



Persbericht

PB10-020
22 maart 2010
9.30 uur

Woononderzoek Nederland 2009

- **Totale woonlasten stijgen in dezelfde mate als netto inkomen**
- **Aandeel en omvang aflossingsvrije hypotheeklen nemen toe**
- **Bewoners van aandachtswijken hebben vertrouwen in hun buurt**
- **Ruim 1,1 miljoen woningen energiezuiniger**
- **Een op de drie starters koopt**
- **Vraag blijft overeind, maar kopers tonen uitstelgedrag**

Dit zijn enkele belangrijke conclusies uit het nieuwe WoonOnderzoek Nederland 2009 (WoON). Dit onderzoek is een samenwerking tussen het Ministerie voor Wonen, Wijken en Integratie (WWI) en het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De publicatie *Het wonen overwogen* beschrijft de recente ontwikkelingen op de Nederlandse woningmarkt op basis van het nieuwe WoON.

Totale woonlasten stijgen in dezelfde mate als netto inkomen

In 2009 hebben huurders, na verrekening van de huurtoeslag, 23 procent van hun netto besteedbaar inkomen uitgegeven aan huur. In 2006 was dit 24 procent. Inclusief bijkomende woonlasten zoals energielasten en diverse heffingen besteden huurders 37 procent van hun inkomen aan wonen. Dit komt neer op 600 euro per maand.

Woningeigenaren hebben in diezelfde periode 16 procent van hun inkomen besteed aan hypotheeklasten. Dit is gelijk aan 2006. De totale maandelijkse woonuitgaven inclusief bijkomende woonlasten, waaronder energielasten, onroerendezaakbelasting en heffingen, en exclusief onderhoud, bedragen voor woningeigenaren 810 euro per maand. Dit is iets meer dan een kwart van het netto besteedbaar inkomen. De kosten voor energie zijn voor alle bewoners gemiddeld met 30 procent toegenomen. Gecombineerd met de overige wijzigingen in de woonlasten is het aandeel van de woonlasten in het inkomen in 2009 nagenoeg gelijk aan het aandeel in 2006.

Huurders besteden een groter deel van het inkomen aan huur (23 procent) dan woningeigenaren aan de hypotheek (16 procent). Dit komt voor een belangrijk deel door het verschil in gemiddeld inkomen tussen huurders en woningeigenaren. De percentages liggen per inkomensklasse veel minder ver uit elkaar. Naarmate het inkomen hoger is, geeft men van iedere verdiende euro een kleiner deel uit aan wonen. Dit gegeven, samen met het feit dat huishoudens met een hoger inkomen vaker woningeigenaar zijn, verklaren dat woningeigenaren een kleiner deel van het inkomen besteden aan de hypotheek dan huurders aan huur.

Aandeel en omvang aflossingsvrije hypotheek nemen toe

Ruim 3,5 miljoen huishoudens financieren hun woning met een hypotheek. Dit komt neer op zes van de zeven eigenaars-bewoners. In 2009 bestaat 69 procent van alle hypotheekvormen uit één hypotheekvorm. Hiervan is de helft een aflossingsvrije hypotheek van gemiddeld 120 duizend euro en bijna een kwart een spaarhypotheek van gemiddeld 145 duizend euro. Het geleende bedrag is voor beide vormen met 32 procent gestegen ten opzichte van 2006. Het gemiddelde geleende bedrag voor deze hypotheekvormen is sinds 2006 met 28 duizend euro toegenomen naar gemiddeld 130 duizend euro.

De overige 31 procent van alle hypotheekvormen bestaat uit zogenaamde combinatiehypotheekvormen, opgebouwd uit meer dan één hypotheekvorm. De gemiddelde hoogte van combinatiehypotheekvormen is 185 duizend euro, een stijging van 12 procent ten opzichte van 2006. Een aflossingsvrije hypotheek is in 78 procent van de combinatiehypotheekvormen opgenomen, een spaarhypotheek in 58 procent.

Van de woningeigenaren heeft 15 procent een negatieve overwaarde, dat wil zeggen dat de hypotheekschuld hoger is dan de WOZ waarde.

Bewoners van aandachtswijken hebben vertrouwen in hun buurt

De meeste bewoners ervaren een positieve ontwikkeling van hun buurt, met name in de aandachtswijken. In eerdere metingen was daar in het afgelopen jaar een achteruitgang ervaren, nu een vooruitgang.

Hetzelfde beeld is van toepassing voor het komende jaar. In het algemeen verwachten meer bewoners een vooruitgang dan een achteruitgang. In de aandachtswijken is de groep die vooruitgang verwacht 20 procent groter dan de groep die achteruitgang verwacht. Acht jaar geleden was de groep die vooruitgang verwacht nog 11 procent kleiner dan de groep die achteruitgang verwacht.

De leefbaarheid in de aandachtswijken ligt nog wel onder het Nederlands gemiddelde. Op de drie indicatoren voor leefbaarheid, verloedering, overlast en sociale samenhang, scoren de aandachtswijken slechter dan de overige wijken in Nederland.

Ruim 1,1 miljoen woningen energiezuiniger

In de 12 maanden voorafgaand aan de enquête zijn bij ruim 1,1 miljoen koop- en huurwoningen verbeteringen aangebracht om deze energiezuiniger te maken. Dit zijn vooral woningen van voor 1980 waarin geen of weinig hoogwaardig isolerend materiaal is verwerkt. De aard van de verbeteringen is uiteenlopend: het gaat zowel om kleine als ingrijpende verbeteringen aan de woning.

In 2008 heeft 10 procent van de verkopers het energielabel aan de nieuwe bewoners beschikbaar gesteld.

Een op de drie starters koopt

Een op de drie starters op de woningmarkt heeft vanaf 2007 een woning gekocht. In de voorgaande periode van 2004 tot en met 2006 was dat nog 1 op de 4 starters. Dit is vaker een eengezinswoning dan een appartement. Het grootste deel van de starters, bijna 50 procent, koos voor een huurappartement.

Van de doorstromers koopt 58 procent een woning en 27 procent een huurappartement. Doorstromers kopen duurdere woningen dan starters. Ze krijgen daar meer kwaliteit voor terug, zoals een ruimere woning, een (grotere) tuin of een betere locatie. Voor doorstromers die binnen de koopsector verhuizen is het prijsverschil tussen de oude en de nieuwe woning gemiddeld 50 duizend euro. Voor doorstromers binnen de huursector is dat 70 euro huur per maand.

Vraag blijft overeind, maar kopers tonen uitstelgedrag

Ondanks de crisis geeft in 2009 ongeveer een kwart van de huishoudens aan binnen twee jaar te willen verhuizen. Dit aandeel is vrijwel gelijk aan 2006. Het aantal mensen dat werkelijk op zoek gaat naar een nieuwe woning, neemt in vergelijking met 2006 maar heel licht af. De belangstelling om een woning te kopen is niet gewijzigd.

Voor een verhuizing op korte termijn, binnen een half jaar, is de animo met 15 procent gedaald. De wil om te verhuizen blijft gehandhaafd, maar blijkbaar zijn de belemmeringen toegenomen. Mogelijk krijgen potentiële kopers de financiering niet rond en wachten doorstromers de verkoop van de eigen woning af. De daling van het aantal verkochte koopwoningen in 2009 bevestigt dit al dan niet gedwongen uitstelgedrag.

Technische toelichting

Het WoonOnderzoek Nederland is een enquête onderzoek. Dit onderzoek is een samenwerking tussen het Ministerie voor Wonen, Wijken en Integratie (WWI) en het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Het onderzoek heeft als doel het verzamelen van statistische informatie over de huidige, vorige en gewenste huisvestingssituatie (woning en woonomgeving) van huishoudens inclusief de woonuitgaven.

Het WoON 2009 is een modulair opgezet onderzoek. Het CBS voerde de basismodule de module woningmarkt, uit. Gelijktijdig met de basismodule liep de oversampling. In de oversampling kan op verzoek van lagere overheden de steekproef op een laag schaalniveau worden vergroot. TNS NIPO voerde het veldwerk van de oversampling uit, CBS trekt de steekproef en deed de dataverwerking. Het WoON is afgenomen aan de hand van persoonlijke interviews (CAPI), telefonische interviews (CATI) en via internet (CAWI).

De steekproef is getrokken uit de Nederlandse bevolking van 18 jaar en ouder. De bevolking die verblijft in instellingen, inrichtingen en tehuizen, valt buiten de steekproef. De respons bedroeg ruim 78 000 personen. De enquêteperiode is september 2008 tot en met april 2009. De peildatum voor de gegevens is 1 januari 2009.

De kernpublicatie *Het wonen overwogen* is in gezamenlijke opdracht van VROM en CBS opgesteld door ABF Research en beschrijft de eerste resultaten van het WoON 2009.

De netto huurquote is de netto huur uitgedrukt als een percentage van het netto besteedbaar huishoudinkomen.

De netto koopquote zijn de netto hypotheeklasten van woningeigenaren uitgedrukt in een percentage van het netto huishoudinkomen.

De woonquote is het percentage van het netto huishoudinkomen dat besteed wordt aan de netto woonuitgaven vermeerderd met uitgaven aan nutsbedrijven en heffingen van openbare publiekrechtelijke lichamen (OPL) zoals gemeenten en waterschap.

Tabel 1 . Woonlasten en woonquote huurders

	2006	2009	Mutatie t.ov. 2009
	euro		%
Bruto woonuitgaven	410	440	7
Netto woonuitgaven	360	390	6
Bijkomende woonuitgaven	180	210	20
Totale woonuitgaven	540	600	10
Gemiddeld netto besteedbaar jaarinkomen	20 570	23 200	13
	%	%	%
Netto huurquote ¹⁾	24%	23%	-4
Totale woonquote huursector	36%	37%	1
Macro huurquote ²⁾	21%	20%	-4

¹⁾ Dit is de huurquote volgens de microbenadering en is berekend door eerst per huishouden de quote te berekenen en de quotes vervolgens te middelen.

²⁾ De huurquote volgens de macrobenadering wordt berekend door de gemiddelde jaarlijkse netto woonuitgaven te delen door het gemiddelde netto besteedbaar inkomen.

Bron: VROM/CBS

Tabel 2: Woonlasten en woonquote eigenaren

	2006	2009	Mutatie t.ov. 2009
	euro		%
Bruto woonuitgaven	600	690	15
Netto woonuitgaven	430	490	15
Bijkomende woonuitgaven	240	310	32
Totale woonuitgaven	680	810	21
Gemiddeld netto besteedbaar jaarinkomen	36 800	43 300	18
	%	%	%
Netto koopquote	16%	16%	-1
Totale woonquote koopsector	25%	26%	5

Bron: VROM/CBS