



amsterdamse
federatie van
woningcorporaties

荷蘭社會住宅組織

Jeroen van der Veer

(阿姆斯特丹聯合住宅協會副會長)

都市再生

台北，2017年1月5日



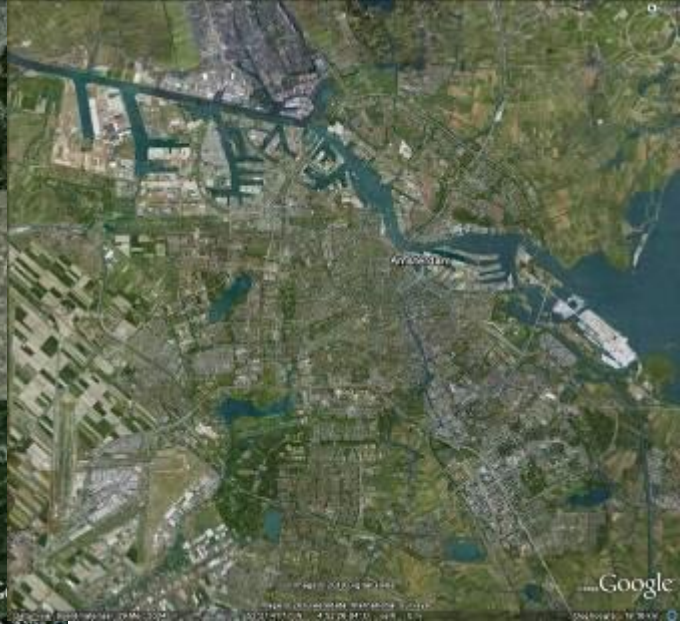
	台灣	荷蘭
人口	23,508,362	17,000,000
住宅	8,600,660	7,675,346
每戶住宅人口	2.73	2.2
土地面積 (km2)	36,193	33,883
人口密度	650	502



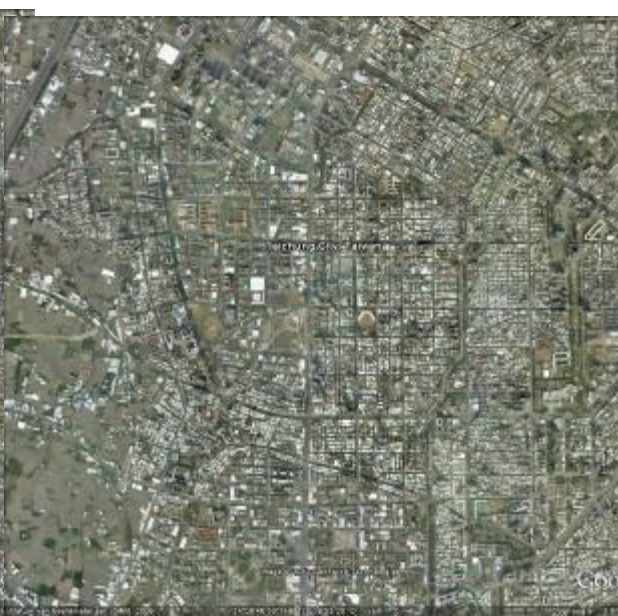
台北



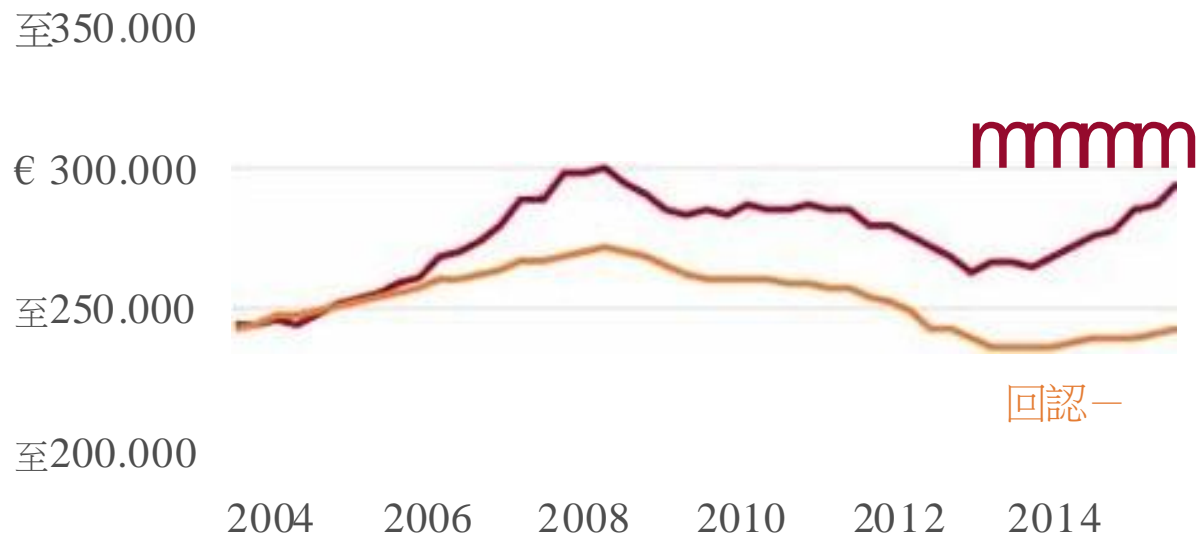
台中



阿姆斯特丹



Het verschil tussen de gemiddelde huizenprijs van Nederland en de gemiddelde huizenprijs van Amsterdam



Type en kies een adres of postcode

Legenda

見 Transacties in jaar 2015

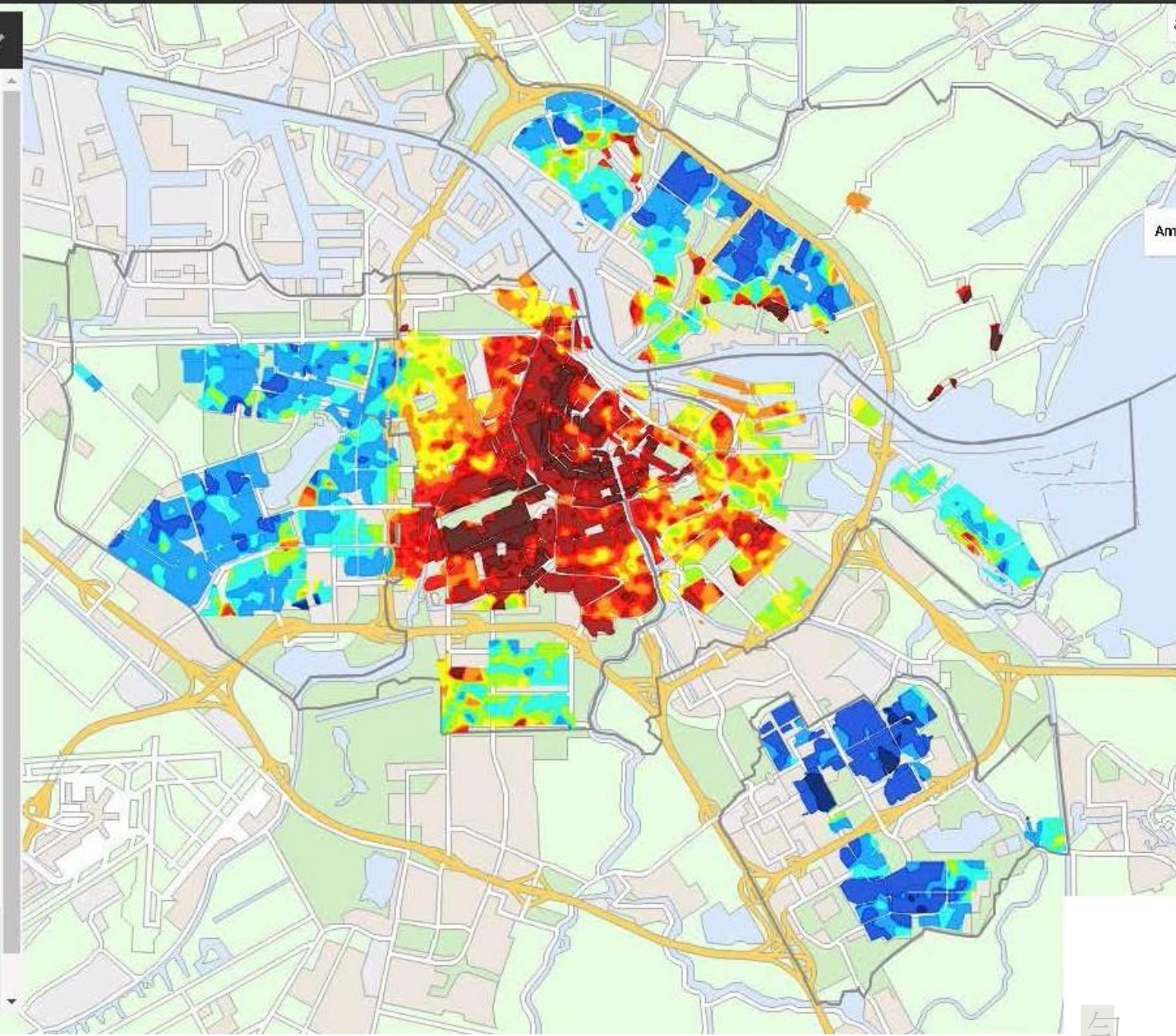
- " 2014
- " 2013
- " 2012
- 0 2011
- " 2010
- " 2009
- 0 2008
- " 2007
- " 2006
- " 2005
- 0 2004
- 0 2003
- 0 2002
- 0 2001

Woningwaarde in euro/m²

- 1 >6000 euro/m²
- 2J 5000-6000
- 4000-4500
- 函 3500-4000
- 2J 3000-3500
- 1 1500-2000
- 2J <1500

> Lees de toelichting

> Meer kaarten op maps.Amsterdam.nl

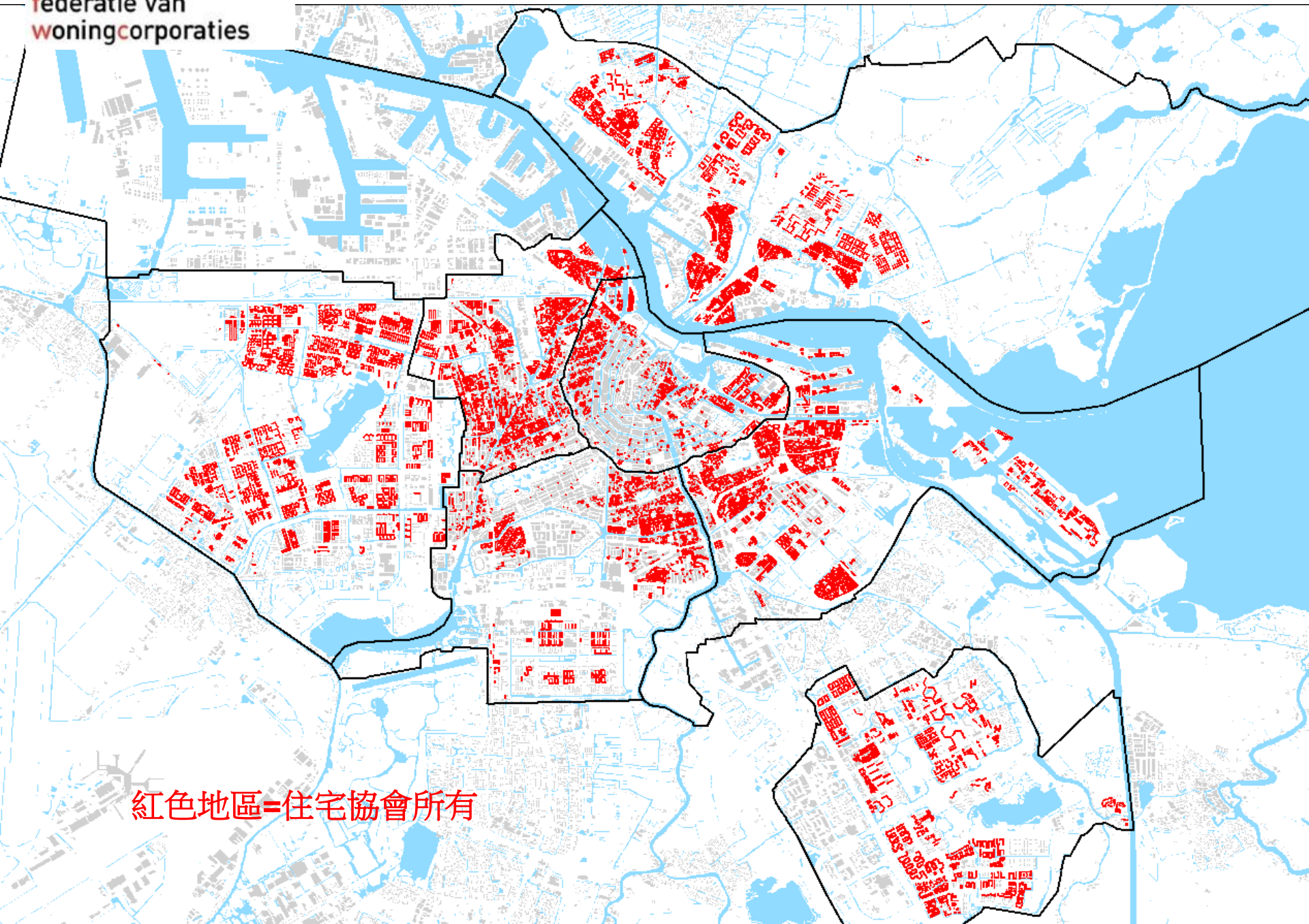


Het Parool ... &

Amsterdam maakt zich op voor 'Londense toestanden' op woningmarkt



Dure auto's en verlaten panden :Amsterdam
maakt zich op voor 'Londense toestanden' op de
woningmarkt. © Velar Grant/Demotix/Corbis



紅色地區=住宅協會所有

阿姆斯特丹有下列9個住宅協會：

Ymere

wonen, leven, groeien



de Alliantie

habion



deKey



Stadgenoot

ROCHDALE

DWO

Specialist in studentenhuysvesting



EIGEN HAARD

2016年6月	台北市	新北市	台中市	台南市	高雄市	阿姆斯特丹 市
人口	2,702,925	3,972,204	2,754,191	1,885,388	2,778,092	834,713
住宅	946,948	1,595,382	1,002,909	680,337	1,063,506	423,785
每戶住宅人口	2.85	2.49	2.74	2.77	2.61	1.97
土地面積 (km ²)	271.8	2,053	2,215	2,192	2,952	164.8
人口密度 (km ²)	9,944.5	1,934.8	1,243.4	860.1	941	5,065

資料來源：住宅統計數據 (2016)，內政部營建署，OIS Amsterdam。

Social housing by country

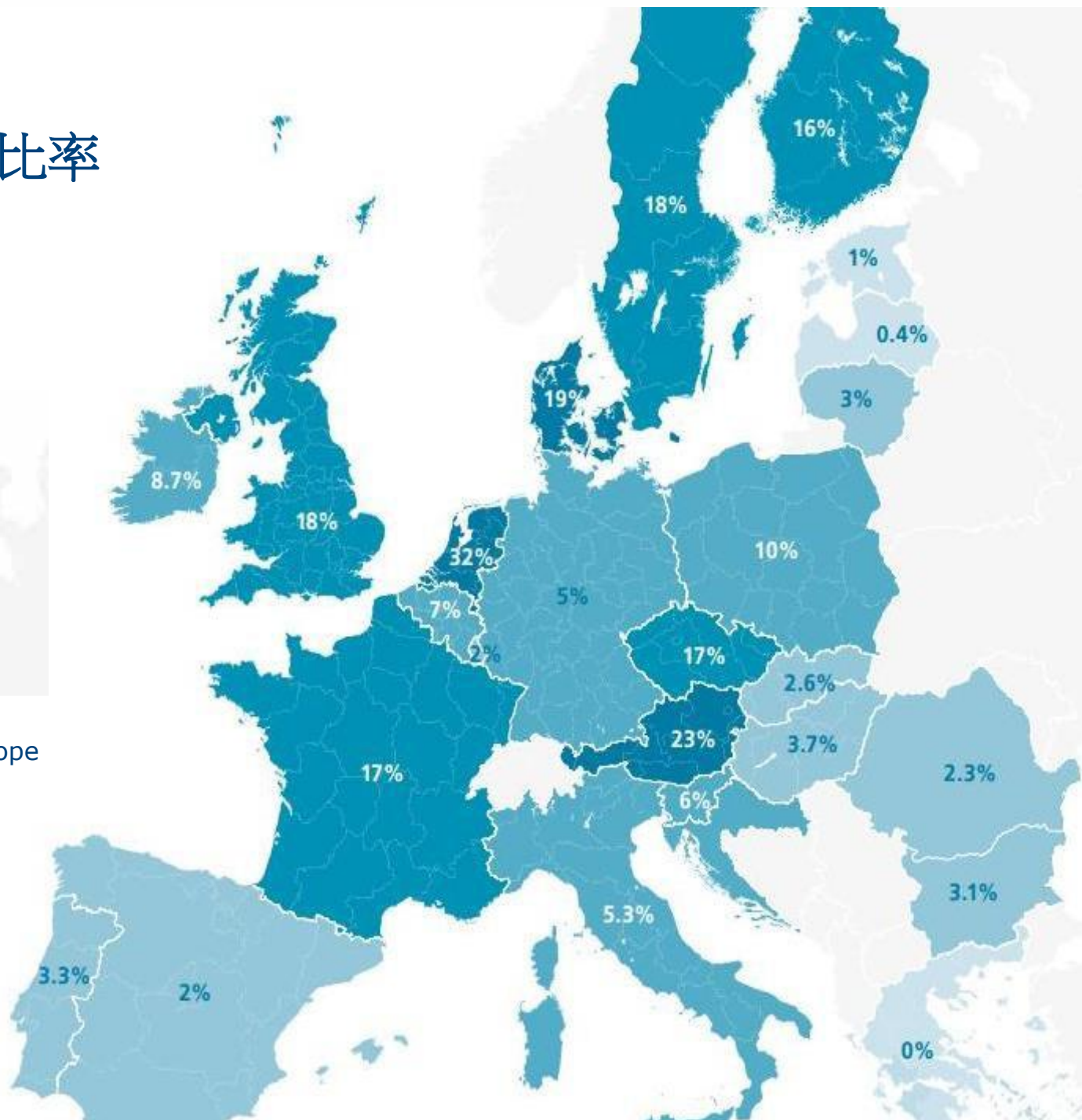
nation	Social housing	Per Capita GDP	Tax /GDP	Owner occupied housing
Switzerland	18%	57,800	45.8%	41%
Singapore	4.5%	51,600	14.2%	90.1%
USA	5%	50,000	26.9%	68%
Japan	6.1%	46,800	28.3%	61.10%
Holland	32%	47,355	39.8%	58%
United Kingdom	18%	38,700	39.0%	66.4%
Hong Kong	29%	36,700	13.0%	53%
Korea	5.1%	23,600	26.8%	65.40%
Taiwan	0.1%	23,374	12.4%	80%

http://socialhousingtw.blogspot.tw/2014/08/blog-post_54.html

社會住宅比率



資料來源：
Housing Europe
Review 2012



vereniging van
woningcorporaties



什麼是社會住宅？

- 針對「社會住宅」一詞，沒有正式採用的通用定義。
- 系統和政策的多樣性
 - 4大定義因素：
 1. 佔有條件
 2. 供應者
 3. 受益者
 4. 資金安排

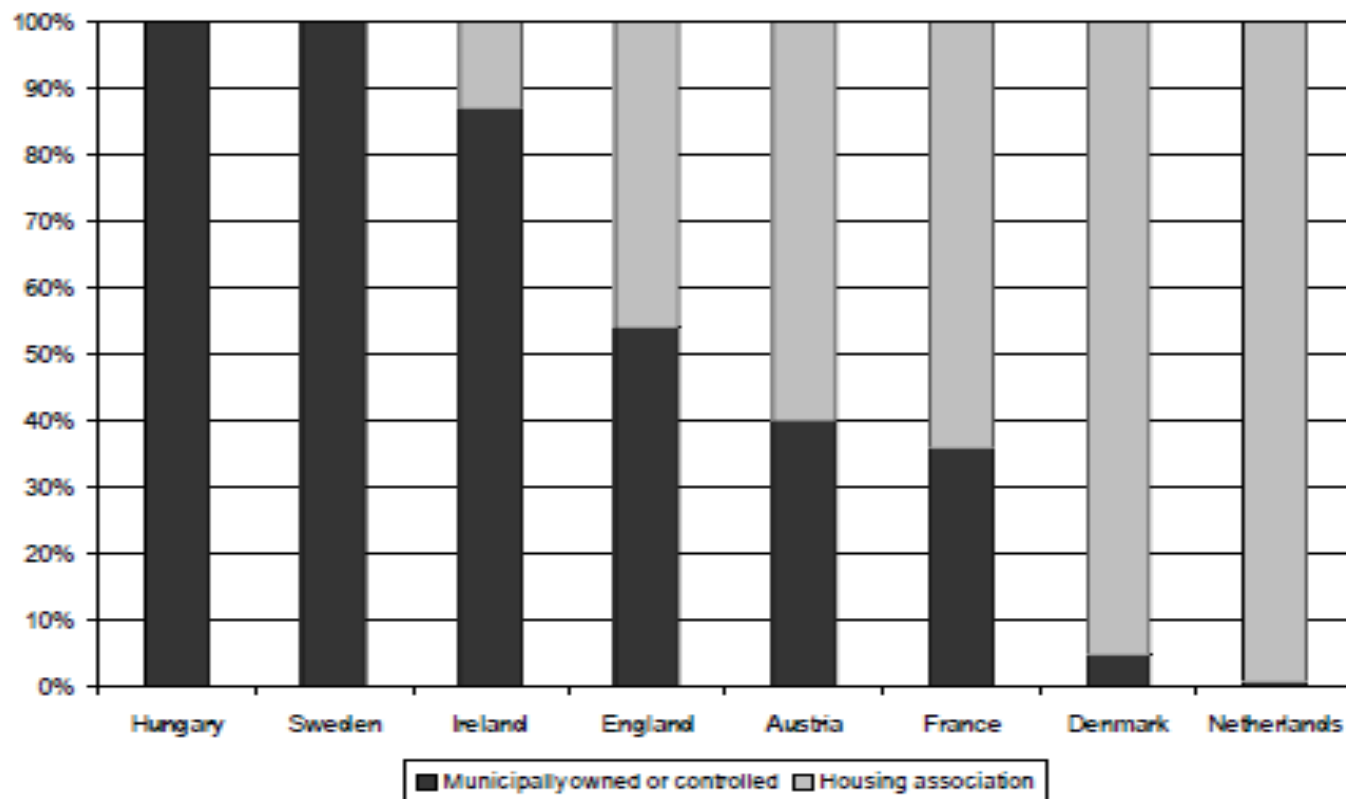


佔有條件

- 主要提供出租
 - 租金低於市場價格
- 在某些國家，有出售住宅的可能性（例如，西班牙塞浦路斯）
- 中庸作法
 - 在英國， 共享所有權越來越重要。



Figure 1 Ownership of social housing



資料來源：歐洲社會住宅

編輯：Christine Whitehead與Kathleen Scanlon，2007

資金安排

2 主要問題

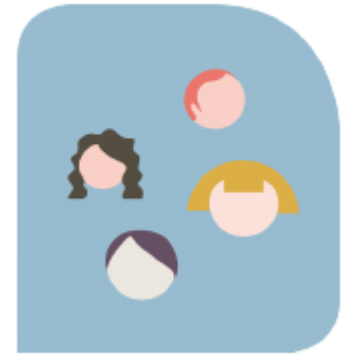
- 施工
- 土地購買

來源

- 貸款與抵押貸款
- 各種公共援助計劃
 - 補助/公共貸款/利率補貼和政府保障（適用私人貸款）
- 供應者的自有資金（歐洲住宅國際聯合會成員）
- 租戶貢獻



受益者



條件

- 需求（無家可歸、生活條件差、住宅人口過多等）
- 人口族群，例如青年、老人、殘疾人士等

開放給所有人

在丹麥與瑞典，任何人都可以登記成為社會住宅的候補名單。

表3
 分配型社會住宅模式

通用模式	通才模式	剩餘模式
分配		
<ul style="list-style-type: none"> ● 開放給全人口（須登記成為社會住宅的候補名單） 	<ul style="list-style-type: none"> ● 弱勢家庭 ● 特殊團體 ● 低於所得門檻的家庭 	<ul style="list-style-type: none"> ● 弱勢家庭 ● 特殊團體（例如，難民、尋求庇護者、殘疾人士、精神障礙者、濫用藥物者等）
任務		
讓所有人都能獲得合宜住房	解決住宅市場難進入的問題	解決經住房市場排除的人口問題

資料來源：Ghekiere，2007。

amsterdamse
federatie van
woningcorporaties

UNECE

歐洲經委會地區的社會住宅



依模式與目前趨勢對選定的歐洲經委會國家進行分類

% of social housing	Region	Universal	Targeted	
		Universal	Generalist	Residual
> 20%	Europe	The Netherlands →	Austria	
	Europe	Denmark → Sweden →	Czech Republic (New) France* Finland*	United Kingdom France Finland
11% - 19%	SEE & EECA		Russia (New)	
	Europe		Belgium* Germany* → Poland → Slovenia Italy →	Belgium Germany Estonia Ireland Malta
5% - 10%	North America		Canada*	Canada United States of America
	Europe		Luxemburg Greece → Spain → Slovakia*	Hungary Cyprus Portugal Slovakia

荷蘭社會住宅沿革

1852:	阿姆斯特丹的第一個社會住房
1901:	住宅法
1945:	200,000間社會租賃住宅
1988:	160萬戶住宅
1990-1995:	財務和管理獨立性
2009-2015:	住宅修訂和市場改革

截至2015年之重要數據：

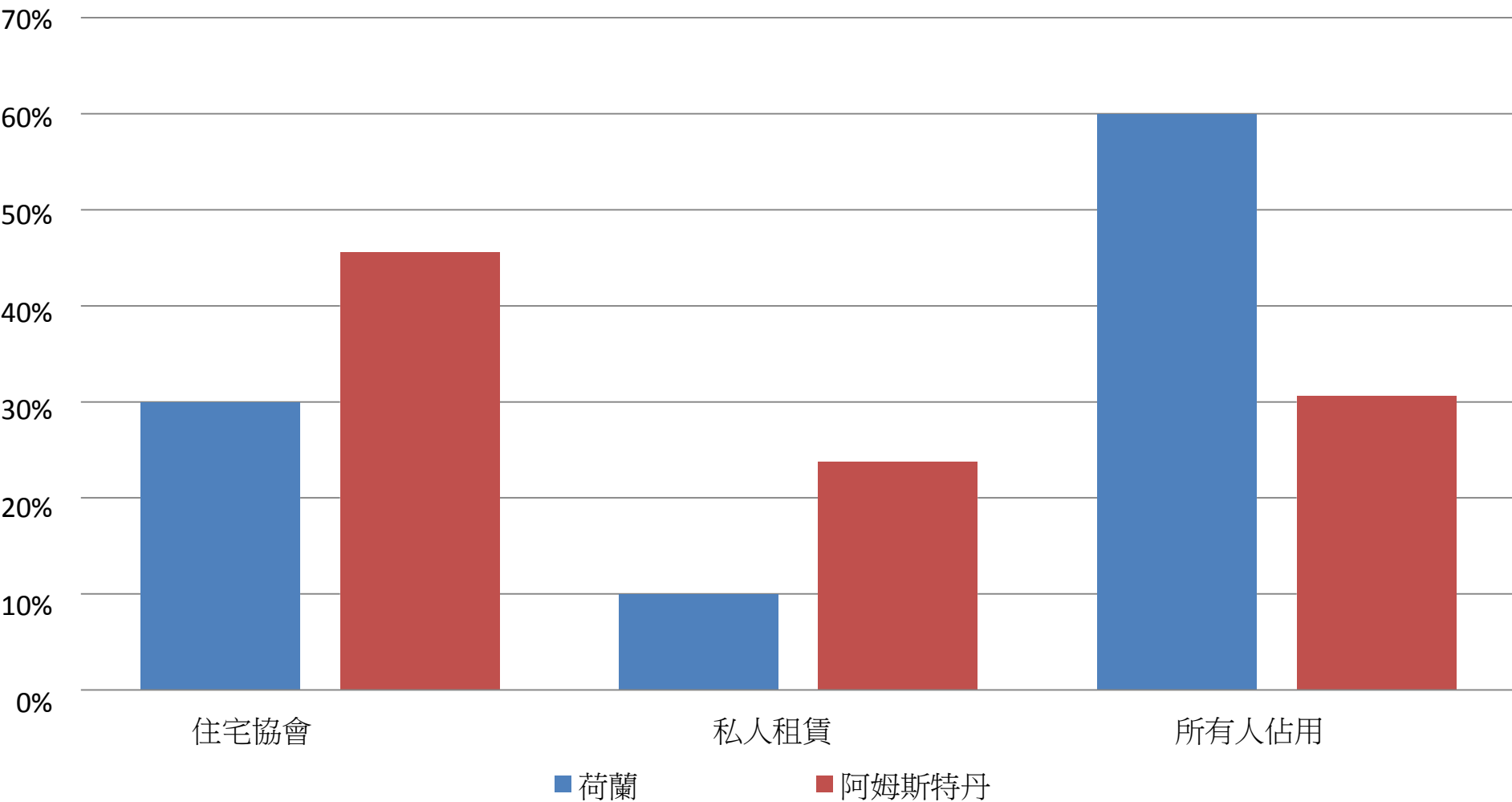
- 240萬戶住宅
- 28,000名員工
- 平均租金：500歐元/月
- 住宅協會數量：360
- 33.000戶新住宅（54億歐元）

vereniging van
woningcorporaties



阿姆斯特丹和荷蘭的住宅所有權（2015年）

資料來源：WIA, 2015, Min BZK, 2016



阿姆斯特丹2015年主要數據

- 住宅數量：417.000戶
- 住宅協會所有數量：190.000戶 (46%)
- 住宅協會平均租金：485歐元，包含自由區 (AFWC)
- 私人租賃平均租金：745歐元（包括實惠住宅）
- 住宅協會現有住宅出售：每年平均2.000戶
- 住宅協會社會住宅租賃：每年7.000戶
- 住宅協會學生住宅租賃：每年4.000戶
- 住宅協會自由區租賃：每年2.000戶
（70%，< 971歐元可供中等收入族群使用）

荷蘭社會住宅的角色

- 福利狀態的改革
- 在許多國家，社會住宅僅提供給最貧窮的居民
- 社會住宅通常集中在貧困鄰里
- 荷蘭的情形不同：社會住宅集中在較大的地區，且有著更多的收入組合



17世紀阿姆斯特丹的貧民所



Dr. Weber
und Familie





Vereniging ten behoeve van de Arbeidersklasse
(工人協會)
設立於1852年，於2005年由Ymere
改建



住宅法，1901年

- 多年以來廣泛提供住宅協會（「認可機構」）財政支援（貸款）。
- 自治市有義務為新建設制定建築物條例與規章制度，特別是住宅。
- 暫停沒有取得建築許可證的任何新建設或改建。
- 所有人有義務對建築進行改善。地方政府可以將住宅宣判為不適合生活，且在主人沒有進行改善時強制徵收。
- 自治市有義務執行分區計劃與拓展計劃，且每10年變更一次。

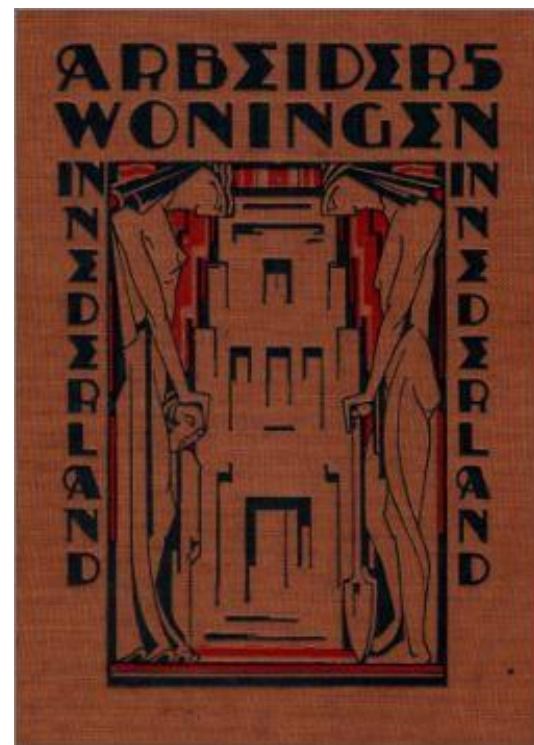


住宅法後，阿姆斯特丹第一間住宅 (v.d. Pek 1909)

第一波社會住宅建設（1918年-1925年）

- 社會住宅的建造須受建築監督。
- 阿姆斯特丹學派代表M. L. de Klerk與P.L. Kramer在Spaarndammer鄰近地區與南阿姆斯特丹Berlage Plan地區建造社會住宅。
- 阿姆斯特丹學派想要教育工人如何生活。例如，小窗戶防止伸出窗外。
- 1925年後，社會住宅建設逐漸減少，私人租賃建設越來越多。





阿姆斯特丹的船博物館 (de Klerk, 1919)



工人的宮殿：

位於南阿姆斯特丹的
P.L. Takstraat
(Kramer & de Klerk,
1923)



Justus van Effencomplex，鹿特丹，1922年



19世紀末，戰前時期

- 與貧困作戰
- 住宅勞動力



1945年後，戰後時期：

- 城區重建
- 更廣泛的人口細分
- 強大的公共部門干預

vereniging van
woningcorporaties



住宅建造數量* 1,000



戰後重建

1950年至2000年間，住宅數量從2
百萬增長至7百萬

1950年–2000年

荷蘭住宅數量從**2**百萬增長至**710**萬

- 荷蘭住宅品質標準相對較高。
- 宜居鄰里與都市發展。
- 社會住宅組織大力支援！



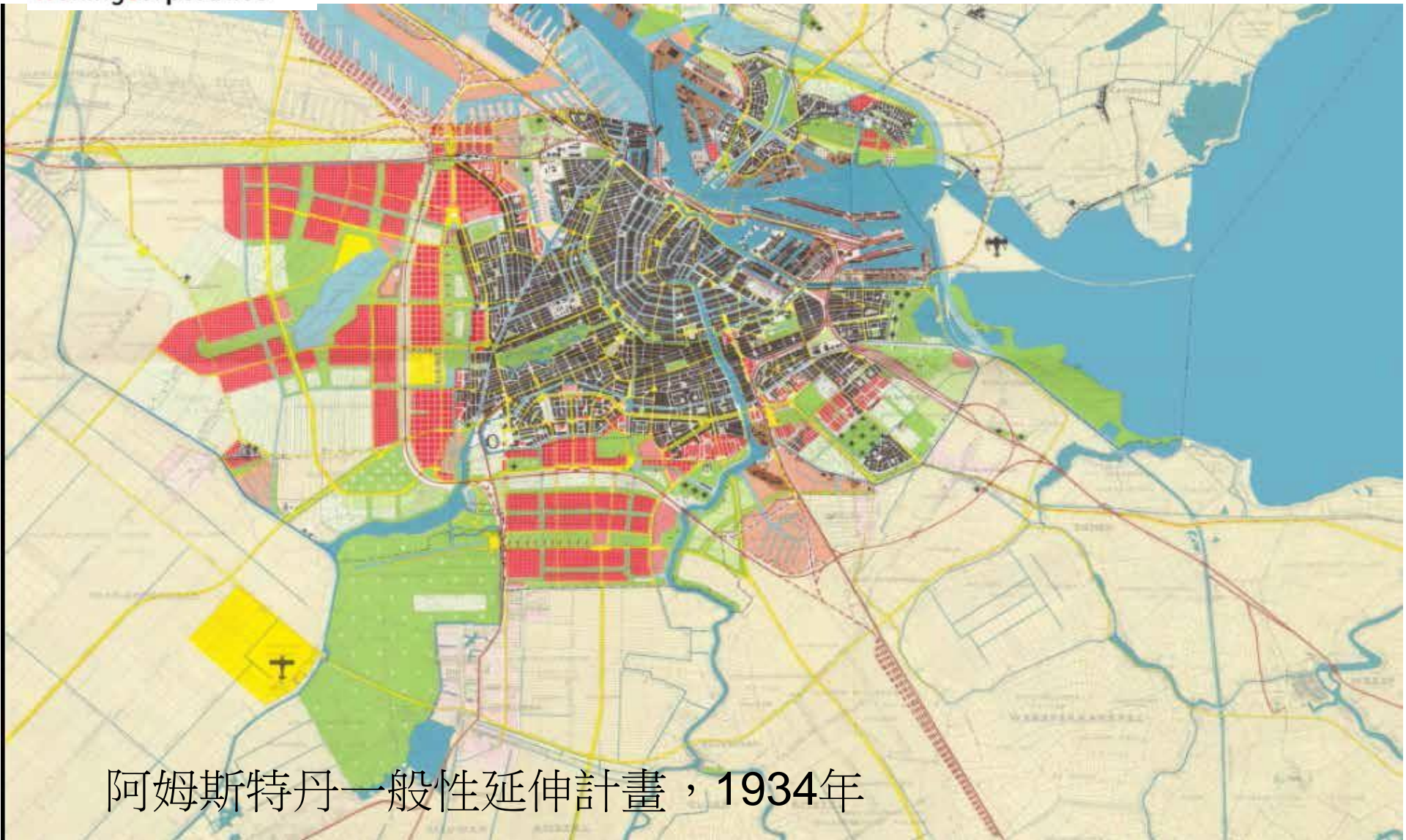
vereniging van
woningcorporaties



二次世界大戰後（1950年-1966年）：住宅短缺與社會住宅暴增

- 二次世界大戰後，社會住宅存量快速增長，從1950年的18%增長至2000年的56%
- 以西方花園城市 (Western Garden Cities) 為基礎的一般性延伸計畫(1935)，幾乎成為阿姆斯特丹所有的社會住宅
- **Het Nieuwe Bouwen**: 功能性主義、照明、空調與空間
- 住宅型態的標準化





阿姆斯特丹一般性延伸計畫，1934年



1966年-1975年：高度暴增

- 1966年至1975年期間，在 **Bijlmermeer**（阿姆斯特丹東南方）建造了符合最極端功能主義形式的城市
- 住宅、交通、工作與休閒的空間區隔
- 荷蘭最大的社會住宅產業：增加了**13,000**所公寓，所有都是社會住宅



1980年代戰前鄰里的都市更新

- 1970年代開始，都市更新逐漸趨緩
- 在1980年代，住宅協會為較低收入者建造了數以千計的新住宅：
“Bouwen voor de Buurt”（幾乎100%為社會住宅）
- 同時也在市中心非常熱門的地區建造社會住宅
- 住宅協會買了上萬的私人租賃住宅並加以整修





阿姆斯特丹的Entrepotdok（轉變）(van Stigt, 1986)



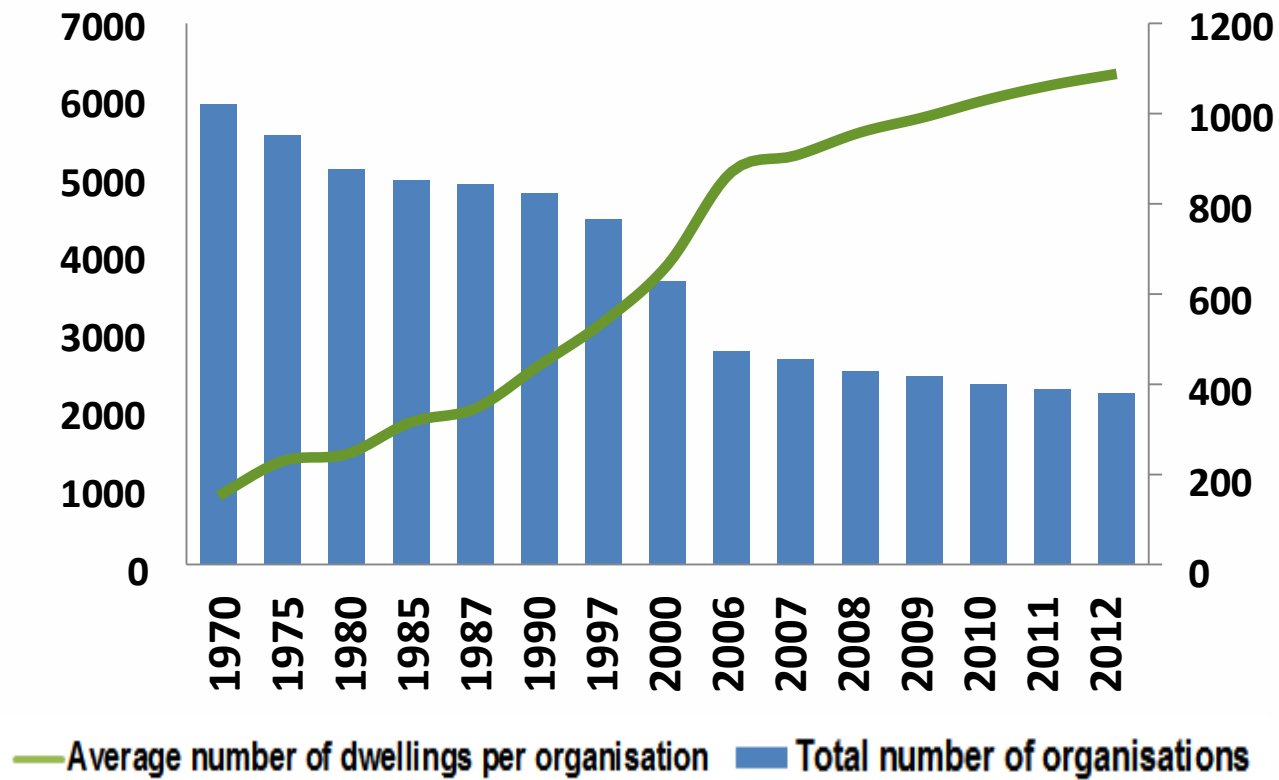
1990年代：住房政策的根本性變革

- 從量變的短缺轉變成質變的短缺與更多的消費者選擇
- 住宅補貼變少
- 從磚頭灰漿補貼轉變成對象補貼
- 刺激自住住宅部門（對於居民在荷蘭擁有的住宅，30年間的房貸利率幾乎可從所得稅中無限扣除）
- 住宅協會承擔更多責任，住宅建設補貼經取消。
住宅協會不僅負責實惠住宅的建設，亦負責鄰近地區的生活環境
- 住宅協會變成開發商兼自住住宅開發商，用自己的利潤來建造實惠的住宅並加以改建

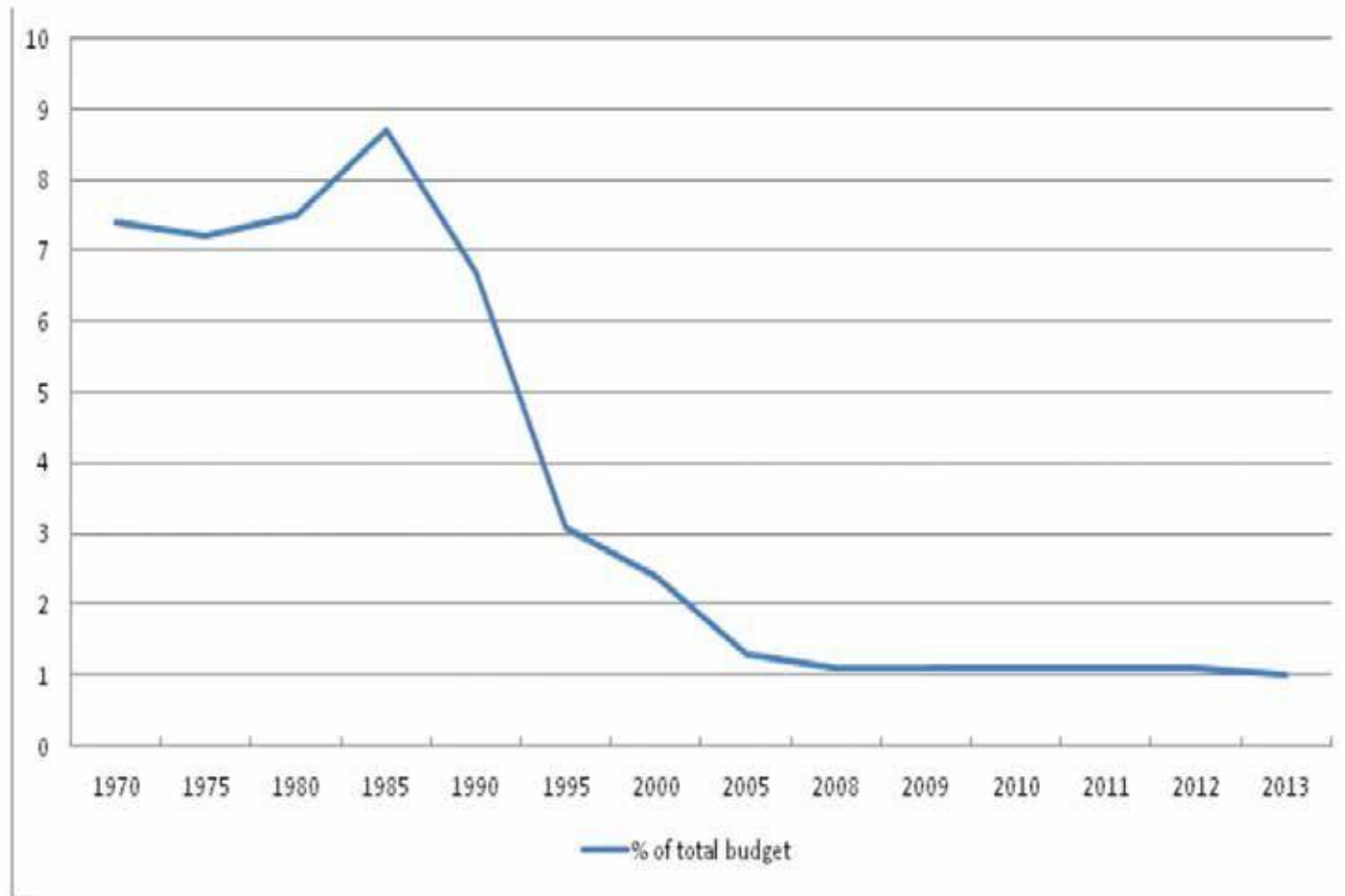
1990年代：住宅協會角色的轉變

1990年代前		1990年代後
補貼	社會住宅的建造補貼	無建造補貼或租賃補貼
財政	國民政府的貸款與補貼	透過共同基金保障的資本市場貸款
收入	補貼、租金	週轉基金模式：租金、出售、自住發展、市場租賃
任務	社會租賃的住宅建造與維護	社會與市場住宅建造、都市更新、宜居性、住宅與保健、社會凝聚力就業計畫、能源公司等。

住宅協會的專業化與成長



Government spending on housing



vereniging van
woningcorporaties

國家預算從1985年最高的 8,5% 降至現今最低的 1%



圖3：荷蘭：根據佔有條件的住宅存量，1985年-2015年
資料來源：Mnisterie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2016³

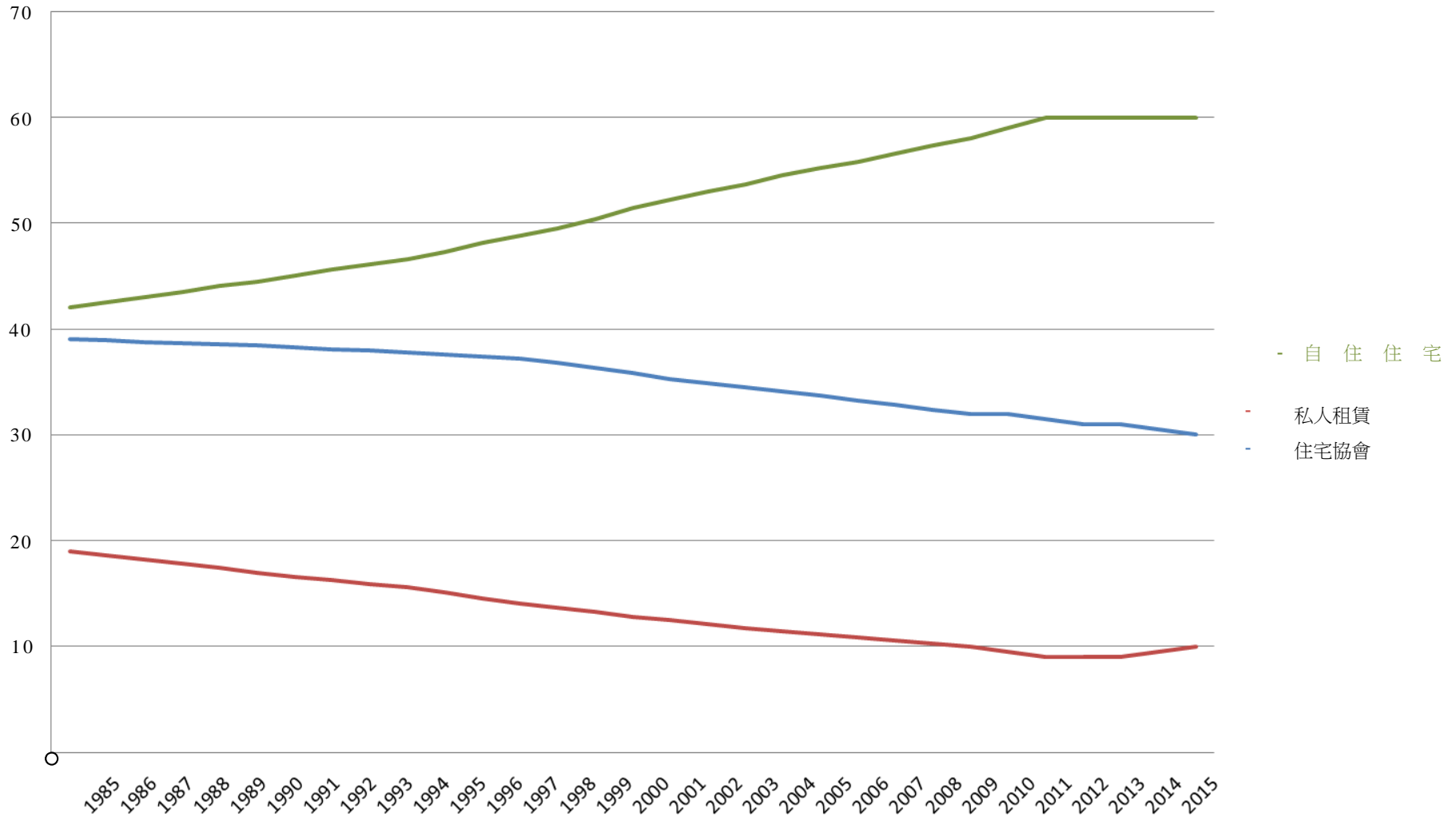
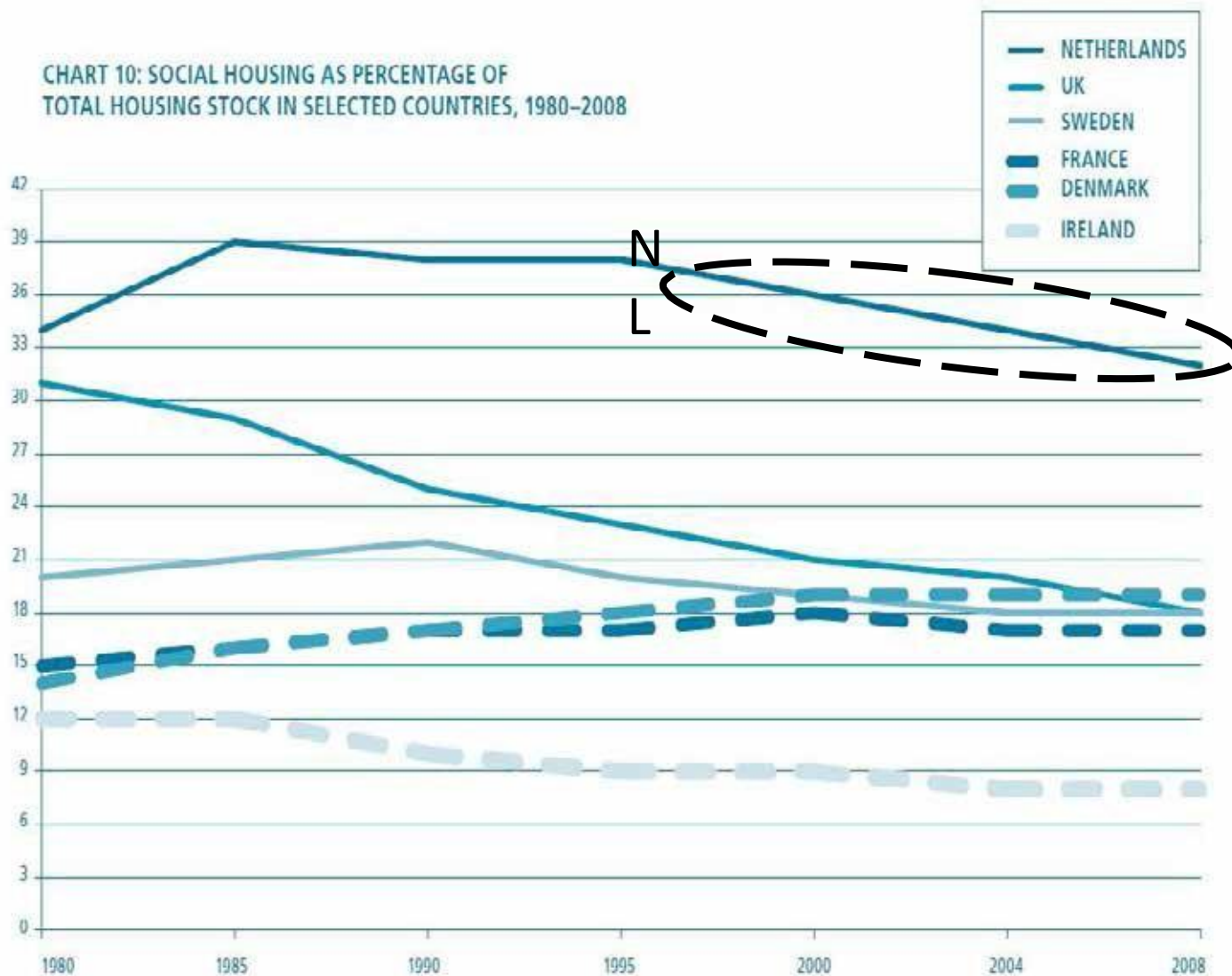


CHART 10: SOCIAL HOUSING AS PERCENTAGE OF
TOTAL HOUSING STOCK IN SELECTED COUNTRIES, 1980-2008







位於阿姆斯特丹Sporenburg半島上的「鯨魚」集合住宅
(Sfinx) (van Dongen, 2000)



产品Z之一互了

1



阿姆斯特丹：混合自住，出租的社會住宅



專案：哥斯大黎加，2015年，Stadgenoot，混和型社會租賃與市場租賃



國民政府的角色

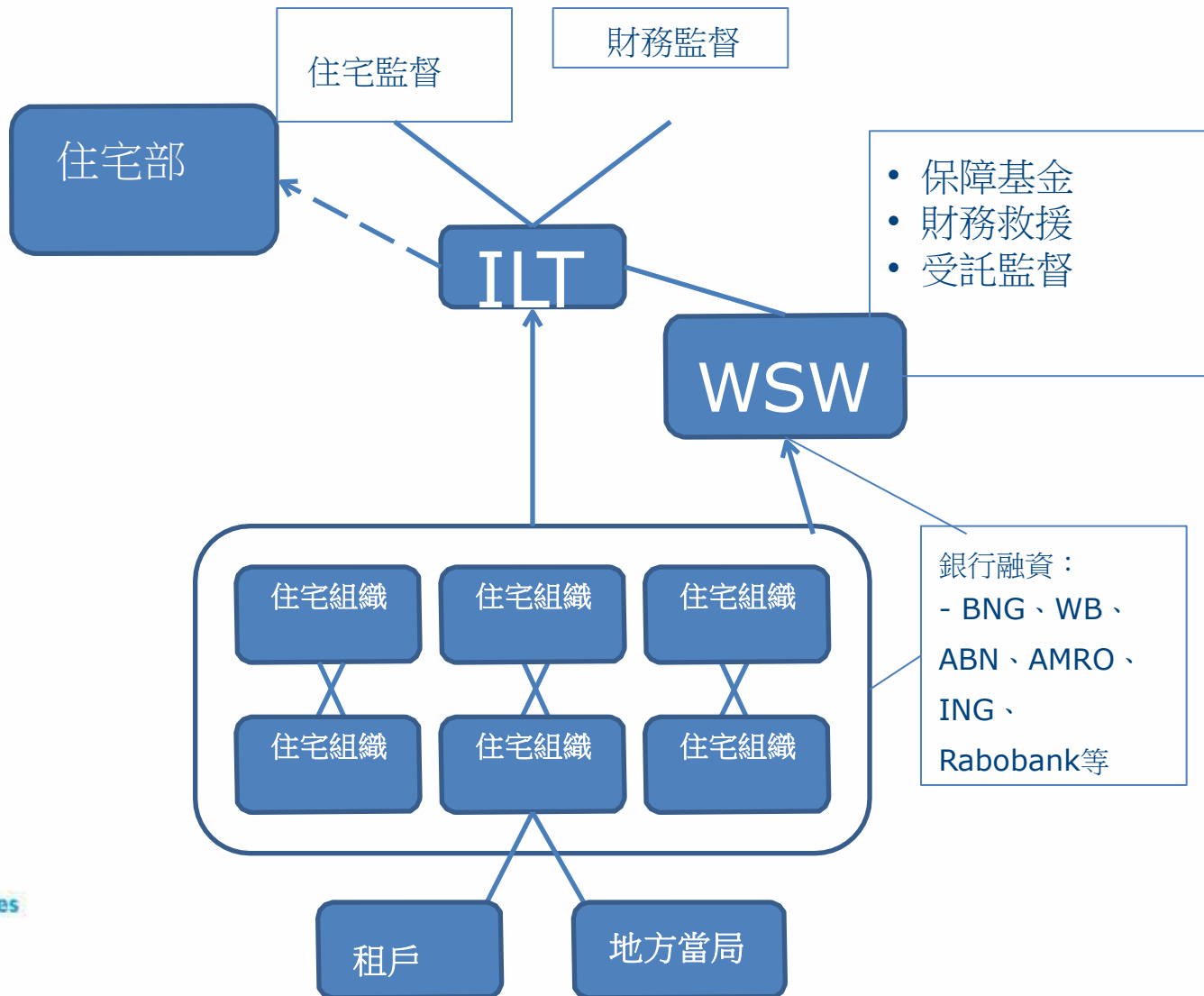
- 國民政府制定法律框架
- 保留對住宅協會的財政和物資監督
- 調控租金（全國租金設置系統）與私人與社會租賃住宅的年度租金調漲
- 提供租賃補貼給低收入戶
- 所有人獲得抵押貸款利率的全額減稅
- 規定住宅建設的最低標準（法令）



地方政府的角色

- 地方政府制定住宅政策並與住宅協會簽定履行協議
- 地方政府負責空間規劃（土地使用規劃）與建築許可
- 地方政府負責公共空間
- 市立土地公司在購買與出售土地與準備建設用地中扮演重要角色
- 阿姆斯特丹市擁有大多數土地（租賃系統）

財務與住宅監督





荷蘭模式的穩固性如何？



- 2008年後的經濟危機
- 銷售和新開發的收入減少
- 歐洲準則
- 社會和市場活動之間的分離
- 住宅協會的財務問題
- 財務管理不善
- 對投資和新建設的負面影響
- 負面形象
- 管控與問責性問題

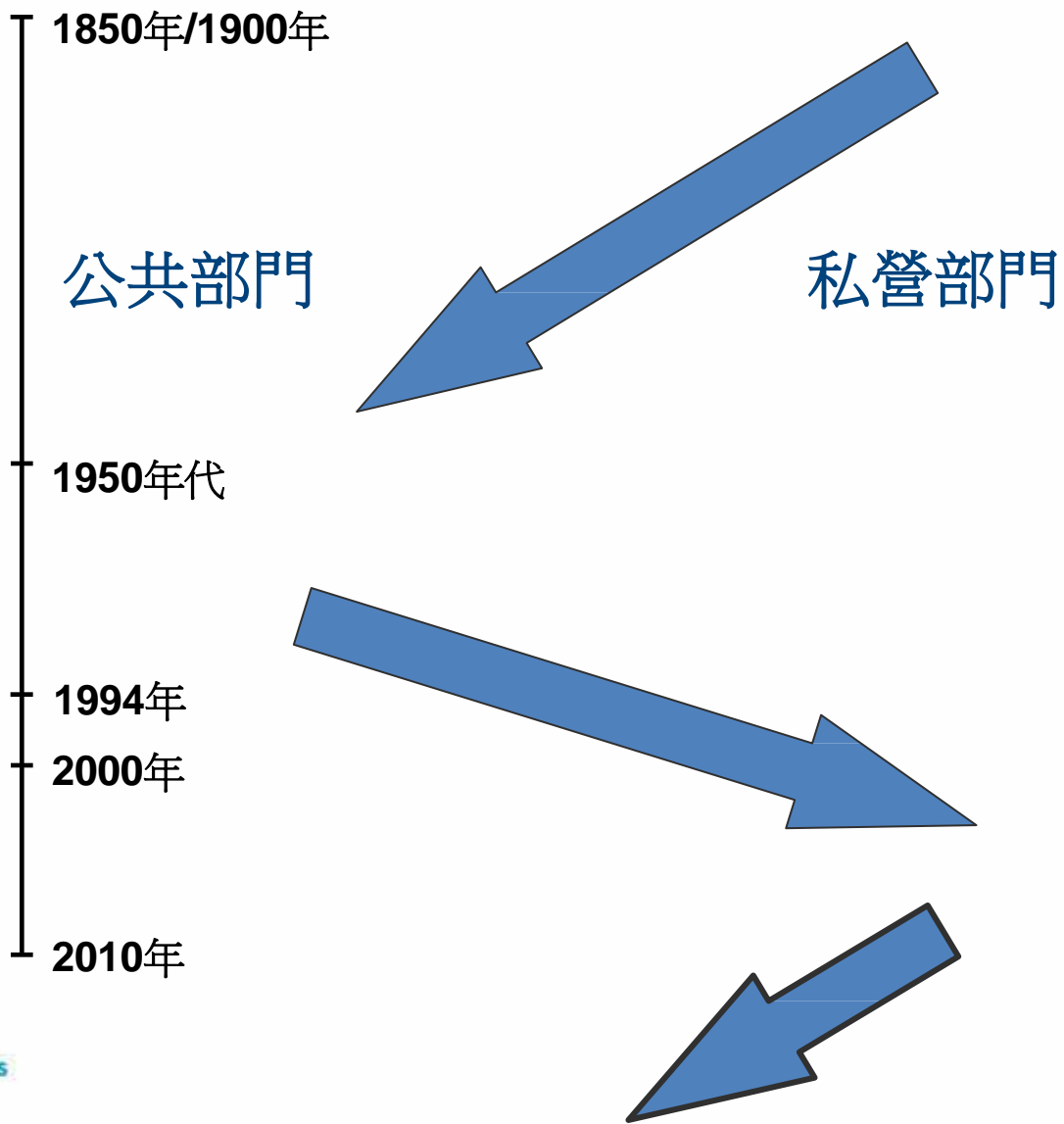


歐盟規定：家計調查的荷蘭社會住宅（自2011年起）

- 荷蘭住宅協會沒有獲得補貼，但貸款可受住宅保障基金（最終受國家）保障，且對整個行業提供互助基金(CFV)
- 歐盟視貸款保障為「國家支援」
- 經濟競爭政策：政府和市場活動之間須嚴格分離
- 將目標族群界定在最高所得為35,000歐元（稅前）的家庭(90%)
- 自2011年起適用於入住社會住宅的家庭
- 一般經濟利益活動：建設社會住宅（<700歐元）、生活和照顧等。

國家政策：償還的時候到了

- 在熱門地區實施高租金
- 地主徵稅：主要針對社會住宅(< 700)在2018年徵收20億歐元（反向補貼）
- 相當於每年兩個月的租金
- 實施更多國家影響，以從租賃行業獲取收入
- 新建設減少、租金變高、社會住宅持續出售
- 地方政府支援其住宅協會，以因應國民政府的影響



vereniging van
woningcorporaties



Blokparadox



荷蘭社會住宅的未來

- 地主徵稅將減少住宅協會的額外收入
- 週轉基金模式將會終止？
- 社會活動與市場的分離
- 限制社會住宅的目標族群（<35,000歐元）
- 規模較小的社會住宅部門多數為低收入戶
- 是否維持對低收入戶的住宅津貼？負擔能力問題
- 因應國家政策的地方聯盟興起

總體趨勢

- 歐盟的角色：國家 vs 市場與財政緊縮政策
- 從廣泛轉變成家計調查的社會住宅部門
- 更加注重收入較低的目標族群
- 改造現有存量：永續性
- 自我建設和租戶參與（包含現有存量）
- 規模較小的住宅，降低成本

荷蘭的社會住宅模式適用於其他國家嗎？

- 荷蘭的社會住宅模式不能全盤複製
- 是經過150年的發展成果
- 財務(保證) 結構是很重要的
- 週轉基金
- 不要以大規模的解決方案思維切入，差異化才是關鍵
- 混和型鄰里（混合型收入結構或功能）



amsterdamse
federatie van
woningcorporaties

有任何問題嗎？

Jeroen van der Veer

(阿姆斯特丹聯合住宅協會)

vdveer@afwc.nl

www.afwc.nl