiden. Uit de analyses blijkt dat de mogelijkheden die een aanpassing van de regionale herverdeling biedt veel groter zijn dan wanneer deze verdeling tot de gemeentegrenzen beperkt zou blijven. Dankzij het grote aanbod van goedkope huurwoningen in de centrale steden van de stadsgewesten, kunnen er veel goedkope huurwoningen worden vrijgemaakt wanneer deze huurders een meer bij hun inkomen passende woning zouden betrekken. Of de huurders in de groeikernen bereid zijn om te verhuizen naar deze goedkopere maar kwalitatief mindere woningen in een bovendien vaak weinig aantrekkelijk woonmilieu is onder de huidige condities echter zeer twijfelachtig.

De mogelijkheden om door een regionale samenwerking de woonuitgaven van met name de lagere-inkomensgroepen in de groeikernen te reduceren wordt verder versterkt wanneer de aanwezige woningtekorten en woningoverschotten in de regio in de beschouwing worden betrokken. Zo manifesteert zich in de stadsgewesten een duidelijk tekort aan koopwoningen en aan huurwoningen met een huur van f 500,- tot f 700,-. Deze beide woningcategorieën zijn in de groeikernen ruim voorhanden of via verkoop van een deel van de voorraad dure huurwoningen te realiseren. De over het algemeen goedkope huurwoningen die in de centrale steden op deze wijze vrijkomen zouden voor een deel beschikbaar kunnen worden gesteld aan de lagere-inkomensgroepen uit de groeikernen. Uiteraard nemen de reeds aanwezige verschillen tussen de sociaal-economische positie van de huishoudens in de beide woongebieden verder toe en bestaat er een kans op segregatie.

## **6.6 Het oplossend vermogen van het lokale volkshuisvestingsbeleid**

De mogelijkheden die aanwezig zijn om huishoudens met naar verhouding hoge woonuitgaven te laten doorstromen naar een goedkopere huurwoning, zijn mede afhankelijk van de bereidheid en de mogelijkheden die huishoudens hebben om naar een goedkopere huurwoning te verhuizen. De zesde onderzoeksvraag betreft dan ook de mate waarin het lokale volkshuisvestingsbeleid kan inspelen op de woonsituatie van huishoudens met een hoge en lage woonquote.

Ten aanzien van de verhuisgeneigdheid werd vastgesteld dat voor de vijf groeikernen, alle groeikernen en heel Nederland de woonquoten van verhuisgeneigden en niet-verhuisgeneigden redelijk overeenkomen, en voor de verhuisgeneigden in het algemeen zelfs 1% tot 3% lager uitkomen in vergelijking met de huishoudens die niet verhuisgeneigd zijn. De verhuismotieven van de verhuis-

geneigden met lage en hoge quotes verschillen uiteraard wel. Onder de eerste groep huishoudens komen naar verhouding meer huishoudens voor die op zoek zijn naar een goedkopere woning, terwijl de huishoudens met lage quotes vaker een stap in hun opwaartse wooncarrière zetten. Een vergelijkbaar resultaat ontstaat wanneer niet de woonquote wordt beschouwd, maar het bedrag dat resteert wanneer de netto huur op het netto inkomen in mindering wordt gebracht.

Aansluitend op deze resultaten, werd in een woonuitgavenonderzoek uit 1991 in de gemeente Alkmaar tevens vastgesteld dat de verhuisgeneigden naar verhouding het vaakst aangeven dat zij in staat zijn om een groter deel van hun inkomen aan huur uit te geven. Deze voor het doorstromingsbeleid belangrijke deelgroep bevat 10% van de verhuisgeneigden. Van de huurders die de huur van hun woning te hoog vinden in verhouding tot het door hen ontvangen inkomen, gaf ongeveer één kwart aan bereid te zijn te verhuizen naar een vergelijkbare woning met dezelfde kwaliteit en met een meer bij het inkomen passende huur. Wanneer er een verhuiskostenvergoeding ontvangen zou worden, stijgt dit percentage tot 70%.

Een enigszins vergelijkbaar patroon openbaart zich wanneer niet een vergelijkbare maar een kwalitatief mindere woning in de beschouwing wordt betrokken. Zonder verhuiskostenvergoeding is slechts 12% van de huurders bereid om een dergelijke woning te betrekken. Met een verhuiskostenvergoeding loopt dit aandeel op tot 27%.

Van de huurders die bereid waren een stapje terug te doen, gaf 55% te kennen eventueel een kleinere woning te willen betrekken en is 60% bereid om naar een andere buurt te verhuizen.

## **6.7 Het oplossend vermogen van de samenwerking tussen corporaties**

In de laatste onderzoeksvraag werden de mogelijkheden aan de orde gesteld die zich voordoen om via samenwerking tussen de woningcorporaties in de vijf groeikernen de woonuitgaven van de de huurders te beïnvloeden. Zo kunnen wanneer in een gemeente de verdeling van het aandeel goedkope huurwoningen tussen corporaties sterk verschilt, afspraken over de te huisvesten doelgroep effect hebben op de woonuitgaven van deze huishoudens. Ook de financiële positie van de corporaties kan van invloed zijn op de mogelijkheid om aanvullend op het algemene huurbeleid, specifiek woonuitgavenbeleid tot ontwikkeling te brengen. Voor financieel zwakke corporaties zijn deze mogelijkheden uiteraard beperkt. Wanneer wordt samengewerkt met financieel sterkere corporaties in de gemeente of de regio ontstaan er voor deze beheerders meer mogelijkheden. Op basis van de resultaten uit hoofdstuk 5 kan geconcludeerd dat er wel degelijk mogelijkheden tot samenwerking aanwezig zijn. Wel verschillen de mogelijkheden sterk per onderzochte groeikern. Zo doen zich vrijwel geen mogelijkheden voor in de gemeente Almere en Lelystad. Zowel de kenmerken

van het woningbezit als de financiële positie van de corporaties in deze beide kernen komen sterk overeen.

Vanwege de relatief grote verschillen in het gemiddelde huurniveau, het naar verhouding eveneens grote aantal corporaties en de verschillen in de financiële positie biedt de samenwerking in Alkmaar goede mogelijkheden om tot een reductie van de woonuitgavenquoten te komen.

Nog grotere mogelijkheden manifesteren zich in de gemeente Spijkenisse. Zo geldt voor de verdeling van de kale huurprijs in deze gemeente dat de verdeling van twee van de drie corporaties redelijk met elkaar overeenkomt. De derde beheerder, De Woningstichting, heeft echter een complementair bezit met een lage gemiddelde huurprijs. De financiële positie van De Woningstichting is bovendien duidelijk minder gunstig in vergelijking met de overige twee corporaties.

De mogelijke oplossing van de woonuitgavenproblematiek die in de gemeente Zoetermeer door samenwerking bereikt kan worden is beperkt. Alleen de gemiddelde kale huurprijs van de woningen in het bezit van CWZ is enigszins lager dan die van de beide overige corporaties. Omdat het aandeel middel-dure huurwoningen in het bezit van CWZ hoger uitkomt in vergelijking met het woningbezit van met name Beter Wonen, lijkt een samenwerking tussen beide corporaties enige mogelijkheden te bieden om hoge woonuitgavenquoten bij huurders te reduceren.

---

## LITERATUUR

- Aalderen, L. van, 1993, Boekjaar 1991; het jaar van de trendbreuk, forse ABR-daling door wijziging waarderingsgrondslagen, **Corporatiemagazine 4**, nr. 15, pp. 4-8.
- Bertholet, P.M., M. Damen, C. Draisma et al., 1992, **Woningmarktanalyse Spijkenisse**, Amsterdam (RIGO Reserach en Advies B.V.).
- Boelhouwer, P.J., 1992, **Huren in Alkmaar betaalbaar? De woonuitgaven in een voormalige groeikern**, Delft (DUP), Volkshuisvestingsbeleid en Bouwmarkt deel 15.
- Burie, 1991, **Doorstroming en scheefheid in de woonruimteverdeling in de provincie Flevoland**, Nijeholtpade (Burie Onderzoek en Advies BV).
- Buys, A, 1992, **Twintig jaar Bewoners nieuwe woningen**, Den Haag (DGVH).
- Centraal Bureau voor de Statistiek, 1991, **Woningbehoefteonderzoek 1989/1990, huisvestingssituatie, woonlasten en verhuizingen, regionale kerncijfers**, Den Haag (Staatsuitgeverij).
- Dieten, J. van, 1992, De donkere dagen van Lelystad zijn voorbij, **Corporatiemagazine 3**, nr. 13, pp. 10-13.
- Fulpen, H. van, 1985, **Volkshuisvesting in demografisch en economisch perspectief**, sociale en culturele studies 8, Rijswijk (Sociaal en Cultureel Planbureau).
- Interdepartementale Werkgroep Woonlasten (IWW), 1981, **Over woonlasten en inflatie**, onderzoeksrapport nr. 5, Den Haag (SWOKA).
- Krugten, J. van, 1992, **Profielschets huishoudens met hoge huurquotes**, Den Haag (DGVH-DOK) interne notitie.

Kurpershoek, E.O., en E.T. van Kempen, 1991, **De prijs van het bestaan**, Amsterdamse sociaal-geografische studies 34, Amsterdam (Instituut voor sociale geografie UVA).

Middelaar, G, van, 1991, ABR-effecten, **Corporatiemagazine 2**, nr. 17, pp. 9.

Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, 1989, **Nota Volkshuisvesting in de jaren Negentig, van bouwen naar wonen**, Den Haag (SDU).

Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, 1992a, **Het Huurprijsbeleid: Huursombeleid en huurdifferentiatie**, Den Haag (DGVH) brief aan de Tweede Kamer.

Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, 1992b, **Gegevens over de huidige en voormalige groeisteden en groeikernen**, Den Haag (DGVH-DOK) interne notitie.

Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, 1993, **Reactie op het Trendrapport Volkshuisvesting 1992**, Den Haag (DGVH), brief aan de Tweede Kamer.

Raad voor de Volkshuisvesting, 1983, **Advies inzake grondslagen en instrumenten van het woonlastenbeleid**, adviesnr. 112, Zoetermeer (RAVO).

Zoetermeer, 1992, **Woningbehoefte onderzoek Zoetermeer 1991**, Zoetermeer (gemeente).

## **BIJLAGE I**

### **LOKALE WONINGMARKTONDERZOEKEN**

---

In deze bijlage worden in het kort de opzet, de uitvoering en de betrouwbaarheid van de lokale woningmarktonderzoeken besproken. Speciale aandacht gaat hierbij uit naar de afstemming van de onderzoeksvariabelen uit deze lokale onderzoeken met de definities uit het WBO. In een aantal gevallen was het noodzakelijk om de onderzoeksresultaten uit de lokale onderzoeken te bewerken. De wijze waarop dit plaatsvond en de consequenties hiervan worden tevens toegelicht.

Een algemene bewerking betrof de aanpassing van de huren en de inkomens voor het tijdstip 1-1-1992. Voor het WBO 1989/1990 betrof dit een bewerking voor de jaren 1990 en 1991 en voor de gemeente Almere en Lelystad uit het onderzoek van Burie alleen voor 1991. Als huuraanpassing werd de door het CBS op basis van de woonkostenenquête vastgestelde gecorrigeerde verhoging van de kale huur aangehouden. Deze komt voor 1990 uit op 5,9% en voor 1992 op 5,6%. Omdat er vergelijkingen gemaakt worden tussen naar kenmerken gedifferentieerde huurdersgroepen, werd de gecorrigeerde versie aangehouden. De correctie vindt plaats voor nieuwbouw en verbeteringen. Overigens is het verschil met de niet gecorrigeerde verhoging van de kale huur slechts beperkt en bedraagt voor de jaren 1990 en 1991 1,3%. De basishuur in Nederland per 1-1-1992 op basis van de gecorrigeerde versie bedraagt f 504,- en op basis van de niet gecorrigeerde versie f 509,-.

Voor een viertal sociaal-economische categorieën werden de inkomens aangepast op basis van de ontwikkeling van het nettoinkomen. De gegevens zijn afkomstig van het Centraal Planbureau. Voor de jaren 1990 en 1991 werden voor de onderscheiden categorieën de volgende inkomensaanpassingen aangehouden: uitkeringsgerechtigden en gepensioneerden (4% en 2,5%), huishoudens met een minimum inkomen (3,5% en 2,75%), ambtenaren (4,75% en 2,5%) en overige werknemers (5% en 3,25%).

#### **OTB-survey huurders Alkmaar**

In het woonuitgavenonderzoek in de gemeente Alkmaar werden in totaal 1180 woningen betrokken. In totaal verleenden 799 huurders medewerking aan het onderzoek, waardoor de respons 67,7% bedroeg. De huurwoningen werden opge-



**Tabel 1 De nauwkeurigheidsmarge van de gemiddelde huur, het inkomen en de woonquote bij een 95% betrouwbaarheidsinterval in het steekproefonderzoek in de gemeente Alkmaar**

	gemiddelde	minimum	maximum
huur	583	570	596
netto huishoudensinkomen	2591	2507	2674
woonquote	21,5	20,8	22,2

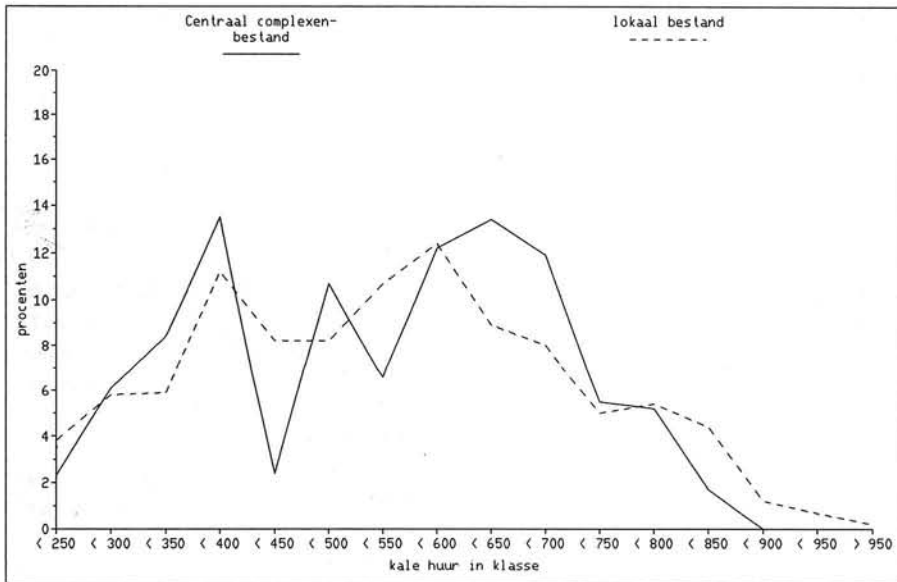
Bron: OTB-onderzoek woonuitgaven Alkmaar, 1992.

hoogd op basis van de buurt- en wijkindeling, zodat het analysebestand een goede afspiegeling vormt van de totale huursector in de gemeente Alkmaar. De omvang van de steekproef bepaalt uiteindelijk de nauwkeurigheid en de betrouwbaarheid waarmee uitspraken gedaan kunnen worden over de woonuitgaven in de huursector in Alkmaar. Voor de huur, het inkomen en de woonquote werd de nauwkeurigheid van onderzoeksresultaten vastgesteld. Hierbij werd een betrouwbaarheidsmarge van 95% aangehouden (tabel 1). Zo kan voor Alkmaar met een zekerheid van 95% worden vastgesteld dat de gemiddelde basishuur tussen de f 570,- en f 596,- uitkomt. Bedacht dient wel te worden dat het hier de statistische betrouwbaarheid betreft. Door onjuiste beantwoording van de vragen en door de gebruikte afleidingsmethoden neemt de onnauwkeurigheid eveneens toe.

De kale huur van de woningen die door de sociale verhuurders worden verhuurd uit het steekproefbestand kan ook worden vergeleken met de verdeling volgens het Centraal Complexen Bestand van DGVH. Zoals in afbeelding 1 kan worden afgelezen, komen beide verdelingen vrij redelijk overeen.

Op basis van een non-responsanalyse werden enige belangrijke kenmerken zoals de huurprijs, de verhuurder en het bouwjaar uit de survey met de gegevens uit de gemeentelijke woningregistratie vergeleken. De resultaten uit de survey onder de zelfstandig wonende huurders in de gemeente Alkmaar bleken een goede afspiegeling te vormen van de situatie zoals deze zich in werkelijkheid voordoet. Het onderzoek levert gegevens op uit de maand januari van het jaar 1992. De gevolgde onderzoeksmethodiek lijkt enigszins op die van het WBO 1989/1990 van het CBS. Om een vergelijking met het WBO te kunnen maken, zijn vragen over het netto-inkomen, de wijze van verzekeren (wel of geen ziekenfonds en ontvangen premies), de leeftijd van de kinderen (kinderbijslag) en overige inkomsten opgenomen. Hierdoor ontstaat een redelijke vergelijking met de uitkomsten uit het WBO. Als huurbegrip werden alle belangrijke definities vastgesteld, waaronder de basis- en de nettohuur.

**Afbeelding 1 De kale huurprijs van de voorraad sociale-huurwoningen volgens het OTB-onderzoek woonuitgaven Alkmaar en het Centraal Complexen Bestand van het DGVH**



Bron: OTB-onderzoek Woonuitgaven Alkmaar, 1992, Centraal Complexen Bestand/ DGVH.

### Het Woningbehoefteonderzoek Zoetermeer 1991

Het Woningbehoefteonderzoek Zoetermeer 1991 (Zoetermeer, 1991) is een uitgebreid woningmarktonderzoek waaraan 1038 huurders hebben meegewerkt (totale respons 1.600 van de 2.200 aangeschreven adressen). De respons van het totale onderzoek bedroeg 73%. In tabel 2 staat voor drie variabelen de nauwkeurigheid afgebeeld.

De kale huur van de woningen die door de sociale verhuurders worden verhuurd uit het steekproefbestand kan ook worden vergeleken met de verdeling volgens het Centraal Complexen Bestand van DGVH. Zoals in afbeelding 2 kan worden afgelezen, komen beide verdelingen vrij redelijk overeen. In het lokale bestand is wel het aandeel woningen met een huurprijs van f 650,- tot f 700,- enigszins oververtegenwoordigd.

Door de onderzoekers werd nagegaan of de huishoudens die aan het onderzoek hebben meegewerkt, een representatieve afspiegeling vormen van de Zoetermeerse bevolking. Omdat de samenstelling van de respons naar woningtype nagenoeg overeenkwam met de samenstelling van het vastgoedregister, werd

**Tabel 2 De nauwkeurigheidsmarge van de gemiddelde huur, het inkomen en de woonquote bij een 95% betrouwbaarheidsinterval in het woningmarktonderzoek Zoetermeer**

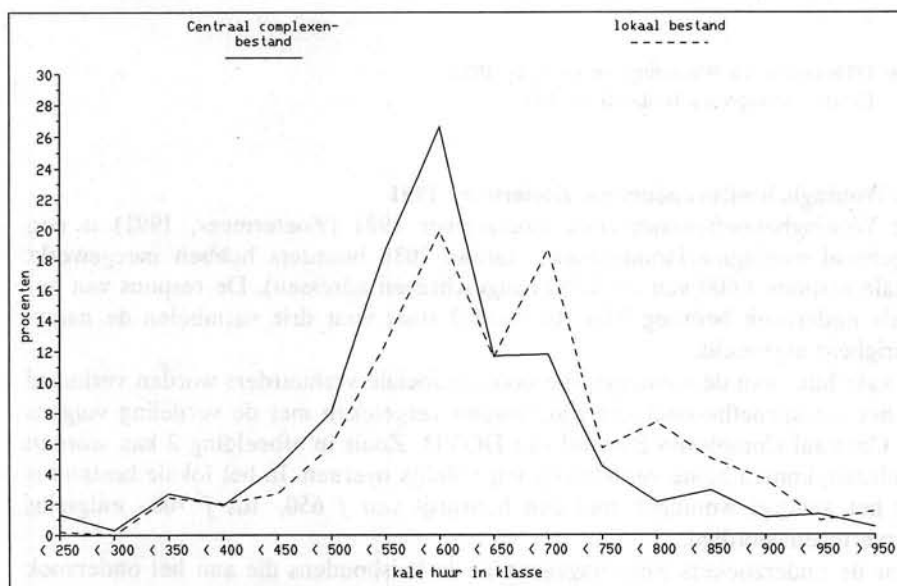
	gemiddelde	minimum	maximum
huur	699	688	709
netto huishoudensinkomen	3356	3241	3471
woonquote	22,5	21,8	23,1

Bron: Woningmarktonderzoek Zoetermeer 1991.

aangenomen dat de representativiteit groot was en werd ervan afgezien de onderzoeksresultaten te wegen.

Het onderzoek levert gegevens op uit de eerste helft van 1991. De methodiek is gebaseerd op het WBO 1989/1990 van het CBS. De uitkomsten van het onderzoek heeft het onderzoeksbureau AB uit Delft in opdracht van de gemeente Zoetermeer bewerkt met het inkomensprogramma Berini. Hierdoor is het netto-

**Afbeelding 2 De kale huurprijs van de voorraad sociale-huurwoningen volgens het Woningmarktonderzoek Zoetermeer en het Centraal Complexen Bestand van het DGVH**



Bron: Woningmarktonderzoek gemeente Zoetermeer 1991,  
Centraal Complexen Bestand/ DGVH.

**Tabel 3 De nauwkeurigheidsmarge van de gemiddelde huur, het inkomen en de woonquote bij een 95% betrouwbaarheidsinterval in het woningmarktonderzoek Spijkenisse**

	gemiddelde	minimum	maximum
huur	645	616	673
netto huishoudensinkomen	2948	2883	3013
woonquote	20,4	19,8	20,9

Bron: Woningmarktonderzoek Spijkenisse 1991.

huishoudensinkomen exact vergelijkbaar met de WBO-uitkomsten.

Als huurbegrip wordt de subsidiabele huur gehanteerd, een begrip dat gelijk is aan de basishuur uit het WBO. In het huur- en inkomensniveau doet zich wel een verschil voor. Zo geldt in Alkmaar dat de huur en het inkomen in de eerste helft van 1992 werden vastgesteld, terwijl in Zoetermeer met gegevens uit de eerste helft van 1991 gerekend wordt. Via indexering aan de huurprijs- en inkomensontwikkeling in 1991 werd deze afwijking verholpen. Voor de aanpassing van het inkomen werd rekening gehouden met een gedifferentieerde inkomensontwikkeling naar sociaal-economische klasse op basis van gegevens van het Centraal Planbureau.

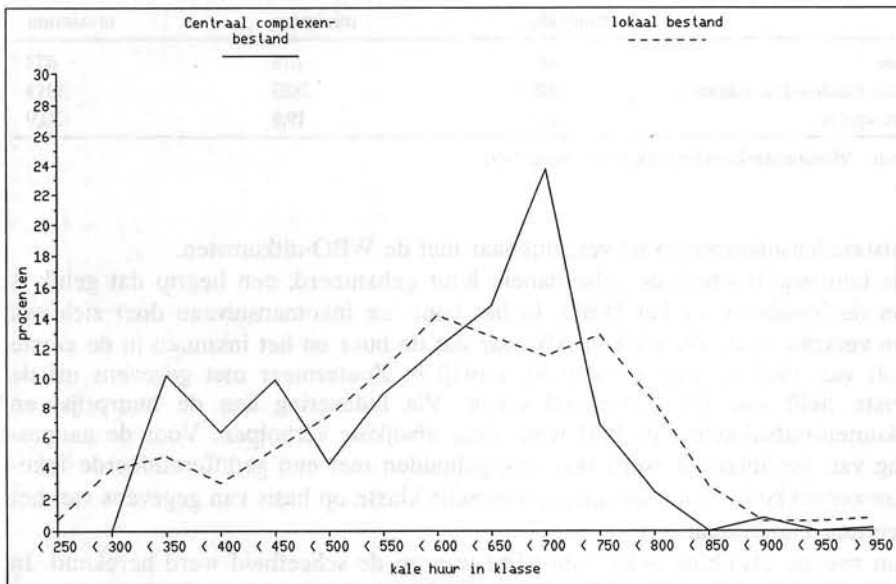
Een tweede afwijking betreft de wijze waarop de scheefheid werd berekend. In het verslag van de gemeente Zoetermeer is met een eigen methodiek gewerkt. Om een vergelijking met de overige lokale onderzoeken en het WBO mogelijk te maken, is in het onderhavige onderzoek de door DGVH gehanteerde methodiek aangehouden.

#### **Het Woningbehoeftenonderzoek Spijkenisse**

Door een woningmarktanalyse die het RIGO uitvoerde (Bertholet et al., 1992) van de gemeente Spijkenisse werd een schriftelijke survey uitgevoerd onder 5.185 huishoudens. De nettorespons bedroeg 36%, waarvan 1329 huurders. Ook nu wordt weer inzicht verschaft in de nauwkeurigheid en de vergelijking van de kale huur met het Centraal Complexen Bestand van het DGVH.

Wel dient bedacht te worden dat het nu een schriftelijke enquête betreft. Bij een dergelijke enquête is de vragenlijst noodgedwongen eenvoudiger van opzet en zijn de antwoorden meestal minder betrouwbaar dan in een mondelinge campagne. Voor een woonuitgavenonderzoek is een schriftelijke enquête niet de meest geschikte vorm van enquêteren. Het is niet mogelijk om inzicht te krijgen in de vertekening die door de gekozen werkwijze optreedt. Omdat de respons beperkt was (36%), heeft er een ophoging plaatsgevonden op basis van twee weegfactoren. Hierdoor wordt een representatief overzicht verkregen van de huursector, waarbij het tevens mogelijk is onderscheid aan te brengen tussen de door de drie corporaties beheerde voorraad huurwoningen. Of een soortgelijke betrouwbaarheid ook voor de verdeling naar huishoudenstypen verkregen wordt, is helaas niet duidelijk.

**Afbeelding 3 De kale huurprijs van de voorraad sociale-huurwoningen volgens het Woningmarktonderzoek Spijkenisse en het Centraal Complexen Bestand van het DGVH**



Bron: Woningmarktonderzoek gemeente Spijkenisse 1991, Centraal Complexen Bestand/ DGVH.

Het onderzoek heeft betrekking op de eerste helft van 1992. De huur is daarom vergelijkbaar met die in Alkmaar, terwijl ook de inkomens redelijk overeenkomen. Alleen de stijging in de eerste drie maanden van 1992 is onbekend. De gehanteerde methodiek lijkt veel op die van het WBO 1989/1990 van het CBS zodat Spijkenisse in principe vergeleken kan worden met Alkmaar en Zoetermeer.

Als huurbegrip worden zowel de basis- als nettohuur gehanteerd.

In de vragenlijst zijn items opgenomen over de voornaamste bron van inkomen, het totale nettomaandinkomen en extra-inkomsten (vakantiegeld, dertiende maand en inkomsten uit eigen vermogen). Om het netto inkomen volgens de WBO-definitie te berekenen ontbreekt al dus de kinderbijslag en het werknemers-werkgeversdeel dan wel de ontvangen ziektekostenpremie (zoals de interimregeling bij ambtenaren) en wordt ten onrechte rekening gehouden met inkomsten uit eigen vermogen. Voor de bepaling van de kinderbijslag kon alleen een beroep worden gedaan op het aantal kinderen onder de 18 jaar. Op basis van een schatting op het Alkmaarse bestand met de variabele leeftijd van het hoofd van het huishouden is vervolgens de hoogte van de kinderbijslag berekend.

Deze is afhankelijk van de leeftijd van het kind (jonger dan 6 jaar, 6 - 12 of ouder dan 12 jaar). Een soortgelijke schatting heeft plaatsgevonden om de ziektekostenpremies vast te stellen. Nu zijn echter de variabelen leeftijd en het inkomen als schatters aangehouden. Door bovenstaande aanpassingen is het netto-inkomen voor het onderzoek in Spijkenisse enigszins minder nauwkeurig dan in Alkmaar en Zoetermeer. De afwijkingen zullen voor de totale populatie en voor grote deelpopulaties echter vermoedelijk slechts enkele guldens per maand bedragen. Voor individuen en kleine deelpopulaties kunnen uiteraard grotere afwijkingen ontstaan.

#### **Het onderzoek doorstroming en scheefheid in de woonruimteverdeling in de provincie Flevoland; de gemeenten Almere en Lelystad**

Voor zowel de gemeente Almere als de gemeente Lelystad kon een beroep worden gedaan op het onderzoek van de provincie Flevoland (Burie, 1991) dat tussen februari en april van 1991 is uitgevoerd. Bureau Burie nam in de zes gemeenten uit de provincie een telefonische enquête af, waarbij gebruik werd gemaakt van het bij het bureau ontwikkelde programma van de Woningmarktmonitor. De bezwaren die bij Spijkenisse voor een schriftelijke enquête werden genoemd, gelden ook voor een telefonische enquête, al zal de selectieve non-respons bij een telefonische enquête vermoedelijk kleiner zijn. In totaal werden in Almere 4096 en in Lelystad 1535 adressen benaderd. De respons bedroeg respectievelijk 63% en 66%. Omdat op verzoek van de gemeente Almere het onderzoek werd opgehoogd, is het aantal huurders dat uiteindelijk werd geënuquëteerd in Almere 1669 aanzienlijk hoger dan in Lelystad (739).

Ook nu worden weer de nauwkeurigheid en de vergelijking met het Centraal Complexenbestand aangegeven. De beide bestanden kunnen minder goed vergeleken worden dan bij de overige drie groeikernen. Dit wordt veroorzaakt doordat het niet mogelijk was een onderscheid tussen sociale en particuliere verhuurders aan te brengen op het onderzoek Scheefheid en woonruimteverdeling van de provincie Flevoland. Vanwege deze complicatie komt het aandeel dure huurwoningen in het lokale bestand enigszins hoger uit dan in het Centraal Complexen Bestand. De huurwoningen van institutionele beleggers zijn immers gemiddeld genomen duurder dan de sociale huurwoningen.

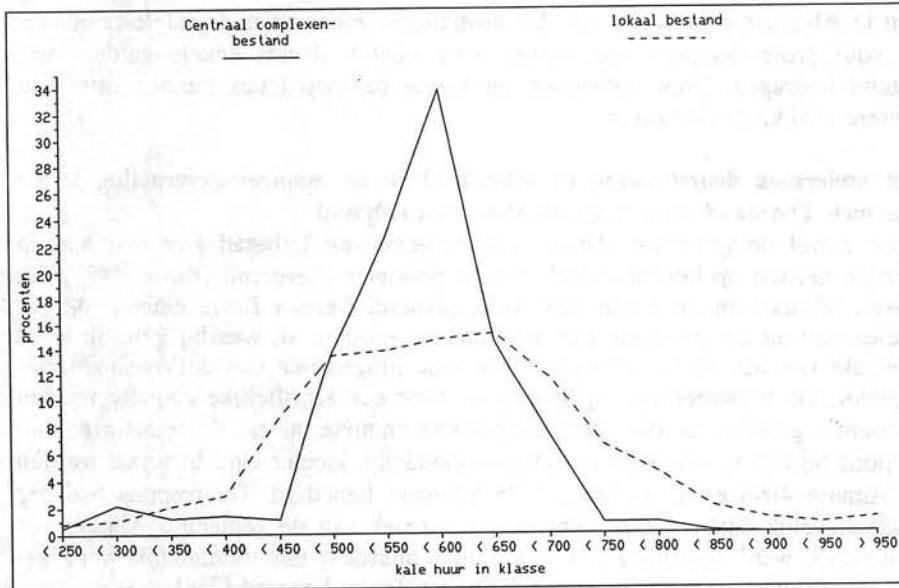
**Tabel 4 De nauwkeurigheidsmarge van de gemiddelde huur, het inkomen en de woonquote bij een 95% betrouwbaarheidsinterval in het onderzoek Scheefheid en Woonruimteverdeling van de provincie Flevoland voor de gemeente Almere**

	gemiddelde	minimum	maximum
huur	593	587	600
netto huishoudensinkomen	2985	2912	3058
woonquote	18,8	18,5	19,1

Bron: Onderzoek Scheefheid en woonruimteverdeling van de provincie Flevoland.



**Afbeelding 4** De kale huurprijs van de voorraad sociale-huurwoningen volgens het onderzoek Scheefheid en Woonruimteverdeling in de gemeente Almere en het Centraal Complexen Bestand van het DGVH



Bron: Onderzoek Scheefheid en woonruimteverdeling provincie Flevoland, Centraal Complexen Bestand/ DGVH.

Bij het toetsten van de betrouwbaarheid door onderzoeksbureau Burie bleken er ondanks de steekproefomvang nog enkele verschillen voor te komen tussen de waargenomen en de werkelijke gegevens over het gebruik van IHS en de huurprijsklasse. Door Burie werd toen besloten om het gegevensbestand voor

**Tabel 5** De nauwkeurigheidsmarge van de gemiddelde huur, het inkomen en de woonquote bij een 95% betrouwbaarheidsinterval in het onderzoek Scheefheid en Woonruimteverdeling van de provincie Flevoland voor de gemeente Lelystad

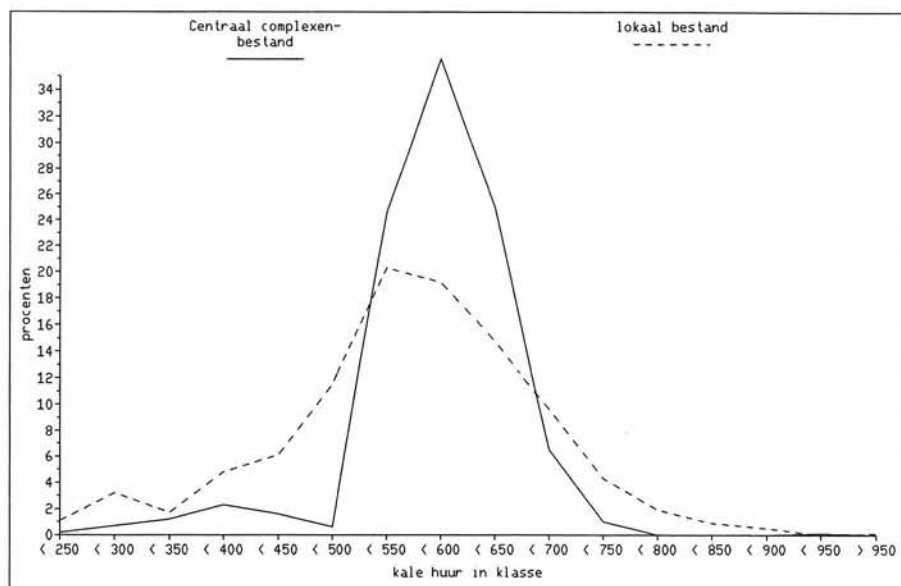
	gemiddelde	minimum	maximum
huur	560	552	570
netto huishoudensinkomen	2663	2574	2754
woonquote	19,0	18,5	19,5

Bron: Onderzoek Scheefheid en woonruimteverdeling van de provincie Flevoland.

deze kenmerken te corrigeren. Als huurbegrip worden zowel de basis- als de nettohuur gehanteerd. Deze werden voor de huurverhoging van 1 juli 1991 gecorrigeerd, zodat de overige onderzoeken vergeleken konden worden.

Voor het inkomen is in de vragenlijst alleen een vraag over het netto-huishoudensinkomen opgenomen. Deze vraag is in twintig antwoordcategorieën opgesplitst. Via de vaststelling van het klassengemiddelde ontstaat de eerste kleine onbetrouwbaarheid. Om het netto-inkomen volgens de WBO-definitie te berekenen ontbreken, evenals in Spijkenisse, de kinderbijslag en het werknemers-werkgeversdeel dan wel de ontvangen ziektekostenpremie. Daarnaast is ook het vakantiegeld onbekend. Dit laatste inkomensbestanddeel werd berekend op basis van een percentage van het bruto-inkomen. Na inhouding van de belastingen ontstond vervolgens een netto bedrag. De overige onbekende inkomensbestanddelen werden op een soortgelijke wijze als voor de gemeente Spijkenisse bepaald. Tenslotte werd op een soortgelijke wijze als voor de gemeente Zoetermeer het inkomen aangepast aan de inkomensontwikkeling in 1991. Door de noodzakelijkerwijs doorgevoerde aanpassingen zal het inkomen in Almere en Lelystad vermoedelijk het meest van de werkelijkheid afwijken. Toch geldt

**Afbeelding 5 De kale huurprijs van de voorraad sociale-huurwoningen volgens het onderzoek Scheefheid en Woonruimteverdeling in de gemeente Lelystad en het Centraal Complexen Bestand van het DGVH**



Bron: Onderzoek Scheefheid en woonruimteverdeling provincie Flevoland  
Centraal Complexen Bestand/ DGVH.

ook voor deze gemeenten dat de onnauwkeurigheid van de totale populatie acceptabel is en er een redelijke basis voor een onderlinge vergelijking is gecreëerd.

**BIJLAGE II**  
**TABELLEN**

---

**Tabel 1 Het maandelijks netto-huishoudensinkomen van huurders in Alkmaar, Almere, Lelystad, Spijkenisse, Zoetermeer, alle groeikernen en Nederland per 1-1-1992 (f)**

huishoudens-/woningkenmerken	1	2	3	4	5	6	7
<b>alleenstaande</b>							
tot 30 jaar	2130	2390	2130	2230	2260	2090	1880
30-64	2030	2390	2110	2260	3100	2580	2310
65 +	1710	1680	1660	1750	1690	1530	1600
<b>eenoudergezin</b>	2010	2110	2230	2100	2440	2140	2190
<b>hoofdbewoner met partner</b>							
hoofd tot 30 jaar	2940	4190	3820	3880	4730	4580	3970
hoofd 30-64 jaar	3550	3500	3030	3370	4280	3680	3360
hoofd 65+	2600	2490	2410	2480	2710	2410	2410
<b>huishouden met kind(eren)</b>							
hoofd tot 30 jaar	2660	3320	2670	3110	3600	3510	3090
hoofd 30 jaar of ouder	3450	3600	3500	3450	4150	3730	3400
<b>jonger dan 30 jaar</b>	2390	3510	2860	3130	3430	3150	2780
30 - 40	3070	3410	3260	3030	4000	3480	3160
40 - 50	2780	3360	3060	3110	3860	3430	3130
50 - 64	2710	2790	2580	3130	3380	2920	2720
65 +	2230	2100	2030	2340	2110	1960	1950
<b>werkend</b>	3130	3760	3380	3420	4000	3760	3440
<b>uitkering</b>	1920	2090	2020	2040	2320	2150	2070
<b>pensioen/AOW</b>	2270	2130	2030	2570	2390	2050	2020
<b>verhuigeneigd</b>	2970	3330	2860	3120	3460	3730	3050
<b>niet-verhuigeneigd</b>	2540	2840	2600	2900	3340	2860	2620
<b>woont te goedkoop</b>	3350	3200	3130	3420	3180	3440	3490
<b>woont evenwichtig</b>	2570	2960	2610	2950	3530	3020	2480
<b>woont te duur</b>	2090	2500	2170	2120	1920	1800	1780
<b>basishuur tot f 300</b>	1940	1850	1590	2100	-	2360	2120
f 300 - f 400	2180	1780	1810	2540	2280	2340	2400
f 400 - f 500	2530	2190	2160	2670	2250	2690	2590
f 500 - f 600	2300	2500	2560	2710	2620	2720	2780
f 600 - f 700	2660	3310	3110	2990	3080	3150	3000
f 700 - f 800	2850	4160	3420	3230	3740	3450	3170
f 800 en meer	3530	5090	3670	3760	4410	3840	3570
<b>vrijstaande woning/ eengezinshuis</b>	2830	3010	2730	3240	3910	3180	2850
<b>etagewoning/maisonnette</b>	2410	2630	3000	2470	3500	2410	2330
flat < 5 etages	2200	2880	2150	2910	3000	2610	2530
flat > 4 etages	2480	3690	-	2850	3260	3170	2670

gebouwd vanaf 1980	2550	3050	2640	2790	3220	2990	2800
1970 - 1980	2910	2810	2820	-	3490	3280	2890
1960 - 1970	2410	-	2310	-	2860	2710	2700
voor 1960	2340	-	-	-	2840	2510	2490
sociale verhuurder	2420	-	-	2890	3000	2820	2600
particuliere instelling	3030	-	-	-	4310	3850	3300
particulier persoon	2830	-	-	-	5080	3060	2650
<b>totaal</b>	<b>2590</b>	<b>2990</b>	<b>2660</b>	<b>2950</b>	<b>3360</b>	<b>2980</b>	<b>2690</b>

1= Alkmaar

5= Zoetermeer

2= Almere

6= alle groeikernen

3= Lelystad

7= Nederland

4= Spijkenisse

Bron: Woningbehoeftenonderzoek 1989/1990, OTB-bewerking,

OTB-onderzoek woonuitgaven Alkmaar 1992,

Onderzoek Scheefheid en woonruimteverdeling provincie Flevoland 1991,

Woningbehoeftenonderzoek Zoetermeer 1991,

Woningmarktonderzoek Spijkenisse 1991.



**Tabel 2 De gemiddelde basismaandhuur van huurders in Alkmaar, Almere, Lelystad, Spijkenisse, Zoetermeer, alle groeikernen en Nederland per 1-1-1992 (f)**

huishoudens-/woningkenmerken	1	2	3	4	5	6	7
<b>alleenstaande</b>							
tot 30 jaar	459	490	501	584	553	520	404
30-64	539	549	539	568	677	545	481
65 +	540	512	491	748	683	573	483
<b>éénoudergezin</b>	601	573	611	718	672	611	530
<b>hoofdbewoner met partner</b>							
hoofd tot 30 jaar	543	592	554	515	700	583	521
hoofd 30-64 jaar	652	628	598	682	752	629	520
hoofd 65+	572	584	595	639	669	576	504
<b>huishouden met kind(eren)</b>							
hoofd tot 30 jaar	634	607	471	607	667	621	511
hoofd 30 jaar of ouder	659	658	611	684	740	631	542
<b>jonger dan 30 jaar</b>	518	570	512	554	637	567	464
30 - 40	599	619	588	670	729	614	525
40 - 50	616	648	597	643	729	621	542
50 - 64	626	595	592	679	708	600	508
65 +	566	552	542	663	677	569	491
<b>nettomaandinkomen</b>							
f 1.600	490	429	474	607	641	548	446
f 1.600 - f 2.000	540	498	557	674	647	558	473
f 2.000 - f 2.500	548	564	544	573	617	539	477
f 2.500 - f 3.000	588	577	583	646	651	576	496
f 3.000 en meer	677	680	625	660	755	652	575
<b>werkend</b>	600	628	578	639	715	612	528
<b>uitkering</b>	551	540	547	625	630	576	465
<b>pensioen/AOW</b>	587	551	539	670	688	567	493
<b>verhuisgeneigd</b>	601	592	539	637	705	627	500
<b>niet-verhuisgeneigd</b>	580	595	568	647	698	588	505
<b>woont te goedkoop</b>	405	478	467	430	463	413	387
<b>woont evenwichtig</b>	579	607	571	635	694	606	516
<b>woont te duur</b>	795	749	786	1048	870	834	866

basishuur tot f 300	260	236	233	255	283	247	235
f 300 - f 400	354	358	357	346	369	351	352
f 400 - f 500	445	462	461	461	462	451	448
f 500 - f 600	556	551	552	551	559	553	550
f 600 - f 700	644	647	645	644	655	653	646
f 700 - f 800	748	746	742	739	746	744	744
f 800 en meer	893	900	861	1332	929	930	1013
vrijstaande woning/ eengezinshuis	642	617	576	690	766	620	529
etagewoning/maisonnette	487	506	506	605	614	524	427
flat < 5 etages	510	544	496	548	618	536	454
flat > 4 etages	539	701	539	704	654	621	586
gebouwd vanaf 1980	645	604	591	678	719	641	599
1970 - 1980	697	559	569	-	701	647	619
1960 - 1970	447	-	541	-	617	488	492
voor 1960	387	-	339	-	490	398	392
sociale verhuurder	545	-	-	637	655	565	489
particuliere instelling	708	-	-	-	807	744	649
particulier persoon	510	-	-	-	1192	586	468
<b>totaal</b>	<b>583</b>	<b>594</b>	<b>561</b>	<b>645</b>	<b>699</b>	<b>594</b>	<b>504</b>

1= Alkmaar

2= Almere

3= Lelystad

4= Spijkenisse

5= Zoetermeer

6= alle groeikernen

7= Nederland

Bron: Woningbehoeftenonderzoek 1989/1990, OTB-bewerking,  
 OTB-onderzoek woonuitgaven Alkmaar 1992,  
 Onderzoek Scheefheid en woonruimteverdeling provincie Flevoland 1991,  
 Woningbehoeftenonderzoek Zoetermeer 1991,  
 Woningmarktonderzoek Spijkenisse 1991.

**Tabel 3** Netto-woonuitgavenquote van huurders in Alkmaar, Almere, Lelystad, Spijkenisse, Zoetermeer, alle groeikernen en Nederland per 1-1-1992 (%)

huishoudens-/woningkenmerken	1	2	3	4	5	6	7
<b>alleenstaande</b>							
tot 30 jaar	21,0	19,0	20,4	23,2	24,4	24,2	23,1
30-64	24,1	20,1	20,9	23,7	23,5	20,5	21,0
65 +	26,9	21,3	21,7	27,9	35,7	28,3	26,4
<b>éénoudergezin</b>	19,8	18,1	20,5	21,2	23,4	23,5	21,7
<b>hoofdbewoner met partner</b>							
hoofd tot 30 jaar	19,7	15,0	14,7	13,8	15,3	13,3	13,9
hoofd 30-64 jaar	19,1	18,5	19,0	19,9	18,9	18,2	16,6
hoofd 65+	20,6	21,4	21,0	20,4	23,3	22,9	20,0
<b>huishouden met kind(eren)</b>							
hoofd tot 30 jaar	21,6	17,5	12,9	19,1	18,2	17,7	17,7
hoofd 30 jaar of ouder	19,3	17,9	17,2	19,7	18,9	17,6	17,1
<b>jonger dan 30 jaar</b>	20,6	16,6	16,2	18,0	19,7	19,8	19,4
30 - 40	18,8	17,3	17,9	20,9	19,0	17,8	17,5
40 - 50	20,7	18,3	18,1	20,1	20,2	18,3	18,3
50 - 64	22,5	19,7	20,3	20,3	22,4	21,0	19,6
65 +	23,5	21,5	21,3	21,9	30,7	26,0	24,0
<b>nettomaandinkomen tot</b>							
f 1.600	29,2	20,6	21,3	29,9	38,6	32,9	32,2
f 1.600 - f 2.000	22,8	21,0	20,7	22,3	26,5	23,5	21,6
f 2.000 - f 2.500	20,7	20,7	20,5	21,7	24,1	20,2	19,0
f 2.500 - f 3.000	20,3	19,8	19,3	21,8	22,4	19,7	17,2
f 3.000 en meer	17,1	16,3	15,5	16,6	17,2	15,3	13,9
<b>werkend</b>	19,8	17,1	17,1	18,9	18,9	17,5	16,7
<b>uitkering</b>	21,0	18,7	20,2	22,9	25,0	22,5	20,9
<b>pensioen/AOW</b>	23,6	21,5	21,2	21,8	29,2	25,6	23,6
<b>verhuisgeneigd</b>	19,8	17,2	17,3	19,0	22,7	19,6	18,6
<b>niet-verhuisgeneigd</b>	21,8	19,5	19,5	20,7	22,4	20,8	20,3
<b>woont te goedkoop</b>	12,7	15,8	15,0	13,4	16,3	12,8	11,9
<b>woont evenwichtig</b>	21,4	19,2	19,2	20,5	20,9	20,2	21,3
<b>woont te duur</b>	31,2	23,1	33,0	31,1	40,4	40,5	42,1
<b>basishuur tot f 300</b>	14,7	10,6	7,1	12,6	7,1	11,5	14,2
f 300 - f 400	18,9	16,6	15,7	14,8	19,7	16,5	17,0
f 400 - f 500	18,2	18,4	18,3	17,5	21,2	18,5	18,9
f 500 - f 600	21,8	19,4	19,2	19,6	21,3	19,4	20,3
f 600 - f 700	22,4	19,2	19,8	20,9	21,5	20,4	22,5
f 700 - f 800	25,2	18,5	22,4	22,3	21,4	23,2	25,1

f 800 en meer	25,7	19,5	26,1	27,9	26,1	30,9	33,8
vrijstaande woning/ eengezinshuis	21,6	19,0	19,0	20,6	21,3	20,2	19,8
etagewoning/maisonnette	19,5	18,0	17,6	21,2	20,3	20,8	19,6
flat < 5 etages	23,2	18,2	19,2	18,8	22,1	21,2	19,5
flat > 4 etages	19,8	20,5	14,2	21,8	20,6	21,2	22,9
gebouwd vanaf 1980	23,3	18,8	19,9	21,8	23,5	21,6	21,6
1970 - 1980	22,7	18,3	18,6	-	22,0	21,1	22,3
1960 - 1970	19,0	-	21,0	-	23,0	18,3	19,8
voor 1960	18,3	-	14,8	-	17,8	18,4	18,1
sociale verhuurder	21,1	-	-	20,4	22,9	20,3	19,5
particuliere instelling	23,1	-	-	-	21,1	21,8	22,5
particulier persoon	20,0	-	-	-	25,1	21,5	20,7
<b>totaal</b>	<b>21,5</b>	<b>18,8</b>	<b>19,0</b>	<b>20,4</b>	<b>22,5</b>	<b>20,6</b>	<b>20,1</b>

1 = Alkmaar

2 = Almere

3 = Lelystad

4 = Spijkenisse

5 = Zoetermeer

6 = alle groeikernen

7 = Nederland

Bron: Woningbehoefteonderzoek 1989/1990, OTB-bewerking,  
 OTB-onderzoek woonuitgaven Alkmaar 1992,  
 Onderzoek Scheefheid en woonruimteverdeling provincie Flevoland 1991,  
 Woningbehoefteonderzoek Zoetermeer 1991,  
 Woningmarktonderzoek Spijkenisse 1991.

**Tabel 4** Netto-woonuitgavenquote van huurders jonger dan 65 jaar in Alkmaar, Almere, Lelystad, Spijkenisse, Zoetermeer, alle groeikernen en Nederland per 1-1-1992 (%)

huishoudens-/woningkenmerken	1	2	3	4	5	6	7
<b>alleenstaande</b>							
tot 30 jaar	21,0	19,0	20,4	23,2	24,4	24,2	23,1
30-64	24,1	20,1	20,9	23,7	23,5	20,5	21,0
65 +							
<b>éénoudergezin</b>	19,8	17,7	20,4	21,1	23,0	23,3	20,8
<b>hoofdbewoner met partner</b>							
hoofd tot 30 jaar	19,7	15,0	14,7	13,8	15,3	13,3	13,9
hoofd 30-64 jaar	19,1	18,5	19,0	19,9	18,9	18,2	16,6
hoofd 65+							
<b>huishouden met kind(eren)</b>							
hoofd tot 30 jaar	21,6	17,5	12,9	19,1	18,2	17,7	17,7
hoofd 30 jaar of ouder	18,9	17,7	17,2	19,6	18,8	17,3	16,8
<b>jonger dan 30 jaar</b>	20,6	16,6	16,2	18,0	19,7	19,8	19,4
30 - 40	18,8	17,3	17,9	20,9	19,0	17,8	17,5
40 - 50	20,7	18,3	18,1	20,1	20,2	18,3	18,3
50 - 64	22,5	19,7	20,3	20,3	22,4	21,0	19,6
65 +							
<b>nettomaandinkomen tot</b>							
f 1.600	28,3	19,4	21,4	28,8	34,9	33,1	32,7
f 1.600 - f 2.000	23,3	19,9	18,9	23,3	24,0	22,6	20,9
f 2.000 - f 2.500	20,2	20,2	19,8	22,4	23,9	20,2	18,5
f 2.500 - f 3.000	20,1	19,7	19,0	21,8	22,3	19,2	16,9
f 3.000 en meer	16,8	16,1	15,4	16,2	17,1	15,2	13,7
<b>werkend</b>	19,8	17,1	17,1	18,8	18,9	17,4	16,7
<b>uitkering</b>	21,1	18,5	19,5	22,9	24,2	22,5	20,9
<b>pensioen/AOW</b>	22,5	21,9	22,1	21,4	23,5	23,5	20,7
<b>verhuisgeneigd</b>	19,2	16,5	17,1	18,9	19,3	19,2	18,3
<b>niet-verhuisgeneigd</b>	20,9	18,7	18,4	20,2	20,5	19,2	18,8
<b>woont te goedkoop</b>	12,6	15,5	14,4	13,2	16,4	12,8	11,7
<b>woont evenwichtig</b>	20,9	18,3	18,6	20,3	19,7	19,3	20,4
<b>woont te duur</b>	28,5	22,5	29,1	30,2	31,7	37,3	40,8
<b>basishuur tot f 300</b>	14,7	10,0	4,1	12,7	-	10,5	13,5
f 300 - f 400	18,5	15,3	14,0	14,5	16,0	15,5	15,8
f 400 - f 500	17,0	17,0	18,0	17,0	20,3	16,9	17,5
f 500 - f 600	20,8	18,0	18,1	19,8	19,8	18,6	19,2
f 600 - f 700	21,7	18,8	19,0	20,2	20,2	19,5	20,7
f 700 - f 800	23,2	17,9	20,6	21,7	19,8	21,2	22,9

f 800 en meer	24,6	19,1	17,3	25,5	21,1	27,0	30,5
vrijstaande woning/ eengezinshuis	21,3	18,4	18,1	20,3	20,4	19,3	18,8
etagewoning/maisonnette	18,4	16,0	15,3	21,4	20,2	19,7	18,1
flat < 5 etages	21,1	17,4	18,4	18,4	21,2	19,4	18,2
flat > 5 etages	19,1	19,1	31,1	22,1	19,2	18,2	20,2
gebouwd vanaf 1980	21,7	18,0	18,2	21,7	21,0	20,0	20,2
1970 - 1980	21,9	17,5	17,9	-	19,7	19,8	20,4
1960 - 1970	19,2	-	20,7	-	21,2	17,1	18,4
voor 1960	17,4	-	14,2	-	18,5	16,9	17,1
onbekend	15,7	-	-	19,4	-	-	-
sociale verhuurder	20,3	-	-	19,8	20,3	19,0	18,1
particuliere instelling	21,5	-	-	-	19,8	20,4	21,1
particulier persoon	21,1	-	-	-	24,1	19,1	20,0
<b>totaal</b>	<b>20,6</b>	<b>18,0</b>	<b>18,1</b>	<b>19,9</b>	<b>20,2</b>	<b>19,2</b>	<b>18,7</b>

1 = Alkmaar

2 = Almere

3 = Lelystad

4 = Spijkenisse

5 = Zoetermeer

6 = alle groeikernen

7 = Nederland

Bron: Woningbehoeftenonderzoek 1989/1990, OTB-bewerking,  
 OTB-onderzoek woonuitgaven Alkmaar 1992,  
 Onderzoek Scheefheid en woonruimteverdeling provincie Flevoland 1991,  
 Woningbehoeftenonderzoek Zoetermeer 1991,  
 Woningmarktonderzoek Spijkenisse 1991.



**Tabel 5 Het netto-huishoudensinkomen per maand na aftrek van de netto-huur van huurders in Alkmaar, Almere, Lelystad, Spijkenisse, Zoetermeer, alle groeikernen en Nederland per 1-1-1992 (f)**

huishoudens-/woningkenmerken	1	2	3	4	5	6	7
<b>alleenstaande</b>							
tot 30 jaar	1600	1950	1700	1700	1750	1630	1510
30-64	1620	1950	1723	1780	2480	2100	1880
65 +	1220	1320	1300	1170	1130	1100	1190
<b>éénoudergezin</b>	1640	1740	1810	1660	1920	1700	1770
<b>hoofdbewoner met partner</b>							
hoofd tot 30 jaar	2600	3670	3360	3450	4040	4010	3470
hoofd 30-64 jaar	2900	2940	2530	2750	3508	3080	2860
hoofd 65+	2030	1980	1950	1990	2130	1910	1960
<b>huishouden met kind(eren)</b>							
hoofd tot 30 jaar	2170	2800	2420	2560	2980	2960	2620
hoofd 30 jaar of ouder	2770	3000	2990	2810	3430	3130	2880
<b>jonger dan 30 jaar</b>							
30 - 40	1970	3030	2500	2672	2840	2640	2350
40 - 50	2490	2880	2720	2510	3310	2930	2680
50 - 64	2250	2790	2620	2620	3170	2860	2630
65 +	2180	2310	2220	2500	2700	2370	2250
	1670	1670	1650	2830	1530	1490	1520
<b>nettomaandinkomen tot</b>							
f 1.600	900	1210	1100	850	800	870	870
f 1.600 - f 2.000	1400	1420	1460	1340	1330	1410	1430
f 2.000 - f 2.500	1740	1770	1750	1750	1715	1790	1820
f 2.500 - f 3.000	2160	2210	2180	2090	2150	2210	2270
f 3.000 en meer	3320	3660	3480	3390	3860	3760	3690
<b>werkend</b>	2550	3200	2910	2820	3300	3170	2930
<b>uitkering</b>	1530	1720	1690	1680	1830	1700	1670
<b>pensioen/AOW</b>	1740	1700	1670	2000	1800	1570	1580
<b>verhuisgeneigd</b>	2410	2860	2500	2640	3000	2950	2510
<b>niet-verhuisgeneigd</b>	2033	2350	2210	2390	2630	2390	2180
<b>woont te goedkoop</b>	2900	2730	2700	3050	2720	3030	3110
<b>woont evenwichtig</b>	2120	2480	2260	2440	2880	2480	2020
<b>woont te duur</b>	1570	1970	1530	1350	1200	1150	1090
<b>basishuur tot f 300</b>	1624	1810	1460	1900	-	2130	1890
f 300 - f 400	1780	1470	1480	2235	1940	2010	2060
f 400 - f 500	1890	1810	1870	2270	1830	2280	2180
f 500 - f 600	1800	2030	2050	2260	2130	2250	2300
f 600 - f 700	2060	2710	2530	2490	2500	2580	2430
f 700 - f 800	2330	3450	2730	2650	3040	2790	2510

f 800 en meer	2590	4180	2820	2650	3520	2980	2630
vrijstaande woning/ eengezinshuis	2290	2510	2330	2660	3180	2620	2360
etagewoning/maisonnette	1820	2280	2450	2140	2890	1970	1940
flat < 5 etages	1700	2400	1850	2830	2440	2130	2110
flat > 4 etages	2040	3110	3250	2250	2660	2610	2150
gebouwd vanaf 1980	2010	2550	2260	2360	2580	2430	2280
1970 - 1980	2280	2360	2390	-	2830	2700	2340
1960 - 1970	2000	-	1990	-	2280	2270	2250
voor 1960	1960	-	1920	-	2430	2120	2120
sociale verhuurder	1960	-	-	2420	2400	2320	2170
particuliere instelling	2590	-	-	-	3540	3140	2690
particulier persoon	2330	-	-	2830	4820	2510	2190
<b>totaal</b>	<b>2090</b>	<b>2500</b>	<b>2270</b>	<b>2440</b>	<b>2710</b>	<b>2450</b>	<b>2220</b>

1= Alkmaar  
2= Almere  
3= Lelystad  
4= Spijkenisse

5= Zoetermeer  
6= alle groeikernen  
7= Nederland

Bron: Woningbehoeftenonderzoek 1989/1990, OTB-bewerking,  
OTB-onderzoek woonuitgaven Alkmaar 1992,  
Onderzoek Scheefheid en woonruimteverdeling provincie Flevoland 1991,  
Woningbehoeftenonderzoek Zoetermeer 1991,  
Woningmarktonderzoek Spijkenisse 1991.

**Tabel 6** Zelfstandig wonende huurders die te goedkoop (1), evenwichtig (2) en te duur (3) wonen volgens de normen van het ministerie van VROM in Alkmaar, Almere, en Lelystad (%)

huis.-/woningkenm.	Alkmaar			Almere			Lelystad		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3
<b>alleenstaande</b>									
tot 30 jaar	22	77	1	43	57	-	47	53	-
30-64	12	79	9	25	75	-	17	84	-
65 +	4	89	7	5	95	1	11	84	5
<b>éénoudergezin</b>	1	71	28	-	98	2	-	98	2
<b>hoofdbewoner met partner</b>									
hoofd tot 30 jaar	20	72	8	32	67	1	45	55	-
hoofd 30-64 jaar	21	72	7	8	92	-	3	97	1
hoofd 65+	9	80	11	4	96	-	5	89	6
<b>huishouden met kind(eren)</b>									
hoofd tot 30 jaar	-	70	30	4	94	2	12	87	1
hoofd 30 jaar of ouder	15	71	14	4	95	1	5	93	2
<b>jonger dan 30 jaar</b>									
30 - 40	16	76	8	29	71	1	34	66	1
40 - 50	13	78	10	15	85	-	12	87	1
50 - 64	16	66	18	4	95	1	8	89	3
65 +	12	76	12	6	93	1	1	99	-
	7	83	11	4	96	-	8	87	5
<b>nettomaandinkomen tot</b>									
f 1.600	-	85	16	-	100	-	-	99	1
f 1.600 - f 2.000	-	84	16	-	99	-	5	91	4
f 2.000 - f 2.500	12	72	16	18	81	1	19	76	5
f 2.500 - f 3.000	19	66	15	19	80	1	13	86	1
f 3.000 en meer	22	75	3	15	85	-	20	80	-
<b>werkend</b>	20	73	7	21	79	1	26	73	1
uitkering	-	82	18	5	94	1	2	96	2
pensioen/AOW	8	78	14	3	97	-	7	88	4
<b>verhuigeneigd</b>	13	76	11	17	83	-	21	77	2
niet-verhuigeneigd	12	76	12	9	90	1	10	87	2
<b>basishuur tot f 300</b>	27	73	-	5	95	-	-	100	-
f 300 - f 400	21	79	-	13	87	-	27	74	-
f 400 - f 500	42	58	-	31	69	-	36	64	-
f 500 - f 600	6	94	-	18	82	-	16	84	-
f 600 - f 700	-	100	-	-	100	-	-	100	-
f 700 - f 800	-	56	44	-	97	3	-	78	22
f 800 en meer		64	36	-	98	2	-	64	36

vrijstaande woning/ eengezinshuis	9	75	16	4	95	1	9	89	2
etagewoning/maisonnette	10	80	1	23	77	-	42	58	-
flat < 5 etages	18	69	14	28	72	-	23	74	3
flat > 4 etages	11	88	1	2	96	2	79	-	21
gebouwd vanaf 1980	5	76	19	11	89	-	10	87	3
1970 - 1980	5	77	17	16	83	1	14	85	2
1960 - 1970	25	74	-	-	-	-	-	98	2
voor 1960	25	75	-	-	-	-	58	42	-
sociale verhuurder	14	75	11	-	-	-	-	-	-
particuliere instelling	6	77	17	-	-	-	-	-	-
particulier persoon	18	82	-	-	-	-	-	-	-
<b>totaal</b>	<b>12</b>	<b>76</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>88</b>	<b>1</b>	<b>13</b>	<b>85</b>	<b>2</b>

1= Alkmaar

2= Almere

3= Lelystad

4= Spijkenisse

5= Zoetermeer

6= alle grocikernen

7= Nederland

Bron: Woningbehoeftenonderzoek 1989/1990, OTB-bewerking,  
 OTB-onderzoek woonuitgaven Alkmaar 1992,  
 Onderzoek Scheefheid en woonruimteverdeling provincie Flevoland 1991,  
 Woningbehoeftenonderzoek Zoetermeer 1991,  
 Woningmarktonderzoek Spijkenisse 1991.

**Tabel 7** Zelfstandig wonende huurders die te goedkoop (1), evenwichtig (2) en te duur (3) wonen volgens de normen van het ministerie van VROM in Spijkenisse, Zoetermeer en alle groeikernen (%)

huis-/woningkenm.	Spijkenisse			Zoetermeer			alle groeikernen		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3
<b>alleenstaande</b>									
tot 30 jaar	33	66	2	23	77	-	-	-	-
30-64	20	78	3	9	87	4	-	-	-
65 +	2	88	10	3	70	27	-	-	-
<b>éénoudergezin</b>	6	76	18	3	80	18	-	-	-
<b>hoofdbewoner met partner</b>									
hoofd tot 30 jaar	46	52	2	11	89	-	-	-	-
hoofd 30-64 jaar	7	85	9	3	89	9	15	80	6
hoofd 65+	9	82	10	2	78	20	8	81	11
<b>huishouden met kind(eren)</b>									
hoofd tot 30 jaar	14	77	9	10	87	3	7	84	9
hoofd 30 jaar of ouder	5	89	7	2	94	5	16	79	6
<b>jonger dan 30 jaar</b>	35	62	4	14	83	2	24	69	7
30 - 40	11	79	10	6	89	5	19	73	8
40 - 50	6	87	7	3	90	7	17	76	7
50 - 64	9	84	7	1	91	8	13	81	7
65 +	7	84	10	3	73	24	7	78	15
<b>nettomaandinkomen tot</b>									
f 1.600	-	89	11	-	75	25	-	82	18
f 1.600 - f 2.000	1	80	19	2	71	28	-	-	-
f 2.000 - f 2.500	13	77	11	15	71	14	19	66	15
f 2.500 - f 3.000	14	74	12	10	81	9	23	72	5
f 3.000 en meer	20	80	-	4	95	1	23	77	-
<b>werkend</b>	19	77	5	7	90	3	24	71	5
uitkering	5	80	16	1	80	19	7	80	13
pensioen/AOW	8	83	9	2	77	21	7	79	14
<b>verhuisgeneigd</b>	26	69	5	8	82	10	16	75	9
niet-verhuisgeneigd	10	81	9	5	86	9	16	75	9
<b>basishuur tot f 300</b>	31	69	-	100	-	-	35	64	-
f 300 - f 400	48	53	-	29	71	-	42	58	-
f 400 - f 500	46	54	-	43	57	-	55	45	-
f 500 - f 600	15	85	-	9	91	-	9	91	-
f 600 - f 700	-	100	-	-	100	-	-	100	-
f 700 - f 800	-	71	29	-	79	21	-	69	31
f 800 en meer	-	83	17	-	78	22	-	66	34

vrijstaande woning/ eengezinshuis	3	86	11	2	88	10	12	79	9
etagewoning/maisonnette	7	87	7	13	81	6	-	-	-
flat < 5 etages	40	58	1	17	80	3	27	66	8
flat > 4 etages	8	82	10	5	91	5	13	75	12
gebouwd vanaf 1980	5	78	16	7	82	11	11	79	10
1970 - 1980	-	-	-	3	88	9	11	79	10
1960 - 1970	-	-	-	8	86	6	-	-	-
voor 1960	-	-	-	35	60	5	-	-	-
sociale verhuurder	-	-	-	7	84	10	18	74	8
particuliere instelling	-	-	-	2	90	9	6	84	10
particulier persoon	-	-	-	13	63	25	-	-	-
<b>totaal</b>	<b>13</b>	<b>79</b>	<b>8</b>	<b>5</b>	<b>85</b>	<b>10</b>	<b>16</b>	<b>75</b>	<b>9</b>

1= Alkmaar

2= Almere

3= Lelystad

4= Spijkensisse

5= Zoetermeer

6= alle groeikernen

7= Nederland

Bron: Woningbehoeftenonderzoek 1989/1990, OTB-bewerking,  
 OTB-onderzoek woonuitgaven Alkmaar 1992,  
 Onderzoek Scheefheid en woonruimteverdeling provincie Flevoland 1991,  
 Woningbehoeftenonderzoek Zoetermeer 1991,  
 Woningmarktonderzoek Spijkensisse 1991.



**Tabel 8 Zelfstandig wonende huurders die te goedkoop (1), evenwichtig (2) en te duur (3) wonen volgens de normen van het ministerie van VROM in Nederland (%)**

huis.-/woningkenm.	1	2	Nederland 3
<b>alleenstaande</b>			
tot 30 jaar	33	65	3
30-64	32	65	3
65 +	9	82	9
<b>éénoudergezin</b>	7	82	12
<b>hoofdbewoner met partner</b>			
hoofd tot 30 jaar	41	58	1
hoofd 30-64 jaar	30	67	3
hoofd 65+	12	80	8
<b>huishouden met kind(eren)</b>			
hoofd tot 30 jaar	24	71	5
hoofd 30 jaar of ouder	28	68	4
<b>jonger dan 30 jaar</b>	32	65	3
30 - 40	30	68	4
40 - 50	27	67	6
50 - 64	24	71	5
65+	10	82	8
<b>netto maandinkomen tot</b>			
f 1.600	-	91	9
f 1.600 - f 2.000	2	88	11
f 2.000 - f 2.500	24	69	7
f 2.500 - f 3.000	36	60	4
f 3.000 en meer	44	56	-
<b>werkend</b>	38	59	3
<b>uitkering</b>	12	81	7
<b>pensioen/AOW</b>	11	81	8
<b>verhuisgeneigd</b>	28	67	5
<b>niet-verhuisgeneigd</b>	23	72	5
<b>basishuur tot f 300</b>	31	69	-
f 300 - f 400	37	63	-
f 400 - f 500	46	54	-
f 500 - f 600	14	86	-
f 600 - f 700	-	100	-
f 700 - f 800	-	63	37
f 800 en meer	-	62	38

vrijstaande woning/ eengezinshuis	20	75	6
etagewoning/maisonnette	29	67	3
flat < 5 etages	32	64	4
flat > 4 etages	18	74	9
gebouwd vanaf 1980	16	76	9
1970 - 1980	12	79	10
1960 - 1970	29	67	4
voor 1960	32	66	2
sociale verhuurder	24	71	5
particuliere instelling	15	75	10
particulier persoon	29	67	5
<b>totaal</b>	<b>24</b>	<b>71</b>	<b>5</b>

1= Alkmaar

2= Almere

3= Lelystad

4= Spijkenisse

5= Zoetermeer

6= alle groeikernen

7= Nederland

Bron: Woningbehoeftenonderzoek 1989/1990, OTB-bewerking,  
 OTB-onderzoek woonuitgaven Alkmaar 1992,  
 Onderzoek Scheefheid en woonruimteverdeling provincie Flevoland 1991,  
 Woningbehoeftenonderzoek Zoetermeer 1991,  
 Woningmarktonderzoek Spijkenisse 1991.

1	10	10	10
2	20	20	20
3	30	30	30
4	40	40	40
5	50	50	50
6	60	60	60
7	70	70	70
8	80	80	80
9	90	90	90
10	100	100	100
11	110	110	110
12	120	120	120
13	130	130	130
14	140	140	140
15	150	150	150
16	160	160	160
17	170	170	170
18	180	180	180
19	190	190	190
20	200	200	200

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

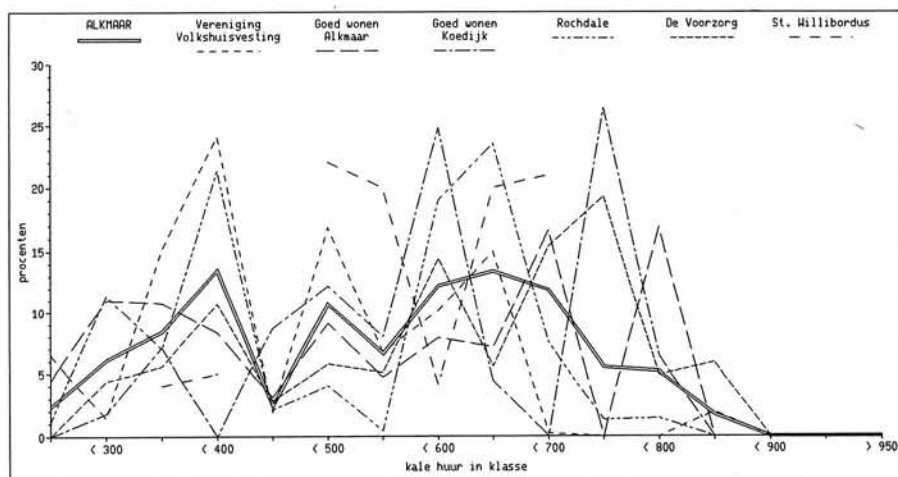
The results show that the number of correct responses increases as the number of trials increases. The percentage of correct responses also increases as the number of trials increases.

## BIJLAGE III

# WONINGKENMERKEN PER CORPORATIE- WONING

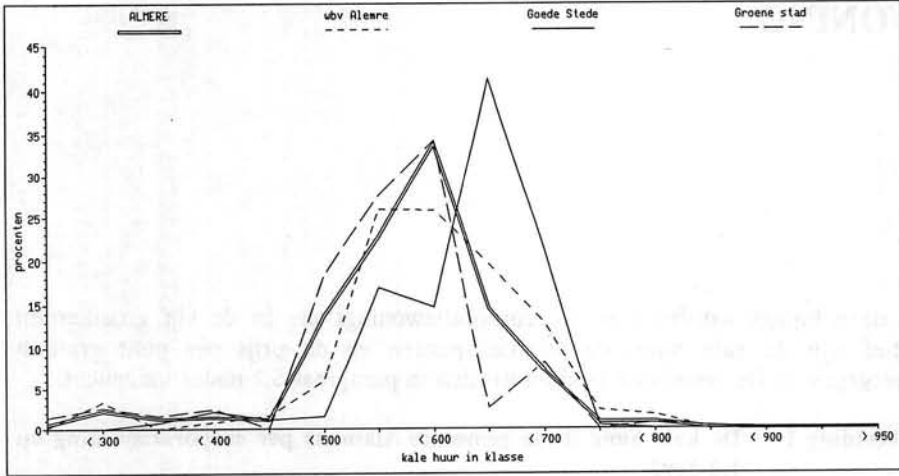
In deze bijlage worden voor de corporatiewoningen die in de vijf groeikernen actief zijn de kale huur, de kwaliteitspunten en de prijs per punt grafisch weergegeven. De resultaten hiervan worden in paragraaf 5.2 nader toegelicht.

**Afbeelding 1** De kale huur in de gemeente Alkmaar per corporatiewoning op 1-1-1992



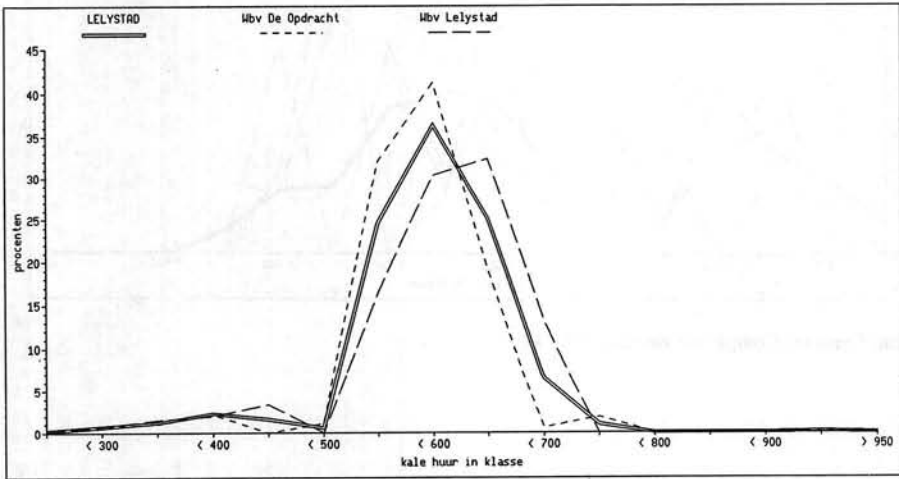
Bron: Centraal Complexen Bestand DGVH.

**Afbeelding 2 De kale huur in de gemeente Almere per corporatiewoning op 1-1-1992**



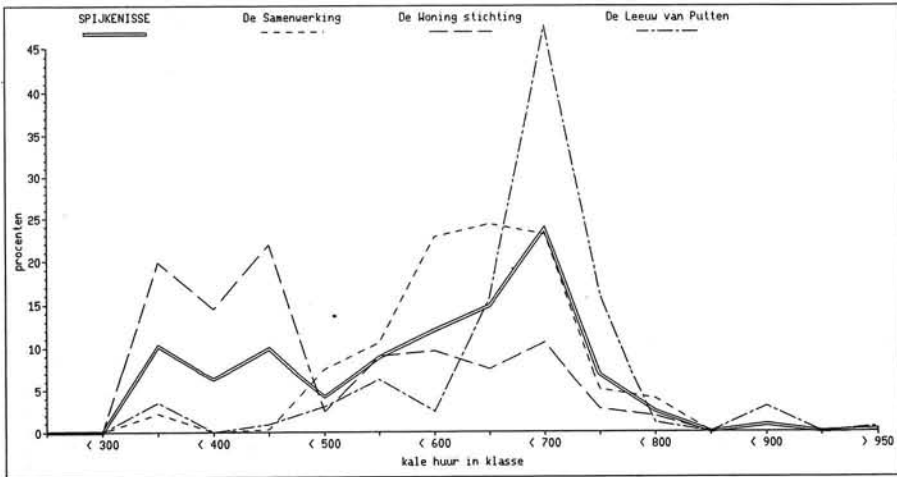
Bron: Centraal Complexen Bestand DGVH.

**Afbeelding 3 De kale huur in de gemeente Lelystad per corporatiewoning op 1-1-1992**



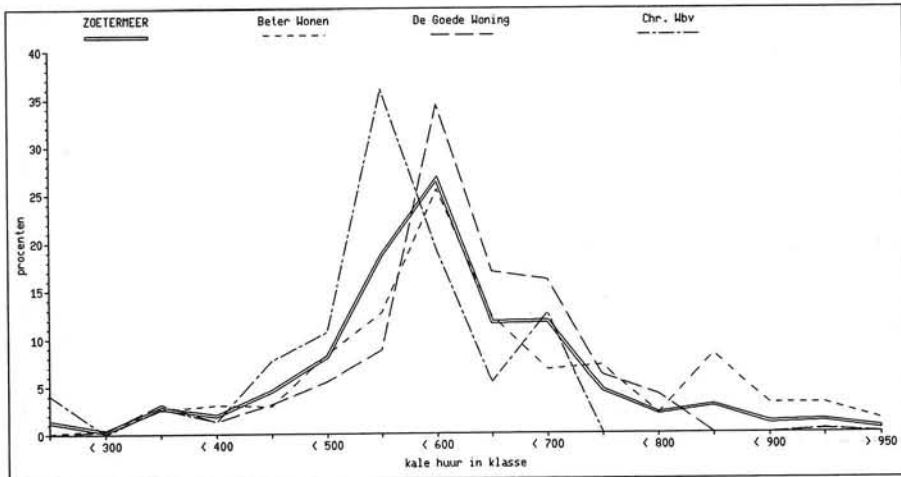
Bron: Centraal Complexen Bestand DGVH.

**Afbeelding 4 De kale huur in de gemeente Spijkenisse per corporatiewoning op 1-1-1992**



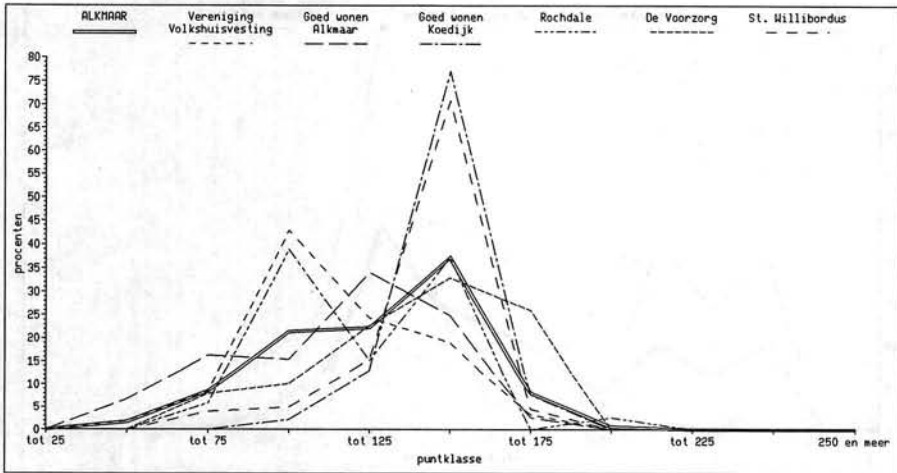
Bron: Centraal Complexen Bestand DGVH.

**Afbeelding 5 De kale huur in de gemeente Zoetermeer per corporatiewoning op 1-1-1992**



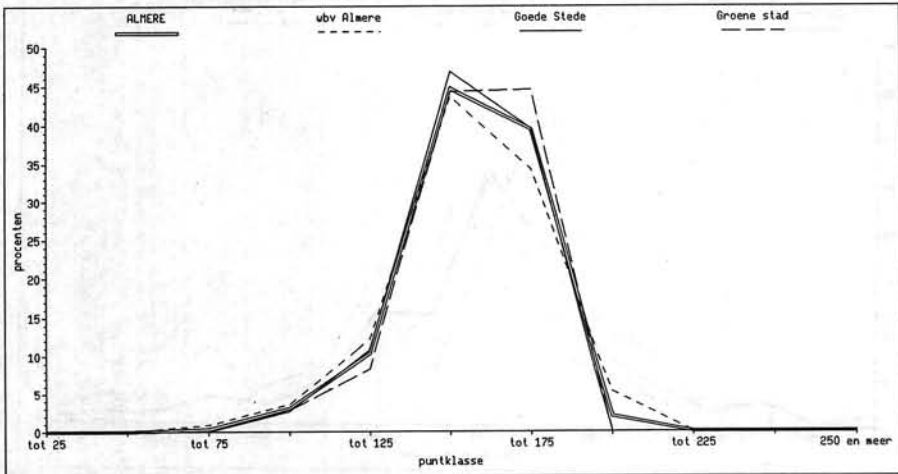
Bron: Centraal Complexen Bestand DGVH.

**Afbeelding 6 De kwaliteitspunten in de gemeente Alkmaar per corporatiewoning op 1-1-1992**



Bron: Centraal Complexen Bestand DGVH.

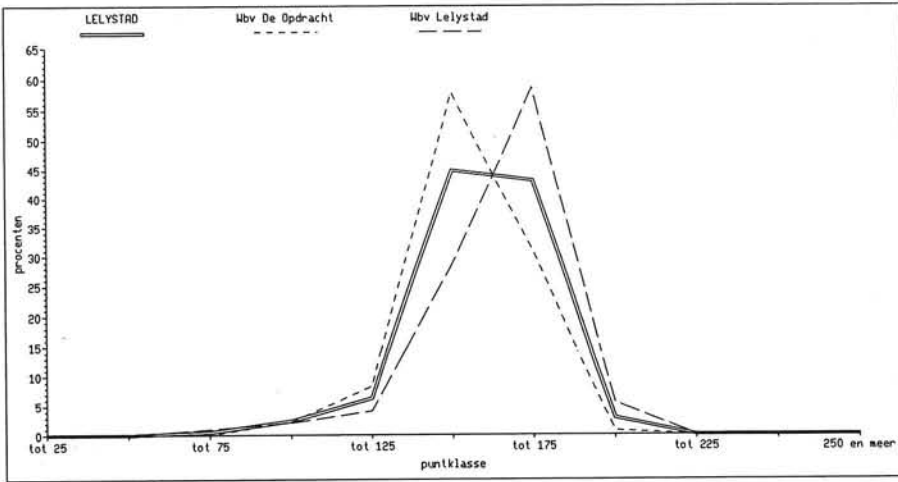
**Afbeelding 7 De kwaliteitspunten in de gemeente Almere per corporatiewoning op 1-1-1992**



Bron: Centraal Complexen Bestand DGVH.

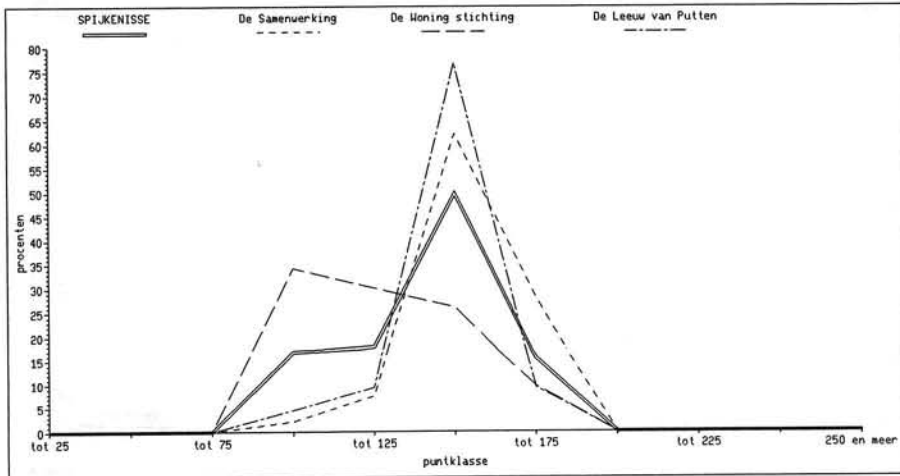


**Afbeelding 8 De kwaliteitspunten in de gemeente Lelystad per corporatiewoning op 1-1-1992**



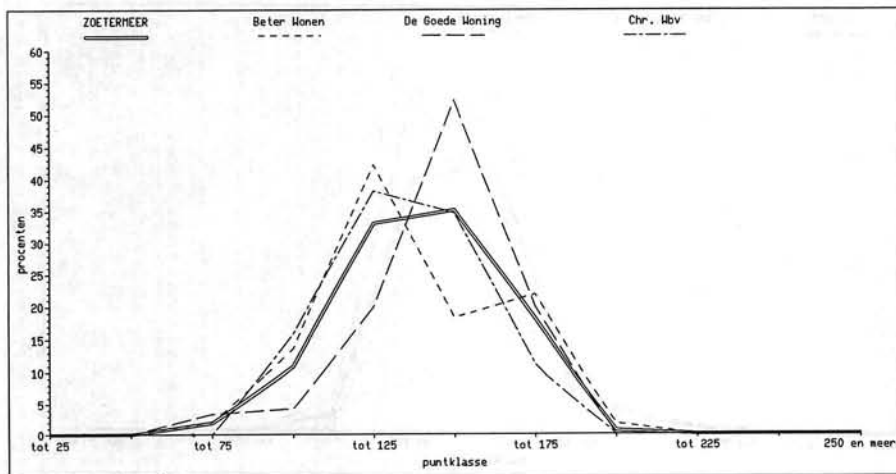
Bron: Centraal Complexen Bestand DGVH.

**Afbeelding 9 De kwaliteitspunten in de gemeente Spijkenisse per corporatiewoning op 1-1-1992**



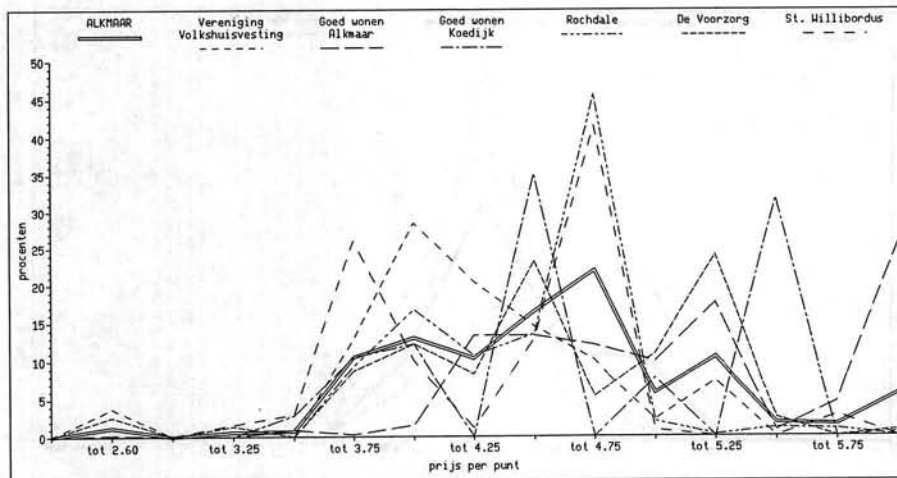
Bron: Centraal Complexen Bestand DGVH.

**Afbeelding 10 De kwaliteitspunten in de gemeente Zoetermeer per corporatiewoning op 1-1-1992**



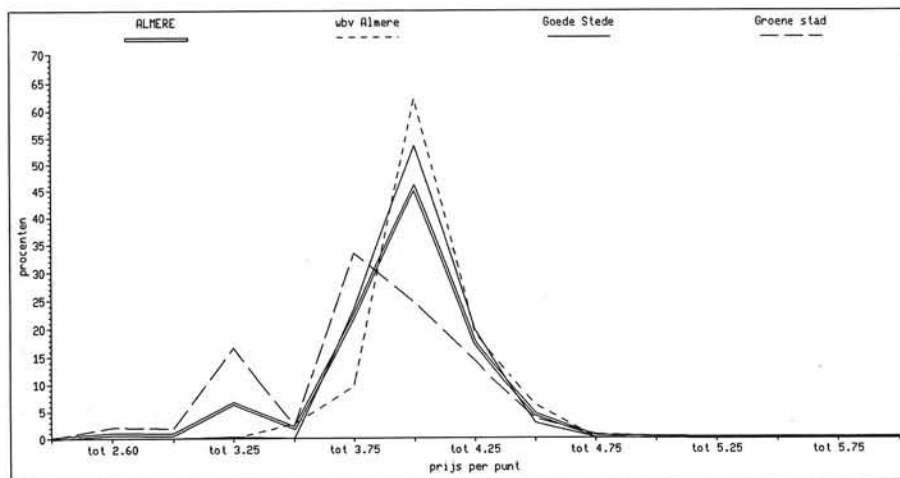
Bron: Centraal Complexen Bestand DGVH.

**Afbeelding 11 De prijs per punt in de gemeente Alkmaar per corporatiewoning op 1-1-1992**



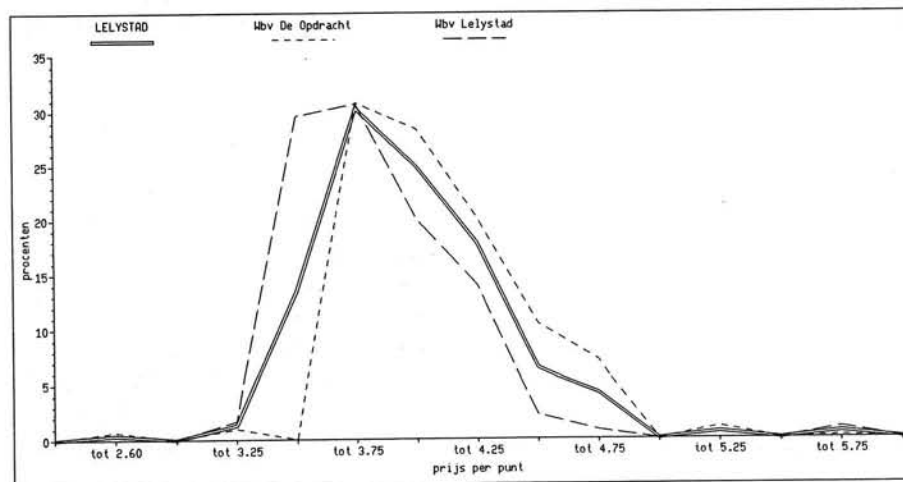
Bron: Centraal Complexen Bestand DGVH.

**Afbeelding 12 De prijs per punt in de gemeente Almere per corporatiewoning op 1-1-1992**



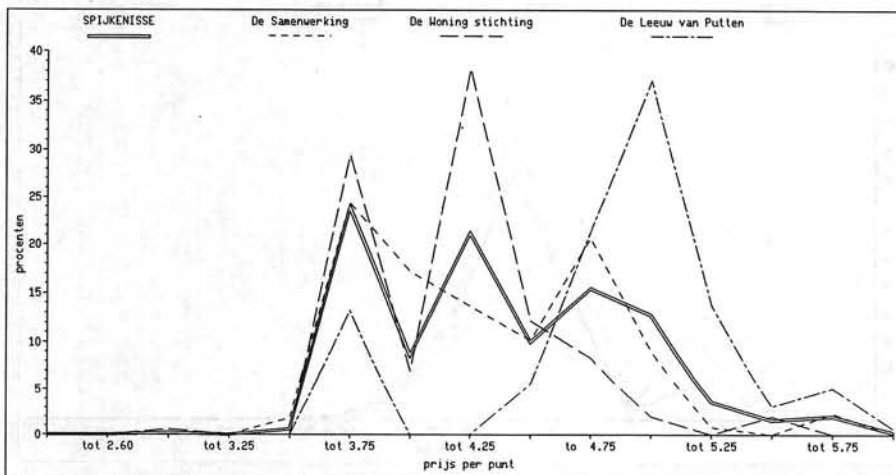
Bron: Centraal Complexen Bestand DGVH.

**Afbeelding 13 De prijs per punt in de gemeente Lelystad per corporatiewoning op 1-1-1992**



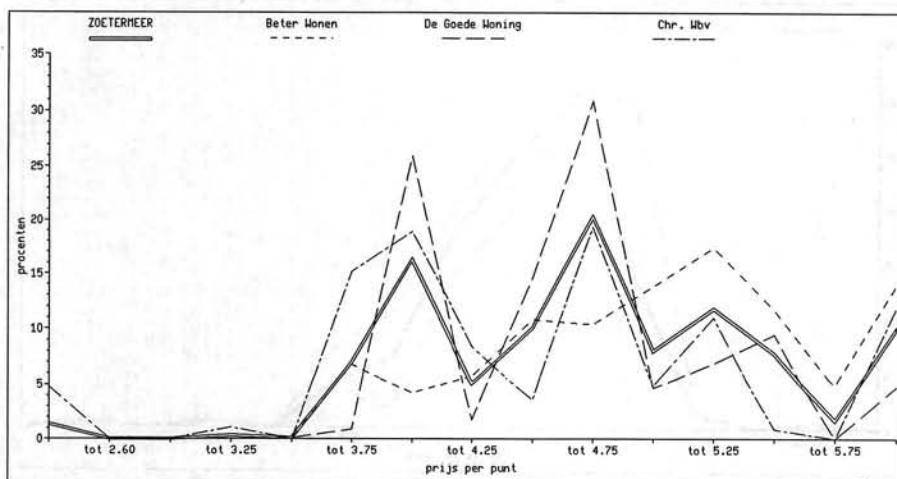
Bron: Centraal Complexen Bestand DGVH.

**Afbeelding 14 De prijs per punt in de gemeente Spijkenisse per corporatiewoning op 1-1-1992**



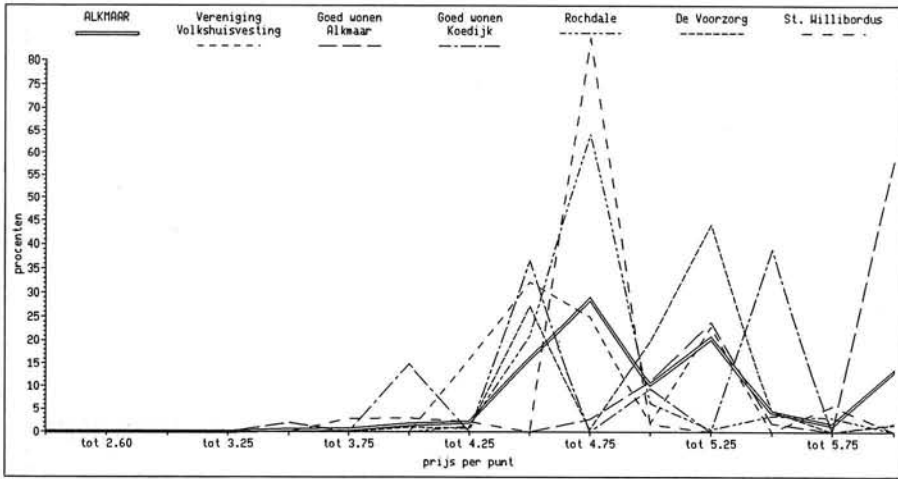
Bron: Centraal Complexen Bestand DGVH.

**Afbeelding 15 De prijs per punt in de gemeente Zoetermeer per corporatiewoning op 1-1-1992**



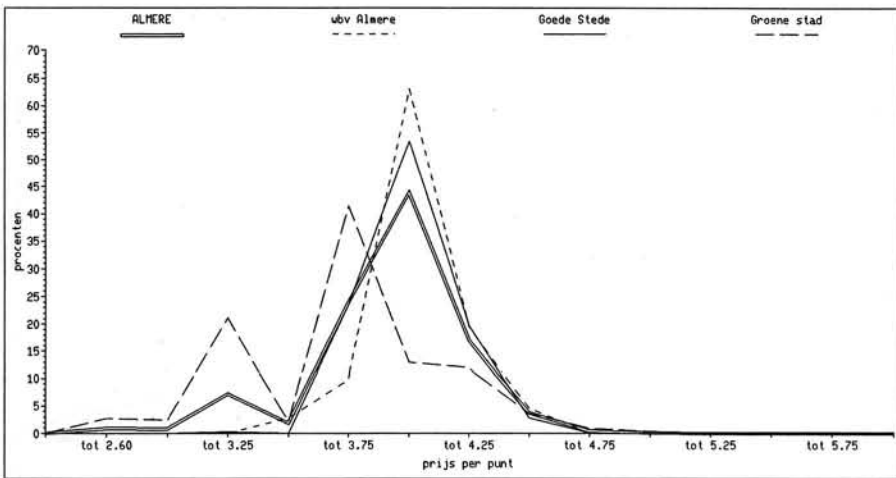
Bron: Centraal Complexen Bestand DGVH.

**Afbeelding 16 De prijs per punt van DKP-complexen in de gemeente Alkmaar per corporatiewoning op 1-1-1992**



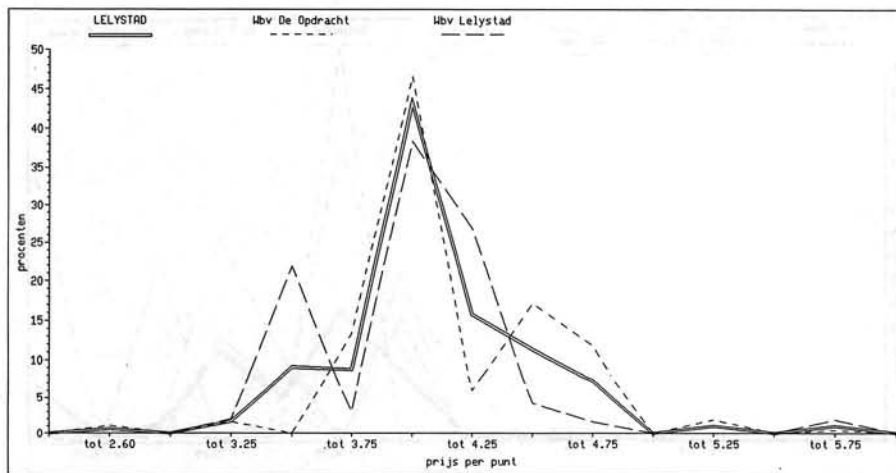
Bron: Centraal Complexen Bestand DGVH.

**Afbeelding 17 De prijs per punt van DKP-complexen in de gemeente Almere per corporatiewoning op 1-1-1992**



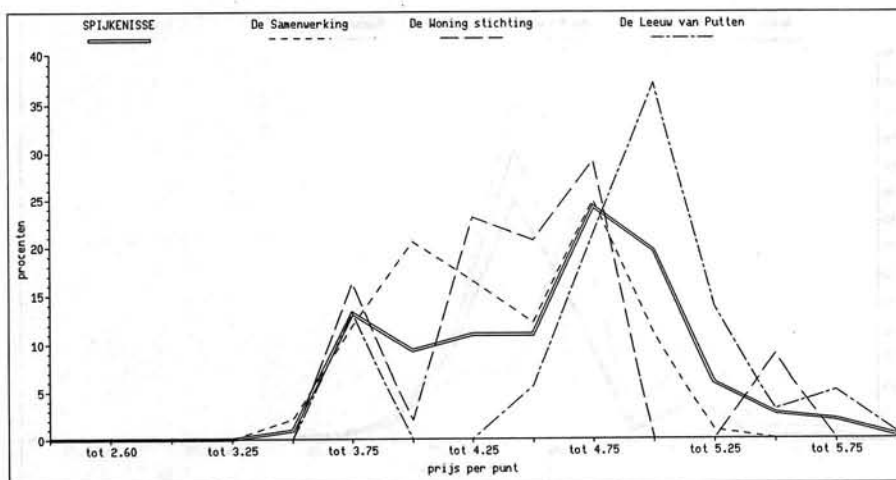
Bron: Centraal Complexen Bestand DGVH.

**Afbeelding 18 De prijs per punt voor DKP-complexen in de gemeente Lelystad per corporatiewoning op 1-1-1992**



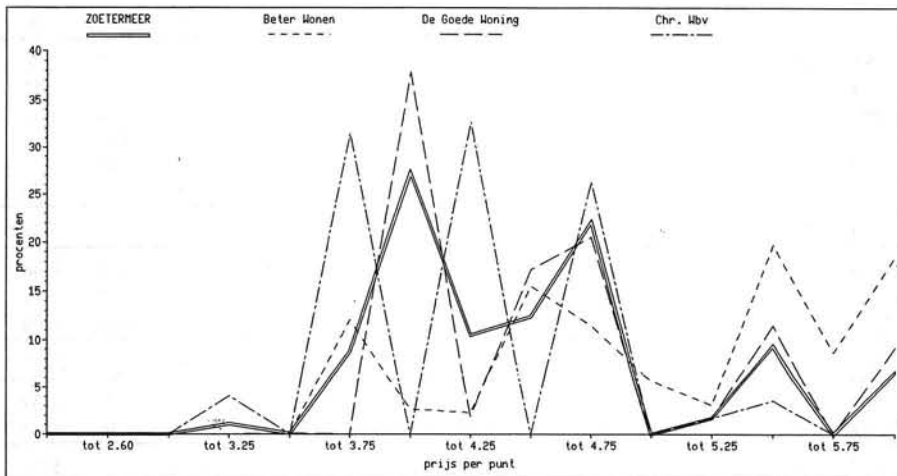
Bron: Centraal Complexen Bestand DGVH.

**Afbeelding 19 De prijs per punt voor DKP-complexen in de gemeente Spijkenisse per corporatiewoning op 1-1-1992**



Bron: Centraal Complexen Bestand DGVH.

**Afbeelding 20 De prijs per punt voor DKP-complexen in de gemeente Zoetermeer per corporatiewoning op 1-1-1992**





**Tabel 1 De huur van de sociale-huurwoningen in Alkmaar, Almere, Lelystad, Spijkenisse, Zoetermeer, alle groeikernen en Nederland per 1-1-1992**

huurklassen	onbe- kend	1 250	251 300	301 350	351 400	401 450	451 500	501 550	551 600
De Voorzorg	0	0	148	188	356	92	195	170	481
Rochdale	95	33	345	212	644	63	121	12	574
Goed Wonen Alkmaar	124	134	332	325	250	93	276	142	238
Ver. v. Volkshuisvesting	21	157	33	363	581	46	407	162	246
St. Willibrordus	0	3	16	93	113	20	486	436	106
Goed Wonen Koedijk	8	0	8	31	0	38	53	35	108
<b>Alkmaar totaal</b>	<b>248</b>	<b>327</b>	<b>882</b>	<b>1212</b>	<b>1944</b>	<b>352</b>	<b>1538</b>	<b>957</b>	<b>1753</b>
Groene Stad	280	68	120	73	112	0	860	1296	1606
Goede Stede	0	0	0	34	99	50	73	801	697
Wbv. Almere	0	8	154	0	40	76	286	1226	221
<b>Almere totaal</b>	<b>280</b>	<b>76</b>	<b>274</b>	<b>107</b>	<b>251</b>	<b>126</b>	<b>1219</b>	<b>3323</b>	<b>3524</b>
Wbv. Lelystad	0	12	44	98	126	218	0	1039	1925
De Opdracht	116	9	48	68	150	0	78	2225	2868
<b>Lelystad totaal</b>	<b>116</b>	<b>21</b>	<b>92</b>	<b>166</b>	<b>276</b>	<b>218</b>	<b>78</b>	<b>3246</b>	<b>4793</b>
De Woningstichting	126	0	0	1090	797	1203	132	496	525
De Samenwerking	0	0	0	88	0	12	301	424	911
De Leeuw van Putten	221	0	0	109	0	28	93	198	75
<b>Spijkenisse totaal</b>	<b>347</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1287</b>	<b>797</b>	<b>1243</b>	<b>526</b>	<b>1118</b>	<b>1511</b>
Beter Wonen	0	6	24	125	153	146	426	648	1298
CWZ	0	196	0	126	60	364	509	1703	904
De Goede Woning	133	0	18	159	68	159	284	455	1779
<b>Zoetermeer totaal</b>	<b>133</b>	<b>202</b>	<b>42</b>	<b>410</b>	<b>281</b>	<b>669</b>	<b>129</b>	<b>2806</b>	<b>3981</b>
<b>totaal alle groeikernen</b>	<b>1124</b>	<b>626</b>	<b>1290</b>	<b>3182</b>	<b>3549</b>	<b>2608</b>	<b>4580</b>	<b>11468</b>	<b>15562</b>
<b>totaal Nederland</b>	<b>391346</b>	<b>54838</b>	<b>83063</b>	<b>222291</b>	<b>274195</b>	<b>270842</b>	<b>253603</b>	<b>216597</b>	<b>214712</b>

**Tabel 1 De huur van de sociale-huurwoningen in Alkmaar, Almere, Lelystad, Spijkenisse, Zoetermeer, alle groeikernen en Nederland per 1-1-1992 (vervolg)**

huurklassen	601 650	651 700	701 750	751 800	801 850	851 900	901 950	meer 950	totaal	gem. huur
De Voorzorg	186	512	645	165	197	0	0	0	3335	589
Rochdale	710	228	38	42	0	0	0	0	3117	498
Goed Wonen Alkmaar	216	504	0	512	0	0	0	0	3146	522
Ver. v. Volkshuisvesting	360	6	0	0	46	1	0	0	2429	448
St. Willibrordus	440	458	0	0	0	0	0	0	2171	549
Goed Wonen Koedijk	19	0	115	28	0	0	0	0	443	579
<b>Alkmaar totaal</b>	<b>1931</b>	<b>1708</b>	<b>798</b>	<b>747</b>	<b>243</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14641</b>	<b>526</b>
Groene Stad	122	385	0	34	16	0	0	0	4972	531
Goede Stede	1957	1011	17	0	0	0	0	0	4739	552
Wbv. Almere	926	611	108	80	0	0	0	0	4736	571
<b>Almere totaal</b>	<b>3005</b>	<b>2007</b>	<b>125</b>	<b>114</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14447</b>	<b>551</b>
Wbv. Lelystad	2050	839	0	0	0	0	0	0	6350	572
De Opdracht	1318	40	132	0	0	0	17	0	7069	564
<b>Lelystad totaal</b>	<b>3368</b>	<b>879</b>	<b>132</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>13420</b>	<b>567</b>
De Woningstichting	412	584	148	106	0	0	0	0	5619	483
De Samenwerking	968	920	203	160	0	0	0	0	3987	607
De Leeuw van Putten	490	1485	501	34	0	95	0	19	3348	652
<b>Spijkenisse totaal</b>	<b>1870</b>	<b>2989</b>	<b>852</b>	<b>300</b>	<b>0</b>	<b>95</b>	<b>0</b>	<b>19</b>	<b>12954</b>	<b>564</b>
Beter Wonen	627	342	365	107	428	159	158	71	5083	579
CWZ	255	601	0	0	0	0	17	0	4735	525
De Goede Woning	872	832	313	214	0	0	17	0	5303	598
<b>Zoetermeer totaal</b>	<b>1757</b>	<b>1775</b>	<b>678</b>	<b>321</b>	<b>428</b>	<b>159</b>	<b>192</b>	<b>71</b>	<b>15121</b>	<b>563</b>
<b>totaal alle groeikernen</b>	<b>11928</b>	<b>9358</b>	<b>2585</b>	<b>1482</b>	<b>687</b>	<b>55</b>	<b>209</b>	<b>90</b>	<b>70583</b>	<b>557</b>
<b>totaal heel Nederland</b>	<b>162236</b>	<b>86508</b>	<b>38838</b>	<b>15361</b>	<b>5549</b>	<b>2830</b>	<b>996</b>	<b>2202</b>	<b>2296007</b>	<b>470</b>

Bron: Centraal Complexen Bestand, DGVH.

**Tabel 2 De kwaliteitspunten van de sociale-huurwoningen in Alkmaar, Almere, Lelystad, Spijkenisse, Zoetermeer, alle groeikernen en Nederland per 1-1-1992**

kwaliteitspunten	onbekend	1 25	26 50	51 75	76 100	101 125	126 150	151 175	176 200
De Voorzorg	74	0	0	260	333	741	1076	851	0
Rochdale	95	0	0	178	1179	459	1126	0	80
Goed Wonen Alkmaar	248	0	194	472	447	988	723	74	0
Ver. v. Volkshuisvesting	402	0	39	171	869	494	387	67	0
St. Willibrordus	0	0	0	87	109	337	1540	98	0
Goed Wonen Koedijk	81	0	0	0	8	47	279	28	0
<b>Alkmaar totaal</b>	<b>900</b>	<b>0</b>	<b>233</b>	<b>1168</b>	<b>2945</b>	<b>3066</b>	<b>5131</b>	<b>1118</b>	<b>80</b>
Groene Stad	280	0	0	0	131	388	2080	2093	0
Goede Stede	1875	0	0	0	77	311	1342	1134	0
Wbv. Almere	187	0	0	42	164	558	1987	1559	239
<b>Almere totaal</b>	<b>2342</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>42</b>	<b>372</b>	<b>1257</b>	<b>5409</b>	<b>4786</b>	<b>239</b>
Wbv. Lelystad	393	0	0	61	128	246	1706	3488	328
De Opdracht	227	0	0	0	156	567	3957	2114	48
<b>Lelystad totaal</b>	<b>620</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>61</b>	<b>284</b>	<b>813</b>	<b>5663</b>	<b>5602</b>	<b>376</b>
De Woningstichting	126	0	0	0	1878	1651	1431	533	0
De samenwerking	0	0	0	0	88	298	2475	1126	0
De Leeuw van Putten	328	0	0	0	137	284	2315	284	0
<b>Spijkenisse totaal</b>	<b>454</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2103</b>	<b>2233</b>	<b>6221</b>	<b>1943</b>	<b>0</b>
Beter Wonen	0	0	6	101	691	2152	931	1113	89
CWZ	662	0	0	0	646	1556	1414	457	0
De Goede Woning	133	0	0	177	224	1036	2698	1035	0
<b>Zoetermeer totaal</b>	<b>795</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>278</b>	<b>1561</b>	<b>4744</b>	<b>5043</b>	<b>2605</b>	<b>89</b>
<b>totaal alle groeikernen</b>	<b>5111</b>	<b>0</b>	<b>239</b>	<b>1549</b>	<b>7265</b>	<b>12113</b>	<b>27467</b>	<b>16054</b>	<b>784</b>
<b>totaal Nederland</b>	<b>353632</b>	<b>458</b>	<b>9706</b>	<b>90326</b>	<b>382460</b>	<b>585739</b>	<b>412927</b>	<b>243118</b>	<b>34571</b>

**Tabel 2** De kwaliteitspunten van de sociale-huurwoningen in Alkmaar, Almere, Lelystad, Spijkenisse, Zoetermeer, alle groeikernen en Nederland per 1-1-1992 (vervolg)

kwaliteitspunten	201 225	226 250	meer 250	totaal	gem. kwal.
De Voorzorg	0	0	0	3335	131
Rochdale	0	0	0	3117	113
Goed Wonen Alkmaar	0	0	0	3146	102
Ver. v. Volkshuisvesting	0	0	0	2429	103
St. Willibrordus	0	0	0	2171	130
Goed Wonen Koedijk	0	0	0	443	133
<b>Alkmaar totaal</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14641</b>	<b>117</b>
Groene Stad	0	0	0	4972	146
Goede Stede	0	0	0	4739	144
Wbv. Almere	0	0	0	4736	146
<b>Almere totaal</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14447</b>	<b>143</b>
Wbv. Lelystad	0	0	0	6350	155
De Opdracht	0	0	0	7069	143
<b>Lelystad totaal</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13419</b>	<b>149</b>
De Woningstichting	0	0	0	5619	117
De samenwerking	0	0	0	3987	144
De Leeuw van Putten	0	0	0	3345	138
<b>Spijkenisse totaal</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12954</b>	<b>129</b>
Beter Wonen	0	0	0	5083	125
CWZ	0	0	0	4735	126
De Goede Woning	0	0	0	5303	132
<b>Zoetermeer totaal</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15121</b>	<b>128</b>
<b>totaal alle groeikernen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>70582</b>	<b>132</b>
<b>totaal Nederland</b>	<b>794</b>	<b>29</b>	<b>247</b>	<b>2296007</b>	<b>120</b>

Bron: Centraal Complexen Bestand, DGVH.

**Tabel 3 De prijs per kwaliteitspunt van de sociale-huurwoningen in Alkmaar, Almere, Lelystad, Spijkenisse, Zoetermeer, alle groeikernen en Nederland per 1-1-1992**

puntklassen	0.00	1.01	2.61	291	3.26	3.51	3.76	4.01	4.26
	1.00	2.60	2.90	3.25	3.50	3.75	4.00	4.25	4.50
De Voorzorg	0	84	0	47	0	284	397	271	758
Rochdale	0	0	0	0	0	281	505	322	408
Goed Wonen Alkmaar	0	6	0	0	26	10	43	385	385
Ver. v. Volkshuisvesting	0	76	0	0	0	259	575	413	294
St. Willibrordus	0	0	3	35	65	564	218	26	280
Goed Wonen Koedijk	0	0	0	0	10	38	44	0	127
<b>Alkmaar totaal</b>	<b>0</b>	<b>166</b>	<b>3</b>	<b>82</b>	<b>101</b>	<b>1436</b>	<b>1782</b>	<b>1417</b>	<b>2252</b>
Groene Stad	0	100	88	779	113	1569	1151	669	173
Goede Stede	0	0	0	10	0	674	1531	564	81
Wbv. Almere	0	0	0	0	124	440	2827	874	280
<b>Almere totaal</b>	<b>0</b>	<b>100</b>	<b>88</b>	<b>789</b>	<b>237</b>	<b>2683</b>	<b>5509</b>	<b>2107</b>	<b>534</b>
Wbv. Lelystad	0	0	0	101	1766	1827	1191	835	129
De Opdracht	0	48	0	68	0	2130	1961	1392	723
<b>Lelystad totaal</b>	<b>0</b>	<b>48</b>	<b>0</b>	<b>169</b>	<b>1766</b>	<b>3957</b>	<b>3152</b>	<b>2227</b>	<b>852</b>
De Woningstichting	0	0	31	0	0	1619	384	2102	672
De samenwerking	0	0	0	0	71	973	685	546	405
De Leeuw van Putten	0	0	0	0	0	400	0	0	170
<b>Spijkenisse totaal</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>31</b>	<b>0</b>	<b>71</b>	<b>2992</b>	<b>1069</b>	<b>2648</b>	<b>1247</b>
Beter Wonen	0	0	0	0	4	345	220	295	550
CWZ	196	0	0	43	0	618	768	341	148
De Goede Woning	0	0	0	0	4	45	1344	91	753
<b>Zoetermeer totaal</b>	<b>196</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>43</b>	<b>8</b>	<b>1008</b>	<b>2332</b>	<b>727</b>	<b>1451</b>
<b>totaal alle groeikernen</b>	<b>196</b>	<b>314</b>	<b>122</b>	<b>1083</b>	<b>2183</b>	<b>12076</b>	<b>13844</b>	<b>9126</b>	<b>6336</b>
<b>totaal Nederland</b>	<b>9627</b>	<b>9337</b>	<b>17854</b>	<b>93447</b>	<b>197403</b>	<b>496861</b>	<b>297102</b>	<b>191119</b>	<b>158004</b>

**Tabel 3 De prijs per kwaliteitspunt van de sociale-huurwoningen in Alkmaar, Almere, Lelystad, Spijkenisse, Zoetermeer, alle groeikernen en Nederland per 1-1-1992 (vervolg)**

puntklassen	4.51	4.76	5.01	5.25	5.51	meer	onbe-	totaal	gem.
	4.75	5.00	5.25	5.50	5.75	5.75	kend		punt
De Voorzorg	175	354	782	82	0	27	74	3335	4.48
Rochdale	1378	60	6	33	29	0	95	3117	4.34
Goed Wonen Alkmaar	351	286	510	24	132	740	248	3146	5.01
Ver. v. Volkshuisvesting	204	46	150	0	0	10	402	2429	4.15
St. Willibrordus	902	18	0	0	60	0	0	2171	4.23
Goed Wonen Koedijk	0	28	0	115	0	0	81	443	4.56
<b>Alkmaar totaal</b>	<b>3010</b>	<b>792</b>	<b>1448</b>	<b>254</b>	<b>221</b>	<b>777</b>	<b>900</b>	<b>14641</b>	<b>4.48</b>
Groene Stad	34	16	0	0	0	0	280	4972	3.63
Goede Stede	4	0	0	0	0	0	1875	4739	3.92
Wbv. Almere	4	0	0	0	0	00	187	4736	3.91
<b>Almere totaal</b>	<b>42</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2342</b>	<b>14447</b>	<b>3.8</b>
Wbv. Lelystad	50	0	0	0	58	0	393	6350	3.74
De Opdracht	499	0	78	0	15	0	155	7069	3.96
<b>Lelystad totaal</b>	<b>549</b>	<b>0</b>	<b>78</b>	<b>0</b>	<b>73</b>	<b>0</b>	<b>548</b>	<b>13419</b>	<b>3.86</b>
De Woningstichting	464	112	0	109	0	0	126	5619	4.08
De samenwerking	824	363	30	0	90	0	0	3987	4.21
De Leeuw van Putten	646	1121	417	93	154	19	328	3348	4.72
<b>Spijkenisse totaal</b>	<b>1934</b>	<b>1596</b>	<b>447</b>	<b>202</b>	<b>244</b>	<b>19</b>	<b>454</b>	<b>12954</b>	<b>4.28</b>
Beter Wonen	530	703	886	596	249	705	0	5083	4.89
CWZ	785	200	450	38	0	486	662	4735	4.28
De Goede Woning	1596	244	355	490	0	248	133	5303	4.57
<b>Zoetermeer totaal</b>	<b>2911</b>	<b>1147</b>	<b>1691</b>	<b>1124</b>	<b>249</b>	<b>1435</b>	<b>795</b>	<b>15121</b>	<b>4.59</b>
<b>totaal alle groeikernen</b>	<b>8446</b>	<b>3551</b>	<b>3664</b>	<b>1580</b>	<b>787</b>	<b>2235</b>	<b>5039</b>	<b>70582</b>	<b>4.15</b>
<b>totaal Nederland</b>	<b>109733</b>	<b>64601</b>	<b>43572</b>	<b>27591</b>	<b>17002</b>	<b>27196</b>	<b>335558</b>	<b>2296007</b>	<b>3.93</b>

Bron: Centraal Complexen Bestand, DGVH.

**Tabel 4 De prijs per kwaliteitspunt van de DKP-voorraad sociale-huurwoningen in Alkmaar, Almere, Lelystad, Spijkenisse, Zoetermeer en Nederland per 1-1-1992**

dxp-complexen	0	1.00	2.61	2.91	3,26	3.51	3.76	4.01	4.26
puntklassen	0	2.60	2.9	3.25	3.50	3.75	4.00	4.25	4.50
De Voorzorg	0	0	0	0	0	0	18	14	482
Rochdale	0	0	0	0	0	0	0	11	200
Goed Wonen Alkmaar	0	0	0	0	26	0	0	0	0
Ver. v. Volkshuisvesting	0	0	0	0	0	0	0	73	147
St. Willibrordus	0	0	0	0	0	31	32	24	0
Goed Wonen Koedijk	0	0	0	0	0	0	44	0	108
<b>Alkmaar totaal</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>26</b>	<b>31</b>	<b>94</b>	<b>122</b>	<b>937</b>
Groene Stad	0	100	88	779	81	1529	477	441	135
Goede Stede	0	0	0	10	0	674	1531	564	81
Wbv. Almere	0	0	0	0	124	440	2827	874	208
<b>Almere totaal</b>	<b>0</b>	<b>100</b>	<b>88</b>	<b>789</b>	<b>205</b>	<b>2643</b>	<b>4835</b>	<b>1879</b>	<b>424</b>
De Opdracht	0	48	0	68	0	563	1961	251	723
Wbv. Lelystad	0	0	0	61	679	96	1191	835	129
<b>Lelystad totaal</b>	<b>0</b>	<b>48</b>	<b>0</b>	<b>129</b>	<b>679</b>	<b>659</b>	<b>3152</b>	<b>1086</b>	<b>852</b>
De Woningstichting	0	0	0	0	0	200	24	284	254
De samenwerking	0	0	0	0	71	395	679	546	405
De Leeuw van Putten	0	0	0	0	0	400	0	0	170
<b>Spijkenisse totaal</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>71</b>	<b>995</b>	<b>703</b>	<b>830</b>	<b>829</b>
Beter Wonen	0	0	0	0	4	345	77	66	443
CWZ	0	0	0	43	0	329	0	341	0
De Goede Woning	0	0	0	0	4	0	1026	52	466
<b>Zoetermeer totaal</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>43</b>	<b>8</b>	<b>674</b>	<b>1103</b>	<b>459</b>	<b>909</b>
<b>totaal Nederland</b>	<b>643</b>	<b>1035</b>	<b>1293</b>	<b>8109</b>	<b>15670</b>	<b>69218</b>	<b>79722</b>	<b>71268</b>	<b>63928</b>



**Tabel 4 De prijs per kwaliteitspunt van de DKP-voorraad sociale-huurwoningen in Alkmaar, Almere, Lelystad, Spijkenisse, Zoetermeer en Nederland per 1-1-1992 (vervolg)**

dkp-complexen puntklassen	4.51	4.76	5.01	5.26	5.51	meer	onbe- kend	totaal	gem. punt
	4.75	5.00	5.25	5.50	5.75	5.75			
De Voorzorg	9	354	782	82	0	27	74	1842	4.87
Rochdale	608	60	6	33	29	0	0	947	4.65
Goed Wonen Alkmaar	35	142	305	24	0	740	124	1396	5.42
Ver. v. Volkshuisvesting	114	9	105	0	0	8	343	799	4.61
St. Willibrordus	902	18	0	0	60	0	0	1067	4.63
Goed Wonen Koedijk	0	28	0	115	0	0	42	337	4.74
<b>Alkmaar totaal</b>	<b>1668</b>	<b>611</b>	<b>1198</b>	<b>254</b>	<b>89</b>	<b>775</b>	<b>583</b>	<b>6388</b>	<b>4.88</b>
Groene Stad	34	16	0	0	0	0	77	3757	3.57
Goede Stede	4	0	0	0	0	0	1751	4615	3.88
Wbv. Almere	4	0	0	0	0	0	20	4497	3.91
<b>Almere totaal</b>	<b>42</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1848</b>	<b>12869</b>	<b>3.79</b>
De Opdracht	499	0	78	0	15	0	111	4317	4.03
Wbv. Lelystad	50	0	0	0	58	0	393	3492	3.88
<b>Lelystad totaal</b>	<b>549</b>	<b>0</b>	<b>78</b>	<b>0</b>	<b>73</b>	<b>0</b>	<b>504</b>	<b>7809</b>	<b>3.97</b>
De Woningstichting	358	0	0	109	0	0	110	1339	4.35
De samenwerking	824	363	30	0	0	0	0	3313	4.25
De Leeuw van Putten	646	1121	417	93	154	19	0	3020	4.73
<b>Spijkenisse totaal</b>	<b>1828</b>	<b>1484</b>	<b>447</b>	<b>202</b>	<b>154</b>	<b>19</b>	<b>110</b>	<b>7612</b>	<b>4.46</b>
Beter Wonen	328	164	89	562	249	528	0	2855	4.91
De Goede Woning	555	0	46	313	0	248	0	2710	4.49
CWZ	274	0	18	38	0	0	662	1705	4.12
<b>Zoetermeer totaal</b>	<b>1157</b>	<b>164</b>	<b>153</b>	<b>913</b>	<b>249</b>	<b>776</b>	<b>662</b>	<b>7270</b>	<b>4.61</b>
<b>totaal Nederland</b>	<b>48701</b>	<b>36638</b>	<b>22455</b>	<b>14343</b>	<b>9510</b>	<b>15017</b>	<b>0</b>	<b>457550</b>	<b>4.27</b>

Bron: Centraal Complexen Bestand, DGVH.



---

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

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

---

## REEDS VERSCHENEN UITGAVEN IN DE SERIE VOLKSHUISVESTINGSBELEID EN BOUWMARKT

1. S.A.A. Backx, *Analyse van de ontwikkeling van het aandeel woningen in meergezinshuizen*, 1988
2. I.L. Ooms en O.A. Papa, *De lange-termijnontwikkeling van de individuele huursubsidie*, 1989
3. P.J. Boelhouwer, *De individuele huursubsidie en de lokale woningtoewijzing*, 1989
4. P.J. Boelhouwer, *De individuele huursubsidie en het woningmarktgedrag van huishoudens*, 1989
5. J.B.S. Conijn, *De markt voor duurdere huurwoningen*, 1989
6. J.B.S. Conijn, *De vrije-sectorwoningen; een historische en ruimtelijke analyse*, 1989
7. P.J. Boelhouwer en H.M.H. van der Heijden, *Vrije-sectorwoningbouw; consequenties voor de ruimtelijke ordening, de volkshuisvesting en de bouwnijverheid*, 1989
8. S.A.A. Backx en J.B.S. Conijn, *Het onttrekken van woningen aan de voorraad*, 1990
9. J.M. Kersloot en P.G.G. Moors, *Gevolgen van discontinuïteit in de bouw*, 1990
10. P.J. Boelhouwer, *Het beroep op individuele huursubsidie per woningmarktgebied*, 1990
11. O.A. Papa, *De commerciële huursector in de jaren negentig*, 1990
12. P.G.G. Moors, *Duurzaam bouwen en verschuivingen in de toepassing van bouwproducten*, 1991
13. J.B.S. Conijn, H.C.C.H. Coolen en I.L. Ooms, *De raming van de woningbehoefte nader bezien*, 1991

14. J. Kullberg, *Stille strijd tegen de scheefheid, op zoek naar strategieën voor lage-inkomensgroepen om de woonlasten te verlichten*, 1991
15. P.J. Boelhouwer, *Huren in Alkmaar betaalbaar?, De woonuitgaven in een voormalige groeikern*, 1992
16. A.J. Menkveld, *Internationale vergelijking van de woonuitgaven, een macro-analyse*, 1992
17. J.M. Kersloot, *Prefabricage en samenwerking tussen bouwbedrijven en de toeleveringsindustrie*, 1992
18. M.E.A. Haffner, *Eigen woning in de EG: fiscale en overige financiële instrumenten*, 1992
19. P.J. Boelhouwer, R.A. van den Broeke, H. Priemus, A. Straub en H.L. Swets, *Evaluatie kopkostensubsidiëring sociale huurwoningen 1986-1990*, 1992
20. A.J. Menkveld, *Internationale vergelijking van de woonuitgaven, een micro-analyse*, 1993

---

## REEDS VERSCHENEN UITGAVEN IN DE SERIE WERKDOCUMENTEN

- 88-01 J.B.S. Conijn en A. Plaat, *Een alternatief huur- en subsidiestelsel*, 1988
- 89-01 J.B.S. Conijn, I.L. Ooms en A. Plaat, *De ontwikkeling van de woonuitgaven in de huursector, 1986-2000*, 1989
- 89-04 S.A.A. Backx, *Onderhouds- en verbeteringswerkzaamheden; een overzicht van aantallen, uitgaven en verklarende factoren*, 1989
- 90-08 J. Kullberg, *Goedkope nieuwbouw voor lage inkomens?*, 1990
- 90-10 J.B.S. Conijn en O.A. Papa, *Besluit woninggebonden subsidies; contra-expertise van de simulatiemodellen*, 1990
- 91-14 J.B.S. Conijn, *De gegunde vrije-sectorwoningen 1988-1990*, 1991
- 91-23 P.J. Boelhouwer, *Rentevoordelen door vervroegde aflossing van rijksleningen in de sociale huursector; omvang - aard -aanwending*, 1991
- 92-13 B.L.M. van de Ven, *De notaris op de markt van koopwoningen*, 1992
- 92-16 J.B.S. Conijn, *Het weglekeffect door huurverhoging*, 1992
- 93-01 M. de Jong, *Veranderende verhoudingen in de Rotterdamse huisvesting*, 1992
- 93-02 H.M.H. van der Heiden, *Meerwerk bij de bouw van premiekoop A-woningen*, 1993
- 93-03 H.M.H. van der Heijden en J.M. Kersloot, *Signaleringsstelsel nieuwbouw koopwoningen*, 1993
- 93-09 J.M. Kersloot, *De Amsterdamse woningbehoefte volgens het woningbehoeftenonderzoek 1989/1990*, 1993
- 93-12 J.M. Kersloot, *Woongedrag van draagkrachtige senioren*, 1993
- 93-19 P.J. Boelhouwer, *De woonuitgaven van huurders in vijf groeikernen*, 1993



ONDERZOEKSINSTITUUT OTB  
Sectie Volkshuisvestingsbeleid en Bouwmarkt

Postbus 5030  
2600 GA Delft

Thijsseweg 11  
2629 JA Delft  
Telefoon (015) 78 30 05  
Telex butud 38151  
Telefax (015) 78 44 22