



Dit is een publicatie van: **Ministerie van VROM**
→ Rijnstraat 8 → 2515 XP Den Haag → www.vrom.nl

VROM 4083/oktober 2004

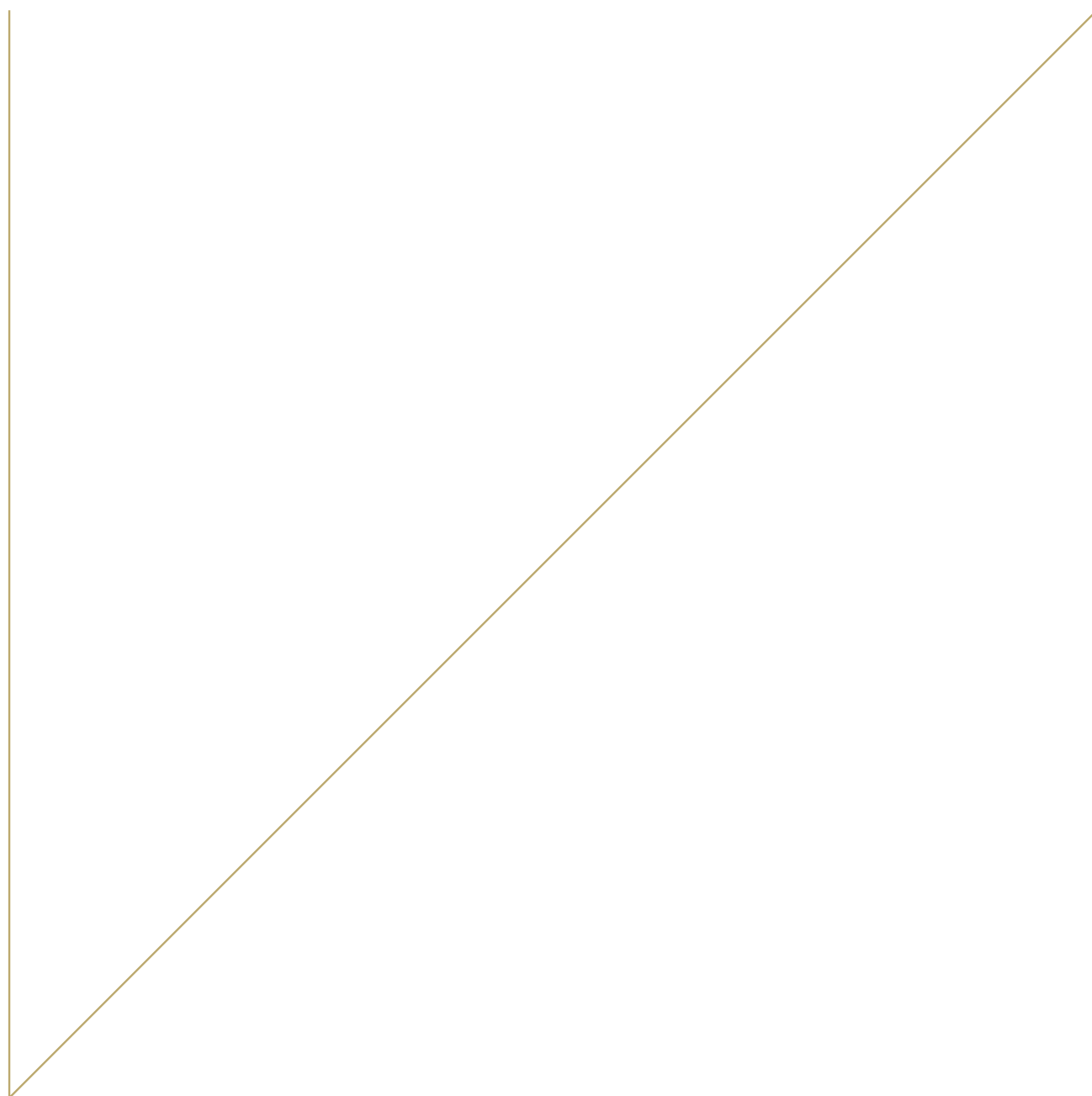


Betaalbaarheid van het wonen

Ministerie van VROM →

staat voor ruimte, wonen, milieu en rijksgebouwen. Beleid maken, uitvoeren en handhaven.

Nederland is klein. Denk groot.





Colofon

Bestelgegevens

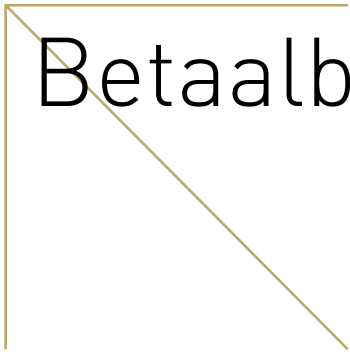
Deze publicatie is te bestellen en te downloaden via www.vrom.nl of via de Postbus 51 Infolijn, telefoon 0800-8051 (gratis) onder vermelding van VROM 4083

Datum publicatie:

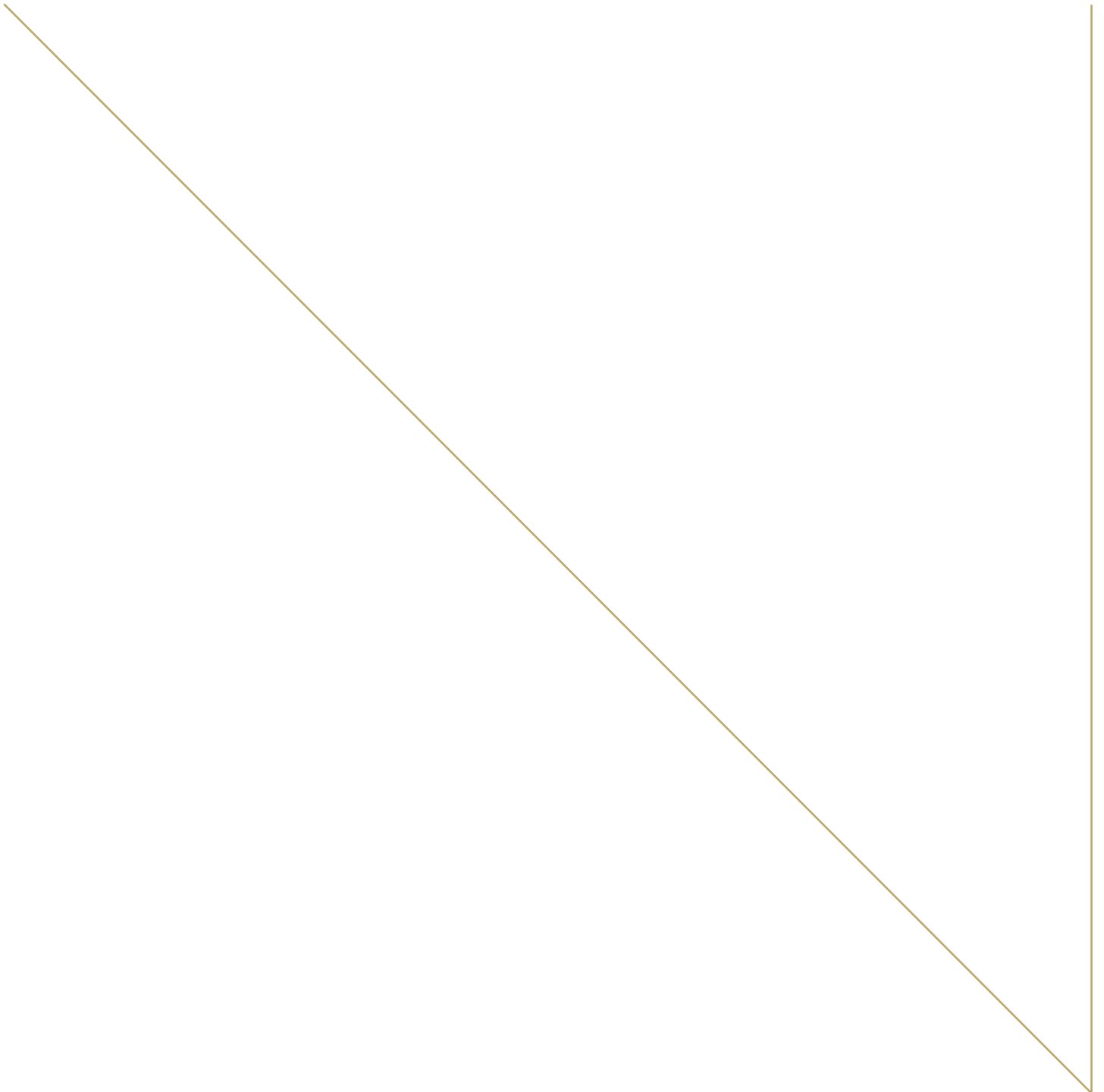
oktober 2004

Het ministerie van VROM en daaronder resorterende afdelingen, diensten en personen, aanvaarden 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 constructies. Een ieder blijft in deze volledig zelf aansprakelijk.

Deze publicatie beschrijft het onderzoek dat in opdracht van het ministerie van VROM is uitgevoerd door:
RIGO Research en Advies BV te Amsterdam, tel 020-5221111,
www.rigo.nl.



Betaalbaarheid van het wonen





Inhoud

1.	Samenvatting en conclusies	04
2.	Inleiding	07
2.1	Algemeen	07
2.2	Huren en kopen: onvergelijkbaar	07
3.	Algemene ontwikkelingen in vogelvlucht	08
3.1	Macro-economische ontwikkelingen	08
3.2	Ontwikkelingen op de woningmarkt	08
3.3	De woonlasten in de huursector in vogelvlucht	11
3.4	De woonlasten in de koopsector in vogelvlucht	14
4.	Huurders en eigenaar-bewoners: gescheiden groepen	16
4.1	De twee decennia veranderingen in beeld	16
4.2	De inkomensontwikkeling	19
4.3	De vermogenspositie in 2002	22
4.4	Een zichzelf versterkend proces	26
5.	De huursector: prijs-kwaliteitverhouding en aandachtsgroep	27
5.1	Bijkomende woonlasten	31
5.2	De woonlasten in de huursector	33
5.3	De aandachtsgroep van beleid	36
5.4	Het gebruik van de huursubsidie	38
6.	De koopsector: prijsontwikkeling en financiering	42
6.1	De financieringslasten	42
6.2	Prijsontwikkeling in de koopsector	46
6.3	Kwetsbaarheid van kopers en mogelijke problemen	48
6.4	Verkoop huurwoningen	52
6.5	Wet bevordering eigen woningbezit	55
6.6	Nationale hypotheek garantie	58
6.7	Fiscale behandeling van de koopwoning	60
	Bijlage begrippenlijst	64



Voorwoord

Voor u ligt het rapport "Betaalbaarheid van het wonen". Deze publicatie geeft inzicht in de ontwikkelingen op het gebied van de woonlasten tot 2002 en is gebaseerd op gegevens uit het Woningbehoefte Onderzoek 2002.

Het waarborgen van de betaalbaarheid van het wonen is een van de opgaven van het woonbeleid. Doel van deze themapublicatie is dan ook in de eerste plaats om op een eenduidige wijze de feitelijke ontwikkelingen van de woonuitgaven in beeld te brengen. Daarnaast worden de uitkomsten geplaatst tegen de achtergrond van de macro-economische ontwikkelingen en het gevoerde beleid. In dit rapport zijn de afzonderlijke bestanddelen van de woonuitgaven van zowel huurders als eigenaar-bewoners bijeengebracht, zodat een integraal inzicht wordt gegeven van de woonuitgaven in Nederland.

Het rapport "Betaalbaarheid van het wonen" belicht de betaalbaarheid vanuit verschillende invalshoeken. Naast een algemeen overzicht van de ontwikkeling van de woonlasten in de periode 1990 – 2002 wordt aandacht besteed aan algemene economische factoren en enkele woningmarktontwikkelingen. Verder worden de ontwikkeling en de samenstelling van de groepen huurders en kopers met elkaar vergeleken. Voor de huursector volgt een analyse aan de hand van onder meer de huurprijsontwikkeling, de prijs-kwaliteitverhouding, de aandachtsgroep van beleid en het gebruik van huursubsidie. Tot slot komt de koopsector aan bod, waarbij wordt ingegaan op de hypothecaire financiering, de koopprijsontwikkeling en vormen van overheidssteun.

Ik verwacht dat dit rapport inzicht zal bieden in de vele 'facts and figures' van de woonlasten en een bijdrage kan leveren aan de toekomstige discussies over betaalbaarheid in de meest uitgebreide zin.

De Directeur-Generaal Wonen

Mw. mr. drs. A.W.H. Bertram

1. Samenvatting en conclusies

Huur- en koopquote afgelopen vier jaren niet gestegen

De betaalbaarheid van het wonen is de afgelopen vier jaren gelijk gebleven. Dit geldt zowel voor de huur- als de koopsector. Wel is de huur na aftrek van de huursubsidie - gestegen, maar deze stijging was gemiddeld niet groter dan de stijging van het besteedbaar inkomen. De netto huurquote is dan ook niet veranderd en is in 2002 gemiddeld 23,9%. Het reëel besteedbaar inkomen na aftrek van de woonlasten is zelfs iets gestegen. Er zijn wel grote verschillen in de hoogte van de netto huurquote bij de verschillende categorieën huurders. Zo is de netto huurquote bij de aandachtsgroep van beleid gemiddeld 26,9%. Dat zijn die huishoudens met een huishoudinkomen lager dan de inkomensgrens van de Huursubsidiewet. Bij de huurders die niet tot die aandachtsgroep behoren is de netto huurquote 18,6%.

In de koopsector is het beeld globaal hetzelfde. De stijging van de netto financieringslasten van de eigenaar-bewoners, na aftrek van het fiscale effect, hield gemiddeld gelijke tred met de stijging van het besteedbaar inkomen. De netto koopquote is in de koopsector gemiddeld 16,8%. Er kunnen overigens geen conclusies worden getrokken uit het feit dat de netto koopquote in de koopsector gemiddeld lager is dan de netto huurquote in de huursector. Deze twee quotes zijn namelijk niet vergelijkbaar. Ook in de koopsector is er een grote spreiding in de hoogte van de netto woonquote. Bij de eigenaar-bewoners met een inkomen tot modaal is de netto koopquote gemiddeld 23,9%. Eigenaar-bewoners met een inkomen van drie maal modaal of meer hebben een netto koopquote van gemiddeld 10,9%.

Steeds meer verschillen tussen huurders en eigenaar-bewoners

In de periode 1981- 2002 zijn huurders en eigenaar-bewoners steeds meer van elkaar gaan verschillen. In de huursector is een sterke concentratie ontstaan van alleenstaanden en 65-plussers. In de koopsector zijn vooral de tweedoudergezinnen te vinden. In de huursector is het aandeel lagere inkomensgroepen toegenomen en dat van de hogere inkomensgroepen afgenomen. In de koopsector zien we daarentegen een toename van het aandeel hogere inkomens. Dit heeft de afgelopen decennia geleid tot grotere

inkomensverschillen tussen huurders en eigenaar-bewoners. Een belangrijke verklaring voor deze ontwikkeling is de samenstelling van de woningvoorraad. De koopsector heeft de kwalitatief betere woningen, waardoor de hogere inkomensgroepen vooral in de koopsector wonen. Toch verklaart niet alleen het inkomen die grote verschillen. Ook het vermogen speelt mee. Eigenaar-bewoners hebben een vermogen van gemiddeld € 150.000, vooral door de overwaarde van hun woning. Huurders hebben een vermogen van gemiddeld € 5.000.

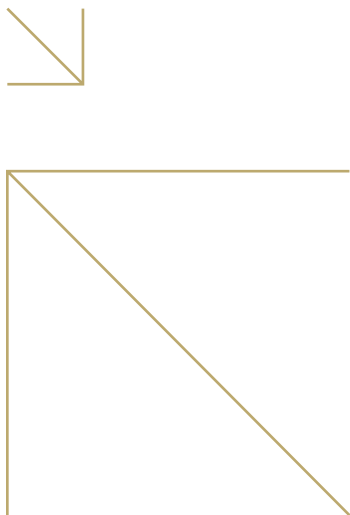
Sinds 1998 stijgen huurprijzen minder snel dan inflatie

De huren zijn vanaf 1990 gemiddeld met 74% gestegen. Deze stijging is voor een groot deel veroorzaakt door de algemene inflatie en ook, zij het in mindere mate, door een betere kwaliteit van de huurwoningen. Na een correctie voor deze twee factoren, resteert een stijging van het huurniveau in de periode 1990 - 2002 van 26%. Deze reële prijsstijging van de woondiensten in de huursector deed zich vooral voor in de periode 1994 - 1998. Er is zelfs een lichte daling geweest van het reële prijsniveau in de laatste vier jaren tot 2002, toen er een meer inflatievolgend huurbeleid werd gevoerd. De gemiddelde prijs per kwaliteitspunt, gecorrigeerd voor de algemene inflatie, is gedaald van 2,82 in 1998 naar 2,79 in 2002. De gemiddelde prijsstijging vanaf 1990 is het sterkst geweest bij de woningen met een minder dan gemiddelde kwaliteit en het minst bij de kwalitatief betere woningen. Verder nam het huurniveau van de nieuwe huurwoningen iets meer toe dan dat van de voorraad.

Er is weinig relatie tussen de kwaliteit van de huurwoning en de hoogte van de huurprijs. Bij goedkope woningen is de prijs-kwaliteitsverhouding het laagst en bij de duurdere woningen het hoogst. Er is verder een duidelijk verband met de woonduur van het huishouden. Naarmate de huurder langer in zijn woning woont, is de prijs per kwaliteitspunt lager. Verder blijkt bij ontvangers van huursubsidie de prijs per kwaliteitspunt hoger te zijn dan bij huurders die geen huursubsidie ontvangen.

Huursubsidie steeds belangrijker in kleinere huursector

De huursubsidie is in de huursector het belangrijkste instrument om de woonlasten op een maatschappelijk aanvaardbaar niveau te brengen. In de periode 1990 -2002 steeg



het aandeel 'huurders met huursubsidie' van 25% tot 31%. Dit komt niet zozeer door een groter absoluut aantal, maar door een daling van het aandeel huurwoningen in de totale woningvoorraad. Eenoudergezinnen, 65-plussers en arbeidsongeschikten maken relatief veel gebruik van huursubsidie. De huishoudens die huursubsidie ontvangen wonen gemiddeld genomen goedkoper dan de huishoudens zonder huursubsidie. Het is dus over het algemeen niet het hogere huurniveau, maar het lagere inkomen waardoor het recht op huursubsidie ontstaat. Verder blijkt uit een cohortanalyse dat de stijging van het aandeel huursubsidieontvangers op latere leeftijd, op een steeds 'jongere' leeftijd inzet. Het feit dat mensen eerder uit het werkproces stappen via prepensioen of arbeidsongeschiktheid, draagt hier mede aan bij. Er is overigens nog steeds een groep huishoudens die recht heeft op huursubsidie maar er geen gebruik van maakt. Het gaat daarbij om globaal 12% die deze tegemoetkoming in de huur niet opeist. Dit komt vooral onder 65-plussers relatief veel voor.

Sterke stijging verkoopwaarde woningen

In de koopsector steeg de verkoopwaarde van een woning sterk; tussen 1990 – 2002 was dat gemiddeld 172%. De prijsstijging van nieuwe koopwoningen bedroeg zelfs 219%. Evenals in de huursector wordt een deel van de prijsstijging veroorzaakt door de algemene inflatie en een stijging van de kwaliteit. Na correctie voor deze twee factoren resteert een stijging van de verkoopwaarde van 89% bij bestaande woningen; bij nieuwe koopwoningen is dat 127%. Deze stijging van de verkoopwaarde is in grote lijnen voor alle kwaliteitsklassen hetzelfde.

Steeds meer eigenaar-bewoners hebben hypotheek

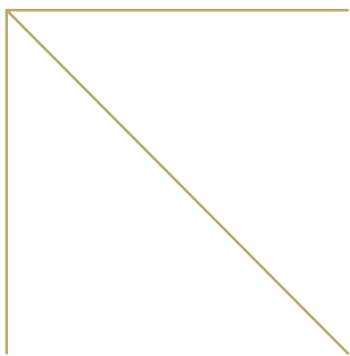
In de financiering van de koopwoningen zijn grote verschuivingen opgetreden. Een groter aandeel van de eigenaar-bewoners heeft een hypotheek: dit steeg van 76% in 1990 tot 87% in 2002. Met name in de hogere inkomensklassen heeft nagenoeg ieder huishouden een hypotheek. Dit komt mede door het fiscale voordeel bij hypothecaire financiering. Voorts is het aandeel van hypotheekvormen waarop tussentijds niet hoeft te worden afgelost, zoals spaar- en beleggingshypotheek, sterk gestegen. Het aandeel van hypotheekvormen waarop wel tussentijds wordt afgelost, zoals

annuïteiten- en lineaire hypotheek, is juist sterk gedaald. De stijging van het aantal hypotheeklen als ook de verminderde aflossing op de hypotheeklen, heeft er overigens niet toe geleid dat de schuldenlast ten opzichte van de waarde van de woningen is toegenomen. Integendeel, de sterkere stijging van de verkoopwaarde deed de verhouding van de schuld tot de verkoopwaarde dalen van 58% in 1990 tot 49% in 2002. Verder is de hypotheekrente gedaald van gemiddeld 7,5% in 1990 tot 5,8% in 2002, waardoor de financieringslasten minder zijn gestegen dan de hypotheekschuld.

20% recente kopers hebben netto koopquote van 30% of meer

In de koopsector hebben starters en doorstromers de laatste jaren een naar verhouding tot hun inkomen hoge hypotheek afgesloten. Dit heeft ertoe geleid dat er nu onder de recente kopers een grote groep is met een hoge tot zeer hoge netto koopquote. Bijna 20% van alle recente kopers heeft een netto koopquote van 30% of meer. Dat betekent meer dan een verdubbeling ten opzichte van 1990. Onder de recente kopers met een hoge tot zeer hoge netto koopquote zijn relatief veel eenoudergezinnen en zelfstandigen te vinden. Dit zijn groepen kopers die relatief erg kwetsbaar zijn voor veranderingen van het inkomen.

Nog maar zeer weinig huishoudens hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een koopsubsidie (volgens de Wet bevordering eigen woningbezit) aan te vragen. Door de combinatie van eisen met betrekking inkomen, vermogen en verkoopprijs die gesteld worden om in aanmerking te komen voor een koopsubsidie, hebben slechts weinig kopers recht op de subsidie. Onder de huurders is de belangstelling om de woning te kopen enigszins gedaald, maar nog steeds een kwart van de huurders zou de woning tegen de marktwaarde willen kopen. Deze koopwens is vooral te vinden bij huurders in een eengezinswoning en bij huishoudens met een relatief hoog inkomen. In de koopsector vindt de financiële ondersteuning van de overheid vooral plaats via de fiscale aftrekbaarheid van de hypothecaire rentelasten, waar de fiscale belastbaarheid van de huurwaarde tegenover staat. Bij de eigenaar-bewoners met een hypotheek bedraagt het fiscale voordeel in totaal € 5,8 miljard. Hier staat tegenover dat de eigenaar-bewoners zonder een hypotheek als gevolg van het eigenwoningforfait een fiscale last hebben van € 0,2 miljard.



2. Inleiding

2.1 Algemeen

De betaalbaarheid van het wonen is een belangrijk thema binnen het volkshuisvestingsbeleid. Dit komt onder meer tot uiting in regelingen die bijdragen aan de betaalbaarheid van het wonen. Het nieuwe WoningBehoeft Onderzoek (WBO) biedt een overvloed aan informatie waarmee een actueel beeld kan worden gegeven van de mate waarin het wonen in Nederland betaalbaar is. In deze publicatie zal die betaalbaarheid vanuit verschillende invalshoeken worden belicht.

Het volgende hoofdstuk bevat een algemeen overzicht van de ontwikkeling van de woonlasten in de periode 1990 – 2002. Daarin wordt ook aandacht besteed aan algemene economische factoren en enkele ontwikkelingen op de woningmarkt. Dan wordt de situatie van huurders en kopers met elkaar vergeleken. De afgelopen decennia zijn deze twee groepen steeds meer van elkaar gaan verschillen. De huur- en koopsector komen vervolgens nog eens apart aan bod, met allereerst een analyse van de huursector aan de hand van onder meer de prijs-kwaliteitverhouding, de aandachtsgroep van beleid en het gebruik van huursubsidie. Daarna volgt tot slot een hoofdstuk over de koopsector met aandacht voor de hypothecaire financiering, de kooprijontwikkeling en vormen van overheidssteun.

2.2 Huren en kopen: onvergelijkbaar

In deze publicatie gaat het om de woonlasten van zowel de huur- als de koopsector. Daarbij is de verleiding groot om deze met elkaar te vergelijken. Betaalt de huurder méér voor het wonen of draagt de eigenaar-bewoner de zwaarste lasten? Zo'n vergelijking is echter absoluut niet te maken met de gegevens in deze publicatie.

Van oudsher bevat het WBO informatie over de woonlasten op kasbasis. In de huursector gaat het dan vooral om de betaalde huur en de ontvangen huursubsidie. In de koopsector bestaan de belangrijkste uitgaven uit rentebetalingen en aflossingen, respectievelijk premies, op de hypotheek. Nu wordt de hoogte van de hypotheek door diverse factoren bepaald en is steeds meer afhankelijk geworden van vermogens- en belastingplanning. Bij het ene huishouden is een (groot) deel van de hypotheekschuld het gevolg van de wens de aldus

geleende middelen elders te beleggen of consumptief te besteden. Het andere huishouden geeft er, wellicht wat traditioneel, juist de voorkeur aan om te sparen via aflossingen op de hypotheek. In veel gevallen wordt de hoogte van de hypotheekschuld beïnvloed door de behandeling van het eigenwoningbezit, waardoor het fiscaal aantrekkelijk kan zijn om een zo hoog mogelijke hypotheekschuld te hebben. De koopwoning is dan wel als onderpand verbonden aan de hypothecaire lening. Achter deze juridische relatie gaat een veelheid aan overwegingen schuil, die van invloed zijn op de hoogte van de hypotheekschuld. De lasten die het gevolg zijn van de hypotheekschuld te bestempelen als 'woonlasten', gaat voorbij aan deze complexe relatie. Dit is een van de redenen dat beide eigendomssectoren wat betreft woonlasten niet met elkaar kunnen worden vergeleken.

Een andere reden voor de onvergelijkbaarheid is dat het WBO geen gegevens bevat over de onderhoudslasten van de eigenaar-bewoners. In de huursector maakt het eigenaarsdeel van het onderhoud een (onbekend) deel uit van de huur. Omdat de gegevens voor de eigenaar-bewoners ontbreken is ook om deze reden een vergelijking van de woonlasten problematisch.

Verder is voor de eigenaar-bewoner de (verwachte) waardevermindering van de woning een belangrijke factor. Bij een bepaling van de woonlasten op kasbasis blijft dit voordeel voor de eigenaar-bewoners buiten beschouwing. Bij de hoogte van de huur houdt de verhuurder veelal wel rekening met de waardevermindering, zijnde het indirecte rendement. In die overweging kan de huur, zijnde het directe rendement, lager zijn. Bij de vergelijking van de woonlasten op kasbasis vormen deze verschillen in benadering ook een probleem.

3. Algemene ontwikkelingen in vogelvlucht

In dit hoofdstuk wordt een algemeen beeld geschetst van de ontwikkeling van de woonlasten in de periode 1990 – 2002. Omdat het verloop van de woonlasten niet op zich staat maar onderdeel uitmaakt van algemeen economische ontwikkelingen en de ontwikkelingen op de woningmarkt, zal de ontwikkeling van de woonlasten eerst in zijn context worden geplaatst. Het gaat hierbij onder meer om de economische groei, de inflatie en de kapitaalmarktrente. Deze hebben alle drie direct of indirect grote invloed op de hoogte en het verloop van de woonlasten. Ook wordt in dit hoofdstuk een algemeen beeld gegeven van de ontwikkelingen op de woningmarkt en de veranderingen in de samenstelling van de Nederlandse huishoudens. De ontwikkeling van de woonlasten van de huurders en die van de eigenaar-bewoners komen op hoofdlijnen aan de orde, zonder dat daarmee overigens enige vergelijking wordt beoogd.

3.1 Macro-economische ontwikkelingen

Een terugblik vanaf begin jaren zeventig laat zien dat perioden van groei, stabilisatie en neergang van de economie elkaar afwisselen. Ook in de laatste twaalf jaar zijn duidelijke schommelingen zichtbaar. Begin jaren negentig was er sprake van een economisch mindere periode. De werkloosheid steeg, terwijl de stijging van het reële inkomen afnam. Het bruto binnenlands product (BBP) nam nog wel toe, maar de stijgingspercentages lagen lager dan in de jaren daarvoor.

In de tweede helft van de jaren negentig keerde het tij. De indicatoren, de stijging van het bruto binnenlands product en de inkomens en de hoogte van de werkloosheid, wijzen in die periode duidelijk op economische voorspoed.

Bij het begin van de nieuwe eeuw brak wederom een mindere periode aan. De effecten van deze economische neergang komen echter vermoedelijk nog niet ten volle tot uiting in het laatste WBO waarover hier wordt gerapporteerd.

De daling van de hypotheekrente die sinds het begin van de jaren negentig is ingezet, leidde tot een historisch laag niveau. Zo'n lage rentestand maakt het aantrekkelijker voor bewoners om een woning te kopen of naar een andere koopwoning door te stromen. De zittende eigenaar-bewoners hebben veelal met de nodige vertraging voordeel van de lage rentestand. Tegenover

dit gunstige verloop van de hypotheekrente staat de stijging van de verkoopprijs. Deze was in de jaren negentig gemiddeld genomen hoog. Dit heeft ertoe geleid dat de prijzen van koopwoningen, ook na correctie voor de inflatoire ontwikkeling, hoger werden dan ooit. Daardoor werd het voordeel van de lage hypotheekrente weer tenietgedaan en werd in het bijzonder de toetreding tot de koopwoningmarkt belemmerd.

Verder is in dit verband ook de algemene inflatie van belang. Uit figuur 3-1 blijkt dat de inflatie in de jaren negentig over het algemeen redelijk stabiel is gebleven en in elk geval aanmerkelijk minder hoog was dan in de tweede helft van de jaren zeventig. Tot slot is het opmerkelijk dat in de mutaties van de verkoopprijzen en in die van het consumentenvertrouwen een vergelijkbaar patroon is te zien.

3.2 Ontwikkelingen op de woningmarkt

Naast de macro-economische ontwikkelingen is het ook van belang kort stil te staan bij de ontwikkelingen op de woningmarkt. Het Rijk stimuleerde, zeker vergeleken met de eerste helft van de jaren negentig, de bouw van middeldure en dure koopwoningen. Sinds de nota Mensen Wensen Wonen is ook de verkoop van de huurwoningen speerpunt van beleid. Mede als gevolg hiervan is een groot aantal vooral duurdere huurwoningen omgezet in koopwoningen. Overigens is door de huidige economische neergang de belangstelling voor toetreding tot de koopwoningmarkt enigszins teruggelopen.

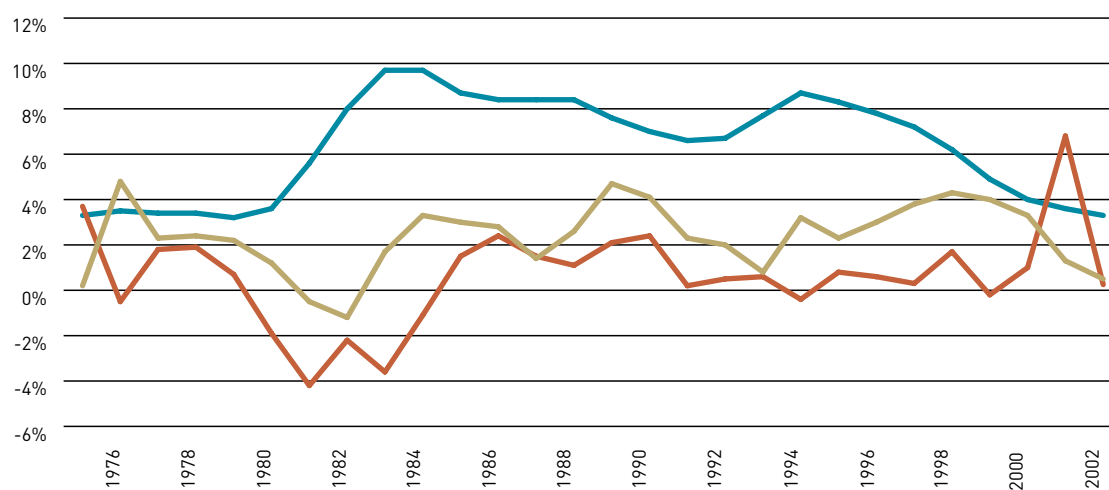
Meer koopwoningen

De samenstelling van de woningvoorraad is in het afgelopen decennium gewijzigd. In 1990 was de meerderheid van de woningen nog een huurwoning (54%), in 2002 is dat nog maar 46%. Deze verschuiving van huur naar koop deed zich in alle onderscheiden regio's voor.

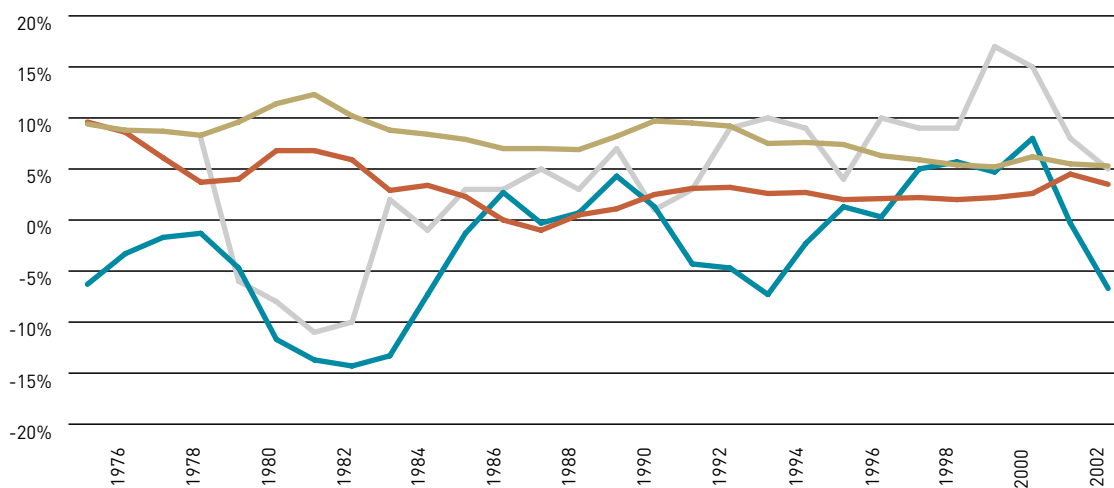
In de verhouding tussen huur en koop doen zich nog steeds grote regionale verschillen voor. Vooral in de vier grote steden (G4) gaat het voornamelijk om huurwoningen. In de overige grote steden (G26) zijn er net iets meer huur- dan koopwoningen. Buiten de G30 is het patroon omgekeerd. De koopwoning heeft hier ruim de overhand.

Figuur 3-1 Economische indicatoren 1975-2002

(bron: CBS)

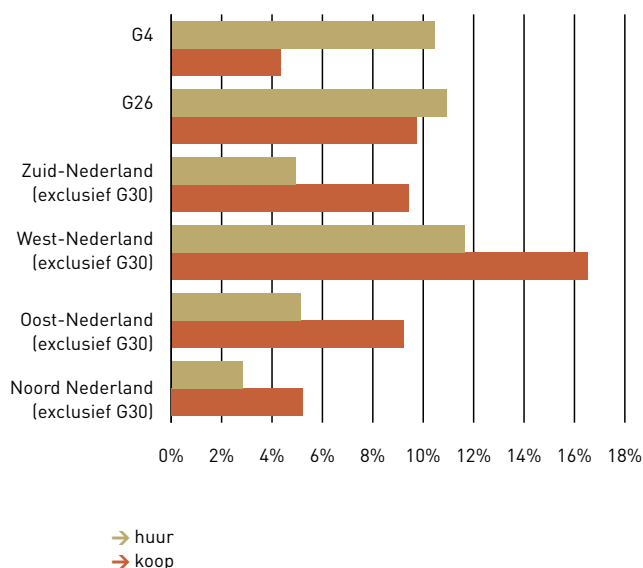


- werkloosheid in procenten van de beroepsbevolking
- mutatie BBP in procenten
- mutatie reëel beschikbaar inkomen



- mutaties verkoopprijzen woningen
- hypotheekrente
- inflatie
- consumenten-vertrouwen

Figuur 3-2 Het procentuele aandeel huur- en koopwoningen in de totale woningvoorraad naar regio, 2002
(bron: WBO 2002)



Afnemende groei van de voorraad

Momenteel breidt de woningvoorraad zich minder snel uit dan eind jaren tachtig. Werden er in 1990 nog ruim 97.000 woningen gereed gemeld bij het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), anno 2002 zijn het nog slechts een kleine 67.000 woningen. In die periode zijn er relatief veel eengezinswoningen bijgekomen. In de laatste decennia is ongeveer driekwart van de nieuwbouw een eengezinswoning. Huurwoningen worden steeds minder gebouwd. Eind jaren tachtig was 40% van de nieuwbouw nog een huurwoning, in het begin van deze eeuw liep dat terug naar 20%. Dit wordt verklaard door het feit dat woningcorporaties steeds minder vaak opdrachtgever zijn voor de bouw van nieuwe woningen. Marktpartijen zoals projectontwikkelaars bouwen anno 2002 twee derde van de nieuwbouw.

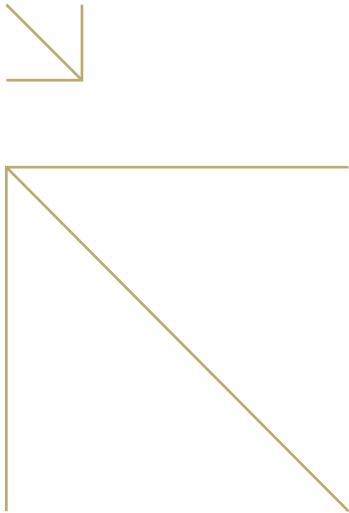
Meer eenpersoonshuishoudens

Ook de huishoudensamenstelling verandert, al zijn de verschuivingen minder groot dan in de woningvoorraad. De belangrijkste verandering is dat er steeds méér alleenstaanden komen en steeds minder gezinnen met kinderen. Om het stijgende aantal eenpersoonshuishoudens op te vangen stijgt

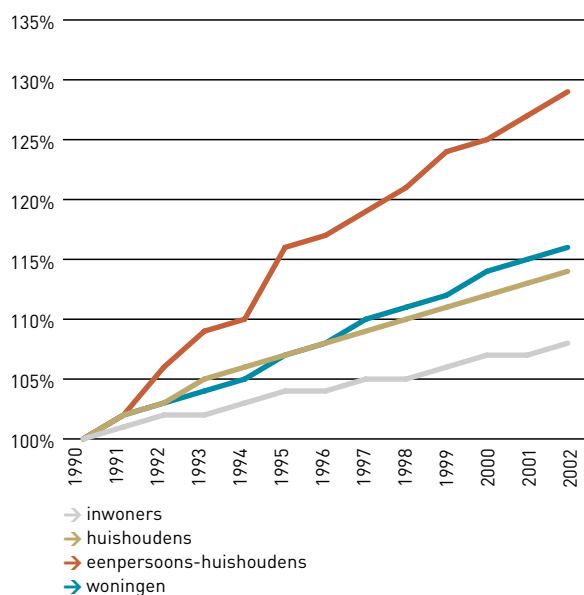
Tabel 3-1 Ontwikkelingen op de nieuwbouwmarkt tussen 1988 en 2002 (bron: CBS)

	totaal		aandeel nieuwbouw		nieuwbouw naar opdrachtgever		
	voorraad	nieuwbouw*	eengezins	huurwoningen	corporatie	bouwers van de markt	particulier
1990	5.802.361	97.384	75%	38%	33%	51%	16%
1991	5.892.241	82.888	76%	35%	29%	53%	18%
1992	5.968.531	86.164	75%	37%	32%	51%	17%
1993	6.042.985	83.689	75%	34%	29%	52%	19%
1994	6.116.025	87.369	75%	32%	30%	52%	18%
1995	6.191.922	93.836	74%	31%	30%	53%	17%
1996	6.276.045	88.934	69%	35%	35%	49%	16%
1997	6.357.569	92.315	71%	28%	27%	57%	16%
1998	6.440.511	90.516	73%	24%	23%	63%	14%
1999	6.522.362	78.625	73%	22%	22%	62%	15%
2000	6.589.662	70.650	75%	22%	21%	62%	17%
2001	6.650.911	72.958	74%	19%	19%	67%	14%
2002	6.709.732	66.704	74%	19%	20%	65%	15%

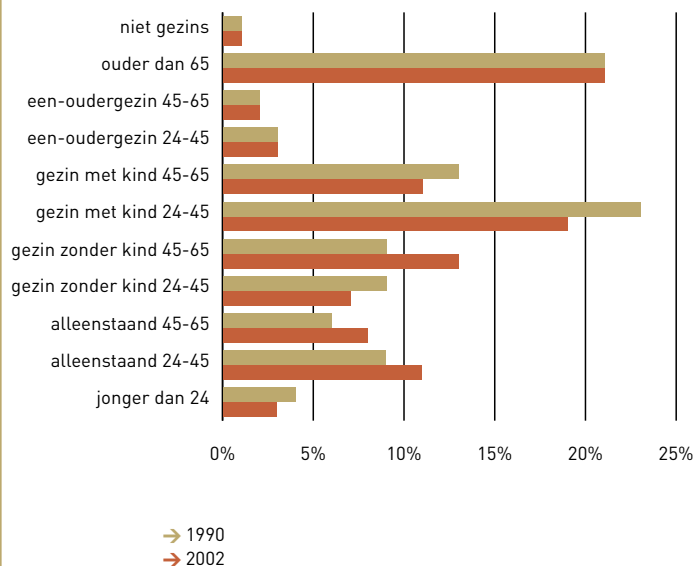
* Het betreft gereedgekomen woningen



Figuur 3-3 Ontwikkeling huishoudens en woningen
(bron: CBS)



Figuur 3-4 Ontwikkeling in huishoudensamenstelling 1990-2002
(bron: WBO 1990-2002)



het aantal woningen sterker dan het aantal inwoners. Het aandeel ouderen was in 1990 en 2002 vrijwel gelijk. Dit neemt echter niet weg dat ook deze groep in absolute zin is gegroeid, wat in overeenstemming is met de totale toename van het aantal huishoudens.

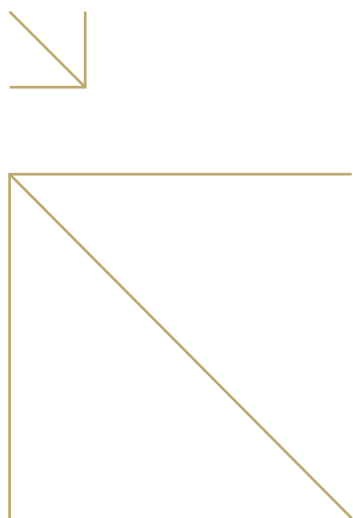
3.3 De woonlasten in de huursector in vogelvlucht

De woonlasten in de huursector, bestaande uit de basishuur minus de huursubsidie en de bijkomende woonlasten, zijn sinds 1990 gestegen. De achtergronden van deze stijging zullen in de volgende hoofdstukken nader aan de orde komen. In verhouding tot het netto besteedbaar inkomen was de stijging van de woonlasten vooral tussen 1994 en 1998 groot. De netto huurquote, het deel van het inkomen dat men kwijt is aan 'wonen' exclusief de bijkomende woonlasten, steeg in die periode van 21,1 naar 24,1%. Na 1998 zijn de woonlasten nog wel gestegen, maar het besteedbaar inkomen steeg even hard mee, waardoor de netto huurquote vrijwel gelijk bleef.

Het besteedbaar inkomen na aftrek van de netto huur (ninki),

geeft inzicht in de bestedingsmogelijkheden voor andere goederen en diensten. Dit overige inkomen, gecorrigeerd voor de inflatie (ninki/CPI), is in de periode 1990 - 2002 ook, zij het in beperkte mate, gestegen van gemiddeld € 15.000 per jaar in 1990 tot € 16.000 per jaar in 2002. Hieruit blijkt dat de stijging van de woonlasten in de huursector voor de huurders gemiddeld genomen niet tot een afname van hun reële bestedingsmogelijkheden heeft geleid. Wel moet worden opgemerkt dat de samenstelling van de groep huurders in de loop der jaren is veranderd. In het volgende hoofdstuk zal blijken dat de huishoudens met de hogere inkomens in toenemende mate in de koopsector zijn te vinden. Deze selectieve uitstroom heeft een negatief effect op het gemiddelde inkomen van de 'achterblijvende' huurders. Zo bezien is de ontwikkeling van het gemiddelde besteedbare inkomen van de 'achterblijvende' huurders positiever geweest dan uit de tabel naar voren komt.

De woonlasten lopen voor de verschillende groepen huurders sterk uiteen. In de volgende tabel zijn drie categorieën huurders onderscheiden die beleidsmatig van belang zijn: de



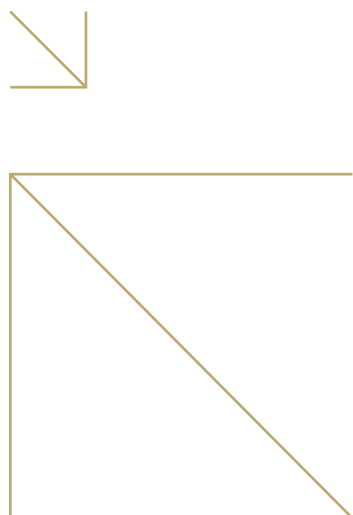
Tabel 3-2 Woonlasten in de huursector, alle huurders, 1990 – 2002, in euro's per maand (bron: WBO 1990 – 2002)

	1990	1994	1998	2002
Basishuur	209	257	317	365
Huursubsidie indien van toepassing	84	89	110	130
% huursubsidieontvangers	25%	25%	29%	31%
Netto huur	191	238	285	326
Bijkomende woonlasten	83	100	107	129
Totale woonlasten	274	338	392	455
Netto huurquote	19,7	21,1	24,1	23,9
Ninki (in euro's per jaar)	11.000	13.000	13.500	16.000
Ninki / CPI	15.000	15.500	15.500	16.000

'aandachtsgroep van beleid' met huishoudens die volgens hun inkomen in aanmerking kunnen komen voor huursubsidie, de daadwerkelijke ontvangers van huursubsidie en de ontvangers van een bijstandsinkomen. Bij deze aandachtsgroep is te zien dat men relatief goedkope huurwoningen bewoont, met een basishuur van € 345 per maand in vergelijking met een basishuur van € 383 bij de andere huurders. Niettemin is vanwege het veel lagere inkomen van de aandachtsgroep de netto huurquote met gemiddeld 26,9% veel hoger dan bij de huishoudens die niet tot de aandachtsgroep behoren (18,6%). Dat er onder de huishoudens die niet tot de aandachtsgroep worden gerekend toch huishoudens zijn die huursubsidie ontvangen, komt door het feit dat de huursubsidie is gebaseerd op het inkomen van een jaar eerder. Bij de ontvangers van huursubsidie valt op dat hun basishuur niet veel verschilt van die van de huurders die geen huursubsidie ontvangen. Door de huursubsidie ligt de netto huur bij de ontvangers veel lager dan bij de niet-ontvangers. Omdat ontvangers van huursubsidie gemiddeld een lager inkomen hebben, verschilt de netto huurquote tussen de wel- en de niet-ontvangers slechts marginaal. Daarnaast bestaat er een groep huishoudens, die huursubsidie

heeft aangevraagd maar nog niet heeft ontvangen. Bij deze groep is de netto huurquote met 30,5% erg hoog, maar dat verandert als de huursubsidie wordt ontvangen. Verder blijkt dat de ontvangers van een bijstandsinkomen ook in relatief goedkope huurwoningen wonen, maar dat de netto huurquote met 24,0% als gevolg van het lage inkomen toch hoger is dan bij de huurders zonder een bijstandsinkomen.

Hoe hoger het huishoudinkomen, des te lager is gemiddeld genomen de netto huurquote. Een dergelijke relatie ligt voor de hand omdat het wonen een primaire levensbehoefte is, waarvan de consumptie over het algemeen relatief afneemt bij een hoger inkomen. Ten opzichte van 1990 ligt de netto huurquote voor alle inkomensgroepen in 2002 hoger. Tussen 1998 en 2002 is de netto huurquote niet verder gestegen. De ten opzicht van de huurstijging sterkere inkomensstijging ligt hier aan ten grondslag. De huishoudens met een inkomen van twee keer modaal of meer vormen hier een uitzondering op. Deze groep huurders kennen een minder sterke inkomensstijging. Een doorstroming naar de koop ligt hier vermoedelijk aan ten grondslag. De netto huurquote van huursubsidie ontvangers verandert nauwelijks in de tijd.



Tabel 3-3 Woonlasten in de huursector voor verschillende groepen huurders, in euro's per maand (bron: WBO 2002)*

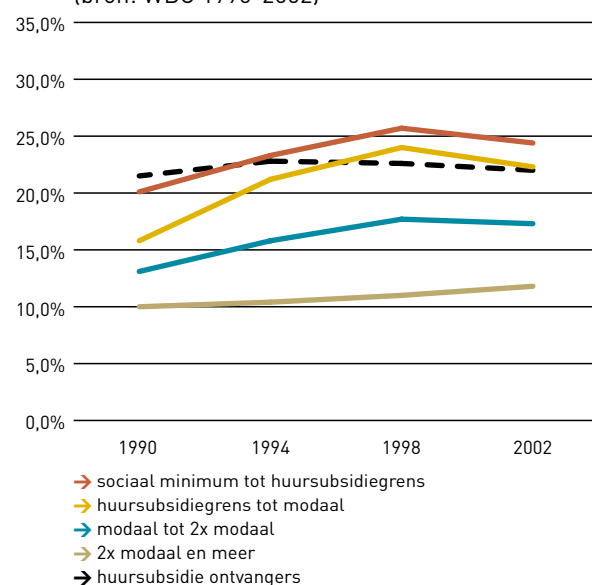
	Aandachtsgroep		Huursubsidie			Bijstand	
	wel	niet	wel	niet	aangevraagd	wel	niet
Basishuur	345	383	361	368	342	334	368
Huursubsidie indien van toepassing	132	120	130			140	127
% huursubsidieontvangers	57%	9%	100%	0%	0%**	80%	27%
Netto huur	272	383	231	368	342	223	335
Bijkomende woonlasten	124	134	123	132	124	126	129
Totale woonlasten	396	506	354	501	466	349	464
Netto huurquote	26,9	18,6	22,2	22,1	30,5	24,0	22,1
Ninki (in euro's per jaar)	9.000	22.000	11.000	18.500	10.500	9.500	16.500

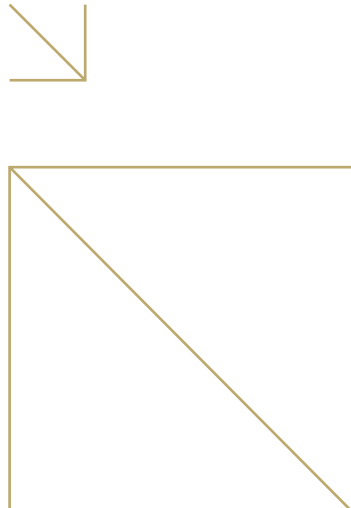
* Exclusief extreem hoge netto huurquotes (huurquotes hoger dan 75%)

** Deze groep die de huursubsidie heeft aangevraagd, maar nog niet ontvangt, bestaat uit 1,6% van alle huurders.

De gemiddelde netto huurquote verschilt naar regio slechts in beperkte mate. Bij de gemiddelde netto woonlasten zijn de regionale verschillen wel wat groter, maar ook deze blijven beperkt. In West-Nederland zijn, exclusief de 30 grootste steden, de netto woonlasten het hoogst. In de vier grootste steden is de stijging van de netto huurquote in de periode 1990 – 2002 het sterkst geweest.

Figuur 3-5 Ontwikkeling netto huurquote naar inkomensklasse (exclusief extreem hoge netto huurquotes) (bron: WBO 1990-2002)





3.4 De woonlasten in de koopsector in vogelvlucht

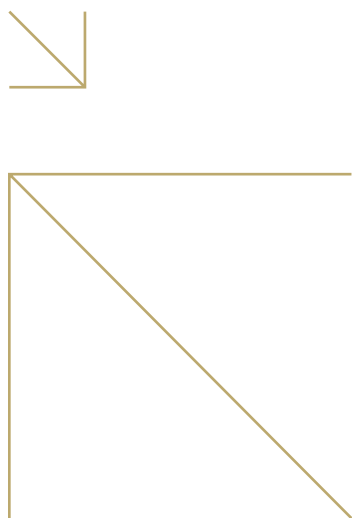
Uit de inleiding bleek al dat de woonlasten in de koopsector anders tot stand komen dan in de huursector. Een vergelijking van de woonlasten zoals hier gepresenteerd, tussen de twee eigendomssectoren is dan ook niet zinvol. In deze paragraaf wordt een algemeen beeld van de woonlasten van de eigenaar-bewoners gegeven, zonder enige vergelijking te maken met die van de huurders in de vorige paragraaf. In de koopsector zijn de netto woonuitgaven, bestaande uit de financieringsuitgaven minus het fiscale voordeel, tussen 1990 en 2002 vrij geleidelijk gestegen, waarbij tussen 1998 en 2002 de sterkste stijging zichtbaar is. De oorzaken van de sterke stijging in deze laatste periode zullen in het laatste hoofdstuk nader aan de orde komen. De netto koopquote, die gelijk is aan de netto woonuitgaven gedeeld door het besteedbaar inkomen, is tussen 1998 en 2002 niettemin gelijk gebleven. De gemiddelde stijging van het besteedbaar inkomen heeft de stijging van de netto woonlasten goed bijgehouden. Verder blijkt dat het reële besteedbaar inkomen na aftrek van de netto woonuitgaven (ninki/CPI), in de koopsector gemiddeld genomen nog sterk is toegenomen; van € 25.000 per jaar in 1990 tot € 29.500 per jaar in 2002.

Tabel 3-4 Netto huurquote en ontwikkeling totale woonlasten in de huursector naar regio
(bron: WBO 1990-2002)

	netto huur- quote	totale woon- lasten	mutatie netto huur- quote 1990-2002
Noord-Nederland excl. G30	23,5	430	15%
Oost-Nederland excl. G30	24,3	460	23%
West-Nederland excl. G30	24,3	490	24%
Zuid-Nederland excl. G30	23,8	470	15%
G26	23,9	440	19%
G4	23,4	430	26%
Nederland	23,9	460	21%

Tabel 3-5 Woonlasten in de koopsector, alle eigenaar-bewoners, in euro's per maand (bron: WBO: 1990 -2002)

	1990	1994	1998	2002
Bruto woonuitgaven	252	355	425	548
Fiscaal effect	54	72	86	131
Netto woonuitgaven	197	283	339	418
Bijkomende woonlasten	112	131	143	181
Totale woonlasten	309	414	482	599
Netto koopquote	12,4	15,1	16,8	16,8
Ninki (in euro's per jaar)	18.000	20.500	23.500	29.500
Ninki / CPI	24.000	25.000	27.000	29.500



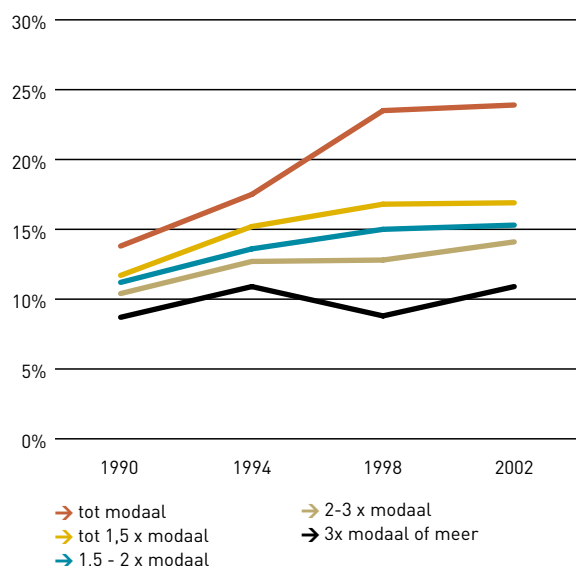
Ook in de koopsector zien we dat de huishoudens met een lager inkomen relatief hogere woonlasten hebben, al zijn de verschillen tussen de inkomensgroepen beperkt. Bij de eigenaar-bewoners met een inkomen tot modaal bedraagt de netto koopquote gemiddeld 23,9%. Naarmate het inkomen stijgt, daalt gemiddeld genomen de netto koopquote. Bij eigenaar-bewoners met een inkomen van driemaal modaal of meer is de netto koopquote gemiddeld 10,9%. De stijging van de netto koopquote deed zich in de periode 1990 – 2002 vooral voor bij de eigenaar-bewoners met een besteedbaar inkomen tot modaal. Bij de groep eigenaar-bewoners met een besteedbaar inkomen van drie maal modaal of meer is de stijging van de netto koopquote per saldo nagenoeg afwezig geweest.

De verschillen in de netto koopquote per regio zijn beperkt. De vier grote steden springen eruit. Daar is de gemiddelde netto koopquote met 18% het hoogst en is ook de stijging in de periode 1990 – 2002 het sterkst geweest. In Noord-Nederland zijn de netto koopquote en de netto woonlasten gemiddeld het laagst. De toename van de netto koopquote heeft in dit landsdeel wel boven het landelijk gemiddelde gelegen.

Tabel 3-6 Netto koopquote en ontwikkeling totale woonlasten in de koopsector naar regio
(bron: WBO 1990 – 2002)

	netto koop- quote	totale woon- lasten	mutatie netto koop- quote 1990-2002
Noord-Nederland excl. G30	15,4	531	39%
Oost-Nederland excl. G30	17,0	597	32%
West-Nederland excl. G30	16,7	625	34%
Zuid-Nederland excl. G30	16,6	595	35%
G26	17,3	589	34%
G4	18,0	601	46%
Nederland	16,8	598	35%

Figuur 3-6 Ontwikkeling netto koopquote, alle eigenaar-bewoners, naar inkomensquintiel
(bron: WBO 1990-2002)



4. Huurders en eigenaar-bewoners: gescheiden groepen

De afgelopen decennia zijn huurders en eigenaar-bewoners steeds meer van elkaar gaan verschillen. In het begin van de jaren tachtig van de vorige eeuw overlaptten de twee groepen elkaar nog in grote mate qua huishoudensamenstelling, sociaal-economische positie en huishoudinkomen. Dat is, twintig jaar later, veel minder het geval. Huurders en eigenaar-bewoners zijn gescheiden groepen geworden. Deze ontwikkeling is in belangrijke mate veroorzaakt door verschuivingen in het aanbod op de Nederlandse woningmarkt. In het begin van de jaren tachtig was nog 58% van alle woningen een huurwoning. Dit aandeel is gedaald tot 46% in 2002. Er zijn vooral middeldure en dure koopwoningen aan de voorraad toegevoegd en duurdere huurwoningen zijn omgezet in koopwoningen. Mede hierdoor is een sterkere kwaliteitsscheiding ontstaan tussen de huur- en de koopsector. Dit heeft geleid tot een doorstroming van de hogere inkomensgroepen naar de koopsector en de instroom van vooral de lagere inkomensgroepen in de huursector. In dit hoofdstuk wordt een beeld geschetst van de consequenties die deze voorraadontwikkeling heeft gehad voor de samenstelling van de groepen huurders en eigenaar-bewoners.

4.1 De twee decennia veranderingen in beeld

Huishoudens naar samenstelling

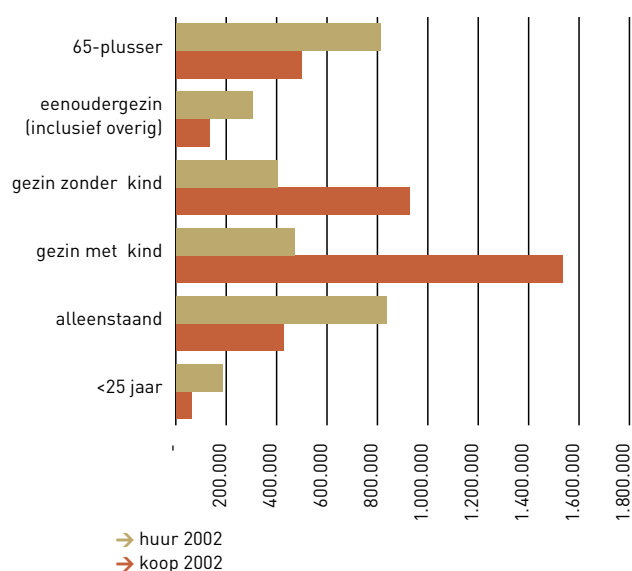
De samenstelling van de Nederlandse huishoudens is de afgelopen twintig jaar sterk veranderd. Er zijn met name minder gezinnen en meer alleenstaanden gekomen. Ook het aantal 65-plussers is toegenomen. Deze verandering heeft ook zijn weerlag gehad op de samenstelling van de groepen huurders en eigenaar-bewoners. Figuur 4-1 laat de veranderingen zien. In 1981 was het gezin (exclusief eenoudergezinnen) zowel in de huur- als in de koopsector de overheersende samenlevingsvorm: de huursector bestond voor 45% uit gezinnen en in de koopsector was dat zelfs 69%. In de huursector was daarnaast het aandeel 65-plussers met 22% relatief groot, terwijl in de koopsector het aandeel 65-plussers 15% was. Er waren in 1981 wel verschillen in de samenstelling van de huishoudens tussen de huur- en de koopsector, maar deze verschillen waren toch relatief beperkt. Twintig jaar later, in 2002, is het beeld aanzienlijk anders. De gezinnen (exclusief eenoudergezinnen) zijn in grote getale uit de huursector weggetrokken. Het aandeel van deze samenlevingsvorm is bijna gehalveerd en gedaald tot slechts 29%. In de huursector wonen

nu relatief veel alleenstaanden (28%), 65-plussers (27%) en eenoudergezinnen (10%). De samenstelling van de huishoudens in de koopsector is ook veranderd onder invloed van de algemene ontwikkelingen, maar de gezinnen zijn hier met 68% nog steeds ruim in de meerderheid. Verder is ook in de koopsector - in lijn met de algemene ontwikkelingen - het aandeel alleenstaanden gestegen van 6% in 1981 tot 12% in 2002.

Huishoudens naar sociaal-economische positie

De veranderingen in sociaal-economische positie zijn minder ingrijpend geweest, al zijn er ook enige verschuivingen waar te nemen. In de huursector is het aandeel huishoudens in loondienst wat gedaald: in 1981 was het aandeel 48%; dit is teruggelopen tot 44% in 2002. Hier staat tegenover dat het aandeel van de gepensioneerden in de huursector is gestegen van 27% tot 31%. In 2002 vormen de huishoudens die een uitkering of pensioen ontvangen, met 53% de meerderheid in de huursector. In de koopsector heeft in de afgelopen twintig jaar een tegengestelde ontwikkeling plaatsgevonden. Het aandeel huishoudens in loondienst is gestegen van 56% tot 68%. Deze

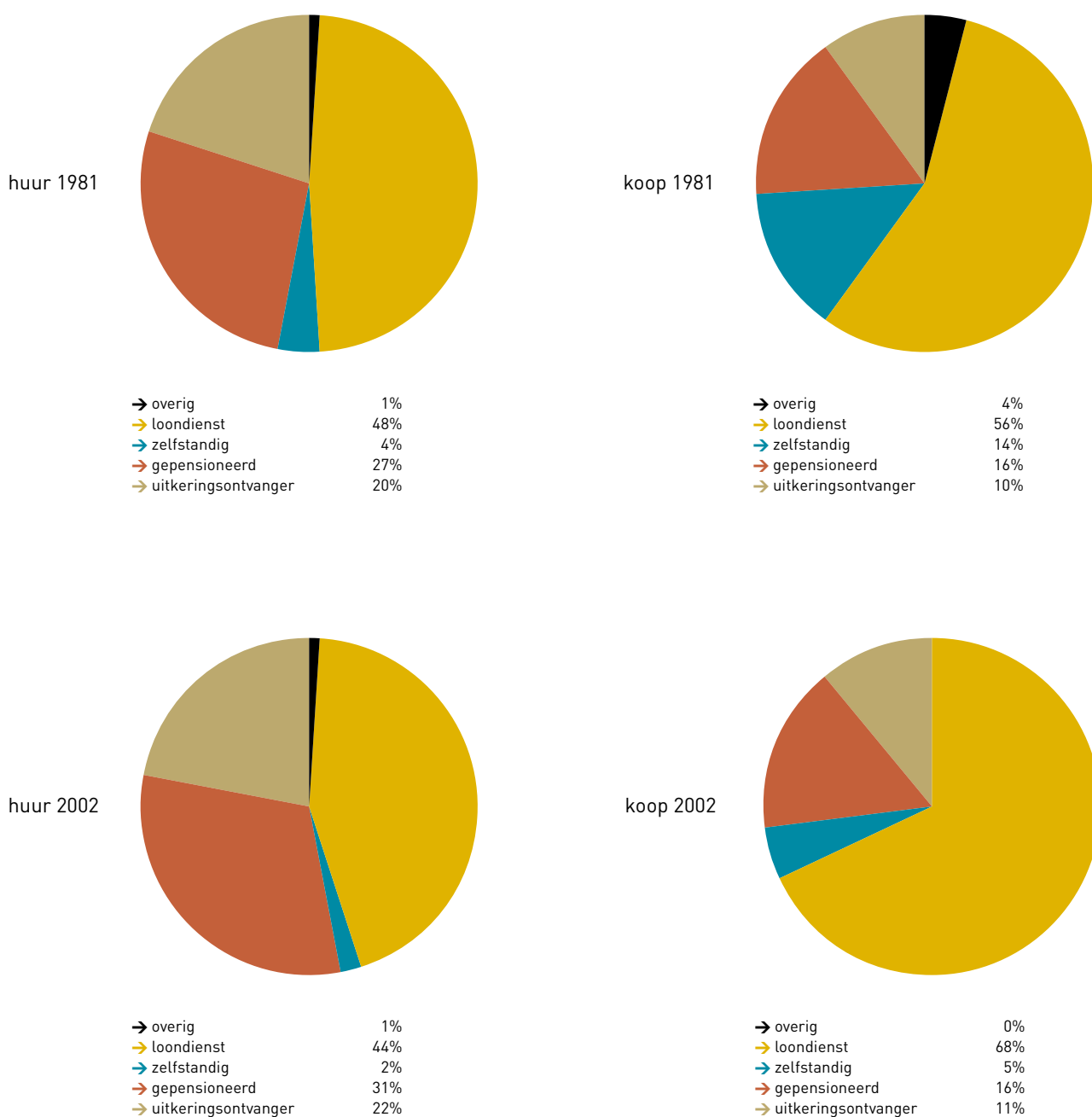
Figuur 4-2 Aantallen huishoudens in huur en koop, naar samenstelling (bron: WBO 2002)

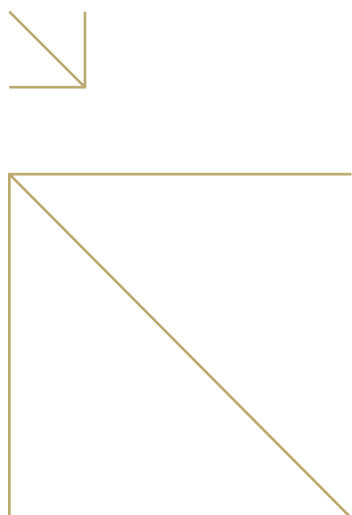


Figuur 4-1 Huishoudens in huur en koop, naar samenstelling
(bron: WBO 1981 en 2002)



Figuur 4-3 Huishoudens in huur en koop, naar sociaal-economische positie (bron: WBO 1981 en 2002)





stijging is gepaard gegaan met een daling van het aandeel zelfstandigen van 14% naar 5%. Het aandeel van beide groepen samen is globaal gelijk gebleven. Dit geldt ook voor het aandeel van de uitkeringsontvangers en gepensioneerden. Het aandeel gepensioneerden is onveranderd op 16% gebleven en dat van de uitkeringsontvangers is slechts beperkt gestegen tot 11% in 2002. Dit betekent dat in 2002 de koopsector nog sterker dan in 1982 wordt gedomineerd door huishoudens in loondienst.

Huishoudens naar inkomensdeciel

Mede in samenhang met de al gesignaleerde veranderingen naar huishoudensamenstelling en sociaal-economische positie is er een forse verschuiving geweest in de inkomensverdeling. Ook in 1981 waren de hogere inkomens al sterker vertegenwoordigd in de koopsector, maar het was toentertijd voor een huishouden met een relatief hoog inkomen niet ongebruikelijk om te huren. Dat beeld is in twintig jaar drastisch veranderd. Er heeft zich een duidelijke uitsortering voorgedaan, waarbij de hogere inkomensgroepen naar de koopsector zijn vertrokken, terwijl in de huursector de lagere inkomensgroepen achterbleven. Figuur 4-5 geeft een beeld van deze verschuiving.

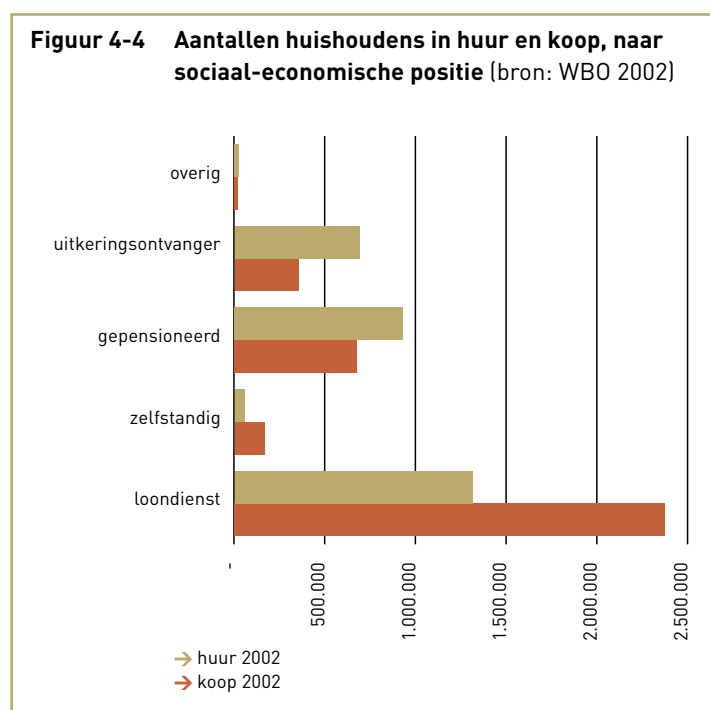
Het aandeel huurders is het hoogst in de laagste inkomensdecielen en wordt steeds lager bij een hoger inkomensdeciel. Dit was al zo in 1981 en is nog steeds het geval in 2002, maar de mate waarin dit zich voordoet is toegenomen. In 1981 woonde 70% van de huishoudens uit de drie laagste inkomensdecielen in de huursector; dit aandeel is in 2002 gestegen tot 75%. Huishoudens met een relatief laag inkomen, die toch in de koopsector wonen, onderscheiden zich van de huurders met een relatief laag inkomen, doordat zij over een vermogen beschikken. Dit vermogen komt veelal uit de overwaarde van de woning. In de drie hoogste inkomensdecielen is de verschuiving het grootst. Huren is voor de hogere inkomens steeds meer een uitzondering geworden. Zo woonde in 1981 van het 8e inkomensdeciel de meerderheid (51%) nog in de huursector; in 2002 is dat nog slechts 21%. Als de drie hoogste inkomensdecielen tezamen worden genomen is er een verschuiving van 41% huurders in 1982 naar slechts 16% in 2002. Deze verschuivingen zijn gepaard gegaan met een daling van het aandeel huurwoningen in de woningvoorraad van 58% in 1981 naar 46% in 2002.

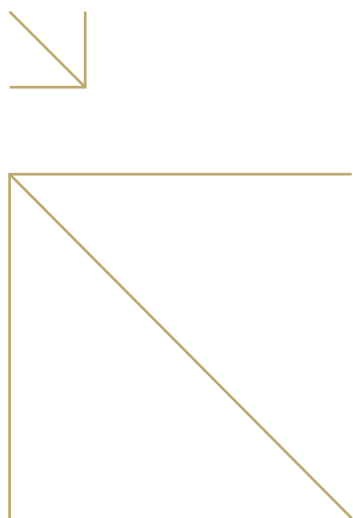
Deze uitsortering naar inkomen kan worden beschouwd als een structurele trend op de Nederlandse woningmarkt. Hiervoor zijn diverse oorzaken aan te wijzen. Een belangrijke verklaring is bij de aanbodzijde van de woningmarkt te vinden. De uitbreiding van de woningvoorraad heeft de afgelopen decennia in de koopsector plaatsgevonden, waar vooral de kwalitatief betere woningen werden gebouwd. Hierdoor trekken de hogere inkomens op zoek naar woningkwaliteit naar die sector. Verder speelt het overheidsbeleid een belangrijke rol door in de huursector via de huursubsidie de lagere inkomens te ondersteunen en in de koopsector via het fiscale beleid de hogere inkomens te bevoordelen. Door de fiscale behandeling van het eigenwoningbezit is de markt voor kwalitatief goede, maar ongesubsidieerde huurwoningen beperkt omdat de concurrentie met de koopsector groot is.

4.2 De inkomensontwikkeling

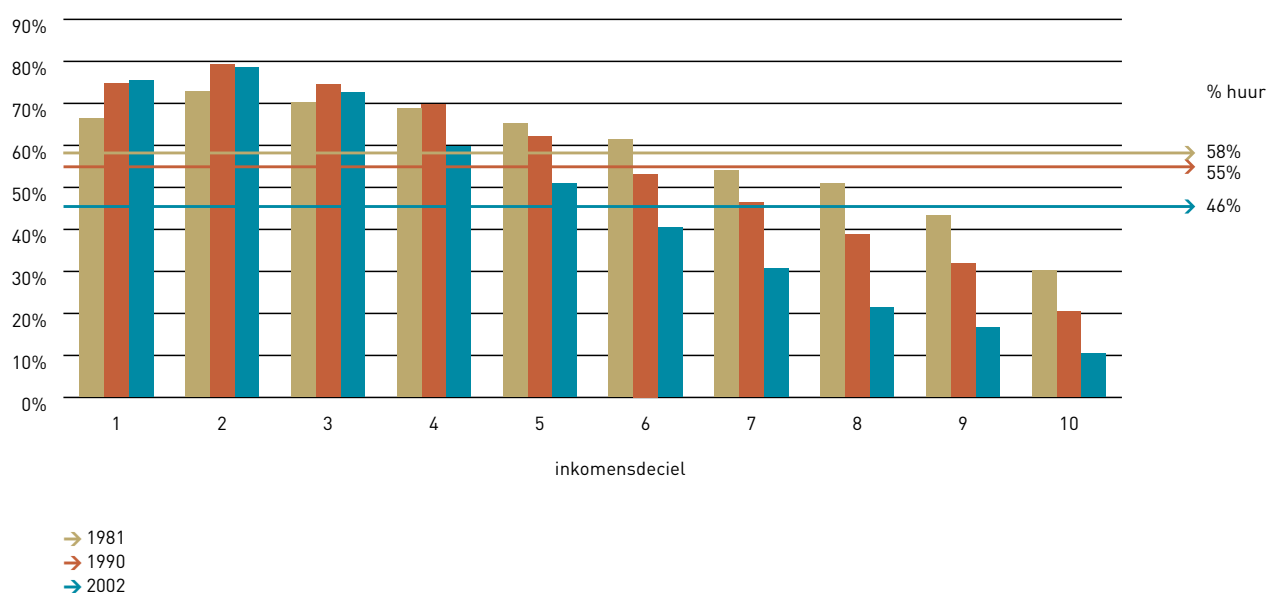
De uitsortering van lagere inkomens in de huursector en hogere inkomens in de koopsector heeft ook consequenties gehad voor de inkomensontwikkeling van huurders ten opzichte van die van eigenaar-bewoners. In de periode 1990 – 2002 zagen huurders hun inkomen gemiddeld met 47% toenemen, terwijl de gemiddelde stijging van het besteedbare

Figuur 4-4 Aantallen huishoudens in huur en koop, naar sociaal-economische positie (bron: WBO 2002)





Figuur 4-5 Percentage huurders naar inkomensdeciel (bron: WBO 1981, 1990 en 2002)



huishoudinkomen voor kopers 71% was. In de huursector lag de gemiddelde stijging iets boven de stijging van de inflatie. Deze was in de betreffende periode 34%. In de koopsector is de gemiddelde stijging van het besteedbare inkomen meer dan het dubbele van de inflatie geweest. Dit zijn overigens geen stijgingspercentages die betrekking hebben op huishoudens in de loop van de tijd, maar op groepen die van samenstelling zijn veranderd.

Dit verschil in het stijgingspercentage bij huurders en eigenaarsbewoners wordt door diverse factoren veroorzaakt. Onder de huurders zijn de groepen huishoudens sterker vertegenwoordigd, waarbij op individueel niveau het inkomen minder stijgt, zoals bij uitkeringsontvangers. Daarnaast speelt een overheersende rol dat, zoals in de vorige paragraaf naar voren is gekomen, de midden- en hogere inkomens steeds meer de huursector verlaten, waardoor het gemiddelde inkomen in de huursector daalt en dat in de koopsector stijgt. De huursector verarmt en de koopsector wordt rijker.

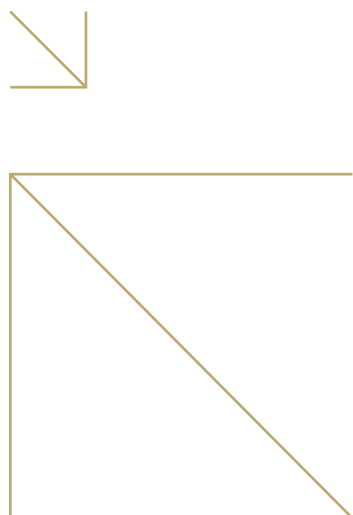
4.2.1 De huurders

Niet iedereen heeft evenveel geprofiteerd van de positieve

inkomensontwikkeling. Binnen de huursector vallen met name de jongeren, alleenstaanden tussen de 45 en 64 jaar en de niet-gezinshuishoudens op. De inkomensontwikkeling van deze groepen ligt duidelijk beneden het gemiddelde van de andere groepen. Opvallend is de sterke stijging van het inkomen bij de 65-plussers. Dit is de groep die haar inkomen in het laatste decennium het sterkst zag stijgen. Hierin komt naar voren dat de 65-plussers, meer dan in het verleden, behalve een AOW ook steeds meer andere pensioeninkomsten hebben.

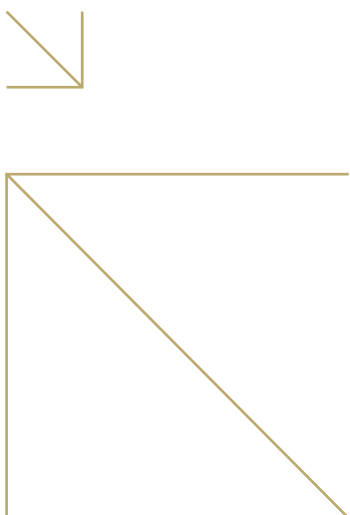
Naar sociaal economische positie lopen de inkomensstijgingen in de huursector sterk uiteen. Bij de huishoudens in loondienst is de stijging van het besteedbaar inkomen met 36% het laagst geweest. In die lage stijging komt de uitstroom van de hogere inkomens tot uiting. Verder is in de huursector het besteedbaar inkomen van de gepensioneerden met 71% het sterkst gestegen.

De inkomensontwikkeling van huurders met huursubsidie is vrijwel gelijk aan het gemiddelde in de huursector. Het inkomen van bijstandsonvangers steeg in de afgelopen periode vooral in de huursector minder snel dan gemiddeld.

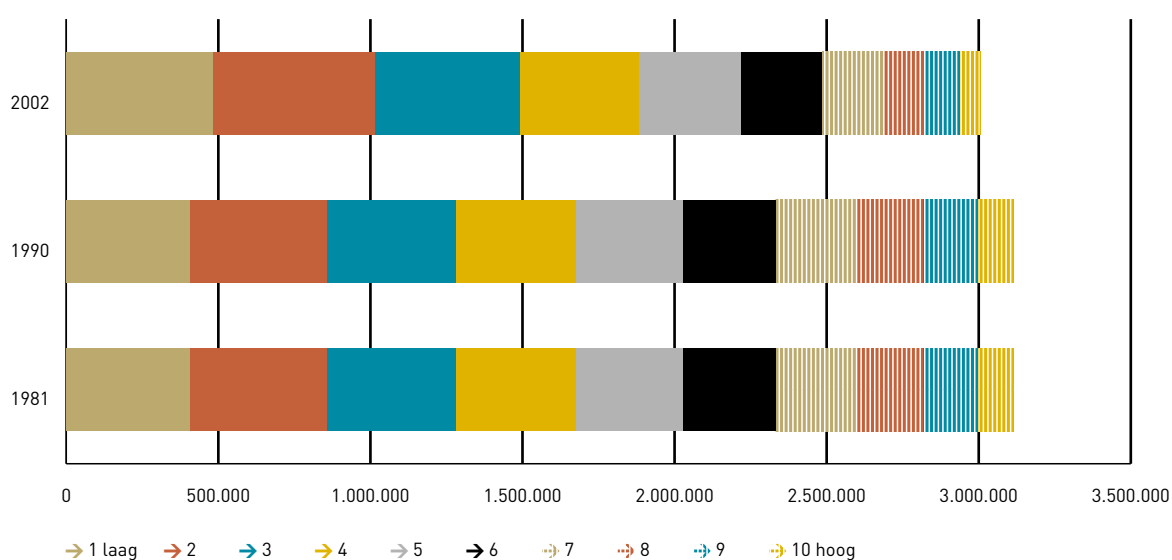


Tabel 4-1 Gemiddeld besteedbaar huishoudinkomen van huurders naar huishoudtype en sociaal-economische positie, 1990 – 2002

	1990	1994	1998	2002	mutatie 1990-2002
Jonger dan 25	11.400	12.600	13.900	15.700	37%
Alleenstaanden 25-44	11.700	13.400	14.700	17.200	47%
Alleenstaanden 45-64	10.700	11.600	13.200	14.900	39%
Gezin zonder kinderen 25-44	21.700	25.400	28.200	32.400	49%
Gezin zonder kinderen 45-64	15.900	18.800	21.200	24.900	57%
Gezin met kinderen 25-44	17.700	21.000	23.100	27.500	56%
Gezin met kinderen 45-64	16.400	19.900	21.900	26.400	61%
Eenoudergezin 25-44	10.500	14.900	13.300	16.500	57%
Eenoudergezin 45-64	10.000	12.800	12.800	16.400	64%
65 jaar en ouder	9.900	11.600	13.500	17.400	76%
Niet-gezinshuishouders	11.300	11.900	13.600	15.100	33%
Loondienst	17.400	20.400	20.900	23.600	36%
Zelfstandig	16.200	18.000	24.700	22.700	40%
Gepensioneerd	10.300	12.000	13.800	17.600	71%
Uitkeringsontvanger	10.700	12.200	10.100	15.400	44%
Huursubsidie-ontvangers	9.400	10.100	11.800	13.700	46%
Bijstand-ontvangers	9.000	10.000	10.700	12.100	35%
Totaal	13.500	15.700	16.900	19.800	47%
CPI-index	100	112	120	134	34%



Figuur 4-6 Verdeling huurders naar inkomensdeciel (bron: WBO 1981, 1990 en 2002)



4.2.2 De eigenaar-bewoners

Binnen de koopsector is de stijging van het besteedbaar inkomen bij de niet-gezinshuishoudens met 35% erg laag geweest. Dit is overigens een kleine en heterogene groep. Verder is de inkomensstijging bij de eenoudergezinnen, de jongeren en de alleenstaanden relatief laag geweest. Een relatief hoge gemiddelde inkomensstijging heeft zich voorgedaan bij de gezinnen. Bij de 65-plussers is de inkomensstijging het hoogst geweest; de redenen daarvoor kwamen hiervoor al aan de orde.

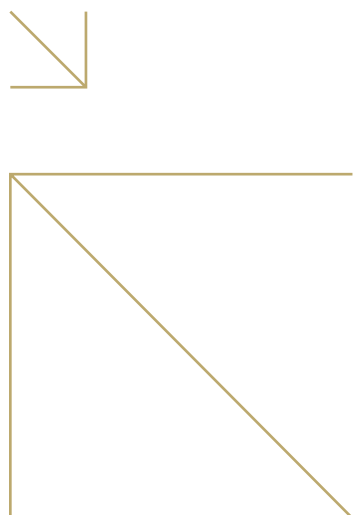
De 'rijke ouderen' die in de naoorlogse periode hun pensioen en vermogen hebben opgebouwd beginnen zich aan te dienen. Dit blijkt het duidelijkst uit de sterke stijging van het besteedbaar inkomen van de gepensioneerden met 134%. De stijging van het besteedbaar inkomen onder zelfstandigen met een eigen woning is met 51% relatief laag geweest. Hierbij dient te worden bedacht dat veel zelfstandigen hun inkomen zelf bepalen, mede in samenhang met de winst die al dan niet in het bedrijf wordt gehouden.

4.3 De vermogenspositie in 2002

Om goed zicht te krijgen op de betaalbaarheid van het wonen is naast het inkomen ook de omvang van het vermogen van belang. Als het vermogen groot is, kunnen daaruit (een deel van) de woonlasten worden betaald.

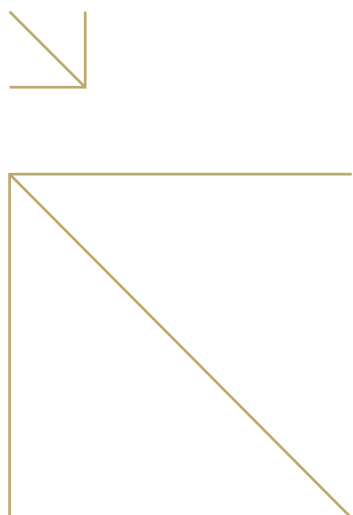
Bij de eigenaar-bewoners kunnen twee vermogenscomponenten worden onderscheiden: het verschil tussen de waarde van de woning en de hypotheeksom, de overwaarde op de woning en het overige vermogen. Bij huurders komt alleen het overige vermogen voor.

Gegevens over de omvang van het overige vermogen zijn niet gebaseerd op antwoorden van de geïnterviewden, zoals bij de andere informatie wel het geval is. De hoogte van dit onderdeel van het vermogen is achteraf, op basis van informatie uit een panelonderzoek aan het WBO toegevoegd. Het betreft een schatting van het overige vermogen met een grote onzekerheidsmarge. Dit leidt ertoe dat de gegevens over het vermogen alleen met de nodige voorzichtigheid gebruikt kunnen worden.



Tabel 4-2 Gemiddeld besteedbaar huishoudinkomen van kopers naar huishoudtype en sociaal-economische positie, 1990 – 2002

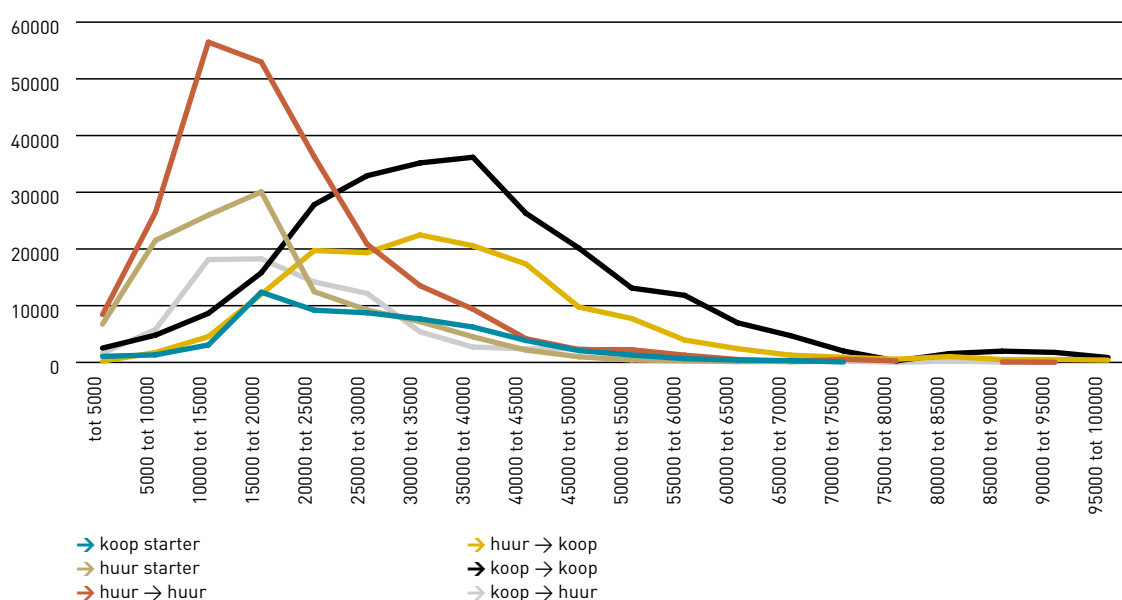
	1990	1994	1998	2002	mutatie 1990-2002
Jonger dan 25	17.600	21.900	22.700	27.000	54%
Alleenstaanden 25-44	15.800	17.600	19.700	24.200	53%
Alleenstaanden 45-64	14.200	15.900	18.600	22.600	59%
Gezin zonder kinderen 25-44	25.200	31.000	33.600	41.700	65%
Gezin zonder kinderen 45-64	21.700	25.300	30.000	37.500	73%
Gezin met kinderen 25-44	22.300	27.300	30.100	38.800	74%
Gezin met kinderen 45-64	22.200	26.500	31.300	38.800	75%
Eenoudergezin 25-44	16.600	23.500	18.300	24.800	49%
Eenoudergezin 45-64	16.300	17.700	18.900	24.700	52%
65 jaar en ouder	12.600	15.300	18.500	26.200	108%
Niet-gezinshuishouders	14.800	14.800	18.100	20.000	35%
Loondienst	22.700	27.300	29.700	37.700	66%
Zelfstandig	23.100	24.700	36.400	34.900	51%
Gepensioneerd	12.800	15.600	21.100	29.900	134%
Uitkeringsontvanger	13.800	16.500	17.300	23.200	68%
Bijstand-ontvangers	9.200	14.000	16.600	15.300	67%
Totaal	20.200	24.100	27.500	34.500	71%
CPI-index	100	112	120	134	34%



Tabel 4-3 Het vermogen van eigenaar-bewoners en huurders naar huishoudtype en sociaal-economische positie
(bron: WBO 2002)

	eigenaar-bewoners				huurders
	mediane waarde woning	overwaarde woning (mediaan)	overig vermogen (mediaan)	totaal vermogen (mediaan)	vermogen (mediaan)
Huishoudensamenstelling					
Jonger dan 25	150.000	23.000	8.000	38.000	1.000
Alleenstaand 25-44	150.000	50.000	7.000	63.000	4.000
Alleenstaand 45-65	182.000	120.000	9.000	141.000	3.000
Gezin zonder kind 25-44	200.000	59.000	11.000	78.000	10.000
Gezin zonder kind 45-65	227.000	165.000	17.000	200.000	7.000
Gezin met kind 25-44	220.000	105.000	10.000	124.000	4.000
Gezin met kind 45-65	230.000	150.000	12.000	173.000	14.000
Eenoudergezin 25-44	193.000	84.000	8.000	102.000	2.000
Eenoudergezin 45-65	204.000	132.000	16.000	152.000	16.000
Ouder dan 65	216.000	186.000	27.000	238.000	6.000
Niet-gezinshuishouden	185.000	108.000	9.000	130.000	5.000
Loondienst	204.000	107.000	12.000	126.000	6.000
Zelfstandig	295.000	182.000	6.000	207.000	5.000
Gepensioneerd	220.000	182.000	25.000	230.000	6.000
Uitkeringsontvanger	200.000	129.000	8.000	150.000	2.000
Totaal	204.000	127.000	13.000	150.000	5.000

Figuur 4-7 Huishoudens naar besteedbaar jaarinkomen en stap in de wooncarrière in de periode 2000-2002
(bron: WBO 2002)

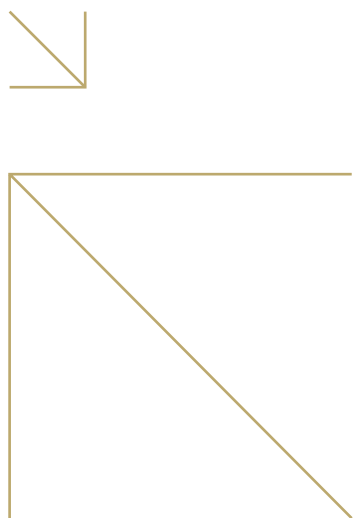


Bij de eigenaar-bewoners is de eerste vermogenscomponent op basis van de mediane waarden € 127.000 en de tweede € 13.000. De mediane waarde van het totale vermogen bedraagt bij eigenaar-bewoners € 150.000¹. Het vermogen is het hoogst bij de 65-plussers en gepensioneerden in de koopsector. Niet alleen heeft deze groep relatief veel overwaarde op de woning, ook het overige vermogen is het hoogst van alle onderscheiden huishoudengroepen. Verder is het vermogen ook relatief hoog bij de gezinnen in de leeftijdscategorie 45-65 jaar. Bij jongeren in de koopsector is het vermogen zoals te verwachten het laagst. Verder valt op dat de uitkeringsontvangers in de koopsector een vermogen hebben, waarvan de mediane waarde gelijk is aan die van alle eigenaar-bewoners. In dit vermogen schuilt naar alle waarschijnlijkheid de verklaring dat deze uitkeringsontvangers eigenaar-bewoner en geen huurder zijn.

De vermogensomvang in de koopsector steekt schril af tegen het vermogen in de huursector. In de huursector bestaat het vermogen alleen uit het overige vermogen. De mediane waarde van het vermogen in de huursector is slechts € 5.000. Hieruit kan worden geconcludeerd dat niet alleen op basis van inkomen

huurders en kopers gescheiden groepen vormen, maar ook op basis van het vermogen. In de huursector vindt geen vermogensvorming via de stijging van de overwaarde van de woning plaats. Ook het overige vermogen van huurders is lager dan dat van eigenaar-bewoners. In de koopsector zijn de huishoudens te vinden die een (aanzienlijk) vermogen hebben, dat vooral ook door het eigenwoningbezit is gevormd. In de huursector vindt men bij de (eenouder-)gezinnen in de leeftijd 45-65 met kinderen gemiddeld het hoogste vermogen. Ook hier is het vermogen het laagst bij de jongeren onder 25. De jongeren in de koopsector hebben voor hun 25ste al een vermogen dat aanmerkelijk groter is als bij hun leeftijdsgenoten in de huursector. Als alleen het overige vermogen van de jonge eigenaar-bewoners in de vergelijking wordt betrokken, hebben de jongeren in de koopsector ook een groter vermogen. Op grond van deze gegevens is het plausibel om te veronderstellen dat de hoogte van het overige vermogen

¹ In de presentatie is gekozen voor mediane waarden omdat er een beperkt aantal huishoudens zijn met zeer hoge vermogens. Hierdoor geven de gemiddelde waarden geen goed beeld voor het merendeel van de eigenaar-bewoners.



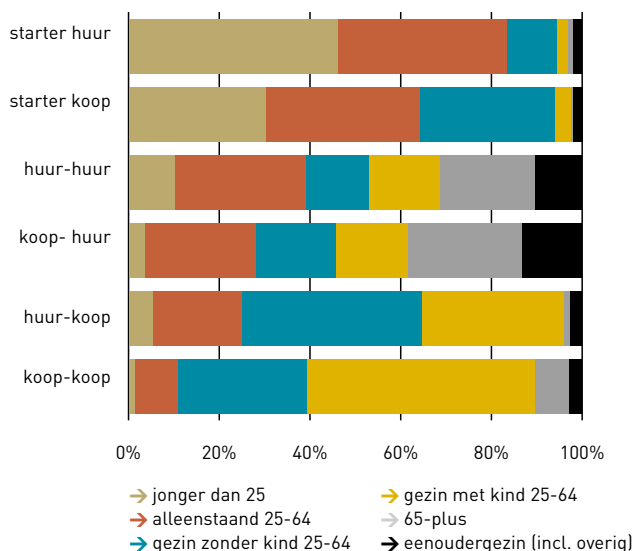
bij het starten op de woningmarkt een belangrijke factor is voor de keuze huur of koop. Jongeren met een laag of geen vermogen zullen eerder kiezen voor de huursector; de anderen voor de koopsector. Vervolgens heeft de keuze voor koop tot een verdere groei van het vermogen geleid, zodat een verdere doorstroming in de koopsector mogelijk is. Voor jongeren die in de huursector zijn gestart, zal het moeilijker zijn om de overstap naar de koopsector te maken naarmate deze overstap langer wordt uitgesteld. Het ontbreken van overwaarde in de woning zal dan gecompenseerd moeten worden door een overig vermogen of een hoog inkomen.

4.4 Een zichzelf versterkend proces

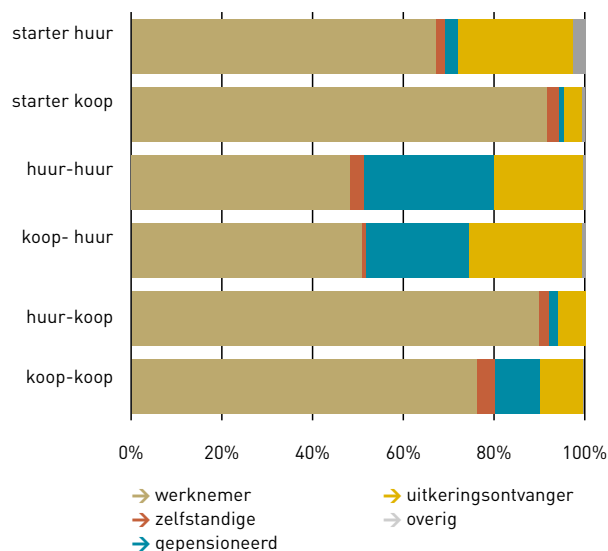
Hierboven bleek dat de huurders qua inkomensontwikkeling achterblijven bij de kopers. Een van de oorzaken die hierbij een rol lijken te spelen zijn de stappen in de wooncarrière die gemaakt kunnen worden dankzij het inkomen. Een analyse van de stappen in de wooncarrière in relatie tot het inkomen bevestigt de selectie van huishoudens die naar de koopsector doorstroomt. Kijkt men naar de starters exclusief de

semi-starters (de huishoudens die geen woning achterlaten), dan blijken degenen die in de huursector terechtkomen een lager besteedbaar inkomen te hebben dan degenen in de koopsector. Daarnaast hebben de huishoudens die van de huursector naar de koopsector verhuizen ook een hoger inkomen dan de huurders die blijven zitten of die binnen de huursector verhuizen. Het inkomensprofiel van de groep huurders die naar een koopwoning verhuist lijkt sterk op het profiel van de groep die binnen het koopsegment verhuist. Het profiel van de huishoudens die in de laatste twee jaar in een huurwoning zijn komen wonen, is gelijk aan het profiel van de huishoudens in de huursector. Hetzelfde geldt voor de kopers. Kijken we naar huishoudensamenstelling en sociaal-economische positie, dan is er ook een zichzelf versterkend proces gaande. In de koopsector komen onder de starters, exclusief de semi-starters, relatief veel werknemers voor. Doorstromers van koop naar huur zijn relatief veel 65-plussers en uitkeringsontvangers en onder de doorstromers van huur naar koop domineren de gezinnen en werknemers. Deze verhuisbewegingen vergroten de verschillen tussen huurders en eigenaar-bewoners verder.

Figuur 4-8 Stappen in de wooncarrière en huishoudensamenstelling (bron: WBO 2002)



Figuur 4-9 Stappen in de wooncarrière en sociaal-economische positie (bron: WBO 2002)



5. De huursector: prijs-kwaliteitverhouding en aandachtsgroep

De overheid heeft een grote directe invloed op de ontwikkelingen in de huursector. In tegenstelling tot de koopsector is er in de huursector geen vrije prijsvorming. Van oudsher is er gedetailleerde regelgeving ten aanzien van de huurvaststelling en huuraanpassing. In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de prijsontwikkeling in de huursector en in het bijzonder aan de prijs-kwaliteitverhouding. Verder komt in dit hoofdstuk de betaalbaarheid van het wonen in de huursector aan de orde. Het overheidsbeleid richt zich met betrekking tot de betaalbaarheid vooral op de huursector, waarbij de huursubsidie het belangrijkste beleidsinstrument is.

In de huurovereenkomst die een huurder aangaat, is de kale huur de prijs die de huurder moet betalen voor het enkele gebruik van de woning. Daarbovenop brengt de verhuurder veelal nog servicekosten in rekening, zoals schoonmaakkosten voor gemeenschappelijke ruimten of onderhoud van de lift. Voorzover deze kosten voor de huursubsidie subsidiabel zijn, vormen ze samen met de kale huur de basishuur. Een huurder is daarnaast ook nog bijkomende woonlasten kwijt. Hierbij gaat het met name om de kosten die een huurder maakt voor

energie en water en de heffingen en belastingen van Openbare Publiekrechtelijke Lichamen (gemeente, waterschap).

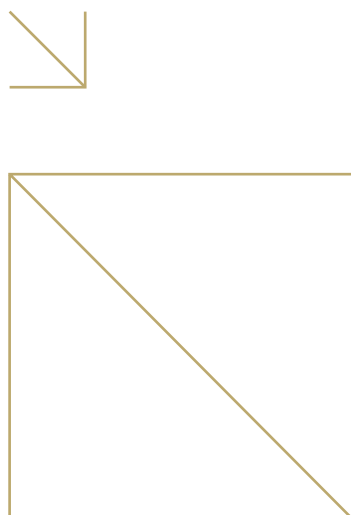
Ontwikkeling van de huurprijs

Op het eerste gezicht lijken de kosten voor het wonen in een huurwoning fors toegenomen. De kale huur van de bestaande woningen is in de periode 1990 – 2002 met 74% gestegen. Bij de nieuwbouw ligt dit percentage met 87% nog wat hoger. Ook andere goederen en diensten zijn echter in deze periode fors in prijs gestegen. Bovendien is de kwaliteit van de voorraad huurwoningen door nieuwbouw, renovatie en sloop van woningen toegenomen. Door te corrigeren voor de algemene inflatie (CPI) alsook voor de kwaliteitstoename van de huurwoningen ontstaat een beter beeld van de relatieve stijging van de kosten van het wonen.

Nu is kwaliteit van het wonen een lastig begrip; het bestaat uit vele dimensies. In de huursector zijn we gewend met het woningwaarderingstelsel te werken. In dit stelsel worden woningen op een aantal kenmerken beoordeeld zoals naar oppervlakte, buitenruimten en wel/geen lift aanwezig. Het

Tabel 5-1 De gemiddelde kale huur, basishuur en de bijkomende woonlasten, in euro's (bron: WBO 1990 – 2002)

	1990	1994	1998	2002	mutatie 1990-2002
Totale voorraad					
gemiddelde kale huur	205	252	310	357	74%
gemiddelde basishuur	209	257	317	366	75%
bijkomende woonlasten	83	100	107	129	55%
Nieuwbouw					
gemiddelde kale huur	249	300	379	466	87%
gemiddelde basishuur	254	306	391	481	89%
bijkomende woonlasten	84	102	103	118	40%



Tabel 5-2 Gemiddelde kale huur, basishuur, bijkomende woonlasten en kale huur per geschat wws-punt², gecorrigeerd op basis van consumentenprijsindex CBS (2002 = basisjaar) (bron: WBO 1990 – 2002)

	1990	1994	1998	2002	mutatie 1990-2002
Consumentenprijsindex (CBS)	75	82	88	100	33%
Totale voorraad					
- gemiddelde kale huur/CPI	275	308	353	357	30%
- gemiddelde basishuur/CPI	280	314	361	366	30%
- gemiddeld aantal wws-punten	124	125	127	129	4%
- gemiddelde kale huur/CPI per wws-punt	2,22	2,47	2,82	2,79	26%
- bijkomende woonlasten/CPI	110	122	122	129	17%
Nieuwbouw					
- gemiddelde kale huur/CPI	333	366	432	466	40%
- gemiddelde basishuur/CPI	340	373	445	481	41%
- gemiddeld aantal wws-punten	125	126	128	133	6%
- gemiddelde kale huur/CPI per wws-punt	2,71	2,90	3,42	3,54	31%
- bijkomende woonlasten/CPI	111	124	118	118	6%
Bouwkostenindex (CBS)	59	66	76	100	70%

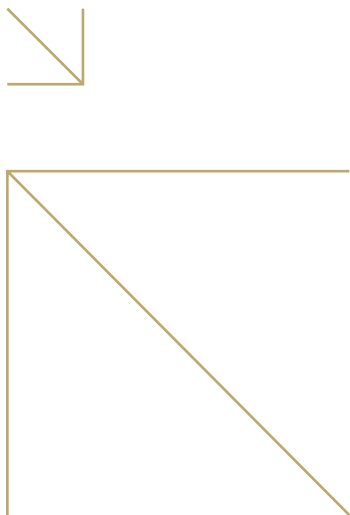
totaal van de zogenoemde 'wws-punten' kan beschouwd worden als een kwaliteitsindicator, waarmee woningen onderling vergeleken kunnen worden. Deze indicator geeft weliswaar niet alle kwaliteitsaspecten van een woning goed weer, maar is niettemin in dit kader goed bruikbaar.

Na correctie voor de algemene inflatie en voor ontwikkeling van de kwaliteit resteert er toch een stijging van de kale huur van 26% over de periode 1990 – 2002. Het huren is dus relatief duurder geworden. De relatieve huurstijging is vooral tussen 1994 en 1998 opgetreden. De verklaring daarvoor kan gezocht worden in het toenmalige huurbeleid. In die periode lag de trendmatige huurstijging boven de inflatie. De laatste vier jaren is de relatieve huurstijging met correctie voor de kwaliteitsverandering zelfs enigszins gedaald; van € 2,82 per wws-punt in 1998 naar € 2,79 per wws-punt in 2002. Het beleid dat de afgelopen jaren is gevoerd is dus duidelijk zichtbaar in de ontwikkeling van de kale huurprijs. In 1993 werd de trendmatige huurverhoging met relatief hoge huurstijgingen afgeschaft. Hiermee kwam voor de verhuurder meer flexibiliteit in de wijze waarop hij jaarlijks de huren aan kon passen. Bij de

sociale verhuurders werd nog wel een minimumgrens gesteld aan de toename van de huursomstijging. Tevens werd een maximaal huurverhogingspercentage per woning vastgesteld op 6,5%. De huren stegen in deze tijd nog sterker dan het inflatiepercentage, al nam het verschil jaarlijks af. Sinds 2000 is er sprake van een inflatievolgend huurbeleid, met een vijfjaars gemiddelde van de inflatie als leidraad. Daarbij is ook de mogelijkheid tot differentiatie ingeperkt, waarbij het huurstijgingspercentage gekoppeld is aan de afstand tussen de huidige en de maximaal toegestane huurprijs op basis van het woningwaarderingstelsel.

De ontwikkeling in de huurprijzen van nieuwe huurwoningen laat een ander patroon zien. Het huren van een nieuwbouwwoning is de afgelopen vier jaar wel duurder geworden. Het prijsverschil tussen de nieuwbouw en de totale voorraad is daardoor toegenomen. Dit is maar ten dele toe te

² Het feitelijk aantal wws-punten wordt in het WBO niet gevraagd. Er is gekozen om voor de vier WBO-jaren op een uniforme wijze de punten te berekenen. Hiermee wordt afgeweken van het aantal dat standaard in de bestanden zit. De reden is dat de wijze van bijschatten door de jaren heen is gewijzigd. Om deze effecten uit te schakelen is er opnieuw een schatting gemaakt.



schrijven aan een (beperkte) stijging van de kwaliteit van de nieuwe huurwoningen. De relatief veel sterker gestegen bouwkosten zullen er mede aan hebben bijgedragen dat de huurprijs van nieuwe woningen sterker is gestegen dan de huurprijs van de woningen in de voorraad.

Relatie huurprijs en kwaliteit

Met het woningwaarderingstelsel wordt de maximale huur bepaald die volgens het aantal wws-punten is toegestaan. Daarnaast levert het aantal wws-punten een kwaliteitsmaatstaf op die bij de beoordeling van de prijs-kwaliteitverhouding een centrale rol speelt.

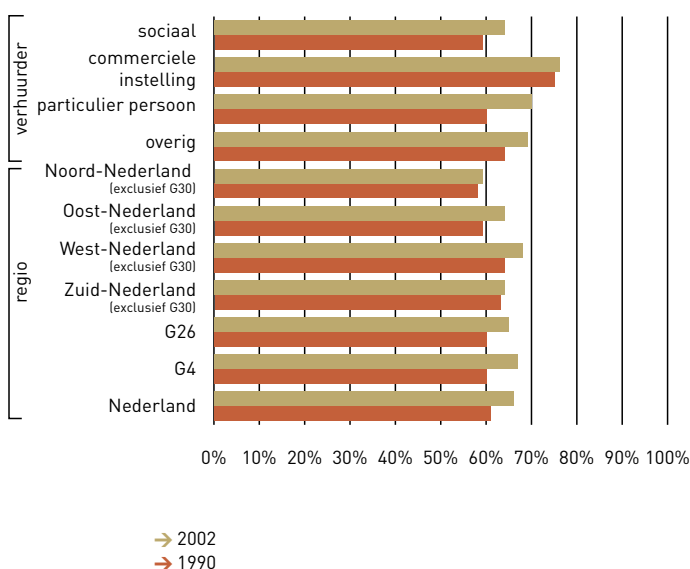
Wat betreft de bepaling van de maximale huur geeft de volgende figuur een overzicht van de gemiddelde afstand tot het maximaal toegestane huurniveau in 1990 en 2002. Opmerkelijk is dat de afstand tot dat maximale niveau wel wat minder is geworden, maar slechts in beperkte mate. In 1990 was het huurniveau 61% van maximaal toegestaan; in 2002 is het opgelopen tot 66%. Omdat de sociale verhuurders een groot

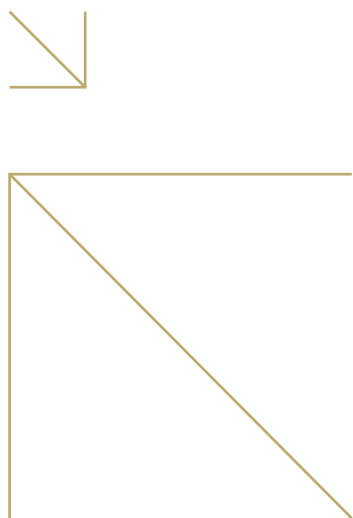
aandeel huurwoningen bezit, wijken de gemiddelden van de sociale huursector slechts beperkt af van het landelijk gemiddelde. In vergelijking hiermee hebben de huurwoningen van de commerciële verhuurders ten opzichte van de maximaal toegestane huur het hoogste huurniveau. Bij de particuliere verhuurders is het huurniveau het sterkst opgetrokken; van 60% in 1990 naar 70% van wat maximaal is toegestaan in 2002. Verder is in 2002 het huurniveau relatief het hoogst in de vier grote steden.

Ten aanzien van het maximaal toegestane huurniveau past nog de kanttekening dat dit huurniveau niet hetzelfde is als het markthuurniveau. Het woningwaarderingstelsel houdt immers geen rekening met marktomstandigheden. Voorts is de maximaal toegestane huur niet het in het overheidsbeleid gewenste huurniveau; het is alleen een bovengrens. De sociale verhuurders hebben veelal een streefhuurniveau dat een percentage is van wat maximaal is toegestaan. In de jaren direct na 2002 is het huurniveau ten opzichte van wat maximaal is toegestaan overigens relatief sterk opgelopen, omdat de maximale huurprijs is bevroren.

Het aantal wws-punten wordt gebruikt als kwaliteitsmaatstaf, maar dit impliceert nog niet dat er in de huurwoningvoorraad sprake is van een evenwichtige prijs-kwaliteitverhouding. Het tegendeel is waar. In 2002 kan ongeveer 14% van de variatie in de huurprijs worden verklaard door het aantal wws-punten. Daarnaast valt op dat de voorspellende waarde van de wws-punten voor de huurprijs ten opzichte van 1990 is afgenomen. Er is dus sprake van een onevenwichtige prijs-kwaliteitverhouding. De volgende tabel geeft een beeld van de verschillen in prijs per punt en de veranderingen daarin. De gemiddelde prijs per punt over de gehele voorraad is gestegen van € 1,66 in 1990 naar € 2,79 in 2002. De sterkste stijging van de prijs per punt heeft zich voorgedaan in de vier grote steden en bij de woningen van commerciële verhuurders. Verder laat de tabel zien dat bij de woningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens van de huursubsidie (de huurgrens waarboven de huursubsidie slechts 75% bedraagt) de prijs per punt het laagst is en dat bij de woningen boven de liberalisatiegrens (de huurgrens waarbij geen maximaal toegestane huurprijs meer geldt) de prijs per punt verreweg het hoogste is. Deze verschillen hangen samen met het gevoerde beleid. Bij woningen met een lage huur is de kans groter dat ook de prijs-kwaliteitverhouding gunstiger is. Bij

Figuur 5-1 Afstand tot maximale huurprijs
(bron: WBO 1990 – 2002)





woningen met een hoge huurprijs geldt het omgekeerde. Bovendien is het woningwaarderingssysteem niet (meer) van toepassing op geliberaliseerde huurwoningen. Deze sterke differentiatie van de prijs per punt naar hoogte van het huurniveau is ook een illustratie van het feit dat er weinig verband is tussen de huurprijs en de kwaliteit volgens het woningwaarderingssysteem. Een hoge huurprijs vertaalt zich gemiddeld genomen niet in een dienovereenkomstig kwaliteitsniveau. Bij woningen met een lage huurprijs is het omgekeerde het geval.

Gelet op het huurbeleid waarbij de mogelijkheden voor een jaarlijkse aanpassing van het huurniveau beperkt zijn en met name bij verhuizing de huur opgetrokken kan worden naar een gewenst niveau, valt het te verwachten dat bij de woningen onder de liberalisatiegrens het verschil tussen de feitelijke prijs per punt en de landelijke gemiddelde prijs per punt sterk zal samenhangen met de woonduur van de huurder. Dit verband blijkt er ook daadwerkelijk te zijn. Bij de huurders die voor 1980 in de huidige woning zijn gaan wonen, ligt de prijs per punt onder het landelijke gemiddelde. Voor deze groep geldt dat het negatieve verschil met het landelijk gemiddelde groter wordt

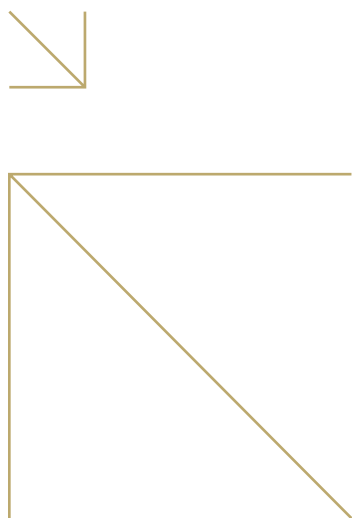
naarmate de woonduur langer is. Overigens gaat het hierbij steeds om een kleinere groep huurders. Bij huurders die in de jaren negentig naar de huidige woning zijn verhuisd, ligt de prijs per punt boven het landelijke gemiddelde. De mate waarin de prijs per punt boven het landelijke gemiddelde ligt bij de huishoudens die de afgelopen tien jaar in de woning zijn komen wonen, verschilt onderling weinig meer.

De WOZ als kwaliteitsmaatstaf

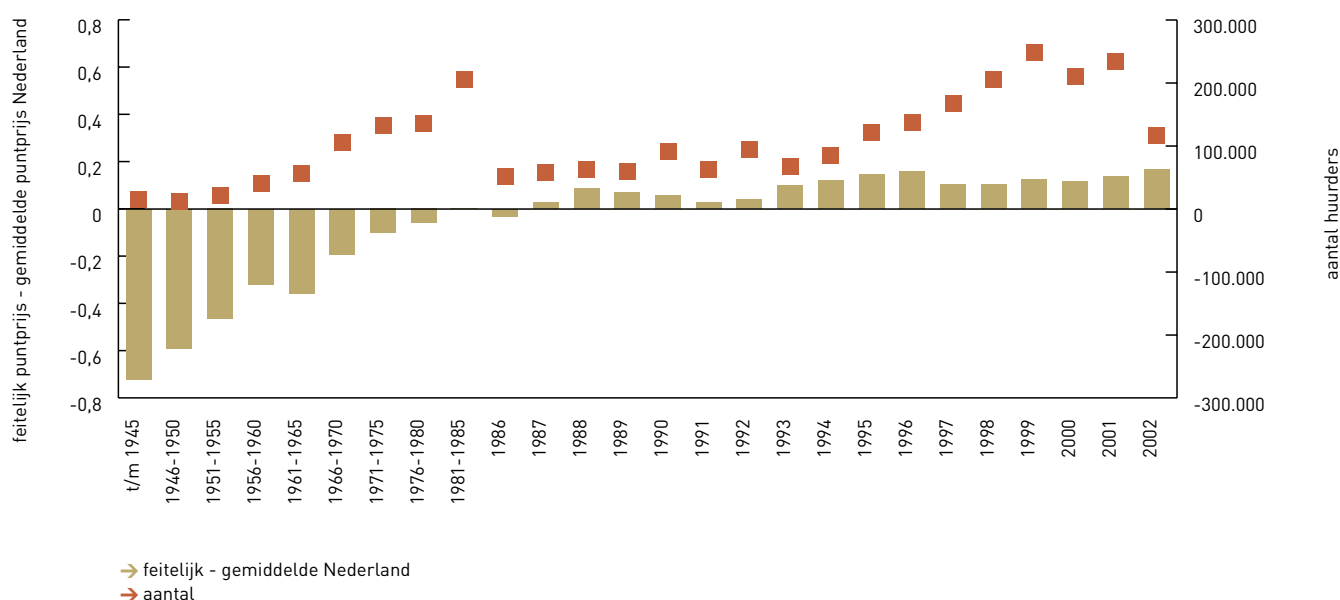
Het ontbreken van een maat voor de aantrekkelijkheid van de locatie vanuit het oogpunt van de consument samen met andere kenmerken die juist door de woonconsument belangrijk worden gevonden, is een veelgehoorde kritiek op het woningwaarderingssysteem als kwaliteitsmaat. De WOZ-waarde, die gebaseerd is op een schatting van de vrij-op-naamprijs van de woning als koopwoning, kan worden beschouwd als een andere maatstaf om de kwaliteit van de (huur)woning te beoordelen. De WOZ-waarde is overigens evenmin een geheel onomstreden kwaliteitsmaatstaf. De verkoopprijs van een woning wordt immers mede door schaarste in de markt

Tabel 5-3 De kale huur per wws-punt, naar regio, prijsklasse en type verhuurder (bron: WBO 1990 – 2002)

	1990	1994	1998	2002	mutatie 1990-2002
Totale voorraad	1,66	2,02	2,48	2,79	68%
Noord-Nederland (exclusief G30)	1,59	1,86	2,15	2,49	57%
Oost-Nederland (exclusief G30)	1,59	2,00	2,33	2,7	70%
West-Nederland (exclusief G30)	1,74	2,12	2,53	2,91	67%
Zuid-Nederland (exclusief G30)	1,72	2,01	2,41	2,72	58%
G26	1,64	2,02	2,46	2,75	68%
G4	1,63	1,98	2,63	2,85	75%
Huur tot kwaliteitskortingsgrens	1,22	1,39	2,02	2,00	64%
Huurprijs tot aftoppingsgrens	1,71	1,82	2,62	2,76	61%
Huurprijs tussen aftoppings- en liberalisatiegrens	2,08	2,18	2,95	3,45	66%
Huurprijs boven liberalisatiegrens	2,93	2,86	3,91	4,90	67%
Huurwoning sociaal	1,62	1,95	indeling	2,71	67%
Huurwoning commerciële instelling	2,03	2,54	onbekend	3,25	60%
Huurwoning particulier persoon	1,63	2,04		2,95	81%
Huurwoning overig	1,79	2,24		2,95	65%



Figuur 5-2 Het verschil tussen de feitelijke prijs per punt en de landelijk gemiddelde prijs per punt, alsmede het aantal huurders, naar vestigingsjaar van de huurder (bron: WBO 2002)



bepaald en daardoor niet uitsluitend door de kwaliteit. Niettemin is het interessant om te kijken in welke mate de huidige huurprijs samenhangt met de WOZ-waarde als kwaliteitsmaatstaf, daar waar de samenhang met het aantal wws-punten beperkt is.

Er blijkt een beperkte statistische correlatie te zijn tussen de WOZ-waarde en het aantal wws-punten. Hieruit blijkt dat beide maatstaven twee verschillende indicaties voor kwaliteit opleveren. Anders gezegd: het zijn wellicht complementaire methoden om de kwaliteit van een huurwoning te bepalen.

Omdat de WOZ-waarde sterk door de markt wordt beïnvloed en de hoogte van de huur als gevolg van het huurbeleid slechts in beperkte mate, mag verwacht worden dat de huur gerelateerd aan de WOZ-waarde regionaal verschilt. Uit de tabel komt dit ook duidelijk naar voren. In Noord-Nederland waar de kale huur in relatie tot het aantal wws-punten het laagst is van alle regio's, is de kale huur gerelateerd aan de WOZ-waarde juist het hoogst. In West-Nederland is het omgekeerde het geval. Het zal duidelijk zijn dat hierin de invloed van de spanning op de woningmarkt op de WOZ-waarde naar voren komt. In Noord-

Nederland is de WOZ-waarde daardoor relatief laag en in West-Nederland relatief hoog. Verder blijkt bij de woningen met een huur boven de liberalisatiegrens, de WOZ-waarde niet in overeenkomstige mate hoog. Dit betekent dat ook gerelateerd aan de WOZ-waarde bij deze woningen de kale huur relatief hoog is. Bij de woningen met een huur boven de liberalisatiegrens is de relatie tussen het huurniveau en het kwaliteitsniveau relatief slecht, ook als de WOZ-waarde als kwaliteitsmaatstaf wordt genomen.

5.1 Bijkomende woonlasten

De bijkomende woonlasten voor huurders, zoals gedefinieerd binnen het WBO, bestaan uit twee posten, de energierekening (kosten voor gas, water en elektriciteit) en de heffingen van de Openbare Publieke Lichamen (in de praktijk gemeenten en waterschappen). De kosten voor energie zijn niet alleen afhankelijk van de prijs van energie. Ook de mate van gebruik, bijvoorbeeld beïnvloed door een strenge of zachte winter, bepaalt de fluctuatie in de hoogte van de kosten. Zo zien we dat huurders in 1998 (na correctie voor inflatie), gemiddeld 2 euro

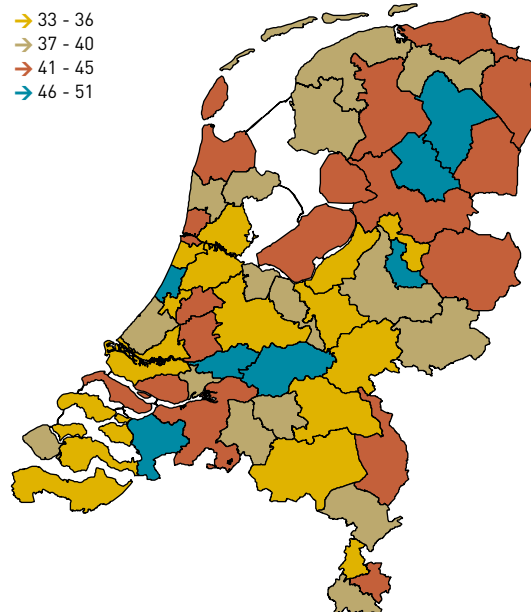
Tabel 5-4 De WOZ-waarde, aantal wws-punten, de kale huur per € 1.000 WOZ-waarde en per wws-punt, naar regio, huurprijs en type verhuurder (bron: WBO 2002)

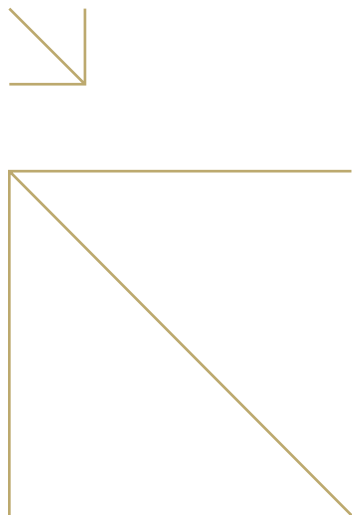
	WOZ-waarde	huur per €1.000 WOZ-waarde	wws-punten	huur per wws-punt
Totale voorraad	98.000	4,10	129	2,79
Noord-Nederland (exclusief G30)	73.000	5,11	135	2,49
Oost-Nederland (exclusief G30)	105.000	3,80	135	2,70
West-Nederland (exclusief G30)	109.000	3,83	132	2,91
Zuid-Nederland (exclusief G30)	107.000	3,69	137	2,72
G26	89.000	4,35	128	2,75
G4	93.000	4,22	118	2,85
Huur tot kwaliteitskortingsgrens	86.000	3,25	116	2,01
Huurprijs tot aftoppingsgrens	96.000	4,13	132	2,76
Huurprijs tussen aftoppings- en liberalisatiegrens	109.000	4,73	138	3,45
Huurprijs boven liberalisatiegrens	132.000	6,16	143	4,90
Huurwoning sociaal	92.000	4,09	129	2,71
Huurwoning commerciële instelling	112.000	4,29	131	3,25
Huurwoning particulier persoon	132.000	3,75	129	2,95
Huurwoning overig	131.000	4,22	134	2,95

Tabel 5-5 Ontwikkeling bijkomende woonlasten voor huurders per maand (bron: WBO 1990 – 2002)

	1990	1994	1998	2002
Totaal energie	65	71	73	91
Totaal OPL	18	29	34	38
Totaal bijkomende woonlasten	83	100	107	129
Totaal energie/CPI	86	86	84	91
Totaal OPL/CPI	24	36	38	38
Totaal bijkomende woonlasten/CPI	110	122	122	129

Figuur 5-3 De heffingen van OPL in de huursector naar woningmarktgebied (bron: WBO 2002)





minder kwijt waren dan in 1994. De heffingen van Openbare Publieke Lichamen (OPL) zijn, na correctie voor inflatie, voor de huurders vrijwel niet toegenomen in de afgelopen acht jaren. Ten opzichte van 1990 is er wel sprake van een substantiële stijging van de heffingen.

Voor de bijkomende woonlasten en dan vooral voor de heffingen van de OPL, gelden lokale tarieven. De bedragen fluctueren regionaal dan ook sterk. Het noorden van het land is gemiddeld wat duurder, alhoewel er ook elders gebieden met relatief hoge OPL-heffingen voorkomen.

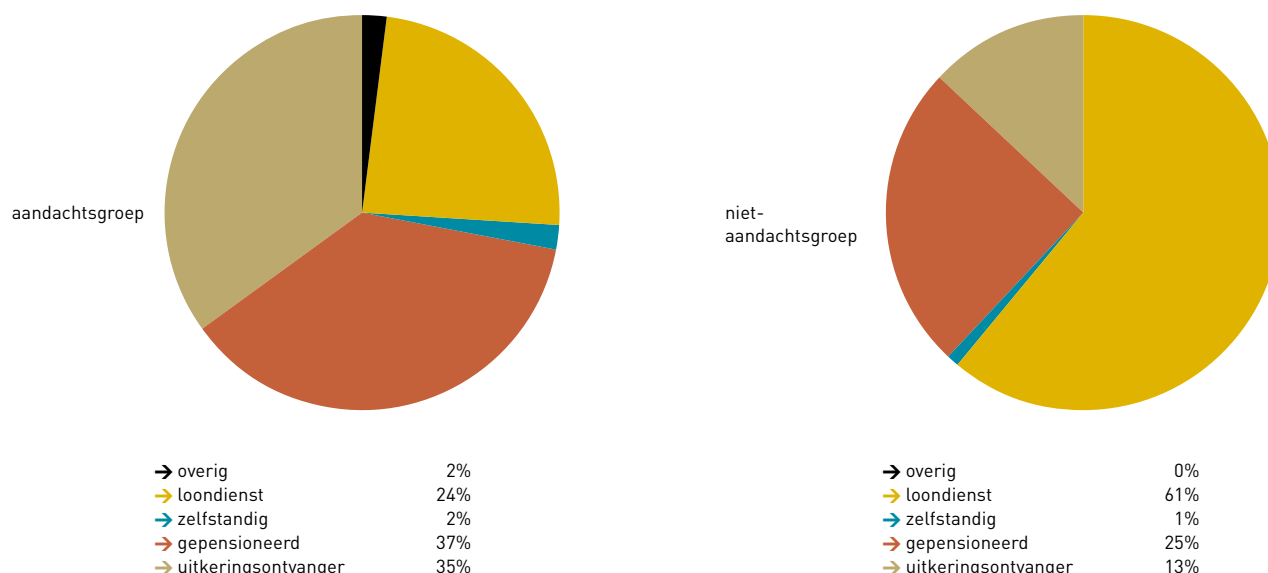
5.2 De woonlasten in de huursector

In het derde hoofdstuk is een algemeen beeld geschetst van de hoogte en de ontwikkeling van de woonlasten in de huursector. In deze paragraaf zal deze informatie nader worden verbijzonderd naar afzonderlijke categorieën huishoudens. De hoogte van het besteedbaar inkomen na aftrek van de netto huur (ninki) loopt bij de verschillende groepen huishoudens erg uiteen. Bij de gezinnen en dan met name de gezinnen in de

leeftijdsklasse 25-44 jaar zonder kinderen, ligt het ninki relatief hoog. Onder deze huurders zullen zich ook veel potentiële doorstromers bevinden. De netto huurquote is bij deze groepen relatief laag. Een laag ninki is te vinden bij de alleenstaanden, de eenoudergezinnen, de 65-plussers en de uitkeringsontvangers. Bij de 65-plussers is het ninki in de afgelopen 12 jaren overigens relatief sterk toegenomen: in toenemende mate bestaat het inkomen na pensionering uit meer dan alleen AOW. Bijzondere groepen zoals niet-gezinshuishoudens en zelfstandigen buiten beschouwing latend, hebben vooral jongeren en alleenstaanden in de leeftijd 25-44 jaar een hoge netto huurquote. In 2002 ligt het niveau van de netto huurquote bij deze groepen op gemiddeld 28%. De gemiddelde netto huurquote van de eenoudergezinnen in de leeftijd 45-64 jaar ligt daar met 27% net onder.

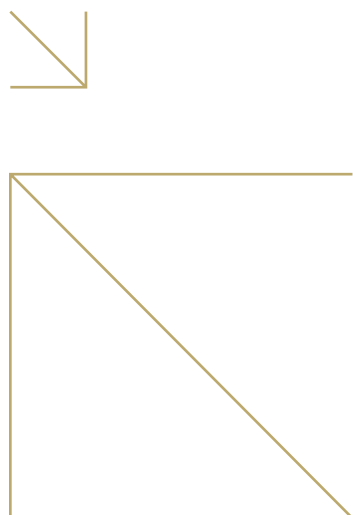
In tabel 5-6 is nog geen relatie gelegd met het beleid. Het gaat hierbij met name om de aandachtsgroep als doelgroep van beleid en de huursubsidie als instrument om de woonlasten te beperken. Deze beleidsmatige invalshoeken komen in de volgende paragrafen aan de orde.

Figuur 5-4 De aandachtsgroep en de niet-aandachtsgroep naar sociaal-economische positie (bron: WBO 2002)



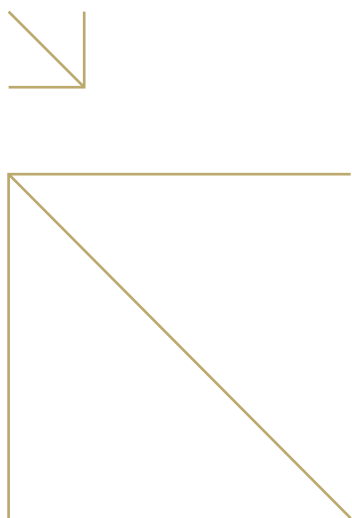
Tabel 5-6 De hoogte van de ninki in constante prijzen en de netto huurquote, naar samenstelling en sociaal-economische positie (bron: WBO 1990 – 2002)

	1990 NINKI/CPI	Huurquote	1994 NINKI/CPI	huurquote	1998 NINKI/CPI	Huurquote	2002 NINKI	huurquote
Jonger dan 25	13.000	24%	12.000	35%	13.000	29%	13.000	28%
Alleenstaanden								
25-44	13.000	21%	13.000	24%	13.000	25%	14.000	25%
Alleenstaanden								
45-64	11.000	23%	11.000	26%	11.000	28%	11.000	28%
Gezin zonder								
kinderen 25-44	26.000	14%	27.000	16%	28.000	17%	28.000	16%
Gezin zonder								
kinderen 45-64	18.000	17%	19.000	19%	20.000	21%	21.000	20%
Gezin met								
kinderen 25-44	20.000	16%	22.000	18%	22.000	19%	23.000	18%
Gezin met								
kinderen 45-64	19.000	18%	20.000	19%	21.000	21%	22.000	19%
Eenoudergezin								
25-44	12.000	19%	15.000	21%	12.000	21%	13.000	21%
Eenoudergezin								
45-64	10.000	26%	12.000	26%	11.000	28%	13.000	27%
65 jaar en ouder	10.000	24%	11.000	25%	11.000	27%	13.000	26%
Niet-gezinshuis-								
houden	12.000	27%	11.000	29%	12.000	32%	11.000	34%
Loondienst	20.000	16%	21.000	18%	20.000	21%	19.000	20%
Zelfstandig	18.000	29%	18.000	35%	24.000	27%	18.000	35%
Gepensioneerd	11.000	24%	11.000	25%	12.000	27%	14.000	26%
Uitkerings-								
ontvanger	11.000	21%	12.000	22%	9.000	30%	12.000	26%
Totaal	15.000	19%	15.500	23%	15.500	24%	16.000	24%



Tabel 5-7 De basishuur en het verschil tussen de feitelijke prijs per punt en de landelijk gemiddelde prijs per punt, voor de aandachtsgroep van beleid (bron: WBO 2002)

	aandachtsgroep volgens inkomen					
	basishuur			verschil		
	wel HS	geen HS want huur < normhuur	geen HS huur < ondergrens HS	wel HS	geen HS want huur < normhuur	geen HS huur < ondergrens HS
Verhuurder						
Sociaal	346	258	138	0,10	-0,44	-1,18
Commercieel	365	248	122	0,29	-0,34	-1,49
particulier persoon	333	224	115	0,12	-0,61	-1,59
Overig	370	-	103	0,50	-	-1,70
Regio						
Noord-Nederland	339	245	124	-0,02	-0,65	-1,55
Oost-Nederland	356	267	123	0,13	-0,50	-1,64
West-Nederland	358	267	132	0,20	-0,45	-1,27
Zuid-Nederland	353	256	108	0,06	-0,53	-1,73
G26	344	262	121	0,08	-0,44	-1,43
G4	335	240	132	0,16	-0,36	-1,25
Woonduur						
2 jaar	332	255	123	0,13	-0,39	-1,36
2 tot 4 jaar	343	262	131	0,18	-0,36	-1,15
4 tot 6 jaar	352	256	134	0,20	-0,36	-1,31
langer dan 6 jaar	353	252	125	0,08	-0,51	-1,50
Huurgrens						
tot ondergrens	n.v.t.	n.v.t.	126	n.v.t.	n.v.t.	-1,38
tot kwaliteitskortingsgrens	251	231	n.v.t.	-0,46	-0,58	n.v.t.
tot aftoppingsgrens	362	328	n.v.t.	0,19	-0,03	n.v.t.
tot liberalisatiegrens	472	n.v.t.	n.v.t.	0,97	n.v.t.	n.v.t.
Type woning						
Eengezins	358	266	117	-0,03	-0,59	-1,66
Meergezins	338	248	133	0,23	-0,35	-1,18
Totaal	347	255	126	0,12	-0,44	-1,38



5.3 De aandachtsgroep van beleid

De aandachtsgroep van beleid is thans gedefinieerd als de groep huishoudens die qua inkomen in aanmerking komt voor huursubsidie. Dit hoeft niet te betekenen dat de aandachtsgroep van beleid daadwerkelijk huursubsidie ontvangt. Dat is immers mede afhankelijk van de hoogte van de basishuur. De aandachtsgroep van beleid omvat 1,4 miljoen huurders en bestaat voor 37% uit gepensioneerden en voor 35% uit uitkeringsontvangers; samen goed voor 72% van de totale groep. Bijna driekwart van de aandachtsgroep is dus niet actief op de arbeidsmarkt. Soms is er nog een perspectief om actief te worden. Veelal zal dit niet het geval zijn of niet aan de orde zijn zoals bij de gepensioneerden. Bij de groep waarvoor de arbeidsmarkt geen optie is, is de armoedeval die mede in verband wordt gebracht met de huursubsidie, in feite geen probleem. Verder is 24% van de aandachtsgroep in loondienst. Deze verdeling wijkt sterk af van de huurders die niet tot de aandachtsgroep behoren. Tot de niet-aandachtsgroep behoren 1,6 miljoen huurders. Van deze laatste groep is een ruime meerderheid (61%) in loondienst.

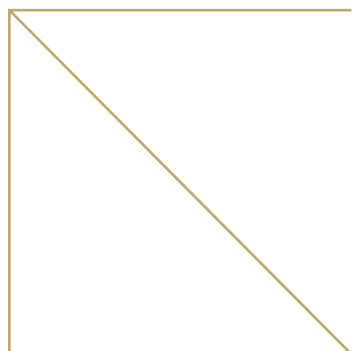
De hoogte van de basishuur is bij de huurders die tot de aandachtsgroep van beleid behoren erg uiteenlopend, zoals uit de volgende tabel blijkt. Ongeveer 30% van de aandachtsgroep woont in een huurwoning met een huurniveau dat geen recht op huursubsidie geeft. Een belangrijk verschil tussen de subgroep die wel huursubsidie ontvangt en de subgroep waarbij dat niet het geval is, is de prijs-kwaliteit-verhouding van de huurwoning. Bij huurders met huursubsidie is de prijs-kwaliteit-verhouding gemiddeld hoger dan bij huurders zonder huursubsidie. Dit komt naar voren in het verschil tussen de feitelijke prijs per punt en de landelijk gemiddelde prijs per punt. Bij de subgroep die geen huursubsidie ontvangt, ligt de prijs per punt (ruim) onder het landelijke gemiddelde. Bij huurders die geen huursubsidie ontvangen omdat hun huur lager is dan de normhuur van het huishouden, ligt de prijs per punt gemiddeld € 0,44 per punt lager dan het landelijke gemiddelde. Bij de huurders die geen huursubsidie ontvangen omdat de huur lager is dan de huurgrens waarboven huursubsidie mogelijk wordt, is het verschil ten opzichte van het landelijke gemiddelde zelfs € - 1,38 per punt. Bij de subgroep die wel huursubsidie ontvangt is het omgekeerde het geval: de prijs per punt is relatief hoog. Met name wanneer

ontvangers van huursubsidie een huur hebben die ligt tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens, is de prijs per punt erg hoog. Het verschil met het landelijk gemiddelde bedraagt bijna € 1 per punt.

Op zich is deze uitkomst niet verwonderlijk. Naarmate de huur hoger is, is de kans groter dat de prijs per punt relatief hoog is en is tevens de kans groter dat een huurder behorend tot de aandachtsgroep recht op huursubsidie heeft. Niettemin is de conclusie gerechtvaardigd dat de huursubsidie ervoor zorgt dat huurwoningen met een relatief hoge huurprijs ten opzichte van de kwaliteit betaalbaar blijven.

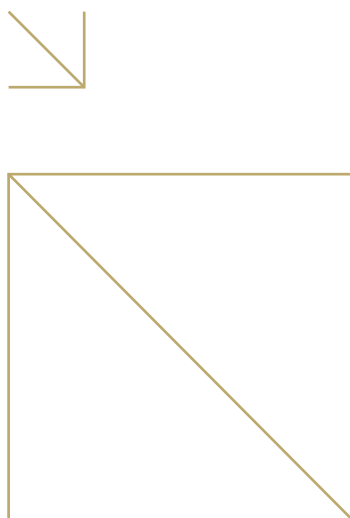
Scheefheid in de huursector

In samenhang met de doelgroep van beleid kan ook de 'scheefheid' van de huisvestingssituatie worden gezien. Dat is een van de manieren om de passendheid van een woning bij een huishouden in beeld te brengen. Past de hoogte van de huur bij het inkomen? Uit de volgende tabel blijkt dat de aandachtsgroep van beleid, de groep met een inkomen tot de grens van de huursubsidie, voor het grootste deel (ruim 80%) woont in een huurwoning met een huur tot aan de aftoppingsgrens. Slechts een klein deel (5%) heeft een huur die ligt boven de liberalisatiegrens. Deze kleine subgroep heeft met 43,3% wel een bijzonder hoge netto huurquote. De groep huurders die niet tot de aandachtsgroep behoort en een inkomen heeft tot modaal, heeft overwegend een huur die ligt tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens; dit is bij ruim 80% van deze groep het geval. Ruim 100.000 huurders uit deze groep hebben een huur hoger dan de aftoppingsgrens. In het laatste geval is er sprake van een hoge tot zeer hoge netto huurquote. Hoewel deze groep vanwege de hoogte van het inkomen niet voor huursubsidie in aanmerking komt, is de betaalbaarheid van de huurwoning niettemin in het geding. Voorts laat de tabel zien dat de huishoudens die tot de aandachtsgroep van beleid behoren en de huishoudens met een inkomen boven de Huursubsidiegrens tot aan modaal, in woningen wonen, waarvan de kwaliteit gemiddeld genomen gelijk is (gemiddeld 126 respectievelijk 125 punten). Tot slot is in de tabel de groep huurders opgenomen met een inkomen boven modaal. Bijna 70% van deze laatste groep heeft een huur niet hoger dan de aftoppingsgrens. Deze huurders wonen derhalve relatief goedkoop. Deze groep huishoudens woont ten opzichte van de twee andere groepen huishoudens gemiddeld in kwalitatief betere huurwoningen (gemiddeld 136 punten).



Tabel 5-8 Inkomen, huurprijs, kwaliteit en woonlasten (bron: WBO 2002)

	aantal huishoudens	% totaal	HS-gebruik	wws-punten	huurquote	puntprijs	NINKI
Tot huursubsidiegrens							
Tot kwaliteitskortingsgrens	467.000	16%	45%	116	22,0	1,99	9.000
Tot aftoppingsgrens	683.000	23%	61%	130	27,1	2,77	9.000
Tot liberalisatiegrens	162.000	5%	61%	135	35,3	3,51	8.000
Boven liberalisatiegrens	64.000	2%	64%	137	43,3	5,14	6.000
Totaal	1.376.000	46%	57%	126	26,9	2,70	9.000
Huursubsidiegrens tot modaal							
Tot kwaliteitskortingsgrens	198.000	7%		113	16,1	2,07	15.000
Tot aftoppingsgrens	309.000	10%		129	23,0	2,78	14.000
Tot liberalisatiegrens	80.000	3%		133	28,5	3,54	13.000
Boven liberalisatiegrens	27.000	1%		138	40,0	5,20	11.000
Totaal	615.000	20%		125	22,3	2,76	14.000
Modaal of meer							
Tot kwaliteitskortingsgrens	205.000	7%		122	10,7	1,97	26.000
Tot aftoppingsgrens	499.000	17%		136	15,7	2,74	26.000
Tot liberalisatiegrens	194.000	6%		142	19,3	3,36	26.000
Boven liberalisatiegrens	116.000	4%		147	23,9	4,70	30.000
Totaal	1.014.000	34%		136	16,3	2,93	26.000


Tabel 5-9 Huursubsidieontvangers 1990-2002

	1990	1994	1998	2002
Toekenningen huursubsidie*	949.800	883.900	1.045.000	1.002.000
Toegekend bedrag per toekenning*	816	1.020	1.461	1.652
Huursubsidieontvangers als aandeel van de totale huursector**	25%	25%	29%	31%

* Bron: Ministerie VROM; het betreft feitelijke toekenningen in een jaar

** Bron: WBO

Tabel 5-10 Verhuisbewegingen en huursubsidiegebruik (bron: WBO 2002)

		huidige woonsituatie		
		koopwoning	huurwoning	totaal
vorige woonsituatie	Koopwoning	27%	12%	39%
	Huurwoning	21%	40%	61%
		48%	52%	100%
		geen huursubsidie	wel huursubsidie	totaal
	Geen huursubsidie	79%	18%	100%
	Wel huursubsidie	26%	70%	100%
	Koop Starter	75%	25%	100%
		74%	26%	100%

5.4 Het gebruik van de huursubsidie

De huursubsidie is een rijkssubsidie om huishoudens met een lager inkomen te ondersteunen bij het betalen van de woonlasten. Afhankelijk van de hoogte van het inkomen, de samenstelling van het huishouden en de hoogte van de huur wordt de subsidie wel of niet toegekend en de hoogte van de subsidie bepaald. Het gebruik van huursubsidie laat in de periode 1990-2002 enige schommelingen zien. In de periode 1990 – 1994 nam het gebruik af. In deze periode heeft zich ook een aanpassing van de regeling voorgedaan. In 1997 is de wet veranderd en de huidige Huursubsidiewet ingevoerd. Dit heeft weer geleid tot een toename in het aantal toekenningen.³

In- en uitstroom

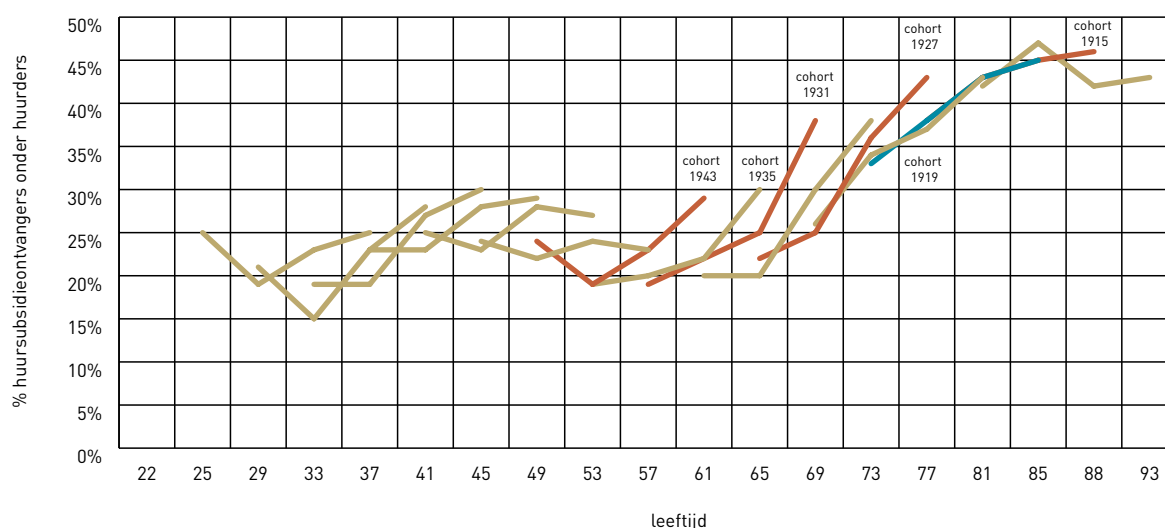
Om een beeld te krijgen van de mate waarin huursubsidieontvangers in en uit de regeling zijn gestroomd is een vergelijking gemaakt van opeenvolgende cohorten in de tijd. Onder een cohort worden huishoudens verstaan die in dezelfde periode zijn geboren. Zo worden onder 'cohort 1971' die huishoudens verstaan waarvan de hoofdbewoner tussen 1971 en 1975 is

geboren. We vergelijken steeds vier WBO's, wat neerkomt op een periode van 16 jaar. In die periode maken de cohorten een ontwikkeling door in wooncarrière en inkomen, waardoor zij wel of geen gebruik maken van huursubsidie. Er wordt een vergelijking gemaakt van de mate waarin de afzonderlijke cohorten in de loop der tijd gebruik maken van de huursubsidieregeling.⁴ Kijkend naar de cohorten vanaf 1943 valt op dat de stijging van het aandeel huursubsidieontvangers op latere leeftijd steeds vroeger inzet. Een van de processen die daaraan kan bijgedragen is dat men vroeger met pensioen gaat, veelal via VUT. Dit betekent veelal een achteruitgang in het inkomen en dus eerder recht op huursubsidie. Daarnaast vindt er met de opkomst van de koopmarkt ook een selectie op basis van inkomen plaats. Huishoudens die in een huurwoning blijven wonen hebben daardoor een lager inkomen dan degenen die in de tussentijd de huursector hebben verlaten. De 'oudste' cohorten hebben deze overstap minder vaak gemaakt.

³ Een uitgebreide beschrijving van de aanpassingen van de huursubsidie en de effecten daarvan op de ontvangers is te vinden in de publicatie van het Ministerie van VROM: Evaluatie van de Huursubsidiewet.

⁴ Strikt genomen is er geen sprake van een cohortanalyse omdat bij de achtereenvolgende WBO's niet dezelfde personen zijn geëquipteerd.

Figuur 5-5 Ontwikkeling gebruik huursubsidie per cohort (bron: WBO 2002)



Verhuizing en huursubsidiegebruik

In de periode 2000-2002 vinden de meeste verhuizingen binnen de huursector plaats (40%). Er werd ook relatief veel binnen de koop-sector verhuisd (27%). Een op de vijf verhuisden ging van een huurwoning naar een koopwoning. Een verhuizing vanuit een koopwoning naar een huurwoning is het minst voorgekomen (12%). Van de huishoudens die verhuizen van een huurwoning naar een andere huurwoning ontvangt 70% ook in de nieuwe woning huursubsidie. Ontving men geen huursubsidie en komt men weer in een huurwoning dan ontvangt men meestal weer geen huursubsidie (79%). Verhuist men van een koopwoning naar een huurwoning of is men een starter op de woningmarkt dan krijgt een op de vier huishoudens in de nieuwe situatie huursubsidie.

Hoogte huursubsidiebedragen

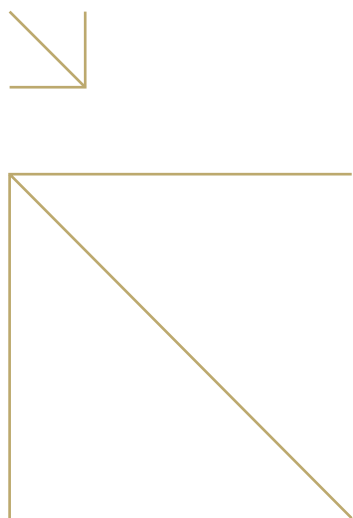
De hoogte van het huursubsidiebedrag is afhankelijk van het inkomen, de gezinssamenstelling en de hoogte van de huur. De uitwerking van de regeling is ook duidelijk in de cijfers terug te zien. Jongeren krijgen gemiddeld maandelijks het laagste bedrag aan huursubsidie uitgekeerd en huishoudens met drie of

meer personen het hoogste bedrag. Verder is het zo dat bij een huur boven de aftoppingsgrens meer huursubsidie wordt ontvangen dan bij een huur die daaronder ligt.

Figuur 5-6 geeft de ontwikkeling van het huursubsidiebedrag per cohort weer. Bij alle cohorten is een vergelijkbaar stijgend verloop waar te nemen. Dit verloop correspondeert met het gemiddelde beeld. Cohort-specifieke factoren spelen hier derhalve geen rol bij het verloop van de hoogte van de huursubsidie.

Niet-gebruik huursubsidie

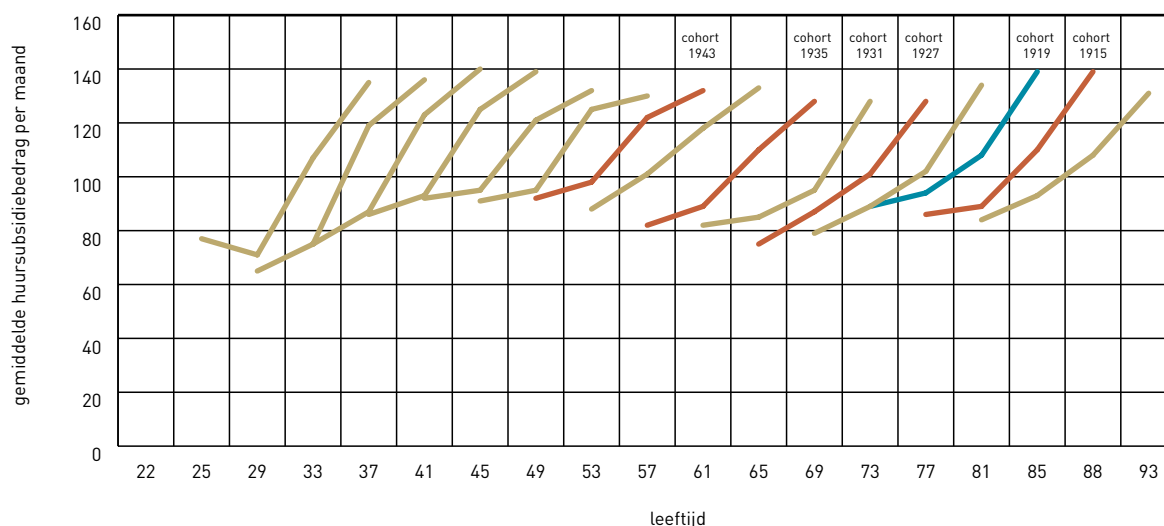
Op basis van de inkomensgegevens uit het WBO kan een schatting gemaakt worden van het rekeninkomen dat geldt voor de Huursubsidiewet. Op basis hiervan kan gekeken worden naar de huishoudens die op dit moment geen gebruik maken van de Huursubsidiewet, maar daar op basis van hun huisvestingssituatie, inkomen en vermogen wel recht op hebben. Uit deze cijfers blijkt dat grofweg een op de acht huurders wel recht op huursubsidie heeft maar er geen beroep op doet. Dit zijn een kleine 400.000 huishoudens. In eerste instantie lijkt dit een hoog aantal huishoudens. Er zijn echter



Tabel 5-11 Huursubsidie-ontvangers naar leeftijd, huishoudensamenstelling, huurprijs en huursubsidiebedrag per maand
(bron: WBO 2002)

	tot kwaliteits- kortingsgrens		tot aftoppingsgrens		bovenaftoppings- grens		Totaal	
	aandeel	Gemiddeld	aandeel	Gemiddeld	aandeel	gemiddeld	aandeel	Gemiddeld
Jonger dan 25	62%	€ 71	32%	€ 125	6%	€ 168	100%	€ 94
Alleenstaand 25-44	43%	€ 70	47%	€ 121	10%	€ 166	100%	€ 103
Alleenstaand 44-64	28%	€ 75	55%	€ 141	17%	€ 165	100%	€ 127
Gezin zonder kind 25-44	31%	€ 78	56%	€ 130	13%	€ 137	100%	€ 114
Gezin zonder kind 45-64	20%	€ 87	50%	€ 131	30%	€ 160	100%	€ 131
Gezin met kind 25-44	16%	€ 102	62%	€ 139	21%	€ 175	100%	€ 141
Gezin met kind 45-64	16%	€ 101	70%	€ 136	14%	€ 162	100%	€ 135
Eenoudergezin 25-44	20%	€ 109	64%	€ 159	16%	€ 194	100%	€ 154
Eenoudergezin 45-64	22%	€ 95	54%	€ 156	23%	€ 181	100%	€ 148
65 jaar en ouder	21%	€ 86	55%	€ 132	25%	€ 169	100%	€ 131
Niet-gezinshuishouden	26%	€ 109	45%	€ 130	29%	€ 142	100%	€ 117
Werknemer	30%	€ 77	54%	€ 130	17%	€ 162	100%	€ 120
Zelfstandige	26%	€ 91	48%	€ 141	27%	€ 177	100%	€ 138
Gepensioneerde	21%	€ 87	55%	€ 131	25%	€ 168	100%	€ 131
Uitkeringsgerechtigde	30%	€ 83	55%	€ 148	15%	€ 181	100%	€ 134
Totaal	26%	€ 83	54%	€ 138	19%	€ 171	100%	€ 130

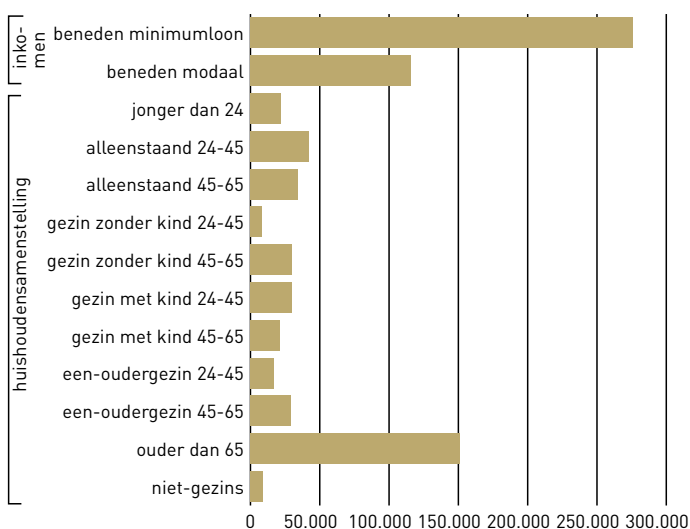
Figuur 5-6 Ontwikkeling huursubsidiebedrag per cohort (bron: WBO 2002)



verschillende oorzaken waardoor de gegevens die via het WBO beschikbaar zijn, niet goed aansluiten bij de gegevens op basis waarvan de huursubsidie feitelijk wordt verleend. Onder meer speelt een rol dat, bij de vaststelling of er recht op huursubsidie is, het rekeninkomen van het voorafgaande jaar van belang is. De bijschatting van het rekeninkomen op het WBO heeft echter betrekking op het inkomen van het subsidiejaar zelf. De niet-gebruikers komen veel voor bij bepaalde categorieën huishoudens. Het zijn vooral de 65-plussers die ervan afzien om huursubsidie aan te vragen, terwijl ze er wel recht op hebben. Het gemiddelde bedrag waarvoor de huishoudens die geen beroep doen op huursubsidie in aanmerking zouden komen ligt lager dan bij huishoudens met huursubsidie. Toch gaat het ook bij de niet-gebruikers al snel om een paar tientjes per maand of meer.

Bekendheid met de huursubsidie en de vraag of de huursubsidie van toepassing is, kan een rol spelen bij het niet benutten ervan. Huurders die ten onrechte geen gebruik van huursubsidie lijken te maken, wonen relatief vaak in een woning die door een commerciële verhuurder of particulier persoon wordt verhuurd.

Figuur 5-7 Kenmerken van niet-gebruikers (bron: WBO 2002)



6. De koopsector: prijsontwikkeling en financiering

In hoofdstuk 3 kwamen de ontwikkelingen in de woonlasten in de koopsector in vogelvlucht aan bod. Deze lasten blijken tussen 1990 en 2002 vrij geleidelijk te zijn gestegen, waarbij tussen 1998 en 2002 de sterkste stijging zichtbaar is. In dit hoofdstuk wordt verder ingegaan op de ontwikkelingen rondom de financiering van koopwoningen. Aansluitend zal een beeld worden geschetst van de ontwikkeling van de koopprijzen. De bevordering van de koopsector heeft de laatste jaren mede vorm gekregen door het stimuleren van de koop van huurwoningen. De mate waarin dit is gelukt zal ook in dit hoofdstuk aan de orde komen. Verder bestaan in de koopsector verschillende vormen van subsidiëring, waarmee dit hoofdstuk afrondt.

6.1 De financieringslasten

In de systematiek waarbij de woonlasten van de eigenaar-bewoner op kasbasis worden gezien, worden de lasten van het wonen vooral bepaald door de hypotheek. De hoogte van de hypotheekschuld, de hypotheekvorm en de hoogte van de hypotheekrente bepalen voor het grootste deel de woonlasten van de eigenaar-bewoner. Daarnaast heeft de

eigenaar-bewoner nog bijkomende woonlasten.

Steeds vaker een hypotheek

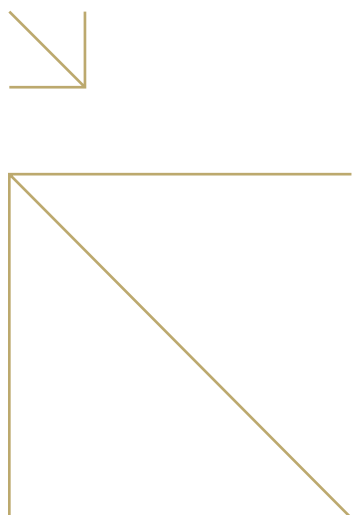
Het aandeel huishoudens in een koopwoning dat de woning met behulp van een hypotheek financiert, is in de loop der jaren toegenomen. Met name voor de hoogste inkomensdecielen is het bezit van een woning zonder hypotheek steeds meer een uitzondering. In de vier hoogste inkomensdecielen is het aandeel eigenaar-bewoners met een hypotheek meer dan 90%. De fiscale behandeling van de eigen woning vormt hiervoor een belangrijke verklaring. Ook de omvang van de hypotheekschuld is sterk toegenomen in de periode 1990 – 2002. De hypotheekschuld hangt bovendien sterk samen met de hoogte van het inkomen: naarmate het inkomen hoger is, is de hypotheekschuld dat ook. De twee laagste inkomensdecielen vormen hierop een uitzondering. In deze inkomensdecielen komen relatief veel zelfstandigen voor, die qua inkomen in een andere positie verkeren.

Hypotheekvormen

De hoogte van de hypotheekschuld hangt niet alleen van het

Tabel 6-1 Het aandeel eigenaar-bewoners met hypotheek en de gemiddelde hypotheek-schuld per inkomensdeciel
(bron: WBO 1990-2002)

inkomens- deciel	% hh met hypoth.	1990		1994		1998		2002	
		gemidd. hypoth schuld	% hh met hypoth	gemidd. hypoth. schuld	% hh met hypoth.	gemidd. hypoth schuld	% hh met hypoth.	gemidd. hypoth schuld	
1	24%	40.000	35%	40.500	54%	58.500	60%	98.000	
2	34%	29.000	37%	33.000	55%	51.000	55%	83.500	
3	44%	27.000	54%	32.000	61%	51.000	68%	77.000	
4	65%	32.000	69%	35.500	75%	52.000	79%	79.000	
5	77%	33.500	79%	40.000	83%	53.000	86%	84.500	
6	83%	38.000	83%	40.500	87%	59.000	89%	94.000	
7	85%	40.500	88%	45.500	90%	63.000	91%	99.000	
8	87%	46.000	91%	50.000	92%	69.500	93%	109.500	
9	90%	53.000	92%	57.000	93%	75.500	94%	124.000	
10	88%	70.500	92%	73.500	92%	95.000	92%	161.000	
totaal	76%	47.000	80%	50.500	84%	69.000	87%	111.000	



inkomen af. De verkoopwaarde van de woning en de hypotheekvorm spelen ook een belangrijke rol. Het aanbod van verschillende soorten hypotheek wordt steeds ruimer. Waar men in het verleden veelal één hypotheek afsloot wordt het steeds gebruikelijker om meer dan één hypotheek of een combinatiehypotheek af te sluiten. Verder blijkt dat de hypotheekvormen, waarbij tijdens de looptijd van de lening geen aflossing plaatsvindt, zoals aflossingsvrije hypotheek, spaarhypotheek en levenhypotheek, een groter aandeel hebben gekregen. Opvallend hierbij is het sterk gestegen aandeel van de aflossingsvrije hypotheek in 2002 (26%). Deze hypotheek wordt veelal in combinatie met een andere hypotheekvorm afgesloten. De populariteit van de leningen zonder aflossing tijdens de looptijd van de lening zal mede het gevolg zijn van de fiscale aftrekbaarheid van de rentelasten. Bij de recent verhuisden in 2002 valt op dat het aandeel van de combinatiehypotheek sterk is toegenomen (38%). Het aandeel van de traditionele hypotheek, waarbij aflossing plaatsvindt (annuïteiten- en lineaire hypotheek, is bij de recent verhuisden verder gezakt tot tezamen slechts 3%. Het WBO bevat geen informatie over de 'spaarpot' die huishoudens mede in

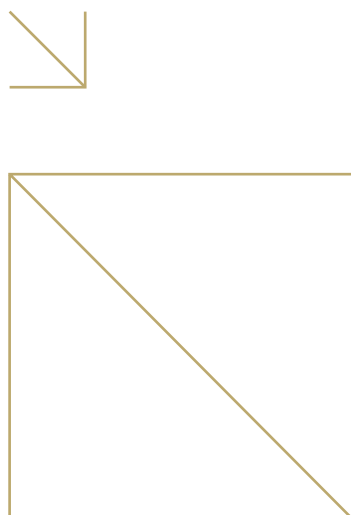
samenhang met hun hypotheek opbouwen via bijvoorbeeld de premies van de leven- of spaarhypotheek. Voor een goed inzicht in de betekenis van de omvang van de hypotheekschuld is informatie over deze 'spaarpot' wel van belang. Zonder informatie over de omvang van de 'spaarpot' vindt er een overschatting plaats van de betekenis die de hoogte van de hypotheekschuld heeft.

Rentepercentages dalen, de rentelast neemt toe

In de loop der jaren is het rentepercentage van de hypotheek wel wat gedaald: van 7,5% in 1990 naar 5,8% in 2002. Er zijn geen duidelijke verschillen in de hoogte van het rentepercentage naar de inkomensdecielen: hoog of laag inkomen, het rentepercentage is gemiddeld gelijk. De gemiddelde rentelasten zijn wel fors toegenomen: bijna een verdubbeling in de periode 1990 – 2002, waarbij nog geen correctie voor de algemene inflatie is uitgevoerd. Bij de lagere inkomensgroepen zijn de rentelasten lager, maar tussen 1990 en 2002 wel wat meer gestegen. Wordt er gekeken naar de rentelast ten opzichte van het inkomen dan is het niet verwonderlijk dat deze hoger ligt voor de lagere

Tabel 6-2 Verschillende hypotheekvormen door de jaren (indien meerdere hypotheek, gevraagd hypotheek waar men het meest aan betaalt (bron: WBO 1990-2002)

	1990 alle	1994 alle	1998 alle	2002 alle	recent verhuisden
levenhypotheek	15%	14%	15%	10%	8%
spaarhypotheek	8%	25%	34%	20%	15%
beleggingshypotheek	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	8%	14%
aflossingsvrije hypotheek	3%	3%	18%	26%	19%
annuïteitenhypotheek	52%	38%	18%	9%	2%
lineaire hypotheek	22%	16%	8%	3%	1%
groeihypotheek	n.v.t.	0%	1%	0%	0%
anders	0%	3%	6%	2%	1%
combinatie hypotheek	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	23%	38%
	100%	100%	100%	100%	100%



Tabel 6-3 De gemiddelde hypotheekrente, de gemiddelde nominale rentelasten en de rentelasten in verhouding tot het besteedbaar inkomen per inkomensdeciël (bron: WBO 1990-2002)

	1990			2002		
	rente %	gemiddelde rentelast per jaar	verhouding rentelast/inkomen	rente %	gemiddelde rentelast per jaar	verhouding rentelast/inkomen
1	7,6%	1.600	0,35	5,9%	3.600	0,42
2	7,5%	1.700	0,22	5,9%	3.600	0,28
3	7,5%	1.700	0,17	5,8%	3.700	0,24
4	7,5%	1.900	0,16	5,7%	4.000	0,21
5	7,5%	2.100	0,15	5,8%	4.200	0,19
6	7,5%	2.300	0,15	5,8%	4.600	0,18
7	7,5%	2.500	0,14	5,7%	4.900	0,16
8	7,5%	2.800	0,13	5,7%	5.600	0,16
9	7,4%	3.200	0,13	5,7%	6.400	0,15
10	7,5%	4.300	0,12	5,8%	8.400	0,13
totaal	7,5%	2.900	0,14	5,8%	5.600	0,17

inkomensgroepen. Ten opzichte van 1990 is die rentelast ten opzichte van het inkomen bij hoge inkomens slechts in beperkte mate toegenomen. Bij de lagere inkomensdecielen zijn de rentelasten sterker gestegen dan het besteedbare inkomen, waardoor de verhouding tussen beide eveneens is gestegen.

Ontwikkelingen in hypotheekschuld en waarde van de woning

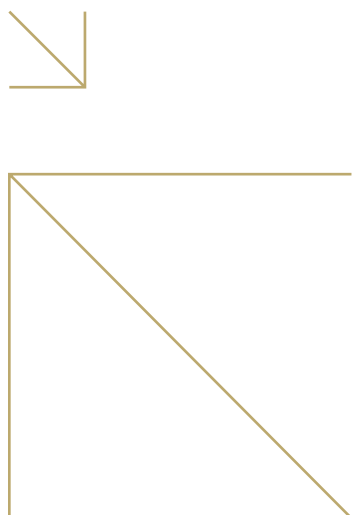
Om meer inzicht te krijgen in de ontwikkeling van de hypotheekschuld ten opzichte van de verkoopwaarde van de woning is deze verhouding ('loan-to-value' ratio) berekend. Hieruit blijkt dat de gemiddelde hypotheekschuld weliswaar is gestegen, maar dat deze stijging minder is geweest dan de stijging van de gemiddelde verkoopwaarde: de 'loan-to-value' ratio is gedaald van 0,58 in 1990 naar 0,49 in 2002. Lagere inkomensgroepen hebben een lagere ratio dan de hogere inkomensgroepen. Verder speelt, zoals te verwachten, ook de lengte van de woonduur een belangrijke rol: naarmate de woonduur langer is, neemt de 'loan-to-value' ratio af. Bij huishoudens die langer dan tien jaar in de woning wonen is de ratio het laagst: de hypotheekschuld bedraagt gemiddeld niet meer dan 37% van de verkoopwaarde van de woning. Ook is de

'loan-to-value' ratio bij huishoudens die voor het eerst een woning kopen hoger dan bij de doorstromers binnen de koopsector. Bij starters in de koopsector ligt de 'loan-to-value' ratio het hoogst: in 2002 is bij deze groep de hypotheekschuld gemiddeld 89% van de verkoopwaarde van de woning.

6.1.1 Bijkomende woonlasten

In tegenstelling tot de huursector zijn de bijkomende lasten in de koopsector, ook na correctie voor de algemene inflatie, gestegen. Daarbij valt vooral de stijging van de heffingen van de Overige Publiekrechtelijke Lichamen (OPL), gemeenten en waterschappen, op.

De lasten die bewoners van koopwoningen aan OPL kwijt zijn verschillen per woningmarktgebied. Het noorden van het land en de zuidkant van Utrecht springen eruit. Hier liggen de uitgaven voor de OPL hoger. De woningmarktgebieden in Zeeland vallen op met relatief lage heffingen van de OPL.



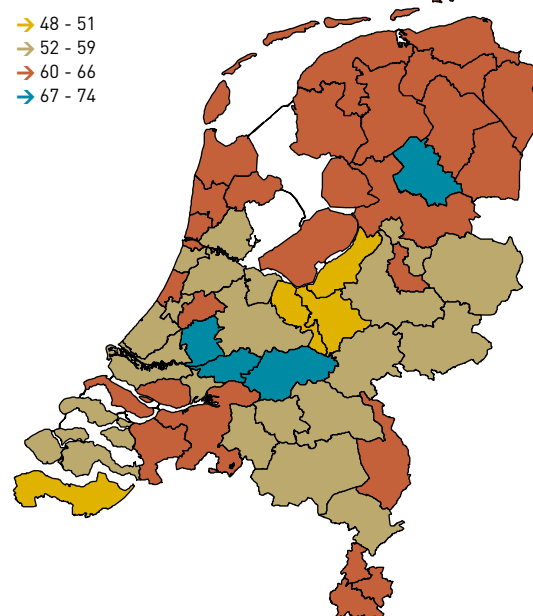
Tabel 6-4 De verhouding van de hypotheekschuld tot de verkoopwaarde van de woning, naar inkomensdeciel, lengte van de woonduur, doorstromer/starter en huishoudentype (bron: WBO 1990-2002)

	1990	1994	1998	2002
totaal	0,58	0,51	0,49	0,49
inkomensdeciel				
1	0,47	0,37	0,40	0,44
2	0,37	0,33	0,42	0,43
3	0,39	0,40	0,46	0,45
4	0,48	0,45	0,47	0,47
5	0,51	0,50	0,46	0,47
6	0,56	0,49	0,49	0,48
7	0,57	0,51	0,49	0,49
8	0,61	0,54	0,51	0,51
9	0,64	0,56	0,51	0,52
10	0,63	0,56	0,50	0,50
woonduur				
tot 2 jaar	0,77	0,69	0,67	0,75
2 tot 5	0,73	0,64	0,62	0,63
5 tot en met 10	0,65	0,56	0,55	0,53
langer dan 10	0,44	0,40	0,40	0,37
doorstromers/starters in koop				
doorstromers in koop	0,67	0,60	0,65	0,74
starters in koop	0,79	0,70	0,74	0,89

Tabel 6-5 Ontwikkeling bijkomende woonlasten in de koopsector, bedragen per maand
(bron: WBO 1990-2002)

	1990	1994	1998	2002
totaal energie	88	93	95	122
totaal OPL	24	37	47	59
totaal bijkomende woonlasten	112	130	142	181
totaal energie/CPI	116	114	109	122
totaal OPL/CPI	32	45	54	59
totaal bijkomende woonlasten/CPI	150	159	159	181

Figuur 6-1 Hoogte OPL in koopsector naar woningmarktgebied (bron: WBO 2002)



6.2 Prijsontwikkeling in de koopsector

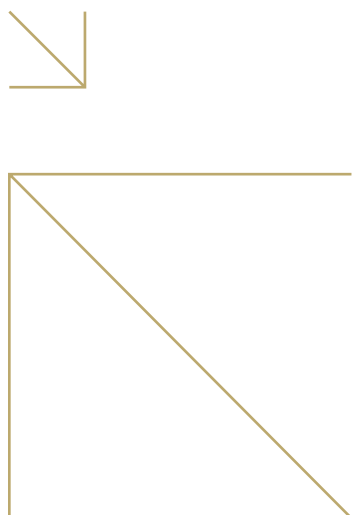
De prijzen in de koopsector worden veel minder door het rijksbeleid beïnvloed dan de prijzen in de huursector. Macroeconomische ontwikkelingen, het vertrouwen van de consument in de economie en de schaarste aan koopwoningen bepalen in veel sterkere mate de prijs dan in de huursector.

De verkoopwaarde van de koopwoningen is in de periode 1990 – 2002 sterk gestegen, in het bijzonder is dit na 1994 het geval. De stijging van de verkoopwaarde bij de bestaande woningen komt heel goed overeen met de prijsstijging zoals deze door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) wordt gemeten. De stijging van de verkoopwaarde van nieuwe woningen is nog hoger geweest dan die bij de bestaande woningen, terwijl de bouwkostenindex van nieuwbouwwoningen juist een mindere stijging laat zien.

Aangezien we het hier niet hebben over de prijzen die de huidige bewoner voor een woning heeft moeten betalen, maar de door hem zelf geschatte verkoopwaarde, is het lastig de oorzaak van de sterke stijging te bepalen. De sterke stijging van de prijzen ten opzichte van de gestegen bouwkosten kan

veroorzaakt worden door verschillende factoren. Daarbij kan gedacht worden aan zaken zoals gestegen grondprijzen, gestegen winstpercentages van ontwikkelaars, extra bouwkosten door eisen uit het Bouwbesluit en kwaliteitsverbetering, maar ook aan het feit dat de nieuwbouwwoningen eenmaal opgeleverd vanwege schaarste dusdanig aantrekkelijk zijn dat de verkoopprijs flink stijgt. De toename van de mediane verkoopwaarde hangt deels samen met de algemene inflatie. Hiervoor kan via de algemene prijsstijging (CPI) worden gecorrigeerd. Daarnaast is er ook sprake van een kwaliteitsontwikkeling. Evenals in de huursector kan het aantal wws-punten gebruikt worden om te corrigeren voor de kwaliteitsontwikkeling. Deze kwaliteitsindicator is weliswaar voor de huursector ontwikkeld, maar kan, bij gebrek aan een beter alternatief, ook worden toegepast in de koopsector.

Tabel 6-7 laat zien dat ook na de correctie voor de algemene inflatie en de kwaliteitsontwikkeling, er nog sprake is van een forse stijging van de verkoopwaarde: bijna een verdubbeling in twaalf jaar tijd. Begin jaren negentig was de stijging nog beperkt. Eind jaren negentig stegen de koopprijzen snel, mede



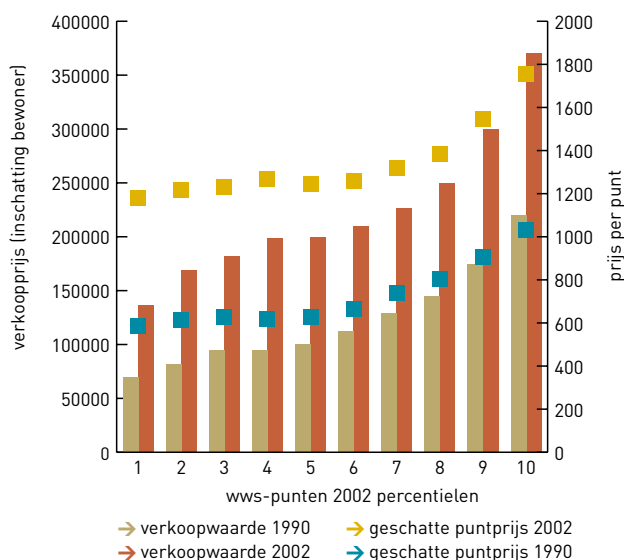
Tabel 6-6 De mediane verkoopwaarde ⁵ in euro's (bron: WBO 1990-2002)

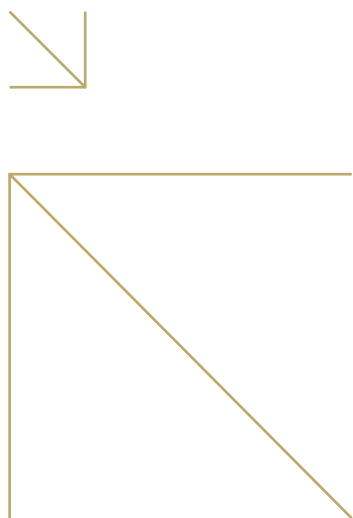
	1990	1994	1998	2002	mutatie 1990-2002
totale woningvoorraad	74.900	90.800	136.100	204.200	172%
nieuwbouw	83.900	113.400	158.800	267.700	219%
NVM-index	36	49	66	100	177%
bouwkostenindex (CBS)	59	74	83	100	70%

⁵ In 2002 is in tegenstelling tot de eerdere WBO's de geschatte verkoopwaarde niet afgetopt bij 1.000.000 gulden (c.q. euro). Hierdoor kunnen gemiddelden van de vier WBO's niet op vergelijkbare wijze worden berekend. Voor een goede vergelijking is daarom gekozen voor de mediane verkoopwaarde.

als gevolg van de economische ontwikkelingen. In de nieuwbouw is de verkoopwaarde, ook na correctie voor kwaliteit, zelfs meer toegenomen dan bij de bestaande woningen. Hierbij valt op dat het kwaliteitsniveau van de nieuwbouw, zoals gemeten via het woningwaarderingstelsel, in de periode 1990 – 2002 amper is gestegen. In de bestaande voorraad is er, mede door de toevoeging van kwalitatief betere woningen, wel sprake van een kwaliteitstoename geweest. Opvallend is dat in de koopsector de relatieve prijsstijging in de verschillende kwaliteitsklassen, waarbij de kwaliteit op basis van het woningwaarderingstelsel is bepaald, erg vergelijkbaar is geweest. Wel blijkt dat in de hogere kwaliteitsklassen de prijs per wws-punt aanmerkelijk hoger ligt dan in de lagere kwaliteitsklassen. In de koopsector wordt voor veel kwaliteit een relatief hoge prijs betaald. Overigens past hierbij de kanttekening dat uit ander onderzoek bekend is dat de locatie/licging van de woning een cruciale factor is in de hoogte van de verkoopwaarde. Deze factor 'aantrekkelijkheid locatie' speelt in het woningwaarderingstelsel nauwelijks een rol, waardoor de vergelijking tussen de verkoopwaarde en het aantal wws-punten enigszins mank gaat.

Figuur 6-2 De mediane verkoopwaarde en geschatte puntprijs voor de voorraad naar wws-punten in percentielen (prijzen gecorrigeerd voor ontwikkeling in inflatie) (bron: WBO 1990-2002)





Tabel 6-7 De mediane verkoopwaarde, het aantal wws-punten en de verkoopwaarde per wws-punt, gecorrigeerd op basis van consumentenprijsindex CBS (2002=basisjaar) (bron: WBO 1990 - 2002)

	1990	1994	1998	2002	mutatie 1990 - 2002
Totale voorraad					
- mediane verkoopwaarde/CPI	100.300	110.700	155.200	204.200	104%
- gemiddeld aantal wws-punten	138	140	145	149	8%
- gemiddelde verkoopwaarde/CPI per wws-punt	726	790	1.072	1.374	89%
Nieuwbouw					
- mediane verkoopwaarde/CPI	112.500	138.400	181.100	267.700	138%
- gemiddeld aantal wws-punten	162	163	165	169	4%
- gemiddelde verkoopwaarde/CPI per wws-punt	696	850	1.094	1.580	127%

Niet alleen het aantal wws-punten, maar ook de WOZ-waarde van de woning kan worden beschouwd als een kwaliteitsmaatstaf. In de hoogte van de WOZ-waarde komt de factor 'locatie/licging' wel tot uiting. De WOZ-waarde kent een peildatum die drie jaar eerder ligt dan de enquêtering voor het WBO 2002. Dit leidt er mede toe dat er een structureel niveauverschil is tussen de door de eigenaar-bewoner opgegeven verkoopwaarde en de WOZ-waarde van dezelfde woning. Uit de volgende tabel blijkt dat gemiddeld genomen de regionale verschillen in verkoopwaarde hetzelfde patroon laten zien als die van de WOZ-waarde. Woningen in het westen van het land zijn ten opzichte van de kwaliteit die ze bieden, relatief duur. De gemiddelde WOZ-waarde ligt hier het hoogst, evenals de gemiddelde wws-puntprijs. De woningen in Noord-Nederland en in de G26 kennen een relatief lage prijs-kwaliteitverhouding.

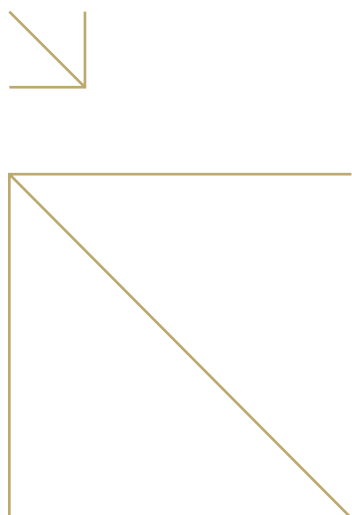
6.3 Kwetsbaarheid van kopers en mogelijke problemen

6.3.1 Kwetsbaarheid van kopers

In de tweede helft van de jaren negentig bereikte de koophausa zijn hoogtepunt. De woonconsument had er

vertrouwen in en redenerend vanuit zijn financiële positie leek het kopen een hele logische stap. Ook banken waren in die periode geneigd om – vooruitlopend op de stijging van de waarde van de woning – hogere hypotheek te verstrekken. Zeker wanneer die (te hoge) hypotheek in de vorm van beleggingshypotheek werden afgesloten, zijn de risico's voor kopers niet denkbeeldig. Waarschijnlijk zijn de risico's slechts voor een klein deel van acute aard. Dat is bijvoorbeeld het geval als een van de inkomens waarop de hypotheek is gebaseerd, is weggevallen of wanneer er gedwongen moet worden verkocht bij scheiding.

De kans dat er na een looptijd van 30 jaar, waarna de rente in de huidige fiscale regeling niet meer mag worden afgetrokken, niet kan worden afgelost, is het grootst voor de beleggingshypotheek en de aflossingsvrije hypotheek. Juist deze hypotheekvormen zijn sinds het midden van de jaren negentig in populariteit toegenomen. Van de huishoudens die sinds 1998 een enkelvoudige hypotheek hebben afgesloten, deed bijna de helft dit in de vorm van een beleggingshypotheek of een aflossingsvrije hypotheek. De populariteit van de



Tabel 6-8 Ontwikkelingen in de kwaliteit gemeten via de WOZ-waarde en wws-punten (bron: WBO 2002)

	mediane verkoopwaarde	mediane WOZ-waarde	verkoopwaarde per punt	WOZ-waarde per punt
Noord-Nederland (exclusief G30)	182.000	116.000	1.088	800
Oost-Nederland (exclusief G30)	227.000	155.000	1.370	1.000
West-Nederland (exclusief G30)	225.000	151.000	1.386	1.100
Zuid-Nederland (exclusief G30)	227.000	159.000	1.333	1.000
G26	188.000	125.000	1.198	900
G4	182.000	127.000	1.322	1.000
totaal	204.000	144.000	1.310	1.000

beleggingshypotheek is daarbij tamelijk constant gebleven: ruim een op de zeven huishoudens die in de periode 1998-2002 een woning kochten, heeft deze woning uitsluitend met een beleggingshypotheek gefinancierd. Dit komt neer op een totale hypotheekschuld in de vorm van beleggingshypotheken door de kopers in die periode (1998-2001) van zo'n 20 miljard euro. Aflossingsvrij is er in diezelfde periode voor zo'n kleine 25 miljard euro in de boeken bijgeschreven.

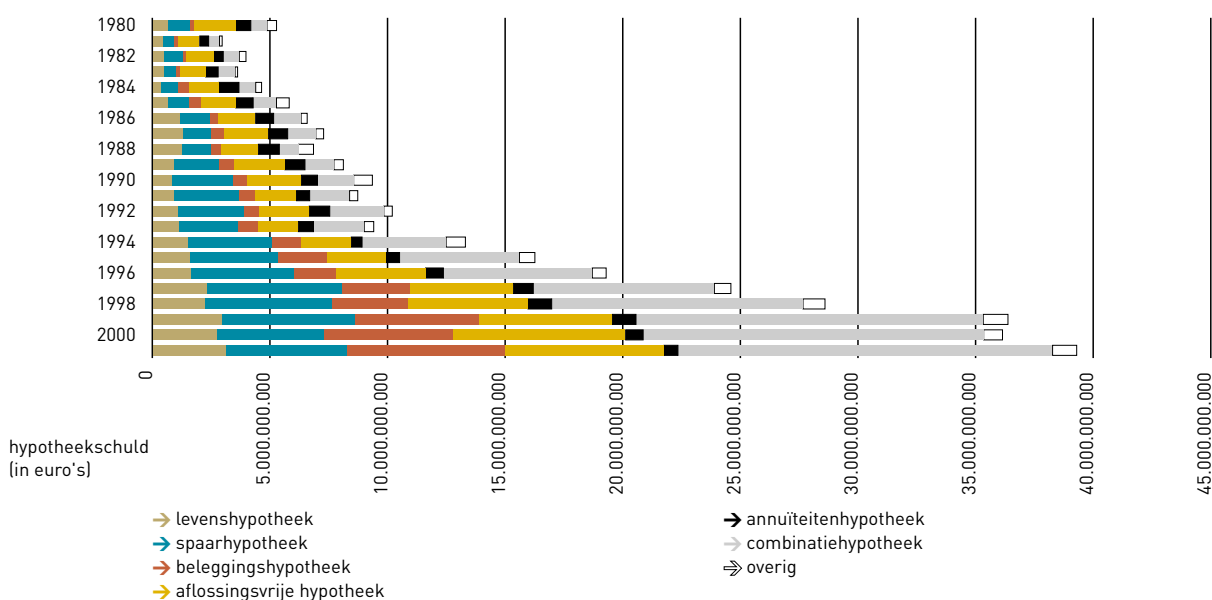
Sinds het midden van de jaren negentig is ook de zogenaamde combinatiehypotheek populair geworden. Dit is een combinatie van verschillende 'normale' hypotheekvormen. Zo kan een deel van de hypotheek als een levenshypotheek worden afgesloten, een deel als beleggingshypotheek en een deel aflossingsvrij. De koper kan daardoor met een beleggingshypotheek speculeren op beleggingswinst, zonder al te grote risico's te lopen omdat minimaal een deel 'zeker' is afgedekt. Sinds 1998 is ongeveer een op de drie afgesloten hypotheeken een combinatiehypotheek. Er is geen inzicht in de verdeling van het totale geleende bedrag over de verschillende vormen binnen de combinatiehypotheek. Wel is duidelijk dat in minimaal de helft

van de combinatiehypotheken een beleggingsdeel zit en in bijna tweederde een aflossingsvrij deel. De totale som van de combinatiehypotheken was in de periode vanaf 2000 ruim 40% van alle afgesloten hypotheeken. Dat betekent dat er relatief grote bedragen zijn gemoeid met de combinatiehypotheken.

6.3.2 Mogelijke problemen

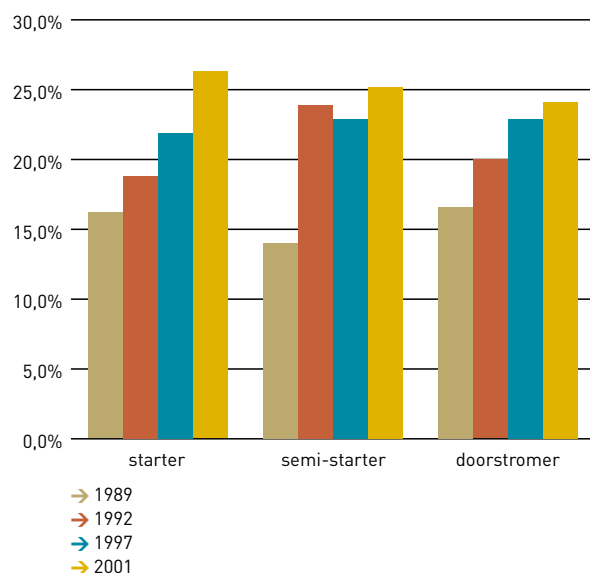
Recente kopers, starters, semi-starters en doorstromers, hebben over het algemeen hogere financieringslasten dan zittende eigenaar-bewoners. Daarnaast is het zo dat de relatieve omvang van de financieringslasten in de loop der jaren is toegenomen. Dit komt tot uiting in een stijging van de netto koopquote van deze groepen. Uit de volgende figuur blijkt dat de netto koopquote van deze groepen in 1989 circa 15% was. Nadien is de netto koopquote van recente kopers toegenomen tot circa 25% van het besteedbare inkomen. In het voorafgaande is al gebleken dat bij deze groep de hypotheekschuld in verhouding tot de waarde van de woning het hoogste is. Naarmate de lasten hoger zijn is de kans op financiële problemen ook groter. Aan de hand van de hoogte van de netto koopquote kan een beeld worden geschetst van het aandeel

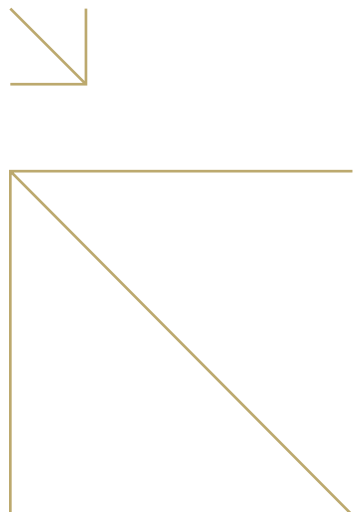
Figuur 6-3 Omvang van de jaarlijks aangegane totale hypotheekschuld door kopers van woningen, naar hypotheekvorm (lopende prijzen 1980-2001) (bron: WBO 2002)



eigenaar-bewoners dat potentieel in financiële moeilijkheden kan komen. Uit de volgende figuur blijkt dat onder de recent gevestigde eigenaar-bewoners er relatief veel zijn met een hoge tot zeer hoge netto koopquote. Van de huishoudens die na 1999 hebben gekocht, is een groter deel potentieel in financiële problemen – afgemeten aan het aandeel van het inkomen dat men kwijt is aan de lasten van de hypotheek – dan de huishoudens die in 1999 of eerder hebben gekocht. Onder de huishoudens in een koopwoning met (te) hoge woonlasten zijn relatief veel eenoudergezinnen en zelfstandigen te vinden. Bijna een op de vier eenoudergezinnen en zelfstandigen heeft een koopquote van meer dan 30%. Voor de zelfstandigen is enige nuancering op z'n plaats. Het inkomen van deze groep kan van jaar tot jaar fluctueren en bovendien is de hoogte van het inkomen uit een eigen bedrijf tot op zekere hoogte zelf te bepalen, omdat een deel van de winst 'in de zaak' kan worden gehouden. Of de hoge koopquotes voor deze groep een echt probleem vormen is dan ook niet vast te stellen. De waarneming dat de verhuiscapaciteit onder de zelfstandigen met een hoge koopquote niet hoger is dan die onder de zelfstandigen met een normale koopquote, geeft aanleiding tot

Figuur 6-4 De netto koopquote van starters, semi-starters en doorstromers, 1989 – 2001 (bron: WBO 1990 -2002)

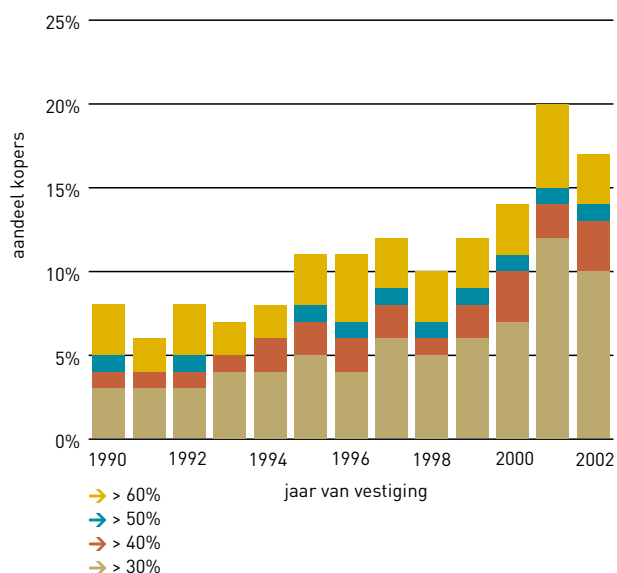




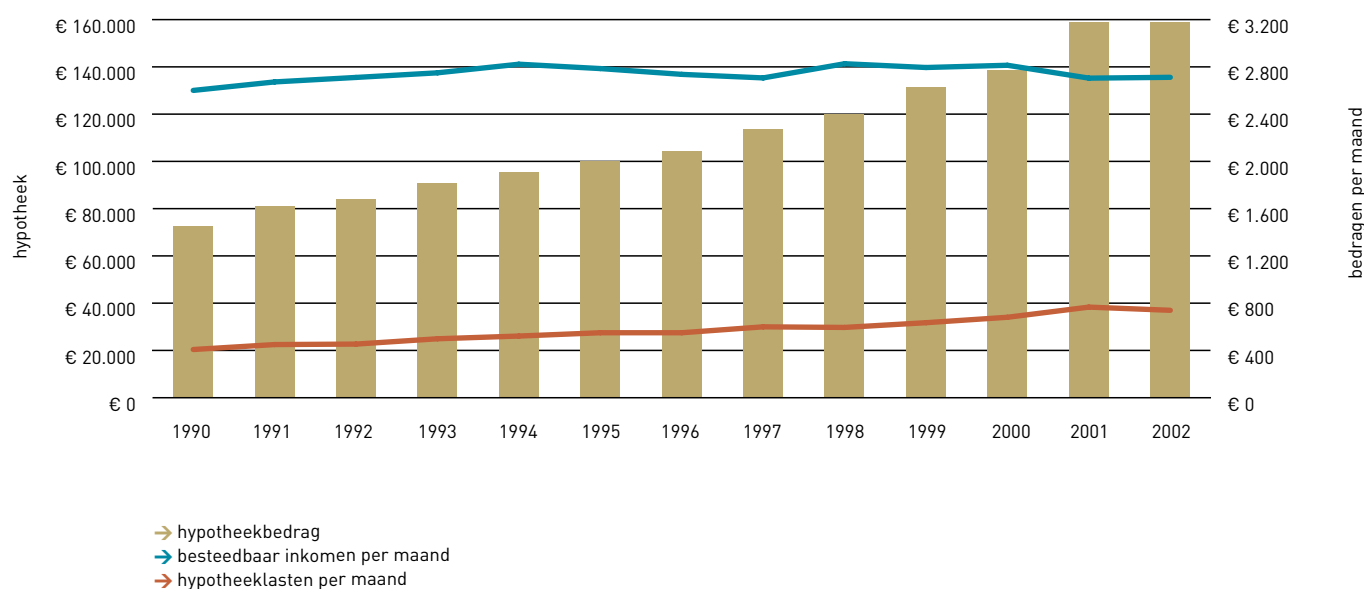
enige nuanciering van de problemen in deze groep. Dat ligt anders bij de eenoudergezinnen en arbeidsongeschikten met een hoge koopquote. Deze groepen hebben de woning overwegend in betere tijden gekocht en zijn nu door omstandigheden in een positie geraakt waar het inkomen niet meer voldoende is voor de hypotheeklasten. Dit resulteert niet alleen in een hoge koopquote, maar ook in een verhoudingsgewijs hoge verhuigeneidheid. Ongeveer een op de drie eenoudergezinnen en arbeidsongeschikten met een koopquote van meer dan 30% is op zoek naar een andere woning. Bij een lagere koopquote is dat aandeel ongeveer de helft.

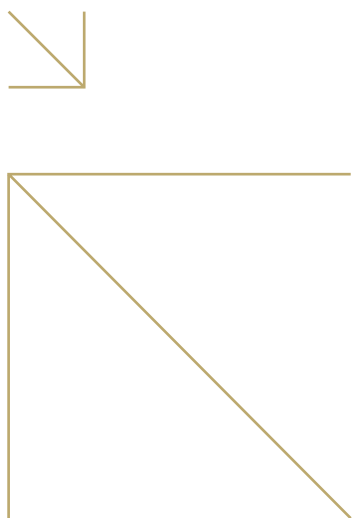
Door de jaren heen zijn de groepen die al dan niet door omstandigheden worden geconfronteerd met een hoge koopquote eigenlijk niet veranderd. Dat onder recente kopers het aandeel met een te hoge koopquote hoger is, wordt waarschijnlijk vooral veroorzaakt doordat de maandelijkse hypotheeklasten die men is aangegaan, in verhouding tot het inkomen sterker zijn gestegen. Dat maakt dat de recente kopers – als hun financiële positie verandert – kwetsbaarder zijn dan kopers die al enige tijd geleden hun woning hebben betrokken.

Figuur 6-5 Aandelen kopers met een netto koopquote vanaf 30% (cumulatief), naar jaar van vestiging, 1990-2002 (bron: WBO 2002)



Figuur 6-6 Hypotheekbedragen, maandelijkse hypotheeklasten en besteedbaar inkomen per maand van kopers die in de periode 1990-2002 hun woning hebben betrokken (bron: WBO 2002)





6.4 Verkoop huurwoningen

Sinds de nota Mensen Wensen Wonen is het streven om huurders te stimuleren hun (vooral sociale) huurwoningen te kopen. In deze paragraaf wordt kort ingegaan op de interesse onder huurders voor het kopen van de eigen huurwoning.

Verkochte huurwoningen 1998-2002

In 1998 toonden 884.000 huishoudens, 27% van alle huurders, interesse in het kopen van hun huurwoning. Sinds 1998 zijn ruim 63.000 woningen verkocht aan de zittende huurders, ongeveer 7 % van de huishoudens die geïnteresseerd waren. Gezien de grote belangstelling voor het kopen van de eigen woning zou men mogelijk verwachten dat er meer woningen verkocht waren. In de praktijk blijkt echter dat de huurders die belangstelling hebben om een woning te kopen vaak niet in de woningen wonen die te koop worden aangeboden. Daarnaast kan de prijs waarvoor de woning gekocht wordt ook tegenvallen. Tweederde van de verkochte woningen was in het bezit van woningcorporaties en eenderde in het bezit van particuliere verhuurders, makelaars en beleggers.

Verhuurders verkopen met name eengezinswoningen. De helft van de verkochte woningen is goedkoop. Eenderde van de woningen die verkocht worden staat in een van de dertig grote steden. De kopers van de huurwoningen komen overeen met de huishoudens die we relatief veel in de koop aantreffen, namelijk meerpersoonshuishoudens met en zonder kinderen en met een inkomen boven modaal. In verhouding tot andere vergelijkbare koopwoningen is de verkoopwaarde van de verkochte huurwoningen over het algemeen relatief laag.

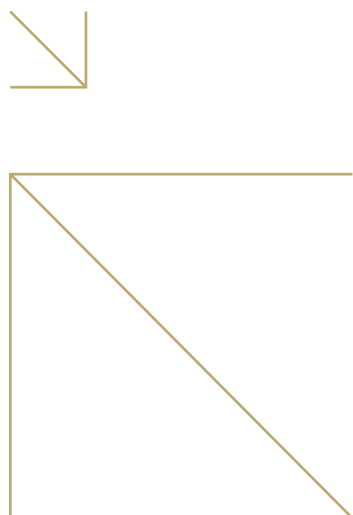
Potentiële kopers huurwoningen

Ten opzichte van 1998 is de belangstelling voor het kopen van de eigen huurwoning in 2002 iets teruggelopen. Bijna een kwart van de huurders geeft in 2002 aan dat ze (eventueel) hun huurwoning tegen de marktwaarde zouden willen kopen. In totaal gaat het om ruim 737.000 huishoudens. Van de potentiële kopers geeft 30% expliciet aan dat het afhangt van de vraagprijs.

Huishoudens in een eengezinswoning hebben ten opzichte van 1998 minder vaak belangstelling voor het kopen van hun huidige huurwoning. Bij de meergezinswoningen is deze terugloop niet te vinden. Integendeel, hier lijkt men iets vaker geïnteresseerd in het kopen van de eigen woning dan in 1998.

Absoluut gezien tonen huurders in een eengezinswoning vaker belangstelling voor het kopen van de huurwoning dan huurders in meergezinswoningen.

De terugloop van potentiële kopers van huurwoningen bestaat in alle regio's, hoewel Noord- en West-Nederland (exclusief de G30) er op dat punt wel uitspringen. In de vier grote steden is de terugloop het geringst. Meer jongeren en eenpersoonshuishoudens hebben anno 2002 interesse om de huurwoning te kopen dan in 1998. Vooral meerpersoonshuishoudens met en zonder kinderen tonen minder interesse.



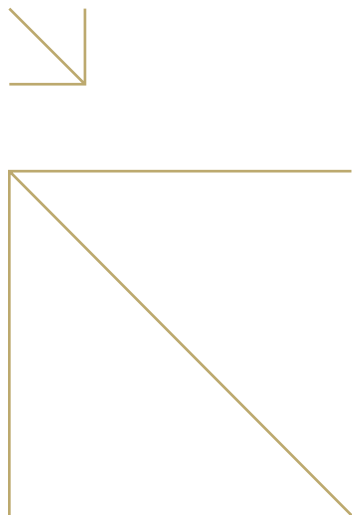
Tabel 6-9 Verkochte huurwoningen 1998-2002 naar enkele kenmerken (bron: WBO 2002)

	aandeel van alle huurwoningen in 2002	aandeel van verkochte huurwoningen 1998-2002	gemiddelde verkoopwaarde verkochte huurwoningen	verkoopwaarde in verhouding tot verkoopwaarde andere vergelijkbare koopwoningen
type woning				
eengezins	46%	80%	€ 173.000	66%
meergezins	54%	20%	€ 138.000	77%
prijsklasse				
goedkoop	51%	52%	€ 117.000	98%
middel	36%	32%	€ 178.000	97%
duur	13%	16%	€ 302.000	86%
regio				
G30	47%	34%	€ 156.000	70%
West-Nederland (excl G30)	25%	22%	€ 176.000	65%
overig NL (excl. G30)	28%	44%	€ 172.000	68%
type huishouden				
eenpersoonshuishouden	48%	17%	€ 142.000	69%
meerpersoonshuishouden zonder kinderen	20%	38%	€ 164.000	68%
meerpersoonshuishouden met kinderen	32%	45%	€ 179.000	63%
inkomen huishouden				
beneden modaal	67%	27%	€ 155.000	71%
modaal tot 2 keer modaal	27%	53%	€ 157.000	70%
meer dan 2 keer modaal	6%	20%	€ 204.000	66%

Tabel 6-10 Potentiële kopers van huurwoningen⁶ (bron: WBO 2002)

type	wil kopen			waarvan 'hangt af van marktwaarde'	
	%	aantal hh	verschil 1998	%	aantal hh
type					
eengezins	62%	460.000	-18%	60%	130.000
meergezins	38%	277.000	3%	40%	88.000
prijsklasse					
huur goedkoop	43%	319.000	-10%	44%	97.000
huur middel	41%	302.000	-14%	40%	88.000
huur duur	16%	116.000	-10%	16%	34.000
regio					
G4	19%	142.000	-5%	20%	44.000
G26	22%	164.000	-11%	21%	46.000
Noord-Nederland (excl. G30)	7%	49.000	-17%	6%	12.000
Oost-Nederland (excl. G30)	13%	94.000	-8%	12%	27.000
West-Nederland (excl. G30)	27%	199.000	-16%	29%	64.000
Zuid-Nederland (excl. G30)	12%	89.000	-9%	12%	26.000
type huishouden					
jonger dan 25 jaar	4%	33.000	6%	5%	11.000
eenpersoonshuishouden 25-65	30%	222.000	12%	31%	68.000
meerpersoonshuishouden zonder kinderen 25-65 jaar	18%	134.000	-26%	19%	42.000
meerpersoonshuishouden met kinderen 25-65 jaar	29%	216.000	-25%	26%	57.000
eenoudergezin 25-65 jaar	11%	78.000	20%	10%	21.000
65+	7%	49.000	-17%	8%	18.000
overig	1%	6.000	-45%	1%	1.000
inkomen					
tot sociaal minimum	7%	52.000	-7%	6%	14.000
tot modaal	23%	301.000	5%	43%	94.000
modaal tot 2 keer modaal	41%	305.000	-27%	42%	91.000
meer dan 2 keer modaal	11%	79.000	10%	9%	19.000

⁶ Cijfers wijken iets af van de Kernpublicatie 'Beter thuis in wonen' van WBO 2002, in verband met het weglaten van ongeldige inkomens.



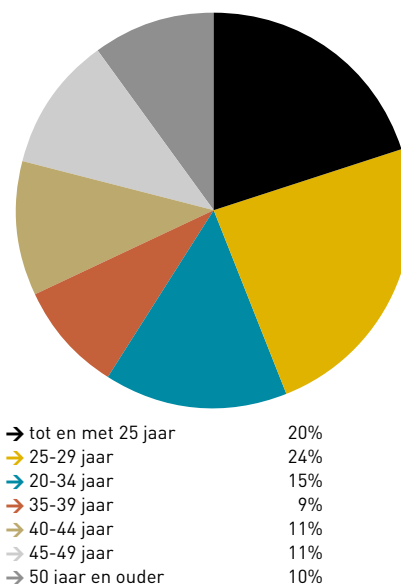
6.5 Wet bevordering eigen woningbezit

De Wet bevordering eigen woningbezit (Wet BEW) heeft tot doel de keuzevrijheid tussen huren en kopen voor lagere inkomens te vergroten. Daarom bestaat er sinds 2001 de mogelijkheid voor minder draagkrachtige huishoudens om aanspraak te maken op koopsubsidie, een equivalent van huursubsidie, wanneer zij de stap naar een koopwoning willen maken. Daarvoor moeten de potentiële kopers wel aan een paar voorwaarden voldoen. Zo zijn er inkomensgrenzen gesteld en mag men niet beschikken over een groot eigen vermogen. Daarnaast worden er beperkingen gesteld aan de kosten van de woning.

6.5.1 Feitelijk gebruik

Jaarlijks brengt het Ministerie van VROM verslag uit over de werking van de wet.⁷ In de periode 1-1-2001 t/m 1-7-2003 blijken 555 huishoudens gebruik gemaakt te hebben van koopsubsidie (bron: Ministerie van VROM). In de eerste volledige verslagleggingsperiode (van 1-7-2001 t/m 1-7-2002) is driekwart van de 334 aanvragen gehonoreerd. Het betreft vooral eenpersoonshuishoudens die een beroep doen op de BEW. De gemiddelde bijdrage per maand ligt rond de € 130. Ruim de helft

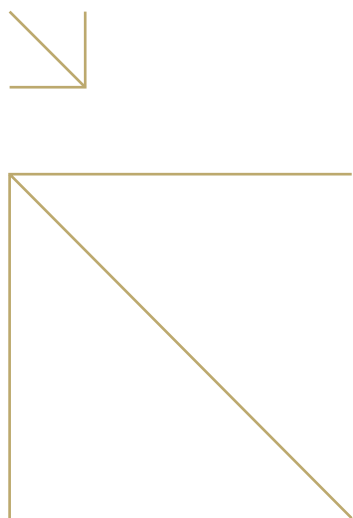
Figuur 6-7 Leeftijdsverdeling van huishoudens die koopsubsidie ontvangen in tijdvak 2001/2002 (bron: ministerie VROM)



Tabel 6-11 Kenmerken van koopsubsidieontvangers in het tijdvak 2001/2002 (bron: Ministerie VROM)

	aandeel	gemiddeld jaarinkomen	gemiddelde hypothecaire lening	gemiddelde koopsom	gemiddelde koopsubsidie
totaal	100%	€ 14.854	€77.298	€83.941	€130
- eenpersoons	72%	€ 13.715	€76.095	€82.444	€134
- tweepersoons	28%	€ 17.785	€80.391	€87.893	€118

⁷ Verslag van de werking van de Huursubsidiewet en de Wet bevordering eigen woningbezit. Subsidiejaar 1 juli 2001 – 1 juli 2002.



van de gebruikers is jonger dan 35 jaar en alleenstaand.

6.5.2 Potentieel gebruik BEW

Om inzicht te krijgen in het potentieel gebruik van de BEW moet zowel naar de de verkoopprijs van de aangeboden woningen worden gekeken als naar het inkomen van de huishoudens die zoekende zijn. Dit is enerzijds gedaan door naar de gerealiseerde verhuisbewegingen in de afgelopen twee jaar te kijken en anderzijds door te kijken naar de potentie onder verhuigeneigden. Bij de gerealiseerde verhuisbewegingen zijn drie groepen onderscheiden. Allereerst de groep huishoudens die vanuit een huurwoning naar een koopwoning is verhuisd. Ten tweede is gekeken naar de groep die als starter op de woningmarkt een woning heeft gekocht. En tot slot is gekeken naar de huishoudens die hun eigen huurwoning hebben gekocht.

Doorstromers van huur naar koop

In de periode 2000-2002 zijn ruim 149.000 huishoudens - 12% van alle verhuizingen - doorgestroomd van een huurwoning naar een koopwoning. Slechts een klein deel van de gekochte woningen (7%) valt wat betreft de aankoopprijs (op basis van

geschatte verkoopwaarde) onder de koopsubsidiiegrens. Kijken we naar de maximale financieringsgrens, die onder de grens voor de aankoopwaarde ligt, dan zou slechts 4% van de huishoudens die van een huur- naar koopwoning zijn verhuisd, voor koopsubsidie in aanmerking zijn gekomen. Vrijwel alle huishoudens voldoen aan het leeftijdscriterium van de BEW (23 jaar).

Ongeveer 3% van alle huishoudens die verhuisd zijn van de huursector naar de koopsector zou op basis van het inkomen in aanmerking kunnen komen voor koopsubsidie. Het vermogen kan niet worden meegenomen bij de beoordeling omdat niet bekend is hoe hoog het vermogen was ten tijde van de aankoop van de woning. Wanneer de voorwaarden ten aanzien van het inkomen, leeftijd en de maximale kosten van de woning worden gecombineerd, dan had vrijwel geen van de huishoudens die tussen 2000 en 2002 verhuisden van een huurwoning naar een koopwoning gebruik kunnen maken van de koopsubsidieregeling.

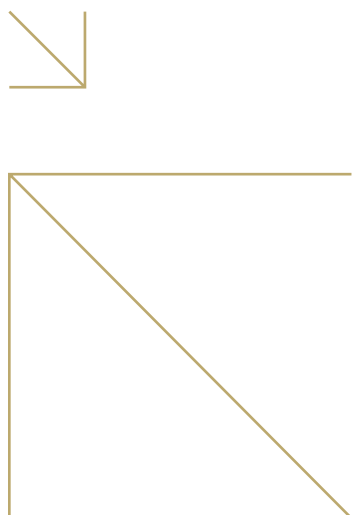
Starters op de woningmarkt

In de laatste twee jaar hebben 110.000 starters op de woningmarkt⁸ een woning gekocht. Ook deze groep starters in

Tabel 6-12 Aantal verhuizingen tussen 2000 en 2002 dat voldoet aan voorwaarden voor de koopsubsidie (bron: WBO 2002)

	huur naar koop		starters op woningmarkt in koopsector		koop eigen huurwoning	
	aantal	%	aantal	%	aantal	%
voldoet aan voorwaarden op basis van						
inkomen	4.500	3%	4.500	4%	2.000	8%
< max. financieringsgrens	6.000	4%	11.000	10%	1.500	6%
< max. koopprijs	10.500	3%	16.000	14%	3.000	12%
leeftijdsgrens	147.500	98%	105.500	96%	27.500	97%
gezamenlijke voorwaarden						
prijs, inkomen, < max. financieringsgrens	200	0%	1.500	1%	400	1%
prijs, inkomen, < max. koopprijs	300	0%	1.500	2%	600	2%
prijs, inkomen, lft. < max. financieringsgrens	200	0%	1.000	1%	400	1%
prijs, inkomen, lft, < max. koopprijs	300	0%	1.000	1%	600	2%
totaal	149.000		110.000		28.000	

⁸ Inclusief de groep semi-starters. Dit zijn huishoudens die geen woning achterlaten.



de koopsector kan in aanmerking komen voor koopsubsidie indien zij voldoen aan de voorwaarden. Van deze huishoudens kwam 4% op basis van het inkomen in aanmerking voor koopsubsidie. Een op de zeven woningen had een aankoopprijs onder de koopsubsidiegrens. Van een op de tien woningen lag de aankoopwaarde onder de financieringsgrens. De meeste starters voldeden aan het leeftijdscriterium. Ook hier kan het vermogen criterium niet worden getoetst. Worden de verschillende criteria gecombineerd dan voldeed slechts 1% van de starters in de koopsector aan de voorwaarden om koopsubsidie te kunnen aanvragen.

Koop van de eigen huurwoning

In de periode 2000-2002 hebben 28.000 huishoudens de eigen huurwoning gekocht. Ook deze huishoudens kunnen indien zij aan de voorwaarden voldoen in aanmerking komen voor koopsubsidie. Het aandeel woningen waar de aankoopprijs aan de voorwaarden voldoet, ligt niet hoger dan bij de andere twee groepen. Ook wat betreft het aantal huishoudens dat qua inkomen voldoet ligt dat gelijk aan de starters op de woningmarkt en de doorstromers. De vermogenstoets kan ook

bij deze groep niet worden uitgevoerd, omdat niet bekend is hoe hoog het vermogen was ten tijde van de aankoop. Alle voorwaarden combinerend hadden zo'n 600 huurders, die de eigen huurwoning hebben gekocht, van de regeling gebruik kunnen maken.

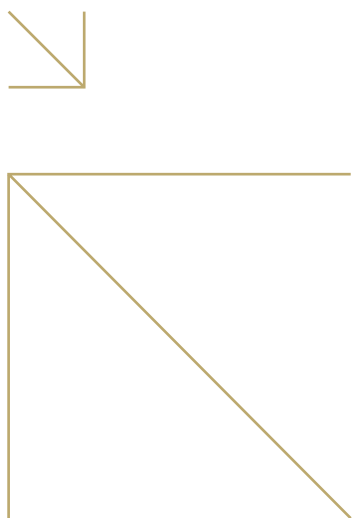
Verhuiscriteria en aanbod

Een op de vier huurders wil in de komende twee jaar verhuizen. Ongeveer eenderde van hen – 8% van alle huurders – wil graag naar een koopwoning verhuizen. In 2002 voldeed 8% van hen aan de inkomensvoorwaarden voor de koopsubsidie. Van deze verhuiscriteria zoekt 10% een woning met een prijs onder de maximale koopprijs van de BEW: 6% zoekt een woning met een aankoopprijs onder de financieringsgrens. Aan het vermogens- en leeftijdscriterium voldoet vrijwel iedereen. Worden de verschillende criteria gecombineerd dan komen zo'n 2.000 huishoudens, die van een huurwoning naar een koopwoning wens door te stromen, in aanmerking voor de subsidieregeling

Naast de doorstromers zijn er ook starters die in de komende jaren een woning zouden willen kopen. Een op de vijf (21%) van

Tabel 6-13 Huishoudens met een verhuiscriteria en die voldoen aan voorwaarden voor de koopsubsidie (bron: WBO 2002)

	huur naar koop		starters op woningmarkt in koopsector		koop eigen huurwoning	
	aantal	%	aantal	%	aantal	%
voldoet aan voorwaarden op basis van						
inkomen	18.500	8%	34.500	21%	111.000	15%
< max. financieringsgrens	11.500	6%	16.000	9%	57.500	8%
< max. koopprijs	23.000	10%	26.000	16%	93.500	13%
vermogen	206.000	89%	108.000	73%	674.000	93%
leeftijdsgrens	225.000	97%	119.000	65%	721.000	97%
gezamenlijke voorwaarden						
prijs, inkomen, < max. financieringsgrens	3.000	1%	6.000	4%	11.500	2%
prijs, inkomen, < max. koopprijs	5.000	2%	9.500	6%	17.000	2%
prijs, inkomen, lft. < max. financieringsgrens	2.800	1%	6.000	4%	10.500	1%
prijs, inkomen, lft. < max. koopprijs	5.000	2%	8.000	5%	16.500	2%
prijs, inkomen, lft.,vermogen < max. financieringsgrens	2.500	1%	3.500	2%	10.500	1%
prijs, inkomen, lft, vermogen, < max. koopprijs	2.000	2%	5.500	3%	16.500	2%
totaal	232.500		165.000		730.500	



hen zou koopsubsidie kunnen ontvangen op basis van het inkomen. Kijkt men naar de gewenste aankoop prijs dan zoekt 16% een woning onder de maximale koop prijs van de BEW. Het merendeel van de starters voldoet aan het vermogenscriterium en leeftijdscriterium. Het aandeel ligt echter wel lager dan bij de doorstromers. Worden alle criteria gecombineerd dan zouden zo'n 3.500 huishoudens aanmerking kunnen komen voor de BEW-subsidie.

Het beoogde effect van de BEW om meer huurders en starters in staat te stellen om de stap naar de koopsector te maken, is derhalve niet gerealiseerd.

Potentieel aanbod

Al met al ligt van een kleine 600.000 woningen de verkoopwaarde onder de BEW grens. Dit betreffen zo'n 450.000 huurwoningen en 150.000 koopwoningen. Een kwart van de huishoudens in deze koopwoningen geeft aan (mogelijk) te willen verhuizen. Welk aandeel hiervan op de koopmarkt komt, en dus een potentieel vormt voor de BEW-regeling is onbekend. Van de huishoudens die aangeven hun eigen huurwoning te willen kopen, woont 13% in een woning die een verkoopwaarde onder de BEW-grens heeft. Van deze huishoudens voldoet 15% aan het inkomenscriterium. Ook hier voldoet vrijwel iedereen aan het vermogens- en inkomenscriterium. Wordt alles gecombineerd dan zouden ruim 10.000 huishoudens gebruik kunnen maken van de BEW-regeling.

Bekendheid koopsubsidie

Bijna de helft van de huishoudens in de huursector (42%) is bekend met de koopsubsidieregeling. Dit percentage ligt aanzienlijk hoger onder huurders die in de komende jaren een woning willen kopen (65%). Zij komen echter lang niet allemaal in aanmerking voor de subsidieregeling. Ruim de helft van de huurders (52%) die op basis van inkomen en vermogen koopsubsidie zouden kunnen ontvangen is bekend met de koopsubsidieregeling. Onder potentiële starters in de koopsector kent 41% de koopsubsidieregeling. Van degenen die in aanmerking zouden kunnen komen voor subsidie op basis van hun inkomen en vermogen kent 39% de regeling.

6.5.3 BEW-benutting beperkt en beperkt mogelijk

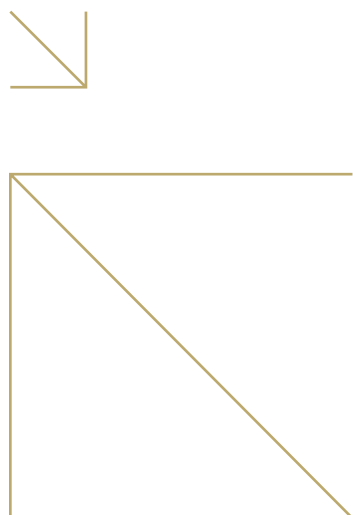
Worden de cijfers over het feitelijk gebruik geconfronteerd met de potentiële mogelijkheden dan lijkt het dat niet alle kopers die recht hebben op koopsubsidie, daar ook gebruik van maken.

Verder blijkt dat het potentiële gebruik van de regeling beperkt is. De verschillende criteria in onderlinge samenhang leiden ertoe dat slechts weinig huishoudens in aanmerking komen voor een koopsubsidie. In de bestaande koopsector is het aanbod van woningen met een prijs onder de BEW-grens beperkt. In de huurvoorraad zit wel een potentieel als de huurwoningen omgezet zouden worden in koopwoningen. Deze omzetting is mede afhankelijk van de bereidheid van verhuurders om de huurwoning te verkopen aan een (zittende) bewoner.

6.6 Nationale Hypotheek Garantie

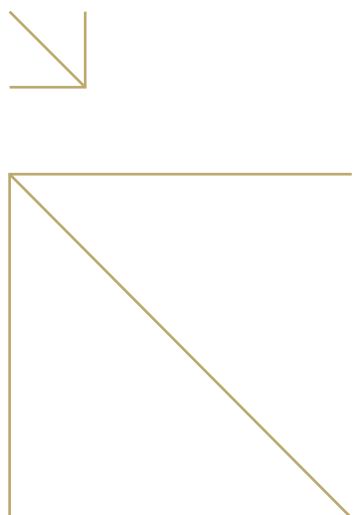
Net als de koopsubsidie is de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) een regeling, waarmee beoogd wordt om het eigenwoningbezit te stimuleren. Met deze garantie staat de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen ten opzichte van de geldgever borg voor het betalen van de rentelasten en het terugbetalen van de hypotheekschuld. Deze borgstelling is van belang voor het geval een huishouden niet aan zijn financiële verplichtingen kan voldoen. Daarbij kan gedacht worden aan situaties waarbij het inkomen vermindert door werkloosheid, arbeidsongeschiktheid of echtscheiding. Door de NHG loopt de geldgever in principe geen financieel risico bij het verstrekken van een hypotheek. Hierdoor verstrekt een geldgever de koper van de woning doorgaans een korting op de hypotheekrente die 0,2 à 0,5% bedraagt.

Het Waarborgfonds stelt diverse voorwaarden voor het verstrekken van een garantie. Er is een bovengrens gesteld aan het maximale hypotheekbedrag; in 2002 was dat € 200.000. Verder hanteert het Waarborgfonds normen voor de maximale hoogte van de financieringslasten ten opzichte van het inkomen van het huishouden. Het Waarborgfonds hanteert geen inkomensgrens. Het inkomensbereik van de garantieregeling is een uitvloeisel van het maximale hypotheekbedrag enerzijds en de maximaal toegestane financieringslast anderzijds. In 2002 beschikt 87% van de eigenaar-bewoners over een hypotheek. Een derde van deze huishoudens, 33% van de eigenaar-bewoners met hypotheek, maakt gebruik van de NHG. Als gekeken wordt naar de huishoudens die vanaf 2000 een woning gekocht hebben dan ligt deze verhouding vrijwel gelijk. Kopers van goedkope en middeldure woningen maken relatief vaak gebruik van de NHG. Opvallend genoeg zijn het niet de lagere inkomens (tot modaal) die het vaakst gebruik maken van



Tabel 6-14 Kopers met hypotheek met of zonder NHG die in 2000 of later hun woning hebben gekocht (prijsgrens op basis van opgegeven verkoopwaarde) (bron: WBO 2002)

		aantal huishoudens	% met hypotheek	waarvan met NHG
prijsklasse	eengezins, waarvan...	2.293.000	87%	33%
	goedkoop (tot €150.200)	371.000	83%	45%
	middel (tot €214.500)	762.000	90%	45%
	duur (vanaf €214.500)	1.160.000	86%	22%
	meergezins, waarvan...	327.000	85%	34%
	goedkoop (tot €150.200)	166.000	86%	44%
	middel (tot €214.500)	88.000	86%	31%
	duur (vanaf €214.500)	73.000	80%	17%
inkomen huishoudens	tot modaal	824.000	67%	29%
	modaal tot 1,5 keer modaal	835.000	89%	40%
	1,5 tot 2 keer modaal	726.000	93%	39%
	2 tot 3 keer modaal	716.000	95%	32%
	meer dan 3 keer modaal	477.000	93%	20%
huishouden	jonger dan 25 jaar	51.000	91%	50%
	eenpersoonshuishouden 25-65	2.879.000	13%	35%
	meerpersoonshuishouden zndr kinderen 25-65 jaar	2.556.000	33%	32%
	meerpersoonshuishouden met kinderen 25-65 jaar	2.181.000	67%	36%
	eenoudergezin 25-65 jaar	102.000	91%	32%
	65+	530.000	47%	17%
	overig	16.000	75%	33%
inkomen	1-3e inkomensdeciël	484.000	62%	25%
	4-6e inkomensdeciël	981.000	85%	37%
	7-10e inkomensdeciël	2.113.000	93%	33%
totaal		3.578.000	87%	33%



de NHG. Het aandeel NHG-gebruikers is in de onderscheiden inkomensklassen ongeveer gelijk. Ouderen maken relatief weinig gebruik van de garantieregeling, jongeren daarentegen relatief vaak.

Woonlasten

De Nationale Hypotheek Garantie heeft als voordeel voor de koper dat geldgevers bereid zijn zonder aanvullende voorwaarden de aankoop van een woning volledig te financieren (aankoopprijs plus bijkomende kosten). Het effect van dit voordeel kan met het WBO niet bepaald worden. Daarnaast kan ook het rentepercentage lager zijn, omdat de geldgever minder risico loopt. De mate waarin dit voordeel zich voordoet valt ook niet te achterhalen, omdat in tegenstelling tot voorafgaande WBO's in 2002 niet gevraagd is naar het rentepercentage. Volstaan zal daarom worden met een vergelijking van de woonlasten bij huishoudens met en zonder NHG, al dient daarbij te worden bedacht dat een verschil in woonlasten niet alleen door de NHG wordt bepaald. De verkoopwaarden van de woningen met en zonder NHG verschillen duidelijk van elkaar. En daarmee samenhangend ook de hoogte van de hypotheek en de maandelijkse hypotheeklasten.

6.7 Fiscale behandeling van de koopwoning

6.7.1 Het huidige fiscale effect

De koopwoning kent fiscaal een eigen positie. In tegenstelling tot de andere vermogenscomponenten, die fiscaal in box 3 vallen, vindt de fiscale behandeling van de koopwoning in box 1 plaats. De belangrijkste kenmerken van de fiscale behandeling van de koopwoning zijn:

- de rente over de schuld die is aangegaan voor de financiering van de zelf bewoonde woning, is fiscaal aftrekbaar voor een periode van 30 jaar;
- de toegerekende huurwaarde van de koopwoning is fiscaal belastbaar.

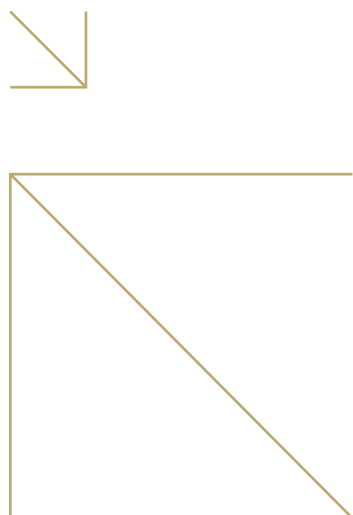
Deze fiscale behandeling vindt haar oorsprong in de zienswijze dat de woning een investeringsgoed is, waarvan de kosten (onder meer de rentelasten) aftrekbaar zijn en de netto opbrengsten (tot uitdrukking komend in het eigenwoningforfait) belastbaar zijn. In de uitwerking is de hoogte van het eigenwoningforfait laag, in 2002 0,8% van de WOZ-waarde. Per saldo ontstaat ten opzichte van de fiscale behandeling van andere vermogenscomponenten een fiscale bevoordeling van de eigen woning. De omvang van dit voordeel is overigens pas vast te stellen als de huidige fiscale behandeling kan worden afgezet tegen een fiscaal neutrale behandeling. Deze vergelijking zal nu niet worden uitgevoerd. Volstaan zal worden met het schetsen van een beeld van het huidige fiscale effect.

Het totale belastingeffect bij eigenaar-bewoners was in 2002 ongeveer 5,8 miljard euro. Hierbij is rekening gehouden met de aftrekbaarheid van de rentelasten en de erfpacht en met de belastbaarheid van het eigenwoningforfait. Daartegenover staat dat eigenaar-bewoners zonder hypotheek door het eigenwoningforfait een bedrag van 226 miljoen euro extra aan belasting betalen. Het saldo aan gederfde belastinginkomsten is daarmee 5,6 miljard euro.

Uit de tabel blijkt dat het fiscale effect bij de eigenaar-bewoners met een hypotheek in nominale bedragen toeneemt naarmate het inkomen hoger is. Hierin komt tot uiting dat het marginaal belastingtarief hoger is voor hogere inkomens, waardoor de aftrekbaarheid van de rente een groter effect heeft. Bij eigenaar-bewoners zonder hypotheek is het effect van de belastbaarheid van het eigenwoningforfait over het algemeen beperkt. In het voorafgaande is al aan de orde

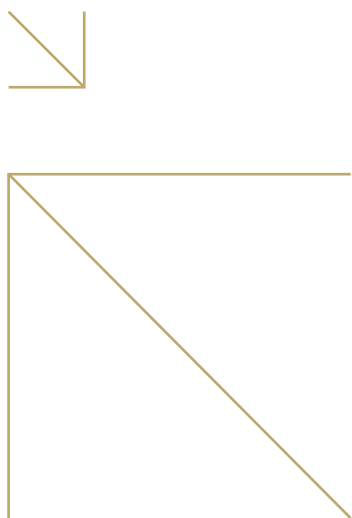
Tabel 6-15 Verschillen bij eigenaar-bewoners met en zonder Nationale Hypotheek Garantie in euro's
(bron: WBO 2002)

	NHG	geen NHG	verschil NHG hypotheeken t.o.v. hypotheeken zonder NHG
verkoopwaarde woning	201.000	275.000	27%
hoogte hypotheek	96.000	122.000	21%
besteedbaar inkomen	33.000	37.000	11%
maandelijkse hypotheeklasten	521	620	16%
netto koopquote	17,3%	19,1%	10%
ninki	28.000	31.000	10%



Tabel 6-16 Het gemiddelde fiscaal effect eigen woning voor eigenaar-bewoners met en zonder hypotheek, 2002
(bron: WBO 2002)

	eigenaar-bewoners met hypotheek			eigenaar-bewoners zonder hypotheek		
	belasting-effect	% van WOZ-waarde	% van netto inkomen	belasting-effect	% van WOZ-waarde	% van netto inkomen
type en prijsklasse woning						
eengezins						
goedkoop	1300	1,3%	4,6%	-240	-0,2%	-1,2%
middel	1500	1,2%	4,8%	-340	-0,2%	-1,4%
duur	2300	1,1%	5,5%	-660	-0,3	-2,3%
meergezins						
goedkoop	1400	1,7%	5,3%	-190	-0,2%	-0,8%
middel	1900	1,6%	6,0%	-300	-0,2%	-1,2%
duur	2600	1,4%	6,4%	-600	-0,3%	-1,6%
inkomen huishouden						
tot modaal	1000	0,6%	6,0%	-280	-0,2%	-2,0%
modaal tot 1,5 keer modaal	1300	0,9%	5,2%	-540	-0,3%	-2,0%
1,5 tot 2 keer modaal	1600	1,1%	5,0%	-680	-0,3%	-2,0%
2 tot 3 keer modaal	2300	1,3%	5,4%	-860	-0,4%	-1,9%
meer dan 3 keer modaal	3600	1,9%	4,1%	-1030	-0,4%	-1,3%
type huishouden						
jonger dan 25 jaar	1900	1,7%	6,8%	-350	-0,3%	-2,0%
eenpersoonshuishouden 25-65	1700	1,3%	6,9%	-500	-0,3%	-2,6%
meerpersoonshuishouden zonder kindern 25-65 jaar	2000	1,2%	5,0%	-570	-0,3%	-1,8%
meerpersoonshuishouden met kinderen 25-65 jaar	2100	1,2%	5,4%	-650	-0,3%	-1,9%
eenoudergezin 35-65 jaar	1600	1,1%	6,5%	-540	-0,3%	-2,7%
65+	700	0,9%	5,5%	-390	-0,2%	-1,6%
overig	1500	1,0%	7,4%	-470	-0,3%	-2,4%
hoogte hypotheek						
1ste kwartiel (tot 59.000 euro)	500	0,3%	1,8%	-	-	-
2de kwartiel (59.000 tot 92.000 euro)	1300	0,9%	3,8%	-	-	-
3de kwartiel (92.000 tot 141.000 euro)	2000	1,3%	5,5%	-	-	-
4de kwartiel (vanaf 141.000 euro)	3800	1,9%	8,4%	-	-	-
totale fiscaal effect	5.840.000.000			-226.000.000		



geweest dat slechts een kleine minderheid van 13% van de eigenaar-bewoners geen hypotheek (meer) heeft.

6.7.2 Fiscaal effect van alternatieve belastingssystemen

De afgelopen jaren zijn van verschillende kanten voorstellen geformuleerd voor een andere fiscale behandeling van de koopwoning. Voor de belangrijkste varianten is nagegaan wat de financiële gevolgen voor de eigenaar-bewoners zijn.

Een eerste variant gaat uit van het huidige belastingstelsel, maar nu wordt de koopwoning als onderdeel van het vermogen beschouwd. Bij een dergelijke regeling wordt de woning verschoven naar box 3 en wordt een vermogensrendementsheffing toegepast van 1,2 % van de WOZ-waarde van de woning. Voor de meeste eigenaar-bewoners betekent dit dat de woning wordt belast terwijl zij in het huidige systeem belastingvoordeel hebben. Wel wordt de hypotheekschuld in mindering gebracht op de waarde van de woning, zodat alleen de overwaarde wordt belast. Dit betekent overigens ook dat eigenaar-bewoners met hypotheekschuld hoger dan de WOZ-waarde – wat door hoge verkoopprijzen in verhouding tot de WOZ-waarde regelmatig voorkomt – geen belasting hoeven te betalen.

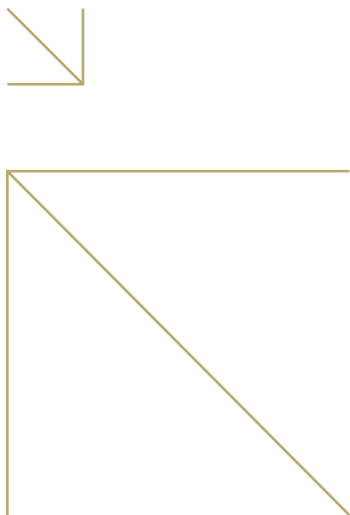
De tweede variant houdt in dat de eigen woning onder de vermogensrendementsheffing van box 3 valt, maar dat de hypotheekrente wel aftrekbaar blijft tegen een vast tarief van 35%. Voor eigenaar-bewoners zonder hypotheek is de belasting voor de woning hetzelfde als in de eerste variant: 1,2 % van de WOZ-waarde van de woning. Voor eigenaar-bewoners met een hypotheekschuld is nu ook 35 % van de betaalde hypotheekrente aftrekbaar voor de belastingen.

In een derde variant blijft de woning belast in box 1, maar wordt uitgegaan van een vlaktax van 35% in plaats van de huidige progressieve, marginale tarieven. In een dergelijk fiscaal systeem is het belastingeffect voor eigenaar-bewoners 35% van het aftrekbare bedrag, ongeacht de hoogte van hun belastbaar inkomen. Het aftrekbare bedrag bestaat net als in het huidige systeem uit de betaalde hypotheekrente minus het eigenwoningforfait en de betaalde erfpacht. Er wordt alleen een belastingeffect berekend wanneer het saldo van de hypotheekrente, het eigenwoningforfait en de erfpacht positief is. Of anders gezegd, eigenaar-bewoners zonder

hypotheekschuld worden in deze variant niet aangeslagen voor hun woning.

Voor de verschillende alternatieve belastingssystemen kan met behulp van het WBO worden berekend wat het fiscale effect zou zijn geweest voor de eigenaar-bewoners in 2002. Het fiscale effect staat voor de verschillende varianten samengevat in de volgende tabel.

Uit de tabel blijkt dat het onverkort plaatsen van de koopwoning in box 3 vergaande consequenties heeft. Voor alle eigenaar-bewoners is het fiscale effect – € 3,5 miljard. Ten opzichte van de huidige situatie is dat een achteruitgang van maar liefst € 9,1 miljard. Met een rentesubsidie kunnen de gevolgen van de plaatsing in box 3 voor een groot deel worden gecompenseerd. Verder blijkt dat het totale effect van de vlaktax ten opzichte van de huidige fiscale behandeling relatief beperkt blijft. Echter, ook voor deze laatste twee varianten geldt dat de woonlasten van de eigenaar-bewoners fors toenemen.



Tabel 6-17 Belastingeffect voor eigenaar-bewoners van alternatieve belastingssystemen op basis van de WOZ-waarde van de woning (bron: WBO 2002)

	eigenaar-bewoners met hypotheek	eigenaar- bewoners zonder hypotheek	alle eigenaar- bewoners	verschil t.o.v. huidige situatie
box 3	-2.408.000.000	-1.051.000.000	-3.460.000.000	- 9.060.000
box 3 + rentesubsidie	3.012.000.000	-1.051.000.000	1.961.000.000	-3.639.000
vlaktax box 1	4.791.000.000	-	4.791.000.000	- 809.000
huidige systeem	5.840.000.000	-226.000.000	5.600.000.000	-

7. Begrippenlijst

Aandachtsgroep van beleid

Huishoudens behoren tot de aandachtsgroep van beleid als het huishoudinkomen lager is dan de inkomensgrens van de Huursubsidiewet.

Aftoppingsgrens

De huurgrens in de Huursubsidiewet, waarboven in principe geen huursubsidie wordt verstrekt. Deze hoogte van grens is afhankelijk van het aantal personen in het huishouden.

Basishuur (zie woonlastenschema)

De basishuur wordt gehanteerd bij het vaststellen van de hoogte van de individuele huursubsidie. Deze huur is gelijk aan de bruto huur verminderd met de eventueel in dat bedrag opgenomen kosten voor water, verwarming, garage en andere diensten voor privé-gebruik. Subsidiabele servicekosten worden niet in mindering gebracht.

Bijstand

Een uitkering van de Algemene bijstandswet (ABW) is de laagst mogelijke financiële bijstand om in de noodzakelijke kosten van

het bestaan te voorzien. De bruto bedragen in 2002 zijn in onderstaande tabel gegeven.

Bruto woonuitgaven eigenaar-bewoners (zie woonlastenschema)

Dit is 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.

Cohort

Huishoudens die in dezelfde periode zijn geboren. Zo worden onder 'cohort 1971' die huishoudens verstaan waarvan de hoofdbewoner tussen 1971 en 1975 is geboren.

CPI

De Consumentenprijsindex geeft de gemiddeld prijsverandering weer van een pakket consumptiegoederen en -diensten. Bij vergelijkingen over verschillende jaren wordt een correctie met het CPI toegepast om het effect van de inflatie op het prijsniveau ongedaan te maken.

Opmerking: dit kan afwijken van de prijsindex van de gezinsconsumptie doordat het consumptiepakket waarover de prijsindex van de gezinsconsumptie berekend wordt een andere samenstelling heeft dan dat van de consumentenprijsindex.

Doorstromer

Een doorstromer is een huishouden dat binnen Nederland verhuist. Voor en na de verhuizing is het huishouden de hoofdbewoner van een woning.

Fiscaal effect eigen woning (zie woonlastenschema)

Het saldo van rente-aftrek in verband met de hypotheek, het te betalen huurwaardeforfait en een eventuele bijdrage eigen-woningbezit.

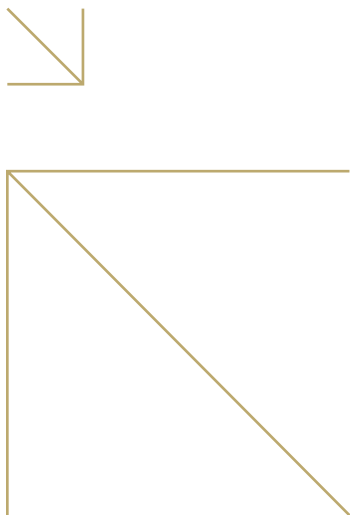
G4

Rotterdam, Amsterdam, Den Haag en Utrecht vormen samen de G4.

G26

26 middelgrote gemeenten namelijk: Alkmaar, Almelo, Amersfoort, Arnhem, Breda, Deventer, Dordrecht, Eindhoven, Emmen, Enschede, Groningen, Haarlem,

huishoudensituatie	Bedrag
1 persoon, tot 21 jaar	2.300
1 persoon, 21-64 jaar	9.300
1 persoon, 65 jaar en ouder	9.850
1 persoon, tot 21 jaar, 1 kind	4.950
1 persoon, 21-64 jaar, 1 kind	11.950
1 persoon, 65 jaar en ouder, 1 kind	12.500
2 personen, beide jonger dan 21 jaar	4.600
2 personen, waarvan een jonger en een ouder dan 21 jaar	8.950
2 personen, beide jonger 21 jaar, 1 kind	7.250
2 personen, waarvan een jonger en een ouder dan 21 jaar, 1 kind	11.600
2 personen, beide 21-64 jaar	13.300
2 personen, waarvan een jonger en een ouder dan 65 jaar	14.000
2 personen, beide 65 jaar of ouder	13.850



Heerlen, Helmond, Hengelo, Leeuwarden, Leiden, Lelystad, Maastricht, Nijmegen, Schiedam, 's Hertogenbosch, Tilburg, Venlo, Zaanstad, Zwolle.

G30

De G4 en G26 gemeenten samen waarmee in het kader van Grote Stedenbeleid meerjarige afspraken zijn gemaakt.

Hoofd van een huishouden

Hij of zij die huurder of eigenaar van het woonverblijf is.

Huishouden

Elk eenpersoonshuishouden en tevens elke groep van twee of meer personen die in huiselijk verband samenleven.

Huurwaardeforfait

Het bedrag dat bewoners van een eigen woning als inkomen moeten bijtellen voor de inkomstenbelasting.

Huursubsidie (HS) (zie woonlastenschema)

Rijkssubsidie die wordt verstrekt aan huurders, die in verhouding tot hun inkomen, te duur (moeten) wonen.

Kale huur (zie woonlastenschema)

De kale huur is de prijs die verschuldigd is voor het enkele gebruik van woonruimte. Dit komt neer op de basishuur verminderd met alle overige kosten (kosten huismeester, onderhoud tuin, schoonhouden en verlichting gemeenschappelijke ruimte etc.).

Kwaliteitskortingsgrens

De huurgrens in de Huursubsidiewet, waarboven slechts 75% subsidie wordt verstrekt.

Landsdeel

De indeling naar landsdeel is als volgt:

Noord: Groningen, Friesland, Drenthe

Oost: Overijssel, Gelderland

West: Utrecht, Flevoland, Noord-Holland, Zuid-Holland

Zuid: Zeeland, Noord-Brabant, Limburg

Meergezinswoning

Een deel van een gebouw met meerdere woningen, zoals een flatwoning, etage-, boven- of benedenwoning, portiekwoning of maisonnette.

Minimumloon

Het minimumloon is de vastgestelde minimale vergoeding voor verrichte arbeid (uit dienstbetrekking met arbeidsovereenkomst).

In 2002 lag het (bruto) minimumloon op 15.100 euro.

Modaal inkomen

Inkomen van een modale werknemer. Een modale werknemer is een werknemer met twee kinderen beneden de 12 jaar en een looninkomen dat juist beneden de premie-inkomsgrens van de verplichte ziekenfondsverzekering ligt.

In 2002 lag de (bruto) inkomsgrens voor het modale inkomen op 28.000 euro. Voor 1,5 keer modaal op 42.000 euro; voor 2 keer modaal op 56.000 euro en 3 keer modaal op 84.000 euro.

Netto huur (zie woonlastenschema)

De netto huur is de basishuur minus individuele huursubsidie.

Netto huurquote (zie woonlastenschema)

De netto huur uitgedrukt in een percentage van het netto huishoudinkomen.

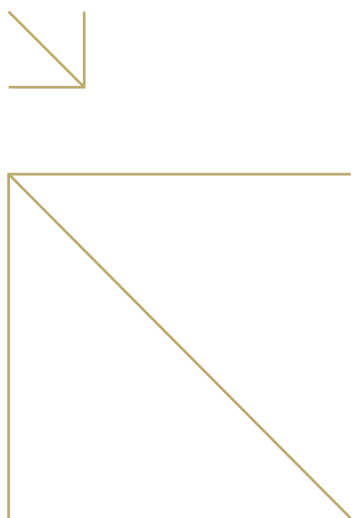
Netto huishoudinkomen (zie woonlastenschema)

Het Ministerie van VROM hanteert sinds de Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig het begrip netto besteedbaar inkomen.

Het inkomen is opgebouwd uit inkomen uit arbeid, winst uit onderneming en inkomen uit uitkeringen en sociale verzekeringen (denk hierbij aan pensioen, lijfrente, alimentatie, bijstand).

Als inkomen wordt voorts meegeteld: de kinderbijslag, het spaarloon, de vakantietoelage, de ziekenfondspremie (van werknemer en werkgever), 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 betaalde hypotheekrente en daaraan gekoppeld belastingvoordeel, huurwaardeforfait en ontvangen huursubsidie.



Andere van het belastingformulier bekende inkomensbestanddelen blijven ook buiten beschouwing, zoals het privégebruik van de auto van de werkgever, het vermogen, ontvangen rente, ontvangen dividenden en de inkomsten uit verhuurd onroerend goed.

Het WBO geeft het inkomen van het hoofd van het huishouden en diens partner, niet dat van de andere leden van het huishouden.

Netto koopquote (zie woonlastenschema)

De netto hypotheeklasten van eigenaar-bewoners uitgedrukt in een percentage van het netto huishoudinkomen. Het fiscaal voordeel, het huurwaardeforfait en een eventuele kooppremie zijn verwerkt. Met in de woning geïnvesteerd vermogen wordt geen rekening gehouden.

Netto woonquote (zie woonlastenschema)

De netto woonuitgaven (inclusief OPL-heffingen en uitgaven aan nutsbedrijven) uitgedrukt in een percentage van het netto huishoudinkomen.

Netto woonuitgaven (zie woonlastenschema)

De woonuitgaven van huurders en eigenaar-bewoners zijn als volgt berekend. Bij huurders van een woning is de basishuur verminderd met eventuele huursubsidie en gedeeld door het netto jaarinkomen van het huishouden.

Bij eigenaar-bewoners 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 rente-aftrek, erfpacht, huurwaardeforfait en rijksbijdrage eigen woningbezit. Het saldo van deze posten is vervolgens gedeeld door het netto jaarinkomen van het huishouden en uitgedrukt in procenten. Er is geen rekening gehouden met onderhoudskosten.

De gemiddelde netto woonuitgaven in de tabellen hebben betrekking op het gemiddelde van de woonuitgavenverdeling (in tegenstelling tot het quotiënt van de gemiddelde huur respectievelijk woonuitgaven van eigenaar-bewoners en gemiddelde inkomen).

Niet-gezinshuishouden

Een meerpersoonshuishouden dat geen gezin vormt (bijvoorbeeld samenwonende vrienden of vriendinnen, broers of zusters, weduwnaar met kleinkind etc.).

Ninki

De indicator 'netto inkomen na kale huur index' (ninki) is het netto inkomen na aftrek van de netto huurlasten. De ninki laat zien over welk bedrag een huishouden beschikt na verrekening van huur en huursubsidie.

OZB

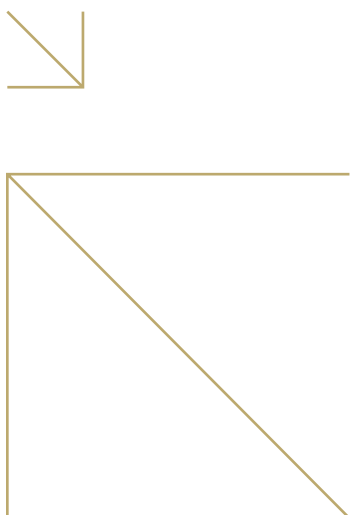
Onroerend Zaak Belasting wordt door de gemeente op basis van de WOZ-waarde van de woning vastgesteld. De OZB wordt betaald door de eigenaar en de gebruiker.

Particuliere verhuurders

Dit zijn institutionele beleggers en particuliere personen die woningen op commerciële basis verhuren of laten verhuren. Zie ook commerciële verhuurders en institutionele beleggers.

Prijsklassen (huur/koop)

In de WBO's 1990, 1994, 1998 en 2002 zijn de prijsklassen gehanteerd, zoals die zijn geformuleerd in de Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig. Jaarlijks worden de grenzen aangepast aan de gemiddelde huurstijging.



	WBO 1990	WBO 1994	WBO 1998	WBO2002
goedkope huur	t/m 222,-	t/m 268,-	t/m 318,-	t/m 358
betaalbare huur	t/m 295,-	t/m 358,-	t/m 426,-	t/m 478
dure huur	vanaf 296,-	vanaf 359,-	vanaf 427,-	vanaf 479
goedkope koop	tot 54.450,-	tot 65.800,-	tot 95.290	tot 136.000
betaalbare koop	tot 72.600,-	tot 88.500,-	tot 136.130,-	tot 200.000
dure koop	vanaf 72.600,-	vanaf 88.500,-	vanaf 136.130,-	vanaf 200.000

De HS-regeling hanteert echter een andere indeling voor de huren. Voor het WBO 1998 en WBO 2002 zijn de grenzen conform de HS-regeling als volgt:

	WBO1998	WBO2002
huur t/m kwaliteitskorting	t/m 261	t/m 299
huur t/m aftoppingsgrens (voor 1 en 2 personen)	t/m 373	t/m 427
huur t/m aftoppingsgrens (voor meer dan 2 personen)	t/m 400	t/m 458
huur t/m liberalisatiegrens	t/m 492	t/m 542

Sociale verhuurders

Dit zijn woningcorporaties en gemeentelijke woningbedrijven.

Starter

Een huishouden dat na verhuizing hoofdbewoner van een woning is en

- of nieuw gevormd is (huwelijk, samenwonen, scheiding, zelfstandig wonen),
- of geïmmigreerd is,
- of de vorige woning niet leeg achterlaat.

Totale woonuitgaven (zie woonlastenschema)

De som van de vaste woonuitgaven en de bijkomende woonuitgaven.

Verkoopwaarde

Het door de respondent geschatte bedrag dat de woning bij verkoop in onbewoonde staat zou opbrengen.

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.

Woningcorporaties

Privaatrechtelijke instellingen (stichtingen of verenigingen) die zich ten doel stellen uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en als zodanig door de Kroon zijn toegelaten (toegelaten instellingen).

Woonlastenschema

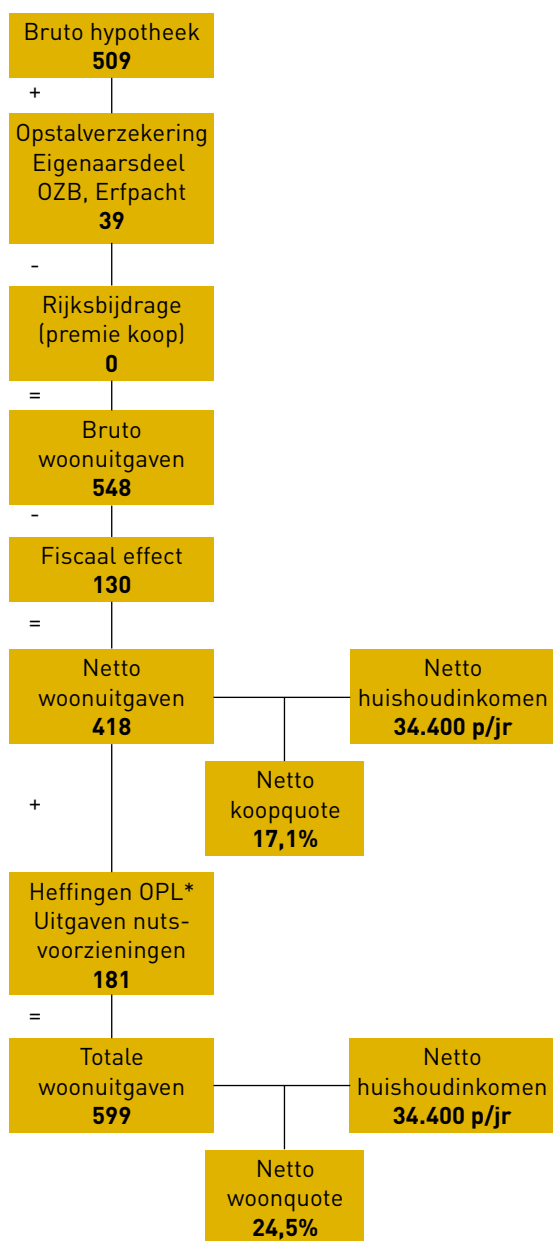
Figuur (zie volgende pagina)

WOZ

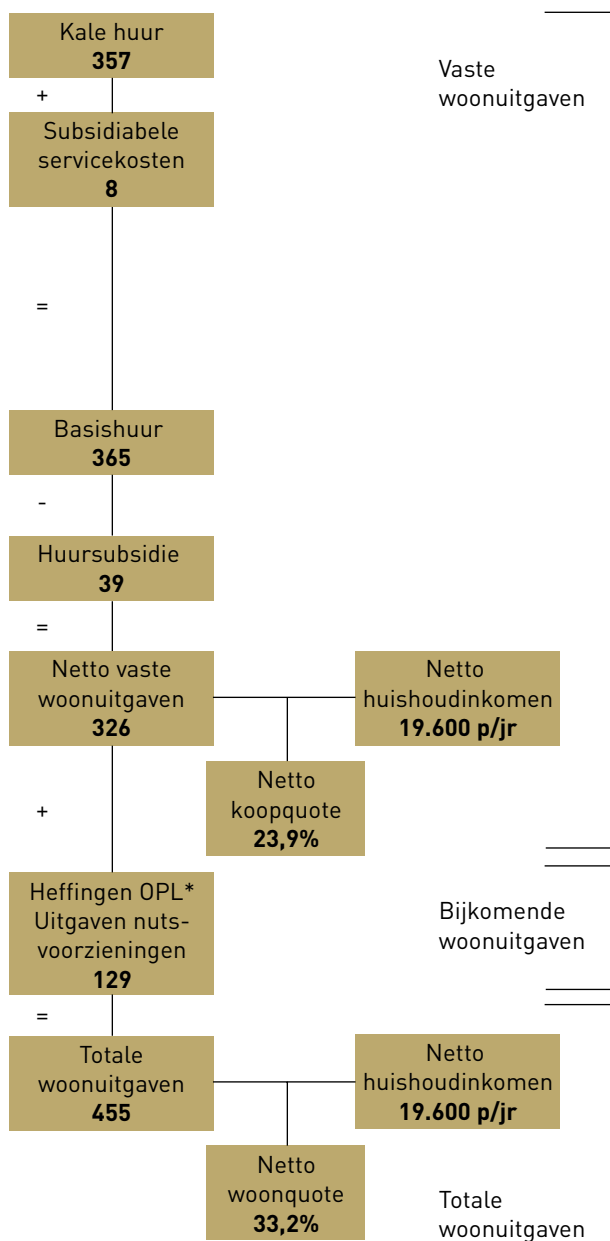
Wet Waardering Onroerende Zaken. De WOZ-waarde wordt gebruikt voor de gemeentelijke OZB-aanslag, voor de omslagheffing van de waterschappen, voor de inkomstenbelasting (huurwaardeforfait) en voor de vermogensbelasting.

Woonlastenschema 2002 (gemiddelde bedragen in euro's per maand)

Woonuitgaven koopsector per maand



Woonuitgaven huursector per maand



* Overig Publiekrechtelijke Lichamen zoals, onroerend zaak belasting, rioolrechten e.d.