

PLC 工作论文

w015

2009.07



北京大学-林肯研究院 城市发展与土地政策研究中心

PEKING UNIVERSITY - LINCOLN INSTITUTE

Center for Urban Development and Land Policy

荷兰住房保障体系的发展及对中国的启示

PLC WORKING PAPER SERIES NO.015

http://new.plc.pku.edu.cn/publications_ch.aspx

2009. 07

景娟 北大-林肯中心 研究员
 北京大学城市与环境学院 博士后

钱云 Heriot-Watt University

北京大学廖凯原楼508室，北京 100871 中国

文章仅代表作者个人观点，不代表北大-林肯中心及相关机构的观点与立场。文章作者与北大-林肯中心共同拥有该工作论文的所有版权，若需转载或引用文章中任何内容或数据，须事先得到版权所有人的书面许可，并明确标注资料来源。

荷兰住房保障体系的发展及对中国的启示

景娟^{1,2} 钱云³

¹ 北京大学城市与环境学院, 北京, 100871

² 北京大学—林肯研究院城市发展及土地政策研究中心, 北京, 100871

³ Heriot-Watt University, Edinburgh UK, EH14 4AS

【摘要】快速的工业化和城市化进程给城市住房带来了巨大的压力。世界主要国家的经验显示,政府对住房市场进行干预并逐步建立国家住房保障体系,是应对这一困境的必由之路。欧洲大陆的许多“社会民主主义国家”,其住房保障体系体现了鲜明的“福利国家”的特色,与以美国为代表的市场主导的国家住房制度有着明显的不同。荷兰作为“福利国家”的典型代表,国家在住房保障体系上投入之大、方式之有效、成果之卓著,都堪称“西欧模式”的典范,许多政策经验也一直被其它国家广为学习。

对于正在经历快速城市化和工业化过程的中国而言,城市居民的住房问题是关系到国计民生的大事。经历了多年的住房制度改革,中国正在逐步建立和完善国家住房保障体系。在此过程,汲取其它国家住房保障体系发展中的经验和教训尤为重要。相对于主要依赖市场的“美国模式”,当前中国学者和政府官员对以荷兰为代表的“西欧模式”相对陌生。

本文试图弥补这一缺憾,对荷兰住房保障体系发展过程的全面分析和评价,回顾荷兰公共住房发展多个历史阶段的政策特征,力图全面把握其发展的宏观脉络,总结其优点和缺陷。在此基础上,对中国新时代的住房保障体系的健康发展提供借鉴和启发。

【关键词】住房保障体系 住房问题 荷兰 福利国家 中国

Development of Housing Security System in the Netherlands and its Implications to China

Juan Jing^{1,2} Yun Qian³

¹ College of Urban and Environmental Sciences, Peking University, Beijing 100871;

² Peking University – Lincoln Institute Center for Urban Development and Land Policy;

³ Heriot-Watt University, Edinburgh EH14 4AS, UK

Abstract

Rapid urbanization and industrialization brings huge pressure to urban housing development. The experiences and lessons in the developed countries indicated that the only way to solve the housing problem is to establish a national housing security system. In those “social-democratic countries” in the continental Europe, their housing system embodies the distinctive “welfare state” characteristics, which distinguished the market-led national housing system in the USA. As a typical welfare country, the Netherlands achieved a successful national housing system, and its experiences have been learnt by all other European countries. It is called “West European Model”

China has experienced a rapid urbanization and suffered serious housing shortage. It is

important for Chinese government to learn the useful lessons in other countries to establish its own housing security system. Neither Chinese scholars nor government officers know much about the “West European Model”. This paper tries to fill this gap and gives a comprehensive introduction and analysis of the housing system development in the Netherlands. This paper reviews the political characteristics of housing system in different historical period, and summarise its advantages and disadvantages. In the end, this paper discussed the implications of West European Model to the housing development in China.

Keywords

Housing security system, Housing problems, the Netherlands, Welfare countries, China

1 荷兰住房保障体系的缘起和早期发展

19 世纪后半叶，与许多欧洲国家一起，荷兰开始经历从农业社会向工业社会的转变。依赖其在全球航运贸易体系中的重要位置，荷兰城市迅速扩张，农村人口大量涌入城市，成为廉价劳动力，造成了前所未有的住房短缺问题。据记载，许多工人阶级家庭不得不居住在沿运河的船舱、内院中搭建的篷子、阴暗潮湿的地下室等贫民窟中，居住环境肮脏、拥挤，而且流行病的传播十分普遍。最早改善居住条件的努力来自以教会为代表的慈善团体。这些团体依靠捐款无偿收留无家可归者，或帮助许多住房条件低下的穷人改善住房条件。如今的不少住房合作社就是由这些教会机构发展而来的。然而，这些慈善团体的努力在应对严重的城市住房短缺等方面显得杯水车薪，荷兰政府开始意识到城市住房问题的严重性，并开始对住房市场逐步介入。

1901 年，荷兰出台了第一部全国性的公共住房法案，标志着荷兰住房保障体系发展的起点。该法案对荷兰社会住宅的发展具有决定性的作用，其中的基本条款今天仍然有效。这一法案的基本思想与欧洲其它国家同一时期的类似法案如出一辙：期望运用一系列的政府主导行为，干预住房市场，致力于消除 19 世纪工业革命和快速城市化以来工业和港口城市中肮脏、拥挤和不安全的城市住房，代之以接受公共财政补贴的非盈利性住房（也称为社会住房），主要以租赁的形式提供给工人阶级和其它低收入者。

1901 年的住房法案奠定了荷兰 20 世纪上半叶城市住房保障的主要政策框架，该法案赋予了政府在如下方面的权力和义务：

1. 地方政府应制定城镇未来发展规划，引导和约束新的市镇发展。
2. 地方政府有权在一定条件下征用土地，并用于非盈利性的租赁住房建设项目。
3. 承认住房合作社（Housing Corporations）的合法地位，定位为民间机构。其主要职责是建造、出租和管理为各类低收入群体（主要是工人阶级）提供的非盈利性住宅。中央政府将对各类非盈利性住房的发展予以供给方补贴。
4. 确保非盈利性租赁住宅的租金限制在低收入住户“可支付”（Affordable）的范围以内，并提供财政援助，用于公共租赁住房管理和维护。
5. 制定住房强制性最低标准，确保新建公共住房的质量处于最低标准之上，并监督现有住房质量的逐步改善。

作为中立国，荷兰在第一次世界大战中成功的快速积累了大量国民财富，因此各类非盈利住房合作社在 1920 年代得到了初步的发展。然而，与经历了世界大战创伤、城市住房严重短缺的其他欧洲国家相比，荷兰政府在住房政策上仍崇尚自由放任主义，非盈利租赁住房仅被认为是私营住房建设的补充。在实践中，中央政府通常只向与贫民窟改造相关的非盈利出

租住房建设提供财政补贴，支持力度也普遍低于欧洲其他国家（Adriaansens and Priemus, 1986:12; van der Schaar, 1987: 164-167）。至 1947 年，各类非盈利出租住房供仅给占全部住房总量的 12%，明显低于欧洲大陆其他国家。

2 战后荷兰住房保障体系的发展与变革

在第二次世界大战中，大多数的荷兰城市（尤其是鹿特丹）遭受了严重的破坏，城市住房短缺迅速成为十分严重的社会问题。据不完全统计，1948 年荷兰的住房短缺至少为 30 万套，约 10% 的城市居民属于“无家可归者”（Boelhouwer and van der Heijden, 1992, p58）。与此同时，战后的荷兰还经历了欧洲国家中为时最长的高生育率和高人口增长率期。因此，战后的荷兰政府不得不面对比欧洲其他国家更为严峻和长期的数量性住房短缺。

面对严重的供给不足，荷兰政府开始积极向欧洲其他国家学习¹，通过 1947 和 1948 年新住房法的出台，中央政府对新的社会住房建设的财政支持力度和广度都有了极大的加强（SCP, 1998）。1959 年，荷兰全国住房建设 25% 的费用由政府承担（Boelhouwer and van der Heijden, 1992, p59）。在阿姆斯特丹等大城市郊区，政府大力鼓励建造商使用工业化住宅建造技术，形成了多个统一规划、标准化设计、快速建造的大型和超大型住宅区，平均每年新建住宅数量超过了 10 万套。1970 年，荷兰的社会租赁住房达到了住房总量的 31%（Meusen and van Kempen, 1994）。为了进一步增加住房供给，1950 年代末至 1960 年代初，许多地方政府也自行建造和管理公共租赁住房，同时运用财政补贴，鼓励私营建造商发展租赁住房项目，并对其进行严格的租金限制。这一时期，曾有高达 95% 的新住宅均接受了不同程度和形式的政府补贴（van der Schaar, 1987: 180）。在随后的几届政府中，由于政治理念和宏观经济形势的变化，中央政府对住房市场的直接干预和管制力度曾有过不同程度的放松，但在社会住房方面的投入仍长期居于欧洲国家领先地位。通过战后几十年的高速发展，荷兰已经从欧洲社会住房发展相对滞后的国家，一跃成为欧洲社会住房发展最典范的国家。

自 1960 年代中期以来由于荷兰的战后重建计划已基本完成，住房的数量性短缺预计将趋于消失，越来越多的政党开始呼吁恢复住房市场的“正常秩序”（Priemus, 1984），同时削减日趋庞大的政府住房补助支出，转为只对低收入和其他“真正需要帮助的人”提供资金援助。经过多次政府更迭，自 1974 年起，荷兰政府对住房市场的干预变得更为综合与灵活。中央政府继续对地方政府和住房合作社提供财政援助，但地方政府的作用有所缩减：自 1962 年住房法案出台以来，地方政府只能在住房合作社的供给不能满足需要时才直接建设和管理公共住房。同时，住房补贴不仅用于促进住房的数量性增长，也逐步转为提高已有住房的质量。此外，最重要的举措是开始了对供给方和需求方补贴的综合运用。需求方补贴主要是通过对“住房财政负担相对过高”的住户给予“适当和个性化”的补贴，以提高其在市场上获取适当住房的经济能力，间接的实现对低收入和弱势群体的住房保障。具体而言，补助的原则为保障每个住户的住房消费保持在一定比例以下，收入越低的人享受的补贴比例越高（保障最低收入者的住房消费在收入 10% 以下而平均收入水平者住房消费在收入 17% 以下）（van der Schaar, 1987, p279）。

1970 年代以来，荷兰政府开始鼓励住房自有化（owner occupation）。新的住房政策规定，不仅是居住在租赁住房中的住户，部分“符合要求的”自有住房住户也可以享受政府的各类住房补贴。根据住户的收入等指标，这些住户可以在贷款购房时获得税费或利息减免。从 1971 年到 1981 年，荷兰的住房自有化率从 35% 增长到 42%，是历史上增长最快的时期（Boelhouwer and van der Heijden, 1992, p63）。

然而直至 1990 年代，荷兰住房的数量性需求继续保持显著上升。在人口总量增加不大的情况下，住房需求的增长主要源于结婚年龄推迟、离婚率升高、人口寿命延长、外来移民增

¹ 在 1940—1945 年期间荷兰被德国占领，其临时政府在社会住房发展和管理方面向德国学习，引入了一系列措施加强了政府对住房市场的干预和管制。这可以视为二战后荷兰政府长期强烈介入住房市场的起源。

加等。从1970年至1987年，荷兰的住房需求量增加了50%，同期法国增长了29%，英国和西德均为22%，邻近的比利时仅有12% (Boelhouwer, van der Heijden and Priemus, 1996, p84)。与此同时，1982年以后荷兰自有住房的增加又趋于停滞，直至1990年，自有住房仅增加44% (Boelhouwer and Papa, 1989, p144)。Priemus (1989) 认为导致这一现象的主要原因包括：宏观经济低迷造成的房价下跌、利率上涨、失业率上升、富裕住户购买多套住房套利等。受以上两方面的影响，与欧洲其他国家同期的情况不同，荷兰的各类非盈利租赁住房租户从1978年的28%猛增至1982年的54% (Boelhouwer, van der Heijden and Priemus, 1996, p95)，在住房方面的中央财政支出也从1970年的4.50亿荷兰盾持续增至1987年的95.25亿荷兰盾 (MVR0M, 1989, p92)。面对严峻的宏观经济形势，荷兰政府采取了一些措施，力图控制社会住房支出，包括提高社会住房租金、减少新建住房项目补贴等方。然而总体而言，1974—1990年期间，荷兰政府的住房政策基本保持稳定，社会住房占住房总量的比例始终保持在40%以上的水平 (van Kempen *et al.*, 2000)。

3 1990年代中期以来荷兰住房保障体系的改革与重构

荷兰社会住房发展从增长到缩减的“转折点”是“1990年代住房”白皮书 (Housing in the 1990s) (MVR0M, 1989a) 的出版，这比其他西欧国家普遍晚了10—20年的时间 (van Kempen, Schutjens and van Weesep, 2000)。这一现象可以由两个主要原因来解释：一是在荷兰直至1990年代，住宅的数量性短缺一直不同程度的存在；二是由于长期以来荷兰社会住房质量良好，在民众中拥有良好的声誉，因此民众希望社会住房政策得以延续。因此直至1990年代初，在荷兰全国住房数量性短缺已基本消失，同时在住房保障方面公共财政支出不断飙升的情况下，荷兰的国家住房保障体系才开始经历全面私有化和市场化改革。

荷兰社会住房改革的基本思想为：在保障基本社会公正的基础上，强调每个人的社会责任——即每个住户不应仅依赖政府援助，同时也应依靠自身努力工作来获得和改善居住条件。同时，由于大量海外移民的流入、文化思想与生活方式多元的多元化，不同住户对社会租赁住房的居住需求也有了更大的差异，因此在住房选择和管理上适度的引入了市场化机制，让每一个住户有更多“自由选择的权力”。然而与英国等其他欧洲国家相比，这种私有化和市场化的改革也相对更为循序渐进而非一蹴而就，荷兰政府（尤其是中央政府）对住房市场的干预力度依然较大，但主要是转为间接、灵活的方式。虽然政府对住房发展的财政支持和直接控制管理减少，但政府依然积极组织、号召和鼓励社会各界（包括住房合作社、私营建造商、非政府团体和社区）努力维护住房的平等，提高住房质量 (Boelhouwer, 2002; MVR0M, 1989b; van Kempen and Priemus, 2002)。

概括而言，荷兰近年来社会住房改革的主要举措有：

1. 1990年代以来，地方政府基本完全退出住房供给体系。自1995年起，中央政府对社会租赁住房供给方（主要是住房合作社）的补贴终止 (Ouweland and Van Daalen, 2002)。
2. 大部分住房合作社实行了企业化和部分私有化。吸收私人资本以后的住房合作社被允许进行社会和商业住房和混合开发，政府在税收等方面继续给予支持。同时，住房合作社也可以在一定程度上自主决定租赁租房的租金。
3. 1995年以来，开始出售部分租赁住房，以加速政府欠款的回收。截至1999年，大约17,000户社会住房已被出售。政府计划在2000—2010年间出售70万套租赁住房，其中50万套来自各类住房合作社，占其2000年住房拥有总量的20%。
4. 继续鼓励住房自有化，通过了“促进自有住房法案” (Home Ownership Promotion Act) (2001年) 等法案，对更多的中低收入者购买自有住房给予减税或补贴。2006年荷兰住房自有化率达到了55.8%，政府预期到2010年将上升到65%。
5. 继续加大住房的需求方财政补贴，如个人住房津贴 (individual housing allowance) 等。所有满足一定条件的租户（如租金收入比高于一定水平，且具有合法身份），均有权享有住房津贴资助。据统计，2006年荷兰有30.3%的租户接受了各类需求方补贴

(MVR0M, 2007)。住房津贴资助补贴随着租金水平、家庭收入和家庭规模而变化,对于低收入和无收入群体、老年人、独居者、残疾人和其他弱势群体给予特殊照顾。近年来符合条件的租户获得实际资助的比例估计在 70%左右。

6. 政府补助除继续兴建新住房和提高已有住房的质量外,更多的投向社区环境和公共服务质量的提升。

经过一系列的变革,2006 年荷兰的社会租赁住房已经下降到 35.2%,同时自有住房的比重上升到 55.8%,商业性租赁住房为 9.0% (Haffner and Heylen, 2008)。荷兰已经逐步形成了新的住房保障体系,该体系的主要任务如下:

1. 对中低收入、无收入、无家可归和其他弱势群体在住房消费上给予不同程度和不同形式的帮助,并在一定程度上引入市场机制,尽可能满足其“自由选择住房的权力”。
2. 市场化自有住房与各类社会住房发展并重,并将部分政府干预手段与市场行为相结合,促进各种“半市场化”住房供给形式的发展。同时,努力促进不同产权形式住房在空间分布上的混合。
3. 不断提高各类住房质量,对老旧住宅的维修和翻新项目给予专项补贴。同时在更新项目过程中注重社区环境、社会服务的共同提高。
4. 注重住宅和住区的可持续发展,通过各类强制性和引导性技术标准,强调住宅发展中的环境保护和节能减排。
5. 给予社区和住户在住房选择和管理方面更多的发言权。

4 荷兰住房保障体系的特色总结

从历史发展的角度来看,荷兰住房保障体系的宏观发展经历了一个从“强化”到“消减”的轨迹。也就是说,城市住房的供给从最初的市场行为占绝对主导,到战后的非市场行为占主导,再演变为现在的市场与非市场行为相结合和融合。这也与世界上大多数发达国家住房政策的发展轨迹基本相同。然而由于第二次世界大战以来收到强烈的凯恩斯主义思潮的影响,荷兰住房保障体系虽然几经变化,但始终具有如下几大特色:

1. 接受公共财政补贴的各类非盈利住房在住房总量中的比例一直较高。1990 年初仅社会租赁住房就达到了 44%,同期西欧主要(资本主义)国家基本都在 20%左右 (MVR0M, 1990b)。如果将各类需求方补贴和供给方补贴均统计在内,曾有 95%的住房来自住房保障体系,即使在 2000 年后这一比例也保持在 80%以上。
2. 国家住房保障体系涵盖了较广的社会阶层。总体而言社会租赁住房的住户包含两大类。一类为低收入住户,2006 年总数约为 180 万。低收入住户出了有权申请居住在社会租赁住房,还可以获得住房津贴 (Housing Allowance)。另一类为中等收入住户,总数约为 146 万 (2006 年),他们也可以申请居住在社会租赁住房中但不能获得额外的津贴 (Haffner and Boumeester, 2009)。
3. 面对曾经长期极度严峻的住房短缺,荷兰的政府高度介入住房的一系列做法在解决住房问题方面成果卓著,也与城市发展和社会政策形成了良好的互动。根据官方数据,在荷兰全国数量性住房短缺已经微乎其微。同时由于社会住房建造和管理长期保持了较高质量,享有了良好的声誉,以及实行了灵活的需求方补贴措施,许多大型和超大型社会租赁住房区也未像欧洲其他国家那样形成低收入和弱势群体聚集区,在社区混合、消除社会阶层隔离等方面的相关数据也明显由于绝大多数欧洲国家。
4. 近年来住房市场与社会住房的发展并重,并形成了良好的融合和互动。经过一系列探索,在社会住房分配和管理上,融入了较多的市场化因素;而对自有住房住户灵活的需求方补贴,也在保证住房市场正常运转的情况下保障了更多人拥有理想的住房。许多独创的举措已被许多欧洲国家所学习借鉴。
5. 与许多国家不同,荷兰的社会租赁住房分配一直没有明确的“退出”(eviction)机制。

许多低收入住户在收入提高以后，被允许继续居住在租赁住房中。特别在阿姆斯特丹、鹿特丹等大城市，直至今日自有住宅依然较为罕见，许多中高收入者也居住在租赁住房中。由于较为灵活的需求方补贴制度，大量中高收入住户的存在保证了社会租赁住房的较为充足的维护资金以保持良好的居住质量，同时也极好的促进了社区融合，避免的大规模贫民居住区的存在。

5 对中国住房保障体系发展的启示

尽管荷兰和当代中国在国家制度、经济发展水平、社会文化等方面不尽相同，然而中国在经历快速工业化和城市化的进程中，城市发展的内在机理与数十年前荷兰等欧洲国家十分相似，城市住房发展所面临的问题也颇具共性。荷兰是欧洲住房保障体系发展的先锋国家，以此为对象对其成功经验和失败教训予以总结，有助于为中国 21 世纪的住房保障体系的健康发展提供借鉴和启发。对比荷兰的发展历程和中国现状，笔者对中国提供如下建议：

首先，参照荷兰的住房保障体系的发展轨迹，中国当前的住房保障体系发展尚处于起步阶段，大致相当于战后初期的状况。由于各种原因（如城市化速度过快，住房土地市场供应不足等），大多数城市人口无力从市场上获得体面的住房，政府虽已开始强调对非盈利住房的发展，但其数量仍然严重短缺。在这种情况下，迅速建立强力的住房保障系统，已经称为政府刻不容缓的任务。在今后相当长的一段时间内，各类非盈利性住房应成为住房供给的主体。在几十年后当中国高速城市化进程趋于结束，城市住房短缺已基本解决的情况下，才应当考虑逐步减弱对住房保障系统的支持，让城市住房供给逐步过渡到市场主导阶段。

第二，住房保障体系与住房市场的发展并不矛盾，只要处理得当，完全可以相互促进同步发展。战后荷兰住房发展尽管长期伴随政府干预，但房地产依然一直是荷兰经济的支柱产业之一。同时，由于良好的住房保障解决了快速城市化过程中住房市场发展带来的一些不可避免的问题（即需求和供给的不平衡），从而有效的确保了社会的长期稳定，这也是住房市场健康发展的基础。此外，荷兰住房市场曾在 1980 年代经历了长期低迷，而住房保障体系的存在避免了市场萧条对人民生活产生过大的影响，为 1990 年代荷兰住房市场重拾信心实现繁荣奠定了基础。

第三，住房保障体系的发展是一个长期任务，必须根据国家制度变迁、宏观经济形势和住房问题的变化，对政策和执行进行不断的调整。从 1950 年代到 1990 年代，荷兰住房保障的重心从供给方补贴到需求方补贴的不断移动便体现了从强调“数量增长”到“质量提高”的策略调整。中国幅员辽阔人口众多，各地区的发展水平、住房需求与供给状况差异很大。在这种情况下，应避免制订过于简单的“一刀切”政策，加强地方政府在住房保障上的自主决策权。各种保障手段也应根据当时当地的情况灵活运用，并不断根据实际效果进行及时调整。

第四，加强对各类弱势群体的特殊关照。在当前中国城市中，弱势群体的范畴除包括低收入和无收入者、残障人士、老年人等以外，还应包括大量无当地户籍的移民或“流动人口”。移民群体是城市化过程中的必然产物，他们往往比其它人更缺乏从市场获得理想住房的机会。因此，在住房保障政策中对上述弱势群体的倾斜，可以更有效的维护社会公平和稳定，使中国的城市化进程顺利的推向前进。

参考文献

Adriaansens, C. A. and Priemus, H. (1986) *Marges van volkshuisvestingsbeleid, naar een flexibeler juridische vormgeving van een marktgevoelige beleidssector*, 's-Gravenhage (Staatsuitgeverij).

Boelhouwer, P. (2002) Trends in Dutch Housing Policy and the Shifting Position of the Social

Rented Sector, *Urban Studies*, 39(2): 219-235.

Boelhouwer, P. and Heijden, H. van der (1992) *Housing Systems in Europe: Part I, A comparative study of housing policy*. Delft: Delft University Press.

Boelhouwer, P., Heijden, H. van der and Priemus, H. (1996) The Netherlands, in: Balchin, P. (ed.) *Housing Policy in Europe*. New York: Routledge.

Boelhouwer, P. and Papa, O. (1989) De Achtergronden van de ontwikkelingen van het eigen-woningbezit in Nederland en Europa, *B & G*, 16, mei/juni, pp. 142-145.

Haffner, M. and Heylen, K. (2008) *Affordability of housing. Flanders and the Netherlands compared in the short-term and long-term*, paper presented at the ENHR-conference, Dublin, 6-9 June.

Haffner, M. and Boumeester, H. (2009) *Affordability of housing in the Netherlands: an increasing gap between owning and renting*, paper presented at International Symposium on Housing Affordability and Market Stability, 24-27 March, Tsinghua University, Beijing, China.

Meusen, H. and van Kempen, R. (1994) *Dutch Social Rented Housing: A British Experience?* Bristol: School for Advanced Urban Studies, University of Bristol.

MVROM (1989a) *Volkshuisvesting in de jaren negentig*. Den Haag.

MVROM (1989b) *Nota Volkshuisvesting in de Jaren Negentig; van bouwen naar wonen*. Den Haag.

MVROM (1990) *Kerngegevens VROM 1990*. Den Haag.

MVROM (2007) *Cijfers over Wonen 2006. Feiten over mensen, wensen, wonen*. Den Haag.

Ouwehand, A. and van Dalen, G. (2002) *Dutch housing associations. A model for social housing*. Delft: DUP Satellite.

Priemus, H. (1984) *Housing Allowances in the Netherlands, product of a conservative or progressive ideology*. Delft: Delft University Press.

Priemus, H. (1989) Naar een grotere stabiliteit op de markt van koopwoningen, inleiding tijdens het Congres "Eigen huis en hypotheek in de jaren negentig" 24-12-1989, Rotterdam (Netherlands Studie Centrum).

Schaar, J. van der (1987) *Groei en bloei van het Nederlandse volkshuisvestingsbeleid*, Delft: Delftse Universitaire Pers.

SCP (SOCIAAL EN CULTUREEL PLANBUREAU) (1998) *Sociaal en Cultureel Rapport 1998*. Rijswijk: Sociaal en Cultureel Planbureau.

Van Kempen, R. and Priemus, H. (2002) Revolution in Social Housing in the Netherlands: Possible Effects of New Housing Policies. *Urban Studies*, 39(2): 237-253.

Van Kempen, R., Shutjens, V. and van Weesep, J. (2000) Housing and fragmentation in the Netherlands, *Housing Studies*, 15: 505-531.