



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Ruimte voor wonen

De resultaten van het
WoonOnderzoek Nederland
2018



LEES VERDER

Samenvatting

Inleiding

Ontwikkelingen op de
Nederlandse
woningmarkt

Huurders en hun
woonsituatie

Eigenaar-bewoners
en hun woonsituatie

Beweging op de
woningmarkt:
gerealiseerde
verhuizingen en
verhuishwensen

Woonbeleving

Oudere
huishoudens en hun
woonsituatie

Verduurzaming
en onderhoud

S

Samenvatting

Samenvatting

Factsheets enkele belangrijke cijfermatige uitkomsten

Samenvatting

Meer oudere huishoudens en alleenstaanden

Sinds 2012 is het aantal huishoudens in Nederland met zo'n 345.000 toegenomen. De groei vindt vooral plaats bij alleenstaanden en 65-plus-huishoudens. Die laatste groep groeide van 23% in 2012 naar 26% in 2018 en zorgde per saldo voor ruim 90% van de huishoudensgroei.

Meer middeninkomens en hoge inkomens in de vrije sector

Huurders met een hoog of middeninkomen wonen steeds vaker in een geliberaliseerde huurwoning: bij huurders met een middeninkomen (tussen € 36.164 en € 46.261) 30%, bij huurders tot 2x modaal 44% en boven 2x modaal 61%. Hurende middeninkomens wonen dus nog steeds in meerderheid in de gereguleerde huursector. In de corporatiesector wonen steeds minder huishoudens met een inkomen uit loon en steeds minder zelfstandigen. Huishoudens met een uitkering of een inkomen uit pensioen wonen veelal in een gereguleerde corporatiewoning.

Afname goedkope en dure scheefheid

Een deel van de huishoudens in de huurtoeslagdoelgroep (25%) woont eigenlijk te duur: in een woning met een huur boven de aftoppingsgrens ('dure scheefheid'). En een deel van de gereguleerde corporatiewoningen wordt bewoond door huishoudens met een middeninkomen of een hoog inkomen ('goedkope scheefheid'). De goedkope scheefheid nam tussen 2015 en 2018 verder af met bijna 75.000 huishoudens tot circa 457.000. De dure scheefheid nam tot 2015 nog toe, maar daalde daarna met circa 56.000 tot nog circa 346.000 in 2018. De invoering van passend toewijzen heeft aan die kentering bijgedragen.

Huurquote en woonquote in de huursector stabiel

In 2018 betaalden huurders gemiddeld € 603 euro huur (nog zonder huurtoeslag). Inclusief bijkomende woonuitgaven (zoals gas en elektra) betaalden huurders in 2018 gemiddeld € 683. Dit is een toename met 4% ten opzichte van 2015, terwijl het netto besteedbaar inkomen van huurders in dezelfde periode met 5% steeg. De

huurquote (het deel van het inkomen dat aan huur opgaat) daalde daardoor licht met 0,2 procentpunt. De netto woonquote, waarin ook de bijkomende woonuitgaven zitten, daalde met 0,7 procentpunt.

Ook bij de aandachtsgroep voor de huurtoeslag daalden deze quotes, de betaalbaarheid voor het wonen is voor hen verbeterd.

Ook in de koopsector stabiele quotes

De bruto koopuitgaven van huishoudens in de koopsector bedroegen in 2018 gemiddeld € 934 per maand, ongeveer € 11 lager dan in 2015. De onderhoudskosten en de bijkomende koopuitgaven stegen daarentegen licht, maar per saldo gaven woningeigenaren in 2018 bruto iets minder uit aan hun woning dan in 2015. Wel nam het belastingeffect met circa €40 af, zodat de netto woonuitgaven gemiddeld met €26 (3%) toenamen. Het netto besteedbaar inkomen steeg echter gemiddeld met € 85, zodat de netto koopquote (het aandeel van de kooplasten op het netto besteedbaar inkomen) ook bij eigenaar-bewoners licht daalde (-0,2 procentpunt). De netto woonquote daalde ook iets, met -0,4 procentpunt.

Verhuisdynamiek aanmerkelijk toegenomen

Sinds 2015 is onder alle huishoudensgroepen het aantal verhuizingen aanzienlijk (met 30%, ofwel 265.000 huishoudens in de twee jaar voor elk WoON) toegenomen. Het aantal koopstarters (huishoudens die voor het eerst een woning kopen vanuit een huurwoning of een onzelfstandige woonsituatie), nam tussen 2015 en 2018 aanmerkelijk toe, maar vooral de doorstroming binnen de koopsector heeft de afgelopen jaren een enorme impuls gekregen. Vooral gezinnen en paren in de leeftijd van 35 jaar en ouder verhuisden vaker dan in de voorgaande periode. Door het aantrekken van de woningmarkt zijn veel van deze huishoudens in staat geweest hun oude woning te verkopen en een nieuwe woning te kopen.

Verhuiscapaciteit stabiel

Sinds 2015 is de 'harde' verhuiscapaciteit (huishoudens die beslist willen verhuizen of al een woning hebben gevonden) op 9% vrijwel stabiel gebleven. Bijna een kwart (23%) van de huishoudens wil misschien verhuizen. Ondanks het toegenomen aantal verhuizingen in de afgelopen jaren blijven veel huishoudens open staan voor een mogelijke verhuizing. De woonwens van doorstromers die beslist willen verhuizen richt zich voor 60% op de koopsector en voor 40% op de huursector. Van de verhuiscapaciteits doorstromers die een woning willen kopen, wensen acht op de tien huishoudens een eengezinswoning. Huishoudens die willen huren, zoeken vaker een appartement dan een eengezinswoning.

Grote oriëntatie op eengezinskoopwoningen

De verhuiscapaciteiten van 'beslist verhuiscapaciteits' duidt op een grote vraag naar eengezinskoopwoningen, groter dan het aanbod dat beschikbaar zou komen van deze huishoudens. Van de beslist verhuiscapaciteits woont een kleine 20% in een eengezinskoopwoning, terwijl ruim 40% van de wensen uit deze woningen bestaat. Ook de voorkeur voor koopappartementen neemt toe, maar is beduidend kleiner dan de vraag naar eengezinswoningen.

Vraag naar huurappartementen van starters

Slechts een beperkte groep potentiële doorstromers kiest bij verhuizing opnieuw voor een huurappartement. Oudere huishoudens richten zich vaak op een huurappartement, maar verhuizen weinig. Onder de verhuiscapaciteits uit de koopsector is er maar beperkt vraag naar huurappartementen, zodat in theorie een overschot zou kunnen ontstaan. Dat wordt echter opgevuld door starters, zodat per saldo de vraag naar huurappartementen op basis van de verhuiscapaciteiten stabiel is.

Vraag midden- en hoge inkomens naar gereguleerde huurwoningen

Ruim driekwart (77%) van de vraag van verhuiscapaciteits doorstromers die een woning willen huren, richt zich op de gereguleerde huursector. Corporaties kunnen onder de huidige regelgeving maximaal 20% van hun vrijkomende gereguleerde

huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een middeninkomen of een hoog inkomen. Corporaties gebruiken deze mogelijkheid maar zeer beperkt.

Verhuiscapaciteits midden- en hogere inkomens die willen huren, zoeken echter voor een belangrijk deel een gereguleerde huurwoning.

Steeds meer oudere huishoudens in een koopwoning

Met het ouder worden van de naoorlogse ('babyboom') generatie wonen steeds meer oudere huishoudens in een koopwoning en minder oudere huishoudens in een corporatiewoning. In 2012 woonde nog 40% van de oudere huishoudens in een corporatiewoning. In 2018 is dit teruggelopen naar 35%. In dezelfde periode nam het aandeel oudere huishoudens in een koopwoning toe van 49% naar 55%.

Aandeel 'groene' energielabels neemt toe

In het huidige gunstige economische klimaat en door de toenemende aandacht voor verduurzaming renoveren meer mensen hun woning. Het aandeel groene labels groeit en het aantal ongunstige labels neemt af. In de periode tussen 2015 en 2018 is het aandeel 'groene labels' (labelklasse A, B of C) licht toegenomen. In de particuliere huur is de toename met 4 procentpunt het grootst, tegenover 3 procentpunt in de sociale huur en 1 procentpunt in de koop. Anno 2018 is gasgestookte energievoorziening voor de verwarming van woningen nog steeds het meest voorkomend (bij ruim 90% van de huishoudens). Alhoewel nieuwe alternatieven nog in ontwikkeling zijn, zijn er al verschillende andere vormen van energievoorziening voor woningverwarming aanwezig in Nederland. Stadsverwarming en de opkomst van de warmtepomp zijn belangrijke factoren in de energietransitie. De warmtepomp wint terrein, zowel in de huursector als de koopsector; 6% van de woningen vanaf 2000 wordt verwarmd met een warmtepomp. De plaatsing van zonnepanelen blijft in de huursector achter bij de koopsector. Van de eengezinskoopwoningen is 14% uitgerust met zonnepanelen. Binnen de huursector is het aandeel zonnepanelen bij corporatiewoningen aanmerkelijk groter dan bij particuliere huurwoningen (9% respectievelijk 6% van de eengezinswoningen).

Kostenbesparing en woningverbetering drijvers onder verduurzaming particuliere voorraad

Veel eigenaar-bewoners investeren in de energiezuinigheid van hun woning. In de afgelopen vijf jaar regelmatig toegepaste maatregelen zijn het vervangen van de CV ketel voor een zuiniger exemplaar (38%), het aanbrengen van dubbel glas (29%) en het isoleren van daken, muren, vloeren en wanden (25%). Een aanzienlijk deel van de eigenaar-bewoners investeert echter niet in de energetische kwaliteit van hun woning, omdat zij het beeld hebben dat hun woning al energiezuinig genoeg is (37% van de woningeigenaren die niet hebben geïnvesteerd). Deze perceptie van de energiezuinigheid van de eigen woning is een potentiële rem op verdere verduurzaming. Ongeveer één op de vijf huishoudens die hun woning energiezuinig genoeg vinden, heeft een woning heeft met energielabel D of slechter en een even grote groep heeft een woning met energielabel C. De betaalbaarheid van verduurzamen speelt eveneens een rol; de bekendheid van eigenaar-bewoners met mogelijke financieringsregelingen lijkt klein. Men financiert energiebesparende maatregelen voornamelijk met eigen geld (92%). Kostenbesparing en comfort zijn de incentives achter de verduurzaming in de koopsector; onderhoud en woningverbetering zijn drijvende krachten waarop verduurzaming meelift.

Factsheet enkele belangrijke cijfermatige uitkomsten

Ontwikkeling maandelijkse woonuitgaven en inkomens huurders, 2012, 2015, 2018

Woonlasten huurder	2012	2015	2018
Bruto huur	€ 491	€ 560	€ 603
Huurtoeslag	€ 68	€ 75	€ 93
Netto huur	€ 423	€ 485	€ 510
Bijkomende woonuitgaven	€ 176	€ 173	€ 174
Netto woonuitgaven	€ 599	€ 657	€ 683
Netto besteedbaar inkomen	€ 2.025	€ 2.083	€ 2.187
Netto huurquote	23,0%	25,5%	25,3%
Netto woonquote	33,1%	35,4%	34,7%

Ontwikkeling scheefheid 2012, 2015 en 2018

	2012	2015	2018	2015-2018
Dure scheefheid	236.800	402.800	346.400	-56.400
Goedkope scheefheid	699.100	531.900	457.300	-74.600

Ontwikkeling gerealiseerde verhuizingen in de afgelopen twee jaar, naar positie op de woningmarkt, 2012, 2015 en 2018

	2012	2015	2018	2015-2018
Starter	239.400	232.300	248.000	15.700
Doorstromer (vanuit huur)	430.700	404.700	465.200	60.500
Doorstromer (vanuit koop)	240.100	200.200	380.400	180.200
Buitenland	36.900	33.000	42.900	9.900
Totaal	947.100	870.200	1.136.500	266.300

Ontwikkeling maandelijkse woonuitgaven eigenaar-bewoners, 2012, 2015, 2018

Woonlasten eigenaar-bewoners	2012	2015	2018
Bruto hypotheekuitgaven	€ 803	€ 737	€ 705
Bijkomende koopuitgaven	€ 46	€ 54	€ 56
Onderhoudskosten	€ 179	€ 155	€ 173
Bruto koopuitgaven	€ 1.027	€ 945	€ 934
Belastingeffect eigen woning	€ 234	€ 218	€ 178
Netto koopuitgaven	€ 793	€ 728	€ 756
Bijkomende woonuitgaven	€ 253	€ 238	€ 237
Netto woonuitgaven	€ 1.046	€ 966	€ 992
Netto besteedbaar inkomen	€ 3.811	€ 4.032	€ 4.116
Netto koopquote	23,7%	21,1%	20,9%
Netto woonquote	31,6%	28,4%	28,0%

Ontwikkeling huurquoten en woonquoten huurders, 2015, 2018

	Huurquote		Woonquote	
	2015	2018	2015	2018
Aandachtsgroep huurtoeslag	26%	24%	38%	37%
Overige corporatiedoelgroep	30%	30%	39%	39%
Middeninkomens	24%	25%	32%	32%
Hoge inkomens tot 2x modaal	21%	22%	27%	28%
Hoge inkomens vanaf 2x modaal	16%	17%	21%	21%
Totaal	26%	25%	35%	35%

1

Inleiding

Het WoonOnderzoek Nederland (WoON) is voor de Rijksoverheid en voor veel lokale overheden en belangenhouders de belangrijkste bron van informatie over de woonsituatie van Nederlandse huishoudens, hun wensen ten aanzien van het wonen en de woonomgeving en de keuzes die zij maken op de woningmarkt. Het is daarmee een belangrijke pijler onder het woonbeleid van de overheid. Sinds 2006 wordt het WoON elke drie jaar uitgevoerd. Het biedt daardoor waardevolle mogelijkheden om woningmarktontwikkelingen in de tijd te volgen, en uitkomsten te plaatsen binnen de veranderende conjuncturele en maatschappelijke context.

Het WoON geeft inzicht in de samenstelling van huishoudens, hun woonsituatie, hun woonlasten, hun woonwensen, gerealiseerde verhuizingen en verhuisplannen en tal van gerelateerde data. De basis van het WoON is een zeer uitgebreid enquêteonderzoek onder in Nederland wonende personen van 18 jaar en ouder. Voor het WoON 2018 zijn ruim 67.500 personen ondervraagd. Met het beschikbaar komen van steeds meer kwalitatief hoogwaardige registerdata, wordt steeds meer informatie aan het WoON toegevoegd. Het gaat onder meer om gegevens over het inkomen en vermogen van huishoudens, informatie over toeslagen die huishoudens ontvangen, de waarde van woningen, energetische kwaliteit van woningen, autobezit, etc.

Groei en vergrijzing

De enquêteperiode liep van augustus 2017 tot en met april 2018. Dit was een periode waarin de woningmarkt na jaren van crisis en herstel weer op volle toeren draaide, maar waarin ook steeds meer duidelijk werd dat de woningproductie de vraagontwikkeling niet bijhield. Het gevolg is schaarste in delen van het land en als gevolg daarvan onder andere stijgende woningprijzen. In andere delen van het land is de woningmarkt veel meer ontspannen en komt een eind aan de groei van de woningbehoefte in zicht. In het hele land speelt de vergrijzing, die in toenemende mate wordt gevoed door het ouder worden van de grote naoorlogse 'babyboom'-generatie. Een generatie met andere woonbehoeften en mogelijkheden dan eerdere generaties ouderen. De Nederlandse bevolking groeit door een geboorteoverschot, echter dit overschot wordt door de jaren heen steeds kleiner. De huidige groei van de bevolking wordt inmiddels voor een groot deel bepaald door het positieve migratiesaldo.

Opzet van de publicatie

De publicatie begint met een schets van de ontwikkelingen op de Nederlandse woningmarkt en hoofdstuk 2. Dit hoofdstuk gaat in op de ontwikkeling van de bevolking en huishoudens in Nederland en hun woonsituatie, en van de Nederlandse woningvoorraad. In dit hoofdstuk wordt naast het WoON ook gebruik gemaakt van andere bronnen. Hoofdstuk 3 en hoofdstuk 4 gaan achtereenvolgens dieper in op de woonsituatie van huurders en van eigenaar-bewoners. Hoofdstuk 5 handelt over de dynamiek op de woningmarkt, het verhuisgedrag van huishoudens, de verhuishwensen en de woonwensen van huishoudens die willen verhuizen. Dit mondt uit in een beeld van de verhouding van vraag en aanbod op de woningmarkt. Hoofdstuk 6 gaat vervolgens in op de beleving van het wonen. Dit hoofdstuk gaat over de tevredenheid over de woning, maar ook over de woonomgeving, zowel op fysiek als op sociaal vlak. Oudere huishoudens vormen een steeds belangrijkere groep op de woningmarkt. Daarom is een apart hoofdstuk, hoofdstuk 7, gewijd aan deze groep huishoudens. Hoofdstuk 8 ten slotte, gaat over duurzaamheid en onderhoud. In dit hoofdstuk komt de energetische kwaliteit van de woningvoorraad en de bereidheid van bewoners om hierin te investeren aan bod en wordt in bredere zin gekeken naar investeringen in het onderhoud.

Digitaal document

De kernpublicatie van het WoON 2018 is opgezet om als digitaal document gelezen te worden.



Bij verschillende opgenomen figuren is het mogelijk om de achterliggende cijfers in te zien door op het hiernaast afgebeelde pictogram te klikken.



Op verschillende plaatsen is het mogelijk door te klikken naar een webomgeving waar verder op de uitkomsten kan worden ingezoomd.

Ook is het mogelijk snel door de publicatie te navigeren. Vooraan de publicatie is een pagina opgenomen van waaruit snel naar alle verschillende hoofdstukken kan worden genavigeerd. Onderaan elke bladzijde zijn knoppen opgenomen om naar deze navigatiepagina terug te keren en om naar het begin van het huidige hoofdstuk te gaan.

Leeswijzer

Bij het uitwerken van analyses en het schrijven van deze rapportage is een aantal specifieke definities en begrippen gehanteerd. De belangrijkste worden hier toegelicht. Achter in de publicatie is een uitgebreide toelichting opgenomen op de in de publicatie gebruikte begrippen.

Particuliere huishoudens in zelfstandige woningen

De kernpublicatie gaat hoofdzakelijk over particuliere huishoudens in zelfstandige woningen. Huishoudens die wonen in instituten als verpleeg- en verzorgingstehuizen en asielzoekers zijn niet meegenomen. In hoofdstuk 5 wordt wel de groep aankomende starters op de woningmarkt, veelal jongeren die nog onzelfstandig thuis- of inwonen, in beeld gebracht.

Gebruikte woningwaarde

In figuren en tabellen die betrekking hebben op de huidige woningwaarde, is gebruik gemaakt van de aan het WoON gekoppelde en vervolgens geïndexeerde WOZ-waarde. Deze indexatie is uitgevoerd om een actueler beeld te kunnen schetsen. Aan het WoON 2018 zijn de WOZ-waarden gekoppeld vanuit de OZB-aanslag van 2017. Deze waarde had een peildatum van 1 januari 2016 en is gebaseerd op de prijsontwikkelingen over 2015. Voor een recenter beeld zijn deze waarden per regio gecorrigeerd naar 2017, het peiljaar van de in het WoON opgenomen inkomensgegevens. Dit is gedaan op basis van de PBK-index van het CBS en Kadaster. Voor de andere WoON-jaargangen is een vergelijkbare correctie toegepast, zodat de woningwaarde overeenkomt met het genoemde inkomensjaar.

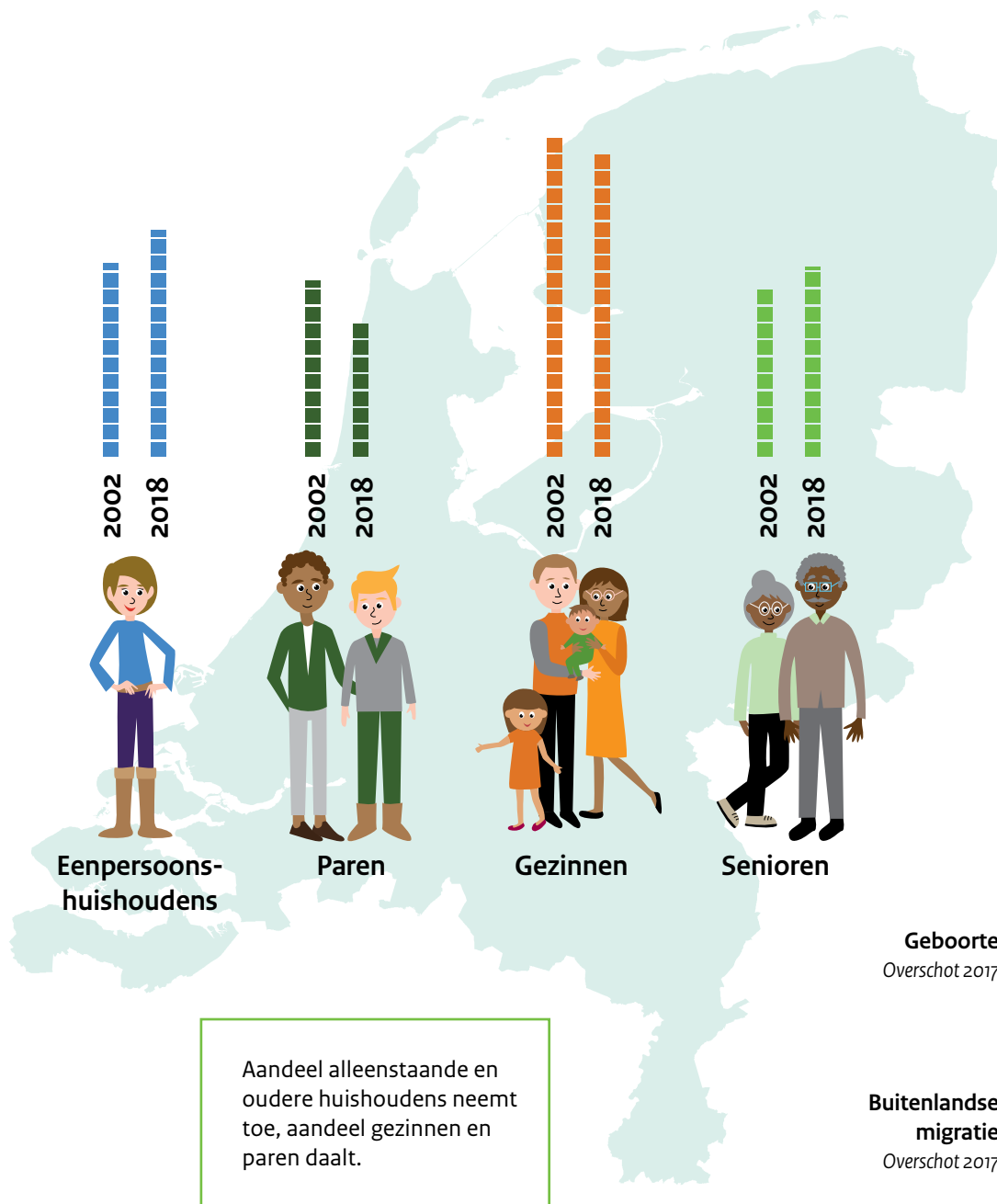
Beschrijving van gebruikte inkomens en huurwoningen

De primaire inkomensdefinitie is het besteedbaar netto huishoudinkomen, exclusief de aan de woning verbonden toeslagen en fiscale elementen (hypotheekrenteaftrek, eigenwoningforfait, huurtoeslag en koopsubsidie). Dit begrip maakt de vergelijking mogelijk tussen huurders en eigenaren-bewoners, daar waar het gaat om betaalbaarheid en bestedingsruimte. Uitzondering vormt de beschrijving van de doelgroepen van het huurbeleid. Hier is gebruik gemaakt van het belastbaar huishoudinkomen, omdat de doelgroepen van die definitie zijn afgeleid. De inkomens zijn afkomstig van de Belastingdienst en hebben betrekking op de aangifte van 2018 (over inkomensjaar 2017). In het WoON 2018 is gebruik gemaakt van gereviseerde inkomens. Deze stap is gezet naar aanleiding van de revisie van de inkomensstatistiek door het CBS. Ook de gegevens over de woonlasten zijn, waar beschikbaar, gerevisieerd met behulp van registraties. In de presentatie van de huur-, koop- en woonquotes zijn alleen huishoudens meegenomen met een inkomen boven 90 procent van het sociaal minimum. Uitschieters met een extreem laag of zelfs negatief inkomen verstoren zo niet het algemene beeld. Deze komen bijvoorbeeld voor bij huishoudens met een eigen bedrijf die in een jaar een slecht bedrijfsresultaat hebben gehaald, of bij een persoon die een deel van het jaar werkzaam is geweest. Bij behandeling van de woonuitgaven van huurders zijn huurwoningen waarvoor de bewoner geen huur betaalt, buiten beschouwing gelaten.

2

Ontwikkelingen op de Nederlandse Woningmarkt

- 2.1 Ontwikkelingen bevolking en huishoudens
- 2.2 Ontwikkelingen in de woningvoorraad



Aandeel alleenstaande en oudere huishoudens neemt toe, aandeel gezinnen en paren daalt.

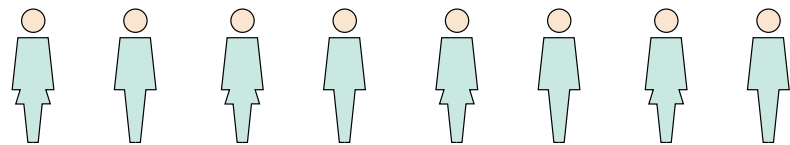


De omvang van de woningvoorraad nam in de periode 2004 – 2017 toe met 755.000 woningen.

Geboorte
Overschot 2017



Buitenlandse migratie
Overschot 2017

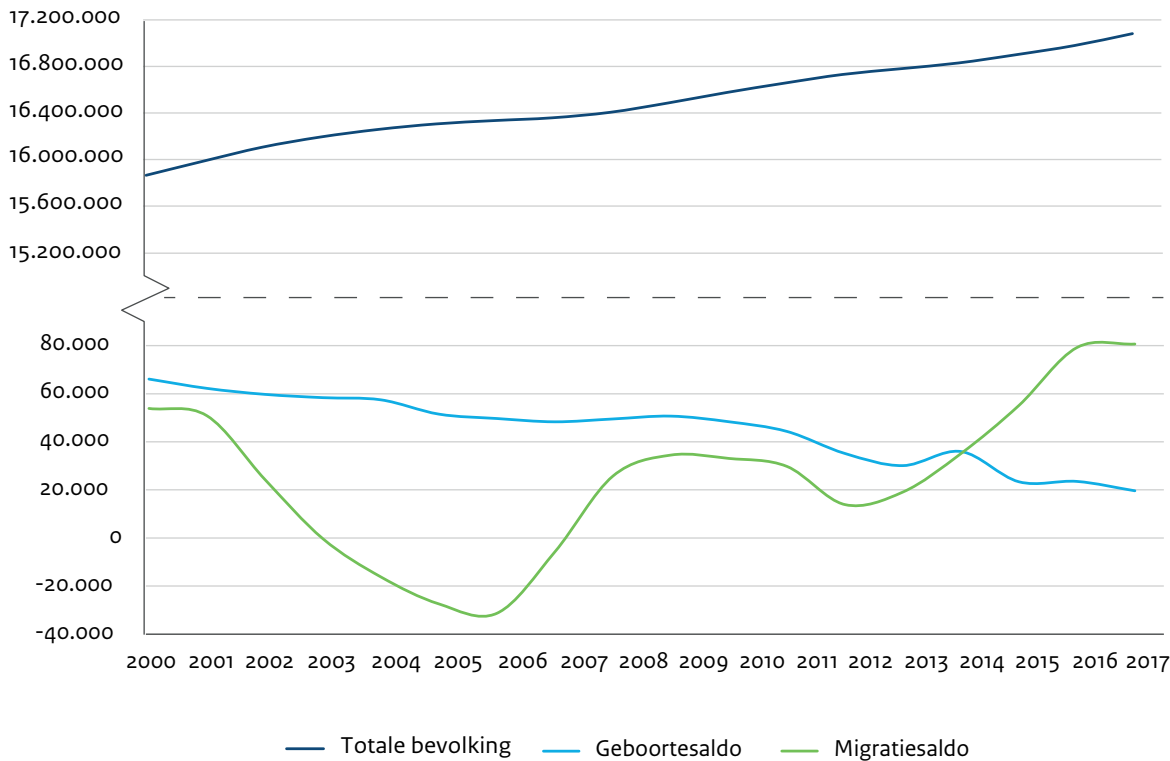


Bevolkingsgroei wordt steeds meer bepaald door buitenlandse migratie.

Het WoON gaat over huishoudens en over hoe zij wonen en willen wonen.

In de komende hoofdstukken wordt uitgebreid ingegaan op de verschillende groepen huishoudens op de woningmarkt en op de keuzes die zij maken. Dit eerste hoofdstuk schetst een beeld van een aantal ontwikkelingen waarmee de uitkomsten van het WoON in perspectief kunnen worden geplaatst. Eerst wordt een beeld geschetst van de ontwikkeling van de bevolking en de huishoudens in Nederland en hun woonsituatie. Daarna volgt een schets van de ontwikkelingen in de woningvoorraad en een beeld van de omvang en samenstelling van de huidige voorraad. In dit hoofdstuk zijn registergegevens de belangrijkste bron, aangevuld met data uit het WoON.

Figuur 2.1: Bevolkingsontwikkeling: geboortesaldo, migratiesaldo en totale bevolking, 2000 – 2017



2.1 Ontwikkeling bevolking en huishoudens

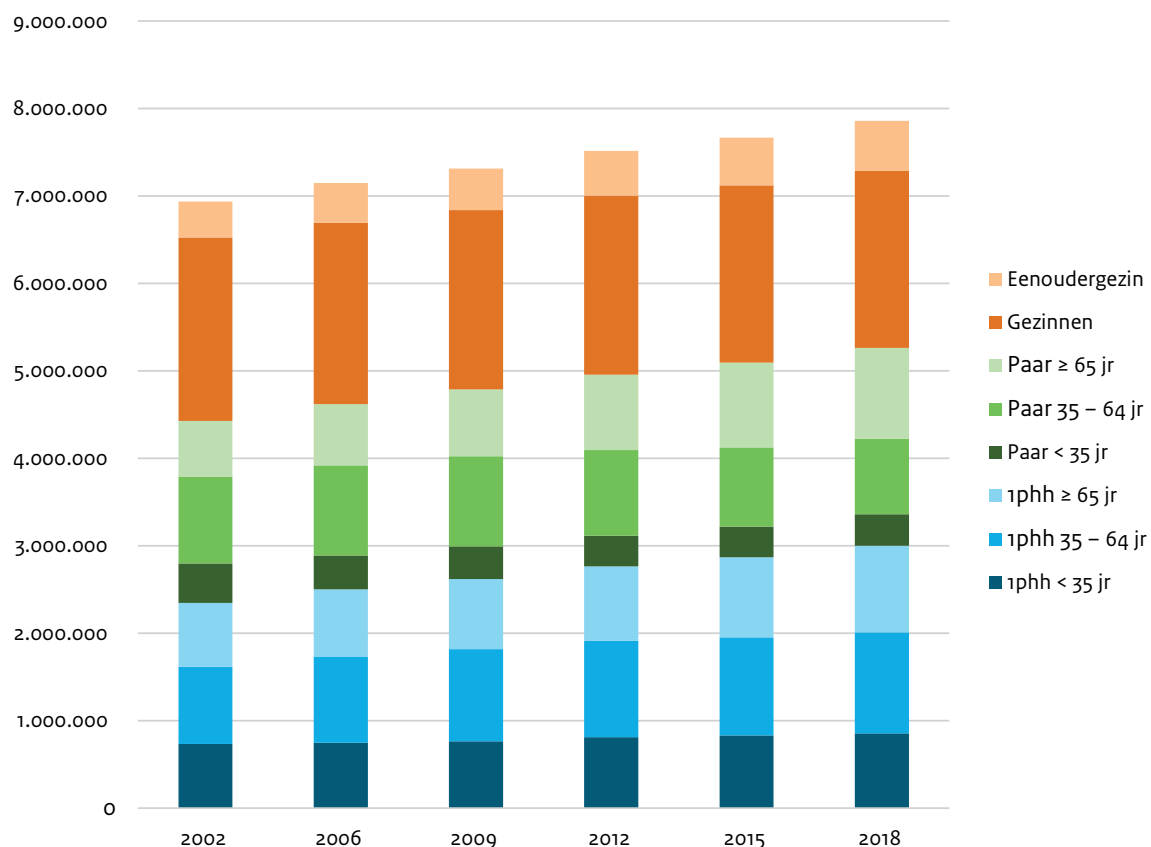
Bevolkingsontwikkeling

De ontwikkeling van de bevolking wordt bepaald door het geboortesaldo (het verschil tussen de geboorten en de sterfgevallen) en het migratiesaldo (het verschil tussen mensen die zich in Nederland vestigen en mensen die Nederland verlaten). De Nederlandse bevolking nam in de periode tussen 2012 en 2017 toe van 16,7 miljoen inwoners naar 17,1 miljoen inwoners (2,1%).

Nederland kent nog steeds een geboorteoverschot, er worden meer mensen geboren dan er sterven. Door de jaren neemt dit geboortesaldo af. In 2017 was de natuurlijke aanwas van de bevolking ongeveer 19.600 personen, in 2012 was nog sprake van een groei met circa 35.000 personen. Vanaf 2007 is er sprake van een positief migratiesaldo. Sinds 2012 is er een sterke groei in het migratiesaldo. In 2016 vestigden zich circa 80.000 mensen meer in Nederland dan er vertrokken. Sinds 2014 draagt het migratieoverschot sterker bij aan de groei van de Nederlandse bevolking dan het geboorteoverschot.

Bron: CBS

Figuur 2.2: Huishoudensontwikkeling (zelfstandig wonende en onzelfstandig wonende huishoudens) naar leeftijd en samenstelling, WoON-jaren 2002 - 2018



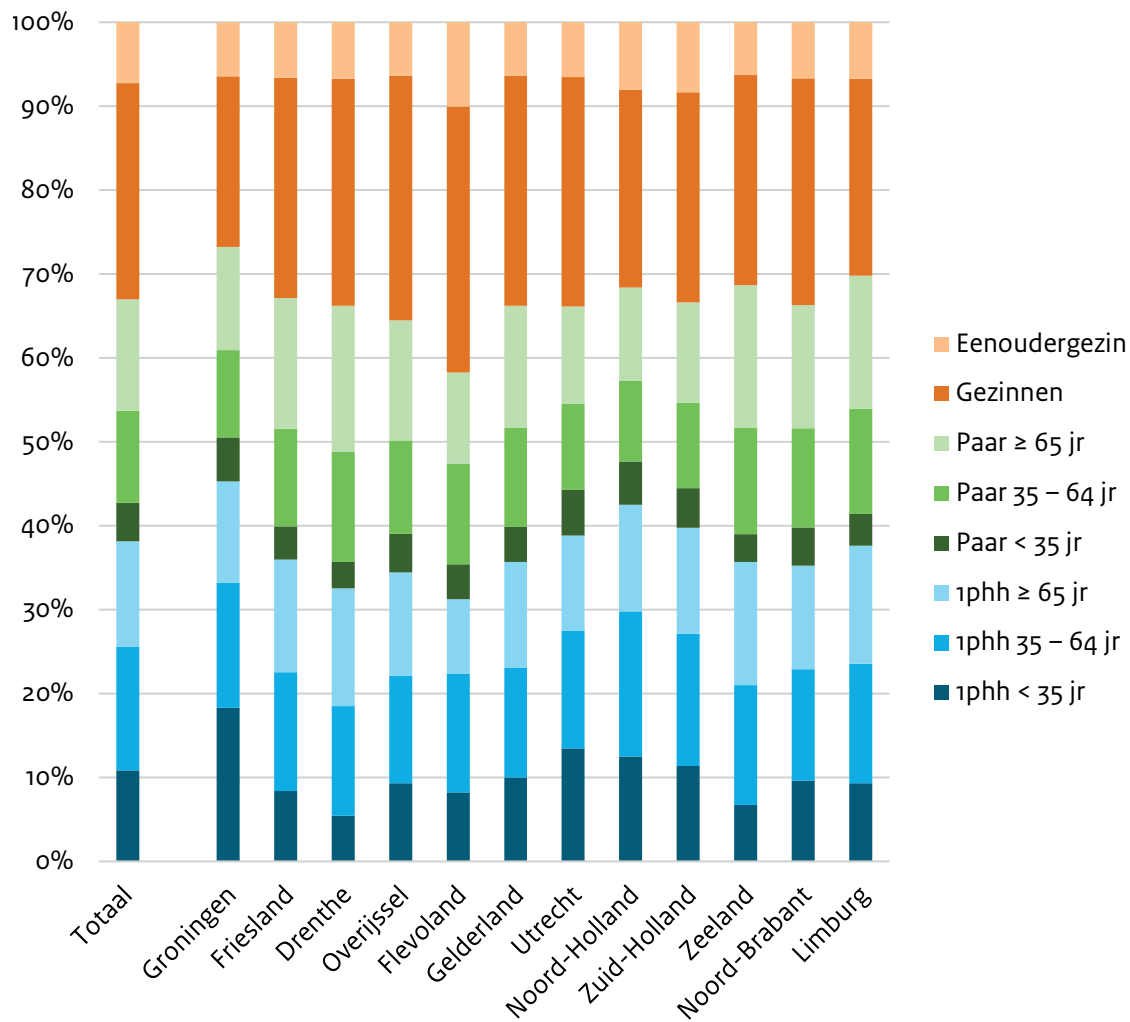
Bron: CBS

Huishoudensontwikkeling

Sinds 2012 is de bevolking van Nederland met zo'n 345.000 huishoudens toegenomen. Dit betreft zowel huishoudens die in een zelfstandige woning wonen als huishoudens die in een Bewoonde Andere Ruimte wonen (in een wooneenheid, kamer of andere onzelfstandige woonruimte, of inwonend zijn). Van alle huishoudens woont 96% in een zelfstandige woning en het overige deel in een Bewoonde Andere Ruimte.

Het aandeel 65-plus huishoudens bedroeg in 2012 23% en is in 2018 toegenomen tot 26%. In absolute zin was sprake van een groei van het aantal 65-plus huishoudens met ongeveer 320.000. Het aantal tweeoudergezinnen is tussen 2012 en 2018 licht gedaald, maar het aantal eenoudergezinnen nam naar verhouding flink toe (62.000 huishoudens, +15%). Van alle huishoudens was 7% in 2018 een eenoudergezin. Ook het aantal alleenstaande huishoudens steeg aanzienlijk (met 236.000 huishoudens, +9%).

Figuur 2.3: Huishoudens (zelfstandig wonende en onzelfstandig wonende huishoudens) naar leeftijd en samenstelling, per provincie, 1 januari 2018



Bron: CBS

Huishoudens per provincie

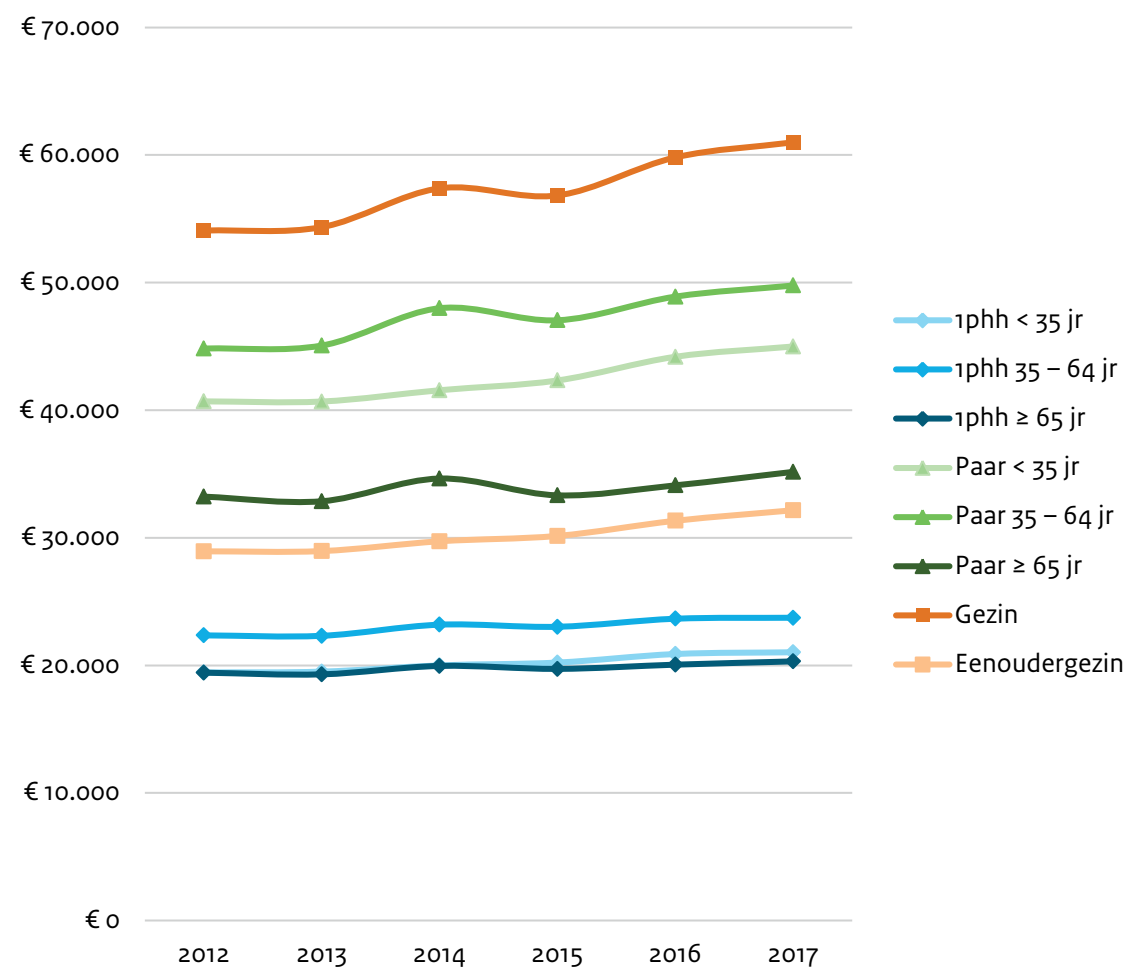
In de provincies Zuid-Holland, Noord-Holland en Noord-Brabant wonen de meeste huishoudens, ruim meer dan een miljoen voor elk van deze provincies. In Flevoland en Zeeland wonen de minste huishoudens, minder dan 200.000 in elk van deze provincies. Groningen kent naar verhouding de meeste alleenstaande huishoudens, en dan met name jonge huishoudens in de leeftijd tot 35 jaar. Dit hangt samen met de naar verhouding grote studentenstad Groningen in de provincie. Naast Groningen, wonen er in Noord-Holland, Utrecht en Zuid-Holland de meeste alleenstaande huishoudens.

De provincie Zeeland kent relatief gezien de meeste 65-plus huishoudens; bijna een derde van de huishoudens in de provincie valt in deze leeftijdsklasse. In de provincie Flevoland wonen relatief gezien de meeste (eenouder) gezinnen, maar ook het aandeel tweoudergezinnen is in deze provincie hoog. Flevoland kent daarentegen weinig oudere (65-plus) huishoudens.

Inkomensontwikkeling

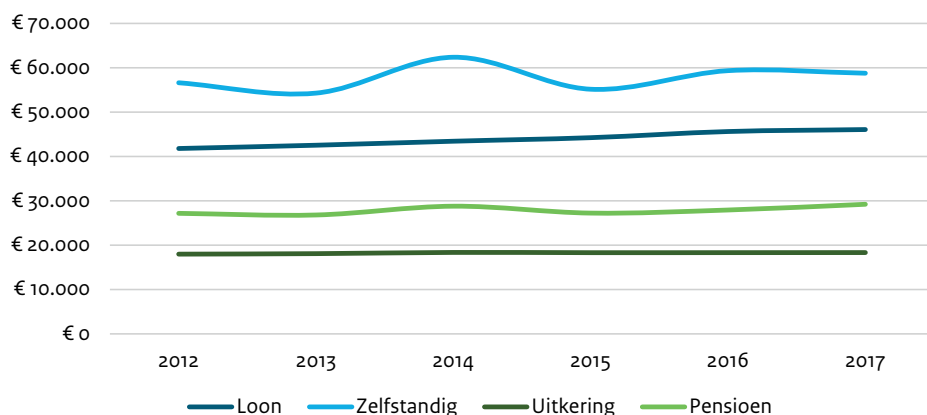
Het besteedbaar inkomen verschilt aanzienlijk per huishoudensgroep. Gezinnen hebben het hoogste besteedbare inkomen. In 2017 was dit gemiddeld € 61.000. Ook stellen in de leeftijd van 35 tot 65 jaar hebben een relatief hoog besteedbaar inkomen (gemiddeld € 49.800 in 2017). Alleenstaande jonge (tot 35 jaar) en oudere (vanaf 65 jaar) huishoudens hebben het laagste besteedbare inkomen. Gezinnen maakten tussen 2012 en 2017 naar verhouding de grootste inkomensstijging door. Het besteedbaar inkomen van deze groep steeg gemiddeld met 13%. Voor paren in de leeftijd van 35 – 64 jaar en voor eenoudergezinnen was dit 11%. Het besteedbare inkomen van alleenstaande huishoudens steeg met 7% tot 8%, afhankelijk van de leeftijd. De ontwikkeling van het besteedbare inkomen van oudere paren (65+) bleef achter bij die van de andere paren; gemiddeld steeg het inkomen van paren in deze leeftijdsgroep met 9%.

Figuur 2.4: Ontwikkeling gemiddeld besteedbaar huishoudensinkomen van zelfstandig wonende huishoudens, naar leeftijd en huishoudenssamenstelling, 2012-2017



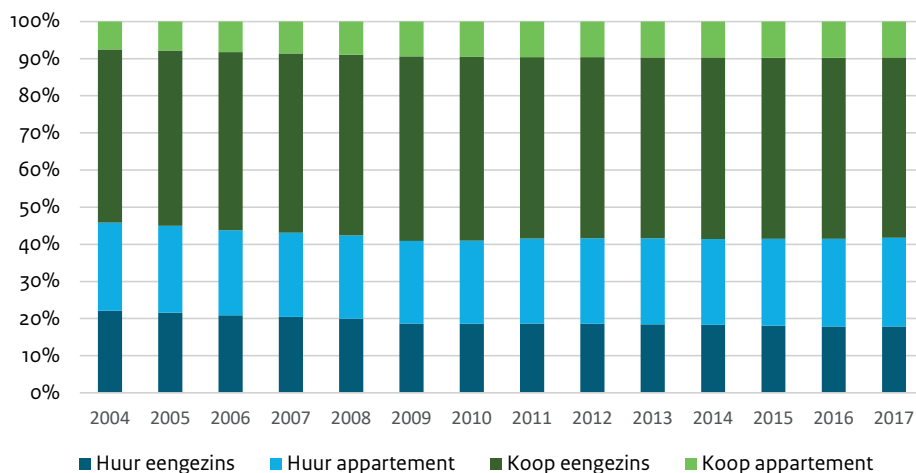
Bron: CBS

Figuur 2.5: Ontwikkeling gemiddeld besteedbaar huishoudensinkomen van zelfstandig wonende huishoudens, naar inkomensbron 2012-2017



Bron: CBS

Figuur 2.6: Huishoudens (zelfstandig wonende en onzelfstandig wonende huishoudens) naar eigendom en woonvorm, 2004 – 2017



Bron: CBS

Zelfstandigen hebben van de onderscheiden huishoudensgroepen gemiddeld het hoogste besteedbare inkomen. Tussen 2012 en 2017 zijn de netto besteedbare inkomens van huishoudens met een inkomen uit loon en van huishoudens met een pensioen harder gestegen dan de inkomens van huishoudens met een uitkeringen en van de zelfstandigen. De besteedbare inkomens van huishoudens met een inkomen uit loon stegen in de genoemde periode gemiddeld met 11% en van huishoudens met een pensioen met 10%. Huishoudens met een uitkering kregen gemiddeld 2% meer te besteden. Het besteedbare inkomen van zelfstandigen, hoewel gemiddeld het hoogst van de onderscheiden inkomensbronnen, steeg naar verhouding beperkt; 3% in de periode 2012 tot 2017. De piek in het inkomen van zelfstandigen in 2014 hangt samen met een belastingvoordeel waar deze groep gebruik van kon maken.

Woonsituatie Nederlandse huishoudens

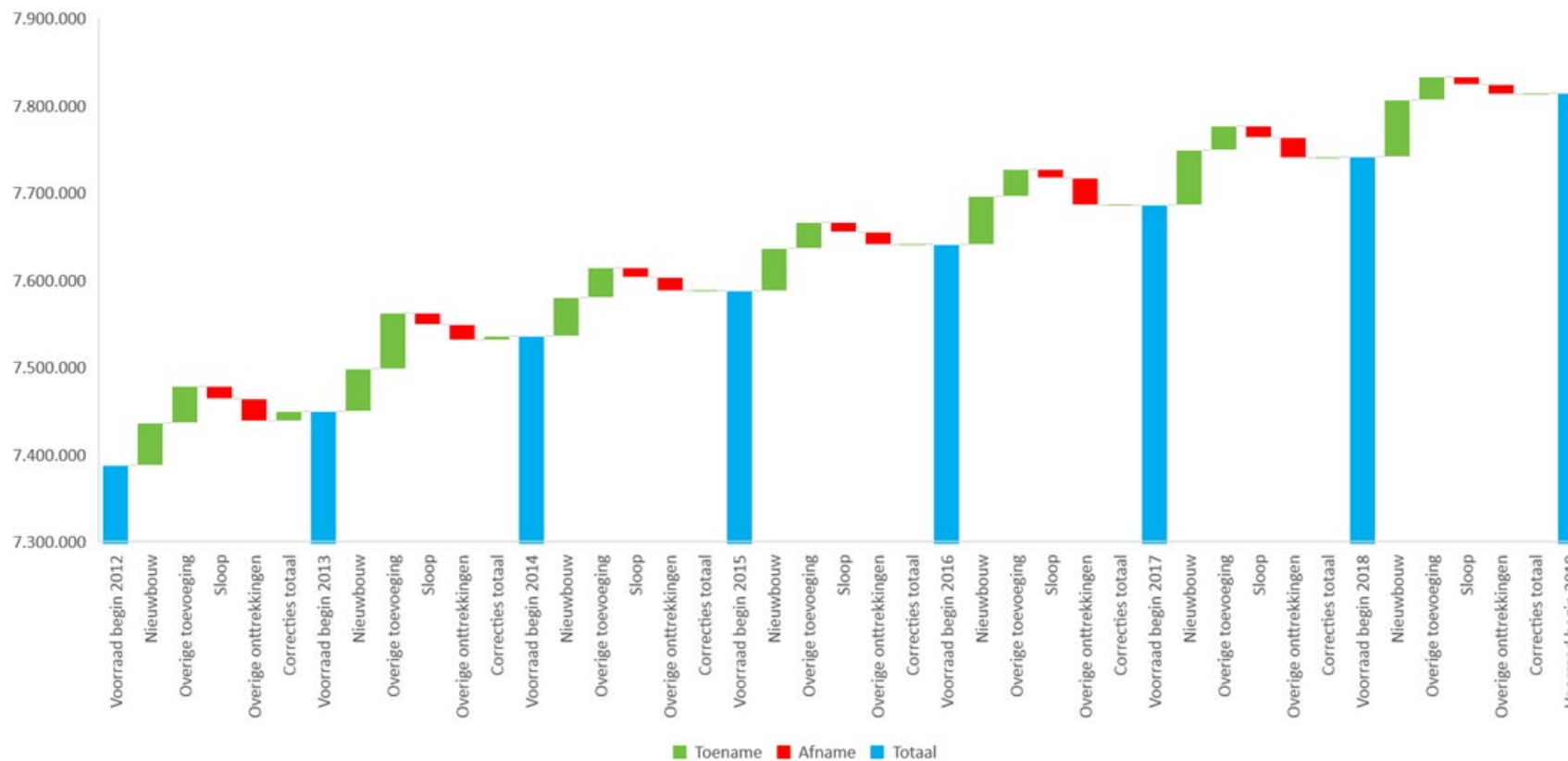
In de periode tussen 2004 en 2017 is het aandeel Nederlandse huishoudens dat in een koopwoning woont gestegen met 4 procentpunt, van 54% in 2004 naar 58% in 2017. De meeste huishoudens wonen in een eengezinskoopwoning (49%). Het aandeel huishoudens dat in een koopappartement woont nam toe van bijna 8% van de huishoudens in 2004 naar ruim 10% in 2017. In de huursector nam het aandeel huishoudens in een eengezinswoning af, in 2004 woonde 22% van de huishoudens in een eengezinshuurwoning, in 2017 was dit afgenomen tot 18%. Het aandeel huishoudens dat een huurappartement bewoont bleef in deze periode vrijwel gelijk (24%).

2.2 Ontwikkelingen in de woningvoorraad

De woningvoorraad neemt toe door nieuwbouw en door 'overige toevoegingen'. Dit zijn bijvoorbeeld woningsplitsingen en omzetting van vastgoed met een niet-woonfunctie naar woningen (functieverandering). Daartegenover staan woningen die door sloop en 'overige onttrekkingen' aan de woningvoorraad worden onttrokken. Overige onttrekkingen zijn vooral samenvoegingen en functieveranderingen. Daarnaast worden administratieve correcties uitgevoerd.

In de onderstaande figuur is de ontwikkeling van de woningvoorraad in de periode 2012 tot en met 2018 in beeld gebracht aan de hand van toevoegingen en onttrekkingen. De woningvoorraad nam per saldo in de periode 2012 tot en met 2018 toe met zo'n 427.000 woningen, gemiddeld ongeveer 61.000 per jaar.

Figuur 2.7: Ontwikkeling woningvoorraad door nieuwbouw, andere toevoegingen, sloop, andere onttrekkingen en omzettingen 2012 - 2018*

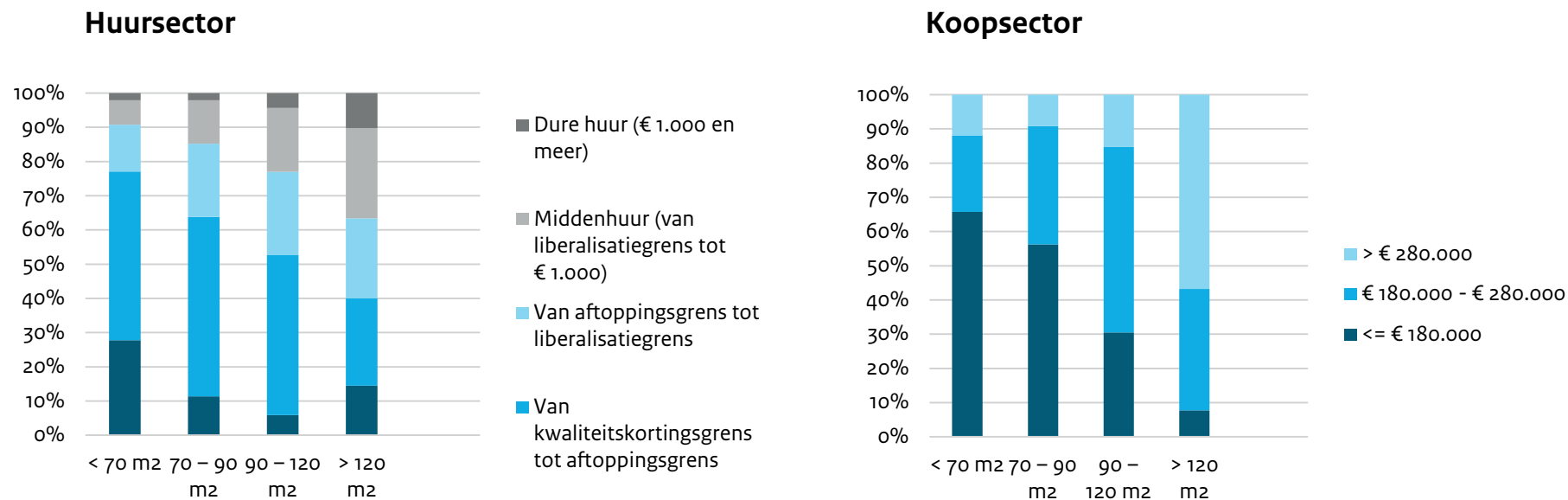


* De gegevens over 2018 zijn voorlopige gegevens

Bron: CBS

Kenmerken van de woningvoorraad: woninggrootte en prijsklasse

Figuur 2.8: Samenstelling woningvoorraad naar eigendom, prijsklasse en gebruiksoppervlak, 2018



Bron: WoON 2018

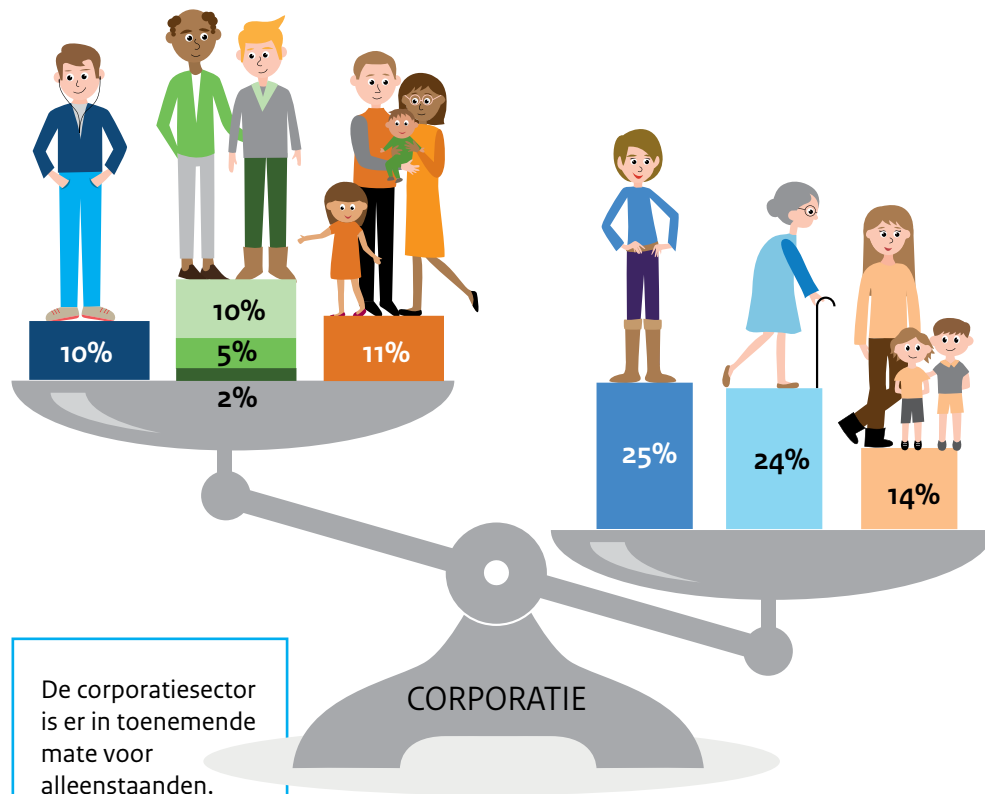
De woninggrootte is in hoge mate bepalend voor de prijs van een woning. Grotere woningen hebben doorgaans een hogere huur in de huursector of een hogere woningwaarde in de koopsector. Toch zijn er kleine woningen met hoge huren en grote woningen met lage huren. De naar verhouding hoge woonkwaliteit van corporatiewoningen speelt hierbij een rol. Van de woningen met een gebruiksoppervlak van 120 m² of groter heeft meer dan 60% een gereguleerde huur. Daar staat tegenover dat van de woningen met een gebruiksoppervlak van 70 m² of minder, bijna 10% een vrije sectorhuur heeft. In de koopsector is het aandeel

goedkopere woningen (tot € 150.000) lager naarmate de woning groter is. In het middensegment is de spreiding groter; er zijn zowel veel kleinere als veel grotere woningen met een prijs van € 150.000 tot € 280.000. Regionale verschillen spelen hierbij een rol. Woningen met een gebruiksoppervlak vanaf 120 m² en vooral vanaf 150 m² vallen vaker in de hoogste prijsklassen, vanaf € 280.000. Toch heeft een kwart van de koopwoningen met een gebruiksoppervlak van meer dan 150 m² een waarde van minder dan € 280.000. Ook hier spelen regionale verschillen een rol.

3

Huurders en hun woonsituatie

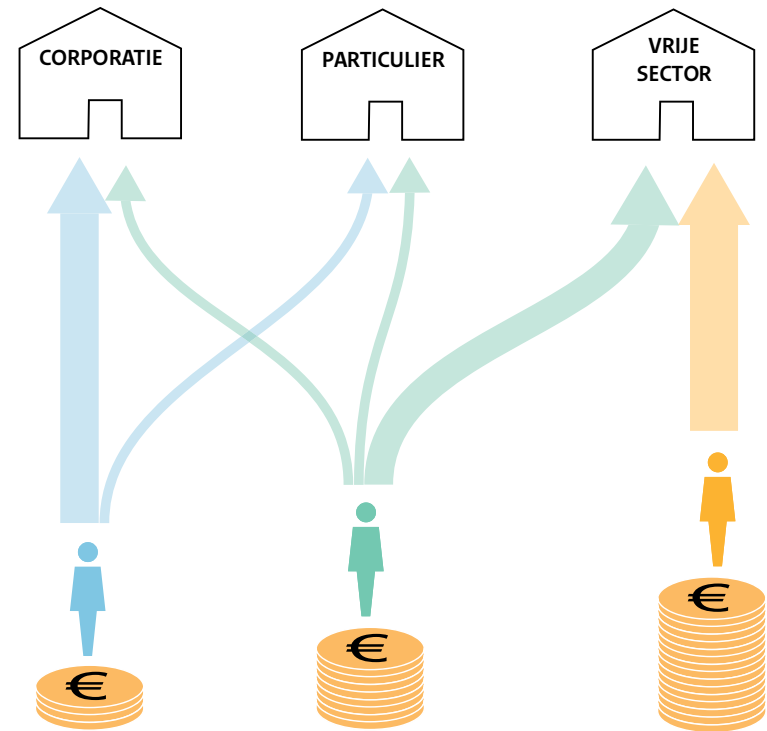
- 3.1 Bewoners van huurwoningen
- 3.2 Instroom in de huursector
- 3.3 Wonen in middenhuur
- 3.4 Woonlasten in de huursector



De corporatiesector is er in toenemende mate voor alleenstaanden, ouderen met een klein pensioen en eenoudergezinnen.

De scheefheid is afgenomen.

%
De huurquote en woonquote van huurders bleven tussen 2015 en 2018 stabiel.



	Corporatie	Particulier	Vrije sector	
Lage inkomens	53%	33%	14%	100%
Midden inkomens	24%	27%	49%	100%
Hoge inkomens	9%	14%	76%	100%
TOTAAL	41%	28%	31%	100%

Recente verhuisde lage inkomens vonden veelal een gereguleerde corporatiewoning, middeninkomens en hoge inkomens vaker een woning in de gereguleerde particuliere huursector en vooral de vrije huursector.

Hoofdstuk 3 gaat over huishoudens die een woning huren.

De achtergronden van verschillende groepen huurders en hun woningen staan centraal. Speciale aandacht gaat uit naar het middenhuursegment, huurwoningen met een huur tussen de liberalisatiegrens van € 710,68 en € 1.000. Hoe groot is dit segment inmiddels, hoe staat het met de beschikbaarheid in verschillende gebieden en welke huishoudens huren een woning in dit segment? Ook wordt in dit hoofdstuk uitgebreid ingegaan op de woonlasten van verschillende huurdersgroepen en de stand van zaken rond de goedkope en de dure scheefheid.

3.1 Bewoners van huurwoningen

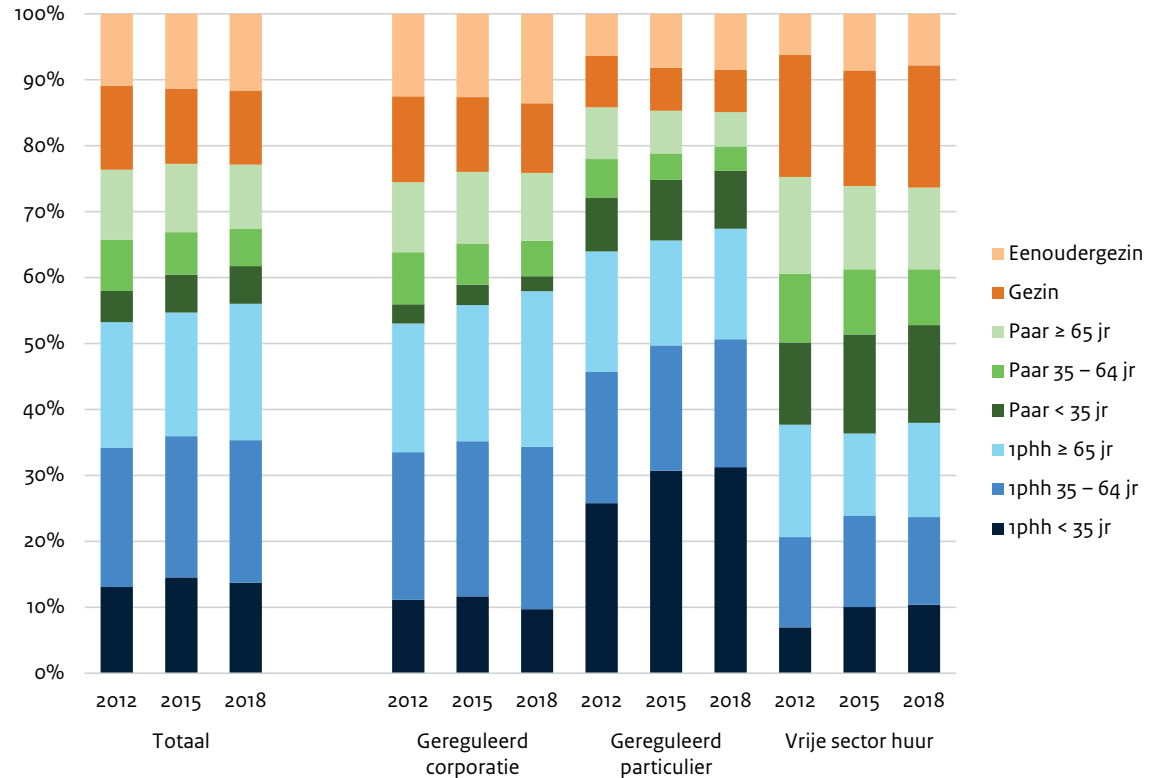
Leeftijd en huishoudenssamenstelling

Een groot deel van de huurvoorraad wordt bewoond door kleine huishoudens. Ruim de helft (56%) van de huurders is alleenstaand en 21% is een paar. Van alle gezinnen in een huurwoning (33%) is de helft een eenoudergezin.

In de gereguleerde corporatiesector is het aandeel alleenstaanden de laatste jaren verder toegenomen, van 56% in 2015 naar 58% in 2018. Jongere alleenstaanden wonen naar verhouding minder vaak in een gereguleerde corporatiewoning en vooral het aandeel oudere huishoudens neemt toe. Het aandeel gezinnen in een gereguleerde corporatiewoning is sinds 2015 nauwelijks veranderd, maar ten opzichte van 2015 zijn het vaker eenoudergezinnen.

De gereguleerde particuliere huursector bedient in vergelijking met de andere onderscheiden sectoren veel alleenstaande huishoudens, en dit aandeel is sinds 2015 weer iets toegenomen. In 2015 werd 67% van de particuliere huurwoningen met een gereguleerde huur bewoond door alleenstaande huishoudens, in 2018 is dit 68%. Binnen de groep alleenstaande huurders van een gereguleerde

Figuur 3.1: Huurders naar leeftijd, naar huishoudenssamenstelling en naar huursector, 2012, 2015 en 2018



Bron: WoON 2012, 2015 en 2018

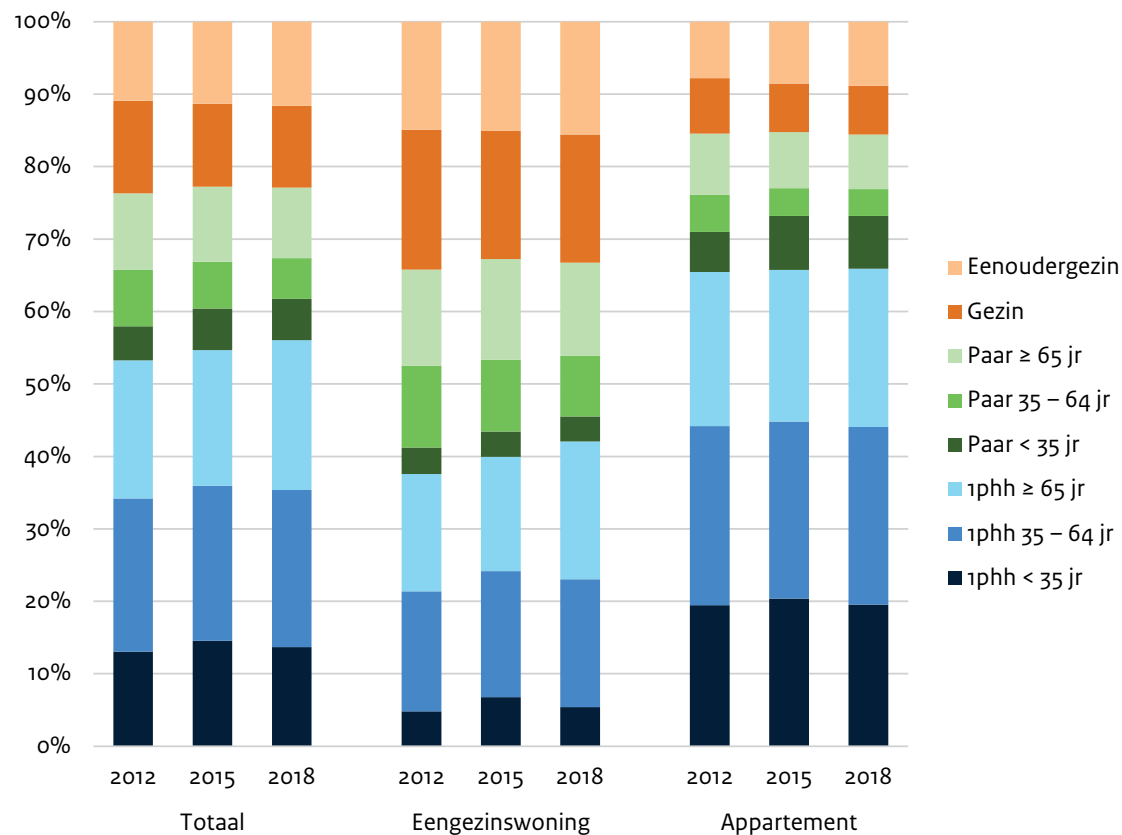
particuliere huurwoning zijn veel jonge huishoudens, hoewel de groei van het aandeel van deze groep aan het afvlakken is. Het aandeel gezinnen in een gereguleerde particuliere huurwoning neemt door de jaren iets toe. Deze toename bestaat vooral uit eenoudergezinnen.

In de vrije huursector wonen naar verhouding minder alleenstaande huishoudens, meer gezinnen en vooral paren. Binnen de groep gezinnen is het aandeel eenoudergezinnen veel lager dan in de andere sectoren. Het aandeel eenoudergezinnen in de vrije huursector is sinds 2015 afgenomen, van 11% naar 8% van de woningen in dit segment. Het aandeel oudere huishoudens dat een woning huurt in de vrije huursector is sinds 2015 wat toegenomen.

Woonvorm

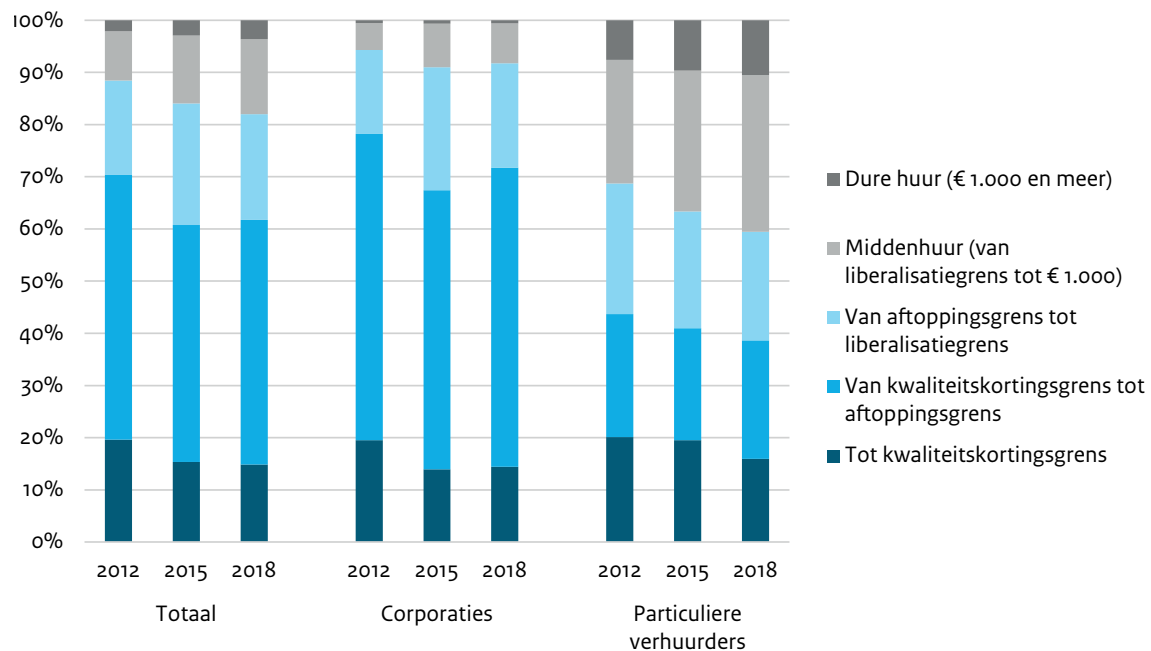
Van alle zelfstandig wonende huurders woont 59% in een appartement en 41% in een eengezinswoning. De huursector kent veel alleenstaande huishoudens en veel van deze huishoudens bewonen een huurappartement. Twee derde van de huurappartementen in Nederland wordt bewoond door een alleenstaand huishouden. Dit aandeel is door de jaren stabiel. Het aandeel alleenstaanden dat een eengezinshuurwoning bewoont neemt daarentegen toe. In 2012 betrof het 38% van de eengezinswoningen in de huursector, in 2015 was dit 40% en in 2018 is dit verder opgelopen tot 42% van de eengezinshuurwoningen. In dezelfde periode bleef het aandeel gezinnen in eengezinshuurwoningen nagenoeg stabiel.

Figuur 3.2: Huurders naar leeftijd, naar huishoudenssamenstelling en naar woonvorm, 2012, 2015, 2018



Bron: WoON 2012, 2015 en 2018

Figuur 3.3: Huurders naar huurprijsklasse en type verhuurder, 2012, 2015 en 2018



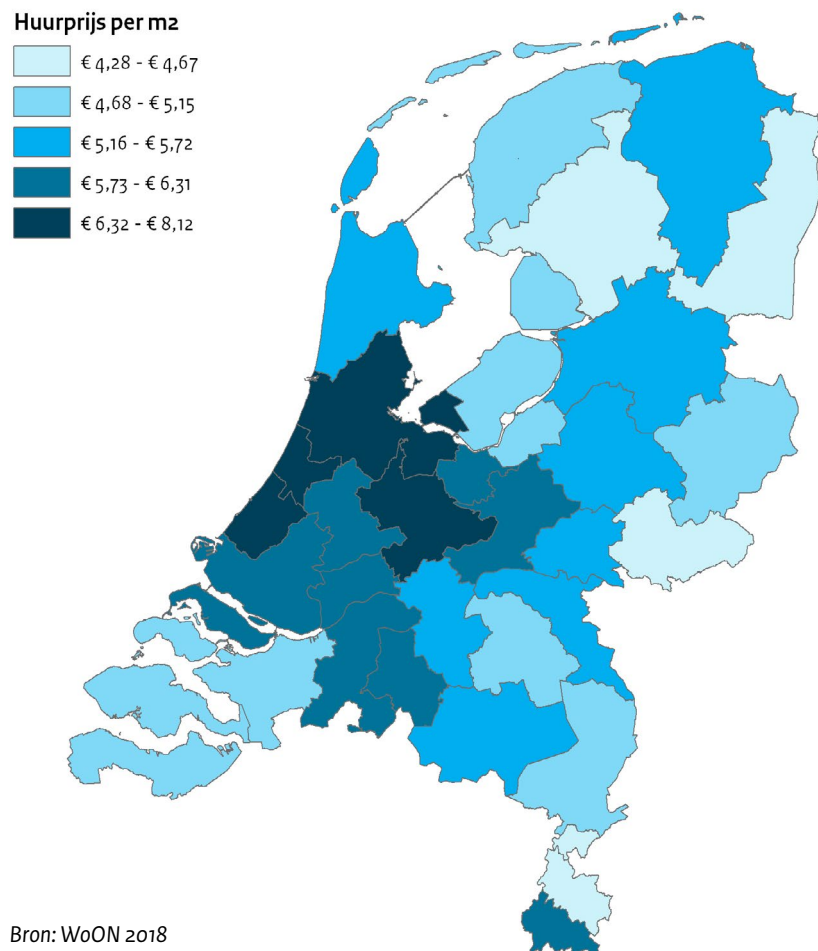
Bron: WoON 2012, 2015 en 2018

Huurprijzen

Tussen 2012 en 2015 nam het aandeel huishoudens dat een woning huurde met een huur tot de aftoppingsgrens sterk af. Tussen 2015 en 2018 nam dit aandeel weer toe van 67% naar 72%. Het effect van passend toewijzen zou hier voor een deel de verklaring voor kunnen zijn. Het aandeel goedkope corporatiewoningen, met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens, nam tussen 2012 en 2015 af, maar is sinds 2015 stabiel. Bij particuliere verhuurders nam het aandeel woningen in deze goedkoopste prijsklasse wel af. Het aandeel huurwoningen in het middenhuursegment (tot € 1.000) nam iets toe, vooral bij particuliere verhuurders, maar naar verhouding steeg het aandeel woningen in het dure segment vanaf € 1.000 sterker

Op basis van de actuele woningtekorten per woningmarktregio is door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een spanningsindicator berekend, die spanning op de woningmarkt duidt (zie figuur 1 in bijlage 1). Het blijkt dat deze spanningsindicator een goede voorspeller is vrn de prijs-kwaliteitverhouding van huurwoningen in de verschillende woningmarktregio's. Naarmate de spanning op de woningmarkt hoger is, betalen huurders gemiddeld een hogere huurprijs per vierkante meter. De gemiddelde prijzen per vierkante meter zijn het hoogst in de randstad en delen van Noord-Brabant en Gelderland, en in de regio Maastricht. Kleine woningen hebben naar verhouding een hogere huur per m² gebruiksoppervlak. De gebieden met de hoogste gemiddelde huurprijzen per m² zijn de meer stedelijke gebieden, waar veel kleine woningen staan.

Figuur 3.4: Huur per m² gebruiksooppervlak, naar woningmarktregio, 2018



De gereguleerde corporatiesector bepaalt door haar omvang in belangrijke mate het gemiddelde beeld. De vrije huursector en de gereguleerde particuliere huursector wijken voor de regio's Eindhoven en Groningen af van het gemiddelde. Hier vallen de gemiddelde huurprijzen per m² van gereguleerde particuliere huurwoningen en vrije-sector-huurwoningen in de hoogste klasse.

Inkomen

Tabel 3.1: Huurders naar inkomensklasse¹, 2012, 2015 en 2018

	2012		2015		2018	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Aandachtsgroep huurtoeslag	1.321.000	45%	1.412.000	48%	1.423.000	47%
Overige corporatiedoelgroep	682.000	23%	732.000	25%	764.000	25%
Middeninkomens	352.000	12%	332.000	11%	311.000	10%
Hoge inkomens tot 2x modaal	369.000	13%	300.000	10%	320.000	11%
Hoge inkomens vanaf 2 x modaal	181.000	6%	174.000	6%	189.000	6%
Totaal	2.905.000	100%	2.950.000	100%	3.007.000	100%

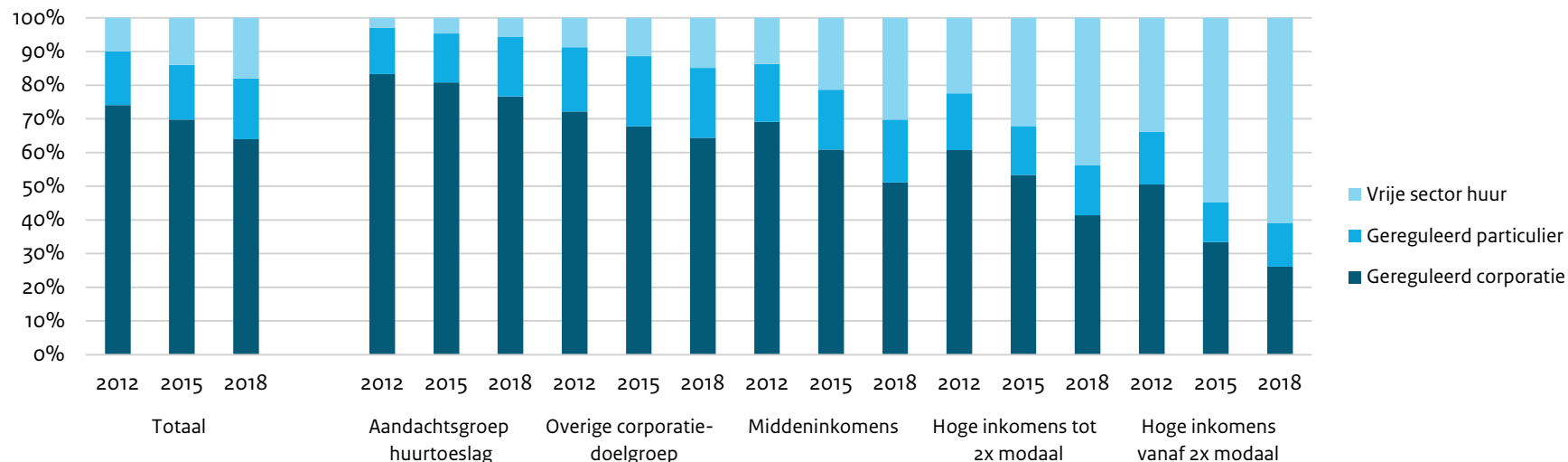
Bron: WoON 2012, 2015 en 2018

De verdeling van huishoudens naar inkomensklasse in de huursector is tussen 2015 en 2018 nauwelijks veranderd. De grootste groep Nederlandse huishoudens in een huurwoning heeft een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag. Het betreft 47% van de huishoudens die een woning huurt. In absolute zin is het aantal huurders dat behoort tot de aandachtsgroep voor de huurtoeslag en tot de overige corporatiedoelgroep de afgelopen jaren toegenomen, terwijl het aantal huurders met een middeninkomen juist afnam. Het aantal huurders met een hoog inkomen nam sinds 2015 toe, deels door de inkomensontwikkeling die huishoudens na de crisis doormaken, deels omdat huishoudens met een hoog inkomen wat vaker kiezen voor huren in plaats van kopen.

¹ Inkomensklassen prijspeil 2017:

- Aandachtsgroep huurtoeslag: tot € 22.400 (eenpersoonshuishoudens tot 65 jaar), tot € 22.375 (eenpersoonshuishoudens vanaf 65 jaar), tot € 30.400 (meerpersoonshuishoudens)
- Overige corporatiedoelgroep: tot € 36.164
- Middeninkomens: € 36.164 tot € 46.261
- Hoge inkomens tot 2x modaal: € 46.261 tot € 73.000
- Hoge inkomens vanaf 2x modaal: vanaf € 73.000

Figuur 3.5: Huurders naar inkomensklasse, naar huursector, 2012, 2015, 2018



Bron: WoON 2012, 2015 en 2018

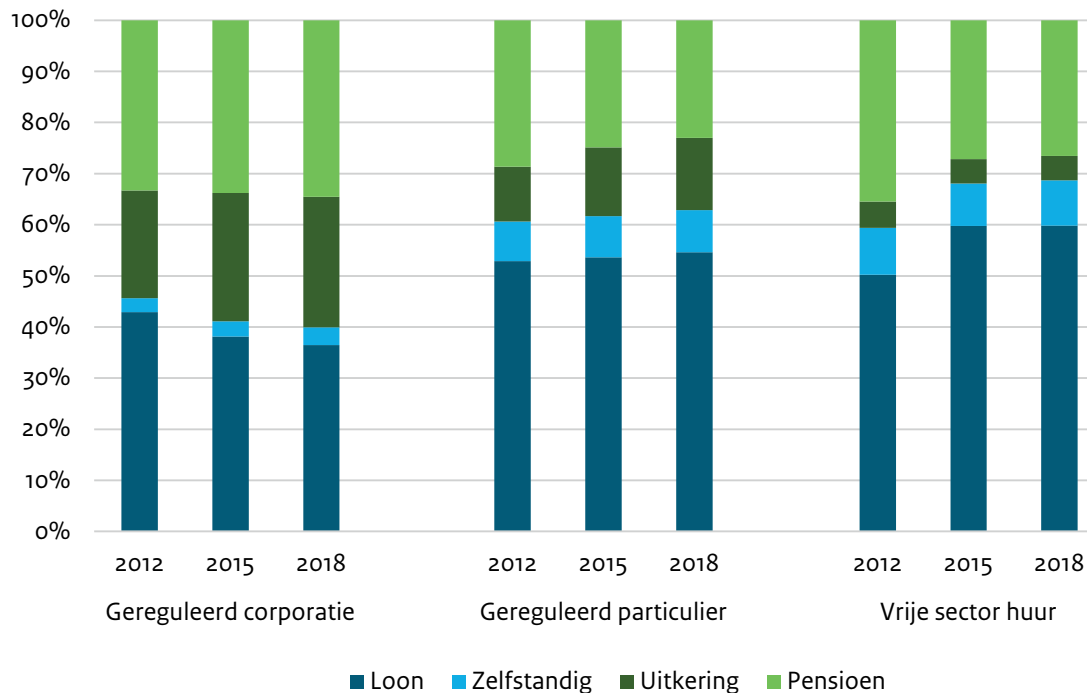
De meeste huurders die behoren tot de aandachtsgroep huurtoeslag wonen in een gereguleerde corporatiewoning. Het aandeel dat in een particuliere huurwoning met een gereguleerde huur woont is door de jaren wat toegenomen. De groep huishoudens die behoort tot de corporatiedoelgroep maar niet tot de huurtoeslagdoelgroep, hier aangeduid als ‘overige corporatiedoelgroep’ woont in 2018 vaker dan in 2015 en in 2012 in een huurwoning in de vrije sector. Dit aandeel is tussen 2012 en 2018 met twee derde toegenomen, van 9% naar 15%. Naarmate huurders een hoger inkomen hebben, wonen zij minder vaak in een woning in het gereguleerde huursegment en vaker in de vrije sector. Van de

huurders met een middeninkomen (tussen € 36.164 en € 46.261) woont 30% in de vrije huursector. Van de huurders met een hoog inkomen tot 2x modaal is dat 44% en van de huurders met een hoog inkomen vanaf 2x modaal 61%. Deze ontwikkeling speelt in toenemende mate, huurders met een middeninkomen of een hoog inkomen wonen steeds vaker in een vrije sector huurwoning. Omgekeerd kan worden gesteld dat een aanzienlijk deel van de huurders met een midden inkomen en een hoog inkomen op dit moment in een gereguleerde huurwoning woont. Het betreft 70% van de middeninkomens en 50% van de huurders met een hoog inkomen.

Inkomensbron

De geregeleerde corporatiesector wordt steeds minder bewoond door huishoudens met een inkomen uit loon. Deze huishoudens wonen in toenemende mate in de geregeleerde particuliere huursector en in de vrije huursector. In 2018 werd 36% van de geregeleerde corporatiewoningen bewoond door een huishouden met een inkomen uit loon, in 2012 was dit nog 43%. In dezelfde periode nam het aantal geregeleerde corporatiewoningen dat wordt bewoond door een huishouden met een uitkering toe van 21% naar 26% en het aantal gepensioneerden van 33% naar 35%. In de vrije huursector nam het aandeel huishoudens met een inkomen uit loon toe (van 50% in 2012 naar 60% in 2018) en het aandeel gepensioneerden juist af (van 35% in 2012 naar 27% in 2018). Hierbij moet worden aangetekend dat deze beweging zich grotendeels voordeed in de periode tussen 2012 en 2015; sinds 2015 zijn er nauwelijks verschuivingen tussen de inkomensgroepen in de vrije huursector.

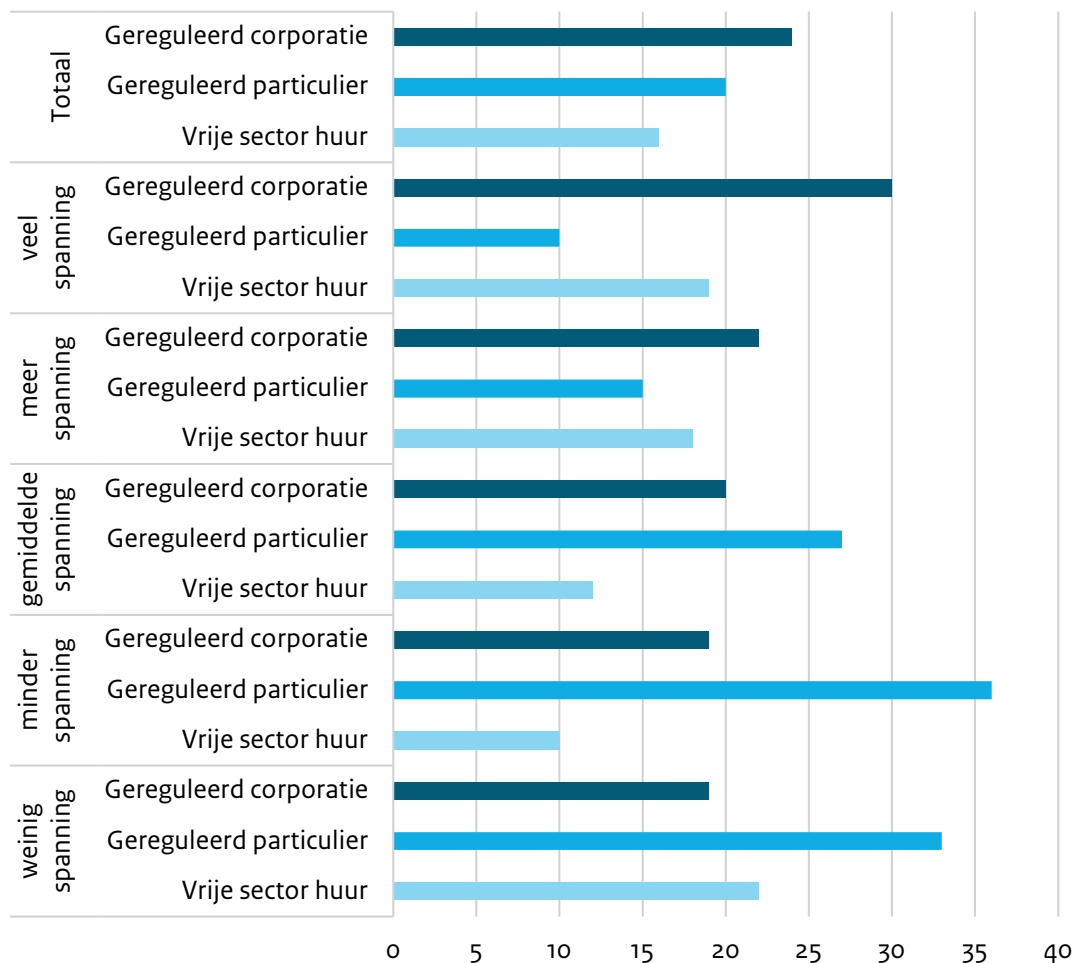
Figuur 3.6: Huurders naar huursector en inkomensbron, 2012, 2015 en 2018



Bron: WoON 2012, 2015 en 2018

3.2 Instroom in de huursector

Figuur 3.7: Actieve zoektijd (in maanden) van geslaagde woningzoekenden, naar huursector en spanning op de woningmarkt, 2018



Bron: WoON 2018

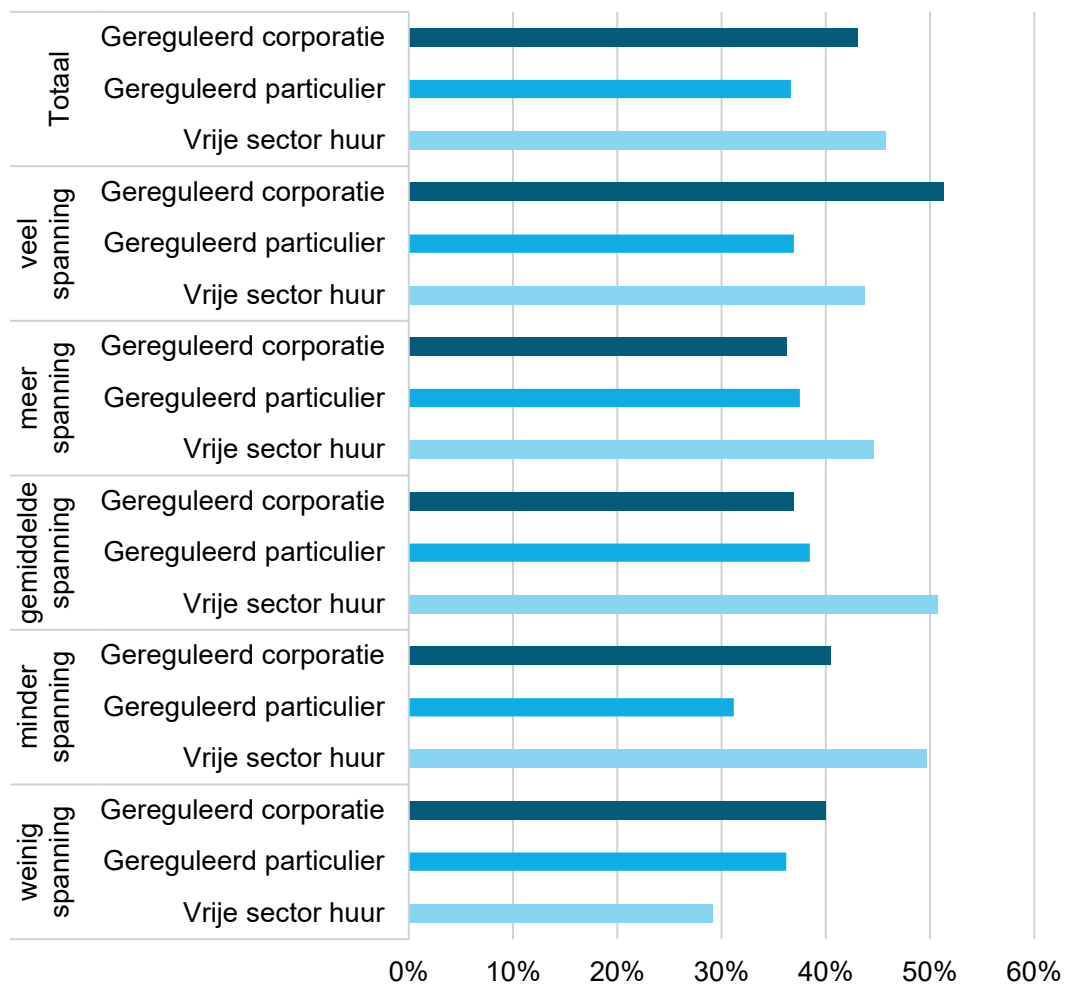
Gemiddeld was een huurder die de afgelopen twee jaar een eengezinshuurwoning van een woningcorporatie betrok 28 maanden actief op zoek naar een woning. Huurders van een appartement vonden gemiddeld een half jaar sneller een woning, bij hen bedroeg de actieve zoektijd gemiddeld 22 maanden. De verschillen in zoektijd tussen appartementen en eengezinswoningen hangen onder meer samen met de huishoudens die zich op de woningen richten.

Huurappartementen zijn bereikbare woningen voor jongere huishoudensgroepen. Omdat jongere huishoudens vaak verhuizen, kennen huurappartementen een hogere omloopsnelheid dan eengezinshuurwoningen en komen vaker weer op de markt.

In gebieden met de hoogste spanning duurt het vinden van een gereguleerde corporatiewoning gemiddeld 30 maanden, in gebieden met de minste spanning op de woningmarkt is dit gemiddeld 19 maanden. In de gereguleerde particuliere huurmarkt is dit beeld omgekeerd. In de gebieden met de meeste spanning hebben recent verhuisden hun woning gevonden na gemiddeld 10 maanden zoeken. De particuliere huursector vervult in gebieden met een hoge marktdruk een belangrijke functie voor huishoudens die snel andere woonruimte nodig hebben. In gebieden met de minste druk is de gemiddelde actieve zoektijd van huurders van een particuliere huurwoning tegen de drie jaar geweest. Daarbij moet worden aangetekend dat particuliere verhuurders vaker actief zijn in gebieden met een grotere marktdruk; in gebieden met minder druk zijn particuliere huurwoningen daardoor schaarser.

Acceptatie en alternatieven

Figuur 3.8: Weigering van een aangeboden huurwoning, naar huursector en naar spanningsindicator, 2018



Ondanks soms lange zoektijden, accepteren woningzoekenden niet zonder meer een aangeboden woning. Het WoON geeft inzicht in de mate waarin verhuisden tijdens het zoeken naar hun huidige huurwoning wel eens een aangeboden woning hebben geweigerd. Van alle recent verhuisde huurders heeft rond de 40% tijdens de zoektocht naar een andere woning wel eens een aangeboden woning geweigerd. Corporatiewoningen en vrije sectorwoningen worden wat vaker geweigerd dan particuliere huurwoningen. Particuliere huurwoningen vervullen deels een andere functie op de woningmarkt dan corporatiewoningen en vrije sectorwoningen en bieden vaak soelaas aan huurders die snel een woning nodig hebben. In gebieden met een hoge spanning op de woningmarkt, wordt tijdens de zoektocht naar een corporatiewoning vaker een aangeboden woning geweigerd dan in gebieden met minder marktdruk. In deze gebieden zijn woningzoekenden waarschijnlijk meer kritisch bij het accepteren van een aangeboden woning omdat de mogelijkheid om op afzienbare termijn nog een keer te verhuizen naar een woning die beter aansluit bij de wensen kleiner is in gebieden waar woningen schaarser zijn. De belangrijkste reden waarom een aangeboden corporatiewoning wordt geweigerd, is ook dat de woning niet aan de wensen voldoet. In gebieden met minder spanning wordt een vrije sectorwoning wat vaker geweigerd, mogelijk met dezelfde achtergrond; woningen in dit segment zijn in gebieden met minder marktdruk schaarser.

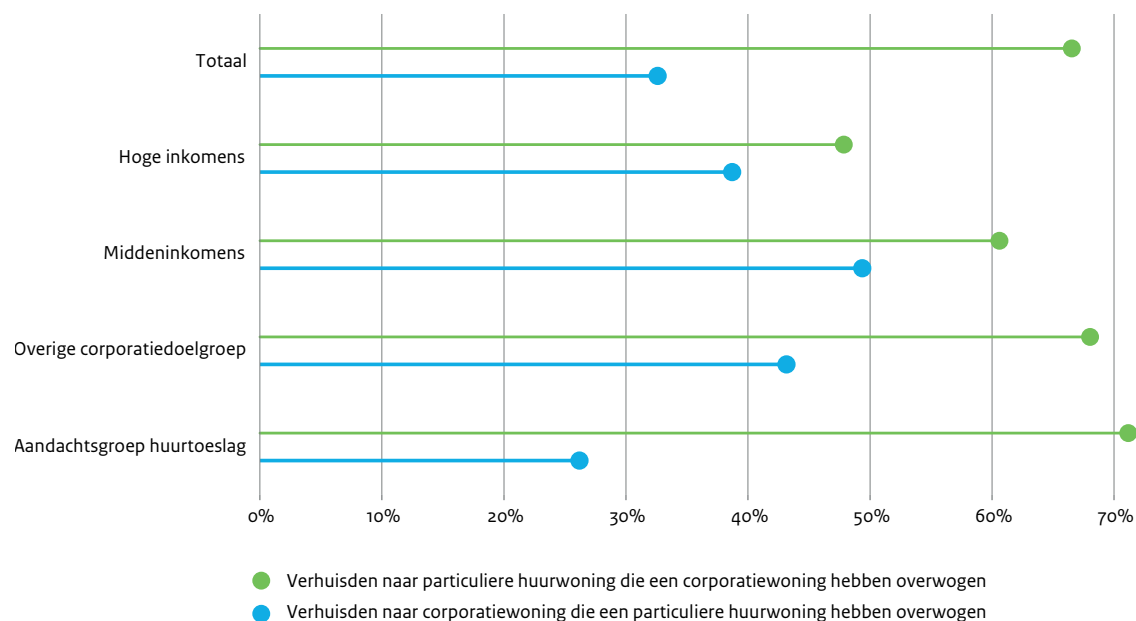
Bron: WoON 2018

Huishoudens huren graag een woning van een woningcorporatie. Huishoudens die in de afgelopen twee jaar een huurwoning van een corporatie hebben betrokken, is gevraagd of zij zich ook hebben georiënteerd op een particuliere huurwoning. En huishoudens die recent een particuliere huurwoning betrokken is gevraagd of zij ook een corporatiewoning hebben overwogen. Dat laatste komt beduidend vaker voor dan het eerste. Van de huurders die recent naar een particuliere huurwoning verhuisden, heeft twee derde ook een corporatiewoning overwogen. Van de huurders die recent naar een corporatiewoning zijn verhuisd heeft maar een derde de afweging gemaakt naar een particuliere huurwoning te verhuizen.

De belangrijkste reden dat verhuisden naar een corporatiewoning geen particuliere huurwoning hebben overwogen, is de prijs van particuliere huurwoningen. Van een particuliere huurwoning voor hen te duur zou zijn. Ongeveer één op de vijf verhuisden naar een corporatiewoning die zich niet ook op de particuliere huursector hebben georiënteerd, geeft aan geen particuliere verhuurders te kennen. Een even grote groep heeft een negatief beeld van particuliere verhuurders en geeft aan het niet prettig te vinden van een particuliere verhuurder te huren.

De belangrijkste reden dat verhuisden naar een particuliere huurwoning zich niet ook op een corporatiewoning hebben georiënteerd, zijn de wachttijden in de corporatiesector. Deze verhuisden geven aan niet naar corporatiewoningen te hebben gekeken omdat zij snel een woning nodig hadden. Het betreft bijna een derde (31%) van de verhuisden naar een particuliere huurwoning die niet naar de corporatiesector hebben gekeken. Een tweede geregeld genoemde reden (22%) ligt in het verlengde hiervan: men

Figuur 3.9: Mate waarin geslaagde verhuizers naar een corporatiewoning een particuliere huurwoning hebben overwogen en vice versa, naar inkomen, 2018

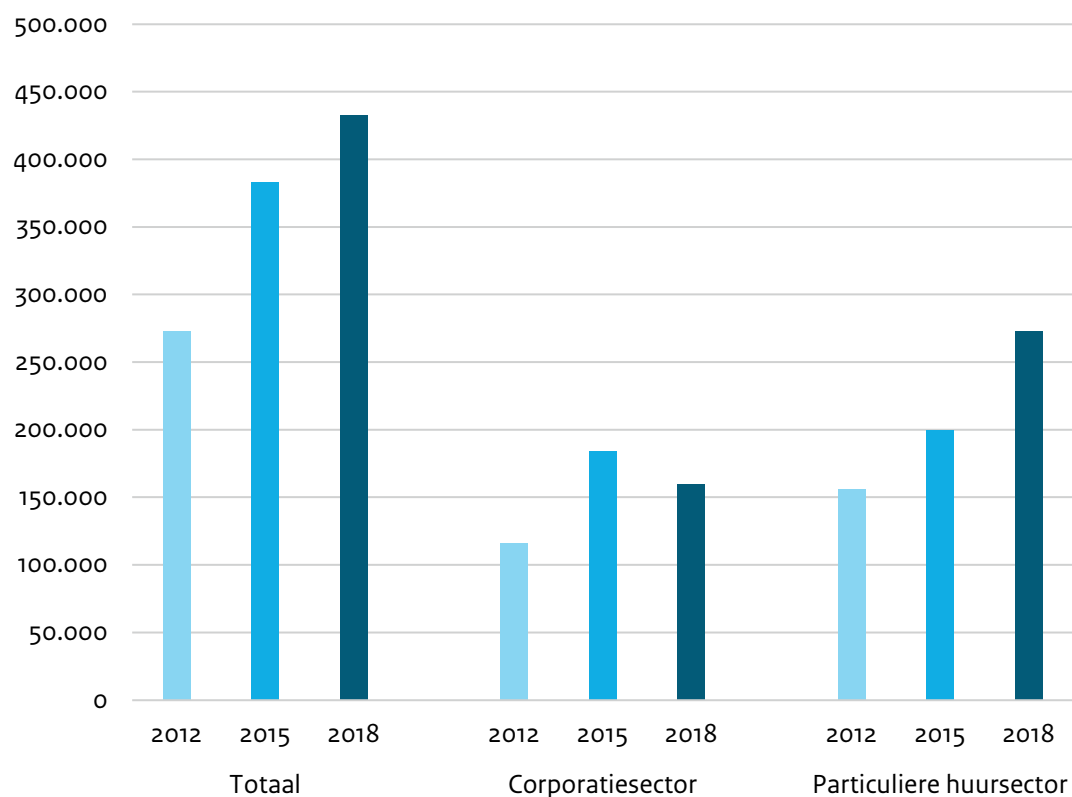


Bron: WoON 2018

geeft aan niet lang genoeg ingeschreven te staan voor een corporatiewoning. Nog eens 17% geeft aan in de veronderstelling te zijn geweest niet in aanmerking te komen voor een corporatiewoning. Naarmate het huishoudensinkomen hoger is, kijken huishoudens die naar een corporatiewoning zijn verhuisd vaker ook naar een particuliere huurwoning. Huishoudens met een laag inkomen die verhuisden naar een particuliere huurwoning hebben zich vaker ook op een corporatiewoning georiënteerd dan huishoudens met een hoger inkomen.

3.3 Wonen in middenhuur

Figuur 3.10: Ontwikkeling van het aantal huishoudens dat in het middenhuursegment (€ 710 - € 1.000) huurt, naar type verhuurder, 2012, 2015 en 2018

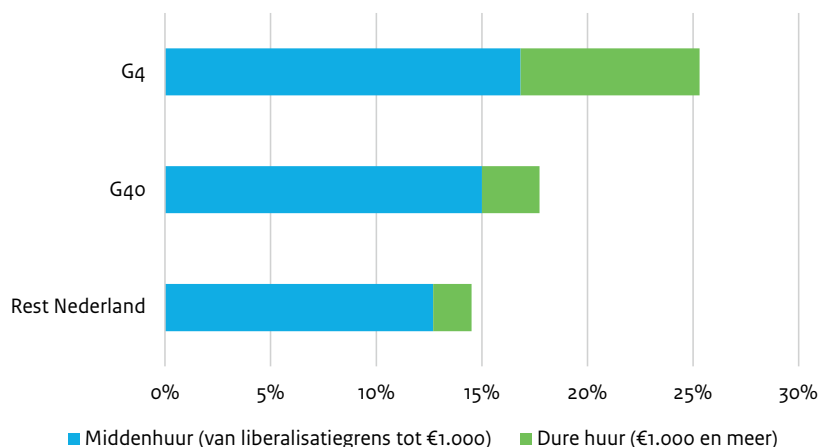


Bron: WoON 2012, 2015 en 2018

Woningcorporaties wijzen het grootste deel van hun vrijkomende woningen in het gereguleerde segment toe aan huishoudens die behoren tot de corporatiesdoelgroep, huishoudens met een inkomen van maximaal € 36.164 (prijsspeil 2017). Huishoudens met een middeninkomen hebben maar zeer beperkt mogelijkheden om een gereguleerde corporatiewoning te kunnen huren. Zij zijn aangewezen op een woning met een huur boven de liberalisatiegrens, in de praktijk vaak een woning in het middenhuursegment, tussen deze grens van € 711 (2018) en € 1.000, of op een goedkopere koopwoning.

De concentratie van woningcorporaties op de gereguleerde huurvoorraad blijkt uit de ontwikkeling van het aantal huishoudens dat een woning in het middenhuursegment van een corporatie huurt. Dit aantal is sinds 2015 aan het afnemen. In 2015 betrof het ruim 180.000 huurders, in 2018 nog zo'n 160.000. Daarbij speelt de eis vanuit de herziene Woningwet dat corporaties hun DAEB- en niet-DAEB-bezit administratief scheiden of juridisch splitsen eveneens een rol.

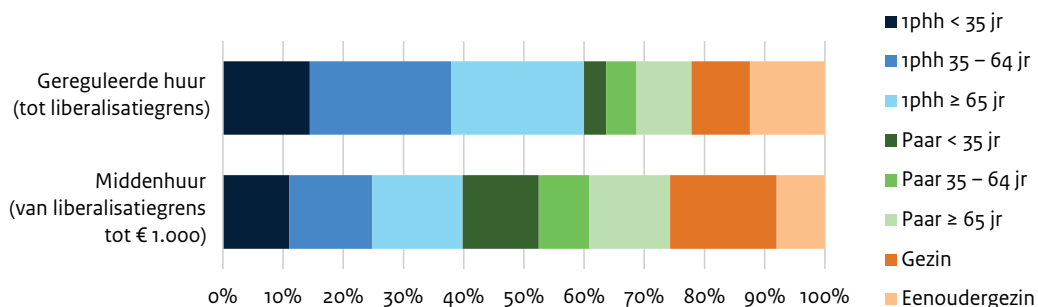
Figuur 3.11: Aantal huishoudens dat in het middenhuur- en het dure huursegment huurt, naar gemeentegrootte, 2018



Bron: WoON 2018

In de particuliere huursector neemt het aantal huurders van een woning met een middenhuur toe. Onder deze groep verhuurders vallen in deze figuur ook de (institutionele) beleggers. In 2018 huren ruim 270.000 huishoudens een particuliere huurwoning met een middenhuur. In 2015 waren dit er nog zo'n 200.000 en in 2012 bijna 160.000. Per saldo neemt het aantal huishoudens dat een woning huurt in het middenhuursegment, door de jaren toe. Bijna twee derde (64%) van de huishoudens die een woningen met een middenhuur of een dure huur huren, woont in de G4 en de G40, de grote en middelgrote steden. Van deze huishoudens woont ongeveer de helft in de G4 en de andere helft in de G40. Het betreft bijna 350.000 huurders, 175.000 in de G4 en 173.000 in de G40. In de G4 is het aandeel huurders dat een woning met een middenhuur huurt wat groter dan in de G40, maar vooral het aandeel huurders van een dure huurwoning met een huur vanaf € 1.000 is in de G4 hoger (8% respectievelijk 3% van de huurders).

Figuur 3.12: Huurders van woningen met een gereguleerde huur en een middenhuur naar leeftijd en huishoudenssamenstelling, 2018



Bron: WoON 2018

De groep huishoudens die een woning huurt in het middenhuursegment heeft een duidelijk andere samenstelling dan de huishoudens in het gereguleerde huursegment. In het middenhuursegment wonen naar verhouding veel paren. Het betreft met name jonge paren (tot 35 jaar) en oudere paren (vanaf 65 jaar). Het aandeel gezinnen in het middenhuursegment is groter dan in de gereguleerde huursector en vaker dan in de gereguleerde huursector betreft het gezinnen met twee ouders; huishoudens met doorgaans een hoger inkomen dan eenoudergezinnen. In het dure huursegment, met huren vanaf € 1.000, is het aandeel jonge paren en gezinnen met twee ouders weer beduidend hoger dan in het middenhuursegment.

3.4 Woonlasten in de huursector

Ontwikkeling woonlasten en inkomens

Tabel 3.3: Ontwikkeling maandelijkse woonuitgaven en inkomens van huurders, 2012, 2015 en 2018

	2012	2015	2018	Verschil 2015 - 2018	
				Absoluut	Relatief
Bruto huur	€ 491	€ 560	€ 603	€ 43	8%
Huurtoeslag	€ 68	€ 75	€ 93	€ 18	24%
Netto huur	€ 423	€ 485	€ 510	€ 25	5%
Bijkomende woonuitgaven	€ 176	€ 173	€ 174	€ 1	0%
Netto woonuitgaven	€ 599	€ 657	€ 683	€ 26	4%
Netto besteedbaar inkomen	€ 2.025	€ 2.083	€ 2.187	€ 104	5%
Netto huurquote	23,0%	25,5%	25,3%	-0,2%	-0,8%
Netto woonquote	33,1%	35,4%	34,7%	-0,7%	-2,0%

Bron: WoON 2012, 2015 en 2018

In 2018 betaalden huurders bruto gemiddeld € 603 huur. De bruto huur nam tussen 2015 en 2018 gemiddeld toe met 8%. Rekening houdend met huurtoeslag betaalde de gemiddelde huurder in 2018 € 510 huur per maand. Dit is een toename met 5% ten opzichte van 2015. Een deel van de bruto huurtoeslag werd daarmee opgevangen door de huurtoeslag. Het gemiddelde bedrag aan huurtoeslag dat een huurder in 2018 ontving, was € 93, € 18 meer dan in 2015. Dat is een toename met 24%.

De bijkomende woonuitgaven voor huurders stegen tussen 2015 en 2018 gemiddeld nauwelijks (€ 1 per maand). De netto woonuitgaven van huurders kwamen daarmee in 2018 gemiddeld op € 683, een toename met 4% ten opzichte van 2015. Het netto besteedbaar inkomen van huurders steeg in dezelfde periode met 5%. De huurquote is het deel van het besteedbare inkomen dat wordt betaald aan de netto huur. Omdat het netto besteedbaar inkomen in euro's gemiddeld harder steeg dan de huur, nam de huurquote tussen 2015 en 2018 licht af. Het ging om een daling met -0,2 procentpunt. De netto woonquote van huurders, het deel van het besteedbaar inkomen dat wordt betaald aan de netto woonuitgaven, daalde met -0,7 procentpunt.

Huurquoten en woonquoten

Tabel 3.4: Ontwikkeling huurquoten en woonquoten huurders naar inkomensklasse, 2012, 2015, 2018

	Huurquote			Woonquote		
	2012	2015	2018	2012	2015	2018
Aandachtsgroep huurtoeslag	23%	26%	24%	36%	38%	37%
Overige corporatiedoelgroep	28%	30%	30%	38%	39%	39%
Middeninkomens	22%	24%	25%	30%	32%	32%
Hoge inkomens tot 2x modaal	19%	21%	22%	26%	27%	28%
Hoge inkomens vanaf 2x modaal	14%	16%	17%	19%	21%	21%
Totaal	23%	26%	25%	33%	35%	35%

Bron: WoON 2012, 2015 en 2018

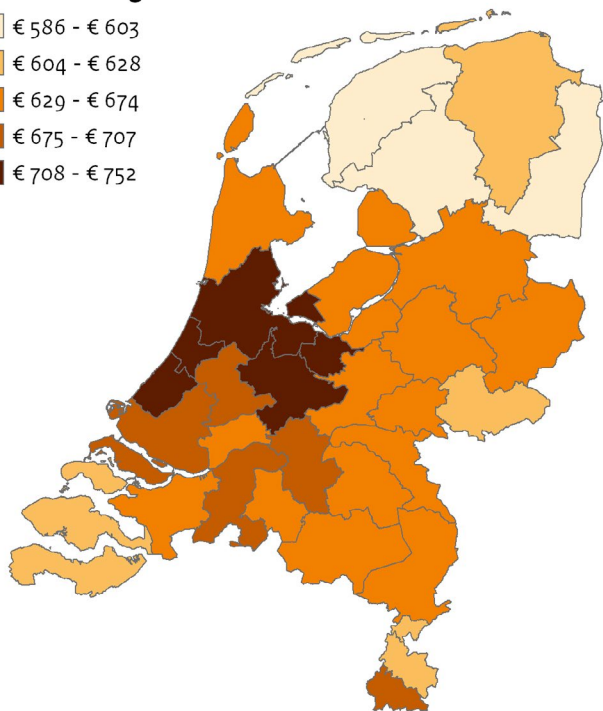
Huishoudens die behoren tot de overige corporatiedoelgroep hebben gemiddeld wat hogere huur- en woonquotes dan andere huurders. De gemiddelde huurquote van huishoudens die behoren tot de aandachtsgroep huurtoeslag is aanzienlijk lager dan van de overige corporatiedoelgroep (24% respectievelijk 30%) en daalde ook licht met 2 procentpunt; de gemiddelde huurquote van huishoudens behorende tot de overige corporatiedoelgroep bleef stabiel. Bij de

middeninkomens en de hoge inkomens steeg de gemiddelde huurquote licht met 1 procentpunt. De huurquote ligt bij deze huishoudens echter op een lager niveau dan bij de andere inkomensgroepen. Ook bij de gemiddelde woonquote zijn sinds 2015 maar kleine verschuivingen zichtbaar. Voor de aandachtsgroep huurtoeslag daalde de woonquote licht (-1 procentpunt), bij de andere inkomensgroepen was sprake van een stabiel beeld of een lichte stijging (maximaal 1 procentpunt).

Figuur 3.13: Netto woonuitgaven en netto woonquoten, naar woningmarktregio, 2018

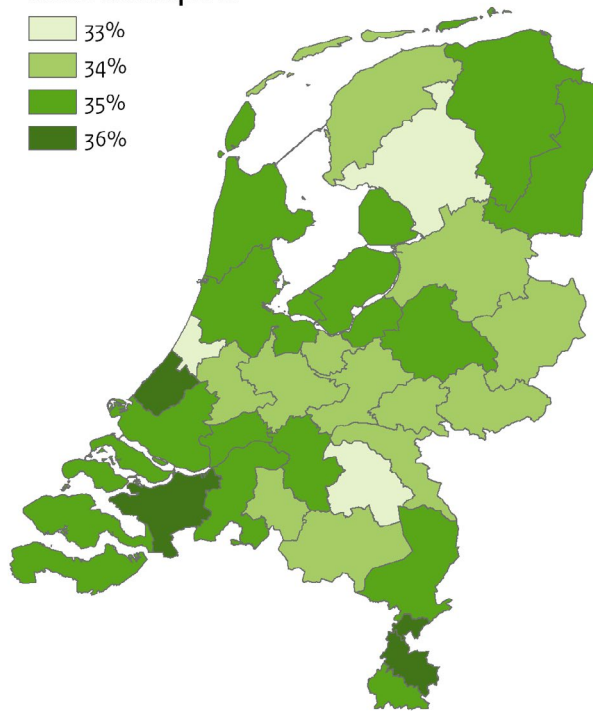
Netto woonuitgaven

- € 586 - € 603
- € 604 - € 628
- € 629 - € 674
- € 675 - € 707
- € 708 - € 752



Netto woonquote

- 33%
- 34%
- 35%
- 36%



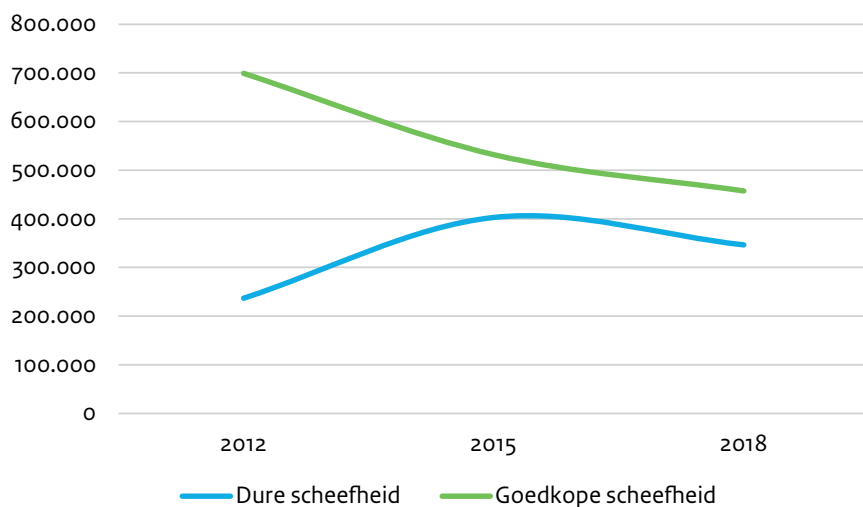
De netto woonuitgaven van huurders verschillen per woningmarktregio. Door de bank genomen zijn de netto woonuitgaven hoger in gebieden met een hogere woningmarktdruk (zie ook figuur 1 in bijlage 1. Dit zijn ook de gebieden waar huurders een hoger netto besteedbaar inkomen hebben dan gemiddeld. Huurders met een lager netto besteedbaar inkomen vinden hun woning in gebieden met lagere woonlasten. De woonquote heeft weinig relatie met de spanning op de woningmarkt.

Bron: WoON 2018

Scheefwonen

Een deel van de huishoudens die behoren tot de huurtoeslagdoelgroep woont in een woning met een huur boven de aftoppingsgrens en woont daarmee eigenlijk te duur ('dure scheefheid'). Het betreft 25% van deze groep. En een deel van de gereguleerde corporatiewoningen wordt bewoond door huishoudens met een middeninkomen of een hoog inkomen ('goedkope scheefheid').

Figuur 3.14: Dure en goedkope scheefheid in de huursector, 2012, 2015 en 2018



Bron: WoON 2012, 2015 en 2018

Zowel de dure als de goedkope scheefheid zijn in de periode 2015 – 2018 aanzienlijk afgenomen. Het aantal te duur wonende huishoudens nam met zo'n 56.000 af tot zo'n 346.000 in 2018. De goedkope scheefheid nam af met bijna 75.000 huishoudens, tot zo'n 457.000 huishoudens. In de periode 2012 tot 2015 nam de dure scheefheid getalsmatig nog aanzienlijk toe. De invoering van de eis van passend toewijzen in de herziene Woningwet heeft bijgedragen aan de afname van de dure scheefheid. De daling van de goedkope scheefheid was al sinds 2012 gaande.

Het aandeel goedkoop scheefwonende huishoudens is in 2018 16% van alle huurders, het aandeel te duur wonende huishoudens 12%. Goedkoop scheefwonende huishoudens zijn vaak gezinnen met twee ouders en paren in de leeftijd tot 65 jaar. Duur scheefwonende huishoudens zijn vaak eenoudergezinnen. Ruim de helft van de huishoudens die te goedkoop wonen, woont in een woning met een huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens. Echter, dit is in omvang ook het grootste huurprijssegment. Naar verhouding wonen goedkope scheefwoners vaak in het huurprijssegment tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. Ruim een derde (36%) van de goedkoop scheefwonende huishoudens huurt een woning met een prijs in dit segment. Van alle goedkoop scheefwonende huishoudens, heeft 47% een middeninkomen en 53% een hoog inkomen.

Er is geen duidelijk verband tussen de mate van scheef wonen en spanning op de woningmarkt. In alle verschillende gradaties van spanning op de woningmarkt schommelt het aandeel scheefwoners, zowel dure scheefwoners als goedkope scheefwoners, rond het gemiddelde.

Goedkope scheefheid en de tijdelijke regeling 80-10-10

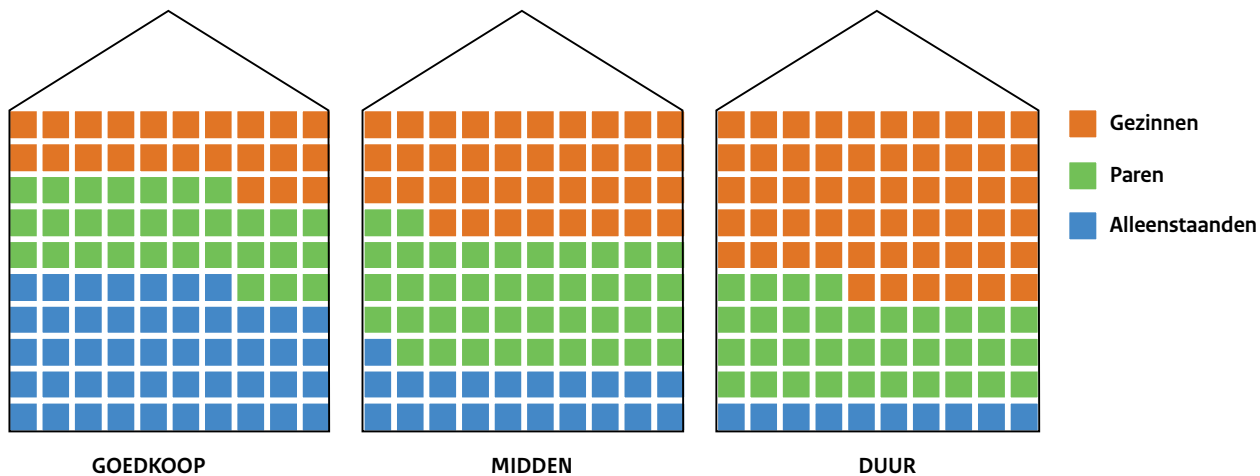
Sommige woningcorporaties en gemeenten beschouwen huishoudens met een middeninkomen tot de doelgroep van de corporaties. Huishoudens in deze inkomensgroep die in een corporatiewoning met een gereguleerde huur wonen, worden niet tot de groep goedkope scheefwoners gerekend.

Het aantal huishoudens met een middeninkomen in een huurwoning met een huur onder de liberalisatiegrens was in 2018 ongeveer 213.000. Als deze groep niet tot de goedkope scheefwoners wordt gerekend, bestaat deze groep nog uit $457.000 - 213.000 = 244.000$ huishoudens. De goedkope scheefheid zou dan geen 16% van de huurders zijn, maar 8%.

4

Eigenaar-bewoners en hun woonsituatie

- 4.1 Bewoners van koopwoningen
- 4.2 Verhuizingen in de koopsector
- 4.3 Hypotheken
- 4.4 Woonlasten in de koopsector



Hoogste gemiddelde woningwaarden koopwoningen (€ 290.000+) in de Noordvleugel van de Randstad, de provincie Utrecht en de regio 's Hertogenbosch.

Gemiddelde WOZ waarde

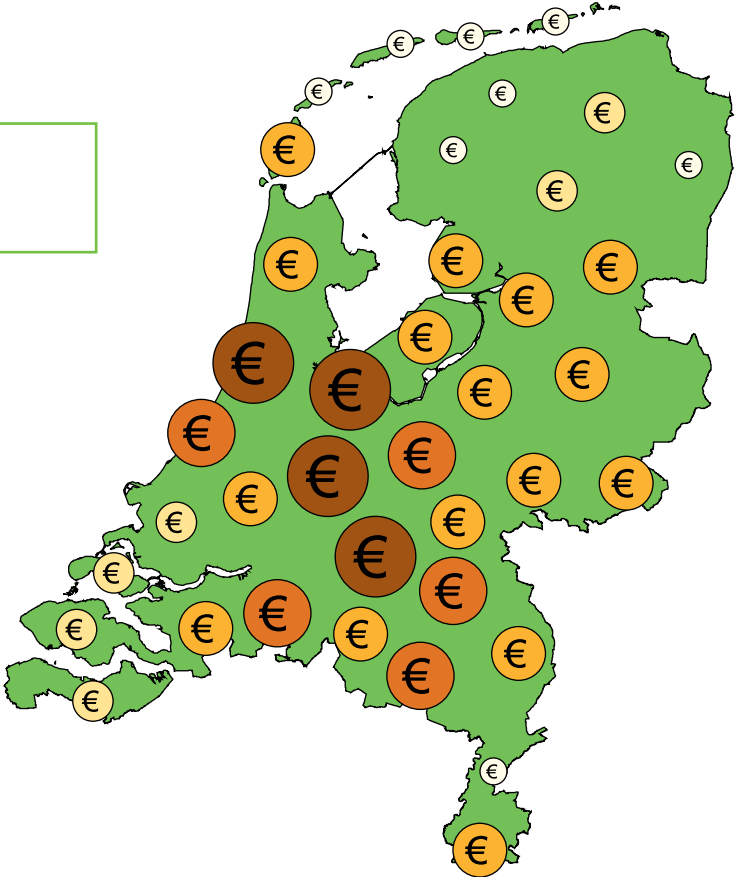
Recent verhuisde kopers: alleenstaanden vinden vaak een woning in het goedkopere aanbod, meer dan de helft van de dure koopwoningen wordt betrokken door een gezin.

%

De koopquote en woonquote van eigenaar-bewoners bleef tussen 2015 en 2018 nagenoeg gelijk.

€

Aandeel duurdere koopwoningen in prijsklasse vanaf € 220.000 toegenomen: 48% naar 59% van de koopvoorraad.



Dit hoofdstuk gaat over de Nederlandse koopwoningvoorraad vanuit het perspectief van de eigenaar-bewoners.

Hoe hebben prijsniveaus zich ontwikkeld en wat betekent dit voor de bereikbaarheid van een koopwoning voor huishoudens met verschillende achtergronden en financiële mogelijkheden? Hoe financieren kopers hun nieuwe woning? Hoe ontwikkelen de woonlasten zich voor eigenaar-bewoners zich en wat zijn hierin de verschillen tussen huishoudens?

Van alle bewoonde woningen in Nederland, is 60% een koopwoning. In totaal gaat het om 4.464.500 woningen. Het aantal koopwoningen blijft toenemen, tussen 2012 en 2015 nam de bewoonde koopvoorraad toe met ongeveer 92.000 woningen, tussen 2015 en 2018 waren dit er ongeveer 137.000, gemiddeld zo'n 46.000 woningen per jaar. Het betreft netto toevoegingen; sloop van woningen en andere onttrekkingen zijn in de genoemde aantallen verdisconteerd.

Het grootste deel (65%) van de huishoudens die een woning bezitten, heeft een hoog inkomen (vanaf € 46.261). Maar een aanzienlijk deel van de huishoudens in een koopwoning heeft een laag inkomen (behoort met een inkomen van maximaal € 36.164 tot de corporatiedoelgroep; prijspeil 2017). Het betreft 22% van de eigenaar-bewoners, bijna een miljoen huishoudens. De groep met een middeninkomen in een koopwoning is kleiner (13%), maar het betreft ook een smallere inkomensklasse in vergelijking met de lage en met de hoge inkomens.

Tabel 4.1: Ontwikkeling bewoonde koopvoorraad 2012, 2015, 2018

	Absoluut	Relatief
2012	4.235.800	59%
2015	4.327.700	60%
2018	4.464.500	60%

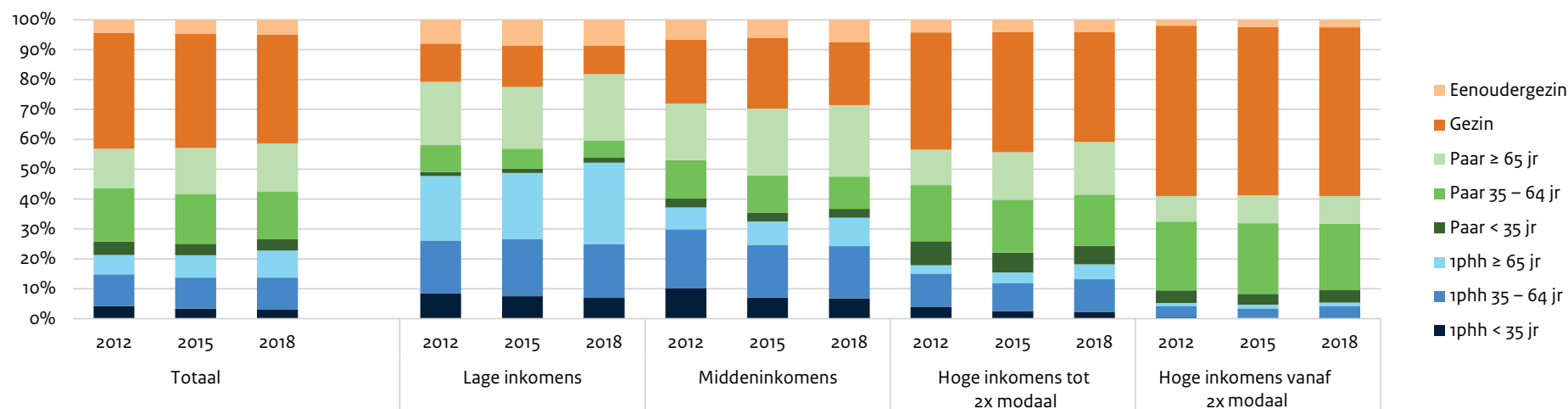
Tabel 4.2: Inkomenspositie eigenaar-bewoners 2018

Inkomen	Absoluut	Relatief
Laag	996.600	22%
Midden	577.400	13%
Hoog tot 2x modaal	1.132.900	25%
Hoog vanaf 2x modaal	1.757.500	40%
Totaal	4.464.500	100%

Bron: WoON 2012, 2015 en 2018

4.1 Bewoners van koopwoningen

Figuur 4.1: Eigenaar-bewoners naar leeftijd en huishoudenssamenstelling en naar inkomensklasse, 2012, 2015, en 2018



Bron: WoON 2012, 2015 en 2018

Onder eigenaar-bewoners bevinden zich veel gezinnen met twee ouders (40%). Onder huishoudens met een hoog inkomen vanaf 2x modaal, is het aandeel gezinnen nog hoger, bijna 60%. Alleenstaande eigenaar-bewoners met een hoog inkomen zijn een naar verhouding kleine groep; onder de middeninkomens en de lage inkomens is hun aandeel beduidend groter. Dit komt ook omdat een alleenstaand huishouden per definitie maar één inkomen heeft.

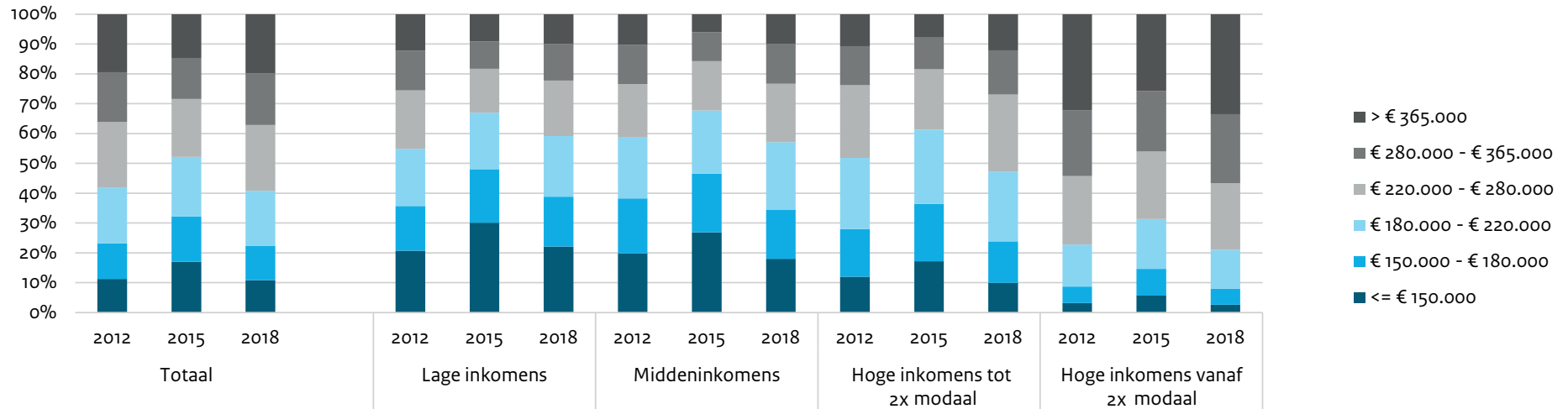
Het aandeel oudere huishoudens in een koopwoning neemt toe. In 2012 had 19% van de huishoudens in een koopwoning een leeftijd vanaf 65 jaar, in 2018 was dit toegenomen tot 25%. Dat is een toename met bijna een derde. Deze ontwikkeling hangt samen met het ouder worden van de naoorlogse generatie, een generatie met hogere inkomens en betere pensioenen dan de generatie ervoor en de eerste

generatie die op grote schaal een woning kocht.

Onder de huishoudens met een laag inkomen in een koopwoning zijn veel alleenstaanden. Hun aandeel is ook wat toegenomen en betreft nu meer dan de helft van de eigenaar-bewoners met een inkomen tot € 36.164. Vooral het aandeel oudere alleenstaanden in een koopwoning onder huishoudens met een laag inkomen nam toe, van 22% in 2015 naar 27% in 2018. Tussen 2012 en 2015 bleef het aandeel oudere alleenstaande huishoudens binnen de groep eigenaar-bewoners met een laag inkomen gelijk. Ook van de paren met een laag inkomen in een koopwoning is het grootste deel ouder dan 65 jaar. Bij deze constatering speelt dat huishoudens bij pensionering doorgaans een inkomensdaling doormaken en daardoor wat vaker tot de lage inkomens gaan behoren.

Ontwikkeling woningwaarde

Figuur 4.2: Eigenaar-bewoners. Ontwikkeling WOZ-waarde, naar inkomensklasse, 2012, 2015 en 2018



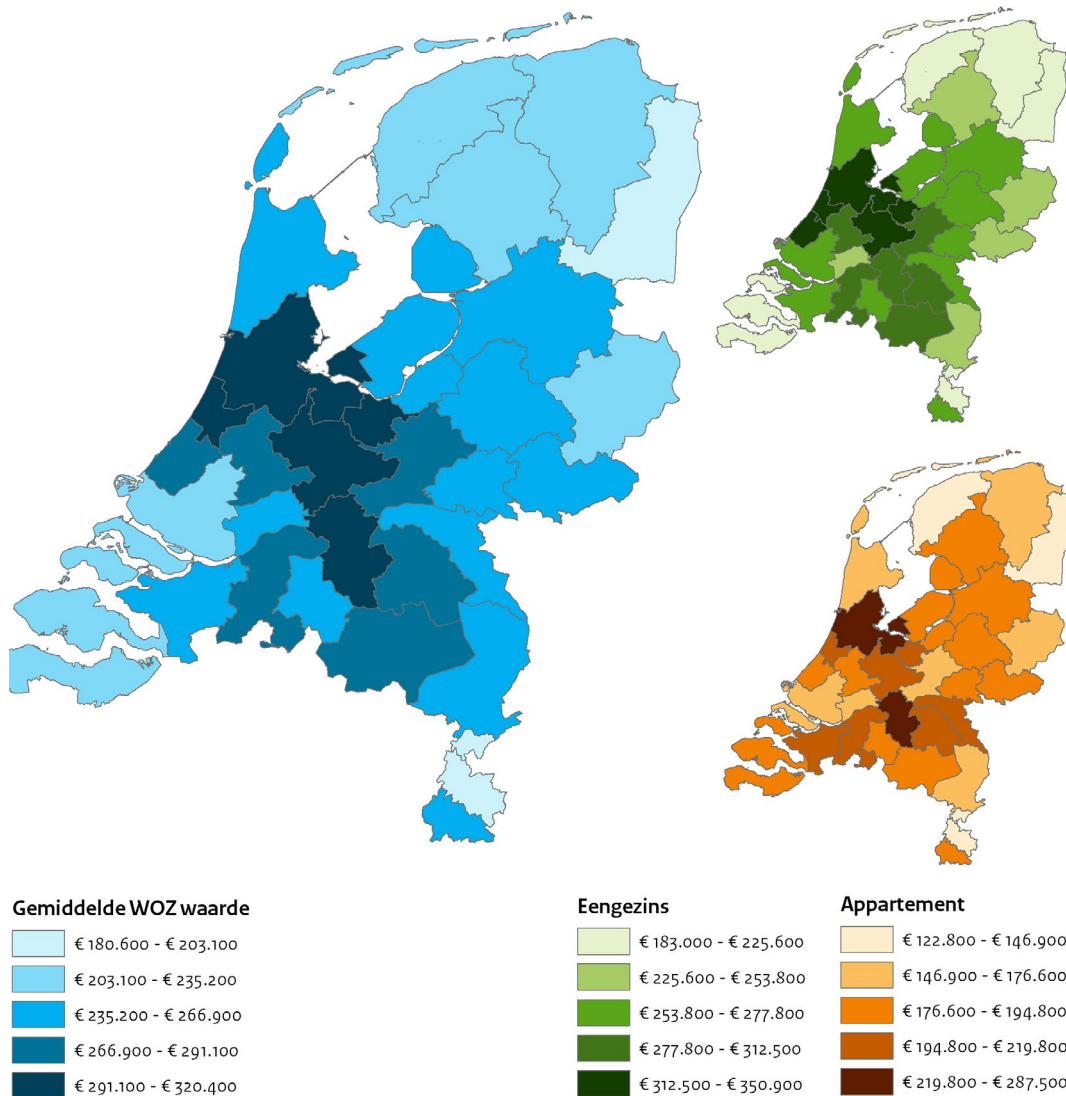
Bron: WoON 2018

Sinds 2015 is de koopwoningmarkt stevig in beweging. De woningprijzen zijn na de crisis op de woningmarkt weer flink gestegen en de WOZ-waarden van koopwoningen benaderen weer het niveau van 2012. Ten opzichte van 2015 is het aandeel dure koopwoningen met een prijs vanaf € 365.000 toegenomen met 5 procentpunt, van 15% naar 20%, een toename met een kwart. In alle segmenten boven € 220.000 nam het aandeel koopwoningen toe. De segmenten daaronder

werden naar verhouding kleiner, vooral het aandeel woningen in de prijsklassen tot € 150.000 en, in iets mindere mate, van € 150.000 - € 180.000 nam af. Het gaat hier om de bewoonde voorraad koopwoningen. Deze ontwikkeling betekent voor veel eigenaar-bewoners dat hun koopwoning meer waard is geworden. In alle inkomensklassen is een toename van het aandeel duurdere koopwoningen en een afname van het aandeel goedkopere koopwoningen zichtbaar.

Prijsniveau's per regio

Figuur 4.3: Eigenaar-bewoners. WOZ-waarde koopwoningen en woningtype, naar woningmarktregio, 2018



De woningen met de hoogste WOZ-waarden staan in de noordvleugel van de Randstad, de provincie Utrecht en de regio 's-Hertogenbosch. De gemiddelde WOZ-waarde in deze gebieden ligt tussen ongeveer € 290.000 en € 320.000. Ook in Zuid-Holland en de regio's Eindhoven en Breda en de regio Ede liggen de woningprijzen naar verhouding hoog. De laagste gemiddelde WOZ-waarden komen voor in delen van Friesland, Drenthe en in Limburg.

De gemiddelde waarde van woningen houdt verband met de samenstelling van de woningvoorraad. Eengezinswoningen hebben een hogere gemiddelde WOZ-waarde dan appartementen. In gebieden met veel grote eengezinswoningen en naar verhouding weinig appartementen is de gemiddelde WOZ-waarde daarom hoger dan op grond van de spanning op de woningmarkt zou worden verwacht. Dit is bijvoorbeeld het geval in delen van Noord-Brabant.

In gebieden met de hoogste druk op de woningmarkt (Amsterdam en enkele omliggende regio's; zie ook figuur 1 in bijlage 1) hoort de gemiddelde WOZ-waarde, ondanks het naar verhouding hoge aandeel appartementen, bij de hoogste van Nederland.

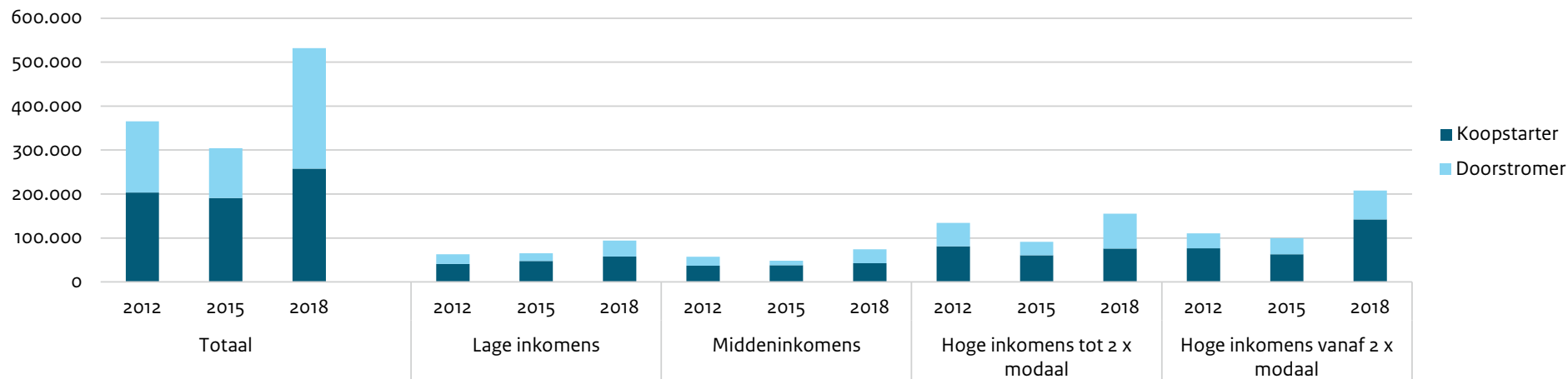
4.2 Verhuizingen in de koopsector

Tijdens de crisis op de woningmarkt konden eigenaar-bewoners hun woning minder makkelijk verkopen. Woningprijzen stonden onder druk en woning-eigenaren kochten pas een nieuwe woning als hun huidige woning was verkocht. Huurders die de overstap naar een koopwoning wilden maken hadden meer mogelijkheden, maar waren onzeker over het juiste moment voor het kopen van een woning. Dit alles leidde tot een stagnatie op de koopmarkt; er werden ten opzichten van de periode voor de crisis minder woningen verkocht. De crisis op de woningmarkt ligt inmiddels al weer enkele jaren achter ons, en de woningmarkt is in vrijwel alle delen van het land sterk aangetrokken. Uit het WoON 2018 blijkt een forse toename van het aantal recente kopers.

Doorstromers binnen de koopsector

Doorstromers binnen de koopsector verhuisden in de afgelopen jaren veel vaker dan ten tijde van het WoON 2015. Het aantal doorstromers binnen de koopsector nam toe van zo'n 113.000 in 2015 naar 274.000 in 2018. Dit is een toename van 161.000 kopers, meer dan 140%. Bij de doorstromers binnen de koopsector nam het aantal verhuizingen in alle inkomensklassen toe.

Figuur 4.4: Samenstelling groep recente kopers naar positie op de woningmarkt en naar inkomen, 2012, 2015 en 2018



Bron: WoON 2012, 2015 en 2018

Koopstarters

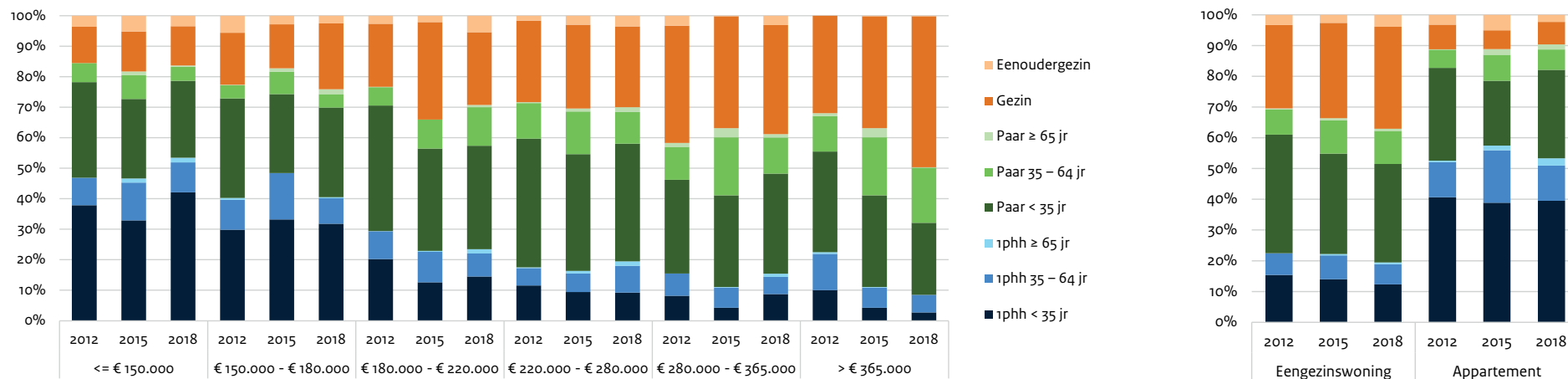
Koopstarters zijn huishoudens die voor het eerst een woning kopen. Dit kunnen startende huishoudens zijn die vanuit een onzelfstandige woonsituatie hun eerste zelfstandige woning kopen, of huurders die de overstap maken naar de koopsector. Het aantal koopstarters is sinds 2015 aanmerkelijk toegenomen. In 2015 was het aantal koopstarters die in de twee voorafgaande jaren hun eerste woning kochten zo'n 191.000. In 2018 is dit toegenomen tot 258.000, een toename met 67.000, oftewel 35%. In alle inkomensgroepen nam het aantal koopstarters toe ten opzichte van 2015.

Binnen de groep koopstarters nam het aantal gezinnen dat de stap zette naar een eengezinskoopwoning flink toe. Jonge huishoudens (tot 35 jaar) startten vaak in

een appartement. Het aandeel oudere huishoudens onder koopstarters is erg laag. Veelal wonen oudere huishoudens al in een koopwoning en de overstap van de huur- naar de koopsector wordt relatief weinig gemaakt.

In de goedkoopste koopsegmenten (tot € 150.000) nam het aandeel jonge alleenstaande huishoudens dat een woning kocht flink toe ten opzichte van 2015. Vaak betrof het zoals aangegeven appartementen. Jonge paren richtten zich vaak op het middeldure (€ 180.000 - € 280.000) koopsegment; sinds 2015 is hierin niet veel veranderd. In het dure segment nam het aantal gezinnen onder de koopstarters het sterkst toe. Dit zijn vaak huishoudens die doorstromen binnen de koopsector, de groep huishoudens die de afgelopen jaren weer op grote schaal is gaan verhuizen.

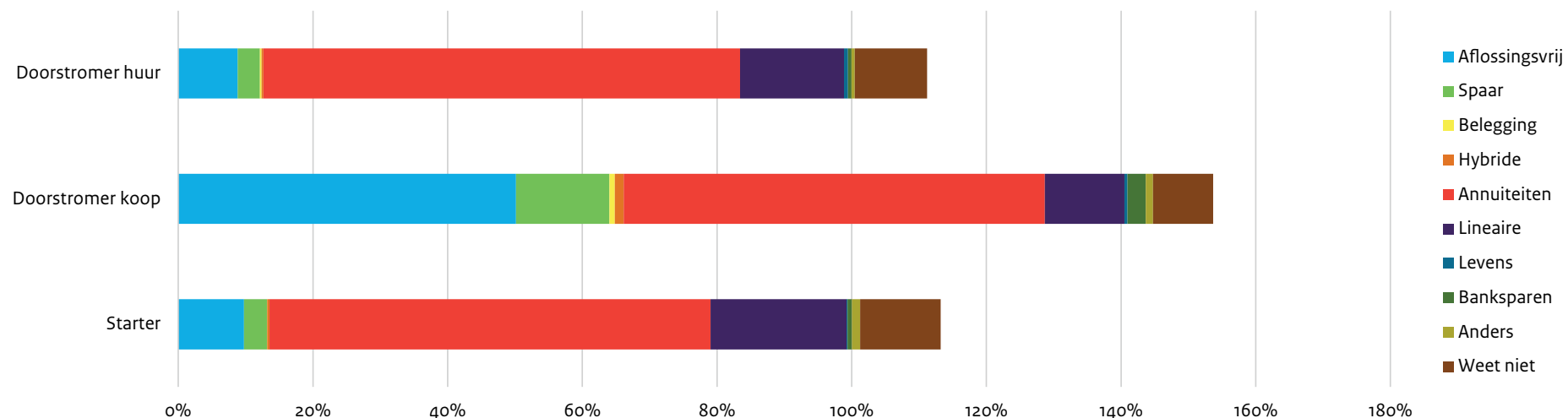
Figuur 4.5: Ontwikkeling samenstelling groep recente koopstarters naar leeftijd en huishoudenssamenstelling en prijssegment en woningtype gekochte woning, 2012, 2015 en 2018



Bron: WoON 2012, 2015 en 2018

4.3 Hypotheken

Figuur 4.6: Hypotheekvormen recent verhuisde eigenaar-bewoners naar positie op de woningmarkt, 2018



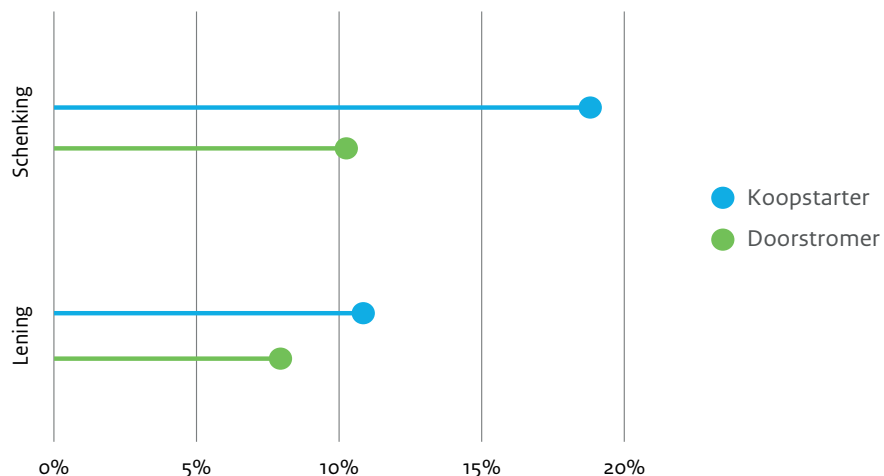
Bron: WoON 2012, 2015 en 2018

De meest voorkomende hypotheekvorm onder huishoudens die de afgelopen twee jaar een woning hebben gekocht, is de annuïteitenhypotheek. Sinds 2013 zijn de annuïteitenhypotheek en de lineaire hypotheek de enige hypotheekvormen waarbij voor nieuwe hypotheekrenteaftrek mogelijk is. Deze hypotheekvormen moeten in 30 jaar worden afgelost. Verreweg de meeste starters en doorstromers vanuit een huurwoning hebben dan ook een van deze hypotheekvormen of een combinatie van deze hypotheekvormen. Voor

doorstromers uit een koopwoning gelden andere regels. Zij kunnen de hypotheek van de vorige woning vaak meenemen naar de nieuwe woning en hebben veel vaker een aflossingsvrije hypotheek of een combinatie van een aflossingsvrije hypotheek en een andere hypotheekvorm. Van de doorstromers uit een koopwoning heeft de helft (deels) een aflossingsvrije hypotheek. Toch hebben ook de doorstromers uit een koopwoning vaak (mede) een annuïteitenhypotheek en/of een lineaire hypotheek.

Figuur 4.7: Aandeel recente kopers dat schenking krijgt om aankoop woning mogelijk te maken.

Aandeel recente kopers dat leent bij vrienden of familie om woning te kunnen kopen, naar positie op de woningmarkt, 2018



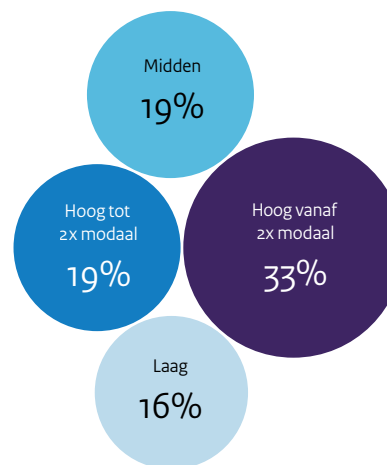
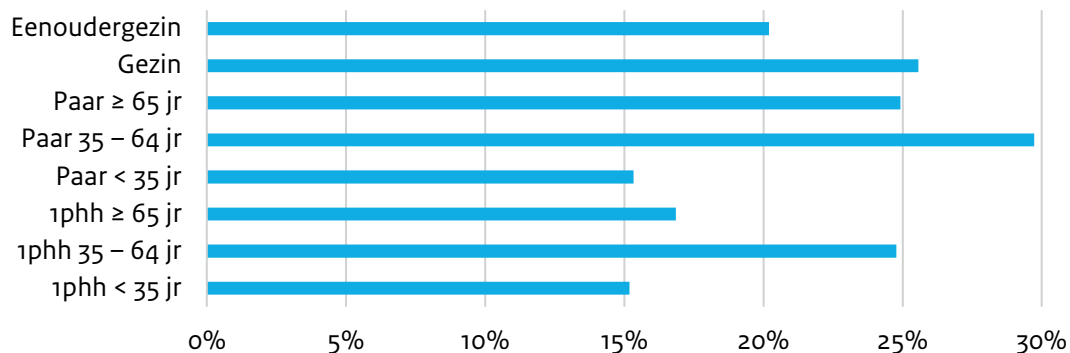
Van de recente kopers van een woning kreeg een deel een steuntje in de rug van familie of vrienden om de aankoop van de woning mogelijk te maken, in de vorm van een schenking of van een lening.

Koopstarters (19%) kregen veel vaker dan doorstromers (10%) een schenking om de aankoop van hun woning mogelijk te maken. Ook leenden zij wat vaker dan doorstromers geld van familie of vrienden voor de aankoop van de woning (11% respectievelijk 8%).

Verreweg de meeste recente kopers kochten hun woning zonder financiële ondersteuning van familie of vrienden.

Bron: WoON 2012, 2015 en 2018

Figuur 4.8: Aandeel eigenaar-bewoners dat extra aflost op de hypotheek, naar leeftijd en huishoudenssamenstelling en inkomensklasse, 2018



Bron: WoON 2018

Een kwart van de eigenaar-bewoners heeft de afgelopen 3 jaar extra afgelost op de hypotheek. Oudere huishoudens lossen vaker extra af dan jongere huishoudens. Deels hangt dit samen met een grotere financiële ruimte om te kunnen aflossen, deels ook met het feit dat de einddatum van de hypotheektermijn dichterbij komt naarmate men ouder wordt.

Eenpersoonshuishoudens lossen minder vaak extra af dan paren en gezinnen; zij hebben gemiddeld minder financiële mogelijkheden om dit te doen, omdat een eenpersoonshuishouden per definitie maar over één inkomen kan beschikken.

4.4 Woonlasten in de koopsector

Ontwikkeling woonlasten in inkomens

De bruto koopuitgaven van huishoudens in de koopsector bedroegen in 2018 gemiddeld € 934 per maand. De bruto hypotheekuitgaven daalden ten opzichte van 2015, maar de onderhoudskosten en ook de bijkomende koopuitgaven stegen gemiddeld. Per saldo gaven woningeigenaren in 2018 ten opzichte van 2015 maandelijks gemiddeld € 11 minder uit aan hun woning.

Woningeigenaren konden in 2018 minder hypotheekrente aftrekken, terwijl het eigenwoningforfait door de gestegen WOZ-waarden toenam. Het belastingeffect van de eigen woning daalde tussen 2015 en 2018 daardoor gemiddeld met 18. De bijkomende woonuitgaven bleven stabiel. De netto woonuitgaven van eigenaar-bewoners stegen tussen 2015 en 2018 gemiddeld met € 26 (3%). In dezelfde periode steeg het netto besteedbaar inkomen van eigenaar-bewoners gemiddeld met 2%. Naar verhouding gingen eigenaar-bewoners daarom meer uitgeven aan het wonen. In euro's steeg het gemiddelde netto besteedbaar inkomen echter harder dan de netto woonuitgaven. De netto koopquote, het aandeel van het netto besteedbaar inkomen dat eigenaar-bewoners uitgeven aan hun koopwoning, nam daardoor iets af tussen 2015 en 2018 (-1%). De netto woonquote, de verhouding tussen het inkomen en de totale woonuitgaven, daalde ook iets, eveneens met 1%.

Paren in de leeftijd van 35 tot en met 65 jaar lossen het vaakst extra af op de hypotheek. Het betreft 30% van deze groep.

Huishoudens lossen vaker extra af op hun hypotheek naarmate zij een hoger inkomen hebben. Van de huishoudens met een hoog inkomen vanaf 2x modaal loste een derde in de afgelopen drie jaar extra af. Maar ook van de huishoudens met een laag inkomen, een middeninkomen en een hoog inkomen tot 2x modaal loste respectievelijk 16%, 19% en 19% extra af op de hypotheek.

Tabel 4.3: Ontwikkeling maandelijkse woonuitgaven en inkomens van eigenaar-bewoners, 2012, 2015 en 2018

Woonlasten eigenaar-bewoners	2012	2015	2018	Verschil 2015 - 2018	
				Absoluut	Relatief
Bruto hypotheekuitgaven	€ 803	€ 737	€ 705	-€32	-4%
Bijkomende koopuitgaven	€ 46	€ 54	€ 56	€ 3	5%
Onderhoudskosten	€ 179	€ 155	€ 173	€ 18	12%
Bruto koopuitgaven	€ 1.027	€ 945	€ 934	-€ 11	-1%
Belastingeffect eigen woning	€ 234	€ 218	€ 178	-€ 39	-18%
Netto koopuitgaven	€ 793	€ 728	€ 756	€ 28	4%
Bijkomende woonuitgaven	€ 253	€ 238	€ 237	- € 1	-1%
Netto woonuitgaven	€ 1.046	€ 966	€ 992	€ 26	3%
Netto besteedbaar inkomen	€ 3.811	€ 4.032	€ 4.116	€ 85	2%
Netto koopquote	23,7%	21,1%	20,9%	-0,2%	-1%
Netto woonquote	31,6%	28,4%	28,0%	-0,4%	-1%

Bron: WoON 2012, 2015 en 2018

Koopquoten en woonquoten

Tabel 4.4: Ontwikkeling koopquoten en woonquoten eigenaar-bewoners naar inkomensklasse, 2012, 2015, 2018

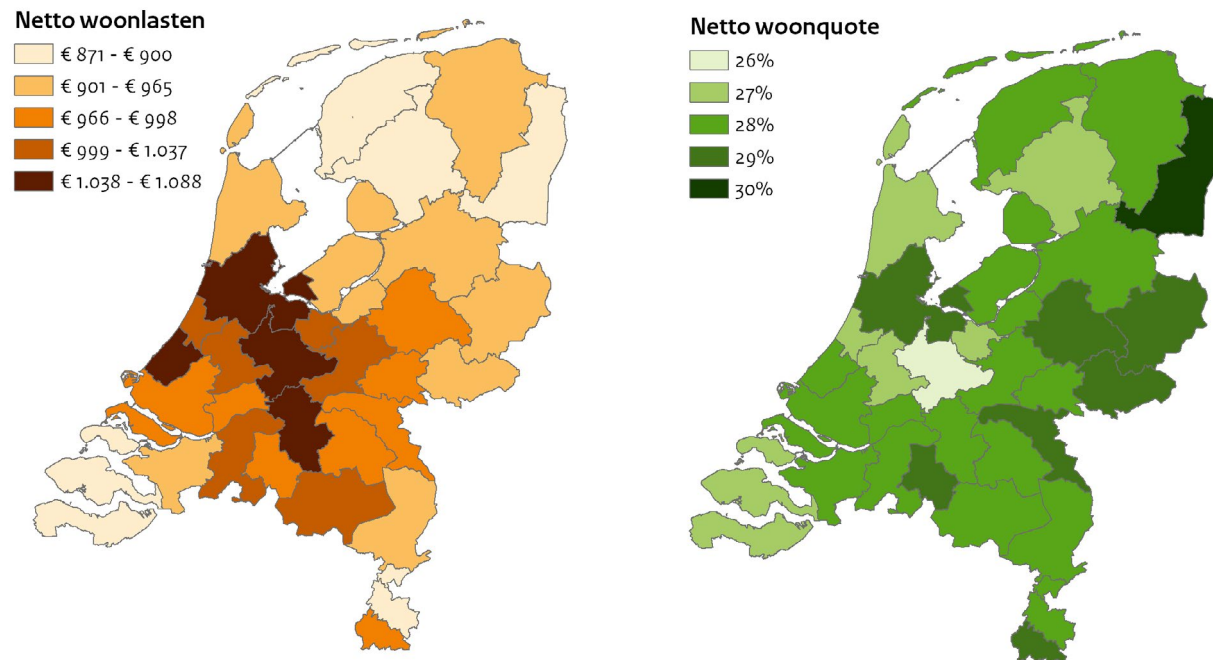
	Koopquote			Woonquote		
	2012	2015	2018	2012	2015	2018
Lage inkomens	32%	28%	28%	44%	39%	39%
Middeninkomens	28%	24%	24%	37%	32%	32%
Hoge inkomens tot 2 x modaal	25%	22%	22%	33%	29%	28%
Hoge inkomens vanaf 2 x modaal	18%	16%	16%	23%	21%	21%
Totaal inkomen	24%	21%	21%	32%	28%	28%

Bron: WoON 2012, 2015 en 2018

Eigenaar-bewoners geven gemiddeld 21% van hun netto besteedbaar inkomen uit aan hun koopwoning en 28% aan de totale woonlasten. De koopquote en woonquote van eigenaar-bewoners zijn sinds 2015 gemiddeld nagenoeg gelijk gebleven. Ook naar inkomensklasse en naar belangrijkste inkomensbron waren er weinig veranderingen. Gemiddeld nam de netto koopquote van huishoudens in de

leeftijd tot 35 jaar (-1%) en van eenoudergezinnen (-2%) wat af. Ook de koopquote van zelfstandigen en huishoudens met een uitkering nam gemiddeld iets af. De woonquote van eigenaar-bewoners maakte voor de meeste groepen dezelfde ontwikkeling door als de koopquote. De woonquote van huishoudens met een hoog inkomen tot 2x modaal daalde van 29% naar 28%.

Figuur 4.9: Netto woonuitgaven en netto besteedbaar inkomen, naar woningmarktregio, 2018



Bron: WoON 2012, 2015 en 2018

Net als in de huursector is er in de koopsector een grote samenhang tussen het netto besteedbaar inkomen van woningeigenaren en de spanning op de woningmarkt. In gebieden met naar verhouding veel schaarste zijn de woonuitgaven het hoogst. Dit zijn ook de gebieden waar woningeigenaren het

meest te besteden hebben. De woonquote in de onderscheiden regio's varieert tussen 26% en 30%. De hoogste gemiddelde woonquotes in de koopsector zijn in de regio Emmen.

5

Beweging op de woningmarkt: gerealiseerde verhuizingen en verhuishwensen

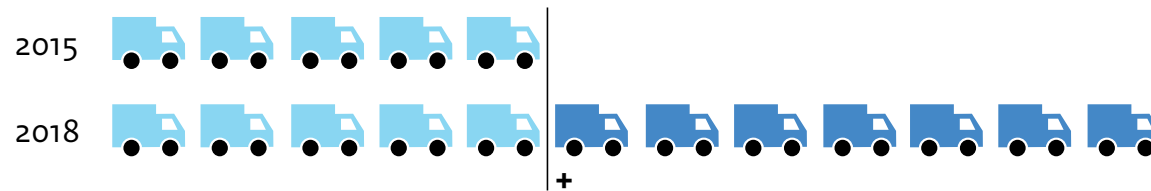
- 5.1 Verhuisgedrag
- 5.2 Verhuismotieven recent verhuisden
- 5.3 Verhuishwensen
- 5.4 Verhuismotieven recent verhuisden
- 5.5 Kansrijke en kwetsbare woningmarktsegmenten

Gewenste koopstarters



Het aantal koopstarters is tussen 2015 en 2018 toegenomen, maar het waren de doorstromers binnen de koopsector die het aantal verhuizingen de afgelopen jaren een enorme impuls hebben gegeven.

Gewenste doorstromers binnen de koopsector



Jonge en middelbare paren en gezinnen dromen van een eengezinswoning in de koopsector. Starters, alleenstaanden in alle leeftijden en oudere huishoudens kijken uit naar een huurappartement.



De afgelopen jaren steeg het consumentenvertrouwen in de economie en in de woningmarkt.

Woningprijzen stegen en veel huishoudens die in minder zekere tijden een gewenste verhuizing hadden uitgesteld, zetten nu de stap. In dit hoofdstuk wordt teruggekeken naar de bewegingen op de woningmarkt in de afgelopen jaren en wordt vooruitgekeken naar het voorgenomen verhuisgedrag. Welke groepen willen verhuizen, wat zijn daarvan de achtergronden en wat zijn de woonwensen? Dat mondt uit in een beeld van de verhoudingen tussen vraag en aanbod op de woningmarkt in de komende jaren, de woningmarktsegmenten waar veel vraag is en de woningmarktsegmenten die potentieel onder druk staan.

5.1 Verhuisgedrag

Tabel 5.1: Ontwikkeling gerealiseerde verhuizingen in de afgelopen twee jaar, naar leeftijd en huishoudenssamenstelling, 2012, 2015 en 2018

	2012	2015	2018	Verskil 2015 - 2018	
				Absoluut	Relatief
1phh < 35 jr	249.000	233.200	259.200	26.000	11%
1phh 35 – 64 jr	118.000	112.700	139.700	27.000	24%
1phh ≥ 65 jr	44.300	33.300	55.900	22.600	68%
Paar < 35 jr	175.700	166.200	193.800	27.600	17%
Paar 35 – 64 jr	74.000	64.300	93.500	29.200	45%
Paar ≥ 65 jr	42.300	31.100	46.900	15.800	51%
Gezin	166.800	149.700	252.800	103.100	69%
Eenoudergezin	77.000	79.700	94.700	15.000	19%
Totaal	947.100	870.200	1.136.500	266.300	31%

Bron: WoON 2012, 2015 en 2018

Sinds 2015 is onder alle huishoudensgroepen de verhuisdynamiek aanzienlijk toegenomen. Ten opzichte van het WoON 2015, verhuisden in de twee jaar voorafgaand aan het WoON 2018 ruim 265.000 huishoudens meer. Dat is een toename met ruim 30%. Vooral gezinnen met twee ouders en paren van 35 jaar en ouder verhuisden vaker dan in de voorgaande periode. Dit zijn de huishoudensgroepen met de hoogste inkomens, die vaak in een koopwoning wonen. Door het aantrekken van de woningmarkt zijn zij in staat geweest hun oude woning te verkopen en een nieuwe woning te kopen. Opvallend is het sterk toegenomen aantal verhuizingen onder oudere huishoudens. Zowel alleenstaande ouderen als oudere paren verhuisden in de periode tussen 2015 en 2018 veel vaker dan in de periode daarvoor. Toch is het aantal verhuizingen onder oudere huishoudens in relatie tot de omvang van de groep oudere huishoudens beperkt. Met andere woorden, ondanks de toegenomen verhuisdynamiek verhuizen oudere huishoudens naar verhouding weinig. In hoofdstuk 7 wordt nader ingezoomd op het verhuisgedrag van oudere huishoudens. Ruim de helft (52%) van de huishoudens die in de afgelopen twee jaar verhuisden, betrok een huurwoning en bijna de helft (48%) verhuisde naar een koopwoning.

In de afgelopen twee jaar hebben bijna 250.000 huishoudens hun eerste zelfstandige woning betrokken. Ruim 465.000 huishoudens stroomden door vanuit een huurwoning, naar een andere huurwoning of naar een koopwoning. Hoewel de verhuisstroom van deze groepen is toegenomen, verhuisden deze groepen ook ten tijde van de crisis op de woningmarkt vaak. De grootste ontwikkeling na de crisis deed zich voor bij de doorstromers die een koopwoning achterlieten; hun aantal nam in vergelijking met 2015 toe van ruim 200.000 huishoudens naar ruim 380.000 huishoudens, bijna een verdubbeling.

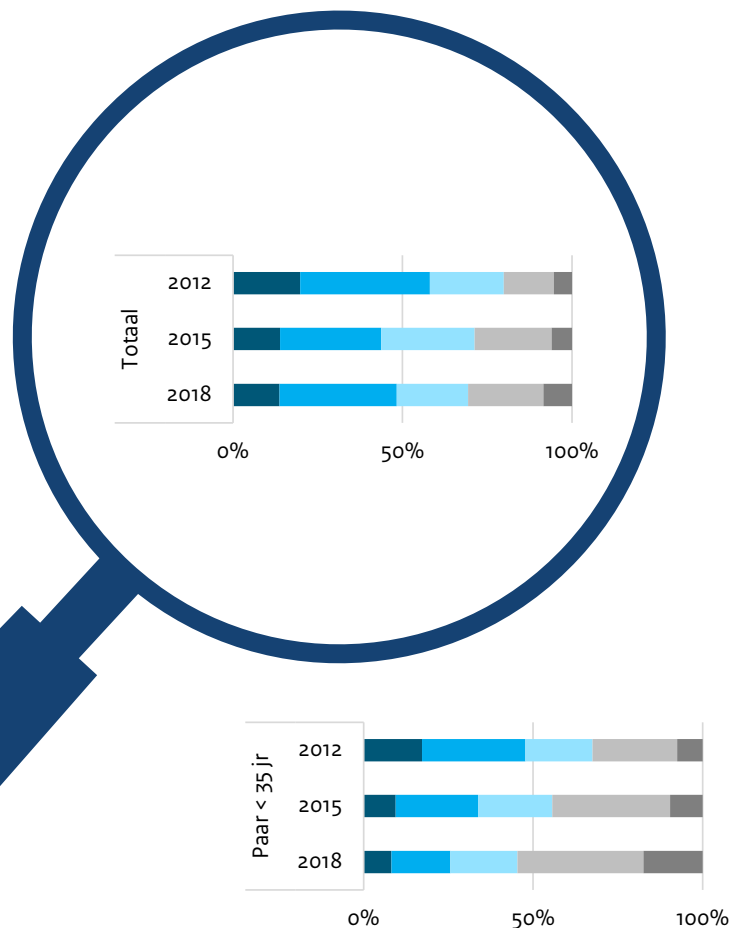
Tabel 5.2: Ontwikkeling gerealiseerde verhuizingen in de afgelopen twee jaar, naar positie op de woningmarkt, 2012, 2015 en 2018

	2012	2015	2018
Starter	239.400	232.300	248.000
Doorstromer (vanuit huur)	430.700	404.700	465.200
Doorstromer (vanuit koop)	240.100	200.200	380.400
Buitenland	36.900	33.000	42.900
Totaal	947.100	870.200	1.136.500

Bron: WoON 2012, 2015 en 2018

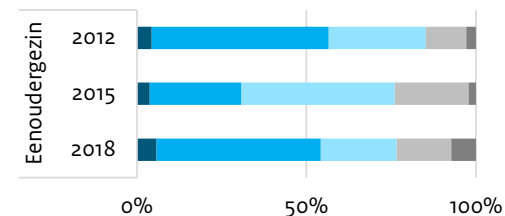
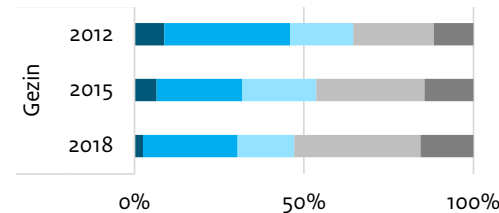
Recent verhuise huurders

Figuur 5.1: Recent verhuise huurders. Huurprijsklasse betrokken woning naar leeftijd en huishoudenssamenstelling, 2018



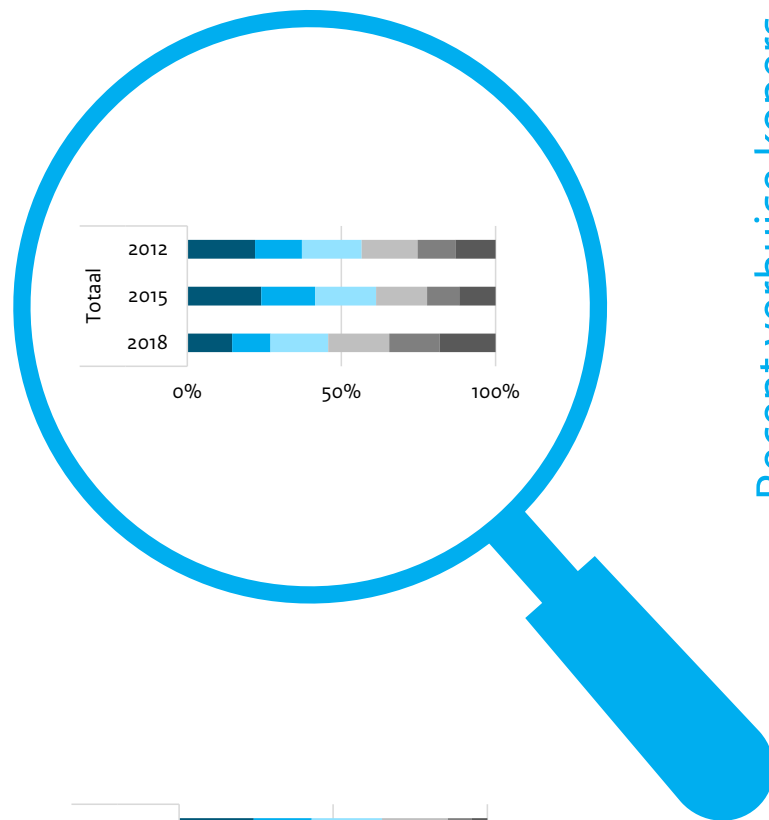
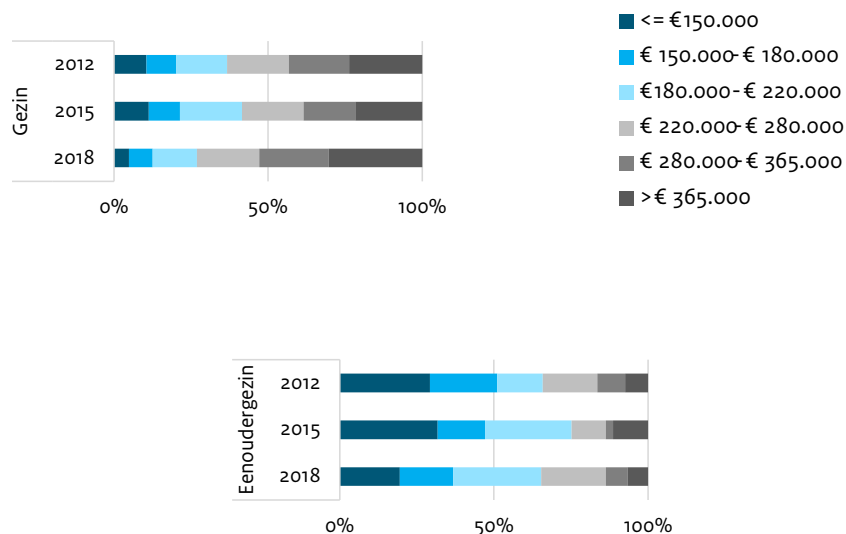
- Tot kwaliteitskortingsgrens
- Van kwaliteitskortingsgrens tot aftoppingsgrens
- Van aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens
- Middenhuur (van liberalisatiegrens tot €1.000)
- Dure huur (€1.000 en meer)

Bron: WoON 2012, 2015 en 2018



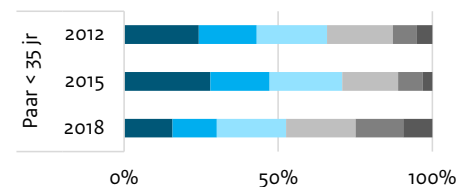
Recent verhuise huurders betrokken vaker dan in 2015 een gereguleerde huurwoning met een huur tot de aftoppingsgrens. De invoering van de eis tot passend toewijzen in de herziene Woningwet in juli 2015 speelt hierbij een rol. Meer huurders betrokken een woning in de vrije huursector, met een dure huur boven € 1.000. Deze ontwikkeling was ook in 2015 al zichtbaar en heeft zich verder doorgezet. Paren in de leeftijd tot 65 jaar en gezinnen vinden een woning in de vrije huursector. Een kwart van de alleenstaande ouderen en een derde van de oudere paren die de afgelopen jaren zijn verhuisd naar een huurwoning betrokken eveneens een woning met een vrije sectorhuur. Alleenstaande huishoudens van 35 – 64 jaar en eenoudergezinnen konden vaker dan in 2015 terecht in een woning met een huur onder de aftoppingsgrens. Het aandeel alleenstaande jonge huishoudens dat een woning vond met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens bleef tussen 2015 en 2018 gelijk.

Figuur 5.2: Recent verhuiste kopers. Prijsklasse betrokken woning naar leeftijd en huishoudenssamenstelling, 2018



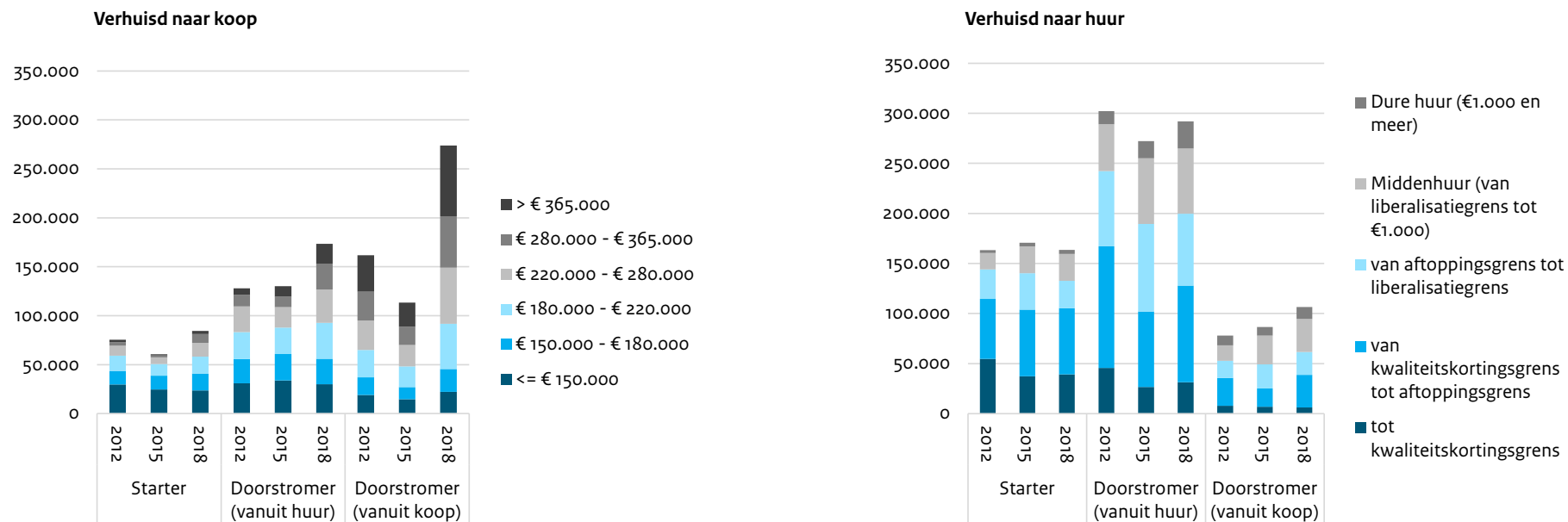
Recent verhuise kopers

Ruim een derde van de huishoudens die de afgelopen twee jaar een woning kochten, kocht een woning met een prijs boven € 280.000, bijna 20% kocht een woning met een prijs vanaf € 365.000. Gezinnen, paren 35 – 64 jaar en oudere paren kochten vaak een woning in deze duurste onderscheiden categorie. Alleenstaanden en jongere huishoudens en eenoudergezinnen hebben doorgaans minder financiële mogelijkheden dan andere huishoudensgroepen en kochten vaak een goedkopere woning.



Bron: WoON 2012, 2015 en 2018

Figuur 5.3: Ontwikkeling gerealiseerde verhuizing naar eigendom, naar WOZ-waarde (koop) en naar huurprijssegment, 2012, 2015 en 2018



Bron: WoON 2012, 2015 en 2018

Het aantal koopstarters, startende huishoudens en doorstromers vanuit een huurwoning die voor het eerst een woning kochten, is in 2018 ten opzichte van 2015 aanzienlijk toegenomen. Koopstarters kochten in de afgelopen twee jaar vaker dan ten tijde van het WoON 2015 een middeldure of dure woning in de prijsklassen boven € 180.000. Aan de onderkant van de koopmarkt, in de segmenten tot € 180.000, veranderde er bij de starters en de doorstromers vanuit een huurwoning weinig ten opzichte van de situatie in 2015. Bij de doorstromers binnen de koopsector, huishoudens die al in een koopwoning woonden en verhuisden naar een nieuwe koopwoning, is de toename met ruim een verdubbeling nog veel groter dan bij de koopstarters. De groep doorstromers die een stap zette naar een duurdere koopwoning is in omvang en naar verhouding veel groter dan in 2015. Het aantal dure koopwoningen (vanaf € 280.000) dat in de afgelopen twee jaar

werd verkocht lag bijna een factor 3 hoger dan ten tijde van het WoON 2015. Het grootste deel van die dure koopwoningen had een prijs in de duurste categorie, boven € 365.000.

Het aantal starters in de huursector is tussen 2012 en 2018 constant gebleven. Er waren weinig verschuivingen in de verdeling van de startende huishoudens over de huurprijsklassen van hun woning. Het aantal doorstromers nam toe ten opzichte van 2015. Binnen de huursector verhuisden meer huishoudens naar een andere huurwoning dan in eerdere jaren. Het aantal huishoudens dat de overstap maakt van de koopsector naar een huurwoning is, hoewel naar verhouding klein, eveneens toegenomen. Deze trend was ook in 2015 al zichtbaar.

5.2 Verhuismotieven recent verhuisden

Huishoudens kunnen verschillende redenen hebben om te willen verhuizen. Toch zijn er veel overeenkomsten tussen de verhuishwensen van groepen met een vergelijkbare achtergrond die zich in een vergelijkbare levensfase bevinden. De redenen om te willen verhuizen hangen vaak samen met de wens om de woonsituatie te verbeteren en met zogenoemde 'life-events', gebeurtenissen in het leven waardoor de woonbehoefte verandert. Dan gaat het om de komst van een kind, verhuizen in verband met werk, het verbreken van een relatie, veranderingen in de gezondheid, etc. Huishoudens zoeken een woning die past bij hun veranderde situatie. Een deel van de huishoudens verhuist niet omdat hun situatie daar om vraagt, maar omdat zij de mogelijkheden zien om hun woonsituatie te verbeteren (andere woning).

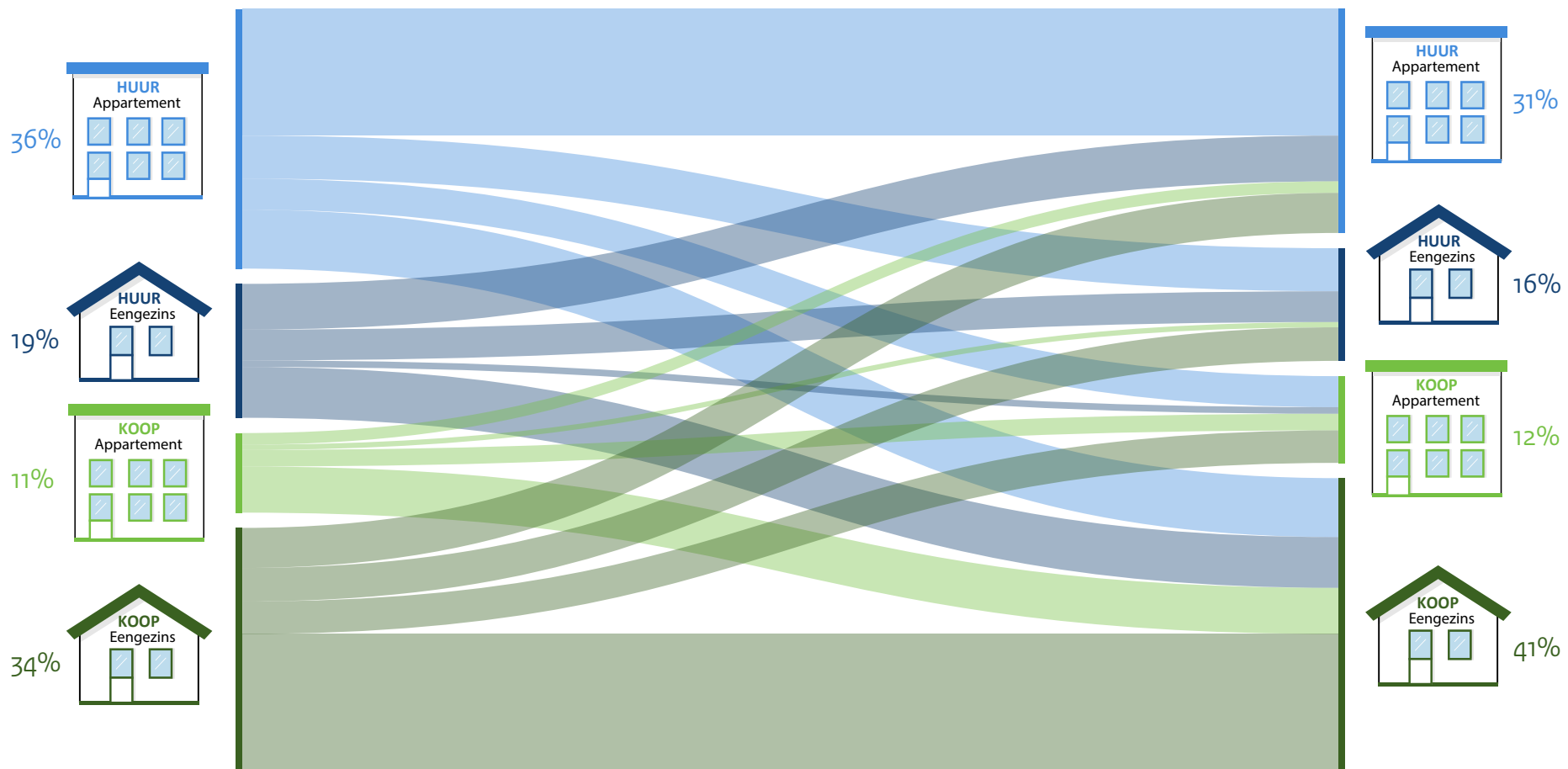
Jonge recent verhuisde huishoudens verhuisden vaak om de eerste stap in een zelfstandige woning te gaan zetten. Het betreft bijna een derde (31%) van de alleenstaande huishoudens in de leeftijd tot 35 jaar. Paren in deze leeftijdscategorie verhuisden vaak vanwege een huwelijk dan wel om samen te gaan wonen. Ook onder gezinnen en paren in de leeftijd van 35 – 64 jaar is dit naar verhouding vaak een reden voor de recente verhuizing. Eenoudergezinnen en alleenstaanden in de leeftijd van 35 – 64 jaar zijn vaak verhuisd vanwege het verbreken van een relatie. Naast deze 'life-events' is de vorige woning vaak de reden geweest om te verhuizen. Dit speelt bij alle onderscheiden huishoudenscategorieën, maar het meest bij gezinnen; bijna een kwart van de gezinnen verhuist vanwege de woning. Oudere huishoudens zijn vaak verhuisd omdat de gezondheid dat nodig maakte. Het betreft 24% van de paren en 22% van de alleenstaande huishoudens in de leeftijd van 65 jaar en ouder die recent zijn verhuisd. Deze groepen verhuizen ook vaak om dicht bij familie te kunnen wonen.

Tabel 5.3: Verhuismotieven¹ recent verhuisde huishoudens, 2018

	1phh < 35 jr	1phh 35 – 64 jr	1phh ≥ 65 jr	Paar < 35 jr	Paar 35 – 64 jr	Paar ≥ 65 jr	Gezin	Een- oudergezin	Alle huishoudens
Huwelijk / samenwonen	0%	0%	0%	46%	20%	3%	11%	0%	12%
Scheiding / einde relatie	6%	23%	4%	0%	1%	0%	1%	40%	8%
Zelfstandig wonen	31%	5%	1%	5%	0%	0%	1%	5%	9%
Gezondheid / behoefte zorg	1%	5%	22%	0%	4%	24%	1%	2%	4%
Studie	9%	1%	0%	2%	0%	0%	1%	1%	3%
Werk	11%	5%	1%	8%	7%	2%	6%	3%	7%
Financiële reden	5%	8%	9%	5%	10%	8%	7%	6%	6%
Vorige woning	13%	13%	16%	11%	11%	13%	23%	9%	14%
Vorige woonomgeving	3%	7%	7%	4%	12%	9%	12%	5%	7%
Dichter bij familie	5%	8%	16%	2%	7%	15%	5%	5%	6%
Andere reden	17%	25%	24%	16%	29%	26%	32%	24%	24%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

¹ Respondenten konden meerdere antwoorden geven. De percentages zijn berekend over de gegeven antwoorden en komen daarom uit op 100%.

Figuur 5.4: Doorstroomprofiel recent verhuisden, achtergelaten en betrokken woningen, 2018



Bron: WoON 2018

In de figuur op de vorige pagina is in beeld gebracht hoe de verhuisstromen van recent verhuisde doorstromers liepen, naar eigendom en woonvorm van de achtergelaten en betrokken woning. Per saldo verhuisden de afgelopen twee jaar meer mensen naar een koopwoning dan naar een huurwoning, met name naar eengezinskoopwoningen. Binnen de huursector werd veel verhuisd tussen appartementen. Van alle verhuizingen in de afgelopen twee jaar was bijna één op de vijf een verhuizing van een huurappartement naar een huurappartement. Bijna 60% van deze verhuizingen betrof huishoudens in de leeftijd tot 35 jaar. In de koopsector is de verhuisstroom tussen eengezinswoningen dominant; eveneens bijna één op de vijf van alle verhuizingen, in de afgelopen twee jaar, was een verhuizing van een eengezinskoopwoning naar een eengezinskoopwoning. Meer dan de helft van deze verhuizingen betreft gezinnen.

Een deel van de doorstromers die een huurappartement achterlieten, verhuisde naar een eengezinswoning; in de huursector, maar vaker naar een koopwoning. Doorstromers die een eengezinshuurwoning achterlieten, maakten vaak de overstap naar een eengezinswoning in de koopsector. Een deel van de doorstromers die een eengezinshuurwoning achterlieten betrof een huurappartement. Dit waren vooral alleenstaande- en jonge huishoudens.

Verhuizers die een koopappartement achterlieten, kochten veelal opnieuw een woning, in de meeste gevallen een eengezinswoning. Veelal ging het om gezinnen die de stap naar een eengezinswoning konden zetten, maar geregeld ook betrof het paren in de leeftijd van 35 – 64 jaar. Woningeigenaren die van een eengezinswoning naar een koopappartement verhuisden, waren vaak oudere paren, maar ook alleenstaande huishoudens en paren in de leeftijd van 35 – 64 jaar. Doorstromers van een eengezinskoopwoning naar een eengezinswoning in de huursector waren vaak eenoudergezinnen; deels huishoudens die na het verbreken van een relatie goedkoper gingen wonen. Maar ook gezinnen en alleenstaande huishoudens in de leeftijd van 35 – 64 jaar verhuisden naar verhouding vaak van een eengezinskoopwoning naar een eengezinswoning in de huursector.

Tabel 5.4: Beslist verhuisgeneigde huishoudens, naar samenstelling, 2018

Huishoudenstype	Aantal
Starter	378.700
1p hh < 35 jr	137.100
1p hh 35 – 64 jr	103.300
1p hh ≥ 65 jr	38.600
Paar < 35 jr	78.100
Paar 35 – 64 jr	54.000
Paar ≥ 65 jr	35.400
Gezin	155.300
Eenoudergezin	80.700
Totaal	1.061.200

Bron: WoON 2018

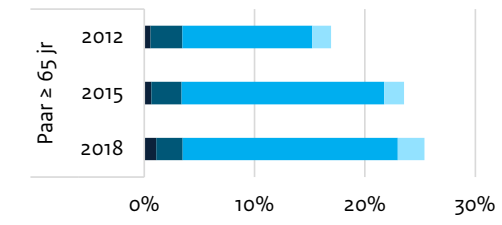
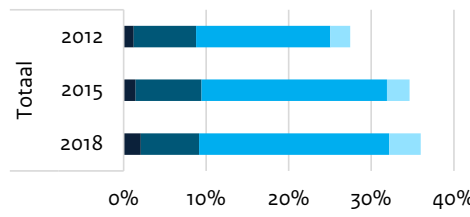
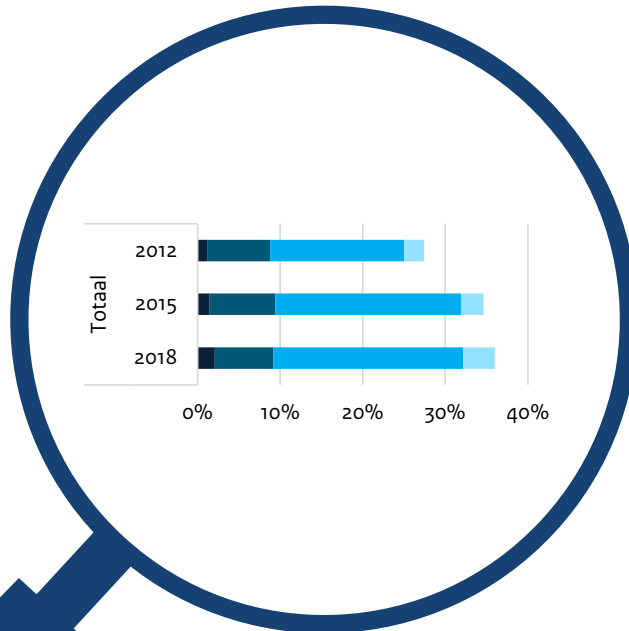
5.3 Verhuishwensen

Verhuisgeneigdheid

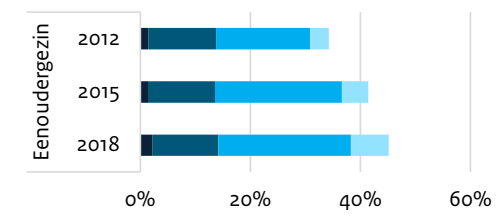
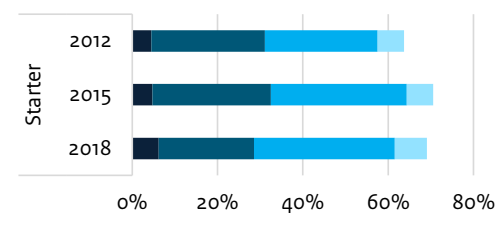
Het WoON geeft inzicht in de mate waarin huishoudens voornemens zijn de komende twee jaar te verhuizen naar een andere woning. Niet elke verhuishwens is even concreet. Een deel van de huishoudens wil beslist verhuizen of heeft zelfs al een andere woning gevonden, een deel is minder zeker en geeft aan 'misschien' te willen verhuizen.

Figuur 5.5: Verhuisgeneidheid naar leeftijd en huishoudenssamenstelling, starters en doorstromers, 2012, 2015 en 2018

Verhuisgeneidheid



- Ik heb al een andere huisvesting/woning gevonden
- Beslist wel
- Eventueel wel, misschien
- Zou wel willen, kan niets vinden



Sinds 2015 is de ‘harde’ verhuisgeneidheid vrijwel stabiel gebleven, 9% van de Nederlandse huishoudens wil de komende twee jaar beslist verhuizen of heeft al een nieuwe woning gevonden. Bijna een kwart (23%) van de huishoudens wil misschien verhuizen. Dit aandeel neemt door de jaren wat toe. Een naar verhouding kleine groep (4%) zou willen verhuizen maar geeft aan geen geschikte woning te kunnen vinden. Bijna twee derde (64%) van de Nederlandse huishoudens is niet van plan de komende jaren te verhuizen.

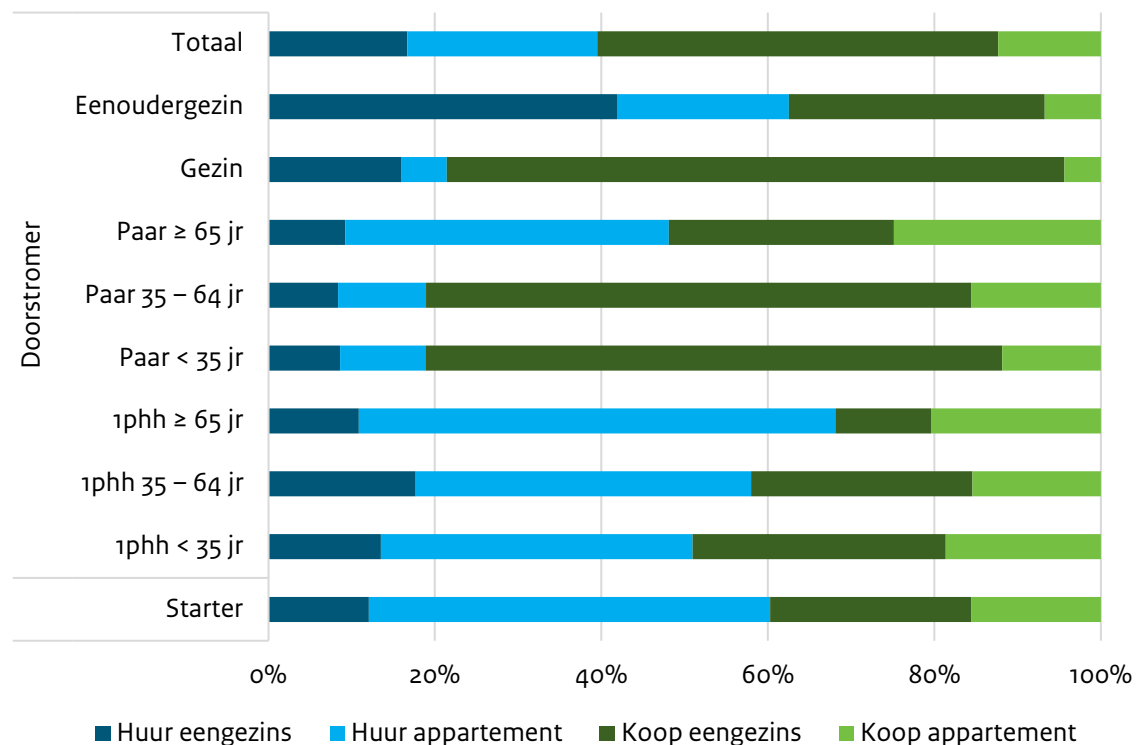
Onder jonge huishoudens in de leeftijd tot 35 jaar is de wens om te verhuizen beduidend hoger dan onder huishoudens in de leeftijdscategorieën daarboven. Een relatief hoog aandeel van de starters (onafhankelijk thuis- of inwonende jongeren) en jonge potentiële doorstromers wil beslist verhuizen. Ook onder eenoudergezinnen is de verhuisgeneidheid naar verhouding hoog en wil een hoog aandeel ook ‘beslist’ verhuizen. Oudere huishoudens willen vaker dan in 2012 en 2015 ‘eventueel’ verhuizen, maar het aandeel dat beslist wil verhuizen is op een constant laag niveau.

Bron: WoON 2012, 2015 en 2018

Er is sinds 2015 weinig veranderd in de urgentie van de verhuiscens van de verschillende onderscheiden huishoudensgroepen op de woningmarkt zoals die blijkt uit de termijn waarbinnen men zou willen verhuizen. Tussen 2012 en 2015 nam de urgentie van de verhuiscens wel beduidend toe. De urgentie van de verhuiscens is het grootst bij eenoudergezinnen, van hen wil 40% binnen een half jaar verhuizen en nog eens 20% binnen een jaar. Vaak zijn dit huishoudens die in verband met het verbreken van een relatie een nieuwe woning zoeken. Ook oudere alleenstaande huishoudens zoeken vaak op korte termijn een andere woning. Van hen geeft 36% aan binnen een half jaar te willen verhuizen en wil nog eens 27% binnen een jaar verhuizen. Van de starters die een eerste stap op de woningmarkt willen zetten, zou 29% bij voorkeur binnen een half jaar verhuizen. Dit aandeel is vergelijkbaar met de situatie in 2015. Een bijna even grote groep (27%) wil binnen een jaar verhuizen.

Gewenste woning

Figuur 5.6: Gewenste woning beslist verhuisceneigden naar leeftijd en huishoudenssamenstelling en starters, 2018



Bron: WoON 2018

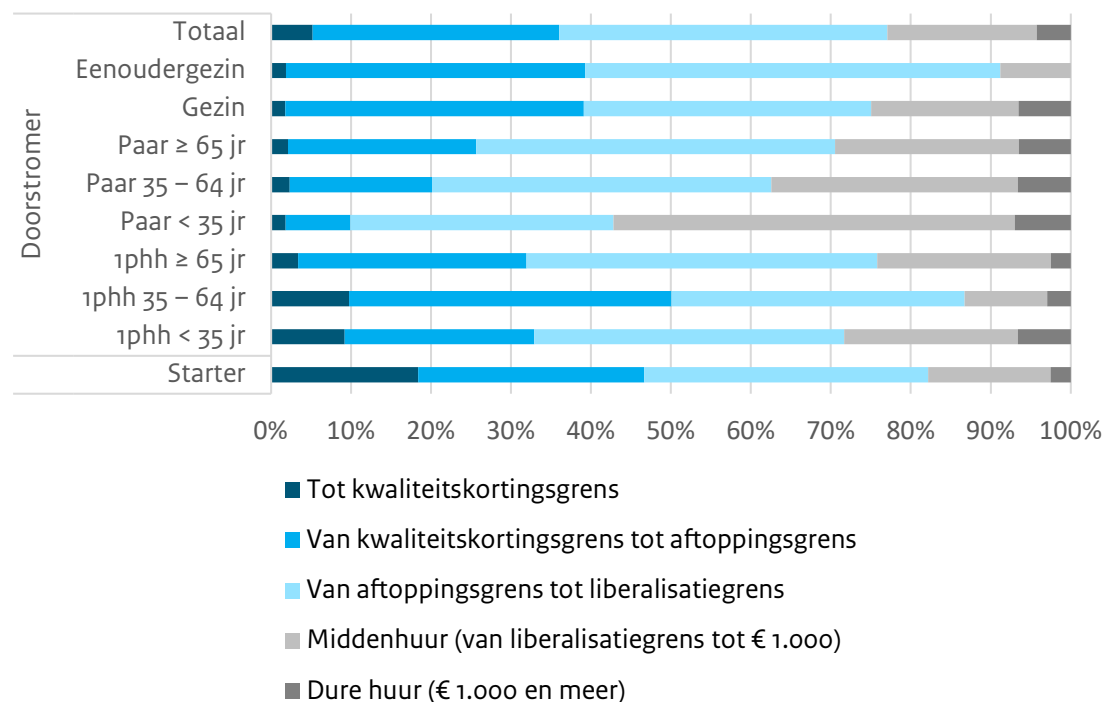
De woonwens van beslist verhuisgeneigde huishoudens richt zich voor 60% op de koopsector en voor 40% op de huursector. Van de beslist verhuisgeneigden die een woning willen kopen, verlangen acht op de tien huishoudens een eengezinswoning. Huishoudens die zich op de huursector richten, oriënteren zich vaker op een appartement dan op een eengezinswoning.

De vraag naar huurappartementen is afkomstig van starters en van alleenstaande huishoudens. Ook oudere paren richten zich relatief vaak op een huurappartement. Onder alle huishoudensgroepen zijn er huishoudens die een eengezinshuurwoning willen, maar vooral voor eenoudergezinnen is een eengezinshuurwoning vaak een aantrekkelijke woonvorm; meer dan 40% van de beslist verhuisgeneigde eenoudergezinnen zoekt een eengezinshuurwoning.

Gezinnen en paren in de leeftijd tot 35 jaar en van 35 – 64 jaar willen vaak een eengezinswoning kopen. Twee derde tot drie kwart van deze huishoudens richt zich op een eengezinskoopwoning. Koopappartementen zijn gewild door kleine huishoudens, met name oudere alleenstaande huishoudens en paren. Deze groepen richten zich echter vaker op een huurappartement dan op een koopappartement.

Gewenste huurprijs

Figuur 5.7: Gewenste huurwoning beslist verhuisgeneigde huishoudens naar prijsklasse, leeftijd en huishoudenssamenstelling en starters, 2018



Bron: WoON 2018

Ruim driekwart (77%) van de beslist verhuisgeneigde doorstromers die naar een huurwoning willen verhuizen, willen een huur onder de liberalisatiegrens van € 710. Gezinnen en alleenstaande huishoudens vragen vaak woningen met een huur tot de aftoppingsgrens.

Bijna een kwart (23%) van de huishoudens die zich oriënteren op een huurwoning, wenst een woning met een huur in het middensegment (19%) of in de dure vrije sector (4%). Met name jonge paren (52%), maar ook paren in de leeftijd van 35 – 64 jaar (31%) vragen een woning met een middenhuur.

Starters op de woningmarkt richten zich naar verhouding vaak op de goedkoopste huurwoningen; 18% wenst een woning met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens. Toch is er onder starters ook een even grote groep die een woning met een middenhuur of een dure huur vraagt.

Huishoudens met een verhuiscens streven doorgaans naar een zo optimaal mogelijke balans tussen de kwaliteit van hun woning en de prijs die ervoor betaald

moet worden. Dit geldt zowel voor huishoudens die een woning willen kopen als voor huishoudens die willen gaan huren. De prijs-kwaliteitverhouding van gereguleerde corporatiewoningen is vaak erg aantrekkelijk. Een belangrijk deel van de huishoudens die op grond van hun inkomen maar zeer beperkt toegang hebben tot de gereguleerde corporatiesector, geeft toch aan een woning te willen huren met een gereguleerde huurprijs.

Van alle beslist verhuisgeneigde huishoudens met een hoog inkomen die een woning willen gaan huren, geeft bijna de helft aan een huurprijs te willen betalen in het gereguleerde huursegment. Vaak gaat het om woningen met een huur tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens (woningen met een huurprijs van ongeveer € 600 tot € 700). Onder huishoudens met een middeninkomen is de vraag naar woningen met een huurprijs in het gereguleerde segment nog groter, bijna twee derde wil een woning huren met een prijs onder € 710. Bijna de helft van de huishoudens met een middeninkomen (42%) die willen huren, richt zich op een woning met een huurprijs tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens.

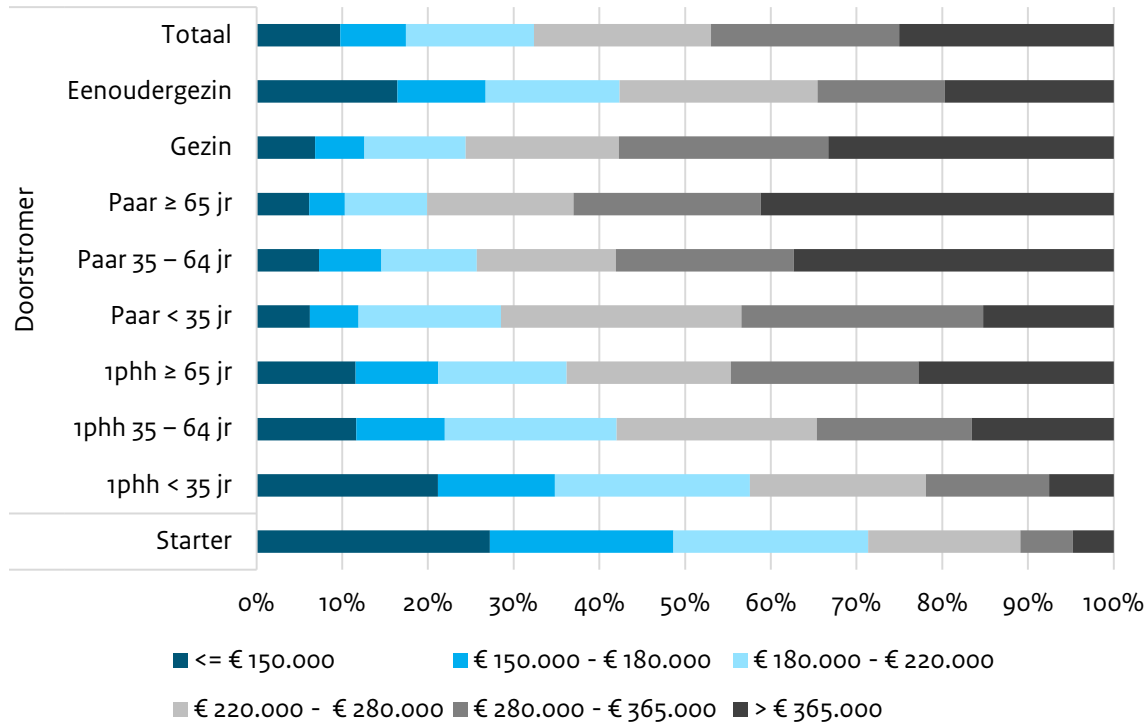
Tabel 5.5: Beslist verhuisgeneigde huishoudens. Gewenste huurprijs naar inkomensklasse, 2018.

	Tot kwaliteitskortingsgrens	Van kwaliteitskortingsgrens tot aftoppingsgrens	Van aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	Middenhuur (van liberalisatiegrens tot € 1.000)	Dure huur (€ 1.000 en meer)	Totaal
Aandachtsgroep huurtoeslag	7%	37%	41%	12%	3%	100%
Overige lage inkomens	5%	27%	45%	21%	2%	100%
Middeninkomens	0%	22%	42%	31%	5%	100%
Hoge inkomens tot 2x modaal	2%	16%	37%	37%	8%	100%
Hoge inkomens vanaf 2x modaal	2%	13%	23%	33%	30%	100%
Totaal	5%	31%	41%	19%	4%	100%

Bron: WoON 2018

Gewenste koopprijs

Figuur 5.8: Gewenste koopprijs beslist verhuiscandidate naar prijsklasse, leeftijd en huishoudenssamenstelling en starters, 2018

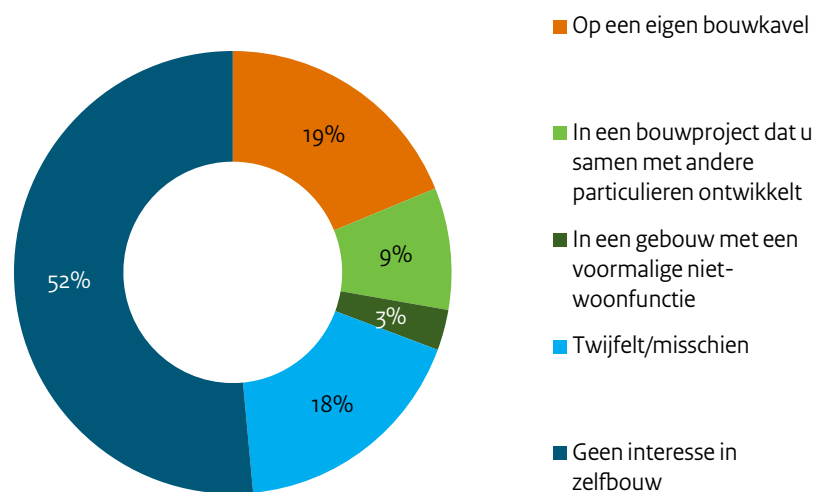


Bijna de helft van de vraag naar koopwoningen van verhuiscandidate huishoudens betreft woningen met een prijs vanaf € 280.000. Ruim een derde van deze groep vraagt een woning met een prijs tussen € 180.000 en € 280.000. De meeste vraag naar woningen in het duurste segment is er van gezinnen en paren in de leeftijd vanaf 35 jaar. Eenoudergezinnen die een woning willen kopen oriënteren zich vaker dan gemiddeld op het goedkope en middeldure segment. Dat geldt in nog sterkere mate voor alleenstaande jonge huishoudens en starters. Van de starters vraagt 48% een goedkope woning in het segment tot € 180.000 en 41% een woning in het middeldure segment van € 180.000 tot € 280.000.

Bron: WoON 2018

Belangstelling voor zelfbouw

Figuur 5.9: Beslist verhuiscandidate die nieuwbouwkopwoning overwegen. Belangstelling om zelf een woning te bouwen naar wijze van invulling, 2018



Bron: WoON 2018

Bijna een derde (31%) van de huishoudens die de komende jaren willen verhuizen naar een nieuwbouwkopwoning, staat open voor het bouwen van een eigen woning. Nog eens 18% twijfelt. Ruim de helft van de verhuiscandidate die naar een nieuwbouwkopwoning willen verhuizen heeft geen belangstelling om zelf een woning te bouwen. In 2015 was 24% geïnteresseerd in zelfbouw, de animo hiervoor is dus toegenomen in de afgelopen jaren.

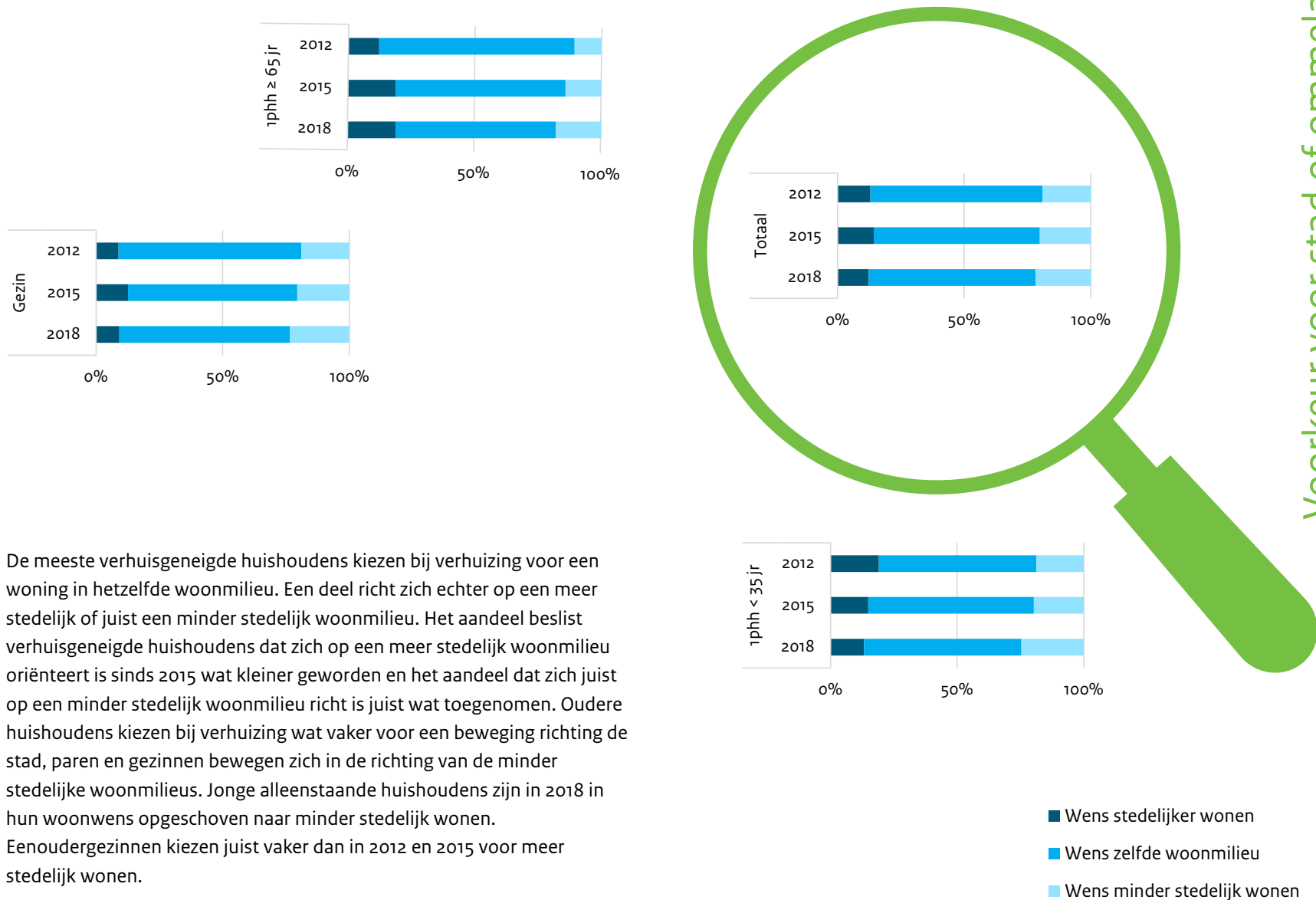
Onder de groep die open staat voor het zelf bouwen van een kopwoning, geven de meeste huishoudens de voorkeur aan het zelf (laten) bouwen van een woning op een eigen kvael (19%). Ook voor collectief particulier opdrachtgeverschap is belangstelling, 9% van de verhuiscandidate staat hier in principe voor open. Er is een zekere belangstelling onder particulieren voor het transformeren van een gebouw met een voormalige niet-woonfunctie, maar het betreft ten opzichte van de andere mogelijkheden om zelf te bouwen een kleine groep (3%).

Ruim een kwart (28%) van de verhuiscandidate huishoudens die willen kopen staat open voor het kopen van een kluswoning, 11% weet het niet en 61% heeft hiervoor geen belangstelling.

Voorkeur voor stad of ommeland

Huishoudens die de komende jaren willen verhuizen, hebben aangegeven naar welk woonmilieu hun voorkeur uitgaat. In relatie tot hun huidige woonmilieu, kan worden bepaald of zij er de voorkeur aan geven meer stedelijk te gaan wonen, of juist minder stedelijk.

Figuur 5.10: Voorkeur voor meer of minder stedelijk wonen, naar leeftijd en huishoudenssamenstelling, 2012, 2015, 2018



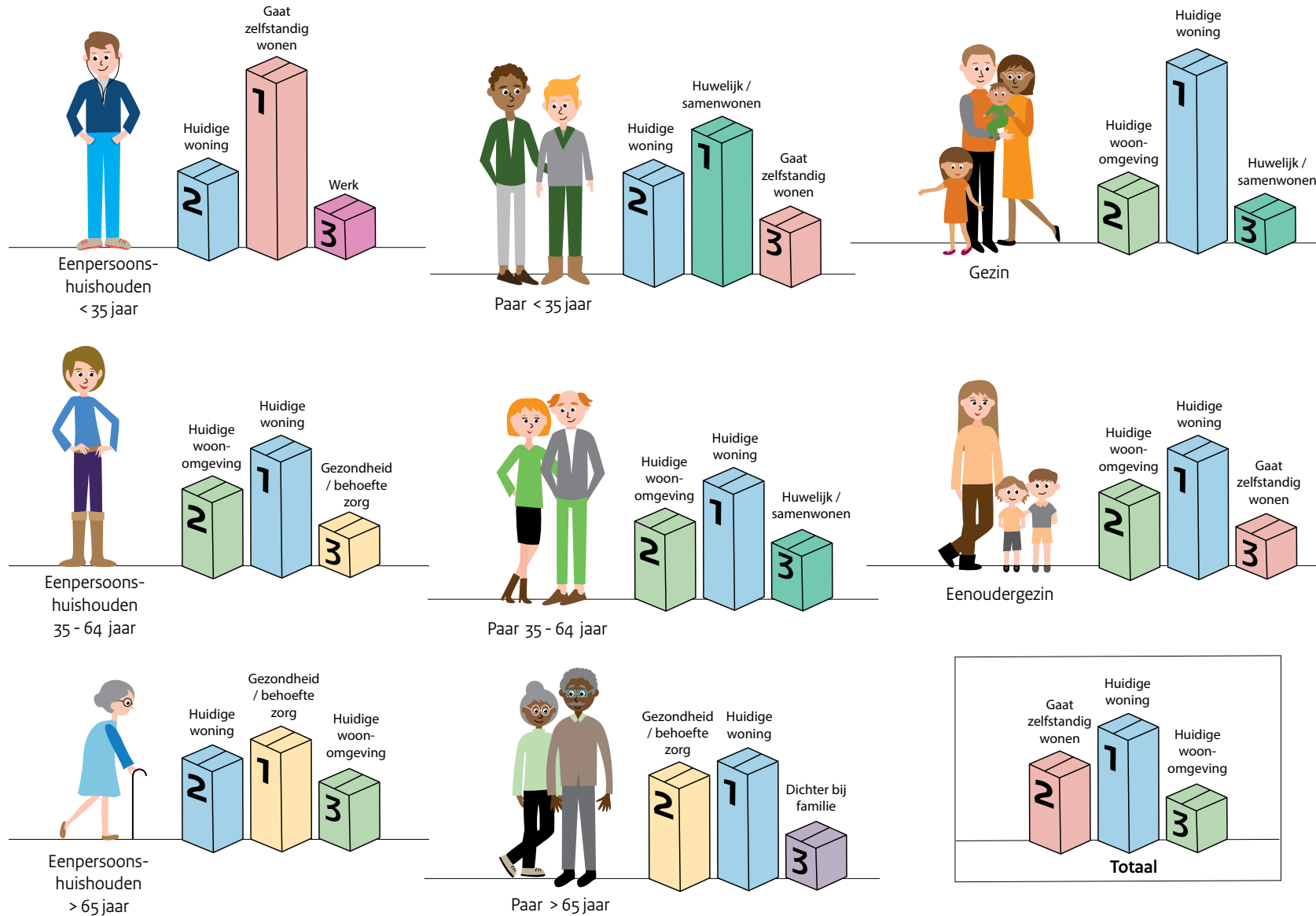
De meeste verhuisgeneigde huishoudens kiezen bij verhuizing voor een woning in hetzelfde woonmilieu. Een deel richt zich echter op een meer stedelijk of juist een minder stedelijk woonmilieu. Het aandeel beslist verhuisgeneigde huishoudens dat zich op een meer stedelijk woonmilieu oriënteert is sinds 2015 wat kleiner geworden en het aandeel dat zich juist op een minder stedelijk woonmilieu richt is juist wat toegenomen. Oudere huishoudens kiezen bij verhuizing wat vaker voor een beweging richting de stad, paren en gezinnen bewegen zich in de richting van de minder stedelijke woonmilieus. Jonge alleenstaande huishoudens zijn in 2018 in hun woonwens opgeschoven naar minder stedelijk wonen. Eenoudergezinnen kiezen juist vaker dan in 2012 en 2015 voor meer stedelijk wonen.

Voorkeur voor stad of ommeland

Bron: WoON 2012, 2015 en 2018

5.4 Verhuismotieven recent verhuisden

Figuur 5.11: Top 3 belangrijkste verhuisredenen beslist verhuisgeneigde huishoudens naar leeftijd en huishoudenssamenstelling (na verhuizing), 2018



Bron: WoON 2018

Terugkijkend naar de vorige verhuizing zijn life-events vaak de aanleiding geweest om te verhuizen. Echter, life-events zijn maar deels goed te voorzien. De verhuismotieven voor een gewenste verhuizing laten een ander patroon zien dan de verhuismotieven voor gerealiseerde verhuizingen. De stap om zelfstandig te gaan wonen, een voorgenomen huwelijk of gaan samen wonen zijn gebeurtenissen die vaak reden zijn om te willen verhuizen. Jonge alleenstaande huishoudens willen vaak verhuizen om zelfstandig te gaan wonen, de helft van deze groep noemt dit als reden. Jonge paren verhuizen omdat ze gaan trouwen of samenwonen (38%). Een echtscheiding komt echter plotseling en wordt nauwelijks genoemd als reden voor een gewenste verhuizing. Terugkijkend was het voor eenoudergezinnen en alleenstaanden in de leeftijd van 35 – 64 jaar juist vaak de reden voor de vorige verhuizing. Huishoudens met een minder concrete verhuismotief, de huishoudens die aangeven ‘misschien’ te willen verhuizen, willen dat vaak vanwege de woning (gezinnen en kleine huishoudens in de leeftijd van 35 - 64 jaar), de woonomgeving (eveneens gezinnen en kleine huishoudens in de leeftijd van 35 – 64 jaar), de gezondheid (oudere huishoudens) en zelfstandig gaan wonen (jonge alleenstaande huishoudens). De huidige woning is onder beslist verhuiskundigen de meeste genoemde reden om te willen verhuizen. Ruim een derde (34%) van hen wil vanwege de huidige woning verhuizen. Het is ook bij de meeste onderscheiden

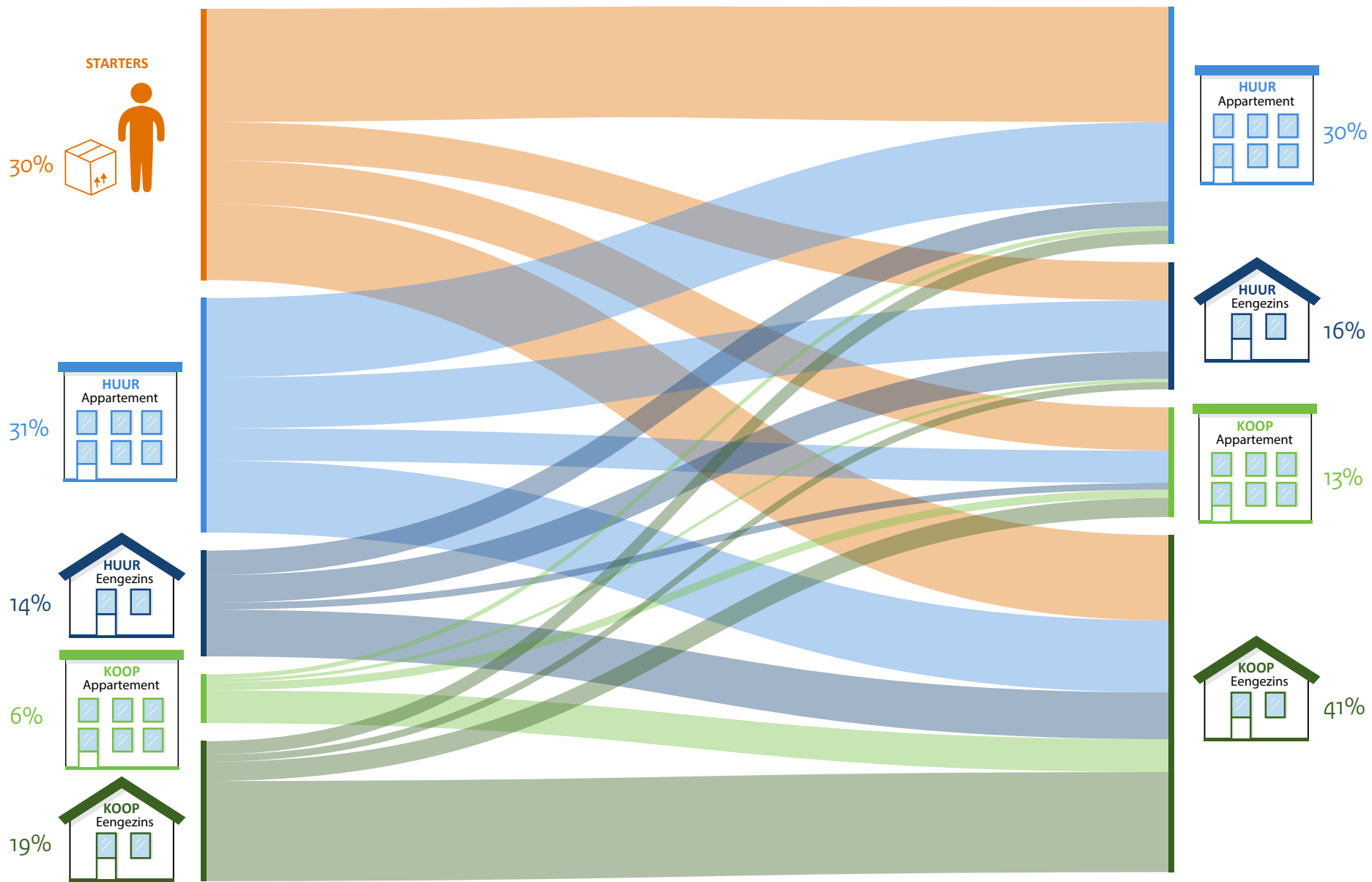
huishoudenscategorieën de meest genoemde reden. Gezinnen springen er op dit punt uit; voor 59% van deze huishoudenscategorie is de huidige woning reden om te willen verhuizen.

Ruim één op de tien (11%) van de beslist verhuiskundigen wil verhuizen vanwege de huidige woonomgeving. Voor oudere alleenstaande huishoudens is de gezondheid danwel behoefte aan zorg de meest genoemde reden om te willen verhuizen (27%). Bij oudere paren staat de woning op de eerste plaats (35%) en de gezondheid dan wel de behoefte aan zorg op de tweede plaats (32%).

5.5 Kansrijke en kwetsbare woningmarktsegmenten

In de jaren van de crisis op de woningmarkt hebben veel huishoudens hun verhuismotieven uitgesteld. Nu de crisis achter ons ligt is de behoefte aan woningen sterk toegenomen en blijven nieuwbouw en transformatie van niet-woningen naar woningen achter bij de vraag. In de onderstaande figuur zijn de potentiële verhuisstromen van huidige woning naar de gewenste woning van starters en doorstromers in beeld gebracht.

Figuur 5.12: Huidige woning en gewenste woning beslist verhuiscandidate naar eigendom en woningtype, 2018



Bron: WoON 2018

Veel verhuisgeneigde huishoudens willen in de huidige woningmarkt een stap zetten om hun woonsituatie te verbeteren. Als alle beslist verhuisgeneigde huishoudens hun verhuiscens kunnen effectueren, is er een grote stroom naar eengezinskoopwoningen. Deze vraag is deels afkomstig van huishoudens die al in een eengezinskoopwoning wonen en willen verhuizen naar een grotere, meer luxe woning, maar ook van huishoudens die willen verhuizen naar een meer geschikte woning. Een deel van de vraag is afkomstig van huishoudens die de overstap van een huur- naar een koopwoning willen maken. En een aanzienlijk deel van de vraag is van starters, die hun wooncarrière bij voorkeur willen aanvangen in een eengezinskoopwoning.

Ook de vraag naar koopappartementen neemt op basis van de woonvoorkeuren van verhuisgeneigde huishoudens toe. Veel eigenaren van een appartement willen de overstap maken naar een eengezinskoopwoning, maar een deel van de huishoudens die nu een appartement huren zou de voorkeur geven aan kopen, en een deel van de starters richt zich ook op een koopappartement.

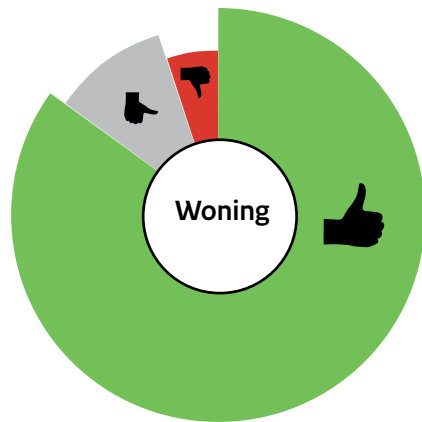
Op basis van de woonvoorkeuren van verhuisgeneigde doorstromers in een huurappartement zou dit segment onder druk komen te staan. Slechts een beperkte groep potentiële doorstromers kiest bij verhuizing opnieuw voor een huurappartement. Ook onder de verhuisgeneigden die nu in een koopappartement of in een eengezinskoopwoning wonen, is maar beperkt vraag naar huurappartementen. Starters richten zich echter in grote mate op huurappartementen, waardoor per saldo de vraag naar woningen in dit segment stabiel is.

6

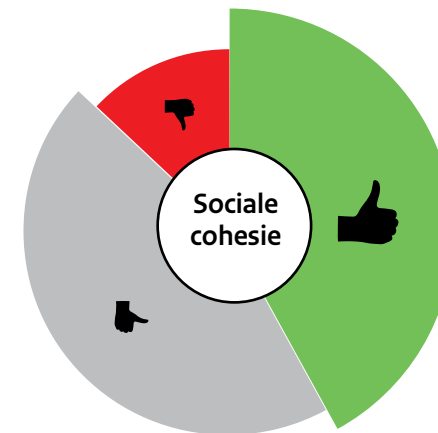
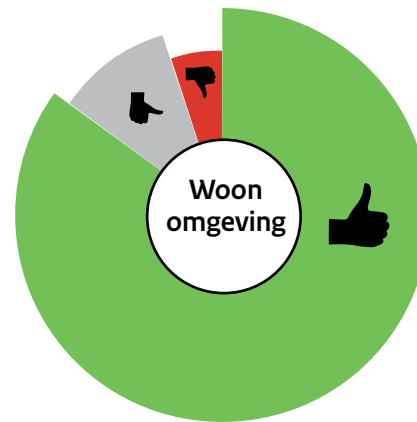
Woonbeleving

- 6.1 Tevredenheid woning en woonomgeving
- 6.2 Beleving van leefbaarheid

Over de sociale cohesie, de mate waarin mensen zich thuis voelen in hun buurt en bij hun buurtgenoten, is de tevredenheid geregeld wat minder; 42% scoort op dit punt een 7 of hoger en 13% een 5 of lager.



Nederlandse huishoudens zijn veelal (zeer) tevreden met hun woning (86%) en hun woonomgeving (84%).



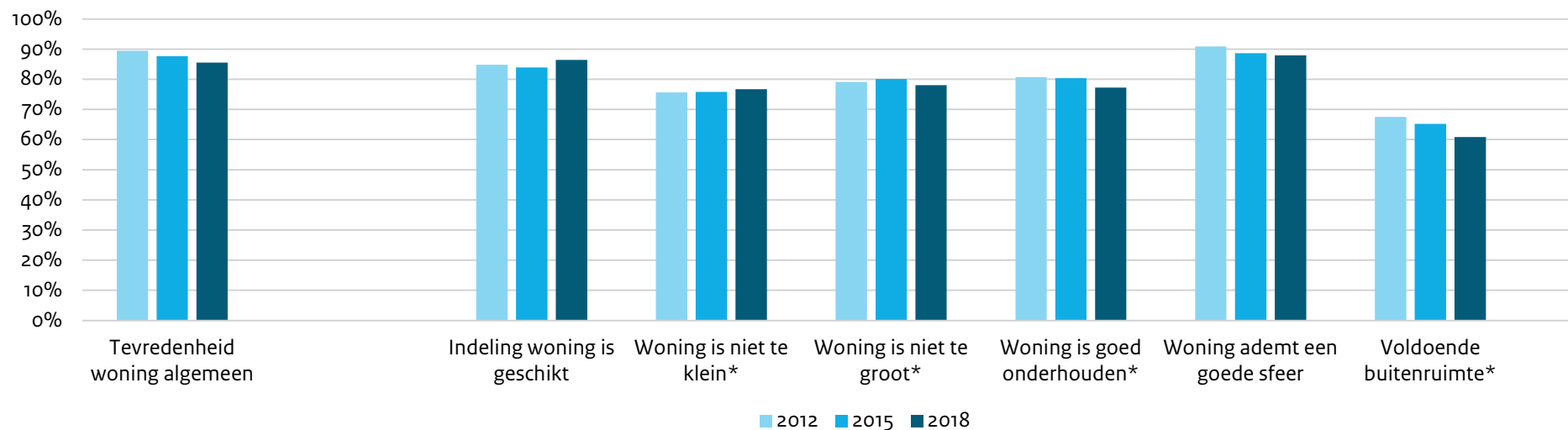
Mensen die weinig sociale cohesie ervaren zijn vaker ontevreden over hun woonomgeving.

Woongenot beperkt zich niet tot de woning, de woonomgeving is eveneens een grote factor in de keuzes die huishoudens maken op de woningmarkt. Een plezierige woonomgeving is in hoge mate afhankelijk van de mate waarin mensen zich thuis voelen bij hun buurtgenoten. De sociale samenhang in een buurt en de tevredenheid van huishoudens over hun woonomgeving hangen in hoge mate samen. Dit hoofdstuk gaat over de beleving van het wonen van mensen in hun woning en woonomgeving, zowel op fysiek als op sociaal vlak.

6.1 Tevredenheid woning en woonomgeving

Tevredenheid woning

Figuur 6.1: Ontwikkeling tevredenheid woning naar afzonderlijke aspecten van tevredenheid, 2012, 2015 en 2018



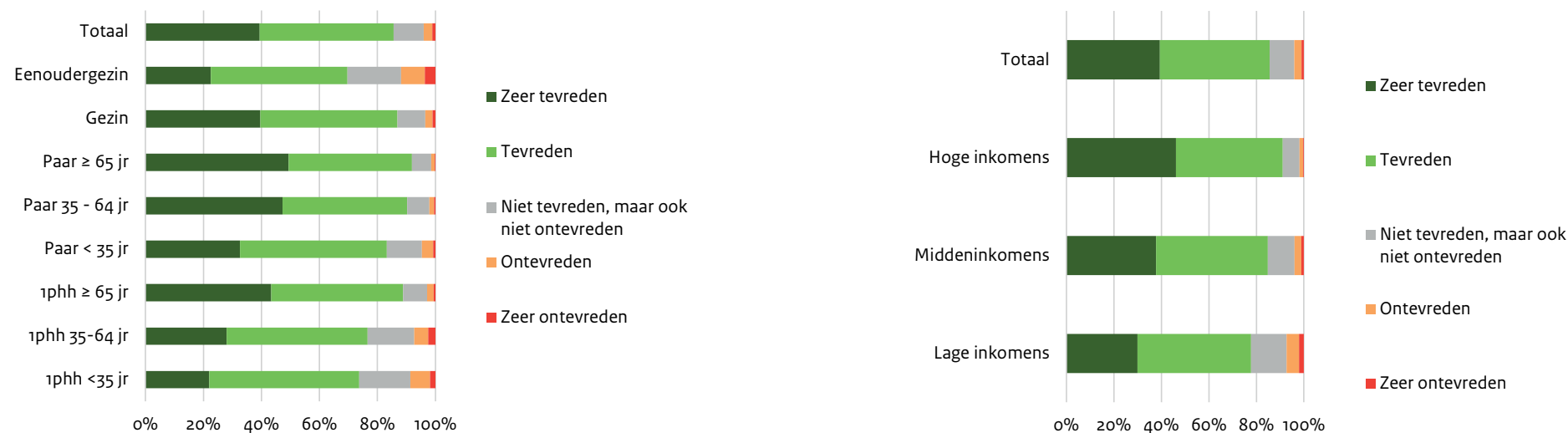
* omgezet naar een positieve formulering.

Bron: WoON 2018

De tevredenheid over de eigen woning is groot, 86% van de Nederlanders is tevreden of zelfs zeer tevreden over de huidige woning. Eigenaar-bewoners zijn beduidend vaker zeer tevreden over hun woning dan huurders. Dat geldt zowel voor eigenaren van een eengezinswoning als voor eigenaren van een appartement. De tevredenheid over de woning loopt door de jaren wel iets terug. Men was in 2018 vooral wat minder positief dan in 2012 en 2015 over het onderhoud van de woning en over de beschikbare buitenruimte. Over de aanwezigheid van voldoende buitenruimte bij hun woning zijn minder mensen tevreden dan over de andere aspecten van de woning, 61% is van mening dat er voldoende buitenruimte is bij hun woning, 39% is op dit punt dus niet tevreden. Bewoners van een appartement zijn minder tevreden over de hoeveelheid buitenruimte bij hun woning dan bewoners van eengezinswoningen. Dat geldt zowel voor huurders als voor eigenaar-bewoners. De tevredenheid op dit punt is in 2015 en in 2018 ook wat afgenomen. Ouderen zijn over het algemeen meer tevreden met hun woning dan jongeren. Dat geldt voor alle onderscheiden aspecten van de woning, behalve de grootte. Ouderen geven vaker aan dat de woning te groot is. Jongeren vinden hun woning vaker te klein en minder goed onderhouden. Ook zijn zij vaker niet tevreden met de hoeveelheid buitenruimte.

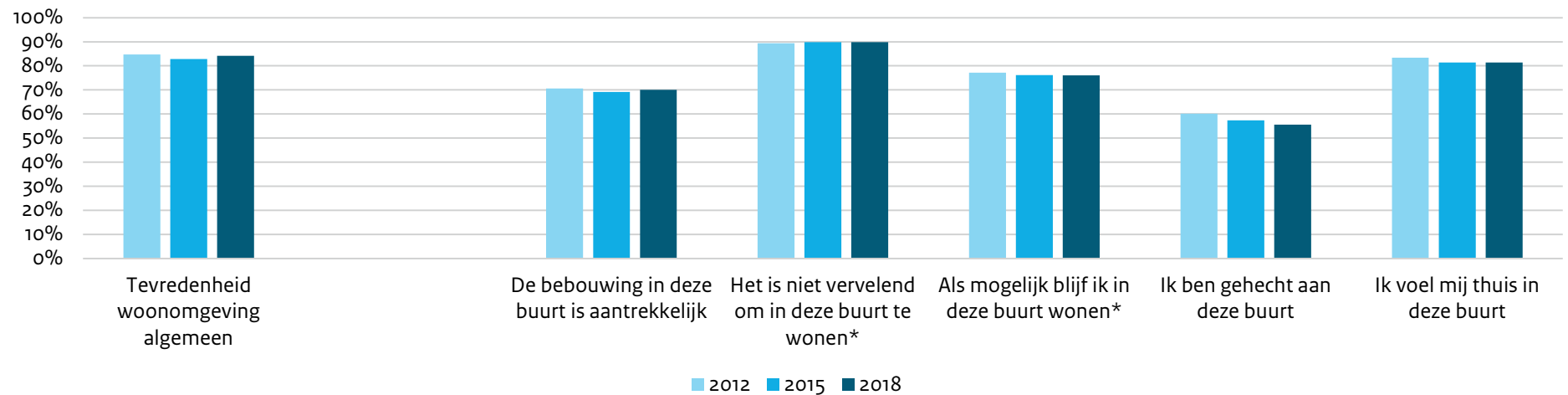
Paren in de leeftijd van 35 jaar en ouder en alleenstaande ouderen zijn het meest positief over hun huidige woning. Ongeveer 90% van deze huishoudens is tevreden of zeer tevreden met de huidige woning. Ook paren in de leeftijd van 35 tot 65 jaar zijn naar verhouding positief over de huidige woning. Alleenstaande huishoudens jonger dan 35 jaar en eenoudergezinnen zijn relatief vaker ontevreden over hun huidige woning. Van de jonge alleenstaande huishoudens is 74% (zeer) tevreden en 5% (zeer) ontevreden over de huidige woning. Bij eenoudergezinnen is dit 69% respectievelijk 12%. Huishoudens met een hoog inkomen zijn gemiddeld wat positiever over de woning dan huishoudens met een laag inkomen. Van de huishoudens met een hoog inkomen geeft 91% aan (zeer) tevreden te zijn over de woning. Bij huishoudens met een laag inkomen ligt de tevredenheid op 78%. Daarbij speelt mee dat huishoudens met een hoog inkomen vaak eigenaar-bewoners zijn; eigenaar-bewoners zijn doorgaans meer tevreden over hun woning dan huurders.

Figuur 6.2: Tevredenheid over de woning naar leeftijd, huishoudenssamenstelling en inkomen, 2018



Tevredenheid woonomgeving

Figuur 6.3: Ontwikkeling tevredenheid woonomgeving, naar afzonderlijke aspecten van tevredenheid, 2012, 2015 en 2018



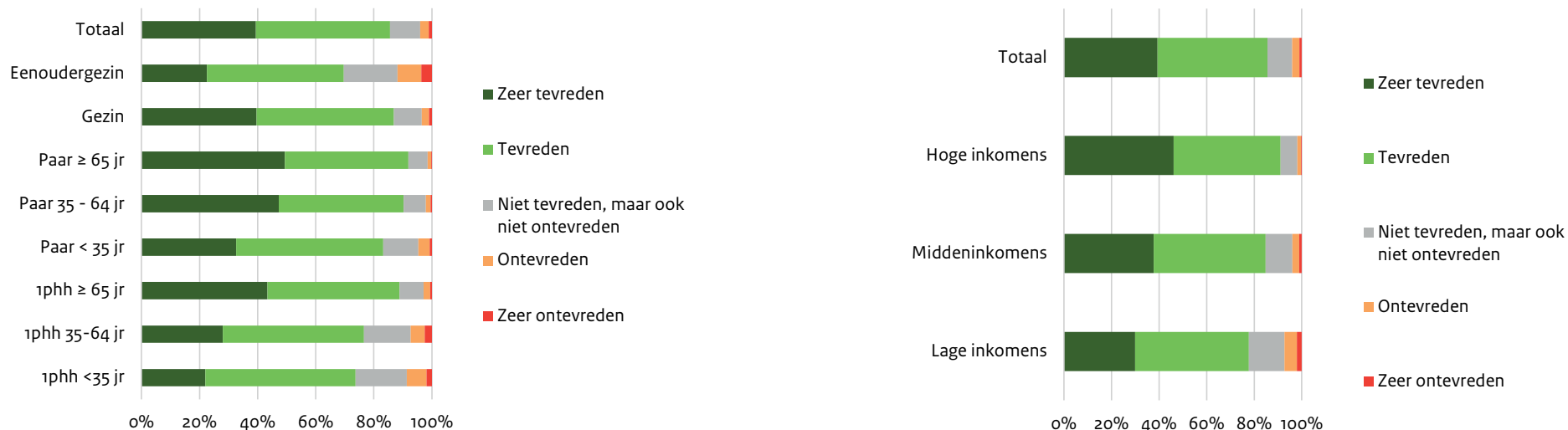
* omgezet naar een positieve formulering.

Bron: WoON 2018

Het grootste deel van de mensen ervaart de eigen buurt als een prettige plek om te wonen, 84% is tevreden over de woonomgeving. Slechts 10% vindt dat het vervelend is om in de eigen buurt te wonen. Van de in figuur 6.3 onderscheiden aspecten scoort de mate waarin mensen gehecht zijn aan de eigen buurt het laagst; 56% van de mensen geeft aan gehecht te zijn aan de eigen buurt. Dit percentage neemt door de jaren ook wat af. Toch voelt men zich wel thuis in de eigen buurt.

Ruim 80% van de mensen geeft aan het (helemaal) eens te zijn met deze stelling. De gehechtheid aan de buurt verschilt aanmerkelijk tussen verschillende leeftijdsgroepen. Van de ouderen (65+) is 71% gehecht aan hun buurt, van de jongeren (tot 35 jaar) maar 37%. Jongeren geven ook vaker aan uit hun buurt te willen verhuizen. De lagere gehechtheid van jongeren hangt ook samen met hun kortere woonduur in de buurt.

Figuur 6.4: Tevredenheid over de woonomgeving naar leeftijd, huishoudenssamenstelling en inkomen, 2018



Bron: WoON 2018

Net als bij de tevredenheid over de woning, zijn alleenstaande huishoudens en paren in de leeftijd van 65 jaar en ouder over hun woonomgeving het meest tevreden. Ruim 85% van deze huishoudens geeft aan zeer tevreden of tevreden te zijn met hun woonomgeving. Eenoudergezinnen en alleenstaanden jonger dan 65 jaar zijn minder vaak dan gemiddeld tevreden over hun woonomgeving. Toch is het

grootste deel van deze huishoudens tevreden. Ook naar inkomen is bij de tevredenheid over de woonomgeving hetzelfde beeld zichtbaar als bij de tevredenheid over de woning. Onder alle inkomensgroepen zijn de meeste huishoudens tevreden, maar huishoudens met een hoog inkomen zijn wat vaker (zeer) tevreden met hun woonomgeving dan huishoudens met een lager inkomen.

Tevredenheid over woning en woonomgeving in stedelijke gebieden.

Er is een verband tussen de stedelijkheid van het gebied waar mensen wonen en de waardering van de woning. In zeer stedelijke gebieden is 79% van de huishoudens tevreden of zeer tevreden met hun woning; aan de andere kant van het spectrum, in niet stedelijke gebieden, is dit 90%. Wat voor de woning geldt, geldt ook voor de woonomgeving; in sterk stedelijke gebieden zijn huishoudens wat minder tevreden over hun woonomgeving dan in minder stedelijke gebieden. In sterk stedelijke gebieden is 79% tevreden of zeer tevreden met de woonomgeving, in weinig of niet-stedelijke gebieden is dit 88% respectievelijk 89%.

Op specifieke aspecten van de woning en de woonomgeving zijn de verschillen tussen stedelijke en minder stedelijke gebieden groter. In stedelijke gebieden is men minder positief over de grootte van de woning dan in niet-stedelijke gebieden; bijna één op de vijf vindt de woning te klein. In niet stedelijke gebieden vinden meer mensen de woning beter onderhouden, een goede sfeer uit ademen, groot genoeg en van voldoende buitenruimte voorzien. Mensen in (zeer) stedelijke gebieden zijn wat minder vaak gehecht aan hun eigen buurt dan mensen in weinig tot niet-stedelijke gebieden. Dit zijn ook gebieden waar naar verhouding veel jonge mensen wonen en zoals beschreven zijn jonge mensen meer 'footloose' en daarmee minder gehecht aan hun buurt. In stedelijke gebieden vinden mensen de bebouwing in de buurt wat vaker onaantrekkelijk dan in niet-stedelijke gebieden.

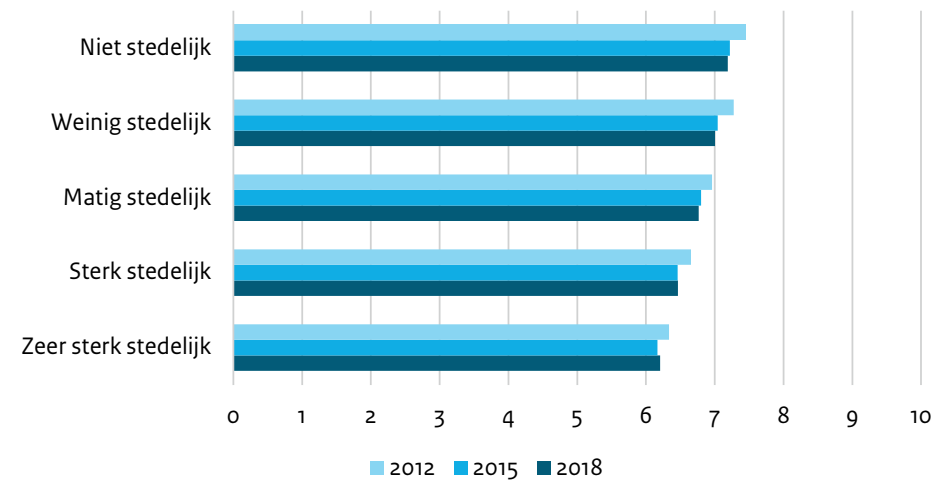
6.2 Beleving van leefbaarheid

Sociale cohesie

Sociale cohesie drukt de onderlinge verbondenheid tussen buurtbewoners uit. De indicator is opgebouwd uit een combinatie van de uitkomsten op de vragen 'Mensen kennen elkaar in deze buurt nauwelijks', 'Ik voel mij thuis in deze buurt', 'Ik woon in een gezellige buurt waar mensen elkaar helpen en samen dingen doen' en 'in deze buurt gaat men op een prettige manier met elkaar om'. De indicator wordt uitgedrukt in een score op een schaal van 0 tot en met 10.

Naarmate mensen in een meer stedelijke omgeving wonen, is de sociale cohesie lager. In niet stedelijke gebieden scoort de indicator sociale cohesie een 7,2 op de schaal van 0 tot en met 10. In zeer stedelijke gebieden is dit een 6,2. Van 2012 op 2015 nam de score op de sociale cohesie licht af. In 2018 is de score gestabiliseerd. Per provincie varieert de sociale cohesie in beperkte mate. In Overijssel zijn de inwoners het meest verbonden (gemiddeld een score van 6,9). In Zuid-Holland is de score op sociale cohesie met een 6,4 van alle provincies het laagst.

Figuur 6.5: Ontwikkeling indicator score sociale cohesie naar mate van stedelijkheid, 2012, 2015 en 2018



Bron: WoON 2012, 2015 en 2018

Figuur 6.6: Afzonderlijke indicatoren over sociale cohesie
rapportcijfer, 2018



De score voor de sociale cohesie is zoals beschreven opgebouwd uit de mate waarin mensen het eens zijn met vier stellingen over het wonen en leven met hun buurtbewoners.

De score op de stelling 'Ik voel mij thuis in deze buurt' was met 7,6 op een schaal van 0 tot en met 10 in 2018 het hoogst. Ook in voorgaande jaren was deze stelling de stelling met de hoogste score. De score op deze stelling is ook redelijk constant gebleven. De stelling 'Mensen kennen elkaar in deze buurt' scoort stabiel een 6,6. De stelling met de laagste score is de stelling 'Ik woon in een gezellige buurt waar mensen elkaar helpen en samen dingen doen'. Deze stelling scoort een 6,2 en is sinds 2012 iets afgenomen. De stelling die ervoor zorgt dat de score van de sociale cohesie in 2018 wat is gedaald, is de stelling dat mensen in de buurt op een prettige manier met elkaar omgaan. De score op deze stelling is gedaald van gemiddeld een 7,6 in 2012, een 7,5 in 2015 naar een 7,3 in 2018.

* omgezet naar een positieve formulering.

Bron: WoON 2012, 2015 en 2018

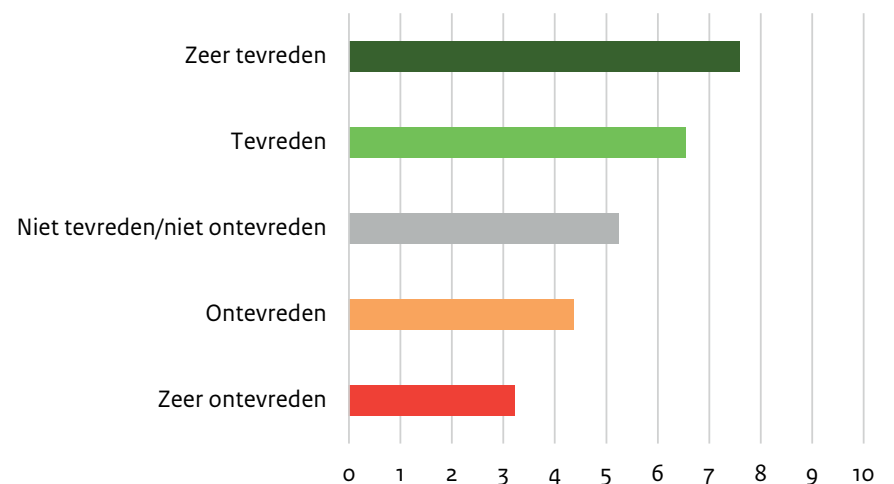
Sociale cohesie en tevredenheid over de woonomgeving

Er bestaat een hoge mate van samenhang tussen de tevredenheid over de woonomgeving en de waardering van de sociale cohesie in de directe leefomgeving.

Buurtten met een hoge mate van sociale cohesie worden als een aantrekkelijke woonomgeving ervaren. De mensen die zeer tevreden zijn over de woonomgeving ervaren ook de sociale cohesie in hun buurt als hoog (score 7,6). Naarmate men minder tevreden is over de woonomgeving is ook de score op de sociale cohesie lager. Bij mensen die ontevreden of zeer ontevreden zijn over hun woonomgeving is de score op sociale cohesie gemiddeld 4,4 respectievelijk 3,2. Hetzelfde verband is er met de mate waarin mensen tevreden zijn over hun eigen leven. In gebieden waar mensen ontevreden zijn over de woonomgeving is ook de tevredenheid over het eigen leven beduidend lager dan in gebieden waar men zich prettiger voelt in de woonomgeving.

Een nadere statistische analyse van de verbanden tussen de sociale cohesie en achtergrondkenmerken van huishoudens en woonomgeving, wijst uit dat mensen meer sociale cohesie ervaren naarmate ze ouder zijn en dat er een verband is tussen de beleving van sociale cohesie en alleen wonen of wonen in een huishouden met meerdere personen; alleenstaanden ervaren minder sociale cohesie in hun woonomgeving dan grotere huishoudens.

Figuur 6.7. Samenhang tevredenheid over de woonomgeving en score op sociale cohesie, 2018



Bron: WoON 2018

Voorzieningenniveau en verhuisgeneigdheid.

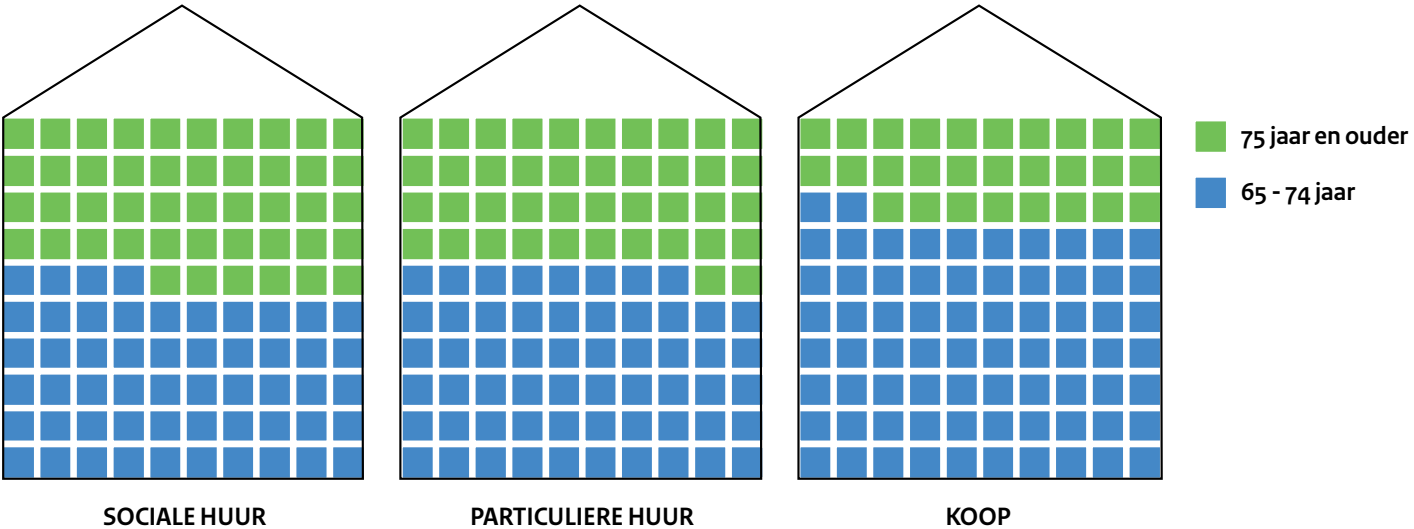
Het WoON biedt de mogelijkheid na te gaan of er verbanden zijn tussen de aanwezigheid van voorzieningen in de nabijheid van de woning en de wens om te verhuizen. Jonge huishoudens verhuizen veel vaker dan oudere huishoudens. Dat betekent dat in de meer stedelijke gebieden, waar veel jongere huishoudens wonen, de verhuisfrequentie hoger is dan in minder stedelijke gebieden met een hogere gemiddelde leeftijd. In de meer stedelijke gebieden wordt in hoge dichtheden gewoond en is ook het aantal voorzieningen hoog, en daarmee de afstand tot voorzieningen laag. In minder stedelijke gebieden wonen naar verhouding meer oudere huishoudens en is de afstand tot voorzieningen groter. Leidt dit tot een grotere verhuiscens onder oudere huishoudens? Het blijkt dat ouderen met (in de eigen beleving) een slechtere gezondheid vaker verhuisgeneigd zijn, maar niet vanwege een gebrek aan medische voorzieningen in de nabijheid van de woning. Er is geen significant verschil in de verhuisgeneigdheid van oudere huishoudens die in een gebied (straal van 3 km) wonen waar een huisartspraktijk aanwezig is en oudere huishoudens die in een gebied wonen waar dit niet het geval is. Dat significante verschil is er wel als het gaat om de nabijheid van winkels voor dagelijkse voorzieningen. Oudere huishoudens in gebieden met minder of geen winkels voor dagelijkse voorzieningen in de nabijheid van de woning (straal van 1 km) zijn vaker verhuisgeneigd dan oudere huishoudens die wel in de nabijheid van deze voorzieningen wonen.

7

Oudere huishoudens en hun woonsituatie

- 7.1 Woonsituatie oudere huishoudens
- 7.2 Verhuisgedrag en verhuishensen
- 7.3 Wonen met belemmeringen
- 7.4 Gezondheid en zorggebruik in relatie tot wonen
- 7.5 Anticiperend verhuizen

Oudere huishoudens verhuizen relatief weinig. Van alle huishoudens is 27% ouder dan 65 jaar, van de recent verhuisde huishoudens maar 9%. Desondanks zijn ook oudere huishoudens de afgelopen jaren veel meer gaan verhuizen.



Veel recent verhuisde oudere huishoudens kozen voor een koopwoning (44%). Vaak zijn dit huishoudens in de leeftijd van 65 – 74 jaar (72% van de oudere kopers). Het aantal oudere eigenaar-bewoners neemt toe.

Verhuiswens	2012	2015	2018
Beslist	4%	4%	4%
Misschien	10%	16%	17%
Kan niets vinden	2%	2%	2%

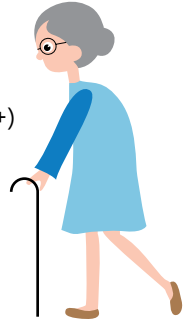
Het aandeel beslist verhuisgeneigde oudere huishoudens (65+) blijft stabiel (4%).

Oudere huishoudens vanaf 75 jaar kiezen er vaak voor om te huren, toch heeft een derde van de recent verhuisden in deze leeftijd een woning gekocht.

	Woonquote 2012	Woonquote 2015	Woonquote 2018
Sociale huur	34%	36%	36%
Particuliere huur	39%	40%	41%
Koop	30%	28%	28%

Oudere huishoudens (65+) die huren, betalen meer dan eigenaar-bewoners. Ouderen in een koopwoning hebben gemiddeld de laagste woonquotes, de hoogste woonquotes zijn er in de particuliere huur.

42% van de oudere huishoudens (65+) wil verhuizen vanwege de gezondheid, 28% is verhuisd om deze reden.



Oudere huishoudens zijn een belangrijke groep op de woningmarkt en door de verdergaande vergrijzing neemt de invloed van deze groep huishoudens toe. Het is ook een groep huishoudens waarvan het verhuisgedrag minder goed is te voorspellen dan van andere groepen. Veel oudere huishoudens voorzien een verhuizing naar een meer geschikte woning, maar laten het moment afhangen van de ontwikkeling van de eigen gezondheid. Als de gezondheid goed is hoeft men nog niet te verhuizen. Huishoudens van 75 jaar en ouder worden er vaker mee geconfronteerd dat de gezondheid een verhuizing noodzakelijk maakt. Dit hoofdstuk gaat over de positie van oudere huishoudens op de woningmarkt, hun woonsituatie, hun verhuishwensen en verhuisgedrag, hun behoefte aan specifieke vormen van wonen met zorg. Speciale aandacht gaat uit naar de mate waarin oudere huishoudens aangeven te willen verhuizen vanwege de gezondheidssituatie.

7.1 Woonsituatie oudere huishoudens

In 2018 waren er ruim 2,1 miljoen huishoudens in de leeftijd van 65 jaar en ouder. Sinds 2002 is het aantal huishoudens in de leeftijd vanaf 65 jaar met de helft toegenomen, een toename met ongeveer 665.000 huishoudens, waarvan meer dan de helft in de laatste zes jaar. De woonsituatie van oudere huishoudens is aan het veranderen. Met het ouder worden van de naoorlogse ('babyboom') generatie wonen steeds meer oudere huishoudens in een koopwoning en minder oudere huishoudens in een corporatiewoning. In 2012 woonde nog 40% van de oudere huishoudens in een corporatiewoning. In 2018 is dit teruggelopen naar 35%. Dus waar binnen de corporatiesector het aandeel oudere huishoudens op het huurdersbestand toeneemt (zie figuur 3.1), neemt op de totale woningvoorraad verhoudingsgewijs het aandeel oudere huishoudens in een corporatiewoning af. In dezelfde periode nam het aandeel oudere huishoudens in een koopwoning toe van 49% naar 55%. De geschetste ontwikkelingen zijn relatieve ontwikkelingen, in absolute zin nam in de afgelopen zes jaar in zowel de corporatiesector als de particuliere huursector als de koopsector het aantal oudere huishoudens toe

Tabel 7.1: Ontwikkeling oudere huishoudens (65+) naar eigendom woning, 2012, 2015 en 2018

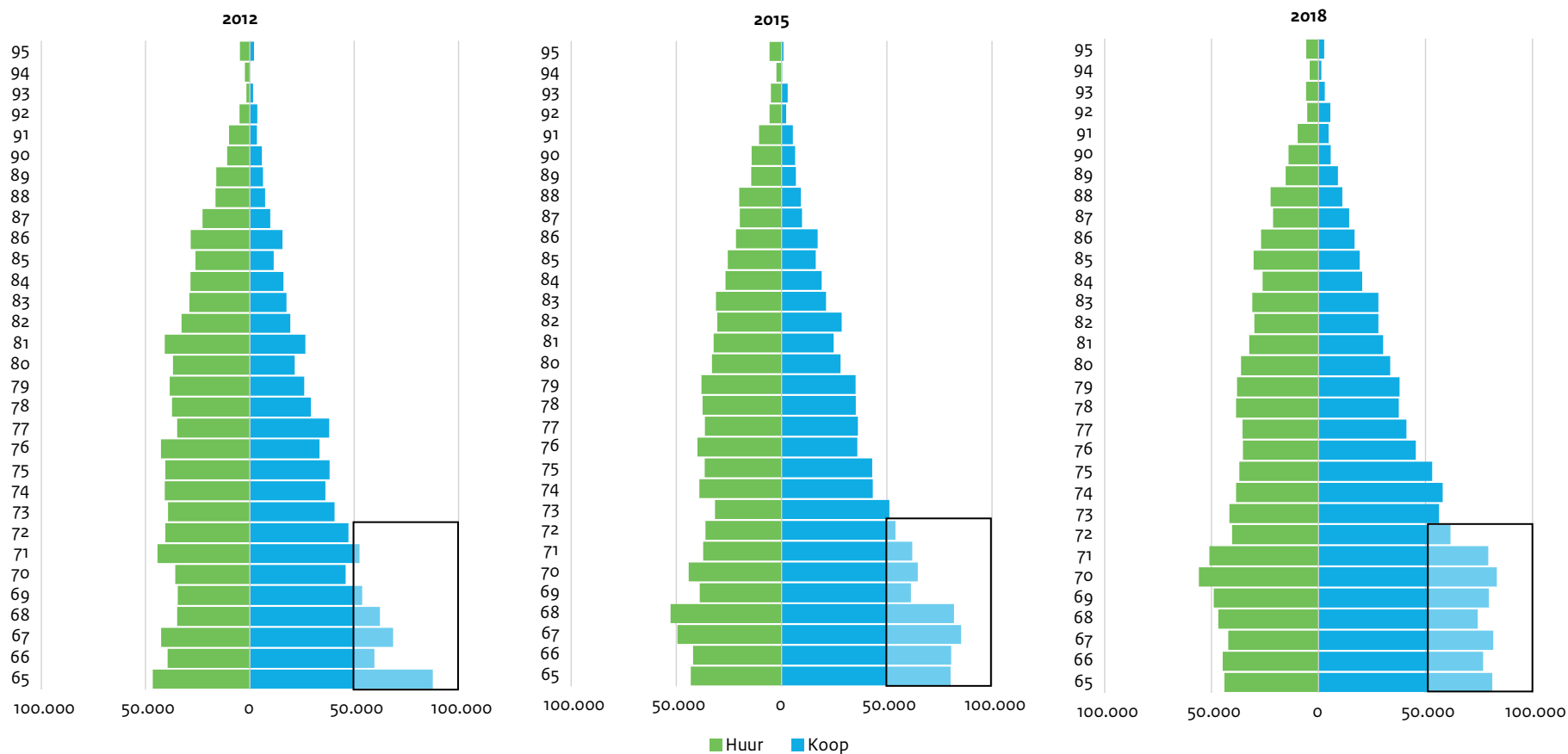
	2012		2015		2018	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Corporatie	721.900	40%	726.200	37%	739.600	35%
Particuliere huur	183.100	10%	176.000	9%	216.100	10%
Koop	886.700	49%	1.049.100	54%	1.180.200	55%
Totaal	1.791.700	100%	1.951.300	100%	2.135.900	100%

Bron: WoON 212, 2015 en 2018

Oudere eigenaar-bewoners

Zoals beschreven is de generatie huishoudens die momenteel de pensioengerechtigde leeftijd bereikt veel vaker eigenaar-bewoner dan eerdere generaties ouderen. Van de huishoudens van 65 jaar en ouder woont 55% in een koopwoning. Dit wordt duidelijk zichtbaar als per jaarcohort de verhouding tussen het aandeel oudere huurders en eigenaar-bewoners wordt gevolgd.

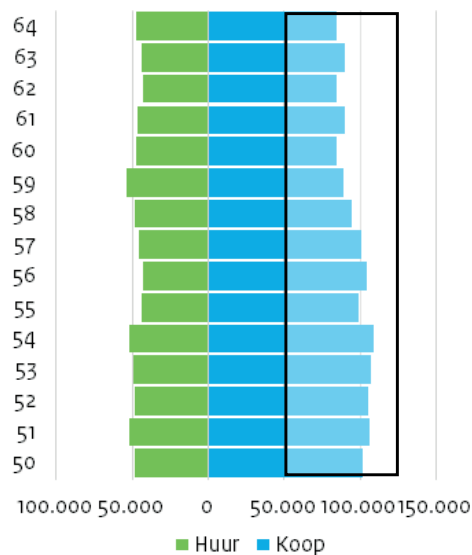
Figuur 7.1: Ontwikkeling aantal oudere huurders en woningbezitters in de tijd, naar leeftijd, 2012, 2015 en 2018



Bron: WoON 2018

In 2012 was een eerste boven-trendmatige toename zichtbaar van het aantal oudere huishoudens in een koopwoning. Sindsdien is het aantal eigenaar-bewoners dat jaarlijks 65 wordt op dit hogere niveau gebleven en ontstaat een duidelijke 'bult' in de bevolkingspiramide naar leeftijd en eigenwoningbezit.

Figuur 7.2: Ontwikkeling aantal aankomende oudere huurders en woningbezitters in de tijd, naar leeftijd, 2018

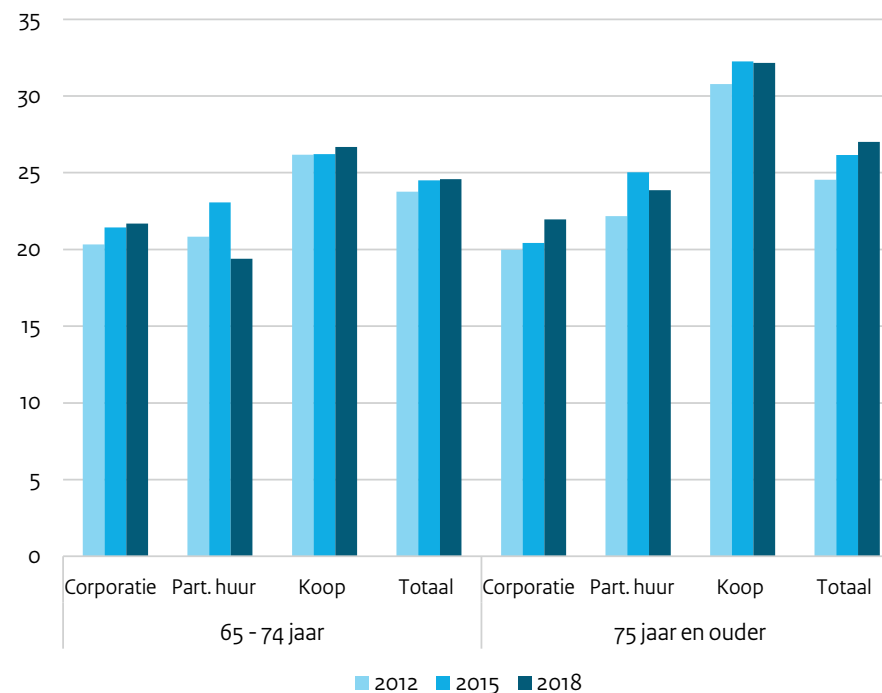


Bron: WoON 2018

Op grond van de omvang van de groep aankomende 65-jarigen in een koopwoning zet deze trend zich de komende 15 jaar jaarlijks door; naarmate de huidige groep 50 tot en met 64 jarigen jonger is, wonen meer mensen in een koopwoning.

Woonduur

Figuur 7.3: Ontwikkeling gemiddelde woonduur in jaren van oudere huishoudens (65+) per leeftijdsklasse huishouden, naar eigendom, 2012, 2015, 2018



Bron: WoON 2012, 2015 en 2018

Het Rijk zet in op het mogelijk maken dat ouderen zo lang mogelijk in een zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Dit is ook wat veel ouderen willen. In de praktijk is dat vaak de woning waar men al decennia in woont. Het WoON geeft inzicht in de woonduur van huishoudens in hun huidige woning. Huishoudens in de leeftijd van 65 – 74 jaar wonen gemiddeld al bijna 25 jaar in hun huidige woning. Voor huishoudens in de leeftijd van 75 jaar en ouder is dit 27 jaar. De gemiddelde woonduur in de huidige woning is sinds 2012 toegenomen; oudere huishoudens wonen langer zelfstandig in hun huidige woning. In de koopsector wonen oudere huishoudens gemiddeld langer in hun huidige woning dan in zowel de corporatiesector als de particuliere huursector. Dat kan verschillende

achtergronden hebben. Deels kan het samenhangen met het feit dat oudere huishoudens die verhuizen naar een geschikte woning overstappen naar een huurwoning. Deels ook met het feit dat een verhuizing binnen de huursector eenvoudiger is dan een overstap van de koopsector naar de huursector. In de huursector wonen meer ouderen huishoudens die recent zijn verhuisd dan in de koopsector. Ook kan het samenhangen met een wat lagere gemiddelde levensverwachting van mensen met een lager inkomen, die vaker in de huursector wonen. Overigens is de gemiddelde leeftijd van 65-plushuishoudens in de koopsector lager dan in de huursector; 73 jaar respectievelijk 76 jaar.

Woonlasten oudere huishoudens

Tabel 7.2: Ontwikkeling netto woonuitgaven, netto besteedbaar inkomen, huurquote/koop quote en woonquote oudere huishoudens (65+) naar huishoudensgrootte, naar eigendom, 2012, 2015 en 2018

		Netto woonuitgaven			Bestedbaar huishoudinkomen			Netto koopquote/ huurquote			Netto woonquote		
		2012	2015	2018	2012	2015	2018	2012	2015	2018	2012	2015	2018
Eenpersoonshuishoudens 65 jaar en ouder	Koopwoning	€ 649	€ 610	€ 622	€ 2.076	€ 2.143	€ 2.070	23%	21%	22%	36%	33%	33%
	Corporatiewoning	€ 501	€ 552	€ 566	€ 1.368	€ 1.446	€ 1.496	26%	28%	27%	37%	39%	38%
	Particuliere huurwoning	€ 674	€ 710	€ 780	€ 1.689	€ 1.682	€ 1.928	31%	33%	34%	42%	43%	44%
Paar 65 jaar en ouder	Koopwoning	€ 795	€ 738	€ 742	€ 3.371	€ 3.448	€ 3.434	18%	16%	16%	27%	25%	25%
	Corporatiewoning	€ 603	€ 658	€ 682	€ 2.098	€ 2.160	€ 2.227	20%	22%	22%	29%	31%	31%
	Particuliere huurwoning	€ 812	€ 879	€ 940	€ 2.590	€ 2.644	€ 2.795	25%	26%	27%	33%	35%	35%
Totaal	Koopwoning	€ 748	€ 697	€ 700	€ 2.953	€ 3.031	€ 2.956	20%	18%	18%	30%	28%	28%
	Corporatiewoning	€ 537	€ 590	€ 603	€ 1.629	€ 1.704	€ 1.732	24%	26%	26%	34%	36%	36%
	Particuliere huurwoning	€ 725	€ 771	€ 835	€ 2.026	€ 2.030	€ 2.224	28%	31%	32%	39%	40%	41%

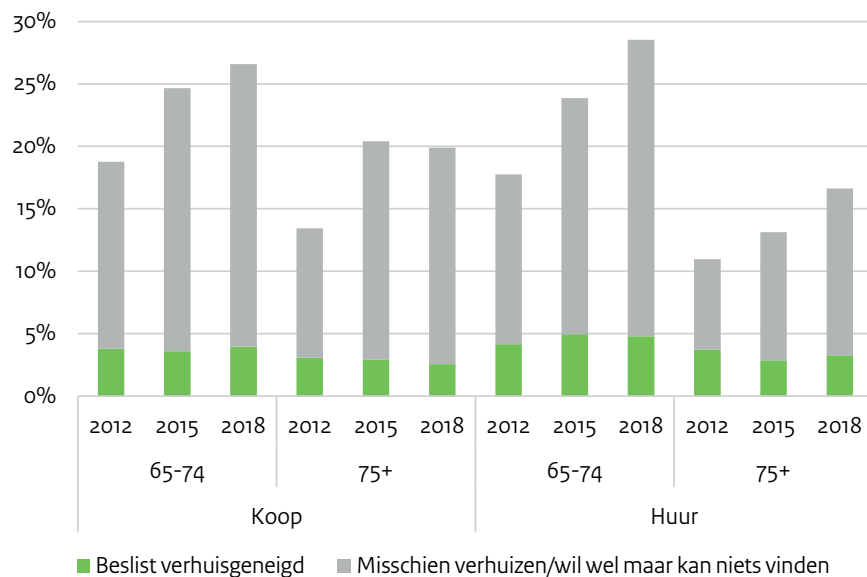
Bron: WoON 2012, 2015 en 2018

Oudere huishoudens die een particuliere huurwoning huren, zijn een andere groep dan huurders van een corporatiewoning en eigenaar-bewoners. Zij hebben gemiddeld een hoger inkomen dan huurders van een corporatiewoning en geven meer uit aan het wonen dan zowel huurders van een corporatiewoning als eigenaar-bewoners. Eigenaar-bewoners van 65 jaar en ouder hebben gemiddeld

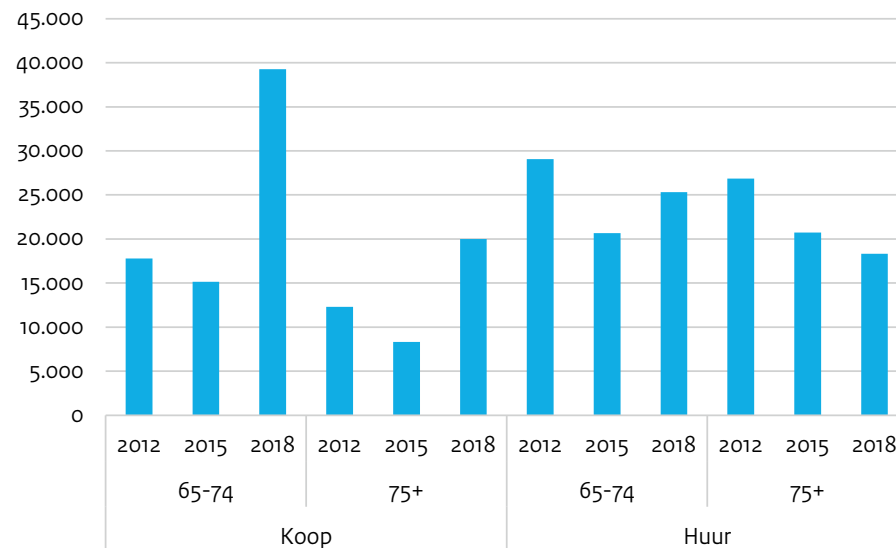
een hoger inkomen dan huurders. Hun netto woonquote is beduidend lager dan die van huurders. Binnen de huursector hebben huurders van een particuliere huurwoning ondanks hun gemiddeld hogere inkomen de hoogste huur- en woonquotes. De quotes zijn voor oudere huishoudens vrijwel niet veranderd tussen 2015 en 2018.

7.2 Verhuisgedrag en verhuishwensen

Figuur 7.4: Ontwikkeling verhuiscapaciteit van oudere huishoudens (65+), leeftijdsklasse, naar eigendom, 2012, 2015 en 2018



Figuur 7.5: Ontwikkeling gerealiseerde verhuizing (vorige woning) van oudere huishoudens (65+), leeftijdsklasse, naar eigendom, 2012, 2015 en 2018

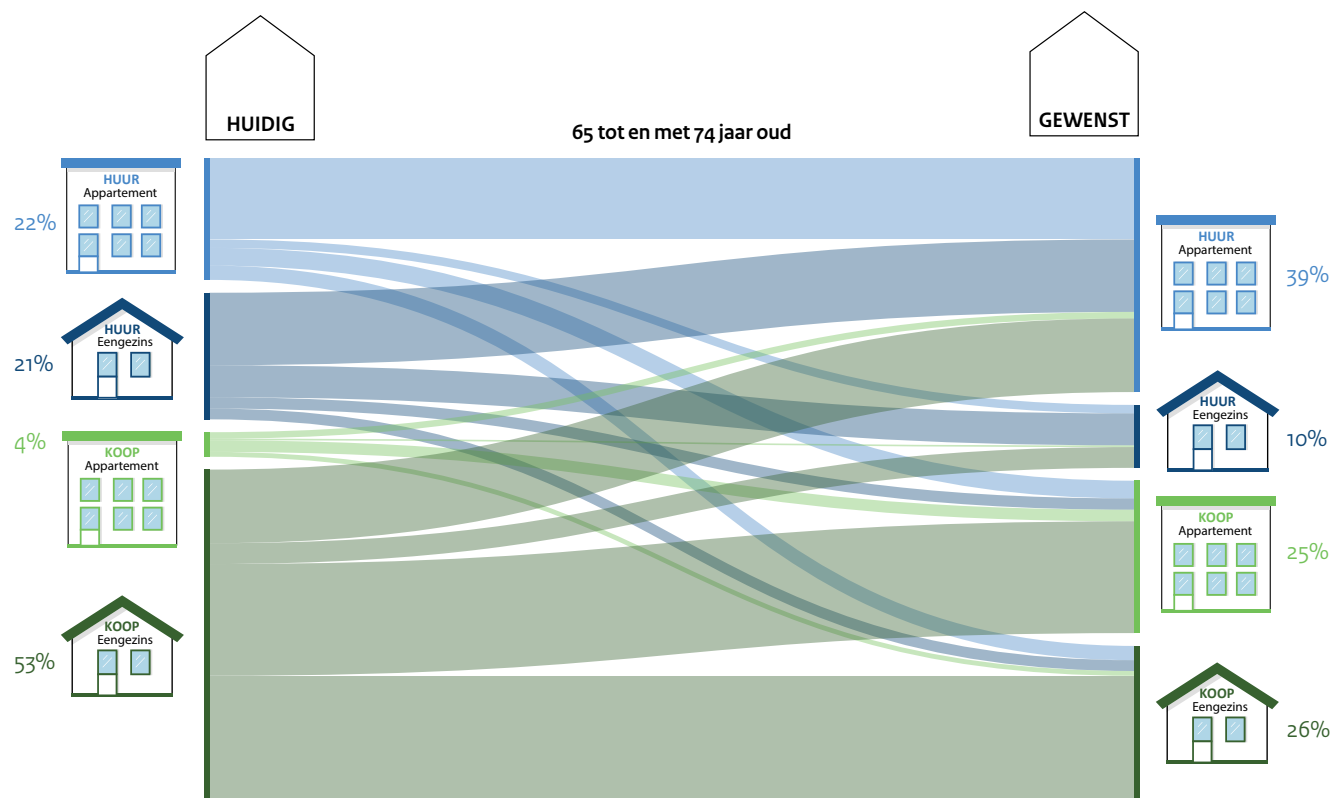


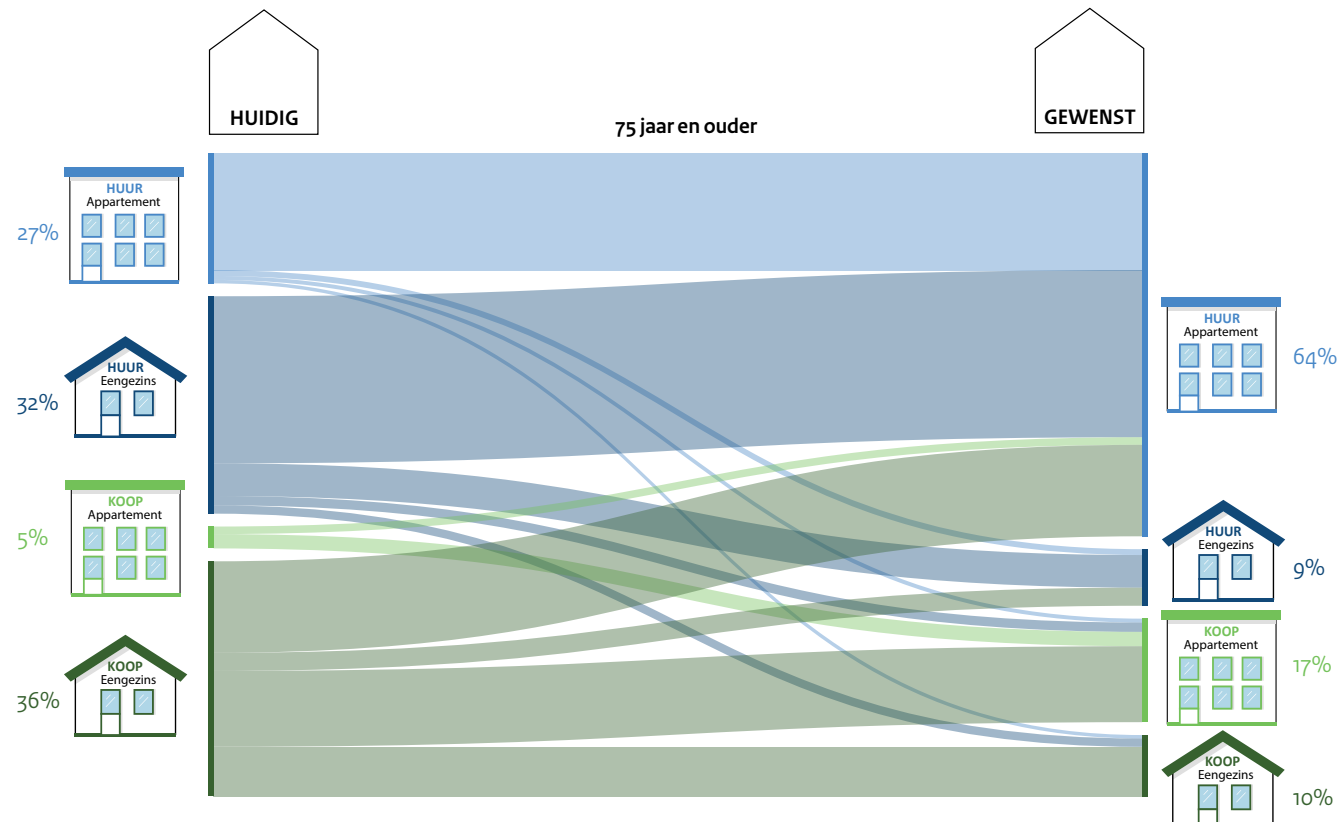
Bron: WoON 2012, 2015 en 2018

De wens van oudere huishoudens om te verhuizen, is vaak minder hard dan bij andere leeftijdsgroepen. Van de oudere huishoudens die overwegen te verhuizen, geeft het grootste deel aan 'misschien' te willen verhuizen of wel te willen verhuizen maar geen geschikte woning te kunnen vinden. Dit geldt zowel voor de groep huishoudens van 65 – 74 jaar als voor de huishoudens in de leeftijd van 75 jaar en ouder. De groep die geen woning kan vinden is veel kleiner dan de groep die 'misschien' wil verhuizen. Het aandeel oudere huishoudens dat aangeeft 'beslist' te willen verhuizen bedraagt zo'n 3% tot 4%, ongeacht leeftijd en woonsituatie. Dit aandeel is ook constant door de jaren. De groep oudere huishoudens die aangeeft 'misschien' te willen verhuizen neemt toe, in de huursector sterker dan in de koopsector.

Het aantal oudere huishoudens dat daadwerkelijk is verhuisd in de afgelopen twee jaar is in de koopsector behoorlijk toegenomen ten opzichte van de voorgaande twee WoON's. Dit hangt samen met het aantrekken van de woningmarkt; ook oudere huishoudens konden hun koopwoning weer beter verkopen dan in de periode van de crisis op de woningmarkt. In de huursector is de groep 65 – 74-jarigen ook vaker gaan verhuizen, maar het verschil is veel minder groot dan in de koopsector. Oudere huishoudens in de leeftijd van 75 jaar en ouder die in een huurwoning wonen, verhuizen steeds minder vaak; zij verhuisden minder vaak dan ten tijde van het WoON 2015 en ook toen was al sprake van een daling van het aantal verhuizingen onder deze groep.

Figuur 7.6: Beslist verhuiscapabele oudere huishoudens (65+) naar eigendom huidige en gewenste woning, 2018





Bron: WoON 2018

Het aandeel oudere huishoudens in een koopwoning dat bij verhuizing opnieuw een woning wil kopen neemt door de jaren toe. Ten tijde van het WoON 2012 ging het om 46% van de beslist verhuisgeneigde oudere huishoudens, in 2018 is dit aandeel 65%. Voor huishoudens in de leeftijd van 65 – 74 jaar (71%) geldt dit sterker dan voor huishoudens van 75 jaar en ouder (51%). Huishoudens in de leeftijd van 75 jaar en ouder kiezen vaker voor een huurwoning. De toenemende wens van oudere huishoudens om bij verhuizing weer een woning te kopen hangt samen met het ouder worden van de naoorlogse ('babyboom') generatie, die zelfstandig gingen wonen in een tijd dat eigenwoningbezit gestimuleerd werd en veel koopwoningen gebouwd werden. Zij hebben als eerste generatie in Nederland op grote schaal woningen gekocht. Zij beschikken bij verkoop van hun huidige woning over het vermogen om opnieuw te kunnen kopen. Maar weinig oudere huishoudens overwegen een overstap van de huursector naar

de koopsector. Onder de groep 65 – 74 jarigen in een huurwoning geeft 20% aan bij verhuizing een woning te willen kopen. Bij de 75-plussers is dit aandeel nog aanzienlijk kleiner.

Huishoudens in de leeftijd van 65 – 74 jaar die bij verhuizing de voorkeur geven aan een koopwoning, kiezen naar verhouding vaak voor een eengezinswoning. De helft van hen wenst een voor oudere huishoudens geschikte eengezinswoning en de helft geeft de voorkeur aan een appartement. Huishoudens van 65 – 74 jaar die willen huren, kiezen juist veel vaker voor een appartement dan voor een eengezinswoning.

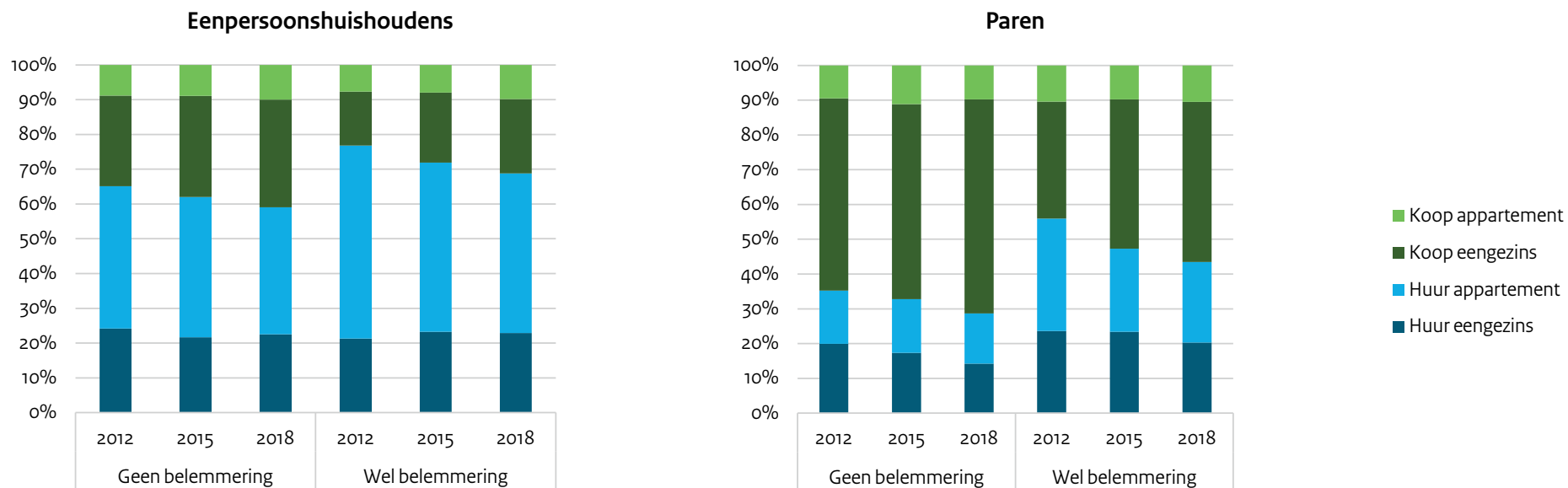
Huishoudens in de leeftijd van 75 jaar en ouder kiezen bij verhuizing overwegend voor een huurappartement. Als men kiest voor kopen, dan willen de meeste huishoudens in deze leeftijdscategorie verhuizen naar een koopappartement.

7.3 Wonen met belemmeringen

Rond de leeftijd van 75 jaar krijgen meer ouderen te maken met belemmeringen. Dan komt voor meer huishoudens het moment om te verhuizen naar een geschikte woning. Van de zelfstandig wonende huishoudens in de leeftijd van 75 jaar en ouder heeft 47% te maken met belemmeringen. Tot de huishoudens die belemmeringen ervaren zijn gerekend de huishoudens waar sprake is van langdurige ziekten, aandoeningen of handicaps en huishoudens die aangeven dat er sprake is van een beperking in het uitvoeren van reguliere activiteiten. De mate waarin men zich kan redden in een woning die niet specifiek geschikt is,

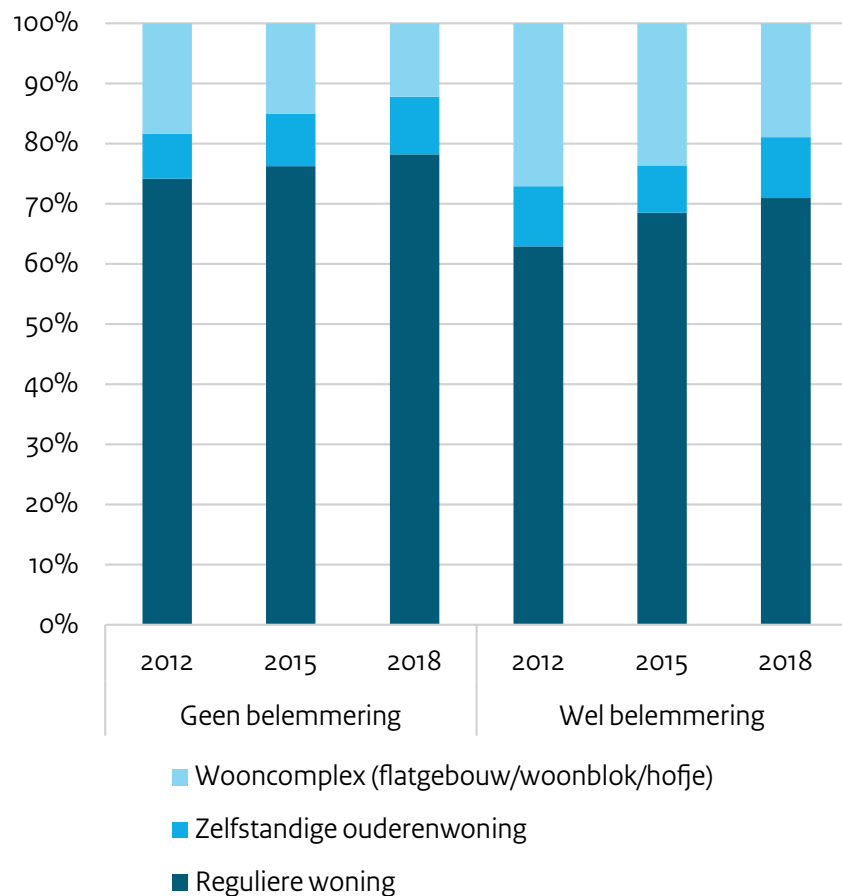
hangt ook samen met de huishoudenssituatie; is men alleen of is er een partner die kan ondersteunen. In de onderstaande figuur is in beeld gebracht hoe oudere huishoudens in de leeftijd van 75 jaar en ouder wonen, naar woonvorm en naar eigendom. Daarbij is een onderscheid gemaakt tussen oudere huishoudens die met belemmeringen te maken hebben (in het geval van een paar gaat het om tenminste één van de partners) en oudere huishoudens die geen belemmeringen ondervinden.

Figuur 7.7: Oudere huishoudens (75+). Vergelijking woonsituatie (naar huishoudenstype, eigendom en woningtype) van huishoudens met en zonder belemmeringen, 2012, 2015, 2018



Bron: WoON 2012, 2015 en 2018

Figuur 7.8: Oudere huishoudens (75+). Woonsituatie naar onderscheid reguliere woningen, specifieke zelfstandige ouderenwoning/hofje/complex, van huishoudens met en zonder belemmeringen 2012, 2015, 2018



Bron: WoON 2012, 2015 en 2018

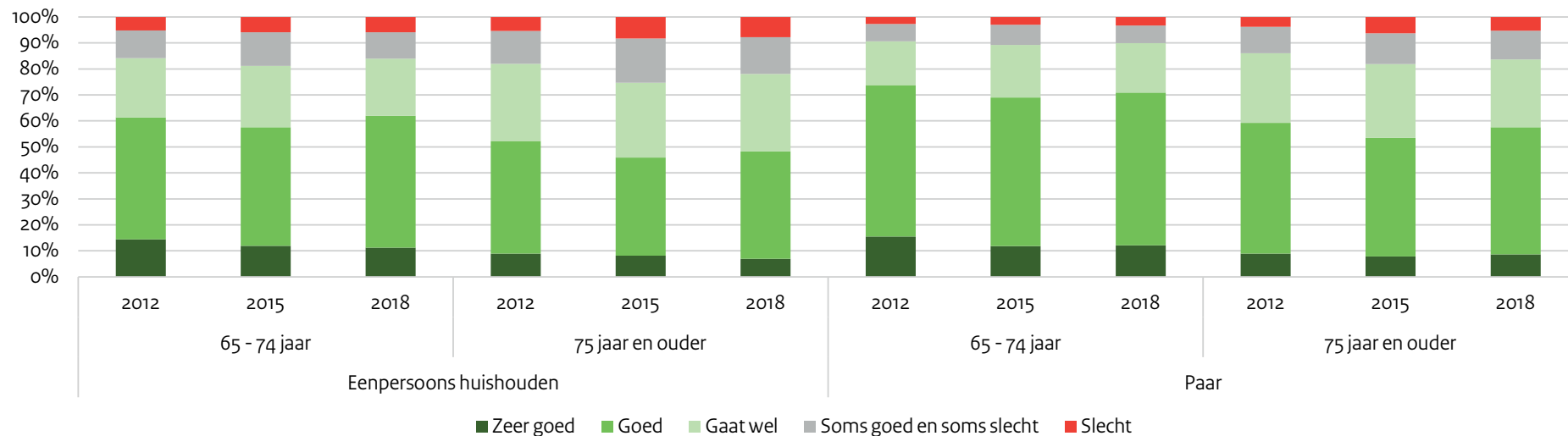
Alleenstaande ouderen in de leeftijd van 75 jaar en ouder wonen veel vaker dan paren in deze leeftijdscategorie in de huursector, en dan geregeld in een huurappartement. Paren hebben vaak meer financiële mogelijkheden en wonen veel vaker dan alleenstaande ouderen in de koopsector. Maar als er sprake is van belemmeringen, dan wonen ook paren vaker in een huurwoning. Als men belemmeringen ondervindt, is het belangrijk om zoveel mogelijk gelijkvloers te kunnen wonen. Oudere huishoudens die te maken hebben met belemmeringen wonen dan ook vaker in appartementen dan oudere huishoudens waar dit niet aan de orde is.

Een toenemend aandeel oudere huishoudens woont in een eengezinskoopwoning. Bij paren is dit aandeel groter dan bij alleenstaande huishoudens, maar de trend is bij beide groepen zichtbaar. Ook oudere huishoudens die te maken hebben met belemmeringen wonen steeds vaker in een eengezinskoopwoning, het aandeel van de groep in een koopappartement is door de jaren stabiel.

Oudere huishoudens die belemmeringen ervaren, wonen vaker dan oudere huishoudens die geen belemmeringen ervaren in een speciaal voor ouderen geschikt wooncomplex of een zelfstandige ouderenwoning. Toch geldt ook voor oudere huishoudens die belemmeringen ervaren dat het overgrote deel in een reguliere woning woont (71%). Het aandeel oudere huishoudens zonder belemmeringen in de leeftijd van 75 jaar en ouder dat in een geclusterde woonvorm of specifieke zelfstandige ouderenwoning woont, neemt door de jaren wat af. Het aandeel oudere huishoudens met belemmeringen dat in een reguliere woning woont, is door de jaren juist wat toegenomen. Aan de ene kant kan dit duiden op een discrepantie tussen vraag en aanbod; oudere huishoudens die met belemmeringen te maken krijgen kunnen mogelijk de stap naar een specifieke ouderenwoning niet maken. Aan de andere kant is de ontwikkeling mogelijk ook een gevolg van de generatiewissel; een groter deel van de oudere huishoudens is beter in staat om de omstandigheden te creëren waarin zij, ook met belemmeringen, lang zelfstandig in een reguliere woning kunnen blijven wonen.

7.4 Gezondheid en zorggebruik in relatie tot wonen

Figuur 7.9: Oudere huishoudens (65+). Beoordeling gezondheid naar leeftijd en huishoudenssamenstelling, naar leeftijdsklasse, 2012, 2015 en 2018

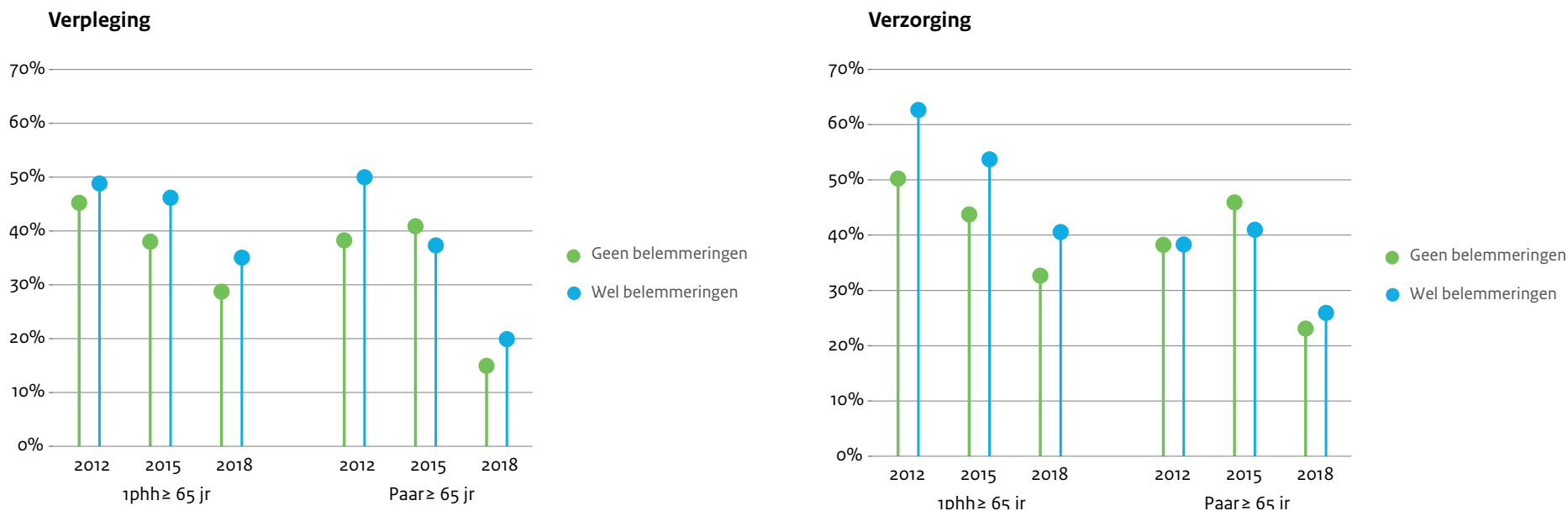


Bron: WoON 2012, 2015 en 2018

De meeste huishoudens in de leeftijd van 65 jaar en ouder beoordelen hun gezondheid als goed of zeer goed. Paren zijn wat positiever over hun gezondheid dan alleenstaande huishoudens en 65 – 74 jarigen zijn wat positiever dan 75-plussers. De groep die de eigen gezondheid het minst positief beoordeelt, zijn

alleenstaande 75-plussers. Ruim 20% van deze groep beoordeelt de gezondheid als 'soms goed en soms slecht' of 'slecht'. In vergelijking met 2015 zijn meer ouderen positief over hun gezondheid en minder ouderen negatief.

Figuur 7.10: Mate waarin oudere huishoudens (65+) in een zelfstandige ouderenwoning (losstaand of in een complex) van verpleging en verzorging vanuit een nabijgelegen zorgsteunpunt gebruik kunnen maken, naar leeftijd en huishoudenssamenstelling en naar het onderscheid huishoudens met en zonder belemmeringen, 2012, 2015, 2018



Bron: WoON 2012, 2015 en 2018

Een deel van de huishoudens van 65 jaar en ouder woont in een specifieke ouderenwoning (17%). Deels staan deze woningen op zichzelf (7%), deels maken ze deel uit van een complex of zijn ze geclusterd rond een zorgsteunpunt (10%). Het aandeel oudere huishoudens in een ouderenwoning dat gebruik kan maken van verzorging vanuit een nabijgelegen zorgsteunpunt is groter dan het aandeel huishoudens dat gebruik kan maken van verpleging. Alleenstaanden vinden vaker de weg naar woningen waar verpleging en/of verzorging beschikbaar is dan paren.

Daarbij moet bedacht worden dat paren vaker op de partner kunnen terugvallen. Ook huishoudens waar sprake is van belemmeringen wonen wat vaker in de nabijheid van een zorgsteunpunt van waaruit zorg of verpleging kan worden betrokken. Opvallend is dat het aandeel oudere huishoudens dat in een geclusterde woonvorm woont waar verzorging en/of verpleging beschikbaar is, door de jaren is afgenomen. Dat geldt voor alle situaties, alleenstaanden en paren, met en zonder belemmeringen.

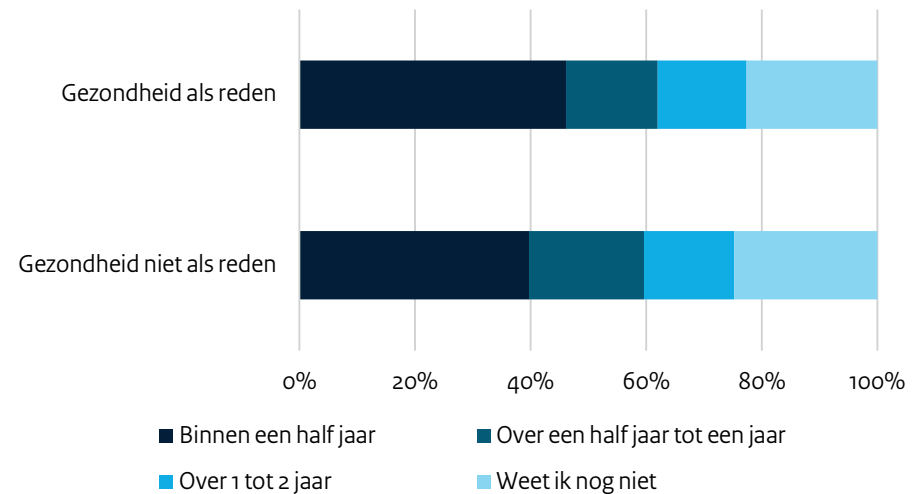
7.5 Anticiperend verhuizen

Nadenken over een toekomst met belemmeringen is niet prettig en wordt door veel mensen voor zich uit geschoven. De meeste huishoudens stellen een verhuizing uit tot de situatie acuut wordt. De woningmarktmodule van het WoON 2018, waar deze publicatie op is gebaseerd, volgt huishoudens niet in de tijd, maar geeft een momentopname van de verhuiscwensen van oudere huishoudens en de termijn waarop zij willen verhuizen. De groep oudere huishoudens die naar eigen zeggen geen verhuisplannen heeft, maar door verandering in de gezondheidssituatie toch verhuist, blijft buiten beeld. Wel kan worden nagegaan welke recent verhuisde oudere huishoudens dat deden om redenen die samenhangen met de gezondheid.

Van alle oudere huishoudens die beslist willen verhuizen in de komende twee jaar, geeft 42% als een van de verhuisredenen de gezondheid aan. De gezondheid is de meest genoemde verhuisreden voor oudere huishoudens. Terugkijkend naar het daadwerkelijke verhuisgedrag, is ruim een kwart (28%) van de verhuisde ouderen vanwege de eigen gezondheid of die van de partner verhuisd. Er is sprake van een aanzienlijk verschil tussen wens en realisatie. Naast de gezondheid is de woning (grootte, geschiktheid) voor oudere huishoudens vaak reden om te willen verhuizen. Bijna 40% noemt dit.

Van de oudere huishoudens die om gezondheidsredenen willen verhuizen, wil bijna de helft (46%) binnen een half jaar verhuizen. Ruim 60% wil binnen een jaar verhuizen. Echter, van de groep oudere huishoudens die om andere redenen dan de gezondheid wil verhuizen, wil ook een aanzienlijk deel (40%) binnen een half jaar verhuizen en een even groot deel (60%) binnen een jaar. Overigens geeft een kwart van de oudere huishoudens die vanwege de gezondheid willen verhuizen aan nog niet te weten op welke termijn zij willen verhuizen.

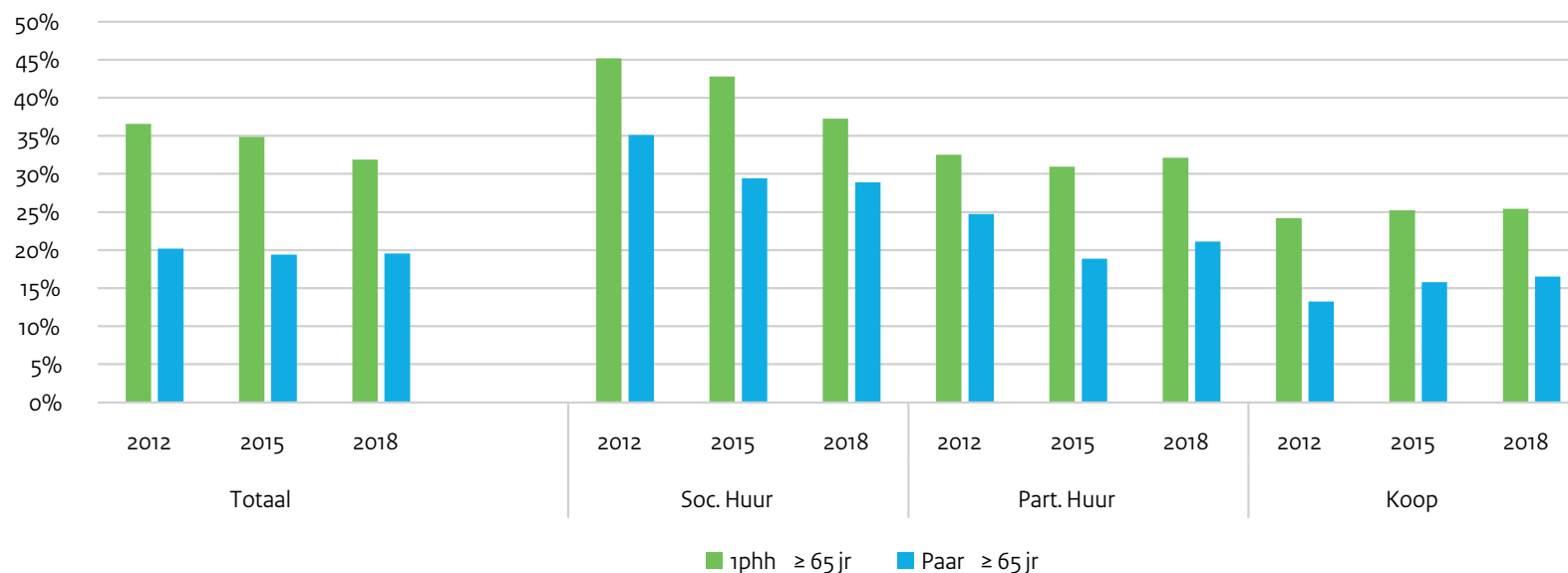
Figuur 7.11: Oudere huishoudens (65+). Gewenste verhuistermijn huishoudens die wel of niet om gezondheidsredenen willen verhuizen, 2018



Bron: WoON 2018

Woningaanpassingen

Figuur 7.12: Oudere huishoudens (65+). Aanwezigheid aanpassingen voor een handicap, naar leeftijd en huishoudenssamenstelling, naar eigendom, 2012, 2015, 2018

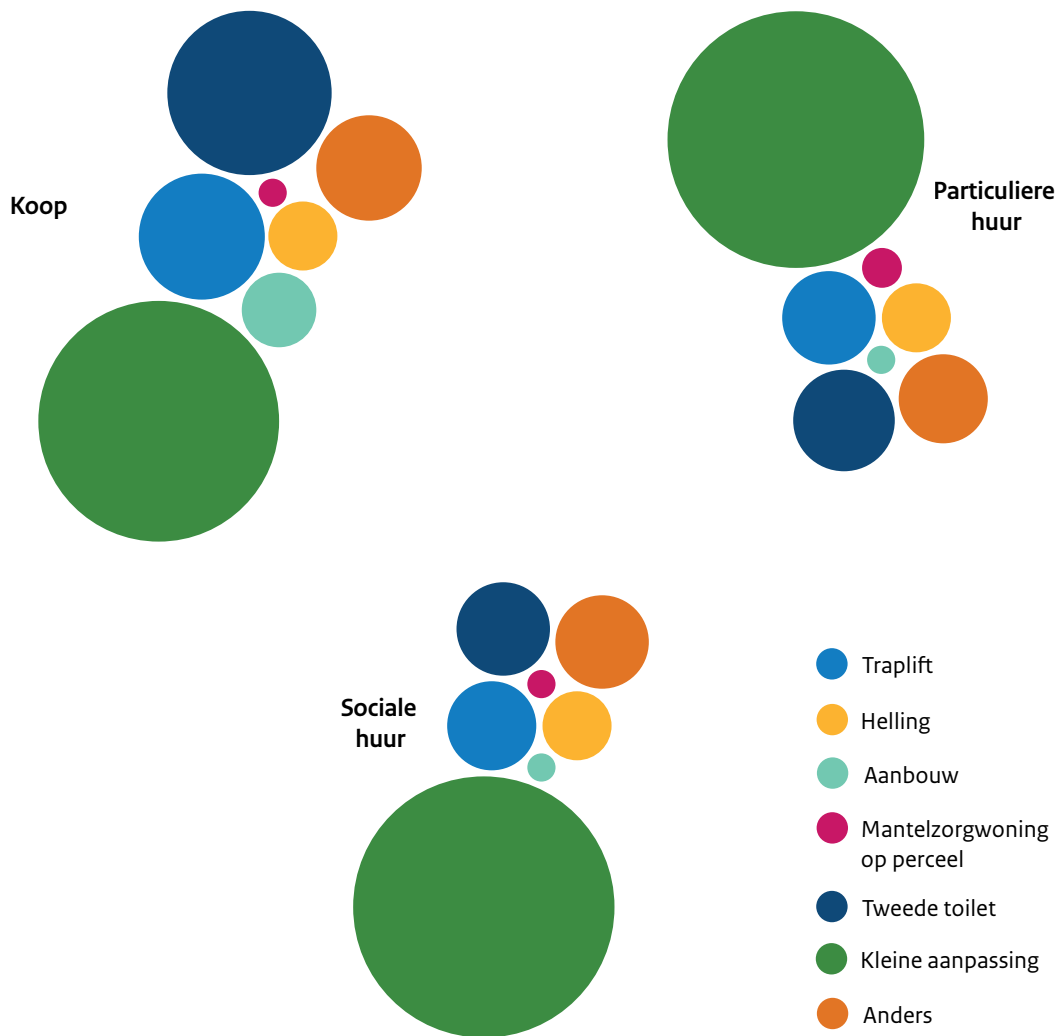


Bron: WoON 2012, 2015 en 2018

Woningaanpassingen maken het voor oudere huishoudens die met belemmeringen te maken krijgen mogelijk om langer zelfstandig te blijven wonen. Onder de aanpassingen in de bovenstaande figuur vallen een traplift, een hellingbaan, een aanbouw, een tweede toilet en diverse kleine aanpassingen, maar ook de beschikbaarheid van een mantelzorgwoning op het perceel. Ongeveer een derde (32%) van de alleenstaande ouderen en een vijfde van de paren in de leeftijd van 65 jaar en ouder woont in een woning waar tenminste kleine aanpassingen zijn gedaan om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen. Het aandeel alleenstaanden dat in een woning met aanpassingen woont, neemt door de jaren iets af (in 2012 was dit nog 37%). Oudere huishoudens die een woning huren van een woningcorporatie wonen beduidend vaker in een woning met aanpassingen

om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen. Dit aandeel neemt wel af. In 2012 woonde 45% van de alleenstaande ouderen en 35% van de paren in de corporatiesector in een dergelijke woning, in 2018 is dit afgenomen tot 37% respectievelijk 29%. Oudere huishoudens die een particuliere huurwoning bewonen, beschikken minder vaak dan gemiddeld over aanpassingen in hun woning; in deze sector betreft het 32% van de alleenstaande ouderen en 21% van de paren. In de koopsector ligt het aandeel oudere huishoudens in een aangepaste woning nog wat lager (25% respectievelijk 17%). In de koopsector neemt het aandeel oudere huishoudens dat in een aangepaste woning woont door de jaren wel licht toe.

Figuur 7.13: Oudere huishoudens. Aanwezigheid verschillende maatregelen om langer zelfstandig thuis te kunnen wonen, naar eigendom, 2018



In figuur 7.13 is schematisch weergegeven in welke mate in de koopsector, de corporatiesector en de particuliere huursector oudere huishoudens in een woning wonen waarin maatregelen zijn getroffen om langer zelfstandig te kunnen wonen. De grootte van de bollen geeft een beeld van het aandeel oudere huishoudens binnen elke sector dat over de betreffende maatregelen in de woning kan beschikken.

Kleine aanpassingen aan de woningen van oudere huishoudens zijn verreweg de meest toegepaste maatregelen om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen. Het gaat dan bijvoorbeeld om het verwijderen van drempels, het aanbrengen van beugels in toilet en badkamer, het aanbrengen van een verhoogde toiletpot, etc. De kleine aanpassingen zijn zowel in de koopsector als in de corporatiesector als in de particuliere huursector de meest voorkomende aanpassingen.

Een tweede toilet is in koopwoningen veel vaker aanwezig dan in huurwoningen. Het vermoeden is dat dit vaak geen specifieke aanpassing betreft om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen, maar eerder een luxe kenmerk is dat in de koopsector meer voorkomt.

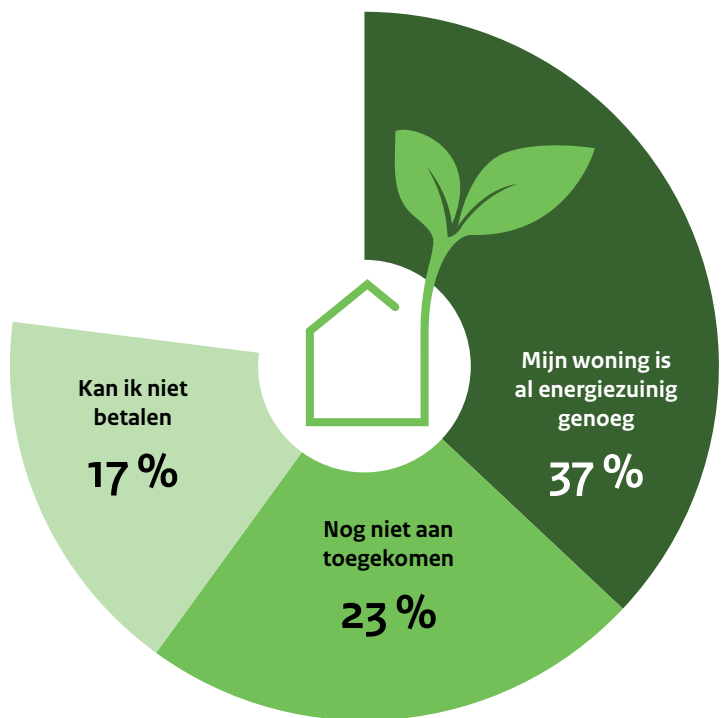
In koopwoningen zijn vaker trapliften aanwezig dan in huurwoningen. Dit hangt samen met het feit dat in de huursector meer appartementen voorkomen waar een traplift niet nodig is; in eengezinswoningen van oudere huishoudens komen trapliften in de huursector en in de koopsector even vaak voor.

Een aanbouw om het wonen op één verdieping te kunnen faciliteren, komt in de koopsector veel vaker voor dan in de huursector.

8

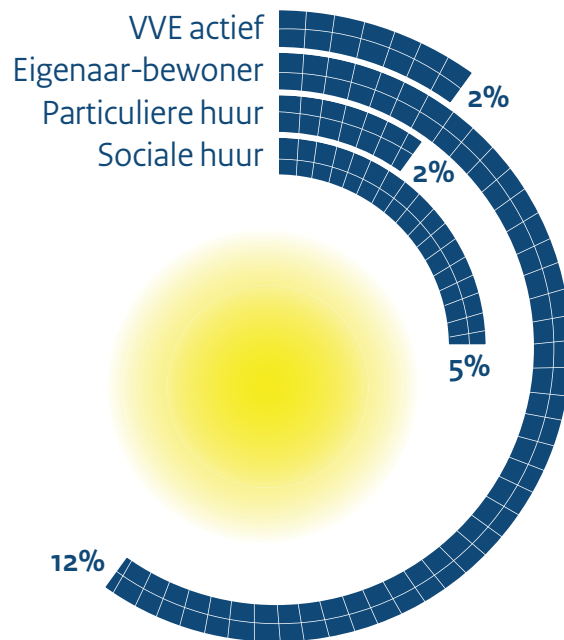
Verduurzaming en onderhoud

- 8.1 Duurzaamheid in perspectief
- 8.2 Vocht en schimmel in woningen
- 8.3 Onderhoud en woningverbetering

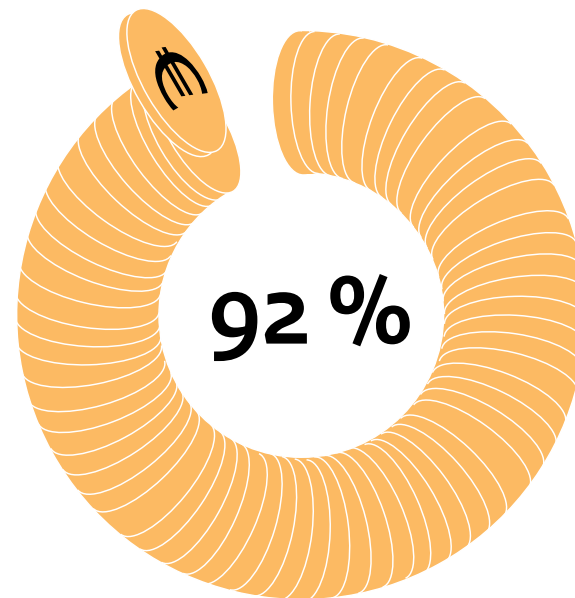


Veel eigenaar-bewoners vinden hun woning energiezuinig genoeg en investeren (mede) daarom niet.

23% van de eigenaar bewoners die niet in energiezuinigheid hebben geïnvesteerd, is er nog niet aan toegekomen; 17% geeft aan het niet te kunnen betalen.



Eigenaar-bewoners hebben veel vaker zonnepanelen geplaatst dan verhuurders.



92% van de eigenaar-bewoners financiert energiebesparende maatregelen met eigen geld.

In het licht van de klimaatdoelstellingen is er een grote urgentie om de energetische kwaliteit van de Nederlandse woningvoorraad te verbeteren. Met verhuurders zijn afspraken gemaakt om de huurvoorraad ingrijpend te verduurzamen. In de koopsector is het maken van afspraken veel complexer. Dit hoofdstuk gaat in op de ontwikkeling van de energetische kwaliteit van de woningvoorraad en de mate waarin partijen hierin stappen zetten. Onderhoud en woningverbetering zijn bij uitstek momenten om ook de energetische kwaliteit van woningen aan te pakken. Het tweede deel van het hoofdstuk gaat hierover.

8.1 Duurzaamheid in perspectief

Energetische kwaliteit van woningen

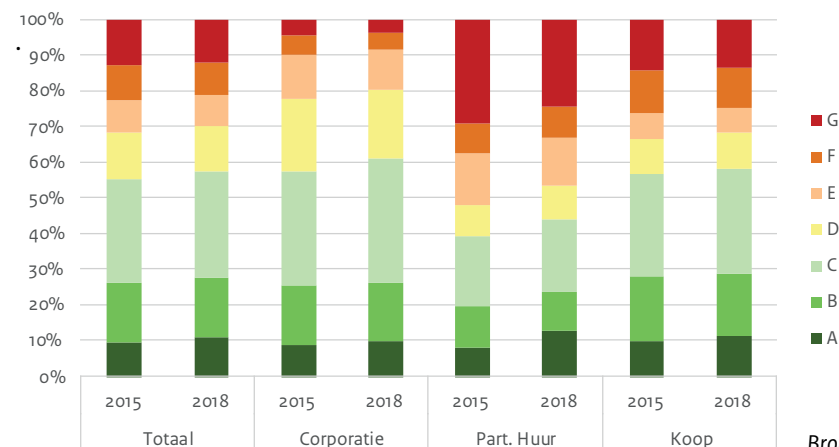
Op basis van Europese regelgeving hebben alle woningen, wanneer zij worden verkocht of verhuurd, een geldig energielabel nodig dat is afgemeld bij de nationale database voor energielabels. Alle woningen in Nederland zijn in eerste instantie opgenomen in deze database op basis van een voorlopig energielabel op referentiewaarden. Wanneer een woning verkocht of verhuurd wordt, kan de eigenaar van de woning het energetische niveau van de woning laten verifiëren en eventuele genomen maatregelen daarbij opnemen. Daarna wordt een definitief label afgemeld dat bij verkoop en verhuur volstaat om de energetische kwaliteit van de woning inzichtelijk te maken voor de nieuwe bewoners. Door de toenemende verkoop van woningen en de verduurzamingsinspanning van verhuurders, worden er meer energielabels afgemeld. Vaak hebben de afgemelde labels een gunstigere labelklasse dan het voorlopig energielabel, omdat er in de tussentijd één of meerdere maatregelen zijn uitgevoerd. In de analyse van het WoON 2018 is waar beschikbaar het afgemelde energielabel gebruikt. Waar dit niet het geval is, is het voorlopige label gehanteerd.

In het huidige gunstige economische klimaat en door de toenemende aandacht voor verduurzaming renoveren meer mensen hun woning. Het aandeel 'groene labels' (labelklasse A, B of C) groeit en het aantal ongunstige labels neemt af. In de periode tussen 2015 en 2018 is het aandeel groene labels in de gehele woningvoorraad licht toegenomen. In de particuliere huur is de toename met 4 procentpunt het grootst, tegenover 3 procentpunt in de corporatiesector en 1 procentpunt in de koop. Het totale aandeel van deze groene labelcategorieën

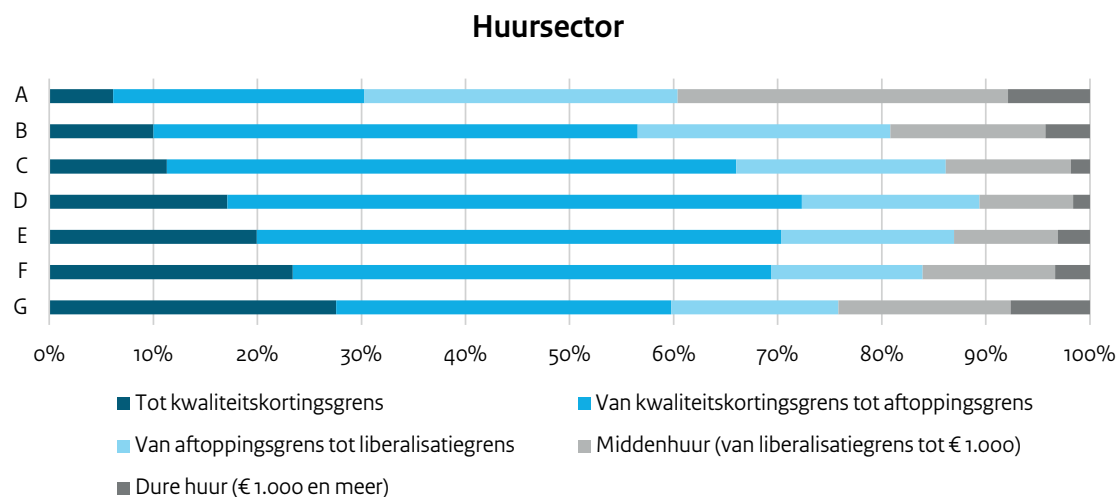
gaat in de corporatiesector en de koopsector redelijk gelijk op (in 2018 61% in de corporatiesector en 58% in de koop). In de particuliere huur blijft het aandeel in verhouding nog achter (met 44% in 2018). Het totale aandeel ongunstige labels (F en G) is in de corporatiesector (9%) in 2018 verreweg het laagst, gevolgd door de koopsector (24%) en de particuliere huursector (33%).

Bij de woningen met de minste energetische kwaliteit valt de meeste winst te behalen. In de particuliere huursector was dan ook de grootste ontwikkeling zichtbaar. In deze sector was in de periode 2015 – 2018 sprake van een naar verhouding grote toename van het aantal woningen met een energielabel A en de grootste afname van de meest ongunstige energielabels (-5%). De particuliere huursector wordt gevolgd door de koopsector (-2%) en de corporatiesector (-1%).

Figuur 8.1: Ontwikkeling energetische kwaliteit bewoonde woningvoorraad, naar eigendom, 2012, 2015 en 2018

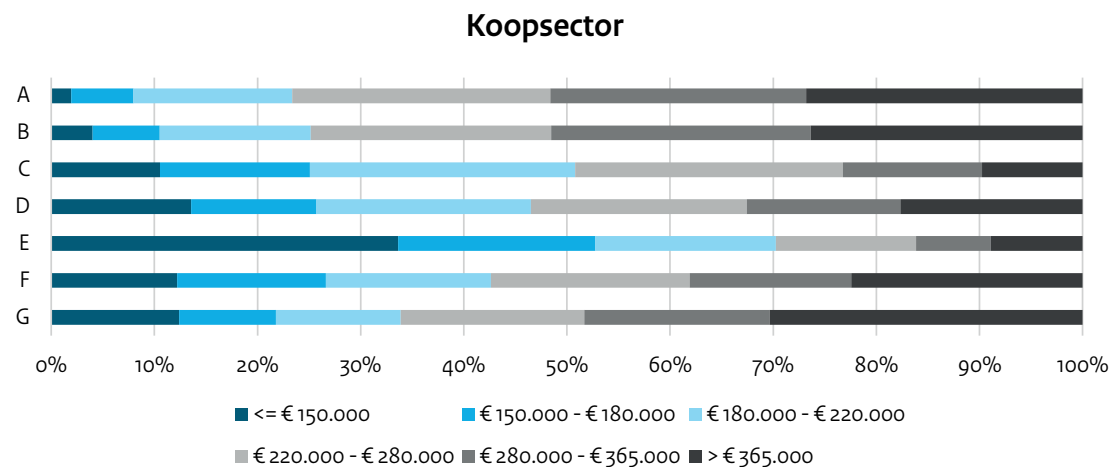


Figuur 8.2: Samenstelling woningvoorraad naar eigendom, prijsklasse naar energetische kwaliteit, 2018



De huurwoningen met de beste energetische kwaliteit (label A) hebben vaak een huur boven de liberalisatiegrens. Het gaat om 40% van de woningen met dit energielabel. Daarnaast heeft 30% een huur tot de aftoppingsgrens en 30% een huur tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens.

In de corporatiesector hebben woningen vaker een lage huur naarmate de energetische kwaliteit slechter is. In de particuliere huursector hebben woningen vaker een hoge huur ondanks een slechte energetische kwaliteit. Meer dan 30% van de particuliere huurwoningen met energielabels E, F en G heeft een huur boven de liberalisatiegrens.



Ook in de koopsector geldt dat de woningen met de beste energetische kwaliteit (labels A en B) vaak de duurdere woningen zijn. En ook in de koopsector geldt dat een aanzienlijk deel van de woningen met de slechtste energielabels in het hoge prijssegment vallen; van de woningen met energielabel G heeft bijna de helft een waarde boven € 280.000.

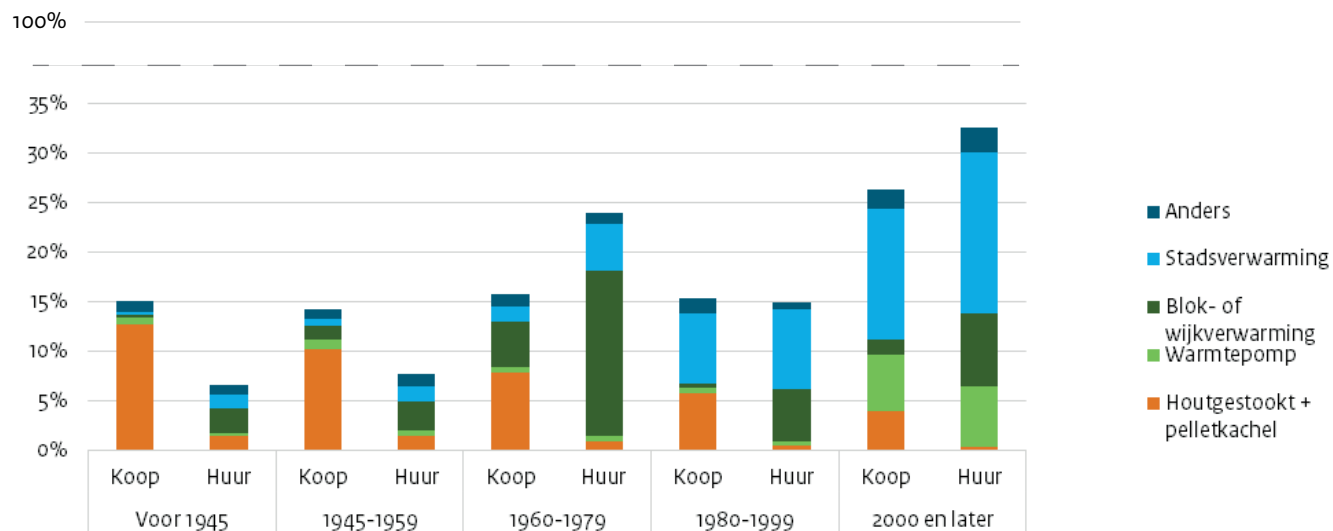
Bron: WoON 2018

Energietransitie

Anno 2018 is gasgestookte energievoorziening voor de verwarming van woningen nog steeds het meest voorkomend (bij ruim 90% van de huishoudens). In de periode tot 2050 zal Nederland de transitie 'van het gas af' gaan maken, naar een ander soort energievoorziening. De afgelopen jaren is daar in toenemende mate aandacht voor geweest en worden er voorbereidingen getroffen voor deze energietransitie. Alhoewel nieuwe alternatieven nog in ontwikkeling zijn, zijn er al

verschillende andere vormen van energievoorziening voor woningverwarming aanwezig in Nederland. Alternatieven betreffen bijvoorbeeld stadsverwarming of blok- en wijkverwarming op basis van een duurzame bron, maar ook warmtepompen die warmte uit de bodem gebruiken voor de verwarming van gebouwen. Ook kachels op basis van houtpellets zijn een duurzaam alternatief, maar komen in Nederland weinig voor. Onder houtgestookte kachels vallen zowel open haarden als duurzamere alternatieven hierop.

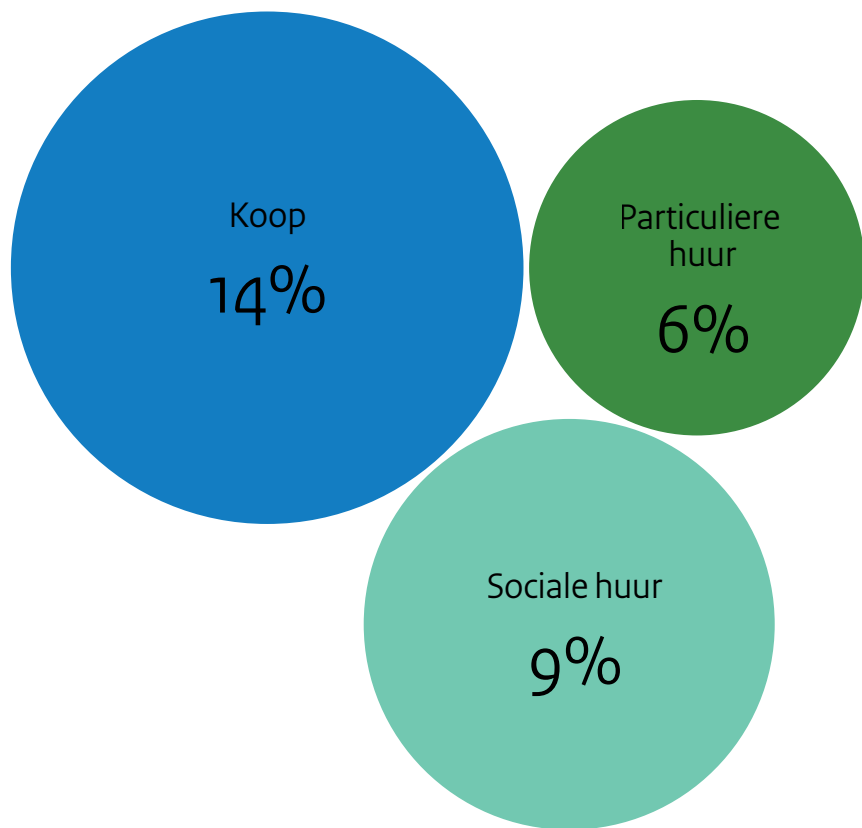
Figuur 8.3: Relevante verwarming voor energietransitie in de bewoonde woningvoorraad, naar type verwarming, bouwperiode en eigendom, 2018



* Het kan voorkomen dat in een woning meerdere typen verwarming aanwezig zijn.

Bron: WoON 2018

Figuur 8.4: Aanwezigheid zonnepanelen bewoonde eengezinswoningen, 2018



Bron: WoON 2018

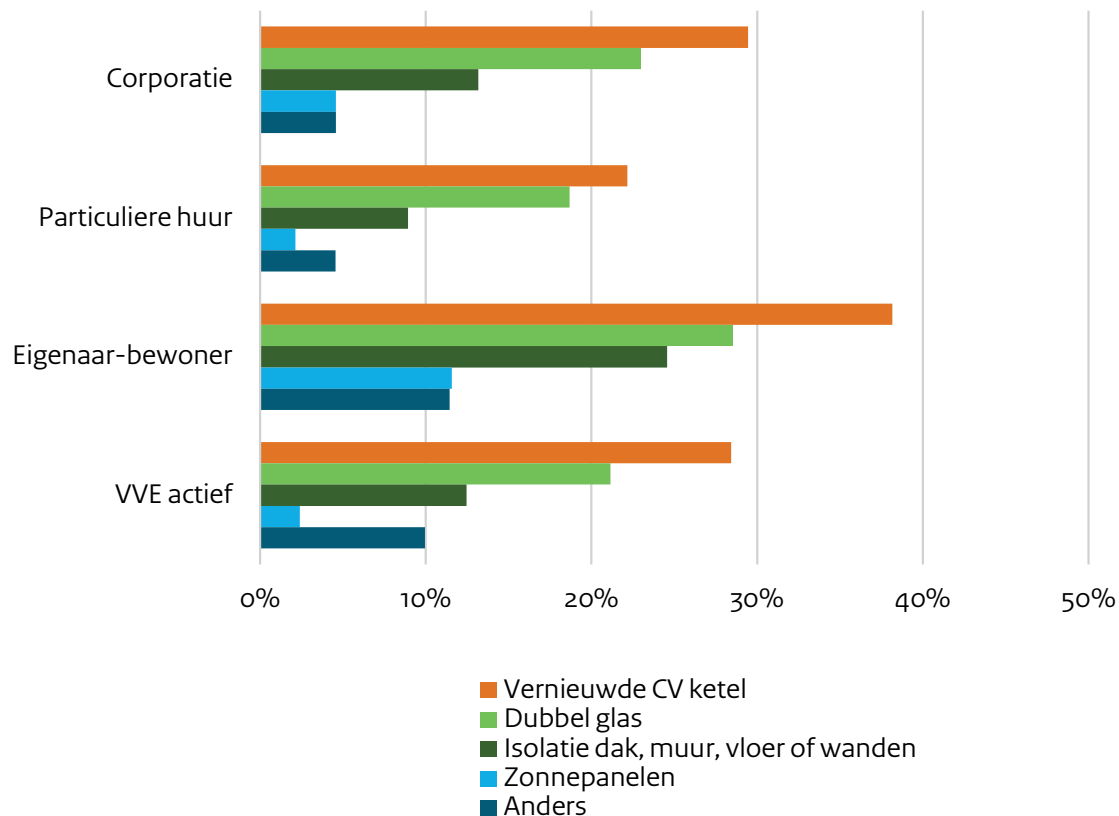
Met ingang van de jaren '80 is er in planologische afwegingen meer rekening gehouden met het mogelijk benutten van (rest)warmte bij nieuwbouwsituaties, waarin een gehele wijk gelijktijdig tot ontwikkeling werd gebracht. Vanaf die periode neemt het aandeel woningen dat wordt verwarmd met stadsverwarming toe. Blok- of wijkverwarming wordt ook op collectieve wijze ingericht, en zijn het meest toegepast bij woningen met een bouwjaar tussen 1960 en 1980 (17%). Blok- en wijkverwarming komen ook bij huurwoningen met een later bouwjaar regelmatig voor (gemiddeld bij zo'n 6% van de huurwoningen met een bouwjaar vanaf 1980). In de transitie naar andere vormen van energievoorziening wint de warmtepomp terrein bij woningen vanaf 2000, zowel in de koopsector als de huursector. Vanaf dat jaar golden strengere eisen ten aanzien van de energiezuinigheid van nieuwbouwwoningen. Deze vorm van verwarming is het meest optimaal inzetbaar bij woningen met een hoog isolatieniveau en is toegepast bij 6% van de woningen met een bouwjaar vanaf 2000.

In het kader van de energietransitie wordt duurzame energieopwekking steeds meer relevant. Van alle eengezinswoningen in Nederland is 13% uitgerust met zonnepanelen. Eigenaren van eengezinskoopwoningen hebben in verhouding vaker geïnvesteerd in zonnepanelen voor op hun woning (14%) dan door verhuurders bij eengezinswoningen is gedaan. In de corporatiesector heeft 9% van de eengezinswoningen zonnepanelen en in de particuliere huursector 6%.

Bij appartementencomplexen is het aandeel zonnepanelen lager dan bij eengezinswoningen. Bij 4% van de huishoudens die in een appartement wonen, zijn op het woongebouw zonnepanelen geplaatst.

Uitgevoerde energetische maatregelen

Figuur 8.5: Maatregelen die afgelopen 5 jaar zijn uitgevoerd om woningen energiezuiniger te maken, naar eigendom en VVE-situatie, 2018



Bron: WoON 2018

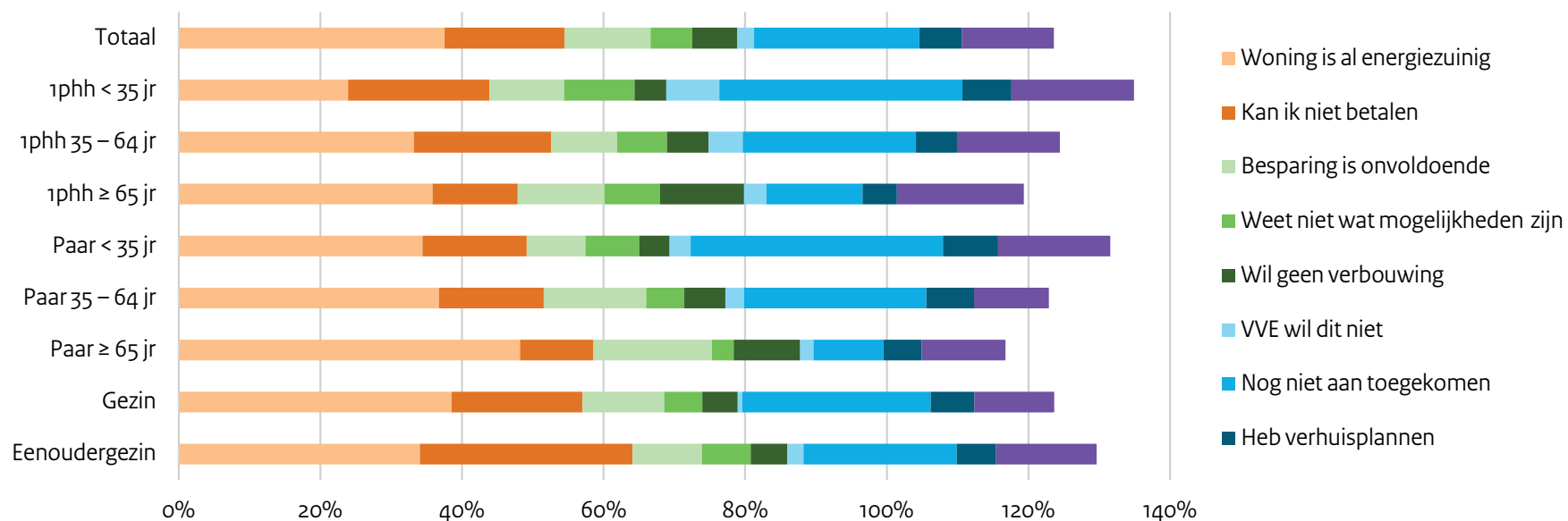
Bij ruim de helft (55%) van de huishoudens zijn de afgelopen vijf jaar één of meer energiebesparende maatregelen genomen in de woning. Bij eigenaar-bewoners is dit aandeel wat hoger dan gemiddeld (63%). Het vernieuwen van de CV-ketel is de meest genomen maatregel om woningen energiezuiniger te maken. Voor huishoudens in een koopwoning is dat beeld nog sterker dan voor huishoudens in een huurwoning. Bijna 40% van de eigenaar-bewoners die maatregelen hebben getroffen, heeft de CV-ketel vervangen. Bij het nemen van maatregelen in corporatiewoningen werd bij bijna 30% (onder andere) de cv-ketel vervangen, bij particuliere huurwoningen werd dit bij ruim 20% van de maatregelen gedaan. De vervanging van het glas door 'dubbel glas' of isolatieglas is door eigenaar-bewoners het meest toegepast. Bijna 30% van de eigenaar-bewoners die maatregelen hebben getroffen, heeft het glas vervangen. In de corporatiesector en bij eigenaren van koopwoningen met een actieve VVE was dit ruim 20% en in de particuliere huursector bijna 20%. Ook de isolatie van dak, muur, vloer of wanden wordt in verhouding vaak toegepast. En ook daar voeren de eigenaar-bewoners de boventoon, bijna 25% van de eigenaar-bewoners die maatregelen hebben getroffen, heeft dit gedaan.

Eigenaar-bewoners kiezen vaker voor schilisolatie dan eigenaren in appartementen met een actieve VVE (12%). In eengezinswoningen levert schilisolatie meer op dan in appartementen. Mogelijk speelt ook mee dat een individuele eigenaar-bewoner eenvoudiger een beslissing kan nemen over ingrijpende energiebesparende maatregelen, dan een VVE waarin meerdere leden het eens moeten worden over

investeringen. Verderop in dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de rol van de VVE bij het nemen van energetische maatregelen.

Eigenaar-bewoners die de afgelopen jaren niet hebben geïnvesteerd in energiebesparende maatregelen, is gevraagd naar de redenen hiervoor.

Figuur 8.6: Eigenaar-bewoners. Redenen om geen energetische maatregelen uit te voeren, naar leeftijd en huishoudenssamenstelling en inkomen, 2018

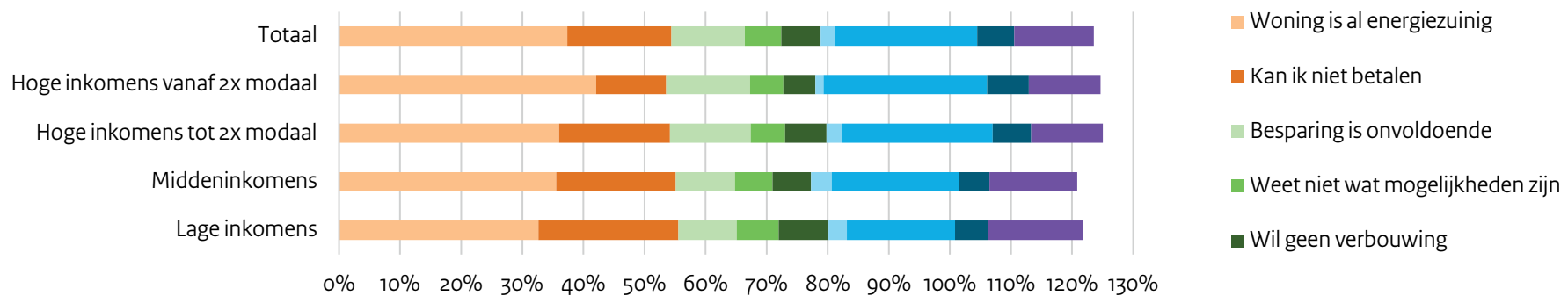


Bron: WoON 2018

Een veelgenoemde reden om geen energetische maatregelen te treffen is de perceptie van de eigenaar-bewoner dat de woning al energiezuinig is. Van de huishoudens die dit aangeven, heeft ruim 40% een woning met energielabel A, bijna 20% een woning met energielabel B en ruim 20% een woning met energielabel C. Dat betekent dat ongeveer één op de vijf huishoudens die hun woning energiezuinig genoeg vinden, een woning heeft met energielabel D of slechter. De levensfase waarin een huishouden zich bevindt, heeft ook invloed op de motivatie voor het nemen van maatregelen. Onder paren van 65 jaar en ouder wordt het meest genoemd dat de woning reeds energiezuinig is (48% noemt dit als reden).

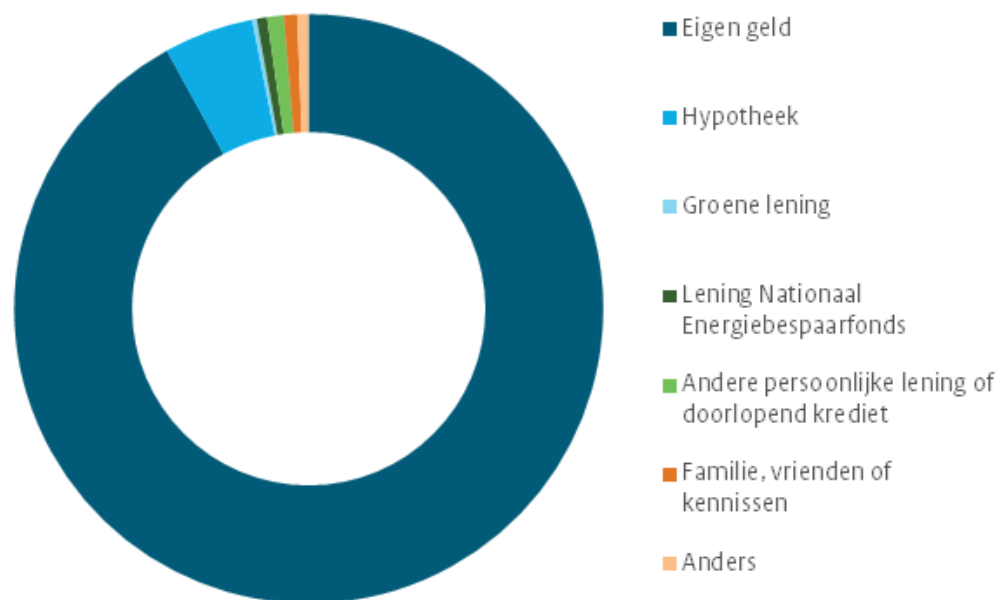
Een tweede reden die vaak naar voren komt, is dat men er nog niet aan toegekomen is. Vooral bij huishoudens in de leeftijd tot 35 jaar (ongeveer 35%) en in de leeftijd van 35 tot 65 jaar (ongeveer 25%) wordt deze reden vaak genoemd. Bij de oudere huishoudens (vanaf 65 jaar) speelt deze reden veel minder. Eenpersoonshuishoudens tot 65 jaar en gezinnen geven relatief gezien vaak aan dat zij maatregelen niet kunnen betalen (zo'n 20%); voor eenoudergezinnen geldt dit in nog sterkere mate (30%).

Figuur 8.7: Eigenaar-bewoners. Redenen om geen energetische maatregelen uit te voeren, naar inkomen, 2018



Bron: WoON 2018

Figuur 8.8: Wijze van financiering van uitgevoerde energetische maatregelen door eigenaar-bewoners, 2018



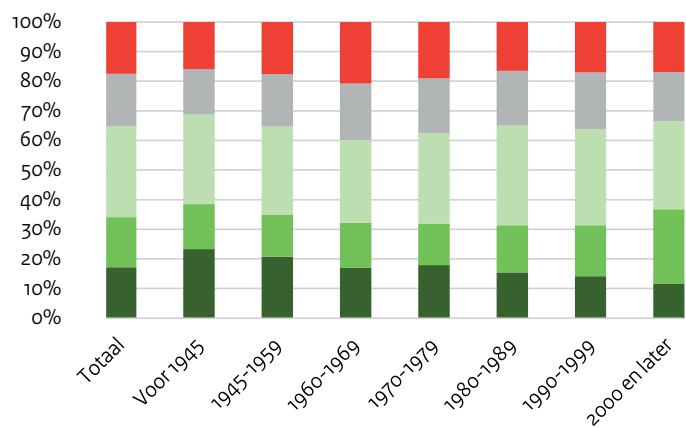
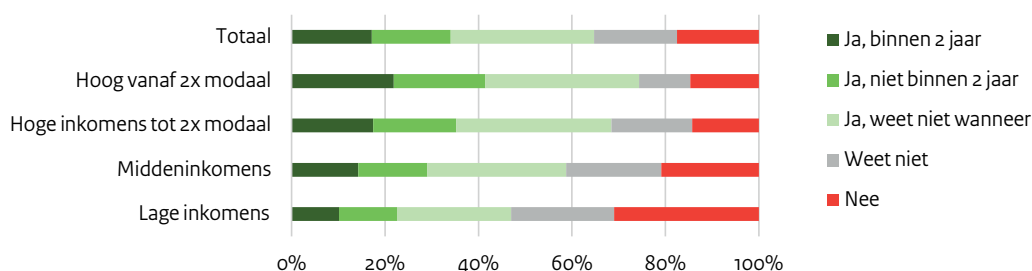
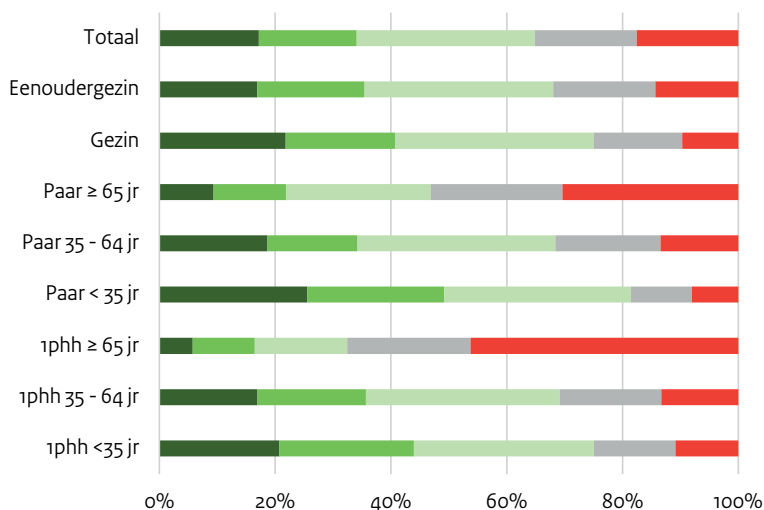
Bron: WoON 2018

Huishoudens met een hoger inkomen wonen naar eigen zeggen vaker in een woning die al energiezuinig is, waardoor zij geen verdere maatregelen uitvoeren. Dit blijkt ook uit de kenmerken van de huidige woning. Huishoudens met een inkomen vanaf 2x modaal wonen twee maal zo vaak in een koopwoning met energielabel A als huishoudens met een laag inkomen (27% respectievelijk 13%) en de helft van de koopwoningen met een energielabel A wordt bewoond door huishoudens met een inkomen vanaf 2x modaal. Voor huishoudens met een lager inkomen is het niet kunnen betalen van maatregelen vaker een reden om niet te investeren (ruim 20%). Huishoudens die aangeven geen maatregelen te kunnen betalen, hebben gemiddeld een hogere woonquote dan huishoudens die het wel kunnen betalen; 33% tegenover 28% bij de huishoudens die deze reden niet aangeven. Naarmate het huishoudensinkomen hoger is, geeft men vaker aan nog niet te zijn toegekomen aan het treffen van energetische maatregelen (26% bij de hogere inkomens tegenover 18% bij de huishoudens met een laag inkomen).

Verreweg het grootste deel van de eigenaar-bewoners in een koopwoning financiert energetische maatregelen uit eigen middelen (ruim 90%). Ongeveer 5% financiert de maatregelen met behulp van een hypotheek. Opvallend is dat slechts 1% kiest voor een groene lening. Mogelijk hangt dit samen met onvoldoende bekendheid van eigenaar-bewoners met de financieringsmogelijkheden die beschikbaar zijn.

Toekomstige investeringen in energetische maatregelen

Figuur 8.9: Bereidheid van eigenaar-bewoners om te investeren in energiebesparing, naar leeftijd en huishoudenssamenstelling, naar bouwjaarperidewoning en naar inkomen, 2018

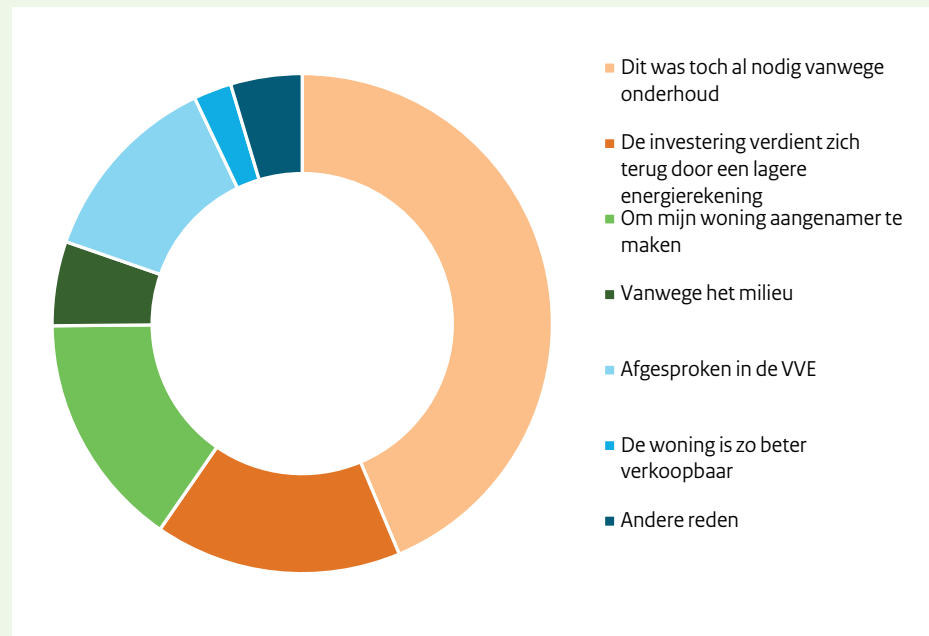


Bijna twee derde (65%) van de eigenaar-bewoners is bereid te investeren in energiebesparing, waarvan bijna een kwart (17% van het totaal) binnen twee jaar. De bereidheid om te investeren in energiebesparing heeft weinig samenhang met de leeftijd van woningen. Naarmate woningen jonger zijn, is de bereidheid om op korte termijn te investeren begrijpelijkerwijs echter lager, want deze woningen zijn al energiezuiniger.

Huishoudens vanaf 65 jaar zijn vaker niet bereid tot investeren in energiebesparing. Dat geldt het sterkst voor alleenstaande huishoudens vanaf 65 jaar (46%, tegenover 30% bij de paren vanaf 65 jaar). Jonge paren (tot 35 jaar) hebben in verhouding de meeste animo om op korte termijn energiebesparende maatregelen te nemen. Opmerkelijk is dat ook woningeigenaren die al in een energiezuinige woning wonen, bereid zijn te investeren in energiebesparing. Er zijn geen grote verschillen in de bereidheid om te investeren tussen eigenaren van energiezuinige woningen en eigenaren van woningen met een slechte energetische kwaliteit. Eigenaren van een woning met een slecht energielabel zijn wel vaker bereid om al in de komende twee jaar te investeren.

De rol van VVE's

Figuur 8.10: Invloed VVE's bij beslissing tot al dan niet nemen van maatregelen
Wijze van financiering van uitgevoerde energetische maatregelen in
VVE-verband (inclusief subsidie)



Eigenaren van koopwoningen in een situatie met een actieve VVE (veelal appartementen) kunnen andere overwegingen hebben om energiebesparende maatregelen te nemen dan andere eigenaar-bewoners. Zo spelen afspraken die gemaakt zijn binnen de VVE soms een rol bij het wel (laten) uitvoeren van maatregelen (13%). Het niet willen meewerken van een VVE kan het uitvoeren van maatregelen juist blokkeren.

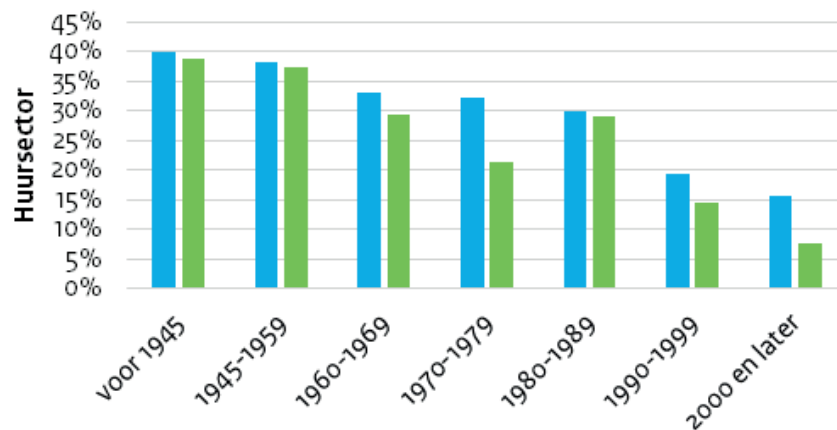
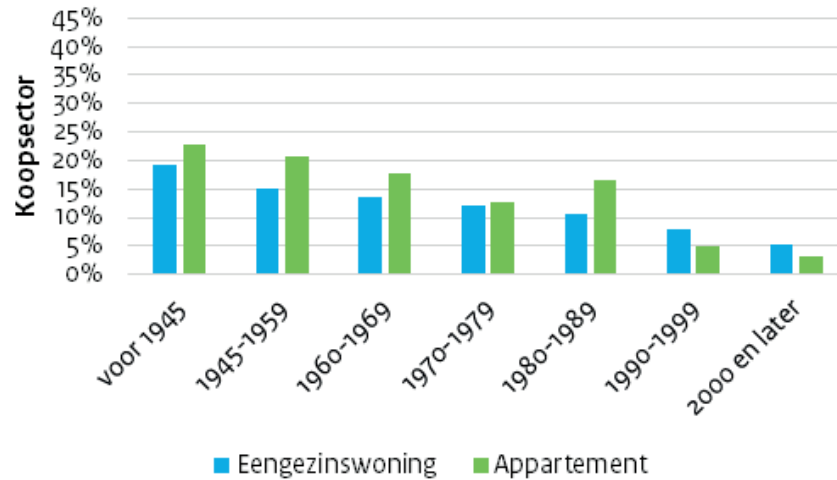
Ongeveer de helft van de huishoudens die lid zijn van een actieve VVE, is niet op de hoogte van de overwegingen van de VVE om wel of geen maatregelen te nemen. Als bewoners in een VVE-situatie aangeven dat géén energiebesparende maatregelen zullen worden uitgevoerd, dan is dat in ongeveer één-zesde van de gevallen omdat de VVE hier niet aan wil meewerken.

Energiebesparende maatregelen worden vaak getroffen omdat er vanwege onderhoud toch al geïnvesteerd moest worden. Ook een lagere energierekening en het vergroten van het comfort in de woning zijn vaak incentives om te investeren. Daarin verschilt de situatie niet van eigenaar-bewoners die niet met een VVE te maken hebben. Investeren vanuit milieuoverwegingen wordt maar zeer beperkt genoemd. Dat is ook het geval bij eigenaar-bewoners zonder VVE.

Als er wél energiebesparende maatregelen zijn genomen door bewoners in VVE-verband, worden in bijna twee derde van de gevallen de energiebesparende maatregelen niet betaald door de VVE, maar geheel door de eigenaar zelf. Als er geen subsidie beschikbaar is voor de maatregelen, betalen de VVE'S naar verhouding zelfs nog minder vaak mee aan de uitvoering van de maatregelen; slechts in ongeveer 15% van de gevallen gebeurt dit.

8.2 Vocht en schimmel in woningen

Figuur 8.11: Aandeel eigenaar-bewoners en huurders dat te maken heeft met vocht of schimmel in de woning, naar woningtype en bouwjaarklasse, 2018

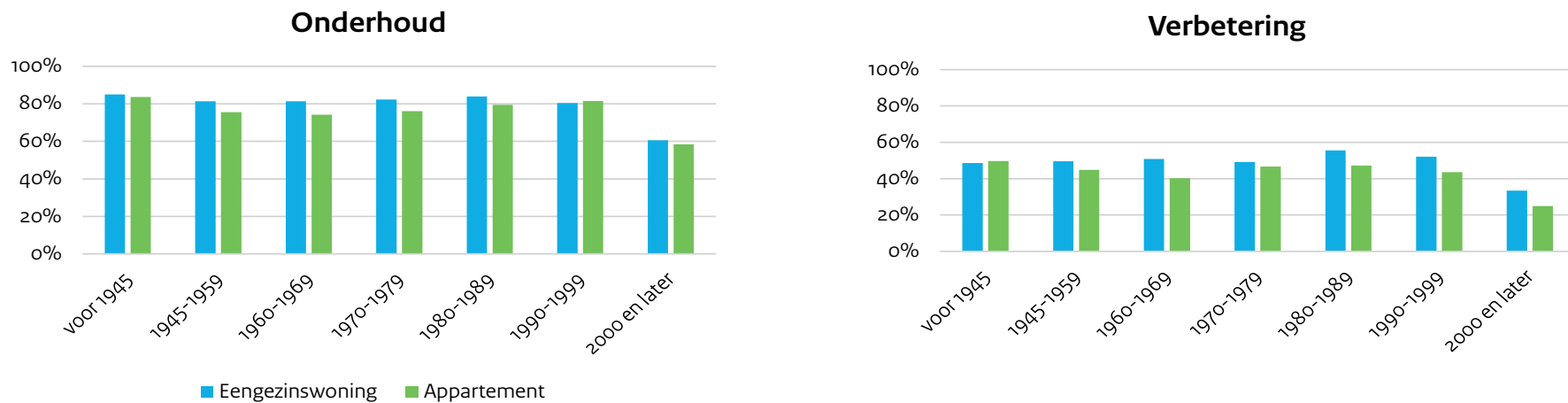


In het WoON 2018 is voor het eerst naar de aanwezigheid van vocht en schimmel in woningen gevraagd. Van alle huishoudens in Nederland heeft 19% hier naar eigen zeggen mee te maken. Het betreft 17% van de huishoudens die een eengezinswoning bewonen en 22% van de huishoudens die in een appartement wonen. Er is een duidelijk verband tussen de aanwezigheid van vocht en schimmel en het bouwjaar van woningen; hoe ouder de woning, hoe hoger het aandeel huishoudens dat aangeeft hiermee te maken te hebben. Huurders hebben naar verhouding beduidend vaker vocht en schimmel in hun woning dan eigenaar-bewoners.

Bij oudere woningen komen vocht en schimmel wat vaker voor in appartementen dan in eengezinswoningen. Bij nieuwere woningen is dit beeld andersom; bewoners van eengezinswoningen met een bouwjaar vanaf 1990 hebben wat vaker vocht en schimmel in de woning dan bewoners van appartementen uit deze bouwperiode. Dit geldt zowel voor huurwoningen als voor koopwoningen. De ernst van de vocht en schimmelproblemen is in het WoON niet bevraagd. De mate waarin dit als problematisch wordt ervaren is ook niet bekend.

8.3 Onderhoud en woningverbetering

Figuur 8.12: Aandeel eigenaar-bewoners waarvan aan de woning in de afgelopen vijf jaar onderhoud is uitgevoerd en aandeel eigenaar-bewoners waarvan aan de woning in de afgelopen vijf jaar woningverbetering is uitgevoerd, naar bouwvorm en bouwjaarklasse, 2018

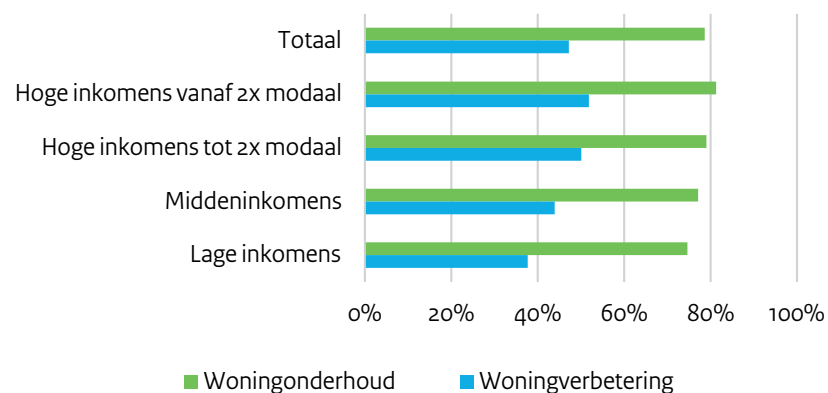


Bron: WoON 2018

Aan de meeste koopwoningen met een bouwjaar voor 2000 is de afgelopen vijf jaar onderhoud uitgevoerd. Het betreft 82% van de bewoonde koopwoningvoorraad. Tot het onderhoud wordt hier gerekend onderhoud aan dak of dakgoot, de buitengevel, het schilderen van houtwerk buiten, onderhoud aan raamkozijnen buiten, het stuken van binnenwanden of plafonds en ander groot onderhoud. Aan eengezinswoningen is wat vaker onderhoud uitgevoerd dan aan appartementen, maar de verschillen zijn beperkt. Woningen van na 2000 waren wat minder aan onderhoud toe, 60% van de woningen in deze bouwjaarklasse kreeg onderhoud. Woningverbetering komt wat minder vaak voor dan

woningonderhoud. Onder woningverbetering wordt hier verstaan het aanbrengen van een dakkapel of dakopbouw, het aanbrengen van een uitbouw of serre, verbetering van keuken of badkamer, het aanbrengen van een nieuwe vloer en het aanpassen van de indeling van de woning. Ook bij woningverbetering geldt dat koopwoningen van voor 2000 vaker werden verbeterd dan meer recente koopwoningen van na 2000. Van de koopwoningen met een bouwjaar voor 2000 werd 44% de afgelopen vijf jaar verbeterd; van de koopwoningen met een bouwjaar vanaf 2000 was dit 31%. Eengezinswoningen worden wat vaker verbeterd dan appartementen, maar ook op dit punt zijn de verschillen klein.

Figuur 8.13: Aandeel eigenaar-bewoners dat onderhoud heeft uitgevoerd in de afgelopen vijf jaar en aandeel eigenaar-bewoners dat woningverbetering heeft uitgevoerd in de afgelopen vijf jaar, naar leeftijd, naar huishoudenssamenstelling en naar inkomen, 2018



Bron: WoON 2018

De afgelopen 5 jaar heeft bijna 80% van de eigenaar-bewoners onderhoud aan hun woning uitgevoerd of laten uitvoeren. Het inkomen is nauwelijks een onderscheidende factor in het al dan niet uitvoeren van onderhoud. Het aandeel eigenaar-bewoners met een laag inkomen dat onderhoud aan de woning heeft uitgevoerd of laten uitvoeren is 75%.

Het aandeel dat in woningverbetering investeerde (bijvoorbeeld een nieuwe keuken of badkamer of het plaatsen van een dakkapel) was kleiner (47%). Bij woningverbetering speelt het inkomen een grotere rol. Ruim 50% van de huishoudens met hoge inkomens geeft aan de eigen woning te hebben verbeterd, tegenover 38% van de huishoudens met een laag inkomen.

Bijlagen

Begrippenlijst

Spanningsindicator naar
woningmarktregio

Hyperlinks dashboards

Tabellen

Begrippenlijst

Aandachtsgroep huurtoeslag

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

	2012	2015	2018
Eenpersoonshuishouden < 65 jaar	€ 22.025	€ 21.950	€ 22.200
Eenpersoonshuishouden >= 65 jaar	€ 20.675	€ 21.950	€ 22.200
Meerpersoonshuishouden < 65 jaar	€ 29.900	€ 29.800	€ 30.150
Meerpersoonshuishouden >= 65 jaar	€ 28.225	€ 29.825	€ 30.175

Omdat de in het WoON opgenomen inkomensgegevens betrekking hebben op het voorgaande jaar, zijn de in deze tabel opgenomen inkomensgrenzen ook steeds de grenzen die golden voor het voorgaande jaar.

Aftoppingsgrens

Dit is een begrip uit de huurtoeslag. Het deel van de huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens wordt voor 65% vergoed door huurtoeslag. De huurprijs boven de aftoppingsgrens en onder de liberalisatiegrens wordt bij eenpersoons-, mindervalide meerpersoons- en oudere meerpersoons-huishoudens voor 40% vergoed door huurtoeslag en bij overige meerpersoons-huishoudens voor 0%. Er zijn twee aftoppingsgrenzen die jaarlijks per 1 januari worden vastgesteld. Voor de in het WoON gehanteerde aftoppingsgrenzen zie [Huurprijsgrenzen](#).

Appartement

Ook wel aangeduid als gestapelde woning of meergezinswoning. Een woning in

een gebouw met meerdere woningen, zoals een flatwoning, luxe appartement, galerijflat, etagewoning, boven- en benedenwoning, portiekwoning of maisonnette.

Bijkomende kooppuitgaven

De uitgaven voor de opstalverzekering, het eigenaarsgedeelte OZB en voor de erfpacht.

Bijkomende woonuitgaven

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

Bruto hypotheekuitgaven

De totale hypotheekuitgaven aan rente, aflossing en/of premie per maand.

Bruto kooppuitgaven

De maandelijkse hypotheekuitgaven vermeerderd met de bijkomende kooppuitgaven en de onderhoudskosten.

Corporatie

Een woningcorporatie is een privaatrechtelijke instelling (stichting of vereniging) die zich ten doel stelt op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en als zodanig door de Kroon is toegelaten. De term toegelaten instelling, waarmee corporaties ook aangeduid worden, verwijst hiernaar. Zie ook [Sociale verhuurder](#).

Doorstromer

Een binnen Nederland verhuizend huishouden. Voor en na de verhuizing is het huishouden de hoofdbewoner van een woning. De vorige woning is na de verhuizing beschikbaar voor nieuwe bewoners. In deze kernpublicatie zijn ook de semistarters tot de groep doorstromers gerekend. Zie ook [Semistarter](#).

Dure scheefheid

Huishoudens die behoren tot de doelgroep van de huurtoeslag en wonen in een huurwoning met een huur boven de aftoppingsgrens.

Eengezinswoning

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

Energielabel

Laat zien hoe energiezuinig een woning is. Het energielabel wordt aangegeven door middel van de letters A (zeer zuinig) tot en met G (zeer onzuinig).

Fiscaal effect

Belastingvoordeel voor eigenaren-bewoners als gevolg van het saldo van de hypotheekrenteaftrek en het eigenwoningforfait.

Gereguleerde huurwoning

Huurwoning met een huurprijs onder de liberalisatiegrens (zie [Huurtoeslag](#)).

Goedkope scheefheid

Huishoudens met een midden- of hoog inkomen in een huurwoning onder de liberalisatie grens.

Huishoudentype

Onderscheid naar eenpersoons- en meerpersoonshuishouden, waarbij de laatste onderverdeeld wordt naar eenoudergezin, (echt)paar zonder kinderen, gezin met kinderen.

Huur

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

Huurprijsgrenzen

	2012	2015	2018
Minimum basishuur	€ 208,61	€ 223,35	€ 221,45
Kwaliteitskortingsgrens	€ 361,66	€ 389,05	€ 417,34
Aftoppingsgrens (1 of 2 personen)	€ 517,64	€ 556,82	€ 597,30
Aftoppingsgrens (3+ personen)	€ 554,76	€ 596,75	€ 640,14
Liberalisatiegrens	€ 652,52	€ 699,48	€ 710,6

Huurtoeslag

Een door de Belastingdienst uitgekeerde toeslag aan huurders die in verhouding tot hun inkomen duur wonen. Woningen met een huurprijs lager dan de minimum basishuur of hoger dan de liberalisatiegrens komen niet voor huurtoeslag in aanmerking.

Indicator sociale cohesie

Samengesteld op basis van de volgende stellingen over de buurt: mensen kennen elkaar nauwelijks, in deze buurt gaat men op een prettige manier met elkaar om, ik woon in een gezellige buurt waar mensen elkaar helpen en dingen samen doen, ik voel mij thuis in deze buurt. De indicator kan een waarde hebben tussen 0 en 10, een hoge score is in dit geval positief te waarderen.

Kamers

Het aantal kamers in een woning is het aantal woon- en slaapvertrekken. De keuken, toilet, badkamer, open zolder, hal en gang tellen niet mee.

Koopstarters

Voormalige huurders dan wel starters op de woningmarkt die een koopwoning

betrokken hebben. Semi-starters die uit een koopwoning verhuisd zijn, zijn hier niet tot de koopstarters gerekend.

Kwaliteitskortingsgrens

Dit is een begrip uit de huurtoeslag. Het deel van de huurprijs tussen de minimum basishuur en de kwaliteitskortingsgrens wordt voor 100% vergoed door huurtoeslag. De kwaliteitskortingsgrens wordt jaarlijks per 1 januari vastgesteld. Voor de in het WoON gehanteerde kwaliteitskortingsgrens zie [Huurprijsgrenzen](#).

Leeftijd huishouden

Voor het bepalen van de leeftijd van het huishouden wordt uitgegaan van de leeftijd van het hoofd van het huishouden: bij paren is dit de man.

Levensfase

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

Liberalisatiegrens

De liberalisatiegrens is de huurprijsgrens waar de gereguleerde huursector stopt en de vrije huursector begint. In 2018 lag de liberalisatiegrens op € 710,68.

Life events

Belangrijke gebeurtenissen in een leven die vaak aanleiding zijn voor een verhuizing, zoals uit huis gaan, gaan trouwen/samenwonen, gaan scheiden/een relatie verbreken, de komst van een kind, verandering van werk en verandering in de gezondheid.

Middenhuur

Huurwoningen in de vrije huursector met een huur tussen de liberalisatiegrens van € 710,68 en € 1.000.

Minimum basishuur

Dit is een begrip uit de huurtoeslag. Het deel van de huurprijs waarover

huishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag, ongeacht het inkomen, geen huurtoeslag ontvangen. De minimum basishuur wordt jaarlijks per 1 januari vastgesteld. Voor de in het WoON gehanteerde minimum basishuur zie [Huurprijsgrenzen](#).

Netto besteedbaar huishoudinkomen

Het inkomen uit arbeid, winst uit onderneming en inkomen uit uitkeringen en sociale verzekeringen (pensioen, lijfrente, alimentatie c.q. bijstandsverhaal). Voorts wordt als inkomen meegeteld: de kinderbijslag, het spaarloon, de vakantietoeslag, de ziektefondspremie (van werknemer en werkgever)/zorgtoeslag, de tegemoetkoming van de werkgever in de ziektekosten, gratificaties, vaste winstdeling en tantièmes. In de kernpublicatie worden inkomsten en uitgaven in verband met het wonen niet meegeteld in het netto besteedbaar huishoudinkomen. Het inkomen is dus exclusief ontvangen huurtoeslag, koopsubsidie, hypotheekrenteaftrek en eigenwoningforfait. In het huishoudinkomen telt mee het inkomen van het hoofd van het huishouden, de eventuele partner en van leden van het huishouden.

Netto huur

Huur verminderd met de huurtoeslag.

Netto huurquote

De netto huur uitgedrukt als een percentage van het netto besteedbaar huishoudinkomen. De netto huurquote is de microquote die berekend wordt door eerst per huishouden de quote te berekenen en de quotes vervolgens te middelen.

Netto koopuitgaven

De bruto koopuitgaven verminderd met het fiscaal effect.

Netto koopquote

De netto hypotheekuitgaven van eigenaren-bewoners uitgedrukt in een percentage van het netto huishoudinkomen. Het fiscaal voordeel, het eigenwoningforfait en de kooppremie zijn verwerkt. Met in de woning geïnvesteerd eigen vermogen wordt geen rekening gehouden. De netto koopquote

is de microquote die berekend wordt door eerst per huishouden de quote te berekenen en de quotes vervolgens te middelen.

Netto woonuitgaven

De netto woonuitgaven voor huurders en kopers bedraagt de netto huur (zie [Netto huur](#)), respectievelijk de netto koopuitgaven (zie [Netto koopuitgaven](#)), vermeerderd met de bijkomende woonuitgaven.

Netto woonquote

Het percentage van het netto besteedbaar huishoudinkomen dat besteed wordt aan de netto woonuitgaven.

Onderhoudskosten

De maandelijkse uitgaven aan woningonderhoud. De gemiddelde jaarlijkse uitgaven aan woningonderhoud, uitgesplitst naar bouwjaar en vorm van de woning (eengezins of meergezins) zijn verkregen uit de Energiemodule van het WoON 2012. Deze zijn geïndexeerd naar 2018 met behulp van de bouwkostenindex.

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 verhuurder

Institutionele beleggers (pensioenfondsen, verzekerings- en beleggingsmaatschappijen), rechtspersonen of particuliere personen die woningen op commerciële basis verhuren of laten verhuren.

Semistarter

Huishouden dat na verhuizing zelfstandig woont, maar waarvan de vorige woning niet beschikbaar was voor de woningmarkt, bijvoorbeeld na scheiding, verlaten woongroep of sloop van vorige woning. In deze kernpublicatie zijn semistarters tot de doorstromers gerekend. Zie ook [Doorstromer](#).

Sociaal minimum

Het sociaal minimum is het bedrag dat een huishouden minimaal nodig heeft om van te leven. Het bedrag wordt vastgesteld door het ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid. De hoogte van het sociaal minimum verschilt per type huishouden en is onder meer afhankelijk van de samenstelling en leeftijd van het huishouden.

Sociale huurwoning

Sociale huurwoningen van sociale verhuurders met een huur onder de liberalisatiegrens.

Sociale verhuurder

Tot de sociale verhuurders behoren woningcorporaties, stichtingen die zonder winstoogmerk zorg dragen voor de huisvesting van specifieke groepen (studenten, ouderen) en gemeentelijke woningbedrijven (zie ook [Corporatie](#)).

Spanning op de woningmarkt

De woningmarktspanning volgt uit het afzetten van het aanbod tegen de vraag in een bepaald gebied. Op basis van de actuele woningtekorten per woningmarktregio is door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een spanningsindicator berekend, die spanning op de woningmarkt duidt (zie [spanningsindicator naar woningmarktregio](#)).

Starter

Een starter is een huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is.

Toewijzing sociale huursector

Sinds 1 januari 2011 is de toewijzing van sociale huurwoningen afhankelijk van het inkomen van de woningzoekenden. Dit als gevolg van een maatregel van de Europese Commissie die de regels voor het verkrijgen van een sociale huurwoning (huurprijs onder de liberalisatiegrens) heeft aangepast. Woningcorporaties moeten

90% van deze sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een belastbaar inkomen lager dan € 33.000 (prijsspeil 2011). Deze grens wordt jaarlijks geïndexeerd.

	2012	2015	2018
Grens sociale toewijzing	€ 33.614	€ 34.678	€ 36.164

Omdat de in het WoON opgenomen inkomensgegevens betrekking hebben op het voorgaande jaar, zijn de in deze tabel opgenomen inkomensgrenzen ook steeds de grenzen die golden voor het voorgaande jaar.

De herziene Woningwet heeft deze regeling tijdelijk verruimt: corporaties moeten 80% van hun vrijkomende gereguleerde huurwoningen toewijzen aan de corporatiedoelgroep, mogen maximaal 10% toewijzen aan huishoudens met een middeninkomen (€ 40.349, prijspeil 2017) en mogen maximaal 10% vrij toewijzen.

Tweeverdiener

Een meerpersoonshuishouden waarvan beide partners werkzaam zijn, tenminste een van partners meer dan 30 uur per week werkt en de ander minimaal 12 uur per week een betaalde betrekking heeft.

Verhuisgeneigd

Men is verhuisgeneigd als men aangeeft binnen twee jaar te willen verhuizen.

Verhuismotief

Reden voor een (gewenste of gerealiseerde) verhuizing.

Woningcorporatie.

Zie [Corporatie](#).

Woningvoorraad

Het totaal aantal bewoonde woningen.

Woonduur

Het aantal jaren dat een huishouden in de woning heeft gewoond.

Woonmilieu

Aan elke buurt is een woonmilieutyping toegekend. De typologie is gebaseerd op een aantal dimensies, te weten dichtheid, bereikbaarheid, functiemenging en kwaliteit bebouwing.

De vijf woonmilieus zijn: Centrum-stedelijk, Buiten-centrum, Groen-stedelijk, Centrum dorps en Landelijk wonen.

De woonmilieus zijn in de kernpublicatie gebruikt om te bepalen of huishoudens meer of juist minder stedelijk willen gaan wonen.

WOZ-waarde

De getaxeerde waarde die wordt gebruikt voor de gemeentelijke OZB-aanslag, voor de omslagheffing van de waterschappen en voor de inkomstenbelasting (eigenwoningforfait). WOZ is een afkorting voor de Wet Waardering Onroerende Zaken.

Zelfstandige woning

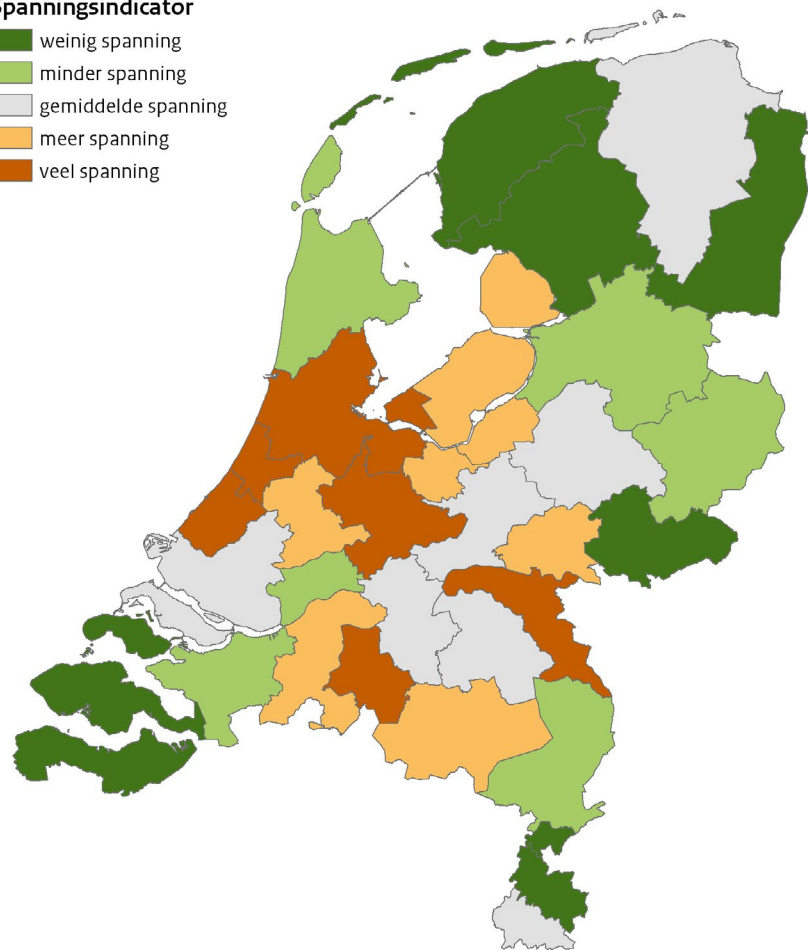
Een gebouw of deel van een gebouw dat volgens de bouw of verbouw blijvend is bestemd voor permanente bewoning. Bovendien is onder andere vereist dat bij de bouw of verbouw aan de op dat moment bestaande bouwtechnische voorschriften voor woningen is voldaan. Een zelfstandige woning betreft een (deel van een) gebouw met een woonfunctie waar voorzieningen als toilet, keuken en badkamer niet gedeeld hoeven worden met andere huishoudens.

Spanningsindicator naar woningmarktregio

2018

Spanningsindicator

- weinig spanning
- minder spanning
- gemiddelde spanning
- meer spanning
- veel spanning



Bron: ABF Research, bewerking BZK

Hyperlinks dashboards

Hoofdstuk 2 - dashboard bij infographic:

<https://bit.ly/2FJ3zDG>

Hoofdstuk 2 - dashboard bij figuur 2.6:

<https://bit.ly/2UqLzJl>

Hoofdstuk 2 - dashboard bij figuur 2.8:

<https://bit.ly/2FRsok7>

Hoofdstuk 3 - dashboard bij infographic en bij tabel 3.3:

<https://bit.ly/2V85xpA>

Hoofdstuk 4 - dashboard bij infographic en bij tabel 4.3:

<https://bit.ly/2TNoIQZ>

Hoofdstuk 5 - dashboard bij infographic:

<https://bit.ly/2UjAj1G>

Hoofdstuk 5 - dashboard bij figuur 5.4:

<https://bit.ly/2OGbc3H>

Hoofdstuk 7 - dashboard bij infographic:

<https://bit.ly/2WKSmeR>

Hoofdstuk 8 - dashboard bij infographic:

<https://bit.ly/2OHCG9o>

Hoofdstuk 8 - dashboard bij figuur 8.5:

<https://bit.ly/2UkAgml>

Inhoudsopgave tabellen (behorende bij figuren)

2	Ontwikkelingen op de Nederlandse woningmarkt	13		
	Figuur 2.1: Bevolkingsontwikkeling: geboortesaldo, migratiesaldo en totale bevolking, 2000 – 2017			
	Figuur 2.2: Huishoudensontwikkeling (zelfstandig wonende en onzelfstandig wonende huishoudens) naar leeftijd en samenstelling, WoON-jaren 2002 - 2018	13		
	Figuur 2.3: Huishoudens (zelfstandig wonende en onzelfstandig wonende huishoudens) naar leeftijd en samenstelling, per provincie, 1 januari 2018	14		
	Figuur 2.4: Ontwikkeling gemiddeld besteedbaar huishoudensinkomen van zelfstandig wonende huishoudens, naar leeftijd en huishoudenssamenstelling, 2012-2017	15		
	Figuur 2.5: Ontwikkeling gemiddeld besteedbaar huishoudensinkomen van zelfstandig wonende huishoudens, naar inkomensbron 2012-2017	16		
	Figuur 2.6: Huishoudens (zelfstandig wonende en onzelfstandig wonende huishoudens) naar eigendom en woonvorm, 2004 – 2017	17		
	Figuur 2.7: Ontwikkeling woningvoorraad door nieuwbouw, andere toevoegingen, sloop, andere onttrekkingen en omzettingen 2012-2018	18		
	Figuur 2.8: Samenstelling woningvoorraad naar eigendom, prijsklasse en gebruiksoppervlak, 2018	19		
		20		
			Figuur 3.2: Huurders naar leeftijd en huishoudenssamenstelling en naar woonvorm, 2012, 2015, 2018	22
			Figuur 3.3: Huurders naar huurprijsklasse en type verhuurder, 2012, 2015 en 2018	23
			Figuur 3.4: Huur per m ² gebruiksoppervlak, naar woningmarktregio, 2018	24
			Figuur 3.6: Huurders naar huursector en inkomensbron, 2012, 2015 en 2018	26
			Figuur 3.7: Actieve zoektijd (in maanden) van geslaagde woningzoekenden, naar huursector en spanning op de woningmarkt, 2018	27
			Figuur 3.8: Weigering van een aangeboden huurwoning, naar huursector en naar spanningsindicator, 2018	28
			Figuur 3.9: Mate waarin geslaagde verhuizers naar een corporatiewoning een particuliere huurwoning hebben overwogen en vice versa, naar inkomen, 2018	29
			Figuur 3.10: Ontwikkeling van het aantal huishoudens dat in het middenhuursegment (€ 710 - € 1.000) huurt, naar type verhuurder, 2012, 2015 en 2018	30
			Figuur 3.11: Aantal huishoudens dat in het middenhuur- en het dure huursegment huurt, naar gemeentegrootte, 2018	31
			Figuur 3.12: Huurders van woningen met een gereguleerde huur en een middenhuur naar leeftijd en huishoudenssamenstelling, 2018	32
			Figuur 3.13: Netto woonuitgaven en woonquoten, naar woningmarktregio, 2018	33
			Figuur 3.14: Dure en goedkope scheefheid in de huursector, 2012, 2015 en 2018	34
3	Huurders en hun woonsituatie	21		
	Figuur 3.1: Huurders naar leeftijd, naar huishoudenssamenstelling en naar huursector, 2012, 2015 en 2018	21		
			4	Eigenaar-bewoners en hun woonsituatie
				35
	Figuur 4.1: Eigenaar-bewoners naar leeftijd en huishoudenssamenstelling en naar inkomensklasse, 2012, 2015, en 2018			35

Figuur 4.2: Eigenaar-bewoners. Ontwikkeling WOZ-waarde, naar inkomensklasse, 2012, 2015 en 2018	36	Figuur 5.4: Doorstroomprofiel recent verhuisden, achtergelaten en betrokken woningen, 2018	47
Figuur 4.3: Eigenaar-bewoners. WOZ-waarde koopwoningen en woningtype, naar woningmarktregio, 2018	37	Figuur 5.5: Verhuisgeneigdheid naar leeftijd en huishoudenssamenstelling, starters en doorstromers, 2012, 2015 en 2018	48
Figuur 4.4: Samenstelling groep recente kopers naar positie op de woningmarkt en naar inkomen, 2012, 2015 en 2018	38	Figuur 5.6: Gewenste woning beslist verhuisgeneigden naar leeftijd en huishoudenssamenstelling en starters, 2018	49
Figuur 4.5: Ontwikkeling samenstelling groep recente koopstarters naar leeftijd en huishoudenssamenstelling en prijssegment en woningtype gekochte woning, 2012, 2015 en 2018	39	Figuur 5.7: Gewenste huurwoning beslist verhuisgeneigde huishoudens naar prijsklasse, naar leeftijd en huishoudenssamenstelling en starters, 2018	50
Figuur 4.6: Hypotheekvormen recent verhuisde eigenaar-bewoners naar positie op de woningmarkt, 2018	40	Figuur 5.8: Gewenste koopprijs beslist verhuisgeneigden naar prijsklasse, naar leeftijd en huishoudenssamenstelling en starters, 2018	51
Figuur 4.7: Aandeel recente kopers dat schenking krijgt om aankoop woning mogelijk te maken. Aandeel recente kopers dat leent bij vrienden of familie om woning te kunnen kopen, naar positie op de woningmarkt, 2018	41	Figuur 5.9: Beslist verhuisgeneigden die nieuwbouwkoopwoning overwegen. Belangstelling om zelf een woning te bouwen naar wijze van invulling, 2018	52
Figuur 4.8: Aandeel eigenaar-bewoners dat extra aflost op de hypotheek, naar leeftijd en huishoudenssamenstelling en inkomensklasse, 2018	42	Figuur 5.10: Voorkeur voor meer of minder stedelijk wonen, naar leeftijd en huishoudenssamenstelling, 2012, 2015, 2018	53
Figuur 4.9: Netto woonuitgaven en netto besteedbaar inkomen, naar woningmarktregio, 2018	43	Figuur 5.11: Top 3 belangrijkste verhuisredenen beslist verhuisgeneigde huishoudens naar leeftijd en huishoudenssamenstelling (na verhuizing), 2018	54
5 Wensen en mogelijkheden op de woningmarkt	44	Figuur 5.12: Huidige woning en gewenste woning beslist verhuisgeneigden naar eigendom en woningtype, 2018	55
Figuur 5.1: Recent verhuisde huurders. Huurprijsklasse betrokken woning naar leeftijd en huishoudenssamenstelling, 2018	44	6 Woonbeleving	56
Figuur 5.2: Recent verhuisde kopers. Prijsklasse betrokken woning naar leeftijd en huishoudenssamenstelling, 2018	45	Figuur 6.1: Ontwikkeling tevredenheid woning naar afzonderlijke aspecten van tevredenheid, 2012, 2015 en 2018	56
Figuur 5.3: Ontwikkeling gerealiseerde verhuizing naar eigendom, naar WOZ-waarde (koop) en naar huurprijssegment, 2012, 2015 en 2018	46	Figuur 6.2: Tevredenheid over de woning naar leeftijd en huishoudenssamenstelling en naar inkomen, 2018	57

Figuur 6.3: Ontwikkeling tevredenheid woonomgeving, naar afzonderlijke aspecten van tevredenheid, 2012, 2015 en 2018	58	Figuur 7.8: Oudere huishoudens (75+). Woonsituatie naar onderscheid reguliere woningen, specifieke zelfstandige ouderenwoning/hofje/complex, van huishoudens met en zonder belemmeringen 2012, 2015, 2018	70
Figuur 6.4: Tevredenheid over de woonomgeving naar leeftijd en huishoudenssamenstelling en naar inkomen, 2018	59	Figuur 7.9: Oudere huishoudens (65+). Beoordeling gezondheid naar leeftijd en huishoudenssamenstelling, naar leeftijdsklasse, 2012, 2015 en 2018	71
Figuur 6.5: Ontwikkeling indicator score sociale cohesie naar mate van stedelijkheid, 2012, 2015 en 2018	60	Figuur 7.10: Mate waarin oudere huishoudens (65+) in een zelfstandige ouderenwoning (losstaand of in een complex) van verpleging en verzorging vanuit een nabijgelegen zorgsteunpunt gebruik kunnen maken, naar leeftijd en huishoudenssamenstelling en naar het onderscheid huishoudens met en zonder belemmeringen, 2012, 2015, 2018	72
Figuur 6.6: Afzonderlijke indicatoren over sociale cohesie rapportcijfer, 2012, 2015 en 2018	61	Figuur 7.11: Oudere huishoudens (65+). Gewenste verhuistermijn huishoudens die wel of niet om gezondheidsredenen willen verhuizen, 2018	73
Figuur 6.7: Samenhang tevredenheid over de woonomgeving en score op sociale cohesie, 2018	62	Figuur 7.12: Oudere huishoudens (65+). Aanwezigheid aanpassingen voor een handicap, naar leeftijd en huishoudenssamenstelling, naar eigendom, 2012, 2015, 2018	74
7 Oudere huishoudens en hun woonsituatie	63	Figuur 7.13: Oudere huishoudens. Aanwezigheid verschillende maatregelen om langer zelfstandig thuis te kunnen wonen, naar eigendom, 2018	75
Figuur 7.1: Ontwikkeling aantal oudere huurders en woningbezitters in de tijd, naar leeftijd, 2012, 2015 en 2018	63	8 VERDUURZAMING EN ONDERHOUD	76
Figuur 7.2: Ontwikkeling aantal aankomende oudere huurders en woningbezitters in de tijd, naar leeftijd, 2018	64	Figuur 8.1: Ontwikkeling energetische kwaliteit bewoonde woningvoorraad, naar eigendom, 2012, 2015 en 2018	76
Figuur 7.3: Ontwikkeling gemiddelde woonduur in jaren van oudere huishoudens (65+) per leeftijdsklasse huishouden, naar eigendom, 2012, 2015, 2018	65	Figuur 8.2: Samenstelling woningvoorraad naar eigendom, prijsklasse naar energetische kwaliteit, 2018	77
Figuur 7.4: Ontwikkeling verhuiscapaciteit van oudere huishoudens (65+), leeftijdsklasse, naar eigendom, 2012, 2015 en 2018	66	Figuur 8.3: Relevante verwarming voor energietransitie in de bewoonde woningvoorraad, naar type verwarming, bouwperiode en eigendom, 2018	78
Figuur 7.5: Ontwikkeling gerealiseerde verhuizing (vorige woning) van oudere huishoudens (65+), leeftijdsklasse, naar eigendom, 2012, 2015 en 2018	67		
Figuur 7.6: Beslist verhuiscapaciteit oudere huishoudens (65+) naar eigendom huidige en gewenste woning, 2018	68		
Figuur 7.7: Oudere huishoudens (75+). Vergelijking woonsituatie (naar huishoudentype, eigendom en woningtype) van huishoudens met en zonder belemmeringen, 2012, 2015, 2018	69		

Figuur 8.4: Aanwezigheid zonnepanelen bewoonde eengezinswoningen, 2018	79
Figuur 8.5: Maatregelen die afgelopen 5 jaar zijn uitgevoerd om woningen energiezuiniger te maken, naar eigendom en VVE-situatie, 2018	80
Figuur 8.6: Eigenaar-bewoners. Redenen om geen energetische maatregelen uit te voeren, naar leeftijd en huishoudenssamenstelling en inkomen, 2018	81
Figuur 8.7: Eigenaar-bewoners. Redenen om geen energetische maatregelen uit te voeren, naar inkomen, 2018	82
Figuur 8.8: Wijze van financiering van uitgevoerde energetische maatregelen door eigenaar-bewoners, 2018	83
Figuur 8.9: Bereidheid van eigenaar-bewoners. Bereidheid om te investeren in energiebesparing, naar leeftijd en huishoudenssamenstelling, naar bouwjaarperiodewoning en naar inkomen, 2018	84
Figuur 8.10: Invloed VVE's bij beslissing tot al dan niet nemen van maatregelen. Wijze van financiering van uitgevoerde energetische maatregelen in VVE-verband (inclusief subsidie)	85
Figuur 8.11: Aandeel eigenaar-bewoners en huurders dat te maken heeft met vocht of schimmel in de woning, naar woningtype en bouwjaarklasse, 2018	86
Figuur 8.12: Aandeel eigenaar-bewoners waarvan aan de woning in de afgelopen vijf jaar onderhoud is uitgevoerd en aandeel eigenaar-bewoners waarvan aan de woning in de afgelopen 5 jaar woningverbetering is uitgevoerd.	87
Figuur 8.13: Aandeel eigenaar-bewoners dat onderhoud heeft uitgevoerd in de afgelopen vijf jaar en aandeel eigenaar-bewoners dat woningverbetering heeft uitgevoerd in de afgelopen 5 jaar, naar leeftijd en huishoudenssamenstelling en naar inkomen, 2018	88

2 Ontwikkelingen op de Nederlandse woningmarkt

Figuur 2.1: Bevolkingsontwikkeling: geboortesaldo, migratiesaldo en totale bevolking, 2000 – 2017

Jaar	Geboortesaldo	Migratiesaldo	Totale bevolking
2000	66.090	53.870	15.863.950
2001	62.230	50.840	15.987.080
2002	59.730	24.330	16.105.290
2003	58.360	-320	16.192.570
2004	57.450	-16.220	16.258.030
2005	51.510	-27.430	16.305.530
2006	49.690	-31.320	16.334.210
2007	48.310	-5.760	16.357.990
2008	49.500	25.740	16.405.400
2009	50.680	34.480	16.485.790
2010	48.340	33.080	16.574.990
2011	44.320	29.770	16.655.800
2012	35.150	13.880	16.730.350
2013	30.100	19.100	16.779.580
2014	35.960	35.090	16.829.290
2015	23.380	55.110	16.900.730
2016	23.520	79.190	16.979.120
2017	19.620	80.670	17.081.510

Figuur 2.2: Huishoudensontwikkeling (zelfstandig wonende en onzelfstandig wonende huishoudens) naar leeftijd en samenstelling, WoON-jaren 2002 - 2018

Jaar	1phh < 35 jr	1phh 35 – 64 jr	1phh ≥ 65 jr	Paar < 35 jr	Paar 35 – 64 jr	Paar ≥ 65 jr	Gezinnen	Eenouder- gezin	Totaal
2002	733.330	881.080	730.500	451.390	993.740	637.610	2.094.920	411.690	6.934.260
2006	747.070	987.050	767.960	386.370	1.030.320	698.180	2.076.780	452.370	7.146.100
2009	764.310	1.053.950	801.140	371.450	1.032.520	763.000	2.051.300	474.910	7.312.580
2012	809.970	1.099.950	851.850	350.680	979.810	861.670	2.048.010	510.890	7.512.830
2015	829.180	1.121.490	917.130	349.810	906.750	968.060	2.027.490	545.290	7.665.200
2018	853.930	1.154.840	988.840	361.600	861.120	1.042.690	2.022.470	572.420	7.857.910

Figuur 2.3: Huishoudens (zelfstandig wonende en onzelfstandig wonende huishoudens) naar leeftijd en samenstelling, per provincie, 1 januari 2018

Provincie	1phh < 35 jr	1phh 35 – 64 jr	1phh ≥ 65 jr	Paar < 35 jr	Paar 35 – 64 jr	Paar ≥ 65 jr	Gezinnen	Eenouder- gezin	Totaal
Groningen	18%	15%	12%	5%	10%	12%	20%	6%	100%
Friesland	8%	14%	13%	4%	12%	16%	26%	7%	100%
Drenthe	5%	13%	14%	3%	13%	17%	27%	7%	100%
Overijssel	9%	13%	12%	5%	11%	14%	29%	6%	100%
Flevoland	8%	14%	9%	4%	12%	11%	32%	10%	100%
Gelderland	10%	13%	13%	4%	12%	15%	27%	6%	100%
Utrecht	13%	14%	11%	5%	10%	12%	27%	7%	100%
Noord-Holland	13%	17%	13%	5%	10%	11%	24%	8%	100%
Zuid-Holland	11%	16%	13%	5%	10%	12%	25%	8%	100%
Zeeland	7%	14%	15%	3%	13%	17%	25%	6%	100%
Noord-Brabant	10%	13%	12%	5%	12%	15%	27%	7%	100%
Limburg	9%	14%	14%	4%	13%	16%	23%	7%	100%
Totaal	11%	15%	13%	5%	11%	13%	26%	7%	100%

Figuur 2.4: Ontwikkeling gemiddeld besteedbaar huishoudensinkomen van zelfstandig wonende huishoudens, naar leeftijd en huishoudenssamenstelling, 2012-2017

Huishouden	2012	2013	2014	2015	2016	2017
1phh < 35 jr	€ 19.448	€ 19.509	€ 19.997	€ 20.219	€ 20.888	€ 21.027
1phh 35 – 64 jr	€ 22.350	€ 22.316	€ 23.188	€ 23.025	€ 23.655	€ 23.731
1phh ≥ 65 jr	€ 19.426	€ 19.295	€ 19.954	€ 19.724	€ 20.055	€ 20.310
Paar < 35 jr	€ 40.691	€ 40.680	€ 41.565	€ 42.331	€ 44.186	€ 44.993
Paar 35 – 64 jr	€ 44.833	€ 45.067	€ 47.993	€ 47.046	€ 48.901	€ 49.771
Paar ≥ 65 jr	€ 33.223	€ 32.862	€ 34.643	€ 33.325	€ 34.111	€ 35.166
Gezin	€ 54.080	€ 54.349	€ 57.389	€ 56.833	€ 59.814	€ 60.996
Eenoudergezin	€ 28.937	€ 28.957	€ 29.725	€ 30.145	€ 31.332	€ 32.160

Figuur 2.5: Ontwikkeling gemiddeld besteedbaar huishoudensinkomen van zelfstandig wonende huishoudens, naar inkomensbron 2012-2017

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Loon	€ 41.779	€ 42.519	€ 43.421	€ 44.222	€ 45.604	€ 46.051
Zelfstandig	€ 56.601	€ 54.267	€ 62.355	€ 55.142	€ 59.330	€ 58.751
Uitkering	€ 17.961	€ 18.071	€ 18.345	€ 18.290	€ 18.298	€ 18.313
Pensioen	€ 27.159	€ 26.789	€ 28.771	€ 27.213	€ 27.912	€ 29.203
Totaal	€ 41.779	€ 42.519	€ 43.421	€ 44.222	€ 45.604	€ 46.051

Figuur 2.6: Huishoudens (zelfstandig wonende en onzelfstandig wonende huishoudens) naar eigendom en woonvorm, 2004 – 2017

Jaar	Huur eengezins	Huur appartement	Koop eengezins	Koop appartement	Totaal
2004	22%	24%	47%	7%	100%
2005	22%	23%	47%	8%	100%
2006	21%	23%	48%	8%	100%
2007	20%	23%	48%	9%	100%
2008	20%	22%	49%	9%	100%
2009	19%	22%	50%	9%	100%
2010	19%	22%	49%	10%	100%
2011	19%	23%	49%	10%	100%
2012	19%	23%	49%	10%	100%
2013	18%	23%	49%	10%	100%
2014	18%	23%	49%	10%	100%
2015	18%	23%	49%	10%	100%
2016	18%	23%	49%	10%	100%
2017	18%	24%	48%	10%	100%

Figuur 2.7: Ontwikkeling woningvoorraad door nieuwbouw, andere toevoegingen, sloop, andere onttrekkingen en omzettingen 2012-2018

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Voorraad 01-01	7.387.000	7.449.000	7.535.000	7.588.000	7.641.000	7.686.000	7.741.000	7.814.000
Nieuwbouw	48.668	49.311	45.170	48.381	54.849	62.982	65.953	
Overige toevoeging	42.193	63.837	34.242	30.015	30.819	27.632	26.304	
Sloop	-13.653	-12.903	-10.989	-11.519	-10.138	-12.862	-8.739	
Overige onttrekkingen	-26.278	-18.427	-16.151	-14.005	-31.169	-23.154	-11.005	
Correcties totaal	11.604	4.196	371	464	490	209	1.003	

Figuur 2.8: Samenstelling woningvoorraad naar eigendom, prijsklasse en gebruiksoppervlak, 2018

Huur	Tot kwaliteitskortingsgrens	Van kwaliteitskortingsgrens tot aftoppingsgrens	Van aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	Middenhuur (van liberalisatiegrens tot € 1.000)	Dure huur (€ 1.000 en meer)
< 70 m ²	28%	49%	14%	7%	2%
70 - 90 m ²	11%	52%	21%	13%	2%
90 - 120 m ²	6%	47%	24%	19%	4%
> 120 m ²	15%	25%	23%	26%	10%

Koop	<= € 150.000	€ 150.000 - € 180.000	€ 180.000 - € 220.000	€ 220.000 - € 280.000	€ 280.000 - € 365.000	> € 365.000
< 70 m ²	51%	14%	11%	12%	8%	4%
70 - 90 m ²	31%	25%	22%	13%	5%	4%
90 - 120 m ²	13%	18%	28%	26%	10%	5%
120 - 150 m ²	4%	8%	21%	30%	22%	14%
> 150 m ²	1%	2%	6%	15%	27%	48%

3 Huurders en hun woonsituatie

Figuur 3.1: Huurders naar leeftijd, naar huishoudenssamenstelling en naar huursector, 2012, 2015 en 2018

	Gereguleerd corporatie			Gereguleerd particulier			Vrije sector huur			Totaal		
	2012	2015	2018	2012	2015	2018	2012	2015	2018	2012	2015	2018
1p hh < 35 jr	11%	12%	10%	26%	31%	31%	7%	10%	10%	13%	15%	14%
1p hh 35 – 64 jr	22%	24%	25%	20%	19%	19%	14%	14%	13%	21%	21%	22%
1p hh ≥ 65 jr	20%	21%	24%	18%	16%	17%	17%	12%	14%	19%	19%	21%
Paar < 35 jr	3%	3%	2%	8%	9%	9%	12%	15%	15%	5%	6%	6%
Paar 35 – 64 jr	8%	6%	5%	6%	4%	4%	10%	10%	8%	8%	6%	6%
Paar ≥ 65 jr	11%	11%	10%	8%	6%	5%	15%	13%	12%	11%	10%	10%
Gezin	13%	11%	11%	8%	6%	6%	18%	18%	19%	13%	11%	11%
Eenoudergezin	13%	13%	14%	6%	8%	9%	6%	9%	8%	11%	11%	12%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Figuur 3.2: Huurders naar leeftijd en huishoudenssamenstelling en naar woonvorm, 2012, 2015, 2018

	Eengezinswoning			Appartement			Totaal		
	2012	2015	2018	2012	2015	2018	2012	2015	2018
1phh < 35 jr	5%	7%	5%	19%	20%	20%	13%	15%	14%
1phh 35 – 64 jr	17%	17%	18%	25%	24%	24%	21%	21%	22%
1phh ≥ 65 jr	16%	16%	19%	21%	21%	22%	19%	19%	21%
Paar < 35 jr	4%	3%	3%	6%	7%	7%	5%	6%	6%
Paar 35 – 64 jr	11%	10%	8%	5%	4%	4%	8%	6%	6%
Paar ≥ 65 jr	13%	14%	13%	8%	8%	8%	11%	10%	10%
Gezin	19%	18%	18%	8%	7%	7%	13%	11%	11%
Eenoudergezin	15%	15%	16%	8%	9%	9%	11%	11%	12%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Figuur 3.3: Huurders naar huurprijsklasse en type verhuurder, 2012, 2015 en 2018

	Corporaties			Particuliere verhuurders			Totaal		
	2012	2015	2018	2012	2015	2018	2012	2015	2018
Tot kwaliteitskortingsgrens	20%	14%	14%	20%	20%	16%	20%	15%	15%
Van kwaliteitskortingsgrens tot aftoppingsgrens	59%	53%	57%	24%	21%	23%	51%	45%	47%
Van aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	16%	24%	20%	25%	22%	21%	18%	23%	20%
Middenhuur (van liberalisatiegrens tot € 1.000)	5%	8%	8%	24%	27%	30%	9%	13%	14%
Dure huur (€ 1.000 en meer)	1%	1%	1%	8%	10%	11%	2%	3%	4%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Figuur 3.4: Huur per m² gebruiksooppervlak, naar woningmarktregio, 2018

	Gereguleerd corporatie	Gereguleerd particulier	Vrije sector huur	Totaal
Groningen	€ 4,69	€ 6,55	€ 9,59	€ 5,71
Leeuwarden	€ 4,65	€ 5,59	€ 6,52	€ 4,97
Heerenveen	€ 4,14	€ 3,96	€ 7,87	€ 4,33
Emmen	€ 4,10	€ 4,29	€ 6,95	€ 4,28
Zwolle	€ 4,82	€ 5,23	€ 8,67	€ 5,36
Enschede	€ 4,68	€ 4,79	€ 8,33	€ 5,10
Lelystad	€ 4,69	€ 4,46	€ 7,30	€ 5,05
Apeldoorn	€ 5,03	€ 4,89	€ 8,32	€ 5,54
Doetinchem	€ 4,71	€ 3,50	€ 7,09	€ 4,67
Arnhem	€ 4,76	€ 6,55	€ 7,74	€ 5,57
Nijmegen	€ 5,24	€ 5,79	€ 8,17	€ 5,72
Ede	€ 5,06	€ 7,63	€ 7,56	€ 5,99
Amersfoort	€ 4,96	€ 7,18	€ 9,56	€ 6,31
Utrecht	€ 5,47	€ 6,98	€ 10,68	€ 7,06
Alkmaar	€ 5,00	€ 5,76	€ 8,29	€ 5,58
Amsterdam	€ 6,15	€ 7,97	€ 12,52	€ 8,12

	Gereguleerd corporatie	Gereguleerd particulier	Vrije sector huur	Totaal
Gouda	€ 5,41	€ 6,30	€ 9,12	€ 6,19
Leiden	€ 5,69	€ 8,24	€ 10,69	€ 7,28
Den Haag	€ 5,71	€ 7,87	€ 10,23	€ 7,32
Rotterdam	€ 5,35	€ 5,55	€ 9,18	€ 6,07
Dordrecht	€ 5,49	€ 7,37	€ 8,66	€ 6,09
Middelburg	€ 5,00	€ 4,62	€ 8,19	€ 5,15
Roosendaal	€ 4,95	€ 4,11	€ 7,49	€ 5,14
Breda	€ 5,12	€ 6,21	€ 9,00	€ 6,00
Tilburg	€ 4,87	€ 7,65	€ 8,78	€ 6,09
Den Bosch	€ 4,90	€ 4,48	€ 9,82	€ 5,72
Oss	€ 4,42	€ 5,12	€ 8,29	€ 5,08
Eindhoven	€ 4,37	€ 7,41	€ 9,16	€ 5,64
Venlo	€ 4,65	€ 4,38	€ 7,61	€ 5,00
Sittard	€ 4,27	€ 4,59	€ 7,89	€ 4,63
Maastricht	€ 4,81	€ 6,77	€ 8,55	€ 6,02
Totaal	€ 5,18	€ 6,41	€ 10,05	€ 6,28

Figuur 3.5: Huurders naar inkomensklasse, naar huursector, 2012, 2015, 2018

	Aandachtsgroep huurtoeslag			Overige corporatie- doelgroep			Middeninkomens			Hoge inkomens tot 2x modaal			Hoge inkomens vanaf 2x modaal			Totaal		
	2012	2015	2018	2012	2015	2018	2012	2015	2018	2012	2015	2018	2012	2015	2018	2012	2015	2018
Gereguleerd corporatie	83%	81%	77%	72%	68%	64%	69%	61%	51%	61%	53%	41%	51%	33%	26%	74%	70%	64%
Gereguleerd particulier	14%	15%	18%	19%	21%	21%	17%	18%	19%	17%	14%	15%	16%	12%	13%	16%	16%	18%
Vrije sector huur	3%	5%	6%	9%	11%	15%	14%	21%	30%	22%	32%	44%	34%	55%	61%	10%	14%	18%

Figuur 3.6: Huurders naar huursector en inkomensbron, 2012, 2015 en 2018

	Gereguleerd corporatie			Gereguleerd particulier			Vrije sector huur		
	2012	2015	2018	2012	2015	2018	2012	2015	2018
Loon	43%	38%	36%	53%	54%	55%	50%	60%	60%
Zelfstandig	3%	3%	3%	8%	8%	8%	9%	8%	9%
Uitkering	21%	25%	26%	11%	13%	14%	5%	5%	5%
Pensioen	33%	34%	35%	29%	25%	23%	35%	27%	27%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Figuur 3.7: Actieve zoektijd (in maanden) van geslaagde woningzoekenden,
naar huursector en spanning op de woningmarkt, 2018

	Gereguleerd corporatie	Gereguleerd particulier	Vrije sector huur
Veel spanning	30	10	19
Meer spanning	22	15	18
Gemiddelde spanning	20	27	12
Minder spanning	19	36	10
Weinig spanning	19	33	22
Totaal	24	20	16

Figuur 3.8: Weigering van een aangeboden huurwoning, naar huursector en naar spanningsindicator, 2018

	Gereguleerd corporatie	Gereguleerd particulier	Vrije sector huur
Veel spanning	51%	37%	44%
Meer spanning	36%	38%	45%
Gemiddelde spanning	37%	38%	51%
Minder spanning	40%	31%	50%
Weinig spanning	40%	36%	29%
Totaal	43%	37%	46%

Figuur 3.9: Mate waarin geslaagde verhuizers naar een corporatiewoning een particuliere huurwoning hebben overwogen en vice versa, naar inkomen, 2018

	Aandachtsgroep huurtoeslag	Overige lage inkomens	Middeninkomens	Hoge inkomens tot 2x modaal	Hoge inkomens vanaf 2x modaal	Totaal
Zoekers naar corporatiewoning die een particuliere huurwoning hebben overwogen	26%	43%	49%	33%	72%	33%
Zoekers naar particuliere huurwoning die een corporatiewoning hebben overwogen	71%	68%	61%	49%	46%	67%

Figuur 3.10: Ontwikkeling van het aantal huishoudens dat in het middenhuursegment (€ 710 - € 1.000) huurt, naar type verhuurder, 2012, 2015 en 2018

	2012	2015	2018
Corporatiesector	116.200	183.830	160.020
Particuliere huursector	156.340	199.460	272.740
Totaal	272.540	383.290	432.760

Figuur 3.11: Aantal huishoudens dat in het middenhuur- en het dure huursegment huurt, naar gemeentegrootte, 2018

	Middenhuur (van liberalisatiegrens tot € 1.000)	Dure huur (€ 1.000 en meer)
G4	116.306	58.476
G40	146.066	26.478
Rest Nederland	170.391	24.307
Totaal	432.763	109.261

Figuur 3.12: Huurders van woningen met een gereguleerde huur en een middenhuur naar leeftijd en huishoudenssamenstelling, 2018

	Gereguleerde huur (tot liberalisatiegrens)	Middenhuur (van liberalisatiegrens tot € 1.000)	Dure huur (€ 1.000 en meer)
1p hh < 35 jr	14%	11%	8%
1p hh 35 – 64 jr	23%	14%	11%
1p hh ≥ 65 jr	22%	15%	12%
Paar < 35 jr	4%	13%	24%
Paar 35 – 64 jr	5%	8%	9%
Paar ≥ 65 jr	9%	13%	8%
Gezin	10%	18%	22%
Eenoudergezin	12%	8%	7%
Totaal	100%	100%	100%

Figuur 3.13: Netto woonuitgaven en woonquoten, naar woningmarktregio, 2018

	Netto woonuitgaven	Netto huurquote	Netto woonquote
Groningen	€ 623	25%	35%
Leeuwarden	€ 591	24%	34%
Heerenveen	€ 601	23%	33%
Emmen	€ 587	24%	35%
Zwolle	€ 649	24%	34%
Enschede	€ 629	24%	34%
Lelystad	€ 660	25%	35%
Apeldoorn	€ 671	25%	35%
Doetinchem	€ 620	24%	34%
Arnhem	€ 663	25%	34%
Nijmegen	€ 655	26%	34%
Ede	€ 663	25%	34%
Amersfoort	€ 708	26%	34%
Utrecht	€ 735	26%	34%
Alkmaar	€ 649	25%	35%
Amsterdam	€ 751	26%	35%

	Netto woonuitgaven	Netto huurquote	Netto woonquote
Gouda	€ 697	25%	34%
Leiden	€ 724	25%	33%
Den Haag	€ 736	26%	36%
Rotterdam	€ 675	25%	35%
Dordrecht	€ 663	25%	35%
Middelburg	€ 626	25%	35%
Roosendaal	€ 661	25%	36%
Breda	€ 703	26%	35%
Tilburg	€ 652	25%	34%
Den Bosch	€ 688	26%	35%
Oss	€ 644	24%	33%
Eindhoven	€ 666	24%	34%
Venlo	€ 655	26%	35%
Sittard	€ 604	25%	36%
Maastricht	€ 680	25%	35%
Totaal	€ 683	25%	35%

Figuur 3.14: Dure en goedkope scheefheid in de huursector, 2012, 2015 en 2018

	2012	2015	2018
Dure scheefheid	236.800	402.810	346.400
Goedkope scheefheid	699.120	531.930	457.330

4 Eigenaar-bewoners en hun woonsituatie

Figuur 4.1: Eigenaar-bewoners naar leeftijd en huishoudenssamenstelling en naar inkomensklasse, 2012, 2015, en 2018

	Lage inkomens			Middeninkomens			Hoge inkomens tot 2 x modaal			Hoge inkomens vanaf 2 x modaal			Totaal		
	2012	2015	2018	2012	2015	2018	2012	2015	2018	2012	2015	2018	2012	2015	2018
1phh < 35 jr	8%	7%	7%	10%	7%	7%	4%	3%	2%	0%	0%	0%	4%	3%	3%
1phh 35 – 64 jr	18%	19%	18%	20%	18%	17%	11%	9%	11%	4%	3%	4%	11%	10%	11%
1phh ≥ 65 jr	22%	22%	27%	7%	8%	9%	3%	4%	5%	1%	1%	1%	6%	7%	9%
Paar < 35 jr	1%	1%	2%	3%	3%	3%	8%	7%	6%	4%	4%	4%	5%	4%	4%
Paar 35 – 64 jr	9%	7%	6%	13%	12%	11%	19%	18%	17%	23%	24%	22%	18%	17%	16%
Paar ≥ 65 jr	21%	21%	22%	19%	22%	24%	12%	16%	18%	9%	9%	9%	13%	15%	16%
Gezin	13%	14%	10%	21%	24%	21%	39%	40%	37%	57%	56%	57%	39%	38%	36%
Eenoudergezin	8%	9%	9%	7%	6%	8%	4%	4%	4%	2%	2%	2%	4%	5%	5%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Figuur 4.2: Eigenaar-bewoners. Ontwikkeling WOZ-waarde, naar inkomensklasse, 2012, 2015 en 2018

	Lage inkomens			Middeninkomens			Hoge inkomens tot 2 x modaal			Hoge inkomens vanaf 2 x modaal			Totaal		
	2012	2015	2018	2012	2015	2018	2012	2015	2018	2012	2015	2018	2012	2015	2018
<= € 150.000	21%	30%	22%	20%	27%	18%	12%	17%	10%	3%	6%	3%	11%	17%	11%
€ 150.000 - € 180.000	15%	18%	17%	18%	20%	16%	16%	19%	14%	6%	9%	5%	12%	15%	11%
€ 180.000 - € 220.000	19%	19%	20%	20%	21%	23%	24%	25%	23%	14%	17%	13%	19%	20%	19%
€ 220.000 - € 280.000	20%	15%	19%	18%	17%	20%	24%	20%	26%	23%	23%	22%	22%	19%	22%
€ 280.000 - € 365.000	13%	9%	12%	13%	10%	13%	13%	11%	15%	22%	20%	23%	17%	14%	17%
> € 365.000	12%	9%	10%	10%	6%	10%	11%	8%	12%	32%	26%	34%	19%	15%	20%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Figuur 4.3: Eigenaar-bewoners. WOZ-waarde koopwoningen en woningtype, naar woningmarktregio, 2018

	Eengezinswoning	Appartement	Totaal
Groningen	€ 221.820	€ 163.760	€ 215.710
Leeuwarden	€ 206.220	€ 136.170	€ 203.150
Heerenveen	€ 225.640	€ 188.560	€ 224.550
Emmen	€ 183.060	€ 146.900	€ 180.610
Zwolle	€ 265.670	€ 190.760	€ 262.470
Enschede	€ 237.570	€ 152.430	€ 233.520
Lelystad	€ 253.830	€ 191.160	€ 250.210
Apeldoorn	€ 267.940	€ 186.760	€ 260.590
Doetinchem	€ 248.700	€ 183.530	€ 245.800
Arnhem	€ 258.040	€ 189.450	€ 250.010
Nijmegen	€ 265.420	€ 194.820	€ 258.350
Ede	€ 289.690	€ 173.220	€ 277.010
Amersfoort	€ 331.460	€ 210.890	€ 313.960
Utrecht	€ 340.580	€ 215.770	€ 318.870
Alkmaar	€ 261.500	€ 176.590	€ 254.010
Amsterdam	€ 333.900	€ 287.460	€ 320.390

	Eengezinswoning	Appartement	Totaal
Gouda	€ 277.810	€ 192.120	€ 266.900
Leiden	€ 343.680	€ 218.670	€ 314.820
Den Haag	€ 350.870	€ 186.400	€ 283.470
Rotterdam	€ 255.890	€ 156.400	€ 226.700
Dordrecht	€ 246.460	€ 176.400	€ 235.220
Middelburg	€ 223.300	€ 183.600	€ 220.810
Roosendaal	€ 257.430	€ 203.600	€ 254.460
Breda	€ 299.820	€ 219.800	€ 291.090
Tilburg	€ 267.230	€ 185.680	€ 261.150
Den Bosch	€ 312.470	€ 250.800	€ 305.490
Oss	€ 283.610	€ 202.380	€ 278.880
Eindhoven	€ 294.120	€ 189.100	€ 285.430
Venlo	€ 251.300	€ 174.830	€ 246.510
Sittard	€ 195.300	€ 122.840	€ 189.710
Maastricht	€ 256.320	€ 192.130	€ 249.720
Totaal	€ 273.770	€ 207.690	€ 263.880

Figuur 4.4: Samenstelling groep recente kopers naar positie op de woningmarkt en naar inkomen, 2012, 2015 en 2018

	Lage inkomens			Middeninkomens			Hoge inkomens tot 2 x modaal			Hoge inkomens vanaf 2 x modaal			Totaal		
	2012	2015	2018	2012	2015	2018	2012	2015	2018	2012	2015	2018	2012	2015	2018
Koopstarter	40.750	47.520	57.590	36.840	37.880	42.440	80.910	60.570	76.030	76.340	63.240	142.000	203.400	190.910	257.820
Doorstromer	22.420	17.790	36.340	20.340	10.300	31.990	53.230	30.520	79.070	34.270	36.480	66.150	161.690	113.370	273.780
Totaal	63.170	65.310	93.930	57.180	48.180	74.430	134.140	91.090	155.100	110.610	99.720	208.150	365.090	304.280	531.600

Figuur 4.5: Ontwikkeling samenstelling groep recente koopstarters naar leeftijd en huishoudenssamenstelling en prijssegment en woningtype gekochte woning, 2012, 2015 en 2018

	<= € 150.000			€ 150.000 - € 180.000			€ 180.000 - € 220.000			€ 220.000 - € 280.000			€ 280.000 - € 365.000			> € 365.000		
	2012	2015	2018	2012	2015	2018	2012	2015	2018	2012	2015	2018	2012	2015	2018	2012	2015	2018
1p hh < 35 jr	38%	33%	42%	30%	33%	32%	20%	13%	14%	12%	9%	9%	8%	4%	9%	10%	4%	3%
1p hh 35 – 64 jr	9%	12%	10%	10%	15%	8%	9%	10%	8%	6%	6%	9%	7%	7%	6%	12%	7%	6%
1p hh ≥ 65 jr	0%	1%	2%	1%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	1%	1%	0%	0%	1%	1%	0%	0%
Paar < 35 jr	31%	26%	25%	33%	26%	29%	41%	34%	34%	42%	38%	39%	31%	30%	33%	33%	30%	24%
Paar 35 – 64 jr	6%	8%	5%	4%	7%	4%	6%	10%	13%	12%	14%	10%	11%	19%	12%	12%	19%	18%
Paar ≥ 65 jr	0%	1%	0%	0%	1%	2%	0%	0%	1%	0%	1%	2%	1%	3%	1%	1%	3%	0%
Gezin	12%	13%	13%	17%	14%	22%	21%	32%	24%	27%	27%	26%	38%	37%	36%	32%	37%	49%
Eenoudergezin	4%	5%	3%	6%	3%	3%	3%	2%	5%	2%	3%	4%	3%	0%	3%	0%	0%	0%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

	Eengezinswoning			Appartement		
	2012	2015	2018	2012	2015	2018
1p hh < 35 jr	15%	14%	12%	41%	39%	40%
1p hh 35 – 64 jr	7%	8%	7%	11%	17%	11%
1p hh ≥ 65 jr	0%	0%	1%	1%	2%	2%
Paar < 35 jr	39%	33%	32%	30%	21%	29%
Paar 35 – 64 jr	8%	11%	11%	6%	8%	7%
Paar ≥ 65 jr	0%	1%	1%	0%	2%	2%
Gezin	27%	31%	33%	8%	6%	7%
Eenoudergezin	3%	3%	4%	3%	5%	2%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Figuur 4.6: Hypotheekvormen recent verhuisde eigenaar-bewoners naar positie op de woningmarkt, 2018

	Starter	Doorstromer koop	Doorstromer huur
Aflossingsvrij	10%	50%	9%
Spaar	3%	14%	3%
Belegging	0%	1%	0%
Hybride	0%	1%	0%
Annuïteiten	65%	63%	71%
Lineaire	20%	12%	15%
Levens	0%	0%	1%
Banksparen	1%	3%	1%
Anders	1%	1%	0%
Weet niet	12%	9%	11%
Totaal	113%	154%	111%

Figuur 4.7: Aandeel recente kopers dat schenking krijgt om aankoop woning mogelijk te maken. Aandeel recente kopers dat leent bij vrienden of familie om woning te kunnen kopen, naar positie op de woningmarkt, 2018

		Percentage
Schenking	Koopstarter	19%
	Doorstromer	10%
Lening	Koopstarter	11%
	Doorstromer	8%

Figuur 4.8: Aandeel eigenaar-bewoners dat extra aflost op de hypotheek, naar leeftijd en huishoudenssamenstelling en inkomensklasse, 2018

	Extra aflossing
1p hh < 35 jr	15%
1p hh 35 – 64 jr	25%
1p hh ≥ 65 jr	17%
Paar < 35 jr	15%
Paar 35 – 64 jr	30%
Paar ≥ 65 jr	25%
Gezin	26%
Eenoudergezin	20%
Totaal	25%

Figuur 4.9: Netto woonuitgaven en netto besteedbaar inkomen, naar woningmarktregio, 2018

Woning- marktgebied ABF (31)	Totale woonlasten per maand na revisie	Netto koopquote 0-99.7 na revisie, o.b.v. voorlopige inkomens 2017, na revisie	Netto woonquote 0-99.7 na revisie, o.b.v. voorlopige inkomens 2017, na revisie
Groningen	€ 935	20%	28%
Leeuwarden	€ 871	20%	28%
Heerenveen	€ 879	19%	27%
Emmen	€ 880	21%	30%
Zwolle	€ 965	21%	28%
Enschede	€ 965	21%	29%
Lelystad	€ 966	21%	28%
Apeldoorn	€ 980	21%	29%
Doetinchem	€ 959	21%	29%
Arnhem	€ 973	21%	28%
Nijmegen	€ 999	22%	29%
Ede	€ 1.015	21%	28%
Amersfoort	€ 1.034	21%	27%
Utrecht	€ 1.057	20%	26%
Alkmaar	€ 953	20%	27%
Amsterdam	€ 1.088	22%	29%

Woning- marktgebied ABF (31)	Totale woonlasten per maand na revisie	Netto koopquote 0-99.7 na revisie, o.b.v. voorlopige inkomens 2017, na revisie	Netto woonquote 0-99.7 na revisie, o.b.v. voorlopige inkomens 2017, na revisie
Gouda	€ 1.005	20%	27%
Leiden	€ 1.037	21%	27%
Den Haag	€ 1.049	22%	28%
Rotterdam	€ 984	21%	28%
Dordrecht	€ 986	21%	28%
Middelburg	€ 901	20%	27%
Roosendaal	€ 935	20%	28%
Breda	€ 1.024	21%	28%
Tilburg	€ 986	22%	29%
Den Bosch	€ 1.048	21%	28%
Oss	€ 986	21%	28%
Eindhoven	€ 1.026	22%	28%
Venlo	€ 955	20%	28%
Sittard	€ 884	20%	28%
Maastricht	€ 976	21%	29%
Totaal	€ 992	21%	28%

5

Wensen en mogelijkheden op de woningmarkt

Figuur 5.1: Recent verhuisde huurders. Huurprijsklasse betrokken woning naar leeftijd en huishoudenssamenstelling, 2018

	Paar < 35 jr			Eenoudergezin			Gezin			Totaal		
	2012	2015	2018	2012	2015	2018	2012	2015	2018	2012	2015	2018
Tot kwaliteitskortingsgrens	17%	9%	8%	4%	4%	6%	9%	7%	3%	20%	14%	14%
Van kwaliteitskortingsgrens tot aftoppingsgrens	30%	24%	17%	52%	27%	48%	37%	25%	28%	38%	30%	35%
Van aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	20%	22%	20%	29%	45%	22%	19%	22%	17%	22%	28%	21%
Middenhuur (van liberalisatiegrens tot € 1.000)	25%	35%	37%	12%	22%	16%	24%	32%	37%	15%	23%	22%
Dure huur (€ 1.000 en meer)	8%	10%	17%	3%	2%	7%	12%	14%	16%	5%	6%	8%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Figuur 5.2: Recent verhuisde kopers. Prijsklasse betrokken woning naar leeftijd en huishoudenssamenstelling, 2018

	Paar < 35 jr			Eenoudergezin			Gezin			Totaal		
	2012	2015	2018	2012	2015	2018	2012	2015	2018	2012	2015	2018
<= € 150.000	45%	47%	41%	14%	14%	10%	11%	11%	5%	22%	24%	15%
€ 150.000 - € 180.000	22%	30%	26%	8%	15%	7%	10%	10%	8%	15%	17%	12%
€ 180.000 - € 220.000	19%	12%	15%	19%	18%	19%	16%	20%	14%	19%	20%	19%
€ 220.000 - € 280.000	8%	6%	10%	22%	22%	21%	20%	20%	20%	18%	16%	20%
€ 280.000 - € 365.000	3%	2%	7%	17%	15%	18%	20%	17%	23%	12%	10%	16%
> € 365.000	4%	2%	2%	20%	16%	25%	24%	22%	30%	13%	12%	18%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Figuur 5.3: Ontwikkeling gerealiseerde verhuizing naar eigendom, naar WOZ-waarde (koop) en naar huurprijsegment, 2012, 2015 en 2018

		<= € 150.000	€ 150.000 - € 180.000	€ 180.000 - € 220.000	€ 220.000 - € 280.000	€ 280.000 - € 365.000	> € 365.000	Totaal
Starter	2012	29.800	13.770	15.720	10.060	3.740	2.390	75.480
	2015	24.550	14.170	11.890	6.830	2.040	1.250	60.740
	2018	23.790	17.180	17.160	14.150	9.090	3.130	84.510
Koopstarters	2012	30.930	24.870	27.360	26.220	12.020	6.520	127.920
	2015	33.810	26.960	26.980	21.050	10.710	10.670	130.170
	2018	29.980	26.130	36.670	33.880	26.550	20.110	173.320
Doorstromer	2012	19.050	18.010	27.880	30.110	29.530	37.100	161.690
	2015	14.660	12.330	21.270	21.940	18.580	24.580	113.370
	2018	22.310	23.220	46.290	57.220	52.580	72.160	273.780

		tot kwaliteits-kortingsgrens	Van kwaliteits-kortingsgrens tot aftoppingsgrens	Van aftoppings-grens tot liberalisatiegrens	Middenhuur (van liberalisatiegrens tot € 1.000)	Dure huur (€ 1.000 en meer)	Totaal
Starter	2012	54.720	59.940	29.420	16.420	2.910	163.410
	2015	37.440	66.410	36.540	26.770	3.490	170.650
	2018	39.160	66.210	27.230	27.000	3.860	163.460
Doorstromer (vanuit huur)	2012	45.570	121.690	74.910	46.950	12.920	302.040
	2015	26.700	75.200	87.470	65.620	17.180	272.170
	2018	31.480	96.550	71.620	65.290	26.890	291.830
Doorstromer (vanuit koop)	2012	7.970	27.810	17.130	15.370	9.660	77.940
	2015	6.900	18.440	23.940	28.690	8.580	86.550
	2018	6.200	32.500	22.930	32.940	12.070	106.640

Figuur 5.4: Doorstroomprofiel recent verhuisden, achtergelaten en betrokken woningen, 2018

Huishoudtypen naar leeftijd en samenstelling (huidig huishouden) acht klassen									
	1phh < 35 jr	1phh 35 – 64 jr	1phh ≥ 65 jr	Paar < 35 jr	Paar 35 – 64 jr	Paar ≥ 65 jr	Gezin	Eenouder- gezin	Totaal
Van huur egz naar huur egz	3.400	8.090	2.540	2.330	3.230	1.230	8.400	7.180	36.400
Van huur mgz naar huur egz	8.020	6.560	2.790	7.620	2.640	210	13.960	9.190	50.990
Van koop egz naar huur egz	2.090	7.490	1.850	750	2.220	1.230	8.110	15.750	39.490
Van koop mgz naar huur egz	510	1.010	0	700	420	150	1.520	1.880	6.190
Van huur egz naar huur mgz	14.210	9.630	9.000	7.110	3.120	4.150	2.230	4.720	54.170
Van huur mgz naar huur mgz	54.750	22.770	12.170	33.590	5.870	3.140	9.450	8.540	150.280
Van koop egz naar huur mgz	4.770	12.360	7.870	2.150	2.890	6.250	1.850	9.170	47.310
Van koop mgz naar huur mgz	2.890	2.940	1.480	830	1.070	960	1.920	1.570	13.660
Van huur egz naar koop egz	3.290	3.590	370	14.090	7.350	710	26.450	3.760	59.610
Van huur mgz naar koop egz	7.050	6.100	470	19.970	9.300	160	24.760	1.510	69.320
Van koop egz naar koop egz	3.330	11.190	3.220	8.510	21.780	10.100	90.960	12.920	162.010
Van koop mgz naar koop egz	1.470	4.160	1.720	5.730	8.180	2.500	28.460	1.900	54.120
Van huur egz naar koop mgz	1.910	1.040	350	2.410	540	440	550	480	7.720
Van huur mgz naar koop mgz	11.250	5.240	1.270	9.800	3.720	440	4.110	850	36.680
Van koop egz naar koop mgz	1.560	7.750	6.010	720	6.930	11.680	660	2.820	38.130
Van koop mgz naar koop mgz	5.430	4.600	1.380	1.260	2.300	1.510	2.690	380	19.550
Totaal	125.930	114.520	52.490	117.570	81.560	44.860	226.080	82.620	845.630
Percentage	15%	14%	6%	14%	10%	5%	27%	10%	100%

Figuur 5.5: Verhuisgeneigdheid naar leeftijd en huishoudenssamenstelling, starters en doorstromers, 2012, 2015 en 2018

		Ik heb al een andere huisvesting/woning gevonden	Beslist wel	Eventueel wel, misschien	Zou wel willen, kan niets vinden	Beslist niet	Totaal
Starter	2012	5%	27%	26%	6%	36%	100%
	2015	5%	28%	32%	6%	29%	100%
	2018	6%	22%	33%	8%	31%	100%
Eenoudergezin	2012	2%	12%	17%	3%	66%	100%
	2015	2%	12%	23%	5%	59%	100%
	2018	2%	12%	24%	7%	55%	100%
Paar ≥ 65 jr	2012	1%	3%	12%	2%	83%	100%
	2015	1%	3%	18%	2%	76%	100%
	2018	1%	2%	19%	2%	75%	100%

Figuur 5.6: Gewenste woning beslist verhuiscandidate naar leeftijd en huishoudenssamenstelling en starters, 2018

		Huur eengezins	Huur appartement	Koop eengezins	Koop appartement	Totaal
Starter		12%	48%	24%	16%	100%
Doorstromer	1phh < 35 jr	14%	37%	30%	19%	100%
	1phh 35 – 64 jr	18%	40%	27%	15%	100%
	1phh ≥ 65 jr	11%	57%	11%	20%	100%
	Paar < 35 jr	9%	10%	69%	12%	100%
	Paar 35 – 64 jr	8%	11%	66%	16%	100%
	Paar ≥ 65 jr	9%	39%	27%	25%	100%
	Gezin	16%	5%	74%	4%	100%
	Eenoudergezin	42%	21%	31%	7%	100%
	Totaal	17%	23%	48%	12%	100%

Figuur 5.7: Gewenste huurwoning beslist verhuisgeneigde huishoudens naar prijsklasse, naar leeftijd en huishoudenssamenstelling en starters, 2018

		Tot kwaliteits- kortingsgrens	Van kwaliteits- kortingsgrens tot aftoppingsgrens	Van aftoppings- grens tot liberalisatiegrens	Middenhuur (van liberalisatiegrens tot € 1.000)	Dure huur (€ 1.000 en meer)	Totaal
Starter		18%	28%	35%	15%	3%	100%
Doorstromer	1p hh < 35 jr	9%	24%	39%	22%	7%	100%
	1p hh 35 – 64 jr	10%	40%	37%	10%	3%	100%
	1p hh ≥ 65 jr	3%	29%	44%	22%	2%	100%
	Paar < 35 jr	2%	8%	33%	50%	7%	100%
	Paar 35 – 64 jr	2%	18%	42%	31%	7%	100%
	Paar ≥ 65 jr	2%	24%	45%	23%	6%	100%
	Gezin	2%	37%	36%	18%	7%	100%
	Eenoudergezin	2%	37%	52%	9%	0%	100%
	Totaal	5%	31%	41%	19%	4%	100%

Figuur 5.8: Gewenste koopprijs beslist verhuisgeneigden naar prijsklasse, naar leeftijd en huishoudenssamenstelling en starters, 2018

		<= € 150.000	€ 150.000 - € 180.000	€ 180.000 - € 220.000	€ 220.000 - € 280.000	€ 280.000 - € 365.000	> € 365.000	Totaal
Starter		27%	21%	23%	18%	6%	5%	100%
Doorstromer	1phh < 35 jr	21%	14%	23%	21%	14%	8%	100%
	1phh 35 – 64 jr	12%	10%	20%	23%	18%	17%	100%
	1phh ≥ 65 jr	12%	10%	15%	19%	22%	23%	100%
	Paar < 35 jr	6%	6%	17%	28%	28%	15%	100%
	Paar 35 – 64 jr	7%	7%	11%	16%	21%	37%	100%
	Paar ≥ 65 jr	6%	4%	10%	17%	22%	41%	100%
	Gezin	7%	6%	12%	18%	24%	33%	100%
	Eenoudergezin	16%	10%	16%	23%	15%	20%	100%
	Totaal	10%	8%	15%	21%	22%	25%	100%

Figuur 5.9: Beslist verhuisgeneigden die nieuwbouwkooptwoning overwegen.

Belangstelling om zelf een woning te bouwen naar wijze van invulling, 2018

Belangstelling voor eigen bouwkvavel of samen met anderen	
Op een eigen bouwkvavel	19%
In een bouwproject dat u samen met andere particulieren	9%
In een gebouw met een voormalige niet-woonfunctie	3%
Twijfelt/misschien	18%
Geen interesse in zelfbouw	52%
Totaal	101%

Figuur 5.10: Voorkeur voor meer of minder stedelijk wonen, naar leeftijd en huishoudenssamenstelling, 2012, 2015, 2018

		Wens stedelijker wonen	Wens zelfde	Wens minder stedelijk wonen	Totaal
1pvh < 35 jr	2012	19%	62%	19%	100%
	2015	15%	65%	20%	100%
	2018	13%	62%	25%	100%
1pvh ≥ 65 jr	2012	12%	77%	11%	100%
	2015	19%	67%	14%	100%
	2018	19%	63%	18%	100%
Gezin	2012	9%	72%	19%	100%
	2015	13%	67%	21%	100%
	2018	9%	67%	23%	100%

Figuur 5.11: Top 3 belangrijkste verhuisredenen beslist verhuisgeneigde huishoudens naar leeftijd en huishoudenssamenstelling (na verhuizing), 2018

	1phh < 35 jr	1phh 35 – 64 jr	1phh ≥ 65 jr	Paar < 35 jr	Paar 35 – 64 jr	Paar ≥ 65 jr	Gezin	Eenouder- gezin	Totaal
Huwelijk / samenwonen	1%	0%	0%	38%	13%	2%	8%	0%	10%
Scheiding / einde relatie	1%	2%	2%	0%	0%	0%	0%	8%	1%
Gaat zelfstandig wonen	50%	8%	2%	13%	1%	0%	1%	9%	20%
Gezondheid / behoefte zorg	0%	9%	27%	0%	7%	32%	3%	6%	5%
Studie	6%	0%	0%	3%	0%	0%	0%	0%	3%
Werk	8%	5%	0%	5%	6%	2%	4%	2%	5%
Financiële reden	3%	8%	9%	5%	6%	6%	6%	8%	5%
Huidige woning	20%	36%	24%	27%	40%	36%	59%	37%	34%
Huidige woonomgeving	6%	20%	18%	6%	20%	9%	13%	19%	11%
Dichter bij familie	2%	8%	16%	2%	3%	12%	3%	6%	4%
Andere reden	3%	2%	1%	1%	3%	2%	2%	5%	2%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Figuur 5.12: Huidige woning en gewenste woning beslist verhuiscategorieën naar eigendom en woningtype, 2018

Doorstroomprofiel verhuisden van huidige naar gewenste woning - KORT															
	Van huur egz naar huur egz	Van huur mgz naar huur egz	Van koop egz naar huur egz	Van huur egz naar huur mgz	Van huur mgz naar huur mgz	Van koop egz naar huur mgz	Van huur egz naar koop egz	Van huur mgz naar koop egz	Van koop egz naar koop egz	Van koop mgz naar koop egz	Van huur egz naar koop mgz	Van huur mgz naar koop mgz	Van koop egz naar koop mgz	Van koop mgz naar koop mgz	Totaal
1p hh < 35 jr	1.740	10.800	80	2.940	32.630	40	6.000	18.610	1.770	2.630	1.550	13.940	380	1.910	95.020
1p hh 35 – 64 jr	4.220	8.780	360	7.240	22.020	1.690	3.490	7.720	6.300	4.560	1.380	6.960	1.630	2.810	79.160
1p hh ≥ 65 jr	1.970	450	800	5.630	7.700	3.160	250	430	2.610	110	650	1.100	3.570	730	29.160
Paar < 35 jr	800	5.380	0	1.000	6.050	280	8.020	29.240	6.800	7.620	1.020	6.940	110	790	74.050
Paar 35 – 64 jr	1.400	1.920	350	1.140	2.330	1.600	3.540	6.690	17.040	5.360	860	1.690	3.960	1.250	49.130
Paar ≥ 65 jr	1.380	150	1.390	5.430	2.000	5.050	600	750	7.290	250	520	360	6.670	640	32.480
Meer-oudergezin	8.040	13.940	2.530	1.110	5.190	2.160	20.960	12.360	67.470	14.400	1.190	1.780	3.100	750	154.980
Een-oudergezin	10.370	15.870	2.280	2.340	10.020	1.010	9.790	4.700	5.900	1.070	630	2.220	1.660	230	68.090
Totaal	29.920	57.290	7.790	26.830	87.940	14.990	52.650	80.500	115.180	36.000	7.800	34.990	21.080	9.110	582.070

6 Woonbeleving

Figuur 6.1: Ontwikkeling tevredenheid woning naar afzonderlijke aspecten van tevredenheid, 2012, 2015 en 2018

	2012	2015	2018
Tevredenheid woonomgeving algemeen	85%	83%	84%
De bebouwing in deze buurt is aantrekkelijk	71%	69%	70%
Het is niet vervelend om in deze buurt te wonen*	89%	90%	90%
Als mogelijk ga ik niet uit deze buurt verhuizen*	77%	76%	76%
Ik ben gehecht aan deze buurt	60%	57%	56%
Ik voel mij thuis in deze buurt	83%	81%	81%
Voldoende buitenruimte*	68%	65%	61%

* omgezet naar een positieve formulering.

Figuur 6.2: Tevredenheid over de woning naar leeftijd en huishoudenssamenstelling en naar inkomen, 2018

	Zeer tevreden	Tevreden	Niet tevreden, maar ook niet ontevreden	Ontevreden	Zeer ontevreden	Totaal
1pvh <35 jr	22%	52%	18%	7%	2%	100%
1pvh 35-64 jr	28%	49%	16%	5%	2%	100%
1pvh ≥ 65 jr	43%	46%	8%	2%	1%	100%
Paar < 35 jr	33%	51%	12%	4%	1%	100%
Paar 35 - 64 jr	47%	43%	8%	2%	0%	100%
Paar ≥ 65 jr	49%	42%	7%	1%	0%	100%
Gezin	40%	47%	10%	3%	1%	100%
Eenoudergezin	22%	47%	19%	8%	4%	100%
Totaal	39%	46%	10%	3%	1%	100%

	Zeer tevreden	Tevreden	Niet tevreden, maar ook niet ontevreden	Ontevreden	Zeer ontevreden	Totaal
Lage inkomens	30%	48%	15%	5%	2%	100%
Middeninkomens	38%	47%	11%	3%	1%	100%
Hoge inkomens	46%	45%	7%	1%	0%	100%
Totaal	39%	46%	10%	3%	1%	100%

Figuur 6.3: Ontwikkeling tevredenheid woonomgeving, naar afzonderlijke aspecten van tevredenheid, 2012, 2015 en 2018

	2012	2015	2018
Tevredenheid woonomgeving algemeen	85%	83%	84%
De bebouwing in deze buurt is aantrekkelijk	71%	69%	70%
Het is niet vervelend om in deze buurt te wonen*	89%	90%	90%
Als mogelijk ga ik niet uit deze buurt verhuizen*	77%	76%	76%
Ik ben gehecht aan deze buurt	60%	57%	56%
Ik voel mij thuis in deze buurt	83%	81%	81%

* omgezet naar een positieve formulering.

Figuur 6.4: Tevredenheid over de woonomgeving naar leeftijd en huishoudenssamenstelling en naar inkomen, 2018

	Zeerv tevreden	Tevreden	Niet tevreden, maar ook niet ontevreden	Ontevreden	Zeerv ontevreden	Totaal
1phh <35 jr	26%	51%	15%	6%	2%	100%
1phh 35-64 jr	25%	53%	15%	5%	2%	100%
1phh ≥ 65 jr	35%	52%	9%	4%	1%	100%
Paar < 35 jr	31%	50%	13%	5%	2%	100%
Paar 35 - 64 jr	36%	49%	11%	3%	1%	100%
Paar ≥ 65 jr	39%	49%	8%	2%	1%	100%
Gezin	34%	52%	10%	3%	1%	100%
Eenoudergezin	25%	51%	15%	7%	3%	100%
Totaal	33%	51%	11%	4%	1%	100%

	Zeerv tevreden	Tevreden	Niet tevreden, maar ook niet ontevreden	Ontevreden	Zeerv ontevreden	Totaal
Lage inkomens	28%	51%	13%	5%	2%	100%
Middeninkomens	33%	51%	11%	4%	1%	100%
Hoge inkomens	37%	51%	9%	3%	1%	100%
Totaal	33%	51%	11%	4%	1%	100%

Figuur 6.5: Ontwikkeling indicator score sociale cohesie naar mate van stedelijkheid, 2012, 2015 en 2018

	2012	2015	2018
Zeer sterk stedelijk	6,3	6,2	6,2
Sterk stedelijk	6,7	6,5	6,5
Matig stedelijk	7,0	6,8	6,8
Weinig stedelijk	7,3	7,0	7,0
Niet stedelijk	7,5	7,2	7,2
Ik voel mij thuis in deze buurt	83%	81%	81%

Figuur 6.6: Afzonderlijke indicatoren over sociale cohesie rapportcijfer, 2012, 2015 en 2018

	2012	2015	2018
Mensen kennen elkaar in deze buurt	6,6	6,6	6,6
Ik voel mij thuis in deze buurt	7,7	7,6	7,6
Ik woon in een gezellige buurt waar mensen elkaar helpen en samen dingen doen	6,4	6,2	6,2
In mijn buurt gaat men op een prettige manier met elkaar om	7,6	7,5	7,3

Figuur 6.7: Samenhang tevredenheid over de woonomgeving en score op sociale cohesie, 2018

	2018
Zeer tevreden	7,6
Tevreden	6,5
Niet tevreden/niet ontevreden	5,2
Ontevreden	4,4
Zeer ontevreden	3,2
Totaal	6,6

7

Oudere huishoudens en hun woonsituatie

Figuur 7.1: Ontwikkeling aantal oudere huurders en woningbezitters in de tijd, naar leeftijd, 2012, 2015 en 2018

Leeftijd	2012		2015		2018	
	Koop	Huur	Koop	Huur	Koop	Huur
65	87.620	46.580	80.310	43.160	81.160	43.960
66	59.630	39.480	80.610	42.090	76.880	44.820
67	68.670	42.590	85.260	49.520	81.610	42.210
68	62.290	34.880	81.920	52.750	74.430	46.840
69	53.820	34.570	61.440	38.920	79.590	48.950
70	45.830	35.790	64.710	44.130	83.280	55.930
71	52.500	44.250	62.100	37.230	79.260	51.050
72	47.270	40.520	54.080	36.200	61.680	40.460
73	40.530	39.290	51.230	31.640	56.320	41.660
74	36.150	40.780	43.280	39.060	57.990	38.520
75	38.230	40.560	43.060	36.480	53.080	37.060
76	33.320	42.650	35.950	39.950	45.460	35.310
77	38.030	34.880	36.240	36.400	41.040	35.550
78	29.200	37.340	35.220	37.480	37.450	38.510
79	26.010	38.430	35.190	38.080	37.810	38.070

Leeftijd	2012		2015		2018	
	Koop	Huur	Koop	Huur	Koop	Huur
80	21.460	36.880	28.020	33.060	33.500	36.260
81	26.580	40.830	24.740	32.270	30.180	32.400
82	19.340	32.800	28.530	30.510	27.950	29.990
83	17.510	29.020	21.110	31.210	27.990	30.940
84	16.080	28.470	19.020	26.620	20.400	26.110
85	11.440	26.040	16.260	25.520	19.250	30.350
86	15.640	28.370	17.110	21.700	16.790	26.850
87	9.740	22.720	9.690	19.850	14.280	21.290
88	7.250	16.520	9.140	20.100	11.060	22.380
89	6.300	16.150	6.800	14.400	9.040	15.400
90	5.750	10.940	6.450	14.190	5.690	14.000
91	3.390	9.970	5.360	10.730	4.700	9.740
92	3.520	4.960	2.190	5.750	5.470	5.290
93	1.520	1.640	2.930	5.040	2.930	5.820
94	180	2.400	270	2.490	1.320	4.180
95	1.940	4.770	900	5.700	2.670	5.720

Figuur 7.2: Ontwikkeling aantal aankomende oudere huurders en woningbezitters in de tijd, naar leeftijd, 2018

Leeftijd	Koop	Huur
50	101.610	48.820
51	106.150	51.720
52	104.680	48.110
53	107.250	49.170
54	108.570	51.610
55	98.870	43.510
56	104.480	43.090
57	100.420	45.940
58	93.970	48.400
59	88.600	53.800
60	84.450	47.720
61	89.770	46.720
62	84.530	42.760
63	90.130	44.080
64	84.550	47.120

Figuur 7.3: Ontwikkeling gemiddelde woontuur in jaren van oudere huishoudens (65+) per leeftijdsklasse huishoudens, naar eigendom, 2012, 2015, 2018

		2012	2015	2018
65 - 74 jaar	Corporatie	20,33	21,43	21,69
	Part. huur	20,84	23,07	19,39
	Koop	26,17	26,22	26,68
	Totaal	23,77	24,49	24,57
75 jaar en ouder	Corporatie	19,97	20,43	21,96
	Part. huur	22,17	25,02	23,86
	Koop	30,77	32,26	32,16
	Totaal	24,55	26,16	27,00
Totaal	Corporatie	20,13	20,89	21,83
	Part. huur	21,66	24,16	21,78
	Koop	27,90	28,43	28,76
	Totaal	24,13	25,24	25,65

Figuur 7.4: Ontwikkeling verhuisgeneigdheid van oudere huishoudens (65+), leeftijdsklasse, naar eigendom, 2012, 2015 en 2018

	Koop						Huur					
	65-74			75+			65-74			75+		
	2012	2015	2018	2012	2015	2018	2012	2015	2018	2012	2015	2018
Niet verhuisgeneigd	81%	75%	73%	87%	80%	80%	82%	76%	71%	89%	87%	83%
Verhuisgeneigd	4%	4%	4%	3%	3%	3%	4%	5%	5%	4%	3%	3%
Misschien verhuizen/wil wel maar kan niets vinden	15%	21%	23%	10%	17%	17%	14%	19%	24%	7%	10%	13%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Figuur 7.5: Ontwikkeling gerealiseerde verhuizing (vorige woning) van oudere huishoudens (65+), leeftijdsklasse, naar eigendom, 2012, 2015 en 2018

	65-74			75+		
	2012	2015	2018	2012	2015	2018
Koop	17.790	15.140	39.280	12.290	8.320	20.010
Huur	29.060	20.670	25.320	26.870	20.720	18.320
Totaal	46.850	35.810	64.600	39.160	29.040	38.330

Figuur 7.6: Beslist verhuisgeneigde oudere huishoudens (65+) naar eigendom huidige en gewenste woning, 2018

				Gewenste woningtype en eigendom				
				Huur		Koop		Totaal
				Eengezins	Appartement	Eengezins	Appartement	
Huidig woningtype en eigendom	65 - 74 jaar	Huur	Eengezins	2.380	5.390	800	840	9.410
			Appartement	630	6.020	1.060	1.320	9.030
		Koop	Eengezins	1.550	5.480	9.250	8.310	24.590
			Appartement	120	480	360	860	1.820
	75 jaar en ouder	Huur	Eengezins	1.160	5.940	300	330	7.730
			Appartement	210	4.160	120	140	4.630
		Koop	Eengezins	640	3.250	1.750	2.700	8.340
			Appartement	0	270	0	510	780
		Totaal		6.690	30.990	13.640	15.010	66.330

Figuur 7.7: Oudere huishoudens (75+). Vergelijking woonsituatie (naar huishoudenstype, eigendom en woningtype) van huishoudens met en zonder belemmeringen, 2012, 2015, 2018

			Huur eengezins	Huur appartement	Koop eengezins	Koop appartement	Totaal
Eenpersoons huishouden	Geen belemmering	2012	24%	41%	26%	9%	100%
		2015	22%	40%	29%	9%	100%
		2018	23%	37%	31%	10%	100%
	Wel belemmering	2012	21%	56%	15%	8%	100%
		2015	23%	49%	20%	8%	100%
		2018	23%	46%	21%	10%	100%
Paar	Geen belemmering	2012	20%	15%	55%	9%	100%
		2015	17%	15%	56%	11%	100%
		2018	14%	14%	62%	10%	100%
	Wel belemmering	2012	24%	32%	34%	10%	100%
		2015	23%	24%	43%	10%	100%
		2018	20%	23%	46%	11%	100%
Totaal	Geen belemmering	2012	23%	33%	35%	9%	100%
		2015	20%	32%	38%	10%	100%
		2018	20%	29%	41%	10%	100%
	Wel belemmering	2012	22%	45%	24%	9%	100%
		2015	23%	38%	30%	9%	100%
		2018	22%	36%	32%	10%	100%

Figuur 7.8: Oudere huishoudens (75+). Woonsituatie naar onderscheid reguliere woningen, specifieke zelfstandige ouderenwoning/hofje/complex, van huishoudens met en zonder belemmeringen 2012, 2015, 2018

	Geen belemmering			Wel belemmering		
	2012	2015	2018	2012	2015	2018
Reguliere woning	74%	76%	78%	63%	68%	71%
Zelfstandige ouderenwoning	8%	9%	10%	10%	8%	10%
Wooncomplex (flatgebouw/woonblok/hofje)	18%	15%	12%	27%	24%	19%

Figuur 7.9: Oudere huishoudens (65+). Beoordeling gezondheid naar leeftijd en huishoudenssamenstelling, naar leeftijdsklasse, 2012, 2015 en 2018

			Zeer goed	Goed	Gaat wel	Soms goed en soms slecht	Slecht
Eenpersoons huishouden	65 - 74 jaar	2012	14%	47%	23%	11%	5%
		2015	12%	46%	24%	13%	6%
		2018	11%	51%	22%	10%	6%
	75 jaar en ouder	2012	9%	43%	30%	13%	5%
		2015	8%	38%	29%	17%	8%
		2018	7%	41%	30%	14%	8%
	Totaal	2012	11%	45%	27%	12%	5%
		2015	10%	41%	27%	15%	7%
		2018	9%	46%	26%	12%	7%
Paar	65 - 74 jaar	2012	16%	58%	17%	7%	3%
		2015	12%	57%	20%	8%	3%
		2018	12%	59%	19%	7%	3%
	75 jaar en ouder	2012	9%	50%	27%	10%	4%
		2015	8%	46%	28%	12%	6%
		2018	9%	49%	26%	11%	5%
	Totaal	2012	13%	55%	20%	8%	3%
		2015	10%	53%	23%	9%	4%
		2018	11%	55%	21%	8%	4%
Totaal	65 - 74 jaar	2012	15%	45%	27%	12%	5%
	75 jaar en ouder	2012	12%	55%	20%	8%	3%
	Totaal	2012	12%	50%	24%	10%	4%

Figuur 7.10: Mate waarin oudere huishoudens (65+) in een zelfstandige ouderenwoning (losstaand of in een complex) van verpleging en verzorging vanuit een nabijgelegen zorgsteunpunt gebruik kunnen maken, naar leeftijd en huishoudenssamenstelling en naar het onderscheid huishoudens met en zonder belemmeringen, 2012, 2015, 2018

		Mogelijkheid tot gebruik verpleging		Mogelijkheid tot gebruik verzorging	
		Geen belemmeringen	Wel belemmeringen	Geen belemmeringen	Wel belemmeringen
1phh ≥ 65 jr	2012	45%	49%	50%	63%
	2015	38%	46%	44%	54%
	2018	29%	35%	33%	41%
Paar ≥ 65 jr	2012	38%	50%	38%	38%
	2015	41%	37%	46%	41%
	2018	15%	20%	23%	26%

Figuur 7.11: Oudere huishoudens (65+). Gewenste verhuistermijn huishoudens die wel of niet om gezondheidsredenen willen verhuizen, 2018

	Binnen een half jaar	Over een half jaar tot een jaar	Over 1 tot 2 jaar	Weet ik nog niet	Totaal
Gezondheid als reden	46%	16%	15%	23%	100%
Gezondheid niet als reden	40%	20%	16%	25%	100%

Figuur 7.12: Oudere huishoudens (65+). Aanwezigheid aanpassingen voor een handicap, naar leeftijd en huishoudenssamenstelling, naar eigendom, 2012, 2015, 2018

		1p hh ≥ 65 jr	Paar ≥ 65 jr	Totaal
Soc. Huur	2012	45%	35%	42%
	2015	43%	29%	38%
	2018	37%	29%	35%
Part. Huur	2012	33%	25%	30%
	2015	31%	19%	27%
	2018	32%	21%	29%
Koop	2012	24%	13%	17%
	2015	25%	16%	19%
	2018	25%	17%	20%
Totaal	2012	37%	20%	28%
	2015	35%	19%	27%
	2018	32%	20%	26%

Figuur 7.13: Oudere huishoudens. Aanwezigheid verschillende maatregelen om langer zelfstandig thuis te kunnen wonen, naar eigendom, 2018

	Soc. Huur	Part. Huur	Koop
Soort aanpassing - traplift	10%	12%	20%
Soort aanpassing - helling	6%	6%	6%
Soort aanpassing - aanbouw	1%	2%	7%
Soort aanpassing - mantelzorg	1%	2%	1%
Soort aanpassing - tweede toilet	11%	13%	34%
Soort aanpassing - kleine aanpassingen	86%	83%	73%
Soort aanpassing - anders	11%	11%	14%

Figuur 8.1: Ontwikkeling energetische kwaliteit bewoonde woningvoorraad, naar eigendom, 2012, 2015 en 2018

	Corporatie			Particuliere huur			Koop			Totaal		
	2012	2015	2018	2012	2015	2018	2012	2015	2018	2012	2015	2018
A	2%	9%	10%	3%	8%	13%	2%	10%	12%	2%	10%	11%
B	11%	17%	16%	13%	12%	11%	10%	18%	17%	11%	17%	16%
C	30%	32%	35%	35%	20%	20%	28%	29%	29%	30%	29%	30%
D	27%	20%	19%	22%	9%	10%	28%	10%	10%	27%	13%	13%
E	16%	12%	11%	16%	14%	14%	17%	7%	7%	16%	9%	9%
F	10%	6%	5%	8%	9%	9%	11%	12%	11%	10%	10%	9%
G	3%	4%	4%	3%	29%	24%	5%	14%	13%	3%	13%	12%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Figuur 8.2: Samenstelling woningvoorraad naar eigendom, prijsklasse naar energetische kwaliteit, 2018

Koop	<= € 150.000	€ 150.000 - € 180.000	€ 180.000 - € 220.000	€ 220.000 - € 280.000	€ 280.000 - € 365.000	> € 365.000	Totaal
A	2%	6%	15%	25%	25%	27%	100%
B	4%	6%	15%	23%	25%	26%	100%
C	11%	15%	26%	26%	13%	10%	100%
D	14%	12%	21%	21%	15%	18%	100%
E	34%	19%	17%	14%	7%	9%	100%
F	12%	14%	16%	19%	16%	22%	100%
G	12%	9%	12%	18%	18%	30%	100%

Huur	Tot kwaliteitskortingsgrens	Van kwaliteitskortingsgrens tot aftoppingsgrens	Van aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	Middenhuur (van liberalisatiegrens tot € 1.000)	Dure huur (€ 1.000 en meer)	Totaal
A	6%	24%	30%	32%	8%	100%
B	10%	47%	24%	15%	4%	100%
C	11%	55%	20%	12%	2%	100%
D	17%	55%	17%	9%	2%	100%
E	20%	50%	17%	10%	3%	100%
F	23%	46%	15%	13%	3%	100%
G	28%	32%	16%	17%	8%	100%

Figuur 8.3: Relevante verwarming voor energietransitie in de bewoonde woningvoorraad, naar type verwarming, bouwperiode en eigendom, 2018

	Voor 1945			1945-1959			1960-1979			1980-1999			2000 en later		
	Koop	Huur	Totaal	Koop	Huur	Totaal	Koop	Huur	Totaal	Koop	Huur	Totaal	Koop	Huur	Totaal
Houtgestookt	11%	1%	8%	9%	1%	5%	7%	1%	4%	5%	0%	3%	4%	0%	2%
Gaskachel	7%	11%	9%	6%	9%	8%	3%	2%	3%	3%	1%	2%	4%	1%	3%
Warmtepomp	1%	0%	1%	1%	1%	1%	0%	1%	0%	1%	0%	0%	6%	6%	6%
Blok- of wijkverwarming	0%	2%	1%	1%	3%	2%	5%	17%	10%	0%	5%	2%	1%	7%	4%
Stadsverwarming	0%	1%	1%	1%	2%	1%	2%	5%	3%	7%	8%	7%	13%	16%	14%
Anders	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	2%	1%	1%	2%	2%	2%

Figuur 8.4: Aanwezigheid zonnepanelen bewoonde eengezinswoningen, 2018

Corporatie	Particuliere huur	Koop	Totaal
9%	6%	14%	13%

Figuur 8.5: Maatregelen die afgelopen 5 jaar zijn uitgevoerd om woningen energiezuiniger te maken, naar eigendom en VVE-situatie, 2018

	Corporatie	Particuliere huur	Eigenaar-bewoner	VVE actief
Vernieuwd CV ketel	29%	22%	38%	28%
Dubbel glas	23%	19%	29%	21%
Isolatie dak, muur, vloer of wanden	13%	9%	25%	12%
Zonnepanelen	5%	2%	12%	2%
Anders	5%	5%	11%	10%

Figuur 8.6: Eigenaar-bewoners. Redenen om geen energetische maatregelen uit te voeren, naar leeftijd en huishoudenssamenstelling en inkomen, 2018

	Totaal	1phh < 35 jr	1phh 35 – 64 jr	1phh ≥ 65 jr	Paar < 35 jr	Paar 35 – 64 jr	Paar ≥ 65 jr	Gezin	Een- oudergezin
Woning is al energiezuinig	38%	24%	33%	36%	34%	37%	48%	39%	34%
Kan ik niet betalen	17%	20%	19%	12%	15%	15%	10%	18%	30%
Besparing is onvoldoende	12%	11%	9%	12%	8%	14%	17%	12%	10%
Weet niet wat mogelijkheden zijn	6%	10%	7%	8%	8%	5%	3%	5%	7%
Wil geen verbouwing	6%	4%	6%	12%	4%	6%	9%	5%	5%
VVE wil dit niet	2%	7%	5%	3%	3%	3%	2%	1%	2%
Nog niet aan toegekomen	23%	34%	24%	14%	36%	26%	10%	27%	22%
Heb verhuisplannen	6%	7%	6%	5%	8%	7%	5%	6%	6%
Anders	13%	17%	15%	18%	16%	11%	12%	11%	14%

Figuur 8.7: Eigenaar-bewoners. Redenen om geen energetische maatregelen uit te voeren, naar inkomen, 2018

	Lage inkomens	Midden- inkomens	Hoge inkomens tot 2x modaal	Hoge inkomens vanaf 2x modaal	Totaal
Woning is al energiezuinig	33%	36%	36%	42%	37%
Kan ik niet betalen	23%	20%	18%	11%	17%
Besparing is onvoldoende	10%	10%	13%	14%	12%
Weet niet wat mogelijkheden zijn	7%	6%	6%	5%	6%
Wil geen verbouwing	8%	6%	7%	5%	6%
VVE wil dit niet	3%	3%	3%	1%	2%
Nog niet aan toegekomen	18%	21%	25%	27%	23%
Heb verhuisplannen	5%	5%	6%	7%	6%
Anders	16%	14%	12%	12%	13%

Figuur 8.8: Wijze van financiering van uitgevoerde energetische maatregelen door eigenaarsbewoners, 2018

Eigen geld	92%
Hypotheek	5%
Groene lening	0%
Lening Nationaal Energiebespaarfonds	1%
Andere persoonlijke lening of doorlopend krediet	1%
Familie, vrienden of kennissen	1%
Anders	1%
Totaal	100%

Figuur 8.9: Bereidheid van eigenaar-bewoners. Bereidheid om te investeren in energiebesparing, naar leeftijd en huishoudenssamenstelling, naar bouwjaarperiodewoning en naar inkomen, 2018

	Ja, binnen 2 jaar	Ja, niet binnen 2 jaar	Ja, weet niet wanneer	Weet niet	Nee	Totaal
1p hh < 35 jr	21%	23%	31%	14%	11%	100%
1p hh 35 - 64 jr	17%	19%	34%	18%	13%	100%
1p hh ≥ 65 jr	6%	11%	16%	21%	46%	100%
Paar < 35 jr	26%	24%	32%	11%	8%	100%
Paar 35 - 64 jr	19%	16%	34%	18%	13%	100%
Paar ≥ 65 jr	9%	12%	25%	23%	30%	100%
Gezin	22%	19%	34%	15%	10%	100%
Eenoudergezin	17%	19%	33%	18%	14%	100%
Totaal	17%	17%	31%	18%	18%	100%

	Ja, binnen 2 jaar	Ja, niet binnen 2 jaar	Ja, weet niet wanneer	Weet niet	Nee	Totaal
Corporatiedoelgroep	10%	12%	24%	22%	31%	100%
Middeninkomens	14%	15%	30%	20%	21%	100%
Hoge inkomens tot 2x modaal	17%	18%	33%	17%	14%	100%
Hoog vanaf 2x modaal	22%	20%	33%	11%	15%	100%
Totaal	17%	17%	31%	18%	18%	100%

	Ja, binnen 2 jaar	Ja, niet binnen 2 jaar	Ja, weet niet wanneer	Weet niet	Nee	Totaal
2000 en later	12%	25%	30%	17%	17%	100%
1990-1999	14%	17%	32%	19%	17%	100%
1980-1989	15%	16%	34%	18%	16%	100%
1970-1979	18%	14%	31%	18%	19%	100%
1960-1969	17%	15%	28%	19%	21%	100%
1945-1959	21%	14%	30%	18%	18%	100%
Voor 1945	23%	15%	30%	15%	16%	100%
Totaal	17%	17%	31%	18%	18%	100%

Figuur 8.10: Invloed VVE's bij beslissing tot al dan niet nemen van maatregelen. Wijze van financiering van uitgevoerde energetische maatregelen in VVE-verband (inclusief subsidie)

Dit was toch al nodig vanwege onderhoud	44%
De investering verdient zich terug door een lagere energierekening	16%
Om mijn woning aangenamer te maken	15%
Vanwege het milieu	5%
Afgesproken in de VVE	13%
De woning is zo beter verkoopbaar	2%
Andere reden	5%
Totaal	100%

Figuur 8.11: Aandeel eigenaar-bewoners en huurders dat te maken heeft met vocht of schimmel in de woning, naar woningtype en bouwjaarklasse, 2018

Koopsector	Eengezinswoning	Appartement	Huursector	Eengezinswoning	Appartement
Voor 1945	19%	23%	Voor 1945	40%	39%
1945-1959	15%	21%	1945-1959	38%	37%
1960-1969	14%	18%	1960-1969	33%	29%
1970-1979	12%	13%	1970-1979	32%	21%
1980-1989	11%	17%	1980-1989	30%	29%
1990-1999	8%	5%	1990-1999	19%	15%
2000 en later	5%	3%	2000 en later	16%	8%

Figuur 8.12: Aandeel eigenaar-bewoners waarvan aan de woning in de afgelopen vijf jaar onderhoud is uitgevoerd en aandeel eigenaar-bewoners waarvan aan de woning in de afgelopen 5 jaar woningverbetering is uitgevoerd.

Onderhoud	Eengezinswoning	Appartement	Totaal
Voor 1945	85%	84%	85%
1945-1959	81%	76%	80%
1960-1969	81%	74%	80%
1970-1979	82%	76%	82%
1980-1989	84%	80%	83%
1990-1999	80%	81%	81%
2000 en later	61%	58%	60%

Verbetering	Eengezinswoning	Appartement	Totaal
Voor 1945	49%	50%	49%
1945-1959	50%	45%	49%
1960-1969	51%	40%	49%
1970-1979	49%	47%	49%
1980-1989	56%	47%	55%
1990-1999	52%	44%	51%
2000 en later	33%	25%	31%

Figuur 8.13: Aandeel eigenaar-bewoners dat onderhoud heeft uitgevoerd in de afgelopen vijf jaar en aandeel eigenaar-bewoners dat woningverbetering heeft uitgevoerd in de afgelopen 5 jaar, naar leeftijd en huishoudenssamenstelling en naar inkomen, 2018

	Woningonderhoud	Woningverbetering
Corporatiedoelgroep	75%	38%
Middeninkomens	77%	44%
Hoge inkomens tot 2x modaal	79%	50%
Hoge inkomens vanaf 2x modaal	81%	52%
Totaal	79%	47%

COLOFON

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

Deze publicatie beschrijft een onderzoek dat in opdracht van BZK is uitgevoerd door: Companen , Tivolilaan 205, 6824 BV Arnhem

Auteurs: Jeroen Lijzenga, Vera Gijsbers, Jenny Poelen en Chantal Tiekstra, Companen

Het Woononderzoek Nederland 2018 is een coproductie van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en het Centraal Bureau voor de Statistiek.

Download & meer informatie: www.rijksoverheid.nl/woon
Mail: postbus.wooninfo@minbzk.nl

Deze publicatie is een uitgave van:

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

April 2019