



HET BEROEP OP INDIVIDUELE HUURSUBSIDIE PER WONING- MARKTGEBIED



Dr. P.J. Boelhouwer
m.m.v. Drs. A.M. Groen



10

VOLKSHUISVESTINGSBELEID
EN
BOUWMARKT



Delftse Universitaire Pers



10246540 A

OnA

**HET BEROEP OP INDIVIDUELE HUURSUBSIDIE
PER WONINGMARKTGEBIED**

22644060



Bibliotheek TU Delft



C 1870635



Onderzoeksinstituut voor Technische Bestuurskunde
Thijsseweg 11
2629 JA Delft
Tel. (015) 783005

**HET BEROEP OP INDIVIDUELE HUURSUBSIDIE
PER WONINGMARKTGEBIED**

Dr P.J. BOELHOUWER

m.m.v. Drs A.M. GROEN

Delftse Universitaire Pers, Delft 1990

De serie Volkshuisvestingsbeleid en Bouwmarkt wordt uitgegeven door:

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

Onderzoek in opdracht van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke
Ordering en Milieubeheer

CIP-GEGEVENS KONINKLIJKE BIBLIOTHEEK, 'S-GRAVENHAGE

Boelhouwer, P.J.

Het beroep op individuele huursubsidie per woningmarktgebied / P.J. Boelhouwer, A. Groen. - Delft : Delftse Universitaire Pers. - I11. - (Volkshuisvestingsbeleid en bouwmarkt ; 10)

ISBN 90-6275-609-3

SISO 314.1 UDC 336.574:351.778.541 NUGI 655

Trefw.: huursubsidie / woningmarkt : Nederland.

Copyright 1990 by P.J. Boelhouwer

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

INHOUD

1. INLEIDING	1
1.1 Probleemstelling	1
1.2 Onderzoeksopzet	2
2. DE VERSCHILLEN IN HET BEROEP OP INDIVIDUELE HUUR- SUBSIDIE NAAR WONINGMARKTGEBIEDEN	5
2.1 De verschillen in aanspraak op individuele huursubsidie door huurders gekwantificeerd	5
2.2 Het aantal huursubsidie-ontvangers en het bedrag aan huur- subsidie gerelateerd aan de woningvoorraad	9
2.3 Het beroep op individuele huursubsidie door huishoudens die in de periode 1980-1985/1986 verhuisd zijn	15
2.4 De aanspraak op individuele huursubsidie bij een theoretisch "optimale" woonruimteverdeling	23
2.5 Konklusies	34
3. DE VERKLARING VAN DE VERSCHILLEN IN HET BEROEP OP INDIVIDUELE HUURSUBSIDIE NAAR WONINGMARKT GEBIE- DEN DOOR OBJEKTIEVE KENMERKEN	37
3.1 De keuze van de indicatoren en de objectieve kenmerken	37
3.2 De samenhang tussen het beroep op individuele huursubsidie en een aantal objectieve kenmerken	45
3.3 De samenhang tussen het beroep op individuele huursubsidie naar woningmarktgebieden en de combinatie met een aantal objectieve kenmerken	48
3.4 De mate waarin de verschillen in het beroep op IHS per wonig marktgebied door objectieve kenmerken verklaard kunnen worden .	55
3.5 Konklusies	59
4. DE VERKLARING VAN DE VERSCHILLEN IN HET BEROEP OP INDIVIDUELE HUURSUBSIDIE NAAR WONINGMARKT GEBIEDEN DOOR SUBJEKTIEVE KENMERKEN	61
4.1 Individuele huursubsidie en woonruimteverdeling	61
4.2 Een literatuurverkenning	61

4.3	Het resultaat van de gemeentelijke woonruimteverdelingactiviteiten in de periode 1980-1985/1086 naar woningmarktgebieden	74
4.4	Verschillen en overeenkomsten in de toewijzing van woningen in woningmarktgebieden	83
4.5	Konklusies	98
5.	HET WOONRUIMTEVERDELINGSBELEID NADER GEANALYSEERD	101
5.1	Inleiding	101
5.2	De opzet en uitvoering van het verldwerk	102
5.3	Het gevoerde woonruimteverdelingsbeleid	103
6.	SAMENVATTING	111
6.1	Probleemstelling	111
6.2	De verschillen in aanspraak op individuele huursubsidie door huurders naar woningmarktgebieden	111
6.3	De verklaring van de verschillen in het beroep op individuele huursubsidie door objectieve kenmerken	114
6.4	De verklaring van de verschillen in het beroep op individuele huursubsidie naar woningmarktgebieden door subjektieve kenmerken	116
6.5	Het woonruimteverdelingsbeleid nader geanalyseerd	122
6.6	Slotkonklusies	123
	BIJLAGE 1 TABELLEN	125
	BIJLAGE 2 VRAGENLIJST WONINGBEHEERDERS	133
	LITERATUUR	137

VOORWOORD

In het voorjaar van 1987 werd een onverwachte groei van het aantal huursubsidie-ontvangers geconstateerd. Deze onverwachte groei gaf de staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer aanleiding nader onderzoek te laten verrichten naar de relaties tussen de ontwikkeling van de individuele huursubsidie en de bepalende externe factoren. In 1989 werden in dit kader vijf studies gepresenteerd. Tijdens deze onderzoeken bleek dat er aanzienlijke verschillen bestaan tussen het beroep op individuele huursubsidie in de verschillende woningmarktgebieden in Nederland. Besloten werd dit aspect in een afzonderlijke studie nader te analyseren.

Tijdens de werkzaamheden heeft een begeleidingskommissie met vertegenwoordigers van het Ministerie van VROM de onderzoekers van deskundige adviezen en suggesties voorzien. Deze begeleidingskommissie bestond uit de volgende personen; drs R.R. Baumfalk, drs W. van Bogerijen, drs N. ten Broecke en drs P. Neuteboom.

Rest nog een dankwoord aan de beide enquêteurs: Huub Blaisse en Arno Groen. Deze laatste medewerker was tevens verantwoordelijk voor de bewerking van de gegevens uit het veldwerk en verzorgde de concept-rapportage hiervan.

Peter Boelhouwer
Delft, september 1990

1.1 Probleemstelling

Volgens de in 1989 verschenen beleidsnota Volkshuisvesting in de Jaren Negentig; van Bouwen naar Wonen (VROM, 1989a) vormt de individuele huursubsidie (IHS) één van de kerninstrumenten van het huidige volkshuisvestingsbeleid. Zo wordt gesteld dat de IHS een onmisbaar instrument is voor een verantwoorde huisvesting van de aandachtsgroepen van het beleid (VROM, 1989a, p.116). Dankzij de IHS worden de negatieve invloeden van de scheve inkomensverdeling op de keuzevrijheid van huishoudens op de woningmarkt teruggedrongen. Dat de IHS-regeling tot één van de peilers van het volkshuisvestingsbeleid gerekend kan worden, blijkt ook uit het feit dat ongeveer een kwart van de huurders in Nederland een beroep op de regeling doet en dat er in het tijdvak 1988-1989 ongeveer 1,6 miljard aan subsidies werd uitgekeerd.

Het feit dat de uitgaven aan IHS de afgelopen jaren fors toenamen, was voor de staatssecretaris van VROM aanleiding om een grootschalig onderzoek te laten verrichten naar de relaties tussen de ontwikkeling van de IHS en de bepalende externe factoren (VROM, 1989b). Tijdens dit onderzoek kwam aan het licht dat het beroep op IHS door huurders in de verschillende woningmarktgebieden varieert. Voor dit verschijnsel kunnen diverse mogelijke oorzaken worden genoemd, waarbij twee hoofdkategorieën onderscheiden kunnen worden; objectieve kenmerken en beleidsmatige aspecten. Ten aanzien van de eerste categorie van kenmerken kan gedacht worden aan het huurniveau van de woningen en de spreiding over de huurklassen, de mate waarin verschillende typen verhuurders voorkomen, het inkomensniveau van de huurders, de mate waarin huurwoningen vrijkomen en dergelijke. Tot de beleidsmatige aspecten kunnen het woonruimteverdelingsbeleid en het nieuwbouwbeleid gerekend worden. Met name de afstemming van de huur van de woning en het inkomen van de woningzoekenden is in dit kader van belang.

In dit rapport wordt verslag gedaan van een studie die als doel heeft de verschillen in het beroep op IHS naar woningmarktgebieden op te sporen en die aansluitend

1.2 Onderzoeksopzet

Het belangrijkste oogmerk van deze studie is om, nadat de verschillen in het beroep op huursubsidie door huurders in de onderscheiden woningmarktgebieden in kaart zijn gebracht, een verklaring te geven voor deze verschillen. Het onderzoek sluit aan bij een serie onderzoeken die in 1988 door het Onderzoeksinstituut voor Technische Bestuurskunde (OTB) en het Sociaal en Cultureel Planbureau (SCP) in opdracht van het Ministerie van VROM naar de IHS werd uitgevoerd. In de rapportages van deze onderzoeken wordt uitgebreid verslag gedaan van de inhoud en de ontwikkeling van de regelgeving op dit terrein (zie o.a. Ooms en Papa 1989 en Boelhouwer 1989a en 1989b). Voor meer informatie hieromtrent wordt dan ook naar deze publikaties verwezen.

Het onderhavige onderzoek sluit het meest aan bij het onderzoek naar de individuele huursubsidie in relatie tot de lokale woningtoewijzing (Boelhouwer 1989a). In de volgende hoofdstukken komen wij op de resultaten van deze studie terug.

Zoals in de inleiding reeds werd opgemerkt, kunnen de verschillen in het beroep op IHS naar woningmarktgebieden voor een deel verklaard worden door objectieve kenmerken. Gezien de inhoud van de Wet IHS komen hiervoor uiteraard als eerste de variabelen huur en inkomen in aanmerking. Uit de eerder verrichte deelstudie naar de IHS en het woningmarktgedrag van huishoudens (Boelhouwer 1989b), bleek dat deze beide endogene variabelen het leeuwedeel van het onderscheid aanbrachten tussen huurders die in 1988 wel en niet een beroep op IHS deden. Opmerkelijk was ook dat het bouwjaar van de woning en de inkomensbron nog enige, zij het beperkte, unieke variatie aan de vergelijking toevoegden. Bij nadere analyse bleken huurders in oude woningen en werkenden niet in alle gevallen hun recht op IHS te effektueren (de latente vraag). Naast deze endogene variabelen, kunnen ook exogene variabelen, zoals de vestigingsperiode, de leeftijd en het aantal kamers als verklaring dienst doen voor de verschillen tussen het beroep op IHS naar woningmarktgebieden. Zo is het ten eerste van belang om onderscheid aan te brengen tussen de totale en de marginale woningvoorraad; dat deel van de voorraad dat in een bepaalde periode voor woningzoekenden beschikbaar komt. De samenstelling van deze marginale woningvoorraad kan aanzienlijk afwijken van die van de totale woningvoorraad. Vervolgens kunnen ook specifieke woningmarktomstandigheden bepalend zijn voor de mate waarin huurders in een woningmarktgebied een beroep op IHS doen. Dit kan met een aantal voorbeelden worden toegelicht. Zo zullen in een woningmarktgebied met veel schaarste, woningzoekenden eerder geneigd zijn een, ten opzichte van hun inkomen, dure huurwoning te aksepteren. Dit aspect kan mede bepaald worden door de verhouding huur- en koopwoningen, de mutatiesnelheid van de woningen, of door de verhouding sociale-partikuliere huurwoningen. Ook kan de specifieke woningvraag ertoe leiden dat er een groot beroep op IHS wordt gedaan. Zo zijn bijvoorbeeld veel ouderen aangewezen op een specifieke bejaardenwoning met een hoge huurprijs. Dit fenomeen werd ook in de deelstudie naar de IHS en de lokale

woningtoewijzing gekonstateerd (Boelhouwer, 1989a). Hierin werd gesteld dat de afstemming van het huurniveau en het inkomen van bejaarden, door gebrek aan goedkope bejaardenwoningen, erg scheef is, waardoor er in de praktijk noodgedwongen sprake is van een fors beroep op huursubsidie. Ook kan de specifieke vraag van jongeren (relatief dure HAT-eenheden) of de vraag van allochtonen naar grote woningen in dit kader genoemd worden. Tenslotte is het mogelijk dat het voorkomen van veel stadsvernieuwingsurgenten sterk bepalend is voor het beroep op IHS. Dit aspect kan via het bouwjaar van de woningen en via de verhuis-motieven naar voren komen.

De informatie omtrent deze objectieve kenmerken, wordt verkregen uit de bestanden zoals deze door de afdeling DBIH/HIS van het ministerie van VROM worden bijgehouden (HIS-bestanden) en uit het Woningbehoeftenonderzoek 1985-1986 (WBO 1985/1986).

Naast de hierboven beschreven objectieve kenmerken, kan een deel van de variatie in de verschillen in het beroep op IHS naar woningmarktgebieden, ook bepaald worden door de wijze waarop de vrijkomende woonruimte in een bepaald woningmarktgebied over de woningzoekenden verdeeld wordt; de zogenaamde subjektieve kenmerken. Om de invloed hiervan te kunnen vaststellen, zal er per woningmarktgebied inzicht moeten worden verkregen in de uitvoering en resultaten van de woningtoewijzing. Hier doet zich echter het probleem voor dat de woonruimteverdeling, waarvan de woningtoewijzing een belangrijk onderdeel vormt, een gemeentelijke aangelegenheid is, waarbij ook de verhuurders een belangrijke rol spelen. Voor het onderzoek is het dan ook van belang om vast te stellen in welke mate er door gemeenten een actief toewijzingsbeleid gevoerd wordt. Met name de afstemming tussen de huur en het inkomen bij de toewijzing van woningen, speelt in dit kader een belangrijke rol. Overigens is het onduidelijk hoe deze relatie in werkelijkheid zal uitpakken. Hierbij zijn a priori meer verbanden denkbaar. Als eerste zou verondersteld kunnen worden dat het verschijnsel dat er in sommige woningmarktgebieden naar verhouding een hoog aandeel IHS-ontvangers voorkomt, verklaard wordt door het ontbreken van toewijzingsregels. Anderzijds zou in woningmarktgebieden met een groot tekort aan goedkope huurwoningen juist sprake kunnen zijn van naar verhouding veel huurders die een beroep moeten doen op IHS. Dit ondanks het feit dat de woonruimteverdeling in dergelijke woningmarktgebieden wel degelijk sterk gereguleerd is, met als doel om de schaarse woonruimte zo efficiënt mogelijk over de woningzoekenden te verdelen. Ook is het niet zeker of een strak uitgevoerd toewijzingsbeleid altijd tot de meest optimale woonruimteverdeling leidt (de effectiviteit van het beleid is onzeker). Wellicht dat bij het konstant houden van een aantal objectieve variabelen, deze relatie duidelijker kan worden vastgesteld.

Omdat het WBO geen informatie met betrekking tot het gemeentelijk woonruimteverdelingsbeleid bevat, wordt deze informatie op een andere wijze verzameld. Hiertoe wordt als eerste een beroep gedaan op de gegevens uit het inventarisatieonderzoek Gemeentelijk Instrumentarium Woonruimte Verdeling 1987 (GIWV). In dit gegevensbestand is per gemeente bekend in welke mate de gemeentelijke

overheid actief is op het terrein van de woonruimteverdeling en meer specifiek in welke mate de afstemming tussen de huur en het inkomen een criterium is bij de woningtoewijzing. Op basis van deze gemeentelijke informatie, wordt er een typologie van de woningmarktgebieden samengesteld die de mate van sturing door de gemeenten op het terrein van de woonruimteverdeling aangeeft. De typologie wordt dan als verklarende faktor bij de analyse van de onverklaarde variantie van de verschillen in het beroep op IHS in de woningmarktgebieden betrokken. Dergelijke analyses met het GIWV-bestand 1985 zijn onlangs reeds toegepast, zodat daarop kan worden voortgebouwd (Bosch en Koopmans, 1988, pp.181-185). Door deze auteurs werd een typologie van gemeenten ontwikkeld die meer inzicht geeft in de feitelijke regulering van woningmarktprocessen door de lokale overheid. Ook werd met behulp van deze typologie nagegaan in hoeverre een actieve opstelling van de gemeenten op de woningmarkt leidt tot een meer doelmatige en rechtvaardige verdeling van de woonruimte. De gekozen methodiek sluit aldus goed aan bij de vraagstelling uit het onderhavige onderzoek.

Het nadeel van deze werkwijze is wel dat er slechts in beperkte mate inzicht wordt verworven in het al dan niet toepassen van een huur-inkomenstoets. Zo is van gemeenten alleen bekend of zij een dergelijke toets hanteren. De nadere uitwerking hiervan ontbreekt echter.

Om een meer nauwkeurig beeld te verkrijgen, worden er een aantal woningmarktgebieden onderscheiden waarin sprake is van een sterke verklaring van het beroep op IHS door de objectieve factoren (weinig onverklaarde variantie) en een aantal woningmarktgebieden waar de objectieve factoren een minder grote rol spelen in de verklaring van het beroep op IHS en waar er aldus sprake is van een grote onverklaarde variantie. Via een telefonische enquête wordt voor alle woningbeheerders uit deze woningmarktgebieden vastgesteld hoe in het algemeen het woonruimteverdelingsbeleid gestalte krijgt en meer specifiek in welke mate er sprake is van een huur-inkomenstoets.

In het vervolg van dit onderzoeksrapport wordt in hoofdstuk twee een beeld geschetst van de verschillen in het beroep op IHS naar woningmarktgebieden. Hierin wordt nader aangegeven welke specifieke verschillen er per woningmarktgebied voorkomen. In dit hoofdstuk komt tevens de mogelijke theoretische "optimale" woonruimteverdeling aan bod. Op basis van de aangetroffen verschillen in het beroep op IHS, geeft hoofdstuk drie een nadere verklaring, waarbij de invloed van objectieve variabelen onderwerp van studie is. Aansluitend hierop ligt in hoofdstuk vier de nadruk op de beleidsmatige of subjektieve kenmerken. In hoofdstuk vijf worden de resultaten van het veldwerk nader toegelicht, waarna deze rapportage wordt beëindigd met een samenvatting en slotconklusies.

DE VERSCHILLEN IN HET BEROEP OP INDIVIDUELE HUURSUBSIDIE NAAR WONINGMARKTGEBIEDEN

2.1 De verschillen in aanspraak op individuele huursubsidie door huurders gekwantificeerd.

In de analyses die in dit hoofdstuk gepresenteerd worden, vormt de indeling in woningmarktgebieden de centrale invalshoek. Nederland is in 51 woningmarktgebieden ingedeeld (MVROM, 1979). Onder een woningmarkt wordt in dit verband verstaan "het gebied waarbinnen woningvragers over het algemeen bereid zijn te verhuizen, zonder dat dit leidt tot onaanvaardbaar verlies van sociale of kulturele contacten of verandering van werk". Vanuit de volkshuisvesting en het volkshuisvestingsonderzoek is een woningmarkt een veel gehanteerde gebiedsindeling in Nederland.

Om nu een eerste indruk te krijgen van het aantal huurders met IHS, wordt in tabel 2.1 per woningmarkt een overzicht verstrekt van de mate waarin de individuele huursubsidie in het tijdvak 1985/1986 is uitgekeerd volgens de gegevens van het Ministerie van VROM. In deze tabel is naast het aantal ontvangers tevens het gemiddelde subsidiebedrag en de totale subsidie opgenomen (zie ook Conijn, 1988). Vanwege onvoldoende waarnemingen zijn in alle berekeningen in dit rapport de Waddeneilanden en N.W. Overijssel buiten beschouwing gelaten.

In de woningmarkten Rijnmond en Amsterdam en op enige afstand Den Haag, komen de meeste ontvangers van individuele huursubsidie voor. Dit is op zich niet verwonderlijk omdat in deze woningmarkten de meeste huurders wonen. Overigens zijn er in Amsterdam meer huurwoningen dan in Rijnmond, terwijl er in Rijnmond meer ontvangers van individuele huursubsidie voorkomen. Op deze relatieve verhouding komen wij in het vervolg van deze paragraaf nog uitgebreid terug. Een vergelijkbare situatie doet zich voor wanneer het totaal uitgekeerde subsidiebedrag in de 49 woningmarktgebieden onderling vergeleken wordt. De grootste woningmarktgebieden, zoals Amsterdam en Rijnmond, kennen ook het hoogste bedrag aan subsidie toe.

Een zuiverder beeld wordt verkregen wanneer het gemiddelde subsidiebedrag in beschouwing wordt genomen.

Tabel 2.1 Het aantal ontvangers van individuele huursubsidie, het gemiddelde subsidiebedrag in glds per jaar en het totaal aan individuele huursubsidie in mln glds per woningmarkt, subsidiетijdvak 1985/1986

woningmarkt	aantal ontvangers	gemiddelde bedrag	totale subsidie
Groningen Noord	27.918	1.684	47,0
Groningen Oost	9.113	1.642	15,0
Leeuwarden	18.253	1.685	30,7
Z.W. Friesland	5.338	1.842	9,8
Z.O. Friesland	10.082	1.639	16,5
Drenthe Noord	1.515	1.715	2,6
Assen	4.302	1.684	7,2
Emmen	8.447	1.675	14,1
Z.W. Drenthe	5.123	1.409	7,2
Zwolle	11.190	1.707	19,1
Twente	32.137	1.622	52,1
Mid. IJssel	6.280	1.639	10,3
Oost Veluwe	13.881	1.836	25,5
Achterhoek	16.111	1.675	27,0
Arnhem	22.018	1.718	37,8
West-Veluwe	5.679	1.828	10,4
Nijmegen	17.422	1.686	29,4
Betuwe	9.809	1.435	14,1
Amersfoort	12.957	1.746	22,6
Utrecht	28.360	1.780	50,5
West Utrecht	2.677	2.093	5,6
Flevoland	13.896	1.903	26,4
't Gooi	8.563	2.013	17,2
Amsterdam	67.463	1.592	107,4
Waterlanden	5.747	1.954	11,2
Hoorn	9.937	1.983	19,7
kop Noord-Holland	7.327	1.623	11,9
Alkmaar	12.189	2.074	25,3
Haarlem	13.412	1.675	22,5
Leiden	15.943	1.744	27,8
Den Haag	42.152	1.746	73,6
Gouda	14.994	1.962	29,4
Rijnmond	78.684	1.800	141,6
Alblasserwaard	5.128	1.987	10,2
Dordrecht	13.901	1.805	25,1
Goeree-Overflakkee	4.016	1.795	7,2
Noord-Zeeland	2.092	1.661	3,5
Midden-Zeeland	9.357	1.637	15,3
Zeeuws Vlaanderen	5.146	1.651	8,5
Roosendaal	9.858	1.648	16,2
Land van Altena	3.598	1.597	5,7
Breda	15.500	1.990	30,8
Tilburg	17.029	1.702	29,0
Den Bosch	13.883	1.830	25,4
Eindhoven	27.807	1.769	49,2
Oost Noord Brabant	14.463	1.784	25,8
De Peel	6.854	1.910	13,1
Noord-Limburg	22.049	1.754	38,7
Zuid-Limburg	42.467	1.794	76,2
totaal Nederland	772.067	1.746	13480,4

Bron: HIS-bestand tijdvak 1985/1986

Evenals het aantal subsidieontvangers, loopt echter ook het gemiddelde subsidiebedrag nogal uiteen. Zo bedraagt in tien van de 49 woningmarktgebieden het gemiddelde subsidiebedrag meer dan f 1.900,- per jaar. Tot deze woningmarktgebieden behoren onder andere Gouda, West-Utrecht, Breda en Alkmaar. Daarentegen bedraagt het gemiddelde jaarlijkse subsidiebedrag in Zuid-West Drenthe en de Betuwe minder dan f 1500,-. Het gemiddelde subsidiebedrag in het woningmarktgebied met het hoogste gemiddelde bedrag, West-Utrecht (f 2.093,-), is ongeveer 1,5 maal zo hoog in vergelijking met het gemiddelde subsidiebedrag in het woningmarktgebied met het laagste bedrag: Zuid-West Drenthe (f 1.409,-).

Op basis van deze verschillen kan dan ook gekonkludeerd worden dat er zich een redelijke spreiding voordoet in het gemiddelde subsidiebedrag tussen de onderscheiden woningmarktgebieden.

De gegevens zoals deze in tabel 2.1 gepresenteerd werden, geven het meest betrouwbare inzicht in de toekenning van IHS naar woningmarktgebieden. De gegevens zijn immers rechtstreeks afkomstig uit de huursubsidiebestanden van het Ministerie van VROM. Een nadeel van deze bestanden is echter wel dat het aantal achtergrondkenmerken van zowel de aanvragers van IHS, als van hun woningen, beperkt is. Met name informatie omtrent de woningkenmerken ontbreekt vrijwel geheel. Voor een nadere verklaring van de verschillen in het beroep op IHS naar woningmarktgebieden, is het daarom noodzakelijk een meer uitgebreid bestand te raadplegen. Hiervoor komt eigenlijk alleen het Woningbehoefteonderzoek 1985/1986 in aanmerking (WBO). Het WBO is een in opdracht van het Ministerie van VROM door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) uitgevoerd steekproefonderzoek onder personen van 18 jaar en ouder. Eerder werden ondermeer woningbehoefteonderzoeken in 1977 en 1981 uitgevoerd. Door middel van het WBO wordt statistische informatie verzameld over de huisvestingssituatie, de woonuitgaven en de gerealiseerde en de gewenste verhuizingen van huishoudens. In totaal werden in het WBO 1985/1986 ruim vijftigduizend personen opgenomen. Via een, door het CBS uitgevoerde ophoogprocedure, is er een onderzoeksbestand samengesteld dat een redelijk betrouwbaar inzicht geeft van de woonsituatie van alle huishoudens in Nederland. Evenals in de HIS-bestanden, is ook in het WBO 1985/1986 informatie omtrent het aantal IHS-ontvangers en het subsidiebedrag beschikbaar. Analooq aan tabel 2.1 is deze informatie in tabel 2.2 afgebeeld.

Een eerste vergelijking met de gegevens uit de HIS-bestanden leert ons dat het totaal aantal IHS-ontvangers in het WBO 1985/1986 is ondervertegenwoordigd, terwijl het gemiddelde subsidiebedrag aanmerkelijk hoger uitkomt. Zo bedraagt het aantal IHS-ontvangers voor de 49 onderscheiden woningmarktgebieden volgens de HIS-bestanden 772.067 en volgens het WBO 1985/1986 633.776 (een verschil van 18%). Het gemiddelde bedrag aan huursubsidie voor heel Nederland bedraagt volgens de HIS-bestanden 1.746 en volgens het WBO 1985/1986 2.806 (een verschil van 38%). Dit betekent dat het aandeel huurders met een laag bedrag aan IHS in het WBO 1985/1986 is ondervertegenwoordigd.

Op basis van bovenstaande verschillen is het evident dat het totale subsidiebedrag in beide bestanden minder afwijkt (een verschil van 24%).

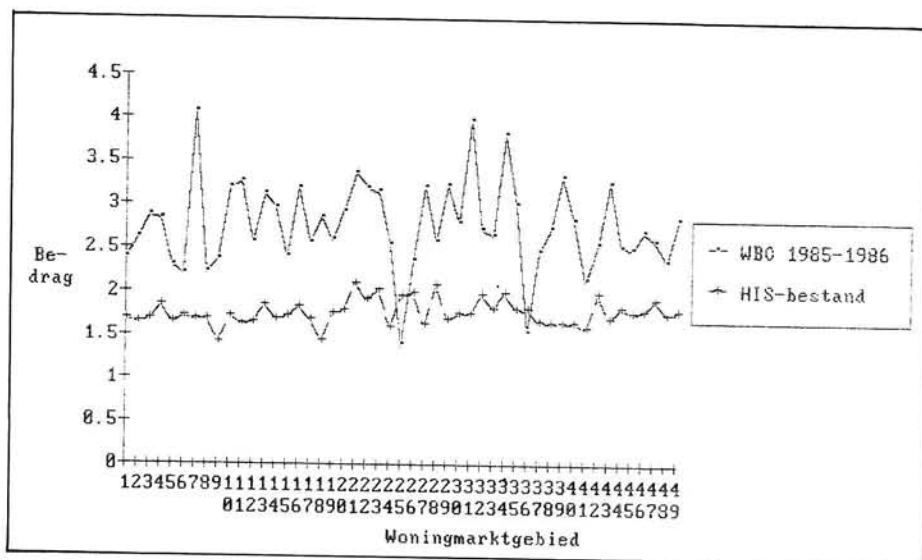
Tabel 2.2 Het aantal ontvangers van individuele huursubsidie, het gemiddelde subsidiebedrag in gl'ds per jaar en het totaal aan individuele huursubsidie in mln gl'ds per woningmarkt, subsidielijdvak 1985/1986

woningmarkt	aantal ontvangers	gemiddelde bedrag	totale subsidie
Groningen Noord	24.100	2.400	57,0
Groningen Oost	7.500	2.600	19,5
Leeuwarden	17.600	2.900	50,4
Z.W. Friesland	4.400	2.800	12,4
Z.O. Friesland	9.200	2.900	27,0
Drenthe Noord	1.600	2.000	3,1
Assen	3.400	4.100	13,8
Emmen	7.700	2.200	16,9
Z.W. Drenthe	4.300	2.300	10,2
Zwolle	10.100	3.200	31,9
Twente	25.900	3.300	84,2
Mid. IJssel	5.200	2.600	13,2
Oost Veluwe	10.000	3.100	30,8
Achterhoek	13.500	2.900	39,7
Arnhem	14.600	2.400	35,0
West-Veluwe	4.800	3.200	15,1
Nijmegen	12.100	2.500	30,9
Betuwe	9.300	2.800	26,4
Amersfoort	11.100	2.600	28,5
Utrecht	24.000	2.900	69,8
West Utrecht	2.000	3.400	6,8
Flevoland	13.400	3.200	42,5
't Gooi	4.300	3.100	13,4
Amsterdam	52.600	2.500	133,5
Waterlanden	4.100	1.400	5,8
Hoorn	8.500	2.400	20,0
kop Noord-Holland	5.400	3.200	17,1
Alkmaar	11.000	2.600	28,3
Haarlem	11.000	3.200	36,4
Leiden	11.600	2.800	32,4
Den Haag	37.500	4.000	149,0
Gouda	11.300	2.700	30,7
Rijnmond	66.100	2.600	174,6
Alblasserwaard	3.900	3.800	14,7
Dordrecht	11.100	3.000	33,2
Goeree-Overflakkee	1.800	1.500	2,8
Noord-Zeeland	1.900	2.500	4,8
Midden-Zeeland	10.600	2.700	28,8
Zeeuws Vlaanderen	3.800	3.300	12,7
Roosendaal	7.900	2.800	22,3
Land van Altena	2.400	2.100	5,2
Breda	10.100	2.600	25,8
Tilburg	13.100	3.300	42,6
Den Bosch	11.100	2.500	27,9
Eindhoven	23.000	2.500	57,3
Oost Noord Brabant	10.100	2.700	27,3
De Peel	6.900	2.600	17,8
Noord-Limburg	20.400	2.400	48,1
Zuid-Limburg	35.100	2.800	99,3
totaal Nederland	633.800	2.800	1778,6

Bron: WBO 1985/1986, OTB-bewerking

Overigens komt ook de verdeling van het gemiddelde subsidiebedrag naar woningmarktgebieden in beide bestanden slechts in beperkte mate overeen (figuur 2.1). Op basis van deze onnauwkeurigheden werd besloten om ten aanzien van het aantal subsidieontvangers en het bedrag aan subsidie zoveel mogelijk een beroep te doen op de gegevens uit de HIS-bestanden. Ten aanzien van de woning- en huishoudenskenmerken is het wel legitiem om de gegevens uit het WBO 1985/1986 te raadplegen.

Figuur 2.1 Het gemiddelde bedrag aan IHS naar woningmarktgebieden voor het HIS-bestand over het tijdvak 1985/1986 en het WBO 1985/1986



Bron: HIS-bestand tijdvak 1985/1986
WBO 1985/1986, OTB-bewerking

In deze paragraaf stonden de absolute bedragen en de aantallen IHS-ontvangers centraal. Op basis van de samenstelling van de woningvoorraad wordt in de nu volgende paragraaf een verdere uitwerking gepresenteerd.

2.2 Het aantal huursubsidie-ontvangers en het bedrag aan huursubsidie gerelateerd aan de woningvoorraad

Zoals in het slot van de vorige paragraaf reeds opgemerkt, wordt de absolute omvang van het aantal ontvangers van individuele huursubsidie vanzelfsprekend sterk beïnvloed door de grootte van het woningmarktgebied. Derhalve is het

inzichtelijker om het aantal ontvangers van individuele huursubsidie te relateren aan de omvang van de voorraad huurwoningen. Hiervoor is gebruik gemaakt van het HIS-bestand van het tijdvak 1985/1986 (aantal IHS-ontvangers) en het WBO 1985/1986 (aantal huurwoningen). In tabel 2.3 is hiertoe het aantal ontvangers van IHS als percentage van het totaal aantal huurwoningen en als percentage van het aantal huurwoningen met een subsidiabele huur voor 49 woningmarktgebieden weergegeven. De rangschikking van de woningmarktgebieden vond plaats op basis van de hoogste score op de eerstgenoemde variabele.

In de bovenstaande tabel kan worden afgelezen dat er forse verschillen voorkomen tussen het aandeel IHS-ontvangers naar woningmarktgebieden. Zo ontvangt in 16 van de 49 woningmarktgebieden meer dan 30% van de huurders IHS. Koplopers hierbij zijn Oost Noord-Brabant met 37,8% en Zuid-Limburg met 35,3%. Daarentegen bedraagt in zeven woningmarktgebieden het aandeel huurders met IHS minder dan 20%. Opmerkelijk is dat hiertoe ook de woningmarktgebieden Amsterdam (18,2%) en Den Haag (18,1%) behoren, terwijl ook het aandeel IHS-ontvangers in Rijnmond (24,4%) naar verhouding laag is. Deze verdeling zal waarschijnlijk voor een belangrijk deel bepaald worden door het aandeel goedkope huurwoningen in deze woningmarktgebieden. In het vervolg van deze studie komen wij nog uitgebreid op deze veronderstelling terug. Dat er sprake is van aanzienlijke verschillen in het aandeel IHS-ontvangers in de voorraad huurwoningen, blijkt ook uit het resultaat dat het aandeel huurders met IHS in Oost Noord-Brabant, ruim tweemaal zo groot is als in het woningmarktgebied Den Haag.

De gekonstateerde verschillen tonen tevens een duidelijke ruimtelijke uitsortering (figuur 2.2). Zo is het aandeel IHS-ontvangers het laagst in de woningmarktgebieden in de Randstad. Ook de percentages van de woningmarktgebieden in midden Nederland komen onder het gemiddelde uit. Naarmate de afstand met de Randstad toeneemt, stijgt ook het aandeel huurders met IHS. Dit is het meest duidelijk waarneembaar in de woningmarktgebieden in de provincies Limburg en in Oost-Brabant. De woningmarktgebieden in het zuiden van het land scoren dan ook naar verhouding hoger dan de woningmarktgebieden in de noordelijke provincies. In deze laatste provincies komen ook enkele woningmarktgebieden voor met een gering aandeel huurders met IHS. Voorbeelden hiervan zijn met name aanwezig in de provincie Drenthe; het woningmarktgebied Drenthe-Noord (19%), Zuid-West-Drenthe (25,2) en Emmen (25,4%).

Een ander opmerkelijk resultaat is dat het woningmarktgebied Flevoland in de hoogste klasse scoort (34,6%). Het feit dat de woningvoorraad in dit woningmarktgebied van recente datum is (Almere en Lelystad), en dus door een hoge gemiddelde huurprijs gekarakteriseerd wordt, lijkt hiervoor de meest voor de hand liggende verklaring op te leveren.

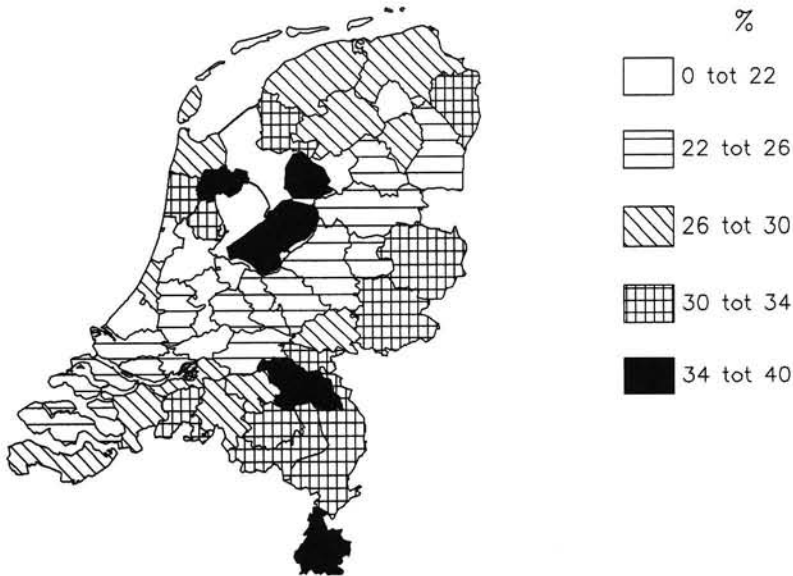
Naast het aandeel IHS-ontvangers, geeft ook de omvang van het totale bedrag aan huursubsidie, gerelateerd aan de totale huursom, een indicatie voor de relatieve verschillen in het beroep op IHS naar woningmarktgebieden (tabel 2.4). Hierbij wordt er dus gekorrigeerd voor de huurprijs.

Tabel 2.3 Het aantal ontvangers van individuele huursubsidie als percentage van het aantal huurwoningen (a) en als percentage van het aantal huurwoningen met een subsidiabele huur (b)

woningmarkt	(a)	(b)
Oost Noord Brabant	37,8	43,4
Zuid-Limburg	35,3	43,5
Flevoland	34,6	37,4
Hoorn	34,4	37,8
Nijmegen	33,0	43,7
Noord-Limburg	32,3	37,4
Twente	31,6	39,9
Eindhoven	31,6	40,5
Z.W. Friesland	31,5	39,3
De Peel	31,4	35,2
Groningen Oost	31,4	40,5
Breda	31,4	38,1
Waterlanden	31,3	36,6
Alkmaar	31,3	36,8
Achterhoek	31,0	36,2
Land van Altena	30,0	34,1
Den Bosch	29,9	36,2
Tilburg	29,7	41,5
Z.O. Friesland	29,3	36,7
Arnhem	29,2	35,1
Groningen Noord	29,1	38,3
Leeuwarden	29,0	36,5
Zeeuws Vlaanderen	27,5	34,0
kop Noord-Holland	27,0	32,0
Roosendaal	26,9	33,2
Leiden	26,4	33,2
Assen	26,4	32,3
Zwolle	26,0	34,0
Dordrecht	25,8	33,5
Emmen	25,6	30,8
Betuwe	25,4	30,4
Z.W. Drenthe	25,2	31,5
Utrecht	24,9	30,7
Oost Veluwe	24,7	30,2
Midden-Zeeland	24,5	30,8
Rijnmond	24,4	34,1
Mid. IJssel	24,3	33,0
Gouda	23,8	29,6
Goeree-Overflakkee	23,5	29,1
Amersfoort	23,0	27,4
Noord-Zeeland	22,5	26,1
West-Veluwe	22,2	27,3
West Utrecht	19,4	22,2
't Gooi	19,4	25,5
Alblasserwaard	19,2	24,7
Drenthe Noord	19,0	23,9
Amsterdam	18,2	27,2
Haarlem	18,1	24,0
Den Haag	18,1	24,7

Bron: HIS-bestand tijdvak 1985/1986
WBO 1985/1986, OTB-bewerking

Figuur 2.2 Het aantal IHS-ontvangers als percentage van het aantal huurwoningen naar woningmarktgebieden



Bron: HIS-bestand tijdvak 1985/1986
WBO 1985/1986, OTB-bewerking

Evenals het aantal huurwoningen is ook de totale huursom ontleend aan het WBO 1985/1986. Om een optimale nauwkeurigheid na te streven, is de non-respons op de variabele huur (ongeveer 5%) bijgeschat.

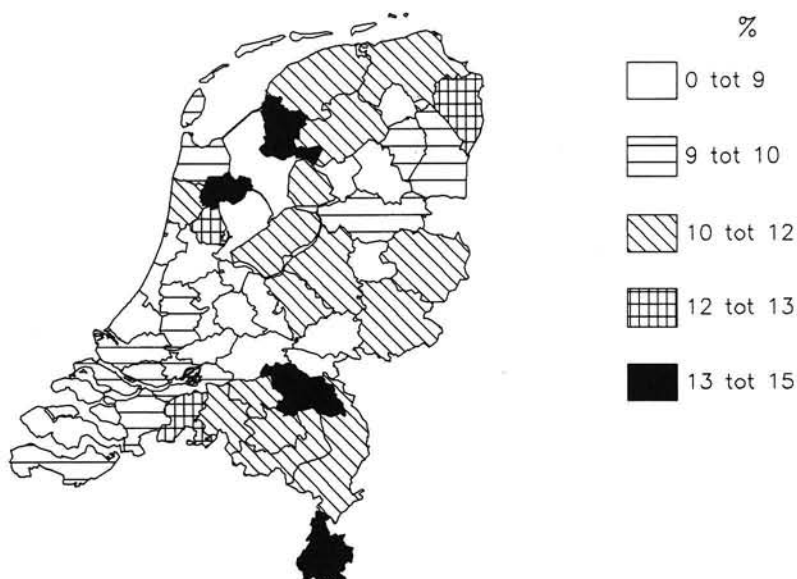
Evenals het aandeel huursubsidie-ontvangers in de woningvoorraad, blijken er tevens substantiële verschillen in het totale bedrag aan IHS als percentage van de huursom naar woningmarktgebieden in de voorraad huurwoningen voor te komen. Zo kunnen er tien woningmarktgebieden onderscheiden worden met een relatieve omvang van meer dan 12%. Hiertoe behoren onder andere Hoorn (13,4%), Oost Noord-Brabant (13,4%) en Eindhoven (12,1). Daarentegen zijn er zes woningmarktgebieden waar dit percentage minder dan 8% bedraagt; Zuid West-Drenthe, West-Utrecht, Amsterdam, Haarlem, Drenthe-Noord en Den Haag. Het verschil tussen het woningmarktgebied met de hoogste relatieve omvang (Hoorn met 13,4%) en het woningmarktgebied met de laagste omvang (Den Haag 6,3%) is ruim tweemaal zo groot. Evenals in de vorige vergelijking skoren ook nu de grote agglomeraties in de Randstad weer bijzonder laag.

Tabel 2.4 Het totale bedrag aan individuele huursubsidie naar woningmarktgebieden als percentage van de huursom van de totale voorraad huurwoningen (a) en als percentage van de huursom van de huurwoningen met een subsidiabele huur (b)

woningmarkt	(a)	(b)
Hoorn	13,4	14,0
Oost Noord Brabant	13,4	15,0
Z.W. Friesland	13,2	14,5
Zuid-Limburg	13,1	15,4
Breda	12,4	14,5
Waterlanden	12,2	13,8
Groningen Oost	12,1	13,7
Eindhoven	12,0	14,1
Flevoland	12,0	12,4
Alkmaar	12,0	13,6
Nijmegen	11,8	14,0
Tilburg	11,7	14,5
De Peel	11,5	12,5
Noord-Limburg	11,4	12,4
Twente	11,3	12,9
Den Bosch	11,1	12,3
Achterhoek	11,1	12,1
Groningen Noord	10,7	12,8
Arnhem	10,5	11,8
Leeuwarden	10,5	12,1
Z.O. Friesland	10,3	12,0
Land van Altena	9,8	10,7
Rijnmond	9,8	12,0
Zwolle	9,7	11,1
Dordrecht	9,6	11,3
Zeeuws Vlaanderen	9,6	11,5
Emmen	9,6	10,8
Oost Veluwe	9,5	10,8
Assen	9,5	10,8
Goeree-Overflakkee	9,4	10,5
kop Noord-Holland	9,3	10,3
Roosendaal	9,2	10,8
Gouda	9,1	11,0
Utrecht	8,9	9,2
Mid. IJssel	8,9	10,8
Leiden	8,8	10,9
Alblasserwaard	8,4	10,2
Midden-Zeeland	8,4	9,6
Noord-Zeeland	8,3	9,2
West-Veluwe	8,3	19,7
Amersfoort	8,2	10,5
't Gooi	8,1	10,5
Betuwe	8,1	8,9
Z.W. Drenthe	7,7	8,9
West Utrecht	7,7	9,2
Amsterdam	6,7	8,8
Haarlem	6,7	8,3
Drenthe Noord	6,7	8,1
Den Haag	6,3	8,5

Bron: HIS-bestand tijdvak 1985/1986
WBO 1985/1986, OTB-bewerking

Figuur 2.3 Het totale bedrag aan individuele huursubsidie als percentage van de huursom van de totale voorraad huurwoningen naar woningmarktgebieden



Bron: HIS-bestand tijdvak 1985/1986
WBO 1985/1986, OTB-bewerking

Dit resultaat blijkt tevens uit figuur 2.3.

Ook nu kan weer duidelijk worden afgelezen dat het totale bedrag aan IHS als percentage van de totale huursom het laagst is in de woningmarktgebieden in de Randstad en toeneemt naarmate de afstand tot de Randstad groter wordt.

Dit resultaat wordt niet wezenlijk anders, wanneer er een vergelijking wordt gemaakt op basis van de totale huursom van de huurwoningen met een subsidiabele huur. Hiertoe worden woningen met een huurprijs tussen de f 250,- en f 735,- gerekend.

In de tot nu toe gepresenteerde vergelijkingen, werd geen onderscheid aangebracht tussen huishoudens die recent verhuisd zijn en huishoudens die al gedurende langere periode hun huidige woning bewonen. In onderzoek van onder andere het SCP (1989, p.28) naar de in- en uitstroom in en uit de IHS-regeling, is vastgesteld dat slechts ongeveer 37% van de instromers in de regeling stroomt vanwege een verhuizing. De overige instromers doen vanwege een inkomensdaling (43%), een huurstijging (4%), of vanwege het feit dat men opmerkzaam op de regeling

gemaakt werd (15%) een beroep op IHS. Deze categorie huishoudens zal sterk gekoncentreerd zijn bij huishoudens die al gedurende langere tijd hun woning bewonen. In de nu volgende paragraaf wordt daarom een onderscheid aangebracht tussen huurders die voor en na 1980 verhuisd zijn.

2.3 Het beroep op individuele huursubsidie door huishoudens die in de periode 1980-1985/1986 verhuisd zijn

Zoals in de vorige paragraaf reeds aangekondigd, wordt in deze paragraaf de onderzoekspopulatie opgedeeld in huishoudens die voor en na 1980 verhuisd zijn. Deze beide groepen maken voor respectievelijk 58% en 42% deel uit van de onderzoekspopulatie. De invloed van de woningtoewijzing en het lokale aanbod van woonruimte op het beroep op huursubsidie door huurders, zal ten aanzien van de huishoudens die in de periode 1980-1985/1986 zijn verhuisd, het grootst zijn. Het lijkt aannemelijk dat het overgrote deel van de huishoudens met een lange woonduur vanwege een inkomensdaling in de IHS-regeling gestroomd zal zijn. Omdat het HIS-bestand geen inzicht verschaft in de woonduur van de huurders, wordt in deze paragraaf gebruik gemaakt van de huursubsidiegegevens uit het WBO 1985/1986.

Allereerst wordt in tabel 2.5 het aantal, het percentage en het gemiddelde subsidiebedrag van de huishoudens die in de periode 1980-1985/1986 zijn verhuisd, afgebeeld. Als vergelijking is in de tabel eveneens het totaal aandeel huurders (met en zonder een beroep op IHS) dat in deze periode een woning betrof opgenomen.

Evenals in tabel 2.1, is het aandeel IHS-ontvangers dat in de periode 1980-1985/1986 verhuisd, is sterk gekorreleerd met de grootte van de woningmarkt. Interessanter is het daarom om het aantal IHS-ontvangers dat in de periode 1980-1985/1986 verhuisd is, te relateren aan het totaal aantal IHS-ontvangers. Dit geeft immers een indicatie van de speelruimte in de woningtoewijzing waarover woningbeheerders in de eerste helft van de jaren tachtig beschikten. Voor een totaal overzicht zou tevens inzicht verschaft dienen te worden in het totaal aandeel huurders dat in de periode 1980-1985/1986 verhuisd is. Ook dit aandeel is in tabel 2.5 opgenomen.

Uit de tabel kan worden afgelezen dat het percentage IHS-ontvangers dat in de periode 1980-1985/1986 verhuisde, varieerde van 42 in het woningmarktgebied Den Haag tot 70,6 in de Alblasserwaard. De sturingsmogelijkheden om de voorraad huurwoningen goed op het inkomensniveau van de bewoners af te stemmen, was in dit laatste woningmarktgebied dus aanmerkelijk groter dan in Den Haag. De geringe mobiliteit in Den Haag kan voor een belangrijk deel verklaard worden uit de leeftijdsopbouw van de huurders in met name de gemeente Den Haag. Het aandeel ouderen (ongeveer 18% in 1985) ligt in deze gemeente ver boven het landelijk gemiddelde (ongeveer 12%), en komt ook hoger uit in vergelijking met bijvoorbeeld Rotterdam (17%) en Amsterdam (16%).

Tabel 2.5 Het aantal en percentage ontvangers van individuele huursubsidie en het gemiddelde subsidiebedrag in glds. per jaar van de huishoudens die in de periode 1980-1985/1986 verhuurd zijn en het totaal aandeel huurders dat in deze periode verhuisde

woningmarkt	aantal ontvangers	%	gemiddeld bedrag	aandeel na 1980
Groningen Noord	14.400	59,9	2.500	52,4
Groningen Oost	5.200	69,7	2.500	47,0
Leeuwarden	10.900	61,9	2.900	49,8
Z.W. Friesland	2.800	64,4	2.900	52,1
Z.O. Friesland	5.300	57,8	3.300	44,9
Drenthe Noord	700	44,6	2.500	39,5
Assen	2.000	58,0	4.000	52,4
Emmen	4.300	55,5	2.200	39,8
Z.W. Drenthe	2.900	67,9	2.400	47,8
Zwolle	6.200	62,1	3.500	49,2
Twente	14.700	56,7	3.000	45,1
Mid. IJssel	2.700	52,3	2.400	40,9
Oost Veluwe	5.200	51,6	3.100	42,8
Achterhoek	6.700	50,0	3.600	42,2
Arnhem	9.700	66,1	2.300	45,2
West-Veluwe	2.400	50,4	2.900	44,5
Nijmegen	8.100	66,8	2.900	49,7
Betuwe	4.600	49,7	3.000	41,9
Amersfoort	6.400	58,0	2.100	52,3
Utrecht	15.600	64,9	3.100	50,3
West Utrecht	800	39,8	2.000	38,5
Flevoland	9.300	69,4	3.300	65,6
't Gooi	2.500	57,6	3.400	33,5
Amsterdam	27.400	52,1	2.700	47,7
Waterlanden	2.100	50,2	1.200	50,8
Hoorn	5.900	68,9	2.500	54,7
kop Noord-Holland	2.800	52,9	3.000	42,1
Alkmaar	6.600	59,9	2.500	54,0
Haarlem	6.200	55,0	2.600	40,1
Leiden	6.200	53,5	3.200	52,0
Den Haag	15.800	42,0	3.500	43,2
Gouda	6.200	54,7	2.800	44,7
Rijnmond	43.500	65,8	2.800	50,7
Alblasserwaard	2.700	70,6	3.600	40,8
Dordrecht	5.500	49,8	3.100	41,5
Goeree-Overflakkee	800	43,6	1.800	40,4
Noord-Zeeland	1.100	55,1	2.300	44,0
Midden-Zeeland	7400	69,7	2.700	48,7
Zeeuws Vlaanderen	2.700	69,5	3.300	47,5
Roosendaal	4.100	51,2	2.200	41,9
Land van Altena	1.300	51,8	2.700	38,3
Breda	5.600	54,8	2.300	44,9
Tilburg	7.700	58,5	3.000	46,6
Den Bosch	5.000	45,6	3.100	41,1
Eindhoven	13.200	57,3	2.700	44,4
Oost Noord Brabant	6.100	60,6	2.200	46,4
De Peel	3.400	48,9	2.800	43,0
Noord-Limburg	12.500	61,3	2.100	50,1
Zuid-Limburg	20.600	58,7	2.800	46,0
totaal Nederland	366.400	57,8	2.800	42,0

Bron: WBO 1985/1986, OTB-bewerking

Aangezien ouderen over het algemeen weinig verhuizen, zal deze verdeling ongetwijfeld het aandeel verhuisden met IHS in de periode 1980-1985/1986 negatief beïnvloed hebben. Ook het woningmarktgebied Amsterdam kent een naar verhouding laag aandeel verhuisden met IHS in de onderscheiden tijdsperiode (52,1%). Dit in tegenstelling tot het woningmarktgebied Rijnmond (65,8%). In dit laatste woningmarktgebied lijken zich meer mogelijkheden voor te doen om een evenwichtige verdeling tussen de huren van de woningen en de inkomens van de huurders tot stand te brengen.

Deze veronderstelling wordt vooralsnog echter niet door de tot nu toe gepresenteerde onderzoeksresultaten bevestigd. In tabel 2.3 werd immers aangegeven dat het aantal IHS-ontvangers als percentage van de totale voorraad huurwoningen in Den Haag en Amsterdam enigszins lager uitkomt dan in het woningmarktgebied Rijnmond. In het vervolg van deze studie komen wij bij de verklaring van de verschillen in het beroep op IHS in de onderscheiden woningmarktgebieden nog uitgebreid op dit onderwerp terug.

Het aandeel huurders dat in deze periode verhuisd is, komt aanmerkelijk lager uit (landelijk 42% tegen 58% van de IHS-ontvangers). Wel komt de verdeling over de onderscheiden woningmarktgebieden redelijk overeen.

Evenals het totaal aantal IHS-ontvangers, kan er ook nu weer een vergelijking gemaakt worden met het bedrag aan huursubsidie (tabel 2.6). Uiteraard wordt ook nu het totale subsidiebedrag weer voornamelijk bepaald door de grootte van het woningmarktgebied. Het is daarom relevanter om het percentage van de totale subsidie te analyseren. Evenals het aantal IHS-ontvangers, bedraagt het percentage van de totale subsidie 58%. Ook de spreiding over de woningmarktgebieden vertoont een sterke overeenkomst. Naar verhouding werd, op West-Utrecht na (23,5%), het gemiddeld laagste bedrag aan subsidie in de periode 1980-1985/1986 weer toegekend in het woningmarktgebied Den Haag (36,8%).

De vermelde onderzoeksresultaten geven geen voeding aan de veronderstelling dat er aan huurders die verhuizen een hoger of lager bedrag aan IHS zou worden toegekend, dan aan huurders die om andere redenen in de regeling stromen.

Een eerste indicatie of de voorraad vrijkomende woonruimte ook daadwerkelijk efficiënt over de woningvragers is verdeeld, geeft het aantal IHS-ontvangers dat in de periode 1980-1985/1986 verhuisd is als percentage van de voorraad vrijgekomen huurwoningen in deze periode (tabel 2.7).

Uit tabel 2.7 kan worden afgelezen dat er sprake is van een forse spreiding van het aantal IHS-ontvangers dat in de periode 1980-1985/1986 verhuisde als percentage van het aantal vrijgekomen huurwoningen. Indien we aannemen dat de huurders die in de periode 1980-1985/1986 verhuisd zijn, bij de verhuizing reeds een beroep op IHS deden, dan werd in acht woningmarktgebieden meer dan 35% van de toegewezen woningen betrokken door een huishouden dat hierbij een beroep op IHS moest doen. Dit zijn de volgende woningmarktgebieden: Tilburg, Midden-Zeeland, Groningen Oost, Zuid-Limburg, Hoorn, Noord-Limburg, De Peel en Flevoland.

Tabel 2.6 Het totaal aan individuele huursubsidie in mln. glds. per woningmarkt, van de huishoudens die in de periode 1980-1985/1986 verhuisd zijn en het percentage van het totale bedrag aan huursubsidie

woningmarkt	totale subsidie	% van totale subsidie
Groningen Noord	36,2	63,5
Groningen Oost	13,1	67,2
Leeuwarden	32,1	63,7
Z.W. Friesland	8,2	66,1
Z.O. Friesland	17,8	65,9
Drenthe Noord	1,7	54,8
Assen	7,8	56,5
Emmen	9,5	56,2
Z.W. Drenthe	7,0	68,6
Zwolle	21,5	67,4
Twente	43,6	51,8
Mid. IJssel	6,5	49,2
Oost Veluwe	16,0	51,9
Achterhoek	24,3	61,2
Arnhem	22,1	63,1
West-Veluwe	6,9	45,7
Nijmegen	23,6	76,4
Betuwe	13,7	51,9
Amersfoort	13,5	47,4
Utrecht	48,5	69,5
West Utrecht	1,6	23,5
Flevoland	30,5	71,8
't Gooi	8,5	63,4
Amsterdam	74,8	56,0
Waterlanden	2,5	43,1
Hoorn	14,8	74,0
kop Noord-Holland	8,6	50,3
Alkmaar	16,1	56,9
Haarlem	16,2	44,5
Leiden	20,0	61,7
Den Haag	54,8	36,8
Gouda	17,2	56,0
Rijnmond	121,4	69,5
Alblasserwaard	9,9	67,3
Dordrecht	16,9	50,9
Goeree-Overflakkee	1,4	50,0
Noord-Zeeland	2,4	50,0
Midden-Zeeland	20,1	69,8
Zeeuws Vlaanderen	8,9	70,1
Roosendaal	8,8	39,5
Land van Altena	3,4	65,4
Breda	12,6	48,9
Tilburg	22,8	53,5
Den Bosch	15,5	55,6
Eindhoven	34,8	60,7
Oost Noord Brabant	13,7	50,2
De Peel	9,3	52,2
Noord-Limburg	26,0	54,1
Zuid-Limburg	58,4	58,8
totaal Nederland	1015,50	57,8

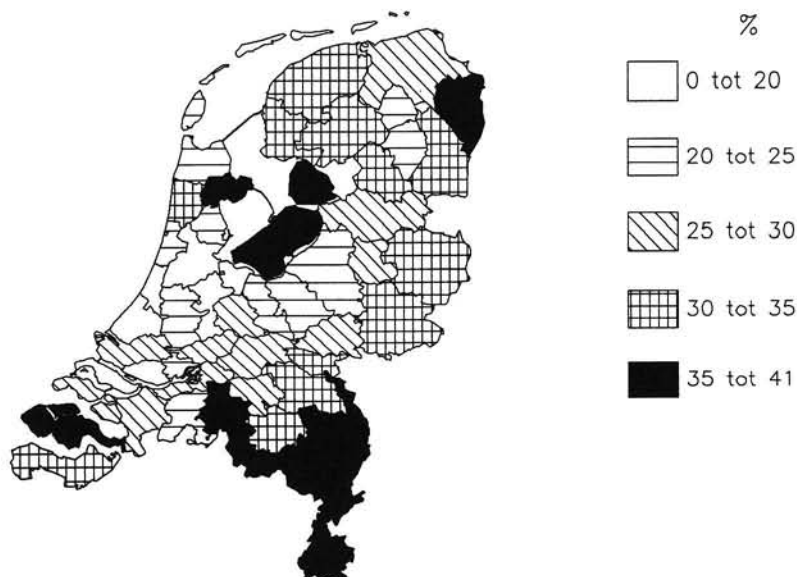
Bron: WBO 1985/1986, OTB-bewerking

Tabel 2.7 Het aantal ontvangers van individuele huursubsidie dat in de periode 1980 - 1985/1986 verhuisd is, als percentage van het aantal huurwoningen (a) en als percentage van het aantal huurwoningen met een subsidiabele huur (b) dat in deze periode beschikbaar kwam

woningmarkt	(a)	(b)
Tilburg	40,2	38,7
Midden-Zeeland	39,7	45,6
Groningen Oost	38,3	44,1
Zuid-Limburg	37,2	44,8
Hoorn	37,0	39,8
Noord-Limburg	36,7	41,4
De Peel	35,9	40,2
Flevoland	35,2	37,3
Leeuwarden	34,8	41,6
Z.O. Friesland	34,5	42,3
Oost Noord Brabant	34,5	39,3
Eindhoven	33,7	42,5
Emmen	32,2	36,3
Z.W. Friesland	32,1	39,0
Twente	32,0	39,0
Alkmaar	31,3	36,6
Nijmegen	30,9	37,6
Achterhoek	30,7	35,0
Zeeuws Vlaanderen	30,2	36,1
Z.W. Drenthe	30,1	36,3
Zwolle	29,5	40,2
Groningen Noord	28,7	38,3
Betuwe	28,6	33,0
Arnhem	28,4	32,8
Utrecht	27,2	33,2
Rijnmond	26,6	35,6
Roosendaal	26,5	32,3
Den Bosch	26,2	33,0
Noord-Zeeland	26,1	27,3
Mid. IJssel	25,6	34,4
Land van Altena	25,5	30,7
Alblasserwaard	25,1	29,3
Breda	25,0	30,2
kop Noord-Holland	24,8	29,7
Dordrecht	24,7	28,6
Assen	23,0	28,8
Drenthe Noord	22,1	29,6
Gouda	22,0	27,4
Waterlanden	22,0	23,6
Amersfoort	21,8	25,6
Oost Veluwe	21,4	24,4
West-Veluwe	21,1	25,7
Haarlem	20,9	26,6
Leiden	19,8	25,2
't Gooi	16,6	21,5
Den Haag	15,7	20,8
Amsterdam	15,5	23,2
West Utrecht	15,3	16,7
Goeree-Overflakkee	11,3	13,6

Bron: WBO 1985/1986, OTB-bewerking

Figuur 2.4 Het aantal IHS-ontvangers dat in de periode 1980-1985/1986 verhuisd is als percentage van de voorraad vrijgekomen huurwoningen naar woningmarktgebieden



Bron: WBO 1985-1986, OTB-bewerking

Daarentegen bedroeg dit percentage in zes woningmarktgebieden minder dan 20%: Leiden, 't Gooi, Den Haag, Amsterdam, West-Utrecht en Goeree-Overflakkee. Het verschil tussen de woningmarktgebieden met het hoogste en laagste percentage bedraagt een faktor 3,6.

Evenals de verdeling van het aantal IHS-ontvangers als percentage van de totale woningvoorraad, kan er ook nu weer een duidelijke ruimtelijke uitsortering van het aantal IHS-ontvangers dat in de periode 1980-1985/1986 verhuisd is als percentage van de vrijgekomen woningvoorraad worden geconstateerd (figuur 2.4)

Opnieuw skoren de woningmarktgebieden in de Randstad het laagst. Het aandeel IHS-ontvangers in de woningtoewijzing neemt toe naarmate de afstand tot de Randstad groter wordt. In de provincie Limburg is ook nu weer sprake van het hoogste aandeel IHS-toekenningen.

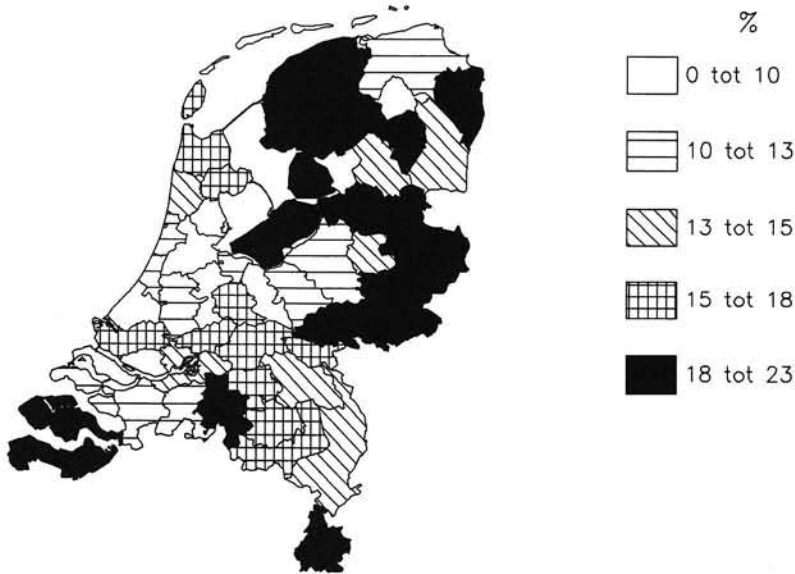
Als afsluiting van deze paragraaf wordt nog aandacht besteed aan het totale bedrag aan IHS per woningmarktgebied van de huishoudens die in de periode 1980-1985/1986 verhuisd zijn als percentage van zowel het totaal aantal als het aantal huurwoningen met een subsidiabele huur (tabel 2.8)

Tabel 2.8 Het bedrag aan individuele huursubsidie per woning-marktgebied van de huishoudens die in de periode 1980 - 1985/1986 verhuisd zijn als percentage van de huursom van de voorraad vrijgekomen huurwoningen (a) en als percentage van de huursom van de vrijgekomen huurwoningen met een subsidiabele huur (b)

woningmarkt	(a)	(b)
Z.O. Friesland	22,5	25,8
Achterhoek	22,0	23,6
Zwolle	20,8	24,7
Groningen Oost	20,7	22,3
Leeuwarden	20,2	23,0
Flevoland	20,1	20,7
Midden-Zeeland	20,0	22,2
Z.W. Friesland	19,6	21,2
Twente	19,3	21,7
Zuid-Limburg	19,2	23,2
Assen	19,2	22,6
Zeeuws Vlaanderen	19,1	24,0
Arnhem	18,8	13,8
Tilburg	18,2	22,9
Nijmegen	17,8	20,1
Alblasserwaard	17,7	21,3
Eindhoven	17,4	20,8
Betuwe	17,3	19,1
Hoorn	17,3	17,9
De Peel	16,8	19,1
Den Bosch	16,1	18,0
Utrecht	15,9	18,9
Rijnmond	15,5	18,5
kop Noord-Holland	15,2	17,6
Noord-Limburg	14,3	15,4
Dordrecht	14,2	15,9
Land van Altena	14,1	15,0
Emmen	14,1	15,6
Oost Noord Brabant	14,0	15,9
Z.W. Drenthe	13,9	16,3
Alkmaar	13,5	15,5
Mid. IJssel	13,2	15,1
Oost Veluwe	12,6	14,2
Groningen Noord	12,3	18,2
Noord-Zeeland	11,6	12,7
Leiden	11,1	14,7
West-Veluwe	11,1	13,3
Gouda	10,7	13,3
Roosendaal	10,4	12,6
Breda	10,4	12,4
Haarlem	10,4	13,2
't Gooi	10,1	13,6
Den Haag	10,0	13,5
Drenthe Noord	9,4	12,4
Amsterdam	9,1	12,3
Amersfoort	8,6	9,8
West Utrecht	5,5	6,3
Waterlanden	5,0	5,4
Goeree-Overflakkee	4,1	4,6
totaal Nederland	1015,50	16,9

Bron: WBO 1985/1986, OTB-bewerking

Figuur 2.5 Het totale bedrag aan individuele huursubsidie van de huishoudens die in de periode 1980-1985/1986 verhuisd zijn als percentage van de huursom in de voorraad vrijgekomen woningen naar woningmarktgebieden



Bron: WBO 1985/1986, OTB-bewerking

Evenals de vorige vergelijking die gebaseerd was op het totaal aantal subsidieontvangers, geldt ook voor de vergelijking gebaseerd op het totale bedrag aan IHS dat er forse verschillen voorkomen tussen de 49 onderscheiden woningmarktgebieden. In zeven woningmarktgebieden bedraagt de relatieve omvang meer dan 20%; Zuid Oost-Friesland, Achterhoek, Zwolle, Groningen Oost, Leeuwarden, Flevoland en Midden-Zeeland. Daarentegen geldt voor zes woningmarktgebieden dat de totale omvang van de uitgekeerde huursubsidie aan huurders die in de periode 1980-1985/1986 verhuisd zijn, minder dan 10% van de huursom bedraagt: Drenthe Noord, Amsterdam, Amersfoort, West-Utrecht en Waterlanden en Goeree-Overflakkee.

Ook nu is er weer duidelijk sprake van een ruimtelijk patroon (figuur 2.5).

In tegenstelling tot de vergelijking die op basis van het aantal IHS-ontvangers gemaakt werd, scores nu ook de woningmarktgebieden in het oosten van het land en in Zeeland en Friesland hoog. Uit de afbeelding blijkt duidelijk dat het totale bedrag aan IHS als percentage van de huursom in de totale woningvoorraad het hoogst is in de periferie van Nederland en het laagst uitkomt in de Randstad.

In de voorafgaande twee paragrafen werd op diverse manieren aandacht besteed aan de verschillen in het beroep op IHS door huurders in de 49 onderscheiden woningmarktgebieden. Hierbij stond echter steeds de bestaande woningvoorraad centraal. In de nu volgende paragraaf wordt dit principe losgelaten en worden er vergelijkingen opgesteld die gebaseerd zijn op een theoretisch "optimale" woonruimteverdeling.

2.4 De aanspraak op individuele huursubsidie bij een theoretisch "optimale" woonruimteverdeling

Tot dusver kwamen alleen de verschillen in het beroep op IHS naar woningmarktgebieden aan bod voor zover het de bestaande statische woonruimteverdeling betrof. Om de marges die er in deze bestaande woonruimteverdeling beschikbaar zijn te kunnen vaststellen, is het echter tevens nuttig om voor de totale woningvoorraad, of voor delen daarvan, vast te stellen hoe de verdeling van huurders over de woningvoorraad gaat afwijken, indien huurders strikt volgens de normen van de IHS-regeling over de woningvoorraad zouden worden verdeeld. Deze methodiek wordt door sommige auteurs ook wel met de term "strandvariant" aangeduid (Corijn, 1988, p.12; Hooimeijer, 1989, p.15). Een betere term is wellicht "schone leivariant". Ieder afzonderlijk huishouden wordt dan bij wijze van spreken naar het strand gestuurd en vervolgens op basis van een aantal te definiëren criteria opnieuw van woonruimte voorzien. Op deze wijze ontstaat een nieuwe huisvestingssituatie die kan worden afgezet tegen de huidige woonruimteverdeling. Het behoeft eigenlijk geen toelichting dat de resultaten van een dergelijke werkwijze nauwelijks of niet met de werkelijkheid van de woonruimteverdeling overeenkomen. De kenmerken van de woningvoorraad zoals de plaatsgebondenheid van de woning en de scheve prijs-kwaliteitsverhouding, de kenmerken van de huishoudens zoals de specifieke woonvoorkeuren, de geringe mobiliteit en de kosten die een verhuizing met zich brengt en de positieve effecten die een menging van bevolkingscategorieën op het functioneren van woonbuurten heeft, spreken wat dit betreft voor zich.

Ook de aanname dat woningvragers binnen een woningmarktgebied over het algemeen bereid zouden zijn om te verhuizen, zonder dat dit zou leiden tot onaanvaardbaar verlies van sociale of kulturele contacten of verandering van werk is niet in overeenstemming met de praktijk van de woonruimteverdeling (zie ook Boelhouwer, 1989a en Ekkers, 1984). Het verhuizen naar een buurgemeente blijkt in de praktijk voor veel woningvragers een zeer hoge barrière te zijn. In grotere plaatsen is het voor sommige woningvragers zelfs al een onoverkomelijk bezwaar om naar een andere wijk te verhuizen.

Tenslotte is er voor veel woningvragers nauwelijks sprake van een reële woningkeuze. Zo zullen bejaarden die zijn aangewezen op een specifieke bejaardenwoning, of jongeren met een laag inkomen die een naar verhouding tot hun inkomen dure HAT-eenheid vragen, of allochtonen die een grote woning wensen, in de praktijk alleen in een, in verhouding tot hun inkomen, dure huurwoning gehuisvest

kunnen worden.

Overigens worden er in de Nota Volkshuisvesting in de Jaren Negentig wel voor het midden van de jaren negentig maatregelen overwogen om huurders die een, ten opzichte van hun inkomen, te lage huur betalen, tot verhuizen te dwingen. Dit kan echter niet zonder de ontwikkeling van specifieke huurcontracten en/of huisvestingsvergunningen. Ook de vele voorstellen tot de invoering van een zogenaamde huur- of woonbelasting gaan uit van een scherpere toetsing van het inkomen aan de huurprijs. Hierbij is er echter niet sprake van een gedwongen verhuizing. Wel kunnen met de opbrengst van een dergelijke heffing de kosten van de "scheve" verdeling in de woningvoorraad enigszins worden gereduceerd (onder andere het beslag op IHS).

Zoals reeds opgemerkt, is het in het kader van dit onderzoek relevant om de speelruimte vast te stellen die er in de verschillende woningmarktgebieden bestaat om de aanspraak op IHS terug te dringen. Het is met name interessant om te bepalen in welke mate de huishoudens die in de periode 1980-1985/1986 verhuisd zijn, volgens de theoretisch meest "optimale" wijze aan het vrijkomende woningaanbod zijn gekoppeld. Hiermee wordt immers een eerste inzicht in de mogelijke rol van de woningtoewijzing verkregen. Overigens wordt ook bij deze benadering de speelruimte nog te hoog ingeschat. Het is immers in de praktijk van de woonruimteverdeling niet reëel om het wachttijd criterium niet toe te passen en huurders vijf jaar op een woning te laten wachten. Om een nieuwe theoretisch "optimale" woonruimteverdeling tot stand te brengen, zijn voor de 49 woningmarktgebieden eerst alle huurwoningen op basis van de basishuur gerangschikt. Hierbij werd tevens een indeling naar woninggrootte aangebracht. Vervolgens werden de huishoudens op basis van de normhuur ingedeeld. De normhuren zijn vastgelegd in de Wet IHS en zijn gebaseerd op de huishoudenssituatie (alleenstaand of meerpersoonshuishouden, de leeftijd (ouder of jonger dan 23 jaar) en het belastbaar huishoudensinkomen. Vervolgens is er een computermodel ontwikkeld waarmee de huishoudens opnieuw aan de woningen gekoppeld kunnen worden. Hierbij golden de volgende selectiekriteria. Allereerst werden alle één-kamerwoningen gerangschikt naar de basishuur. Aan deze woningen werden vervolgens de éénpersoonshuishoudens gekoppeld, waarbij de volgorde van de normhuur werd aangehouden. De resterende éénpersoonshuishoudens werden vervolgens bij de tweepersoonshuishoudens gevoegd, waarna deze categorie weer volgens de normhuur gesorteerd werd. Vervolgens werd de koppelingsprocedure met de tweekamerwoningen herhaald. Deze procedure werd uitgevoerd tot dat voor de 49 woningmarktgebieden alle huurders opnieuw over de voorraad huurwoningen verdeeld waren. Een dergelijke procedure werd reeds eerder door Conijn toegepast (Conijn, 1988).

Op basis van deze nieuwe indeling werd tenslotte het aantal IHS-ontvangers en het bedrag aan subsidie voor de 49 woningmarktgebieden vastgesteld. De uitkomsten hiervan kunnen worden vergeleken met de berekening van het aantal en het bedrag aan huursubsidie volgens de huidige woonruimteverdeling. Dit betreft dus de huidige situatie volgens het WBO 1985/1986, aangevuld met de latente vraag (het aandeel huurders dat wel recht heeft op IHS, maar dit recht, volgens de gegevens uit het WBO 1985/1986, niet effectueert).

Tabel 2.9 De mate waarin per woningmarktgebied bij een theoretisch "optimale" woonruimteverdeling het bedrag aan individuele huursubsidie en het aantal subsidie-ontvangers gereduceerd kan worden (%)

woningmarkt	reduktie bedrag %	reduktie aantal %
Zwolle	95,0	75,4
Amsterdam	94,6	80,0
Rijnmond	94,6	72,8
Alblasserwaard	89,3	65,4
Haarlem	89,2	54,8
Den Haag	89,1	55,9
Z.W. Friesland	88,9	55,6
Gouda	87,2	49,5
Mid. IJssel	86,6	64,2
Groningen Noord	85,8	42,9
Roosendaal	85,7	53,7
West Utrecht	85,0	51,9
Oost Veluwe	84,2	44,1
kop Noord-Holland	83,8	45,5
Amersfoort	82,8	38,4
Tilburg	82,5	50,1
Utrecht	80,3	43,8
Dordrecht	80,3	53,8
Goeree-Overflakkee	78,8	51,3
Betuwe	78,6	33,9
Eindhoven	77,8	39,3
Twente	77,7	59,1
Alkmaar	76,3	33,8
Leiden	75,7	46,5
Leeuwarden	75,5	40,1
Z.W. Drenthe	75,4	44,8
Zeeuws Vlaanderen	75,3	30,6
Groningen Oost	74,2	39,7
Z.O. Friesland	71,7	35,0
't Gooi	71,4	26,7
Drenthe Noord	70,9	33,7
Nijmegen	70,7	32,1
Arnhem	70,7	48,6
Achterhoek	70,5	36,3
West-Veluwe	69,9	30,6
Zuid-Limburg	69,6	31,9
Midden-Zeeland	69,0	25,7
Assen	68,2	36,6
Emmen	67,1	49,3
Noord-Limburg	67,0	29,5
Land van Altena	65,8	59,7
Breda	65,2	24,9
Oost Noord Brabant	65,1	14,7
Hoorn	64,0	18,1
Noord-Zeeland	63,4	17,4
Waterlanden	59,3	29,2
Den Bosch	58,6	6,5
De Peel	58,1	12,9
Flevoland	55,3	18,1
totaal Nederland	79,7	47,1

Bron: WBO 1985/1986, OTB-bewerking

De verschillen tussen beide berekeningsmethoden geven de maximaal mogelijke reductie aan van het aantal IHS-ontvangers. Op basis van deze nieuwe gegevens kan ook de mogelijke reductie van het totale IHS-bedrag worden vastgesteld. Hierbij dient nog opgemerkt te worden dat deze reductie niet gelijk is aan de maximale besparing van het subsidiebedrag. De "optimale" woonruimteverdeling kwam immers tot stand op basis van een minimalisering van het aantal IHS-ontvangers. In werkelijkheid zullen de resultaten van beide berekeningen elkaar echter waarschijnlijk weinig ontlopen. De resultaten van de berekeningen zijn in tabel 2.9 weergegeven.

Als eerste valt op dat wanneer er een theoretisch "optimale" woonruimteverdeling tot stand gebracht zou worden, het aandeel IHS-ontvangers in heel Nederland met ongeveer 47% zou kunnen worden teruggedrongen. Dit zou leiden tot een besparing van de uitgaven van ongeveer 80%. Hieraan kan worden toegevoegd dat er tussen de diverse woningmarktgebieden sprake is van een forse spreiding. Zo kan het bedrag in de woningmarktgebieden van Amsterdam, Rijnmond en Zwolle met 95% worden teruggedrongen, terwijl dit percentage voor het woningmarktgebied Flevoland nog altijd 55 bedraagt. Door Conijn werden tevens de besparingsmogelijkheden berekend indien er geen onderscheid tussen woningmarktgebieden zou worden aangebracht. De besparing van het totale bedrag bedraagt dan 84% (Conijn 1988). Uiteraard komt dit percentage hoger uit dan wanneer de berekeningen voor ieder woningmarktgebied afzonderlijk worden uitgevoerd. De mogelijkheden tot herschikking zijn zonder deze restrictie immers groter.

In tegenstelling tot het aandeel IHS-ontvangers op basis van de voorraad huurwoningen, is er nu sprake van een hoge score in de woningmarktgebieden in de Randstad (figuur 2.6).

Naast deze woningmarktgebieden, zijn er tevens in Groningen en Noord en Zuid-West Friesland grote besparingen mogelijk indien de voorraad huurwoningen meer konform de relatie huur-inkomen over de huurders verdeeld zou worden. In tegenstelling tot de resultaten uit de voorafgaande paragrafen, zijn de besparingsmogelijkheden in de woningmarktgebieden in Noord-Brabant en Limburg het kleinst. De resultaten uit deze berekeningen lijken wellicht in strijd met de eerder gemelde onderzoeksbevindingen. Toch is hier enigszins sprake van een paradox. Zo is in woningmarktgebieden waar naar verhouding weinig huursubsidie-ontvangers voorkomen, een beperkte herverdeling van de huurders over de woningvoorraad al voldoende om een aanzienlijke daling van het aandeel IHS-ontvangers tot stand te brengen. De theoretische mogelijkheden in deze woningmarktgebieden zijn aldus veel groter in vergelijking met woningmarktgebieden waar naar verhouding reeds veel huurders een beroep op IHS doen.

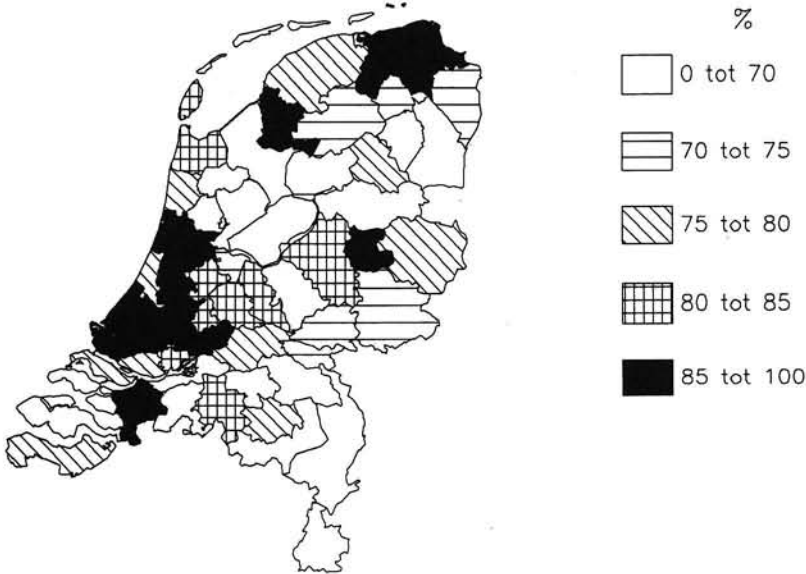
Deze analyse werpt ook nieuw licht op de verschillen in het beroep op individuele huursubsidie tussen de woningmarktgebieden onderling. Bij de verklaring van deze verschillen in hoofdstuk drie, worden dan ook meer indicatoren aangewend. Evenals in paragraaf 2.3, wordt er ook nu weer onderscheid aangebracht tussen de huurders die voor en na 1980 verhuisd zijn. Verwacht mag worden dat de besparingsmogelijkheden voor de beide deelpopulaties kleiner zullen zijn.

Tabel 2.10 De mate waarin per woningmarktgebied bij een theoretisch "optimale" woonruimteverdeling het bedrag aan individuele huursubsidie en het aantal subsidie-ontvangers gereduceerd kan worden van de huurders die in de periode 1980-1985/1986 verhuisd zijn (A) en (B) en het bedrag en het aantal ontvangers van de huurders die voor 1980 verhuisd zijn (C) en (D) (%)

woningmarkt	A	B	C	D
Land van Altena	92,5	85,5	78,4	49,3
Amsterdam	88,7	73,3	96,8	84,8
Mid. IJssel	85,8	69,5	79,3	71,1
Alblasserwaard	84,1	45,0	70,5	68,1
West Utrecht	84,0	30,9	70,4	59,8
Groningen Noord	82,6	46,0	66,3	29,3
Zeeuws Vlaanderen	82,5	49,1	44,2	10,6
Rijnmond	79,9	53,1	97,3	83,3
Amersfoort	78,9	34,9	74,4	39,7
Oost Veluwe	78,7	34,4	86,3	53,9
Leiden	78,4	38,9	58,2	55,0
Zwolle	78,2	64,4	73,8	44,4
Den Haag	78,1	42,7	84,3	53,2
Z.W. Friesland	77,1	39,1	88,1	65,8
Haarlem	76,6	48,2	90,7	64,1
Arnhem	75,3	31,7	64,3	53,3
Utrecht	74,9	36,9	80,2	44,1
Gouda	73,2	37,2	68,6	38,5
Roosendaal	72,8	29,5	77,1	35,4
Eindhoven	71,9	33,4	82,3	47,0
Leeuwarden	70,8	18,7	68,1	48,1
Betuwe	70,6	11,0	77,6	43,7
't Gooi	70,3	18,8	59,1	24,9
kop Noord-Holland	70,0	43,4	81,2	51,1
Groningen Oost	68,9	33,8	61,8	45,1
Dordrecht	68,4	20,8	76,5	61,8
Twente	68,4	26,1	80,2	62,5
Zuid-Limburg	67,8	11,8	69,2	41,0
Goeree-Overflakkee	66,6	34,5	74,8	60,9
Drenthe Noord	65,9	28,9	66,6	48,7
Tilburg	65,4	32,6	81,6	61,8
Emmen	65,3	30,2	59,6	52,1
Achterhoek	64,5	13,5	71,9	40,2
West-Veluwe	62,2	18,2	60,9	30,7
Z.O. Friesland	60,9	25,4	65,4	45,1
Noord-Limburg	60,7	12,0	64,6	28,3
Oost Noord Brabant	59,1	11,1	64,1	29,1
De Peel	59,0	13,4	52,4	13,2
Alkmaar	57,3	10,2	76,9	36,9
Nijmegen	56,8	15,2	80,4	42,3
Breda	56,7	27,0	70,4	35,7
Den Bosch	56,5	18,1	50,6	12,8
Assen	56,0	35,3	43,2	27,0
Z.W. Drenthe	55,4	18,8	73,2	56,9
Midden-Zeeland	54,6	11,3	63,4	43,1
Hoorn	53,2	11,4	60,1	22,0
Flevoland	48,5	17,6	57,2	39,8
Waterlanden	43,5	7,0	43,6	33,0
Noord-Zeeland	41,3	-6,4	73,0	43,1
totaal Nederland	71,6	35,4	76,0	51,2

Bron: WBO 1985/1986, OTB-bewerking

Figuur 2.6 De mate waarin per woningmarktgebied bij een theoretisch "optimale" woonruimteverdeling het bedrag aan individuele huursubsidie gereduceerd kan worden naar woningmarktgebieden (%)



Bron: WBO 1985/1986, OTB-bewerking

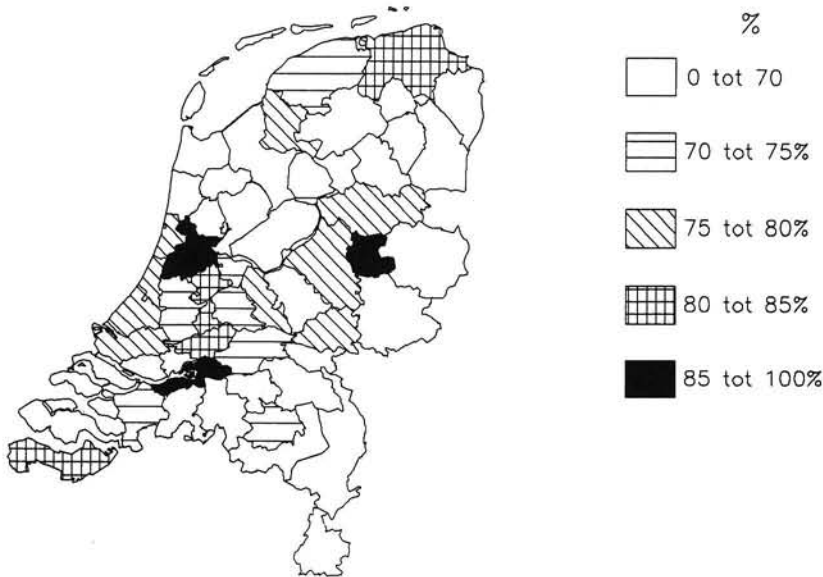
Er zijn immers minder mogelijkheden aanwezig om tot een theoretisch "optimale" woonruimteverdeling te komen. Ook lijkt het aannemelijk dat de besparingsmogelijkheden bij de eerste deelpopulatie het grootste zullen zijn. Voor de huurders uit deze groep bestaat er immer de meeste kans dat hun huishoudenssituatie gewijzigd is en de huur niet geheel meer op de hoogte van hun inkomen zal zijn afgestemd. In tabel 2.10 worden allereerst de besparingsmogelijkheden aangegeven voor de huurders die in de periode 1980-1985/1986 verhuisd zijn.

Uit de tabel kan worden afgelezen dat de reductiemogelijkheden voor de huurders die in de periode 1980-1985/1986 verhuisd zijn, enigszins kleiner zijn, in vergelijking met de totale onderzoekspopulatie. Zo kan voor de totale voorraad huurwoningen het aantal IHS-ontvangers worden gereduceerd met 47% en voor de deelpopulatie met 35%. Ten aanzien van de mogelijke reductie van het bedrag aan IHS bedragen deze percentages respectievelijk 80 en 72.

De ruimtelijke spreiding van de deelpopulatie (figuur 2.7) komt redelijk overeen met de ruimtelijke spreiding van de totale populatie zoals deze werd weergegeven in afbeelding 2.6; er is sprake van grote theoretische besparingsmogelijkheden in met name de woningmarktgebieden in de Randstad. Hier en daar doen zich wel

kleine verschillen voor. Zo is de reductiemogelijkheid voor de deelpopulatie van huurders die in de periode 1980/1985-1986 verhuisd is in de woningmarktgebieden Land van Altena, Zeeuws Vlaanderen, Leiden, Arnhem, en De Peel groter dan in vergelijking met de reductiemogelijkheden voor de totale onderzoekpopulatie.

Figuur 2.7 De mate waarin per woningmarktgebied bij een theoretisch "optimale" woonruimteverdeling het bedrag aan individuele huursubsidie van de huurders die in de periode 1980-1985/1986 verhuisd zijn, gereduceerd kan worden naar woningmarktgebieden

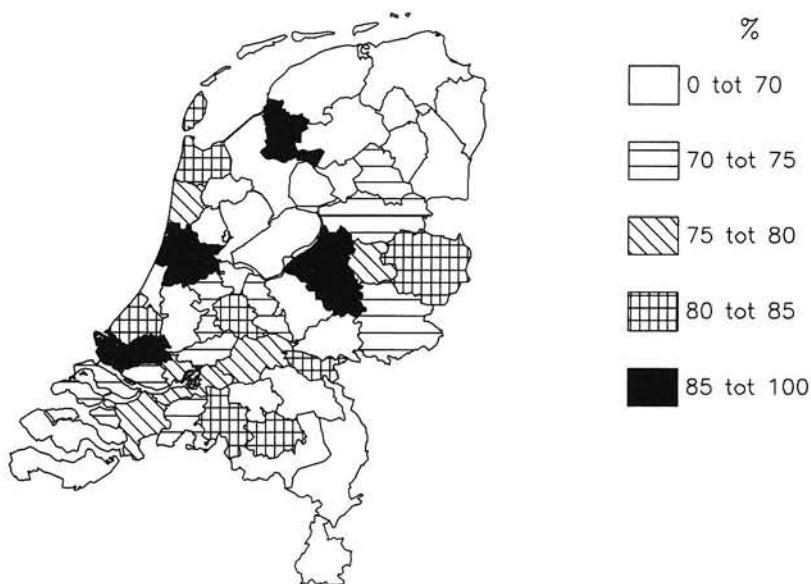


Bron: WBO 1985/1986, OTB-bewerking

Tenslotte wordt in tabel 2.10 tevens de besparing op het aantal en de omvang van de IHS aangegeven van huurders die voor 1980 verhuisd zijn. De eerder geopperde veronderstelling dat de mogelijke besparingen ten aanzien van de theoretisch "optimale" woonruimteverdeling van woningen en huurders die voor 1980 verhuisd zijn, groter zouden zijn dan die van de huurders die in de periode 1980-1985/1986 een andere huurwoning betrokken, blijkt juist te zijn. Zo kan er een reductie van het aantal IHS-ontvangers met 51% bewerkstelligd worden, terwijl het totale subsidiebedrag met ongeveer 76% verminderd zou kunnen worden. Voor de eerder besproken deelpopulatie bedroegen deze percentages respectievelijk 35 en 72.

Uiteraard doen zich ook verschillen voor ten aanzien van de totale onderzoekspopulatie. Met betrekking tot de mogelijke reductie van het aantal IHS-ontvangers is het nu mogelijk om een hoger aandeel te realiseren: 51,2% tegen 47,1% voor de totale onderzoekspopulatie, terwijl de mogelijke besparing van het bedrag aan IHS in deze laatste groep enigszins groter is; 79,7% tegen 76,0% voor de huurders die voor 1980 verhuisd zijn. Ook nu is er echter weer sprake van een flinke spreiding van de mogelijke reductie van het bedrag aan IHS over de 49 woningmarktgebieden, variërend van 97% in Rijnmond tot 43% in het woningmarktgebied Assen. Zoals ten aanzien van de vorige twee vergelijkingen reeds werd geconstateerd, is er sprake van veel besparingsmogelijkheden in de Randstad (figuur 2.8).

Figuur 2.8 De mate waarin per woningmarktgebied bij een theoretisch "optimale" woonruimteverdeling het bedrag aan individuele huursubsidie van de huurders die in de periode voor 1980 verhuisd zijn, gereduceerd kan worden naar woningmarktgebieden



Bron: WBO 1985/1986, OTB-bewerking

Tabel 2.11 De normhuur en de basishuur van huishoudens in 1985/1986 (%)

normhuur (f/mnd)	basishuur (f/mnd)				
	0 - 250	250 - 350	350 - 450	450 - 550	550 en hoger
0 - 250	28	28	17	12	15
250 - 350	23	33	20	13	11
350 - 500	19	31	22	16	13
500 - 650	14	27	22	20	17
650 - 850	16	21	21	19	23
850 en hoger	10	20	20	21	30
totaal	19	26	19	16	19

Bron: WBO 1985/1986, OTB-bewerking Cramer's V = 0.13

Tabel 2.12 De normhuur en de basishuur van huishoudens die voor 1980 verhuisd zijn in 1985/1986 (%)

normhuur (f/mnd)	basishuur (f/mnd)				
	0 - 250	250 - 350	350 - 450	450 - 550	550 en hoger
0 - 250	31	32	16	9	12
250 - 350	26	37	19	10	8
350 - 500	21	36	21	13	9
500 - 650	17	30	22	17	13
650 - 850	18	24	22	19	17
850 en hoger	11	24	22	20	23
totaal	22	30	20	14	14

Bron: WBO 1985/1986, OTB-bewerking Cramer's V = 0.14

Het feit dat er ruime mogelijkheden aanwezig zijn om bij een theoretisch "optimale" woonruimteverdeling het aantal en het totale subsidiebedrag in de onderscheiden woningmarktgebieden terug te dringen, kan tenslotte verduidelijkt worden wanneer er inzicht wordt verschaft in de relatie tussen de normhuur en de basishuur van zowel de huidige situatie, als de relatie bij een "optimale" woonruimteverdeling.

Hiertoe wordt in de tabellen 2.11 tot en met 2.13 allereerst inzicht verschaft in het verband tussen de normhuur en de basishuur. De kracht van de verbanden kan worden gekwantificeerd via de waarde van Cramer's V. Deze associatiemaat is een op chi-kwadraat gebaseerde maat, die de sterkte van de verbanden van op nominale of hogere schaal gemeten variabelen uitdrukt. De waarden variëren van 0 tot 1, waarbij een Cramers' V van 0 aangeeft dat er geen sprake is van enig

verband. Overigens dient de waarde van deze maat niet vergeleken te worden met de korrelatiecoëfficiënt. Deze laatste maat loopt bij de toename van het verband snel op. Daarentegen is in het geval van een Cramer's V van 0.10 of hoger al sprake van een redelijk verband. Waarden van 0.40 of hoger komen in het algemeen slechts bij hoge uitzondering voor.

Tabel 2.13 De normhuur en de basishuur van huishoudens die in de periode 1980-1985/1986 verhuisd zijn in 1986/1986 (%)

normhuur (f/mnd)	basishuur (f/mnd)				
	0 - 250	250 - 350	350 - 450	450 - 550	550 en hoger
0 - 250	24	23	19	16	18
250 - 350	21	26	20	17	16
350 - 500	16	24	23	19	18
500 - 650	11	22	21	23	22
650 - 850	15	20	20	18	27
850 en hoger	8	16	18	21	37
totaal	16	21	19	19	24

Bron: WBO 1985/1986, OTB-bewerking Cramer's V = 0.13

Uit bovenstaande drie tabellen kan worden afgelezen dat er zowel ten aanzien van de totale woningvoorraad als ten aanzien van de opsplitsing naar huurders die voor en na 1980 verhuisd zijn, sprake is van een redelijk verband tussen de normhuur en de basishuur. Deze verbanden zijn echter minder sterk dan vooraf wellicht verondersteld had mogen worden. De waarden van Cramer's V bedragen respectievelijk 0.14, 0.15 en 0.13. Er is dan ook wel degelijk sprake van een redelijk "scheef" verdeelde woningvoorraad. Zo woont 11% van de huishoudens in de hoogste normhuurklasse in een woning met een basishuur van minder dan f 250,-, terwijl anderzijds ook 11% van de huurders met de laagste normhuur in een woning uit de hoogste huurprijsklasse is gehuisvest.

Opmerkelijk is dat deze konstatering tevens opgaat voor de huurders die in de periode 1980-1985/1986 verhuisd zijn. Over het algemeen wonen daarbij de laagste inkomensgroepen vaker in een dure huurwoning dan omgekeerd. Voor deze laatste deelpopulatie woont 24% van de huurders met de laagste normhuur in een woning met een basishuur tot f 250,-, terwijl toch nog 18% een woning van meer dan f 550,- heeft betrokken. In deze situatie komt duidelijk verandering wanneer het verband tussen de normhuur en de basishuur wordt vastgesteld nadat de woningen en de huurders volgens een theoretisch "optimale" woonruimteverdeling opnieuw aan elkaar gekoppeld worden (tabel 2.14 tot en met 2.16).

Tabel 2.14 De normhuur en de basishuur van huishoudens volgens de theoretisch "optimale" woonruimteverdeling in 1985/1986 (%)

normhuur (f/mnd)	basishuur (f/mnd)				
	0 - 250	250 - 350	350 - 450	450 - 550	550 en hoger
0 - 250	56	40	4	0	0
250 - 350	2	77	20	1	0
350 - 500	0	42	52	6	0
500 - 650	0	13	58	28	1
650 - 850	0	2	30	39	29
850 en hoger	0	0	8	38	54
totaal	19	28	20	17	16

Bron: WBO 1985/1986, OTB-bewerking Cramer's V = 0.57

Tabel 2.15 De normhuur en de basishuur van huishoudens die voor 1980 verhuisd zijn volgens de theoretisch "optimale" woonruimteverdeling in 1985/1986 (%)

normhuur (f/mnd)	basishuur (f/mnd)				
	0 - 250	250 - 350	350 - 450	450 - 550	550 en hoger
0 - 250	60	36	4	1	0
250 - 350	5	80	13	2	1
350 - 500	1	61	33	5	1
500 - 650	0	30	58	11	2
650 - 850	0	6	47	28	19
850 en hoger	0	0	19	42	39
totaal	21	32	21	14	11

Bron: WBO 1985/1986, OTB-bewerking Cramer's V = 0.54

Zo kan voor de totale onderzoekspopulatie een vergaande herverdeling plaatsvinden, wat resulteert in een bijzonder krachtig verband tussen de normhuur en de basishuur (Cramer's V van 0.57). Hetzelfde geldt voor de huurders die voor 1980 verhuisd zijn (Cramer's V van 0,54) en de huurders die in de periode 1980-1985/1986 een woning betrokken (Cramer's V=0.53).

Tabel 2.16 De normhuur en de basishuur van huishoudens die in de periode 1980-1985/1986 verhuisd zijn volgens de theoretisch "optimale" woonruimteverdeling in 1985/1986 (%)

normhuur (f/mnd)	basishuur (f/mnd)				
	0 - 250	250 - 350	350 - 450	450 - 550	550 en hoger
0 - 250	50	41	8	1	0
250 - 350	5	50	39	6	0
350 - 500	0	26	49	22	3
500 - 650	0	10	43	37	10
650 - 850	0	2	29	41	29
850 en hoger	0	0	3	29	68
totaal	16	22	20	19	23

Bron: WBO 1985/1986, OTB-bewerking Cramer's V = 0.53

2.5 Konklusies

In dit hoofdstuk werden de verschillen in het beroep op IHS door huurders in 49 onderscheiden woningmarktgebieden geanalyseerd. Het blijkt dat zich hierin duidelijke verschillen manifesteren, afhankelijk van de wijze waarop de verschillen in het beroep op IHS worden geoperationaliseerd. Zonder duidelijk te omschrijven wat er met de verschillen in het beroep op IHS door huurders bedoeld wordt, kunnen over dit onderwerp geen zinnige uitspraken worden gedaan. Dit maakt de problematiek er overigens niet eenvoudiger op. Zo is het aantal IHS-ontvangers als percentage van de totale voorraad huurwoningen en het totale bedrag aan IHS als percentage van de totale huursom in de woningmarktgebieden in de Randstad over het algemeen laag en skoren de woningmarktgebieden in het zuiden van Nederland juist erg hoog. Toch zijn er in deze laatste woningmarktgebieden minder mogelijkheden om bij een alternatieve woonruimteverdeling besparingen te realiseren, in vergelijking met de woningmarktgebieden in de Randstad. Er lijkt sprake te zijn van een schijntegenstelling. Zo is in woningmarktgebieden waar naar verhouding weinig huursubsidie-ontvangers voorkomen, een beperkte herverdeling van de huurders over de woningvoorraad al voldoende om een aanzienlijke daling van het aandeel IHS-ontvangers tot stand te brengen. De theoretische mogelijkheden in deze woningmarktgebieden zijn aldus veel groter in vergelijking met woningmarktgebieden waar naar verhouding reeds veel huurders een beroep op IHS doen. Uiteraard worden in dit onderzoek geen normatieve uitspraken gedaan ten aanzien van de verdeling huur - inkomen. Er zijn veel legitieme overwegingen denkbaar die een "scheve" verdeling van woningen over huurders juist wenselijk maken. Deze problematiek rechtvaardigt een specifiek onderzoek. Dit laat echter onverlet dat er sprake is van een wel zeer grote spreiding van de huurders naar inkomen over de woningvoorraad naar huurprijs, waardoor het mogelijk wordt om door middel

van een theoretisch "optimale" woonruimteverdeling aanzienlijke besparingen op de uitgaven aan IHS te realiseren.

De achtergrondkenmerken die de verschillen in het beroep op IHS naar woningmarktgebieden kunnen verklaren, komen in het volgende hoofdstuk uitgebreid aan de orde.



DE VERKLARING VAN DE VERSCHILLEN IN HET BEROEP OP INDIVIDUELE HUURSUBSIDIE NAAR WONINGMARKTGEBIEDEN DOOR OBJEKTIEVE KENMERKEN

3.1 De keuze van de indicatoren en de objectieve kenmerken

In het vorige hoofdstuk werden op basis van diverse vergelijkingen de verschillen in het beroep op IHS door huurders naar woningmarktgebieden in beeld gebracht. Zoals in hoofdstuk 1 reeds werd aangegeven, kunnen deze verschillen zowel door objectieve als subjektieve kenmerken verklaard worden. In dit hoofdstuk wordt de invloed van de eerste groep van variabelen beschreven.

De analyse bouwt voort op de resultaten van de eerder verrichte deelstudie naar de invloed van de IHS op het woningmarktgedrag van huishoudens (Boelhouwer 1989b). In deze studie werd ondermeer vastgesteld welke variabelen onderscheid aanbrengen tussen huurders die in 1988 met en zonder een beroep op IHS een huurwoning bewoonden. Uit deze analyses kwam naar voren dat er zowel ten aanzien van veel huishoudens- als woningkenmerken grote verschillen voorkomen tussen beide onderzoeksgroepen. Om nu de variabelen te kunnen opsporen die de beste verklaring voor dit onderscheid opleveren, werden de verschillen via een modelmatige analyse in onderlinge verbanden uiteengerfeld. Veel variabelen zijn immers met elkaar gekorreleerd. Zo werd het aannemelijk geacht dat de opleiding van de huurders, het inkomen en de dagelijkse bezigheid sterke overeenkomsten zouden vertonen en viel bovendien te verwachten dat deze variabelen ook in verband stonden met demografische en sociale factoren, zoals de leeftijd en de gezinssamenstelling. Ook ten aanzien van de woningkenmerken werden er dergelijke verbanden verondersteld. In de analyses werd een onderverdeling aangebracht in endogene en exogene factoren. Tot de eerste groep behoren de huur en het inkomen, en in minder sterke mate ook de leeftijd en de huishoudenssamenstelling. De overige, meer afgeleide kenmerken, werden tot de tweede categorie van variabelen gerekend. Uiteraard werd gezien de inhoud van de regelgeving, vooraf verondersteld dat de huur en inkomen bepalend zouden zijn voor de aanspraak op IHS. Bij de formele modellering werd ondermeer een logitanalyse en een diskriminantanalyse toegepast. Uit deze analyses bleek dat de differentiatie in de huur en het inkomen het leeuwedeel van de variatie voor hun rekening namen. Opmerkelijk was ook dat het bouwjaar van de woning en de inkomensbron nog enige, zij het beperkte, unieke

variatie toevoegden. De verklaring van dit resultaat werd gevonden in het verschijnsel dat met de term latente vraag wordt aangeduid. Hiermee worden de huurders bedoeld die hun recht op IHS in werkelijkheid niet effectueren (zie ook Boelhouwer, 1989c). Zo is de benutting van de subsidie door werkenden en door huurders in oude woningen (lange woonduur) in het algemeen lager, in vergelijking met de aanspraak op subsidie door niet-werkenden en huurders in recent gebouwde woningen. Dit verschijnsel werd in verband gebracht met een mogelijke informatievoorsprong van deze bewoners (zie ook Boelhouwer, 1989c).

Op basis van deze onderzoeksbevindingen, lijkt het aannemelijk dat ook de verschillen in aanspraak op IHS naar woningmarktgebieden, voor een belangrijk deel bepaald zullen worden door de endogene variabele huur en inkomen. Toch is het niet ondenkbaar dat er ook aspecten van invloed zijn op de verschillen in het beroep op IHS naar woningmarktgebieden, die niet direct door de IHS-wetgeving worden bepaald. De belangrijkste faktor is in dit kader de verdeling van de voorraad huurwoningen over de inwoners in een bepaald woningmarktgebied. Naast het gevoerde woonruimteverdelingsbeleid, dat in het volgende hoofdstuk uitgebreid aan de orde komt, wordt deze verdeling tevens bepaald door een aantal meer objectieve kenmerken. Hierbij kan gedacht worden aan de mate waarin huurwoningen vrijkomen, de druk op de lokale woningmarkt, de aanwezigheid van stadsvernieuwingsurgenten, het aandeel sociale huurwoningen en de vraag naar specifieke woningen door bijzondere groepen. Bij dit laatste aspect wordt gedacht aan grote woningen (allochtonen), aan HAT-eenheden en aan specifieke bejaardenwoningen. Voor vragers van dergelijke woningtypen zijn er in de praktijk vaak weinig keuzemogelijkheden. Men wordt min of meer gedwongen om een huurwoning met een, ten opzichte van het inkomen, hoge huur te aksepteren.

Naar aanleiding van de resultaten uit de studie naar de IHS en het woningmarktgedrag van huishoudens, kan verondersteld worden dat veel van deze objectieve variabelen onderling sterk gekorreleerd zijn, waardoor het ondoenlijk wordt om nauwkeurig de causale verbanden weer te geven. Dit is in het kader van de probleemstelling van het onderzoek echter ook niet een wezenlijk dilemma. Het doel van het onderzoek is immers om de verschillen tussen het beroep op IHS door huurders in de diverse woningmarktgebieden, op basis van een indeling in objectieve en subjectieve kenmerken, bloot te leggen, waarbij het minder van belang is om precies aan te geven welke objectieve kenmerken nu het meeste invloed aan dit onderscheid bijdragen.

Om te kunnen vaststellen in welke mate de verschillen in het beroep op IHS naar woningmarktgebieden door de kenmerken van de huurders en de woningen in deze woningmarktgebieden verklaard kunnen worden, dient er allereerst een aantal indicatoren te worden vastgesteld.

Voor de verschillen in het beroep op IHS naar woningmarktgebieden, werd als eerste indikator het aantal IHS-ontvangers als percentage van het aantal huurwoningen geselecteerd. In deze indikator wordt alleen gecorrigeerd voor de

omvang van het woningmarktgebied. Objectieve kenmerken van de woningmarktgebieden, zoals het huurniveau en de inkomensverdeling kunnen dan ook nog als verklaring voor de verschillen in het beroep op IHS worden aangewend. Als tweede indikator werd de beperking aangebracht dat alleen de huurders die in de periode 1980-1985/1986 verhuisd zijn in de berekeningen worden opgenomen. Ten opzichte van de eerste indikator, kan ten aanzien van deze tweede indikator verwacht worden dat het gevoerde woonruimteverdelingsbeleid een grotere invloed zal uitoefenen op de verklaring van de verschillen in het beroep op IHS, terwijl de objectieve kenmerken wellicht minder variantie verklaren.

Als derde indikator werd het totale bedrag aan huursubsidie gerelateerd aan de totale huursom van de voorraad huurwoningen. Hierbij wordt er dus gekorrigeerd voor de hoogte van de huur.

Bij de vierde indikator werd er weer de beperking aangebracht dat alleen huurders die in de periode 1980-1985/1986 verhuisd zijn, in de berekeningen worden opgenomen.

Als vijfde indikator werd de mogelijk reductie van het bedrag aan IHS bij een theoretisch "optimale" woonruimteverdeling aangewend. Er kan verwacht worden dat, in vergelijking met de vier eerste indicatoren, de relaties met de objectieve kenmerken, van een geheel andere aard zullen zijn. Zoals in het vorige hoofdstuk reeds werd aangegeven, is de verdeling van de scores van de woningmarktgebieden op deze variabele immers tegengesteld aan de scores op de eerste vier indicatoren. Ook kan er, in relatie tot de objectieve kenmerken, een grote invloed van de mate van overheidsingrijpen op de woonruimteverdeling worden verondersteld.

Bij de keuze van de zesde en laatste indikator zijn tenslotte opnieuw de huurders geselecteerd die in de periode 1980-1985/1986 verhuisd zijn.

Dat de zes indicatoren niet hetzelfde verschijnsel meten, blijkt ook uit de samenhang tussen de indicatoren onderling (tabel 3.1).

Zoals verondersteld werd, is de samenhang tussen de eerste vier indicatoren en de laatste twee, die de mogelijke reductie aan IHS bij een theoretisch "optimale" woonruimteverdeling aangeven, tegengesteld.

Tussen de eerste vier indicatoren zien we hoge korrelaties. De hoogste korrelatie komt voor tussen de indicatoren één en drie: het aantal IHS-ontvangers als percentage van het aantal huurwoningen en het totale bedrag aan IHS als percentage van de huursom van de totale voorraad. Ten aanzien van deze laatste indikator geldt nog dat er een verschil bestaat tussen het onderscheid voor de totale populatie en de huurders die sinds 1980 verhuisd zijn. De samenhang tussen de indikator die het bedrag aan IHS als percentage van de huursom van de totale voorraad huurwoningen uitdrukt met de overige indicatoren is sterker dan de indikator die dit alleen voor de huurders die sinds 1980 verhuisd zijn, aangeeft.

De beide indicatoren die de mogelijke reductie van het bedrag aan IHS bij een theoretisch "optimale" woonruimteverdeling meten, zijn sterk aan elkaar gekorreleerd (0,7332).

Tabel 3.1 De samenhang tussen zes indicatoren die de verschillen in het beroep op individuele huursubsidie naar woningmarktgebieden beschrijven (korrelatiecoëfficiënt)

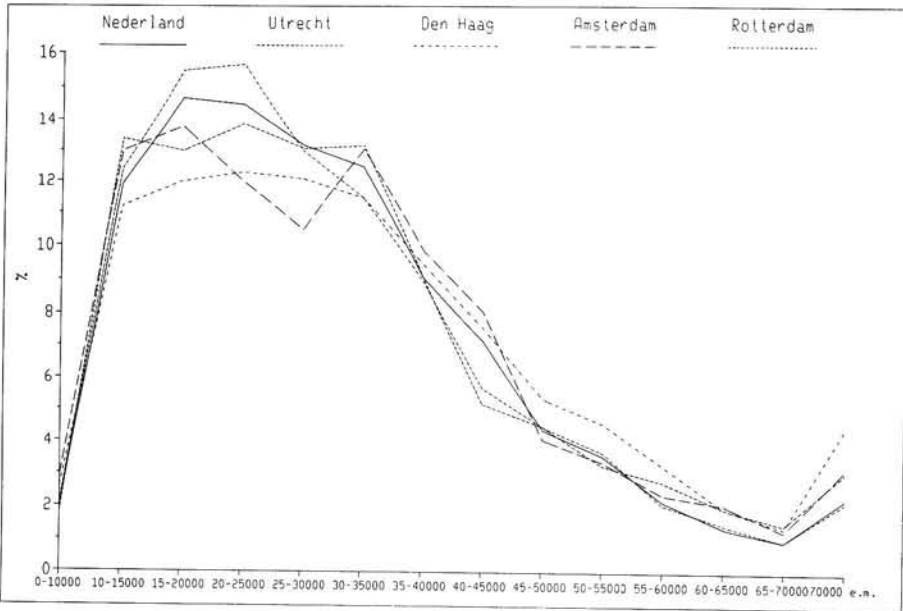
	1	2	3	4	5	6
1	1,0000					
2	0,7191	1,0000				
3	0,9393	0,6548	1,0000			
4	0,5043	0,7663	0,4394	1,0000		
5	-0,5330	-0,3517	-0,4405	-0,1465	1,0000	
6	-0,4157	-0,3597	-0,3878	-0,1069	0,7332	1,0000

- 1 = Aantal IHS-ontvangers als percentage van het aantal huurwoningen
 2 = Aantal IHS-ontvangers als percentage van het aantal huurwoningen van de huishoudens die in de periode 1980-1985/1986 verhuisd zijn
 3 = Het bedrag aan IHS als percentage van de huursom van de totale voorraad huurwoningen
 4 = Het bedrag aan IHS als percentage van de huursom van de totale voorraad huurwoningen van de huishoudens die in de periode 1980-1985/1986 verhuisd zijn
 5 = Mogelijk reductie van het bedrag aan IHS bij een theoretisch "optimale" woonruimteverdeling
 6 = Mogelijk reductie van het bedrag aan IHS bij een theoretisch "optimale" woonruimteverdeling van de huishoudens die in de periode 1980-1985/1986 verhuisd zijn

Bron: HIS-bestand tijdvak 1985/1986
 WBO 1985/1986 OTB-bewerking

Ten aanzien van de objectieve kenmerken, die als verklaring kunnen dienst doen voor de verschillen in het beroep op IHS door huurders in de onderscheiden woningmarktgebieden, werden er zowel een aantal woning- als huishoudenskenmerken geselecteerd. De variabelen kunnen worden opgedeeld in variabelen die gemeten zijn op een hoog schaalniveau (rangorde en hoger) of op een laag schaalniveau (ordinaire schaal of lager). Ten aanzien van deze laatste variabelen werd de onderzoekspopulatie in twee hoofdkategorieën ingedeeld, waarna vervolgens het aandeel van een bepaalde categorie kon worden vastgesteld; het aandeel ééngezinshuizen of het aandeel partikuliere huurwoningen. Voor de numerieke variabelen werd in eerste instantie de gemiddelde waarde in de berekeningen opgenomen. Deze werkwijze bleek echter niet volledig aan de verwachtingen te voldoen. Bij een gemiddelde wordt er immers voorbijgegaan aan de verdeling of spreiding van de waarden van de verschillende variabelen. Zo kan het gemiddelde van een tweetoppige verdeling niet optimaal in één gemiddelde waarde worden uitgedrukt. Dit probleem manifesteerde zich met name ten aanzien van de endogene variabelen huur en inkomen. Zo was er in de meer verstedelijkte woningmarktgebieden sprake van zowel een oververtegenwoordiging van dure als goedkope huurwoningen en van de aanwezigheid van zowel lage als hoge inkomensgroepen. De middengroepen waren in deze gebieden enigszins ondervertegenwoordigd.

Figuur 3.1 Het belastbaar jaarlijks huishoudensinkomen van huurders voor een vijftal woningmarktgebieden en voor Nederland in gulden



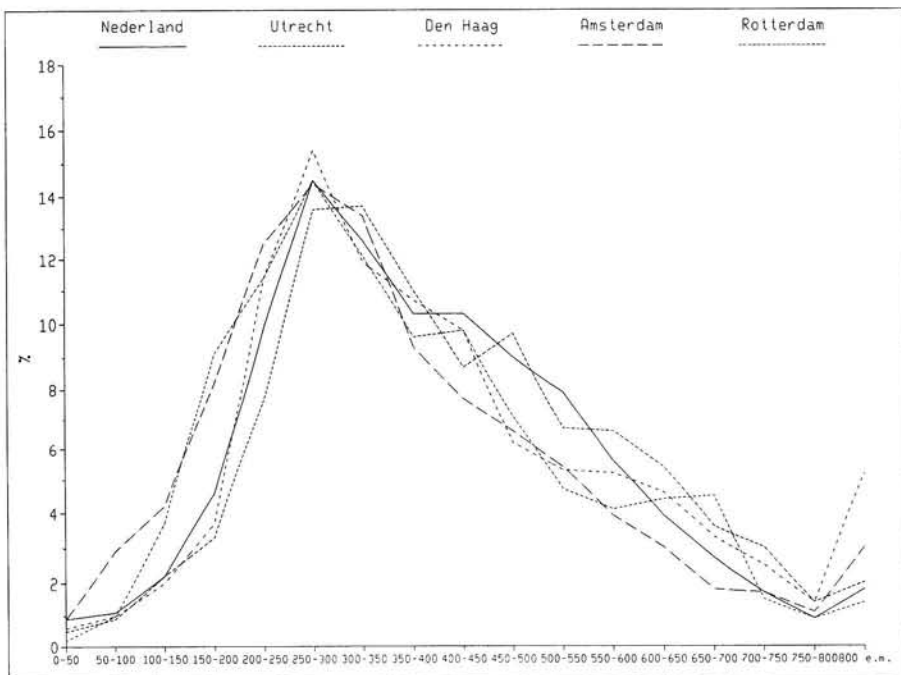
Bron: WBO 1985/1986, OTB-bewerking

Als voorbeeld hiervan wordt de verdeling van het inkomen en de huur voor een vijftal woningmarktgebieden in figuur 3.1 en figuur 3.2 gepresenteerd.

Om nu aan deze problematiek het hoofd te kunnen bieden, werden zowel de huur als het inkomen van de totale onderzoekspopulatie in drie categorieën opgedeeld; een lage, midden en hoge variant. Vervolgens werden er tweemaal drie variabelen gekonstrueerd die voor ieder woningmarktgebied het aandeel huurwoningen danwel het aandeel inkomenstrekkers in een bepaalde klasse aangaven. Deze opdeling was, gezien het grote aantal respondenten in het WBO 1985/1986 (ongeveer 50.000), statistisch verantwoord. Een opdeling in meer categorieën behoorde gezien de aantallen respondenten in het WBO 1985/1986 niet tot de mogelijkheden. Bovendien zou een nadere opsplitsing ook de overzichtelijkheid niet ten goede komen. Overigens volstaat het om bij multivariate analyses slechts twee van de drie variabelen in de vergelijking op te nemen. Evenals bij dummy variabelen, is de variantie die de derde en laatste variabele aanbrengt, in de vergelijkingen dan reeds opgenomen.

Ten aanzien van de woningkenmerken, werden vervolgens nog de volgende variabelen geselecteerd: de woningkwaliteit, het aantal kamers, het aandeel partikuliere huurwoningen, het aandeel koopwoningen in de voorraad, het aandeel ééngezinshuizen, het bouwjaar en het aandeel nieuwbouwwoningen.

Figuur 3.2 De basismaandhuur van huurders voor een vijftal woningmarktgebieden en voor Nederland in guldens



Bron: WBO 1985/1986, OTB-bewerking

Als huishoudenskenmerken werden, naast het inkomen, nog de volgende variabelen in de vergelijkingen opgenomen: de huishoudensgrootte, de leeftijd van het hoofd van het huishouden, het aandeel één- en tweepersoonshuishoudens en het aandeel werkenden. Tevens werd de woonduur van de respondenten geselecteerd. Uiteraard vertonen deze variabelen ook onderling een sterke samenhang. In tabel 3.2 en tabel 3.3 is deze samenhang via de correlatiematrix voor alle onafhankelijke variabelen weergegeven.

Deze tabellen kunnen als verklaring dienst doen voor de resultaten in volgende paragrafen, waarin multiële regressievergelijkingen worden opgesteld. De mate van toegevoegde verklaringskracht van een variabele wordt immers voor een belangrijk deel bepaald door de samenhang tussen de variabelen die reeds in de vergelijking zijn opgenomen met de nog toe te voegen variabelen.

Wanneer de correlatiecoëfficiënten uit tabel 3.2 van linksboven naar rechtsonder geanalyseerd worden, dan vallen allereerste de sterke onderlinge verbanden op. Met name tussen de woning- en huishoudenskenmerken onderling is er sprake van grote samenhang. Zo bedraagt de correlatiecoëfficiënt tussen het

aandeel partikuliere huurwoningen en het bouwjaar van de woning 0,61. Het feit dat er een sterke negatieve correlatie ($r=-0,57$) voorkomt tussen het aandeel partikuliere verhuurders en de kwaliteit van de woningen is in overeenstemming met het feit dat met name de huurwoningen in eigendom van partikuliere personen een lage plaats in de woningmarkthiërarchie innemen. Deze woningen zijn gemiddeld genomen ook kleiner ($r=-0,37$) dan de woningen in eigendom van non-profit instellingen.

Tabel 3.2 De korrelatiematrix voor de objektieve kenmerken

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	1,00											
2	0,61	1,00										
3	-0,66	-0,25	1,00									
4	-0,83	-0,57	0,67	1,00								
5	-0,50	-0,37	0,59	0,79	1,00							
6	-0,46	0,12	0,28	0,41	0,10	1,00						
7	-0,78	-0,40	0,55	0,76	0,42	0,48	1,00					
8	0,48	0,41	-0,35	0,04	-0,05	-0,31	-0,20	1,00				
9	-0,67	-0,59	0,69	0,82	0,84	-0,02	0,55	-0,11	1,00			
10	-0,05	0,22	0,14	0,07	-0,04	0,38	0,25	0,09	-0,07	1,00		
11	0,47	-0,24	-0,05	-0,45	-0,04	-0,52	-0,51	0,52	-0,15	-0,18	1,00	
12	-0,34	-0,07	0,37	0,31	0,13	0,41	0,51	-0,05	0,21	0,58	-0,37	1,00

1 = bouwjaar

2 = aandeel partikuliere huurwoningen

3 = aandeel koopwoningen

4 = gemiddelde woningkwaliteit

5 = gemiddeld aantal kamers

6 = gemiddelde basishuur

7 = aandeel nieuwbouwwoningen

8 = gemiddelde woonduur

9 = aandeel één- en tweepers. huishoudens

10 = gemiddeld inkomen

11 = gemiddelde leeftijd

12 = aandeel werkenden

Bron: HIS-bestand tijdvak 1985/1986

WBO 1985/1986, OTB-bewerking

De samenhang beperkt zich echter niet uitsluitend tot de huishoudens of woningkenmerken. Ook tussen diverse woning- en huishoudenskenmerken komen er hoge correlaties voor. Uiteraard is dit geen verrassend resultaat; huishoudens trachten immers bij hun woningkeuze een woning te betrekken die het meest bij hun wensen en mogelijkheden aansluit.

In tabel 3.3 zijn het inkomen en de huur nader opgesplitst in drie variabelen. Deze nieuwe variabelen tonen een sterke samenhang met het gemiddeld inkomen en de gemiddelde basishuur. Uit de tabel kan verder worden opgemaakt dat er in veel relaties met de overige objektieve variabelen niet-lineaire verbanden voorkomen. Een voorbeeld hiervan is het verband tussen het inkomen en het aantal kamers.

Tabel 3.3 De korrelatiematrix voor de objektieve kenmerken en de indeling van de basishuur en het belastbaar inkomen in drie klassen

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
ink1	0,22	-0,07	-0,28	-0,21	-0,08	-0,39	-0,41	-0,10	-0,07	-0,82	0,20	-0,70
ink2	-0,00	-0,40	-0,00	0,01	0,15	-0,44	-0,07	-0,05	0,22	-0,25	0,20	-0,12
ink3	-0,16	0,31	0,22	0,15	-0,04	0,58	0,36	0,11	-0,08	0,79	-0,18	0,62
huur1	0,69	0,22	-0,47	-0,68	-0,35	-0,79	-0,28	0,42	-0,32	-0,17	0,50	-0,28
huur2	-0,06	-0,12	0,25	0,08	0,20	-0,18	-0,10	0,11	0,23	-0,26	0,40	-0,10
huur3	-0,60	-0,11	0,25	0,55	0,16	0,87	0,34	-0,46	0,13	0,35	-0,74	0,34

1 = bouwjaar	8 = gemiddelde woonduur
2 = aandeel partikuliere huurwoningen	9 = aandeel één- en tweepers. huishoudens
3 = aandeel koopwoningen	10 = gemiddeld inkomen
4 = gemiddelde woningkwaliteit	11 = gemiddelde leeftijd
5 = gemiddeld aantal kamers	12 = aandeel werkenden
6 = gemiddelde basishuur	
7 = aandeel nieuwbouwwoningen	

Bron: HIS-bestand tijdvak 1985/1986
WBO 1985/1986, OTB-bewerking

Zowel het aandeel huishoudens met een hoog als een laag inkomen vertoont een negatieve korrelatie met het aantal kamers, terwijl de variabele die het aandeel midden inkomens aangeeft, positief korreleert met het aantal kamers. Hetzelfde verschijnsel kan ten aanzien van het aandeel één- en tweepersoonshuishoudens geconstateerd worden. Deze resultaten ondersteunen de beslissing om in de nu volgende multiële regressievergelijkingen de huur en inkomen in drie klassen op te splitsen.

Ondanks het feit dat de variabelen onderling sterk samenhangen, worden al deze variabelen in het vervolg van dit hoofdstuk toch in de analyses betrokken. Dit impliceert wel dat bij een multivariate analyse het aantal verklarende variabelen beperkt zal zijn. Er is immers sprake van een hoog aandeel gemeenschappelijke variantie. Zoals hiervoor reeds werd aangegeven, worden de variabelen huur en inkomen als ieder drie afzonderlijke variabelen in de vergelijkingen opgenomen. In de praktijk zal reeds bij de opname van twee huur- of inkomensvariabelen een maximale verklarende kracht verkregen worden. Evenals bij het invoeren van dummy variabelen, is de variantie van de laatste variabele immers dan al in de vergelijkingen opgenomen.

3.2 De samenhang tussen het beroep op individuele huursubsidie en een aantal objectieve kenmerken.

In deze paragraaf wordt de onderlinge samenhang tussen de zes vastgestelde indicatoren die de verschillen in het beroep op IHS aangeven en de onderscheiden objectieve kenmerken nader uitgewerkt. Hierbij is een significantieniveau van 0,05 aangehouden (het 95% betrouwbaarheidsinterval). Indien de statistische significantie van deze verbanden minder dan 0,05 bedraagt, zijn de waarden van de verbanden buiten de analyses gehouden en ook niet in de tabellen opgenomen. Gezien het aantal waarnemingen (49 woningmarktgebieden) zijn alleen bij redelijk sterke korrelaties de verbanden significant.

Tabel 3.4 verschaft voor de zes onderscheiden indicatoren inzicht in de samenhang met de zestien onafhankelijke variabelen. Deze laatste variabelen zijn gerangschikt op basis van de korrelatie met de eerste indikator.

In overeenstemming met de resultaten uit tabel 3.2 en tabel 3.3, blijkt dat veel variabelen samenhangen met de zes onderscheiden indicatoren. Zo vertoont het aandeel IHS-ontvangers op basis van het aantal huurwoningen in de verschillende woningmarktgebieden een hoge korrelatie met de volgende variabelen; de leeftijd (-0,50), het bouwjaar (-0,49), de woningkwaliteit (0,48), de woonduur (-0,47), het aandeel partikuliere huurwoningen (-0,47), een lage basishuur (-0,43), een hoge basishuur (0,38), een hoog inkomen (-0,32) en met een laag inkomen (0,30). Dat de variabelen die het inkomen en de huurverschillen aangeven (endogene variabelen) enigszins lager scoren dan de exogene variabelen, zoals bijvoorbeeld de leeftijd en het bouwjaar van de woningen, kan verklaard worden uit het feit dat deze laatste variabelen een sterke onderlinge korrelatie met de inkomens- en huurvariabelen vertonen, maar daarnaast tevens nog een klein deel unieke variantie toevoegen (de specifieke woningmarktomstandigheden). Overigens geldt voor de marginale woonruimteverdeling, de huurders en de woningen die in de periode 1980-1985/1986 verhuisd zijn respectievelijk vrijkwamen, wel dat de variabelen hoog en laag inkomen het sterkst korreleren met de indicatoren twee en vier.

De invloed van de indirecte variabelen is hierbij veel geringer. Ook de verdeling van de basishuur is niet van invloed. Voor indikator zes, de mogelijke reductie van IHS bij een theoretisch "optimale" woonruimteverdeling, geldt echter een omgekeerde situatie. Nu vertoont de verdeling van de huurprijs juist de grootste samenhang, terwijl ook de lage en midden inkomens duidelijk korreleren.

Opmerkelijk is verder nog dat indien er in een woningmarkt naar verhouding veel partikuliere huurwoningen voorkomen, het aandeel IHS-ontvangers naar verhouding laag is. Overigens varieert het aandeel partikuliere huurwoningen in de verschillende woningmarktgebieden vrij redelijk (tabel 3.5). Een verklaring voor dit verschil, zou kunnen zijn dat partikuliere woningbeheerders over het algemeen stringente toewijzingsnormen hanteren.

Tabel 3.4 De korrelatiecoëfficiënt tussen het beroep op individuele huursubsidie en een twaalfal objektieve kenmerken

objektieve kenmerken	1	2	3	4	5	6
leeftijd	-0,4981	0,0513	-0,4373	x	0,2416	x
bouwjaar	-0,4864	-0,1793	0,4304	x	0,6178	0,4174
woningkwaliteit	0,4767	0,2730	0,4150	x	-0,6172	-0,4420
woonduur	-0,4685	-	-0,4168	-	0,2499	-
aandeel part. huurwoningen	-0,4662	-0,4828	-0,4446	-0,1864	0,3934	0,3770
lage basishuur	-0,4342	x	-0,3286	x	0,7062	0,5632
hoge basishuur	0,3767	x	0,3294	x	-0,4391	-0,3314
hoog inkomen	-0,3239	-0,5598	-0,3372	-0,6258	x	x
laag inkomen	0,2994	0,4701	0,2674	0,4668	-0,2358	-0,3471
aantal kamers	0,2680	0,3641	0,2457	0,3307	-0,4246	-0,2949
aandeel nieuwbouwwoningen	0,2595	x	0,2732	x	-0,4715	-0,2636
midden inkomen	x	0,3123	x	0,4177	0,2442	x
aandeel werkenden	x	-0,5606	x	-0,5166	x	x
middelhoge basishuur	x	x	x	x	-0,3037	-0,2633
aandeel koopwoningen	x	x	x	x	-0,4252	-0,2876
aandeel éénpers.huish.	x	x	x	x	x	x

1 = Aantal IHS-ontvangers als percentage van het aantal huurwoningen

2 = Aantal IHS-ontvangers als percentage van het aantal huurwoningen van de huishoudens die in de periode 1980-1985/1986 verhuisd zijn

3 = Het bedrag aan IHS als percentage van de huursom van de totale voorraad huurwoningen

4 = Het bedrag aan IHS als percentage van de huursom van de totale voorraad huurwoningen van de huishoudens die in de periode 1980-1985/1986 verhuisd zijn

5 = Mogelijk reductie van het bedrag aan IHS bij een theoretisch "optimale" woonruimteverdeling

6 = Mogelijk reductie van het bedrag aan IHS bij een theoretisch "optimale" woonruimteverdeling van de huishoudens die in de periode 1980-1985/1986 verhuisd zijn

x = Niet significant (waarde > 0,05)

Bron: WBO 1985/1986, OTB-bewerking
HIS-bestand tijdvak 1985/1986

In het verrichte onderzoek naar de individuele huursubsidie en de lokale woningtoewijzing werd in dit kader geconcludeerd dat de huurknotes die door de partikuliere woningbeheerders gehanteerd worden, over het algemeen veel strenger zijn in vergelijking met die van de sociale sector (Boelhouwer, 1989a, p.144). Een tweede verklaring kan gevonden worden in het feit dat de woningen van partikuliere woningbeheerders gekarakteriseerd worden door een aantal specifieke kenmerken, zoals een lage huur en een geringe kwaliteit. In dat geval is er sprake van een schijnsamenhang. De werkelijke differentiatie wordt dan door andere variabelen bepaald.

Tabel 3.5 Het aandeel particuliere huurwoningen in de voorraad huurwoningen (a) en het aandeel huurwoningen in de totale woningvoorraad (b) naar woningmarktgebieden (%)

woningmarkt	(a)	(b)
Groningen Noord	21,1	62,5
Groningen Oost	14,8	51,7
Leeuwarden	14,2	55,8
Z.W. Friesland	17,9	51,6
Z.O. Friesland	14,6	52,2
Drenthe Noord	25,0	39,3
Assen	26,1	54,2
Emmen	15,5	53,9
Z.W. Drenthe	19,4	51,8
Zwolle	21,0	47,5
Twente	17,4	52,8
Mid. IJssel	21,1	57,2
Oost Veluwe	22,8	45,2
Achterhoek	20,5	46,2
Arnhem	25,0	55,2
West-Veluwe	29,7	43,1
Nijmegen	20,3	58,5
Betuwe	14,9	51,7
Amersfoort	22,5	49,8
Utrecht	24,8	59,2
West Utrecht	21,8	38,1
Flevoland	8,7	66,6
't Gooi	32,5	48,4
Amsterdam	38,0	80,5
Waterlanden	14,6	43,9
Hoorn	15,7	48,3
kop Noord-Holland	19,7	50,9
Alkmaar	25,8	43,8
Haarlem	26,0	57,1
Leiden	29,8	51,4
Den Haag	31,8	66,2
Gouda	22,9	50,2
Rijnmond	23,9	74,2
Alblasserwaard	17,6	57,2
Dordrecht	24,0	60,6
Goeree-Overflakkee	13,6	47,4
Noord-Zeeland	10,5	42,7
Midden-Zeeland	20,5	53,7
Zeeuws Vlaanderen	27,5	47,0
Roosendaal	26,6	47,4
Land van Altena	14,0	38,2
Breda	22,7	51,1
Tilburg	19,5	48,4
Den Bosch	21,5	50,4
Eindhoven	20,1	55,3
Oost Noord Brabant	21,1	42,4
De Peel	20,2	36,4
Noord-Limburg	19,7	43,8
Zuid-Limburg	20,0	52,5
totaal Nederland	24,3	56,8

Bron: WBO 1985/1986, OTB-bewerking

De samenhang tussen de onafhankelijke variabelen en de eerste indikator, vertoont veel overeenkomst met de samenhang met de derde indikator.

Ten aanzien van de tweede en vierde indikator is de samenhang met de eerste drie variabelen (leeftijd, bouwjaar en woningkwaliteit) minder sterk aanwezig. Dit verschil kan verklaard worden door het feit dat de differentiatie in de leeftijd, het bouwjaar en de woningkwaliteit van de huurders die in de periode 1980-1985/1986 verhuisd zijn, veel kleiner is, in vergelijking met de totale onderzoekspopulatie. Hierdoor wordt de verklaringskracht van deze variabelen gereduceerd. Dit geldt overigens niet voor het aandeel particuliere huurwoningen. Sociaal-ekonomische variabelen, zoals het aandeel werkenden (-0,56 en -0,51), een hoog inkomen (-0,56 en -0,62) en een laag inkomen (0,47 en 0,47) vertonen een hoge korrelatie met de indicatoren twee en vier. Opmerkelijk is verder nog dat de variabelen die de huurprijsverschillen aangeven, geen statistisch significante samenhang vertonen met de beide indicatoren. Blijkbaar komt de huurprijs van de vrijkomende huurwoningen in de verschillende woningmarktgebieden redelijk overeen.

Ten aanzien van de vijfde indikator (de mogelijkheden om bij een theoretisch "optimale" woonruimteverdeling de uitgaven aan IHS te reduceren), werd reeds opgemerkt dat hier een geheel ander verschijnsel gemeten wordt, waarbij deze indikator negatieve korrelaties vertoont met de eerste vier indicatoren. Hiermee in overeenstemming is dat ook de samenhang tussen de vijfde indikator en de onafhankelijke variabelen tegengesteld is aan de zojuist besproken korrelaties. Het zijn nu vooral een lage basishuur (0,70), het bouwjaar (-0,61), de woningkwaliteit (0,61) en een hoge basishuur (-0,44) die een sterke samenhang vertonen met deze indikator. De samenhang met de leeftijd (0,24) en de woonduur (0,25) is, in tegenstelling met de eerste indikator, nu minder manifest aanwezig.

3.3 De samenhang tussen het beroep op individuele huursubsidie naar woningmarktgebieden en de combinatie met een aantal objektieve kenmerken

In de vorige paragraaf werden de analyses op univariate wijze uitgevoerd. In deze paragraaf wordt de invloed van de onafhankelijke variabelen op de verschillen in het beroep op IHS door huurders naar woningmarktgebieden op basis van de gekombineerde invloed van de objektieve variabelen vastgesteld. Op deze wijze kan worden nagegaan welk aandeel van de variantie in de afhankelijke variabelen voor de verschillende woningmarktgebieden door de objektieve kenmerken verklaard kan worden. De onverklaarde variantie kan vervolgens deels aan de invloed van de woningtoewijzing worden toegeschreven. In hoofdstuk vier en vijf komen wij nader op dit aspect terug.

Om de invloed van de verschillende variabelen op de variantie in de zes onderscheiden indicatoren te kunnen vaststellen, worden voor de variabelen in tabel 3.6 tot en met 3.11 allereerst de resultaten van een aantal regressievergelijkingen gepresenteerd. De weergegeven R^2 betreft de gekorrigeerde versie. De

korrektie betreft het aantal vrijheidsgraden in de vergelijking. Omdat dit toeneemt naarmate er meer variabelen in de vergelijking zijn opgenomen, is de verklaarde variantie aangepast voor het aantal variabelen dat in de regressievergelijking is opgenomen. Gekozen is voor een multi-pele regressie die wordt beëindigd indien de verklarende kracht van de toegevoegde variabele een statistische significantie heeft van minder dan 0,05. Ten aanzien van alle vergelijkingen werd nog een controle uitgevoerd. Zo bleken de residuen van de vergelijkingen niet of nauwelijks samen te hangen met de voorspelde waarden van de vergelijkingen. Dit duidt erop dat de vergelijkingen statistisch verantwoord zijn.

De variabele "aandeel partikuliere woningbeheerders" is buiten de vergelijkingen gehouden. In de vorige paragraaf werd reeds aangegeven dat het onduidelijk is in welke mate de relatie tussen deze variabele met de indicatoren bepaald wordt door achtergrondvariabelen. Bovendien wordt er reeds een relatie gelegd met de mogelijke verschillen in het toewijzingsbeleid van beheerders in de sociale en profit huursektor. Overigens heeft deze beperking alleen invloed op de vergelijking voor de derde indikator (zie hiervoor tabel 3.3).

Tabel 3.6 De verklaarde variantie voor het verschil in het aantal huursubsidieontvangers als percentage van het aantal huurwoningen, naar woningmarktgebieden voor een aantal objectieve kenmerken (R^2)

objectieve kenmerken	R^2	% toegevoegde verklaring
leeftijd	0,2321	23
hoog inkomen	0,4600	23
lage basishuur	0,5781	11

Bron: WBO 1985/1986, OTB-bewerking
HIS-bestand tijdvak 1985/1986

Tabel 3.7 De verklaarde variantie voor het verschil in het aantal huursubsidieontvangers dat in de periode 1980-1985/1986 verhuisde als percentage van het aantal huurwoningen, naar woningmarktgebieden voor een aantal objectieve kenmerken (R^2)

objectieve kenmerken	R^2	% toegevoegde verklaring
aantal werkenden	0,2996	30
bouwjaar	0,4117	11
laag inkomen	0,4784	7
aantal kamers	0,5237	4

Bron: WBO 1985/1986, OTB-bewerking

Tabel 3.8 De verklaarde variantie voor het verschil in het bedrag aan IHS als percentage van de totale huursom, naar woningmarktgebieden voor een aantal objectieve kenmerken (R^2)

objectieve kenmerken	R^2	% toegevoegde verklaring
leeftijd	0,1740	17
hoog inkomen	0,3966	23
bouwjaar	0,4621	6

Bron: WBO 1985/1986, OTB-bewerking
HIS-bestand tijdvak 1985/1986

Tabel 3.9 De verklaarde variantie voor het verschil in het bedrag aan IHS als percentage van de totale huursom van de huurders die in de periode 1980-1985/1986 verhuisd zijn, naar woningmarktgebieden voor een aantal objectieve kenmerken (R^2)

objectieve kenmerken	R^2	% toegevoegde verklaring
hoog inkomen	0,2982	30
aantal kamers	0,4173	12
aandeel werkenden	0,4732	5

Bron: WBO 1985/1986, OTB-bewerking

Tabel 3.10 De verklaarde variantie voor het verschil in de mogelijke reductie van het bedrag aan IHS bij een theoretisch "optimale" woonruimteverdeling, naar woningmarktgebieden voor een aantal objectieve kenmerken (R^2)

objectieve kenmerken	R^2	% toegevoegde verklaring
lage basishuur	0,4881	49
laag inkomen	0,6626	17
aandeel één- en tweepersoonshuishoudens	0,7416	8
gemiddelde woontuur	0,7582	2

Bron: WBO 1985/1986, OTB-bewerking
HIS-bestand tijdvak 1985/1986

Tabel 3.11 De verklaarde variantie voor het verschil in de mogelijke reductie van het bedrag aan IHS bij een theoretisch "optimale" woonruimteverdeling van de huurders die in de periode 1980/1985-1986 verhuisd zijn, naar woningmarktgebieden voor een aantal objectieve kenmerken (R^2)

objectieve kenmerken	R^2	% toegevoegde verklaring
lage basishuur	0,2936	29
laag inkomen	0,6555	36

Bron: WBO 1985/1986, OTB-bewerking
HIS-bestand tijdvak 1985/1986

Zoals uit bovenstaande tabellen blijkt, wordt ongeveer de helft tot driekwart van de variantie van de scores van de woningmarktgebieden op de vijf indicatoren door objectieve kenmerken verklaard. De hoogste verklaring betreft indikator vijf (76% verklaarde variantie) en de laagste indikator drie (46% verklaarde variantie). De verklaarde variantie voor indikator één bedraagt 58%, voor indikator twee 52%, voor indikator vier 47% en voor indikator zes 66%. Deze percentages kunnen als redelijk hoog beschouwd worden. De beschikbare data, oorspronkelijk op individueel niveau gemeten, werden immers tot op het niveau van het woningmarktgebied geaggregeerd en vervolgens in percentages van klassen en gemiddelden in de analyses opgenomen. Hierbij is er noodgedwongen sprake van enig informatieverlies. De in de vergelijkingen genoemde waarden kunnen aldus als minimum beschouwd worden. In werkelijkheid kan het verband nog enigszins sterker zijn. Het feit dat de basishuur niet in de vergelijkingen twee en vier voorkomt, is in overeenstemming met het feit dat er ten aanzien van de onafhankelijke variabele voor huurprijs reeds gecorrigeerd werd.

Ten aanzien van indikator drie kan nog worden opgemerkt dat hierbij oorspronkelijk als eerste variabele het aandeel partikuliere huurwoningen in de woningvoorraad werd geselecteerd (zie ook tabel 3.3). Omdat uit de literatuur bekend is dat de toewijzingsregels van partikuliere verhuurders in de praktijk vaak anders zijn dan de criteria die in de sociale sector gehanteerd worden, kan verondersteld worden dat in deze variabele ook reeds de invloed van het toewijzingsbeleid is terug te vinden. Wanneer deze variabele desalnietemin toch in de vergelijking wordt gehouden, resulteert dit in een gecorrigeerde R^2 van 0,46. Deze werkwijze resulteert aldus niet in een hogere verklarende kracht.

Konkluderend kan worden opgemerkt dat, afhankelijk van de wijze waarop het verschil in het beroep op IHS naar woningmarktgebieden wordt geoperationaliseerd, dit verschil voor 46% tot 76% kan worden verklaard door objectieve kenmerken. Er blijft aldus een niet onaanzienlijk deel van de variantie onverklaard. In welke mate deze variantie door subjectieve kenmerken, zoals de woningtoewijzing, bepaald wordt, is onderwerp van studie in hoofdstuk vier en vijf.

Een ander zinnig onderscheid dat in de onafhankelijke variabelen kan worden aangebracht, is het onderscheid tussen zogenaamde endogene en exogene variabelen. Met het eerste type variabelen, worden die variabelen aangeduid die direkt van invloed zijn op de hoogte van de IHS-toekenning. Dit zijn de huur, het inkomen en in minder sterke mate ook de leeftijd en het aandeel alleenstaanden. Naarmate de huurprijs immers hoger ligt wordt, gegeven het inkomen van de huurder, de te ontvangen IHS hoger. Hetzelfde verschijnsel doet zich ten aanzien van het inkomen van de huurder voor; de normhuur neemt af (en het bedrag aan IHS toe) naarmate het inkomen lager is. Zoals in de inleiding van dit hoofdstuk reeds aangegeven, bleek uit een eerder verrichte studie naar de IHS en het woningmarktgedrag van huishoudens (Boelhouwer, 1989b), dat het onderscheid tussen huurders die wel en geen IHS ontvangen door de volgende vier variabelen verklaard kan worden; inkomen, huur, bouwjaar en inkomensbron. Vastgesteld werd dat de benutting van de subsidie door werkenden en door huurders in oude woningen, in het algemeen lager is, in vergelijking met de aanspraak op subsidie door niet-werkenden en huurders in recent gebouwde woningen. Dit resultaat werd voor een deel verklaard door het verschijnsel dat niet alle IHS-gerechtigden ook daadwerkelijk hun recht op IHS effectueren. Dit fenomeen wordt ook wel omschreven als de latente vraag (zie ook Lucassen en Priemus, 1977; Boelhouwer, 1989c).

Om de invloed van de endogene variabelen huur en inkomen te kunnen meten, zijn er een aantal regressievergelijkingen opgesteld waarin deze variabelen konstant zijn gehouden (tabel 3.12 tot en met tabel 3.17).

Zoals uit deze tabellen kan worden afgelezen, is er sprake van een duidelijk verband tussen de variabelen huur en inkomen en de zes onderscheiden indicatoren. Achtereenvolgens wordt voor deze indicatoren 47, 37, 38, 29, 65 en 66 procent van de variantie verklaard door de variabelen huur en inkomen. Voor alle indicatoren geldt dat, nadat de inkomens en huurvariabelen in de vergelijkingen zijn opgenomen, de toegevoegde verklaringskracht beperkt is. Voor indikator zes geldt zelfs dat er helemaal geen verklaringskracht meer wordt toegevoegd. De toegevoegde variantie bedraagt voor de overige vijf indicatoren respectievelijk 9, 14, 6, 17 en 12 procent.

Ook voor deze variantie kan echter gelden dat een deel hiervan nog door de verschillen in het inkomen en de huur verklaard wordt. In de analyses zijn deze variabelen slechts in drie klassen opgedeeld. Een verdere opdeling zou statistisch niet verantwoord zijn. Hierdoor gaat echter wel een deel van de verklaringskracht verloren. Op basis van een aantal regressievergelijkingen werd in deze paragraaf de invloed van een aantal objektieve kenmerken op de verschillen in het beroep op IHS naar woningmarktgebieden vastgesteld. Nu varieert uiteraard de verklaringskracht van deze vergelijkingen voor ieder van de 49 onderscheiden woningmarktgebieden. Verondersteld kan worden dat er in woningmarktgebieden die een sterke afwijking vertonen, andere factoren van invloed zijn op het beroep dat huurders op IHS doen. Als één van de mogelijke factoren kan hiervoor de koppeling van de huurders aan de huurwoningen, en

indirekt dus het toewijzingsbeleid, genoemd worden. Voordat hierover in het volgende hoofdstuk uitspraken gedaan kunnen worden, geeft paragraaf 3.4 allereerst inzicht in de mate waarin de afzonderlijke woningmarktgebieden afwijken ten opzichte van de zojuist gepresenteerde regressievergelijkingen.

Tabel 3.12 De verklaarde variantie voor het verschil in het aantal huursubsidie-ontvangers als percentage van het aantal huurwoningen, naar woningmarktgebieden voor een aantal objectieve kenmerken waarbij huur en inkomen konstant zijn gehouden (R^2)

objectieve kenmerken	R^2	% toegevoegde verklaring
basishuur en inkomen	0,4693	47
leeftijd	0,5554	9

Bron: WBO 1985/1986, OTB-bewerking
HIS-bestand tijdvak 1985/1986

Tabel 3.13 De verklaarde variantie voor het verschil in het aantal huursubsidieontvangers dat in de periode 1980-1985/1986 verhuisde als percentage van het aantal huurwoningen voor een aantal objectieve kenmerken waarbij huur en inkomen konstant zijn gehouden, naar woningmarktgebieden (R^2)

objectieve kenmerken	R^2	% toegevoegde verklaring
basishuur en inkomen	0,3661	37
aantal kamers, aandeel werkenden en bouwjaar	0,5027	14

Bron: WBO 1985/1986, OTB-bewerking

Tabel 3.14 De verklaarde variantie voor het verschil in het bedrag aan IHS als percentage van de totale huursom voor een aantal objectieve kenmerken waarbij huur en inkomen konstant zijn gehouden, naar woningmarktgebieden (R^2)

objectieve kenmerken	R^2	% toegevoegde verklaring
basishuur en inkomen	0,3790	38
bouwjaar en leeftijd	0,4405	6

Bron: WBO 1985/1986, OTB-bewerking
HIS-bestand tijdvak 1985/1986

Tabel 3.15 De verklaarde variantie voor het verschil in het bedrag aan IHS als percentage van de totale huursom van de huurders die in de periode 1980-1985/1986 verhuisd zijn voor een aantal objectieve kenmerken waarbij huur en inkomen konstant zijn gehouden, naar woningmarktgebieden (R^2)

objectieve kenmerken	R^2	% toegevoegde verklaring
basishuur en inkomen	0,2905	29
aantal kamers, en aandeel werkenden	0,4566	17

Bron: WBO 1985/1986, OTB-bewerking

Tabel 3.16 De verklaarde variantie voor het verschil in de mogelijke reductie van het bedrag aan IHS bij een theoretisch "optimale" woonruimteverdeling voor een aantal objectieve kenmerken waarbij huur en inkomen konstant zijn gehouden, naar woningmarktgebieden (R^2)

objectieve kenmerken	R^2	% toegevoegde verklaring
basishuur en inkomen	0,6523	65
aandeel één- en tweepersoons-huishoudens en woonduur	0,7683	12

Bron: WBO 1985/1986, OTB-bewerking
HIS-bestand tijdvak 1985/1986

Tabel 3.17 De verklaarde variantie voor het verschil in de mogelijke reductie van het bedrag aan IHS bij een theoretisch "optimale" woonruimteverdeling van de huurders die in de periode 1980-1985/1986 verhuisd zijn voor een aantal objectieve kenmerken waarbij huur en inkomen konstant zijn gehouden, naar woningmarktgebieden (R^2)

objectieve kenmerken	R^2	% toegevoegde verklaring
basishuur en inkomen	0,6630	66

Bron: WBO 1985/1986, OTB-bewerking

3.4 De mate waarin de verschillen in het beroep op IHS per woningmarktgebied door objectieve kenmerken verklaard kunnen worden

In de voorafgaande paragraaf werd de samenhang tussen de zes onderscheiden indicatoren en de huishoudens- en woningkenmerken vastgesteld. Deze samenhang kan echter ook in een aantal regressievergelijkingen worden afgebeeld. Voor de zes indicatoren kunnen op basis hiervan de volgende vergelijkingen worden opgesteld:

$$\text{indikator 1} = 131,7289 - 1,5788(\text{leeftijd}) - 0,4987(\text{hoog inkomen}) \\ - 0,3369(\text{lage basishuur})$$

$$\text{indikator 2} = -29,0577 - 0,3342(\text{bouwjaar}) + 0,8040(\text{laag inkomen}) \\ + 11,4161(\text{aantal kamers})$$

$$\text{indikator 3} = 46,5177 - 0,5707(\text{leeftijd}) - 0,1612(\text{hoog inkomen}) \\ - 0,0980(\text{bouwjaar})$$

$$\text{indikator 4} = 6,5353 - 0,2694(\text{hoog inkomen}) + 8,1723(\text{aantal kamers}) \\ - 0,1994(\text{aandeel werkenden})$$

$$\text{indikator 5} = 95,0811 + 1,3188(\text{lage basishuur}) - 1,0474(\text{laag inkomen}) \\ - 0,1741(\text{aandeel één- en tweepers.huish.}) - 1,3165(\text{woonduur})$$

$$\text{indikator 6} = 67,0641 + 1,3917(\text{lage basishuur}) - 1,2512(\text{laag inkomen}).$$

Wanneer nu voor een bepaalde vergelijking voor een woningmarktgebied de scores van dat woningmarktgebied op de in de vergelijking opgenomen variabelen worden ingevuld, ontstaat de verwachte frequentie op basis van de opgestelde regressievergelijking. Vervolgens kan voor ieder woningmarktgebied de verwachte frequentie vergeleken worden met de werkelijke waarde. De procentuele afwijkingen hiertussen zijn in de nu volgende tabellen weergegeven.

Indien het percentage boven de honderd uitkomt, dan betekent dit dat er naar verhouding meer IHS-ontvangers zijn dan op basis van de objectieve variabelen verondersteld zou mogen worden. Er is juist sprake van een ondervertegenwoordiging indien het percentage ver onder de honderd uitkomt. In de woningmarktgebieden die rond de honderd procent scores, is er sprake van een vrij nauwkeurige voorspelling van het aandeel IHS-ontvangers op basis van de scores op een aantal objectieve variabelen.

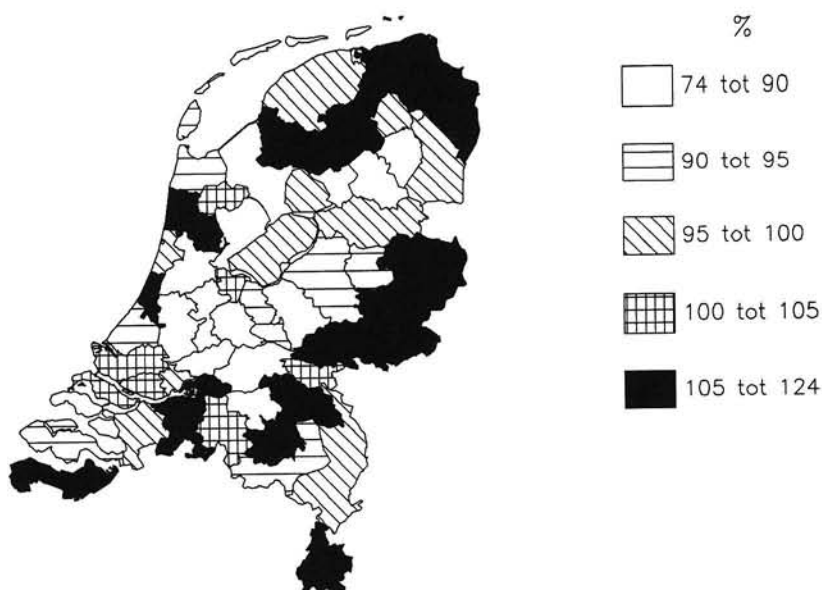
Zoals in tabel 3.18 tot en met 3.20 (zie bijlage I) kan worden afgelezen, komen er niet onaanzienlijke verschillen voor. De grootste verschillen manifesteren zich in de procentuele afwijking van het totale bedrag aan IHS op basis van de huursom van de totale populatie. Zo bedraagt de afwijking in Zuid-Limburg en Zuid-West Friesland 132% en in Zuid-West Drenthe en de Betuwe 76%. De afwijkingen ten aanzien van de werkelijke en verwachte frequentie is het kleinst op basis van de theoretisch "optimale" woonruimteverdeling (tabel 3.20). Zo bedraagt de hoogste maximale afwijking 116 (Kop van Noord-Holland) en de

laagste maximale afwijking 86% (Waterlanden). De afwijkingen ten aanzien van de werkelijke en verwachte frequenties van het aandeel huurwoningen nemen een tussenpositie in. Zo bedraagt de procentuele afwijking in Zuid-Limburg 124 en in Alblasserwaard 74.

Ook nu is er weer sprake van een overeenkomst tussen de afwijkingen op basis van het aandeel huurwoningen en de huursom enerzijds en de afwijkingen op basis van de "optimale" woonruimteverdeling anderzijds.

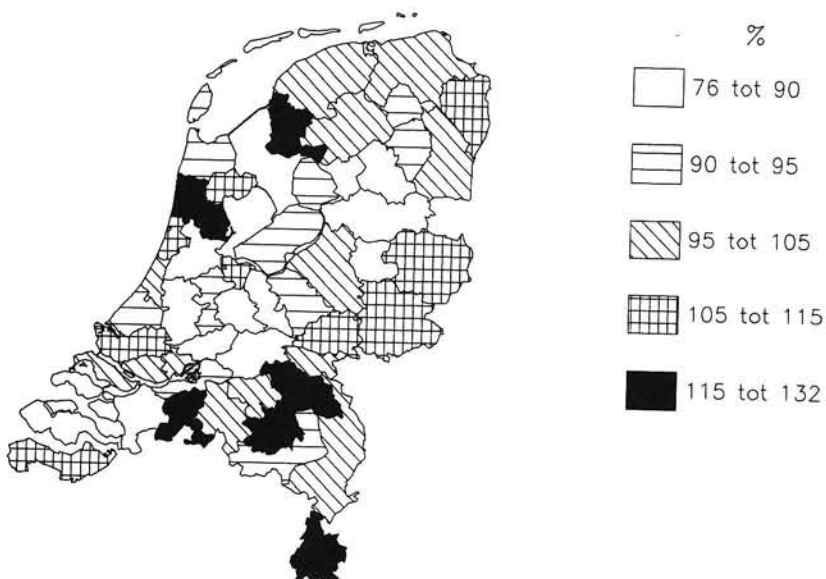
In de figuren 3.3 tot en met 3.5 wordt er vervolgens aandacht besteed aan de ruimtelijk uitsortering.

Figuur 3.3 De procentuele afwijking tussen de werkelijke en verwachte frequenties op basis van een regressievergelijking van het aantal IHS-ontvangers als percentage van de voorraad huurwoningen voor de totale populatie, naar woningmarktgebieden



Bron: WBO 1985/1986, OTB-bewerking
HIS-bestand tijdvak 1985/1986

Figuur 3.4 De procentuele afwijking tussen de werkelijke en verwachte frequenties op basis van een regressievergelijking van het totale bedrag aan huursubsidie als percentage van de huursom van de voorraad huurwoningen voor de totale populatie, naar woningmarktgebieden

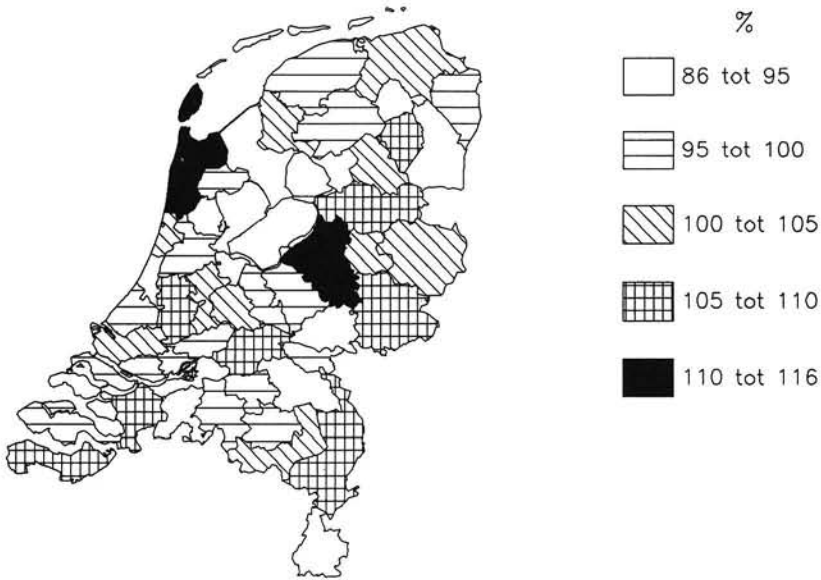


Bron: WBO 1985/1986, OTB-bewerking
HIS-bestand tijdvak 1985/1986

Ten aanzien van de eerste twee figuren die respectievelijk op basis van het aandeel huurwoningen en de totale huursom werden samengesteld, geldt dat de woningmarktgebieden in de periferie een score van boven de honderd hebben, terwijl de scores van de woningmarktgebieden in de Randstad in werkelijkheid lager uitkomen, dan op basis van de regressievergelijkingen verondersteld zou mogen worden. Ten aanzien van de verdeling op basis van de theoretisch

"optimale" woonruimteverdeling (figuur 3.5) is er veel minder duidelijk sprake van een ruimtelijke uitsortering.

Figuur 3.5 De procentuele afwijking tussen de werkelijke en verwachte frequenties op basis van een regressievergelijking naar de mogelijke reductie van het bedrag aan IHS bij een theoretisch "optimale" woonruimteverdeling voor de totale populatie, naar woningmarktgebieden



Bron: WBO 1985/1986, OTB-bewerking
HIS-bestand tijdvak 1985/1986

3.5 Konklusies

In dit hoofdstuk werd de samenhang tussen een aantal objektieve kenmerken, bestaande uit huishoudens- en woningkenmerken, met de verschillen in het beroep op IHS naar woningmarktgebieden vastgesteld. Het bleek dat een fors aantal objektieve variabelen met de verschillen in het beroep op IHS samenhangt. Naast door de IHS-regeling bepaalde variabelen, zoals het inkomen en de huur, blijken ook variabelen die minder direkt van invloed zijn op de vaststelling van het bedrag aan IHS, te korreleren met de verschillen in het beroep op IHS naar woningmarktgebieden. Ook de lokale woningmarktomstandigheden, zoals het aandeel ouderen en de woonduur van de huurders, zijn aldus van invloed op het beroep op IHS door huurders. Afhankelijk van de wijze waarop de verschillen in het beroep op IHS naar woningmarktgebieden geoperationaliseerd worden, kan 46% tot 76% van de variantie door objektieve variabelen verklaard worden. Op basis van regressievergelijkingen is het tevens mogelijk om het aandeel IHS-ontvangers naar woningmarktgebieden te schatten. In de woningmarktgebieden met een grote afwijking van de voorspelde frequentie ten opzichte van de werkelijke score, spelen wellicht andere factoren een belangrijke rol. In welke mate deze factoren bepaald worden door de verdeling van de huurders over de woningen, en dus indirect samenhangen het gevoerde toewijzingsbeleid, is in de nu volgende hoofdstukken onderwerp van studie.



DE VERKLARING VAN DE VERSCHILLEN IN HET BEROEP OP INDIVIDUELE HUURSUBSIDIE NAAR WONINGMARKTGEBIEDEN DOOR SUBJEKTIEVE KENMERKEN

4.1 Individuele huursubsidie en woonruimteverdeling

In het vorige hoofdstuk werden de verschillen in het beroep op IHS naar woningmarktgebieden verklaard op basis van zowel de huishoudens- als woningkenmerken. Afhankelijk van de wijze waarop de verschillen in het beroep op IHS geoperationaliseerd werden, kon 46% tot 76% van de variantie door deze objektieve kenmerken worden verklaard. Er blijft aldus een te verklaren variantie over van 24% tot 54%. In dit hoofdstuk wordt aansluitend hierop vastgesteld in welke mate deze onverklaarde variantie bepaald wordt door de verdeling van de huurders over de voorraad huurwoningen. In een volgende stap wordt dan vastgesteld of er wellicht ook indirecte beleidsmatige verschillen tussen de onderscheiden woningmarktgebieden gekonstateerd kunnen worden, die verantwoordelijk zijn voor de verdeling van de huurders over de woningvoorraad. Het betreft hier in algemene zin het door de gemeenten gevoerde woonruimteverdelingsbeleid en meer specifiek de afstemming tussen de huur van de woning en het inkomen van de woningzoekenden. Hiertoe wordt in deze paragraaf allereerst inzicht verschaft in de aanwijzingen die vanuit de bestaande literatuur kunnen worden opgetekend, ten aanzien van de relatie woningtoewijzing en de aanspraak op IHS.

4.2 Een literatuurverkenning

Zoals in hoofdstuk één reeds werd aangegeven, sluit het onderzoek "De individuele huursubsidie en de lokale woningtoewijzing" (Boelhouwer, 1989a), zoals dat in het kader van het externe onderzoek IHS in opdracht van VROM werd uitgevoerd (VROM, 1989b), het meest aan bij de probleemstelling van het onderhavige onderzoek. Daarnaast zijn ook de volgende recent verschenen publikaties in het kader van dit onderzoek van belang; het advies van de Commissie Beheersbaarheid IHS (Commissie Beheersbaarheid IHS, 1989), het onderzoek Bewoners nieuwe woningen (Bureau voor Strategisch Marktonderzoek BV, 1989; Willems-Schreuder, 1985, 1986, 1987, 1989), het onderzoek Ont-

vangers van IHS; instroom, uitstroom, bestand (SCP, 1989), een onderzoek naar de relatie huur-inkomen dat door achttien grote gemeenten recent werd uitgevoerd (Lamers, 1989) en een in 1989 door de LOBH uitgevoerd woningmarktonderzoek (Van der Knaap, 1989). Specifieke aandacht verdient in dit kader het bestand Gemeentelijk Instrumentarium Woonruimte Verdeling (GIWV). Hierin is informatie opgeslagen over de wijze waarop gemeenten de woonruimte verdelen (Beelen en Rongen, 1986). Van dit bestand zijn inmiddels twee meetpunten beschikbaar: 1985 en 1987.

In het kort worden nu de belangrijkste bevindingen uit deze onderzoeken en rapporten behandeld. Op basis van de resultaten uit deze studies kan een eerste indicatie worden verkregen van de mogelijke invloed van de woningtoewijzing op de verschillen in het beroep op IHS naar woningmarktgebieden. In het vervolg van dit hoofdstuk wordt het aldus verkregen inzicht op een kwantitatieve wijze verder uitgewerkt.

Zoals in de voorafgaande paragraaf werd opgemerkt, maken de toewijzingscriteria onderdeel uit van het totale gemeentelijke woonruimteverdelingsbeleid. Diverse onderzoekers hebben in de afgelopen jaren aangetoond dat het ontwikkelde woonruimteverdelingsbeleid per gemeente sterk kan variëren (zie onder andere Nauta, 1979; Smit-den Adel, 1980; Boelhouwer 1982, 1983; Sanson 1983; Beelen en Rongen, 1986; Bosch en Vos, 1988; Bosch en Koopmans, 1988). Ook het onderscheid tussen gemeenten die volgens de woonruimtebeschikking 1986 geliberaliseerd zijn en niet-geliberaliseerde gemeenten, die overwegend in het westen gelokaliseerd zijn, geeft geen bevredigend onderscheid in de ondernomen activiteiten op het terrein van de woonruimteverdeling. In beide categorieën van gemeenten treft men woonruimteverdelingsactiviteiten aan en wordt het beschikbare instrumentarium ingezet, zij het op verschillende wijze (Beelen en Rongen, 1986 p. 14).

Afhankelijk van de omvang en de aard van het woningtekort en de politieke cultuur in een gemeente, kan het woonruimteverdelingsbeleid enerzijds leiden tot een actief toewijzingsbeleid dat aan stringente regels is gebonden en anderzijds worden uitgewerkt tot een passief beleid waarbij slechts een beperkt aantal criteria wordt opgesteld waaraan marktpartijen zich dienen te houden.

In veel gemeenten wordt ten aanzien van de sociale huursektor een actief toewijzingsbeleid gevoerd, terwijl woningen uit de partikuliere huursektor veelal passief worden gedistribueerd. Nadat er allereerst via de inschrijvingscriteria een voorselectie heeft plaatsgevonden, wordt in het algemeen de actief te verdelen woonruimte op basis van de urgentie van de woningvraag toegewezen. De vaststelling van de urgentie vindt in iedere gemeente op verschillende, en in het algemeen op een voor woningzoekenden ondoorzichtige wijze plaats. Vaak spelen de wachttijd, de leeftijd, het huishoudenstype, de huidige huisvestingssituatie en sociale en medische problemen een belangrijke rol in de urgentiebepaling. Op basis van de urgentiebepaling wordt de beschikbare woonruimte gewoonlijk vervolgens via een viertal normen toegewezen:

1. De relatie tussen huur en inkomen (de huurkwote);
2. De afstemming tussen huishoudensgrootte en woninggrootte;
3. De woonwensen van de woningzoekenden;
4. Het plaatsingsbeleid of verhuurbeleid.

Ten aanzien van de eerste drie normen worden in het algemeen duidelijke richtlijnen vastgesteld die, indien er geen sprake is van een volgens de woonruimtebeschikking 1986 geliberaliseerde gemeente, vaak zijn terug te vinden in de gemeentelijke woonruimteverordening. Verder worden in de praktijk van de woningtoewijzing bij de toepassing van de normen vaak niet formeel vastgelegde criteria (op basis van onderlinge afspraken) gehanteerd.

Voor het onderhavige onderzoek is uiteraard vooral de eerste norm, de relatie tussen het inkomen en de huur (huurkwote), van belang. Hierbij moet dan wel worden opgemerkt dat deze altijd in samenhang met het totale woonruimteverdelingsbeleid beschouwd dient te worden. Het strikt toepassen van alle vier de normen zou in de praktijk tot een onwerkbaar situatie leiden.

In het eerder genoemde onderzoek "De individuele huursubsidie en de lokale woningtoewijzing" (Boelhouwer, 1989a) werd specifiek aandacht geschonken aan de toewijzingsnorm huur-inkomen en werd de invloed hiervan op het woningkeuzegedrag van huishoudens bestudeerd.

Vanwege de complexiteit en de samenhang van het woonruimteverdelingsbeleid, werd het van belang geacht om bij de vaststelling van de invloed van de toewijzingsnorm huur-inkomen op het woningkeuzegedrag van huishoudens het totale woonruimteverdelingsbeleid, zoals dat in een gemeente gevoerd wordt, in de beschouwing te betrekken. Daarbij werden ook de kenmerken van de lokale woningmarkt geanalyseerd. Deze keuze had tot gevolg dat het onderzoek werd uitgevoerd in een beperkt aantal gemeenten. Als case-studies werden in eerste instantie een grote plaats (Utrecht), een groeikern (Zoetermeer) en een middelgrote plaats in de Randstad geselecteerd (Zaanstad) waar over het algemeen sprake was van een vraagoverschot op de lokale woningmarkt. Op basis van de aanwezigheid van aanbodoverschotten op deelsektoren werden hieraan vervolgens nog twee gemeenten van buiten de Randstad toegevoegd; Leeuwarden en Venlo. De resultaten die via deze werkwijze verkregen werden, geven uiteraard geen volledig beeld van de invloed van de woningtoewijzing op het woningkeuzegedrag en op de aanspraak op IHS door woningzoekenden in Nederland. Wel werd een eerste inzicht verworven in de mogelijkheden die gemeenten en woningbeheerders in een verschillende woningmarktsituatie hebben, om de relatie tussen de IHS-regeling en de toewijzing van woonruimte gestalte te geven.

Een belangrijke onderzoeksvraag betrof de wijze waarop de woonruimte in de gemeenten over de woningzoekenden verdeeld wordt.

De woningvoorraad in de sociale huursektor werd door alle vijf de gemeenten volgens vrij strakke verdelingsnormen over de woningzoekenden gedistribueerd. Voor de verdeling van de woningen uit de partikuliere huursektor werden ook in de drie gemeenten uit de Randstad regels opgesteld. De partikuliere beheer-

ders uit Venlo en Leeuwarden genoten daarentegen meer vrijheid. In alle vijf de gemeenten was er de afgelopen jaren sprake van een verschuiving in het belang van de toewijzingsnormen. De relatie huur-inkomen werd steeds dominanter, terwijl de overige toewijzingsnormen (en met name de afstemming tussen de huishoudensgrootte en de woninggrootte) soepeler gehanteerd werden.

Aansluitend op de wijze waarop de woonruimte over de woningzoekenden werd verdeeld, werd de afstemming tussen de huur en het inkomen aan de orde gesteld en meer specifiek de invloed van de IHS hierop. Zoals zojuist al opgemerkt, nam deze toewijzingsnorm een steeds belangrijkere plaats in het woonruimteverdelingsbeleid in. In alle gemeenten werden er minimuminkomensgrenzen gehanteerd. Hierbij ging men van een normhuur uit zonder dat hierbij rekening werd gehouden met de IHS. Alle gemeenten hechtten er veel waarde aan om de huurwoningen met een lage huur die slechts in beperkte mate vrijkomen, op een zo doelmatig mogelijke manier te verdelen. De toetsingscriteria werden in alle vijf de onderzoeksgemeenten echter verschillend uitgewerkt.

Ondanks het belang dat door de woningbeheerders aan een goede afstemming tussen de huurprijs en het inkomen van de woningzoekenden werd gehecht, bleef bij de woningtoewijzing de urgentiebepaling als uitgangspunt dienst doen. Hierdoor konden ook woningzoekenden een huurwoning betrekken, die eigenlijk niet op hun inkomen was afgestemd. Deze werkwijze geeft aldus voeding aan de in hoofdstuk 1 genoemde mogelijkheid dat het aandeel huursubsidie-ontvangers, ondanks een sterk gereguleerde woningmarkt, naar verhouding hoog kan zijn. De huurkwotes die door de partikuliere woningbeheerders werden gehanteerd, waren over het algemeen veel strakker. Een aantal grote beheerders ging ervan uit dat de kandidaat-huurders in staat moesten zijn om de huur zonder IHS op te brengen.

Vervolgens werd aan de orde gesteld in welke mate het in de praktijk gevoerde woonruimteverdelingsbeleid overeenstemt met de officieel vastgestelde normen en criteria en in welke mate het voor lage-inkomensgroepen in de gemeente mogelijk is om een passende woning te betrekken. Een belangrijk probleem waarmee alle beheerders gekonfronteerd werden, is dat de druk op de voorraad goedkope huurwoningen sterk was toegenomen. Het strikt hanteren van alle toewijzingsnormen zou ertoe leiden dat de wachttijden voor woningzoekenden met een laag inkomen hoog zouden oplopen. Voor zover dit kon worden nagegaan, was de wachttijd voor huishoudens met een minimum inkomen in 1988 al aanmerkelijk langer dan voor degenen met een modaal of hoger inkomen (zo wachtte in Utrecht de eerstgenoemde groep in het algemeen tweemaal zo lang op een woning als degenen met een hoger inkomen). De woningbeheerders uit de sociale sektor kozen er dan ook nadrukkelijk voor om deze ongelijkheid niet verder te laten oplopen, waarbij de woningen zoveel mogelijk op basis van de urgentietoekenning werden toegewezen. Het gevolg van deze keuze was dat een deel van de woningzoekenden op IHS was aangewezen. Door de woningbeheerders uit de Randstad werd dit percentage op 30 tot 40

geschat, terwijl dit percentage voor Venlo en Leeuwarden tussen de 40 en 50 varieerde. De wijze waarop de verhuurders met moeilijk verhuurbare complexen omgingen, gaf voor een deel een verklaring voor deze verschillen. De inkomensnormen werden dan door vrijwel alle woningbeheerders versoepeld of zelfs geheel losgelaten. Het woongedrag (en dus het plaatsings- of verhuurbeleid) van de toekomstige huurders was in deze gevallen van toenemend belang.

Op basis van deze onderzoeksresultaten kan verwacht worden dat het gevoerde woonruimteverdelingsbeleid wel degelijk enige invloed zal hebben op de mate van aanspraak door huurders op IHS. Bij een sterk gereguleerde woningmarkt worden er immers duidelijke criteria gesteld aan de relatie huur-inkomen. In het verleden gold dit met name voor de minimaal te betalen huur. De laatste jaren worden echter ook steeds meer beperkingen opgelegd aan de maximale huurprijs en direkt hieraan gekoppeld het maximale bedrag aan huursubsidie. Deze tendens wordt bevestigd door een door de LOBH uitgevoerde gemeentelijke inventarisatie (Van der Knaap, 1988). De reden hiervoor is dat men enerzijds de huurder in bescherming wil nemen en anderzijds beducht is voor toekomstige betalingsachterstanden. Overigens wordt deze ontwikkeling versterkt door het feit dat uit het onderzoek bleek dat huurders voorzichtiger zijn geworden met het aanspreken van een hoog bedrag aan IHS en het vertrouwen in de regeling de afgelopen jaren duidelijk geslonken is.

Konkluderend kan worden opgemerkt dat er bij de woningtoewijzing over het algemeen terughoudend wordt omgesprongen met het toewijzen van woningen waarmee een hoog bedrag aan IHS is gemoeid. Voor een deel van de woningzoekenden bestaat er in de praktijk echter nauwelijks een alternatief (onder andere voor korte termijn urgenten, stadsvernieuwingsurgenten en ouderen). Ook het feit dat de huurders met IHS sterk zijn oververtegenwoordigd in de laagste huurprijsklassen, geeft aan dat er voor de woningbeheerders slechts beperkte marges aanwezig zijn om door middel van de toewijzing van woonruimte het aandeel IHS-ontvangers in de woningvoorraad terug te dringen.

Ook in het rapport van de Commissie Beheersbaarheid IHS (Commissie Beheersbaarheid IHS, 1989, p. 24-29) wordt er uitgebreid aandacht besteed aan de relatie tussen het beroep op IHS en het gevoerde woonruimteverdelingsbeleid. Een belangrijke konklusie in dit kader is dat de commissie stelt dat er relatief geringe mogelijkheden aanwezig zijn om door middel van gerichtere woningtoewijzing substantieel op de uitgaven voor IHS te besparen. De commissie baseert deze uitspraak op het feit dat ruim 80% van de jaarlijks vrijkomende woonruimte een huur kende van minimaal f 250,-, terwijl ruim de helft van de in de vrijkomende woningen gehuisveste huishoudens op een minimuminkomen was aangewezen. Deze ontwikkeling wordt ook bevestigd door de uitkomsten van de Nationale Rayononderzoeken dat sinds 1987 bewoners in de bestaande woningvoorraad meer huur betalen dan huishoudens die verhuizen. Deze verschuiving trad in 1984 voor het eerst op, waarbij er in 1987 dus sprake is van een omslag.

Daarnaast merkt de commissie over de huidige toewijzingspraktijk nog het volgende op. Ondanks het gebrek aan onderzoeksgegevens bestaat bij het Rijk, gemeenten en verhuurders de stellige indruk dat zich de afgelopen jaren betekenisvolle wijzigingen voordoen in het woonruimteverdelingsbeleid. De inkomensstabilisatie, soms zelfs inkomensdaling tot minimumniveau, in samenhang met de jaarlijks stijgende huurlasten en daarboven de aanpassingen in de IHS-regeling hebben tot gevolg dat:

- huurders een sterke voorkeur hebben voor een woning met een zo goed mogelijk bij het inkomen passende bruto huurprijs;
- gemeenten en verhuurders huishoudens met lage inkomens willen beschermen tegen hoge huurlasten die zo niet direkt, dan toch wel op den duur tot betalingsproblemen leiden,
- verhuurders ter vercoming van toekomstige huurachterstanden, trachten te voorkomen dat huurders met lage inkomens al te dure huurwoningen betrekken (Commissie Beheersbaarheid, IHS 1989, p. 28). Dat dergelijke ontwikkelingen zich in de praktijk voordoen, blijkt ook uit het feit dat het aandeel huishoudens met IHS in dure huurwoningen in de loop der jaren is gehalveerd.

Tabel 4.1 De voornaamste redenen van instroom in de IHS-regeling in 1986/1987 (%)

reden van instroom	instromers 1986/1987
verlaging huishoudensinkomen	43
waarvan door:	
werkloosheid	12
echtscheiding	11
anderszins wegvallen van inkomensbron	7
overlijden partner	4
pensionering	4
arbeidsongeschikt	3
andere redenen	2
verhuizing naar duurdere woning	20
voor het eerst zelfstandig gaan wonen	17
opmerkelijk gemaakt op de regeling	15
anders	6

Bron: SCP, 1989, p. 40

Ook het onderzoek "Ontvangers van IHS, instroom, uitstroom, bestand" (SCP, 1989) leverde nog enige interessante gegevens op over de relatie woningtoewijzing en IHS. De redenen van instroom in de IHS-regeling onderschrijft de eerder genoemde ontwikkeling dat huurders steeds voorzichtiger worden met het aksepteren van IHS. Zo ontving volgens de uitkomsten van het Nationaal Rayon Onderzoek (N.R.O.) in 1983 nog 56% van de huurders voor het eerst IHS naar aanleiding van een verhuizing. Voor het tijdvak 1986/1987 is dit percentage

teruggelopen tot slechts 37 (Tabel 4.1).

Thans vormt de belangrijkste reden voor instroom in de regeling een inkomensdaling (43%), gevolgd door een verhuizing (37%), en het feit dat de huurders op het bestaan van de regeling opmerkzaam gemaakt werden (15%).

Hiermee in overeenstemming is dat er ook in de nieuwbouw in de periode 1985-1986 sprake is geweest van een forse daling van het aandeel IHS-ontvangers. Zo bleek uit het onderzoek Bewoners Nieuwe Woningen dat in 1983 nog 40% van de nieuwbouwbewoners een beroep op IHS deed, waarna dit in 1986 is teruggelopen tot 28%. Overigens is er in 1987 voor het eerst weer sprake van een stijging en wel naar 35%. Deze stijging zette zich ook in 1988 voort; 38% van de bewoners van een nieuwe huurwoning deed in dat jaar een beroep op de IHS. Als verklaring hiervoor wordt de reële stijging van het huurpeil genoemd, gevoegd bij een stabilisatie van het inkomensniveau van huurders in vergelijking met 1987 (Willems-Schreuder, 1989, p. 6).

Een ander recent verschenen publikatie die aandacht besteedt aan de relatie woningtoewijzing en de afstemming tussen de huur van de woning en het inkomen van de woningzoekenden betreft een notitie van de wethouders van 18 gemeenten, waarin wordt beargumenteerd dat de woningtoewijzing geen oorzaak is van de scheefheid in de woonruimteverdeling (Lamers, 1989). Door wethouder Lamers van Dordrecht wordt, op basis van verzameld statistisch materiaal over de toewijzing van goedkope huurwoningen aan hoge-inkomensgroepen in steden vanaf ongeveer 100.000 inwoners, gekonkludeerd dat de woningtoewijzing in grote en middelgrote steden in Nederland, zeker op het punt van het inkomen, beslist niet lankmoedig is, maar daarentegen als streng en consequent getypeerd kan worden. Deze uitspraak werd gedaan op basis van de toewijzingsgegevens van twaalf gemeenten (tabel 4.2, zie bijlage I).

Het betreft dan vooral een strenge toewijzing ten aanzien van de minimaal te betalen huur. Deze konklusie stemt overeen met het eerder aangehaalde onderzoek naar de IHS en de lokale woningtoewijzing. Zo kan in tabel 4.2 worden afgelezen dat het aandeel huurwoningen tot f 450,- dat aan huishoudens met een besteedbaar inkomen vanaf f 30.000,- wordt toegewezen, van 0% tot 11% varieert, met een gemiddelde van ongeveer 5%. Wel wordt erkend dat er in deze gemeenten woningen met een naar verhouding hoge huur aan lage-inkomensgroepen worden toegewezen. Ook dit dilemma werd reeds enkele malen aangesneden. Lamers merkt in dit kader op dat dit probleem de gemeenten veel zorgen baart. Ook het probleem dat veel huurders na een inkomensstijging in een in verhouding tot hun inkomen veel te goedkope huurwoning blijven wonen, wordt door Lamers als een algemeen probleem onderkend (Lamers, 1989, p. 2).

Bovenstaande resultaten zijn in strijd met een in 1989 door de LOBH uitgevoerd veldwerk onder vierhonderd huishoudens (Van der Knaap, 1989, p. 7). Uit deze enquête bleek dat een kwart van de huishoudens met een netto maandin-

komen boven de f 3000,- die naar een huurwoning zijn verhuisd, een goedkope huurwoning (f 400,- of minder) betrokken heeft. Dit heeft tot gevolg dat 15% van de goedkope huurwoningen bij de hoge-inkomensgroepen terecht is gekomen. Ook de doorstroming verloopt verre van ideaal. Zo bleek dat huishoudens die een goedkope huurwoning achterlaten, vrijwel altijd verhuizen naar een andere goedkopere huurwoning. Slechts 5% van de huishoudens die een goedkope huurwoning achterlieten, is naar een dure huurwoning verhuisd (f 600,- of meer), terwijl 6% een woning aankocht. Koopwoningen en duurdere huurwoningen werden vooral betrokken door huishoudens die een koopwoning of een duurdere huurwoning achterlieten.

Op basis van deze resultaten trekt de LOBH de konklusie dat de gewenste doorstroming van huishoudens met hogere inkomens van relatief goedkope huurwoningen naar duurdere woningen stroef verloopt. Bovendien schort er, aldus deze organisatie, nogal het één en ander aan het gevoerde toewijzingsbeleid in Nederland als een dergelijk groot percentage hoge-inkomensgroepen in goedkope huurwoningen terecht komt (Van der Knaap, 1989, p. 8.).

Overigens wordt deze laatste tendens niet bevestigd door het onderzoek Bewoners Nieuwe Woningen 1987 (Bureau voor Strategisch Marktonderzoek BV, 1989). In dit onderzoek werd via een enquête bij bewoners de nieuwbouw geëvalueerd.

Tabel 4.3 De maandhuur en het netto jaarinkomen van huurders (x f 1000) die in 1987 een nieuwbouwhuurwoning hebben betrokken (%)

maand	jaarinkomen							totaal
	15 en minder	15-20	20-25	25-30	30-35	35-40	40 +	
minder dan f 400	51	35	38	18	16	10	11	29
f 400 - f 599	43	53	53	65	59	57	34	52
f 600 of meer	6	12	9	17	24	33	55	19
totaal	100	100	100	100	100	100	100	100

Bron: Bureau voor Strategisch Marktonderzoek BV, 1989, p. 65

Zoals in bovenstaande tabel kan worden afgelezen, kwam in 1987 een beperkt deel (13%) van de huishoudens met een netto jaarinkomen van f 30.000,- of meer terecht in een nieuwbouw huurwoning van f 400,- of minder. Anderzijds betrok wel 58% van de huurders met een inkomen van minder dan f 20.000,- een woning van f 400,- of meer, terwijl 9% van hen een woning met een maandhuur van f 600,- of meer kreeg toegewezen. De resultaten uit dit onderzoek zijn aldus meer conform de resultaten van het onderzoek onder de achttien grote gemeenten (Lamers, 1989), dan de onderzoeksgegevens zoals deze door de

LOBH gepresenteerd werden.

Ook in het onderzoek Bewoners Nieuwe Woningen 1988 wordt weer uitgebreid stilgestaan bij de verdeling van inkomensklassen over de huurprijsklassen. Nu wordt er een directe relatie gelegd met de problematiek van de "scheefheid in de woonruimteverdeling", zoals deze door Staatssecretaris Heerma in de Nota Volkshuisvesting in de Jaren Negentig (VROM, 1989a) werd geïntroduceerd. Centraal in deze analyse staan de "te goedkoop" wonende huishoudens (inkomens vanaf modaal in een huurwoning van f 450,- of minder) en de te "duur" wonende huishoudens (inkomens lager dan modaal in een woning met een huur van f 600,- of meer), die tezamen de groep "niet goed" wonende huishoudens vormen. Uit het onderzoek blijkt dat in 1988 2.200 huishoudens met een bovenmodaal inkomen een nieuwbouwwoning met een huur van f 450,- of minder betrokken hebben (6,5% van alle huurders). Dit aantal betreft 14% van alle bovenmodale huurders en 18% van alle goedkope nieuwgebouwde huurwoningen. Dit impliceert een verbetering ten opzichte van 1987 (respektievelijk 24% en 23%). Worden echter de alleenstaanden in woningen met een huur tot en met f 450,- en een besteedbaar inkomen boven de f 22.000,- hierbij betrokken, dan blijkt de verbetering nihil te zijn. Tezamen met deze alleenstaanden wordt namelijk ruim 43% van alle goedkope nieuwbouwhuurwoningen in 1988 bewoond door de verkeerde doelgroep. Overigens is er veel kritiek geuit op de hoogte van de inkomensgrenzen, met name voor de categorie alleenstaanden. Zo wordt tot het besteedbaar inkomen tevens de door de werknemer en werkgever samen betaalde ziekentoeslag gerekend. Volgens de wethouders van de vier grote steden wordt de grens voor alleenstaanden daardoor op een netto jaarinkomen van f 19.500,- gelegd (f 1600,- per maand). Een dergelijk inkomen ligt nog geen f 100,- boven het wettelijk minimum loon. Deze inkomensgrens verklaard tevens het hoge aandeel "scheefwoners" onder de alleenstaanden in het onderzoek Bewoners Nieuwe Woningen.

Daartegenover staan uiteraard huishoudens met een laag inkomen die een, ten opzichte van hun inkomen, dure huurwoning bewonen. Zo wonen in 1988 2.700 huishoudens te duur (13% van alle nieuwbouwhuurders en 29% van alle in 1988 bewoonde nieuwgebouwde dure huurwoningen). Ten opzichte van 1987 is er sprake van een lichte stijging (11% en 25%). Bij deze resultaten wordt door de auteur nog wel een kanttekening geplaatst. Zo is weliswaar binnen het goedkope respektievelijk dure huuraanbod de verdeling nog steeds verre van optimaal, toch is per saldo de scheefheid in het totale huuraanbod ten opzichte van 1987 verminderd; van 25% in 1987 naar 19,5% in 1988 (Willems-Schreuder, 1989, p. 20).

Ook aan de kenmerken van de beide subpopulaties wordt in het onderzoek uit 1989 aandacht besteed. Zo zijn onder de groep "te goedkoop" wonenden de jongeren, alleenstaanden en de starters sterk oververtegenwoordigd, terwijl onder de "te duur" wonende huishoudens naar verhouding meer ouderen, gezinnen en doorstromers voorkomen. Tenslotte zijn in het kader van het onderhavige onderzoek de regionale verschillen nog het vermelden waard (tabel

4.4). Uit deze tabel kan worden opgemaakt dat er sprake is van een redelijk homogene spreiding over de onderscheiden categorieën. Naar verhouding komt het aandeel "te goedkoop" wonenden in 1988 hoger uit in het zuiden van Nederland (47%), in groeisteden en -kernen (53%), in middelgrote steden (45% tot 53%) en in stadsvernieuwingsgebieden.

Tabel 4.4 Het aandeel "te goedkoop" en "te duur" wonende huishoudens voor diverse invalshoeken in de nieuwbouw in 1987 en 1988 (%)

selectie	% inkomens binnen goedkoop huuraanbod		% inkomens binnen duur huuraanbod	
	1987	1988	1987	1988
Nederland	45	43	26	30
noord	32	38	26	20
oost	39	44	20	19
west	54	43	31	31
zuid	33	47	21	36
groeisteden/-kernen	53	53	39	35
niet-groeisteden/-kernen	44	42	24	29
minder dan 20.000 inwoners	44	39	31	26
20.000 tot 50.000 inwoners	48	45	25	29
50.000 tot 100.000 inwoners	48	53	19	33
meer dan 100.000 inwoners	42	42	28	31
vier grote steden	45	43	30	26
stadsvern. gebied	46	46	30	-
stadsvern. gebied vier gr. steden	39	48	30	-
stadsvern. gebied > 100.000 inw.	44	49	26	-
stadsvern. gebied < 100.000 inw.	51	40	31	-

Bron: Willems-Schreuder, 1989, p. 22

Voor heel Nederland bedraagt dit percentage 43%. Een hoog aandeel huishoudens dat "te goedkoop woont" komt opmerkelijk genoeg redelijk overeen met een hoog aandeel huishoudens dat "te duur" woont. Zo is het aandeel "te duur" wonenden in vergelijking met heel Nederland (30%) hoog in het zuiden van Nederland (36%), in de groeisteden en -kernen (35%), in plaatsen met 50.000 tot 100.000 inwoners (33%) en in de stadsvernieuwingsgebieden (1987). Op basis van deze verdeling wordt in het rapport Bewoners Nieuwe Woningen opgemerkt dat bij een perfecte woningverdeling in alle regio's ruime mogelijkheden voorhanden zijn voor het verminderen of zelfs elimineren van het aantal "te duur" wonende huishoudens. Zo zou een betere woonruimteverdeling in de

huursektor (bij hetzelfde aanbod van huurwoningen) een betere voorziening van de huisvesting voor lage-inkomensgroepen kunnen bewerkstelligen (Willems-Schreuder, 1989, p. 22). Deze konklusies komen overeen met de in dit onderzoek uitgevoerde analyses naar de mogelijkheid om een theoretisch "optimaal" verdeelde woningvoorraad te bewerkstelligen (zie hoofdstuk twee en tabel 2.14, 2.15 en 2.16). In het vervolg van dit hoofdstuk komen wij nog uitgebreid op dit aspect terug. Naast het aanbod van nieuwbouwwoningen, wordt dan het totale aanbod huurwoningen over een langere periode in de beschouwing betrokken.

Tenslotte wordt in deze paragraaf nog aandacht besteed aan het bestand Gemeentelijke Instrumentarium Woonruimte Verdeling (GIWV) 1985. Dit bestand is, in opdracht van het Ministerie van VROM, samengesteld door het Bouwcentrum op basis van een enquête onder gemeenten. De periode waarover de gegevens betrekking hebben, 1985, sluit goed aan bij het reeds besproken HIS-bestand uit het tijdvak 1985/1986 en bij het WBO 1985/1986. De meting uit 1987 komt in het vervolg van dit hoofdstuk nog aan bod. Hiervan zijn nog geen rapportages verschenen. Van de 741 gemeenten in Nederland, hebben uiteindelijk in 1985 514 hun medewerking aan het onderzoek verleend. De enquête was gericht op de instrumenten die gemeenten ten behoeve van de woonruimteverdeling aanwenden, op de wijze waarop de activiteiten worden ontplooid en vormgegeven en tenslotte op het aantal woningen en woningzoekenden waarom het bij deze activiteiten gaat. De vragenlijst had alleen betrekking op de woonruimteverdelingsactiviteiten van de gemeenten zelf en die waar zij een coördinerende rol vervulden. De activiteiten van afzonderlijke beheerders ontbreken dus. Hierdoor wordt niet altijd een even nauwkeurig beeld verkregen van de werkelijke toewijzingspraktijk in gemeenten die de toewijzing van woonruimte aan de woningbeheerders zelf overlaten. Bovendien kunnen er tussen het gevoerde beleid van woningbeheerders in één gemeente aanzienlijke verschillen opgetreden. Ondanks deze beperkingen biedt het bestand toch een eerste indicatie van de mate waarin woningbeheerders activiteiten ontplooiën op het gebied van de woonruimteverdeling. Ook meer specifieke aspecten, zoals de uitgaven aan woonruimteverdeling en het hanteren van een huur-inkomen toets, kunnen geanalyseerd worden. Voor een inzicht in de meest relevante resultaten wordt verwezen naar de publikatie van Beelen en Rongen (1986). Hierin is een uitgebreid overzicht aan tabellen opgenomen. In deze publikatie wordt daarnaast specifiek aandacht besteed aan het onderscheid tussen de activiteiten in gemeenten die volgens de Woonruimtetwet 1947 geliberaliseerd en niet geliberaliseerd zijn. In deze laatste gemeenten is voor het betrekken van een woning een woonvergunning noodzakelijk.

Een interessant aspect is, zoals al eerder opgemerkt, het feit of een gemeente al dan niet bij een bemiddeling van woonruimte, welomschreven inkomenscriteria hanteert (tabel 4.5)

Zoals uit tabel 4.5 blijkt, hanteert in 1985 ongeveer 31% van de gemeenten die aan bemiddeling en voordracht doen, daarbij speciale inkomenscategorieën. Wel is er duidelijk sprake van verschillen tussen grote en kleine gemeenten. Zo bedraagt dit percentage bij gemeenten met minder dan 10.000 inwoners slechts

21% en bij gemeenten met 20.000 tot 50.000 inwoners 44%. Deze informatie is niet geheel in overeenstemming met de eerder aangehaalde studies, waarin werd aangegeven dat de toetsing huur-inkomen een belangrijke rol speelt bij de toewijzing van woonruimte. Wel dient bedacht te worden dat, zoals reeds eerder opgemerkt, deze cijfers geen inzicht verschaffen in de mate waarin door afzonderlijke woningbeheerders in deze gemeenten inkomenseisen worden gesteld. Deze cijfers geven aldus een onvolledig beeld.

Tabel 4.5 Het aandeel gemeenten dat bij de woningbemiddeling en voordracht welomschreven inkomenscategorieën hanteert naar inwonertal en liberalisatie in 1985 (%)

inwonertal gemeenten	niet geliberaliseerde gemeenten	geliberaliseerde gemeenten	alle gemeenten
tot 10.000	19	24	21
10.000 - 20.000	23	33	26
20.000 - 50.000	43	50	44
50.000 of meer	39	0	33
totaal	32	28	31

Bron: Beelen en Rongen 1986, bijlage I

In de rapportage van Beelen en Rongen uit 1986 wordt verder nog specifiek aandacht besteed aan het verschil tussen het beleid in wel en niet geliberaliseerde gemeenten. Zo blijkt het wel of niet ondernemen van activiteiten door gemeenten op het terrein van de woonruimteverdeling niet samen te hangen met het wel of niet geliberaliseerd zijn. De gegevens wekken wel de indruk dat er bij niet-geliberaliseerde gemeenten van een brede en meer systematische benadering sprake is. Bij geliberaliseerde gemeenten is de inschrijving meer gericht op urgent woningzoekenden en het oplossen van hun problemen (Beelen en Rongen, 1986).

Samenvattend kan op basis van bovenstaand literatuuroverzicht en ook op basis van de resultaten uit hoofdstuk twee, worden opgemerkt dat er geenszins sprake is van een volgens de passendheidskriteria huur-inkomen optimaal verdeelde woonruimte, waarbij de mogelijke verschillen in woningtoewijzing wel degelijk invloed kunnen hebben op de aanspraak op IHS door huurders in een bepaalde gemeente. Wat betreft dit laatste aspect zijn er geen concrete onderzoeksresultaten voorhanden.

Bovendien is het mogelijke verband minder eenduidig dan op het eerste gezicht verondersteld zou kunnen worden. Ten aanzien van de richting van dit verband dienen zich verschillende mogelijkheden aan. Zo lijkt het voor de hand liggend dat in gemeenten die een uitgewerkt toewijzingsbeleid voeren, er ook een

efficiënte toedeling van woonruimte plaatsvindt, waardoor het beroep op IHS gereduceerd wordt, en naar verhouding kleiner is in vergelijking met gemeenten en woningbeheerders die minder regulerend optreden. Anderzijds kan er echter ook sprake zijn van een omgekeerde situatie. Zo lijkt het niet onwaarschijnlijk dat gemeenten waar sprake is van een ruime woningmarkt, weinig toewijzingsregels ontwikkeld zullen hebben. Doordat er voldoende aanbod is, kunnen ook huishoudens met een laag inkomen een passende huurwoning betrekken. In deze gevallen kan het beslag op IHS beperkt blijven. In overeenstemming hiermee is dat er in bepaalde gemeenten, met name in de Randstad, tevens sprake is van ernstige woningtekorten. De gemeente kan dan ingrijpen en criteria ontwikkelen, waardoor de goedkope schaarse woonruimte die vrijkomt wordt betrokken door huurders met een laag inkomen. In deze situatie kunnen door de tekorten op de woningmarkt ook huurders met een laag inkomen gedwongen worden om toch een woning te betrekken die eigenlijk niet bij hun inkomen aansluit. Toewijzing van woonruimte geschiedt immers in het algemeen op basis van de urgentie van de woningzoekenden, waarbij het vrijkomende aanbod aan huurwoningen volgens passendheidskriteria aan de woningzoekenden met de hoogste urgentie wordt gekoppeld. Dit fenomeen werd zowel in het onderzoek in de achttien gemeenten gemeld als in het onderzoek naar de IHS en de lokale woningtoewijzing. Ondanks een uitgewerkte regulering door de overheid, kan er in deze gemeenten desalniettemin sprake zijn van een forse aanspraak op IHS. Tenslotte bestaan er ook twijfels ten aanzien van de effectiviteit van het inzetten van stringent uitgewerkt toewijzingsbeleid.

In het kader van het onderzoek is het van belang dat de achtergrondkenmerken, zoals de woning- en huishoudenskenmerken, zoveel mogelijk konstant worden gehouden. De situatie op de lokale woningmarkt wordt dan deels uitgeschakeld, waardoor er een reëler beeld verkregen wordt van de invloed van de woningtoewijzing op de aanspraak op IHS.

Overigens is de invloed van de woningtoewijzing op de mate van aanspraak op IHS door huurders waarschijnlijk minder groot dan op het eerste gezicht misschien wel verondersteld zou mogen worden. Uit recent onderzoek bleek immers dat een meerderheid van de eerste IHS-toekenningen (met name de hoge uitkeringen) in de bestaande woningvoorraad plaatsvindt.

In het vervolg van dit hoofdstuk wordt deze problematiek nu nader uitgewerkt. Hiertoe worden een aantal typologieën ontwikkeld die inzicht verschaffen in de mate waarin de gemeentelijke overheden in de onderscheiden woningmarktgebieden een actief woonruimteverdelingsbeleid voeren. Allereerst worden er echter met behulp van het WBO 1985/1986 een aantal analyses uitgevoerd naar de resultaten van de woonruimteverdelingsactiviteiten door gemeenten naar woningmarktgebieden in de periode 1980-1985/1986. Met name de relatie huurinkomen zal hierbij onderwerp van studie zijn.

4.3 Het resultaat van de gemeentelijke woonruimteverdelingsactiviteiten in de periode 1980-1985/1986 naar woningmarktgebieden

Alvorens er een aantal typologieën ontwikkeld worden die inzicht verschaffen in het gevoerde woonruimteverdelingsbeleid in gemeenten, wordt in deze paragraaf aandacht besteed aan de mate waarin de huurprijs van de woning en het inkomen van de woningzoekenden die in de periode 1980-1985/1986 een woning betrokken, samenhangen. In tegenstelling tot de analyses uit de Nota Volkshuisvesting in de Jaren Negentig (VROM, 1989a), betreft het hier een analyse van de marginale woningvoorraad en niet van de totale woningvoorraad.

De mate waarin naar woningmarktgebieden de relatie huur-inkomen van huishoudens die in de periode 1980-1985/1986 verhuisd zijn overeenstemt, dient tevens als eerste subjectieve variabele voor de verklaring van de verschillen in het beroep op IHS naar woningmarktgebieden. Niet zo zeer de mate van overheidsinterventie, die in het vervolg van dit hoofdstuk nog uitgebreid aan bod komt, maar de resultaten van de verdelingsprocessen dienen in dit kader als verklaring voor de verschillen in het beroep op IHS naar woningmarktgebieden.

In paragraaf 2.4, waarin de aanspraak op IHS bij een theoretisch "optimale" woonruimteverdeling geanalyseerd werd, kwam de relatie tussen de huur en het inkomen van woningzoekenden reeds aan bod. Zo werd in tabel 2.13 de normhuur (als afgeleide van het inkomen en de huishoudenssituatie) afgezet tegen de basishuur van huishoudens die in de periode 1980-1985/1986 verhuisd waren. Ondanks het feit dat er sprake was van een statistisch significant verband (Cramer's $V=0.13$), werd er desalniettemin een naar verhouding hoog aandeel huishoudens met een lage normhuur in een dure woning aangetroffen, terwijl er ook omgekeerd sprake was van een redelijk aandeel huishoudens met een hoge normhuur die een goedkope huurwoning betrokken.

Tabel 4.6 Het belastbaar jaarinkomen van huishoudens (x f 1000) en de basishuur van huishoudens die in de periode 1980-1985/1986 verhuisd zijn in 1985/1986 (%)

inkomen	basishuur				
	0 - 300	300 - 400	400 - 500	500 - 600	600 en hoger
0 - 18	41	21	18	12	9
18 - 24	34	24	19	15	10
24 - 30	29	23	23	16	9
30 - 36	24	20	23	19	13
36 en hoger	16	17	20	21	26
totaal %	28	21	20	17	15

Bron: WBO 1985/1986, OTB-bewerking Cramer's $V=0.14$

In tabel 4.6 wordt nu aansluitend op deze resultaten, de relatie tussen het belastbaar jaarinkomen en de basishuur afgebeeld.

Evenals voor tabel 2.13 gold, is er ook nu weer sprake van een statistisch significant verband tussen de huur en het inkomen van de woningzoekenden die in de periode 1980-1985/1986 verhuisd zijn (Cramer's $V=0.14$). Toch is er een niet onaanzienlijk aandeel huurders met een laag inkomen in een naar verhouding dure huurwoning gehuisvest. Zo betrof 21% van de huurders met een belastbaar huishoudinkomen van minder dan f 18.000,- een woning met een huur van meer dan f 500,-. Dit ondanks het feit dat 41% van deze categorie naar een woning met een basishuur van minder dan f 300,- verhuisde. Omgekeerd geldt ook dat een niet onaanzienlijk deel (33%) van de huurders met een inkomen van meer dan f 36.000,-, een woning met een huurprijs van minder dan f 400,- kreeg toegewezen. Ook voor deze groep geldt overigens wel dat 47% een huurwoning van meer dan f 500,- betrof.

Mede gezien de resultaten uit de vorige paragraaf, waarin werd aangegeven dat woningbeheerders in toenemende mate de minimale woonlastenverhouding als toewijzingskriterium hanteren, is het wel opmerkelijk dat er naar verhouding meer huurders met een hoog inkomen in de goedkoopste woningen gehuisvest werden, dan omgekeerd. Ook het eerder aangehaalde LOBH-onderzoek uit 1989 en het Onderzoek Bewoners Nieuwe Woningen maakten reeds gewag van dit fenomeen.

Tabel 4.7 Het belastbaar jaarinkomen van huishoudens (x f 1000) en de basishuur van huishoudens in de sociale huursektor die in de periode 1980-1985/1986 verhuisd zijn in 1985/1986 (%)

inkomen	basishuur				
	0 - 300	300 - 400	400 - 500	500 - 600	600 en hoger
0 - 18	39	21	20	13	8
18 - 24	34	22	21	15	8
24 - 30	28	24	25	16	7
30 - 36	24	20	26	21	9
36 en hoger	16	19	24	24	17
totaal %	28	21	23	18	10

Bron: WBO 1985/1986, OTB-bewerking Cramer's $V=0.12$

Volgens de resultaten uit dit hierboven genoemde onderzoek zijn het voornamelijk huishoudens met een hoog inkomen die binnen de goedkope huursektor van woning wisselen. Overigens kan ook de tijdsdimensie een belangrijke rol spelen. De gegevens uit het WBO werden eind 1985, begin 1986 verzameld, terwijl er

juist aan het einde van de jaren tachtig meer aandacht ontstond voor een strakker toewijzingsbeleid.

Een mogelijke verklaring voor dit resultaat kan gelegen zijn in het feit dat er verschillen voorkomen tussen de sociale en de particuliere huursektor (tabel 4.7 en tabel 4.8).

Tabel 4.8 Het belastbaar jaarinkomen van huishoudens (x f 1000) en de basishuur van huishoudens in de particuliere huursektor die in de periode 1980-1985/1986 verhuisd zijn in 1985/1986 (%)

inkomen	basishuur				
	0 - 300	300 - 400	400 - 500	500 - 600	600 en hoger
0 - 18	48	21	10	8	14
18 - 24	31	28	12	14	14
24 - 30	34	20	14	16	18
30 - 36	24	20	13	15	28
36 en hoger	17	14	12	16	42
totaal %	28	19	12	14	28

Bron: WBO 1985/1986, OTB-bewerking Cramer's V=0.18

In overeenstemming met de resultaten uit de studie naar de IHS en de lokale woonruimteverdeling (Boelhouwer, 1989a), blijkt dat de relatie tussen de huurprijs en het inkomen bij de huurders van particuliere huurwoningen nauwer aansluit in vergelijking met de huur en het inkomen van huurders in de sociale huursektor. Zo bewoont 48% van de huurders met een inkomen van minder dan f 18.000,- een woning met een huur van minder dan f 300,-, terwijl dit percentage in de voorraad sociale huurwoningen slechts 39 bedraagt. Ook de Cramer's V, die de kracht van de verbanden aangeeft, spreekt wat dit betreft voor zich; 0,12 voor de sociale huursektor en 0,18 voor de particuliere huursektor.

Gezien het feit dat er in de periode 1980/1985-1986 sprake was van een aanzienlijk aantal huurders met een laag inkomen dat een, naar verhouding tot hun inkomen, dure huurwoning betrok en omgekeerd, is het voor een goed begrip relevant om enige achtergrondkenmerken van deze groepen in de beschouwing te betrekken. Hiertoe werd de onderzoekspopulatie opgedeeld in een groep huishoudens met een netto jaarinkomen van meer dan f 30.000,- (meerpersoonshuishoudens) of meer dan f 22.000,- (alleenstaanden) en een groep waarin de huurders met een lager inkomen vertegenwoordigd waren. Deze indeling sluit aan bij de definitie van de zogenaamde aandachtsgroepen van beleid, zoals deze in de Nota Volkshuisvesting in de Jaren Negentig onderscheiden worden (VROM 1989a). Vervolgens werd het percentage huurders met een inkomen van minder dan f 30.000,- (of f 22.000,-) in een

huurwoning van meer dan f 600,- (8%) en het aandeel huurders met een inkomen van meer dan f 30.000,- (of f 22.000,-) in een huurwoning van minder dan f 450,- (18%) vastgesteld. Opmerkelijk is dat ook nu weer meer huishoudens met een hoog inkomen een goedkope huurwoning betrokken dan omgekeerd. In de onderstaande overzichten zijn naast de beide deelpopulaties, ook de resterende 74% van de huurders opgenomen.

Tabel 4.9 De huishoudenskenmerken van de huurders die in de periode 1980-1985/1986 verhuisd zijn en die een in vergelijking met hun inkomen dure en een goedkope huurwoning betrokken en de overige huurders (%)

huishoudenskenmerken	duur	goedkoop	overig
tot 30 jaar	18	51	37
30 - 39	29	29	26
40 - 49	16	9	10
50 - 64	17	7	12
65+	20	4	15
éénpersoonshuishouden	26	44	35
tweepersoonshuis, zonder kinderen	23	34	26
tweepersoonshuis, met kinderen	30	21	28
onvolledig gezin	22	1	12
ongehuwd	21	53	31
gehuwd	45	36	44
gescheiden	22	9	15
verweduwd	12	2	10
werk	49	88	53
uitkering	27	7	29
pensioen/aow	20	4	15
overig	4	0	3

Bron: WBO 1985/1986, OTB-bewerking

De bovenstaande tabel brengt enige duidelijke verschillen in beeld, tussen de huurders die in de periode 1980-1985/1986 verhuisd zijn en die op basis van hun inkomen een dure of goedkope huurwoning bewonen. Zo zijn ten opzichte van de overige huurders (16%), de huurders die duur wonen, duidelijk sterk vertegenwoordigd onder de oudere huurders (20%), terwijl het aandeel 65+ in een goedkope woning slecht 4% bedraagt. Dit resultaat is in overeenstemming met de konklusies uit de eerste deelstudie naar de IHS en de lokale woningtoewijzing, waarin werd opgemerkt dat de afstemming van het huurniveau en het inkomen van ouderen, door gebrek aan goedkope bejaardenwoningen, scheef is. Hierdoor is er in de praktijk noodgedwongen sprake van een fors beroep op

huursubsidie. Daarnaast besluiten gemeenten vaak tot een woonlastentegemoetkoming aan ouderen, omdat de essentiële levensbehoeften van ouderen door de hoge woonuitgaven in het geding komen (Boelhouwer, 1989a, p. 68-69).

In overeenstemming met dit resultaat is dat onder de goedkoop wonende huurders het aandeel werkenden zeer sterk oververtegenwoordigd is (88%), terwijl er sprake is van een ondervertegenwoordiging van uitkeringsgerechtigden (7%) en huurders met een pensioen of aow (4%). Daarentegen verricht slechts de helft van de huurders die een in vergelijking met hun inkomen, dure huurwoning bewoont betaalde arbeid, terwijl het aandeel uitkeringsgerechtigden (27%) en pensioen- en AOW-gerechtigden (20%) juist erg hoog is.

Tabel 4.10 De woningkenmerken van de huurders die in de periode 1980-1985/1986 verhuisd zijn en die een in vergelijking met hun inkomen dure en een goedkope huurwoning betrokken en de overige huurders (%)

woningkenmerken	duur	goedkoop	overig
eengezinshuis vrijstaand of twee onder-één-kap	5	6	6
eengezinshuis in rij of hoek	52	20	40
etagewoning of flat	44	74	55
gebouwd voor 1945	10	25	16
1945 - 1960	2	18	11
1961 - 1970	7	22	15
1971 - 1980	30	13	24
na 1980	50	22	34
nieuwbouw	37	14	24
oudbouw	63	86	76
in eigendom van gemeente/korporatie	57	74	76
part. instelling	24	8	10
part. persoon	15	16	12
onbekend	5	2	2
minder dan 75 kwaliteitspunten	7	36	24
75 - 90	8	17	12
90 - 105	11	17	13
105 - 120	15	15	16
120 of meer	58	15	36
geen huursubsidie	41	4	30
wel huursubsidie	59	96	70

Bron: WBO 1985/1986, OTB-bewerking

In aansluiting op de huishoudenskenmerken, biedt tabel 4.10 inzicht in de woningkenmerken.

In overeenstemming met de vorige resultaten (veel ouderen in een dure huurwoning), blijkt dat in verhouding tot hun inkomen duur wonende huurders naar verhouding meer gehuisvest zijn in woningen van recente datum met een hoog kwaliteitsniveau. Ook ontvangt 41% van deze huurders geen IHS. Voor de overige huurders bedraagt dit percentage 30, het landelijk beeld.

In overeenstemming met het hoge kwaliteitsniveau, is ook dat duur wonende huurders zijn oververtegenwoordigd in rijtjeshuizen en zijn ondervertegenwoordigd in etage- en flatwoningen. Ten aanzien van de eigenaar van de woning, kunnen er enige opmerkelijke verschillen tussen de drie onderzoeksgroepen worden opgetekend. Zo verblijven duur wonende huishoudens naar verhouding meer in woningen in eigendom van particuliere instellingen en minder in woningen in eigendom van gemeenten en korporaties.

Naast de huidige woningkenmerken, is het tevens zinvol om de eigenschappen van de (eventuele) vorige woning in beeld te brengen en aandacht te besteden aan het onderscheid tussen starters en doorstromers (tabel 4.11).

Als eerste kan het verschil tussen het aandeel starters en doorstromers genoemd worden. In tegenstelling tot de resultaten uit de eerder gememoreerde LOBH-enquête, blijkt dat de duur wonende huurders zijn oververtegenwoordigd onder de doorstromers (63%), terwijl onder de huurders die in verhouding tot hun inkomen weinig huur betalen, veel starters (67%) en minder doorstromers (33%) voorkomen. Dit resultaat kan voor een deel verklaard worden door de positie die doorstromers op de woningmarkt innemen. In veel gevallen hebben huurders die hun wooncarrière starten in veelal een flat of etagewoning, de mogelijkheid om na verloop van jaren door te stromen naar een kwalitatief goed eengezinshuis. Vooral in middelgrote gemeenten is een dergelijke praktijk vaak gebruikelijk. In grote gemeenten met naar verhouding weinig eengezinshuizen, zijn er vanwege het gebrek aan aanbod veelal minder mogelijkheden om een dergelijke wooncarrière op te bouwen. De schaarse eengezinshuizen worden dan vaak aan urgent-woningzoekenden toegewezen, waarbij het voor huishoudens in een flatwoning vaak zelfs niet mogelijk is om zich voor een ander woningtype in te schrijven.

Alleen wanneer de woning op basis van veranderingen in het inkomen of in de huishoudenssamenstelling niet langer bij het huishouden past, is het in dergelijke gemeenten mogelijk om in het woningzoekendenbestand te worden opgenomen. Deze verklaring wordt ook ondersteund door de verdeling van de drie onderzoeksgroepen naar woningtypen (tabel 4.10).

Als tweede verklaring kan de oververtegenwoordiging van oudere woningzoekenden onder de duur wonende huishoudens genoemd worden. Oudere huishoudens verhuizen immers vaak noodgedwongen naar een duurdere huurwoning.

Deze verklaring wordt ondersteund door het feit dat de woningmarktpositie van de duur wonende huurders in het verleden beter was in vergelijking met de goedkoop wonende huurders.

Tabel 4.11 Het onderscheid starter-doorstromer en de kenmerken van de vorige woning van de huurders die in de periode 1980-1985/1986 verhuisd zijn en die een in vergelijking met hun inkomen dure en een goedkope huurwoning betrokken en de overige huurders (%)

woningkenmerken	duur	goedkoop	overig
starter	37	67	48
doorstromer	63	33	52
eengezinshuis vrijstaand of twee onder-één-kap	20	9	14
eengezinshuis in rij of hoek	34	26	30
etagewoning of flat	46	65	56
gebouwd voor 1945	20	33	25
1945 - 1960	10	13	13
1961 - 1970	17	16	16
1971 - 1980	30	16	21
na 1980	11	9	7
onbekend	12	14	18
in eigendom van gemeente/korporatie	64	64	68
part. instelling	14	12	11
part. persoon	18	22	18
onbekend	3	2	2
geen huursubsidie	74	93	81
wel huursubsidie	26	7	19
huurwoning	74	91	85
koopwoning	26	9	15
basishuur tot f 300	20	44	381
f 300 - f 400	16	19	17
f 400 - f 500	16	13	14
f 500 - f 600	16	9	11
f 600 en meer	25	12	12
onbekend	8	4	8
vorige woning kleiner	43	44	44
vorige woning even groot	17	13	13
vorige woning groter	40	43	43

Bron: WBO 1985/1986, OTB-bewerking

Zij komen naar verhouding minder uit een flatwoning en uit een voor-oorlogse woning en juist vaker uit een koopwoning en een duurdere huurwoning. Ook deed in het verleden een geringer aandeel huishoudens een beroep op IHS (74%), in vergelijking met de duur wonende huishoudens (26%).

Ten aanzien van de verdeling naar de vorige eigenaar en de verschillen tussen

de woninggrootte van de huidige en vorige woning, kunnen er slechts geringe verschillen worden opgetekend.

Ook de verhuisredenen kunnen een verklaring geven voor het feit dat sommige huurders in een dure huurwoning gehuisvest zijn, terwijl andere huurders in verhouding tot hun inkomen juist weinig aan huur uitgeven. In het woningbehoefteonderzoek wordt er allereerst een onderscheid aangebracht tussen de redenen huwelijk, echtscheiding en andere redenen. De verhuisreden echtscheiding wordt door de duur en goedkoop wonende huishoudens in gelijke mate genoemd (7% en 5%). Dit in tegenstelling tot de reden huwelijk, die door 8% van de duur wonende en 26% van de goedkoop wonende huurders (veel starters) wordt aangegeven. Als belangrijkste verhuisredenen worden echter andere overwegingen genoemd. Deze zijn in tabel 4.12 nader uitgewerkt.

Tabel 4.12 De belangrijkste verhuisredenen van de huurders die in de periode 1980-1985/1986 verhuisd zijn en die een in vergelijking met hun inkomen dure en een goedkope huurwoning betrokken en de overige huurders (%)

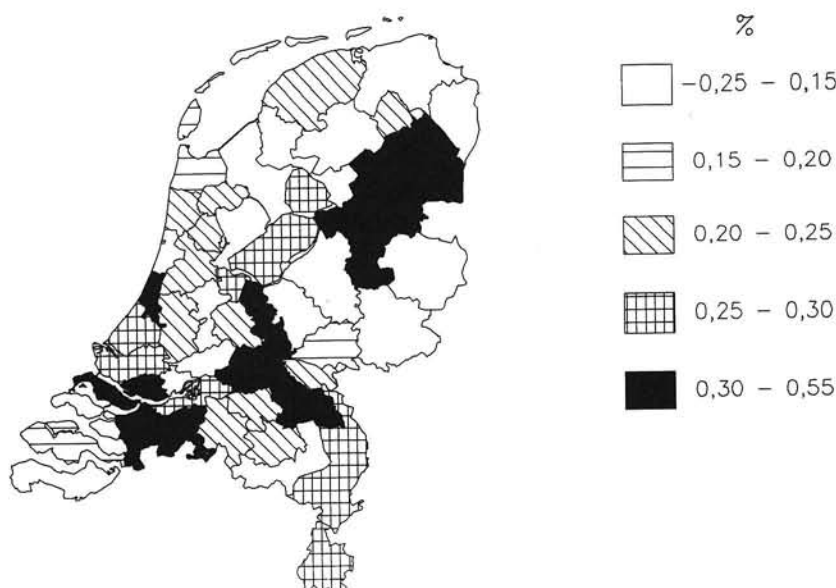
verhuisredenen	duur	goedkoop	overig
studie/werk	13	12	11
wilde zelfstandig wonen	5	26	13
leeftijd/gezondheid	16	6	13
woonomgeving/woning voldeed niet	24	19	22
wilde betere woning	10	10	10
wilde goedkoper wonen	4	5	4
renovatie/sloop	2	5	5
andere redenen	28	12	21

Bron: WBO 1985/1986, OTB-bewerking

Veel genoemde overige verhuisredenen zijn het niet voldoen van de vorige woning of woonomgeving, de leeftijd of gezondheid en de wens om zelfstandig te gaan wonen. In overeenstemming met het feit dat de starters zijn oververtegenwoordigd onder de goedkoop wonende huishoudens is dat de verhuisreden 'wilde zelfstandig wonen' in verhouding door deze groep vaker genoemd wordt (26%) dan door de duur wonende huishoudens (5%). Deze laatste deelpopulatie is naar verhouding vaker vanwege de gezondheid of de leeftijd verhuisd (17%) in vergelijking met de huurders die een goedkope huurwoning bewonen (9%). In overeenstemming hiermee is dat er tenslotte nog een klein verschil in de verhuisreden woonomgeving of woning voldeed niet kan worden opgetekend. Deze wordt door 24% van de duur wonende huishoudens en 19% van de goedkoop wonende huishoudens als belangrijkste verhuisredenen aangemerkt.

In bovenstaande analyses kwamen de achtergrondkenmerken van de huurders die, in verhouding tot hun inkomen, in de periode 1980-1985/1986 een dure of goedkope huurwoning betrokken, uitgebreid aan bod. In het kader van de probleemstelling van dit onderzoek is het echter tevens relevant om de relatie tussen het inkomen en de huurprijs naar woningmarktgebieden uit te splitsen. Deze verhouding geeft een eerste inzicht in de mogelijke effecten van de woningtoewijzing op het beroep op IHS naar woningmarktgebieden. Omdat het een analyse met numerieke variabelen betreft, is het mogelijk om de relatie huur-inkomen met behulp van een korrelatiecoëfficiënt uit te drukken (tabel 4.13).

Figuur 4.1 De korrelatiecoëfficiënt van de basishuur en het netto inkomen van huurders die in de periode 1980-1985/1986 een huurwoning betrokken



Bron: WBO 1985/1986, OTB-bewerking

Zoals uit tabel 4.13 blijkt (zie bijlage I), manifesteren er zich duidelijke verschillen in de mate waarin de huur en het inkomen van de huurders samenhangen die in de periode 1985-1985/1986 een huurwoning betrokken. Zo is er in drie woningmarktgebieden zelfs sprake van een negatieve korrelatie, terwijl in de

woningmarktgebieden Zwolle, Midden-IJssel, Assen en Goeree-Overflakke sprake is van een korrelatie van meer dan 0,40. Figuur 4.1 geeft weer inzicht in de ruimtelijk uitsortering.

Zoals in figuur 4.1 kan worden afgelezen, komt er geen duidelijke ruimtelijke spreiding voor. Wel geldt dat er in met name de verstedelijkte woningmarktgebieden in de Randstad sprake is van een naar verhouding sterke samenhang tussen de huur en het inkomen en in met name de noordelijke en oostelijke periferie van Nederland een geringe samenhang voorkomt.

Samenvattend kan worden vastgesteld dat de verdeling tussen de huur en het inkomen onevenwichtig is. Dit blijkt zowel uit de literatuur als uit de resultaten van de bovenstaande analyses. Ook blijken er aanmerkelijke verschillen voor te komen tussen woningmarktgebieden. Het is dan ook de vraag of deze betrekkelijk scheve verdeling van de voorraad huurwoningen bepaald wordt door het toewijzingsbeleid (tussen woningmarktgebieden) of verklaard kan worden door de kenmerken van de woningmarkt (bijvoorbeeld veel ouderen), de keuzemogelijkheden van woningzoekenden en specifieke woningmarktomstandigheden (onder andere de mogelijkheid om een woonkarrière op te bouwen).

In paragraaf 4.4 wordt nader aandacht besteed aan de invloed van de verdeling van de huur en het inkomen van de woningzoekenden en de verschillen in de mate van het beroep op IHS naar woningmarktgebieden. Hierbij wordt tevens de invloed van het overheidsingrijpen op de samenhang tussen de huur en het inkomen aangegeven.

4.4 Verschillen en overeenkomsten in de toewijzing van woningen naar woningmarktgebieden

In paragraaf 4.2 werd op basis van een literatuurverkenning uitgebreid aandacht besteed aan het gemeentelijk woonruimteverdelingsbeleid. Hierbij werd ondermeer het bestand Gemeentelijk Instrumentarium Woonruimte Verdeling (GIWV) geraadpleegd. In deze paragraaf werden de resultaten van de meting uit 1985 gepresenteerd. Deze zijn onder andere in een rapport van het Bouwcentrum (Beelen en Rongen, 1986) gepubliceerd. Zoals al werd aangegeven, vond er echter tevens nog een meting plaats in 1987. De resultaten van deze enquête zijn tot nu toe nog niet officieel gerapporteerd. Wel is er, in opdracht van Ministerie van VROM, door het onderzoeksinstituut Cebeon een bestand aangemaakt, dat ook in het kader van het onderhavige onderzoek geraadpleegd is.

Naast de oorspronkelijke enquêtegegevens, is het onderzoeksbestand aangevuld met gegevens over de gemeentelijke woningvoorraad en met een bestand met gemeentekennmerken, zoals bevolkingsgegevens. Ook werden een fors aantal variabelen samengevoegd tot overzichtelijke categorieën. Het voordeel van dit

werkbestand is dat de gemeentelijke woningtoewijzingspraktijk gekwantificeerd kan worden en voor woningmarktgebieden kan worden opgehoogd op basis van het aantal huurwoningen in de verschillende gemeenten. Per woningmarktgebied wordt op deze wijze inzicht verkregen in het deel van de totale woningvoorraad dat volgens bepaalde toewijzingscriteria verdeeld wordt. Om dit resultaat te verkrijgen, werden de variabelen uit het GIWV 1987 gewogen op basis van het totaal aantal huurwoningen in de verschillende gemeenten.

Alvorens er een aantal indicatoren gepresenteerd wordt, die inzicht verschaffen in de mate waarin de woningvoorraad naar woningmarktgebieden actief over de woningzoekenden wordt verdeeld, wordt er allereerst aandacht besteed aan de mate waarin de gemeentelijke overheden actief zijn op het terrein van de woonruimteverdeling en meer specifiek bij de woningtoewijzing rekening houden met de relatie huur-inkomen. In dit kader werden er door Cebeon een aantal variabelen aangemaakt waarin informatie uit verschillende vragen werd opgeslagen. Dit betrof onder meer informatie over de intensiteit en de reikwijdte van het distributiebeleid, de relatie tussen inkomens en woonlasten en de intensiteit van het doorstromingsbeleid.

Allereerst geeft tabel 4.14 inzicht in het percentage van de voorraad huurwoningen in gemeenten dat actief wordt toegewezen. Uitgangspunt hierbij was dat indien een gemeente aangaf dat de sociale huursektor en/of de particuliere huursektor en/of de koopsektor, of delen daarvan, onder het distributiebeleid valt, dit deel als actief bestempeld werd. Door combinatie van de voorraadgegevens werd vervolgens inzicht verschaft in de verhouding tussen de actieve en de totale woningvoorraad per gemeente. Het Cebeon merkt hier wel bij op dat het van belang is te bedenken dat door de gevolgde werkwijze slechts een benadering van de woningvoorraad die onder de distributiegrens valt, is verkregen. Zo werd geen informatie opgenomen over de huur- en kooprijsgrenzen waarvoor het beleid van kracht is. Hierdoor wordt aldus de maximale omvang weergegeven van de actief verdeelde woningvoorraad per gemeente.

Tabel 4.14 De verhouding tussen de actieve en de totale voorraad woningen naar gemeentegrootteklassen (%)

gemeentegrootte inwoners	percentage van de voorraad dat actief verdeeld wordt			
	geen	0 - 50	50-80	80-100
tot 10.000	31	31	10	28
10.000 - 20.000	26	18	19	37
20.000 - 50.000	22	16	19	43
50.000 en meer	3	15	30	53
totaal	26	23	16	35

Bron: GIWV 1987, OTB-bewerking

In tabel 4.14 kan worden afgelezen dat 35% van de gemeenten in Nederland voor 80% tot 100% de totale woningvoorraad bepaalde regels met betrekking tot de woonruimteverdeling heeft ontwikkeld. In 26% van de gemeenten ontbreken er daarentegen gemeentelijke criteria. Voor alle duidelijkheid wordt nog opgemerkt dat dit uiteraard niet wil zeggen dat er door de verschillende woningbeheerders in deze gemeenten geen criteria ontwikkeld zijn. Er is alleen geen sprake van gemeentelijke verordeningen, convenanten of afspraken. Overigens manifesteren zich wel duidelijke verschillen tussen de reikwijdte van de gemeentelijke regelgeving en de verdeling naar gemeentegrootte; in grote gemeenten worden naar verhouding meer afspraken gemaakt dan in kleine gemeenten. Zo wordt 53% van de woningvoorraad in gemeenten met meer dan 50.000 inwoners actief verdeeld, tegen slechts 28% in gemeenten met minder dan 10.000 inwoners.

Naast de mate waarin de woningvoorraad actief verdeeld wordt, is het in het kader van de huidige onderzoeksopzet uiteraard van belang om tevens specifiek aandacht te besteden aan de relatie tussen het inkomen en de woonuitgaven van de huishoudens, zoals deze als toewijzingsnorm gehanteerd wordt. Ook over deze relatie werden in het GIWV 1987 enige vragen opgenomen. Evenals het aandeel van de actieve voorraad, werden er ook nu weer door Cebeon een aantal bewerkingen uitgevoerd. Zo werd ten behoeve van de constructie van één variabele vastgesteld in welke mate inschrijving, urgentiebepaling en passendheid diskriminerend waren voor het onderscheid tussen de gemeenten. Hierbij bleek dat de inschrijving het meeste onderscheid opleverde, gevolgd door de urgentiebepaling. Bij de samenstelling van een nieuwe variabele werd daarom onderscheid aangebracht tussen gemeenten die ten aanzien van de relatie huur-inkomen in ieder geval criteria voor inschrijving toepassen, gemeenten die criteria voor urgentiebepaling kennen (en niet voor inschrijving) of die alleen criteria voor passendheid ontwikkeld hebben.

In tabel 4.15 wordt aangegeven welke gemeenten in ieder geval criteria voor inschrijving of urgentiebepaling kennen en gemeenten die alleen criteria voor de passendheidsbepaling (bij toewijzing) hanteren.

Evenals al in paragraaf 4.3 op basis van de gegevens uit het GIWV 1985 bleek, geeft een meerderheid (64%) van de gemeenten die aan bemiddeling en voordracht doen, aan daarbij geen speciale inkomenscategorieën te hanteren. In het bestand uit 1985 bedroeg dit percentage 69. Ook nu is er weer sprake van duidelijke verschillen tussen grote en kleine gemeenten. Zo bedraagt het percentage bij de gemeenten met minder dan 10.000 inwoners 74 en voor gemeenten met meer dan 50.000 inwoners slechts 39. Zoals hierboven reeds opgemerkt, blijkt uit het bestand tevens dat de gemeenten naar verhouding het meest criteria aangaande de relatie tussen het inkomen en de huur bij inschrijving hanteren. Slechts 8% van de gemeenten hanteert alleen passendheidscriteria bij toewijzing.

Tabel 4.15 Het aandeel gemeenten dat voor de inschrijving of urgentiebepaling en alleen bij de passendheidsbepaling van de te betrekken woning criteria ontwikkeld hebben ten aanzien van de relatie huur-inkomen naar gemeentegrootteklasse (%)

gemeentegrootte	kriteria bij inschrijving/urgentie	alleen criteria bij passendheid	geen criteria
tot 10.000 inwoners	22	4	74
10.000 - 20.000	31	5	64
20.000 - 50.000	34	20	46
50.000 en meer	43	18	39
totaal	28	8	64

Bron: GIWV 1987, OTB-bewerking

Deze uitkomsten zijn tevens een aanwijzing dat de informatie uit de GIWV-bestanden slechts ten dele overeenkomt met de praktijk van de woningtoewijzing door beheerders. Zo worden inschrijvingscriteria over het algemeen door gemeenten, al dan niet in overleg met de betrokken woningbeheerders, opgesteld. De criteria ten aanzien van de rangschikking van de ingeschreven woningzoekenden, de urgentiebepaling en de passendheidscriteria bij woningtoewijzing, worden veelal direkter door de woningbeheerders vastgesteld. Uit de GIWV-enquêtes blijkt dat dit veelal niet op basis van een geformaliseerd overleg met de gemeenten plaatsvindt. In de enquête is immers uitdrukkelijk gevraagd naar geformaliseerde afspraken op gemeentelijk niveau. Uiteraard betekent dit echter niet dat er in deze gemeenten geen woonruimteverdelingscriteria worden toegepast, zoals de relatie huur-inkomen. Overigens is dit bestand ontwikkeld om het gemeentelijk beleid in kaart te brengen en niet bedoeld om het in de praktijk door woningbeheerders gevoerde woonruimteverdelingsbeleid te inventariseren. Mede op basis van deze situatie, is er dan ook besloten om in het kader van het onderhavige onderzoek een veldwerk uit te voeren onder woningbeheerders in gemeenten waar naar verhouding veel en weinig variantie in de verschillen in het beroep op IHS naar woningmarktgebieden wordt verklaard door objectieve kenmerken (zie hoofdstuk vijf).

Naast de presentatie van een aantal specifieke variabelen uit het GIWV-bestand 1987, wordt er in deze paragraaf tevens een algemene index gepresenteerd die inzicht verschaft in de mate waarin de woningvoorraad in de negenenveertig onderscheiden woningmarktgebieden door de lokale woningbeheerders volgens een actief beleid wordt toegewezen. Hierbij worden zowel woningkenmerken, als variabelen uit het hierboven vermelde bestand aangewend.

Als eerste stap werd aan het bestand een weefactor toegevoegd. Deze bestond uit het aantal huurwoningen in de gemeente. Door deze ophoging werd er gekorrigeerd voor de omvang van de woningvoorraad in de verschillende

gemeenten uit een woningmarktgebied. Op het totaal overzicht van het door de gemeenten in een bepaald woningmarktgebied gevoerde beleid, heeft het beleid dat in een grote gemeente gevoerd wordt aldus meer invloed in vergelijking met het door een kleine gemeente gevoerde beleid.

Vervolgens werd er een selectie aangebracht op basis van de intensiteit en de reikwijdte van het distributiebeleid. Deze laatste variabele werd in tabel 4.14 reeds gepresenteerd. Om de intensiteit van het distributiebeleid inzake huurwoningen te kunnen bepalen, werd door Cebeon een samengestelde variabele ontworpen met twee invalshoeken, namelijk de mate van activiteit van een gemeente en de hoeveelheid regulering die zij nastreeft. Onder een regulerende gemeente werd een gemeente verstaan die tenminste voor de inschrijving of de urgentiebepaling of de passendheidsbepaling criteria heeft opgesteld. Ook werd onderscheid aangebracht tussen sterk regulerende en minder regulerende gemeenten. Onder een sterk regulerende gemeente werd een gemeente verstaan die voor zowel de inschrijving, de urgentiebepaling als voor de passendheidsbepaling criteria heeft opgesteld. De overige gemeenten die wel criteria hebben, werden als minder regulerend bestempeld. In de praktijk bleken dit vooral gemeenten te betreffen die geen criteria voor de passendheidsbepaling hanteren. Tenslotte werd er nog een restcategorie van niet-actieve gemeenten benoemd. Onder een actieve gemeente werd een gemeente verstaan die gebruik maakt van het instrument van bemiddeling en voordracht en dus een claimregeling kende. De overige gemeenten die wel criteria hebben maar niet het instrument bemiddeling en voordracht gebruiken (en hoogstens toetsen), werden passief genoemd. Aldus werd de volgende indeling verkregen:

- actief sterk regulerend
- actief minder regulerend
- passief sterk regulerend
- passief minder regulerend
- niet actief.

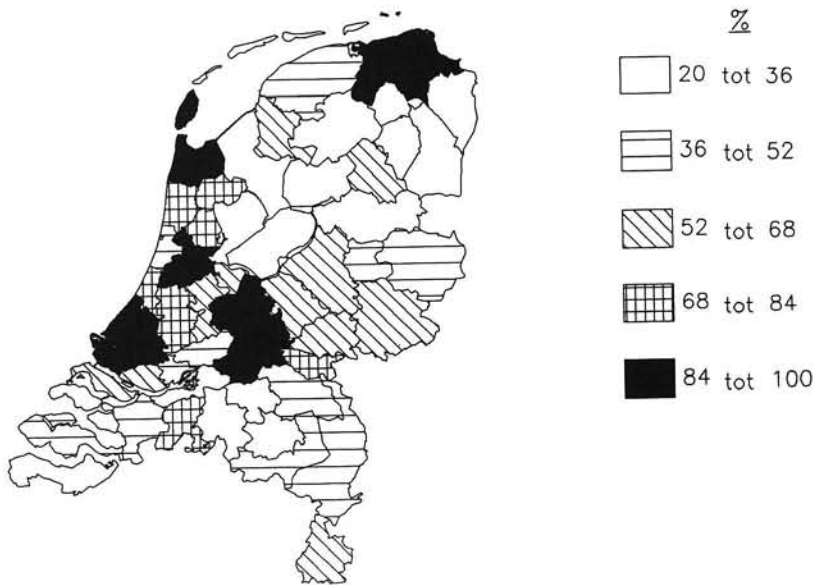
In het kader van het huidige onderzoek werden vervolgens de variabelen die de intensiteit en de reikwijdte van het bestand aangeven, gekombineerd tot een samengestelde variabele. Deze uit twaalf klassen opgebouwde variabele gaf aldus inzicht in de mate waarin een gemeente regulerend optreedt en het aandeel van de voorraad dat tot het distributiebeleid gerekend kan worden.

In een tweede stap werd voor de negenenveertig woningmarktgebieden het aandeel gemeenten vastgesteld dat in de twaalf klassen van deze samengestelde variabele scoorde.

In een derde en laatste stap werden de klassen van de samengestelde variabele op basis van het percentage woningen dat actief door de gemeenten verdeeld werd, teruggebracht tot de vijf categorieën die de mate van distributie aangeven. Op deze wijze werd de variabele woningverdeling gekonstrueerd. Deze uit vijf klassen samengestelde variabele, geeft voor ieder woningmarktgebied het percentage woningen aan dat van actief sterk regulerend tot niet actief verdeeld wordt.

Het totaal van de scores voor ieder woningmarktgebied op de vijf klassen van de variabele woningverdeling bedraagt honderd. Deze variabele die, gekorrigeerd voor de omvang van de woningvoorraad in de verschillende gemeenten, de intensiteit van het distributiebeleid in een woningmarktgebied aangeeft, vormt een bruikbare index voor de mate van overheidsingrijpen in de woonruimteverdeling. De scores van de woningmarktgebieden zijn in tabel 4.16 afgebeeld. In deze tabel is onder kolom f tevens een totaal score opgenomen, die toeneemt naarmate het overheidsingrijpen sterker is. De scores op deze categorie zijn verkregen door een puntenverdeling toe te kennen van één voor de categorie non-actieve gemeenten, oplopend tot vijf voor de categorie actief sterk regulerende gemeenten. Vervolgens is het totaal aantal punten gedeeld door het aantal categorieën. Het minimum aantal punten bedraagt aldus 20 voor woningmarktgebieden met een honderd procent non-actieve woningvoorraad en 100 voor woningmarktgebieden met een honderd procent sterk actief gereguleerde woningvoorraad. De woningmarktgebieden in tabel 4.16 zijn op basis deze scores gerubriceerd.

Figuur 4.2 De mate van intensiteit van het distributiebeleid, gekorrigeerd voor de woningvoorraad naar woningmarktgebieden



Bron: GIWV 1987, OTB-bewerking

Tabel 4.16 De mate van intensiteit van het distributiebeleid gekorrigeerd voor de woningvoorraad naar woningmarktgebieden (1)

woningmarkt	a	b	c	d	e	f
Amsterdam	100	0	0	0	0	100
Utrecht	95	2	1	0	2	98
Amersfoort	89	10	0	0	1	97
Den Haag	93	0	0	1	6	95
Groningen Noord	94	0	0	1	5	95
Rijnmond	86	0	0	0	14	89
Betuwe	79	0	7	5	10	87
kop Noord-Holland	83	0	0	0	17	86
Hoorn	71	6	1	2	20	81
Breda	74	0	22	1	2	80
Assen	0	100	0	0	0	80
Nijmegen	0	100	0	0	0	80
Gouda	70	4	3	1	22	80
Leiden	44	15	31	11	0	79
Waterlanden	45	0	35	2	18	70
Alkmaar	27	22	30	8	14	69
Zuid-Limburg	35	25	1	11	29	66
Oost Veluwe	38	0	31	0	30	63
Arnhem	42	0	9	27	22	63
West-Veluwe	21	0	65	0	15	63
Z.O. Friesland	0	50	0	50	0	60
Goeree-Overflakkee	36	13	0	0	51	57
Achterhoek	33	0	1	47	20	56
Z.W. Drenthe	0	55	0	11	34	55
't Gooi	20	29	2	0	50	54
West Utrecht	3	37	19	6	35	53
De Peel	12	31	0	21	36	52
Dordrecht	0	20	31	39	9	52
Twente	21	0	34	5	39	51
Alblasserwaard	15	5	24	26	30	50
Oost Noord Brabant	2	0	56	13	29	47
Mid. IJssel	0	0	63	0	37	45
Drenthe Noord	0	3	53	9	35	45
Midden-Zeeland	0	13	0	76	11	43
Noord-Limburg	14	6	6	27	48	43
Leeuwarden	7	7	32	1	53	43
Haarlem	27	0	1	0	72	42
Roosendaal	11	7	0	29	53	39
Land van Altena	0	25	0	0	75	35
Tilburg	3	0	0	65	32	35
Den Bosch	12	11	42	0	35	32
Emmen	0	11	14	0	75	32
Eindhoven	0	4	17	3	76	30
Groningen Oost	0	0	25	0	75	30
Noord-Zeeland	0	0	25	0	75	30
Zwolle	0	3	0	6	91	23
Z.W. Friesland	0	0	0	0	100	20
Flevoland	0	0	0	0	100	20
Zeeuws Vlaanderen	0	0	0	0	100	20

a = actief sterk regulerend
 b = actief minder reguleren
 c = passief sterk regulerend

d = passief minder regulerend
 e = niet actief
 f = totaal score

Bron: GIWW 1987, OTB-bewerking

Zoals in tabel 4.16 kan worden afgelezen, is er sprake van een sterk gedifferentieerde verdeling. Volgens verwachting zijn het vooral de woningmarktgebieden met veel stedelijke gemeenten die een hoge mate van overheidsingrijpen in de woonruimteverdeling kennen. Zo bedraagt de totaal score voor het woningmarktgebied Amsterdam 100, voor Utrecht 98, voor Amersfoort 92 en voor Den Haag 95. De woningmarktgebieden met naar verhouding veel kleine landelijk gemeenten skoren daarentegen het laagst op de gemiddelde score; 20 voor Z.W. Friesland, Flevolanden en Zeeuws Vlaanderen. Voor Flevolanden zal waarschijnlijk ook het feit dat sommige steden met leegstand gekonfronteerd worden (Leleystad) een oorzaak zijn van de lage score.

In figuur 4.2 wordt weer de ruimtelijke uitsortering van de totaal score afgebeeld. De konklusies die op basis van tabel 4.14 getrokken werden, worden ondersteund door afbeelding 4.2. Zo kunnen de woningmarktgebieden Den Haag, Rotterdam, Amsterdam en Utrecht tot de gebieden met de grootste overheidsinterventie op het terrein van de woonruimteverdeling worden gerekend. Tot deze categorie behoren ook nog de woningmarktgebieden Amersfoort, de Kop van Noord-Holland en Noord-Groningen. In de woningmarktgebieden in de provincies Drenthe, Noord-Brabant en Limburg is over het algemeen sprake van de minste overheidsbemoeienis op het terrein van de woonruimteverdeling.

Een tweede wijze waarop de mate van overheidsinterventie in de woonruimteverdeling naar woningmarktgebieden kan worden opgespoord, is via vaststelling van de gemeenschappelijke variantie in het GIWV-bestand. Zo kan worden verondersteld dat iedere variabele in dit data-bestand gedeeltelijk samenhangt met de achterliggende dimensie die de mate van overheidsbemoeienis met de woonruimteverdeling vertegenwoordigt. Deze dimensie, of nieuw te creëren variabele, kan als gemeenschappelijke faktor van de in het GIWV-bestand aanwezige variabelen beschouwd worden. Door toepassing van een principale componentenanalyse kan deze gemeenschappelijke faktor worden gekwantificeerd. Vervolgens kan dan voor iedere gemeente de score op deze nieuwe samengestelde variabele worden vastgesteld. Via ophoging op basis van de omvang van de woningvoorraad en aggregatie tot op woningmarktniveau, kan tenslotte weer de mate van overheidsinterventie op het vlak van de woonruimteverdeling worden bepaald. Voor het GIWV-bestand 1985 werd een variant van deze werkwijze reeds toegepast door Bosch en Vos (1988).

De principale componentenanalyse, waartoe ook de faktoranalyse gerekend kan worden, is de verzamelnaam voor een groep van statistische technieken, die als gemeenschappelijk uitgangspunt hebben: het konstrueren van een beperkt aantal samengestelde variabelen uit een betrekkelijk omvangrijke gegevensmatrix, waarbij de nieuw gekonstrueerde variabelen een groot deel van de variantie in de matrix voor hun rekening nemen. Principale componentenanalyse wordt veelal uitgevoerd met één of enkele van de volgende bedoelingen:

- a) het terugbrengen van een groot gegevensbestand tot 'onderzoekbare' omvang met zo min mogelijk verlies aan informatie (dataredukatie);
- b) het onderkennen van de voornaamste samenhangen in een gegevensbestand

(generalisatie);

- c) een eerste verkenning van samenhangen in een gegevensbestand;
- d) het toetsten van uit theoretische notities afgeleide veronderstellingen rond de aanwezigheid van een beperkt aantal variatierichtingen in een verschijnsel met meerdere kenmerken, d.w.z. groepen samenhangende variabelen worden bepaald door achterliggende variabelen;
- e) het klassificeren van objecten op basis van verschillende kenmerken;
- f) het verkrijgen van een stelsel van onafhankelijke variabelen voor meervoudige regressie-analyses.

In het kader van het onderhavige onderzoek worden met name de d en e variant beproefd. Voor een uitgebreide analyse van de berekeningsprincipes achter deze techniek, verwijzen wij naar de statistische literatuur op dit terrein (o.a Van der Geer, 1988 en Nie et al., 1975).

Tabel 4.17 verschaft inzicht in de variabelen die in de componentenanalyse betrokken werden. Hierbij zijn de gemeenten opnieuw gewogen op basis van de voorraad huurwoningen. Hierdoor ontstaat een beeld van de wijze waarop de woningvoorraad in Nederland over de woningzoekenden verdeeld wordt. Tevens is in de laatste kolom van de tabel het ongewogen aandeel opgenomen. Deze verdeling geeft aldus het percentage gemeenten aan waarvoor het desbetreffende aspect van de woonruimteverdeling van toepassing is.

De variabelen y12 tot en met y27 bevatten het aantal criteria dat gehanteerd wordt door gemeenten bij respectievelijk inschrijving, urgentiebepaling en de passendheidsbepaling. Deze criteria zijn vervolgens in vier groepen opgedeeld:

- groep 1) criteria die betrekking hebben op de binding aan de gemeenschap en die de sociale huurmarkt voor specifieke groepen afschermen: leeftijd, inkomen, ingezetenschap en of economische en of maatschappelijke, sociale gebondenheid aan regio, gemeente of kern;
- groep 2) criteria die specifiek de rangschikking van de woningzoekenden bepalen: wachttijd, medische indicatie, sociale indicatie, economische indicatie, financiële indicatie, afstand wonen-werk, dakloos;
- groep 3) criteria die de doorstroming bevorderen: passendheid van de huidige woning, doorstromers die schaarse woonruimte achterlaten, woningruil;
- groep 4) criteria die betrekking hebben op de passendheid van de woning; bezettingsgraad, woonlasten (in relatie met inkomen), woningtype, bijzondere woonvormen.

Alvorens er op basis van de principale componentenanalyse met rotatie een samengestelde variabele wordt gekonstrueerd, is het allereerst interessant om de gegevens uit tabel 4.17 aan een nadere inspectie te onderwerpen. Als eerste belangrijk resultaat kan het feit genoemd worden dat er aanmerkelijke verschillen voorkomen in de mate waarin de gemeentelijke overheid op het terrein van de woonruimteverdeling activiteiten ontplooit wanneer onderscheid wordt aangebracht tussen de gemeente en de woningvoorraad als analyse-eenheid. In

het eerste geval is er duidelijk sprake van minder regelgeving en sturing dan wanneer er wordt gecorrigeerd voor de woningvoorraad. Dit verschil kan eenvoudig verklaard worden door de relatie die er tussen de grootte van de gemeente en de mate van overheidsingrijpen bestaat. Naarmate de gemeente groter is, neemt in het algemeen ook de regelgeving op het terrein van de woonruimteverdeling toe. Voor het onderhavige onderzoek, waar de woningmarkt als analyse-eenheid geldt, is het dan ook relevanter om te corrigeren voor de omvang van de gemeentelijke voorraad huurwoningen.

Tabel 4.17 De geselecteerde variabelen, de omschrijving en de relatieve frequentieverdeling, gecorrigeerd voor de voorraad huurwoningen in Nederland en de verdeling naar gemeenten

variabele omschrijving	freq. (%) woningvoorraad	freq. (%) gemeenten
y1 centrale inschrijving woningzoekenden	82	54
y2 periodieke opschoning van het bestand	84	51
y3 geautomatiseerde centrale registratie	69	27
y4 koppeling woningzoekendenbe. aan bevolkingsregister	36	5
y5 gebruik data registratie t.b.v. volkshuisvestingsbeleid	74	50
y6 door B&W vastgestelde criteria t.b.v. inschrijving	79	58
y7 door B&W vastgestelde criteria t.b.v. urgentiebepaling	84	54
y8 door B&W vastgestelde criteria t.b.v. passendheidsbep.	78	41
y9 gebruik gemeente van instr. bemiddeling en voordracht	68	40
y10 leegstandsregistratie	60	42
y11 verordering voor tijdelijke verhuur leegst. woningen	12	2
y12 specifiek woonruimteverdelingsbeleid t.b.v. ouderen	43	24
y13 aanwezigheid gericht doorstromingsbevor. beleid	56	47
y14 overleg of samenwerking met andere gemeenten	56	27
y15 verslag aan gemeenteraad over woonruimteverdeling	78	47
y16 aantal criteria in groep 1 bij inschrijving	78	56
y17 aantal criteria in groep 2 bij inschrijving	67	48
y18 aantal criteria in groep 3 bij inschrijving	66	35
y19 aantal criteria in groep 4 bij inschrijving	34	36
y20 aantal criteria in groep 1 bij urgentiebepaling	83	51
y21 aantal criteria in groep 2 bij urgentiebepaling	40	27
y22 aantal criteria in groep 3 bij urgentiebepaling	37	35
y23 aantal criteria in groep 4 bij urgentiebepaling	69	46
y24 aantal criteria in groep 1 bij passendheidsbepaling	41	35
y25 aantal criteria in groep 2 bij passendheidsbepaling	20	22
y26 aantal criteria in groep 3 bij passendheidsbepaling	34	26
y27 aantal criteria in groep 4 bij passendheidsbepaling	74	36

Voor de variabelen y16 tot en met y27 geldt dat als de vraag niet van toepassing was, het aantal criteria op nul gesteld is. In deze tabel is het percentage met één of meer criteria opgenomen.

Bron: GIWV 1987, OTB-bewerking

In tabel 4.17 kan worden afgelezen dat een ruime meerderheid (82%) van de Nederlandse voorraad huurwoningen volgens een centrale inschrijving over de woningzoekenden verdeeld wordt (54% van de gemeenten). Ditzelfde geldt voor de criteria ten aanzien van inschrijving (79%), urgentiebepaling (84%) en passendheidskriteria (78%). Ook wordt er in een meerderheid van de woningtoewijzingen verslag gedaan aan de gemeenteraad (78%). Zoals eerder aangegeven, werden de variabelen uit tabel 4.17 vervolgens als invoer gebruikt voor een principale componentenanalyse met rotatie (ofwel faktoranalyse). Hierbij werd ervan uit gegaan dat ieder van deze variabelen een relatie heeft met een of meer factoren die de mate van overheidsinvloed op het terrein van de woonruimteverdeling aangeven. Deze gemeenschappelijke faktor kan vervolgens als indikator voor de mate van overheidsingrijpen op de woningmarkt worden aangewend. Deze kan worden verkregen door de faktorladingen voor de verschillende woningmarktgebieden vast te stellen. Hiervoor zijn verschillende methodieken voorhanden. In dit onderzoek is gekozen voor een van de meest gebruikte methoden: de samenhang op basis van regressiecoëfficiënten.

Bij het gebruik van de principale componentenanalyse kunnen nog twee kanttekeningen geplaatst worden. De techniek is specifiek bedoeld voor variabelen die op een continue schaal gemeten zijn. De door ons gebruikte variabelen voldoen niet aan deze eis. Zo zijn de variabelen y_1 tot en met y_{15} op een nominale schaal gemeten. Evenals bij regressieanalyse, bestaat er voor deze variabelen de mogelijkheid om dummy variabelen te hanteren. De waarde die een variabele dan kan aannemen is 0 of 1. Ten aanzien van de variabelen y_{16} tot en met y_{27} geldt dat deze weliswaar meer waarden kunnen aannemen, maar dat zij niet continu kunnen variëren. Door deze beperkingen kunnen er kleine vertekeningen in de faktorscores optreden. Gezien de onderliggende onderzoeksproblematiek, het konstrueren van een indikator die de mate van overheidsinterventie op de woningmarkt beschrijft, is deze kleine onnauwkeurigheid echter van ondergeschikt belang.

In de principale componentenanalyse werden zeven factoren onderscheiden. De eerste faktor verklaarde 35% van de totale variantie in de samengestelde meerdimensionale kruistabel. De tweede variabele kon hier vervolgens slechts 7% aan toevoegen. Als indikator voor de mate van overheidsingrijpen werden daarom alleen de faktorscores op de eerste faktor aangehouden. In tabel 4.18 (zie bijlage I) worden voor de onderscheiden woningmarktgebieden de faktorscores aangegeven. Hierbij is opnieuw gekorrigeerd voor de woningvoorraad. Een hoge score betekent aldus dat de woningvoorraad in een bepaald woningmarktgebied volgens uitgewerkte criteria wordt toegewezen. Evenals in tabel 4.16, waarin een eerste indikator voor de mate van intensiteit van het distributiebeleid werd verstrekt, is er ook nu weer sprake van een redelijk gespreide verdeling. Ook nu zijn het weer vooral de woningmarktgebieden met veel stedelijke gemeenten die een hoge mate van overheidsregulering te zien geven, terwijl de woningmarktgebieden met naar verhouding veel kleine landelijke gemeenten een lage faktorscore hebben.

Alvorens de relatie tussen de beide indicatoren wordt vastgesteld, wordt er

tenslotte nog een derde indikator voor de mate waarin gemeentelijke overheden op het terrein van de woonruimteverdeling actief zijn geïntroduceerd: de actieve voorraad per gemeente. In tegenstelling tot de eerste indikator is er nu geen rekening gehouden met de intensiteit van het gevoerde beleid. Het voordeel van deze derde indikator is dat er een concrete grootte wordt weergegeven. Dit in tegenstelling tot de eerste twee indicatoren, die een abstracte waarde aannemen. Bij de vaststelling van de actieve voorraad naar woningmarktgebieden, is opnieuw gekorrigeerd voor de totale woningvoorraad. Tabel 4.19 (zie bijlage I) geeft inzicht in de actief verdeelde woningvoorraad naar woningmarktgebieden. Ook nu lijkt er weer sprake te zijn van een grote samenhang tussen de twee eerder uitgewerkte indicatoren voor de intensiteit van het distributiebeleid en de indikator uit tabel 4.19 die het aandeel van de actieve woningvoorraad aangeeft. Dat deze samenhang inderdaad optreedt, kan in tabel 4.20 worden afgelezen. Hierin zijn de korrelatiecoëfficiënten tussen de drie indicatoren opgenomen, die de mate van overheidsingrijpen in de woonruimteverdeling aangeven. Tevens is de samenhang met de zes indicatoren die de verschillen in het beroep op IHS afgebeeld tussen de woningmarktgebieden onderling beschrijven. Zoals op basis van de gegevens uit de tabellen 4.16, 4.18 en 4.19 reeds verwacht mocht worden, is er sprake van een sterke positieve korrelatie tussen de drie indicatoren die de mate van overheidsregulering van de woonruimteverdeling aangeven. De korrelatiecoëfficiënten tussen de drie ontwikkelde indicatoren variëren van 0,62 tussen de mate van overheidsinterventie op basis van de intensiteit van het distributiebeleid en op basis van de ontwikkelde regelgeving, tot 0,81 op basis van de ontwikkelde regelgeving en op basis van het aandeel actief verdeelde woningen. Naar aanleiding van dit resultaat lijkt de konklusie gerechtvaardigd dat er voor de onderscheiden woningmarktgebieden een redelijk en betrouwbaar inzicht verworven is in de mate van overheidsingrijpen op het terrein van de woonruimteverdeling. Uiteraard geldt hier wel de aanname dat het gemeentelijk woonruimteverdelingsbeleid overeenkomt met het in de praktijk door de woningbeheerders gevoerde beleid.

Een volgende stap is uiteraard om de scores van de onderscheiden woningmarktgebieden op de drie ontwikkelde meetinstrumenten te vergelijken met de indicatoren die de verschillen in het beroep op IHS naar woningmarktgebieden aangeven. Aan het slot van paragraaf 4.2 werden reeds twee mogelijkheden ten aanzien van de richting van dit verband aangegeven. Zo lijkt het op het eerste gezicht logisch dat in gemeenten die veel regelgeving op het terrein van de woonruimteverdeling ontwikkeld hebben, er ook een efficiënte toedeling van woonruimte plaatsvindt, waardoor het beroep op IHS gereduceerd wordt, en naar verhouding kleiner is in vergelijking met gemeenten die minder regulerend optreden. Anderzijds kan er echter ook een omgekeerde situatie optreden. Zo lijkt het niet onwaarschijnlijk dat gemeenten met een ruime woningmarkt, weinig toewijzingsregels ontwikkeld zullen hebben (bijvoorbeeld Flevoland). Doordat er voldoende aanbod is, kunnen ook huishoudens met een laag inkomen een passende huurwoning betrekken. Tenslotte is er ook geen inzicht in de effectivi-

teit van het ontwikkelde beleid. In deze gevallen kan het beslag op IHS beperkt blijven. Zoals uit tabel 4.20 kan worden opgemaakt, lijkt de eerste redenatie het meest valide. Zo is er sprake van negatieve korrelaties tussen de indicatoren A,B,en C enerzijds en de vier indicatoren die het beroep op IHS registreren anderzijds. Met ander woorden; in woningmarktgebieden waarin de mate van overheidsbemoeienis op het terrein van de woonruimteverdeling groot is, is het aandeel IHS-ontvangers naar verhouding laag. Dit geldt overigens niet voor de mogelijke reductie van het bedrag aan IHS bij een theoretisch "optimale" woonruimteverdeling (indicatoren vijf en zes). Voor dit verband geldt wel dat de mogelijkheden tot reductie groter zijn, naarmate het beleid ten aanzien van de woonruimteverdeling in een bepaald woningmarktgebied stringenter is.

Tabel 4.20 De korrelatiecoëfficiënten tussen de indicatoren die de mate van overheidsingrijpen in de woonruimteverdeling en de indicatoren die het beroep op individuele huursubsidie aangeven

	mate van overheidsingrijpen in de woonruimteverdeling		
	A	B	C
A	1,00		
B	0,62	1,00	
C	0,81	0,70	1,00
1	- 0,20	- 0,30	- 0,23
2	- 0,39	- 0,46	- 0,44
3	- 0,22	x	x
4	- 0,32	- 0,32	- 0,36
5	0,24	0,39	0,28
6	x	x	x

A = mate van overheidsingrijpen in de woonruimteverdeling op basis van de intensiteit van het distributiebeleid

B = mate van overheidsingrijpen in de woonruimteverdeling op basis van de ontwikkelde regelgeving (factoranalyse)

C = mate van overheidsingrijpen in de woonruimteverdeling op basis van het aandeel actief verdeelde woningen

1 = Aantal IHS-ontvangers als percentage van het aantal huurwoningen

2 = Aantal IHS-ontvangers als percentage van het aantal huurwoningen van de huishoudens die in de periode 1980-1985/1986 verhuisd zijn

3 = Het bedrag aan IHS als percentage van de huursom van de totale voorraad huurwoningen

4 = Het bedrag aan IHS als percentage van de huursom van de totale voorraad huurwoningen van de huishoudens die in de periode 1980-1985/1986 verhuisd zijn

5 = Mogelijk reductie van het bedrag aan IHS bij een theoretisch "optimale" woonruimteverdeling

6 = Mogelijk reductie van het bedrag aan IHS bij een theoretisch "optimale" woonruimteverdeling van de huishoudens die in de periode 1980-1985/1986 verhuisd zijn

x = Niet significant (bij waarde > 0,05)

Bron: WBO 1985/1986, GIWV 1987, OTB-bewerking

Deze uitkomst is in overeenstemming met het negatieve verband tussen de laatste twee indicatoren en de overige vier. Voor een verklaring hiervan verwijzen wij naar hoofdstuk twee. Overigens geldt voor de mogelijke reductie bij een theoretisch "optimale" woonruimteverdeling van alleen de huishoudens die in de periode 1980-1985/1986 verhuisd zijn dat er weliswaar een licht positief verband voorkomt, maar

dat deze samenhang niet statistisch significant is.

Naast de richting van het verband is uiteraard ook de sterkte van de verbanden van belang. Op basis van de gegevens uit tabel 4.20 kan gesproken worden van, een enkele uitzondering daargelaten, matig sterke korrelatiecoëfficiënten. De hoogste korrelatie komt voor tussen de indicatoren B en 2 (-0,46) en de laagste statistisch significante korrelatie wordt aangetroffen tussen A en 3 (-0,22). De waarden uit de tabel geven reeds aan dat de toewijzingskomponent slechts van beperkte betekenis zal zijn in het totale verklaringsmodel dat inzicht verschaft in de verschillen in het beroep op IHS naar woningmarktgebieden. De maximale verklaringskracht bedraagt voor deze beide uiterste waarden immers slechts 21% en 5%, waarbij de korrelatiecoëfficiënt voor de meeste waarden rond de 0,30 schommelt (9% verklaringskracht).

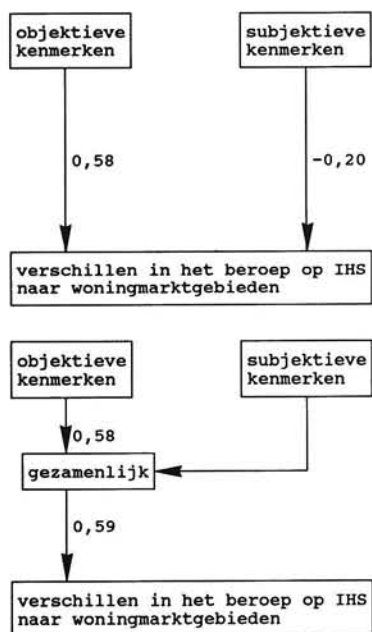
Om te kunnen bepalen of de verschillen in het beroep op IHS inderdaad verklaard kunnen worden door de intensiteit van het distributiebeleid, dienen de lokale woningmarktomstandigheden, die verantwoordelijk gesteld mogen worden voor een naar verhouding groot beroep op IHS, konstant gehouden te worden. Hiervoor kan worden terugverwezen naar de in paragraaf 3.3 gepresenteerde regressievergelijkingen. Voor alle zes de vergelijkingen geldt dat na invoering van de geselecteerde objectieve variabelen, de indicatoren die de mate van overheidsingrijpen in de woonruimteverdeling aangeven, vrijwel geen of zelfs geen verklaringskracht aan de vergelijkingen meer toevoegen. Zo bedraagt voor de zes onderscheiden vergelijkingen de toename door de mate van overheidsingrijpen in de woonruimteverdeling op basis van de intensiteit van het distributiebeleid respectievelijk 0,6%, 0,9%, 0,8%, 1%, 0,9% en 0,5%. Uiteraard is deze toename statistisch niet significant.

Als controle op deze uitkomsten, werden vervolgens twee exercities uitgevoerd. Als eerste werd de invloed van de samenhang tussen de huur en het inkomen (zie ook tabel 4.13) in de onderscheiden woningmarktgebieden met de drie indicatoren die de mate van overheidsregulering op de woningmarkt aangeven vastgesteld. Er mag immers verondersteld worden dat deze variabelen enige samenhang vertonen. In werkelijkheid blijkt dit ook (zij het in slechts beperkte mate) op te gaan. Zo bedragen de korrelatiecoëfficiënten die de samenhang aangeven tussen de huur en het inkomen en de drie woonruimteverdelingsindicatoren voor de totale populatie 0,19, 0,33 en 0,34 en voor de huurders die in de periode 1980-1985/1986 verhuisd zijn: 0,03, 0,21 en 0,22. Weliswaar is er sprake van een relatie tussen het gevoerde woonruimteverdelingsbeleid in de verschillende woningmarktgebieden en de verdeling huur/inkomen in de woningvoorraad, maar door de geringe sterkte van de korrelatiecoëfficiënten zal

het effect op het totale verklaringsmodel echter hooguit enkele procenten bedragen. Aansluitend hierop kan direct de invloed van de korrelatie tusen de huur en het inkomen in de verschillende woningmarktgebieden op de verschillen in het beroep op IHS in de onderscheiden woningmarktgebieden worden geanalyseerd. Allereerst kunnen dan de korrelatiecoëfficiënten worden vastgesteld. Deze bedragen voor de zes indicatoren respectievelijk; 0,05, -0,18, 0,02, -0,28 -0,15 en 0,13. Voor al deze koëfficiënten geldt dat zij ofwel niet statistisch significant zijn, danwel slechts een bescheiden waarde aannemen. Toevoeging van deze variabele aan de in hoofdstuk drie opgestelde regressievergelijkingen levert dan ook geen enkel resultaat op.

Als tweede controle kunnen de residuen van de regressievergelijkingen uit hoofdstuk drie (alleen de objektieve variabelen) worden vergeleken met de opgestelde woonruimteverdelingsindicatoren. Hierbij kan de volgende veronderstelling worden gemaakt.

Figuur 4.3 Het aantal IHS-ontvangers als percentage van het aantal huurwoningen naar woningmarktgebieden verklaard door objektieve en subjektieve kenmerken (de intensiteit van het distributiebeleid) en de onderlinge verbanden (r)



Bron: WBO 1985/1986, GIWV 1987, OTB-bewerking

Een hoge positief residu betekent dat er naar verhouding meer IHS-ontvangers in een bepaald woningmarktgebied voorkomen dan op basis van de objectieve kenmerken verondersteld zou mogen worden, terwijl voor een negatief residu het omgekeerde geldt (zie ook tabel 3.18). De residuen geven aldus inzicht in de onverklaarde variantie, waarvan verondersteld zou kunnen worden dat deze samenhangen met de intensiteit van het gevoerde woonruimteverdelingsbeleid. Uit de korrelaties blijkt dat er nauwelijks sprake is van enige verbanden. De hoogste korrelatie bedraagt slechts 0,21 (verklaarde variantie slechts 4%). Voor alle korrelaties geldt bovendien dat deze statistisch niet significant zijn.

Tenslotte worden in afbeelding 4.3 nogmaals de belangrijkste verbanden uit dit hoofdstuk op schematische wijze gepresenteerd.

4.5 Konklusies

Samenvattend kan worden vastgesteld dat er wel degelijk onevenwichtigheden in de verdeling tussen de huur en het inkomen voorkomen. Dit blijkt zowel uit de literatuur als uit de resultaten van de bovenstaande analyses. Ook blijken er aanmerkelijke verschillen voor te komen tussen woningmarktgebieden. Het is dan ook de vraag of deze betrekkelijk scheve verdeling van de voorraad huurwoningen bepaald wordt door het toewijzingsbeleid (tussen woningmarktgebieden) of verklaard kan worden door de kenmerken van woningmarkt (veel ouderen), de keuzemogelijkheden van woningzoekenden en specifieke woningmarktomstandigheden (onder andere de mogelijkheid om een wooncarrière op te bouwen).

Om dit te kunnen vaststellen werd er op basis van het bestand Gemeentelijk Instrumentarium Woonruimte Verdeling 1987 een aantal typologieën ontwikkeld die een maatstaf vormen van de mate waarin de gemeentelijke overheden in de onderscheiden woningmarktgebieden een actief woonruimteverdelingsbeleid voeren. Deze typologieën bleken een lichte samenhang te vertonen met de zes indicatoren die de verschillen in het beroep op IHS aangeven. Vastgesteld werd dat in woningmarktgebieden waarin de mate van overheidsbemoeienis op het terrein van de woonruimteverdeling groot is, het aandeel IHS-ontvangers naar verhouding laag is. Deze samenhang verdwijnt echter geheel, indien voor de invloed van lokale woningmarktkenmerken gecorrigeerd wordt. Het verschil in het beroep op IHS tussen woningmarktgebieden kan aldus niet verklaard worden door de verschillen in het gevoerde woonruimteverdelingsbeleid op basis van de gegevens van het bestand GIWV 1987. Zoals al eerder opgemerkt, geeft de informatie uit het GIWV-bestand echter niet een totaal overzicht van de wijze waarop de woningen in de praktijk door de woningbeheerders over de woningzoekenden verdeeld worden. Alleen afspraken tussen gemeenten en woningbeheerders zijn in de bestanden opgenomen. Als aanvulling op bovenstaande analyses, worden daarom in hoofdstuk vijf de resultaten gepresenteerd van een veldwerk onder woningmarktgebieden waarvoor het aandeel IHS-

ontvangers goed en minder goed verklaard wordt door objectieve kenmerken (zie ook tabel 3.18). Vastgesteld kan worden of de onverklaarde variantie samenhangt met de intensiteit van het distributiebeleid in het algemeen en de toepassing van een huur- inkomenstoets in het bijzonder.



HET WOONRUIMTEVERDELINGSBELEID NADER GEANALYSEERD

5.1 Inleiding

Als aanvulling op de onderzoeksresultaten uit het vorige onderzoek, wordt op basis van een veldwerk onder een aantal vooraf geselecteerde woningmarktgebieden, opnieuw aandacht besteed aan de mogelijke invloed van de verschillen in het in de woningmarktgebieden gevoerde woonruimteverdelingsbeleid op de variatie in het beroep op IHS tussen de woningmarktgebieden. De selectie vond plaats op basis van de analyse van de invloed van de objectieve kenmerken op de verschillen in het beroep op IHS in de onderscheiden woningmarktgebieden. Hierbij werden er twee groepen van woningmarktgebieden onderkend; woningmarktgebieden waarbij het aandeel huursubsidie-ontvangers in werkelijkheid hoger uitkomt dan op basis van een aantal relevante objectieve woningmarktkenmerken verondersteld zou mogen worden en woningmarktgebieden waarbij sprake is van een omgekeerde situatie. In het eerste geval komen er dus meer IHS-ontvangers voor dan op basis van objectieve variabelen verondersteld zou mogen worden. Op basis van de resultaten van een uitgevoerd veldwerk onder gemeenten en woningbeheerders in een selectie van deze woningmarktgebieden, wordt in dit hoofdstuk de samenhang met het gevoerde woonruimteverdelingsbeleid in het algemeen en de toepassing van een huur-inkomenstoets in het bijzonder vastgesteld. In tegenstelling tot het GIWV-bestand, werd nu de woningvoorraad en niet de gemeente als uitgangspunt genomen. Ook werd uitgebreider aandacht besteed aan de toewijzingsnormen en specifiek het gebruik van een huur-inkomenstoets. Bij de beschrijving van de resultaten uit dit veldwerk zal steeds een tweedeling worden aangehouden tussen woningmarktgebieden met een op basis van de lokale woningmarktomstandigheden hoog, respectievelijk laag aandeel IHS-ontvangers. Hierbij worden de huurders geselecteerd die in de periode 1980-1985/1986 verhuisd zijn.

In de nu volgende paragraaf wordt allereerst in het kort verslag gedaan van de opzet en de uitvoering van het veldwerk. Het vervolg van het hoofdstuk geeft inzicht in de mate van overheidsregulering van de woonruimteverdeling voor de beide onderscheiden deelpopulaties.

5.2 De opzet en uitvoering van het veldwerk

Zoals in de inleiding van dit hoofdstuk reeds werd aangegeven, werden er twee deelpopulaties onderscheiden; een groep woningmarktgebieden met een op basis van objectieve kenmerken hoog aandeel IHS-ontvangers en een groep met een laag aandeel (voor de huurders die in de periode 1980-1985/1986 verhuisd zijn). Daartoe werd een selectie gemaakt van tweemaal tien woningmarktgebieden. In de volgende tien woningmarktgebieden wordt een groot beroep op IHS gedaan gezien de objectieve factoren: Noord Limburg, Zuid Limburg, de Peel, Oost Noord Brabant, Zuidwest Friesland, Hoorn, Midden IJssel, Eindhoven, Leiden en Groningen-Oost. Vanwege het grote aantal gemeenten in deze woningmarktgebieden, werden uit praktische overwegingen Noord Limburg en Oost Noord Brabant niet meegenomen (respektievelijk 46 en 27). Daarvoor in de plaats werden de nummers 11 en 12 volgens de rangorde van tabel 3.18 geselecteerd; Alblasterwaard en Tilburg. De tien woningmarktgebieden met een laag beroep op IHS gezien de objectieve factoren betreffen: Goeree-Overflakkee, het Gooi, West Veluwe, Den Bosch, Noord Zeeland, Drenthe-Noord, Assen, Den Haag, West Utrecht en Waterlanden.

Gezien het grote aantal gemeenten, de beperkte omvang van de vragenlijst en de beschikbare tijd voor het onderzoek werd besloten om een telefonische enquête onder de gemeenten van de twintig geselecteerde woningmarktgebieden te organiseren (voor vragenlijst zie bijlage II). In de categorie groot beroep op IHS betreft het 135 gemeenten en in de categorie klein beroep 105 gemeenten. In de enquête werden vragen opgenomen over het in de praktijk door de woningbeheerders gevoerde woonruimteverdelingsbeleid. Dit in tegenstelling tot het GIWV-bestand, waarin alleen formele afspraken over de verdeling van woonruimte in de gemeenten werden opgenomen. In de vragenlijst werden naast een aantal algemene vragen met betrekking tot de omvang en de typering van de woningvoorraad, specifieke vragen gesteld omtrent de inschrijvings-, en meer uitgewerkt, de toewijzingsregels. Hierbij werden met name de toewijzingsregels geïnventariseerd, met daarin zaken als de relatie tussen de huur en het inkomen, de afstemming tussen de huishoudensgrootte en de woninggrootte en het plaatsings- of verhuurbeleid. In eerste instantie werd contact gezocht met een vertegenwoordiger van de gemeente zelf (veelal de afdeling woonruimte-zaken of het huisvestingsbureau) om na te vragen of alle sociale huurwoningen in de gemeente volgens dezelfde criteria worden toegewezen. In veel gemeenten was hiervan sprake, zodat er voor een dergelijke gemeente slechts één vragenlijst behoefde te worden afgenomen. In alle overige gevallen werd er contact gezocht met vertegenwoordigers van de plaatselijke woningbouwverenigingen. In totaal werden er 261 vertegenwoordigers benaderd, waarbij slechts zes deelnemers geen medewerking verleenden; drie na weigering en drie onbereikbaar. Evenals bij de toepassing van het GIWV-bestand, werden de resultaten van de enquêtes vervolgens gewogen op basis van de voorraad huurwoningen in de gemeenten. In die gemeenten waarin ook vertegenwoordigers van woningbouwverenigingen werden benaderd, werden de resultaten gewogen naar het

aandeel woningen dat de desbetreffende beheerder volgens eigen opgave in bezit had.

5.3 Het gevoerde woonruimteverdelingsbeleid

In deze paragraaf worden de verschillen en de overeenkomsten behandeld in de wijze waarop de woningvoorraad in de twee deelpopulaties over de woningzoekenden verdeeld wordt.

Om te kunnen vaststellen of er naast de vertegenwoordiger van de gemeente, nog meer woningbeheerders benaderd dienden te worden, werd als eerste vraag aan de respondenten voorgelegd of toewijzing in de desbetreffende gemeente plaatsvindt volgens uniforme criteria. Dit blijkt het geval te zijn voor 95% van de voorraad in de woningmarktgebieden met een, gezien de woningmarktomstandigheden, groot beroep op IHS en in 91% van de woningvoorraad met een klein beroep op IHS. Uit het onderzoek kwam naar voren dat veel gemeenten één stelsel van criteria hanteren. Vooral in kleine gemeenten is er veelal maar één beheerder en in grote gemeenten met meer beheerders is er vaak één centraal toewijzingsorgaan (bureau of kommissie) ingesteld, of moet men zich aan de uitgewerkte criteria uit de woonruimteverordening houden.

In enkele woningmarktgebieden worden toewijzingsregels gehanteerd die voor meer gemeenten gelden. Dit wordt veroorzaakt doordat er in dergelijke gevallen één federatie van woningbouwverenigingen is opgericht of doordat er een grote, regionale woningbouwvereniging actief is. Zo kent Zierikzee één woningbouwvereniging die opereert in heel Schouwen-Duiveland en is er in de Peel één grote woningbouwvereniging gevestigd, die vijf gemeenten bedient. In het Gooi is er sprake van een richtlijn woonruimteregelen Gooi en Vechtstreek die van toepassing is in elf gemeenten, terwijl er in de agglomeratie Eindhoven één federatie van woningcorporaties en gemeenten actief is die in maar liefst negen gemeenten opereert.

Evenals de wijze waarop er tussen de gemeenten en de woningbeheerders uniforme toewijzingscriteria gehanteerd worden, komen er eveneens kleine verschillen voor tussen de omvang van de door de beheerders verhuurde voorraad huurwoningen voor de beide deelpopulaties. Zo overheersen woningen die deel uitmaken van een kleinere voorraad huurwoningen (tot 8000) enigszins in de categorie met een hoog beroep op IHS (50%), terwijl in de categorie met een laag beroep op IHS verhoudingsgewijs meer woningen voorkomen die deel uitmaken van een grotere voorraad (66% meer dan 8000 en 34% kleiner dan 8000).

Vervolgens werd er aan de beheerders voorgelegd of er bij de inschrijving van de woningzoekende criteria worden gesteld ten aanzien van het inkomen. Dit blijkt bij 21% van de voorraad waar een naar verhouding groot beroep op IHS gedaan wordt, inderdaad het geval te zijn en in slechts 5% van de woningvoorraad waar, in verhouding tot de lokale woningmarktomstandigheden, een gering aantal huursubsidie-ontvangers voorkomt. De inkomensgrenzen bij inschrijving

worden veelal gerelateerd aan de premie-A grens of de ziekenfondsgrens. Bij de inkomensgrenzen bij inschrijving wordt bovendien in 77% van de gevallen rekening gehouden met het inkomen van de partner in de woningvoorraad met een naar verhouding groot beroep op IHS. Voor de voorraad met een klein beroep ligt dit percentage op 66. Indien met het partnerinkomen rekening wordt gehouden, dan wordt dit in de helft van de gevallen volledig meegeteld in beide deelvoorraden.

Met betrekking tot de woningtoewijzing werd nagegaan of door de beheerders de volgende criteria gehanteerd werden:

1. afstemming huishoudensgrootte-woninggrootte;
2. onderscheid naar woningtype (eengezins/meergezins);
3. verhuur- of plaatsingsbeleid en
4. relatie tussen de huur en het inkomen.

In bijna alle gevallen wordt in de beide deelvoorraden rekening gehouden met een afstemming tussen huishoudensgrootte en woninggrootte. Als het om het onderscheid naar woningtype gaat, dan blijkt dat in de deelvoorraad met een groot beroep op IHS in 80% van de toewijzingen hiermee rekening wordt gehouden en bij 52% van de woningen van de deelvoorraad met een klein beroep op IHS. Er is geen groot verschil tussen de beide deelvoorraden te onderkennen als het gaat om verhuur- of plaatsingsbeleid als criterium bij toewijzing. Bij 64% van de voorraad met een groot beroep en bij 70% van de voorraad met een klein beroep op IHS wordt een verhuur- of plaatsingsbeleid gevoerd. In beide deelpopulaties wordt bij 97% van de huurwoningvoorraad rekening gehouden met de relatie tussen de huur en het inkomen als criterium bij toewijzing. In het vervolg van deze paragraaf komen wij nog uitgebreid terug op de uitwerking van de relatie huur en inkomen.

Aan de respondenten werd vervolgens het verzoek gericht om deze toewijzingsnormen in een volgorde van belangrijkheid te plaatsen. Niet alle respondenten bleken hiertoe in staat te zijn; 17% bij de woningvoorraad met hoog beroep op IHS en 11% bij de woningvoorraad met laag beroep op IHS. Voor een deel kan dit bepaald worden, doordat ingeschrevenen aan alle criteria moeten voldoen voordat ze voor toewijzing in aanmerking komen, waarbij van een volgorde dan geen sprake meer is. De criteria afstemming huishoudensgrootte-woninggrootte en woningtype vielen bij de rangschikking vaak samen doordat beide criteria waren gekombineerd in één klassifikatieschema. De combinatie werd in de voorraad met een groot beroep op IHS door 21% van de respondenten als eerste genoemd en in de voorraad met klein beroep op IHS door slechts 3%. Het criterium afstemming huishoudensgrootte-woninggrootte alléén werd door respectievelijk 20% en 6% als eerste genoemd en het criterium woningtype respectievelijk 2% en 1%.

Het criterium verhuur- of plaatsingsbeleid werd slechts door 3% (groot beroep) en 1% (klein beroep) van de respondenten afzonderlijk als eerste geplaatst. De relatie tussen huur en inkomen werd bij de woningvoorraad met een naar

verhouding groot beroep op IHS bij 19% als eerste en afzonderlijk genoemd. Voor de voorraad met een klein beroep op IHS is dit percentage 33 en ligt het op zelfs 37 als het criterium samenvalt met woninggrootte op de eerste plaats (bij de voorraad met groot beroep ligt dat percentage op 4). De relatie tussen de huur en het inkomen wordt dus vaker als eerste criterium genoemd in de voorraad huurwoningen waar een klein beroep op IHS wordt gedaan.

Tabel 5.1 Het aantal keren dat een toewijzingscriterium als eerste wordt genoemd in de woningvoorraad met een naar verhouding groot en klein beroep op IHS (%)

toewijzingscriteria	groot beroep	klein beroep
1. afstemming huishoudensgrootte-woninggrootte;	20	6
2. onderscheid naar woningtype (eengezins/meergezins);	2	1
3. verhuur- of plaatsingsbeleid	3	1
4. relatie tussen de huur en het inkomen.	19	33
kombinatie 1 & 2	21	3
kombinatie 1 & 4	4	37
overige combinaties	21	15
onbekend	10	3

Bron: Enquête woningbeheerders OTB 1990

Er kan ook een verschil gekonstateerd worden tussen de twee deelvoorraden wanneer de criteria ten aanzien van de toewijzingsnorm huur-inkomen voor de particuliere huursektor in de beschouwing worden betrokken. Deze criteria blijken ten aanzien van de woningvoorraad met een groot beroep op IHS bij 17% voor te komen, terwijl dit percentage op 64 ligt ten aanzien van de voorraad met een naar verhouding klein beroep op IHS. Het betreft hier particuliere huurwoningen met een huur onder de huurprijsgrens uit de gemeentelijke woonruimteverordening. Voor particuliere huurwoningen onder de huurprijsgrens gelden dan dezelfde criteria als voor de sociale huurwoningen. Gezien de ministeriële circulaire van april 1989, waarin gemeenten werd opgeroepen IHS-toekenningen boven de f 250,- door het college van B & W te laten flatteren en het aanvraagformulier van een toelichting te voorzien, werd tevens nagevraagd of er een maximum bedrag aan huursubsidie bij woningtoewijzing werd aangehouden. In de voorraad huurwoningen met een groot beroep op IHS wordt bij 84% van de woningen rekening gehouden met een maximumgrens van veelal f 250,- IHS bij toewijzing, terwijl daaraan bij 16% geen aandacht besteed wordt. Wat betreft de voorraad met een klein beroep op IHS, is het bij 76% van de woningen dat met deze grens rekening wordt gehouden (21% niet, 3% onbekend). Als men rekening houdt met een maximumbedrag, dan wordt dit in beide deelvoorraden in 95% van de gevallen gehanteerd sinds het schrijven van de staatssecretaris in juli 1989.

In de telefoongesprekken tijdens het afnemen van de enquête werd nogal eens vermeld dat het niet altijd makkelijk is om deze regel strikt toe te passen vanwege het voorkomen van een voorraad met veel hoge huren en/of een bestand van woningzoekenden met veel lage inkomens. In dit verband werd tevens de problematiek van de huisvesting van urgente echtscheidingsgevallen genoemd.

Als motivatie voor het in sommige gevallen niet toewijzen van een huurwoning met huursubsidie van f 250,- of meer, geldt dat men expliciet het belang van de woningzoekende voorop stelt, waarbij men zich beroept op het gegeven dat hantering van de regel niet wettelijk verplicht is, of omdat de relatie huurinkomen dusdanig in de gaten wordt gehouden, dat men in de praktijk van de woningtoewijzing zelden deze norm overschrijdt.

Soepeler inkomensnormen worden bij moeilijk verhuurbare woningen regelmatig gehanteerd. In de voorraad met een groot beroep op IHS geldt dit voor 49% en in de voorraad met een klein beroep op IHS voor 38%. Overigens geeft een deel van de respondenten aan helemaal geen verhuurbaarheidsproblemen te ondervinden; 25% in de voorraad met groot beroep op IHS, 20% in de voorraad met een klein beroep op IHS.

Eén voor het onderhavige onderzoek essentiële vraag is uiteraard de wijze waarop de relatie tussen de huur en het inkomen in de praktijk van de woningtoewijzing wordt uitgewerkt. Uiteraard is dit een moeilijk kwantificeerbaar criterium. Ten eerste bestaat er het probleem van de definities; welke huur- en inkomensbegrippen worden er gehanteerd? Deze blijken in de praktijk sterk te verschillen. Ten tweede is het uiteraard niet duidelijk hoe in de praktijk de afweging van de verschillende toewijzingsregels plaatsvindt. Alleen een onderzoek op individueel niveau kan dit verduidelijken. Het grote nadeel van een dergelijke werkwijze is uiteraard dat er dan geen algemene uitspraken meer gedaan kunnen worden. Overigens zou een dergelijk onderzoek wel een goed inzicht verschaffen in de werkwijze en de gevolgen van het woonruimteverdelingsbeleid op een, weliswaar, beperkt schaalniveau. Om toch enige vergelijkingen te kunnen maken, werd de wijze waarop de huur-inkomenstoets gehanteerd wordt in een vijftal klassen onderverdeeld, waarbij de eerste klasse (het hanteren van een tabel) de meeste regulering veronderstelt, en de laatste klasse (geen toets) de minste (tabel 5.2). In tegenstelling tot de GIWV-bestanden 1985 en 1987 blijkt dat bij vrijwel alle woningtoewijzingen er op enigerlei wijze rekening wordt gehouden met de huur en het inkomen van de woningzoekenden. Dit geldt voor de beide onderscheiden deelpopulaties.

Als tweede merken wij op dat er ten aanzien van het hanteren van een huur-inkomenstoets sprake is van een verschil tussen de beide onderscheiden deelvoorraden. In de woningvoorraad waar op basis van objectieve woningmarktkenmerken een groot beroep op IHS wordt gedaan, wordt bij 26% van de woningtoewijzing een tabel gehanteerd, terwijl in de voorraad met een klein beroep op IHS bij maar liefst 53% van de toewijzingen een tabel als uitgangspunt voor toewijzing fungeert. In ruim eenderde van deze gevallen wordt de IHS-tabel als uitgangspunt gehanteerd.

Tabel 5.2 De wijze waarop de norm huur-inkomen in de praktijk wordt uitgewerkt in de woningvoorraad met een naar verhouding groot en klein beroep op IHS (%)

	groot beroep	klein beroep
tabel	26	53
percentage	27	18
kategorie	6	12
geval tot geval	36	14
geen toets	3	3

Bron: Enquête woningbeheerders OTB, 1990

Een bepaald percentage dat men van het inkomen aan huur moet besteden, werd als tweede klasse onderscheiden. Nu geldt dat dit ten aanzien van de voorraad met een naar verhouding klein beroep op IHS vaker wordt gehanteerd; respectievelijk 18% tegen 27% voor de voorraad met een hoog beroep. Het is moeilijk aan te geven of het hanteren van een inkomens-huur tabel een strenger toewijzingsbeleid betekent dan het hanteren van een percentage. Dit kan van beheerder tot beheerder verschillen.

Het is ook niet ongebruikelijk dat er slechts één categorie als toetsingskriterium dienst doet, waarbij boven een bepaald inkomen niet onder een bepaalde grens mag worden gehuurd: bijvoorbeeld bij een bruto inkomen van meer dan 40.000 gulden alleen een huurwoning met een kale huur van meer dan 500 gulden. Deze methode wordt gehanteerd bij 6% van de voorraad met een groot beroep op IHS en bij 12% van de voorraad met een klein beroep op IHS.

In de voorraad woningen waar een groot beroep op IHS wordt gedaan, wordt in 36% van de voorraad de relatie huur-inkomen niet nader uitgewerkt, maar wordt deze van geval tot geval bekeken. Slechts 14% wordt van geval tot geval bekeken in de voorraad met een klein beroep op IHS. Het geheel achterwege laten van de huur-inkomenstoets komt in de praktijk van de woningtoewijzing echter nauwelijks voor. Voor beide deelpopulaties bedraagt dit percentage slechts 3.

Ten aanzien van de huur-inkomenstoets kan er vervolgens nog het onderscheid tussen de minimale en maximale huur-inkomenstoets worden aangebracht. Een minimale huurquote wordt gehanteerd bij 44% van de woningen in de voorraad met een groot beroep op IHS en bij 81% van de woningen met een klein beroep op IHS. Een maximale huurquote wordt voor respectievelijk 28% en 22% van de woningvoorraden in de beide subpopulaties gehanteerd. De laatstgenoemde percentages liggen in de praktijk echter hoger vanwege de grootschalige toepassing van de f 250,- regel. Er wordt dan niet een bepaald maximumpercentage dat men aan huur zou mogen uitgeven gehanteerd, maar de grens wordt dan op f 250,- gefixeerd.

Als men bij toewijzing rekening houdt met de verhouding tussen de huur en het inkomen, dan wordt in de voorraad waar een groot beroep op IHS wordt

gedaan, bij 46% van de woningen het inkomen van de partner volledig meegeteld, terwijl bij 22% alleen het inkomen van de hoofdkostwinner geldt. In de voorraad met een klein beroep op IHS wordt bij 19% van de woningtoewijzingen naar het volledige partnerinkomen gekeken en is bij 54% van de deelvoorraad alleen het inkomen van de hoofdkostwinner relevant. Voor de overige toewijzingen wordt een deel van het partnerinkomen meegerekend. Bijvoorbeeld 50% van het partnerinkomen bij 22% van de voorraad met groot beroep op IHS en bij 8% van de voorraad met klein beroep op IHS. Soms ligt het aan de samenstelling van het huishouden of het inkomen van de partner wordt meegeteld. Op basis van de leeftijd van de partner of het aantal jaren dat de partner al werkzaam is, wordt dan de bestendigheid van het inkomen bepaald.

Op de vraag of de toewijzingsnorm huur-inkomen in 1989 was aangepast, ten opzichte van de periode 1980-1985 werd het volgende geantwoord. De toewijzingsnorm bleef gelijk bij 28% van de voorraad met een groot beroep op IHS en bij 19% van de voorraad met een klein beroep op IHS. De norm werd duidelijk aangescherpt bij 47% van de voorraad met een groot beroep op IHS en bij 72% met een klein beroep op IHS. Ook werd de norm aangescherpt als het alléén de fiatteringsregel van 250 gulden IHS betrof die was ingevoerd: bij 21% van de voorraad met een groot beroep en bij 3% van de voorraad met een klein beroep op IHS.

Om het relatieve belang van de huur-inkomenstoets te kunnen vaststellen, werd de respondenten tevens naar de frequentie gevraagd dat een woningzoekende bovenaan de wachtlijst tijdelijk moet worden gepasseerd, omdat de afstemming tussen de huur en het inkomen niet volgens de norm is. Vanwege het toewijzingssysteem waarmee wordt gewerkt, was deze vraag niet door alle respondenten te beantwoorden. De vraag is bijvoorbeeld niet relevant of niet te beantwoorden als er afzonderlijke wachtlijsten worden gehanteerd die zijn afgestemd op het inkomen of als een computer automatisch de geschikte personen selekteert bij een vrijgekomen woning. Er wordt nooit iemand gepasseerd bij 20% van de voorraad met een groot beroep op IHS en bij 22% van de voorraad met een klein beroep op IHS. De antwoorden op de categorieën zelden, soms, regelmatig en vaak zijn respectievelijk 18% en 6%, 29% en 23%, 16% en 8%, 6% en 0%. De categorieën onbekend en niet van toepassing scoren respectievelijk 8% en 3%, en 3% en 38%.

Om tenslotte een overzicht te krijgen van de relevante verschillen in het gevoerde woonruimteverdelingsbeleid tussen de woningvoorraad waar, rekening houdend met de lokale verschillen op de woningvoorraad, naar verhouding een groot en klein beroep op IHS wordt gedaan, wordt in tabel 5.3 nog een afsluitend overzicht verstrekt.

Op basis van de gegevens uit deze tabel, wordt als slotkonklusie opgemerkt dat ten aanzien van de woningvoorraad waar naar verhouding een hoog beroep op IHS wordt gedaan, in vergelijking met de woningvoorraad met een laag beroep, enige kleine, en zeker geen grote, verschillen in het gevoerde woonruimteverdelingsbeleid gekonstateerd kunnen worden.

Tabel 5.3 **Overzicht van de belangrijkste gegevens uit het veldwerk**

	groot beroep	klein beroep
aantal woningmarktgebieden	10	10
aantal gemeenten	135	105
toewijzing volgens uniforme criteria	95%	91%
woningen uit voorraad <8000 woningen	50%	34%
wel inkomencriteria bij inschrijving	21%	5%
bij toewijzing rekening houden met:		
- afstemming huish.gr./woninggrootte	96%	91%
- woningtype (eengez./meergezins)	80%	52%
- verhuur- of plaatsingsbeleid	64%	70%
- relatie huur-inkomen	97%	97%
kriterium huur/inkomen part.sektor	17%	64%
maximaal 250 gulden IHS	84%	76%
soepelere inkomensnorm moeilijk verh.	49%	38%
uitwerking relatie huur-inkomen:		
- tabel	14%	44%
- ihs-tabel	12%	9%
- percentage	27%	18%
- categorie	6%	12%
- geval tot geval	36%	14%
- niet uitgewerkt	3%	3%
minimale huurquote gehanteerd	44%	81%
maximale huurquote gehanteerd	28%	22%
volledig partnerinkomen bij toewijzing	46%	19%
alleen hoofdkostwinnerinkomen	22%	54%
aanscherpen norm huur/inkomen:	68%	75%
- waarvan alleen 250-norm	21%	3%

Bron: Enquête woningbeheerders OTB, 1990

Zo geldt voor de woningvoorraad met een naar verhouding groot beroep op IHS dat er bij de inschrijving meer inkomenseisen worden gesteld en er vaker een maximale huurquote wordt gehanteerd. Tussen beide deelpopulaties komt er nauwelijks verschil voor ten aanzien van de toepassing van de f 250,- fiatteringsmaatregel, het hanteren van een huur-inkomenstoets, terwijl in de voorraad met een naar verhouding klein beroep op IHS strengere normen ten aanzien van de partikuliere huursektor ontwikkeld zijn, er vaker een minimale huurquote voorkomt en er een meer uitgewerkte huur-inkomenstoets gehanteerd wordt.

Bovenstaande konklusies zijn in overeenstemming met de onderzoeksresultaten uit het vorige hoofdstuk. Ook hier werd, op basis van de gegevens uit het GIWV-bestand 1987, vastgesteld dat er een, overigens beperkte, samenhang voorkomt tussen de onverklaarde variantie van het verschil in het beroep op IHS tussen woningmarktgebieden op basis van objektieve kenmerken en de intensiteit van het gevoerde woonruimteverdelingsbeleid. Dat er ten aanzien van de resultaten uit dit hoofdstuk, ondanks het konstant houden van de objektieve kenmerken, toch nog sprake is van een klein verschil, kan verklaard worden

door het feit dat in deze paragraaf de uitersten van de beide deelpopulaties in het onderzoek betrokken zijn en de gemeenten uiteraard in de periode 1985/1986-1990 hun toewijzingsmethodiek kunnen (en ook daadwerkelijk) hebben aangescherpt.

Als controle is overigens voor de twintig woningmarktgebieden uit dit bestand tevens een numerieke variabele gekonstrueerd, die inzicht verschaft in de mate waarin de woningvoorraad in de onderscheiden woningmarktgebieden volgens een huur-inkomenstoets wordt toegewezen. Deze variabele blijkt duidelijker samen te hangen met de variabele die de samenhang tussen de huurprijs en het inkomen in de periode 1980-1985/1986 aangeeft (0,52). De variabele blijkt tevens redelijk te korreleren met de drie vergelijkbare variabelen uit het vorige hoofdstuk, die op basis van het bestand GIWV-1987 werden vastgesteld (0,45, 0,43 en 0,39). In overeenstemming hiermee is dat de variabele voor de twintig woningmarktgebieden enigszins samenhangt met de drie indicatoren die de verschillen in het beroep op IHS naar woningmarktgebieden aangeven; respectievelijk -0,40, -0,37 en 0,16. Indien echter de objectieve woningmarktkenmerken konstant worden gehouden (zie de vergelijkingen in hoofdstuk drie), dan voegt deze variabele opnieuw geen verklaringskracht toe aan de vergelijkingen. Ook de resultaten van het uitgevoerde veldwerk, leveren aldus geen bewijs voor de veronderstelling dat de verschillen in het beroep op IHS tussen woningmarktgebieden verklaard worden door de wijze waarop de woningvoorraad over de woningzoekenden verdeeld wordt.

Ten overvloede merken wij nog op dat dit uiteraard niet wil zeggen dat de woonruimteverdeling geen invloed heeft op het beroep op IHS. Uit de resultaten uit hoofdstuk twee, waarin werd aangegeven dat een alternatieve verdeling van de bestaande woningvoorraad een forse reductie van het aantal alswel het bedrag aan IHS kan opleveren, en de resultaten uit hoofdstuk vier, waaruit bleek dat de afstemming van de huur op het inkomen van de woningen en woningzoekenden die in de periode 1980-1985/1986 bij een verhuizing waren betrokken verre van optimaal was, blijkt juist dat er door het strakker hanteren van de huur-inkomenstoets voor alle woningmarktgebieden forse besparingen mogelijk zijn in de uitgaven aan IHS. De verschillen in het gevoerde toewijzingsbeleid in de negenenvertig onderscheiden woningmarktgebieden, geven echter geen verklaring voor de verschillen in het beroep op IHS door huurders in deze woningmarktgebieden.

SAMENVATTING

6.1 Probleemstelling

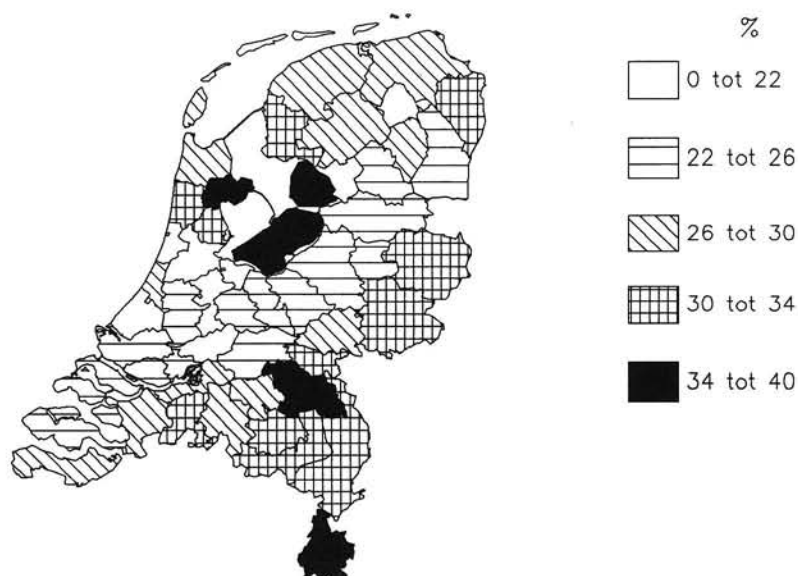
Tijdens een in 1989 uitgevoerd onderzoek (VROM, 1989b) kwam aan het licht dat het beroep op individuele huursubsidie (IHS) door huurders in de verschillende woningmarktgebieden in Nederland sterk varieert. Voor dit verschijnsel kunnen diverse mogelijke oorzaken worden genoemd, waarbij twee hoofdkategorieën onderscheiden worden; objectieve kenmerken en beleidsmatige aspecten. Gezien de inhoud van de Wet IHS komen als eerste objectieve variabelen uiteraard de huur en het inkomen in aanmerking. Naast deze endogene variabelen, kunnen ook exogene variabelen, zoals de vestigingsperiode, de leeftijd en het aantal kamers als verklaring dienst doen voor de verschillen tussen het beroep op IHS naar woningmarktgebieden. Een deel van de variatie in deze verschillen kan ook bepaald worden door de wijze waarop de vrijkomende woonruimte in een bepaald woningmarktgebied over de woningzoekenden verdeeld wordt: de zogenaamde subjektieve kenmerken. Om de invloed hiervan te kunnen vaststellen, zal er per woningmarktgebied inzicht moeten worden verkregen in de uitvoering en resultaten van de woningtoewijzing. Met name de rol tussen de afstemming van de huur van de woning en het inkomen van de woningzoekenden is in dit kader van belang.

6.2 De verschillen in aanspraak op individuele huursubsidie door huurders naar woningmarktgebieden

Om een eerste indruk te krijgen van het aantal huurders met IHS, werd er per woningmarkt een overzicht verstrekt van de mate waarin de IHS in het tijdvak 1985/1986 is uitgekeerd volgens de gegevens van het Ministerie van VROM (de zogenaamde HIS-bestanden). Uiteraard wordt de absolute omvang van het aantal ontvangers van IHS sterk beïnvloed door de grootte van het woningmarktgebied. Derhalve is het inzichtelijker om het aantal ontvangers van IHS te relateren aan de omvang van de voorraad huurwoningen. Hiervoor is gebruik gemaakt van het HIS-bestand van het tijdvak 1985/1986 (aantal IHS-ontvangers) en het WBO 1985/1986. Gekonkludeerd kan worden dat er forse verschillen voorkomen tussen

het aandeel IHS-ontvangers naar woningmarktgebieden (figuur 6.1)

Figuur 6.1 Het aantal IHS-ontvangers als percentage van het aantal huurwoningen naar woningmarktgebieden



Bron: HIS-bestand tijdvak 1985/1986
WBO 1985/1986 OTB-bewerking

De gekonstateerde verschillen tonen tevens een duidelijke ruimtelijke uitsortering. Zo is het aandeel IHS-ontvangers het laagst in de woningmarktgebieden in de Randstad. Ook de percentages IHS-ontvangers in de woningmarktgebieden in midden Nederland komen onder het gemiddelde uit. Naarmate de afstand met de Randstad toeneemt, stijgt het aandeel huurders met IHS. Dit is het meest duidelijk waarneembaar in de woningmarktgebieden in de provincies Limburg en in Oost-Brabant.

Evenals het aandeel huursubsidie-ontvangers in de woningvoorraad, blijken er tevens substantiële verschillen in het totale bedrag aan IHS naar woningmarktgebieden als percentage van de huursom in de voorraad huurwoningen voor te komen. Ook nu kan weer duidelijk worden vastgesteld dat dit percentage het laagst is in de woningmarktgebieden in de Randstad en toeneemt naarmate de afstand tot de Randstad groter wordt. Dit resultaat wordt niet wezenlijk anders, wanneer alleen de huurwoningen met een subsidiabele huur in de beschouwing worden betrokken.

Om veranderingen in de bestaande voorraad enigszins buiten beschouwing te houden, werd de onderzoekspopulatie opgedeeld in huishoudens die voor en na 1980 verhuisd zijn. Deze beide groepen maken voor respectievelijk 58% en 42% deel uit van de onderzoekspopulatie. De invloed van de woningtoewijzing en het lokale aanbod van woonruimte op het beroep op huursubsidie door huurders, zal ten aanzien van de huishoudens die in de periode 1980-1985/1986 verhuisd zijn het grootst zijn.

Een eerste indicatie of de voorraad vrijkomende woonruimte ook daadwerkelijk efficiënt over de woningvragers is verdeeld, geeft het aandeel IHS-ontvangers dat in de periode 1980-1985/1986 verhuisd is op basis van de voorraad vrijgekomen huurwoningen in deze periode. Uit de analyse van deze gegevens blijkt dat er sprake is van een forse spreiding over de woningmarktgebieden.

Ook werd de relatieve omvang vastgesteld van het bedrag aan IHS per woningmarktgebied van de huishoudens die in de periode 1980-1985/1986 verhuisd zijn als percentage van zowel het totaal aantal huurwoningen als het aantal huurwoningen met een subsidiabele huur. Ook nu treden er weer forse verschillen aan het licht tussen de negenenveertig onderscheiden woningmarktgebieden en komt er een ruimtelijke spreiding voor.

In de eerste twee paragrafen van hoofdstuk twee werd op diverse manieren aandacht besteed aan de verschillen in het beroep op IHS door huurders in de onderscheiden woningmarktgebieden. Hierbij stond echter steeds de bestaande woningvoorraad centraal. In de daaropvolgende paragraaf werd dit principe losgelaten en werden er vergelijkingen opgesteld die gebaseerd zijn op een theoretisch "optimale" woonruimteverdeling. Deze exercitie werd uitgevoerd om de ruimte in de onderscheiden woningmarktgebieden te kunnen opsporen die er bestaat tussen de werkelijke en een theoretisch "optimale" verdeling. Deze ruimte is immers van belang om te kunnen bepalen in welke mate het mogelijk is, danwel gewenst is, om met beleidsinstrumenten, zoals bijvoorbeeld het woonruimteverdelingsinstrumentarium, de vermeende scheefheid in de verdeling van de huishoudens over de woningvoorraad terug te dringen.

Om een nieuwe theoretisch "optimale" woonruimteverdeling tot stand te brengen, werden voor de 49 woningmarktgebieden eerst alle huurwoningen op basis van de basishuur gerangschikt. Hierbij werd tevens een indeling naar woninggrootte aangebracht. Vervolgens werden de huishoudens op basis van de normhuur (als afgeleide van het inkomen) ingedeeld. Met behulp van een computerprogramma werden de huishoudens opnieuw aan de woningen gekoppeld. Hierbij golden de volgende selectiekriteria. Allereerst werden alle één-kamerwoningen gerangschikt naar de basishuur. Aan deze woningen werden vervolgens de éénpersoonshuishoudens gekoppeld, waarbij de volgorde van de normhuur werd aangehouden. De resterende éénpersoonshuishoudens werden vervolgens bij de tweepersoonshuishoudens gevoegd, waarna deze categorie weer volgens de normhuur gesorteerd werd. Vervolgens werd de koppelingprocedure met de tweekamerwoningen herhaald. Als eerste valt op dat wanneer er een theoretisch "optimale" woonruimteverdeling in de negenenveertig woningmarktgebieden tot stand gebracht zou worden, het

aandeel IHS-ontvangers in heel Nederland met bijna 47% zou kunnen worden teruggedrongen. Dit zou leiden tot een besparing van de uitgaven van ongeveer 80%. Hieraan kan worden toegevoegd dat er tussen de diverse woningmarktgebieden een forse spreiding bestaat.

De veronderstelling dat de mogelijke besparingen ten aanzien van de theoretisch "optimale" woonruimteverdeling van woningen en huurders die voor 1980 verhuisd zijn, groter zouden zijn dan die van de huurders die in de periode 1980-1985/1986 een andere huurwoning betrokken, blijkt juist te zijn. Zo kan voor de woningvoorraad met huishoudens die voor 1980 verhuisd zijn het aantal IHS-ontvangers worden gereduceerd met 51% en voor de deelpopulatie die in de periode 1980-1985/1986 verhuisd is met 35%. Ten aanzien van de mogelijke reductie van het bedrag aan IHS bedragen deze percentages respectievelijk 76 en 72.

Ten aanzien van de ruimtelijke spreiding komen er wel duidelijke verschillen voor met de eerder geanalyseerde variabelen. Zo is het aantal IHS-ontvangers als percentage van de totale voorraad huurwoningen en als percentage van de totale huursom in de woningmarktgebieden in de Randstad over het algemeen laag en skoren de woningmarktgebieden in het zuiden van Nederland juist erg hoog. Toch zijn er in deze laatste woningmarktgebieden minder mogelijkheden om bij een alternatieve woonruimteverdeling besparingen te realiseren, in vergelijking met de woningmarktgebieden in de Randstad. Hierbij is enigszins sprake van een schijntegenstelling. Zo is in woningmarktgebieden waar naar verhouding weinig IHS-ontvangers voorkomen, een beperkte herverdeling van de huurders over de woningvoorraad al voldoende om een aanzienlijke daling van het aandeel IHS-ontvangers tot stand te brengen. De mogelijkheden in deze woningmarktgebieden zijn aldus veel groter in vergelijking met woningmarktgebieden waar naar verhouding reeds veel huurders een beroep op IHS doen.

Uiteraard worden in dit onderzoek geen normatieve uitspraken gedaan over de meest wenselijke verdeling huur - inkomen. Er zijn veel legitieme overwegingen denkbaar die een "scheve" verdeling van woningen over huurders juist wenselijk maken. Deze problematiek rechtvaardigt een specifiek onderzoek. Dit laat echter onverlet dat er sprake is van een wel zeer grote spreiding van de huurders naar inkomen over de woningvoorraad naar huurprijs, waardoor het mogelijk wordt om door middel van een alternatieve woonruimteverdeling aanzienlijke besparingen op de uitgaven aan IHS te realiseren.

6.3 De verklaring van de verschillen in het beroep op individuele huursubsidie door objectieve kenmerken

Om te kunnen vaststellen in welke mate de verschillen in het beroep op IHS naar woningmarktgebieden door de kenmerken van de huurders en de woningen in deze woningmarktgebieden verklaard kunnen worden, dient er allereerst een aantal indicatoren te worden vastgesteld.

Voor de verschillen in het beroep op IHS naar woningmarktgebieden, werd als eerste indikator het aantal IHS-ontvangers als percentage van het aantal

huurwoningen geselecteerd.

Als tweede indikator werd de beperking aangebracht dat alleen de huurders die in de periode 1980-1985/1986 verhuisd zijn in de berekeningen worden opgenomen. Ten opzichte van de eerste indikator, kan ten aanzien van deze tweede indikator verwacht worden dat het gevoerde woonruimteverdelingsbeleid een grotere invloed zal uitoefenen op de verklaring van de verschillen in het beroep op IHS, terwijl de objectieve kenmerken wellicht minder variantie verklaren.

Als derde indikator werd het totale bedrag aan huursubsidie gerelateerd aan de totale huursom van de voorraad huurwoningen. Hierbij wordt er dus gekorrigeerd voor de hoogte van de huur.

Bij de vierde indikator werd weer de beperking aangebracht dat alleen huurders die in de periode 1980-1985/1986 verhuisd zijn in de berekeningen worden opgenomen.

Als vijfde indikator werd de mogelijk reductie van het bedrag aan IHS bij een theoretisch "optimale" woonruimteverdeling aangewend. Er kan verwacht worden dat, in vergelijking met de eerste vier indicatoren, de relaties met de objectieve kenmerken, van een geheel andere aard zullen zijn. De verdeling van de scores van de woningmarktgebieden op deze variabele is immers tegengesteld aan de scores op de eerste vier indicatoren. Ook kan er, in relatie tot de objectieve kenmerken, een grote invloed van de mate van overheidsingrijpen op de woonruimteverdeling worden verondersteld.

Bij de keuze van de zesde en laatste indikator werden tenslotte opnieuw de huurders geselecteerd die in de periode 1980-1985/1986 verhuisd zijn.

De eerste vier indicatoren zijn onderling sterk gekorreleerd, terwijl ook de beide indicatoren die de mogelijke reductie van het bedrag aan IHS bij een "optimale" woonruimteverdeling meten, sterk samenhangen. Zoals verondersteld, vertonen de laatste twee indicatoren een duidelijk negatieve korrelatie met de eerste vier.

Ten aanzien van de objectieve kenmerken, die als verklaring kunnen dienst doen voor de verschillen in het beroep op IHS door huurders in de onderscheiden woningmarktgebieden, werden er zowel een aantal woning- als huishoudenskenmerken geselecteerd. Bij bestudering van de korrelatiekoefficienten viel als eerste op dat de onderlinge verbanden sterk zijn.

Vervolgens werd de onderlinge samenhang tussen de zes vastgestelde indicatoren die de verschillen in het beroep op IHS naar woningmarktgebieden aangeven en de onderscheiden objectieve kenmerken nader uitgewerkt. In overeenstemming met de zojuist genoemde resultaten, blijkt dat veel variabelen samenhangen met de zes onderscheiden indicatoren. Zo vertoont het aantal IHS-ontvangers als percentage van het aantal huurwoningen in de verschillende woningmarktgebieden een hoge korrelatie (R) met de volgende variabelen; de leeftijd (-0,50), het bouwjaar (-0,49), de woningkwaliteit (0,48), de woonduur (-0,47), het aandeel partikuliere huurwoningen (-0,47), een lage basishuur (-0,43), een hoge basishuur (0,38), een hoog inkomen (-0,32) en een laag inkomen (0,30). Dat de variabelen die het inkomen en de huurverschillen aangeven (endogene variabelen) enigszins lager scores dan de exogene variabelen, zoals bijvoorbeeld de leeftijd en het bouwjaar van de

woningen, kan verklaard worden uit het feit dat deze laatste variabelen een sterke onderlinge correlatie met de inkomens- en huurvariabelen vertonen, maar daarnaast tevens nog een klein deel unieke variantie toevoegen (de specifieke woningmarktomstandigheden). Overigens geldt voor de marginale woonruimteverdeling, de huurders en de woningen die in de periode 1980-1985/1986 verhuisd zijn respectievelijk vrijkwamen, wel dat de variabelen hoog en laag inkomen de sterkste correlaties vertonen met de daarbij behorende indicatoren twee en vier. De invloed van de indirecte variabelen is hierbij kleiner.

Aanvankelijk werden de analyses op univariate wijze uitgevoerd. Aansluitend hierop werd de invloed van de onafhankelijke variabelen op de verschillen in het beroep op IHS door huurders naar woningmarktgebieden op basis van de gekombineerde invloed van de objectieve variabelen vastgesteld. Op deze wijze kan worden nagegaan welk aandeel van de variantie in de afhankelijke variabelen voor de verschillende woningmarktgebieden door de objectieve kenmerken verklaard wordt. Hiertoe werden een aantal regressievergelijkingen gepresenteerd. Uit de berekeningen blijkt dat ongeveer de helft tot driekwart van de variantie van de scores van de woningmarktgebieden op de zes indicatoren door objectieve kenmerken verklaard wordt. De hoogste verklaring betreft indikator vijf (76% verklaarde variantie) en de laagste indikator drie (46% verklaarde variantie). De verklaarde variantie voor indikator één bedraagt 58%, voor indikator twee 52%, voor indikator vier 47% en voor indikator zes 66%. Deze percentages kunnen als redelijk hoog beschouwd worden. De beschikbare data, oorspronkelijk op individueel niveau gemeten, werden immers tot op het niveau van het woningmarktgebied geaggregeerd en vervolgens in percentages van klassen en gemiddelden in de analyses opgenomen. Hierbij is er noodgedwongen sprake van enig informatieverlies. De in de vergelijkingen genoemde waarden kunnen aldus als minimum beschouwd worden. In werkelijkheid kan het verband nog enigszins sterker zijn.

Een ander zinnig onderscheid dat in de onafhankelijke variabelen kan worden aangebracht, is het verschil tussen zogenaamde endogene en exogene variabelen. Met het eerste type variabelen, worden die variabelen aangeduid die direct van invloed zijn op de hoogte van de IHS-toekenning. Dit zijn de huur, het inkomen en in minder sterke mate ook de leeftijd en het aandeel alleenstaanden.

Om de invloed van de endogene variabelen huur en inkomen te kunnen meten, werden er een aantal regressievergelijkingen opgesteld waarin deze variabelen konstant zijn gehouden. Voor alle indicatoren geldt dat, nadat de inkomens- en huurvariabelen in de vergelijkingen zijn opgenomen, de toegevoegde verklaringskracht beperkt is. Voor indikator zes geldt zelfs dat er helemaal geen verklaringskracht meer wordt toegevoegd.

6.4 De verklaring van de verschillen in het beroep op individuele huursubsidie naar woningmarktgebieden door subjectieve kenmerken

Aansluitend op de verklaring van de differentiatie van het beroep op IHS naar woningmarktgebieden volgens objectieve kenmerken, werd er vastgesteld in welke

mate de onverklaarde variantie bepaald wordt door de verdeling van de huurders over de voorraad huurwoningen. In een volgende stap werd nagegaan of er wellicht ook indirecte beleidsmatige verschillen tussen de onderscheiden woningmarktgebieden voorkomen, die verantwoordelijk zijn voor de verdeling van de huurders over de woningvoorraad. Het betreft hier in algemene zin het door de gemeenten gevoerde woonruimteverdelingsbeleid en meer specifiek de afstemming tussen de huur van de woning en het inkomen van de woningzoekenden. Hiertoe werd allereerst inzicht verschaft in de aanwijzingen die vanuit de bestaande literatuur kunnen worden opgetekend, ten aanzien van de relatie woningtoewijzing en de aanspraak op IHS. Samenvattend kan op basis van zowel de literatuurstudie als de resultaten uit hoofdstuk twee, worden opgemerkt dat er geenszins sprake is van een volgens de passendheidskriteria huur-inkomen optimaal verdeelde woonruimte, waarbij de mogelijke verschillen in woningtoewijzing wel degelijk invloed zouden kunnen hebben op de aanspraak op IHS door huurders in een bepaalde gemeente. Wat dit laatste aspect betreft, waren er echter geen concrete bestaande onderzoeksresultaten voorhanden.

Alvorens er een aantal typologieën ontwikkeld werden die inzicht verschaffen in het gevoerde woonruimteverdelingsbeleid in gemeenten, werd er allereerst aandacht besteed aan de mate waarin de huurprijs van de woning en het inkomen van de woningzoekenden die in de periode 1980-1985/1986 een woning betrokken, samenhangt. In tegenstelling tot de analyses uit de Nota Volkshuisvesting in de Jaren Negentig (VROM, 1989a), betrof het hier een analyse van de marginale woningvoorraad en niet van de totale woningvoorraad.

Evenals ten aanzien van de theoretisch "optimale" woonruimteverdeling al werd vastgesteld (relatie normhuur - basishuur), bestaat er ook nu weer een statistisch significant verband tussen de huur en het inkomen van de woningzoekenden die in de periode 1980-1985/1986 verhuisd zijn (Cramer's $V=0.14$). Toch is er een niet onaanzienlijk aandeel huurders met een laag inkomen in een naar verhouding dure huurwoning gehuisvest. Zo betrof 21% van de huurders met een belastbaar huishoudinkomen van minder dan f 18.000,- een woning met een huur van meer dan f 500,-. Dit ondanks het feit dat 41% van deze categorie naar een woning met een basishuur van minder dan f 300,- verhuisde. Omgekeerd geldt ook dat een redelijk deel (33%) van de huurders met een inkomen van meer dan f 36.000,-, een woning met een huurprijs van minder dan f 400,- kreeg toegewezen. Ook voor deze groep geldt overigens wel dat 41% een huurwoning van meer dan f 500,- betrof.

Gezien het feit dat in de periode 1980/1985-1986 een aanzienlijk aantal huurders met een laag inkomen een, naar verhouding tot hun inkomen, dure huurwoning betrof en omgekeerd, is het voor een goed begrip relevant om enige achtergrondkenmerken van deze groepen in de beschouwing te betrekken. Hiertoe werd de onderzoekspopulatie opgedeeld in een groep huishoudens met een netto jaarinkomen van meer dan f 30.000,- (meerpersoonshuishoudens) of meer dan f 22.000,- (alleenstaanden) en een groep huishoudens waarin de huurders met een lager inkomen vertegenwoordigd waren.

Deze indeling sluit aan bij de definitie van de zogenaamde aandachtsgroepen van beleid, zoals deze in de Nota Volkshuisvesting in de Jaren Negentig onderscheiden worden (VROM, 1989a). Vervolgens werd het percentage huurders met een inkomen van minder dan f 30.000,- (of f 22.000,-) in een huurwoning van meer dan f 600,- (8%) en het aandeel huurders met een inkomen van meer dan f 30.000,- (of f 22.000,-) in een huurwoning van minder dan f 450,- (18%) vastgesteld. Opmerkelijk is dat ook nu weer meer huishoudens met een hoog inkomen een goedkope huurwoning betrekken dan omgekeerd.

De analyses brachten enige duidelijke verschillen in beeld, tussen de huurders die in de periode 1980-1985/1986 verhuisd zijn en die op basis van hun inkomen een dure of goedkope huurwoning bewonen. Zo zijn ten opzichte van de overige huurders (15%), de huurders die duur wonen duidelijk sterk vertegenwoordigd onder de oudere huurders (20%), terwijl het aandeel 65+ in een goedkope woning slecht 4% bedraagt.

In overeenstemming met dit resultaat (veel ouderen in een dure huurwoning), blijkt dat in verhouding tot hun inkomen duur wonende huurders vaker gehuisvest zijn in woningen van recente datum met een hoog kwaliteitsniveau. Ook ontvangt 41% van deze huurders IHS. Voor de overige huurders bedraagt dit percentage 30, het landelijk beeld. In overeenstemming met het hoge kwaliteitsniveau, is ook dat duur wonende huurders zijn oververtegenwoordigd in rijtjeshuizen en zijn ondervertegenwoordigd in etage- en flatwoningen.

In bovenstaande analyses kwamen de achtergrondkenmerken van de huurders die, in verhouding tot hun inkomen, in de periode 1980-1985/1986 een dure of goedkope huurwoning betrokken, uitgebreid aan bod. In het kader van de probleemstelling van dit onderzoek is het echter tevens relevant om de relatie tussen het inkomen en de huurprijs naar woningmarktgebieden uit te splitsen.

In dit kader doet zich een duidelijke ruimtelijke spreiding voor. Wel geldt dat er in met name de verstedelijkte woningmarktgebieden in de Randstad een naar verhouding sterke samenhang tussen de huur en het inkomen en in de noordelijke en oostelijke periferie van Nederland een geringe samenhang voorkomt.

In het tweede deel van hoofdstuk vier werd uitgebreid aandacht besteed aan het gemeentelijk woonruimteverdelingsbeleid. Hierbij werd ondermeer het bestand Gemeentelijk Instrumentarium Woonruimte Verdeling 1987 (GIWV) geraadpleegd. Naast de oorspronkelijke enquêtegegevens, is het onderzoeksbestand aangevuld met gegevens over de gemeentelijke woningvoorraad en met een bestand met gemeentekenmerken, zoals bevolkingsgegevens. Ook werd een fors aantal variabelen samengevoegd tot overzichtelijke categorieën.

Naast de presentatie van een aantal specifieke variabelen uit het GIWV-bestand 1987, werd er in hoofdstuk vier tevens een drietal algemene indicatoren gepresenteerd die inzicht verschaffen in de mate waarin de woningvoorraad in de negenveertig onderscheiden woningmarktgebieden door de lokale woningbeheerders volgens een actief beleid wordt toegewezen.

Voor alle indicatoren werd er gekorrigeerd voor de omvang van de woningvoorraad

in de verschillende gemeenten uit een woningmarktgebied.

Ten aanzien van de eerste indikator werd er een selectie aangebracht op basis van de intensiteit en de reikwijdte van het distributiebeleid. Ook werd onderscheid gemaakt tussen sterk regulerende en minder regulerende gemeenten. In het kader van het huidige onderzoek werden vervolgens de beide variabelen gekombineerd tot een samengestelde variabele. Deze uit vijf klassen samengestelde variabele, geeft voor ieder woningmarktgebied het percentage woningen aan dat van actief sterk regulerend tot niet actief verdeeld wordt. De variabele die, gekorrigeerd voor de omvang van de woningvoorraad in de verschillende gemeenten, de intensiteit van het distributiebeleid in een woningmarktgebied aangeeft, vormt een bruikbare index voor de mate van overheidsingrijpen in de woonruimteverdeling. Afgezet tegen de onderscheiden woningmarktgebieden blijkt er een sterk gedifferentieerde verdeling te bestaan. Zoals verondersteld kan worden, zijn het vooral de woningmarktgebieden met veel stedelijke gemeenten die een hoge mate van overheidsingrijpen in de woonruimteverdeling kennen.

Een tweede wijze waarop de mate van overheidsinterventie in de woonruimteverdeling naar woningmarktgebieden kan worden opgespoord, is via vaststelling van de gemeenschappelijk variantie in het GIWV-bestand. Zo kan worden verondersteld dat iedere variabele in dit data-bestand gedeeltelijk samenhangt met de achterliggende dimensie die de mate van overheidsbemoeienis met de woonruimteverdeling vertegenwoordigt. Deze dimensie, of nieuw te creëren variabele, kan als gemeenschappelijke faktor van de in het GIWV-bestand aanwezige variabelen beschouwd worden. Door toepassing van een principale componentenanalyse werd deze gemeenschappelijke faktor gekwantificeerd.

Evenals ten aanzien van de eerste indikator, blijkt er weer een redelijk gespreide verdeling te bestaan. Ook nu zijn het vooral de woningmarktgebieden met veel stedelijke gemeenten die een hoge mate van overheidsregulering te zien geven, terwijl de woningmarktgebieden met naar verhouding veel kleine landelijke gemeenten een lage faktorscore hebben.

Alvorens de relatie tussen de beide indicatoren werd vastgesteld, werd er tenslotte nog een derde indikator voor de mate waarin gemeentelijke overheden op het terrein van de woonruimteverdeling actief zijn, geïntroduceerd: de actieve voorraad per gemeente. In tegenstelling tot de eerste indikator, is er nu geen rekening gehouden met de intensiteit van het gevoerde beleid.

Zoals verondersteld kan worden, is er een sterke positieve korrelatie tussen de drie indicatoren die de mate van overheidsregulering van de woonruimteverdeling aangeven. De korrelatiecoëfficiënten tussen de drie ontwikkelde indicatoren variëren van 0,62 tussen de mate van overheidsinterventie op basis van de intensiteit van het distributiebeleid en op basis van de ontwikkelde regelgeving tot 0,81 op basis van de ontwikkelde regelgeving en op basis van het aandeel actief verdeelde woningen. Naar aanleiding van dit resultaat lijkt de konklusie gerechtvaardigd dat er voor de onderscheiden woningmarktgebieden een redelijk en betrouwbaar inzicht verworven is in de mate van overheidsingrijpen op het terrein van de woonruimteverdeling. Hierbij geldt wel de aanname dat het GIWV bestand

1987 een redelijk inzicht verschaft in de wijze waarop de woningvoorraad in de praktijk van de gemeentelijke toewijzing over de woningzoekenden verdeeld wordt. Het bestand is namelijk opgezet om voor iedere gemeente het ontwikkelde woonruimteverdelingsinstrumentarium in kaart te brengen. Uiteraard hebben woningbeheerders in de praktijk meer of minder ruimte om hun eigen beleid gestalte te geven.

Een volgende stap is uiteraard om de scores van de onderscheiden woningmarktgebieden op de drie ontwikkelde meetinstrumenten te vergelijken met de indicatoren die de verschillen in het beroep op IHS naar woningmarktgebieden aangeven.

Voraf kunnen verschillende mogelijkheden ten aanzien van de richting van dit verband worden aangegeven. Zo lijkt het op het eerste gezicht logisch dat er in gemeenten die veel regelgeving op het terrein van de woonruimteverdeling ontwikkeld hebben, ook een efficiënte toedeling van woonruimte plaatsvindt, waardoor het beroep op IHS gereduceerd wordt, en naar verhouding kleiner is in vergelijking met gemeenten die minder regulerend optreden. Anderzijds kan er echter ook sprake zijn van een omgekeerde situatie. Zo lijkt het niet onwaarschijnlijk dat gemeenten met een ruime woningmarkt, weinig toewijzingsregels ontwikkeld zullen hebben. Doordat er voldoende aanbod is, kunnen ook huishoudens met een laag inkomen een passende huurwoning betrekken. In deze gevallen kan het beslag op IHS beperkt blijven. Overigens wordt er bij deze veronderstelling wel aangenomen dat het toewijzingsinstrumentarium effectief funktioneert. Ook daar bestaat echter geen zekerheid over.

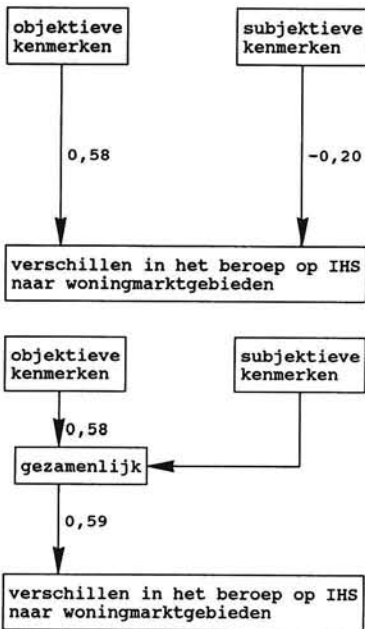
Op basis van de samenhang tussen de drie indicatoren die de mate van regulering van de woonruimteverdeling aangeven en de zes indicatoren die de verschillen in het beroep op IHS naar woningmarktgebieden beschrijven, lijkt de eerste redenatie het meest valide. Zo zijn de korrelaties tussen de drie woonruimteverdelingsindicatoren enerzijds en de eerste vier indicatoren die het beroep op IHS registreren anderzijds, negatief. Met andere woorden: in woningmarktgebieden waarin de mate van overheidsbemoeienis op het terrein van de woonruimteverdeling groot is, is het aandeel IHS-ontvangers naar verhouding laag. Dit geldt overigens niet voor de mogelijke reductie van het bedrag aan IHS bij een theoretisch "optimale" woonruimteverdeling (indicatoren vijf en zes). Voor dit verband geldt wel dat de mogelijkheden tot reductie groter zijn, naarmate het beleid ten aanzien van de woonruimteverdeling in een bepaald woningmarktgebied stringenter is. Deze uitkomst is in overeenstemming met het feit dat er tussen de laatste twee indicatoren en de overige vier een negatief verband bestaat.

Naast de richting van het verband, is uiteraard ook de sterkte van de verbanden van belang. Op basis van de onderzoeksresultaten kan gesproken worden van, een enkele uitzondering daargelaten, matig sterke korrelatiecoëfficiënten.

De hoogste korrelatie bedroeg $-0,46$ en de laagste statistisch significante korrelatie $-0,22$. Deze waarden geven reeds aan dat de toewijzingscomponent slechts van beperkte betekenis zal zijn in het totale verklaringsmodel dat inzicht verschaft in

de verschillen in het beroep op IHS naar woningmarktgebieden. De maximale verklaringskracht bedraagt voor deze beide uiterste waarden immers slechts 21% en 5%, waarbij de korrelatiecoëfficiënt voor de meeste waarden rond de 0,30 schommelt (9% verklaringskracht).

Figuur 6.2 Het aantal IHS-ontvangers als percentage van het aantal huurwoningen naar woningmarktgebieden verklaard door objectieve en subjektieve kenmerken (de intensiteit van het distributiebeleid) en de onderlinge verbanden (r)



Bron: WBO 1985/1986, OTB-bewerking

Om te kunnen bepalen of de verschillen in het beroep op IHS inderdaad verklaard kunnen worden door de intensiteit van het distributiebeleid, dienen de lokale woningmarktomstandigheden, die verantwoordelijk gesteld mogen worden voor een naar verhouding groot beroep op IHS, konstant gehouden te worden. Voor alle zes de vergelijkingen geldt dat na invoering van de geselecteerde objectieve variabelen, de indicatoren die de mate van overheidsingrijpen in de woonruimteverdeling aangeven, vrijwel geen of geen verklaringskracht aan de vergelijkingen meer toevoegen. Het verschil in het beroep op IHS tussen woningmarktgebieden kan

aldus niet verklaard worden door de verschillen in het gevoerde woonruimteverdelingsbeleid op basis van de informatie uit het GIWV-bestand 1987. In figuur 6.2 wordt deze konklusie nog eens schematisch afgebeeld.

Als aanvulling op bovenstaande analyses, werden in hoofdstuk vijf de resultaten gepresenteerd van een veldwerk onder woningmarktgebieden waarvoor het aandeel IHS-ontvangers goed en minder goed verklaard wordt door objectieve kenmerken.

6.5 Het woonruimteverdelingsbeleid nader geanalyseerd

De selectie van de woningmarktgebieden vond plaats op basis van de analyse van de invloed van de objectieve kenmerken op de verschillen in het beroep op IHS in de onderscheiden woningmarktgebieden. Hierbij werden twee groepen van woningmarktgebieden onderkend; woningmarktgebieden waarbij het aandeel IHS-ontvangers in werkelijkheid hoger uitkomt dan op basis van een aantal relevante objectieve woningmarktkenmerken verondersteld zou mogen worden en woningmarktgebieden waarbij sprake is van een omgekeerde situatie. In tegenstelling tot het GIWV-onderzoek werd via een veldwerk het door de afzonderlijke woningbeheerders gevoerde woonruimteverdelingsbeleid en niet het gemeentelijk woonruimteverdelingsinstrumentarium als uitgangspunt genomen. Ook werd uitgebreider aandacht besteed aan de toewijzingsnormen en specifiek het gebruik van een huur-inkomenstoets.

Op basis van de resultaten van het veldwerk kan worden opgemerkt dat ten aanzien van de woningvoorraad waar naar verhouding een groot beroep op IHS wordt gedaan, in vergelijking met de woningvoorraad met een laag beroep, enige kleine verschillen in het gevoerde woonruimteverdelingsbeleid voorkomen. Zo geldt voor de woningvoorraad met een naar verhouding groot beroep op IHS dat er bij de inschrijving meer inkomenseisen worden gesteld en er vaker een maximale huurkwote wordt gehanteerd. Tussen beide deelpopulaties komt er nauwelijks verschil voor ten aanzien van de toepassing van de f 250,- fiatteringsmaatregel, het hanteren van een huur-inkomenstoets, terwijl er in de voorraad met een naar verhouding klein beroep op IHS strengere normen ten aanzien van de partikuliere huursektor ontwikkeld zijn, er vaker een minimale huurkwote voorkomt en er een meer uitgewerkte huur-inkomenstoets gehanteerd wordt.

Bovenstaande konklusies zijn in overeenstemming met de eerder gepresenteerde resultaten uit dit onderzoek. Dat er, ondanks het konstant houden van de objectieve kenmerken, toch nog een klein (en niet eenduidig) verschil bestaat, kan verklaard worden door het feit dat in hoofdstuk 5 de uitersten van de beide deelpopulaties betrokken zijn en de gemeenten uiteraard in de periode 1985/1986-1990 hun toewijzingsmethodiek kunnen (en ook daadwerkelijk) hebben aangescherpt.

Als controle werd er voor de twintig in het veldwerk betrokken woningmarktgebieden tevens een numerieke variabele gekonstrueerd, die inzicht verschaft in de mate waarin de woningvoorraad in de onderscheiden woningmarktgebieden volgens een huur-inkomenstoets wordt toegewezen. Deze variabele blijkt duidelijk samen

te hangen met de variabele die het verband tussen de huurprijs en het inkomen in de periode 1980-1985/1986 aangeeft (0,52) en ook redelijk te korreleren met de drie vergelijkbare indicatoren die op basis van het bestand GIWV-1987 werden vastgesteld (0,45, 0,43 en 0,39). In overeenstemming met de eerder genoemde onderzoeksbevindingen is dat deze variabele enigszins samenhangt met de drie indicatoren die de verschillen in het beroep op IHS naar woningmarktgebieden aangeven; respectievelijk -0,40, -0,37 en 0,16. Ook nu geldt echter weer dat indien de objectieve woningmarktkenmerken konstant worden gehouden, deze variabele geen verklaringskracht toevoegt aan de vergelijkingen. De resultaten van het uitgevoerde veldwerk, leveren aldus geen bewijs voor de veronderstelling dat de verschillen in het beroep op IHS tussen woningmarktgebieden verklaard kunnen worden door de wijze waarop de woningvoorraad over de woningzoekenden verdeeld wordt.

6.6 Slotconclusies

In deze studie werden de verschillen opgespoord in het beroep op IHS door huurders in negenenvertig onderscheiden woningmarktgebieden in Nederland. De redelijk manifeste verschillen kunnen voornamelijk worden teruggevoerd tot de verschillen in het inkomen van de huurders en de huren van de woningen uit de woningmarktgebieden, aangevuld met enkele specifieke woningmarktkenmerken zoals de leeftijd en de woontijd van de huurders. De verschillen konden in dit onderzoek niet worden verklaard door het gevoerde woonruimteverdelingsbeleid. Wanneer rekening wordt gehouden met de objectieve woningkenmerken zoals de huur en het inkomen, voegen de variabelen die de mate van overheidsinterventie in de woonruimteverdeling aangeven geen verklaring meer toe aan de verschillen in het beroep op IHS in de onderscheiden woningmarktgebieden.

Deze conclusie houdt uiteraard niet in dat er door een stringentere koppeling van huurders aan woningen volgens strakke huur-inkomensnormen in de **bestaande woningvoorraad** geen reductie in het aantal huursubsidie-ontvangers en het bedrag aan IHS bewerkstelligd kan worden. Integendeel zelfs. Wanneer de voorraad huurwoningen per woningmarktgebied opnieuw volgens een theoretisch "optimale" verdeling over de huurders verdeeld zou worden, kan het aandeel IHS-ontvangers met 47% en het bedrag aan IHS met maar liefst 80% worden gereduceerd. In de bestaande voorraad doen zich aldus grote mogelijkheden voor om de huren en de inkomens meer op elkaar te laten aansluiten. Dit fenomeen beperkt zich echter niet tot één woningmarktgebied en geldt voor alle negenenvertig in het onderzoek betrokken woningmarktgebieden. Indien beleidsmatig gewenst, zal een dergelijke afstemming het meest succesvol via processen in de bestaande woningvoorraad bewerkstelligd kunnen worden. Zo bleek uit het onderzoek dat de mate waarin de huren en de inkomens in de woningmarktgebieden met elkaar samenhangen, voor slechts een beperkt deel door verschillen in de intensiteit van het gevoerde woonruimteverdelingsbeleid verklaard te worden. Een beleid dat erop gericht is om

het beroep op IHS terug te dringen en/of de "scheefheid" in de woonruimteverdeling wenst te reduceren, zal dan ook de meeste kans van slagen hebben indien de verdeling in de bestaande voorraad kan worden gewijzigd.

Uiteraard betekent dit niet dat een strenger toewijzingsbeleid geen enkel resultaat zal opleveren. Uit analyses van bestanden daterend van het midden van de jaren tachtig en ook uit onderzoek uit deze periode blijkt wel degelijk dat, indien dit gewenst wordt, er ruimte is om, in alle woningmarktgebieden, de vrijkomende woonruimte volgens strakkere huur-inkomensnormen toe te wijzen. Hierbij doet zich vooral het probleem voor dat huishoudens met een hoog inkomen in een in verhouding tot hun inkomen goedkope huurwoning gehuisvest worden. Het omgekeerde verschijnsel, lage inkomens in een dure huurwoning, komt minder vaak voor. Met het terugdringen van dit laatste verschijnsel, openbaren zich bovendien veel praktische problemen. De huisvesting van ouderen en urgent-woningzoekenden en de toewijzing van een groot aanbod van nieuwbouwwoningen kunnen in dit kader genoemd worden. Voor een completer overzicht verwijzen wij naar een eerder uitgevoerde deelstudie naar de IHS en de lokale woningtoewijzing (Boelhouwer, 1989a).

Overigens blijkt uit het uitgevoerde veldwerk dat de woningtoewijzing op het aspect van de norm huur-inkomen door woningbeheerders de afgelopen jaren wel degelijk is aangescherpt. De nadruk die er de laatste twee jaar gelegd is op het bestrijden van de scheefheid in de woonruimteverdeling (Nota Volkshuisvesting in de Jaren Negentig) en de aandacht die de beheersing van de uitgaven aan IHS gekregen hebben (Commissie beheersbaarheid IHS en de fiatteringsmaatregel) hebben hun uitwerking aldus niet gemist. Het is nog te vroeg om nu reeds te kunnen aangeven of deze gesignaleerde ontwikkeling daadwerkelijk tot een meer "optimaal" verdeelde woonruimte leidt. Zoals reeds eerder opgemerkt, mag hier echter niet een al te groot resultaat van verwacht worden. Het meeste succes wordt immers geboekt wanneer er in de bestaande woningvoorraad veranderingen bewerkstelligd kunnen worden. Daarvoor dient echter nog een efficiënt werkend instrumentarium ontwikkeld te worden dat ook in maatschappelijke opzicht akseptabel is.

BIJLAGE 1
TABELLEN

Tabel 3.18 De procentuele afwijking tussen de werkelijke en verwachte frequenties op basis van een regressievergelijking van het aantal IHS-ontvangers als percentage van de voorraad huurwoningen voor de totale populatie (a) en voor de huurders die in de periode 1980-1985/1986 verhuisd zijn (b) naar woningmarktgebieden

woningmarkt	(A)	(B)
Zuid-Limburg	124	128
Oost Noord Brabant	123	118
Z.W. Friesland	123	118
Land van Altena	118	111
Waterlanden	117	86
Eindhoven	116	115
Twente	113	92
Arnhem	112	95
Zeeuws Vlaanderen	110	108
Leiden	109	114
Achterhoek	109	98
Groningen Noord	108	93
Groningen Oost	108	114
Alkmaar	107	106
Breda	107	90
Z.O. Friesland	106	103
Nijmegen	104	92
't Gooi	104	67
Goeree-Overflakkee	102	42
Hoorn	101	118
Tilburg	101	113
Rijnmond	101	109
Emmen	100	89
Leeuwarden	99	112
Roosendaal	99	108
Zwolle	99	101
Dordrecht	99	99
Haarlem	98	109
Drenthe Noord	98	79
Noord-Limburg	97	129
Flevoland	96	111
kop Noord-Holland	95	97
Midden-Zeeland	92	107
Oost Veluwe	92	95
De Peel	91	124
Amersfoort	91	100
Mid. IJssel	91	117
Den Haag	91	82
Gouda	90	102
Z.W. Drenthe	90	93
Assen	89	80
Utrecht	88	107
West Utrecht	88	86
Den Bosch	88	78
West-Veluwe	87	74
Betuwe	87	106
Noord-Zeeland	83	78
Amsterdam	81	91
Alblasserwaard	74	114

Bron: WBO 1985/1986, OTB-bewerking
HIS-bestand tijdvak 1985/1986

Tabel 3.19 De procentuele afwijking tussen de werkelijke en verwachte frequenties op basis van een regressievergelijking van het totale bedrag aan huursubsidie als percentage van de huursom van de voorraad huurwoningen voor de totale populatie (a) en voor de huurders die in de periode 1980-1985/1986 verhuisd zijn (b) naar woningmarktgebieden

woningmarkt	(a)	(b)
Zuid-Limburg	132	111
Z.W. Friesland	132	101
Waterlanden	125	53
Breda	121	83
Oost Noord Brabant	120	101
Eindhoven	117	107
Alkmaar	117	105
Zeeuws Vlaanderen	111	108
't Gooi	111	89
Achterhoek	110	149
Arnhem	110	125
Twente	110	99
Hoorn	109	108
Groningen Oost	109	105
Rijnmond	108	106
Haarlem	107	90
Leiden	103	125
Tilburg	103	98
Nijmegen	102	100
Noord-Limburg	102	97
Groningen Noord\	102	76
Z.O. Friesland	100	112
Goeree-Overflakkee	100	27
Dordrecht	99	105
Oost Veluwe	97	92
Leeuwarden	96	108
Den Bosch	96	89
Emmen	96	81
De Peel	95	130
Flevoland	95	124
Assen	95	112
West Utrecht	95	96
Land van Altena	92	155
kop Noord-Holland	92	118
Drenthe Noord	92	63
Den Haag	91	96
West-Veluwe	91	69
Zwolle	90	129
Gouda	90	106
Amersfoort	90	72
Utrecht	89	132
Mid. IJssel	88	90
Roosendaal	86	80
Midden-Zeeland	85	108
Amsterdam	85	92
Alblasserwaard	82	118
Noord-Zeeland	81	68
Z.W. Drenthe	76	83
Betuwe	76	113

Bron: WBO 1985/1986, OTB-bewerking
HIS-bestand tijdvak 1985/1986

Tabel 3.20 De procentuele afwijking tussen de werkelijke en verwachte frequenties op basis van een regressievergelijking naar de mogelijke reductie van het bedrag aan IHS bij een theoretisch "optimale" woonruimteverdeling voor de totale populatie (a) en voor de huurders die in de periode 1980-1985/1986 verhuisd zijn (b) naar woningmarktgebieden

woningmarkt	(a)	(b)
kop Noord-Holland	116	96
Alkmaar	113	98
Oost Veluwe	112	99
Zeeuws Vlaanderen	110	117
Zwolle	109	93
Noord-Limburg	107	113
Achterhoek	107	103
Assen	107	76
Betuwe	106	103
Gouda	106	101
Roosendaal	106	96
Mid. IJssel	105	98
Haarlem	105	97
Groningen Noord	104	116
Twente	103	107
Z.W. Drenthe	103	97
West Utrecht	102	101
Rijnmond	101	105
Utrecht	101	105
Z.W. Friesland	101	94
De Peel	101	92
Midden-Zeeland	100	102
Tilburg	100	94
Amersfoort	99	111
Hoorn	99	104
Leeuwarden	99	103
Goeree-Overflakkee	99	101
Den Bosch	99	99
Z.O. Friesland	99	93
West-Veluwe	99	86
Alblasserwaard	98	106
Dordrecht	98	103
Eindhoven	97	106
Groningen Oost	97	102
Den Haag	97	97
Amsterdam	96	103
Nijmegen	96	98
Leiden	94	112
Zuid-Limburg	94	108
Breda	94	99
Oost Noord Brabant	94	95
't Gooi	94	94
Emmen	93	118
Drenthe Noord	93	98
Arnhem	92	108
Noord-Zeeland	91	67
Flevoland	90	96
Land van Altena	87	116
Waterlanden	86	76

Bron: WBO 1985/1986, OTB-bewerking
HIS-bestand tijdvak 1985/1986

Tabel 4.2 Gegevens met betrekking tot de woningtoewijzing in 12 grote gemeenten in Nederland in 1988

	toegewezen aantal won. < f 450,-	aantal toe- gewezen aan inkomens < f 30.000 bestedbaar of < f 36.000 belastbaar	percentage < f 450 huur < f 30.000 bestedb. (niet scheef)	percentage < f 450 huur > f 30.000 bestedbaar (scheef)	opm.
Amsterdam	22.200	...	01%	9%	abc)
Apeldoorn	ca. 980	930	95%	5%	d)
Arnhem	2.495	n.b.	n.b.	sporadisch	e)
Breda	2.021	1.920	95%	5%	fg)
Dordrecht	1.531	1.474	96,4%	3,6%	h)
Enschede	n.b.	alle	100%	0%	i)
Groningen	ca. 4.000	alle	100%	0%	j)
Haarlem	ca. 1.000	ca. 970	97%	3%	k)
Leiden	1.126	1.066	94,7%	5,3%	lm)
Maastricht	1.425	n.b.	n.b.	..	
Nijmegen	2.779	ca. 2.750	99%	1%	no)
Rotterdam	18.794	18.086	96,2%	3,8%	pq)
Tilburg	n.b.	n.b.	n.b.	..	rs)
Utrecht	1.325	1.178	89%	11%	t)
Zaanstad	n.b.	n.b.	n.b.	..	u)

n.b. = niet bekend

a) 1987

b) bruto inkomen f 38.000 (hoofdbew.), voor alleenst. f 30.000 netto

c) 21% toewijzingen inkomen onbekend

d) betrekking op hoogste inkomen

e) in 1988 2495 woningen tot f 450,- toegewezen; in totaal aan 3906 huishoudens met besteedbaar inkomen tot f 30.000 een woning toegewezen; dus veel te weinig woningen tot f 450,-

f) gegevens 1987 (voorl. uitk. '88 '87)

g) betreft huren tot f 500,-

h) belastbaar inkomen f 36.000 1987

i) bruto inkomen f 33.700

j) door veroudering van sommige inkomensgegevens feitelijk 92%

k) toewijzing houdt slechts rekening met één inkomen per huishouden

l) huur t/m f 425,-

m) bruto-inkomen tot f 2975,- per maand

n) huur f 500,-

o) inkomen f 33.000 besteedbaar

p) toewijzing houdt slechts rekening met hoogste inkomen in een huishouden

q) belastbaar inkomen tot f 37.000

r) ruim 80% ingeschreven woningzoekenden <f 3000,- bruto per maand

s) huur > 10% van het bruto huishoudensinkomen

t) huur tot f 430,-

u) hier is scheefheid in de voorraad bekend: 23% hoog inkomen - lage huur.

Bron: Lamers, 1989

Tabel 4.13 De korrelatiecoëfficiënt van de basishuur en het netto inkomen van huurders die in de periode 1980-1985/1986 een huurwoning betrokken (a) van huurders die voor 1980 verhuisd zijn (b) en van de huurders in de totale woningvoorraad (c)

woningmarkt	R(a)	R(b)	R(c)
Alblasserwaard	-0,22	0,16	-0,03
Zeeuws Vlaanderen	-0,16	0,20	-0,03
Z.W. Friesland	-0,09	0,00	-0,05
Z.O. Friesland	0,03	0,29	0,11
Groningen Noord	0,05	0,27	0,11
West Utrecht	0,06	0,03	0,04
Oost Veluwe	0,07	0,31	0,14
Achterhoek	0,09	0,26	0,20
Twente	0,09	0,22	0,15
Noord-Zeeland	0,11	0,46	0,21
West-Veluwe	0,12	0,16	0,15
Haarlem	0,14	0,33	0,22
Groningen Oost	0,14	0,38	0,20
De Peel	0,15	0,10	0,18
Dordrecht	0,15	0,30	0,23
kop Noord-Holland	0,16	0,35	0,25
Midden-Zeeland	0,17	0,36	0,26
Arnhem	0,20	0,30	0,26
Gouda	0,21	0,33	0,29
Hoorn	0,21	0,26	0,24
Tilburg	0,22	0,29	0,25
Leeuwarden	0,22	0,18	0,18
Waterlanden	0,22	0,38	0,33
Eindhoven	0,23	0,30	0,26
Amsterdam	0,23	0,28	0,25
Den Bosch	0,24	0,19	0,21
Nijmegen	0,24	0,21	0,23
Alkmaar	0,25	0,27	0,26
Utrecht	0,25	0,32	0,28
Drenthe Noord	0,25	0,04	0,12
Noord-Limburg	0,26	0,09	0,19
Zuid-Limburg	0,26	0,27	0,27
Land van Altena	0,28	0,47	0,39
Rijnmond	0,29	0,31	0,29
't Gooi	0,29	0,21	0,29
Flevoland	0,30	0,05	0,23
Den Haag	0,30	0,41	0,35
Emmen	0,31	0,14	0,25
Z.W. Drenthe	0,31	0,13	0,13
Leiden	0,34	0,19	0,29
Oost Noord Brabant	0,35	0,18	0,28
Roosendaal	0,36	0,16	0,33
Betuwe	0,37	0,29	0,22
Amersfoort	0,37	0,42	0,39
Breda	0,37	0,41	0,39
Zwolle	0,40	0,16	0,31
Mid. IJssel	0,44	0,00	0,15
Assen	0,48	0,47	0,47
Goeree-Overflakkee	0,53	0,42	0,48
totaal Nederland	0,22	0,27	0,24

Bron: WBO 1985/1986, OTB-bewerking

Tabel 4.18 De faktorscores voor de woningmarktgebieden, gekorrigeerd voor de omvang van de woningvoorraad

woningmarkt	faktorscore
Den Haag	1,75
Amersfoort	1,67
Utrecht	1,64
Amsterdam	1,56
Hoorn	1,38
Rijnmond	1,36
Haarlem	1,32
Gouda	1,28
Breda	1,24
Twente	0,99
Groningen Noord	0,95
Oost Veluwe	0,95
Den Bosch	0,93
Goeree-Overflakkee	0,93
Alkmaar	0,88
West-Veluwe	0,83
Betuwe	0,81
Leiden	0,77
't Gooi	0,77
Alblasserwaard	0,68
West Utrecht	0,64
Waterlanden	0,56
Achterhoek	0,54
Dordrecht	0,53
Nijmegen	0,49
Zuid-Limburg	0,45
Mid. IJssel	0,44
Tilburg	0,27
Arnhem	0,18
kop Noord-Holland	0,14
Eindhoven	0,08
Flevoland	0
Z.W. Friesland	0
Assen	0
Noord-Zeeland	0
Midden-Zeeland	0
Zeeuws Vlaanderen	0
Zwolle	- 0,03
Leeuwarden	- 0,10
Noord-Limburg	- 0,45
Oost Noord Brabant	- 0,53
Roosendaal	- 0,74
De Peel	- 0,76
Groningen Oost	- 0,81
Z.O. Friesland	- 0,83
Z.W. Drenthe	- 0,97
Emmen	- 1,09
Land van Altena	- 1,08
Drenthe Noord	- 1,10

Bron: GIWV 1987, OTB-bewerking

Tabel 4.19 Het aandeel woningen dat actief verdeeld wordt, gekorrigeerd voor de omvang van de woningvoorraad naar woningmarktgebieden (%)

woningmarkt	%
Amsterdam	100
Amersfoort	99
Utrecht	98
Den Haag	97
Breda	97
Leiden	96
Rijnmond	95
Dordrecht	91
Betuwe	89
Nijmegen	87
Alkmaar	86
West-Veluwe	85
kop Noord-Holland	83
Waterlanden	82
Hoorn	77
Gouda	74
Assen	70
Alblasserwaard	70
Oost Veluwe	69
Arnhem	68
Tilburg	68
Twente	68
Groningen Noord	66
Mid. IJssel	63
Den Bosch	63
West Utrecht	63
Haarlem	59
Drenthe Noord	55
Achterhoek	55
Oost Noord Brabant	52
't Gooi	50
Noord-Limburg	48
De Peel	46
Roosendaal	44
Zuid-Limburg	42
Zwolle	42
Eindhoven	38
Goeree-Overflakkee	38
Land van Altena	36
Z.O. Friesland	36
Midden-Zeeland	34
Leeuwarden	27
Z.W. Drenthe	10
Noord-Zeeland	9
Emmen	9
Groningen Oost	4
Zeeuws Vlaanderen	0
Z.W. Friesland	0
Flevoland	0

Bron: GIWV 1987, OTB-bewerking

BIJLAGE 2

VRAGENLIJST WONINGBEHEERDERS

VRAGENLIJST GEMEENTELIJK WOONRUIMTEVERDELINGSBELEID

Eerst contact opnemen met gemeentelijk huisvestingsbureau, afdeling woonruimte-zaken of gemeentelijke dienst volkshuisvesting.

Gemeentenummer:

Naam gemeente:

Naam woningbeheerder of afdeling gemeente:

Naam kontaktpersoon:

Telefoonnummer kontaktpersoon:

ALLEEN VOOR GEMEENTEN

1) Worden de sociale huurwoningen in de gemeente op basis van uniforme criteria **toegewezen** (op basis van afspraken of vastgelegd in konvenanten, bestuursovereenkomsten of verordeningen) of worden er door één of meerdere beheerders eigen criteria toegepast ?

Geen uniforme criteria (door naar vraag 2)

Alle sociale huurwoningen volgens uniforme criteria (door naar vraag 5b)

Een deel van de sociale huurwoningen wordt volgens uniforme criteria toegewezen.

1b) Welk deel van de voorraad sociale huurwoningen wordt volgens uniforme criteria toegewezen (schatting volstaat) ?

%

2) Welke beheerders hanteren afwijkende toewijzingsregels ?

Naam Naam..... Naam

Naam Naam..... Naam

VOOR ZOWEL GEMEENTEN ALS BEHEERDERS

3) Het aantal huurwoningen dat de gemeente/beheerder in eigendom heeft.

Aantal

4) Welk deel van de gemeentelijke woningvoorraad wordt door de gemeente via een claimregeling toegewezen ?

%

5a) Het aandeel huurwoningen in het bezit van de sociale verhuurder of de gemeente met een huur van minder dan f 450,- (schatting) ?.

%

Alleen voor gemeenten

5b) Het aandeel huurwoningen in de totale gemeente met een huur van minder dan f 450,- in de sociale huursektor (schatting) ?

%

6) Worden er bij **inschrijving** criteria gesteld tav het inkomen van de woningzoekende ?

O ja

O nee

Zo ja, maximale hoogte bruto huishoudensinkomen; bedrag;

Eventueel netto huishoudensinkomen

Eventueel belastbaar huishoudensinkomen

6b) Wordt er alleen rekening gehouden met het inkomen van de hoofdkostwinner ?

O Ja

O Nee, namelijk % van het inkomen van de partner

7a) Wordt er bij woningtoewijzing rekening gehouden met;

1) Afstemming huishoudensgrootte - woninggrootte	ja	nee
2) Woningtype (specifiek eengezins/meergezinshuizen)	ja	nee
3) verhuur- of plaatsingsbeleid	ja	nee
4) relatie huur - inkomen	ja	nee

7b) Kunnen de criteria in een volgorde van belangrijkheid geplaatst worden:

.....

8) Boven welke huurprijsgrens worden geen toetsingscriteria meer gehanteerd ?

Alleen voor gemeenten

9) Zijn er door de gemeente ook criteria ontwikkeld ten aanzien van de toewijzingsnorm huur-inkomen voor de particuliere huursektor ?

- Ja
- Nee

10a) Worden er normen gehanteerd tav het maximale bedrag aan individuele huursubsidie bij woningtoewijzing ?

- Nee (door naar vraag 10c)
- Ja, namelijk (in principe) niet hoger dan f

10b) Sinds wanneer wordt deze regel gehanteerd ?

datum (door naar vraag 11)

10c) Wordt er in de toekomst overwogen om een dergelijke grens te hanteren ?

- Nee
- Ja, namelijk (in principe) niet hoger dan f

11) Worden er in de praktijk bij moeilijk verhuurbare woningen soepeler inkomens-normen gehanteerd ?

- Ja
- Nee

12) Op welke wijze is de relatie huur-inkomen in de praktijk uitgewerkt ?

(beschrijving van huur- en inkomensgrenzen, eventueel tabel opsturen, onderscheid in basishuur, netto-huur, of bruto huur en netto inkomen, belastbaar inkomen en bruto inkomen)

13) Wordt er een minimale huur-inkomens verhouding gehanteerd ?

- ja
- nee
- NVT

14a) Wordt er een maximale huur-inkomens verhouding gehanteerd ?

- ja
- nee
- NVT

Minimale huurquote

Maximale huurquote

14b) Wordt er alleen rekening gehouden met het inkomen van de hoofdkostwinner ?

Ja

Nee, namelijk % van het inkomen van de partner

15) Op welke wijze is de norm huur-inkomen bij de woningtoewijzing in 1989 ten opzichte van de periode 1980-1985 aangepast ?

Gelijk gebleven

Aangescherpt

Afgezwakt

NVT

16) Vormt de toewijzingsnorm ten aanzien van de afstemming tussen de huur en het inkomen in de praktijk aanleiding om de rangschikking van de woningzoekenden op basis van de urgentie (wachttijd, sociale en medische urgentie etc.) te doorbreken ?

Nooit

Zelden

Soms

Regelmatig

Vaak

NVT

17) Hoe hoog wordt het aandeel IHS-ontvangers in de woningtoewijzing ingeschat ?

%

Algemene opmerkingen:

LITERATUUROVERZICHT

Beelen, P.L.M. en M.J.Th. Rongen, 1986,
Gemeentelijke woonruimteverdeling-instrumentarium en werkwijze 1985-1986, Den Haag (MVRM).

Boelhouwer, P.J., 1982,
Woonruimteverdeling Utrecht deel 1, Utrecht (Geografisch Instituut RUU/Gemeente Utrecht), doktoraalskriptie.

Boelhouwer, P.J., 1983,
Woonruimteverdeling Utrecht deel 2, Utrecht (Geografisch Instituut RUU/Gemeente Utrecht), doktoraalskriptie.

Boelhouwer, P.J., 1989a,
De individuele huursubsidie en de lokale woningtoewijzing, Delft (DUP).

Boelhouwer, P.J., 1989b,
De individuele huursubsidie en het woningmarktgedrag van huishoudens, Delft (DUP).

Boelhouwer, P.J. 1989c,
Voorlichting IHS door woningbeheerders voor verbetering vatbaar, **NCIV Volkshuisvesting**, 49, no 9, pp. 300-303.

Bosch, L.H.M. en C.C. Koopmans, 1988,
Woonruimteverdeling door gemeenten. Stedebouw en volkshuisvesting, 68, pp.181-185.

Bosch, L.H.M. en A. Vos, 1988,
Activiteit en doorstroming, Amsterdam (SEO), rapport nr. 206.

Bureau voor Strategisch marktonderzoek BV, 1989,
Bewoners nieuwe woningen 1987, Den Haag (DGVH).

Buijs, C.M. en H.I.E. Dijkhuis-Potgieser, 1988
Ontwikkelingen op de woningmarkt 1988, Zoetermeer (MVRM).

- Commissie Beheersbaarheid IHS, 1989,
Individuele Huursubsidie, Woonruimte Verdeling & Rechtmatigheidsconstrôle, Den Haag (MVRM).
- Conijn, J.B.S., 1988,
De omvang van de individuele huursubsidie bij een optimale woonruimteverdeling, Delft (OTB), interne notitie.
- Conijn, J.B.S., 1989,
 De scheefheid van de woonruimteverdeling nader bezien, **Verslag NIROV/SVH-studiemiddag 'Woonruimteverdeling, wat is de speelruimte?', Den Haag (NIROV).**
- Dijkhuis-Potgieser, H.I.E., 1985,
Ontwikkelingen op de woningmarkt 1985, Den Haag (MVRM).
- Ekkers, P.D.J., 1984
Toewijzers en woningzoekenden, Nijmegen (Katholieke Universiteit Nijmegen), dissertatie.
- Geer, J.P. van de, 1988
Analyse van categorische gegevens, Deventer (Van Loghum Slaterus).
- Knaap, A. Van der, 1989,
 LOBH-enquête: veel hoge inkomens verhuizen naar goedkope huurwoningen. In **IGLO**, 15, nr. 9, pp. 6-9.
- Kroes, J.H. en F. IJmker, 1983,
Dynamische effecten subjectsubsidies, Delft (RIW).
- Lamers, N.L.P., 1989,
Scheefheid in de woonruimteverdeling, Dordrecht (gemeente Dordrecht).
- Lucassen, C.T.J. en H. Priemus, 1977,
Individuele huursubsidie - Evaluatie van een instrument van volkshuisvestingsbeleid, Den Haag (Staatsuitgeverij).
- Nauta, A. 1979,
Inventarisatie toewijzingsregels. Deel 1: methodische inleiding op het onderzoek, Rotterdam (Bouwcentrum).
- Nie, N.H., C. Hadlai Hull, J.G. Jenkins, K. Steinbrenner en D.H. Bent, 1975
Statistical package for the social sciences, second edition, New York (McGraw-Hill).
- Ooms, I.L. en O.A. Papa, 1989,
De lange-termijnontwikkeling van de individuele huursubsidie: verleden en toekomst, Delft (DUP).
- Priemus, H., 1984a,
Housing allowances in the Netherlands, product of a conservative or progressive ideology, Delft (DUP).

- Sanson, A.Y. (ed.), 1983,
Woonruimteverdeling; een verkennende analyse, Den Haag (NIROV).
- Smit-den Adel, J.M.TH., 1980,
Inventarisatie toewijzingsregels, deel 2. gemeenten, Algemeen, Rotterdam (Bouwcentrum).
- Sociaal en Cultureel Planbureau (SCP) 1989,
Ontvangers van individuele huursubsidie, instroom, uitstroom; bestand, Rijswijk (SCP).
- Tweede Kamer, 1986,
De wet op de individuele huursubsidie en de artikelsgewijze toelichting, Den Haag (Tweede Kamer).
- Tweede Kamer, 1987-1988,
Wijziging van de Wet individuele huursubsidie, 20.481, nrs. 1-9, Den Haag (Tweede Kamer).
- Vervaet, A., 1986,
Individuele huursubsidie tussen volkshuisvestings- en inkomensbeleid, Delft (DUP), Working paper 24, Onderzoeksproject woonlasten en woonlastenbeleid.
- VROM, 1979,
Woningbouwprogrammering, een nadere uitwerking. Deel 2; woningmarktgebieden, Den Haag (DGVH).
- VROM, 1986,
Individuele huursubsidie, kwantitatieve terugblik 1981-1984, Zoetermeer (DGVH).
- VROM, 1989a,
Volkshuisvesting in de Jaren Negentig; van bouwen naar wonen, Den Haag (Staatsuitgeverij).
- VROM, 1989b,
Extern onderzoek IHS; samenvatting, Zoetermeer (DGVH).
- VROM, 1989d,
Individuele huursubsidie, kwantitatieve terugblik 1984-1988, Zoetermeer (DGVH).
- Willems-Schreuder, J., 1985,
Bewoners nieuwe woningen 1984, Zoetermeer (DGVH).
- Willems-Schreuder, J., 1986,
Bewoners nieuwe woningen 1985, Zoetermeer (DGVH).
- Willems-Schreuder, J., 1987,
Bewoners nieuwe woningen 1986, Zoetermeer (DGVH).
- Willems-Schreuder, J., 1989,
Bewoners nieuwe woningen 1988, Zoetermeer (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
Telefoon: (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

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



1070 635



ONDERZOEKINSTITUUT VOOR TECHNISCHE BESTUURSKUNDE
TECHNISCHE UNIVERSITEIT DELFT