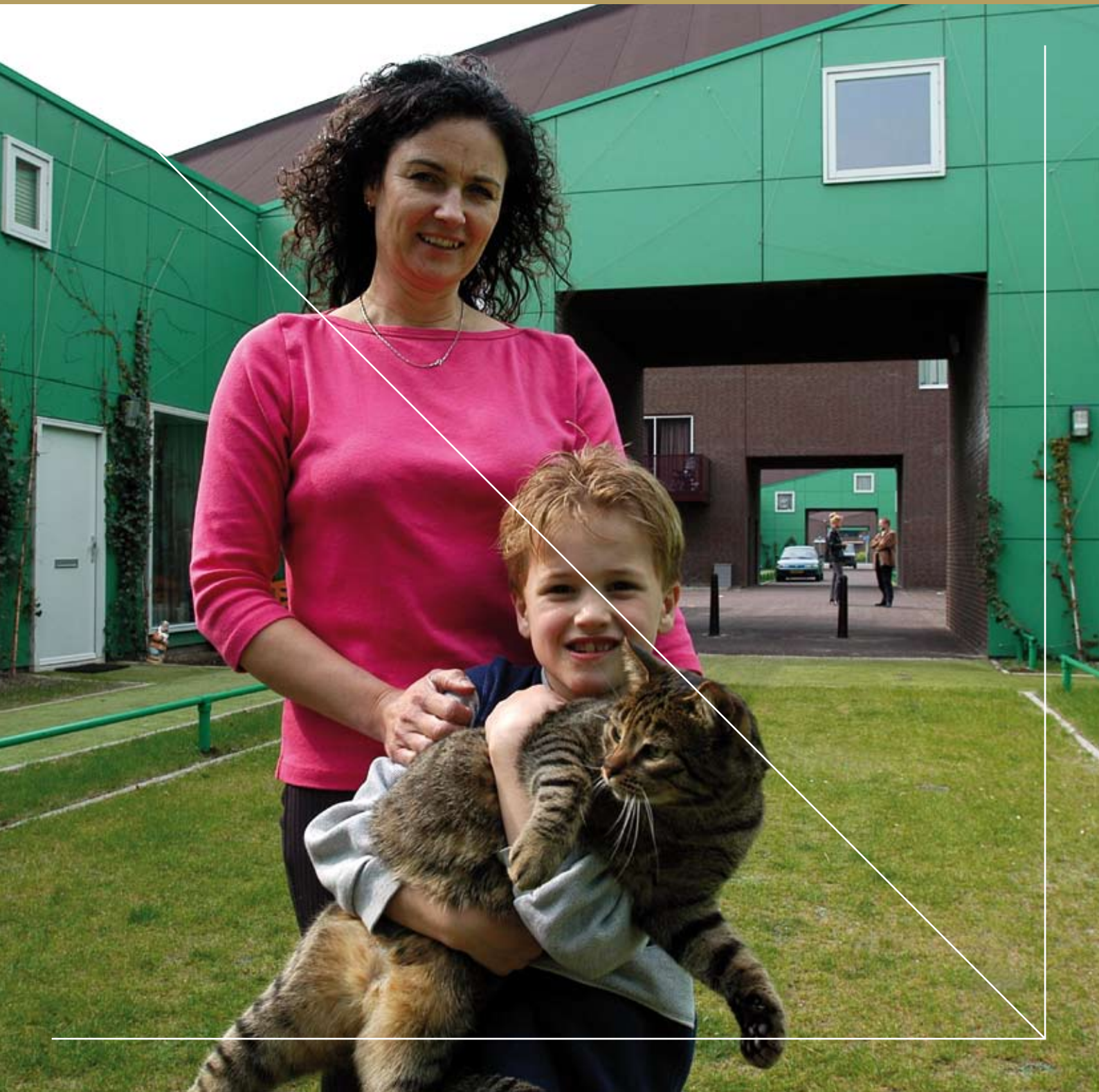
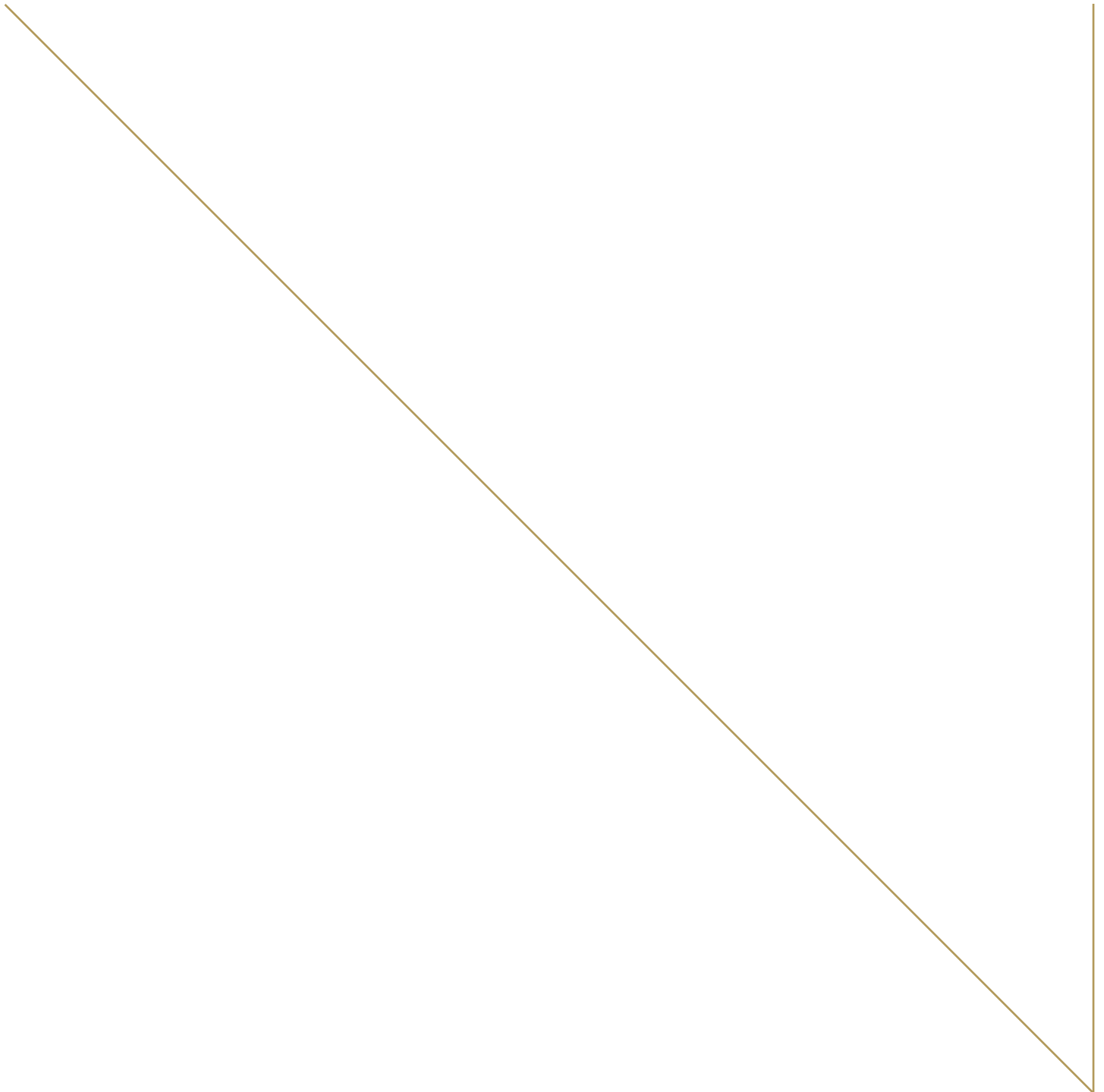


Woonuitgaven 2002-2006 in beeld





Woonuitgaven 2002-2006 in beeld





Inhoudsopgave

1.	Ter introductie	03
2.	Samenvatting	04
3.	Woonuitgaven in de huursector	05
3.1	Inkomen daalt, woonuitgaven en quoten stijgen	05
3.2	Ontwikkeling huuruitgaven voor verschillende groepen van beleid	06
3.3	Ontwikkeling in de totale woonuitgaven per groep in de huursector	07
3.4	Regionale spreiding in basishuur en netto huurquote	07
4	Woonuitgaven in de koopsector	09
4.1	Inkomen stabiel, woonuitgaven en quoten stijgen licht	09
4.2	Ontwikkeling woonuitgaven voor verschillende inkomensgroepen	09
4.3	Ontwikkeling in de totale woonuitgaven per groep	11
4.4	Regionale spreiding in koopprijzen en netto koopquote	11
5	Conclusie en vooruitblik	13
6	Over de onderzoeksgegevens	14
	Colofon	15

1. Ter introductie

Wonen is een belangrijk goed en de uitgaven die daarmee gemoeid zijn, maken een belangrijk onderdeel uit van de maandelijkse uitgaven van elk huishouden. Niet voor niets is de betaalbaarheid van het wonen daarom één van de beleids-thema's van het ministerie van VROM. Elke drie jaar laat het ministerie onderzoeken hoe deze uitgaven zich in de afgelopen periode hebben ontwikkeld. Recent zijn de gegevens over de periode 2002-2006 beschikbaar gekomen en geanalyseerd door onderzoeksinstituut OTB. Daarmee is inzicht ontstaan in de nieuwste kengetallen op het gebied van de woonuitgaven. De belangrijkste uitkomsten worden samengevat in de voortliggende uitgave.

Het begrip woonuitgaven heeft betrekking op de hoeveelheid geld die aan het wonen wordt besteed, waarbij een onderscheid kan worden gemaakt tussen de directe uitgaven en de bijkomende kosten. Beide kostensoorten komen in deze uitgave aan bod. Daarnaast is het besteedbaar inkomen per huishouden van belang. Wanneer namelijk de woonuitgaven tegen dit inkomen worden afgezet, ontstaat een beeld van hoe groot het aandeel 'wonen' is in de maandelijkse uitgaven van de huishoudens in Nederland. Om die reden wordt ook de ontwikkeling van het inkomen meegenomen in het onderzoek en in deze uitgave.

Na een samenvatting van de belangrijkste uitkomsten van het onderzoek worden achtereenvolgens de woonuitgaven in de huursector en de koopsector belicht.

Deze gescheiden benadering van huurders en kopers heeft er mee te maken dat de woonlasten van huurders en kopers niet goed met elkaar zijn te vergelijken. Zo is het verloop van de lasten in de jaren van bewoning in de huursector volstrekt anders dan in de koopsector. Daarom worden de woonlasten van huurders en kopers in dit onderzoek ook niet met elkaar vergeleken. Naast deze sectoren wordt een onderscheid gemaakt tussen verschillende inkomensgroepen en regio's. Ook wordt de ontwikkeling in de tijd aangegeven, tussen 2002 (het vorige peiljaar) en 2006. Daar waar bedragen worden genoemd, betreft het bedragen in prijzen van dat jaar (lopende prijzen).

Enkele begrippen

Basishuur

De huur die wordt gehanteerd bij het vaststellen van de hoogte van de huurtoeslag.

Netto woonuitgaven

De netto vaste woonuitgaven per maand (huur minus huurtoeslag en hypotheek plus/minus fiscaal effect).

Bijkomende woonuitgaven

Het totaal van heffingen (zoals OZB en rioolrechten) en uitgaven voor nutsvoorzieningen (gas, water en elektriciteit).

Totale woonuitgaven

Het geheel van netto en bijkomende woonuitgaven.

Besteedbaar huishoudinkomen

CBS-definitie besteedbaar inkomen m.u.v. wonengerelateerde inkomensoverdrachten (huurtoeslag en fiscaal effect van hypotheekrenteaftrek)

Netto huur/koopquote

Verhouding tussen de netto vaste woonuitgaven en het besteedbaar huishoudeninkomen.

Netto woonquote

Verhouding tussen totale woonuitgaven en het besteedbaar huishoudeninkomen.

Aandachtsgroep

Huishoudens met een inkomen tot bruto € 33.000.

Doelgroep van beleid

Huishoudens met een inkomen waarvoor men in aanmerking komt voor huurtoeslag.

	WBO 2002	WoON 2006
Eenpersoonshuishoudens tot 65 jaar	€ 17.700	€ 18.925
Eenpersoonshuishoudens vanaf 65 jaar	€ 15.725	€ 16.825
Meerpersoonshuishoudens tot 65 jaar	€ 23.750	€ 25.375
Meerpersoonshuishoudens vanaf 65 jaar	€ 20.500	€ 21.925

Overige aandachtsgroep

Huishoudens die wel tot de aandachtsgroep behoren, maar niet tot de doelgroep.

Niet-aandachtsgroep

Huishoudens met een bruto jaarinkomen boven € 33.000.

2. Samenvatting

Wonen is duurder geworden

Wonen is tussen 2002 en 2006 zowel voor huurders als kopers duurder geworden. Het minder rooskleurige economische klimaat in deze periode speelde hierbij een belangrijke rol. Het gemiddeld besteedbaar huishoudeninkomen van huurders als groep nam af en dat van woningbezitters groeide minimaal. Daar stond tegenover dat de woonuitgaven wel toenamen. Dit gold met name voor de bijkomende woonuitgaven en in het bijzonder voor de sterk gestegen energielasten (gas, elektriciteit). De uitgaven voor water bleven gelijk en de uitgaven voor de lokale lasten daalden. Vooral de huishoudens met een laag inkomen merkten deze stijging het sterkst, omdat de bijkomende lasten een relatief groter deel van hun besteedbare inkomen betreffen.

Huursector: totale uitgaven plus 19 procent

In de huursector steeg de basishuur tussen 2002 en 2006 met 13 procent. De inflatie bedroeg in deze periode circa 9%. Een deel van de huurstijging werd gecompenseerd door de huurtoeslag. Huurtoeslagontvangers hadden een gemiddelde basishuur van € 399. Na aftrek van de huurtoeslag gold voor deze huishoudens een gemiddelde netto huur van € 251. De bijkomende woonuitgaven stegen de afgelopen periode het meest van alle woonuitgaven, met 37 procent. De totale woonuitgaven namen in de huursector toe met 19 procent, naar gemiddeld € 540 per maand.

De bijkomende woonlasten maakten circa 33 procent uit van de totale woonlasten. In 2002 was dat 28 procent.

Koopsector: totale uitgaven plus 16 procent

De netto vaste woonuitgaven (bruto woonuitgaven minus fiscaal effect) van kopers stegen met 8 procent, naar € 430 per maand. Ook de woningbezitters kregen te maken met de stijging van de bijkomende woonuitgaven, die voor hen 32 procent bedroeg. De totale woonuitgaven namen toe met 16 procent, tot € 670 per maand. De bijkomende woonlasten maakten circa 36 procent uit van de totale woonlasten. In 2002 was dat voor eigenaar bewoners circa 31 procent.

Inkomens stijgen niet mee

Tussen 2002 en 2006 was sprake van een ongunstige economische ontwikkeling. Zowel huurders als kopers merkten dit als groep in hun portemonnee. In 2006 lag het gemiddeld besteedbaar huishoudeninkomen van huurders op € 20.600, een afname met € 500 ten opzichte van 2002. Bij de kopers was het gemiddeld besteedbaar inkomen € 36.800, een toename van € 100 sinds 2002. Hierdoor is het beslag dat de woonuitgaven legden op het besteedbaar inkomen van huishoudens gestegen.

Verschillen tussen groepen

Dit algemene beeld voor de huurders en kopers kan nader worden uitgesplitst voor verschillende groepen. Vooral alleenstaanden, net verhuisden en huurders in de particuliere sector hadden een hoge netto huurquote. De doelgroep van beleid had gemiddeld een netto huurquote van 28 procent. Niet alle huishoudens binnen de doelgroep hebben recht op huurtoeslag. Voor de huurtoeslagontvangers gold een gemiddelde netto huurquote van 25 procent, terwijl de niet-huurtoeslagontvangers binnen de doelgroep een netto huurquote van 33 procent hadden. Wanneer naar de totale woonlasten wordt gekeken, gold voor de doelgroep een woonquote van 44 procent. In de koopsector hadden vooral recente kopers (en daarbinnen de starters) een hoge netto koopquote. Dit is inherent aan de koopsector; hoge lasten bij de start, lage lasten later. Hierbij speelden verschillende factoren een rol.

3. Woonuitgaven in de huursector

In dit hoofdstuk geven we een overzicht van de ontwikkeling van de woonuitgaven in de huursector. Daarbij geven we eerst een overzicht op hoofdlijnen en besteden vervolgens aandacht aan de verschillen tussen drie groepen huurders. Ook passeren enkele grafische verschillen de revue.

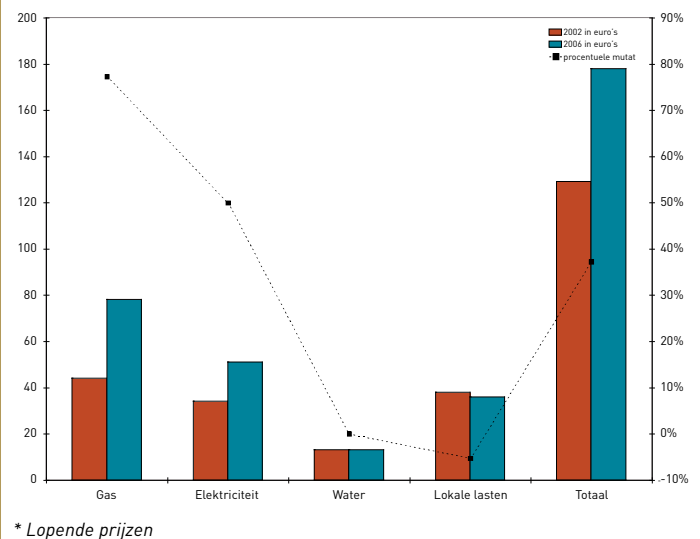
3.1 Inkomen daalt, woonuitgaven en quoten stijgen

De totale woonuitgaven in de huursector bestaan uit de basisuur, verminderd met de huurtoeslag en vermeerderd met de bijkomende woonuitgaven. De netto huurquote geeft de verhouding weer tussen de netto huur (basishuur verminderd met de huurtoeslag) en het besteedbaar inkomen van een huishouden. De netto woonquote drukt de verhouding uit tussen de totale woonuitgaven en datzelfde inkomen.

Bijzonder aan de periode die in het onderzoek is beschouwd, was de daling van het gemiddeld inkomen van de huurders als groep. Dit werd met name veroorzaakt door de slechtere economische ontwikkeling. Het besteedbaar inkomen van huurders lag in 2006 lager dan 2002; het verschil bedroeg € 500 op jaarbasis (min 2 procent). Hier stond tegenover dat de netto

Figuur 3.1

Bijkomende woonlasten voor huurders in euro's per maand* en in procentuele mutatie 2002 - 2006



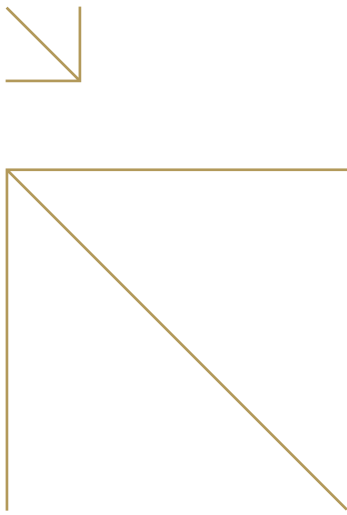
Tabel 3.1

Woonuitgaven in de huursector, alle huurders, 2002-2006, in euro's per maand*

	2002	2006	Verandering 2002 - 2006
Basishuur	365	411	13%
% Huurtoeslagontvangers	31%	32%	
Huurtoeslag indien van toepassing	131	144	
Nette vaste woonuitgaven	326	365	12%
Netto huurquote (%)	21,6	24,2	
Bijkomende woonuitgaven	129	177	37%
Totale woonuitgaven	454	542	19%
Netto woonquote (%)	30,4	36,3	
Besteedbaar huishoudinkomen (in euro's per jaar)	21.100	20.600	-2%

Bronnen: WBO 2002 herzien en WoON 2006

* Lopende prijzen



vaste woonuitgaven met 12 procent toenamen (zie tabel 3.1). Dit kwam grotendeels overheen met de inflatie in dezelfde periode. De netto huurquote weerspiegelde deze ontwikkeling. Tussen 2002 en 2006 steeg deze van 21,6 procent naar 24,2 procent (zie tabel 3.1). Tussen 2002 en 2006 namen de bijkomende woonuitgaven met een groei van 37 procent fors toe. De toename van de uitgaven voor gas (plus 77 procent) en elektriciteit (plus 50 procent) lag hieraan ten grondslag. De uitgaven voor water bleven gelijk, terwijl de uitgaven voor de lokale lasten daalden, als gevolg van de afschaffing van het gebruikersdeel van de OZB (zie figuur 3.1). De groei van de bijkomende woonuitgaven leidde tot een toename van de gemiddelde netto woonquote voor huurders met 5,9 procentpunt: van 30,4 procent in 2002 tot 36,3 procent in 2006. Gemiddeld stegen de totale woonuitgaven voor huurders van € 454 naar € 542.

3.2 Ontwikkeling huuruitgaven voor verschillende groepen van beleid

In de huursector behoorde 44 procent van de huurders in 2006 tot de doelgroep van beleid (zie tabel 3.2). Dit zijn de huishoudens met een inkomen waarvoor men in principe in aanmerking komt voor huurtoeslag. In 2002 gold dit voor 39 procent van alle huurders. De overige aandachtsgroep bleef met 24 procent gelijk; dit zijn de huishoudens die wel tot de aandachtsgroep (inkomen onder de € 33.000) behoren, maar niet tot de doelgroep van beleid. Huishoudens met een inkomen boven de € 33.000 worden aangeduid als de niet-aandachtsgroep. Hun aandeel bedroeg in 2006 32 procent (2002: 36 procent). Een oorzaak van de toename van de doelgroep van beleid, in absolute termen een groei van 140.000 huishoudens, is onder meer gelegen in de individualisering. Hierdoor neemt het aantal alleenstaanden op jongere en middelbare leeftijd toe, met veelal een lager inkomen. Maar ook de minder gunstige economische omstandigheden kunnen in dit verband worden genoemd. In de derde plaats was er sprake van een selectieve in- en uitstroom in de opbouw van de groep huurders. De instromende huishoudens in de huursector hadden gemiddeld een lager inkomen en de uitstromende huishoudens hadden gemiddeld een hoger inkomen. Deze druk werd versterkt doordat de groep instromers groter was dan de groep uitstromers.

Tabel 3.2

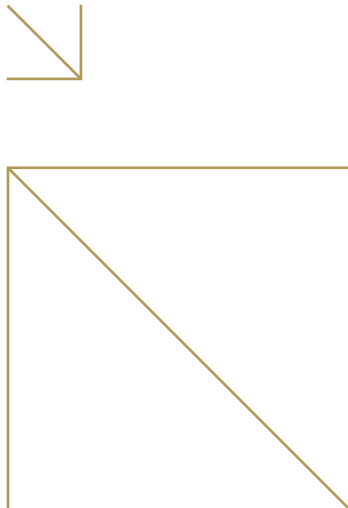
Huurders naar verschillende groepen van beleid in zelfstandige huurwoningen, 2002-2006 (in aantallen en procenten)

Huurwoningen		
In aantallen (x 1.000)	2002	2006
Doelgroep	1.193	1.331
Overige aandachtsgroep	736	723
Niet-aandachtsgroep	1.105	950
Totaal	3.035	3.004
In procenten		
Doelgroep	39	44
Overige aandachtsgroep	24	24
Niet-aandachtsgroep	36	32
Totaal	100	100

Bronnen: WBO 2002 herzien en WoON 2006

De vraag is hoe de woonuitgaven zich voor deze drie groepen hebben ontwikkeld tussen 2002 en 2006. Uit het onderzoek blijkt dat de huishoudens uit de doelgroep een vergelijkbare huurprijs betalen als de huishoudens in de 'overige aandachtsgroep'. Omdat het gemiddeld besteedbaar huishoudeninkomen in de doelgroep lager lag (in 2006 € 13.300, tegen € 18.600 voor de overige aandachtsgroep), was voor hen het aandeel van de basishuur in de woonuitgaven hoger (zie tabel 3.3). Circa 865.000¹ huishoudens binnen de doelgroep ontvingen huurtoeslag. Daardoor kwamen de netto huurquoten van de doelgroep en de overige aandachtsgroep bij elkaar in de buurt (respectievelijk 28 procent en 26 procent). Indien alleen wordt gekeken naar de huurtoeslagontvangers binnen de doelgroep, bedroeg de gemiddelde netto huurquote 25 procent. De huishoudens die niet tot de aandachtsgroep behoorden, betaalden een hogere basishuur, maar hadden vanwege het hogere inkomen (2006: € 32.300 gemiddeld) een lagere netto huurquote.

¹ Dit aantal wijkt af van het daadwerkelijke aantal huishoudens dat jaarlijks huurtoeslag ontvangt. Dat aantal is namelijk hoger, omdat in het WoON de stand op één moment wordt gemeten en in de registratie rekening wordt gehouden met in- en uitstroom. In het geregistreerde aantal worden dus alle huishoudens geteld die in het betreffende jaar huurtoeslag hebben ontvangen.

**Tabel 3.3**

Gemiddelde netto woonuitgaven van huurders naar verschillende groepen van beleid, in euro's per maand, 2006

	Doelgroep	Doelgroep waar- van huurtoeslag- ontvangers	Overige aan- dachtsgroep	Niet- aandachtsgroep	Totaal
Basishuur	383	399	393	465	411
Huurtoeslag	96	146	11*	5*	47
Netto huur	287	251	381	461	365
Netto huurquote	28	25	26	18	24
Aantal huishoudens (x 1000)	1.331	865	723	950	3.004

* *Huurtoeslag in de loop van het voorgaande jaar op basis van het inkomensniveau in de referentieperiode*

Bronnen: WoON 2006

Tussen de jaren 2002 en 2006 nam het aantal huishoudens met een lage netto huurquote (maximaal 15 procent) af, van 30 naar 20 procent. Het aantal huishoudens dat 30 procent of meer betaalde, steeg van 15 naar 20 procent. In totaal telde Nederland aan het einde van de onderzochte periode 600.000 huurders met een netto huurquote boven de 30 procent (2002: 455.000 huishoudens). In dit verband speelde onder meer de afname van het aantal goedkope huurwoningen een rol (minus 88.000 woningen), alsmede de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens, die veelal een lager inkomen hebben dan meerpersoonshuishoudens. Binnen de doelgroep van beleid en de overige aandachtsgroep concentreerden de netto hoge huurquoten zich bij de eenpersoonshuishoudens, de jongeren en de ouderen.

3.3 Ontwikkeling in de totale woonuitgaven per groep in de huursector

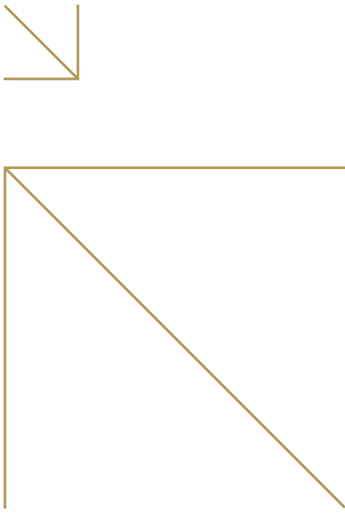
Voor alle huurders zijn de totale woonuitgaven tussen 2002 en 2006 gestegen. Voor de huishoudens binnen de doelgroep van beleid resulteerde dit in een netto woonquote van 44 procent.

Voor de huurders in de aandachtsgroep en de niet-aandachtsgroep golden respectievelijk percentages van 37 en 26. Omdat de bijkomende woonuitgaven voor de doelgroep en de overige aandachtsgroep op een vergelijkbaar niveau liggen, leggen deze in verhouding een hoger beslag op het lagere inkomen van de doelgroep. Met andere woorden: vooral de groep met het laagste inkomen merkte de stijging van de prijzen van gas en elektriciteit het sterkst.

Het aantal huishoudens met een woonquote boven de 40 procent nam tussen 2002 en 2006 toe van 550.000 tot circa 900.000. Het aantal huishoudens met een woonquote van minder dan 25 procent nam juist af, van 38 procent in 2002 naar 22 procent in 2006.

3.4 Regionale spreiding in basishuur en netto huurquote

Achter een gemiddelde kan een regionale spreiding schuilgaan. Een hoge gemiddelde basishuur leidt niet per definitie tot een hoge netto huurquote en andersom leidt een lage gemiddelde basishuur niet per definitie tot een lage netto huurquote. De regionale inkomensverdeling beïnvloedt de netto huurquote



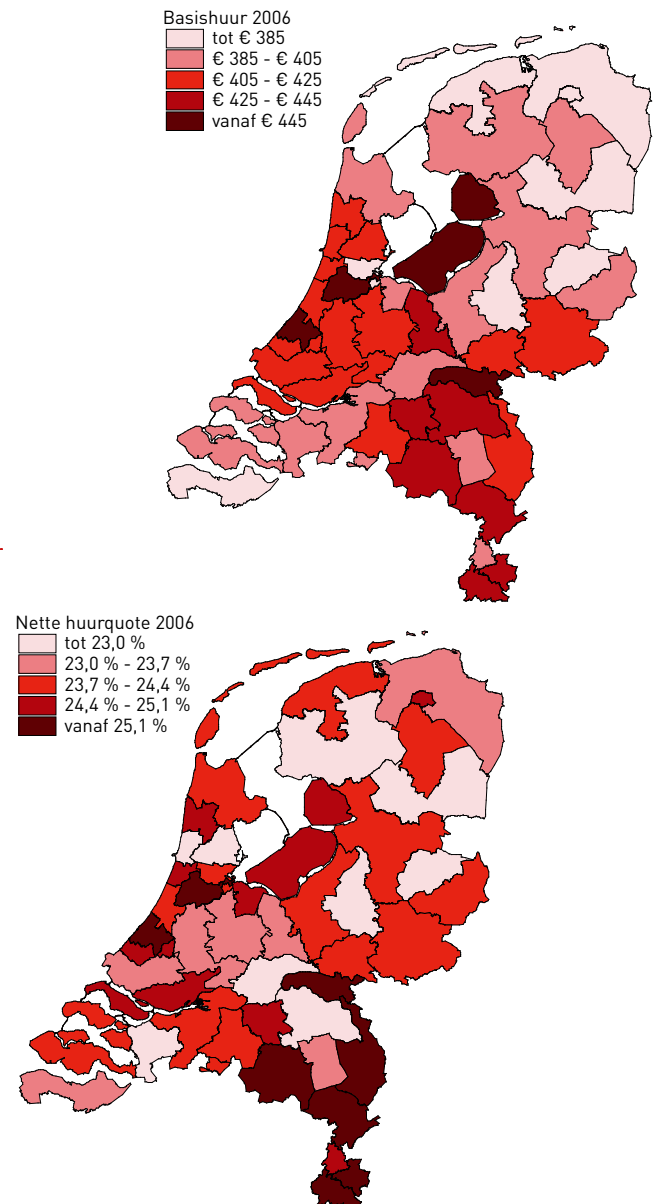
uiteraard ook. Figuur 3.2 geeft de regionale spreiding weer van de basishuur en netto huurquote voor het jaar 2006. Hoe lichter de kleur, hoe lager naar verhouding de basishuur of de netto huurquote. Daarnaast is het belangrijk om oog te houden voor de kwaliteit en de leeftijd van de woningen. Deze variabelen bepalen gezamenlijk hoe een regio 'scoort' op dit gebied en maken een zorgvuldige analyse noodzakelijk.

Ter illustratie halen we hier enkele voorbeelden aan. Zo kleuren de woningmarktgebieden Den Haag, Nijmegen en Amstelland/Meerlanden in beide kaarten donker. De huishoudens in deze regio's hadden een hogere basishuur; dat kan met de kwaliteit van de woningen te maken hebben. Deze huishoudens hadden gemiddeld ook de hoogste huurquoten. Flevoland daarentegen kleurt donkerder in de kaart van de basishuren dan in de kaart met de netto huurquoten. De verklaring daarvoor is gelegen in de relatief jonge woningvoorraad (met een hogere gemiddelde basishuur) en de gemiddeld hogere besteedbare inkomens in dit gebied. Het omgekeerde geldt voor de zuidelijke woningmarktgebieden (Limburg), met gemiddeld lagere basishuren dan netto huurquoten.

Regionale inkomensverschillen hebben zo, naast de hoogte van de basishuur, invloed op de woonuitgaven. Dat een stad als Amsterdam een lagere gemiddelde basishuur kent dan bijvoorbeeld Flevoland, wordt bijvoorbeeld weer verklaard uit de relatief oude huurwoningvoorraad van de hoofdstad.

Figuur 3.2

Basishuur(in euro's per maand) en netto huurquote per woningmarktregio, 2006*



* Klassenindeling op basis van quintielen; iedere klasse met ongeveer 20 procenten van alle regio's
Bron: WoON 2006

4. Woonuitgaven in de koopsector

In dit hoofdstuk geven we een overzicht van de ontwikkeling van de woonuitgaven in de koopsector. Daarbij geven we opnieuw eerst een overzicht op hoofdlijnen en besteden vervolgens aandacht aan de verschillen tussen de diverse groepen kopers. Ook passeren wederom enkele geografische verschillen de revue.

4.1 Inkomen stabiel, woonuitgaven en quoten stijgen licht

De totale woonuitgaven in de koopsector bestaan uit de bruto woonuitgaven (hypotheeklasten), verminderd met het fiscaal effect en vermeerderd met de bijkomende woonuitgaven. Het fiscale effect is het bedrag dat aan inkomstenbelasting minder moet worden betaald, omdat de hypotheekrente mag worden afgetrokken. Het effect bestaat daarmee uit het saldo van de betaalde hypotheekrente en het eigen woningforfait, dat ten laste van het belastbaar inkomen wordt gebracht. Ook in de koopsector kennen we twee quoten. De netto koopquote is het aandeel van de netto woonuitgaven in het besteedbaar huishoudeninkomen. De netto woonquote staat voor het aandeel van de totale woonuitgaven in het besteedbaar huishoudeninkomen. Het gemiddelde besteedbaar huishoudeninkomen bij de kopers bleef nagenoeg gelijk: € 36.700 in 2002 tegen € 36.800 euro in 2006. De bruto woonuitgaven namen toe van 548 naar 602, een stijging van 10 procent. Gecorrigeerd voor het fiscale effect resulteerde een stijging van de netto koopquote van 1 procentpunt, van 15,1 naar 16,1 procent.

Ook de kopers kregen te maken met een stijging van de bijkomende woonuitgaven, van 32 procent. Net als bij de huurders speelde de groei van de uitgaven voor gas (plus 69 procent) en elektriciteit (plus 55 procent) hier een belangrijke rol. De uitgaven voor water bleven gelijk, de uitgaven voor de lokale lasten daalden (zie figuur 4.1). De totale woonuitgaven van de eigenaar-bewoners kwamen daardoor uit op gemiddeld € 669 per maand. De netto woonquote nam toe van 21,6 procent naar 25,0 procent (zie tabel 4.1).

4.2 Ontwikkeling woonuitgaven voor verschillende inkomensgroepen

Bij een nadere analyse van de woonuitgaven voor de huishoudens in de koopsector wordt gebruik gemaakt van vijf groepen: doelgroep van beleid, overige aandachtsgroep van beleid,

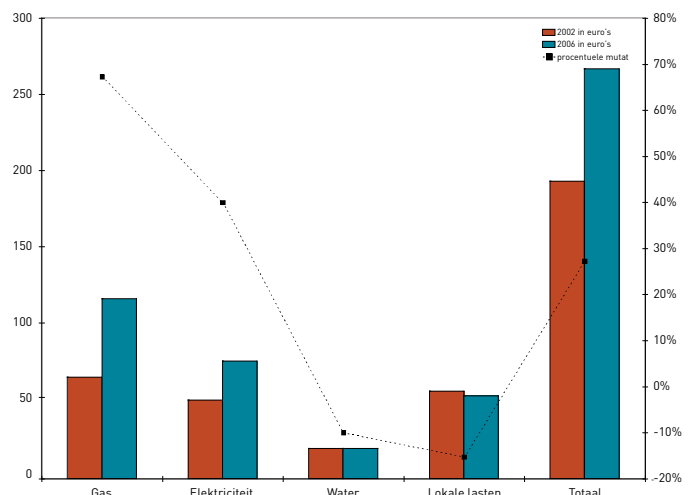
Tabel 4.1

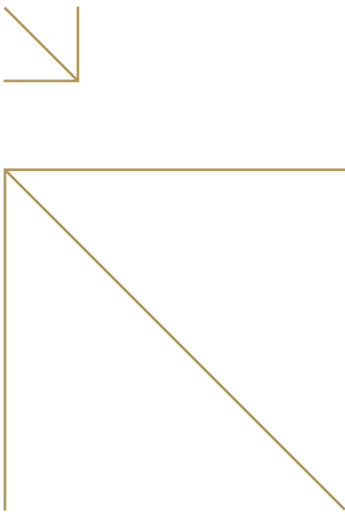
Woonuitgaven in de koopsector, alle eigenaar-bewoners, 2002-2006, in euro's per maand

	2002	2006	Verandering 2002 - 2006
Bruto woonuitgaven	548	602	10%
Fiscaal effect	151	173	
Netto vaste woonuitgaven	397	430	8%
Netto koopquote (%)	15,1	16,1	
Bijkomende woonuitgaven	181	239	32%
Totale woonuitgaven	578	669	16%
Netto woonquote (%)	21,6	25,0	
Besteedbaar huishoudeninkomen (in euro's per jaar)	36.700	36.800	+0%

Figuur 4.1

Bijkomende woonlasten voor eigenaar bewoners in euro's per maand en in procentuele mutatie 2002-2006





niet-aandachtsgroep tot 2x modaal, idem tussen 2x en 3x modaal, idem meer dan 3x modaal. Ruim 62 procent van alle huishoudens in de koopsector had in 2006 een inkomen tot 2x modaal. Voor deze groepen staat in tabel 4.2 aangegeven hoe de bruto en netto woonuitgaven zich tussen 2002 en 2006 hebben ontwikkeld.

Zoals hierboven werd aangegeven, bedroeg de gemiddelde netto koopquote voor alle kopers in 2006 16,1 procent. Naarmate het inkomen stijgt, daalt deze woonquote: van 26,3 procent voor de doelgroep tot 11,5 procent voor de groep met meer dan 3x modaal (zie tabel 4.2). Hier dragen meerdere factoren aan bij:

- woonlasten stijgen niet evenredig mee met het inkomen;
- de netto woonuitgaven zijn vaak in nominale termen voor langere tijd constant, afhankelijk van de gekozen renteperiode;
- de woonduur: als iemand tien jaar geleden een huis kocht en een hypotheek afsloot, dan zijn de bruto woonlasten gebaseerd op de huizenprijzen van tien jaar geleden. De inkomens zijn in die periode veelal (fors) gestegen. De lasten van kopers stijgen aldus, wanneer men niet verhuist, niet mee met de algemene prijsontwikkeling;
- naarmate het inkomen stijgt, neemt het fiscale effect van de hypotheekrenteaftrek nominaal navenant toe;

- circa 13 procent van de eigenaar-bewoners heeft geen hypotheek meer en heeft dus zeer lage lasten.

Uitgesplitst naar enkele andere variabelen blijkt dat vooral jongeren/starters en huishoudens met een laag inkomen een hoge netto koopquote betaalden. Naarmate de leeftijd stijgt, neemt de quote af. De woonduur van kopers is hierbij van groot belang: de recent verhuisden hebben een hogere woonquote dan andere groepen. Tabel 4.3 laat zien wat de netto koopquote is voor huishoudens die in de betreffende periode hun woning hebben betrokken. De conclusie die hieruit kan worden getrokken is de volgende: hoe langer in dezelfde woning, hoe lager de netto koopquote. Natuurlijk speelt hierbij de inkomensontwikkeling van het huishouden een belangrijke rol. Men betaalt hypotheeklasten die gebaseerd zijn op een huizenprijs van bijvoorbeeld 1996, met een inkomen uit 2006. Dit zorgt voor lage koopquotes, zeker als de rentetarieven gedaald zijn en de inkomens zijn toegenomen.

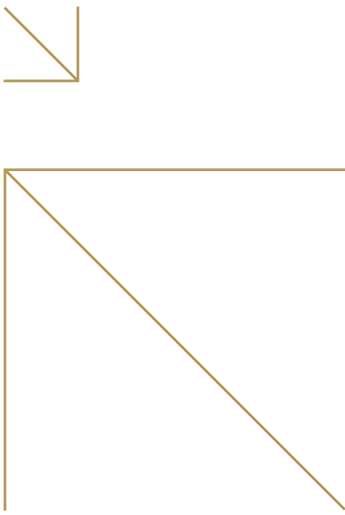
Als wordt gekeken naar de kopers die in de twee jaren voor de meting een woning hebben gekocht, zien we dat de netto koopquote boven het gemiddelde van alle kopers lag (zie tabel 4.4).

Tabel 4.2 Bruto en netto woonuitgaven van alle kopers en van kopers naar groepen van beleid (in euro's per maand in 2006)

	Doelgroep	Overige aandachtsgroep	Niet aandachtsgroep Tot 2x modaal	Idem tussen 2 en 3x modaal	Idem meer dan 3x modaal	Alle kopers
Besteedbaar huishoudinkomen	€17.500	€23.000	€32.000	€45.000	€72.500	€37.000
Bruto woonuitgaven	467	469	478	727	1007	602
Fiscaal effect	99	128	105	217	396	173
Netto vaste woonuitgaven	369	341	373	510	611	430
Netto koopquote	26,3	18,3	14,2	14,1	11,5	16,1
Aandeel binnen koopsector	12%	19%	31%	25%	13%	100%

Tabel 4.3 Netto koopquote naar woonduur

Woning betrokken	Netto koopquote	Aandeel van totaal aantal eigenaar bewoners
voor 1970	10,5%	8%
1970-1980	11,4%	11%
1980-1990	13,3%	18%
1990-2000	16,8%	36%
2000 en later	20,7%	27%
Totaal	16,1%	100%



Dit bevestigt het beeld van hoge woonlasten bij aanvang, zowel bij mensen die voor het eerst een huis kopen als mensen die van koop naar koop verhuizen. Een verhuizing betekent nage- noeg altijd een stijging van de netto koopquote.

Opvallend is dat de stijging in de prijzen van koopwoningen van in totaal 22 procent tussen 2002 en 2006 niet leidde tot een hogere woonlastenquote voor starters en doorstromers op de koopmarkt. Het aantal koopstarters en het aantal mensen dat binnen de koopsector verhuisde, is ook niet afgenomen in deze periode².

4.3 Ontwikkeling in de totale woonuitgaven per groep

Gemiddeld bedroegen de bijkomende woonuitgaven in 2006 voor alle kopers € 239, oftewel 35,7 procent van alle woonuitgaven. De overige aandachtsgroep betaalde de minste bijkomende woonuitgaven (€ 217), de groep met meer dan 3x modaal de meeste (€ 283). Hier speelt de relatie tussen inkomen en woningtype mede een rol. Huishoudens met een hoger inkomen wonen vaker in een grotere woning, die hogere bijkomende

woonlasten kennen (vooral gas, warmte en lokale heffingen). De totale woonuitgaven per groep liepen in 2006 uiteen van € 558 voor de overige aandachtsgroep, tot € 894 voor de groep met meer dan 3x modaal (zie tabel 4.5).

4.4 Regionale spreiding in kooprijzen en netto koopquote

Figuur 4.2 laat zien dat het patroon van woningwaarden in grote lijnen overeenkomt met het beeld dat we kennen uit de media: hoge kooprijzen in Utrecht, grote delen van Zuid-Holland en Noord-Brabant. Naar verhouding lage prijzen vinden we in de noordelijke provincies, Zeeland en grote delen van Limburg. Ook hier geldt dat de woningwaarde en netto koopquote niet altijd gelijk op hoeven te gaan. Zo kent het gebied rond Haarlem een hoge woningwaarde, maar een relatief lage koopquote. Hier spelen regionale inkomensverschillen een belangrijke rol als verklarende variabele.

² Zie voor cijfers: 'Wonen op een rijtje', kernpublicatie van het WoON-onderzoek Nederland 2006, Ministerie van VROM, 2007.

Tabel 4.4 Gemiddelde netto koopquote van starters en doorstromers in 2002 en 2006

	2002	2006
Doorstromers	20,3%	20,6%
Starters	23,0%	22,8%
Alle kopers	15,1%	16,1%

Tabel 4.5 Totale woonuitgaven van alle kopers en van kopers naar groepen van beleid (in euro's oer maand), in 2006

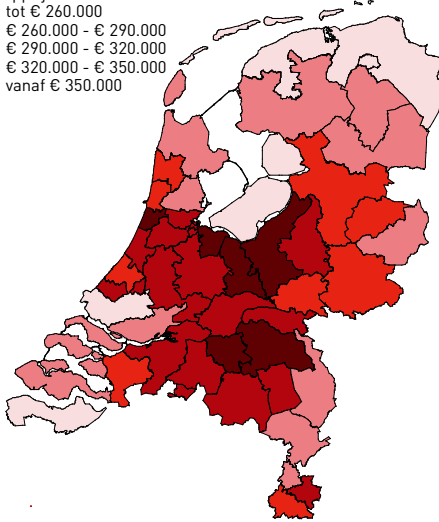
	Doelgroep	Overige aan- dachtsgroep	Niet aan- dachtsgroep Tot 2x modaal	Idem tussen 2 en 3x modaal	Idem meer dan 3x modaal	Alle kopers
Bijkomende woonuitgaven	229	217	231	250	283	239
Totale woonuitgaven	598	558	604	760	849	669
Netto woonquote	39,6	29,7	23,0	20,8	16,4	25,0

Figuur 4.2

Gemiddelde door de eigenaar-bewoner geschatte woningwaarde (in euro's) en netto koopquote per woningmarktregio, 2006*

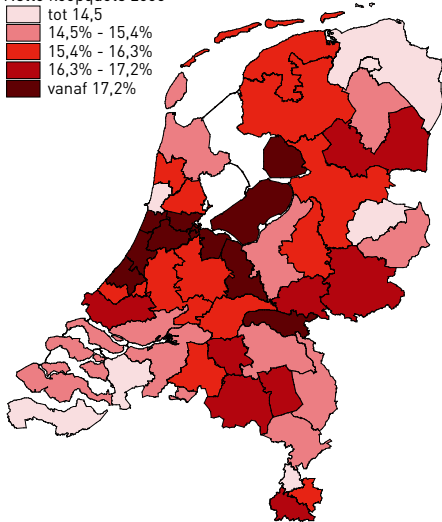
Verkoopprijs 2006

tot € 260.000
€ 260.000 - € 290.000
€ 290.000 - € 320.000
€ 320.000 - € 350.000
vanaf € 350.000



Netto koopquote 2006

tot 14,5
14,5% - 15,4%
15,4% - 16,3%
16,3% - 17,2%
vanaf 17,2%



Noot: De verkoopwaarde van woningen zoals opgegeven door de respondenten is gemiddeld genomen hoger dan de verkoopprijzen van verkochte woningen door de NVM en het Kadaster registreren. Dit wordt veroorzaakt doordat goedkope koopwoningen relatief vaker worden verkocht dan dure woningen

* *Klassenindeling 2006 op basis van quintielen; iedere klasse met ongeveer 20 procent van alle regio's.*

5. Conclusie en vooruitblik

In de voorgaande hoofdstukken zijn we nader ingegaan op de ontwikkeling van de woonlasten in de periode 2002-2006. Daarbij is een onderscheid gemaakt tussen huurders en kopers. Een ander belangrijk onderscheid is aangebracht tussen de lasten die met het wonen zelf samenhangen en de bijkomende woonlasten, i.c. de kosten voor energie, water en de lokale belastingen.

De belangrijkste conclusie die hieruit naar voren komt, is dat de bijkomende woonlasten in deze periode het sterkst zijn gestegen. Deze stijging is bovendien het hardst aangekomen bij de groep huurders met een laag inkomen. Gezien de verwachte prijsstijging van energie in de toekomst, mag verwacht worden dat deze ontwikkeling zich zal doorzetten. Het huurbeleid is door het huidige kabinet in 2006 op een inflatievolgend niveau vastgesteld, maar de invloed van het Rijk op de ontwikkeling van de energielasten is beperkt. In 2009 zal opnieuw een meting van de ontwikkeling van de woonlasten plaatsvinden; op dat moment zal blijken of de groei van de bijkomende woonlasten zich verder heeft doorgezet.



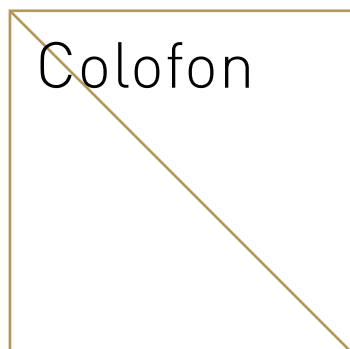
6. Over de onderzoekgegevens

Nieuwe bron van gegevens

De vergelijking van de woonuitgaven tussen 2002 en 2006 vond plaats op basis van het WBO 2002 en het WoON 2006. Een belangrijk verschil is dat voor het WoON voor het eerst de inkomensgegevens van de Belastingdienst zijn gebruikt. Het WBO maakte gebruik van de antwoorden van respondenten uit een omvangrijke steekproef.

Geen uitspraken op individueel niveau

Met deze rapportage in de hand kunnen geen uitspraken worden gedaan over de mate waarin individuele huishoudens meer zijn gaan betalen voor het wonen. Zowel het WBO 2002 als het WoON 2006 maakte gebruik van een steekproef met verschillende respondenten. De analyse-eenheid wordt gevormd door de groep en niet door het individu. Daardoor zegt een daling of stijging van een gemiddeld inkomen bijvoorbeeld niets over de ontwikkeling van het huishoudeninkomen van een individuele huurder of eigenaar-bewoner in die periode.



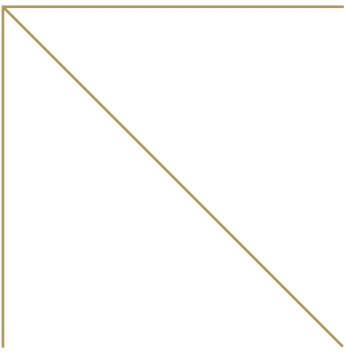
Colofon

Bestelgegevens

Deze publicatie is te downloaden
via www.vrom.nl onder vermelding
van VROM 8247

Datum publicatie

Juli 2008





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

Ministerie van VROM →

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

Nederland is klein. Denk groot.

