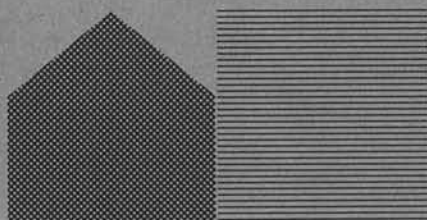


■ WERKDOCUMENT



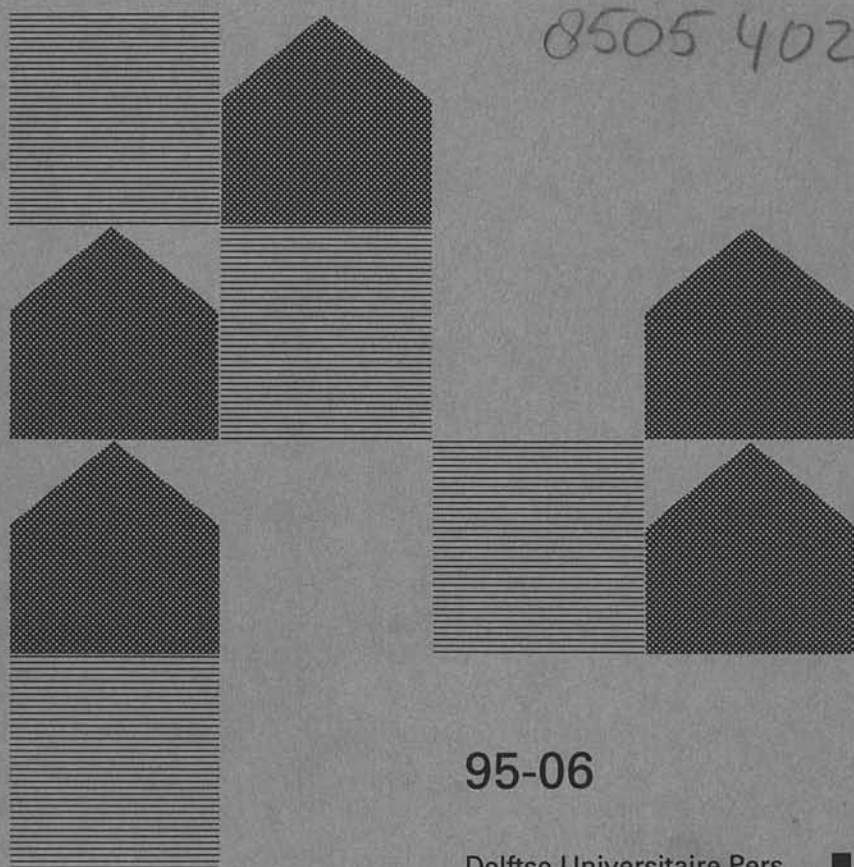
SECTOREN OP DE NEDERLANDSE WONINGMARKT

C.J.M. Lamain

8505 4026

ONDERZOEKSINSTITUUT OTB

Sectie Volkshuisvestingsbeleid en Bouwmarkt



95-06

Delftse Universitaire Pers ■

2143244

**SECTOREN OP DE NEDERLANDSE WONING-
MARKT**

0-5 572. 1096

Bibliotheek TU Delft



C 2146665

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

SECTOREN OP DE NEDERLANDSE WONING- MARKT

C.J.M. Lamain



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

CIP-GEGEVENS KONINKLIJKE BIBLIOTHEEK, 'S-GRAVENHAGE

Lamain, C.J.M.

Sectoren op de Nederlandse woningmarkt / C.J.M. Lamain. - Delft: Delftse Universitaire Pers. - (Werkdocument / Onderzoeksinstituut OTB ; 95-06)

Met lit. opg.

ISBN 90-407-1104-6

NUGI 655

Trefw.: woningmarkt ; Nederland

Dit onderzoek werd gesteund door de Stichting voor Economische, Sociaal-culturele en Ruimtelijke Wetenschappen, die wordt gesubsidieerd door de Nederlandse Organisatie voor Wetenschappelijk Onderzoek (NWO).

Copyright 1995 by C.J.M. Lamain

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

INHOUD

1	INLEIDING	1
2	DE INDELING VAN DE WONINGMARKT IN SECTOREN	3
3	DE POSITIE VAN DE SECTOREN OP DE WONINGMARKT	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Woningkenmerken	9
3.3	Huishoudenskenmerken	14
3.4	Enkele verdelingsaspecten	18
3.5	Samenvatting	20
4	DE ONTWIKKELING VAN DE SECTOREN IN DE JAREN TACHTIG	27
4.1	Inleiding	27
4.2	Een minder gedetailleerde sectorindeling	27
4.3	Totaaloverzicht van de ontwikkelingen in de jaren tachtig	28
4.4	Onttrekkingen aan de voorraad	30
4.5	Nieuwbouw	30
4.6	Toevoegingen aan de voorraad anders dan door nieuwbouw	31
4.7	Transacties tussen sectoren	31
4.8	Samenvatting	33
5	CONCLUSIES EN VERVOLG VAN HET ONDERZOEK	35
5.1	Inleiding	35
5.2	Belangrijkste resultaten	35
5.3	Vervolg van het onderzoek	37
	LITERATUUR	39
	BIJLAGE	
	DE VERDELING VAN DE BEWOONDE WONINGVOORRAAD NAAR EEN AANTAL KENMERKEN	41

INLEIDING

Dit rapport is het verslag van de eerste fase van een onderzoek naar de positie van de huursector binnen de Nederlandse woningmarkt. Het onderzoek moet uiteindelijk resulteren in een micro-simulatiemodel van de toekomstige ontwikkelingen in de huursector binnen de Nederlandse woningmarkt, waarbij rekening wordt gehouden met het gedrag van verhuurders, het beleid van de overheid, voorkeuren van bewoners en marktprocessen.

Uitgangspunt van het onderzoek is in de eerste plaats dat het gedrag van een verhuurder op het gebied van investeringen, desinvesteringen en woningexploitatie, mede afhankelijk is van zijn motieven om op de woningmarkt actief te zijn. Verschillende doeleinden kunnen leiden tot een verschillende samenstelling van de aangeboden woningen, verschillende doelgroepen waaraan deze woningen worden verhuurd, en verschillende reacties op zich wijzigende marktomstandigheden en op veranderingen in het overheidsbeleid. De motieven zullen naar verwachting samenhangen met het type verhuurder. Op basis van het type verhuurder zal de huursector daarom worden onderverdeeld in deelsectoren, die in het vervolg van het onderzoek kunnen worden beschouwd als homogene segmenten van de woningmarkt voor wat betreft de doelstellingen en het gedrag van de verhuurders. Binnen de segmenten hoeft uiteraard geen sprake te zijn van homogeniteit voor wat betreft woningkenmerken of kenmerken van de huishoudens die er wonen. Een eerste, uitgebreide indeling in deelsectoren wordt in hoofdstuk 2 opgesteld.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 een beschrijving gegeven van de kenmerken van de woningen in de onderscheiden deelsectoren, en van de huishoudens die er wonen. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de Woningbehoeftenonderzoeken 1981, 1985/1986 en 1989/1990.

In hoofdstuk 4 worden op praktische gronden enkele deelsectoren weer samengevoegd. De ontwikkelingen in de jaren tachtig in de resulterende sectoren worden beschreven. Het gaat hierbij om nieuwbouw, overige toevoegingen aan de woningvoorraad, onttrekkingen van woningen en transacties tussen de sectoren.

In het laatste hoofdstuk komen de belangrijkste conclusies uit dit rapport aan de orde, alsmede de werkzaamheden ten behoeve van de volgende fase van het onderzoeksproject.

DE INDELING VAN DE WONINGMARKT IN SECTOREN

Er zijn vele criteria denkbaar om de woningmarkt in sectoren in te delen. In dit onderzoek gaat het om het gedrag van verhuurders op het gebied van investeringen, desinvesteringen en woningexploitatie. Aangezien op voorhand van verschillende typen verhuurders verwacht kan worden dat ze verschillende doelstellingen nastreven, zullen de woningmarktsectoren hier onderscheiden worden naar het soort eigenaar van de woning. Daarbij wordt in deze verkennende fase ook de koopsector in het onderzoek betrokken.

Er is maar weinig onderzoek verricht waarin de verschillende sectoren van de woningmarkt in hun onderlinge samenhang worden bestudeerd. Het inmiddels gedateerde standaardwerk op dit gebied voor de Nederlandse woningmarkt is het werk van Van der Schaar (1979). Hierin wordt een beschrijving gegeven van de sectorindeling ten tijde van het onderzoek, en de veranderingen die daarin in de loop van de tijd, en met name na de Tweede Wereldoorlog, zijn opgetreden. Tevens wordt geprobeerd verklaringen te vinden voor de trends in deze veranderingen. Van der Schaar maakt een onderscheid naar koop- en huursectoren, en naar commerciële en niet-commerciële sectoren. Zo ontstaat bij Van der Schaar in eerste instantie de volgende vierdeling:

- commerciële huursector;
- niet-commerciële huursector;
- commerciële eigen-woningsector;
- niet-commerciële eigen-woningsector.

Laatstgenoemde categorie is hoofdzakelijk theoretisch, en komt in de praktijk slechts op zeer kleine schaal voor (het zogenaamde beschut eigen-woningbezit, waarbij een eigenaar-bewoner de woning alleen kan terugverkopen aan de corporatie waarvan de woning oorspronkelijk werd gekocht). Van der Schaar geeft vervolgens een nadere uitsplitsing van de beide huursectoren naar type eigenaar. De niet-commerciële huursector zou onderverdeeld kunnen worden in woningen in beheer van gemeenten of gemeentelijke instellingen, en woningen van woningcorporaties. In de commerciële huursector is een onderscheid denkbaar in institutionele beleggers, particuliere instellingen en kleine huiseigenaren. Overigens blijft een kleine categorie niet-winstbeogende instellingen (bijvoorbeeld stichtingen voor studenten- of voor bejaarden-huisvesting) hier buiten beschouwing. Deze worden gewoonlijk tot de niet-commer-

ciële huursector gerekend. Hoewel deze nadere uitsplitsing door Van der Schaar wenselijk wordt geacht, is ze op grond van het beschikbare onderzoek niet altijd mogelijk: de gegevens over de onderscheiden deelcategorieën ontbreken in veel gevallen.

Aangezien het onderzoek zich vooral ten doel stelt inzicht te verwerven in de sectorvormingsprocessen die zich in het verleden hebben afgespeeld, en in de betekenis van de sectorindeling voor de overige woningmarktprocessen, wordt nauwelijks ingegaan op de doelstellingen van de verschillende typen verhuurders die worden onderscheiden.

Tot de commerciële verhuurders rekt Van der Schaar personen en instellingen die woningen beheren met het doel om winst door verhuur of verkoop van woningen te maken, zonder dat vooraf de garantie bestaat dat deze winst de volkshuisvesting weer ten goede komt. Van de deelsector particuliere personen, behorende tot deze commerciële verhuurders, wordt nog vermeld dat het veelal gaat om kleine beleggers, die voor de Tweede Wereldoorlog hun spaargelden in woningen vastlegden als voorziening voor de oude dag.

Bij de niet-commerciële verhuurders is volgens Van der Schaar het maken van winst niet uitgesloten, maar wel ligt wettelijk vast dat eventuele winsten alleen ten behoeve van de volkshuisvesting mogen worden aangewend. Voor de toegelaten instellingen, de corporaties, ligt dit vast in het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH). Volgens een latere ministeriële circulaire (MG 94-01) is het BBSH tevens van toepassing op de gemeentelijke woningbedrijven.

Een tweede onderzoek waarin de sectoren op de Nederlandse woningmarkt gezamenlijk worden gezien is een studie van Bentvelsen (et al. 1987) naar de woningbouwsubsidies in de premiehuursector in de periode 1966-1986 in het kader van de Parlementaire Enquête Bouwsubsidies. Hierin wordt een beknopte schets gegeven van de ontwikkelingen op de woningmarkt, waarbij een onderscheid wordt gemaakt naar vijf sectoren:

- eigen woningen;
- huurwoningen in bezit van corporaties;
- huurwoningen in bezit van gemeenten of Rijk;
- huurwoningen in bezit van particuliere personen;
- huurwoningen in bezit van particuliere instellingen.

Motieven van verschillende categorieën verhuurders om woningen te verhuren komen hier niet aan de orde. Ook hier blijft de kleine categorie niet-winstbeogende instellingen buiten beschouwing.

Door Brouwer (1987a, 1987b) is in opdracht van het Directoraat-Generaal van de Volkshuisvesting een rekenmodel ontwikkeld waarmee de gevolgen van macro-economische veranderingen en veranderingen in het huur- en subsidiebeleid kunnen worden doorgerekend. De reactie van woningexploitanten (zowel verhuurders als eigenaar-bewoners) op deze veranderingen leidt tot veranderingen in de omvang, samenstelling, prijs en kwaliteit van de woningvoorraad. Brouwer verdeelt de woningmarkt hierbij in drie sectoren:

- sociale-huursector;
- particuliere huursector;
- koopsector.

Deze indeling is erg globaal. Brouwer stelt dan ook dat niet alleen de motivatie en daarmee het gedrag per sector sterk uiteenlopen, maar dat het waarschijnlijk beter zou zijn om de sectoren verder op te splitsen. De informatie daartoe ontbreekt echter in de meeste gevallen.

Brouwer besteedt expliciet aandacht aan de motieven van de eigenaren in de verschillende sectoren bij investeringsbeslissingen. Verhuurders opereren als producenten van woondiensten. Bij particuliere verhuurders speelt vooral de winstverwachting een grote rol. De investeringsbeslissingen van sociale verhuurders zijn daarentegen veel meer afhankelijk van de beschikbare overheidssteun. Eigenaar-bewoners reageren meer als consumenten die een duurzaam consumptiegoed aanschaffen dan als kleine zelfstandigen die voor zichzelf een woning exploiteren. Het gevolg hiervan is dat zij veel meer kijken naar de kosten dan naar de winstverwachting.

Daarnaast zijn er talrijke studies waarin slechts één woningmarktsector aan de orde komt, in sommige gevallen slechts één specifieke activiteit in één sector, of zelfs alleen enkele concrete voorbeelden hiervan. Belangrijk in dit verband zijn vooral de studies van Conijn en Papa (1988) en Papa (1989a, 1989b, 1989c, 1990a, 1990b). Hierin vindt een verdere onderverdeling plaats van de commerciële huursector in:

- institutionele beleggers (pensioenfondsen, verzekeringsmaatschappijen, sociale fondsen, spaarbanken en girodiensten, en beleggingsinstellingen);
- overige professionele beleggers (projectontwikkelingsmaatschappijen, bouwondernemingen, exploitatiemaatschappijen en bedrijven);
- particuliere personen.

Met de term commerciële huursector wordt hetzelfde bedoeld als in veel andere studies met de benaming particuliere huursector. Omdat de corporaties die in de niet-commerciële (ofwel sociale) huursector actief zijn feitelijk particuliere organisaties zijn, geeft Papa echter de voorkeur aan de benaming commerciële huursector.

Bij de institutionele beleggers gaat het om een categorie instellingen die uit hoofde van hun doelstelling huurwoningen in eigendom hebben. Het zijn instellingen die door hun functie met een zekere regelmaat de beschikking krijgen over gelden waarvoor langlopende beleggingen moeten worden gezocht. Het bezit van huurwoningen is in dit opzicht één van de alternatieven. De nadruk ligt bij deze instellingen vooral op het lange-termijn perspectief.

De overige professionele beleggers vormen een heterogene groep, waarvoor de doelstellingen van het bezitten van huurwoningen uiteenlopen. Voor de projectontwikkelaars, en in sommige gevallen ook voor de bouwondernemingen, is het verhuren van woningen geen gevolg van de primaire doelstelling van het bedrijf, maar gewoonlijk een gevolg van het niet kunnen verkopen van de gereedgekomen koopwoningen. Bij de bouwondernemingen kunnen de huurwoningen verder ook dienen als onderpand voor leningen, of als pensioenvoorziening voor de directeur. Het verwerven van een aantrekkelijke cash-flow op de korte termijn, en het realiseren van vermogenswinst bij verkoop op de middellange termijn is volgens Papa de belang-

rijkste doelstelling van de exploitatiemaatschappijen. Voor zover bedrijven woningen verhuren vindt dit zijn oorsprong in de schaarste op de arbeidsmarkt in de jaren zestig. Het was in die tijd niet ongebruikelijk dat bij de werving van personeel tevens woonruimte door het bedrijf werd aangeboden.

Bij de laatste categorie commerciële verhuurders die Papa onderscheidt, de particuliere personen, is de doelstelling van het woningbezit veelal de pensioenvoorziening van de eigenaar. Dit speelt vooral een rol bij personen die als zelfstandige werkzaam zijn. Bij een klein deel van de particuliere personen spelen ook toevallige omstandigheden een rol. Voor een deel gaat het zelfs om verhuurders tegen wil en dank, bijvoorbeeld zij die een woning hebben geërfd, of ouders die voor hun studerend kind een woning hebben gekocht.

Een laatste indeling in woningmarktsectoren die hier van belang is, is de indeling zoals die wordt gehanteerd in de Woningbehoeftenonderzoeken (WBO's):

- koopsector;
- huursector, onderverdeeld naar type verhuurder:
 - woningbouwvereniging;
 - stichting voor studenten- of bejaardenhuisvesting (categoriale stichtingen);
 - gemeente, provincie, rijk of waterschap;
 - particuliere instelling;
 - particuliere persoon;
 - verhuurder onbekend.

De eerste drie typen verhuurders vormen samen de sociale- of niet-commerciële huursector, de vierde en vijfde vormen samen de particuliere of commerciële huursector.

Deze indeling is van groot belang omdat de WBO's voor dit onderzoek een belangrijke bron van informatie vormen. De woningmarktsectoren die in het onderzoek onderscheiden worden, moeten daarom ook in de WBO's onderscheiden kunnen worden. Dit zou betekenen dat de onderverdeling van de commerciële huursector zoals die door Conijn en Papa wordt gehanteerd in dit onderzoek niet kan worden overgenomen. Omdat ook voor hen de WBO's een belangrijke informatiebron vormen, hebben ze een methode ontwikkeld om de categorie particuliere instellingen te scheiden in institutionele beleggers en overige professionele beleggers. Hierin worden alle woningen van particuliere instellingen die in 1960 of later zijn gebouwd beschouwd als woningen van institutionele beleggers. Een vergelijking van het woningbezit van institutionele beleggers volgens bovenstaande methode bepaald in het WBO 1985/1986 met het woningbezit volgens een door hen gehouden enquête, laat zien dat beide goed vergelijkbaar zijn. De overige professionele beleggers krijgen op deze wijze alleen woningen toebedeeld van voor 1960, of woningen waarvan het bouwjaar in het WBO 1985/1986 niet bekend is. Dit correspondeert aanzienlijk minder goed met de werkelijkheid, maar levert waarschijnlijk wel de best haalbare benadering van deze sector op.

In het vervolg wordt dan ook de WBO-indeling gehanteerd, met daaraan toegevoegd de splitsing van de categorie particuliere instellingen volgens de methode van Conijn en Papa.

DE POSITIE VAN DE SECTOREN OP DE WONINGMARKT

3.1 Inleiding

Verschillende woningmarktsectoren nemen ten dele verschillende posities op de woningmarkt in. Dit komt tot uiting in verschillen tussen de sectoren in de samenstelling van het woningbezit, in de kenmerken van de bewoners en in de woonruimteverdeling. De sectoren worden in het navolgende op deze drie aspecten met elkaar vergeleken.

Voor deze vergelijking wordt gebruik gemaakt van de Woningbehoeftenonderzoeken (WBO's) 1981, 1985/1986 en 1989/1990. Aangezien een personensteekproef de basis vormt voor de WBO's, bevatten deze alleen informatie over bewoonde woningen. De leegstand blijft daarom in het navolgende buiten beschouwing.

Vooraf moet hierbij worden opgemerkt dat de kenmerken van de totale woningvoorraad in grote mate worden bepaald door slechts twee sectoren, de koopsector en de corporaties, die samen 72% in 1981 tot bijna 80% in 1989 uitmaken van de totale woningvoorraad.

3.2 Woningkenmerken

De verdeling van de woningen in de koopsector over vier bouwjaarklassen komt redelijk overeen met het gemiddelde. Alleen de oudste woningen, van voor 1945, zijn duidelijk oververtegenwoordigd. Voor een deel gaat het hier waarschijnlijk om woningen die door commerciële verhuurders zijn verkocht. Het valt verder op dat bewoners van een koopwoning beter op de hoogte blijken te zijn van de ouderdom van hun woning dan bewoners van een huurwoning. Het aandeel woningen waarvan de bouwjaarklasse onbekend is, is daardoor in de koopsector laag.

Het woningbezit van corporaties en van categoriale stichtingen is relatief nieuw. Vooral het aandeel vooroorlogse woningen is zeer gering, terwijl de bouwjaarklassen na 1960 sterk oververtegenwoordigd zijn. Bij de derde categorie in de sociale-huursector, de woningen in het bezit van de overheid, is vooral de periode 1945-1959 oververtegenwoordigd, terwijl de categorie woningen gebouwd na 1975 zeer gering is. Dit lijkt het gevolg van de voorrangsregel die sinds het einde van de jaren zestig

van kracht is, en bepaalt dat gemeenten (gemeentelijke woningbedrijven) alleen dan nieuwe woningen mogen bouwen indien corporaties niet of onvoldoende in staat of bereid zijn om dit te doen. De particuliere personen hebben voornamelijk woningen in hun bezit die gebouwd zijn voor 1945. Circa 60% van hun woningen dateert uit deze periode. Bovendien is van een vrij groot deel van hun woningen de bouwperiode niet bekend. Aangenomen kan worden dat het aandeel vooroorlogse woningen daardoor nog hoger uitvalt.

Voor de beide andere categorieën commerciële verhuurders is de verdeling van de woningen over de bouwjaarklassen vooral het gevolg van de wijze waarop hun bezit in de WBO's is onderscheiden. Voor de institutionele beleggers levert dit alleen woningen op van 1960 of later, en voor de overige professionele beleggers alleen woningen van voor 1960 of waarvan de bouwperiode niet bekend is.

De toevoegingen aan de voorraad door nieuwbouw zijn zichtbaar in het verloop tussen de drie WBO's van woningen met een bouwjaar van 1975 of later. De grootste groei is te zien bij de koopwoningen, de corporaties en de institutionele beleggers. Bij de sectoren overheid en particuliere personen is in absolute aantallen slechts een lichte groei zichtbaar. Procentueel is deze groei groter, doordat het totale bezit in deze sectoren afneemt.

In de koopsector en bij de corporaties neemt in de loop van de jaren tachtig het aandeel woningen in de klassen voor 1975 af, maar er is in absolute aantallen toch een lichte groei te zien. Gezien het bouwjaar betreft het hier geen nieuwbouw, maar moet het gaan om woningen die vanuit andere sectoren zijn verkocht.

Ook in de verdeling van de woningvoorraad naar bouwwijze bestaan er grote verschillen tussen de sectoren.

De koopsector bestaat bijna volledig uit eengezinswoningen, voor een belangrijk deel vrijstaande of halfvrijstaande (hoekwoning of twee-onder-één-kap) woningen.

De huursector daarentegen bestaat voor ongeveer de helft uit woningen in meergezinshuizen. Bij de categoriale stichtingen en bij de overige professionele beleggers is dit aandeel zelfs nog beduidend hoger. Terwijl de eengezinswoningen in de koopsector ongeveer gelijk verdeeld zijn over de categorieën vrijstaand, halfvrijstaand en tussenwoning, gaat het in de verschillende huursectoren vooral om tussenwoningen, en in mindere mate om halfvrijstaande woningen. Geheel vrijstaande eengezinswoningen komen in de huursector weinig voor, behalve bij de particuliere personen.

Tussen de drie WBO's is in de koopsector een afname van het aandeel vrijstaande eengezinswoningen zichtbaar. Daar staat een toename tegenover van de halfvrijstaande woningen en van de tussenwoningen. Het aandeel woningen in meergezinshuizen blijft ongeveer gelijk met iets minder dan 9%.

Ook in de huursectoren is het aandeel vrijstaande eengezinswoningen, dat toch al klein was, afgenomen. De groei vindt hier plaats bij de woningen in meergezinshuizen. Alleen bij de institutionele beleggers neemt ook het aandeel woningen in meergezinshuizen af, en groeit het aandeel halfvrijstaande eengezinswoningen en tussenwoningen. In het WBO 1989/1990 is daardoor de verdeling voor corporaties, overheidswoningen en institutionele beleggers ongeveer gelijk geworden.

De woningen in meergezinshuizen kunnen verder worden verdeeld naar de hoogte van het woongebouw. Bij meer dan de helft van de gevallen gaat het om woningen in gebouwen met drie of vier verdiepingen.

Het meest opvallend is het grote aandeel woningen in gebouwen van vijf of meer verdiepingen bij de institutionele beleggers. Het gaat om bijna de helft van hun woningen in meergezinshuizen. Ook bij de categoriale stichtingen is dit aandeel met 35% vrij hoog. Bij de particuliere personen, en in mindere mate bij de overige professionele beleggers, is het aandeel woningen in meergezinshuizen met vijf of meer verdiepingen juist zeer klein. Bij de overige professionele beleggers is wel een sterke stijging in dit aandeel zichtbaar tussen de drie WBO's, en dan met name tussen het WBO 1985/1986 en het WBO 1989/1990.

Hoewel de verdeling naar hoogte voor de totale woningvoorraad in de loop van de drie WBO's vrijwel gelijk blijft, doen zich in sommige sectoren flinke verschuivingen voor. Genoemd is al de toename bij de overige professionele beleggers van de woningen in gebouwen met vijf of meer verdiepingen. Deze gaat ten koste van het aandeel in gebouwen met slechts één of twee verdiepingen. Bij de overheidswoningen groeit vooral de categorie woningen in gebouwen met drie of vier verdiepingen, ten koste van de beide andere categorieën. En bij de particuliere personen neemt het aandeel met één of twee verdiepingen af ten voordele van de beide andere categorieën. De overige verschuivingen zijn minder groot.

De aanwezigheid van een lift in het woongebouw vertoont vanzelfsprekend een sterke samenhang met de hoogte van het gebouw. In de twee sectoren met het hoogste aandeel woningen met vijf of meer verdiepingen, de institutionele beleggers en de categoriale stichtingen, is ook het aandeel woningen met lift het grootst. Bij de particuliere personen en bij de overige professionele beleggers komen juist weinig woningen met lift voor. En bij de overige professionele beleggers neemt dit aantal in de loop van de tijd toe. Tot zover is het beeld hetzelfde als bij de hoogte van het woongebouw.

Als wordt aangenomen dat vrijwel alle woongebouwen met vijf of meer verdiepingen voorzien zijn van een lift, dan kan uit de tabel ook afgeleid worden welk deel van de gebouwen met minder dan vijf verdiepingen over een lift beschikt. Gemiddeld bedraagt dit aandeel volgens het WBO 1989/1990 ongeveer 10%. Bij de categoriale stichtingen en bij de institutionele beleggers is dit aandeel echter veel hoger: 53% respectievelijk 44%. Bij particuliere personen en overige professionele beleggers zou dit daarentegen in het geheel niet voorkomen, en bij overheidswoningen slechts in 5% van de gevallen. De corporaties (9%) en de koopsector (10%) zitten in dit opzicht ongeveer op het gemiddelde. Voor de voorgaande WBO's liggen deze percentages overigens voor alle sectoren duidelijk lager.

Grote verschillen tussen de sectoren doen zich voor in het aantal kamers.

Het grootst in dit opzicht is het verschil tussen de koopsector en de verschillende huursectoren. De koopsector bestaat voor meer dan de helft uit woningen met vijf of meer kamers. Het aandeel woningen met één of twee kamers is in de koopsector

minimaal (circa 3%), en ook het aandeel met drie kamers is zeer klein (ongeveer 10%) vergeleken met de huursector.

Gemiddeld bestaat de huurwoningvoorraad uit kleinere woningen. Het sterkst geldt dit voor de categoriale stichtingen, waarvan meer dan de helft van de woningen slechts één of twee kamers heeft. Woningen van vier of meer kamers zijn in deze sector zeer schaars.

Het woningbezit van corporaties en overheidsinstellingen is in dit opzicht goed vergelijkbaar. Vooral woningen met drie en vier kamers zijn bij deze sectoren oververtegenwoordigd, terwijl woningen met vijf of meer kamers in deze sectoren relatief weinig voorkomen.

In de particuliere huursector, en dan met name bij de institutionele beleggers, zijn woningen met vijf of meer kamers minder schaars, en varieert het aandeel in 1989 van 22% bij de overige professionele beleggers tot 30% bij de institutionele beleggers.

De verdeling van de woningen in de diverse sectoren blijft in de loop van de tijd nagenoeg constant. Alleen is in de huursector sprake van een lichte toename van het aandeel driekamerwoningen. Deze toename is in de sociale-huursector wat groter dan in de particuliere huursector.

Ook de oppervlakte van de woonkamer geeft een idee van de grootte van de woningen.

Deze verdeling laat ongeveer hetzelfde beeld zien als de verdeling naar het aantal kamers in de woning. Het grootst zijn weer de woningen in de koopsector. In de huursector bestaat de voorraad van de categoriale stichtingen bijna geheel uit woningen met een kleine woonkamer (tot 30 m²). In de sociale-huursector komen weinig woningen met een zeer grote woonkamer voor, in de particuliere huursector is dit iets meer, en dan weer vooral bij de institutionele beleggers.

Wel zijn er duidelijkere veranderingen tussen de WBO's waarneembaar. Er is in de periode 1981-1989 sprake van een duidelijke afname van het aandeel woningen met een zeer kleine woonkamer, tot 20 m². Deze afname doet zich in alle sectoren voor. In de koopsector neemt daarnaast ook het aandeel woningen met een woonkamer van 20 tot 30 m² af, terwijl het aandeel woningen met een grotere woonkamer sterk groeit.

In de sociale-huursector vindt de groei vooral plaats bij het aandeel woningen met een woonkamer van 20 tot 40 m², terwijl het aandeel met nog grotere woonkamers vrijwel gelijk blijft.

In de particuliere huursector vertonen de institutionele beleggers ongeveer hetzelfde beeld als de koopsector: een afname van het aandeel woningen met een woonkamer kleiner dan 30 m² en een toename van het aandeel woningen met een grotere woonkamer. Bij de particuliere personen en bij de overige professionele beleggers komt de afname van het aandeel woningen met een woonkamer kleiner dan 20 m² ten goede aan elk van de overige klassen.

Ook bij de verdeling van woningen per sector naar woningen zonder tuin, en woningen met tuin in drie grootte-klassen is het verschil tussen de koopsector en de huur-

sector het meest opvallend. Gezien de samenhang tussen de aan- of afwezigheid van een tuin en de bouwwijze van de woning mocht dit ook worden verwacht. De koopsector bestaat immers vrijwel geheel uit eengezinswoningen. Maar afgezien van het grote aandeel woningen met tuin blijkt het ook zeer vaak te gaan om woningen met een relatief grote tuin. Van alle koopwoningen beschikt in 1981 65% en in 1989 zelfs 74% over een tuin met een oppervlakte van meer dan 50 m², terwijl in 1989 nog geen 5% een kleine tuin van minder dan 25 m² heeft.

Ook binnen de huursector is het verband met de bouwwijze van de woning goed zichtbaar. Bij de categoriale stichtingen en bij de overige professionele beleggers is het aandeel woningen in meergezinshuizen het grootst, en dus ook het aandeel woningen zonder tuin.

Voor zover er bij de huurwoningen wel een tuin hoort, betreft het in de particuliere huursector vaker grote tuinen (groter dan 50 m²) dan in de sociale-huursector. Het sterkst geldt dit voor de institutionele beleggers. Met name het aandeel woningen met een kleine tuin (kleiner dan 25 m²) is hier zeer gering.

In de loop van de drie WBO's neemt het aandeel woningen zonder tuin licht af, ondanks een gelijkblijvend aandeel woningen in meergezinshuizen. Deze afname komt echter geheel voor rekening van de koopsector en de institutionele beleggers. In de overige delen van de huursector is een lichte toename van het aandeel woningen zonder tuin waarneembaar.

In alle deelsectoren van de woningvoorraad neemt het aandeel woningen met kleine of middelgrote tuinen (tot 50 m²) af. Het aandeel woningen met een grotere tuin neemt daarentegen toe, in de meeste sectoren zelfs sterk. Alleen bij de particuliere personen en bij de overige professionele beleggers gaat het slechts om een geringe toename.

Bij de verdeling van woningen naar het soort badgelegenheid springen de koopsector en de institutionele beleggers eruit met een groot aandeel woningen met een bad (al dan niet met douche), oplopend van rond 50% in 1981 tot circa 60% in 1989. In de sociale-huursector komen verhoudingsgewijs weinig woningen met bad voor.

Opvallend is het grote aandeel woningen zonder bad of douche bij de particuliere personen, de overige professionele beleggers en de overheidssector in het WBO 1981, en de snelle afname van dit aandeel in de periode tot het WBO 1989/1990. Dit zijn precies de sectoren die in deze periode in omvang zijn afgenomen. Onduidelijk is daardoor of het hier gaat om een verbetering van de woningvoorraad in de betreffende sectoren, of dat de afname van het aantal woningen in die sectoren vooral de slechtere woningen betreft.

Verder kan nog worden opgemerkt dat het aandeel woningen met bad in de periode tussen de WBO's sterk is toegenomen, maar dat deze toename in de sociale-huursector zeer gering is geweest.

Een laatste woningkenmerk dat hier aan de orde komt is de basishuur.

Verreweg het hoogst zijn de huren van woningen van institutionele beleggers. Gezien het voorgaande lijkt het in deze sector ook om de wat betere woningen te gaan: meer kamers, grotere woonkamers, relatief nieuw, vaak met bad en indien er een tuin bij

de woning hoort, is dit meestal ook een vrij grote tuin. En wanneer het gaat om woningen in meergezinshuizen zijn het meestal woningen met een lift.

Merkwaardiger is op het eerste gezicht het ook nog vrij hoge huurniveau bij de categoriale stichtingen. Weliswaar gaat het ook hier om veel relatief nieuwe woningen, meestal woningen in meergezinshuizen met lift, maar deze zijn meestal vrij klein, en zelden met een bad of met een tuin. Nu gaat het in deze deelcategorie voornamelijk om woningen van stichtingen voor bejaardenhuisvesting. De hoge huur zou dan kunnen worden toegeschreven aan extra voorzieningen in de woningen.

Duidelijk lager dan gemiddeld zijn de huren in de overheidssector, en in mindere mate bij de particuliere personen en de overige professionele beleggers. In de overheidssector komen weinig nieuwe woningen voor, en de woningen zijn vrij klein. Dure woningen zijn in de overheidssector dan ook schaars. Bij de particuliere personen en de overige professionele beleggers gaat het veelal om oude woningen, voor een belangrijk deel klein, vaak zonder tuin en zonder bad. Voor zover het woningen in meergezinshuizen betreft is er doorgaans geen lift. Overigens valt bij de particuliere personen ook op dat de spreiding van de huren zeer groot is. De laagste huurklassen zijn hier sterk vertegenwoordigd. Het aandeel per klasse neemt af naarmate de huur hoger is. Alleen de hoogste huurklasse is plotseling weer veel sterker vertegenwoordigd.

De gemiddelde huur van corporatiewoningen tenslotte is nagenoeg gelijk aan de gemiddelde huur van de totale huurwoningvoorraad.

De stijging van de huren is in de periode 1981-1989 aanzienlijk geweest. Gemiddeld bedraagt deze 46%: 25% in de periode 1981-1985 en 16% in de periode 1985-1989. Bij de institutionele beleggers is deze stijging met 32% echter duidelijk geringer geweest, en bij de overige professionele beleggers met 52% enigszins hoger. Een verklaring voor deze afwijkende stijging is niet mogelijk op grond van de veranderingen in de woningkenmerken die in het voorgaande zijn beschreven.

3.3 Huishoudenskenmerken

Naast de woningkenmerken zijn ook de kenmerken van de huishoudens van belang voor de positie die de verschillende sectoren op de woningmarkt innemen.

Een eerste kenmerk is de huishoudenssamenstelling. Het meest in het oog springend is het grote verschil tussen de koopsector en de huursector. In de koopsector blijkt het aandeel eenpersoonshuishoudens veel kleiner te zijn dan in de huursector. Ook de aandelen eenoudergezinnen en overige huishoudens zijn verhoudingsgewijs gering. Daar staat tegenover dat het aandeel gezinnen met kinderen (echtpaar met kind) veel groter is dan in de huursector.

Binnen de huursector nemen de categoriale stichtingen een aparte positie in. Het grootste deel van deze sector betreft bejaardenhuisvesting. Daarnaast vormen de stichtingen voor studentenhuysvesting nog een belangrijke categorie. De huishoudens in deze sector bestaan dan ook bijna geheel uit alleenstaanden (zeer sterk oververtegenwoordigd) en echtparen zonder kinderen.

Bij de rest van de sociale-huursector, en bij de institutionele beleggers is het aandeel eenpersoonshuishoudens weliswaar veel groter dan in de koopsector, vergeleken met de particuliere personen en de overige professionele beleggers is dit aandeel echter laag. De keerzijde hiervan is een wat groter aandeel echtparen met kinderen (zij het veel minder dan in de koopsector), en bij de corporaties en overheid een groter aandeel eenoudergezinnen. Bij de institutionele beleggers is bovendien ook het aandeel echtparen zonder kinderen wat hoger dan in andere delen van de huursector. De particuliere personen en de overige professionele beleggers blijken in dit opzicht goed vergelijkbaar. Ze hebben een zeer groot aandeel eenpersoonshuishoudens, en een vrij klein aandeel echtparen met kinderen.

In de periode tussen de WBO's treden grote verschuivingen op in de verdeling van huishoudens naar samenstelling. Het aandeel eenpersoonshuishoudens neemt sterk toe. Deze toename gaat geheel ten koste van het aandeel echtparen met kinderen. In de koopsector is deze verschuiving echter aanmerkelijk minder dan in de huursector. Binnen de huursector is de toename van het aandeel eenpersoonshuishoudens nog relatief gering bij de institutionele beleggers. Bij hen neemt wel het aandeel overige huishoudens sterk toe, en het aandeel echtparen met kinderen sterk af.

De verdeling van de huishoudens naar grootte van het huishouden vertoont uiteraard een sterke samenhang met de verdeling naar huishoudenssamenstelling.

De eenpersoonshuishoudens zijn in het voorgaande al aan de orde geweest. De oververtegenwoordiging van echtparen met kinderen in de koopsector blijkt hier uit een groot aandeel huishoudens met drie of meer personen. Vooral bij de huishoudens met vier personen (echtparen met twee kinderen) is dit aandeel veel groter dan in de huursector.

Bij corporaties en in de overheidssector komt het aandeel huishoudens met drie personen nog ongeveer overeen met het gemiddelde, maar is het aandeel huishoudens met vier of meer personen duidelijk aan de lage kant. Dit geldt ook weer voor de institutionele beleggers. Overigens is het aandeel met vijf of meer personen bij corporaties en overheid wel kleiner dan in de koopsector, maar veel hoger dan in de rest van de huursector. Verder valt bij de institutionele beleggers nog het grote aandeel tweepersoonshuishoudens op. De overige professionele beleggers en de particuliere personen worden gekenmerkt door veel eenpersoonshuishoudens, en weinig huishoudens met drie of meer personen.

De totale verdeling van huishoudens naar grootte verandert weer sterk in de periode tussen de WBO's. De eenpersoonshuishoudens nemen zowel in aantal als in aandeel sterk toe. Bij de tweepersoonshuishoudens is de toename van het aandeel gering, maar gaat het absoluut gezien nog altijd om een toename met 364 duizend huishoudens. Het aantal huishoudens van drie personen neemt nog licht toe, maar voor het aandeel betekent dit al een lichte daling. Bij de huishoudens van vier of meer personen is zowel in absolute als in relatieve zin sprake van een daling.

De daling van het aandeel grotere huishoudens doet zich in de koopsector weer in veel mindere mate voor dan in de huursector. Het aandeel driepersoonshuishoudens stijgt hier zelfs licht, en het absolute aantal vierpersoonshuishoudens eveneens. In de huursector zijn de ontwikkelingen in dit opzicht in alle sectoren vergelijkbaar. De

enige afwijking is de sterke stijging van het aandeel tweepersoonshuishoudens bij de institutionele beleggers. Daar staat een beperktere stijging van het aandeel eenpersoonshuishoudens tegenover.

Een ander huishoudenskenmerk is de leeftijd van het hoofd van het huishouden. Bijna de helft van de huishoudens in de koopsector heeft een hoofd in de leeftijd van 35-54 jaar. Deze leeftijdscategorie is daarmee sterk oververtegenwoordigd. Ouderen en jongeren daarentegen, de leeftijdscategorieën 65 jaar of ouder en jonger dan 25 jaar, komen in de koopsector verhoudingsgewijs weinig voor. Het aandeel van de tussenliggende leeftijdsgroepen is in de koopsector ongeveer gelijk aan het gemiddelde.

In de huursector nemen de categoriale stichtingen weer een aparte positie in. Bijna tweederde van de huishoudens in deze sector heeft een hoofd met een leeftijd van 65 jaar of ouder. De andere leeftijdsgroepen zijn hier ondervertegenwoordigd, met uitzondering van de jongste categorie: vermoedelijk vooral studerenden.

De beide andere deelcategorieën in de sociale-huursector komen redelijk overeen met het gemiddelde in de huursector, al zijn er in de overheidssector wat minder jongeren (tot 35 jaar) en wat meer ouderen (vanaf 55 jaar).

Binnen de particuliere huursector bestaan grote verschillen. Bij de particuliere personen zijn zowel jongeren tot 35 jaar als ouderen vanaf 65 jaar sterk oververtegenwoordigd, terwijl de overige categorieën verhoudingsgewijs klein zijn. Bij de institutionele beleggers zijn de jongste en de oudste categorie juist zwak vertegenwoordigd. De verdeling bij de institutionele beleggers lijkt wel wat op die in de koopsector, zij het dat de verschillen minder groot zijn. De overige professionele beleggers tenslotte bieden een wat minder duidelijk beeld: een oververtegenwoordiging van de leeftijdsgroepen 35-44 jaar en 65 jaar of ouder, en een ondervertegenwoordiging van de leeftijdsklasse van 45-54 jaar.

De totale verdeling verandert in de periode tussen de WBO's niet veel. De categorie 35-44 jaar neemt licht toe, en de klasse van 55 tot 64 jaar neemt iets af. In de verschillende sectoren doen zich echter wel duidelijke verschuivingen voor. Zo neemt in de koopsector de concentratie van de leeftijdsklasse 35-54 jaar verder toe ten koste van de overige categorieën. In de huursector is de meest opvallende verschuiving de afname met maar liefst 3%-punten van het aandeel van de klasse van 35-44 jaar bij de institutionele beleggers. Dit is opvallend omdat het in 1981 in de huursector de deelsector was met het hoogste aandeel 35-44 jarigen. In alle andere deelsectoren is het aandeel van deze leeftijdsklasse gegroeid. In 1989 is dit aandeel bij de institutionele beleggers dan ook niet groter meer dan in de meeste andere deelsectoren van de huursector.

Ook voor wat betreft de sociaal-economische positie van het hoofd van het huishouden verschillen de sectoren. De koopsector wordt gekenmerkt door een groot aandeel werkenden, en een verhoudingsgewijs gering aandeel niet-werkenden. De oververtegenwoordiging in de koopsector van zelfstandigen is het grootst, maar ook werknemers en ambtenaren wonen relatief vaak in een koopwoning.

Binnen de huursector valt allereerst weer de bijzondere positie van de categoriale stichtingen op. Ongeveer tweederde van de huishoudens in deze deelsector betreft gepensioneerden.

In de rest van de sociale-huursector is het aandeel overige niet-werkenden erg groot, en het aandeel ambtenaren verhoudingsgewijs gering. In de overheidssector zijn daarnaast ook de werknemers slecht vertegenwoordigd, terwijl het aandeel gepensioneerden groot is.

In de particuliere huursector springen de institutionele beleggers eruit met veel werknemers, en vooral erg veel ambtenaren. Het aandeel overige niet-werkenden is daarentegen gering. Bij de particuliere personen en bij de overige professionele beleggers zijn de ambtenaren juist sterk ondervertegenwoordigd en is het aandeel overige niet-werkenden juist groot, vooral bij de particuliere personen. Bij de overige professionele beleggers is ook het aandeel gepensioneerden vrij groot. Op het eerste gezicht lijkt het merkwaardig dat de particuliere personen wel een groot aandeel huishoudens met een hoofd van 65 jaar of ouder hebben, maar geen uitzonderlijk groot aandeel gepensioneerden. Dit wordt veroorzaakt doordat tot de categorie gepensioneerden ook personen met een VUT-uitkering zijn gerekend. Het gaat dan doorgaans om personen in de leeftijd van 55 tot 64 jaar, een leeftijdsklasse die bij de particuliere personen juist zwak vertegenwoordigd is.

In de periode tussen de WBO's is een duidelijke daling zichtbaar van het aandeel ambtenaren, terwijl het aandeel werknemers en het aandeel gepensioneerden toenemen. Deze verschuivingen doen zich in de meeste deelsectoren net zo voor.

In de koopsector is de afname van het aandeel ambtenaren echter verhoudingsgewijs gering, en komt de groei van het aandeel werknemers en gepensioneerden veel meer voor rekening van de overige niet-werkenden, en in mindere mate van de zelfstandigen. Per saldo neemt het aandeel werkenden in de koopsector verder toe, terwijl dit in de totale bevolking afneemt.

In de huursector neemt het aandeel werkenden wel duidelijk af. Alleen bij de particuliere personen is sprake van een lichte toename van het aandeel werkenden. Bij alle andere deelsectoren neemt het aandeel gepensioneerden en overige niet-werkenden toe. In de particuliere huursector gaat het daarbij vooral om een toename van het aandeel gepensioneerden, in de sociale-huursector om zowel de gepensioneerden als de overige niet-werkenden.

Een laatste huishoudenskenmerk dat hier wordt bekeken is het nettohuishoudensinkomen. De inkomens in de drie WBO's zijn niet direct vergelijkbaar. Er moet rekening worden gehouden met de inkomensontwikkeling in de tussenliggende periode. Het gemiddelde nettohuishoudensinkomen is gestegen van f 29.500 in 1981 tot f 31.300 in 1985 en f 35.100 in 1989. Dit betekent een stijging in de periode 1985-1989 van 12,4%, en een stijging over de gehele periode 1981-1989 van 19,0%. Om de drie WBO's met elkaar te kunnen vergelijken zijn de inkomens in het WBO 1981 verhoogd met 19,0% en de inkomens in het WBO 1985/1986 met 12,4%. De sectoren zijn vergeleken aan de hand van de daaruit resulterende inkomensverdeling.

Zoals verwacht kon worden zijn in de koopsector de huishoudens met de hoogste inkomens sterk vertegenwoordigd, terwijl de omvang van de laagste inkomensklassen relatief gering is.

In de huursector zijn er vooral onder de huurders van institutionele beleggers veel die behoren tot de hogere inkomensklassen. Voor alle overige huurders geldt dat het aandeel met een inkomen in de hoogste klasse veel geringer is. Het sterkst geldt dit voor de categoriale stichtingen, en voor de sociale-huursector in het algemeen.

Het meest opvallende is niet zozeer de inkomensverdeling per sector zelf: deze viel immers min of meer te verwachten. Vooral de verschuivingen in de periode tussen de WBO's vallen op. Terwijl zich in de koopsector een verdere concentratie voordoet van huishoudens met hogere inkomens, is het tegenovergestelde het geval in de huursector. Daar neemt vooral het aandeel huurders met lagere inkomens toe. Het sterkst is dat het geval in de sociale-huursector en bij de particuliere personen. Er lijkt een proces aan de gang te zijn waarbij de hoogste inkomens steeds meer in de koopsector terecht komen, en de laagste inkomens steeds meer in de huursector, en dan met name in de sociale-huursector en bij de particuliere personen.

De ontwikkeling van het gemiddelde nettohuishoudensinkomen per sector lijkt dit te bevestigen. De koopsector heeft met afstand het hoogste gemiddelde nettohuishoudensinkomen, en laat ook duidelijk de grootste stijging van dit inkomen zien. De institutionele beleggers en de overige professionele beleggers volgen op enige afstand, zowel voor wat betreft de hoogte als de stijging van het nettohuishoudensinkomen. Bij de particuliere personen liggen het inkomen en de stijging weer een stuk lager. Bij de corporaties en bij de overheid ligt het inkomen ongeveer op hetzelfde niveau als bij de particuliere personen, maar is de stijging nog een stuk lager geweest. Het gemiddelde nettohuishoudensinkomen bij de categoriale stichtingen is het laagst van alle sectoren. Omdat deze sector in 1981 niet afzonderlijk is onderscheiden is de stijging over de periode 1981-1989 hiervoor niet bekend.

3.4 Enkele verdelingsaspecten

In deze paragraaf wordt nog gekeken naar twee kenmerken die een idee geven van de woonruimteverdeling. Het gaat hierbij om de nettowoonuitgavenquote en het gebruik van individuele huursubsidie. In beide gevallen is alleen de huursector bekeken.

Bij de verdeling naar nettowoonuitgavenquote valt op dat binnen de sociale-huursector vooral veel huurders die bij een categoriale stichting wonen, te maken hebben met hoge quotes. Binnen deze deelsector heeft in 1989 meer dan de helft van alle huurders een quote van 20% of meer. Gezien het hoge huurniveau in deze sector, en de relatief lage inkomens van veel huurders van categoriale stichtingen, viel dit ook te verwachten. Verder zijn er bij de corporaties meer huurders met hogere nettowoonuitgavenquotes dan in de overheidssector, dit ondanks het hogere gemiddelde nettohuishoudensinkomen bij huurders van corporaties. Het iets hogere huurniveau bij de corporaties is hiervan de oorzaak.

In de particuliere huursector zijn het vooral de huurders van institutionele beleggers die relatief duur wonen. Weliswaar is het gemiddelde nettohuishoudensinkomen in deze deelsector verreweg het hoogst, hetzelfde geldt echter voor de gemiddelde huur. Het gevolg is dat in 1989 bijna de helft van deze huurders meer dan 20% van het nettohuishoudensinkomen aan huur kwijt is. Daartegenover betaalt slechts 4% minder dan 10% van het inkomen aan huur.

In verhouding tot hun inkomen wonen de huurders van particuliere personen en overige professionele beleggers veel goedkoper. In deze twee deelsectoren wonen veel meer huurders met een quote beneden de 10% dan in enige andere sector. Daar staat tegenover dat ook hoge quotes van boven de 20% vrij veel voorkomen, meer dan bij de corporaties of in de overheidssector.

Het meest opvallende van de verdeling van huurders naar nettowoonuitgavenquote is echter de enorme verandering die zich in de jaren tachtig heeft voorgedaan. Het aandeel huurders met lage quotes (minder dan 15%) en vooral met zeer lage quotes (minder dan 10%) is bijzonder sterk afgenomen, terwijl het aandeel met hogere quotes en dan vooral met quotes van boven de 20% enorm is gegroeid. Dit is natuurlijk niet verwonderlijk gezien de huurstijging van ruim 45% tussen 1981 en 1989, terwijl de inkomensstijging voor huurders in dezelfde periode slechts 10% bedraagt. De individuele huursubsidie kan deze uiteenlopende ontwikkeling van basishuur en nettohuishoudensinkomen slechts ten dele compenseren. Zoals hierna nog blijkt ontvangt slechts een beperkt deel van alle huurders IHS. Bovendien blijkt uit eerder onderzoek (Conijn en Lamain 1995) dat de nettowoonuitgavenquote voor huurders met IHS in de periode 1981-1989 sterker is gestegen dan voor huurders zonder IHS. De ontwikkeling zoals die hier is beschreven doet zich in alle deelsectoren van de huursector voor, zij het minder sterk naarmate het aandeel huurders met een quote beneden de 10% in 1981 al kleiner was.

Verder is gekeken naar de verdeling van huurders per sector naar het al dan niet ontvangen van individuele huursubsidie, en naar de hoogte van het bedrag aan IHS. Geheel in overeenstemming met het voorgaande blijkt het aandeel IHS-ontvangers het grootst te zijn onder huurders van categoriale stichtingen. Dit was immers ook de groep met gemiddeld de laagste inkomens, en relatief hoge huren. Meer dan 40% van hen ontvangt in 1989 individuele huursubsidie. Bovendien gaat het daarbij ook nog vaak om vrij grote bedragen: bij zeker 20% van alle huurders in deze sector betreft het een bedrag van meer dan f 2.000 per jaar.

Ook van de huurders van corporaties ontvangt verhoudingsgewijs nog een groot deel IHS. In 1989 gaat het in deze deelsector om bijna 30% van alle huurders. De gemiddelde huur in deze deelsector wijkt nauwelijks af van het algehele gemiddelde, terwijl het nettohuishoudensinkomen beneden het gemiddelde ligt van de gehele huursector. De verdeling naar hoogte van het IHS-bedrag wijkt bij de corporaties nauwelijks af van het gemiddelde.

In de overige deelsectoren ligt het aandeel IHS-ontvangers beneden het gemiddelde voor de hele huursector. Erg laag is dit aandeel met minder dan 15% in 1989 bij de particuliere personen en bij de overige professionele beleggers. Bovendien gaat het in deze sectoren vaker om wat kleinere bedragen. Bij de particuliere personen zal dit in

de eerste plaats het gevolg zijn van de lage huren, bij de overige professionele beleggers eerder van het wat hogere gemiddelde inkomen.

Ondanks het hoge gemiddelde inkomen van huurders van institutionele beleggers is onder hen het aandeel IHS-ontvangers hoger dan in de andere delen van de particuliere huursector, en gaat het ook vaak om grote bedragen. Met name het hoge huurniveau in deze sector zal daaraan debet zijn.

Het verloop in de periode 1981-1989 laat een markant verschil zien tussen de sociale- en de particuliere huursector. In de sociale-huursector is het aandeel IHS-ontvangers veel sterker gestegen dan in de particuliere huursector. Vooral bij de institutionele beleggers is nauwelijks sprake van een stijging van dit aandeel. Dit kan niet alleen worden verklaard door de sterkere inkomensstijging in de particuliere huursector. In dit opzicht is immers het verschil tussen institutionele beleggers aan de ene kant, en particuliere personen en overige professionele beleggers aan de andere kant, vrij gering. Belangrijker lijkt de duidelijk geringere gemiddelde huurstijging van woningen van particuliere beleggers ten opzichte van de overige particuliere verhuurders. Daarnaast is het waarschijnlijk dat in vergelijking met de andere sectoren een groter deel van de woningen van institutionele beleggers een huur heeft die boven de maximale huurgrens ligt waarbij een huurder nog voor IHS in aanmerking komt, en een groter deel van de huurders een inkomen boven het maximale tabelinkomen van de IHS-regeling. Bij de huurders van institutionele beleggers die wel IHS ontvangen, is namelijk wel een duidelijke verschuiving zichtbaar naar hogere bedragen. Deze verschuiving is zelfs groter dan in de andere sectoren.

3.5 Samenvatting

In dit hoofdstuk zijn de kenmerken van de woningen en van de huishoudens in de verschillende deelsectoren van de woningmarkt beschreven. Hierbij is gebruik gemaakt van de Woningbehoeftenonderzoeken 1981, 1985/1986 en 1989/1990. Hier worden nogmaals kort de karakteristieken van de sectoren genoemd zoals deze blijken uit het WBO 1989/1990.

De woningvoorraad in de koopsector bestaat grotendeels uit grotere eengezinswoningen. Een relatief groot deel van deze woningen is gebouwd voor de Tweede Wereldoorlog. Het gaat doorgaans om woningen met een grote tuin. Veel vaker dan in de huursector zijn de woningen voorzien van een bad.

De woningvoorraad van de corporaties wijkt weinig af van de totale huursector. Dat is niet verwonderlijk aangezien de corporaties driekwart van de huursector uitmaken. Het woningbezit van de corporaties is relatief nieuw, en bevat relatief veel rijtjeswoningen. Iets vaker dan gemiddeld gaat het om woningen met een (middelgrote) tuin, en om woningen zonder ligbad.

Bij de woningen in het bezit van de overheid zijn juist de oude woningen sterk oververtegenwoordigd. Het gaat vaak om woningen met een vrij kleine woonkamer, en een lage huur.

De **categoriale stichtingen** hebben een sterk afwijkend woningbezit. Het gaat veelal om zeer nieuwe woningen in hoge flatgebouwen. Deze deelsector kent veel woningen met slechts één of twee kamers, en een kleine woonkamer. Slechts weinig woningen hebben een tuin of een ligbad. Desondanks komen in deze sector relatief veel dure woningen voor.

Het woningbezit van de **particuliere personen** bestaat grotendeels uit oude en goedkope woningen. Oververtegenwoordigd zijn vrijstaande eengezinswoningen en woningen in meergezinshuizen, deze laatste in woongebouwen niet hoger dan vier woonlagen. Iets vaker dan gemiddeld gaat het om woningen zonder tuin, maar met ligbad.

De **institutionele beleggers** zijn in het bezit van zeer nieuwe, grote en dure woningen, veelal voorzien van een ligbad. In deze sector betreft het iets meer dan gemiddeld eengezinswoningen, maar voor zover het gaat om woningen in meergezinshuizen bevinden deze zich meestal in hoge flatgebouwen.

Het woningbezit van de **overige professionele beleggers** lijkt sterk op dat van de particuliere personen. Alleen betreft het nog vaker woningen in meergezinshuizen en zonder tuin, en liggen de huren iets hoger.

Het voorgaande is weergegeven in tabel 3.1.

Onder de bewoners van de **koopsector** zijn de echtparen met kinderen sterk oververtegenwoordigd. Daar staat een gering aandeel eenpersoonshuishoudens tegenover. Het gaat veelal om grotere huishoudens, waarvan het hoofd werkt, en een relatief hoog inkomen heeft. Vooral de middelste leeftijdsgroepen, tussen 35 en 54 jaar, zijn sterk vertegenwoordigd.

De huishoudens die een woning van een **corporatie** huren wijken weer nauwelijks af van de totale groep huurders. Er is alleen sprake van een lichte ondervertegenwoordiging van alleenstaanden en gepensioneerden.

Onder de huurders van een woning in het bezit van de **overheid** bevinden zich relatief veel ouderen, veel niet-werkenden en veel huishoudens met een laag inkomen.

Nog veel sterker is dit het geval bij de huurders van een **categoriale stichting**. Bovendien bevinden zich in deze sector zeer veel alleenstaanden.

Vrij veel alleenstaanden zijn ook te vinden bij de **particuliere personen**. In deze sector gaat het echter juist om veel jongeren. Ook hier komen iets meer lage inkomens voor dan gemiddeld.

Qua leeftijd, sociaal-economische positie en inkomen lijken de huurders van **institutionele beleggers** het meest op de eigenaar-bewoners: veel huishoudens met een hoofd in de middelste leeftijdsgroepen, werkend, met een relatief hoog inkomen. Hier gaat het echter niet om grote huishoudens, bestaande uit echtpaar met kinderen, maar vooral om huishoudens van twee personen, bestaande uit echtparen of niet-gezinshuishoudens.

Onder de huurders van de **overige professionele beleggers** bevinden zich weer iets meer alleenstaanden dan gemiddeld. In dit geval gaat het echter om huishoudens met een relatief hoog inkomen.

Tabel 3.1 Verdeling van de woningvoorraad per sector naar enkele woningkenmerken in 1989

	koop		huur						
			corp	overh	stcht	p.pers	inst.	bel.	onb
bouwjaar									
< 1945	30,0	16,7	-	+	--	+++		+++	++
1945-1959	11,0	14,9	0	+	-	-		++	-
1960-1974	25,9	29,6	+	-	+	--	++		--
≥ 1975	29,9	27,1	+	--	++	--	++		0
bouwwijze									
eengezins vrijstaand	30,6	3,5	-	0	0	++	0	+	+
eengezins halfvrijstaand	32,4	17,8	+	0	--	-	0	-	-
eengezins tussenwoning	28,1	29,3	+	0	--	--	+	--	-
meergezins	8,8	49,5	-	0	++	+	-	++	0
hoogte woongebouw (indien meergezins)									
1 of 2 woonlagen	27,2	21,4	0	0	+	+	-	-	0
3 of 4 woonlagen	53,7	56,0	0	+	--	+	--	++	0
5 of meer woonlagen	18,9	22,3	0	-	++	--	+++	-	0
aantal kamers									
1 of 2 kamers	2,8	16,9	-	-	+++	+	-	+	++
3 kamers	9,5	23,3	0	0	0	+	-	+	-
4 kamers	36,4	40,8	+	+	---	--	-	-	-
5 of meer kamers	51,2	19,1	0	0	--	+	++	+	0
oppervlakte woonkamer									
minder dan 20 m ²	3,9	13,9	0	+	++	+	-	+	+
20 - 30 m ²	29,2	53,0	+	+	+	-	--	-	--
30 - 40 m ²	38,1	25,9	0	-	--	-	++	-	0
40 m ² of meer	28,4	7,0	0	-	-	+	+	+	+
tuin en tuinoppervlakte									
geen tuin	7,8	44,6	-	0	+++	+	0	++	+
minder dan 25 m ²	4,5	9,0	0	0	0	0	-	-	0
25 - 49 m ²	12,3	17,2	+	0	--	-	0	-	-
50 m ² of meer	73,8	28,1	0	0	--	0	+	-	0
badgelegenheid									
bad (al dan niet met douche)	58,2	19,8	-	-	-	+	+++	+	+
alleen douche	40,6	78,0	+	+	+	--	---	--	-
basishuur									
≤ f 300,-	19,0	-	+	0	++	--	+	+	+
f 300,- - f 400,-	24,0	0	+	-	-	--	0	-	-
f 400,- - f 500,-	20,2	+	0	0	-	--	-	0	-
f 500,- - f 600,-	17,7	+	-	0	-	0	-	-	-
> f 600,-	19,1	-	--	+	-	+++	0	0	0

Bron: WBO 1989/1990, OTB-bewerking.

De symbolen geven de afwijking weer ten opzichte van het gemiddelde van de gehele huursector:

0 afwijking minder dan 2 %-punt

- 2-10 %-punt minder -- 10-25 %-punt minder --- meer dan 25 %-punt minder

+ 2-10 %-punt meer ++ 10-25 %-punt meer +++ meer dan 25 %-punt meer

Tabel 3.2 Verdeling van de woningvoorraad per sector naar enkele huishoudenskenmerken in 1989

	koop	huur	sociaal				particulier			
			corp	overh	stcht	p.pers	inst.	bel	onb	
samenstelling huishouden										
eenpersoons	14,4	36,9	-	-	+++	++	-	+	++	
echtpaar m.p. zonder k.	25,0	21,3	0	0	0	-	+	0	-	
echtpaar + kind(eren) m.p.	50,8	24,5	+	+	--	-	0	-	-	
eenouder med k	4,0	9,2	0	0	-	-	-	0	-	
overig ouder en	5,8	8,0	0	0	-	+	+	0	0	
huishoudensgrootte										
1 persoon	14,4	36,9	-	-	+++	++	-	+	++	
2 personen	31,9	33,4	0	0	-	0	+	0	-	
3 personen	16,8	13,2	0	0	-	-	0	-	-	
4 personen	25,5	11,5	0	0	-	-	0	-	-	
5 of meer personen	11,5	5,1	0	+	-	-	0	0	0	
leeftijd hoofd huishouden										
jonger dan 25 jaar	1,4	6,6	0	-	0	+	-	0	0	
25 - 34 jaar	19,9	23,0	0	-	--	+	0	0	-	
35 - 44 jaar	28,5	17,3	0	0	--	-	0	0	0	
45 - 54 jaar	20,4	13,3	0	0	-	-	+	-	0	
55 - 64 jaar	14,8	14,3	0	+	-	-	0	0	-	
65 jaar of ouder	15,0	25,6	-	+	+++	0	-	0	+	
sociaal-economische positie hoofd										
zelfstandig	13,3	3,8	0	0	-	+	+	+	0	
werknemer bedrijf	43,1	33,6	0	-	--	0	+	0	-	
ambtenaar	18,4	10,7	0	0	-	0	+	0	-	
gepensioneerd	17,9	29,3	-	+	+++	-	-	0	+	
overig niet-werkend	7,4	22,6	0	+	-	0	--	-	0	
nettohuishoudensinkomen										
< f 20.000,- submediaal	10,2	28,8	0	+	++	+	--	-	+	
f 20.000,- - f 30.000,- mediaal	16,0	32,2	0	+	-	-	--	0	0	
f 30.000,- - f 40.000,- bovenmediaal	22,3	20,1	0	0	-	-	+	+	-	
≥ f 40.000,- hoog	51,5	18,8	0	-	--	0	++	+	+	

Bron: WBO 1989/1990, OTB-bewerking.

De symbolen geven de afwijking weer ten opzichte van het gemiddelde van de gehele huursector:

0 afwijking minder dan 2 %-punt

- 2-10 %-punt minder -- 10-25 %-punt minder --- meer dan 25 %-punt minder

+ 2-10 %-punt meer ++ 10-25 %-punt meer +++ meer dan 25 %-punt meer

Tabel 3.3 Verdeling van de huurwoningvoorraad per sector naar nettowoonuitgavenquote en gebruik van individuele huursubsidie in 1989

	huur							
	corp	overh	stcht	p.pers	inst.	bel	onb	
nettowoonuitgavenquote								
< 10%	11,4	0	+	0	+	—	+	0
10% - 15%	25,9	0	+	—	—	—	—	—
15% - 20%	29,0	0	0	—	—	0	—	—
≥ 20%	33,7	0	—	++	0	++	0	++
individuele huursubsidie								
geen	74,8	—	+	—	++	+	++	+
< f 1.000,- per jaar	5,7	0	0	0	—	—	—	—
f 1.000,- - f 2.000,- per jaar	7,1	0	0	0	—	—	—	—
f 2.000,- - f 3.000,- per jaar	5,8	0	0	+	—	—	—	—
≥ f 3.000,- per jaar	4,3	0	—	+	—	+	—	0

Bron: WBO 1989/1990, OTB-bewerking.

De symbolen geven de afwijking weer ten opzichte van het gemiddelde van de gehele huursector:

0 afwijking minder dan 2 %-punt

- 2-10 %-punt minder -- 10-25 %-punt minder --- meer dan 25 %-punt minder

+ 2-10 %-punt meer ++ 10-25 %-punt meer +++ meer dan 25 %-punt meer

De verdeling van de sectoren naar kenmerken van de bewoners is samengevat in tabel 3.2.

De laatste punten waarop hier wordt ingegaan zijn de nettowoonuitgavenquote en het gebruik van individuele huursubsidie.

Bij de **corporaties** wijkt het beeld weer nauwelijks af van de totale huursector. Alleen wordt er iets meer dan gemiddeld gebruik gemaakt van individuele huursubsidie.

Bij de **huurders van woningen**, in het bezit van de **overheid**, komen veel lage nettowoonuitgavenquotes voor. Het gebruik van individuele huursubsidie is in deze subsector iets geringer dan in de huursector als geheel. Vooral zeer hoge subsidiebedragen komen minder voor.

Voor de **categoriale stichtingen** geldt het tegenovergestelde van de overheidssector. Er komen vooral veel zeer hoge quotes voor, en juist veel ontvangers van individuele huursubsidie, en dan ook nog vaak met hoge subsidiebedragen.

Bij de **particuliere personen** is het aandeel huurders zonder individuele huursubsidie juist zeer groot. Niettemin komen er juist veel huurders met een lage nettowoonuitgavenquote voor.

Ook bij de **institutionele beleggers** is het aandeel huurders zonder individuele huursubsidie vrij groot. Maar degenen die wel subsidie krijgen, ontvangen meestal ook zeer grote bedragen. Een groot deel van de huurders in deze sector heeft een nettowoonuitgavenquote groter dan 20%.

Voor de huurders van **overige professionele beleggers** geldt weer precies hetzelfde als voor de huurders van de particuliere personen: relatief veel lage quotes en zeer veel huurders zonder individuele huursubsidie.

Tabel 3.3 laat een overzicht zien van de nettowoonuitgavenquotes en van het gebruik van individuele huursubsidie per sector.

DE ONTWIKKELING VAN DE SECTOREN IN DE JAREN TACHTIG

4.1 Inleiding

In het vorige hoofdstuk werd reeds duidelijk dat de omvang van de sectoren zich in de loop van de jaren tachtig sterk wijzigt. Deze verschuivingen kunnen worden toegeschreven aan een aantal factoren, die per sector verschillend zijn. Het betreft in de eerste plaats toevoegingen en onttrekkingen aan de woningvoorraad, waarbij de toevoegingen kunnen worden onderverdeeld naar toevoegingen als gevolg van nieuwbouw en toevoegingen door andere oorzaken (verandering van de bestemming van een gebouw, splitsing van woningen, administratieve correcties). Daarnaast worden woningen verkocht, waardoor ze tevens van sector veranderen.

In de paragrafen 4.3 tot en met 4.7 komen achtereenvolgens het totale overzicht, onttrekkingen, nieuwbouw, toevoegingen anders dan door nieuwbouw en transacties tussen sectoren aan de orde.

Een probleem dat zich hierbij voordoet is de gehanteerde sectorindeling. De indeling zoals deze tot nu toe is gebruikt is de indeling volgens de Woningbehoeftenonderzoeken. Vergeleken met andere bronnen is dit een vrij gedetailleerde indeling. Bovendien blijken sommige deelsectoren zoveel op elkaar te lijken (voor wat betreft kenmerken van de woningen en de huishoudens die erin wonen), dat ze zonder problemen samengevoegd kunnen worden. In de volgende paragraaf zal daarom eerst een meer globale indeling worden samengesteld die in de rest van het onderzoek kan worden gebruikt.

4.2 Een minder gedetailleerde sectorindeling

Zoals gezegd laat het beschikbare statistische materiaal niet het gedetailleerde onderscheid tussen sectoren op de woningmarkt toe zoals dat in het voorgaande hoofdstuk is gehanteerd.

De categoriale stichtingen, juist de deelsector die het meest van de andere deelsectoren verschilt, wordt behalve in de WBO's nergens afzonderlijk onderscheiden. Aangezien het in de meeste gevallen gaat om stichtingen die te vergelijken zijn met

respectievelijk behoren tot de zogenaamde toegelaten instellingen, zullen deze worden opgenomen in de corporaties.

Verder wordt doorgaans het onderscheid tussen particuliere personen en overige professionele beleggers niet gemaakt. Nu lijkt dit geen groot probleem aangezien in het vorige hoofdstuk al bleek dat beide deelsectoren sterk op elkaar lijken, zowel voor wat betreft hun woningbezit als voor de huishoudens die hierin wonen. Ze zullen in het vervolg van dit onderzoek dan ook worden samengevoegd tot de overige particuliere huursector.

Een ander probleem dat zich voordoet, is het feit dat steeds meer gemeentelijke woningbedrijven (deze omvatten het leeuwedeel van de woningen die hier tot de sector overheid zijn gerekend) worden verzelfstandigd tot corporaties. Aangenomen mag worden dat deze op termijn niet meer zijn te onderscheiden van de reguliere corporaties. Een dergelijke nieuwe corporatie zal niet anders te werk gaan dan een gewone corporatie met een vergelijkbaar woningbezit. De deelsectoren corporatie en overheid zullen dan ook worden samengevoegd. In combinatie met de noodzakelijke samenvoeging van corporaties en categoriale stichtingen betekent dit dat binnen de sociale-huursector geen verdere onderverdeling zal worden aangebracht.

De resulterende sectorindeling ziet er nu als volgt uit:

- koopsector;
- sociale-huursector;
- institutionele beleggers;
- overige particuliere huursector.

4.3 Totaaloverzicht van ontwikkelingen in de jaren tachtig

In de tabellen 4.1 en 4.2 zijn de ontwikkelingen in de periode 1982-1985 respectievelijk 1986-1989 weergegeven. In deze tabellen hebben de subtotalen betrekking op woningen die zowel aan het begin als aan het eind van de beschouwde periode bestaan. De totalen betreffen de gehele woningvoorraad in het jaar waarop ze betrekking hebben.

Om te laten zien hoe de ontwikkelingen uit de tabellen kunnen worden afgelezen, wordt hier het verloop van de koopsector in de periode 1982-1985 beschreven. Eind 1981 waren er 2,072 miljoen koopwoningen. In de beschouwde periode zijn er daarvan 13.000 onttrokken aan de woningvoorraad. Van de resterende 2,059 miljoen zijn er 10.000 verkocht aan de sociale-huursector. Daarnaast zijn er 25.000 woningen vanuit de sociale-huursector, 8.000 vanuit de institutionele beleggers en 80.000 vanuit de overige particuliere huursector verkocht aan de koopsector. Tenslotte zijn aan deze 2,162 miljoen koopwoningen nog 151.000 koopwoningen toegevoegd door nieuwbouw, en 12.000 woningen anders dan door nieuwbouw. Dit resulteert eind 1985 in 2,325 miljoen koopwoningen.

Tabel 4.1 Ontwikkelingen in de omvang van de eigendomssectoren, 1982-1985, in duizenden woningen

	totaal 1981	onttrekkingen 1982-1985		subtotaal 1981	koop	soc. huur	inst. bel.	overige part. huur
koop	2.072	13	koop	2.059	2.049	10	0	0
soc. huur	1.924	12	soc. huur	1.912	25	1.887	0	0
inst. bel.	183	0	inst. bel.	183	8	3	164	9
ov. part. huur	778	21	ov. part. huur	757	80	100	0	577
totaal	4.957	46	subtotaal 1985	4.912	2.162	2.000	164	586
			nieuwbouw	444	151	221	38	34
			overige toe- voegingen	27	12	10	1	5
			totaal 1985	5.384	2.325	2.232	203	624

Tabel 4.2 Ontwikkelingen in de omvang van de eigendomssectoren, 1986-1989, in duizenden woningen

	totaal 1985	onttrekkingen 1986-1989		subtotaal 1985	koop	soc. huur	inst. bel.	overige part. huur
koop	2.325	15	koop	2.310	2.286	24	0	0
soc. huur	2.232	17	soc. huur	2.215	46	2.169	0	0
inst. bel.	203	0	inst. bel.	203	6	2	188	7
ov. part. huur	624	17	ov. part. huur	607	40	19	0	548
totaal	5.384	50	subtotaal 1989	5.334	2.378	2.213	188	555
			nieuwbouw	443	239	163	28	13
			overige toe- voegingen	25	11	11	1	2
			totaal 1989	5.802	2.628	2.386	217	571

De totale aantallen woningen komen niet overeen met de aantallen uit de Woningbehoeftenonderzoeken. Deze bevatten immers alleen gegevens over bewoonde woningen en niet over leegstaande woningen. De Woningstatistiek die het CBS regelmatig publiceert (Maandstatistiek Bouwnijverheid) geeft daarentegen wel de omvang van de totale woningvoorraad, maar niet de verdeling ervan naar eigendomssector. Door te veronderstellen dat de verdeling van de bewoonde woningvoorraad over de sectoren volgens de WBO's niet afwijkt van de verdeling van de leegstaande woningvoorraad over de sectoren, kan ook de totale woningvoorraad worden verdeeld over de sectoren.

4.4 Onttrekkingen aan de voorraad

In de Woningstatistiek publiceert het CBS jaarlijks het aantal onttrokken woningen, verdeeld naar huur- en koopwoningen, en naar bouwperiode. Uit de Woningbehoeftenonderzoeken is de verdeling van (bewoonde) woningen naar eigendomssector bekend per bouwperiode. Het aantal onttrokken koopwoningen per jaar volgt rechtstreeks uit de Woningstatistiek. De onttrokken huurwoningen zijn per bouwperiode verdeeld over de sectoren, naar rato van het woningbezit van die sectoren in de betreffende bouwperiode.

Ook hierbij is dus impliciet verondersteld dat de verdeling in de leegstand niet afwijkt van de verdeling in de bewoonde woningvoorraad. Daarnaast is ook verondersteld dat geen van de deelsectoren van de huursector een grotere kans heeft dat woningen aan de voorraad worden onttrokken, maar dat deze kans alleen afhankelijk is van de bouwperiode van de woning.

4.5 Nieuwbouw

De Woningstatistiek van het CBS geeft per jaar de omvang van de nieuwbouw, onderscheiden naar huur- en koopwoningen, en onderscheiden naar opdrachtgever. Het aantal nieuwe koopwoningen kan hieruit rechtstreeks worden afgelezen. Verder zijn de woningen, gebouwd in opdracht van gemeenten of corporaties opgevat als behorend tot de sociale-huursector en de woningen gebouwd in opdracht van institutionele beleggers als woningen die ook daadwerkelijk door institutionele beleggers worden verhuurd. De woningen van overige opdrachtgevers, verminderd met het aantal nieuwe koopwoningen zijn dan de woningen die door overige particuliere verhuurders worden verhuurd. Deze werkwijze is gevolgd voor de jaren 1984 tot en met 1989.

Voor 1982 is in de Woningstatistiek geen onderscheid gemaakt tussen verschillende soorten particuliere opdrachtgevers. De omvang van de nieuwbouw van institutionele beleggers is voor de jaren 1982 tot en met 1986 echter bekend uit Conijn en Papa (1988). Hieruit blijkt tevens dat het aantal nieuwbouwwoningen van institutionele beleggers in 1983 volgens de Woningstatistiek aanzienlijk lager is dan volgens de enquête onder de institutionele beleggers. Dit heeft waarschijnlijk te maken met het

omzetten van koopwoningen in huurwoningen in de periode 1980 tot en met 1983, onder de in die jaren geldende OKH-regeling. Dit betrof een tijdelijke regeling die het mogelijk maakte om moeilijk verkoopbare koopwoningen om te zetten in gesubsidieerde huurwoningen. In totaal zijn in deze periode tussen de 13.000 en 14.000 koopwoningen omgezet in huurwoningen (Bentvelsen et al. 1987). Volgens het onderzoek van Conijn en Papa (1988) waren er hiervan in 1986 bijna 6.000 in bezit van institutionele beleggers. Geschat is hier dat het gaat om ongeveer 2.000 woningen, gereedgekomen in 1982 en circa 3.000 woningen gereedgekomen in 1983. Van deze woningen is aangenomen dat ze in de Woningstatistiek zijn geregistreerd als koopwoningen. Het aantal gereedgekomen koopwoningen in 1982 en 1983 is derhalve verminderd met 2.000 respectievelijk 3.000 woningen.

Voor 1982 is het aantal gereedgekomen woningen van institutionele beleggers gebaseerd op Conijn en Papa (1988), en het aantal gereedgekomen koopwoningen op de Woningstatistiek (maar wel verminderd met 2.000 OKH-woningen). Het aantal gereedgekomen woningen van overige particuliere verhuurders is dan gelijk aan het totale aantal gebouwd in opdracht van particulieren, minus het aantal van de institutionele beleggers en minus het aantal koopwoningen.

Voor 1983 is het aantal gereedgekomen woningen van institutionele beleggers volgens de Woningstatistiek vermeerderd met 3.000 (OKH-woningen). Het aantal koopwoningen volgens de Woningstatistiek is met 3.000 verminderd. Het aantal woningen van overige particuliere verhuurders is dan gelijk aan het aantal gebouwd in opdracht van overige particulieren, minus het aantal nieuwe koopwoningen.

4.6 Toevoegingen aan de voorraad anders dan door nieuwbouw

Bij de toevoegingen aan de woningvoorraad, anders dan door nieuwbouw, gaat het om relatief kleine aantallen. Enerzijds gaat het om echte toevoegingen door verandering van bestemming van panden, en door splitsing van woningen, anderzijds gaat het om administratieve correcties van de woningvoorraad.

Vanwege het ontbreken van nadere gegevens over deze overige toevoegingen, en omdat het slechts om kleine aantallen gaat, zijn deze over de sectoren verdeeld naar rato van de omvang van de sectoren in de beginsituatie (ultimo 1981 voor de periode 1982-1985, en ultimo 1985 voor de periode 1986-1989).

4.7 Transacties tussen sectoren

Over de transacties tussen sectoren is relatief weinig bekend. Gegeven de uitkomsten tot dusverre, te weten de omvang van de sectoren bij aanvang en op het eind van de beide tijdvakken en de onttrekkingen en de toevoegingen per sector, kan in elk geval het saldo van de transacties worden berekend. In de tabellen 4.1 en 4.2 is dit het verschil tussen de subtotalen bij aanvang van het tijdvak en op het einde van de beschouwde periode.

Voor de transacties waarbij de institutionele beleggers zijn betrokken, kan weer gebruik worden gemaakt van het onderzoek van Conijn en Papa (1988), althans voor de periode 1982-1985. In deze periode blijken door institutionele beleggers circa 22.000 woningen te zijn verkocht, waarvan ongeveer 2.000 aan andere institutionele beleggers. Ongeveer 8.000 woningen zijn verkocht aan particuliere personen. Hier wordt verondersteld dat dit niet om verhuurders gaat, maar om eigenaar-bewoners. Ongeveer 3.000 woningen zijn verkocht aan corporaties of gemeenten, en 9.000 aan overige beleggers. De aankoop van bestaande woningen door institutionele beleggers bedraagt in dezelfde periode ongeveer 2.000 woningen. Dit is nagenoeg gelijk aan het aantal dat door institutionele beleggers aan andere institutionele beleggers is verkocht. Daarom kan worden aangenomen dat er geen sprake is van aankoop uit andere sectoren.

Voor de periode 1986-1989 is aangenomen dat door institutionele beleggers evenmin woningen uit andere sectoren zijn aangekocht. Het saldo van de transacties van institutionele beleggers is dan gelijk aan het aantal verkochte woningen. Dit is proportioneel hetzelfde verdeeld over de andere sectoren als in de voorafgaande periode. Van de overige particuliere verhuurders is aangenomen dat zij in beide perioden alleen woningen hebben verkocht en dan alleen aan de koopsector en aan de sociale-huursector. Op de verdeling van het aantal verkochte woningen over deze twee sectoren wordt verderop ingegaan.

Gegevens over de omzettingen van huur- in koopwoningen en andersom zijn bekend uit de Nationale Rayon Onderzoeken (ministerie van VROM 1982, Dijkhuis-Potgieser 1984, 1985, Buys en Dijkhuis-Potgieser 1989, Buys, Van Aalst en Dijkhuis-Potgieser 1991). Op grond van het voorafgaande komen de omzettingen van koop- in huurwoningen geheel terecht bij de sociale-huursector. In de periode 1982-1985 betreft dit ongeveer 10.000 woningen, en in de periode 1986-1989 ongeveer 24.000 woningen. Hierbij moet worden opgemerkt dat deze aantallen zijn gebaseerd op relatief weinig waarnemingen.

De omzettingen van huur- in koopwoningen vormen een probleem, althans voor de periode 1982-1985. Op grond van de Nationale Rayon Onderzoeken (NRO's) lijkt het te gaan om ongeveer 70.000 woningen. Gegeven het saldo van de aankopen en verkopen volgens tabel 4.1 zou het echter moeten gaan om 113.000 woningen. De aantallen volgens de NRO's zijn echter gebaseerd op een relatief klein aantal waarnemingen. In de tabel is daarom toch uitgegaan van 113.000 omzettingen van huur- in koopwoningen. Voor de tweede periode doet dit probleem zich in veel mindere mate voor. Volgens de NRO's gaat het in deze periode om 84.000 omgezette woningen, berekening uit de randtotalen in tabel 4.2 leidt tot 92.000 omgezette woningen. Ook hier is het aantal aangehouden dat rechtstreeks volgt uit de tabel.

Wat nu nog rest is de verdeling van de omzettingen van huur- naar koopwoning over de oorspronkelijke eigenaren, en de verdeling van de verkopen van de overige particuliere verhuurders over de nieuwe eigenaren. Concreet gaat het om het aantal verkopen van de sociale-huursector aan de koopsector, van de overige particuliere verhuurders aan de koopsector, en van de overige particuliere verhuurders aan de sociale-huursector. Hieruit resulteert dan ook het aantal woningen dat binnen de sociale-huursector blijft. Op deze punten is geen verdere informatie beschikbaar. De

verdeling die in de tabellen 4.1 en 4.2 is gemaakt, kent dan ook nog een ruime onzekerheidsmarge.

4.8 Samenvatting

In dit hoofdstuk is de ontwikkeling van de omvang van de eigendomssectoren in de periode 1982-1989 beschreven. Gezien de beperkte beschikbaarheid van gegevens is eerst de eerder gehanteerde sectorindeling aangepast, en iets minder gedetailleerd gemaakt. Dit heeft geresulteerd in een indeling in vier sectoren: koop, sociale-huur, institutionele beleggers en overige particuliere huur.

Verreweg het belangrijkste voor de ontwikkeling van de omvang van de sectoren is de nieuwbouw. Deze heeft voornamelijk plaatsgevonden in de koopsector en in de sociale-huursector, waarbij de koopsector in de loop van de jaren tachtig steeds belangrijker is geworden.

De invloed van onttrekkingen aan de woningvoorraad en van toevoegingen anders dan door nieuwbouw is zeer gering.

Wel van belang zijn de transacties tussen sectoren. Met name vanuit de overige particuliere huursector zijn veel woningen verkocht aan de koopsector en aan de sociale-huursector, vooral in de eerste helft van de jaren tachtig. Doordat over deze transacties slechts weinig gegevens beschikbaar zijn, kennen de in dit verband gepresenteerde cijfers nog een ruime onzekerheidsmarge.

CONCLUSIES EN VERVOLG VAN HET ONDERZOEK

5.1 Inleiding

Dit is een rapportage van de eerste fase van een onderzoek naar de huursector op de Nederlandse woningmarkt. Het onderzoek moet uiteindelijk leiden tot een micro-simulatiemodel, waarin ontwikkelingen op de Nederlandse huurwoningmarkt worden gesimuleerd.

In deze eerste fase is de huursector ingedeeld in relevante deelsectoren. Tevens is een beschrijving van deze deelsectoren gegeven, en zijn de ontwikkelingen in de deelsectoren in de jaren tachtig geschetst.

In de volgende paragraaf komen de belangrijkste punten uit de voorgaande hoofdstukken nogmaals kort aan de orde. In een slotparagraaf wordt globaal aangegeven wat de volgende werkzaamheden in het kader van het onderzoek zullen zijn.

5.2 Belangrijkste resultaten

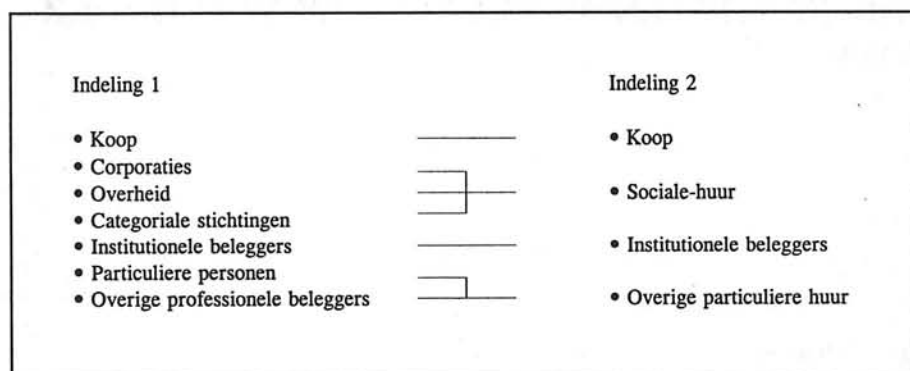
In deze onderzoeksfase gaat het er in de eerste plaats om een relevante sectorindeling op te stellen. Op grond van de weinige beschikbare literatuur op dit punt, en mede onder invloed van de mogelijkheden die de Woningbehoeftenonderzoeken 1981, 1985/1986 en 1989/1990 bieden, is een eerste indeling vastgesteld. Deze is te zien in figuur 5.1, als indeling 1 in de linkerkolom.

De deelsectoren uit deze indeling zijn vervolgens beschreven aan de hand van de Woningbehoeftenonderzoeken.

De koopsector bestaat grotendeels uit grote eengezinswoningen, waarin veel echtparen met kinderen en met een vrij hoog inkomen wonen.

Doordat de corporaties het grootste deel van de huursector vormen, wijken het woningbezit en de bewoners weinig af van de huursector als geheel. De corporaties bezitten echter wat meer nieuwe woningen, en wat meer rijtjeshuizen. Jongeren en gepensioneerden zijn er licht ondervertegenwoordigd. Het woningbezit van de overheid, vooral gemeentelijke woningbedrijven, is juist wat ouder dan gemiddeld, en

Figuur 5.1 Indelingen van de woningmarkt in sectoren



kent relatief lage huren. Hier zijn gepensioneerden en huishoudens met een laag inkomen duidelijk oververtegenwoordigd. De categoriale stichtingen kennen vooral nieuwe, kleine woningen in meergezinshuizen, waarin vooral veel bejaarden wonen. De particuliere personen bezitten vooral veel oude, kleine, goedkope woningen, waarin veel jonge alleenstaanden wonen. Bij de institutionele beleggers bestaat het woningbezit juist uit grote, nieuwe en dure woningen, veelal met tuin, waarin vooral veel werkenden met een relatief hoog inkomen wonen. Bij de overige professionele beleggers gaat het weer om oude woningen, meestal in meergezinshuizen met drie of vier woonlagen. Onder de bewoners zijn alleenstaanden met een vrij hoog inkomen oververtegenwoordigd.

Om praktische redenen is vervolgens een iets minder gedetailleerde indeling van de woningmarkt opgesteld. Voor het onderscheid van corporaties en categoriale stichtingen, en particuliere personen en overige professionele beleggers ontbreken de data. De gemeentelijke woningbedrijven, het overgrote deel van de overheidssector, worden steeds meer verzelfstandigd tot corporaties. De uiteindelijk toegepaste sector-indeling is weergegeven in de rechterkolom van figuur 5.1, als indeling 2.

Hierna is de ontwikkeling van het woningbezit van de sectoren in de jaren tachtig beschreven. Daarbij is een onderscheid gemaakt tussen de periode tussen de WBO's 1981 en 1985/1986 en tussen de WBO's 1985/1986 en 1989/1990.

Kwantitatief het belangrijkste voor de ontwikkeling van de omvang van het woningbezit per sector zijn de nieuwbouw en de transacties tussen de sectoren. In beide periodes vindt de nieuwbouw vooral plaats in de koopsector en in de sociale-huursector. Er is echter sprake van een duidelijke verschuiving. In de periode 1982-1985 vindt ongeveer 33% van de nieuwbouw plaats in de koopsector en circa 50% in de sociale-huursector. In de periode 1986-1989 is het aandeel van de koopsector echter

gestegen tot ongeveer 55%, terwijl het aandeel van de huursector is gedaald tot rond de 36%.

Bij de transacties zijn vooral de verkopen vanuit de overige particuliere huursector aan eigenaar-bewoners en aan de sociale-huursector van belang. In de eerste periode gaat het hierbij om zo'n 180.000 woningen, bijna een kwart van alle woningen van de overige particuliere verhuurders. In de periode 1986-1989 bedraagt dit nog slechts 10%. Eveneens van belang, zij het kwantitatief van minder betekenis, zijn de verkopen vanuit de sociale-huursector aan eigenaar-bewoners. Het gaat hier naar schatting om 25.000 woningen in de periode 1982-1985, en 46.000 woningen in de periode 1986-1989.

De overige processen, te weten onttrekkingen aan de woningvoorraad, toevoegingen aan de woningvoorraad anders dan door nieuwbouw, en de overige transacties tussen sectoren, zijn kwantitatief nauwelijks van belang.

5.3 Vervolg van het onderzoek

De tweede fase van het onderzoek moet uiteindelijk leiden tot een model waarin het woningaanbod door verschillende typen verhuurders wordt gesimuleerd.

Zoals al eerder is gesteld, zal dit woningaanbod mede worden bepaald door de motieven van de verhuurders. Op grond van de motieven van verhuurders zal een aantal hypothesen worden geformuleerd ten aanzien van hun gedrag op het gebied van investeringen, desinvesteringen en woningexploitatie. Hierbij zal gebruik worden gemaakt van de literatuur die op dit gebied beschikbaar is. Naast de literatuur die betrekking heeft op de drie onderscheiden deelsectoren van de huursector, zal ook het beleid van de overheid hierbij worden betrokken. Zo wordt aan de sociale-huursector een aantal randvoorwaarden gesteld door het Besluit Beheer Sociale Huursector. Andere maatregelen van de overheid die in dit kader van belang kunnen zijn, zijn onder andere het huursombeleid, waarbij grenzen worden gesteld aan de hoogte van huurverhogingen, en het afschaffen van de objectsubsidies, waardoor ook sociale verhuurders veel meer marktgericht zullen moeten opereren.

De gedragshypothesen die zo worden opgesteld, zullen vervolgens getoetst worden met behulp van informatie van verhuurders. Hiertoe zullen met vertegenwoordigers van elk van de onderscheiden typen verhuurders gesprekken worden gevoerd. Een probleem hierbij vormen de particuliere personen. Het betreft een zeer groot aantal verhuurders, met elk slechts een gering woningbezit. Ten aanzien van deze categorie verhuurders zal een methode worden gebruikt die eerder door Wessels (1988) is toegepast. In een onderzoek naar de haalbaarheid van particuliere woningverbetering in de vooroorlogse huurwoningvoorraad in Rotterdam, interviewde hij niet alleen de particuliere personen, maar ook ambtenaren van de gemeentelijke dienst 'Particuliere woningverbetering' en, waar relevant, makelaar-beheerders. Mede doordat het woningbezit van de particuliere personen in belangrijke mate is geconcentreerd in de grote steden, lijkt deze methode een goede kans van slagen te hebben.

Naar aanleiding van de gesprekken zijn aanpassingen van de gedragshypothesen mogelijk. De definitieve gedragsregels zullen op het eind van de tweede fase moeten worden gecombineerd tot een simulatiemodel.

In een later stadium van het onderzoek zal ook de woningvraag worden bekeken. Dit moet dan leiden tot een woningvraagmodel, dat uiteindelijk wordt geïntegreerd met het aanbodmodel.

LITERATUUR

Bentvelsen, Th., O.A. Papa, H. Priemus, P. Spruyt en F. van der Zon, 1987, **Woningbouwsubsidies in de premiehuursektor 1966-1986**, 's-Gravenhage (SDU), Parlementaire enquête bouwsubsidies, studies deel 5.

Brouwer, J., 1987a, **Tendrapport beheer en exploitatie. Deel 1: Samenvatting analyse en enkele scenario's voor de periode 1987-1990**, Delft (AXON).

Brouwer, J., 1987b, **Tendrapport beheer en exploitatie. Deel 2: Werkverslag en modelbeschrijving**, Delft (AXON).

Buys, C.C.M., I. van Aalst en H.I.E. Dijkhuis-Potgieser, 1991, **Ontwikkelingen op de woningmarkt 1990**, 's-Gravenhage (ministerie van VROM).

Buys, C.C.M., en H.I.E. Dijkhuis-Potgieser, 1989, **Ontwikkelingen op de woningmarkt 1989**, 's-Gravenhage (ministerie van VROM).

Conijn, J.B.S., en C.J.M. Lamain, 1995, **De individuele woonuitgaven in de huur- en de koopsector, 1981-1989**, nog te verschijnen.

Conijn, J.B.S., en O.A. Papa, 1988, **De rol van de institutionele beleggers op de Nederlandse woningmarkt**, 's-Gravenhage (SDU), Parlementaire enquête bouwsubsidies, studies deel 2.

Dijkhuis-Potgieser, H.I.E., 1984, **Trends op de woningmarkt 1984; analyse van ontwikkelingen op de woningmarkt op basis van het Nationale Rayon Onderzoek 1976-1983**, 's-Gravenhage (ministerie van VROM).

Dijkhuis-Potgieser, H.I.E., 1985, **Ontwikkelingen op de woningmarkt 1985; analyse van ontwikkelingen op de woningmarkt op basis van het Nationale Rayon Onderzoek 1981-1984**, 's-Gravenhage (ministerie van VROM).

Ministerie van VRO, 1982, **Trends op de woningmarkt 1976-1981; nationaal rayon-onderzoek 1976-1981**, 's-Gravenhage (ministerie van VRO).

Papa, O.A., 1989a, **Beleidsmodel woningexploitatie commerciële huursector. Deel 1: literatuurverkenning**, Delft (Onderzoeksinstituut voor Technische Bestuurskunde).

Papa, O.A., 1989b, **Beleidsmodel woningexploitatie commerciële huursector. Deel 2: de structuur van het model**, Delft (Onderzoeksinstituut voor Technische Bestuurskunde).

Papa, O.A., 1989c, **Beleidsmodel woningexploitatie commerciële huursector. Deel 3: de bouwstenen voor het model**, Delft (Onderzoeksinstituut voor Technische Bestuurskunde).

Papa, O.A., 1990a, **De commerciële huursector in de jaren negentig**, Delft (Delftse Universitaire Pers).

Papa, O.A., 1990b, **Handleiding beleidsmodel commerciële huursector**, Delft (Onderzoeksinstituut voor Technische Bestuurskunde).

Schaar, J. van der, 1979, **Sektor-indeling en woningmarktprocessen**, 's-Gravenhage (Staatsuitgeverij).

Wessels, R., 1988, **Woningverbetering in de profit-huursector; de haalbaarheid van de particuliere verbetering van vooroorlogse huurwoningen in Rotterdam**, Delft, afstudeerscriptie TU, faculteit Bouwkunde.

BIJLAGE

DE VERDELING VAN DE BEWOONDE WONING- VOORRAAD NAAR EEN AANTAL KENMERKEN

In de tabellen op de volgende pagina's, met uitzondering van de tabellen 9 en 16, zijn telkens de absolute aantallen en de percentages weergegeven. Voor elke sector staat op de eerste regel het absolute aantal in duizenden, en op de tweede regel, cursief, het percentage dat de betreffende categorie uitmaakt van de sector als geheel.

Tabel 1 Woningen per sector naar bouwjaar van de woning, 1981, 1985 en 1989, absoluut in duizenden, en procentueel

sector	< 1945			1945-1959			1960-1974			≥ 1975			onbekend			totaal		
	81	85	89	81	85	89	81	85	89	81	85	89	81	85	89	81	85	89
koop	710 34,3	728 31,9	771 30,0	253 12,2	268 11,8	284 11,0	629 30,5	664 29,1	670 25,9	351 16,9	527 23,0	774 29,9	123 5,9	94 4,1	78 3,0	2.065	2.281	2.584
corporatie	146 9,6	155 8,9	162 8,3	309 20,4	305 17,4	318 16,1	678 44,9	662 37,8	668 34,0	237 15,7	469 19,8	617 31,3	140 9,3	158 9,0	204 10,3	1.511	1.750	1.969
overheid	86 21,2	68 19,8	52 18,9	110 26,9	74 24,4	67 24,4	131 32,1	107 31,2	72 26,2	31 7,6	41 12,0	47 16,8	50 12,3	43 12,5	38 13,6	407	344	277
categoriale stichtingen	1) 7,4	7 8,3	8 8,3	1) 7,7	7 7,7	6 5,7	1) 40,9	40 33,3	34 33,3	1) 33,3	32 40,2	41 40,2	1) 10,8	10 10,8	13 12,5	1) 97	97	101
particuliere personen	313 62,0	243 60,6	231 59,3	38 7,4	35 8,7	34 8,8	52 10,2	45 11,3	36 9,2	12 2,5	14 3,5	23 6,0	90 17,8	64 15,9	65 16,8	504	402	389
institutionele beleggers							131 71,9	120 60,0	106 49,7	51 30,2	80 39,9	107 50,2				183	200	213
overige prof. beleggers	87 53,0	66 51,3	53 45,8	41 24,7	37 28,6	34 30,0							36 22,2	26 20,4	30 25,4	164	129	117
verhuurder onbekend	36 34,0	28 34,0	16 28,0	12 11,5	11 13,0	7 12,0	32 30,3	19 22,8	10 17,7	9 8,9	12 15,1	14 25,2	17 15,5	12 15,0	9 17,1	107	82	55
totaal	1.379 27,9	1.296 24,6	1.299 22,8	762 15,4	747 14,2	750 13,1	1.653 33,5	1.657 31,4	1.596 27,9	691 14,0	1.176 22,3	1.623 28,6	455 9,2	408 7,7	437 7,7	4.940	5.284	5.705

Bron: WBO 1981, WBO 1985/1986, WBO 1989/1990, OTB-bewerking.

1) Deze categorie is in het WBO 1981 niet afzonderlijk onderscheiden.

Tabel 2 Woningen per sector naar bouwwijze van de woning, 1981, 1985 en 1989, absoluut in duizenden, en procentueel

sector	eengezins vrijstaand			eengezins half vrijstaand			eengezins tussenwoning			meergezins			totaal		
	81	85	89	81	85	89	81	85	89	81	85	89	81	85	89
koop	745	760	791	600	697	839	535	622	726	185	202	228	2.065	2.281	2.584
-	36,1	33,3	30,6	29,1	30,6	32,4	25,9	27,2	28,1	8,9	8,9	8,8			
corporatie	35	21	16	272	349	389	526	598	657	678	781	907	1.511	1.750	1.969
	2,3	1,2	0,8	18,0	20,0	19,8	34,8	34,2	33,4	44,9	44,6	46,0			
overheid	26	17	13	78	63	46	126	103	83	177	160	135	407	344	277
	6,4	4,9	4,6	19,3	18,4	16,8	30,9	30,0	29,9	43,5	46,6	48,7			
categoriale stichtingen	1)	3	2	1)	10	8	1)	15	17	1)	69	75	1)	97	101
		2,9	2,0		10,5	7,5		15,1	16,5		71,4	74,0			
particuliere personen	80	65	57	76	66	54	80	65	58	269	206	219	504	402	389
	15,9	16,2	14,7	15,0	16,4	14,0	15,8	16,2	15,0	53,3	51,2	56,4			
institutionele beleggers	5	5	5	28	34	38	55	62	70	95	98	101	183	200	213
	2,8	2,6	2,2	15,3	17,1	17,9	29,9	31,1	32,6	52,0	49,2	47,3			
overige prof. beleggers	14	12	9	15	15	12	24	17	17	111	85	79	164	129	117
	8,8	9,0	7,4	9,1	11,7	10,3	14,4	13,3	14,2	67,6	66,0	68,0			
verhuurder onbekend	20	17	7	14	8	8	19	14	13	54	43	28	107	82	55
	18,5	20,5	13,0	13,2	9,3	14,4	17,8	17,3	22,8	50,5	52,9	49,8			
totaal	925	900	899	1.083	1.242	1.395	1.364	1.496	1.640	1.568	1.645	1.771	4.940	5.284	5.705
	18,7	17,0	15,8	21,9	23,5	24,5	27,6	28,3	28,7	31,7	31,1	31,0			

Bron: WBO 1981, WBO 1985/1986, WBO 1989/1990, OTB-bewerking.

1) Deze categorie is in het WBO 1981 niet afzonderlijk onderscheiden.

Tabel 3 Woningen in meergezinshuizen per sector naar hoogte van het woongebouw waarin de woning ligt, 1981, 1985 en 1989, absoluut in duizenden, en procentueel

sector	1 of 2 verdiepingen			3 of 4 verdiepingen			5 of meer verdiepingen			onbekend			totaal		
	81	85	89	81	85	89	81	85	89	81	85	89	81	85	89
koop	46 24,9	51 25,4	62 27,2	91 49,3	112 55,3	123 53,7	34 18,7	38 18,6	43 18,9	13 7,1	1 0,7	- 0,2	185	202	228
corporatie	133 19,6	164 21,0	191 21,1	349 51,5	416 53,2	499 55,0	180 26,6	194 24,8	216 23,8	16 2,4	7 0,9	- 0,1	678	781	907
overheid	48 27,2	42 26,1	28 20,9	90 51,0	90 56,4	84 62,2	34 19,3	26 16,2	22 16,2	4 2,4	2 1,4	- 0,6	177	160	135
categoriale stichtingen	1) 24,5	17 24,5	18 24,6	1) 39,1	27 39,1	30 40,3	1) 35,7	25 35,0	26 35,0	1) 0,7	- 0,7	- 0,0	1)	69	75
particuliere personen	81 30,3	54 26,2	61 27,9	163 60,7	140 68,1	144 65,4	13 4,8	8 4,0	14 6,6	11 4,2	3 1,6	- 0,1	269	206	219
institutionele beleggers	10 10,9	12 11,8	12 12,3	40 42,5	37 37,6	39 39,0	43 45,4	48 48,6	49 48,3	1 1,2	2 1,9	- 0,4	95	98	101
overige prof. beleggers	25 22,3	19 22,2	13 16,2	74 66,7	58 68,0	54 67,5	8 6,9	7 8,6	13 16,0	5 4,1	1 1,2	- 0,4	111	85	79
verhuurder onbekend	13 23,3	9 21,1	6 22,6	28 51,0	24 55,8	15 55,4	12 21,9	8 18,1	6 21,4	2 3,8	2 5,0	- 0,5	54	43	28
totaal	356 22,7	368 22,3	392 22,1	836 53,3	904 54,9	987 55,7	324 20,7	354 21,5	389 22,0	53 3,4	20 1,2	3 0,2	1.568	1.645	1.771

Bron: WBO 1981, WBO 1985/1986, WBO 1989/1990, OTB-bewerking.

1) Deze categorie is in het WBO 1981 niet afzonderlijk onderscheiden.

Tabel 4 Woningen in meergezinshuizen, exclusief woningen op de begane grond, naar aanwezigheid van een lift, per sector, 1981, 1985 en 1989, absoluut in duizenden, en procentueel

sector	met lift			zonder lift			onbekend			totaal		
	81	85	89	81	85	89	81	85	89	81	85	89
koop	43 27,6	52 31,2	57 31,1	100 64,1	115 68,3	126 68,7	13 8,3	- 0,5	- 0,2	157	168	184
corporatie	205 35,1	231 33,9	267 34,4	365 62,5	445 65,3	506 65,3	14 2,4	5 0,8	3 0,4	584	681	776
overheid	37 25,3	32 23,4	27 23,6	107 72,6	103 75,6	87 75,9	3 2,2	1 1,0	- 0,5	147	137	114
categoriale stichtingen	1) 69,4	41 69,4	45 72,4	1) 30,1	18 30,1	17 27,6	1) 0,5	- 0,5	- 0,0	1)	59	62
particuliere personen	12 5,2	8 4,8	12 6,8	202 90,0	164 94,8	166 93,2	11 4,8	- 0,4	- 0,0	225	173	178
institutionele beleggers	60 67,6	64 68,3	69 73,3	28 32,0	29 31,2	25 26,6	- 0,4	- 0,4	- 0,1	89	94	95
overige prof. beleggers	9 9,4	9 12,0	13 18,9	78 84,9	63 87,9	57 81,1	5 5,6	- 0,1	- 0,0	92	71	70
verhuurder onbekend	17 37,1	12 33,8	11 46,3	27 57,8	23 65,3	12 52,9	2 5,1	- 0,9	- 0,8	46	35	23
totaal	382 28,6	450 31,7	501 33,4	908 67,8	961 67,7	996 66,4	49 3,6	9 0,6	4 0,3	1.339	1.419	1.501

Bron: WBO 1981, WBO 1985/1986, WBO 1989/1990, OTB-bewerking.

1) Deze categorie is in het WBO 1981 niet afzonderlijk onderscheiden.

Tabel 5 Woningen per sector naar aantal kamers, 1981, 1985 en 1989, absoluut in duizenden, en procentueel 1)

sector	1 of 2 kamers			3 kamers			4 kamers			5 of meer kamers			totaal		
	81	85	89	81	85	89	81	85	89	81	85	89	81	85	89
koop	70 3,4	71 3,2	72 2,8	203 9,8	225 9,9	246 9,5	736 35,6	831 36,4	942 36,4	1.054 51,1	1.154 50,6	1.325 51,2	2.065	2.281	2.584
corporatie	195 12,9	241 13,8	284 14,4	275 18,2	364 20,8	453 23,0	726 48,0	816 46,6	890 45,2	315 20,9	329 18,7	343 17,4	1.511	1.750	1.969
overheid	65 15,9	49 14,3	38 13,7	78 19,1	78 22,6	65 23,6	186 45,8	156 45,5	125 45,3	78 19,0	60 17,6	48 17,3	407	344	277
categoriale stichtingen	2) 60,9	59 56,1	57 56,1	2) 16,9	16 24,1	24 24,1	2) 14,2	14 12,5	13 12,5	2) 7,9	8 7,9	7 7,3	2) 97	97	101
particuliere personen	105 20,8	81 20,1	84 21,5	125 24,8	105 26,1	104 26,7	146 28,9	124 30,9	108 27,8	127 25,2	92 22,9	94 24,0	504	402	389
institutionele beleggers	30 16,2	29 14,4	28 13,0	30 16,6	34 17,1	40 18,7	60 33,1	76 37,9	82 38,2	62 34,1	61 30,5	64 30,0	183	200	213
overige prof. beleggers	28 16,9	17 13,4	22 18,9	42 25,6	37 29,0	32 27,0	57 34,7	48 37,0	38 32,1	37 22,5	27 20,6	26 22,1	164	129	117
verhuurder onbekend	31 29,1	15 18,9	15 27,7	21 19,3	19 23,2	11 19,2	27 25,3	22 27,2	18 32,2	28 25,8	25 30,6	12 20,9	107	82	55
totaal	523 10,6	562 10,6	599 10,5	774 15,7	878 16,6	974 17,1	1.938 39,2	2.087 39,5	2.214 38,8	1.700 34,5	1.756 33,3	1.918 33,6	4.940	5.284	5.705

Bron: WBO 1981, WBO 1985/1986, WBO 1989/1990, OTB-bewerking.

1) In het WBO 1981 is het aantal kamers van een klein aantal woningen onbekend. Het totaal voor 1981 is daardoor iets groter dan de som van de vier klassen.

2) Deze categorie is in het WBO 1981 niet afzonderlijk onderscheiden.

Tabel 6 Woningen per sector naar oppervlakte van de woonkamer, 1981, 1985 en 1989, absoluut in duizenden, en procentueel

sector	< 20 m ²			20 - 30 m ²			30 - 40 m ²			≥ 40 m ²			onbekend			totaal		
	81	85	89	81	85	89	81	85	89	81	85	89	81	85	89	81	85	89
koop	164 8,0	145 6,4	100 3,9	684 33,1	694 30,4	755 29,2	702 34,0	827 36,3	986 38,1	511 24,8	615 27,0	733 28,4	3 0,2	- 0,0	10 0,4	2.065	2.281	2.584
corporatie	298 19,7	293 16,7	239 12,2	796 52,7	930 53,2	1.105 56,1	343 22,7	426 24,4	520 26,4	72 4,8	99 5,6	101 5,1	2 0,1	1 0,1	4 0,2	1.511	1.750	1.969
overheid	118 28,9	80 23,2	49 17,5	206 50,5	174 50,7	153 55,4	68 16,6	73 21,3	62 22,3	16 3,9	17 4,9	13 4,7	- 0,1	- 0,0	- 0,1	407	344	277
categoriale stichtingen	1) 32,9	32 27,4	28	1) 50,1	48 57,1	58	1) 12,3	12 12,0	12	1) 4,5	4	3 2,8	1) 0,2	- 0,5	-	1)	97	101
particuliere personen	141 27,9	92 22,8	75 19,2	206 40,9	166 41,2	172 44,3	104 20,6	90 22,5	89 22,9	53 10,5	54 13,5	51 13,0	- 0,2	- 0,0	2 0,6	504	402	389
institutionele beleggers	14 7,8	11 5,7	10 4,6	82 45,0	88 44,0	90 42,1	64 34,9	73 36,6	84 39,2	22 12,2	27 13,6	30 14,0	- 0,1	- 0,1	- 0,1	183	200	213
overige prof. beleggers	44 26,7	30 23,6	21 18,4	70 42,6	55 42,5	54 45,9	35 21,4	29 22,4	26 22,3	15 9,1	15 11,4	15 12,7	- 0,2	- 0,0	- 0,7	164	129	117
verhuurder onbekend	29 26,8	16 19,4	11 20,8	46 42,7	33 40,4	23 42,5	22 20,3	20 24,7	14 25,1	10 9,8	12 15,0	6 10,9	- 0,5	- 0,5	- 0,7	107	82	55
totaal	807 16,3	699 13,2	533 9,3	2.089 42,3	2.188 41,4	2.410 42,2	1.337 27,1	1.551 29,4	1.792 31,4	700 14,1	844 15,9	951 16,6	7 0,1	3 0,0	18 0,3	4.940	5.284	5.705

Bron: WBO 1981, WBO 1985/1986, WBO 1989/1990, OTB-bewerking.

1) Deze categorie is in het WBO 1981 niet afzonderlijk onderscheiden.

Tabel 7

Woningen per sector naar aanwezigheid en oppervlakte van de tuin, 1981, 1985 en 1989, absoluut in duizenden, en procentueel

sector	geen tuin			< 25 m ²			25 - 49 m ²			≥ 50 m ²			onbekend			totaal		
	81	85	89	81	85	89	81	85	89	81	85	89	81	85	89	81	85	89
koop	190 9,2	184 8,1	200 7,8	150 7,3	128 5,6	116 4,5	361 17,5	404 17,7	317 12,3	1.341 64,9	1.542 67,6	1.908 73,8	22 1,1	24 1,0	42 1,6	2.065	2.281	2.584
corporatie	617 40,9	700 40,0	812 41,2	209 13,9	207 11,8	186 9,4	353 23,4	427 24,4	382 19,4	317 21,0	397 22,7	568 28,9	14 0,9	19 1,1	22 1,1	1.511	1.750	1.969
overheid	159 39,1	142 41,2	119 43,0	67 16,4	47 13,7	29 10,3	84 20,7	76 22,0	51 18,4	93 22,8	77 22,3	75 27,2	4 0,9	3 0,8	3 1,1	407	344	277
categoriale stichtingen	1) 68,7	67 72,4	73	1) 12,9	13 8,5	9	1) 7,3	7 6,5	7 10,1	1) 10,1	10 11,1	11	1) 0,9	- 1,5	2	1)	97	101
particuliere personen	244 48,5	188 46,7	194 49,8	61 12,0	45 11,1	38 9,8	66 13,0	52 12,9	41 10,6	129 25,7	114 28,5	110 28,2	4 0,9	3 0,8	6 1,6	504	402	389
institutionele beleggers	94 51,2	96 48,2	96 44,9	9 5,0	8 4,1	7 3,5	34 18,4	38 19,1	37 17,4	46 25,0	56 27,9	71 33,4	- 0,4	2 0,8	2 0,8	183	200	213
overige prof. beleggers	97 59,0	73 56,3	71 60,4	17 10,5	11 8,8	8 6,5	18 11,2	16 12,6	13 11,4	30 18,5	28 21,7	24 20,7	1 0,8	- 0,8	1 1,0	164	129	117
verhuurder onbekend	54 50,2	37 45,5	27 48,3	10 8,9	8 9,4	4 8,0	12 11,6	10 12,2	7 11,9	30 28,4	24 29,8	16 29,4	1 1,0	3 3,2	1 2,4	107	82	55
totaal	1.455 29,5	1.486 28,1	1.591 27,9	523 10,6	466 8,8	396 6,9	929 18,8	1.029 19,5	855 15,0	1.987 40,2	2.249 42,6	2.784 48,8	47 1,0	54 1,0	79 1,4	4.940	5.284	5.705

Bron: WBO 1981, WBO 1985/1986, WBO 1989/1990, OTB-bewerking.

1) Deze categorie is in het WBO 1981 niet afzonderlijk onderscheiden.

Tabel 8 Woningen per sector naar soort badgelegenheid, 1981, 1985 en 1989, absoluut in duizenden, en procentueel

sector	bad (evt. met douche)			alleen douche			anders of geen			totaal		
	81	85	89	81	85	89	81	85	89	81	85	89
koop	1.035 50,1	1.221 53,5	1.505 58,2	966 46,8	1.022 44,8	1.050 40,6	63 3,0	38 1,7	29 1,1	2.065	2.281	2.584
corporatie	180 11,9	219 12,5	277 14,1	1.266 83,8	1.481 84,6	1.662 84,4	64 4,3	50 2,9	30 1,5	1.511	1.750	1.969
overheid	48 11,8	41 12,0	35 12,5	322 79,2	285 82,8	234 84,6	37 9,0	18 5,1	8 2,9	407	344	277
categoriale stichtingen	1) 14,2	14 14,2	15 14,7	1) 84,0	81 84,0	85 84,3	1) 1,8	2 1,8	1 1,1	1) 97	97	101
particuliere personen	120 23,9	112 27,8	113 29,0	311 61,6	249 62,0	253 65,1	73 14,4	41 10,2	23 5,9	504	402	389
institutionele beleggers	89 48,8	101 50,7	129 60,6	92 50,6	97 48,6	84 39,3	- 0,5	1 0,7	- 0,1	183	200	213
overige prof. beleggers	39 23,7	31 24,4	35 29,7	106 65,0	86 66,4	77 65,9	18 11,2	12 9,2	5 4,4	164	129	117
verhuurder onbekend	31 28,7	28 34,4	15 27,9	67 62,5	49 60,4	38 68,5	9 8,8	4 5,1	2 3,6	107	82	55
totaal	1.543 31,2	1.767 33,4	2.124 37,2	3.131 63,4	3.350 63,4	3.483 61,0	265 5,4	166 3,2	98 1,7	4.940	5.284	5.705

Bron: WBO 1981, WBO 1985/1986, WBO 1989/1990, OTB-bewerking.

1) Deze categorie is in het WBO 1981 niet afzonderlijk onderscheiden.

Tabel 9 De ontwikkeling van de basishuur per sector, 1981, 1985 en 1989

sector	gemiddelde (f)			mutatie (%)		
	1981	1985	1989	1981-1985	1985-1989	1981-1989
corporatie	315	393	452	+24,8	+15,0	+43,5
overheid	257	329	387	+28,0	+17,6	+50,6
categoriale stichtingen	1)	443	530	1)	+19,6	1)
particuliere personen	288	351	406	+21,9	+15,7	+41,0
institutionele beleggers	507	596	671	+17,6	+12,6	+32,3
overige prof. beleggers	296	354	450	+19,6	+27,1	+52,0
verhuurder onbekend	328	394	456	+20,1	+15,7	+39,0
totaal	314	394	458	+25,5	+16,2	+45,9

Bron: WBO 1981, WBO 1985/1986, WBO 1989/1990, OTB-bewerking.

1) Deze categorie is in het WBO 1981 niet afzonderlijk onderscheiden.

Tabel 10 Woningen per sector naar hoogte van de basishuur, 1981, 1985 en 1989, absoluut in duizenden, en procentueel (bedragen op het niveau van 1989; alleen woningen waarvan de basishuur bekend is)

sector	$\leq f$ 300			f 300 - f 400			f 400 - f 500			f 500 - f 600			$> f$ 600			totaal		
	81	85	89	81	85	89	81	85	89	81	85	89	81	85	89	81	85	89
corporatie	302 20,2	308 17,7	296 15,0	370 24,7	420 24,2	510 25,9	276 18,4	338 19,5	455 23,1	229 15,2	329 19,0	406 20,6	322 21,5	341 19,6	302 15,3	1.499	1.736	1.969
overheid	151 37,6	105 30,9	77 27,9	110 27,5	105 30,9	89 32,4	60 14,9	55 16,2	57 20,5	42 10,6	44 13,1	35 12,6	38 9,5	30 8,8	18 6,6	401	339	276
categoriale instellingen	1) 17,9	16 18,5	19	1) 19,5	17 16,9	17	1) 16,4	14 18,8	19	1) 15,2	13 17,5	18	1) 31,0	27 28,2	28	1)	87	101
particuliere personen	208 44,6	147 39,7	150 39,1	85 18,1	67 18,0	82 21,3	51 11,0	59 16,0	53 13,9	38 8,1	34 9,1	36 9,4	85 18,2	63 17,2	63 16,3	467	369	384
institutionele beleggers	6 3,1	3 1,7	3 1,6	11 6,3	11 5,9	11 4,9	15 8,4	21 10,6	17 8,1	19 10,7	22 11,2	35 16,4	129 71,5	138 70,6	147 69,0	180	195	213
overige prof. beleggers	51 32,4	38 30,1	33 28,1	38 24,3	34 27,0	28 24,5	24 15,6	24 18,9	17 14,5	14 9,0	13 10,1	14 12,1	29 18,6	17 13,8	24 20,8	157	125	116
verhuurder onbekend	33 35,1	20 28,9	15 27,4	14 14,8	13 18,0	11 19,3	11 11,8	10 14,8	10 18,3	8 8,2	7 10,5	8 14,8	28 30,2	19 27,7	11 20,2	93	70	55
totaal	750 26,8	636 21,8	593 19,0	628 22,4	666 22,8	748 24,0	437 15,6	521 17,8	628 20,2	350 12,5	4623 15,8	552 17,7	631 22,6	636 21,8	594 19,1	2.796	2.921	3.114

Bron: WBO 1981, WBO 1985/1986, WBO 1989/1990, OTB-bewerking.

1) Deze categorie is in het WBO 1981 niet afzonderlijk onderscheiden.

Tabel 11 Woningen per sector naar samenstelling van het huishouden, 1981, 1985 en 1989, absoluut in duizenden, en procentueel

sector	eenpersoons			echtpaar			echtpaar met kind			eenoudergezin			overig			totaal		
	81	85	89	81	85	89	81	85	89	81	85	89	81	85	89	81	85	89
koop	229 11,1	318 13,9	372 14,4	488 23,7	534 23,5	647 25,0	1.163 56,3	1.239 54,3	1.312 50,8	84 4,1	90 4,0	102 4,0	101 4,9	100 4,4	151 5,8	2.065	2.281	2.584
corporatie	340 22,5	499 28,5	656 33,3	347 22,9	383 21,8	423 21,5	621 41,1	584 33,4	534 27,2	122 8,1	179 10,2	206 10,5	80 5,3	105 6,0	150 7,7	1.511	1.750	1.969
overheid	100 24,5	102 29,7	93 33,6	91 22,3	77 22,4	62 22,5	157 38,6	113 33,0	78 28,3	36 8,8	34 10,0	25 9,2	23 5,7	17 4,9	18 6,6	407	344	277
categoriale stichtingen	1) 61,9	60 65,8	66 65,8	1) 19,8	19 19,8	21 20,5	1) 9,9	10 9,9	6 6,2	1) 5,0	5 5,0	3 2,8	1) 3,4	3 4,7	5 4,7	1) 3,4	97	101
particuliere personen	186 37,0	165 41,0	183 47,1	115 22,8	84 21,0	73 18,9	118 23,4	85 21,1	60 15,3	33 6,6	30 7,5	27 7,1	52 10,2	38 9,4	45 11,7	504	402	389
institutionele beleggers	49 26,6	63 31,6	71 33,1	46 25,4	49 24,4	54 25,2	68 37,3	60 29,9	54 25,2	10 5,3	13 6,6	14 6,4	10 5,4	15 7,6	21 10,0	183	200	213
overige prof. beleggers	57 34,9	51 39,6	54 46,5	36 21,9	29 22,5	23 19,9	47 28,6	29 22,6	22 18,5	10 6,2	10 7,8	10 8,2	14 8,3	10 7,5	8 6,9	164	129	117
verhuurder onbekend	37 34,8	32 38,8	28 50,4	25 23,5	17 20,8	10 18,5	27 25,5	22 27,4	11 19,5	7 7,0	5 6,6	3 5,0	10 9,2	5 6,4	4 6,6	107	82	55
totaal	998 20,2	1.290 24,4	1.523 26,7	1.149 23,2	1.192 22,6	1.313 23,0	2.201 44,5	2.110 40,5	2.077 36,4	303 6,1	367 7,0	390 6,8	289 5,9	293 5,6	403 7,0	4.940	5.284	5.705

Bron: WBO 1981, WBO 1985/1986, WBO 1989/1990, OTB-bewerking.

1) Deze categorie is in het WBO 1981 niet afzonderlijk onderscheiden.

Tabel 12 Woningen per sector naar grootte van het huishouden, 1981, 1985 en 1989, absoluut in duizenden, en procentueel

sector	1 persoon			2 personen			3 personen			4 personen			≥ 5 personen			totaal		
	81	85	89	81	85	89	81	85	89	81	85	89	81	85	89	81	85	89
koop	229	318	372	593	649	824	344	393	435	563	614	660	336	306	293	2.065	2.281	2.584
	11,1	13,9	14,4	28,7	28,5	31,9	16,7	17,2	16,8	27,3	26,9	25,5	16,2	13,3	11,5			
corporatie	340	499	656	464	560	663	251	281	286	303	295	254	153	115	111	1.511	1.750	1.969
	22,5	28,5	33,3	30,7	32,0	33,7	16,6	16,0	14,5	20,1	16,8	12,9	10,0	6,7	5,5			
overheid	100	102	93	124	106	90	67	55	39	72	51	34	45	28	21	407	344	277
	24,5	29,7	33,6	30,5	30,9	32,6	16,3	16,1	14,2	17,8	15,0	12,3	10,9	8,4	7,3			
categoriale stichtingen	1)	60	66	1)	24	27	1)	6	4	1)	5	3	1)	2	1	1)	97	101
		61,9	65,8		24,5	26,6		5,9	3,6		4,9	2,5		2,8	1,6			
particuliere personen	186	165	183	175	133	129	63	49	38	52	40	28	28	14	11	504	402	389
	37,0	41,0	47,1	34,6	33,2	33,2	12,5	12,2	9,7	10,2	9,9	7,1	5,6	3,8	2,9			
institutionele beleggers	49	63	71	59	68	81	29	30	28	33	28	26	14	10	8	183	200	213
	26,6	31,6	33,1	32,2	34,3	37,7	15,7	15,2	13,1	17,9	14,1	12,0	7,8	4,8	4,1			
overige prof. beleggers	57	51	54	52	44	38	24	15	11	19	13	9	12	7	4	164	129	117
	34,9	39,6	46,5	32,1	33,8	32,3	14,4	11,7	9,3	11,5	9,8	8,1	7,2	5,1	3,9			
verhuurder onbekend	37	32	28	36	24	15	13	11	5	12	10	5	9	5	3	107	82	55
	34,8	38,8	50,4	34,0	29,5	26,8	12,3	12,9	8,8	11,1	12,1	9,2	7,7	6,7	4,9			
totaal	998	1.290	1.523	1.503	1.609	1.867	791	840	846	1.054	1.055	1.018	596	488	451	4.940	5.284	5.705
	20,2	24,4	26,7	30,4	30,5	32,7	16,0	15,9	14,8	21,3	20,0	17,8	12,0	9,3	8,0			

Bron: WBO 1981, WBO 1985/1986, WBO 1989/1990, OTB-bewerking.

1) Deze categorie is in het WBO 1981 niet afzonderlijk onderscheiden.

Tabel 13 Woningen per sector naar leeftijd van het hoofd van het huishouden, 1981, 1985 en 1989, absoluut in duizenden, en procentueel

sector	< 25 jaar			25-34 jaar			35-44 jaar			45-54 jaar			55-64 jaar			≥ 65 jaar			totaal		
	81	85	89	81	85	89	81	85	89	81	85	89	81	85	89	81	85	89	81	85	89
koop	46 2,3	31 1,4	36 1,4	426 20,7	458 20,1	514 19,9	544 26,4	644 28,2	738 28,5	404 19,6	451 19,8	526 20,4	326 15,8	352 15,4	382 14,8	315 15,3	345 15,1	388 15,0	2.065	2.281	2.584
corporatie	79 5,3	108 6,2	123 6,2	329 21,8	399 22,8	452 23,0	267 17,7	326 18,6	362 18,4	236 15,6	258 14,7	278 14,1	250 16,6	276 15,7	297 15,1	346 23,0	383 21,9	458 23,3	1.511	1.750	1.969
overheid	23 5,7	17 4,9	11 4,1	76 18,6	66 19,1	52 18,9	63 15,5	59 17,0	48 17,4	68 16,8	51 14,9	40 14,5	71 17,5	61 17,9	47 17,1	105 25,8	90 26,2	77 27,9	407	344	277
categoriale stichtingen	1) 5,5	5 5,5	7 6,5	1) 8,5	8 11,0	11 11,0	1) 5,6	5 7,0	7 7,0	1) 5,3	5 3,4	3 3,4	1) 8,2	8 7,7	8 7,7	1) 66,8	65 64,4	65 64,4	1)	97	101
particuliere personen	63 12,5	42 10,5	47 12,1	134 26,8	108 26,8	112 28,8	63 12,5	57 14,2	54 13,8	52 10,3	41 10,3	38 9,8	60 12,1	47 11,6	39 10,1	129 25,7	107 26,6	99 25,4	504	402	389
institutionele beleggers	7 3,9	9 4,3	7 3,3	43 23,8	46 23,1	53 24,9	37 20,4	38 19,2	37 17,4	29 16,0	30 15,2	35 16,3	28 15,4	36 18,2	33 15,5	37 20,5	40 20,1	48 22,6	183	200	213
overige prof. beleggers	13 8,1	8 6,4	8 6,4	33 20,4	28 22,0	28 23,9	24 15,0	20 15,5	22 18,7	21 12,9	16 12,5	12 10,1	26 16,3	20 15,5	16 13,4	44 27,4	36 28,0	32 27,3	164	129	117
verhuurder onbekend	11 10,3	5 6,4	4 7,3	16 15,1	13 15,9	8 14,7	11 10,6	13 16,2	10 17,3	13 12,6	10 12,5	8 13,6	15 13,7	12 14,3	7 11,8	40 37,7	28 34,7	19 35,2	107	82	55
totaal	243 4,9	226 4,3	242 4,2	1.057 21,5	1.126 21,3	1.231 21,6	1.009 20,5	1.162 22,0	1.277 22,4	823 16,7	864 16,3	940 16,5	776 15,8	812 15,4	828 14,5	1.017 20,6	1.093 20,7	1.187 20,8	4.940	5.284	5.705

Bron: WBO 1981, WBO 1985/1986, WBO 1989/1990, OTB-bewerking.

1) Deze categorie is in het WBO 1981 niet afzonderlijk onderscheiden.

Tabel 14 Woningen per sector naar sociaal-economische positie van het hoofd van het huishouden, 1981, 1985 en 1989, absoluut in duizenden, en procentueel

sector	zelfstandige			werknemer bedrijf			ambtenaar			gepensioneerde			overige niet werkende			totaal		
	81	85	89	81	85	89	81	85	89	81	85	89	81	85	89	81	85	89
koop	294 14,2	337 14,8	343 13,3	832 40,3	903 39,6	1.113 43,1	394 19,1	458 20,1	475 18,4	337 16,3	387 17,0	462 17,9	207 10,0	197 8,6	191 7,4	2.065	2.281	2.584
corporatie	43 2,9	40 2,3	51 2,6	524 34,7	582 33,2	694 35,2	241 16,0	260 14,9	208 10,6	391 25,9	438 25,1	536 27,2	312 20,6	429 24,6	480 24,4	1.511	1.750	1.969
overheid	14 3,5	9 2,6	10 3,5	126 30,9	100 29,1	82 29,6	60 14,8	47 13,7	27 9,8	114 28,0	99 28,9	89 32,2	93 22,9	88 25,6	69 25,1	407	344	277
categoriale stichtingen	1) 1,9	2 1,6	2 1,6	1) 10,1	10 11,4	11 11,4	1) 5,5	5 5,7	6 5,7	1) 68,0	66 66,0	67 66,0	1) 14,5	14 15,2	15 15,2	1) 504	97	101
particuliere personen	39 7,8	39 9,7	33 8,4	157 31,1	118 29,3	129 33,2	63 12,6	47 11,8	39 10,1	144 28,5	112 27,8	106 27,3	101 20,1	86 21,4	82 21,0	504	402	389
institutionele beleggers	7 3,7	8 4,1	13 6,0	68 37,2	70 35,0	78 36,5	45 24,8	46 23,1	39 18,2	43 23,4	48 24,2	58 27,2	20 10,9	27 13,6	26 12,1	183	200	213
overige prof. beleggers	10 6,1	7 5,8	8 6,8	54 33,1	40 30,8	41 34,8	23 14,3	18 13,9	11 9,6	48 29,2	40 31,3	36 31,1	28 17,2	23 18,2	21 17,7	164	129	117
verhuurder onbekend	6 5,8	7 9,0	3 5,3	30 28,3	24 29,2	15 27,4	11 10,0	9 10,9	4 7,9	46 43,3	30 36,1	21 37,9	13 12,5	12 14,7	12 21,5	107	82	55
totaal	413 8,4	449 8,5	461 8,1	1.791 36,2	1.846 35,0	2.163 37,9	838 17,0	891 16,9	809 14,2	1.123 22,7	1.220 23,1	1.376 24,1	775 15,7	877 16,7	896 15,7	4.940	5.284	5.705

Bron: WBO 1981, WBO 1985/1986, WBO 1989/1990, OTB-bewerking.

1) Deze categorie is in het WBO 1981 niet afzonderlijk onderscheiden.

Tabel 15 Huishoudens naar nettohuishoudensinkomen per sector, 1981, 1985 en 1989, absoluut in duizenden, en procentueel (bedragen op het niveau van 1989; alleen huishoudens waarvan het inkomen bekend is)

sector	< f 20.000			f 20.000 - f 30.000			f 30.000 - f 40.000			≥ f 40.000			totaal		
	81	85	89	81	85	89	81	85	89	81	85	89	81	85	89
koop	127 11,0	124 9,2	171 10,2	215 18,6	232 17,2	268 16,0	281 24,3	329 24,4	373 22,3	533 46,1	666 49,3	864 51,5	1.155	1.352	1.676
corporatie	202 19,3	300 21,9	434 27,6	318 30,4	444 32,3	533 33,9	295 28,2	344 25,1	331 21,0	232 22,1	285 20,8	275 17,5	1.047	1.373	1.572
overheid	74 25,1	68 25,2	70 31,2	85 28,9	92 33,9	79 35,4	79 27,1	63 23,1	43 19,4	56 19,0	48 17,7	31 13,9	294	271	223
categoriale stichtingen	1) 48,4	35 52,6	41 52,6	1) 30,9	22 28,6	22 28,6	1) 12,2	9 11,0	9 11,0	1) 8,5	6 7,7	6 7,7	1)	73	78
particuliere personen	92 27,6	86 29,5	105 35,0	105 31,4	92 31,6	89 29,7	70 21,1	57 19,6	49 16,4	67 20,0	57 19,4	57 18,9	335	292	300
institutionele beleggers	15 11,8	12 8,1	24 14,8	21 16,7	32 21,8	31 19,3	34 27,2	40 27,2	40 24,6	55 44,4	63 42,9	67 41,2	125	148	162
overige prof. beleggers	28 25,3	20 21,6	24 26,0	32 29,4	30 32,9	28 30,4	23 21,5	22 23,8	20 22,1	26 23,7	20 21,8	20 21,5	109	91	92
verhuurder onbekend	21 31,3	18 31,5	13 33,3	19 28,2	14 25,0	13 31,8	13 19,5	12 22,0	5 12,0	14 21,0	12 21,5	9 22,9	68	56	40
totaal	558 17,8	663 18,1	882 21,3	794 25,4	958 26,2	1.063 25,7	797 25,4	876 24,0	870 21,0	983 31,4	1.157 31,7	1.329 32,1	3.132	3.655	4.145

Bron: WBO 1981, WBO 1985/1986, WBO 1989/1990, OTB-bewerking.

1) Deze categorie is in het WBO 1981 niet afzonderlijk onderscheiden.

Tabel 16 De ontwikkeling van het gemiddelde nettohuishoudensinkomen per sector, 1981, 1985 en 1989

sector	gemiddelde (x f 1.000)			mutatie (%)		
	1981	1985	1989	1981-1985	1985-1989	1981-1989
koop	34,8	37,8	43,8	+8,6	+16,1	+26,1
corporatie	26,6	27,4	28,8	+3,2	+4,9	+8,3
overheid	25,4	26,2	27,7	+3,2	+5,9	+9,3
categoriale stichtingen	1)	20,9	22,2	1)	+6,3	1)
particuliere personen	25,0	26,3	28,4	+5,2	+7,9	+13,5
institutionele beleggers	33,3	35,6	39,3	+6,9	+10,6	+18,2
overige prof. beleggers	26,3	28,0	32,0	+6,4	+14,4	+21,8
verhuurder onbekend	25,1	26,6	29,0	+5,8	+8,9	+15,2
totaal	29,5	31,3	35,1	+5,8	+12,4	+19,0

Bron: WBO 1981, WBO 1985/1986, WBO 1989/1990, OTB-bewerking.

1) Deze categorie is in het WBO 1981 niet afzonderlijk onderscheiden.

Tabel 17 **Huurders naar nettowoonuitgavenquote per sector, 1981, 1985 en 1989, absoluut in duizenden, en procentueel (alleen huishoudens waarvan het inkomen en de nettowoonuitgaven bekend zijn)**

sector	< 10%			10% - 15%			15% - 20%			≥ 20%			totaal		
	81	85	89	81	85	89	81	85	89	81	85	89	81	85	89
corporatie	263 25,7	169 12,7	155 10,2	397 38,8	427 32,1	414 27,2	241 23,6	408 30,7	468 30,8	122 11,9	325 24,4	483 31,8	1.023	1.328	1.520
overheid	112 39,1	55 20,9	29 13,4	99 34,7	91 34,8	69 32,1	51 17,7	70 26,5	60 28,0	24 8,5	47 17,8	57 26,5	286	263	215
categoriale stichtingen	1) 9,1	6 9,8	7 9,8	1) 16,1	10 16,2	11 16,2	1) 26,4	17 26,4	15 21,6	1) 48,4	31 48,4	36 52,4	1)	63	68
particuliere personen	133 42,5	69 26,2	53 20,2	85 27,1	68 26,0	59 22,6	45 14,4	53 20,1	59 22,3	50 16,0	73 27,7	92 34,9	313	263	262
institutionele beleggers	14 11,1	7 4,6	6 4,0	33 27,0	29 20,5	27 17,3	37 30,7	45 31,3	48 30,4	38 31,2	62 43,5	77 48,3	122	142	159
overige prof. beleggers	37 35,7	19 21,4	15 16,9	32 30,1	28 31,8	20 23,2	21 19,6	20 22,8	22 25,0	15 14,7	21 24,0	30 34,9	105	89	87
verhuurder onbekend	24 40,2	10 22,0	4 12,1	12 20,0	12 27,0	7 20,7	9 15,8	10 22,5	8 23,4	14 24,1	13 28,6	14 43,8	59	44	33
totaal	582 30,5	333 15,2	268 11,4	657 34,4	666 30,4	607 25,9	404 21,2	622 28,4	679 29,0	264 13,8	571 26,0	789 33,7	1.908	2.192	2.343

Bron: WBO 1981, WBO 1985/1986, WBO 1989/1990, OTB-bewerking.

1) Deze categorie is in het WBO 1981 niet afzonderlijk onderscheiden.

Tabel 18 Huurders per sector naar met en zonder IHS, en naar hoogte van het IHS-bedrag, 1981, 1985 en 1989, absoluut in duizenden, en procentueel

sector	geen IHS			f 0 - f 1.000			f 1.000 - f 2.000			f 2.000 - f 3.000			≥ f 3.000			bedrag onbekend			totaal		
	81	85	89	81	85	89	81	85	89	81	85	89	81	85	89	81	85	89	81	85	89
corporatie	1.217	1.302	1.388	117	104	129	85	135	168	42	95	137	22	63	92	27	51	55	1.510	1.750	1.969
	80,6	74,4	70,5	7,8	5,9	6,5	5,6	7,7	8,5	2,8	5,4	7,0	1,5	3,6	4,7	1,8	2,9	2,8			
overheid	359	288	216	21	19	19	14	15	17	3	9	14	4	5	5	5	9	5	407	344	277
	88,3	83,7	78,2	5,1	5,4	6,9	3,4	4,2	6,2	0,8	2,5	5,1	1,0	1,5	1,8	1,3	2,6	1,7			
categoriale instellingen	1)	60	59	1)	6	7	1)	8	7	1)	6	10	1)	9	10	1)	8	8	1)	97	101
		61,8	58,7		5,9	6,6		8,4	7,2		6,1	9,9		9,3	10,1		8,4	7,5			
particuliere personen	479	367	349	11	13	11	6	8	13	4	5	7	3	7	6	2	2	2	504	402	389
	94,9	91,4	89,8	2,1	3,2	2,9	1,2	2,0	3,3	0,8	1,2	1,8	0,6	1,7	1,6	0,3	0,5	0,5			
institutionele beleggers	150	168	174	10	5	6	9	8	8	6	6	7	6	9	15	3	4	4	183	200	213
	82,0	84,1	81,5	5,3	2,4	2,6	4,7	4,0	3,7	3,0	2,8	3,4	3,3	4,7	7,1	1,7	2,1	1,7			
overige prof. beleggers	150	114	101	7	6	4	3	5	5	2	2	3	1	1	3	1	1	2	164	129	117
	91,5	88,8	86,5	4,1	4,6	3,3	2,1	3,5	4,1	0,9	1,8	2,3	0,8	0,7	2,3	0,5	0,7	1,5			
verhuurder onbekend	90	70	46	4	3	2	4	3	3	3	2	2	2	3	2	3	2	1	107	82	55
	84,7	85,0	83,0	4,0	3,2	2,9	3,6	3,2	4,6	2,6	2,0	3,5	2,1	3,9	3,5	2,9	2,6	2,6			
totaal	2.445	2.369	2.333	170	154	177	121	181	220	59	124	180	39	97	134	41	77	76	2.874	3.002	3.121
	85,0	78,9	74,8	5,9	5,1	5,7	4,2	6,0	7,1	2,1	4,1	5,8	1,4	3,2	4,3	1,4	2,6	2,4			

Bron: WBO 1981, WBO 1985/1986, WBO 1989/1990, OTB-bewerking.

1) Deze categorie is in het WBO 1981 niet afzonderlijk onderscheiden.



REEDS VERSCHENEN IN DE SERIE VBB (WERKDOCUMENTEN)

- 93-01 M. de Jong, 'Veranderende verhoudingen in de Rotterdamse volkshuisvesting'
1993/107 blz./ISBN 90-6275-846-0/f 20,-
- 93-02 H.M.H. van der Heijden, m.m.v. M. de Jong, 'Meerwerk bij de bouw van premiekoop A-woningen'
1993/80 blz./ISBN 90-6275-849-5/f 20,-
- 93-03 H.M.H. van der Heijden en J.M. Kersloot, 'Signaleringssysteem nieuwbouw koopwoningen januari 1992-juni 1992'
1993/70 blz./ISBN 90-6275-851-7/f 20,-
- 93-06 H.M.H. van der Heijden en H.M. Kruythoff, 'Signaleringssysteem sociale koopsector'
1993/98 blz./ISBN 90-6275-867-3/f 20,-
- 93-08 drs. C.J.M. Lamain, 'Segmentering van de woningmarkt voor oudere huishoudens'
1993/121 blz./ISBN 90-6275-890-8/f 20,-
- 93-09 J.M. Kersloot, m.m.v. A.A.A. Mariën, 'De Amsterdamse woningbehoefte volgens het Woningbehoeftenonderzoek 1989/1990'
1993/68 blz./ISBN 90-6275-886-X/f 20,-
- 93-12 J.M. Kersloot, 'Woongedrag van draagkrachtige senioren'
- 93-19 P.J. Boelhouwer m.m.v. P. de Vries, 'De woonuitgaven van huurders in vijf groeikernen'
1993/119 blz./ISBN 90-6275-945-9/f 20,-
- 94-02 J.B.S. Conijn, 'De verzwegen problemen van de bruterij'
1994/76 blz./ISBN 90-6275-964-5/f 30,-
- 94-05 P.J. Boelhouwer en B.L.M. van de Ven, m.m.v. A.A.A. Mariën en A. Straub, 'Woningkwaliteit en woonuitgaven van de sociale en licht gesubsidieerde sector; een verkenning van de relatieve marktpositie'
1994/186 blz./ISBN 90-407-1065-1/f 20,-
- 94-07 J.M. Kersloot, 'Naar een regionaal stelsel van woningmarktindicatoren in de provincie Zuid-Holland'
1994/98 blz./ISBN 90-407-1006-6/f 20,-

- 94-10 M.G. Elsinga, 'De ontwikkeling van het eigen-woningbezit onder lage-inkomensgroepen; theoretisch, internationaal en historisch perspectief'
1994/146 blz./ISBN 90-407-1018-X/f 20,-
- 94-11 M.G. Elsinga, 'Eigen-woningbezit onder lage-inkomensgroepen; achtergronden en consequenties'
1994/158 blz./ISBN 90-407-1019-8/f 20,-

2146 665

ISBN 90-407-1104-6



9 789040 711046



ONDERZOEKINSTITUUT OTB
Sectie Volkshuisvestingsbeleid en Bouwmarkt

Postbus 5030
2600 GA Delft

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