



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Woonuitgaven huurders en kopers

Uitkomsten WoON2009



Woonuitgaven huurders en kopers

Uitkomsten WoON2009

Woonuitgaven huurders en kopers

Uitkomsten WoON 2009

Uitgevoerd in opdracht van Ministerie van VROM,
Directoraat Generaal Wonen, Wijken en Integratie
(thans het Ministerie van BZK
Directoraat Generaal Wonen, Wijken en Integratie)
B. Blijie

November 2010 | r2010-0037BB | 10176-WON

ABF RESEARCH

Verwersdijk 8 | 2611 NH Delft | t (015) 27 99 300

Inhoudsopgave

Samenvatting	4
1 Betaalbaarheid in de woningmarkt	10
1.1 Woonbeleid en betaalbaarheid	11
1.2 Definitie van betaalbaarheid	11
1.3 Ontwikkeling van inkomens	14
1.4 Verschillen tussen huur en koop	16
2 Woonuitgaven in de huursector	20
2.1 Inkomens in de huursector	21
2.2 Woonuitgaven van huurders	22
2.3 Bijkomende woonlasten van huurders	22
2.4 Ontwikkeling van de basishuur sinds 1986	24
2.5 Regionale verschillen in huur en kwaliteit	25
2.6 De huurquote onder de loep	27
2.7 Doelgroepen van het huurbeleid	30
3 Woonuitgaven in de koopsector	34
3.1 Inkomens in de koopsector	35
3.2 Netto woonlasten eigenaren-bewoners en de koopquote	35
3.3 Bijkomende woonlasten van eigenaren-bewoners	37
3.4 Regionale verschillen in de WOZ-waarde	38
3.5 Koopquotes onder de loep	39
3.6 Potentiële risico's voor kopers	43
Bijlage I (On)vergelijkbaarheid woonuitgaven tussen huur en koop	46
Bijlage II Inkomensverschillen huur en koop	48
Bijlage III Kerncijfers woonlasten 1986-2009	52
Bijlage IV Begrippenlijst	54

Samenvatting

Betaalbaarheid van het wonen is een belangrijk thema in het Nederlandse woonbeleid. Het Ministerie omschrijft het in haar doelstelling als volgt: “Een goede en betaalbare woning in een schone en veilige woonomgeving, is een goede basis voor mensen om zich individueel en maatschappelijk te ontwikkelen. Het Ministerie wil daarom de woonlasten beheersbaar houden en het aanbod van woningen verruimen”. Vanuit deze doelstelling vindt het Ministerie het belangrijk om de ontwikkelingen op het gebied van de woonuitgaven en betaalbaarheid van huishoudens goed te monitoren. Een belangrijk bron hierbij is het Woononderzoek Nederland (WoON). Het WoON is een uitgebreide enquête onder personen, die iedere vier jaar gehouden wordt. In deze studie wordt voor de “foto” van de actuele woonuitgaven van huishoudens gebruikgemaakt van de resultaten het WoON 2009, aangevuld met informatie uit oudere WoON-onderzoeken en andere bronnen.

Woonuitgaven van huurders

Huurquote afgenomen

De netto huurquote is tussen 2006 en 2009 afgenomen met één procentpunt van 24,2 naar 23,2 procent. Deze afname is vooral te danken aan de reële inkomens van huurders, die over deze periode gemiddeld met ongeveer 7% gestegen zijn. In dezelfde periode zijn de gemiddelde reële netto huren vrijwel gelijk gebleven.

De gemiddelde reële basishuur is sinds 1986 met ongeveer 50% toegenomen. Dit kan voor twee derde worden verklaard uit huurprijsstijgingen, die verhuurders op grond van het huurprijsbeleid van het Ministerie van VROM hebben mogen doorvoeren. Voor de rest hangt de toename van de basishuur samen met aanpassingen aan de voorraad huurwoningen. Aanpassingen aan deze voorraad leiden doorgaans tot een verhoging van de gemiddelde basishuur, omdat bestaande woningen verbeterd, oude (kleine) woningen gesloopt en nieuwe (ruime) woningen gebouwd worden.

De hoogte van de huur verschilt per regio. De huren zijn het hoogst in het westen van het land (vooral in de regio's Haaglanden, de Zaanstreek, Flevoland en Utrecht plus omstreken), de Veluwe en delen van West-Brabant en Noord-Limburg. In relatie tot de geboden kwaliteit – uitgedrukt in “punten” volgens het Woningwaarderingstelsel (WWS) – betaalt een huishouden in de regio Utrecht, Amsterdam en Haaglanden het meest voor een huurwoning. Afgemeten aan de marktwaarde (de WOZ-waarde) van de woning zijn de regio's Flevoland en Rijnmond relatief duur.¹

Netto woonquote van huurders gelijk gebleven

In de netto woonquote van huishoudens in de huursector zitten naast de huurlasten ook bijkomende woonlasten voor water, energie en overig publiekrechtelijke lichamen. Ten opzichte van 2006 is de netto woonquote van huurders nagenoeg gelijk gebleven (2006: 36,3%; 2009: 36,6%). De bijkomende woonlasten zijn vooral toegenomen door de sterke stijging van de energieprijzen in de afgelopen jaren. Het energieverbruik (in kWh) is in de huursector gelijk gebleven.

Laagste inkomens hebben de hoogste huurquotes

Het verband tussen woonlasten en inkomen is niet lineair. Een huishouden dat twee keer zoveel verdient geeft minder dan twee maal zoveel aan wonen uit. Dit zien we terug in de huurquote. Huishoudens met een besteedbaar jaarinkomen tot 24.000 euro geven 27% van hun inkomen uit aan (netto) huur. Huishoudens die meer verdienen (tussen de 24.000 en 47.000 euro per jaar) hebben een beduidend lagere huurquote (18%). Groepen van huishoudens die meer dan evenredig lage inkomens herbergen, zoals alleenstaanden en ouderen, hebben een hogere huurquote. Gezinnen van middelbare leeftijd (45-65 jaar) met kinderen, hebben een lagere huurquote.

¹ In deze studie wordt gebruikgemaakt van de zogenaamde WGR regio-indeling; zie de begrippenlijst voor een beschrijving.

Huurders met een kortere woonduur hebben hogere huurquotes

Naarmate huurders langer in hun huurwoning wonen, betalen zij een lagere huurprijs en hebben zij een lagere huurquote. Huishoudens met een langere woonduur hebben een hogere gemiddelde WOZ-waarde. Het positieve verband tussen woonduur en de leeftijd van het hoofd van het huishouden is binnen de huursector sterk.

Een nieuwe doelgroep van het huurbeleid: de corporatiedoelgroep

Tot nu toe moeten corporaties op grond van onder andere de Woningwet hun relatief goedkope woningen zoveel mogelijk toewijzen aan huishoudens die op dergelijke woningen aangewezen zijn. Om welke huishoudens en woningen het daarbij precies gaat wordt aan de individuele corporaties overgelaten. Echter, in recent overleg tussen de Nederlandse regering en de Europese Commissie is afgesproken dat dit toewijzingsbeleid aangescherpt moet worden. Vanaf 2011 moeten corporaties minimaal 90% van hun voorraad sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een gezamenlijk belastbaar inkomen tot 33.000 euro per jaar.

Deze inkomensgrens impliceert een nieuwe doelgroep: de zogeheten corporatiedoelgroep. In 2009 was de totale omvang van deze doelgroep 2,9 miljoen huishoudens. Van deze doelgroep had ruim 30% (ongeveer 0,9 miljoen huishoudens) een eigen woning. Bijna 60% (ongeveer 1,7 miljoen huishoudens) huurde een woning van een corporatie. Ruim 10 % (ongeveer 0,3 miljoen huishoudens) huurde een particuliere huurwoning. In de periode 2008-2009 wezen corporaties hun sociale voorraad in 76% van de gevallen toe aan huishoudens uit de nieuwe corporatiedoelgroep.²

De corporatiedoelgroep versus de doelgroep van de huurtoeslag

Binnen de huursector omvat de corporatiedoelgroep de volledige doelgroep van de huurtoeslag. Vooral voor alleenstaanden en 65-plussers ligt de inkomensgrens van de corporatiedoelgroep beduidend hoger dan de inkomensgrens van de huurtoeslag.

Van alle huurders die tot de corporatiedoelgroep behoren (ongeveer 2,0 miljoen huishoudens) kan bijna 70% (ruim 1,3 miljoen huishoudens) aanspraak maken op huurtoeslag. Huishoudens uit de doelgroep van de huurtoeslag geven hetzelfde deel van hun inkomen uit aan huur als huishoudens die buiten de doelgroep van de huurtoeslag vallen, maar wel binnen de corporatiedoelgroep. Voor beide groepen ligt de gemiddelde huurquote rond de 26%. Huishoudens die wel tot de corporatiedoelgroep behoren, maar niet tot de doelgroep van de huurtoeslag, hebben vaker een hogere huur dan huishoudens uit de doelgroep van de huurtoeslag.

Woonuitgaven van eigenaren-bewoners

Koopquote vrijwel gelijk gebleven

In reële termen is het gemiddelde inkomen van kopers tussen 2006 en 2009 met 12% gestegen. Tegelijkertijd zijn de reële netto vaste woonuitgaven voor eigenaren-bewoners met 9% toegenomen. Per saldo resulteert dit in een bescheiden daling van de netto koopquote (van 16,1% naar 15,9%). De stijging van de inkomens van eigenaren-bewoners past in het algemene beeld van toegenomen inkomens. De stijging van de netto woonuitgaven is toe te schrijven aan een tweetal factoren: Ten eerste is tussen begin 2006 en begin 2009 de gemiddelde hypotheekrente licht gestegen. Ten tweede is in deze periode ook de reële hypotheekschuld per koopwoning met 7% toegenomen.

Aanzienlijke regionale verschillen in WOZ-waarde

De regio's met de hoogste woningwaarde zijn de Noordvleugel van de Randstad (Haarlem-Amsterdam-Utrecht/Het Gooi), de Veluwe en de provincie Noord-Brabant. De woningen met de laagste WOZ-waarde staan in de randgebieden van Nederland. Dat laatste blijft zo wanneer de prijs per vierkante meter als maatstaf gebruikt wordt.

Noord-Brabant blijkt dan echter een stuk minder duur, omdat woningen daar groter zijn. De gebieden die in vierkantemeterprijzen tot de top behoren zijn het Gooi en de Noordvleugel van de Randstad, met de stadsregio Amsterdam als uitschieter.

Netto woonquote van kopers stijgt vanwege uitgaven aan energie en OPL

De uitgaven van eigenaren-bewoners aan gas, elektra en heffingen van overige publieke lichamen (OPL) zijn, net

² Met de sociale voorraad van de woningcorporaties wordt bedoeld de woningen die in beheer zijn van corporatiesector waarvan de huur lager is dan de liberalisatiegrens. Op 1 januari 2009 was deze grens 631,73 euro per maand.

als in voorgaande periodes, ook nu weer gestegen. Dit komt vooral door de toegenomen energieprijzen. Daarnaast is ook het elektriciteitsverbruik (in KWh) in de koopsector toegenomen. Door de stijging van de bijkomende woonlasten is de totale woonquote van kopers licht toegenomen: van 25,0% in 2006 naar 26,3% in 2009.

De hoogste koopquote bij de kortste woontijd en de laagste inkomensklasse

Naarmate eigenaren-bewoners langer in hun huidige woning wonen, neemt hun koopquote af. Dit wordt vooral gestuurd door het feit dat de woningprijzen in het verleden fors gestegen zijn. Daarnaast hebben relatief veel eigenaren-bewoners met een lange woontijd hun hypotheek afgelost.

De koopquote van huishoudens met een laag inkomen (tot circa 16.000 euro) is twee tot drie maal zo hoog als bij huishoudens met een hoger inkomen. De laagste inkomensklasse bevat huishoudens die rond moeten komen van een uitkering, en huishoudens met inkomen uit een parttime baan of freelance werk, of uit een eigen bedrijf dat over het voorgaande kalenderjaar slecht heeft gedraaid.

Oudere huishoudens (ouder dan 45 jaar) blijken doorgaans een lagere koopquote te hebben dan jongere huishoudens (tot 45 jaar). Daarnaast valt op dat de koopquote van eenoudergezinnen gemiddeld 8%-punt hoger ligt dan die voor samenwonenden (met of zonder kinderen) uit dezelfde leeftijdscategorie.

Regionale verschillen in betaalbaarheid voor eigenaren-bewoners

Eigenaren-bewoners in de regio's Amsterdam, Haaglanden en Flevoland hebben de hoogste koopquotes. In deze regio's hebben kopers relatief hoge woonuitgaven, terwijl daar geen evenredig hogere inkomens tegenover staan. In de regio's Amsterdam en Haaglanden vormen de relatief hoge kooprijzen een belangrijke verklaring voor de hoge woonuitgaven van kopers. In Flevoland speelt woontijd een belangrijke rol. Hoe korter de woontijd, hoe hoger de maandlasten. In een jonge regio als Flevoland is de gemiddelde woontijd korter dan elders.

Risico's voor eigenaren-bewoners nemen toe

Voor een koper betekent een daling van de verkoopwaarde van zijn woning vermogensverlies. Dit is vooral van belang wanneer de eigenaar-bewoner de woning moet verkopen, zoals het geval kan zijn bij scheiding, werkloosheid, arbeidsongeschiktheid, en overlijden. Vooral huishoudens die geen financiële buffer hebben opgebouwd, en die ook geen Nationale Hypotheekgarantie hebben afgesloten, kunnen dan met een restschuld blijven zitten. In 2008 heeft 17% van de huishoudens een hypotheekschuld die groter is dan de waarde van de woning (als we de WOZ-waarde als indicator van de woningwaarde gebruiken). Wanneer de woningprijzen zouden dalen naar 90% of 80% van de huidige waarde, dan neemt dit aandeel toe tot respectievelijk 24% en 30%. Onder huishoudens die hun woning korter dan vijf jaar bezitten, is dit aandeel aanzienlijk groter. Als de huizen 20% in waarde dalen, zal maar twee op de vijf huishoudens met een woontijd korter dan vijf jaar een woning hebben waarvan de waarde de hypotheekschuld overtreft.

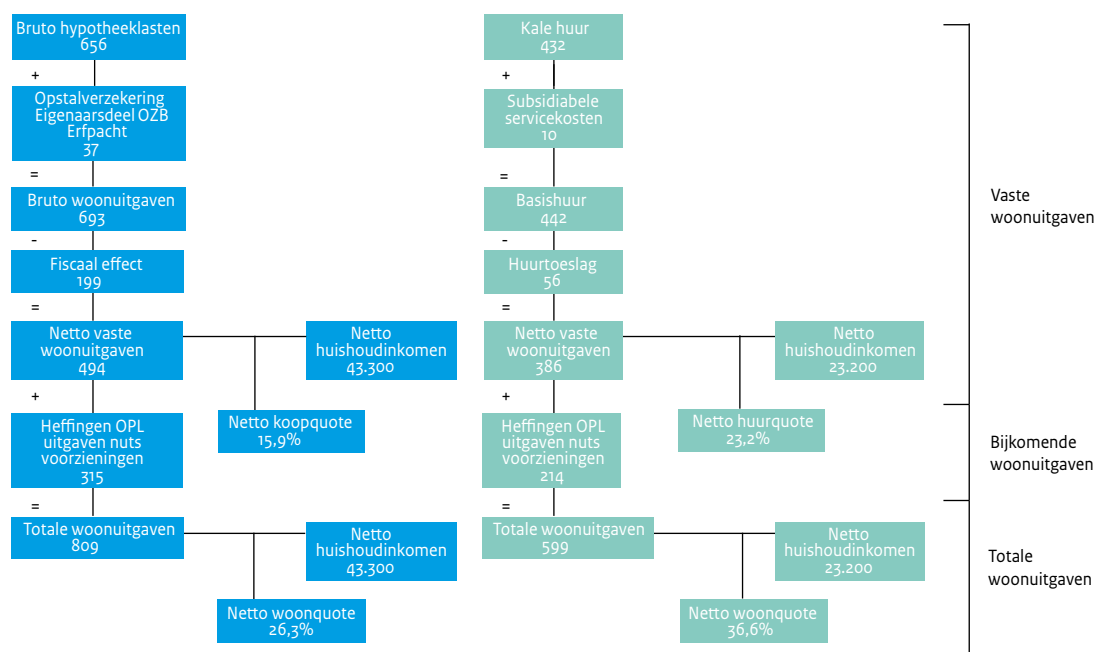
Huishoudens zijn de laatste decennia meer risico gaan nemen. Dit blijkt uit de verhouding tussen schuld en verkoopwaarde, ook wel de LTV ratio genoemd.³ Het percentage kopers dat meer dan de verkoopwaarde geleend heeft is in dezelfde periode toegenomen van 13% naar 24%. Deze veranderingen zijn onder andere mogelijk gemaakt door een verruiming van de financieringsmogelijkheden. Zo is het sinds de jaren '90 vrij gebruikelijk om hypotheek op meerdere inkomens af te sluiten.

³ LTV staat voor Loan-To-Value.

Overzicht woonuitgaven voor huurders en kopers.

Het onderstaande schema geeft een overzicht van de vaste en bijkomenden woonuitgaven van huurders en kopers in de Nederlandse woningvoorraad.

Figuur: Woonlastenschema 2009 (gemiddelde bedragen in euro's per maand), voor koop (links) en huur (rechts).



1

Betaalbaarheid in de woningmarkt

1.1 Woonbeleid en betaalbaarheid

Betaalbaarheid van het wonen is een belangrijk thema in het Nederlandse woonbeleid. Het Ministerie omschrijft het in haar doelstelling als volgt: “Een goede en betaalbare woning in een schone en veilige woonomgeving, is een goede basis voor mensen om zich individueel en maatschappelijk te ontwikkelen. VROM wil daarom de woonlasten beheersbaar houden en het aanbod van woningen verruimen”.⁴ Het Ministerie wil daarom de woonlasten beheersbaar houden en het aanbod van woningen verruimen”. Vanuit deze doelstelling vindt het Ministerie het belangrijk om de ontwikkelingen op het gebied van de woonuitgaven en betaalbaarheid van huishoudens goed te monitoren. Een belangrijke bron hierbij is het Woononderzoek Nederland (WoON). Het WoON is een uitgebreide enquête, die sinds 1986 iedere vier jaar gehouden wordt.⁵ Het onderzoek bevat onder andere informatie op grond waarvan de ontwikkeling van woonlasten en inkomens in beeld kan worden gebracht. In deze studie wordt vooral gebruikgemaakt van de resultaten van de 2009-editie van het WoON, die op 22 maart 2010 is verschenen.⁶ Het beeld dat hieruit naar voren komt wordt vergeleken met eerdere versies van het WoON. Waar nodig wordt ook gebruikgemaakt van aanvullende, externe bronnen. De uitvoering van het onderzoek heeft plaatsgevonden tussen medio 2008 en medio 2009.

1.2 Definitie van betaalbaarheid

Hoeveel iemand wil uitgeven aan zijn of haar woning is een persoonlijke keuze en ook afhankelijk van het beschikbare woningaanbod. Wel stellen verhuurders en hypotheekverstrekkers doorgaans een maximum aan het bedrag dat huishoudens gegeven hun inkomen aan wonen mogen uitgeven. Het idee hierachter is tweeledig. Aan de ene kant willen de verhuurder en de geldvertrekker het risico beperken dat een huishouden zijn maandelijkse lasten niet meer kan voldoen. Dit is in het belang van de verhuurder en de geldverstrekker, omdat zij bij uitzetting en/of verkoop van de woning doorgaans de nodige kosten moeten maken. Aan de andere kant wordt het huishouden hiermee beschermd tegen onverwachte financiële situaties.

Voor verstrekkers van hypothecaire leningen geldt op grond van de Gedragscode Hypothecaire Financieringen dat zij aan een huishouden voor de aanschaf van een woning 4 tot 6 maal het bruto jaarinkomen mogen lenen. Hoe groot deze factor precies is hangt af van de rentestand en het inkomen van het huishouden.⁷ De gedragscode schrijft voor dat huishoudens met een hoger inkomen meer mogen lenen, omdat zij geacht worden een minder groot deel van hun salaris uit te geven aan overige uitgavenposten als eten, kleding en vakantie. Zowel sociale als private verhuurders selecteren ook op inkomen. Zij wijzen hun duurdere woningen doorgaans uitsluitend toe aan huishoudens die minimaal een bepaald inkomen verdienen. Sommige private verhuurders zullen, net als hypotheekverstrekkers, proberen minder draagkrachtige huishoudens te weren.⁸

⁴ Te lezen op de website van het Ministerie van VROM: www.vrom.nl

⁵ Sinds 2006 heet de enquête WoonOnderzoek Nederland. Daarvoor was de naam WoningBehoeftOnderzoek. Sinds 2006 is ook de frequentie waarmee het WoON wordt uitgevoerd verhoogd van een maal per 4 jaar naar een maal per 3 jaar.

⁶ Zie kernpublicatie WoON 2009 “Het wonen overwogen - De resultaten van het woononderzoek Nederland 2009”, Ministerie van VROM en CBS, 2010.

⁷ “Gedragscode Hypothecaire Financieringen”, Contactorgaan Hypothecair Financiers (CHF) en de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB), 2006.

⁸ Zie Joseph E. Stiglitz en Andrew Weiss, “Credit Rationing in Markets with Imperfect Information”, *American Economic Review*, Vol. 71, No. 3 (1981). Zij laten zien waarom de kredietverlening aan lagere inkomens doorgaans inefficiënt laag is. Franz Hubert, “Contracting with Costly Tenants”, *Regional Science & Urban Economics*, Vol. 25 No. 5, (1993) toont aan dat vergelijkbare informatieproblemen ook in de huursector een rol spelen.

De woonlastenquote is het percentage van het huishoudinkomen dat uitgegeven wordt aan wonen. In deze studie worden (net als in andere studies over woonlasten) drie soorten woonlastenquote onderscheiden:

- De netto huurquote: de verhouding tussen de netto vaste woonuitgaven (bruto basishuur minus huurtoeslag) en het besteedbaar huishoudinkomen.⁹
- De netto koopquote: de verhouding tussen de netto vaste woonuitgaven (som van rente, aflossing, eigenwoningforfait, minus hypotheekrenteaftrek en eventuele rijksbijdrage) en het besteedbaar huishoudinkomen.¹⁰
- De netto woonquote: de verhouding tussen de som van de netto vaste woonuitgaven en de bijkomende woonuitgaven (gas, warmte, water en licht en lokale lasten), en het besteedbaar huishoudinkomen.

De onderdelen die de woonlastenquotes voor huurders en eigenaren-bewoners bepalen zijn afgebeeld in Figuur 1.¹¹ De genoemde bedragen zijn gemiddelden voor 2009.¹² Verder wordt in deze publicatie nader ingegaan op de ontwikkeling en samenstelling van de woonlasten en wordt ook gekeken naar de situatie van verschillende groepen huishoudens. Hier staan we nog kort stil bij een aantal verschillen tussen kopers en huurders.

In beginsel zijn de woonuitgaven voor huurders en kopers overzichtelijk. Een huurder betaalt huur, en een eigenaar-bewoner heeft (meestal) hypotheeklasten. Echter, hoe de woonlastenquotes bepaald worden is voor huurders en kopers verschillend. De bruto woonuitgaven van een eigenaar-bewoner bestaan uit vier onderdelen: (1) hypotheeklasten - rente en (mogelijk) een deel aflossing; (2) een opstalverzekering – verplicht door de bank wanneer er een hypotheek voor de woning afgesloten is; (3) de onroerende zaak belasting; en (4) een eventuele erfpacht. Een eigenaar-bewoner kan een deel van de betaalde hypotheekrente terugkrijgen van het Rijk. Daarnaast wordt hij geacht belasting te betalen over de woonconsumptie die hij dankzij zijn eigen woning heeft genoten. Dit is het zogenaamde eigenwoningforfait.¹³ Het saldo van hypotheekrenteaftrek en eigenwoningforfait wordt ook wel het fiscaal effect van de eigen woning genoemd. Sommige kopers ontvangen een aparte rijksbijdrage om de woonlasten te verminderen, zoals de subsidie voor starters op de koopwoningmarkt. De netto woonlasten – het bedrag wat een eigenaar-bewoner per saldo maandelijks aan zijn woning kwijt is – is het bedrag van de bruto woonlasten minus het fiscaal effect.

Huurders hebben geen hypotheeklasten, maar betalen de kale huur en servicekosten. In het lastenplaatje gaan we uit van de basishuur. Dat is het bedrag op basis waarvan het Rijk, mocht de huurder daarvoor in aanmerking komen, de hoogte van de huurtoeslag vaststelt. De netto woonlasten van een huishouden in een huurwoning bestaan uit de basishuur minus (eventuele) huurtoeslag.

De netto koop- en huurquote zijn zoals gezegd dat deel van het besteedbaar inkomen (exclusief bovenstaande toeslagen en fiscale effecten) dat een huishouden uitgeeft aan netto woonlasten. Naast de huur- en koopquote bestaat er ook de (totale) woonquote. In dit laatste begrip worden heffingen van gemeenten en waterschappen en rekeningen van nutsbedrijven voor geleverde energie en water bij de netto woonlasten opgeteld.

⁹ De basishuur is de som van de kale huur en de subsidiabele servicekosten.

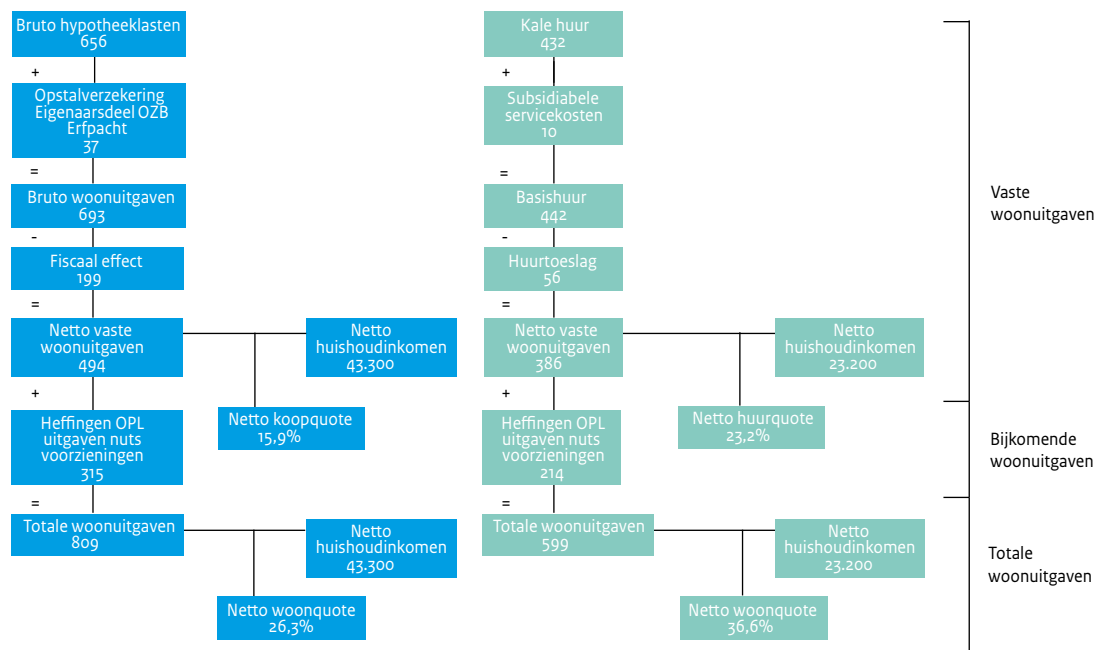
¹⁰ Zie voor definitie begrippenlijst achter in de studie.

¹¹ Voor een toelichting op elk van de elementen verwijzen we naar de begrippenlijst, achter in deze publicatie.

¹² Vanwege de koppeling met gegevens van de Belastingdienst hebben de inkomens in het WoON 2009 betrekking op de aangifte over het jaar 2008. Dat was in het vorige WoON ook zo: de inkomens in het WoON 2006 hadden betrekking op het jaar 2005. De koppeling aan WBO 2002 heeft achteraf plaatsgevonden en betreft wel informatie over het jaar van het WBO, dus informatie over de aangifte over 2002. De inkomensgerelateerde analyses in deze studie verwijzen naar de editie van het WoON, maar hebben voor 2006 en 2009 feitelijk betrekking op het voorafgaande jaar.

¹³ Sinds een aantal jaren kan het eigenwoningforfait niet hoger zijn dan de rente van schulden voor zover aangegaan ter verwerving, verbetering en onderhoud van de eigen woning (Wet Hillen, 2005).

Figuur 1: Woonlastenschema 2009 (gemiddelde bedragen in euro's per maand), voor koop (links) en huur (rechts).



Het woonlastenschema is in wezen een beknopte samenvatting van deze betaalbaarheidsstudie en biedt daarmee een goede leeswijzer voor de rest van de studie. Alle elementen die genoemd worden komen in het vervolg van de studie aan bod. In hoofdstuk 2 staan we stil bij de situatie in huursector en in hoofdstuk 3 komt de koopsector aan bod. Beide hoofdstukken zoomen verder in op het bovenstaande schema. Ze geven een uitdieping van inkomen en uitgaven - door de tijd én voor verschillende typen huishoudens. In dit inleidende hoofdstuk maken we nog twee korte maar belangrijke zijsprongen: één naar de inkomensontwikkeling van het Nederlandse huishouden gedurende de afgelopen 25 jaar, en één naar de verschillen tussen de huur- en koopsector wat betreft de samenstelling van de woningvoorraad en de bewoners.

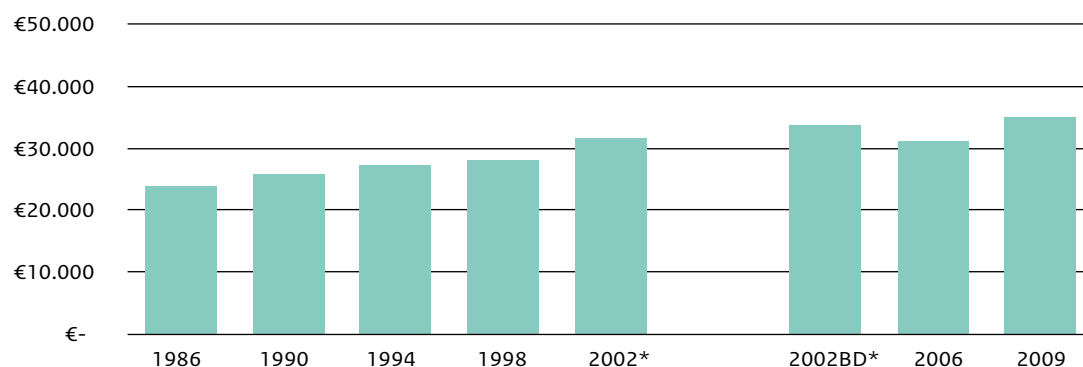
1.3 Ontwikkeling van inkomens

In de volgende twee hoofdstukken komen de woonlasten in de huur- en koopsector uitgebreid aan bod. Omdat alleen iets gezegd kan worden over de betaalbaarheid van het wonen in relatie tot het inkomen, wordt in deze paragraaf iets uitgebreider stilgestaan bij de ontwikkeling van huishoudinkomens.

Inkomens in 2009 (weer) gestegen

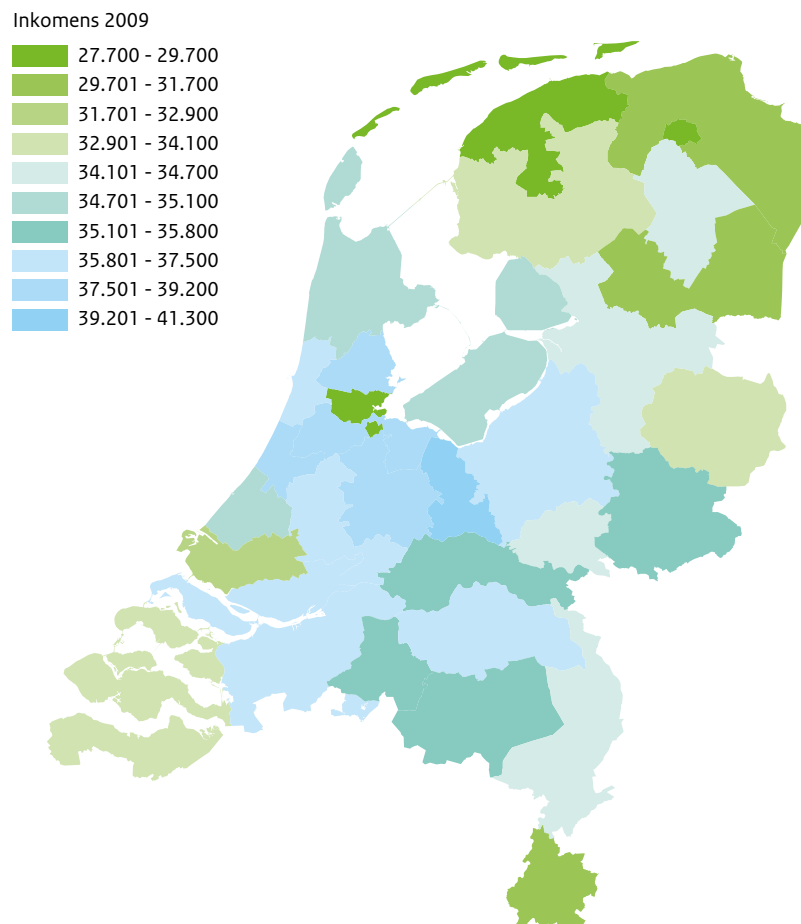
In de eerste helft van dit decennium is het gemiddelde besteedbaar huishoudinkomen in reële termen met bijna 8% afgenomen (Figuur 2). Deze afname is in de periode tussen 2006 en 2009 weer volledig ingehaald. Door de bank genomen verdient een huishouden het meest in het noordelijke deel van de Randstad, en het minst in de randen van Nederland (Noord-Friesland, Groningen en Zuid-Limburg, zie Figuur 3). De spreiding van de inkomens in grote steden (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, maar ook de stad Groningen) is groot. Gemiddeld ligt het inkomenspeil in die gebieden lager. De stad Utrecht heeft ook te maken heeft met een aanzienlijke inkomensdifferentiatie. Samen met een aantal welvarende gemeenten vormt deze stad het woningmarktgebied “West Utrecht”. Vanwege het lagere gemiddelde inkomen in de stad zit het woningmarktgebied niet in de hoogste inkomensklasse.

Figuur 2: Ontwikkeling besteedbaar huishoudinkomen 1986-2009, in constante prijzen (basisjaar 2009).



* Tot en met 2002 zijn in het WBO de inkomensgegevens bij de respondent opgevraagd. Daarna zijn de gegevens rechtstreeks overgenomen van de Belastingdienst. In 2006 zijn tevens de belastinggegevens over de inkomens van 2002 aan het WBO van 2002 toegevoegd. Deze verandering heeft een trendbreuk tot gevolg gehad. Vanwege deze trendbreuk presenteren we in deze publicatie bij de historische reeksen die gerelateerd zijn aan het inkomen (zoals woonquotes) de informatie voor 2002 tweemaal: eenmaal volgens opgave respondent (2002) en eenmaal volgens de Belastingdienst (2002BD).

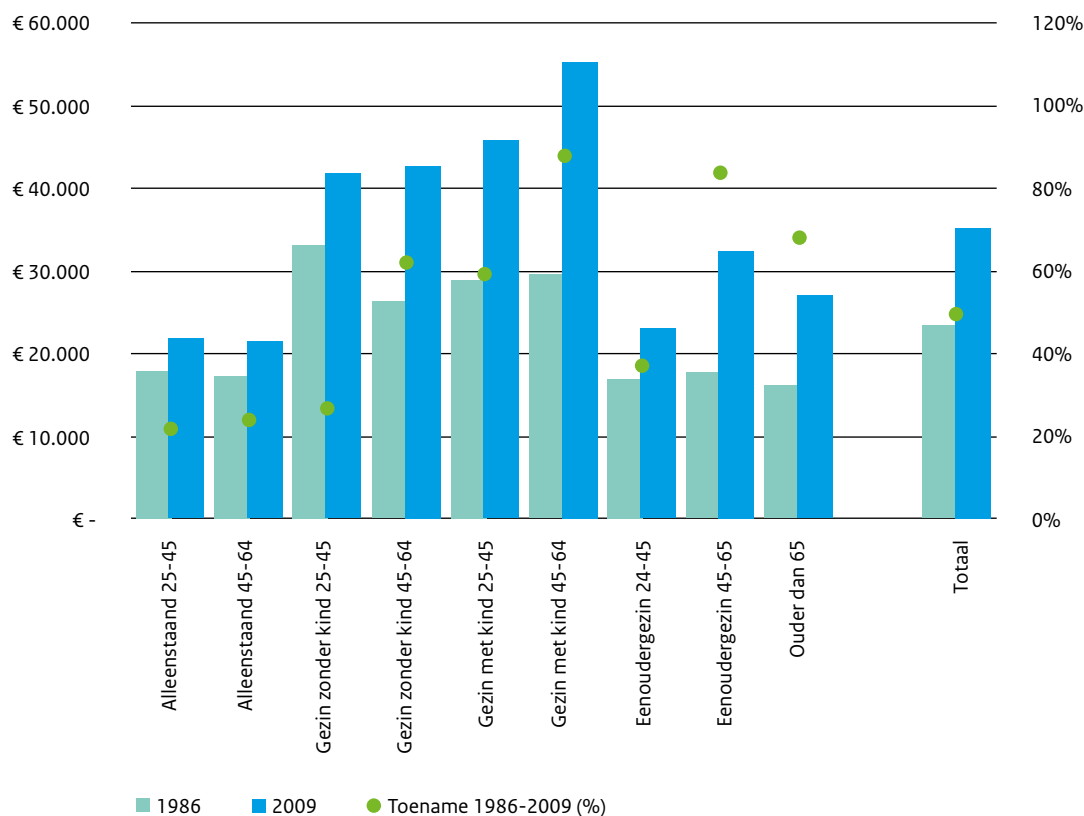
Figuur 3: Besteedbaar huishoudinkomen per woningmarktgebied, per 2009.



Figuur 4 geeft een overzicht van de ontwikkeling van het gemiddelde besteedbaar jaarinkomen van een negental huishoudtypes. De niveaus van de inkomens zijn afgebeeld in constante prijzen (met 2009 als basisjaar) voor 1986 en 2009. Ook de procentuele toename is in de figuur weergegeven. Het blijkt dat in 2009 samenwonenden, al dan niet met kinderen, gemiddeld genomen het hoogste inkomen hebben. Van deze huishoudens verdienen gezinnen van middelbare leeftijd (45-65 jaar) het meest. Alleenstaanden hebben lagere inkomens. Dit geldt ook voor eenoudergezinnen, zij het in minder sterke mate. Het verschil tussen de gemiddelden loopt op tot een factor twee à tweënhalf. 65-plussers nemen een tussenpositie in.

Wat betreft de ontwikkeling door de tijd, zien we dat de inkomensgroei van de groep alleenstaanden bij die van andere huishoudens is achtergebleven. Er zijn veel redenen te noemen die hier debet aan zijn, maar voor de hand liggen de toegenomen arbeidsparticipatie van vrouwen, en in het kielzog daarvan de toename van het aantal tweeverdieners. Daarnaast hebben de 65-plussers van nu een welvaarts groei doorgemaakt, omdat zij, in vergelijking met de ouderen van ongeveer 25 jaar geleden, doorgaans een hoger opleidingsniveau hebben. Hierdoor hebben zij hogere inkomens verdiend. Dat laatste heeft ook weer een positief effect op hun pensioensvoorziening gehad.

Figuur 4: Reële, besteedbaar huishoudinkomen, in constante prijzen, met 2009 als basisjaar (linkeras) en als procentuele toename (rechteras), naar huishoudtype (1986 en 2009).



NB: In figuur 4 zijn de inkomensgegevens van jongeren (<25 jaar) niet afgebeeld vanwege de zeer diverse werk- en onderwijssituaties van deze groep.

1.4 Verschillen tussen huur en koop

In een studie naar de betaalbaarheid en woonlasten van huishoudens dient rekening te worden gehouden met twee belangrijke verschillen tussen huur en koop: de samenstelling van de voorraad en de kenmerken van de bewoners (zie verder ook bijlage 1).

Huurwoningen: kleiner en in grote(re) steden

In Nederland staan ongeveer zeven miljoen woningen. Meer dan de helft (bijna 59%) van deze woningen wordt bewoond door de eigenaar, de rest door huurders. De huurwoningvoorraad bestaat voor het grootste deel uit meergezinswoningen. Bijna driekwart van alle appartementen en parterrewoningen wordt verhuurd. Voor eengezinswoningen met meer dan vier kamers geldt het omgekeerde. Kleine eengezinswoningen zijn evenredig verdeeld over beide eigendomsvormen.

Het woningtype en het aantal kamers hangt samen met het woonoppervlak van de woning. Een huurwoning is kleiner dan een koopwoning (respectievelijk 85 m² tegenover 145 m²). Ook binnen combinaties van woningtype en aantal kamers zijn huurwoningen in de regel kleiner.

Tabel 1: Samenstelling woningvoorraad naar woningtype, aantal kamers en eigendomsvorm, per 2009.

		huurwoning			gemiddeld woonoppervlak (m2)	
		totaal	aantal	percentage	koop	huur
eengezins	tot 4 kamers	470.000	240.000	50%	110	80
	4 kamers	1.680.000	640.000	38%	130	95
	5+ kamers	2.650.000	380.000	15%	170	120
meergezins	tot 4 kamers	1.550.000	1.170.000	75%	85	65
	4+ kamers	650.000	440.000	68%	115	85
Totaal		7.000.000	2.880.000	41%	145	85

Toelichting bij tabel 1, 2 en 3: blauwgedrukte percentages geven aan dat het aandeel eigenaren-bewoners van deze groep huishoudens boven het landelijk gemiddelde ligt; roodgedrukt impliceert een bovengemiddeld aandeel huurders.

De meeste huurwoningen staan in de grote(re) steden. Gemeenten met meer dan honderdduizend inwoners hebben een bovengemiddeld hoog aandeel huurwoningen namelijk 46% (zie tabel 2). In de Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht (de gemeenten meer dan 250.000 inwoners) betreft bijna twee van de drie huishoudens een huurwoning.

Tabel 2: Samenstelling woningvoorraad per 2009, naar gemeentegrootte en eigendomsvorm.

	huurwoning		
	totaal	aantal	percentage
tot 10.000 inwoners	160.000	50.000	30%
10.000 tot 20.000	790.000	220.000	28%
20.000 tot 50.000	2.390.000	790.000	33%
50.000 tot 100.000	1.310.000	530.000	41%
100.000 tot 150.000	730.000	330.000	45%
150.000 tot 250.000	610.000	290.000	48%
meer dan 250.000 inwoners	1.020.000	660.000	65%
Totaal	7.000.000	2.880.000	41%

Lagere inkomens relatief vaker in de huursector

De samenstelling en locatie van woningen zijn ook nauw verbonden met het soort huishouden. Het is een gegeven dat huurwoningen over het algemeen kleiner zijn dan koopwoningen. Vooral daardoor zijn ze gemiddeld genomen goedkoper. Vanwege de relatief beperkte omvang betreffen huurwoningen ook vaker huishoudens die relatief klein zijn. Ook huishoudens met een laag inkomen, zoals starters op de woningmarkt, eenoudergezinnen, ouderen en mensen die rondkomen van een uitkering wonen relatief vaker in de huursector. Mensen die ruimer willen wonen, en dat kunnen betalen, kiezen vaker voor de koopmarkt. Dit zijn vooral gezinnen met kinderen, samenwonenden die een gezinsuitbreiding verwachten, en samenwonenden van wie de kinderen recent het huis hebben verlaten. Overigens zal het aandeel oudere huishoudens dat huurt in de toekomst naar verwachting afnemen. Dit hangt onder andere samen met de verwachte eigendomsverhouding onder de toekomstige senioren. Huishoudens die nu rond de vijftig jaar oud zijn, beschikken in vergelijking met vorige cohorten veel vaker over een eigen woning. Zij zullen ook na hun vijfenzestigste in een koopwoning blijven wonen.

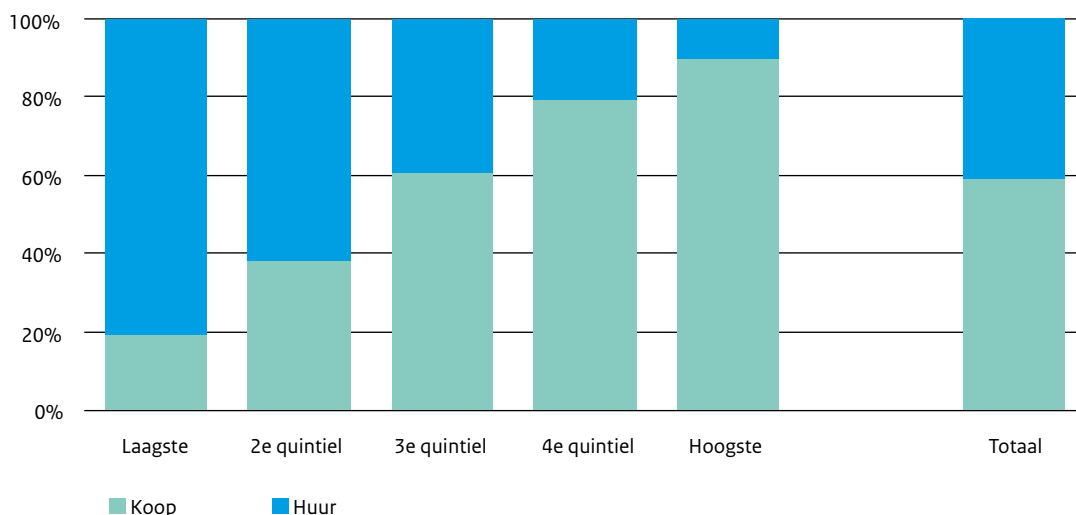
De keuze voor een koopwoning is niet alleen een kwestie van willen of kunnen, maar ook van mogen. In veel gemeenten worden sociale huurwoningen bij voorrang toegewezen aan huishoudens met lagere inkomens. Vanaf begin 2011 moet van alle vrijkomende sociale huurwoningen met een huur tot de liberalisatiegrens in principe in 90% worden toegewezen aan huishoudens uit de corporatiedoelgroep (zie begrippenlijst).

Tabel 3: Huishoudkenmerken, naar eigendomsvorm in de woningvoorraad, per 2009.

	totaal	in een huurwoning		gemiddeld huishoudinkomen	
		aantal	percentage	koop	huur
Jonger dan 25	190.000	150.000	79%	€ 27.300	€ 14.300
Alleenstaand 25-45	750.000	440.000	58%	€ 26.300	€ 17.800
Alleenstaand 45-64	680.000	410.000	59%	€ 27.200	€ 16.800
Gezin zonder kind 25-45	440.000	130.000	30%	€ 45.800	€ 32.800
Gezin zonder kind 45-64	840.000	200.000	24%	€ 46.500	€ 30.500
Gezin met kind 25-45	1.020.000	190.000	19%	€ 48.800	€ 33.000
Gezin met kind 45-64	950.000	180.000	19%	€ 58.600	€ 40.900
Eenoudergezin 24-45	210.000	150.000	72%	€ 30.800	€ 20.100
Eenoudergezin 45-65	210.000	120.000	57%	€ 39.200	€ 27.200
Ouder dan 65	1.660.000	880.000	53%	€ 33.400	€ 21.400
Niet gezinshuishouden	40.000	20.000	51%	€ 42.100	€ 30.400
Totaal	7.000.000	2.880.000	41%	€ 43.300	€ 23.200

In figuur 5 wordt de huur/koop verhouding gepresenteerd voor vijf inkomensquintielen.¹⁴ Het aandeel huur blijkt niet evenredig verdeeld te zijn over de inkomensklassen. In het laagste inkomensquintiel is het aandeel huur 80%. In het 2^e inkomensquintiel neemt dat af tot bijna twee derde. Voor huishoudens met een middelbaar inkomen (het 3^e quintiel) is het aandeel huur min of meer gelijk aan het landelijke gemiddelde, namelijk 40%. In de twee hoogste klassen, hebben kopers een ruime meerderheid. 25 jaar geleden was de inkomensverdeling over de huur- en koopsector een stuk minder scheef dan nu. Bijlage 2 biedt hier meer informatie over.

Figuur 5: Verdeling eigendomssituatie woningen naar inkomen van huishoudens (in vijf inkomensquintielen), per 2009.



¹⁴ Quintielen zijn oplopende klassen die een groep in vijf even grote delen opdeelt.

2

Woonuitgaven in de huursector

In dit hoofdstuk volgen we het woonlastenschema van hoofdstuk 1 voor de huursector. We beginnen met het in kaart brengen van het inkomen, waarna de huurprijzen door de tijd en per regio besproken worden. Deze twee onderwerpen worden daarna gecombineerd tot huur- en woonquotes, waarbij ook de verschillen tussen typen huishoudens aan bod komen. We eindigen met het in beeld brengen van twee doelgroepen van het huurbeleid: de doelgroep van de huurtoeslag en de nieuwe corporatiedoelgroep.

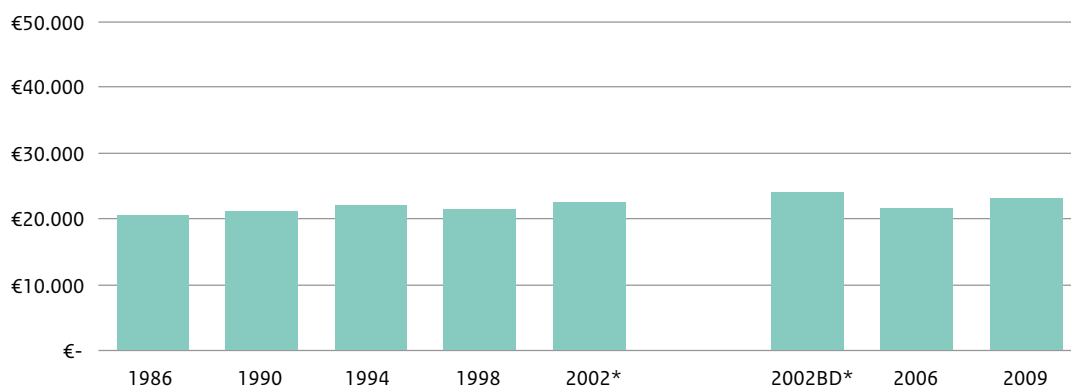
2.1 Inkomens in de huursector

In het inleidende hoofdstuk is de inkomenssituatie van huishoudens aan de orde geweest. Daarbij werd geconcludeerd dat er tussen 2006 en 2009 een behoorlijk herstel heeft plaatsgehad. Ook het gemiddelde besteedbaar huishoudinkomen van huurders is in deze periode gestegen. In reële termen bedroeg de toename 7%.

Met deze toename is de eerdere daling van het gemiddelde reële inkomen van huurders, die optrad tussen 2002 en 2006, nog niet goedge maakt (zie figuur 6). Daarnaast blijkt ook dat de reële inkomens van huurders tussen 2006 en 2009 aanzienlijk minder snel gestegen zijn dan de inkomens van alle huishoudens (vergelijk figuur 6 met figuur 2).

Een belangrijke oorzaak achter de relatief beperkte stijging van de inkomens van huurders is gelegen in het feit dat huurders met een bovengemiddeld inkomen steeds vaker de huursector verlaten (zie ook bijlage 2). Dit verklaart waarom het gemiddelde inkomen in de huursector achterblijft bij het gemiddelde inkomen in de koopsector. Het is dus *niet* zo dat individuele huishoudens, die in de huursector zijn blijven wonen, minder te besteden hebben gekregen.

Figuur 6: Ontwikkeling besteedbaar huishoudinkomen huurders 1986-2009, in constante prijzen (basisjaar 2009).



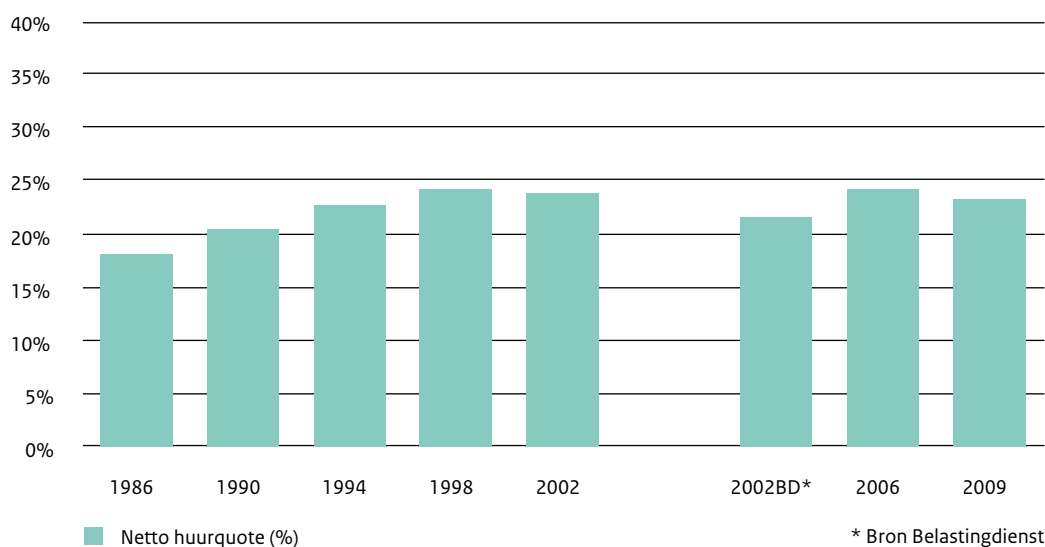
* Tot en met 2002 zijn in het WBO de inkomensgegevens bij de respondent opgevraagd. Daarna zijn de gegevens rechtstreeks overgenomen van de Belastingdienst. In 2006 zijn tevens de belastinggegevens over de inkomens van 2002 aan het WBO van 2002 toegevoegd. Deze verandering heeft een trendbreuk tot gevolg gehad. Vanwege deze trendbreuk presenteren we in deze publicatie bij de historische reeksen die gerelateerd zijn aan het inkomen (zoals woonquotes) de informatie voor 2002 tweemaal: eenmaal volgens opgave respondent (2002) en eenmaal volgens de Belastingdienst (2002BD).

2.2 Woonuitgaven van huurders

Tussen 2006 en 2009 zijn de netto huuruitgaven gemiddeld met 7% toegenomen. Deze stijging is nauwelijks groter dan de inflatie. In reële termen zijn de netto huuruitgaven dus zo goed als gelijk gebleven. Daar het reële besteedbaar inkomen van huurders in dezelfde periode gemiddeld met ongeveer 7% is toegenomen, is per saldo de netto huurquote gedaald (van 24,2% naar 23,2%).

Sinds de eerste helft van de jaren negentig schommelt de huurquote rond de 23%. Daarvoor (vanaf 1986) waren de quotes voornamelijk toegenomen door forse huurverhogingen. Die verhogingen hingen indertijd samen met de afbouw van objectsubsidies voor woningbouw. De grootste, recente schommeling trad op tussen 2002 en 2006, toen de gemiddelde huurquote steeg van 21,6% naar 24,2%. De belangrijkste oorzaak hiervan was dat het gemiddelde huishoudinkomen van huurders tussen 2002 en 2006 fors daalde. Tegelijkertijd namen de netto huren toe.¹⁵

Figuur 7: Netto huurquote (1986-2009).



2.3 Bijkomende woonlasten van huurders

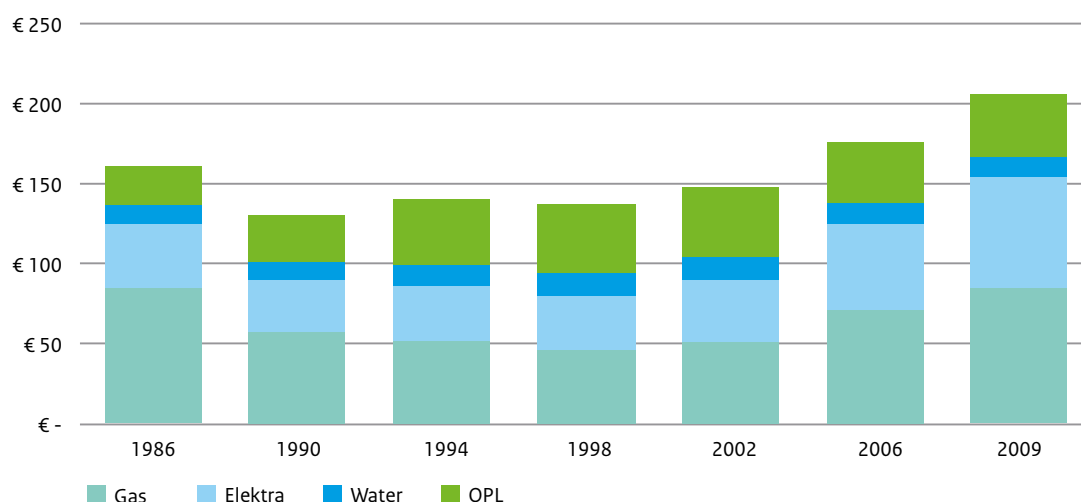
Naast vaste uitgaven aan huur of hypotheek, heeft een huishouden ook te maken met bijkomende woonlasten. In deze betaalbaarheidstudie zijn de bijkomende woonlasten gedefinieerd als (1) de vaste uitgaven aan gas en warmte, elektra, water en (2) heffingen van openbaar publiekrechtelijke lichamen (OPL), zoals gemeente en waterschap. Uitgaven die een meer incidenteel karakter hebben, zoals onderhoud aan de woning, rekenen we in deze publicatie niet tot de bijkomende woonlasten.

Figuur 8 laat de ontwikkeling zien van de bijkomende woonlasten sinds 1986. De afgebeelde waarden zijn gecorrigeerd voor inflatie (prijspeil 1 januari 2009). Uit de cijfers blijkt dat de bijkomende woonlasten voor huurders de afgelopen 25 jaar in reële termen met 30% procent gestegen zijn. Deze toename komt vrijwel geheel voor rekening van de gestegen energielasten (gas, warmte en elektriciteit). Het bedrag dat een huurder uitgeeft aan de overige posten (water en OPL) is door de jaren heen min of meer constant gebleven.

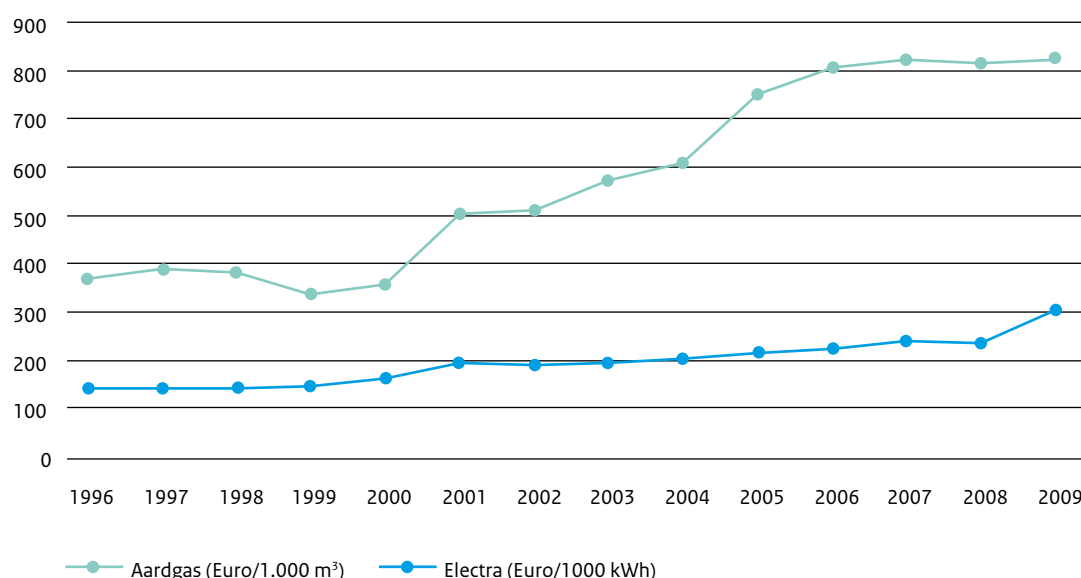
¹⁵ De nominale stijging van de gemiddelde netto huur bedroeg tussen 2002 en 2006 circa 3% per jaar. Dat is vergelijkbaar met ontwikkeling in eerdere jaren (zie bijlage II, met daarin door de tijd alle elementen die de huur- en woonquote bepalen: huur, inkomen en bijkomende woonlasten).

De toename van de woongerelateerde uitgaven aan gas en elektra kennen dezelfde achtergrond, namelijk een stijging van de energieprijzen.¹⁶ De eenheidsprijzen voor gas en elektra zijn in 13 jaar tijd meer dan verdubbeld (figuur 9). Omdat het *elektriciteitsverbruik* in huurwoningen ongeveer gelijk is gebleven, zijn de gemiddelde uitgaven ook verdubbeld. De gemiddelde *gasrekening* is uiteindelijk met “slechts” 50% gestegen, omdat huishoudens in huurwoningen gemiddeld minder gas zijn gaan gebruiken. Dit is voor een groot deel toe te schrijven aan energiebesparende aanpassingen aan de woningvoorraad. Daarnaast is het ook mogelijk dat juist de hogere gasprijs ervoor heeft gezorgd dat huishoudens hun gedrag hebben aangepast en spaarzamer met energie zijn geworden.

Figuur 8: Ontwikkeling reële bijkomende woonlasten huurders, prijspeil 1 januari 2009 (1986-2009).



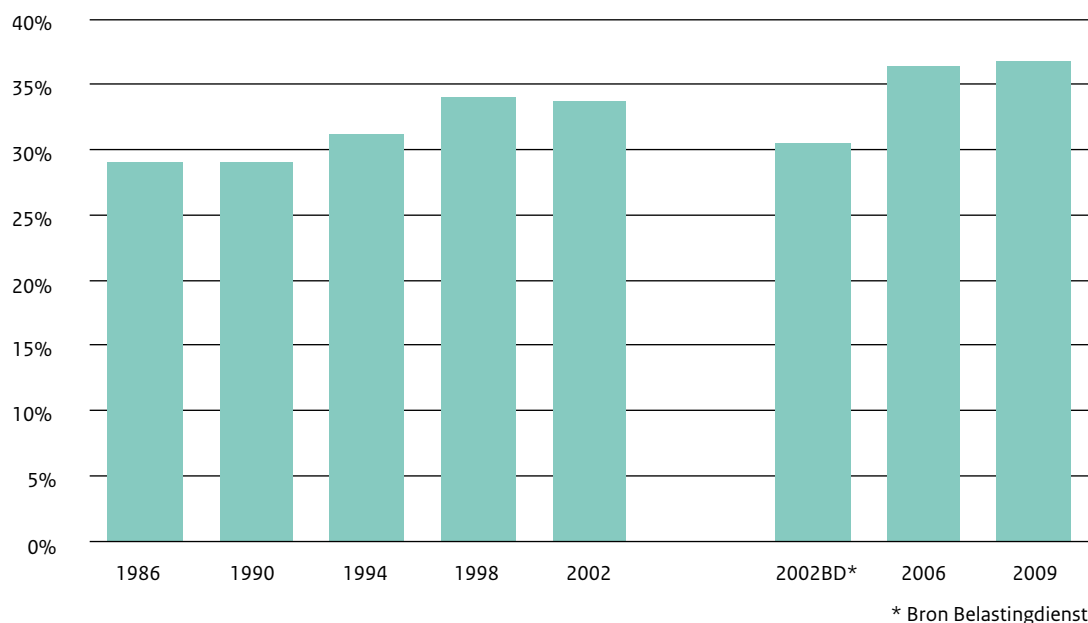
Figuur 9: Eenheidsprijzen gas en elektra, prijspeil 1 januari 2009 (1986-2009).



¹⁶ Het gasverbruik is gecorrigeerd voor jaarlijkse temperatuurwisselingen. Hierdoor kunnen jaarlijkse temperatuurschommelingen de gemiddelde trend niet verstoren en is het mogelijk om structurele veranderingen in het gasverbruik in kaart brengen.

Eerder in dit hoofdstuk hebben we gezien dat de bijkomende woonlasten voor een huishouden in een huurwoning vanaf 1998 flink zijn gestegen. Vooral de verdubbeling van de energielasten, die voor het grootste deel samenhangt van de gestegen energieprijzen, heeft geleid tot een behoorlijke lastenverhoging en een toename van de druk op het huishoudinkomen. Dit zien we terug aan de tijdreeks van de netto woonquote, en dan in het bijzonder aan de ontwikkeling tussen 2002 en 2009. Tussen 2002 en 2006 steeg de gemiddelde woonquote van huurders met bijna 6 procentpunten, terwijl de netto huurquote van huurders gemiddeld met “slechts” 2.6%-punt steeg. Dit verschil was vooral toe te schrijven aan de toename van de energielasten, die per maand gemiddeld met ongeveer 50 euro toenamen. Tussen 2006 en 2009 zijn de energielasten van huurders met ruim 30 euro per maand verder toegenomen. Dit heeft ervoor gezorgd dat de woonquote in deze periode met één procent toenam, terwijl de netto huurquote met één procentpunt gedaald is.

Figuur 10: Netto woonquote huurders (1986-2009).



2.4 Ontwikkeling van de basishuur sinds 1986

De gemiddelde basishuur is sinds 1986 fors toegenomen. In 1986 kostte een gemiddelde huurwoning in euro's van 1 januari 2009 bijna 300 euro per maand. In 2009 is was dat opgelopen tot bijna 450 euro. Dit komt dus neer op een reële toename met 50%.

De stijging van de gemiddelde basishuur is uiteen te splitsen zijn in twee belangrijke componenten: (1) de gerealiseerde jaarlijkse huurverhoging, en (2) huurverhogingen als gevolg van verbeteringen aan de woningvoorraad.

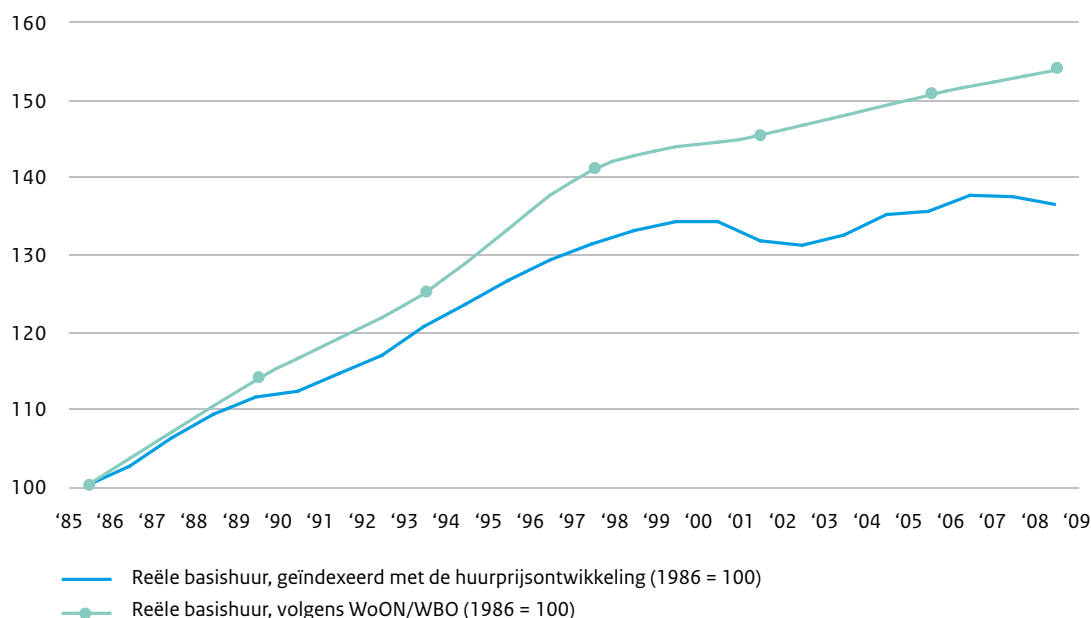
Het Ministerie van VROM stelt jaarlijks een maximale, jaarlijkse huurverhoging vast. In het geval van zittende huurders dienen verhuurders zich aan dit maximum te houden. Voor nieuwe verhuringen kunnen verhuurders, binnen de grenzen van het WWS, de huurprijs opnieuw vaststellen. Dit laatste kan leiden tot harmonisaties (zie begrippenlijst). Volgens het CBS bedroeg sinds 1986 de nominale gerealiseerde huurverhoging (inclusief harmonisatie) gemiddeld 3,4 % per jaar.¹⁷ Daarmee groeiden de huren gemiddeld per jaar ruim 1,3%-punt sneller dan de consumentenprijsindex. Met deze boveninflatoire prijsstijging van de huren kan twee derde van de totale reële stijging van de basishuur die tussen 1986 en 2009 heeft plaatsgevonden verklaard worden.

¹⁷ De omvang van het harmonisatie-effect kan pas sinds 2007 met behulp van de CBS Huurenquête worden geraamd.

De overige toename van de basishuren is toe te schrijven aan de kwaliteit van de voorraad huurwoningen, die de laatste decennia behoorlijk is verbeterd. De kwaliteitsverbeteringen komen voort uit een drietal factoren. Doorgaans is de kwaliteit van nieuwbouwwoningen aanzienlijk beter dan de kwaliteit van de bestaande voorraad. Daarnaast is een deel van de bestaande huurwoningen ingrijpend verbeterd. Ook zijn veel van de slechtste woningen gesloopt. De huidige voorraad huurwoningen is dus aanzienlijk beter dan de voorraad huurwoningen van 25 jaar geleden. Op grond van het WWS mag hiervoor een hogere huur worden gevraagd. Dit verklaart het overige deel van de totale reële toename van de basishuur tussen 1986 en 2009.

Figuur 11 toont de twee componenten van de reële huurontwikkeling voor de periode 1986-2009.

Figuur 11: Ontwikkeling gemiddelde reële basishuur 1986-2009, index 1986 = 100, uitgesplitst naar prijs- en volumemutaties (bron: WoON/WBO, CBS huurprijsindex en CBS consumentenprijsindex. Ontbrekende WOON/WBO data zijn geïnterpoleerd).



2.5 Regionale verschillen in huur en kwaliteit

Het huurbeleid geldt voor alle gereguleerde huurwoningen in Nederland. De maximale huur wordt per woning aan de hand van een huurpuntenstelsel berekend op basis van het WWS. Jaarlijks mogen de huren in Nederland met een door het ministerie van VROM bepaalde maximale huurstijging verhoogd worden. Deze landelijke regulering betekent echter niet dat een huurwoning gemiddeld overal even duur is. Allereerst staan niet overal dezelfde woningen; woningen kunnen verschillen in omvang en kwaliteit. Daarnaast kan regionaal de marktsituatie afwijken. Hierdoor zullen verhuurders in sommige delen van het land – waar de druk op de markt en de grondprijzen hoog zijn – vaker een huur vragen die dichterbij de maximale huur zit dan in gebieden met een meer ontspannen markt.

Om meer inzicht te krijgen in de regionale verschillen in huurprijsniveaus, is in figuur 12 per woningmarktgebied (zie begrippenlijst) de prijs van een huurwoning op drie manieren afgebeeld: als gemiddelde basishuur (links), als huurprijs per huurpunt volgens het WWS (midden) en als huurprijs per 1.000 euro WOZ-waarde (rechts). De laatste twee figuren zijn bedoeld om bij de beoordeling van de regionale verschillen beter rekening te kunnen houden met respectievelijk de kwaliteit (de huurpunten) en de marktwaarde (WOZ) van woningen. Op deze manier kan een genuanceerd beeld worden geschetst van waar naar verhouding het meest betaald wordt voor een huurwoning.

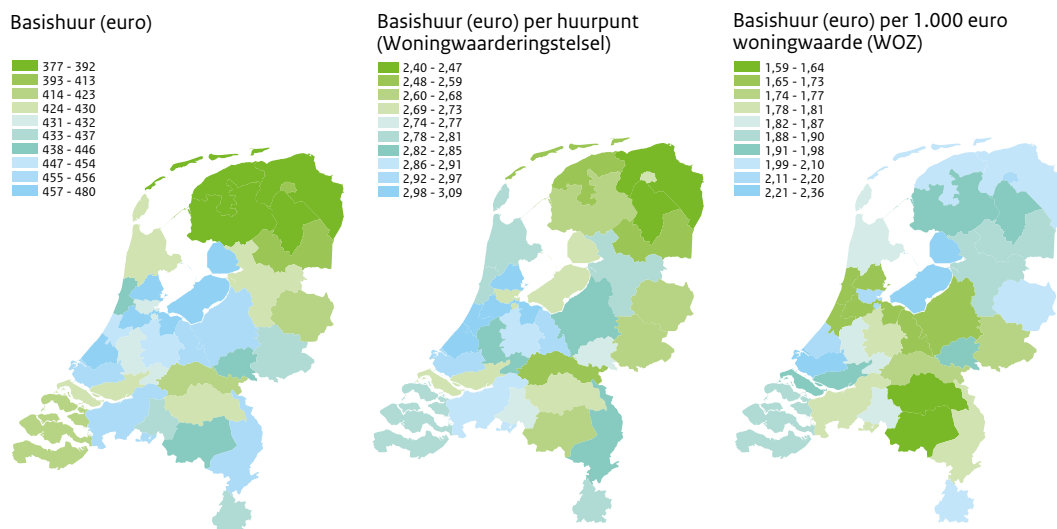
Uit de linkerafbeelding blijkt dat de hoogste huren te vinden zijn in de meer verstedelijkte delen van het land (de Randstad plus Flevoland), aangevuld met gebieden in Noord-Brabant (Regio Roosendaal/Breda) en Noord-Limburg. Uitzonderingen op dit algemene beeld zijn Amsterdam en in mindere mate de regio Rijnmond. Hier geldt dat de huren in de gewilde wijken relatief hoog zijn. In Amsterdam en Rotterdam wordt het gemiddelde echter gedrukt door de lage huren in de aandachtswijken. De goedkoopste huurwoningen zijn te vinden in de periferie van het land, en dan vooral in Noord-Nederland (Groningen en Friesland) en Zeeland.

In dit linkerpaneel zijn de huren per woning niet gecorrigeerd voor kwaliteitsverschillen. Een correctie voor kwaliteit is in theorie eenvoudig toe te passen door de huurprijs door de kwaliteit te delen. Het probleem is echter dat de kwaliteit van een woning moeilijk in een eendimensionale maatstaf vastgelegd kan worden. Kwaliteitscorrecties zijn daarom doorgaans aan de nodige discussie onderhevig. Toch zijn twee maatstaven van kwaliteit in de beleidspraktijk redelijk gangbaar.

Ten eerste is er het WWS, dat ervan uit gaat dat kwaliteitsverschillen in zgn. “huurpunten” kunnen worden uitgedrukt. Een vergelijking van huurprijzen per WWS-punt is weergegeven in het middelste paneel van figuur 12. Deze kaart laat zien dat de regio's Flevoland en Noord-Limburg, gemeten in huur per huurpunt, niet tot de duurste gebieden horen. Huurwoningen in deze regio's hebben relatief veel WWS punten.¹⁸ Een huurder in deze regio's krijgt dus meer punten voor zijn geld dan in andere delen van het land waar vergelijkbare huren gevraagd worden. In termen van huurprijzen per huurpunt blijft de Randstad duur en blijft Noord-Nederland goedkoop.

Daarnaast kan ook de WOZ-waarde van huurwoningen worden opgevat als een maatstaf van kwaliteit. Hiermee kan in beeld worden gebracht of de betaalde huur, gegeven de marktwaarde van de woning, hoger of lager is dan in andere regio's. Wanneer dit beeld (in het rechter paneel) vergeleken wordt met de huurprijs per punt (in het middelste paneel), dan springen de volgende verschillen in het oog. Ten eerste behoren gebieden met een hoge druk op de woningmarkt (De Noordvleugel van de Randstad, centraal Nederland, Westelijk Noord-Brabant) nu niet meer tot de duurste van het land. Daartegenover staat dat nu juist gebieden met een lage gemiddelde huur in de duurdere klassen vallen. Blijkbaar is de WOZ-waarde van woningen in de randen van Nederland en in Flevoland zo laag dat het huurprijsniveau daar, naar verhouding hoger uitvalt dan in andere delen van het land. Dit geldt overigens ook voor de regio Rijnmond, en in iets mindere mate voor Haaglanden.

Figuur 12: Gemiddelde basishuur (links), basishuur per 1000 euro WOZ-waarde (midden) en basishuur per huurpunt volgens het WWS (rechts), naar woningmarktregio, per 2009.



¹⁸ De huurwoningen in deze regio's beschikken (voornamelijk) over meer woonoppervlak.

2.6 De huurquote onder de loep

Deze paragraaf gaat dieper in op de netto huurquotes van verschillende groepen huurders. Allereerst wordt gekeken naar de relatie tussen inkomen en huurquote. Daarna wordt ingezoomd op de huurquotes van een aantal groepen huishoudens. Ten slotte komt de relatie tussen woonduur en huurquote aan de orde.

Inkomens en de huurquote

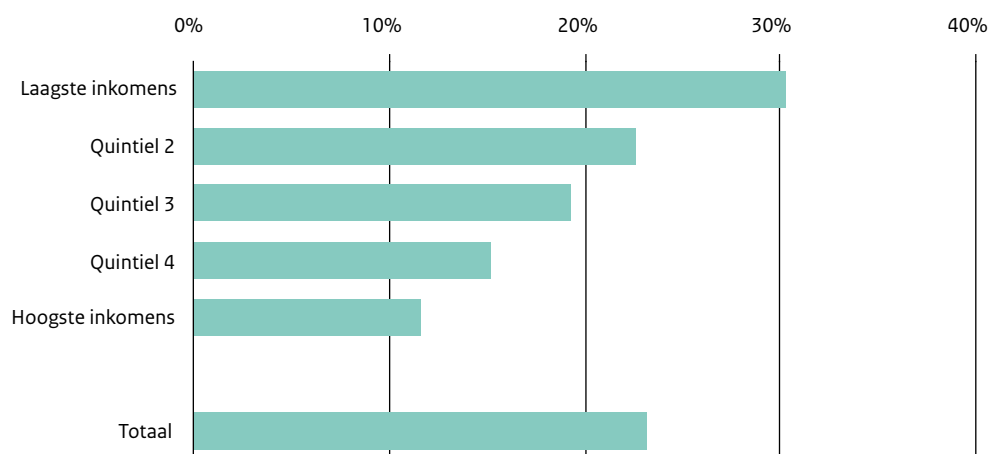
Gemiddeld geeft een huishouden in een huurwoning per maand 442 euro uit aan huur. Het betreft hier de basishuur (kale huur plus subsidiabele servicekosten). Meer dan een derde van alle huurders ontvangt huurtoeslag. De hoogte van de huurtoeslag per maand ligt gemiddeld rond de 160 euro per ontvanger. Wanneer we de huurtoeslag verrekenen met de basishuur, komen we voor alle huurders samen uit op een gemiddelde, netto (vaste) woonuitgavenpost van 385 euro per maand. De gemiddelde netto huurquote van alle huurders bedraagt 23,2% van het huishoudinkomen.

Dit percentage van 23,2% is de gemiddelde huurquote over alle huurders. Om aan te geven wie boven en wie onder dit gemiddelde zitten, zijn in figuur 13 de huurquotes van huishoudens in verschillende inkomensklassen weergegeven.

In het algemeen geldt: hoe lager het inkomen, hoe hoger de huurquote. Dit komt omdat de uitgaven voor wonen doorgaans niet evenredig toenemen met het besteedbaar inkomen van een huishouden. Een huishouden dat meer verdient houdt na aftrek van de woonuitgaven een groter deel van het inkomen over voor andere zaken. In economische zin is wonen dus geen luxe product. Dit wordt duidelijk uit een vergelijking van de huurlasten van huishoudens uit verschillende inkomensgroepen. Zo bedraagt de maandelijkse, netto huurquote van een huishouden met een besteedbaar jaarinkomen tot 24.000 euro (eerste en tweede quintiel) gemiddeld 26,7%. Huishoudens met een jaarinkomen tussen de 24.000 en 47.000 euro (het derde en vierde quintiel) zijn 17,9% van hun inkomen kwijt aan huur. Tussen de quotes zit een factor 1,5, wat een stuk lager is dan het verschil in de gemiddelde inkomens van beide klassen (15.750 om 32.500 euro; een factor 2,1).

Naast het hierboven beschreven verband tussen inkomen en huurquote, speelt ook mee dat in de laagste inkomensklasse een behoorlijk aantal huishoudens een “bijzonder” laag inkomen heeft. Dit zijn bijvoorbeeld huishoudens die moeten rondkomen van een bijstandsuitkering, studenten met een studiefinanciering, eigenaren van een bedrijf dat verlies heeft gedraaid en parttimers.

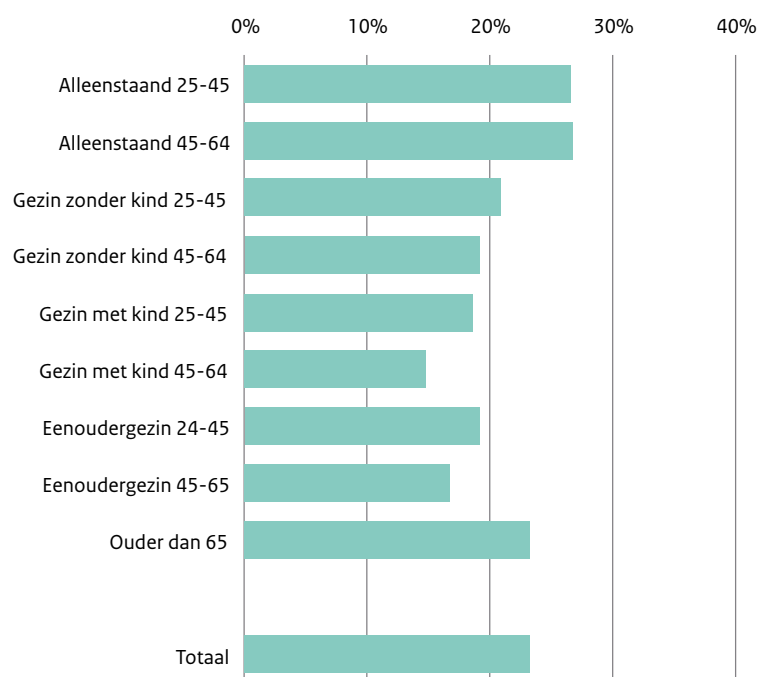
Figuur 13: Netto huurquote huurders, naar inkomen, per 2009.



Alleenstaanden, en ouderen en de huurquote

Dat lage inkomens naar verhouding meer kwijt zijn aan wonen zien we ook terug bij de indeling naar huishoudsamenstelling en leeftijd (zie figuur 14). Groepen huishoudens met lagere inkomens hebben een gemiddeld hogere huurquote. Vooral alleenstaanden (25-65 jaar) komen hoger uit dan het landelijk gemiddelde (26,6% ten opzichte van 23,2%). 65-plussers hebben eveneens een relatief hoge huurquote, omdat ze niet veel minder huur betalen dan gezinnen tussen 25 en 65 jaar, terwijl ze wel een aanzienlijk lager inkomen hebben dan deze groep.

Figuur 14: Netto huurquote huurders, naar huishoudtype, per 2009.



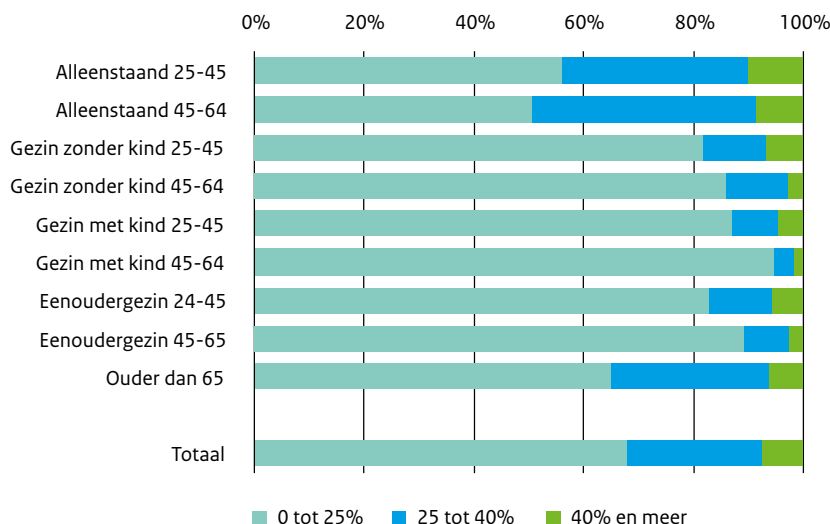
NB: In figuur 14 en 15 zijn de inkomensgegevens van jongeren (<25 jaar) niet afgebeeld, vanwege de zeer diverse werk- en studieomstandigheden van deze groep.

De gemiddelde huurquote vertelt maar een deel van het verhaal. De spreiding is ook van belang. In figuur 15 zijn de huishoudens verdeeld over drie klassen van huurquoten: 0% tot 25%, 25% tot 40% en meer dan 40%.¹⁹

Van de huurders heeft 70% een huurquote lager dan 25%. Minder dan 10% van de huurders heeft een huurquote hoger dan 40%. Deze groep huishoudens heeft een hoge quote, omdat een aanzienlijk deel van hen een laag inkomen heeft. Het betreft hier vooral alleenstaanden en ouderen. Van deze twee huishoudgroepen heeft respectievelijk de helft en een derde een huurquote die boven de 25% ligt. Daarnaast blijkt dat relatief meer jongere samenwonenden en gezinnen (25 tot 45 jaar) dan oudere samenwonenden en gezinnen (45 tot 65 jaar) een hoge huurquote hebben. Ook hier geeft het verschil in inkomen de doorslag.

¹⁹ De gekozen klassengrenzen zijn slechts indicatief en hebben verder geen betekenis wat betreft (beleidsmatig) maximaal toelaatbare of wenselijke huurquoten.

Figuur 15: Verdeling netto huurquote over drie klassen, naar huishoudtype, per 2009.



Woonduur en de huurquote

In tabel 4 wordt onderscheid gemaakt naar woonduur. Huurders zijn onderverdeeld in vier groepen: zij die tussen 2005 en 2009 in hun huidige huurwoning zijn komen wonen, zij die er tussen 2000 en 2004 zijn komen wonen, zij die er tussen 1992 en 1999 zijn komen wonen, en zij die al voor 1992 in hun huidige woning woonden. De tabel laat duidelijk zien dat huurders met een langere woonduur een lagere huurquote hebben. Dit wordt vooral veroorzaakt door de lagere huurprijs die zij betalen. De inkomensverschillen tussen de categorieën zijn relatief beperkt. Gemiddeld betreffen huishoudens met een langere woonduur huurwoningen met een hogere WOZ-waarde. Huishoudens met een langere woonduur lijken dus minder te betalen voor meer kwaliteit. Opvallend zijn verder de relatief grote leeftijdsverschillen tussen de vier categorieën.

Tabel 4: Huurquote, netto huuruitgaven, huurtoeslag, besteedbaar inkomen, WOZ-waarde en leeftijd naar woonduur, per 2009.

Woonduur sinds	Huurquote	Netto woonuitgaven per maand	Huurtoeslag per maand	Besteedbaar jaarinkomen	WOZ-waarde	leeftijd
voor 1992	20,7%	367	51	24.500	184.000	65
1992-1999	21,2%	364	65	23.400	172.000	57
2000-2004	22,3%	370	62	22.800	166.000	51
2005-2009	27,2%	425	52	22.300	170.000	41

2.7 Doelgroepen van het huurbeleid

Het Rijk wil bevorderen dat huishoudens goed kunnen wonen tegen een prijs die voor hen betaalbaar is. Een belangrijk instrument waarmee de overheid tracht dit doel te bewerkstellingen is de huurtoeslag. Daarnaast zijn er de corporaties, die functioneren binnen een stelsel van toegelaten instellingen. De Woningwet en het BBSH dragen corporaties op de door hen beheerde woningen met een verhoudingsgewijs lage huurprijs zo veel mogelijk toe te wijzen aan woningzoekenden die, gelet op hun inkomen, vooral op deze woningen zijn aangewezen.

Op basis van het huurbeleid zijn er twee doelgroepen te onderscheiden. De eerste groep bestaat uit huishoudens die op grond van hun inkomen, vermogen, en huishoudsamenstelling aanspraak kunnen maken op huurtoeslag. Deze “doelgroep van de huurtoeslag” wordt al lange tijd in kaart gebracht in landelijk en regionaal woningmarkt-onderzoek vanwege hun belang voor de (verwachte) uitgaven aan huurtoeslag en de benodigde omvang van de zogenaamde bereikbare voorraad (deze bestaat uit voor de doelgroep betaalbare huurwoningen). De tweede doelgroep was tot voor kort slechts gedefinieerd als huishoudens die gelet op hun inkomen, op relatief goedkope woningen aangewezen zijn. De definitie van deze doelgroep is echter aangescherpt na recent overleg tussen de Nederlandse regering en de Europese Commissie. Tijdens dit overleg is afgesproken dat de Nederlandse corporaties vanaf 2011 minimaal 90% van hun voorraad sociale huurwoningen toe zouden gaan wijzen aan huishoudens met een gezamenlijk belastbaar inkomen lager dan 33.000 euro per jaar.²⁰ Op grond hiervan definieert WWI de zogeheten “corporatiedoelgroep” als de huishoudens met een gezamenlijk belastbaar inkomen tot 33.000 euro per jaar.

De omvang van de corporatiedoelgroep

In 2009 behoorde 41,2% van alle Nederlandse huishoudens tot de corporatiedoelgroep. Dit komt neer op iets minder dan 2,9 miljoen huishoudens. Hiervan huurde het merendeel een woning van een woningcorporatie (57,6%). Bijna een derde (31,6%) beschikte over een eigen woning en de rest, iets meer dan een tiende van alle huishoudens, huurde een woning van een particuliere verhuurder.

Tabel 5: Omvang en verdeling over eigendomsvorm van de doelgroep, per 2009.

	Alle huishoudens	Omvang corporatie-doelgroep	Aandeel corporatie-doelgroep binnen alle huishoudens	Verdeling corporatie-doelgroep over type verhuurder
Corporatie	2.350.000	1.660.000	70,6%	57,6%
Particulier e.a.	520.000	310.000	59,6%	10,8%
Koopwoning	4.120.000	910.000	22,2%	31,6%
Totaal	7.000.000	2.890.000	41,2%	100,0%

In de periode 2008-2009 wezen corporaties hun sociale voorraad in 76 procent van de gevallen toe aan huishoudens met een gezamenlijk inkomen tot 33.000 euro. Met de recente manier van toewijzen halen de corporaties de afgesproken 90% dus nog niet.²¹ Overigens bedienden corporaties de afgelopen twee jaar de doelgroep wel vaker dan particuliere verhuurders. Private verhuurders zijn meer dan corporaties gericht op huishoudens met hoge inkomens. Een belangrijke verklaring zal zijn dat private verhuurders er meer dan sociale verhuurders op gericht zijn het risico op betalingsachterstanden te beperken. Daarnaast zijn particuliere verhuurders, actiever in de meer verstedelijkte gebieden. Ook dit kan voor een deel verklaren waarom zij relatief meer woningen aan huishoudens met hogere inkomens toewijzen.

²⁰ De resterende 10% mogen corporaties toewijzen aan huishoudens met hogere inkomens, zolang de toewijzingsregels maar een sociaal voorrangskarakter hebben.

²¹ De 90% norm geldt nu nog niet.

Tabel 6: Percentage van de huishoudens in de corporatiedoelgroep dat in 2008 of 2009 naar een woning met een huur tot de huurtoeslaggrens is verhuisd, naar type verhuurder.

Recent verhuisden	
Corporatie	76,1%
Particulier e.a.	66,9%
Alle huurders	70,5%

De corporatiedoelgroep en de doelgroep van de huurtoeslag

Naast de doelgroep waarop corporaties zich in hun toewijzingsbeleid vanaf 2011 zouden moeten richten, onderscheidt het huurbeleid ook een andere doelgroep op de woningmarkt. Deze zogenaamde “doelgroep van de huurtoeslag” omvat alle huishoudens die op grond van hun inkomen, huishoudsamenstelling en leeftijd potentieel voor huurtoeslag in aanmerking kunnen komen. Om de corporatiedoelgroep en de doelgroep van de huurtoeslag te vergelijken, zijn hieronder voor alle huurders beide groepen tegen elkaar afgezet. De tabel laat ondermeer zien dat alle hurende huishoudens, die tot de doelgroep van de huurtoeslag behoren, ook tot de nieuwe corporatiedoelgroep behoren.²² Omgekeerd is dat niet zo. Er zijn ongeveer 600.000 huishoudens die wel tot de nieuwe corporatiedoelgroep behoren, maar die buiten de doelgroep van de huurtoeslag vallen. Dit betreft voor een aanzienlijk deel ouderen (40%) en alleenstaanden (45%), voor wie de grens van 33.000 euro per jaar aanzienlijk hoger ligt dan de voor hen geldende huurtoeslaggrens (zie begrippenlijst voor inkomensgrenzen).²³ Tenslotte valt uit de tabel op te maken dat van alle huurders ruim 1,3 miljoen huishoudens aanspraak konden maken op huurtoeslag. Dit komt neer op ongeveer 68% van de totale corporatiedoelgroep.

Tabel 7: Corporatiedoelgroep tegenover doelgroep van de huurtoeslag (aantallen huishoudens, alleen huurders), per 2009.

Corporatiedoelgroep				
		ja	nee	totaal
Doelgroep van de huurtoeslag	ja	1.340.000	-	1.340.000
	nee	630.000	900.000	1.530.000
totaal		1.970.000	900.000	2.880.000

Doelgroepen en verschillen in betaalbaarheid

In het onderstaande schema (figuur 16) is de woonsituatie van huurders gepresenteerd in termen van prijsklasse, netto woonlasten en netto huurquote. Het schema onderscheidt in totaal vijf groepen: (1) alle huurders, huurders die (2) wel of (3) niet behoren tot de corporatiedoelgroep. Binnen de huursector kan de corporatiedoelgroep weer worden uitgesplitst in huurders die (4) wel of (5) niet deel uitmaken van de doelgroep van de huurtoeslag.

De netto woonlasten van de huurder bedragen gemiddeld 386 euro per maand. Wanneer de netto huurlasten per huishouden gerelateerd worden aan het huishoudinkomen krijgen we de netto huurquote, die voor de gemiddeld huurder 23,2% bedraagt.

²² Dit is zo omdat de tabel alleen betrekking heeft op huurders. Voor hen zijn de inkomens die gebruikt worden ter bepaling of een huishouden wel of niet tot de twee doelgroepen behoort gelijk. Bij eigenaren-bewoners, die ook vaak meegenomen worden in onderzoek naar de doelgroep van de huurtoeslag, ligt de situatie anders. Voor hen wordt in de bepaling van de Corporatiedoelgroep het belastbare inkomen gecorrigeerd door het fiscale effect bij het inkomen op te tellen. Hiermee wijkt deze uitwerking af van berekeningen omtrent de huurtoeslag, waar voor eigenaren-bewoners het ongecorrigeerde belastbare inkomen gebruikt wordt (evenals bij huurders).

²³ De inkomensgrens van de huurtoeslag verschilt per huishoudtype. Voor alleenstaanden en 65-plussers is deze grens relatief laag.

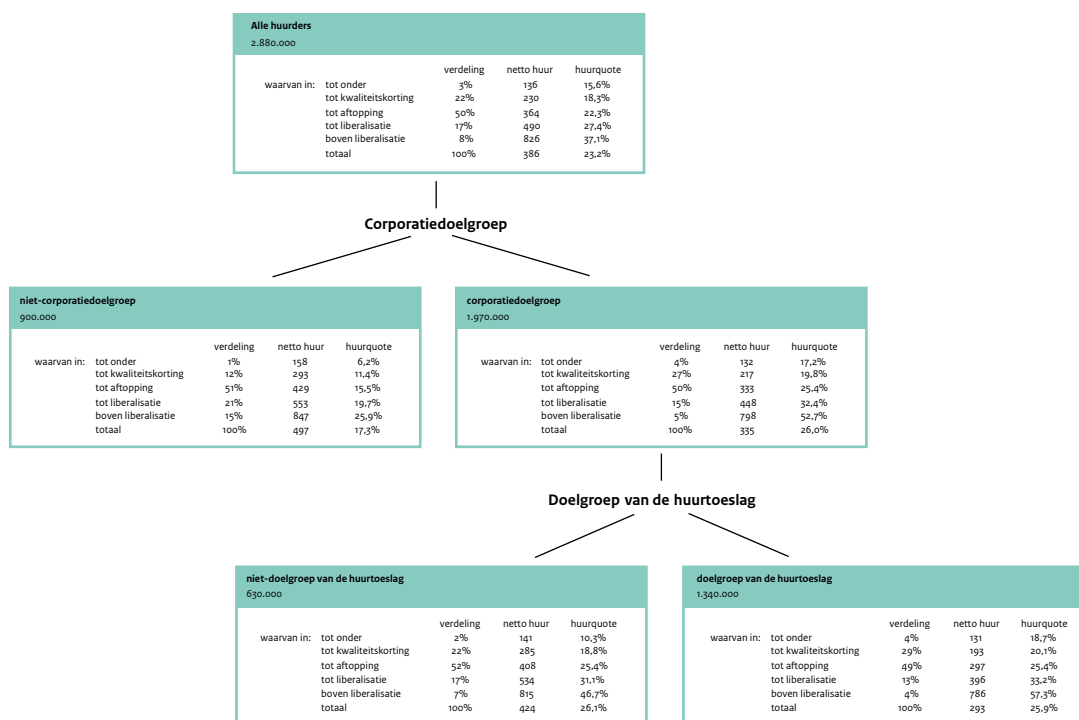
Huishoudens die buiten de corporatiedoelgroep vallen betalen gemiddeld hogere huren. Ze zijn meer aangewezen op het dure huursegment (15 % boven de liberalisatiegrens). Dit is deels het gevolg van de regulering van de huurmarkt: sociale huurwoningen zijn voor hen minder makkelijk bereikbaar. Desalniettemin hebben huishoudens die buiten de corporatiedoelgroep vallen gemiddeld een lagere huurquote. Dit hebben zij te danken aan hun hogere inkomen.

Binnen de huursector wonen de meeste huishoudens die meer dan 33.000 euro per jaar verdienen in het gereguleerde deel van de sociale huursector. Dit is weerwil van het toewijzingbeleid dat erop gericht was deze woningen bij voorkeur aan lagere inkomens toe te wijzen.²⁴ Wel woont de groep van huurders die meer dan 33.000 euro per jaar verdienen vaker in de particuliere huursector dan groep van huurders die minder dan 33.000 euro per jaar verdienen.

Binnen de corporatiedoelgroep kan onderscheid gemaakt worden naar huishoudens die in potentie recht hebben op huurtoeslag, versus zij die daar niet voor in aanmerking komen. Het recht op huurtoeslag betekent voor de doelgroep van de huurtoeslag dat zij met lagere netto huren geconfronteerd worden (doelgroep van de huurtoeslag heeft een netto huur van 293 euro per maand, de gemiddelde netto huur van de corporatiedoelgroep is 334 euro per maand, het verschil is 14%). De netto huurquotes van beide groepen ontlopen elkaar niet veel. Dit heeft te maken met het aanzienlijke verschil in inkomen tussen beide groepen (doelgroep van de huurtoeslag: 15.100 euro per jaar, corporatiedoelgroep: 16.800 euro per jaar, het verschil is min 11%). Het lagere inkomen van de doelgroep van de huurtoeslag heeft ook invloed op de prijsklasse waarin men huurt. Huishoudens die in potentie huurtoeslag kunnen ontvangen wonen vaker in een huurwoning met een prijs tot de kwaliteitskortingsgrens. Voor dergelijke woningen hoeven ze minder zelf te betalen. Huishoudens uit de corporatiedoelgroep, die vanwege hun inkomen, vermogen en huishoudsamenstelling niet voor huurtoeslag in aanmerking komen, huren gemiddeld vaker een woning met een hogere bruto huur.

²⁴ Dit komt omdat veel corporaties in het verleden ook huishouden toelieten in het deel van hun voorraad waarvan de huur onder de liberalisatiegrens lag. Daarnaast speelt dat sommige huishoudens in de loop der tijd ook meer zijn gaan verdienen.

Figuur 16: Netto woonlasten (euro per maand), huurquote (percentage) en verdeling over huurprijsklassen, voor de verschillende groepen van het huurbeleid, per 2009.



Toelichting schema:

De gehanteerde indeling heeft betrekking op de bovengrens van de prijsklasse. De ondergrens is de bovenstaande huur. "Tot liberalisatie" wil dus zeggen van aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens.

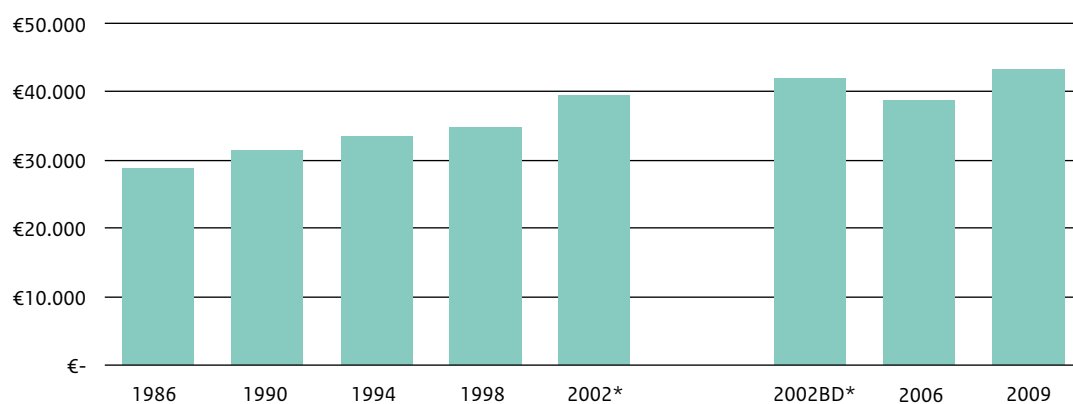
3

Woonuitgaven in de koopsector

3.1 Inkomens in de koopsector

Het gemiddelde besteedbaar inkomen van eigenaren-bewoners is sinds 1986 voortdurend gestegen. Dit is deels het gevolg van een algemene welvaartsstijging en deels van het verschuiven van meer welvarende huishoudens van de huur naar de koop (zie ook bijlage I). De periode van 2002 tot 2006 vormde een uitzondering op de trend: toen bleef het inkomen nominaal op gelijk niveau, het reële inkomen daalde zelfs. Tussen 2006 en 2009 is het gemiddelde inkomen van eigenaren-bewoners weer gestegen, zowel in nominale als in reële zin. Gecorrigeerd voor inflatie nam het gemiddelde besteedbaar inkomen van eigenaren-bewoners de laatste drie jaar met 12% toe.

Figuur 17: Ontwikkeling besteedbaar huishoudinkomen eigenaren-bewoners 1986-2009, in constante prijzen (basisjaar 2009).

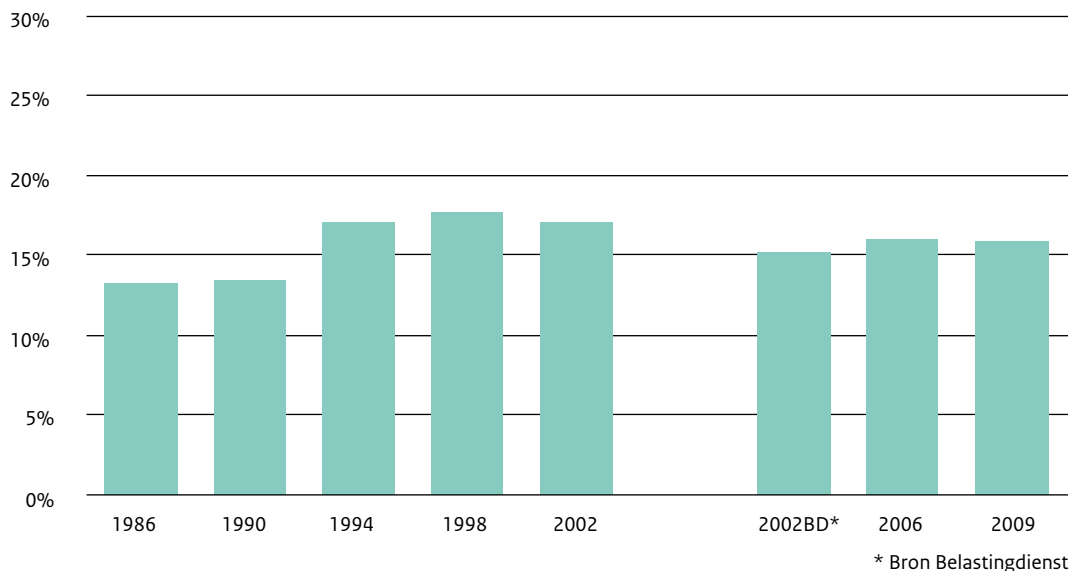


* Tot en met 2002 zijn in het WBO de inkomensgegevens bij de respondent opgevraagd. Daarna zijn de gegevens rechtstreeks overgenomen van de Belastingdienst. In 2006 zijn tevens de belastinggegevens over de inkomens van 2002 aan het WBO van 2002 toegevoegd. Deze verandering heeft een trendbreuk tot gevolg gehad. Vanwege deze trendbreuk presenteren we in deze publicatie bij de historische reeksen die gerelateerd zijn aan het inkomen (zoals woonquotes) de informatie voor 2002 tweemaal: eenmaal volgens opgave respondent (2002) en eenmaal volgens de Belastingdienst (2002BD).

3.2 Netto woonlasten eigenaren-bewoners en de koopquote

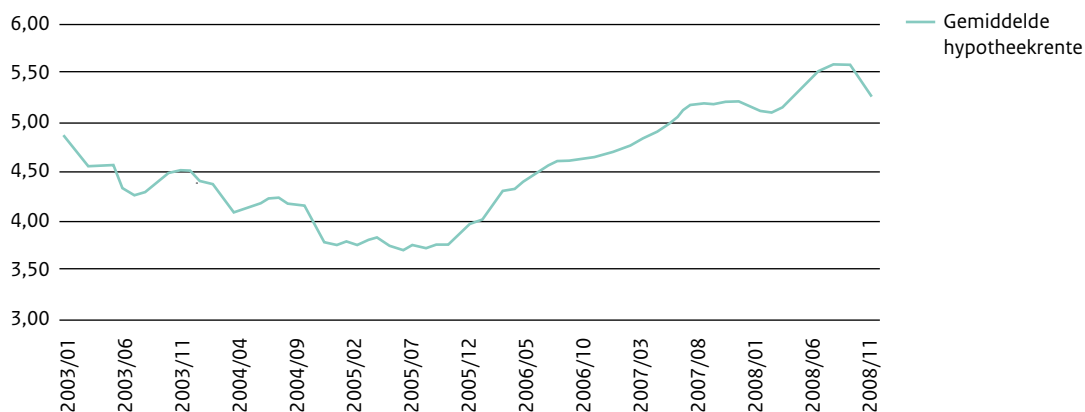
Zoals gezegd, tussen 2006 en 2009 is het reële gemiddelde besteedbaar inkomen van eigenaren-bewoners met 12% gestegen. Tegelijkertijd echter zijn de netto vaste woonuitgaven voor eigenaren-bewoners in reële termen met 9% toegenomen. Per saldo resulteerde dit in een bescheiden daling van de netto koopquote met (van 16,1% naar 15,9%).

Figuur 18: Netto koopquote (1986-2009).



De onderliggende stijging van de netto woonuitgaven, die tussen 2006 en 2009 is opgetreden, hangt samen met twee factoren: Ten eerste was de hypotheekrente tussen begin 2006 en begin 2009 gemiddeld wat hoger dan in de periode tussen begin 2003 en begin 2006. Dit betekent dat huishoudens, die tussen 2006 en 2009 een hypotheek afgesloten, of verlengd hebben, doorgaans tegen een minder gunstige hypotheekrente konden lenen. Als gevolg hiervan zijn de netto woonuitgaven gestegen.

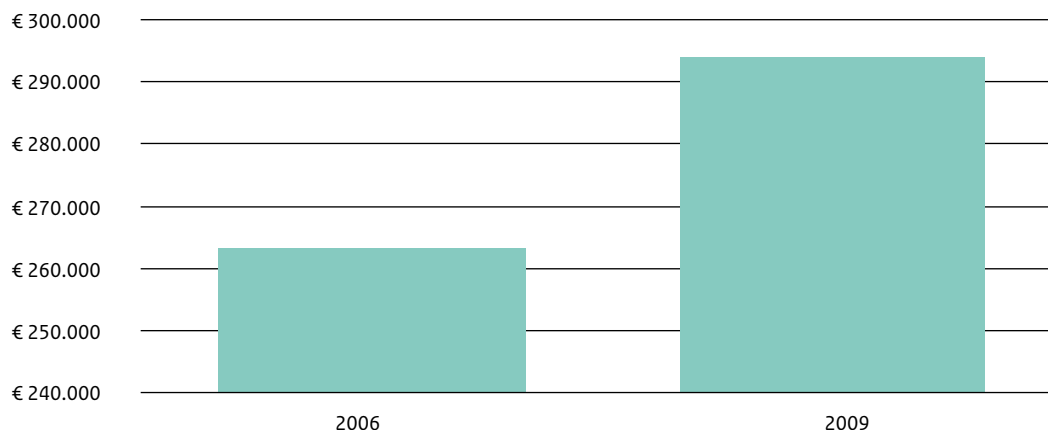
Figuur 19: Ontwikkeling gemiddelde, maandelijkse hypotheekrente tussen januari 2003 en januari 2009 (Bron DNB).



Ten tweede is de reële omvang van de gemiddelde hypothecaire schuld tussen 2006 en 2009 toegenomen. In 2006 bedroeg de totale hypothecaire schuld per woning 154.000 (in constante prijzen, basisjaar 2009). In 2009 was dit opgelopen tot 172.000. Per woning is het gemiddelde reële bedrag aan hypothecaire schuld dus met 11% gestegen. Dit heeft bijgedragen aan de gestegen netto woonuitgaven voor kopers.

Een van de redenen achter de toename van de reële hypotheekschuld zijn de gestegen woningprijzen. De prijzen van woningen zijn in de periode 2006-2009, gecorrigeerd voor inflatie, met bijna 12% gestegen (van 249.000 naar 294.000 euro, figuur 20). Ceteris paribus heeft dit ervoor gezorgd dat huishoudens, die gedurende deze periode een koopwoning gekocht hebben, met hogere netto woonuitgaven geconfronteerd zijn.

Figuur 20: Gemiddelde woningwaarde (prijsindicator = WOZ-waarde), 2006-2009.



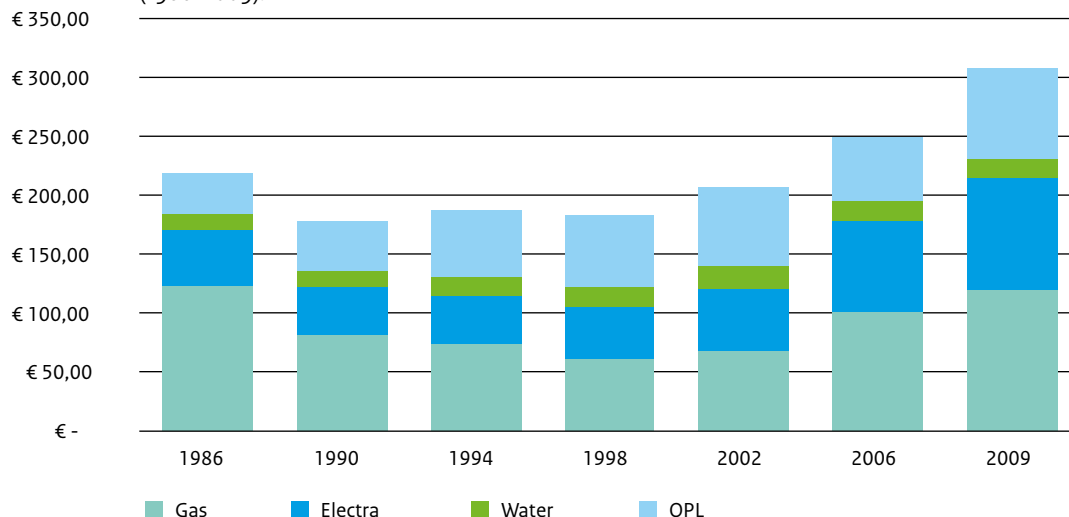
Een onderliggende verklaring voor de toegenomen hypotheekschuld is dat sommige huishoudens een nieuwe hypothecaire lening hebben afgesloten om een woning aan te kopen. Ook zijn er aanvullende hypotheeken afgesloten voor de financiering van verbeteringen aan het eigenwoningbezit. Hiertegenover staat echter dat de meeste Nederlandse huishoudens hun hypotheeken ook - gedeeltelijk - aflossen.²⁵

3.3 Bijkomende woonlasten van eigenaren-bewoners

Het patroon van de bijkomende woonlasten is identiek aan wat we eerder gezien hebben bij de huurders. Ook hier zijn de bijkomende lasten gestegen, met de toename van de energielasten (gas, warmte en elektriciteit) en OPL-heffingen als stuwende krachten. Het niveau van de verschillende kostenposten, zowel energie en water als OPL-heffingen, ligt wel hoger dan bij huurders. Dit is verklaarbaar, aangezien koopwoningen gemiddeld groter zijn, meer voorzieningen hebben en vaker bewoond worden door grotere huishoudens.

Achter de maandelijkse uitgaven, zoals die in de figuur gepresenteerd zijn, gaat een toename schuil van het elektriciteitsverbruik per huishouden in koopwoningen (gemeten in kilowattuur). Dit verbruik is in de afgelopen kwart eeuw (sinds 1986) met 25% gestegen. Een ontwikkeling die vermoedelijk samenhangt met de toegenomen gebruik van diverse elektronische apparaten, zoals elektrisch kookgerei, wasdrogers, computers en audio-/videoapparatuur.

Figuur 21: Ontwikkeling reële maandelijkse, bijkomende woonlasten eigenaren-bewoners, prijspeil 2009 (1986-2009).

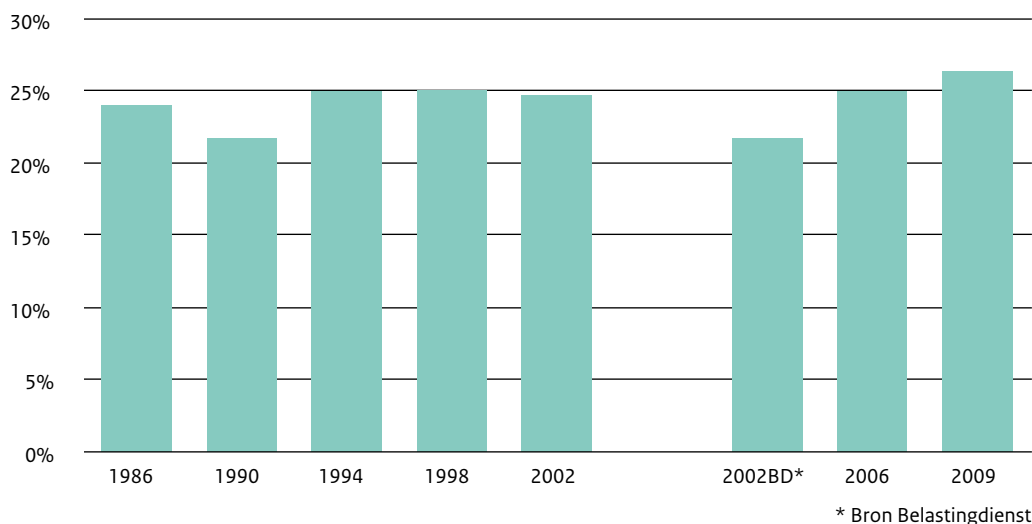


²⁵ De afzonderlijke bijdrage van deze effecten is moeilijk te in te schatten. We weten slechts dat per saldo de reële hypotheekschuld met 11% toegenomen is.

Het verschil tussen de netto woonquote en de eerder gepresenteerde koopquote is voornamelijk gelegen in het oplopen of afnemen van de uitgaven aan energie en de toegenomen heffingen van de zogenaamde overige publiekrechtelijke lichamen (OPL).²⁶ Hierdoor wijkt de figuur van de totale woonquote op twee plaatsen af van de eerder geschetste ontwikkeling van de koopquote. Ten eerste is er de afname van de woonquote tussen 1986 en 1990, die optrad als gevolg van de daling van de energieprijzen. Een tweede beweging, ingezet in 2002, werd aangezwengeld door twee processen: een forse stijging van de prijs van aardgas en een aanzienlijke toename van het elektriciteitsgebruik met 25%.

De heffingen van gemeente, waterschap en andere openbaar publiekrechtelijke lichamen zijn sinds 1986 opgelopen. Deze lasten zijn gecorrigeerd voor inflatie met 120 procent gestegen. Het effect dat dit heeft op de woonquote is minder grillig dan het effect dat de energie-uitgaven hebben.

Figuur 22: Netto woonquote eigenaren-bewoners (1986-2009).



3.4 Regionale verschillen in de WOZ-waarde

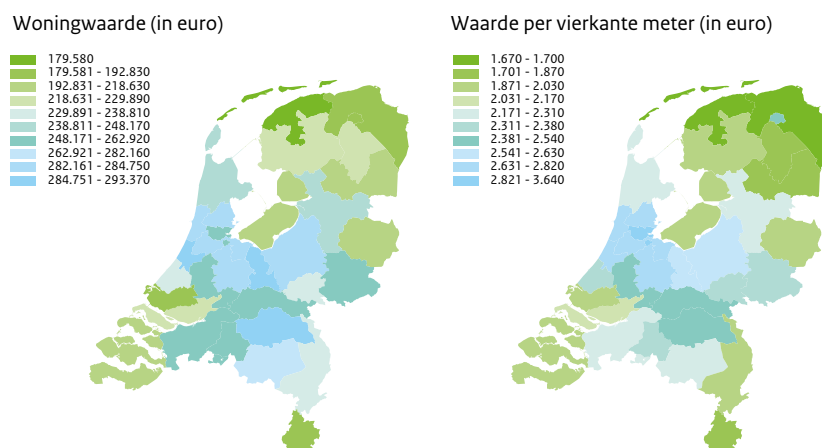
In Nederland zijn de regionale verschillen tussen gemiddelde WOZ-waarden van koopwoningen relatief groot. Gebieden waar de WOZ-waarde van koopwoningen boven het gemiddelde ligt zijn de Noordvleugel van de Randstad (Haarlem-Amsterdam-Utrecht/Het Gooi), de Veluwe en de provincie Noord-Brabant. Hiermee vertonen de prijzen van koopwoningen grote overeenkomsten met de huurprijzen (Hoofdstuk 2). Noord-Brabant vormt hierop een uitzondering, omdat daar alleen in het westen de huren bovengemiddeld hoog zijn. Gebieden waar de woningprijzen lager zijn liggen in de periferie (Groningen, Friesland, Limburg, Zeeland en Oost-Nederland) en Flevoland. Dit laatste is opmerkelijk, omdat we eerder zagen (Hoofdstuk 2) dat de gemiddelde huur in Flevoland juist hoog was.

Net als bij de huurprijzen, moet ervoor gewaakt worden dat verschillen in de woningvoorraad het beeld van de regionale prijzen niet vertroebelen. Woningen zijn onder meer niet overal even groot. Een manier om voor verschillen in omvang te corrigeren is het omzetten van de WOZ-waarde naar een waarde per vierkante meter woonoppervlak (figuur 23; rechts). Deze kaart laat zien dat, net als bij de ongecorrigeerde prijzen van de linker afbeelding, de periferie van Nederland gemiddeld nog steeds de goedkoopste woningen herbergt. Noord-Brabant scoort daarentegen al een stuk minder hoog, omdat woningen daar gemiddeld groter zijn. De gebieden die er in prijs per vierkante meter ook boven uitsteken zijn het Gooi en de Noordvleugel van de Randstad, met de regio Amsterdam als uitschieter. Dit is zelfs de enige regio waar de vierkante meterprijs hoger dan 3000 euro is (ruim 3400 euro/m²).²⁷

²⁶ Ter herinnering: de netto woonquote is de verhouding tussen de som van de netto woonlasten en de bijkomende woonlasten en het besteedbaar inkomen.

²⁷ De gegeven vierkantemeterprijs is bepaald aan de hand van informatie uit het WoON en is een afgeleide van de door de respondent opgegeven verkoopwaarde en woonoppervlakte. De waarde kan hierdoor afwijken van andere gegevensbronnen.

Figuur 23: Gemiddelde waarde (indicator: WOZ-waarde) koopwoningen (in euro; links) en de waarde per vierkante meter (in euro/m²; rechts), naar woningmarktgebied, per 2009.



3.5 Koopquotes onder de loep

In dit hoofdstuk leggen we de netto koopquote en totale woonquote van eigenaren-bewoners onder een vergrootglas. We beginnen met de huidige situatie, eerst in het algemeen en vervolgens uitgesplitst naar verschillende groepen huishouden. Daarna bekijken we de veranderingen van de koopquote sinds 1986. In het laatste deel van deze paragraaf gaan we in op de totale woonquote van eigenaren-bewoners: de verhouding tussen het inkomen en de som van de netto vaste woonlasten en bijkomende woonlasten die het gevolg zijn van energieverbruik en lokale heffingen.

Inkomens tot 16.000 euro en eenoudergezinnen hebben de hoogste koopquotes

In 2009 gaf een eigenaar-bewoner gemiddeld 656 euro per maand uit aan bruto hypotheeklasten (rente, aflossing, levensverzekeringspremie). Rondom dit bedrag, dat ook in het woonlastenschema van Hoofdstuk 1 staat, zit de nodige spreiding. Het heeft namelijk betrekking op alle eigenaren-bewoners, ook degene die geen hypotheeklasten meer hebben, omdat ze bijvoorbeeld hun hypotheek al afbetaald hebben of nooit een hypotheek nodig hebben gehad. Wanneer we alleen de huishoudens in ogenschouw nemen die daadwerkelijk een hypothecaire lening hebben – iets meer dan 85% van alle eigenaren-bewoners – dan komt de gemiddelde bruto hypotheeklast uit op 758 euro per maand.

Samen met andere (al dan niet van toepassing zijnde) vaste uitgavenposten, zoals opstalverzekering, OZB-belasting voor het eigenaarsrecht en erfpacht, komen de gemiddelde bruto woonuitgaven voor alle eigenaren-bewoners uit op 693 euro per maand. Om tot de netto vaste woonuitgaven te komen, moeten de bruto woonuitgaven verminderd worden met het fiscaal effect, het saldo van de hypotheekrenteaftrek en het eigenwoningforfait. Wat overblijft, is het gemiddelde bedrag dat een eigenaar-bewoner werkelijk uitgeeft aan zijn koopwoning: 494 euro per maand. Deze netto maandlasten komen, gerelateerd aan het inkomen, overeen met een netto koopquote van 15,9%.

Koopquotes verschillen behoorlijk per type huishouden. Allereerst ligt het voor de hand dat kopers met een lange woonduur gemiddeld veel lagere woonquotes hebben dan kopers met een korte woonduur. Tabel 8 toont aan dat dit ook zo is. Hierbij zijn twee belangrijke oorzaken van belang. Ten eerste verdienen de meeste mensen gedurende hun werkzame leven meer naarmate ze ouder worden.²⁸ Daar komt bij dat de woonlasten van een eigenaar-bewoner min of meer vastliggen, zolang het huishouden geen nieuwe hypotheek afsluit. Dit betekent dat, wanneer het huishoudinkomen in de tijd toeneemt, de netto koopquote afneemt. De tweede oorzaak ligt in de waardetoeename van woningen, die in het verleden heeft plaatsgevonden. Door die toename hebben huishoudens

²⁸ Deze verklaring gaat niet exclusief op voor de koopsector.

die net een koopwoning betrokken in de regel te maken met een hogere schuld – en meestal ook een hogere hypotheeklast – dan de buurman die bijvoorbeeld 15 jaar geleden naar een identieke woning verhuisd is ²⁹.

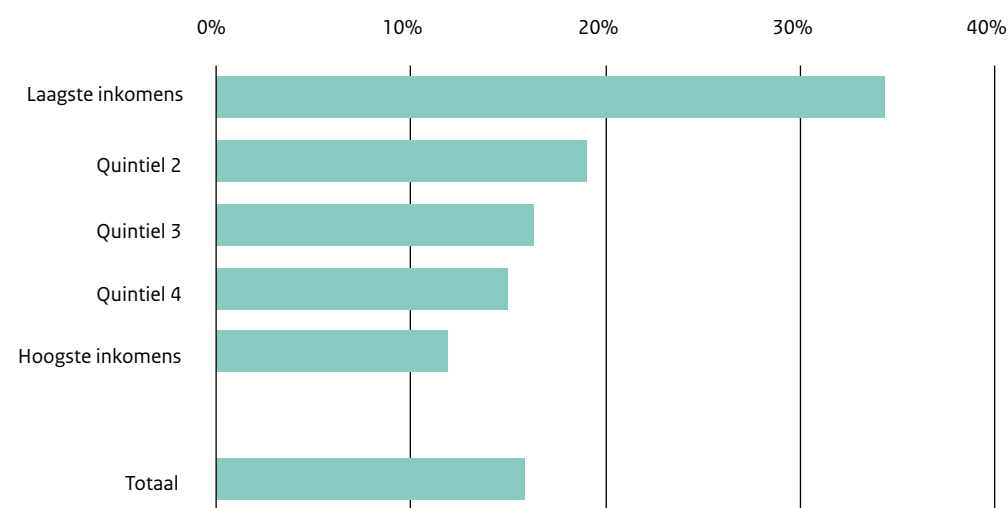
Verder is opvallend dat de woningen van huishoudens met een langere woonduur een hogere WOZ-waarde hebben. Dit betekent dat zij ondanks hun lagere woonuitgaven een woning van hogere kwaliteit hebben. Daarnaast is er ook in de koopsector een relatief sterk verband tussen de leeftijd van het hoofd van een huishouden en de woonduur.

Tabel 8: Koopquote, netto woonuitgaven, fiscaal effect, besteedbaar inkomen, WOZ-waarde en leeftijd naar woonduur.

Woonduur sinds	Koopquote	Netto woonuitgaven per maand	Fiscaal effect per maand.	Besteedbaar jaarinkomen	WOZ-waarde	Leeftijd
voor 1992	11,4%	329	72	40.400	307.000	62
1992-1999	15,7%	500	175	45.900	304.000	51
2000-2004	18,4%	593	300	45.300	288.000	45
2005-2009	20,3%	633	306	43.000	274.000	40

Figuur 24 laat zien dat het verband tussen inkomen en woonquote negatief is: Huishoudens met een laag inkomen hebben doorgaans relatief hoge koopquotes. Uit de figuur komt naar voren dat de koopquote voor huishoudens met een laag inkomen (laagste inkomensquintiel, tot circa 16.000 euro) twee tot drie twee maal zo hoog is als voor huishoudens met een hoger inkomen. Kijken we naar de inkomenssituatie van deze huishoudens, dan heeft een aanzienlijk aantal hetzij een laag inkomen, zoals huishoudens die rond moeten komen van een uitkering, hetzij een specifieke inkomenssituatie.³⁰ Bij dit laatste moet gedacht worden aan inkomen uit een parttime of freelance baan of uit een eigen bedrijf dat over het voorgaande kalenderjaar slecht heeft gedraaid.

Figuur 24: Netto koopquote voor eigenaren-bewoners, naar inkomen, per 2009.

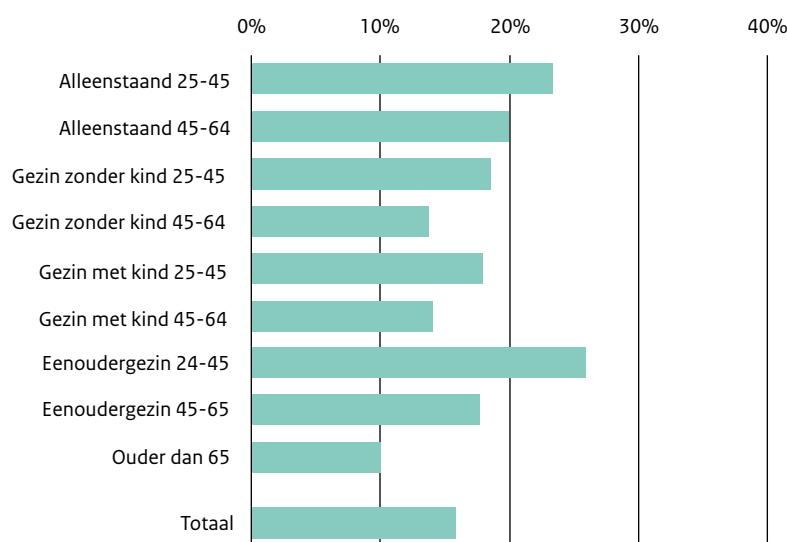


²⁹ Dit geldt bijvoorbeeld voor starters op de koopmarkt en doorstromers die een woning betrekken die meer waard is dan de woning die ze verkopen. Wanneer een huishouden op zijn huidige woning overwaarde heeft opgebouwd en/of naar een gelijkwaardige of goedkopere woning verhuist, hoeft de hypotheekschuld niet toe te nemen, en kunnen de bruto woonlasten gelijk blijven.

³⁰ Een voorbeeld hiervan zijn huishoudens die worden geacht eerst de eventuele overwaarde in hun eigen woning aan te spreken, alvorens zij aanspraak kunnen maken op een bijstandsuitkering. Hierdoor kan de indruk ontstaan dat hun inkomen onder het sociaal minimum ligt. Huishoudens in dergelijke specifieke inkomenssituaties verhogen de gemiddelde woonquote van deze laagste inkomensklasse.

Oudere huishoudens in een koopwoning geven doorgaans minder van hun inkomen aan wonen uitgeven dan jongere (figuur 25). Een opvallende positie in het staafdiagram wordt ingenomen door eenoudergezinnen, en dan vooral door die huishoudens die jonger zijn dan 45 jaar. Zij hebben de hoogste gemiddelde koopquote van alle huishoudens.

Figuur 25: Netto koopquote voor eigenaren-bewoners, naar huishoudtype, per 2009.

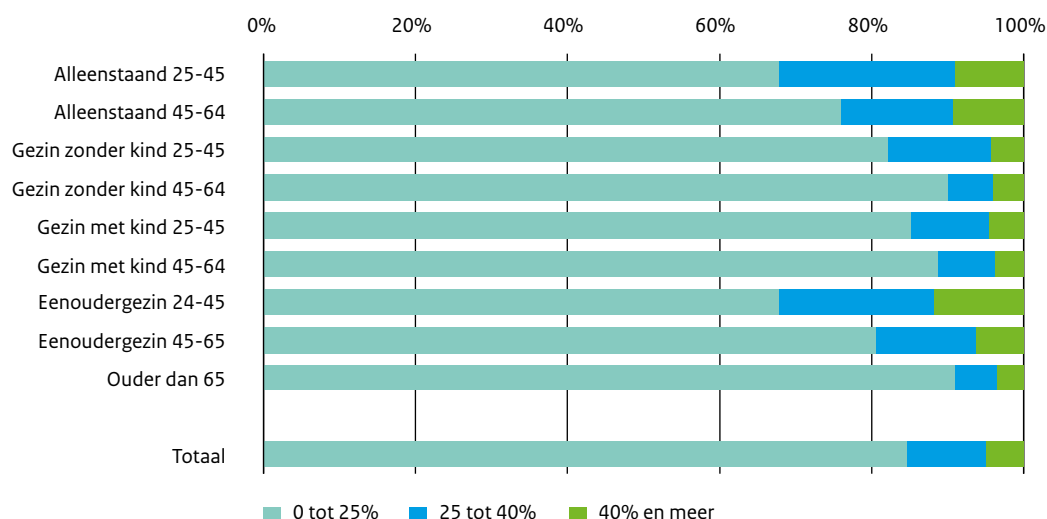


NB: In figuur 25 zijn de inkomensgegevens van jongeren (< 25 jaar) niet afgebeeld vanwege de zeer diverse werk- en studieomstandigheden van deze groep.

De verdeling van de koopquote

Als indicatie van de spreiding van de individuele koopquotes staat in figuur 26 voor verschillende huishoudtypes de verdeling van de koopquote over drie klassen: tot 25%, tussen 25% en 40% en hoger dan 40% (conform figuur 15 in hoofdstuk 2). Uit deze figuur blijkt dat van alle huishoudens in een koopwoning 85% een koopquote heeft die lager is dan 25%. Van de overige 15% is ongeveer een derde meer dan 40% van zijn besteedbaar huishoudinkomen kwijt aan de maandelijkse netto woonlasten. De uitschieters in koopquotes aan de bovenkant betreffen alleenstaanden en eenoudergezinnen.

Figuur 26: Verdeling netto koopquote voor eigenaren-bewoners, naar huishoudtype, per 2009.



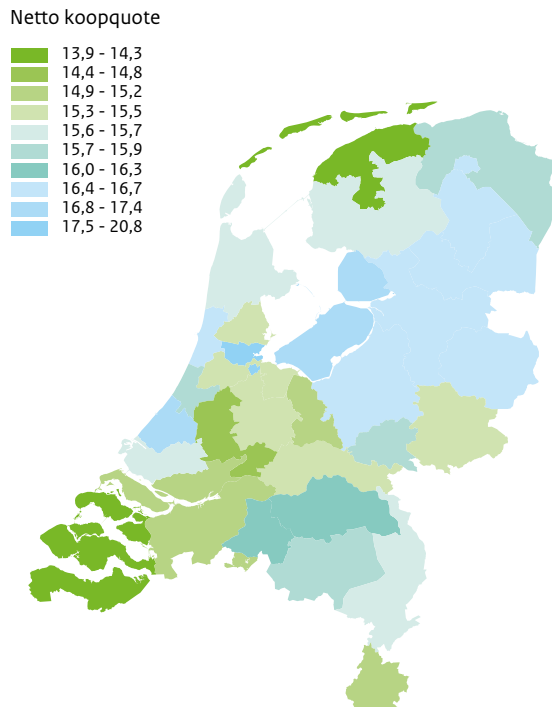
Regionale verschillen in koopquote

De gemiddelde koopquote per woningmarktgebied (figuur 27) geeft aan hoe de verhouding tussen netto woonlasten en het besteedbaar inkomen van huishoudens op regionaal niveau uitpakt. In regio's waar de woningen duurder zijn, verdienen mensen gemiddeld genomen meer. De regionale verschillen in de waarde van koopwoningen zijn echter groter dan die van de inkomens, waardoor het beeld van de koopquotes overeenkomt met dat van de woningwaarde (figuur 23). Er zijn echter ook enkele opvallende afwijkingen, die we hieronder zullen bespreken.

De koopquotes in het noorden en het oosten van het land liggen rond de landelijk gemiddelde koopquote van circa 16%, ondanks de lagere WOZ-waarden in die landsdelen. Dit is het gevolg van de lagere inkomens aldaar. Andere gebieden, zoals de regio Amsterdam, Flevoland en de regio Haaglanden, behoren tot de gebieden met de hoogste koopquotes. Dit is niet alleen een uitvloeisel van de woningprijzen en het inkomen, dat naar verhouding lager is dan elders. Er speelt ook een ander, achterliggend verschijnsel: de naar verhouding korte tijd dat huishoudens in een koopwoning wonen.³¹ Dit geldt vooral in regio's waar veel nieuwe koopwoningen gebouwd zijn, zoals Flevoland en (in mindere mate) de regio Haaglanden.

De laatste "vreemde eend in de bijt" waar we stil bij staan is de regio Rijnstreek/Midden-Holland (ten oosten van Haaglanden). Dit gebied heeft een relatief lage koopquote, hoewel de prijzen van koopwoningen er niet lager zijn dan in de nabijgelegen woningmarktregio's. Een nadere blik op de onderliggende cijfers wijst uit dat er in deze regio aanzienlijk minder huishoudens zijn met een quote hoger dan 25% dan in nabijgelegen gebieden. De verhouding tussen inkomen en woonlasten is voor eigenaren-bewoners in deze regio blijkbaar meer in balans dan elders.

Figuur 27: Netto koopquote per woningmarktgebied, per 2009.



³¹ Eerder in dit hoofdstuk is toegelicht waarom huishoudens die langer in een koopwoning wonen een lagere koopquote hebben.

3.6 Potentiële risico's voor kopers

De koopquotes van eigenaren-bewoners zijn gemiddeld genomen relatief bescheiden. Voor een belangrijk deel is dit te danken aan de gevestigde banken, die bij het verstrekken van hypothecaire leningen de nodige voorzichtigheid betrachten. Om betalingsproblemen te vermijden eisen zij van huishoudens dat zij, gegeven hun inkomen, zonder al te veel moeite in staat te zijn hun hypotheeklasten te voldoen.

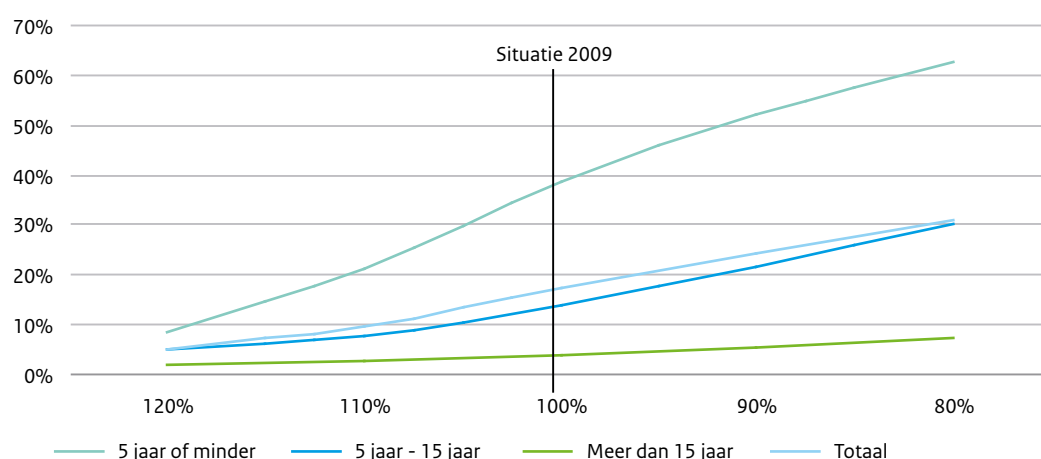
De huidige risico's³²

Toch kunnen eigenaren-bewoners vanwege onvoorziene omstandigheden in de problemen komen. Hierbij moet men denken aan situaties zoals scheiding, werkloosheid, arbeidsongeschiktheid of overlijden van een partner. In dergelijke gevallen kan het voorkomen dat een huishouden op zoek moet gaan naar een kleinere woning. Mogelijk moet het huishouden uitwijken naar een huurwoning. Voor dergelijke huishoudens is het belangrijk om uiteindelijk niet met een restschuld te blijven zitten.³³ Vooral huishoudens die geen buffer hebben opgebouwd, en die ook geen Nationale Hypotheekgarantie hebben afgesloten, kunnen dan met een restschuld blijven zitten.

In deze paragraaf is het restschuldrisico op twee manieren in kaart gebracht. Ten eerste is nagegaan hoeveel huishoudens een negatieve overwaarde hebben, en hoe dat zou veranderen bij een daling van de woningprijzen. Vervolgens richten we ons op de recente verhuizers, door voor hen de verhouding hypotheekschuld-woningwaarde in de tijd weer te geven.

Op dit moment heeft 17% van de huishoudens een hypotheekschuld die groter is dan de waarde van de woning (als we de WOZ-waarde als indicator van de woningwaarde gebruiken). Wanneer de woningprijzen zouden dalen naar 90% of 80% van de huidige waarde, dan neemt dit aandeel toe tot respectievelijk 24% en 30%. Onder huishoudens die hun woning korter dan vijf jaar bezitten, is dit aandeel aanzienlijk groter. Dit komt voornamelijk omdat zij nog geen overwaarde op de huidige woning hebben kunnen opbouwen en/of nog niet veel van hun hypotheek hebben kunnen aflossen. Als de huizen 20% in waarde dalen, zullen maar twee op de vijf huishoudens met een woonduur korter dan vijf jaar een woning hebben waarvan de waarde de hypotheekschuld overtreft.

Figuur 28: Percentage huishoudens die daadwerkelijk risico lopen op een problematische restschuld (verticale as) als de WOZ-waarde stijgt en/of daalt (horizontale as), uitgesplitst naar woonduur, per 2009.



³² Het moment waarop het WoON 2009 gemeten werd, was grotendeels voor het intreden van de kredietcrisis. Effecten van de kredietcrisis zijn in deze sectie dus nauwelijks meegenomen.

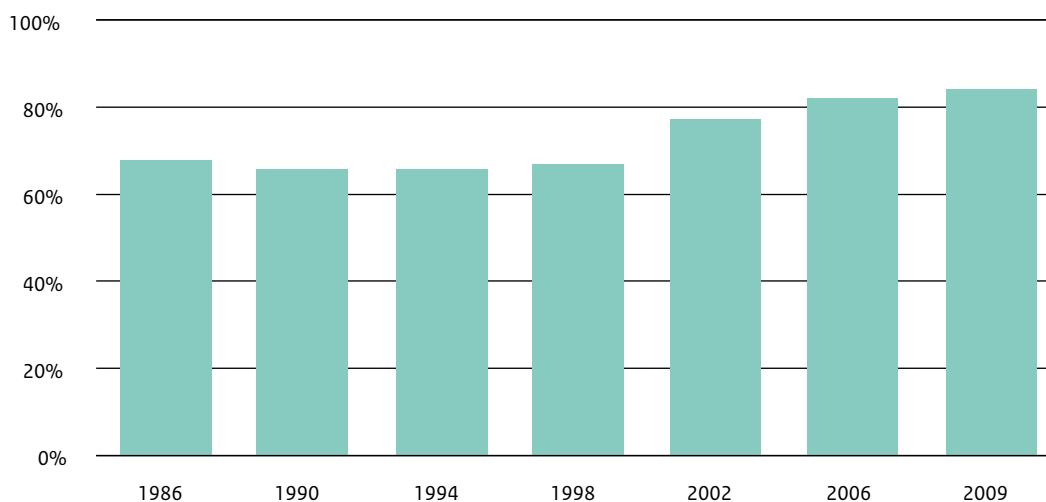
³³ Ook voor huishoudens die hun hypotheeklasten wel kunnen betalen kan een negatieve overwaarde problemen opleveren. Zij worden beperkt in hun verhuismobiliteit, omdat ze met de verkoop van hun woning de lopende hypotheek niet kunnen afbetalen. Huishoudens met een negatieve overwaarde worden ook belemmerd in hun mogelijkheden om eventueel hun hypotheek over te sluiten naar een andere aanbieder van hypothecaire leningen. Echter, zolang zij rente en aflossingen betalen, kunnen zij in hun woning blijven, en kunnen zij sparen (en aflossen) om hun negatieve overwaarde te verhelpen.

De verhouding tussen schuld en woningwaarde door de tijd

Hierboven hebben we gezien dat eigenaren-bewoners die kort geleden een nieuwe woning hebben gekocht het grootste risico lopen te blijven zitten met een restschuld. Om na te gaan of deze huishoudens door de tijd ook meer risico zijn gaan nemen, is hieronder vanaf 1986 de verhouding tussen schuld/woningwaarde – ook wel Loan to value ratio of LTV ratio genoemd – op twee manieren afgebeeld: het gemiddelde en de verdeling.

Uit de figuren komt naar voren dat huishoudens de aanschaf van hun woning sinds 1998 met steeds meer hypotheekschuld gefinancierd hebben. In deze periode is vooral het aandeel huishoudens met een LTV lager dan 0,6 afgenomen (van 73% in 1998 naar 45% in 2009).³⁴ Daartegenover staat dat het percentage huishoudens dat meer dan de verkoopwaarde geleend heeft sinds 1998 bijna verdubbeld is (van 13% naar 24%).³⁵ De stijging van het aantal recent verhuisde huishoudens met een hoge LTV-ratio is ondermeer een gevolg van de verruiming van de financieringsmogelijkheden door financiële instellingen. Zo is het sinds de jaren '90 vrij gebruikelijk om hypotheek op meerdere inkomens af te sluiten.

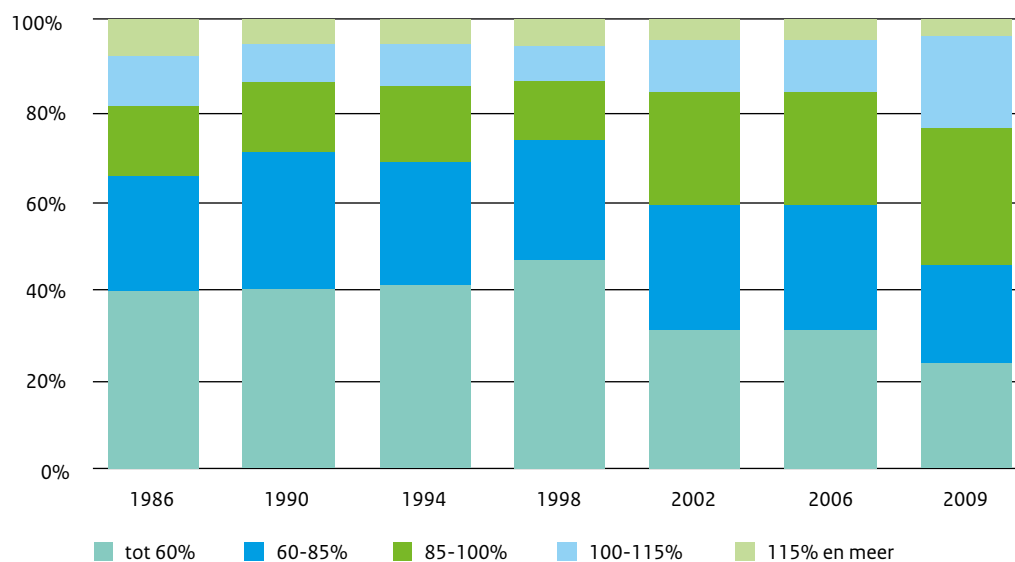
Figuur 29: Gemiddelde ratio schuld/verkoopwaarde voor recent (in de afgelopen twee jaar) verhuisde huishoudens, 1986-2009.



³⁴ In 2009 bedroeg de gemiddelde LTV onder alle Nederlandse eigenaren-bewoners 49%; onder recent verhuisden was dit 84%.

³⁵ De verkoopwaarde is de door de respondent geschatte verkoopwaarde. Deze kan afwijken van de WOZ-waarde van de woning.

Figuur 30: Verdeling ratio schuld/verkoopwaarde voor recent (in de afgelopen twee jaar) verhuisde huishoudens, 1986-2009.



Bijlage I

(On)vergelijkbaarheid
woonuitgaven tussen
huur en koop

De woonuitgaven in de huur- en de koopsector zijn moeilijk goed met elkaar te vergelijken. Ten eerste worden in de woonuitgaven van kopers aflossingen meegenomen. Dit zijn feitelijk woonkosten, maar ook te beschouwen als besparingen die leiden tot vermogensopbouw. In de huursector worden dergelijke besparingen niet meegenomen. Ten tweede lopen kopers doorgaans vermogensrisico, terwijl huurders daar niet mee geconfronteerd worden. Ten derde worden de onderhoudskosten in de koopsector slechts zeer beperkt meegenomen in de woonuitgaven. Onderhoud van koopwoningen komt alleen in de woonuitgaven terecht als het wordt gefinancierd via een aanvullende hypothecaire lening. In de commerciële huursector dekt de huur doorgaans wel de onderhoudskosten. Vanwege de grote inherente verschillen tussen woonlasten in de huur- en de koopsector wordt in deze studie geen expliciete vergelijking gemaakt van de woonlasten tussen beide sectoren.

Bijlage II

Inkomensverschillen
huur en koop

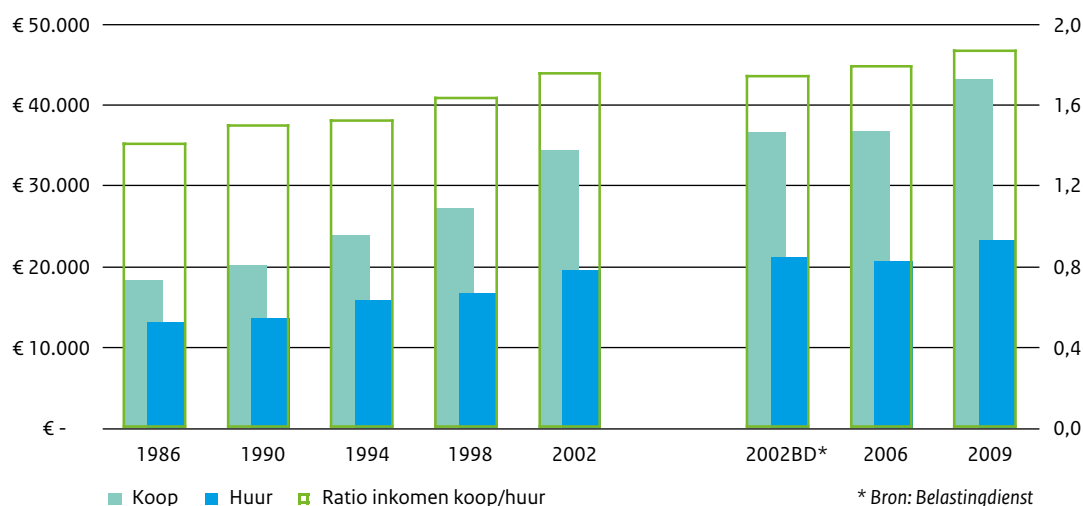
Tabel 3 en figuur 5 uit de hoofdtekst geven aan dat de huurmarkt vooral het terrein is van minder koopkrachtige huishoudens. Dit is belangrijk, omdat wat men voor een woning kan betalen voor een groot deel afhangt van het inkomen. In deze bijlage gaan we nader in op het verloop van de inkomensverschillen tussen huurders en kopers zoals dat in het verleden heeft plaatsgehad.

Op dit moment (2009) verdient een huishouden in een koopwoning gemiddeld bijna twee keer zo veel als een huishouden dat huurt (zie ratio inkomen koop/huur in figuur b-1). De verschillen tussen huurders en kopers waren vroeger kleiner. In 1986 bijvoorbeeld lag het gemiddelde inkomen van een eigenaar-bewoner 40% hoger dan dat van een huurder.

Om na te gaan of hier sprake is van een sectorbrede inkomensdaling of -stijging of een verschuiving van hoge inkomens naar de koopsector, zijn in figuur b-2 vanaf 1986 de verdelingen over vijf inkomensquintielen weergegeven voor zowel huurders als kopers. De inkomensverdeling in de koopsector blijkt in de afgelopen jaren nauwelijks veranderd te zijn. Ongeveer 60% van de koopwoningen was bewoond, en is nog steeds bewoond door de 40% hoogste inkomens. In de huursector is dit anders. Er is dus duidelijk sprake van een verschuiving.

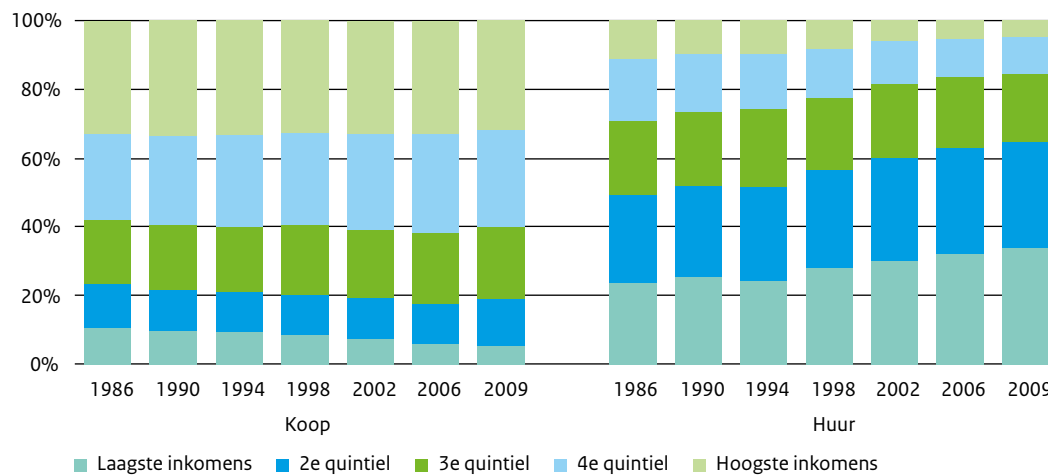
De verklaring van de hierboven geschetste ontwikkeling ligt in de toename van het aantal koopwoningen in Nederland. Sinds 1986 is het aandeel koopwoningen ten opzichte van de totale voorraad gestaag toegenomen, van minder dan de helft in 1986 (43%) tot aanmerkelijk meer dan de helft in 2009 (59%; figuur b-3). Als gevolg van het extra aanbod van koopwoningen zijn er meer koopkrachtige huishoudens vanuit de huursector naar de koopsector overgestapt.³⁶ Het gaat hier vooral om gezinnen met kinderen en (in mindere mate) samenwonenden. Het aandeel alleenstaanden in de huur is bijna verdubbeld. Vooral het aantal alleenstaande 65-plussers is sterk toegenomen.

Figuur B-1: Ontwikkeling huishoudinkomen naar eigendomsvorm (in euro, linker as; ratio inkomen koop-/huursector, rechter as), 1986-2009.

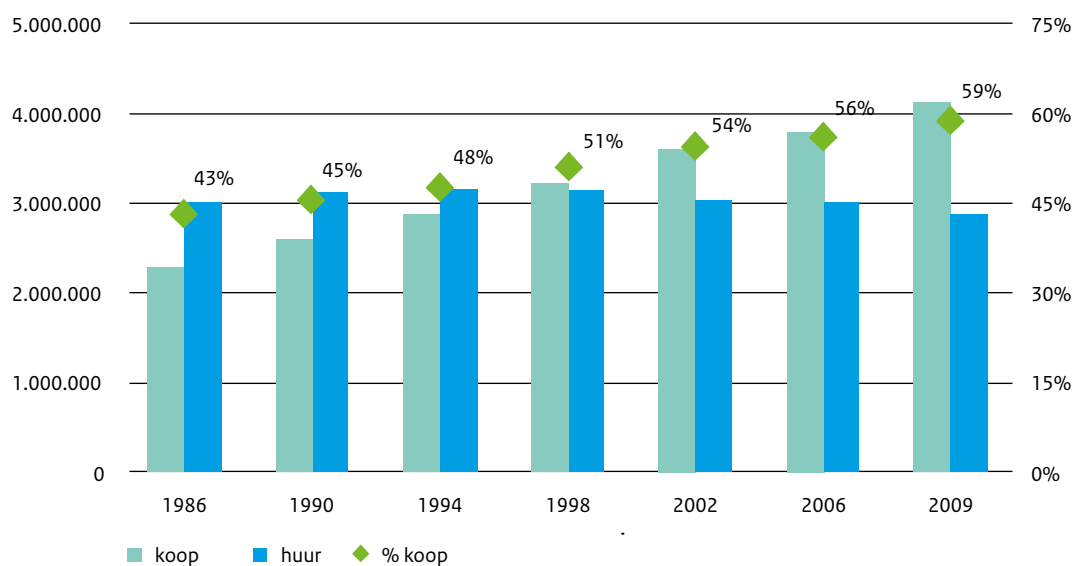


³⁶ Als gevolg van nieuwbouw, mutatie van huur naar koop en onttrekkingen van (voornamelijk) huurwoningen.

Figuur B-2: Ontwikkeling verdeling huishoudinkomens in vijf quintielen, naar eigendomsvorm (1986-2009).



Figuur B-3: Ontwikkeling woningvoorraad naar huur en koop, 1986-2009 (linker as, absoluut en rechter as, percentage).



Bijlage III

Kerncijfers woonlasten
1986-2009

Tabel B-1: Tabel: Woonuitgaven in de huursector, alle huurders in euro per maand (1986-2009).

	1986	1990	1994	1998	2002	2002BD	2006	2009
Basishuur	183	209 (14%)	257 (23%)	317 (23%)	365 (15%)	365	411 (13%)	442 (8%)
% huurtoeslagontvangers (van alle huur)	21	26 (22%)	25 (-4%)	29 (16%)	31 (6%)	31	32 (6%)	35 (9%)
Huurtoeslag (indien van toepassing)	67	71 (6%)	79 (11%)	110 (39%)	131 (19%)	131	144 (10%)	159 (10%)
Netto vaste woonuitgaven	169	191 (13%)	238 (25%)	285 (20%)	325 (14%)	325	365 (12%)	386 (6%)
Netto huurquote (%)	18,1	20,4 (13%)	22,6 (11%)	24,1 (7%)	23,8 (-1%)	21,6	24,2 (12%)	23,2 (-4%)
Bijkomende woonuitgaven	102	83 (-19%)	100 (20%)	107 (7%)	129 (21%)	129	177 (37%)	214 (21%)
Totale woonuitgaven	271	274 (1%)	338 (23%)	393 (16%)	454 (16%)	454	542 (19%)	599 (11%)
Netto woonquote (%)	29,0	29,0 (0%)	31,2 (8%)	34,0 (9%)	33,7 (-1%)	30,4	36,3 (19%)	36,6 (1%)
Besteedbaar huishoud- inkomen (euro per jaar)	13.000	13.500 (4%)	15.700 (16%)	16.700 (6%)	19.600 (17%)	21.100	20.600 (-2%)	23.200 (13%)
Aantal huurwoningen (dzt)	3.000	3.120	3.170	3.130	3.030	3.030	3.000	2.880

Opmerking: het percentage tussen haakjes heeft betrekking op de verandering t.o.v. de voorgaande jaargang.

Tabel B-2: Tabel: Woonuitgaven in de koopsector, alle eigenaren-bewoners in euro per maand (1986-2009).

	1986	1990	1994	1998	2002	2002BD	2006	2009
Bruto woonuitgaven	251	252 (0%)	358 (42%)	425 (19%)	548 (29%)	548	602 (10%)	693 (15%)
Positief fiscaal effect (%)	67	65 (-3%)	63 (-3%)	70 (11%)	79 (14%)	74	73 (-1%)	77 (6%)
Fiscaal effect	65	54 (-17%)	70 (30%)	86 (23%)	130 (51%)	151	173 (15%)	199 (15%)
Netto vaste woonuitgaven	186	198 (6%)	288 (45%)	340 (18%)	418 (23%)	397	430 (8%)	494 (15%)
Netto koopquote (%)	13,2	13,5 (2%)	17,1 (27%)	17,7 (3%)	17,1 (-3%)	15,1	16,1 (6%)	15,9 (-1%)
Bijkomende woonuitgaven	139	114 (-18%)	134 (18%)	143 (7%)	181 (27%)	181	239 (32%)	315 (32%)
Totale woonuitgaven	325	312 (-4%)	422 (35%)	482 (14%)	599 (24%)	578	669 (16%)	809 (21%)
Netto woonquote (%)	24,0	21,7 (-10%)	25,0 (15%)	25,1 (0%)	24,7 (-2%)	21,6	25,0 (16%)	26,3 (5%)
Besteedbaar huishoud- inkomen (euro per jaar)	18.200	20.200 (11%)	23.900 (18%)	27.200 (14%)	34.400 (26%)	36.700	36.800 (0%)	43.300 (18%)
Aantal eigenaar- bewoners (dzt)	2.280	2.580	2.870	3.230	3.590	3.590	3.800	4.120

Opmerking: het percentage tussen haakjes heeft betrekking op de verandering t.o.v. de voorgaande jaargang.

Bijlage IV

Begrippenlijst

Aandachtswijk

Om wijken met problemen rond wonen, werken, leren, integreren en veiligheid te veranderen in wijken waar mensen kansen hebben en graag wonen, is de overheid in 2007 gestart met de wijkaanpak. Deze aanpak richt zich op 40 wijken in 18 gemeenten met fysieke en sociaaleconomische problemen en achterstanden. Rijksoverheid, gemeenten, woningcorporaties, lokale organisaties en bewoners werken samen om deze wijken te verbeteren.

Aftoppingsgrens

Zie huurtoeslag.

Allochtoon

Een allochtoon is een persoon van wie tenminste één ouder in het buitenland is geboren.

Allochtoon, eerste generatie

Een allochtoon van de eerste generatie is in het buitenland geboren en heeft minstens één ouder die ook in het buitenland is geboren.

Allochtoon, tweede generatie

Een allochtoon van de tweede generatie is in Nederland geboren en heeft minstens één ouder die in het buitenland is geboren.

Allochtoon, westers

Westerse allochtonen zijn afkomstig uit: Europa (exclusief Turkije), Noord-Amerika, Australië, Japan en Indonesië (voormalig Nederlands-Indië). Alle overige allochtonen zijn niet-westers.

Allochtoon, niet-westers

Een niet-westerse allochtoon is afkomstig uit een van de landen in de werelddelen Afrika, Latijns-Amerika en Azië (excl. Indonesië en Japan) of Turkije. Op grond van hun sociaaleconomische en sociaal-culturele positie worden allochtonen uit Indonesië en Japan tot de westerse allochtonen gerekend.

Basishuur

De basishuur is de betaalde huur verminderd met de eventueel in de huur opgenomen kosten voor water, verwarming, garage en andere diensten voor privégebruik. Subsidiabele servicekosten worden niet in mindering gebracht.

Besteedbaar huishoudinkomen

Het besteedbaar inkomen van een huishouden is het inkomen uit arbeid, winst uit onderneming en inkomen uit uitkeringen en sociale verzekeringen (pensioen, lijfrente, alimentatie c.q. bijstandsverhaal). Voorts wordt als inkomen meegeteld: de kinderbijslag, het spaarloon, de vakantietoeslag, de ziektefondspremie (van werknemer en werkgever)/zorgtoeslag, de tegemoetkoming van de werkgever in de ziektekosten, gratificaties, vaste winstdeling en tantièmes. In vergelijking met andere inkomensdefinities is bijzonder dat inkomsten en uitgaven in verband met het wonen niet meegeteld worden. Voor huurders is het inkomen is dus exclusief de ontvangen huurtoeslag. Voor kopers is het inkomen exclusief het eventuele voordeel van hypotheekrenteaftrek minus eigenwoningforfait. Het huishoudinkomen bestaat uit het inkomen van het hoofd van het huishouden, het inkomen van de eventuele partner en het inkomen van eventuele andere leden van het huishouden.

Bijkomende woonlasten

De uitgaven voor energie en water en de uitgaven voor heffingen en belastingen van de Openbaar Publiekrechtelijke Lichamen (OPL).

Betaalbaarheid

De betaalbaarheid wordt in deze studie geanalyseerd aan de hand van de netto huur-/koopquote en de woonquote.

Bruto hypotheek

Uitgaven aan hypotheekrente en aflossing.

Bruto woonuitgaven van eigenaren-bewoners

De som van de bruto hypotheekuitgaven en bijkomende vaste uitgaven (opstalverzekering, OZB-eigenarendeel en erfpacht) minus een eventuele rijksbijdrage in de vorm van een premie (komt bijna niet meer voor).

Collectieve verwarming

We spreken van collectieve verwarming als meerdere woningen vanuit één ketelhuis worden voorzien van warm water voor verwarming en tapwater. Dit kan zijn blok-, wijk- of stadsverwarming.

Corporatie

Een woningbouwcorporatie is een privaatrechtelijke instelling (stichting of vereniging) die zich ten doel stelt uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en als zodanig door de Kroon is toegelaten. De term toegelaten instelling, waarmee corporaties ook aangeduid worden, verwijst hier naar.

Deciel

Een deciel bestaat uit 10% van het totale aantal eenheden/waarnemingen (en bedraagt niet 10% van de totaalscore). Alle waarnemingen samen kunnen verdeeld worden in 10 decielen. De in 2009 bijbehorende 9 inkomensgrenzen zijn: 11.950, 16.451, 20.232, 24.324, 29.179, 34.735, 40.452, 47.893, 60.203 euro.

Doelgroep van de huurtoeslag

De doelgroep van de huurtoeslag bestaat uit huishoudens met een belastbaar jaarinkomen onder de grens waarop men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag. In onderstaande tabel zijn de grensbedragen weergegeven. Vanaf 1-1-2006 is de huursubsidie vervangen door de huurtoeslag.

	2006	2007	2008	2009
Eenpersoonshuishouden < 65 jaar	20.000	20.300	20.600	20.975
Eenpersoonshuishouden >= 65 jaar	17.950	18.250	18.525	19.800
Meerpersoonshuishouden < 65 jaar	27.175	27.575	27.950	27.475
Meerpersoonshuishouden >= 65 jaar	23.825	24.275	24.625	27.075

Corporatiedoelgroep

De corporatiedoelgroep bestaat uit huishoudens met een gezamenlijk belastbaar jaarinkomen tot 33.000 euro per jaar, voor eigenaren-bewoners gecorrigeerd voor de betaalde hypotheekrente en het eventueel aanwezige eigenwoningforfait. De inkomensgrens van 33.000 euro per jaar vloeit voort uit de afspraken die gemaakt zijn tussen het Ministerie van VROM en de Europese Commissie van eind 2009.

Doorstromer

Een binnen Nederland verhuizend huishouden. Voor en na de verhuizing is het huishouden de hoofdbewoner van een woning. De vorige woning is na de verhuizing beschikbaar voor nieuwe bewoners.

Eengezinswoning

Ook wel een grondgebonden woning. De typen lopen uiteen van een tussenwoning en hoekwoning tot twee onder één kap, villa en landhuis.

Eigenaarsdeel OZB

Belasting over onroerende zaken voor de eigenaar van het pand, gebaseerd op de WOZ-waarde.

Erfpacht

Kosten die een eigenaar-bewoner betaalt aan de pachter voor het gebruik van de grond waar de woning op gebouwd is.

Etniciteit

Een sociaal-culturele identiteit, die een bepaalde groep mensen of een aantal bevolkingsgroepen verbindt.

G4

De 4 grote steden: Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht.

Huishoudtype

Huishoudens kunnen onderscheiden worden naar meerdere typen, zoals eenpersoons- en meerpersoonshuishoudens. Dit laatste huishoudtype kan verder onderverdeeld worden naar eenoudergezin, (echt)paar zonder kinderen, gezin met kinderen, niet gezinshuishouden (samenwonende vrienden of vriendinnen, broers of zussen, et cetera).

Huurindex

De huurindex wordt gevormd door de zuivere huurverhoging van jaar op jaar. Voor het berekenen van de zuivere huurverhoging wordt de normale huurverhoging geschoond voor het effect van huurverhoging die voortvloeit uit woningverbetering. De zuivere huurverhoging is dus lager dan de normale huurverhoging. Het effect van harmonisatie ineens (het optrekken van de huur bij nieuwe verhuur) is wel onderdeel van de zuivere huurverhoging.

Huurprijsgrenzen

De huurprijsgrenzen lopen van 1 juli tot en met 30 juni. De hieronder afgebeelde grenzen hebben betrekking op de waarde van 1 juli van dat jaar.

	2005	2006	2007	2008	2009
Kwaliteitskortingsgrens	331,78	339,08	343,49	348,99	357,37
Aftoppingsgrens (laag; 1 tot 2 personen)	474,88	485,33	491,64	499,51	511,50
Aftoppingsgrens (hoog; 3 en meer persoonshuishouden)	508,92	520,12	526,89	535,33	548,18
Liberalisatiegrens	604,72	615,01	621,78	631,73	647,53

Huurtoeslag

Dit is een door de Belastingdienst uitgekeerde toeslag aan huurders die in verhouding tot hun inkomen duur wonen. Woningen met een huurprijs lager dan de ondergrens van de huurtoeslag, komen niet voor huurtoeslag in aanmerking. Verder wordt iedere huurder geacht een bepaald bedrag aan huur altijd zelf te kunnen betalen, ongeacht de hoogte van het inkomen. Dit is de normhuur en hierover ontvangt dus niemand huurtoeslag. Voor het deel van de huur tussen de normhuur en de zogenaamde kwaliteitskortingsgrens krijgt degene die voor huurtoeslag in aanmerking komt 100% toeslag. Van de kwaliteitskortingsgrens tot de aftoppingsgrens wordt 75% van de huur door huurtoeslag gedekt.

Er bestaan afzonderlijke aftoppingsgrenzen voor één- of tweepersoonshuishoudens en voor drie- of meerpersoonshuishoudens. In bijzondere gevallen kan over het daarboven resterende huurbedrag tot de liberalisatiegrens nog voor 50% door huurtoeslag gedekt worden.

Huurtoeslag-ontvanger

Een huurtoeslag-ontvanger is een huurder die in verhouding tot zijn inkomen hoge huurlasten heeft en daarom van de Belastingdienst een toeslag ontvangt.

Inflatie

Inflatie is de stijging van het gemiddeld prijsniveau. Bij vergelijking van prijsniveaus over verschillende jaren wordt dikwijls een inflatiecorrectie toegepast om het effect van de inflatie op het prijsniveau ongedaan te maken.

Kale huur

De kale huur is de prijs die verschuldigd is voor het enkele gebruik van woonruimte. Dit komt neer op de basishuur verminderd met alle overige kosten die in de huurprijs inbegrepen kunnen zijn zoals servicekosten en energiekosten.

Kamers

Het aantal kamers in een woning is het aantal woon- en slaapvertrekken. De keuken, toilet, badkamer, open zolder, hal en gang tellen niet mee.

Kwaliteitskortingsgrens

Zie huurtoeslag.

Levensfase

Een levensfase is een deel van het leven dat zich onderscheidt van andere delen door een gebeurtenis, zoals gaan samenwonen, een woning kopen, kinderen krijgen, uit huis gaan van de kinderen, met pensioen gaan.

Liberalisatiegrens

Alle contracten met een huurprijs (kale huur) boven de liberalisatiegrens kunnen geliberaliseerd worden. Voor een geliberaliseerd contract geldt de huurprijzenwet niet meer, met uitzondering van enkele artikelen. Bezwaar tegen de huurverhoging is niet mogelijk en ook een voorstel tot huurverlaging kan niet. De liberalisatiegrens wordt ieder jaar op 1 juli aangepast. Vanaf 1 juli 2009 ligt de grens op € 647,53 per maand. Alleen woningen met meer dan 142 punten kunnen worden geliberaliseerd.

Meergezinswoning

Ook wel aangeduid als gestapelde woning. Een deel van een gebouw met meerdere woningen, zoals een flatwoning, appartement, galerijflat, etagewoning, boven- en benedenwoning, portiekwoning of maisonnette.

Harmonisatie

Naast de jaarlijkse huurverhoging kunnen verhuurders bij mutatie (nieuwe verhuring) de huurprijs wijzigen (harmonisatie ineens). Hiermee is het voor verhuurders mogelijk een achtergebleven huurprijs in overeenstemming te brengen met de streefhuur. Hierbij geldt uiteraard de maximale huurprijs die voortvloeit uit het Woningwaarderingstelsel. Als het aantal WWS punten dat toelaat kan een verhuurder ervoor kiezen de huurprijs van een woning te verhogen tot boven de liberalisatiegrens. Dit biedt de verhuurder meer mogelijkheden een ruimer huurprijsbeleid te voeren.

Inkomensklassen

In deze studie is gebruikgemaakt van twee inkomensklassen, die beide gebaseerd zijn op het besteedbaar inkomen; een onderverdeeld naar quintielen en een naar decielen (zie elders in de begrippenlijst).

Netto huur

De netto huur is de basishuur verminderd met de huurtoeslag.

Netto huurquote

De netto huurquote is de netto huur uitgedrukt als een percentage van het besteedbaar huishoudinkomen. De netto huurquote wordt (als microquote) berekend door eerst per huishouden de quote te berekenen en de quotes vervolgens te middelen. Dit geeft een andere uitkomst dan de macroquote, waarbij de gemiddelde jaarhuur gedeeld wordt door het gemiddelde besteedbaar inkomen. De macroquote ligt ongeveer 3% lager en dat wordt veroorzaakt door scheefheid in de inkomensverdeling. (Zeer) hoge inkomens trekken het gemiddeld inkomen omhoog.

Netto koopquote

De netto koopquote is de netto hypotheeklasten van eigenaren-bewoners uitgedrukt in een percentage van het netto huishoudinkomen. Het fiscaal voordeel, het eigenwoningforfait en de kooppremie zijn verwerkt. Met in de woning geïnvesteerd eigen vermogen wordt geen rekening gehouden. De netto koopquote wordt (als microquote) berekend door eerst per huishouden de quote te berekenen en de quotes vervolgens te middelen. Dit geeft een andere uitkomst dan de macroquote, waarbij de gemiddelde jaarlijkse netto woonuitgaven gedeeld worden door het gemiddelde besteedbaar inkomen. De macroquote ligt ongeveer 2% lager en dat wordt veroorzaakt door scheefheid in de inkomensverdeling. (Zeer) hoge inkomens trekken het gemiddeld inkomen omhoog.

OPL, Overige Publiekrechtelijke Lichamen

Heffingen die gemeenten en waterschappen opleggen aan zowel eigenaren als gebruikers van woonruimte. Voorbeelden zijn reinigingsheffing, rioolrecht, verontreinigingsheffing, ingezetenenomslag en omslagheffing. Deze heffingen zijn onderdeel van de bijkomende woonlasten.

Opstalverzekering

Premie voor het verzekeren van de woning. De eigenaar van het gebouw is degene die voor verzekering zorg dient te dragen. Een opstalverzekering is wettelijk gezien geen verplichte verzekering. Wanneer er echter een hypotheek is verstrekt, zal de bank een opstalverzekering verplicht stellen.

Particuliere verhuurder

Particuliere verhuurders zijn institutionele beleggers (banken, pensioenfondsen, verzekerings- en beleggingsmaatschappijen) en particuliere personen die woningen op commerciële basis verhuren of laten verhuren.

Prijsindex

Een prijsindex geeft inzicht in de ontwikkeling van de prijs van een bepaald product door de jaren. Hierbij wordt de prijs van het product in het startjaar op 100 gesteld.

Puntprijs

De puntprijs is de prijs per WWS-punt (zie verder WWS-punten).

Quintielen

Een quintiel bestaat uit 20% van het totale aantal eenheden/waarnemingen (en bedraagt niet 20% van de totaalscore). Alle waarnemingen samen kunnen verdeeld worden in 5 quintielen. De in 2009 bijbehorende 4 inkomensgrenzen zijn: 16.284, 24.275, 34.406, 47.469 euro.

Sociale huurwoning

Een door een toegelaten instelling verhuurde woning.

Sociale verhuurder

Tot de sociale verhuurders behoren woningcorporaties, stichtingen die zonder winstoogmerk zorg dragen voor de huisvesting van specifieke groepen (studenten, ouderen, enz.) en gemeentelijke woningbedrijven (zie ook corporaties).

Starter

Een starter is een huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is.

Toegelaten instelling

Zie corporatie.

Uitkering

Een uitkering is een som geld die aan iemand wordt toegekend op basis van een sociale verzekering. Mensen die niet in staat zijn om door werk in hun eigen onderhoud te voorzien en mensen die de pensioengerechtigde leeftijd hebben bereikt, verkrijgen middels een uitkering een inkomen.

Verhuisgeneigd

Men is verhuisgeneigd als men aangeeft binnen twee jaar te willen verhuizen.

Verkoopwaarde

De door de bewoner geschatte verkoopwaarde.

Woningbezetting

Het aantal mensen dat in een woning woont.

Woningmarktgebieden

In deze studie is een gebiedsindeling gebruikt die Nederland indeelt in 31 gebieden. De grenzen van de gebieden zijn zo opgesteld dat het merendeel van alle verhuisbewegingen binnen het gebied plaatsvindt. De volgende gebieden worden onderscheiden:

Ommelanden; Stad Groningen; Noord-Friesland / Waddeneilanden; Oost-Friesland / Zuidwest-Friesland; Noord- en Midden-Drenthe; Zuidoost- en Zuidwest-Drenthe; Twente; IJsselvallei; Veluwe; Arnhem e.o.; Achterhoek; Nijmegen e.o. / Betuwe; Oost-Utrecht; West-Utrecht; Amsterdam; Zaanstreek / Waterland / Amstelland / Meerland; Zuid- en Midden-Kennemerland; Kop van Noord-Holland / West-Friesland; Bollenstreek / Leiden; 's-Gravenhage / Westland; Rijnstreek / Midden-Holland / Alblasserwaard; Drechtsteden / Hoekse Waard / Goeree-Overflakkee; Rijnmond; Zeeland; Roosendaal / Breda; Midden-Brabant / Waalwijk; 's-Hertogenbosch + Noordoost Brabant; Helmond / Eindhoven; Noord-Limburg; Zuid-Limburg; Flevoland.

Woningvoorraad

Het totaal aantal woningen.

WoON (Woononderzoek Nederland)

Het Woononderzoek Nederland (WoON) is een onderzoek onder personen om woonwensen en woonomstandigheden in kaart te brengen. Het onderzoek vervangt sinds 2006 het WoningBehoeft Onderzoek (WBO) en de Kwalitatieve Woningregistratie (KWR). Sinds 1964 leverden deze onderzoeken de basisinformatie over wonen. Het WoON geeft inzicht in onder andere de samenstelling van huishoudens, de huisvestingssituatie, de woonwensen, het feitelijk verhuisgedrag en de woonlasten van bewoners alsmede kenmerken van de woning en de woonomgeving.

Woonlasten

De woonlasten vormen het totale bedrag aan woonkosten, zoals huur- of hypotheeklasten, inclusief de bijkomende woonuitgaven zoals: onroerendezaakbelasting, premies voor woonverzekeringen, rioolrechten, gas, water, elektra.

Woonquote

De woonquote is het percentage van het netto huishoudinkomen dat besteed wordt aan de netto woonuitgaven vermeerderd met OPL-heffingen en uitgaven aan nutsbedrijven.

WOZ-waarde

De WOZ-waarde is de getaxeerde waarde die wordt gebruikt voor de gemeentelijke OZB-aanslag, voor de omslagheffing van de waterschappen en voor de inkomstenbelasting (eigenwoningforfait). WOZ is een afkorting voor de Wet Waardering Onroerende Zaken.

WWS-punten

Met het Woningwaarderingstelsel kan de kwaliteit van de woning in punten worden uitgedrukt (de WWS punten). Aan diverse kenmerken van de woning worden punten toegekend, onder andere aan het oppervlak van de kamers, de voorzieningen in de woning (type verwarming, sanitair), de isolatie en de ligging. Aan dit puntenaantal is een maximale huurgrens gekoppeld, zodat kan worden vastgesteld of de huurprijs in redelijke verhouding staat tot de kwaliteit van een woning.

Dit is een publicatie van:
**Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Postbus 20011 | 2500 EA Den Haag

