

# Ontwikkeling van de woonuitgaven in zes West-Europese landen



H.M.A. van der Heijden  
M.E.A. Haffner  
A.A. Reitsma



---

# **Ontwikkeling van de woonuitgaven in zes West-Europese landen**

---

---

# Volkshuisvestingsbeleid en Woningmarkt 34

---

## **Redactiecommissie**

Prof. dr. ir. R. Dekker (Erasmus Universiteit Rotterdam)  
Prof. dr. F.M. Dieleman (Universiteit Utrecht)  
Prof. dr. P. Glasbergen (Universiteit Utrecht)  
Prof. dr. P. Hooimeijer (Universiteit Utrecht)  
Drs. J.P. van der Jagt (Ministerie VROM)  
Prof. ir. W.G. Keeris MRICS (Technische Universiteit Eindhoven)  
Prof. dr. T. Kreukels (Universiteit Utrecht)  
Prof. ir. G.J. Maas (Technische Universiteit Eindhoven)  
Prof. dr. N.J.M. Nelissen (Katholieke Universiteit Nijmegen)  
Prof. dr. P. Nijkamp (Vrije Universiteit)  
Prof. dr. H.F.L.K. Ottens (Universiteit Utrecht)  
Prof. dr. ir. J. van der Schaar (Universiteit van Amsterdam)  
Prof. dr. J. van Weesep (Universiteit Utrecht)

---

# **Ontwikkeling van de woonuitgaven in zes West-Europese landen**

---

**H.M.H. van der Heijden**

**M.E.A. Haffner**

**A.A. Reitsma**

---

De serie **Volkshuisvestingsbeleid en Woningmarkt**  
wordt uitgegeven door DUP Science.

DUP Science is een imprint van  
Delft University Press  
Postbus 98  
2600 MG Delft  
tel. (015) 2785678  
fax (015) 2785706  
<http://www.library.tudelft.nl/dup/>

---

De serie wordt verzorgd door  
Onderzoeksinstituut OTB  
Technische Universiteit Delft  
Thijsseweg 11, 2629 JA Delft  
Tel. (015) 2783005  
Fax (015) 2784422  
E-mail [mailbox@otb.tudelft.nl](mailto:mailbox@otb.tudelft.nl)  
<http://www.otb.tudelft.nl>

---

Ontwerp/dtp-opmaak: Cyril Strijdonk Ontwerpburo, Gaanderen  
Druk: Haveka, Alblasserdam  
Foto's omslag: woningbouw in een aantal van de onderzochte landen.

---

ISSN 1387-3350; 34  
ISBN 90-407-2364-8  
NUGI 655

Trefwoorden: woonuitgaven, volkshuisvestingsbeleid, Nederland, Europa

© Copyright 2002 by Onderzoeksinstituut OTB  
No part of this book may be reproduced in any form by print, photoprint,  
microfilm or any other means, without written permission from the  
copyrightholder.

---

---

# Inhoud

<b>1 Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1 Inleiding	1
1.2 Probleemstelling en onderzoeksvragen	3
1.3 Uitwerking en definiëring van gehanteerde begrippen	4
1.3.1 De macro-analyse	5
1.3.2 De micro-analyse	8
1.4 Verzameling en gebruik van gegevens	10
1.5 Opbouw van het rapport	11
<b>2 Nederland</b>	<b>12</b>
2.1 Inleiding	12
2.2 Schets van de woningmarkt	12
2.3 Ontwikkeling van het volkshuisvestingsbeleid	15
2.3.1 Het naoorlogse volkshuisvestingsbeleid	15
2.3.2 Ontwikkelingen in de jaren negentig	16
2.4 De eigendomssectoren	17
2.4.1 De koopsector	17
2.4.2 De sociale-huursector	18
2.4.3 De particuliere huursector	21
2.5 De macrohuur(waarde)quote	21
2.6 De microwoonuitgavenquote	23
2.6.1 De verdeling van de eigendomssectoren over de inkomensdecielen	23
2.6.2 Ontwikkeling van de microwoonquote per sector	26
2.6.3 Ontwikkeling van de microwoonquote naar inkomensdeciel	29
2.7 Samenvatting	32
<b>3 Bondsrepubliek Duitsland</b>	<b>35</b>
3.1 Inleiding	35
3.2 Schets van de woningmarkt	35
3.3 Schets van de ontwikkeling van het volkshuisvestingsbeleid in West-Duitsland	38
3.4 Ontwikkelingen in Oost-Duitsland sinds de eenwording	45
3.5 Eigendomssectoren in West-Duitsland	47
3.5.1 Sociale-huursector	48
3.5.2 Particuliere huursector	52
3.5.3 Eigen-woningbezit	55
3.6 Macrohuur(waarde)quote: voormalig West-Duitsland	57
3.7 Microwoonuitgavenquote	59
3.7.1 Ontwikkeling van de verdeling van huishoudens per inkomensdeciel over sectoren	59
3.7.2 Gemiddelde woonuitgaven(quote) naar sector	62

---

3.7.3	Woonquote per sector per deciel . . . . .	65
3.8	Samenvatting . . . . .	70
<b>4</b>	<b>Groot-Brittanië . . . . .</b>	<b>73</b>
4.1	Inleiding . . . . .	73
4.2	Schets van de woningmarkt . . . . .	73
4.3	Schets van (de ontwikkeling van) het volkshuisvestings- beleid . . . . .	76
4.4	De eigendomssectoren . . . . .	79
4.4.1	De eigenwoningsector . . . . .	79
4.4.2	De sociale-huursector . . . . .	82
4.4.3	De particuliere huursector . . . . .	87
4.5	De macrohuur(waarde)quote . . . . .	89
4.6	De microwoonuitgavenquote . . . . .	91
4.6.1	Ontwikkeling van de verdeling van huishoudens per inkomensdeciël over sectoren . . . . .	91
4.6.2	Gemiddelde woonuitgaven(quote) naar sector . . . . .	94
4.6.3	Woonquote per sector per deciel . . . . .	97
4.7	Samenvatting . . . . .	100
<b>5</b>	<b>België . . . . .</b>	<b>103</b>
5.1	Inleiding . . . . .	103
5.2	Schets van de woningmarkt . . . . .	103
5.3	Ontwikkeling van het volkshuisvestingsbeleid . . . . .	105
5.3.1	Het naoorlogse volkshuisvestingsbeleid . . . . .	105
5.3.2	Recente ontwikkelingen . . . . .	106
5.4	De eigendomssectoren . . . . .	107
5.4.1	De koopsector . . . . .	107
5.4.2	De particuliere huursector . . . . .	109
5.4.3	De sociale-huursector . . . . .	110
5.5	De macrohuur(waarde)quote . . . . .	113
5.6	De microwoonuitgavenquote . . . . .	114
5.6.1	Verdeling van de eigendomssectoren over de inkomensdecielen . . . . .	115
5.6.2	Ontwikkelingen van de microwoonuitgavenquote per sector . . . . .	117
5.6.3	Ontwikkeling van de microwoonquote naar inkomensdeciël . . . . .	119
5.7	Samenvatting . . . . .	121
<b>6</b>	<b>Frankrijk . . . . .</b>	<b>123</b>
6.1	Inleiding . . . . .	123
6.2	Schets van de woningmarkt . . . . .	123



6.3	Ontwikkeling van het volkshuisvestingsbeleid . . . . .	126
6.3.1	Het naoorlogse volkshuisvestingsbeleid . . . . .	126
6.3.2	Recente ontwikkelingen . . . . .	128
6.4	De eigendomssectoren . . . . .	130
6.4.1	De koopsector . . . . .	130
6.4.2	De sociale-huursector . . . . .	131
6.4.3	De particuliere huursector . . . . .	134
6.5	De macrohuur(waarde)quote . . . . .	135
6.6	De microwoonuitgavenquote . . . . .	136
6.6.1	De verdeling van de eigendomssectoren over de inkomensdecielen . . . . .	137
6.6.2	Ontwikkeling van de microwoonquote per sector . . . . .	139
6.6.3	Ontwikkeling van de microwoonquote naar inkomensdeciël . . . . .	142
6.7	Samenvatting . . . . .	145
<b>7</b>	<b>Zweden . . . . .</b>	<b>149</b>
7.1	Inleiding . . . . .	149
7.2	Schets van de woningmarkt . . . . .	149
7.3	Ontwikkeling van het volkshuisvestingsbeleid . . . . .	152
7.3.1	Het naoorlogse volkshuisvestingsbeleid . . . . .	152
7.3.2	Recente ontwikkelingen . . . . .	153
7.4	De eigendomssectoren . . . . .	154
7.4.1	De koopsector . . . . .	155
7.4.2	De coöperatieve sector . . . . .	155
7.4.3	De sociale-huursector . . . . .	156
7.4.4	De particuliere huursector . . . . .	159
7.5	De macrohuur(waarde)quote . . . . .	160
7.6	Microwoonuitgaven(quote) . . . . .	160
7.6.1	De verdeling van de eigendomssectoren over de inkomensdecielen . . . . .	162
7.6.2	De ontwikkeling van de microwoonquote per sector . . . . .	163
7.6.3	De ontwikkeling van de microwoonquote naar inkomensdeciël . . . . .	166
7.7	Samenvatting . . . . .	169
<b>8</b>	<b>Vergelijkende samenvatting . . . . .</b>	<b>174</b>
8.1	Inleiding . . . . .	174
8.2	Gehanteerde begrippen en bronnen . . . . .	175
8.3	Recente ontwikkeling van het beleidskader . . . . .	177
8.4	Sectorverdeling en -ontwikkelingen . . . . .	179
8.4.1	Verdeling van de woningvoorraad naar eigendoms- sectoren . . . . .	179

8.4.2	Aandeel van de verschillende eigendomssectoren per inkomensdeciël	180
8.4.3	Ontwikkeling van de verdeling van huishoudens (naar inkomen) per eigendomssector	183
8.5	Ontwikkeling van de macrohuur(waarde)quote	184
8.6	De microwoonuitgaven(quotes)	186
8.6.1	De ontwikkeling van de woonuitgavenquote in de huursector	186
8.6.2	De ontwikkeling van de woonuitgavenquote in de koopsector	188
8.6.3	De nettowoonuitgavenquote naar inkomensdeciël	190
8.7	Tot slot	194
	<b>Literatuur</b>	<b>196</b>
	<b>Bijlage A Bronnen</b>	<b>206</b>
	<b>Bijlage B Nederland</b>	<b>207</b>
B.1	Inleiding	207
B.2	Sectorindeling en microwoonuitgaven 1989	208
B.3	Sectorindeling en microwoonuitgaven 1993	212
	<b>Bijlage C Bondsrepubliek Duitsland</b>	<b>217</b>
C.1	Inleiding	217
C.2	Sectoren	218
C.3	Woonuitgaven	219
C.4	Microwoonquote	221
C.5	Overige informatie	229
	<b>Bijlage D Groot-Brittanië</b>	<b>231</b>
D.1	Inleiding	231
D.2	Macrohuur(waarde)quote	232
D.3	Sectoren	232
D.4	Woonuitgaven	234
D.5	Microwoonquote	235
	<b>Bijlage E België</b>	<b>242</b>
E.1	Inleiding	242
E.2	Macrohuur(waarde)woonquote	243
E.3	Achterliggende gegevens microwoonquote 1988	244
E.4	Achterliggende gegevens microwoonquote 1992	247

<b>Bijlage F Frankrijk</b>	<b>250</b>
F.1 Inleiding	250
F.2 Macrohuur(waarde)quote	251
F.3 Achterliggende gegevens microwoonuitgavenquote 1988	252
F.4 Achterliggende gegevens microwoonuitgavenquote 1992	255
 <b>Bijlage G Zweden</b>	 <b>259</b>
G.1 Inleiding	259
G.2 Achterliggende gegevens microwoonuitgavenquote 1990	261
G.3 Achterliggende gegevens microwoonuitgavenquote 1995	264



---

# 1 Inleiding

## 1.1 Inleiding

Ondanks grote verschillen tussen de volkshuisvestingssystemen in West Europa, is er op hoofdlijnen sprake van een redelijk vergelijkbaar ontwikkelingstraject in de naoorlogse periode (zie Boelhouwer en Van der Heijden, 1992). Na de Tweede Wereldoorlog was de bemoeienis van de overheid met de volkshuisvesting veelal groot. Het overheidsbeleid was gericht op het realiseren van grootschalige nieuwbouwprogramma's om de tijdens de oorlog ontstane woningtekorten te kunnen wegwerken. Daarbij lag de nadruk veelal op het realiseren van (sociale) huurwoningen. De bouw van nieuwe woningen (en later de verbetering van de bestaande woningvoorraad) werd gestimuleerd met objectsubsidies en ging wat betreft de huursector gepaard met huurprijsregulering, die ook voor de voorraad van toepassing was.

Onder invloed van teruglopende woningtekorten en veranderende inzichten over de inrichting van de verzorgingsstaat treedt er in de loop van de jaren zeventig in veel West-Europese landen een verandering op in de mate waarin en wijze waarop de overheid intervenueert in de volkshuisvesting. Als oorzaken voor deze ontwikkeling noemen verschillende auteurs (een combinatie van) ideologische en economische motieven. De wijze waarop deze veranderingen in de verschillende landen plaatsvinden is redelijk vergelijkbaar. Er is een algehele terugval van publieke investeringen, er vindt een verschuiving plaats van overheidsregulering naar sturing door het marktmechanisme, de resterende overheidsinvloed wordt gedecentraliseerd en de (afnemende) financiële ondersteuning verschuift van generieke naar specifieke, op de sociaal-economisch zwakste groepen gerichte subsidies.

Afnemende objectsubsidies gingen veelal samen met een daling in de nieuwbouwproductie in vooral de huursector en een stijging van de huren, omdat een steeds groter deel van de kostprijs door huuropbrengsten moet worden gedekt. De huurprijsbeheersing in de (sociale) huursector is of wordt in verschillende landen versoepeld en huren worden steeds meer marktconform. Daar staat veelal een toename van de, politiek gevoelige, individuele subsidies tegenover. Voor de eigenwoningsector is in een aantal landen een beperking van de fiscale faciliteiten doorgevoerd.

Achter deze globale typering van de ontwikkeling van het naoorlogse volkshuisvestingsbeleid gaan grote verschillen schuil tussen diverse landen. Niet alleen in de mate waarin en de wijze waarop de overheidsinterventie zich heeft ontwikkeld, maar ook in het tijdstip waarop veranderingen zijn ingezet. Zo is het karakter van het Nederlandse volkshuisvestingsbeleid in een internationaal perspectief pas zeer recent, en in een relatief kort tijdsbestek, sterk gewijzigd van een systeem met een grote en directe overheidsbemoeienis, in combinatie met een brede en omvangrijke generieke subsidiëring, naar een meer marktconform systeem met hoofdzakelijk gerichte en individuele sub-

---

sidiëring. Daarbij heeft het overheidsbeleid veel meer een voorwaardescheppend karakter gekregen en hebben de overige actoren op de woningmarkt een grotere eigen (financiële) verantwoordelijkheid gekregen. Ook in Zweden, een land met een sterke en lange traditie waar het de financiële en regulerende bemoeienis van de overheid met de volkshuisvesting betreft, hebben zich aan het begin van de jaren negentig in een snel tempo grote wijzigingen voorgedaan.

In verschillende recente nationale en internationaal vergelijkende studies (zie onder andere diverse bijdragen in Balchin, 1996a; Kleinman, 1996; Oxley en Smith, 1996; Harloe, 1995), wordt aangegeven dat in veel West-Europese landen voor grote groepen huishoudens de woonuitgaven aanzienlijk zijn gestegen. In de huursector is dit het gevolg van de afname van de overheidssteun en de toenemende liberalisatie van de huren, waardoor de huren kunnen stijgen tot marktniveau. Ondanks de concentratie van de resterende subsidies op de zwakke groepen op de woningmarkt, is er daarbij in verschillende landen sprake van een (toenemend) tekort aan betaalbare huisvesting voor deze groepen. In de eigenwoningsector blijken in een aantal landen (Zweden en Verenigd Koninkrijk) individuele huishoudens in financiële problemen te komen door fluctuaties in de rentestand en de prijzen van de woningen.

In de genoemde studies wordt de ontwikkeling van de woonuitgaven in de verschillende West-Europese landen echter niet integraal in beeld gebracht. Bovendien worden in de verschillende publicaties diverse, onderling niet vergelijkbare gegevens gehanteerd.

In 1990-'91 heeft het Onderzoeksinstituut OTB, in het kader van een door het Directoraat-Generaal voor de Volkshuisvesting van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer ondersteund meerjarig internationaal vergelijkend onderzoeksprogramma, een vergelijking van de woonuitgaven in zeven West-Europese landen uitgevoerd (Menkveld, 1992; Menkveld, 1993; Boelhouwer en Menkveld, 1996). In deze studie, die betrekking had op het analyseren van de ontwikkeling van de macrowoonuitgaven (quote) en op het inventariseren en vergelijken van de woonuitgaven van verschillende groepen huishoudens (microanalyse), is getracht om zoveel mogelijk onderling vergelijkbare gegevens te verzamelen. Wat betreft de microanalyse hadden deze gegevens betrekking op één tijdstip (eind jaren tachtig), zodat het niet mogelijk was om een ontwikkeling van de woonuitgaven te schetsen. De voorliggende rapportage, eveneens voor een belangrijk deel gefinancierd door het Directoraat-Generaal voor de Volkshuisvesting (DGVH), heeft primair als doel om de in 1990-'91 uitgevoerde studie te actualiseren, zodat de ontwikkeling van de woonuitgaven tussen eind jaren tachtig en medio jaren negentig kan worden geschetst.

Van de zeven oorspronkelijk in de onderzoek betrokken landen is Denemarken in deze actualisatie buiten beschouwing gelaten, omdat er geen geschikte recente gegevens over de woonuitgaven beschikbaar waren.

## 1.2 Probleemstelling en onderzoeksvragen

De centrale probleemstelling van het onderzoek is als volgt geformuleerd.

*Hoe hebben sinds het eind van de jaren tachtig de woonuitgaven(quotes) en het woonuitgavenbeleid zich ontwikkeld in de volgende zes West-Europese landen: Nederland, België, Duitsland, Frankrijk, Groot-Brittannië en Zweden?*

Aan deze probleemstelling zijn de volgende onderzoeksvragen ontleend.

- 1 Hoe heeft het volkshuisvestingsbeleid in het algemeen en het woonuitgavenbeleid in het bijzonder, zich ontwikkeld?
- 2 Welke wijzigingen hebben zich voorgedaan in het voor de ontwikkeling van de woonuitgaven relevante beleidsinstrumentarium?
- 3 Welke wijzigingen hebben zich voorgedaan in de rol en verantwoordelijkheden van diverse actoren op de woningmarkt in relatie tot de ontwikkeling van de woonuitgaven?
- 4 Hoe hebben de inkomens en de inkomensverdeling zich ontwikkeld, in relatie tot de verdeling van huishoudens over de verschillende eigendoms-categorieën?
- 5 Hoe heeft de macrowoonquote zich ontwikkeld?
- 6 Hoe verhoudt zich de ontwikkeling van de microwoonuitgaven(quote) in de verschillende eigendomssectoren (sociale-huursector, particuliere huursector, eigenwoningsector en – waar relevant – de coöperatieve sector)?
- 7 Hoe hebben de microwoonuitgaven(quotes) zich ontwikkeld voor huishoudens uit verschillende inkomenscategorieën in verschillende eigendomssectoren?
- 8 Welke toekomstige (beleids)ontwikkelingen ten aanzien van de woonuitgaven worden voorzien?

Bij de uitwerking van de probleemstelling en de beantwoording van de onderzoeksvragen worden drie blokken onderscheiden die ieder corresponderen met een of meer onderzoeksvragen. Het eerste blok heeft betrekking op de ontwikkeling van de aard van het volkshuisvestingssysteem (institutioneel kader, verhoudingen op de woningmarkt, rol van de overheid). Dit blok vormt het kader voor de analyse van de ontwikkeling van de woonuitgaven en correspondeert met de eerste vier en de laatste onderzoeksvragen. Er wordt een beknopte schets gegeven van het beleidsmatige, instrumentele en institutionele kader waarin de ontwikkeling van de woonuitgaven kan worden geplaatst. Het gaat hierbij zowel om de ontwikkeling van beleidsdoelstellingen als om de wijze waarop deze doelstellingen zijn vertaald in concreet beleid en de instrumenten die daarbij zijn ingezet. Tevens wordt aandacht besteed aan de (gewijzigde) rol en verantwoordelijkheden van verschillende op de woningmarkt actieve actoren voor het realiseren van het volkshuisvestingsbeleid.

Met behulp van de laatste onderzoeksvraag wordt getracht een beeld te

schetsen van de huidige inzichten in de verschillende onderzoekslanden ten aanzien van de toekomstige ontwikkeling van de woonuitgaven en het woonuitgavenbeleid.

Het tweede blok, dat is gerelateerd aan de vijfde onderzoeksvraag, heeft betrekking op (de ontwikkeling van) het aandeel bestedingen aan woondiensten in de totale consumptieve bestedingen van gezinshuishoudens, zoals opgenomen in de Nationale Rekeningen. Op basis van de cijfers uit de Nationale Rekeningen wordt de ontwikkeling van de macrohuur(waarde)quote en van de woonconsumptie geschetst, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen volume- en prijsontwikkelingen.

Aan het gebruik van deze cijfers zijn een aantal nadelen en beperkingen verbonden (zie paragraaf 1.3), waardoor de quote niet geschikt is voor een vergelijking van de hoogte van de woonuitgaven tussen landen. Wel geeft de ontwikkeling van de macrowoonuitgavenquote een indicatie van de relatieve ontwikkeling van de (toegerekende) woonconsumptie in een land ten opzichte van andere landen.

Het is niet mogelijk om op basis van de in de Nationale Rekeningen opgenomen cijfers inzicht te krijgen in de verdeling van de woonuitgaven over huishoudens en sectoren op de woningmarkt. De verdeling van de woonuitgaven staat dan ook centraal in het derde blok, dat correspondeert met de onderzoeksvragen 6 en 7. Dit deel van het onderzoek heeft betrekking op de actualisering van de microwoonuitgaven(quote) (Menkveld, 1993). Daarbij wordt aandacht besteed aan de verdeling van huishoudens over de eigendomssectoren naar beschikbaar inkomen (decielen). Op deze wijze ontstaat een goed beeld van recente sectorontwikkelingen en de verdeling van huishoudens (naar inkomen) over de verschillende eigendomssectoren. Tevens wordt de ontwikkeling van de bruto- en nettowoonuitgavenquote per eigendomssector naar inkomensdeciël gepresenteerd. Hiermee wordt inzicht verkregen in de ontwikkeling van de (netto-)inkomens en de woonuitgaven in relatie tot het inkomen voor verschillende inkomensgroepen en eigendomssectoren. Bovendien wordt het effect van subjectsubsidiëring (huursector) en fiscale aftrek (koopsector) duidelijk.

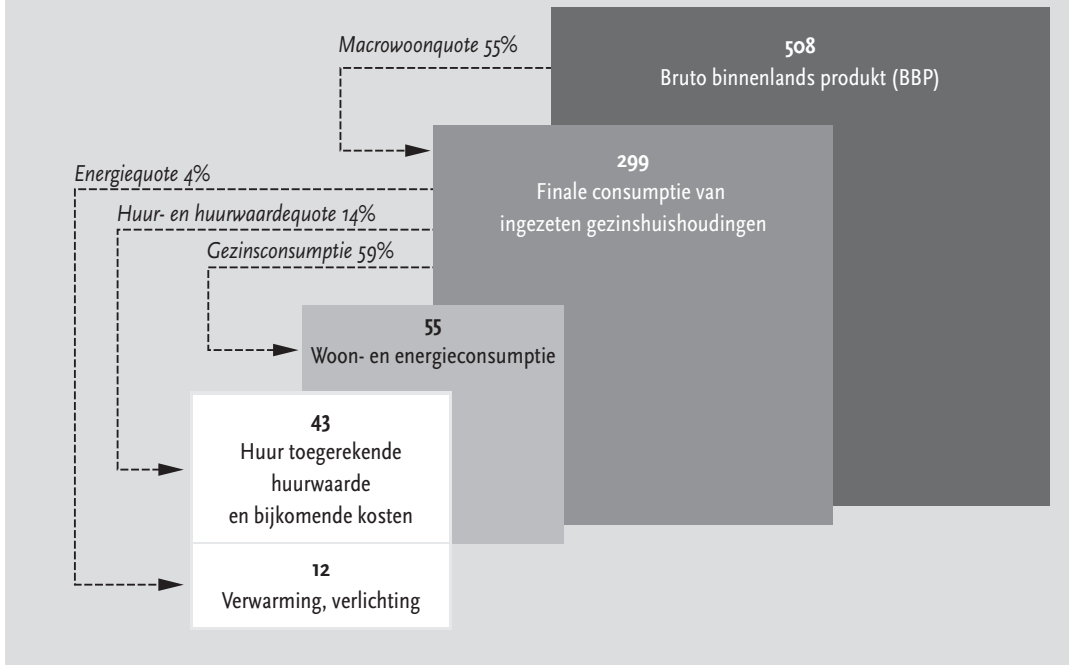
Overigens is het verzamelen van gegevens omtrent de microwoonuitgavenquote in de eigenwoningsector problematisch gebleken. Bovendien zijn er aan een vergelijking van de woonuitgaven van de eigenaar-bewoners op kasbasis veel nadelen verbonden (zie paragraaf 1.3). Daarom zal in het onderzoek de nadruk worden gelegd op het actualiseren van de microhuurquote.

### 1.3 Uitwerking en definiëring van gehanteerde begrippen

Zoals hiervoor al werd opgemerkt kent een internationale vergelijking van



**Figuur 1.1** Plaats van de macrohuur(waarde)quote en andere verhoudingsgetallen binnen het stelsel van Nationale Rekeningen; cijfers voor Nederland (1990, lopende prijzen in miljarden gulden)



woonuitgaven aan de hand van zowel een macro- als een microanalyse de nodige problemen en beperkingen met betrekking tot de vergelijkbaarheid van beschikbare gegevens. In deze paragraaf wordt ingegaan op de uitwerking en definiëring van de in de macro- en de microanalyse gehanteerde begrippen, alsmede op daaraan verbonden nadelen en beperkingen. Daarbij wordt gebruik gemaakt van bevindingen in eerder door het OTB uitgevoerde studies (Menkveld, 1992; Menkveld, 1993; Boelhouwer en Menkveld, 1996).

### 1.3.1 De macroanalyse

Veelgebruikte maatstaven voor internationaal vergelijkend onderzoek naar woonuitgaven zijn de verhoudingsmaten 'macrowoonquote' of 'macrohuur(waarde)quote'.

De macrowoonquote geeft voor een land de aan ingezetenen huishoudens toegerekende consumptieve bestedingen aan wonen en energie weer als een percentage van de totale consumptieve bestedingen. De macrohuur(waarde)quote laat de bestedingen aan energie buiten beschouwing. Omdat in deze studie de relatie tussen de ontwikkeling van de woonuitgaven en het volkshuisvestingsbeleid wordt geanalyseerd, wordt in de macro-analyse gebruik gemaakt van de macrohuur(waarde)quote.

De gegevens hiervoor worden geput uit de tabel Finale Particuliere Consumptieve Bestedingen uit de Nationale Rekeningen. Figuur 1.1 geeft de plaats aan van de macrohuur(waarde)quote en andere verhoudingsgetallen binnen het stelsel van Nationale Rekeningen.

**In formulevorm ziet de macrohuur(waarde)quote er als volgt uit:**

$$\text{Macrohuur(waarde)quote} = \frac{\text{huur en toegerekende huurwaarde van de eigen woning}}{\text{particuliere consumptie van gezinshuishoudens}}$$

De ontwikkeling van zowel de teller, de noemer als de quote zelf kan worden opgesplitst in een prijs- en een volumecomponent. De volumecomponent heeft betrekking op veranderingen in de hoeveelheid geconsumeerde goederen en diensten en wordt berekend op basis van constante prijzen. Volumeontwikkelingen van de huur- en toegerekende huurwaarde kunnen het gevolg zijn van een toename van de woningvoorraad en van verbeteringen in de bestaande woningvoorraad. De prijscomponent heeft betrekking op veranderingen in de prijs van geconsumeerde goederen en diensten en wordt berekend op basis van de verhouding tussen de consumptie in lopende en constante prijzen.

Een prijsstijging van de quote geeft weer dat de prijscomponent van de huur en toegerekende huurwaarde van de eigenwoning sneller stijgt dan de prijscomponent van de totale consumptie van gezinshuishoudens. Omdat de ontwikkeling van de huurwaarde veelal wordt afgeleid van de huurontwikkeling (zie hierna), betekent een prijsstijging van de quote dat de huurstijging groter is dan de algehele prijsstijging (inflatie).

Een volumestijging van de quote geeft aan dat de hoeveelheid geconsumeerde woondiensten sneller stijgt dan de totale hoeveelheid geconsumeerde goederen en diensten.

Omdat de prijs- en volumeontwikkeling van de macrohuur(waarde)quote het gevolg is van een groot aantal ontwikkelingen die in één cijfer worden weergegeven, kan een directe relatie met ontwikkelingen op de woningmarkt en ontwikkelingen van het volkshuisvestingsbeleid, waarin bovendien verdeelvraagstukken een belangrijke rol spelen, veelal niet worden gelegd.

Daarnaast kent de macrohuur(waarde)quote een aantal tekortkomingen (zie voor een meer uitgebreide discussie Menkveld, 1992; Boelhouwer en Menkveld, 1996: 7-13).

De woonconsumptie wordt niet in alle landen op een vergelijkbare wijze gedefinieerd. Zo worden in Nederland alle onderhouds- en reparatie-uitgaven meegerekend, met inbegrip van ingrijpende reparaties, die eigenlijk als investeringen in vaste activa moeten worden beschouwd. In Duitsland worden alle reparaties ondergebracht in een andere bestedingscategorie.

De berekeningswijze van de huur en huurwaarde is verschillend. Met name voor de toerekening van huurwaarde aan eigen woningen wordt een verschil-

---

lende systematiek gehanteerd.

Er is geen onderscheid mogelijk tussen de woonconsumptie in de huur- en de koopsector.

De noemer van de macrowoonquote (de particuliere consumptie van gezinshuishoudens) wordt in diverse landen op een verschillende wijze samengesteld. Verschillen hangen vooral samen met de wijze waarop de consumptie van goederen en diensten wordt geboekt die de overheid geheel of gedeeltelijk subsidieert. Zo is de uitwerking van het sociale zekerheidsstelsel voor een belangrijk deel bepalend voor de verschillen in de hoogte van de gezinsconsumptie. Mede hierdoor loopt het aandeel dat de particuliere gezinsconsumptie inneemt in het totale bruto binnenlands product (BBP) tussen verschillende jaren en landen uiteen. In 1990 bedroeg dit aandeel in Zweden 52%, terwijl in België de gezinsconsumptie in het BBP 62% bedroeg. De verschillen in de opbouw van het BBP levert grote problemen op bij de vergelijking van de macrohuur(waarde)quotes van verschillende landen. Bij een gelijke woonconsumptie zal immers de macrohuur(waarde)quote van België lager uitvallen dan die van Zweden.

Meer specifiek doen zich problemen voor in de wijze waarop de woonsubsidies in de Nationale Rekeningen worden geboekt. Zo worden de kostprijsverlagende objectsubsidies geboekt als overdrachten van de overheid aan derden. Het belangrijkste effect hiervan is dat de prijs van het wonen wordt verlaagd. Daarmee wordt de toegerekende woonconsumptie verlaagd ten opzichte van de situatie zonder objectsubsidieering. Subjectsubsidies zoals de individuele huursubsidie beschouwt men daarentegen als 'inkomstoverdrachten' van de overheid aan gezinshuishoudens. Het relatieve aandeel van de gezinsconsumptie is dan groter, terwijl de prijs van het geconsumeerde consumptiegoed (en dus ook de toegerekende huurwaarde) volgens de Nationale Rekeningen gelijk blijft ten opzichte van een situatie zonder subjectsubsidies. Voor de eigen woningsector geldt bovendien dat de effecten van fiscale regelgeving zoals de renteaftrek en het huurwaardeforfait niet worden meegenomen in de Nationale Rekeningen. De consequentie van de gehanteerde methodiek is dat een verschuiving van object- naar subjectsubsidies, bij gelijkblijvende totale overheidssubsidies aan het wonen, leidt tot een toename van de macrohuur(waarde)quote.

Op grond hiervan concludeerden Boelhouwer en Menkveld (1996: 18) dat een vergelijking van de macrohuur(waarde)quoten tussen landen onverantwoord is, wanneer daarmee beoogd wordt een beeld te schetsen van de uitgaven aan het wonen door individuele huishoudens.

Een vergelijking van de ontwikkeling van de macrohuur(waarde)quote in de tijd stuit op minder grote bezwaren. Ook hierbij is enige terughoudendheid geboden, met name waar het verschuivingen van object- naar subjectsubsidies betreft.

---

### 1.3.2 De microanalyse

Zoals hiervoor al werd opgemerkt, kan op basis van de in de Nationale Rekeningen opgenomen macrogegevens geen internationale vergelijking worden gemaakt van de woonuitgaven van individuele huishoudens. Bovendien kan geen onderscheid worden gemaakt tussen verschillende sectoren op de woningmarkt en verschillende inkomensgroepen. Er kunnen dus geen uitspraken worden gedaan over de verdeling van de woonuitgaven. Omdat het volkshuisvestingsbeleid zich in de praktijk vooral richt op verdelingsvraagstukken, is het vaak niet eenvoudig een directe relatie te leggen tussen de ontwikkeling van de macrohuur(waarde)quote enerzijds en het volkshuisvestingsbeleid (en meer in het bijzonder het woonuitgavenbeleid) anderzijds.

In de microanalyse staat de ontwikkeling van de verdeling van de woonuitgaven op kasbasis (over sectoren en inkomensgroepen) centraal. Dergelijke gegevens worden verzameld door middel van woningbehoefteonderzoeken, volks- en woningtellingen en/of budgetonderzoeken.

Menkveld (1993) heeft een microanalyse uitgevoerd die betrekking had op de verdeling van de woonuitgaven aan het eind van de jaren tachtig. Daarin stonden de volgende thema's centraal:

- de verdeling van huishoudens over de eigendomssectoren naar beschikbaar inkomen (decielen);
- de hoogte van de bruto- en nett woonuitgavenquote per eigendomssector;
- de verdeling van de bruto- en nett woonuitgavenquotes naar inkomensdecielen en eigendomssector.

In deze studie wordt deze analyse geactualiseerd. Omdat er daardoor sprake is van twee meetpunten kan bovendien de ontwikkeling van de (verdeling van de) woonuitgaven tussen het eind van de jaren tachtig en het midden van de jaren negentig worden geschetst en in relatie worden gebracht met de ontwikkeling van het volkshuisvestings- en woonuitgavenbeleid.

Bij het verzamelen van informatie is zoveel mogelijk aangesloten bij de 'woonuitgavendefinities' die in Nederland door het DGVH (1998) worden gehanteerd. Daarbij zijn de totale woonuitgaven gelijk aan de vaste en bijkomende kosten. Onder de vaste woonuitgaven vallen de maandelijkse uitgaven van huurders en kopers die direct samenhangen met het kunnen beschikken over een woning, zoals huur en hypotheek. Onder de bijkomende woonuitgaven vallen heffingen van overige publiekrechtelijke lichamen (gemeenten en waterschappen) en uitgaven aan water en energie.

Deze studie heeft uitsluitend betrekking op de vaste woonuitgaven, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen de bruto- en de nett woonuitgaven. In de huursector bestaan de brut woonuitgaven uit de kale huur en de subsidiabele servicekosten (ook wel basishuur genoemd). De nett woonuitgaven zijn gelijk aan de brut woonuitgaven minus de individuele huursubsidie (zie

**Figuur 1.2 Vaste woonuitgaven van huurders en eigenaar-bewoners**

**Vaste woonuitgaven huurders:**

$$\begin{aligned}
 & \text{kale huur} \\
 & + \text{subsidiabele servicekosten} \\
 & \hline
 & = \text{brutowoonlygaven (basishuur)} \\
 & - \text{individuele huursubsidie} \\
 & \hline
 & = \text{nettowoonlygaven}
 \end{aligned}$$

**Vaste woonuitgaven  
eigenaar-bewoners:**

$$\begin{aligned}
 & \text{brutohypotheekuitgaven} \\
 & + \text{bijkomende vaste uitgaven} \\
 & \quad \blacksquare \text{ opstalverzekering} \\
 & \quad \blacksquare \text{ OZB (eigenaarsdeel)} \\
 & \quad \blacksquare \text{ erfpacht} \\
 & - \text{rijksbijdrage} \\
 & \hline
 & = \text{brutowoonlygaven} \\
 & - \text{fiscaal effect} \\
 & \hline
 & = \text{nettowoonlygaven}
 \end{aligned}$$

Bron: DGVH, 1998

figuur 1.2). In de koopsector hebben de brutowoonlygaven betrekking op de brutohypotheekuitgaven en bijkomende vaste uitgaven minus een eventuele rijksbijdrage. De nettowoonlygaven zijn gelijk aan de brutowoonlygaven minus het fiscale effect (renteaf trek en huurwaardeforfait). Door de bruto- en de nettowoonlygaven (voor

verschillende eigendomssectoren en inkomensgroepen) te delen door het besteedbaar inkomen ontstaan de bruto- en de nettowoonlygavenquotes.

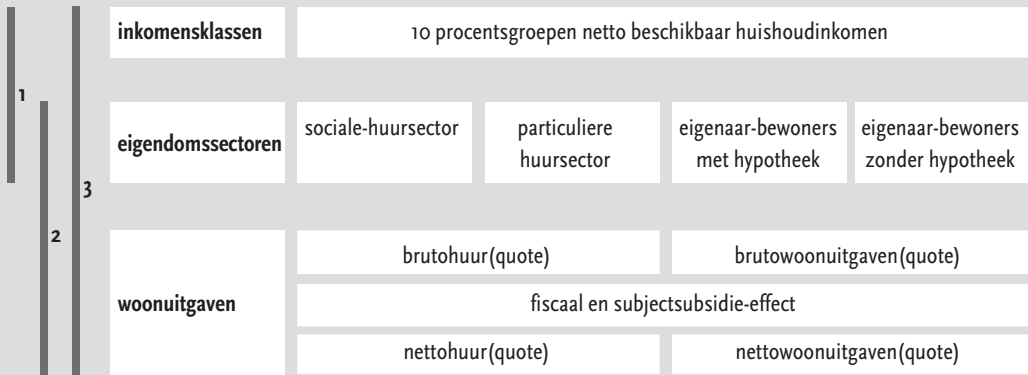
Bij de berekening van de gemiddelde woonuitgavenquote(s) van een groep bewoners wordt in Nederland over het algemeen eerst voor ieder huishouden afzonderlijk de quote vastgesteld, waarna de quotes van alle huishoudens in de groep worden opgeteld en gedeeld door het aantal huishoudens. In deze studie wordt een afwijkende berekeningswijze gehanteerd, waarbij geen rekening wordt gehouden met de wijze waarop de huishoudens over de woningen zijn verdeeld. De quotes komen namelijk tot stand door een deling van de gemiddelde bruto- of nettowoonlygaven (per groep bewoners) door het gemiddelde besteedbaar inkomen van die groep. Voor deze afwijkende berekeningswijze is gekozen in verband met de uit de diverse West-Europese landen beschikbare gegevens.

De in dit rapport verwerkte gegevens voldoen niet altijd aan de eerder genoemde definities. Dit hangt samen met de beschikbaarheid van gegevens. Afwijkingen in de gegevens van de (op de Nederlandse situatie gebaseerde) definities, zijn mede het gevolg van verschillen in huur- en subsidiesystematiek en in het belastingsysteem. In de (bijlagen bij) de landenhoofdstukken wordt ingegaan op de afwijkingen van de hier gepresenteerde definities.

Voor het verzamelen van vergelijkbare gegevens omtrent de bruto- en nettowoonlygavenquote in de eigenwoningsector bleek problematisch. Zo bestaan er tussen de diverse landen grote verschillen in het aandeel eigenaar-bewoners met en zonder hypotheek. De woonuitgaven (op kasbasis) van beide categorieën eigenaar-bewoners verschillen uiteraard aanzienlijk, terwijl ze niet in alle landen kunnen worden onderscheiden.

Daarnaast zijn aan het vergelijken van de woonuitgaven van eigenaar-bewoners op kasbasis veel nadelen verbonden (Boelhouwer, 1994). Zo worden de woonuitgaven in sterke mate bepaald door de hoogte van de financieringsuitgaven (Haffner, 1992b). Omdat de financieringsconstructies, zoals de looptijd, het type hypotheek en de fiscale behandeling door de overheid gedurende de

Figuur 1.3 Analyseschema microwoonuitgaven



bewoning sterk tussen de landen (kunnen) variëren, levert een landenvergelijking belangrijke tekortkomingen op. Overigens is daardoor het vergelijken van de woonuitgavenquoten tussen eigenaar-bewoners noch tussen de huur- en de koopsector niet goed mogelijk.

Gezien de beperkte beschikbaarheid van vergelijkbare gegevens en de genoemde nadelen die zijn verbonden aan een vergelijking van de woonuitgaven van de eigenaar-bewoners op kasbasis, is in deze studie de nadruk gelegd op het actualiseren van de microhuurquote.

Binnen de genoemde beperkingen worden de woonuitgaven(quotes) van de verschillende landen zoveel mogelijk naar inkomensgroep en eigendomssector gepresenteerd en geanalyseerd. Wat betreft de inkomensgroepen wordt daarbij gebruik gemaakt van een decielverdeling. Een vergelijking van de gemiddelde decielinkomens geeft een inzicht in de inkomensverdeling in een land. Wat betreft de sectorindeling wordt voor de meeste landen in de huursector onderscheid gemaakt tussen sociale en particuliere huurwoningen en in de koopsector tussen eigen woningen met en zonder hypotheek. In Zweden wordt daarnaast de coöperatieve sector in de analyse betrokken. In figuur 1.3 zijn de drie dimensies opgenomen die een centrale plaats innemen in de analyse: woonuitgaven, inkomensklassen en eigendomssectoren. Deze drie dimensies worden in drie stappen aan elkaar gerelateerd. Eerst wordt de (ontwikkeling van de) verdeling van de onderscheiden eigendomssectoren over de inkomensklassen in beeld gebracht (1). Vervolgens wordt per eigendomssector gekeken naar de ontwikkeling van de woonuitgaven(quotes) (2). Ten slotte wordt de ontwikkeling van de bruto- en de nettowoonuitgavenquote (en het verschil daartussen) per eigendomssector en inkomensklasse geschetst (3).

## 1.4 Verzameling en gebruik van gegevens

Om de probleemstelling en de daaraan ontleende onderzoeksvragen te kunnen beantwoorden, is met behulp van diverse bronnen informatie verzameld.

---

Daarbij kan onderscheid worden gemaakt tussen de drie blokken van het in paragraaf 1.2 gepresenteerde analyseschema.

De informatie voor het eerste blok, waarin de ontwikkeling van de woningmarkt en het volkshuisvestingsbeleid centraal staat, is door middel van literatuurstudie verzameld. Behalve van relevante onderzoeks- en beleidsrapporten uit binnen- en buitenland, wetenschappelijke en vaktijdschriften en bijdragen aan internationale congressen en workshops, is ook gebruik gemaakt van algemeen toegankelijke nationale en internationale statistische bronnen. In het tweede blok, dat betrekking heeft op (de ontwikkeling van) het aandeel bestedingen aan woondiensten in de totale consumptieve bestedingen van gezinshuishoudens, is gebruik gemaakt van de cijfers uit de Nationale Rekeningen <sup>1</sup>.

De gegevens voor het derde blok, waarin de microanalyse van de woonuitgaven wordt uitgevoerd, zijn afkomstig van contactpersonen van nationale statistische bureaus, universiteiten en andere onderzoeksinstellingen uit de diverse in het onderzoek betrokken landen. De informatie is door de verschillende contactpersonen zoveel mogelijk volgens een vast formaat aangeleverd. Voor een goede vergelijking met de door Menkveld verzamelde gegevens is getracht informatie uit dezelfde bronnen te verkrijgen. In bijlage A is een overzicht opgenomen van instellingen en personen die de bewerkte cijfers hebben aangeleverd. Verder is in de bijlagen II tot en met VII per land een nadere toelichting gegeven op de gebruikte gegevens. Uiteraard zijn de auteurs van dit rapport verantwoordelijk voor het gebruik en de interpretatie van de gegevens.

## 1.5 Opbouw van het rapport

In de hoofdstukken 2 tot en met 7 worden volgens de geschetste aanpak per land de ontwikkelingen op de woningmarkt, het volkshuisvestingsbeleid, de macrohuur(waarde)quote en de microwoonuitgaven in beeld gebracht. In hoofdstuk 8 wordt een vergelijkende analyse gepresenteerd van de ontwikkeling van de woonuitgaven in de zes West-Europese landen.

---

<sup>1</sup> Via de Nationale Rekeningen is geen informatie beschikbaar over Groot-Brittannië. Daarom wordt gebruik gemaakt van de gegevens over het Verenigd Koninkrijk.

---

## 2 Nederland

### 2.1 Inleiding

Zoals in veel West-Europese landen heeft ook in Nederland de overheid door middel van subsidiëring en regulering een belangrijke rol gespeeld bij het oplossen van de naoorlogse woningtekorten. Als gevolg van een in West-Europees perspectief sterke bevolkingsgroei, in combinatie met gezinsverduunning, bleek het woningtekort in Nederland zeer hardnekkig van aard. Hierdoor heeft de woningbouwproductie lange tijd een hoge (politieke) prioriteit gekend. In Nederland werd daarbij de nadruk gelegd op de sociale-huursector, waardoor deze sector een belangrijke positie heeft gekregen op de Nederlandse woningmarkt.

Sinds het eind van de jaren tachtig is er veel veranderd in het Nederlandse volkshuisvestingsbeleid. Het verschijnen van de nota *Volkshuisvesting in de jaren negentig* (Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, 1989) wordt in dit kader als een belangrijk keerpunt beschouwd. Deze nota staat in het teken van deregulering, decentralisatie en verzelfstandiging. Volkshuisvesting wordt in veel mindere mate beschouwd als een taak van de centrale overheid en veel meer als een regionale en lokale aangelegenheid met gemeenten, woningcorporaties, bewoners en andere marktpartijen als belangrijke spelers.

### 2.2 Schets van de woningmarkt

De Nederlandse woningvoorraad kan in drie eigendomssectoren worden ingedeeld: de eigenwoningsector, de sociale-huursector en de particuliere huursector. Na de Tweede Wereldoorlog werd in het volkshuisvestingsbeleid een grote nadruk gelegd op het in hoog tempo bouwen van sociale-huurwoningen met behulp van door de overheid beschikbaar gestelde objectsubsidies. Ook na de periode van wederopbouw bleef de sociale-huursector een belangrijke plaats innemen in de nieuwbouwproductie (zie tabel 2.1). Het aandeel van de sociale-huursector in de Nederlandse woningvoorraad steeg dan ook tot 41% in 1975. In de tweede helft van de jaren zeventig stagneerde de groei van de sociale-huursector, mede als gevolg van een sterke toename van het aantal koopwoningen. Toen begin jaren tachtig de nieuwbouwproductie in de koopsector sterk terugviel, werd de sociale-huursector (tijdelijk) extra ondersteund. Vanaf het eind van de jaren tachtig is de nieuwbouwproductie van sociale-huurwoningen weer afgenomen (zie tabel 2.2), net als het aandeel van de sociale-huursector op de woningmarkt.

De koopsector maakte in de jaren zeventig een sterke groei door en is vanaf 1981 de grootste eigendomssector op de Nederlandse woningmarkt (zie tabel 2.1). Begin jaren tachtig stagneerde de nieuwbouwproductie van koopwoning-



**Tabel 2.1 De Nederlandse woningvoorraad naar eigendomssectoren (in procenten) voor de periode 1947-1993**

Jaar	Koopsector	Sociale huursector	Particuliere huursector		Overig	Totaal (x 1.000)
			personen	instellingen		
1947	28	12	54	6	-	2.117
1956	29	24	41	6	-	2.547
1967	32	35	24	9	-	3.450
1971	35	37	20	8	-	3.729
1975	39	41	13	7	-	4.281
1981	42	39	10	7	2	4.957
1985	43	41	8	6	2	5.384
1989	45	42	7	6	-	5.802
1993	48	41	6	5	-	-

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek, diverse jaargangen, OTB-bewerking

gen als gevolg van een economische crisis, maar halverwege de jaren tachtig verbeterde de economische situatie en nam de productie weer toe (tabel 2.2). De koopsector kreeg ook een belangrijke stimulans door het uitblijven van een lastenverzwaring die wel in de huursector werd doorgevoerd (Boelhouwer en Van der Heijden, 1992: 63). In de jaren negentig is er sprake van een goed klimaat voor een verdere toename van het eigenwoningbezit: economische groei gecombineerd met een lage rente. Beleidsmatig wordt er een grotere nadruk gelegd op het bevorderen van het eigenwoningbezit onder lagere inkomensgroepen.

De woningen in de particuliere huursector zijn in bezit van particuliere personen of instellingen. De vooroorlogse particuliere huursector is voornamelijk gebouwd door particuliere personen, dat zijn overwegend kleine beleggers die hun spaargeld in woningen vastgelegd hebben als voorziening voor de oude dag. De naoorlogse particuliere huursector is voornamelijk gebouwd door particuliere instellingen zoals institutionele beleggers (pensioenfondsen en levensverzekeringsmaatschappijen). Het aandeel van de particuliere huursector in de Nederlandse woningvoorraad is gestaag gedaald van 60% in 1947 tot 11% in 1993 (tabel 2.1). Deze afname wordt voornamelijk veroorzaakt door een sterke daling van het aantal woningen in bezit van particuliere personen. Veel woningen in deze sector werden verkocht aan de bewoners of aan gemeenten en corporaties (Adriaansens en Priemus, 1986). Tabel 2.2 laat zien dat ook de nieuwbouwproductie van particuliere huurwoningen de afgelopen jaren is afgenomen.

Zoals blijkt uit tabel 2.2 heeft de jaarlijkse totale nieuwbouwproductie tot 1989 bijna constant boven de 100.000 woningen gelegen. Vanaf 1990 is er sprake van een afname van de nieuwbouwproductie, die samengaat met een afname van het aantal gesubsidieerde woningen en een verschuiving van huur- naar koopwoningen.

Zoals in paragraaf 2.1 al werd aangegeven, is het bestaan van woningtekorten

Tabel 2.2 Nieuwbouwproductie in Nederland per sector voor de periode 1975-1995<sup>1)</sup>

Jaar	Sociale huur- woningen	Particuliere huurwoningen			Koopsectorwoningen			Totaal
		met subsidie	eenmalige bijdrage	zonder subsidie	met subsidie	eenmalige bijdrage	zonder subsidie	
1975	40.130	23.454	-	777	31.013	-	25.400	120.774
1976	36.240	17.415	-	569	32.080	-	20.329	106.813
1977	35.315	15.122	-	734	33.362	-	26.514	111.047
1978	29.230	11.806	-	1.036	34.233	-	29.520	105.825
1979	23.569	7.208	-	940	27.812	-	27.966	87.522
1980	38.881	9.820	-	1.267	36.049	-	27.739	113.756
1981	54.979	14.538	-	1.274	30.124	-	16.844	117.759
1982	65.589	22.568	-	1.052	26.020	-	8.081	123.328
1983	52.611	21.735	-	633	30.230	-	5.918	111.127
1984	49.233	18.051		2.853	27.969		14.626	112.721
1985	34.596	16.201		4.009	25.502		17.823	98.131
1986	35.770	13.929		4.963	25.587		23.081	103.330
1987	35.851	11.443		4.418	26.297		32.082	110.091
1988	40.197	8.794	1.507	1.018	23.493	18.757	24.680	118.446
1989	35.976	6.146	2.107	1.488	20.749	15.936	28.831	111.233
1990	28.449	5.950	1.393	1.606	18.374	10.259	31.353	97.384
1991	22.514	3.985	916	1.625	15.676	8.357	29.815	82.888
1992	25.064	3.818	858	1.850	13.313	7.025	34.236	86.164
1993	22.360	3.219	482	2.220	9.995	5.359	40.054	83.689
1994	22.431	2.949	405	2.489	8.646	3.618	46.831	87.369
1995	23.758	2.768	216	2.348	8.689	4.998	51.059	93.836

1) Het is niet mogelijk om voor de jaren 1984-1987 de gereedgekomen woningen onder te verdelen in niet-gesubsidieerde woningen en woningen die zijn gebouwd met een eenmalige bijdrage. Het in de tabel gemaakte onderscheid tussen de sociale-huurwoningen en de particuliere huurwoningen hangt samen met de wijze van financiering en subsidiëring van de woningen.

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek, 1995

lange tijd een belangrijk kenmerk geweest van de naoorlogse Nederlandse woningmarkt. Ondanks een aanzienlijke nieuwbouwproductie is het aantal woningen per 1000 inwoners (402 in 1995) in een West-Europees perspectief nog steeds aan de lage kant (European Commission, 1998). Er bestaat in Nederland dan ook nog een beperkt (statistisch) woningtekort (tabel 2.3). Het verder terugdringen van dit woningtekort is overigens niet langer een hoofd-doelstelling van het volkshuisvestingsbeleid. De totale nieuwbouwbehoefte (uitbreiding en vervanging) wordt geschat op ruim 580.000 woningen voor de periode 1997-2004. Dit betekent een jaarproductie van 70.000 à 80.000 woningen; een verdere afname ten opzichte van de productie in de periode 1990-1995.

Ondanks de hoge bevolkingsdichtheid in Nederland bestaat de Nederlandse

**Tabel 2.3 Statistisch woningtekort 1986-1994 en nieuwbouwbehoefte 1997-2004**

	1986	1990	1994	1997-1999	2000-2004
Statistisch woningtekort (absoluut)	127.400	127.100	137.200		
Statistisch woningtekort (als percentage van de woningvoorraad)	2,4%	2,2%	2,2%		
Totale nieuwbouwbehoefte	-	-	-	240.000	344.000
Uitbreidingsbehoefte	-	-	-	194.000	251.000
Vervangingsbehoefte	-	-	-	46.000	93.000
Nieuwbouwproductie per jaar	-	-	-	80.000	69.000

Bron: Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu, 1998

woningvoorraad voor ongeveer 70% uit eengezinswoningen (Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu, 1998). In het meest verstedelijkte, westelijke deel van Nederland, de Randstad, houden de eengezinswoningen en appartementen elkaar in evenwicht, terwijl het aandeel eengezinswoningen buiten de Randstad ongeveer 80% bedraagt. In de recente nieuwbouwproductie is de bestaande verhouding tussen eengezinswoningen en appartementen terug te vinden; de nieuwbouwproductie voor 1996 bestond voor 69% uit eengezinswoningen en voor 31% uit meergezinswoningen.

## 2.3 Ontwikkeling van het volkshuisvestingsbeleid

### 2.3.1 Het naoorlogse volkshuisvestingsbeleid

In de periode na de Tweede Wereldoorlog lag in het volkshuisvestingsbeleid de nadruk op het in hoog tempo bouwen van woningen met behulp van door de overheid beschikbaar gestelde financieringsmiddelen en (object)subsidies. Daarbij lag, gezien de beperkte budgettaire mogelijkheden, de nadruk op de bouw van goedkope, sobere woningen in grootschalige projecten. De sociale-huursector, waarin aanvankelijk de gemeenten een belangrijke rol vervulden, werd beter dan de particuliere sector in staat geacht deze projecten te bouwen en beheren. Bovendien was controle op en sturing van deze sector door de overheid beter mogelijk.

Vanaf de jaren zeventig stond het volkshuisvestingsbeleid in het teken van de keuze tussen kopen en huren, een kwaliteitsverbetering van zowel de nieuwbouw als de bestaande voorraad en de bereikbaarheid van een goede woning voor de lagere inkomensgroepen. Er werd gekozen voor een mengsysteem van object- en subjectgebonden subsidies. Door objectsubsidies dienden nieuwe sociale-huurwoningen binnen het bereik van de werknemer met een modaal inkomen te blijven, terwijl met subjectsubsidies de keuzemogelijkheden voor de bewoners werden vergroot.

Bevordering van het eigenwoningbezit en bezuinigen op de subsidies in de sociale-huursector werden aan het eind van de jaren zeventig een belangrijke

doelstelling van het overheidsbeleid. Toen echter begin jaren tachtig de koopwoningenmarkt instortte werd de nieuwbouwproductie van gesubsidieerde huurwoningen fors verhoogd (zie tabel 2.2). De budgettaire consequenties hiervan versterkten vanaf de tweede helft van de jaren tachtig de noodzaak tot het terugdringen van objectsubsidies. Het klimaat hiervoor verbeterde in de tweede helft van de jaren tachtig: de productie van (ongesubsidieerde) koopwoningen nam toe als gevolg van een aantrekkende economie en de kwantitatieve tekorten op de woningmarkt werden grotendeels ingelopen, waardoor het beheer van de bestaande voorraad steeds belangrijker werd. Veranderende ideeën over de rol van de overheid waren tevens aanleiding om het bestaande systeem van regelgeving en subsidiëring te herzien. Het geloof in de 'maakbare samenleving' nam in de jaren tachtig steeds verder af, terwijl het idee groeide dat de burgers en het bedrijfsleven een groter deel van de verantwoordelijkheid op de woningmarkt moesten gaan dragen. Zaken als doelmatigheid, efficiency, vermindering en vereenvoudiging van regelgeving en een beter financieel management kregen eind jaren tachtig steeds meer aandacht.

### 2.3.2 Ontwikkelingen in de jaren negentig

In 1989 verscheen de *Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig; van bouwen naar wonen* met daarin de hoofdlijnen van het volkshuisvestingsbeleid voor de jaren negentig (Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu, 1989). Inhoudelijk had de nota betrekking op het versterken van de marktwerking en het beter laten functioneren van de woningmarkt. In de nota wordt gesproken van een herverdeling van verantwoordelijkheden en financiële risico's tussen de actoren op de woningmarkt en de concentratie van de financiële steun op de lage-inkomensgroepen. Een onderliggende doelstelling van de nota is het controleren en verminderen van de overheidsuitgaven in de volkshuisvesting (Boelhouwer et al. in: Balchin, 1996a: 91). Bij de uitwerking van de nota is onderscheid gemaakt tussen ordening en sturing. Onder ordening wordt verstaan dat de rijksoverheid de volkshuisvesting voorziet van een duurzaam kader, dat alle betrokkenen een herkenbare en betrouwbare structuur biedt. Het uitgangspunt hierbij is dat de zorg voor een goede huisvesting in eerste aanleg tot de eigen verantwoordelijkheid van bewoners en andere marktpartijen behoort. De overheid heeft de taak daartoe voldoende ruimte te bieden. Sleutelbegrippen hierbij zijn decentralisatie, deregulering en verzelfstandiging. Met sturing wordt bedoeld dat de rijksoverheid inhoudelijk een aantal prioriteiten stelt voor het volkshuisvestingsbeleid in de jaren negentig. In de nota worden in dit kader genoemd: een goede en betaalbare huisvesting voor lager betaalden, voldoende kwaliteit van het woningaanbod en het zorgen voor een stabiele woningmarktmarkt.

## 2.4 De eigendomssectoren

In deze paragraaf wordt per eigendomssector ingegaan op de ontwikkeling van het overheidsbeleid. Daarbij wordt de nadruk gelegd op recente ontwikkelingen, die voor een belangrijk deel een nadere uitwerking zijn van de eerder besproken nota *Volkshuisvesting in de jaren negentig*.

### 2.4.1 De koopsector

Het bevorderen van het eigenwoningbezit is na de Tweede Wereldoorlog steeds belangrijker geworden in het Nederlandse volkshuisvestingsbeleid. Sinds 1953 worden in dit kader ook subsidies verstrekt. Hiermee wordt beoogd de vrije keuze tussen kopen of huren te bevorderen. De subsidiëring is vooral gericht op de vergroting van de toegankelijkheid tot de koopsector voor met name de lagere inkomensgroepen (Van der Schaar, 1987). De koopsector wordt verder op indirecte wijze gesubsidieerd door middel van fiscale instrumenten: het saldo van het huurwaardeforfait en de (volledige) hypotheekrenteaftrek (zie Haffner, 1998). Tot slot kan de nieuwe Nationale Hypotheek Garantie (NHG), sinds 1995 de opvolger van de gemeentegarantie, gezien worden als een instrument om het eigenwoningbezit te bevorderen. Kopers met een NHG betalen een lagere hypotheekrente en kunnen een volledige financiering van de woning krijgen.

Ook in de nota *Volkshuisvesting in de jaren negentig* wordt veel belang gehecht aan het bevorderen van het eigenwoningbezit (onder lage-inkomensgroepen). In de uitwerking van de nota zijn de bestaande subsidieregelingen (mede in het kader van deregulering en decentralisatie) in 1992 vervangen door het Besluit Woninggebonden Subsidies (BWS)<sup>2</sup>.

De nationale overheid stelt nu een integraal budget beschikbaar en de budgethouders (gemeenten met meer dan 30.000 inwoners of de provincie) bepalen vervolgens welke (koop- en huur)woningen gesubsidieerd worden.

Het eigenwoningbezit onder de lagere inkomensgroepen wordt (verder) gestimuleerd door de verkoop van sociale-huurwoningen mogelijk te maken. Om de verkoop van sociale-huurwoningen te vergemakkelijken is de tot voor kort aan de verkoop voorafgaande noodzakelijke gemeentelijke goedkeuring afgeschaft. Bovendien is er in 1997 een gewenningsbijdrage bij koop (GBK) in het leven geroepen. Deze rijksbijdrage wordt, afhankelijk van het inkomen, gegeven voor vijf jaar. Het eerste jaar dekt de gewenningsbijdrage het verschil tussen de totale lasten en de eigen bijdrage, die vergelijkbaar is met de normhuur in de Huursubsidiewet. In de daarop volgende jaren daalt de ge-

<sup>2</sup> Het Besluit Woninggebonden Subsidies is in 1995 aangepast tot zijn huidige vorm.

wenningsbijdrage.

Verder wordt er volop geëxperimenteerd met tussenvormen van huur en koop. Hiermee wordt onder andere gezocht naar mogelijkheden om de risico's bij de aanschaf van een koopwoning door de lagere inkomensgroepen te beperken (Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting, 1994). Bovendien komen kopers van woningen die deel uitmaken van projecten met eigendomsverwerving tussen koop en huur, met ingang van 1 januari 1998 in aanmerking voor een Nationale Hypotheek Garantie.

### 2.4.2 De sociale-huursector

Vanaf het eind van de Tweede Wereldoorlog tot medio jaren tachtig maakte de sociale-huursector in Nederland een grote bloeiperiode door. Via de financiering (rijksleningen voor de bouw van sociale-huurwoningen) en subsidiëring was de sturende invloed van de rijksoverheid op de sociale-huursector zeer groot. In deze sector speelden aanvankelijk niet alleen de woningcorporaties maar ook gemeenten (via de gemeentelijke woningbedrijven) een belangrijke rol.

Woningcorporaties zijn particuliere instellingen die woningen bouwen en beheren op een non-profitbasis. Zij zijn uitsluitend werkzaam in het belang van de volkshuisvesting. Op grond van de Woningwet worden woningcorporaties door de minister erkend als instellingen die in aanmerking komen voor subsidies. De juridische vorm van een woningcorporatie is die van een vereniging of een stichting. De rol van de gemeentelijke woningbedrijven is vanaf 1965, toen de woningcorporaties wettelijk het primaat kregen boven het gemeentelijk woningbedrijf als opdrachtgever voor de bouw van sociale-huurwoningen, steeds kleiner geworden. Tegenwoordig dienen gemeentelijke woningbedrijven, om te worden beschouwd als toegelaten instelling, geprivatiseerd te zijn.

Het recente beleid ten aanzien van de sociale-huursector is, geheel in de geest van de nota *Volkshuisvesting in de jaren negentig*, gericht op decentralisatie, deregulering en de (financiële) verzelfstandiging van de sector. Bij de verzelfstandiging van de sociale-huursector spelen zaken als het zelf dragen van investeringsrisico's en een grotere vrijheid in de sfeer van huuraanpassingen en vermogensbeheer een rol. De grotere vrijheid van vermogensbeheer heeft onder meer betrekking op een verruiming van de mogelijkheden voor woningcorporaties om sociale-huurwoningen te kunnen verkopen, waarbij de winsten uit verkoop kunnen worden gebruikt voor aankoop of verbetering van woningen.

Wat betreft de subsidiëring van nieuwe sociale-huurwoningen was de uitgangssituatie aan het eind van de jaren tachtig dat de na de Tweede Wereldoorlog gebruikte subsidiemethodieken (met langlopende subsidieverplichtin-

---

gen in de vorm van het afdekken van exploitatietekorten) ertoe hadden geleid dat een groot gedeelte van de begroting werd besteed aan 'oude' subsidieverplichtingen en er relatief weinig geld beschikbaar was voor nieuw beleid. Verder was er een complexe relatie ontstaan tussen de nationale overheid en de verhuurders in de sociale-huursector. De nationale overheid had langlopende subsidieverplichtingen aan de toegelaten instellingen, terwijl de toegelaten instellingen via de zogenaamde rijksleningen (voor de financiering van nieuwe sociale-huurwoningen) grote bedragen hadden geleend bij de overheid. Deze 'gouden koorden' werden nog versterkt door de bij de financiële verplichtingen horende regelgeving.

Een belangrijk eerste element in de uitwerking van de nota *Volkshuisvesting in de jaren negentig* was de introductie van het Besluit Woninggebonden Subsidies (BWS) in 1992. In 1995 heeft het BWS zijn huidige vorm bereikt. Binnen het BWS worden geen afzonderlijke subsidieregelingen meer onderscheiden, maar wordt er door de nationale overheid een integraal budget ter beschikking gesteld aan gemeentelijke en regionale volkshuisvestingsfondsen. De budgethouders (grotere gemeenten en de provincies voor de kleinere gemeenten) bepalen welke woningen (koop en huur) worden gesubsidieerd. De subsidie wordt uitgekeerd als een eenmalige bijdrage en niet langer als een jaarlijkse bijdrage waarmee exploitatietekorten kunnen worden afgedekt. Voor de centrale overheid houdt dit in dat met jaarlijkse budgetten gewerkt kan worden waarmee voor komende jaren een grotere beleidsvrijheid ontstaat. Voor de woningcorporaties betekent het dat het investeringsrisico, dat in het 'oude' subsidiesysteem bij het rijk lag, nu verschoven is naar de woningcorporaties.

Omdat de woningcorporaties nu zelf de risico's van hun investeringsbeslissingen moeten gaan dragen, dienen zij zich in toenemende mate te gedragen als zelfstandige (sociale) ondernemers. Van belang daarbij is welke handelingsvrijheid de corporaties krijgen om aan dat ondernemerschap vorm te geven, in relatie tot de rijks- en gemeentelijke overheid. Een aantal recente beleidsontwikkelingen spelen in dit kader een belangrijke rol.

Zo is vanaf 1993, in het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH), de (nieuwe) verhouding tussen de overheid en de corporaties uitgewerkt. Ten aanzien van de verzelfstandiging van de woningcorporaties is in het BBSH de taakstelling van de woningcorporaties geregeld en het overheidstoezicht daarop. Bij de beoordeling van de prestaties van de woningcorporaties (toezicht) is de rol van de gemeenten toegenomen ten koste van de rijksoverheid (decentralisatie). Ten slotte vervangt het BBSH een groot aantal bestaande regelingen en is het aantal handelingsvoorschriften waaraan woningcorporaties dienen te voldoen drastisch teruggebracht (deregulering).

Ook in het te voeren huurbeleid is de beleidsvrijheid van woningcorporaties toegenomen. De door de overheid bepaalde trendmatige huurverhogingen

---

zijn afgeschaft en vanaf 1993 vervangen door de zogenaamde huursombenadering. Dit houdt in dat verhuurders de jaarlijkse huuraanpassing kunnen variëren binnen hun woningbezit, zodat beter kan worden aangesloten bij de marktpositie van de woningen. Daarbij golden randvoorwaarden voor de maximale huurstijging per woning en de minimale stijging van de som van de huren van het totale woningbezit van een woningcorporatie. Medio 1998 is de randvoorwaarde van de minimale huursomstijging losgelaten. Wel dienen de corporaties in het kader van het BBSH de totale huursomstijging te verantwoorden in relatie tot de financiële continuïteit van de corporatie.

De verzelfstandiging van de toegelaten instellingen is afgerond met de bruteringsoperatie. Hiermee zijn de financiële banden tussen de toegelaten instellingen en de nationale overheid doorgesneden. Met ingang van 1 januari 1995 heeft de overheid haar subsidieverplichtingen aan de toegelaten instellingen (voortvloeiend uit de langlopende subsidieregelingen van voor 1992) afgekocht, grotendeels door middel van een versnelde aflossing van de nog uitstaande rijksleningen. De bruteringsoperatie is gebaseerd op een aantal veronderstellingen rond de toekomstige ontwikkeling van variabelen zoals rente, inflatie en huurstijgingen (Nationale Woningraad, 1993). Essentieel is dat met ingang van 1 januari 1995 de exploitatierisico's verschoven zijn van de rijksoverheid naar de toegelaten instellingen.

De positie van de sociale-huursector binnen de nieuwe ordening van de volkshuisvesting wordt ondersteund door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De instelling van het Waarborgfonds (in 1984) was een direct gevolg van het afschaffen van rijksleningen en rijksgaranties op kapitaalmarktleningen voor de bouw en verbetering van sociale-huurwoningen. Corporaties zijn niet verplicht om gebruik te maken van het Waarborgfonds, dat zich garant stelt voor de rente en aflossing van kapitaalmarktleningen aan corporaties. Door deze garantie zijn lagere rentepercentages mogelijk. Het CFV is een solidariteitsfonds dat tot taak heeft om financieel zwakke corporaties bij te staan en te saneren. Corporaties zijn verplicht tot storting in het fonds. De hoogte van de jaarlijkse bijdrage is afhankelijk van de omvang van de reserves. Recent is de werkingsfeer van het CFV uitgebreid met het beoordelen van de financiële positie van de woningcorporaties.

De besproken ontwikkelingen hebben geleid tot een daling van de nieuwbouwproductie in de sociale-huursector, een afname van de objectsubsidie en een met name in de eerste helft van de jaren negentig relatief sterke stijging van de huren. Daarmee is het belang van de individuele huursubsidie toegenomen. In 1997 is de nieuwe Huursubsidiewet geïntroduceerd, waarin de subsidiemogelijkheden voor met name de lagere inkomensgroepen is verruimd.



---

Met de invoering van de nieuwe wet zal het budget stijgen van 2,19 miljard in 1995 tot 3,02 miljard in het jaar 2000. Bij de uitvoering van de nieuwe Huursubsidiewet hebben de gemeenten en verhuurders de verantwoordelijkheid gekregen om de uitgaven voor huursubsidie in de hand te houden door middel van een goede woningtoewijzing en een gematigd huurbeleid.

### **2.4.3 De particuliere huursector**

In een aantal opzichten is de behandeling van de particuliere huursector in Nederland vergelijkbaar met die van de sociale-huursector. De individuele huursubsidie is voor beide sectoren van toepassing en tot eind jaren tachtig waren de subsidieregelingen voor de bouw van nieuwe particuliere en sociale-huurwoningen vergelijkbaar (Van der Heijden en Boelhouwer, 1996, 28). In 1989 werd in de particuliere huursector overgegaan op een subsidieregeling die bestond uit vijf jaarlijkse bijdragen van 2000 gulden. In 1992 zijn de subsidies voor deze sector ondergebracht in het Besluit Woninggebonden Subsidies (zie eerder). De bruteringsoperatie die in 1995 in de sociale-huursector werd doorgevoerd, wordt momenteel ook voorbereid voor de particuliere huursector.

De huurvaststelling en -aanpassing is in de particuliere huursector vanaf 1994 geliberaliseerd voor alle nieuwe woningen en bestaande duurdere woningen.

## **2.5 De macrohuur(waarde)quote**

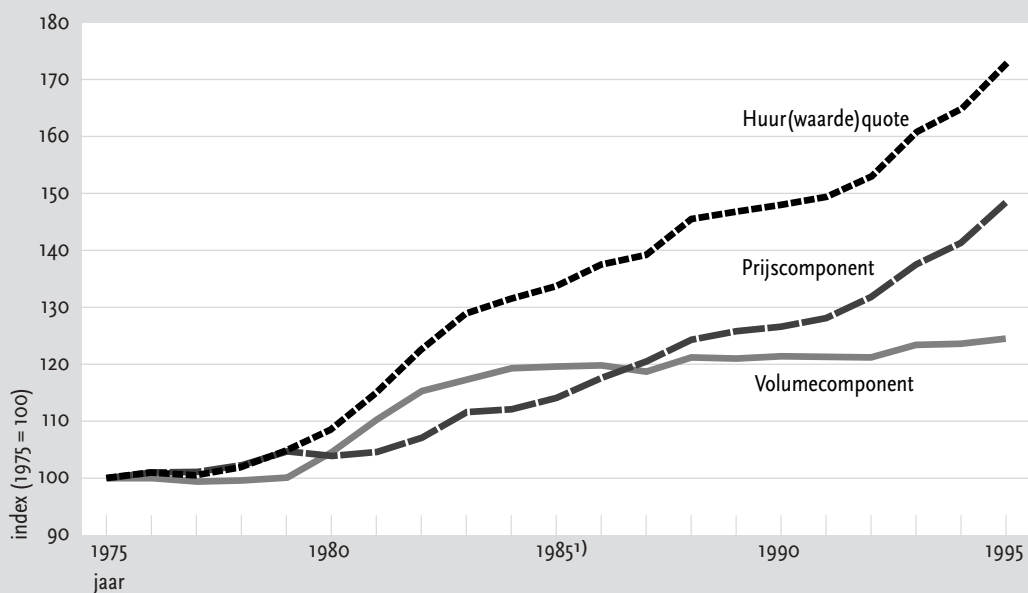
Nadat in de vorige paragrafen een beeld geschetst is van het Nederlandse beleidskader, wordt in deze paragraaf de ontwikkeling van de macrohuur(waarde)quote beschreven. In paragraaf 2.6 wordt de microwoonuitgavenquote beschreven.

Zoals blijkt uit figuur 2.1 is de huur(waarde)quote in de periode 1975-1995 gestegen met 73%. In deze periode is dus de woonconsumptie sterker gestegen dan de totale consumptie van de huishoudens, waardoor het aandeel van de woonconsumptie in de totale consumptie van huishoudens is toegenomen van 9,9% in 1975 naar 17,1 in 1995 (zie tabel 1 in bijlage B).

De stijging van de huur(waarde)quote wordt tot medio jaren tachtig voornamelijk veroorzaakt door een stijging van de volumecomponent. Dit betekent dat het volume van de woonconsumptie meer is gestegen dan het volume van de totale consumptie van huishoudens. Wanneer wordt gekeken naar de ontwikkeling van de woonconsumptie in deze periode (zie figuur 2.2), blijkt dat de toename van de volumecomponent vrij constant is en qua niveau

---

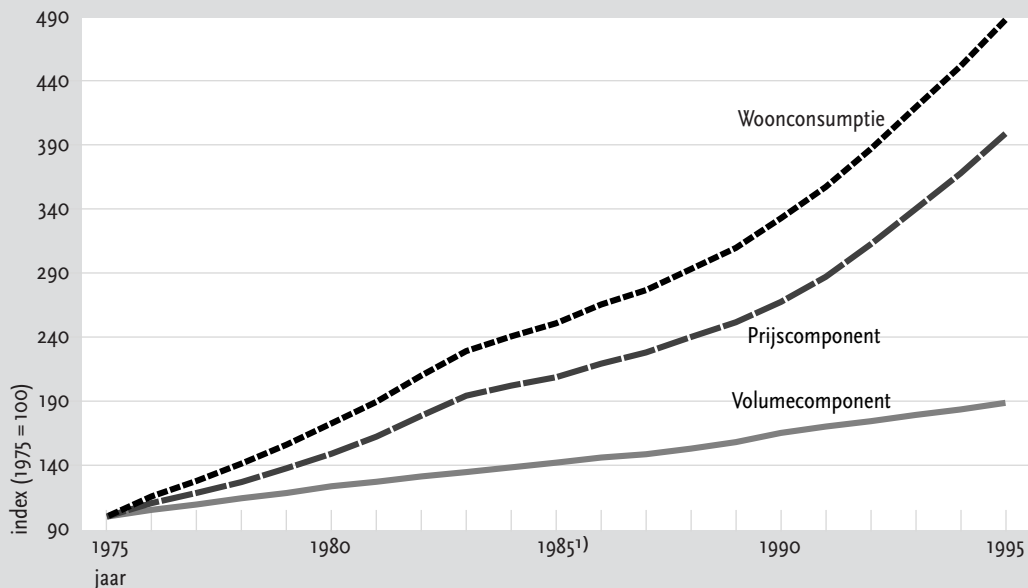
**Figuur 2.1** Ontwikkeling van de huur(waarde)quote in Nederland in de periode 1975-1995 (index 1975 = 100)



1) In 1985 heeft er een stelselwijziging plaatsgevonden (zie tabel 1 in bijlage B).

Bron: OESO Nationale rekeningen, diverse jaargangen, OTB-bewerking

**Figuur 2.2** Ontwikkeling van de woonconsumptie in Nederland in de periode 1975-1995 (index 1975 = 100)



1) In 1985 heeft er een stelselwijziging plaatsgevonden (zie tabel 1 in bijlage B).

Bron: OESO Nationale rekeningen, diverse jaargangen, OTB-bewerking

lager dan de toename van de prijscomponent. De relatief sterke stijging van de volumecomponent van de macrohuur(waarde)quote wordt dus voornamelijk veroorzaakt door de beperkte groei van het volume van de totale consumptie.

De stijging van de huur(waarde)quote vanaf het einde van de jaren tachtig wordt vooral veroorzaakt door prijsstijgingen. Dit houdt in dat de prijsstijging van de woonconsumptie groter was dan de inflatie. Deze prijsstijging is zichtbaar in figuur 2.2 en kan in verband gebracht worden met de relatief sterke gemiddelde huurstijging. Ook de afname van de objectsubsidies en de verschuiving van object- naar subjectsubsidies hebben bijgedragen aan de toename van de (prijscomponent van de) huur(waarde)quote.

## 2.6 De microwoonuitgavenquote

In deze paragraaf wordt ingegaan op de ontwikkeling van de bruto- en netto-woonuitgaven(quote) in de periode 1989-1993, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen de verschillende eigendomssectoren op de Nederlandse woningmarkt. Hierbij is gebruik gemaakt van gegevens uit de Woningbehoeftenonderzoeken 1989/1990 en 1993/1994 van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

### 2.6.1 De verdeling van de eigendomssectoren over de inkomensdecielen

#### **Eigenwoningsector**

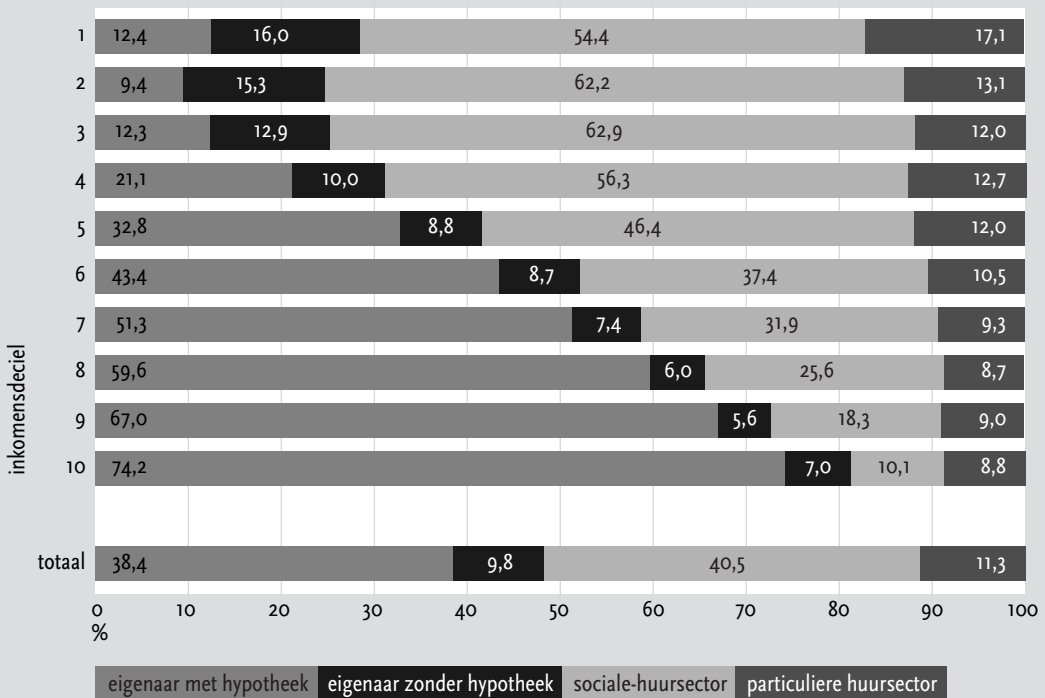
De eigenwoningsector is met ruim 48% de belangrijkste eigendoms categorie op de Nederlandse woningmarkt. Zoals verwacht is er een duidelijke relatie tussen het inkomen en het bezit van een eigen woning: het eigenwoningbezit is vooral groot onder de hogere inkomensgroepen (zie figuur 2.3).

In 1993 bezit meer dan 50% van de huishoudens in de hoogste vijf inkomensdecielen een eigen woning. In het tiende inkomensdeciel heeft zelfs meer dan 80% van de huishoudens een eigen woning.

Voor de meeste eigenaar-bewoners (80% in 1993) geldt dat er een hypotheek rust op de eigen woning. Dit in internationaal perspectief grote aandeel hangt samen met het feit dat het eigenwoningbezit in Nederland pas vrij recent is gaan groeien. Bovendien is de looptijd van hypotheek (veelal dertig jaar) in Nederland relatief lang.

De meeste eigenaar-bewoners met een hypotheek zijn te vinden in de hogere inkomensdecielen. Het zijn voornamelijk huishoudens van middelbare leeftijd met kinderen (zie tabel 8 en 9 in bijlage B). Veel eigenaar-bewoners zon-

**Figuur 2.3** Verdeling van de Nederlandse woningvoorraad (in procenten) naar eigendomssectoren en naar decielen van beschikbaar inkomen, 1993



Bron: CBS, 1993/1994, OTB-bewerking (zie ook tabel 7 in bijlage B)

der hypotheek zijn te vinden in de lagere inkomensdecielen en zijn ouder dan 60 jaar. Het betreft huishoudens die al langere tijd een eigen woning bezitten, de hypotheek hebben afgelost en hun inkomen hebben zien dalen. Het aandeel van de koopsector in de woningvoorraad is in de periode 1989-1993 toegenomen van 45,4 naar 48,2%. Deze groei is zichtbaar in alle inkomensdecielen (zie tabel 2 en 7 in bijlage B) en heeft vooral betrekking op eigenaar-bewoners met hypotheek.

Uit tabel 2.4 blijkt dat de verdeling van de eigenaar-bewoners met hypotheek over de inkomensdecielen in de periode 1989-1993 wat gelijkmatiger is geworden: de concentratie van de eigenaar-bewoners met hypotheek in de hoogste inkomensdecielen is in beperkte mate afgenomen, terwijl het aandeel in de lagere inkomensdecielen licht is toegenomen. In de eigenwoningsector zonder hypotheek is sprake van een vergelijkbare ontwikkeling, die echter leidt tot een toename van de concentratie in de lagere inkomensdecielen.

### Sociale-huursector

De sociale-huursector heeft met een aandeel van bijna 40,5% van de Nederlandse woningvoorraad (in 1993) een in Europees perspectief grote omvang. De sector is vooral van belang voor de lagere inkomensgroepen. In 1993 huurde meer dan 50% van de huishoudens in de eerste vier inkomensdecielen een sociale huurwoning (zie figuur 2.3 en tabel 7 in bijlage B). In de hogere inko-

**Tabel 2.4 Verdeling van de Nederlandse woningvoorraad (in procenten) naar eigendomssector (100%) en naar decielen van beschikbaar inkomen, 1989 en 1993**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
<b>Huursector totaal</b>											
1989	13,8	14,0	13,9	12,6	11,2	9,7	8,4	7,1	5,7	3,7	100,0
1993	13,8	14,5	14,4	13,3	11,3	9,2	8,0	6,6	5,3	3,6	100,0
<b>Sociale-huursector</b>											
1989	13,4	14,8	14,7	13,2	11,7	9,7	8,4	6,8	5,0	2,5	100,0
1993	13,4	15,4	15,5	13,9	11,5	9,2	7,9	6,3	4,5	2,5	100,0
<b>Particuliere huursector</b>											
1989	15,3	11,6	11,3	10,7	9,8	9,7	8,4	7,8	8,0	7,7	100,0
1993	15,1	11,6	10,6	11,2	10,6	9,3	8,2	7,7	8,0	7,8	100,0
<b>Koopsector totaal</b>											
1989	5,4	5,2	5,4	6,9	8,5	10,4	11,9	13,6	15,2	17,5	100,0
1993	5,9	5,1	5,2	6,5	8,6	10,8	12,2	13,6	15,1	16,8	100,0
<b>Koopsector met hypotheek</b>											
1989	2,2	2,1	3,4	5,9	8,7	11,2	13,2	15,4	17,8	20,1	100,0
1993	3,2	2,4	3,2	5,5	8,5	11,3	13,4	15,5	17,4	19,3	100,0
<b>Koopsector zonder hypotheek</b>											
1989	16,1	15,4	11,9	10,1	8,0	7,7	7,8	7,7	6,4	9,3	100,0
1993	16,3	15,6	13,2	10,2	9,0	8,9	7,6	6,1	5,7	7,1	100,0

Bron: CBS, 1989/1990 en 1993/1994, OTB-bewerking

mensdecielen nam het aandeel van de sociale-huursector af tot 10% van de huishoudens in het tiende inkomensdeciël. In de sociale-huursector zijn kleine en oudere huishoudens oververtegenwoordigd (tabel 8 en 9 in bijlage B). Overigens is het aandeel van de sociale-huursector in het eerste inkomensdeciël wat kleiner dan in het tweede en derde deciel (zie figuur 2.3 en tabel 7 in bijlage B). Voor huishoudens in het eerste deciel spelen ook de particuliere huursector en de koopsector (zonder hypotheek) een relatief grote rol.

In de periode 1998-1993 is het aandeel van de sociale-huursector in de Nederlandse woningvoorraad gedaald van 41,8% naar 40,5%. Met deze afname gaat een toenemende concentratie gepaard van huishoudens uit de lagere inkomensdecielen in de sector (zie tabel 2 en 7 in bijlage B).

Wanneer gekeken wordt naar de ontwikkeling van de verdeling van de huishoudens in de sociale-huursector over de inkomensdecielen (tabel 2.4) komt een vergelijkbaar beeld naar voren: het aandeel van de eerste vier inkomensdecielen in de totale sociale-huursector is in de periode 1998-1993 gestegen. Deze toegenomen concentratie hangt wellicht samen met de overstap van huishoudens in de midden en hogere inkomensdecielen naar het eigenwoningbezit.

### **Particuliere huursector**

De particuliere huursector is met een omvang van ruim 11% de kleinste eigendomssector op de Nederlandse woningmarkt. Evenals voor de socia-

le-huursector geldt dat het belang van de sector afneemt naarmate het inkomen stijgt.

Vooral in de lagere inkomensdecielen is sprake van een oververtegenwoordiging van kleine huishoudens, veelal jongeren en ouderen. In de hogere inkomensdecielen zijn de grotere huishoudens oververtegenwoordigd (zie tabel 8 en 9 in bijlage B).

Het aandeel van de particuliere huursector in de woningvoorraad is in de periode 1989-1993 afgenomen van 12,8% naar 11,3%. Deze afname is terug te vinden in alle inkomensdecielen (vergelijk tabel 2 en 7 in bijlage B) en kan worden toegeschreven aan de afname van de nieuwbouwproductie en omzetting van bestaande particuliere huurwoningen in koopwoningen.

Uit tabel 2.4 blijkt dat er in de verdeling van de huishoudens in de particuliere huursector over de verschillende inkomensdecielen in de periode 1989-1993 geen wezenlijke veranderingen zijn opgetreden. Wanneer de verdeling van de particuliere huursector over de inkomensdecielen wordt vergeleken met de sociale-huursector, valt de sterke concentratie in het eerste inkomensdeciël op. Hierbij is sprake van een relatief groot aandeel jonge huishoudens en grote huishoudens (zie tabel 3, 4, 8, 9 in bijlage B). Met name voor deze groepen blijkt de particuliere huursector een rol aan de 'onderkant van de woningmarkt' te vervullen. Vanaf het tweede inkomensdeciël geldt dat de particuliere huursector, in vergelijking met de sociale-huursector, veel evenwichtiger is gespreid over de inkomensdecielen.

## 2.6.2 Ontwikkeling van de microwoonquote per sector

Tabel 2.5 geeft voor 1993 per eigendoms categorie de gemiddelde bedragen weer van het beschikbaar huishoudinkomen en de bruto- en nettowoonuitgaven, evenals het fiscale respectievelijk het huursubsidie-effect.

Ondanks verschillen in het gemiddelde inkomen is de brutowoonuitgavenquote (op kasbasis) in de beide huursectoren en de koopsector met hypotheek redelijk vergelijkbaar. De nettowoonuitgavenquote is het hoogst in de particuliere huursector. De invloed van de huursubsidie is hier minder groot dan in de sociale-huursector. Dit hangt samen met het kleine aantal huishoudens uit de lagere inkomensdecielen in de particuliere huursector.

Het verschil tussen de bruto- en nettowoonuitgavenquote is het grootst in de koopsector met hypotheek. Het fiscale effect in deze sector is groter dan het huursubsidie-effect in de huursector. Het gevolg is dat de nettowoonuitgavenquote (op kasbasis) in de koopsector lager is dan in de huursector.

Uit tabel 2.5 blijkt ook dat voor de eigenaar-bewoners zonder hypotheek de nettowoonuitgavenquote hoger is dan de brutowoonuitgavenquote. Dit wordt veroorzaakt door het huurwaardeforfait.

In tabel 2.6 is per eigendomssector de ontwikkeling weergegeven van het

**Tabel 2.5 Opbouw van de gemiddelde maandelijkse woonuitgaven in guldens per eigendoms categorie in Nederland, 1993**

	Huursector totaal	Sociale huursector	Particuliere huursector	Koopsector totaal	Koopsector met hypotheek	Koopsector zonder hypotheek
Nettomaandinkomen	2.892	2.797	3.234	4.518	4.863	3.147
Brutwoonuitgaven	565	544	643	780	963	53
Als percentage van het inkomen	19,5	19,4	19,9	17,3	19,8	1,7
Nettowoonuitgaven	522	494	622	620	733	169
Als percentage van het inkomen	18,1	17,7	19,2	13,7	15,1	5,4
Huursubsidie-/fiscaal effect	43	50	21	160	230	-116
Als percentage van het inkomen	1,5	1,8	0,6	3,5	4,7	-3,7

Bron: CBS, 1993/1994, OTB-bewerking (zie ook tabel 10 en 11 in bijlage B)

**Tabel 2.6 Procentuele verandering van de gemiddelde inkomens en bruto- en nettowoonuitgaven(quota) per eigendomssectoren in Nederland tussen 1989 en 1993**

	Huursector totaal	Sociale huursector	Particuliere huursector	Koopsector totaal	Koopsector met hypotheek	Koopsector zonder hypotheek
Nettomaandinkomen	15,6	15,3	17,8	20,5	20,3	13,1
Brutwoonuitgaven	22,8	21,6	27,6	38,8	32,6	165,0
Als percentage van het inkomen	6,2	5,5	8,3	15,2	10,3	134,3
In procentpunten	1,1	1,0	1,6	2,3	1,8	1,0
Nettowoonuitgaven	24,4	23,2	29,4	43,2	34,0	196,5
Als percentage van het inkomen	7,6	6,9	9,9	18,8	11,4	162,1
In procentpunten	1,2	1,2	1,7	2,2	1,6	3,4
Huursubsidie-/fiscaal effect	8,0	7,8	-8,7	24,0	28,5	213,5
Als percentage van het inkomen	-6,6	-6,5	-22,5	2,9	6,8	177,2
In procentpunten	-0,1	-0,2	-0,1	0,1	0,2	-2,4

Bron: CBS, 1989/1990 en 1993/1994, OTB-bewerking (zie tabel 5, 6, 10 en 11 in bijlage B)

inkomen en de woonuitgaven(quote) voor de periode 1989-1993. Daarbij is voor de ontwikkeling van de bruto- en de nettowoonuitgavenquote en het verschil daartussen (het effect van huursubsidie of het fiscaal instrumentarium) onderscheid gemaakt tussen de procentuele ontwikkeling en de ontwikkeling in procentpunten.

Uit de tabel blijkt dat het gemiddeld besteedbaar inkomen in alle sectoren is gestegen. De toename was het grootst in de koopsector, waardoor de inkomensverschillen met de huursector groter zijn geworden. Dit geldt overigens alleen voor de koopsector met hypotheek; de inkomens van huishoudens met

**Tabel 2.7 Verdeling van de brutowoonuitgavenquote naar deciel van beschikbaar inkomen en per sector, 1989 en 1993**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Huursector totaal</b>										
1989	38,5	29,0	23,5	20,1	17,9	16,4	15,0	13,5	11,8	10,0
1993	44,9	31,1	25,2	21,7	19,1	17,4	15,5	13,5	12,4	9,5
<b>Sociale-huursector</b>										
1989	37,9	28,9	23,3	20,0	17,7	16,0	14,5	12,9	11,2	8,2
1993	42,5	31,0	25,1	21,5	18,6	16,9	14,8	12,9	11,5	7,8
<b>Particuliere huursector</b>										
1989	40,3	29,1	24,4	20,1	18,8	17,9	16,6	15,2	13,0	11,8
1993	53,6	31,9	26,0	23,0	21,3	19,3	18,1	15,5	14,4	11,5
<b>Koopsector totaal</b>										
1989	18,1	11,7	12,2	15,3	15,6	15,9	15,5	15,5	15,7	14,1
1993	19,1	15,2	15,1	18,7	19,9	18,3	18,4	18,1	17,7	15,5
<b>Koopsector met hypotheek</b>										
1989	58,4	34,9	23,9	22,7	19,6	19,1	18,1	17,7	17,4	16,1
1993	61,4	36,9	28,8	26,6	24,8	21,7	20,1	19,8	19,0	16,9
<b>Koopsector zonder hypotheek</b>										
1989	1,7	1,3	1,0	0,8	0,8	0,5	0,5	0,5	0,5	0,4
1993	4,5	2,9	2,2	1,8	1,6	1,5	1,4	1,3	1,1	0,9

Bron: CBS, 1989/1990 en 1993/1994, OTB-bewerking.

een koopwoning zonder hypotheek zijn relatief weinig gestegen.

Voor alle onderscheiden eigendoms categorieën geldt dat de toename van de brutowoonuitgaven gemiddeld groter is geweest dan de stijging van het inkomen. De consequentie is een stijging van de brutowoonuitgavenquote. Deze toename was het grootst in de koopsector en leidde tot een stijging van de brutowoonuitgavenquote met 2,3 procentpunt. Binnen de koopsector was de procentuele toename van de brutowoonuitgavenquote met 134% erg groot in de koopsector zonder hypotheek. Deze stijging wordt grotendeels veroorzaakt door de fors gestegen onroerendezaakbelasting, die mede het gevolg is van de stijging van de verkoopwaarde van koopwoningen. Omdat de vaste woonuitgaven in de koopsector zonder hypotheek relatief laag zijn, heeft de procentuele stijging van de brutowoonuitgavenquote slechts geleid tot een toename van de quote met 1,0 procentpunt. De procentuele toename van de brutowoonuitgavenquote voor eigenaar-bewoners met hypotheek was 10,3%, waardoor de quote steeg met 1,8 procentpunt. Deze toename hangt gedeeltelijk samen met de instroom van nieuwe huishoudens in de koopsector. Deze huishoudens hebben over het algemeen een relatief hoge hypotheek, met als gevolg hogere brutowoonuitgaven.

In de huursector was de procentuele stijging van zowel de brutowoonuitgaven als de brutowoonuitgavenquote het grootst in de particuliere huursector. De huren zijn in de particuliere huursector dus sterker gestegen dan in de sociale-huursector, zowel in absolute termen als in relatie tot het (gemiddelde) inkomen.



Ook de nettowoonuitgaven zijn in alle onderscheiden sectoren sterker gestegen dan de inkomens, met als gevolg een stijging van de nettowoonuitgavenquote. In de beide huursectoren en de koopsector met hypotheek is er sprake van een toename (in procentpunten) van de nettowoonuitgavenquote, die groter is dan de toename van de brutowoonuitgavenquote. Voor de particuliere en sociale-huursector betekent dit dat de relatieve omvang van de huursubsidie gemiddeld is afgenomen: de stijging van de brutowoonuitgavenquote is in de nettowoonuitgavenquote versterkt door een relatieve afname van de huursubsidie. Voor de koopsector zonder hypotheek houdt dit in dat het (negatieve) fiscale effect gemiddeld is toegenomen. Dit kan worden toegeschreven aan de toename van de inkomensbijtelling in de vorm van het huurwaardeforfeit.

Voor de koopsector met hypotheek geldt dat de toename van de netto woonuitgavenquote in procentpunten kleiner is dan die van de brutowoonuitgavenquote: een deel van de toename van de brutowoonuitgavenquote is gecompenseerd door het fiscale effect (saldo van huurwaardeforfeit en renteaftrek).

### 2.6.3 Ontwikkeling van de microwoonquote naar inkomensdeciël

In tabel 2.7 wordt per sector de verdeling van de brutowoonuitgavenquote over de inkomensdecielen gepresenteerd. Met uitzondering van de totale koopsector daalt de brutowoonquote zowel in 1989 als in 1993 naarmate het inkomen toeneemt<sup>3</sup>. Vooral de zeer hoge brutowoonuitgavenquotes in het eerste deciel van met name de koopsector met hypotheek maar ook van de sociale en de particuliere huursector zijn opvallend.

Voor bijna alle sectoren en alle decielen geldt dat de brutowoonuitgavenquote in de periode 1989-1993 is gestegen, waarbij de stijging in de lagere inkomensdecielen aanzienlijk groter is. Dit wordt grotendeels veroorzaakt door de relatief geringe inkomensstijging in de lagere decielen; de procentuele toename van de woonuitgaven is voor alle decielen redelijk vergelijkbaar (zie tabel 5 en 10 in bijlage B).

Tabel 2.8 toont voor de verschillende eigendomssectoren de nettowoonuitgavenquote per inkomensdeciël in 1989 en 1993. In grote lijnen is het beeld dat uit de tabel naar voren komt vergelijkbaar met dat van de brutowoonuitgavenquote: in het algemeen daalt de nettowoonquote in alle sectoren naarmate het inkomen toeneemt en ook de nettowoonuitgavenquote is met name

<sup>3</sup> De middeling van de eigenaar-bewoners met en zonder hypotheek is een verklaring voor de afwijkingen in de verdeling van de brutowoonquote over de inkomensdecielen in de totale koopsector.

**Tabel 2.8** Verdeling van de nettowoonuitgavenquote naar deciel van beschikbaar inkomen en per sector, 1989 en 1993

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Huursector totaal</b>										
1989	31,8	23,6	19,7	18,2	17,1	16,0	14,7	13,4	11,7	9,9
1993	37,6	25,7	21,6	20,3	18,6	17,2	15,4	13,4	12,4	9,5
<b>Sociale-huursector</b>										
1989	30,3	23,2	19,2	18,0	16,7	15,5	14,2	12,7	11,1	8,2
1993	34,3	25,1	21,1	19,8	18,0	16,7	14,6	12,8	11,4	7,8
<b>Particuliere huursector</b>										
1989	36,5	25,3	21,8	19,1	18,2	17,6	16,5	15,1	13,0	11,8
1993	49,3	28,8	24,2	22,5	20,8	19,2	18,1	15,4	14,3	11,5
<b>Koopsector totaal</b>										
1989	18,5	12,4	12,0	13,7	13,4	13,2	12,5	12,0	11,7	9,6
1993	22,2	17,2	15,7	17,4	17,2	15,8	15,1	14,3	13,3	11,0
<b>Koopsector met hypotheek</b>										
1989	56,6	34,2	22,2	19,5	16,5	15,6	14,4	13,5	12,8	10,7
1993	57,2	34,5	25,9	23,1	20,5	18,0	16,5	15,2	14,0	11,7
<b>Koopsector zonder hypotheek</b>										
1989	3,1	2,8	2,2	2,2	2,1	1,9	1,9	1,8	1,9	1,6
1993	10,1	7,3	6,0	5,3	5,1	5,1	4,9	5,0	5,0	3,9

Bron: CBS, 1989/1990 en 1993/1994, OTB-bewerking

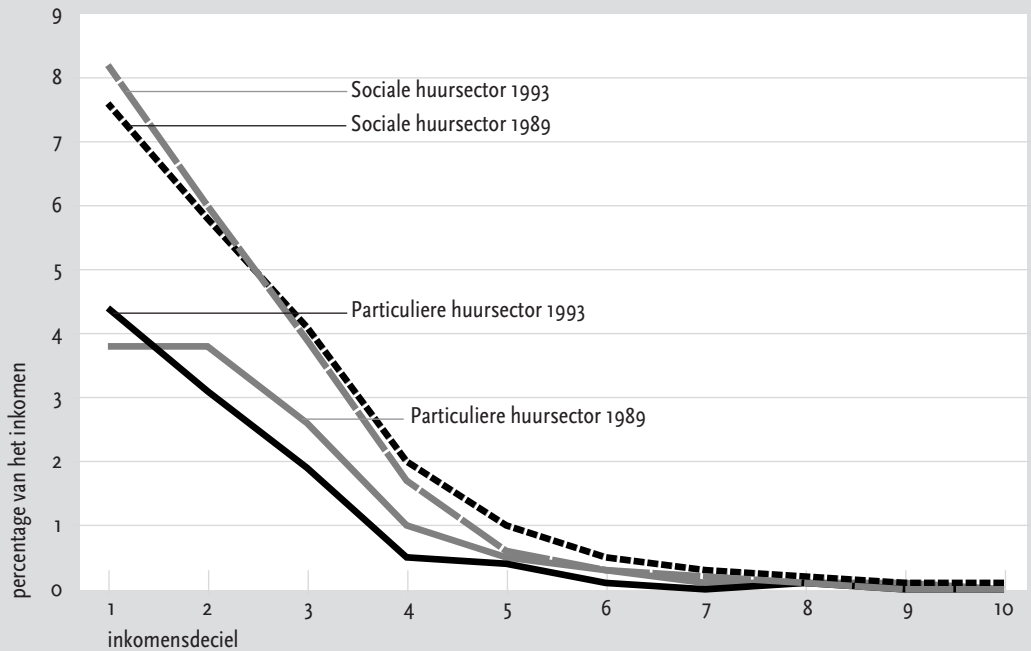
hoog in het eerste inkomensdeciël.

De nettowoonuitgavenquote ligt, zowel in 1989 als in 1993, in de particuliere huursector structureel hoger dan in de sociale-huursector. Met uitzondering van de laagste inkomensdeciëlen ligt de quote in de particuliere huursector op een met de koopsector (met hypotheek) vergelijkbaar niveau.

In de periode 1989-1993 geldt dat de nettowoonuitgavenquote voor nagenoeg alle sectoren en inkomensdeciëlen is gestegen. In de koopsector zonder hypotheek en de sociale en de particuliere huursector is de stijging van de quote in de lagere inkomensdeciëlen relatief hoog. In de koopsector met hypotheek is de toename van de nettowoonuitgavenquote het grootst voor de middeninkomens.

Wanneer de brutowoonuitgavenquotes worden vergeleken met de netto woonuitgavenquotes, blijkt dat in de huursector het verschil tussen de bruto- en de nettoquotes (het huursubsidie-effect) het grootst is in de lagere inkomensdeciëlen (zie figuur 2.4). Dit hangt samen met de systematiek van de individuele huursubsidie, die is gericht op het verlagen van de woonuitgaven van lagere inkomensgroepen. Uit de stijging van zowel de bruto- als de nettowoonuitgavenquotes (zie tabel 2.7 en 2.8) van nagenoeg alle inkomensdeciëlen in de periode 1989-1993, blijkt dat de individuele huursubsidie de toename van de brutoquote niet heeft kunnen compenseren. Een vergelijking van

**Figuur 2.4** Verdeling van het verschil tussen de bruto- en nettowoonuitgavenquote in de Nederlandse sociale en particuliere huursector naar deciel van beschikbaar inkomen, 1989 en 1993

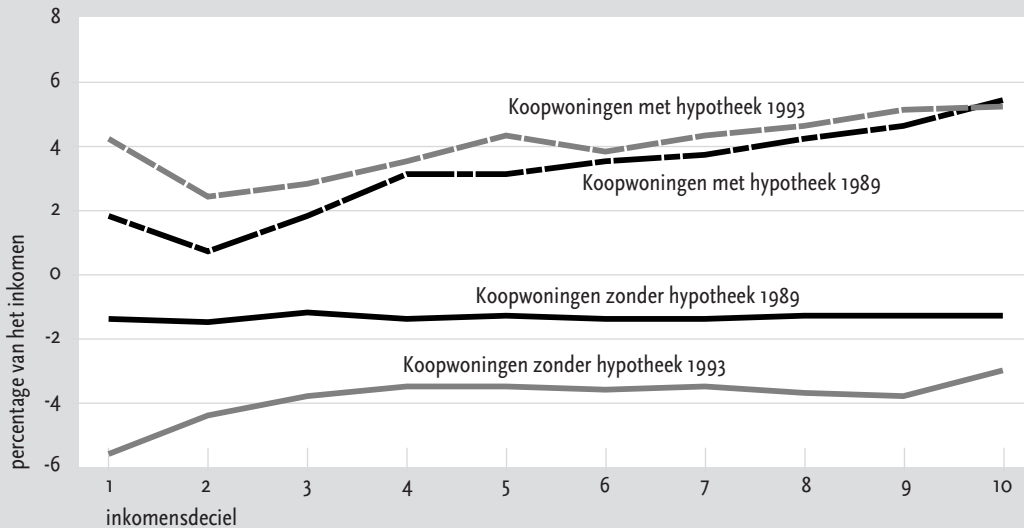


Bron: CBS, 1989/1990 en 1993/1994, OTB-bewerking (zie tabel 6 en 11 in bijlage B)

het verschil tussen de bruto- en de nettowoonuitgavenquote in de periode 1989-1993 (figuur 2.4) laat zien dat in de sociale-huursector alleen in de eerste twee inkomensdecielen en in de particuliere huursector alleen in het eerste inkomensdeciël, de toename van de brutoquote groter is dan die van de nettoquote. Dit houdt in dat hier de stijging van de brutoquote enigszins is gecompenseerd door de individuele huursubsidie.

In de koopsector met hypotheek (figuur 2.5) is het verschil tussen de bruto- en de nettowoonuitgavenquote (het fiscale effect) groter naarmate het inkomen stijgt; het voordeel van het fiscale instrumentarium (de renteaftrek) is groter voor de hogere inkomensdecielen. Voor bijna alle inkomensdecielen in deze sector geldt dat de stijging van de nettowoonuitgavenquote in de periode 1989-1993 minder groot is dan die van de brutowoonuitgavenquote (zie tabel 2.7 en 2.8): door middel van het fiscale instrumentarium is een (groot) deel van de stijging van de brutoquote gecompenseerd. Dit geldt voor de lagere inkomensdecielen in sterkere mate dan voor de hogere inkomensdecielen. In de koopsector zonder hypotheek is sprake van een tegengesteld beeld: het verschil tussen de bruto- en de nettowoonuitgavenquote is kleiner naarmate het inkomen stijgt en de stijging van de nettowoonuitgavenquote is veel groter dan die van de brutowoonuitgavenquote. De stijging van de brutowoonuitgavenquote is voornamelijk het gevolg van de toename van de onroerende zaakbelasting, terwijl de stijging van de nettowoonuitgavenquote het gevolg

**Figuur 2.5** Verdeling van het verschil tussen de bruto- en nettowoonuitgavenquote in de Nederlandse koopsector naar deciel van beschikbaar inkomen, 1989 en 1993



Bron: CBS, 1989/1990 en 1993/1994, OTB-bewerking (zie tabel 6 en 11 in bijlage B)

is van de toegenomen inkomensbijtelling in de vorm van het huurwaardeforfait. Beide ontwikkelingen hangen samen met een stijging van de kooprijzen in de eigenwoningsector. In de koopsector met hypotheek is sprake van een vergelijkbare ontwikkeling, die echter wordt 'gecompenseerd' door de renteaftrek.

## 2.7 Samenvatting

Het Nederlandse volkshuisvestingsbeleid staat sinds het eind van de jaren tachtig in het teken van de implementatie van de nota *Volkshuisvesting in de jaren negentig*. In deze nota is een nieuw ordeningskader geschetst voor de volkshuisvesting, waarin de plaats en de bevoegdheden van maatschappelijke organisaties, consumenten en overheden wordt geregeld. Sleutelbegrippen zijn: versterking van de marktwerking, decentralisatie naar lagere overheden, verzelfstandiging van maatschappelijke organisaties (met name de woningcorporaties) en deregulering

De implementatie van de nota heeft voor de sociale en particuliere huursector geleid tot een afname van de objectsubsidie, een daling van de nieuwbouwproductie en relatief sterke huurstijgingen. Op de woningmarkt heeft dit, in combinatie met een gunstig economisch klimaat, geleid tot een verdere groei van het eigenwoningbezit, een verdere afname van het aandeel particuliere huurwoningen en lichte afname van het aandeel sociale-huurwoningen. De groei van het eigenwoningbezit in de periode 1989-1993 is zichtbaar in alle inkomensdecielen, maar de eigenwoningsector was en is oververtegenwoordigd in de hogere inkomensgroepen.

---

Het aandeel eigenaar-bewoners met hypotheek is tussen 1989 en 1993 relatief sterk toegenomen. Dit is het gevolg van de groei van de eigenwoningsector in deze periode. De eigenaar-bewoners zonder hypotheek zijn in toenemende mate geconcentreerd in de lagere inkomensdecielen. Het betreft veelal oudere huishoudens die al langere tijd een eigenwoning bezitten, de hypotheek hebben afgelost en hun inkomen hebben zien dalen.

De verdere daling van het aandeel particuliere huurwoningen is eveneens terug te vinden in alle inkomensdecielen, terwijl de afname van het aandeel sociale-huurwoningen gepaard gaat met een toenemende concentratie van deze sector in de lagere inkomensdecielen. Deze toegenomen concentratie hangt samen met de overstap van huishoudens in de midden en hogere inkomensdecielen naar het eigenwoningbezit.

De verschillen in besteedbaar inkomen tussen lage en hoge-inkomensgroepen zijn in de periode 1989-1993 toegenomen. De toename van de besteedbare inkomens was dan ook het grootst in de eigenwoningsector, waardoor de inkomensverschillen met de huursector groter zijn geworden. Dit geldt overigens alleen voor de koopsector met hypotheek; het gemiddelde inkomen van huishoudens met een koopwoning zonder hypotheek is relatief weinig gestegen.

De brutowoonuitgavenquotes liggen in de beide huursectoren en in de koopsector met hypotheek op een vergelijkbaar niveau. In de koopsector zonder hypotheek is de brutowoonuitgavenquote laag. De nettowoonuitgavenquote is het hoogst in de particuliere huursector. Vergeleken met de sociale-huursector is de invloed van de individuele huursubsidie gering. Dit wordt gedeeltelijk veroorzaakt door een relatief groot aandeel woningen boven de individuele huursubsidielgrens in de particuliere huursector. In de koopsector met hypotheek ligt de nettowoonuitgavenquote als gevolg van het fiscale effect aanmerkelijk lager dan in de beide huursectoren.

Zowel de bruto- als de nettowoonuitgaven zijn, in alle onderscheiden sectoren, in de periode 1989-1993 gemiddeld sterker gestegen dan de inkomens, met als gevolg een stijging van de bruto- en nettowoonuitgavenquote.

In de particuliere en de sociale-huursector is er bovendien gemiddeld sprake van een relatieve afname van de individuele huursubsidie: de toename van de nettoquote is groter dan die van de brutoquote. Dit geldt ook voor de koopsector zonder hypotheek. Hier is het (negatieve) fiscale effect gemiddeld toegenomen. Dit kan worden toegeschreven aan de toename van de inkomensbijtelling in de vorm van het huurwaardeforfait, een gevolg van de prijsstijging op de koopwoningenmarkt. Voor de koopsector met hypotheek geldt dat de toename van de brutowoonuitgavenquote gedeeltelijk is gecompenseerd door het fiscale effect (saldo van huurwaardeforfait en renteaftrek).

Zowel de bruto- als de nettowoonuitgavenquote nemen in alle sectoren af naarmate het inkomen toeneemt. Met name in het eerste inkomensdeciel

---

van de beide huursectoren en de koopsector met hypotheek zijn de quotes relatief hoog.

In de periode 1989-1993 geldt dat de nettowoonuitgavenquote voor nagenoeg alle sectoren en inkomensdecielen is gestegen. In de koopsector zonder hypotheek en de sociale en de particuliere huursector is de stijging van de quote in de lagere inkomensdecielen relatief groot. In de koopsector met hypotheek is de toename van de nettowoonuitgavenquote het grootst voor de middeninkomens. Onder deze groepen zal het aantal huishoudens dat recent de overstap heeft gemaakt van een huur- naar een koopwoning relatief groot zijn.

Wanneer de brutowoonuitgavenquotes worden vergeleken met de nettowoonuitgavenquotes, blijkt dat in de koopsector met hypotheek het verschil tussen de bruto- en de nettowoonuitgavenquote (het fiscale effect) groter is naarmate het inkomen stijgt; het voordeel van het fiscale instrumentarium (de renteaftrek) is groter voor de hogere inkomensdecielen. Voor bijna alle inkomensdecielen in deze sector geldt dat de stijging van de nettowoonuitgavenquote in de periode 1989-1993 minder groot is dan die van de brutowoonuitgavenquote: via het fiscale instrumentarium is een deel van de stijging van de brutoquote gecompenseerd.

In de koopsector zonder hypotheek wordt de ontwikkeling van de vaste woonuitgaven hoofdzakelijk bepaald door de onroerendezaakbelasting en de inkomensbijtelling in de vorm van het huurwaardeforfait. Zowel de bruto- als de nettowoonuitgavenquote zijn in de periode 1989-1993 gestegen, als gevolg van de stijging van de koopprijzen in de eigenwoningsector. In de koopsector met hypotheek is sprake van een vergelijkbare ontwikkeling, die echter wordt 'gecompenseerd' door de renteaftrek. De toename van het negatieve fiscale effect bij eigenaar-bewoners zonder hypotheek is het grootst voor de lagere inkomensgroepen.

In de huursector is het verschil tussen de bruto- en de nettoquotes (het huursubsidie-effect) het grootst in de lagere inkomensdecielen. Dit hangt samen met de systematiek van de individuele huursubsidie, die is gericht op het verlagen van de woonuitgaven van vooral lage-inkomensgroepen. Uit de stijging van de nettowoonuitgavenquotes van nagenoeg alle inkomensdecielen in de periode 1989-1993 blijkt dat de individuele huursubsidie de toename van de brutoquote niet heeft kunnen compenseren. Alleen in de eerste twee inkomensdecielen van de sociale-huursector en het eerste inkomensdeciel van de particuliere huursector is de toename van de brutoquote gedeeltelijk gecompenseerd door de individuele huursubsidie. Desondanks is er voor huishoudens in met name het eerste inkomensdeciel in de particuliere en de sociale-huursector sprake van zeer hoge nettowoonuitgavenquotes.

Voor de overige inkomensdecielen geldt dat de individuele huursubsidie als percentage van het inkomen is afgenomen in de periode 1989-1993: de stijging van de nettowoonuitgavenquote was groter dan die van de brutowoonuitgavenquote.

# 3 Bondsrepubliek Duitsland

## 3.1 Inleiding

Duitsland kent een federale structuur waarvan sinds de hereniging van voormalig Oost- en West-Duitsland in 1990 zestien deel- of bondsstaten deel uitmaken<sup>4</sup>.

Het staatkundige kader in Duitsland wordt in beginsel door de centrale overheid bepaald (Expertenkommission Wohnungspolitik, 1995, 342). Dit betekent dat de wetgevende bevoegdheid op het hoogste overheidsniveau ligt, tenzij die, in dit geval de bondsregering, er geen gebruik van maakt. Voor het volkshuisvestingsbeleid inclusief het huurrecht en het subsidiebeleid maakt de bondsregering gebruik van haar recht om kaderwetten te formuleren, waarbinnen de deelstaatsregeringen aan de slag moeten. Deze constructie biedt voldoende waarborg voor een variabele invulling van het beleid door de Duitse deelstaten (Kleinman, 1996: 93-4; McCrone en Stephens, 1995: 46).

Grondwettelijk is verder verankerd dat de uitvoeringsbevoegdheid ligt bij de deelstaten of op een lager bestuurlijk niveau als de deelstaten daar geen gebruik van maken. De uitvoeringsbevoegdheid gaat principieel gepaard met een financieringsplicht. Dus de deelstaten (of gemeenten) moeten de uitvoering van wetten financieel afdekken. Daarnaast heeft de bondsregering de mogelijkheid om voor bepaalde taken als medefinancier op te treden, zoals bij de financiering en subsidiëring van de sociale woningbouw en de huursubsidie (Expertenkommission Wohnungspolitik, 1995: 343, 350, 355).

Deze constitutionele vastlegging van taken en plichten van de verschillende bestuurslagen neemt de deelstaten en gemeenten in bescherming voor té centralistische ingrepen in het huisvestingsbeleid door de centrale overheid, zoals deze in het Verenigd Koninkrijk wel hebben kunnen plaatsvinden (Kleinman, 1996: 94).

Duitse gemeenten drukken in Europees verband, bijvoorbeeld in vergelijking met Groot-Brittannië, een relatief grote eigen stempel op het lokale volkshuisvestingsbeleid, aangezien zij vaak eigenaar zijn van woningbouwverenigingen. Daarnaast nemen zij een deel van de financiering van de sociale woningbouw voor hun rekening (Leutner, 1990: 401-2).

## 3.2 Schets van de woningmarkt

Na Frankrijk, Spanje en Zweden is het verenigde Duitsland met een oppervlakte van 356.733 km<sup>2</sup> het grootste land van de Europese Unie (EU; European Commission, 1998). Met een populatie van bijna 82 miljoen en een aantal

---

<sup>4</sup> In beginsel staat voormalig West-Duitsland centraal in dit hoofdstuk, tenzij andere informatie beschikbaar is. Dit geldt voor de gegevens over zowel de macro- als de microwoonuitgaven.

---

huishoudens van 37 miljoen (beide 1995) mag Duitsland zich de grootste EU-landstaat noemen. Met een aantal van ruim 35,5 miljoen woningen (1994) komt Duitsland op ruim 435 woningen per duizend inwoners<sup>5</sup>.

Van de onderzochte landen komen Nederland met 402 woningen, België met 401 woningen (1992) en het Verenigd Koninkrijk met 413 woningen uit op een lager aantal. Op basis van de verhouding tussen het aantal huishoudens en het aantal woningen is er in Duitsland sprake van een woningtekort van ruim 1 miljoen woningen.

In tegenstelling tot de andere onderzoekslanden heeft de standaardindeling van de woningvoorraad naar sociale versus particuliere huur in West-Duitsland niet zozeer te maken met eigendoms categorieën maar met financieringscategorieën. Niet de eigenaar bepaalt of een woning als sociaal dan wel particulier geïnclassificeerd wordt, maar de wijze waarop de woning gefinancierd wordt. Woningen die met objectsubsidie gebouwd worden, worden aangeduid als 'sociaal'. In de huursector komt deze classificatie erop neer dat elke (particuliere) verhuurder die aan de eisen van de subsidieregelingen (laag huurniveau, bewoner met bepaald inkomensniveau, bepaalde kwaliteitseisen van de woning) wenst te voldoen, sociale-huurwoningen mag bouwen (zie bijvoorbeeld Hubert, 1998; Kleinman, 1996: 91, 101). Het type verhuurder/eigenaar en 'sociaal' gaan dus niet hand in hand in Duitsland. Sterker nog, zodra de subsidieregeling eindigt, gaat een sociale huurwoning over naar de particuliere (huur)sector (zie paragraaf 3.5.1).

Uit tabel 3.1 blijkt dat in de Europese context de Duitse huursector in 1993 met rond de 65% relatief groot en de koopsector daarentegen met circa 35% relatief klein is. Binnen de huursector hebben de particuliere huurwoningen het grootste aandeel, met dien verstande dat er in Oost-Duitsland niet het West-Duitse onderscheid tussen sociale en particuliere huur aangebracht kan worden (McCrone en Stephens, 1995: 49). Volgens McCrone en Stephens (1995: 49) concluderen de meeste bronnen dat de sociale-huursector in Oost-Duitsland eind jaren tachtig circa 60% van de woningvoorraad besloeg. Sindsdien is deze voorraad volgens tabel 3.1 gereduceerd tot 1%. Tomann (1996, 52) geeft een schatting van 0,9% voor 1994. Deze zeer sterke reductie mag voor een deel worden toegeschreven aan de privatisering van de voorraad (zie paragraaf 3.4), maar vermoedelijk ook aan de definitie van 'sociaal' die de West-Duitse overheid hanteert en die niet overeenkomt met het staatseigendom van woningen in de voormalige DDR (Häußermann, 1994: 70).

Het aandeel particuliere huurwoningen en koopwoningen in de West-Duitse

---

<sup>5</sup> De cijfers van 1994 (woningen) en 1995 (populatie) worden op elkaar gedeeld. Het cijfer van 435 woningen per duizend inwoners is daarom indicatief.

---



**Tabel 3.1 Verdeling van de Duitse woningvoorraad (in procenten) naar financieringscategorie, diverse jaren**

	West-Duitsland			Oost-Duitsland	
	1978	1982	1993	1981	1993
<b>Huursector totaal</b>	<b>62,5</b>	<b>59,9</b>	<b>58,4</b>	<b>69</b>	<b>74</b>
Sociale-huursector	17,4	14,9	10,1	nb	1
Particuliere huursector	45,1	45,0	48,2	nb	73
<b>Koopsector totaal<sup>1)</sup></b>	<b>37,5</b>	<b>40,1</b>	<b>41,6</b>	<b>31</b>	<b>26</b>
Koopsector met hypotheek	<sup>2)</sup> nb	nb	25,3	nb	nb
Koopsector zonder hypotheek	nb	nb	16,3	nb	nb

1) In 1987 wordt in West-Duitsland ruim 4% als sociaal en ruim 33% als niet-sociaal geclassificeerd (Hubert, 1998).

2) nb = niet bekend.

Bronnen: West-Duitsland: Statistisches Bundesamt, 1%-Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1978; berekeningen van het Institut für Wohnen und Umwelt (IWU), Darmstadt. Vergelijk in bijlage C de tabellen 1 (1978) en 2 (1993). De West-Duitse gegevens voor 1993 komen overeen met die van de European Commission (1998). West-Duitsland: Ghékiere, 1991: 284. Oost-Duitsland: European Commission (1998: tabellen 3.9 en 3.11).

voorraad is tussen 1978 en 1993 gegroeid ten koste van het aandeel sociale-huurwoningen, dat is afgenomen van 17,4% naar 10,1%. Het grote aandeel, maar met name de groei van het aandeel particuliere huurwoningen – gedeeltelijk door de omzetting van sociale naar particuliere huurwoningen – mag in Europees verband uitzonderlijk genoemd worden. Binnen de koopsector lag in 1993 het eigenwoningbezit met hypotheek op 60%.

Uitgaande van het eerder genoemde aandeel sociale-huurwoningen van 60% van de Oost-Duitse woningvoorraad net voor de eenwording van Duitsland, kan een indeling van de woningvoorraad naar eigendom worden gemaakt met ongeveer twee derde (41%) van de woningen in handen van de staat en een derde (18%) in handen van zogenaamde coöperaties (Kleinman, 1996: 117). De particuliere verhuurders kwamen uit op 17%, terwijl het aandeel van de eigenwoningsector 24% van de woningvoorraad bedroeg (McCrone en Stephens, 1995: 49).

In West-Duitsland onderscheidt Hubert (1998) zes typen eigenaren. Ten eerste zijn er de particulieren die in 1987 ruim 70% van de voorraad in handen hadden. Eigenaar-bewoners en verhuurders waren ongeveer half om half verdeeld. Op de tweede plaats hadden commerciële organisaties en/of verhuurders een aandeel van bijna 2% van de woningvoorraad<sup>6</sup>.

<sup>6</sup> Volgens Tomann (1990: 921) was (rond 1989) 6% van de huurwoningvoorraad een sociale huurwoning die door particuliere verhuurders op de markt werd gebracht.

De categorie overige eigenaren bezat ruim 5% van de voorraad.

Het vierde type eigendom met bijna 7% van de woningvoorraad noemt zich appartementseigendom. Hierbij gaat het om een particuliere organisatie met individueel eigendom van de woningen en collectief eigendom van het gebouw (Hubert, 1998). Bij deze vorm waren huur en eigenwoningbezit ('Eigentumswohnung'; Leutner, 1990: xiv) met 3% om 4% verdeeld in 1987 (Hubert, 1998). De huurconstructie ontstaat doordat de woning wordt opgekocht en eerst aan een ander en na verloop van tijd aan de koper verhuurd wordt.

De van oudsher non-profitverhuurders vormen de overige twee eigendomstypen, te weten de coöperaties ('Genossenschaften') met krap 4% eigendom en de woningbouwverenigingen ('Wohnungsbaugesellschaften') met krap 10% van de voorraad (in 1987; deze verhouding geldt volgens Smith (1996: 61) ook voor 1992).

Tabel 3.2 toont de ontwikkeling van de West-Duitse woningbouw tussen 1980 en 1995<sup>7</sup> (voor zover de gegevens bekend zijn). In absolute aantallen ligt het dieptepunt van de nieuwbouw voor alle in tabel 3.2 onderscheiden categorieën in 1988. Voor 1988 is de trend dalend, terwijl na 1988 de trend stijgt.

Binnen de gesubsidieerde woningbouw hebben de huurwoningen sinds 1989 het grotere aandeel. In de periode 1985 tot en met 1989 werden er meer sociale koopwoningen dan sociale-huurwoningen op de markt gebracht. Tussen 1980 en 1985 kan geen trend onderkend worden.

Bij de verhouding één- en tweegezins- versus meergezinswoningen wordt in 1991 een keerpunt bereikt. Vanaf 1991 is het aandeel meergezinswoningen groter dan het aandeel één- en tweegezinswoningen. Voor 1991 was de situatie omgekeerd.

Voor Oost-Duitsland zijn weinig gegevens gevonden over de ontwikkeling van de nieuwbouwproductie. In 1980 werden er 120.000 woningen gebouwd. Dat is krap een derde van de West-Duitse productie in dat jaar. Coöperaties en de publieke sector waren verantwoordelijk voor 100.000 eenheden; de particuliere sector voor de rest (Marcuse en Schumann, 1992: 87).

Het aantal verleende bouwvergunningen voor sociale woningbouw in Oost-Duitsland kwam in 1991, 1992 en 1993 uit op respectievelijk 2.000, 10.000 en 20.000 stuks (Dorn, 1997: 465). Daarbij daalde het aandeel van de publieke sector van 45% in 1991 naar rond 20% in 1992 en 1993. De overige bouwvergunningen werden in 1993 aangevraagd door particulieren (37%), door organisaties die te maken hebben met woningen (31%) en door andere organisaties (10%).

---

<sup>7</sup> Paragraaf 3.3 geeft uitsluitsel over de beleidsontwikkelingen die hieraan ten grondslag liggen.

---

**Tabel 3.2** Jaarlijks gereedgekomen woningen (in procenten) in West-Duitsland naar type woning, al dan niet gesubsidieerd, diverse jaren

	Totaal <sup>1)</sup> (x 1.000)	Nieuwbouw (x 1.000)	Gebouwen met 1 of 2 woningen (%)	Meergezins- woningen (%)	Sociale nieuwbouw (x 1.000)	Sociaal als % van nieuwbouw	Huursector als % van nieuwbouw	Koopsector als % van sociale nieuwbouw
1980	389	363	68,6	31,4	97	26,7	41,2	58,8
1981	-	-	-	-	93	-	49,5	50,5
1982	-	-	-	-	100	-	59,0	40,0
1983	-	-	-	-	104	-	56,7	43,3
1984	-	-	-	-	80	-	50,0	50,0
1985	312	285	53,3	46,7	69	24,2	43,5	56,5
1986	252	227	62,1	37,9	52	22,9	32,7	67,3
1987	217	196	63,8	36,2	41	20,9	31,7	68,3
1988	209	186	66,1	33,9	39	21,0	33,3	66,7
1989	239	215	65,6	34,4	65	30,2	60,0	40,0
1990	256	224	56,7	43,3	91	40,6	68,1	31,9
1991	315	269	49,8	50,2	96	35,7	66,7	33,3
1992	375	322	42,5	57,5	100	31,1	64,0	35,0
1993	432	374	40,4	59,6	-	-	-	-
1994	400	320	53,1	46,9	-	-	-	-
1995 <sup>2)</sup>	520	450	38,9	61,1	-	-	-	-

1) Inclusief wooneenheden in bestaande woningen.

2) Schatting.

Bron: Kleinman 1996: 108/9

### 3.3 Schets van de ontwikkeling van het volkshuisvestingsbeleid in West-Duitsland

In het West-Duitse naoorlogse volkshuisvestingsbeleid kunnen in navolging van Leutner (1990) zes perioden worden onderscheiden<sup>8</sup>. De perioden komen grofweg overeen met de decennia (Tomann, 1990: 919-20; Kleinman, 1996: 94-97; zie ook Boelhouwer en Van der Heijden, 1992: 107 e.v.).

Ondanks het feit dat er zes perioden kunnen worden onderscheiden, hebben alle fasen een gemeenschappelijk kenmerk, te weten dat het (West-)Duitse naoorlogse volkshuisvestingsbeleid geschoeid is op de leest van de sociale markteconomie. Leutner (1990: 34) vermeldt bijvoorbeeld als de opvatting van de West-Duitse overheid in de vroege naoorlogse periode dat de woningbouw een zaak van de markteconomie is en dat de ondersteuning ervan door de overheid slechts tijdelijk kon zijn. De Duitse regering is weliswaar afgestapt

<sup>8</sup> Kleinman (1996) onderscheidt in navolging van Tomann (1990) vijf perioden. De twee fasen van vóór 1963 worden samengevoegd.

van de idee van 'tijdelijke ondersteuning' van de volkshuisvesting, maar geeft er nog steeds de voorkeur aan om zoveel mogelijk door de markt te laten regelen en het beleid marktcorrigerend in te zetten (Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, 1995: 1-2; Expertenkommission Wohnungspolitik, 1995: 54).

In de eerste fase van het West-Duitse volkshuisvestingsbeleid, die loopt tot 1956, werd de woningnood aangepakt. De regering nam haar toevlucht tot de 'Wohnungszwangswirtschaft' (Leutner, 1990: 85; zie ook Hubert, 1998). Dit was het geheel van maatregelen uit de Eerste Woningwet (I. Wohnungsbau-gesetz) van 1950 over de huurbescherming, huurregulering en de woonruim-teverdeling via gemeenten voor de gehele bestaande huursector.

Tevens werd het 'sociale subsidiesysteem' voor nieuwbouw op poten gezet. Drie categorieën werden en worden nog steeds onderscheiden. Elke categorie heeft betrekking op zowel koop- als huurwoningen (Leutner, 1990: 35-36 e.v.). Sociale woningbouw gesubsidieerd met objectsubsidies en onderworpen aan kwaliteitsnormen (Tomann, 1990: 925) en de Wohnungszwangswirtschaft.

Woningbouw gesubsidieerd door het fiscale systeem, met een geleidelijke afbouw van de Wohnungszwangswirtschaft (Leutner, 1990: 52, 54).

Ongesubsidieerde woningbouw, niet onderworpen aan de Wohnungszwangswirtschaft (Leutner, 1990: 39).

In de periode 1956-1963 werd de basis voor het huidige beleid geschapen en werden de eerste stappen in de richting van deregulering en flexibilisering van de Wohnungszwangswirtschaft gezet. Twee wetten markeren deze periode: de tweede woningbouwwet (II. Wohnungsbau-gesetz) van 1956 en de afbouwwet (Abbaugesetz) uit 1960.

De uitvoering van de wetten werd voornamelijk in de derde beleidsfase, 1963-1970, ter hand genomen: de liberalisering van het beleid. De terugtrekkende beweging van de overheid werd mogelijk gemaakt door de voorspoedige economische ontwikkeling en een afnemende groei van de bevolking waardoor de woningmarkt langzaamaan in balans begon te komen (Leutner, 1990).

De tweede woningbouwwet specificeerde en flexibiliseerde het systeem van subsidiëring van sociale nieuwbouw uit de eerste wet en verschoof de focus van het begrip 'sociaal' van brede lagen van de bevolking in de richting van gezinnen en lagere inkomensgroepen (Leutner, 1990: 81-82). Ook de geleidelijke afbouw van de overheidssubsidies werd vanaf 1958 in het vooruitzicht gesteld. Daarentegen werd een begin gemaakt met een tijdelijke subjectsubsidieregeling, waarop ook eigenaar-bewoners in financiële nood een beroep konden doen (Leutner, 1990: 99-101, 147).

De afbouwwet luidde de geleidelijke afbouw tot het einde van de jaren zestig van de Wohnungszwangswirtschaft in, voor de regulering van de huur en van de gemeentelijke woonruimteverdeling bij bestaande particuliere huurwoning-

gen (Leutner, 1990: 171). De huurbescherming uit de eerste woningbouwwet bleef in grote lijnen gehandhaafd.

De in de afbouwwet geconcipeerde nieuwe subjectsubsidieregeling kreeg in 1963 een wettelijke grondslag (Leutner, 1990: 146-151). In 1965 – het jaar dat ook algemeen wordt beschouwd als het jaar waarin de ‘huur’subsidie geïntroduceerd werd (Kleinman, 1996: 95; Boelhouwer en Van der Heijden, 1992: 109) – werd met de wet huursubsidie (Wohngeldgesetz) de subsidieregeling in de huidige vorm gegoten.

Als gevolg van het instabiele economische klimaat – de oliecrises van 1973 en 1978 – in de jaren zeventig vond er in de vierde beleidsfase, 1970-1983, een terugkeer naar meer overheidsinvloed plaats. Investerings in woningen werden in toenemende mate, met name vanaf 1973, als conjunctureel instrument ingezet (Leutner, 1990: 175, 183-4, 244). Modernisering van de woningvoorraad en stadsvernieuwing werden door de sociaal-liberale regering aangepakt (Leutner, 1990: 195 e.v.; Tomann, 1990: 920). Een bouw hausse was het gevolg, mede doordat het lage niveau van de rente gekoppeld aan verwachtingen van inflatie- en inkomensstijgingen zowel de vraag naar als het aanbod van woningen positief beïnvloedde (Leutner, 1990: 361; Tomann, 1990: 920).

Aan het eind van de jaren zeventig begonnen de kosten van de investeringsprogramma's voor de overheid, mede door de hoge inflatie en rente de pan uit te rijzen (Tomann, 1990: 920). In eerste instantie probeerde de overheid de kosten in toom te houden. Zo werden de sociale huren verhoogd en moesten de huurverhogingen de inflatie bijbenen. Daarnaast werd de financieringswijze van de subsidies veranderd van premies (kapitaalsubsidies) in exploitatiesubsidies (Tomann, 1990: 920). Definitief werd gebroken met het verleden door de subsidies nog sterker te richten op lage-inkomensgroepen en gezinnen (Leutner, 1990: 188).

De vijfde beleidsfase, tot het eind van de jaren tachtig (1983-1989), stond in het teken van meer marktwerking en decentralisatie, mede doordat het ‘sociale’ volkshuisvestingsbeleid steeds minder betaalbaar bleek te worden. Deze fase werd gekenmerkt door een neo-liberale politiek die door de christen-democratischliberale regering uitgedragen werd (Tomann, 1990: 920).

Er laaide een discussie op over de vraag of in gebalanceerde markten een systeem van objectsubsiëring gerechtvaardigd kon worden (Tomann, 1990: 925-6). Als tegenargument werd genoemd dat het systeem geen prikkel kende voor een focus op lage-inkomensgroepen, efficiënte kostenbepaling en goede dienstverlening aan de huurder. Bovendien trad distorsie op van het huurniveau in vergelijking met markthuren<sup>9</sup> en vond oversubsidiëring plaats van de

---

<sup>9</sup> Bij een kostprijsuur is de relatie met de markthuur van een woning niet gewaarborgd (Dorn, 1997: 468).

---

verhuurders (Dorn, 1997: 468). Tevens werd als nadeel gezien dat verdringing van particuliere verhuurders plaats zou kunnen vinden. Tot slot werd aangedragen dat nooit antwoord zou zijn gegeven op de vraag of het sociale subsidiesysteem daadwerkelijk bijdraagt aan een verhoging van het aanbod van sociale-huurwoningen (Tomann, 1990: 925-6).

Al deze twijfels, gekoppeld aan het inzicht van de regering dat markten beter problemen kunnen oplossen dan regulering (Leutner, 1990: 259), leidden tot deregulering op de woningmarkt (Tomann, 1990: 920). Dit betekende een afname van de sociale nieuwbouw en met name de nieuwbouw van sociale-huurwoningen tussen 1983 en 1989 (zie tabel 3.2; Tomann, 1990: 927). In het midden van de jaren tachtig vond ook een verschuiving plaats van de aandacht van huurwoningen naar koopwoningen (tabel 3.2; Tomann, 1990: 925). In de volgende paragrafen staan voorbeelden van diverse maatregelen in deze periode.

De in 1965 geïntroduceerde huursubsidie werd na 1982 door de conservatief-liberale regering uitgebreid, omdat een subjectsubsidie goed in de liberale filosofie paste. Er zouden in vergelijking met objectsubsidie minder (of geen) marktversturende effecten optreden (Tomann, 1990: 921-2). Volgens Hubert (1998) viel de toename van de huursubsidie in het niet vergeleken met de groei van de bedragen die waren gemoeid met de fiscale subsidiëring van koopwoningen en particuliere huurwoningen.

De bedoeling van de individuele subsidiëring is het beperken van de woonlasten tot 15 à 30% van het beschikbare inkomen, afhankelijk van het aantal leden van het huishouden (zie ook Tomann, 1990: 928). In 1990 ontving 6% van de West-Duitse huishoudens (ruim 1,5 miljoen) individuele subsidie: 10% van de huurders en 1,2% van de eigenaar-bewoners. Een derde van de ontvangers was in de bijstand, een derde ontving pensioen, terwijl een zesde van een werkloosheidsuitkering moest rond komen. Het gemiddelde inkomen van de ontvangers van individuele subsidie bedroeg een derde van het inkomen van de niet-ontvangers (Kleinman, 1996: 92, 115).

In 1990 bedroeg het aantal huurders met huursubsidie ruim 1,4 miljoen – ruim 93% van alle huishoudens met individuele subsidie – met een gemiddelde bedrag aan huursubsidie van DM 155 per maand per huurder. In totaal was er een bedrag van ruim DM 3,6 miljard met de huursubsidie gemoeid. In 1982 waren er ruim 1,6 miljoen huursubsidieontvangers. Daarvan was 92,5% huurder (op een totaal van bijna 1,5 miljoen huurders) met een gemiddelde maandelijkse subsidie van DM 106. In totaal ging het bij de huursubsidie om een bedrag van ruim DM 2,4 miljard (Hubert, 1998). De toename van het gemiddelde maandelijkse bedrag aan individuele subsidie in de periode 1982-1990 gaat dus samen met een verlaging van het aantal huursubsidieontvangers. Als de toename van het maandelijkse bedrag huursubsidie per huurder van DM 106 (1982) naar DM 155 (1990) over alle huurders berekend wordt, gaat het om een maandelijkse bijdrage per huishouden die van DM 11 naar DM 14 stijgt (eigen schatting).

**Tabel 3.3 Overheidsuitgaven<sup>1</sup> voor de Duitse sociale woningbouw (in miljarden DM), verschillende jaren**

	Ex-BRD plus Oost-Berlijn			Ex-DDR minus Oost-Berlijn		
	Totaal	Bondsregering	Federale staten	Totaal	Bondsregering	Federale staten
1980	6,8	1,8	5,0	-	-	-
1985	6,1	1,1	5,1	-	-	-
1989	6,0	1,1	4,9	-	-	-
1991	11,8	1,8	10,0	2,4	0,9	1,4
1992	13,5	2,0	11,5	3,5	0,9	2,6
1993	15,7	2,7	13,0	7,2	1,2	6,0
1994	15,4	2,5	12,8	3,7	0,9	2,7
1995	15,3	2,0	13,3	4,7	0,9	3,8
1996	11,3	1,3	10,0	4,4	0,9	3,5

1) Zonder bijdragen van gemeenten. De bijdragen van de gemeenten worden geschat op DM 2 miljard (jaartal onbekend; Dorn, 1997: 468).

Bron: Dorn, 1997: 467

Volgens Hubert (1998) kent de Duitse huursubsidie twee belangrijke nadelen. Het eerste nadeel heeft betrekking op de inflatiecorrecties van het systeem. Deze vinden elke vijf tot zes jaar plaats waardoor telkens ongeveer 10% van de ontvangers uit de regeling valt. Het tweede nadeel heeft betrekking op het feit dat er geen rekening gehouden wordt met de woonduur van de aanvragers. De huurprijs van nieuwe contracten is over het algemeen hoger dan die van bestaande contracten (zie verder paragraaf 3.5.1 en 3.5.2).

Het terugtrekken van de centrale overheid in de jaren tachtig uit de directe objectsubsidie werd mogelijk gemaakt door de gestage economische ontwikkeling (Tomann, 1990: 921), maar ook door het overschot aan woningen dat door de bouwhausse in het begin van de jaren zeventig geleidelijk ontstond. Tomann (1990, 923) meldt dat het overschot tot een daling van huizenprijzen leidde. Tevens was de bevolkingsprognose ongunstig zodat particuliere investeerders zich steeds minder tot nieuwe investeringen lieten verleiden (Leutner, 1990: 362-3; Tomann, 1990: 923). Tomann (1990: 921) stelt dat daarnaast de in internationaal en historisch perspectief gezien zeer hoge reële rentevoet de particuliere investeringen (tabel 3.2) negatief beïnvloedde (zie ook Leutner, 1990: 365).

De vooralsnog laatste beleidsfase begon aan het einde van de jaren tachtig. Nadat in het midden van de jaren tachtig leegstandsproblemen optraden die volgens Leutner (1990: 254) 'politisch teilweise spektakulär überbewertet' waren, begon zich in 1988 een fors tekort aan woningen af te tekenen. Uit de volkstelling 1987 bleek nog dat woningen en huishoudens met ruim 26 miljoen redelijk in evenwicht waren (DIW, 1989). In 1988-1989 kreeg West-Duitsland te maken met een influx van circa één miljoen 'Aussiedler'<sup>10</sup> (Leutner,

<sup>10</sup> Mensen met Duits bloed uit met name de voormalige Oostbloklanden.

1990: 255). Volgens Kleinman (1996: 111-112) ging het om vier miljoen personen in de periode 1988-1993. Daarnaast steeg ook de huishoudensverdunding relatief snel (Kleinman, 1996: 96).

Binnen de normale objectsubsidieprogramma's konden dergelijke aantallen Aussiedler niet opgevangen worden (Leutner, 1990, 267). Dit leidde in 1989 tot een verhoging van de financiële inspanning door de overheid bij de sociale woningbouw (tabel 3.3; zie ook Tomann, 1990: 925).

De diverse maatregelen – die onder meer in de volgende paragrafen aan bod komen – leidden inderdaad tot een stijging van de sociale nieuwbouwproductie met een nadruk op sociale-huurwoningen (tabel 3.2). In 1989 werd de doelstelling van één miljoen woningen binnen drie jaar (1990-1993) gelanceerd (Kleinman, 1996: 97, 106). Zoals blijkt uit tabel 3.2 werd deze doelstelling nagenoeg gehaald.

Ondanks de verhoging van de nieuwbouwproductie in de jaren negentig blijft de crisissituatie op de woningmarkt voortbestaan. Het DIW (Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung) schat dat er jaarlijks 500.000 woningen gebouwd moeten worden tot het jaar 2000 om de huidige tekorten op de woningmarkt weg te werken (Kleinman, 1996: 112; zie ook Ghékiere, 1994).

Volgens de Expertenkommission Wohnungspolitik (1995: 418) is de bondsregering overigens bezig met crisismanagement: er wordt gereageerd met populaire maatregelen ter bestrijding van de symptomen. Het krachtenspel op de markt zou op die manier verlamd worden. Hubert (1998) stelt zelfs: 'Today, German housing policy appears to be trapped in a vicious cycle in which well intended interventions ... cause new problems begging for more regulation and subsidization.' (zie ook Kleinman, 1996: 93).

Kennelijk is de bondsregering ook van mening dat er het een en ander schort aan het beleid van begin jaren negentig. De bondsregering heeft in 1992 de Expertenkommission Wohnungspolitik aan het werk gezet (Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, 1995). In 1995 werd de analyse openbaar. Deze commissie onderzocht onder meer de volgende terreinen: sociale woningbouw, 'huur'subsidie, huurrecht en subsidiëring van het eigenwoningbezit.

Op 4 mei 1995 nam de bondsregering een standpunt in over het advies van de Expertenkommission Wohnungspolitik (Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, 1995). De regering stelde dat zij het in beginsel eens is met de analyse van de commissie dat diverse instrumenten vanuit een economische en sociale invalshoek efficiënter ingericht moeten worden. Verder was de regering het ook eens met de conclusie van de commissie dat het huurrecht te gecompliceerd en onoverzichtelijk is, maar dat de 'sociale' basis van het huurrecht behouden dient te blijven. Ook onderschreef de bondsregering onder meer dat de bevordering van het eigenwoningbezit (bouwsparen en fiscale instrumenten), de vereenvoudiging van de huursubsidi-



diewet en de aanpassing ervan aan de huurontwikkeling ter hand genomen zouden moeten worden. De bondsregering deelde echter niet de mening van de commissie dat de objectsubsiëring overbodig zou zijn, hoewel een toenemend gebruik van subjectsubsiëring in het kader van doelgroepsubsidiëring onderschreven werd.

Sinds het verschijnen van het verslag van de commissie is bekend geworden dat een derde woningbouwwet (III. Wohnungsbaugesetz) in voorbereiding is, naast een vereenvoudiging van de wet op de huursubsidie (Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, z.j.a, c).

### 3.4 Ontwikkelingen in Oost-Duitsland sinds de eenwording

In tegenstelling tot het huisvestingsbeleid in West-Duitsland dat de intentie (altijd gehad) heeft om zo min mogelijk marktverstoring te werken, is het Oost-Duitse beleid juist sterk regulerend geweest (McCrown en Stephens, 1995: 47). Sinds de eenwording van Duitsland in 1990 heeft het Oost-Duitse volkshuisvestingssysteem volgens Kleinman (1996: 116) een veel abruptere ontwikkeling doorgemaakt dan andere voormalige Oostbloklanden.

Woningen in de DDR werden niet als goederen behandeld waarvoor een (gesubsidieerde) prijs betaald werd, maar als deel van een beloningssysteem dat geen marktwerking kende (Kleinman, 1996: 116). Huren waren zo laag dat een deel van de onderhouds-, beheers- en financieringskosten niet gedekt werden (Kleinman, 1996: 116). Volgens Häußermann (1994: 70-71) droeg bovendien de structuur van de bouwsector, met weinig kleine en lokale bedrijven, ertoe bij dat onderhoud, modernisering en verbeteringswerkzaamheden niet uitgevoerd werden. De bouwsector was erop ingesteld om massa-productie uit te voeren. Een reden voor de lage huren is het feit dat de huren op het niveau van 1936 vastgezet waren (Häußermann, 1994: 71).

Nieuwbouw werd volgens Kleinman (1996: 116) neergezet met de veronderstelling dat men er verder geen kosten meer aan zou hebben. Eventuele mogelijkheden voor particuliere verhuurders werden daarmee de grond in geboord.

Doordat er jarenlang geen of gebrekkig onderhoud uitgevoerd werd, had rond de eenwording meer dan de helft van alle meergezinswoningen achterstallig onderhoud en modernisering nodig en meer dan een kwart werd aangemerkt als 'in zeer slechte staat' (Kleinman, 1996: 117). Zo moest bijvoorbeeld 30% van alle woningen het in 1994 nog zonder toilet doen (Häußermann, 1994: 71). Ondanks het feit dat er in beginsel geen kwantitatief woningtekort was in de DDR tijdens de eenwording van de beide Duitslanden, kan men op deze manier wel een kwalitatief woningtekort constateren (Häußermann, 1994: 70).

De belangrijkste taken die de bondsregering in beginsel voor de huisvesting in de ex-DDR voorzag, waren privatisering van woningen in staats eigendom en huuraanpassingen volgens het West-Duitse systeem (Kleinman, 1996).

In het contract van de eenwording werden de huurwoningen in staats eigendom overgedragen aan de gemeenten (Kleinman, 1996: 117). De bedoeling was dat de woningen op den duur geprivatiseerd zouden worden, waarbij een verkoop aan de zittende huurder de voorkeur had. Als eventuele tussenstap zou een lokale woningcorporatie gevormd kunnen worden.

De overdracht van woningen liep echter niet zo snel als bedoeld vanwege alle vereiste administratieve handelingen (Häußermann, 1994: 71). De woningen moesten geregistreerd en getaxeed worden. Tevens werd in beginsel voorbij gegaan aan aanspraken van voormalige (vooroorlogse) eigenaren. Hierdoor moest een deel van het proces later opnieuw worden doorlopen. Häußermann (1994: 72) meldt dat er aan het einde van 1991 meer dan twee miljoen aanvragen binnengekomen waren van voormalige eigenaren.

Om de verkoop van huurwoningen aan huurders te stimuleren heeft de overheid ook subsidies voor de huurders geïntroduceerd (Kleinman, 1996: 118). Huurders kunnen 20% korting krijgen op de prijs van hun huurwoning met een maximum van DM 7.000 voor één gezinslid en DM 1.000 per overig gezinslid.

De maatregelen ten behoeve van verkoop leidden tot een aantal van 2.500 verkochte woningen in 1991 en 18.000 woningen in 1992 (Kleinman, 1996: 119). Häußermann (1994: 72) spreekt van 7.000 woningen in 1991.

Coöperaties behielden het eigendom van hun ruim één miljoen woningen (Kleinman, 1996: 117). Hier speelde het probleem van de grond, die vaak niet in eigendom van de coöperaties was. Aangezien marktprijzen voor de grond niet bestonden en hierover onderhandelingen gevoerd moesten worden, duurde de oplossing van deze kwestie langer dan verwacht. De oplossing werd bovendien nog bemoeilijkt door de aanspraken van vroegere (vooroorlogse) eigenaren van gronden en panden.

Met de overdracht van de woningen aan gemeenten en coöperaties ontstond de vraag wie er zou opdraaien voor de schuldenlast die op de woningen rustte (Kleinman, 1996: 117). Het ging om een schuld van ten minste DM 22 miljard voor 2,7 miljoen woningen. Dit komt neer op ten minste ruim DM 8.000 schuld per woning. Häußermann (1994: 72) geeft een schatting van de schuld van circa DM 10.000 tot 15.000 per woning met een bijbehorende totale schuld van DM 32 à 50 miljard (jaartal onbekend).

De schuldenproblematiek leverde een strijd op tussen de deelstaten en de bondsregering (Kleinman, 1996: 117-118). De oplossing die gekozen werd, werkte privatisering van de woningen in de hand. Gemeenten en coöperaties die binnen tien jaar 15% van hun woningvoorraad verkochten (bij voorkeur aan zittende huurders), werd het meerdere van de schuld boven DM 150 per vierkante meter woonoppervlak kwijtgescholden.

De huuraanpassingen aan het West-Duitse niveau – de tweede taak die de bondsregering voor de ex-DDR gedefinieerd heeft – verlopen geleidelijk (Kleinman, 1996: 118). In oktober 1991 werden de huren verhoogd met DM 1 per vierkante meter, terwijl de servicekosten een verhoging van DM 3 per vierkante meter ondergingen. Per 1 januari 1993 lagen de huurstijgingen tussen DM 1,20 en DM 2,40 per vierkante meter.

In de mate waarin de huren stegen in de voormalige DDR werd ook het huursubsidiesysteem aangepast. Daardoor werd de huursubsidie in Oost-Duitsland royaler dan in West-Duitsland (Kleinman, 1996: 118). Van de twee miljoen huursubsidieontvangers (1992) wonen er 600.000 in voormalig Oost-Duitsland. Per saldo ontving 31% van de huurders en 20% van de eigenaarsbewoners individuele subsidie in de DDR.

Oorspronkelijk was het de bedoeling om het Oost-Duitse huursubsidiestelsel met ingang van 1996 aan te passen aan het West-Duitse stelsel (Kleinman, 1996: 118). Met het in werking treden van de wet huuraanpassingen (Mietenüberleitungsgesetz) in juni 1995, is de speciale regeling van de huursubsidiewet voor Oost-Duitsland echter verlengd tot het einde van 1996. De wet huuraanpassingen wordt door het ministerie gepresenteerd als één van de twee wapenfeiten<sup>11</sup> voor het jaar 1995 (Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, z.j. a, c). Met deze wet wordt het huurniveau in de Oost-Duitse staten geleidelijk aan verder opgetrokken naar het niveau in West-Duitsland door de invoering van het huurvergelijkingsstelsel ('Vergleichsmiete', zie paragraaf 3.5.2) in de particuliere huursector.

Midden jaren negentig ziet het ministerie verder als één van de belangrijke taken de werking van de woningmarkt in Oost-Duitsland te verbeteren (Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, z.j. a, c). Dit houdt in dat onder meer de schuldenproblematiek van de huurwoningen opgelost moet worden, terwijl meer middelen beschikbaar gesteld moeten worden voor nieuwbouw en voor de verbetering van de bestaande voorraad.

### 3.5 Eigendomssectoren in West-Duitsland

Uit paragraaf 3.2 is gebleken dat de structuur die voor de eigendomssectoren in de landenhoofdstukken van dit rapport gehanteerd wordt in Duitsland niet zo logisch is als in andere landen. Dit blijkt bijvoorbeeld uit de toepassing van het objectsubsidierégime, waarvoor zowel huur- als koopwoningen in aanmerking kunnen komen. Om de structuur van de landenhoofdstukken van dit rapport te volgen, wordt evenwel ook in dit hoofdstuk de indeling gehanteerd

<sup>11</sup> Het tweede wapenfeit betreft de Wet eigenwoningssubsidie (Eigenheim-Zulagengesetz; Bundesbauministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, z.j. a, c; zie paragraaf 3.5.3).

van de drie sectoren, te weten sociale en particuliere huur en eigenwoningbezit. Een onderwerp wordt behandeld bij de 'sector' waar het in eerste instantie het meeste verband mee heeft.

### 3.5.1 Sociale-huursector

Woningcorporaties – de hoofdaanbieders van sociale-huurwoningen – hebben van oudsher niet alleen een belangrijke rol gespeeld bij het aanbieden van sociale-huurwoningen vanuit liefdadigheidsoverwegingen, maar ook vanuit economische belangen van werkgevers, vakbonden, coöperaties en gemeenten (Tomann, 1990: 922). Daarnaast kan elke particuliere verhuurder die akkoord gaat met de eisen die verbonden zijn aan het verkrijgen van subsidie voor woningbouw, sociale-huurwoningen aanbieden. Ook coöperaties werden en worden nog steeds als sociale verhuurder aangeduid (zie paragraaf 3.2).

Omdat de federale staten verantwoordelijk zijn voor de invulling van de subsidieprogramma's voor de sociale woningbouw, is er een grote diversiteit ontstaan tussen de staten (Tomann, 1990: 925). Het basisidee houdt echter in dat exploitatiesubsidies verstrekt worden die het verschil afdekken tussen de van tevoren gecalculerde kostprijs huur en de sociale – onder de markthuurliggende – vraaghuur. Een verhuurder speelt quite indien de kosten correct zijn berekend en leegstand zoveel mogelijk wordt beperkt<sup>12</sup>. Het risico van een stijging van de bouwkosten of de kapitaalkosten vanaf het moment van de subsidieaanvraag tot het moment van oplevering van de woning, ligt daardoor (sinds 1984) bij de verhuurder.

De verschillende manieren waarop objectsubsidies voor sociale huur- zowel als koopwoningen verstrekt worden, zijn (Tomann, 1990: 925):

- rentevrije leningen waarbij de aflossingen starten in een later jaar dan het eerste jaar
- periodieke premies en/of leningen gedurende de exploitatieperiode
- een combinatie van rentevrije leningen en aflossingsvrije premies.

Van oudsher werden deze subsidies via de eerste en tweede 'Förderweg' verstrekt. Een belangrijk verschil tussen beide Förderwege ligt bij de aan de huishoudens gestelde inkomenslimieten. In het tweede geval liggen zij circa 60% hoger dan in het eerste geval. De tweede Förderweg is daarmee bedoeld voor middeninkomens en wordt veel ingezet voor de stimulering van het eigenwoningbezit (Dorn, 1997: 466; McCrone en Stephens, 1995: 51). Volgens Dorn (1997: 466) kwam in 1994 40% van de West-Duitse huishoudens in aanmerking voor de eerste Förderweg. Van de werkenden was dat 28%. Dit instru-

---

<sup>12</sup> Een variant van de huursombenadering bestaat niet bij sociale-huurwoningen. De huur is daardoor uitsluitend afhankelijk van de (financierings)kosten (Kleinman, 1996: 101).

ment wordt van oudsher met name voor huurwoningen ingezet (McCrone en Stephens, 1995: 51).

In ruil voor de subsidie gaat de verhuurder van de sociale huurwoning akkoord met verhuur aan de doelgroep en een gereguleerde huur die gebaseerd is op de kostprijs. De kostprijs huur staat een bescheiden rendement op het eigen vermogen toe. De kostprijs huur bij nieuwbouw in stedelijk gebied bedraagt zonder problemen ongeveer DM 35 per vierkante meter per maand, terwijl de markthuurl tussen DM 15 en 18 uitkomt volgens Dorn (1997: 467). Bij de eerste Förderweg gaat het om DM 8 per vierkante meter. Een dergelijk laag huurniveau draagt niet bij tot mobiliteit binnen de sociale-huursector. Verder betekenen deze gemiddelden dat de contante waarde van de subsidie per woning uitkomt op gemiddeld DM 90.000 tot 120.000 (jaartallen niet bekend; Dorn, 1997: 466-468; zie ook paragraaf 3.2).

In beginsel is het rendement op onroerend goed volgens Dorn (1997: 469) bij sociale-huurwoningen hoger dan bij particuliere huurwoningen. Immers, de kostprijs huur dekt alle kosten plus het rendement over het eigen vermogen. Daarnaast zijn er sinds 1990 (zie hierna) fiscaal versnelde afschrijvingen mogelijk en komen eventuele waardestijgingen van de woning ten bate van de verhuurder.

In de dereguleringsgolf van de jaren tachtig werden voor sociale-huurwoningen de bindingsrestricties bij nieuwbouw, maar ook de bijbehorende subsidies beperkt (zie tabel 3.2 en 3.3). Dit leidde tot huurverhogingen, ook in de voorraad door een versnelde afbouw van subsidies (Leutner, 1990: 203). De huurverhogingen waren in de sociale-huursector groter dan in de particuliere huursector (Tomann, 1990: 923). Volgens Leutner (1990: 198 e.v.) was dit het resultaat van de oploeiende discussie over 'Mietverzerrung', het feit dat het huurniveau in de sociale-huursector geen gelijke tred hield met de markthuuren in de particuliere sector (zie verder paragraaf 3.5.2).

Verder werd in het kader van het in sterkere mate richten van subsidies op de doelgroepen van het volkshuisvestingsbeleid in 1981 de wet op de 'Fehlbelegungsabgabe' afgevaardigd. Deze wet had tot doel de objectsubsidies van huishoudens met hogere inkomens terug te vorderen. Het ging om 8 à 28% van de huurders in de verschillende deelstaten (rond 1985; Leutner: 1990: 201-202, 206). Volgens Dorn (1997: 468) ging het in het begin van de jaren negentig om 42% van alle huishoudens in gesubsidieerde huurwoningen. In beginsel was de wet nationaal van opzet. Met de verandering van de wet in 1985 werd het mogelijk voor de deelstaten om eigen regelingen te treffen, dan wel de Fehlbelegungsabgabe niet te heffen (Leutner, 1990: 265). Volgens Dorn (1997: 468) draagt de Fehlbelegungsabgabe bij tot een betere focus van de subsidies, maar niet tot een volledige opheffing van de misallocatie ervan.

Woningbouwverenigingen hadden tot 1990 (Leutner, 1990: 278) een speciale

fiscale status waardoor zij niet belastingplichtig waren voor de vennootschapsbelasting (Tomann, 1990: 922; zie ook Dorn, 1997: 469). Daartegenover stond dat zij huren op basis van kosten moesten vaststellen, ook voor woningen waarvoor geen subsidie meer verkregen werd. Eventuele winsten moesten ook worden geherinvesteerd in de volkshuisvesting. Bovendien mochten woningcorporaties alleen in de volkshuisvesting actief zijn (Tomann, 1990: 922). Voorafgaande aan de opheffing van de speciale fiscale status van de woningcorporaties woedde er in Duitsland een discussie over de vraag of deze status de particuliere verhuurders discrimineerde. Volgens Tomann (1990: 922) werd de discussie niet beslist in het voordeel van een bepaald type verhuurder. Immers, ook particuliere verhuurders kwamen in aanmerking voor een gunstige, maar andere, fiscale behandeling (zie paragraaf 3.5.2). Veel hangt af van onder meer de groei van de inflatie en het aandeel eigen vermogen in een investering (Tomann, 1990: 922).

De doodsteek voor de fiscale status van woningbouwverenigingen bleek het schandaal (in 1986) en het daaropvolgende faillissement van de woningbouwvereniging Neue Heimat (eigendom van een vakbond) te zijn, de grootste woningcorporatie in Duitsland in die tijd (Leutner, 1990: 277; Tomann, 1990, 922). Termen als inefficiënte schaalvergroting, inflexibel beheer en corruptie op grote schaal begonnen – niet alleen als gevolg van een parlementaire enquête (Leutner, 1990: 277) – meer en meer met woningcorporaties in verband gebracht te worden (Tomann, 1990: 922).

De verandering van de fiscale status van de woningbouwverenigingen<sup>13</sup> heeft tot gevolg dat hun behandeling gelijk is getrokken met die van een private investeerder. Alle woningen die niet meer aan een subsidieregime onderworpen zijn, zijn ook niet meer gebonden aan kostprijshuren en verhuur aan de doelgroepen. Winsten op verhuur en diversificatie van activiteiten werden mogelijk (zie bijvoorbeeld Smith, 1996: 62). Tevens komen de woningbouwverenigingen nu in aanmerking voor de fiscale voordelen die ook andere particuliere investeerders genieten (paragraaf 3.5.2). Volgens Tomann (1990: 928) was de verwachting dat de overheid als gevolg van de afschaffing van de bijzondere status van woningbouwverenigingen geen extra belasting zou binnenhalen, aangezien de verhuurders een grotere vrijheid kregen bij de waardebepaling van hun vastgoed. Dorn (1997: 469) meldt dat het merendeel van de huisvestingsexperts thans de mening is toegedaan dat de huidige positie van woningbouwverenigingen het ondernemerschap van deze organisaties ten goede komt.

Toen Duitsland eind jaren tachtig met snel oplopende woningtekorten geconfronteerd werd (zie paragraaf 3.3), ging de bondsregering in 1989 over tot de

---

<sup>13</sup> Voor coöperaties is deze speciale status niet opgeheven (Dorn, 1997: 469).

---

introductie van de derde Förderweg die met name bedoeld is voor de bouw van huurwoningen (Dorn, 1997: 469-470; Kleinman, 1996: 97, 109; McCrone en Stephens, 1995: 51). Deze methode moest, gezien de grote hoeveelheid benodigde woningen goedkoper zijn dan de andere twee subsidiemogelijkheden. Daarnaast moest het probleem van de gereguleerde huren aangepakt worden aangezien deze als een barrière beschouwd werd voor de toetreding van particuliere investeerders tot de sociale-huurwoningenmarkt (Dorn: 1997, 469-470). Als gevolg van de eisen die aan de subsidiemethode gesteld werden, was de regeling niet bedoeld voor de laagste inkomensgroepen (McCrone en Stephens, 1995: 51).

Voor de derde Förderweg zijn de voorwaarden niet op federaal niveau geformuleerd, zodat de deelstaten de subsidie flexibel kunnen inzetten. Met elke verhuurder kunnen – in tegenstelling tot het verleden – op individuele basis afspraken gemaakt worden (Leutner, 1990: 268). Het is wel zo dat naarmate de huren ‘socialer’ zijn en de subsidieperiode langer is, de subsidie hoger wordt. Gemiddeld bedraagt de contante waarde van de subsidie DM 65.000 (jaartal onbekend). De subsidieperiode ligt tussen de 10 en 25 jaar<sup>14</sup> en de sociale huur is meer gerelateerd aan de markthuren dan de traditionele kostprijs-huren (Dorn, 1997: 470).

Dorn (1997:470-471) meldt dat 50% van de sociale nieuwbouw vanaf 1992 voor rekening van de derde Förderweg komt. In voormalig West-Duitsland gaat het daarbij voor 60% om huurwoningen. In voormalig Oost-Duitsland ligt het percentage huurwoningen op 75.

In 1994 werd een speciale variant van de derde Förderweg geïntroduceerd, die naast een objectsubsidie ook een inkomensafhankelijke component kent (Dorn, 1997: 471-472). Wederom geldt dat er geen federale voorwaarden gelden voor de toepassing van dit instrument. Dit instrument beoogde:

- de marktorientatie van de subsidiemethode te versterken door de integratie van de sociale woningen in de woningmarkt
- de misallocatie van huurvoordelen te vermijden door de hoogte van de sociale huren te koppelen aan inkomens
- de totale financiële ondersteuning voor huurwoningen te verminderen
- de bewonersmix van sociale-huurwoningen te diversifiëren.

De verwachting was dat de variant met de inkomensafhankelijke component circa 30% goedkoper kon zijn voor de overheid dan de andere subsidiemethoden, uiteraard afhankelijk van het inkomen van de huurders. Voor 1995 en 1996 stonden verschillende proefprojecten op het programma. Tien van de zestien federale staten introduceerden het subsidie-instrument of waren het van plan (Dorn, 1997: 473-474).

---

<sup>14</sup> De looptijd onder de andere subsidiemethoden kan oplopen tot dertig jaar (Tomann, 1990: 922).

---

De wijze waarop de financiering en subsidiëring van (tijdelijke) sociale-huurwoningen is vormgegeven in West-Duitsland heeft tot gevolg dat deze woningen, indien beheerd door particuliere verhuurders, na afloop van de subsidieperiode uit de voorraad sociale-huurwoningen verdwijnen. Dit effect treedt versneld op in de jaren tachtig en negentig aangezien de grote bulk van de woningen in de jaren vijftig en zestig is gebouwd. Tevens bestaat de mogelijkheid dat ook een deel van de woningen van woningbouwverenigingen uit de voorraad sociale-huurwoningen zal verdwijnen, omdat de status van de woning niet meer gekoppeld kan worden aan de sociale status van de verhuurder. Tot slot kunnen woning gebouwd via de derde Förderweg al na tien jaar vrijvallen. Leutner (1990: 324-325) schatte dat in 1995 40% van de sociale-huurwoningen uit de voorraad van 1990 'verdwenen' zou kunnen zijn.

Recente maatregelen tot behoud van de voorraad sociale-huurwoningen houden in dat een fonds voor 'leased' wonen in het leven is geroepen (Tomann, 1990: 930). Deze gelden worden ingezet door gemeenten om verhuurrechten van verhuurders te kopen, zodat lage-inkomensgroepen en andere benadeelde groepen niet buiten de boot vallen. Deze wijze van aanbieden van sociale-huurwoningen wordt als effectiever en efficiënter beschouwd dan de inzet van objectsubsidies uit het verleden.

### 3.5.2 De particuliere huursector

In West-Duitsland heeft de particuliere huursector een sterke positie op de woningmarkt kunnen behouden omdat deze sector de 'vrijgevallen' sociale-huurwoningen opslokt en omdat de marktkrachten van oudsher met geschikte fiscale maatregelen bleken te worden gevoed.

Eind jaren zestig, toen de huurregulering van de Zwangswirtschaft grotendeels was opgeheven, bleek de particuliere huurmarkt nog een aanbiedersmarkt te zijn. Om de positie van de zwakkere partij – de huurder – te beschermen, werden twee zaken met de huurwetten van 1971 geregeld (Hubert, 1998; Leutner, 1990: 223). Ten eerste werd de huurbescherming aangescherpt zodat de huurder feitelijk een 'Dauerwohnrecht' verkreeg. Huisuitzettingen werden op deze wijze bijna onmogelijk, tenzij de eigenaar zelf over de woning wilde beschikken of de huurder in gebreke bleef (Leutner, 1990: 223).

De tweede huurwet uit 1971 regelde dat huurstijgingen binnen bestaande contracten (Tomann, 1990: 920-921) voor het eerst sinds de Wohnungszwangswirtschaft weer aan regels werden gebonden. De Vergleichsmiete werd geïntroduceerd (Leutner, 1990: 223). Dat betekende dat de huurstijging de stijging van de huur van een vergelijkbare huurwoning in de omgeving niet te boven mocht gaan (Tomann, 1990: 921). In 1974 werd ook de Vergleichsmiete een Dauerrecht (Leutner, 1990, 224).

In 1982 werd de Vergleichsmiete gedefinieerd als de gemiddelde huurstijging



van contracten uit de drie jaren voorafgaand aan het nieuwe contract. De vergelijkbare contracten mochten zowel van nieuwe als bestaande woningen zijn om te voorkomen dat contracten voor bestaande huurwoningen een te zware stempel gingen drukken op de huurverhoging (zie hierna). Een maximale huurstijging van 30% in drie jaar tijd werd daarnaast ingevoerd (Hubert, 1998). De toepassing van de Verleichsmiete betekende per saldo minder flexibiliteit bij de huuraanpassingen, waardoor het marktniveau bij sterke huurstijgingen slechts bereikt kon worden bij huurderswisselingen (Tomann, 1990: 921). Huurders moeten altijd hun toestemming verlenen alvorens een huurverhoging in werking kan treden. Dit werkt ook inflexibiliteit in de hand (Hubert, 1998).

De huur voor nieuwe contracten bleef ongereguleerd in de huurhervormingen van 1971 (Hubert, 1998; Tomann, 1990: 921). Daarbij tekent Hubert (1998: 215) aan dat huurverhogingen van meer dan 50% van de ene huurder naar de volgende huurder niet ongewoon zijn bij de dure nieuwbouw van de jaren tachtig en negentig. Zij worden in beginsel volgens het Duitse strafrecht als illegaal beschouwd. In dergelijke gevallen moet de rechter beslissen.

In de jaren tachtig werd het systeem van huurregulering in de particuliere huursector juist weer flexibeler ingericht (zie ook paragraaf 3.5.3). Tevens werd de huurbescherming in de vorm van onder andere de introductie van tijdelijke huurcontracten afgezwakt. Ook werden de mogelijkheden uitgebreid om onderhoud en verbeterinvesteringen door te voeren (Leutner, 1990: 284 e.v.; Tomann, 1990: 923). Volgens Leutner (1990: 222) was de oorzaak hiervan dat dalende investeringen in de particuliere huursector werden toegeschreven aan het restrictieve huurrecht en aan het feit dat het kwantitatieve woningtekort fors was geslonken.

De particuliere huursector wordt van oudsher gestimuleerd door middel van belastingsfaciliteiten op inkomen en grond. Daarnaast zijn er nog opties in het kader van de sociale huurwoningbouw (zie paragraaf 3.5.2). Tot slot is de huursubsidie niet alleen bedoeld voor sociale huurders en eigenaar-bewoners (zie paragraaf 3.3). De belangrijkste subsidie-instrumenten echter lagen en liggen op het terrein van de fiscus.

Ten eerste was er de vrijstelling van de grondbelasting die sinds 1956 bestond (Leutner, 1990: 96). Volgens Tomann (1990: 927; zie ook Kleinman, 1996: 105) was het de bedoeling dat deze regeling zou sneuvelen met ingang van 1990. Dat is vermoedelijk ook gebeurd omdat Hubert (1998) in zijn artikel over de particuliere huursector in Duitsland niet meldt dat er sprake is van subsidiëring bij de belasting op grond.

Op de tweede plaats wordt een Duitse verhuurder behandeld als elke ander investeerder. Voor de belasting op inkomsten betekent dit een aftrek van alle relevante kosten, inclusief de afschrijvingen (Hubert, 1998; Tomann, 1990: 922). Deze behandeling is in 1953 in het leven geroepen en heeft sindsdien in

diverse varianten voortbestaan (Leutner, 1990: 356-366). Tomann (1990: 927) beschrijft de regeling als volgt. Verliezen uit de woningexploitatie mogen met elk ander inkomen verrekend worden. Uitgaven tijdens de bouwfase konden tot 1981 relatief gemakkelijk als verliezen (in plaats van als activatoename) geboekt worden. Tot slot schijnt de fiscale afschrijvingsaftrek aantrekkelijk te zijn (Tomann, 1990: 922). Voor huurwoningen uit de voorraad geldt een fiscale afschrijving van 2,5% per jaar. De afschrijvingpercentages voor nieuwbouw werden in de jaren tachtig meer dan eens verhoogd (Hubert, 1998). Vanaf 1989 geldt een percentage van 7% gedurende de eerste vier jaar, 5% gedurende de volgende zes jaar, 2% van jaar elf tot jaar zestien, en 1,25% vanaf jaar zeventien. Binnen veertig jaar wordt de woning op deze wijze fiscaal afgeschreven. Volgens Hubert (1998) gaat het om een krachtig subsidie-instrument aangezien elke koper-verhuurder van de woning opnieuw gebruik kan maken van de fiscale afschrijvingsregeling op basis van de historische kostprijs. Inflatie alleen al geeft verhuurders een sterke impuls om bestaande huurwoningen af te stoten en opnieuw te beginnen.

De discussie over de Mietverzerrung is in de loop der jaren een aantal malen aan de orde geweest (zie paragraaf 3.5.1). In beginsel werd hiermee het verschil tussen de sociale, gereguleerde kostprijshuren en de markthuren aangeduid. In de laatste jaren komt hier het geconstateerde verschil in huurprijs tussen oude en nieuwe contracten bij (Hubert, 1998). Met name op dit laatste verschil wordt in het vervolg ingegaan omdat er geen recente cijfers bekend zijn over het verschil tussen sociale en markthuren.

Tabel 3.4 geeft een overzicht van de geïndexeerde nominale huurontwikkeling (1985 = 100) tussen 1978 en 1993 waarbij voor kwaliteitsverbeteringen is gecorrigeerd. Er wordt onderscheid gemaakt tussen vooroorlogse en naoorlogse woningen en tussen alle huurcontracten en nieuwe huurcontracten. Duidelijk blijkt dat de stijgingen van de nettohuur (tussen 125 en 178) over de beschouwde periode de inflatie (120) te boven gingen. Daarbij bleken de huurstijgingen van de nieuwe contracten met 178 en 156 voor vooroorlogse respectievelijk naoorlogse woningen hoger te zijn dan van de oude contracten met 131 en 125.

De ontwikkeling van de huren bij nieuwe contracten geeft keurig de ontwikkeling op de huurmarkt weer, terwijl de huren van de bestaande contracten de inflatie redelijk nauwkeurig op de voet volgen. Een voorbeeld is de periode 1983-1987 waar een woningoverschot begint te ontstaan. De huurstijgingen bij de nieuwe contracten zijn stabiel (rond 100) terwijl de huurstijgingen van de bestaande contracten gewoon doorgaan. Vanaf het eind van de jaren tachtig begint de toename van de huren van de nieuwe contracten fors op te lopen, terwijl de ontwikkeling van de huren van de bestaande contracten deze trend niet vertoont. Deze stijging van huren van de nieuwe contracten ligt in de lijn der verwachtingen gezien het ontstane woningtekort op de

Tabel 3.4 Geïndexeerde nominale huren in West-Duitsland, 1978-1993

	Alle contracten				Nieuwe contracten		Algemeen prijspeil
	huur <sup>1)</sup>		huur <sup>2)</sup>		huur		
	vooorlogs	naoorlogs	vooorlogs	naoorlogs	vooorlogs	naoorlogs	
1978	72	78	73	79	72	75	75
1979	75	81	75	82	77	80	79
1980	79	84	79	85	84	84	83
1981	83	87	83	88	89	91	88
1982	87	91	87	91	96	96	93
1983	92	95	92	95	100	101	96
1984	97	98	96	98	99	99	98
1985	100	100	100	100	100	100	100
1986	103	102	103	102	100	100	100
1987	105	103	105	103	102	103	100
1988	108	105	108	104	108	107	101
1989	112	108	111	107	120	114	104
1990	116	112	115	111	141	135	107
1991	121	117	120	115	155	148	111
1992	129	123	126	120	167	163	115
1993	136	130	132	125	178	156	120

1) Huur inclusief gemeentelijke heffingen; voor kwaliteit is gecorrigeerd.

2) Huur exclusief gemeentelijke heffingen; voor kwaliteit is gecorrigeerd.

Bron: Hubert, 1998: 224

woningmarkt (paragraaf 3.3).

Volgens Hubert (1998: 222) hoeft de geconstateerde kloof tussen het algemene huurniveau en de huren van nieuwe contracten niet per definitie alleen toegeschreven te worden aan de wijze waarop de huren gereguleerd worden. Er zijn aanwijzingen dat verhuurders er iets voor over hebben om niet-lastige huurders te binden.

### 3.5.3 Eigenwoningbezit

De eigenwoningsector in West-Duitsland is in Europees verband klein gebleven, ondanks de beleidsmatige nadruk die de bondsregering sinds de jaren vijftig aan de stimulering van de sector gaf (Leutner, 1990). Volgens Tomann (1990: 922) is dat gedeeltelijk het gevolg van het grote aandeel meergezinswoningen in de West-Duitse voorraad<sup>15</sup>.

Van oorsprong is het eigenwoningbezit met name geconcentreerd in één- en tweegezinshuizen (Haffner, 1992a). Kleinman (1996: 91-92; zie ook Hubert, 1998) noemt als andere oorzaken de hoge verwervingsprijzen in verhouding tot het inkomen, het benodigde bedrag aan eigen vermogen dat voor de ver-

<sup>15</sup> Sinds 1980 bedraagt dit aandeel circa 50% (European Commission, 1998).

werving noodzakelijk is<sup>16</sup>, en de per belastingbetaler eenmalig beschikbare afschrijvingsaftrek (zie hierna). Tevens biedt een grote (particuliere) huursector voldoende alternatieven voor woningzoekenden.

Per saldo zijn de omstandigheden in West-Duitsland zodanig dat een huishouden in het algemeen één keer in het leven een woning koopt, op vrij late leeftijd als men een 'goede' baan heeft en voldoende heeft kunnen sparen. Er wordt geen wooncarrière in de koopsector nagestreefd, zoals in Engeland (Kleinman, 1996: 120). Dit heeft volgens Hubert (1998) tot gevolg dat kopers uitgebreid investeren in een individuele inrichting of bouw van de eigen woning, zodanig dat de marktprijs van de woning lager kan komen te liggen dan de koop- of bouwkosten. Een dergelijke kloof tussen kosten en prijs bevordert de mobiliteit niet.

Van oudsher wordt het eigenwoningbezit gestimuleerd met behulp van belastingvoordelen, met name afschrijvingsmogelijkheden in plaats van de in andere landen bekende aftrek van de hypotheekrente voor de inkomstenbelasting, het bouwsparen en de objectsubsidies (Haffner, 1990 en 1992a, b; Tomann, 1990: 923). Daarnaast is 'huur'subsidie mogelijk voor eigenaar-bewoners (zie paragraaf 3.3). In de jaren vijftig stond objectsubsidieering op de eerste plaats. In de jaren zestig verschoof de objectsubsidieering voor nieuwbouw via de tweede Förderweg (zie paragraaf 3.5.1) naar huishoudens met gemiddelde inkomens (Leutner, 1990: 385-386).

In het begin van de jaren zeventig won de indirecte subsidiëring via de inkomstenbelasting aan belang. Vanaf het midden van de jaren zeventig werd vermogensvorming speerpunt van beleid (Leutner, 1990: 386-387), nadat bleek dat door de forse stijgingen van de grondprijzen de 'bungalowdroom' van de gemiddelde Duitse potentiële koper de grond in werd geboord (Tomann, 1990: 923). De overheid maakte de fiscale subsidies ook beschikbaar voor de verwerving van koopwoningen uit de voorraad en niet alleen voor nieuwbouw. Deze maatregel maakte de weg vrij voor het wegvloeien van een groot aantal huurappartementen naar de koopsector (zie ook paragraaf 3.2; Tomann, 1990: 923). Dit is overigens één voorbeeld van de veertien wijzigingen die in het belastingrecht voor de eigen woning tot 1987 zijn doorgevoerd (Leutner, 1990, 368). Elke wijziging had juist de bedoeling het eigenwoningbezit enigszins af te remmen of juist te bevorderen.

Sinds de belastinghervorming van 1987 wordt een eigen woning in de inkomstenbelasting in beginsel als consumptiegoed behandeld (Haffner, 1990; Tomann, 1990: 928). Er is geen huurwaardeforfait meer, evenmin een renteaf-

---

<sup>16</sup> De financiering van de koopwoning is versplinterd in Duitsland. Een eerste hypotheek dekt maximaal 60% van de verwervingsprijs volgens Kleinman (1996: 98). Naast een bouwspaarlening (zie hierna) moet er vaak nog eigen geld aan te pas komen (Haffner, 1992a,b).

---

trek, noch een feitelijke belasting van vermogenswinsten. Daarentegen is de afschrijvingsaftrek (her)ingevoerd. Daarnaast is een kindaftrek – een bepaald bedrag per kind – geïntroduceerd die ten laste van de te betalen belasting gebracht mag worden (Haffner, 1990) en zijn renteverliezen tijdens de bouw-fase aftrekbaar (Kleinman, 1996: 99; Tomann, 1990).

Per 1 januari 1996 is het EigenheimzulagenGesetz in werking getreden en is de situatie weer veranderd. In feite is de subsidie losgekoppeld van de inkomstenbelasting (Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, z.j. b, d.). Daardoor speelt het belastingtarief van het betrokken huishouden geen rol meer. De subsidie, een bijdrage, die acht jaar lang kan worden verkregen, eenmaal per persoon, blijft bij de fiscus opvraagbaar. Er is een verschil aangebracht tussen nieuwbouw (DM 5.000 maximaal) en bestaande bouw (DM 2.500 maximaal). Geïntroduceerd is de premie (DM 2.400) voor de verwerving van een aandeel in een coöperatie. Er geldt een maximuminkomen van DM 240.000 voor een echtpaar en DM 120.000 voor alleenstaanden. De premie per kind bedraagt DM 1.500 (en DM 500 bij het verwerven van een coöperatieaandeel). Tot slot is nieuw dat nu ook bijdragen verkrijgbaar zijn uit milieu-overwegingen.

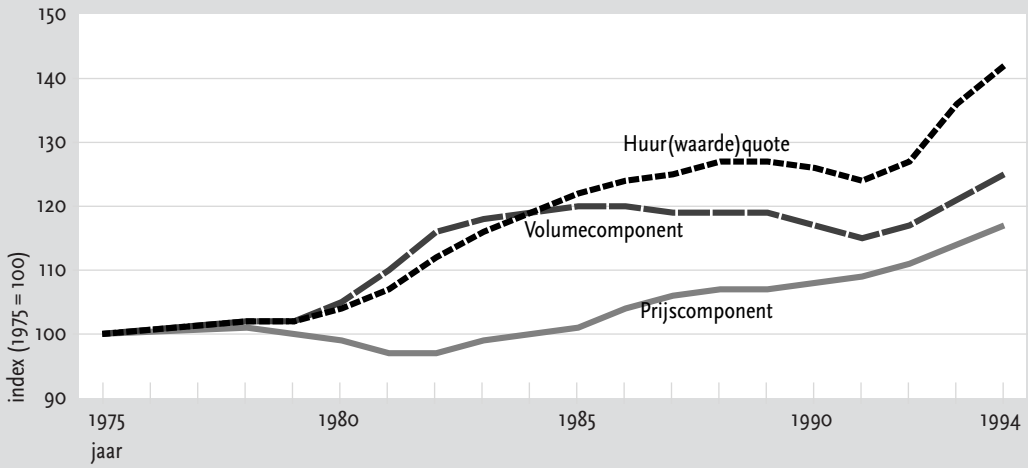
Het bouwsparen vervulde vanuit het perspectief van vermogensvorming van huishoudens een centrale rol sinds 1952 (Leutner, 1990: 56 e.v.; Tomann, 1990: 923). Een bouwspaarconstructie houdt in dat er een periode gespaard wordt tegen een lagere rentevoet dan de marktrente, maar met een jaarlijkse bijdrage van overheid en werkgever. Het spaartegoed geeft na verloop van tijd recht op een lening, wederom met een lagere rente dan de marktrente (zie bijvoorbeeld Haffner, 1990 en 1992).

Het bouwspaarstelsel is in de loop der tijd aangepast, al naar gelang het eigenwoningbezit extra gestimuleerd diende te worden dan wel bezuinigingen op de begroting van de centrale overheid dan wel liberale overwegingen de boventoon voerden. Zo werd de regeling in de jaren zestig en tachtig beperkt (Leutner, 1990: 163-164, 229-230, 298-299). Per 1 januari 1996 zijn de jaarlijkse spaarbedragen en de maximale inkomensgrenzen verhoogd (Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, z.j.d.).

### **3.6 De macrohuur(waarde)quote in West-Duitsland**

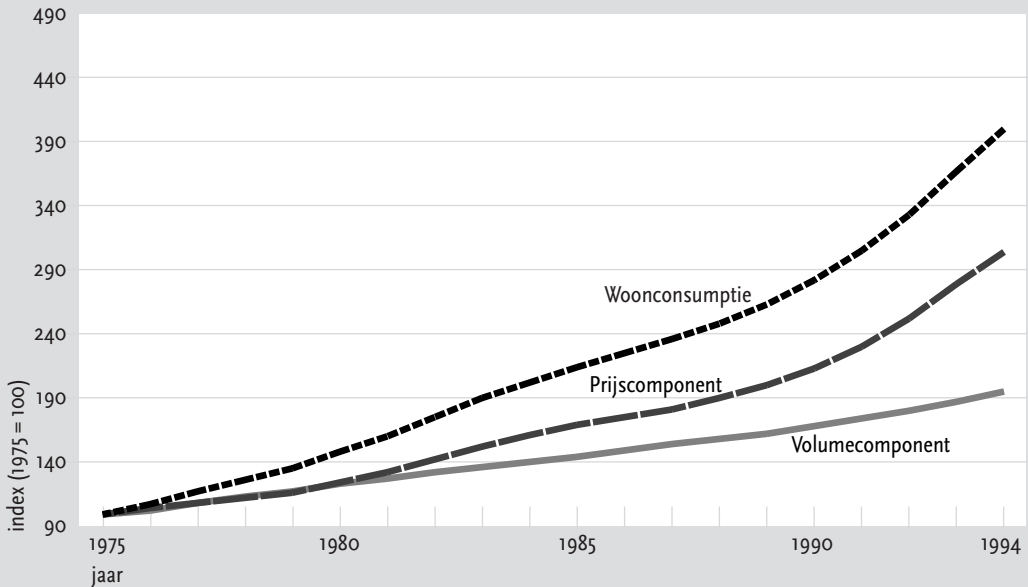
In deze paragraaf wordt de ontwikkeling van de macrohuur(waarde)quote (figuur 3.1) en de toegerekende woonconsumptie (figuur 3.2) in voormalig West-Duitsland beschreven. Beide variabelen zijn geïndexeerd. Telkens wordt de volumecomponent van de prijscomponent onderscheiden. Waar mogelijk wordt de ontwikkeling van de componenten van de quote en de wooncon-

**Figuur 3.1** Ontwikkeling van de huur(waarde)quote in West-Duitsland in de periode 1978-1994 (index 1975 = 100)



Bron: OESO Nationale rekeningen, diverse jaargangen (zie tabel 1 in bijlage C)

**Figuur 3.2** Ontwikkeling van de woonconsumptie in West-Duitsland in de periode 1975-1994 (index 1975 = 100)



Bron: OESO Nationale rekeningen, diverse jaargangen. (zie tabel 1 in bijlage C)

sumptie gerelateerd aan de ontwikkelingen in de geschetste beleidscontext uit de voorgaande paragrafen.

De huur(waarde)quote is in de periode 1975-1994 gestegen van 12,8% naar 18,3% (tabel 1 in bijlage C). Dat betekent een stijging van ruim 40%, eigenlijk

vanaf 1978. Tussen 1975 en 1978 was de quote stabiel (zie figuur 3.1). Dan volgde een vrij sterke stijging tot 1986, gevolgd door een stabiel verloop tot 1989. Na een korte daling tot 1991, is de stijging sindsdien fors te noemen. De groei van de quote wordt met name veroorzaakt door de volumecomponent in de perioden 1979-1984 en 1991-1994 en door de prijscomponent vanaf 1982.

De volumecomponent uit figuur 3.1 toont over de gehele periode een stijging van 25%. Per saldo is het volume van de totale consumptie van huishoudens (in de noemer van de quote) procentueel minder gestegen dan het volume van de woonconsumptie (in de teller van de quote). Alleen in de periode 1986-1992 geldt het omgekeerde.

Ook de prijscomponent van de quote is in deze periode met een kleine 20% gestegen. De prijs van de woonconsumptie is relatief meer gestegen dan de prijs van de totale consumptie van huishoudens. Tussen 1978 en 1983 geldt het omgekeerde. Aan tabel 3.4, waarin de huurontwikkeling wordt weergegeven voor de gehele huursector naast de ontwikkeling van de inflatie, kan inderdaad worden ontleend dat de huurstijging in de genoemde periode van alle huurcontracten (van 1979 tot 1991) onder de stijging van het algemene prijspeil (van 1975 tot 1993) uitkomt. In de jaren erna is de situatie omgekeerd, waardoor de prijscomponent van de quote groeit.

Figuur 3.2 toont de ontwikkeling van de woonconsumptie uitgedrukt als index. De woonconsumptie blijkt in de periode 1975-1994 verviervoudigd te zijn, waarbij de stijging van de prijscomponent (verdrievoudiging) de stijging van de volumecomponent (verdubbeling) voor de gehele periode overtreft. De huurstijgingen sinds het einde van de jaren tachtig (zie tabel 3.4) blijken uit de ontwikkeling van de prijscomponent. Uit de volumecomponent kan worden afgeleid dat de investeringen in de woningen gestaag zijn blijven groeien.

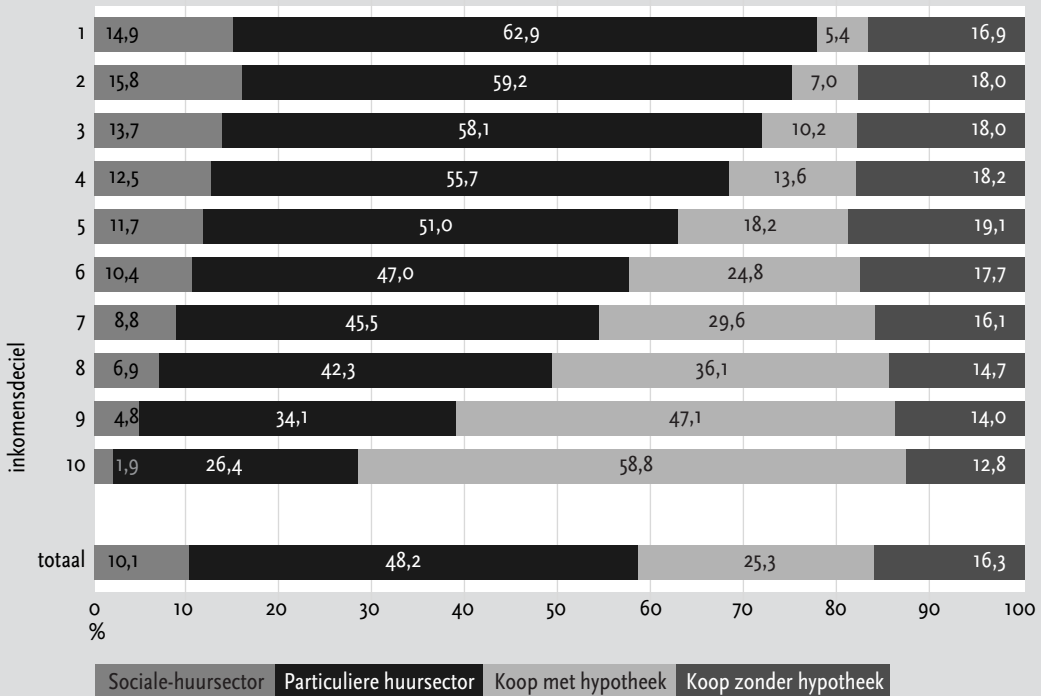
## 3.7 De microwoonuitgavenquote<sup>17</sup>

### 3.7.1 Ontwikkeling van de verdeling van huishoudens per inkomensdeciël over sectoren

Figuur 3.3 toont voor 1993 de West-Duitse sectoren per deciel van het beschikbare inkomen. Er wordt onderscheid gemaakt naar sociale en particuliere huur en eigenwoningbezit met en zonder hypotheek. Per deciel zijn de

<sup>17</sup> De voor West-Duitsland geleverde gegevens hebben betrekking op 1978, 1982 en 1993. Voor de sectoren ontbreken de gegevens over 1982, zodat alleen een vergelijking tussen 1978 en 1993 mogelijk is. Voor de woonuitgaven worden 1982 en 1993 met elkaar vergeleken omdat de gegevens voor 1978 onbekend zijn.

**Figuur 3.3** Verdeling van de West-Duitse woningvoorraad (in procenten) naar type woning (huur versus eigendom) en naar decielen (100%) van beschikbaar inkomen, 1993



Bron: Statistisches Bundesamt, 1%-Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1993; berekeningen van het Institut für Wohnen und Umwelt (IWU), Darmstadt. (zie tabel 3.1 in bijlage C. Vergelijk voor 1978 tabel 2 in bijlage C)

sectoren opgeteld tot 100%. In tabel 3.5 zijn de decielen opgeteld tot 100% per sector, ook voor 1978.

In 1993 toont de verdeling van de inkomensdecielen over de sectoren geen verrassingen (figuur 3.3). Lage inkomensgroepen zijn geconcentreerd in de huursector. Huishoudens met hoge inkomens zijn met name eigenaar-bewoners.

In vergelijking met 1978 is in 1993 het nodige veranderd (zie tabel 1). De koopsector is gegroeid doordat de huursector met circa vier procentpunten (van 62,5 naar 58,4%) afgenomen is. Binnen de kleiner geworden huursector heeft met name de particuliere poot terrein gewonnen (van ruim 45 naar ruim 48%) ten koste van sociale huur (van 17,4 naar 10,1%). Het feit dat de sociale-huurloningen in groten getale uit de subsidieregelingen gelopen zijn in het begin van de jaren negentig, begint zijn tol te eisen (zie paragraaf 3.5.1).

De in omvang afgenomen sociale-huursector is in de periode 1978-1993 in toenemende mate beschikbaar gekomen voor huishoudens met lagere inkomens (tabel 3.5). Bedroeg het aandeel van de laagste drie decielen in 1978 nog ruim 33%, in 1993 is dat gestegen naar 44%. Per saldo is het aandeel van de eerste vier decielen toegenomen ten koste van het aandeel van de overige



**Tabel 3.5 Verdeling van de West-Duitse woningvoorraad (in procenten) naar type woning (100%) en naar decielen van beschikbaar inkomen, 1978 en 1993**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal <sup>1)</sup>
<b>Huursector totaal</b>											
1978	12,0	11,8	11,4	10,9	10,5	10,0	9,8	9,2	8,2	6,4	100,0
1993	13,3	12,8	12,3	11,7	10,8	9,8	9,3	8,4	6,7	4,9	100,0
<b>Sociale-huursector</b>											
1978	9,8	11,9	11,5	11,8	11,8	10,8	10,5	9,5	8,0	4,6	100,0
1993	14,8	15,6	13,6	12,4	11,6	10,3	8,7	6,8	4,8	1,9	100,0
<b>Particuliere huursector</b>											
1978	12,8	11,7	11,4	10,6	10,0	9,6	9,5	9,1	8,3	7,1	100,0
1993	13,0	12,3	12,1	11,6	10,6	9,8	9,4	8,8	7,1	5,5	100,0
<b>Koopsector totaal</b>											
1978	6,7	7,0	7,6	8,5	9,2	10,1	10,4	11,3	13,0	16,0	100,0
1993	5,4	6,0	6,8	7,6	8,9	10,2	11,0	12,2	14,7	17,2	100,0
<b>Koopsector met hypotheek</b>											
1978	nb <sup>2)</sup>	nb	nb	nb	nb	nb	nb	nb	nb	nb	nb
1993	2,1	2,8	4,0	5,4	7,2	9,8	11,7	14,3	18,6	23,2	100,0
<b>Koopsector zonder hypotheek</b>											
1978	nb	nb	nb	nb	nb	nb	nb	nb	nb	nb	nb
1993	10,4	11,0	11,0	11,2	11,7	10,9	9,9	9,0	8,6	7,9	100,0

1) Door afronding kan het gebeuren dat de totalen niet exact uitkomen op 100,0.

2) nb = niet bekend.

Bron: Statistisches Bundesamt, 1%-Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1978 en 1993; Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 1978 en 1993; berekeningen van het Institut Wohnen und Umwelt (IWU), Darmstadt.  
(zie ook tabel 2 en 3 in bijlage C)

decielen. In 1978 en 1993 maakten respectievelijk 22,1 en 13,5% van de sociale huurders deel uit van de hoogste drie decielen. De verhouding tussen beide jaren is dus schever geworden.

In de particuliere huursector is een vergelijkbare, maar minder sterke trend waarneembaar als in de sociale-huursector. De percentages luiden 35,9 (1978) en 37,4 (1993) voor de laagste, en 24,5 (1978) en 21,4 (1993) voor de hoogste drie decielen. Het aandeel per deciel van de particuliere huurwoningen is in 1993 in vergelijking met 1978 gestegen in de decielen 1 tot en met 6.

In de koopsector is sprake van een omgekeerde ontwikkeling. De concentratie van de koopwoning in de hoogste drie decielen is toegenomen van ruim 40% naar ruim 44%. Een stijging in elk van de hoogste vijf decielen wordt gecompenseerd door een afname in elk van de laagste vijf decielen.

In 1993 zijn de eigenaar-bewoners zonder hypotheek met ongeveer 10% per deciel redelijk evenwichtig verdeeld over de eerste zeven decielen. Deze verdeling is daardoor het minst scheef van alle sectoren, terwijl die van de eigenaar-bewoners met hypotheek het meest afwijkt van een gelijkmatige verdeling van 10% per deciel.

**Tabel 3.6 Opbouw van de gemiddelde maandelijkse woonuitgaven (DM) in West-Duitsland, 1993**

	Huursector totaal	Sociale huursector	Particuliere huursector	Koopsector totaal	Koopsector met hypotheek	Koopsector zonder hypotheek
Inkomen	3.063	2.737	3.132	4.415	5.066	3.410
Brut woonuitgaven	598	561	605	996	1.490	232
Als percentage van inkomen	19,5	20,5	19,3	22,6	29,4	6,8
Nett woonuitgaven	578	520	590	907	1.342	232
Als percentage van inkomen	18,9	19,0	18,8	20,5	26,5	6,8
Huursubsidie respectievelijk fiscaal effect <sup>1)</sup>	20	41	15	89	148	0
Als percentage van inkomen	0,7	1,5	0,5	2,0	2,9	0,0

1) Fiscaal effect plus objectsubsidie voor kopers (zie bijlage C).

Bron: Statistisches Bundesamt, 1%-Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1993; Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 1993; berekeningen van het Instituut Wohnen und Umwelt (IWU), Darmstadt (zie tabel 8, 11, 14, 17, 20, 23 en 25 in bijlage C)

### 3.7.2 Gemiddelde woonuitgaven(quote) naar sector

Tabel 3.6 geeft voor 1993 de West-Duitse gemiddelde bedragen weer van beschikbaar inkomen, woonuitgaven en het fiscale respectievelijk het huursubsidie-effect per sector. Alle bedragen worden ook uitgedrukt als percentages van het gemiddelde inkomen per sector.

Zoals valt af te leiden uit de concentratie van het eigenwoningbezit onder hoge-inkomensgroepen (tabel 3.5), blijkt het inkomen van de kopers met hypotheek het inkomen van de overige huishoudens DM 5.066 per maand te overtreffen. Het inkomen van de eigenaar-bewoners zonder hypotheek bedraagt ongeveer 67%, dat van de particuliere huurders bijna 62% en dat van de sociale huurders ruim 54% van dit inkomen. Het inkomen van de particuliere huurders is daarmee gemiddeld ruim 14% hoger dan het inkomen van de sociale huurders, terwijl de koper met hypotheek gemiddeld bijna het dubbele van het inkomen van de sociale huurder ter beschikking heeft.

Gemiddeld liggen de brut woonuitgaven bij particuliere huurwoningen met DM 605 bijna 8% hoger dan bij sociale-huurwoningen met DM 561. In de koopsector zonder hypotheek komen deze uitgaven gemiddeld op DM 232, het laagste bedrag van alle sectoren. Deze uitgavenpost betreft onderhouds- en bedrijfskosten. De kopers met hypotheek hebben met DM 1.490 gemiddeld de hoogste geregistreerde uitgaven van alle sectoren. Dit komt met 29,4% ook tot uiting in de gemiddelde brut woonuitgavenquote.

De brutohuurquote in de particuliere sector is met 19,3% lager dan die in de sociale sector, die bij 20,5% ligt. Na aftrek van de huursubsidie komen deze percentages met respectievelijk 18,8 en 19% dichter bij elkaar te liggen, maar het gemiddelde in de sociale sector is, evenals bij de brutoquote, hoger dan in de particuliere sector. De huursubsidie in de sociale sector bedraagt met gemiddeld DM 41 bijna het drievoudige van het bedrag van DM 15 in de parti-

**Tabel 3.7** Procentuele verandering van de gemiddelde maandelijkse woonuitgavenquoten en het verschil tussen bruto- en nettoquote per eigendomssector in West-Duitsland tussen 1982 en 1993

	Huursector totaal	Sociale huursector	Particuliere huursector
Inkomen	40,8	28,3	42,8
Brutowoonuitgaven	81,2	70,5	83,3
Als percentage van inkomen	28,7	32,9	28,4
In procentpunten	4,4	5,1	4,3
Nettowoonuitgaven	82,3	68,3	83,8
Als percentage van inkomen	29,5	31,2	28,8
In procentpunten	4,3	4,5	4,2
Huursubsidie	53,8	105,0	66,7
Als percentage van inkomen	9,2	59,8	16,8
In procentpunten	0,1	0,6	0,1

Bron: Statistisches Bundesamt, 1%-Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1982 en 1993; Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 1982 en 1993; berekeningen van het Instituut Wonen und Umwelt (IWU), Darmstadt (zie tabel 9, 12, 15, 18, 24 en 25 in bijlage C en tabel 3.10 en 3.11)

culiere sector. Het fiscaal effect, inclusief object-, maar exclusief subjectsubsidie (zie tabel 23 in bijlage C), van gemiddeld DM 148 voor kopers met hypotheek is daarentegen drie keer zo hoog als het huursubsidie-effect voor sociale huurders.

Tabel 3.7 presenteert de procentuele veranderingen die de gemiddelde beschikbare inkomens, de bruto- en de nettowoonuitgaven en de huursubsidiebedragen van West-Duitse huishoudens doormaken tussen 1982 (tabel 4 in bijlage

C) en 1993 (tabel 3.6). Daarnaast worden weergegeven de procentuele veranderingen van de variabelen, uitgedrukt als percentage van het beschikbare inkomen en de veranderingen in procentpunten.

Gemiddeld is het inkomen bij particuliere huur, met bijna 43%, meer gestegen dan bij sociale huur, met ruim 28%. Dit kan voor een deel worden verklaard door een toename van de sociale huurders in de decielen met de laagste inkomens (zie tabel 3.5<sup>18</sup>). Ondanks het feit dat de brutohuren van particuliere huurwoningen, met ruim 83%, meer zijn toegenomen dan die van sociale-huurwoningen, met 70,5%, is de groei van de brutohuurquote in de sociale sector met bijna 33% (van 15,4 naar 20,5%, tabel 3.10) groter dan in de particuliere sector met ruim 28% (van 15,0 naar 19,3%, tabel 3.10). Dit verschil is toe te schrijven aan de achterblijvende groei van het inkomen bij sociale huurders in vergelijking met particuliere huurders.

Ook in procentpunten is de brutohuur in de sociale sector met 5,1 sterker gestegen dan in de particuliere sector met 4,3. Dit geldt ook voor de nettoquote, maar in mindere mate dan voor de brutoquote. De toename van de nettoquote bedroeg voor sociale-huurwoningen 4,5 procentpunten (van 14,5 naar 19%, tabel 3.12) in vergelijking met 4,2 procentpunten (van 14,6 naar 18,8%, tabel 3.12) voor de particuliere huursector.

Het feit dat het verschil tussen de sectoren bij de nettoquote kleiner is dan bij de brutoquote is verklaarbaar door de gemiddeld grotere stijging van de

<sup>18</sup> Weliswaar heeft tabel 3.5 betrekking op de periode 1978-1993, toch mag worden aangenomen dat de ontwikkeling tussen 1982 en 1993 een vergelijkbare tendens vertoont.

**Tabel 3.8 Gemiddelde brutohuur<sup>1)</sup> (DM/m<sup>2</sup>) in West-Duitsland, 1993-1996**

	1993	1994	1995	1996
<b>W o o n d u u r</b>				
< 5 jaar	10,2	10,7	11,6	12,0
5-12 jaar	8,7	9,4	9,3	9,9
≥ 12 jaar	8,3	8,7	9,1	9,3
<b>E i g e n a a r</b>				
Gemeentelijke woning	<sup>2)</sup> nb	nb	9,7	10,1
Coöperatiewoning	nb	nb	9,3	10,0
Bedrijfswoning	nb	nb	8,4	8,9
Particuliere woning	nb	nb	10,5	10,8
<b>Totaal</b>	<b>9,1</b>	<b>9,6</b>	<b>10,1</b>	<b>10,6</b>
Maandhuur per woning	635	667	709	742
Oppervlakte (m <sup>2</sup> )	72	72	73	73
Huurquote	22,5	23,8	24,0	25,1
Huurquote niet-verhuizers	22,0	23,1	23,8	24,2
Huurquote verhuizers	24,4	26,0	26,3	27,3

1) Inclusief water en reinigingsrechten.

2) nb = niet bekend.

Bron: Frick en Lahmann, 1995, 1996 en 1997

huursubsidie voor sociale huurders dan voor particuliere huurders. Dit geldt op alle fronten: het gemiddeld uitgekeerd bedrag, het bedrag uitgedrukt in procenten van het inkomen en het bedrag uitgedrukt in procentpunten.

De toename van de brutohuren van gemiddeld ruim 81% in de huursector die het Instituut Wohnen und Umwelt (IWU, tabel 3.7) berekend heeft, ligt overigens hoger dan de huurstijging die uit tabel 3.4 – de geïndexeerde nominale huren – blijkt. Uit deze tabel kan worden afgeleid dat

de stijging in de periode 1982-1993 voor alle bestaande contracten bij vooroorlogse woningen bijna 52% bedraagt en bij naoorlogse woningen ruim 37%. Hoewel een verklaring voor deze verschillen niet direct voor de hand ligt, kan geconstateerd worden dat de huurverhogingen stroken met het beleid van de West-Duitse overheid sinds de jaren tachtig en ook met de opgetreden krapte op de woningmarkt.

Aangezien de gebruikte berekeningen van het IWU alleen betrekking hebben op West-Duitsland, is om inzicht te verkrijgen in de verschillen tussen Oost- en West-Duitsland in de tabellen 3.8 en 3.9 gebruik gemaakt van gepubliceerde gegevens<sup>19</sup> over de brutomaandhuur per vierkante meter van het Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW). In deze tabellen worden de woonlasten voor 1993-1996 onderscheiden naar verschillende variabelen, zoals woonduur en type eigenaar van de woning. De tabellen 5 en 6 in bijlage C bevatten aanvullende uitsplitsingen naar bouwjaar, gemeentegrootte en woningtype.

De gemiddelde brutohuur was met DM 10,6 per vierkante meter (DM 742 per woning) in 1996 in West-Duitsland hoger dan in Oost-Duitsland, waar het bedrag DM 8,6 (resp. DM 500) bedroeg. De stijging tussen 1993 en 1996 is met bijna 42% hoger in Oost dan in West (ruim 16%). De inhaalslag van de prijzen

<sup>19</sup> Uit het Socio-oekonomische Panel (SOEP) onderzoek. Over de redenen van het 3%-punten verschil in 1993 van de gemiddelde brutohuurquote in de tabellen 3.6 (19,5) en 3.8 (22,5) kunnen geen uitspraken gedaan worden.

**Tabel 3.9 Gemiddelde brutomaandhuur<sup>1)</sup> (DM/m<sup>2</sup>) in Oost-Duitsland, 1993-1996**

	1993	1994	1995	1996
<b>W o o n d u u r</b>				
< 5 jaar	6,0	7,0	8,1	9,2
5-12 jaar	6,4	7,0	7,5	8,4
≥ 12 jaar	5,9	6,8	7,3	8,4
<b>E i g e n a a r</b>				
Gemeentelijke woning	nb	nb	7,3	8,4
Coöperatiewoning	nb	nb	7,6	8,6
Bedrijfswoning	nb	nb	6,5	7,1
Particuliere woning	nb	nb	8,1	9,3
<b>Totaal</b>	<b>6,1</b>	<b>6,9</b>	<b>7,6</b>	<b>8,6</b>
Maandhuur per woning	348	391	436	500
Oppervlakte (m <sup>2</sup> )	60	60	61	62
Huurquote	16,1	16,9	17,9	19,7
Huurquote niet-verhuizers	17,0	17,0	17,6	18,8
Huurquote verhuizers	nb	18,6	19,8	21,6

1) Inclusief water en reinigingsrechten

2) nb = niet bekend.

Bron: Frick en Lahmann, 1995, 1996 en 1997

in Oost-Duitsland sinds de hereniging (paragraaf 3.4) komt hier tot uiting.

De particuliere huurwoning blijkt in beide delen van Duitsland gemiddeld het duurst te zijn. Dit geldt ook voor de woningen die minder dan vijf jaar bewoond zijn door één en dezelfde huurder. Dit laatste wordt ondersteund door de huurquote van de verhuizers, die hoger ligt dan de huurquote van de niet-verhuizers. Het fenomeen dat naarmate de bewoningsduur langer wordt (paragraaf 3.5.2), de huren minder stijgen dan de markthuren, is daarmee voor het voetlicht gebracht.

### 3.7.3 Woonquote per sector per deciel

Tabel 3.10 geeft de brutowoonuitgavenquoten weer in 1982 (voor zover bekend) en 1993. De brutowoonuitgavenquote daalt in alle sectoren met de toename van het inkomen in zowel 1982 als 1993.

In de koopsector geven eigenaar-bewoners met hypotheek in 1993 ongeveer een derde van hun inkomen uit aan hypotheeklasten en onderhoud. Grote uitzonderingen zijn de eerste twee decielen, met quoten van respectievelijk bijna 41% en ruim 60%. Ook bij eigenaar-bewoners zonder hypotheek drukken de onderhoudsuitgaven naar verhouding het zwaarst op deze decielen en met name het eerste deciel.

In de sociale sector loopt de brutohuurquote in 1982 van 30,2% in het eerste deciel naar 8,7% in het tiende deciel. Dezelfde percentages voor de particuliere sector luiden 28,4 en 10,5. Hieruit mag worden afgeleid dat de extremen in de sociale sector te vinden zijn.

Voor 1993 geldt een vergelijkbare situatie, met de aantekening dat de quotes en de scheefheid van de woonlasten in de huursector zijn toegenomen, met name bij sociale woningen. De hoogste quote in het eerste deciel bedraagt in 1993 41% voor sociale huurders en 35,2% voor particuliere huurders. Het gaat om een stijging van ruim een derde ten opzichte van een toename van bijna een kwart.

**Tabel 3.10 Verdeling van de brutowoonuitgavenquote (in procenten) in West-Duitsland naar sector en deciel van beschikbaar inkomen, 1982 en 1993**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal <sup>1)</sup>
<b>Huursector totaal</b>											
1982	28,9	21,9	19,3	17,5	16,2	15,0	13,8	12,7	11,7	10,2	15,2
1993	36,2	28,1	24,6	22,7	21,0	19,3	17,4	15,8	14,7	12,7	19,5
<b>Sociale-huursector</b>											
1982	30,2	23,4	20,0	18,2	16,5	15,1	13,7	12,3	10,9	8,7	15,4
1993	41,0	29,8	25,0	22,8	20,3	18,4	16,5	14,5	12,7	10,1	20,5
<b>Particuliere huursector</b>											
1982	28,4	21,2	18,9	17,2	16,0	15,0	13,8	12,8	12,1	10,5	15,0
1993	35,2	27,4	24,4	22,8	21,2	19,4	17,4	16,2	15,0	12,9	19,3
<b>Koopsector totaal</b>											
1993	28,0	17,6	18,5	18,3	19,0	21,4	22,1	22,0	22,5	24,4	22,6
<b>Koopsector met hypotheek</b>											
1993	60,2	40,6	34,9	32,7	31,2	32,6	30,9	29,3	28,0	28,4	29,4
<b>Koopsector zonder hypotheek</b>											
1993	15,1	9,5	9,2	7,6	7,1	6,1	5,5	4,8	4,4	4,3	6,8

Bron: Statistisches Bundesamt, 1%-Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1982 en 1993; Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 1982 en 1993; berekeningen van het Institut Wohnen und Umwelt (IWU), Darmstadt. (zie tabel 15 in bijlage C, voor de groeipercentsages tussen beide jaren. De tabellen 26 en 27 in bijlage C presenteren de gemiddelde leeftijd en huishoudensgrootte per deciel voor 1993)

Met name in de decielen 2 tot en met 6 zijn de procentuele stijgingen in de huursector met een gemiddelde van circa 30% tussen 1982 en 1993 het grootst (zie tabel 15 in bijlage C). Deze gemiddelden worden sterk bepaald door de groei in de particuliere huursector die bij de totalen voor de gehele huursector immers een zwaarder gewicht heeft – groter is – dan de sociale-huursector.

Aangezien de sociale-huursector schever is verdeeld over de decielen dan de particuliere huursector, kan het gebeuren dat de gemiddelde groei van de quote van de eerste sector hoger is dan van de tweede sector (tabel 3.7), terwijl dat per deciel slechts het geval is bij deciel 1 (zie tabel 15 in bijlage C).

Tabel 3.11 presenteert de brutohuurquote en het aandeel huursubsidieontvangers voor 1996 per inkomensquintiel gesplitst naar West- en Oost-Duitsland. Het gaat om gepubliceerde gegevens van het DIW. De gegevens bevestigen het beeld dat in paragraaf 3.4 is geschetst over het lagere huurniveau, ook als rekening gehouden wordt met de lagere inkomens, en het grotere aantal huursubsidieontvangers in Oost- dan in West-Duitsland.

Tabel 3.12 geeft de nettowoonuitgavenquotes weer in 1982 (voor zover bekend) en 1993. De nettowoonuitgavenquote daalt met de toename van het inkomen in alle sectoren in beide jaren.

In de koopsector met hypotheek ligt de quote voor de decielen 2 tot en met 10

**Tabel 3.11 Verdeling van de brutohuurquote (in procenten) en het aantal huishoudens met huursubsidie (in procenten) in Duitsland naar huishoudens met en zonder huursubsidie en naar quintiel van beschikbaar huishoudinkomen, 1996**

	1	2	3	4	5	Gemiddelde
<b>West - D u i t s l a n d</b>						
Brutohuurquote	36,5	25,3	22,3	18,4	16,1	25,1
Huishoudens met huursubsidie	18,3	4,4	4,6	1,2	0,8	5,9
<b>O o s t - D u i t s l a n d</b>						
Brutohuurquote	29,8	21,9	17,9	14,0	11,9	19,7
Huishoudens met huursubsidie	29,0	12,8	10,0	3,6	1,4	11,4

Bron: Frick en Lahmann, 1997

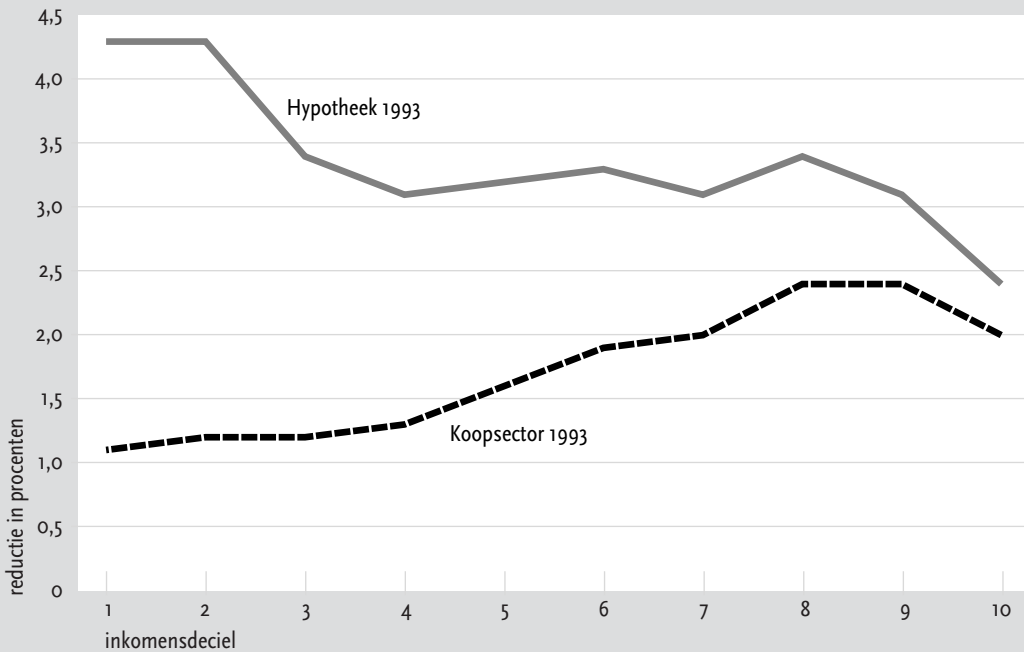
**Tabel 3.12 Verdeling van de nettowoonuitgavenquote (in procenten) in West-Duitsland naar sector en deciel van beschikbaar inkomen, 1982 en 1993**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
<b>H u u r s e c t o r t o t a a l</b>											
1982	23,1	19,6	18,4	17,0	15,9	15,0	13,7	12,5	11,7	10,2	14,6
1993	29,9	26,3	23,6	22,1	20,6	19,0	17,2	15,8	14,7	12,7	18,9
<b>S o c i a l e - h u u r s e c t o r</b>											
1982	21,1	19,7	18,4	17,5	16,1	14,8	13,7	12,3	10,9	8,7	14,5
1993	29,6	26,8	23,1	21,5	19,5	17,8	16,2	14,3	12,6	9,9	19,0
<b>P a r t i c u l i e r e h u u r s e c t o r</b>											
1982	23,8	19,5	18,3	16,8	15,9	15,0	13,7	12,6	12,0	10,5	14,6
1993	30,1	25,9	23,7	22,4	21,0	19,2	17,3	16,1	15,0	12,9	18,8
<b>K o o p s e c t o r t o t a a l</b>											
1993	26,9	16,4	17,3	16,9	17,4	19,5	20,1	19,7	20,1	22,4	20,5
<b>K o o p s e c t o r m e t h y p o t h e e k</b>											
1993	55,9	36,3	31,5	29,6	27,9	29,3	27,8	25,9	24,9	26,0	26,5
<b>K o o p s e c t o r z o n d e r h y p o t h e e k</b>											
1993	15,1	9,5	9,2	7,6	7,1	6,1	5,5	4,8	4,4	4,3	6,8

Bron: Statistisches Bundesamt, 1%-Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1982 en 1993; Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 1982 en 1993; berekeningen van het Institut Wohnen und Umwelt (IWU), Darmstadt. (zie tabel 21 in bijlage C, voor de groeipercentages tussen beide jaren)

onder een derde van het inkomen. In deciel 1 is de quote met bijna 56% extreem, terwijl de quote in deciel 2 bij ruim 36% ligt. Een verklaring voor dergelijk hoge quotes zou te vinden kunnen zijn bij het bouwsparen (Haffner, 1992 a, b: 144). De looptijd van een bouwspaarlening is gewoonlijk korter dan de looptijd van dertig jaar van een hypothecaire lening. Binnen zeven jaar kan een dergelijke lening al afgelost zijn. Een huishouden zou hierop en op een stijging van het inkomen kunnen anticiperen en dergelijke hoge woonlasten in de beginjaren na de verwerving van de woning kunnen accepteren.

**Figuur 3.4** Verdeling van de reductie van de brutowoontuitgavenquote (bruto- min nettoquote) in West-Duitsland in de koopsector naar deciel van beschikbaar inkomen, 1993



Bron: Statistisches Bundesamt, 1%-Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1993; Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 1993; berekeningen van het Instituut Wonen und Umwelt (IWU), Darmstadt (zie tabel 25 in bijlage C)

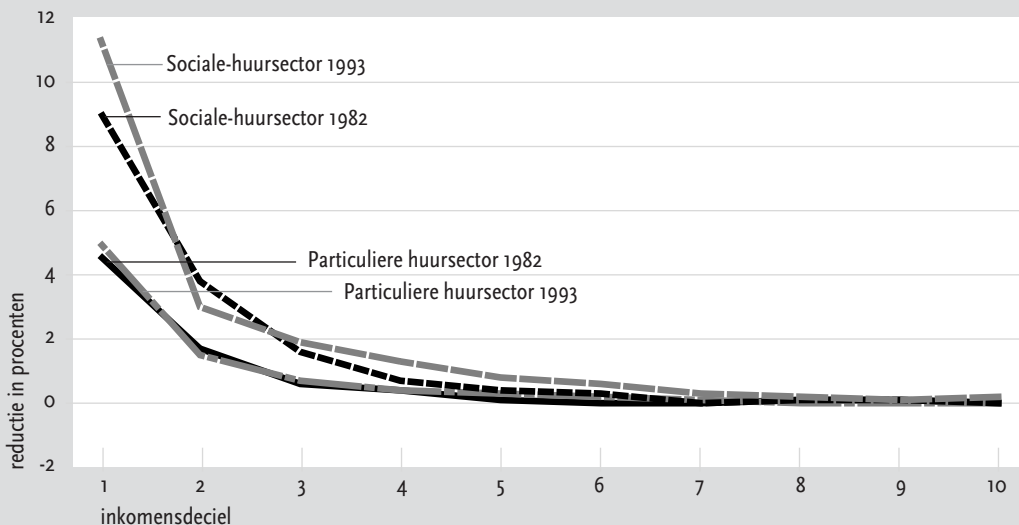
In de sociale sector loopt de quote in 1982 van 21,1% in het eerste deciel naar 8,7% in het tiende deciel. Dezelfde percentages voor de particuliere sector zijn 23,8 en 10,5. De afstand tussen de extreme waarden in de sociale sector is daarmee slechts weinig groter dan in de particuliere sector. De quotes in de decielen 2 tot en met 5 in de sociale-huursector liggen iets hoger dan in de particuliere huursector.

In 1993 zijn de extreme waarden voor de sociale huurders 29,6% en 9,9%. Voor de particuliere sector zijn de percentages 30,1 en 12,9. De scheefheid in de verdeling van woonlasten over de decielen is daarmee toegenomen in de huursector. De quotes in de sociale-huursector liggen nu behalve in deciel 2 lager dan voor de particuliere huursector. De huurstijging komt dus grotendeels ten laste van de particuliere huurders.

Uit paragraaf 3.7.2 blijkt dat de stijging in de periode 1982-1993 van de gemiddelde nettohuurquote van de sociale sector met 31,2% groter was dan de stijging van 28,8% in de particuliere sector (zie tabel 3.7). Evenals bij de brutoquote geeft de toename van de nettohuurquote per deciel een genuanceerder beeld. De toename in de particuliere sector is in alle decielen, behalve in de eerste twee, groter dan in de sociale-huursector. Het aandeel en de toename van het aandeel van de eerste twee decielen in de sociale-huursector ten opzichte van de overige decielen (tabel 3.5) en levert de verklaring voor dit effect.



**Figuur 3.5** Verdeling van de reductie van de brutohuurquote (bruto- min nettoquote) in West-Duitsland in de huursector naar deciel van beschikbaar inkomen, 1982 en 1993



Bron: Statistisches Bundesamt, 1%-Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1982, 1993; Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 1982, 1993; berekeningen van het Instituut Wonen und Umwelt (IWU), Darmstadt (zie tabel 25 in bijlage C)

De figuren 3.4 en 3.5 geven zicht op de grootte van het verschil tussen de brutoquote en de nettoquote in de verschillende jaren. Figuur 3.4 focust op de koopsector in 1993 en toont dat de fiscale behandeling plus de objectsubsidiering voor kopers in Duitsland leidt tot een reductie van de brutowoonuitgavequote van 2,5% (decieel 10) à 4,4% (decieel 1), uitgedrukt als percentage van het inkomen. Het traject van bruto- naar nettowoonuitgaven in de koopsector houdt overigens geen rekening met de ontvangen bedragen aan huursubsidie.

Gerelateerd aan het inkomen, is de reductie groter bij lagere inkomensgroepen dan bij hogere inkomensgroepen. Aangezien eigenaar-bewoners met een laag tot gemiddeld inkomen in aanmerking kunnen komen voor objectsubsidies via een van de Förderwege (paragraaf 3.5.1), is de verdeling van het reductie-effect te verklaren. De beperking van de fiscale aftrek tot een maximale koopprijs enerzijds en tot een maximum inkomen anderzijds, versterkt dit effect (paragraaf 3.5.3).

In figuur 3.5 staat de huursector centraal. De huursubsidie verlaagt de brutohuurquote van de decielen 1 tot en met 5. Voor de sociale sector is daarbij de procentuele verlaging per decieel groter dan voor de particuliere sector. Voor de gehele huursector behalve voor het tweede decieel geldt dat tussen 1982 en 1993 het verschil tussen bruto- en nettoquote is toegenomen. Ook hier is de toename in de sociale sector groter dan in de particuliere sector. Daarnaast is de huursubsidie in toenemende mate gefocust op het eerste decieel. Ook dit geldt in sterkere mate voor sociale huurders dan voor particuliere huurders. Geconcludeerd mag wederom worden dat de toename in de woonuitgaven vooral op de schouders van de particuliere huurders rust.

### 3.8 Samenvatting

Het West-Duitse volkshuisvestingsbeleid heeft sinds de Tweede Wereldoorlog in het teken gestaan van het bevorderen van de marktwerking op de woningmarkt. Dit uitgangspunt heeft het ontwerp van het volkshuisvestingsinstrumentarium bepaald. De overheid zou alleen ingrijpen om onvolkomenheden in de markt te corrigeren en dit ingrijpen zou tijdelijk zijn.

Het beste voorbeeld van een instrument dat aan deze criteria voldoet, is de wijze waarop de sociale-huursector in het vat is gegoten. Het eigendom van een woning is, in tegenstelling tot in andere West-Europese landen, niet het bepalende kenmerk voor een classificatie in een van de sectoren. 'Sociaal' betekent in de Duitsland dat een (huur)woning gebouwd is met objectsubsidies (later ook in combinatie met subjectsubsidies). Zodra de termijn waarin een dergelijke woning een sociale bestemming heeft afloopt, gaat de woning over naar de particuliere sector. Zo is in de periode 1978-1993 in West-Duitsland de sociale-huursector afgenomen van 17,4% naar 10,1%.

Typerend voor de West-Duitse verhoudingen op de woningmarkt is ook de grootte van de particuliere huursector, die in 1993 met 48,2% de grootste sector blijkt te zijn. Deze sector is gestaag blijven groeien in de laatste decennia, mede door de gunstige fiscale behandeling, maar ook door de toevoeging van sociale-huurwoningen aan het bestand particuliere huurwoningen.

De West-Duitse koopsector blijft tussen 1978 en 1993 sneller groeien dan de particuliere huursector en heeft in 1993 een aandeel van 41,6% in de woningvoorraad bereikt. Dit percentage is in Europees verband laag. Hiervoor zijn in de loop der tijd verschillende redenen aangedragen: relatief veel meergezinswoningen in de woningvoorraad, een goede keuze in de particuliere huursector, hoge verwervingsprijzen van koopwoningen in verhouding tot het inkomen en een groot aandeel eigen vermogen dat nodig is bij de aanschaf van de woning. Daarnaast is de koopwoning weliswaar altijd fiscaal en anderszins (via het bouwsparen) gesubsidieerd, maar de regelingen zijn per saldo niet zo stimulerend (geweest) als bijvoorbeeld het kooprecht in Engeland.

De verschuivingen tussen sectoren zijn gepaard gegaan met een verandering van het type huishouden dat een sector huisvest. In de sociale-huursector zijn met 44% de lagere inkomensgroepen (eerste drie decielen) in 1993 sterker vertegenwoordigd dan met ruim 33% in 1978. Deze ontwikkeling gaat uiteraard ten koste van de hogere inkomensgroepen, die vermoedelijk tegelijk met hun woningen de sociale-huursector verlaten. De sociale nieuwbouw is voornamelijk gericht op huishoudens met lagere inkomens.

In de particuliere huursector is de trend minder sterk dan in de sociale-huursector. In 1978 ging het in de laagste drie decielen om 35,9% van de huishoudens. Dit percentage was in 1993 opgelopen tot 37,4.

In de koopsector is de omgekeerde ontwikkeling waarneembaar. In 1978

bevonden zich 40,3% van de huishoudens in de drie hoogste decielen, terwijl het in 1993 om 44,1% ging.

Voor de woonuitgaven in de huursector is met name het beleid van het einde van de jaren tachtig cruciaal. Op dat moment werd West-Duitsland als gevolg van een grote stroom immigranten geconfronteerd met een oplopend woningtekort. De krapte op de woningmarkt noopte de overheid om de objectsubsidiering voor de totale sociale woningbouw op te schroeven, maar tegelijkertijd de subsidie per woning te verlagen en de condities voor particuliere investeerders in huurwoningen aantrekkelijker te maken.

Het gevolg was dat het huurniveau fors steeg. Op macroniveau komt de huurstijging tot uiting in de ontwikkeling van de prijscomponent van de woonconsumptie die in de periode 1982 tot en met 1993 een stijging van bijna 96% doormaakte (zie figuur 3.2). Volgens figuur 3.1 overtreffen in de gehele periode de huurverhogingen de inflatie<sup>20</sup>.

Op microniveau blijken de brutohuren ook fors te stijgen, met name van de nieuwe huurcontracten (tabel 3.4). Dit laatste blijkt ook uit de brutohuurcijfers voor verhuizers en niet-verhuizers zowel in Oost- als in West-Duitsland (tabel 3.8 en 3.9). Het eerste – fors stijgende brutohuren – blijkt uit de groei-percentages van de brutohuren van meer dan 70% in West-Duitsland tussen 1982 en 1993 (tabel 12 in bijlage C). De grootste toename vond plaats in het eerste deciel van de sociale-huursector. Vanaf deciel 5 leidden de huurstijgingen in toenemende mate tot hogere huren voor particuliere huurwoningen dan voor sociale-huurwoningen (zie tabel 3.10).

Met de stijgende huren en brutohuurquoten (zie tabel 3.7) heeft de toename van de huursubsidie redelijk gelijke tred kunnen houden, uiteraard voor met name de huishoudens met lagere inkomens (tabel 12 en 26 in bijlage C). Gemiddeld ligt de toename van de huursubsidie voor de sociale-huurwoningen hoger dan de toename van de nettohuurquote (zie tabel 3.7). Dit betekent dat de nettoquote van sociale huurders naar verhouding minder sterk is gestegen dan de brutoquote. De scheefheid in de verdeling van de nettoquoten over de decielen is tussen 1982 en 1993 wel toegenomen (zie tabel 3.12). De gemiddelde groei van de nettohuurquote in de sociale-huursector was daardoor groter dan in de particuliere huursector (zie tabel 3.7).

Geconcludeerd moet worden dat met name de West-Duitse particuliere huurders in toenemende mate opdraaien voor de stijgende nettowoonuitgaven. In de particuliere huursector lag de grootste groei van de nettoquote met rond 30% in de decielen 2 tot en met 6 (tabel 21 in bijlage C).

---

<sup>20</sup> Volgens tabel 3.4 gebeurt dit vanaf 1983.

---

Evenals voor de meeste andere onderzoekslanden valt er over de relatie tussen het beleid en de kasstromen van eigenaar-bewoners niet zoveel zinnigs te constateren. Dit heeft te maken met de aard van de gemeten grootheid – de kasstroom – die voor eigenaar-bewoners zeker niet alleen door het (fiscale) beleid beïnvloed wordt, dat in de laatste tien jaar een voor de koper gunstigere invulling heeft gekregen. Ook de ontwikkeling van de koopprijzen is van invloed. Het bedrag aan benodigd vreemd vermogen en de rentevoet voor de leningen, evenals de algemene economische ontwikkeling in een land zijn hier de belangrijke variabelen.

Op de tweede plaats kan er over de ontwikkeling van de woonuitgaven van de West-Duitse eigenaar-bewoners niet zo veel gemeld worden omdat simpelweg twee meetpunten ontbreken. Weliswaar zijn de gegevens voor 1993 bekend, maar die voor 1982 ontbreken. In 1993 nemen bij de kopers met hypotheek de nettowoonuitgaven inclusief onderhoudsuitgaven procentueel af naarmate het inkomen toeneemt (zie tabel 3.12). Relatief de hoogste woonuitgaven komen ten laste van de laagste inkomensdecielen.

Het beleid in Oost-Duitsland is er sinds eind 1990 op gericht om inkomens en prijzen in enkele stappen op het niveau van West-Duitsland te brengen (paragraaf 3.4). Aan tabel 3.9 is af te leiden dat de woonuitgaven in Oost-Duitsland relatief meer toenemen dan in West-Duitsland (zie tabel 3.8). Vooral nog komen huishoudens in Oost-Duitsland in aanmerking voor een speciale regeling van de huursubsidie. Procentueel ontvangen tweemaal zo veel Oost-Duitse als West-Duitse huurders huursubsidie (zie tabel 3.11). Op termijn moeten de bijzondere regelingen voor Oost-Duitsland aangepast worden aan het niveau van West-Duitsland.

## 4 Groot-Brittannië

### 4.1 Inleiding

Het Verenigd Koninkrijk bestaat uit vier landen: Engeland, Wales, Schotland en Noord-Ierland. De eerste drie landen staan ook als Groot-Brittannië bekend. Formeel liggen de wetgevende bevoegdheden bij de centrale overheid. Bestuurlijk zijn er drie gebieden te onderkennen: Schotland, Noord-Ierland en Engeland en Wales (Boelhouwer en Van der Heijden, 1992: 151). Tussen deze gebieden bestaan verschillen op het terrein van de grootte van de eigendomssectoren en de typen en fasering van subsidie- en belastingmaatregelen<sup>21</sup> (Department of the Environment, 1997, 129/130; McCrone en Stephens, 1995, 139; Hills, 1991, 68, 71).

Ondanks deze verschillen in beleid tussen de vier landen is het Verenigd Koninkrijk meer te vergelijken met Frankrijk dan met Duitsland als het gaat om de sterke stempel van de nationale overheid op het volkshuisvestingsbeleid, niet alleen in relatie tot de woonuitgaven. In de volkshuisvesting heeft de centralistische trend met name sterk ingezet sinds de Housing Act van 1988 die de terugtocht van de gemeenten in de directe voorziening van sociale-huurwoningen inluide (Oxley, 1996: 34; Balchin, 1996c: 161; McCrone en Stephens, 1995: 140). Een beleidsmatige nadruk op meer marktwerking in combinatie met bezuinigingen leidde tot stimulerende maatregelen voor 'housing associations' (vergelijkbaar met Nederlandse woningcorporaties) en voor het eigenwoningbezit, naast het geleidelijk optrekken van het huurniveau (Hills, 1991: 71).

### 4.2 Schets van de woningmarkt

Met een oppervlakte van 241.752 km<sup>2</sup> is het Verenigd Koninkrijk op Griekenland na het kleinste land van de grotere landen in de Europese Unie (EU) en behoort zo tot de middenmoot (European Commission, 1998). Met een populatie van bijna 59 miljoen en een aantal huishoudens van bijna 24 miljoen (beide 1995) staat het Verenigd Koninkrijk op een tweede plaats na Duitsland. Met circa 24,2 miljoen woningen (1995) komt het Verenigd Koninkrijk op ruim 413 woningen per duizend inwoners (1995), een aantal dat voor Europese begrippen weliswaar laag is, maar waar Nederland met 402 woningen (1995) en België met 401 woningen (1992) per duizend inwoners nog onder zitten.

---

<sup>21</sup> Veel wet- en regelgeving is nationaal geregeld; bijvoorbeeld het merendeel van het fiscale beleid en het beleid rondom de huursubsidie. Als er in dit hoofdstuk sprake is van beleid en instrumenten moet ervan worden uitgegaan dat die voor het hele land gelden. Verschillen tussen de landen worden aangegeven voor zover zij bekend zijn. Bij de microwoonuitgavengegevens staat Groot-Brittannië centraal, terwijl de gegevens voor de macrowoonconsumptie betrekking hebben op het hele Verenigd Koninkrijk.

---

Uit deze cijfers blijkt dat er gemiddeld genomen voldoende woningen zijn in het hele land<sup>22</sup>. Dat neemt niet weg dat er regionale tekorten optreden, met name rond London (Menkveld, 1993: 51).

Tabel 4.1 toont hoe de woningvoorraad tussen 1980 en 1995 (respectievelijk 1993) is verdeeld over de eigendoms categorieën. Er zijn drie eigendomssectoren te onderscheiden, te weten,

- koopsector
- sociale-huursector<sup>23</sup>: huurwoningen in handen van gemeenten (publieke huurwoningen meestal beheerd door de afdeling volkshuisvesting van de gemeente (McCrone en Stephens, 1995: 156)) en huurwoningen in handen van woningcorporaties (particuliere non-profitorganisaties, de housing associations)
- particuliere huursector: huurwoningen van met name particuliere personen, maar ook bedrijven.

De Britse eigendomsquote is in 1995 met bijna 67% het hoogst in vergelijking met de andere onderzoekslanden. De sociale-huursector is ondanks de afname, met ruim 23% in Europees verband niet klein te noemen<sup>24</sup>. Uit de gegeven percentages volgt logischerwijs dat de particuliere huursector met circa 10% van ondergeschikt belang is in het Verenigd Koninkrijk.

Aan tabel 4.1 kan worden ontleend dat de gemiddelden voor Engeland in grote lijnen maatgevend zijn voor de gemiddelden voor Groot-Brittannië en het Verenigd Koninkrijk. Verwonderlijk is dat niet aangezien ruim 80% van de bevolking en van de huishoudens van het Verenigd Koninkrijk in Engeland woont (Department of the Environment, 1997; European Commission, 1998). Ten opzichte van de Engelse gemiddelden ligt de eigendomsquote nationaal een tikje lager, het gemiddelde voor de sociale-huursector iets hoger en het gemiddelde voor de particuliere huursector iets lager.

De koopsector is in het Verenigd Koninkrijk tussen 1980 en 1993 respectievelijk 1995 continu gegroeid naar circa 67%. Het aandeel van de koopsector is het meest toegenomen in Schotland (van 36 naar 58%) en Noord-Ierland (van 53 naar 68%). In Wales is het aandeel koopwoningen met 72% (1995) echter het grootst.

De keerzijde van de groei van de koopsector is dat de huursector in omvang is

---

**22** Volgens gegevens van het Department of Environment (1997: 129, 144) klopt deze uitspraak voor Groot-Brittannië (zie ook Williams, 1995: 763).

**23** In Noord-Ierland zijn de meeste sociale-huurwoningen in handen van de centrale overheid. De Northern Ireland Housing Executive is met 153.000 woningen de grootste sociale verhuurder in het Verenigd Koninkrijk (McCrone en Stephens, 1995: 156).

**24** Alleen in Nederland is deze sector groter.

**Tabel 4.1 Verdeling van de woningvoorraad<sup>1)</sup> (in procenten) in het Verenigd Koninkrijk, naar land en eigendomssector, diverse jaren, december**

	1980	1988	1991	1995 (Schatting)
<b>E n g e l a n d</b>				
Koopsector	57,4	65,6	67,2	67,5
Gemeentelijke woningbedrijven	28,7	22,1	19,6	17,7
Housing associations	2,2	2,8	3,3	4,4
Particuliere huursector	11,7	9,6	10,0	10,3
<b>W a l e s</b>				
Koopsector	59,5	69,5	71,0	72,0
Gemeentelijke woningbedrijven	28,9	21,3	18,4	17,0
Housing associations		1,8	2,5	3,5
Particuliere huursector	11,6 <sup>2)</sup>	7,4	8,0	7,5
<b>S c h o t l a n d</b>				
Koopsector	36,1	46,7	52,4	57,9
Gemeentelijke woningbedrijven	53,8	43,9	37,8	31,1
Housing associations		2,8	2,6	4,0
Particuliere huursector	10,1 <sup>2)</sup>	6,7	7,1	6,9
<b>G r o o t - B r i t t a n n i ë</b>				
Koopsector	55,5	60,5	66,0	66,8
Gemeentelijke woningbedrijven	31,1	26,6	21,2	18,9
Housing associations		2,5	3,2	4,3
Particuliere huursector	13,4 <sup>2)</sup>	10,3	9,6	9,9
<b>N o o r d - I e r l a n d</b>				
Koopsector	52,7	62,8	66,1	67,8
Gemeentelijke woningbedrijven	38,8	31,6	28,4	26,7
Housing associations	0,4	1,4	1,7	2,0
Particuliere huursector	8,1	4,1	3,8	3,5
<b>V e r e n i g d K o n i n k r i j k</b>				
Koopsector	55,4	64,0	66,0	66,5
Gemeentelijke woningbedrijven	31,2	24,2	21,4	20,2
Housing associations		2,7	3,1	3,7
Particuliere huursector	13,3 <sup>2)</sup>	9,1	9,5	9,6

1) Particuliere huursector omvat bedrijfswoningen; Gemeentelijke woningbedrijven omvatten zogenaamde New Town Corporations (van de centrale overheid deel uitmakende woningbedrijven gericht op stadsvernieuwing en stedelijke ontwikkeling).

2) Housing associations en particuliere huursector. Tabel 1 in bijlage D toont vergelijkbare informatie (niet geografisch gesplitst) als in deze tabel, maar dan gebaseerd op het Family Expenditure Survey (FES) 1988 (kalenderjaar) en 1996/1997 (financieel jaar). De tabellen komen redelijk overeen.

3) 1993, niet 1995.

Bron: Department of the Environment, 1990, 1997: tabel 9.3

afgenomen. De particuliere huursector is het minst gedaald in Engeland (van 11,7% naar 10%) en het meest in Wales (van 11,6 naar 7,5%). Ondanks de terugval van deze sector in Engeland blijkt hij daar met ruim 10% nog de grootste

omvang te hebben. In Noord-Ierland is deze sector met 3,5% het kleinst. Ook de sociale-huursector is in het Verenigd Koninkrijk in omvang afgenomen van ruim 31% naar een kleine 24%. De daling van de sociale-huursector was het grootst in Schotland (van ruim 54 naar 35,1%) en Noord-Ierland (van 42,2 naar 28,7%). Desondanks heeft deze sector in beide landen in 1995 nog het grootste aandeel in de voorraad: 34% in Schotland en 28% in Noord-Ierland. Binnen de sociale-huursector is het aandeel van de gemeenten gedaald, terwijl het aandeel van de woningcorporaties is toegenomen. Het aandeel van de woningcorporaties blijft desondanks in de meeste landen van het Verenigd Koninkrijk beperkt tot circa 4% (1995).

Tabel 4.2 presenteert de ontwikkeling van de nieuwbouw vanaf 1979 tot en met 1995. Er zijn vier perioden te onderscheiden die de economische ontwikkelingen op de voet volgen. Vanaf 1979 tot en met 1983 liep de productie terug van ruim 244.000 naar 199.000 woningen als gevolg van de oliecrisis eind jaren zeventig. Een grillig, licht stijgend verloop van de productie kenmerkte de periode 1984-1988. In 1992 werd met 172.000 woningen een nieuw dieptepunt bereikt als gevolg van de recessie die begin jaren negentig (1989-1990) zijn intrede deed. In 1995 is de productie gestegen tot 190.000 woningen. Hier is de voorspoedige economische ontwikkeling onmiskenbaar.

### 4.3 Schets van (de ontwikkeling van) het volkshuisvestingsbeleid

Tabel 4.2 toont de verdeling van de woningbouwproductie naar opdrachtgever, evenals het aantal woningen dat uit de sociale-huursector (woningcorporaties en gemeenten) weglekte doordat huurders van publieke woningen hun recht uitoefenden hun woning te kopen (kooprecht, zie paragraaf 4.4.1). Deze ontwikkelingen zijn terug te voeren op het gevoerde beleid dat op deze plaats centraal staat.

De schaarste op de woningmarkt als gevolg van de Tweede Wereldoorlog werd door de socialistische regering te lijf gegaan met een keuze voor de sociale-huursector. Dit hield in dat de particuliere woningbouw sterk gereguleerd werd. Het leeuwendeel van de nieuwbouw (78%) tot 1951 werd gerealiseerd door gemeenten. Ondanks pogingen door de jaren heen om het particuliere initiatief een prominentere rol te geven bleven opeenvolgende socialistische en conservatieve regeringen terugvallen op de dominantie van de sociale-huursector, met name van de gemeenten (Boelhouwer en Van der Heijden, 1992: 163-166).

De keerzijde van de keuze voor de sociale-huursector resulteerde in een zwak institutioneel kader voor de particuliere huursector hetgeen ertoe leidde dat deze sector na verloop van tijd het onderspit delfde (Kemp, 1998; Kleinman,



**Tabel 4.2 Jaarlijks gereedgekomen woningen naar financieringscategorie (in procenten) en de verkopen van huurwoningen (in procenten van nieuwbouw van woningcorporaties en gemeenten) in Groot-Brittannië, 1979-1995**

	Totaal (x1.000)	Particuliere sector	Woning- corporaties	Gemeentelijke woningbedrijven <sup>1)</sup>	Koopsector recht <sup>2)</sup>
1979	244,5	57,5	7,3	35,3	0,0
1980	235,5	54,5	9,0	36,5	1,3
1981	199,7	57,5	9,7	32,8	100,1
1982	175,8	71,4	7,5	21,2	402,3
1983	199,0	74,3	8,1	17,6	282,2
1984	209,7	75,9	7,9	16,2	207,2
1985	196,7	79,5	6,6	13,8	244,4
1986	206,4	82,8	6,1	11,1	270,3
1987	216,4	84,9	5,8	9,3	340,1
1988	232,4	86,0	5,5	8,5	535,2
1989	211,1	85,1	6,6	8,3	622,0
1990	194,7	82,5	9,0	8,5	398,0
1991	184,3	83,6	10,9	5,6	262,5
1992	171,9	82,0	15,3	2,7	221,8
1993	178,6	78,8	19,8	1,4	170,9
1994	185,5	79,4	19,5	1,1	183,3
1995 (schatting)	190,0	78,7	20,3	1,0	133,0

1) Inclusief New Town Corporations (van de centrale overheid deel uitmakende woningbedrijven gericht op stadsvernieuwing en stedelijke ontwikkeling. Alleen de Schotse organisaties bestaan nog (McCrone en Stephens, 1995: 157)) en 'government departments' (ministeries). Woningcorporaties, gemeenten, en overigen vormen gezamenlijk de publieke sector.

2) In procenten van de nieuwbouw van de publieke sector; inclusief woningen met 'shared ownership'.

Bron: Department of the Environment, 1990, 1997: tabellen 6.1 en 9.7

1996: 18; MacLennan, 1995: 689; McCrone en Stephens, 1995: 143, 151, 154-155, 176; Van de Ven, 1995: 60). Rendabel investeren bleek onmogelijk door onder meer huurregulering, een toenemende bescherming van de positie van de huurders en een ongelijke fiscale behandeling van verhuurders versus eigenaar-bewoners en ook versus andere investeerders. Van subsidiëring van deze sector was er nooit sprake tot 1988, behalve in Schotland (zie paragraaf 4.4.3).

Het eigenwoningbezit heeft tot in het midden van de jaren zeventig een stabiele groei doorgemaakt. Oorzaken hiervoor zijn er legio: een ideologische onderbouwing van het eigenwoningbezit als 'natuurlijke' wens van het individu, een stabiele economische ontwikkeling gekoppeld aan een goede toegankelijkheid van de financiële markten, financiële ondersteuning (door middel van belastingverminderingen en subsidies), suburbanisatie, enzovoort (Kleinman, 1996: 18, 20; Boelhouwer en Van der Heijden, 1992: 154-155, 164-168). De combinatie van de groei van de koopsector met de neergang van de parti-

culiere huursector en ook enkele andere ontwikkelingen, zoals de veranderende normen en waarden in de richting van individualisme en weg van collectivisme, de sociale-huursector als erfenis uit de jaren vijftig en zestig in combinatie met de tekortkomingen van het beheer binnen deze sector, maakten de tijd rijp voor ingrijpende beleidswijzigingen (Radley, 1996: 7; Kleinman, 1996: 18). Het keerpunt was om en nabij 1975.

De conservatieve regering (M. Thatcher) die vanaf 1979 aan de macht kwam, pakte deze draad daadkrachtig op in de Housing Act van 1980. Het beleid van de overheid ging steeds meer in de richting van 'enabling', het voorwaarden-scheppend optreden van de overheid, in plaats van dat de gemeenten direct betrokken bleven bij de woningbouw (Kleinman, 1996: 24; Menkveld, 1993: 55-56). In beginsel hield deze beleidslijn in dat met name het eigenwoningbezit gestimuleerd werd – het kooprecht voor huurders van publieke woningen (paragraaf 4.4.1) werd geïntroduceerd – en dat de objectsubsidie door gemeenten afgebouwd werd.

Vanaf 1987 (Housing Act 1988), de derde ambtstermijn van de regering Thatcher, verschoof de aandacht naar een versterking van de gehele particuliere sector, waarmee ook de woningcorporaties bedoeld werden (Kleinman 1996: 23-24). De regering accepteerde daarmee het inzicht dat het eigenwoningbezit niet onbeperkt kan blijven groeien (Kleinman, 1996: 23-24)<sup>25</sup>. Dit inzicht werd aangeduid met de term 'sustainable home ownership'. Het gaat erom dat de eigenwoningsector een omvang heeft waarmee de sector 'sustainable' is, dat wil zeggen dat de sector zonder subsidies en onafhankelijk van een instabiele economische omgeving gezond kan functioneren (Radley, 1996: 2).

De nadruk op de particuliere sector is duidelijk terug te zien in de nieuwbouw die meer en meer door particuliere opdrachtgevers en woningcorporaties gerealiseerd wordt (tabel 4.2). Dit betekent dat het overheidsbeleid in relatie tot de huisvesting sterk afhankelijk is geworden van particuliere investeringen. Tevens betekende de nieuwe beleidslijn onder meer het einde van de huurprijsregulering voor nieuwe huurovereenkomsten in de particuliere huursector, een vermindering van de huurbescherming voor huurders en het toestaan van belastingfaciliteiten voor particuliere verhuurders (Boelhouwer en Van der Heijden, 1992: 174).

Het ministerie van volkshuisvesting verwoordt in het jaarverslag over 1994 haar missie als volgt (Department of the Environment, 1995b: 83): 'The Department's priority aim is to ensure that a decent home is within reach of every family through promoting home ownership, securing better value for money in the public rented sector, and promoting the private rented sector. Most people prefer to own their homes, but a substantial minority need or

---

<sup>25</sup> Men denke aan veranderingen in structurele factoren, zoals de flexibilisering van de arbeidsmarkt en een stabiele macro-economische omgeving met lage inflatiecijfers (Radley, 1996: 2-3; Doling en Ruonavaara, 1996 36).

choose to rent. Expanding owneroccupation and private renting are major themes of policy: but the main focus of public expenditure programmes is on ensuring that there is enough decent housing for families in need.' Deze missie wordt vertaald in de volgende vier doelstellingen:

- Stimulering van het eigenwoningbezit.
- Stimulering van investeringen in de particuliere huursector om de keuze voor huurders te verbreden en het aantal huurwoningen te doen toenemen.
- Verbetering van de prestaties en de efficiency in de gesubsidieerde sector.
- Effectiever focussen van publieke middelen op de meest behoeftige bewoners en gebieden.

Het White Paper uit 1995 kan gezien worden als een verdere uitwerking van de doelstellingen uit 1994. De eerste twee doelstellingen uit 1994 verschenen hierin onverkort (Department of the Environment, 1995a: 4-5). Verder hebben de belangrijkste voorstellen in het White Paper betrekking op een nieuw wettelijk kader voor de sociale-huursector. Onder meer moet het voor elke particuliere organisatie, niet alleen voor woningcorporaties mogelijk worden, om subsidies te ontvangen voor de bouw van sociale-huurwoningen. In drie jaar tijd moeten er 180.000 nieuwe sociale-huurwoningen gerealiseerd worden (zie paragraaf 4.4.2). Tevens wordt aangekondigd dat de overheid ervoor zal zorgen dat huren betaalbaar blijven voor lage-inkomensgroepen. Het White Paper 1995 werd uitgewerkt in concrete voorstellen in de Housing Act uit 1996 die in de volgende paragrafen nog uitgebreid aan de orde komt.

In mei 1997 is er een socialistische regering aangetreden. Verwacht mag worden dat radicale koerswijzigingen op het gebied van de volkshuisvesting achterwege blijven, aangezien de socialisten volgens Kemp (1998) beginnen in te zien dat particulier initiatief een nuttige rol kan vervullen bij het organiseren van activiteiten op de woningmarkt. Volgens Dionne jr. (1998) is de acceptatie van een bepaalde mate van marktwerking het kenmerk van de 'derde' politieke 'weg', die zich probeert af te zetten tegen zowel de traditionele linkse als rechtse bewegingen.

In het jaarverslag van 1997 is een vijfde doelstelling aan de vier uit het jaarverslag 1994 toegevoegd, te weten het waarborgen dat de bestaande voorraad op de beste wijze wordt benut (Department of the Environment, Transport and the Regions, 1998).

## 4.4 Eigendomssectoren

### 4.4.1 Eigenwoningsector

Het verhoudingsgewijs kleine aandeel eigen woningen van 32% voor de Tweede Wereldoorlog (1938) in Groot-Brittannië steeg naar een aandeel van 44% in

1960 (Kleinman, 1996: 28) en van 67% in 1995. Enerzijds is dit veroorzaakt door een voorspoedige economische ontwikkeling, zoals hiervoor is uiteengezet (paragraaf 4.3). Anderzijds lag het beleid ten grondslag aan deze groei (Kleinman, 1996: 28). De doelstelling van de bevordering van het eigenwoningbezit veroverde reeds in het begin van de jaren vijftig een plaats op de politieke agenda (Boelhouwer en Van der Heijden, 1992: 164). Deze doelstelling is sindsdien in alle white papers van het ministerie voor volkshuisvesting terug te vinden.

Volgens Short (1982) was de stimulering van de eigen woning erop gericht de eigenaar-bewoner de status van geprivilegieerde investeerder te verlenen. Daarbij gaat het niet om premies of gesubsidieerde leningen, maar om fiscale subsidiëring. Kleinman (1996: 29) meent dat het begin van de fiscale subsidiëring van het eigenwoningbezit 'almost accidental' was toen in 1963 de belastingheffing over de huurwaarde in de inkomstenbelasting werd afgeschaft, terwijl de renteaftrek wel gehandhaafd bleef. Toen in 1965 de vermogenswinstbelasting werd ingevoerd, werden huishoudens bij de verkoop van hun eigen woning vrijgesteld van de belasting over de gerealiseerde vermogenswinsten (Hills, 1991: 195). Een andere belangrijke stimulans ten opzichte van andere investeringen, bijvoorbeeld de particuliere huurwoning, is het nultarief van de BTW. Er wordt zo geen BTW afgedragen over nieuwbouwwoningen (McCrone en Stephens, 1995: 146).

De jaren zeventig waren volgens Holmans en Whitehead (1997: 38) de financieel gunstige jaren voor het eigenwoningbezit. Hypotheken met een variabele rentevoet maakten de renteaftrek in de inkomstenbelasting bij de hoge inflatie uit de jaren zeventig bijzonder waardevol. Dit gold met name voor huishoudens met hogere inkomens aangezien de aftrek geschiedde tegen het marginale (hoogste) tarief.

Het zogenaamde 'right to buy' – het recht van huurders in de publieke sector om hun eigen huurwoning te kopen – dat in de Housing Act van 1980<sup>26</sup> werd geïntroduceerd, en waarvan de voorwaarden keer op keer verruimd werden, mag in deze opsomming van stimuleringsmaatregelen uiteraard niet worden gemist (Haffner, 1992a, b). Uit tabel 4.2 kan worden afgeleid dat het kooprecht een belangrijke invloed heeft gehad. Sinds 1980 zijn bijna 1,7 miljoen woningen uit de sociale-huursector verdwenen (circa 7,5% van de woningvoorraad in Groot-Brittannië in 1995). Het feit dat het aantal verkochte publieke huurwoningen het aantal nieuwbouwwoningen al sinds 1981 overtreft, heeft tot

---

<sup>26</sup> Het kooprecht is in 1980 in Engeland en Wales en in 1987 in Schotland geïntroduceerd (Menkveld, 1993: 54). Het kooprecht gold in eerste instantie in de publieke huursector, later werden daar 'non-charitable' woningcorporaties aan toegevoegd (Kleinman, 1996: 57). In het White Paper van 1995 werd voorgesteld het kooprecht uit te breiden tot alle woningcorporaties (Department of the Environment, 1995a).

---

de afname van de sector geleid.

Vanaf de jaren tachtig heeft de renteaftrek geleidelijk, maar duidelijk aan belang ingeboet (Holmans en Whitehead, 1997: 38; Kleinman, 1996: 29-31; McCrone en Stephens, 1995: 146; Haffner, 1992: 115). Ten eerste was de periode van de excessieve inflatie inmiddels verstreken. Ten tweede heeft de overheid enkele beperkingen van de renteaftrek doorgevoerd. Sinds 1983 is het maximale hypotheekbedrag van £30.000, waarvoor de renteaftrek toegestaan is, niet meer verhoogd. In 1995 bedroeg de gemiddelde verkoopprijs ruim £68.000 voor woningen waarvoor leningen zijn verkregen bij de zogenaamde 'building societies'<sup>27</sup>.

Derhalve moet worden geconcludeerd dat bij een gemiddeld aandeel van bijna 75% vreemd vermogen in de verwervingsprijs (1995), een deel van de rente niet aftrekbaar is voor de inkomstenbelasting (Department of the Environment, 1997: tabel 10.7 en 10.9). In 1988 en 1991 werd de renteaftrek verder beperkt tot één per woning in plaats van één per persoon, respectievelijk tot het laagste tarief (25%) van de inkomstenbelasting. Vervolgens werd het tarief in 1994 verlaagd tot 20% en in 1995 tot 15%.

Het gevolg van al deze maatregelen was dat tussen het financiële jaar 1991/1992, waarin de omvang van renteaftrek een piek bereikte, en 1995/1996 de reële waarde van de renteaftrek<sup>28</sup> (in prijzen van 1995/1996) met ruim 60% is afgenomen (Holman en Whitehead, 1997: 39). Voor een deel komt deze daling voor rekening van de rentevoet die voor de 'building societies' is afgenomen van gemiddeld bijna 15% (1990) tot minder dan 8% (1995; Department of the Environment, 1997: tabel 10.23). Volgens Holmans en Whitehead (1997: 39) is de daling tussen 1990/1991 en 1995/1996 voor twee derde het gevolg van beleid en voor het overige het gevolg van de dalende rentevoet. Reëel genomen ligt het bedrag voor 1995/1996 circa 13% lager dan voor 1979/1980.

Ondanks de geleidelijke inperkingen van de renteaftrek, breidde de eigenwoningsector zich in de jaren tachtig sterk uit. Kleinman (1996: 31) stelt dat de verklaring voor deze tegenstelling te vinden is in stijgende reële inkomens, de liberalisering van de kapitaalmarkt (zie ook Whitehead, 1994) en het gebrek aan alternatieven in de huursector.

Na de oververhitting van de economie in de jaren tachtig belandde het Verenigd Koninkrijk vanaf 1989 in een zware economische depressie (McCrone en Stephens, 1995: 150, 176). Stijgende rentevoeten als gevolg van toenemende inflatie, gekoppeld aan hypotheekleningen met variabele rentevoeten leidden snel

---

**27** 'Building societies' zijn van oudsher speciale banken met een afgeschermd positie op de kapitaalmarkt voor het verstrekken van hypothecaire leningen. Thans, na de liberalisatie van de kapitaalmarkt van de jaren tachtig, functioneren zij als algemene banken (Whitehead, 1994).

**28** Plus de bijstand voor de rente over hypotheekleningen van eigenaar-bewoners.

---

tot achterstallige hypotheekbetalingen. Daardoor nam het aantal gedwongen verkopen toe van 0,2% van het aantal uitstaande hypothecaire leningen in 1989 naar 0,8% in 1991 (Department of the Environment, 1997: tabel 10.24). Doordat ook de huizenprijzen een duikvlucht namen, met name in het zuiden van Engeland, en in de jaren tachtig de overwaarde van de woningen voor consumptiedoelinden beleend werd (McCrone en Stephens, 1995: 147, 176), nam het aantal eigenaar-bewoners wier de schuld de waarde van de woning overtrof, sterk toe (Dortling, 1994). Bij gedwongen verkoop blijft de verkopende eigenaar dan met een schuld zitten.

De reacties van de overheid bleven beperkt (Kleinman, 1996: 27-28, 32-33). Het bleef bij diverse mogelijkheden voor woningcorporaties om koopwoningen te verwerven. In de meeste gevallen ging het echter om nieuwbouw, zodat de zittende eigenaar-bewoners door deze maatregel niet geholpen werden. Het bedrag dat via de bijstand<sup>29</sup> voor rentebetalingen voor een hypotheek betaald werd aan eigenaar-bewoners met achterstallige betalingen, liep dan ook op tot ruim £1,2 miljard in 1993/1994 (Holmans en Whitehead, 1997: 40). In 1988/1989 ging het nog om £290 miljoen.

In het nationale budget van 1994/1995 werden bezuinigingen op de bijstand voor eigenaar-bewoners aangekondigd. De verwachting die de overheid hieraan koppelde was dat eigenaar-bewoners in de toekomst een verzekering zouden afsluiten die de risico's van een inkomensachteruitgang afdekt (Kleinman, 1996: 34).

#### 4.4.2 Sociale-huursector

Van alle beleidsveranderingen in de laatste twee decennia zijn die ten aanzien van de sociale-huursector het meest radicaal. Van een grote sector met een prominente rol in de voorziening van sociale-huurwoningen voor brede lagen van de bevolking, zet de ontwikkeling door in de richting van een kleinere, meer residuele sector waarin in toenemende mate lage-inkomensgroepen wonen (Kleinman, 1996: 34-36). Zoals uit paragraaf 4.2 blijkt zijn binnen de sector twee tegengestelde ontwikkelingen te onderkennen. Het aandeel van de gemeenten neemt af, terwijl het aandeel van de woningcorporaties een stijgende, maar lang niet compenserende, lijn vertoont (tabel 4.1).

De belangrijkste beleidsdocumenten die deze ontwikkeling in gang zetten, zijn de Housing Acts van 1980 en 1988 en de Local Government and Housing Act van 1989. Met de nota uit 1980 werd het reeds in paragraaf 4.4.1 besproken kooprecht voor huurders van woningen van gemeenten ingevoerd. De nota's uit 1988 en 1989 hadden tot doel gemeenten de rol van 'enabler' in plaats van

---

<sup>29</sup> Huursubsidie voor eigenaar-bewoners bestaat niet (McCrone en Stephens, 1995: 171).

---

‘provider’ van woningen te geven (Balchin, 1996a: 161; Kleinman, 1996: 34). Nieuwbouw door gemeenten werd zo aan banden gelegd doordat de nationale overheid er bijna geen toestemming meer voor verleende (Oxley, 1996: 37; zie ook tabel 4.2).

De oorspronkelijke bedoeling van de Housing Act 1988 was dat de ruimte die door het terugtrekken van de gemeenten zou ontstaan, door het particuliere initiatief ingenomen zou worden. In de praktijk bleek alleen de bedrijvigheid van woningcorporaties en niet die van de particuliere huursector geprikkeld te worden (Kleinman, 1996: 36). De nieuwbouw van woningcorporaties in Groot-Brittannië nam geleidelijk toe van krap 13.000 eenheden in 1988 tot ruim 38.000 eenheden in 1995 (tabel 4.2).

### **Gemeenten**

De Housing Act van 1988 voorzag ook in de mogelijkheid dat delen van de voorraad van gemeenten overgedragen werden aan andere verhuurders. Ten eerste ging het om ‘tenants’ choice’ of ‘pick your own landlord’ (Van de Ven, 1995: 71). Huurders hebben hierbij het recht een nieuwe verhuurder te kiezen. Als tussenstap zou eerst een Housing Action Trust (HAT) opgericht kunnen worden. Dit is een organisatie die verantwoordelijk is voor het opknappen van de woningen voordat een nieuw management de woningen gaat beheren. HAT’s kunnen in aanmerking komen voor extra subsidies om hun taak te kunnen vervullen (McCrone en Stephens, 1995: 160-161). Volgens Kleinman (1996: 37) hebben geen van beide transfermogelijkheden veel effect gehad op de omvang van de corporatiesector (zie ook Balchin, 1996b: 225).

Meer succes werd geboekt met de tweede mogelijkheid tot overdracht door middel van de zogenaamde Large Scale Voluntary Transactions (LSVT), de door gemeenten geïnitieerde verkoop van publieke woningen, meestal aan nieuw geregistreerde woningcorporaties<sup>30</sup>. Vanaf 1988 tot het midden van de jaren negentig kwam op deze wijze meer dan twintig procent van de voorraad van woningcorporaties tot stand (Kleinman, 1996: 37).

Met de Local Government and Housing Act in 1989 werd ook een nieuw financieel regime voor de gemeenten ingevoerd. De kern van dit systeem is het loskoppelen van de gemeentelijke woningexploitatie – de Housing Revenue Account (HRA) – van de gemeentelijke begroting. Daardoor kunnen huren niet meer kunstmatig laag gehouden worden door middel van uitkeringen uit algemene gemeentelijke middelen (Menkveld, 1993: 55; Boelhouwer en Van der Heijden, 1992: 173-174; Hills, 1991: 85-86). Tevens mochten gemeenten in toenemende mate niet meer zelfstandig bepalen waarvoor zij hun middelen

---

<sup>30</sup> Volgens Kleinman (1996: 37) kwam deze overdrachts optie niet voort uit de nota van 1988, maar uit eerdere wetgeving en was het een bijproduct om aan de aan gemeenten opgelegde restricties te ontsnappen.

---

binnen de HRA wilden inzetten. Dit komt doordat de nationale overheid gelden put uit de gemeentelijke HRA's voor onder meer de huursubsidie (Kleinman, 1996: 38).

De via LSVT-constructies aan de HRA's onttrokken opbrengsten waren de reden waarom de overheid deze constructies met argusogen volgde. In 1993 werden de regels voor de LSVT's dan ook aangescherpt. Een maximaal aantal woningen per keer en per jaar mocht worden overgedragen. Daarnaast moesten de woningen bij voorkeur overgedragen worden aan bestaande (en niet aan nieuwe, door de gemeente sterk beïnvloede) woningcorporaties. Tot slot was een afdracht aan de HRA verplicht van twintig procent van het overschot tussen de opbrengst en de lening van de verkochte woningen. Deze (financiële) restricties maakten het slechts voor niet-stedelijke gemeenten financieel aantrekkelijk om LSVT's te volbrengen, wegens de grote post achterstallig onderhoud waarmee veel stedelijke gemeenten kampen (Kleinman, 1996: 38).

Het White Paper 1995 en de Housing Act 1996 creëerden de mogelijkheid om gemeentelijke woningen over te dragen zonder verkoop aan een nieuw type sociale verhuurder, de 'lokale woningbedrijven', zogenaamde 'arm's-length local housing companies'. Deze lokale woningbedrijven mogen worden opgericht mits de gemeente in kwestie een minderheid heeft in het bestuur en het bedrijf deel uitmaakt van de particuliere sector. Volgens Kleinman (1996: 39) kan deze constructie op de lange termijn financiële voordelen opleveren voor de nationale overheid. Dat is ook de reden voor de acceptatie van dergelijke overdrachten door de centrale overheid (zie ook Wilcox, 1996: 15-16).

### **Housing associations**

Uit tabel 4.1 blijkt dat, hoewel het Britse beleid sinds 1988 de housing associations stimuleert, deze sector met ruim 4% (1995, tabel 4.1), met het hoogste percentage van 4,4 in Engeland, evenwel een kleine sector is gebleven. Kleinman (1996: 27, zie ook 39-40) stelt dat 'Housing associations enjoyed a honeymoon period between 1988 en 1993'. Dit zou veroorzaakt zijn door het heersende inzicht dat de als noodzakelijk geaccepteerde sociale huisvesting alleen door middel van housing associations op een levensvatbare wijze gerealiseerd zou kunnen worden. Tevens werd het budget voor investeringen door housing associations tussen 1988 en 1993 opgestuwd van ruim 400 miljoen naar circa 600 miljoen (McCrone en Stephens, 1995: 175).

Ondanks het feit dat de financiering verruimd werd voor housing associations, werd met de Housing Act van 1988 het kader waarbinnen woningcorporaties opereerden sinds 1974 drastisch veranderd (Kleinman, 1996: 40). Ten eerste werd de huurvaststelling in de particuliere huursector, waaronder de woningcorporaties, gedereguleerd. Housing associations kregen zo niet meer de 'redelijke huren' ('fair rents') opgelegd door een onafhankelijke 'rent officer', maar konden voor alle nieuwe contracten vanaf 1989 zelf de markthuur,



de zogenaamde 'assured rents'<sup>31</sup> bepalen.

Een tweede belangrijke wijziging van de Housing Act 1988 voor housing associations had betrekking op de introductie van een systeem van gemengde financiering (Kleinman, 1996: 40). Werd nieuwbouw eerst voor honderd procent gefinancierd met een kapitaalsubsidie (Housing Association Grant (HAG)<sup>32</sup>), vanaf 1989 werd het aantrekken van financiering op de kapitaalmarkt noodzakelijk voor de corporaties. In de oorspronkelijke opzet bedroeg de subsidie gemiddeld ongeveer vijfenzeventig procent van de stichtingskosten van een woning. In 1996 was het percentage omlaag gebracht tot gemiddeld onder de vijftig procent (Saw en Whitehead, 1997: 425).

Vanaf 1993 stonden bezuinigingen hoog op de agenda van de regering en verloren de conservatieve parlementsleden hun belangstelling voor de housing associations. Volgens Kleinman (1996: 41) werd de belangstelling geringer naarmate de sociale taak belangrijker werd. De toename van het benodigde particuliere kapitaal voor nieuwbouw in plaats van een kapitaalsubsidie is een van de tekenen aan de wand.

Met de Housing Act 1996 werd verder het kooprecht uitgebreid naar alle nieuwe corporatiewoningen en werd er een mogelijkheid geschapen bestaande corporatiewoningen te kopen (Department of the Environment, 1996). Tevens werd voorgesteld om de al eerder beschreven nieuwe 'lokale woningbedrijven' als sociale verhuurders te bestempelen, die ook in aanmerking komen voor een subsidie bij nieuwbouw (zie paragraaf 4.4.3). Om deze verandering te verduidelijken werd in de Housing Act 1996 de Housing Association Grant omgedoopt tot Social Housing Grant (SHG). Per saldo betekenen deze maatregelen een aantasting van de toch al tere positie van de housing associations.

### Huur en huursubsidie

Het beleid in de jaren tachtig en negentig heeft naast de reeds bekende reductie van de voorraad sociale-huurwoningen – en dan met name de voorraad gemeentelijke huurwoningen – verschillende gevolgen gehad. Op de eerste plaats heeft het beleid geleid tot het optrekken van het huurniveau. Dit

---

**31** 'Assured' heeft betrekking op 'goede' huurbescherming voor de huurder. Huisuitzettingen mogen alleen gebeuren bij bijzondere redenen. De Housing Act 1989 introduceerde ook zogenaamde 'assured shorthold tenancies'. Bij dergelijke huurcontracten is de huurbescherming minder sterk. Deze contracten hebben betrekking op een periode van minimaal zes maanden. In 1996 is zeventig procent van de nieuwe huurcontracten sinds 1988 op deze basis gesloten (Department of the Environment, 1996). Vanaf de Housing Act 1980 werd al geëxperimenteerd met deze nieuwe huurcontracten, echter alleen bij nieuwbouw en na renovatie (McCrone en Stephens, 1995: 153).

**32** Volgens Saw en Whitehead (1997: 424) gaat het bij de HAG om een (renteloze) lening die afbetaald moet worden zodra een woning verkocht wordt. De lening is ondergeschikt aan overige schulden.

---

**Tabel 4.3 Ontwikkeling van de inflatie (in procenten) en de gemiddelde huur (£per week) in Groot-Brittannië, 1988-1996**

	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	Groei (%)
Inflatie (%)	4,9	7,8	9,5	5,9	3,7	1,6	2,4	3,5	2,4	
<b>Gemeentelijke woningbedrijven</b>										
Engeland	18,8	20,7	23,7	27,3	30,6	33,6	35,7	38,3	40,0	113
Wales	19,7	22,4	23,5	26,4	29,2	31,3	33,6	35,5	37,2	88
Schotland	16,3	18,9	20,9	23,1	24,6	26,4	27,7	28,6	31,3	92
Groot-Brittannië	18,5	20,5	23,4	26,6	29,7	32,5	34,4	36,7	nb	99
<b>Housing associations: 'redelijke' huren</b>										
Engeland	25,0	26,8	29,9	32,7	36,5	38,5	42,2	44,5	47,8	91
Wales	24,6	26,1	30,1	32,0	34,6	35,4	38,5	40,1	42,1	71
Schotland	22,7	23,7	21,4	23,9	25,6	29,4	31,8	34,3	36,2	59
<b>Housing associations: 'assured' markthuren</b>										
Engeland	bestaat niet	24,5	29,0	33,9	39,0	44,9	45,9	48,4	50,1	105
Wales	bestaat niet	26,0	30,7	34,6	39,6	42,5	43,4	42,2	42,4	38
Schotland	bestaat niet	nb	25,7	29,0	30,4	35,0	34,0	35,7	37,3	45
<b>Particuliere huursector (ongemeubileerd): 'redelijke' huren</b>										
Engeland	24,0	24,4	28,6	31,7	36,0	38,8	42,6	45,6	49,9	108
Wales	21,0	22,0	23,9	26,7	29,3	31,5	34,1	35,6	37,9	81
Schotland	19,9	21,4	23,5	25,8	29,6	29,2	nb	nb	nb	-
<b>Particuliere huursector (ongemeubileerd): markthuren</b>										
Engeland	bestaat niet	37,4	44,8	54,1	57,0	61,2	64,6	68,7	68,4	83
Wales	bestaat niet	29,8	35,4	42,3	46,4	51,1	53,9	58,7	56,3	89
Schotland	bestaat niet	nb	nb	nb	nb	nb	nb	nb	nb	nb

Opmerking: De huren zijn niet geheel vergelijkbaar, aangezien zij op verschillende manieren en tijdstippen geregistreerd worden. Markthuren van housing associations zijn de huren die tot stand komen op basis van de Housing Act 1988. Gereguleerde huren gelden voor contracten afgesloten voor 1989. Markthuren in de particuliere huursector hebben betrekking op de referentiehuren uit de huursubsidiewet.

1) nb = niet bekend.

Bronnen: Wilcox, 1997: tabellen 1, 67, 74 en 81; Department of the Environment, 1997: tabel 11.1

geldt zowel voor de gemeenten die de huren niet meer kunstmatig laag mogen houden, als voor housing associations die zelf kostendekkende, maar betaalbare markthuren ('affordable rents') moeten berekenen<sup>33</sup>.

Uit tabel 4.3 blijkt dat de gemiddelde weekhuur in Engeland in 1995 tussen £40 en £50 per week ligt, met het hoogste niveau in Groot-Brittannië. In Schotland is de huur het laagst met bedragen tussen de £31 en £38. Verder zijn de markthuren (in nieuwe contracten vanaf 1988) in alle landen van Groot-Brittannië hoger dan de 'redelijke' huren (in contracten van voor de Housing Act 1988). Het verschil in Engeland is het grootst.

De huren van de gemeenten zijn het laagst van alle gemeten typen huren. Het huurniveau is echter tussen 1988 en 1996 (respectievelijk 1995) nominaal

<sup>33</sup> Deze discussie over 'betaalbare huren' heeft nog niet tot tastbare resultaten geleid (Kleinman, 1995: 40).

om en nabij verdubbeld. Op basis van de gegevens in tabel 4.3 moet geconcludeerd worden dat het huurniveau over de hele periode meer is gestegen dan het algemene prijspeil (zie ook McCrone en Stephens, 1995: 164).

In het begin van de jaren tachtig nam de objectsubsidie voor gemeentelijke woningen reëel af. In reële termen ligt het totaal van objectsubsidie plus huursubsidie voor de huurders van gemeentelijke woningen bijna een kwart lager in 1995/1996 dan in 1979/1980 (Holmans en Whitehead, 1997: 39). Na een dieptepunt eind jaren tachtig zijn de totale subsidie-uitgaven reëel stabiel gebleven. Dit is met name het gevolg van het krimpen van de sector.

De doorgevoerde huurverhogingen als gevolg van de afbouw van de objectsubsidies hebben geleid tot een toename van de huursubsidie. In de huursector ontving in 1995 68% van de huishoudens huursubsidie<sup>34</sup>, terwijl dat in 1979 minder dan 50% was (Holmans en Whitehead, 1997: 39-40). De verandering van de huurdersmix – meer lage-inkomensgroepen – en de recessie van het begin van de jaren negentig had een stijging van de huursubsidie tot gevolg. Voor huurders van gemeenten is de huursubsidie in de periode 1988/1989 tot 1995/1996 bijna verdubbeld. Voor huurders van housing associations geldt voor hetzelfde tijdsbestek een verviervoudiging van de huursubsidie. Deze stijging mag grotendeels worden toegeschreven aan de groei van deze sector.

### 4.4.3 Particuliere huursector

Met één op de tien woningen (1995) in het Verenigd Koninkrijk is de particuliere huursector in Europees verband klein.

Volgens Kemp (1998) gaat het om een heterogene sector met alle woningen die niet in één van de andere sectoren thuishoren: gratis gehuisvesten (bijvoorbeeld familieleden), studentenhuisvesting en bedrijfswoningen (woningen gerelateerd aan de werkomgeving van de bewoner). Kenmerkend voor de Britse particuliere huursector is dat de gemeubileerde verhuur ongeveer even belangrijk is als de ongemeubileerde verhuur (zie tabel 2 en 3 in bijlage D).

Slechts 8% (1995) van de woningen is in handen van particuliere bedrijven (Department of the Environment, 1996). Het grote aandeel van particuliere verhuurders in deze sector dat de verhuur als bijverdiensten beschouwt, wordt weerspiegeld door de relatief slechte kwaliteit van de woningen<sup>35</sup> en de geringe nieuwbouw (Kemp, 1998). Gezien de niet al te lage gemiddelde huren

---

**34** De huursubsidie geldt sinds 1972 voor de gehele huursector. Als de huur overeenkomt met de gemiddelde huur van vergelijkbare woningen in de regio, wordt bij de huishoudens met de allerlaagste inkomens de volledige huur vergoed door de huursubsidie. Ook huurverhogingen worden volledig met de huursubsidie betaald. Het feit dat het eventuele arbeidsloon zeer fors moet stijgen om de wegvallende huursubsidie te compenseren, wordt aangeduid als 'poverty trap' (McCrone en Stephens, 1995: 172-173).

**35** Een kwart van de woningen met de slechtste kwaliteit behoren tot de particuliere huursector (Kemp, 1998).

---

(tabel 4.3), moet men concluderen dat de prijs-kwaliteitsverhouding bij onge-meubileerde particuliere verhuur erg goed is.

Sinds de jaren vijftig wordt de particuliere huursector op vele fronten als inferieure sector beschouwd (Kemp, 1998). Bewoners kozen voor de goedkopere en betere sociale-huurwoningen met meer huurbescherming of voor de eigen woning met meer vrijheid en zekerheid dan de particuliere huurwoning. De keuze voor de eigen woning werd nog eens ondersteund door de toegenomen welvaart en de royale renteaftrek. Ook de in lange jaren opgebouwde vermogenswinsten door prijsstijgingen dragen bij aan de keuze voor de eigen woning (zie ook McCrone en Stephens, 1995: 150). In het gunstigste geval beschouwde een bewoner de particuliere huursector als opstap naar één van de andere sectoren.

Ook politiek gezien viel de particuliere huursector tussen wal en schip. De socialisten gaven de voorkeur aan de sociale-huursector, terwijl de conservatieven juist het eigenwoningbezit ondersteunden. Deze politieke onzekerheid maakte de sector voor particuliere investeerders, met name organisaties, onaantrekkelijk. Daarbij kwam het feit dat het rendement lager lag dan bij andere investeringen, de zogenaamde 'yield gap' (zie ook MacLennan, 1995). Ook een risicofactor bij een relatief stabiel huurniveau in combinatie met hoge inflatie waren de in het Verenigd Koninkrijk gebruikelijke leningen met een variabele rentevoet (McCrone en Stephens, 1995: 154).

Toen het marktdenken in de jaren tachtig versterkt post vatte in de Britse politiek, begonnen de inspanningen van de Britse overheid om de sector nieuw leven in te blazen. Het 'business expansion scheme' (BES) 1988-1993 werd geïntroduceerd (Kemp, 1998). Vastgoedorganisaties werden gelokt met belastingvoordelen bij de uitgifte van aandelen voor de financiering van de aankoop van de huurwoningen. Dit belastingvoordeel bedroeg gemiddeld 44% van de waarde van de aangekochte woning.

Zoals gemeld in paragraaf 4.4.2 werden met de Housing Act van 1988 de huren in de particuliere huursector vrijgelaten. Procentueel stegen de 'redelijke' (gereguleerde) huren sterker dan de markthuren, maar de markthuren zijn absoluut hoger dan de 'redelijke' huren (alles uitgedrukt in nominale bedragen). Per saldo stegen de huren meer dan de inflatie sindsdien (tabel 4.3).

Deze forse huurstijging wordt weerspiegeld door de uitgaven voor de huursubsidie die tussen 1988/1989 en 1995/1996 verviervoudigd zijn (Holmans en Whitehead, 1997: 40). Deze stijging komt niet alleen ten laste van de huurverhogingen, maar wordt ook veroorzaakt door de groei van de sector en het aantal huursubsidieontvangers. Volgens Kemp (1998) betekende het vrijlaten van de huren weliswaar een verdubbeling van het brutorendement (voor aftrek van kosten) voor de verhuurder, maar in vergelijking met het risico en de liquiditeit van andere investeringen bleek het rendement op huurwoning-

gen nog steeds niet concurrerend te zijn. Commercieel vastgoed leverde gemiddeld een nettorendement op dat 3% hoger uitkwam dan huurwoningen (rond 1994), terwijl het als minder riskant en meer liquide beschouwd werd dan huurwoningen (Kemp, 1998). Iets vergelijkbaars gold ook voor de BES-investeerders, ondanks de subsidie, die de woningen dan ook na het verstrijken van de subsidietermijn afstootten en zich uit de sector terugtrokken (McCrone en Stephens, 1995: 154).

Als gevolg van de BES-subsidie en de deregulering van de huren was er met name in Engeland een licht herstel van de particuliere huursector te bespeuren (tabel 4.1). Commentatoren menen echter dat deze groei meer te maken heeft met de recessie in de koopsector van het begin van de jaren negentig dan met de genomen maatregelen (zie bijvoorbeeld Kleinman, 1996: 42). Kemp (1998) schat dat circa de helft van de toename toe te schrijven is aan de recessie. De vraag nam toe doordat bijvoorbeeld starters terugvielen op de particuliere huursector, terwijl ook het aanbod steeg doordat onverkoopbare koopwoningen in de verhuur gezet werden.

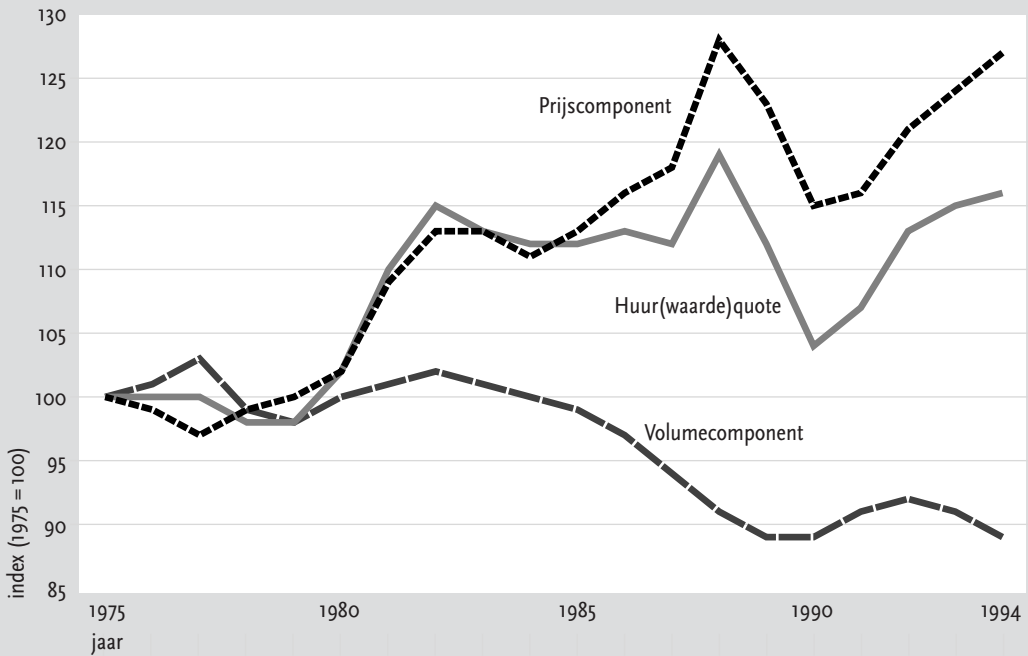
De kansen van de sector op groei zijn inmiddels weer gestegen nadat met de Housing Act 1996 de huurbescherming iets minder sterk werd. Alle nieuwe huurcontracten zijn automatisch tijdelijk, tenzij anders overeengekomen. Verder werd de mogelijkheid van belastingsubsidies over huurwoningen voor financiële instellingen via de zogenaamde Housing Investment Trusts (HIT) geïntroduceerd (Department of the Environment, 1996). Instellingen die investeren in de HITs – de woningbeherende organisaties – komen in aanmerking voor een verlaagd tarief van de vennootschapsbelasting. Daarnaast zijn vermogenswinsten vrijgesteld.

## 4.5 De macrohuur(waarde)quote

Deze paragraaf beschrijft voor de periode 1975-1994 de ontwikkeling van de macrohuur(waarde)quote (figuur 4.1) en de aan huishoudens toegerekende woonconsumptie (figuur 4.2), uitgedrukt als index. Waar mogelijk wordt de ontwikkeling van de quote en de woonconsumptie gerelateerd aan de ontwikkelingen in de hiervoor geschetste beleidscontext. Bij beide variabelen wordt de prijscomponent onderscheiden van de volumecomponent, zodat duidelijk wordt of een stijging van de desbetreffende variabele tot stand komt doordat een (relatieve) prijsstijging van de woonconsumptie of door er (relatief) meer woondiensten geconsumeerd worden.

De huur(waarde)quote is over de beschouwde periode gestegen. In absolute termen gaat het om een stijging van 13,4% in 1975 naar 15,7% in 1994 (zie tabel 1 in bijlage D). In vergelijking met de andere onderzochte landen betreft

**Figuur 4.1** Ontwikkeling van de huur(waarde)quote in het Verenigd Koninkrijk in de periode 1975-1994 (index 1975 = 100)



Opmerking: in 1978 heeft een stelselwijziging plaatsgehad.

Bron: OESO Nationale rekeningen, diverse jaargangen (zie tabel 1 in bijlage D)

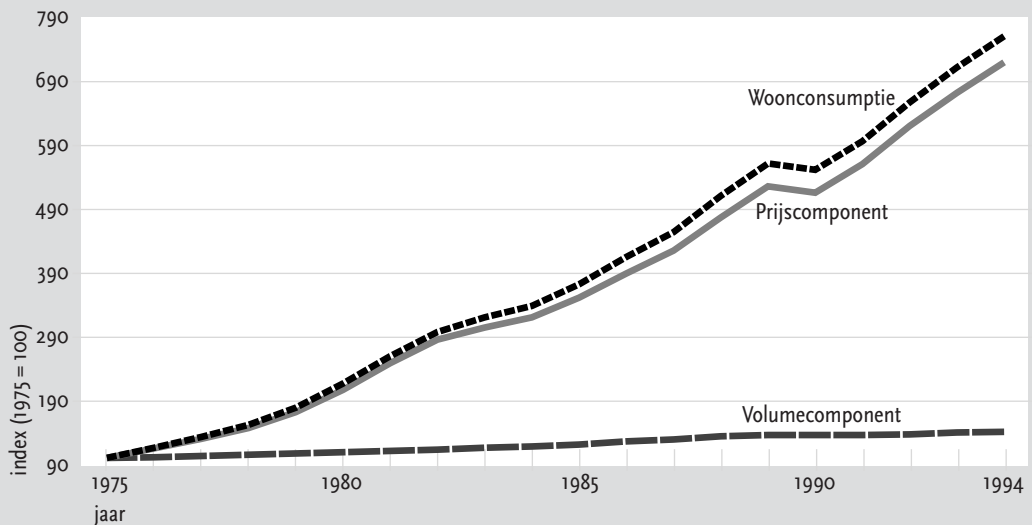
het een relatief geringe stijging die het gevolg is van een instabiele ontwikkeling van de quote met zowel perioden van toename als perioden van afname.

De stijging van de quote moet worden toegeschreven aan de stijging van de prijscomponent van de quote, aangezien de volumecomponent over de gehele periode beschouwd met ongeveer 10% afneemt. Dat betekent dat in de meeste jaren de woonconsumptie van huishoudens (de investeringen in woningen) procentueel minder toeneemt dan de totale consumptie van huishoudens. De ontwikkeling van de quote is dus bijna uitsluitend het gevolg van de ontwikkeling van de prijzen en van de inflatie (het algemene prijspeil).

Er zijn vijf perioden te onderscheiden bij de ontwikkeling van de huur(waarde)quote. De eerste fase loopt tot 1979. De quote is vrij stabiel waarbij de volumestijgingen meestal de prijsstijgingen overtreffen. Zoals hiervoor is aangeduid, blijkt dit laatste voor het Verenigd Koninkrijk een uitzonderlijk fenomeen te zijn. Tussen 1979 en 1982 (fase 2) stijgt de quote als gevolg van een grotere procentuele prijsstijging voor de woondiensten dan de gemiddelde inflatie. Ook de volumecomponent neemt toe. In de derde fase, vanaf 1982, stabiliseert de quote tot 1987 en stijgt vervolgens eenmalig in 1988. Deze toename kan in verband gebracht worden met de deregulering van de huren in 1988 (paragraaf 4.4.2).

Tussen 1988 en 1990 (fase 4) daalt de quote als gevolg van een forse prijsdaling en een geringe volumeafname. De afname van de quote tussen 1988 en

**Figuur 4.2** Ontwikkeling van de woonconsumptie in het Verenigd Koninkrijk in de periode 1975-1994 (index 1975 = 100)



Opmerking: in 1978 heeft een stelselwijziging plaatsgehad.

Bron: OESO Nationale rekeningen, diverse jaargangen (zie tabel 1 in bijlage D)

1990 wordt veroorzaakt door een grotere stijging van het algemene prijspeil dan van de huren. Hoewel uit tabel 4.3 valt af te leiden dat de huren in Wales, met name van de gemeentelijke woningbedrijven en van de ongemeubileerde particuliere huur, en ook de redelijke huren van woningcorporaties in Groot-Brittannië in de periode 1988-1990 minder zijn gestegen dan de inflatie, valt uit die tabel deze conclusie niet met zekerheid te trekken voor het gehele Verenigd Koninkrijk. Vanaf 1991 blijken de huurstijgingen de inflatie duidelijk te overtreffen. Deze ontwikkeling strookt met de ontwikkeling van de quote die vanaf 1990 (fase 5) een geleidelijke stijging ondergaat tot het niveau van 1982. De volumecomponent ontwikkelt zich vanaf 1988 stabiel.

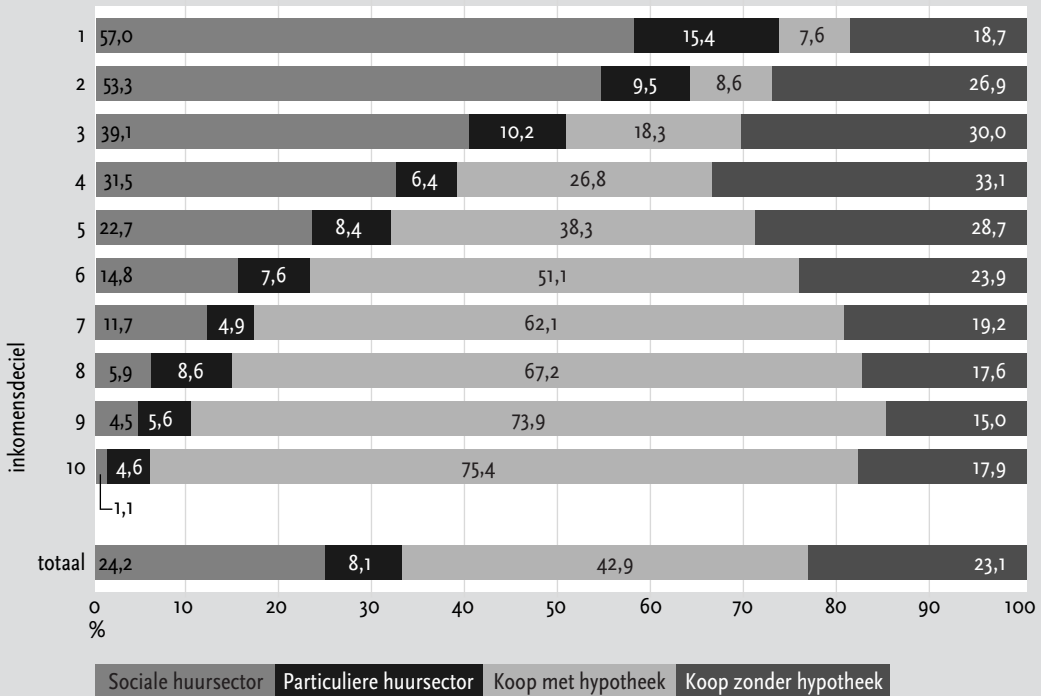
Figuur 4.2 toont de ontwikkeling van de woonconsumptie, de teller van de huur(waarde)quote. Het volume van de woonconsumptie neemt zeer geleidelijk met circa veertig procent toe over de gehele periode. Er wordt dus continu, maar op een laag pitje geïnvesteerd in woningen. De prijscomponent van de woonconsumptie stijgt fors dan de volumecomponent. Er vindt een verzevenvoudiging plaats, ondanks de eenmalige daling in 1989/1990.

## 4.6 De microwoonuitgavenquote

### 4.6.1 Ontwikkeling van de verdeling van huishoudens per inkomensdeciël over sectoren

Figuur 4.3 toont de verdeling van de huishoudens naar sector per deciël van het beschikbare inkomen voor het jaar 1996/1997. Per deciël is de som van de

**Figuur 4.3** Verdeling van de Britse woningvoorraad (in procenten) naar eigendomssector<sup>1</sup> en naar deciel (= 100%) van beschikbaar inkomen, 1996/1997



1) De particuliere huursector wordt weergegeven zonder het aandeel gratis gehuisvesten. Dit in tegenstelling tot de indeling die in paragraaf 4.4.3 gehanteerd wordt.

Bron: Family Expenditure Survey (FES) 1996/1997 (financieel jaar), bewerking van het Department of the Environment, Transport and the Regions (DETR). Gebaseerd op tabel 3 in bijlage D. Vergelijk voor 1988 met tabel 2 in bijlage D.

sectoren 100%. De sectoren die onderscheiden worden zijn koop met en zonder hypotheek en de particuliere en de sociale-huursector. Tabel 4.4 presenteert dezelfde verdeling, ook voor 1988. Deze keer is het doel de verdeling van de decielen over de sectoren (100%) weer te geven. Hier kan tevens een indruk verkregen worden van de verdeling van de gratis gehuisvesten en de bewoners van woningen van gemeenten, woningcorporaties, en van particulier verhuurde gemeubileerde en ongemeubileerde woningen<sup>36</sup>.

In 1996/1997 blijken de hoge-inkomensgroepen te zijn geconcentreerd in de koopsector. De hoogste drie decielen bevatten ruim 40% van alle eigenaar-bewoners. Bij de kopers met hypotheek gaat het zelfs om 50,5%. De laagste drie decielen leveren 8,1% van de kopers. De relatie met het inkomen is overduidelijk. Bezitters van woningen zonder hypotheek zijn daarentegen met ruim 51% te vinden in de decielen 2 tot en met 5.

De lage-inkomensgroepen zijn sterk vertegenwoordigd in de sociale-huursector. Het gaat om ruim 61% voor gemeenten en ruim 64% voor housing asso-

<sup>36</sup> Deze groepen worden in het vervolg niet meer apart onderscheiden.



**Tabel 4.4 Verdeling van de Britse woningvoorraad (in procenten) naar eigendomssector (= 100%) en naar deciel van beschikbaar inkomen, 1988 en 1996/1997**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
<b>Huursector totaal</b>											
1988	21,9	19,0	15,7	11,7	8,2	7,8	5,2	5,1	3,0	2,4	100,0
1996/1997	22,4	19,5	15,3	11,7	9,6	7,0	5,2	4,5	3,1	1,8	100,0
<b>Sociale-huursector</b>											
1988	22,6	20,0	16,5	11,3	8,2	7,2	5,2	4,7	2,6	1,7	100,0
1996/1997	23,6	22,0	16,2	13,0	9,4	6,1	4,9	2,4	1,8	0,5	100,0
<b>Gemeenten</b>											
1988	22,3	19,7	16,5	11,3	8,3	7,6	5,3	4,8	2,5	1,7	100,0
1996/1997	22,8	22,2	16,3	13,1	9,8	6,4	4,8	2,4	1,8	0,4	100,0
<b>Housing associations</b>											
1988	26,1	24,6	16,2	11,3	7,0	2,8	4,2	3,5	2,8	1,4	100,0
1996/1997	27,0	21,6	15,8	12,7	7,5	5,1	5,1	2,4	2,1	0,7	100,0
<b>Particuliere huursector</b>											
1988	19,1	14,4	12,4	13,5	8,2	10,2	5,1	6,9	4,9	5,5	100,0
1996/1997	19,0	11,7	12,5	7,8	10,4	9,4	6,1	10,6	6,9	5,7	100,0
<b>Ongemeubileerd</b>											
1988	20,8	18,4	13,5	13,9	6,5	8,6	5,3	6,5	3,3	3,3	100,0
1996/1997	17,7	12,8	14,6	7,1	5,7	10,2	5,3	12,8	7,1	6,6	100,0
<b>Gemeubileerd</b>											
1988	16,9	9,7	11,1	13,0	10,1	12,1	4,8	7,2	6,8	8,2	100,0
1996/1997	20,0	10,9	10,9	8,4	14,0	8,8	6,7	8,8	6,7	4,9	100,0
<b>Gratis</b>											
1988	11,9	11,9	16,7	12,7	10,3	11,1	7,1	6,3	8,7	3,2	100,0
1996/1997	7,5	10,4	14,2	13,2	11,3	15,1	12,2	3,8	6,6	5,7	100,0
<b>Koopsector totaal</b>											
1988	3,9	5,4	6,9	9,1	10,9	11,1	12,5	12,6	13,6	14,0	100,0
1996/1997	4,0	5,4	7,3	9,1	10,1	11,4	12,3	12,9	13,5	14,1	100,0
<b>Koopsector met hypotheek</b>											
1988	0,7	1,5	2,8	6,2	10,0	12,1	15,4	15,8	17,3	18,3	100,0
1996/1997	1,8	2,0	4,3	6,2	8,9	11,9	14,5	15,7	17,2	17,6	100,0
<b>Koopsector zonder hypotheek</b>											
1988	9,4	12,3	14,1	13,9	12,6	9,4	7,5	7,0	7,2	6,6	100,0
1996/1997	8,1	11,6	13,0	14,3	12,4	10,3	8,3	7,6	6,5	7,8	100,0

Bron: Family Expenditure Survey (FES) 1996/1997 (financieel jaar), bewerking van het Department of the Environment, Transport and the Regions (DETR) (zie ook tabel 2 en 3 in bijlage D)

ciations in de drie laagste decielen en om bijna 5% in de hoogste drie decielen in de gehele sociale-huursector. Van alle sectoren in Groot-Brittannië is in 1996/1997 bij sociale huur de relatie met het inkomen het duidelijkst.

Ook in de particuliere huursector slaat de balans met 43,2% in de laagste drie decielen door naar de huishoudens met lagere inkomens. De relatie met het inkomen, met name in de subsectoren gemeubileerd en ongemeubileerd, is niet zo sterk als in de andere sectoren.

Ten opzichte van 1988 is er in de verdeling in 1996/1997 weinig veranderd, met name in de koopsector. Het aandeel van de koopsector is toegenomen van 65,2% naar 66% (zie tabel 2 en 3 in bijlage D; zie ook tabel 4.1). Binnen de koopsector is het aandeel van kopers met hypotheek gestegen van 41,4% naar 42,9%, terwijl het aandeel van eigenaar-bewoners zonder hypotheek gedaald is van 23,8% naar 23,1%.

Het kopen met hypotheek is gemakkelijker geworden tussen 1988 en 1996/1997, juist voor de lagere inkomensgroepen (tabel 4.4). De concentratie bij de drie decielen met de laagste inkomens is toegenomen van 5% naar 8,1%. De daling van de kooprijzen sinds het begin van de jaren negentig, evenals de afgenomen rentevoet en de toegenomen welvaart sinds het midden van de jaren negentig zijn hier vermoedelijk debet aan (zie paragraaf 4.4.1).

Tussen 1988 en 1996/1997 is het aandeel van de huursector afgenomen van 33% naar 32,3% (zie tabel 2 en 3 van bijlage D, zie ook tabel 4.1). Deze daling komt geheel ten laste van de gemeentelijke woningbedrijven, omdat de aandelen van de woningcorporaties en van de particuliere verhuurders zijn gestegen.

Tabel 4.4 toont dat de concentratie in de lagere decielen (1, 2 en 4) met name toegenomen is bij de gemeenten, terwijl bij de woningcorporaties de groei bij de middengroepen (decielen 4, 5, 6 en 7) en ook in deciel 1 terecht is gekomen. Bij particuliere verhuur is de trend minder duidelijk. Bij gemeubileerde verhuur gaat het om de decielen 1, 2, 5, 7 en 8, terwijl bij ongemeubileerde verhuur decielen de 3, 6 en 8 tot en met 10 zijn gegroeid. In de particuliere huursector geldt per saldo dat de lagere inkomensgroepen (decielen 1, 2 en 4) zijn afgenomen, terwijl de huishoudens met hogere inkomens (decielen 5, 7 tot en met 10) toegenomen zijn.

## 4.6.2 Gemiddelde woonuitgaven(quote) naar sector

Tabel 4.5 presenteert voor 1996/1997 de opbouw van de gemiddelde jaarlijkse woonuitgaven per eigendomssector, ook uitgedrukt als percentage van het beschikbare inkomen. Zoals uit de verdeling van de decielen over de sectoren (tabel 4) ook valt af te leiden, kan men uit tabel 4.5 aflezen dat het gemiddelde beschikbare inkomen met ruim £20.000 bij eigenaar-bewoners het hoogst is. Bij particuliere huurders bedraagt het gemiddelde inkomen ruim £14.500. De sociale huurders sluiten het rijtje met een kleine £9.000 aan inkomen. Dit inkomen bedraagt gemiddeld minder dan de helft van het inkomen van eigenaar-bewoners.

In de huursector zijn de brutowoonuitgaven gemiddeld het hoogst voor de particuliere huurder. Dit geldt ook voor de brutohuurquote van ruim 25%. Er is echter weinig verschil met de sociale huurders die bruto ook een kwart van het inkomen aan wonen moeten besteden.

Tabel 4.5 Opbouw van de gemiddelde woonuitgaven (£) per jaar in Groot-Brittannië, 1996/1997

	Huursector totaal	Sociale huursector	Particuliere huursector	Koopsector totaal	Koopsector met hypotheek	Koopsector zonder hypotheek
Inkomen	10.141	8.673	14.510	20.338	23.027	15.344
Brutwoonuitgaven	2.549	2.167	3.685	<sup>1)</sup> nb	nb	nb
Als percentage van inkomen	25,1	25,0	25,4	nb	nb	nb
Nettowoonuitgaven	1.337	908	2.613	2.134	3.283	0
Als percentage van inkomen	13,2	10,5	18,0	10,5	14,3	0,0
Huursubsidie	1.212	1.259	1.072	nb	nb	nb
Als percentage van inkomen	12,0	14,5	7,4	nb	nb	nb

1) nb = niet bekend.

Bron: Family Expenditure Survey (FES) 1996/1997 (financieel jaar), bewerking van het Department of the Environment, Transport and the Regions (DETR) (zie tabel 6, 9, 12, 15, 18, 20 en 22 in bijlage D)

Netto zijn de verschillen tussen beide sectoren veel groter. Gemiddeld blijkt de sociale huurder meer huursubsidie te ontvangen dan de particuliere huurder, zodat de nettohuurquote op 10,5% uitkomt, terwijl die bij de particuliere huurder 18% bedraagt.

De eigenaar-bewoner met hypotheek moet gemiddeld 14,3% van het inkomen besteden aan de hypotheek. Lokale heffingen en onderhoudsuitgaven blijven hier buiten beschouwing.

Tabel 4.6 toont de procentuele veranderingen van de gemiddelde inkomens, woonlasten(quotes) en huursubsidie tussen 1988 (zie tabel 4 van bijlage D) en 1996/1997 (tabel 4.5) per sector. De veranderingen van de bedragen en quotes zijn weergegeven in procenten van het bedrag of de quote in 1988. Daarnaast worden de veranderingen in procentpunten van de quotes getoond.

Gemiddeld zijn de inkomens in de particuliere huursector met bijna 72% het meest gestegen, terwijl de inkomensgroei van 35% in de sociale-huursector achterblijft. Dit verschil tussen beide sectoren in gemiddelde groei van het inkomen kan voor een deel verklaard worden met de reeds geconstateerde toename van particuliere huurders in de hogere inkomensdecielen en van de sociale huurders in de lagere inkomensdecielen (paragraaf 4.6.1, tabel 4.4).

De brutohuren zijn in de particuliere huursector met gemiddeld bijna 148% meer gestegen dan in de sociale-huursector met bijna 127%<sup>37</sup>. De geobserveerde stijging van de huren komt overeen met het beleid van de Britse regering sinds het einde van de jaren tachtig om het huurniveau meer in overeenstemming te brengen met de markthuren.

<sup>37</sup> Deze verhouding blijkt overigens niet zeker uit tabel 4.3. Men lijkt aan deze tabel te kunnen ontlennen dat de geregistreerde huurverhogingen in de sociale-huursector de groei van de huren in de particuliere huursector te boven gaat, met name omdat dit in grote lijnen geldt voor Engeland.

**Tabel 4.6 Procentuele verandering van de gemiddelde woonuitgaven in Groot-Brittannië tussen 1988 en 1996/1997**

	Huursector totaal	Sociale huursector	Particuliere huursector	Koopsector totaal	Koopsector met hypotheek	Koopsector zonder hypotheek
Inkomen	48,9	35,0	71,9	48,4	43,6	58,9
Brut woonuitgaven	141,0	126,7	147,6	<sup>1)</sup> nb	nb	nb
Als percentage van inkomen	61,8	67,9	44,0	nb	nb	nb
In procentpunten	9,6	10,1	7,8	nb	nb	nb
Nett woonuitgaven	110,3	81,7	115,8	50,9	47,3	0,0
Als percentage van inkomen	41,2	34,6	25,5	1,7	2,6	0,0
In procentpunten	3,9	2,7	3,7	0,2	0,4	0,0
Huursubsidie	187,3	176,1	286,3	nb	nb	nb
Als percentage van inkomen	92,9	104,5	124,7	nb	nb	nb
In procentpunten	5,8	7,4	4,1	nb	nb	nb

1) nb = niet bekend.

Bron: Family Expenditure Survey (FES) 1988 (kalenderjaar) en 1996/1997 (financieel jaar), bewerking van het Department of the Environment, Transport and the Regions (DETR) (zie tabel 4.5, 4.7 en 4.8 en tabel 4, 7, 10, 13, 16, 19, 21 en 23 in bijlage D)

De brutohuren zijn ten opzichte van het inkomen in de sociale sector met een factor 3,6 (126,7% in vergelijking met 35%) en in de particuliere sector met een factor 2,1 (147,6% in vergelijking met 71,9%) gestegen (tabel 4.6). In de particuliere huursector ging dus de stijging van de gemiddelde brutohuur meer gelijk op met de inkomensstijging dan in de sociale-huursector. Dit betekent dat de brutohuurquote in de particuliere huursector met 'slechts' 44% gestegen is in vergelijking met bijna 68% in de sociale-huursector.

Het gemiddeld bedrag aan ontvangen huursubsidie als percentage van het inkomen is met bijna 125% het meest toegenomen in de particuliere huursector. Een groot gedeelte van de stijging van de brutohuurquote van 44% wordt op deze wijze opgevangen door de stijging van de huursubsidie. Dit levert een stijging van de nettohuurquote, die lager is dan die van de brutohuurquote, van 25,5%.

In procentpunten uitgedrukt betekent dit dat de toename van de brutoquote van 7,8 (van 17,6 naar 25,4%, tabel 4.7) voor 3,7 (van 14,3 naar 18%, tabel 4.8) voor rekening van de particuliere huurder komt en voor 4,1 gecompenseerd wordt door de stijging van de huursubsidie.

In de sociale-huursector zijn de verhoudingen vergelijkbaar met die in de particuliere huursector. Van de gemiddelde stijging van de brutoquote van 10,1 procentpunt (van 14,9% naar 25%, tabel 4.7) komt het grootste deel, te weten 7,4 procentpunt, voor rekening van de huursubsidie. De overige 2,7 procentpunt betekenen een verhoging van de nettoquote. De nettohuurquote is daarmee gemiddeld met 34,6% (van 7,8 naar 10,5%, tabel 4.8) gestegen. Door de grotere stijging van de huursubsidie (uitgedrukt als percentage van het inkomen van 104,5%) dan de toename van de brutohuurquote is de netto-

huurquote minder sterk toegenomen dan de brutohuurquote.

Per saldo is de groei van de gemiddelde nettohuurquote in de sociale-huursector groter geweest dan in de particuliere huursector, maar de quote blijft door de huursubsidie gemiddeld een flink stuk lager dan in de particuliere huursector (tabel 4.8).

In de koopsector is de nettofinancieringsquote bij de eigenaar-bewoners met hypotheek met 2,6% of met 0,4 procentpunt gering gestegen. Aan deze procentuele toename ligt een bijna gelijkwaardige stijging van het inkomen en de woonlasten ten grondslag. Aangezien de rentevoet in 1996/1997 lager was dan in 1988 (paragraaf 4.4.1), moet de stijging het gevolg zijn van een toename van het aandeel benodigd vreemd vermogen bij de aankoop van de woning. Het toegenomen aandeel kopers met lagere inkomens en relatief hogere woonlasten (tabel 4.8) binnen deze sector zou een deel van de verklaring hiervoor kunnen leveren (paragraaf 4.6.1 en tabel 4.4).

### 4.6.3 Woonquote per sector per deciel

Tabel 4.7 presenteert voor 1988 en 1996/1997 de verdeling van de brutohuurquote over de decielen. In 1996/1997 daalt de quote voor de meeste decielen met het inkomen. Eenzelfde beeld vertonen de brutoquotes voor 1988, alleen zijn de percentages lager, met uitzondering van deciel 10 in de particuliere huursector.

De toename van de quote tussen beide jaren is het resultaat van een verhoudingsgewijs grotere stijging van de brutohuren dan van de inkomens (zie ook tabel 7 en 10 in bijlage D). De toename van de brutohuren is gemiddeld in de particuliere huursector groter dan in de sociale-huursector en geldt voor elk deciel, behalve de decielen 1, 4 en 10 (zie tabel 10 in bijlage D). Met name in de sociale sector komen de huurverhogingen ten laste van de decielen met de lage inkomens.

In 1988 en 1996/1997 zijn de brutohuurquotes in alle decielen van de sociale-huursector lager dan in de particuliere huursector. In beide jaren en in beide sectoren wordt het eerste deciel, en in mindere mate het tweede deciel, geconfronteerd met extreem hoge huurquotes. Dit geldt in sterkere mate in de particuliere dan in de sociale sector. In de sociale-huursector liggen de quotes voor de eerste twee decielen in 1988 boven de 20%. In 1996/1997 geldt dat voor de eerste vier decielen. In de particuliere huursector gaat het respectievelijk om de eerste vijf en de eerste zes decielen.

Uit tabel 4.6 blijkt dat gemiddeld de brutohuurquote in de sociale-huursector tussen 1988 en 1996/1997 meer (bijna 68%) is gestegen dan in de particuliere huursector (44%). De verdeling over de decielen nuanceert dit beeld (zie tabel 13 in bijlage D). Alleen in het eerste en het tiende deciel overtreffen de procentuele stijgingen van de brutohuurquote in de sociale sector die van de

**Tabel 4.7 Verdeling van de brutohuurquote (in procenten) in Groot-Brittannië naar deciel van beschikbaar inkomen, 1988 en 1996/1997**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
<b>Huursector totaal</b>											
1988	43,1	27,8	20,4	16,1	14,0	10,9	9,2	7,5	7,4	7,7	15,5
1996/1997	69,3	41,7	33,8	25,0	20,9	18,6	14,7	14,3	12,7	9,1	25,1
<b>Sociale-huursector</b>											
1988	39,6	26,8	19,6	14,8	12,5	10,0	8,4	7,3	6,2	4,0	14,9
1996/1997	62,7	39,4	28,9	23,4	17,7	14,5	12,5	10,0	8,4	6,0	25,0
<b>Particuliere huursector</b>											
1988	61,3	33,5	24,9	20,6	20,3	13,7	12,5	8,1	10,0	11,9	17,6
1996/1997	95,4	54,6	52,1	32,7	29,3	26,7	19,7	17,1	16,2	9,6	25,4
<b>Koopsector totaal<sup>1)</sup></b>											
1988	<sup>2)</sup> nb	nb	nb	nb	nb	nb	nb	nb	nb	nb	nb
1996/1997	nb	nb	nb	nb	nb	nb	nb	nb	nb	nb	nb

1) Er is niets bekend over de woonuitgaven vóór het effect van de rentaftrek in de inkomstenbelasting.

2) nb = niet bekend.

Bron: Family Expenditure Survey (FES) 1996/1997 (financieel jaar), bewerking van het Department of the Environment, Transport and the Regions (DETR) (zie tabel 11 en 12 in bijlage D). Voor de groeipercentages tussen beide jaren wordt verwezen naar tabel 13 in bijlage D.

particuliere sector.

Dit beeld wordt genuanceerd doordat bij de gemiddelde quote per sector de gemiddelde woonlast per sector gedeeld wordt door het gemiddelde inkomen per sector. Per deciel gebeurt hetzelfde. Bij het gemiddelde per sector speelt de schevere verdeling in de sociale-huursector dan in de particuliere huursector – die in 1996/1997 schever is dan in 1988 – een grotere rol dan bij het gemiddelde per deciel. Daardoor blijft de gemiddelde inkomensgroei in de sociale sector achter bij de groei van het inkomen in de particuliere sector en bij de woonlasttoename in de gehele huursector. Bij de decielverdeling wordt het effect van de scheve verdeling verminderd, waardoor de uitkomsten per deciel per sector anders kunnen luiden dan bij een gemiddeldenvergelijking per sector.

Tabel 4.8 toont de verdeling van de nettoquote naar eigendomssector voor 1988 en 1996/1997. Op enkele uitzonderingen na zijn de quotes in 1996/1997 hoger dan in 1988. In beide jaren zijn de huurquotes voor de particuliere sector hoger dan voor de sociale sector. Tussen beide jaren is de quote in de particuliere huursector in de decielen 3 en 5 tot en met 9 meer gestegen dan in de sociale-huursector (zie tabel 19 in bijlage D). Gemiddeld echter is de groei van de quote in de sociale-huursector groter dan in de particuliere huursector. Deze effecten kunnen toegeschreven worden aan de beschreven grotere scheefheid in de sociale-huursector dan in de particuliere huursector.

De relatie met het inkomen die bij de brutohuurquote aan te tonen is (tabel 4.7), ontbreekt bij de nettoquote. Op enkele uitzonderingen na (bijvoorbeeld

**Tabel 4.8 Verdeling van de nettowoonuitgavenquote (in procenten) in Groot-Brittannië naar sector en deciel van beschikbaar inkomen, 1996/1997**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
<b>Huursector totaal</b>											
1988	7,9	10,0	10,8	12,1	11,6	10,0	8,1	7,3	7,2	7,5	9,3
1996/1997	10,7	11,2	13,7	14,7	15,4	16,2	13,1	13,8	12,5	8,9	13,2
<b>Sociale-huursector</b>											
1988	4,3	8,3	9,3	10,3	9,9	8,8	7,3	6,9	5,9	3,5	7,8
1996/1997	8,3	9,3	10,7	13,4	11,2	11,3	11,0	8,9	7,9	6,0	10,5
<b>Particuliere huursector</b>											
1988	26,3	19,9	19,3	18,4	18,8	13,4	11,8	8,2	10,0	11,9	14,3
1996/1997	20,0	21,6	24,6	21,4	26,7	25,7	18,2	17,1	16,2	9,4	18,0
<b>Koopsector totaal</b>											
1988	8,4	7,4	6,6	9,5	12,4	12,0	12,1	11,5	10,7	8,7	10,3
1996/1997	19,0	8,4	10,0	10,5	10,7	11,4	12,0	11,3	10,4	9,3	10,5
<b>Koopsector met hypotheek</b>											
1988 <sup>1)</sup>	189,8	43,5	25,3	21,5	21,2	17,5	15,5	14,5	13,2	10,4	13,9
1996/1997	78,8	34,8	26,3	23,2	18,7	16,7	15,7	14,2	12,5	11,8	14,3
<b>Koopsector zonder hypotheek</b>											
1988	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
1996/1997	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

1) De hoge quote in het eerste deciel wordt veroorzaakt door het geringe aantal cases van 22 plus 5 cases met een fors negatief inkomen, zie tabel 1 en 14 in bijlage D. In 1996/1997 is het aantal waarnemingen in deciel 1 toegenomen waardoor extremen minder vat krijgen op de gemiddelden.

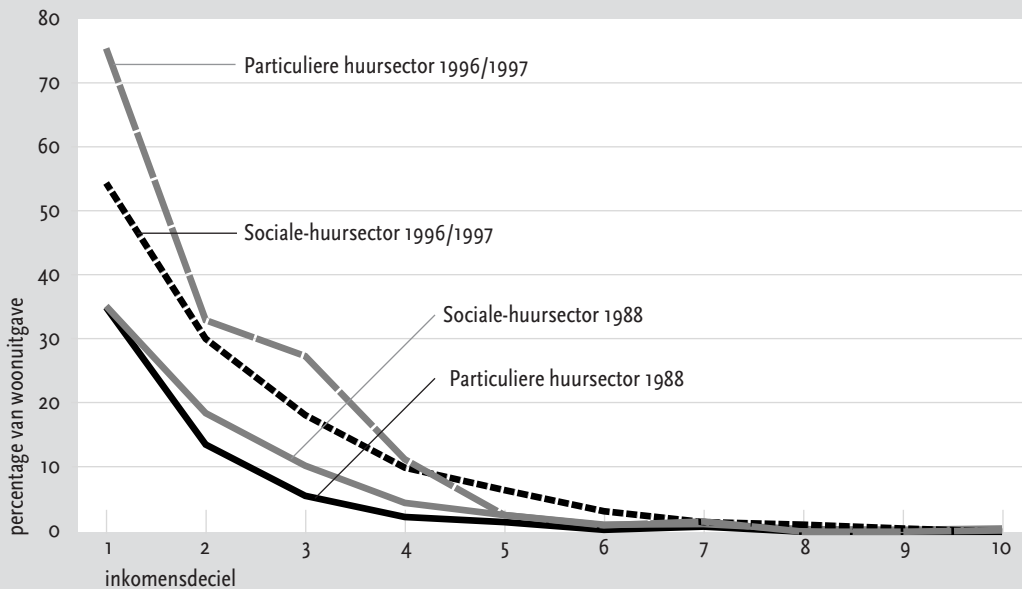
Bron: Family Expenditure Survey (FES) 1996/1997 (financieel jaar), bewerking van het Department of the Environment, Transport and the Regions (DETR) (zie tabel 17 en 18 in bijlage D). Voor de groeipercentages tussen beide jaren wordt verwezen naar tabel 19 in bijlage D.

deciel 1, particuliere huursector, 1988) drukken de nettohuur met name op de middeninkomens. Voor de lage inkomensdecielen doet over het algemeen de huursubsidie zijn werk en voor de hoge inkomensdecielen geldt dat de woonuitgaven minder zwaar drukken op het inkomen.

In de koopsector met hypotheek is er een omgekeerde relatie tussen het inkomen en de financieringsquote. Tussen 1988 en 1996/1997 is de quote in sommige decielen gestegen, terwijl in andere decielen een daling heeft plaatsgevonden. Aangezien de rente in deze periode gedaald is, moet een toename van de nettoquote toegeschreven worden aan de afbouw van de renteaftrek voor de inkomstenbelasting en aan een eventuele stijging van de benodigde hypotheek.

Figuur 4.4 toont het verschil tussen de bruto- en de nettohuurquote in procentpunten voor 1988 en 1996/1997. Zoals ook uit paragraaf 4.6.2 blijkt, is de huursubsidie per saldo gestegen. De stijging in de eerste vier decielen van de sociale-huursector is minder dan in dezelfde decielen in de particuliere huursector (zie ook tabel 23 in bijlage D). Maar aangezien het in de sociale-huur-

**Figuur 4.4** Verdeling van de reductie van de brutohuurquote (bruto- min nettoquote) in Groot-Brittannië naar eigendomssector en naar deciel van beschikbaar inkomen, 1988 en 1996/1997



Bron: Family Expenditure Survey (FES) 1996/1997 (financieel jaar), bewerking van het Department of the Environment, Transport and the Regions (DETR) (zie tabel 22 in bijlage D)

sector in deze decielen in beide jaren om meer huishoudens gaat dan in de particuliere huursector, is de gemiddelde reductie van de brutoquote per sector groter (zie tabel 23 in bijlage D).

## 4.7 Samenvatting

Het Britse volkshuisvestingsbeleid stond vanaf de Tweede Wereldoorlog in het teken van het bevorderen van de sociale-huursector. De gemeentelijke woningbedrijven speelden hier een centrale rol. Ondanks pogingen in de jaren vijftig en zestig om de particuliere huursector nieuw leven in te blazen, bleef het institutionele kader in het voordeel van de sociale-huursector uitpakken. De eigenwoningsector profiteerde tot in de jaren zeventig van de gunstige economische ontwikkeling, een goede toegankelijkheid van de kapitaalmarkt voor de kopers en een sterke ideologische en politieke voorkeur voor deze eigendomssector.

Het einde van de jaren zeventig en het begin van de jaren tachtig kenden een omslag in het beleid. De overheid zou zich meer en meer terugtrekken uit de directe voorziening van woningen ten gunste van een meer voorwaardescheppende taak. Het aanmoedigen van eigendomsverwerving door gezinnen werd speerpunt van beleid. Vele sociale-huurwoningen wisselden van eigenaar als gevolg van het kooprecht dat in 1980 voor sociale huurders geïntroduceerd werd.

Vanaf het einde van de jaren tachtig verschoof de nadruk in het beleid naar



---

de stimulering van het particuliere initiatief. Niet alleen de koopsector valt hieronder, maar ook de uitbreiding van de activiteiten van de woningcorporaties en de particuliere huursector. Een gelijktijdige verdere beperking van de rol van gemeentelijke woningbedrijven leidt tot kansen voor andere eigenaren van woningen.

De ontwikkeling van de sectoren volgt het beleid op de voet. De eigenwoningsector is de grootste sector geworden. De sociale-huursector, en daarbinnen de gemeentelijke woningbedrijven, heeft sinds het begin van de jaren tachtig fors terrein verloren. Voor de particuliere huursector geldt dat de afname pas in de jaren negentig (tijdelijk?) tot stilstand is gekomen.

Tussen 1988 en 1996/1997 zijn deze ontwikkelingen gepaard gegaan met grotere inkomensstellingen in de sociale huur- en de koopsector. Het aandeel lage-inkomensgroepen in de eerste vier decielen in de sociale-huursector is met 70,4% hoog en is nog gestegen naar 74,8%, terwijl het aandeel van de hoogste vier decielen in de koopsector met een krappe 53% stabiel is gebleven. Een ander teken van de toegenomen tegenstellingen is het aantal huishoudens dat huursubsidie ontvangt. Was dat in 1979 nog minder dan 50%, in 1995 was dat aandeel rond de 70%.

Het keerpunt in het Britse beleid sinds de jaren tachtig naar meer marktwerking, met name in de huursector, wordt weerspiegeld in de woonlasten van de huurders. Meer marktwerking betekent in de Britse context een verlaging van de objectsubsidies doordat de gemeenten minder sociale-huurwoningen mogen bouwen en doordat de housing corporations verplicht worden het aandeel particulier kapitaal bij nieuwbouw te vergroten. Daarnaast worden de subsidieverplichtingen van gemeenten uit het verleden afgebouwd door huurverhogingen. Bovendien gelden voor alle nieuwe huurcontracten van woningcorporaties en in de particuliere sector sinds 1988 markthuren.

Op macroniveau vinden huurverhogingen hun weerslag in de prijscomponent van de woonconsumptie die in de periode 1988 tot en met 1994 voor het Verenigd Koninkrijk toegenomen is met 51% (zie figuur 4.2). Sinds 1990/1991 overtreffen de huurverhogingen de inflatie (zie figuur 4.1 in tabel 4.3).

Op microniveau zijn de huurverhogingen zichtbaar in de toegenomen brutohuren (zie tabel 4.3 en 4.6 en tabel 10 in bijlage D) en de verhoging van de brutohuurquoten die tussen 1988 en 1996/1997 heeft plaatsgevonden (zie tabel 4.7). Met name in de sociale sector komt de verhoging van de brutohuren ten laste van de lage inkomensdecielen. Gemiddeld is de brutohuurquote ook het meest gestegen in deze sector. Een deel van deze stijging is toe te rekenen aan het toegenomen aandeel van de lage-inkomensgroepen binnen de sector (zie tabel 4.4). Voor het overige komt de stijging van de brutohuurquote ten laste van de huurverhogingen zelf en van de achterblijvende inkomensgroei.

---

De forse huurverhogingen hebben een groter beroep op de huursubsidie tot gevolg gehad (zie tabel 4.6 en figuur 4.4). Een deel van de huurstijging is op deze wijze opgevangen, met name bij de laagste inkomensdecielen.

De toename van de nettohuurquotes toont dat de huishoudens de huurverhogingen gedeeltelijk zelf dragen (zie tabel 4.8). Op enkele uitzonderingen na zijn de quotes in 1996/1997 hoger dan in 1988. In beide jaren zijn de huurquotes voor de particuliere sector hoger dan voor de sociale sector. Doordat de middengroepen buiten de huursubsidieregeling vallen, hebben zij verhoudingsgewijs de hoogste nettoquotes.

Tussen 1988 en 1996/1997 zijn de nettoquotes fors gestegen in de sociale huursector, en met name in de eerste decielen, dan in de particuliere huursector. De gemiddelde nettohuurquote in de sociale sector komt in 1996/1997 – ondanks de forsere stijging – 7,5 procentpunten uit onder die van de particuliere sector.

Bij het eigenwoningbezit heeft het beleid, ondanks de nadruk op de koopsector, geleid tot de afbouw van de fiscale voordelen, met name de beperking van de renteaftrek. Andere variabelen zoals de hoogte van de hypothecaire rentevoet en het benodigde bedrag aan hypotheek en in het verlengde daarvan de koopprijs van de woning hebben voor het Verenigd Koninkrijk meer invloed op kasstromen van een huishouden dan de fiscale voordelen.

Bij de Britse gegevens over woonuitgaven van eigenaar-bewoners wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld onderhoud en lokale heffingen. Het gaat puur om de financieringslasten nadat de renteaftrek is verwerkt. Een relatie tussen het beleid en de woonuitgaven is niet op te sporen. Wel is er bij de kopers een omgekeerde relatie tussen woonuitgaven en huishoudinkomen.

# 5 België

## 5.1 Inleiding

De bestuurlijke organisatie van België is als gevolg van een reorganisatieproces vanaf 1970 sterk gewijzigd. Behalve de in Nederland bekende indeling in het nationale, provinciale en gemeentelijke bestuursniveau, bestaan er in België drie gemeenschappen (de Franse, de Vlaamse en de Duitssprekende gemeenschap) en drie gewesten (het Vlaamse, Waalse en Brusselse gewest). De gemeenschappen behartigen voornamelijk culturele en persoonsgebonden aangelegenheden (gezondheidszorg, scholing), terwijl de gewesten verantwoordelijk zijn voor territoriale, zakelijke aangelegenheden, zoals ruimtelijke ordening, milieu, volkshuisvesting, grondbeleid, energie en werkgelegenheidsbeleid (Mastop et al., 1989: 32-33).

Het regionaliseringsproces van de afgelopen 25 jaar heeft ertoe geleid dat een aantal bevoegdheden van het nationaal niveau zijn overgeheveld naar het gewestelijk niveau. De volkshuisvesting is sinds 1980 formeel een bevoegdheid van de gewesten. Vlaanderen, Wallonië en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest hebben elk hun eigen subsidies, premies en regelgeving. Dat neemt niet weg dat het nationaal beleid voor een belangrijk deel de verdeling van de woonuitgaven bepaalt door middel van de fiscale behandeling van de eigen woning en de huurwetgeving in de particuliere sector.

In dit hoofdstuk wordt bij de bespreking van de woningmarkt, het volkshuisvestingsbeleid en de woonuitgaven zoveel mogelijk gekeken naar zowel de nationale ontwikkelingen als de ontwikkelingen in de drie de gewesten. Daarbij ligt de nadruk op Vlaanderen.

## 5.2 Schets van de woningmarkt

België is met zijn 30.052 km<sup>2</sup> één van de kleinste landen van Europa. België heeft ruim 10 miljoen inwoners en heeft hierdoor voor Europese begrippen een hoge bevolkingsdichtheid van 337 mensen per km<sup>2</sup>. De ruim 10 miljoen Belgen wonen in 3.949.000. woningen (1993). In vergelijking tot 1980 is het aantal woningen per 1000 inwoners toegenomen van 368 naar 401 in 1991 (European Commission, 1998). Voor Europese begrippen is het aantal woningen per 1000 inwoners in België laag. De geringe toename van het aantal woningen per 1000 inwoners is het gevolg van een relatief geringe groei van de woningvoorraad, gecombineerd met een eveneens geringe bevolkingsgroei. Er bestaan geen exacte gegevens over een eventueel woningtekort, maar volgens Peeters en De Decker (1997) zijn er geen indicaties dat er in Vlaanderen grote kwantitatieve tekorten of overschotten op de woningmarkt voorkomen. Wel geven De Decker, Meulemans en Geurts (1996) aan dat de Belgische woningmarkt steeds minder ruim wordt, waardoor er een toenemende druk ontstaat op de goedkopere (en vaak slechtste) woningen.

**Tabel 5.1 Belgische woningvoorraad naar eigendomssector per 1 januari 1980 en 1991 (percentage van de totale woningvoorraad)**

	1980	1991
Koopsector	59	65
Sociale-huursector	7	6
Particuliere huursector	31	28
Overig	3	1

Bron: European Commission, 1998

De Belgische woningvoorraad bestaat uit drie eigendomssectoren: de koopsector, de sociale-huursector en de particuliere huursector. Vanaf de Tweede Wereldoorlog heeft de nadruk in het volkshuisvestingsbeleid gelegen op het bevorderen van het eigenwoningbezit. Dit is terug te zien in de ontwikkeling van deze sector; in 1991 bedroeg de koopsector 65% van de totale woningvoorraad. De huursector is in België met een omvang van ongeveer 34% van ondergeschikt belang. Ten opzichte van 1980 is het aandeel van de huursector gedaald. De particuliere huursector bedraagt zo'n 28% van de totale woningvoorraad (1991). Deze sector is vooral in de steden van groot belang en heeft een opvangfunctie voor de mensen die niet in staat zijn zelf een woning te kopen en (nog) niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. De sociale-huursector bedraagt zo'n 6% van de totale woningvoorraad en is hiermee de kleinste eigendomssector.

**Tabel 5.2 Ontwikkeling van de nieuwbouwproductie in de sociale-huursector in vergelijking met het totaal aantal woningen (begonnen bouw) in België, 1980-1995**

	Totaal	Sociale huurwoningen	Aandeel sociale huurwoningen (%)
1980	48.600	10.300	21
1985	30.000	700	2
1986	24.000	530	2
1987	29.300	900	3
1988	33.000	660	2
1989	44.000	1.200	3
1990	41.100	1.200	3
1991	44.500	500	1
1992	46.600	750	2
1993	43.700	10.100	23
1994	-	3.000	-
1995	38.700	3.300	9

Bron: NMH, 1988; European Commission, 1994 en 1998

De nieuwbouwproductie is de afgelopen jaren grillig verlopen (tabel 5.2). Na 1980 is de productie afgenomen, als gevolg van de economische recessie van begin jaren zeventig. Volgens Goossens (1988: 230) anticipeerden veel huishoudens in de eerste jaren van de crisis op de minder goede economische perspectieven door een eigen huis te bouwen. Begin jaren zeventig werden er dan ook veel woningen gebouwd, maar vanaf midden jaren zeventig nam de vraag naar en de productie van nieuwe (koop)woningen af. Rond 1990 was er sprake van een opleving in de productie van met name koopwoningen, maar vanaf 1993 loopt de nieuwbouwproductie in de koopsector weer terug. De productie van sociale-huurwoningen is zo mogelijk nog grilliger verlopen. Tot 1980 werden er jaarlijks zo'n 8.000 à 10.000 sociale-huurwoningen gebouwd. Vanaf 1981 is de productie van sociale-huurwoningen sterk teruggelopen. Deze afname kan toegeschreven worden aan budgettaire problemen bij de drie gewesten, die het gevolg zijn van het tot 1980 in de sociale-huursector toegepaste subsidiesysteem (zie paragraaf 5.4.3). Sinds 1993 trekt

de nieuwbouwproductie van sociale-huurwoningen in Vlaanderen weer aan. In dat jaar werd begonnen met de bouw van 10.000 sociale-huurwoningen, zoals deze in het urgentieprogramma van 1992 zijn voorzien. Ook in de jaren daarna werden er meer sociale-huurwoningen gebouwd dan voorheen, als gevolg van een aantal overheidsmaatregelen ter stimulering van de sociale-huursector (meer daarover in paragraaf 4.4.3). Toch heeft de nieuwbouwproductie in de sociale-huursector nog steeds niet het niveau van voor 1980.

## 5.3 Ontwikkeling van het volkshuisvestingsbeleid

### 5.3.1 Het naoorlogse volkshuisvestingsbeleid

Het Belgische volkshuisvestingsbeleid wordt gekenmerkt door een grote mate van stabiliteit. Vanaf de Tweede Wereldoorlog staat het beleid in het teken van de stimulering van de koopsector, het realiseren van sociale-huurwoningen en de sanering van de kwalitatief slechte woningen in de woningvoorraad (Boelhouver en Van der Heijden, 1992: 90; Peeters en De Decker, 1997: 44-45). Deze hoofdlijnen van beleid zijn in 1970 vastgelegd in de Huisvestingscode, een beschrijving van alle bestaande regelingen en bepalingen met betrekking tot de huisvesting. De Belgische volkshuisvesting wordt verder gekenmerkt door een 'gezinsindividualistische inslag' (Goossens, 1996: 8), waarmee wordt bedoeld dat het instrumentarium primair gericht is op gezinshuishoudens zonder rekening te houden met de sociale en ruimtelijke effecten. Het individuele politieke dienstbetoon speelt hierbij een belangrijke rol.

Vanaf de overheveling van de bevoegdheid voor de volkshuisvesting naar de gewesten in 1980 zijn er (kleine) verschillen ontstaan in het door de individuele gewesten gevoerde huisvestingsbeleid. Dit heeft te maken met de regionale verschillen op de woningmarkt (Van de Ven, 1995; Boelhouver en Van der Heijden, 1992). Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt geconfronteerd met typische problemen van een grote stad, zoals het grote aantal allochtone inwoners in kwalitatief slechte (particuliere huur)woningen. Wallonië, dat voor de Tweede Wereldoorlog geprofiteerd heeft van een industriële bloeiperiode, wordt nu geconfronteerd met een algemene achteruitgang van het welvaartspeil. De Waalse woningvoorraad is verouderd en van een relatief slechte kwaliteit. In het beleid wordt dan ook sterk de nadruk gelegd op de sanering en verbetering van de woningvoorraad in plaats van het stimuleren van nieuwbouw. Vlaanderen heeft het meest geprofiteerd van het naoorlogse huisvestingsbeleid en beschikt over een relatief jong en kwalitatief goed woningbezit.

In het algemeen kan gezegd worden dat voor alle drie de gewesten de sterke nadruk op het particuliere initiatief is blijven bestaan, evenals het handhaven

van de eerder genoemde hoofdlijnen van beleid. Daarbij wordt, in navolging van Wallonië, in toenemende mate de prioriteit verlegd van nieuwbouw naar woningverbetering. Dit komt voort uit de relatief slechte kwaliteit van delen van de woningvoorraad en het feit dat de bevolkingsgroei in België stagneert.

### 5.3.2 Recente ontwikkelingen

Eind jaren tachtig werd het steeds duidelijker dat er grote problemen bestaan op de Belgische woningmarkt. Steeds meer gezinnen bleken niet meer in staat om een (nieuwe) eigen woning te bekostigen, terwijl er op de woningmarkt geen goede alternatieven zijn. Bovendien zijn zwakkere groepen op de woningmarkt, zoals bejaarden, alleenstaanden en eenoudergezinnen, voornamelijk aangewezen op de particuliere huursector, waar grote problemen bestaan met de beheersing van de huurprijzen en de kwaliteit van de woningvoorraad. Volgens Peeters en De Decker (1997: 90) is het (zogenaamde) succes van de beperkte overheidsinspanningen tot medio jaren zeventig voornamelijk een vrucht geweest van een grote toename van de koopkracht van de bevolking in combinatie met aanhoudend gunstige werkgelegenheids- en inkomensperspectieven.

Eind jaren tachtig kregen de problemen in de volkshuisvesting een vaste plaats in het maatschappelijk debat: in de kranten verschenen steeds meer verhalen over de slechte kwaliteit van de woningen en de stijgende kosten. De volkshuisvesting steeg met stip op de politieke agenda. De Vlaamse minister voor huisvesting in de periode 1991-1995, Norbert de Batselier, zette beleidsmatig een nieuwe koers in. Daarbij stond het realiseren van voldoende goede woningen voor de lagere inkomensgroepen centraal. Zo stelde de Vlaamse regering in 1992 30 miljard frank beschikbaar voor de sociale huursector. Het doel van dit urgentieprogramma was om in een korte periode 10.000 extra sociale-huurwoningen te bouwen. Begin jaren negentig werden er ook een aantal instrumenten geïntroduceerd om de 'kansarmoede'<sup>38</sup> te bestrijden. Ook deze instrumenten hebben als doel om het aantal sociale-huurwoningen te vergroten (voor een meer gedetailleerde beschrijving zie paragraaf 5.4.3).

De huidige Vlaamse minister voor huisvesting, Leo Peeters, heeft de door De Batselier ingezette beleidslijn gecontinueerd, waarbij een grote nadruk wordt gelegd op de relatie tussen de volkshuisvesting en het stedelijk beleid. Dit mag revolutionair genoemd worden. Tot voor kort was het Vlaamse huisvestingsbeleid gericht op de bevordering van het eigenwoningbezit: voor ieder-

---

**38** Onder de noemer kansarmoede wordt in Vlaanderen over de woonuitgavenproblematiek gesproken. Daarbij wordt gewezen op het gevaar dat stijgende woonlasten het maatschappelijk functioneren van een gezin kunnen verstoren (Goossens, 1996; Peeters en De Decker, 1997).

---

een eigen huis met tuin in een suburbaan woonmilieu. Nu het voor veel huishoudens steeds moeilijker wordt om een eigen woning te bekostigen en de (volkshuisvestings)problemen in de steden toenemen, wordt deze barrière doorbroken. De integrale benadering van volkshuisvestings- en stedelijk beleid blijkt ook uit de in 1997 door de Vlaamse Raad goedgekeurde Wooncode. In deze Wooncode, een soort grondwet voor de volkshuisvesting, zijn behalve de algemene beleidsdoelstellingen ook de instrumenten in onderlinge samenhang opgenomen.

Op de Waalse woningmarkt spelen soortgelijke problemen. In navolging van Vlaanderen wordt er nu ook in Wallonië gesproken over nieuwe beleidsmaatregelen (NN in *L'Observatoire*, 1997). Een duidelijk verschil met Vlaanderen is de nadruk op het 'verleggen' van de verantwoordelijkheid voor de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid naar lokale actoren, de nationale overheid en zelfs andere beleidsvelden. Dit kan verklaard worden door de in vergelijking met het Vlaamse gewest financieel minder rooskleurige positie van het Waalse gewest.

## 5.4 De eigendomssectoren

De Belgische woningvoorraad is te verdelen in een sociale-huursector (6%), een particuliere huursector (28%) en een koopsector (65%). In deze paragraaf wordt een korte beschrijving gegeven van de verschillende eigendoms categorieën. Daarbij staan de belangrijkste instituties en het aan de woonuitgaven gerelateerd instrumentarium centraal.

### 5.4.1 De koopsector

Na de Tweede Wereldoorlog lag (ook) in België de nadruk op het inlopen van het woningtekort. Hierbij werd zwaar geleund op het particulier initiatief. Het eigenwoningbezit onder de lage-inkomensgroepen en gezinshuishoudens werd door de overheid gestimuleerd. Hiertoe werden subsidies, premies en laagrentende leningen verstrekt en fondsen opgericht. De gedachte achter de stimulering van de bouw van nieuwe woningen was om op die manier de laagste inkomens naar de betere huurwoningen te laten doorstromen (Peeters en De Decker, 1997).

De sterke beleidsmatige nadruk op het stimuleren van het eigenwoningbezit wordt ook wel verklaard door de dominante positie van de rooms-katholieke traditie in België. In de sociale leer van de katholieke kerk wordt wonen benaderd als een essentieel aspect van het gezinsleven; een goed (eigen) huis biedt daarbij de beste mogelijkheden voor de ontwikkeling van het gezinsleven (Goossens, in: Boelhouwer en Van der Heijden, 1992). Het jarenlang stimuleren van het eigenwoningbezit heeft ertoe geleid dat in België het eigen-

woningbezit norm is.

Volgens Meulemans, Geurts en De Decker (1996) is er de laatste jaren sprake van een zeer beperkte groei van de eigenwoningsector. Zij verklaren dit uit de toename van alleenstaanden, ouderen en eenoudergezinnen, groepen waarvoor de overstap naar de koopsector niet haalbaar is. De beperkte groei van de eigenwoningsector kan volgens hen grotendeels worden toegeschreven aan een toename van het aantal tweeverdieners onder gezinnen met kinderen.

De koopsector wordt op verschillende manieren gesubsidieerd door de overheid. Traditioneel lag hierbij de nadruk op het verwerven van een woning, maar de laatste jaren wordt het instrumentarium steeds meer gericht op het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad.

Subsidiëring van de koopsector vindt in België van oudsher plaats door middel van eenmalige premies voor nieuwbouw, aankoop of verbetering van een woning. De hoogte van deze premies is afhankelijk van het inkomen en het aantal kinderen. Deze voorwaarden zijn in elk gewest anders (Papa, 1992; European Mortgage Federation, 1997). Peeters en De Decker (1997) geven aan dat deze premies in relatie tot het te investeren bedrag over het algemeen laag zijn. Zij stellen dat de premies de beslissing om een eigenwoning te kopen of te verbeteren nauwelijks beïnvloeden. Behalve premies worden in België aan specifieke doelgroepen (grote gezinnen, mijnwerkers en lage-inkomensgroepen) voor de aanschaf van een nieuwe of bestaande woning uit specifieke fondsen (laagrentende) leningen verstrekt. De voorwaarden voor die leningen verschillen eveneens per gewest.

In Vlaanderen is de (eenmalige) huisvestingspremie met ingang van 1 april 1993 vervangen door een rentesubsidie op hypothecaire leningen, aangegaan om een woning te bouwen, te kopen of te renoveren. Deze subsidie wordt toegekend voor een periode van drie jaar en kan eventueel verlengd worden tot zes jaar. Na drie jaar wordt voor de verlenging van de subsidie een tweede inkomenstoets uitgevoerd. Dit betekent dat het maximaal voordeel enkel aan huishoudens met een permanent laag inkomen wordt toegekend (Meulemans, 1995: 435).

Bovendien bestaan er in Vlaanderen speciale aankooppremies voor woningen in zogenaamde 'woonnoodgebieden'<sup>39</sup> en hebben huishoudens de mogelijkheid om de door hen bewoonde sociale-huurwoningen te kopen. Afhankelijk van de hoogte van het inkomen kan de koper daarbij in aanmerking komen voor een kooppremie (Van de Ven, 1995: 37).

Ten slotte wordt het eigenwoningbezit ook gestimuleerd door middel van het

---

**39** Woonnoodgebieden zijn speciaal aangewezen gebieden met een kwalitatief slechte woningvoorraad en een belangrijke aanwezigheid van kansarmen.

---



(nationale) fiscale beleid. De belangrijkste fiscale tegemoetkomingen zijn de (gedeeltelijke) aftrekbaarheid van de rente op hypothecaire leningen, de aftrekbaarheid (tot een maximum) van aflossingen op hypothecaire leningen, een verlaging van het kadastraal inkomen (huurwaarde) dat voor de inkomstenbelasting bij het inkomen moet worden opgeteld (afhankelijk van inkomen en aantal kinderen). Verder bestaan er fiscale faciliteiten met betrekking tot de aanschaf van een nieuwe of bestaande woning: een verlaging van de overdrachtsbelasting bij de aankoop van een 'goedkope' woning en een vermindering van het BTW-tarief voor nieuwe woningen (Papa, 1992; European Mortgage Federation, 1997).

### 5.4.2 De particuliere huursector

Overheidsinvloed in de particuliere huursector in België is beperkt en gebaseerd op de bescherming van het eigendomsrecht en de contractuele vrijheid van individuen. De particuliere huursector behoort dan ook tot de verantwoordelijkheid van de (nationale) minister van Justitie en valt grotendeels buiten het bereik van het volkshuisvestingsbeleid. Instrumenten zoals een goede huurbescherming, huurprijsregulering op basis van woningkwaliteit, een aanschrijvingsbeleid en individuele huursubsidie zijn (of waren tot voor kort) dan ook niet aanwezig.

Met name zwakke groepen op de woningmarkt, voor wie een eigen woning niet haalbaar is en die geen toegang hebben tot de beperkte sociale-huursector, zijn aangewezen op de particuliere huursector. In deze sector is er sprake van een 'residuele of secundaire woningmarkt' (De Decker, 1994a). De term 'residueel' verwijst naar het feit dat de bewoners weggeselecteerd zijn uit alle andere marktsegmenten. De term slaat ook op het feit dat het om oude, kwalitatief slechte woningen gaat, waarvoor relatief hoge huren betaald moeten worden.

In 1991 werd in Vlaanderen een nieuwe huurwet ingevoerd met als doel de huurbescherming te verbeteren door vast te leggen dat elk huurcontract in beginsel (en in principe verlengbaar) voor een periode van negen jaar wordt afgesloten. De hoogte van de huur bij een nieuw contract wordt vrij overeengekomen. Tijdens de duur van het contract wordt de huurprijs jaarlijks verhoogd met de index van de consumptieprijzen.

Volgens De Decker (1994b) heeft de huurwet nooit aan haar doelstellingen voldaan, doordat de in de wet opgenomen uitzonderingen in de praktijk regel zijn geworden. Eén van de belangrijke uitzonderingsregels is de mogelijkheid om zogenaamde 'korte-duurcontracten' af te sluiten, voor minder dan drie jaar. Deze clausule heeft in de praktijk het nadeel dat ze door verhuurders kan worden gebruikt als proefcontract. Verder heeft de verhuurder de mogelijkheid de huur na elke periode van drie jaar gemotiveerd (eigen gebruik of renovatie) of nietgemotiveerd op te zeggen. In het laatste geval moet er wel

een vergoeding worden betaald aan de huurder. Veelal weegt de boete die betaald dient te worden echter niet op tegen de hogere huur die bij het afsluiten van een nieuw huurcontract in rekening kan worden gebracht.

Een ander probleem in de particuliere huursector is de slechte woningkwaliteit. In Vlaanderen is een meerderheid van de slechte woningen gesitueerd in de particuliere huursector (De Decker, 1994a). Er bestaan in Vlaanderen een aantal subsidieregelingen voor de verbetering van particuliere huurwoningen. De afgelopen jaren zijn er speciale regelingen geïntroduceerd ter verbetering van de woningkwaliteit in combinatie met de kwaliteit van de leefomgeving in de stedelijke gebieden. Zo probeert de Vlaamse overheid met behulp van een heffing op de leegstand en verkrotting (1996), een vorm van aanschrijvingsbeleid, de leegstand en verkrotting van woningen tegen te gaan. Eigenaren van woningen en panden (in alle eigendomssectoren) krijgen een jaarlijkse heffing als zij niet kunnen aantonen dat zij hun bezit zullen opknappen. De opbrengst van deze regeling wordt geherinvesteerd in het stedelijk gebied.

Verder bestaat er in Vlaanderen een stelsel van 'installatie- en huurtoelagen' (verhuispremies en huurgewenningsbijdrage). Deze subsidies worden verstrekt aan ouderen die verhuizen van een kwalitatief slechte naar een goede woning. Sinds 1992 geldt de regeling ook voor daklozen en gehandicapten. Bovendien wordt de subsidie ook verstrekt bij verbetering van de kwalitatief slechte woning.

Ten slotte zijn in 1993 speciale Sociale Verhuurkantoren (SVK) in gebruik genomen. Deze bureaus huren of kopen woningen op de privémarkt, om die daarna te verhuren aan lage-inkomensgroepen. Daarnaast bieden ze huurbemiddeling en woonbegeleiding aan.

De huren in de particuliere huursector zijn vanaf het midden van de jaren zeventig veel sterker gestegen dan de inflatie (De Decker, 1994b). De Decker, Meulemans en Geurts (1996) wijten dit aan de druk op deze sector, die het gevolg is van de (te) kleine sociale-huursector en een stagnatie in het aantal toetreders tot de koopsector, waardoor verdringingsprocessen optreden in de particuliere huursector.

### 5.4.3 De sociale-huursector

De sociale-huursector in België is voor Europese begrippen beperkt van omvang gebleven en omvat slechts 6% van de totale woningvoorraad. De huur in deze sector is inkomensafhankelijk. Tussen de gewesten bestaan verschillen in de wijze waarop de reële huur wordt vastgesteld. In grote lijnen is de huurprijsbepaling echter vergelijkbaar: eerst wordt per woning de basishuurprijs vastgesteld; een percentage van de geactualiseerde kostprijs van de woning. De in rekening gebrachte huur wordt bepaald door de basishuurprijs aan te

---

passen aan het inkomen en het aantal inwonende kinderen. De reële, berekende huurprijs kan aldus hoger of lager uitvallen dan de basishuurprijs. De lokale huisvestingsmaatschappijen dienen binnen dit systeem een financieel evenwicht te bereiken. De consequentie hiervan is dat zij zich niet uitsluitend op de huisvesting van lagere inkomensgroepen kunnen richten.

Traditioneel worden sociale-huurwoningen gebouwd door erkende bouwmaatschappijen of lokale huisvestingsmaatschappijen en gefinancierd met behulp van de gewestelijke huisvestingsmaatschappijen. Hiervoor werd tot enige jaren geleden gebruik gemaakt van een systeem van prefinanciering met een rentesubsidie. Dit hield in dat de gewestelijke huisvestingsmaatschappij leningen afsloot op de kapitaalmarkt tegen marktrente. Vervolgens waren ze verplicht leningen te verstrekken aan de erkende bouwmaatschappijen, met een looptijd van 66 jaar en tegen een lage rente. De gewestelijke huisvestingsmaatschappij had deze leningen op de kapitaalmarkt gefinancierd met kapitaal dat een relatief korte looptijd kent, waardoor de lopende verplichtingen steeds opnieuw gefinancierd moesten worden tegen de op dat moment geldende rentetarieven. Op deze manier heeft de hoge rentevoet in de jaren zeventig en tachtig gezorgd voor zware financiële verplichtingen. Niet alleen nieuwe woningen dienden fors te worden gesubsidieerd, maar ook de bestaande woningen. Het ontbrak de overheid aan middelen om aan deze verplichtingen te voldoen, waardoor de begrotingstekorten toenamen. De overheid besloot deze tekorten wederom te herfinancieren op de kapitaalmarkt. Hierdoor werd de schuldenlast vergroot en doorgeschoven naar de toekomst.

De financiële problemen als gevolg van de prefinanciering en de rentesubsidie hebben ertoe geleid dat er in de jaren tachtig slechts een marginaal bouwprogramma gerealiseerd kon worden. Doordat er in die periode ook meer sociale-huurwoningen verkocht werden dan gebouwd, liep het aantal sociale-huurwoningen zelfs terug. In de periode 1974-1980 liep ook het aandeel huishoudens met lage inkomens in de sociale-huursector sterk terug (Decaluwé, 1990 in: Menkveld, 1993). Dit was het gevolg van de inkomensafhankelijke huren in de sociale-huursector, waarbij de lokale huisvestingsmaatschappijen het verschil tussen de basishuur en de in rekening gebrachte huur uit eigen middelen moeten bijpassen. Hierdoor geven de huisvestingsmaatschappijen er vaak de voorkeur aan de woningen aan de midden- en hogere inkomens te verhuren.

Vanaf eind jaren tachtig heeft de Vlaamse overheid een reeks maatregelen genomen om de omvang van de sociale-huursector te vergroten. Het systeem van prefinanciering is losgelaten en er is geëxperimenteerd met een alternatief financieringssysteem, waarbij het doel was om particulier initiatief te betrekken bij de (ver)bouw van huurwoningen voor lage-inkomensgroepen. Behalve een objectsubsidie aan de initiatiefnemer (een sociale verhuurder of particulier) werd er bovendien een huurcompensatie (vorm van individuele

---

huursubsidie) aan huurders verstrekt. Het effect van deze regeling bleek echter te gering.

In 1992 stelde de Vlaamse regering 30 miljard frank beschikbaar voor een urgentieprogramma om in een korte periode 10.000 extra sociale-huurwoningen te bouwen. Deze woningen zijn inmiddels gebouwd dankzij de inspanningen van de openbare holding Domus Flandria.

Naast deze 'inhaaloperatie' wordt via het programma Inbreidingsgerichte projecten in kansarme buurten en via een nieuw financierings- en subsidie-systeem voor de sociale-huursector getracht de nieuwbouwproductie in de sociale-huursector structureel op een hoger niveau te brengen.

Voor zogenaamde inbreidingsgerichte projecten in kansarme buurten zijn speciale subsidies beschikbaar gesteld voor de (ver)bouwkosten van (toekomstige) sociale-huurwoningen. Deze subsidies zijn beschikbaar voor projecten in woonnoodgebieden en in vijftien speciaal aangewezen gemeenten<sup>40</sup>.

Deze woningen dienen toegewezen te worden aan lage-inkomensgroepen.

Tot slot heeft de Vlaamse overheid in 1994 een nieuw financierings- en subsidiesysteem ingevoerd voor de bouw van nieuwe sociale-huurwoningen. Tegelijkertijd zijn ook de (subsidie)budgetten voor de sociale-huursector op de gewestelijke begroting verhoogd. Dit was mogelijk doordat vanaf 1995 de afbetalingen van de schulden die ontstaan zijn door het systeem van prefinanciering niet meer op de volkshuisvestingsbegroting drukken. Deze lasten worden sinds 1995 beheerd door het Ministerie van Financiën.

Ook het nieuwe systeem is gebaseerd op het verstrekken van laagrentende leningen aan lokale huisvestingsmaatschappijen via de gewestelijke huisvestingsmaatschappij (VHM). De VHM leent op de kapitaalmarkt de bedragen om de investeringsprogramma's te kunnen financieren en leent deze gelden door aan de lokale maatschappijen. Bij de betaling van rente en aflossing van deze leningen wordt een systeem van progressieve annuïteiten<sup>41</sup> gehanteerd. Het gewest subsidieert het renteverskil, waarbij begrotingstechnisch niet, zoals in het hiervoor besproken systeem van prefinanciering, gewerkt wordt met leningsmachtigingen maar met subsidiebedragen (voor de sociale-huursector 69% van de investeringsbedragen). Bovendien is de looptijd van de leningen die de lokale maatschappijen afsluiten bij het gewest teruggebracht van 66 jaar naar maximaal 27 jaar. De invoering van het systeem van progressieve annuïteiten moet voorkomen dat de nieuwe sociale-huurwoningen te duur zijn voor huishoudens met een laag inkomen.

---

<sup>40</sup> Antwerpen, Beringen, Hamme, Hasselt, Genk, Gent, Leuven, Lier, Lokeren, Maasmechelen, Mechelen, Sint-Niklaas, Temse, Vilvoorde en Willebroek.

<sup>41</sup> In grote lijnen komt dit erop neer dat de erkende bouwmaatschappijen de eerste twee jaar een lage annuïteit van 2,5% (waarin zowel een aflossings- als een renteaandeel zit) van het geleende bedrag betalen. Dit startpercentage wordt vanaf het derde jaar langzaam verhoogd.

---

Tot slot wordt in het nieuwe financieringssysteem rekening gehouden met het feit dat bouwmaatschappijen met ‘arme’ huurders minder inkomsten ontvangen dan bouwmaatschappijen met ‘rijke’ huurders. Huisvestingsmaatschappijen met veel huurders met een laag inkomen ontvangen een extra korting op de financieringslasten. Daarnaast is er voorgesteld om voor huisvestingsmaatschappijen met relatief veel hogere inkomens verhogingen van de annuïteiten in te voeren. Deze maatregel moet er ook toe bijdragen dat de erkende bouwmaatschappijen meer gebruik maken van de mogelijkheid om een huurder met een te hoog inkomen de huur op te zeggen.

## 5.5 De macrohuur(waarde)quote

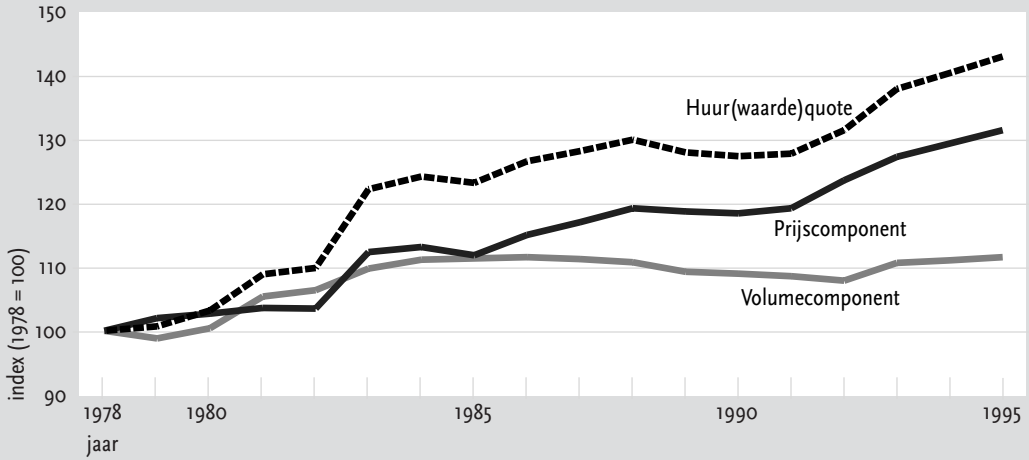
Voordat ingegaan wordt op het niveau en de ontwikkeling van de microwoonuitgaven in België, wordt in deze paragraaf eerst ingegaan op de ontwikkeling van de macrohuur(waarde)quote in de periode 1978-1995.

In de periode 1978-1995 is de huur(waarde)quote gestaag gestegen van 10,2 naar 14,6 (zie tabel 1 in bijlage E). Dit betekent dat de woonconsumptie sterker is gestegen dan de totale consumptie (waaronder de woonconsumptie) van de gezinshuishoudens. Uit figuur 5.1 is af te leiden dat de ontwikkeling van de huur(waarde)quote vanaf 1985 voornamelijk veroorzaakt wordt door de prijscomponent. Per saldo heeft in deze periode de prijsstijging van de woonconsumptie de prijsstijging van de totale consumptie (de inflatie) overtroffen. In de periode 1988-1991 is er sprake van een lichte daling van de huur(waarde)quote. Deze (tijdelijke) afname moet worden toegeschreven aan een relatief sterke stijging van de totale consumptie. Uit figuur 5.2 blijkt dat in deze periode de woonconsumptie ononderbroken is gestegen.

Uit figuur 5.2 blijkt bovendien dat de stijging van de woonconsumptie vanaf 1978 voornamelijk wordt veroorzaakt door de prijscomponent. Vooral de in relatie tot de inflatie sterke huurprijsstijgingen in met name de particuliere huursector liggen hieraan ten grondslag.

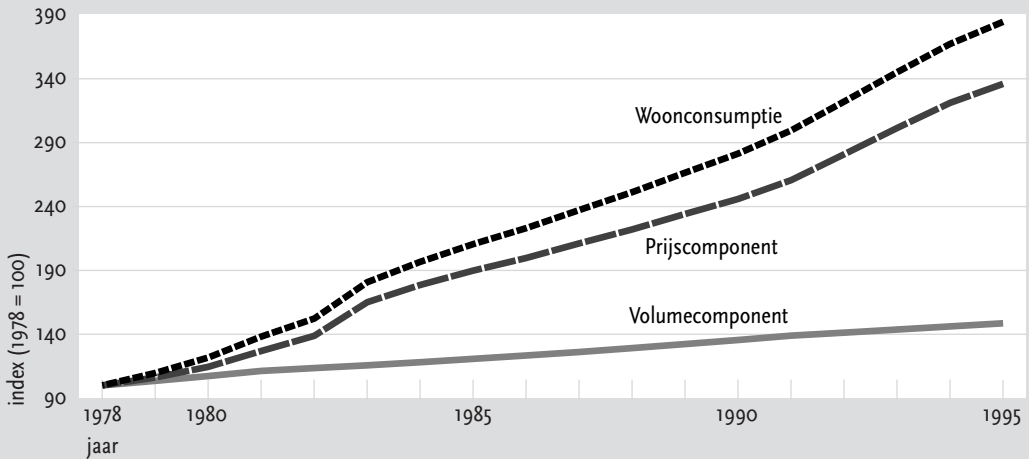
De volumecomponent van de woonconsumptie laat over de periode 1978-1995 een vrij constante toename zien. De ontwikkeling van de volumecomponent van de huur(waarde)quote (figuur 5.1) vertoont een veel grilliger beeld. Zo is er in de eerste helft van de jaren tachtig sprake van een toename van de volumecomponent: het volume van de woonconsumptie steeg in deze periode sneller dan het volume van de totale consumptie. Uit de vergelijking met figuur 5.2 blijkt dat deze stijging grotendeels wordt veroorzaakt door een relatief geringe toename van het volume van de totale consumptie. In de periode 1989-1992 is er sprake van een afname van de volumecomponent van de huur(waarde)quote, terwijl de volumecomponent van de woonconsumptie in dezelfde periode een stijging laat zien (figuur 5.2). De afname van de volumecomponent van de huur(waarde)quote is dus het gevolg van een relatief ster-

**Figuur 5.1** Ontwikkeling van de huur(waarde)quote in België in de periode 1978-1995 (index 1978 = 100)



Bron: OESO Nationale rekeningen, diverse jaargangen

**Figuur 5.2** Ontwikkeling van de woonconsumptie in België in de periode 1978-1995 (index 1978 = 100)



Bron: OESO Nationale rekeningen, diverse jaargangen

ke toename van het volume van de totale consumptie. De ontwikkeling van de volumecomponent van de huur(waarde)quote lijkt dan ook beter verklaard te kunnen worden vanuit de ontwikkeling van de totale consumptie, dan vanuit ontwikkelingen op de woningmarkt.

## 5.6 De microwoonuitgavenquote

In deze paragraaf wordt ingegaan op de ontwikkeling van de woonuitgaven van huishoudens in de verschillende eigendoms categorieën op de Belgische

woningmarkt in de periode 1988-1992.

De gepresenteerde gegevens zijn afkomstig uit de budgetenquêtes 1988 en 1992 van het Centrum voor Sociaal Beleid van de Universiteit van Antwerpen. De door het CSB gebruikte definities komen redelijk overeen met de in dit rapport gehanteerde definities. Er zijn een paar uitzonderingen. Het is niet mogelijk gebleken voor België het onderscheid te maken tussen de bruto- en nettowoonuitgaven. Alleen de nettowoonuitgaven zijn beschikbaar. Ook is het niet mogelijk om wat betreft de woonuitgaven in de koopsector onderscheid te maken tussen de eigenaar-bewoners met en zonder hypotheek.

In de CSB-enquêtes wordt een aparte categorie 'gratis-bewoners'<sup>42</sup> onderscheiden. In de analyse van de woonuitgaven is deze categorie buiten beschouwing gelaten. Ten slotte dient te worden opgemerkt dat de sectorverdeling in de CSB-enquêtes licht afwijkt van de in paragraaf 5.2 (tabel 5.1) opgenomen verdeling.

### 5.6.1 Verdeling van de eigendomssectoren over de inkomensdecielen

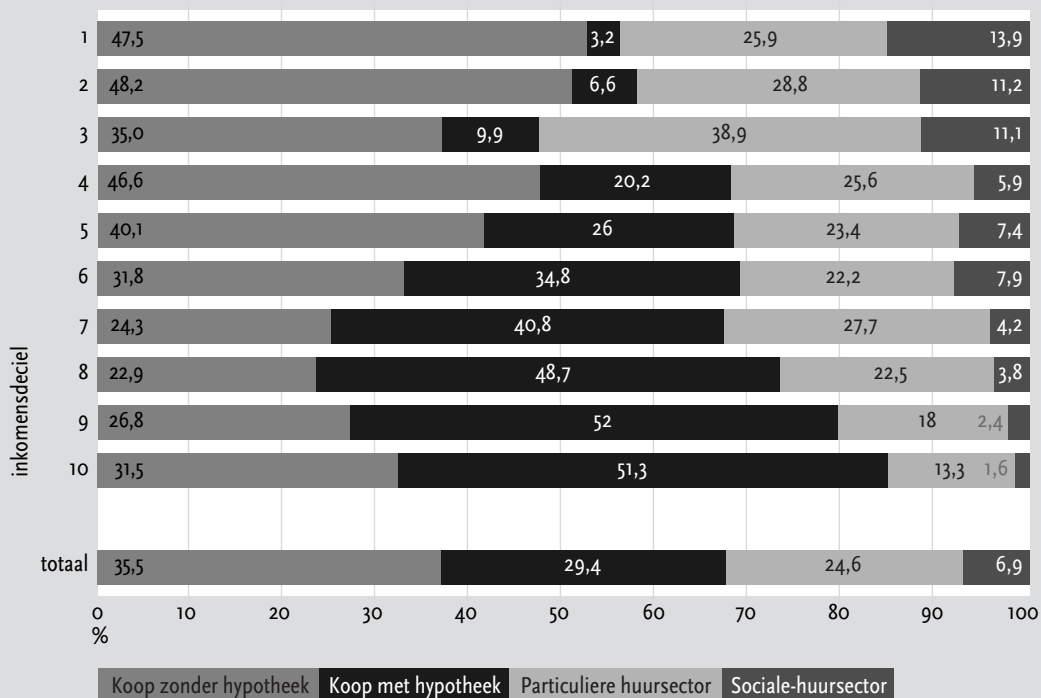
In figuur 5.3 is de eigendomsverhouding onder de de Belgische huishoudens weergegeven per inkomensdeciël. Het eigenwoningbezit, met een aandeel van ongeveer 67% verreweg de grootste eigendoms categorie, blijkt in België ook sterk vertegenwoordigd te zijn onder de lagere inkomensgroepen. Toch stijgt het aandeel eigenwoningen met het inkomen.

Een eigenwoning is de norm voor veel leeftijdscategorieën; alleen huishoudens met een gezinshoofd jonger dan 25 jaar hebben zelden een eigenwoning (zie tabel 8 in bijlage E). Een groot deel (meer dan de helft) van de eigenaar-bewoners heeft geen hypotheek (meer) op de woning. Vooral in de lagere inkomensdecielen is het aandeel van eigenaar bewoners zonder hypotheek groot. Het gaat in dit geval vaak om ouderen die de hypotheek reeds afgelost hebben (tabel 8 in bijlage E). Hieruit blijkt de al lange tijd in België aanwezige sterke oriëntatie op het eigenwoningbezit. De relatie tussen eigenwoningbezit en inkomen is veel duidelijker aanwezig onder de eigenaar-bewoners met een hypotheek.

De particuliere huursector is met een omvang van 26% van de woningvoorraad de tweede eigendoms categorie in België. Deze sector is relatief sterk vertegenwoordigd onder de lagere inkomensgroepen, maar vervult ook voor de middeninkomens een rol van betekenis. Jongere huishoudens zijn oververtegenwoordigd in de particuliere huursector (zie tabel 8 in bijlage E). Het betreft voornamelijk starters op de woningmarkt, die geen toegang hebben tot de

<sup>42</sup> Gratis-bewoners zijn huishoudens die in een instelling of in een bedrijfswoning wonen en die geen woonlasten hebben. Het aandeel van de gratis-bewoners bedraagt gemiddeld nog geen 4% van alle huishoudens.

**Figuur 5.3** Verdeling van de Belgische huishoudens naar eigendoms categorie en beschikbaar inkomen (decielen), 1992



Bron: Centrum voor Sociaal Beleid, 1992

kleine sociale-huursector en voor wie een koopwoning (nog) niet haalbaar is. De sociale-huursector is met een aandeel van zo'n 7% van de woningvoorraad verreweg de kleinste eigendoms categorie in België. In Wallonië is het aandeel sociale-huurwoningen (10,5%) overigens groter dan in Vlaanderen (5,1%) (zie tabel 9 in bijlage E).

De sociale-huursector speelt een relatief belangrijke rol voor lagere inkomensgroepen: ruim 50% van de sociale-huurwoningen wordt bewoond door huishoudens uit de eerste drie inkomensdecielen. Onder de huurders van sociale-huurwoningen zijn ouderen en jongeren oververtegenwoordigd (zie tabel 8 in bijlage E).

In tabel 5.3 is voor 1988 en 1992 per eigendoms categorie de verdeling van de huishoudens over de inkomensdecielen weergegeven. Hiermee kan een beeld worden geschetst van de ontwikkeling van de verdeling van de diverse eigendomssectoren over de inkomensdecielen.

In de periode 1988-1992 is het aandeel van het eigenwoningbezit in de totale woningvoorraad licht gestegen. In de koopsector is het aandeel eigenaarsbewoners met hypotheek gedaald.

Wat betreft de verdeling van het eigenwoningbezit over de inkomensdecielen hebben zich in de periode 1988-1992 geen grote verschuivingen voorgedaan. In de koopsector met hypotheek is er sprake van een relatieve afname van



**Tabel 5.3** Verdeling van de Belgische woningvoorraad naar eigendomssector (100%) en naar decielen van beschikbaar inkomen, 1988 en 1992

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
<b>Huursector totaal</b>											
1988	14,1	13,4	12,9	11,7	10,5	10,0	8,8	7,6	6,7	4,5	33,4
1992	12,6	12,7	15,9	10,0	9,8	9,6	10,1	8,3	6,5	4,7	32,7
<b>Sociale-huursector</b>											
1988	21,4	18,9	15,3	14,2	6,6	7,3	3,3	6,6	3,0	3,6	6,6
1992	20,1	16,2	16,1	8,6	10,7	11,4	6,1	5,5	3,5	2,3	7,2
<b>Particuliere huursector</b>											
1988	12,3	12,0	12,3	11,1	11,5	10,6	10,1	7,9	7,6	4,7	26,8
1992	10,5	11,7	15,8	10,4	9,5	9,0	11,3	9,1	7,3	5,4	25,5
<b>Koopsector totaal</b>											
1988	7,4	8,4	8,6	9,2	10,0	10,1	10,5	11,2	11,6	13,0	66,5
1992	7,8	8,4	6,9	10,3	10,2	10,3	10,0	11,0	12,1	12,8	67,3
<b>Koopsector met hypotheek</b>											
1988	1,5	2,5	4,6	6,6	10,2	11,7	14,7	14,9	15,9	17,5	31,9
1992	1,1	2,2	3,4	6,9	8,8	11,8	13,9	16,6	17,7	17,4	30,5
<b>Koopsector zonder hypotheek</b>											
1988	13,0	13,8	12,2	11,6	9,9	8,6	6,7	7,9	7,7	8,8	34,6
1992	13,4	13,6	9,9	13,1	11,3	9,0	6,8	6,5	7,5	8,9	36,8

Bron: Centrum voor Sociaal Beleid, 1988 en 1992

het aandeel van de laagste drie inkomensdecielen en (per saldo) een toename van de drie hoogste inkomensdecielen. Hierdoor is in de periode 1988-1992 de relatie tussen de koopsector met hypotheek en het inkomen sterker geworden. In de koopsector zonder hypotheek is sprake van een toename van het aandeel van het laagste inkomensdeciël en de middeninkomens (vierde tot en met zesde deciel).

Ook in de huursector hebben zich geen grote verschuivingen voorgedaan in de verdeling van de huishoudens over de decielen. Opvallend is wel dat het relatieve aandeel van de laagste twee inkomensdecielen in zowel de sociale als de particuliere huursector is afgenomen. Voor de sociale-huursector betekent dit dat de laagste inkomensgroepen relatief weinig hebben geprofiteerd van de (beperkte) groei van deze sector (van 6,6 naar 7,2% van de woningvoorraad) in de periode 1988-1992. In de particuliere huursector gaat de relatieve afname van het aandeel van de laagste inkomensdecielen bovendien gepaard met een afname van het aandeel particuliere huurwoningen (van 26,8 naar 25,5%) in de woningvoorraad.

## 5.6.2 Ontwikkeling van de microwoonuitgavenquote per sector

In tabel 5.4 is per eigendoms categorie de opbouw van de nettowoonuitgavenquote weergegeven. Het gemiddelde inkomen in de koopsector blijkt, zoals verwacht, hoger dan in de huursector. Binnen de huursector is het inkomen

**Tabel 5.4 Opbouw van de nettowoonuitgavenquote<sup>1)</sup> in België, 1992**

	Huursector totaal	Sociale huursector	Particuliere huursector	Koopsector totaal
Inkomen	58.116	50.100	60.364	73.211
Woonuitgaven	9.354	6.544	10.142	6.286
Als percentage van het inkomen	16,1	13,1	16,8	8,6

1) Alle bedragen in Belgische franken per maand.

Bron: Centrum voor Sociaal Beleid, 1992, OTB-bewerking

**Tabel 5.5 Procentuele verandering van het gemiddelde inkomen, de gemiddelde nettowoonuitgaven en de woonuitgavenquote in België tussen 1988 en 1992**

	Huursector totaal	Sociale huursector	Particuliere huursector	Koopsector totaal
Nettomaandinkomen	17,8	19,0	18,1	17,7
Nettowoonuitgaven	16,2	21,2	16,6	12,3
Als percentage van het inkomen	-1,4	1,8	-1,3	-4,9
In procentpunten	-0,2	0,3	-0,2	-0,4

Bron: Centrum voor Sociaal Beleid, 1988 en 1992, OTB-bewerking

van huurders in de particuliere huursector gemiddeld hoger dan in de sociale-huursector.

De woonuitgaven van eigenaar-bewoners zijn relatief laag. Dit hangt samen met het grote aandeel eigenaars zonder hypotheek. In de huursector zijn de woonuitgaven van particuliere huurders relatief hoog. Dit leidt tot een in verhouding tot de sociale-huursector hoge woonuitgavenquote. Het ontbreken van een algemeen geldende individuele huursubsidie (tegenover inkomensafhankelijke huren in de sociale-huursector) vormt een gedeeltelijke verklaring voor dit verschil.

In tabel 5.5 is per eigendomssector de ontwikkeling weergegeven van het inkomen en de woonuitgavenquote voor de periode 1988-1992. Daarbij is voor de ontwikkeling van de woonuitgavenquote onderscheid gemaakt tussen de procentuele ontwikkeling en de ontwikkeling in procentpunten.

Voor alle eigendomssectoren geldt dat zowel het gemiddelde inkomen als de woonuitgaven zijn gestegen in de periode 1988-1992. De inkomens van huurders van een sociale huurwoning zijn gemiddeld het sterkst gestegen, die van de kopers het minst. Het verschil in gemiddelde inkomens tussen de diverse eigendomssectoren is dus sinds 1988 enigszins afgenomen. Dit hangt overigens niet samen met een inkomensnivellering in België, maar met een verandering in de verdeling van huishoudens over de sectoren: de inkomensverschillen tussen huishoudens in het eerste en het tiende deciel zijn in de periode 1988-1992 toegenomen.

De woonuitgaven zijn het sterkst gestegen in de sociale-huursector. Dit is ook de enige sector waarvoor geldt dat de woonuitgaven gemiddeld sterker zijn gestegen dan het inkomen. De consequentie is dat de nettowoonuitgavenquote in de sociale-huursector is gestegen (met 0,3 procentpunt), terwijl er in de particuliere huursector en de koopsector sprake is van een daling met respectievelijk 0,2 en 0,4 procentpunt.

De afname van de woonuitgavenquote van eigenaar-bewoners hangt samen met de toename van het aandeel eigenaar-bewoners zonder hypotheek. Voor de beide huursectoren is geen eenduidige verklaring voor de ontwikkeling van de woonuitgavenquote te geven. Voor de sociale-huursector speelt wellicht de sinds het eind van de jaren tachtig toegenomen beleidsmatige nadruk op de verbetering van de kwaliteit van de sociale-huursector een rol van betekenis. Een hogere kwaliteit (door middel van nieuwbouw of verbetering) leidt immers tot een hogere kostprijs en dus tot een hogere basishuur, die niet geheel wordt gecompenseerd bij het vaststellen van de (inkomensafhankelijke) huur. Bovendien is wellicht de algemene inkomensontwikkeling niet volledig meegenomen in de berekeningsmethodiek van de (inkomensafhankelijke) huur, waardoor er per saldo sprake kan zijn van een huurverhoging. Omdat alleen de nettohuren bekend zijn, kunnen hieromtrent op basis van de beschikbare gegevens geen nadere uitspraken worden gedaan.

De afname van de nettowoonuitgavenquote in de particuliere huursector lijkt in tegenspraak met de door De Decker (1994a, 1996) geconstateerde sterke stijging van de huren in deze sector (zie paragraaf 5.4.2). Mogelijk speelt de ontwikkeling van de verdeling van particuliere huurwoningen over de inkomensdecien (zie tabel 5.3) in dit kader een rol. In de volgende paragraaf wordt hierop nader ingegaan.

### 5.6.3 Ontwikkeling van de microwoonquote naar inkomensdeciël

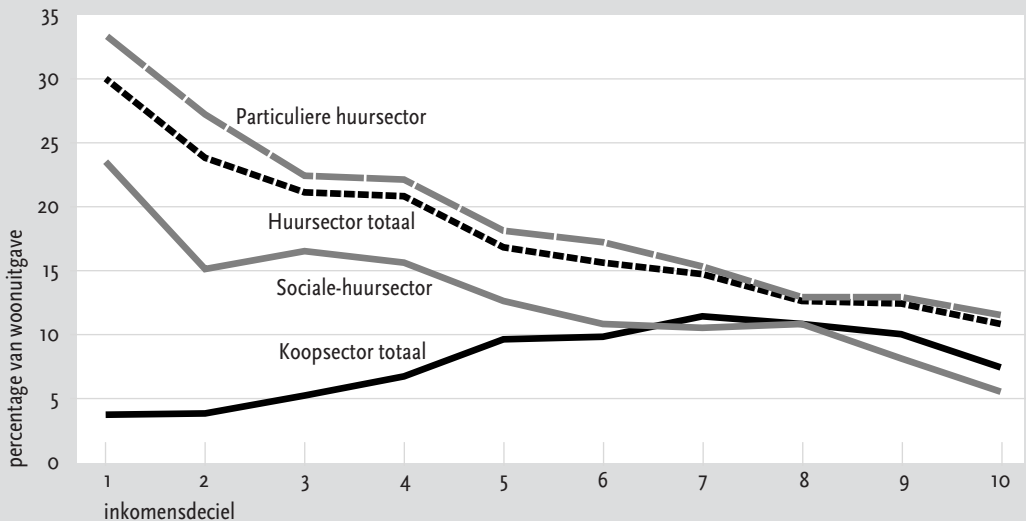
In figuur 5.4 is per eigendomssector de nettowoonuitgavenquote per inkomensdeciël weergegeven. Voor de huursector geldt dat de woonuitgavenquote afneemt naarmate het inkomen stijgt. De quote ligt in de particuliere huursector structureel op een hoger niveau dan in de sociale-huursector. De verschillen zijn het grootst in de lagere inkomensdecien.

De woonuitgavenquote van eigenaar-bewoners neemt in eerste instantie toe met het stijgen van het inkomen. Pas vanaf het achtste deciël is er sprake van een afname. Deze ontwikkeling wordt veroorzaakt door de verdeling van eigenaar-bewoners met en zonder hypotheek over de decien. In de laagste inkomensdecien is het aandeel eigenaar-bewoners zonder hypotheek zeer hoog, wat per saldo leidt tot lage woonuitgaven, terwijl in de hogere inkomensdecien het aandeel eigenaar-bewoners met hypotheek (en dus veel hogere woonuitgaven) groot is.

Aan de hand van tabel 5.6 wordt nader ingegaan op de ontwikkeling van de woonuitgavenquote in de periode 1988-1992 per sector en per inkomensdeciël.

In de sociale-huursector is voor nagenoeg alle inkomensdecien sprake van een toename van de woonuitgavenquote. Met uitzondering van het tweede

**Figuur 5.4** Verdeling van de woonuitgavenquote (in procenten) in België naar sector en naar deciel van beschikbaar inkomen, 1992



Bron: Centrum voor Sociaal Beleid, 1992

**Tabel 5.6** Woonuitgavenquote naar deciel van beschikbaar inkomen en per sector, 1988 en 1992

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Huursector totaal</b>										
1988	24,2	21,0	23,1	16,6	17,0	14,2	15,3	12,8	12,9	13,7
1992	30,0	23,8	21,1	20,8	16,8	15,6	14,7	12,6	12,4	10,8
<b>Sociale-huursector</b>										
1988	18,3	16,6	14,5	10,9	9,7	10,5	10,2	10,0	7,2	16,0
1992	23,5	15,1	16,5	15,6	12,6	10,8	10,5	10,8	8,1	5,5
<b>Particuliere huursector</b>										
1988	26,7	22,7	25,6	18,3	18,1	14,8	15,7	13,4	13,5	13,3
1992	33,4	27,2	22,4	22,1	18,1	17,2	15,3	12,9	12,9	11,5
<b>Koopsector totaal</b>										
1988	4,7	4,7	6,3	7,8	9,8	10,0	11,3	10,5	9,3	8,0
1992	3,7	3,7	5,2	6,7	9,5	9,8	11,4	10,8	10,0	7,4

Bron: Centrum voor Sociaal Beleid, 1988 en 1992, OTB-bewerking

deciel is de toename van de woonuitgavenquote relatief groot in de eerste vijf decielen.

Achter de in de vorige paragraaf geconstateerde afname van de gemiddelde woonuitgavenquote in de particuliere huursector blijkt een relatief sterke stijging van de woonuitgavenquote in de laagste inkomensdecielen schuil te gaan, terwijl de quote vanaf het zevende deciel is afgenomen in de periode 1988-1992.

---

Over de ontwikkeling van de woonuitgavenquote per deciel in de koopsector kunnen, als gevolg van het grote aandeel eigenaar-bewoners zonder hypotheek in deze sector, geen uitspraken worden gedaan.

## 5.7 Samenvatting

Het Belgische volkshuisvestingsbeleid staat vanaf de Tweede Wereldoorlog in het teken van het aanmoedigen van eigendomsverwerving door gezinnen, het realiseren van sociale-huurwoningen en de sanering van kwalitatief slechte woningen. De overheid heeft een breed scala aan premies, subsidies en dergelijke geïntroduceerd om de hoofdlijnen van het beleid te realiseren. Eind jaren tachtig werd duidelijk dat het 'succes van de beperkte overheidsinspanningen' tot het eind van de jaren zeventig voornamelijk een vrucht is geweest van een grote toename van de koopkracht van de bevolking in combinatie met aanhoudend gunstige werkgelegenheidsperspectieven. Toen de economische situatie verslechterde, de nieuwbouwproductie afnam en de doorstroming stagneerde, ontstonden er verdringingsprocessen op de woningmarkt waarvan met name de (economisch) zwakkere groepen de dupe werden.

In de jaren negentig is de overheid begonnen met het bijstellen van het volkshuisvestingsbeleid. Beleidsmatig wordt meer nadruk gelegd op verbetering van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. Bovendien wordt vooral in Vlaanderen getracht het aandeel van de sociale-huursector te vergroten.

In de periode 1988-1992 hebben er geen grote verschuivingen plaatsgevonden in het aandeel van de verschillende eigendomssectoren in de woningvoorraad. De koop- en sociale-huursector zijn enigszins gestegen, ten koste van de particuliere huursector. In de koopsector is sprake van een groot (en toenemend) aandeel kopers zonder hypotheek. Hieruit blijkt de al lange tijd in België aanwezige sterke oriëntatie op het eigenwoningbezit. In zowel de sociale als de particuliere huursector is er sprake van een relatieve afname van het aandeel huishoudens in de laagste inkomensdecielen.

De macrohuur(waarde)quote in België is in de periode 1978-1995 gestegen van 10,2 tot 14,6%. Deze toename kan grotendeels worden toegeschreven aan de prijscomponent: de prijsstijging van de woonconsumptie heeft de prijsstijging van de totale consumptie (de inflatie) overtroffen. In de periode 1988-1991 is er sprake van een lichte daling van de huur(waarde)quote. Deze (tijdelijke) afname moet worden toegeschreven aan een relatief sterke stijging van de totale consumptie. In deze periode is de woonconsumptie ononderbroken gestegen.

Alhoewel de ontwikkeling van de macrohuur(waarde)quote moeilijk te vergelijken is met de ontwikkeling van de microwoonuitgavenquote, is er sprake

---

van een min of meer vergelijkbare ontwikkeling in de periode 1988-1992. Ook de microwoonuitgavenquote (in zowel de koopsector als de totale huursector) daalt licht in deze periode.

Achter deze daling gaat, voor alle eigendomssectoren, een toename schuil van zowel het gemiddelde inkomen als de woonuitgaven. De inkomens van huurders van een sociale huurwoning zijn gemiddeld het sterkst gestegen, die van de kopers het minst.

De woonuitgaven zijn het sterkst gestegen in de sociale-huursector. Dit is ook de enige sector waarvoor geldt dat de woonuitgaven gemiddeld sterker zijn gestegen dan het inkomen. De consequentie is dat de nettowoonuitgavenquote voor de sociale-huursector is gestegen (met 0,3 procentpunt), terwijl voor de particuliere huursector en de koopsector sprake is van een daling met respectievelijk 0,2 en 0,4 procentpunt.

De afname van de woonuitgavenquote van eigenaar-bewoners hangt samen met de toename van het aandeel eigenaar-bewoners zonder hypotheek. Over de ontwikkeling van de woonuitgaven van de twee deelsectoren van de koopsector (eigenaar-bewoners met en zonder hypotheek) is geen informatie beschikbaar.

De toename van de gemiddelde woonuitgavenquote in de sociale-huursector kan ook worden geconstateerd bij nagenoeg alle afzonderlijke inkomensdecielen. Deze toename is relatief groot in de eerste vijf decielen. Wellicht speelt de sinds het eind van de jaren tachtig toegenomen beleidsmatige nadruk op de verbetering van de kwaliteit van de sociale-huursector in dit kader een rol. Een hogere kwaliteit (door middel van nieuwbouw of verbetering) leidt immers tot een hogere basishuur, die niet geheel wordt gecompenseerd bij het vaststellen van de (inkomensafhankelijke) huur. Verder is wellicht de algemene inkomensontwikkeling niet volledig meegenomen in de berekeningsmethodiek van de (inkomensafhankelijke) huur, waardoor er per saldo sprake kan zijn van een huurverhoging. Omdat alleen de nettohuren bekend zijn, kunnen hieromtrent op basis van de beschikbare gegevens geen nadere uitspraken worden gedaan.

De woonuitgavenquote ligt in de particuliere huursector structureel op een hoger niveau dan in de sociale-huursector. De verschillen zijn het grootst in de lagere inkomensdecielen. Het ontbreken van een algemeen geldende individuele huursubsidie (tegenover inkomensafhankelijke huren in de sociale-huursector) vormt een gedeeltelijke verklaring voor dit verschil.

Achter de afname van de gemiddelde woonuitgavenquote in de particuliere huursector gaat een relatief sterke stijging van de woonuitgavenquote in de laagste inkomensdecielen schuil, terwijl de quote voor de hogere inkomensklassen is afgenomen in de periode 1988-1992.

# 6 Frankrijk

## 6.1 Inleiding

Tot 1983 was er in Frankrijk sprake van een sterk gecentraliseerde overheidsstructuur, met een vergaande macht van de nationale overheid. Met ingang van 1983 werd er een bestuurlijke decentralisatie doorgevoerd, waarbij veel van de bevoegdheden, die tot dan toe aan de nationale overheid hadden toebehoord, overgeheveld werden naar lagere bestuursniveaus. Naast de centrale overheid bestaan er drie andere bestuurlijke niveaus: de regio's (22), de departementen (96) en zo'n 36.000 gemeenten. De stedelijke uitbreidingen hebben op de gemeentelijke herindeling nagenoeg geen invloed uitgeoefend. Het gevolg is dat de meeste steden uit verschillende gemeenten bestaan. Daarnaast bestaan er gemeentelijke samenwerkingsverbanden. Het bestuur van dergelijk samenwerkingsverband bezit vaak een grote mate van autonomie (Mastop et al., 1989: 45).

Tussen de regio's, departementen en gemeenten is er geen sprake van een hiërarchische structuur: ieder bestuursniveau heeft eigen bevoegdheden en is geen verantwoording schuldig aan een 'hoger' bestuursorgaan. De nationale overheid oefent wel een sterke controle uit op de overige bestuursniveaus, in de persoon van de prefect. De prefect is verantwoordelijk voor de behartiging van de nationale belangen en wetten.

De regio's in Frankrijk zijn verantwoordelijk voor het uitwerken van nationale plannen, het ontwikkelen van regionale plannen en het stimuleren van plaatselijke overheden door het verstrekken van subsidies (NEI, 1989). De gemeenten hebben na de invoering van de decentralisatie de verantwoordelijkheid gekregen voor de plaatselijke huisvestingsplannen. De regio heeft daarbij het recht om subsidies van de centrale overheid aan te vullen (Marchal, 1989).

Ondanks de bestuurlijke decentralisatie in 1983 is de invloed van de centrale overheid op met name de volkshuisvesting in Frankrijk nog steeds erg groot. Dit hangt samen met de grote mate waarin de lagere bestuursorganen in financieel opzicht afhankelijk zijn van de centrale overheid. Met de in de subsidiëring optredende verschuiving van object- naar subjectsubsidies neemt de invloed van de centrale overheid op de volkshuisvesting alleen nog maar toe (Boelhouwer en Van der Heijden, 1992: 178).

## 6.2 Schets van de woningmarkt

Van de in deze studie betrokken landen kent Frankrijk op Nederland na de grootste bevolkingsgroei. Hetzelfde geldt voor de groei van het aantal huishoudens. In de periode 1970-1995 is het aantal huishoudens in Frankrijk toegenomen met ruim 40%. In dezelfde periode is de totale woningvoorraad toegenomen met 52%. Het aantal woningen per 1000 inwoners in Frankrijk is met 479 (in 1995) zeer hoog. Daarbij dient te worden opgemerkt dat dit cijfer

**Tabel 6.1 Ontwikkeling van de Franse woningvoorraad naar eigendoms-categorie, 1970-1993 (in procenten)**

Jaar	Huursector		Eigenwoningsector			Overig <sup>1)</sup>	Totaal	
	totaal	sociaal particulier	totaal	zonder hypotheek	met hypotheek			
1970	41,6	9,5	32,1	44,8	30,6	14,2	13,6	100
1978	41,1	13,3	27,7	46,6	26,8	19,9	12,3	100
1984	38,4	16,2	22,2	51,2	26,8	24,4	10,4	100
1988	36,8	17,1	19,7	54,3	28,1	26,2	8,9	100
1992	39,2	17,1	22,1	53,8	30,3	28,1	7,0	100

1) Inclusief onderhuur, gemeubileerde verhuur en om niet wonen.

Bron: INSEE, 1988 en 1992, OTB-bewerking

een geflatteerd beeld geeft, doordat vakantiewoningen en tweede woningen zijn meegeteld in de Franse woningvoorraad (Boelhouwer en Van der Heijden, 1992; European Commission, 1998).

Op de Franse woningmarkt kunnen drie belangrijke sectoren worden onderscheiden: de eigenwoningsector, de sociale-huursector en de particuliere huursector. Blanc en Bertrand (1996: 126) onderscheiden ten aanzien van de sectorontwikkeling twee belangrijke trends op de Franse woningmarkt: de groei van de eigenwoningsector en de stabilisatie van de sociale-huursector.

De eigenwoningsector in Frankrijk is in de periode 1954-1984 sterk gegroeid van 33% tot bijna 51%. In de tweede helft van de jaren tachtig en de eerste helft van de jaren negentig is het aandeel eigen woningen blijven toenemen, maar in een minder snel tempo. In de periode 1984-1993 groeide het aandeel eigenwoningen nog maar met 3% (zie tabel 6.1). Volgens Blanc en Bertrand (1996: 126) is dit te wijten aan de hoge werkloosheid, het toegenomen aantal echtscheidingen, de lage inflatie en de hoge rente, waardoor huishoudens minder snel kunnen en willen overgaan tot de aanschaf van een (andere) woning. Alleen voor huishoudens met een bovenmodaal inkomen bleef de overgang van een huur- naar een koopwoning tot de mogelijkheden behoren. Het gevolg was een afname van de bouw van sociale (gesubsidieerde) koopwoningen (zie tabel 6.2).

De sociale-huursector maakte een sterke groeiperiode door in de jaren zestig en in de eerste helft van de jaren zeventig. Het aandeel van deze sector in de Franse woningvoorraad nam toe van 6% in 1963 tot ruim 13% in 1978. In vooral de jaren zestig werd de nieuwbouw in de sociale-huursector hoofdzakelijk gerealiseerd in de vorm van grootschalige (hoogbouw)complexen. Vanaf het midden van de jaren zeventig werd meer aandacht gegeven aan de verbetering van de bestaande woningvoorraad en groeide de sociale-huursector in een minder snel tempo. Het aandeel particuliere huurwoningen in de Franse woningvoorraad is tot het eind van de jaren tachtig sterk gedaald, als gevolg van sloop en omzettingen in koopwoningen. Het betreft met name de oudere,



**Tabel 6.2 Nieuwbouwproductie (begonnen bouw) in Frankrijk naar financieringscategorie, 1980-1994**

Jaar	Huursector (PLA)		Koopsector (PAP)		Koopsector (PC)		Part. sector		Totaal	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
1980	60	15,1	120	30,2	100	25,2	117	29,5	397	100
1981	56	14,0	126	31,5	82	20,5	136	33,9	400	100
1982	64	18,6	127	36,9	81	23,6	72	20,9	344	100
1983	58	17,4	115	34,6	90	27,1	70	21,0	333	100
1984	55	18,7	113	38,3	92	31,2	35	11,8	295	100
1985	65	22,0	93	31,5	105	35,5	33	11,0	296	100
1986	60	20,3	86	29,1	99	33,5	51	17,1	296	100
1987	54	17,4	78	25,2	114	36,8	64	20,6	310	100
1988	54	16,5	60	18,3	108	33,0	105	32,1	327	100
1989	50	14,7	48	14,2	105	31,0	136	40,1	339	100
1990	47	15,2	38	12,3	102	33,0	123	39,6	310	100
1991	60	19,8	33	10,9	90	29,7	120	39,6	303	100
1992	63	22,7	30	10,8	70	25,3	114	41,2	277	100
1993	72	28,1	32	12,5	50	19,3	103	40,2	257	100
1994	78	27,4	47	16,5	42	14,7	118	41,4	285	100

Bron: Blanc en Bertrand, 1996 (op cit. French Ministry of Housing and Infrastructures)

kwalitatief slechte woningen (Van de Ven, 1995; Wiktorin, 1992). Via het beschikbaar stellen van gesubsidieerde leningen, fiscale maatregelen en huurliberalisatie heeft de centrale overheid in de jaren tachtig de bouw van nieuwe particuliere huurwoningen gestimuleerd (Oxley & Smith, 1993). Deze maatregelen hebben geleid tot een toename van het aandeel particuliere huurwoningen in de woningvoorraad.

De nieuwbouwproductie in Frankrijk is sinds 1980 aanvankelijk sterk gedaald van 400.000 woningen tot 296.000 woningen in 1986 (zie tabel 6.2). Vervolgens trad tot 1989 een kortstondig herstel op, waarna de productie terugviel tot 257.000 woningen in 1993. In 1994 was er weer sprake van een toename van de nieuwbouwproductie. Volgens een door het Franse statistische bureau (INSEE) opgesteld woningbehoeftemodel is de nieuwbouwproductie echter nog lang niet op het gewenste niveau. Volgens dit model bedroeg de benodigde nieuwbouwproductie 365.000 woningen per jaar in de periode 1990-1995 en dienen er in de periode 1995-2025 jaarlijks 316.000 nieuwe woningen te worden gebouwd (Blanc en Bertrand, 1996).

De in tabel 6.2 onderscheiden financieringscategorieën hangen samen met het subsidiestelsel voor nieuwe woningen in Frankrijk, dat voor een belangrijk deel is gebaseerd op het verstrekken van laagrentende leningen. De 'particuliere sector' of 'vrije sector' heeft betrekking op de bouw van woningen die zijn gefinancierd met ongesubsidieerde en ongereguleerde leningen. In paragraaf 1.4 wordt nader ingegaan op de verschillende subsidieregelingen. Binnen de totale nieuwbouwproductie is het aantal gesubsidieerde (sociale)

huurwoningen relatief stabiel. In de periode 1980-1992 varieerde de jaarlijkse productie tussen de 50.000 en 60.000 woningen. Recentelijk is er sprake van een toename in de productie van sociale-huurwoningen.

Het aantal nieuwe gesubsidieerde koopwoningen is sterk gedaald van meer dan 200.000 woningen in 1980 tot minder dan 90.000 woningen in 1993 en 1994. In de eerste helft van de jaren tachtig werden relatief veel sociale koopwoningen (PAP, zie par. 6.4.1) gerealiseerd, terwijl in de tweede helft van de jaren tachtig veel woningen in de gereguleerde koopsector (PC, zie par. 6.4.1) werden gerealiseerd. In de eerste helft van de jaren negentig is de productie van beide categorieën gesubsidieerde koopwoningen sterk gedaald.

Het aandeel van de particuliere (ongesubsidieerde) sector in de woningbouwproductie is sinds de tweede helft van de jaren tachtig sterk gestegen. Het betreft zowel koop- als huurwoningen. In absolute termen is de productie in deze sector in 1994 weer op het niveau van 1980.

Kleinman (1996: 65) concludeert dat de nieuwbouwproductie van koopwoningen in de tweede helft van de jaren tachtig in een snel tempo is gewijzigd van een op gereguleerde en gesubsidieerde leningen gebaseerde sector in een sector die voornamelijk op de 'vrije hypotheekmarkt' wordt gefinancierd. De afname in de productie van gesubsidieerde koopwoningen heeft bovendien geleid tot een wijziging in het karakter van de koopwoningenmarkt. Er is sprake van een ontwikkeling van een op het kopen van een nieuwe woning (ook voor lagere inkomensgroepen) gericht systeem, naar een op de bestaande koopwoningen gerichte markt. De verkoop van bestaande woningen als aandeel van het totaal aantal transacties is gestegen van 50% in 1984 tot 74% in 1990 (Benit, 1994: 168).

## **6.3 Ontwikkeling van het volkshuisvestingsbeleid**

### **6.3.1 Het naoorlogse volkshuisvestingsbeleid**

Evenals veel andere West-Europese landen werd ook Frankrijk na de Tweede Wereldoorlog geconfronteerd met grote volkshuisvestingsproblemen. Zo waren tijdens de oorlog 1.800.000 woningen vernietigd of ernstig beschadigd. Volgens Blanc en Bertrand (1996: 125) waren de ernstige naoorlogse volkshuisvestingsproblemen in Frankrijk echter meer het gevolg van de afwezigheid van een volkshuisvestingsbeleid voor de lange termijn in het interbellum, dan van oorlogsschade. Na de Eerste Wereldoorlog stelde de Franse regering ter bescherming van de huurders, een huurbewerking in, zonder deze te combineren met enige andere vorm van volkshuisvestingsbeleid. Hierdoor werden particuliere verhuurders (de belangrijkste categorie woningeigenaren) ontmoedigd om te investeren in bestaande of nieuwe woningen. Sociale ver-

---

huurders ontvingen nauwelijks enige financiële steun.

Na de Tweede Wereldoorlog werd het woningtekort nog eens vergroot door de aanzwellende stroom immigranten uit Zuid-Europa en Afrika, en door de geboortegolf na de Tweede Wereldoorlog.

Ondanks de grote woningtekorten bleef de productie van woningen aanvankelijk erg bescheiden. Er werd voorrang gegeven aan de industriële ontwikkeling. In de jaren vijftig zette de overheid op grote schaal financiële middelen in te zetten om de nieuwbouwproductie te stimuleren en te financieren. Dit omvangrijke overheidsingrijpen leidde tot het ontstaan van een brede sociale-huursector, voornamelijk gefinancierd met publieke fondsen, en een 'gemengde' woningsector, waarin zowel publieke als private financieringsmiddelen benut werden voor de bouw van huur- en koopwoningen (Boucher, 1988: 298).

In de periode na 1960 werd de financiering van de woningbouw in Frankrijk aangepast om meer private financiering te kunnen aantrekken. De subsidies werden verlaagd en de invloed van de overheid werd teruggedrongen, ten gunste van de banken en andere private financiële instellingen. In de eerste helft van de jaren zeventig werd de rol van de overheid geleidelijk aan verder teruggebracht. Volgens Pearsall (1984: 28) hing deze ontwikkeling samen met de afnemende bevolkingsgroei, het inlopen van de grootste woningtekorten en de verbeterde kwaliteit van de woningvoorraad. Dankzij de voorspoedige economische ontwikkeling bleef de nieuwbouwproductie tot in de eerste helft van de jaren zeventig hoog, waarbij het aandeel ongesubsidieerde woningen toenam van 14% in 1965 tot 42% in 1975 (Boelhouver en Van der Heijden, 1992: 191).

Zoals zoveel West-Europese landen ondervond ook Frankrijk de gevolgen van de economische crisis in de tweede helft van de jaren zeventig. De noodzaak om de overheidsuitgaven te verminderen leidde tot een herziening van de rol van de overheid in de volkshuisvesting. In het 'Nora rapport' uit 1975 werd geconcludeerd dat op basis van economische en sociale overwegingen publieke interventie alleen op beperkte schaal diende plaats te vinden en gericht moest zijn op het ondersteunen van de zwakkeren, terwijl de werking van de vrije markt het leeuwendeel van de activiteiten zou kunnen genereren (Pearsall, 1984). Daarnaast diende de overheid zich in sterkere mate te richten op het verbeteren van de bestaande voorraad. In het in 1976 verschenen rapport-Barre, werd een vergelijkbare lijn aangehouden. In dit rapport werd gesteld dat het woningbouwbeleid en de financiering te complex en verwarrend waren. De besluitvorming was te gecentraliseerd en inflexibel, terwijl de financiële steun niet terecht kwam bij de zwakkere bevolkingsgroepen. Volgens Barre zou het effectiever zijn om marktkrachten de overhand te geven bij de productie en verdeling van woningen (Boelhouver en Van der Heijden, 1992: 192).

De liberale regering van Giscard d'Estaing volgde de adviezen op in de Huisvestingswet van 1977. Deze wet was gebaseerd op de volgende uitgangspunten (Pearsall, 1984: 40):

---

- Vergroting van de speelruimte voor de markt.
- Verhoging van de uitgaven van huishoudens aan het wonen door huren en rentepercentages naar het marktniveau te brengen.
- Verlaging van de overheidssubsidies, waarbij de resterende steun gericht wordt op huishoudens met lage inkomens en niet op woningen.
- Bevordering van het eigenwoningbezit, met name onder huishoudens met een bescheiden inkomen en vergroting van de keuzemogelijkheden voor woningzoekenden.
- Verbetering van de bestaande woningvoorraad.
- Vereenvoudiging van het financiële systeem en verbetering van de administratieve procedures.

Naar aanleiding van deze uitgangspunten werd het financiële instrumentarium sterk aangepast en vereenvoudigd. In paragraaf 6.4 wordt hierop nader ingegaan.

In 1981 werd in Frankrijk een nieuwe socialistische/communistische regering geïnstalleerd, enkele maanden nadat Mitterand als president werd benoemd. Op veel beleidsterreinen leidde deze machtswisseling tot een breuk met het verleden. Ondanks deze nieuwe koers liet de regering veel van het door de vorige, liberale regering ontwikkelde volkshuisvestingsbeleid intact en voerde, met uitzondering van de periode 1981-1982, een bezuinigingspolitiek (Boelhouwer en Van der Heijden, 1992: 194).

In 1982 werd er een nieuwe huurwet ingevoerd (de wet-Quillot), waarin de rechten van de huurders van met name particuliere huurwoningen werden verbeterd. Dit leidde tot een sterke afname van de nieuwbouw in de particuliere huursector.

Mede als gevolg van de economische crisis waarin Frankrijk in de jaren tachtig terecht kwam, liep de nieuwbouwproductie sterk terug. Het gevolg was dat (regionaal) de woningtekorten opliepen.

De liberale regering Chirac, die aantrad in 1986, zette verdere stappen in de richting van een vrijere werking van de markt met betrekking tot de huurprijsbeheersing, de woningbouwfinanciering en de verkoop van sociale-huurwoningen. De overheidsbudgetten voor de financiering van de nieuwbouwproductie werden fors verhoogd. Met name de bouw van particuliere huurwoningen werd gestimuleerd via belastingfaciliteiten, een beperking van de huurbescherming en huurprijsregulering. De nieuwe huurwetgeving leidde tot ernstige betalingsproblemen bij huurders, vooral in de grote steden met een krappe woningmarkt.

### 6.3.2 Recente ontwikkelingen

In 1989 verscheen een advies van de Conseil Economic et Social (CES), een adviesraad die vergelijkbaar is met de Nederlandse Sociaal Economische

Raad (SER). In dit advies werd een analyse gegeven van het Franse volkshuisvestingsbeleid en werden de op de woningmarkt geconstateerde problemen geanalyseerd. De raad concludeerde onder andere het volgende:

- Ondanks een op kwaliteitsverbetering en vergroting van de keuzevrijheid van bewoners gerichte hervorming van het volkshuisvestingsbeleid, is mede als gevolg van een economische recessie, de toegankelijkheid van de woningmarkt voor zwakke bevolkingsgroepen duidelijk verminderd.
- De daling van de inflatie heeft voordelen voor de Franse economie, maar levert ernstige betalingsproblemen op voor de sociale verhuurders en huishoudens die recent een hypothecaire lening hebben afgesloten voor een koopwoning.
- De betekenis van de huursector in Frankrijk is afgenomen, waardoor de keuzemogelijkheden voor zwakke groepen op de woningmarkt zijn verminderd (Boelhouwer en Van der Heijden, 1992: 200-201).

De analyse van de CES werd door de Franse regering onderschreven, en in het begin van de jaren negentig steeg de volkshuisvesting naar de top van de politieke agenda. Om de beschikbaarheid van woningen voor de zwakste groepen op de woningmarkt te vergroten werd de productie van sociale-huurwoningen opgevoerd en het budget voor individuele subsidies vergroot. Omdat er in delen van de bestaande voorraad sociale-huurwoningen sprake is van leegstand (van woningen die vanwege de prijs niet toegankelijk zijn voor de laagste-inkomensgroepen) is er een specifieke woontoeslag beschikbaar gesteld die het lage-inkomensgroepen mogelijk maakt om de huren van deze woningen op te brengen. Verhuurders hoeven over de huurinkomsten van deze woningen geen belasting af te dragen. In het geval woningen verbeterd dienen te worden, neemt de overheid de kosten voor haar rekening. Daar staat tegenover dat deze woningen gedurende tien jaar aan huishoudens met een laag inkomen verhuurd dienen te worden. Aan HLM-instellingen (zie par. 6.4.2) wordt toegestaan om huurachterstanden als niet te innen kostenpost af te boeken.

De budgetten voor en de productie van sociale-huurwoningen is verhoogd tot 78.000 woningen in 1994. Overigens heeft men deze relatief hoge productie niet kunnen vasthouden: in 1997 was het aantal nieuwe sociale-huurwoningen weer gedaald tot 50.000 (Boelhouwer, 1996: 82). De productie van sociale koopwoningen (met een PAP- of PC-lening) blijft bovendien laag, zodat huishoudens met een bescheiden inkomen die (vanwege de hoge huren in de sociale-huursector) willen toetreden tot de eigenwoningsector, in toenemende mate zijn aangewezen op de bestaande voorraad. De kwaliteit van het woningmarktsegment waarop zij zijn aangewezen, is over het algemeen niet hoog, terwijl de middelen om de woningen te verbeteren veelal ontbreken (Levevre, 1993: 111). De nieuwbouwproductie in de particuliere huursector is de laatste jaren, mede dankzij de verruiming van de fiscale faciliteiten, de

huurliberalisatie en vermindering van de huurbescherming, weer toegenomen. De nieuwe particuliere huurwoningen worden veelal in de vorm van appartementen in attractieve stedelijke gebieden gerealiseerd en zijn niet toegankelijk voor lagere inkomensgroepen (Blanc en Bertrand, 1996: 143). Door deze ontwikkelingen neemt de druk op de sociale-huursector toe, terwijl de positie van de HLM-instellingen steeds moeilijker wordt. Zij dienen in toenemende mate lage-inkomensgroepen te huisvesten, terwijl de uitgaven aan onderhoud, verbetering, aflossing en huurdering toenemen.

Blanc en Bertrand (1996: 145) concluderen dat het Franse volkshuisvestingsbeleid er in de afgelopen decennia weliswaar in is geslaagd om de woningkwaliteit te verbeteren en het eigenwoningbezit te vergroten, maar dat tegelijkertijd de huren sterk zijn gestegen en de voorraad goedkope particuliere huurwoningen is gedaald. Op basis van een aantal met elkaar samenhangende economische en maatschappelijke ontwikkelingen (toename lage-inkomensgroepen, onzekere economische en werkgelegenheidsperspectieven, toename van echtscheidingen en ouderen) voorzien zij een grotere toekomstige vraag naar (betaalbare) huurwoningen.

## 6.4 De eigendomssectoren

### 6.4.1 De koopsector

Het aandeel van de eigenwoningsector in Frankrijk is in de naoorlogse periode gestaag gegroeid. Vanaf 1977 is het bevorderen van het eigenwoningbezit expliciet een van de doelstellingen van het overheidsbeleid. Daarbij werd veel belang gehecht aan het bevorderen van het eigenwoningbezit onder huishoudens met een gematigd inkomen. Hiertoe werden laagrentende leningen beschikbaar gesteld met een terugbetalingsperiode van vijftien tot twintig jaar: de *prêt d'accession à la propriété* (PAP). Voor deze leningen geldt een maximale inkomensgrens en een maximale koopprijs. De regeling geldt zowel voor de aankoop van een nieuwe woning als voor een bestaande woning die ouder is dan twintig jaar, mits deze woning wordt verbeterd. De overheid vergoed aan bankinstellingen die gemachtigd zijn om PAP-leningen te verstrekken, het verschil tussen de marktrente en de gereduceerde rentevoet.

Naast de PAP-lening werd er in 1977 ook een gereguleerde lening (*prêts conventionnés*, PC) geïntroduceerd voor de aankoop van een nieuwe woning of een bestaande woning. Deze lening kent een hogere rentevoet, maar er is geen sprake van een inkomensgrens. Ook bij PC-leningen is er sprake van een maximale koopprijs. Voor een PC-lening bepaalt de overheid de maximale rentevoet die banken mogen vragen. De banken gaan hiermee akkoord omdat aan een PC- (evenals een PAP-)lening het recht op subjectsubsidie (APL) is gekoppeld. Dit betekent in beginsel een goede garantie dat de koper zijn

hypotheekverplichtingen kan nakomen.

Bij zowel PAP als PC bedraagt de maximale lening 90% van de verwervingskosten.

In Frankrijk is verder het bouwsparen tamelijk populair. Na een minimale spaarperiode van vijf jaar heeft men recht op een premie ter grootte van een kwart van de verkregen rente in de spaarperiode en kan een laagrentende lening worden afgesloten, waarvan de omvang afhankelijk is van het gespaarde bedrag. Deze leningen kunnen in combinatie met een PAP- of PC-lening worden gebruikt.

Ten slotte is in Frankrijk een deel van de rente op hypothecaire leningen (afgesloten voor de aankoop of verbetering van een eigenwoning) aftrekbaar voor de inkomstenbelasting en wordt er geen belasting over de huurwaarde betaald.

Bij de invoering van de PAP- en PC-leningen in 1977 ging de overheid uit van een snel herstel van de economische groei, waardoor van het aan deze leningen gekoppelde recht op individuele subsidie na verloop van tijd weinig gebruik gemaakt zou hoeven worden. De economische groei en de daarmee gepaard gaande inkomensgroei van huishoudens bleef echter sterk achter bij de verwachtingen. In de jaren tachtig was er sprake van een grote werkloosheid, stagnerende inkomens, een afname van de inflatie en een toename van de rente. De combinatie van laagrentende leningen met individuele subsidie droeg weliswaar bij aan een groei van het eigenwoningbezit onder lagere inkomensgroepen, en voorkwam een verdere terugval van de bouwproductie tijdens de economische crisis, maar leidde tegelijkertijd tot een enorme groei in de uitgaven voor individuele (APL-)subsidies (Blanc en Bertrand, 1996: 142). Om de uitgaven aan individuele subsidies te verminderen werden de inkomensgrenzen voor de PAP-leningen eerst bevroren (1983) en vervolgens naar beneden bijgesteld (1988). Het gevolg was een sterke afname van verstrekte PAP-leningen (Lefebvre, 1993: 105).

Omdat het renteverskil tussen PC-leningen en de 'normale' hypotheekrente kleiner werd, nam ook het gebruik van PC-leningen af. Volgens Lefebvre (1993: 108-109) is het gevolg van het min of meer verdwijnen van de PAP- en PC-leningen dat de toegang voor huishoudens met een gematigd inkomen tot de (nieuwbouw) koopsector sterk is verminderd. Het gevolg is een toenemende druk op de huursector.

### 6.4.2 De sociale-huursector

De institutionele structuur van de Franse sociale-huursector is redelijk complex. De sociale-huurwoningen worden aangeduid met de term HLM-woningen: habitations à loyer modéré (woningen met gematigde huren). In 1992 waren er ongeveer 1000 HLM-instellingen, die 4,6 miljoen woningen hebben

gerealiseerd: ongeveer 3,3 miljoen sociale-huurwoningen en 1,1 miljoen sociale koopwoningen (Oxley en Smith, 1996: 85). Een groot deel van de HLM-woningen is gebouwd in de zogenaamde 'grands ensembles'; grote uitbreidingswijken met voornamelijk hoogbouwcomplexen, gebouwd in de jaren zestig en zeventig (Boelhouwer, 1996: 74).

Twee hoofdgroepen van HLM's zijn de Offices Publics d'HLM (OPHLM) en de Sociétés Anonymes d'HLM (SAHLM). Het onderscheid tussen de beide organisaties is voornamelijk juridisch. De OPHLM is verankerd in de publieke wetgeving en de SAHLM in de private wetgeving.

De OPHLM-organisaties kunnen als pure non-profitinstellingen worden beschouwd, die zich hebben toegelegd op de bouw en het beheer van sociale-huurwoningen.

De SAHLM-instellingen zijn particuliere instellingen die gelimiteerde winsten mogen behalen. Gewoonlijk worden zij gesponsord door private ondernemingen, maar ook door publieke bedrijven en lokale overheden. Deze instellingen proberen op deze wijze de huisvesting van hun werknemers veilig te stellen (Oxley en Smith, 1996). De SAHLM's houden zich ook bezig met de bouw van gesubsidieerde koopwoningen voor lagere inkomensgroepen. Inmiddels hebben ze meer dan een miljoen sociale koopwoningen gebouwd (Boelhouwer en Van der Heijden, 1992).

Naast de OPHLM en de SAHLM zijn er nog drie kleinere organisaties van sociale verhuurders: De Sociétés Cooperatives de HLM, de Sociétés de Crediet Immobilier (SACI) en de Sociétés d'Économie Mixte (SEM's). De belangrijkste taak van de SACI is het verstrekken van zowel gesubsidieerde als ongesubsidieerde leningen aan eigenaar-bewoners. De Sociétés d'Économie Mixte (SEM's) zijn particuliere organisaties, voornamelijk joint ventures met hoofdzakelijk particuliere financiering. Ook de overheid draagt financieel bij. Doelgroep zijn huishoudens die niet in de particuliere huursector terecht kunnen, maar waarvan het inkomen te hoog is voor de sociale-huursector (Emms, 1990).

Voor 1977 werd de bouw van sociale-huurwoningen gesubsidieerd via langlopende (veertig jaar) laagrentende leningen (tussen de 1 en 3,5%). Vanaf 1977 is er sprake van leningen met een lagere rentesubsidie: de prêts locatifs aidés (PLA). Deze leningen, met een rente van 5,8%, worden tevens verstrekt voor de aankoop in combinatie met verbetering van bestaande woningen. Naast de rentesubsidie is er bovendien sprake van een premie van 12,7% van de financieringskosten. De PLA-leningen worden hoofdzakelijk verstrekt aan HLM-instellingen, maar ook particulieren komen in aanmerking, mits zij zich houden aan de subsidievoorwaarden. Door de afname van de rentesubsidie (in vergelijking tot de regeling die vóór 1977 bestond) is er sprake van hogere huren, die voor de lagere inkomensgroepen worden gecompenseerd via de individuele huursubsidie: Aide personnalisée au logement (APL). Voor wonin-



---

gen die vóór 1977 zijn gebouwd, bestaan er vormen van individuele subsidie die worden gefinancierd uit specifieke nationale fondsen of uit de sociale verzekeringspremies.

Voor de verbetering van sociale-huurwoningen die zijn gebouwd vóór 1968, bestaan er premies (PALULOS), die kunnen oplopen tot 25% van de verbeteringskosten. Huurders van woningen die met behulp van deze premies zijn verbeterd, komen ook in aanmerking voor individuele huursubsidie (APL).

De leningen met een rentesubsidie (PLA) worden door een speciale, niet-bancaire instelling (Caisse des Dépôts et Consignations, CDC) aan de HLM-instellingen ter beschikking gesteld. HLM-instellingen lenen dus niet rechtstreeks op de kapitaalmarkt.

De CDC heeft het recht om de bedrijfsvoering van de HLM-instellingen te controleren en kan op basis van negatieve bevindingen de PLA-lening weigeren. Een belangrijk deel van de door de CDC ter beschikking gestelde leningen was afkomstig van spaartegoeden van huishoudens via het zogenaamde 'Livret A'-spaarstelsel. Dit spaarstelsel ondervindt echter in toenemende mate concurrentie van andere spaarvormen zodat het steeds moeilijker wordt voor de CDC om het benodigde kapitaal bijeen te brengen (Boelhouwer, 1996: 79; Kleinman, 1996: 69). Het gevolg is dat de financiering van de sociale-huursector voor een steeds groter deel plaatsvindt met behulp van fondsen die zijn opgebouwd met bijdragen van werkgevers: de Comptoir des Entrepreneurs (PEEC). De verplichte bijdrage aan deze fondsen door werkgevers (met minimaal tien werknemers) bedraagt 1% van de brutoloonsum. Als 'tegenprestatie' kunnen deze bedrijven woningen 'reserveren' voor hun werknemers (Boelhouwer en Van der Heijden, 1992: 190; Boelhouwer, 1996: 80).

De huren in de Franse sociale-huursector worden gereguleerd door de overheid. De regels zijn afhankelijk van de wijze waarop de woningen zijn gefinancierd. Er is een verschil tussen de regels voor het verhogen van de huren in het geval van nieuwe huurcontracten en voor huurverhogingen op bestaande huurcontracten. Voor na 1977 gebouwde sociale-huurwoningen is er sprake van een (jaarlijks door de minister van huisvesting op basis van de bouwkostenindex aangepaste) maximale huurprijs per vierkante meter vloeroppervlak.

Huurders in de sociale-huursector van wie het inkomen een bepaald maximum overschrijdt, dienen meer huur te betalen. Dit maximum geldt tevens als plafond bij woningtoewijzing. De hoogte van de extra huur hangt af van de hoogte van het inkomen, de hoogte van de huur en het aantal (en de leeftijd van de) leden van het huishouden (Wiktorin, 1992: 43). In de praktijk blijkt dat er maar weinig verhuurders zijn die deze extra huur in rekening brengen (Van de Ven, 1995: 91).

---

De invoering van het nieuwe subsidiestelsel in 1977 heeft geleid tot een verschuiving van object- naar subjectsubsidiëring. De objectsubsidie (in de vorm van een rentesubsidie) is verlaagd, terwijl hieruit voortvloeiende hogere huren voor lagere inkomensgroepen worden gecompenseerd via de individuele huursubsidie. Dit heeft de toegankelijkheid van de sociale-huursector voor lagere-inkomensgroepen vergroot. Voor huishoudens met een wat hoger inkomen worden de hogere huren niet gecompenseerd via de APL. Dit heeft geleid tot een (relatieve) uitstroom van middeninkomens uit de sociale-huursector (Kleinman, 1996: 68-69). De consequentie hiervan is dat het aandeel lage-inkomensgroepen in de sociale-huursector stijgt. Hierdoor nemen de risico's voor sociale verhuurders op huurachterstanden en huurderfing toe, terwijl de managementskosten stijgen.

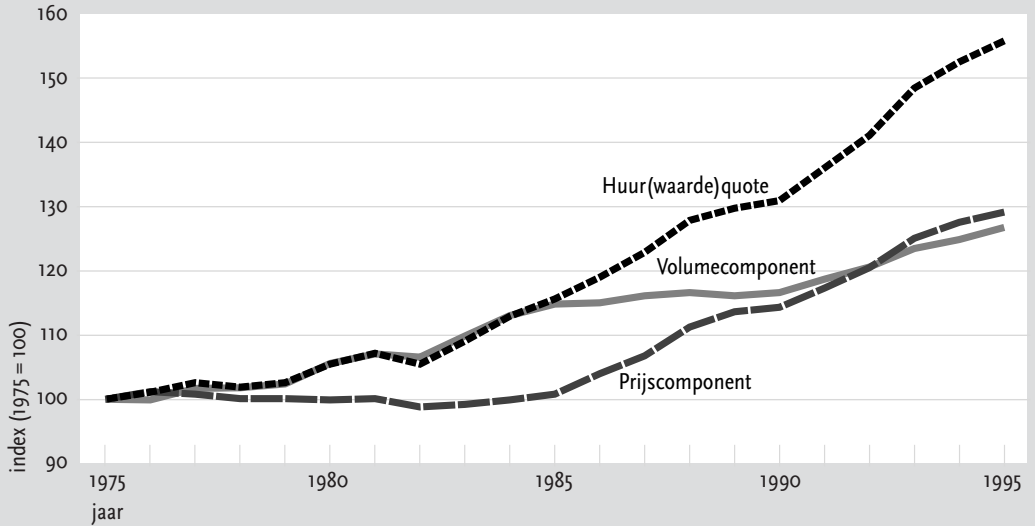
### 6.4.3 De particuliere huursector

Alhoewel het aandeel van de particuliere huursector in de Franse woningvoorraad afnam, is tot het eind van de jaren zeventig het absolute aantal particuliere huurwoningen redelijk stabiel gebleven. Sindsdien is er (tot begin jaren negentig) sprake van een sterke terugval van het aantal particuliere huurwoningen, als gevolg van omzettingen van huur- naar koopwoningen en kantoren, en sloop in het kader van stedelijke herstructureringsprojecten (Oxley en Smith, 1993: 3; Wiktorin, 1992: 40). Het zijn vooral de oudere, kwalitatief slechte woningen met lage huren die aan de sector worden onttrokken. Sinds het midden van de jaren tachtig is het overheidsbeleid gericht op het stimuleren van investeringen in de particuliere huursector. De overheid kent aan deze sector een belangrijke rol toe bij de huisvesting van huishoudens die een te hoog inkomen hebben voor een sociale huur- of koopwoning, maar die geen betaalbare koopwoning kunnen vinden in stedelijke gebieden met een krappe woningmarkt (Santel, 1991: 28).

Voor particuliere verhuurders zijn gesubsidieerde leningen en premies beschikbaar, terwijl er ook fiscale instrumenten worden ingezet ter bevordering van de nieuwbouwproductie in deze sector.

Zoals in paragraaf 6.4.2 al werd aangegeven, kunnen particulieren ook een beroep doen op de PLA-leningen, mits zij de woningen volgens het sociale regime verhuren. Daarnaast zijn er premies van de Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) voor de verbetering van particuliere huurwoningen, mits de verhuurder de voor de sociale-huursector geldende huurregulering accepteert. Huurders van een met een PLA-lening gebouwde woning of met een ANAH-premie verbeterde woning komen in aanmerking voor individuele huursubsidie. Volgens Blanc en Bertrand (1996: 141) kiest een deel van de particuliere verhuurders ervoor om zonder premie te verbeteren en op die manier niet gebonden te zijn aan de huurregulering. Hierdoor neemt het aantal particuliere huurwoningen dat beschikbaar is voor lagere

Figuur 6.1 Ontwikkeling van de huur(waarde)quote in Frankrijk in de periode 1975-1995 (index 1975 = 100)



Bron: OESO Nationale rekeningen, diverse jaargangen, OTB-bewerking

inkomensgroepen (verder) af.

Fiscale 'voordelen' van particuliere verhuurders hebben betrekking op de aftrekbaarheid van een deel van de kosten van de huurwoningen. Daarnaast zijn nieuwe particuliere huurwoningen voor twee jaar vrijgesteld van onroerendgoedbelasting (Kleinman, 1996: 70; Blanc en Bertrand, 1996: 132). In 1984 en 1986 zijn aanvullende fiscale faciliteiten voor de particuliere huursector ingevoerd (Van de Ven, 1995). In 1984 betrof het een eenmalige afschrijving van 5% van het geïnvesteerde kapitaal bij de aankoop van een woning. Vanaf 1986 kan voor een periode van tien jaar 35% van het inkomen dat verkregen wordt uit de verhuur van nieuwe woningen, als aftrekpost worden opgevoerd (Boelhouwer en Van der Heijden, 1992: 198-199).

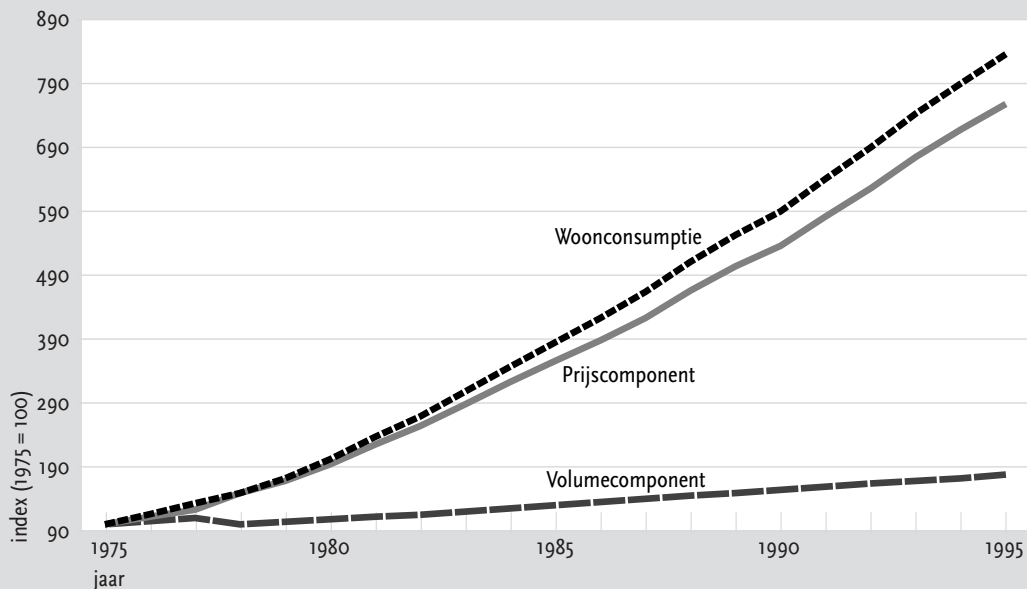
Ten slotte zijn in 1986 (wet-Méhaignérie, aangepast in 1989 in de wet-Mermaz-Malandain) de huren in de particuliere huursector (voor nieuwe woningen, woningen die voor het eerst verhuurd worden en woningen die leeg hebben gestaan) volledig geliberaliseerd.

De nieuwbouwproductie in de particuliere huursector is, mede dankzij deze maatregelen, sinds 1986 weer gestegen. Het gevolg is een toename van het aandeel van de particuliere huursector in de Franse woningvoorraad (zie tabel 6.1).

## 6.5 De macrohuur(waarde)quote

In de periode 1975-1995 is de macrohuur(waarde)quote in Frankrijk gestegen van 11,6% naar 18,1% (zie figuur 6.1). Over de gehele periode houden de ontwikkeling van de volume- en de prijscomponent elkaar redelijk in evenwicht. Tot 1985 werd de ontwikkeling van de huur(waarde)quote voornamelijk bepaald door de volumecomponent. Dit houdt in dat het volume van de

Figuur 6.2 Ontwikkeling van de woonconsumptie in Frankrijk in de periode 1975-1995 (index 1975 = 100)



Bron: OESO Nationale rekeningen, diverse jaargangen, OTB-bewerking

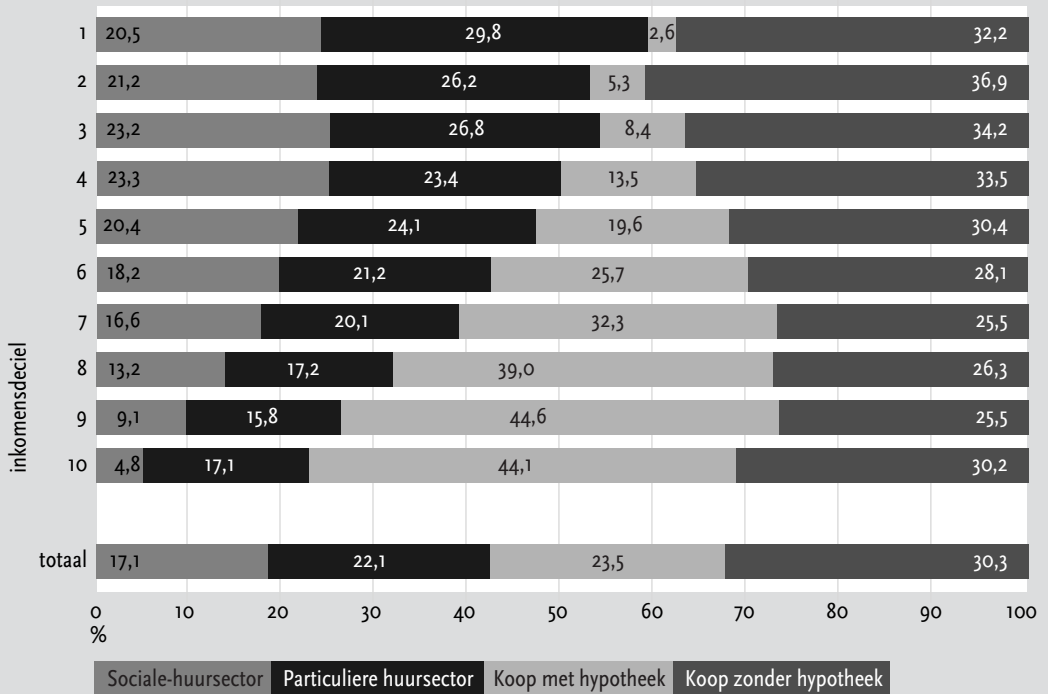
woonconsumptie meer is gestegen dan het volume van de totale consumptie van huishoudens. Wanneer wordt gekeken naar de ontwikkeling van de woonconsumptie in de periode 1975-1985 (zie figuur 6.2), blijkt dat de toename van de volumecomponent vrij constant is, en qua niveau veel lager dan de prijscomponent. De relatief sterke stijging van de volumecomponent van de macrohuur(waarde)quote wordt dus voornamelijk veroorzaakt door de beperkte groei van het volume van de totale consumptie van huishoudens. De stijging van de huur(waarde)quote vanaf het midden van de jaren tachtig wordt vooral veroorzaakt door prijsstijgingen. Dit houdt in dat de prijsstijging van de woonconsumptie groter was dan de inflatie. De prijsstijging is ook in figuur 6.2 terug te vinden.

## 6.6 De microwoonuitgavenquote

In deze paragraaf wordt ingegaan op de ontwikkeling van de bruto- en netto-woonuitgaven(quote) in de periode 1988-1992, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen de verschillende eigendomssectoren op de Franse woningmarkt. De gegevens voor de microberekeningen zijn afkomstig uit de Enquête Logement van het nationale instituut voor de statistiek, het INSEE.

De Enquête Logement is qua inhoud en frequentie redelijk vergelijkbaar met het Nederlandse Woningbehoefteonderzoek. Er is echter sprake van een aantal definities (met name waar het de eigenwoningsector betreft) die niet overeenkomen met de in hoofdstuk 1 gepresenteerde begrippen. Zo bestaan de brutowoonuitgaven van de eigenaar-bewoners uit betalingen voor rente en aflossingen. Het verschil tussen de bruto- en de nettowoonuitgaven is gelijk

**Figuur 6.3** Verdeling van de Franse woningvoorraad (in procenten) naar eigendomssectoren en naar decielen van beschikbaar inkomen, 1992



Bron: INSEE, 1992, OTB-bewerking

aan de ontvangen subjectsubsidies. Het fiscale effect is niet meegenomen, omdat er in Frankrijk sprake is van een naheffing voor de inkomstenbelasting, die niet wordt meegenomen, in de enquête. Dit houdt tevens in dat de beschikbare netto-inkomens de inkomens zijn voor inkomstenbelasting.

De gegevens voor 1988 zijn overgenomen uit een studie van Menkveld (1993). Daarin is een enigszins afwijkende indeling gehanteerd van de woningen die worden gerekend tot de sociale en de particuliere huursector. Woningen die door particuliere organisaties op een sociale basis worden verhuurd, zijn door Menkveld tot de particuliere huursector gerekend. Het gaat om 1,9% van de Franse woningvoorraad. Deze categorie woningen is in de berekeningen voor 1992, in navolging van de door het INSEE gehanteerde indeling, tot de sociale-huursector gerekend.

### 6.6.1 De verdeling van de eigendomssectoren over de inkomensdecielen

In figuur 6.3 is voor 1992 per inkomensdeciel de verdeling van de Franse huishoudens over de verschillende eigendomssectoren weergegeven. Daarbij zijn de gratis gehuisveste huishoudens buiten beschouwing gelaten (in tabel 5 van bijlage F zijn deze huishoudens wel opgenomen).

Het aandeel van de eigenwoningsector blijkt, volgens verwachting, toe te

nemen met het inkomen. Vergeleken met Nederland is in Frankrijk het aandeel koopwoningen in de lagere inkomensdecielen hoog en in de hogere inkomensdecielen laag. Het relatief grote aandeel eigenwoningbezitters in Frankrijk onder de lagere inkomensgroepen gaat samen met een relatief groot aandeel eigenaar-bewoners zonder hypotheek. Het zal veelal oudere huishoudens betreffen die de hypotheek (met een gemiddeld kortere looptijd dan in Nederland gebruikelijk is) al volledig hebben afgelost. In het algemeen geldt in Frankrijk dat het aandeel eigenaar-bewoners zonder hypotheek groot is: voor meer dan de helft van de eigenwoningbezitters geldt dat er geen hypotheek (meer) op de woning rust. Dit wordt, naast de kortere looptijd van de hypothecaire leningen, veroorzaakt door het vooral buiten de Franse steden van oudsher grote aandeel eigen woningen: de groei van de eigenwoningsector is veel eerder gestart en veel geleidelijker verlopen.

Voor de huursector geldt uiteraard het omgekeerde beeld van de eigenwoningsector: het aandeel huishoudens dat in een huurwoning woont, neemt af met het stijgen van het inkomen. Daarbij is de particuliere huursector gelijkmatiger verdeeld over de decielen dan de sociale-huursector. Opvallend is de belangrijke rol van de particuliere huursector voor de laagste inkomensdecielen. De sociale-huursector is relatief het sterkst vertegenwoordigd in het derde en vierde inkomensdeciel.

Vergeleken met 1988 (zie tabel 2 in bijlage F) is er sprake van een afname van het aandeel eigenwoningbezitters, vooral onder huishoudens in de lagere inkomensdecielen. Het gevolg hiervan is een toename van het belang van de huursector voor de lagere inkomensgroepen. Daarbij spelen zowel de sociale als de particuliere huursector een rol.

In tabel 6.3 is voor de periode 1988-1992 per eigendoms categorie de ontwikkeling weergegeven van de verdeling van de huishoudens over de inkomensdecielen. Wat betreft de huursectoren geldt dat er sprake is van een relatieve oververtegenwoordiging van huishoudens uit de eerste vijf inkomensdecielen. Vergeleken met de particuliere huursector is de sociale-huursector sterker vertegenwoordigd in het tweede tot en met het zevende inkomensdeciel. De particuliere huursector is, zoals ook al bleek uit figuur 6.3, gelijkmatiger verdeeld over de inkomensdecielen.

Uit de tabel blijkt ook het in de periode 1988-1992 toegenomen belang van de huursector voor de lagere inkomensgroepen. Wat betreft de sociale-huursector is er sprake van een relatieve toename van het eerste inkomensdeciel, terwijl in de particuliere huursector het belang van de eerste drie inkomensdecielen is toegenomen.

In de koopsector is er voor de subsector huishoudens met hypotheek sprake van een toenemende concentratie in de hoogste vijf inkomensdecielen. Zoals

**Tabel 6.3 Verdeling van de Franse woningvoorraad (in procenten) naar eigendomssector (100%) en naar decielen van beschikbaar inkomen, 1988 en 1992**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
<b>Huursector totaal</b>											
1988	10,8	12,0	12,6	12,1	11,1	10,6	9,5	8,7	6,7	6,2	100
1992	12,2	12,4	13,0	11,9	11,4	10,1	9,3	7,8	6,3	5,6	100
<b>Sociale-huursector</b>											
1988	10,7	12,8	13,8	13,8	12,1	11,1	9,6	8,6	5,2	2,3	100
1992	11,5	12,8	13,9	13,6	12,0	10,7	9,7	7,8	5,3	2,8	100
<b>Particuliere huursector</b>											
1988	10,9	11,4	11,7	11,0	10,5	10,2	9,4	8,8	7,6	8,8	100
1992	12,8	12,1	12,4	10,5	11,0	9,6	9,0	7,8	7,1	7,7	100
<b>Koopsector totaal</b>											
1988	7,4	8,0	7,9	8,8	9,3	9,8	10,9	11,4	13,0	13,5	100
1992	6,2	8,0	8,1	8,7	9,3	10,0	10,7	12,2	13,0	13,8	100
<b>Koopsector met hypotheek</b>											
1988	1,4	2,6	4,7	6,1	8,9	10,8	13,5	15,8	17,8	18,4	100
1992	1,1	2,3	3,6	5,7	8,4	11,0	13,6	16,6	18,9	18,7	100
<b>Koopsector zonder hypotheek</b>											
1988	13,0	13,0	10,9	11,3	9,8	8,9	8,5	7,3	8,4	8,9	100
1992	10,1	12,5	11,5	11,0	10,1	9,3	8,4	8,7	8,4	10,0	100

Bron: INSEE, 1988 en 1992, OTB-bewerking

ook al in paragraaf 6.4.1 aan de orde was, wordt het voor lagere inkomensgroepen in Frankrijk steeds moeilijker om de stap naar een eigen woning te maken. In de koopsector zonder hypotheek valt de afname van het aandeel huishoudens in het laagste inkomensdeciël op (van 13 naar 10,1%). In de ontwikkeling van de verdeling van het aandeel koopwoningen zonder hypotheek over de overige inkomensdecielen is geen duidelijke trend zichtbaar.

## 6.6.2 Ontwikkeling van de microwoonquote per sector

Tabel 6.4 geeft voor 1992 per eigendoms categorie de gemiddelde bedragen weer van het beschikbare inkomen en de bruto- en nettowoonuitgaven, evenals het subsidie-effect.

Zoals aan het begin van deze paragraaf al is aangegeven, heeft het (gemiddelde) inkomen betrekking op het besteedbaar inkomen voor de inkomstenbelasting. Dit betekent dat zowel de bruto- als de nettowoonuitgaven als percentage van het inkomen (de woonuitgavenquotes) relatief laag zijn in vergelijking met de situatie na heffing van de inkomstenbelasting. Voor de eigenaar-bewoners (met hypotheek) betekent dit bovendien dat er geen rekening is gehouden met de aftrek van rentebetalingen voor de inkomstenbelasting. Bovendien zijn in de bruto- en nettowoonuitgaven naast de betaalde rente voor de hypothecaire lening(en) ook de aflossingen meegenomen. De consequentie van deze afwijkende berekeningen is dat de vergelijking met andere landen niet goed mogelijk is. Wel kan er een beeld worden geschetst van de

**Tabel 6.4 Verdeling van de gemiddelde maandelijkse woonuitgaven (in Franse franken) per eigendoms categorie in Frankrijk, 1992**

	Huursector totaal	Sociale huursector	Particuliere huursector	Koopsector totaal	Koopsector met hypotheek
Nettomaandinkomen	10.527	9.778	11.105	14.392	17.196
Brutowoonuitgaven	1.821	1.422	2.129	1.356	3.101
Als percentage van het inkomen	17,3	14,5	19,2	9,4	18,0
Nettowoonlygaven	1.520	1.054	1.879	1.278	2.924
Als percentage van het inkomen	14,4	10,8	16,9	8,9	17,0
Individuele subsidie-effect	301	368	250	77	177
Als percentage van het inkomen	2,9	3,8	2,3	0,5	1,0

Bron: INSEE, 1992, OTB-bewerking

(ontwikkeling van de) inkomens in relatie tot de woonuitgaven in Frankrijk in de periode 1988-1992.

Het gemiddelde inkomen is in 1992 het grootst in de koopsector met hypotheek en het laagst in de sociale-huursector. Het verschil is bovendien enorm groot: het gemiddeld besteedbaar inkomen in de koopsector met hypotheek is bijna tweemaal zo groot als in de sociale-huursector. Aangenomen mag worden dat dit grote verschil mede wordt veroorzaakt door het gebruik van inkomensgegevens vóór inkomstenbelasting.

Binnen de huursector zijn zowel de bruto- als de nettowoonlygavenquote het hoogst in de particuliere huursector. De invloed van de individuele huursubsidie is in de particuliere huursector bovendien minder groot dan in de sociale-huursector. Dit hangt samen met het relatief grotere aandeel hogere inkomensgroepen in de particuliere huursector.

Uit een vergelijking van de inkomens van de totale koopsector met die van de koopsector met hypotheek blijkt dat het gemiddelde inkomen van eigenwoningbezitters met hypotheek aanmerkelijk hoger is. Dit bleek ook uit de veel sterkere concentratie van de koopsector met hypotheek in de hogere inkomensdecielen (zie tabel 6.3). Het verschil tussen de bruto- en nettowoonlygaven(quote) voor de koopsector met hypotheek bestaat uit individuele subsidie die is gekoppeld aan een PAP- of PC-lening.

In tabel 6.5 is per eigendomssector de ontwikkeling weergegeven van het inkomen en de woonuitgaven(quotes) voor de periode 1988-1992. Daarbij is wat betreft de ontwikkeling van de bruto- en de nettowoonlygavenquote en het verschil daartussen (de individuele subsidie) onderscheid gemaakt tussen de procentuele ontwikkeling en de ontwikkeling in procentpunten.

Omdat in de voor 1988 beschikbare gegevens geen onderscheid mogelijk is binnen de koopsector tussen huishoudens met en zonder hypotheek, is in tabel 6.5 alleen de ontwikkeling van de inkomens en woonuitgaven van de totale koopsector weergegeven. De cijfers op basis waarvan deze tabel is samen-



**Tabel 6.5 Procentuele verandering van de gemiddelde inkomens en bruto- en nettowoonuitgaven(quota) per eigendomssector in Frankrijk tussen 1988 en 1992**

	Huursector totaal	Sociale huursector	Particuliere huursector	Koopsector totaal
Nettomaandinkomen	14,4	18,0	12,8	1,3
Brutowoonuitgaven	31,0	30,8	32,8	14,6
Als percentage van het inkomen	14,6	10,8	17,8	13,1
In procentpunten	2,2	1,4	2,9	1,1
Nettowoonuitgaven	30,7	39,8	29,9	17,0
Als percentage van het inkomen	14,3	17,8	15,1	15,4
In procentpunten	1,8	1,6	2,2	1,2
Huursubsidie/fiscaal effect	24,7	10,5	37,7	-16,2
Als percentage van het inkomen	16,1	-5,3	42,2	-15,1
In procentpunten	0,4	-0,2	0,7	-0,1

Bron: INSEE, 1988 en 1992, OTB-bewerking

gesteld, zijn opgenomen in de tabellen 3 en 6 van bijlage F.

Uit de tabel blijkt dat het gemiddeld besteedbaar inkomen in alle eigendomssectoren is gestegen in de periode 1988-1992. De procentuele stijging was het grootst in de sociale-huursector en het kleinst in de koopsector. Zowel de bruto- als de nettowoonuitgaven zijn voor alle eigendomssectoren sneller gestegen dan het inkomen. De consequentie is

een toename van de bruto- en nettowoonuitgavenquotes. De toename van de gemiddelde brutowoonuitgavenquote was het grootst in de particuliere huursector: de quote steeg met 2,9 procentpunt (van 16,3 naar 19,2%). In de sociale-huursector was in dezelfde periode sprake van een toename van de brutowoonuitgavenquote met 1,4 procentpunt (van 13,1 naar 14,5%).

Een deel van de stijging van de brutowoonuitgavenquote in de particuliere huursector is gecompenseerd door een relatieve toename van de individuele subsidiëring, waardoor de stijging van de nettowoonuitgavenquote 'beperkt' bleef tot 2,2 procentpunt. In de sociale-huursector daarentegen was er sprake van een relatieve afname van de huursubsidie: de toename van de nettowoonuitgavenquote (1,6 procentpunt) was groter dan die van de brutowoonuitgavenquote (1,4 procentpunt). Desondanks is de toename van de (gemiddelde) nettowoonuitgavenquote in de particuliere huursector groter dan in de sociale-huursector. Dit is het gevolg van enerzijds een grotere stijging van de brutowoonuitgaven en anderzijds een minder grote toename van het gemiddeld besteedbaar inkomen. De in vergelijking met de sociale-huursector grotere toename van de brutowoonuitgaven hangt waarschijnlijk samen met de minder sterke huurregulering in de particuliere huursector. De relatief geringe stijging van de gemiddelde inkomens in de particuliere huursector wordt (mede) veroorzaakt door de (in verhouding met de sociale-huursector) sterker toegenomen concentratie van lage-inkomensgroepen in deze sector.

Het gemiddeld besteedbaar inkomen in de koopsector is in de periode 1988-1992 in beperkte mate gestegen. Dit wordt mede veroorzaakt door het binnen de koopsector toegenomen aandeel huishoudens met een koopwoning zonder hypotheek (van 52% in 1988 naar 56% in 1992): het gemiddeld inkomen in de koopsector met hypotheek is veel hoger dan in de koopsector zonder hypotheek.

In de koopsector is eveneens sprake van een relatieve afname van de omvang

**Tabel 6.6** Verdeling van de brutowoonuitgavenquote naar deciel van het beschikbaar inkomen en per sector, 1988 en 1992

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
<b>Huursector totaal</b>											
1988	37,3	23,9	19,9	17,7	15,1	14,1	13,2	11,9	11,5	11,4	15,1
1992	46,3	28,9	23,4	20,1	18,1	16,0	14,7	13,7	13,0	11,5	17,3
<b>Sociale-huursector</b>											
1988	33,4	21,6	17,7	15,5	13,1	11,6	10,7	9,2	8,1	6,8	13,1
1992	40,8	26,5	20,7	17,0	15,0	13,1	11,7	10,3	9,0	6,1	14,5
<b>Particuliere huursector</b>											
1988	39,7	25,6	21,6	19,7	17,5	16,0	14,9	13,6	13,1	12,1	16,3
1992	50,5	30,8	25,8	23,2	20,7	18,5	17,2	16,3	15,2	13,1	19,2
<b>Koopsector totaal</b>											
1988	4,5	5,0	8,0	8,6	10,9	11,5	12,3	12,7	10,5	8,3	8,3
1992	5,1	5,0	6,1	7,9	9,8	11,3	12,1	11,4	10,8	7,7	9,4
<b>Koopsector met hypotheek</b>											
1988	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1992	65,6	38,8	30,4	27,4	25,0	23,7	21,5	19,1	17,0	13,4	18,0

Bron: INSEE, 1988 en 1992, OTB-bewerking

van de individuele subsidiëring: de toename van de nettowoonuitgavenquote (1,2 procentpunt) was groter dan die van de brutowoonuitgavenquote (1,1 procentpunt).

### 6.6.3 Ontwikkeling van de microwoonquote naar inkomensdeciel

In tabel 6.6 wordt per eigendoms categorie de verdeling van de brutowoonuitgavenquote over de inkomensdecie len gepresenteerd.

Voor de beide huursectoren en de koopsector met hypotheek geldt dat de brutowoonquote afneemt naarmate het inkomen stijgt. De omvang en ontwikkeling van de brutowoonquote in de koopsector is moeilijk te interpreteren, omdat deze gegevens betrekking hebben op huishoudens met een woning met én zonder hypotheek.

Opvallend zijn de hoge brutowoonuitgavenquotes in het eerste inkomensdeciel (in vergelijking met het tweede deciel) in zowel de beide huursectoren als de koopsector met hypotheek.

Voor nagenoeg alle inkomensdecie len in de particuliere en de sociale-huursector geldt dat in de periode 1988-1992 de brutowoonuitgavenquote is gestegen. Daarbij is de toename (in procentpunten) het grootst in de laagste inkomensdecie len. De toename van de brutowoonuitgavenquote is in de particuliere huursector groter dan in de sociale-huursector. Dit geldt voor alle inkomensdecie len. Hierdoor zijn de 1988 al aanwezige verschillen tussen de particuliere en de sociale-huursector verder toegenomen.

In tabel 6.7 is voor de verschillende eigendoms categorieën de verdeling van

**Tabel 6.7 Verdeling van de nettowoonuitgavenquote naar deciel van beschikbaar inkomen en per sector, 1988 en 1992**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
<b>Huursector totaal</b>											
1988	19,6	17,1	15,2	13,7	12,1	12,1	11,9	11,1	11,2	11,3	12,6
1992	23,9	19,7	17,9	15,6	15,1	13,9	13,6	13,2	12,8	11,4	14,4
<b>Sociale-huursector</b>											
1988	11,1	12,5	11,9	10,2	9,1	8,2	8,8	7,8	7,7	6,5	9,2
1992	15,6	15,8	14,0	11,8	11,5	10,5	10,1	9,7	8,8	6,0	10,8
<b>Particuliere huursector</b>											
1988	25,7	20,7	17,9	16,8	15,5	15,0	14,1	13,4	12,8	12,1	14,7
1992	30,2	22,9	21,3	19,3	18,2	16,8	16,4	15,9	15,0	13,1	16,9
<b>Koopsector totaal</b>											
1988	4,0	4,1	6,7	7,0	8,7	9,6	10,9	11,9	10,3	8,3	7,7
1992	4,1	4,2	5,1	6,7	8,2	10,0	11,0	10,9	10,6	7,7	8,9
<b>Koopsector met hypotheek</b>											
1988	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1992	51,8	32,3	25,3	23,2	21,0	20,9	19,7	18,3	16,7	13,4	17,0

Bron: INSEE, 1988 en 1992, OTB-bewerking

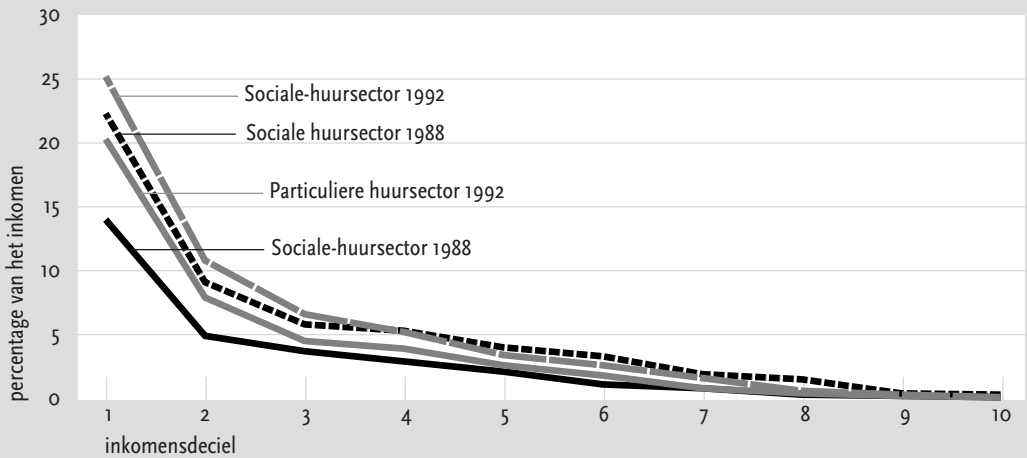
de nettowoonuitgavenquote over de inkomensdecieën in 1988 en 1992 opgenomen. Op hoofdlijnen komt uit de tabel een met de brutowoonuitgavenquote (tabel 6.6) vergelijkbaar beeld naar voren: de nettowoonuitgavenquote neemt af naarmate het inkomen stijgt en is in de periode 1988-1992 in beide huursectoren en de koopsector met hypotheek in nagenoeg alle decieën gestegen. Ook is de toename van de nettowoonuitgavenquote (in procentpunten) groter in de lagere inkomensdecieën.

Het verschil tussen de bruto- en de nettowoonuitgavenquotes wordt bepaald door de omvang van de individuele subsidies, die in Frankrijk niet alleen voor de huursector maar ook voor de koopsector beschikbaar zijn.

Wanneer de nettowoonuitgavenquotes worden vergeleken met de brutoquotes, valt het grote verschil op in de laagste inkomensdecieën van vooral de huursectoren. Door de individuele subsidiëring worden de relatief hoge brutowoonuitgavenquotes teruggebracht tot aanzienlijk lagere nettowoonuitgavenquotes. Zo wordt in de sociale-huursector de brutoquote van 40,8% in het eerste inkomensdecieël via de individuele subsidiëring verlaagd tot een nettowoonuitgavenquote van 15,6%. De omvang van de individuele subsidie bedraagt dus gemiddeld ruim 25% van het besteedbaar inkomen (zie ook figuur 6.4). De reductie van de brutowoonuitgaven door de individuele subsidie is in de eerste twee inkomensdecieën van de sociale-huursector bovendien zo groot dat er tot en met het derde inkomensdecieël sprake is van een toename van de nettoquote met een toename van het inkomen.

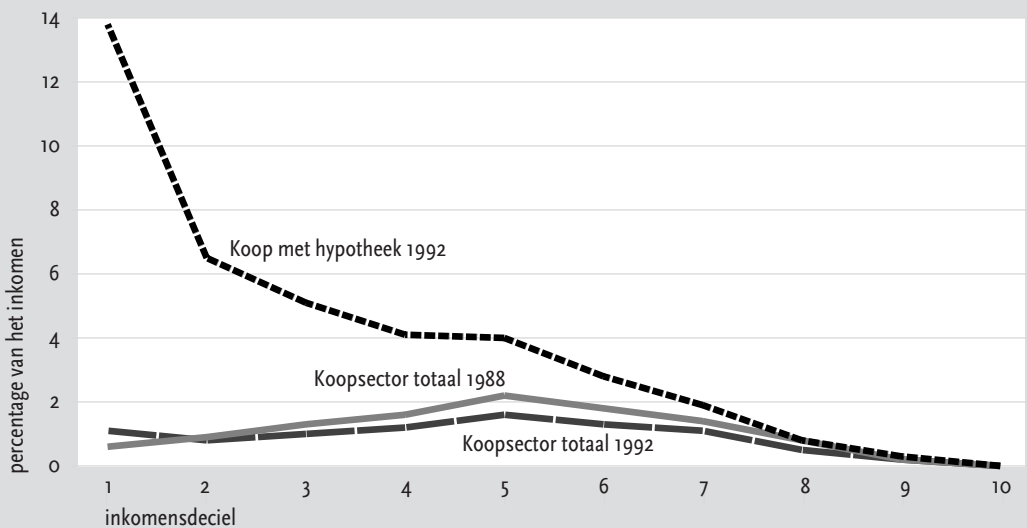
In de particuliere huursector zijn de brutoquotes hoger dan in de sociale-huursector en is bovendien het effect van de individuele subsidiëring minder groot. Dit leidt tot een toename van de verschillen tussen de particuliere

**Figuur 6.4** Verdeling van het verschil tussen de bruto- en nettowoonuitgavenquote in de Franse sociale en particuliere huursector naar deciel van beschikbaar inkomen, 1988 en 1992



Bron: INSEE, 1988 en 1992, OTB-bewerking

**Figuur 6.5** Verdeling van het verschil tussen de bruto- en nettowoonuitgavenquote in de Franse koopsector naar deciel van het beschikbaar huishoudinkomen, 1988 en 1992



Bron: INSEE, 1988 en 1992, OTB-bewerking

huursector en de sociale-huursector. Zo is de nettowoonuitgavenquote in het eerste inkomensdeciël van de particuliere huursector met 30,2% het dubbele van de nettoquote in het eerste inkomensdeciël van de sociale-huursector.

In figuur 6.4 is het effect van de individuele subsidie op de brutowoonuitgavenquote weergegeven voor de sociale en de particuliere huursector in

1988 en 1992. Uit de figuur komt duidelijk de grote reductie van de brutowoonuitgavenquote in de laagste inkomensdecielen naar voren. Overigens worden er ook in de hoogste inkomensdecielen nog subjectsubsidies verstrekt in zowel de sociale als de particuliere huursector.

Wat betreft de sociale-huursector is de individuele subsidie in de periode 1988-1992 alleen in de eerste drie inkomensdecielen toegenomen als aandeel van het inkomen. Voor de overige inkomensdecielen geldt dat de toename van de nettowoonuitgavenquote groter was dan die van de brutoquote. In de particuliere huursector is er tot en met het zesde inkomensdeciel sprake van een toename van de reductie van de brutowoonuitgavenquote via de individuele huursubsidie. Voor deze inkomensdecielen geldt dat de stijging van de nettowoonquote kleiner was dan die van de brutowoonquote: de stijging van de brutowoonquote is enigszins gecompenseerd via de individuele subsidie.

In figuur 6.5 is de reductie van brutofinancieringslasten in de koopsector weergegeven per inkomensdeciel. Deze reductie heeft uitsluitend betrekking op individuele subsidiëring. Het fiscale effect is buiten beschouwing gelaten. De reductie van de brutofinancieringslasten via de individuele subsidie blijkt in de koopsector met hypotheek op een iets lager niveau te liggen dan in de huursector. In het eerste inkomensdeciel bedraagt de reductie bijna 14% van het inkomen. Ook in de koopsector met hypotheek blijken de huishoudens in de hogere inkomensdecielen nog te kunnen profiteren van de beschikbaarheid van individuele subsidie.

## 6.7 Samenvatting

Vanaf 1977 wordt, met het in werking treden van de nieuwe huisvestingswet expliciet een op de markt georiënteerd volkshuisvestingsbeleid gevoerd. De belangrijkste doelstellingen zijn: het verbeteren van de werking van de markt, bevordering van het eigenwoningbezit, een verschuiving van object- naar subjectsubsidies, het vereenvoudigen van het financierings- en subsidiestelsel en het verbeteren van de kwaliteit van de woningvoorraad. Naar aanleiding van deze uitgangspunten werd het financiële instrumentarium sterk aangepast en vereenvoudigd.

De invoering van het nieuwe subsidiestelsel in 1977 heeft geleid tot een verschuiving van object- naar subjectsubsiëring. De objectsubsidie (in de vorm van een rentesubsidie) in de sociale-huursector is verlaagd, terwijl hieruit voortvloeiende hogere huren voor lagere inkomensgroepen worden gecompenseerd via de individuele huursubsidie. Dit heeft de toegankelijkheid van de sociale-huursector voor lagere inkomensgroepen vergroot. Voor huishoudens met een wat hoger inkomen worden de hogere huren in veel mindere mate gecompenseerd via de APL. Dit heeft geleid tot een (relatieve) uitstroom

van middeninkomens uit de sociale-huursector. De consequentie hiervan is dat het aandeel lage-inkomensgroepen in de sociale-huursector stijgt. Hierdoor nemen de risico's voor sociale verhuurders op huurachterstanden en huurderfing toe, terwijl de managementkosten stijgen.

Het eigenwoningbezit onder huishoudens met een bescheiden inkomen werd gestimuleerd door een combinatie van laagrentende leningen met individuele subsidies. De overheid ging uit van een gestage economische groei, waardoor van het aan de laagrentende leningen gekoppelde recht op individuele subsidie na verloop van tijd weinig gebruik gemaakt zou hoeven worden. De economische groei en de daarmee gepaard gaande inkomensgroei van huishoudens bleef echter sterk achter bij de verwachtingen. In de jaren tachtig was er sprake van een grote werkloosheid, stagnerende inkomens, en een stijging van de rente. De combinatie van laagrentende leningen met individuele subsidie droeg weliswaar bij aan een groei van het eigenwoningbezit onder lage-re inkomensgroepen maar leidde tegelijkertijd tot een enorme groei in de uitgaven voor individuele subsidies. Om die te verminderen werden de inkomensgrenzen voor de PAP-leningen eerst bevroren (1983) en vervolgens naar beneden bijgesteld (1988). Het gevolg was een sterke afname van verstrekte PAP-leningen en een sterk verminderde toegankelijkheid voor huishoudens met een bescheiden inkomen tot de (nieuwbouw) koopsector. Het gevolg was een toenemende druk op de huursector.

De bouw van particuliere huurwoningen werd gestimuleerd via belastingfaciliteiten, een beperking van de huurbescherming en via huurprijsregulering. De nieuwbouwproductie in de particuliere huursector is, mede dankzij deze maatregelen, sinds 1986 weer gestegen. Het betreft echter over het algemeen geen woningen die bereikbaar zijn voor lage-inkomensgroepen. De nieuwe huurwetgeving leidde bovendien tot ernstige betalingsproblemen bij huurders, vooral in de grote steden met een krappe woningmarkt.

In het begin van de jaren negentig steeg de volkshuisvesting naar de top van de politieke agenda. Om de beschikbaarheid van woningen voor de zwakste groepen op de woningmarkt te vergroten werd de productie van sociale-huurwoningen opgevoerd en het budget voor individuele subsidies vergroot.

Om het effect van deze ontwikkelingen op de woonuitgaven in beeld te brengen, is het verloop van de macrohuur(waarde)quote bekeken voor de periode 1975-1995 en is de microwoonuitgavenquote voor de periode 1988-1992 nader geanalyseerd.

In de periode 1975-1995 is de macrohuur(waarde)quote in Frankrijk gestegen van 11,6 naar 18,1%. Vanaf 1982 is er sprake van een vrijwel onafgebroken forse toename van de quote, die vooral wordt veroorzaakt door prijsstijgingen (van de woonconsumptie) boven het niveau van de inflatie.

In de periode 1988-1992 is er binnen de sociale en de particuliere huursector

sprake van een toenemende concentratie van lage-inkomensgroepen. In de koopsector met hypotheek neemt het aandeel lagere inkomensgroepen daarentegen af. Deze ontwikkeling komt overeen met het hiervoor geschetste beeld van een toenemende druk vanuit lage-inkomensgroepen op de huursector, en de steeds beperktere mogelijkheden voor deze huishoudens om de stap naar een eigen woning te maken.

Binnen de huursector zijn zowel de bruto- als de nettowoonuitgavenquote het hoogst in de particuliere huursector. De invloed van de individuele huursubsidie is in de particuliere huursector bovendien minder groot dan in de sociale-huursector. Dit hangt samen met het relatief grotere aandeel hogere inkomensgroepen in de particuliere huursector. In de periode 1988-1992 zijn zowel de bruto- als de nettowoonuitgavenquotes gestegen in alle eigendomssectoren. De toename van de gemiddelde brutowoonuitgavenquote was het grootst in de particuliere huursector. Een deel van de stijging van de brutowoonuitgavenquote in de particuliere huursector is gecompenseerd door een relatieve toename van de individuele subsidiëring. In de sociale-huursector daarentegen was er sprake van een relatieve afname van de huursubsidie: de toename van de nettowoonuitgavenquote was groter dan die van de brutowoonuitgavenquote. Desondanks is de toename van de (gemiddelde) nettowoonuitgavenquote in de particuliere huursector groter dan in de sociale-huursector. Dit is het gevolg van enerzijds een grotere stijging van de brutowoonuitgaven en anderzijds een minder grote toename van het gemiddeld besteedbaar inkomen. De in vergelijking met de sociale-huursector grotere toename van de brutowoonuitgaven hangt waarschijnlijk samen met de minder sterke huurregulering in de particuliere huursector. De relatief geringe stijging van de gemiddelde inkomens in de particuliere huursector wordt (mede) veroorzaakt door de (in verhouding met de sociale-huursector) sterker toegenomen concentratie van lage-inkomensgroepen in deze sector.

In de koopsector is eveneens sprake van een relatieve afname van de omvang van de individuele subsidiëring: de toename van de nettowoonuitgavenquote was groter dan die van de brutowoonuitgavenquote.

Wanneer wordt ingezoomd op de ontwikkeling van de bruto- en nettowoonuitgavenquote per inkomensdeciël, blijkt dat voor de beide huursectoren en de koopsector met hypotheek geldt dat de woonuitgavenquote afneemt naarmate het inkomen stijgt. In de periode 1988-1992 zijn de woonuitgavenquotes bovendien in nagenoeg alle decielen gestegen. De toename (in procentpunten) is het grootst in de lagere inkomensdecielen.

Het verschil tussen de bruto- en de nettowoonuitgavenquotes wordt bepaald door de omvang van de individuele subsidies, die in Frankrijk niet alleen voor de huursector maar ook voor de koopsector beschikbaar zijn.

Wanneer de nettowoonuitgavenquotes worden vergeleken met de brutoquotes, valt het grote verschil op in de laagste inkomensdecielen van vooral de

huursectoren. Door de individuele subsidiëring worden de relatief hoge brutowoonuitgavenquotes teruggebracht tot aanzienlijk lagere nettowoonuitgavenquotes. De reductie van de brutowoonuitgaven door de individuele subsidie is in de eerste twee inkomensdecielen van de sociale-huursector bovendien zo groot dat er tot en met het derde inkomensdeciël sprake is van een toename van de nettoquote met een toename van het inkomen.

In de particuliere huursector zijn de brutoquotes hoger dan in de sociale-huursector en is bovendien het effect van de individuele subsidiëring minder groot. Dit leidt tot een toename van de verschillen tussen de particuliere huursector en de sociale-huursector. Zo is de nettowoonuitgavenquote in het eerste inkomensdeciël van de particuliere huursector met 30,2% het dubbele van de nettoquote in het eerste inkomensdeciël van de sociale-huursector.

Ondanks de relatief grote reductie van de brutowoonuitgavenquote voor vooral de huishoudens in de lagere inkomensdecielen van de sociale en particuliere huursector, zijn de nettowoonuitgavenquotes voor deze huishoudens hoger en bovendien (in procentpunten) sterker gestegen dan voor huishoudens uit de hogere inkomensdecielen. Vooral in de particuliere huursector leidt dit tot een hoge nettowoonuitgavenquote in vooral het eerste inkomensdeciël (meer dan 30%). In de koopsector met hypotheek is de reductie van de brutofinancieringslasten via de individuele subsidie minder groot dan in de huursector. Vooral voor huishoudens in de laagste inkomensdecielen is er sprake van hoge nettowoonuitgavenquotes (van 30 tot meer dan 50%).



# 7 Zweden

## 7.1 Inleiding

Een belangrijke factor in de ontwikkeling van het overheidsbeleid in Zweden is de sinds 1932 bijna onafgebroken regeringsdeelname van de sociaal-democratische partij. In 1976 (tot 1982) voor het eerst en nogmaals in 1991 (tot 1994) bleven de sociaal-democraten buiten de regering.

De machtige positie van de sociaal-democratische partij in Zweden heeft ertoe geleid dat er op veel beleidsterreinen, waaronder ook de volkshuisvesting, een constante politiek zonder plotselinge beleidswijzigingen werd gevoerd.

Belangrijke element in het Zweedse volkshuisvestingssysteem zijn de grote mate van overheidssubsidiëring, het eigendomsneutrale karakter van het volkshuisvestingsbeleid en de grote rol van huurders(organisaties) bij het beheer van de sociale-huurwoningen.

Sinds eind jaren tachtig is er echter sprake van een grootschalige hervorming van het volkshuisvestingssysteem die, in combinatie met een herziening van het belastingsysteem, heeft geleid tot een sterke afname van de overheids-subsidies en een toename van de woonuitgaven.

## 7.2 Schets van de woningmarkt

In een internationaal perspectief wordt de Zweedse woningmarkt gekenmerkt door een grote woningvoorraad in verhouding tot het aantal inwoners. In 1991 waren er per 1.000 inwoners 478 woningen beschikbaar (EC, 1998: 42). Wanneer vakantiewoningen worden meegerekend, neemt het aantal woningen per 1.000 inwoners toe tot ongeveer 550 (Swedish Institute, 1994).

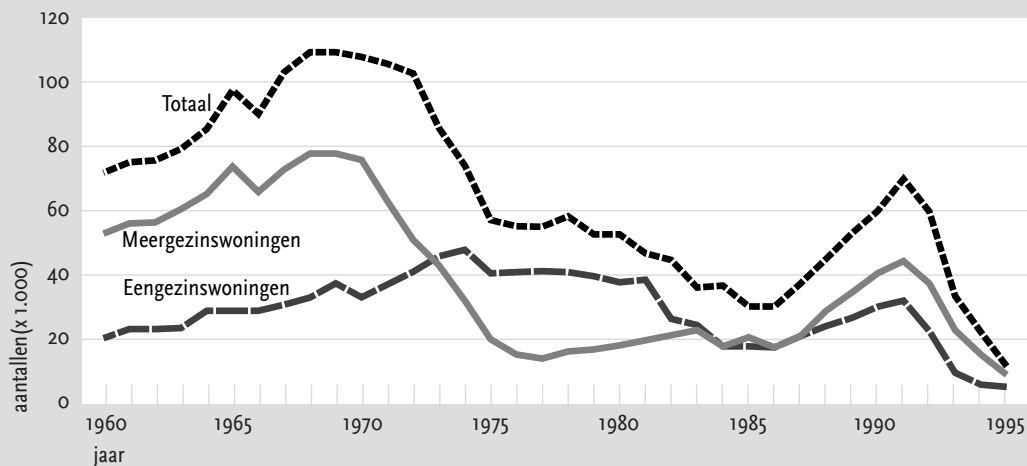
Dit relatief grote aantal woningen gaat samen met een geringe gemiddelde huishoudensgrootte van 2,1 in 1990. Ruim 70% van de Zweedse huishoudens bestaat uit een of twee personen (EC, 1998: 13-14).

Zweden beschikt over een jonge woningvoorraad. Meer dan 70% is gebouwd na de Tweede Wereldoorlog (zie tabel 7.1). Bovendien is er sprake van een groot aandeel meergezinswoningen (54%) (EC, 1998: 36, 45).

Met name de periode 1965-1974, waarin het zogenaamde 'één miljoen woningen programma' werd gerealiseerd (zie Boelhouwer en Van der Heijden, 1992: 217-219), heeft een grote invloed gehad op de samenstelling van de Zweedse woningvoorraad. Zoals in veel West-Europese landen het geval was, speelde in die periode het seriematig bouwen met industriële bouwmethodes een belangrijke rol. Dit leidde tot de bouw van veel meergezinswoningen. Kemeny (1992) voert hiervoor ook ideologische motieven aan. Het grote belang dat werd gehecht aan collectieve voorzieningen en een collectief sociaal leven (zie paragraaf 7.3.1) heeft volgens Kemeny geleid tot een (impliciete) voorkeur voor de bouw van meergezinshuizen.

Een opvallend kenmerk van de Zweedse woningmarkt is de sterke relatie tus-

Figuur 7.1 Woningbouwproductie in Zweden in de periode 1960-1995



sen woningtype en eigendoms categorie. De eigenwoningsector bestaat volledig uit eengezinswoningen, terwijl de (particuliere en sociale) huursector en de coöperatieve sector hoofdzakelijk uit meergezinswoningen bestaan. Dit is het gevolg van een wettelijk voorschrift dat eigenwoningbezit in meergezinshuizen verbiedt (Boelhouwer en Van der Heijden, 1992: 208). Sinds 1975 is overigens het aandeel huurwoningen en (vooral) coöperatieve woningen in de nieuwbouwproductie van eengezinswoningen langzaam toegenomen van minder dan 5% naar de 30% in 1985 (Lundqvist, 1987).

De relatie tussen woningtype, eigendoms categorie en bouwperiode kan worden geïllustreerd met behulp van figuur 7.1 en tabel 7.1, waarin de woningbouwproductie (1960-1995) is weergegeven naar eengezins- en meergezinswoningen, respectievelijk de woningvoorraad van 1988 is onderverdeeld naar eigendoms categorie en bouwperiode.

Uit figuur 7.1 komt duidelijk de invloed van het één miljoen woningen programma naar voren, dat in de periode 1965-1974 werd gerealiseerd. Het aantal gereedgekomen woningen kende in 1970 een hoogtepunt, met rond de 110.000 woningen, en daalde vervolgens tot onder de 30.000 woningen in 1986. In de tweede helft van de jaren tachtig was er sprake van een opleving in de woningbouwproductie, die samenging met een sterke stijging van de prijzen in de koopsector en de coöperatieve sector (Teeland en Siksiö, 1994). Als gevolg van een economische recessie en een afname van woningbouwsubsidies aan het begin van de jaren negentig stortten de hypotheekmarkt en de koopwoningmarkt in. Zo daalde tussen april 1991 en oktober 1992 de prijs van een koopwoning in Stockholm met 18% (Englund, 1993) en schoot de rente op hypotheekleningen omhoog. Investerings in de woningmarkt daalden ten opzichte van het voorgaande jaar met 6,2% in 1992 en met 35% in 1993 (Boelhouwer, 1996). Het gevolg was een sterke daling van de woningbouwproductie vanaf 1992 tot zo'n 12.700 woningen in 1995.

Tot de piek in de woningbouwproductie in 1970 werd het overgrote deel van de nieuwe woningen gerealiseerd in de vorm van appartementen. Met de afname van de woningbouwproductie na 1970 daalde ook het aandeel appar-

**Tabel 7.1 De Zweedse woningvoorraad naar bouwperiode en eigendoms categorie (in procenten), 1989**

Bouwperiode	Eigendoms categorie				Totaal
	sociale huursector	particuliere huursector	koopsector	coöperatief	
voor 1940	1,1	8,1	9,2	1,4	19,9
1941-1950	1,5	4,2	3,6	1,8	11,1
1951-1960	4,7	3,2	4,0	3,4	15,2
1961-1970	7,5	4,5	7,7	4,3	24,1
1971-1975	4,0	1,2	6,0	1,4	12,6
1976-1980	1,4	0,3	6,2	0,7	8,6
1981-1985	1,3	0,6	2,6	1,3	5,8
1986-1988	0,8	0,6	2,6	1,3	5,8
<b>totaal</b>	<b>22,4</b>	<b>22,7</b>	<b>40,0</b>	<b>14,9</b>	<b>100,0</b>

Bron: Turner, 1996; OTB-bewerking

tementen en vanaf 1973 overtrof de productie van eengezinswoningen die van appartementen. Sinds 1985 is het aantal appartementen in de nieuwbouwproductie weer groter en in 1995 werd maar liefst 71% van het (beperkte) aantal nieuwe woningen als appartement gebouwd.

Uit tabel 7.1, waarin de Zweedse woningvoorraad in 1988 is uitgesplitst naar eigendoms categorie en bouwperiode, blijkt eveneens het belang van het één miljoen woningen programma. In de periode 1961-1975 werd bijna 37% van de woningvoorraad per 1988 gebouwd. Het aandeel eigenwoningen per bouwperiode neemt vanaf 1961-1970 toe van 32 naar 72% in de periode 1976-1980, om vervolgens weer af te nemen tot 25% in de periode 1986-1988. Deze ontwikkeling vertoont overeenkomsten met de in figuur 7.1 geschetste ontwikkeling van het aandeel eengezinswoningen in de nieuwbouwproductie. Dit hangt samen met de sterke relatie tussen woningtype en eigendoms categorie in Zweden.

**Tabel 7.2 Woningvoorraad naar eigendoms categorie, 1945-1990**

Jaar	Sociale huursector	Particuliere huursector	Eigenaar-bewoner	Coöperatief
1945	6	52	38	4
1960	14	43	34	9
1970	23	30	34	13
1980	24	21	41	14
1990	25	20	40	15

Bron: Turner, 1996: 99.

Waar in veel West-Europese landen drie eigendoms categorieën onderscheiden worden, is er in Zweden sprake van vier categorieën: de koopsector, de sociale (algemene) huursector, de particuliere huursector en het coöperatief woningbezit.

De omvang van de eigenwoningsector in Zweden is, in een internationaal perspectief, met 40% (1990) gering. Dit hangt onder meer samen met de enorme productie van huurwoningen in de periode 1950-1975 en met het ontbreken van eigen woningen in meergezinshuizen. De rol van de particuliere huursector is in de naoorlogse periode, evenals in veel andere West-Europese landen, sterk afgenomen ten gunste van de sociale-huursector en het coöperatief woningbezit. Beide sectoren hebben de grootste groei doorgemaakt in de jaren zestig.

## 7.3 Ontwikkeling van het volkshuisvestingsbeleid

### 7.3.1 Het naoorlogse volkshuisvestingsbeleid

Na de Tweede Wereldoorlog was er ook in Zweden sprake van grote woningtekorten, als gevolg van de sterk afgenomen woningbouwproductie tijdens de Tweede Wereldoorlog in combinatie met de industrialisatie en daarmee samengaande urbanisatie, die aan het eind van de negentiende eeuw op gang kwam en na de Tweede Wereldoorlog een enorme versnelling doormaakte. Onder leiding van de sociaaldemocratische partij werd er een geïntegreerd volkshuisvestingsbeleid ontwikkeld, gericht op het inlopen van woningtekorten, het verhogen van de woningkwaliteit en het verlagen van de woonlasten in relatie tot het inkomen (Ministry of Industry and Commerce, 1996: 28, 43). Genereuze overheidssubsidies droegen bij aan de realisatie van deze doelstellingen, waarbij een belangrijke rol werd toegekend aan gemeentelijke woningbedrijven en woningcoöperaties.

Volgens Kemeny (1992) zijn in het Zweedse naoorlogse overheidsbeleid, met een dominante rol voor de sociaaldemocratische partij, het belang van de verzorgingsstaat en het geloof in planning als de oplossing voor sociale problemen de belangrijkste elementen, verwoord in de metafoor van de 'people's home'. De grote woningtekorten na de Tweede Wereldoorlog droegen volgens Kemeny bij aan de centrale plaats van de volkshuisvesting en stedelijke planning (via het 1 miljoen woningen programma) in het bouwen aan de people's home. Belangrijke onderliggende principes van de people's home, zoals democratische participatie, sociale betrokkenheid, solidariteit en gelijkheid (met name tussen mannen en vrouwen) werden via een nieuw type planningstheorie ('neighbourhood planning') ingebracht in de stedelijke ontwikkeling en volkshuisvesting. Door collectieve voorzieningen (zoals kinderopvang, hulp in de huishouding, was- en koelfaciliteiten, ontmoetingsplaatsen) in buurten te realiseren werd getracht vrouwen zoveel mogelijk te bevrijden van huishoudelijke arbeid en een collectief sociaal leven mogelijk te maken waarin sprake was van sociale betrokkenheid en solidariteit (Kemeny, 1992: 139).

Subsidiëring van de nieuwbouwproductie in alle eigendomssectoren vindt vanaf 1947 plaats door middel van meerjarige rentesubsidies. Verder zijn er vanaf 1948 subjectsubsidies beschikbaar voor huishoudens met kinderen en gepensioneerden in alle eigendomssectoren. In 1968 werd er, om een extra impuls te geven aan de nieuwbouwproductie, overgaan op een dynamisch gefinancierd systeem dat was gebaseerd op klimleningen, waarbij de schuld jaarlijks opliep.

Om de blijvend grote woningtekorten in Zweden in te kunnen lopen, werd in 1964 een grootschalig woningbouwprogramma opgezet: het één miljoen

woningen programma. Deze woningen werden in een periode van tien jaar gerealiseerd.

Na afronding van dit grootschalige woningbouwprogramma in het midden van de jaren zeventig was er voor het eerst sinds de jaren veertig sprake van overschotten op lokale deelmarkten. Deze gewijzigde situatie was een van de aanleidingen voor een herijking van het Zweedse volkshuisvestingsbeleid. De belangrijkste reden was echter het zeer sterk gestegen overheidsbudget voor de volkshuisvesting. Uitgangspunten van de beleidshervormingen waren (Boelhauer en Van der Heijden, 1992):

- een gelijke overheidssteuning voor de verschillende eigendomssectoren op de woningmarkt
- keuzevrijheid voor huishoudens ten aanzien van hun woonsituatie op basis van hun behoeften
- een rechtvaardige verdeling van woonruimte en mogelijkheden voor verzorging
- sociale participatie in woongebieden.

In 1975 werd het bestaande (dynamische) financierings- en subsidiesysteem vervangen door een (wederom) op rentesubsidies gebaseerd systeem. Met de gelijke behandeling van alle eigendomssectoren op de woningmarkt als uitgangspunt is daarbij sprake van verschillen tussen de eigendomssectoren wat betreft de hoogte van de rentesubsidie, het aandeel van de stichtingskosten dat via een door de overheid geborgde lening kan worden gefinancierd en de looptijd van de rentesubsidie. Op deze wijze wordt bijvoorbeeld rekening gehouden met renteaftrek door eigenaar-bewoners.

Het nieuwe subsidiesysteem leidde echter, mede als gevolg van een economische recessie in het midden van de jaren zeventig, niet tot de verwachte beperking van de overheidsuitgaven aan de volkshuisvesting. Daar kwamen in de jaren tachtig nog sterk toenemende inkomstendervingen voor de overheid bij als gevolg van een snel stijgende aftrek van hypotheekrente door eigenaar-bewoners en leden van woningcoöperaties. In 1982 werd daarom de aftrek van betaalde hypotheekrente aan banden gelegd en beperkt tot 50% van de betaalde rente. Daarnaast werd in 1983 een bescheiden onroerend-goedbelasting ingevoerd.

Om de kwaliteitsachterstand in de bestaande woningvoorraad in te lopen, werd er aan het begin van de jaren tachtig wederom een tienjarenplan opgesteld. Deze inspanningen werden mede verricht omdat de nieuwbouwproductie sterk terugviel van 51.400 woningen in 1980 naar 28.800 woningen in 1986.

### 7.3.2 Recente ontwikkelingen

In het Zweedse volkshuisvestingsbeleid in de jaren negentig staan een belastinghervorming (in 1990 en 1991) en een herziening van het financierings- en

subsidiesysteem voor de nieuwbouwproductie (1993) centraal.

De hervorming van het Zweedse belastingstelsel heeft plaatsgevonden in het kader van de aansluiting van Zweden bij de Europese Unie. Het doel van de hervorming is de loonbelasting verlagen en de belasting op inkomsten uit kapitaal verhogen. Uiteraard hebben de hieruit voortvloeiende wijzigingen in het marginale tarief grote gevolgen voor de woonuitgaven van met name eigenaar-bewoners. Enerzijds nemen de mogelijkheden voor renteaftrek af door de verlaging van de belastingtarieven, terwijl anderzijds het besteedbaar inkomen toeneemt. Uiteraard kunnen de uitkomsten voor de verschillende deelgroepen binnen de eigenwoningsector zeer verschillend uitpakken.

De belastinghervormingen hebben tevens gevolgen voor het beleid ten aanzien van de overige eigendomssectoren op de woningmarkt. Vanuit het streven van de Zweedse overheid naar een eigendomsneutrale subsidiesystematiek dienen immers de fiscale effecten van de belastingherziening voor eigenaar-bewoners ook te leiden tot een aanpassing van de rentesubsidie voor de huursector.

Vanaf 1993 is de gehele financierings- en subsidiesystematiek in Zweden dan ook volledig herzien. De rentesubsidies werden verminderd en de periode waarop de rentesubsidies betrekking hebben, werd teruggebracht van twintig jaar naar tien jaar. Bovendien wordt de aanvangssubsidie voor nieuwe woningen jaarlijks op een lager niveau vastgesteld, zodat uiteindelijk de rentesubsidies zullen gaan verdwijnen. Tegelijkertijd werden in 1993 de indirecte belastingen (onroerendgoedbelasting) verhoogd.

Met name voor lagere inkomensgroepen en huishoudens met hoge hypotheek heeft de combinatie van belastinghervormingen en een herziening van de subsidiesystematiek volgens Turner (1996: 109) vergaande consequenties gehad. De woonuitgaven zijn toegenomen als gevolg van de verminderde subsidies en fiscale faciliteiten, terwijl de verlaging van de inkomstenbelasting voor deze huishoudens weinig voordelen heeft opgeleverd. Ter compensatie zijn de individuele subsidies enigszins verhoogd.

De hervorming van het belastingstelsel en de subsidiesystematiek werden doorgevoerd in een periode dat de Zweedse economie in een recessie verkeerde. Het resultaat van deze samenloop van omstandigheden was een sterke terugval in de nieuwbouwproductie, een stijging van de huren en een val van de prijzen op de koopwoningenmarkt (Turner, 1996: 109).

## 7.4 De eigendomssectoren

Zoals in de vorige paragraaf is besproken, wordt in Zweden sinds het midden van de jaren zeventig een eigendomsneutraal subsidiebeleid gevoerd, waarbij alle eigendomssectoren in aanmerking komen voor zowel rentesubsidies als individuele subsidies en waarbij de fiscale faciliteiten van eigenaar-bewoners

---

zijn verdisconteerd in de rentesubsidies die voor deze sector beschikbaar worden gesteld. In de nu volgende bespreking van de vier eigendomssectoren op de Zweedse woningmarkt zal op de subsidiesystematiek niet meer worden ingegaan.

### **7.4.1 De koopsector**

De eigenwoningsector in Zweden is in de naoorlogse periode in beperkte mate gegroeid. Het bevorderen van het eigenwoningbezit is dan ook geen doelstelling van het overheidsbeleid (geweest). Zoals in paragraaf 7.2 al werd uitgelegd, bestaat de Zweedse eigenwoningsector uitsluitend uit eengezinswoningen.

In tegenstelling tot de nieuwbouw in de koopsector zijn er voor de aanschaf van een bestaande koopwoning (met uitzondering van de periode 1987-1991) geen subsidies beschikbaar. De financiering van bestaande koopwoningen kan op verschillende manieren plaatsvinden. In het algemeen neemt de koper de bestaande hypotheek over, waarbij een aanvullende hypotheek wordt afgesloten voor het verschil tussen het hypotheekbedrag en de verkoopprijs. De toegang tot de eigenwoningsector wordt voornamelijk bepaald door de mogelijkheden om een banklening te verkrijgen. Vooral bij de aankoop van een bestaande woning geldt dat men door een bank voldoende kredietwaardig moet worden bevonden. Naast de hoogte van het inkomen is met name de inbreng van eigen geld een belangrijk toetsingscriterium voor financiële instellingen (Lundqvist, 1988: 74).

Naar verwachting zal de koopsector in de nabije toekomst niet, of slechts in zeer beperkte mate groeien in Zweden. De nieuwbouwproductie is momenteel op een historisch dieptepunt aangeland en het aandeel eengezinswoningen (voornamelijk koopwoningen) in de nieuwbouwproductie is laag. De prijzen van koopwoningen zijn, na een forse stijging in de jaren tachtig, bovendien sterk gedaald vanaf 1990. Daar staat tegenover dat het aandeel van de coöperatieve sector, in een aantal opzichten vergelijkbaar met en daardoor voor veel huishoudens een goed alternatief voor de eigenwoningsector, nog steeds groeit.

### **7.4.2 De coöperatieve sector**

De coöperatieve sector omvat in Zweden met een omvang van 15% een substantieel deel van de woningvoorraad. De groei van deze sector, die na de Eerste Wereldoorlog werd geïntroduceerd in Zweden, heeft met name plaatsgevonden vanaf de tweede helft van de jaren zeventig.

De leden van een coöperatieve vereniging zijn collectief eigenaar van een woningcomplex. De kosten van de coöperatie (gemeenschappelijk onderhoud en bedrijfskosten) worden door de leden betaald. Hiervoor hebben de leden

---

recht op het voor onbepaalde tijd 'huren' van de woning en kunnen zij veranderingen en voorzieningen in de woning aanbrengen. Bovendien zijn zij zelf verantwoordelijk voor het uitvoeren van het (niet-gemeenschappelijke deel van het) onderhoud. Daarnaast dienen de kosten voor de aflossing van de financiering te worden betaald. Bij een nieuw complex is dit de aflossing van de op de stichtingskosten gebaseerde kostprijs. De coöperatieve woningen kunnen vervolgens door de bewoners op de vrije markt worden verhandeld. Eventuele winsten komen ook aan hen ten goede, waarbij er wel een belasting op nominale winsten verschuldigd is (geldt ook voor de koopsector).

Het bestuur van een coöperatie, dat door de leden gekozen wordt, bepaalt het serviceniveau dat door de coöperatie wordt aangeboden. Hierop hebben de leden dus indirect invloed.

Lundqvist (1988: 83) merkt op dat een lid van een coöperatie in de praktijk (en niet juridisch) te vergelijken is met een eigenaar-bewoner. Hij is immers verantwoordelijk voor het onderhoud, kan naar eigen believen veranderingen in de woning aanbrengen en kan de eventuele winst bij verkoop zelf behouden. Door de verkoop van lidmaatschapsrechten (mogelijk sinds 1972) heeft er in de afgelopen decennia, en vooral in de jaren tachtig, een sterke prijsstijging plaatsgevonden.

In de jaren tachtig kreeg de coöperatieve sector een extra impuls door de omzetting van complexen particuliere huurwoningen in coöperaties. Begin jaren negentig werden ook complexen sociale-huurwoningen omgezet in coöperatief bezit (Teeland en Siksio, 1994). De economische crisis waarin Zweden aan het begin van de jaren tachtig terechtkwam, in combinatie met een belastinghervorming, liet de coöperatieve sector echter niet ongemoeid. Ook in deze sector was er sprake van een sterke prijsdaling. Banken werden steeds voorzichtiger met het verstrekken van hypotheekleningen en veel huishoudens gaven in deze onzekere economische situatie de voorkeur aan huren boven het kopen van een woning of een lidmaatschap van een coöperatie. Omzettingen van particuliere of sociale-huurwoningen in coöperaties namen hierdoor sterk af.

### 7.4.3 De sociale-huursector<sup>43</sup>

De sociale-huursector in Zweden is in handen van de gemeentelijke (non-profit) woningbouwverenigingen. Het bezit van de ongeveer driehonderd verenigingen varieert van twintig tot zo'n vijfduizend woningen (Wiktorin, 1992). Meer dan de helft van de organisaties heeft minder dan tweeduizend woningen. De gemeenteraad kiest het bestuur van de non-profitverhuurders. Het

---

<sup>43</sup> Deze paragraaf is gebaseerd op de beschrijving van de non-profit-huursector in een in 1995 verschenen studie van Van de Ven over het beheer in de huursector in West-Europa.



---

bestuur van de gemeentelijke woningbouwverenigingen is een afspiegeling van de lokale politieke verhoudingen. Voorheen werden in de besturen dan ook voornamelijk mensen met een politieke achtergrond gekozen. Tegenwoordig worden in toenemende mate mensen met een financiële achtergrond benoemd. Dit zou de professionaliteit van de gemeentelijke woningbouwverenigingen ten goede komen (Lindencrona, 1994). De gemeentelijke woningbouwverenigingen opereren financieel onafhankelijk van de gemeente (Turner, 1996: 103).

Meestal is er sprake van één woningbouwvereniging per gemeente. Grotere gemeenten kunnen meerdere non-profitverhuurders hebben. De sociale-huursector in Zweden is toegankelijk voor alle lagen van de bevolking. Zo worden er geen maximale inkomensgrenzen gehanteerd. Feitelijk is er dan ook geen sprake van een sociale-huursector, maar van een algemene of non-profit-huursector.

Bijna alle gemeentelijke woningbouwverenigingen zijn aangesloten bij de belangenvereniging SABO (Zweedse Associatie van Gemeentelijke Woningbouwverenigingen). Tezamen beheert deze groep 900.000 woningen (overwegend appartementen), met een huurdersbestand van anderhalf miljoen mensen. Dit is ongeveer twintig procent van de Zweedse bevolking (Lindencrona, 1994).

De gemeentelijke woningbouwverenigingen verhuren hoofdzakelijk moderne appartementen: 71% is gebouwd na 1960. De meeste woningen (75%) in de non-profitsector zijn twee- en driekamerwoningen. Eenkamerappartementen en grotere appartementen komen in de particuliere huursector vaker voor (Hagred, 1993; Turner en Berger, 1998).

De verschillen tussen de sociale-huursector en de particuliere huursector zijn niet groot wat betreft de kenmerken van huurders. In de sociale-huursector zijn oudere huishoudens relatief ondervertegenwoordigd en eenoudergezinnen oververtegenwoordigd. Bovendien is er in de sociale-huursector sprake van een grotere concentratie van lagere inkomensgroepen.

De huurprijsvaststelling in Zweden is voor Europese begrippen uniek. In Zweden wordt de jaarlijkse huurverhoging vastgesteld in onderhandelingen tussen de huurders (verenigd in de Nationale Federatie van Huurdersverenigingen) en de non-profitverhuurders (verenigd in de SABO). Het systeem van collectieve huuronderhandelingen werd in 1978 bij wet geregeld. Het tussen huurders en verhuurders overeengekomen huurplafond is ook bindend voor de particuliere huursector (SABO, 1993).

Als voorbereiding op de onderhandelingen berekenen de gemeentelijke verhuurders de werkelijke kosten (per complex en voor het totale bedrijf) en de verwachte inkomsten. Er zijn geen onderhoudsreserves voor de lange termijn of andere fondsen.

De lokale huurdersbond kan tijdens de onderhandelingen bezwaren maken tegen bijvoorbeeld de berekende kosten of de efficiëntie van de organisatie.

---

Er kan zo worden onderhandeld over het totale huurniveau, de verdeling van de kosten over de voorraad en over de diensten die de woningbouwvereniging binnen de gestelde huurhoogte moet aanbieden (SABO, 1993).

Indien de (lokale) partijen niet tot een overeenkomst kunnen komen, wordt de huur vastgesteld door het zogenaamde Huurmarktcomité, waarin de SABO en de Nationale Federatie van Huurdersverenigingen zitting hebben.

De gemeentelijke woningbouwverenigingen kunnen intern huurnivellering toepassen op oude en nieuwe woningen. De oudere woningen worden hierdoor duurder dan ze op basis van de historische kostprijs zouden moeten zijn. De nieuwe woningen worden relatief goedkoper.

Werd voorheen bij de jaarlijkse onderhandelingen de huurverhoging voor het gehele gemeentelijk woningbezit vastgesteld, nu gebeurt dit per complex. Dit is een meer marktgerichte benadering, waarbij de huurverhoging kan worden gedifferentieerd op basis van kwaliteitsverschillen. Aan deze huurdifferentiatie zitten echter ook nadelen. In de kwalitatief mindere en dus goedkopere delen van het woningbezit kan een concentratie van kansarme groepen optreden. Daarom zijn de huurdersverenigingen tegen deze differentiatie. Een ander nadeel is dat de betere delen van de voorraad een hogere huurverhoging krijgen dan de kwalitatief mindere delen. Door deze differentiatie wordt het plafond immers hoger dan bij een gemiddelde huurstijging (Van de Ven, 1995).

Hoewel de Zweedse non-profitsector niet specifiek op de lage-inkomensgroepen gericht is, is de sector voor sommige groepen huishoudens de enige mogelijkheid om huisvesting te vinden. Het enige toewijzingscriterium is de wachttijd. Er is geen inkomenstoets en er hoeft geen borg betaald te worden. Bovendien wenden gemeenten met moeilijk plaatsbare huishoudens of urgent woningzoekenden zich tot de gemeentelijke woningbouwverenigingen.

De Zweedse non-profitsector kampt momenteel met een aantal specifieke problemen. Door de afnemende objectsubsidies stegen de huren in drie jaar met vijftig procent. Mede daardoor daalde de vraag naar woningen. In dunbevolkte regio's treedt inmiddels leegstand op, terwijl er in de grote steden nog steeds sprake is van een tekort aan huurflats.

Alle overheidssubsidies voor de woningbouw en woningverbetering zijn verlaagd en zullen in de (nabije) toekomst mogelijk geheel verdwijnen. Bovendien zijn in 1992 een aantal (fiscale) regelingen beëindigd, die de gemeentelijke woningbouwverenigingen in een gunstige positie plaatsten ten opzichte van de particuliere huursector.

Om in de toekomst voldoende geld voor kwaliteitsverbeteringen te hebben en om de solvabiliteit te verbeteren willen de gemeentelijke woningbedrijven in toenemende mate voor hogere inkomensgroepen gaan bouwen. Dit heeft vooral gevolgen voor de jongere huishoudens die als starter een woning zoe-

ken. De sociale rol van de gemeentelijke woningbouwverenigingen wordt steeds verder uitgehold (Lindencrona, 1994). Door de snel gestegen huren en de stijgende werkloosheid komen steeds meer huishoudens in financiële problemen. Gemeentelijke woningbouwverenigingen gaan steeds vaker over tot uitzetting als gevolg van wanbetaling. De opvang en huisvesting van probleemgevallen wordt nu zoveel mogelijk door de gemeenten zelf uitgevoerd. Hiervoor kunnen ze, onder bepaalde voorwaarden, woonruimte huren van gemeentelijke woningbouwverenigingen of van particuliere verhuurders. De gemeente staat garant voor de huur. De non-profitverhuurders worden ook steeds strenger in hun toewijzingsbeleid. Men gaat zich steeds meer richten op de langst wonende en trouw betalende huurders, die ze willen beschermen tegen overlast bezorgende huurders (Van de Ven, 1995: 129).

Turner en Berger (1998: 295) geven aan dat dit in de toekomst zou kunnen leiden tot het creëren van een 'speciale' gemeentelijke sociale-huursector in Zweden. Het lijkt er in ieder geval op dat de Zweedse non-profitsector haar rol als vangnet voor kansarme groepen aan het beëindigen is (Van de Ven, 1995).

#### 7.4.4 De particuliere huursector

De particuliere huursector bestaat, net als de non-profitsector, voornamelijk uit appartementen. Er zijn zo'n 45.000 eigenaren, waarvan ongeveer zestig procent een particulier persoon is. De particuliere huursector in Zweden is voornamelijk in handen van kleine verhuurders: Negentig procent van de eigenaren verhuurt één of twee woningen. Slechts één procent van de eigenaren heeft meer dan honderd appartementen in bezit. Dit zijn veelal verzekeringsmaatschappijen, die ook winkels en kantoren verhuren. De woningen in de particuliere huursector zijn over het algemeen ouder dan de huurwoningen in de non-profitsector. Bijna zeventig procent van de woningen in deze sector is gebouwd vóór 1960.

De verschillen tussen de particuliere en de non-profitsector in Zweden zijn niet erg groot. Dit komt door het volkshuisvestingsbeleid dat zo sectorneutraal mogelijk is opgesteld. Vergelijkbare woningen in verschillende eigendomssectoren dienen uiteindelijk voor de bewoners vergelijkbare woonuitgaven te hebben. Hierdoor zijn zowel de kwaliteit als de huurhoogte in de beide huursectoren van een vergelijkbaar niveau.

Als gevolg van de toenemende concurrentie tussen gemeentelijke woningbouwverenigingen en particuliere verhuurders verwachten Turner en Berger (1998: 297) dat de particuliere huursector zich in toenemende mate zal gaan richten op specifieke doelgroepen. Zij noemen centraal gelegen 'juppy'appartementen, woningen met een hoog serviceniveau voor huishoudens die een huurwoning combineren met een andere woning buiten de stad en woningen voor huishoudens die zich in het midden van de wooncarrière bevinden.

## 7.5 De macrohuur(waarde)quote

In de periode 1975-1995 is de macrohuur(waarde)quote in Zweden gestegen van 17% naar 26,3% (zie figuur 7.2). De toename van de quote (met 48%) kan grotendeels worden toegeschreven aan de prijscomponent. Dit houdt in dat de prijsstijging van de woonconsumptie over de gehele periode groter was dan de inflatie. De belangrijke rol van de prijscomponent wordt veroorzaakt door de zeer sterke relatieve stijging van de prijs van de woonconsumptie vanaf het eind van de jaren tachtig. Tot 1988 werd de ontwikkeling van de macrohuur(waarde)quote voornamelijk bepaald door de volumecomponent. Ook in deze periode werd de ontwikkeling van de woonconsumptie echter hoofdzakelijk bepaald door prijsstijgingen (zie figuur 7.3). De beperkte rol van de prijscomponent in de ontwikkeling van de macrohuur(waarde)quote vóór 1988 kan dan ook worden toegeschreven aan de relatief beperkte groei van het volume van de totale consumptie van particuliere huishoudens.

De forse stijging van de macrohuur(waarde)quote vanaf het eind van de jaren tachtig hangt samen met de belastinghervormingen en de herziening van het volkshuisvestingsinstrumentarium, waardoor de uitgaven aan wonen voor de Zweedse huishoudens fors zijn toegenomen.

In internationaal perspectief is er bovendien sprake van een zeer hoge macrohuur(waarde)quote. Dit hangt samen met het feit dat in de huurprijs in Zweden veel kosten zijn opgenomen (verwarming, water, afvalverwijdering, gebruik van wasruimte en wasmachines en keukeninrichting zoals fornuis, oven, koelkast) die in andere landen buiten de huurprijs blijven.

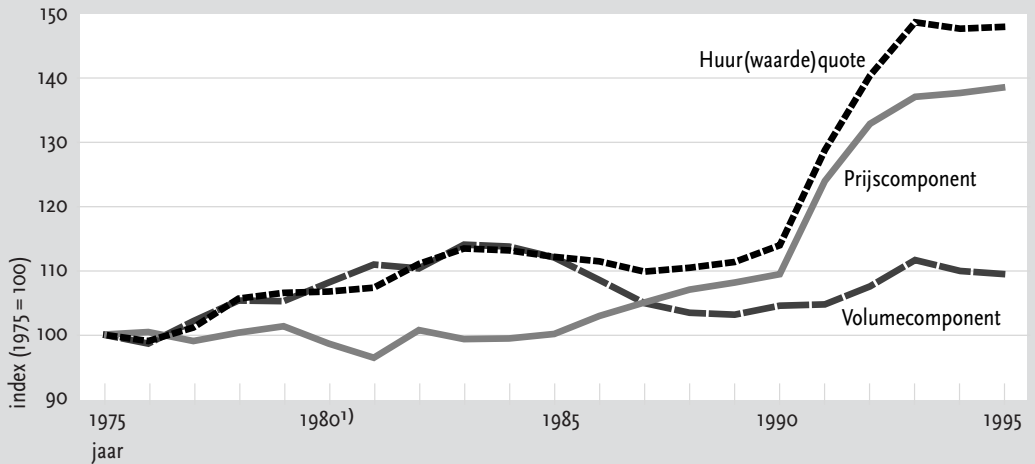
## 7.6 De microwoonuitgaven(quote)

De gegevens voor de microberekeningen zijn aangeleverd door het National Institute for Housing Research van de Uppsala University. Voor 1990 zijn de in deze paragraaf gebruikte gegevens al gebruikt en verwerkt door Menkveld (1993). Deze gegevens zijn gebaseerd op een door Turner, Berger en Waller ontwikkeld simulatiemodel, waarmee de effecten van de belastinghervorming in 1990 zijn doorgerekend. De gegevens voor 1995 zijn afkomstig uit het huisvestings- en huuronderzoek uit dat jaar.

Om de beschikbare gegevens enigszins vergelijkbaar te maken met de voor andere landen gehanteerde definities, is bovendien op zowel de gegevens over 1990 als 1995 een aantal bewerkingen uitgevoerd (zie bijlage G).

Desondanks zijn de woonuitgaven niet geheel vergelijkbaar met de in de overige hoofdstukken gepresenteerde cijfers. Zo bevatten de nettowoonuitgaven in de huursector veel componenten (verwarming, water, keukeninrichting) die in andere landen geen deel uitmaken van de directe woonuitgaven. Verder

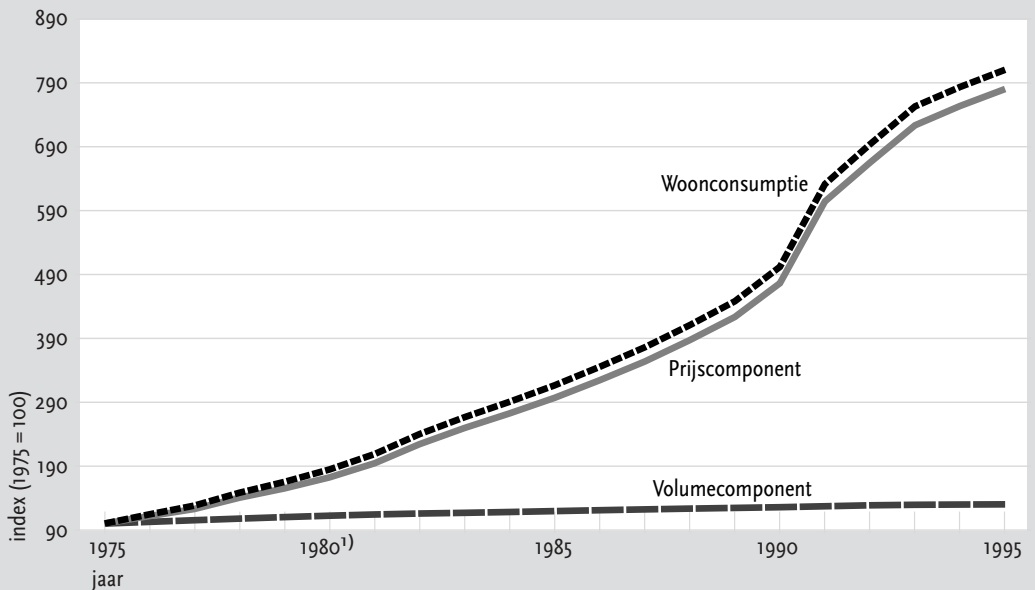
**Figuur 7.2** Ontwikkeling van de huur(waarde)quote in Zweden in de periode 1975-1995 (index 1975 = 100)



1) In 1980 heeft een stelselwijziging plaatsgevonden.

Bron: OESO Nationale rekeningen, diverse jaargangen, OTB-bewerking (zie tabel 1 in bijlage G)

**Figuur 7.3** Ontwikkeling van de woonconsumptie in Zweden in de periode 1975-1995 (index 1975 = 100)

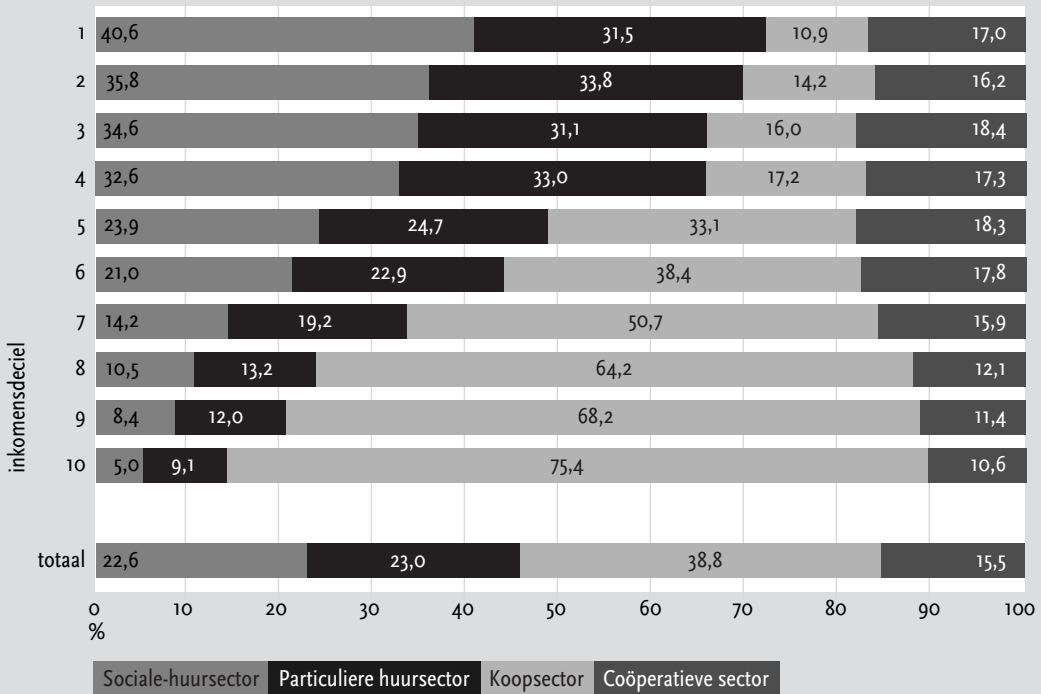


1) In 1980 heeft een stelselwijziging plaatsgevonden.

Bron: OESO Nationale rekeningen, diverse jaargangen, OTB-bewerking (zie tabel 1 in bijlage G)

zijn voor 1990 de gemiddelde inkomens per inkomensdeciël en per eigendomssector niet beschikbaar. Het gemiddelde inkomen per deciel en per eigendomssector is benaderd op basis van de wel beschikbare decielgrenzen. Ten slotte is er sprake van geringe afwijkingen tussen de in paragraaf 7.2

**Figuur 7.4** Verdeling van de Zweedse woningvoorraad (in procenten) naar eigendomssector en naar decielen van het beschikbaar inkomen, 1995



Bron: National Institute for Housing Research, 1995, OTB-bewerking

(tabel 7.2) gepresenteerde verdeling van de Zweedse woningvoorraad over de verschillende eigendomssectoren (gebaseerd op de volks- en woningtellingen) en de in deze paragraaf gepresenteerde sectorindeling die is gebaseerd op de huisvestings- en huuronderzoeken.

### 7.6.1 De verdeling van de eigendomssectoren over de inkomensdecielen

In figuur 7.4 is voor 1995 per inkomensdeciël de verdeling van de Zweedse huishoudens over de verschillende eigendomssectorieën weergegeven. Opvallend is, gezien het eigendomsneutrale beleid dat de Zweedse overheid voert, dat het aandeel huishoudens met een eigen woning sterk oploopt met het inkomen. Het aandeel van de coöperatieve sector is voor alle inkomensdecielen redelijk vergelijkbaar, met een zwaartepunt in het vijfde tot en met het zevende inkomensdeciël.

De huursector is vooral van belang voor de huishoudens in de lagere inkomensdecielen. Ondanks het feit dat de Zweedse non-profitsector niet specifiek is gericht op het huisvesten van lagere inkomensgroepen, is in deze sector de relatie met het inkomen groter dan in de particuliere huursector.

In tabel 7.3 is voor de periode 1990-1995 per eigendomssectorie de ontwik-

**Tabel 7.3 Verdeling van de Zweedse woningvoorraad (in procenten) naar eigendomssector (100%) en naar decielen van beschikbaar inkomen (incl. subjectsubsidies), 1990 en 1995**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
<b>Huursector totaal</b>											
1990	12,5	14,4	14,6	14,0	11,8	9,3	7,5	6,4	5,3	4,0	100,0
1995	15,8	15,3	14,3	14,4	10,6	9,6	7,3	5,2	4,5	3,1	100,0
<b>Sociale-huursector</b>											
1990	13,2	13,0	13,5	14,5	12,3	9,6	8,4	6,6	5,6	3,1	100,0
1995	18,0	15,8	15,2	14,4	10,6	9,2	6,3	4,6	3,7	2,2	100,0
<b>Particuliere huursector</b>											
1990	11,9	15,8	15,7	13,5	11,4	8,9	6,6	6,1	5,0	5,0	100,0
1995	13,7	14,7	13,4	14,3	10,7	9,9	8,4	5,7	5,2	3,9	100,0
<b>Koopsector</b>											
1990	4,1	5,0	3,8	5,5	6,4	10,3	13,4	15,6	16,8	19,0	100,0
1995	2,8	3,7	4,1	4,4	8,5	9,9	13,1	16,5	17,6	19,4	100,0
<b>Coöperatieve sector</b>											
1990	12,0	11,5	10,5	12,4	14,4	11,3	8,9	7,0	6,0	5,7	100,0
1995	11,0	10,5	11,8	11,2	11,8	11,4	10,4	7,8	7,3	6,8	100,0

Bron: National Institute for Housing Research, 1991 en 1995, OTB-bewerking.

keling opgenomen van de verdeling van de huishoudens over de inkomensdecielen. Binnen de huursector blijkt er sprake te zijn van een toegenomen concentratie van lagere inkomensgroepen: het aandeel huurwoningen in de laagste inkomensdecielen is toegenomen, terwijl er in de hoogste inkomensdecielen sprake is van een afname van het aandeel huurwoningen. Deze ontwikkeling is vooral in de non-profitsector terug te vinden: het aandeel van de laagste drie inkomensdecielen in deze sector steeg van 39,7% in 1990 naar 49% in 1995. In dezelfde periode nam het aandeel van de hoogste drie inkomensdecielen af van 15,3 naar 10,5%. In de particuliere huursector nam het aandeel van de middeninkomens toe ten koste van de huishoudens uit de laagste en de hoogste drie inkomensdecielen.

In zowel de koopsector als de coöperatieve sector is er sprake van een toenemende concentratie van hogere inkomensgroepen. Dit betekent voor de koopsector dat de relatie tussen het aandeel van deze sector en het inkomen is versterkt, terwijl de toch al gelijkmatige spreiding van de coöperatieve sector over de inkomensdecielen verder is toegenomen.

## 7.6.2 De ontwikkeling van de microwoonquote per sector

Tabel 7.4 geeft voor 1995 per eigendomssector de gemiddelde bedragen weer van het beschikbare inkomen, de bruto- en nettowoonuitgaven(quote) en het effect van het fiscaal instrumentarium (koopsector en coöperatieve sector) en de individuele subsidies (alle sectoren). Binnen de koopsector en de coöperatieve sector kan geen onderscheid worden gemaakt tussen huishoudens met en zonder hypotheek.

**Tabel 7.4 Opbouw van de gemiddelde maandelijkse woonuitgaven (in Zweedse kronen) per eigendoms categorie in Zweden, 1995**

	Huursector	Sociale-huursector	Particuliere huursector	Koopsector	Coöperatieve sector
Nettomaandinkomen	11.657	10.912	12.391	20.400	14.304
Brutowoonuitgaven	3.843	3.749	3.935	5.611	3.943
Als percentage van het inkomen	33,0	34,4	31,8	27,5	27,6
Nett woonuitgaven	3.143	2.988	3.295	4.660	3.252
Als percentage van het inkomen	27	27,4	26,6	22,8	22,7
Subsidie/fiscaal effect	700	761	641	951	692
Als percentage van het inkomen	6,0	7,0	5,2	4,7	4,8

Bron: National Institute for Housing Research, 1995, OTB-bewerking

Het gemiddeld besteedbaar inkomen is het laagst in de sociale (non-profit) huursector en het hoogst in de koopsector. De sterke concentratie van de koopsector in de hoogste inkomensdecielen en van de sociale-huursector in de laagste inkomensdecielen (zie paragraaf 7.6.1) blijkt duidelijk uit het grote verschil in het gemiddelde inkomen tussen beide sectoren.

Binnen de huursector zijn de bruto- en de nett woonuitgaven gemiddeld het hoogst in de particuliere huursector, maar door het lagere gemiddelde inkomen in de sociale-huursector zijn de bruto- en de nett woonuitgavenquote in de particuliere huursector lager. Omdat de reductie van de brut woonuitgaven(quote) in de sociale-huursector groter is dan in de particuliere huursector, is het verschil tussen de nett woonuitgavenquotes van beide huursectoren kleiner dan het verschil tussen de brutoquotes.

De gemiddelde bruto- en nettofinancieringslasten in de coöperatieve sector zijn qua omvang vergelijkbaar met de bruto- en nett woonuitgaven in de particuliere huursector. Omdat het gemiddelde inkomen in de coöperatieve sector hoger is, is er in deze sector sprake van gemiddeld lagere bruto- en nett woonuitgavenquotes.

De bruto- en nett woonquotes in de koopsector en coöperatieve sector zijn onderling vergelijkbaar en lager dan in de beide huursectoren. Daarbij dient te worden opgemerkt dat de hoogte van de gemiddelde woonuitgavenquotes in de koopsector en de coöperatieve sector (neerwaarts) beïnvloed wordt, omdat voor een deel van de huishoudens in deze sectoren geldt dat er geen hypotheek meer op hun woning rust en er dus geen sprake (meer) is van financieringslasten.

In tabel 7.5 is per eigendomssector de ontwikkeling weergegeven van het inkomen en de woonuitgaven(quotes) in de periode 1990-1995. Daarbij is wat betreft de ontwikkeling van de bruto- en de nett woonuitgavenquote en het verschil daartussen (het fiscaal effect en/of de individuele subsidie) onderscheid gemaakt tussen de procentuele ontwikkeling en de ontwikkeling in procentpunten. Omdat de gemiddelde inkomens voor 1990 zijn berekend op basis van decielgrenzen, dienen de in tabel 7.5 opgenomen gegevens met de



**Tabel 7.5 Procentuele verandering van de gemiddelde inkomens en bruto- en nettowoonuitgaven(quota) per eigendomssector in Zweden tussen 1990 en 1995**

	Huursector	Sociale huursector	Particuliere huursector	Koopsector	Coöperatieve sector
Nettomaandinkomen	21,1	13,1	24,6	23,5	32,5
Brutowoonuitgaven	44,1	39,2	49,1	7,9	26,3
Als percentage van het inkomen	19,0	23,1	19,7	-12,7	-4,7
In procentpunten	5,3	6,5	5,2	-4,0	-1,4
Nettowoonuitgaven	34,4	31,4	37,1	12,3	32,8
Als percentage van het inkomen	11,0	16,2	10,1	-9,1	0,2
In procentpunten	2,7	3,8	2,4	-2,3	0,1
Subsidie/fiscaal effect	113,6	82,0	171,4	-9,7	2,6
Als percentage van het inkomen	76,3	61,0	117,9	-26,9	-22,6
In procentpunten	2,6	2,6	2,8	-1,7	-1,4

Bron: National Institute for Housing Research, 1991 en 1995, OTB-bewerking.

nodige voorzichtigheid te worden geïnterpreteerd.

Voor de huursector geldt dat, als gevolg van grote huurstijgingen, de toename van zowel de bruto- als de nettowoonuitgaven in de periode 1990-1995 groter is geweest dan de toename van het gemiddelde besteedbare inkomen. Dit heeft geleid tot een forse toename van de brutowoonuitgavenquote met 6,5 procentpunt in de sociale-huursector en 5,2% procentpunt in de particuliere huursector. Voor beide sectoren geldt dat een aanzienlijk deel van de toename van de brutowoonuitgavenquote is gecompenseerd door een toename van de individuele subsidies. De nettowoonuitgavenquote is hierdoor 'slechts' toegenomen met 3,8 procentpunt (van 23,6 naar 27,4%) in de sociale-huursector en met 2,4 procentpunt (van 24,2 naar 26,6%) in de particuliere huursector.

In de koopsector en de coöperatieve sector is er sprake van een afwijkende ontwikkeling. In beide sectoren, maar vooral in de koopsector, is de ontwikkeling van de brutowoonuitgaven achtergebleven bij de inkomensontwikkeling, waardoor er sprake is van een afname van de brutowoonuitgavenquote. Omdat in de gegevens over 1990 de gevolgen van de belastinghervormingen al zijn verdisconteerd, kan de afname van de brutowoonuitgavenquote wellicht worden toegeschreven aan de economische recessie aan het begin van de jaren negentig, waardoor er sprake was van een geringe mobiliteit op de koopwoningenmarkt en er weinig nieuwe huishoudens (met relatief hoge financieringslasten) tot de koopsector zijn toetreden.

De daling van de brutowoonuitgavenquote is geheel (coöperatieve sector) of gedeeltelijk (koopsector) gecompenseerd door een afname van het totaal van de renteaftrek en de individuele subsidies. Uit een vergelijking van de tabellen 4 en 10 in bijlage G, blijkt dat deze compensatie toegeschreven dient te worden aan een verminderde belastingaftrek. Mogelijk hangt dit samen met de in 1993 sterk verhoogde onroerendgoedbelasting, die geldt voor alle eigenaar-bewoners en leden van coöperaties (onafhankelijk van het feit of er op de woning een hypotheek rust).

**Tabel 7.6 Verdeling van de brutowoonuitgavenquote naar deciel van beschikbaar inkomen en per sector, 1990 en 1995**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Huursector</b>										
1990	-	47,3	33,8	29,9	28,6	24,9	22,3	19,2	18,1	-
1995	88,2	48,9	38,5	34,4	32,4	28,1	24,8	22,8	20,2	18,0
<b>Sociale-huursector</b>										
1990	-	47,7	34,0	30,8	29,2	23,9	22,1	19,2	17,4	-
1995	85,8	49,1	38,9	35,7	33,4	26,9	24,1	22,6	20,2	17,1
<b>Particuliere huursector</b>										
1990	-	46,4	32,2	27,4	26,7	24,8	21,1	18,4	18,1	-
1995	91,3	48,8	38,1	33,2	31,5	29,1	25,3	22,9	20,1	18,4
<b>Koopsector</b>										
1990	-	47,2	39,9	35,8	37,9	37,5	37,1	33,6	32,9	-
1995	69,1	39,0	42,4	42,1	32,6	29,7	29,0	28,9	27,6	17,5
<b>Coöperatieve sector</b>										
1990	-	43,1	31,0	28,0	25,8	24,8	22,4	19,7	19,0	-
1995	69,6	40,1	36,8	34,5	27,7	25,1	23,5	22,5	22,2	16,4

Bron: National Institute for Housing Research, 1991 en 1995, OTB-bewerking

Per saldo is de nettowoonuitgavenquote in de koopsector gedaald met 2,3 procentpunt (van 25,1 naar 22,8%) terwijl er in de coöperatieve sector sprake is van een min of meer ongewijzigde nettowoonuitgavenquote.

### 7.6.3 De ontwikkeling van de microwoonquote naar inkomensdeciël

In de tabellen 7.6 en 7.7 wordt per eigendoms categorie de verdeling van de bruto- en nettowoonuitgavenquote over de inkomensdecielen gepresenteerd. Voor de gegevens die betrekking hebben op 1990 geldt weer dat door de berekening van het gemiddelde inkomen (de noemer van de quote) de gepresenteerde quotes kunnen afwijken van de feitelijke situatie. Omdat de kans op afwijkingen het grootst is in het eerste en tiende inkomensdeciël, zijn voor 1990 de bruto- en nettowoonuitgavenquotes van deze decielen niet in de tabellen opgenomen.

Zowel het niveau als de verdeling van de brutowoonuitgavenquote over de verschillende inkomensdecielen is in de sociale en particuliere huursector redelijk vergelijkbaar. Dit hangt samen met het Zweedse volkshuisvestingsbeleid, dat is gericht op een gelijke behandeling van beide huursectoren.

Voor zowel de particuliere als de sociale-huursector geldt dat de brutowoonuitgavenquote afneemt met het toenemen van het inkomen. In de laagste inkomensdecielen is bovendien sprake van zeer hoge brutowoonuitgavenquotes. Het verschil tussen de brutowoonuitgavenquote in het eerste en het tweede inkomensdeciël is bovendien zeer groot. In de periode 1990-1995 zijn de quotes in zowel de particuliere als de sociale-huursector fors gestegen,

**Tabel 7.7** Verdeling van de nettowoonuitgavenquote naar deciel van beschikbaar inkomen en per sector, 1990 en 1995

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Huursector</b>										
1990	-	37,6	31,2	27,7	26,0	23,4	20,9	18,9	17,8	-
1995	47,0	38,0	33,2	29,2	27,1	24,4	21,9	20,7	19,3	17,5
<b>Sociale-huursector</b>										
1990	-	35,9	30,4	27,0	25,5	21,9	20,2	18,9	16,9	-
1995	43,7	38,4	33,0	29,0	26,6	23,7	21,6	21,1	19,2	17,0
<b>Particuliere huursector</b>										
1990	-	38,6	30,6	26,9	25,4	23,9	20,6	18,2	18,1	-
1995	51,1	37,6	33,4	29,4	27,5	25,0	22,1	20,4	19,4	17,7
<b>Koopsector</b>										
1990	-	38,8	35,7	31,3	31,4	30,0	29,5	26,5	25,7	-
1995	39,8	31,2	35,1	33,5	27,0	24,4	24,4	24,0	23,1	14,7
<b>Coöperatieve sector</b>										
1990	-	38,0	27,9	26,8	24,1	23,0	20,9	18,8	17,9	-
1995	36,3	33,9	29,9	28,3	23,2	22,5	21,0	19,9	20,5	15,3

Bron: National Institute for Housing Research, 1991 en 1995, OTB-bewerking

vooral voor de middeninkomens.

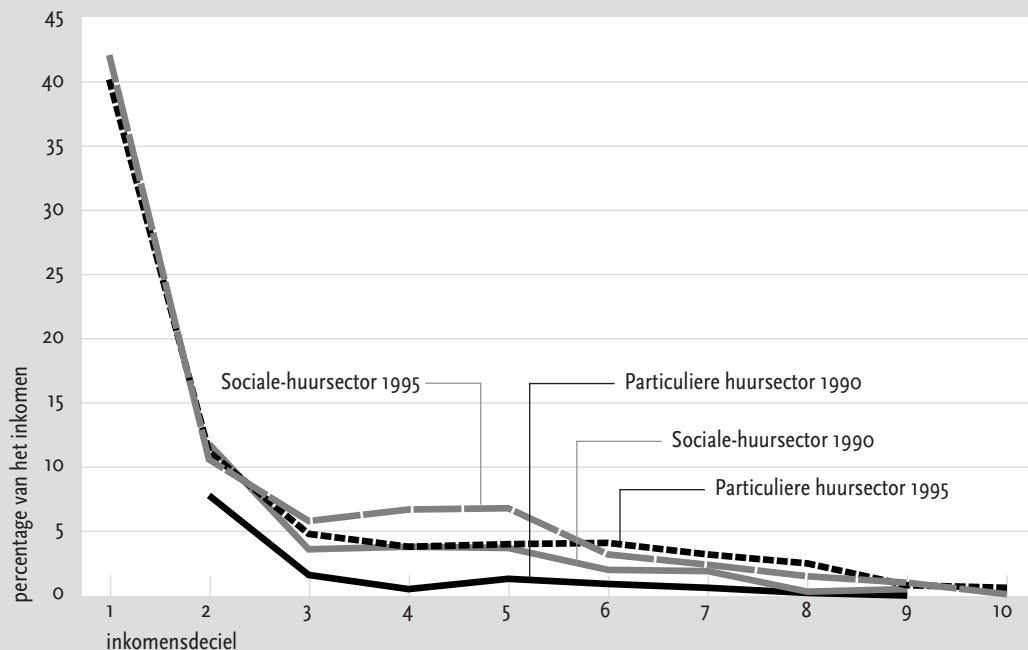
Opvallend is dat ook voor de koopsector en de coöperatieve sector geldt dat de brutowoonuitgavenquote afneemt met het toenemen van het inkomen. In veel andere landen is er sprake van een aanvankelijk met het inkomen oplopende quote, die vervolgens voor de hoogste inkomensdecielen weer gaat afnemen. Dit is een gevolg van de concentratie van eigenaar-bewoners zonder hypotheek in de laagste inkomensdecielen. Omdat er over (de ontwikkeling van) het aandeel eigenaar-bewoners met en zonder hypotheek per inkomensdeciel in Zweden geen informatie beschikbaar is, kan voor deze verdeling van de brutowoonuitgavenquote geen verklaring worden aangedragen.

In de periode 1990-1995 is de brutowoonuitgavenquote in de koopsector voor de meeste inkomensdecielen gedaald. Opvallend is de relatief sterke afname van de quote in het tweede inkomensdeciel. In de coöperatieve sector is er eveneens sprake van een (weliswaar beperkte) afname van de quote in het tweede inkomensdeciel. Wat betreft de overige inkomensdecielen in de coöperatieve sector geldt dat de brutowoonuitgavenquote in de periode 1990-1995 is gestegen. Dit komt niet overeen met de in tabel 7.5 geconstateerde afname van de brutowoonuitgavenquote in de coöperatieve sector. Waarschijnlijk kan dit verschil worden toegeschreven aan het in tabel 7.5 gebruikte, 'geconstrueerde' gemiddelde inkomen voor 1990.

Ten slotte geldt voor zowel 1990 als 1995 dat de brutowoonuitgavenquote in de coöperatieve sector op een wat lager niveau ligt dan in de koopsector.

In tabel 7.7 is voor de verschillende eigendoms categorieën de verdeling van de nettowoonuitgavenquote over de inkomensdecielen in 1990 en 1995 opgenomen. Het beeld dat uit de tabel naar voren komt is in een aantal opzichten

Figuur 7.5 Verdeling van het verschil tussen de bruto- en nettowoonuitgavenquote in de Zweedse sociale- en particuliere huursector naar deciel van beschikbaar inkomen, 1990 en 1995



Bron: National Institute for Housing Research, 1991 en 1995, OTB-bewerking

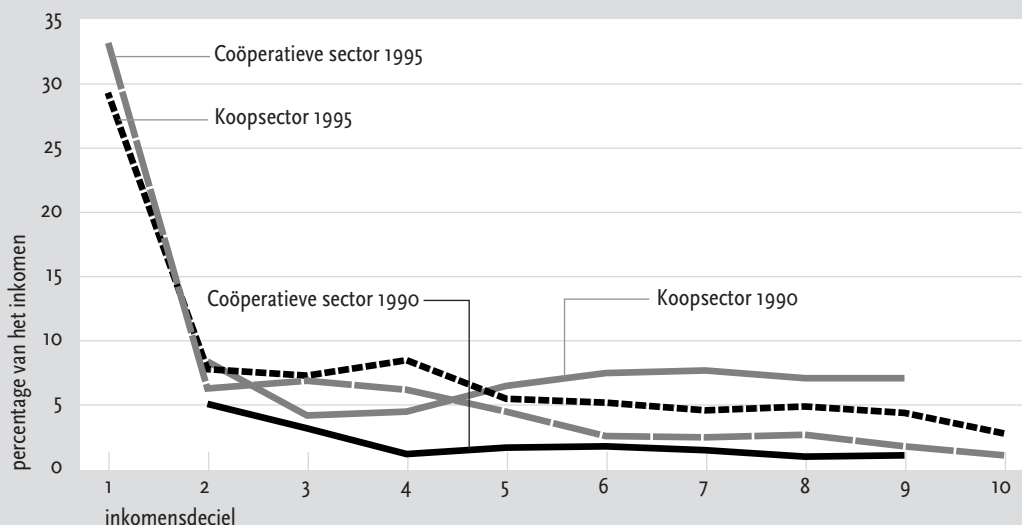
vergelijkbaar met de voorgaande tabel, waarin de brutowoonuitgavenquoten werden gepresenteerd. Voor alle vier de onderscheiden eigendomssectoren geldt dat de nettowoonuitgavenquote afneemt met het toenemen van het inkomen. Bovendien is de nettowoonuitgavenquote in beide huursectoren in de periode 1990-1995 voor alle inkomensdecilen toegenomen. Het grote verschil in de brutowoonuitgavenquote tussen het eerste en tweede inkomensdeciël is bij de nettowoonuitgavenquote aanmerkelijk kleiner.

In de koopsector is de nettowoonuitgavenquote voor de meeste inkomensdecilen gedaald in de periode 1990-1995. Wat betreft de coöperatieve sector geldt dat er geen sprake is van een eenduidige ontwikkeling van de nettowoonuitgavenquote in de periode 1990-1995.

Het verschil tussen de bruto- en de nettowoonuitgavenquoten wordt bepaald door de omvang van de individuele subsidies en het fiscaal effect. Omdat in Zweden de subjectsubsidies beschikbaar zijn voor alle eigendomssectoren, heeft het verschil tussen de bruto- en de nettowoonuitgavenquoten in de koopsector en de coöperatieve sector betrekking op het gecombineerde effect van het fiscale instrumentarium en de individuele subsidies. In de tabellen 4 en 10 in bijlage G is voor 1990 en 1995 per inkomensdeciël de omvang van het fiscale effect en de individuele subsidies gesplitst weergegeven.

In figuur 7.5 is voor de beide huursectoren per inkomensdeciël de reductie van de brutowoonuitgavenquote als gevolg van de individuele subsidies weergegeven. Ook hier zijn de cijfers voor het eerste en tiende inkomensde-

**Figuur 7.6** Verdeling van het verschil tussen de bruto- en nettowoonuitgavenquote in de Zweedse koopsector en de coöperatieve sector naar deciel van het beschikbaar huishoudinkomen, 1990 en 1995



Bron: National Institute for Housing Research, 1991 en 1995, OTB-bewerking

ciel in 1990 niet opgenomen.

De reductie van de brutowoonuitgavenquote blijkt vooral voor het eerste inkomensdeciel in zowel de particuliere als de sociale-huursector zeer groot. De omvang van de individuele subsidie bedraagt hier ongeveer 42% van het besteedbaar inkomen. Voor de overige inkomensdecielen is de reductie van de brutowoonuitgavenquote aanmerkelijk kleiner. In de periode 1990-1995 geldt voor beide huursectoren en nagenoeg alle inkomensdecielen dat de individuele subsidies als aandeel van het besteedbaar inkomen zijn toegenomen.

Ook voor de koopsector en de coöperatieve sector geldt dat er sprake is van een zeer sterke reductie van de brutowoonuitgavenquote voor het eerste inkomensdeciel (zie figuur 7.6). De omvang van het gecombineerde effect van de individuele subsidie en de renteaftrek varieert van zo'n 29% van het besteedbaar inkomen in de koopsector tot ongeveer 34% in de coöperatieve sector.

In de periode 1990-1995 is de omvang van de reductie in de coöperatieve sector voor alle inkomensdecielen toegenomen. In de koopsector daarentegen is er sprake van een afname van de reductie van de brutowoonuitgavenquote vanaf het vijfde inkomensdeciel. Dit hangt samen met een verminderde renteaftrek (zie tabel 4 en 10 in bijlage G).

## 7.7 Samenvatting

Zowel de Zweedse woningmarkt als het Zweedse volkshuisvestingssysteem wijken op een aantal aspecten af van de overige bij deze studie betrokken West-Europese landen.

Zo kent de Zweedse woningmarkt vier in plaats van drie 'grote' eigendomssectoren. Naast een eigenwoningsector en een sociale en particuliere huursector is er in Zweden sprake van een redelijk omvangrijke coöperatieve sector. De Zweedse sociale-huursector wordt bovendien beter gekarakteriseerd door de term 'non-profit-huursector' omdat deze sector toegankelijk is voor alle huishoudens. Er worden geen inkomensgrenzen gehanteerd.

Daarnaast beschikt Zweden over een naar West-Europese begrippen zeer ruime woningmarkt; per 1000 inwoners zijn er zo'n 480 woningen beschikbaar. De woningvoorraad is relatief jong en bestaat voor het grootste deel uit appartementen.

Tot het eind van de jaren tachtig werd het volkshuisvestingssysteem in Zweden gekarakteriseerd door een grote mate van subsidiëring door de centrale overheid, waarbij zoveel mogelijk een sectorneutraal beleid werd gevoerd. Daarbij nam een op alle eigendomssectoren en alle bevolkingsgroepen gerichte objectsubsiëring een centrale plaats in. Objectsubsidies werden verstrekt voor een lange termijn, en aangevuld met individuele subsidies die voor alle eigendomssectoren beschikbaar waren. Daarnaast was er in de koopsector en de coöperatieve sector sprake van fiscale faciliteiten via de renteaftrek. De effecten hiervan werden verdisconteerd in de omvang van de objectsubsiëring. Bovendien golden er voor de non-profitsector specifieke belastingfaciliteiten.

Mede onder invloed van de Europese eenwording is aan het begin van de jaren negentig in Zweden een belastinghervorming doorgevoerd, in combinatie met een herziening van het subsidieinstrumentarium voor de volkshuisvesting. Het doel van de belastinghervorming is de loonbelasting verlagen en de belasting op inkomsten uit kapitaal verhogen. Het effect van de belastinghervorming (verlaging van het marginale tarief) is vooral merkbaar voor eigenaar-bewoners. Tegenover een toename van de besteedbare inkomens staat namelijk een afname van de renteaftrek.

In 1993 is het gehele volkshuisvestingsinstrumentarium in Zweden volledig herzien. De rentesubsidies werden voor alle eigendomssectoren verminderd. Bovendien wordt de aanvangssubsidie voor nieuwe woningen jaarlijks op een lager niveau vastgesteld, zodat uiteindelijk de rentesubsidies zullen gaan verdwijnen. Tegelijkertijd werden in 1993 de indirecte belastingen (onroerend-goedbelasting) verhoogd. Bovendien zijn in 1992 een aantal (fiscale) regelingen beëindigd, die de gemeentelijke woningbouwverenigingen in een gunstige positie plaatsten ten opzichte van de particuliere huursector. De afgenomen objectsubsidies en het beëindigen van de speciale (fiscale) status van de Zweedse non-profit-huursector heeft geleid tot een sterke toename van de huren.

In de koopsector en de coöperatieve sector heeft de combinatie van belastinghervormingen en een herziening van de subsidiesystematiek vooral voor lagere inkomensgroepen en huishoudens met hoge hypotheekvergoedingen

consequenties gehad. De woonuitgaven zijn toegenomen als gevolg van de verminderde objectsubsidies en fiscale faciliteiten, terwijl de verlaging van de inkomstenbelasting voor deze huishoudens weinig voordelen heeft opgeleverd. Ter compensatie zijn de individuele subsidies enigszins verhoogd.

De hervorming van het belastingstelsel en de subsidiesystematiek werden doorgevoerd in een periode dat de Zweedse economie in een recessie verkeerde. Het resultaat van deze samenloop van omstandigheden was een sterke terugval in de nieuwbouwproductie, een stijging van de huren en een val van de prijzen op de koopwoningenmarkt (Turner, 1996: 109).

Het effect van deze gecombineerde hervorming van het belastingstelsel en het volkshuisvestingsinstrumentarium op de woonuitgaven blijkt duidelijk uit de ontwikkeling van de macrohuur(waarde)quote. In de periode 1975-1989 steeg deze quote van 17,8 naar 19,8% (een toename van 2 procentpunt), terwijl de quote in de periode 1990-1995 steeg van 20,3 naar 26,3% (een toename van 6 procentpunt).

De ontwikkeling van de microwoonuitgaven(quote) in Zweden is geanalyseerd voor de periode 1990-1995. Daarbij zijn de gevolgen van de in 1990 doorgevoerde belastinghervorming al doorberekend in de cijfers over 1990. Voordat hierop wordt ingegaan, worden eerst de belangrijkste sectorontwikkelingen in de periode 1990-1995 kort besproken.

Gezien het eigendomsneutrale beleid dat de Zweedse overheid voert, is de sterke concentratie van eigenaar-bewoners in de hoogste inkomensdecielen opvallend. De coöperatieve sector daarentegen is redelijk gespreid over de inkomensdecielen. De huursector is vooral van belang voor de huishoudens in de lagere inkomensdecielen. Ondanks het feit dat de Zweedse non-profitsector niet specifiek is gericht op het huisvesten van lagere inkomensgroepen, is in deze sector de relatie met het inkomen groter dan in de particuliere huursector.

In de periode 1990-1995 is er binnen de huursector sprake van een toegenomen concentratie van lagere inkomensgroepen. Deze ontwikkeling is vooral in de non-profitsector terug te vinden. In de particuliere huursector nam het aandeel van de middeninkomens toe ten koste van de huishoudens uit de laagste en de hoogste inkomensdecielen. In zowel de koopsector als de coöperatieve sector is er sprake van een toenemende concentratie van hogere inkomensgroepen. De sterke concentratie van de koopsector in de hoogste inkomensdecielen en van de sociale-huursector in de laagste inkomensdecielen blijkt duidelijk uit het grote verschil in het gemiddelde inkomen tussen beide sectoren: in 1995 was het gemiddeld besteedbaar inkomen in de koopsector bijna tweemaal zo hoog als in de sociale (non-profit) huursector.

Binnen de huursector zijn de bruto- en de nettowoonuitgaven gemiddeld het hoogst in de particuliere huursector, maar door het lagere gemiddelde inkomen in de sociale-huursector zijn de bruto- en de nettowoonuitgavenquote in de particuliere huursector lager. De gemiddelde bruto- en nettofinancierings-

lasten in de coöperatieve sector zijn qua omvang vergelijkbaar met de bruto- en nettowoonuitgaven in de particuliere huursector. Omdat het gemiddelde inkomen in de coöperatieve sector hoger is, is er in deze sector sprake van gemiddeld lagere bruto- en nettowoonuitgavenquotes. De bruto- en nettowoonquotes in de koopsector en coöperatieve sector zijn onderling vergelijkbaar en lager dan in de beide huursectoren.

In de periode 1990-1995 zijn in zowel de particuliere als de sociale-huursector, als gevolg van grote huurstijgingen, de brutowoonuitgavenquote en de nettowoonuitgavenquote fors gestegen. Voor beide sectoren geldt dat een aanzienlijk deel van de toename van de brutowoonuitgavenquote is gecompenseerd door een toename van de individuele subsidies. De nettowoonuitgavenquote is hierdoor 'slechts' toegenomen met 3,8 procentpunt (van 23,6 naar 27,4%) in de sociale-huursector en met 2,4 procentpunt (van 24,2 naar 26,6%) in de particuliere huursector.

In de koopsector is de nettowoonuitgavenquote in de periode 1990-1995 gedaald terwijl er in de coöperatieve sector sprake is van een min of meer ongewijzigde nettowoonuitgavenquote. Omdat de beschikbare gegevens geen uitsplitsing mogelijk maken tussen eigenaar-bewoners en leden van coöperaties met en zonder hypotheek, is een nadere analyse van deze ontwikkelingen niet mogelijk.

Wanneer wordt ingezoomd op de ontwikkeling van de bruto- en de nettowoonuitgavenquote per inkomensdeciël, blijkt dat voor alle eigendomssectoren geldt dat de quotes afnemen naarmate het inkomen stijgt.

Zowel het niveau als de verdeling van de brutowoonuitgavenquote over de verschillende inkomensdeciëlen is in de sociale en particuliere huursector redelijk vergelijkbaar. Dit hangt samen met het Zweedse volkshuisvestingsbeleid, dat is gericht op een gelijke behandeling van beide huursectoren. In de periode 1990-1995 zijn de quotes in zowel de particuliere als de sociale-huursector fors gestegen, vooral voor de midden inkomens. Ook in de coöperatieve sector is er in de periode 1990-1995 sprake van een toename van de brutowoonuitgavenquote in de meeste inkomensdeciëlen. In de koopsector daarentegen is de brutowoonquote voor de meeste inkomensdeciëlen gedaald.

Het verschil tussen de bruto- en de nettowoonuitgavenquotes wordt in de huursector bepaald door de omvang van de individuele subsidies. In de koopsector en de coöperatieve sector is sprake van het gecombineerde effect van individuele subsidies en het fiscale instrumentarium.

Wanneer de nettowoonuitgavenquotes worden vergeleken met de brutoquotes, valt het grote verschil op in het laagste inkomensdeciël van vooral de huursectoren. Door de individuele subsidiëring worden de zeer hoge brutowoonuitgavenquotes in het eerste inkomensdeciël (85,8% in de sociale-huursector en 91,3% in de particuliere huursector) teruggebracht tot aanzienlijk lagere nettowoonuitgavenquotes (43,7% respectievelijk 51,1%). Ook in de koopsector en de coöperatieve sector is er sprake van een aanzienlijke reduc-



---

tie van de brutowoonuitgavenquote voor het eerste inkomensdeciël als gevolg van de individuele subsidiëring in combinatie met renteaftrek.

In de periode 1990-1995 geldt voor beide huursectoren en de coöperatieve sector dat voor nagenoeg alle inkomensdeciëlen de individuele subsidies (en renteaftrek) als aandeel van het besteedbaar inkomen zijn toegenomen. Desondanks zijn de nettowoonuitgavenquotes voor alle inkomensdeciëlen in de beide huursectoren gestegen. In de coöperatieve sector is er geen sprake van een eenduidige ontwikkeling van de nettowoonuitgavenquote.

In de koopsector is de reductie van de brutowoonuitgavenquote door renteaftrek en individuele subsidies in de periode 1990-1995 afgenomen vanaf het vijfde inkomensdeciël. Dit wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door een verminderde renteaftrek. Desondanks is de nettowoonuitgavenquote voor de meeste inkomensdeciëlen gedaald in de periode 1990-1995.

---

# 8 Vergelijkende samenvatting

## 8.1 Inleiding

In verschillende recente nationale en internationaal vergelijkende studies wordt aangegeven dat, als gevolg van een afname van de overheidssteun aan de volkshuisvesting, in veel West-Europese landen voor grote groepen huishoudens de woonuitgaven aanzienlijk zijn gestegen. Daarbij wordt de ontwikkeling van de woonuitgaven in de verschillende West-Europese landen echter niet integraal in beeld gebracht. Bovendien worden in de verschillende publicaties diverse, onderling niet vergelijkbare gegevens gehanteerd.

Vanuit deze achtergrond is in deze studie voor zes West-Europese landen de recente ontwikkeling van het volkshuisvestingsbeleid en de woonuitgaven in beeld gebracht en geanalyseerd. Daarbij wordt aangesloten bij een in 1990-1991 uitgevoerde internationale vergelijking van de woonuitgaven (Menkveld, 1992; Menkveld, 1993; Boelhouwer en Menkveld, 1996), waarin de situatie aan het eind van de jaren tachtig in beeld werd gebracht.

De centrale probleemstelling van het onderzoek is als volgt geformuleerd.

*Hoe hebben sinds het eind van de jaren tachtig de woonuitgaven(quotes) en het woonuitgavenbeleid zich ontwikkeld in de volgende zes West-Europese landen: Nederland, België, Duitsland, Frankrijk, Groot Brittannië en Zweden?*

Aan deze probleemstelling zijn de volgende onderzoeksvragen ontleend.

- 1 *Hoe heeft het volkshuisvestingsbeleid in het algemeen en het woonuitgavenbeleid in het bijzonder, zich ontwikkeld?*
- 2 *Welke wijzigingen hebben zich voorgedaan in het voor de ontwikkeling van de woonuitgaven relevante beleidsinstrumentarium?*
- 3 *Welke wijzigingen hebben zich voorgedaan in de rol en verantwoordelijkheden van diverse actoren op de woningmarkt in relatie tot de ontwikkeling van de woonuitgaven?*
- 4 *Hoe hebben de inkomens en de inkomensverdeling zich ontwikkeld?*
- 5 *Hoe heeft de macrowoonquote zich ontwikkeld?*
- 6 *Hoe verhoudt zich de ontwikkeling van de microwoonuitgaven(quote) in de verschillende eigendomssectoren (sociale-huursector, particuliere huursector, eigenwoningsector en – waar relevant – de coöperatieve sector)?*
- 7 *Hoe hebben de microwoonuitgaven(quotes) zich ontwikkeld voor huishoudens uit verschillende inkomenscategorieën in verschillende eigendomssectoren?*
- 8 *Welke toekomstige (beleids)ontwikkelingen ten aanzien van de woonuitgaven worden voorzien?*

Bij de uitwerking van de probleemstelling en de beantwoording van de onderzoeksvragen zijn drie blokken onderscheiden die ieder corresponderen met een of meer onderzoeksvragen. Het eerste blok heeft betrekking op de ontwikkeling van de aard van het volkshuisvestingsstelsel (institutioneel

kader, verhoudingen op de woningmarkt, rol van de overheid) en vormt het kader voor de vergelijking van de woonuitgaven. Dit blok correspondeert met de eerste vier en de laatste onderzoeksvragen. In paragraaf 8.3 van deze samenvatting wordt kort stilgestaan bij de recente ontwikkelingen in het beleidskader in de verschillende onderzoekslanden. Vervolgens wordt in paragraaf 8.4 ingegaan op woningmarktontwikkelingen en de inkomensverdeling aan de hand van de sectorverdeling en -ontwikkeling.

Het tweede blok, dat is gerelateerd aan de vijfde onderzoeksvraag, heeft betrekking op (de ontwikkeling van) het aandeel bestedingen aan woondiensten in de totale consumptieve bestedingen van gezinshuishoudens, zoals opgenomen in de Nationale Rekeningen. In paragraaf 8.5 wordt de ontwikkeling van de macrowoonuitgaven in de verschillende onderzoekslanden vergeleken op basis van de macrohuur(waarde)quote. Daarbij is het niet mogelijk om inzicht te verkrijgen in de verdeling van de woonuitgaven over huishoudens en sectoren op de woningmarkt. De verdeling van de woonuitgaven staat dan ook centraal in het derde blok, dat correspondeert met de onderzoeksvragen 6 en 7. Dit deel van het onderzoek heeft betrekking op de actualisering van de microwoonuitgaven(quote) (Menkveld, 1993). De ontwikkeling van de microwoonuitgaven(quote) in de verschillende landen wordt per eigendoms categorie vergeleken in paragraaf 8.6. Daarbij wordt tevens stilgestaan bij de verdeling van de microwoonuitgaven over verschillende inkomensklassen.

Het hoofdstuk wordt afgesloten met een aantal conclusies, waarbij tevens kort wordt stilgestaan bij mogelijke toekomstige (beleids)ontwikkelingen ten aanzien van de woonuitgaven.

Voordat de resultaten van deze studie aan de orde komen, wordt eerst in paragraaf 8.2 een beknopt overzicht gegeven van de gehanteerde begrippen, definities en bronnen.

## 8.2 Gehanteerde begrippen en bronnen

Een vaak gebruikte maatstaf voor internationaal vergelijkend onderzoek naar woonuitgaven is de verhoudingsmaat 'macrohuur(waarde)quote', zoals opgenomen in de Nationale Rekeningen. De macrohuur(waarde)quote geeft voor een land de aan ingezeten huishoudens toegerekende consumptieve bestedingen aan wonen weer als een percentage van de finale consumptieve bestedingen. De macrohuur(waarde)quote laat de bestedingen aan energie buiten beschouwing. Aan het gebruik van deze cijfers zijn een aantal nadelen en beperkingen verbonden (zie paragraaf 1.3), waardoor de quote niet geschikt is voor een vergelijking van de hoogte van de woonuitgaven tussen landen. Wel geeft de ontwikkeling van de macrowoonuitgavenquote een indicatie van de relatieve ontwikkeling van de (toegerekende) woonconsumptie

in een land ten opzichte van andere landen.

Zoals hiervoor al werd opgemerkt, kan op basis van de in de Nationale Rekeningen opgenomen macrogegevens geen internationale vergelijking worden gemaakt van de woonuitgaven van individuele huishoudens. Bovendien kan geen onderscheid worden gemaakt tussen verschillende sectoren op de woningmarkt en verschillende inkomensgroepen. Er kunnen dus geen uitspraken worden gedaan over de verdeling van de woonuitgaven.

In de microanalyse staat de ontwikkeling van de verdeling van de woonuitgaven op kasbasis (over sectoren en inkomensgroepen) centraal. Dergelijke gegevens worden verzameld via woningbehoefteonderzoeken, volks- en woningtellingen en/of budgetonderzoeken. De gegevens voor de microanalyse zijn afkomstig van contactpersonen van nationale statistische bureaus, universiteiten en andere onderzoeksinstellingen uit de diverse in het onderzoek betrokken landen. De informatie is door de verschillende contactpersonen zoveel mogelijk volgens een vast formaat aangeleverd. Om zo goed mogelijk met de eerder door Menkveld verzamelde gegevens te kunnen vergelijken is getracht informatie uit dezelfde bronnen te verkrijgen.

Bij het verzamelen van informatie is zoveel mogelijk aangesloten bij de 'woonuitgavendefinities' die in Nederland door het Directoraat-Generaal van de Volkshuisvesting (DGVH, 1998) worden gehanteerd. Daarbij zijn de totale woonuitgaven gelijk aan de vaste en bijkomende kosten. Onder de vaste woonuitgaven vallen de maandelijks uitgaven van huurders en kopers die direct samenhangen met het kunnen beschikken over een woning, zoals huur en hypotheek. Onder de bijkomende woonuitgaven vallen heffingen van overige publiekrechtelijke lichamen (gemeenten en waterschappen) en uitgaven aan water en energie.

Deze studie heeft uitsluitend betrekking op de vaste woonuitgaven, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen de bruto- en de nettowoonuitgaven. In de huursector bestaan de brutowoonuitgaven uit de kale huur en de subsidiabele servicekosten (ook wel basishuur genoemd). De nettowoonuitgaven zijn gelijk aan de brutowoonuitgaven minus de individuele huursubsidie. In de koopsector hebben de brutowoonuitgaven betrekking op de brutohypotheekuitgaven en bijkomende vaste uitgaven minus een eventuele rijksbijdrage. De nettowoonuitgaven zijn gelijk aan de brutowoonuitgaven minus het fiscale effect (renteaftrek en huurwaardeforfait). Door de bruto- en de nettowoonuitgaven (voor verschillende eigendomssectoren en inkomensgroepen) te delen door het besteedbaar inkomen ontstaan de bruto- en de nettowoonuitgavenquoten. Bij de berekening van de woonuitgavenquoten is enigszins afgeweken van de in Nederland gebruikelijke methodiek, waarbij de quoten op huishoudensniveau worden berekend. De in deze studie gehanteerde quoten zijn tot stand gekomen door een deling van de gemiddelde bruto- of nettowoonuitgaven (per groep bewoners) door het gemiddeld besteedbaar inkomen van die groep. Voor deze afwijkende berekeningswijze is gekozen in verband met de

uit de diverse West-Europese landen beschikbare gegevens.

De in dit rapport verwerkte gegevens voldoen niet altijd aan de hiervoor opgenomen definities. Ook dit hangt samen met de beschikbaarheid van gegevens. Afwijkingen in de gegevens van de (op de Nederlandse situatie gebaseerde) definities, zijn mede het gevolg van verschillen in huur- en subsidiesystematiek en in het belastingsysteem. In de de landenhoofdstukken en de bijlagen wordt ingegaan op de afwijkingen van de hier gepresenteerde definities.

Voorals het verzamelen van vergelijkbare gegevens omtrent de bruto- en netwoonuitgavenquote in de eigenwoningsector bleek problematisch. Zo bestaan er tussen de diverse landen grote verschillen in het aandeel eigenaar-bewoners met en zonder hypotheek. De woonuitgaven (op kasbasis) van beide categorieën eigenaar-bewoners verschillen uiteraard aanzienlijk, terwijl ze niet in alle landen kunnen worden onderscheiden.

Daarnaast zijn aan het vergelijken van de woonuitgaven van eigenaar-bewoners op kasbasis veel nadelen verbonden (Boelhouwer, 1994). Zo worden de woonuitgaven in sterke mate bepaald door de hoogte van de financieringsuitgaven (Haffner, 1992b). Overigens is daardoor het vergelijken van de woonuitgavenquoten tussen zowel eigenaar-bewoners als tussen de huur- en de koopsector niet goed mogelijk.

Gezien de beperkte beschikbaarheid van vergelijkbare gegevens en de genoemde nadelen die zijn verbonden aan een vergelijking van de woonuitgaven van de eigenaar-bewoners op kasbasis, is in deze studie de nadruk gelegd op het actualiseren van de microhuurquote.

### 8.3 Recente ontwikkeling van het beleidskader

In het in de afgelopen decennia in de zes onderzoekslanden gevoerde volkshuisvestingsbeleid kan op hoofdlijnen een aantal vergelijkbare ontwikkelingen worden geconstateerd. Centraal daarbij staat een minder grote regulerende en subsidiërende rol van de overheid en meer marktwerking. In de uitwerking hiervan spelen de volgende aspecten een belangrijke rol.

Bevordering van het eigenwoningbezit in het algemeen en voor huishoudens met een bescheiden inkomen in het bijzonder (met uitzondering van Zweden).

Instrumenten die hiervoor worden ingezet zijn objectsubsidies (premies of rentesubsidies) al dan niet in combinatie met individuele subsidies. Daarbij is ook het verstrekken van objectsubsidies veelal gebonden aan maximale inkomensgrenzen. Ook wordt in een aantal landen gebruik gemaakt van speciale bouwspaarregelingen (Frankrijk en Duitsland). Overigens vindt de bevordering van het eigenwoningbezit mede plaats door relatief grote lastenstijgingen in de huursector.

Een beperking van de overheidssubsidies, met name via een verlaging van de objectsubsiëring, en het verhogen van de uitgaven van huishoudens aan het wonen.

In de huursector speelt naast de huurverhogingen als gevolg van de afname van de objectsubsiëring in veel landen ook een versoepeling van de huurregulering een belangrijke rol. Huren worden meer in overeenstemming gebracht met het marktniveau, waardoor er naast een algemene huurverhoging ook sprake is van een toenemende differentiatie in huurverhogingen.

Ook wat betreft de koopsector is er in een aantal landen sprake van een beperking van de overheidssubsidies, bijvoorbeeld door het bevriezen of verlagen van de maximale inkomensgrenzen bij objectsubsiëring (Frankrijk) of door een beperking van het fiscale instrumentarium (Zweden, Engeland).

Een steeds groter deel van de (resterende) overheidssubsidies wordt gericht op huishoudens met een laag inkomen via subjectsubsidies.

Tegenover de afname van generieke (object)subsidies en een algemene verhoging van de woonuitgaven staat in veel landen een toename van de op huishoudens gerichte, individuele subsidies. Via deze subsidies wordt de stijging van de woonuitgaven voor met name lage-inkomensgroepen (gedeeltelijk) gecompenseerd.

Achter deze schets van de ontwikkeling van het volkshuisvestingsbeleid in West-Europa gaan grote verschillen schuil tussen diverse landen. Niet alleen in de mate waarin en de wijze waarop de overheidsinterventie zich heeft ontwikkeld, maar ook in het tijdstip waarop veranderingen zijn ingezet.

Zo is in Frankrijk en Groot-Brittannië aan het eind van de jaren zeventig de ontwikkeling naar een meer marktgericht volkshuisvestingssysteem ingezet, en is in België in de gehele naoorlogse periode sprake van een relatief geringe mate van overheidsinterventie. In Duitsland werd medio jaren tachtig, na eerdere pogingen in de jaren zestig, de liberalisering van de woningmarkt inzet van het volkshuisvestingsbeleid.

In Nederland en Zweden heeft de omslag in het volkshuisvestingsbeleid zeer recent plaatsgevonden.

Over het algemeen is er sprake van een relatie tussen de omslag in het volkshuisvestingsbeleid en het moment waarop de grootste kwantitatieve woningtekorten zijn weggenomen. Het terugtreden van de overheid op de woningmarkt gaat dan ook veelal samen met een afname van de nieuwbouwproductie.

Overigens is de overgang naar een meer marktgeoriënteerd volkshuisvestingssysteem met minder overheidsinterventie in veel landen geen ononderbroken proces. Zo werden in een aantal landen eerdere liberalisatiepogingen onderbroken door economische crises, waarop door overheden werd gereageerd met een (tijdelijke) toename van subsidiëring en regulering van de volkshuisvesting. Daarbij werden, vooral in de jaren zeventig, investeringen

in woningen vooral als conjunctureel instrument ingezet.

Overigens is er in een aantal landen (Duitsland, België en Frankrijk) zeer recent wederom sprake van een toename van de overheidsinvesteringen in de nieuwbouwproductie. Het gaat daarbij vooral om het realiseren van sociale koop- en huurwoningen, gericht op het wegnemen van opnieuw optredende tekorten aan betaalbare woningen voor lage-inkomensgroepen.

Een met de omslag naar een meer marktgeoriënteerd volkshuisvestingssysteem samenhangende ontwikkeling is de veranderende positie van de (beheerders van de) sociale-huursector in de zes onderzoekslanden. Door de afname van de objectsubsidiering en het steeds meer in overeenstemming brengen van de huren met het marktniveau (aangevuld met een toename van de subjectsubsidies voor lagere inkomensgroepen), ondervindt de huursector in veel landen steeds meer concurrentie van met name de koopsector. Dit leidt tot een uitstroom van middeninkomens uit de (sociale) huursector en tot een toename van de concentratie van lage-inkomensgroepen in de sociale-huursector (zie ook paragraaf 8.4). Tegelijkertijd wordt de sector in toenemende mate geacht marktconform te werken. Zo is in een aantal landen (Zweden en Duitsland) de speciale (fiscale) status van de sector opgeheven, dienen investeringen in toenemende mate op de kapitaalmarkt te worden gefinancierd en worden exploitatierisico's bij de sociale verhuurders neergelegd, waardoor een marktgerichte benadering noodzakelijk is. Hierdoor opereren sociale verhuurders steeds meer als marktpartij met een sociale taakstelling. Dit gaat gepaard met een grotere financiële verantwoordelijkheid, maar ook met een grotere beleidsvrijheid. Daarbij is het de vraag hoe de sociale verhuurders deze beleidsvrijheid zullen gebruiken in relatie tot het spanningsveld tussen marktconform werken en hun sociale taakstelling.

## 8.4 Sectorverdeling en -ontwikkelingen

### 8.4.1 Verdeling van de woningvoorraad naar eigendomssectoren

Ondanks het feit dat er tussen landen aanzienlijke verschillen kunnen bestaan in de aard en functie van (in naam) vergelijkbare eigendomssectoren, geeft de verhouding tussen de eigendomssectoren en de ontwikkeling daarin een beeld van het gevoerde volkshuisvestingsbeleid en de effecten daarvan op de woningmarkt.

Tabel 8.1 geeft de verdeling weer van de woningvoorraad in de zes onderzoekslanden naar eigendoms categorie. In de meeste landen worden drie eigendomssectoren onderscheiden: de koopsector, de sociale-huursector en de particuliere huursector. In Zweden wordt daarnaast nog een vierde catego-

**Tabel 8.1** Verdeling van de woningvoorraad naar eigendomssectoren in zes West-Europese landen (in procenten), begin jaren negentig

	Koopsector	Huursector	Sociale huursector	Particuliere huursector	Coöperatieve sector
Nederland (1993)	48,2	51,8	40,5	11,3	-
Duitsland (1993)	41,6	58,4	10,1	48,2	-
Groot-Brittannië (1996/7)	66,0	32,3	24,2	8,1	-
Frankrijk (1992)	53,8	39,2	17,1	22,1	-
België (1992)	64,9	31,5	6,9	24,6	-
Zweden (1995)	38,8	45,7	22,6	23,0	15,5

rie onderscheiden: de coöperatieve sector.

De eigenwoningsector is relatief groot in Groot-Brittannië en België. In Zweden en Duitsland is de rol van de koopsector op de woningmarkt aanzienlijk kleiner. Wat betreft Zweden hangt dit samen met een relatief grote omvang van het coöperatief woningbezit. Deze sector vormt voor veel huishoudens een goed (en betaalbaar) alternatief voor de koopsector.

De sociale-huursector is vooral van grote betekenis in Nederland, op grote afstand gevolgd door Groot-Brittannië en Zweden. In Groot-Brittannië is het aandeel van de sociale-huursector sinds het eind van de jaren zeventig aanzienlijk gedaald, als gevolg van de verkoop van huurwoningen en een geringe nieuwbouwproductie. De rol van de sociale-huursector op de Belgische en Duitse woningmarkt is klein. Wat betreft Duitsland hangt dit samen met het tijdelijke karakter van de 'sociale status' van huurwoningen. Na afloop van de subsidieperiode gaan de woningen over naar de particuliere huursector. De omvang van deze sector is in Duitsland dan ook bijzonder groot. Nederland en Groot-Brittannië kennen een relatief kleine particuliere huursector.

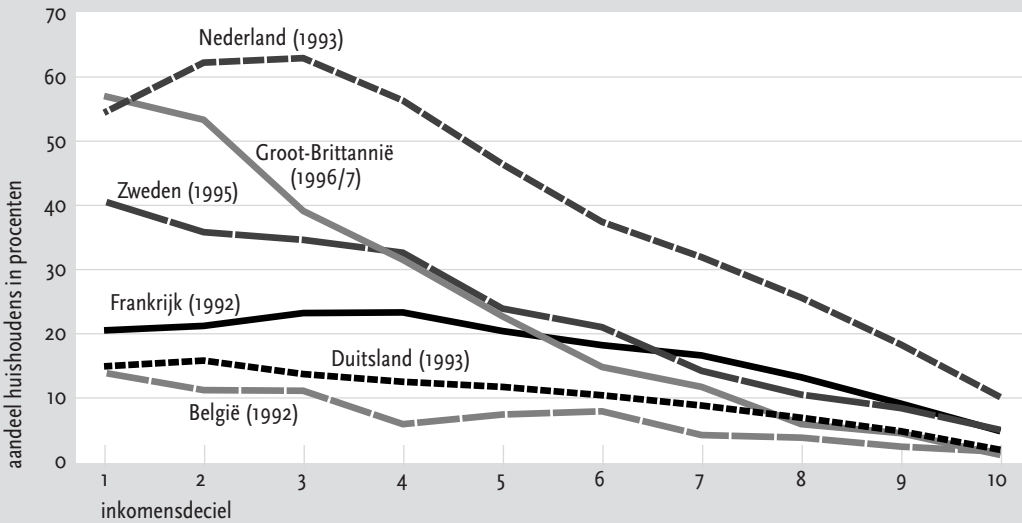
#### **8.4.2 Aandeel van de verschillende eigendomssectoren per inkomensdeciël**

De diverse eigendomssectoren vervullen een verschillende rol op de woningmarkt, met name waar het de huisvesting van verschillende inkomensgroepen betreft. Daarbij is zowel sprake van verschillen tussen sectoren als tussen landen. Verschillen tussen landen zullen uiteraard samenhangen met de relatieve omvang van de sectoren. Aan de hand van de figuur 8.1 tot en met 8.3 wordt de relatie tussen inkomen en eigendoms categorie in de zes onderzoekslanden nader bekeken. Daarbij is de Zweedse coöperatieve sector buiten beschouwing gelaten.

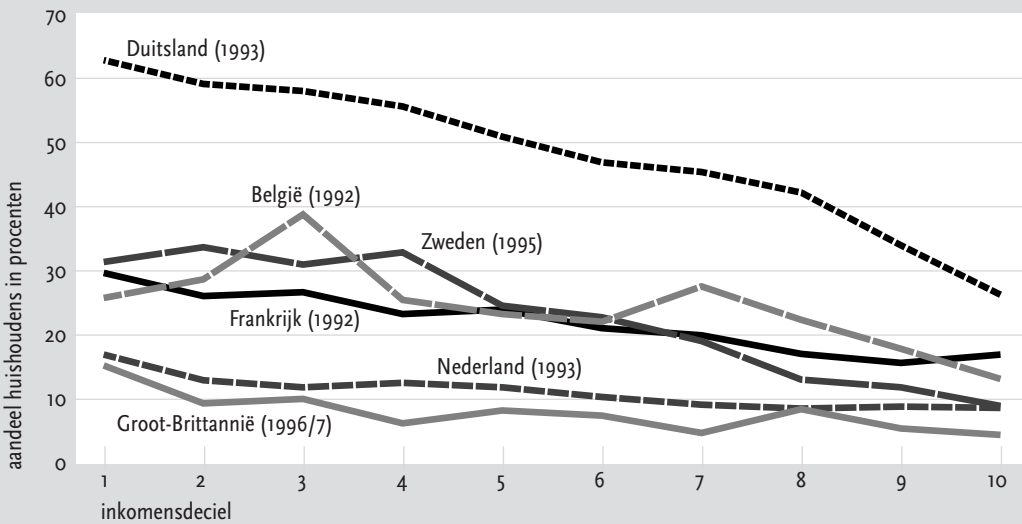
In figuur 8.1 is per inkomensdeciël het aandeel huishoudens weergegeven dat in een sociale huurwoning woont. Voor alle landen geldt dat het aandeel huishoudens in de sociale-huursector afneemt, naarmate het inkomen stijgt. In Nederland, Groot-Brittannië en Zweden, de landen met het grootste aandeel sociale-huurwoningen in de woningvoorraad, is de relatie tussen het aandeel huishoudens in de sociale-huursector en het inkomen het grootst. In



**Figuur 8.1** Aandeel huishoudens in een sociale-huurwoning (in procenten) per inkomensdecil in zes West-Europese landen, begin jaren negentig



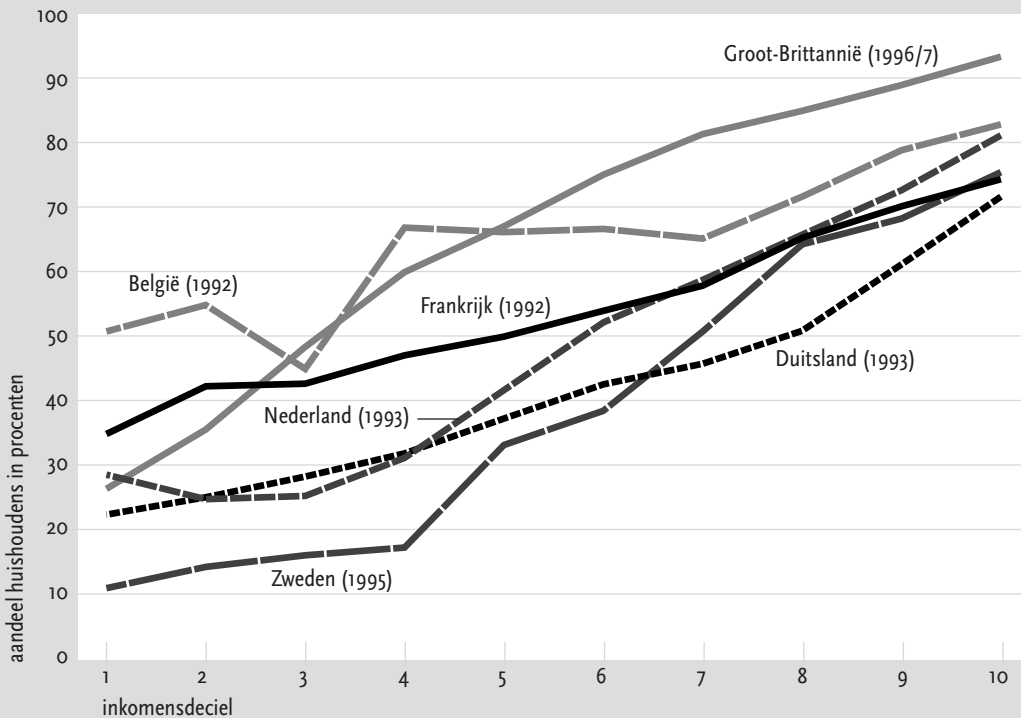
**Figuur 8.2** Aandeel huishoudens in een particuliere huurwoning (in procenten) per inkomensdecil in zes West-Europese landen, begin jaren negentig



Frankrijk, Duitsland en België speelt de sociale-huursector een minder prominente rol op de woningmarkt. Bovendien is in deze landen de relatie tussen het aandeel huishoudens in de sociale-huursector en het inkomen wat minder groot (zie ook tabel 8.2).

Mede door de relatief grote omvang van de sociale-huursector in Nederland,

**Figuur 8.3** Aandeel huishoudens in een koopwoning (in procenten) per inkomensdeciël in zes West-Europese landen, begin jaren negentig



is het aandeel huishoudens in de sociale-huursector in alle inkomensdecie- len groot. Opvallend is overigens dat in de eerste inkomensdecie- len in Neder- land het aandeel huishoudens in de sociale-huursector stijgt met het inko- men. Ook in Frankrijk en Duitsland is dit, in mindere mate, aan de orde. Dit hangt samen met de rol die de particuliere huursector speelt in de lagere inkomensdecie- len.

De relatie tussen het inkomen en het aandeel huishoudens is in de particu- liere huursector minder groot, zo blijkt uit figuur 8.2. Dit hangt samen met de grotere differentiatie naar prijs en kwaliteit binnen de particuliere huursector in de meeste landen. De belangrijke rol die de particuliere huursector speelt op de Duitse woningmarkt komt duidelijk naar voren; in de laagste inko- mensdecie- len woont rond de 60% van de huishoudens in een particuliere huurwoning, maar ook in de hogere inkomensdecie- len is het aandeel huis- houdens in deze sector aanzienlijk.

In de koopsector is in alle landen eveneens sprake van een duidelijke relatie tussen het aandeel eigenaar-bewoners en het inkomen. Vooral in Groot-Brit- tannië en Zweden is het verschil in het aandeel eigenaar-bewoners tussen de lagere en de hogere inkomensdecie- len aanzienlijk.

Binnen de koopsector kunnen feitelijk twee afzonderlijke segmenten worden onderscheiden: de eigenaar-bewoners met en zonder hypotheek. Deze laatste

**Tabel 8.2 Ontwikkeling van de verdeling van de huishoudens in de huursector naar inkomen (aandeel laagste vijf inkomensdecielen)**

	Huursector		Sociale-huursector		Particuliere huursector	
	eind jaren tachtig	begin jaren negentig	eind jaren tachtig	begin jaren negentig	eind jaren tachtig	begin jaren negentig
Nederland (1989-1993)	65,5	67,4	67,6	69,7	58,7	59,2
Duitsland (1982-1993)	56,6	60,9	56,8	67,9	56,5	59,5
Groot-Brittannië (1988-1996/7)	76,5	78,5	78,6	84,3	67,5	61,4
Frankrijk (1988-1992)	58,6	60,9	63,0	63,8	55,5	58,8
België (1988-1992)	62,6	61,0	76,4	71,7	59,2	57,9
Zweden (1990-1995)	67,4	70,4	66,5	74,0	68,2	66,8

groep bestaat grotendeels uit oudere huishoudens die de hypotheek inmiddels hebben afgelost en die na pensionering in de lagere inkomensdecielen zijn terechtgekomen. Vooral in België en Frankrijk is het aandeel eigenaarsbewoners zonder hypotheek groot. Dit verklaart het relatief grote aandeel huishoudens met een eigen woning in de lagere inkomensdecielen in deze landen.

### 8.4.3 Ontwikkeling van de verdeling van huishoudens (naar inkomen) per eigendomssector

In de vorige paragraaf is gekeken naar het aandeel van de verschillende eigendomssectoren per inkomensdeciel. Daarbij speelt de relatieve omvang van elk van de sectoren een belangrijke rol. In deze paragraaf wordt ingegaan op de mate waarin er sprake is van een concentratie van hogere of lagere inkomensgroepen in elk van de onderscheiden eigendomssectoren en de ontwikkeling daarvan.

In tabel 8.2 is voor twee tijdstippen weergegeven welk aandeel van de huishoudens in de huursector behoort tot de eerste vijf inkomensdecielen. Voor alle landen geldt dat zowel in de particuliere als in de sociale-huursector op beide tijdstippen meer dan 50% van de huishoudens behoort tot de laagste vijf inkomensdecielen. Met uitzondering van België is de concentratie van de eerste vijf inkomensdecielen in de totale huursector en de sociale-huursector bovendien toegenomen sinds (het eind van) de jaren tachtig. Vooral in de sociale-huursector in Groot-Brittannië is de concentratie van huishoudens uit de eerste vijf inkomensdecielen groot (84,3%).

In de particuliere huursector is in alle landen het aandeel huishoudens uit de eerste vijf inkomensdecielen minder groot dan in de sociale-huursector. Bovendien is in Groot-Brittannië, België en Zweden het aandeel van de lagere inkomensdecielen in de particuliere huursector sinds eind jaren tachtig afgenomen.

**Tabel 8.3 Ontwikkeling van de verdeling van de huishoudens in de koopsector naar inkomen (aandeel hoogste vijf inkomensdecielen)**

	Koopsector		Koopsector met hypotheek		Koopsector zonder hypotheek	
	eind jaren tachtig	begin jaren negentig	eind jaren tachtig	begin jaren negentig	eind jaren tachtig	begin jaren negentig
Nederland (1989-1994)	68,7	68,7	77,2	77,1	38,5	35,7
Duitsland (1982-1993)	61,0	65,3	nb	78,5	nb	44,7
Groot-Brittannië (1988-1996/7)	63,8	64,1	78,8	76,8	37,7	40,5
Frankrijk (1988-1992)	58,6	59,7	76,3	78,8	42,0	44,8
België (1988-1992)	56,4	56,4	74,6	77,6	39,5	38,7
Zweden (1990-1995)	75,2	76,5	<sup>1)</sup> nb	nb	nb	nb

1) nb = niet bekend.

In tabel 8.3 is de ontwikkeling van de concentratie van hogere inkomensdecielen in de koopsector weergegeven. Het eigenwoningbezit blijkt, volgens verwachting, te zijn geconcentreerd in de hogere inkomensdecielen. In vier van de zes landen (Duitsland, Groot-Brittannië, Frankrijk en Zweden) is er bovendien sprake van een toename van het aandeel van de hogere inkomensdecielen sinds het eind van de jaren tachtig. In Nederland en België is het aandeel van de hogere inkomensdecielen in de koopsector niet gewijzigd. Opvallend is de zeer grote concentratie van de hogere inkomensdecielen in de Zweedse koopsector. Het in Zweden gevoerde eigendomsneutrale volkshuisvestingsbeleid blijkt voor huishoudens met een hoger inkomen relatief weinig te leiden tot de keuze voor een huurwoning. Wellicht hangt dit samen met de sterke relatie tussen eigendoms categorie en woningtype in Zweden: huurwoningen worden hoofdzakelijk als appartement gebouwd, terwijl de koopsector uit uitsluitend eengezinswoningen bestaat. Voor de middeninkomensgroepen in Zweden vormt de coöperatieve sector een goed alternatief voor een koopwoning.

In de koopsector met hypotheek is de concentratie van huishoudens uit de hogere inkomensdecielen in alle landen (voor zover gegevens beschikbaar zijn) zeer groot, terwijl in de koopsector zonder hypotheek de huishoudens uit de lagere inkomensdecielen zijn oververtegenwoordigd.

### 8.4.5 Ontwikkeling van de macrohuur(waarde)quote

Zoals hiervoor al werd aangegeven, leent de macrohuur(waarde)quote zich uitsluitend voor een globale vergelijking van de ontwikkeling van de woonconsumptie tussen landen en (vanwege verschillen in de samenstelling van de quote) niet voor een vergelijking van de hoogte van de woonuitgaven tussen landen. De macrohuur(waarde)quote geeft aan welk deel van de consumptieve bestedingen van huishoudens wordt besteed aan wonen.

Uit tabel 8.4 blijkt dat de toename van de macrohuur(waarde)quote in de

**Tabel 8.4 Ontwikkeling van de macrohuur(waarde)quote in zes West-Europese landen, 1975-1995**

	Macrohuur(waarde)quote		Procentuele verandering (basisjaar = 100)		
	quote 1975	quote 1995	totaal	volume	prijs
Nederland	9,9	17,1	173	124	148
Duitsland	12,8	<sup>1)</sup> 18,3	142	125	117
Verenigd Koninkrijk	13,4	<sup>1)</sup> 15,7	116	89	127
Frankrijk	11,6	18,1	156	127	129
België	<sup>2)</sup> 10,2	14,6	143	112	132
Zweden	17,8	26,3	148	109	138

1) 1994

2) 1978

Bron: OESO, diverse jaargangen, OTB-bewerking

periode 1975-1995 het grootst is geweest in Nederland, op enige afstand gevolgd door Frankrijk. De toename van de macrohuur(waarde)quote in Zweden, België en Duitsland is redelijk vergelijkbaar, terwijl het Verenigd Koninkrijk<sup>44</sup> de geringste groei laat zien.

De ontwikkeling van de macrohuur(waarde)quote kan worden opgesplitst in een volume- en een prijscomponent. De volumecomponent geeft de ontwikkeling weer van de woonconsumptie in relatie tot de totale consumptie van huishoudens, terwijl de prijscomponent de relatie weergeeft tussen de prijsstijging van het wonen en de algemene prijsstijging (de inflatie). In alle onderzoekslanden blijkt er sprake te zijn van een reële prijsstijging van het wonen in de periode 1975-1995. Ook hier is een koppositie weggelegd voor Nederland, gevolgd door Zweden. In Duitsland is de prijsstijging van het wonen het meest in overeenstemming geweest met de algemene prijsstijging.

De relatieve toename van het volume van de woonconsumptie was het grootst in Frankrijk, Duitsland en Nederland. In Verenigd Koninkrijk is woonconsumptie in relatie tot overige consumptieve bestedingen zelfs gedaald. De ontwikkeling van de volumecomponent is moeilijk te interpreteren, omdat een toename van het volume van de woonconsumptie zowel kan samenhangen met een toename van de consumptie van woondiensten (als gevolg van nieuwbouw en woningverbetering), als met een afname van de overige consumptieve bestedingen. Daarom is in tabel 8.5 de ontwikkeling van de woonconsumptie (de teller van de macrohuur(waarde)quote) afzonderlijk weergegeven.

Uit de tabel blijkt dat de toename van de woonconsumptie in alle landen grotendeels is veroorzaakt door (nominale) prijsstijgingen. Dit geldt vooral voor Zweden, Frankrijk en Verenigd Koninkrijk. Zweden en Verenigd Koninkrijk combineren een sterke nominale prijsstijging met een relatief geringe volu-

<sup>44</sup> Via de Nationale Rekeningen is geen informatie beschikbaar over Groot-Brittannië. Daarom wordt gebruik gemaakt van de gegevens over het Verenigd Koninkrijk.

**Tabel 8.5 Ontwikkeling van de woonconsumptie 1975-1995 (basisjaar=100)**

	Totaal	Volume	Prijs
Nederland	490	189	400
Duitsland <sup>1)</sup>	401	196	305
Verenigd Koninkrijk <sup>1)</sup>	763	141	722
Frankrijk	836	178	758
België <sup>2)</sup>	385	149	336
Zweden	812	130	782

1) 1975-1994

2) 1978-1995

Bron: OESO, diverse jaargangen, OTB-bewerking

meontwikkeling. Ook in België is sprake van een geringe groei van de volumecomponent. In deze drie landen is het volume van de geconsumeerde woondiensten als gevolg van nieuwbouw en woningverbetering in de periode 1975-1995 in vergelijking met de overige drie landen gering geweest. Duitsland laat de grootste toename zien van het volume van de woonconsumptie, op de voet gevolgd door Nederland en (op enige afstand) Frankrijk.

## 8.6 De microwoonuitgaven(quotes)

### 8.6.1 De ontwikkeling van de woonuitgavenquote in de huursector

Op basis van via woningbehoefteonderzoeken, volks- en woningtellingen en/of budgetonderzoeken verzamelde gegevens kan de ontwikkeling en verdeling van de woonuitgaven op kasbasis (over sectoren en inkomensgroepen) in beeld worden gebracht. Door deze woonuitgaven te relateren aan het (gemiddelde) besteedbare inkomen ontstaat de microwoonuitgavenquote. Hierbij kan onderscheid worden gemaakt tussen de brutowoonuitgavenquote en de nettowoonuitgavenquote. Het verschil tussen beide quotes is het effect van fiscale instrumenten en individuele subsidies.

In tabel 8.6 zijn beide quotes en het effect van de individuele subsidie weergegeven voor de huursector in de zes onderzoekslanden. Voor vier van de zes landen (Groot-Brittannië, Nederland, België en Frankrijk) geldt dat zowel de netto- als de brutowoonuitgavenquotes in de particuliere huursector hoger zijn dan in de sociale-huursector. Dit is het gevolg van het gecombineerde effect van verschillen tussen beide sectoren in (object)subsidiering en (huur)regulering enerzijds en verschillen in woningkwaliteit (grotere differentiatie in de particuliere huursector) en huishoudenssamenstelling (naar inkomen) anderzijds. Daarmee samenhangend is in de particuliere huursector ook het effect van de individuele huursubsidie minder groot dan in de sociale-huursector.

In Duitsland en Zweden zijn de quotes in de particuliere huursector enigszins lager dan in de sociale-huursector. Dit hangt samen met het feit dat de woningvoorraad in de sociale-huursector en de particuliere huursector in beide landen redelijk vergelijkbaar zijn, terwijl het gemiddelde inkomen van de huishoudens in de particuliere sector wat hoger is.

**Tabel 8.6 Bruto- en nettowoonuitgavenquote en het effect van individuele subsidie als percentage van het inkomen in de huursector in zes West-Europese landen, begin jaren negentig**

	Nederland (1993)	Duitsland (1993)	Groot- Brittannië (1996/7)	Frankrijk (1992)	België (1992)	Zweden (1995)
<b>Huursector totaal</b>						
Brutowoonuitgavenquote	19,5	19,5	25,1	17,3	-	33,0
Nettowooneuitgavenquote	18,0	18,9	13,2	14,4	16,1	27,0
Effect individuele subsidie	1,5	0,7	12,0	2,9	-	6,0
<b>Sociale-huursector</b>						
Brutowoonuitgavenquote	19,4	20,5	25,0	14,5	-	34,4
Nettowooneuitgavenquote	17,7	19,0	10,5	10,8	13,1	27,4
Effect individuele subsidie	1,8	1,5	14,5	3,8	-	7,0
<b>Particuliere huursector</b>						
Brutowoonuitgavenquote	19,9	19,3	25,4	19,2	-	31,8
Nettowooneuitgavenquote	19,2	18,8	18,0	16,9	16,8	26,6
Effect individuele subsidie	0,6	0,5	7,4	2,3	-	5,2

De brutowooneuitgavenquote is relatief hoog in Groot-Brittannië en Zweden, en laag in Frankrijk. De relatief lage quotes in Frankrijk zijn (mede) het gevolg van het feit dat de quotes zijn berekend op basis van het inkomen vóór inkomstenbelasting, waardoor een vergelijking met de overige landen niet goed mogelijk is.

De hoge wooneuitgavenquotes in Zweden hangen samen met het uitgebreide pakket voorzieningen (onder andere verwarming, water, keukenapparatuur en afvalverwijdering) dat deel uitmaakt van de huur. In Groot-Brittannië kan de hoge brutoquote worden toegeschreven aan de sterke beperking van de objectsubsidies (voor de sociale-huursector), in combinatie met de deregulering van de huren (in de particuliere huursector) en het op markthuurniveau brengen van de huren in de sociale-huursector in de jaren tachtig. Tegenover een hoge brutowooneuitgavenquote in Groot-Brittannië staat overigens een zeer lage nettowooneuitgavenquote in vooral de sociale-huursector; via individuele subsidies wordt de gemiddelde brutowooneuitgavenquote in de sociale-huursector teruggebracht met 14,5 procentpunt tot een niveau van 10,5%. Ook in Frankrijk is er sprake van een lage nettowooneuitgavenquote in de sociale-huursector.

De gemiddelde brutowooneuitgavenquotes in de huursector in Nederland en Duitsland kennen een vergelijkbaar niveau. Het effect van de individuele huursubsidie is in Nederland groter (vooral in de sociale-huursector) waardoor de nettowooneuitgavenquote in Nederland (in de totale huursector en de sociale-huursector) enigszins lager uitkomt.

De recente ontwikkeling van de gemiddelde bruto- en nettowooneuitgavenquotes is weergegeven in tabel 8.7. De ontwikkeling is weergegeven in procentpunten (het verschil tussen de quote op het eerste en het tweede 'meetpunt'). De toename van de brutowooneuitgavenquote in Nederland met 1,1 procentpunt betekent dat de quote is gestegen van 18,4% in 1989 naar 19,5% in 1993 (zie tabel 8.6).

**Tabel 8.7 Ontwikkeling van de bruto- en nettowoonuitgavenquote en het effect van individuele subsidie als percentage van het inkomen in procentpunten in de huursector in zes West-Europese landen**

	Nederland 1989-1993)	Duitsland (1982-1993)	Groot- Brittannië (1988-1996/7)	Frankrijk (1988-1992)	België (1988-1992)	Zweden (1990-1995)
<b>Huursector totaal</b>						
Brutowoonuitgavenquote	1,1	4,4	9,6	2,2	-	5,3
Nettowoonuitgavenquote	1,2	4,3	3,9	1,8	-0,2	2,7
Effect individuele subsidie	-0,1	0,1	5,8	0,4	-	2,6
<b>Sociale-huursector</b>						
Brutowoonuitgavenquote	1,0	5,1	10,1	1,4	-	6,5
Nettowoonuitgavenquote	1,2	4,5	2,7	1,6	0,3	3,8
Effect individuele subsidie	-0,2	0,6	7,4	-0,2	-	2,6
<b>Particuliere huursector</b>						
Brutowoonuitgavenquote	1,6	4,3	7,8	2,9	-	5,2
Nettowoonuitgavenquote	1,7	4,2	3,7	2,2	-0,2	2,4
Effect individuele subsidie	-0,1	0,1	4,1	0,7	-	2,8

Met uitzondering van België zijn zowel de bruto- als de nettowoonuitgavenquote in alle landen gestegen. De toename van de beide quotes in vooral de sociale-huursector was het grootst in Groot-Brittannië, Zweden en Duitsland. Hierbij dient te worden aangetekend dat de periode waarover de ontwikkeling van de quotes in beeld is gebracht relatief groot is voor Duitsland (twaalf jaar) en Groot-Brittannië (tien jaar).

Van deze drie landen is met name in Groot-Brittannië en Zweden de toename van de brutowoonuitgavenquote gedeeltelijk gecompenseerd door een toename van de individuele huursubsidie (als percentage van het inkomen), waardoor de toename van de nettowoonuitgavenquote minder groot was. In de Nederlandse en Franse sociale-huursector was de toename van de nettowoonuitgavenquote groter dan van de brutowoonuitgavenquote. Hier was (gemiddeld) sprake van een afname van de individuele huursubsidie (als percentage van het inkomen).

In Nederland, Frankrijk en Groot-Brittannië was de toename van de nettowoonuitgavenquotes in de particuliere huursector groter dan in de sociale-huursector. In de overige landen was sprake van een grotere stijging in de sociale-huursector.

### 8.6.2 De ontwikkeling van de woonuitgavenquote in de koopsector

De woonuitgaven in de koopsector hebben betrekking op de bruto- en nettofinancieringslasten. Het verschil wordt gevormd door het effect van individuele subsidies en/of fiscale regelgeving (veelal afschrijvingsaftrek of renteaftrek).

De beschikbaarheid van gegevens over de koopsector is in een aantal landen beperkt, zodat een volledige vergelijking van bruto- en nettowoonuitgavenquotes (voor beide deelsegmenten binnen de koopsector) niet mogelijk is.

De gemiddelde brutowoonuitgavenquote in de koopsector is relatief hoog in



**Tabel 8.8 Bruto- en nettowoonuitgavenquote en het effect van fiscale instrumenten en individuele subsidie als percentage van het inkomen in de koopsector in zes West-Europese landen, begin jaren negentig**

	Nederland (1993)	Duitsland (1993)	Groot- Brittannië (1996/7)	Frankrijk (1992)	België (1992)	Zweden (1995)
<b>Koopsector totaal</b>						
Brutowoonuitgavenquote	17,3	22,6	nb	9,4	<sup>1)</sup> nb	27,5
Nettowoonlygavenquote	13,7	20,5	10,5	8,9	8,6	22,8
Effect fiscus /ind. subsidie	3,5	2,0	nb	0,5	nb	4,7
<b>Koopsector met hypotheek</b>						
Brutowoonuitgavenquote	19,8	29,4	nb	18,0	nb	nb
Nettowoonlygavenquote	15,1	26,5	nb	17,0	nb	nb
Effect fiscus /ind. subsidie	4,7	2,9	nb	1,0	nb	nb
<b>Koopsector zonder hypotheek</b>						
Brutowoonuitgavenquote	1,7	6,8	nb	nb	nb	nb
Nettowoonlygavenquote	5,4	6,8	nb	nb	nb	nb
Effect fiscus /ind. subsidie	-3,7	0	nb	nb	nb	nb

1) nb = niet bekend.

**Tabel 8.9 Ontwikkeling van de bruto- en nettowoonuitgavenquote en het effect van fiscale instrumenten en individuele subsidie als percentage van het inkomen in procentpunten in de koopsector in zes West-Europese landen**

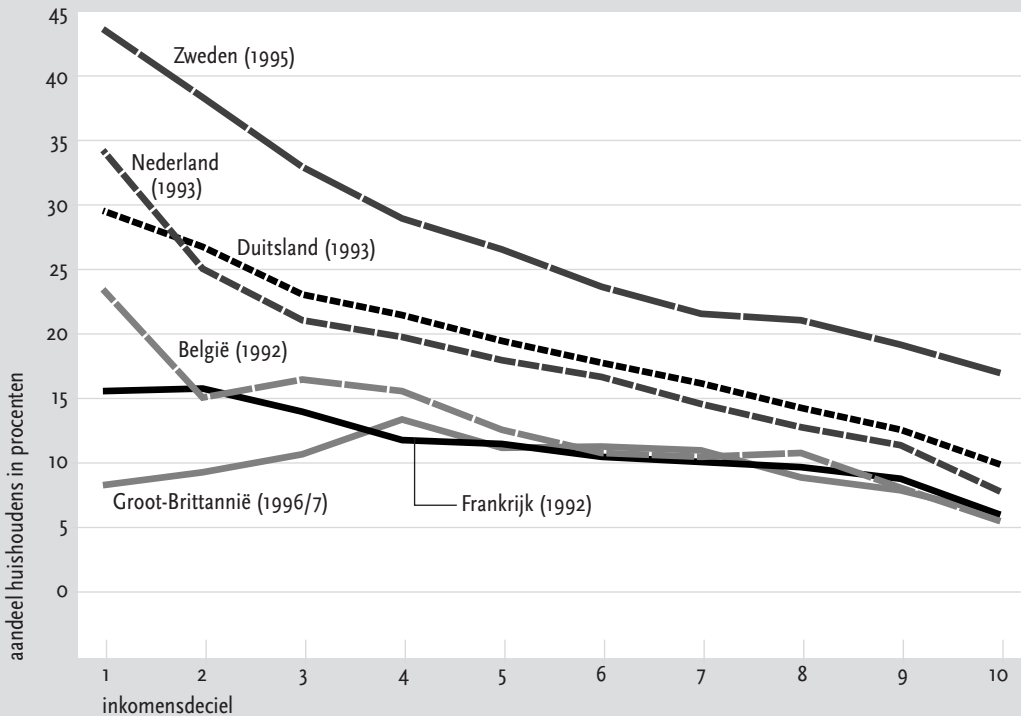
	Nederland 1989-1993)	Duitsland (1982-1993)	UK (1988-1996/7)	Frankrijk (1988-1992)	België (1988-1992)	Zweden (1990-1995)
<b>Koopsector</b>						
Brutowoonuitgavenquote	2,3	<sup>1)</sup> nb	nb	1,1	nb	-4,0
Nettowoonlygavenquote	2,2	nb	0,2	1,2	-0,4	-2,3
Effect fiscus/ind. subsidie	0,1	nb	nb	-0,1	nb	-1,7

1) nb = niet bekend.

Zweden en Duitsland. In Duitsland hangt dit samen met de hoge kooprijzen en daarmee samenhangende hoge hypothecaire leningen, die leiden tot hoge quotes in de koopsector met hypotheek. Het effect van individuele subsidies en het fiscale instrumentarium is bovendien beperkt in Duitsland, waardoor ook de nettoquote op een hoog niveau ligt. Ook in Zweden zijn de prijzen van koopwoningen relatief hoog. Een groot deel van de woningen in de koopsector wordt vrijstaand gebouwd.

De nettowoonuitgavenquote in de Franse en Belgische koopsector ligt op een relatief laag niveau. In Frankrijk wordt dit wederom (mede) veroorzaakt doordat de quote is samengesteld op basis van inkomens vóór aftrek van inkomstenbelasting. Het verschil tussen de bruto- en de nettowoonuitgaven wordt dan ook veroorzaakt door individuele subsidies, die in Frankrijk ook beschik-

**Figuur 8.4 Nettowoonuitgavenquote in de sociale-huursector (in procenten) per inkomensdecil in zes West-Europese landen, begin jaren negentig**

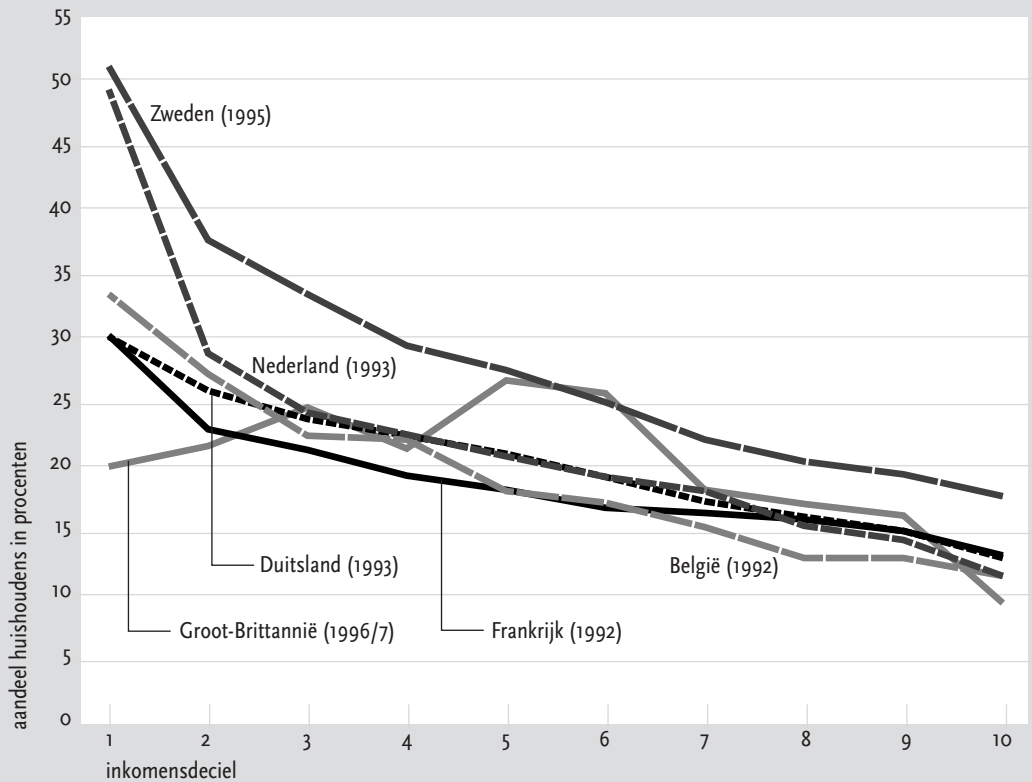


baar zijn voor de koopsector. Dit geldt overigens ook voor Duitsland, Zweden en (via de bijstand) voor Groot-Brittannië. De lage nettowoonuitgavenquote in België hangt samen met het grote aandeel eigenaar-bewoners zonder hypotheek in de Belgische koopsector: 55% van alle eigenaar-bewoners.

De ontwikkeling van de woonuitgavenquotes in de koopsector is in tabel 8.9 alleen opgenomen voor de totale koopsector. De beperkte beschikbaarheid van gegevens over de beide segmenten binnen de koopsector maken een vergelijking tussen landen niet mogelijk.

De toename van de bruto- en de nettowoonuitgavenquote was het grootst in Nederland. Waarschijnlijk wordt dit veroorzaakt door de sterke toename van het aantal eigenaar-bewoners in de periode 1989-1993, waardoor het aandeel huishoudens met een relatief hoge hypotheek is toegenomen. In Zweden en België is sprake van een afname van de nettowoonuitgavenquote. In België speelt de toename van het aandeel eigenaar-bewoners zonder hypotheek waarschijnlijk een rol bij de afname van de gemiddelde nettowoonuitgavenquote. In Zweden vormt wellicht de economische recessie aan het begin van de jaren negentig een verklaring voor de afname van de quotes. De met deze recessie samenhangende lage mobiliteit op de koopwoningenmarkt heeft ertoe geleid dat er weinig huishoudens (met relatief hoge financieringslasten) tot de koopsector zijn togetreden.

**Figuur 8.5** Nettowoonuitgavenquote in de particuliere huursector (in procenten) per inkomensdeciaal in zes West-Europese landen, begin jaren negentig

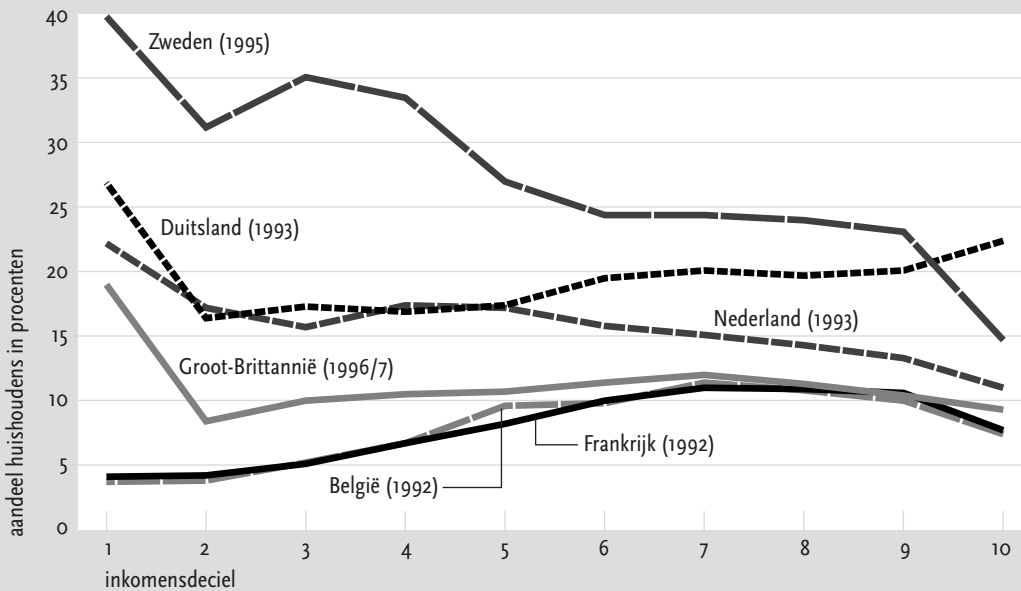


### 8.6.3 De nettowoonuitgavenquote naar inkomensdeciaal

Achter de in de vorige paragraaf gepresenteerde gemiddelde woonuitgavenquotes in de diverse eigendomssectoren kan een grote spreiding schuilgaan in de quotes voor verschillende inkomensgroepen. In deze paragraaf wordt daarom per eigendoms categorie ingegaan op de nettowoonuitgavenquotes per inkomensdeciaal.

Uit figuur 8.4 blijkt dat binnen de sociale-huursector de nettowoonuitgavenquotes over het algemeen afnemen naarmate het inkomen stijgt. Alleen in Frankrijk en Groot-Brittannië is in de laagste inkomensdecialen aanvankelijk sprake van een toename van de nettowoonuitgavenquote. Dit hangt samen met de vooral in de laagste decialen sterke reductie van de brutowoonuitgavenquote door middel van de individuele huursubsidies. In Zweden, Nederland en Duitsland daarentegen worden de lagere inkomensgroepen in de sociale-huursector geconfronteerd met relatief hoge nettowoonuitgavenquotes van 30% in Duitsland tot bijna 44% in Zweden. Vooral voor de lagere inkomensdecialen geldt dat het niveau van de nettowoonuitgavenquote sterk verschilt tussen de zes landen. In de hoger inkomensdecialen is sprake van een vergelijkbare (relatief lage) nettowoonuitgavenquote in Groot-Brittannië,

**Figuur 8.6** Nettowoonuitgavenquote in de totale koopsector (in procenten) per inkomensdeciël in zes West-Europese landen, begin jaren negentig



Frankrijk en België. Dit zijn tevens de landen met de laagste gemiddelde nettowoonuitgavenquotes (zie tabel 8.6). Het niveau en het verloop van de nettowoonuitgavenquote in Duitsland en Nederland is redelijk vergelijkbaar, terwijl er in Zweden sprake is van een veel hoger niveau van de quote voor alle inkomensdecielen.

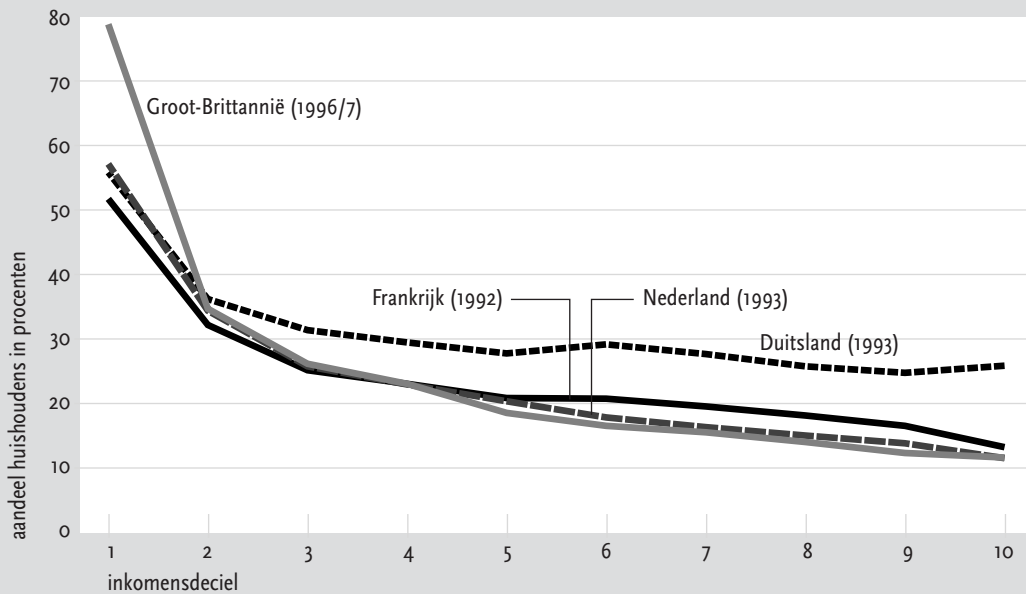
In de particuliere huursector is eveneens sprake van een afname van de nettowoonuitgavenquote bij een toename van het inkomen (zie figuur 8.5). Ook hier geldt voor Groot-Brittannië dat er bij de lagere inkomensdecielen, als gevolg van de relatief sterke concentratie van de individuele huursubsidie op de lagere inkomensdecielen, aanvankelijk sprake is van een toename van de quote.

Met uitzondering van Nederland, waar de nettowoonuitgavenquote in het eerste inkomensdeciël van de particuliere huursector zeer hoog is, zijn de verschillen tussen de quote in de lagere en de hogere inkomensdecielen minder groot dan in de sociale-huursector. Dit wordt overigens vooral veroorzaakt door de, in vergelijking met de sociale-huursector, hogere nettowoonuitgavenquotes in de lagere inkomensdecielen.

De nettowoonuitgavenquotes per inkomensdeciël komen in de verschillende landen (met uitzondering van Zweden en Nederland in het eerste inkomensdeciël) redelijk overeen.

De verdeling van de nettowoonuitgavenquote over de inkomensdecielen in de koopsector (zie figuur 8.6) laat een geheel ander beeld zien dan in de huursector. Er is geen sprake van een duidelijke relatie tussen het niveau van de quote en het inkomen. Bovendien is er sprake van grote verschillen tussen de diverse landen, zowel wat betreft het niveau van de quote als wat betreft de

**Figuur 8.7** Verdeling van de nettowoonuitgavenquote in de koopsector met hypotheek (in procenten) naar deciel van beschikbaar inkomen in vier West-Europese landen, begin jaren negentig



verdeling van de quote over de inkomensdecielen.

Dit diffuse beeld wordt veroorzaakt door de combinatie van twee segmenten binnen de koopsector: eigenaar-bewoners met en zonder hypotheek. Eigenaar-bewoners zonder hypotheek zijn oververtegenwoordigd in de lagere inkomensdecielen en hebben lage woonuitgaven. Eigenaar-bewoners met hypotheek daarentegen zijn oververtegenwoordigd in de hogere inkomensdecielen en hebben relatief hoge woonuitgaven. Verschillen tussen landen wat betreft het niveau van de nettowoonuitgavenquote per inkomensdeciel worden mede veroorzaakt door verschillen in het aandeel van de eigenaar-bewoners met en zonder hypotheek. Door deze combinatie van twee segmenten binnen de koopsector is zowel een vergelijking van de nettowoonuitgavenquote tussen inkomensdecielen binnen een land als de vergelijking van de verdeling van de quote over de decielen tussen verschillende landen niet goed mogelijk. Daarom is in figuur 8.7 de verdeling van de nettowoonuitgavenquote over de inkomensdecielen weergegeven voor uitsluitend de eigenwoningsector met hypotheek. De hiervoor noodzakelijke gegevens zijn helaas voor slechts vier landen aanwezig: Duitsland, Nederland Groot-Brittannië en Frankrijk. Daarbij geldt voor Frankrijk dat de quote niet vergelijkbaar is met die in andere landen omdat het besteedbaar inkomen (de noemer van de quote) betrekking heeft op het inkomen vóór inkomstenbelasting.

Desondanks geeft de verdeling van de quote over de inkomensdecielen een redelijk vergelijkbaar beeld in de vier landen. De nettowoonuitgavenquote is het hoogst voor de lagere inkomensdecielen. Vooral huishoudens in het eerste inkomensdeciel kennen gemiddeld zeer hoge nettoquotes van rond de 55%. In tegenstelling tot Nederland, Groot-Brittannië en Frankrijk, waar de

quote blijft dalen met het toenemen van het inkomen, is er in Duitsland sprake van een redelijk constante nettowoonuitgavenquote (rond de 30%) vanaf het vierde inkomensdeciel.

## 8.7 Tot slot

Het recente volkshuisvestingsbeleid in de zes onderzoekslanden is gericht op het realiseren van een minder grote regulerende en subsidiërende rol van de overheid en meer marktwerking. In de uitwerking spelen beleidsdoelstellingen zoals bevordering van het eigenwoningbezit (ook onder lagere inkomensgroepen), het verhogen van de uitgaven van huishoudens aan het wonen en een verschuiving van algemene woninggebonden (object)subsidies naar subjectgebonden subsidies vooral gericht op lagere inkomensgroepen een belangrijke rol. In een aantal landen (België, Frankrijk en Duitsland) wordt zeer recentelijk als gevolg van grote tekorten aan betaalbare huisvesting voor lagere inkomensgroepen overigens getracht om via een verhoging van de budgetten voor objectsubsidies de productie van sociale-huurwoningen te stimuleren.

De omslag naar een meer marktgeoriënteerd volkshuisvestingssysteem heeft met name consequenties voor de positie van de sociale-huursector, die traditioneel de sterkste banden kent met de overheid. De sector krijgt een (financieel) zelfstandiger positie, dient meer marktgericht te opereren en zelf de exploitatierisico's te dragen. Tegelijkertijd is er sprake van de steeds grotere concentratie van lagere-inkomensgroepen in de sociale-huursector.

In overeenstemming met het gevoerde volkshuisvestingsbeleid zijn zowel de woonuitgaven als de woonuitgavenquotes in de zes in deze studie betrokken landen recentelijk gestegen. De toename van de macrohuur(waarde)quote in de periode 1975-1995 blijkt in alle landen vooral te worden veroorzaakt door reële prijsstijgingen. De toename van het volume van woondiensten (door nieuwbouw en verbetering) was relatief groot in Nederland, Duitsland en Frankrijk.

Uit de microanalyse blijkt dat, met uitzondering van België, zowel de bruto- als de nettowoonuitgavenquote in alle landen in zowel de particuliere als de sociale-huursector is gestegen sinds eind jaren tachtig. De toename van de brutowoonuitgavenquotes was vooral groot in Zweden en Groot-Brittannië. Via subjectsubsidies is vooral in Groot-Brittannië de toename van de brutoquote fors gereduceerd. In Nederland en Frankrijk (sociale-huursector) is de nettowoonuitgavenquote sterker gestegen dan de brutowoonuitgavenquote. Hier was (gemiddeld) sprake van een afname van de individuele huursubsidie (als percentage van het inkomen).

Nederland neemt wat betreft het niveau van de nettowoonuitgavenquote in de sociale-huursector een middenpositie in. Zweden en Duitsland kennen

---

een hogere nettoquote, terwijl in België, Groot-Brittannië en Frankrijk de nettowoonuitgavenquote in de sociale-huursector (aanzienlijk) lager is. In de particuliere huursector kent Nederland op Zweden na de hoogste gemiddelde nettowoonuitgavenquote.

Omdat het aandeel huishoudens zonder hypotheek van grote invloed is op de gemiddelde woonuitgaven(quotes) in de koopsector, is specifiek gekeken naar de (ontwikkeling van de) woonuitgaven van eigenaar-bewoners met hypotheek. Zowel de bruto- als de nettowoonuitgaven blijken in Nederland het meest te zijn toegenomen sinds eind jaren tachtig. Waarschijnlijk wordt dit veroorzaakt door de sterke toename van het aantal eigenaar-bewoners in de periode 1989-1993, waardoor het aandeel huishoudens met een relatief hoge hypotheek is toegenomen.

Voor zowel de beide huursectoren als de eigen woningsector met hypotheek geldt dat de nettowoonuitgavenquotes voor de lagere inkomensdecielen hoog zijn. Bovendien zijn de verschillen in nettowoonuitgavenquotes voor de lagere inkomensdecielen tussen de diverse landen erg groot. Zweden en Nederland kennen in de sociale en particuliere huursector de hoogste nettowoonuitgavenquotes in de laagste inkomensdecielen. In Groot-Brittannië is de nettowoonuitgavenquote het hoogst in de eigenwoningsector met hypotheek.

Als gevolg van het terugtreden van de overheid en de steeds groter wordende (financiële) verantwoordelijkheden van de sociale verhuurders, kan een verdere stijging van de woonuitgaven worden verwacht. De huisvesting van lagere inkomensgroepen wordt daardoor steeds meer afhankelijk van door de overheid verstrekte subjectsubsidies.

Over de toekomstige ontwikkeling van de woonuitgaven in de koopsector kunnen moeilijk uitspraken worden gedaan. Zo spelen de renteontwikkeling en de ontwikkeling van koopprijzen op de diverse nationale woningmarkten een belangrijke rol. Deze ontwikkelingen blijken alom een onregelmatig cyclisch karakter te hebben, dat zich niet goed laat voorspellen. De overheid kan hier beleidsmatig maar in zeer beperkte mate invloed op uitoefenen. Duidelijk is wel dat de toenemende rol van de eigenwoningsector op de woningmarkt in de diverse landen leidt tot een situatie waarin algemene economische ontwikkelingen een grotere invloed hebben op ontwikkelingen op de woningmarkt.

---

# Literatuur

Adriaansens, C.A. en H. Priemus, 1986, **Marges van volkshuisvestingsbeleid, naar een flexibeler juridische vormgeving van een marktgevoelige beleidssector**, Den Haag (Staatsuitgeverij).

Balchin, P. (ed.), 1996a, **Housing Policy in Europe**, London (Routledge).

Balchin, Paul, 1996b, Introduction to owner-occupation, Balchin, Paul (ed.), **Housing Policy in Europe**, London (Routledge).

Balchin, Paul, 1996c, The United Kingdom, Balchin, Paul (ed.), **Housing Policy in Europe**, pp. 210-228, London (Routledge).

Barre, 1976, **Rapport de la commission d'étude d'une réforme du financement du logement**, Parijs (La documentation Française).

Batselier, N. de, 1994, **Leefbaar wonen in Vlaanderen**, Beleidsnota Huisvesting, Brussel (Vlaams Ministerie van Huisvesting).

Benit, C., 1994, **La diffusion de l'Accession à la propriété en Europe**, unpublished dissertation, l'IAURIF et Universités Paris I et Paris VIII.

Bergers, G., 1992, Carl Decaluwé kijkt uit naar het Vlaamse 'urgentieprogramma voor kansarmen' 'Na tien jaar kan de sociale-huursector weer marktregulerend bouwen', **Woningraad**, 11, pp. 6-10.

Blanc, M. en L. Bertrand, 1996, France, in: Balchin, P. (ed.), **Housing Policy in Europe**, London (Routledge).

Boelhouwer, P.J., 1994, **De woonuitgaven in enkele Europese landen**, Zoetermeer (Ministerie van VROM).

Boelhouwer, P.J. (red.), 1996, **Financiering van de sociale-huursector in West-Europa**, Volkshuisvestingsbeleid en Bouwmarkt 27, Delft (Delft University Press).

Boelhouwer, P.J. en H.M.H. van der Heijden, 1992, **Vergelijkende studie naar volkshuisvestingsystemen in Europa. Algemeen beleidskader**, Zoetermeer (DGVH).

Boelhouwer, P.J. en A.J. Menkveld, 1996, **Housing Expenditure in Western Europe: Macro and Micro Housing Quotas**, Housing and Urban Policy Studies 11, Delft (Delft University Press).



---

Boucher, F., 1988, France, in: Kroes, H., F. Ijmkers en A. Mulder, **Between owner-occupation and rented sector**, De Bilt (NCIV).

Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, 1995, **Unter- richtung durch die Bundesregierung: Stellungnahme der Bundesregierung zum Bericht der Expertenkommission Wohnungspolitik - Drucksache 13/159**, 5. Mai.

Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, z.j.a., **Woh- nungswesen. Wohnungspolitische Beschlüsse der Bundesregierung**, Online- information, <http://www.bundesregierung.de/inland/bpa/bro/jahrb95/00001112.htm>.

Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, z.j.b., **Jah- resbericht der Bundesregierung 1995. Wohnungswesen. Die Maßnahmen im einzelnen: Neuregelung der steuerlichen Wohneigentumsförderung**, Online-broschüre, <http://www.bundesregierung.de/inland/bpa/bro/jahrb95/00001113.htm>.

Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, z.j.c., **Auf- gaben. Arbeitsschwerpunkte**, Online-information, <http://www.bundesregie- rung.de/inl...ministerien/bauwesen.html#aufgaben>.

Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, z.j.d., **Der Weg zur eigenen Wohnung mit Hilfe der Eigenheimzulage**, Online-informa- tion, [http://www.BauNetz.de/6org...ini/eigenheim/ehzulage/00101c\\_.htm](http://www.BauNetz.de/6org...ini/eigenheim/ehzulage/00101c_.htm).

Centraal Bureau voor de Statistiek, diverse jaargangen, **Woningbehoefsten- onderzoek**.

Centraal Bureau voor de Statistiek, 1995, **Maandstatistiek Bouwnijverheid 6.20J**.

Centrum voor Sociaal Beleid, 1988, Budgetenquête, Universiteit van Antwerpen.

Centrum voor Sociaal Beleid, 1992, Budgetenquête, Universiteit van Antwerpen.

Conijn, J.B.S. en O.A. Papa, 1987, **Institutionele beleggers op de woningmarkt**, Tweede Kamer 1987-1988, 19.623, no. 33. Den Haag.

Decker, P. de, B. Meulemans en V. Geurts, 1997, Trouble in paradise? On increa- sing housing problems in Flanders, in: **Netherlands Journal of Housing and the Built Environment**, vol. 12. no. 3, pp. 281-305.

---

Decker, P. de, B. Meulemans en V. Geurts, 1996, Huurprijzen in dynamisch perspectief, in: **Planologisch Nieuws**, vol. 16, no. 1, pp. 6-21.

Decker, P. de, 1994a, In de kijker. Waarheen met de particuliere huursector?, in: **Ruimtelijke Planning**, katern 1, pp. 49-81.

Decker, P., de, 1994b, Privé huur: Onzeker en duur, in: **Planologisch Nieuws**, vol. 14, no. 1, pp. 78-81.

Department of the Environment, 1990, **Housing and Construction Statistics 1979-1989 Great Britain**, London (The Stationary Office).

Department of the Environment, 1995a, **Our Future Homes, Opportunity, Choice, Responsibility, The Governments's Housing Policies for England and Wales**, extracts from the 1995 White paper, London.

Department of the Environment, 1995b, **Annual Report 1994**, London, Her Majesty's Stationary Office (HMSO).

Department of the Environment, 1996, **The Housing Act 1996**, information extracts, London.

Department of the Environment, 1997, **Housing and Construction Statistics 1985-1995, Great Britain**, London (The Stationary Office).

Department of the Environment, Transport and the Regions, 1998, **Annual Report 1997**, London, Her Majesty's Stationary Office (HMSO).

Dionne jr., E.J., 1998, De 'derde weg' maakt weer opgang, in: **NRC Handelsblad**, 15 augustus, p. 7.

Directoraat-Generaal van de Volkshuisvesting, 1998, **Monitoring woonuitgaven**, Zoetermeer (Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer).

Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), 1989, Lage und Perspektiven am Wohnungsmarkt, in: **Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung**, 56, no. 24, pp. 267-274.

Doling, John en Hannu Ruonavaara, 1996, Home ownership undermined? An analysis of the Finnish case in the light of the British experience, in: **Netherlands Journal of Housing and the Built Environment**, 11, no. 1, pp. 31-46.

Dorn, Volker, 1997, Changes in the Social Rented Sector in Germany, in: **Housing Studies**, 12, no. 4, pp. 463-475.

Dortling, Daniel, 1994, Negative equity: the nature and incidence of Britain's latest housing crisis, in: Bartlett, Will en Glen Bramley, **European Housing Finance. Single Market of Mosaic?**, pp. 19-38, Bristol (SAUS Publications).

Elsinga, M., 1995, **Een eigen huis voor een smalle beurs: het ideaal voor bewoner en overheid?**, Delft (Delft University Press).

Emms, P., 1990, **Social Housing, A European Dilemma?**, School for Advanced Urban Studies, Bristol.

Englund, P., 1993, **The Collapse of the Swedish Housing Market**, Uppsala, Sweden.

European Commission, 1994, **Statistics on Housing in the European Community**, Brussels.

European Commission, 1998, **Statistics on Housing in the European Union**, Brussels.

European Mortgage Federation, 1997, **Owner-occupied housing in the European Union: tax aid, subsidies and costs. Comparative study**, Brussels.

Expertenkommission Wohnungspolitik, 1995, **Wohnungspolitik auf dem Prüfstand**, Tübingen: J.C.B. Mohr (Paul Siebeck).

Frick, Joachim en Herbert Lahmann, 1995, Neue Bundesländer: Wohnungsmieten 1994 und Stand der Modernisierungsmassnahmen. Ergebnisse des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP), **DIW-Wochenbericht**, no. 8.

Frick, Joachim en Herbert Lahmann, 1996, Wohnungsmieten in Deutschland im Jahr 1995, Ergebnisse des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP), **DIW-Wochenbericht**, no. 22.

Frick, Joachim en Herbert Lahmann, 1997, Wohnungsmieten in Deutschland im Jahr 1996, Bericht auf Basis des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP), **DIW-Wochen-bericht**, no. 21.

Geurts, V., P. de Decker en B. Meulemans (1996) De woonsituatie van de gezinnen in Vlaanderen, in: **Planologisch Nieuws**, vol. 16, no. 3, pp. 222-232.

Ghèkiere, Laurent, 1991, **Matchés et politiques du logement dans la CEE**, Paris: la Documentation Française.

Ghèkiere, Laurent, 1994, Germany. Draft reform of subsidiy to social housing, **L'Observatoire Européen du Logement Social**, News Bulletin no. 1, January, published by CECODHAS.

Goossens, L., 1988, Belgium, in: Kroes, H. et al., **Between owner-occupation and rented sector, Housing in ten European countries**, De Bilt (NCIV).

Goossens, L., 1996, Het stedelijk beleid van de Vlaamse regering 1995-1999: perspectieven voor een glansrol van de Vlaamse gemeenten, in: **Samenlevingsopbouw Cahier**, vol. 20, no. 1, pp. 4-16.

Gruis, V., 1996, België, in: Boelhouwer, P.J., 1996, in: **Financiering van de sociale-huursector in West-Europa**, pp. 21-32, Delft (Delft University Press).

Haffner, M.E.A., 1990, **Fiscus en eigenwoningbezit, Deel 1: Inventarisatie van de regelgeving**, intern OTB-rapport.

Haffner, M.E.A., 1992a, **Fiscus en eigenwoningbezit, Deel 2: Berekening van de woonuitgaven**, intern OTB-rapport.

Haffner, M.E.A., 1992b, **Eigen woning in de EG: Fiscale en overige financiële instrumenten**, Volkshuisvestingsbeleid en Bouwmarkt 18, Delft (Delft University Press).

Haffner, M.E.A., 1998, Fiscale behandeling van de woning: uitgangspunten, in: **Tijdschrift voor de Volkshuisvesting (onderzoeksdossier)**, jaargang 4, pp. 36-41.

Hagred, U., 1993, **The changing role of the nonprofit housing sector in Sweden**, Swedish Board of Housing, Building and Planning, Karlskrona.

Harloe, M., 1995, **The People's Home? Social Rented Housing in Europe & America**, Oxford (Basil Blackwell).

Häußermann, Harmut, 1994, Social Housing in Germany, in: Danermark, Berth en Ingemar Elander (ed.), **Social Rented Housing in Europe: Policy, Tenure and Design**, pp. 53-75, Delft (Delft University Press).

Heilker, D., 1997, **Stadsvernieuwing in Vlaanderen**, Delft (afstudeerscriptie Bouwkunde).

---

---

Heijden, H. van der en P. Boelhouwer, 1996, The Private Rental Sector in Western Europe: Developments since the Second World War and Prospects for the Future, in: **Housing Studies**, vol. 11, no. 1, pp. 13-33.

Hills, John, 1991, **Unraveling Housing Finance: Subsidies, Benefits, and Taxation**, Oxford (Clarendon Press).

Holmans, Alan en Christine Whitehead, 1997, Trends in Housing Assistance for Owner-Occupiers and Local Authority Tenants, in: **Housing Finance**, no. 35, pp. 38-42.

Hubert, Franz, 1998, Private rented housing in Germany, in: **Netherlands Journal of Housing and the Built Environment**, 13, no. 3, pp. 205-232.

INSEE (Institut National de la Statistique et des études Economiques), 1988/1992, Enquête Logement.

Kemeny, J., 1992, **Housing and Social Theory**, London (Routledge).

Kemp, Peter A., 1998, Private renting in England, in: **Netherlands Journal of Housing and the Built Environment**, 13, no. 3, pp. 233-253.

Kleinman, M., 1996, **Housing, Welfare and the State in Europe, a Comparative Analysis of Britain, France and Germany**, Cheltenham (Edward Elgar).

Leutner, Bernd, 1990, **Wohnungspolitik nach dem 2. Weltkrieg**, Bonn-Bad Godesberg: Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, samengesteld door GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, Hamburg.

Levebvre, B., 1993, Housing in France; The consequences of ten years of deregulation, in: Turner, B. en C. Whitehead (eds.), **Housing finance in the 1990s**, Gävle (The National Swedish Institute for Building Research).

Lindencrona, T., 1994, **Municipal Housing Companies in Sweden**, Stockholm (SABO).

Lundqvist, L., 1987, Sweden's housing policy and the quest for tenure neutrality, an evaluation of goal achievement, in: **Scandinavian Housing and Planning Research**, 4, pp. 119-133.

Lundqvist, L., 1988, Sweden, in: H. Kroes, F. Ymkers en A. Mulder (eds.), **Between owner-occupation and rented sector**, De Bilt (NCIV).

---

MacLennan, Duncan, 1995, Housing to 2001: Can Britain Do Better?, in: **Housing Policy Debate**, 6, no. 3, pp. 655-694.

Marchal, J., 1989, **Social Housing Policy, France**, Brussel (COFACE housing commission documents).

Marcuse, Peter en Wolfgang Schumann, 1992, Housing in the colours of the GDR, in: Turner, Bengt, József Hegedüs en Iván Tosics (eds.), **The Reform of Housing in Eastern Europe and the Soviet Union**, pp. 74-144, London (Routledge).

Mastop, J.M., M. Steenstraten, E. van der Krabben en D.B. Needham, 1989, **Ruimtelijke regelgeving in Noord-West Europa nader bekeken**, Nijmegen (Katholieke Universiteit Nijmegen, Faculteit der Beleidswetenschappen, Vakgroep Planologie).

McCrone, Gavin en Mark Stephens, 1995, **Housing Policy in Britain and Europe**, London (UCL Press).

Menkveld, A.J., 1992, **Internationale vergelijking van de woonuitgaven, een macroanalyse**, Volkshuisvestingsbeleid en Bouwmarkt 16, Delft (Delft University Press).

Menkveld, A.J., 1993, **Internationale vergelijking van de woonuitgaven, een microanalyse**, Volkshuisvestingsbeleid en Bouwmarkt 20, Delft (Delft University Press).

Meulemans, B., 1995, Doelmatigheid van het sociaal huisvestingsbeleid in een veranderende samenleving, in: **De Gids op maatschappelijk Gebied**, no. 5, pp. 419-449.

Meulemans, B., V. Geurts en P. de Decker (1996), **Het onbereikbare dak: Eigendomsverwerving, wooncomfort, prijsontwikkeling en betaalbaarheid in dynamische en geografisch perspectief**, Berichten Centrum voor Sociaal Beleid, Universiteit Antwerpen (UFSIA).

Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, 1996, **Doelgroepen van het woonbeleid: Een analyse van de woonproblemen in Vlaanderen**, geschreven door: Bert Meulemans, Veerle Geurts en Pascal De Decker van de afdeling Woonbeleid, Brussel.

Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, 1989, **Volkshuisvesting in de jaren negentig: van bouwen naar wonen**, Tweede Kamer, nr. 20.691, no. 2-3, Den Haag (Staatsuitgeverij).

---

---

Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, 1992, **Besluit Beheer Sociale Huursector**, Tweede Kamer, no. 555, Den Haag (Staatsuitgeverij).

Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, 1998, **Volkshuisvesting in cijfers 1997**, Den Haag (Staatsuitgeverij).

Ministry of Industry and Commerce, 1996, **Shaping Sustainable Homes in an Urbanizing World**, Swedish National Report for Habitat II, Government Official Reports 1996, p. 48, Stockholm.

Nationale Woningraad, 1993, Brutereren: per saldo beter, **Woningraad Extra**, no. 4, Almere (Nationale Woningraad).

Nederlands Economisch Instituut (NEI), 1989, Volkshuisvestingsbeleid in Europa, fase 1, **Beknopt overzicht van het beleid in een aantal geselecteerde landen**, Rotterdam (NEI).

NMH, 1988, Jaarverslag 1987, Brussel.

NN, 1997, Belgium, Region of Wallonia, Regional housing policy: Strategic review, in: **L'Observatoire**, monthly letter CECODHAS, no. 47, october 1997.

OESO, diverse jaargangen, **Nationale rekeningen**, Parijs.

OESO, 1992, **National Accounts**, detailed tables, 1978-1990, Parijs.

Oxley, M., 1996, Engeland, in: Boelhouwer P.J. (red.), **Financiering van de sociale-huursector in West-Europa**, pp. 33-46, Delft (Delft University Press).

Oxley, M. en J. Smith, 1993, **Private Rented Housing in the European Community**, European Housing Research Working Paper Series, no. 3, Milton Keynes (De Montfort University).

Oxley, M. en J. Smith, 1996, **Housing Policy and Rented Housing in Europe**, London (E & FN Spon).

Papa, O.A., 1992, **Een vergelijkende Europese studie naar volkshuisvestings-systemen. Financiële instrumenten in het volkshuisvestingsbeleid**, Zoetermeer (VROM/DGVH).

Pearsall, J., 1984, France, in: M. Wynn (ed.), **Housing in Europe**, London (Croom Helm).

---

Peeters, L., 1995, **Beleidsbrief 1995. Voor steden en mensen**, Vlaams ministerie van binnenlandse aangelegenheden, stedelijk beleid en huisvesting, Brussel.

Peeters, L., 1997, **Beleidsbrief. Stedelijk beleid: voor steden en mensen. Beleidsprioriteiten**, Vlaams ministerie voor binnenlandse aangelegenheden, stedelijk beleid en huisvesting, Brussel.

Peeters, L. en P. de Decker, 1997, **Het woonbeleid in Vlaanderen op een tweesprong**, Berchem (EPO).

Radley, Stephen, 1996, **Sustainable Home Ownership: A New Concept**, The Henley Centre, a report for the Joseph Rowntree Foundation.

SABO, 1993, **Municipal Housing Companies Experiences in Sweden**, Stockholm (SABO).

Santel, M.G., 1991, Het volkshuisvestingsbeleid in Frankrijk, in: **De ordening van de Nederlandse Volkshuisvesting in een Europees perspectief**, Den Haag (Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer).

Saw, P. en C. Whitehead, 1997, Financing Social Housing without Guarantee: An English Case Study, in: **Netherlands Journal of Housing and the Built Environment**, 12, no. 4, pp. 423-443.

Schaar, J. van der, 1987, **Groei en bloei van het Nederlandse volkshuisvestingsbeleid**, Delft (Delft University Press).

Schaar, J. van der, 1991, **Volkshuisvesting: een zaak van beleid**, Utrecht (het Spectrum).

Short, J.R., 1982, **Housing in Britain: The Post-War Experience**, London (Methuen).

Smith, J., 1996, Duitsland, in: Boelhouwer P.J. (red.), **Financiering van de sociale-huursector in West-Europa**, pp. 59-72, Delft (Delft University Press).

Stuurgroep Experimenten Volkshuisvestig, 1994, **Huren van de bank, kopen van de corporatie. Evaluatie van 17 eigendomsvormen tussen huren en kopen**, Rotterdam (SEV).

Swedish Institute, 1994, **Housing and Housing Policy in Sweden**, Fact Sheets on Sweden, April 1994, Stockholm.



---

Teeland, L. en O. Siksiö, 1994, The importance of location and housing type in the privatization of rental housing: European Experience and Swedish Expectations, in: **Netherlands Journal of Housing and the Built Environment**, vol. 9, no. 4, pp. 381-398.

Tomann, Horst, 1990, The Housing Market, Housing Finance and Housing Policy in West Germany: Prospects for the 1990s, in: **Urban Studies**, 27, no. 6, pp. 919-930.

Tomann, Horst, 1996, Germany, in: Balchin, Paul (ed.), **Housing Policy in Europe**, pp. 51-66, London (Routledge).

Turner, B., 1996, Sweden, in: Balchin, P. (ed.), **Housing Policy in Europe**, London (Routledge).

Turner, B. en T. Berger, 1998, The future of the private rental sector in Sweden, in: **Netherlands Journal of Housing and the Built Environment**, vol. 13, no. 3, pp. 279-299.

Ven, B.L.M. van de, 1995, **Vergelijkende studie naar volkshuisvestingssystemen in Europa. Woningbeheer in de huursector**, Delft (Delft University Press).

Whitehead, Christine, 1994, The opening up of UK housing finance, in: Bartlett, Will en Glen Bramley (eds.), **European Housing Finance. Single Market of Mosaic?**, pp. 19-38, Bristol (SAUS Publications).

Wiktorin, M., 1992, **An international comparison of rent setting and conflict resolution**, Swedish Institute for Building Research, Gävle.

Wilcox, Steve, 1996, **Attracting Private Capital, The impact on affordable housing and its providers**, York (Centre for Housing Policy, interne publicatie).

Wilcox, Steve (ed.), 1997, **Housing Finance Review 1997/98**, York (Joseph Rowntree Foundation).

Williams, Peter, 1995, The United Kingdom Housing Context, in: **Housing Policy Debate**, 6, no. 3, pp. 759-783.

---

---

## Bijlage A Bronnen

De voor Nederland gebruikte gegevens zijn afkomstig uit diverse Woningbehoefteonderzoeken.

De in dit onderzoek voor de overige landen gebruikte gegevens over de woonuitgaven zijn geleverd door:

België	Bert Meulemans, Centrum voor Sociaal Beleid, Universiteit van Antwerpen
Groot-Brittannië	Robin Oliver and Jeremy Grove, Housing Data and Statistics, DETR Department of the Environment, Transport and the Regions
Frankrijk	Laure Omalek, Insée Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
Duitsland	Rudi Ulbrich, IWU Institut Wohnen und Umwelt
Zweden	Tommy Berger, National Institute for Housing Research, Uppsala University

Uiteraard zijn de onderzoekers verantwoordelijk voor het gebruik van de gegevens.

---

# Bijlage B Nederland

## B.1 Inleiding

De gegevens voor de microberekeningen zijn door Gust Mariën (OTB) berekend op basis van het Woningbehoefteonderzoek 1989/1990 en 1993/1994 (Centraal Bureau voor de Statistiek). Het Woningbehoefteonderzoek (WBO) is een steekproefonderzoek dat in opdracht van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer door het Centraal Bureau voor de Statistiek wordt uitgevoerd onder personen van 18 jaar en ouder. Door middel van het WBO wordt statistische informatie verzameld over de huisvestingssituatie, de woonuitgaven en de gerealiseerde en de gewenste verhuizingen van huishoudens. Het onderzoek wordt om de vier jaar uitgevoerd en heeft ruim 54.000 respondenten.

Voor wat betreft Nederland wordt niet afgeweken van de in hoofdstuk 1 gepresenteerde definities:

### **Nettomaandinkomen**

jaarinkomen: 12.

### **Brutowoonuitgaven**

Eigenaar-bewoners: brutohypotheeklasten (rente, aflossing, levensverzekeringspremie) + opstalverzekering + eigenaarsgedeelte onroerendgoedbelasting + erfpacht – rijksbijdrage eigenwoningbezit.

Huurders: kale huur + subsidiabele servicekosten (= basishuur)

### **Nettowoonlygaven**

Eigenaar-bewoners: brutowoonlygaven +/- effecten in de sfeer van de inkomstenbelasting en premieheffing volksverzekeringen ten gevolge van renteaftrek, erfpacht, huurwaardeforfait en rijksbijdrage eigenwoningbezit.

Huurders: brutowoonlygaven - individuele huursubsidie.

### **Huursubsidie-/fiscaal effect**

Eigenaar-bewoners: effecten in de sfeer van de inkomstenbelasting en premieheffing volksverzekeringen ten gevolge van renteaftrek, erfpacht, huurwaardeforfait en rijksbijdrage eigenwoningbezit.

Huurders: individuele huursubsidie.

De volgende opmerkingen gelden voor de berekeningen van de macro(huur)waardequote:

- de dataset begint in 1975 (1980=100) in 1980 heeft een verandering van basisjaar plaatsgevonden (1990=100);
- in 1985 heeft er een stelselwijziging plaatsgevonden.

**Tabel B.1 Ontwikkeling van de huur(waarde)quote en de woonconsumptie in Nederland in de periode 1975-1995 (index 1975 = 100)**

	Huur(waarde)quote				Woonconsumptie		
	quote (%)	totaal	volume	prijs	totaal	volume	prijs
1975	9,9	100	100	100	100	100	100
1976	10,0	101	100	101	116	105	111
1977	10,0	100	99	101	128	109	119
1978	10,1	102	100	102	142	114	127
1979	10,4	105	100	105	156	118	138
1980	10,7	108	105	104	173	124	149
1981	11,4	115	110	105	190	127	163
1982	12,1	122	115	107	211	132	179
1983	12,8	129	117	112	230	135	195
1984	13,0	131	119	112	241	139	203
1985 <sup>1)</sup>	13,2	134	120	114	252	142	209
1986	13,6	137	120	118	266	146	220
1987	13,8	139	119	120	278	149	229
1988	14,4	145	121	124	294	153	241
1989	14,5	147	121	126	311	158	252
1990	14,7	148	121	127	334	166	268
1991	14,8	149	121	128	359	171	288
1992	15,2	153	121	132	388	175	313
1993	15,9	161	123	137	421	180	341
1994	16,3	165	124	141	453	184	369
1995	17,1	173	124	148	490	189	400

1) In 1985 heeft een stelselwijziging plaatsgevonden.

Bron: OESO, diverse jaargangen, OTB-bewerking.

## B.2 Sectorindeling en microwoonuitgaven 1989

**Tabel B.2 Verdeling van de Nederlandse woningvoorraad (in procenten) naar eigendomssector en naar decielen van beschikbaar inkomen, 1989**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
<b>Huursector totaal</b>	<b>75,6</b>	<b>76,5</b>	<b>75,7</b>	<b>68,7</b>	<b>61,4</b>	<b>52,8</b>	<b>45,9</b>	<b>38,8</b>	<b>31,2</b>	<b>20,4</b>	<b>54,6</b>
Sociale-huursector	55,9	61,7	61,3	55,0	48,8	40,4	35,3	28,3	21,0	10,5	41,8
Particuliere huursector	19,6	14,8	14,4	13,7	12,6	12,4	10,7	10,0	10,2	9,9	12,8
<b>Koopsector totaal</b>	<b>24,4</b>	<b>23,5</b>	<b>24,3</b>	<b>31,3</b>	<b>38,6</b>	<b>47,2</b>	<b>54,1</b>	<b>61,7</b>	<b>68,8</b>	<b>79,6</b>	<b>45,4</b>
Koop met hypotheek	7,6	7,3	11,8	20,7	30,2	39,1	45,8	53,6	62,1	69,8	34,8
Koop zonder hypotheek	16,9	16,2	12,5	10,6	8,4	8,1	8,2	8,1	6,7	9,8	10,5

Bron: CBS, 1989/1990, OTB-bewerking.

**Tabel B.3 Verdeling van de Nederlandse huishoudens (in procenten) naar aantal personen en deciel van beschikbaar inkomen, 1989**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
<b>Huursector totaal</b>											
1	30,1	24,5	11,8	12,2	8,9	5,7	3,4	1,6	1,0	0,8	36,7
2	4,9	11,0	18,3	12,9	10,3	8,8	9,0	9,7	9,2	5,9	33,5
3	4,7	6,6	17,8	14,5	14,5	12,2	10,9	8,6	6,2	4,0	13,2
4	2,5	2,1	7,1	11,6	14,6	18,1	16,9	12,2	9,3	5,7	11,5
vanaf 5	3,1	3,2	5,4	13,2	15,5	18,9	15,8	12,2	7,2	5,6	5,1
<b>Sociale-huursector</b>											
1	30,7	27,1	11,8	12,5	8,8	4,6	2,3	1,2	0,7	0,3	34,8
2	4,9	11,7	19,8	13,5	10,6	8,9	9,2	9,2	8,2	4,0	33,2
3	4,2	6,9	19,4	15,0	15,2	12,1	11,1	8,4	5,0	2,7	14,0
4	2,3	2,3	7,7	12,9	15,2	18,8	17,1	11,9	8,0	3,7	12,4
vanaf 5	2,2	3,2	5,5	14,3	16,5	19,6	16,3	11,7	6,4	4,4	5,6
<b>Particuliere huursector</b>											
1	28,6	17,9	11,6	11,7	9,0	8,5	6,2	2,7	1,9	2,0	42,9
2	4,8	8,9	13,4	11,1	9,4	8,7	8,2	11,4	12,2	12,0	34,5
3	6,7	5,2	11,0	12,6	11,3	12,5	9,8	9,7	11,6	9,8	10,6
4	3,6	1,2	4,2	5,2	11,9	14,7	15,8	13,4	15,0	14,9	8,6
vanaf 5	7,9	3,2	4,3	7,3	10,2	14,9	13,0	15,0	11,9	12,4	3,4
<b>Koopsector totaal</b>											
1	21,7	12,4	9,1	13,9	11,0	9,6	10,1	5,4	3,7	3,1	14,3
2	3,5	7,6	7,7	7,0	7,1	6,9	9,2	13,6	17,7	19,6	32,0
3	3,3	2,9	5,4	7,8	10,1	12,2	12,6	14,2	14,3	17,3	16,8
4	1,6	1,2	1,8	4,2	8,3	13,5	14,5	16,7	17,3	20,8	25,5
vanaf 5	1,4	1,4	1,8	3,3	6,4	11,8	15,2	16,3	18,9	23,3	11,3
<b>Koop met hypotheek</b>											
1	9,1	6,6	7,4	17,3	15,3	13,3	13,7	7,1	5,5	4,7	10,3
2	1,7	2,3	4,7	5,5	6,7	6,8	10,1	16,0	22,0	24,2	29,1
3	1,8	1,9	4,0	6,5	10,1	12,8	13,5	15,3	15,9	18,3	17,9
4	1,0	0,8	1,2	3,7	8,2	13,7	14,8	17,3	18,3	21,0	29,8
vanaf 5	0,9	1,3	1,5	2,8	6,2	11,8	15,7	16,7	19,7	23,6	12,9
<b>Koop zonder hypotheek</b>											
1	37,2	19,5	11,1	9,7	5,8	5,0	5,7	3,4	1,3	1,2	27,6
2	7,7	19,8	14,7	10,5	8,0	7,1	7,2	8,1	7,8	9,1	41,7
3	10,0	7,7	11,6	13,3	10,2	9,5	8,4	9,4	7,0	12,8	13,3
4	6,7	4,6	7,4	7,8	9,4	12,0	12,5	11,5	8,9	19,1	11,5
vanaf 5	5,0	2,7	4,3	7,2	8,4	12,2	11,7	13,8	13,4	21,2	5,9

Bron: CBS, 1989/1990, OTB-bewerking.

**Tabel B.4 Verdeling van de Nederlandse huishoudens (in procenten) naar leeftijdscategorie en deciel van het beschikbaar inkomen, 1989**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
<b>Huursector totaal</b>											
tot 30	16,2	9,9	13,3	12,2	10,4	8,1	8,1	9,1	8,7	4,0	19,0
30 t/m 39	5,2	7,8	10,9	12,7	14,3	14,4	11,0	9,4	8,2	6,3	19,3
40 t/m 49	6,6	8,4	10,6	11,4	12,4	14,4	13,1	9,5	7,7	5,9	15,6
50 t/m 59	9,1	10,9	13,2	14,4	13,3	11,0	10,7	7,9	5,5	4,1	13,0
vanaf 60	22,5	23,8	17,8	13,1	8,1	5,2	4,1	3,0	1,6	0,9	33,2
<b>Sociale-huursector</b>											
tot 30	13,7	10,1	14,2	13,4	11,1	7,8	8,6	9,3	8,4	3,4	17,6
30 t/m 39	5,1	8,3	11,7	13,2	15,7	14,5	11,2	9,3	7,0	3,9	19,1
40 t/m 49	6,6	9,1	11,3	11,8	12,9	14,3	13,5	9,5	6,9	3,9	16,1
50 t/m 59	8,6	11,4	13,7	14,9	13,9	11,5	10,7	7,8	4,7	2,7	13,7
vanaf 60	22,9	24,9	18,6	13,4	7,7	4,9	3,4	2,3	1,3	0,5	33,5
<b>Particuliere huursector</b>											
tot 30	22,3	9,5	11,0	9,5	8,7	8,6	6,9	8,5	9,6	5,5	23,4
30 t/m 39	5,4	6,1	8,2	11,0	9,9	13,9	10,1	9,6	11,9	13,8	19,9
40 t/m 49	6,6	5,7	8,0	9,8	10,5	14,4	11,3	9,3	10,7	13,6	13,9
50 t/m 59	10,9	8,7	10,9	12,2	10,7	8,8	10,5	8,4	9,0	9,8	10,9
vanaf 60	21,3	19,8	14,9	11,8	9,5	6,2	6,3	5,3	2,6	2,4	31,9
<b>Koopsector totaal</b>											
tot 30	2,5	1,2	2,9	8,5	9,6	10,4	12,1	18,0	22,9	11,9	8,9
30 t/m 39	1,0	0,7	1,3	4,6	8,8	14,3	15,1	17,1	18,9	18,2	26,0
40 t/m 49	1,7	1,9	2,1	4,6	7,3	10,1	12,6	15,3	17,9	26,4	26,4
50 t/m 59	4,7	4,0	6,7	8,8	9,4	9,4	12,4	12,7	12,6	19,3	16,9
vanaf 60	16,7	17,0	14,1	10,6	8,0	7,0	7,0	6,4	6,2	7,1	21,8
<b>Koop met hypotheek</b>											
tot 30	2,0	1,2	2,9	8,3	9,5	10,5	12,3	18,0	23,3	11,8	11,1
30 t/m 39	0,9	0,7	1,3	4,4	8,9	14,3	15,0	17,2	19,1	18,1	32,4
40 t/m 49	1,2	1,3	1,9	4,2	7,1	10,1	12,7	15,6	18,8	27,0	30,7
50 t/m 59	2,8	2,5	5,8	8,0	8,6	9,1	13,2	13,7	14,4	21,9	15,9
vanaf 60	8,4	9,2	11,7	11,5	10,6	8,9	9,6	8,8	9,6	11,7	10,0
<b>Koop zonder hypotheek</b>											
tot 30	.	.	1,8	13,1	11,0	7,9	7,1	17,2	13,1	15,1	1,7
30 t/m 39	.	0,6	1,6	10,8	5,7	13,6	16,7	14,7	12,9	19,6	5,0
40 t/m 49	6,0	6,4	4,0	8,3	9,0	9,9	11,5	12,6	10,3	22,0	12,1
50 t/m 59	9,5	7,8	9,3	11,0	11,4	10,2	10,1	10,0	7,9	12,8	20,3
vanaf 60	21,1	21,2	15,4	10,1	6,6	5,9	5,6	5,2	4,3	4,6	60,9

Bron: CBS, 1989/1990, OTB-bewerking.

**Tabel B.5 Opbouw van de gemiddelde woonuitgaven naar eigendomssector en deciel van beschikbaar inkomen, 1989**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
<b>Netto maandinkomen</b>											
<b>Huursector totaal</b>	<b>1.052</b>	<b>1.443</b>	<b>1.832</b>	<b>2.179</b>	<b>2.538</b>	<b>2.906</b>	<b>3.337</b>	<b>3.872</b>	<b>4.593</b>	<b>6.566</b>	<b>2.501</b>
Sociale-huursector	1.075	1.442	1.834	2.179	2.538	2.902	3.335	3.871	4.583	6.519	2.426
Particuliere huursector	984	1.445	1.825	2.177	2.537	2.918	3.341	3.875	4.613	6.616	2.745
<b>Koopsector totaal</b>	<b>1.003</b>	<b>1.502</b>	<b>1.834</b>	<b>2.194</b>	<b>2.546</b>	<b>2.910</b>	<b>3.345</b>	<b>3.884</b>	<b>4.619</b>	<b>6.945</b>	<b>3.750</b>
Koop met hypotheek	936	1.480	1.846	2.198	2.549	2.914	3.345	3.886	4.619	6.905	4.043
Koop zonder hypotheek	1.033	1.512	1.822	2.186	2.534	2.891	3.346	3.871	4.615	7.232	2.782
<b>Bruto woonuitgaven</b>											
<b>Huursector totaal</b>	<b>405</b>	<b>418</b>	<b>431</b>	<b>437</b>	<b>455</b>	<b>478</b>	<b>500</b>	<b>522</b>	<b>541</b>	<b>657</b>	<b>460</b>
Sociale-huursector	408	417	427	436	450	464	483	498	511	537	447
Particuliere huursector	397	421	445	438	477	522	555	591	601	783	504
<b>Koopsector totaal</b>	<b>182</b>	<b>175</b>	<b>224</b>	<b>335</b>	<b>396</b>	<b>464</b>	<b>517</b>	<b>601</b>	<b>726</b>	<b>981</b>	<b>562</b>
Koop met hypotheek	547	517	442	498	500	557	606	689	802	1115	726
Koop zonder hypotheek	18	20	19	17	20	15	18	19	25	27	20
<b>Netto woonuitgaven</b>											
<b>Huursector totaal</b>	<b>335</b>	<b>340</b>	<b>361</b>	<b>397</b>	<b>433</b>	<b>464</b>	<b>491</b>	<b>517</b>	<b>537</b>	<b>653</b>	<b>420</b>
Sociale-huursector	326	334	352	393	425	449	473	492	507	533	401
Particuliere huursector	359	366	398	416	463	514	551	586	598	780	481
<b>Koopsector totaal</b>	<b>186</b>	<b>186</b>	<b>220</b>	<b>300</b>	<b>341</b>	<b>385</b>	<b>418</b>	<b>466</b>	<b>540</b>	<b>664</b>	<b>433</b>
Koop met hypotheek	530	506	409	429	421	454	482	526	589	740	547
Koop zonder hypotheek	32	42	40	48	54	56	65	71	87	119	57
<b>Huursubsidie- / fiscaal effect</b>											
<b>Huursector totaal</b>	<b>70</b>	<b>78</b>	<b>70</b>	<b>40</b>	<b>22</b>	<b>14</b>	<b>9</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>40</b>
Sociale-huursector	82	83	75	43	25	15	10	6	4	4	46
Particuliere huursector	37	55	47	22	14	8	4	5	3	3	23
<b>Koopsector totaal</b>	<b>-4</b>	<b>-11</b>	<b>4</b>	<b>35</b>	<b>55</b>	<b>79</b>	<b>99</b>	<b>135</b>	<b>186</b>	<b>317</b>	<b>129</b>
Koop met hypotheek	17	11	33	69	79	103	124	163	213	375	179
Koop zonder hypotheek	-14	-22	-21	-31	-34	-41	-47	-52	-62	-92	-37

Bron: CBS, 1989/1990, OTB-bewerking.

**Tabel B.6** Verdeling van de bruto- en nettowoonuitgavenquoten naar eigendomssector en inkomensdecieel, 1989

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
<b>Bruto woonuitgavenquote</b>											
<b>Huursector totaal</b>	<b>38,5</b>	<b>29,0</b>	<b>23,5</b>	<b>20,1</b>	<b>17,9</b>	<b>16,4</b>	<b>15,0</b>	<b>13,5</b>	<b>11,8</b>	<b>10,0</b>	<b>18,4</b>
Sociale-huursector	37,9	28,9	23,3	20,0	17,7	16,0	14,5	12,9	11,2	8,2	18,4
Particuliere huursector	40,3	29,1	24,4	20,1	18,8	17,9	16,6	15,2	13,0	11,8	18,3
<b>Koopsector totaal</b>	<b>18,1</b>	<b>11,7</b>	<b>12,2</b>	<b>15,3</b>	<b>15,6</b>	<b>15,9</b>	<b>15,5</b>	<b>15,5</b>	<b>15,7</b>	<b>14,1</b>	<b>15,0</b>
Koop met hypotheek	58,4	34,9	23,9	22,7	19,6	19,1	18,1	17,7	17,4	16,1	18,0
Koop zonder hypotheek	1,7	1,3	1,0	0,8	0,8	0,5	0,5	0,5	0,5	0,4	0,7
<b>Netto woonuitgavenquote</b>											
<b>Huursector totaal</b>	<b>31,8</b>	<b>23,6</b>	<b>19,7</b>	<b>18,2</b>	<b>17,1</b>	<b>16,0</b>	<b>14,7</b>	<b>13,4</b>	<b>11,7</b>	<b>9,9</b>	<b>16,8</b>
Sociale-huursector	30,3	23,2	19,2	18,0	16,7	15,5	14,2	12,7	11,1	8,2	16,5
Particuliere huursector	36,5	25,3	21,8	19,1	18,2	17,6	16,5	15,1	13,0	11,8	17,5
<b>Koopsector totaal</b>	<b>18,5</b>	<b>12,4</b>	<b>12,0</b>	<b>13,7</b>	<b>13,4</b>	<b>13,2</b>	<b>12,5</b>	<b>12,0</b>	<b>11,7</b>	<b>9,6</b>	<b>11,5</b>
Koop met hypotheek	56,6	34,2	22,2	19,5	16,5	15,6	14,4	13,5	12,8	10,7	13,5
Koop zonder hypotheek	3,1	2,8	2,2	2,2	2,1	1,9	1,9	1,8	1,9	1,6	2,0

Bron: CBS, 1989/1990, OTB-bewerking.

### B.3 Sectorindeling en microwoonuitgaven 1993

**Tabel B.7** Verdeling van de Nederlandse woningvoorraad (in procenten) naar eigendomssector en naar decielen van beschikbaar inkomen, 1993

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
<b>Huursector totaal</b>	<b>71,5</b>	<b>75,3</b>	<b>74,8</b>	<b>68,9</b>	<b>58,4</b>	<b>47,9</b>	<b>41,3</b>	<b>34,3</b>	<b>27,4</b>	<b>18,9</b>	<b>51,8</b>
Sociale-huursector	54,4	62,2	62,9	56,3	46,4	37,4	31,9	25,6	18,3	10,1	40,5
Particuliere huursector	17,1	13,1	12,0	12,7	12,0	10,5	9,3	8,7	9,0	8,8	11,3
<b>Koopsector totaal</b>	<b>28,5</b>	<b>24,7</b>	<b>25,2</b>	<b>31,1</b>	<b>41,6</b>	<b>52,1</b>	<b>58,7</b>	<b>65,7</b>	<b>72,6</b>	<b>81,1</b>	<b>48,2</b>
Koop met hypotheek	12,4	9,4	12,3	21,1	32,8	43,4	51,3	59,6	67,0	74,2	38,4
Koop zonder hypotheek	16,0	15,3	12,9	10,0	8,8	8,7	7,4	6,0	5,6	7,0	9,8

Bron: CBS, 1993/1994, OTB-bewerking.



**Tabel B.8 Verdeling van de Nederlandse huishoudens (in procenten) naar aantal personen en deciel van beschikbaar inkomen, 1993**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
<b>Huursector totaal</b>											
1	27,9	25,9	11,8	13,1	10,4	5,6	2,7	1,4	0,8	0,4	39,2
2	5,6	9,5	18,1	12,7	10,2	9,4	9,4	10,0	9,0	6,1	34,1
3	5,0	6,0	19,2	12,8	12,9	12,1	12,2	9,1	6,5	4,2	12,2
4	2,6	2,6	9,4	14,1	14,8	16,0	15,0	11,1	8,1	6,3	9,8
vanaf 5	1,9	2,1	6,4	18,1	14,3	17,2	15,8	11,0	7,3	5,9	4,7
<b>Sociale-huursector</b>											
1	28,3	28,4	12,6	12,7	9,6	4,7	2,1	1,0	0,4	-	37,5
2	5,7	10,2	19,7	13,9	10,7	9,4	9,3	9,4	7,8	4,0	33,9
3	4,4	6,4	20,3	13,5	13,8	12,3	11,9	9,0	5,2	3,2	12,9
4	2,3	2,6	9,9	15,5	15,8	16,9	15,3	10,4	6,8	4,6	10,5
vanaf 5	1,5	1,9	7,1	19,6	15,1	17,9	15,3	10,3	6,9	4,3	5,1
<b>Particuliere huursector</b>											
1	26,8	18,5	9,2	14,3	12,9	8,2	4,5	2,5	1,8	1,3	45,1
2	5,2	7,0	12,7	8,7	8,5	9,4	9,6	12,0	13,3	13,7	34,9
3	8,1	4,4	14,1	9,7	8,5	10,9	13,6	9,5	12,4	8,8	10,0
4	4,4	2,7	6,6	6,6	9,7	11,4	13,4	14,5	15,1	15,5	7,1
vanaf 5	4,3	3,8	-	8,5	9,0	12,7	18,8	15,5	9,5	16,4	2,9
<b>Koopsector totaal</b>											
1	18,7	12,5	7,6	12,8	16,7	13,1	8,1	5,3	2,9	2,3	14,9
2	3,9	6,6	7,5	6,5	6,9	7,8	10,5	13,4	17,6	19,2	35,6
3	4,1	3,4	4,7	6,7	9,0	12,2	13,1	15,0	15,1	16,8	16,7
4	2,7	0,9	1,8	3,5	7,3	13,1	15,6	17,3	17,5	20,5	22,8
vanaf 5	4,1	1,2	1,6	3,0	5,3	10,8	15,3	16,9	19,2	22,6	9,9
<b>Koop met hypotheek</b>											
1	8,6	7,3	6,5	14,9	21,8	16,6	10,7	7,5	3,4	2,8	11,4
2	2,3	3,1	4,1	4,9	6,0	7,8	11,3	15,7	21,6	23,2	33,1
3	3,1	1,5	3,3	5,9	8,8	12,4	13,8	16,3	16,5	18,4	17,8
4	2,0	0,7	1,5	3,1	7,2	13,0	15,8	17,7	18,0	21,0	26,4
vanaf 5	3,6	0,9	1,1	2,6	5,2	10,6	15,6	17,4	20,0	23,0	11,3
<b>Koop zonder hypotheek</b>											
1	34,3	20,6	9,5	9,5	8,8	7,7	3,9	2,0	2,1	1,6	28,8
2	8,5	16,5	17,4	11,0	9,4	7,7	8,2	7,0	6,4	7,9	45,5
3	10,1	13,9	12,8	11,2	9,9	11,2	8,7	7,4	7,0	7,8	12,5
4	10,3	3,2	5,5	9,0	7,8	14,5	12,8	11,8	10,6	14,6	8,6
vanaf 5	9,4	3,9	7,3	5,9	6,7	13,0	12,1	11,5	10,7	19,3	4,5

Bron: CBS, 1993/1994, OTB-bewerking.

**Tabel B.9** Verdeling van de Nederlandse huishoudens (in procenten) naar leeftijdscategorie en deciel van beschikbaar inkomen, 1993

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
<b>Huursector totaal</b>											
tot 30	14,9	10,2	12,9	14,3	11,6	7,2	8,3	9,3	7,3	4,0	18,4
30 t/m 39	5,5	8,1	11,4	14,0	14,0	12,4	10,6	9,2	8,5	6,2	19,9
40 t/m 49	6,2	10,3	12,1	12,5	12,3	12,3	12,0	9,3	7,0	6,1	15,6
50 t/m 59	9,0	14,7	14,6	12,6	12,8	12,4	8,9	6,5	4,8	3,7	13,0
vanaf 60	23,6	22,6	17,9	12,9	8,3	5,8	4,0	2,5	1,7	0,7	33,1
<b>Sociale-huursector</b>											
tot 30	12,5	11,1	14,5	14,6	11,3	7,0	9,0	9,8	7,1	3,1	17,0
30 t/m 39	5,7	8,4	12,4	14,6	14,8	12,9	10,9	9,0	7,0	4,2	19,7
40 t/m 49	6,0	10,7	13,1	13,5	12,5	12,6	11,9	9,3	6,1	4,5	16,0
50 t/m 59	8,9	15,5	15,2	13,6	13,7	12,3	8,1	6,1	4,2	2,4	13,6
vanaf 60	23,7	23,6	18,8	13,3	8,1	5,4	3,6	1,8	1,2	0,3	33,7
<b>Particuliere huursector</b>											
tot 30	21,0	7,9	8,8	13,4	12,2	7,6	6,4	8,2	8,1	6,5	23,2
30 t/m 39	5,2	6,9	7,9	12,0	11,3	10,7	9,8	9,8	13,3	13,2	20,6
40 t/m 49	6,9	8,8	8,2	8,4	11,8	10,9	12,3	9,5	10,5	12,8	14,3
50 t/m 59	9,4	11,0	12,0	8,3	9,1	13,0	12,2	8,1	7,4	9,5	10,9
vanaf 60	23,2	18,8	14,1	11,2	8,8	7,5	5,4	5,2	3,5	2,3	31,0
<b>Koopsector totaal</b>											
tot 30	2,5	0,9	2,3	6,0	11,5	10,0	12,1	20,7	22,2	11,8	8,3
30 t/m 39	2,0	0,9	1,5	4,0	8,4	12,4	15,4	17,6	19,3	18,6	25,0
40 t/m 49	3,1	1,7	2,0	4,1	7,4	10,9	12,8	14,7	18,2	25,2	27,1
50 t/m 59	6,4	4,2	6,0	7,5	9,9	11,3	12,1	12,0	12,8	17,8	18,1
vanaf 60	14,8	16,7	13,8	11,5	8,2	8,8	8,0	6,7	5,6	5,9	21,6
<b>Koop met hypotheek</b>											
tot 30	2,0	0,9	2,3	6,0	11,6	10,0	12,3	20,9	22,6	11,5	10,0
30 t/m 39	1,8	0,7	1,3	3,9	8,3	12,3	15,4	17,9	19,6	18,8	29,9
40 t/m 49	2,8	1,2	1,8	3,8	7,2	10,7	12,8	15,0	18,9	25,8	31,3
50 t/m 59	4,9	3,0	4,8	6,6	9,4	11,6	12,4	13,2	14,3	19,8	17,8
vanaf 60	7,0	11,2	10,3	12,3	8,9	10,7	11,9	10,0	8,1	9,5	10,9
<b>Koop zonder hypotheek</b>											
tot 30	16,2	-	-	7,8	9,0	10,3	5,6	13,9	10,6	24,1	1,2
30 t/m 39	6,6	4,6	5,8	6,0	10,5	13,8	13,9	12,0	12,6	14,3	5,5
40 t/m 49	6,6	7,2	4,4	6,6	10,6	13,2	12,1	10,4	10,9	18,0	10,3
50 t/m 59	11,9	8,8	10,1	10,9	12,0	10,2	10,9	7,9	7,0	10,4	19,0
vanaf 60	20,1	20,3	16,2	11,0	7,8	7,5	5,4	4,4	3,9	3,5	64,0

Bron: CBS, 1993/1994, OTB-bewerking.

**Tabel B.10 Opbouw van de gemiddelde woonuitgaven naar eigendomssector en deciel van beschikbaar inkomen, 1993**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
<b>Netto maandinkomsten</b>											
<b>Huursector totaal</b>	<b>1.118</b>	<b>1.615</b>	<b>2.072</b>	<b>2.517</b>	<b>2.961</b>	<b>3.435</b>	<b>3.992</b>	<b>4.678</b>	<b>5.556</b>	<b>8.135</b>	<b>2.892</b>
Sociale-huursector	1.153	1.616	2.072	2.514	2.960	3.433	3.987	4.675	5.544	8.283	2.797
Particuliere huursector	1.007	1.608	2.070	2.529	2.968	3.442	4.010	4.685	5.581	7.967	3.234
<b>Koopsector totaal</b>	<b>1.200</b>	<b>1.694</b>	<b>2.073</b>	<b>2.526</b>	<b>2.974</b>	<b>3.453</b>	<b>4.015</b>	<b>4.702</b>	<b>5.597</b>	<b>8.302</b>	<b>4.518</b>
Koop met hypotheek	1.188	1.683	2.087	2.529	2.977	3.454	4.016	4.705	5.598	8.267	4.863
Koop zonder hypotheek	1.204	1.700	2.059	2.520	2.962	3.446	4.008	4.680	5.581	8.691	3.147
<b>Bruto woonuitgaven</b>											
<b>Huursector totaal</b>	<b>502</b>	<b>503</b>	<b>522</b>	<b>547</b>	<b>567</b>	<b>599</b>	<b>620</b>	<b>633</b>	<b>691</b>	<b>771</b>	<b>565</b>
Sociale-huursector	490	502	519	539	551	581	588	602	636	644	544
Particuliere huursector	540	513	539	581	631	665	727	725	801	917	643
<b>Koopsector totaal</b>	<b>229</b>	<b>258</b>	<b>314</b>	<b>472</b>	<b>591</b>	<b>633</b>	<b>740</b>	<b>853</b>	<b>988</b>	<b>1.288</b>	<b>780</b>
Koop met hypotheek	729	621	600	672	738	751	837	931	1064	1.399	963
Koop zonder hypotheek	54	49	46	46	46	51	55	62	66	76	53
<b>Netto woonuitgaven</b>											
<b>Huursector totaal</b>	<b>420</b>	<b>415</b>	<b>448</b>	<b>510</b>	<b>550</b>	<b>591</b>	<b>615</b>	<b>629</b>	<b>689</b>	<b>769</b>	<b>522</b>
Sociale-huursector	396	405	438	497	533	572	582	598	634	642	494
Particuliere huursector	496	463	500	568	618	660	727	722	800	915	622
<b>Koopsector totaal</b>	<b>266</b>	<b>291</b>	<b>325</b>	<b>439</b>	<b>513</b>	<b>546</b>	<b>605</b>	<b>671</b>	<b>742</b>	<b>914</b>	<b>620</b>
Koop met hypotheek	679	580	541	584	611	620	664	714	780	967	733
Koop zonder hypotheek	122	124	124	133	150	176	198	235	277	335	169
<b>Huursubsidie- / fiscaal effect</b>											
<b>Huursector totaal</b>	<b>82</b>	<b>88</b>	<b>74</b>	<b>37</b>	<b>17</b>	<b>8</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>43</b>
Sociale-huursector	94	96	81	42	18	9	7	4	2	2	50
Particuliere huursector	44	50	39	13	12	5	0	3	0	2	20
<b>Koopsector totaal</b>	<b>-38</b>	<b>-33</b>	<b>-12</b>	<b>33</b>	<b>78</b>	<b>87</b>	<b>134</b>	<b>181</b>	<b>247</b>	<b>374</b>	<b>160</b>
Koop met hypotheek	50	41	59	89	127	130	174	217	284	433	230
Koop zonder hypotheek	-68	-75	-78	-87	-104	-125	-143	-174	-210	-259	-116

Bron: CBS, 1993/1994, OTB-bewerking.

**Tabel B.11 Verdeling van de bruto- en nettowoonuitgavenquoten naar eigendomssector en inkomensdecil, 1993**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
<b>Bruto woonuitgavenquote</b>											
<b>Huursector totaal</b>	<b>44,9</b>	<b>31,1</b>	<b>25,2</b>	<b>21,7</b>	<b>19,1</b>	<b>17,4</b>	<b>15,5</b>	<b>13,5</b>	<b>12,4</b>	<b>9,5</b>	<b>19,5</b>
Sociale-huursector	42,5	31,0	25,1	21,5	18,6	16,9	14,8	12,9	11,5	7,8	19,4
Particuliere huursector	53,6	31,9	26,0	23,0	21,3	19,3	18,1	15,5	14,4	11,5	19,9
<b>Koopsector totaal</b>	<b>19,1</b>	<b>15,2</b>	<b>15,1</b>	<b>18,7</b>	<b>19,9</b>	<b>18,3</b>	<b>18,4</b>	<b>18,1</b>	<b>17,7</b>	<b>15,5</b>	<b>17,3</b>
Koop met hypotheek	61,4	36,9	28,8	26,6	24,8	21,7	20,1	19,8	19,0	16,9	19,8
Koop zonder hypotheek	4,5	2,9	2,2	1,8	1,6	1,5	1,4	1,3	1,1	0,9	1,7
<b>Netto woonuitgavenquote</b>											
<b>Huursector totaal</b>	<b>37,6</b>	<b>25,7</b>	<b>21,6</b>	<b>20,3</b>	<b>18,6</b>	<b>17,2</b>	<b>15,4</b>	<b>13,4</b>	<b>12,4</b>	<b>9,5</b>	<b>18,0</b>
Sociale-huursector	34,3	25,1	21,1	19,8	18,0	16,7	14,6	12,8	11,4	7,8	17,7
Particuliere huursector	49,3	28,8	24,2	22,5	20,8	19,2	18,1	15,4	14,3	11,5	19,2
<b>Koopsector totaal</b>	<b>22,2</b>	<b>17,2</b>	<b>15,7</b>	<b>17,4</b>	<b>17,2</b>	<b>15,8</b>	<b>15,1</b>	<b>14,3</b>	<b>13,3</b>	<b>11,0</b>	<b>13,7</b>
Koop met hypotheek	57,2	34,5	25,9	23,1	20,5	18,0	16,5	15,2	14,0	11,7	15,1
Koop zonder hypotheek	10,1	7,3	6,0	5,3	5,1	5,1	4,9	5,0	5,0	3,9	5,4

Bron: CBS, 1993/1994, OTB-bewerking.

# Bijlage C Bondsrepubliek Duitsland

## C.1 Inleiding

De uitkomsten voor de microberekeningen die voor deze rapportage gebruikt worden, zijn voornamelijk geleverd door Rudi Ulbrich van het Institut Wohnen und Umwelt (IWU). Het gaat om de sectorverdeling in de jaren 1978 en 1993 en om de woonlastenberekeningen van de jaren 1982 en 1993 (nieuwste gegevens). Alleen voor 1993 is de complete informatie verkregen; bedoeld worden de quotes plus de onderliggende inkomens- en woonuitgavenbedragen. Voor 1982 heeft Ulbrich alleen de quotes geleverd. In het hoofdstuk over Duitsland worden de gegevens van 1982 met die van 1993 met elkaar vergeleken. De periode die daarmee afgedekt wordt is langer dan voor de andere onderzoekslanden.

Bij het analyseren van de gegevens is enige terughoudendheid geboden om diverse redenen:

- De berekeningen hebben alleen betrekking op voormalig West-Duitsland.
- Het beschikbare inkomen is een klassevariabele. Gemiddelden zijn hieruit afgeleid en zijn daarom niet nauwkeurig. Verder zijn volgens Ulbrich de inkomens aan de lage kant in vergelijking met bijvoorbeeld de inkomensberekeningen volgens de Nationale Rekeningen van de OESO. Een ander bewijs voor het feit dat de inkomens niet helemaal kloppen is het feit dat huurders ook met hoge inkomens nog huursubsidie blijken te ontvangen (zie tabel C22 en C23).
- Brutohuren omvatten bedrijfskosten met uitzondering van verwarming en water.
- Brutowoonuitgaven voor kopers omvatten rente, aflossingen, onderhouds- en bedrijfskosten (zonder verbeterkosten). Nettowoonuitgaven houden rekening met fiscale effecten en objectsubsidies. Met name de subsidiebedragen zijn niet nauwkeurig, wegens extrapolatie/schattingen. Bij de nettowoonuitgaven wordt geen rekening gehouden met de ontvangen bedragen aan 'huur'subsidie omdat het effect zo gering is (DM 1 per huishouden), meldt Ulbrich.

### Macrohuur(waarde)quote

De volgende opmerkingen gelden voor de berekeningen van de macrohuur(waarde)quote.

- De dataset begint in 1975 (1980 = 100). Veranderingen van basisjaar hebben in 1978 (1985 = 100) en in 1983 (1991 = 100) plaatsgevonden. De gegevens voor de woonconsumptie van 1995 waren op het moment dat de berekeningen uitgevoerd werden, niet beschikbaar.
- Stelselwijzigingen hebben niet plaatsgevonden.
- De gegevens hebben betrekking op voormalig West-Duitsland aangezien de gegevens voor Oost-Duitsland niet bekend waren op het moment dat de berekeningen uitgevoerd werden.

**Tabel C.1 Ontwikking van de huur(waarde)quote en de woonconsumptie in West-Duitsland in de periode 1975-1994 (index 1975 = 100)**

	Huur(waarde)quote				Woonconsumptie		
	quote (%)	index/totaal	volume	prijs	totaal	volume	prijs
1975	12,8	100	100	100	100	100	100
1976	12,9	100	100	101	108	103	105
1977	13,0	101	100	100	118	109	109
1978	13,1	102	102	101	127	114	113
1979	13,1	102	102	100	136	118	117
1980	13,4	104	105	99	149	124	125
1981	13,7	107	110	97	161	128	133
1982	14,4	112	116	97	176	133	143
1983	14,9	116	118	99	191	137	153
1984	15,3	119	119	100	203	141	162
1985	15,6	122	120	101	215	145	170
1986	16,0	124	120	104	226	150	176
1987	16,1	125	119	106	237	155	182
1988	16,3	127	119	107	249	159	191
1989	16,3	127	119	107	264	163	201
1990	16,1	126	117	108	283	169	214
1991	15,9	124	115	109	306	175	231
1992	16,4	127	117	111	334	181	253
1993	17,4	136	121	114	368	188	280
1994	18,3	142	125	117	401	196	305

Bron: OESO, diverse jaargangen, OTB-bewerking.

## C.2 Sectoren

**Tabel C.2 Verdeling van de West-Duitse woningvoorraad (in procenten) naar eigendomssector en naar deciel van beschikbaar inkomen, 1978**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
<b>Huursector totaal</b>	<b>74,8</b>	<b>73,6</b>	<b>71,4</b>	<b>68,3</b>	<b>65,6</b>	<b>62,2</b>	<b>61,1</b>	<b>57,8</b>	<b>51,3</b>	<b>40,0</b>	<b>62,5</b>
Sociale-huursector	17,0	20,7	20,0	20,5	20,6	18,8	18,2	16,6	13,9	8,0	17,4
Particuliere huursector	57,8	52,9	51,4	47,8	45,0	43,4	42,9	41,2	37,4	32,0	45,1
<b>Koopsector totaal</b>	<b>25,2</b>	<b>26,4</b>	<b>28,6</b>	<b>31,8</b>	<b>34,4</b>	<b>37,8</b>	<b>38,9</b>	<b>42,2</b>	<b>48,7</b>	<b>60,0</b>	<b>37,5</b>
<b>Totaal</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,1</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Bron: Statistisches Bundesamt, 1978; berekeningen van het Institut Wohnen und Umwelt (IWU), Darmstadt.

### C.3 Woonuitgaven

Tabel C.3 Verdeling van de West-Duitse woningvoorraad (in procenten) naar eigendomssector en naar deciel van beschikbaar inkomen, 1993

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
<b>Huursector totaal</b>	<b>77,7</b>	<b>75,0</b>	<b>71,8</b>	<b>68,2</b>	<b>62,8</b>	<b>57,5</b>	<b>54,3</b>	<b>49,2</b>	<b>38,9</b>	<b>28,4</b>	<b>58,4</b>
Sociale-huursector	14,9	15,8	13,7	12,5	11,7	10,4	8,8	6,9	4,8	1,9	10,1
Particuliere huursector	62,9	59,2	58,1	55,7	51,0	47,0	45,5	42,3	34,1	26,4	48,2
<b>Koopsector totaal</b>	<b>22,3</b>	<b>25,0</b>	<b>28,2</b>	<b>31,8</b>	<b>37,2</b>	<b>42,5</b>	<b>45,7</b>	<b>50,8</b>	<b>61,1</b>	<b>71,6</b>	<b>41,6</b>
Koop met hypotheek	5,4	7,0	10,2	13,6	18,2	24,8	29,6	36,1	47,1	58,8	25,3
Koop zonder hypotheek	16,9	18,0	18,0	18,2	19,1	17,7	16,1	14,7	14,0	12,8	16,3
<b>Totaal</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Bron: Statistisches Bundesamt, 1%-Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1993; berekeningen van het Institut Wohnen und Umwelt (IWU), Darmstadt.

Tabel C.4 Opbouw van de gemiddelde woonuitgaven per jaar in West-Duitsland in de huursector, 1982

	Huursector totaal	Sociale huursector	Particuliere huursector
Inkomen	2175	2134	2194
Brutwoonuitgaven	330	329	330
Als percentage van inkomen	15,2	15,4	15,0
Nettowoonuitgaven	317	309	321
Als percentage van inkomen	14,6	14,5	14,6
Subsidie	13	20	9
Als percentage van inkomen	0,6	0,9	0,4

Bron: Statistisches Bundesamt, 1%-Gebäude und Wohnungsstichprobe 1982, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 1982; berekeningen van het Institut Wohnen und Umwelt (IWU), Darmstadt.

**Tabel C.5 Gemiddelde brutomaandhuur (in DM/m<sup>2</sup>, inclusief water en reinigingsrechten) in West-Duitsland, 1993-1996**

	1993	1994	1995	1996
<b>B o u w j a a r t / m 1 9 9 4 / v . a . 1 9 9 5</b>				
tot 1919	8,08	8,54	<sup>1)</sup> nb	nb
1919 t/m 1948	8,26	8,68	9,01	9,33
1949 t/m 1971	8,89	9,31	9,71	10,24
1972 t/m 1980	10,29	10,61	11,34	11,46
1981 t/m 1991	11,73	12,14	12,45	12,37
vanaf 1991	nb	nb	13,11	13,50
<b>G e m e e n t e g r o o t t e</b>				
tot 20.000 inwoners	6,37-8,61	7,55-9,18	9,55	9,75
20.000 t/m 100.000 inwoners	8,58	8,98	9,27	9,70
100.000 t/m 500.000 inwoners	9,09	9,52	10,37	10,59
meer dan 500.000 inwoners	9,96	10,42	11,21	11,81
<b>W o n i n g t y p e</b>				
1-2 gezinswoning, vrijstaand	7,90	8,31	8,35	8,72
1-2 gezinswoning, rijenhuis	8,60	8,49	9,89	10,06
3-4 woningen	8,69	9,17	9,45	10,10
5-8 woningen	9,22	9,69	10,02	10,52
meer dan 9 woningen	10,17	10,71	11,76	12,21
Flatgebouw	10,66	11,29	11,56	12,23
<b>Totaal</b>	<b>9,09</b>	<b>9,58</b>	<b>10,14</b>	<b>10,57</b>

1) nb = niet bekend.

Bron: Frick en Lahmann, 1995, 1996 en 1997.



**Tabel C.6 Gemiddelde brutomaandhuur (in DM/m<sup>2</sup>, inclusief water en reinigingsrechten) in Oost-Duitsland, 1993-1996**

	1993	1994	1995	1996
<b>B o u w j a a r t / m 1 9 9 4 / v . a . 1 9 9 5</b>				
tot 1919	5,50	6,25	<sup>1)</sup> nb	nb
1919 t/m 1948	5,94	6,61	7,20	7,98
1949 t/m 1971	6,07	7,22	7,74	8,75
1972 t/m 1980	6,61	7,44	7,63	8,88
1981 t/m 1991	6,52	7,23	7,76	8,44
vanaf 1991	nb	nb	11,24	12,34
<b>G e m e e n t e g r o o t t e</b>				
tot 20.000 inwoners	5,48-6,01	6,79-7,39	7,63	8,60
20.000 t/m 100.000 inwoners	5,97	6,81	7,30	8,39
100.000 t/m 500.000 inwoners	6,25	6,83	8,31	8,92
meer dan 500.000 inwoners	6,41	6,74	7,15	8,55
<b>W o n i n g t y p e</b>				
1-2 gezinswoning, vrijstaand	5,67	8,04	7,64	8,50
1-2 gezinswoning, rijenhuis	5,51	6,37	6,67	7,65
3-4 woningen	5,96	6,77	7,62	8,82
5-8 woningen	5,81	6,69	7,46	8,33
vanaf 9 woningen	6,29	7,01	7,66	8,88
Flatgebouw	7,04	7,55	8,09	9,17
<b>Totaal</b>	<b>6,08</b>	<b>6,92</b>	<b>7,57</b>	<b>8,63</b>

1) nb = niet bekend.

Bron: Frick en Lahmann, 1995, 1996 en 1997. nb = niet bekend.

## C.4 Microwoonquote

**Tabel C.7 Verdeling van het gemiddelde beschikbaar inkomen per maand (in DM) naar eigendomssector en naar deciel van beschikbaar inkomen, 1982**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
<b>Huursector totaal</b>	<b>705</b>	<b>1.142</b>	<b>1.458</b>	<b>1.748</b>	<b>2.035</b>	<b>2.340</b>	<b>2.708</b>	<b>3.169</b>	<b>3.807</b>	<b>5.573</b>	<b>2.175</b>
Sociale-huursector	734	1.143	1.459	1.749	2.037	2.341	2.708	3.167	3.805	5.180	2.134
Particuliere huursector	697	1.144	1.459	1.749	2.034	2.340	2.709	3.171	3.809	5.708	2.194

Bron: Statistisches Bundesamt, 1%-Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1982, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 1982, berekeningen van het Institut Wohnen und Umwelt (IWU), Darmstadt.

**Tabel C.8 Verdeling van het gemiddelde beschikbare inkomen per maand (in DM) naar eigendomssector en naar deciel van beschikbaar inkomen, 1993**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
<b>Huursector totaal</b>	<b>1.043</b>	<b>1.657</b>	<b>2.089</b>	<b>2.499</b>	<b>2.851</b>	<b>3.335</b>	<b>3.911</b>	<b>4.570</b>	<b>5.582</b>	<b>8.371</b>	<b>3.063</b>
Sociale-huursector	1.074	1.662	2.095	2.477	2.864	3.375	3.888	4.567	5.561	7.567	2.737
Particuliere huursector	1.032	1.659	2.100	2.477	2.878	3.332	3.905	4.595	5.563	8.393	3.132
<b>Koopsector totaal</b>	<b>1.033</b>	<b>1.672</b>	<b>2.108</b>	<b>2.462</b>	<b>2.874</b>	<b>3.330</b>	<b>3.913</b>	<b>4.576</b>	<b>5.589</b>	<b>8.803</b>	<b>4.415</b>
Koop met hypotheek	1.086	1.689	2.117	2.466	2.881	3.336	3.920	4.584	5.596	8.896	5.066
Koop zonder hypotheek	1.026	1.668	2.105	2.460	2.869	3.326	3.903	4.567	5.569	8.288	3.410

Bron: Statistisches Bundesamt, 1%-Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1993; Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 1993; berekeningen van het Institut Wohnen und Umwelt (IWU), Darmstadt.

**Tabel C.9 Procentuele verandering van het gemiddelde beschikbare inkomen in West-Duitsland naar eigendomssector en naar deciel van beschikbaar inkomen, tussen 1982 en 1993**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
<b>Huursector totaal</b>	<b>47,9</b>	<b>45,1</b>	<b>43,3</b>	<b>43,0</b>	<b>40,1</b>	<b>42,5</b>	<b>44,4</b>	<b>44,2</b>	<b>46,6</b>	<b>50,2</b>	<b>40,8</b>
Sociale-huursector	46,3	45,4	43,6	41,6	40,6	44,2	43,6	44,2	46,1	46,1	28,3
Particuliere huursector	48,1	45,0	43,9	41,6	41,5	42,4	44,1	44,9	46,0	47,0	42,8

Bron: Statistisches Bundesamt, 1%-Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1982, 1993; Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 1982, 1993; berekeningen van het Institut Wohnen und Umwelt (IWU), Darmstadt.

**Tabel C.10 Verdeling van de gemiddelde brutohuur per maand (in DM) naar eigendomssector en naar deciel van beschikbaar inkomen, 1982**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
<b>Huursector totaal</b>	<b>204</b>	<b>250</b>	<b>281</b>	<b>306</b>	<b>329</b>	<b>352</b>	<b>373</b>	<b>401</b>	<b>447</b>	<b>570</b>	<b>330</b>
Sociale-huursector	222	268	292	319	336	354	372	391	416	452	329
Particuliere huursector	198	243	276	300	326	351	373	405	459	600	330

Bron: Statistisches Bundesamt, 1%-Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1982; Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 1982; berekeningen van het Institut Wohnen und Umwelt (IWU), Darmstadt.

**Tabel C.11 Verdeling van de gemiddelde brut woonuitgaven per maand (in DM) naar eigendomssector en naar deciel van beschikbaar inkomen, 1993**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
<b>Huursector totaal</b>	<b>378</b>	<b>466</b>	<b>513</b>	<b>567</b>	<b>600</b>	<b>642</b>	<b>679</b>	<b>724</b>	<b>820</b>	<b>1.062</b>	<b>598</b>
Sociale-huursector	440	495	524	564	581	621	641	662	707	764	561
Particuliere huursector	363	455	513	564	611	645	679	743	834	1.084	605
<b>Koopsector totaal</b>	<b>289</b>	<b>295</b>	<b>391</b>	<b>450</b>	<b>546</b>	<b>712</b>	<b>866</b>	<b>1.009</b>	<b>1.258</b>	<b>2.152</b>	<b>996</b>
Koop met hypotheek	654	685	738	807	898	1.089	1.211	1.341	1.565	2.529	1.490
Koop zonder hypotheek	155	158	193	186	205	204	216	217	244	354	232

Bron: Statistisches Bundesamt, 1%-Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1993; Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 1993; berekeningen van het Institut Wohnen und Umwelt (IWU), Darmstadt.

**Tabel C.12 Procentuele verandering van de gemiddelde brutohuur in West-Duitsland naar eigendomssector en naar deciel van beschikbaar inkomen, tussen 1982 en 1993**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
<b>Huursector totaal</b>	<b>85,3</b>	<b>86,4</b>	<b>82,6</b>	<b>85,3</b>	<b>82,4</b>	<b>82,4</b>	<b>82,0</b>	<b>80,5</b>	<b>83,4</b>	<b>86,3</b>	<b>81,2</b>
Sociale-huursector	98,2	84,7	79,5	76,8	72,9	75,4	72,3	69,3	70,0	69,0	70,5
Particuliere huursector	83,3	87,2	85,9	88,0	87,4	83,8	82,0	83,5	81,7	80,7	83,3

Bron: Statistisches Bundesamt, 1%-Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1982 en 1993; Einkommens- und Verbruuchsstichprobe 1982 en 1993; berekeningen van het Institut Wohnen und Umwelt (IWU), Darmstadt.

**Tabel C.13 Verdeling van de brutohuurquote (in procenten) naar eigendomssector en naar deciel van beschikbaar inkomen, 1982**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
<b>Huursector totaal</b>	<b>28,9</b>	<b>21,9</b>	<b>19,3</b>	<b>17,5</b>	<b>16,2</b>	<b>15,0</b>	<b>13,8</b>	<b>12,7</b>	<b>11,7</b>	<b>10,2</b>	<b>15,2</b>
Sociale-huursector	30,2	23,4	20,0	18,2	16,5	15,1	13,7	12,3	10,9	8,7	15,4
Particuliere huursector	28,4	21,2	18,9	17,2	16,0	15,0	13,8	12,8	12,1	10,5	15,0

Bron: Statistisches Bundesamt, 1%-Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1982; Einkommens- und Verbruuchsstichprobe 1982; berekeningen van het Institut Wohnen und Umwelt (IWU), Darmstadt.

**Tabel C.14 Verdeling van de brutowoonuitgavenquote (in procenten) naar eigendomssector en naar deciel van beschikbaar inkomen, 1993**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
<b>Huursector totaal</b>	<b>36,2</b>	<b>28,1</b>	<b>24,6</b>	<b>22,7</b>	<b>21,0</b>	<b>19,3</b>	<b>17,4</b>	<b>15,8</b>	<b>14,7</b>	<b>12,7</b>	<b>19,5</b>
Sociale-huursector	41,0	29,8	25,0	22,8	20,3	18,4	16,5	14,5	12,7	10,1	20,5
Particuliere huursector	35,2	27,4	24,4	22,8	21,2	19,4	17,4	16,2	15,0	12,9	19,3
<b>Koopsector totaal</b>	<b>28,0</b>	<b>17,6</b>	<b>18,5</b>	<b>18,3</b>	<b>19,0</b>	<b>21,4</b>	<b>22,1</b>	<b>22,0</b>	<b>22,5</b>	<b>24,4</b>	<b>22,6</b>
Koop met hypotheek	60,2	40,6	34,9	32,7	31,2	32,6	30,9	29,3	28,0	28,4	29,4
Koop zonder hypotheek	15,1	9,5	9,2	7,6	7,1	6,1	5,5	4,8	4,4	4,3	6,8

Bron: Statistisches Bundesamt, 1%-Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1993; Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 1993; berekeningen van het Institut Wohnen und Umwelt (IWU), Darmstadt.

**Tabel C.15 Procentuele verandering van de brutohuurquote naar eigendomssector en deciel van beschikbaar inkomen in West-Duitsland tussen 1982 en 1993**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
<b>Huursector totaal</b>	<b>25,2</b>	<b>28,5</b>	<b>27,4</b>	<b>29,6</b>	<b>30,2</b>	<b>28,0</b>	<b>26,0</b>	<b>25,2</b>	<b>25,1</b>	<b>24,0</b>	<b>28,7</b>
Sociale-huursector	35,5	27,0	25,0	24,8	23,0	21,7	20,0	17,4	16,3	15,7	32,9
Particuliere huursector	23,8	29,1	29,1	32,7	32,5	29,1	26,3	26,6	24,4	22,9	28,4

Bron: Statistisches Bundesamt, 1%-Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1982 en 1993; Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 1982 en 1993; berekeningen van het Institut Wohnen und Umwelt (IWU), Darmstadt.

**Tabel C.16 Verdeling van de gemiddelde nettohuur per maand (in DM) naar eigendomssector en naar deciel van beschikbaar inkomen, 1982**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
<b>Huursector totaal</b>	<b>163</b>	<b>224</b>	<b>268</b>	<b>297</b>	<b>324</b>	<b>350</b>	<b>372</b>	<b>397</b>	<b>444</b>	<b>570</b>	<b>317</b>
Sociale-huursector	155	225	269	306	328	347	372	388	413	450	309
Particuliere huursector	166	223	267	293	323	352	372	401	456	601	321

Bron: Statistisches Bundesamt, 1%-Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1982; Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 1982; berekeningen van het Institut Wohnen und Umwelt (IWU), Darmstadt.

**Tabel C.17 Verdeling van de gemiddelde nettowoonuitgaven per maand (in DM) naar eigendomssector en naar deciel van beschikbaar inkomen, 1993**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
<b>Huursector totaal</b>	<b>312</b>	<b>435</b>	<b>493</b>	<b>553</b>	<b>588</b>	<b>634</b>	<b>674</b>	<b>721</b>	<b>818</b>	<b>1060</b>	<b>578</b>
Sociale-huursector	318	445	484	533	558	602	630	655	703	752	520
Particuliere huursector	311	430	498	554	603	639	675	741	832	1082	590
<b>Koopsector totaal</b>	<b>278</b>	<b>275</b>	<b>365</b>	<b>417</b>	<b>500</b>	<b>648</b>	<b>786</b>	<b>900</b>	<b>1125</b>	<b>1974</b>	<b>907</b>
Koop met hypotheek	607	613	667	731	805	978	1089	1186	1392	2314	1342
Koop zonder hypotheek	155	158	193	186	205	204	216	217	244	354	232

Bron: Statistisches Bundesamt, 1%-Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1993; Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 1993; berekeningen van het Institut Wohnen und Umwelt (IWU), Darmstadt.

**Tabel C.18 Procentuele verandering van de gemiddelde nettohuur in West-Duitsland naar eigendomssector en naar deciel van beschikbaar inkomen, tussen 1982 en 1993**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
<b>Huursector totaal</b>	<b>91,4</b>	<b>94,2</b>	<b>84,0</b>	<b>86,2</b>	<b>81,5</b>	<b>81,1</b>	<b>81,2</b>	<b>81,6</b>	<b>84,2</b>	<b>86,0</b>	<b>82,3</b>
Sociale-huursector	105,2	97,8	79,9	74,2	70,1	73,5	69,4	68,8	70,2	67,1	68,3
Particuliere huursector	87,3	92,8	86,5	89,1	86,7	81,5	81,5	84,8	82,5	80,0	83,8

Bron: Statistisches Bundesamt, 1%-Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1982 en 1993; Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 1982 en 1993; berekeningen van het Institut Wohnen und Umwelt (IWU), Darmstadt.

**Tabel C.19 Verdeling van de nettohuurquote (in procenten) naar eigendomssector en naar deciel van beschikbaar inkomen, 1982**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
<b>Huursector totaal</b>	<b>23,1</b>	<b>19,6</b>	<b>18,4</b>	<b>17,0</b>	<b>15,9</b>	<b>15,0</b>	<b>13,7</b>	<b>12,5</b>	<b>11,7</b>	<b>10,2</b>	<b>14,6</b>
Sociale-huursector	21,1	19,7	18,4	17,5	16,1	14,8	13,7	12,3	10,9	8,7	14,5
Particuliere huursector	23,8	19,5	18,3	16,8	15,9	15,0	13,7	12,6	12,0	10,5	14,6

Bron: Statistisches Bundesamt, 1%-Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1982; Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 1982; berekeningen van het Institut Wohnen und Umwelt (IWU), Darmstadt.

**Tabel C.20 Verdeling van de nettowoonuitgavenquote (in procenten) naar eigendomssector en naar deciel van beschikbaar inkomen, 1993**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
<b>Huursector totaal</b>	<b>29,9</b>	<b>26,3</b>	<b>23,6</b>	<b>22,1</b>	<b>20,6</b>	<b>19,0</b>	<b>17,2</b>	<b>15,8</b>	<b>14,7</b>	<b>12,7</b>	<b>18,9</b>
Sociale-huursector	29,6	26,8	23,1	21,5	19,5	17,8	16,2	14,3	12,6	9,9	19,0
Particuliere huursector	30,1	25,9	23,7	22,4	21,0	19,2	17,3	16,1	15,0	12,9	18,8
<b>Koopsector totaal</b>	<b>26,9</b>	<b>16,4</b>	<b>17,3</b>	<b>16,9</b>	<b>17,4</b>	<b>19,5</b>	<b>20,1</b>	<b>19,7</b>	<b>20,1</b>	<b>22,4</b>	<b>20,5</b>
Koop met hypotheek	55,9	36,3	31,5	29,6	27,9	29,3	27,8	25,9	24,9	26,0	26,5
Koop zonder hypotheek	15,1	9,5	9,2	7,6	7,1	6,1	5,5	4,8	4,4	4,3	6,8

Bron: Statistisches Bundesamt, 1%-Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1993; Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 1993; berekeningen van het Institut Wohnen und Umwelt (IWU), Darmstadt.

**Tabel C.21 Procentuele verandering van de nettowoonquote in West-Duitsland naar eigendomssector en deciel van beschikbaar inkomen tussen 1982 en 1993**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
<b>Huursector totaal</b>	<b>29,4</b>	<b>33,8</b>	<b>28,4</b>	<b>30,2</b>	<b>29,5</b>	<b>27,1</b>	<b>25,5</b>	<b>25,9</b>	<b>25,7</b>	<b>23,8</b>	<b>29,5</b>
Sociale-huursector	40,2	36,0	25,3	23,0	21,0	20,3	18,0	17,1	16,5	14,4	31,2
Particuliere huursector	26,5	33,0	29,6	33,5	31,9	27,5	25,9	27,5	24,9	22,4	28,8

Bron: Statistisches Bundesamt, 1%-Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1982 en 1993; Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 1982 en 1993; berekeningen van het Institut Wohnen und Umwelt (IWU), Darmstadt.

**Tabel C.22 Verdeling van de reductie van de brutowoonuitgaven per maand (in DM) naar eigendomssector en naar deciel van beschikbaar inkomen, 1982**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
<b>Huursector totaal</b>	<b>41</b>	<b>26</b>	<b>13</b>	<b>9</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>13</b>
Sociale-huursector	67	43	23	13	8	7	0	3	3	2	20
Particuliere huursector	32	20	9	7	3	0	1	4	3	0	9

Bron: Statistisches Bundesamt, 1%-Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1982; Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 1982; berekeningen van het Institut Wohnen und Umwelt (IWU), Darmstadt.

**Tabel C.23 Verdeling van de reductie van de brutowoonuitgaven per maand (in DM) naar eigendomssector en naar deciel van beschikbaar inkomen, 1993**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
<b>Huursector totaal</b>	<b>66</b>	<b>31</b>	<b>20</b>	<b>14</b>	<b>12</b>	<b>8</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>20</b>
Sociale-huursector	122	50	40	31	23	19	11	7	4	12	41
Particuliere huursector	52	25	15	10	8	6	4	2	2	2	15
<b>Koopsector totaal</b>	<b>11</b>	<b>20</b>	<b>26</b>	<b>33</b>	<b>46</b>	<b>64</b>	<b>80</b>	<b>109</b>	<b>133</b>	<b>178</b>	<b>89</b>
Koop met hypotheek	47	72	71	76	93	111	122	155	173	215	148
Koop zonder hypotheek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Bron: Statistisches Bundesamt, 1%-Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1993; Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 1993; berekeningen van het Institut Wohnen und Umwelt (IWU), Darmstadt.

**Tabel C.24 Procentuele verandering van het bedrag waarmee de brutohuur wordt gereduceerd in West-Duitsland naar eigendomssector en naar deciel van beschikbaar inkomen, tussen 1982 en 1993**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
<b>Huursector totaal</b>	<b>61,0</b>	<b>19,2</b>	<b>53,8</b>	<b>55,6</b>	<b>140,0</b>	<b>300,0</b>	<b>####</b>	<b>-25,0</b>	<b>-33,3</b>	<b>####</b>	<b>53,8</b>
Sociale-huursector	82,1	16,3	73,9	138,5	187,5	171,4	####	133,3	33,3	####	105,0
Particuliere huursector	62,5	25,0	66,7	42,9	166,7	####	####	-50,0	-33,3	####	66,7

#### = deling door nul.

Bron: Statistisches Bundesamt, 1%-Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1982 en 1993; Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 1982 en 1993; berekeningen van het Institut Wohnen und Umwelt (IWU), Darmstadt.

**Tabel C.25 Verdeling van de reductie van de brutowoonuitgavenquote (bruto- min nettoquote) in West-Duitsland naar eigendomssector en naar deciel van beschikbaar inkomen tussen 1992 en 1993**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
<b>Huursector totaal</b>											
1982	5,8	2,3	0,9	0,5	0,2	0,1	0,0	0,1	0,1	0,0	0,6
1993	6,3	1,9	1,0	0,6	0,4	0,2	0,1	0,1	0,0	0,0	0,7
<b>Sociale-huursector</b>											
1982	9,1	3,8	1,6	0,7	0,4	0,3	0,0	0,1	0,1	0,0	0,9
1993	11,4	3,0	1,9	1,3	0,8	0,6	0,3	0,2	0,1	0,2	1,5
<b>Particuliere huursector</b>											
1982	4,6	1,7	0,6	0,4	0,1	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0	0,4
1993	5,0	1,5	0,7	0,4	0,3	0,2	0,1	0,0	0,0	0,0	0,5
<b>Koopsector totaal</b>											
1993	1,1	1,2	1,2	1,3	1,6	1,9	2,0	2,4	2,4	2,0	2,0
<b>Koop met hypotheek</b>											
1993	4,3	4,3	3,4	3,1	3,2	3,3	3,1	3,4	3,1	2,4	2,9
<b>Koop zonder hypotheek</b>											
1993	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Bron: Statistisches Bundesamt, 1%-Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1982 en 1993; Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 1982 en 1993; berekeningen van het Institut Wohnen und Umwelt (IWU), Darmstadt.

**Tabel C.26 Procentuele verandering van de reductie van de bruto- naar de nettohuurquote in West-Duitsland naar eigendomssector en naar deciel van beschikbaar inkomen tussen 1982 en 1993**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
<b>Huursector totaal</b>	<b>8,8</b>	<b>-17,8</b>	<b>7,4</b>	<b>8,8</b>	<b>71,3</b>	<b>180,7</b>	<b>246,2</b>	<b>-48,0</b>	<b>-54,5</b>	<b>####</b>	<b>9,2</b>
Sociale-huursector	24,4	-20,0	21,1	68,4	104,5	88,3	####	61,8	-8,8	310,7	59,8
Particuliere huursector	9,8	-13,8	15,8	0,9	88,5	####	177,5	-65,5	-54,4	####	16,8

#### = deling door nul.

Bron: Statistisches Bundesamt, 1%-Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1982 en 1993; Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 1982 en 1993; berekeningen van het Institut Wohnen und Umwelt (IWU), Darmstadt.



## C.5 Overige informatie

Tabel C.27 Gemiddelde leeftijd van het hoofd en verdeling (in procenten) van de West-Duitse huishoudens naar leeftijd van het hoofd en deciel van het beschikbare inkomen, 1993

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
<b>Huursector totaal</b>											
tot 30	24,1	18,5	22,3	20,9	18,0	16,1	17,7	17,5	12,0	7,9	18,6
30 t/m 39	12,9	14,3	19,3	23,7	26,6	27,5	29,0	29,8	27,9	27,2	22,6
40 t/m 49	6,7	8,0	10,5	13,5	15,5	17,2	19,4	20,9	25,0	28,7	14,7
50 t/m 59	9,4	10,1	11,3	12,8	14,0	16,1	16,5	17,6	22,6	25,6	14,3
vanaf 59	46,8	49,1	36,6	29,2	25,8	23,0	17,4	14,1	12,6	10,7	29,8
<b>Sociale-huursector</b>											
tot 30	16,4	10,5	12,2	11,7	11,1	9,7	8,6	7,5	6,2	3,3	11,2
30 t/m 39	18,0	13,2	17,9	17,8	15,9	14,9	19,0	22,2	19,4	23,0	17,1
40 t/m 49	9,6	10,2	12,7	17,4	19,6	19,8	19,8	18,1	15,4	13,7	14,9
50 t/m 59	10,2	10,7	12,4	15,3	17,8	21,9	25,2	28,6	38,5	40,3	17,2
vanaf 59	45,7	55,3	44,8	37,8	35,7	33,7	27,4	23,6	20,6	19,6	39,6
<b>Particuliere huursector</b>											
tot 30	26,1	20,7	24,8	23,0	19,6	17,4	19,4	19,1	12,7	8,2	20,2
30 t/m 39	11,6	14,6	19,6	25,0	29,0	30,2	30,8	31,0	28,9	27,4	23,7
40 t/m 49	6,0	7,3	10,0	12,7	14,6	16,7	19,3	21,4	26,2	29,7	14,7
50 t/m 59	9,2	9,9	11,1	12,2	13,2	15,0	14,9	15,9	20,7	24,6	13,6
vanaf 59	47,1	47,4	34,5	27,2	23,6	20,8	15,6	12,6	11,6	10,1	27,7
<b>Koopsector totaal</b>											
tot 30	2,7	2,2	2,9	3,3	3,5	3,3	3,3	3,5	2,3	1,0	2,7
30 t/m 39	4,1	4,7	7,6	11,8	17,0	18,1	19,3	19,1	15,7	11,1	14,0
40 t/m 49	4,2	5,1	7,8	12,1	14,8	17,4	21,8	24,8	29,5	30,8	20,1
50 t/m 59	13,1	14,5	17,8	20,7	21,6	24,3	25,8	28,6	32,4	38,2	26,4
vanaf 59	75,9	73,4	63,9	52,1	43,2	36,9	29,8	24,1	20,1	18,9	36,8
<b>Gemiddelde leeftijd</b>											
<b>Huursector totaal</b>	<b>52</b>	<b>54</b>	<b>49</b>	<b>47</b>	<b>47</b>	<b>46</b>	<b>44</b>	<b>44</b>	<b>45</b>	<b>46</b>	<b>48</b>
Sociale-huursector	53	57	53	52	52	52	51	50	51	51	53
Particuliere huursector	52	53	48	46	45	45	43	43	44	45	47
<b>Koopsector totaal</b>	<b>65</b>	<b>65</b>	<b>62</b>	<b>59</b>	<b>56</b>	<b>54</b>	<b>52</b>	<b>51</b>	<b>51</b>	<b>52</b>	<b>55</b>
Koop met hypotheek											49
Koop zonder hypotheek											62

Bron: Statistisches Bundesamt, 1%-Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1993; Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 1993; berekeningen van het Instituut Wonen en Umwelt (IWU), Darmstadt.

**Tabel C.28 Gemiddelde huishoudgrootte en verdeling van de West-Duitse huishoudens (in procenten) naar grootte en deciel van het beschikbare inkomen, 1993**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
<b>Huursector totaal</b>											
1	83,3	73,9	61,1	46,1	32,2	18,5	12,7	8,7	7,1	8,7	41,6
2	11,7	17,5	24,8	30,0	33,6	41,3	44,8	48,5	43,4	39,3	31,1
3	3,3	5,2	8,0	12,1	16,4	19,7	21,9	23,1	26,1	23,8	14,1
4	1,1	2,3	4,2	8,3	12,4	14,6	15,3	14,3	16,8	19,3	9,4
vanaf 5	0,6	1,1	1,9	3,4	5,4	5,9	5,3	5,3	6,5	8,9	3,8
<b>Sociale-huursector</b>											
1	79,8	70,4	50,2	31,2	17,7	7,4	3,9	1,9	1,8	3,4	36,6
2	13,0	19,8	31,3	38,9	42,8	49,0	47,4	45,9	34,1	25,6	33,3
3	5,0	5,9	10,2	14,2	17,4	19,9	23,3	27,6	34,1	32,7	15,0
4	1,2	2,5	5,7	10,9	14,9	15,2	17,7	16,6	21,3	26,3	10,2
vanaf 5	1,0	1,3	2,6	4,9	7,1	8,5	7,7	8,0	8,8	12,0	4,9
<b>Particuliere huursector</b>											
1	84,1	74,9	63,6	49,5	35,5	20,9	14,4	9,8	7,9	9,1	42,6
2	11,4	16,8	23,3	28,1	31,5	39,6	44,3	49,0	44,8	40,3	30,6
3	2,9	5,1	7,5	11,6	16,2	19,7	21,6	22,4	25,0	23,2	13,9
4	1,1	2,2	3,9	7,7	11,8	14,4	14,9	13,9	16,2	18,8	9,2
vanaf 5	0,5	1,0	1,7	3,1	5,0	5,4	4,8	4,9	6,2	8,7	3,6
<b>Koopsector totaal</b>											
1	77,5	60,5	41,0	28,1	19,1	10,9	7,7	4,7	3,1	2,2	17,5
2	17,2	30,7	44,6	48,2	46,1	44,4	38,7	35,6	28,4	25,4	35,2
3	3,4	5,1	8,5	12,0	15,5	20,6	25,5	28,4	30,4	26,4	20,8
4	1,2	2,4	4,0	8,4	13,9	17,2	19,9	22,1	26,6	29,1	18,0
vanaf 5	0,7	1,3	2,0	3,3	5,4	6,9	8,3	9,1	11,5	16,9	8,4
<b>Gemiddelde huishoudgrootte</b>											
<b>Huursector totaal</b>	<b>1,2</b>	<b>1,4</b>	<b>1,6</b>	<b>1,9</b>	<b>2,3</b>	<b>2,5</b>	<b>2,6</b>	<b>2,6</b>	<b>2,8</b>	<b>2,8</b>	<b>2,0</b>
Sociale-huursector	1,3	1,5	1,8	2,2	2,5	2,7	2,8	2,9	3,1	3,2	2,2
Particuliere huursector	1,2	1,4	1,6	1,9	2,2	2,5	2,5	2,6	2,7	2,8	2,0
<b>Koopsector totaal<sup>3)</sup></b>	<b>1,3</b>	<b>1,5</b>	<b>1,8</b>	<b>2,1</b>	<b>2,4</b>	<b>2,7</b>	<b>2,9</b>	<b>3,0</b>	<b>3,2</b>	<b>3,4</b>	<b>2,7</b>

1) Koop met hypotheek: de totalen zijn 13,4% (1 persoon), 30,2%, 23,8%, 22,5% en 10,0% (>5 personen). Decielgegevens zijn niet bekend.

2) Koop zonder hypotheek: de totalen zijn 29,2% (1 persoon), 43,8%, 14,0%, 9,1% en 3,9% (>5 personen). Decielgegevens zijn niet bekend.

3) Het gemiddelde voor koop met hypotheek is 2,9 en voor koop zonder hypotheek 2,2.

Bron: Statistisches Bundesamt, 1%-Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1993; Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 1993; berekeningen van het Institut Wohnen und Umwelt (IWU), Darmstadt.

# Bijlage D Groot-Britannië

## D.1 Inleiding

De gegevens voor de microberekeningen zijn geleverd door Robin A. Oliver en Jeremy Grove van de afdeling Housing Data and Statistics van het Department of the Environment, Transport and the Regions (DETR). Het vroegere ministerie van Volkshuisvesting, het Department of the Environment (DoE) is eind jaren negentig in DETR opgegaan.

De gegevens komen uit de jaarlijkse Family Expenditure Survey (FES). Het nationale statistische bureau, het Office of National Statistics (ONS), is verantwoordelijk voor de uitvoering van dit budgetonderzoek. De gegevens worden vervolgens aan verschillende instanties geleverd, waaronder DETR.

De volgende opmerkingen kunnen geplaatst worden bij de gebruikte gegevens.

- De editie 1996/1997 van het budgetonderzoek is de veertigste van het onderzoek. Tot en met 1993 had de budgetenquête betrekking op een kalenderjaar (bijvoorbeeld 1988 zoals hier gebruikt). Vanaf 1994/1995 gaat het om het financiële jaar dat in april begint.
- De gegevens hebben betrekking op Groot-Brittannië: het Verenigd Koninkrijk zonder Noord-Ierland. De edities 1988 en 1996/1997 hebben respectievelijk ruim 7100 en bijna 6300 bruikbare cases geleverd. De steekproeven zijn niet opgehoogd voor de gehele bevolking.
- De verzamelingsmethoden van inkomens- en uitgavengegevens verschillen. Inkomens zijn retrospectief berekend, terwijl uitgaven in dagboeken bijgehouden worden. Het is daardoor niet helemaal correct om de woonuitgavenquoten met behulp van deze bronnen te berekenen.
- De definities tussen 1988 en 1996/1997 zijn gelijk. De netto toegerekende huurwaarde en de huursubsidie zijn niet inbegrepen bij het beschikbare inkomen, dat gedefinieerd wordt als het bruto-inkomen minus afdrachten aan de inkomstenbelasting en de nationale verzekeringen. Bij de woonlasten gaat het om een enge definitie. De woonuitgaven van de eigenaar-bewoners hebben alleen betrekking op de hypotheeklasten na de verwerking van de renteaftrek in de inkomstenbelasting. Bij huur gaat het om de (kale) huur minus de huursubsidie en niet de totale woonlasten (inclusief bijvoorbeeld onroerendezaakbelasting; Department of the Environment, 1997: 221).
- The data are shown to the nearest integer but should not be regarded as accurate to the last digit (Robin A. Oliver); de gegevens voor inkomens en uitgaven zijn afgerond op gehele getallen maar zijn niet nauwkeurig tot het laatste cijfer.
- Gegevens over woonlasten voor huishoudens- of woningkenmerken zijn niet geleverd.
- De tabellen 2 en 3 van deze bijlage en tabel 4.1 presenteren de verdeling van de woningvoorraad over de eigendomssectoren. De eerste twee tabellen zijn samengesteld uit de bevolkingscensussen, de derde uit het budgeton-

derzoek. De tabellen komen vrij goed overeen zodat de uitkomsten van het budgetonderzoek als representatief beschouwd mogen worden.

## D.2 Macrohuur(waarde)quote

**Tabel D.1 Ontwikkeling van de huur(waarde)quote en de woonconsumptie in het Verenigd Koninkrijk in de periode 1975-1994 (index 1975 = 100)**

	Huur(waarde)quote			Woonconsumptie			
	Quote (%)	index/totaal	volume	prijs	totaal	volume	prijs
1975	13,4	100	100	100	100	100	100
1976	13,5	100	101	100	116	101	115
1977	13,5	100	103	97	133	103	130
1978 <sup>1)</sup>	13,2	98	99	99	152	105	147
1979	13,1	98	98	100	179	107	172
1980	13,7	102	100	102	217	109	207
1981	14,8	110	101	109	260	111	249
1982	15,5	115	102	113	298	113	286
1983	15,2	113	101	113	321	116	305
1984	15,0	112	100	111	339	118	321
1985	15,1	112	99	113	373	121	352
1986	15,2	113	97	116	416	126	390
1987	15,1	112	94	118	455	129	426
1988	16,0	119	91	128	512	134	478
1989	15,1	112	89	123	563	136	527
1990	14,0	104	89	115	553	136	517
1991	14,4	107	91	116	598	136	562
1992	15,2	113	92	121	659	137	622
1993	15,5	115	91	124	714	140	674
1994	15,7	116	89	127	763	141	722

1) Stelselwijziging.

Bron: OESO, diverse jaargangen, OTB-bewerking.

De volgende opmerkingen gelden voor de berekeningen van de macrohuur(waarde) quote.

- De dataset begint in 1975 (1980 = 100). Veranderingen van basisjaar hebben in 1978 (1985 = 100) en in 1981 (1990 = 100) plaatsgevonden. De gegevens voor de woonconsumptie van 1995 waren op het moment dat de berekenin-

gen uitgevoerd werden, niet beschikbaar.

- Een stelselwijziging heeft effect vanaf 1978. Het effect was dat de nominale bedragen lichtelijk verhoogd zijn ten opzichte van de reeksen in de voorgaande jaren.
- Voor toekomstige berekeningen moet er rekening gehouden worden met een nieuwe stelselwijziging vanaf 1995.

### D.3 Sectoren

**Tabel D.2 Verdeling van de Britse woningvoorraad (in procenten) naar eigendomssector en naar deciel van beschikbaar inkomen, 1988**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
<b>Huursector totaal</b>	<b>72,4</b>	<b>62,7</b>	<b>51,9</b>	<b>38,7</b>	<b>27,0</b>	<b>25,8</b>	<b>17,2</b>	<b>16,9</b>	<b>9,9</b>	<b>8,0</b>	<b>33,0</b>
Sociale-huursector	60,4	53,6	44,1	30,2	21,8	19,3	14,0	12,6	6,8	4,5	26,7
Gemeente	55,2	48,7	40,8	27,9	20,4	18,8	13,1	11,9	6,3	4,2	24,7
Housing association	5,2	4,9	3,2	2,2	1,4	0,6	0,8	0,7	0,6	0,3	2,0
Particuliere huursector	12,0	9,1	7,8	8,5	5,2	6,4	3,2	4,3	3,1	3,5	6,3
Ongemeubileerd	7,1	6,3	4,6	4,7	2,2	2,9	1,8	2,2	1,1	1,1	3,4
Gemeubileerd	4,9	2,8	3,2	3,8	2,9	3,5	1,4	2,1	2,0	2,4	2,9
Gratis	2,1	2,1	2,9	2,2	1,8	2,0	1,3	1,1	1,5	0,6	1,8
<b>Koopsector totaal</b>	<b>25,5</b>	<b>35,2</b>	<b>45,2</b>	<b>59,1</b>	<b>71,2</b>	<b>72,3</b>	<b>81,5</b>	<b>82,0</b>	<b>88,5</b>	<b>91,5</b>	<b>65,2</b>
Met hypotheek	3,1	6,0	11,5	25,8	41,3	49,9	63,6	65,3	71,4	75,8	41,4
Zonder hypotheek	22,4	29,2	33,7	33,2	29,9	22,4	17,9	16,6	17,2	15,7	23,8
<b>Totaal</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Opmerking: Een percentage van 0,7 betekent 5 cases in een cel.

Bron: Family Expenditure Survey (FES) 1988 (kalenderjaar), bewerking van het Department of the Environment, Transport and the Regions (DETR).

**Tabel D.3 Verdeling van de Britse woningvoorraad (in procenten) naar eigendomssector en naar deciel van beschikbaar inkomen, 1996/1997**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
<b>Huursector totaal</b>	<b>72,4</b>	<b>62,8</b>	<b>49,3</b>	<b>37,9</b>	<b>31,1</b>	<b>22,5</b>	<b>16,7</b>	<b>14,5</b>	<b>10,0</b>	<b>5,7</b>	<b>32,3</b>
Sociale-huursector	57,0	53,3	39,1	31,5	22,7	14,8	11,7	5,9	4,5	1,1	24,2
Gemeente	44,4	43,2	31,8	25,6	19,2	12,4	9,4	4,8	3,5	0,8	19,5
Housing association	12,5	10,0	7,3	5,9	3,5	2,4	2,4	1,1	1,0	0,3	4,6
Particuliere huursector	15,4	9,5	10,2	6,4	8,4	7,6	4,9	8,6	5,6	4,6	8,1
Ongemeubileerd	6,3	4,6	5,2	2,5	2,1	3,7	1,9	4,6	2,5	2,4	3,6
Gemeubileerd	9,0	4,9	4,9	3,8	6,3	4,0	3,0	4,0	3,0	2,2	4,5
Gratis	1,3	1,7	2,4	2,2	1,9	2,5	2,1	0,6	1,1	1,0	1,7
<b>Koopsector totaal</b>	<b>26,3</b>	<b>35,5</b>	<b>48,3</b>	<b>59,9</b>	<b>67,0</b>	<b>75,0</b>	<b>81,3</b>	<b>84,9</b>	<b>88,9</b>	<b>93,3</b>	<b>66,0</b>
Met hypotheek	7,6	8,6	18,3	26,8	38,3	51,1	62,1	67,2	73,9	75,4	42,9
Zonder hypotheek	18,7	26,9	30,0	33,1	28,7	23,9	19,2	17,6	15,0	17,9	23,1
<b>Totaal</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Opmerking: Een percentage van 0,8 betekent 5 cases in een cel.

Bron: Family Expenditure Survey (FES) 1996/1997 (financieel jaar), bewerking van het Department of the Environment, Transport and the Regions (DETR).

## D.4 Woonuitgaven

**Tabel D.4 Opbouw van de gemiddelde woonuitgaven per jaar (in Britse ponden) in Groot-Brittannië naar eigendomssector, 1988**

	Huursector totaal	Sociale huursector	Particuliere huursector	Koopsector totaal	Koopsector met hypotheek	Koopsector zonder hypotheek
Inkomen	6.809	6.422	8.440	13.702	16.034	9.656
Brutowoonuitgaven	1.058	956	1.489	<sup>1)</sup> nb	nb	nb
Als percentage van inkomen	15,5	14,9	17,6	nb	nb	nb
Nettotoonuitgaven	636	500	1.211	1.414	2.229	0
Als percentage van inkomen	9,3	7,8	14,3	10,3	13,9	0,0
Huursubsidie	422	456	278	nb	nb	nb
Als percentage van inkomen	6,2	7,1	3,3	nb	nb	nb

1) nb = niet bekend.

Bron: Family Expenditure Survey (FES) 1988 (kalenderjaar), bewerking van het Department of the Environment, Transport and the Regions (DETR). Ontleend aan de tabellen 5, 8, 11, 14, 17, 20, 22 in deze bijlage.

## D.5 Micro-woonquote

**Tabel D.5 Verdeling van het gemiddelde beschikbaar inkomen per jaar (in Britse ponden) in Groot-Brittannië naar eigendomssector en naar deciel van beschikbaar inkomen, 1988**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
<b>Huursector totaal</b>	<b>2.201</b>	<b>3.366</b>	<b>4.799</b>	<b>6.503</b>	<b>8.324</b>	<b>10.40.0</b>	<b>12.359</b>	<b>14.784</b>	<b>18.346</b>	<b>30.227</b>	<b>6.809</b>
Sociale-huursector	2.216	3.370	4.791	6.466	8.346	10.397	12.370	14.742	18.459	28.456	6.422
Particuliere huursector	2.128	3.349	4.845	6.633	8.230	10.409	12.312	14.906	18.059	32.494	8.440
<b>Koopsector totaal</b>	<b>2.103</b>	<b>3.415</b>	<b>4.855</b>	<b>6.620</b>	<b>8.509</b>	<b>10.359</b>	<b>12.464</b>	<b>14.859</b>	<b>18.577</b>	<b>31.892</b>	<b>13.702</b>
Koop met hypotheek <sup>1)</sup>	768	3.401	4.964	6.670	8.540	10.334	12.465	14.851	18.614	31.962	16.034
Koop zonder hypotheek	2.286	3.418	4.818	6.581	8.467	10.415	12.462	14.888	18.425	31.553	9.656

1) Het lage gemiddelde in het eerste deciel wordt veroorzaakt door het geringe aantal cases van 22. Vijf van deze cases helpen met een fors negatief inkomen het gemiddelde omlaag (toelichting Oliver/Grove).

Bron: Family Expenditure Survey (FES) 1988 (kalenderjaar), bewerking van het Department of the Environment, Transport and the Regions (DETR).

**Tabel D.6 Verdeling van het gemiddelde beschikbare inkomen per jaar (in Britse ponden) in Groot-Brittannië naar eigendomssector en naar deciel van beschikbaar inkomen, 1996/1997**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
<b>Huursector totaal</b>	<b>3.298</b>	<b>5.343</b>	<b>7.490</b>	<b>9.763</b>	<b>12.357</b>	<b>15.274</b>	<b>18.577</b>	<b>22.639</b>	<b>28.113</b>	<b>54.987</b>	<b>10.141</b>
Sociale-huursector	3.353	5.346	7.465	9.729	12.287	15.326	18.503	22.220	28.032	38.062	8.673
Particuliere huursector	3.094	5.326	7.588	9.928	12.544	15.172	18.755	22.926	28.177	59.072	14.510
<b>Koopsector totaal</b>	<b>3.173</b>	<b>5.485</b>	<b>7.567</b>	<b>9.841</b>	<b>12.568</b>	<b>15.399</b>	<b>18.604</b>	<b>22.678</b>	<b>28.389</b>	<b>45.408</b>	<b>20.338</b>
Koop met hypotheek	2.647	5.466	7.585	9.946	12.567	15.428	18.611	22.703	28.435	44.531	23.027
Koop zonder hypotheek	3.387	5.491	7.556	9.757	12.569	15.336	18.583	22.582	28.161	49.097	15.344

Bron: Family Expenditure Survey (FES) 1996/1997 (financieel jaar), bewerking van het Department of the Environment, Transport and the Regions (DETR).

**Tabel D.7** Procentuele verandering van het gemiddelde beschikbare inkomen in Groot-Brittannië naar eigendomssector en naar deciel van beschikbaar inkomen, tussen 1988 en 1996/1997

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
<b>Huursector totaal</b>	<b>49,8</b>	<b>58,7</b>	<b>56,1</b>	<b>50,1</b>	<b>48,5</b>	<b>46,9</b>	<b>50,3</b>	<b>53,1</b>	<b>53,2</b>	<b>81,9</b>	<b>48,9</b>
Sociale-huursector	51,3	58,7	55,8	50,5	47,2	47,4	49,6	50,7	51,7	33,8	35,0
Particuliere huursector	45,4	59,0	56,6	49,7	52,4	45,8	52,3	53,8	56,0	81,8	71,9
<b>Koopsector totaal</b>	<b>50,9</b>	<b>60,6</b>	<b>55,9</b>	<b>48,7</b>	<b>47,7</b>	<b>48,6</b>	<b>49,3</b>	<b>52,6</b>	<b>52,8</b>	<b>42,4</b>	<b>48,4</b>
Koop met hypotheek	244,7	60,7	52,8	49,1	47,2	49,3	49,3	52,9	52,8	39,3	43,6
Koop zonder hypotheek	48,2	60,6	56,8	48,3	48,4	47,2	49,1	51,7	52,8	55,6	58,9

Bron: Family Expenditure Survey (FES) 1988 (kalenderjaar), 1996/1997 (financieel jaar), bewerking van het Department of the Environment, Transport and the Regions (DETR).

**Tabel D.8** Verdeling van de gemiddelde brutowoonuitgaven per jaar (in Britse ponden) in Groot-Brittannië naar eigendomssector en naar deciel van beschikbaar inkomen, 1988

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
<b>Huursector totaal</b>	<b>948</b>	<b>935</b>	<b>980</b>	<b>1.045</b>	<b>1.164</b>	<b>1.133</b>	<b>1.138</b>	<b>1.113</b>	<b>1.351</b>	<b>2.340</b>	<b>1.058</b>
Sociale-huursector	876	904	940	954	1.044	1.035	1.045	1.081	1.148	1.148	956
Particuliere huursector	1.305	1.122	1.205	1.368	1.670	1.427	1.545	1.208	1.805	3.865	1.489
<b>Koopsector totaal</b>	<b>niet beschikbaar</b>										

Bron: Family Expenditure Survey (FES) 1988 (kalenderjaar), bewerking van het Department of the Environment, Transport and the Regions (DETR).

**Tabel D.9** Verdeling van de gemiddelde brutowoonuitgaven per jaar (in Britse ponden) in Groot-Brittannië naar eigendomssector en naar deciel van beschikbaar inkomen, 1996/1997

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
<b>Huursector totaal</b>	<b>2.284</b>	<b>2.227</b>	<b>2.529</b>	<b>2.436</b>	<b>2.577</b>	<b>2.846</b>	<b>2.724</b>	<b>3.227</b>	<b>3.582</b>	<b>5.011</b>	<b>2.549</b>
Sociale-huursector	2.104	2.105	2.160	2.273	2.169	2.222	2.314	2.215	2.368	2.291	2.167
Particuliere huursector	2.951	2.910	3.950	3.247	3.677	4.055	3.702	3.920	4.553	5.668	3.685
<b>Koopsector totaal</b>	<b>niet beschikbaar</b>										

Bron: Family Expenditure Survey (FES) 1996/1997 (financieel jaar), bewerking van het Department of the Environment, Transport and the Regions (DETR).



**Tabel D.10 Procentuele verandering van de gemiddelde brutohuur in Groot-Brittannië naar eigendomssector en naar deciel van beschikbaar inkomen, tussen 1988 en 1996/1997**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
<b>Huursector totaal</b>	<b>141,0</b>	<b>138,1</b>	<b>158,1</b>	<b>133,1</b>	<b>121,4</b>	<b>151,1</b>	<b>139,3</b>	<b>189,8</b>	<b>165,1</b>	<b>114,2</b>	<b>141,0</b>
Sociale-huursector	140,1	132,9	129,8	138,2	107,8	114,6	121,4	105,0	106,3	99,5	126,7
Particuliere huursector	126,1	159,3	227,8	137,4	120,2	184,1	139,6	224,4	152,3	46,6	147,6

Bron: Family Expenditure Survey (FES) 1988 (kalenderjaar), 1996/1997 (financieel jaar), bewerking van het Department of the Environment, Transport and the Regions (DETR).

**Tabel D.11 Verdeling van de brutohuurquote (in procenten) in Groot-Brittannië naar eigendomssector en naar deciel van beschikbaar inkomen, 1988**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
<b>Huursector totaal</b>	<b>43,1</b>	<b>27,8</b>	<b>20,4</b>	<b>16,1</b>	<b>14,0</b>	<b>10,9</b>	<b>9,2</b>	<b>7,5</b>	<b>7,4</b>	<b>7,7</b>	<b>15,5</b>
Sociale-huursector	39,6	26,8	19,6	14,8	12,5	10,0	8,4	7,3	6,2	4,0	14,9
Particuliere huursector	61,3	33,5	24,9	20,6	20,3	13,7	12,5	8,1	10,0	11,9	17,6

Bron: Family Expenditure Survey (FES) 1988 (kalenderjaar), bewerking van het Department of the Environment, Transport and the Regions (DETR).

**Tabel D.12 Verdeling van de brutohuurquote (in procenten) in Groot-Brittannië naar eigendomssector en naar deciel van beschikbaar inkomen, 1996/1997**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
<b>Huursector totaal</b>	<b>69,3</b>	<b>41,7</b>	<b>33,8</b>	<b>25,0</b>	<b>20,9</b>	<b>18,6</b>	<b>14,7</b>	<b>14,3</b>	<b>12,7</b>	<b>9,1</b>	<b>25,1</b>
Sociale-huursector	62,7	39,4	28,9	23,4	17,7	14,5	12,5	10,0	8,4	6,0	25,0
Particuliere huursector	95,4	54,6	52,1	32,7	29,3	26,7	19,7	17,1	16,2	9,6	25,4

Bron: Family Expenditure Survey (FES) 1996/1997 (financieel jaar), bewerking van het Department of the Environment, Transport and the Regions (DETR).

**Tabel D.13 Procentuele verandering van de gemiddelde brutohuurquote in Groot-Brittannië naar eigendomssector en naar deciel van beschikbaar inkomen, tussen 1988 en 1996/1997**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
<b>Huursector totaal</b>	<b>60,9</b>	<b>50,0</b>	<b>65,4</b>	<b>55,3</b>	<b>49,1</b>	<b>71,0</b>	<b>59,2</b>	<b>89,3</b>	<b>73,0</b>	<b>17,7</b>	<b>61,8</b>
Sociale-huursector	58,6	46,8	47,5	58,3	41,1	45,6	48,0	36,0	35,9	49,1	67,9
Particuliere huursector	55,5	63,0	109,3	58,6	44,5	94,9	57,3	110,9	61,7	-19,3	44,0

Bron: Family Expenditure Survey (FES) 1988 (kalenderjaar), 1996/1997 (financieel jaar), bewerking van het Department of the Environment, Transport and the Regions (DETR).

**Tabel D.14 Verdeling van de gemiddelde nettowoonuitgaven per jaar (in Britse ponden) in Groot-Brittannië naar eigendomssector en naar deciel van beschikbaar inkomen, 1988**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
<b>Huursector totaal</b>	<b>173</b>	<b>335</b>	<b>518</b>	<b>788</b>	<b>967</b>	<b>1.038</b>	<b>1.001</b>	<b>1.073</b>	<b>1.315</b>	<b>2.259</b>	<b>636</b>
Sociale-huursector	96	279	445	666	830	919	898	1.020	1.093	1.005	500
Particuliere huursector	560	667	933	1.218	1.547	1.394	1.448	1.228	1.812	3.865	1.211
<b>Koopsector totaal</b>	<b>176</b>	<b>253</b>	<b>319</b>	<b>626</b>	<b>1.051</b>	<b>1.248</b>	<b>1.507</b>	<b>1.714</b>	<b>1.985</b>	<b>2.766</b>	<b>1.414</b>
Koop met hypotheek	1.448	1.480	1.256	1.431	1.814	1.809	1.931	2.151	2.463	3.339	2.229
Koop zonder hypotheek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Bron: Family Expenditure Survey (FES) 1988 (kalenderjaar), bewerking van het Department of the Environment, Transport and the Regions (DETR).

**Tabel D.15 Verdeling van de gemiddelde nettowoonuitgaven per jaar (in Britse ponden) in Groot-Brittannië naar eigendomssector en naar deciel van beschikbaar inkomen, 1996/1997**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
<b>Huursector totaal</b>	<b>352</b>	<b>596</b>	<b>1.023</b>	<b>1.440</b>	<b>1.905</b>	<b>2.471</b>	<b>2.443</b>	<b>3.126</b>	<b>3.513</b>	<b>4.906</b>	<b>1.337</b>
Sociale-huursector	280	496	802	1.301	1.371	1.734	2.040	1.968	2.214	2.291	908
Particuliere huursector	619	1.152	1.869	2.123	3.345	3.901	3.404	3.920	4.553	5.538	2.613
<b>Koopsector totaal</b>	<b>603</b>	<b>460</b>	<b>754</b>	<b>1.031</b>	<b>1.343</b>	<b>1.753</b>	<b>2.228</b>	<b>2.558</b>	<b>2.964</b>	<b>4.238</b>	<b>2.134</b>
Koop met hypotheek	2.086	1.901	1.992	2.307	2.352	2.572	2.918	3.229	3.565	5.246	3.283
Koop zonder hypotheek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Bron: Family Expenditure Survey (FES) 1996/1997 (financieel jaar), bewerking van het Department of the Environment, Transport and the Regions (DETR).

**Tabel D.16 Procentuele verandering van de gemiddelde nettowoonuitgaven in Groot-Brittannië naar eigendomssector en naar deciel van beschikbaar inkomen, tussen 1988 en 1996/1997**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
<b>Huursector totaal</b>	<b>103,1</b>	<b>77,7</b>	<b>97,2</b>	<b>82,8</b>	<b>96,9</b>	<b>138,1</b>	<b>144,0</b>	<b>191,2</b>	<b>167,1</b>	<b>117,1</b>	<b>110,3</b>
Sociale-huursector	191,2	77,8	80,4	95,4	65,2	88,6	127,1	92,9	102,6	128,0	81,7
Particuliere huursector	10,5	72,7	100,3	74,3	116,2	179,8	135,1	219,2	151,3	43,3	115,8
<b>Koopsector totaal</b>	<b>242,2</b>	<b>82,3</b>	<b>136,3</b>	<b>64,7</b>	<b>27,8</b>	<b>40,4</b>	<b>47,9</b>	<b>49,2</b>	<b>49,3</b>	<b>53,2</b>	<b>50,9</b>
Koop met hypotheek	43,1	28,4	58,6	61,2	29,7	42,2	51,1	50,1	44,7	57,1	47,3
Koop zonder hypotheek	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Bron: Family Expenditure Survey (FES) 1988 (kalenderjaar), 1996/1997 (financieel jaar), bewerking van het Department of the Environment, Transport and the Regions (DETR).

**Tabel D.17 Verdeling van de nettowoonuitgavenquote (in procenten) in Groot-Brittannië naar eigendomssector en naar deciel van beschikbaar inkomen, 1988**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
<b>Huursector totaal</b>	<b>7,9</b>	<b>10,0</b>	<b>10,8</b>	<b>12,1</b>	<b>11,6</b>	<b>10,0</b>	<b>8,1</b>	<b>7,3</b>	<b>7,2</b>	<b>7,5</b>	<b>9,3</b>
Sociale-huursector	4,3	8,3	9,3	10,3	9,9	8,8	7,3	6,9	5,9	3,5	7,8
Particuliere huursector	26,3	19,9	19,3	18,4	18,8	13,4	11,8	8,2	10,0	11,9	14,3
<b>Koopsector totaal</b>	<b>8,4</b>	<b>7,4</b>	<b>6,6</b>	<b>9,5</b>	<b>12,4</b>	<b>12,0</b>	<b>12,1</b>	<b>11,5</b>	<b>10,7</b>	<b>8,7</b>	<b>10,3</b>
Koop met hypotheek	189,8	43,5	25,3	21,5	21,2	17,5	15,5	14,5	13,2	10,4	13,9
Koop zonder hypotheek	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Bron: Family Expenditure Survey (FES) 1988 (kalenderjaar), bewerking van het Department of the Environment, Transport and the Regions (DETR).

**Tabel D.18 Verdeling van de nettowoonuitgavenquote (in procenten) in Groot-Brittannië naar eigendomssector en naar deciel van beschikbaar inkomen, 1996/1997**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
<b>Huursector totaal</b>	<b>10,7</b>	<b>11,2</b>	<b>13,7</b>	<b>14,7</b>	<b>15,4</b>	<b>16,2</b>	<b>13,1</b>	<b>13,8</b>	<b>12,5</b>	<b>8,9</b>	<b>13,2</b>
Sociale-huursector	8,3	9,3	10,7	13,4	11,2	11,3	11,0	8,9	7,9	6,0	10,5
Particuliere huursector	20,0	21,6	24,6	21,4	26,7	25,7	18,2	17,1	16,2	9,4	18,0
<b>Koopsector totaal</b>	<b>19,0</b>	<b>8,4</b>	<b>10,0</b>	<b>10,5</b>	<b>10,7</b>	<b>11,4</b>	<b>12,0</b>	<b>11,3</b>	<b>10,4</b>	<b>9,3</b>	<b>10,5</b>
Koop met hypotheek	78,8	34,8	26,3	23,2	18,7	16,7	15,7	14,2	12,5	11,8	14,3
Koop zonder hypotheek	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Bron: Family Expenditure Survey (FES) 1996/1997 (financieel jaar), bewerking van het Department of the Environment, Transport and the Regions (DETR).

**Tabel D.19 Procentuele verandering van de nettowoonuitgavenquote in Groot-Brittannië naar eigendomssector en naar deciel van beschikbaar inkomen, tussen 1988 en 1996/1997**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
<b>Huursector totaal</b>	<b>35,6</b>	<b>11,9</b>	<b>26,4</b>	<b>21,7</b>	<b>32,6</b>	<b>62,1</b>	<b>62,3</b>	<b>90,2</b>	<b>74,3</b>	<b>19,4</b>	<b>41,2</b>
Sociale-huursector	92,4	12,0	15,8	29,8	12,2	27,9	51,8	28,0	33,5	70,4	34,6
Particuliere huursector	-24,0	8,6	27,9	16,5	41,9	92,0	54,3	107,5	61,1	-21,2	25,5
<b>Koopsector totaal</b>	<b>126,8</b>	<b>13,5</b>	<b>51,6</b>	<b>10,8</b>	<b>-13,5</b>	<b>-5,5</b>	<b>-0,9</b>	<b>-2,2</b>	<b>-2,3</b>	<b>7,6</b>	<b>1,7</b>
Koop met hypotheek	-58,5	-20,1	3,8	8,1	-11,9	-4,8	1,2	-1,8	-5,2	12,8	2,6
Koop zonder hypotheek	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Bron: Family Expenditure Survey (FES) 1988 (kalenderjaar), 1996/1997 (financieel jaar), bewerking van het Department of the Environment, Transport and the Regions (DETR).

**Tabel D.20 Verdeling van de reductie van de brutohuur (in Britse ponden) per jaar naar eigendomssector en naar deciel van beschikbaar inkomen, 1988, 1996 en 1997**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
<b>H u u r s e c t o r t o t a a l</b>											
1988	775	600	462	258	197	96	137	40	36	81	422
1996/7	1.932	1.631	1.507	997	672	375	281	101	68	105	1.212
<b>S o c i a l e - h u u r s e c t o r</b>											
1988	780	625	495	288	214	116	147	60	55	143	456
1996/7	1.824	1.608	1.358	971	798	488	274	247	154	0	1.259
<b>P a r t i c u l i e r e h u u r s e c t o r</b>											
1988	745	455	272	150	122	33	97	0	0	0	278
1996/7	2.332	1.758	2.080	1.124	332	155	298	0	0	130	1.072

Bron: Family Expenditure Survey (FES) 1988 (kalenderjaar), 1996/1997 (financieel jaar), bewerking van het Department of the Environment, Transport and the Regions (DETR).

**Tabel D.21 Procentuele verandering van het bedrag waarmee de brutohuur wordt gereduceerd in Groot-Brittannië naar eigendomssector en naar deciel van beschikbaar inkomen, tussen 1988 en 1996/1997**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
<b>Huursector totaal</b>	<b>149,5</b>	<b>171,8</b>	<b>226,4</b>	<b>286,9</b>	<b>242,0</b>	<b>292,0</b>	<b>104,6</b>	<b>152,2</b>	<b>90,9</b>	<b>30,4</b>	<b>187,3</b>
Sociale-huursector	133,8	157,5	174,1	237,2	272,8	319,6	86,8	309,1	179,5	-100,0	176,1
Particuliere huursector	213,0	286,2	665,1	648,7	170,7	364,5	207,4	#####	#####	#####	286,3

##### = deling door nul.

Bron: Family Expenditure Survey (FES) 1988 (kalenderjaar), 1996/1997 (financieel jaar), bewerking van het Department of the Environment, Transport and the Regions (DETR).

**Tabel D.22 Verdeling van de reductie van de brutohuurquote (bruto- min nettoquote) in Groot-Brittannië naar eigendomssector en naar deciel van beschikbaar inkomen, 1988, 1996 en 1997**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
<b>Huursector totaal</b>											
1988	35,2	17,8	9,6	4,0	2,4	0,9	1,1	0,3	0,2	0,3	6,2
1996/1997	58,6	30,5	20,1	10,2	5,4	2,5	1,5	0,4	0,2	0,2	12,0
<b>Sociale-huursector</b>											
1988	35,2	18,5	10,3	4,5	2,6	1,1	1,2	0,4	0,3	0,5	7,1
1996/1997	54,4	30,1	18,2	10,0	6,5	3,2	1,5	1,1	0,5	0,0	14,5
<b>Particuliere huursector</b>											
1988	35,0	13,6	5,6	2,3	1,5	0,3	0,8	0,0	0,0	0,0	3,3
1996/1997	75,4	33,0	27,4	11,3	2,6	1,0	1,6	0,0	0,0	0,2	7,4

Bron: Family Expenditure Survey (FES) 1988 (kalenderjaar) en 1996/1997 (financieel jaar), bewerking van het Department of the Environment, Transport and the Regions (DETR).

**Tabel D.23 Procentuele verandering van de reductie van de bruto- naar de nettohuurquote naar eigendomssector en naar deciel van beschikbaar inkomen tussen 1988 en 1996/1997**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
<b>Huursector totaal</b>	<b>66,5</b>	<b>71,3</b>	<b>109,1</b>	<b>157,7</b>	<b>130,4</b>	<b>166,9</b>	<b>36,1</b>	<b>64,7</b>	<b>24,6</b>	<b>-28,3</b>	<b>92,9</b>
Sociale-huursector	54,5	62,3	75,9	124,1	153,3	184,7	24,9	171,4	84,2	-100,0	104,5
Particuliere huursector	115,3	142,8	388,6	400,2	77,6	218,7	101,8	0,0	0,0	0,0	124,7

Bron: Family Expenditure Survey (FES) 1988 (kalenderjaar), 1996/1997 (financieel jaar), bewerking van het Department of the Environment, Transport and the Regions (DETR).

# Bijlage E België

## E.1 Inleiding

De gegevens voor de microberekeningen zijn geleverd door Bert Meulemans van het Centrum voor Sociaal Beleid van de Universiteit van Antwerpen (UFSIA). De gegevens voor de microberekeningen zijn afkomstig uit de budgetenquêtes 1988 en 1992 van het Centrum voor Sociaal Beleid.

De budgetenquêtes worden uitgevoerd met als doel de werking van het sociale zekerheidssysteem meetbaar te maken met een aantal sociale indicatoren. De financiële bestaans(on)zekerheid van de Belgische bevolking en de feitelijke (on)doelmatigheid van de sociale uitkeringen worden gemeten aan de hand van minimale inkomensnormen, opgesteld voor verschillende gezinstypen. De gebruikte definities komen redelijk overeen met de in dit rapport gehanteerde definities.

De gegevens uit de budgetenquêtes zijn verzameld door middel van een steekproef onder huishoudens. De resultaten van de steekproef zijn vervolgens gegeneraliseerd naar de totale populatie. Wat betreft de budgetenquête van 1988 moet opgemerkt worden dat de eigenaar-bewoners en de Waalse sociale huurders licht oververtegenwoordigd zijn. Verder is de Brusselse populatie niet representatief.

### Definities

Een huishouden bestaat uit mensen die samen eten, van hetzelfde inkomen leven of de inkomsten grotendeels samen besteden. Ook werkende thuiswonende kinderen, uitwonende studenten, tijdelijk afwezige gezinsleden en inwonenden behoren tot het huishouden. In tegenstelling tot de Nederlandse WBO-definitie worden in de CSB-enquête het loon van inwonende kinderen en de huuropbrengsten tot de inkomsten van het gezin berekend.

De vragen over de huur en de woonuitgaven voor eigenaar-bewoners zijn weinig gedetailleerd. Nadat gevraagd is naar de eigendoms categorie van de woning die het gezin bewoont, wordt aan de huurders de maandelijkse huurprijs en aan de eigenaar-bewoners de maandelijkse afbetaling gevraagd (hypotheekrente en -aflossing).

Het inkomen van het huishouden bestaat uit de nettolonen of het nettobedrijfsinkomen van zelfstandigen, sociale uitkeringen, kinderbijslag en bijkomende inkomsten zoals rente, dividenden en huuropbrengsten. Er wordt in de enquête geen onderscheid gemaakt tussen de inkomens van de eigenaar-bewoners met en zonder hypotheek. In dit onderzoek worden dan ook alleen de woonquoten van de totale koopsector berekend.

Het is ook niet mogelijk onderscheid te maken tussen de bruto- en netto-woonlasten. Voor België zijn alleen de nettowoonlasten bekend. De in dit onderzoek gepresenteerde woonquoten zijn dan ook de nettowoonquoten.

In de CBS-enquêtes zijn de gratis-bewoners als aparte eigendomssector onderscheiden. Daaronder worden huishoudens verstaan die in een instelling

of in een bedrijfswoning wonen en geen woonlasten hebben. De gratis-bewoners omvatten gemiddeld nog geen 4% van alle huishoudens. Aangezien de gratis-bewoners geen woonlasten hebben, zijn zij ook niet meegenomen in de analyse van de woonlasten. De gratis-bewoners zijn wel opgenomen in de beschrijving van de verdeling van de eigendomssectoren.

## E.2 Macrohuur(waarde)woonquote

De volgende opmerkingen gelden voor de berekeningen van de macrohuur(waarde)quote:

- De dataset begint in 1978 (1980 = 100). Veranderingen van basisjaar hebben plaatsgevonden in 1978 (1985 = 100) en in 1983 (1990 = 100).
- Er hebben zich geen stelselwijzigingen voorgedaan.

**Tabel E.1 Ontwikkeling van de huur(waarde)quote en de woonconsumptie in België in de periode 1978-1995 (index 1978 = 100)**

	Huur(waarde)quote				Woonconsumptie		
	Quote (%)	totaal	volume	prijs	totaal	volume	prijs
1978	10,2	100	100	100	100	100	100
1979	10,3	101	99	102	110	104	106
1980	10,5	103	100	103	122	107	115
1981	11,1	109	105	104	138	111	127
1982	11,2	110	106	104	152	114	139
1983	12,4	122	110	112	181	116	165
1984	12,7	124	111	113	197	118	179
1985	12,5	123	111	112	211	121	190
1986	12,9	127	112	115	223	123	200
1987	13,1	128	111	117	237	126	211
1988	13,2	130	111	119	252	129	222
1989	13,0	128	109	119	267	132	234
1990	13,0	127	109	118	282	136	246
1991	13,0	128	109	119	300	139	261
1992	13,4	132	108	124	323	141	281
1993	14,1	138	111	127	346	144	302
1994	14,3	141	111	130	368	146	322
1995	14,6	143	112	132	385	149	336

Bron: OESO, diverse jaargangen, OTB-bewerking.

### E.3 Achterliggende gegevens microwoonquote 1988

Tabel E.2 Verdeling van de Belgische woningvoorraad naar eigendomssector en decielen van het beschikbaar inkomen, 1988

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
<b>Huursector totaal</b>	<b>45,9</b>	<b>43,6</b>	<b>42,0</b>	<b>38,1</b>	<b>34,2</b>	<b>32,5</b>	<b>28,6</b>	<b>24,8</b>	<b>22,0</b>	<b>14,7</b>	<b>32,6</b>
Sociale-huursector	13,7	12,1	9,8	9,1	4,2	4,7	2,1	4,2	1,9	2,3	6,4
Particuliere huursector	32,2	31,5	32,2	29,0	30,0	27,8	26,5	20,6	20,0	12,4	26,2
<b>Koopsector totaal</b>	<b>48,4</b>	<b>54,4</b>	<b>55,6</b>	<b>59,9</b>	<b>65,1</b>	<b>65,4</b>	<b>68,5</b>	<b>73,1</b>	<b>76,0</b>	<b>84,3</b>	<b>65,0</b>
Koop zonder hypotheek	43,8	46,6	41,4	39,3	33,3	28,9	22,5	26,7	26,0	29,8	33,8
Koop met hypotheek	4,6	7,8	14,2	20,6	31,8	36,5	46,0	46,4	50,0	54,5	31,2
Gratis-bewoners	5,6	1,9	2,3	2,0	0,8	2,1	2,9	2,1	2,7	1,0	2,3

Bron: Centrum voor Sociaal Beleid, 1988.

Tabel E.3 Verdeling van het gemiddelde beschikbare huishoudinkomen en de gemiddelde woonuitgaven per maand (in Belgische franken) naar eigendomssector en decielen van beschikbaar inkomen, 1988

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	totaal
<b>I n k o m e n</b>											
Huursector totaal	19.100	27.700	34.960	42.048	49.337	57.400	65.078	73.681	85.944	12.2991	49.333
Sociale-huursector	19.100	27.700	34.500	42.200	49.600	57.400	64.800	73.100	86.400	12.5100	42.100
Particuliere huursector	19.100	27.700	35.100	42.000	49.300	57.400	65.100	73.800	85.900	12.2600	51.100
Koopsector totaal	19.300	27.400	35.200	42.300	49.100	57.200	65.200	74.300	87.100	12.0300	62.200
<b>Totaal</b>	<b>19.100</b>	<b>27.500</b>	<b>35.100</b>	<b>42.200</b>	<b>49.200</b>	<b>57.200</b>	<b>65.100</b>	<b>74.100</b>	<b>86.800</b>	<b>12.0500</b>	<b>57.700</b>
<b>W o o n u i t g a v e n</b>											
Huursector totaal	4.622	5.828	8.067	6.960	8.396	8.138	9.936	9.460	11.129	1.6879	8.052
Sociale-huursector	3.500	4.600	5.000	4.600	4.800	6.000	6.600	7.300	6.200	2.0000	5.400
Particuliere huursector	5.100	6.300	9.000	7.700	8.900	8.500	10.200	9.900	11.600	1.6300	8.700
Koopsector totaal	900	1.300	2.200	3.300	4.800	5.700	7.400	7.800	8.100	9600	5.600
<b>Totaal</b>	<b>2.550</b>	<b>3.259</b>	<b>4.609</b>	<b>4.629</b>	<b>5.988</b>	<b>6.368</b>	<b>7.948</b>	<b>8.053</b>	<b>8.564</b>	<b>1.0547</b>	<b>6.244</b>

Bron: Centrum voor Sociaal Beleid, 1988, OTB-bewerking.



Tabel E.4 De verdeling van de woonuitgaven, het beschikbare inkomen, woonuitgavenquoten en de eigendomsverhouding naar leeftijd van het gezinshoofd in België, 1988 (in Belgische franken) per maand

	≤24	25-34	35-44	45-54	55-64	65-74	≥75	Totaal
<b>Eigendomssectoren</b>								
<b>Huursector totaal</b>	<b>80,2</b>	<b>53,9</b>	<b>29,3</b>	<b>23,4</b>	<b>22,8</b>	<b>25,6</b>	<b>30,3</b>	<b>32,6</b>
Sociale-huursector	11,3	6,1	6,1	5,6	5,8	5	11,4	6,4
Particuliere huursector	68,9	47,8	23,2	17,8	17	20,6	18,9	26,2
<b>Koopsector totaal</b>	<b>10,7</b>	<b>43,4</b>	<b>68,9</b>	<b>74,9</b>	<b>75,9</b>	<b>71,7</b>	<b>65,7</b>	<b>65,0</b>
Koop zonder hypotheek	0,0	3,9	10,1	31,1	59,8	65,7	63,7	33,8
Koop met hypotheek	10,7	39,5	58,8	43,8	16,1	6	2	31,2
Gratis-bewoners	9,1	2,8	1,8	1,7	1,2	2,7	3,9	2,3
Totaal	1,8	20,1	20,7	16,1	17,7	14,2	9,4	100
<b>Inkome n</b>								
<b>Huursector totaal</b>	<b>44.013</b>	<b>53.044</b>	<b>57.263</b>	<b>60.655</b>	<b>45.591</b>	<b>37.328</b>	<b>27.357</b>	<b>49.333</b>
Sociale-huursector	19.700	43.200	55.600	62.100	35.600	32.500	24.800	42.100
Particuliere huursector	48.000	54.300	57.700	60.200	49.000	38.500	28.900	51.100
<b>Koopsector totaal</b>	<b>44.100</b>	<b>67.200</b>	<b>75.300</b>	<b>75.200</b>	<b>59.000</b>	<b>47.200</b>	<b>32.100</b>	<b>62.200</b>
Totaal	45.200	59.100	69.900	71.600	56.000	44.300	30.500	57.700
<b>Woonlasten</b>								
<b>Huursector totaal</b>	<b>7.193</b>	<b>8.327</b>	<b>9.051</b>	<b>9.321</b>	<b>8.357</b>	<b>7.034</b>	<b>4.947</b>	<b>8.052</b>
Sociale-huursector	4.100	5.400	6.200	7.800	5.300	4.700	3.200	5.400
Particuliere huursector	7.700	8.700	9.800	9.800	9.400	7.600	6.000	8.700
<b>Koopsector totaal</b>	<b>13.300</b>	<b>11.800</b>	<b>10.800</b>	<b>5.500</b>	<b>1.800</b>	<b>1.000</b>	<b>300</b>	<b>5.600</b>
Totaal	7.192	9.162	9.025	4.563	2.199	1.861	1.505	4.362
<b>Woonquoten</b>								
<b>Huursector totaal</b>	<b>16,3</b>	<b>15,7</b>	<b>15,8</b>	<b>15,4</b>	<b>18,3</b>	<b>18,8</b>	<b>18,1</b>	<b>16,3</b>
Sociale-huursector	20,8	12,5	11,2	12,6	14,9	14,5	12,9	12,8
Particuliere huursector	16,0	16,0	17,0	16,3	19,2	19,7	20,8	17,0
<b>Koopsector totaal</b>	<b>30,2</b>	<b>17,6</b>	<b>14,3</b>	<b>7,3</b>	<b>3,1</b>	<b>2,1</b>	<b>0,9</b>	<b>9,0</b>
Totaal	15,9	15,5	12,9	6,4	3,9	4,2	4,9	7,6

Bron: Centrum voor Sociaal Beleid, 1988, OTB-bewerking.

Tabel E.5 De verdeling van de woonuitgaven, het beschikbare inkomen, woonuitgavenquotes en de eigenomsverhouding naar leeftijd van de hoofdbewoner, Vlaanderen en Wallonië, 1988 (in Belgische franken) per maand

	Vlaanderen				Wallonië			
	≤34	35-64	65+	Totaal	≤34	35-64	65+	Totaal
<b>Eigendomssectoren</b>								
<b>Huursector totaal</b>	<b>50,2</b>	<b>21,6</b>	<b>25,7</b>	<b>28,7</b>	<b>59,2</b>	<b>27,6</b>	<b>30,2</b>	<b>34,7</b>
Sociale-huursector	5,5	4,5	4,9	4,8	8,6	9,1	11,7	9,7
Particuliere huursector	44,7	17,1	20,8	23,9	50,6	18,5	18,5	25
<b>Koopsector totaal</b>	<b>46,3</b>	<b>77,0</b>	<b>70,3</b>	<b>68,8</b>	<b>38,0</b>	<b>62,1</b>	<b>67,3</b>	<b>63,4</b>
Koop zonder hypotheek	4,0	35,2	65,5	35,4	3,2	23,1	64,2	34,9
Koop met hypotheek	42,3	41,8	4,8	33,4	34,8	39,0	3,1	28,5
Gratis	3,4	1,4	4,0	2,5	2,8	1,4	2,4	1,9
Totaal	21,6	55,3	23,0	100,0	20,3	52,9	26,8	100,0
<b>Inkomens</b>								
<b>Huursector totaal</b>	<b>56.350</b>	<b>55.950</b>	<b>33.042</b>	<b>51.314</b>	<b>45.194</b>	<b>51.292</b>	<b>32.339</b>	<b>44.744</b>
Sociale-huursector	47.000	55.000	29.400	46.900	32.800	46.600	27.500	37.900
Particuliere huursector	57.500	56.200	33.900	52.200	47.300	53.600	35.400	47.400
<b>Koopsector totaal</b>	<b>67.800</b>	<b>69.900</b>	<b>39.600</b>	<b>62.400</b>	<b>61.900</b>	<b>67.600</b>	<b>40.400</b>	<b>59.200</b>
Totaal	61.600	66.700	37.800	58.900	51.700	63.000	37.400	53.900
<b>Woonlasten</b>								
<b>Huursector totaal</b>	<b>7.836</b>	<b>7.204</b>	<b>5.504</b>	<b>7.078</b>	<b>7.009</b>	<b>5.966</b>	<b>4.288</b>	<b>5.908</b>
Sociale-huursector	6.000	6.100	4.000	5.600	4.000	6.700	3.600	5.200
Particuliere huursector	8.800	9.100	6.800	8.500	8.200	8.900	7.000	8.200
<b>Koopsector totaal</b>	<b>12.000</b>	<b>6.100</b>	<b>900</b>	<b>5.800</b>	<b>11.700</b>	<b>5.900</b>	<b>400</b>	<b>500</b>
Totaal	9.490	6.253	2.047	6.022	8.595	5.310	1.564	5.220
<b>Woonquoten</b>								
<b>Huursector totaal</b>	<b>13,9</b>	<b>12,9</b>	<b>16,7</b>	<b>13,8</b>	<b>15,5</b>	<b>11,6</b>	<b>13,3</b>	<b>13,2</b>
Sociale-huursector	12,8	11,1	13,6	11,9	12,2	14,4	13,1	13,7
Particuliere huursector	15,3	16,2	20,1	16,3	17,3	16,6	19,8	17,3
<b>Koopsector totaal</b>	<b>17,7</b>	<b>8,7</b>	<b>2,3</b>	<b>9,3</b>	<b>18,9</b>	<b>8,7</b>	<b>1,0</b>	<b>8,4</b>
Totaal	15,4	9,4	5,4	10,2	16,6	8,4	4,2	9,7

Bron: Centrum voor Sociaal Beleid, 1988, OTB-bewerking.

## E.4 Achterliggende gegevens microwoonquote 1992

Tabel E.6 Verdeling van de Belgische woningvoorraad naar eigendomssector en naar decielen van beschikbaar inkomen, 1992

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	totaal
<b>Huursector totaal</b>	<b>39,8</b>	<b>40,0</b>	<b>50,0</b>	<b>31,5</b>	<b>30,8</b>	<b>30,1</b>	<b>31,9</b>	<b>26,3</b>	<b>20,0</b>	<b>14,9</b>	<b>31,5</b>
Sociale-huursector	13,9	11,2	11,1	5,9	7,4	7,9	4,2	3,8	2,4	1,6	6,9
Particuliere huursector	25,9	28,8	38,9	25,6	23,4	22,2	27,7	22,5	18,0	13,3	24,6
<b>Koopsector totaal</b>	<b>50,7</b>	<b>54,8</b>	<b>44,9</b>	<b>66,8</b>	<b>66,1</b>	<b>66,6</b>	<b>65,1</b>	<b>71,6</b>	<b>79,0</b>	<b>82,8</b>	<b>64,9</b>
Koop zonder hypotheek	47,5	48,2	35	46,6	40,1	31,8	24,3	22,9	27,0	31,5	35,5
Koop met hypotheek	3,2	6,6	9,9	20,2	26,0	34,8	40,8	48,7	52,0	51,3	29,4
Gratis-bewoners	9,5	5,1	5,1	1,7	3,1	3,3	3,0	2,0	0,8	2,4	3,6

Bron: Centrum voor Sociaal Beleid, 1992.

Tabel E.7 Verdeling van het gemiddelde beschikbare inkomen per maand (in Belgische franken) naar eigendomssector en decielen van beschikbaar inkomen, 1992

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	totaal
<b>In k o m e n</b>											
<b>Huursector totaal</b>	<b>21.404</b>	<b>31.842</b>	<b>40.003</b>	<b>48.789</b>	<b>58.192</b>	<b>67.538</b>	<b>77.448</b>	<b>87.341</b>	<b>10.2675</b>	<b>139.109</b>	<b>58.116</b>
Sociale-huursector	21.178	31.756	40.234	48.800	58.107	67.421	77.484	86.196	10.0014	139.675	50.100
Particuliere huursector	21.526	31.875	39.937	48.787	58.219	67.580	77.443	87.534	10.3030	139.041	60.364
<b>Koopsector totaal</b>	<b>21.973</b>	<b>32.415</b>	<b>40.087</b>	<b>49.255</b>	<b>57.907</b>	<b>67.565</b>	<b>77.146</b>	<b>87.795</b>	<b>10.4936</b>	<b>146.550</b>	<b>73.211</b>
Totaal	21.539	32.173	39.991	50.000	57.979	67.516	77.215	87.215	10.4421	146.389	67.911
<b>W o o n u i t g a v e n</b>											
<b>Huursector totaal</b>	<b>6.418</b>	<b>7.579</b>	<b>8.448</b>	<b>10.172</b>	<b>9.773</b>	<b>10.506</b>	<b>11.350</b>	<b>11.018</b>	<b>12.699</b>	<b>15.054</b>	<b>9.354</b>
Sociale-huursector	4.970	4.803	6.648	7.597	7.337	7.301	8.114	9.327	8.113	7.705	6.544
Particuliere huursector	7.195	8.659	8.962	10.766	10.544	11.647	11.841	11.304	13.310	15.938	10.142
<b>Koopsector totaal</b>	<b>816</b>	<b>1.221</b>	<b>2.090</b>	<b>3.308</b>	<b>5.533</b>	<b>6.607</b>	<b>8.763</b>	<b>9.496</b>	<b>10.519</b>	<b>10.883</b>	<b>6.286</b>
Totaal	2.968	3.701	5.163	5.414	6.668	7.563	9.325	9.697	10.879	11.254	7.026

Bron: Centrum voor Sociaal Beleid, 1992, OTB-bewerking.

Tabel E.8 De verdeling van de woonuitgaven, het beschikbare inkomen, woonuitgavenquotes en de eigenomsverhouding naar leeftijd van het gezinshoofd in België, 1992 (in Belgische franken) per maand

	≤24	25-34	35-44	45-54	55-64	65-74	≥75	Totaal
<b>Eigendomssectoren</b>								
<b>Huursector totaal</b>	<b>80,7</b>	<b>52,5</b>	<b>26,4</b>	<b>23,5</b>	<b>20,5</b>	<b>24,4</b>	<b>29,0</b>	<b>31,5</b>
Sociale-huursector	13,0	3,3	6,9	7,3	6,6	7,3	11,1	6,9
Particuliere huursector	67,7	49,2	19,5	16,2	13,9	17,1	17,9	24,6
<b>Koopsector totaal</b>	<b>9,7</b>	<b>42,1</b>	<b>70,9</b>	<b>75,2</b>	<b>77,1</b>	<b>73,6</b>	<b>64,2</b>	<b>64,9</b>
Koop zonder hypotheek	0,4	3,8	11,4	36,3	64,2	71,5	63,6	35,5
Koop met hypotheek	9,3	38,3	59,5	38,9	12,9	2,1	0,6	29,4
Gratis-bewoners	9,6	5,4	2,8	1,3	2,4	2,0	6,8	3,6
Totaal	2,8	20,9	20,3	15,8	15,5	14,1	10,7	100,0
<b>Inkomens</b>								
<b>Huursector totaal</b>	<b>43.791</b>	<b>65.929</b>	<b>72.844</b>	<b>62.095</b>	<b>56.336</b>	<b>45.640</b>	<b>30.838</b>	<b>58.116</b>
Sociale-huursector	35.932	62.092	62.578	64.473	51.072	40.711	29.064	50.100
Particuliere huursector	45.300	66.186	76.477	61.024	58.836	47.744	31.938	60.364
<b>Koopsector totaal</b>	<b>66.613</b>	<b>78.675</b>	<b>92.405</b>	<b>89.945</b>	<b>71.144</b>	<b>51.339</b>	<b>41.988</b>	<b>73.211</b>
Totaal	44.181	72.098	86.450	82.987	67.313	49.643	38.330	67.911
<b>Woonlasten</b>								
<b>Huursector totaal</b>	<b>8.111</b>	<b>10.557</b>	<b>11.328</b>	<b>9.906</b>	<b>8.632</b>	<b>8.777</b>	<b>7.227</b>	<b>9.354</b>
Sociale-huursector	4.458	6.763	6.844	7.178	7.278	7.612	5.087	6.544
Particuliere huursector	8.812	10.812	12.915	11.135	9.275	9.275	8.554	10.142
<b>Koopsector totaal</b>	<b>15.922</b>	<b>14.165</b>	<b>12.989</b>	<b>5.891</b>	<b>1.704</b>	<b>313</b>	<b>114</b>	<b>6.286</b>
Totaal	8.090	11.506	12.200	6.758	3.083	2.372	2.169	7.026
<b>Woonquoten</b>								
<b>Huursector totaal</b>	<b>18,5</b>	<b>16,0</b>	<b>15,6</b>	<b>16,0</b>	<b>15,3</b>	<b>19,2</b>	<b>23,4</b>	<b>16,1</b>
Sociale-huursector	12,4	10,9	10,9	11,1	14,3	18,7	17,5	13,1
Particuliere huursector	19,5	16,3	16,9	18,2	15,8	19,4	26,8	16,8
<b>Koopsector totaal</b>	<b>23,9</b>	<b>18,0</b>	<b>14,1</b>	<b>6,5</b>	<b>2,4</b>	<b>0,6</b>	<b>0,3</b>	<b>8,6</b>
Totaal	18,3	16,0	14,1	8,1	4,6	4,8	5,7	10,3

Bron: Centrum voor Sociaal Beleid, 1992, OTB-bewerking.

Tabel E.9 De verdeling van de woonuitgaven, het beschikbare inkomen, woonuitgavenquotes en de eigendomsverhouding naar leeftijd van de hoofdbewoner, Vlaanderen en Wallonië, 1992 (in Belgische franken) per maand

	Vlaanderen				Wallonië			
	≤34	35-64	65+	totaal	≤34	35-64	65+	Totaal
<b>Eigendomssector</b>								
<b>Huursector totaal</b>	<b>52,7</b>	<b>19,3</b>	<b>25,9</b>	<b>28,5</b>	<b>58,6</b>	<b>25,7</b>	<b>25,1</b>	<b>32,5</b>
Sociale-huursector	1,5	5,6	6,7	5,1	9,6	10,0	12,5	10,5
Particuliere huursector	51,2	13,7	19,2	23,4	49,0	15,7	12,6	22,0
<b>Koopsector totaal</b>	<b>40,6</b>	<b>78,3</b>	<b>70,0</b>	<b>67,8</b>	<b>37,5</b>	<b>72,4</b>	<b>70,4</b>	<b>64,0</b>
Koop zonder hypotheek	4,0	36,8	68,2	36,4	3,0	36,7	69,5	38,0
Koop met hypotheek	36,6	41,5	1,8	31,4	34,5	35,7	0,9	26,0
Gratis-bewoners	6,8	2,5	4,0	3,7	3,8	1,9	4,5	3,5
Totaal	23,1	53,0	23,9	100,0	23,8	48,1	28,1	100,0
<b>Inkome n</b>								
<b>Huursector totaal</b>	<b>66.342</b>	<b>74.440</b>	<b>40.910</b>	<b>60.580</b>	<b>54.330</b>	<b>62.950</b>	<b>37.264</b>	<b>53.834</b>
Sociale-huursector	60.575	80.148	48.252	50.060	53.531	59.749	32.250	50.134
Particuliere huursector	66.511	72.107	38.348	62.873	54.487	64.989	42.238	55.600
<b>Koopsector totaal</b>	<b>78.245</b>	<b>86.245</b>	<b>45.328</b>	<b>74.328</b>	<b>75.717</b>	<b>80.148</b>	<b>48.252</b>	<b>69.894</b>
Totaal	71.958	81.884	42.745	70.149	62.232	75.243	45.332	63.920
<b>Woonuitgaven</b>								
<b>Huursector totaal</b>	<b>9.970</b>	<b>8.106</b>	<b>6.107</b>	<b>8.378</b>	<b>8.561</b>	<b>6.300</b>	<b>4.702</b>	<b>6.787</b>
Sociale-huursector	6.147	6.979	6.084	6.645	5.998	6.943	6.380	6.460
Particuliere huursector	10.262	11.419	8.238	10.204	10.238	10.312	9.367	10.026
<b>Koopsector totaal</b>	<b>14.161</b>	<b>7.377</b>	<b>249</b>	<b>6.673</b>	<b>13.464</b>	<b>6.345</b>	<b>178</b>	<b>5.555</b>
Totaal	11.004	7.341	1.756	6.912	10.066	6.213	1.306	5.761
<b>Woonlastenquoten</b>								
<b>Huursector totaal</b>	<b>15,0</b>	<b>10,9</b>	<b>14,9</b>	<b>13,8</b>	<b>15,8</b>	<b>10,0</b>	<b>12,6</b>	<b>12,6</b>
Sociale-huursector	10,1	8,7	12,6	13,3	11,2	11,6	19,8	12,9
Particuliere huursector	15,4	15,8	21,5	16,2	18,8	15,9	22,2	18,0
<b>Koopsector totaal</b>	<b>18,1</b>	<b>8,6</b>	<b>0,5</b>	<b>9,0</b>	<b>17,8</b>	<b>7,9</b>	<b>0,4</b>	<b>7,9</b>
Totaal	15,3	9,0	4,1	9,9	16,2	8,3	2,9	9,0

Bron: Centrum voor Sociaal Beleid, 1992, OTB-bewerking.

# Bijlage F Frankrijk

## F.1 Inleiding

De gegevens voor de microberekeningen zijn aangeleverd door Laure Omelek van het nationale instituut voor de statistiek, het INSEE (Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques). De informatie is afkomstig uit de Enquête Logement, die door het INSEE wordt uitgevoerd. De Enquête Logement is qua inhoud, steekproefomvang en frequentie goed vergelijkbaar met het Nederlandse Woningbehoefteonderzoek.

De volgende (afwijkende) definities worden gehanteerd.

- **Brutowoonuitgaven:** in de huursector is dit de maandelijkse vraaghuur, in de koopsector gaat het om het totale brutobedrag aan betalingen (rente en aflossing) op een geldlening die is afgesloten voor de financiering van de koop van een woning met bijbehorende grond. Gevraagd is naar de uitgaven in de twaalf maanden voorafgaand aan het tijdstip waarop de enquête is gehouden. Het jaartotaal is door twaalf gedeeld om de maandelijkse lasten te bepalen. Bij de brutobetalingen zijn tevens verplichte verzekeringskosten opgenomen, maar geen ontvangen subject-subsidiebijdragen.
- **Nettowoonlygaven:** deze zijn gelijk gedefinieerd als de brutowoonlygaven maar hiervan worden ontvangen subjectsubsidies afgetrokken.
- **Beschikbaar inkomen:** gevraagd is naar het jaarlijks beschikbare nettoinkomen zonder dat rekening is gehouden met de naheffing in de inkomstenbelasting. In Frankrijk bestaat geen voorheffing.
- **Sociale-huursector:** woningen, die beheerd worden door de HLM (habitation à loyers modérés).
- **Particuliere huursector:** woningen waarvoor de huurwet van 1948 nog geldt en overige huurwoningen in de vrije sector.
- **Eigenaar-bewoners met hypotheek:** eigenaar-bewoners met een hypotheek en die in aanmerking komen voor de bouw- en aankooppremies PAP/PAJ (prêts aidés à l'accession à la propriété/primes à taux ajustable) en PC (prêts conventionnés) en overige eigenaar-bewoners met een hypotheek.

## F.2 Macrohuur(waarde)quote

Tabel F.1 Ontwikkeling van de huur(waarde)quote en de woonconsumptie in Frankrijk in de periode 1975-1995 (index 1975 = 100)

	Huur(waarde)quote			Woonconsumptie			
	Quote (%)	totaal	volume	prijs	totaal	volume	prijs
1975	11,6	100	100	100	100	100	100
1976	11,7	101	100	101	116	105	112
1977	11,9	103	102	101	133	110	123
1978	11,8	102	102	100	149	100	149
1979	11,9	103	102	100	172	104	168
1980	12,2	105	106	100	202	108	194
1981	12,4	107	107	100	237	112	225
1982	12,2	105	107	99	269	115	254
1983	12,6	109	110	99	308	120	288
1984	13,1	113	113	100	347	125	323
1985	13,4	116	115	101	385	130	356
1986	13,8	119	115	104	423	135	388
1987	14,2	123	116	107	464	140	423
1988	14,8	128	117	111	511	145	466
1989	15,0	130	116	114	553	149	504
1990	15,2	131	117	114	590	154	536
1991	15,8	136	119	117	641	159	582
1992	16,4	141	121	121	690	164	626
1993	17,2	149	124	125	743	168	675
1994	17,7	153	125	128	790	172	718
1995	18,1	156	127	129	836	178	758

Bron: OESO, diverse jaargangen, OTB-bewerking.

### F.3 Achterliggende gegevens micro- woonuitgavenquote 1988

Tabel F.2 Verdeling van de Franse woningvoorraad (in procenten) naar eigendomssector en naar decielen van beschikbaar inkomen, 1988

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	totaal
<b>Huursector totaal</b>	<b>39,9</b>	<b>44,0</b>	<b>46,2</b>	<b>44,5</b>	<b>41,0</b>	<b>39</b>	<b>34,9</b>	<b>32,1</b>	<b>24,5</b>	<b>22,7</b>	<b>36,8</b>
Sociale-huursector	16,2	19,4	20,9	20,9	18,4	16,9	14,6	13,0	7,9	3,5	15,2
Particuliere huursector	23,6	24,6	25,3	23,7	22,6	22	20,4	19,0	16,4	19,1	21,6
wet 1948	3,4	3,6	3,3	2,8	2,5	2,4	2,1	1,2	1,6	1,4	2,4
overig	20,2	21,0	22,0	20,9	20,1	19,6	18,3	17,8	14,8	17,7	19,2
<b>Koopsector totaal</b>	<b>40,1</b>	<b>43,3</b>	<b>42,8</b>	<b>47,6</b>	<b>50,6</b>	<b>53,3</b>	<b>59,4</b>	<b>61,9</b>	<b>70,4</b>	<b>73,2</b>	<b>54,3</b>
Koop met hypotheek	3,7	6,7	12,3	15,9	23,2	28,4	35,5	41,5	46,7	48,2	26,2
PAP/PAJ	0,2	1,0	2,5	3,9	7,2	7,3	9,8	9,2	8,0	4,3	5,3
PC	0,5	0,9	2,0	2,1	3,4	4,8	6,5	7,5	9,5	7,5	4,5
overig	3,0	4,9	7,8	9,9	12,6	16,3	19,2	24,8	29,2	36,3	16,4
Koop zonder hypotheek	36,4	36,5	30,5	31,7	27,5	24,9	23,9	20,4	23,7	25	28,1
Gratis/bedrijfswoningen	20	12,8	11	7,9	8,4	7,8	5,7	6,0	5,1	4,1	8,9

Bron: INSEE, 1988, OTB-bewerking.



**Tabel F.3 Opbouw van de gemiddelde woonuitgaven naar eigendomssector en deciel van beschikbaar inkomen, 1988**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	totaal
<b>Nettomaandinkomen</b>											
<b>Huursector totaal</b>	<b>2.579</b>	<b>4.394</b>	<b>5.644</b>	<b>6.883</b>	<b>8.300</b>	<b>9.718</b>	<b>11.300</b>	<b>13.419</b>	<b>16.504</b>	<b>25.832</b>	<b>9.203</b>
Sociale-huursector	2.709	4.381	5.647	6.855	8.281	9.698	11.291	13.383	16.421	23.693	8.284
Particuliere huursector	2.521	4.405	5.642	6.908	8.316	9.733	11.307	13.443	16.544	26.248	9.846
Wet 1948	2.507	4.393	5.656	6.892	8.314	9.678	11.418	13.522	16.550	26.644	8.674
Overig	2.523	4.407	5.640	6.910	8.316	9.740	11.294	13.438	16.543	26.216	9.994
<b>Koopsector totaal</b>	<b>2.683</b>	<b>4.426</b>	<b>5.715</b>	<b>6.908</b>	<b>8.320</b>	<b>9.760</b>	<b>11.341</b>	<b>13.462</b>	<b>16.726</b>	<b>26.720</b>	<b>14.203</b>
<b>Brutowoonlygaven</b>											
<b>Huursector totaal</b>	<b>961</b>	<b>1.048</b>	<b>1.122</b>	<b>1.220</b>	<b>1.250</b>	<b>1.371</b>	<b>1.488</b>	<b>1.591</b>	<b>1.893</b>	<b>2.941</b>	<b>1.390</b>
Sociale-huursector	906	946	1.002	1.062	1.082	1.124	1.209	1.237	1.333	1.617	1.087
Particuliere huursector	1.000	1.128	1.220	1.360	1.459	1.560	1.688	1.834	2.163	3.183	1.603
Wet 1948	737	868	767	1.051	1.211	1.556	1.652	1.591	1.643	2.139	1.189
Overig	1.044	1.173	1.287	1.401	1.490	1.561	1.692	1.850	2.220	3.269	1.655
<b>Koopsector totaal</b>	<b>122</b>	<b>220</b>	<b>460</b>	<b>593</b>	<b>911</b>	<b>1.119</b>	<b>1.396</b>	<b>1.703</b>	<b>1.762</b>	<b>2.231</b>	<b>1.183</b>
Koop met hypotheek	1.296	1.415	1.599	1.773	1.993	2.098	2.336	2.538	2.655	3.386	2.451
<b>Nettowoonlygaven</b>											
<b>Huursector totaal</b>	<b>506</b>	<b>751</b>	<b>860</b>	<b>944</b>	<b>1.007</b>	<b>1.172</b>	<b>1.345</b>	<b>1.488</b>	<b>1.846</b>	<b>2.911</b>	<b>1.163</b>
Sociale-huursector	302	549	673	702	753	800	996	1.042	1.272	1.536	758
Particuliere huursector	647	910	1.010	1.158	1.287	1.457	1.595	1.795	2.123	3.163	1.447
Wet 1948	483	704	630	956	1.076	1.429	1.652	1.561	1.643	2.139	1.072
Overig	674	945	1.067	1.184	1.313	1.461	1.588	1.811	2.176	3.247	1.494
<b>Koopsector totaal</b>	<b>106</b>	<b>181</b>	<b>383</b>	<b>483</b>	<b>726</b>	<b>940</b>	<b>1.239</b>	<b>1.601</b>	<b>1.724</b>	<b>2.223</b>	<b>1.093</b>
Koop met hypotheek	1.135	1.163	1.330	1.444	1.588	1.762	2.073	2.386	2.599	3.374	2.266
<b>Huursubsidie- / fiscaal effect</b>											
<b>Huursector totaal</b>	<b>455</b>	<b>297</b>	<b>262</b>	<b>276</b>	<b>243</b>	<b>199</b>	<b>143</b>	<b>103</b>	<b>47</b>	<b>30</b>	<b>227</b>
Sociale-huursector	604	397	329	360	329	324	213	195	61	81	329
Particuliere huursector	353	218	210	202	172	103	93	39	40	20	156
Wet 1948	254	164	137	95	135	127	0	30	0	0	117
Overig	370	228	220	217	177	100	104	39	44	22	161
<b>Koopsector totaal</b>	<b>16</b>	<b>39</b>	<b>77</b>	<b>110</b>	<b>185</b>	<b>179</b>	<b>157</b>	<b>102</b>	<b>38</b>	<b>8</b>	<b>90</b>
Koop met hypotheek	161	252	269	329	405	336	263	152	56	12	185

Bron: INSEE, 1988, OTB-bewerking.

**Tabel F.4** Verdeling van de bruto- en nettowoonuitgavenquoten naar eigendomssector en inkomensdeciël, 1988

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	totaal
<b>B r u t o w o o n u i t g a v e n</b>											
<b>Huursector totaal</b>	<b>37,3</b>	<b>23,9</b>	<b>19,9</b>	<b>17,7</b>	<b>15,1</b>	<b>14,1</b>	<b>13,2</b>	<b>11,9</b>	<b>11,5</b>	<b>11,4</b>	<b>15,1</b>
Sociale-huursector	33,4	21,6	17,7	15,5	13,1	11,6	10,7	9,2	8,1	6,8	13,1
Particuliere huursector	39,7	25,6	21,6	19,7	17,5	16,0	14,9	13,6	13,1	12,1	16,3
<b>Koopsector totaal</b>	<b>4,5</b>	<b>5,0</b>	<b>8,0</b>	<b>8,6</b>	<b>10,9</b>	<b>11,5</b>	<b>12,3</b>	<b>12,7</b>	<b>10,5</b>	<b>8,3</b>	<b>8,3</b>
<b>N e t t o w o o n u i t g a v e n q u o t e</b>											
<b>Huursector totaal</b>	<b>19,6</b>	<b>17,1</b>	<b>15,2</b>	<b>13,7</b>	<b>12,1</b>	<b>12,1</b>	<b>11,9</b>	<b>11,1</b>	<b>11,2</b>	<b>11,3</b>	<b>12,6</b>
Sociale-huursector	11,1	12,5	11,9	10,2	9,1	8,2	8,8	7,8	7,7	6,5	9,2
Particuliere huursector	25,7	20,7	17,9	16,8	15,5	15,0	14,1	13,4	12,8	12,1	14,7
<b>Koopsector totaal</b>	<b>4,0</b>	<b>4,1</b>	<b>6,7</b>	<b>7,0</b>	<b>8,7</b>	<b>9,6</b>	<b>10,9</b>	<b>11,9</b>	<b>10,3</b>	<b>8,3</b>	<b>7,7</b>

Bron: INSEE, 1988, OTB-bewerking.

## F.4 Achterliggende gegevens microwoon- uitgavenquote 1992

Tabel F.5 Verdeling van de Franse woningvoorraad (in procenten) naar eigendomssector en naar decielen van beschikbaar inkomen, 1992

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	totaal
<b>Huursector totaal</b>	<b>50,3</b>	<b>47,4</b>	<b>50,0</b>	<b>46,7</b>	<b>44,6</b>	<b>39,4</b>	<b>36,8</b>	<b>30,4</b>	<b>24,8</b>	<b>21,8</b>	<b>39,2</b>
Sociale-huursector	20,5	21,2	23,2	23,3	20,4	18,2	16,6	13,2	9,1	4,8	17,1
Particuliere huursector	29,8	26,2	26,8	23,4	24,1	21,2	20,1	17,2	15,8	17,1	22,1
Wet 1948	2,7	3,9	2,8	2,3	2,5	1,5	1,5	1,0	1,0	0,6	2,0
Overig	27,1	22,3	24,0	21,0	21,6	19,6	18,6	16,2	14,8	16,5	20,1
<b>Koopsector totaal</b>	<b>34,8</b>	<b>42,2</b>	<b>42,6</b>	<b>47,0</b>	<b>49,9</b>	<b>53,9</b>	<b>57,8</b>	<b>65,2</b>	<b>70,1</b>	<b>74,3</b>	<b>53,8</b>
Koop met hypotheek	2,6	5,3	8,4	13,5	19,6	25,7	32,3	39,0	44,6	44,1	23,5
PAP/PAJ	0,6	1,0	1,7	3,3	5,0	7,2	8,7	9,6	8,4	4,4	5,0
PC	0,5	0,8	1,4	2,4	3,9	5,3	7,6	8,9	11,5	10,3	5,3
Overig	1,5	3,5	5,2	7,8	10,7	13,2	16,1	20,4	24,7	29,3	13,3
Koop zonder hypotheek	32,2	36,9	34,2	33,5	30,4	28,1	25,5	26,3	25,5	30,2	30,3
Gratis/bedrijfswoningen	15,0	10,4	7,4	6,3	5,5	6,8	5,4	4,4	5,1	3,8	7,0

Bron: INSEE, 1992, OTB-bewerking.

**Tabel F.6 Opbouw van de gemiddelde woonuitgaven naar eigendomssector en deciel van beschikbaar inkomen, 1992**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
<b>Netto maandinkomsten</b>											
<b>Huursector totaal</b>	<b>2.856</b>	<b>4.807</b>	<b>6.346</b>	<b>7.868</b>	<b>9.425</b>	<b>11.140</b>	<b>13.116</b>	<b>15.607</b>	<b>19.437</b>	<b>35.118</b>	<b>10.527</b>
Sociale-huursector	2.991	4.793	6.337	7.878	9.415	11.132	13.125	15.548	19.347	37.275	9.778
Particuliere huursector	2.764	4.818	6.353	7.858	9.434	11.146	13.108	15.653	19.489	34.514	11.105
Wet 1948	2.990	4.790	6.324	7.826	9.391	11.195	13.063	15.694	19.524	30.727	8.900
Overig	2.741	4.823	6.357	7.862	9.439	11.142	13.112	15.651	19.486	34.654	11.323
<b>Koopsector totaal</b>	<b>2.901</b>	<b>4.781</b>	<b>6.321</b>	<b>7.883</b>	<b>9.478</b>	<b>11.189</b>	<b>13.143</b>	<b>15.678</b>	<b>19.507</b>	<b>34.573</b>	<b>14.392</b>
Koop met hypotheek	3.048	4.884	6.403	7.913	9.463	11.182	13.151	15.676	19.491	33.381	17.196
PAP/PAJ	3.089	4.914	6.434	7.925	9.477	11.210	13.141	15.603	19.359	32.311	14.870
PC	3.037	4.851	6.432	7.949	9.466	11.131	13.284	15.729	19.522	31.445	17.447
Overig	3.037	4.884	6.385	7.897	9.455	11.187	13.094	15.686	19.521	34.227	17.969
Koop zonder hypotheek	2.889	4766	6.301	7.870	9.487	11.196	13.134	15.682	19.536	36.309	12.214
<b>Bruto woonuitgaven</b>											
<b>Huursector totaal</b>	<b>1.323</b>	<b>1.389</b>	<b>1.486</b>	<b>1.582</b>	<b>1.705</b>	<b>1.786</b>	<b>1.934</b>	<b>2.140</b>	<b>2.524</b>	<b>4.039</b>	<b>1.821</b>
Sociale-huursector	1.219	1.271	1.310	1.343	1.409	1.458	1.540	1.598	1.749	2.276	1.422
Particuliere huursector	1.395	1.484	1.639	1.822	1.956	2.067	2.260	2.556	2.968	4.532	2.129
Wet 1948	853	1.046	1.077	1.203	1.236	1.678	1.612	1.738	1.799	2.873	1.288
Overig	1.449	1.561	1.705	1.890	2.039	2.098	2.314	2.608	3.044	4.593	2.213
<b>Koopsector totaal</b>	<b>149</b>	<b>238</b>	<b>384</b>	<b>622</b>	<b>928</b>	<b>1.264</b>	<b>1.584</b>	<b>1.789</b>	<b>2.110</b>	<b>2.660</b>	<b>1.356</b>
Koop met hypotheek	2.001	1.894	1.948	2.167	2.366	2.645	2.834	2.996	3.318	4.485	3.101
PAP/PAJ	2.429	2.653	2.363	2.772	2.901	3.255	3.389	3.484	3.688	4.404	3.378
PC	2.196	2.321	2.544	2.739	2.979	3.301	3.386	3.755	4.077	5.404	3.874
Overig	1.780	1.581	1.649	1.738	1.890	2.049	2.274	2.432	2.842	4.174	2.690

Vervolg tabel F.6

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
<b>Netto woonuitgaven</b>											
<b>Huursector totaal</b>	<b>684</b>	<b>948</b>	<b>1.139</b>	<b>1.225</b>	<b>1.426</b>	<b>1.546</b>	<b>1.780</b>	<b>2.061</b>	<b>2.481</b>	<b>4.009</b>	<b>1.520</b>
Sociale-huursector	466	755	890	932	1.085	1.172	1.332	1.504	1.693	2.235	1.054
Particuliere huursector	834	1.104	1354	1.519	1.714	1.867	2.151	2.488	2.933	4.506	1.879
Wet 1948	490	836	918	1.007	1.097	1.559	1.560	1.685	1.786	2.766	1.116
Overig	868	1.152	1.406	1.576	1.786	1.892	2.200	2.539	3.007	4.570	1.955
<b>Koopsector totaal</b>	<b>118</b>	<b>198</b>	<b>319</b>	<b>528</b>	<b>780</b>	<b>1.115</b>	<b>1.446</b>	<b>1.715</b>	<b>2.073</b>	<b>2.651</b>	<b>1.278</b>
Koop met hypotheek	1.580	1.577	1.619	1.838	1.990	2.332	2.587	2.872	3.261	4.469	2.924
PAP/PAJ	1.615	1.819	1.583	2.048	2.157	2.560	2.877	3.196	3.529	4.344	2.922
PC	1.528	1.896	1.936	2.234	2.435	2.963	3.078	3.595	3.999	5.380	3.654
Overig	1.584	1.433	1.546	1.629	1.747	1.955	2.199	2.402	2.828	4.167	2.634
<b>Huursubsidie- / fiscaal effect</b>											
<b>Huursector totaal</b>	<b>639</b>	<b>441</b>	<b>347</b>	<b>357</b>	<b>279</b>	<b>240</b>	<b>154</b>	<b>79</b>	<b>43</b>	<b>29</b>	<b>301</b>
Sociale-huursector	753	516	420	411	325	286	208	93	56	41	368
Particuliere huursector	561	380	285	303	241	200	109	68	36	26	250
Wet 1948	363	211	159	197	139	119	52	54	13	107	172
Overig	581	410	300	315	253	206	114	69	37	23	258
<b>Koopsector totaal</b>	<b>31</b>	<b>40</b>	<b>65</b>	<b>94</b>	<b>148</b>	<b>150</b>	<b>138</b>	<b>74</b>	<b>36</b>	<b>9</b>	<b>77</b>
Koop met hypotheek	422	317	328	328	377	313	247	123	57	16	177
PAP/PAJ	815	834	780	724	744	695	512	288	160	60	456
PC	668	425	608	505	544	339	308	160	78	24	220
Overig	196	148	103	109	143	94	75	30	13	6	55

Bron: INSEE, 1992, OTB-bewerking.

Tabel F.7 Verdeling van de bruto- en nettowoonuitgavenquoten naar eigendomssector en inkomensdeciël, 1992

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
<b>Bruto woonuitgavenquote</b>											
<b>Huursector totaal</b>	<b>46,3</b>	<b>28,9</b>	<b>23,4</b>	<b>20,1</b>	<b>18,1</b>	<b>16,0</b>	<b>14,7</b>	<b>13,7</b>	<b>13,0</b>	<b>11,5</b>	<b>17,3</b>
Sociale-huursector	40,8	26,5	20,7	17,0	15,0	13,1	11,7	10,3	9,0	6,1	14,5
Particuliere huursector	50,5	30,8	25,8	23,2	20,7	18,5	17,2	16,3	15,2	13,1	19,2
Wet 1948	28,5	21,8	17,0	15,4	13,2	15,0	12,3	11,1	9,2	9,4	14,5
Overig	52,8	32,4	26,8	24,0	21,6	18,8	17,6	16,7	15,6	13,3	19,5
<b>Koopsector totaal</b>	<b>5,1</b>	<b>5,0</b>	<b>6,1</b>	<b>7,9</b>	<b>9,8</b>	<b>11,3</b>	<b>12,1</b>	<b>11,4</b>	<b>10,8</b>	<b>7,7</b>	<b>9,4</b>
Koop met hypotheek	65,6	38,8	30,4	27,4	25,0	23,7	21,5	19,1	17,0	13,4	18,0
PAP/PAJ	78,7	54,0	36,7	35,0	30,6	29,0	25,8	22,3	19,1	13,6	22,7
PC	72,3	47,8	39,5	34,5	31,5	29,7	25,5	23,9	20,9	17,2	22,2
Overig	58,6	32,4	25,8	22,0	20,0	18,3	17,4	15,5	14,6	12,2	15,0
<b>Netto woonuitgavenquote</b>											
<b>Huursector totaal</b>	<b>23,9</b>	<b>19,7</b>	<b>17,9</b>	<b>15,6</b>	<b>15,1</b>	<b>13,9</b>	<b>13,6</b>	<b>13,2</b>	<b>12,8</b>	<b>11,4</b>	<b>14,4</b>
Sociale-huursector	15,6	15,8	14,0	11,8	11,5	10,5	10,1	9,7	8,8	6,0	10,8
Particuliere huursector	30,2	22,9	21,3	19,3	18,2	16,8	16,4	15,9	15,0	13,1	16,9
Wet 1948	16,4	17,4	14,5	12,9	11,7	13,9	11,9	10,7	9,1	9,0	12,5
Overig	31,7	23,9	22,1	20,0	18,9	17,0	16,8	16,2	15,4	13,2	17,3
<b>Koopsector totaal</b>	<b>4,1</b>	<b>4,2</b>	<b>5,1</b>	<b>6,7</b>	<b>8,2</b>	<b>10,0</b>	<b>11,0</b>	<b>10,9</b>	<b>10,6</b>	<b>7,7</b>	<b>8,9</b>
Koop met hypotheek	51,8	32,3	25,3	23,2	21,0	20,9	19,7	18,3	16,7	13,4	17,0
PAP/PAJ	52,3	37,0	24,6	25,8	22,8	22,8	21,9	20,5	18,2	13,4	19,7
PC	50,3	39,1	30,1	28,1	25,7	26,6	23,2	22,9	20,5	17,1	20,9
Overig	52,1	29,3	24,2	20,6	18,5	17,5	16,8	15,3	14,5	12,2	14,7

Bron: INSEE, 1992, OTB-bewerking.

---

# Bijlage G Zweden

## G.1 Inleiding

De gegevens voor de microberekeningen zijn door Tommy Berger van het Institute for Bostadsforskning (National Institute for Housing Research) van de Uppsala University. De gegevens voor de microberekeningen voor 1990 zijn berekend met behulp van een simulatiemodel dat door Bengt Turner, Tommy Berger en Tommy Waller van het National Instituut for Housing Research ontwikkeld is. In het model zijn de gegevens uit de volks- en woningtelling uit 1985 geëxtrapoleerd en gekoppeld aan de gegevens uit het huisvestings- en huuronderzoek uit 1987. De gegevens voor 1995 zijn afkomstig uit het huisvestings- en huuronderzoek uit 1995.

### Definities

De definities van de inkomens zoals deze door Berger zijn berekend, wijken af van die in het Nederlandse Woningbehoeftenonderzoek gebruikte definitie. In Zweden wordt gerekend met nettobeschikbare inkomens waarin ook 'niet-geoordeelde subsidies' zoals de huursubsidie zijn inbegrepen. Inkomstenbelasting en sociale verzekeringsbijdragen zijn niet in dit inkomen begrepen. Om tot een vergelijkbare situatie te komen zijn de subjectsubsidies van de door Berger aangeleverde inkomensgegevens afgetrokken.

De objectsubsidies maken in de door Berger aangeleverde gegevens deel uit van de brutowoonuitgaven. Ten behoeve van de vergelijkbaarheid van de gegevens met andere landen, zijn de objectsubsidies afgetrokken van de brutowoonuitgaven. De omvang van de objectsubsidies per sector en per inkomensdeciël zijn aangeleverd door Berger<sup>44</sup>.

Voor 1990 is de verdeling van de gemiddelde inkomens over de decielen niet bekend. In deze studie is de aanname gedaan dat het gemiddeld inkomen per deciel overeenkomt met het midden van elk deciel. Aangezien de ondergrens van het eerste en de bovengrens van het tiende inkomensdeciël niet bekend zijn, is het 'gemiddeld inkomen' van deze decielen berekend met behulp van het percentage dat het gemiddeld inkomen afwijkt van de bekende inkomensgrens in 1995.

De aangeleverde woonuitgaven bevatten veel servicekosten die in Nederland niet als zodanig voorkomen, bijvoorbeeld de keukeninrichting, collectieve ruimten en een huismeester. Het bleek niet mogelijk de omvang van deze

---

<sup>44</sup> De door Berger aangeleverde bedragen aan subject-, objectsubsidies en fiscaal effect komen niet voor alle inkomensdecielen en eigendomssectoren overeen met het verschil tussen de bruto- en nettowoonuitgaven. Voor 1995 kunnen de verschillen oplopen tot 300 kroon per maand per huishouden.

---

extra uitgaven te scheiden van de nettohuuren omdat men in Zweden, ook bij de huuronderhandelingen 'all-in' denkt en administreert. Hierdoor liggen de woonlasten en de woonlastenquotes in Zweden relatief hoog.

De in de tabellen opgenomen subject- en objectsubsidies en het fiscaal effect zijn berekend door de nettowoonuitgaven van de brutowoonuitgaven af te trekken. De subjectsubsidies die van het beschikbare netto-inkomen zijn afgetrokken, zijn aangeleverd door Berger<sup>45</sup>.

Berger heeft voor 1995 bij de verdeling van de huishoudens over de eigendomssectoren een categorie 'overig' onderscheiden. Deze categorie is niet opgenomen in de tabellen van deze studie.

Tot slot moet opgemerkt worden dat er in Zweden minder naar woonuitgavenquotes, maar meer naar absolute woonuitgaven per inkomensklasse gekeken wordt. De procentuele reductie van de brutowoonuitgaven door object-subjectsubsidies en het fiscaal effect wordt in Zweden gezien als graadmeter voor de beoordeling van het beleid.

### **Macrohuur(waarde)quote**

De volgende opmerkingen gelden voor de berekeningen van de macro(huur)-waardequote.

- De dataset begint in 1975 (1980 = 100). Veranderingen van basisjaar hebben plaats gevonden in 1978 (1985 = 100) en 1981 (1990 = 100).
- In 1980 heeft er een stelselwijziging plaatsgevonden.

---

<sup>45</sup> De door Berger aangeleverde bedragen aan subject- objectsubsidies en fiscaal effect komen niet voor alle inkomensdecielen en eigendomssectoren overeen met het verschil tussen de bruto- en nettowoonuitgaven. Voor 1995 kunnen de verschillen oplopen tot 300 kroon per maand per huishouden.

---



**Tabel G.1 Ontwikkeling van de huur(waarde)quote en de woonconsumptie in Zweden in de periode 1975-1995 (index 1975 = 100)**

	Huur(waarde)quote			Woonconsumptie			
	quote (%)	totaal	volume	prijs	totaal	volume	prijs
1975	17,8	100	100	100	100	100	100
1976	17,6	99	99	100	114	103	112
1977	18,0	101	102	99	128	105	123
1978	18,8	106	105	100	148	108	141
1979	18,9	106	105	101	165	110	155
1980 <sup>1)</sup>	19,0	107	108	99	185	112	172
1981	19,1	107	111	96	209	114	195
1982	19,7	111	110	101	240	116	225
1983	20,2	113	114	99	267	117	250
1984	20,1	113	114	99	291	118	273
1985	19,9	112	112	100	317	120	297
1986	19,8	111	108	103	346	121	325
1987	19,5	110	105	105	376	122	354
1988	19,6	110	103	107	411	123	388
1989	19,8	111	103	108	449	125	424
1990	20,3	114	105	109	503	126	477
1991	22,9	129	105	124	632	127	605
1992	25,0	140	108	133	695	129	666
1993	26,4	149	112	137	754	130	725
1994	26,3	148	110	138	785	130	755
1995	26,3	148	109	138	812	130	782

1) In 1980 heeft er een stelselwijziging plaatsgevonden.

Bron: OESO, diverse jaargangen, OTB-bewerking.

## G.2 Achterliggende gegevens microwoon-uitgavenquote 1990

**Tabel G.2 Verdeling van de Zweedse woningvoorraad (in procenten) naar eigendomssectoren en naar decielen van beschikbaar inkomen (incl. subjectsubsidies), 1990**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
<b>Huursector</b>	<b>59,8</b>	<b>61,3</b>	<b>65,8</b>	<b>58,7</b>	<b>50,7</b>	<b>39,6</b>	<b>31,6</b>	<b>26,4</b>	<b>22,3</b>	<b>16,5</b>	<b>42,8</b>
Sociale-huursector	31,7	28,0	30,8	30,7	26,6	20,8	17,8	13,9	11,9	6,4	21,6
Particuliere huursector	28,1	33,3	35,0	28,0	24,1	18,9	13,8	12,6	10,3	10,1	21,2
<b>Koopsector</b>	<b>19,0</b>	<b>20,7</b>	<b>16,8</b>	<b>22,2</b>	<b>26,6</b>	<b>42,6</b>	<b>54,6</b>	<b>62,8</b>	<b>68,4</b>	<b>75,0</b>	<b>41,5</b>
Coöperatieve sector	21,1	18,0	17,4	19,0	22,8	17,8	13,8	10,7	9,3	8,5	15,7

Bron: National Institute for Housing Research, 1991, OTB-bewerking.

**Tabel G.3** Verdeling van de gemiddelde woonuitgaven naar eigendomssector en deciel van beschikbaar huishoudinkomen, 1990

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
<b>Netto maandinkomsten</b>											
<b>Huursector</b>	<b>2.004</b>	<b>4.988</b>	<b>6.878</b>	<b>8.227</b>	<b>9.649</b>	<b>11.599</b>	<b>13.858</b>	<b>16.179</b>	<b>18.319</b>	<b>30.407</b>	<b>9.625</b>
Sociale-huursector	1.655	4.918	6.958	8.308	9.725	11.804	14.142	16.495	18.661	31.125	9.652
Particuliere huursector	1.909	5.103	7.093	8.584	9.954	11.935	14.339	16.517	18.742	31.142	9.946
<b>Koopsector</b>	<b>2.425</b>	<b>5.197</b>	<b>7.145</b>	<b>8.558</b>	<b>9.948</b>	<b>11.864</b>	<b>14.313</b>	<b>16.501</b>	<b>18.736</b>	<b>31.139</b>	<b>16.513</b>
Coöperatieve sector	2.161	5.252	7.018	8.580	9.984	11.945	14.364	16.508	18.736	31.129	10.795
<b>Bruto woonuitgaven</b>											
<b>Huursector</b>	<b>2.241</b>	<b>2.358</b>	<b>2.324</b>	<b>2.460</b>	<b>2.756</b>	<b>2.889</b>	<b>3.087</b>	<b>3.101</b>	<b>3.319</b>	<b>3.929</b>	<b>2.666</b>
Sociale-huursector	2.311	2.348	2.369	2.558	2.841	2.826	3.132	3.162	3.247	3.593	2.693
Particuliere huursector	2.163	2.367	2.284	2.353	2.662	2.958	3.028	3.033	3.401	4.145	2.639
<b>Koopsector</b>	<b>2.295</b>	<b>2.454</b>	<b>2.850</b>	<b>3.063</b>	<b>3.772</b>	<b>4.451</b>	<b>5.313</b>	<b>5.551</b>	<b>6.162</b>	<b>7.335</b>	<b>5.202</b>
Coöperatieve sector	1.851	2.264	2.179	2.403	2.574	2.964	3.221	3.256	3.564	4.739	3.122
<b>Netto woonuitgaven</b>											
<b>Huursector</b>	<b>1.116</b>	<b>1.877</b>	<b>2.145</b>	<b>2.275</b>	<b>2.507</b>	<b>2.713</b>	<b>2.898</b>	<b>3.064</b>	<b>3.267</b>	<b>3.930</b>	<b>2.338</b>
Sociale-huursector	1.068	1.766	2.118	2.242	2.484	2.588	2.858	3.115	3.157	3.572	2.275
Particuliere huursector	1.170	1.970	2.169	2.311	2.533	2.851	2.949	3.008	3.393	4.159	2.403
<b>Koopsector</b>	<b>1.754</b>	<b>2.017</b>	<b>2.550</b>	<b>2.675</b>	<b>3.128</b>	<b>3.559</b>	<b>4.216</b>	<b>4.375</b>	<b>4.823</b>	<b>5.813</b>	<b>4.148</b>
Coöperatieve sector	1.101	1.997	1.955	2.297	2.404	2.748	3.003	3.097	3.352	4.291	2.448
<b>Subsidie- / fiscaal effect</b>											
<b>Huursector</b>	<b>1.126</b>	<b>481</b>	<b>179</b>	<b>185</b>	<b>248</b>	<b>176</b>	<b>189</b>	<b>37</b>	<b>52</b>	<b>0</b>	<b>328</b>
Sociale-huursector	1.243	582	251	316	357	238	274	47	90	21	418
Particuliere huursector	993	397	115	42	129	107	79	25	8	-14	236
<b>Koopsector</b>	<b>541</b>	<b>437</b>	<b>300</b>	<b>388</b>	<b>644</b>	<b>892</b>	<b>1.097</b>	<b>1.176</b>	<b>1.339</b>	<b>1.522</b>	<b>1.054</b>
Coöperatieve sector	750	267	224	106	170	216	218	159	212	448	674

Bron: National Institute for Housing Research, 1991, OTB-bewerking.

**Tabel G.4 Verdeling van fiscaal, object- en subjectsubsidie-effect (in Zweedse kronen) per maand per huishouden naar beschikbaar inkomen (incl. subjectsubsidie) en naar eigendomssector, 1990**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
<b>Huursector</b>											
Subjectsubsidie	1.129	481	178	185	249	176	189	37	51	11	328
Objectsubsidie	404	420	394	438	502	660	808	644	719	1.098	535
<b>Sociale-huursector</b>											
Subjectsubsidie	1.248	582	250	317	358	238	275	47	89	21	419
Objectsubsidie	504	453	401	487	517	669	924	711	826	1.199	587
<b>Particuliere huursector</b>											
Subjectsubsidie	994	397	115	41	129	107	78	25	8	4	236
Objectsubsidie	291	392	387	384	486	651	658	571	596	1.034	482
<b>Koopsector</b>											
Fiscaal effect	70	140	237	321	509	713	992	1.135	1.325	1.516	963
Subjectsubsidie	478	303	63	67	135	178	104	41	14	7	92
Objectsubsidie	17	30	55	54	113	187	251	348	345	295	236
<b>Coöperatieve sector</b>											
Fiscaal effect	8	20	35	62	70	119	164	125	198	431	98
Subjectsubsidie	742	248	190	45	99	97	53	34	14	17	177
Objectsubsidie	259	245	392	408	576	844	881	918	1.192	1557	236

Bron: National Institute for Housing Research, 1991: 56-60, OTB-bewerking.

**Tabel G.5 Verdeling van de bruto- en nettowoonuitgavenquoten naar eigendomssector en inkomensdeciël, 1990**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
<b>Brutowoonuitgavenquote</b>											
<b>Huursector</b>	<b>111,8</b>	<b>47,3</b>	<b>33,8</b>	<b>29,9</b>	<b>28,6</b>	<b>24,9</b>	<b>22,3</b>	<b>19,2</b>	<b>18,1</b>	<b>12,9</b>	<b>27,7</b>
Sociale-huursector	139,6	47,7	34,0	30,8	29,2	23,9	22,1	19,2	17,4	11,5	27,9
Particuliere huursector	113,3	46,4	32,2	27,4	26,7	24,8	21,1	18,4	18,1	13,3	26,5
<b>Koopsector</b>	<b>94,6</b>	<b>47,2</b>	<b>39,9</b>	<b>35,8</b>	<b>37,9</b>	<b>37,5</b>	<b>37,1</b>	<b>33,6</b>	<b>32,9</b>	<b>23,6</b>	<b>31,5</b>
Coöperatieve sector	85,7	43,1	31,0	28,0	25,8	24,8	22,4	19,7	19,0	15,2	28,9
<b>Nettowoonuitgavenquote</b>											
<b>Huursector</b>	<b>55,7</b>	<b>37,6</b>	<b>31,2</b>	<b>27,7</b>	<b>26,0</b>	<b>23,4</b>	<b>20,9</b>	<b>18,9</b>	<b>17,8</b>	<b>12,9</b>	<b>24,3</b>
Sociale-huursector	64,5	35,9	30,4	27,0	25,5	21,9	20,2	18,9	16,9	11,5	23,6
Particuliere huursector	61,3	38,6	30,6	26,9	25,4	23,9	20,6	18,2	18,1	13,4	24,2
<b>Koopsector</b>	<b>72,3</b>	<b>38,8</b>	<b>35,7</b>	<b>31,3</b>	<b>31,4</b>	<b>30,0</b>	<b>29,5</b>	<b>26,5</b>	<b>25,7</b>	<b>18,7</b>	<b>25,1</b>
Coöperatieve sector	50,9	38,0	27,9	26,8	24,1	23,0	20,9	18,8	17,9	13,8	22,7

Bron: National Institute for Housing Research, 1991, OTB-bewerking.

### G.3 Achterliggende gegevens microwoon- uitgavenquote 1995

Tabel G.6 Verdeling van de Zweedse woningvoorraad (in procenten) naar eigendomssectoren en naar decielen van het beschikbaar inkomen (incl. subjectsubsidies), 1995

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
<b>Huursector</b>	<b>72,1</b>	<b>69,6</b>	<b>65,7</b>	<b>65,5</b>	<b>48,6</b>	<b>43,8</b>	<b>33,3</b>	<b>23,7</b>	<b>20,4</b>	<b>14,0</b>	<b>45,7</b>
Sociale-huursector	40,6	35,8	34,6	32,6	23,9	21,0	14,2	10,5	8,4	5,0	22,6
Particuliere huursector	31,5	33,8	31,1	33,0	24,7	22,9	19,2	13,2	12,0	9,1	23,0
<b>Koopsector</b>	<b>10,9</b>	<b>14,2</b>	<b>16,0</b>	<b>17,2</b>	<b>33,1</b>	<b>38,4</b>	<b>50,7</b>	<b>64,2</b>	<b>68,2</b>	<b>75,4</b>	<b>38,8</b>
Coöperatieve sector	17,0	16,2	18,4	17,3	18,3	17,8	15,9	12,1	11,4	10,6	15,5

Bron: National Institute for Housing Research, 1995, OTB-bewerking.

Tabel G.7 Leeftijd hoofd huishouden, 1995

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
<b>Huursector</b>	<b>60</b>	<b>52</b>	<b>47</b>	<b>48</b>	<b>47</b>	<b>48</b>	<b>46</b>	<b>46</b>	<b>45</b>	<b>49</b>	<b>49</b>
Sociale-huursector	61	52	49	47	46	46	44	48	46	44	50
Particuliere huursector	59	53	45	48	48	49	48	45	45	51	49
<b>Koopsector</b>	<b>75</b>	<b>68</b>	<b>59</b>	<b>59</b>	<b>60</b>	<b>58</b>	<b>52</b>	<b>48</b>	<b>47</b>	<b>49</b>	<b>53</b>
Coöperatieve sector	69	62	53	52	57	56	49	46	48	49	55

Bron: National Institute for Housing Research, 1995, OTB-bewerking.

Tabel G.8 Aantal mensen dat in een woning woont, 1995

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
<b>Huursector</b>	1,1	1,3	1,4	1,6	1,9	2,1	2,6	2,6	2,9	2,8	1,7
Sociale-huursector	1,1	1,3	1,4	1,8	2,1	2,2	2,7	2,8	3,2	3,1	1,8
Particuliere huursector	1,1	1,2	1,3	1,4	1,8	2,1	2,5	2,4	2,7	2,6	1,7
<b>Koopsector</b>	1,2	1,2	1,5	1,9	1,9	2,4	2,7	3,1	3,3	3,2	2,7
Coöperatieve sector	1,1	1,1	1,2	1,5	1,6	1,9	2,3	2,7	2,7	2,8	1,8

Bron: National Institute for Housing Research, 1995, OTB-bewerking.

Tabel G.9 Opbouw van de gemiddelde woonuitgaven naar eigendomssector en deciel van beschikbaar inkomen, 1995

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
<b>Netto maandinkomen</b>											
<b>Huursector</b>	3.676	6.898	8.895	10.657	12.475	14.920	17.794	20.745	23.855	33.191	11.657
Sociale-huursector	3.649	6.845	8.869	10.475	12.317	14.895	17.676	20.650	23.976	31.317	10.912
Particuliere huursector	3.711	6.955	8.924	10.836	12.628	14.942	17.881	20.820	23.771	34.214	12.391
<b>Koopsector</b>	4.024	7.241	8.994	10.717	12.703	15.240	18.030	20.905	24.065	42.008	20.400
Coöperatieve sector	4.183	7.144	9.050	10.725	12.800	15.206	17.878	20.855	24.032	34.338	14.304
<b>Bruto woonuitgaven</b>											
<b>Huursector</b>	3.244	3.376	3.426	3.671	4.045	4.187	4.406	4.720	4.814	5.960	3.843
Sociale-huursector	3.132	3.358	3.446	3.742	4.119	4.005	4.253	4.663	4.849	5.367	3.749
Particuliere huursector	3.388	3.396	3.403	3.601	3.973	4.354	4.520	4.766	4.790	6.285	3.935
<b>Koopsector</b>	2.779	2.824	3.809	4.507	4.139	4.519	5.232	6.038	6.631	7.357	5.611
Coöperatieve sector	2.912	2.866	3.327	3.702	3.549	3.812	4.193	4.702	5.345	5.634	3.943
<b>Netto woonuitgaven</b>											
<b>Huursector</b>	1.728	2.624	2.952	3.112	3.377	3.639	3.895	4.295	4.606	5.813	3.143
Sociale-huursector	1.596	2.632	2.929	3.038	3.280	3.535	3.826	4.356	4.602	5.339	2.988
Particuliere huursector	1.897	2.616	2.977	3.186	3.471	3.734	3.946	4.247	4.609	6.072	3.295
<b>Koopsector</b>	1.601	2.260	3.153	3.593	3.434	3.719	4.398	5.022	5.568	6.180	4.660
Coöperatieve sector	1.521	2.419	2.705	3.033	2.967	3.420	3.746	4.145	4.921	5.266	3.252
<b>Subsidie- / fiscaal effect</b>											
<b>Huursector</b>	1.516	753	474	558	668	548	512	425	208	147	700
Sociale-huursector	1.535	727	517	704	840	470	427	307	247	28	761
Particuliere huursector	1.491	780	426	415	502	620	574	519	181	212	641
<b>Koopsector</b>	1.178	565	656	914	705	800	834	1.016	1.062	1.177	951
Coöperatieve sector	1.392	448	622	669	581	392	448	557	424	368	692

Bron: National Institute for Housing Research, 1995, OTB-bewerking.

**Tabel G.10** Verdeling van fiscaal, object- en subjectsubsidie-effect (in Zweedse kronen) per maand per huishouden naar beschikbaar inkomen (incl. subjectsubsidie) en naar eigendomssector, 1995

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
<b>Huursector</b>											
Subjectsubsidie	1.399	604	352	404	484	337	280	154	96	35	539
Objectsubsidie	530	468	443	477	741	821	894	1.183	1.096	1.666	672
<b>Sociale-huursector</b>											
Subjectsubsidie	1.454	654	407	559	660	393	353	177	59	64	647
Objectsubsidie	400	338	424	420	676	652	701	1.217	815	1.089	540
<b>Particuliere huursector</b>											
Subjectsubsidie	1.327	551	291	251	314	286	226	135	121	20	433
Objectsubsidie	698	606	465	534	805	976	1.036	1.156	1.292	1.982	802
<b>Koopsector</b>											
Fiscaal effect	204	221	405	526	510	583	714	926	1.019	1.152	804
Subjectsubsidie	973	344	252	388	195	218	120	90	44	27	149
Objectsubsidie	0	1	2	106	57	104	74	126	183	165	115
<b>Coöperatieve sector</b>											
Fiscaal effect	33	46	89	81	94	109	130	157	262	250	113
Subjectsubsidie	1.079	303	238	293	174	168	141	90	48	25	277
Objectsubsidie	350	382	478	858	573	737	1.134	1.405	1.808	1.768	912

Bron: National Institute for Housing Research, 1995, OTB-bewerking.

**Tabel G.11** Verdeling van de bruto- en nettowoonuitgavenquoten naar eigendomssector en inkomensdeciël, 1995

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totaal
<b>Brutowoonuitgavenquote</b>											
<b>Huursector</b>	<b>88,2</b>	<b>48,9</b>	<b>38,5</b>	<b>34,4</b>	<b>32,4</b>	<b>28,1</b>	<b>24,8</b>	<b>22,8</b>	<b>20,2</b>	<b>18,0</b>	<b>33,0</b>
Sociale-huursector	85,8	49,1	38,9	35,7	33,4	26,9	24,1	22,6	20,2	17,1	34,4
Particuliere huursector	91,3	48,8	38,1	33,2	31,5	29,1	25,3	22,9	20,1	18,4	31,8
<b>Koopsector</b>	<b>69,1</b>	<b>39,0</b>	<b>42,4</b>	<b>42,1</b>	<b>32,6</b>	<b>29,7</b>	<b>29,0</b>	<b>28,9</b>	<b>27,6</b>	<b>17,5</b>	<b>27,5</b>
Coöperatieve sector	69,6	40,1	36,8	34,5	27,7	25,1	23,5	22,5	22,2	16,4	27,6
<b>Nettowoonuitgavenquote</b>											
<b>Huursector</b>	<b>47,0</b>	<b>38,0</b>	<b>33,2</b>	<b>29,2</b>	<b>27,1</b>	<b>24,4</b>	<b>21,9</b>	<b>20,7</b>	<b>19,3</b>	<b>17,5</b>	<b>27,0</b>
Sociale-huursector	43,7	38,4	33,0	29,0	26,6	23,7	21,6	21,1	19,2	17,0	27,4
Particuliere huursector	51,1	37,6	33,4	29,4	27,5	25,0	22,1	20,4	19,4	17,7	26,6
<b>Koopsector</b>	<b>39,8</b>	<b>31,2</b>	<b>35,1</b>	<b>33,5</b>	<b>27,0</b>	<b>24,4</b>	<b>24,4</b>	<b>24,0</b>	<b>23,1</b>	<b>14,7</b>	<b>22,8</b>
Coöperatieve sector	36,3	33,9	29,9	28,3	23,2	22,5	21,0	19,9	20,5	15,3	22,7

Bron: National Institute for Housing Research, 1995, OTB-bewerking.

---

# Volkshuisvestingsbeleid en Woningmarkt

De nummers 1 t/m 27 zijn niet meer leverbaar.

1. Backx, S.A.A., **Analyse van de ontwikkeling van het aandeel woningen in meergezinshuizen**  
1988/80 blz./ISBN 90-6275-439-2
  2. Ooms, I.L. en O.A. Papa, m.m.v. A. Plaat, **De lange-termijnontwikkeling van de individuele huursubsidie**  
1989/122 blz./ISBN 90-6275-502-X
  3. Boelhouwer, P.J., m.m.v. A. Groen, **De individuele huursubsidie en de lokale woningtoewijzing**  
1989/148 blz./ISBN 90-6275-503-8
  4. Boelhouwer, P.J., **De individuele huursubsidie en het woningmarktgedrag van huishoudens**  
1989/148 blz./ISBN 90-6275-504-6
  5. Conijn, J.B.S., m.m.v. M. Mantel, **De markt voor duurdere huurwoningen**  
1989/137 blz./ISBN 90-6275-528-3
  6. Conijn, J.B.S., m.m.v. P. de Vries, **De vrije-sectorwoningen; een historische en ruimtelijke analyse**  
1989/48 blz./ISBN 90-6275-559-3
  7. Boelhouwer, P.J. en H.M.H. van der Heijden, **Vrije-sectorwoningbouw: consequenties voor de ruimtelijke ordening, de volkshuisvesting en de bouwnijverheid**  
1989/122 blz./ISBN 90-6275-563-1
  8. Backx, S.A.A. en J.B.S. Conijn, **Het onttrekken van woningen aan de voorraad**  
1990/76 blz./ISBN 90-6275-586-0
  9. Kersloot, J.M. en P.G.G. Moors, **Gevolgen van discontinuïteit in de bouw**  
1990/147 blz./ISBN 90-6275-605-0
  10. Boelhouwer, P.J., m.m.v. A. Groen, **Het beroep op individuele huursubsidie per woningmarktgebied**  
1991/138 blz./ISBN 90-6275-609-3
  11. Papa, O.A., **De commerciële huursector in de jaren negentig**  
1990/136 blz./ISBN 90-6275-613-1
  12. Moors, P.G.G., **Duurzaam bouwen en verschuivingen in de toepassing van bouwproducten**  
1991/173 blz./ISBN 90-6275-682-4
  13. Conijn, J.B.S., H.C.C.H. Coolen en I.L. Ooms, **De raming van de woningbehoefte nader bezien**  
1991/104 blz./ISBN 90-6275-689-1
-

- 
14. Kullberg, J., **Stille strijd tegen de scheefheid, op zoek naar strategieën voor lage-inkomensgroepen om de woonlasten te verlichten**  
1991/289 blz./ISBN 90-6275-737-5
  15. Boelhouwer, P.J., m.m.v. P. de Vries, **Huren in Alkmaar betaalbaar?**  
1992/133 blz./ISBN 90-6275-808-8
  16. Menkveld, A.J., **Internationale vergelijking van de woonuitgaven, een macroanalyse**  
1992/132 blz./ISBN 90-6275-776-6
  17. Kersloot, J.M., **Prefabricage en samenwerking tussen bouwbedrijven en de toeleveringsindustrie**  
1992/123 blz./ISBN 90-6275-685-9
  18. Haffner, M.E.A., **Eigen woning in de EG: fiscale en overige financiële instrumenten**  
1992/157 blz./ISBN 90-6275-820-7
  19. Boelhouwer, P.J., R.A. van den Broeke, H. Priemus, A. Straub en H.L. Swets, **Evaluatie kopkostensubsidiëring sociale-huurwoningen 1986-1990**  
1992/186 blz./ISBN 90-6275-826-6
  20. Menkveld, A.J., **Internationale vergelijking van de woonuitgaven, een micro-analyse**  
1993/255 blz./ISBN 90-6275-855-X
  21. Conijn, J.B.S en C.J.M. Lamain, **Een kwantitatieve analyse van de individuele huursubsidie**  
1994/ blz./ISBN 90-6275-982-3
  22. Boelhouwer, P.J., **Wonen in groeikernen: segregatie of stille armoede? De woonuitgavenontwikkeling in de periode 1992-2000**  
1994/147 blz./ISBN 90-6275-990-4
  23. Elsinga, M., **Een eigen huis voor een smalle beurs: het ideaal voor bewoner en overheid?**  
1995/260 blz./ISBN 90-407-1137-2
  24. Kersloot, J.M., **Vijfenzestig jaar bouwen aan wonen, werken en winkelen: projectontwikkeling en bouw van woningen, kantoren en winkels, 1930-1995**  
1995/128 blz./ISBN 90-407-1141-0
  25. Conijn, J.B.S., **Enkele financieel-economische grondslagen van de volkshuisvesting**  
1995/178 blz./ISBN 90-407-1189-4
  26. Van de Ven, B.L.M., **Vergelijkende studie naar volkshuisvestingssystemen in Europa: woningbeheer in de huursector**  
1995/184 blz./ISBN 90-407-1227-1
-



- 
27. Boelhouwer, P.J., **Financiering van de sociale-huursector in West-Europa**  
1996/115 blz./ISBN 90-407-1416-9
  28. Kersloot, P.J., **(Des)investerings- en huurprijsbeleid van verhuurders van woningen**  
1999/252 blz./ISBN 90-407-1851-2/€ 32,50
  29. Haffner, M.E.A., **Kosten en uitgaven van eigenaar-bewoners. Een fiscaal-economische vergelijking tussen West-Europese landen**  
1999/214 blz./ISBN 90-407-1960-8/€ 27,25
  30. Gruis, V., **Financieel-economische grondslagen voor woningcorporaties. Het bepalen van de bedrijfswaarde, risico's en het voorraadbeleid**  
2000/258 blz./ISBN 90-407-2121-1/€ 34,65
  31. Elsinga, M.G., J.B.S. Conijn, m.m.v. A.A.A. Mariën, **Woonuitgaven en woonkosten van huishoudens**  
2001/42 blz./ISBN 90-407-2166-1/€ 7,95
  32. Kullberg, J., **Matchen, sturen, communiceren. Woonruimteverdeling en ontspanning op de woningmarkt**  
2001/88 pag./ISBN 90-407-2170-X/€ 12,50
  33. Hoekstra, J.S.C.M. en A. A. Reitsma, **De zorg voor het wonen. Volkshuisvesting en verzorgingsstaat in Nederland en België**  
2002/172 pag./ISBN 90-407-2316-8/€ 23,10
  34. Heijden, H.M.H. van der, M.E.A. Haffner en A.A. Reitsma, **Ontwikkeling van de woonuitgaven in zes West-Europese landen**  
2002/266 blz./ISBN 90-407-2364-8/€ 34,65
-

---

Teneinde te achterhalen hoe zich sinds het eind van de jaren tachtig de woonuitgaven(quotes) en het woonuitgavenbeleid in Europa hebben ontwikkeld, zijn van zes landen gegevens verzameld die zo goed mogelijk onderling vergelijkbaar zijn. Het betreft gegevens uit Nederland, Duitsland, Groot-Brittannië, België, Frankrijk en Zweden. Daarmee wordt een beeld geschetst van de woningmarkt, het volkshuisvestingsbeleid, de macrohuur(waarde)quote en de microwoonuitgaven. Uit het onderzoek blijkt dat, als gevolg van een terugtrekkende overheid en de toenemende (financiële) zelfstandigheid van sociale verhuurders, een verdere stijging van de woonuitgaven is te verwachten. De huisvesting van groepen met lagere inkomens wordt daardoor steeds meer afhankelijk van subjectsubsidies. De groeiende eigenwoningsector leidt tot een situatie waarin de algemene economische ontwikkelingen een toenemende invloed hebben op de woningmarkt. Dit boek is een actualisatie van een studie uit 1990/1991, zodat een ontwikkeling van de woonuitgaven kan worden geschetst. Beide studies maken deel uit van het onderzoeksprogramma 'Internationale vergelijking van volkshuisvestingsystemen in Europa', dat wordt ondersteund door het ministerie van VROM.

---

ISBN 90-407-2364-8



9 789040 723643



ONDERZOEK SINSTITUUT OTB  
TECHNISCHE UNIVERSITEIT DELFT

DUP SCIENCE

