

Nederlanders tevreden met hun woning

Minder verhuizingen door ingezakte woningmarkt

- Aantal verhuisde personen zo'n 7,5 procent lager in 2009 dan in 2008
- Vooral gezinnen van middelbare leeftijd maakten pas op de plaats

Tevreden met de woning, weinig zin om te verhuizen

- Kopers meer tevreden dan huurders
- Hoe minder stedelijk, hoe tevredener

Voorraad woningen stijgt

- Hoogste aantal gereedgekomen woningen sinds 1999
- Bijna 6 procent van de woningen niet bewoond

Koopwoningmarkt onder druk

- Bijna een derde minder verkopen in 2009 dan in 2008
- Klap het grootst bij vrijstaande woningen

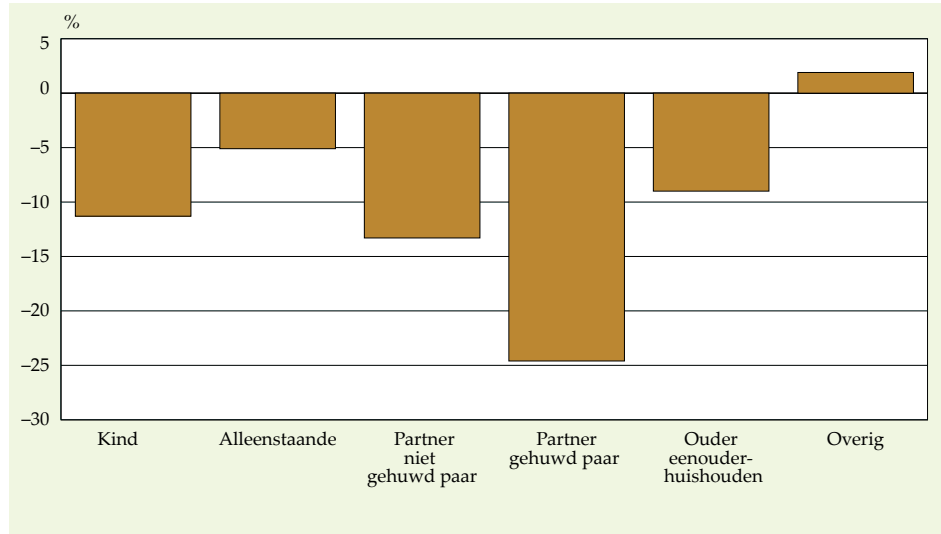
Vrijwel alle Nederlanders zijn erg tevreden over hun woning. In de stedelijke gebieden van Nederland zijn burgers wel wat minder tevreden over hun woning dan in de landelijke regio's. De economische crisis werkte sterk door in de woningmarkt: de prijzen van woningen in Nederland zijn gezakt en er zijn minder mensen verhuisd. Vooral gezinnen verhuisden in 2009 niet zo vaak als in de jaren ervoor. Duurdere woningen verwisselden in 2009 veel minder van eigenaar dan in 2008.

1. Minder verhuizingen door ingezakte woningmarkt

- Aantal verhuisde personen zo'n 7,5 procent lager in 2009 dan in 2008
- Vooral gezinnen van middelbare leeftijd maakten pas op de plaats

De kredietcrisis die zich in de tweede helft van 2008 openbaarde, had ook z'n weerslag op het aantal verhuizingen. Vanaf het laatste kwartaal in 2008 liep het aantal verhuizingen binnen Nederland fors terug. In het voorjaar van 2009 werd een dieptepunt bereikt met een aantal verhuizingen dat meer dan 10 procent lager was dan een jaar eerder. In heel 2009 verhuisden ongeveer 122 duizend personen binnen Nederland. Dat is zo'n 7,5 procent lager dan in het jaar ervoor. De daling van het aantal verhuizingen vond vooral plaats bij huishoudens die bestaan uit paren van middelbare leeftijd met of zonder kinderen. In die groep lag het aantal verhuizingen bijna een kwart lager dan het jaar ervoor. Met uitzondering van alleenstaanden van middelbare leeftijd verschilde in 2009 het aantal alleenstaanden dat verhuisde niet wezenlijk van het jaar ervoor.

Daling aantal verhuizingen eerste halfjaar 2009 ten opzichte van eerste halfjaar 2008, naar plaats in het huishouden



Ogenscheinlijk heeft de economische crisis bij allochtonen minder invloed op het aantal verhuizingen. Het aantal verhuizingen in 2009 is onder allochtonen even hoog als in 2008. Nadere analyse leert dat onder Turken, Marokkanen, Surinamers en Antillianen het aantal verhuisbewegingen bijna net zo veel is afgenomen als onder autochtonen. Daarentegen zorgen Somaliërs en vooral Oost-Europese arbeidsmigranten, de Polen voorop, voor relatief veel verhuisbewegingen.

2. *Tevreden met de woning, weinig zin om te verhuizen*

- Kopers meer tevreden dan huurders
- Hoe minder stedelijk, hoe tevredener

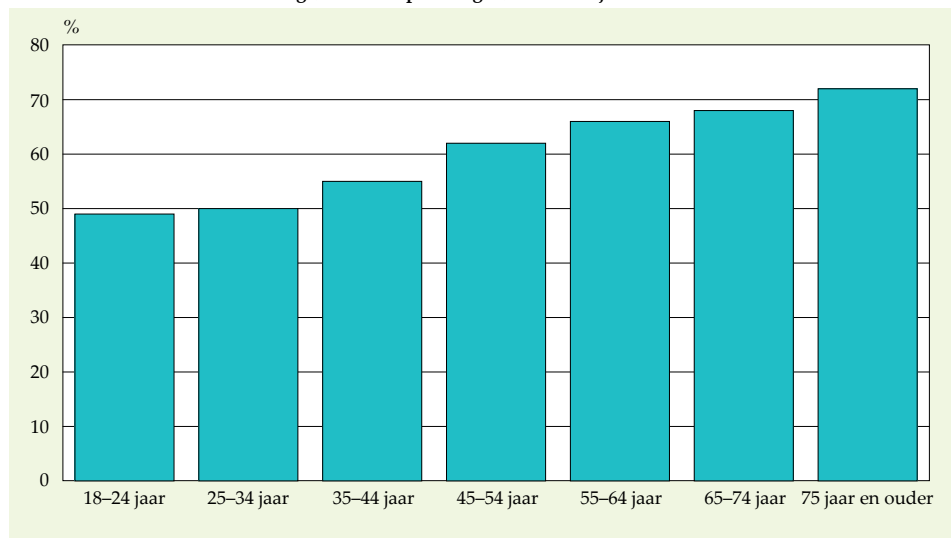
In 2009 waren Nederlanders over het algemeen tevreden met hun woning. Negen op de tien geven aan (zeer) tevreden te zijn met de woning. Bij verdere detaillering blijkt dat eigenaren van een koophuis met hun huidige huis bijna allemaal (zeer) tevreden zijn. Het aandeel ligt met ruim 96 procent flink hoger dan de tevredenheid van de huurders (bijna 81 procent).

Met deze hoge tevredenheid met de woning is het niet verbazingwekkend dat de verhuisgeneigdheid laag is. Slechts ruim 15 procent van de kopers is verhuisgeneigd. Ook al zijn huurders in grote mate ook (zeer) tevreden, hun verhuisneigingen zijn tweemaal zo hoog (29 procent).

De tevredenheid over de woning verschilt ook met de stedelijkheid van de gemeente. Hoe minder stedelijk men woont, hoe tevredener men is. Die tevredenheid loopt op van bijna 37 procent bij mensen in zeer sterk stedelijke gebieden naar 57 procent bij mensen die niet stedelijk wonen. Als de categorie tevreden erbij wordt genomen, is het verschil minder groot. Van de zeer sterk stedelijk wonende mensen is 84 procent tevreden tot zeer tevreden, wat oploopt tot 94 procent bij niet stedelijk.

Ouderen zijn tevredener met hun woning dan jongeren. De 18-24-jarigen zijn in 31 procent van de gevallen zeer tevreden met hun woning en dit percentage zeer tevreden

Aandeel zeer tevreden met woning (alleen koopwoningen) naar leeftijd



loopt op naar ruim 56 bij 75-plussers. Als alleen naar de mensen met een koopwoning wordt gekeken, liggen deze percentages nog hoger. Bijna de helft van de jongeren is zeer tevreden, en dit loopt op tot bijna 72 procent bij de oudste groep.

3. Voorraad woningen stijgt

- Hoogste aantal gereedgekomen woningen sinds 1999
- Bijna 6 procent van de woningen niet bewoond

Op 1 januari 2009 waren er in Nederland ongeveer 7,2 miljoen woningen. In 2009 zijn bijna 83 duizend woningen gereedgekomen, een stijging met ruim 5 procent ten opzichte van een jaar eerder. Dit is het hoogste aantal gereedmeldingen sinds 1999. Eén van de oorzaken is dat in 2009 de subsidieregeling Besluit Locatiegebonden Subsidies afliep, wat een extra prikkel zal zijn geweest om nieuwbouwwoningen in 2009 gereed te melden. Van de gereedgekomen woningen is 70 procent een koopwoning.

Over 2009 kwamen er ruim 16 duizend huurappartementen en bijna 9 duizend huureen-gezinswoningen gereed. Dat zijn recordaantallen voor huurwoningen, waarvan de bouwvergunning werd verleend in een periode waarin het economisch goed ging. Woningcorporaties gebruiken de verkopen van hun (oude) woningen om investeringen te doen in nieuwbouw. Aangezien juist de verkopen van woningen over 2009 een terugval lieten zien, zal de klap voor de huursector iets later komen. In tegenstelling tot de koopwoningen is er namelijk in 2009 bij de huurwoningen nog een stijging van de verleende vergunningen zichtbaar. Er zijn in totaal voor bijna 26 duizend huurwoningen vergunningen verstrekt over 2009. Dat is een stijging van ruim 9 procent vergeleken met 2008. Bij de koopwoningen was een daling van de vergunningen van ruim 26 procent over 2009 zichtbaar.

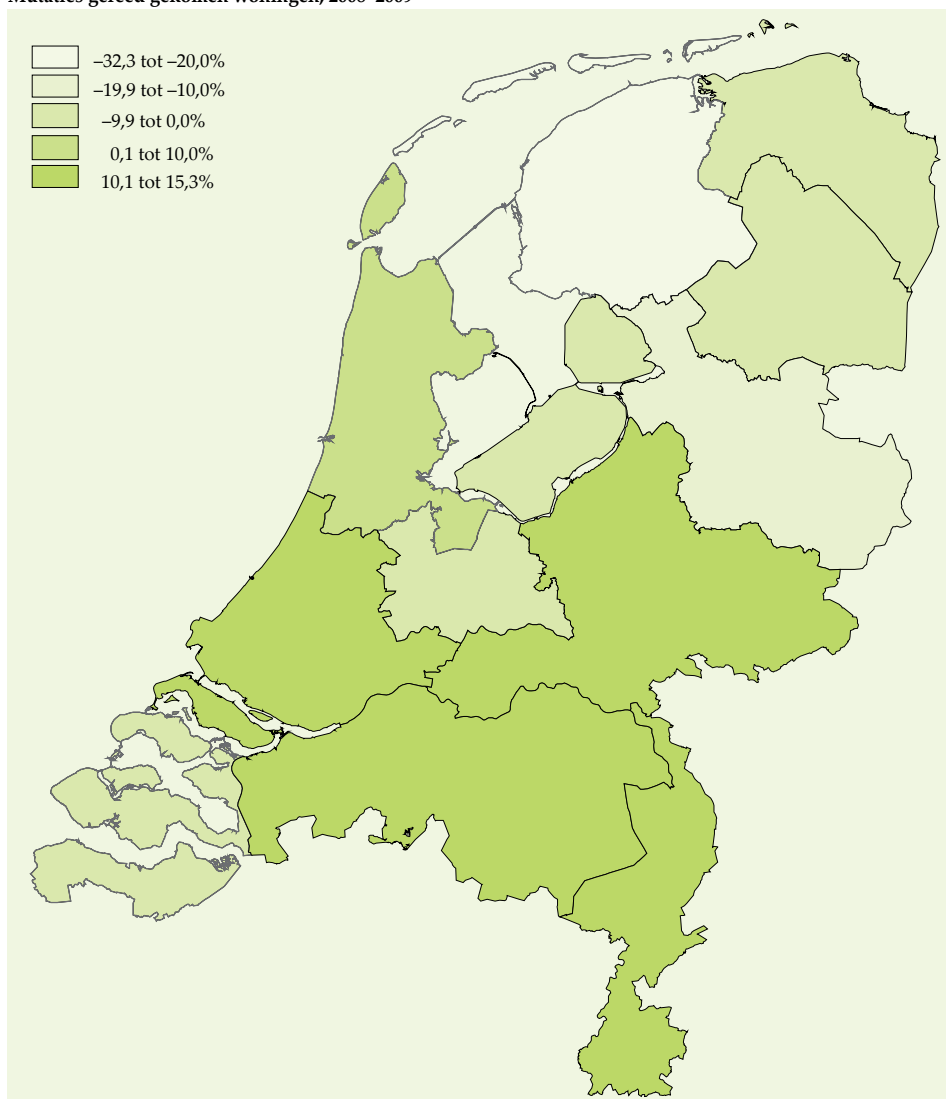
Op provinciaal niveau is het beeld uiteenlopend. Noord-Brabant liet ten opzichte van 2008 de grootste stijging zien van de gereedgekomen woningen met ruim 15 procent. Ook in Noord- en Zuid-Holland, Limburg en Gelderland werden meer nieuwbouwwoningen gereed gemeld dan een jaar eerder. In Friesland werden er over diezelfde periode juist 32 procent minder woningen gereed gemeld.

Bijna 6 procent van de woningen formeel niet bewoond

Op 1 januari 2009 was 5,7 procent van de woningen in Nederland formeel niet bewoond. Dat wil niet altijd zeggen dat zij leegstaan maar er woont niet iemand die in het bevolkingsregister is ingeschreven.

Vooral aan de kust is het percentage niet-bewoonde woningen hoog. Dat hangt sterk samen met het recreatieve karakter van de kust. Daardoor is het aantal tweede woningen er relatief hoog. Koploper is het COROP-gebied Zeeuwsch-Vlaanderen, waar bijna 11 procent van de woningen niet bewoond is. Regio Den Haag staat op de tweede plaats met

Mutaties gereed gekomen woningen, 2008–2009



bijna 10 procent niet bewoonde woningen. Behalve tweede woningen zorgt het grote aantal niet-ingezetenen ervoor dat het percentage niet-bewoonde woningen in deze regio zo hoog ligt. Het gaat om personen die korter dan één jaar in Nederland verblijven. Zij hebben namelijk geen verplichting om zich in het bevolkingsregister in te schrijven.

Energielabel slaat aan in huursector

Bijna een kwart van de Nederlandse woningen had in 2009 een energielabel. Het energielabel geeft inzicht in het standaard energieverbruik van een woning en mogelijke ener-

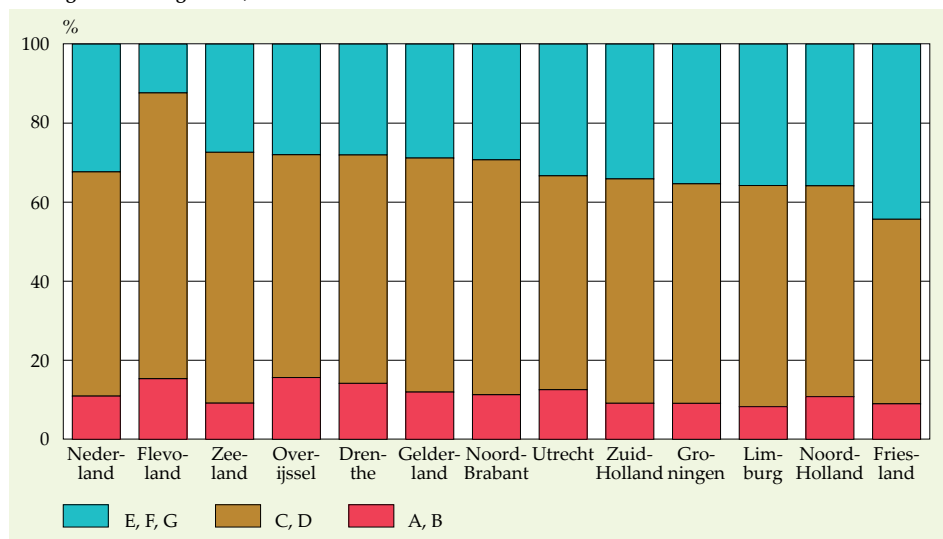
giebesparende maatregelen. Deze maatregelen zijn niet alleen goed voor het milieu, maar ook voor de financiën van het huishouden. Het aandeel woningen met een energielabel verschilt flink tussen de provincies. Eind 2009 was Groningen koploper met 30 procent. Utrecht en Noord-Holland waren hekkensluiters. Van de woningen in deze provincies was 18 procent voorzien van een energielabel.

Van de woningen met een energielabel is 5 procent een koopwoning. Dat komt neer op ruim 70 duizend woningen. Daartegenover staan bijna 1,5 miljoen gelabelde huurwoningen. Het hoge aantal huurwoningen met een energielabel wordt vooral veroorzaakt doordat veel woningcorporaties hun volledige woningbestand hebben gelabeld. Vaak worden hierbij referentiewoningen toegepast. Bij ongeveer een kwart van de gelabelde huurwoningen is een referentiewoning gebruikt. Voor gelabelde koopwoningen is dit percentage minder dan 10. Verder wordt bij de verkoop van een bestaande koopwoning vaak geen energielabel opgemaakt. In 2008 werd slechts 15 procent van de verkochte woningen voorzien van een energielabel.

Eind 2009 viel het grootste deel, 57 procent, in energieklassen C of D en had 11 procent een A- of B-label. Bij woningen met een A-label zijn de meeste energiebesparende maatregelen al genomen. Van de woningen met een energielabel valt één op de drie in energieklassen E, F of G. Dat betekent dat het standaard energieverbruik relatief hoog is en er nog veel energiebesparende maatregelen kunnen worden genomen.

Het aandeel woningen met een energielabel in energieklassen E, F of G lag eind 2009 het hoogst in Friesland met 44 procent. In Flevoland was dit aandeel met 12 procent het kleinst. Dit verschil is vooral te verklaren doordat in Flevoland meer woningen staan van recente bouwjaren. Omdat deze aan strengere bouwnormen moeten voldoen dan oudere woningen, vallen ze in energieklassen A of B.

Woningen met energielabel, 31 december 2009



4. *Koopwoningmarkt onder druk*

- Bijna een derde minder verkopen in 2009 dan in 2008
- Klap het grootst bij vrijstaande woningen

In 2009 zijn 30 procent minder bestaande koopwoningen van eigenaar gewisseld dan in 2008. Deze terugval deed zich voor in het eerste kwartaal van 2009. In het laatste kwartaal van 2008 werden nog 45 duizend woningen verkocht, terwijl in het kwartaal erna minder dan 30 duizend woningen een nieuwe eigenaar kregen. Deze daling was in alle gewesten ongeveer even groot. In Het Gooi en Vechtstreek was de terugval bijna 40 procent. In deze omgeving staan gemiddeld de duurste woningen in ons land.

De verkopen gingen het hardst achteruit bij het relatief duurere woningtype, de vrijstaande woning. De afname bij appartementen was het kleinst.

Prijzen bestaande koopwoningen dalen

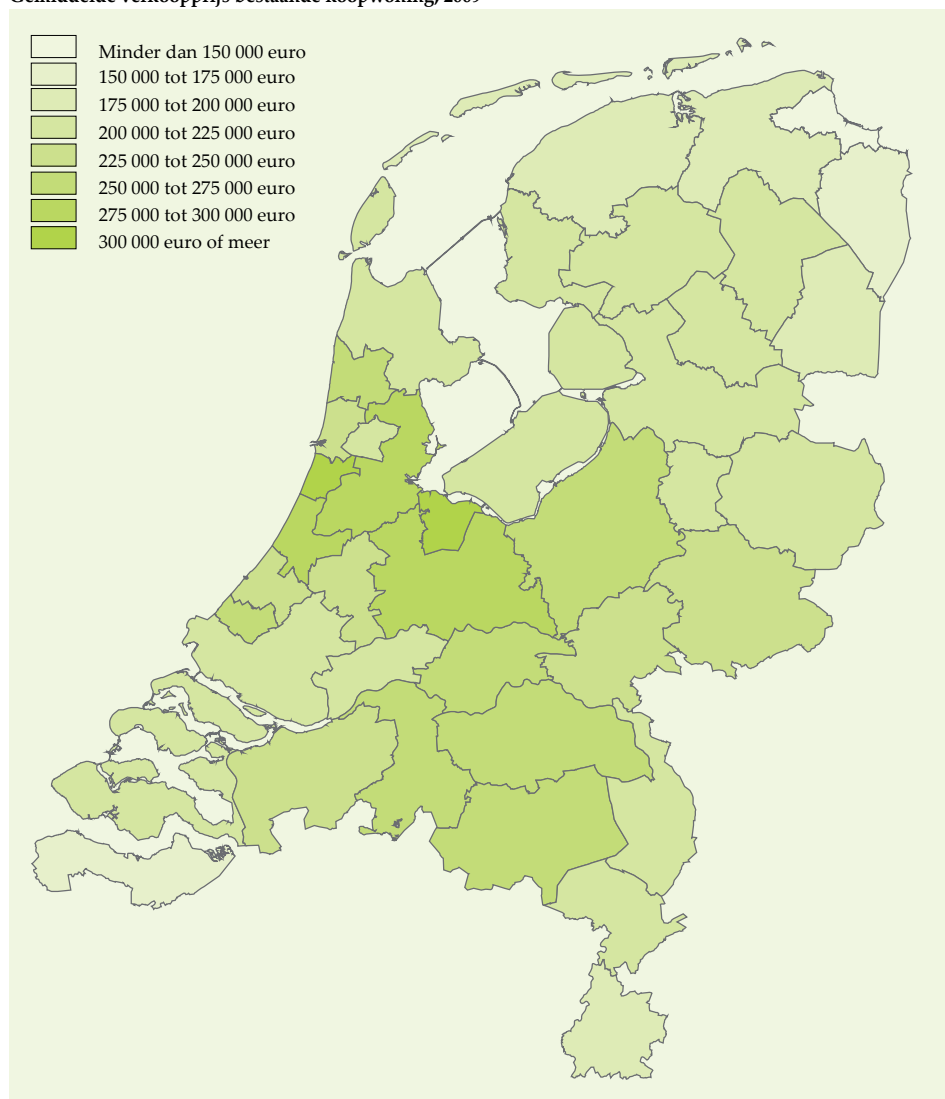
De prijzen van bestaande koopwoningen zijn tussen 1995 en 2008 voortdurend gestegen. In het eerste kwartaal van 2009 is hier verandering in gekomen. Ten opzichte van een jaar eerder daalden de prijzen van bestaande koopwoningen vanaf dat moment onafgebroken. De eerste helft van 2010 nemen de prijsdalingen iedere maand iets af. Wel waren de huizen in 2009 nog ruim 8 procent duurder dan in 2005.

In het afgelopen jaar zijn vrijstaande woningen het meest in prijs gedaald, terwijl dit woningtype ten opzichte van 2005 nog steeds het meest in prijs is gestegen. Deze trend geldt ook voor het westen van het land. In deze regio stegen de woningen ten opzichte van 2005 het meest in prijs, te weten met 10,5 procent. Dit wordt mede veroorzaakt door de sterke stijging van de huizenprijzen in Amsterdam met 21,1 procent. In 2009 zijn de prijzen in de hoofdstad, maar ook in Ede en Groningen, echter weer sterk in prijs gedaald. Dit geldt eveneens voor de prijzen in de relatief dure regio Het Gooi en Vechtstreek. In het Oosten betaalden nieuwe huiseigenaren in 2009 slechts 5,8 procent meer dan in 2005.

Hoogste verkoopprijzen in Noordelijke Randstad

Ook de gemiddelde prijs van verkochte koopwoningen verschilde aanmerkelijk tussen regio's. Dit houdt mede verband met de verschillende samenstelling van de typen verkochte woningen en lokale verhoudingen tussen vraag en aanbod. In 2009 was de gemiddelde verkoopprijs van woningen in de uiterste randen van Nederland, zoals Oost-Groningen, Noord-Friesland, Zeeuwsch-Vlaanderen en Zuid-Limburg het laagst. Hier werd gemiddeld minder dan 200 duizend euro voor een woning betaald. In de Noordelijke Randstad rond Utrecht, Amsterdam en Haarlem betaalden nieuwe huiseigenaren gemiddeld tussen de 275 en 325 duizend euro. De verkoopprijzen in Het Gooi en Vechtstreek waren het hoogst: gemiddelde ruim 350 duizend euro.

Gemiddelde verkoopprijs bestaande koopwoning, 2009

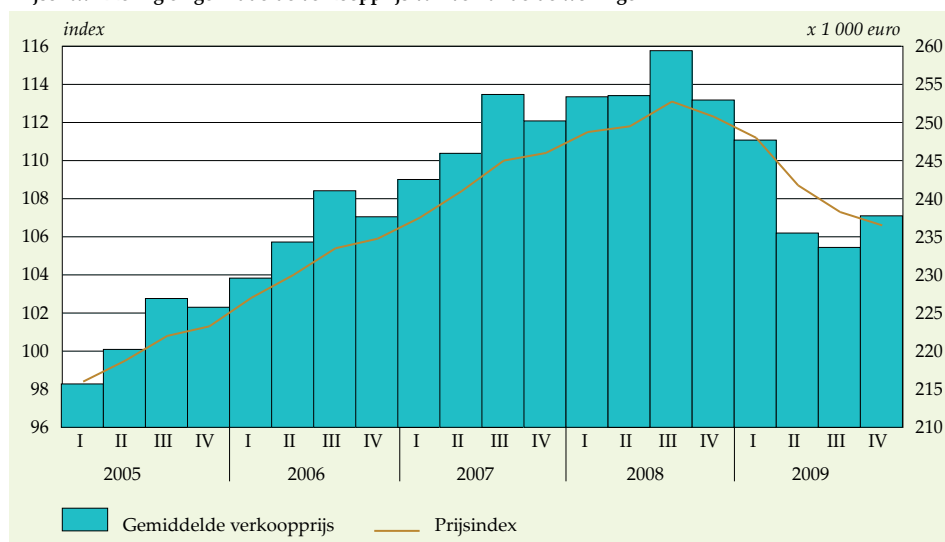


Pakketverschuiving verkochte woningen

Dat duurdere woningen minder in trek waren, blijkt eveneens uit de forse daling van de gemiddelde verkoopprijs van woningen het afgelopen jaar. In het derde kwartaal van 2009 was de verkoopprijs gemiddeld 234 duizend euro. Een jaar eerder was dit nog 260 duizend euro. Dit is een daling van bijna 10 procent. In de voorliggende jaren wisselden in het derde kwartaal juist relatief meer duurdere woningen van eigenaar. Doordat tussen het moment van verkoop en het transport van een woning gemiddeld drie maanden zitten, vinden de onderhandelingen van duurdere woningen voornamelijk in het tweede kwartaal van een jaar plaats. Dit 'lente-effect' trad echter niet op in 2009.

De daling van de gemiddelde verkoopprijs van verkochte woningen wordt veroorzaakt door twee factoren. Ten eerste betaalden nieuwe eigenaren in het derde kwartaal van 2009 5,1 procent minder voor een koopwoning dan een jaar eerder. Ten tweede trad een verschuiving op in het pakket verkochte woningen: er zijn minder relatief duurdere en meer relatief goedkopere woningen verkocht. De verkoop van meer relatief goedkopere woningen drukte de gemiddelde verkoopprijs, waardoor deze nog eens bijna 5 procent extra afnam. Hierdoor daalde de gemiddelde verkoopprijs harder dan de Prijsindex bestaande koopwoningen.

Prijsontwikkeling en gemiddelde verkoopprijs van verhandelde woningen



Toelichting

Prijsindex voor bestaande koopwoningen

Het CBS en het Kadaster publiceren sinds het begin van 2008 gezamenlijk de prijsindex bestaande koopwoningen (PBK). De PBK heeft als doel de prijsverandering te meten van bestaande woningen die verkocht zijn aan een particuliere koper en op Nederlandse grond staan.

De PBK is gebaseerd op de SPAR-methode (*Sale Price Appraisal Ratio*). De methode maakt gebruik van *matched pairs* en combineert (officieel) geschatte verkoopprijzen met werkelijke verkoopprijzen. Vanwege het feit dat van het grootste deel van de woningen die in een bepaalde periode verkocht worden geen verkoopprijzen bekend zijn in de basisperiode, worden deze basisprijzen geschat met behulp van (officieel) geschatte verkoopprijzen. Hiervoor zijn in Nederland de WOZ-gegevens beschikbaar.

Simpel gezegd kijkt de methode naar de verandering in de verhouding van de gemiddelde koopsom en de gemiddelde WOZ-waarde van de verkochte woningen. Het delen door de gemiddelde WOZ-waarde fungeert in feite als een kwaliteitscorrectie, waardoor de rekenmethode nauwelijks gevoelig is voor verschillen in de kenmerken en de kwaliteit van de verkochte woningen. Immers, de verkoopprijs van een woning wordt vergeleken met zijn eigen geschatte prijs, de WOZ-waarde. In de berekening van de PBK is bovendien een factor opgenomen die corrigeert voor eventuele onder- of overwaardering van de WOZ-waarde van woningen.

Referentiewoning

Een woning die als referentie dient voor het labelen van de overige 'identiek' verklaarde woningen. In de referentiewoning moet de energielabeladviseur een opname ter plaatse gemaakt hebben. Een energielabel voor een 'identieke' woning wordt dan afgegeven op basis van een (reeds eerder verstrekt) energielabel voor de referentiewoning. Voorwaarde is dat de energie-index van de woning niet meer dan vijf procent afwijkt van de bepaalde energie-index van de referentiewoning. Controle of een specifieke referentiewoning binnen bepaalde grenzen 'identiek' is aan de andere woningen wordt steekproefsgewijs uitgevoerd door een gecertificeerde instelling.

Kerncijfers: Woningvoorraad per provincie, stand per 1 januari

	Woningvoorraad			Bevolkings-	Woning-
	1990	2000	2009	dichtheid	dichtheid
	<i>x 1 000</i>			<i>per km²</i>	<i>per km²</i>
Nederland	5 802	6 590	7 105	489	211
Groningen	225	244	252	247	108
Friesland	235	262	280	193	84
Drenthe	166	192	206	186	78
Overijssel	370	425	460	338	138
Flevoland	80	122	149	271	105
Gelderland	653	747	808	401	162
Utrecht	384	447	500	875	361
Noord-Holland	991	1 117	1 208	993	453
Zuid-Holland	1 318	1 461	1 553	1 239	553
Zeeland	149	164	174	213	98
Noord-Brabant	809	938	1 014	495	206
Limburg	422	472	500	522	232