Wonen in ongewone tijden

De resultaten van het Woononderzoek Nederland 2012



Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Wonen in ongewone tijden

De resultaten van het Woononderzoek Nederland 2012

INHOUDSOPGAVE

	Samenvatting	**4**
1	**Inleiding**	**7**
2	**Kerncijfers over wonen**	**9**
2.1	Woningvoorraad en huishoudens	9
2.2	Aantallen en soorten huishoudens	9
2.3	Ontwikkeling van de woningvoorraad	12
2.4	Nieuwbouwwoningen	15
2.5	Woonsituatie van Nederlandse huishoudens	19
3	**De huurvoorraad en de bewoners**	**24**
3.1	Ontwikkelingen in de huurvoorraad	24
3.2	De bewoners van huurwoningen	29
3.3	Woonlasten in de huursector	30
4	**De koopvoorraad en de bewoners**	**33**
4.1	Ontwikkelingen in de koopvoorraad	33
4.2	Bewoners van koopwoningen	37
4.3	Woonlasten in de koopsector	38
4.4	Kwetsbaarheid eigenaarbewoners	43
4.5	Vereniging van Eigenaren en Onderhoud	48
5	**Vraag en aanbod van woningen**	**49**
5.1	Gerealiseerde verhuizingen	49
5.2	Gewenste verhuizingen	53
5.3	Verschuivingen in vraag en aanbod	61
6	**Woonomgeving**	**65**
6.1	Tevredenheid met de woonomgeving	65
6.2	Tevredenheid met voorzieningen in de buurt	65
6.3	Leefbaarheid	66
	Begrippenlijst	**70**

SAMENVATTING

WoON 2012: wonen in ongewone tijden

Met deze nieuwe editie van het Woononderzoek is een mijlpaal bereikt. Al circa vijftig jaar wordt nu periodiek het wonen in Nederland in beeld gebracht. Dat tekent het maatschappelijk belang van wonen. Bovendien beschikt Nederland hiermee over een unieke reeks van cijfers met betrekking tot de woningmarkt. Dat maakt het mogelijk veelvuldig gebruik te maken van tijdreeksen, waarmee de huidige ontwikkelingen in perspectief geplaatst worden.
Voor u liggen de belangrijkste resultaten van het Woononderzoek Nederland 2012 (WoON 2012). Bijna zeventigduizend mensen zijn bevraagd over hun woonsituatie en eventuele verhuiswensen. Sinds lange tijd heeft het wonen niet meer zo in de belangstelling gestaan. De economische omstandigheden en de crisis op de woningmarkt raken veel mensen. De afgelopen twee jaar zijn minder huishoudens verhuisd, maar meer huishoudens dan ooit willen verhuizen. Vooral in de koopsector is de doorstroming sterk afgenomen, terwijl velen wel willen verhuizen. De vraag naar huurwoningen, zowel in het sociale segment als in de vrije sector, neemt toe. In de huursector is steeds minder sprake van goedkope scheefheid.

Moeilijker een woning te vinden

Over de volle breedte is te zien dat de woningmarkt een moeilijke periode doormaakt. Het aantal huishoudens is de afgelopen jaren – conform de verwachtingen – toegenomen. Vanaf 2009 zijn er ruim 200.000 huishoudens bijgekomen, terwijl het aantal huishoudens in een zelfstandige woning met 140.000 toenam. In de periode 2006-2009 liepen beide aantallen nog wel vrijwel gelijk op. De huishoudens die geen zelfstandige woning hebben, vinden op een andere manier een plekje: in een wooneenheid, op kamers, inwonend bij anderen, et cetera. Oudere kinderen wonen langer of opnieuw bij hun ouders. Verhuizen is voor (echt-)paren in scheiding minder eenvoudig.

Dalende inkomens, dalende prijzen en stabiele huur/koopverhouding

De voor inflatie gecorrigeerde besteedbare inkomens zijn zowel bij huurders als bij eigenaarbewoners gedaald: gemiddeld met 3,7 procent in drie jaar tijd. De WOZ-waarde van alle woningen in de voorraad daalde met 9 procent boven inflatie. Na een jarenlange toename van het aandeel koopwoningen in de voorraad is de verhouding tussen huur- en koopwoningen niet veranderd.

Niet alles is anders

De woningmarkt in zijn geheel verandert als voorraadmarkt maar langzaam. De vergrijzing zet door. Alleenstaanden zijn nog altijd oververtegenwoordigd binnen de lage inkomensgroepen (eenverdieners in tegenstelling tot tweeverdieners). Nog steeds bestaat bijna 70 procent van de woningvoorraad uit eengezinswoningen. 90 procent van de gezinnen met kinderen woont in een eengezinswoning, tegen 43 procent van de alleenstaanden. Jonge mensen onder de dertig jaar wonen gemiddeld nog steeds minder dan vijf jaar in een woning, terwijl ouderen boven 65 jaar gemiddeld meer dan twintig jaar in hun woning wonen.

De huursector: meer aanbod in het hogere huursegment

De huur in de totale huurvoorraad steeg tussen 2009 en 2012 met gemiddeld 2 procent per jaar boven inflatie. Dat is opmerkelijk, aangezien de huur in bestaande contracten jaarlijks met niet meer dan de inflatie verhoogd kan worden. De oorzaken zijn divers: woningverbetering en sloop/nieuwbouw, alsmede de huurharmonisatie bij nieuwe verhuringen, waarbij de huren dichter bij de maximaal toegestane huur worden gebracht.

Heel langzaam verandert ook de samenstelling van de huursector zelf. Meer en meer bestaat de sector tegenwoordig uit

appartementen in plaats van eengezinswoningen: 56 procent anno 2012 tegen 48 procent in 1986. Aanzienlijk sneller is de prijsopbouw veranderd. Na 2006 nam het aandeel woningen tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens toe van 15 naar 21 procent en het aandeel boven de liberalisatiegrens verdubbelde bijna van 7 naar 12 procent. Ondanks de hogere huren wordt de huursector meer en meer het domein van lage inkomensgroepen en oudere alleenstaanden.
De huurstijging tussen 2009 en 2012 (5 procent boven inflatie) werd bij de lage inkomensgroepen voor een deel opgevangen door de huurtoeslag. Daardoor is de stijging van de netto huuruitgaven beperkt gebleven (4 procent). Daarnaast namen de bijkomende woonlasten voor gas, licht, water en lokale belastingen af (-4 procent). De totale woonuitgaven in de huursector stegen daarmee sinds 2009 met 2 procent. Door de gestegen woonuitgaven en de daling van het huishoudinkomen liep de huurquote op van 23 naar 26 procent en de totale woonquote van 34 naar 36 procent. Een toenemend deel van het inkomen wordt besteed aan wonen.
De goedkope scheefheid (hogere inkomensgroepen in het gereguleerde huursegment: tot €665[1]) is met 12 procent aanzienlijk gereduceerd. De invoering van het strengere toewijzingsbeleid voor sociale huurwoningen heeft de instroom van hogere inkomensgroepen teruggedrongen. Daarnaast daalden de inkomens in reële termen, terwijl de prijsgrens voor de gereguleerde voorraad met inflatie steeg. Een derde factor was de toename van het aantal huurwoningen in de vrije sector. Meer huishoudens met een hoger inkomen vinden buiten de gereguleerde huursector een woning.

Koopsector: prijsdaling en hogere woonuitgaven

Na een periode waarin de prijzen in de koopsector als maar opliepen, worden we inmiddels ruim vijf jaar geconfronteerd met prijsdalingen. Dalingen die overigens nog beperkt zijn in vergelijking met de enorme prijsstijgingen in de jaren daarvoor.
De bruto en netto woonuitgaven van eigenaarbewoners namen de afgelopen drie jaar toe (respectievelijk 5 en 4 procent). De daling van de bijkomende woonlasten (-3 procent) compenseerde deze stijging gedeeltelijk, waardoor de totale uitgaven met niet meer dan 1 procent zijn toegenomen. Maar net als in de huursector is ook in de koopsector het gemiddeld inkomen de laatste drie jaar gedaald (-3 procent). De koopquote ging van 16 naar 17 procent, terwijl de totale woonquote van 24 naar 25 procent is gestegen.
Onder invloed van de prijsdalingen van koopwoningen en de discussie over de risico's van hypotheken is de kwetsbaarheid van de koopsector in het algemeen en die van eigenaarbewoners in het bijzonder een nieuw thema geworden. Op basis van een inschatting blijkt dat bijna 570.000 huishoudens nu 'onder water staan' (2002: 128.000). Bij verkoop op dit moment zou een restschuld ontstaan, omdat de waarde van de woning lager is dan de hypotheekschuld minus het opgebouwde vermogen om deze schuld af te lossen.

Verhuizingen: minder doorstroming in de koopsector

Het aantal verhuisde huishoudens daalde met 19 procent. De stagnatie op de woningmarkt heeft eigenaarbewoners veel meer geraakt dan huurders en doorstromers meer dan starters. De doorstroming binnen de koopsector is bijna gehalveerd (-47 procent). Vanuit huurwoningen is ook minder verhuisd (-15 procent). Starters verhuisden vrijwel even frequent als voor de crisis, zij het iets vaker naar de huursector.

Verhuiswensen: meer dan ooit

De afname van het aantal gerealiseerde verhuizingen leidt ertoe dat het aantal mensen dat wil verhuizen is toegenomen. Mensen stellen hun gewenste verhuizing uit, maar niet af. Er zijn 14 procent meer huishoudens die willen verhuizen dan in 2009. De groep daarbinnen die actief op zoek is, nam minder toe: met circa 5 procent. De niet aflatende verhuiswens levert een langzaam vollopend stuwmeer van verhuisplannen op. Slechts een kleine groep laat zijn plannen verdampen. Veel zoekers zijn tamelijk realistisch en geven aan pas over een jaar of twee jaar te verhuizen. In het stuwmeer zijn eigenaarbewoners en mensen boven 45 jaar sterker vertegenwoordigd. Dat betekent overigens niet dat deze huishoudens allemaal willen kopen. Juist de huursector is meer in trek. Starters en huurders willen iets minder vaak verhuizen naar een koopwoning dan vroeger. Evenzo geven eigenaarbewoners meer dan vroeger aan na verkoop te opteren voor een huurwoning. Het is de vraag of dit structurele of conjuncturele veranderingen zijn.

Woonomgeving: verschillen worden kleiner

Het oordeel van de bevolking over verloedering, overlast en sociale cohesie is in kleine(re) gemeenten en veel steden is iets negatiever geworden of is min of meer stabiel gebleven. Bij bewoners van de G18 en vooral in de aandachtswijken is het oordeel over overlast en sociale cohesie juist positiever geworden. Uitzondering is de verloedering. Vervelende voorvallen zijn in het hele land meer gerapporteerd dan tien jaar geleden.

[1] Huurgrens 1-1-2012

Belangrijke keuzes, definities en begrippen

Bij het uitwerken van analyses en het schrijven van deze rapportage zijn keuzes gemaakt met betrekking tot een aantal definities en begrippen. De belangrijkste keuzes worden hieronder toegelicht. In de bijlage is een uitgebreide lijst opgenomen met beschrijvingen van alle termen en begrippen die in deze publicatie gebruikt zijn.

Particuliere huishoudens in zelfstandige woningen

De rapportage richt zich hoofdzakelijk op particuliere huishoudens in zelfstandige woningen. Huishoudens woonachtig in instituten als verpleeg- en verzorgingstehuizen zijn niet meegenomen. In sommige paragrafen zijn ook startende huishoudens opgenomen; personen die de woningmarkt willen betreden en nu nog deel uitmaken van een (ander) huishouden.

Mediaan in plaats van gemiddelde

In een aantal analyses is gewerkt met de mediaan (vermeld). Dit is een statistisch begrip dat de betreffende populatie (of een deel daarvan) op de gebruikte grootheid in twee helften verdeelt. Hiermee is de maat vergelijkbaar met het gemiddelde. Het voordeel van de mediaan boven het gemiddelde is echter dat de mediaan niet gevoelig is voor uitschieters. Een verkeerd ingevulde waarde kan namelijk wel de uitkomst van het gemiddelde beïnvloeden, maar zal op de hoogte van de mediaan nauwelijks invloed hebben. Daarmee is de mediaan stabieler, zeker bij historische tijdreeksen.

Inflatiecorrectie op bedragen

Voor alle analyses die betrekking hebben op historische monetaire bedragen is gewerkt met de voor inflatie gecorrigeerde waarde (tenzij anders vermeld). Hierbij is gebruik gemaakt van het prijsniveau anno 2012 volgens de CBS-consumentenprijsindex. In de bijschriften van de figuren en tabellen wordt de gecorrigeerde waarde aangeduid met het begrip ‘reëel’.

Gebruikte woningwaarde

Aan het WoON 2012 zijn de WOZ-waarden gekoppeld vanuit de OZB-aanslag van 2011. Deze waarde heeft een peildatum van 1-1-2011 en is gebaseerd op de prijsontwikkelingen over 2010. Voor een meer recent beeld worden deze waarden per regio en woningtype gecorrigeerd naar 2012 op basis van de prijsindex van het CBS en Kadaster. Voor de andere WoON-jaargangen is een vergelijkbare correctie toegepast, zodat de woningwaarde overeenkomt met het genoemde (WoON-)jaar. Voor de historische prijsontwikkeling van koopwoningen is gebruik gemaakt van de door de respondent opgegeven verwachte verkoopwaarde. Dit is gedaan vanwege beperkingen van de WOZ-waarde en wijzigingen in de bepalingsystematiek die het lastig maken WOZ-waarden voor 2009 in de tijd te vergelijken.

Beschrijving van gebruikte inkomens

De primaire inkomensdefinitie is het besteedbaar netto huishoudinkomen, exclusief de aan de woning verbonden toeslagen en fiscale elementen als hypotheekrenteaftrek, eigenwoningforfait, huurtoeslag en koopsubsidie. Dit begrip maakt een zo goed mogelijke vergelijking mogelijk tussen huurders en eigenaarbewoners, zeker waar het gaat om betaalbaarheid en bestedingsruimte. Uitzondering is de beschrijving van de doelgroepen van het huurbeleid. Hier is gebruik gemaakt van het belastbaar huishoudinkomen, omdat de doelgroepen van die definitie zijn afgeleid. De inkomens zijn afkomstig van de Belastingdienst en hebben betrekking op de aangifte van 2011.

1. INLEIDING

Wonen is een eerste levensbehoefte en de woningmarkt is een complexe markt met imperfecties. De overheid ontwikkelt daarom beleid, zowel voor de huur- als koopsector. Adequate informatie over de woonsituatie van de Nederlandse huishoudens, verhuisprocessen en de wensen op het gebied van woningen en woonomgeving helpt daarbij. Daartoe wordt om de drie of vier jaar het Woononderzoek Nederland (WoON) uitgevoerd. Door de lange historie van het WoON – en haar voorlopers – is het mogelijk om trends en ontwikkelingen door de tijd heen te volgen. De kern is de module Woningmarkt: een uitgebreid enquêteonderzoek van in Nederland wonende personen van achttien jaar en ouder, dat wordt aangevuld met registratiegegevens. Het WoON doet uitspraken over de samenstelling van huishoudens, de woonlasten, de woonwensen en de woonomgeving. Aan het WoON 2012 namen in totaal bijna 70.000 personen deel. De enquêtes werden afgenomen van september 2011 tot en met mei 2012. De respondenten zijn daarmee bevraagd
in een periode van crisis op de woningmarkt, met mogelijk grote hervormingen in het verschiet.

Het WoON 2012 en de crisis op de woningmarkt

De crisis waarin de woningmarkt zich bevindt, is op verschillende vlakken merkbaar. Het aantal transacties van koopwoningen is sterk teruggelopen. De prijzen van koopwoningen zijn tussen het derde kwartaal van 2008 en 2012, gecorrigeerd voor inflatie, met gemiddeld 16 procent gedaald (Bron: CBS/Kadaster). De productie van nieuwbouwwoningen is sinds 2010 afgenomen. In 2011 stopte de teller op nog geen 58.000 woningen (2009: 83.000). Ontwikkelaars zien zich bij gebrek aan kopers gedwongen om plannen uit te stellen of te herzien. De onzekerheid in de markt werd versterkt door het voortduren van de economische crisis en de politieke discussie over de woningmarkt in het algemeen en de hypotheekrenteaftrek in het bijzonder.

De crisissituatie op de woningmarkt heeft zijn weerslag op verhuisgedrag en verhuisplannen van huishoudens. In het vorige WoON was een beperkt crisiseffect zichtbaar[2]. De vraag naar koopwoningen en de verhuiswensen van doorstromers waren vergelijkbaar met de voorgaande periode. Wel dienden zich de eerste tekenen van uitstel aan. Bij de volgende landelijke meting, de WoON-module Wens en Werkelijkheid die in 2011 is afgenomen, werd evenmin een grootschalige terugval in de vraag naar woningen geconstateerd. De verwachting is dat anno 2012 de verhuisplannen en verhuisbewegingen van woonconsumenten zich hebben aangepast aan de gewijzigde omstandigheden. Die omstandigheden hangen niet alleen samen met de voortdurende economische crisis en de prijsdaling van koopwoningen. Ook de aangepaste toewijzing van sociale huurwoningen (de EC-maatregel)[3] en de aanscherping van de regels voor hypotheekverlening spelen een rol. Het WoON biedt als periodiek uitgezet enquêtebestand de unieke mogelijkheid om crisiseffecten te toetsen en te spiegelen aan ontwikkelingen uit het verleden.

[2] Zie de publicatie over het WoON 2009: 'Het Wonen overwogen', ministerie van BZK en CBS.

[3] Dat beleid schrijft voor dat 90% van de toewijzingen van corporaties plaats vindt aan huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot 33.000 euro (prijspeil 2011).

Opbouw van het rapport

Omdat in het WoON-onderzoek en haar voorlopers vaak naar dezelfde onderwerpen wordt gevraagd, kunnen veel gegevens in historisch perspectief geplaatst worden. De trends van de jaren tachtig en negentig geven inzicht in het huidige tijdsbeeld en de actuele ontwikkelingen. Gaat het om een trend die al veel langer gaande is of is er sprake van een nieuwe ontwikkeling of misschien een tijdelijke ontwikkeling.
In hoofdstuk 2 worden de belangrijkste kenmerken van de Nederlandse woningmarkt gepresenteerd. In hoofdstuk 3 wordt nader ingezoomd op de huursector en in hoofdstuk 4 op de koopsector. Vervolgens staat in hoofdstuk 5 het verhuisgedrag van de Nederlandse bevolking centraal. In al deze hoofdstukken vinden korte verdiepingen plaats, die in aparte kaders zijn gepresenteerd. Voor een aantal onderwerpen wordt hier een specifieke vraag beantwoord die in de hoofdtekst niet zo snel aan de orde zou zijn gekomen. Het rapport wordt afgesloten met een hoofdstuk over het thema woonomgeving.

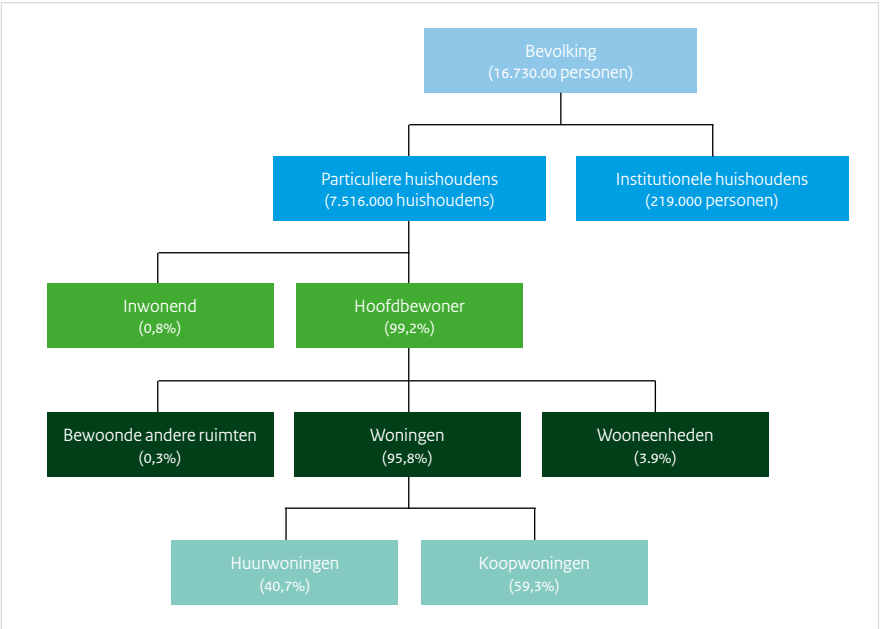
2. KERNCIJFERS OVER WONEN

2.1 Woningvoorraad en huishoudens

Huishoudensgrootte neemt af

Op 1 januari 2012 wonen ruim 16,7 miljoen mensen in Nederland, die samen iets meer dan 7,5 miljoen huishoudens[4] vormen. Daarnaast verblijven 219.000 personen in instellingen zoals verpleeghuizen, verzorgingshuizen of gezinsvervangende tehuizen. De Nederlandse bevolking groeit nog steeds. In vergelijking met het vorige Woononderzoek Nederland (WoON 2009) is het aantal inwoners met 245.000 toegenomen (1,5 procent). Het aantal huishoudens groeide met 200.000 (2,7 procent) en het aantal personen in 'institutionele huishoudens' nam met 12.000 toe. Het aantal huishoudens neemt bijna net zo snel toe als het aantal inwoners. De gemiddelde huishoudensgrootte is daardoor verder afgenomen; een belangrijke ontwikkeling voor de woningmarkt. Verderop in dit hoofdstuk komen we hierop terug.

96 procent van alle particuliere huishoudens woont in een 'zelfstandige' woning, oftewel 7,14 miljoen huishoudens (figuur 2.1). De overige vijf procent woont in bij een ander huishouden of bewoont een wooneenheid of een 'bewoonde andere ruimte'. Wooneenheden zijn woningen waar huishoudens één of meerdere voorzieningen (WC, keuken of badkamer) met elkaar delen. Woonboten en pensions zijn voorbeelden van bewoonde andere ruimten. Ten opzichte van 2009 is het percentage huishoudens in wooneenheden licht gestegen (0,5 procent). Deze toename deed zich vooral voor onder jonge huishoudens (tot 30 jaar) en valt samen met de stijging van het aantal studenten.



Figuur 2.1
Huisvestingssituatie Nederlandse bevolking per 1 januari 2012

2.2 Aantallen en soorten huishoudens

Groei van aantal alleenstaanden

Wie zijn die 7,5 miljoen Nederlandse huishoudens?[5] Om die vraag te beantwoorden, is de groei van de bevolking en het aantal huishoudens in beeld gebracht (figuur 2.2). De relatief sterke groei van het aantal huishoudens wordt veroorzaakt doordat er meer alleenstaanden

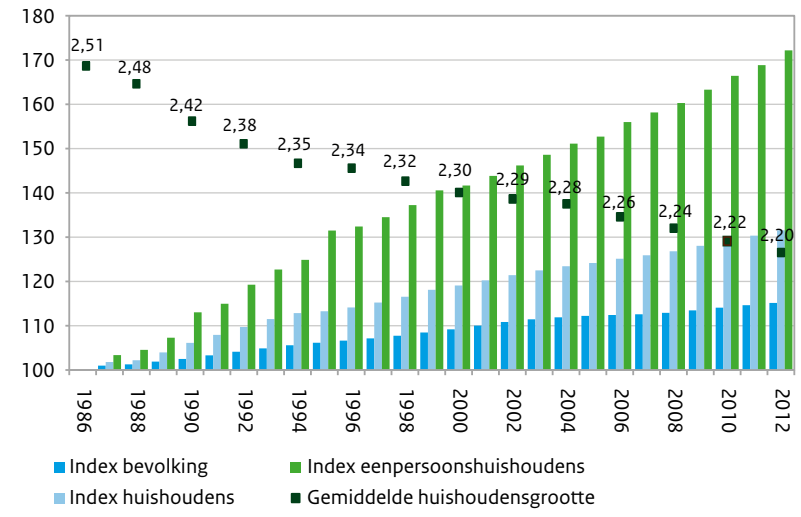
[4] Het gaat hier om particuliere huishoudens volgens de CBS-definitie. Dit zijn huishoudens die samen een woonruimte bewonen en zelf, dus niet-bedrijfsmatig, voorzien in de dagelijkse levensbehoeften.

[5] Deze paragraaf heeft betrekking op alle Nederlandse huishoudens; ook de huishoudens die niet in een zelfstandige woning wonen.

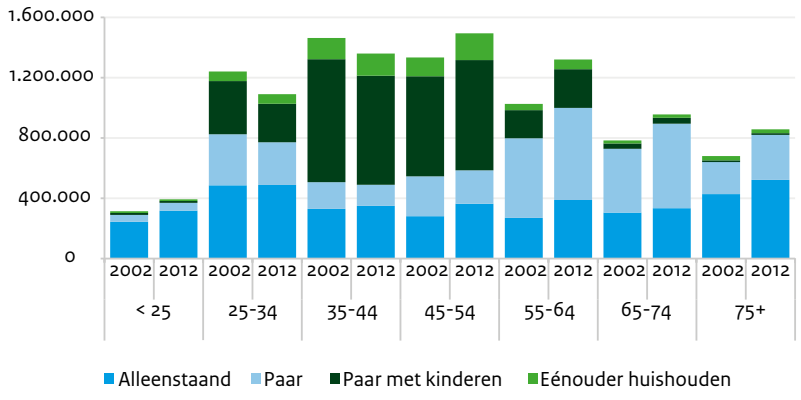
zijn (5 procent). In vrijwel alle leeftijdsklassen neemt het aantal alleenstaanden toe en de groei blijft dus niet beperkt tot ouderen die alleen komen te staan na het wegvallen van hun partner. Daarnaast stijgt het aantal eenoudergezinnen nog steeds (8 procent).

De gemiddelde huishoudensgrootte neemt al jaren af (figuur 2.2). Deze trend is van belang voor de Nederlandse woningmarkt, omdat kleinere huishoudens een ander type woning vragen. Ook hebben huishoudens met één volwassene over het algemeen minder inkomen en daarmee een lager budget voor het wonen. De vraag naar koopwoningen is bij deze groep veel lager dan bij paren en gezinnen met kinderen.

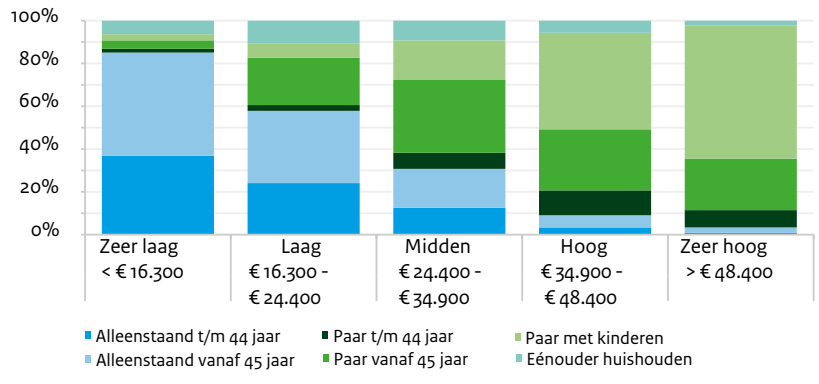
Figuur 2.2
Ontwikkeling bevolkingsomvang (exclusief personen uit institutionele huishoudens), particuliere huishoudens, eenpersoonshuishoudens (index, 1986=100) en gemiddelde huishoudensgrootte, 1986-2012 (bron: CBS, bewerking ABF Research)



Figuur 2.3
Huishoudens naar leeftijd en huishoudensamenstelling, 2002 en 2012 (absoluut)



Figuur 2.4
Type huishoudens naar netto besteedbaar inkomen (verdeling, grenzen gebaseerd op quintielen)



Kijkend naar leeftijd[6] en samenstelling valt op dat paren met kinderen vooral tussen de 35 en 54 jaar oud zijn (figuur 2.3). Paren zonder kinderen kennen weliswaar een meer gespreide leeftijdsverdeling, maar de piek bevindt zich bij 55 jaar en ouder. Dit is de leeftijd waarop de kinderen doorgaans uit huis zijn. Het hoogste aandeel alleenstaanden vinden we terug in de jongste en oudste leeftijdsgroepen (tot 35 jaar en ouder dan 75 jaar).

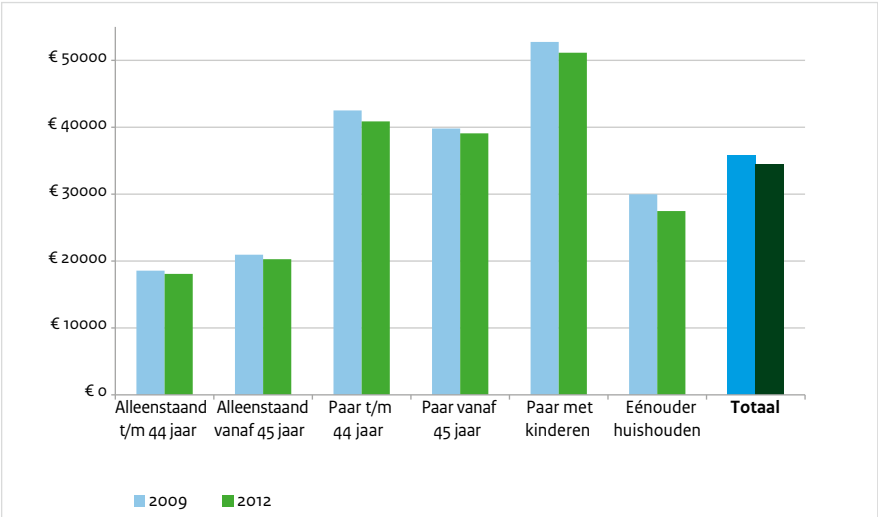
Tien jaar geleden zag dit plaatje er behoorlijk anders uit. De bevolking is niet alleen ouder geworden, maar er is ook een duidelijke verschuiving qua huishoudensamenstelling binnen de levensfases. In tien jaar tijd nam het aantal paren met kinderen in de leeftijdsgroep 25-44 jaar met 16 procent af. Bij de 45-64 jarigen nam het aantal paren met kinderen juist met bijna 16 procent toe. Dit hangt samen met de stijging van de leeftijd waarop vrouwen hun eerste kind krijgen. In de jaren tachtig en negentig van de vorige eeuw steeg die leeftijd van ruim 25 jaar naar ruim 29 jaar. De stijging is in de 21ste eeuw overigens afgevlakt.

Inkomens behoorlijk gedaald

Naast de demografische veranderingen is de ontwikkeling van de inkomens van huishoudens van groot belang voor de Nederlandse woningmarkt. Immers, het inkomen bepaalt voor een belangrijk deel de mogelijkheden om een woning te huren of te kopen. Om een goede indruk te geven van de financiële mogelijkheden van huishoudens, gebruiken we in deze rapportage het netto besteedbaar inkomen. Dit is het netto huishoudinkomen, exclusief het effect van de hypotheekrenteaftrek, koopsubsidie en huurtoeslag[7]. De (regelmatig) gehanteerde klassenindeling in quintielen, verdeelt de Nederlandse huishoudens in vijf even grote groepen (figuur 2.4). Hiermee is deze indeling goed bruikbaar voor historische analyses op de woonsituatie van een bepaalde inkomensgroep (op het moment van de afname van het WoON).

Huishoudens met een laag besteedbaar inkomen (tot 16.300 euro) bestaan voor het merendeel uit alleenstaanden. Daarbinnen is de groep 45 jaar en ouder dominant. Hieronder vallen veel senioren die rond moeten komen van een AOW-uitkering, al dan niet aangevuld met een klein pensioen. De huishoudens met hogere inkomens bestaan voor een belangrijk deel uit paren en paren met kinderen. Bij paren komt het vaak voor dat beide partners betaald werk hebben (bijna de helft geeft aan tweeverdiener[8] te zijn).

Figuur 2.5
Reëel besteedbaar inkomen naar type huishouden, WoON 2009 en 2012 (gemiddelde)



[6] De leeftijd van een huishouden is bepaald via de leeftijd van het zogenaamde hoofd van het huishouden (zie begrippenlijst).

[7] Zie ook paragraaf 1.2 'Definities en begrippen' en de begrippenlijst voor een meer uitgebreide beschrijving.

[8] Onder tweeverdieners verstaan we paren en paren met kinderen waarvan een van partners meer dan 30 uur per week werkt en de ander minimaal 12 uur per week een betaalde betrekking heeft.

Verdieping: Wat gaat schuil achter de reële inkomensdaling?

Tussen 2009 en 2012 is het reële huishoudensinkomen gedaald van € 35.800 naar € 34.400: wat is de oorzaak? Hiervoor is gekeken naar de inkomensbron en het bijbehorende inkomen. De wijze waarop huishoudens hun inkomen vergaren is ten opzichte van 2009 behoorlijk gewijzigd (tabel 2.1). Zo nam het aantal huishoudens dat hun inkomen verkrijgt uit een betrekking in loondienst met 1 procent af. Daartegenover staat een forse groei van het aantal pensioenen, ontvangers van een uitkering en inkomstenbron 'overig'. Omdat deze huishoudens doorgaans minder verdienen dan een doorsnee huishouden, drukken zij de landelijke uitkomst aanzienlijk. Verder is het aantal huishoudens met inkomen uit vermogen gedaald, maar het aantal ondernemers gestegen. De opkomst van de zelfstandige zonder personeel (ZZP-er) is hier een belangrijke drijfveer.

Gelet op het inkomen per bron is er over de gehele linie sprake van een inkomensdaling – met uitzondering van de niet nader gedefinieerde inkomstenbronnen (categorie 'overig'). Er is echter wel een groot verschil in hoeveel men per bron moet inleveren. De grootste daling is te zien bij ondernemers en huishoudens die hun inkomen verkrijgen uit vermogen. Daarnaast daalde het inkomen van mensen met een uitkering. Oorzaak is de bovengemiddelde toename van huishoudens die rond moeten komen van de laagste uitkeringen: de bijstand en de studiefinanciering (respectievelijk +27.000 en +39.000 huishoudens ten opzichte van 2009).

	Aantal huishoudens				Inkomen (gemiddelde)			
	2009	**2012**	**Verschil**	**% verschil**	**2009**	**2012**	**Verschil**	**% verschil**
Loon	4.052.000	3.999.000	-53.000	-1%	€ 40.100	€ 39.800	-€ 300	-1%
Ondern.	687.000	779.000	92.000	13%	€ 51.600	€ 45.600	-€ 6.100	-12%
Vermogen	53.000	40.000	-12.000	-24%	€ 95.400	€ 70.300	-€ 25.100	-26%
Uitkering	598.000	655.000	57.000	10%	€ 18.800	€ 17.500	-€ 1.300	-7%
Pensioen	1.771.000	1.853.000	81.000	5%	€ 26.300	€ 26.000	-€ 300	-1%
Overig	152.000	190.000	39.000	25%	€ 7.700	€ 7.900	€ 300	3%
Totaal	**7.313.000**	**7.516.000**	**203.000**	**3%**	**€ 35.800**	**€ 34.400**	**-€ 1.400**	**-4%**

Tabel 2.1: *Aantal huishoudens en reëel inkomen (gemiddelde) naar inkomensbron, 2009 en 2012*

Daarnaast speelt leeftijd een rol. Veel alleenstaanden en paren zonder kinderen staan aan het begin van hun werkcarrière of zijn juist gepensioneerd en hebben daarom een lager inkomen. Ten opzichte van het WoON2009 is het voor inflatie gecorrigeerde gemiddelde besteedbaar inkomen van huishoudens behoorlijk gedaald: van € 35.800 naar € 34.400 (-4 procent). Deze daling staat in contrast met de inkomensstijgingen van pakweg de 20 jaar ervoor. De financiële crisis zet de inkomens van Nederlandse werknemers onder druk en het aantal werklozen is toegenomen. Daarnaast speelt de toename van gepensioneerden – die in het verlengde ligt van de vergrijzing – een belangrijke rol. Eenoudergezinnen hebben (relatief) de grootste stap terug gezet. Onder deze groep is het besteedbaar inkomen (teruggerekend naar prijspeil 2012) gedaald met 8 procent ten opzichte van 2009.

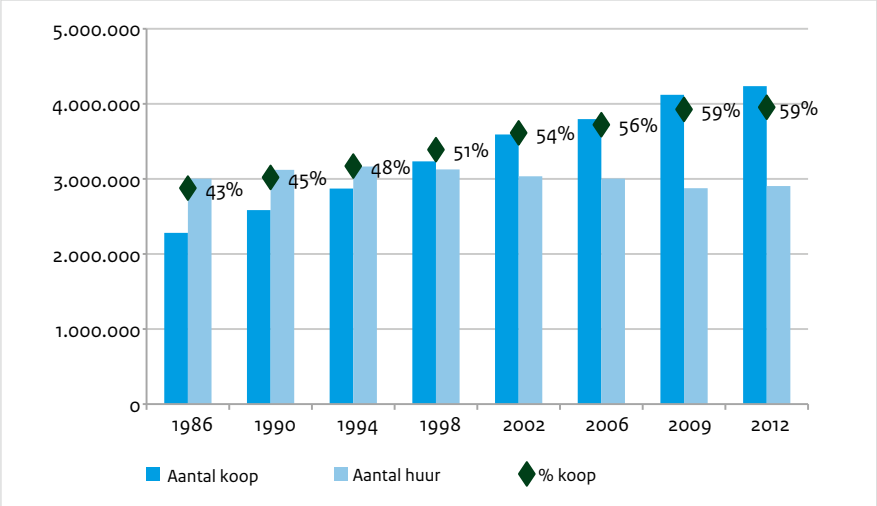
2.3 Ontwikkeling van de woningvoorraad

Stijging aandeel koopwoningen tot stilstand

Er wonen 7,14 miljoen huishoudens in zelfstandige woningen[9]. Het totaal aantal bewoonde woningen bestaat in 2012 uit 40,7 procent huurwoningen en 59,3 procent koopwoningen (figuur 2.1). Deze verhouding tussen huur en koop is voor het eerst nagenoeg gelijk gebleven.

[9] Zoals eerder aangegeven hebben de analyses van de voorraad en bewoners betrekking op de bewoonde voorraad van zelfstandige woningen. Dit betekent dat vanaf dit punt in het rapport niet meer alle huishoudens (7,5 miljoen) worden beschouwd, maar uitsluitend de huishoudens die als hoofdbewoner, en niet bij een ander huishouden inwonend, een zelfstandige woning bewonen (7,1 miljoen), c.q. uitsluitend de woningen die bewoond worden.

Figuur 2.6
Ontwikkeling woningvoorraad naar eigendomsvorm, 1986-2012 (absoluut)



Zeer opmerkelijk, omdat decennialang het aandeel koopwoningen is toegenomen. De toename van de welvaart heeft samen met overheidsmaatregelen zoals de hypotheekrenteaftrek, de premiekoopwoningen en de verkoop van sociale huurwoningen het eigen woningbezit opgestuwd. Er zijn diverse oorzaken voor de stagnatie. Voor de hand liggend is de crisis op de woningmarkt en het gebrekkige vertrouwen van de woonconsument in de markt voor koopwoningen. Er worden niet alleen veel minder nieuwe koopwoningen gebouwd en verkocht, ook de verkoop van huurwoningen is teruggelopen (figuur 2.10). Andere mogelijke verklaringen (in het licht van de crisis) zijn de leegstand van koopwoningen en de tijdelijke verhuur van koopwoningen[10]. Eigenaarbewoners die een nieuwe woning hebben gekocht en hun vorige woning niet kunnen verkopen, mogen onder bepaalde voorwaarden een van de twee woningen verhuren. Hiermee kunnen zij (een deel van) hun extra woonlasten terugverdienen. Het aantal huurders neemt hierdoor toe. Immers, een huishouden dat (tijdelijk) een te koop staande woning huurt, wordt aangemerkt als huurder.

WOZ-waarde woningen fors gedaald

Een doorsnee woning heeft een WOZ-waarde van € 190.000[11]. Dit is ongeveer € 19.000 lager dan in 2009, een daling met 9,2 procent. De prijsdaling heeft betrekking op alle woningen, koop en huur[12]. Het is een scherpe tegenstelling met de afgelopen decennia, waarbij stijging van woningprijzen eerder regel dan uitzondering was. Het aantal woningen in de hoge prijssegmenten van de woningvoorraad (prijzen boven € 190.000), is sinds 2009 met circa 14 procent gekrompen[13] (figuur 2.7). De grootste toename van het aantal woningen zien we bij de woningen tot € 124.000. Het aandeel van dit segment steeg van 10 naar 15 procent, oftewel met 354.000 woningen.

[10] Dit fenomeen is lastig te kwantificeren met het WoON of andere bronnen.

[11] Aan het WoON 2012 zijn de WOZ-waarden gekoppeld van de OZB-aanslag 2011. Deze waarde heeft een peildatum van 1-1-2011 en is gebaseerd op de prijsontwikkelingen over 2010. Om een meer recent beeld te laten zien, zijn deze waarden per regio en woningtype gecorrigeerd naar 2012 op basis van de prijsindex van het CBS en Kadaster. Voor de andere WoON-jaargangen is een vergelijkbare correctie toegepast, zodat de woningwaarde overeenkomt met het genoemde (WoON-)jaar.

[12] Om na te gaan of er daadwerkelijk sprake is van een waardedaling, zijn woningen gebouwd na 2009 buiten beschouwing gelaten. Daarmee wordt uitgesloten dat de waardedaling is ontstaan door de mogelijke toevoeging van veel goedkope woningen aan de voorraad.

[13] Bij het bepalen van deze daling is rekening gehouden met de inflatie.

Woningkwaliteit blijft gelijk

De waarde van de woningen mag gedaald zijn, de kwaliteit is min of meer gelijk gebleven. Het gaat hierbij om het aantal kamers en de vierkante meters woonoppervlak. Ook het aandeel eengezinswoningen bleef de afgelopen 25 jaar gelijk, schommelend rond de 68 procent. Binnen de woningtypen een- en meergezins zijn wel uiteenlopende verschuivingen (figuur 2.8). Zo is bij eengezinswoningen het aandeel woningen met vijf kamers en meer gestegen van 45 procent in 1990 tot 57 procent in 2012. Bij meergezinswoningen namen de woningen met drie kamers in aandeel toe.

De doorsnee woning is de afgelopen 20 jaar steeds groter geworden. De woningen die na 1990 aan de voorraad zijn toegevoegd (figuur 2.9) zijn 15 tot 20 m² groter. Vooral de sprong in woonoppervlak van meergezinswoningen is opmerkelijk. In de jaren tachtig waren nieuwbouwappartementen nauwelijks 60 m² groot, tegenover bijna 90 m² in het nieuwe millennium.
Vooroorlogse woningen zijn overigens veelal groter dan woningen uit de daaropvolgende decennia. Dat komt door de blijvende aanwezigheid van monumentale panden, herenhuizen en ruim opgezette woningen uit de jaren dertig. Zij zijn nog steeds aantrekkelijk door hun relatief grote woonoppervlak. Een belangrijk deel van de minder aantrekkelijke vooroorlogse woningen is inmiddels gesloopt.

Overigens zijn aanpassingen van de woningvoorraad per saldo het gevolg van uiteenlopende processen. Er worden immers niet alleen nieuwe woningen gebouwd, er wordt ook gesloopt, woningen worden samengevoegd en menig burger verbouwt, lees: breidt zijn bestaande woning uit.

2.4 Nieuwbouwwoningen

Productie in een dip

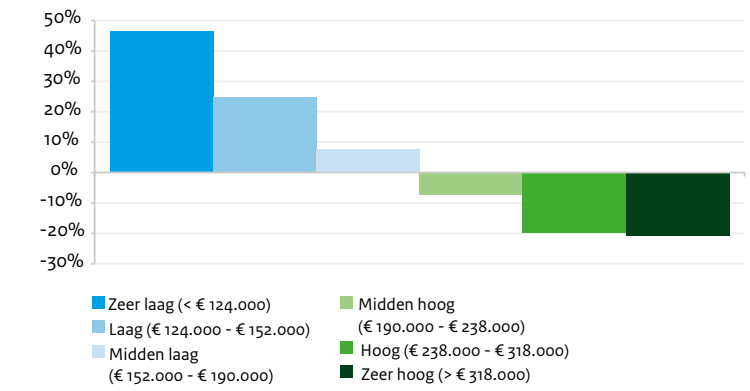
De afgelopen drie jaar zijn ongeveer 181.000 nieuwe woningen toegevoegd, een jaarlijkse productie van ongeveer 60.000 woningen (figuur 2.10). Dit is aanzienlijk minder dan in de perioden daarvoor. Ter vergelijking: in de periode 2000-2009 werden per jaar bijna 72.000 nieuwbouwwoningen opgeleverd, tussen 1986 en 2000 bijna 95.000. Deze daling heeft deels te maken met de afname van de huishoudensgroei, die in de jaren negentig nog rond de 81.000 per jaar schommelde en daarna daalde tot nog geen 59.000. Daarnaast kreeg het vertrouwen van consumenten een behoorlijke knauw, waardoor de vraag naar nieuwbouwwoningen is ingezakt.

Ondanks de terugval groeit de woningvoorraad per saldo nog steeds: bijna 45.000 per jaar, 0,6 procent van de totale voorraad[14]. Gestarte projecten worden over het algemeen afgemaakt en ook het aantal gesloopte en samengevoegde woningen is aanmerkelijk gedaald. Daarmee wordt voor een deel tegemoetgekomen aan de woningbehoefte van het stijgend aantal huishoudens[15]. Wanneer de woningproductie langere tijd achterblijft bij de behoefte aan nieuwe woningen, dan zal dat gevolgen hebben voor de ontwikkeling van het woningtekort en de beschikbaarheid van voldoende woningen om de huishoudensgroei op te vangen. Deze gevolgen zullen het snelst zichtbaar zijn in gebieden met een gespannen woningmarkt. Bij lagere bouwinspanningen zal ook de stedelijke vernieuwing worden belemmerd of vertraagd.

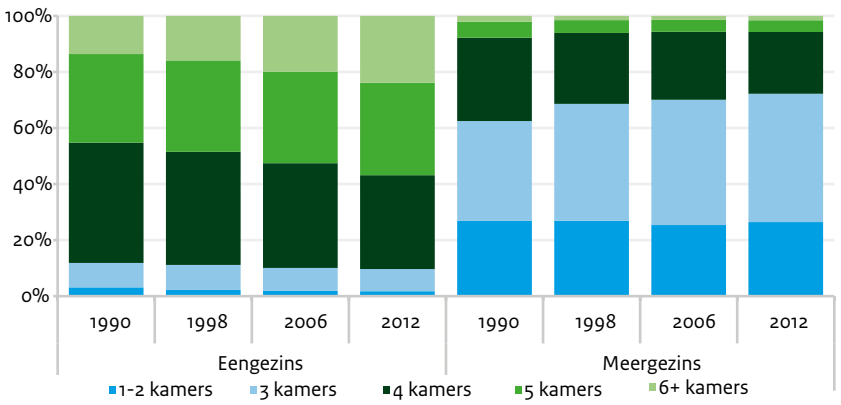
[14] Bron: ABF Research-SYSWOV.

[15] Het aantal huishoudens stijgt volgens de nieuwe huishoudensprognose van het CBS (december 2012) tot 2025 met minimaal 45.000 huishoudens per jaar. Daarna is er sprake van een afnemende groei (tot 2045).

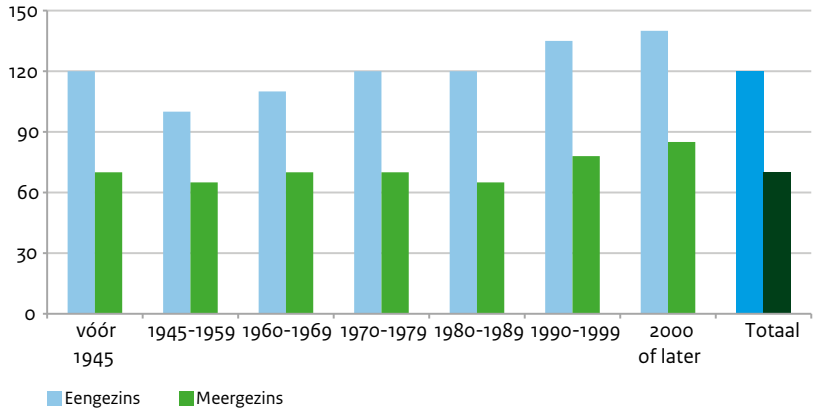
Figuur 2.7
Ontwikkeling omvang totale woningvoorraad (huur en koop) naar reële WOZ-waardeklasse (2009-2012) (uitsluitend woningen gebouwd voor 2009)



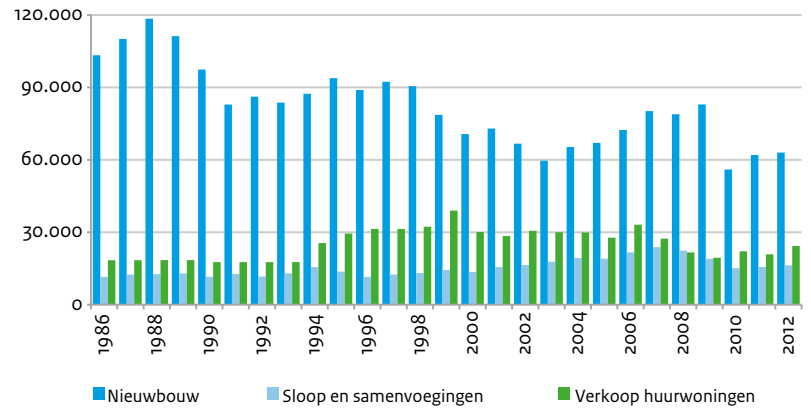
Figuur 2.8
Aantal kamers naar woningtype 1990-2012 (verdeling)



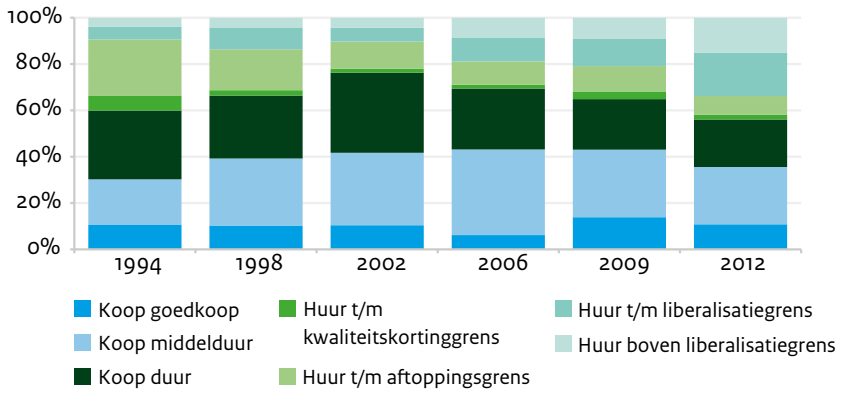
Figuur 2.9
Woonoppervlakte woning in vierkante meters naar woningtype en bouwjaar (mediaan)



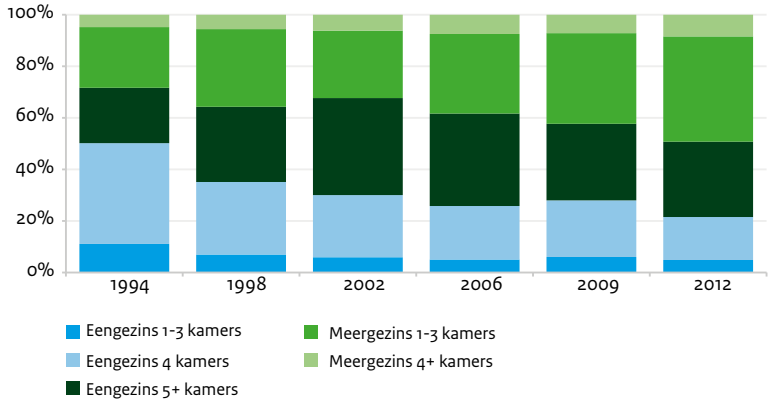
Figuur 2.10
Mutaties woningvoorraad (2011 en 2012 prognoses, bron: ABF Research - Systeem woningvoorraad; SYSWOV, 2011)



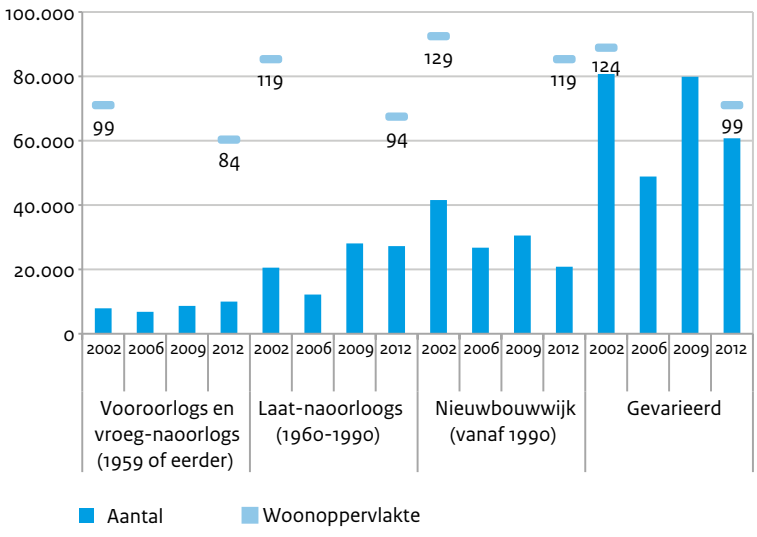
Figuur 2.11
Reële prijsklasse nieuwbouwwoningen 1994 - 2012 (verdeling)



Figuur 2.12
Nieuwbouwwoningen naar woningtype en aantal kamers



Figuur 2.13
Aantal nieuwbouwwoningen en woonoppervlakte nieuwbouwwoning in vierkante meters (mediaan), naar dominante bouwperiode wijk (2002 – 2012)



Minder dure koopwoningen

De samenstelling van de nieuwbouw[16] fluctueert. De invloed van verschillende economische en institutionele contexten is goed zichtbaar. Zo leidde de welvaartsgroei die huishoudens doormaakten in de tweede helft van de jaren negentig tot meer vraag naar en nieuwbouw in het duurdere koopsegment. Bovendien rekenden banken vanaf die tijd beide inkomens van tweeverdieners mee bij de bepaling van de maximale hypotheek. In de jaren 2000-2006 leidde de uitzonderlijke lage hypotheekrente tot een grote vraag naar koopwoningen. In deze jaren kwam ook de aflossingsvrije hypotheek in zwang om de hoge koopprijzen toch betaalbaar te maken. In deze perioden werd er naar verhouding weinig huur gebouwd; kopen was aantrekkelijk voor velen, ook voor hen met een bescheiden beurs. Het geloof in almaar stijgende prijzen van koopwoningen was groot. Na een periode met veel vraag naar duurdere koopwoningen[17] is de laatste sprake van een ommekeer. Het duurdere koopsegment valt sinds 2006 terug, ten faveure van goedkopere koopwoningen en (betaalbare) huurwoningen. In deze periode leverden de corporaties een belangrijke bijdrage aan het behalen van de nieuwbouwdoelstellingen (Verstedelijkingsafspraken 2005-2009) en ook in de eerste crisisjaren hebben zij nog relatief veel nieuwbouwprojecten opgeleverd.

Groei van aandeel meergezinswoningen

Het aandeel meergezinswoningen in de nieuwbouw neemt toe (figuur 2.12), hoewel tussen 1994 en 2009 het merendeel van de nieuwbouw nog altijd bestond uit eengezinswoningen. Pas in 2012 is de verhouding nagenoeg gelijk. Verder valt de opkomst en de terugval van de eengezinswoning met vier kamers op. Huishoudens hebben beperktere financiële middelen; dat vertaalt zich ook in de bouw van kleinere woningen. Daarnaast is een verband met de vergrijzing en de kleiner wordende huishoudens. Daarbij past een voorraad die meer dan voorheen bestaat uit kleinere (en voor senioren nultreden) woningen.

Waar zijn de nieuwe woningen vanaf 2002 gebouwd? Het grootste deel van de nieuwbouw, iets meer dan de helft, is gebouwd in bestaande wijken met een gevarieerde bouwperiode[18] (figuur 2.13). Dit staat gelijk aan 7 procent van de voorraad in die wijken. Daarnaast is er nog een niet onbelangrijk deel van de nieuwbouw gebouwd in 'oude, bestaande wijken': wijken van vóór 1960 of wijken waarvan de meeste woningen gebouwd zijn tussen 1960 en 1990 (respectievelijk 7 en 17 procent van de totale nieuwbouw sinds 2002) dit komt voor beide wijken overeen met circa 4 procent van de bestaande voorraad anno 2002.
De grootte van de nieuw gebouwde woningen hangt sterk samen met het type wijk. De nieuwbouwwoningen binnen bestaand stedelijk gebied (dominante bouwperiode: voor 1960 en tussen 1960 en 1990) zijn doorgaans kleiner en bestaan meer uit meergezinswoningen. In nieuwbouwwijken, waaronder veel VINEX-locaties, zijn de nieuwe woningen ruimer. Opvallend is de terugval van het woonoppervlak van nieuwbouwwoningen. Vooral in de gevarieerde wijken is aanmerkelijk kleiner gebouwd. Deze trend is in lijn met de eerder geconstateerde opmars van meergezinswoningen met maximaal drie kamers (zie figuur 2.12).

[16] N.B.: In dit rapport zijn nieuwbouwwoningen gedefinieerd als woningen van drie jaar of jonger. Deze termijn is aangehouden om zo weinig mogelijk overlappen met voorgaande WoON-enquêtes te krijgen. Overigens moet opgemerkt dat het hier gaat om het bouwjaar volgens de mening van de respondent. Het is waarschijnlijk dat deze niet zoals in de woningbouwstatistieken gewoon is, onderscheid maakt tussen "echte" nieuwbouw en de zogenaamde "productie anderszins", waaronder bijvoorbeeld omgebouwde niet-woongebouwen vallen.

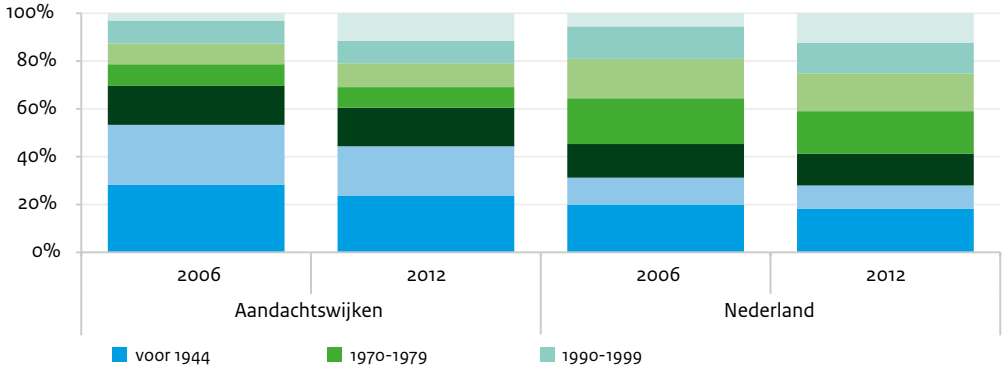
[17] Hierbij zijn de koopwoningen ingedeeld op basis van prijsklassen en prijspeil van de voorraad anno 2012 die terug in de tijd voor inflatie gecorrigeerd zijn. Bij de huurwoningen worden de prijsgrenzen van het huurbeleid (kwaliteitskortingsgrens, hoogste aftoppingsgrens en liberalisatiegrens) toegepast zoals die in de loop der jaren zijn gehanteerd. In het jaar 1994 bestonden niet alle genoemde huurprijsgrenzen in het huurbeleid. Voor dit jaar zijn daarom de huurgrenzen uit 1998 gecorrigeerd voor inflatie in de periode 1994-1998 toegepast.

[18] De gebruikte indeling is gebaseerd op de dominante bouwperiode van de woningvoorraad per viercijferig postcodegebied. Hiervoor is een grenspercentage gehanteerd van minimaal 60 procent. Wanneer in een wijk een dominante bouwperiode ontbreekt, valt deze onder het type 'gevarieerd'.

Verdieping: Fysieke inspanningen in aandachtswijken

De afgelopen zes jaar ging veel aandacht uit naar het opknappen van de aandachtswijken. De 40 wijken moesten op verschillende vlakken aangepakt worden, zowel sociaal-economisch als fysiek. Doel: het verkleinen van de achterstanden ten opzichte van andere stadswijken. In het fysieke domein ging het om het vernieuwen van de woningvoorraad en het verbeteren van voorzieningen en de openbare ruimte. In deze wijken ligt het aandeel woningen gebouwd vanaf 2000 nu aanmerkelijk hoger, hetgeen wijst op vernieuwing van de woningvoorraad door nieuwbouw (figuur 2.14). Overigens omvat die nieuwbouw aanmerkelijk meer koopwoningen (56 procent) dan de bestaande voorraad (27 procent). Er ontstaat daardoor een meer gedifferentieerde woningvoorraad in deze wijken.

Figuur 2.14:
Woningvoorraad naar bouwperiode 2006 – 2012 voor aandachtswijken en Nederland totaal (verdeling)



2.5 Woonsituatie van Nederlandse huishoudens

Ouderen wonen langer in eengezinswoning

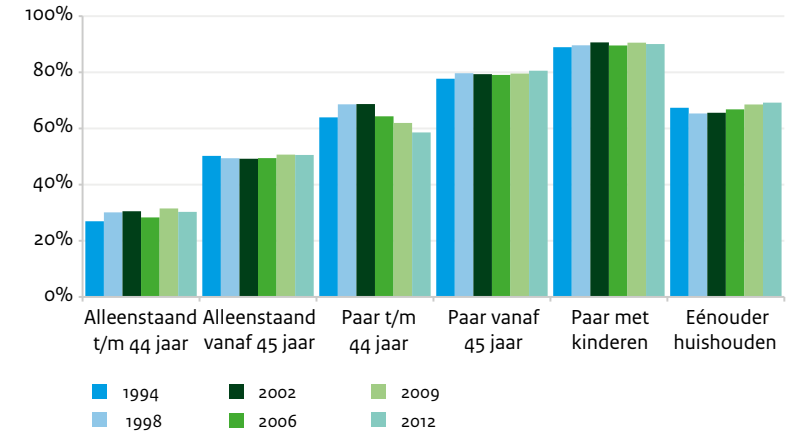
De relatie tussen de samenstelling van het huishouden en het woningtype is evident. Zo wonen paren met en zonder kinderen veelal in een eengezinswoning, respectievelijk 76 en 90 procent (figuur 2.15). Dit beeld wijzigt door de tijd nauwelijks, tot we de factor leeftijd erbij betrekken. Dan blijken ouderen (vanaf 65 jaar) steeds vaker terug te vinden in eengezinswoningen. Zij blijven aanmerkelijk langer wonen in de woning waar zij hun kinderen hebben opgevoed. Ook na het wegvallen van de partner verhuizen senioren minder snel dan voorheen – totdat hun financiële of gezondheidstoestand dat noodzakelijk maakt. Jongere huishoudens (tot 45 jaar) wonen in vergelijking met 1994 juist minder vaak in een eengezinswoning. Een mogelijke verklaring is de hogere leeftijd waarop paren hun eerste kind krijgen.

De laagste inkomens, voor een groot deel huishoudens met één volwassene (alleenstaanden en eenoudergezinnen), wonen vaker dan gemiddeld in een huurwoning. Hoe lager het inkomen, des te goedkoper de woning (figuur 2.16 en figuur 2.17). De hogere inkomens, waaronder veel paren met kinderen, treffen we aan in de duurdere categorie woningen. Bijna de helft (45 procent) van de huishoudens met een besteedbaar inkomen boven € 48.000 woont in een dure koopwoning, waarvan de prijzen anno 2012 begonnen bij 287.800 euro.

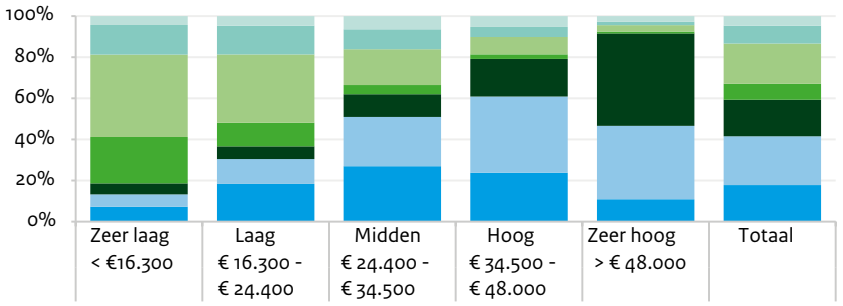
Langere woonduur voor ouderen

Vooral oudere huishoudens (ouder dan 65 jaar) wonen langer dan vroeger in hun woning (figuur 2.18). Dat is deels het gevolg van het beleid om ouderen, eventueel met zorg aan huis, zolang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Ook de stijging van de gemiddelde leeftijd waarop we sterven speelt mee. Voor 65-plussers nam de woonduur tussen 1998 en 2012 met bijna drie jaar toe. Bij huishoudens met een leeftijd tussen 25 en 65 jaar nam de woonduur eveneens toe, zij het gering.

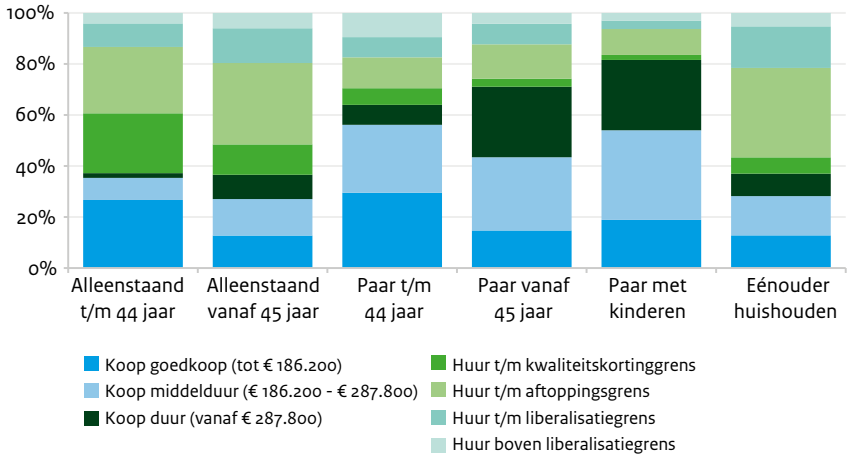
Figuur 2.15
Percentage eengezinswoningen per huishoudsamenstelling 1994-2012



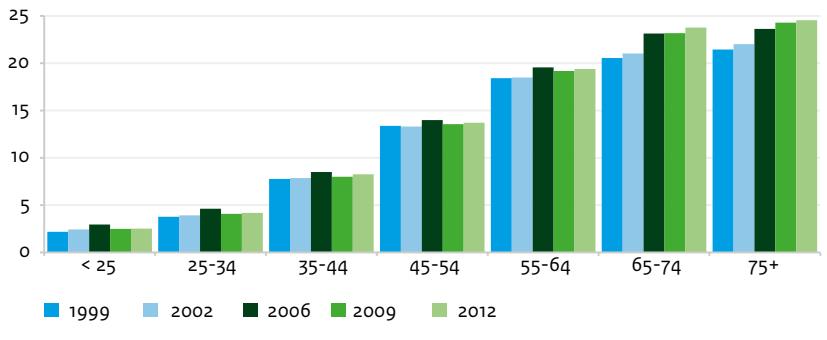
Figuur 2.16
Eigendom en prijsklasse woning per besteedbaar inkomensklasse huishouden (verdeling)



Figuur 2.17
Eigendom en prijsklasse woning per huishoudensamenstelling (verdeling)



Figuur 2.18
Woonduur van huishoudens naar leeftijd (gemiddelde)



Verdieping: Generatiewisselingen

Het gedrag van mensen en huishoudens verandert, waardoor vergelijkbare huishoudens in de loop der tijd anders gaan reageren op gelijksoortige situaties. We spreken van een generatiewisseling; huishoudens die qua kenmerken identiek zijn, maar zich anders opstellen. We staan stil bij twee generatiewisselingen, voor twee typen huishoudens: jongeren en allochtonen. Voor iedere groep wordt een stelling geponeerd, die al dan niet bevestigd wordt.

Generatiewisseling 1: Zetten jonge huishoudens (steeds) grotere stappen op de woningmarktladder?
Volgens de laddermetafoor begint een jong huishouden onderaan de ladder in een betaalbare, bescheiden (huur-)woning. Naarmate men meer gaat verdienen en het huishouden verandert (samenwonen, gezinsuitbreiding als gevolg van kinderen, et cetera) stijgt men op de ladder, door bijvoorbeeld een woning te kopen en groter en duurder te gaan wonen. De vraag is: slaan jongeren ten opzichte van vorige generaties sporten op de ladder over? De 'plek op de ladder' is hierbij op 'traditionele' wijze gedefinieerd. Koop wordt als hoger op de ladder gezien dan huur; eengezins is hoger op de ladder dan meergezins en een grotere woning wordt ook een trede hoger gezien dan een kleinere. De woonlasten zijn bij een trede omhoog op deze ladder doorgaans hoger.

We kijken specifiek naar recent verhuisde paren (zonder kinderen), in 1994 en 2012. De keuze voor recent verhuisd is genomen omdat dit het meest aansluit bij de recente voorkeuren en realisatie daarvan. De focus op paren is gelegd omdat zij qua eisen en financiën veel keuzevrijheid hebben. Daarnaast speelt bij hen mogelijk de overweging tot (eerder) voorsorteren op gezinsuitbreiding.

In 2012 zijn alleen jonge paren met een hoger inkomen meer naar koopwoningen verhuisd dan in 1994 (figuur 2.19). Daarbinnen nam het aandeel dat koos voor een eengezinswoning af. Echter, een vergelijkbaar beeld zien we terug bij alle recent verhuisde huishoudens.

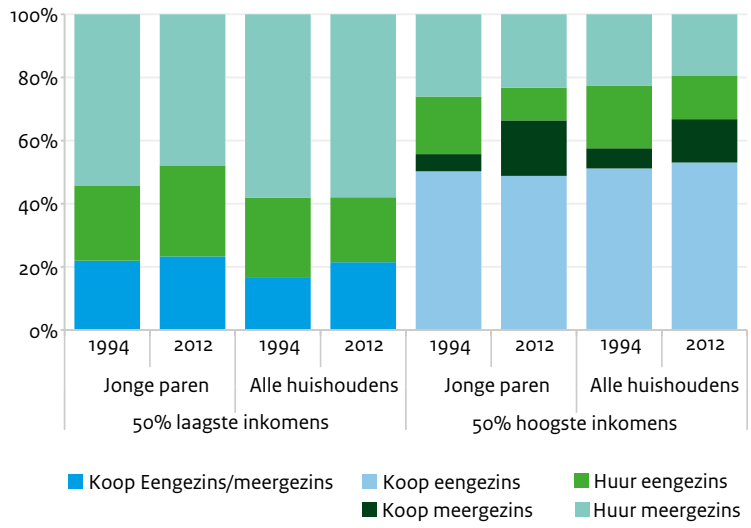
In het verlengde van het vaker kiezen voor een koopwoning kwamen jonge paren ook meer in grotere woningen terecht (figuur 2.20). De stap die de hogere inkomens binnen deze groep hebben gezet is fors, vooral waar het gaat om de grootte van de woonkamer. In vergelijking met alle huishoudens blijft men echter op beide punten achter. Sterker: jongeren met een lager inkomen hebben vrijwel geen ontwikkeling wat betreft oppervlakte woonkamer doorgemaakt, waar alle recent verhuisden tezamen met hetzelfde inkomen dat wel hebben gedaan.

De trek naar de stad, waar woningen doorgaans kleiner in omvang en kamertal zijn, speelt een rol bij deze ontwikkeling. Een belangrijk verschil tussen 1994 en 2012 is dat er meer huishoudens en vooral ook meer jonge paren in of naar steden met meer dan 100.000 inwoners verhuisden. In 1994 betrof het 33 procent van alle verhuisde huishoudens en 34 procent van alle jonge paren. In 2012 betrof het 39 procent van alle huishoudens en 45 procent van alle jonge paren. Ook qua woonuitgaven bewegen jonge paren 'gewoon' mee met de rest van Nederland (figuur 2.21).

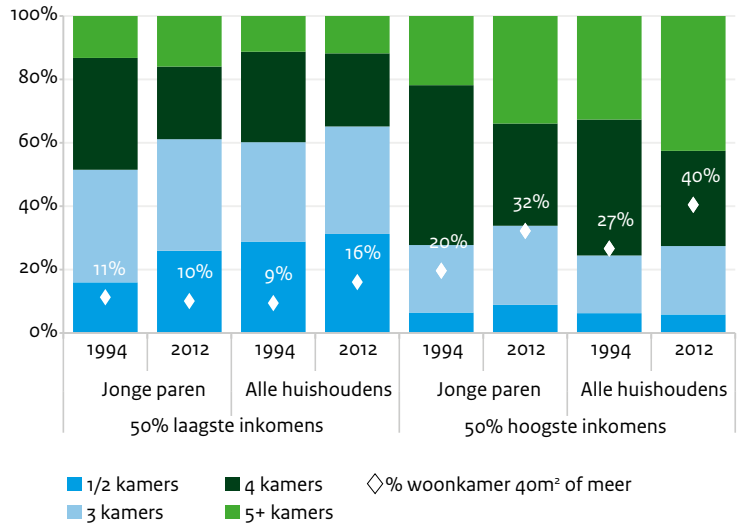
De conclusie van deze analyse: jonge paren slaan geen stappen over bij het beklimmen van de woonladder. Althans niet wanneer we hun verhuisgedrag vergelijken met alle verhuisde huishoudens. De vraag moet dus ontkennend beantwoord worden.

Figuur 2.19
Type woning en eigendomsverhouding recent verhuisde jonge paren (25 t/m 34 jaar) en alle recent verhuisde huishoudens naar reëel inkomensniveau, 1994 en 2012

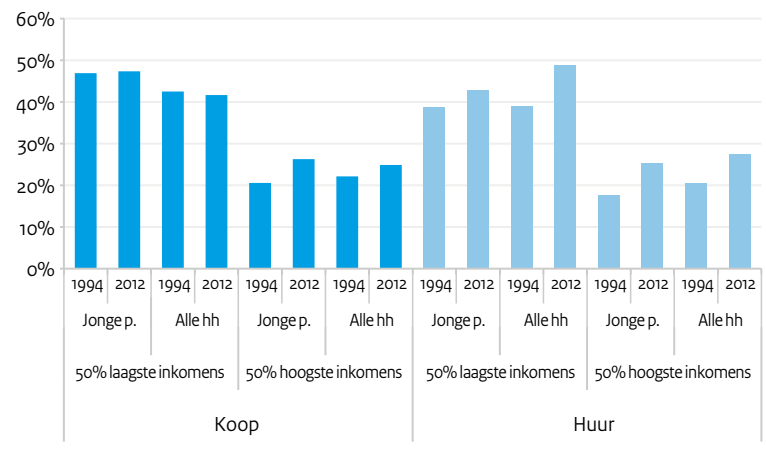
** Voor de lage inkomens is het vanwege het lage aantal waarnemingen niet mogelijk om onderscheid te maken naar eengezins- en meergezinswoningen.*



Figuur 2.20
Aantal kamers en aandeel woonkamer 40 m² of meer recent verhuisde jonge paren (25 t/m 34 jaar) en alle recent verhuisde huishoudens naar reëel inkomensniveau, 1994 en 2012



Figuur 2.21
Woonquote recent verhuisde jonge paren (25 t/m 34 jaar) en alle recent verhuisde huishoudens naar eigendomsverhouding naar eigendomssituatie en reëel inkomensniveau, 1994 en 2012



Generatiewisseling 2: Gedragen allochtonen zich op de woningmarkt steeds meer als autochtonen?

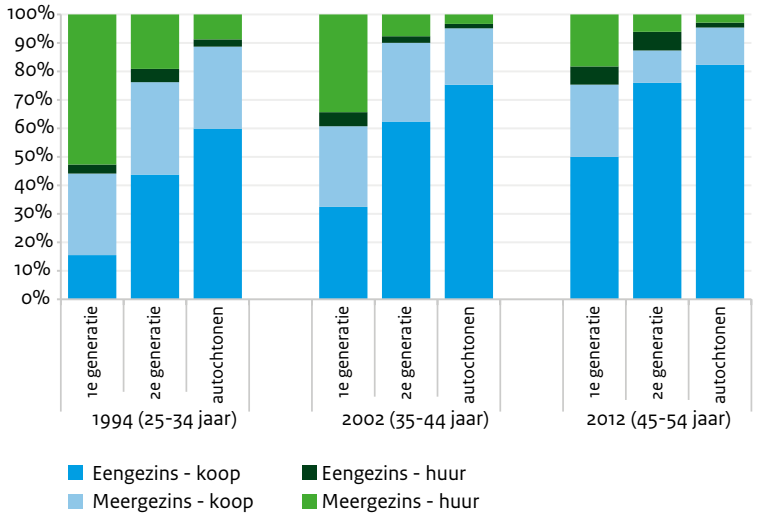
Hiervoor volgden we een specifieke groep huishoudens door de tijd: paren met kinderen[19]. Deze groep is een van de grootste onder allochtonen en heeft qua woonruimte vaak veel keuzevrijheid. Conclusie voor de combinatie eigendom-woningtype (figuur 2.22): het gedrag op de woningmarkt van allochtonen gaat steeds meer lijken op dat van de rest van de bevolking. Men heeft steeds vaker dezelfde woonvoorkeuren als autochtone Nederlanders. Dit geldt met name voor de tweede generatie allochtonen. Echter, doordat autochtone huishoudens zelf ook een ontwikkeling hebben doorgemaakt richting (eengezins)koopwoningen, is de inhaalslag door allochtonen niet volledig.

De achterliggende redenen hoeven daarbij niet alleen samen te hangen met een uitgesproken voorkeur voor het type woning. Waarschijnlijk ging een aantal allochtonen anno 1994 er nog vanuit dat ze voor korte tijd in Nederland zouden verblijven, onder andere omdat zij een tijdelijk arbeidscontract hadden gekregen. Hierdoor hadden zij vrijwel geen andere optie dan het huren van een woning. Naarmate deze groep ouder werd (35-44 jaar in 2002 en 45-54 jaar in 2012), de terugkeerplannen naar de achtergrond raakten en tijdelijke betrekkingen werden omgezet in vaste, konden en besloten velen zich permanent te vestigen. Dit heeft onder meer tot een toename van het aantal eigenaarbewoners geleid.

Naar woonmilieu (figuur 2.23) is er door de tijd nauwelijks een verschuiving zichtbaar: allochtonen blijven voornamelijk georiënteerd op buurten in de grote steden. Daar heeft het netwerk van familie, vrienden en lokale voorzieningen die passen bij hun culturele achtergrond – zoals winkels, scholen en gebedshuizen – zich ontwikkeld.

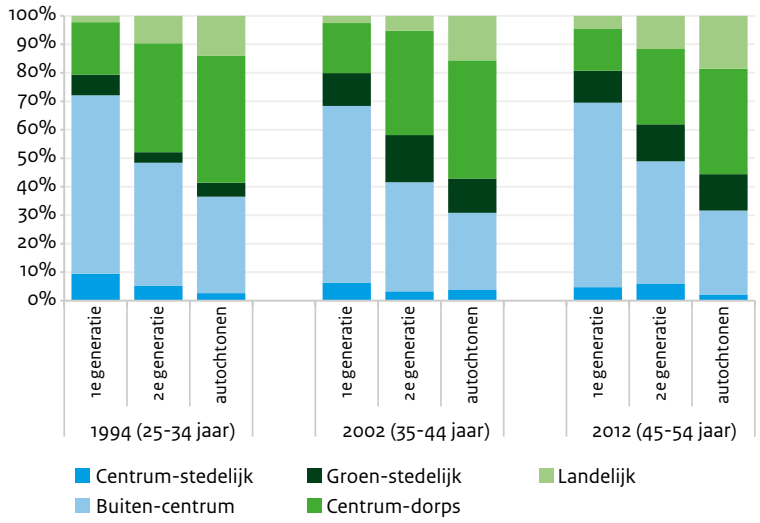
Bovenstaande stelling is half waar: hij klopt voor het woningtype, maar niet voor het woonmilieu. Daar is nog steeds een duidelijk onderscheid waarneembaar. Overigens zien we wel dat de kinderen van allochtonen die hier zijn komen wonen (tweede generatie) zich qua woonvoorkeuren tussen hun ouders (eerste generatie) en autochtonen in begeven.

Figuur 2.22: *Type en eigendomsvorm woning paren met kinderen naar etniciteit 1994, 2002 en 2012 (gecorrigeerd voor inkomensverschillen)*



[19] Door zowel de gekozen leeftijdsgroep van de studiegroep als het moment in de tijd met elkaar te laten meebewegen, kan eenzelfde groep huishoudens in de tijd gevolgd worden. Ondanks dat het hier niet dezelfde huishoudens betreft (het WoON/WBO kent immers elke keer een wisselende steekproef), geeft deze analyse een goed inzicht in de veranderingen van het keuzegedrag van een bevolkingsgroep door de tijd heen. Vanwege het beperkte aantal waarnemingen zijn we gedwongen de analyse op alle huishoudens en niet alleen recent verhuisden uit te voeren. Via herweging is de inkomensverdeling van allochtone huishoudens gelijk gemaakt aan die van autochtonen. Hierdoor worden inkomensverschillen geëlimineerd zodat de relatieve voorkeuren van beide groepen zuiver vergeleken kunnen worden.

Figuur 2.23: *Type woonmilieu paren met kinderen naar etniciteit 1994, 2002 en 2012 (gecorrigeerd voor inkomensverschillen)*



Verdieping: Waar blijven die extra huishoudens?

De laatste jaren nam het aantal huishoudens meer toe dan de woningvoorraad. Waar blijven die extra huishoudens die niet (direct) een eigen (zelfstandige) woning kunnen bemachtigen? Om deze vraag te beantwoorden is gekeken naar drie verschijnselen:

- De huisvestingsituatie: wonen huishoudens minder vaak in zelfstandige woningen en meer in wooneenheden of bij andere huishoudens in? Ten opzichte van 2009 groeide inderdaad het aantal huishoudens dat niet in een zelfstandige woning woont (59.000)[20]. Het gaat vooral om alleenstaanden jonger dan 35 jaar; tweederde van de groei is afkomstig uit deze groep.

- De leeftijd van inwonende kinderen die als starter de woningmarkt op willen.
  Deze is licht gestegen ten opzichte van 2009. Het aantal jonge verhuisgeneigde inwonende kinderen (tot 25 jaar) nam af, de groep tussen 25 en 35 jaar groeide. Het fenomeen 'boemerangkinderen' kan hierbij een rol spelen. Dit zijn kinderen die om wat voor reden dan ook (afronden studie, verlies baan, verbreken van relatie) weer terugkeren naar het ouderlijk nest.

- De verhuisgeneigdheid van scheidende paren.
  Meer huishoudens dan voorheen verkeren in de positie dat ze uit elkaar willen, maar dat men niet kan verhuizen. Traditioneel (lees: in vorige WoON-enquêtes) werd deze reden nauwelijks genoemd. De verklaring hiervoor is logisch: een echtscheiding kondigt men in de regel niet ver van tevoren aan. Met name scheidende paren in koopwoningen hebben moeite de gezamenlijke woning te verkopen. Ook de optie dat één van achterblijvende ex-partners de maandlasten zelfstandig financiert, behoort niet tot de reële mogelijkheden.

Alle drie verschijnselen treden op en wijzen op minder soepel werkende woningmarkt, waarbij mensen zich aanpassen aan de veranderde omstandigheden. Snel een goedkope woning vinden, snel je huis verkopen: het is er op dit moment even niet bij.

[20] Het gaat hierbij om huishoudens in wooneenheden, huishoudens die bij een ander huishouden inwonen en huishoudens in bewoonde andere ruimten, zoals woonboten.

3. DE HUURVOORRAAD EN DE BEWONERS

3.1 Ontwikkelingen in de huurvoorraad

Ontwikkeling huurprijzen

In 2012 bedraagt de gemiddelde huur 488 euro (figuur 3.1). Over een periode van drie jaar steeg de huur 5 procent boven inflatie. Oorzaak is niet de maximale huurstijging die de overheid jaarlijks vaststelt; deze lag de afgelopen jaren op het niveau van de inflatie. De toegenomen kwaliteit van de huurwoningen speelt een rol, door renovatie en nieuwbouw (in combinatie met sloop van slechtere woningen). Een andere oorzaak is de huurharmonisatie. Verhuurders mogen bij wisseling van huurders de huur opnieuw vaststellen. Vaak wordt de huur verhoogd. De nieuwe huurprijs benadert dan meer de maximale huurprijs die er volgens het huurpuntenstelsel gevraagd mag worden. Veranderingen in het huurprijzenbeleid spelen ook mee, denk aan de introductie van het energielabel als kwaliteitsfactor en de toekenning van extra huurpunten aan woningen in schaarstegebieden.

Aandeel meergezinswoningen neemt toe

Het aantal huurwoningen schommelt al geruime tijd rond de 3 miljoen. Het aandeel binnen de totale voorraad is wel aanzienlijk gedaald: van 57 procent in 1986 naar 41 procent. De nieuwbouw bestaat uit meer koop- dan huurwoningen, bij sloop worden voornamelijk huurwoningen aan de voorraad worden onttrokken en huurwoningen worden verkocht door corporaties en particuliere verhuurders.

De samenstelling van de huurvoorraad is wel veranderd. Zo is het meergezinssegment geleidelijk dominanter geworden (56 procent in 2012). Zowel mutaties van de bestaande voorraad als de nieuwbouw droegen hieraan bij. Vooral eengezinshuurwoningen werden verkocht aan particuliere huishoudens, terwijl de nieuwbouw (na 1990) voor ongeveer 70 procent uit meergezinswoningen bestond.
Bij het aantal kamers zijn er grote verschillen tussen eengezins- en meergezinswoningen. Bij de eengezinswoningen is het aandeel kleine woningen (tot maximaal 3 kamers) sinds 1986 constant: één op de vijf woningen heeft 3 kamers of minder (figuur 3.2). Bij de meergezinswoningen loopt dit op: van 60 procent midden jaren tachtig naar 75 procent in 2012. Per saldo nam het gemiddeld aantal kamers in de huurvoorraad af. Het aantal vierkante meter vloeroppervlakte bleef sinds 2002 vrijwel gelijk, rond de 75 vierkante meter. Ergo: de kamers in huurwoningen zijn in de loop der jaren groter geworden.

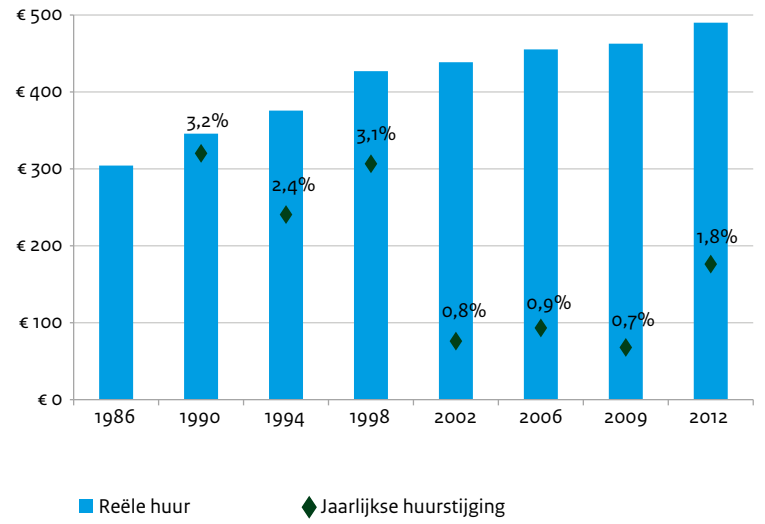
Meer duurdere huurwoningen

Alle woningen tot de Liberalisatiegrens (€ 665[21]) worden tot de gereguleerde voorraad gerekend. Dit deel van de voorraad is primair bedoeld voor de doelgroep met lagere inkomens waaronder de doelgroep van de huurtoeslag. De huurtoeslagregeling kent verschillende huurgrenzen. Is de huur lager dan de Basishuur, dan komt de huurder niet voor huurtoeslag in aanmerking. Op het deel van de huur tussen de Basishuur en Kwaliteitskortingsgrens kan volledige toeslag ontvangen worden. Van de huur tussen de Kwaliteitskortings- en Aftoppingsgrens moet de huurder een deel zelf betalen. Voor het deel tussen Aftoppings- en Liberalisatiegrens wordt alleen in uitzonderlijke gevallen huurtoeslag toegekend. Binnen de gereguleerde voorraad zien we een toename van woningen met een huurprijs tussen de Aftoppings- en Liberalisatiegrens (figuur 3.3). Het aandeel vrije sectorhuurwoningen (boven de liberalisatiegrens) steeg van 7 naar 12 procent.

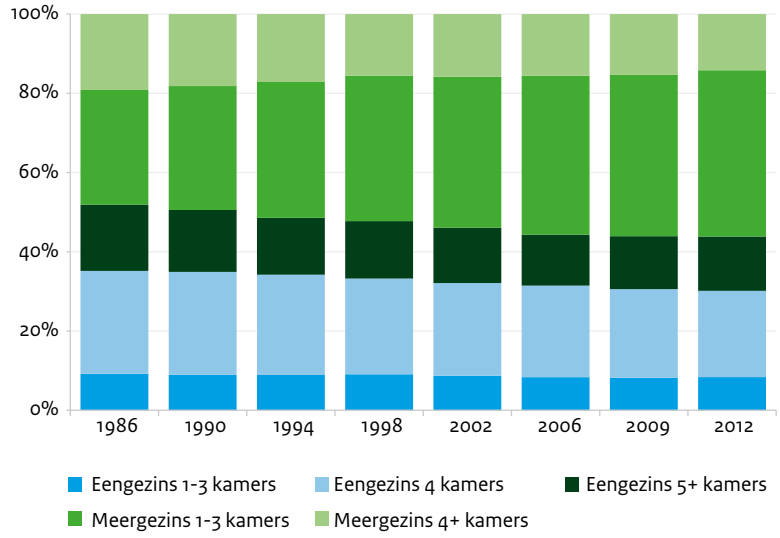
De groei van het duurdere deel van de huurvoorraad heeft meerdere oorzaken. Mutaties in de voorraad door nieuwbouw, sloop en verbetering spelen een rol, evenals de huurharmonisatie. Daarnaast neemt door verkoop van het aantal woningen met een huur tot de

[21] Huurgrens 1-1-2012

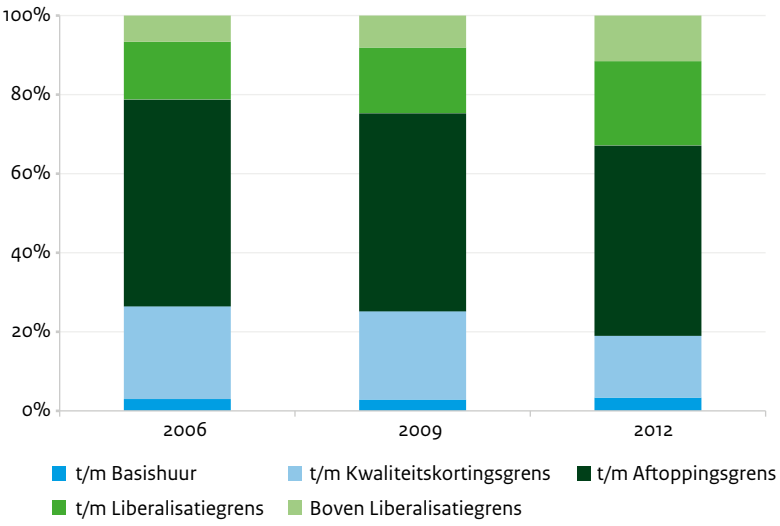
Figuur 3.1
Reële maandelijkse huur en reële jaarlijkse huurstijging (procenten; gemiddelde), 1986-2012



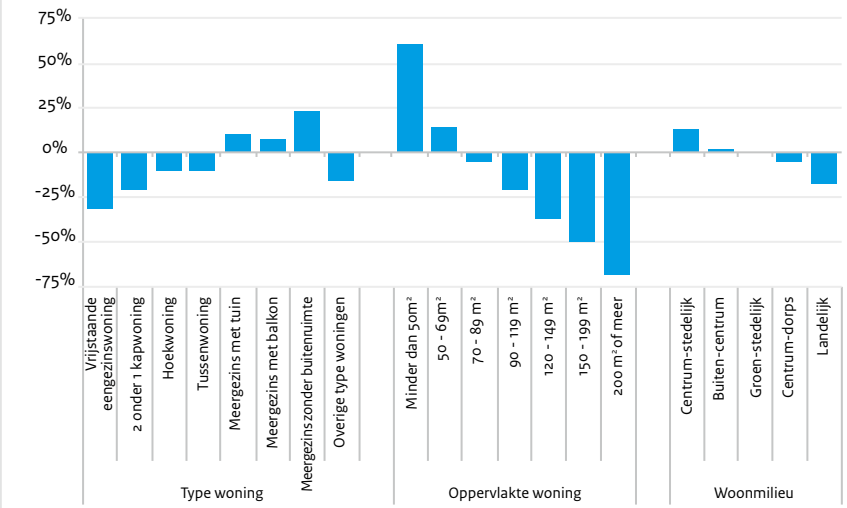
Figuur 3.2
Ontwikkeling huurvoorraad naar type woning en aantal kamers, 1986-2012



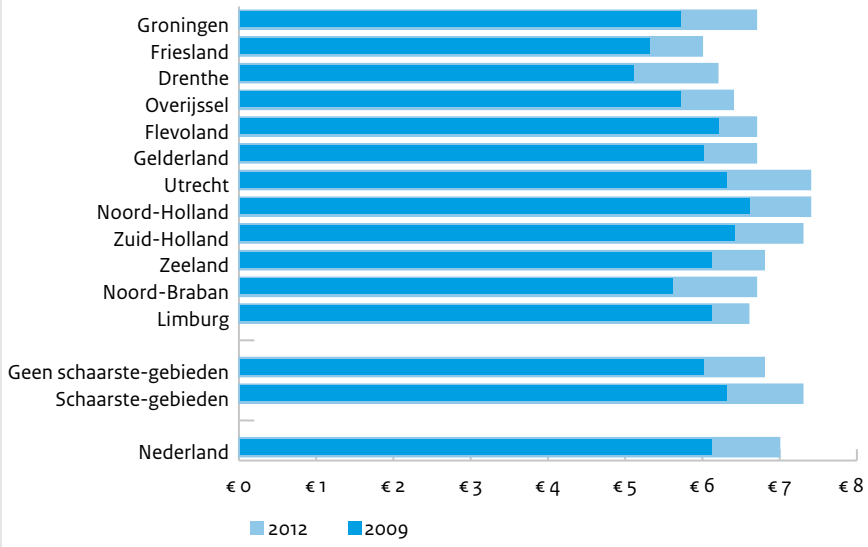
Figuur 3.3
Ontwikkeling huurvoorraad naar prijsklassen van het huurbeleid, 2006-2012



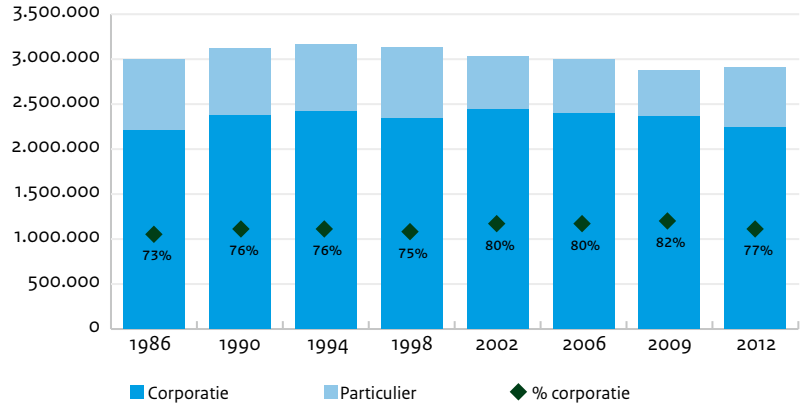
Figuur 3.4
Afwijking in procenten van de gemiddelde huurprijs per vierkante meter woonoppervlakte naar woningtype, oppervlakte woning en woonmilieu, 2012



Figuur 3.5
Reële huurprijs per vierkante meter per provincie en wel of geen schaarstegebied, 2009-2012



Figuur 3.6
Omvang van de huursector en aandeel corporatie, 1986-2012



Aftoppingsgrens af. De nieuwbouwwoningen van corporaties behoren veelal tot de duurdere prijsklassen (boven de Aftoppingsgrens). Ook bij particuliere verhuurders ligt het accent in de nieuwbouw steeds meer op het duurdere segment. Had in 2002 nog maar 43 procent van alle nieuw gebouwde huurwoningen een huur hoger dan de Aftoppingsgrens, in 2006 lag dit op 62 procent en in 2012 zelfs op 77 procent.

Meergezins relatief duurder dan eengezins

De prijs-kwaliteitverhouding kan in beeld worden gebracht aan de hand van de maandelijkse huur per vierkante meter. Deze bedraagt in 2012 gemiddeld 6,96 euro huur per maand. Echter: meergezinswoningen (met name zonder buitenruimte) hebben een hogere huurprijs dan eengezinswoningen, de prijs neemt af naarmate het aantal vierkante meters groter is en de woning verder van het stadscentrum ligt (figuur 3.4). Deze verbanden hangen samen. Zo zijn bijvoorbeeld meergezinswoningen zonder buitenruimte vaker in het centrum gelegen en kleiner dan gemiddeld. De relatief lage vierkante meterprijs van grote eengezinswoningen komt voort uit hun ligging (vaak buiten het stedelijk gebied). Ook drukt hun grootte de prijs per vierkante meter.

In gebieden met een relatief hoge druk op de markt, zoals de Randstad, bestaat de huurvoorraad over het algemeen uit een groter aandeel kleine woningen, waarvan de huur per vierkante meter hoger is. Daarnaast wonen huishoudens gemiddeld langer in een eengezinshuurwoning dan in meergezinshuurwoning. Dit beperkt de hoogte van de huren van eengezinswoningen: zolang de huurder er blijft wonen kan de huur jaarlijks alleen met de maximale huurverhoging verhoogd worden. Bij huurwoningen die vaker van bewoner wisselen kan de verhuurder eerder een nieuwe – vaak hogere huur – rekenen.

Zijn er ook regionale verschillen? In 2012 ligt de vierkantemeterprijs in de provincies Utrecht, Noord-Holland en Zuid-Holland duidelijk hoger dan in de overige provincies (figuur 3.5). In 2009 waren zij eveneens de koplopers, zij het minder dominant dan nu. Dit zijn drie van de vijf provincies (samen met Gelderland en Noord-Brabant) die 'schaarstegebieden' bevatten, zoals die halverwege 2011 door het Rijk zijn aangewezen.

Aandeel particuliere verhuurders groeit

In de huursector wordt onderscheid gemaakt tussen de corporaties en de particuliere huursector (figuur 3.6). Het corporatiedeel betreft structureel 75 à 80 procent[22] van de totale huurmarkt. Sinds 2009 is het aandeel corporatiewoningen afgenomen, door een afname van het aantal corporatiewoningen (116.000) en een toename van particuliere huurwoningen (145.000). Deze zijn in eigendom bij particuliere personen of private instellingen als makelaars, pensioenfondsen, beleggers en verzekeringsmaatschappijen. Hier speelt de tijdelijke verhuur door huishoudens die hun koopwoning niet kunnen verkopen ook een rol; wellicht een tijdelijk fenomeen.

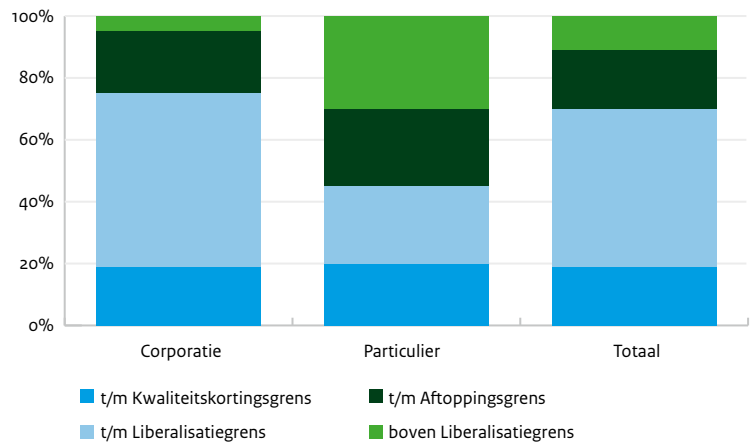
Corporaties en particuliere verhuurders hebben uiteenlopende functies, belangen en doelstellingen. Corporaties zijn organisaties die zich zonder winstoogmerk richten op het bouwen, beheren en verhuren van betaalbare woonruimte (sociale woningbouw). Vanwege deze maatschappelijke taak staat de overheid garant voor de leningen die het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) aan woningbouwcorporaties tegen gunstige rentetarieven verstrekt. De corporaties kunnen zodoende tegen lagere kosten sociale woningbouwprojecten en maatschappelijk vastgoed realiseren. Vaak kunnen zij ook tegen gunstigere prijzen bouwgrond kopen bij de gemeenten waar zij opereren. Particuliere verhuurders hebben andere belangen. Zij maximaliseren de huur binnen de

[22] Vanaf het WoON 2012 wordt voor een deel van de huurwoningen via registratie gekoppeld of het een sociale dan wel particuliere huurwoning betreft. Als gevolg hiervan is mogelijk sprake van een lichte trendbreuk in de verhouding sociale versus particuliere huur.

grenzen van de regelgeving om zo een bepaald rendement uit hun investering te halen. Dit verklaart voor beide deelvoorraden een verschil in de verdeling over de prijsklassen. Zo behoort bijna tweederde van alle woningen in de vrije huursector toe aan particuliere verhuurders. Dit is, zeker gezien de omvang van de particuliere sector, een zeer groot aandeel in het dure deel van de totale huurmarkt. Anderzijds valt circa 70 procent van de woningen in de particuliere huursector nog steeds in het gereguleerde segment.

3.2 De bewoners van huurwoningen

Figuur 3.7
Corporatie en particuliere huurvoorraad verdeeld naar prijsklasse, 2012



Huursector meer domein lage inkomens

Van oudsher worden in Nederland de financieel meest kwetsbare huishoudens via de sociale huursector en huurtoeslag aan een goede en betaalbare woning geholpen. In de huursector zijn dus relatief veel lagere inkomens gehuisvest. Ruim 66 procent van de hurende huishoudens bevindt zich in de laagste twee inkomensklassen. Over alle Nederlandse huishoudens bezien is het aandeel in die klassen 40 procent. De huursector wordt steeds meer het domein van de lage inkomens (figuur 3.8).
Huishoudens met een (iets) hoger inkomen hebben in grotere mate de overstap gemaakt van huur naar koop. Door welvaartsgroei en verruiming van de regels voor hypotheekverstrekking, zoals het meetellen van het tweede inkomen en de introductie van alternatieve hypotheekvormen waarbij minder (of niets) afgelost hoeft te worden, kwam de koopwoning voor steeds meer huishoudens binnen bereik.
In de huursector zijn vanwege het lage inkomen verder relatief veel alleenstaanden en eenoudergezinnen gehuisvest. Vooral jongeren (tot 30 jaar) en ouderen (vanaf 65 jaar) zijn vaak in een huurwoning terug te vinden (niet afgebeeld). Met name het aandeel 75-plussers in een huurwoning is toegenomen. Ouderen blijven steeds vaker en langer zelfstandig wonen.

Doelgroepen van het huurbeleid

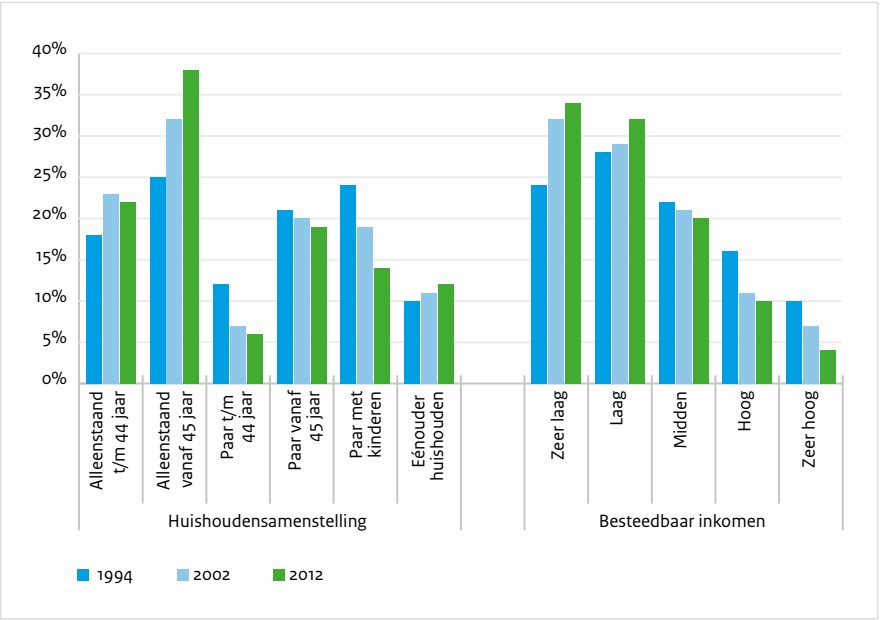
Voor het huurbeleid zijn twee indelingen die gebaseerd zijn op het inkomen relevant: de doelgroep van de huurtoeslag en de doelgroepen van het inkomensafhankelijke huurbeleid. De eerste groep kan een bijdrage van de overheid in de woonlasten (huurtoeslag) ontvangen. In 2012 behoren circa 1,96 miljoen huishoudens tot de doelgroep van de huurtoeslag (dit is inclusief huishoudens in koopwoningen en huurwoningen boven de Liberalisatiegrens, tabel 3.1), een groei van 4,8 procent in drie jaar. Naast de huishoudensgroei speelt hier de reële inkomensdaling een rol.

De tweede indeling van huishoudens komt voort uit het huurbeleid van het kabinet Rutte II. In het inkomensafhankelijke huurbeleid bestaan drie doelgroepen: laag, midden en hoog. *Laag* heeft een inkomen onder € 33.000; zij kunnen een maximale huurverhoging van 1,5% boven inflatie krijgen. *Midden* zijn de huishoudens met een inkomen tussen de € 33.000[23] en € 43.000; zij worden mogelijk geconfronteerd met een maximale extra huurverhoging van 2 procent boven inflatie. *Hoog* zijn de huishoudens met een belastbaar inkomen boven de 43.000 euro; zij kunnen[24] jaarlijks een extra huurverhoging van 4 procent boven inflatie krijgen.

In 2012 behoren ongeveer 2,9 miljoen huishoudens tot de huurbeleidsdoelgroep met een laag inkomen (tabel 3.1), een toename van 4,1 procent in drie jaar. Deze toename is, net als bij de doelgroep van de huurtoeslag, te wijten aan de daling van het reële inkomen. Meer dan de helft (1,6 miljoen) huurt een woning bij een corporatie. Daarvan huurt bijna iedereen (96 procent) een woning met een huur lager dan de Liberalisatiegrens. 887.000 huishoudens in deze doelgroep wonen in een koopwoning.

De middengroep is ruim 888.000 huishoudens groot, waarvan 300.000 een gereguleerde huurwoning (huur tot Liberalisatiegrens) huren. Bij de groep met een hoog inkomen (3,3 miljoen) is dit laatste aantal 395.000. Bijna 700.000 huishoudens kunnen dus met extra huurverhogingen worden geconfronteerd.

Figuur 3.8
Samenstelling huishoudens met huurwoning naar huishoudtype, leeftijd hoofdhuishouden en inkomen (in quintielen)



[23] Voor de bepaling van de doelgroepen van het huurbeleid wordt gebruik gemaakt van het belastbare huishoudinkomen exclusief de inkomens van inwonende kinderen met een leeftijd tot 23 jaar, zolang deze niet ouder zijn dan 23 jaar en hun inkomen niet meer is dan 20.000 euro per jaar. In de analyses is voor WoON 2012 de naar 2011 geïndexeerde inkomensgrens van € 34.085 gebruikt. Zie de begrippenlijst voor de exacte definitie.

[24] We spreken hier in beide situaties van mogelijk, omdat het aan de verhuurder is om de verhoging vast te stellen.

	Alle huishoudens		Aandachtsgroep		Huurbeleid tot 33.000 euro		Huurbeleid 33.000 - 43.000 euro		Huurbeleid 43.000 euro en meer	
	2009	**2012**	**2009**	**2012**	**2009**	**2012**	**2009**	**2012**	**2009**	**2012**
Corporaties	2.350.000	2.243.000	1.152.000	1.194.000	1.638.000	1.636.000	271.000	259.000	441.000	348.000
Waarvan tot de Liberalisatiegrens	2.262.000	2.115.000	1.130.000	1.148.000	1.601.000	1.568.000	259.000	241.000	402.000	306.000
Particuliere verhuurders	509.000	662.000	193.000	251.000	292.000	384.000	65.000	93.000	152.000	184.000
Waarvan tot de Liberalisatiegrens	367.000	455.000	159.000	209.000	239.000	307.000	45.000	59.000	83.000	89.000
Koop	4.106.000	4.236.000	527.000	515.000	864.000	887.000	477.000	537.000	2.765.000	2.812.000
Totaal	**6.965.000**	**7.141.000**	**1.871.000**	**1.961.000**	**2.794.000**	**2.908.000**	**813.000**	**888.000**	**3.358.000**	**3.345.000**

Tabel 3.1: *Omvang doelgroepen (zie beschrijving begrippenlijst) van het huurbeleid (reële inkomensgrenzen) naar type huisvesting (2009 en 2012)*

Minder huurders wonen scheef

Het aantal huishoudens uit de middengroep in de gereguleerde huursector is sinds 2009 licht gedaald. Bij de groep met een hoog inkomen was de afname 90.000. Daarmee nam de goedkope scheefheid [25] fors af: min 94.000, vrijwel geheel toe te schrijven is aan de afname van scheefwoners in corporatiewoning. De invoering van de EC-toewijzingsnorm voor corporaties speelt hier mee, maar ook de daling van inkomens – waardoor huishoudens weer onder de grens van 33.000 euro kwamen. Zo is het aantal scheefwonende huishoudens dat niet verhuisd is, afgenomen met 50.000. Het betreft hier voormalige scheefwoners waarvan het inkomen gedaald is waardoor zij niet meer tot de doelgroep met een inkomen boven de 33.000 euro behoren.

3.3 Woonlasten in de huursector

Totale woonuitgaven beperkt toegenomen

Een huurder betaalt in 2012 488 euro per maand aan huur (tabel 3.2): 25 euro en 5 procent meer dan de voor inflatie gecorrigeerde huur in 2009. De netto huuruitgaven (na huurtoeslag) zijn 421 euro. De bijkomende woonlasten (onder meer gas, water, elektra en gemeentelijke heffingen) daalden– rekening houdend met inflatie – met 4 procent, van 182 naar 176 euro. De totale woonuitgaven gecorrigeerd voor inflatie zijn daarmee 2 procent gestegen.
De uitgaven aan de huurwoning kunnen ook gerelateerd worden aan het inkomen dat het huishouden verdient. We kijken naar de huurquote: het deel van het besteedbaar inkomen dat opgaat aan de netto huur (waarin de huurtoeslag is verdisconteerd). Daarnaast is er de totale woonquote, waarbij ook de bijkomende uitgaven worden meegenomen.
Voor alle huurders tezamen komt de gemiddelde huurquote in 2012 uit op 26 procent; een stijging van 10 procent in 3 jaar. De totale woonquote is in 3 jaar met 7 procent toegenomen en ligt op 36 procent. Omdat het reële inkomen van een huurder in Nederland de afgelopen drie jaar met 6 procent gedaald is, steeg de huurquote harder dan de huur. De inkomensdaling hangt vooral samen met een afname van het aantal huishoudens met inkomen uit loondienst en een toename van het aantal uitkeringsontvangers in de huursector. De stijging van de totale woonquote werd gedempt door de lagere bijkomende woonuitgaven.

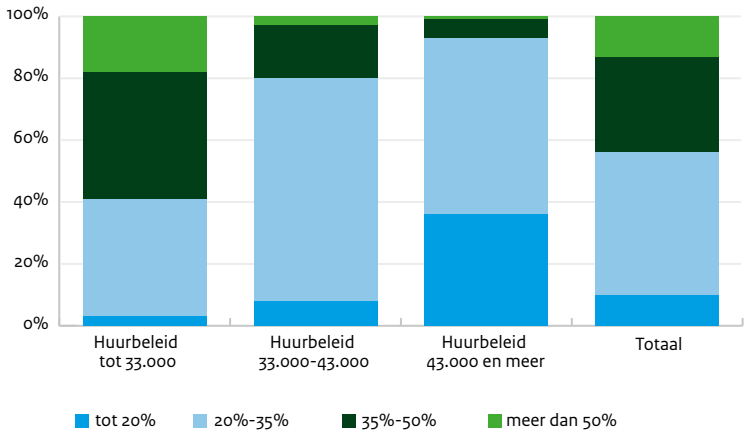
Een deel van de lage en midden inkomens heeft een woonquote van meer dan 50 procent. In totaal gaat het hier om ruim 378.000 huishoudens, waarvan ongeveer 80 procent alleenstaanden. Naarmate een huishouden meer verdient daalt de woonquote. Men geeft relatief, als deel van het inkomen, minder uit aan wonen.

[25] Goedkope scheefheid: huishoudens met een inkomen hoger dan 33.000 euro en woonachtig in een gereguleerde huurwoning. Dit zijn alle huurwoningen met een huur tot de liberalisatiegrens, zowel in het bezit van toegelaten instellingen als particuliere verhuurders.

Tabel 3.2
Reële woonlasten, inkomen en woonquote van huurders, 2006-2012 (gemiddelde: absoluut, percentage)

	2006	2009	2012	% verschil 2009-2012
Bruto woonuitgaven (huur)	€ 454	€ 463	€ 488	5%
Netto woonuitgaven (huur – huurtoeslag)	€ 403	€ 404	€ 421	4%
Bijkomende woonuitgaven	€ 177	€ 182	€ 176	-4%
Totale woonuitgaven	€ 580	€ 587	€ 597	2%
Netto besteedbaar Inkomen	€ 22.710	€ 24.360	€ 23.020	-6%
Netto huurquote	24%	23%	26%	10%
Totale woonquote	**35%**	**34%**	**36%**	**7%**

Figuur 3.9
Woonquote (klassen) per type doelgroep huurbeleid, 2012



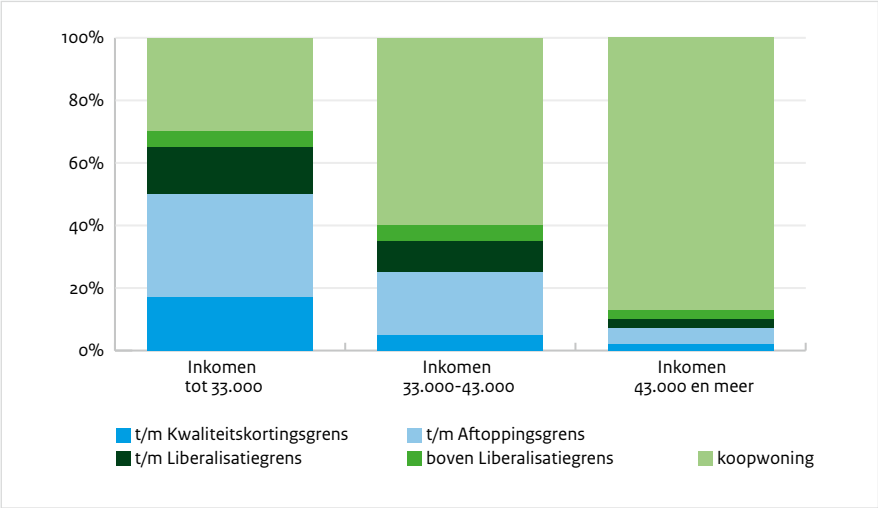
Groei van de huurtoeslag

Bijna 40 procent van de huurders ontvangt huurtoeslag. 1,15 miljoen huishoudens kregen in 2011 in totaal circa 2,3 miljard euro uitgekeerd. Dat is ongeveer 20 procent meer dan in 2008, terwijl het aantal ontvangers met ongeveer 8 procent toenam. Een huishouden brengt hiermee de netto huurlasten met 193 euro omlaag. Daarmee komt zijn netto huurquote bijna op het niveau van de huurders die geen huurtoeslag ontvangen (23 procent versus 22 procent voor niet-ontvangers).

Merendeel lage inkomensgroep woont in gereguleerde voorraad

Van de lage inkomensgroep uit het inkomensafhankelijke huurbeleid (tot 33.000 euro) woont 64 procent in een gereguleerde huurwoning. Wanneer we de koopwoningen buiten beschouwing laten, is dat percentage zelfs 93 procent.
Van de midden en hoge inkomensgroepen woont respectievelijk 34 en 12 procent in het gereguleerde huurwoningsegment, dat niet primair voor hen bedoeld is. Het gaat hier om circa 700.000 huishoudens die mogelijk een extra huurverhoging tegemoet kunnen zien. Overigens is deze groep niet altijd met voorbedachten rade in een te goedkope huurwoning gaan wonen. Het gaat hier vaak om huishoudens die na verloop van tijd meer zijn gaan verdienen. Ook samenwonen kan ertoe leiden dat huishoudens ‘promoveren’ naar een hogere inkomensklasse. Daarnaast hanteerden sommige corporaties in bepaalde regio’s in het verleden geen inkomensgrenzen, waardoor ook huishoudens met een hoger inkomen een gereguleerde huurwoning konden huren.

Figuur 3.10
Verdeling woningvoorraad over doelgroepen huurbeleid en prijsklassen huurwoning, 2012



Verhuur corporatiewoningen binnen Europese norm

Woningcorporaties moeten 90 procent van hun gereguleerde huurwoningen toewijzen aan inkomens onder de 33.000 euro[26], dit komt voort uit afspraken met de Europese Commissie. Hierin is vastgelegd voor welke inkomensgroepen door corporaties mogen worden toegelaten, willen de corporaties aanspraak blijven maken op de staatsteun die de overheid hen biedt. Deze maatregel is per 1 januari 2011 ingevoerd. In 2011 lukte dit in 93 procent van de gevallen (Bron: CFV-toezichtsverslag). Bijna 70.000 huishoudens met een laag inkomen huren een woning van een corporatie boven de Liberalisatiegrens: plus 30.000 ten opzichte van 2009. Daarentegen wonen 547.000 huishoudens met een inkomen boven de 33.000 euro in een sociale huurwoning: minus 97.000 ten opzichte van 2009. Tijdens het WoON 2009 waren de richtlijnen van de Europese Commissie nog niet van kracht. Hiermee lijkt het scherpere toewijzingsbeleid zijn vruchten af te werpen. Een deel van deze afname komt echter voort uit de inkomensdaling van goedkope scheefwoners, waardoor hun inkomen onder de 33.000-grens zakte.

Tabel 3.3
Aantal corporatiehuurwoningen verdeeld naar de corporatiedoelgroep en prijsklassen, mutaties 2009-2012

	Aantal 2012			Verandering t.o.v. 2009		
	Corporatie-doelgroep	Niet-corporatie-doelgroep	Totaal	Corporatie-doelgroep	Niet-corporatie-doelgroep	Totaal
t/m Basishuur	29.200	6.400	35.600	-13.200	1.600	-11.600
t/m Kwaliteitskortingsgrens	316.500	70.600	387.100	-149.600	-21.800	-171.400
t/m Aftoppingsgrens	910.500	329.900	1.240.300	13.200	-80.200	-67.000
t/m Liberalisatiegrens	311.700	140.200	451.900	90.300	3.500	93.800
Boven liberalisatiegrens	68.600	59.900	128.500	30.200	10.100	40.300
Totaal	**1.636.500**	**606.900**	**2.243.400**	**-29.000**	**-86.900**	**-115.900**

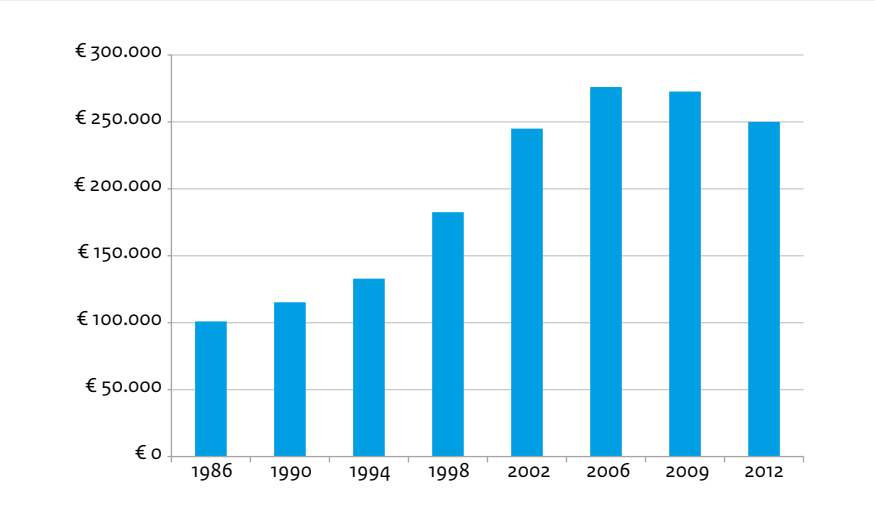
[26] De inkomensgrens van het toewijzingsbeleid komt overeen met de ondergrens van het inkomensafhankelijke huurbeleid. In tegenstelling tot het inkomensafhankelijke huurbeleid wordt bij het toewijzingsbeleid het inkomen van inwonende kinderen niet meegeteld.

4. DE KOOPVOORRAAD EN DE BEWONERS

4.1 Ontwikkelingen in de koopvoorraad

Waarde van koopwoningen fors gedaald

Na jaren van stijging zijn koopwoningen de laatste jaren in waarde gedaald naar 250.000 euro (een daling ongeveer 9 procent sinds 2006) (figuur 4.1). Dit is gebaseerd op de door de respondent opgegeven verwachte verkoopwaarde. In het WoON is ook de WOZ-waarde opgenomen[27]. Overigens schatten huishoudens met een eigen woning de waarde van hun woning in 2012 10 procent hoger in dan de WOZ. Deze overschatting was in 2009 vrijwel even hoog (9 procent). Dit betekent dat huizenbezitters goed op de hoogte zijn van de recente prijsdalingen van koopwoningen en daarmee de waarde van hun eigen woning ook naar beneden hebben bijgesteld.

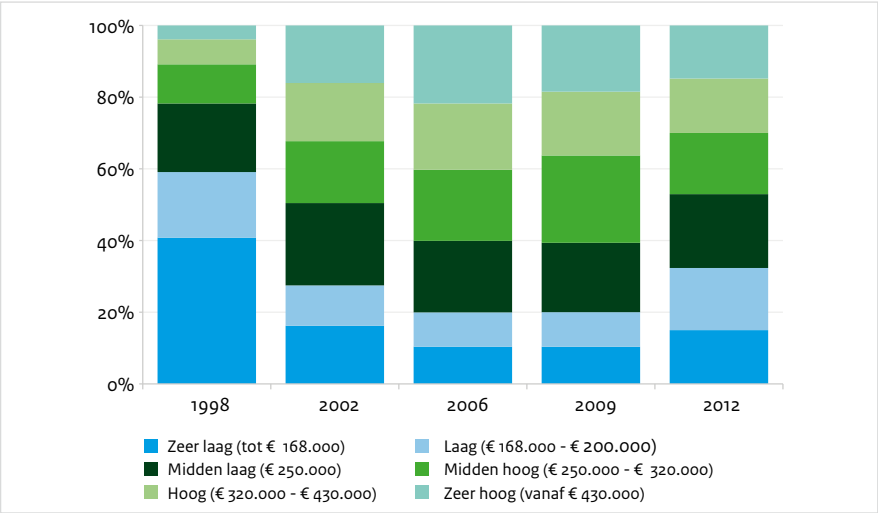


Figuur 4.1
Ontwikkeling reële verwachte verkoopwaarde koopwoningen (mediaan)

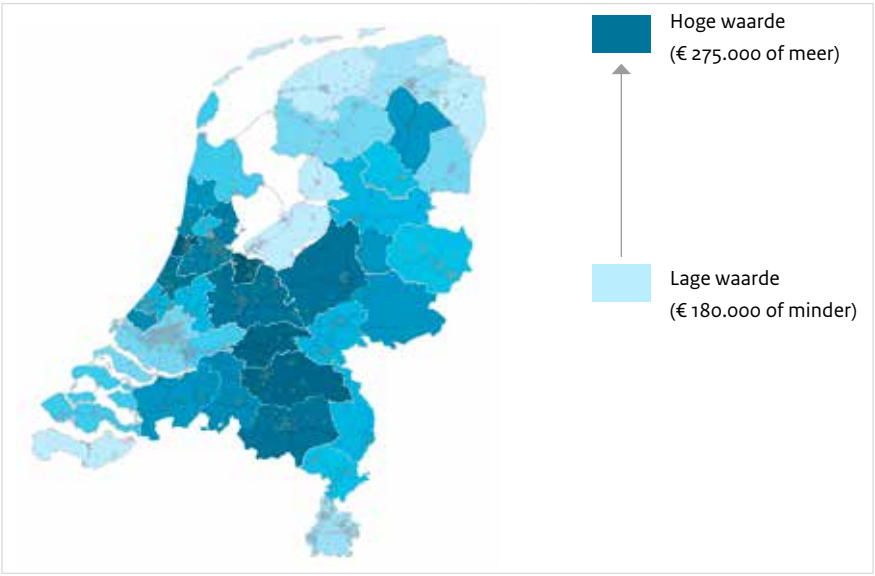
Het verloop van de (mediane) prijs van de voorraad is één manier om tegen de waarde-ontwikkeling van koopwoningen aan te kijken. De opbouw van de voorraad naar prijsklassen is mogelijk nog een betere indicator voor de koopprijsontwikkeling, omdat daarmee ook de verschuivingen tussen de categorieën zichtbaar worden (figuur 4.2). In de figuur is de koopvoorraad tussen 1998 en 2012 ingedeeld naar zes prijsklassen. De prijsklassen zijn vastgesteld op het prijsniveau van 2012 en naar het verleden toe gecorrigeerd voor inflatie, zodat inzichtelijk wordt of de prijzen van de woningen ten opzichte van voorgaande jaren gewijzigd zijn. Overigens moet opgemerkt worden dat de verschuivingen voor een gering deel (variërend van jaarlijks 1 tot 3 procent) het gevolg kunnen zijn van toevoegingen aan de voorraad, zoals nieuwbouw en de verkoop van huurwoningen, en niet zozeer van waardeveranderingen van de bestaande voorraad. Op het geheel en de aandelen die hier besproken worden heeft dat echter geen groot effect. Het beeld van de verschuivingen komt grotendeels overeen met het waardeverloop van de totale koopvoorraad (figuur 4.1). Tot 2006 steeg de reële waarde van koopwoningen en tussen 2006 en 2012 is sprake van een waardedaling. Het aandeel dure koopwoningen van de hoogste categorie neemt af sinds 2006: van 22 naar 15 procent in 2012 (een afname van 199.000 woningen).

[27] Deze waarde is pas vanaf 2007 betrouwbaar genoeg om te gebruiken in analyses van de woningwaarde. Omstreeks dat jaar is namelijk de methodiek en regelmaat waarmee de WOZ bepaald wordt veranderd, zodat deze meer aansluit bij de actuele marktwaarde van woningen. Zoals eerder is toegelicht, zijn de WOZ-waarden gecorrigeerd voor de waardeontwikkeling tussen de WOZ-peildatum en het enquêtejaar van het WoON/WBO. In analyses van de woningwaarde die betrekking hebben op 2009 en 2012 wordt deze geïndexeerde WOZ-waarde gebruikt.

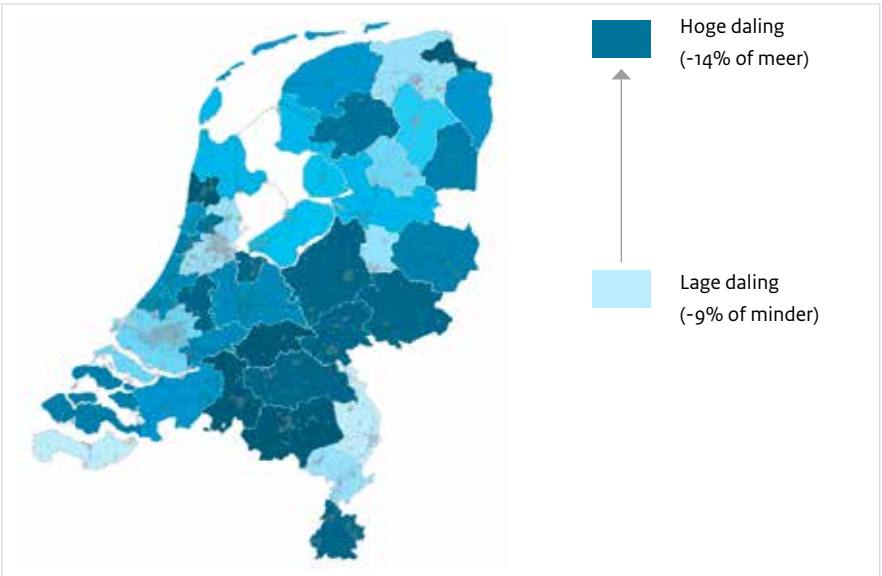
Figuur 4.2
Ontwikkeling reële verwachte verkoopwaarde in prijsklassen voor koopwoningen, 1998-2012



Figuur 4.3
WOZ-waarde koopwoningen gebouwd voor 2009[28] per COROP-regio (mediaan)



Figuur 4.4
Prijsindex 2012 ten opzichte van 2009 bestaande koopwoningen (bron: Kadaster/CBS)



[28] In de kaarten zijn toevoegingen aan de voorraad na 2009 niet opgenomen, dit maakt inzichtelijk in hoeverre woningen meer of minder waard geworden zijn.

Het aandeel woningen in de drie prijsklassen daaronder (middelduur-laag tot en met duur-laag) is ten opzichte van 2009 gedaald van 62 naar 53 procent. Het aandeel goedkope (tot 200.000 euro) woningen steeg van 20 naar 32 procent. Dit impliceert dat de waardedalingen van duurdere woningen doorgesijpeld zijn naar de laagste klassen (de categorie goedkoop).

Duurste woningen in en om Randstad

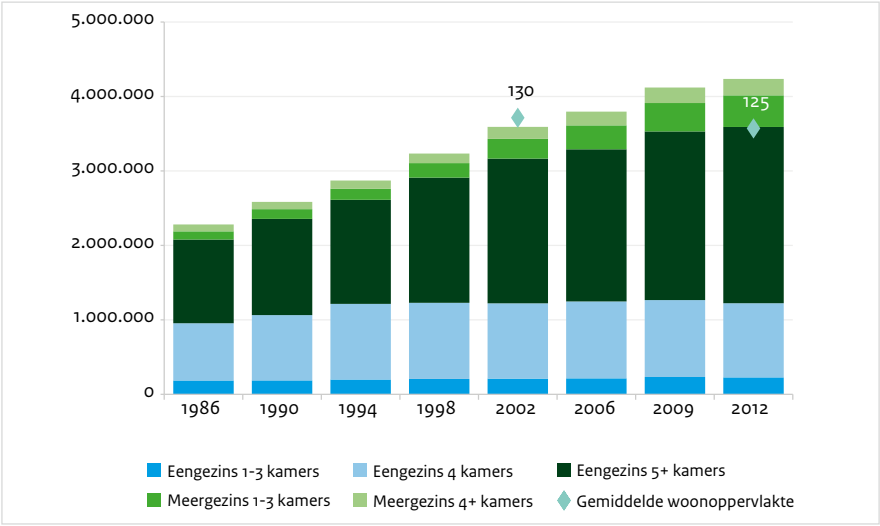
De duurste woningen staan in de Noordvleugel van de Randstad (Amsterdam, Haarlem en Utrecht), de Veluwe, Oost-Brabant en gebieden rondom Den Haag (Leiden en Bollenstreek en Delft/Westland). Het minste kost een koopwoning in de noordelijke periferie (Groningen, Noord-Friesland en Zuid-Oost Drenthe), Limburg en Zeeuws-Vlaanderen. Flevoland en de regio Rijnmond zijn in de Randstad uitschieters (figuur 4.3).

In de afgelopen drie jaar (2009-2012) zijn in alle COROP-gebieden de woningprijzen van bestaande woningen gedaald. Tot de hardste dalers behoren onder andere de oostelijke helft van Noord-Brabant en de COROP-gebieden met Delfzijl en Alkmaar. In Zeeuws-Vlaanderen en Midden- en Noord-Limburg daalden de prijzen het minst hard (figuur 4.4).

Toename woninggrootte tot stilstand

Achter de waardestijgingen die woningen hebben doorgemaakt tussen 1986 en 2006 gaat niet alleen waardevermeerdering van koopwoningen schuil. De woningvoorraad is in die periode ook kwalitatief veranderd (figuur 4.5). Tussen 1986 en 2006 is het aandeel eengezinswoningen met vijf kamers met 9 procent toegenomen (van 49 naar 54 procent). De woonkamers werden eveneens fors groter. Zo is het aandeel woningen met een woonkamer van 40 vierkante meter of meer in die 20 jaar bijna verdubbeld van 27 naar 47 procent (niet afgebeeld). Deze ontwikkeling deed zich voor bij alle woningtypen. De laatste tien jaren is deze groei afgevlakt. Niet alleen zijn de woonkamers min of meer van dezelfde afmeting gebleven, de woonoppervlakte is zelfs afgenomen.

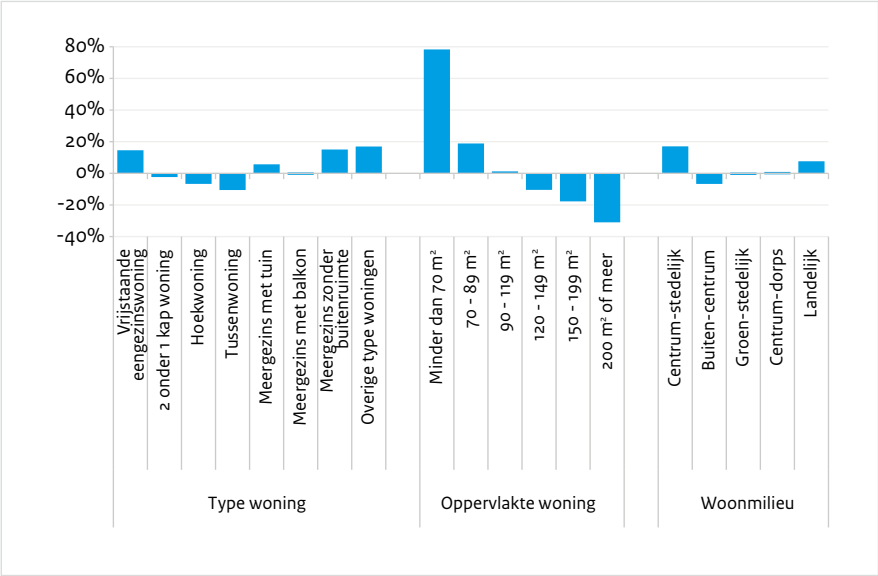
Figuur 4.5:
Ontwikkeling aantal kamers naar type woning en woonoppervlakte voor koopwoningen (mediaan), 1986-2012



Hoogste prijzen voor centrumstedelijk en landelijk wonen

Een manier om rekening te houden met de verschillen in prijs, kwaliteit en de relatie daartussen is het omrekenen van de woningwaarde naar een prijs per vierkante meter woonoppervlakte. Een gemiddelde vierkante meter woongenot kost in Nederland bijna 2.200 euro. Maar niet voor elk type woning, in elke buurt en elk deel van het land wil men evenveel betalen. Door de prijs te relateren aan de gemiddelde prijs, wordt duidelijk welke woningen duurder of goedkoper zijn dan gemiddeld (zie figuur 4.6). Qua woningtype hebben vrijstaande woningen en eengezinswoningen met speciale voorzieningen

Figuur 4.6
WOZ-waarde per vierkante meter woonoppervlakte naar woningtype, woningvorm, oppervlakte woning en woonmilieu ten opzichte van Nederlands gemiddelde (in procenten)



Figuur 4.7
Prijs per vierkante meter per COROP-gebied (euro's; mediaan)



(boerderij, winkel en dergelijke) een bovengemiddelde vierkantemeterprijs. Naast woonoppervlak betaalt men hier ook voor een grotere tuin, (landbouw)grond en bedrijfsruimte. Tussenwoningen hebben uitgedrukt in prijs per vierkante meter woonoppervlak de laagste prijs. Meergezinswoningen scoren hoger door het segment waarin en de locatie waar ze zich bevinden. Ondanks hun doorgaans lagere prijs resulteert de combinatie van prijs met een kleiner vloeroppervlak in een vierkantemeterprijs die gemiddeld hoger ligt dan bij de 'reguliere' eengezinswoningen. De eerste vierkante meters van een woning zijn blijkbaar het duurst. Dit laatste fenomeen zien we ook terug bij het kamertal: de meerwaarde van een extra kamer – die in de regel overeenkomt met extra vierkante meters – resulteert in een lagere vierkantemeterprijs. Opmerkelijk is de aanzienlijk hogere prijs van woningen zonder buitenruimte. Nadere analyse wijst uit dat deze woningen kleiner zijn dan gemiddeld en vaker in centrumstedelijke wijken staan; twee kenmerken die samenvallen met een hogere prijs per vierkante meter.

De verschillen tussen locaties wijzen twee richtingen op. Aan de ene kant zijn centrumstedelijke plekken het meeste waard, vanwege de voorzieningen, de levendigheid, de aanwezigheid van veel cultuurhistorie en de goede (OV-)bereikbaarheid. Aan de andere kant zorgt de toenemende ruimte rondom de woning ervoor dat naarmate men meer richting landelijk gebied komt, de woningen per vierkante meter woonoppervlak duurder worden. Een deel van de wijken rond de stadscentra van vooral de grote steden kampt met een minder aantrekkelijke woonomgeving en verminderde populariteit – waaronder een groot deel van de aandachtswijken – zodat daar de waardering het laagst is.

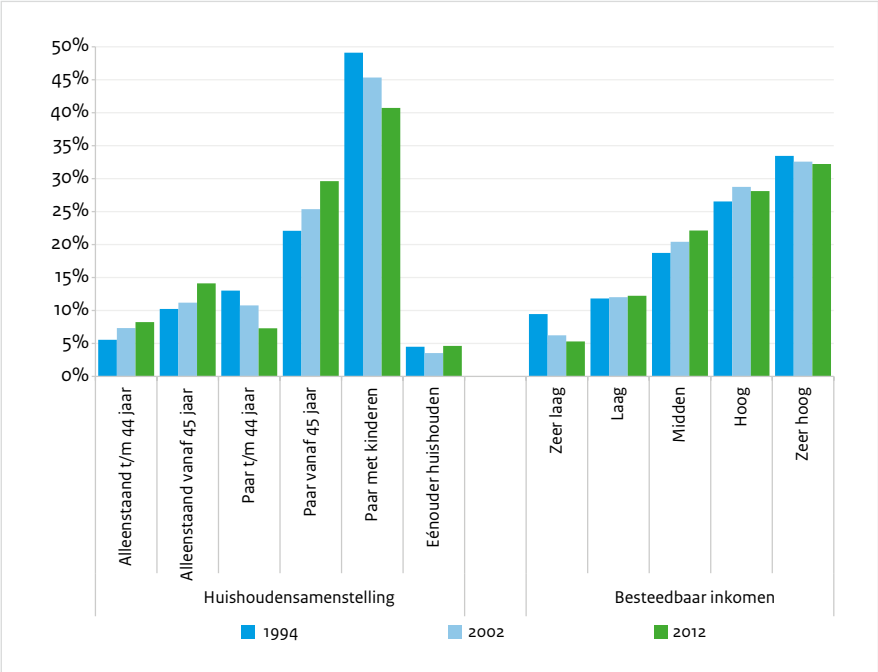
Tussen de regio's bestaan grote verschillen in de vierkantemeterprijs (figuur 4.7). Naarmate in een provincie meer (half)vrijstaande woningen met grote percelen staan, is de prijs die betaald wordt per vierkante meter woonoppervlak hoger. Dit zien we bijvoorbeeld terug in de Noord-Brabant, derde op de ranglijst van duurste provincies van Nederland. De opbouw van de voorraad zegt echter niet alles: voor het grootste deel is het de vraag naar en het aanbod van woningen dat de prijs bepaalt. In gebieden met een hoge marktdruk is de prijs hoog – zie bijvoorbeeld het zuidelijke deel van Noord-Holland (met de regio's rondom Haarlem en Amsterdam als uitschieters), de regio Utrecht en de Veluwe. In provincies waar de druk laag is en waar regio's te maken hebben met (aanstaande) krimp zijn de prijzen lager: Groningen, Friesland en Limburg. Flevoland is een vreemde eend in de bijt; dicht tegen de Randstad, maar lage prijzen. Mogelijk zijn door de hoge productie van de afgelopen decennia de prijzen relatief laag gebleven. Ook kan de aanvangswaarde lager geweest zijn, doordat de grondprijzen in het kader van het overloopbeleid meer dan elders beleidsmatig bepaald zijn. Daarnaast ontbreekt het aan oude kernen met cultuurhistorie en grootstedelijke voorzieningen.

4.2 Bewoners van koopwoningen

Meer alleenstaanden in koopwoningen

Sinds 1994 is het aandeel koopwoningen dat bewoond wordt door alleenstaanden en ouderen fors toegenomen (figuur 4.8). Oorzaak: de vergrijzing en de afnemende noodzaak van ouderen om vanwege gezondheid en/of financiën hun woning te moeten verruilen voor een huurwoning of tehuis.
Daarbij moet wel bedacht worden dat in de periode 1994-2012 zowel het aantal koopwoningen als het aandeel van de koopwoningen in de totale voorraad fors is gestegen. Zo wonen in absolute zin anno 2012 meer paren met kinderen in koopwoningen dan in 1994 (1,64 miljoen versus 1,34 miljoen). Het aantal alleenstaanden in koopwoningen, en in mindere mate de paren zonder kinderen, groeide echter relatief gezien sneller dan het aantal paren met kinderen.

Figuur 4.8
Huishoudens in koopsector naar huishoudssamenstelling en inkomensquintiel



4.3 Woonlasten in de koopsector

Zowel de bruto als netto woonuitgaven[29] van eigenaarbewoners zijn de afgelopen drie jaar gestegen: bruto van € 727 naar € 767, netto van € 519 naar € 539. Daarboven op komen de bijkomende woonlasten, zoals heffingen, water, gas en elektra. In vergelijking met huurwoningen vallen deze voor koopwoningen vaak hoger uit (in 2012: € 253 voor koop en € 176 voor huur). Koopwoningen zijn over het algemeen groter en zijn vaker eengezinswoningen. Hierdoor hebben ze meer contactpunten met de buitenlucht waarlangs warmte kan ontsnappen, zodat er meer energie nodig is om de woning te verwarmen. Reden twee is dat in koopwoningen vaker paren met en zonder kinderen wonen. Zij worden voor bepaalde heffingen (zoals afvalstoffen) hoger aangeslagen dan alleenstaanden.

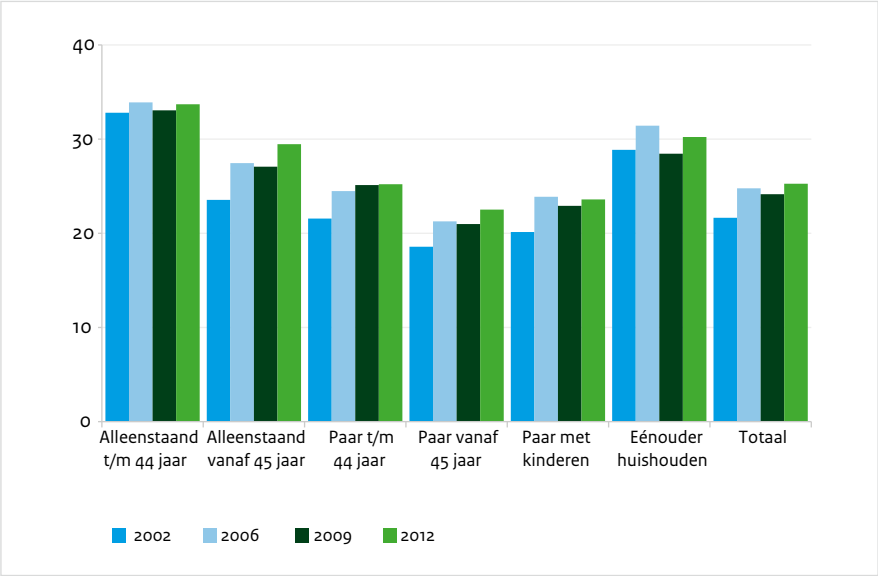
Tabel 4.1
Reële maandelijkse woonlasten eigenaren, 2006-2012 (gemiddelde: absoluut, percentage)

	2006	2009	2012	% verschil 2009-2012
Bruto woonuitgaven	€ 665	€ 727	€ 767	5%
Netto woonuitgaven	€ 475	€ 519	€ 539	4%
Bijkomende woonuitgaven	€ 252	€ 262	€ 253	-3%
Totale woonuitgaven	€ 726	€ 781	€ 792	1%
Netto besteedbaar jaarinkomen	€ 40.600	€ 45.420	€ 43.870	-3%
Netto koopquote	16%	16%	17%	13%
Netto woonquote	25%	24%	25%	5%

Een eigenaarbewoner gaf netto in 2012 ongeveer 17 procent van het inkomen uit aan woonlasten. Wanneer we de bijkomende woonlasten meerekenen, lag dit percentage op 25 procent. Huishoudens in een koopwoning besteden dus een kleiner deel van hun inkomen aan hun woning en bijkomende lasten dan huurders (huurders: 36 procent,

[29] De netto woonuitgaven van eigenaarbewoners bestaan uit hypotheeklasten (ook wel bruto lasten genoemd) verminderd met het zogenaamde fiscaal effect van de eigen woning: de hypotheekrenteaftrek en het eigenwoningforfait.

Figuur 4.9
Ontwikkeling woonquote eigenaarbewoners naar huishoudensamenstelling (gemiddelde)



kopers: 25 procent). Hiervoor zijn verschillende verklaringen. Ten eerste hebben eigenaarbewoners in de regel een hoger inkomen dan huurders. Zouden we de quote per inkomensgroep berekenen, dan vervalt een groot deel van het verschil. Daarnaast houden eigenaarbewoners gedurende de looptijd van hun hypotheek dezelfde bruto woonuitgaven. Hierdoor neemt – mits hun inkomen stijgt, al was het maar met de inflatie – in de tijd hun netto koopquote af. Bij recent verhuisde kopers en huurders met hetzelfde inkomen zijn de woonquotes dan ook vrijwel gelijk. Bovendien zijn beide woonvormen op veel vlakken onvergelijkbaar; zo moeten eigenaarbewoners zelf het onderhoud aan de woning betalen, maar kunnen ook vermogen opbouwen door aflossingen. Deze elementen zijn niet meegenomen bij de berekening van de woonlasten van eigenaarbewoners.
Niet alle huishoudens besteden overigens een gelijk deel van hun inkomen aan het wonen in een koopwoning. Huishoudens met slechts één volwassene zitten in 2012 met 31 procent beduidend boven het landelijke niveau van 25 procent. Paren met en zonder kinderen zitten aan de 'goede' kant; hun woonquote is lager (23 procent) (figuur 4.9).

Sinds 2002 is de totale woonquote voor eigenaarbewoners met 17 procent gestegen, van 22 naar 25 procent van het inkomen. De stijging deed zich bij alle onderscheiden huishoudens voor, maar het meest bij oudere huishoudens (boven 45 jaar). Bij oudere alleenstaanden was de stijging 25 procent; oudere paren zagen hun woonquote toenemen met 21 procent. Oorzaak is het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd en de terugval in inkomen.

Verdieping: Invloed strengere hypotheekregels voor koopstarters

In november 2010 kondigde het kabinet Rutte I een aanscherping van de normen aangaande hypothecaire kredietverlening aan. Sinds 1 augustus 2011 hanteren banken en verzekeraars daarom strengere regels bij de afsluiting van nieuwe hypotheken, de Gedragscode Hypothecaire Financieringen. Volledig aflossingsvrije hypotheken worden niet meer verstrekt en huizenkopers moeten gedurende de looptijd verplicht minimaal de helft van de waarde van hun woning aflossen. De hoogte van de lening werd beperkt tot maximaal 110 procent van de woningwaarde. Deze maatregelen zijn genomen om kopers te beschermen tegen te hoge woonlasten en om het risico op een restschuld bij (gedwongen) woningverkoop te verkleinen.
Het kabinet Rutte II heeft de hypotheekregels verder aangescherpt voor nieuwe hypotheken. Vanaf 1 januari 2013 geldt de hypotheekrenteaftrek uitsluitend voor het deel van de lening dat wordt afgelost. De hypotheekvormen waarvoor de renteaftrek gehandhaafd blijft, zijn de annuïteiten- en de lineaire hypotheek. Bij alle andere hypotheekvormen blijft de schuld gedurende de gehele looptijd openstaan en vindt strikt genomen geen aflossing plaats. Dit betreft niet alleen de aflossingsvrije hypotheek, maar ook beleggings- en spaarhypotheken, en het relatief nieuwe banksparen. Immers, huishoudens leggen bij deze vormen wel geld in met als einddoel volledige aflossing, maar de openstaande schuld wordt niet tijdens de looptijd afgelost. Voor nieuwe hypotheekvormen is alleen renteaftrek mogelijk als tenminste annuïtair wordt afgelost. Verder wordt de maximale hoogte van de hypotheek verlaagd naar 100 procent van de woningwaarde (het onderpand), in stappen van 1 procent per jaar. Tenslotte wordt de hypotheekrenteaftrek voor hogere inkomens geleidelijk beperkt tot het een na hoogste tarief in de inkomstenbelasting, maar dit heeft op korte termijn geen groot effect.
We concentreren ons op de huishoudens die in de afgelopen twee jaar voor het eerst een koopwoning hebben betrokken: de koopstarters. Deze koopstarters bestaan uit voormalige huurders (inclusief semistarters) en starters op de woningmarkt.

Wie zijn de koopstarters?

In de afgelopen twee jaar zijn 947.000 huishoudens verhuisd, 377.000 naar een koopwoning. Ruim de helft van deze groep is koopstarter (216.000). Dit komt overeen met ongeveer 5 procent van alle eigenaarbewoners anno 2012. 50 procent zijn doorstromers vanuit de huursector, de overige 50 procent zijn voormalige leden van een huishouden (starters of semi-starters) of huishoudens die voorheen in een niet-woning of in het buitenland woonden. Ten opzichte van de totale groep eigenaarbewoners zijn in de groep koopstarters jongeren tot 34 jaar (68 versus 14 procent), alleenstaanden (32 versus 21 procent) en huishoudens met een besteedbaar inkomen tot € 34.500 (52 versus 40 procent) oververtegenwoordigd.

Totaal koopstarters	216.000
Semi-starters	9%
Doorstromers uit huur	50%
Wooneenheid	5%
Lid huishouden	30%
Buitenland	6%

Tabel 4.2
Verdeling van recent (afgelopen 2 jaar) verhuisde koopstarters over positie op de woningmarkt voor verhuizing (2012)

Welke hypotheek?

Gelet op de afgesloten hypotheekvormen zijn er in 2012 opvallende verschillen aan te wijzen tussen koopstarters en de totale groep eigenaarbewoners. Bij de enkelvoudige hypotheken zijn de spaarhypotheek en de relatief nieuwe vorm banksparen erg populair onder koopstarters. Voor beide vormen geldt dat huizenbezitters maximaal voordeel genieten van de renteaftrek (onder de oude regelgeving). Volledig aflossingsvrije hypotheken zijn – mede door de strengere regelgeving en de toename van het gebruik van de NHG, waarbij niet meer dan 50 procent aflossingsvrij mogelijk is –aanzienlijk minder afgesloten, maar in combinatie met andere vormen nog altijd aantrekkelijk. De beleggingshypotheek verloor behoorlijk aan interesse (tabel 4.3). Binnen combinatiehypotheken is een opvallende toename van de annuïteiten- en de lineaire hypotheek waarneembaar; de enige vormen waarvoor de renteaftrek vanaf 2013 gehandhaafd blijft voor nieuwe hypotheken.

	Enkelvoudig		Meervoudig	
	Koopstarters	Totaal	Koopstarters	Totaal
Levenshypotheek	2%	5%	11%	19%
Spaarhypotheek	62%	26%	75%	64%
Beleggingshypotheek	1%	6%	12%	28%
Aflossingsvrij	18%	52%	92%	87%
Annuïteitenhypotheek	4%	5%	13%	14%
Lineaire hypotheek	0%	2%	8%	7%
Effectenhypotheek	0%	0%	7%	6%
Banksparen	11%	2%	20%	10%
Anders	2%	2%	0%	0%

Tabel 4.3
Vergelijking hypotheekvorm voor recent (afgelopen 2 jaar) verhuisde koopstarters en alle eigenaarbewoners (2012)

Wat als ...?

De aanscherping van de regels maakt veel hypotheekvormen vanaf 1 januari 2013 minder aantrekkelijk. Het is aannemelijk dat koopstarters vanaf 2013 kiezen voor een hypotheekvorm waarmee de hypotheekschuld binnen de looptijd volledig afgelost wordt. In dat geval blijven dan ook alleen de lineaire[30] en de annuïteitenhypotheek als reële alternatieven over. Van deze twee lijkt de annuïteitenhypotheek een stuk aantrekkelijker voor koopstarters, omdat deze vooral in de eerste jaren in lagere netto maandlasten resulteert. Aan de hand van twee voorbeelden laten we zien wat er gebeurt wanneer twee huishoudens zouden overgaan op een annuïteitenhypotheek. Om de gevolgen van de aangescherpte maatregelen vanaf 2013 te kwantificeren op basis van het WoON 2012 is voor alle koopstarters (indicatief) uitgerekend wat de maandlasten zouden zijn als zij allen voor de totale hypotheekschuld de annuïteitenvorm hadden gekozen. Hierbij is aangenomen dat men dezelfde woning onder dezelfde voorwaarden (omvang, rentestand, etc.) gekocht zou hebben. Dit maakt het mogelijk de annuïteit te berekenen. Gegeven die annuïteit en de verhouding tussen aflossing en rente kan vervolgens opnieuw het fiscaal effect en de daaruit volgende netto koopquote berekend worden. Ter verduidelijking volgen twee voorbeelden waarna de uitkomsten berekend voor alle koopstarters besproken worden.

Voorbeeld 1

Een jonge alleenstaande vrouw heeft een spaarhypotheeklening van € 80.000 afgesloten, tegen een rente van 3,9 procent. Zij betaalt maandelijks € 90 aan spaarpremie en € 260 aan rente. In totaal bedragen de bruto maandelijkse hypotheeklasten € 350. Rekening houdend met renteaftrek en eigenwoningforfait komt haar netto koopquote uit op 22 procent. Zou zij een annuïteitenhypotheek afgesloten hebben – uitgaande van dezelfde lening tegen dezelfde rente – was de maandelijks te betalen annuïteit uitgekomen op € 380. Rekening houdend met fiscale effecten loopt de netto koopquote op tot 24 procent.

Voorbeeld 2

Een jong gezin heeft een combinatiehypotheek (banksparen en aflossingsvrij) ter waarde van € 180.000, tegen een rente van 4,3 procent. De bruto maandelijkse hypotheeklasten bedragen € 820, waarvan € 600 aan hypotheekrente. De netto koopquote bedraagt nu 25 procent. Was de keuze gemaakt om de woning volledig met een annuïteitenhypotheek te financieren, dan waren de maandelijkse kosten om binnen 30 jaar tot aflossing te komen opgelopen tot € 900. Als gevolg van de stijgende maandlasten zou de netto koopquote in het lopende jaar toenemen tot 29 procent.

Voeren we deze berekening voor alle koopstarters[31] uit, dan neemt de netto koopquote toe van 24 naar 27 procent. Deze stijging valt redelijk laag uit, omdat bij een annuïteitenhypotheek aan het begin van de looptijd relatief meer geprofiteerd wordt van fiscale voordelen.

Invloed op hypotheekschuld

Interessant is ook om na te gaan hoe groot de hypotheekschuld kan zijn onder de nieuwe regels wanneer koopstarters hun huidige netto koopquote gelijk willen houden. We kijken naar dezelfde voorbeeldhuishoudens.

Voorbeeld 1

Een jonge alleenstaande heeft recent een spaarhypotheeklening van € 80.000 afgesloten, met € 350 aan maandelijkse hypotheeklasten en een netto koopquote op 22 procent. Bij een maandelijkse annuïteit van € 350 hoort een hypotheekschuld van € 74.000. Wanneer de koopquote gelijk blijft is de schuld op basis van een annuïteitenhypotheek dus 8 procent lager ten opzichte van de huidige schuld.

Voorbeeld 2

Een jong gezin heeft een combinatiehypotheek (banksparen en aflossingsvrij) van € 180.000 en betaalt € 820 aan hypotheeklasten. De netto koopquote bedraagt 25 procent. Bij dezelfde rente en looptijd hoort bij de maandelijkse annuïteit van € 820 een hypotheekschuld van € 164.000. De maximale hypotheekschuld op basis van een annuïteitenhypotheek komt 9 procent lager uit dan de huidige schuld. De schuld is dan wel volledig afgelost.

Over alle koopstarters bekeken is de annuïteitenhypotheekschuld 14 procent lager ten opzichte van de huidige schuld. De verplichting tot aflossing leidt voor koopstarters dus tot een aanzienlijk kleinere bestedingsruimte bij de aanschaf van hun eerste woning. Enerzijds zullen zij dan met minder kwaliteit genoegen moeten nemen of op een goedkopere locatie moeten gaan wonen. Anderzijds zullen de prijzen dalen omdat starters een groot aandeel uitmaken van de transacties op de koopmarkt en daardoor een belangrijke invloed hebben op de prijsontwikkeling.

[30] Bij een lineaire hypotheek wordt de schuld gedurende de looptijd lineair afgebouwd. Een dalende schuld gaat gepaard met lagere rentelasten, maar zorgt er tegelijkertijd voor dat met name in de eerste jaren minder profijt van de renteaftrek wordt ondervonden in vergelijking met een annuïteitenhypotheek. In het laatste geval wordt ondanks een vaste annuïteit vooral in de beginperiode relatief veel rente betaald, met als gevolg meer renteaftrekmogelijkheden.

[31] Gevallen waar de hypotheekschuld minder is dan 75 procent van de aankoopprijs van de woning zijn buiten deze analyse gelaten. De inbreng van eigen middelen is in deze gevallen te groot, waardoor het vermoeden bestaat dat we hier niet met 'echte' koopstarters te maken hebben.

Verdieping: Effecten verhoging NHG grens

Met de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) heeft de Rijksoverheid een instrument om de betaalbaarheid van koopwoningen te beïnvloeden en zo de koopmarkt te stimuleren. Via de NHG staat de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen tot een bepaald bedrag garant voor de hypothecaire lening die consumenten afsluiten. Dankzij deze garantstelling profiteren zowel hypotheekverstrekkers als consumenten van een verlaagd risico, dat doorvertaald wordt naar een korting op de hypotheekrente. Het kabinet Rutte I heeft, in een poging de crisis op de koopwoningmarkt te doorbreken, in 2009 besloten om de NHG-grens te verhogen van € 265.000 tot € 350.000. Daarmee kwam een groter deel van de koopwoningmarkt binnen bereik van meer huishoudens.

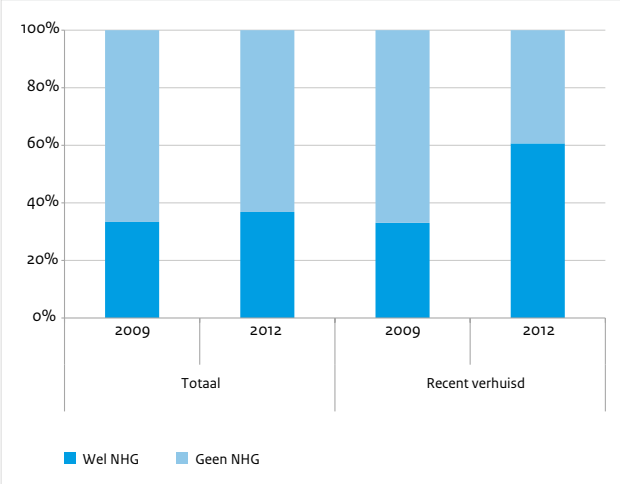
In 2012 bedroeg het aantal uitstaande hypotheken 3,65 miljoen, waarvan 1,35 miljoen onder NHG-voorwaarden. Dat laatste is een toename van bijna 160.000 ten opzichte van 2009, waardoor het aandeel van hypotheken met NHG met 4 procentpunt groeide tot 37 procent. Onder recent verhuisden (binnen de afgelopen twee jaar) nam het aantal NHG-hypotheken met bijna 40.000 toe. Hiermee is het aandeel NHG-hypotheken onder de recent verhuisde eigenaarbewoners bijna verdubbeld: van 33 procent in 2009 tot 61 procent in 2012.

Recent verhuisd totaal			Recent verhuisd met NHG		
2009	**2012**	**verschil**	**2009**	**2012**	**verschil**
537.800	357.700	-33%	177.200	216.600	22%

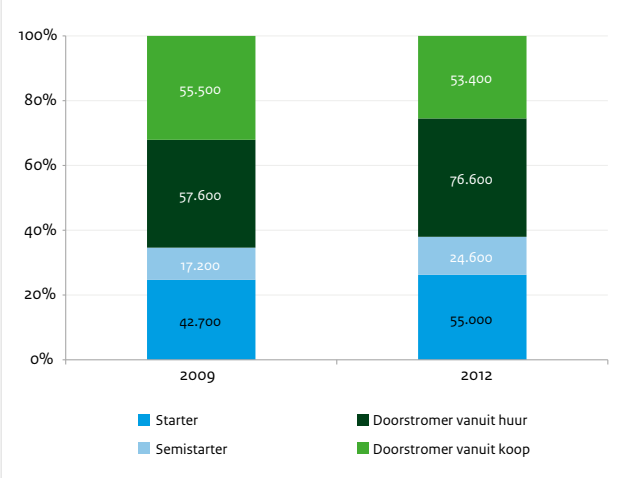
Tabel 4.4
Afgesloten hypotheken door recent verhuisden, 2009-2012

Kijkend naar de hoogte van de hypotheken die in 2009 en in 2012 verstrekt zijn, dan valt op dat het aantal recent verhuisden met een hypotheek onder NHG is toegenomen: van 177.000 in 2009 naar 217.000 in 2012 – een stijging van 22 procent.

Kijken we naar de positie op de woningmarkt, dan zijn vooral starters, semistarters en doorstromers vanuit de huursector – de koopstarters – geprikkeld door de verruiming van de NHG-grens. Binnen deze groep nam het aantal afgesloten hypotheken onder NHG-voorwaarden met 33 procent toe, terwijl dit voor doorstromers binnen de koopsector met 6 procent is afgenomen. Het gevolg is een verandering in de verdeling van de verschillende type huishoudens die een NHG-hypotheek hebben afgesloten. Het percentage doorstromers binnen de koop daalde van 32 naar 25 procent, terwijl de overige groepen zowel absoluut als relatief toenamen.



Figuur 4.10
Aandeel hypotheekbezitters met en zonder NHG, 2009-2012



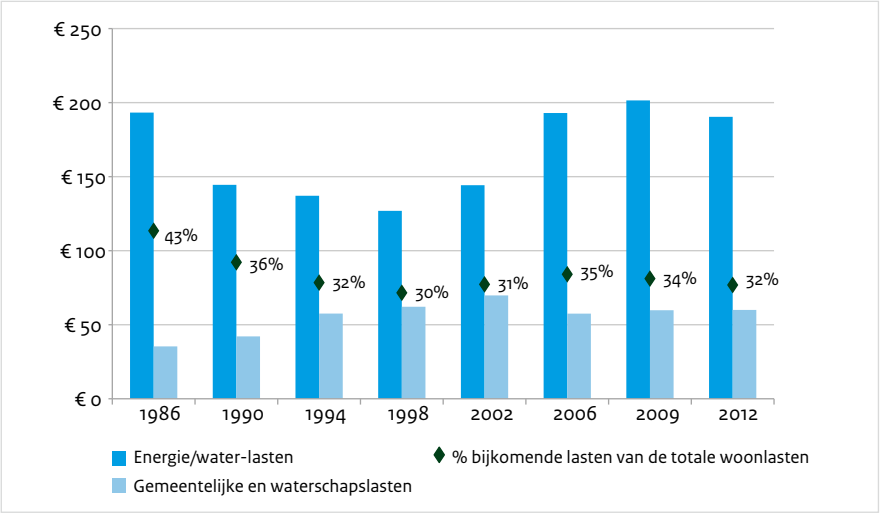
Figuur 4.11
Recent verhuisde huishoudens met NHG-hypotheek naar positie op de woningmarkt (exclusief buitenland), 2009-2012

Schommelingen in bijkomende woonlasten

De bijkomende woonlasten per maand van een eigenaarbewoner bestaan uit de kosten voor energie en water c.q. de gemeentelijke en waterschapslasten: in 2012 respectievelijk € 192 en € 61 (figuur 4.12). De bijkomende woonlasten maken 32 procent uit van de totale woonlasten. Tussen 1986 en 1998 en na 2009 daalden de lasten voor energie en water, daartussen stegen ze juist. Fluctuaties op de internationale energiemarkt spelen hierbij een grote rol. De belastingen die gemeenten en waterschappen aan huizenbezitters opleggen liepen in de periode tot 2002 op. Sindsdien zijn ze iets gedaald en sinds 2006 vrij stabiel.

De kosten per eenheid energie en water zijn in Nederland (nagenoeg) overal gelijk. De lasten van lokale overheden zijn dat niet (figuur 4.13). Huishoudens in Zuid-Holland, Groningen en Drenthe betalen het meest aan gemeente en waterschap. In Limburg, Gelderland en Noord-Brabant zijn de kosten het laagst. Het verschil tussen de duurste (Zuid-Holland) en de goedkoopste provincie (Gelderland) is aanzienlijk: 17 euro in de maand, oftewel ruim 200 euro per jaar. Ook wanneer we rekening houden met het onderscheid naar een- en meerpersoonshuishoudens, voor deze lokale belastingen vaak maatgevend, blijven de provinciale verschillen overeind.

Figuur 4.12
Ontwikkeling reële bijkomende lasten naar energie en water, gemeentelijke en waterschapslasten (gemiddelde) en bijkomende lasten als percentage van de totale woonlasten, 1986 - 2012



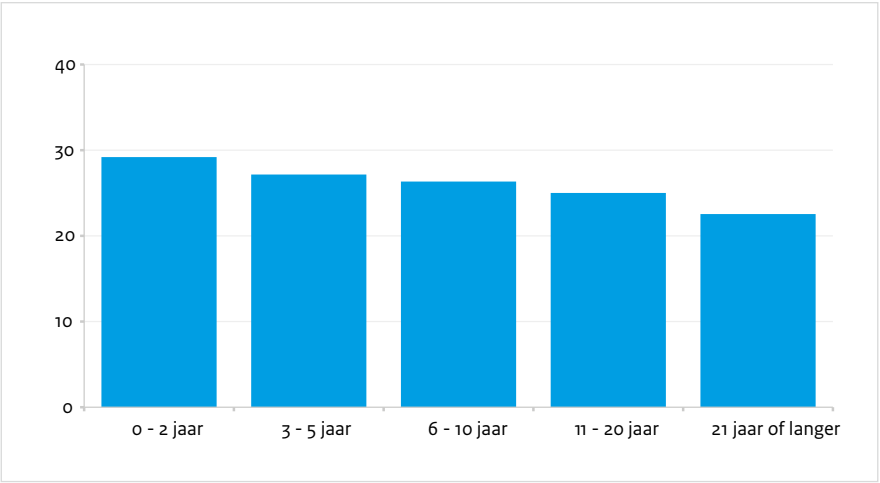
Langere woonduur, lagere woonquote

Hoe langer de woonduur van eigenaarbewoners, hoe lager de woonquote. Naarmate huishoudens ouder worden, komen ze verder in hun carrière en gaan ze meer verdienen. De hypotheeklasten blijven gelijk, zolang de hypotheek niet gewijzigd wordt. Rekening houdend met inflatie dalen hypotheeklasten meestal dus in reële zin. Lasten wijzigen vaak wel doordat de rentevaste periode afloopt. De afgelopen 20 jaar is de rente echter gedaald, wat ook tot lagere lasten heeft geleid. Ook het vermogen om tussentijds af te lossen is groter bij huishoudens met een langere woonduur. Oudere paren en paren met kinderen hebben de langste woonduur. Niet alleen omdat ze ouder zijn dan de doorsnee woningbezitter, maar ook omdat hun levensfase minder aanleiding geeft tot het zoeken van een andere woning.

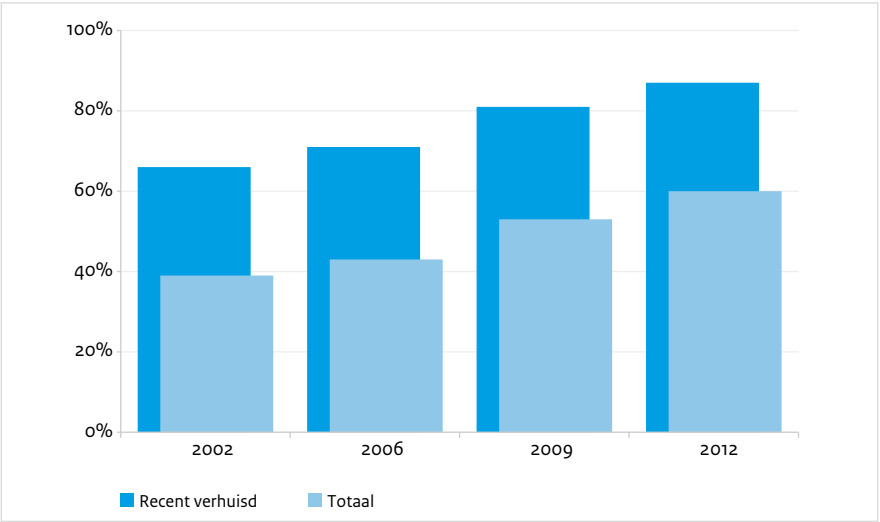
Figuur 4.13
Gemeentelijke en waterschapslasten per provincie in euro, 2012 (gemiddelde)



Figuur 4.14
Woonquote eigenaarbewoners naar woonduur (gemiddelde)



Figuur 4.15
Ontwikkeling Loan-to-Value, verhouding hypotheekschuld (minus opgebouwd vermogen) tot waarde woning, 2002 – 2012



4.4 Kwetsbaarheid eigenaarbewoners

Bijna 800.000 huishoudens met kans restschuld

Eerder hebben we geconstateerd dat de huizenprijzen gedaald zijn. De WOZ-waarde van 2012 was gemiddeld zo'n 10 procent lager dan in 2009. Een verdere prijsdaling ligt mogelijk in het verschiet. Wanneer prijzen dalen lopen eigenaarbewoners een risico. De opbrengst bij (noodgedwongen) verkoop kan onvoldoende zijn om de hypotheekschuld af te lossen. Met andere woorden: de waarde van het onderpand is te laag. De verhouding tussen de hypotheekschuld en woningwaarde staat internationaal bekend als de Loan-to-Value (LTV) en is een maat voor de kwetsbaarheid van eigenaarbewoners. Bij een LTV hoger dan 100 procent is sprake van een potentiële restschuld. We spreken van een potentiële restschuld, omdat zolang een huishouden de woning niet verkoopt het feitelijk niet in de problemen komt. In deze paragraaf nemen we de kwetsbaarheid van eigenaarbewoners onder de loep door de LTV te analyseren.

N.B.: In de onderstaande analyse is met behulp van verschillende gegevens uit het WoON een inschatting gemaakt van de restschuld die rust op de woning van eigenaarbewoners. Op hoofdlijnen gaan we er van uit dat de omvang van de restschuld gelijk is aan de waarde van de uitstaande hypotheek minus het aan de hypotheek opgebouwde kapitaal. De hoogte van de uitstaande hypotheek is hierbij afkomstig van de Belastingdienst, die deze informatie via de jaarlijkse belastingaangifte verzamelt. Het totaal opgebouwde kapitaal is uitgerekend aan de hand van de uitstaande hypotheek, de maandelijkse hypotheek- en rentelasten en de resterende looptijd van de hypotheek. Onder de twee aannames dat bij hypotheken waarin geld wordt ingelegd aan het eind van de looptijd met het opgebouwd kapitaal de schuld 100 procent afgelost kan worden en een gemiddelde rentevoet op de inleg van 4,39 procent[32], is berekend hoeveel kapitaal sinds het aangaan van de hypotheek opgebouwd is. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar twee typen hypotheken:

- *Hypotheken waarbij kapitaal wordt opgebouwd: levenshypotheek, spaarhypotheek, beleggingshypotheek, effectenhypotheek en banksparen.*
- *Hypotheken waarbij geen kapitaal wordt opgebouwd: annuïteitenhypotheek, lineaire hypotheek, aflossingsvrije hypotheek en overige hypotheekvormen.*

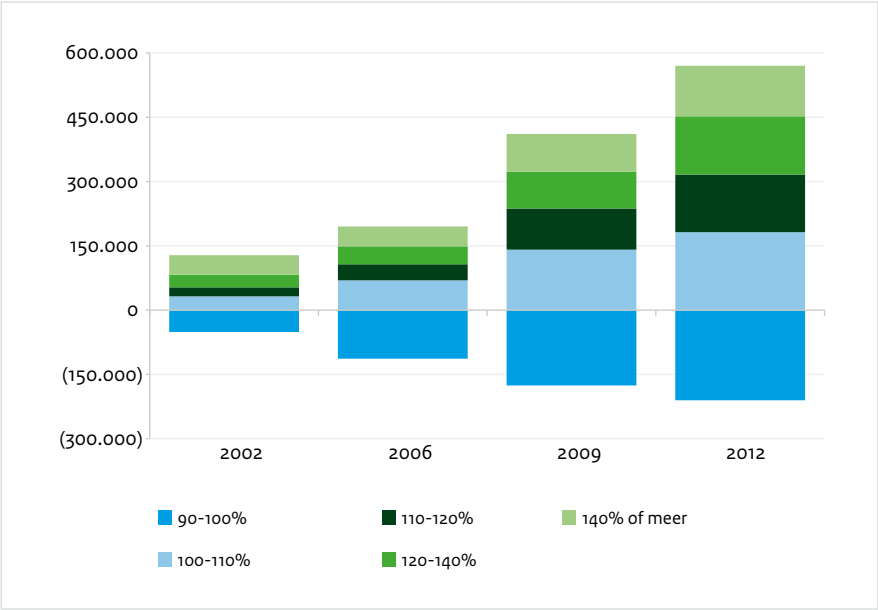
Als de respondent aangeeft een combinatiehypotheek te hebben, dan wordt de jaarlijkse inleg c.q. aflossing gelijkmatig toegedeeld aan de verschillende hypotheekvormen. We gaan er dus van uit dat elk onderdeel hetzelfde deel van de openstaande schuld omvat. Als daarvan een deel aflossingsvrij is, zal deze schuld dus tot aan het eind van de looptijd in tact blijven. Het kapitaal dat huishoudens via andere wegen zoals (eigen) vermogen in aandelen of spaargelden opbouwen is niet meegenomen.

De gemiddelde LTV bedroeg in 2012 60 procent. Dit is een aanzienlijke stijging sinds 2002, toen dit percentage op 39 procent lag. Achter deze toename gaan verschillende ontwikkelingen schuil, zoals de opkomst van de aflossingsvrije hypotheek en de bereidheid van hypotheekverstrekkers om meer dan de woningwaarde te lenen. Dit, in combinatie met stagnerende en zelfs dalende huizenprijzen, leidt ertoe dat de hoogte van de schuld dichter bij de waarde van de woning is komen te liggen. Onder recent verhuisden was de LTV nog hoger: 87 procent in 2012. Zij hebben nog geen vermogen kunnen opbouwen.

Kijkend naar het aantal huishoudens met een LTV van 100 procent of hoger (figuur 4.16), blijkt dat circa 570.000 huishoudens in 2012 bij verkoop een mogelijke restschuld overhouden, oftewel 'onder water staan'. Daarnaast is er nog een aanzienlijke groep (210.000 huishoudens) bij wie het water aan de lippen staat omdat de waarde van hun woning slechts 90 tot 100 procent van de schuld dekt. Bij een – niet ondenkbare – doorzettende prijsdaling krijgen ook zij bij verkoop de komende jaren te maken met een potentiële restschuld. In de afgelopen tien jaar is het aantal huishoudens met een

[32] Bron: "Restschuld in Nederland: omvang en consequenties", F. Schilder en J. Conijn (2012).

Figuur 4.16
Ontwikkeling Loan-to-Value, verhouding hypotheekschuld (minus opgebouwd vermogen) tot waarde woning als 90 procent of hoger in klassen, 2002 – 2012 (absoluut)



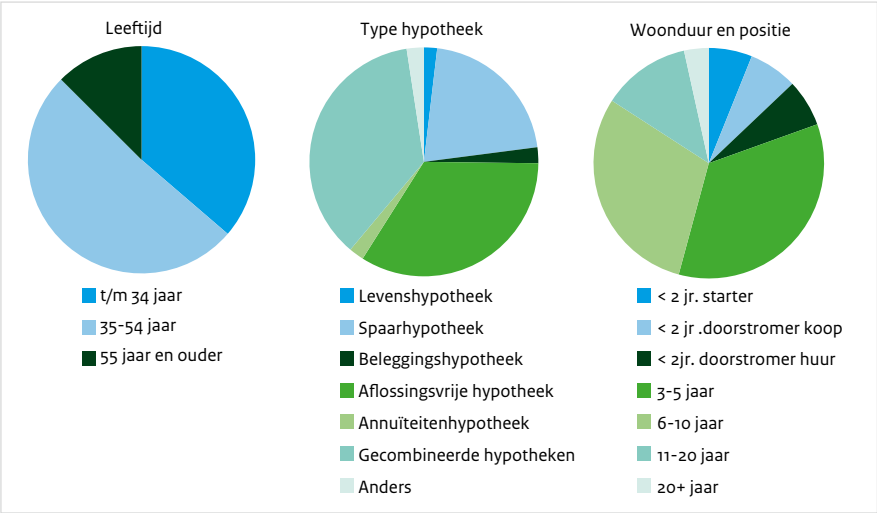
potentiële restschuld explosief gegroeid: van 128.000 in 2002 tot 570.000 in 2012; een toename met een factor 4,4. Nemen we de bijna-risicogroep mee (LTV tussen 90 en 100 procent), dan bedraagt de absolute toename zelfs 600.000 huishoudens.

Jonge huizenkopers meest in gevarenzone

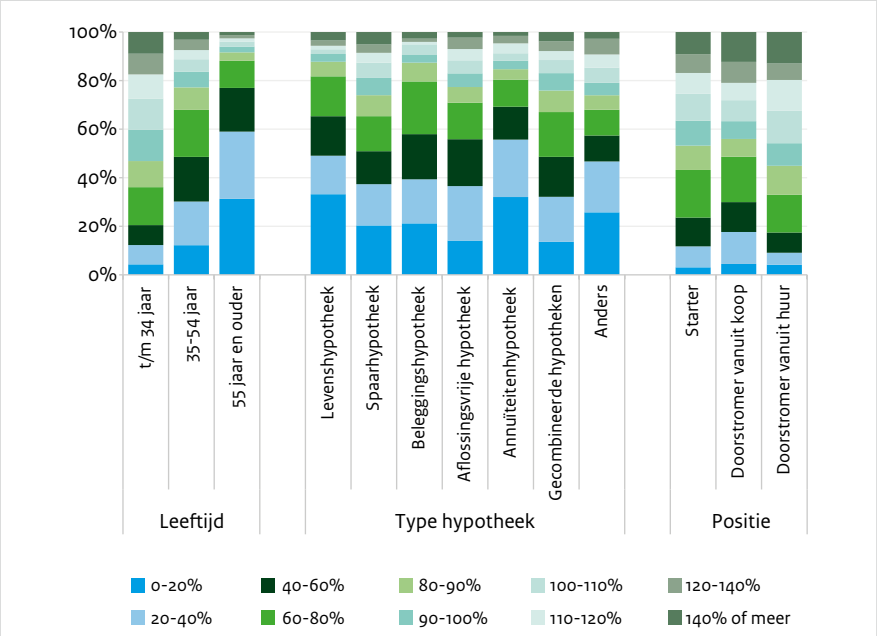
Meer dan de helft van de huishoudens in de LTV-risicogroep (groter dan 90 procent) zijn huizenbezitters tussen 35 en 55 jaar. Een op de vier huishoudens in deze leeftijdsgroep loopt risico op een restschuld (400.000 huishoudens). Bij huishoudens jonger dan 35 jaar met een koopwoning is dit aandeel nog veel groter: meer dan de helft (bijna 300.000 huishoudens). Ook de omvang van de problemen is voor die groep het grootst, aangezien 146.000 van deze huishoudens nu al een potentiële restschuld heeft van meer dan 10 procent van de waarde van de woning (LTV groter dan 110 procent).
De verdeling van de risicogroep over de verschillende hypotheekvormen laat een diffuus beeld zien dat tevens samenhangt met de periode waarin de hypotheken werden afgesloten. Hierdoor voeren meer recente producten als de spaar- en aflossingsvrije hypotheek, al dan niet in combinatie met elkaar of een andere vorm, de boventoon. En, zoals eerder aangegeven, zijn het juist recent verhuisden die een verhoogd risico lopen. Toch is het goed om te beseffen dat van alle huishoudens met een potentiële (bijna) restschuld, degene met een aflossingsvrije hypotheek (een derde) deze schuld alleen maar zullen zien afnemen a) door een waardevermeerdering van hun woning, b) wanneer zij besluiten om vervroegd af te lossen en c) als zij hun aflossingsvrije hypotheek overzetten naar een andere vorm en geleidelijk gaan aflossen.

De eerder genoemde relaties tussen leeftijd, type hypotheek en periode waarin de woning is aangeschaft worden bevestigd in de analyses van de risicogroep qua woonduur en positie op de woningmarkt.
Vooral huishoudens met een korte woonduur lopen een risico op een restschuld. Met name koopstarters zijn kwetsbaar; van deze groep heeft de helft een LTV van 90 procent of meer (figuur 4.18). Huishoudens die tussen de drie en tien jaar geleden gekocht hebben zijn verreweg de grootste groep met een potentiële restschuld: 504.000 huishoudens. Dit heeft te maken met de omvang van de totale groep (circa 1,5 miljoen huishoudens) en met het feit dat zij in ongunstige tijden de woning gekocht hebben (voorafgaand aan prijsdalingen) met relatief vaak een aflossingsvrije hypotheek (enkelvoudig of in combinatie).

Figuur 4.17
Loan-to-Value, verhouding hypotheekschuld (minus opgebouwd vermogen) tot waarde woning als 90 procent of hoger naar leeftijd, soort hypotheek en positie op de woningmarkt in klassen (verdeling)



Figuur 4.18
Loan-to-Value, verhouding hypotheekschuld (minus opgebouwd vermogen) tot waarde woning naar leeftijd, soort hypotheek en positie op de woningmarkt in klassen



4.5 Vereniging van Eigenaren en Onderhoud

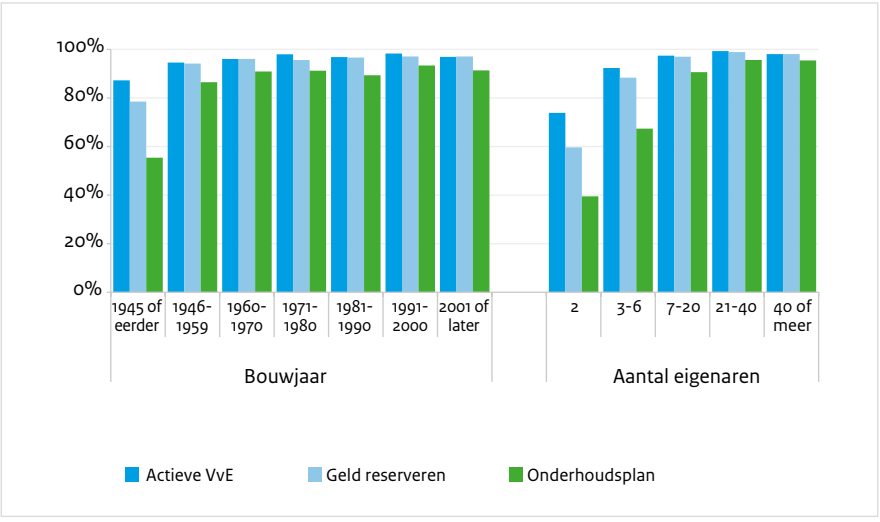
Verschillende woningeigenaren die samen een dak delen zijn verplicht lid van een Vereniging van Eigenaren (VvE). Een VvE draagt voornamelijk zorg voor het onderhoud dat aan (gemeenschappelijke delen van) het gebouw wordt uitgevoerd. Bij VvE's wordt onderscheid gemaakt naar actieve en niet-actieve, ook wel 'slapende' VvE's. Bij een niet-actieve VvE wordt het onderhoud aan die woningen meestal gepleegd wanneer de eigenaren (individueel of samen) dat nodig vinden of wanneer dit acuut noodzakelijk is. De kostenverdeling wordt op het moment van de activiteit geregeld. Dit kan in de praktijk voor problemen zorgen, omdat niet alle eigenaren daar zelf voldoende geld voor reserveren.

In Nederland zijn anno 2012 ongeveer 625.000 huishoudens in koopappartementen lid van een VvE. Bijna 95 procent van deze huishoudens zegt dat de VvE actief is; dat is een stijging van 3 procentpunt ten opzichte van 2009. De per 1 januari 2010 ingestelde verplichting voor VvE's om zich in te schrijven bij de Kamer van Koophandel heeft waarschijnlijk hieraan bijgedragen. Dit geldt zeker voor de complexen met een gering aantal eigenaren (zes of minder).

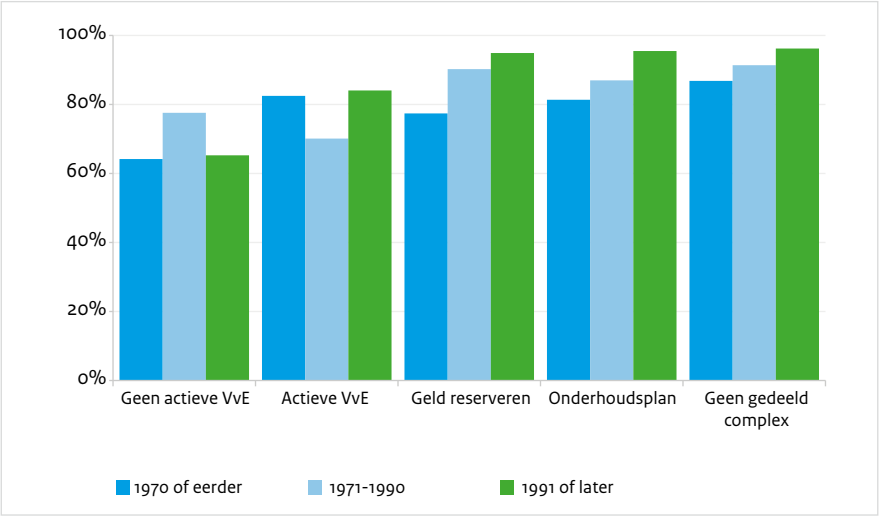
Binnen de (volgens de bewoner) actieve VvE's reserveren vrijwel alle eigenaren geld voor onderhoud (figuur 4.19). Bijna 90 procent van de VvE's (gemeten naar aantal huishoudens in koopappartementen) maakt ook een plan om dat onderhoud uit te voeren. Het aandeel actieve VvE's is groter naarmate het aantal eigenaren binnen één gebouw toeneemt. Vooral bij de in de vooroorlogse voorraad veel voorkomende boven- en benedenwoningen is sprake van een aanzienlijk aantal slapende VvE's. Mogelijk ziet men in gebouwen met minder eigenaren ook minder problemen om onderhoud onderling te regelen.

De vier mogelijkheden van de VvE (niet-actief, actief, geld reserveren en onderhoudsplan) zijn een indicatie voor de mate waarin de VvE bezig is met het onderhoud van een woning. Om te toetsen of deze maat een relatie heeft met de staat van onderhoud, is gekeken naar het percentage van de bewoners dat op de vraag "De woonruimte/woning is slecht onderhouden" heeft geantwoord met (helemaal) oneens. Rekening houdend met de bouwperiode van de woning, blijkt dat dit verband tamelijk sterk is. Zo zijn bewoners van een gebouw met meerdere eigenaren zonder actieve VvE minder tevreden over het onderhoud dan bewoners van een gebouw met een actieve VvE. Wanneer daarnaast ook nog geld gereserveerd wordt en/of jaarlijks een onderhoudsplan opgesteld wordt, neemt de tevredenheid verder toe. Overigens zijn eigenaarbewoners die geen deel uitmaken van een VvE nog het meest tevreden over het onderhoud (vrijwel in alle gevallen eengezinswoningen). Zij zijn dan zelf verantwoordelijk voor het onderhoud. Van hen is meer dan 90 procent het oneens met de stelling (figuur 4.20).

Figuur 4.19
Actieve VvE, geld reserveren voor onderhoud en meerjarenplanning onderhoud naar bouwjaar en aantal eigenaren



Figuur 4.20
Percentage (helemaal) oneens met de stelling "De woonruimte/woning is slecht onderhouden" naar bouwjaar en activiteit VvE



5. VRAAG EN AANBOD VAN WONINGEN

5.1 Gerealiseerde verhuizingen

Vanaf 2009 minder verhuizingen

Het WoON2012 biedt informatie over de verhuizingen door Nederlandse huishoudens gedurende de afgelopen twee jaar. Voordat we ingaan op een kwalitatieve beschrijving van deze verhuizingen, is het goed om het aantal verhuizingen in historisch perspectief te plaatsen. Daartoe is gebruik gemaakt van informatie uit de zogeheten Gemeentelijke Basis Administratie (GBA).
Vanaf 2009 wordt er beduidend minder verhuisd dan in de jaren daarvoor (figuur 5.1); gemiddeld zo'n 1.480.000 personen per jaar. Daarvoor, van 1988 tot en met 2008, lag dit aantal circa 11 procent hoger. Ook gerelateerd aan de bevolkingsomvang is sinds 1988 het aandeel verhuisde personen niet zo laag geweest als in de afgelopen jaren. Verschillende demografische ontwikkelingen zijn van invloed. Zo verhuizen jongeren en alleenstaanden vaker dan ouderen en paren (met of zonder kinderen). In de afgelopen 25 jaar is het aandeel alleenstaanden en ouderen toegenomen. Bij het duiden van de afname van het aantal verhuizingen moet met dit soort verbanden rekening worden gehouden.

Aantal verhuisde starters blijft gelijk

Het aantal huishoudens dat in de twee voorgaande jaren is verhuisd, was in WoON 2012 19 procent lager dan in WoON 2009 (figuur 5.2). Onder eigenaarbewoners is de afname van het aantal verhuizingen het grootst. Het aantal verhuisde doorstromers uit een koopwoning is ten opzichte van drie jaar geleden bijna gehalveerd (-42 procent). De daling van het aantal verhuisde semistarters en doorstromers vanuit huurwoningen bedroeg 15 procent. Het aantal verhuisde starters bleef vrijwel onveranderd. Ook de relatief kleine groep huishoudens die zich vanuit het buitenland in Nederland vestigde, veranderde niet of nauwelijks in omvang.

Vooral paren met kinderen (-40 procent) en paren ouder dan 45 jaar (-35 procent) verhuisden aanzienlijk minder vaak (rechterhelft van figuur 5.2). De afname onder alleenstaanden, eenouderhuishoudens en jonge paren (tot 45 jaar) is met 14 tot 22 procent geringer. De groep instromers in de woningmarkt, waaronder starters, semistarters en verhuisde huishoudens uit het buitenland, nam slechts beperkt af.

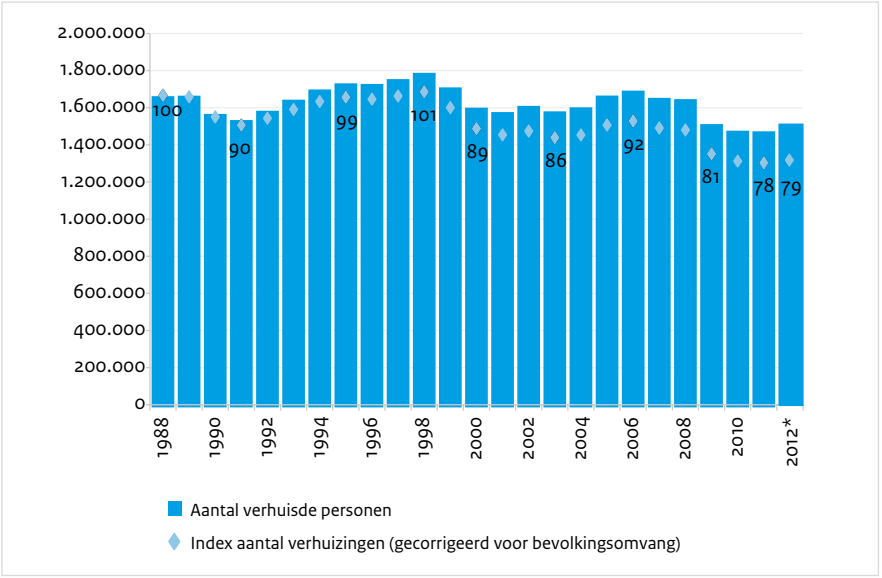
Deze verschillen hebben twee oorzaken. Er werden minder koopwoningen verkocht; dit raakt vooral doorstromers die eerst hun eigen woning willen verkopen alvorens te verhuizen. Omdat deze groep voor meer dan de helft bestaat uit oudere paren en paren met kinderen, is het logisch dat zij ook minder verhuisd zijn. Een tweede oorzaak zijn de verhuismotieven van huishoudens. Starters, semistarters en jonge paren hebben doorgaans dringende motieven om te verhuizen, zoals uit huis gaan, samenwonen, gezinsuitbreiding, echtscheiding of studie. Oudere huishoudens hebben minder haast en willen vooral hun woonsituatie (de woning of de woonomgeving) verbeteren.

Minder verhuizingen van koop naar koop

Niet alleen het aantal verhuizingen vanuit koopwoningen is afgenomen, er werd ook aanzienlijk minder naar koopwoningen toe verhuisd (figuur 5.3). Zo is ruim een derde minder verhuisd naar een eengezinskoopwoning en een kwart minder naar een meergezinskoopwoning. Het aantal verhuizingen naar huurwoningen daalde met 7 procent.
De klad zit vooral in verhuizingen vanuit koopwoningen naar koopwoningen (-47 procent). Ook het aantal koopstarters nam af, zij het veel minder sterk (-21 procent). Hiermee is hun aandeel in het totaal aantal verhuizingen naar een koopwoning toegenomen. De koopstarters lijken zich gedeeltelijk te onttrekken aan de malaise op de koopmarkt, mede geholpen door de dalende huizenprijzen en de verlaagde overdrachtsbelasting, en ondanks de strengere hypotheekregels en de slechte economische vooruitzichten[33].

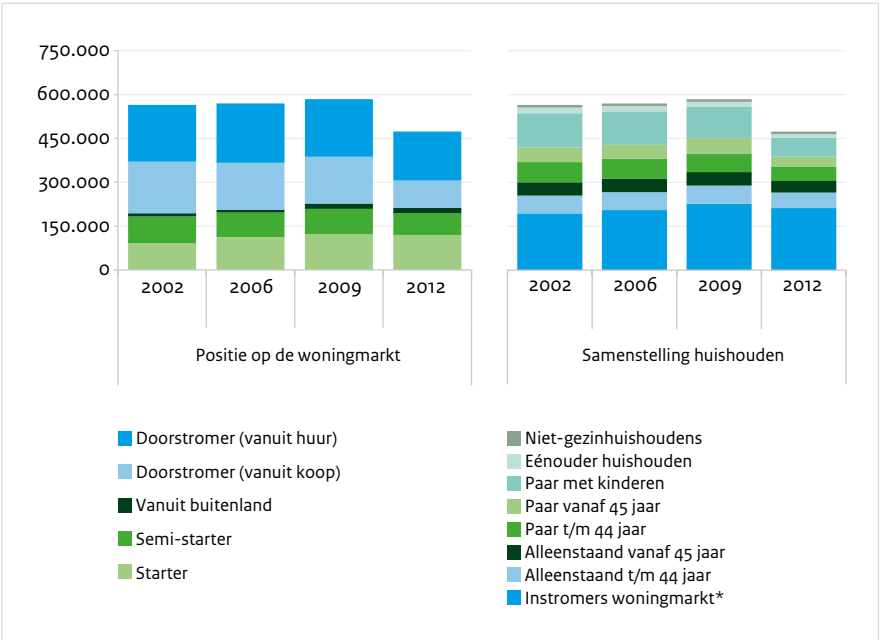
[33] Zie ook "Koopstarters op de woningmarkt", Companen (in opdracht van Ministerie van BZK-WBI, 2012)

Figuur 5.1
Verhuisde personen binnen Nederland, 1988-2012; index (1988=100) (2012 is schatting) (bron: CBS, bewerking ABF Research)



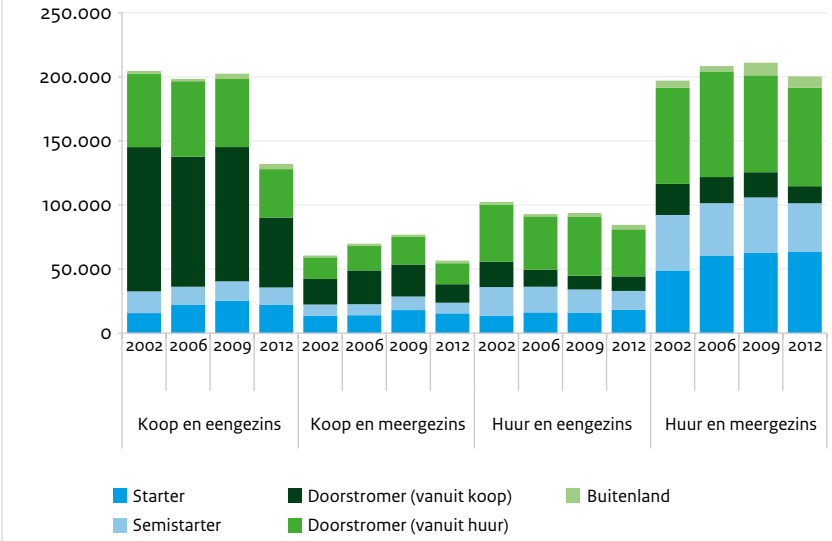
Figuur 5.2
Gemiddeld aantal verhuisden per jaar[34], naar positie op de woningmarkt en huishoudensamenstelling, 2002-2012

**Opmerking bij figuur 5.2:*
onder 'instromers woningmarkt' worden starters, semistarters en huishoudens die verhuisd zijn uit het buitenland verstaan.

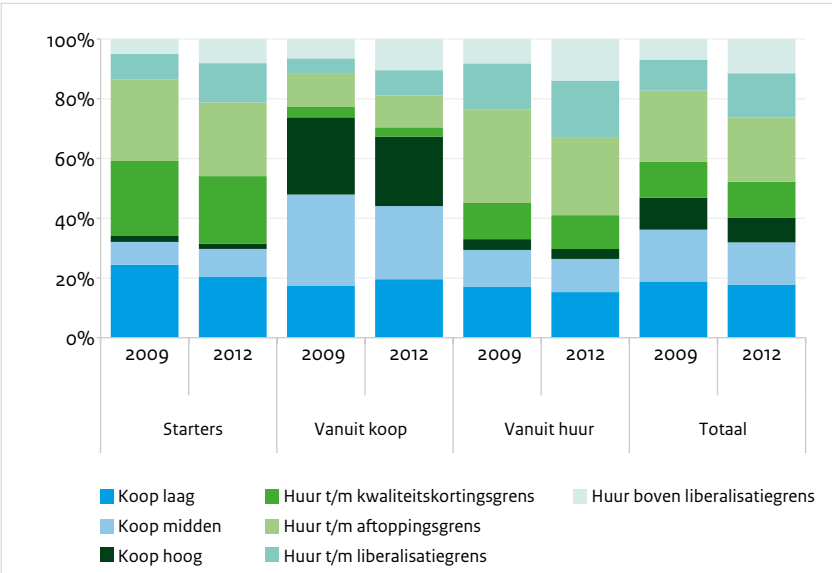


[34] Het gemiddeld aantal verhuisden per jaar is bepaald door het aantal verhuisden in de periode van twee jaar voorafgaand aan de enquêtedatum te delen door twee.

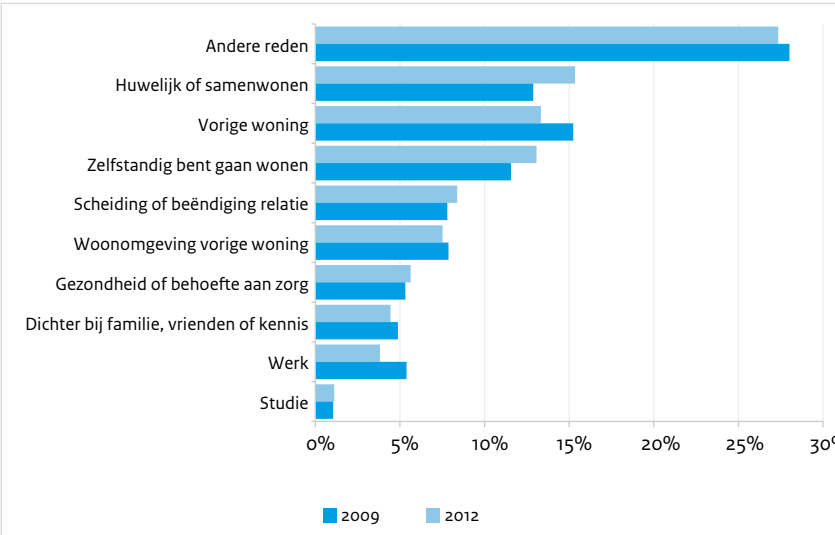
Figuur 5.3
Gemiddeld aantal betrokken woningen per jaar gedurende de twee voorafgaande jaren, naar positie op de woningmarkt, vorm en eigendom, 2002-2012



Figuur 5.4
Verhuisbewegingen naar vorige eigendoms-verhouding, huidige eigendomsverhouding en reële prijsklasse 2009-2012 (verdeling)



Figuur 5.5
Belangrijkste verhuismotieven van mensen die de afgelopen twee jaar zijn verhuisd, 2009-2012 (percentage)



Naast de meer abrupte veranderingen tussen 2009 en 2012 zijn twee geleidelijke trends in verhuisbewegingen zichtbaar. De toename van het aantal verhuizingen naar meergezins-koopwoningen – die overigens in 2012 door de crisis onderbroken is – en de afname van het aantal verhuizingen naar eengezinshuurwoningen. Beide ontwikkelingen hangen samen met de veranderingen in de voorraad die sinds het begin van de jaren negentig is ingezet (zie ook hoofdstuk 2).

Minder doorstroming naar duurdere prijsklassen

Doorstromers zijn het meest gevoelig voor de crisis op de woningmarkt. Over het algemeen zijn eigenaarbewoners sneller geneigd opnieuw een koopwoning te kopen. Huurders verhuizen vaker binnen de huursector. Dat is in 2012 is niet anders. De mate waarin wel: in 2012 verhuisde 74 procent van de doorstromers uit een koopwoning naar een andere koopwoning (2009: 81 procent). Ook het percentage verhuizingen vanuit de huursector naar een koopwoning is licht afgenomen (van 38 naar 32 procent). De verminderde belangstelling voor de koop treedt op bij verschillende leeftijdsklassen en huishoudtypen.

Welke rol speelt de prijs van de woning (figuur 5.4)? Het aandeel verhuizingen naar het middeldure koopsegment nam af van 17 naar 14 procent; naar het dure koopsegment van 11 naar 8 procent. Het aandeel naar goedkope woningen daalde van 19 naar 18 procent. De daling van het aantal verhuizingen naar duurdere prijsklassen is voornamelijk afkomstig van doorstroming vanuit de koop. Eigenaarbewoners zijn meer dan drie jaar terug verhuisd naar een koopwoning uit het goedkope segment. Dat het aandeel van deze woningen in het totaal aantal verhuizingen niet gestegen is, is het gevolg van de terugval van het aantal verhuizingen naar koopwoningen van voormalige huurders. Deze groep richt zich immers doorgaans meer op de onderkant van de koopmarkt.

Bij verhuizingen naar de huur deed zich een omgekeerde beweging voor. Hier is juist meer verhuisd naar de bovenkant van de huurmarkt (woningen boven de aftoppingsgrens) en minder naar goedkope huurwoningen (tot de aftoppingsgrens). Deze verschuiving is vooral afkomstig van doorstromers vanuit de huur, maar in mindere mate ook van huishoudens uit een koopwoning. Het aandeel vrijesectorhuurwoningen in alle verhuizingen is gestegen van 7 naar 12 procent (28.000 extra verhuizingen ten opzichte van 2009). Van invloed was het aangepaste toewijzingsbeleid van corporaties, in combinatie met de minder gunstige vooruitzichten op de koopmarkt (inclusief de aanscherping van de hypotheekregels).

Het aantal starters dat is verhuisd, is vrijwel onveranderd. De starters hebben wel andere woningen betrokken. Driekwart van de starters betreedt de woningmarkt via een huurwoning en vertonen grote gelijkenis met doorstromers uit huurwoningen. In vergelijking met 2009 is het aandeel dat start in de huur zelfs gestegen. Een populair alternatief voor een koopwoning bij deze groep bleek het duurdere huursegment, met huren boven de aftoppingsgrens. Deze groep wendde de waardedaling van koopwoningen niet aan om als eigenaarbewoner te starten.

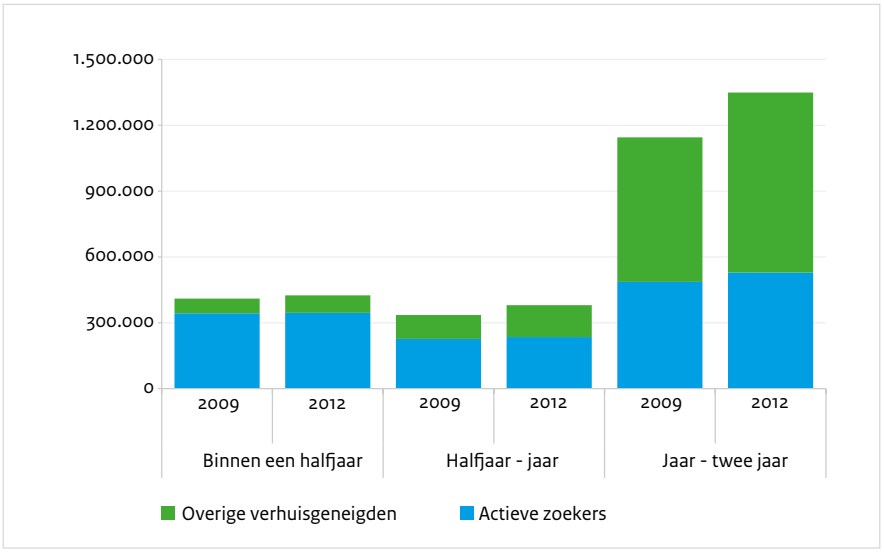
Verhuizingen betekenen over het algemeen een verbetering in de woonsituatie in termen van prijs en omvang van de woning: het beklimmen van de woonladder. Weliswaar werden deze verhuismotieven minder vaak genoemd, maar de verschillen ten opzichte van 2009 zijn gering (figuur 5.5). Andere motieven die minder genoemd worden, zijn werk en dichter bij familie en vrienden gaan wonen. Motieven die (tot nu toe) minder gevoelig bleken voor de crisis zijn huwelijk/samenwonen, zelfstandig gaan wonen, studie en gezondheid.

5.2 Gewenste verhuizingen

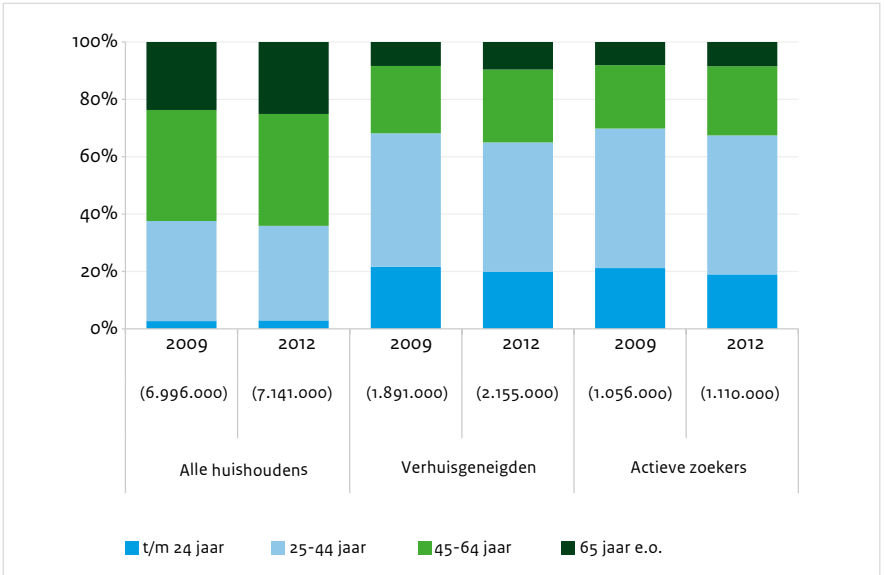
Meer huishoudens willen verhuizen

Op dit moment willen 2,15 miljoen (potentiële) huishoudens binnen twee jaar verhuizen naar een andere woning: 264.000 meer dan in het WoON 2009, dat aan het begin van de crisis is afgenomen. Het aantal huishoudens dat daadwerkelijk actief op zoek is geweest, nam eveneens toe: van 1,06 miljoen in 2009 naar 1,11 miljoen in 2012. Dit patroon laat zich het best vergelijken met een stuwmeer van verhuisplannen dat zich langzaam vult. De verhuizingen die de afgelopen jaren niet plaats hebben kunnen vinden, zijn doorgeschoven. Er zijn 221.000 huishoudens minder verhuisd: dezelfde ordegrootte als de toename van het aantal verhuisgeneigde huishoudens. Het verschil wijst op 'verdampte' verhuisplannen; huishoudens die niet meer binnen twee jaar denken te verhuizen. Dat de verschillen zich niet voordoen onder de *actieve zoekers* duidt er op dat het vooral de minder concrete verhuisplannen zijn die vooruitgeschoven worden. Het onderscheid naar leeftijd laat in vergelijking met 2009 weinig verschuivingen zien (figuur 5.7). Nog steeds is iets meer dan tweederde van de verhuisgeneigden jonger dan 45 jaar. Belangrijke gebeurtenissen in hun levens (uit huis gaan, samenwonen en gezinsvorming) zorgen ervoor dat zij vaker dan oudere huishoudens verhuizen.

Figuur 5.6
Actief in de markt en overige verhuisgeneigden naar gewenste verhuistermijn 2009-2012 (absoluut)



Figuur 5.7
Samenstelling alle huishoudens, alle verhuisgeneigden c.q. in de markt naar leeftijd 2009-2012 (verdeling)



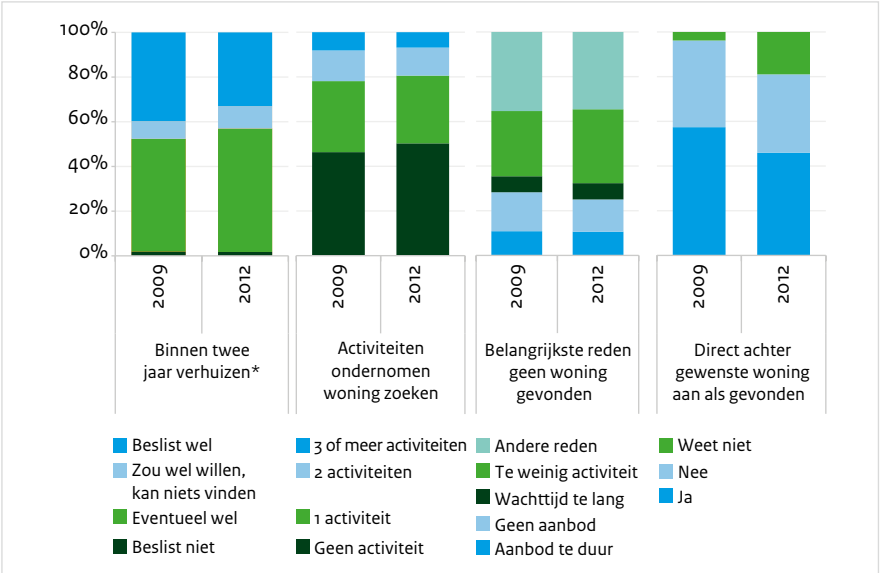
Verhuisplannen vooruitgeschoven

De grootste toename bij de doorgeschoven verhuisplannen zien we bij het aantal huishoudens dat tussen een jaar en twee jaar denkt te verhuizen: plus 18 procent (meer dan 204.000). Het aantal huishoudens met verhuisplannen met een verhuistermijn van een halfjaar tot een jaar nam eveneens toe (13 procent).

Het uitstelgedrag kwam ook terug bij de vastberadenheid van de verhuiswens en de mate waarin huishoudens bereid zijn om tot actie over te gaan, mocht de juiste woning voorbij komen. Bij de eerste vraag "Wilt u binnen twee jaar verhuizen?" zien we een duidelijke afname van het aandeel huishoudens dat zegt '*beslist* binnen twee jaar te willen verhuizen' (van 40 naar 33 procent). Het aandeel huishoudens dat zegt te verhuizen bij het aantreffen van een passende woning daalde van 57 naar 46 procent.
De voorkeur voor de eigendomsvorm en de huidige woonsituatie spelen hierbij maar beperkt mee (figuur 5.10). Twee opvallende verschillen treffen we aan bij huishoudens die vanuit een koopwoning naar een koopwoning willen verhuizen. In het algemeen ondernemen deze huishoudens minder activiteiten dan andere typen verhuizers, alhoewel zij wel iets actiever zijn geworden dan in 2009. Daarnaast is deze groep meer terughoudend dan huurders waar het gaat om het accepteren van de gewenste woning, mocht deze gevonden worden. Dat hangt samen met de noodzaak eerst de eigen woning te verkopen.

Figuur 5.8
Concreetheid van de verhuisplannen 2009-2012

**Hierbij is de antwoordcategorie 'Ik heb reeds andere huisvesting/woning gevonden' buiten beschouwing gelaten.*

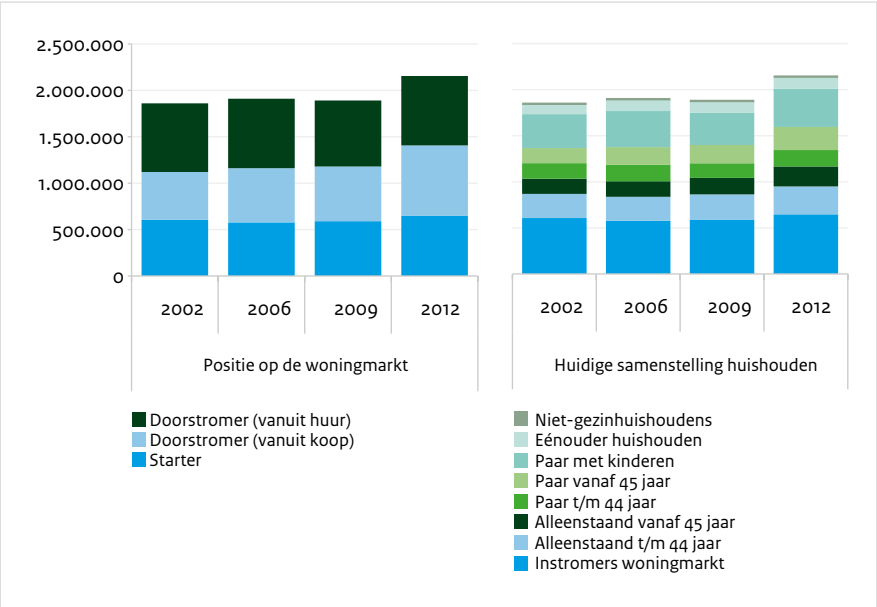


Vooral aantal verhuisgeneigde eigenaarbewoners neemt toe

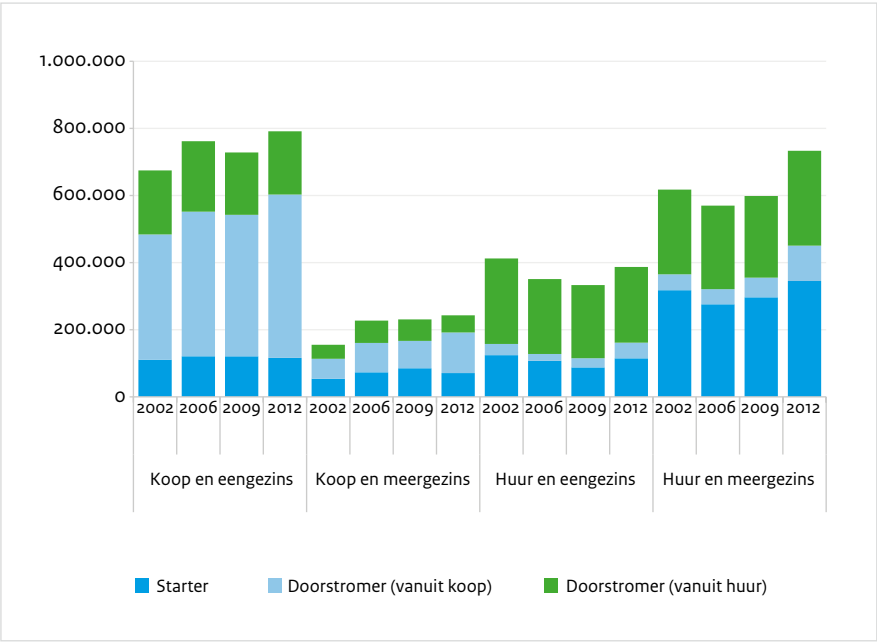
Het beeld dat de verhuisgeneigde huishoudens oplevert staat bijna haaks op wat we bij de gerealiseerde verhuizingen zien. Bij alle onderscheiden huishoudentypen[35] nam het aantal verhuisgeneigden toe. Deze toename sluit aan bij de eerder geïntroduceerde metafoor van het stuwmeer; het verschijnsel dat een groot deel van de huishoudens die de afgelopen jaren hun verhuiswens niet hebben doorgezet nog steeds willen verhuizen. De grootste groeiers waren de eigenaarbewoners, oudere paren (> 45 jaar), paren met kinderen en oudere alleenstaanden (>45 jaar). Dit is voor de eerste drie groepen in lijn met de terugval in de afgelopen jaren van het daadwerkelijk realiseren van de verhuisplannen, waarbij zij het hoogst scoorden. Voor de oudere alleenstaanden gaat dit minder op. Deze groep is de afgelopen twee jaar nog wel relatief vaak verhuisd. Een nadere blik op de genoemde reden achter de verhuiswens geeft aan dat 'gezondheid' en de wens om bij familie in de buurt te wonen met enige procentpunten zijn toegenomen. De gemiddelde leeftijd van huishoudens uit deze groep komt steeds hoger te liggen.

[35] Uitzondering hierop is de groep niet-gezinshuishoudens, maar het aantal huishoudens dat tot deze groep behoort is te gering om hier betrouwbare uitspraken over te kunnen doen.

Figuur 5.9
Verhuisgeneigden naar positie op de woningmarkt en huishoudensamenstelling, 2002-2012



Figuur 5.10
Gewenste woningtype en eigendomsvorm naar positie op de woningmarkt, 2002-2012 (absoluut)



Het aantal verhuisgeneigden die 'actief op zoek' zijn (niet afgebeeld), is eveneens ten opzichte van 2009 toegenomen. Deze toename is echter aanzienlijk kleiner dan van alle verhuisgeneigden samen, namelijk 5 in plaats van 14 procent. Vooral doorstromers vanuit koopwoningen zijn actief op zoek, vaak naar een wat duurdere woning. Huurders en starters op de woningmarkt zijn nauwelijks vaker actief op zoek dan in 2009.

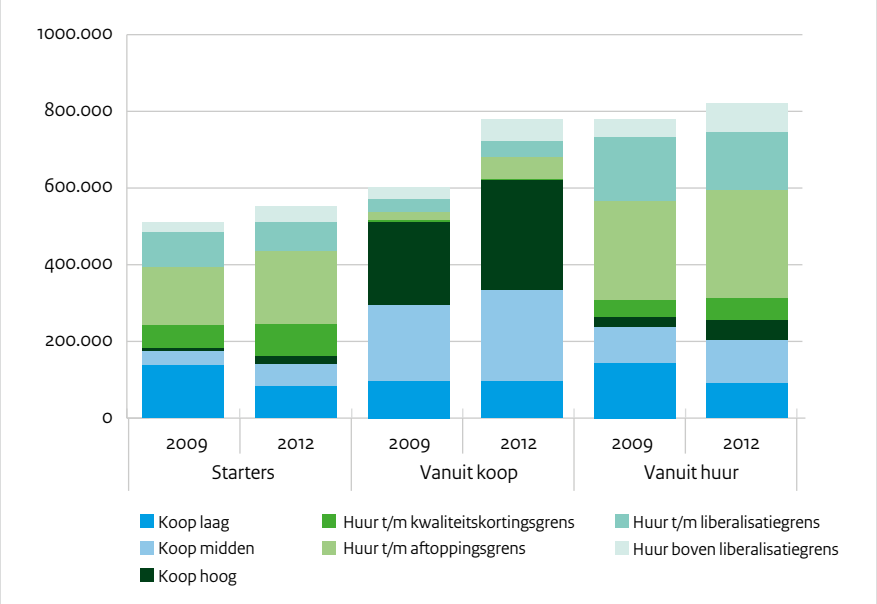
De toename van het aantal verhuisgeneigden is vooral gericht op de huursector (+189.000). De vraag naar huurwoningen neemt daarmee met 20 procent toe. Driekwart bestaat uit een groei van het aantal doorstromers vanuit koopwoningen en starters die nu een huurwoning willen. De overige 25 procent is afkomstig van huurders die willen verhuizen naar een huurwoning. De toegenomen vraag naar huurwoningen uit zich vooral in meer vraag naar appartementen (+23 procent).

Het aantal huishoudens dat zegt te willen verhuizen naar een koopwoning nam ook toe: plus 75.000 huishoudens ten opzichte van 2009, een stijging van 8 procent. Dit zijn vooral doorstromers uit een koopwoning (+105.000 huishoudens). Daar tegenover staat een daling van het aantal huurders en starters op de woningmarkt dat wil kopen (de "koopstarters") met 29.000 (-6 procent). Vooral de vraag naar meergezinskoopwoningen is bij deze groep afgenomen (figuur 5.10). Dalende prijzen en verlaging van de overdrachtsbelasting maakten kopen aantrekkelijker in 2011 en 2012, maar sombere economische vooruitzichten, scherpere hypotheekregels en de voortdurende discussie rondom de hypotheekrenteaftrek wegen met name voor de koopstarters zwaar door in de verhuisplannen. Overigens is een groot deel van toename van de vraag vanuit koop naar koop afkomstig van huishoudens die nog geen zoekactiviteiten hebben ondernomen. Wanneer we alleen de 'actieve zoekers' beschouwen (niet afgebeeld), dan is de vraag van hen naar koopwoningen nagenoeg identiek aan 2009.

De huishoudens die naar de koopsector willen verhuizen, richten zich meer dan in 2009 op middeldure koopwoningen (+25 procent) en dure koopwoningen (+40 procent). De vraag naar goedkope koopwoningen is met 28 procent afgenomen. In de huursector richt de vraag zich veel meer dan voorheen op woningen met een huur boven de liberalisatiegrens. Er worden 75.000 woningen meer in dat prijssegment gevraagd dan in 2009 (+73 procent). In totaal maakt de vraag naar de duurste huurprijscategorie nu 16 procent van de totale vraag naar huurwoningen uit. Dit gaat ten koste van de vraag naar huurwoningen in de prijscategorie daaronder, tussen de aftoppings- en liberalisatiegrens (-8 procent). Er zijn zowel meer (semi-)starters en meer doorstromers in de huursector als meer instromers uit de koopsector die aangeven een huurwoning in de vrije sector te zoeken. De strengere toewijzingsregels voor sociale huurwoningen werken hierin door. Dat wil niet zeggen dat de vraag naar goedkope(re) huurwoningen vermindert, integendeel: +43 procent in de goedkoopste prijscategorie en +22 procent in de categorie tot de aftoppingsgrens. De totale vraag in deze categorie bedroeg 526.000 woningen (+94.000 ten opzichte van 2009).

De verschuiving in de koop is tweeledig. De terugval van het aantal naar goedkope koopwoningen zoekende huishoudens wordt deels veroorzaakt doordat er minder starters en huurders op zoek zijn naar een koopwoning. Het aantal koopstarters daalde ten opzichte van 2009 met 29.000. Deze groep richt zich meer op de (goedkope) huursector. Meer dan voorheen geven de resterende 427.000 koopstarters aan dat ze een middeldure of een dure koopwoning willen kopen.
Bij eigenaarbewoners die naar een volgende koopwoning willen doorstromen zien we eenzelfde patroon. Zij richten zich meer op de dure (+31 procent) en middeldure koopwoningen (+20 procent). Het aantal eigenaarbewoners dat naar een goedkope koopwoning wil verhuizen is gelijk gebleven. In totaal is het aantal eigenaarbewoners dat naar een volgende koopwoning wil doorstromen met 105.000 huishoudens toegenomen (figuur 5.11).

Figuur 5.11
Gewenste eigendomsverhouding en reële prijsklasse verhuisgeneigden, naar huidige eigendomsverhouding (absoluut)



Deze cijfers betreffen alle verhuisgeneigden. De verschillen ten opzichte van 2009 zijn aanmerkelijk kleiner wanneer uitsluitend de actieve zoekers op de woningmarkt worden vergeleken (niet afgebeeld). Desondanks zijn de trends dezelfde: een toename van de belangstelling voor het middeldure koopsegment, geliberaliseerde en goedkope(re) huurwoningen. De actieve zoeker oriënteert zich scherp op de prijsvorming in de koopmarkt, als ook op de nieuwe regels die zijn ingevoerd in zowel de koop- als de huursector.

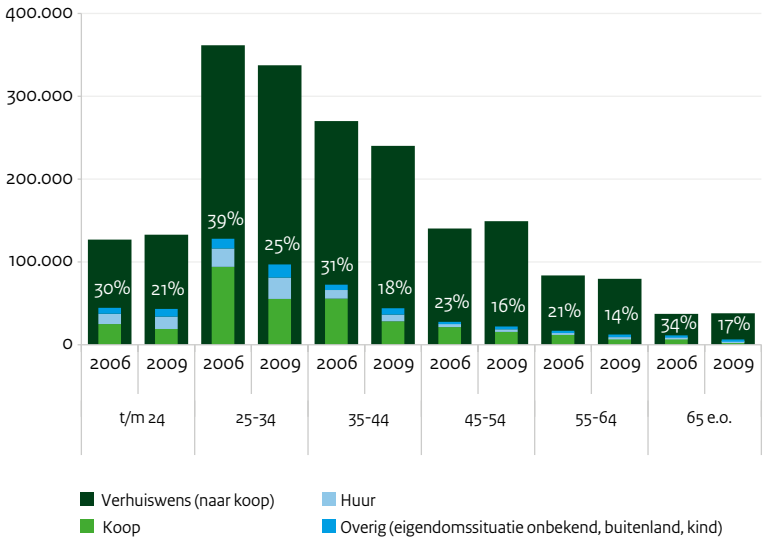
Verdieping: Wens en werkelijkheid voor en tijdens de crisis

Zijn de voorgenomen verhuisstappen ook daadwerkelijk gerealiseerd?[36] Daarin bestaan grote verschillen. Van de verhuiswensen gericht op een koopwoning werd vòòr de crisis (periode 2006-2008) 32 procent daadwerkelijk binnen twee jaar gerealiseerd. Dit aandeel is naar 20 procent gedaald voor de criisjaren 2009-2011 (-130.000 huishoudens). Dit heeft overigens niet geleid tot een heroriëntatie naar de huur, aangezien zowel vòòr als tijdens de crisis ongeveer 8 procent van alle huishoudens met koopplannen terecht is gekomen in een huurwoning.
Van de verhuiswensen gericht op een huurwoning werd vòòr de crisis 28 procent gerealiseerd en tijdens het begin van de crisis 27 procent. Het aandeel huishoudens dat wilde huren maar een woning kocht, is wel iets gedaald, van 7 naar 5 procent.

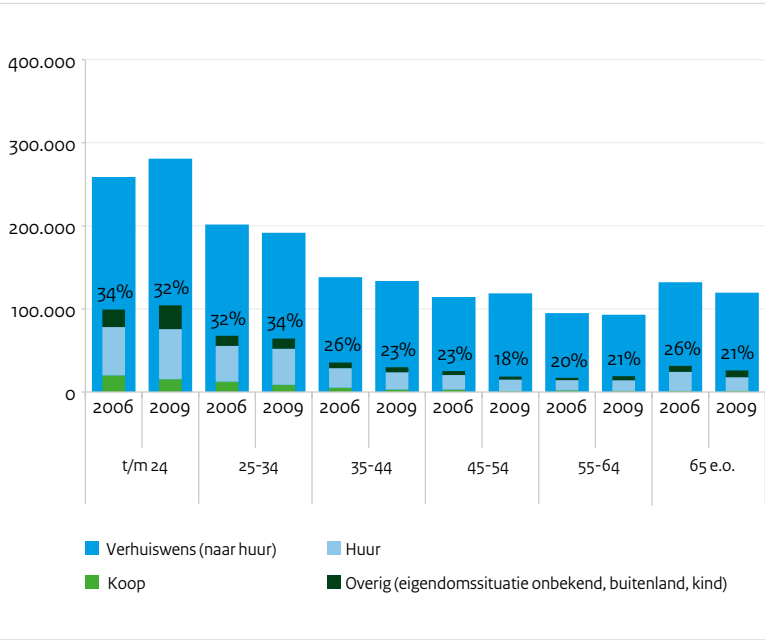
Een uitsplitsing naar leeftijd (figuur 5.12) toont aan dat voor alle leeftijdsklassen de slagingskansen voor koopwoningen zijn afgenomen. Vooral huishoudens tussen 25 en 45 jaar en ouder dan 65 jaar hebben minder vaak hun koopwens vervuld. Tot de eerste categorie horen eigenaarbewoners die hun eigen woning minder eenvoudig hebben kunnen verkopen, althans niet voor de beoogde prijs. Onder de groep jonge huizenbezitters verkeren huishoudens met een ongunstige verhouding woningwaarde-hypotheekschuld (zie hoofdstuk 4). Dat werkt voor hen als een extra blok aan het been.

[36] Met het WoON kunnen verhuizingen van twee jaar voor de enquêtedatum en de gewenste verhuizingen voor de komende twee jaar vanaf die datum in kaart gebracht worden. In de vorige paragrafen is dat uitgebreid gedaan. Om huishoudens in de tijd te volgen en zo na te gaan of voorgenomen verhuisstappen daadwerkelijk tot stand komen, zijn aan het WoON 2006 en WoON 2009 de door de gemeente geregistreerde verhuizingen die binnen twee jaar na het afnemen van de WoON-enquêtes hebben plaatsgevonden gekoppeld aan de hand van de Gemeentelijke Basisadministratie (GBA).
De enquêtes voor het WoON 2006 zijn afgenomen vòòr de crisis, respondenten van het WoON 2009 werden tijdens het begin van de crisis bevraagd.

Figuur 5.12
Aantal huishoudens dat in WoON2006 en WoON2009 naar een koopwoning wilden verhuizen en de binnen twee jaar gerealiseerde verhuisactie; naar leeftijd en verdeeld over koop, huur, niet verhuisd of overig en het percentage dat zijn initiële wens voor een koopwoning heeft uitgevoerd (Bron: WoON Verhuismodule)



Figuur 5.13
Aantal huishoudens dat in WoON2006 en WoON2009 naar een huurwoning wilden verhuizen en de binnen twee jaar gerealiseerde verhuisactie; naar leeftijd en verdeeld over koop, huur, niet verhuisd of overig en het percentage dat zijn initiële wens voor een huurwoning heeft uitgevoerd (Bron: WoON Verhuismodule)

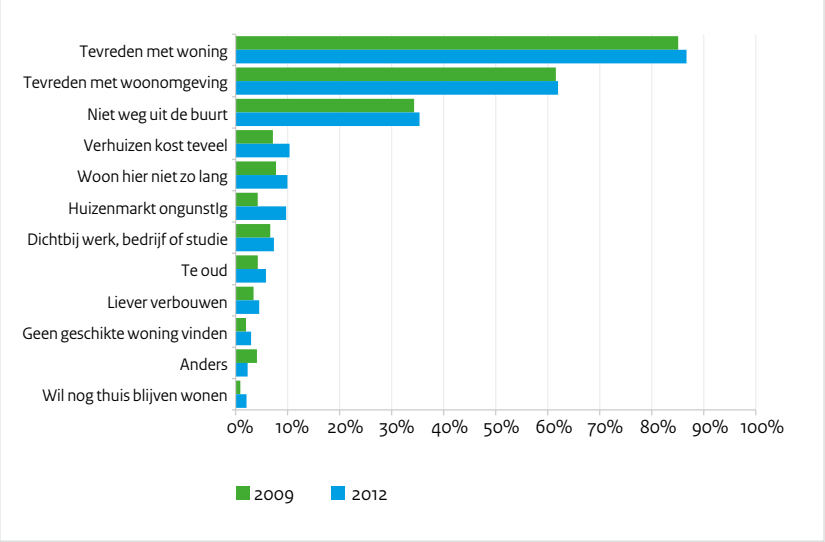


Verdieping: En zij die niet (hadden) willen verhuizen?

Het aantal verhuisgeneigde huishoudens bedraagt in het WoON 2012 2.155.000. Het aantal huishoudens dat de komende twee jaar beslist niet wil verhuizen is 4.983.000[37]: 66 procent van de huishoudens, beduidend minder dan in 2009 (75 procent). In absolute aantallen een afname van bijna 480.000 huishoudens. De meest genoemde redenen hebben betrekking op de mate van tevredenheid over de woning, de woonomgeving en de binding met de buurt. De overige factoren, met een meer 'financieel' en 'praktisch' karakter, worden minder vaak genoemd. Deze tweedeling is eigenlijk van alle tijden, dus ook van 2009 en 2012. Toch is het de moeite waard om na te gaan of bepaalde financieel-economische motieven[38] – zoals 'verhuizen kost teveel' en 'de huizenmarkt is ongunstig' in 2012 vaker zijn genoemd.

Eén miljoen huishoudens gaf aan niet te willen verhuizen vanwege financieel-economische redenen. De groep huishoudens zonder verhuiswens was in 2009 weliswaar groter, maar hiervan gaven toen ruim 800.000 huishoudens een dergelijke reden op. Zij zijn gericht gevraagd naar de invloed van de aangescherpte maatregelen in de koopsector[39]. Op de vraag of deze aanscherping van invloed was op de afweging om niet te verhuizen, reageerde 9 procent instemmend.

Figuur 5.14
Percentage huishoudens dat niet wil verhuizen en opgegeven redenen, 2009-2012



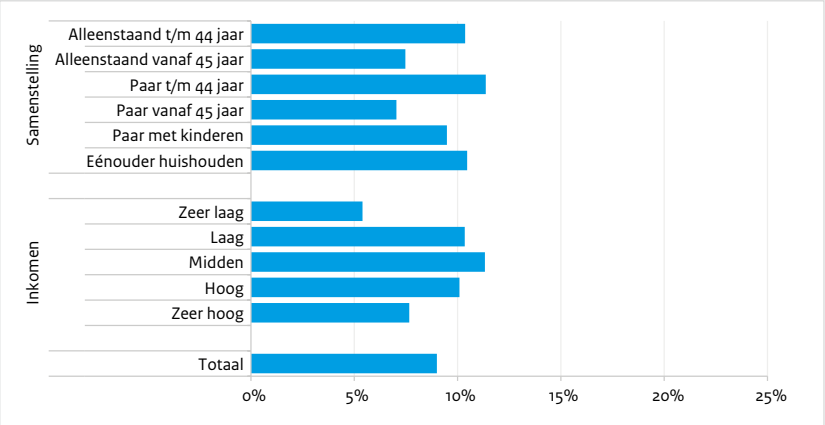
Vooral de alleenstaanden en paren vanaf 45 jaar hebben de aangescherpte regels ten aanzien van de hypotheekverstrekking meegenomen in hun beslissing. Hetzelfde geldt voor het middelste inkomensquintiel. De afwijkingen ten opzichte van het totaal zijn echter niet groot.

[37] Een fractie van de niet-verhuisgeneigde huishoudens zegt gedwongen te moeten verhuizen, bijvoorbeeld omdat hun woning zal worden gesloopt. Deze zijn in deze verdieping buiten beschouwing gelaten.

[38] De reden "anders" wordt tot de groep financieel-economische redenen gerekend omwille van de routing in de vragenlijst van het WoON 2012. Pas als men een van deze redenen opgeeft, wordt doorgevraagd naar de rol van de aangepaste eisen in de koop- en huursector in de afweging om voorlopig niet te verhuizen.

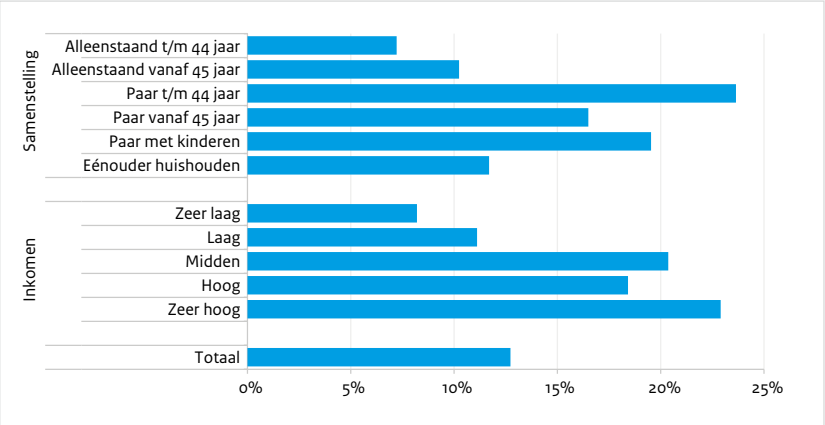
[39] Deze vraagstelling was als volgt: "Recent zijn de eisen om in aanmerking te komen voor een hypotheek aangescherpt. Er mag maximaal 50% aflossingsvrij geleend worden en de financieringsnormen die de NHG stelt zijn aangescherpt. Dit kan een reden zijn dat iemand niet wil of kan verhuizen. Heeft deze aanscherping voor u een rol gespeeld bij de afweging om voorlopig niet te verhuizen?"

Figuur 5.15
Percentage huishoudens met een financieel-economisch motief waarvoor de aanscherping in de koopsector een rol gespeeld heeft in de afweging om niet te verhuizen



Ook de huursector is geconfronteerd met aangescherpte regels. Minimaal 90 procent van de sociale voorraad moet toegewezen worden aan huishoudens met een belastbaar inkomen tot maximaal € 33.000 (prijspeil 2011). Aan de zittende huurders is gevraagd of deze aanscherping meegespeeld heeft. Dit bleek voor 13 procent het geval te zijn. Vooral de hoogste inkomensgroepen, waaronder veel paren en paren met kinderen, geven aan dat de wijzigingen in het huurbeleid wel degelijk van invloed zijn geweest in hun afweging om niet te verhuizen. De verklaring ligt in het gegeven dat bij verhuizing een groot deel van deze huishoudens niet meer in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, waardoor ze zich moeten oriënteren op de andere delen van de woningmarkt (particuliere huur, vrije sector huur en koopsector). Aan de verhuisgeneigde huishoudens is verder gevraagd of een ingrijpende verbouwing aan de woning, zoals uitbouw of plaatsing van een dakkapel, reden zou zijn om in de huidige woning te blijven wonen. Voor bijna 15 procent zou dit wel degelijk hebben uitgemaakt, hetgeen echter nauwelijks een stijging is ten opzichte van 2009 (13 procent). Zogenaamde twijfelaars ('eventueel' en 'zou wel willen' verhuizen) zagen meer dan in 2009 een ingrijpende verbouwing als alternatief voor verhuizen. Vooral de hoogste inkomensgroepen, waaronder veel paren en paren met kinderen, geven aan dat de wijzigingen in het huurbeleid wel degelijk van invloed zijn geweest in hun afweging om niet te verhuizen.

Figuur 5.16: *Percentage hurende huishoudens met een financieel-economisch motief waarvoor de aanscherping in de huursector een rol gespeeld heeft in de afweging om niet te verhuizen*



5.3 Verschuivingen in vraag en aanbod

Meer vraag naar huurwoningen

Wanneer een huishouden verhuist, komt de woning vrij voor een ander huishouden[40]. Dit 'doorstroomaanbod' kan afgezet worden tegen de woningvraag. Het verschil tussen beiden geeft een indruk van de fricties op de woningmarkt. Oftewel: in welke delen van de markt kunnen overschotten en tekorten optreden, mochten alle verhuisgeneigde huishoudens hun woonplannen doorzetten? Doorgaans overtreft de totale vraag daarbij het aanbod, omdat bij de eerste categorie ook de starters en semistarters horen die geen woning achterlaten. Daarnaast wordt in het WoON het aantal huishoudens onderschat dat de woningmarkt verlaat vanwege sterfte of door te verhuizen naar een instelling. Dergelijke overgangen naar een andere leefsituatie worden in veel gevallen niet gepland. De gepresenteerde aantallen kunnen dus niet als een gewenst sloop- en nieuwbouwprogramma geïnterpreteerd worden. De veranderingen in de vraag en het doorstroomaanbod levert vooral indicaties met betrekking tot verschuivingen tussen de situaties anno 2009 en 2012. In de analyse wordt onderscheid gemaakt naar actieve zoekers/aanbieders (gevraagd in de markt, aangeboden in de markt) en de overige verhuisgeneigden die binnen twee jaar denken te verhuizen (gevraagd overig en aangeboden overig). Vervolgens wordt om de cijfers beter te duiden het verschil tussen vraag en doorstroomaanbod afgezet tegen de totale woningvoorraad.

Het totale verschil tussen vraag en doorstroomaanbod bedraagt in 2012 ruim een half miljoen; een zeer beperkte toename ten opzichte van 2009. Wel is er een duidelijke verschuiving tussen huur en koop. Er worden meer huurwoningen gevraagd, terwijl het doorstroomaanbod van huurwoningen maar in beperkte mate stijgt. In de koopsector zien we het omgekeerde beeld: het doorstroomaanbod van koopwoningen neemt toe, terwijl de vraag naar koopwoningen maar beperkt groeit. De vraag door actieve zoekers naar koopwoningen ('gevraagd in de markt') is zelfs afgenomen ten opzichte van 2009.

	huur			koop			totaal		
	2009	2012	toe / afname	2009	2012	toe / afname	2009	2012	toe / afname
Gevraagd in de markt	511.000	571.000	60.000	545.000	538.000	-7.000	1.056.000	1.110.000	54.000
Gevraagd overig	421.000	549.000	128.000	414.000	496.000	82.000	834.000	1.045.000	211.000
Gevraagd totaal	932.000	1.120.000	188.000	959.000	1.034.000	75.000	1.891.000	2.155.000	264.000
Aangeboden in de markt	407.000	414.000	7.000	337.000	389.000	52.000	743.000	803.000	60.000
Aangeboden overig	374.000	415.000	41.000	275.000	432.000	157.000	650.000	846.000	196.000
Aangeboden totaal	781.000	828.000	47.000	612.000	821.000	209.000	1.393.000	1.649.000	256.000
Verschil in de markt	-105.000	-157.000	-52.000	-209.000	-150.000	59.000	-313.000	-307.000	6.000
Verschil overig	-46.000	-135.000	-89.000	-138.000	-64.000	74.000	-185.000	-199.000	-14.000
Verschil totaal	-151.000	-292.000	-141.000	-347.000	-214.000	133.000	-498.000	-506.000	-8.000
Verschil in de markt relatief	-4%	-5%	-2%	-6%	-4%	2%	-5%	-4%	0%
Verschil overig relatief	-2%	-5%	-3%	-4%	-2%	2%	-3%	-3%	0%
Verschil totaal relatief	-5%	-10%	-5%	-9%	-5%	4%	-7%	-7%	0%

Tabel 5.1

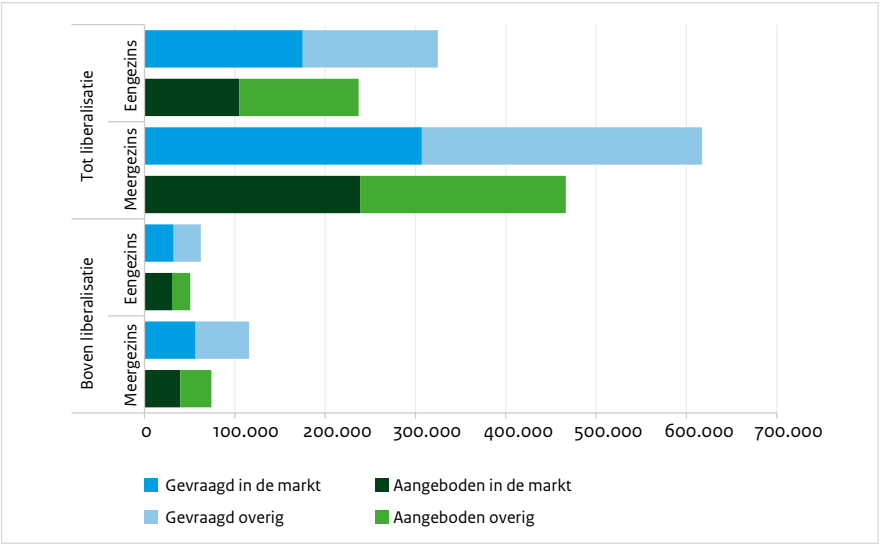
Verschil tussen vraag en doorstroomaanbod in absolute aantallen en als percentage van de voorraad, 2009 en 2012

[40] Uitzondering hierop vormen de semistarters, waarbij na verhuizing de woning bewoond blijft door het "restant" van het oorspronkelijke huishouden. Semistarters komen vaak voort uit (echt)scheidende paren.

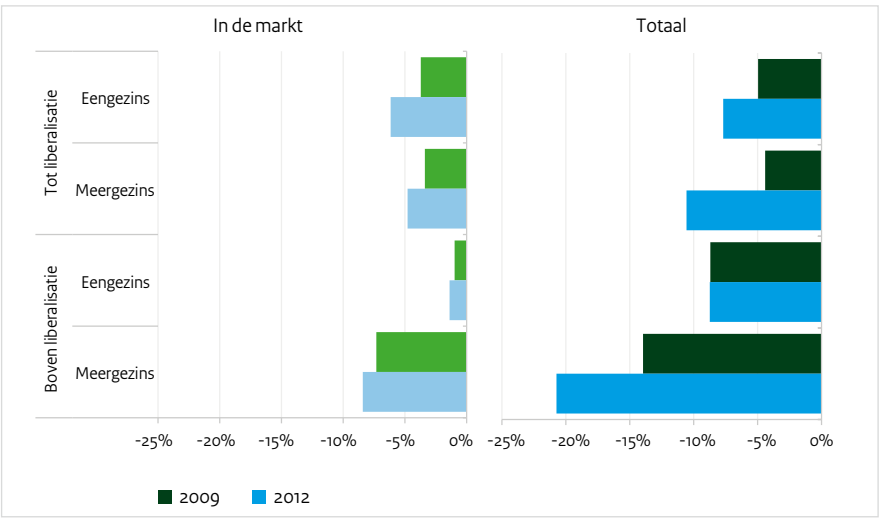
Tekorten in huursector nemen toe

De vraag naar huurwoningen is sterker gestegen dan het doorstroomaanbod. In aantallen zijn de verschillen het grootst bij huurwoningen tot de liberalisatiegrens (239.000) en dan vooral bij meergezinswoningen (151.000). Het grootste deel van de vraag naar meergezinswoningen in de sociale sector is overigens afkomstig van huishoudens die nog geen concrete zoekacties ondernomen hebben. Wanneer we alleen naar actief zoekende verhuisgeneigden kijken, verdwijnen de verschillen tussen een- en meergezinswoningen tot de liberalisatiegrens. Voor beide categorieën is het verschil tussen vraag en aanbod even groot (beide rond de 70.000). Vraag en doorstroomaanbod in de vrije sector maken slechts een klein deel van de totale markt van huurwoningen uit (figuur 5.17).
Relatief, als aandeel van de totale voorraad (figuur 5.18), is het verschil tussen vraag en doorstroomaanbod bij woningen met een huur boven de liberalisatiegrens echter het meest omvangrijk. Tenminste, als we naar alle verhuisgeneigden kijken (rechterdeel grafiek). Kijken we uitsluitend naar de actieve zoekers, dan verdwijnt dit verschil bijna geheel. Het zijn in de vrije sector met name meergezinswoningen die meer gevraagd dan aangeboden worden.
Vergeleken met 2009, zijn in bijna alle huursegmenten de 'tekorten' toegenomen. Het verschil tussen vraag en doorstroomaanbod in het gereguleerde segment groeide in absolute aantallen het hardst, zowel onder alle verhuisgeneigden als de actieve zoekers. De invloed van de crisis is hier zichtbaar. De terugval in inkomens en de minder gunstige vooruitzichten op de koopmarkt doen huishoudens uitwijken naar de huur. Daarnaast

Figuur 5.17
Gevraagde en (potentieel) aangeboden huurwoningen naar vorm en huurprijsgrenzen, 2012 (absoluut)



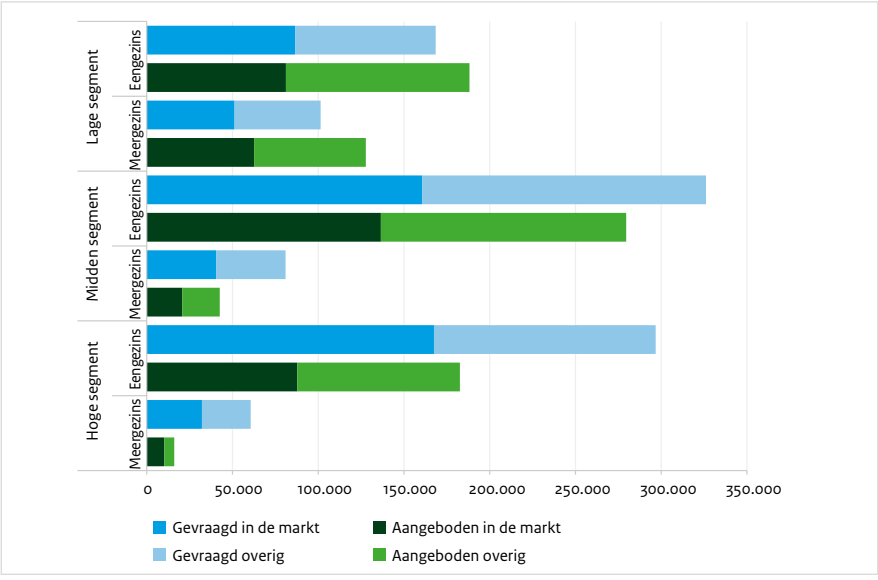
Figuur 5.18
Verschil gevraagde en (potentieel) aangeboden huurwoningen naar vorm en huurprijsgrenzen, 2009-2012 (als percentage van de voorraad)



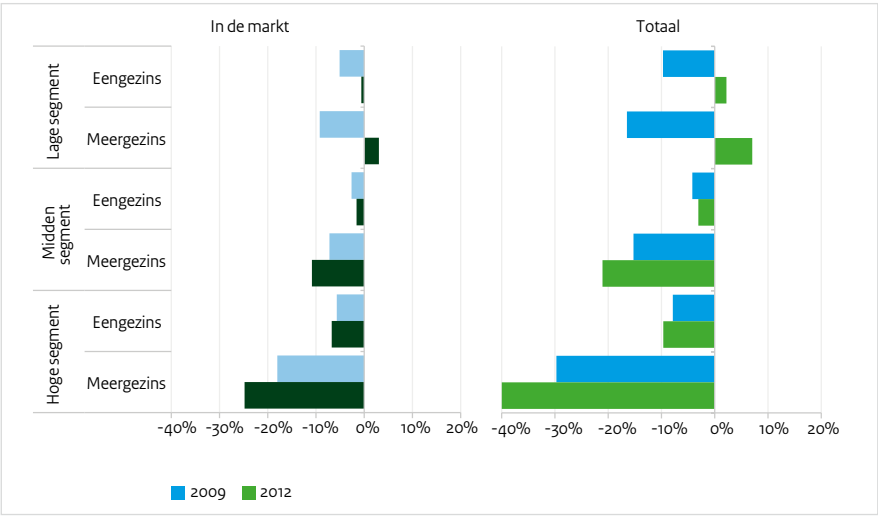
Figuur 5.19
Relatieve verschil gevraagde en (potentieel) aangeboden huurwoningen ten opzichte van de totale voorraad per provincie naar prijssegmenten (percentage)



Figuur 5.20
Gevraagde en (potentieel) aangeboden koopwoningen naar vorm en prijssegmenten, 2012 (absoluut)



Figuur 5.21
Verschil gevraagde en (potentieel) aangeboden koopwoningen naar vorm en reële prijssegmenten, 2009-2012 (percentage)

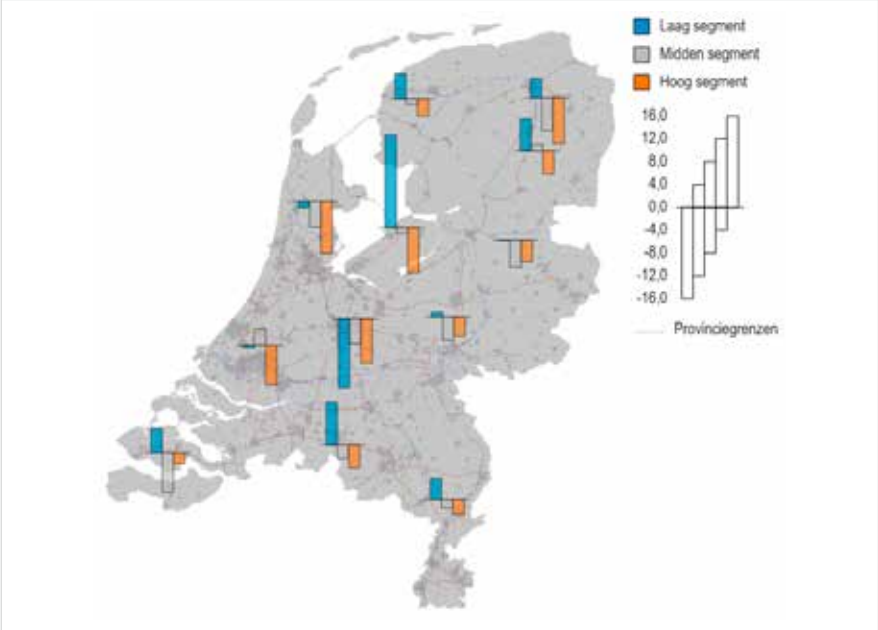


blijven huishoudens meer wonen in hun huidige huurwoning, vooral omdat zij minder vaak de stap naar een koopwoning zetten. De toename van de (verwachte) spanning op de huurmarkt treedt zowel op in het gereguleerde als geliberaliseerde deel van de huurmarkt op. De druk op het gereguleerde deel lijkt het sterkst toe te nemen.
Regionaal zijn er grote verschillen. Voor het gereguleerde deel zijn de grootste spanningen te verwachten in Flevoland, Utrecht, Noord-Holland en Noord-Brabant. Op de geliberaliseerde huurmarkt zijn de verschillen het hoogst in de provincies waar deze sector nu nog maar zeer beperkt in omvang is: Friesland en Groningen, met Gelderland en Drenthe daar als nummer drie en vier achter. De hoge percentages zijn voornamelijk het gevolg van de geringe omvang van de bestaande voorraad in die gebieden (figuur 5.19).

Verschillen tussen segmenten koopwoningen

Vooral in het dure koopsegment zijn de verschillen tussen vraag en doorstroomaanbod groot. Ook in het middeldure prijssegment is er meer vraag dan doorstroomaanbod. In de goedkope sector bestaat iets meer aanbod dan vraag (figuur 5.20).
In het duurste segment zijn de tekorten tussen 2009 en 2012 groter geworden, terwijl we in het goedkoopste segment een omslag zien (meer doorstroomaanbod dan vraag) (figuur 5.21). In het middeldure segment zien we een uiteenlopende ontwikkeling. Terwijl relatief gezien het tekort aan eengezinswoningen in dit prijssegment terugloopt, neemt het toe bij de meergezinswoningen. De patronen komen terug in de gehele markt (rechts) en de actieve zoekers (links).
Het verschil in vraag en doorstroomaanbod varieert op provinciaal niveau sterk naar prijsklasse. In gebieden met een relatief ontspannen woningmarkt en/of (aanstaande) krimp van de bevolking bestaat relatief veel doorstroomaanbod in het goedkope koopsegment. Het betreft de provincies Noord-Brabant, Drenthe, Zeeland, Limburg, Friesland en Groningen. Flevoland is de meest opvallende uitschieter, maar dat moet in relatie met de forse tekorten in het goedkope koopsegment in Noord-Holland en Utrecht gezien worden. Deze getallen houden geen rekening met provinciegrens overschrijdende woningmarktgebieden, zoals Amsterdam-Almere. In het middeldure segment is relatief veel doorstroomaanbod in Zuid-Holland. In veel andere provincies is sprake van tekorten in dit prijssegment. Wat betreft het dure segment is overal in het land meer vraag dan doorstroomaanbod. De grootste spanningen treden de komende jaren – mochten alle verhuisgeneigden hun verhuiswens gaan doorvoeren – op in Groningen en in de Randstad: Noord-Holland, Utrecht, Flevoland en Zuid-Holland.

Figuur 5.22
Relatieve verschil gevraagde en (potentieel) aangeboden koopwoningen ten opzichte van totale voorraad per provincie naar prijssegmenten (percentages)



6. WOONOMGEVING

Het woongenot van mensen wordt niet alleen door de woning bepaald. De woonomgeving draagt in sterke mate bij aan de mate waarin er al dan niet naar tevredenheid wordt gewoond. Enerzijds spelen, sterk uiteenlopende, voorkeuren of wensen met betrekking tot de locatie, inrichting van de openbare ruimte, aanwezigheid van voorzieningen, parken en recreatiegebieden, levendigheid en dergelijke. Anderzijds kan het woongenot beïnvloed worden door geluidhinder of stank en de manier waarop mensen in de directe woonomgeving met elkaar wel of niet in harmonie weten samen te leven.

6.1 Tevredenheid met de woonomgeving

Grootste verbetering in aandachtswijken

De grote meerderheid van de Nederlanders is (zeer) tevreden met de woonomgeving. Slechts 5 procent is ontevreden of zeer ontevreden (2009: 6 procent). In de leeftijdsgroepen tot 35 jaar zijn relatief veel mensen ontevreden; dit zijn vooral jonge alleenstaanden en eenoudergezinnen. Hoe ouder, hoe meer tevreden. De afname van de ontevredenheid vond de afgelopen drie jaar overigens onder alle leeftijds- en huishoudenscategorieën plaats. Zo neemt het aandeel (zeer) ontevredenen over de woonomgeving onder de groep tot en met 24 jaar af van 11 procent in 2002 tot 8 procent. Ook het meest ontevreden type huishouden, de eenoudergezinnen, laat een afname zien: van 13 procent in 2002 tot 9 procent in 2012. Spectaculair is de ontwikkeling in de aandachtswijken. Het aandeel (zeer) ontevreden bewoners nam hier met bijna 10 procent af. De gerichte aanpak werpt blijkbaar zijn vruchten af. Desondanks is met 11 procent ontevreden en 3 procent zeer ontevreden het oordeel over de woonomgeving nog steeds significant slechter.

	G18 aandachts-wijken		G18 overige wijken		Overige gemeenten met meer dan 50.000 inwoners		Gemeenten met minder dan 50.000 inwoners		Gemiddeld in Nederland	
	2012	Ontwikkeling t.o.v. 2002	2012	Ontwikkeling t.o.v. 2002	2012	Ontwikkeling t.o.v. 2002	2012	Ontwikkeling t.o.v. 2002	2012	Ontwikkeling t.o.v. 2002
Zeer tevreden	15%	4%	31%	0%	32%	-3%	37%	-7%	33%	-4%
Tevreden	52%	4%	51%	0%	52%	3%	52%	5%	52%	3%
Neutraal	19%	2%	12%	2%	11%	2%	8%	2%	10%	2%
Ontevreden	11%	-7%	5%	-2%	4%	-2%	3%	-1%	4%	-2%
Zeer ontevreden	3%	-3%	2%	0%	1%	0%	1%	0%	1%	0%

Tabel 6.1
Tevredenheid met de woonomgeving naar gebiedstype 2012 en ontwikkeling 2002-2012 (%)

6.2 Tevredenheid met voorzieningen in de buurt

Beter te spreken over voorzieningen

Een belangrijk aspect van de woonomgeving zijn de voorzieningen in de buurt. Hierover is men sinds 2002 eveneens beter te spreken. Werd in 2009 nog een lichte terugval ten opzichte van 2006 geconstateerd, de nieuwe meting is beduidend positiever en past in de trend die vanaf 2002 werd ingezet. In tien jaar tijd is het aandeel mensen sterk afgenomen dat (zeer) ontevreden is over de voorzieningen voor jongeren (-13 procentpunt), speelgelegenheid voor kinderen (-9 procentpunt), haltes openbaar vervoer (-9 procentpunt), winkels (-6 procentpunt) en crèches (-5 procentpunt). Ook over parkeergelegenheid (-4 procentpunt), basisscholen (-2 procentpunt) en groen (-2 procentpunt) oordeelt men minder vaak (zeer) ontevreden.

6.3 Leefbaarheid

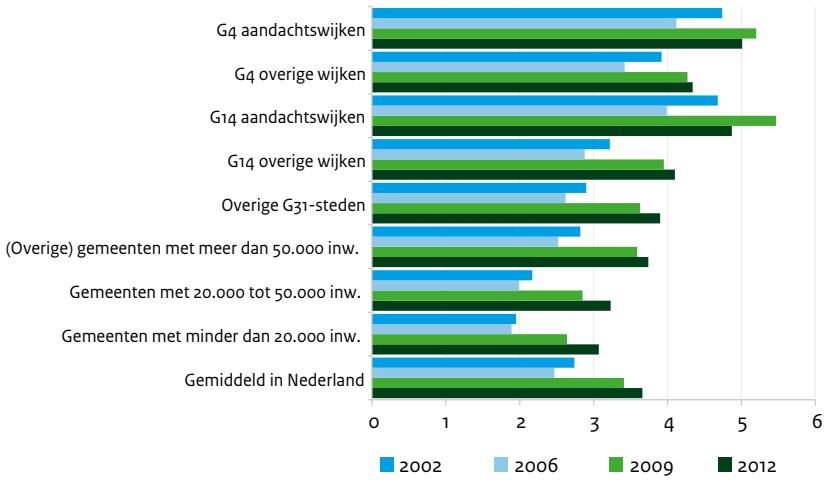
Drie indicatoren: verloedering, overlast en sociale cohesie

De manier waarop mensen (en bedrijven) met elkaar samenleven kan van grote invloed zijn op het woongenot. In het kader van het grotestedenbeleid zijn indicatoren ontwikkeld die deelaspecten meten van wat ook wel leefbaarheid genoemd wordt: verloedering, overlast en sociale cohesie. De indicatorwaarden lopen uiteen van 0 tot 10, maar vormen geen absoluut oordeel of rapportcijfer. Ze maken het wel mogelijk groepen van wijken, steden en regio's onderling en door de tijd te vergelijken. Benadrukt moet worden dat er grote verschillen tussen mensen bestaan in hun perceptie. Wat de een niet eens opmerkt, kan voor de ander een bron van grote ergernis zijn. Daarnaast kan het zo zijn dat iemand precies dezelfde omstandigheden later anders beoordeelt omdat hij/zij zelf veranderd is en/of de omstandigheden waarin hij/zij leeft. Bij verschuivingen op regionaal en lokaal niveau kunnen veranderingen in de bevolkingssamenstelling een rol spelen, door verhuizingen, vergrijzing en/of individualisering.

Verloedering: toename zet door

De indicator Verloedering heeft betrekking op 'vervelende voorvallen' in de buurt. In 2009 werd een opvallende stijging geconstateerd (figuur 6.1). In 2012 zette deze trend zich nationaal, zij het in iets kleinere mate, voort. In de aandachtswijken is sprake van een daling. Het niveau waarop de voorvallen voorkomen blijft hier echter hoog, in vergelijking met de overige wijken van de G18 en de rest van Nederland. Het lage niveau van 2006 werd bij lange na nog niet gehaald. In de overige wijken van de G18, in de steden en in het bijzonder in de kleine(re) gemeenten meldden bewoners wederom aanzienlijk vaker dat ze met vervelende voorvallen geconfronteerd zijn.

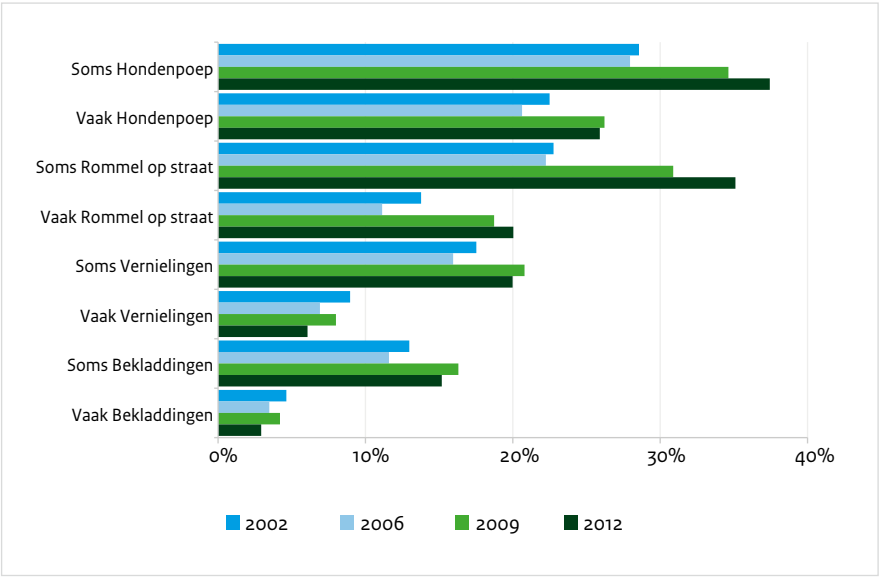
Figuur 6.1
Indicator verloedering (lage score betekent minder verloedering), 2002-2012 (index)



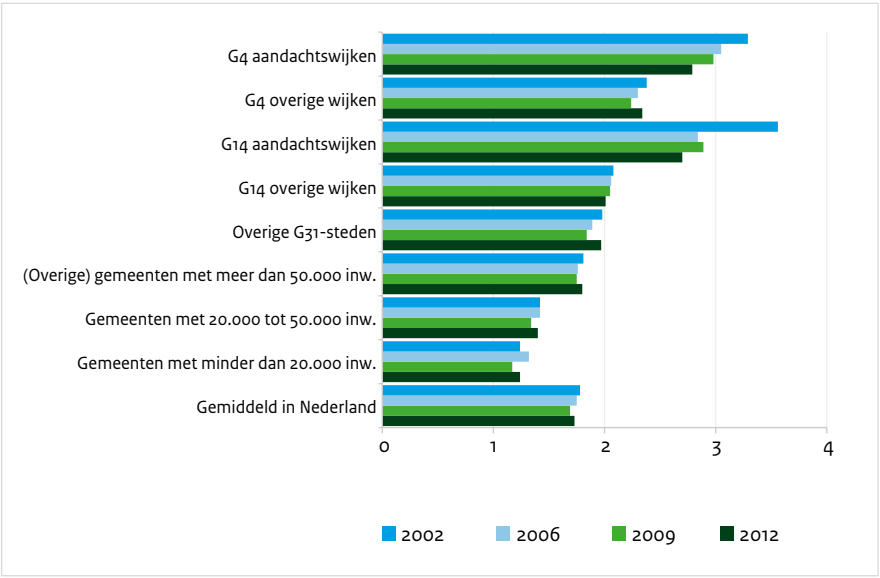
Wat zijn de achterliggende factoren? Zowel vernielingen[41], bekladdingen, hondenpoep maar in het bijzonder rommel op straat werden in 2009 aanzienlijk vaker gesignaleerd dan in 2006. In 2012 werden, vergeleken met 2009, minder vaak bekladdingen en vernielingen gerapporteerd. Rommel op straat en hondenpoep kwamen echter weer vaker voor. Vooral het aantal bewoners steeg dat 'soms' met deze twee laatstgenoemde vervelende voorvallen werd geconfronteerd (figuur 6.2).

[41] De vraag naar vernielingen luidt: 'Hoe vaak komt vernieling van telefooncellen, bus- of tramhokjes voor?'. Sinds 2008 hoeft KPN van het ministerie van Economische Zaken niet meer aan de verplichting te voldoen dat er per vijfduizend inwoners een telefooncel moet staan. Sindsdien zijn de telefooncellen grotendeels uit het straatbeeld verdwenen. Dat zal de antwoorden op deze vraag beïnvloeden.

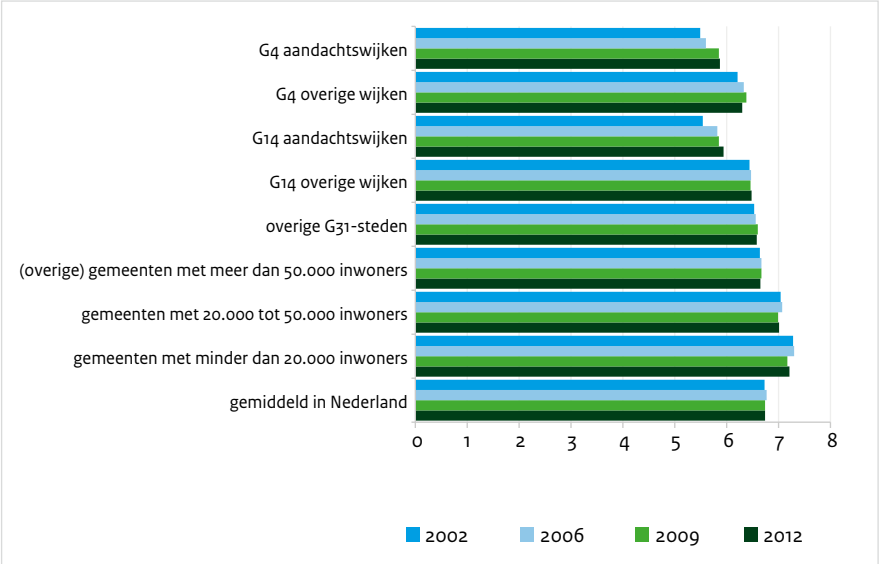
Figuur 6.2
Hoe vaak komen vervelende voorvallen op straat in uw buurt voor (2002-2012) (percentage)



Figuur 6.3
Indicator overlast (lage score betekent minder overlast), 2002-2012 (index)



Figuur 6.4
GSB-indicator sociale cohesie (hoge score betekent meer cohesie), 2002-2012 (index)



Overlast: stabiele situatie

Overlast in een woonwijk is er in vele soorten en maten. Hier gaat het om overlast veroorzaakt door andere buurtbewoners, overlast van jongeren en geluidsoverlast. De mate waarin men deze typen van overlast ervaart is de afgelopen tien jaar gemiddeld in heel Nederland niet toegenomen. Wel is de kleine afname van 2009 in 2012 weer teniet gedaan. Opvallende uitzonderingen vormen de aandachtswijken in de G4 en de G14. Ondanks de verbeteringen in de aandachtswijken, ondervinden de bewoners hier nog altijd wel meer overlast dan in de rest van het land (figuur 6.3).

Sociale cohesie: beperkte verschillen

De indicator Sociale cohesie is gebaseerd op reacties van bewoners op een aantal stellingen[42] omtrent de buurt. De verschillen zijn relatief beperkt. Kleine(re) gemeenten scoren over het algemeen hoger dan (grote) steden. In de loop der jaren hebben vooral de aandachtswijken vooruitgang geboekt op dit terrein, in zowel de G4 als de G14 (figuur 6.4).

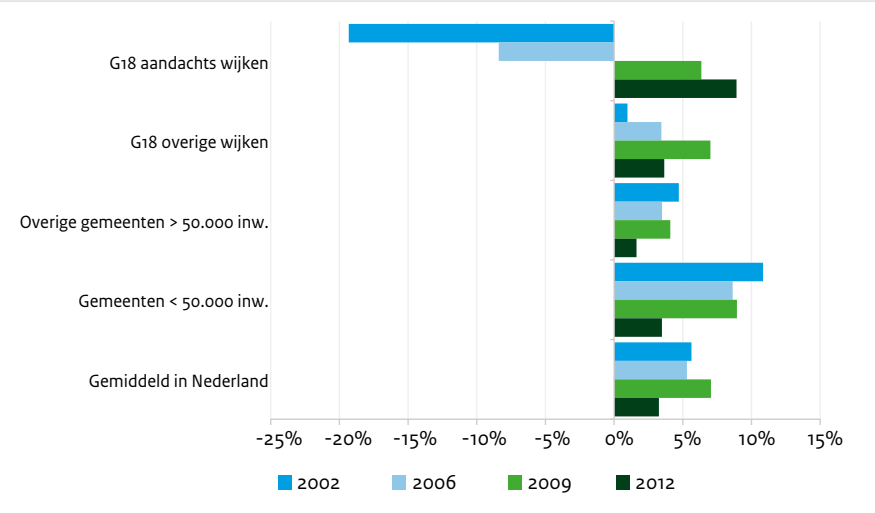
Verschillen komen dichter bij elkaar

De G18 en de overige gemeenten zijn dichter bij elkaar gekomen. De perceptie in kleine(re) gemeenten en veel steden van verloedering, overlast en sociale cohesie werd meer negatief of is min of meer stabiel. Daarentegen zijn bewoners van de G18 met betrekking tot overlast en sociale cohesie positiever gestemd. Uitzondering vormde de verloedering, dat komt volgens de bewoners in het gehele land vaker voor.

Ontwikkeling van de buurt

In het WoON wordt ook gevraagd naar de ervaren ontwikkeling van de buurt in het afgelopen jaar en de verwachte ontwikkeling in het komend jaar[43]. Jarenlang antwoordden meer mensen dat hun buurt in het afgelopen jaar vooruit is gegaan dan achteruit. Het beeld in de aandachtswijken van de G18 was in 2002 en 2006 fors anders (figuur 6.5), tot de omslag in 2009. Deze zette in 2012 door. In deze wijken ervaren steeds meer mensen dat de buurt vooruit gaat.

Figuur 6.5
Verschil ervaren ontwikkeling buurt afgelopen jaar, 2002-2012 (percentage)

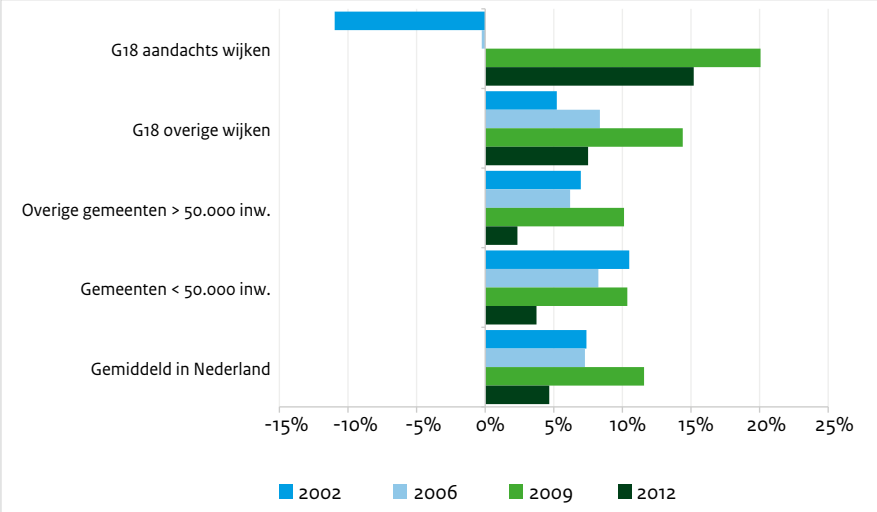


[42] Het gaat om vier stellingen: 'Ik woon in een gezellige buurt met veel saamhorigheid.', 'Mensen kennen elkaar in deze buurt nauwelijks.'; 'Ik voel me thuis in deze buurt.' en 'In deze buurt gaat men op een prettige manier met elkaar om.'.

[43] Er kan 'vooruit', 'achteruit' of 'geen verandering' geantwoord worden.

Bij de verwachtingen herhaalt het patroon zich (figuur 6.6). Over het algemeen zijn er meer mensen met een positieve blik op de toekomst, hoewel de verwachtingen over de hele linie minder positief werden tussen 2009 en 2012. In de achterstandswijken is het optimisme met betrekking tot de ontwikkeling van de buurt het grootst.

Figuur 6.6
Verschil verwachte ontwikkeling buurt komende jaar, 2002-2012 (percentage)



BEGRIPPENLIJST

Aandachtsgroep
De aandachtsgroep bestaat uit huishoudens met een belastbaar jaarinkomen onder de huurtoeslaggrens.

Tabel B.1
Huurtoeslaggrenzen per jaar

	2006	2009	2012
Eenpersoonshuishouden < 65 jaar	€ 20.000	€ 20.975	€ 22.025
Eenpersoonshuishouden >= 65 jaar	€ 17.950	€ 19.800	€ 20.675
Meerpersoonshuishouden < 65 jaar	€ 27.175	€ 28.475	€ 29.900
Meerpersoonshuishouden >= 65 jaar	€ 23.825	€ 27.075	€ 28.225

Aandachtswijk
40 wijken in 18 gemeenten met fysieke en sociaaleconomische problemen en achterstanden waaraan sinds 2007 rijksoverheid, gemeenten, woningcorporaties, lokale organisaties en bewoners samenwerken om ze te verbeteren.

Aftoppingsgrens
Zie Huurtoeslag.

BAR
Bewoonde Andere Ruimte, zie Bewoonde Andere Ruimte.

Basishuur
Zie Huurtoeslag.

Bewoonde Andere Ruimte
Bewoonde Andere Ruimte duidt de niet woningen aan. Het zijn woonverblijven die niet voldoen aan de definitie van een woning (zie Zelfstandige woning) zoals een woonboot, woonwagen, caravan of zomerhuis.

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

Bruto woonuitgaven van eigenaarbewoners
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).

Corporatie
Een woningbouwcorporatie is een privaatrechtelijke instelling (stichting of vereniging) die zich ten doel stelt 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 hiernaar. Zie ook Sociale verhuurder.

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

Fiscaal effect
Belastingvoordeel voor eigenaarbewoners als gevolg van het saldo van de hypotheekrenteaftrek en het eigenwoningforfait.

G14
De 40 aandachtswijken liggen in 18 gemeenten (G18). De G14 zijn de G18, exclusief de G4. Het gaat hier om Alkmaar, Amersfoort, Arnhem, Deventer, Dordrecht, Eindhoven, Enschede, Groningen, Heerlen, Leeuwarden, Maastricht, Nijmegen, Schiedam en Zaanstad.

G27
27 middelgrote gemeenten: Alkmaar, Almelo, Amersfoort, Arnhem, Breda, Deventer, Dordrecht, Eindhoven, Emmen, Enschede, Groningen, Haarlem, Heerlen, Helmond, Hengelo, Leeuwarden, Leiden, Lelystad, Maastricht, Nijmegen, Schiedam, 's-Hertogenbosch, Sittard-Geleen,Tilburg, Venlo, Zaanstad, Zwolle.

G31
De G4 en de G27 vormen samen de G31: De steden die vallen onder het stedelijke vernieuwingsbeleid.

G4
De vier grote steden: Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht.

Goedkope scheefheid
Huishoudens die niet tot de doelgroep behoren wonen in een huurwoning waarvoor ze gezien het inkomen te weinig huur betalen.

GSB-indicator overlast
Samengesteld op basis van de volgende vragen over buurtproblemen: geluidsoverlast, overlast van groepen jongeren en overlast door omwonenden. De indicator kan een waarde hebben tussen 0 en 10, een hoge score is in dit geval negatief te waarderen.

GSB-indicator sociale cohesie
Samengesteld op basis van de volgende stellingen over de buurt: de mensen kennen elkaar nauwelijks, in deze buurt gaat men prettig met elkaar om, ik woon in een gezellige

buurt met veel saamhorigheid, ik voel mij thuis in deze buurt. De indicator kan een waarde hebben tussen 0 en 10, een hoge score is in dit geval positief te waarderen.

GSB-indicator verloedering
Samengesteld op basis van de volgende vragen over buurtproblemen: bekladding van muren en/of gebouwen, rommel op straat, hondenpoep op straat en vernieling van telefooncellen en/of bushokjes. De indicator kan een waarde hebben tussen 0 en 10, een hoge score is in dit geval negatief te waarderen.

Huishoudentype
Onderscheid naar eenpersoons en meerpersoonshuishouden, waarbij de laatste onderverdeeld wordt naar eenoudergezin, (echt)paar zonder kinderen, gezin met kinderen, niet gezinshuishouden (samenwonende vrienden of vriendinnen, broers of zussen et cetera), inwonend huishouden.

Huur
De gehanteerde definitie van huur is de betaalde huur verminderd met de eventueel in de huur opgenomen kosten voor water, verwarming, garage en andere diensten voor privé-gebruik. Subsidiabele servicekosten worden niet in mindering gebracht.

Huurprijsgrenzen
De huurprijs (zie "huur") is maatgevend voor de prijsklassen goedkoop, betaalbaar en duur en is afgeleid van de huurtoeslag.

Tabel B.2
Huurprijsgrenzen per jaar

	2002	2006	2009	2012
Kwaliteitskortingsgrens	€298,59	€331,78	€348,99	€366,37
Aftoppingsgrens (1 of 2 pers.)	€427,46	€474,88	€499,51	€524,37
Aftoppingsgrens (3+ pers.)	€458,32	€508,92	€535,33	€561,98
Liberalisatiegrens	€565,44	€604,72	€631,73	€664,66

Huurtoeslag
Een door de Belastingdienst uitgekeerde toeslag aan huurders die in verhouding tot hun inkomen duur wonen. Iedere huurder wordt geacht een bepaald bedrag aan huur altijd zelf te kunnen betalen, ongeacht de hoogte van het inkomen. Dit is de Basishuur en hierover ontvangt dus niemand huurtoeslag. Voor het deel van de huur tussen de Basishuur en de zogenaamde Kwaliteitskortingsgrens krijgt degene die voor huurtoeslag in aanmerking komt 100 procent toeslag. Van de Kwaliteitskortingsgrens tot de Aftoppingsgrens wordt in 2011 75 procent (65 procent in 2012) van de huur door huurtoeslag gedekt. Er bestaan afzonderlijke Aftoppingsgrenzen voor één- of tweepersoonshuishoudens en voor drie- of meerpersoonshuishoudens. In bijzondere gevallen kan het daarboven resterende huurbedrag tot de Liberalisatiegrens in 2011 nog voor 50 procent (40 procent in 2012) door huurtoeslag gedekt worden.

Inflatie
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.

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.

Koopstarters
Voormalige huurders dan wel (semi-)starters op de woningmarkt die een koopwoning betrokken hebben of willen betrekken.

Kwaliteitskortingsgrens
zie Huurtoeslag.

Leefbaarheid De mate waarin de leefomgeving aansluit bij de voorwaarden en behoeften die er door de mens aan worden gesteld.

Leeftijd huishouden Als benadering van de leeftijd van het huishouden wordt uitgegaan van de leeftijd van het hoofd van het huishouden: bij paren is dit de man.

Leegstand Het aantal woningen dat leeg staat.

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

Liberalisatiegrens zie Huurtoeslag.

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.

Netto besteedbaar huishoudinkomen 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 ziekenfondspremie (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. Het inkomen is dus exclusief ontvangen huurtoeslag, koopsubsidie, hypotheekrenteaftrek en eigenwoningforfait daaraan gekoppeld belastingvoordeel. In het huishoudinkomen telt mee het inkomen van het hoofd van het huishouden, de eventuele partner en van leden van het huishouden.

Doelgroepen inkomensafhankelijk huurbeleid Het inkomensafhankelijke huurbeleid zoals geïntroduceerd in het regeerakkoord Kabinet Rutte II beschrijft drie groepen huishoudens (zie tabel hieronder). Deze inkomens zijn gebaseerd op het belastbare huishoudinkomen exclusief de inkomens van inwonende kinderen zolang deze niet ouder zijn dan 23 jaar en hun inkomen niet meer is dan 20.000 euro per jaar.

Tabel B.3
Inkomensgrenzen doelgroepen inkomensafhankelijk huurbeleid

	2009	2012
Lage inkomens	€ 32.106	€ 33.614
Midden inkomens	€ 41.836	€ 43.000
Hoge inkomens	vanaf € 41.836	vanaf € 43.000

Netto huur Huur verminderd met de huurtoeslag.

Netto huurquote De netto huur uitgedrukt als een percentage van het netto besteedbaar huishoudinkomen. De netto huurquote is de microquote die berekend wordt 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 netto besteedbaar inkomen. De macroquote ligt ongeveer 3 procent lager en dat wordt veroorzaakt door scheefheid in de inkomensverdeling. (Zeer) hoge inkomens trekken het gemiddeld inkomen omhoog.

Netto koopquote De netto hypotheeklasten van eigenaarbewoners 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 is de microquote die berekend wordt 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 netto besteedbaar inkomen. De macroquote ligt ongeveer 2 procent lager en dat wordt veroorzaakt door scheefheid in de inkomensverdeling. (Zeer) hoge inkomens trekken het gemiddeld inkomen omhoog.

Netto woonquote Zie Woonquote.

Netto woonuitgaven
De woonuitgaven (woonlasten) van huurders en eigenaarbewoners zijn als volgt berekend. Bij huurders van een woning is de huur verminderd met huurtoeslag. Bij eigenaarbewoners zijn bij de berekening van de woonuitgaven de volgende posten betrokken: (+) de bruto hypotheeklasten (rente, aflossing, levensverzekeringspremie), (+) erfpacht, (+) opstalverzekering, (+) het eigenaarsgedeelte onroerendgoedbelasting, (-) de rijksbijdrage eigen woningbezit en (+/-) effecten in de sfeer van de inkomstenbelasting en premieheffing volksverzekering ten gevolge van renteaftrek, erfpacht, huurwaardeforfait en rijksbijdrage eigen woningbezit. Er is geen rekening gehouden met onderhoudskosten.

Nultredenwoningen
Woningen die zonder traplopen van buitenaf bereikbaar zijn en waarbij de primaire ruimtes (de keuken, het sanitair, de woonkamer en minimaal één slaapkamer) zonder traplopen bereikbaar zijn.

Onttrekking
Onttrekkingen van woningen aan de woningvoorraad vinden plaats door verbouw, onbewoonbaarverklaring, buitengebruikstelling, afbraak, brand en andere rampen.

Overwaarde
Verkoopwaarde minus resterende hypotheekschuld.

OZB
Onroerend Zaak Belasting wordt door de gemeente op basis van de WOZ-waarde van de woning vastgesteld. De OZB wordt betaald door de eigenaar en de gebruiker.

Particulier huishouden
Eén of meer personen die samen een woonruimte bewonen en zichzelf, dus niet-bedrijfsmatig, voorzien in de dagelijkse levensbehoeften.

Particuliere verhuurder
Institutionele beleggers (pensioenfondsen, verzekerings- en beleggingsmaatschappijen) en particuliere personen die woningen verhuren of laten verhuren.

Prijsgrenzen
Voor de koopprijsgrenzen worden verschillende indelingen gehanteerd. Er wordt gebruik gemaakt van de WOZ-waarde en de verwachte verkoopwaarde. Prijsgrenzen uit voorgaande jaren zijn gecorrigeerd voor inflatie.

Tabel B.4
Prijsgrenzen WOZ-waarde en verwachte verkoopwaarde koopwoningen

	WOZ-waarde		Verwachte verkoopwaarde				
	30%	70%	15%	30%	50%	70%	85%
1986				€ 78.500		€ 121.500	
1990				€ 94.800		€ 145.000	
1994				€ 113.000		€ 166.100	
1998				€ 152.100		€ 228.200	
2002				€ 206.900		€ 326.600	
2006	€ 193.200	€ 299.500		€ 220.800		€ 364.400	
2009	€ 218.100	€ 335.600		€ 225.500		€ 367.100	
2012	€ 200.000	€ 312.000	€ 168.000	€ 200.000	€ 250.000	€ 320.000	€ 430.000

Tabel B.5
Prijsgrenzen WOZ-waarde koop- en huurwoningen

15%	30%	50%	70%	85%
€ 132.000	€ 163.000	€ 203.000	€ 257.000	€ 346.000

Semistarter
Huishouden dat na verhuizing zelfstandig woont, maar waarvan de vorige woning niet beschikbaar was voor de woningmarkt, bijvoorbeeld na scheiding, verlaten woongroep of sloop van vorige woning.

Sociale huurwoning
Sociale huurwoningen zijn goedkope huurwoningen die meestal eigendom zijn van een woningcorporatie. Om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning moet men aan bepaalde voorwaarden voldoen. De maximale huur tot waar sprake is van een sociale huurwoning is in 2012 € 664,66. Het gaat hier om kale huur. Dat wil zeggen: huur zonder servicekosten en kosten voor gas, water en licht.

Sociale verhuurder
Tot de sociale verhuurders behoren woningcorporaties, stichtingen die zonder winstoogmerk zorg dragen voor de huisvesting van specifieke groepen (studenten, ouderen) 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.
Tweeverdiener	Een meerpersoonshuishouden waarvan beide partners werkzaam zijn, tenminste een van partners meer dan 30 uur per week werkt en de ander minimaal 12 uur per week een betaalde betrekking heeft.
Verhuisgeneigd	Men is verhuisgeneigd als men aangeeft binnen twee jaar te willen verhuizen.
Verhuismotief	Reden voor een (gewenste of gerealiseerde) verhuizing.
Verkoopwaarde	De door de bewoner geschatte verkoopwaarde.
Vragers in de markt	De groep vragers in de markt bestaat uit huishoudens die zeggen binnen twee jaar te willen verhuizen en ook minimaal één actie hebben ondernomen om een andere woning te vinden of al een woning gevonden hebben.
Woningvoorraad	Het totaal aantal woningen.
Woonduur	Het aantal jaren dat een huishouden in de woning woont/heeft gewoond.
Woonlasten	Het totale bedrag aan woonkosten, zoals huur- of hypotheeklasten, inclusief de bijkomende woonuitgaven zoals: onroerendzaakbelasting, premies voor woonverzekeringen, rioolrechten, gas, water, electra.
Woonmilieu	Aan elke 4-cijferige postcodewijk is een woonmilieutypering toegekend. De typologie is gebaseerd op een aantal dimensies, te weten: a) dichtheid, b) bereikbaarheid, c) functiemenging, d) kwaliteit bebouwing. De woonmilieutypologie is gemaakt op basis van objectieve gegevens. De vijf woonmilieus zijn: *Centrum-stedelijk* (Historische) binnensteden, City/nieuwe stedelijke centra, centra van nieuwe steden. Essentie: centrale ligging, relatief hoge woondichtheid, functiemenging. *Buiten-centrum* Rond het centrum gelegen compact en monofunctioneel woonmilieu. Vooroorlogse etage, vooroorlogse grondgebonden, vooroorlogse herenhuizen, vooroorlogse tuindorpen, naoorlogse etage, naoorlogse grondgebonden. Essentie: de stadswijk. *Groen-stedelijk* Monofunctioneel woonmilieu dat ruim en groen van opzet is in grotere gemeenten. De uitbreiding aan de stad, groeikernen en actuele uitleg vallen hieronder. Essentie: huis met een tuin. *Centrum dorps* Historische kernen, nieuwe kernen. Essentie: multifunctionele centra in kleinere kernen. *Landelijk wonen* Lage bebouwingsdichtheid in een overwegend groengebied met weinig voorzieningen. Villa wijken, wonen in het landschap, landgoederen.
Woonquote	Het percentage van het netto besteedbaar huishoudinkomen dat besteed wordt aan de netto woonuitgaven vermeerderd met OPL-heffingen en uitgaven aan nutsbedrijven.
WOZ-waarde	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.
Zelfstandige woning	Een gebouw of deel van een gebouw dat volgens de bouw of verbouw blijvend is bestemd voor permanente bewoning. Bovendien is onder andere vereist dat bij de bouw of verbouw aan de op dat moment bestaande bouwtechnische voorschriften voor woningen is voldaan. Een zelfstandige woning betreft een (deel van een) gebouw met een woonfunctie waar voorzieningen als toilet, keuken en badkamer niet gedeeld hoeven worden met andere huishoudens.

Colofon

Het Ministerie van BZK aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid uit welke hoofde dan ook voor het gebruik van de in deze publicatie vermelde onderzoeksresultaten en het toepassen van de daarin beschreven gegevens, methodieken en constructen.

Deze publicatie beschrijft een onderzoek dat in opdracht van BZK is uitgevoerd door ABF Research, Verwersdijk 8, 2611 NH Delft

Auteurs: Berry Blijie, Lèon Groenemeijer, Kenneth Gopal en René van Hulle, ABF Research
Redactie: Kees de Graaf, Studioplatz

Het Woononderzoek Nederland 2012 is een coproductie van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en het Centraal voor de Statistiek

Downloadgegevens: www.rijksoverheid.nl/woon

Meer informatie: www.rijksoverheid.nl/woon
postbus.wooninfo@minbzk.nl

Deze brochure is een uitgave van:

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 147, 2511 DP DEN HAAG
www.rijksoverheid.nl/woon

Maart 2013 | Publicatie-nr. B05-615571