



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Staat van de Woningmarkt

Jaarrapportage 2021



Staat van de Woningmarkt

Jaarrapportage 2021

Samenvatting

Woningmarkt nauwelijks geraakt door corona

De maatregelen die in maart 2020 tegen de verspreiding van het coronavirus zijn genomen hebben een grote impact gehad op de economie. De krimp in 2020 (-3,7 procent) is even groot als de krimp in de kredietcrisis (2011). Vorig jaar werd ook voor de woningmarkt een onzekere en mogelijk laag conjuncturele periode voorspeld, die zich bijvoorbeeld kon uiten in een afnemende woningvraag en een sterk vertraagde woningbouw. De woningmarkt lijkt tot nu toe echter nauwelijks geraakt door corona.

Druk op de koopsector nam toe

De woningvraag is onverminderd hoog gebleven, de rente is onverminderd laag en de huizenprijzen zijn sterker dan ooit gestegen. Het woningtekort is hoog, hoewel het in 2020 licht gedaald is. Hierdoor is de koopwoningenmarkt anno 2021 zeer gespannen. Zo geeft DNB aan dat de woningmarkt oververhit is en dat de woningmarkt dreigt vast te lopen. Dit geldt ook voor de toegang tot de huursector. Het aantal transacties in de koopsector nam na de kredietcrisis tot 2017 snel toe. De vraag naar koopwoningen zal volgens de prognoses nog een aantal jaren toenemen en daarna mogelijk wat dalen. Een koopwoning was in 2020 gemiddeld 7,8 procent duurder dan in 2019. De prijsstijging overtrof daarmee die van 2019 (6,9 procent). De prijsindex bestaande koopwoningen (CBS) steeg door naar het hoogste niveau sinds de start van de meting in 1995. Recentere NVM-cijfers op maandbasis in 2021 tonen nog sterkere stijgingen.

Koopwoningen werden steeds vaker gekocht door beleggers om te verhuren in de vrije huursector aan starters die geen eigen woning kunnen financieren. Dit komt doordat de beleggingswaarde van huurwoningen hoger is dan de maximale hypotheek die starters kunnen krijgen. De verhoging van de overdrachtsbelasting voor beleggers op 1-1-2021 maakt het aankopen van woningen minder aantrekkelijk voor beleggers.

Huursector met gevarieerde beelden

Het aandeel huurders met kans op betalingsproblemen is in de afgelopen jaren gedaald. Het NIBUD stelt dat de zorg- en de huurtoeslag in de periode 2010-2020 de kostenstijgingen relatief hebben beperkt en dat de ontwikkeling van inkomsten en uitgaven van huurders sinds 2018 is verbeterd. In 2020 daalden de reële huurprijzen (dus gecorrigeerd voor inflatie) met ongeveer 0,2 procent voor zittende bewoners, die de bulk van alle huurders vormen. Het aantal huurwoningen onder de aftoppingsgrens nam (weer) toe en het passend toewijzen en Sociale Huurakkoorden hebben huurstijgingen afgeremd. Huurwoningen van corporaties komen echter minder snel vrij dan de huurwoningen in andere segmenten en de wachttijden zijn overal hoog. Bovendien, door de gestegen inflatie (in 2019: 2,6 procent) kwam de gemiddelde nominale huurstijging wel hoger uit dan in vorige jaren. De huurstijgingen bij bewonerswissel droegen bij zowel private als corporatiehuurwoningen tot de liberalisatiegrens 0,4 procent bij aan de totale huursomstijging, in het midden- en dure segment bij elkaar 0,9 procent. Voor de huursector als geheel bedroeg dit 0,5 procent. De huurniveaus in de vrije huursector zijn het afgelopen jaar met circa 7 procent gestegen en daarmee aanzienlijk meer dan in de sociale huursector.

Minima wonen gemiddeld genomen in goedkopere woningen, ontvangen relatief veel huurtoeslag, maar hebben desondanks hogere woonquoten dan andere groepen huurders. Hun inkomen is de bepalende factor en de reikwijdte van het beleid met betrekking tot betaalbaarheid is beperkt.

Middeninkomens hebben volgens het Nibud vaak voldoende bestedingsruimte voor een middenhuurwoning. Het probleem is meer dat bestaande middenhuurwoningen doorschieten naar het dure segment, vooral in de gespannen woningmarkten. In de middenhuur is er hiermee eerder een beschikbaarheids-/ toegankelijkheidsprobleem dan een betaalbaarheidsprobleem. In het afgelopen decennium is het aantal middenhuurwoningen overigens wel gegroeid en

ruim 70 procent van de middenhuurwoningen heeft een huurprijs lager dan het maximum behorend bij het aantal WWS-punten.

Huurders en eigenaar-bewoners tevreden over wonen en woonomgeving

Zowel huurders als eigenaar-bewoners zijn volgens het Woononderzoek Nederland over het algemeen (zeer) tevreden over hun woning, de woonomgeving, de nabijheid van voorzieningen als winkels voor dagelijkse boodschappen en basisscholen en de streek waar ze wonen.

Bouw hield stand, bouwopgave blijft groot

In 2020 zijn er bijna 70.000 nieuwbuwwoningen gebouwd. Er zijn hiermee aanzienlijk meer woningen gebouwd dan als gevolg van de stikstof- en coronaproblematiek vooraf door experts werd verwacht. In de eerste helft van 2020 zijn er daarnaast ruim 5.000 woningen bijgekomen door transformatie (de verwachting voor heel 2020 is 10.000 nieuwe woningen door transformatie).

De afgelopen jaren zijn in het oosten van het land relatief meer grote woningen gebouwd dan in het westen. In de provincies Groningen en Noord-Holland werden juist relatief veel kleinere woningen gebouwd. In Noord-Holland, Groningen, Utrecht en Zuid-Holland werden veel meergezinswoningen gebouwd. De meeste nieuwbuwwoningen werden door gezinnen met kinderen betrokken, meer dan de helft van deze gezinnen heeft een nieuwbuwwoning betrokken die 150 m² of groter is. Het grootste gedeelte van de nieuwbuwbewoners verhuisde binnen dezelfde regio: in Limburg het meest (89 procent) en in Noord-Holland het minst (73 procent).

Het statistisch woningtekort – dat in 2020 op 331.000 werd geraamde – is in de nieuwe raming gedaald naar 279.000 in 2021. Op nationaal niveau gaat het om een daling

van het tekort van 4,2 procent van de voorraad naar 3,5 procent. De vermindering van het tekort is het gevolg van de lagere demografische groei door de COVID-pandemie, maar ook doordat de woningproductie hoger was dan verwacht. Er wordt echter verwacht dat de crises op de korte termijn tot een lagere bouwproductie zal leiden. Mede door een inhaaleffect en de extra inspanningen om de woningbouw te versnellen zal het aantal opgeleverde woningen naar verwachting vanaf 2023 weer toenemen. Om tegemoet te komen aan de door CBS geraamde bevolkingsgroei is dat ook nodig. Om in de woningbehoefte te voorzien zijn er – rekening houdend met sloop en onttrekkingen aan de woningvoorraad – volgens de Primos-prognose tot 2035 ruim 1,1 miljoen nieuwe woningen nodig.

De woningbouwplannen zijn tot 2030 geïnventariseerd. Deze bevatten in totaal (afgerond op duizendtallen) ruim 961.000 woningen. Voor de korte termijn is er per jaar gemiddeld voor 107.000 woningen aan plancapaciteit beschikbaar, waarvan gemiddeld ruim 64.000 per jaar in harde plannen. De plancapaciteit is vooral toegenomen in de provincie Zuid-Holland (110.000) en in de provincies Gelderland en Overijssel.

Tot 2030 zijn – er rekening houdend met sloop en trendmatige onttrekkingen – 812.000 woningen nodig (tot en met 2030 zijn er circa 900.000 woningen nodig). Op nationaal niveau dekt de plancapaciteit voor 136 procent de bouwopgave. Rekening houdend met vertraging en planuitval zijn er hiermee voldoende woningbouwplannen om tegemoet te komen aan enerzijds het inlopen van het tekort en anderzijds om de te verwachten huishoudengroei in de komende jaren te accommoderen.

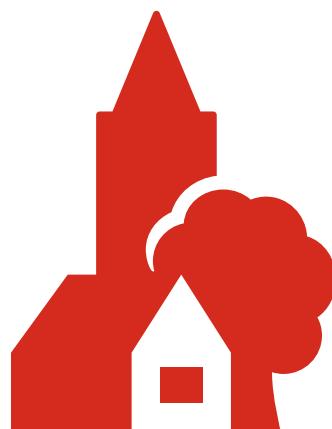
Inhoud

Samenvatting	2
Inleiding	6
1 Algemeen beeld woningmarkt	8
1.1 Terugblik 2020	9
1.2 Prognoses	15
1.3 Ontwikkelingen woningvoorraad	16
2 Woningbouw, woningbehoefte en plancapaciteit	18
2.1 Woningbouw	19
2.2 Nieuwbouwwoningen en bewoners nieuwe woningen	22
2.3 Raming woningbehoefte	26
2.4 Woningbouwopgave in relatie tot plancapaciteit	33
3 Ontwikkelingen in de koopsector	42
3.1 Woonsituatie	43
3.2 Aanbod, transacties en prijzen	45
3.3 Hypotheken	51
3.4 Inkomens en woonuitgaven	52
4 Ontwikkelingen in de huursector	56
4.1 Woonsituatie	57
4.2 Samenstelling huurvoorraad en huurontwikkeling	60
4.3 Inkomens en woonuitgaven	63
4.4 Specifieke groepen	67
Capita selecta A Leefbaarheid	74
Capita selecta B Caribisch Nederland	78
Bijlage Jaarverslag Wet op de Huurtoeslag	82
Begrippenlijst	86



Inleiding

Voor u ligt de ‘Staat van de Woningmarkt 2021’, de achtste editie. Sinds 2014 wordt jaarlijks door het Kabinet gerapporteerd over de ontwikkelingen op de woningmarkt. Het jaarrapport geeft aan de hand van beknopte, relevante cijfers een feitelijk en zo actuele mogelijk beeld. Nieuwe gegevens worden geplaatst tegen de achtergrond van de ontwikkelingen in de afgelopen jaren.



De publicatie is ook een naslagwerk, omdat het systematisch inzicht biedt in structurele ontwikkelingen op de woningmarkt. Zeker in deze editie is dat het geval, want het is een rapportage tussen twee Woononderzoeken (2018-2021) in. Het landelijk Woononderzoek Nederland is de belangrijkste en grootste bron voor algemene en diepgaande cijfers en analyses over de woningmarkt. Het onderzoek vindt eens in de drie jaar plaats, waarbij de resultaten ongeveer een jaar later beschikbaar zijn. Nieuwe cijfers uit het Woononderzoek 2021 – in het kort WoON2021 – komen dus pas volgend jaar (2022) beschikbaar. Bij enkele basisbeschrijvingen moet daarom worden teruggevallen op WoON2018 gegevens, die al eerder (2019) zijn gepubliceerd. Deze editie wordt echter ook voorzien van recente CBS-statistieken en andere bronnen met recentere informatie. Tussentijdse ontwikkelingen zijn al beschikbaar op de websites [Home - Datawonen](#) en [Woningmarktbeleid.nl | Woningmarktbeleid](#).

De voorliggende rapportage opent met een algemene analyse van de woningmarkt in relatie tot macro-economische ontwikkelingen (Hoofdstuk 1). Het is niet goed mogelijk de woningmarkt te duiden zonder de hoofdlijnen in die context te beschrijven. Dat geldt ook voor demografische ontwikkelingen, maar die worden in Hoofdstuk 2 besproken waarin de onderwerpen woningtekort, nieuwbouw, bouwopgave en plancapaciteit aan de orde komen. Hoofdstuk 3 en 4 gaan in op de belangrijkste ontwikkelingen in respectievelijk de koop- en huursector. De publicatie wordt afgesloten met een tweetal ‘specials’ – zogeheten Capita selecta – die aanvullend zijn op deze basisbeschrijving van de woningmarkt. Dergelijke extra gekozen onderwerpen kunnen – mits deze structuur van de jaarrapportage niet wijzigt – jaarlijks alterneren. In voorgaande edities is er relatief veel aandacht geweest voor onder meer de thema’s verduurzaming, ‘doorstroming, starters en hun slaagkansen’ en ouderen. Daarom ligt in deze editie de aandacht op andere thema’s: Caribisch Nederland en Leefbaarheid. De publicatie wordt afgesloten met het jaarlijks verplicht onderdeel ‘Jaarverslag Wet op de Huurtoeslag’. De begrippenlijst bevat een overzicht van de meest voorkomende termen die voor de woningmarkt relevant zijn en is daarom ook breder opgezet dan alleen de begrippen die in deze publicatie voorkomen.

Ten aanzien van verduurzaming kan worden gemeld dat RVO hierover jaarlijks al uitvoerig rapporteert, in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, met de publicatie Energiebesparing in de Gebouwde Omgeving.¹

Op hun website zijn bovendien ook tussentijdse gegevens over bijvoorbeeld de labelontwikkeling in de huur- en koopsector beschikbaar. Dit zijn twee argumenten geweest om in deze publicatie niet weer apart over verduurzaming te rapporteren, ondanks dat het thema verduurzaming wel tot een basisbeschrijving van de woningmarkt behoort. Daarom zal in de eerder vermelde aanpassing van de informatievoorziening omtrent de Staat van de Woningmarkt bekeken worden hoe – ten minste – de gegevens over labelontwikkeling van de woningvoorraad integraal onderdeel kunnen worden van vervolgeditie.

Een andere overlappende publicatie is de ‘Staat van de corporatiesector’ van de Autoriteit Woningcorporaties (AW). In de Staat van de Woningmarkt staat (onder andere) de huursector centraal, terwijl in de Staat van de corporatiesector het volkshuisvestelijk presteren van corporaties en de financiële positie van de sector centraal staan. In de Staat van de Woningmarkt komen corporaties ook aan de orde – gezien het grote aandeel corporatiewoningen in de huursector – maar corporaties vormen niet de focus of het vertrekpunt van deze publicatie.

¹ Monitor Energiebesparing Gebouwde Omgeving 2019 ([rvo.nl](#))

1

Algemeen beeld woningmarkt



Dit hoofdstuk beschrijft algemene aspecten van de woningmarkt tegen de achtergrond van economische ontwikkelingen. De hierna volgende hoofdstukken diepen aspecten van de woningmarkt uit, zoals woningbouw, de koop- en huursector. In dit hoofdstuk wordt teruggekeken naar ontwikkelingen in 2020 en het eerste kwartaal van 2021. Ook wordt ingegaan op enkele verwachtingen. Tenslotte worden veranderingen in de woningvoorraad op de wat langere termijn gepresenteerd.

1.1 Terugblik 2020

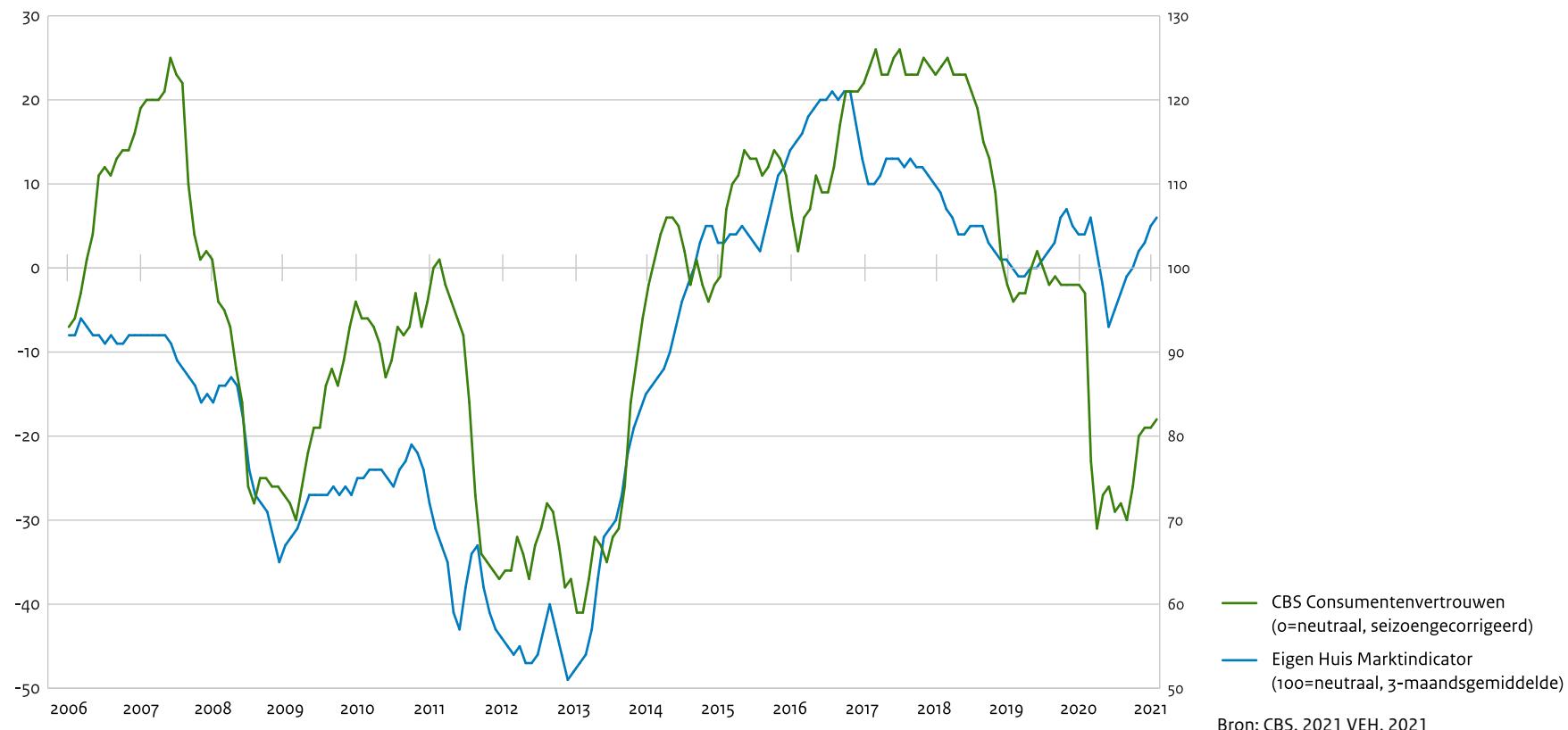
De economische krimp was in 2020 (met -3,7 procent) even groot als de krimp in de kredietcrisis van 2011. De impact van corona is beperkt tot enkele sectoren, waarbij niet alleen verliezers maar ook winnaars zijn aan te wijzen. Enkele sectoren zijn afhankelijk van steunprogramma's van de overheid. Onduidelijk is hoe deze sectoren zich aanpassen als de steunprogramma's worden afgebouwd. Een vertraagd negatief effect op de inkomensontwikkeling en de werkloosheid in specifieke sectoren kan niet worden uitgesloten, ondanks het door het CPB verwachte macro-economische herstel, al in 2021. Naast de conjuncturele effecten kan de coronacrisis ook op langere termijn

ingrijpende effecten hebben op de woningmarkt. De coronacrisis heeft het belang van goed wonen (voldoende binnen- en buitenruimte) onderstreept. Toename van thuiswerken kan leiden tot andere ruimtelijke spreiding en tot meer kansen voor transformatie van kantoren naar woningen.

Consumentenvertrouwen gedaald

De CBS-indicator voor het algemene consumentenvertrouwen en de Eigen Huis Marktindicator zijn na het uitbreken van de coronacrisis sterk gedaald. De Eigen Huis Marktindicator heeft zich volledig hersteld, maar het algemene consumentenvertrouwen slechts gedeeltelijk (zie figuur 1.1; 2021 betreft het eerste kwartaal).

Figuur 1.1 Consumentenvertrouwen en Eigen Huis Marktindicator



Woningmarkt lijkt niet geraakt door de coronacrisis

De daling van het consumentenvertrouwen vertaalde zich niet in lagere prijzen op de woningmarkt. DNB en CPB stellen dat de woningmarkt vooralsnog in een staat van oververhitting blijft.² Dit blijkt uit onder andere uit de toename van overbieden op de koopmarkt: 58 procent van alle verkochte huizen gaat boven de vraagprijs weg ([NVM 2020](#)). Gemiddeld over alle verkochte woningen is er in het eerste kwartaal van 2021 circa 3,5 procent meer betaald dan de vraagprijs.

De spanning op de koopwoningmarkt is in alle regio's groot. Alle voorwaarden voor stijgende woningprijzen waren in 2020 dan ook aanwezig: een dalende hypotheekrente, lage werkloosheid en een toename van de besteedbare inkomens van huishoudens met 2,4 procent. Ook het woningtekort is nog steeds groot en het aanbod laag (waarover later meer). Als gevolg van een toename van de sterfte en een daling van het migratiesaldo is wel het woningtekort afgenomen van 331.000 woningen in 2020 tot 279.000 woningen in 2021 (3,5 procent van de woningvoorraad). Het woningtekort zal echter volgens de prognose weer oplopen (Hoofdstuk 2 gaat hier uitgebreider op in).

De dalende rente in combinatie met de stijging van de huizenprijzen vanaf 2014 heeft enerzijds ervoor gezorgd dat de financiële positie van veel huishoudens met een koopwoning is verbeterd. Anderzijds is de positie van huishoudens die willen toetreden tot de woningmarkt verslechterd. De schaarse treft dus vooral de brede groep starters, zoals 1) koopstarters met lage en middeninkomens, 2) middeninkomens in de vrije huursector waar het aanbod van middenhuur beperkt is, en 3) huishoudens die willen starten in de sociale huursector en worden geconfronteerd met lange wachttijden. Het overheidsbeleid is in de afgelopen kabinetssperiode overigens gericht geweest op verbetering van de positie van starters en middeninkomens. De woningbouwimpuls is gericht op betaalbare nieuwbouw. De opkoopbescherming richt zich op behoud van voldoende koopwoningen voor koopstarters.

Hypotheekrente gedaald

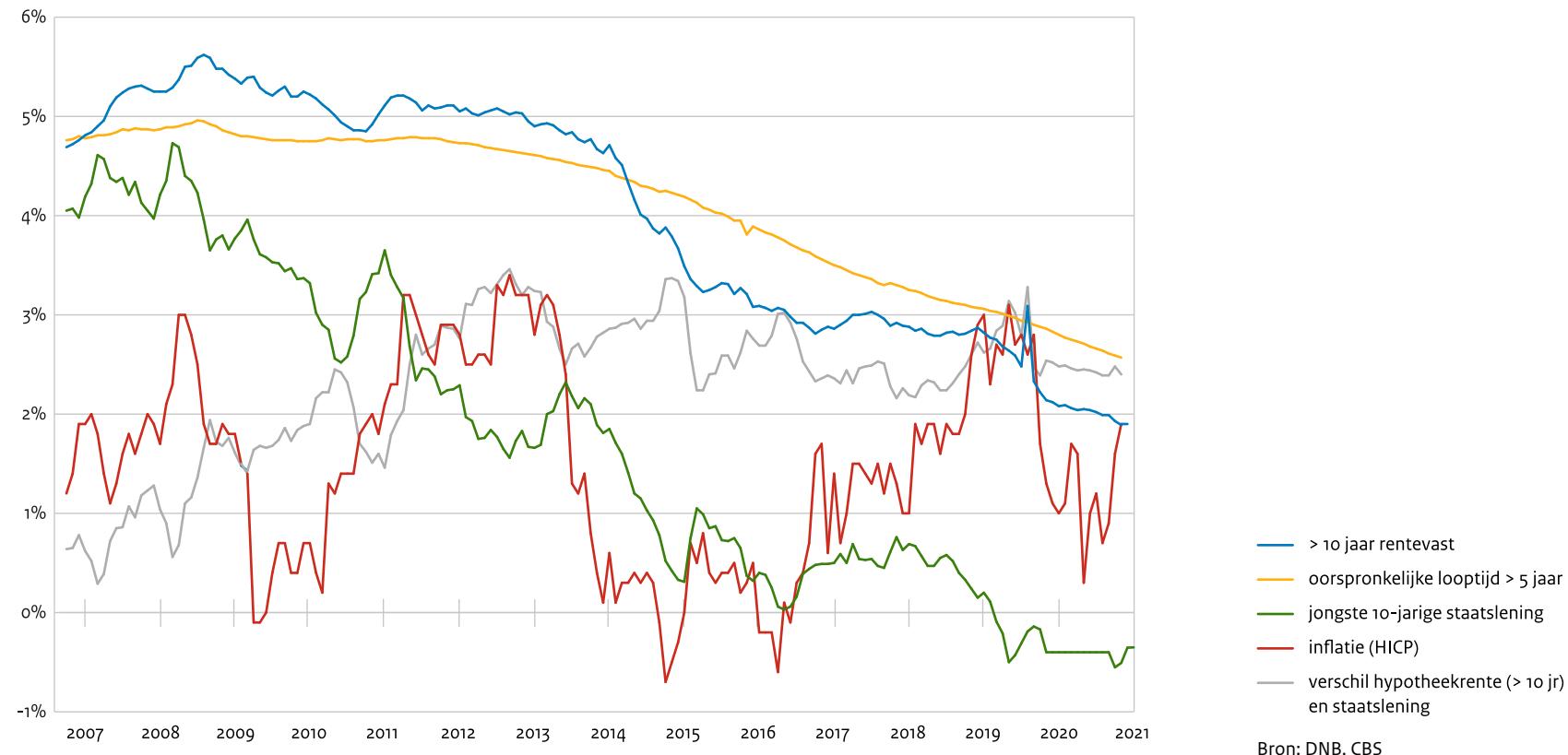
De financieringsruimte is een dominante factor achter de prijsstijgingen op de koopmarkt. Kopers kunnen meer lenen door de lagere rente. Als reactie op de coronacrisis is het monetaire beleid verder verruimd. Mede hierdoor wordt een negatieve rente op spaarrekeningen voor consumenten steeds meer gangbaar. Steeds meer vermogen wordt op zoek naar een positief rendement geïnvesteerd in woningen, aandelen of crypto-munten. Woningen vormen voor beleggers een aantrekkelijke optie, vanwege de huuropbrengsten en het perspectief op waardestijging.

De kapitaalmarktrente in de VS is licht gestegen, als gevolg van een toenemende inflatiekans door een grote bestedingsimpuls van de overheid. In Nederland is het rendement op 10 jaarsstaatsleningen gestegen, maar nog wel negatief. Hierin komt de overvloed aan besparingen, het ruime monetaire beleid en de schaarse aan veilige beleggingen naar voren. De toename van de rente op staatsleningen heeft nog geen effect gehad op de hypotheekrente. Uit Figuur 1.2 blijkt dat de hypotheekrente in 2020 lager was dan in 2019. De concurrentie op de hypotheekmarkt is sterk, waardoor de marges op hypotheken zijn afgenomen.

Als gevolg van de coronamaatregelen nam de consumptie van diensten, zoals vakanties en horeca, af en was er een toename van investeringen in onder andere woningverbetering. In 2020 en 2021 liggen de vrije besparingen op 9,4 procent en respectievelijk 11 procent van het beschikbaar inkomen, terwijl dit tot 2019 rond het niveau van 3 procent lag. Het effect van de opgelopen spaartegoeden op de toekomstige bestedingen – bijvoorbeeld aan woningen – en de inflatie is onzeker.

² DNB OFS najaar 2020.

Figuur 1.2 Ontwikkeling hypotheekrente, rente staatsleningen en inflatie



Prijzen koopwoningen sterk gestegen, aanbod korter en beperkter

Een bestaande koopwoning was in 2020 gemiddeld 7,8 procent duurder dan in 2019. De prijsstijging overtrof daarmee die van 2019 (6,9 procent). De prijsindex bestaande koopwoningen steeg door naar het hoogste niveau sinds de start van de meting in 1995. Verder wisselden in 2020 7,7 procent meer woningen van eigenaar dan in 2019 (CBS). In reële prijzen is de prijsindex bestaande koopwoningen in het eerste kwartaal van 2021 6 procent hoger dan net voor de Kredietcrisis in 2008.

Door de grote belangstelling om te kopen is de doorlooptijd van woningen in het aanbod doorgaans zeer kort en zijn er veel transacties. Volgens makelaarsvereniging

NVM stonden de in het derde kwartaal van 2020 verkochte woningen gemiddeld 30 dagen te koop. Door de aanhoudende woningvraag kwam het aantal woningverkopen boven het aantal nieuw te koop gezette woningen uit. Hierdoor daalde het aandeel te koop staande woningen gedurende 2020 naar een historisch dieptepunt: van 1,2 procent van alle koopwoningen naar 0,9 procent van alle koopwoningen. De keuze voor potentiële woningkopers nam zo verder af. Het totale aanbod van bij de NVM te koop staande woningen in de bestaande woningvoorraad was 17.500 woningen in het eerste kwartaal van 2021 en daarmee fors lager dan een jaar eerder (-42 procent). Een koper kan gemiddeld uit nog geen twee aangeboden koopwoningen kiezen.

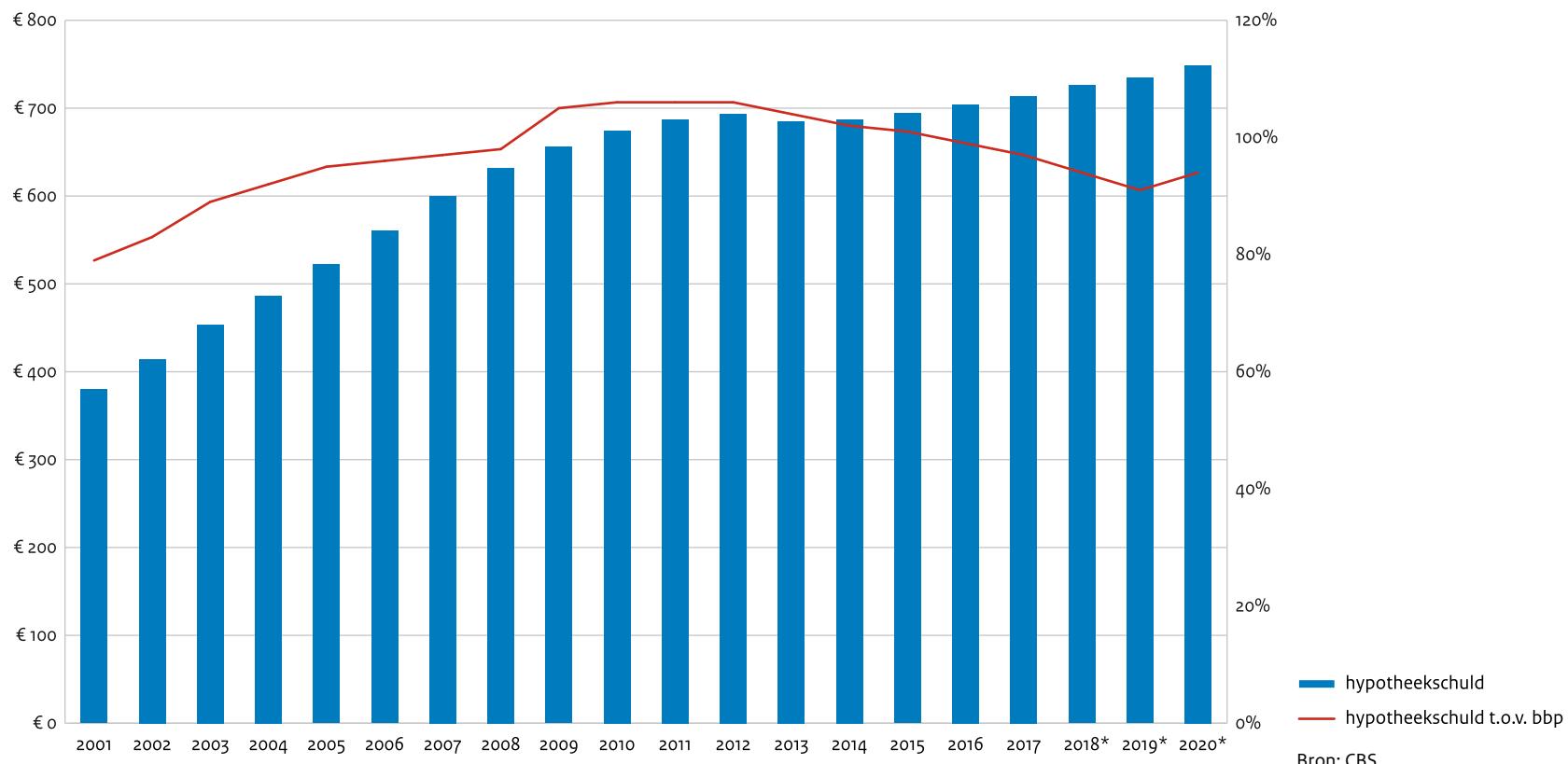
Dit blijkt uit de zogeheten krapte-indicator, die de verhouding tussen het te koop staande woningaanbod en het aantal transacties aangeeft. Deze indicator schommelde tot medio 2020 tussen de 2,8 en 2,6. De score is in het vierde kwartaal van 2020 gedaald tot 1,9 en in het eerste kwartaal van 2021 tot 1,7: de laagste stand sinds 1999.

LTV gedaald

Na de crisis op de woningmarkt van 2013 nam de gemiddelde verhouding tussen hypotheekwaarde en woningwaarde (LTV, Loan-to-Value) toe van circa 65 procent in 2013 naar bijna 75 procent eind 2016. Veel starters betraden de woningmarkt en de doorstromers hadden minder overwaarde op de huidige woning ter beschikking door

de koopprijsdalingen tijdens de Kredietcrisis. Vanaf begin 2017 is er een tegengestelde ontwikkeling te zien en daalde de LTV tot gemiddeld 65 procent in het eerste kwartaal van 2021. Deze daling wordt deels verklaard door een lichte afname van het aandeel starters in de hypotheekaanvragen in de laatste vier kwartalen ten opzichte van de voorgaande jaren. Deze ontwikkeling verklaart ook dat het aandeel hypotheekoffertes boven 90 procent LTV afneemt, terwijl bij ruim de helft van de nieuw afgesloten hypotheken onder koopstarters sprake is van een hypotheeksom van boven de 90 procent van het toegestane maximum op basis van het inkomen (AFM). De verhouding tussen hypotheekwaarde en inkomen (LTI, Loan-to-Income) is al jaren redelijk stabiel op het niveau van rond de 3,5.

Figuur 1.3 Totale Nederlandse hypotheekschuld



Om een woningaankoop te kunnen financieren maken starters vaker gebruik van aflossingsvrije hypotheken en schenkingen. Bij een nieuwe prijscorrectie op koopwoningen – zoals eerder in 2008 gebeurde en tot circa 2013 duurde, landelijk beschouwd – kunnen de koopwoningen van nieuwe potentieel kwetsbare groepen huishoudens met hoge schulden onder water komen te staan. In vergelijking met 2008 zijn deze groepen nu kleiner. In 2020 heeft 7 procent van de huishoudens een LTV van boven de 100 procent, in 2008 was dat aandeel 13 procent. Bij een prijscorrectie van 10 procent zou naar schatting echter een extra 8 procent van de huishoudens in een koopwoning onder water komen te staan.³ Een neerwaartse prijscorrectie wordt momenteel niet verwacht, waarover later meer.

Totale hypotheekschuld toegenomen

De totale hypotheekschuld is sinds 2019 voor het eerst na 2012 niet alleen in euro's maar ook in procenten van het Bruto Binnenlands Product toegenomen.

Rol woningbeleggers nam toe

Koopwoningen werden immers steeds vaker gekocht door beleggers om te verhuren in de vrije huursector aan starters die geen eigen woning kunnen financieren. Zo kwam in de eerste helft van 2020 circa 20 procent van alle woningaankopen (koop- en huurwoningen) voor rekening van particuliere verhuurders.⁴ Onderliggende factoren die zorgden voor extra activiteit van beleggers in dat jaar zijn de verdere daling van de rentes en de aankondiging van de hogere overdrachtsbelasting voor beleggers per 1 januari 2021. Dit laatste heeft eind 2020 nog een extra impuls gegeven aan de activiteit van woningbeleggers.

Beleggers kopen niet echter alleen woningen, ze verkopen ze ook weer aan eigenaarsbewoners. In 2019 kochten beleggers 62.000 woningen om ze te verhuren in de vrije huursector. Daartegenover verkochten beleggers 47.000 huurwoningen aan eigenaarsbewoners.

Het opkopen van woningen voor verhuur wordt veroorzaakt door arbitrage als gevolg van verschillende financieringsmogelijkheden van beleggers enerzijds en koopstarters anderzijds.⁵ In verband met de hypotheekvooraarden (eisen aan LTV en LTI) zijn veel potentiële starters niet in staat in te stappen in de koopwoningenmarkt en aangewezen op de vrije huursector. Het huurniveau zorgt ervoor dat de beleggingswaarde van een verhuurde woning hoger is dan de maximale hypotheek die een koopstarter voor

dezelfde woning zou kunnen krijgen. Daarom worden veel koopwoningen door beleggers gekocht. De wijziging van de overdrachtsbelasting voor beleggers en starters op 1-1-2021 nam een deel van dit verschil weg.

De rol van beleggers op de markt voor koopwoningen op middellange termijn is onzeker. De rendementsvoortzichten kunnen onder druk komen door de opkoopbescherming, de verhoogde overdrachtsbelasting en de maximering van de huurprijsstijging in de vrije huursector.

Huren in vrije segment gestegen

NVM en VGM rapporteren over het eerste kwartaal 2021 dat de prijsstijging in het vrije huursegment vergeleken met het eerste kwartaal van 2020 5,9 procent bedraagt voor woonhuizen en 7,7 procent voor appartementen. De gemiddelde verhuurprijs per vierkante meter voor woonhuizen komt uit op € 10,04 en die voor appartementen op € 14,65. In het algemeen stijgen de prijzen minder hard in sterk stedelijke gebieden, en harder in minder stedelijk gebied. In de gemeenten met de hoogste gemiddelde huurprijs per vierkante meter, Amsterdam en Amstelveen, daalden de prijzen op jaarrichting. Minder vraag door expats en mogelijk veranderende woonvoorkieuren als gevolg van de coronacrisis zijn verklaringen hiervoor. In Amsterdam daalden de prijzen met 5,1 procent en in Amstelveen met 8,0 procent. Ook in Arnhem daalden de prijzen, met 1,5 procent. Daartegenover staan gemeenten als Almere, Rotterdam, Groningen en Den Bosch, waar de prijzen met 8 tot 9 procent stegen. Utrecht is een uitschieter, de prijzen stegen er 20 procent, door een groot aantal duurdere, nieuwbouwtransacties. Nieuwbouw in de vrije huursector concentreert zich in het segment vanaf € 1.000 maandhuur.

Bouw hield stand

Er zijn in 2020 aanzienlijk meer woningen gebouwd dan destijds als gevolg van de stikstof- en coronaproblematiek door experts werd verwacht. Er werden 66.000 bouwvergunningen afgegeven, circa 70.000 nieuwbouwwoningen gerealiseerd en daarnaast circa 10.000 woningen toegevoegd door transformatie (volgens verwachting). De investeringen zijn vorig jaar wel afgangen, met 2 procent, na zes jaar sterke stijgingen. Naast de coronacrisis en juridische problemen door pfas- en stikstofnormen die tot vertraging leidden bij de vergunningverlening, speelden ook capaciteitsknelpunten bij gemeenten en corporaties, en het tekort aan arbeidskrachten een rol.

³ CPB, Risicorapportage financiële markten, 2021.

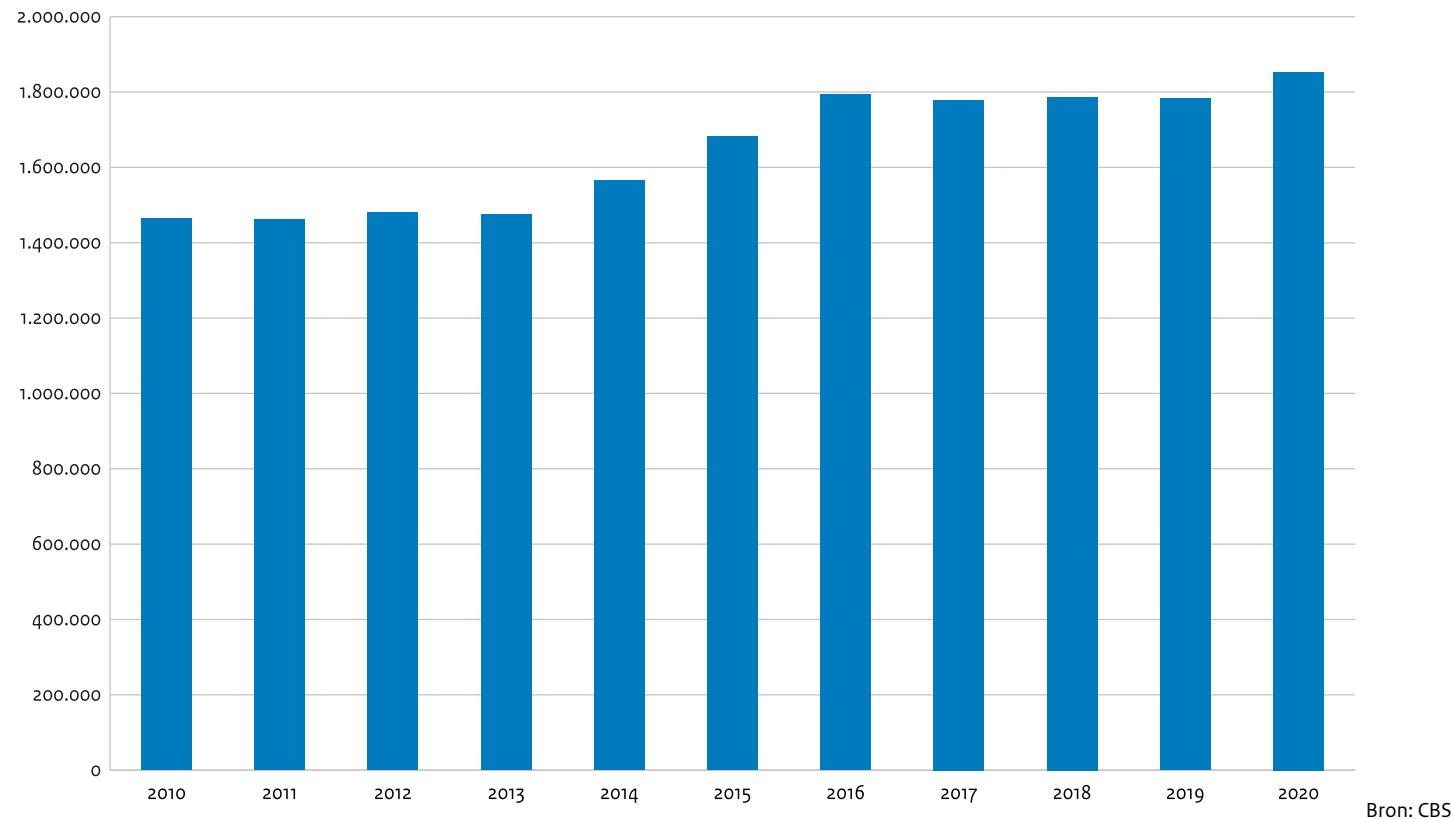
⁴ Rijksoverheid, 2021 Beantwoording kamervragen over particuliere beleggers op de woningmarkt.

⁵ J. Conijn, V. Meertens, F. Schilder, Buy-to-let verdringt starter van de koopwoningmarkt, ASRE 2019.

Doorstroming op de woningmarkt toegenomen

Het aantal verhuisde personen is in 2020 licht toegenomen. Het hoge aantal transacties op de koopmarkt heeft hieraan bijgedragen.

Figuur 1.4 Binnen Nederland verhuisde aantal personen per jaar



Bron: CBS

1.2 Prognoses

Vanwege de toenemende vaccinatiegraad wordt een snel herstel van de economie verwacht. Het CPB verwacht een groei van het BBP met 2,2 procent al in 2021 en van 3,5 procent in 2022. De onzekerheid is echter groot; dit blijkt uit de verschillende groeiprognoses van banken.

Tabel 1.1 Macro-economische kerngegevens (mutatie in %, tenzij anders aangegeven)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Groei bruto binnenlands product	2,2	2,9	2,6	1,7	-3,7	2,2	3,5
Werkgelegenheid (uren)	2,4	2	2,2	1,7	-3,5	2	1,5
Werkloze beroepsbevolking (niveau in % beroepsbevolking)	6	4,9	3,8	3,4	3,8	4,4	4,7
Inflatie*	0,1	1,3	1,6	2,7	1,1	1,9	1,4
Koopkracht (statisch, mediaan alle huishoudens)	2,5	0,2	0,1	1	2,4	0,7	-0,1
Consumptie huishoudens	1,1	2,1	2,3	1,4	-6,4	0,6	6,1
Lange rente (niveau in %)	0,3	0,5	0,6	-0,1	-0,4	-0,3	-0,2

* hicp = geharmoniseerde consumentenprijsindex

Bron: CPB, CEP maart 2021

In januari 2021 was 3,6 procent van de beroepsbevolking werkloos. Voor 2021 en 2022 verwacht de Rabobank dat de werkloosheid geleidelijk oploopt en piekt op 4,7 procent in het tweede kwartaal van 2022. De werkloosheid blijft daarmee in historisch perspectief nog vrij beperkt. Een oploop van de werkloosheid door bedrijfsbeëindigingen, faillissementen en structurele aanpassingen in de economie kan niet worden uitgesloten. De afbouw van de steunprogramma's is een onzekere factor in 2021. Op basis van de huidige beleidsvoornemens lopen de omvangrijke steunmaatregelen eind juni af.

Een deel van de besparingen (die als gevolg van corona zijn toegenomen, zoals eerder werd genoemd) zijn de afgelopen periode geïnvesteerd in aandelen en woningen, met name woningrenovatie. Onzeker is welke effecten de besteding van deze corona-besparingen kan hebben op de inflatie als sectoren weer worden geopend bij mogelijk uitval van aanbod. Bij toenemende inflatiële dreiging komt afbouw van het ruime monetaire beleid dichterbij. Banken gaan in hun prognoses niet uit van een rentestijging in de EU.

Voor 2021 verwachten banken een aanhoudende prijsstijging van koopwoningen en een lichte daling van het aantal transacties. Voor 2022 wordt ook een prijsstijging verwacht, hoewel minder sterk dan in 2021.

De coronacrisis kan leiden tot verandering in bestedingspatronen, werkconcepten en ruimtelijke voorkeuren. Als er minder vraag is naar winkelruimte en bedrijfsruimte kunnen meer kansen ontstaan voor transformatie naar woningen. Als thuiswerken aanblijft, zullen andere eisen aan de woning worden gesteld (meer kamers, meer buitenruimte) en wordt een grotere woon-werkafstand beter mogelijk. Kijkend naar de gerealiseerde verhuizingen is niet of nauwelijks sprake van een versnelling van de trek uit de stad. Bij zoekopdrachten van serieuze zoekers op Funda is het filter 'tuin' in de eerste twee maanden van de coronacrisis ongeveer 34 procent vaker gebruikt dan in de twee maanden daarvoor en mensen zochten minder naar appartementen.

Verwachte groei bouwproductie

Het EIB verwacht in 2021 stabilisatie van de woningnieuwbouw op het niveau van 2020, maar een groei van de bouwproductie vanaf 2022. De sterkste groei wordt van 2022 tot 2025 verwacht. Met groeicijfers van gemiddeld 7,5 procent per jaar zal de woningnieuwbouw veruit de grootste groeisector zijn. In het geschatte beeld wordt rekening gehouden met een geleidelijke stijging van de vergunningen voor nieuwe woningen van 65.000 in 2020 naar 80.000 in 2023.

Het prijsniveau van nieuwbouw ligt boven de prijzen van de bestaande voorraad, mede als gevolg van duurzaamheid. Komende jaren zal moeten blijken of de aanwezige plancapaciteit kan worden omgezet in bouwplannen voor betaalbare woningen waar voldoende vraag naar is. Daarbij vormt een risico dat nieuwe bouwplannen op binnenstedelijke locaties sterk gericht zijn op (dure) appartementen. De capaciteit in de bouwsector (waaronder fabrieksmatige seriebouw) kan worden opgeschaald bij voldoende zekerheid omtrent ruimtelijke en financiële kaders voor nieuwbouw. Bestuurlijke urgentie en investeringen in locaties (infrastructuur) spelen hierbij mee.

Woningtekort neemt toe

De verwachting is dat het woningtekort de komende jaren toeneemt en rond 2024 een piek bereikt (3,9 procent), omdat de huishoudensgroei weer zal toenemen met het economisch herstel en de uitbreiding van de woningvoorraad door woningbouw daarbij achterblijft.⁶ Het volgende hoofdstuk gaat hier dieper op in.

1.3 Ontwikkelingen woningvoorraad

De groei van de woningvoorraad vond sinds 2012 plaats in de koopsector en de particuliere huursector. De corporatievoorraad was in absolute aantallen stabiel, waardoor dit aandeel daalde.

Wanneer een woning van eigenaar wisselt en hierdoor verschuift van bijvoorbeeld de koopsector naar de corporatiesector wordt gesproken van een eigendomsovergang. In de volgende tabel worden eigendomsovergangen vanaf 2012 getoond.

Tabel 1.2 Ontwikkeling woningvoorraad per eigendomscategorie

	Absoluut			Relatief				
	Koop	Corporatie-verhuur	Overige verhuur	Onbekend	Koop	Corporatie-verhuur	Overige verhuur	Onbekend
2012	4.182.889	2.269.883	852.097	81.874	56,6%	30,7%	11,5%	1,1%
2013	4.216.760	2.277.246	893.811	61.481	56,6%	30,6%	12,0%	0,8%
2014	4.238.259	2.275.389	941.767	79.900	56,2%	30,2%	12,5%	1,1%
2015	4.266.966	2.304.505	939.733	76.760	56,2%	30,4%	12,4%	1,0%
2016	4.300.406	2.281.742	975.188	83.987	56,3%	29,9%	12,8%	1,1%
2017	4.321.868	2.273.731	1.010.226	80.353	56,2%	29,6%	13,1%	1,0%
2018	4.386.769	2.268.383	1.007.582	78.250	56,7%	29,3%	13,0%	1,0%
2019	4.487.893	2.295.414	1.004.225	27.379	57,4%	29,4%	12,9%	0,4%
2020	4.517.921	2.294.219	1.047.799	31.847	57,2%	29,1%	13,3%	0,4%

Bron: CBS

⁶ Vooruitzichten bevolking, huishoudens en woningen, Primos 2021, ABF.

Tabel 1.3 Nationale eigendomsmutaties, van oorspronkelijke eigendomssituatie (VAN) naar nieuwe eigendomssituatie (NAAR)

VAN	Koop			Corporatie-verhuur			Overige verhuur			Onbekend		
NAAR	Corp.verh.	Ovg.verh.	Onb.	Koop	Ovg.verh.	Onb.	Koop	Corp.verh.	Onb.	Koop	Corp.verh.	Ovg.verh.
2012	864	58.024	0	14.616	5.513	0	50.553	4.884	0	3.580	321	20.271
2013	812	62.248	615	15.277	11.536	149	50.883	6.005	764	2.322	126	7.803
2014	1.046	62.159	720	15.444	9.274	173	59.853	30.892	1.322	1.290	9.984	4.155
2015	1.219	63.713	540	12.559	20.052	5.551	61.256	7.323	1.141	1.455	1.211	4.396
2016	1.256	77.932	0	8.320	5.298	0	62.441	4.878	0	1.620	963	6.190
2017	1.636	98.878	634	6.354	10.978	13	72.984	8.953	186	2.394	1.401	7.399
2018*												
2019	1.668	62.159	1.776	6.742	5.202	634	47.909	2.185	5.051	1.273	329	3.733

* Voor 2018 zijn geen data beschikbaar vanwege de overgang op een nieuwe databron door het CBS per 1 januari 2019

Bron: CBS, bewerking ABF, SYSWOV2021

Het beeld door de jaren heen is betrekkelijk vergelijkbaar, met de grootste aantallen eigendomsmutaties voor de overgangen tussen koop en overige verhuur, die beide in 2017 op hun maximum zaten. In 2019 werden 62.000 koopwoningen aangekocht om te verhuren (buy to let). De tegenstroom – van koop naar overige verhuur – is qua grootte redelijk vergelijkbaar en ook sterk regionaal gecorreleerd. Regio's met relatief veel/weinig eigendomsmutaties de ene kant op, hebben ook relatief veel/weinig eigendomsmutaties in de andere richting.

2

Woningbouw, woningbehoefte en plancapaciteit

In dit hoofdstuk worden de kerncijfers over de voortgang van de woningbouw beschreven. Daarnaast bevat dit hoofdstuk de eerste uitkomsten van een pilot-onderzoek naar de kenmerken van bewoners van nieuwbouwwoningen. Verder wordt, op basis van een prognose en scenario's, ingegaan op onder meer het statistisch woningtekort, de toekomstige woningbehoefte en de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave. Tot slot wordt de benodigde woningbouw gerelateerd aan de beschikbare plancapaciteit.



2.1 Woningbouw

Eind 2020 stonden er (afgerond) 7.966.000 woningen in Nederland (Tabel 2.1). In 2020 zijn er volgens het CBS circa 70.000 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Er zijn meer woningen gebouwd dan mede als gevolg van de stikstof- en coronaproblematiek werd verwacht.⁷ Er worden, naast de nieuw gebouwde woningen, nieuwe woningen aan de voorraad toegevoegd door onder meer transformatie van ander vastgoed (zoals kantoren). In de CBS-statistiek zijn deze onderdeel van de “overige toevoeging”. In de eerste helft van 2020 zijn ruim 5.000 woningen door transformatie ontstaan. In het najaar is bekend hoeveel woningen in 2020 in totaal door transformatie aan de voorraad zijn toegevoegd. Op basis van het gemiddelde aantal transformaties in de afgelopen vijf jaar is de verwachting dat het om ongeveer 10.000 woningen zal gaan. Ruim 18.000 woningen zijn in 2020 aan de voorraad onttrokken, waarvan ruim 10.000 door sloop. Netto is de woningvoorraad in 2020 met bijna 75.000 woningen uitgebreid. Dat is ruim 2.000 minder dan in 2019, maar wel meer dan in de vijf jaren ervoor.

In de eerste vier maanden van 2021 zijn 24.000 nieuwbouwwoningen gereed gemeld. In april 2021 heeft de woningvoorraad volgens het CBS een omvang van ruim 7.993.000 woningen (voorlopige stand). Daarmee is bijna een mijlpaal bereikt, want medio 2021 staan er acht miljoen woningen in Nederland.

Verstrekte bouwvergunningen

In totaal zijn er in 2020 voor 66.000 woningen vergunningen voor woningbouw verstrekt. Dit is een toename van 14 procent ten opzichte van het voorgaande jaar. De verwachting was dat het aantal verstrekte vergunningen in 2020 lager zou liggen dan in 2019. In het eerste kwartaal van 2021 is voor ruim 18.000 te bouwen woningen een vergunning verleend. Dat is 15 procent meer dan in hetzelfde kwartaal in 2020. Sinds 2016 is er een gestage groei van het aantal vergunningen dat op aanvraag van overheid of corporaties wordt verstrekt (van ruim 5.000 in 2016 naar bijna 10.000 in 2020). Dit is een onderschatting van het aantal woningen dat in opdracht van corporaties zal worden gebouwd, omdat bouwende partijen soms vergunningen aanvragen in opdracht van corporaties.

Tabel 2.1 Ontwikkeling van de woningvoorraad

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Beginstand voorraad	7.449.300	7.535.300	7.588.000	7.641.300	7.686.200	7.741.000	7.814.900	7.891.800
Nieuwbouw	49.300	45.200	48.400	54.800	63.000	66.600	71.500	70.000
Overige toevoeging*	63.800	34.200	30.000	30.800	27.600	27.000	26.500	22.900
Sloop en overige onttrekking**	31.300	27.100	25.500	41.300	36.000	20.000	21.900	18.500
Eindstand voorraad***	7.535.300	7.588.000	7.641.300	7.686.200	7.741.000	7.814.900	7.891.800	7.966.300

* Om andere reden dan nieuwbouw aan de voorraad toegevoegd, zoals woningsplitsing, verbouw of verandering van gebruiksfunctie zoals transformatie.

** Om andere redenen dan sloop onttrokken aan de voorraad, zoals woningsamenvoeging of verandering van gebruiksfunctie.

*** De som der delen telt niet op tot het totale i.v.m. administratieve correcties in de BAG.

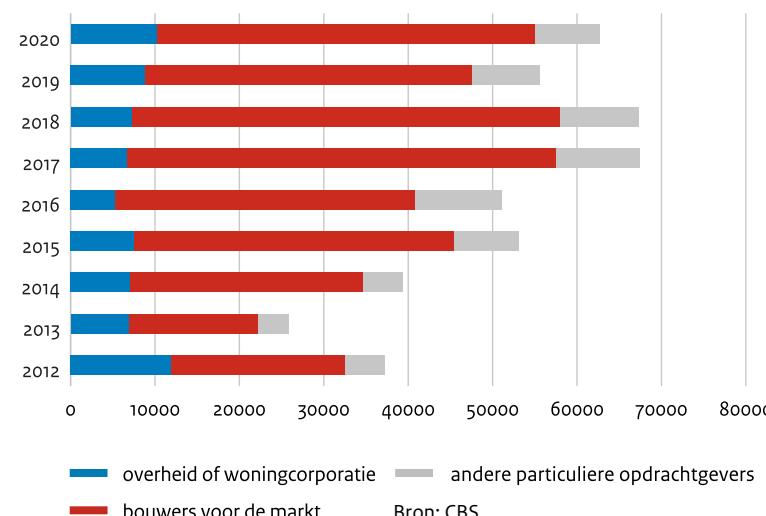
Bron: CBS

⁷ <https://www.eib.nl/publicaties/woningbouw-2020-2023/>,
<https://www.eib.nl/publicaties/stikstof-problematiek/>

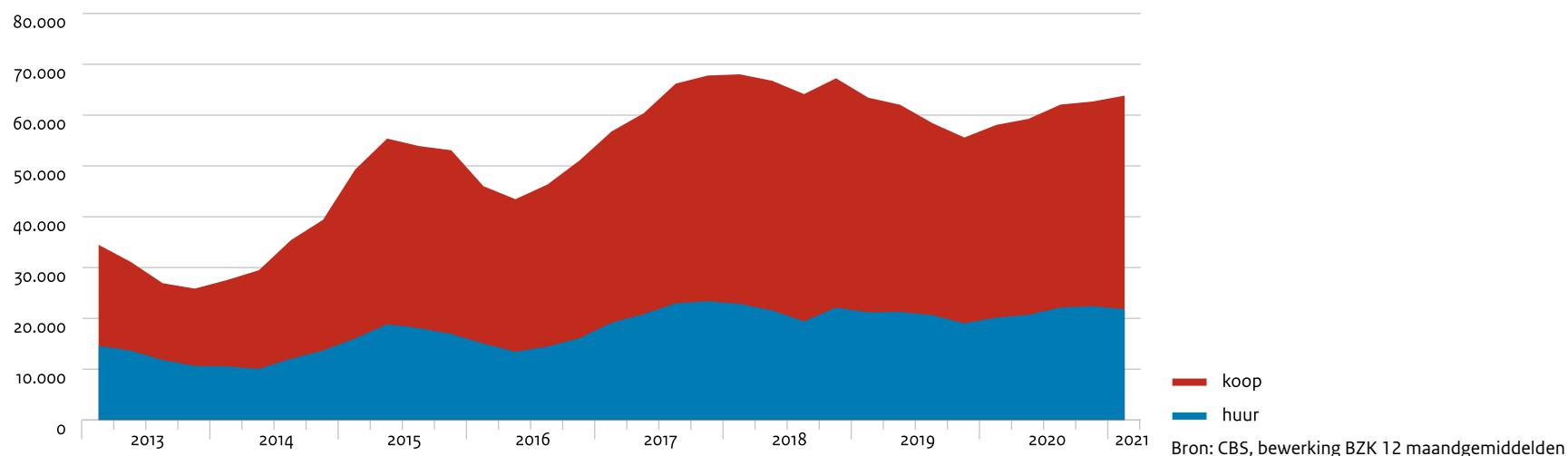
In de aanvragen door bouwers in de markt was in 2019 een terugval te zien ten opzichte van de voorgaande twee jaar. In 2020 groeide het aantal van deze aanvragen ten opzichte van 2019 met 15 procent. Het aantal vergunde woningen in opdracht van bouwers in de markt ligt daarmee onder het niveau van 2017 en 2018.

De verstrekte vergunningen voor huurwoningen zijn de afgelopen jaren redelijk stabiel (Figuur 2.2). Bij koopwoningen is er een sterkere fluctuatie zichtbaar met een dieptepunt van 15.000 in 2013 en een piek van 68.000 in 2017. De afgelopen jaren wordt ongeveer een derde deel van de vergunningen verstrekt ten behoeve van huurwoningen en twee derde deel voor koopwoningen. Overigens tellen de totalen in Figuren 2.1 en 2.2 niet op tot de eerder genoemde 66.000, vanwege de verbijzondering van dit totaal naar achtergrondkenmerken (en/of vanwege het niet tonen van de categorie 'onbekend').

Figuur 2.1 Bouwvergunningen naar opdrachtgever



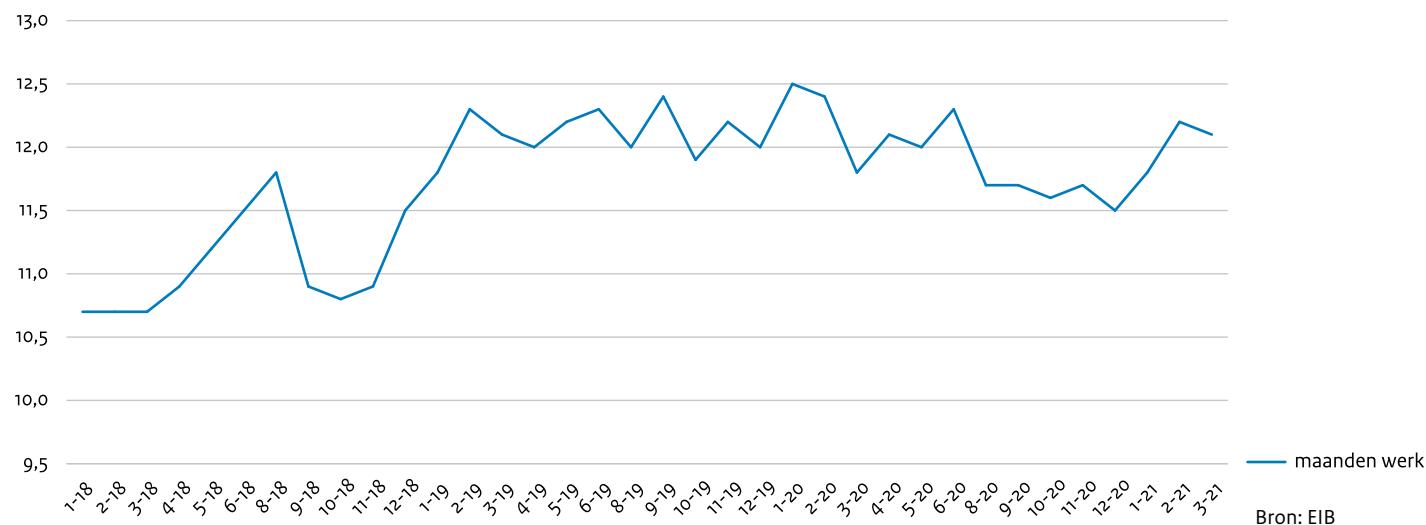
Figuur 2.2 Bouwvergunningen naar eigendom



Orderportefeuille woningbouw fluctueert rondom stabiel niveau

In 2013 – landelijk bezien het dieptepunt van de crisis op de woningmarkt sinds 2008 – schommelden de orderportefeuilles in de maandelijkse berichtgeving van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) rond de 5 à 6 maanden aan werk. De COVID-pandemie heeft tot nu toe (medio 2021) niet geleid tot een sterke afname van de orderportefeuilles. Na een lichte daling in de tweede helft van 2020 is het aantal maanden werk in het eerste kwartaal van 2021 weer gestegen (Figuur 2.3).

Figuur 2.3 Orderportefeuille woningbouw



2.2 Nieuwbouwwoningen en bewoners nieuwe woningen

In deze paragraaf worden enkele kwantitatieve en kwalitatieve kenmerken van nieuwbouwwoningen en de bewoners van deze woningen beschreven. Het gaat om nieuwbouwwoningen die vanaf 2015 zijn opgeleverd.⁸

Meeste nieuwbouwwoningen in Zuid- en Noord-Holland

Het aantal bijgebouwde nieuwbouwwoningen (dus exclusief transformatie) is in de afgelopen jaren toegenomen. In 2015 werden er 48.400 nieuwe woningen opgeleverd en in 2019 waren dit er 71.500. In 2020 was er een kleine daling, toen werden er bijna 70.000 nieuwbouwwoningen gerealiseerd.

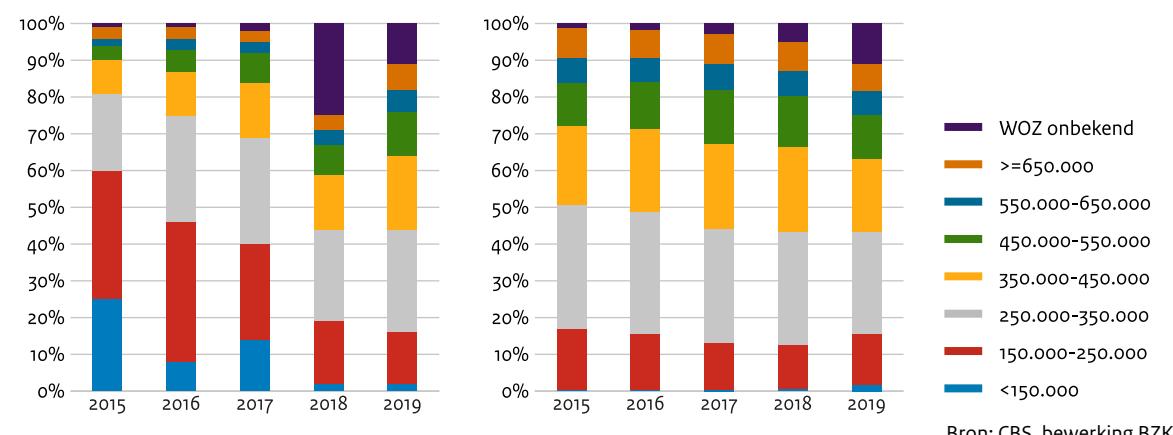
Tussen 2015 en 2021 zijn de meeste nieuwbouwwoningen gerealiseerd in Zuid-Holland, Noord-Holland, Noord-Brabant en Gelderland de (respectievelijk: 74.400, 70.200, 58.300 en 50.200). In Zeeland en Drenthe is het minst bijgebouwd: in beide provincies iets meer dan 7.000 woningen.

WOZ nieuwbouwwoningen afspiegeling van marktontwikkelingen

De WOZ-waarden (Waardering Onroerende Zaken) van de nieuwe woningen komen gemiddeld nagenoeg overeen met de gemiddelde WOZ-waarde van de totale woningvoorraad. Op 1-1-2018 had 58 procent van de nieuwbouwwoningen (koop- en huurwoningen) uit 2017 een waarde van € 250.000 of minder. Dit aandeel lag voor de bewoonde zelfstandige woningen ook rond de 60 procent (bron: Woononderzoek Nederland, 2018).

De WOZ-waarde van nieuwbouwkoopwoningen is, net als de prijzen van bestaande koopwoningen, flink gestegen. In 2015 is circa 60 procent van de koopwoningen gebouwd met een WOZ-waarde van minder dan € 250.000 (Figuur 2.4⁹). Per 1-1-2020 heeft nog maar 17 procent van deze woningen een WOZ-waarde van minder dan € 250.000. Dit is nagenoeg gelijk aan het aandeel dat in 2019 is gebouwd met een WOZ-waarde van minder dan € 250.000 (16 procent).

Figuur 2.4 WOZ-waarden koophuizen in het bouwjaar + 1 (links) en het niveau per 1-1-2020 (rechts)



Bron: CBS, bewerking BZK

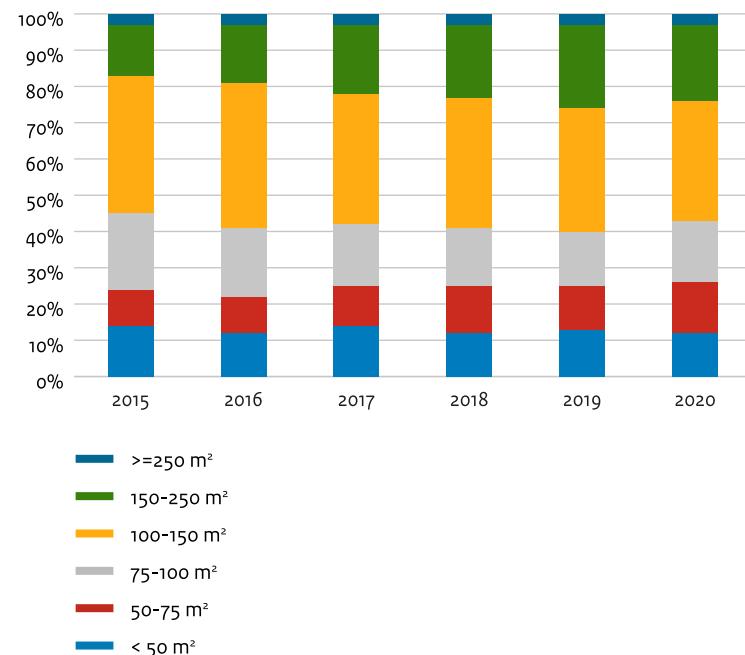
⁸ Maatwerktabellen CBS, eerste fase van een pilot bewoners in nieuwbouwwoningen.

⁹ De WOZ-waarde geeft de waarde van het voorafgaande jaar weer. Daarom is voor deze analyse de WOZ-waarde op 1 januari van het volgende jaar gekozen (bouwjaar + 1).

Meerderheid nieuwbouwwoningen groter dan 100 m²

Er was tussen 2015-2019 een lichte stijging te zien van het aandeel nieuwbouwwoningen tussen de 150 en 250 m² ten opzichte van het aandeel nieuwbouwwoningen tussen de 100 en 150 m² (Figuur 2.5). De meerderheid van de nieuwbouwwoningen is groter dan 100 m². Door de jaren heen bleef het aandeel meergezins-nieuwbouwwoningen rond de 40 procent (Figuur 2.6). Het aandeel vrijstaande nieuwbouwwoningen is toegenomen en het aandeel tussen-nieuwbouwwoningen afgangen. Al deze verschillen zijn echter niet groot. Door de stijging van het aantal nieuwbouwwoningen kwamen er in alle categorieën in absolute aantallen meer woningen bij.

Figuur 2.5 Oppervlakte nieuwbouw



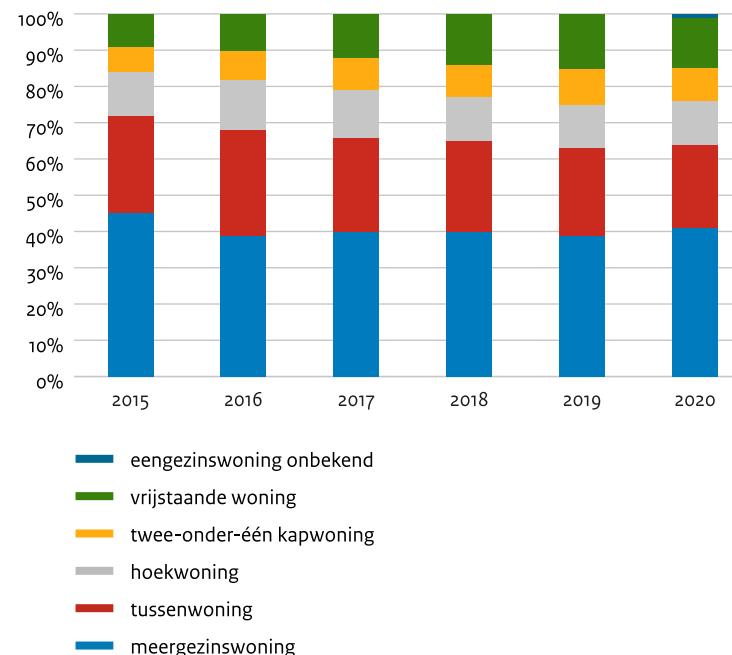
Bron: CBS, bewerking: BZK

Grotere nieuwbouwwoningen in het oosten

In het oosten van het land zijn relatief meer grote woningen gebouwd dan in het westen. In Overijssel en Drenthe is ongeveer 30 procent van de nieuwbouwwoningen 150 m² of groter. In Noord-Holland was dit percentage ongeveer de helft hiervan: 16 procent. In de provincies Groningen en Noord-Holland werden juist relatief veel kleinere woningen gebouwd. Daar heeft iets meer dan de helft van de nieuwbouwwoningen een woonoppervlakte kleiner dan de 100 m².

In Drenthe, Zeeland, Limburg en Friesland ligt het percentage vrijstaande woningen het hoogst, iets boven de 20 procent. In Noord-Holland, Groningen, Utrecht en Zuid-Holland werden veel meergezinswoningen (zoals flats) gebouwd (respectievelijk: 63, 49, 48 en 42 procent).

Figuur 2.6 Woningtype nieuwbouw



Bron: CBS, bewerking: BZK

De volgende tabellen (Tabel 2.2) geven een beeld van welke huishoudens in 2019 in de nieuwbouwwoningen zijn komen wonen. Omdat niet alle huizen die in 2019 zijn gebouwd in datzelfde jaar ook bewoond zijn, is het totaal aantal huishoudens niet gelijk aan het totaal aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen. Het gaat om ongeveer 20 procent van de woningen waar aan het eind van 2019 nog niemand stond ingeschreven. Deze zijn niet meegenomen in de onderstaande beschrijving.¹⁰

Bewoners van nieuwbouw vooral paar met kind(eren)

Paren met kinderen vormden in 2019 het grootste aandeel bewoners van nieuwbouwwoningen, gevolgd door paren zonder kinderen en eenpersoonshuishoudens (Tabel 2.2).

Paren met kinderen wonen ook relatief het grootst. Meer dan de helft van deze gezinnen heeft een nieuwbouwwoning die 150 m² of groter is. Daarnaast betreft dit ook het hoogste aandeel koopwoningen (86 procent). Eenpersoonshuishoudens wonen juist in de kleinste nieuwbouwwoningen. Een derde van hen woont in een woning die 50 m² of kleiner is. Ook betreft dit het hoogste aandeel huurwoningen (74 procent), gevolgd door eenouderhuishoudens, van wie 71 procent in een nieuwbouwhuurwoning woont. De helft van de eenouderhuishoudens woont in een corporatiehuurwoning, tegenover 35 procent van de eenpersoonshuishoudens.

De grootste groep nieuwbouwbewoners is tussen de 30 en 45 jaar oud, gevolgd door de 45- tot 65-jarigen (Tabel 2.2). Deze twee groepen wonen gemiddeld ook in de grootste

Tabel 2.2 Overzicht bewoners in nieuwbouwwoningen 2019

Huishoudtype	Aantal
Eenpersoonshuishouden	17.000
Paar zonder kinderen	18.500
Paar met kinderen	19.300
Eenouderhuishouden	2.800
Overige huishoudens	200

Vorige woonplaats	Aantal
Zelfstandige huishouden + dezelfde Corop-regio	40.900
Zelfstandige huishouden + andere Corop-regio	7.000
Thuiswonend + dezelfde Corop-regio	5.300
Thuiswonend + andere Corop-regio	1.900
Buitenland	1.800
Overige huishoudens	900

Leeftijd	Aantal
Jonger dan 30 jaar	14.200
30 tot 45 jaar	21.200
45 tot 65 jaar	15.200
65 jaar of ouder	7.200

Vorige woning zelfstandig huishouden	Aantal
Koopwoning	19.100
Huurwoning corporatie	8.200
Huurwoning overige verhuurders	12.400
Eigendom onbekend	8.100

Bron: CBS, bewerking: BZK

¹⁰ Bij ruim duizend bewoonde nieuwbouwwoningen is er meer dan één huishouden in de woning getrokken en is verdere analyse van de huishoudkenmerken niet mogelijk; deze zijn ook buiten beschouwing gebleven.

nieuwbouwwoningen (vanzelfsprekend zit hier overlap tussen met het zojuist geschetste beeld van paren met kinderen en dat geldt voor alle afzonderlijk beschreven kenmerken in de tabel). Ongeveer 40 procent van hen woont in een woning van 150 m² of groter. Bewoners van 30 jaar of jonger bewonen doorgaans een kleine woning tot 50 m² (38 procent) en wonen het vaakst in meergezinswoningen (66 procent). Nieuwbouwkoopwoningen worden het meest bewoond door de leeftijdsgroepen van 30 tot 45 jaar en 45 tot 65 jaar (respectievelijk: 68 en 72 procent) en het minst door bewoners onder de 30 jaar (26 procent). Zij bewonen vooral huurwoningen van overige verhuurders (46 procent).

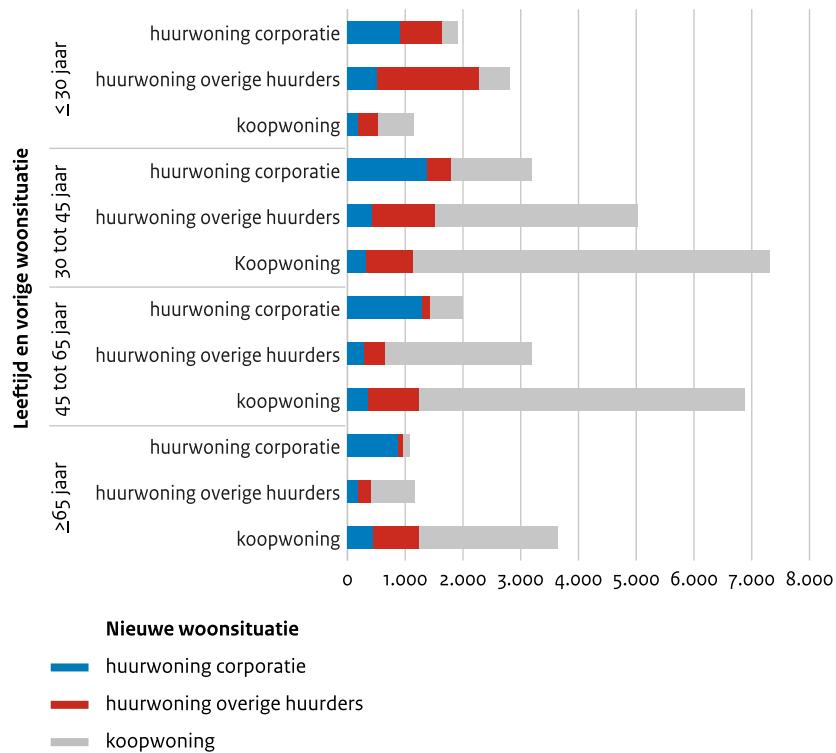
Nieuwboubewoners op de eigen regio gericht

Het grootste gedeelte van de nieuwboubewoners is verhuisd binnen dezelfde regio, zie Tabel 2.2 (zowel zelfstandige huishoudens als thuiswonenden). Dat is vooral in Limburg het geval (89 procent) en het minst in Noord-Holland (73 procent). In Groningen waren de bewoners van nieuwbouwwoningen relatief vaak mensen die daarvoor in hun ouderlijk huis woonden (17 procent tegen gemiddeld 13 procent). In Flevoland kwamen de bewoners relatief vaak uit een andere COROP-regio (21 procent tegen gemiddeld 15 procent).

De meeste huishoudens zijn vanuit een koopwoning of huurwoning van overige verhuurders naar de nieuwbouwwoning verhuisd. Van deze groepen kwam daarnaast een relatief groter aandeel in een nieuwbouwkoopwoning terecht dan van de huurders van een corporatiewoning. Iets meer dan de helft van deze laatste groep huurde opnieuw een (nieuwbouw)corporatiewoning. Bewoners die van een corporatiehuurwoning verhuisden naar een nieuwbouwkoopwoning, bewonen woningen van een lagere WOZ-waarde dan bewoners die een nieuwbouwkoopwoning vanuit een koopwoning of een woning van overige verhuurders hebben betrokken.

Een relatief groot aandeel van de bewoners uit andere regio's (zowel zelfstandige huishoudens als thuiswonenden) of uit het buitenland kwam in kleine meergezinswoningen in de huursector terecht. Figuur 2.7 laat zien dat voornamelijk bewoners onder de 30 van een huurwoning van overige verhuurders doorstroomden naar een nieuwbouw-huurwoning van overige verhuurders. Andere leeftijdsgroepen maakten vooral de overstap naar een nieuwbouwkoopwoning. Een relatief hoog aantal 65-plussers stapte van een corporatiewoning over op een andere (nieuwbouw)corporatiewoning, in vergelijking met andere leeftijdsgroepen. Bewoners onder de 30 en boven de 65 verhuisden relatief iets meer van een koopwoning naar een nieuwbouwhuurwoning dan de overige leeftijdsgroepen (respectievelijk 46 en 34 procent van verhuizers uit een koopwoning).

Figuur 2.7 Vorige en nieuwe woonomstandigheden per leeftijdscategorie, 2019



Bron: CBS, bewerking BZK

2.3 Raming woningbehoefte

Dat demografische ontwikkelingen onzekerheden kennen is in 2020 door de COVID-pandemie in extreme mate gebleken. De natuurlijke aanwas was voor het eerst sinds tientallen jaren negatief en de immigratie was een stuk lager dan in 2019. Hierdoor is de bevolkingsgroei gehalveerd ten opzichte van 2019. Per saldo nam de bevolking met 67.000 personen toe. Dat is ruim 30.000 onder het jaarlijkse gemiddelde in de periode 2015-2019. De toename van het aantal huishoudens in 2020 is nog niet bekend. Naar schatting is de toename ruim 48.000.

Het statistisch woningtekort (zie de begrippenlijst en onderstaande box) weerspiegelt de behoefte van huishoudens die potentieel een zelfstandige woning zoeken ten opzichte van de beschikbare woningen. Dit zijn bijvoorbeeld (25-plus) huishoudens die nu een woning delen of in een verblijfsobject zonder woonfunctie wonen. Daarnaast gaat het om het saldo van starters op de woningmarkt (thuiswonende kinderen, relatiebeëindiging en migranten) en woningverlaters (onder meer emigranten en huishoudens die institutioneel gaan wonen, bijvoorbeeld in een verzorgingstehuis).

Woningtekort

Het statistisch woningtekort wordt al tientallen jaren gebruikt als een indicator voor de spanning op de woningmarkt. Het woningtekort wordt uitgedrukt in aantal woningen (en hoe groot dit aantal is als percentage van de woningvoorraad). Het woningtekort betekent niet dat deze huishoudens geen huisvesting hebben, maar dat ze geen zelfstandige woning bewonen en dit naar verwachting wel willen.¹¹ Thuiswonende kinderen gaan bijvoorbeeld op latere leeftijd uit huis en het woningdelen of het bewonen van verblijfsobjecten zonder woonfunctie – zoals kantoren – fungeren als een spons voor de woningmarkt. Bij een tekort van 0 procent zou theoretisch gezien voor elke woningzoekende direct een woning beschikbaar moeten zijn. Deze situatie van complete ontspanning kan negatieve gevolgen hebben, zoals risico's op leegstand, problemen met verkoop- en verhuurbaarheid, en grotere waardedaling in kwetsbare segmenten en gebieden. Het woningtekort is één van de indicatoren die zicht biedt op de mate van spanning op de woningmarkt. Historisch gezien lijkt er een zekere mate van balans te zijn wanneer het woningtekort rond de 2 procent is. De ervaring leert dat in bepaalde regio's de vraag altijd het aanbod zal overstijgen.

¹¹ [Staat van de Woningmarkt 2018](#)

Woningtekort begin 2021

Het statistisch woningtekort per begin 2021 is, met de zogeheten Primos-prognose, geraamd op 279.000 woningen (3,5 procent van de voorraad).¹² In de regio's Amsterdam, Nijmegen, Utrecht en Den Haag is het woningtekort op meer dan 5 procent van de woningvoorraad geraamd. De regio's Ede, Tilburg en Leiden volgen met tussen de 4 en 5 procent. Van de 31 woningmarktregio's kennen er 22 een tekort hoger dan 2,0 procent.¹³ De prognose van vorig jaar kwam uit op een statistisch woningtekort van 331.000 woningen (4,2 procent van de voorraad). De beperktere bevolkingsgroei door de COVID-pandemie en het toevoegen van jaarlijks ruim 75.000 nieuwe woningen hebben de stijgende lijn van het statistische woningtekort dus wat getemperd, maar het CBS verwacht dat de bevolking de komende tijd weer verder zal groeien. Zoals hieronder blijkt, blijft de bouwopgave fors om tegemoet te kunnen komen aan de verwachte groeiende woningbehoefte. Het woningtekort zal eerst verder oplopen en er zullen grote inspanningen nodig zijn om het toenemend tekort in te lopen.¹⁴

¹² ABF Research, Vooruitzichten bevolking, huishoudens en woningmarkt, Prognose en Scenario's 2021-2035.

¹³ Het (kwantitatieve) woningtekort op nationaal niveau wordt bepaald door de tekorten in regio's met een tekort bij elkaar op te tellen. Een tekort in de ene regio kan niet worden gecompenseerd met het eventuele 'overschot' in een andere regio.

¹⁴ Zie [Het statistisch woningtekort nader uitgelegd | Woningmarktbeleid voor een stapsgewijze uitleg van Figuur 2.8](#).

Figuur 2.8 Berekening statistisch woningtekort



Verdere bevolkingstoename en groei van het aantal huishoudens verwacht

Het CBS verwacht in haar nieuwste nationale bevolkingsprognose (december 2020), dat zowel de immi- als de emigratie weer zal aantrekken. Tijdens de tweede golf van de COVID-pandemie in de herfst van 2020 waren de migratiestromen groter dan tijdens de eerste golf in het voorjaar. Met het inenten van vaccins zullen de reisrestricties die de migratie hebben beperkt afnemen. Ook zal het aantal overledenen als gevolg van COVID-19 waarschijnlijk afnemen. Het CBS verwacht dat er in 2026 18 miljoen inwoners zijn (67 procent prognose-interval: 17,8-18,1 miljoen) en in 2035 18,8 miljoen (67 procent prognose-interval: 18,3-19,2 miljoen).

In het eindrapport 'Verkenning Bevolking 2050' dat is opgesteld door het NIDI en het CBS is met acht bevolkingsvarianten (waarbij is gevareerd met geboorten, levensverwachting en migratie) verkend hoe de bevolking er in 2050 uit kan zien. In alle bevolkingsvarianten wordt het de komende 30 jaar drukker, grijzer en diverser, en groeit het aantal huishoudens procentueel sterker dan de bevolking. Met name het aantal alleenstaanden (ouderen en/of met een migratieachtergrond) zal fors toenemen. De groei van het aantal huishoudens zal de komende tien jaar het sterkst zijn.

De Primos-prognose raamt op basis van de meest recente nationale CBS-bevolkingsprognose, de woningbouwplancapaciteit en regionale trends, de toekomstige ontwikkeling van bevolking, huishoudens, woningbehoefte en woningvoorraad op regionaal niveau. Het aantal huishoudens neemt volgens de prognose met 849.000 toe in de periode 2021-2035. Dat is een toename van 11 procent (bandbreedte 67 procent prognose-interval: 650.000-1.040.000). Vooral het aantal alleenstaande huishoudens neemt sterk toe met 592.000 (19 procent). In de eerste jaren bestaat de toename van alleenstaanden voor 60 tot 70 procent uit 65-plussers. Vanaf 2030 bestaat de toename vrijwel geheel uit 65-plussers.

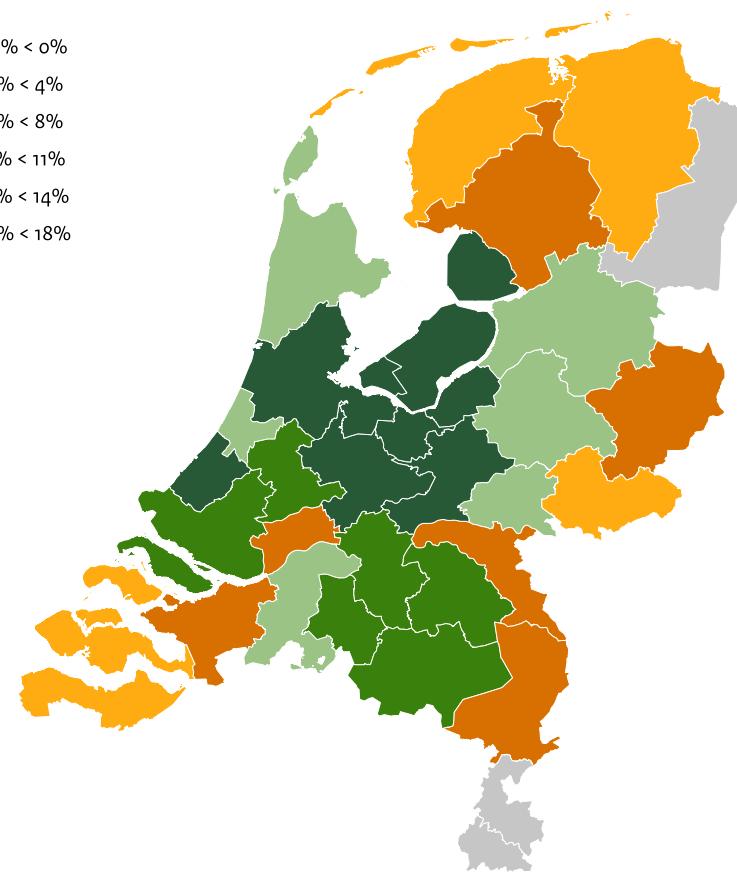
Naar verwachting groeit het aantal huishoudens tot 2035 het sterkst in de woningmarktgebieden Amsterdam, Ede en Den Haag (17 procent), Utrecht en Amersfoort (respectievelijk 16 en 14 procent). In Zuid-Limburg en woningmarktgebied Emmen wordt een huishoudenskrimp verwacht (respectievelijk -3,5 en -1,5 procent).

Toename woningbehoefte blijft fors

Om tegemoet te kunnen komen aan de woningbehoefte die ontstaat als gevolg van de verwachte huishoudengroei en het inlopen van het tekort naar 2 procent in 2035 zou de woningvoorraad met 989.000 woningen moeten uitbreiden. Rekening houdend met

Figuur 2.9 Huishoudengroei (procent) per woningmarktgebied, 2021-2035

- 4% < 0%
- 0% < 4%
- 4% < 8%
- 8% < 11%
- 11% < 14%
- 14% < 18%

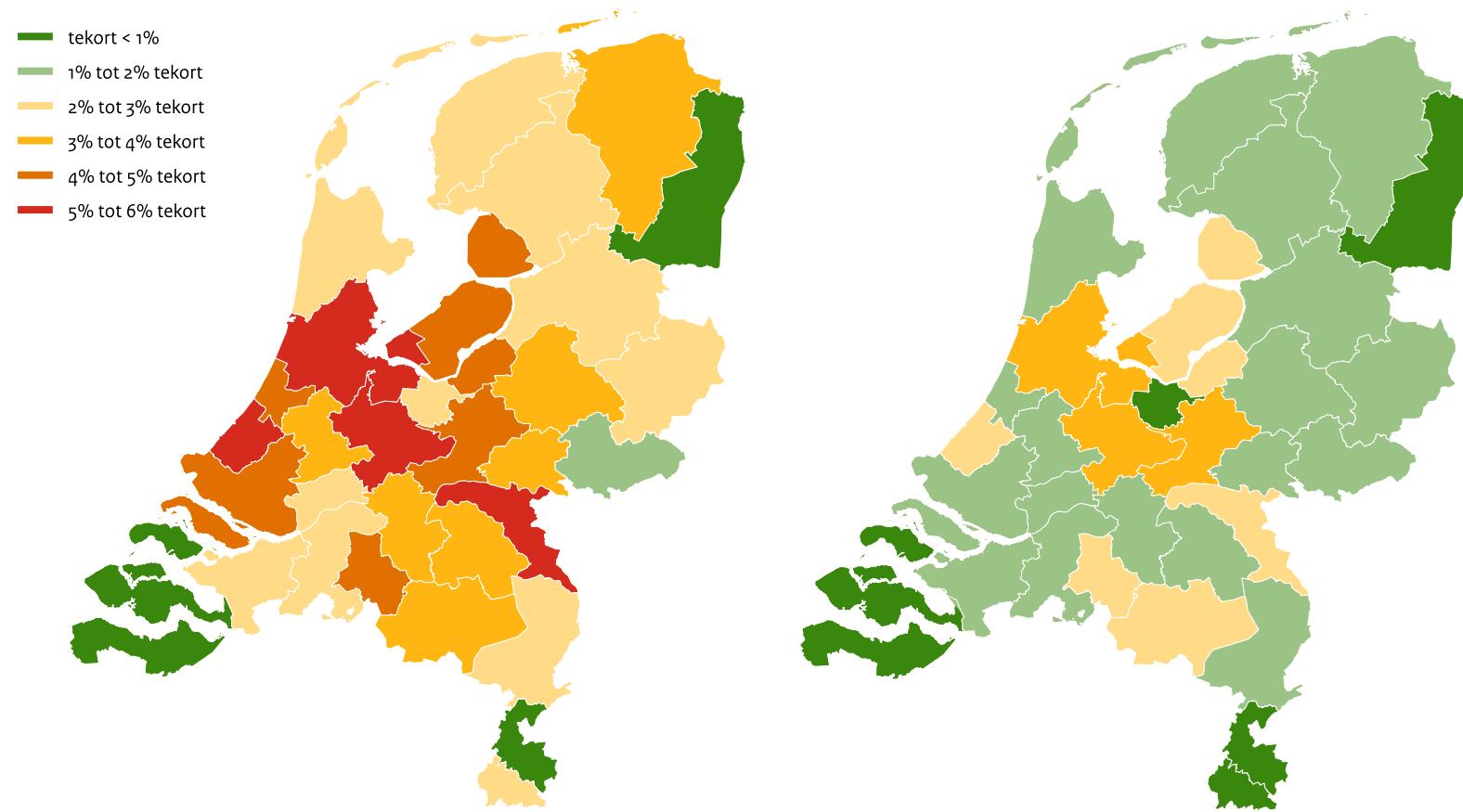


Bron: Primos 2021, ABF Research

sloop en onttrekkingen, betekent dit dat er tot 2035 ruim 1.100.000 nieuwe woningen bij zouden moeten komen.

Als gevolg van de stikstofproblematiek en de COVID-pandemie is de verwachting dat de woningproductie in 2021 en 2022 iets lager ligt dan in afgelopen jaren. Vanaf 2023 neemt de woningproductie naar verwachting weer sterk toe; deels als gevolg van een

Figuur 2.10 Statistisch woningtekort als percentage van de woningvoorraad in 2024 (links) en 2035 (rechts)



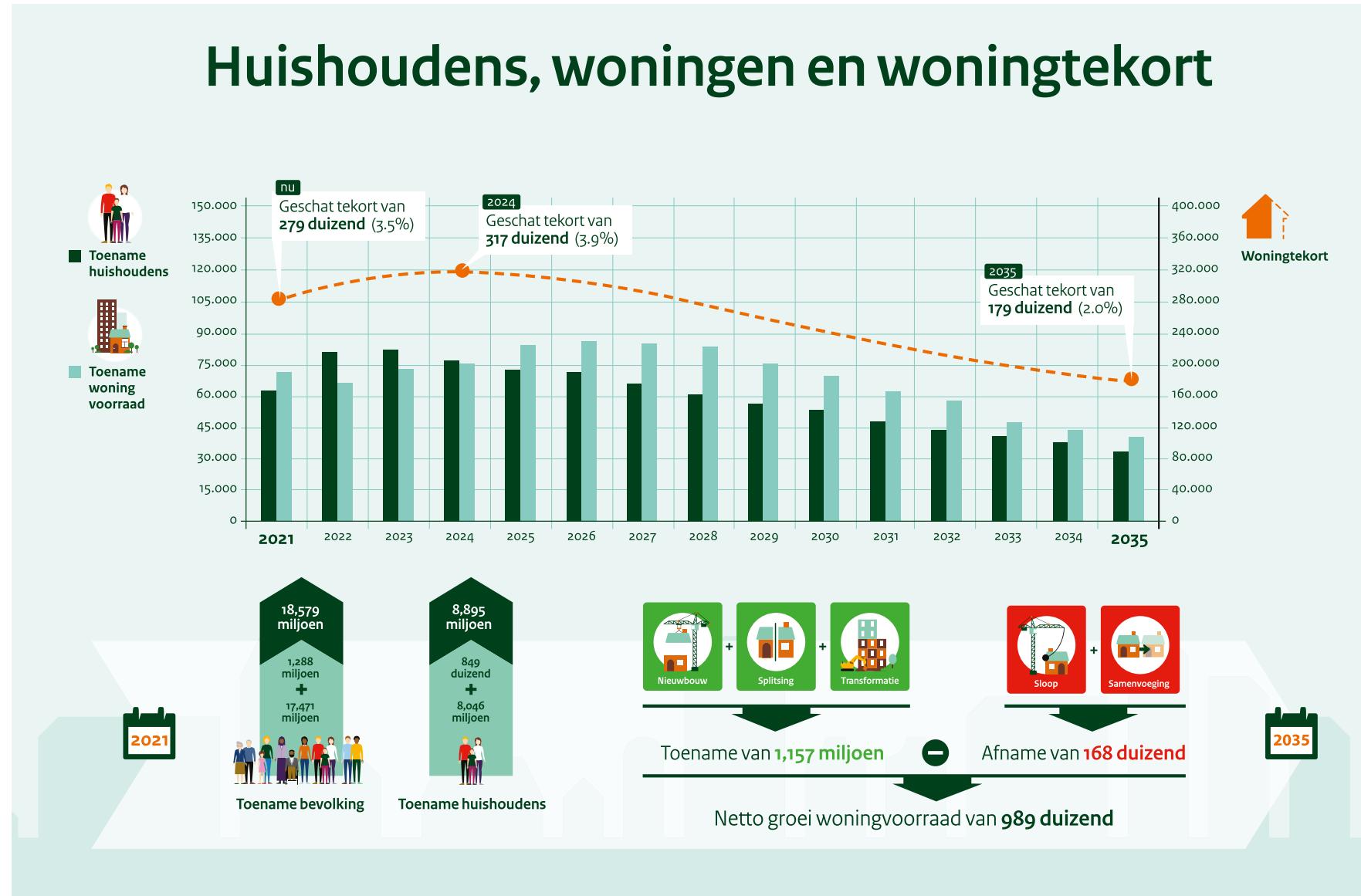
Bron: Primos 2021, ABF Research

inhaaleffect, deels is deze verwachting gebaseerd op de toename in de plancapaciteit en aanpassingen in het beleid van overheden. Omdat het enige tijd duurt voordat de verwachte toegenomen woningproductie na 2023 tot uiting komt in opgeleverde woningen, zal echter het statistisch woningtekort eerst nog tot 2024 verder oplopen om vervolgens – uitgaande van gelijkblijvende omstandigheden – in gestaag tempo

af te nemen (Figuur 2.11). Ook hier geldt dat er regionale verschillen zijn (Figuur 2.10) en dat het woningtekort een bandbreedte kent.¹⁵

¹⁵ ABF Research, Vooruitzichten bevolking, huishoudens en woningmarkt, Prognose en Scenario's 2021-2035.

Figuur 2.11 Ontwikkeling huishoudens, woningen en woningtekort, 2021-2035



Kwalitatieve invulling van de bouwopgave

Om te anticiperen op de toekomstige woningbouwopgave is het niet alleen wenselijk een beeld te hebben van de (regionale) kwantitatieve opgave, maar ook op de vraag welk type woningen het beste aan de voorraad kunnen worden toegevoegd. Om daar zicht op te krijgen worden modelmatige woningmarktsimulaties uitgevoerd. Daarin wordt rekening gehouden met verhuisprocessen, woonvoorkeuren, demografische ontwikkelingen, huurprijsbeleid en financiële mogelijkheden. Ook hier geldt dat het inschatten van toekomstige ontwikkelingen gepaard gaat met onzekerheden. Om hieraan tegemoet te komen worden er verschillende scenario's doorgerekend. In de scenario's wordt gevarieerd met de hierboven genoemde componenten, waarbij aannemelijke combinaties worden gemaakt: bijvoorbeeld lagere economische groei, lagere bevolkingsgroei, inkomensdaling, minder vraag naar woningen, et cetera.

Bij de woningmarktsimulaties worden de processen in de gehele woningvoorraad betrokken. Ten behoeve van deze editie van de Staat zijn drie scenario's doorgerekend: laag, midden en hoog.¹⁶

In het lage scenario groeit de voorraad in de periode 2021 tot 2035 per saldo met 890.000 woningen, in het midden scenario met 990.000 en in het hoge scenario met 1.130.000 (Tabel 2.3). In het lage scenario is vanwege de lagere inkomensontwikkeling en lagere koopvoordeel meer behoefte aan huurwoningen dan in het midden en hoge scenario (respectievelijk komen er 300.000, 200.000, 70.000 huurwoningen bij). In alle scenario's komen er meer koopwoningen bij dan huurwoningen (respectievelijk 590.000, 780.000, 1.060.000). Deze veranderingen zijn niet alleen het gevolg van nieuwbouw, maar komen ook door verschuivingen tussen de segmenten (bijvoorbeeld de verkoop van huurwoningen).

Tabel 2.3 Netto ontwikkeling woningvoorraad per Socrates scenario per segment, 2021 tot 2035

	Laag	Midden	Hoog
< kwaliteitskortingsgrens	-19.300	-29.300	-40.600
Tot hoge aftoppingsgrens	152.600	88.600	-2.000
Tot liberalisatiegrens	27.200	23.900	20.700
> liberalisatiegrens	142.600	121.100	93.000
≤ 310 dzd	336.800	440.900	593.500
310-480 dzd	166.500	222.200	297.700
≥ 480 dzd	86.700	121.600	166.500
Totaal huur	303.100	204.300	71.100
Totaal koop	590.000	784.700	1.057.800
Totaal	893.100	989.000	1.128.900

Bron: ABF Research, Socrates 2021, scenario's Laag, Midden en Hoog

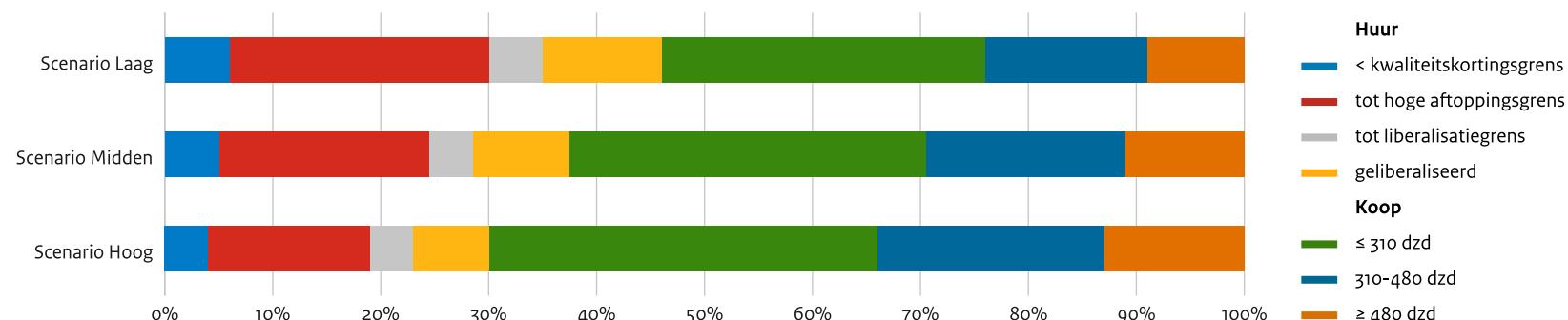
¹⁶ Zie ABF Research, "Vooruitzichten bevolking, huishoudens en woningmarkt, Prognose en Scenario's 2021-2035" voor meer uitkomsten, achtergrond en voor een beschrijving en de gebruikte veronderstellingen.

Om met nieuwbouw tegemoet te komen aan de kwalitatieve vraag naar woningen zou rond een derde van de nieuwbouw in de verschillende scenario's in het koopsegment tot € 310.000 gerealiseerd moeten worden. In het midden scenario bestaat 38 procent van de totale nieuwbouwopgave uit huurwoningen. In het lage scenario bestaat 46 procent van de bouwopgave uit huurwoningen. In het hoge scenario is dat aandeel met 30 procent juist lager dan het midden scenario (Figuur 2.12). Ongeveer de helft van nieuwe huurwoningen, die in de verschillende scenario's nodig zijn, zou een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en de tweede aftoppingsgrens dienen te hebben (in de begrippenlijst zijn deze grenzen omschreven).

In Nederland is 64 procent van de woningen een eengezinswoning en 36 procent een meergezinswoning. Volgens het midden scenario van de woningmarktsimulatie bestaat

de bouwopgave tot 2035 uit 51 procent eengezinswoningen en 49 procent meergezinswoningen. Gelet op de toekomstige woningvraag zijn er relatief veel appartementen in de koopsector gewenst: 20 procent van de nieuwbouw, terwijl dergelijke woningen nu slechts 10 procent van de bestaande voorraad uitmaken. De verklaring hiervoor bestaat uit veranderende woonvoorkuren, de relatief grote concentratie van de woningvraag in stedelijke gebieden en de verwachte veranderingen in de samenstelling van de bevolking als gevolg van immigratie en vergrijzing, die leiden tot een toename van het aantal alleenstaande huishoudens. Er is relatief weinig behoefte aan nieuwe eengezins-huurwoningen (9 procent van de bouwopgave). Appartementen in de huursector vormen 29 procent van de opgave. Dat is nagenoeg gelijk aan het aandeel in de huidige voorraad (27 procent). Er blijft grote vraag naar eengezinskoopwoningen: 42 procent van de totale bouwopgave ligt in dit segment.

Figuur 2.12 Verdeling nieuwbouwopgave naar prijssegment, 2021-2034



Bron: ABF Research, Socrates 2021,
scenario's Laag, Midden en Hoog

Wat als...

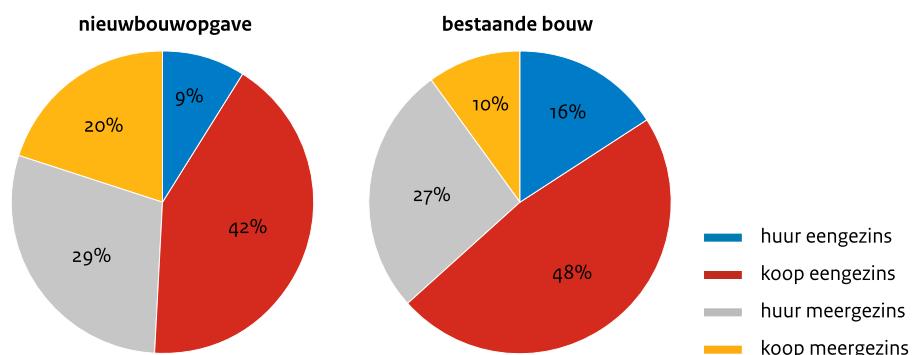
Recent blijkt uit CBS-statistieken dat de Randstad en de stedelijke gebieden een beperkt negatief binnenlands migratiesaldo hebben. Het is nog te vroeg om te kunnen duiden of dit tijdelijk is of dat er sprake is van een trendbreuk. De Primos-prognose 2021 brengt de meest waarschijnlijke ontwikkeling in beeld op basis van trends in de achtjarige periode 2012-2019. De jongste cijfers werken daardoor beperkt door in de prognose. Om indruk te krijgen wat het effect kan zijn als deze recente ontwikkeling zich voortzet is er een extra scenario doorgerekend. In de prognose groeit het aantal huishoudens tot 2035 met bijna 850.000. In de reguliere prognose komen in de Randstad er 510.000 huishoudens bij, in de Flanken 287.000 en in overig Nederland 52.000. In het scenario waarbij de jongste trends doorzetten is dit respectievelijk: 415.000, 354.000 en 80.000. Op dit moment is onzeker of deze ontwikkeling zich doorzet; als dat gebeurt, heeft dit met name gevolgen voor de zeer stedelijke gebieden.

2.4 Woningbouwopgave in relatie tot plancapaciteit

Er moeten de komende jaren meer woningen worden gebouwd om tegemoet te komen aan het toenemend aantal huishoudens en het woningtekort van 279.000 in 2021, dat naar verwachting de komende jaren weer oploopt. Volgens de meest recente Primos-prognose 2021 neemt het aantal huishoudens de komende negen jaar met 626.000 toe. De bouwopgave bestaat naast de toename van het aantal huishoudens ook uit vervangende woningbouw in het kader van sloopherstructureren en het inlopen van het tekort naar 2 procent in 2035. Op basis van deze veronderstellingen bedraagt de bruto woningbouwopgave 812.000 en de geraamde netto bouwopgave 706.000 voor de komende negen jaar (2021 tot en met 2029).

Om die grote opgave voor meer woningen te realiseren zijn er voldoende woningbouwplannen (plancapaciteit) nodig. Daarbij moet rekening worden gehouden met vertraging en planuitval. Met een beschikbare plancapaciteit van 136 procent ten opzichte van de netto bouwopgave, is er momenteel voldoende plancapaciteit vorhanden om de verwachte huishoudengroei te accommoderen en het woningtekort te verminderen.

Figuur 2.13 Verdeling nieuwbouwopgave 2021-2035 (links) en bestaande voorraad (rechts) naar eigendom en woningtype



Bron: ABF Research, Socrates 2021
scenario Midden

Netto plancapaciteit

Sinds april 2018 wordt elk half jaar naar aanleiding van de motie Koerhuis/Ronnes (TK34775-XVIII-19) de netto plancapaciteit aan woningen geïnventariseerd.¹⁷ In de voorgaande rapportages werd de geïnventariseerde netto plancapaciteit (dat betreft harde door de gemeenteraad vastgesteld en zachte potentiële plannen) afgezet tegen de verwachte toename van de woningbehoefte.¹⁸ In de Inventarisatie Plancapaciteit mei 2021 (bijlage bij Kamerstuk 32 847, nr. 754) worden de resultaten van de inventarisatie van de woningbouwplannen uit het voorjaar van 2021 beschreven en vergeleken met de nettoanbod van bouwopgave volgens de meest recente Primos-prognose 2021.

De geïnventariseerde gegevens over de netto plancapaciteit geven een indicatie van het aantal nieuwe woningen dat volgens de actuele ruimtelijke plannen gebouwd kan gaan worden, maar staat hiermee niet gelijk aan het daadwerkelijk aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen. Het aantal woningen dat na het aanvragen en verlenen van een bouwvergunning (omgevingsvergunning) daadwerkelijk zal worden gebouwd is onder andere afhankelijk van de vraag naar woningen en de prijs van de woningen. Bovenop de geïnventariseerde woningbouwplannen worden nog extra woningen gerealiseerd vanuit herstructureren en het transformeren van bijvoorbeeld oude kantoor- en winkelpanden naar woningen.

Plancapaciteit toegenomen

Volgens de inventarisatie mei 2021 bedraagt de netto plancapaciteit voor de komende negen jaar 961.300 woningen.¹⁹ Het aantal woningen in plannen is daarmee naar schatting met 140.000 toegenomen ten opzichte van de meting uit het najaar van 2020. Deze toename is deels administratief; de plannen waren er al, maar nog niet opgenomen in de inventarisatie. Met name is er een toename van 110.000 woningen in plannen in Zuid-Holland.²⁰ Ook in de provincies Gelderland en Overijssel is de netto plancapaciteit relatief sterk toegenomen.

Overprogrammeren naar gemiddeld 130 procent plancapaciteit

Om de voortgang in het overprogrammeren te monitoren wordt de geïnventariseerde plancapaciteit afgezet tegen de netto woningbouwopgave. Voor de periode 2021-2029 overtreft het nationaal aantal geplande nieuwbouwwoningen nationaal de netto bouwopgave met 36 procent. In de meeste provincies overtreft de netto plancapaciteit de netto bouwopgave met 30 procent of meer (Tabel 2.4). Alleen in de provincies Gelderland en Noord-Brabant is de verhouding het krapst. De verhouding tussen de netto plancapaciteit en de netto bouwopgave is met 99 procent het krapst in de provincie Noord-Brabant. In deze provincie wordt er de eerste vijf jaar gezorgd voor voldoende harde plannen en voor de middellange en lange termijn wordt er adaptief gepland: wel ruimte beschikbaar gehouden, maar niet te veel vastgelegd.²¹

De provincie Gelderland heeft in het kader van het Actieplan Wonen en Woondeal Arnhem-Nijmegen de inventarisatie van de plancapaciteit verbeterd en in samenwerking met de gemeenten gezocht naar mogelijkheden voor versnelling van plannen en uitbreiding van de capaciteit. Dit heeft geleid tot uitbreiding van de plancapaciteit, maar desondanks is de verhouding tussen de netto bouwopgave en de netto plancapaciteit met 115 procent relatief laag. Ook de provincie Gelderland meldt ruimte in de programmering te willen houden voor onvoorzien ontwikkelingen op de middellange en lange termijn. Verder zijn er in Noord-Brabant en Gelderland ook regio's waar de druk op de woningmarkt minder groot is en de noodzaak voor 130 procent plancapaciteit kleiner is.

¹⁷ De netto plancapaciteit is het aantal nieuw te bouwen woningen dat op toekomstig gereserveerde woningbouwlocaties is voorzien (zie ook de begrippenlijst). Nieuwbouw op huidige locaties in het kader van sloop (herstructureringslocaties) en transformatielocaties staan niet op de kaart, maar leveren wel een substantieel deel van de nieuwe woningen op.

¹⁸ De definitie van een hard plan loopt beperkt uiteen tussen de provincies. In de meeste provincies is harde plancapaciteit gedefinieerd met de planologische status ‘onherroepelijk (met wijzigingsplicht) en vastgesteld (met wijzigingsplicht)’. Zie voor een uitgebreide verantwoording Bijlage 1 van de rapportage plancapaciteit.

¹⁹ ABF Research, 2021, Inventarisatie plancapaciteit mei 2021, r2021-0033LG, Delft.

²⁰ De provinciale aanlevering van de plancapaciteit in de regio Rotterdam is voor het eerst sinds twee jaar geactualiseerd in de cijfers van de provincie Zuid-Holland.

²¹ Bijlage 1 bij de rapportage Inventarisatie plancapaciteit mei 2021 bevat meer uitleg, te vinden op: Kamerbrief voortgang versnelling woningbouw | Kamerstuk | Rijksoverheid.nl.

Tabel 2.4 Bouwopgave versus netto plancapaciteit* per provincie, voor de periode 2021 tot 2030

Provincie	2012 tot 2030			
	Bruto bouwopgave	Netto bouwopgave	Netto plancapaciteit*	Verhouding netto plancapaciteit versus netto bouwopgave**
Groningen	15.200	11.200	19.000	170%
Friesland	13.900	9.900	12.600	127%
Drenthe	9.000	6.300	13.000	206%
Overijssel	38.400	32.100	44.400	138%
Flevoland	31.600	30.900	38.900	126%
Gelderland	87.200	78.200	89.600	115%
Utrecht	83.800	77.200	105.900	137%
Noord-Holland	182.800	161.500	220.900	137%
Zuid-Holland	205.600	172.500	280.200	162%
Zeeland	6.600	4.300	7.900	184%
Noord-Brabant	120.400	110.300	109.300	99%
Limburg	17.200	11.900	19.400	163%
Totaal	901.200	706.300	961.300	136%

* Netto plancapaciteit is het aantal nieuw te bouwen woningen dat op toekomstig gereserveerde woningbouwlocaties is voorzien. Nieuwbouw op huidige locaties in het kader van sloopherstructureringslocaties en transformatielocaties staan niet op de kaart (zie volgende pagina), maar leveren wel een substantieel deel van de nieuwe woningen op.

** In tegenstelling tot eerdere rapporten in deze reeks wordt de plancapaciteit niet geconfronteerd met de toename van de woningbehoefte maar de verwachte uitbreiding van de woningvoorraad (netto bouwopgave) volgens de Primos-prognose; dit is dus inclusief het inlopen van een deel van het woningtekort.

Bron: ABF Research (2021), Inventarisatie plancapaciteit mei 2021, Delft, 2019, Primos-prognose 2021

In het kader van het zorgdragen voor voldoende plancapaciteit voor de bouwopgave – rekening houdend met planuitval en vertraging – is de geplande nieuwbouw per gemeente op de kaart gezet. Onderstaande kaart (Figuur 2.14) laat zien waar en wanneer de woningbouw gepland staat en hoeveel nieuwbouwwoningen dat zal opleveren.

In elf van de twaalf provincies zijn de woningbouwplannen per gemeente getoond.

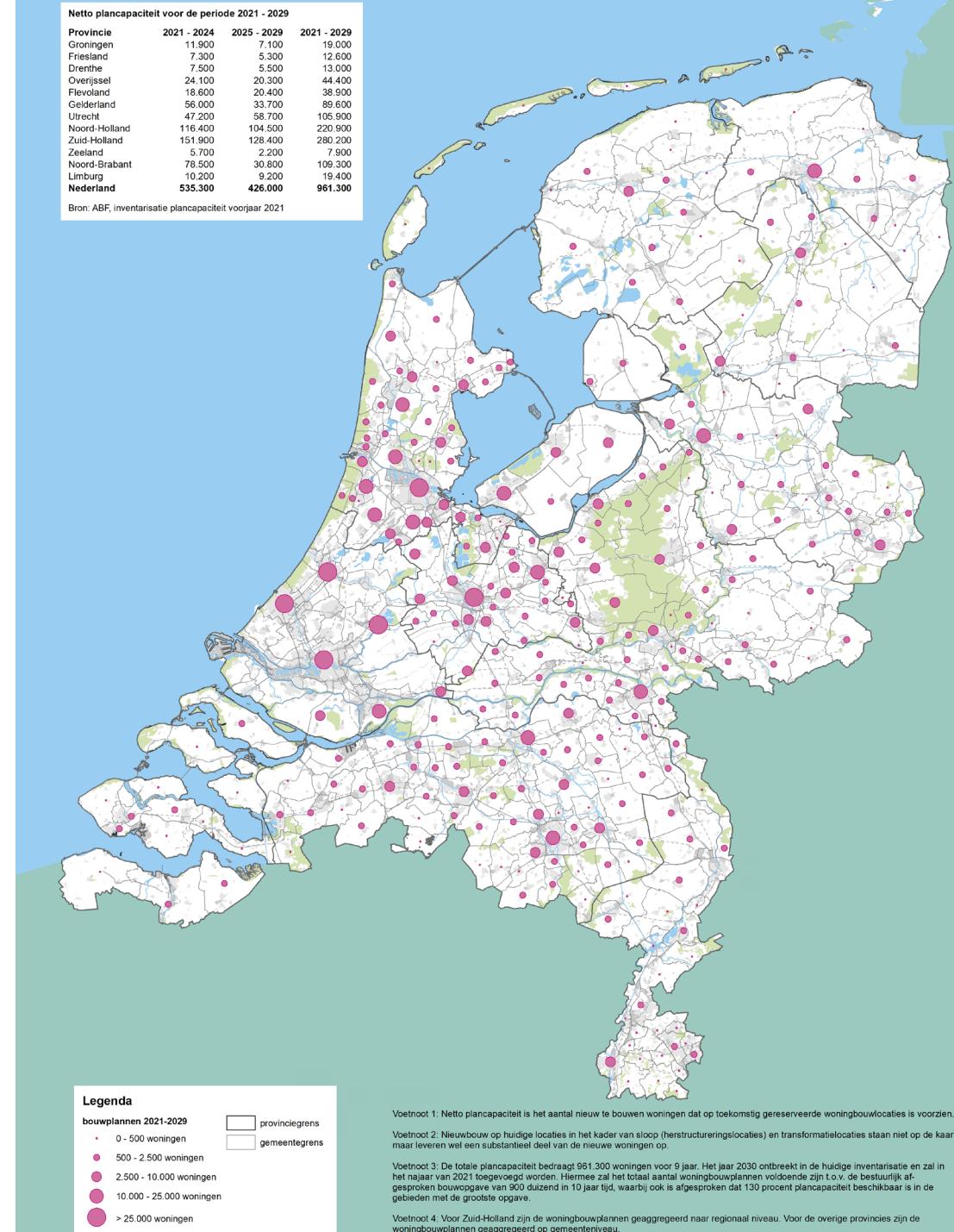
Bij de provincie Zuid-Holland gaat het om regionale cijfers. Bovenop de getoonde woningbouwplannen worden nog extra woningen gerealiseerd vanuit herstructureren en het transformeren van bijvoorbeeld oude kantoor- en winkelpanden naar woningen.

Nationale woningbouwkaart

inventarisatie nieuwbouwplannen excl. herstructureren en transformatielocaties

Met de geplande nieuwbouwwoningen is er meer dan voldoende plancapaciteit ten opzichte van de woningbouwopgave tot 2030. Dit overschat aan plannen is nodig, omdat de ervaring leert dat gemiddeld een derde van de gemaakte woningbouwplannen vertraagd raakt of niet doorgaat. Extra plancapaciteit kan dit opvangen en fungeert zodoende als noodzakelijke buffer voor de continuïteit in de woningbouw. Dit is vooral van belang voor de gebieden met de grootste opgave.

Figuur 2.14 Nationale Woningbouwkaart Nederland, inventarisatie nieuwbouwplannen excl. herstructureren en transformatielocaties voor de periode 2021 tot 2030



Bestuurlijke afspraken over 900.000 nieuwbouwwoningen

Vorig jaar zijn met de provincies bestuurlijke afspraken gemaakt over de woningbouwopgave. Deze afspraken tellen op tot een bruto woningbouwopgave van 900.000 voor de periode tot en met 2030. De geïnventariseerde woningbouwplannen omvatten de nieuw te bouwen woningen op gereserveerde woningbouwlocaties, dus zonder de woningbouwplannen in het kader van herstructureren en woningtransformaties. De cijfermatige overzichten voor de plancapaciteit beperken zich bovendien tot

de periode tot en met 2029. Hierdoor kunnen de woningbouwafspraken niet een-op-een naast de geïnventariseerde plancapaciteit worden gelegd.

In Tabel 2.5 zijn de bestuurlijke afspraken in relatie tot de verwachte nieuwbouw naast elkaar gezet. In die tabel zijn de afspraken per provincie afgezet tegen de verwachte nieuwbouw (bruto en inclusief transformatie) volgens de Primos-prognose 2021 voor de komende tien jaar.

Tabel 2.5 Bestuurlijke afspraken, verwachte bruto nieuwbouwverwachting en netto plancapaciteit

Provincie	Bestuurlijke afspraak (Bruto)	Nieuwbouwverwachting* Primos 2021 (Bruto)	Netto plancapaciteit**
	10 jaar (2021 t/m 2030)	10 jaar (2021 t/m 2030)	9 jaar (2021 t/m 2029)
Groningen	20.100	16.500	19.000
Friesland	16.900	15.300	12.600
Drenthe	12.100	9.900	13.000
Overijssel	41.900	41.600	44.400
Gelderland	90.800	94.900	89.600
Utrecht	100.000	92.700	105.900
Noord-Holland/Flevoland	240.000	235.300	259.800
Zuid-Holland***	215.000	230.200	280.200
Zeeland	9.200	7.100	7.900
Noord-Brabant	124.400	130.600	109.300
Limburg	15.800	18.400	19.400
Totaal	901.200	892.400	961.300

* Bruto is inclusief vervangende nieuwbouw in het kader van herstructureren/sloop, transformaties en woningsplitsingen.

** Netto plancapaciteit is het aantal nieuw te bouwen woningen dat op toekomstig gereserveerde woningbouwlocaties is voorzien. Nieuwbouw op huidige locaties in het kader van sloop (herstructureringslocaties) en transformatielocaties staan niet op de kaart, maar leveren wel een substantieel deel van de nieuwe woningen op.

*** De afgesproken bandbreedte voor de provincie Zuid-Holland (200-230 duizend) is in de tabel gemiddeld op 215.000. Het totaal van de afspraken blijft staan op 901.200.

Bron: ABF Research (2021), Inventarisatie plancapaciteit mei 2021, Delft, Primos-prognose 2021

De gemaakte afspraken tellen op tot circa 900.000 en de verwachting op basis van de prognose is dat de nieuwbouw circa 892.000 nieuwe woningen (inclusief transformatie en vervangende woningbouw) zal opleveren. Deze verwachting ten aanzien van de nieuwbouw wordt gesteund door de onderliggende plancapaciteit van ruim 961.000 voor de periode van negen jaar.

Aantal harde plannen gestegen

Van de 961.300 woningen in plannen voor de periode tot 2030 zijn er 335.000 ‘hard’ (35 procent). Het aantal harde plannen is toegenomen. Voor de periode 2021-2024 zijn er 257.200 woningen in harde plannen. Dat zijn er jaarlijks gemiddeld 64.300. Dit aantal is hoger dan de 58.000 woningen gemiddeld in harde plannen per jaar gedurende de periode 2020-2024 uit de inventarisatie van het najaar 2020. Ook voor de periode 2025 tot en met 2029 is een toename van het aantal harde plannen te noteren, van gemiddeld 13.000 per jaar naar 15.600 per jaar.

Plannen die aan het eind van deze periode tot realisatie moeten leiden zijn op dit moment vaak nog niet door de desbetreffende gemeenteraad vastgesteld. Het hard maken van een woningbouwplan vindt vaak pas plaats kort voor start van realisatie. Het onderscheid tussen harde en zachte plannen wordt met de invoering van de Omgevingswet overigens minder duidelijk. Zoals eerder in deze rapportagereeks gemeld, speelt dit bijvoorbeeld in de gemeente Utrecht, waar voor een deel van de plannen conform de systematiek van de Omgevingswet wel al vergaande besluiten zijn genomen, maar nog geen bestemmingsplannen zijn vastgesteld. Een vergelijking van de harde plancapaciteit met de bouwopgave is dus vooral voor de korte termijn interessant. Het aantal harde plannen geeft inzicht in de mate waarin er zekerheid is dat de woningen ook gaan worden gerealiseerd. Voor de periode tot en met 2024 (vier jaar) zijn er medio 2021 minimaal 257.000 woningen in harde plannen opgenomen versus een netto bouwopgave van 288.000. Hiermee komt de verhouding tussen beiden voor de korte termijn uit op 89 procent. De verschillen tussen de provincies hierin lopen uiteen van 71 procent in Noord-Brabant tot 264 procent in Drenthe. Dit betekent dat voor een groot deel van de opgave de verwachte uitbreiding van de woningvoorraad in harde plannen is vastgelegd. In Tabel 2.6 is per provincie de bouwopgave (bruto en netto) en de netto harde plancapaciteit weergegeven voor de korte termijn en in de laatste kolom is deze laatste afgezet tegen de netto harde plancapaciteit.

Tabel 2.6 Bouwopgave versus netto harde plancapaciteit per provincie, voor de periode 2021 tot 2025

Provincie	2021 tot 2025			
	Bruto bouwopgave	Netto bouwopgave	Netto harde plancapaciteit	Verhouding netto harde plancapaciteit versus netto bouwopgave*
Groningen	6.300	4.500	5.300	118%
Friesland	5.300	3.500	6.100	174%
Drenthe	3.400	2.200	5.800	264%
Overijssel	15.300	12.600	11.700	93%
Flevoland	12.500	12.200	12.600	103%
Gelderland	37.800	33.900	27.400	81%
Utrecht	31.400	28.500	24.900	87%
Noord-Holland	74.400	65.200	52.100	80%
Zuid-Holland	78.500	64.200	63.600	99%
Zeeland	3.100	2.100	4.200	200%
Noord-Brabant	57.600	53.200	37.700	71%
Limburg	8.200	5.900	5.900	100%
Totaal	333.700	287.900	257.300	89%

* In tegenstelling tot eerdere rapporten in deze reeks wordt de plancapaciteit niet geconfronteerd met de toename van de woningbehoefte maar de verwachte uitbreiding van de woningvoorraad (netto bouwopgave) volgens de Primos-prognose; dit is dus inclusief het inlopen van een deel van het woningtekort.

Bron: ABF Research (2021), Inventarisatie plancapaciteit mei 2021, Delft, Primos-prognose 2021

Vooral plannen bekend van goedkope woningen

Met voldoende netto plancapaciteit beschikbaar ontstaat de vraag wat er zou moeten worden gebouwd: in welke prijssegmenten gaat er gebouwd worden en hoeveel huur en koopwoningen komen erbij? Aan provincies is gevraagd om informatie op planniveau aan te leveren en voor zover bekend aan te geven in welk segment gebouwd gaat worden (koop/huur en prijsklasse). Het hieruit ontstane beeld is incompleet, maar voor zachte plannen en plannen die in het beginstadium van de voorbereidingen verkeren is dat niet vreemd. De informatie is verrassend, maar laat

mogelijk een vertekend beeld zien. Er zijn vooral plannen bekend en doorgegeven waarin goedkope woningen worden gebouwd. Dit kan samenhangen met de beleidsintenties van gemeenten om bijvoorbeeld sociale koopwoningen of middensectorhuurwoningen te bouwen en/of met afspraken die hierover worden gemaakt met corporaties en ontwikkelaars. Het kan ook zijn dat het aanvragen van subsidies in het kader van de woningbouwimpuls of de verlaging van de verhuurderheffing een rol speelt bij deze inventarisaties. Bij plannen voor dure woningen is mogelijk bij gemeenten minder bekend over bijvoorbeeld de verdeling naar prijssegment.

Van de 961.300 nieuwbouwwoningen in plannen is bij 331.000 woningen bekend of het een huurwoning (58 procent) of een koopwoning (42 procent) betreft. Van de 182.000 huurwoningen is 61 procent gereguleerde huur, 28 procent middeldure huur en 11 procent dure huur. Van de 105.000 nieuwbouwkoopwoningen – waarvan het prijssegment bekend is – is 47 procent een goedkope woning (< € 345.000), 36 procent een middeldure woning (€ 345.000 - € 460.000) en 17 procent een dure woning (> € 460.000).

Bouwopgave en netto plancapaciteit per Woondealregio

In de woondealregio's bevindt zich 45 procent van de woningvoorraad van heel Nederland. De druk op de woningmarkt is in deze regio's groot en ruim 62 procent

van het woningtekort concentreert zich hier. Ook is hier een belangrijk deel van de huishoudensgroei in de periode tot 2030 te verwachten.

De bouwopgave komt voornamelijk terecht bij de woondealregio's: 60 procent van de bruto en netto bouwopgave landt in die regio's. In Tabel 2.7 wordt de netto plancapaciteit afgezet tegen de netto bouwopgave tot 2030 voor de woondealregio's. Volgens de meest recente inventarisatie plancapaciteit is er voldoende plancapaciteit om aan de opgave te voldoen. Van de geïnventariseerde netto plancapaciteit bevindt zich 61 procent in de woondealregio's. Totaal zijn er hier 588.300 woningen in voorbereiding, waarvan er 315.200 (54 procent) in de planningen voor de periode tot 2025 zijn opgenomen.

Tabel 2.7 Bruto en netto bouwopgave versus netto plancapaciteit* per woondealregio, voor de periode 2021 tot 2030

Woondealregio	2021 tot 2030			
	Bruto Bouwopgave	Netto bouwopgave	Netto plancapaciteit*	Verhouding netto plancapaciteit versus netto bouwopgave**
Groningen	10.700	8.600	13.700	159%
Stedelijk Gebied Eindhoven	33.300	30.700	32.800	107%
Zuidelijke Randstad	159.700	132.400	209.800	158%
Regio Utrecht	59.800	55.000	78.100	142%
MRA	182.000	162.800	215.300	132%
Regio Arnhem/Nijmegen	36.600	32.800	38.600	118%
Totaal Woondealregio's	482.100	422.300	588.300	139%
Aandeel in NL	59%	60%	61%	
Totaal	811.800	706.300	961.300	136%

* Netto plancapaciteit is het aantal nieuw te bouwen woningen dat op toekomstig gereserveerde woningbouwlocaties is voorzien. Nieuwbouw op huidige locaties in het kader van sloop (herstructureringslocaties) en transformatielocaties staan niet op de Nationale Woningbouwkaart, maar leveren wel een substantieel deel van de nieuwe woningen op.

** In tegenstelling tot eerdere rapporten in deze reeks wordt de plancapaciteit niet geconfronteerd met de toename van de woningbehoefte maar de verwachte uitbreiding van de woningvoorraad (netto bouwopgave) volgens de Primos-prognose; dit is dus inclusief het inlopen van een deel van het woningtekort.

Het aantal woningen in de plannen tot 2030 is het laagst in de woondealregio's 'Stedelijk Gebied Eindhoven' en de regio 'Arnhem/Nijmegen'. De provincies Noord-Brabant en Gelderland plannen adaptief – dit werd al in de vorige paragraaf benoemd – en willen ruimte in de woningbouwprogrammering op de langere termijn laten voor onvoorzienbare ontwikkelingen. Voor de korte termijn wordt ervoor gezorgd dat er voldoende harde plancapaciteit is. Het aandeel harde plannen in de woondealregio's wijkt niet af van het landelijke beeld (Tabel 2.8). Het hard maken van een woningbouwplan vindt vaak pas plaats kort voordat de realisatie aanvangt. De verhouding tussen de netto harde plancapaciteit en de netto bouwopgave is daarom ook niet overal 100 procent op het moment van inventariseren.

Tabel 2.8 Bruto en netto bouwopgave versus netto harde plancapaciteit* per woondealregio, voor de periode 2021 tot 2025

Woondealregio	2021 tot 2025			
	Bruto Bouwopgave	Netto bouwopgave	Netto harde plancapaciteit*	Verhouding netto plancapaciteit versus netto bouwopgave**
Groningen	4.300	3.400	3.500	103%
Stedelijk Gebied Eindhoven	17.000	15.900	13.300	84%
Zuidelijke Randstad	61.900	50.100	48.600	97%
Regio Utrecht	20.700	18.600	17.100	92%
MRA	74.100	65.800	54.400	83%
Regio Arnhem/Nijmegen	14.900	13.300	10.600	80%
Totaal Woondealregio's	192.900	167.100	147.500	88%
Aandeel in NL	58%	58%	57%	
Totaal	333.700	287.900	257.200	89%

* Netto plancapaciteit is het aantal nieuw te bouwen woningen dat op toekomstig gereserveerde woningbouwlocaties is voorzien. Nieuwbouw op huidige locaties in het kader van sloopherstructureringslocaties en transformatielocaties staan niet op de Nationale Woningbouwkaart, maar leveren wel een substantieel deel van de nieuwe woningen op.

** In tegenstelling tot eerdere rapporten in deze reeks wordt de plancapaciteit niet geconfronteerd met de toename van de woningbehoefte maar de verwachte uitbreiding van de woningvoorraad (netto bouwopgave) volgens de Primos-prognose; dit is dus inclusief het inlopen van een deel van het woningtekort.

3

Ontwikkelingen in de koopsector

In dit hoofdstuk worden eerst enkele relevante verschillen met de huursector aangestipt, voordat specifiek en dieper op de koopsector wordt ingegaan met onderwerpen als transacties, prijzen, aanbod, hypotheken en woonuitgaven. De opzet van de rest van het hoofdstuk is vergelijkbaar aan hoofdstuk 4 ‘Ontwikkelingen in de huursector’.

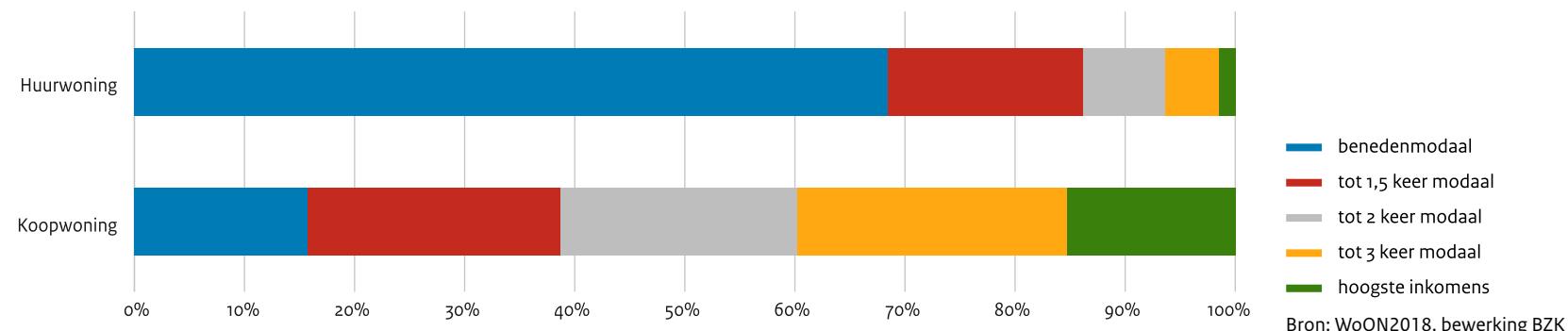


Zoals al in de inleiding werd vermeld, is een aantal gegevens in dit hoofdstuk gebaseerd op het oude WoON2018, bijvoorbeeld de paragraaf over de woonsituatie. Het volgende Woononderzoek komt in 2022 uit, waarmee dergelijke gegevens zullen worden vernieuwd. Tussentijdse ontwikkelingen zijn echter al beschikbaar op de website [Dashboard Datawonen](#). Op het dashboard Koopsector staat bijvoorbeeld aangegeven dat er in 2020 in Nederland totaal ruim 4,5 miljoen koopwoningen waren. Dit hoofdstuk bevat daarnaast enkele gegevens die recenter zijn dan WoON2018 – namelijk gegevens van onder meer CBS, NVM en NHG over onder andere transacties, huizenprijzen en garanties – die ook over 2020 en het eerste kwartaal van 2021 gaan.

3.1 Woonsituatie

Er bestaan grote verschillen in inkomen, huishoudenssamenstelling, leeftijd en woonlasten tussen de circa 4,4 miljoen huishoudens in een koopwoning en de circa drie miljoen huishoudens in een huurwoning.²² Meer dan 80 procent van de eigenaar-bewoners heeft een bovenmodaal inkomen tegen iets meer dan 30 procent van de huurders (Figuur 3.1).²³ Daarmee behoort het overgrote deel van de huursector tot het domein van de lage inkomens: ruim 68 procent van de hurende huishoudens heeft een benedenmodaal inkomen.

Figuur 3.1 Eigenaar-bewoners en huurders naar inkomensklasse



²² Zie paragraaf 3.4 met betrekking tot bruto en netto woonlasten.

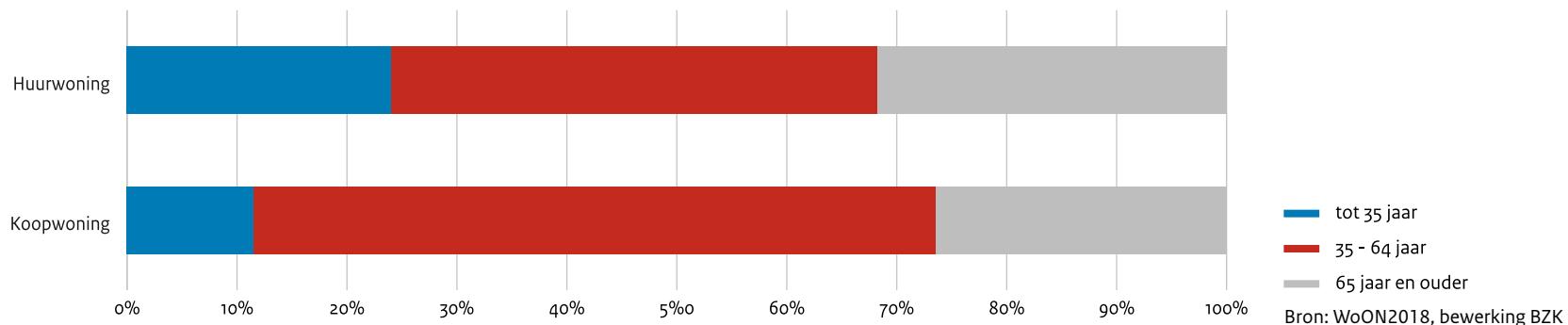
²³ In 2021 was het bruto modaal inkomen € 36.500 per arbeidsjaar (Bron: CPB [Toelichting op prijzen, lonen en koopkracht](#) | CPB.nl. Kerngegevenstabel MEV 2021, september 2020 (cpb.nl)).

Koopsector vooral gezinnen met kinderen en paren

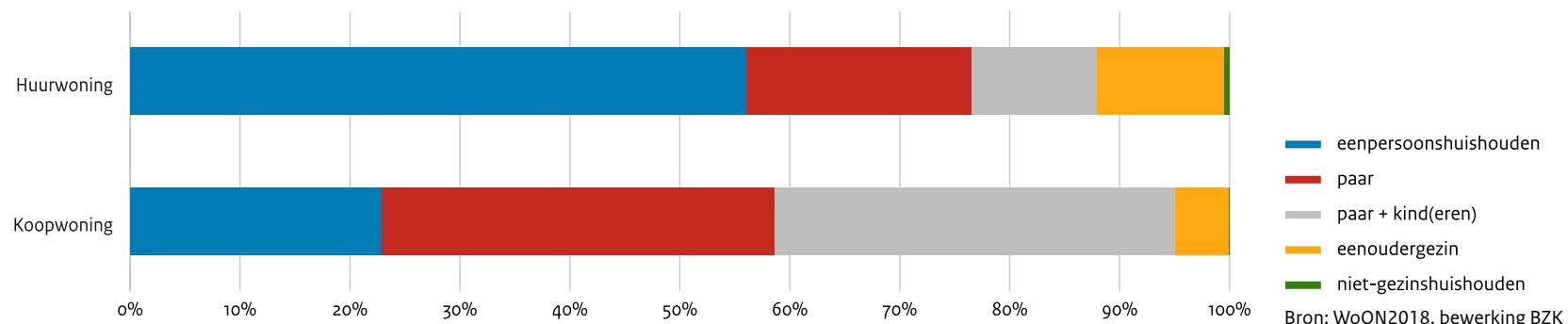
In de huursector vinden we meer jongeren (tot 35 jaar) en ouderen (65 jaar en ouder), en meer dan de helft alleenstaanden (Figuren 3.2 en 3.3). Eigenaar-bewoners zijn vaker gezinnen met kinderen en paren (samen ruim 70 procent) en huishoudens van 35 tot 65 jaar (ruim 60 procent). Ook is het aandeel eigenaar-bewoners in de groep tot 35 jaar tussen 2006 en 2020 afgenomen en onder 65-plussers juist toegenomen.²⁴

De oververtegenwoordiging van jonge mensen in de huursector hangt samen met dat veel van hen de wooncarrière starten in een huurwoning. Het grote aandeel ouderen is een cohort-effect. Er moet namelijk rekening gehouden worden met een aanzienlijke toename van het aantal oudere eigenaar-bewoners: de babyboomgeneratie is, in tegenstelling tot de vooroorlogse generatie, grotendeels huiseigenaar en wordt ook oud in de eigen woning. Toen de babyboomgeneratie startte op de woningmarkt was het beleid (inclusief de nieuwbouwprogrammering) gericht op het vergroten van het eigen woningbezit.²⁵

Figuur 3.2 Eigenaar-bewoners en huurders naar leeftijdsgroep



Figuur 3.3 Eigenaar-bewoners en huurders naar samenstelling huishouden



²⁴ StatLine - Vermogen van huishoudens; huishoudenskenmerken, vermogensbestanddelen (cbs.nl)

²⁵ Uitstroom van ouderen uit de woningmarkt - Een landsdekkende raming op basis van de WLO (pb.nl)

Merendeel tevreden

Eigenaar-bewoners zijn over het algemeen (zeer) tevreden over de woning, de woonomgeving, de nabijheid van voorzieningen als winkels voor dagelijkse boodschappen en basisscholen en de streek waar ze wonen.²⁶ Bij huurders is dit aandeel iets kleiner, maar ook zij zijn grotendeels tevreden (zie ook hoofdstuk 4).

3.2 Aanbod, transacties en prijzen

Het aantal woningtransacties nam na het dieptepunt van de kredietcrisis in 2013 in rap tempo toe van gemiddeld 185.000 per jaar tot circa 390.000 in het piekjaar 2017. Daarna nam het aantal transacties weer wat af tot ongeveer bijna 340.000 in 2020. In het eerste kwartaal van 2021 daalde het beschikbare aanbod aan koopwoningen bij NVM-Makelaars echter snel tot slechts 17.500 te koop staande woningen.²⁷ De NVM registreerde iets meer dan 30.000 transacties in het eerste kwartaal van 2021.

Meer koopdoorstromers

De grootste toename na het dieptepunt van de crisis, zowel in aantallen als percentages zagen we bij de koopdoorstromers, van 30 procent in 2009 tot 36 procent in 2020. Het aandeel koopstarters nam af van 32 procent in 2009 tot 20 procent in 2020, maar in een sterk groeiende markt kochten ze in absolute zin nog steeds meer woningen in 2020 dan in 2009. Ook de aankoop van tweede woningen door privépersonen nam toe van 5 tot 7 procent. Het aandeel van particuliere verhuurders in de transacties van bestaande koopwoningen steeg van 4 procent in 2009 tot 8 procent in 2020. In 2020 was er een piek in de aankopen door particuliere beleggers, waarschijnlijk als gevolg van de invoering van een hoger tarief voor de overdrachtsbelasting per 1-1-2021 (zie ook Hoofdstuk 1 voor de rol van beleggers).

In de G4 is een vergelijkbare ontwikkeling zichtbaar. Het piekjaar lag hier in 2016. Wel hebben doorstromers een duidelijk kleiner aandeel (18 procent in plaats van 36 procent in 2020), particuliere en bedrijfsmatige verhuurders een duidelijk groter aandeel (samen 26 procent in plaats van 15 procent in 2020).

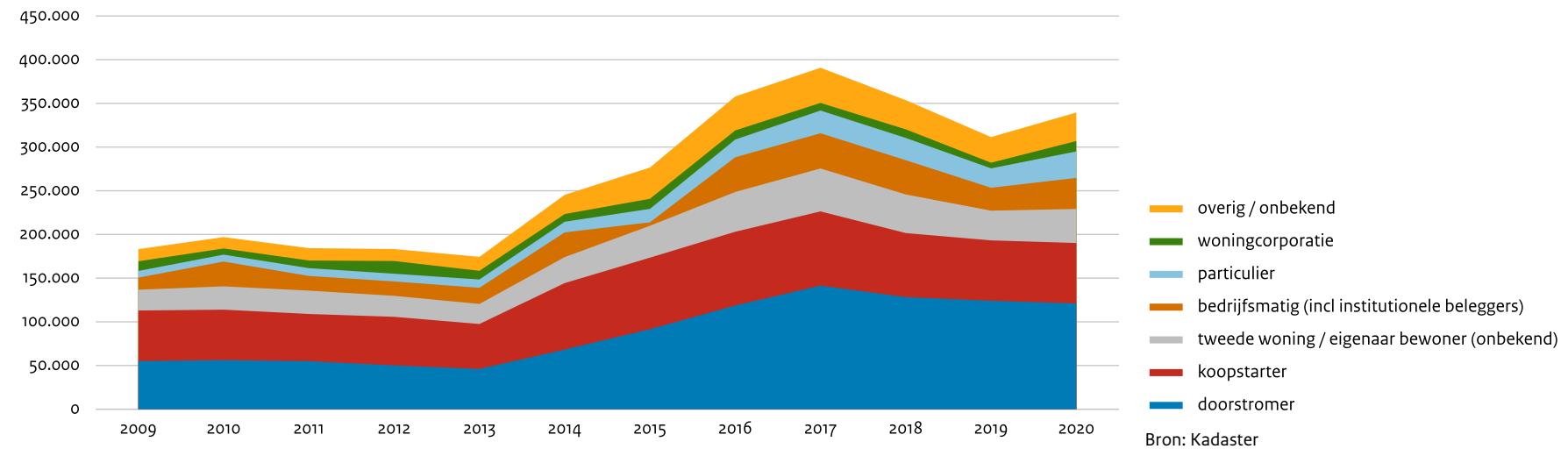
Particulieren kopen niet alleen woningen om te gaan verhuren. Ook komt het voor dat mensen samen een nieuwe woning kopen en een oude koopwoning aanhouden en verhuren: het zogeheten *keep-to-let*. Dit is goed voor circa 4,4 procent van het totaal aantal kooptransacties. De afgelopen 11 jaar is dit bij circa 85.000 woningen het geval geweest, waarvan er 23.000 uiteindelijk ook weer verkocht zijn.²⁸

²⁶ Gemiddeld geeft ruim 80 tot 95 procent van de huiseigenaren het antwoord dat ze tevreden dan wel zeer tevreden zijn. Een iets lager aandeel huurders (ruim 70 procent) geeft ook dat antwoord (bron: WoON2018).

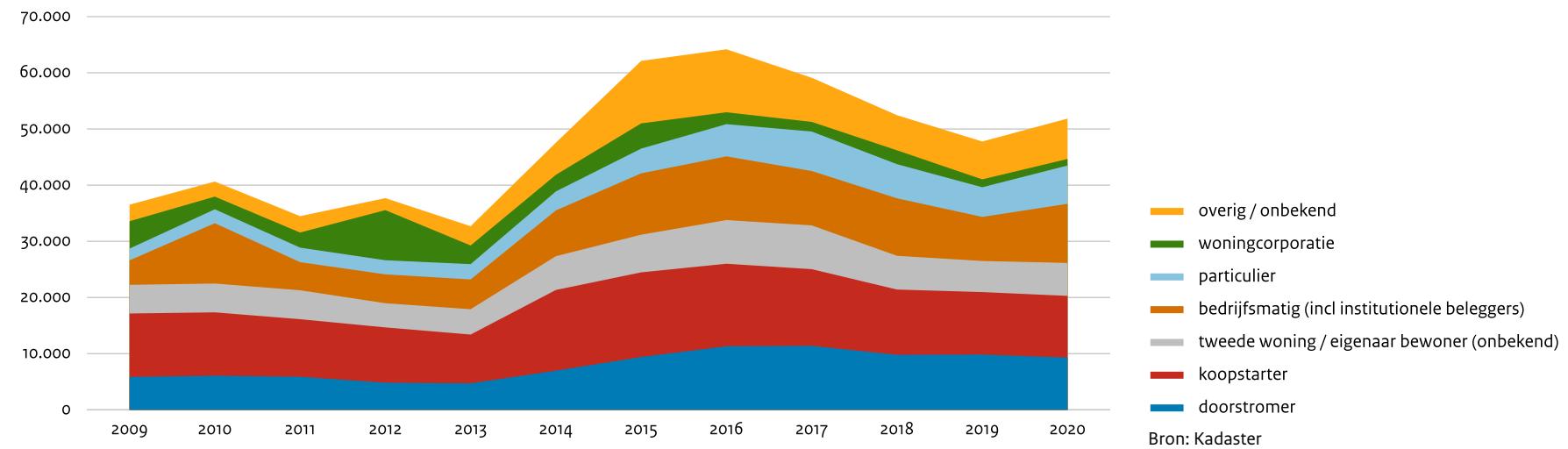
²⁷ Historisch laag aanbod stuwt verkoopprijs woning met bijna 15% | NVM

²⁸ In beeld: de groeiende rol van particuliere verhuurders op de Nederlandse woningmarkt (Kadaster, 2019).

Figuur 3.4 Woningtransacties naar verkrijger (Nederland)



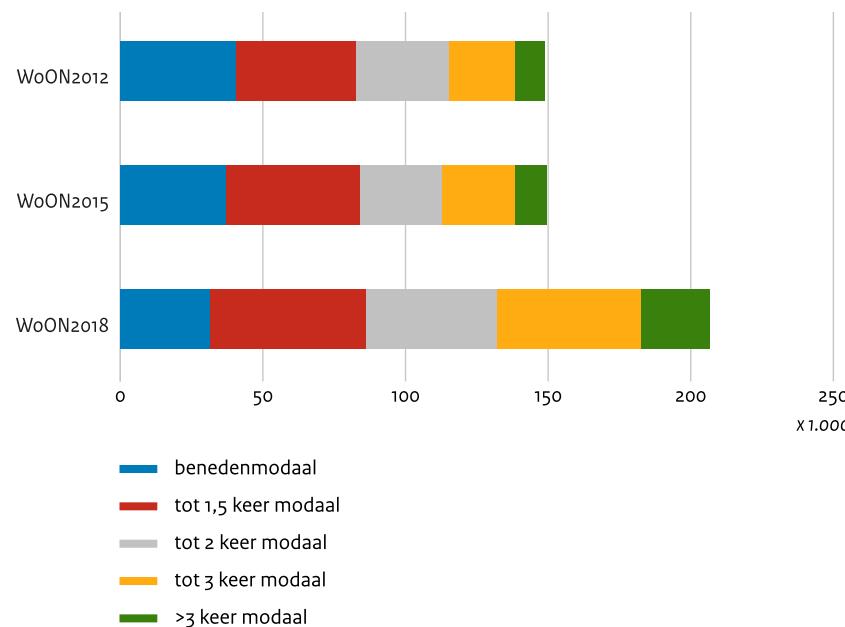
Figuur 3.5 Woningtransacties naar verkrijger (G4)



Bij zowel koopdoorstromers als koopstarters zijn er verschuivingen te zien in de loop der tijd. Na het dieptepunt van de kredietcrisis was er sprake van een opleving van de koopmarkt, waarin zowel koopstarters als doorstromers meer aan bod kwamen. Daarbij nam het aandeel instromers met een benedenmodaal inkomen vanuit de huursector naar de koopsector af (zowel relatief als absoluut) en het aandeel instromers

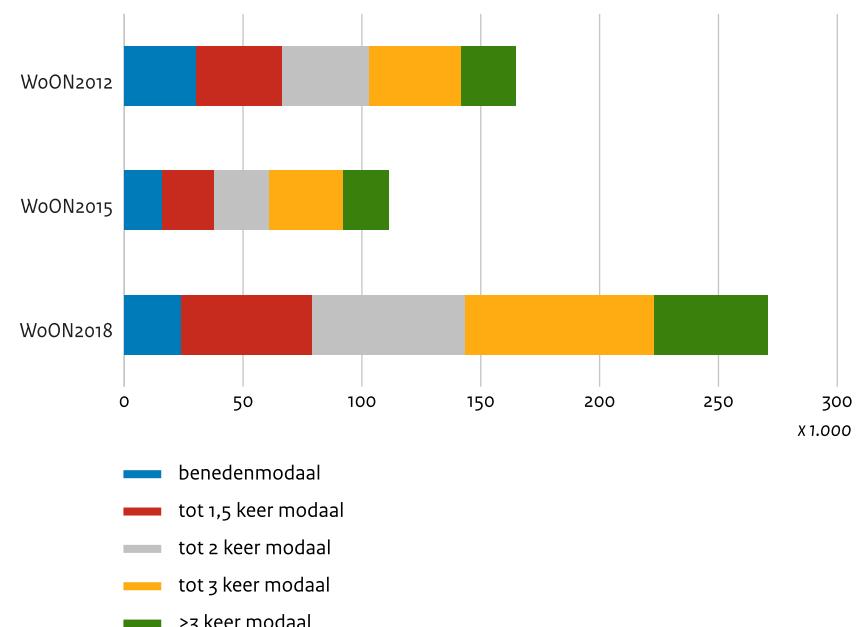
met een inkomen boven twee keer modaal fors toe. Ook bij de doorstromers in de koopsector zien we deze relatieve verschuiving, in absolute aantallen veerde het aantal koopdoorstromers met een benedenmodaal inkomen iets terug na 2015, maar ze bleven achter bij de overall stijging van de transacties.

Figuur 3.6 Instroom uit huursector naar inkomen



Bron: WoON2012-2015-2018, bewerking BZK

Figuur 3.7 Koopdoorstromers naar inkomen



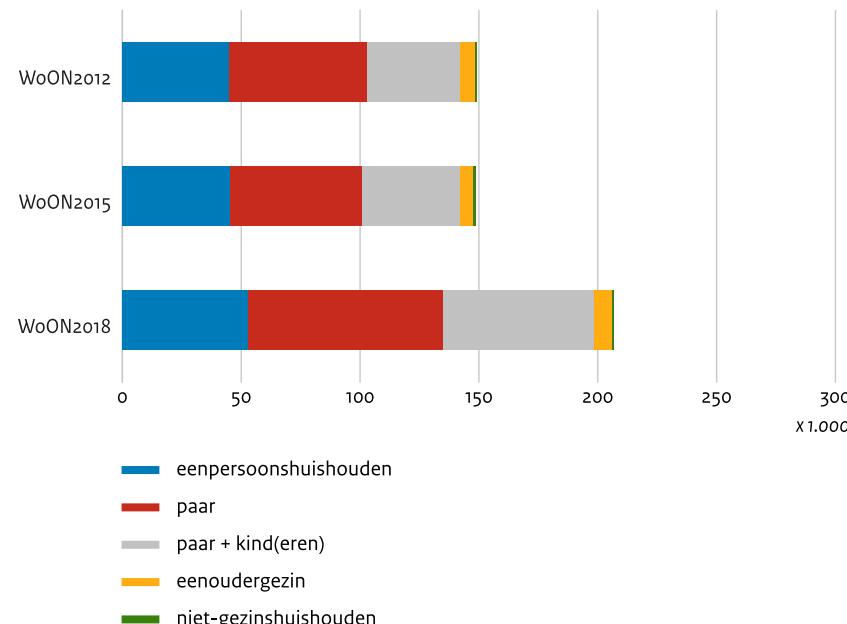
Bron: WoON2012-2015-2018, bewerking BZK

Alleenstaande starters verminderd

Het Kadaster concludeert dat alleenstaanden minder vaak als koopstarter startten in de goedkoopste woningmarktclusters binnen een regio.²⁹ Koopstarters die gezamenlijk een eerste woning kochten, namen in aandeel toe en kochten die meestal in de goedkopere middenclusters.³⁰

Bij de instromers uit de huursector is er sinds 2015 een afname van het aandeel alleenstaanden zichtbaar. In absolute aantallen nam deze groep wel iets toe, maar deze groeide niet mee met de stijging van de instroom. Die wordt vooral verklaard door een toename van het aantal paren en gezinnen met kinderen.

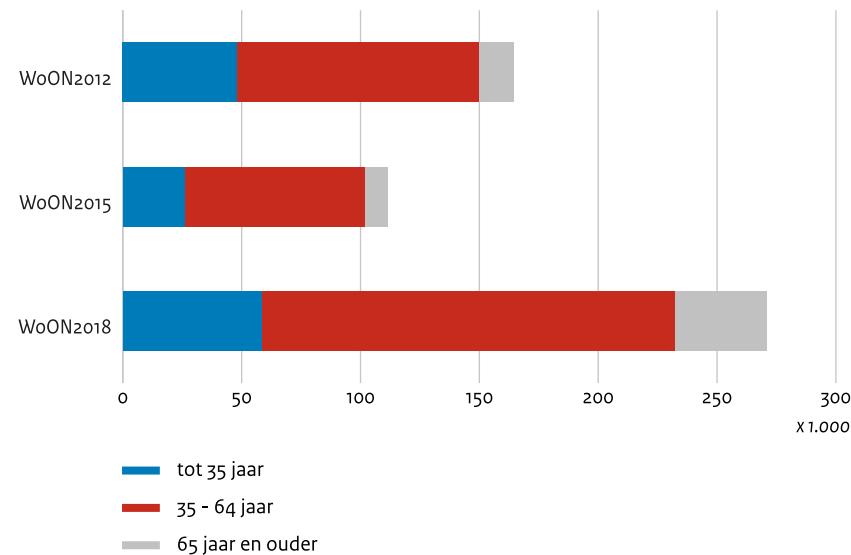
Figuur 3.8 Instroom uit huursector naar type huishouden



Bron: WoON2012-2015-2018, bewerking BZK

Bij de koopdoorstromers is er sprake van een relatieve en absolute toename van oudere koopdoorstromers. Het absolute aantal koopdoorstromers tot 35 jaar bewoog tussen 2015 en 2018 mee met de groei van het aantal transacties.

Figuur 3.9 Koopdoorstromers naar leeftijdsgroep



Bron: WoON2012-2015-2018, bewerking BZK

²⁹ Kadaster (2021), De kans dat koopstarters een woning kopen.

³⁰ Kadaster (2021), Strategieën van koopstarters.

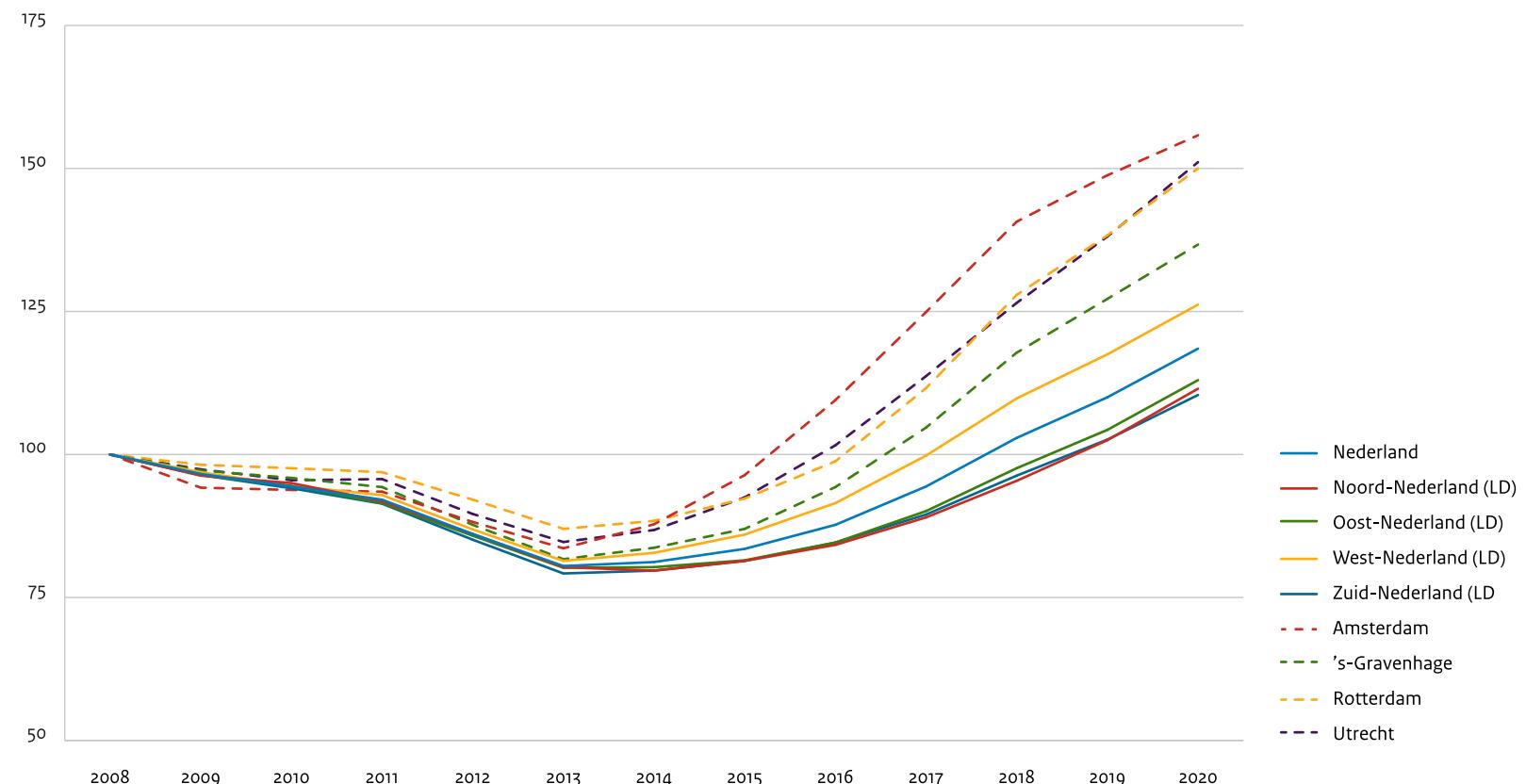
Prijzen sterk gestegen

De huizenprijzen van bestaande koopwoningen namen tussen 2008 (de piek voor de kredietcrisis) en 2020 in Nederland als geheel met ongeveer 18 procent toe (Figuur 3.10). In het westen stegen de prijzen gemiddeld wat sneller (circa 26 procent), in de rest van het land wat minder snel. Prijzen stegen het hardst in de G4: in Amsterdam, Rotterdam en Utrecht lagen de prijzen in 2020 op anderhalf keer het niveau van de vorige top

uit 2008 (index circa 150). Den Haag bleef hierbij iets achter met een stijging van circa 35 procent.

Woningprijzen houden verband met drijvende krachten in de woningmarkt, zoals groei van vraag en aanbod (dus ook het woningtekort), ontwikkeling van de rentestand en de leennormen. DNB geeft aan dat financieringsruimte een belangrijkere driver voor woningprijzen is dan het woningtekort.³¹

Figuur 3.10 Ontwikkeling prijzen bestaande koopwoningen naar regio (2008=100)



Bron: CBS, prijsindex bestaande koopwoningen

³¹ Huizenprijs hangt meer samen met financieringsruimte koper dan met woningtekort (dnb.nl)

Het Kadaster schetst dat in de eerste periode van herstel na de kredietcrisis de huizenprijzen het meeste stegen in de Randstad en dure woningmarktgebieden.³² Vanaf 2019 herstelden zich de goedkopere gebieden en de gebieden buiten de Randstad, maar overall stegen de prijzen het meest in stedelijke gebieden. De NVM noteerde in het eerste kwartaal van 2021 een scherpe prijsstijging van 15 procent ten opzichte van het eerste kwartaal van 2020, mede als gevolg van het snel teruglopende aanbod aan koopwoningen.³³

De verwachte prijsstijgingen voor de komende jaren zijn met onzekerheden omgeven (Tabel 3.1). De huizenprijzen kunnen in 2021 nog sterk doorstijgen. Of de economische effecten van de coronacrisis in 2022 doorwerken in de huizenprijzen, wordt door de diverse banken verschillend ingeschat.

Tabel 3.1 Verwachte prijsstijgingen koopwoningen in 2021-2022

Organisatie	2021	2022	Opmerkingen
DNB	6,0%	3,1%	Afkoeling door verslechterende arbeidsmarkt, grotere onzekerheid dan gebruikelijk
ABN AMRO	7,5%	2,5%	Woningaankopen van 2020 naar begin 2021 verschoven in verband met lager tarief overdrachtsbelasting, welke waarderingen verder opstuwt; huizenprijssstijging naar recordhoogte, waardoor starters weinig profijt hebben van de belastingwijziging
Rabobank	8,0%	4,0%	Aanhoudende krapte en lage renteomgeving blijven huizenprijzen opstuwen; door oplopende werkloosheid wordt voor 2022 een lagere huizenprijsgroei voorzien; voor 2021 en 2022 verwacht men minder huizenverkopen door het gebrek aan aanbod
ING	8,5%		Het aantal verkopen van bestaande woningen neemt met circa 10 procent af ten opzichte van 2020; in de eerste maanden van 2022 volgt een milde daling van de woningprijzen

Bron: DNB Economische ontwikkelingen en vooruitzichten (december 2020), ABN-AMRO-woningmarktmonitor (april 2021), Rabobank Woningmarktupdate (april 2021), ING Outlook 2021 (maart 2021)

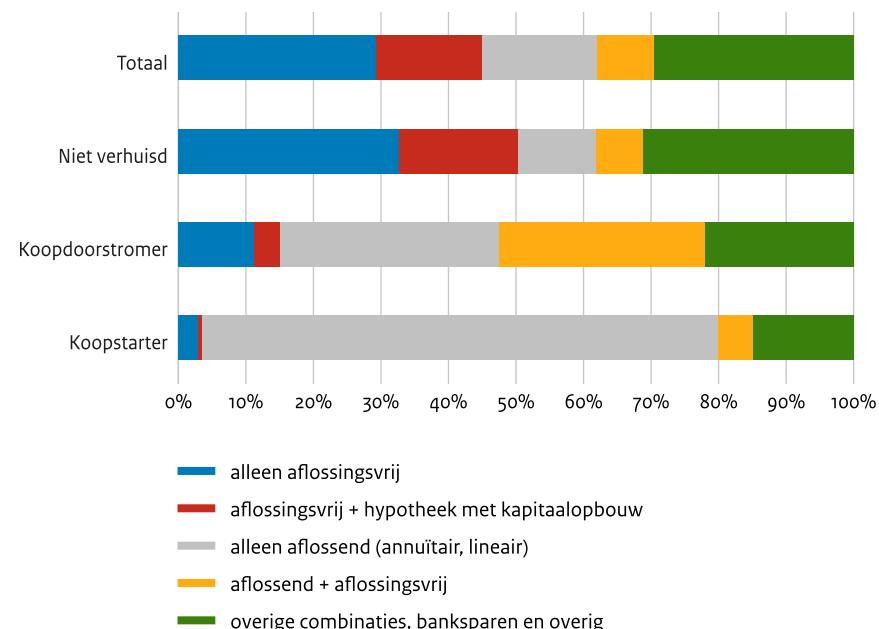
³² Kadaster (2021), Woningprijzen in steden herstellen sneller.

³³ Historisch laag aanbod stuwt verkoopprijs woning met bijna 15% | NVM

3.3 Hypothesen

Ongeveer 85 procent van ruim vier miljoen huishoudens in een koopwoning heeft een hypotheek. Bij koopstarters ligt dat aandeel uiteraard hoger. Van de niet verhuisde eigenaar-bewoners heeft ongeveer een derde alleen een aflossingsvrije hypotheek en circa 18 procent een combinatie van aflossingsvrij en een spaar-, beleggings- of hybride hypotheek. Van de koopstarters heeft daarentegen drie kwart alleen een aflossende hypotheek (annuïtair of lineair). Bij de koopdoorstromers heeft 30 procent een combinatie van een aflossende en een aflossingsvrije hypotheek.

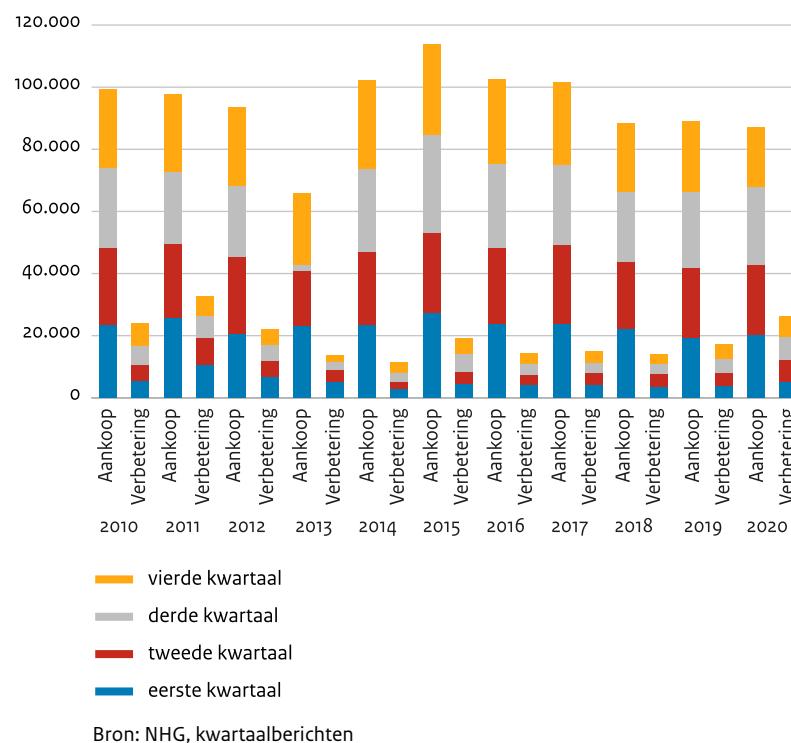
Figuur 3.11 Eigenaar-bewoners naar hypotheekvorm en verhuizingen



Ruim 900.000 huishoudens hebben in de drie jaar voorafgaand aan het Woononderzoek (in 2018) extra afgelost, met vooral als doel de hypotheekschuld en -lasten te verlagen. Ruim de helft deed een extra aflossing tussen de € 5.000 en € 25.000. Ongeveer 45.000 huishoudens ontvingen een schenking van (schoon)ouders om extra af te lossen. Ruim 65.000 huishoudens kregen een schenking voor aankoop van de woning.

Het aantal nieuw verstrekte garanties voor aankoop was in 2020 min of meer gelijk aan 2018 en 2019, wel namen de garanties voor woningverbetering toe (Figuur 3.12). Het aantal verliesdeclaraties liep in de laatste drie kwartalen van 2020 nog verder terug tot minder dan gemiddeld tien per maand.

Figuur 3.12 Aantal ontvangen garanties voor aankoop en kwaliteitsverbetering per kwartaal



Ontwikkelingen in de markt van verhuurhypotheken

De eerste aanbieder van specifieke verhuurhypotheken (ofwel: *buy-to-let* hypotheken) is in 2015 tot de Nederlandse markt toegetreden. Inmiddels zijn er ongeveer vijftien aanbieders actief. Een deel van deze aanbieders richt zich op consumenten, mensen die bijvoorbeeld een woning kopen voor een studerend kind of die een woning verhuren als oudedagsvoorziening. Verhuurhypotheken voor consumenten vallen onder de Wet op het financieel toezicht.

Ook worden er zakelijke verhuurhypotheken aangeboden voor professionele beleggers. De Autoriteit Financiële Markten heeft een aantal indicatoren opgesteld om kredietverstrekkers te helpen bepalen of een financieringsaanvraag als een aanvraag door een consument of een professionele belegger moet worden gezien.³⁴ In tegenstelling tot hypotheken voor eigenaar-bewoners financiert het overgrote deel van de aanbieders van verhuurhypotheken tot maximaal 80 procent van de waarde van het pand in verhuurde staat. Bij een enkele aanbieder kan maximaal 90 procent van de waarde in verhuurde staat worden geleend. De koper moet dus altijd eigen geld inleggen, waardoor het risico daalt dat bij waardedaling of een terugval in verhuurinkomsten niet meer aan de betalingsverplichtingen kan worden voldaan.

3.4 Inkomens en woonuitgaven

Tabel 3.2 toont de ontwikkeling van de bruto en netto maandelijkse woonuitgaven van eigenaar-bewoners. Zowel de bruto hypotheekuitgaven als het belastingeffect zijn tussen 2012 en 2018 gedaald als gevolg van de steeds lagere hypotheekrente (zie ook hoofdstuk 1), oversluiten naar goedkopere hypotheekvormen, extra aflossingen, et cetera. Het gemiddelde bedrag aan rente daalde met een vijfde van € 648 in 2012 tot € 520 in 2018. Het bedrag aan aflossing/kapitaalopbouw nam toe van gemiddeld € 155 tot € 185. Per saldi daalden de gemiddelde netto koopuitgaven tussen 2012 en 2015, en namen ze daarna weer iets toe. Het gemiddelde besteedbaar inkomen steeg, zodat de uiteindelijke koop- en woonquoten daalden. Zoals eerder aangegeven kunnen deze gegevens volgend jaar worden aangevuld met recentere data.

³⁴ Hypothekenrichtlijn MCD | Onderwerpinfo van de AFM | AFM Professionals

Tabel 3.2 Ontwikkeling maandelijkse woonuitgaven en inkomen van eigenaar-bewoners

	2012	2015	2018
Bruto hypotheekuitgaven	€ 803	€ 737	€ 705
w.v. rentekosten	€ 648	€ 610	€ 520
w.v. aflossing/premies	€ 155	€ 127	€ 185
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%

Bron: Kernpublicatie WoON2018, p. 47

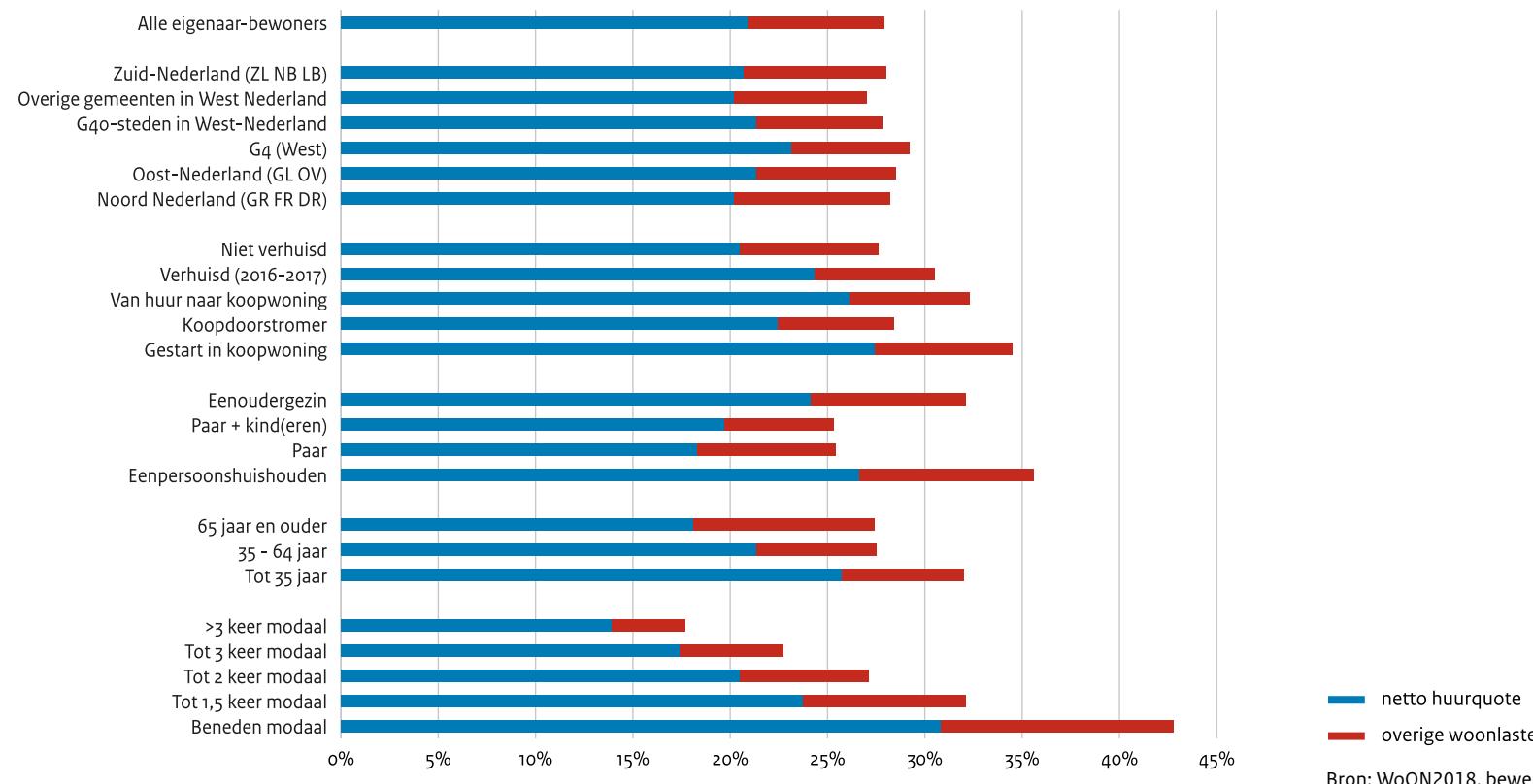
Tussen groepen eigenaar-bewoners bestaan verschillen in woonuitgaven (zie Figuur 3.13). Wat opvalt is dat de koop- en woonquotes sterk dalen met het inkomen. Dat komt omdat er meer spreiding in de inkomen dan in de woningwaarden zit. Benedenmodale huishoudens hebben een gemiddeld bruto-inkomen van circa € 29.000 en wonen in een koopwoning van gemiddeld circa € 215.000, terwijl de groep boven drie keer modaal gemiddeld in een tweemaal duurder huis woont, maar bijna zes keer zoveel bruto-inkomen heeft. Alleenstaande eigenaar-bewoners geven gemiddeld een groter deel van hun inkomen uit aan wonen dan paren en gezinnen, maar hebben ook maar één inkomen. Wel hebben zij lagere kosten voor levensonderhoud. De verschillen tussen recent verhuisde huishoudens (koopstarters en koopdoorstromers) en huishoudens die al langer in de woning wonen zijn niet heel groot. De daling van de lasten en quoten vond vooral plaats tussen 2012 en 2015, ook bij de lagere inkomen, de koopstarters en andere recent verhuisden.

Beperkte regionale verschillen in netto koopquote

Ondanks de regionale verschillen in huizenprijzen zijn de verschillen in netto koopquoten tussen de regio's beperkt. In de G4 bedraagt deze 23,1 procent, in de rest van het land varieert deze tussen de 20,2 procent en de 21,3 procent. Wel namen in de G4 de quoten tussen 2015 en 2018 weer toe. Ook de bijkomende woonlasten tonen weinig regionale variatie. Binnen de regio's zijn wel weer de verschillen tussen leeftijdsgroepen terug te zien. Daarbij valt op dat jongere eigenaar-bewoners in de G4 qua woonlasten, inkomen en hypothekenschuld ten opzichte van inkomen en woningwaarde wat dichter bij het regionale gemiddelde zitten dan elders. Mogelijk is hier sprake van selectie: in de G4 lukt het vooral de jongeren met hogere inkomen om een woning te kopen.

Bij de pas verhuisde eigenaar-bewoners liggen de koop- en woonquoten wat hoger bij degenen die eerder nog niet zelfstandig woonden en in iets mindere mate bij degenen die eerder in een huurwoning woonden. Bij de eerste groep hangt dat deels samen met het duidelijk lagere inkomen. Doorstromers uit de huursector onderscheiden zich minder van de doorstromers binnen de koopsector.

Figuur 3.13 Woonuitgaven van eigenaar-bewoners



4

Ontwikkelingen in de huursector

In dit hoofdstuk staat de huursector centraal, waarbij eerst de structuur ervan wordt geschetst. Op die manier is er meteen een beeld van de verhuurders en de stand van hun verschillend aanbod; niet alleen in termen van huurprijzen, maar ook wat betreft omvang. Daarna wordt dieper ingegaan op ook de voorraad- en huurprijsontwikkelingen, en op de huurders zelf, zoals hun woonomgeving en woningvoorraad. In de laatste paragraaf wordt ingezoomd op twee specifieke groepen: minima en huurders in het middensegment. De bijlage bevat, hierop aanvullend, het Jaarverslag Wet op de Huurtoeslag.



Opbouw van de huursector

De huursector bestaat uit verschillende segmenten die zijn te verdelen naar verhuurders en verhuurprijzen, en combinaties daarvan. Het grootste deel heeft een huurprijs tot de liberalisatielijngrens (€ 752,33 in 2021).³⁵ Naast ruim 2 miljoen corporatiewoningen omvat dit segment ook circa 500.000 huurwoningen van overige verhuurders. Zoals eerder aangegeven zijn ook in dit hoofdstuk veel gegevens gebaseerd op het inmiddels verouderde WoON2018. Het volgende WoON-onderzoek met peildatum 1-1-2021 komt uit in 2022. Daarmee kunnen de gegevens geactualiseerd worden. Toch zal de structuur van de voorraad, de inkomenspositie van verschillende groepen, et cetera, niet fundamenteel veranderen. Naar verwachting zal het beeld op hoofdlijnen hetzelfde blijven, maar kunnen exacte aantallen en percentages veranderd zijn. Tussentijdse ontwikkelingen zijn wel beschikbaar op de website Datawonen.nl, waar bijvoorbeeld blijkt dat er in 2020 ruim 3,3 miljoen huurwoningen waren, waarvan bijna 2,3 miljoen corporatiewoningen. Dit hoofdstuk bevat daarnaast enkele gegevens die recenter zijn dan WoON2018, namelijk de beschrijving en verdieping van de jaarlijkse huurontwikkeling (2020), nieuwe cijfers over huisuitzettingen en enkele NIBUD-gegevens.

Woningcorporaties waren in 2018 (en ook nu) veruit de grootste groep verhuurders met ruim 2,1 miljoen woningen (92 procent van hun woningen hebben een huurprijs onder de liberalisatielijngrens en 8 procent daarboven). Corporatiewoningen met een huidige huurprijs boven de liberalisatielijngrens vallen in het zogenaamde niet-DAEB-segment, waarvoor ze geen goedkopere geborgde leningen krijgen.³⁶ Er zaten in 2018 circa 45.000 te liberaliseren woningen in de niet-DAEB. Pensioenfondsen/institutionele beleggers hadden in 2018 circa 200.000 huurwoningen, waarvan ongeveer 40 procent met een huurprijs onder en 60 procent boven de liberalisatielijngrens. Bij andere private verhuurders zoals privépersonen, bedrijven en verhuur binnen de familie, ging het om circa 700.000 huurwoningen, waarvan 65 procent met een huur onder en 35 procent boven de liberalisatielijngrens. Er waren in 2018 ongeveer 430.000 (14 procent) middenhuurwoningen (huidige huurprijzen vanaf € 752,33 tot circa € 1.000), waarvan 37 procent van corporaties, 22 procent van pensioenbeleggers en de rest van andere

³⁵ De in dit hoofdstuk gehanteerde huur- en inkomensgrenzen zijn gebaseerd op het huurbeleid (zie onder meer Dashboard Datawonen en de Begrippenlijst).

³⁶ DAEB staat voor Diensten van Algemeen Economisch Belang, waarvoor in het Europese marktordnungsrecht in principe staatssteun gegeven kan worden. De goedkopere geborgde leningen voor corporaties zijn materieel de belangrijkste vorm van staatssteun.

verhuurders.³⁷ Het dure segment bestond uit een krappe 110.000 woningen (4 procent) met een huidige huur boven € 1.000, waarvan circa 13.000 woningen (12 procent) in het bezit van corporaties.

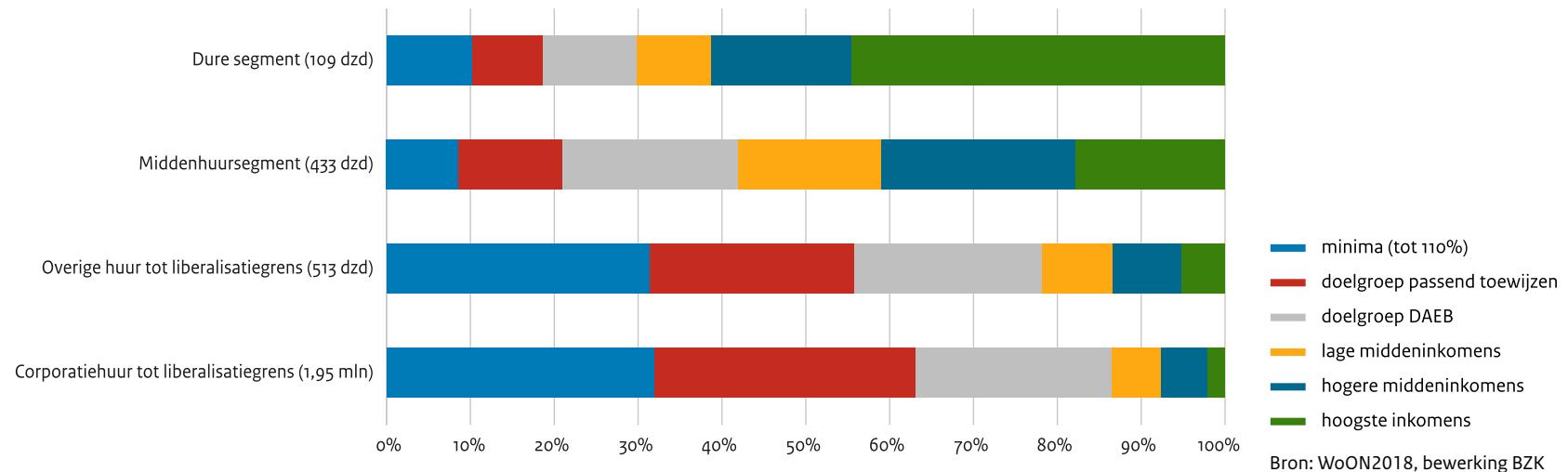
4.1 Woonsituatie

Zoals in paragraaf 3.1 al werd aangegeven, bestaan er grote verschillen tussen huurders en eigenaar-bewoners qua inkomen, leeftijd en huishoudenssamenstelling. In het huursegment tot de DAEB-huurprijslijngrens ofwel de liberalisatielijngrens (€752,33) vinden we meer jongeren (tot 35 jaar), ouderen (65 jaar en ouder), alleenstaanden en huishoudens met inkomen beneden modaal (Figuur 4.1 en 4.3). Bij private verhuurders wonen in dat segment meer jonge huurders (tot 35 jaar) en bij woningcorporaties meer oudere (65+) huurders (zie Figuur 4.2). In de middenhuur zijn alle inkomensgroepen te vinden, in het dure huursegment vooral de hoogste inkomen en de hogere middeninkomen (Figuur 4.1). Paren en gezinnen met kinderen zijn – voor zover ze huren – oververtegenwoordigd in het middenhuur- en dure huursegment (Figuur 4.3).³⁸ Van alle alleenstaande huurders woont circa 70 procent in een woning tot en met drie kamers, waarvan 10 procentpunt in een kleine eengezinswoning en de rest in een appartement. Driekwart van de hurende gezinnen met kinderen (één- en tweeoudergezinnen) woont in een eengezinswoning of appartement met vier of meer kamers. Paren zonder kinderen wonen voor circa 55 procent in woningen met vier of meer kamers.

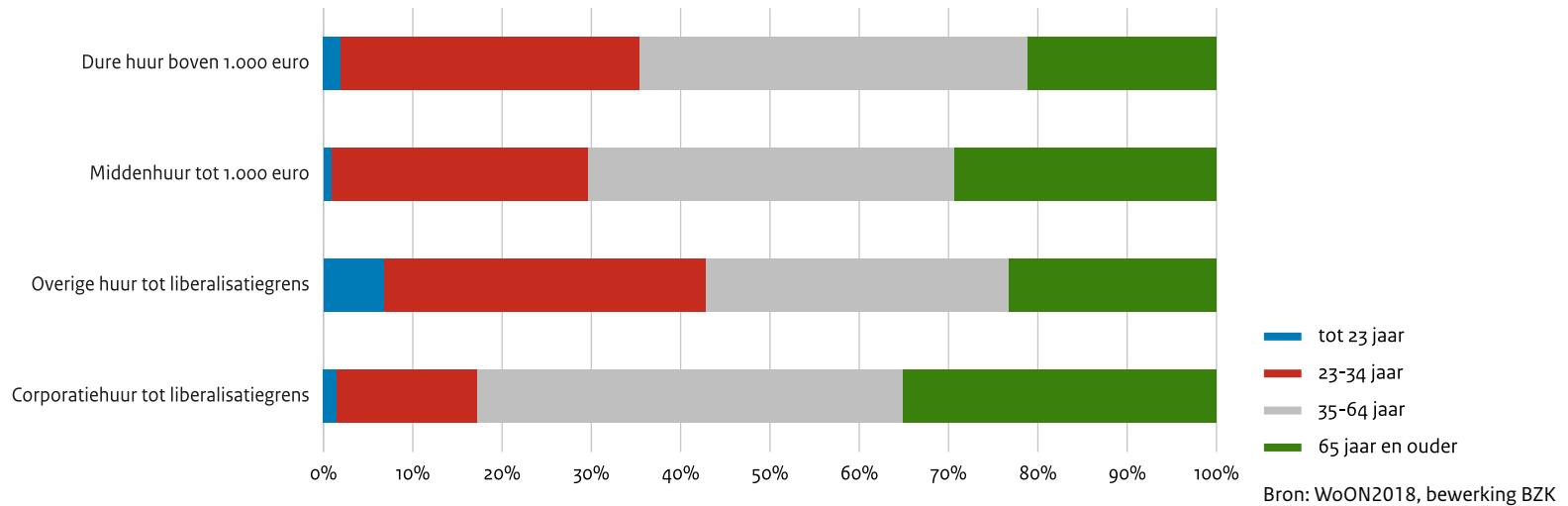
³⁷ Naar schatting vallen ongeveer 50.000 van deze corporatiewoningen wel degelijk onder de huurprijsregulering. Door bevriezing van de liberalisatielijngrens tussen 2016 en 2019 kunnen de huurprijzen boven de grens gekomen zijn. Dit heeft echter geen gevolgen voor het huurcontract: de huurprijs blijft in zulke situaties gereguleerd.

³⁸ Van deze huishoudens is de overgrote meerderheid eigenaar-bewoner: 72 procent van de paren en 83 procent van de tweeoudergezinnen met kinderen.

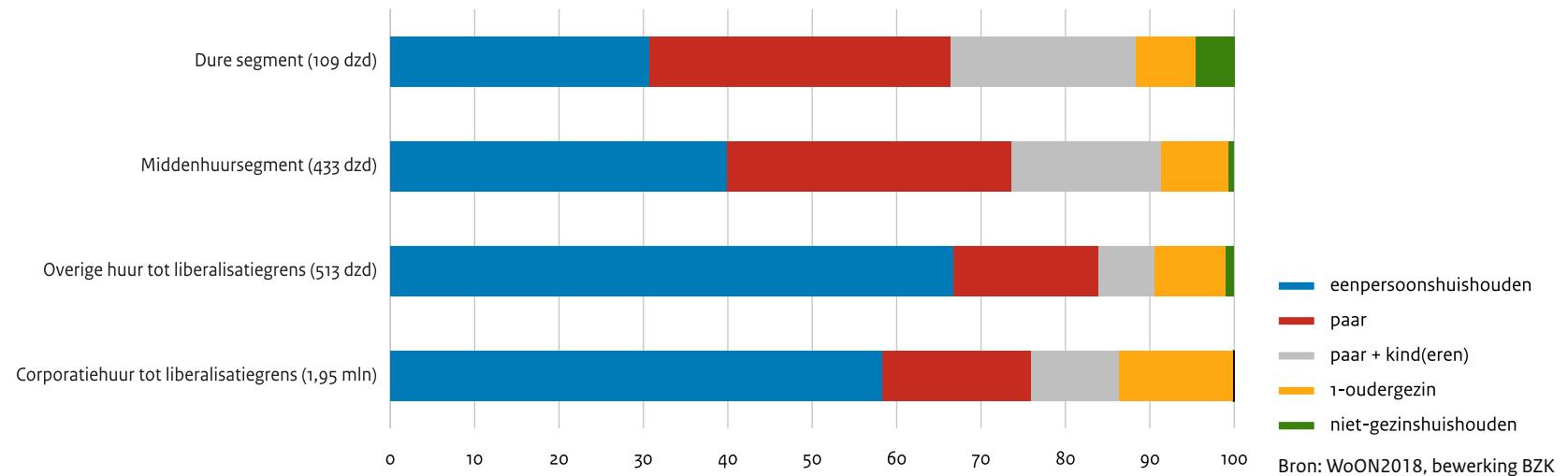
Figuur 4.1 Huurders naar segment en inkomensgroep



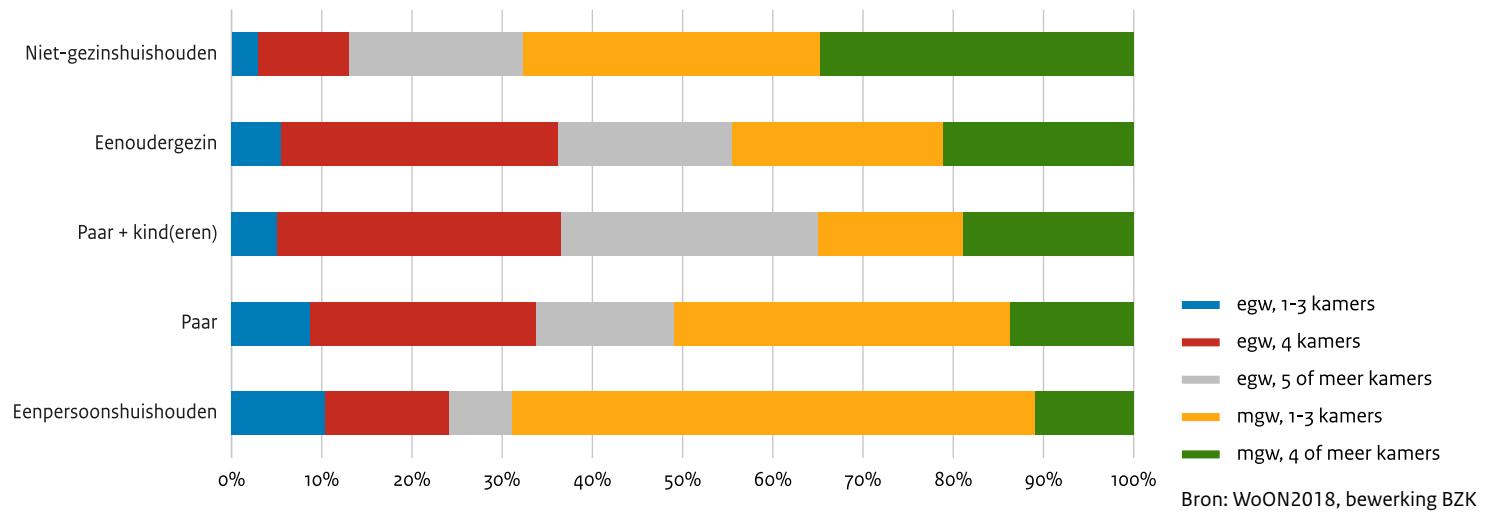
Figuur 4.2 Huurders naar segment en leeftijdsgroep



Figuur 4.3 Huurders naar segment en huishoudenstype



Figuur 4.4 Huurders naar huishoudenstype en woningtype



Merendeel tevreden

Huurders van zowel corporaties als van private verhuurders zijn over het algemeen (zeer) tevreden over de woning, de woonomgeving en de nabijheid van voorzieningen.³⁹ Iets minder corporatiehuurders (74 procent) zijn tevreden over de woonomgeving dan private huurders (80 procent) en eigenaar-bewoners (89 procent).

4.2 Samenstelling huurvoorraad en huurontwikkeling

Meeste huurwoningen in de Randstad

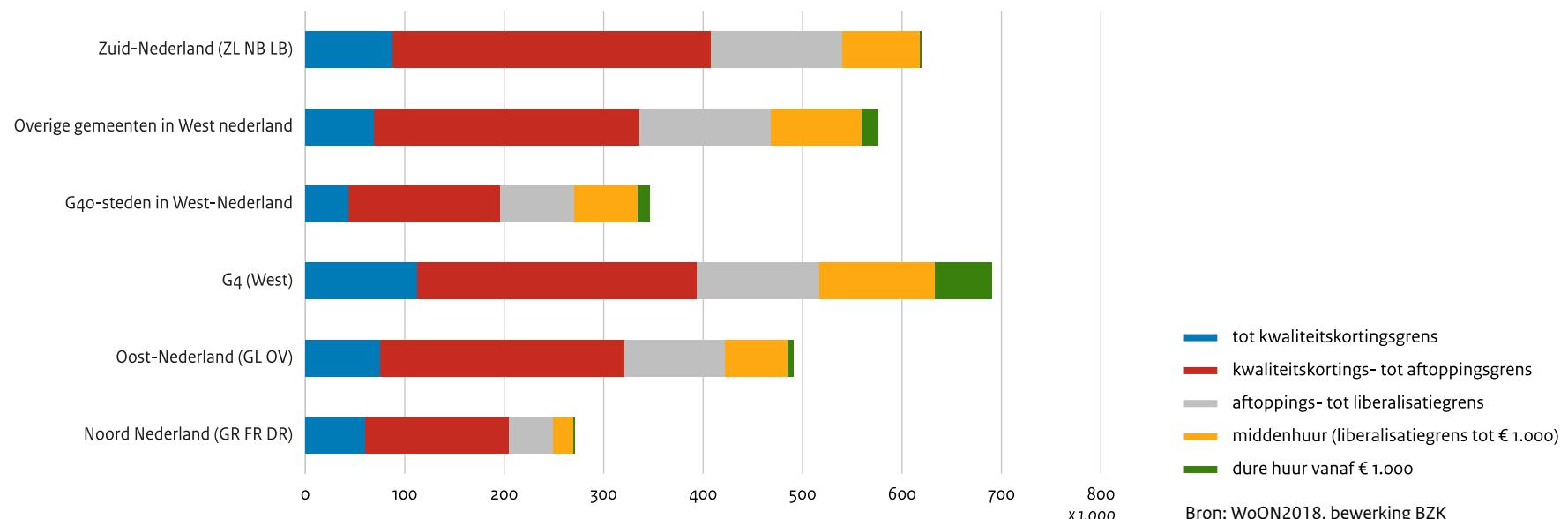
Van de circa 3 miljoen huurwoningen stond in 2018 ongeveer een kwart – circa 690.000 – in de G4 en ruim 900.000 (30 procent) in de overige gemeenten in de vier Randstad-

provincies. In de drie noordelijke provincies, Overijssel en Gelderland samen staan ongeveer driekwart miljoen huurwoningen (25 procent) en 630.000 woningen (21 procent) in Noord-Brabant, Zeeland en Limburg (Figuur 4.5).

Meer druk, hogere huur

De opbouw van de voorraad naar prijsklasse hangt samen met de regionale druk op de woningmarkt: hoe hoger die druk, hoe meer middensegment en dure huur (Figuur 4.5 bevat de aantallen naar segment en regio). Zo kent het noorden 92 procent huurwoningen onder de liberalisatielimits, 8 procent middenhuur en nauwelijks dure huur. In de G4 is er daarentegen 8 procent dure huur, 17 procent middenhuur en 75 procent onder de liberalisatielimits, ten opzichte van 4 procent dure huur, 14 procent middenhuur en 82 huur onder de liberalisatielimits in heel Nederland.

Figuur 4.5 Huurwoningvoorraad naar prijsklasse en regio

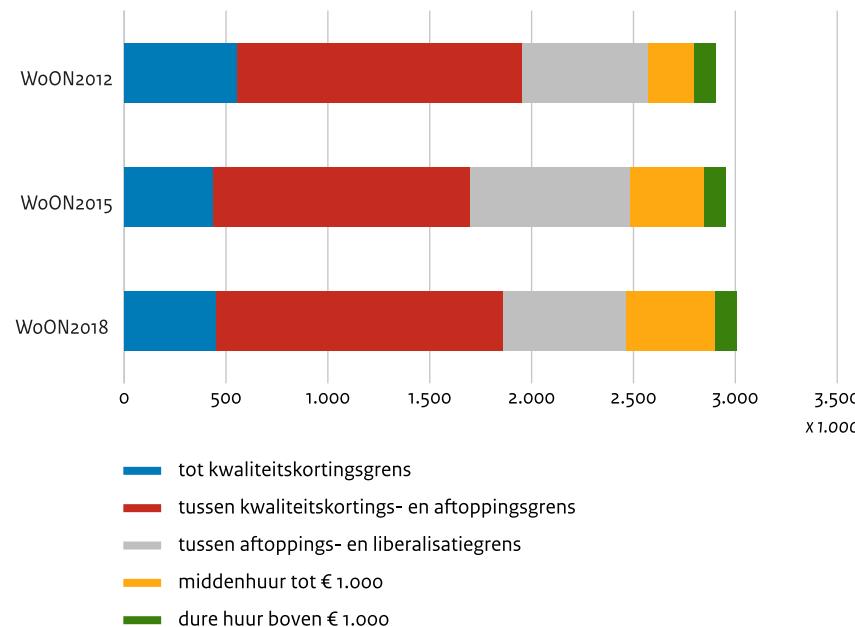


³⁹ Ruim 80 tot 95 procent van de eigenaar-bewoners geeft het antwoord dat ze tevreden dan wel zeer tevreden zijn met de woning, woonomgeving en de nabijheid van basisscholen (zie vorige hoofdstuk). Bij huurders is dit aandeel iets lager, maar nog wel circa 70 procent (WoON2018).

De huurwoningvoorraad groeide tussen 2012 en 2018 met ongeveer 100.000 woningen (3,5 procent). Het aantal appartementen tot en met 3 kamers groeide met 10,5 procent het sterkst, op de voet gevolgd door het aantal kleinere eengezinswoningen (tot en met drie kamers), dat met 9 procent toenam. Het aantal grotere eengezinshuurwoningen nam met circa 5 procent af. De corporatievoorraad nam met iets minder dan 30.000 woningen af. Het aantal woningen van overige verhuurders groeide met bijna 220.000 woningen.

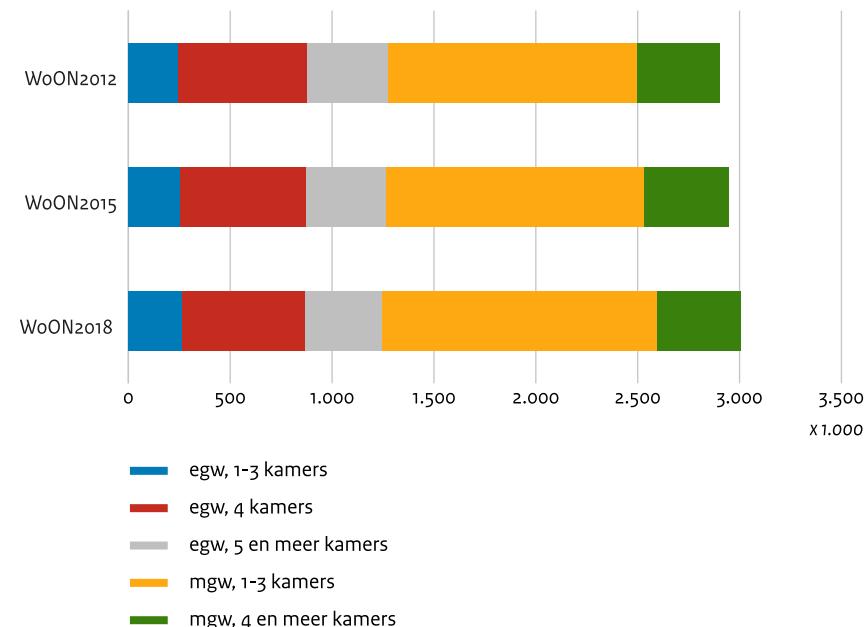
Ook zijn er in de loop der jaren verschuivingen tussen de prijsklassen waar te nemen. Allereerst was er een afname van het aantal goedkope woningen tot de kwaliteitskortingsgrens van circa 550.000 in 2012 tot iets minder dan 450.000 in 2018 (Figuur 4.6),

Figuur 4.6 Huurwoningvoorraad naar prijsklasse



deels door sloop, maar ook door huurverhogingen. Vanaf 2013 richtte het beleid zich op vergroting van het middensegment; dit nam toe van ruim 225.000 woningen in 2012 tot de eerder genoemde 430.000 in 2018. Tussen 2012 en 2015 verschoof een deel van de huurwoningen tussen de kwaliteitskortings- en aftoppingsgrens door naar de prijsklasse daarboven, tussen aftoppings- en liberalisatiegrens. Na invoering van het passend toewijzen in 2016 keerde deze trend. In 2018 leek de verdeling tussen deze prijsklassen weer sterk op die in 2012. Het aantal dure huurwoningen (€ 1.000 en hoger) was landelijk min of meer constant; wel vond er concentratie in de G4 plaats. Daar groeide het dure huursegment van circa 45.000 in 2012 tot ruim 70.000 woningen in 2018. In de rest van het land nam het dure huursegment dus in omvang af met circa 25.000 woningen.

Figuur 4.7 Huurwoningvoorraad naar woningtype



Vrijkomend aanbod vooral in duurder segment

De mutatiegraad van de verschillende segmenten varieert aanzienlijk (Tabel 4.1). Jaarlijks komt 7 procent van de corporatiewoningen onder de liberalisatielijngrens vrij, tegen circa 15 procent van de woningen in het middensegment (woningcorporaties en private verhuurders) en de woningen van private verhuurders onder de liberalisatielijngrens. Dure huurwoningen komen frequenter vrij, jaarlijks betreft dit gemiddeld 23 procent. Het dure en middensegment trekt meer expats en spoedzoekers en/of vestigers (verhuizers uit andere gemeenten en/of het buitenland), die daarna een woning willen kopen. Private huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatielijngrens bieden door hun hoge omloopsnelheid een eerste stap op de woningmarkt voor starters, spoedzoekers en vestigers. Dat blijkt ook uit de zoektijden in dit segment in gespannen regio's. Nieuwe huurders in een private huurwoning hebben gemiddeld 10 maanden actief gezocht, tegen 30 maanden in een corporatiewoning.⁴⁰

Kleine reële huurdaling

In 2020 daalden de huurprijzen voor zittende bewoners – dat betreft de bulk van alle huurders – en gecorrigeerd voor inflatie met ongeveer 0,2 procent (Tabel 4.2). Door de gestegen inflatie kwam de nominale huurstijging (in euro's) wel hoger uit dan in vorige jaren.⁴¹ De huren voor zittende bewoners in de sociale huursector worden komend jaar bevroren en in de vrije sector wordt de huurstijging voor drie jaar gemaximeerd op inflatie plus 1 procentpunt (in 2021 is dat maximaal 2,4 procent).

De huurstijgingen bij bewonerswissel droegen bij zowel private als corporatieve huurwoningen tot de liberalisatielijngrens 0,4 procent bij aan de totale huursomstijging, in het midden- en dure segment bij elkaar 0,9 procent. Voor de huursector als geheel bedroeg dit 0,5 procent.⁴²

Tabel 4.1. Mutatiegraad naar segment en woningtype

	egw, 1-3 kamers	egw, 4 kamers	egw, 5 of meer kamers	mgw, 1-3 kamers	mgw, 4 of meer kamers	Totaal
Corporatiehuur tot liberalisatielijngrens (1,95 mln)	7%	4%	4%	9%	6%	7%
Overige huur tot liberalisatielijngrens (513 dzd)	13%	10%	9%	18%	11%	14%
Middenhuursegment (433 dzd)	19%	10%	12%	19%	14%	15%
Dure huur (109 dzd)	22%	15%	21%	25%	23%	23%
Totaal huursector	9%	6%	8%	13%	9%	10%

Bron: WoON2018

⁴⁰ Kernpublicatie WoON2018, p. 28.

⁴¹ Bron: CBS Statline. Het is inzichtelijk de opbouw van de huurstijging te verbijzonderen naar 1) de reële huurstijging (in dit geval is dat een daling), 2) de bijdrage van inflatie en 3) de bijdrage door harmonisatie.

⁴² Het harmonisatie-effect, de bijdrage van huurstijgingen bij bewonerswissel aan de totale huursom, is uit Tabel 4.2 af te leiden door de huurstijging excl. harmonisatie van de huurstijging incl. harmonisatie af te trekken.

Tabel 4.2. Reële huurstijging naar segment

Reële huurstijging (gecorrigeerd voor inflatie voorafgaand jaar)									
Excl. harmonisatie	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Totaal	-0,1%	1,4%	1,2%	0,9%	0,8%	0,9%	0,4%	0,4%	-0,2%
Corporaties onder liberalisatielimits	-0,1%	1,7%	1,5%	0,9%	0,4%	0,3%	0,0%	0,0%	-0,3%
Particuliere verhuurders onder liberalisatielimits	-0,3%	1,1%	1,0%	1,4%	1,4%	2,0%	1,5%	1,3%	0,4%
Huurwoningen boven liberalisatielimits	0,2%	0,3%	-0,3%	0,6%	1,0%	1,4%	0,6%	0,9%	-0,5%
Incl. harmonisatie									
Totaal	0,5%	2,2%	1,9%	1,4%	1,3%	1,3%	0,9%	0,8%	0,3%
Corporaties onder liberalisatielimits	0,5%	2,5%	2,2%	1,6%	1,0%	0,8%	0,3%	0,3%	0,1%
Particuliere verhuurders onder liberalisatielimits	0,1%	1,5%	1,4%	1,6%	1,7%	2,2%	1,9%	1,6%	0,8%
Huurwoningen boven liberalisatielimits	1,2%	1,4%	0,4%	0,8%	1,6%	2,0%	1,6%	1,6%	0,4%
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Inflatie voorafgaand jaar (CBS cpi)	2,3%	2,5%	2,5%	1,0%	0,6%	0,3%	1,4%	1,7%	2,6%

Bron: CBS Huurenquête 2012-2020

De huurstijgingen in Noord- en Zuid-Holland lagen hoger dan het landelijk gemiddelde; in Overijssel, Gelderland, Flevoland, Limburg en Friesland lager. In de G4 stegen de huren het meest in Rotterdam, waar harmonisatie relatief veel aan de gemiddelde huurstijging bijdroeg.

Voor de betaalbaarheid is van belang of een huishouden voldoende inkomen heeft om in het noodzakelijk levensonderhoud te voorzien, naast wonen ook kleding, voedsel, verzekeringen etc. De Nibud-basisbedragen geven aan wat een huishouden minimaal nodig heeft, de voorbeeldbedragen wat een gemiddeld huishouden uitgeeft.⁴³ Beide zijn afhankelijk van de samenstelling van het huishouden, het voorbeeldbedrag is ook inkomensafhankelijk. Dat wil overigens niet zeggen dat een huishouden die doorgaans lage basisbedragen altijd kan realiseren.⁴⁴

4.3 Inkomens en woonuitgaven

Betaalbaarheid gemeten

De betaalbaarheid van het wonen kan op verschillende manieren worden gemeten. Allereerst kunnen de *woonlasten in euro's* worden weergegeven. Dat zegt echter nog niet of die ook betaalbaar zijn. Daarom worden ze vaak uitgedrukt in een *huur- of woonquote*, het percentage van het besteedbaar inkomen. Toch geeft ook dat nog onvoldoende informatie.

⁴³ Zie onder meer Nibud (2021) Betaalbare huren; diverse jaargangen van de Nibud-budgethandboeken.

⁴⁴ Zie bijvoorbeeld NIBUD (2020) Analyse vijf jaar armoedebeleid in tachtig gemeenten en het rapport van de Commissie Draagkracht (2021).

Door het basis- of voorbeeldbedrag voor overig levensonderhoud (exclusief wonen) van het besteedbaar inkomen af te trekken, kan de *bestedingsruimte voor wonen* berekend worden. De ontwikkeling van die ruimte is mede afhankelijk van de inkomensontwikkeling en van de prijsontwikkeling van overig levensonderhoud. Het Nibud zelf hanteert voor de laagste inkomens de bestedingsruimte op grond van de basisbedragen als *norm*, voor hogere inkomens de ruimte op basis van het gemiddelde van de basis- en voorbeeldbedragen.

Indien de woonlasten hoger zijn dan de bestedingsruimte op grond van de basisbedragen, dan is er in de methode van PBL en ABF sprake van een *betaalrisico*, een verhoogde kans op betalingsachterstanden.⁴⁵ Daadwerkelijke financiële problemen hangen echter vaker samen met specifieke situaties als baanverlies, scheiding, onvermijdbare persoonlijke uitgaven etc.

Lichte daling van de gemiddelde huur- en woonquotes

Tussen 2012 en 2015 liep eerst de huurquote, ondanks een kleine stijging van huurtoeslag en gemiddeld inkomen, met 2,5 procentpunt op. Het PBL liet zien dat tot 2012 de betaalbaarheid bij huurders al was verslechterd door factoren in de inkomenssfeer en de gestegen kosten van overig levensonderhoud.⁴⁶ Tussen 2012 en 2015 kwamen daar de hogere huurstijgingen en lagere vergoedingspercentages in de huurtoeslag bovenop.⁴⁷ Tussen 2015 en 2018 was er sprake van een lichte daling van de gemiddelde huur- en woonquotes in de huursector (Tabel 4.3). De netto huurprijs steeg (het saldo van bruto huur minus huurtoeslag) en de bijkomende woonlasten bleven weliswaar min of meer gelijk, maar de besteedbare inkomens stegen als gevolg van de aantrekkende economie. Hierdoor daalden de quotes per saldo met enkele tienden procentpunten.

Tabel 4.3. Ontwikkeling maandelijkse woonuitgaven en inkomens van huurders

	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%

Bron: Kernpublicatie WoON2018, p.33

⁴⁶ Betaalrisico's in de huursector: oorzaken en oplossingsrichtingen, PBL (2017).

⁴⁷ In de periode 2007 tot en met 2012 was de maximale jaarlijkse huurverhoging gelijk aan inflatie.

In de periode 2013 tot en met 2016 was de maximale huurverhoging inflatie+1,5% punt; en was de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging maximaal inflatie+2% punt voor middeninkomens en inflatie+4% punt voor hogere inkomens. Vanaf 2017 was de maximale huurverhoging inflatie+2,5% en was de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging maximaal inflatie+4% voor hogere inkomens.

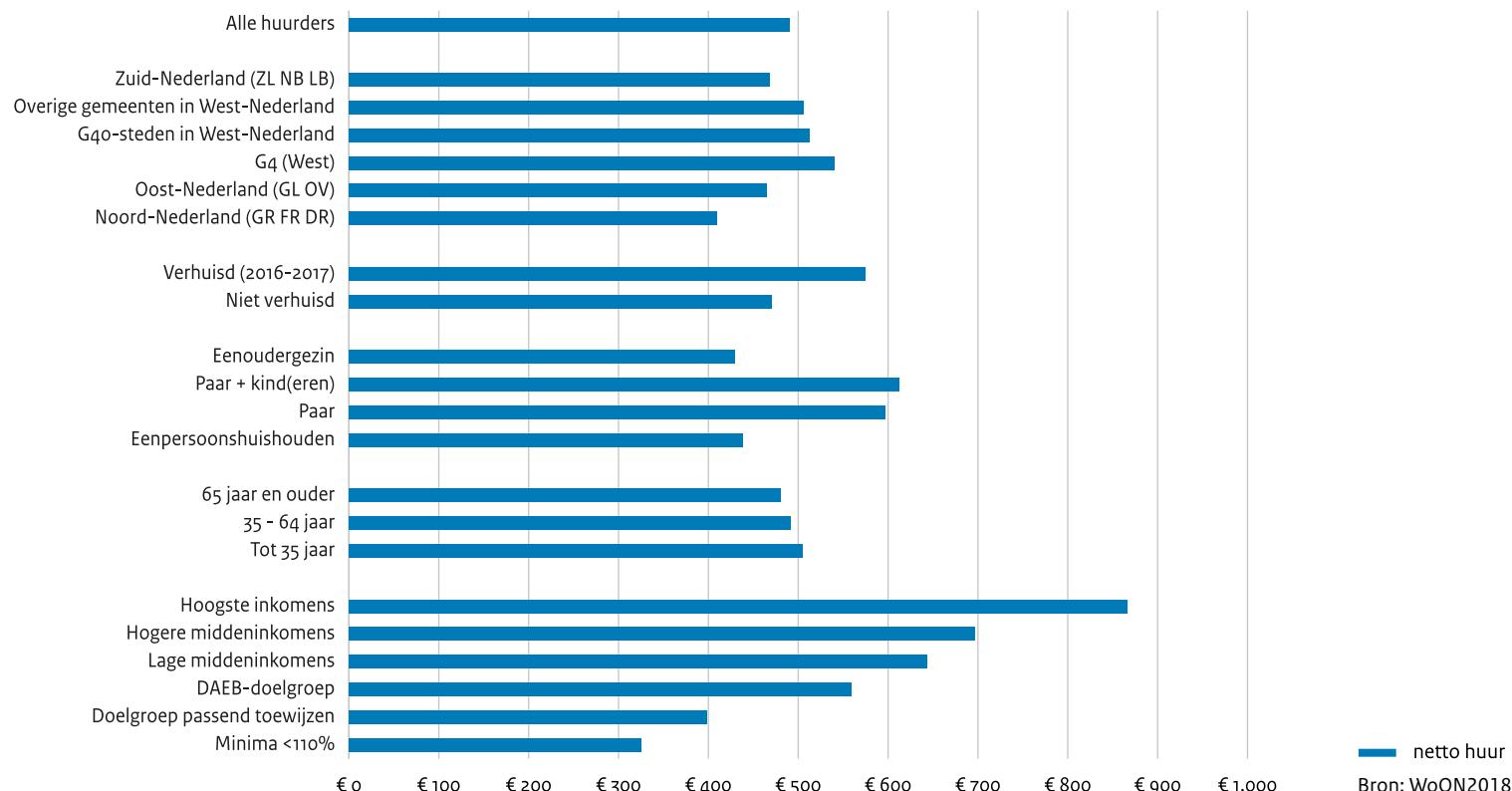
⁴⁵ Betaalrisico's wonen - Balans van de Leefomgeving | PBL Planbureau voor de Leefomgeving

Betaalrisico afgenoem door huurtoeslag en inkomensstijging

Het aandeel huurders met kans op betalingsproblemen daalde.^{48,49} Het Nibud stelt dat de zorg- en de huurtoeslag in de periode 2010-2020 de kostenstijgingen relatief hebben beperkt en dat de ontwikkeling van inkomsten en uitgaven van huurders sinds 2018 verbeterd is. Na 2015 is het passend toewijzen ingevoerd en zijn er twee Sociale Huur-akkoorden tot stand gekomen, die de gemiddelde huurstijgingen afremden (Figuur 4.8). Ook nam het aantal huurwoningen onder de aftoppingsgrens weer toe (zie Figuur 4.6).

Hoewel de gemiddelde huurquotes een lichte daling hebben laten zien, is het voor een genuanceerde beeld noodzakelijk om in te gaan op verschillen tussen groepen huurders (zie ook paragraaf 4.4). Figuur 4.8 toont de netto huur (na aftrek van huurtoeslag). In de drie noordelijke provincies liggen de netto huurprijzen het laagst, in het westen en vooral de G4 het hoogst. Ook hebben nieuwe huurders hogere netto huren dan al langer wonende huurders. Verder is er variatie naar huishoudenstype, maar relatief weinig naar leeftijd.

Figuur 4.8 Woonlasten huurders naar diverse kenmerken



⁴⁸ Betaalrisico's wonen - Balans van de Leefomgeving | PBL Planbureau voor de Leefomgeving.

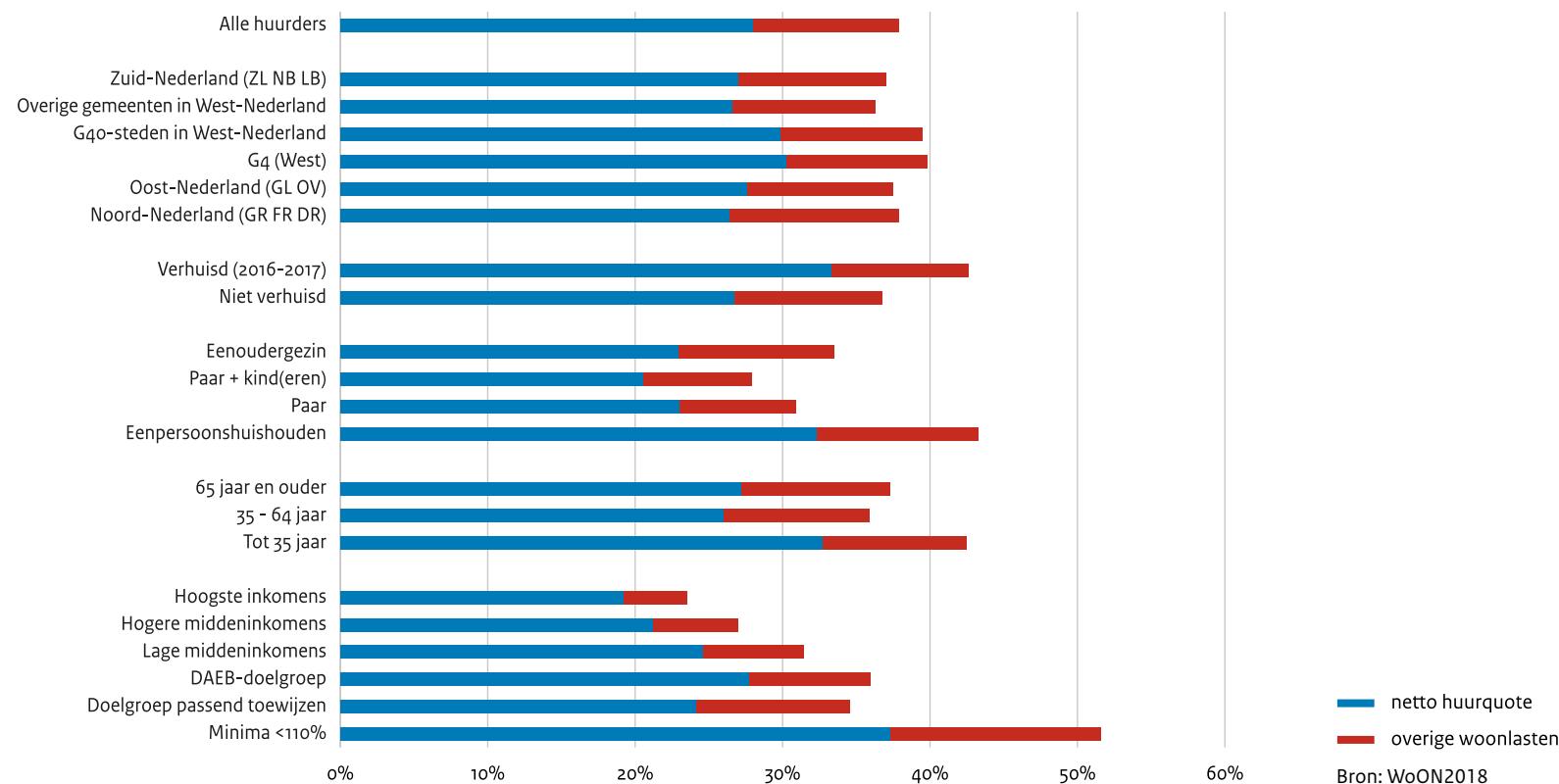
⁴⁹ Ook vonden er bijstellingen plaats aan het Nibud-basisbudget.

De huurprijs (zowel netto als bruto) houdt duidelijk verband met het inkomen. Minima betalen gemiddeld netto € 325 (met gemiddeld € 189 huurtoeslag), terwijl huurders met de hoogste inkomens ruim € 850 als gemiddelde huurprijs hebben. Ondanks de laagste huren hebben minima de hoogste netto huurquotes (Figuur 4.9), gezien het lage inkomensniveau.

Woonlasten in euro's moeten in het licht van het besteedbaar inkomen worden gezien, uitgedrukt in een huur- of woonquote. Regionale verschillen middelen dan

wat uit, maar tussen nieuwe en al langer wonende huurders blijven deze verschillen in stand. Jongeren hebben – ondanks vergelijkbare huurprijzen – een hogere huurquote vanwege hun lagere inkomen. Ook wordt hier de sterke relatie tussen inkomen en netto huurquote goed zichtbaar: de minima met de laagste huren en de hoogste huurtoeslag hebben de hoogste huurquotes, terwijl de huurders met de hoogste inkomens – die meer dan 2,5 keer zoveel huur betalen – de laagste huurquotes hebben.

Figuur 4.9 Netto huurquote en woonquote huurders naar diverse kenmerken



Daling van huisuitzettingen

In 2016 zijn van de 14.900 aangezegde ontruimingen er 8.100 daadwerkelijk uitgevoerd (aandeel: 54 procent); in 2020 was dit respectievelijk 9.300 tegen 3.100 (aandeel: 33 procent). Het aantal aangezegde ontruimingen nam in vijf jaar met 37,5 procent af. De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, de verhuurdersorganisaties, brancheverenigingen (Aedes, IVBN, Kences, Vastgoed Belang) en de VNG hebben op 25 maart 2021 de eerdere afspraken over het voorkomen van huisuitzettingen als gevolg van betalingsachterstanden verlengd. Ten tijde van dit schrijven heeft AEDES nieuwe cijfers gepubliceerd: het aantal huisuitzettingen is tussen 2018 en 2020 gedaald met 42,6 procent (van 3.000 naar 1.720).

4.4 Specifieke groepen

In deze paragraaf wordt ingezoomd op twee specifieke groepen in de huursector: minima en huurders in het middensegment. Deze verdieping is gebaseerd op oudere gegevens (2018), maar verschafft nieuwe inzichten over de ontwikkelingen in die periode, die waarschijnlijk ook nog van toepassing zijn in 2021. Het aantal minima is momenteel waarschijnlijk enerzijds kleiner, gezien de landelijke inkomensgroei na 2018. Anderzijds profiteren minima doorgaans in mindere mate van inkomensstijgingen. Het nieuwe WoON2022 kan dit veranderend inkomensbeeld – en de gevolgen daarvan voor het wonen – volgend jaar aanvullen. Daarom zijn in deze paragraaf vooral de beelden die geschat worden van belang, niet zozeer de exacte aantallen.

Minima

Volgens het WoON2018 wonen er circa 825.000 van de 1 miljoen huishoudens met een inkomen tot 110 procent van het sociaal minimum in een huurwoning. Bijna 190.000 minima wonen in een koopwoning. Het overgrote deel van de hurende minima woont in een huurwoning met een huurprijs onder de liberalisatielimits.

Een huishouden dient voldoende inkomen te hebben om alle noodzakelijke kosten van levensonderhoud te kunnen betalen, zoals voedsel, zorg, energie en wonen. Eerder in dit hoofdstuk bleek al dat minima de laagste netto huren hebben, maar ondanks de huurtoeslag ook de hoogste netto huurquoten. De reden daarvoor is het lage inkomensniveau.

Hieronder wordt nader ingezoomd op de relatie met de noodzakelijke kosten voor levensonderhoud. Hierbij is uitgegaan van de huishoudbegrotingen zoals die door NIBUD worden opgesteld. Deze geven een goed beeld van de bestedingsruimte van huishoudens, maar in de praktijk zal de individuele situatie van huishoudens nog anders kunnen zijn. Zo gaat het Nibud er in de berekeningen vanuit dat een huishouden gebruikmaakt van alle inkomensondersteuning waar het recht op heeft, goed met geld om kan gaan en geen persoonlijke onvermijdbare uitgaven heeft (ziektekosten, leningen, alimentatie, et cetera).

De Nibud-begrotingen laten zien dat – op grond van de basisbedragen – huishoudens op bijstands niveau gemiddeld net voldoende bestedingsruimte hebben voor het noodzakelijk levensonderhoud bij een netto huur van € 225 (dus na aftrek van huurtoeslag), oftewel een netto huurprijs ter hoogte van de minimumbasishuur in de huurtoeslag.⁵⁰ Voor huurtoeslagontvangers is dit het geval bij een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens van de huurtoeslag, omdat dan de volledige huur boven de minimum eigen bijdrage door huurtoeslag wordt vergoed.⁵¹

⁵⁰ Nibud Budgethandboek 2018.

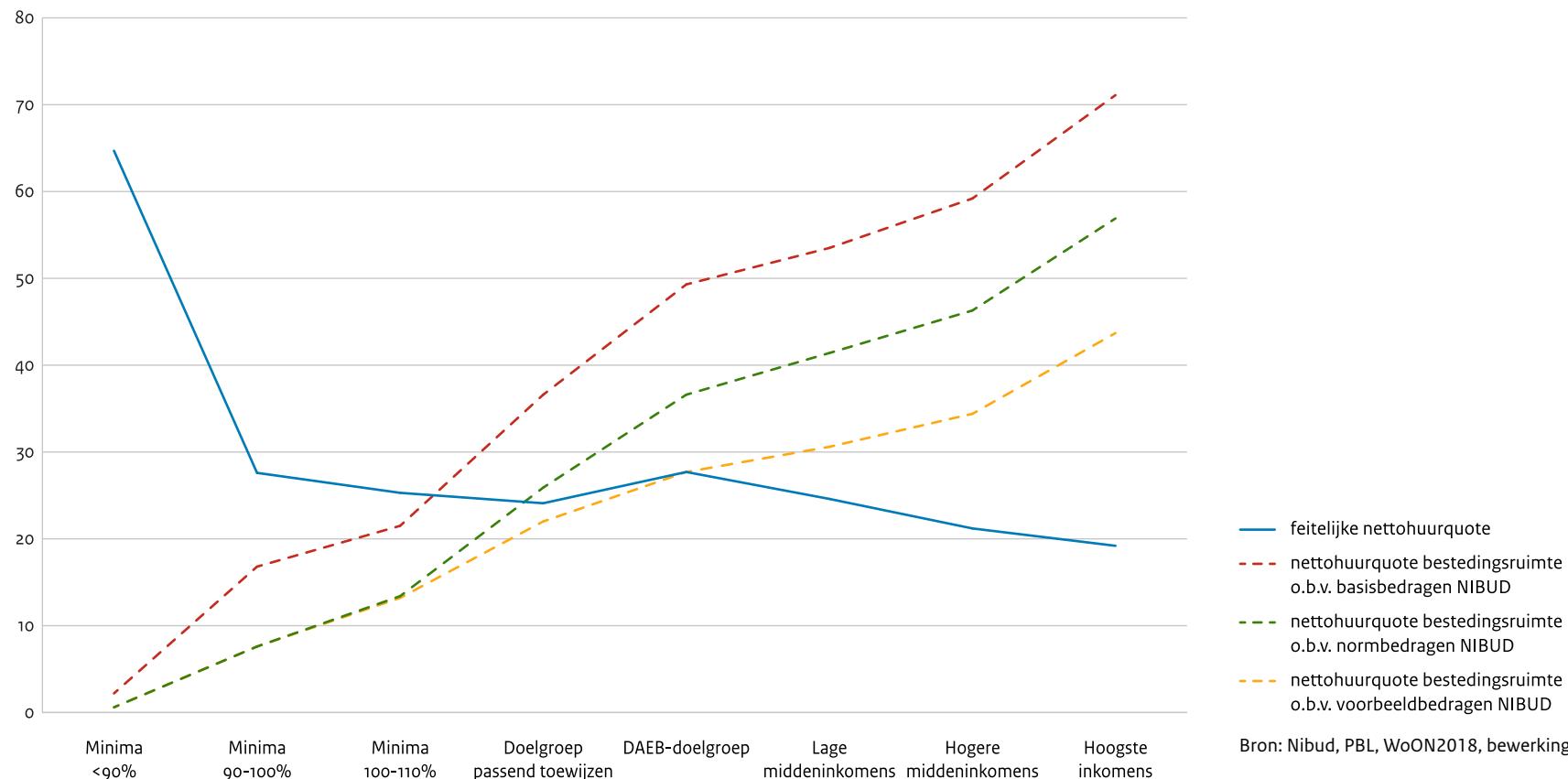
⁵¹ De minimale eigen bijdrage in de huurtoeslag bedraagt circa € 225. Tot de kwaliteitskortingsgrens wordt het verschil tussen eigen bijdrage en huurprijs volledig vergoed door de huurtoeslag. Daarboven wordt tot de aftoppingsgrens 65 procent vergoed. Huurverlaging leidt dan tot lagere huurtoeslag en een beperkt of helemaal geen voordeel voor de huurder. Wel is de huurder minder afhankelijk van de huurtoeslag om rond te komen en zijn risico's op terugvorderingen en dergelijke kleiner.

Figuur 4.10 toont de verhouding per inkomensgroep tussen de feitelijke netto huurquote en de bestedingsruimte voor woonlasten, op basis van de verschillende Nibud-budgetten, uitgedrukt als percentage van het besteedbaar inkomen. Daaruit blijkt dat hogere inkomens over het algemeen een hogere huurquote kunnen dragen, maar ook dat de feitelijke netto huurquote voor minima veelal boven de netto huurquote op basis van de berekende bestedingsruimte ligt.

Het Nibud heeft op basis van de eigen methodiek voor betaalbare huren voor verschillende huishoudenstypen de gemiddelde betaalbare huur becijferd (Tabel 4.4).⁵²

⁵² Nibud (2021), Betaalbare huren: berekeningen i.o.v. BZK. Voor huishoudens op bijstands niveau hanteert het Nibud de basisbedragen om de maximaal betaalbare huur te berekenen (zoals in Tabel 4.4). Voor huishoudens met hogere inkomens wordt uitgegaan van het gemiddelde van de basis- en de voorbeeldbedragen (zoals in Tabel 4.5, waar het gaat over middeninkomens en huurders in het middensegment).

Figuur 4.10 Nettohuurquote en quotes bestedingsruimte naar inkomensgroep



Bron: Nibud, PBL, WoON2018, bewerking BZK

Tabel 4.4. Maximaal betaalbare huren voor huishoudens met inkomens op bijstandsniveau

Type huishouden	Maximaal betaalbare huur bij inkomen op niveau Participatiewet
Alleenstaande 23 jaar tot AOW-leeftijd	€ 506
Alleenstaande vanaf AOW-leeftijd	€ 752
Paar zonder kinderen, 23 jaar tot AOW-leeftijd, eenverdiener of tweeverdiener	€ 453
Paar zonder kinderen, vanaf AOW-leeftijd	€ 752
Eenoudergezin met 1 of 2 kinderen	Ca. € 745 - € 752
Eenoudergezin met 3 of meer kinderen	Ca. € 446 - € 466
Paar met 1 kind, eenverdiener of tweeverdiener	€ 519
Paar met 2 of meer kinderen, eenverdiener of tweeverdiener	€ 442 - € 447

Bron: Nibud (2021), Betaalbare huren

De gemiddelde volgens het Nibud maximaal betaalbare huur is in meerdere gevallen lager dan de aftoppingsgrens (alleenstaanden tot de AOW-leeftijd, paren met kinderen, eenoudergezinnen met 3 of meer kinderen). Dat betekent dat deze huishoudens met een huur op de aftoppingsgrens niet alle basisbedragen zouden kunnen betalen. In sommige gevallen is de maximale bestedingsruimte voor huren/wonen niet hoger dan de kwaliteitskortingsgrens, bijvoorbeeld bij paren met twee of meer kinderen. In die gevallen zouden, met een huur boven de kwaliteitskortingsgrens, niet alle basisbedragen mogelijk zijn.

Minima in het Woonbeleid

Op basis van het WoON2018 hebben van de 825.000 hurende minima er circa 230.000 een inkomen lager dan 90 procent van het sociaal minimum, die grotendeel ook worden betrokken in analyses door BZK, bijvoorbeeld ook bij berekeningen van de huur- en woonquote. Deze groep kent veel alleenstaanden en jongeren. Een deel leeft van studiefinanciering en ook komen er zelfs negatieve inkomens voor, bijvoorbeeld als de ene partner een looninkomen heeft en de andere als zzp'er verlies draait. Toch wijkt deze groep qua woonomstandigheden maar weinig af van andere huurders en zijn ze dus in grote mate tevreden.⁵³ Er kan sprake zijn van tijdelijkheid en/of het huishouden doet geen beroep op de bestaande mogelijkheden voor inkomensorondersteuning. Het in WoON2018 gemeten inkomensniveau van minder dan 90 procent van het sociaal minimum biedt per definitie onvoldoende bestedingsruimte voor al het noodzakelijk levensonderhoud, in veel gevallen dus ook wanneer wonen gratis zou zijn.

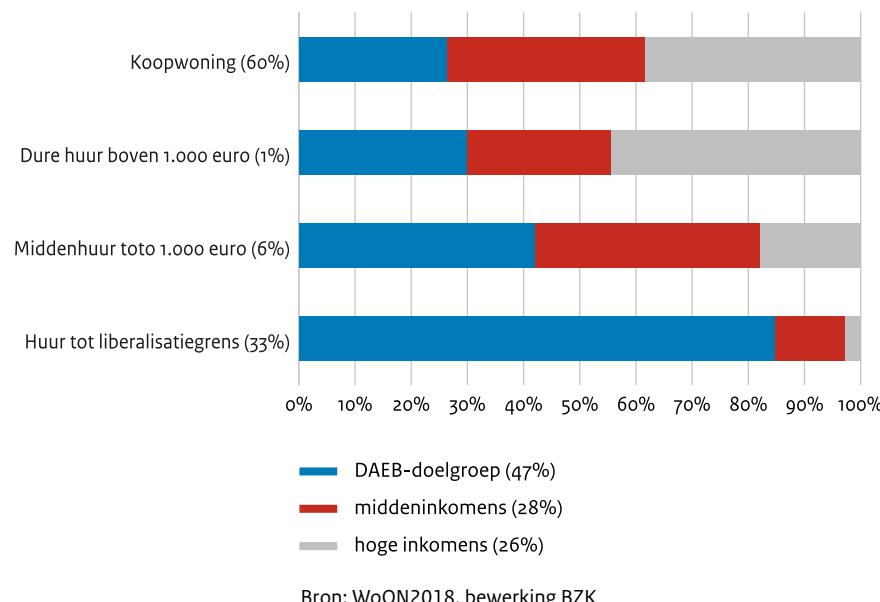
⁵³ Eskinasi, M. & van Dugteren, F (2019) De spannende hoekjes van het WoON2018: Ruimte+Wonen 2019(2) blz. 54-63.

Middensegment

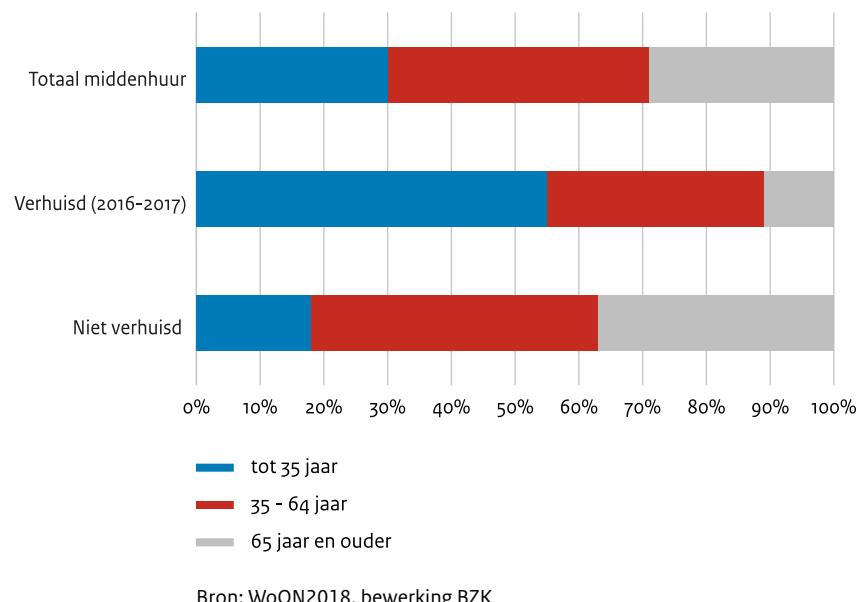
Het tweede deel van deze paragraaf gaat dieper in op het middensegment. Dat segment kent een diverse groep bewoners. Iets meer dan 40 procent heeft een inkomen onder de toewijzingsgrens voor corporatiewoningen met een huur onder de liberalisatiegrens, circa 40 procent een middeninkomen en de rest een hoger inkomen (Figuur 4.11).⁵⁴ Van alle middeninkomens woont 75 procent in een koopwoning, 14 procent in een huurwoning tot de liberalisatiegrens en 8 procent in het middensegment. Het middensegment is dus niet het exclusieve domein van de middeninkomens.

Wel wordt het vaak als belangrijke optie gezien voor jongere woningzoekende middeninkomens in de meer gespannen gebieden. In 2019 is de Huisvestingswet aangepast, zodat gemeenten ook schaarse middenhuurwoningen kunnen voorbehouden voor toewijzing aan huishoudens met een middeninkomen. Uit WoON2018 blijkt dan ook een sterke oververtegenwoordiging van jongeren tot 35 jaar onder de nieuwe huurders in het middensegment (Figuur 4.12). Evenzo is de DAEB-doelgroep niet exclusief voorbehouden aan de huursector. De huur tot de liberalisatiegrens wordt weliswaar voor circa 85 procent bewoond door de DAEB-doelgroep (Figuur 4.11), maar een derde van de DAEB-doelgroep heeft een koopwoning.

Figuur 4.11 Marktsegmenten naar bewoning



Figuur 4.12 Huurders in het middensegment naar leeftijd en woonduur

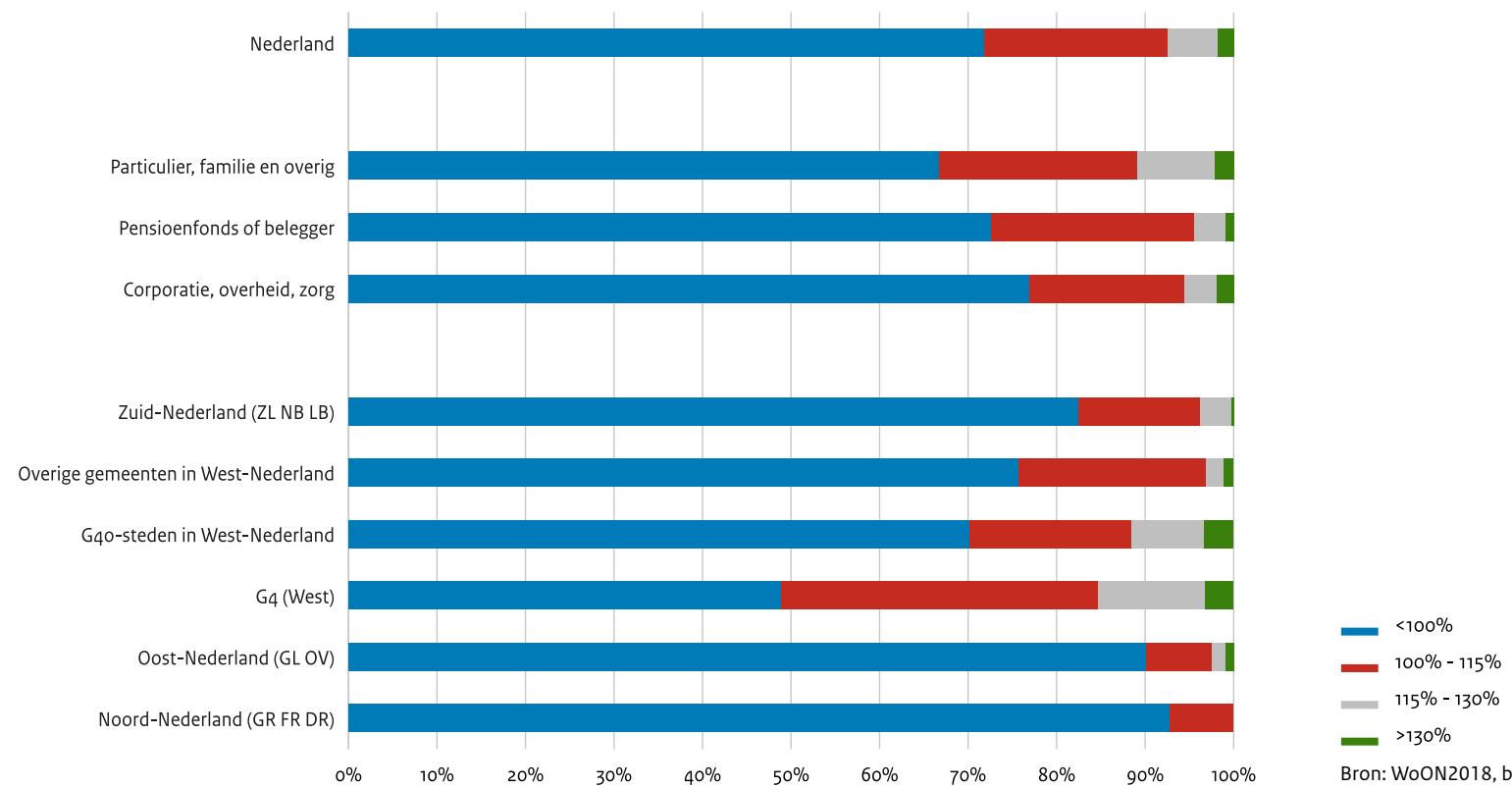


⁵⁴ Lagere middeninkomens zijn hier de huishoudens met een inkomen boven de DAEB-toewijzingsgrens, maar onder de eerste grens van het inkomenafhankelijk huurbeleid. Hogere middeninkomens hebben inkomen tussen de twee grenzen van het inkomenafhankelijk huurbeleid.

Van de circa 430.000 woningen in het middensegment wordt het overgrote deel (72 procent) verhuurd voor een huurprijs lager dan de maximale huur behorend bij het aantal WWS-punten van de woning (Figuur 4.13). Circa 21 procent heeft een huurprijs tot 115 procent, 6 procent van 115 procent tot 130 procent en 2 procent meer dan 130 procent van het genoemde maximum.

Hierbij zijn er duidelijke regionale verschillen. In het noorden en oosten van het land heeft circa 90 procent een huurprijs onder het WWS-maximum, in de G4 iets minder dan de helft. De verschillen tussen typen verhuurder zijn kleiner dan de regionale verschillen. Corporaties en pensioenfondsen/institutionele beleggers prijzen hun woningen wat goedkoper in dan particuliere en overige verhuurders. Als er vanuit wordt gegaan dat marktpartijen hun woningen in het middensegment voor marktconforme prijzen verhuren, kan geconcludeerd worden dat in meerdere regio's het WWS-maximum boven het marktconforme huurniveau ligt.

Figuur 4.13 Huurwoningen in het middensegment naar WWS-percentage, regio en verhuurder



Het Nibud heeft op basis van de eigen methode voor betaalbare huren de bestedingsruimte voor wonen van verschillende typen huishoudens becijferd (Tabel 4.5).⁵⁵ Voor de lage middeninkomens (tussen de DAEB-toewijzingsgrens en de eerste grens van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging) ligt de maximale betaalbare huur volgens het Nibud voor meerdere groepen veelal en soms zelfs ruim boven de € 1.000. Als deze huishoudens een huurwoning in het middensegment zoeken, is de bestedingsruimte dus niet de belemmerende factor. De vraag is eerder of er voldoende woningen in het middensegment worden aangeboden die aansluiten bij hun woonwensen. Een uitzondering is de categorie eenverdiende paren (zonder en met kinderen). Bij hen is de maximale bestedingsruimte wel veelal lager dan de bovengrens van het middensegment.

WoON2018 laat zien dat de aanvangshuurprijzen van woningen in het middensegment – gemeten in percentages van de maximale WWS-huur – in bepaalde regio's zijn toegenomen. In Noord- en Oost-Nederland is er nauwelijks een verschil tussen opnieuw verhuurde woningen en woningen waar geen bewonerswissel was geweest. In de G4 en de G40-steden in West-Nederland is er wel een verschil te zien. Vrijkomende middenhuurwoningen werden hier na bewonerswissel duurder verhuurd voor ongeveer 107 procent van de maximale huur, gezien het WWS. Het gemiddelde voor niet recent gemuteerde woningen in de G4 lag al wat hoger, op 98 procent, en voor de G40-steden in het westen iets lager dan in de G4, op 93 procent van het WWS-maximum. In de kleinere gemeenten in West-Nederland en in het zuiden namen de nieuwe huurprijzen ook iets toe (circa 5 procentpunt ten opzichte van de oudere huurcontracten), maar minder dan in de G40 en de grotere steden in het westen. Zoals eerder vermeld kan dit in 2022 worden aangevuld met recente data.

Tabel 4.5. Maximale bestedingsruimte van middeninkomens voor wonen

Type huishoudens	Maximaal betaalbare huur bij een inkomen op het niveau van		
	DAEB-inkomensgrens	Eerste grens IAH	Tweede grens IAH
Alleenstaanden, 23 jaar – AOW-leeftijd, arbeidsinkomen	€ 1.229	€ 1.475	€ 1.722
Alleenstaanden, vanaf AOW-leeftijd	€ 1.301	€ 1.489	€ 1.730
Paar zonder kinderen, 23 jaar – AOW-leeftijd, eenverdiener	€ 938	€ 1.196	€ 1.741
Paar zonder kinderen, 23 jaar – AOW-leeftijd, tweeverdiener	€ 1.287	€ 1.798	€ 2.574
Paar zonder kinderen, vanaf AOW-leeftijd	€ 1.273	€ 1.641	€ 2.264
Eenoudergezinnen	€ 1.211 - € 1.471	€ 1.391 - € 1.668	€ 1.602 - € 1.898
Paren met kinderen, tweeverdiener	€ 1.112 - € 1.389	€ 1.563 - € 1.867	€ 2.272 - € 2.664
Paren met kinderen, eenverdiener	€ 798 - € 919	€ 973 - € 1.150	€ 1.319 - € 1.663

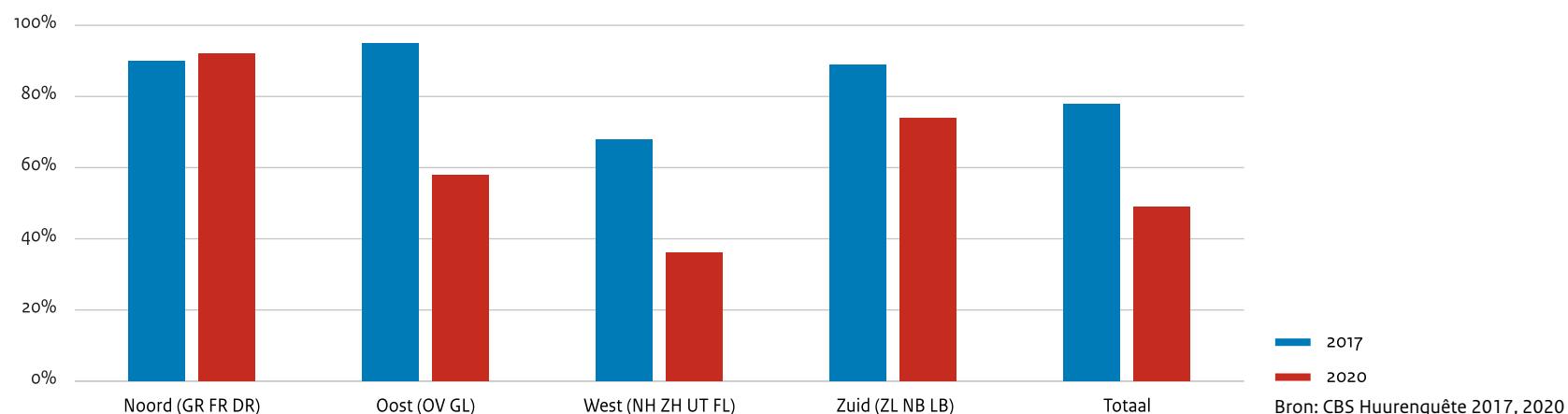
Bron: Nibud (2021), Betaalbare huren

⁵⁵ Nibud (2021), Betaalbare huren, berekeningen i.o.v. BZK.

Ook is er een aanzienlijke verschuiving geweest van het middensegment naar het dure huursegment. Vrijkomende woningen in het middensegment kunnen immers, voor zover de marktomstandigheden dat toelaten, ook in het dure segment worden verhuurd. Vooral in de westelijke provincies is het aandeel vrijkomende middenhuurwoningen teruggelopen ten gunste van het dure segment. Ook in Oost-Nederland en in mindere mate in het zuiden is deze terugloop te zien. Verhuurcijfers van de NVM en VGM bevestigen dit beeld.⁵⁶

In zowel het middensegment als het dure huursegment waren er, in 2018, geen grote verschillen tussen de huurquotes van nieuwe en al langer wonende huurders. Het lijkt er op dat de quoten bij recent verhuisden iets lager liggen. Dit is te verklaren doordat de nieuw ingestroomde bewoners een gemiddeld hoger inkomen hebben dan de zittende bewoners, vooral in de regio's met de grootste verschillen in huurprijzen van recent gemuteerde en reeds langer verhuurde woningen.

Figuur 4.14 Aandeel middenhuur in vrijkomende vrije sector huurwoningen



⁵⁶ [rapportage-transacties-huurwoningen-h2-2019.pdf \(nvm.nl\)](#)

Capita selecta A

Leefbaarheid

In voorgaande hoofdstukken is een basisbeschrijving van de woningmarkt gegeven. De Staat van de Woningmarkt sluit af met twee Capita selecta. De eerste twee daarvan (A en B) zijn supplementen: onderwerpen die jaarlijks variëren.

In voorgaande edities is er zo al relatief veel aandacht geweest voor bijvoorbeeld de thema's verduurzaming, ouderen en 'doorstroming, starters en hun slaagkansen'. Om die reden ligt in deze editie de aandacht op andere thema's. Deze eerste Capita selecta gaat over Leefbaarheid. De tweede Capita selecta gaat over Caribisch Nederland. De publicatie wordt afgesloten met het jaarlijks verplicht onderdeel 'Jaarverslag Wet op de Huurtoeslag' (Bijlage).



In deze eerste special wordt een overzicht gegeven van de ontwikkelingen op het gebied van leefbaarheid met daarbij een focus op de relatie met de woningmarkt. De meeste recente cijfers over leefbaarheid in Nederland dateren van 2018. De voornaamste bronnen hiervoor zijn de Leefbaarometer 2018 en het WoON 2018. Nieuwe cijfers vanuit deze bronnen komen op zijn vroegst eind 2021 beschikbaar. Wel zijn er de afgelopen periode door In.Fact.Research en Circusvis en RIGO in een aantal gemeenten lokale onderzoeken uitgevoerd die de ontwikkeling van de leefbaarheid dieper hebben geanalyseerd. Het thema leefbaarheid kent daarnaast de laatste tijd diverse ontwikkelingen en er is meer Riksinitiatief gekomen. Om die redenen kan dit supplement nog aantrekkelijke informatie verschaffen, mede door ook langere tijdreeksen te tonen.

Het algemene beeld is dat het goed gaat met de leefbaarheid in Nederland, maar er is een concentratie van wijken waar het slechter gaat. In die wijken wonen relatief steeds meer mensen met lage inkomens. Sommige woningcorporaties hebben daarom te maken met een toenemend aandeel van kwetsbare bewoners met lage inkomens. In dit supplement worden ontwikkelingen uiteengezet die te zien zijn in gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat.

A1. Ontwikkeling leefbaarheid en veiligheid

Over het algemeen gaat het goed met de leefbaarheid in Nederland. De langjarige trend is duidelijk positief. De verbetering van de leefbaarheid is echter niet gelijk verdeeld. Een relatief groot deel van de wijken met leefbaarheidsproblemen profiteert minder van de gunstige ontwikkelingen dan de ‘betere’ wijken. In sommige wijken en buurten waar de leefbaarheid al onvoldoende was, ging de leefbaarheid achteruit.

Uit de Leefbaarometer 2018 blijkt dat ongeveer 700.000 inwoners in een gebied wonen waar de leefbaarheid onvoldoende is.⁵⁷ De Leefbaarometer bestaat uit een honderdtal indicatoren verdeeld over vijf dimensies: woningen, bewoners, voorzieningen, veiligheid, en fysieke omgeving. Ieder gebied kan een verschillende score hebben op deze dimensies. De leefbaarheidssituatie is dan ook afhankelijk van een combinatie van veel verschillende factoren.⁵⁸

⁵⁷ RIGO, Atlas voor gemeenten, Leefbaarheid in Nederland 2018, een analyse op basis van de Leefbaarometer 2018, augustus 2019.

⁵⁸ Wijk in zicht, kwalitatief onderzoek naar de dynamiek van leefbaarheid in kwetsbare wijken. Platform31, maart 2020.

Wijken en buurten die al kwetsbaar waren staan verder onder druk en dreigen in een neerwaartse spiraal terecht te komen. De gevolgen van COVID-19 raken vooral de al kwetsbare inwoners in deze gebieden. Dit heeft mogelijk niet alleen gevolgen voor de brede welvaart en gezondheid, maar kan ook leiden tot voedingsbodem voor (ondermijnende) criminaliteit en parallelle samenlevingen die het gezag van de democratische rechtstaat ondermijnen. Het SCP waarschuwt dan ook voor een verdere tweedeling in Nederland.⁵⁹

In wijken waar de leefbaarheid onder druk staat zijn relatief veel goedkope woningen en zijn er veel verhuizingen (hoge mutatiegraad). Er is sprake van een grotere uitstroom van hogere inkomens en een lagere instroom van meer kansrijke huishoudens.⁶⁰

In de periode van 2002 tot 2012 verbeterde de leefbaarheid, maar vanaf 2012 tot 2018 wordt zichtbaar dat de leefbaarheidsscores van wijken meer uit elkaar gaan lopen (Figuur A1).⁶¹

De score in wijken die (ruim) onvoldoende scoren in de Leefbaarometer is in 2018 ten opzichte van 2012 met 8 procent afgangen, terwijl de score van wijken die goed tot uitstekend scoren juist met ongeveer 9 procent is toegenomen. ‘De slechtste wijken komen steeds meer op achterstand’ is dan ook één van de conclusies in het rapport ‘Veerkracht in corporatiebezit’.⁶² Het blijkt dat er op elke dimensie van de Leefbaarometer tussen 2012 en 2018 een verslechtering is geweest in gebieden die (in 2018) een onvoldoende scoren. De verslechtering was het grootst op de dimensie veiligheid.⁶³ Ook is er een samenhang tussen de toename van mensen met een psychiatrische aandoening, een licht verstandelijke beperking of meer algemeen mensen die afhankelijk zijn van een (bijstands)uitkering en de toename van overlast en onveiligheid. Ook als wordt gecontroleerd voor alternatieve verklaringen, blijft dit verband bestaan.⁶⁴

⁵⁹ SCP, Eerste doordenkingsmaatschappelijke gevolgen coronamaatregelen, [Beleidssignalement, mei 2020](#).

⁶⁰ RIGO, Atlas voor gemeenten, Leefbaarheid in Nederland 2018, een analyse op basis van de Leefbaarometer 2018, 16 augustus 2019.

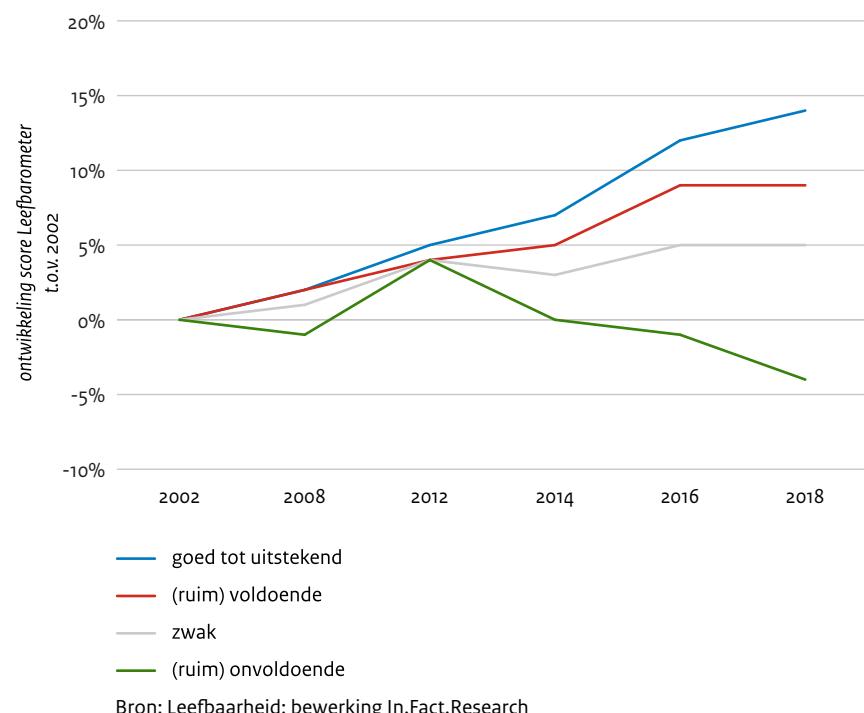
⁶¹ Kwetsbare bewoners en leefbaarheid, trends en ruimtelijke verschillen in Rotterdam. In.Fact.Research, Circusvis, 30 juli 2020.

⁶² Veerkracht in het corporatiebezit, de update een jaar later, twee jaar verder, In.Fact.Research, Circusvis, RIGO, 22 januari 2020.

⁶³ In deze dimensie zijn naast ervaren overlast (breed gedefinieerd) ook meldingen van misdrijven (geweld, beroving, vernieling, inbraken, ordeverstoring) opgenomen.

⁶⁴ Veerkracht in het corporatiebezit; kwetsbare bewoners en leefbaarheid, RIGO, 19 oktober 2018.

Figuur A1 Ontwikkeling leefbaarheid naar het niveau van leefbaarheid in 2018



Uit de Leefbaarometer valt af te lezen dat er zowel voor overlast als voor onveiligheid sprake is van een verbetering in alle (groepen van) gemeenten in Nederland. Wel is er meer overlast en onveiligheid in de (grote) steden dan in minder stedelijk gebied. De overlast neemt in de (grote) steden ook minder af dan in niet-stedelijke gemeenten.

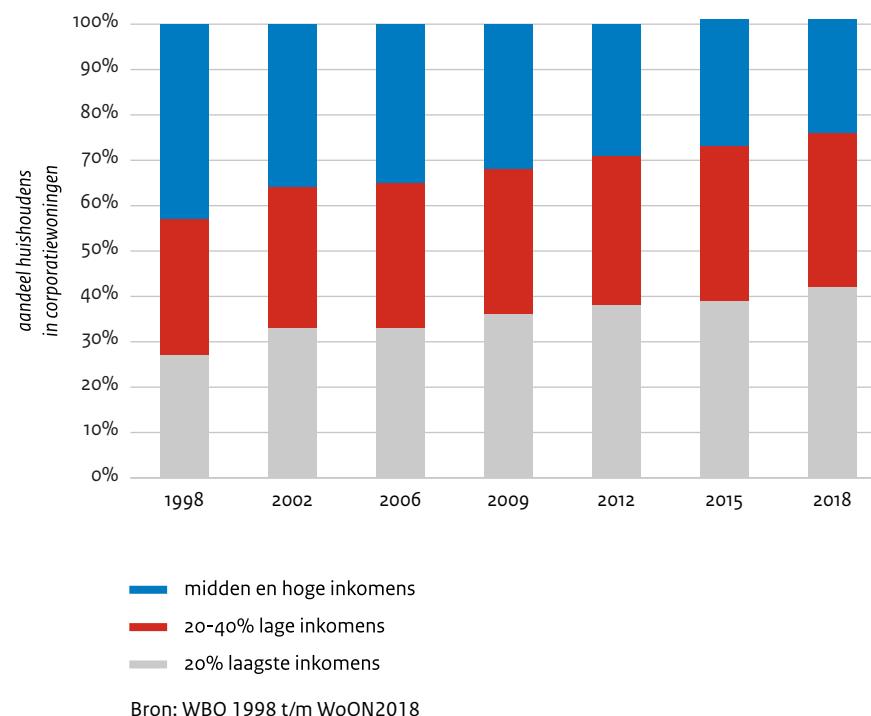
Daarentegen verbetert de veiligheid in de (grote) steden wat meer dan in minder stedelijk gebied. Binnen de gemeenten concentreren overlast en onveiligheid zich vaak in een beperkt aantal specifieke wijken en buurten. Dat zijn echter niet altijd de buurten met een lage totaalscore op de Leefbaarometer. Enerzijds zijn er binnenstadsbuurten die een zeer ongunstige score op het gebied van veiligheid combineren met een dusdanig goede score op andere dimensies (bijvoorbeeld door een ruim aanbod aan voorzieningen) dat de totale Leefbaarometerscore bovengemiddeld is. Anderzijds zijn er buurten waar een lage veiligheidsscore samengaat met ongunstige scores op andere dimensies. Dit zijn dan ook buurten met een lage totaalscore op de Leefbaarometer.

A2. Leefbaarheid en woningcorporaties

De leefbaarheid is in gebieden met veel corporatiewoningen gemiddeld minder gunstig dan in gebieden met weinig corporatiewoningen. Dat geldt ook voor de ontwikkeling in die gebieden en het draagt eraan bij dat de verschillen tussen ‘goede’ en ‘slechte’ wijken toenemen.⁶⁵ Dit wordt versterkt door de uitstroom van ‘sterke’ en instroom van ‘zwakke’ groepen huurders bij woningcorporaties. Wijken met relatief veel woningcorporatiebezit hebben hierdoor te maken met een afnemende leefbaarheid wanneer hier niet voor wordt gecompenseerd, bijvoorbeeld door differentiatie in woningbouw en meer diversiteit van de bevolkingssamenstelling. In Figuur A2 is zichtbaar dat huurders van corporatiewoningen steeds meer tot de categorie 20 procent laagste inkomen behoren en dat het aandeel huurders bij woningcorporaties met midden en hoge inkomen steeds verder afneemt. De categorie inkomen tussen de 20 procent en 40 procent blijft redelijk constant en bevat ongeveer een derde deel van de huurders bij woningcorporaties.

⁶⁵ RIGO, Atlas voor gemeenten, Leefbaarheid in Nederland 2018, een analyse op basis van de Leefbaarometer 2018, 16 augustus 2019 (hoofdstuk 5).

Figuur A2 Ontwikkeling verdeling van inkomensgroepen binnen woningvoorraad van woningcorporaties



Het corporatiebezit is steeds meer toegespitst op mensen met lagere inkomens die het hardst een sociale huurwoning nodig hebben. Tegelijkertijd wordt aan corporaties en gemeenten gevraagd om de leefbaarheid te vergroten, en is dit één van de zes prioriteiten van de prestatieafspraken met corporaties.

A3. Meer Rijksinzet voor leefbaarheid

De laatste jaren is de belangstelling voor de gebiedsgerichte aanpak toegenomen in allerlei beleidsdossiers en afspraken tussen het Rijk, regio's, gemeenten en andere partijen. Hierbij kan worden gedacht aan bijvoorbeeld de Regio Deals, Woondeals, City Deals en programma's in het kader van de energietransitie. Via het Volkshuisvestingsfonds wordt € 450 miljoen beschikbaar gesteld voor gemeenten voor de herstructurering van de slechtste woningen in de meest kwetsbare gebieden om daar de leefbaarheid en verduurzaming verder te verbeteren.⁶⁶ Met de tijdelijke regeling huisvesting kwetsbare groepen van 2020 heeft het ministerie van BZK vanuit de woningbouwimpuls nog eens € 50 miljoen beschikbaar gesteld waarmee de leefbaarheid kan worden verbeterd.⁶⁷ Voorts is leefbaarheid vanuit het Rijk benoemd tot een van de zes volkshuisvestelijke prioriteiten van de corporatiesector.⁶⁸ Woningcorporaties krijgen door wetswijzigingen ook meer ruimte om lokaal maatwerk toe te passen op het terrein van leefbaarheid en differentiatie van wijken.⁶⁹ De wijken en buurten waar leefbaarheid en veiligheid het meest onder druk staan bevinden zich – niet uitsluitend maar wel overwegend – in zestien grotere stedelijke vernieuwingsgebieden in vijftien steden. In deze zestien gebieden werken – onder leiding van de desbetreffende burgemeester – inmiddels allianties van betrokken bewoners, scholen, bedrijven, politie, corporaties, maatschappelijke instellingen, gemeenten en – namens de Rijksoverheid – het ministerie van BZK samen aan een integrale herstel- en perspectiefaanpak van vraagstukken op het gebied van onderwijs en jeugd, werk(loosheid), armoede en samenleven, veiligheid, wonen en gezondheid. De succesvolle aanpak van het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid fungeert daarbij als inspirerend voorbeeld.

⁶⁶ Tweede Kamerbrief 12 maart 2021; betreft Regeling Volkshuisvestingsfonds en openstelling loket.

⁶⁷ Tweede Kamer, vergaderjaar 2019–2020, 32 847, nr. 650.

⁶⁸ Tweede Kamer, vergaderjaar 2020–2021, 32 847, nr. 698.

⁶⁹ Wijziging Woningwet en wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de Woningwet; Eerste Kamer, vergaderjaar 2020–2021, 35 517, A; Staatsblad 2021 167.

Capita selecta B Caribisch Nederland



Dit betreft de tweede rapportage over Caribisch Nederland in de Staat van de Woningmarkt. In dit schrijven wordt ingegaan op de ontwikkelingen sinds de vorige rapportage. Sinds 10 oktober 2010 bestaat het land Nederland uit een Europees en een Caribisch deel. Het Caribische deel wordt gevormd door de eilanden Bonaire, St. Eustatius en Saba; gezamenlijk Caribisch Nederland (CN) genoemd. De woningmarkt van CN wordt uitgelicht, voor zover statistische informatie dat toelaat, want informatievoorziening is niet ruimschoots vorhanden. Allereerst wordt er beknopt een algemene woningmarktschets gegeven voor heel Caribisch Nederland. Vervolgens wordt dit per eiland verbijzonderd. Tot slot wordt ingegaan op de Wet Maatregelen Huurwoningmarkt Caribisch Nederland en de pilot Nationale Hypotheek Garantie (NHG) op Bonaire.

B1. Woningmarkt in Caribisch Nederland

Er zijn geen accurate gegevens over de woningvoorraad in CN. Als echter wordt aangenomen dat de totale woningvoorraad gelijk is aan het totale aantal huishoudens, kan er worden gesteld dat de woningvoorraad in CN op 1 januari 2020 (afgerond op vijftigtallen) circa 11.950 woningen bedraagt. Het komt echter voor dat huishoudens een woning delen: het aantal woningen zal dus in werkelijkheid lager zijn. Tabel B1 gaat in op het aantal inwoners en huishoudens per eiland.⁷⁰

Tabel B1 Inwoners en huishoudens Caribisch Nederland per eiland (x 1.000)

	Bonaire 2020	Saba 2020	Sint-Eustatius 2020
Aantal inwoners	20,91	1,93	3,14
Totaal aantal huishoudens	9,39	1,03	1,51

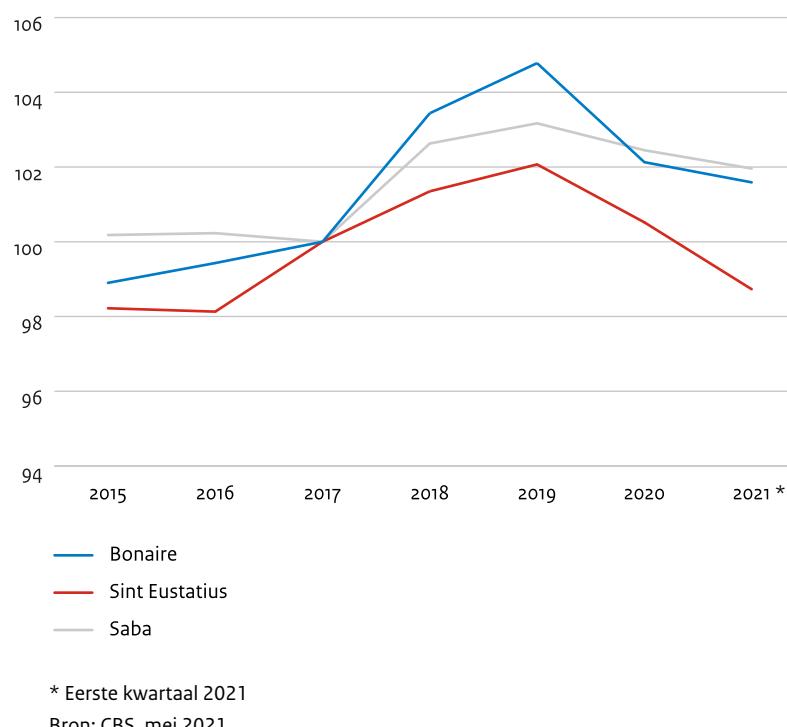
Bron: CBS Statline, januari 2020

Volgens het Regioplan Beleidsonderzoek 2018 is er een tekort aan sociale huurwoningen op de drie eilanden.⁷¹ Daardoor moeten sommige inwoners noodgedwongen duurdere woningen huren in de particuliere huursector. Het kopen van een eigen woning blijkt voor veel inwoners een grote uitdaging te zijn.⁷² Twee belangrijkste obstakels voor het kopen van een woning zijn de betaalbaarheid en financiering. Banken in het Caribisch gebied zijn, anders dan in Nederland, bereid om slechts 70-80 procent van de woningwaarde te financieren. Dit impliceert dat potentiële huizenkopers een groot deel van de koopsom met hun eigen vermogen moeten financieren. Veel inwoners zijn echter niet in staat om voldoende eigen vermogen op te bouwen. Hierdoor worden minder hypotheken verstrekt dan mogelijk. De beperkte toegang tot hypotheekfinanciering zorgt voor een trage ontwikkeling van de woningmarkt in CN.

Consumptienprijzen gedaald

De consumentenprijzenindex op Caribisch Nederland geeft het prijsverloop aan van een pakket aan goederen en diensten dat een gemiddeld huishouden op Caribisch Nederland aanschaft. In dit pakket worden onder meer de kosten dagelijkse boodschappen, kleding, huur, brandstof en verzekeringspremies meegenomen. In Figuur B1 is de consumentenprijzenindex van Saba, Sint-Eustatius en Bonaire weergegeven, waarbij de index in 2017 op 100 is gesteld. Vanaf 2019 zijn de consumentenprijzen op de drie eilanden gedaald, op Saba het minst.

Figuur B1 Consumentenprijzenindex op Bonaire, Sint Eustatius en Saba



* Eerste kwartaal 2021

Bron: CBS, mei 2021

⁷⁰ De tabel bevat het meest recente cijfer over het aantal huishoudens, ten tijde van dit schrijven.

⁷¹ Regioplan Beleidsonderzoek 2018: Onderzoek naar een ijkpunt voor het sociaal minimum in Caribisch Nederland.

⁷² Integrale visie op de woningmarkt – Vergaderjaar 2018-2019 – kst-32847-454.

B2. Woningmarkt op Bonaire

Volgens het CBS was in 2018 het gemiddelde inkomen van de Bonairiaanse bevolking \$ 24.600.⁷³ Het aantal sociale huurwoningen dat beschikbaar is op Bonaire bedraagt 573, waarvan 526 in bezit zijn van de woningstichting Fundashon Cas Bonairiano (FCB) en 47 van het Openbaar Lichaam Bonaire. Het aantal particuliere huurwoningen op Bonaire bedraagt 1.100. Indien ervan wordt uitgegaan dat het aantal huishoudens gelijk staat aan de totale woningvoorraad, kan worden gesteld dat Bonaire beschikt over circa 7.717 koopwoningen, als bovengrens. Tabel B2 vat deze informatie samen.⁷⁴

Tabel B2 Bekende woningvoorraad op Bonaire, 2020

	Woningvoorraad	Verantwoordelijk
Sociale huur	573	Woningcorporatie FCB: 526 Het Openbaar Lichaam: 47
Vrije huur	1.100	
Koop	7.717	
Totale woningvoorraad (schatting)	9.390	

Bron: CBS Statline, januari 2020, FCB, OL Bonaire

In 2020 was de gemiddelde verkoopwaarde van woningen op Bonaire \$ 363.000.⁷⁵ Dat is \$ 60.000 meer dan het jaar ervoor. De sterke huisprijsstijging maakt het voor met name starters steeds moeilijker om een huis te kopen. Daarnaast is het aanbod van sociale huurwoningen op Bonaire beperkt en bestaan er wachtlijsten om voor dergelijke woningen in aanmerking te komen.⁷⁶ Volgens het jaarverslag van FCB over 2020 staan er ultimo 2020 in totaal 827 actieve woningzoekenden op de wachtlijst, maar staan er veel meer gezinnen geregistreerd op non-actief: ze reageren na een inschrijving niet meer op de jaarlijkse herinschrijving en zullen dan van de wachtlijst wegvalLEN.

Volgens experts van de Bonairiaanse woningmarkt zijn Bonairiaanse huishoudens, met een laag inkomen (zonder eigen woning), grotendeels noodgedwongen aangewezen op het huren van woningen in de particuliere huurmarkt. Om tegemoet te komen aan de tekorten aan sociale huurwoningen realiseert FCB in de komende jaren 500 nieuwe sociale huurwoningen.⁷⁷ De oplevering die woningen is voorzien in 2025. De eerste tranche van 76 woningen is al opgeleverd.

Wet Maatregelen Huurwoningmarkt CN

Op 1 april 2021 is de Wet Maatregelen Huurwoningmarkt Caribisch Nederland (WMHCN) op Bonaire in werking getreden. Deze wet draagt bij aan verlaging van woonlasten voor de inwoners van Bonaire door de instelling van een Huurcommissie die helpt bij geschillen over de huurprijs, door de introductie van een woningwaarderingstelsel (transparante huren in zowel de sociale als de particuliere sector) en door een verbeterde huurcompensatie voor huurders in de sociale huursector. De wet zal ook gaan gelden voor Sint-Eustatius en Saba, zodra daar lokale regelingen voor een woningwaarderingstelsel en een huurcommissie zijn aangenomen.

Pilot Nationale Hypotheek Garantie

Meer mensen kunnen op Bonaire op verantwoorde wijze een eigen woning financieren dankzij de introductie op 12 februari 2021 van de Hypotheek Garantie Bonaire (HGB). Dit zorgt onder voorwaarden voor een vangnet wanneer kopers door persoonlijke omstandigheden in financiële moeilijkheden komen. De pilot HGB duurt vijf jaar en geldt voor maximaal 350 woningen (70 per jaar). Op deze wijze wil het kabinet de woningmarkt in Caraïbisch Nederland stimuleren. Het vergroten van eigenwoningbezit, het stimuleren van de bouw van koopwoningen én de doorstroom vanuit (sociale) huurwoningen naar koopwoningen zorgen ervoor dat meer inwoners van Bonaire betaalbaar kunnen wonen.

⁷³ CBS, Trends in the Caribbean Netherlands 2020.

⁷⁴ Cijfers FCB afkomstig van FCB; cijfers Openbaar Lichaam uit Regioplan Beleidsonderzoek 2018: Onderzoek naar een ijkpunt voor het sociaal minimum in Caribisch Nederland; bij Woningcorporatie FCB (526): Stand op 31 december 2020, Jaarverslag FCB; bij het Openbaar Lichaam (47): Staat van de Woningmarkt 2020; bij Vrije huur (1.100): Antwoord op vragen bij de begrotingsbehandeling 2020.

⁷⁵ CBS Statline, april 2021.

⁷⁶ Regioplan Beleidsonderzoek 2018: Onderzoek naar een ijkpunt voor het sociaal minimum in Caribisch Nederland.

⁷⁷ Voortgangsbrief dossier sociale woningbouw in Caribisch Nederland 17 januari 2019.

B3. Woningmarkt op Sint Eustatius

Volgens het CBS was het gemiddelde inkomen van de Statiaanse bevolking \$ 29.400 in 2017.⁷⁸ Het aantal sociale huurwoningen op Sint Eustatius bedraagt 95, waarvan 20 in bezit zijn van de Stacia Housing Foundation (SHF) en 75 van het Openbaar Lichaam Sint Eustatius. Er zijn geen accurate statistieken beschikbaar over particuliere huurwoningen en koopwoningen op Sint Eustatius. Tabel B3 toont wat bekend is, wederom onder de assumptie dat het aantal huishoudens gelijk staat aan het aantal woningen, als bovengrens.⁷⁹

Tabel B3 Bekende woningvoorraad op Sint Eustatius, 2020

	Woningvoorraad	Verantwoordelijk
Sociale huur	95	Woningstichting SHF: 20 Het Openbaar Lichaam: 75
Vrije huur		
Koop		
Totale woningvoorraad (schatting)	1.510	

Bron: CBS Statline, januari 2020, FCB, OL Sint Eustatius

Staciaanse experts geven aan dat er een tekort is aan sociale huurwoningen in Sint Eustatius.⁸⁰ Daarom heeft woningcorporatie Bazalt Wonen, in overleg met BZK en het Openbaar Lichaam Sint Eustatius, in een pilot gewerkt aan de renovatie van huurwoningen en aan de realisatie van nieuwe sociale huurwoningen. De eerste gerenoveerde sociale huurwoning werd opgeleverd op 10 februari 2020. Het doel is om alle 95 sociale huurwoningen te renoveren en om nieuwe sociale huurwoningen te bouwen. Experts geven verder aan dat een grote groep Statianen met een laag inkomen noodgedwongen een huis huurt in de particuliere (vrije) huursector.⁸¹ Voor deze mensen wordt door BZK en het Openbaar Lichaam Sint Eustatius bekeken op welke wijze tijdelijk tegemoet kan worden gekomen in de woonlasten. De groep met een eigen woning neemt toe.

⁷⁸ CBS, Trends in the Caribbean Netherlands 2019.

⁷⁹ Bij Sociale huur (95): Antwoord op vragen bij de begrotingsbehandeling 2020.

⁸⁰ Voortgangsbrief dossier sociale woningbouw in Caribisch Nederland 17 januari 2019.

⁸¹ Regioplan Beleidsonderzoek 2018: Onderzoek naar een ijkpunt voor het sociaal minimum in Caribisch Nederland.

B4. Woningmarkt op Saba

Volgens het CBS was het gemiddelde inkomen van de Sabaanse bevolking \$ 26.400 in 2017.⁸² Het aantal sociale huurwoningen dat beschikbaar is op Saba bedraagt 50. Tabel B4 illustreert dat 30 woningen van woningstichting Own Your Own Home Foundation zijn en 20 van woningcorporatie Bazalt Wonen. Momenteel wordt er gebouwd aan twee woningbouwprojecten met in totaal 20 sociale huurwoningen. Het aantal particuliere huurwoningen op Saba komt neer op 300. Als wordt aangenomen dat het aantal huishoudens gelijk staat aan de totale woningvoorraad, dan beschikt Saba over circa 680 koopwoningen (zie Tabel B4).⁸³

Tabel B4 Bekende woningvoorraad op Saba, 2020

	Woningvoorraad	Verantwoordelijk
Sociale huur	50	Woningcorporatie Bazalt Wonen: 20 Woningstichting Own Your Own Home Foundation: 30
Vrije huur	300	
Koop	680	
Totale woningvoorraad (schatting)	1.030	

Bron: CBS Statline, januari 2020, FCB, OL Saba

Sabaanse woningmarktexperts stellen dat er op Saba een tekort is aan sociale huurwoningen.⁸⁴ Volgens hen is er een wachtlijst van tenminste 60 families. Sommige mensen huren daarom noodgedwongen in de (voor hen eigenlijk te dure) particuliere huursector.⁸⁵ BZK en het Openbaar Lichaam Saba bekijken voor deze groep op welke wijze tijdelijk tegemoet kan worden gekomen in de woonlasten. Daarnaast is er vanwege de Medical School een toenemende druk op de particuliere huurhuizenmarkt op Saba.

⁸² CBS, Trends in the Caribbean Netherlands 2019.

⁸³ Bij Sociale huur (50): Cijfers afkomstig uit Regioplan Beleidsonderzoek 2018: Onderzoek naar een ijkpunt voor het sociaal minimum in Caribisch Nederland; bij Vrije huur (300): Antwoord op vragen bij de begrotingsbehandeling 2020 (schatting in 2020, recentere ontwikkeling is niet bekend).

⁸⁴ Voortgangsbrief dossier sociale woningbouw in Caribisch Nederland 17 januari 2019.

⁸⁵ Regioplan Beleidsonderzoek 2018: Onderzoek naar een ijkpunt voor het sociaal minimum in Caribisch Nederland.

Bijlage Jaarverslag Wet op de Huurtoeslag

Op grond van artikel 57, eerste lid van de Wet op de Huurtoeslag, dient jaarlijks verslag uitgebracht te worden aan de Staten-Generaal over de werking van deze wet. De Wet op de Huurtoeslag wordt, samen met andere toeslagwetten, op grond van de in september 2005 van kracht geworden Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen (Awir) uitgevoerd door de Belastingdienst/ Toeslagen onder verantwoordelijkheid van de staatssecretaris van Financiën/ Toeslagen en Douane. In dit jaarverslag wordt over deze wet dan ook geen inzicht geboden in gegevens betreffende de uitvoering. Deze gegevens worden aangeboden in de bedrijfsparagraaf van het jaarverslag Financiën (Begroting IX).



Inzicht in de huurtoeslag cijfers

De systematiek van de Awir brengt met zich mee, dat er eerst sprake is van voorlopige toekenningen en pas na afloop van het huurtoeslagjaar van definitieve vaststellingen. Op basis van de voorlopige toekenningen vallen geen uitspraken te doen over de samenstelling en kenmerken van de populatie huurtoeslagontvangers, omdat deze nog fors kunnen wijzigen na het definitief toekennen. Naarmate het proces van definitief toekennen verder is gevorderd, zijn in toenemende mate conclusies beter te trekken. Huurtoeslagjaren waarbij meer dan 90 procent van de toekenningen door de Belastingdienst definitief zijn vastgesteld, worden geacht voldoende betrouwbaar te zijn. Dit geldt op dit moment voor de huurtoeslagjaren tot en met 2019.

Indien in een huurtoeslagjaar de grens van 90 procent definitieve toekenningen niet wordt gehaald, wordt dit in de overzichten aangegeven, en wordt geen duiding van de ontwikkelingen gegeven. Dit geldt op dit moment voor het huurtoeslagjaar 2020, waarvoor er nog in het geheel geen definitieve vaststellingen zijn. Overigens zullen de cijfers ook voor de jaren waarin nu al meer dan 90 procent toegekend is nog in beperkte mate kunnen wijzigen bij het afronden van de laatste 10 procent definitieve toekenningen. Dit geldt in dit jaarverslag voor het jaar 2019.

Tabel 1 Ontwikkeling percentage definitieve toekenningen

Jaar	2016	2017	2018	2019	2020*
	99,9%	99,9%	99,5%	95,6%	0,0%

* Cijfers kunnen nog sterk wijzigen, omdat minder dan 90 procent van de toekenningen definitief is vastgesteld; peildatum maart 2021.

Bron: Microbestanden huurtoeslaggegevens Belastingdienst Toeslagen

Tabel 2 Ontwikkeling toekenningen

	Aantallen					Mutatie		
	2016	2017	2018	2019	2020*	16-17	17-18	18-19
Eenpersoonshh	524.802	542.106	547.649	549.870	622.809	3,3%	1,0%	0,4%
Meerpersoonshh	421.050	408.255	397.815	387.050	424.647	-3,0%	-2,6%	-2,7%
Eenpersoonshh ouderen	301.037	301.310	306.781	305.070	332.494	0,1%	1,8%	-0,6%
Meerpersoonshh ouderen	129.970	131.362	130.582	126.752	138.475	1,1%	-0,6%	-2,9%
Totaal	1.376.859	1.383.105	1.382.829	1.368.742	1.518.426	0,5%	0,0%	-1,0%

* Cijfers kunnen nog sterk wijzigen, omdat minder dan 90 procent van de toekenningen definitief is vastgesteld; peildatum maart 2021. Bron: Microbestanden huurtoeslaggegevens Belastingdienst Toeslagen

Een afname van de populatie is voor het eerst in 2019 zichtbaar. In 2020 zal echter weer sprake zijn van een toename als gevolg van het afschaffen van de maximale inkomensgrenzen per 1 januari 2020. Mogelijk is daarnaast sprake van een effect van de coronacrisis.

Bij de indexering van de huurtoeslagparameters voor 2019 is rekening gehouden met een gemiddelde inkomensontwikkeling van circa 2,4 procent voor jongeren en voor ouderen circa 3,5 procent. De daadwerkelijke inkomensontwikkeling blijkt daar gemiddeld iets onder te liggen. Voor huishoudens met een lagere inkomensontwikkeling dan de indexering van de inkomensgrenzen kan dit tot een hoger bedrag aan huurtoeslag hebben geleid.

De huurontwikkeling van de huurtoeslagpopulatie over 2019 ligt lager dan de gerealiseerde gemiddelde huurstijging inclusief huurharmonisatie in de geregelde sector van 2,3 procent.

Uit de tabel blijkt dat in 2019 de huurtoeslag relatief meer is gestegen dan de huren. Dit verschil wordt grotendeels veroorzaakt doordat de stijging van de eigen bijdrage lager is geweest dan de hiervoor getoonde stijging van de huren. Bij de indexatie van de eigen bijdrage wordt namelijk uitgegaan van de huurstijging exclusief harmonisatie. Tevens speelt hier dat de inkomensontwikkeling lager is geweest dan de indexering waarmee rekening is gehouden.

Inzicht in de huurtoeslag boven de aftoppingsgrens

Met het oog op de betaalbaarheid van woningen voor de doelgroep van de huurtoeslag en daarmee ook de budgettaire houdbaarheid en de gerichtheid van het instrument, is in de per 1 juli 2015 herziene Woningwet vastgelegd dat woningcorporaties aan ten minste 95 procent van de huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag woningen moeten toewijzen met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrens.

Tabel 3 Gemiddelde inkomens van toegekende huishoudens

	Belastbaar inkomen					Mutatie		
	2016	2017	2018	2019	2020*	16-17	17-18	18-19
Eenpersoonshh	15.844	16.029	16.249	16.593	17.604	1,2%	1,4%	2,1%
Meerpersoonshh	20.893	21.067	21.374	21.765	22.986	0,8%	1,5%	1,8%
Eenpersoonshh ouderen	16.609	16.817	17.073	17.596	18.567	1,3%	1,5%	3,1%
Meerpersoonshh ouderen	23.600	23.858	24.154	24.786	26.588	1,1%	1,2%	2,6%
Totaal	18.288	18.430	18.653	19.038	20.139	0,8%	1,2%	2,1%

* Cijfers kunnen nog sterk wijzigen, omdat minder dan 90 procent van de toekenningen definitief is vastgesteld; peildatum maart 2021. Bron: Microbestanden huurtoeslaggegevens Belastingdienst Toeslagen

Tabel 4 Gemiddelde huurontwikkeling van de huurtoeslagpopulatie

	Huur per maand					Mutatie		
	2016	2017	2018	2019	2020*	16-17	17-18	18-19
Eenpersoonshh	488	494	502	513	529	1,2%	1,6%	2,2%
Meerpersoonshh	564	571	579	589	601	1,2%	1,4%	1,7%
Eenpersoonshh ouderen	516	522	531	541	552	1,2%	1,7%	1,9%
Meerpersoonshh ouderen	538	543	552	563	576	0,9%	1,7%	2,0%
Totaal	522	527	535	545	558	1,0%	1,5%	1,9%

* Cijfers kunnen nog sterk wijzigen, omdat minder dan 90 procent van de toekenningen definitief is vastgesteld; peildatum maart 2021. Bron: Microbestanden huurtoeslaggegevens Belastingdienst Toeslagen

Tabel 5 Maandelijks gemiddeld toegekende huurtoeslag

	Huurtoeslag per maand					Mutatie		
	2016	2017	2018	2019	2020*	16-17	17-18	18-19
Eenpersoonshh	199	214	218	225	218	7,5%	1,9%	3,2%
Meerpersoonshh	237	254	259	265	255	7,2%	2,0%	2,3%
Eenpersoonshh ouderen	218	231	236	244	235	6,0%	2,2%	3,4%
Meerpersoonshh ouderen	213	226	232	240	221	6,1%	2,7%	3,4%
Totaal	216	230	235	242	232	6,5%	2,2%	3,0%

* Cijfers kunnen nog sterk wijzigen, omdat minder dan 90 procent van de toekenningen definitief is vastgesteld; peildatum maart 2021. Bron: Microbestanden huurtoeslaggegevens Belastingdienst Toeslagen

Tabel 6 Toekenningen met een huur boven de aftoppingsgrens

Jaar	2016	2017	2018	2019	2020*
Totaal aantal huurtoeslag-toekenningen	1.376.859	1.383.105	1.382.829	1.368.742	1.518.426
w.v. boven de aftoppingsgrens	345.795	341.607	364.221	360.126	406.515
Aandeel	25,1%	24,7%	26,3%	26,3%	26,8%

* Cijfers kunnen nog sterk wijzigen, omdat minder dan 90 procent van de toekenningen definitief is vastgesteld; peildatum maart 2021.

Bron: Microbestanden huurtoeslaggegevens Belastingdienst Toeslagen

In de tabel wordt inzicht gegeven in het aantal toekenningen van huurtoeslag met een huur boven de aftoppingsgrens voor de jaren 2016-2020. Het betreft hier naast nieuwe gevallen overigens zowel huishoudens die in het verleden met toestemming boven deze grens zijn gehuisvest als huishoudens waarvan de huurprijs door een boven trendmatige verhoging (bijvoorbeeld na woningverbetering) boven de aftoppingsgrens is uitgegroeid. Daarnaast speelt dat voor huurders van woningen bij overige verhuurders (anders dan woningcorporaties) de nieuwe passendheidsnorm niet geldt.

Het aantal toekenningen met een huur boven de aftoppingsgrens liet tot 2015 een toename zien. Sinds 2015 is met een percentage van 25,8 procent een daling waar te nemen. De dalende trend is in 2018 onderbroken en lijkt zich nu te stabiliseren.

Uit de rapportage van corporaties (Dvi) over het jaar 2018 blijkt dat corporaties in 2018 gemiddeld 98,5 procent passend hebben toegewezen en uit de Dvi 2019 blijkt dat dit gemiddelde percentage nagenoeg gelijk is: 98,4.

Begrippenlijst

Aandachtsgroep huurtoeslag: De aandachtsgroep huurtoeslag bestaat uit huishoudens met een belastbaar jaarinkomen onder de huurtoeslaggrens. De maximale inkomengrens voor huurtoeslag is per 2020 afgeschaft.

	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 dit begrip doorgaans in de context van het Woononderzoek Nederland wordt gebruikt (als relevante bron in ook de Staat van de Woningmarkt), en omdat de in het WoON opgenomen inkomensgegevens betrekking hebben op het voorgaande jaar, zijn de in deze tabel opgenomen inkomengrenzen 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 procent vergoed door huurtoeslag. De huurprijs boven de aftoppingsgrens en onder de liberalisatiegrens wordt bij 1 persoons-, mindervalide meerpersoons- en oudere meerpersoons huishoudens voor 40 procent vergoed door huurtoeslag en bij overige meerpersoons huishoudens voor 0 procent. 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 (soms ook afgekort met mgw). Het betreft een zelfstandige woning in een gebouw met meerdere woningen, zoals een flatwoning, luxe appartement, galerijflat, etagewoning, boven- en benedenwoning, portiekwoning of maisonnette.

Basishuur: De basishuur is de eigen bijdrage aan de huursom die de doelgroep voor huurtoeslag zelf moet betalen. De hoogte van de basishuur is afhankelijk van het inkomen. De Rijksoverheid stelt jaarlijks een minimum basishuur vast.

Bijkomende koopuitgaven: 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 koopuitgaven: De maandelijkse hypothekuitgaven vermeerderd met de bijkomende koopuitgaven en de onderhoudskosten.

Bewoonde Andere Ruimte (BAR): De BAR is een containerbegrip waarbij alle (resterende, niet goed in te delen) huishoudens in onzelfstandige wooneenheden en in niet-woningen of inwonende huishoudens toe worden gerekend. Het betreft ruimten waarin huishoudens staan ingeschreven op a) een niet-VBO (woonboot, woonwagen) of b) een VBO zonder woonfunctie of c) op een VBO met woonfunctie waar ook nog een of meerdere andere huishoudens ingeschreven staan. Zie ook VBO met woonfunctie.

Besteedbaar huishoudinkomen: Inkomen na aftrek van belastingen en premies van een huishouden uit arbeid, winst uit onderneming, en inkomen uit uitkeringen en sociale verzekeringen. Meegeteld wordt: kinderbijslag, spaarloon, vakantietoeslag, ziektekostenpremie, zorgtoeslag, tegemoetkoming ziektekosten van werkgever, gratificaties, vaste winstdeling en tantièmes. Inkomsten en uitgaven in verband met het wonen worden niet meegeteld. Voor huurders is het inkomen dus exclusief ontvangen huurtoeslag. Voor kopers is het inkomen exclusief ontvangen hypothekrenteafrek minus eigenwoningforfait. Het huishoudinkomen bestaat uit het inkomen van het hoofd van het huishouden, het inkomen van de eventuele partner en het inkomen van eventuele andere leden van het huishouden.

Betaalrisico: Het Nibud biedt richtlijnen ten aanzien van de minimaal noodzakelijke uitgaven voor huishoudens (onder meer voeding, kleding, energie, water, vervoer, ziektekosten, onderhoud, heffingen, abonnementen, hobby/vakantie, studiekosten). Wanneer het totaal van deze bedragen, aangevuld met woonlasten zoals bekend in het Woononderzoek Nederland, hoger zijn dan het huishoudinkomen heeft een huishouden een betaalrisico. Het begrip betaalrisico is dus een berekening die niet gaat over feitelijke betalingsproblemen van huurders, maar kan worden gehanteerd om het risico op betaalproblemen vroegtijdig te signaleren. In de berekening blijven vermogens van huishoudens buiten beschouwing. Zie ook Sociale participatie.

Bijkomende woonuitgaven: De uitgaven voor energie en water en de uitgaven voor heffingen en belastingen van de Openbaar Publiekrechtelijke Lichamen (OPL), zoals Waterschappen.

Bouwvergunning (omgevingsvergunningen met activiteit bouwen): In de Woningwet is vastgelegd voor welke bouwwerken (ook 'niet voor bewoning bestemde gebouwen' of 'bouwwerken geen gebouw zijnde' zoals bruggen etc.) een vergunning is vereist. De vergunning wordt afgegeven door de gemeente, die eerst toetst of het bouwplan onder andere voldoet aan het bestemmingsplan en het Bouwbesluit. Een vergunning kan voor één of meer gebouwen tegelijk afgegeven worden. In Nederland is de bouwvergunning per 1 oktober 2010 vervangen door een meeromvattende omgevingsvergunning met activiteit bouwen.

Bruto Binnenlands Product (BBP): De totale geldwaarde van alle in een land geproduceerde finale goederen en diensten gedurende een jaar. Dit is de som van de in het binnenland gevormde toegevoegde waarde. Deze waarde is gelijk aan de waarde van de productie minus de waarde van het verbruik. Tot het verbruik behoren niet de diensten van ingezette arbeid en kapitaal. Het BBP is een belangrijke graadmeter voor economische ontwikkeling. De economische groei wordt afgemeten aan de volumeontwikkeling.

Bruto plancapaciteit: zie Plancapaciteit.

Buy-to-let: Een Britse uitdrukking die verwijst naar de aankoop van een onroerend goed specifiek om te verhuren. Een buy-to-let-hypotheek is een hypothecaire lening die speciaal voor dit doel is ontworpen. Koopwoningen voor verhuur zijn meestal woningen, maar de term omvat ook investeringen in studentenvastgoed en investeringen in hotelkamers. Zie ook Buy-to-let hypotheek (verhuurhypotheek).

Buy-to-let hypotheek: Een hypothecaire lening (verhuurhypotheek) die speciaal voor het doel Buy-to-let is ontworpen. Een deel van de aanbieders hiervan richt zich op consumenten, mensen die bijvoorbeeld een woning kopen voor een studerend kind of die een woning verhuren als oudedagsvoorziening. Verhuurhypotheken voor consumenten vallen onder de Wet op het financieel toezicht. Zie ook Buy-to-let en Keep-to-let.

Commerciële verhuurders: Zie Particuliere verhuurders.

Conjunctuur: Schommelingen in de economische groei op korte en middellange termijn. Een indicator voor de economische groei is het Bruto binnenlands product (BBP). De CPI wordt door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gemeten binnen het kader van de Nationale Rekeningen (meer informatie is beschikbaar op de website van het CBS).

Consumentenprijsindex (CPI): Het indexcijfer van de consumptieprijzen is een economische indicator, die tot hoofdtaak heeft op objectieve wijze de prijsevolutie in de tijd weer te geven van een korf van goederen en diensten die door de gezinnen worden aangekocht en als representatief voor hun verbruiksgewoonten worden beschouwd. De CPI wordt door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gemeten (meer informatie is beschikbaar op de website van het CBS) en is een belangrijke indicator voor sociaaleconomisch beleid, evenals het woonbeleid.

Consumentenvertrouwen: Index die aangeeft in hoeverre huishoudens vinden dat het economisch gezien beter of slechter gaat. De index wordt door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) bepaald met een enquête onder personen die de meningen van huishoudens peilt over het algemene economisch klimaat en over de eigen financiële situatie.

Corporatie: Een (woningbouw)corporatie is een privaatrechtelijke instelling (stichting of vereniging) met volkshuisvestelijke doelen en als zodanig door de Kroon is toegelaten. De term toegelaten instelling, waarmee corporaties ook aangeduid worden, verwijst hiernaar. Zie ook Sociale verhuurder.

Cryptomunten (Cryptogeld): Waarde in de vorm van een bedrag in een cryptovaluta, of – met een Engels woord – cryptocurrency. Dit laatste is een soort digitale munt-eenheid, die vaak wordt gebruikt als alternatief geldsysteem voor de reguliere geldsoorten; 's werelds bekendste cryptovaluta is de bitcoin. In hoeverre cryptogeld werkelijk geld is, is omstreden. In Nederland heeft bijvoorbeeld de bitcoin de juridische status van ruilmiddel, maar niet die van geld.

Cycliciteit: Golfbeweging van prijzen op lange termijn rond een trendmatig gemiddelde.

DAEB: Woningcorporaties verlenen zogeheten diensten van algemeen economisch belang, waar deze afkorting voor staat. Deze diensten zijn, zoals bedoeld in:

- Artikel 106, tweede lid, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie en
- Het besluit van de Europese Commissie van 20 december 2011 (PbEU 2012, L 7) betreffende de toepassing van dat lid op staatssteun in de vorm van compensatie voor de openbare dienst, verleend aan bepaalde met het beheer van diensten van algemeen economisch belang belaste ondernemingen.

Zie ook DAEB-activiteiten, DAEB-doelgroep en Niet-DAEB.

DAEB-activiteiten: Activiteiten van corporaties, te weten:

- Bouw, verhuur en beheer van sociale huurwoningen.
- Beheer van maatschappelijk vastgoed.
- Investeren in leefbaarheid.

DAEB-doelgroep: Dit betreft huishoudens die in principe in aanmerking komen voor een corporatiewoning met een huurprijs onder de liberalisatiegrens/DAEB-huurgrens (zie Liberalisatiegrens). De inkomengrenzen hierbij zijn: in 2021: ≤ € 40.024;

10% toewijzingsruimte € 40.024 - € 44.655 en 10% vrije toewijzingsruimte voor meer dan € 44.655; vanaf 2022: Alleenstaanden ≤ € 40.024 (prijspeil 2021), Meerpersoonshuishoudens (voor drie jaar): ≤ € 44.196 (prijspeil 2021) en 7,5 procent vrije toewijzingsruimte (die corporaties lokaal kunnen verhogen tot maximaal 15 procent door dat in de prestatieafspraken met gemeente(n) en huurdersorganisatie(s) af te spreken. Zie ook Doelgroepen corporaties en Passend toewijzen voor de doelgroep van de huurtoeslag.

Doelgroepen corporaties: Corporaties moeten jaarlijks minimaal 90 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen verhuren aan hun doelgroepen:

- De belangrijkste doelgroep zijn huishoudens met een inkomen tot de EC-grens (zie ook EC-grens). Aan deze doelgroep moet minstens 80 procent van de sociale huurwoningen worden toegewezen. Zie DAEB-doelgroep.
- Huishoudens met een laag middeninkomen zijn een tijdelijke doelgroep.

In 2021 bestaat deze tijdelijke doelgroep uit huishoudens met een inkomen tussen € 40.024 en € 44.655. Aan deze groep mogen corporaties in dit jaar 10 procent van hun sociale huurwoningen toewijzen. Ze mogen deze 10 procent overigens ook toewijzen aan de belangrijkste doelgroep (≤ € 40.024).

De overige 10 procent van de sociale huurwoningen mogen de corporaties vrij toewijzen. Gebruiken ze deze 10 procent vrije ruimte niet voor toewijzingen aan huishoudens uit de belangrijkste doelgroep of de lage middeninkomens, dan moeten ze voorrang geven aan onder meer huishoudens met problemen rond gezondheid of veiligheid.

Zie ook EC-grens en Passend toewijzen voor de doelgroep van de huurtoeslag.

Doorstromer: Een binnen Nederland verhuisende 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 context van het Woononderzoek (kernpublicatie) worden ook de semistarters tot de groep doorstromers gerekend.

Zie ook Semistarter.

dPi: Prognose gegevens van corporaties (zie ook dVi).

Dure scheefheid: Dit treedt op als huishoudens die tot de doelgroepen van corporaties behoren in een woning met een huur boven de liberalisatiegrens wonen.

dVi: Verantwoordingsgegevens van corporaties (zie ook dPi).

EC-grens: De EC-grens is de bovengrens van het inkomen van de huishoudens uit de belangrijkste doelgroep voor de sociale huurwoningen van de corporaties. In 2021 is deze bovengrens € 40.024. De bovengrens is afgesproken met de Europese Commissie. Daarom mogen corporaties staatssteun ontvangen voor hun sociale vastgoed. Deze staatssteun krijgen ze onder meer in de vorm van een lagere rente op geborgde leningen en lagere grondprijzen voor nieuwbouwlocaties.

Eengezinswoning (egw): Ook wel grondgebonden woning genoemd. De typen lopen uiteen van een tussenwoning en hoekwoning tot twee onder één kap, villa en landhuis.

Energie-Index: Een maat voor de energieuwigheid van een huis, die sterk met het energielabel correleert.

Energielabel: Laat zien hoe energieuwig 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 hypotheekrenteafrek en het eigenwoningforfait.

Geliberaliseerd huurcontract: Zie Liberalisatiegrens.

Gereguleerde huurwoning: Huurwoning waarbij geen sprake is van een geliberaliseerd contract, hetgeen doorgaans het geval is bij huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. Huurwoningen die bij het aangaan van het contract een gereguleerde huurwoning zijn, maar door reguliere huurstijgingen boven de liberalisatiegrens uitstijgen, blijven toch gereguleerd. In analyses op basis van het WoON is echter geen onderscheid te maken naar type contract. Daarom wordt er in analyses op basis van deze bron niet gesproken van een gereguleerde of geliberaliseerde huurwoning, maar van 'een woning met een huurprijs onder de liberalisatiegrens' dan wel 'een woning met een huurprijs boven de liberalisatiegrens'.

Goedkope scheefheid: Dit treedt op als huishoudens met een midden- of hoog inkomen in een huurwoning wonen met een huur onder de liberalisatiegrens. Dit is de definitie op basis van de actuele huurprijs, die van toepassing kan zijn in onderzoek waarbij er geen kennis is over de vraag of een huurcontract is gereguleerd of geliberaliseerd. Voor de huurprijswetgeving is de definitie echter anders: dan betreft het huishoudens met een hoger (midden)inkomen in een huurwoning met een gereguleerd huurcontract (= aanvangshuur onder de toenmalige liberalisatiegrens).

Daardoor kunnen ook huurders die meer dan de liberalisatiegrens betalen toch een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging krijgen, zolang de maximale huurprijs-grens o.b.v. het WWS niet wordt overschreden.

Harmonisatie: Naast de jaarlijkse huurverhoging kunnen verhuurders bij mutatie (nieuwe verhuring) de huurprijs wijzigen. Hiermee is het voor verhuurders mogelijk een lage huurprijs in overeenstemming te brengen met de door de verhuurder gewenste streefhuur.

Hogere middeninkomens: Huishoudens die in principe alleen voor corporatiewoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens in aanmerking komen binnen de vrije toewijzingsruimte (zie DAEB-Doelgroep), of vanaf 2022 vallen binnen de aanvullende vrij toewijzingsruimte als daar regionale afspraken over zijn gemaakt. Deze groep kan in sociale huurwoningen (van woningcorporaties en overige verhuurders) vanaf 1 juli 2022 een hogere inkomensafhankelijke huurverhoging krijgen van maximaal € 50 (met de beperking: tot maximaal de WWS-grens). Inkomensgrenzen van de groep zijn: Alleenstaanden: € 47.077 - € 55.500 (prijspeil 2021); Meerpersoonshuishoudens: € 54.478 - € 74.000 (prijspeil 2021). In periode 1 juli 2021 tot 1 juli 2022 zijn de huren bevoren en is geen huurverhoging toegestaan. Zie ook Lagere middeninkomens en Hoogste inkomen.

Hoogste inkomen: Huishoudens met een huishoudinkomen boven de grenzen van de lagere en hogere middeninkomens – en daarmee per definitie een restcategorie – zoals gebruikt bij figuren en tabellen die analyses maken van verschillende inkomenssegmenten. Deze groep komt in principe alleen binnen de vrije toewijzingsruimte voor corporatiewoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens in aanmerking, of vanaf 2022 binnen de aanvullende vrije toewijzingsruimte, als daar regionale afspraken over zijn gemaakt. Als zij wonen in sociale huurwoningen (van woningcorporaties en overige verhuurders) dan kunnen zij vanaf 1 juli 2022 in principe een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging krijgen van maximaal € 100 (tot maximaal de WWS-grens). Inkomensgrenzen: Alleenstaanden: meer dan € 55.500 (prijspeil 2021); meerpersoonshuishoudens: meer dan € 74.000 (prijspeil 2021). In periode 1 juli 2021 tot 1 juli 2022 zijn de huren bevoren en is geen huurverhoging toegestaan. Zie ook Lagere en Hogere middeninkomens.

Huishoudentype: Onderscheid naar eenpersoons- en meerpersoonshuishouden, waarbij de laatste onderverdeeld wordt naar eenoudergezin, (echt)paar zonder kinderen, gezin met kinderen. In WoON is er ook nog de restcategorie "niet-gezinshuishoudens".

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 (kale huur). Subsidiabele servicekosten worden niet in mindering gebracht.

Huurenquête: Het CBS voert jaarlijks een enquête uit onder verhuurders van woningen om de ontwikkelingen van de woninghuren in Nederland te meten. Omdat de meeste huren in Nederland per 1 juli worden aangepast, vindt deze enquête jaarlijks rond juli plaats. De uitkomsten worden verwerkt in de consumentenprijsindex (CPI).

Huurprijsgrenzen: In de huurtoeslag gelden enkele huurgrenzen die mede bepalend zijn voor de hoogte van de huurtoeslag:

	2018	2019	2020	2021
Minimum basishuur	€ 221,45	€ 224,99	€ 229,02	€ 233,99
Kwaliteitskortingsgrens	€ 417,34	€ 424,44	€ 432,51	€ 442,46
Aftoppingsgrens (1 of 2 pers.)	€ 597,30	€ 607,46	€ 619,01	€ 633,25
Aftoppingsgrens (3+ pers.)	€ 640,14	€ 651,03	€ 663,40	€ 678,66
Liberalisatiegrens/huurtoeslaggrens	€ 710,68	€ 720,42	€ 737,14	€ 752,33

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

IBW: Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties.

Indicator sociale cohesie: Een indicator die uitdrukt hoe hoog de mate van onderlinge betrokkenheid en samenhang is. Wordt gebruikt in onderzoek. Verschillende soorten indicatoren bestaan, afhankelijk van het soort onderzoek. In de kernpublicatie van het Woononderzoek is voorheen een indicator opgenomen, die een waarde had tussen 0 en 10; een hoge score is in dit geval positief te waarderen. Die indicator werd 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.

Inkomensafhankelijk huurbeleid: Het inkomensafhankelijk huurbeleid zoals geïntroduceerd in het Regeerakkoord Kabinet Rutte II maakte in de jaren 2013-2016 onderscheid in drie inkomensgroepen en vanaf 2022 weer (zie tabel hieronder). Als inkomensbegrip wordt hierbij gehanteerd het belastbare huishoudinkomen van alle bewoners, zij het dat van inwonende kinderen tot 23 jaar alleen het belastbaar jaarinkomen wordt meegeteld dat boven het minimumlooniveau ligt (aftrek van minimumlooniveau).

	2018	2019	2020	2021 ⁸⁶	2022 (prijspeil 2021 ⁸⁷)
Lage inkomens	≤€41.056	≤€42.436	≤€43.574	n.v.t.	≤€47.077 (1pp) ≤€54.478 (mpp)
Midden inkomens				n.v.t.	≥€47.077 - ≤€55.500 (1pp) ≤€54.478 - ≤€74.000 (mpp)
Hoge inkomens	>€41.056	>€42.436	>€43.574	n.v.t.	>€55.500 (1pp) >€74.000 (mpp)

Zie ook: Hogere middeninkomens en Hoogste inkomens.

Inkomensbron huishouden: Voor huishoudens wordt door het CBS de belangrijkste inkomensbron bepaald aan de hand van informatie van de Belastingdienst (arbeid, vermogen of overdrachtsinkomen, eigen bedrijfsvoering/onderneming, werkloosheidsuitkering, arbeidsongeschiktheidsuitkering, pensioen, bijstand, overige sociale voorziening, studiefinanciering, overig).

Inflatie: De stijging van het gemiddeld prijsniveau (bij vergelijking van prijsniveaus over verschillende jaren wordt dikwijls inflatiecorrectie toegepast), zoals gemeten door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

⁸⁶ Door de huurbevriezing (ook) geen inkomensafhankelijke hogere huurverhoging.

⁸⁷ Bedragen onder voorbehoud van instemming Eerste Kamer met wetsvoorstel 35517 (Wijziging Woningwet naar aanleiding van evaluatie Herziene Woningwet); 1pp = eenpersoonshuishouden, mpp = huishouden van 2 of meer personen.

Intramuraal: Intramurale zorg (letterlijk: zorg binnen de muren) is zorg die geboden wordt in een zorginstelling, zoals een verpleeghuis, een instelling voor verstandelijk gehandicapten of een GGZ-instelling.

Kale huurprijs: De kale huurprijs is de prijs die verschuldigd is voor het gebruik van woonruimte. Dit komt neer op de basishuur verminderd met alle overige kosten die in de huurprijs inbegrepen kunnen zijn, zoals servicekosten en energiekosten.

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.

Keep-to-let: Fenomeen waarbij een eigenaar-bewoner een nieuwe woning koopt om in te wonen en zijn oude woning gaat verhuren. Zie ook Buy-to-let.

Koopstarters: Voormalige huurders dan wel (semi-)starters op de woningmarkt die een koopwoning betrokken hebben (zoekenden tellen niet mee).

Kwaliteitskortingsgrens: Dit is een begrip uit de huurtoeslag. Het deel van de huurprijs tussen de minimum basishuur en de kwaliteitskortingsgrens wordt voor 100 procent vergoed door huurtoeslag. Boven deze grens krijgen huurders een korting van 35 procent op de huurtoeslag. De kwaliteitskortingsgrens wordt jaarlijks per 1 januari vastgesteld. Zie ook huurprijs grenzen.

Lage middeninkomens: Huishoudens die in principe in aanmerking komen voor een corporatiewoning met een huurprijs onder de liberalisatiegrens (zie Liberalisatiegrens) met de volgende huishoudinkomensgrenzen: € 40.024 - €44.655; vanaf 2022: Alleenstaanden: € 40.024 (prijspeil 2021), Meerpersoonshuishoudens (voor periode van drie jaar: € 44.196 (prijspeil 2021) (zie ook Hogere middeninkomens en Hoogste inkomens).

Leefbaarheid: Met het begrip wordt in het algemeen bedoeld de mate waarin een buurt, wijk, dorp of ander gebied aantrekkelijk en/of geschikt is om te wonen of te werken. In onderzoek wordt de leefbaarheid met concrete indicatoren gemeten. De indicatoren worden doorgaans met schaaltechnieken geoptimaliseerd door na te gaan hoe goed ze een bepaalde dimensie van leefbaarheid (kunnen) uitdrukken. Een voorbeeld van een operationele definitie van leefbaarheid is de zogeheten Leefbaarometer, waarbij vijf dimensies met totaal circa honderd indicatoren de leefbaarheid met een score duiden. Die dimensies zijn: woningen, bewoners, voorzieningen, veiligheid, en fysieke omgeving.

Leefbaarheidsbijdrage: Woningcorporaties mogen bijdragen aan leefbaarheid in de directe nabijheid van hun onroerende zaken en ten behoeve van de huurders van die woongelegenheden. Met het wetsvoorstel tot wijziging van de herziene Woningwet (35517) wordt geregeld dat leefbaarheidsactiviteiten ook mogen worden uitgevoerd als ze niet zijn vastgelegd in de prestatieafspraken.⁸⁸ Daarnaast vervalt het maximumbedrag dat corporaties per verhuureenheid per jaar aan leefbaarheidsuitgaven mogen uitgeven en wordt het corporaties toegestaan activiteiten gericht op ontmoeting (zoals een buurt- of wijkfeest) te ondersteunen.

Leeftijd huishouden: Voor het bepalen van de leeftijd van het huishouden wordt uitgegaan van de leeftijd van het hoofd van het huishouden.

Leencapaciteit: Er zijn meerdere aspecten van belang bij het berekenen van de maximale hypotheklening: inkomen en waarde van de woning. Sinds 2018 mag maximaal 100 procent van de waarde van de woning met een hypotheek zijn belast. Op basis van het inkomen wordt bepaald of deze last ook kan worden gedragen. Hierbij speelt de woonquote een belangrijke rol. Bij de bepaling van de leencapaciteit wordt – ongeacht de aflossingsvorm of de rentevaste periode van de hypothecaire financiering – uitgegaan van ten minste de lasten behorende bij een 30-jarige annuïtaire lening. Zie ook LTI, LTV en Woonquote (kopers).

Levensfase: Een deel van het leven dat zich onderscheidt van andere delen door een gebeurtenis zoals gaan samenwonen, een woning kopen, kinderen krijgen, uit huis gaan van de kinderen, met pensioen gaan. Belangrijke gebeurtenissen in een leven die vaak een directe 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.

Liberalisatiegrens: Dit is een begrip uit de huurprijsregelgeving. De huurtoeslaggrens is qua bedrag gelijk aan de liberalisatiegrens. Om voor huurtoeslag in aanmerking te komen moet de actuele rekenhuur lager zijn dan de huurtoeslaggrens. De liberalisatiegrens/huurtoeslaggrens wordt jaarlijks per 1 januari vastgesteld.

⁸⁸ <https://www.woningmarktbeleid.nl/onderwerpen/lokale-driehoek/regelgeving-prestatieafspraken>

Een huurcontract is geliberaliseerd als:

- De kale huurprijs bij het afsluiten van het huurcontract hoger lag dan de liberalisatiegrens van dat moment. Zie ook kale huurprijs.
- De woning een zelfstandige woning is. Bij onzelfstandige woningen (zoals kamers), woonwagens en woonwagenstandplaatsen is nooit sprake van huurliberalisatie.

De huurliberalisatie trad in werking op 1 juli 1989 voor nieuwbouwwoningen en op 1 juli 1994 voor bestaande huurwoningen. Als het huurcontract is ingegaan voor die data, dan is het contract niet geliberaliseerd, ongeacht de hoogte van de beginhuur. Voor een geliberaliseerd contract geldt de huurprizenwet niet meer, met uitzondering van enkele artikelen. Zie ook Huurprijs Grenzen en Gereguleerde huurwoning.

LTI: Afkorting van het ‘Loan-To-Income’, een financiële term die de verhouding tussen hypotheekwaarde en inkomen uitdrukt. De waarde is onderdeel van een inkomenstoets, waarbij wordt gebruikgemaakt van financieringslastpercentages, zoals deze in de wet zijn opgenomen. Hiermee wordt bepaald welk percentage van het inkomen iemand maximaal mag inzetten voor de hypotheeklasten. De financieringslastpercentages variëren met het inkomen en de rentestand. Hoe hoger het inkomen, hoe hoger de hypotheek kan zijn. Als iemand een partner met een inkomen heeft, kunnen beide inkomens meegeteld worden voor het berekenen van de leencapaciteit. Het financieringslastpercentage wordt dan gebaseerd op het hoogste inkomen vermeerderd met 70 procent van het laagste inkomen. Naast het inkomen kan de aanbieder ook rekening houden met toekomstig inkomen uit spaargeld en een structurele inkomensstijging die binnen redelijke termijn ingaan. Zie ook Leencapaciteit en LTV.

LTV: Afkorting van het ‘Loan-To-Value’, een financiële term die de verhouding tussen hypotheekwaarde en woningwaarde uitdrukt. Hoe hoger de waarde, hoe risicotoller de lening is voor de uitlener van het geld (een financier, zoals een bank). De waarde is afgelopen jaren steeds verder naar beneden gebracht tot 100 procent per 2018 (bij het vaststellen van de maximale hoogte van het hypothecair krediet in verhouding tot de waarde van de woning). Zie ook LTI.

Middenhuur: Huurwoningen in de vrije huursector met een huur tussen de liberalisatielimits en € 1.000 (deze bovenlimiet hangt af van doel en peildatum van een onderzoek of toepassing, en is veelal gebaseerd op consensus; de grens zou ook hoger of lager kunnen worden gesteld).

Minima: Huishoudens met een huishoudinkomen van minder dan 110 procent van het sociaal minimum. Er is geen specifiek woonbeleid voor minima, anders dan zij ook onder het passend toewijzen vallen en recht op huurtoeslag hebben (zie ook Sociaal minimum).

Minimum basishuur: Dit is een begrip uit de huurtoeslag. Het is 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. Zie ook Huurprijs Grenzen.

Mutatiegraad: Het aantal nieuwe verhuringen van bestaande woongelegenheden uitgedrukt als percentage van het totaal aantal woongelegenheden, exclusief de in het verslagjaar nieuwgebouwde of aangekochte woongelegenheden.

Mutaties: Het aantal nieuwe verhuringen. Zie Mutatiegraad.

Nationale Hypotheek Garantie (NHG): Vangnet indien een huishouden de hypotheek niet meer kan betalen. Een hypotheek met NHG geeft de geldverstreker zekerheid dat de hypotheekschuld wordt terugbetaald. Hierdoor is de hypotheekrente lager dan voor hypotheken zonder NHG. NHG wordt alleen verstrekt als men voldoet aan de normen voor verantwoord lenen. Bovendien kan NHG alleen worden afgesloten indien het hypotheekbedrag lager dan of gelijk is aan de kostengrens van (in 2021) € 325.000 (leningen zonder energiebesparende voorzieningen) of € 344.500 (leningen met energiebesparende voorzieningen).

Netto besteedbaar huishoudinkomen: Zie besteedbaar huishoudinkomen.

Netto huur: Huur verminderd met de eventuele huurtoeslag.

Netto huurquote: Dit is de netto huur uitgedrukt als een percentage van het netto besteedbaar huishoudinkomen.

Netto kooplasten: De maandelijkse hypotheekuitgaven vermeerderd met de bijkomende koopuitgaven (uitgaven voor de opstalverzekering, het eigenaarsgedeelte OZB en erfpacht) en de onderhoudskosten, verminderd met het fiscaal effect (belastingvoordeel voor eigenaar-bewoners als gevolg van het saldo van de hypotheekrenteafrek en het eigenwoningforfait).

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

Netto koopuitgaven: De bruto koopuitgaven verminderd met het fiscaal effect (zie fiscaal effect en bruto koopuitgaven).

Netto plancapaciteit: Zie Plancapaciteit.

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 (zie bijkomende woonuitgaven).

Netto woonquote: Het percentage van het netto besteedbaar huishoudinkomen dat besteed wordt aan de netto woonuitgaven (hiermee is het begrip vergelijkbaar aan de netto huurquote en de netto koopquote, maar met inbegrip van de bijkomende woonlasten).

NHG: Zie Nationale Hypotheekgarantie.

Niet-DAEB: Andere dan DAEB-activiteiten van corporaties, te weten:

- Huurwoningen in de vrije sector (geliberaliseerde contracten)
- Koopwoningen
- Commercieel vastgoed

Onderhoudskosten: De maandelijkse uitgaven aan woningonderhoud. De gemiddelde jaarlijkse uitgaven aan woningonderhoud, uitgesplitst naar bouwjaar en vorm van de woning (eengezins of meergezins) worden verkregen uit de Energiemodule van het Woononderzoek (dit is in de geschiedenis van het Woononderzoek niet elke editie afgenummerd) en worden vervolgens, wanneer nodig, geïndexeerd naar het streefjaar met behulp van de bouwkostenindex. Ze worden zo ook betrokken in het WoON door deze schatting op te tellen bij de woonlasten van eigenaar-bewoners en zijn daarom ook onderdeel van de koopuitgaven (zie Bruto koopuitgaven).

Onttrekking: Onttrekkingen van woningen aan de woningvoorraad vinden plaats door verbouw, onbewoonbaarverklaring, buitengebruikstelling, afbraak, brand en andere rampen.

Onroerend Zaak Belasting (OZB): Gemeentelijke belasting die op basis van de WOZ-waarde van de woning wordt vastgesteld. De OZB wordt betaald door de eigenaar en de gebruiker (zie ook WOZ-waarde).

Overige verhuurder: Onder andere bedrijven, particulieren en institutionele beleggers. Huurwoningen waarvan het eigendom wel kan worden vastgesteld (maar de eigenaar niet) vallen hier ook onder. Corporaties vallen hier niet onder.

Particuliere verhuurder: Institutionele beleggers (pensioenfondsen, verzekerings- en beleggingsmaatschappijen), overige (kleinere) commerciële verhuurders en particuliere personen of instellingen zonder winstoogmerk met uitzondering van toegelaten instellingen (corporaties) die woningen verhuren of laten verhuren.

Passend toewijzen: Een woning toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot de inkomensgrens voor passend toewijzen die een woning willen betrekken waarvoor huurtoeslag mogelijk is met een huur tot de voor dat huishouden geldende aftoppingsgrens.

Woningcorporaties moeten extra aandacht geven aan huishoudens met de laagste inkomen die een inkomen hebben tot de inkomensgrens van de huurtoeslag. Deze moeten een betaalbare woning krijgen toegewezen onder de aftoppingsgrens die voor hen geldt. Daarom staat in de gewijzigde Woningwet een norm over passendheid. Elke corporatie moet aan tenminste 95 procent van de huishoudens een passende woning toewijzen, mits zij met hun huidige inkomen recht hebben op huurtoeslag. Dit is een woning met een kale huur onder de aftoppingsgrens.

Voor een- en tweepersoonshuishoudens is dit € 633,25. Voor drie- en meerpersoons-huishoudens is dit € 678,66. Deze bedragen gelden in 2021.

De norm van passendheid geldt voor huishoudens met een inkomen binnen de maximuminkomensgrenzen van de huurtoeslag. Die grenzen zijn in 2021:

- € 23.725 voor eenpersoonshuishoudens onder de AOW-gerechtigde leeftijd;
- € 32.200 voor meerpersoonshuishoudens onder de AOW-gerechtigde leeftijd;
- € 23.650 voor eenpersoonshuishoudens boven de AOW-gerechtigde leeftijd;
- € 32.075 voor meerpersoonshuishoudens boven de AOW-gerechtigde leeftijd.

Plancapaciteit: De capaciteit aan woningbouwplannen (die aantallen te bouwen woningen beschrijven voor een gegeven locatie). Het begrip wordt ook gebruikt met ervoor de termen bruto en netto. De bruto plancapaciteit is de totale capaciteit aan woningbouwplannen (gewoonweg plancapaciteit), terwijl de netto plancapaciteit de bruto plancapaciteit minus slooplannen is. Het begrip wordt daarnaast ook gebruikt met ervoor de termen hard en zacht. De harde plancapaciteit is gedefinieerd door plannen die door de gemeenteraad zijn vastgesteld, waarvoor een bouwvergunning kan worden verleend en waarvoor nog beroep of bezwaar kan worden aangetekend. De zachte plancapaciteit is gedefinieerd door plannen of besluiten in voorbereiding, die nog niet door de gemeenteraad zijn vastgesteld, en potentiële locaties voor woningbouw.

Premiewoningen: Zowel voor huurwoningen (sociaal en vrije sector) als koopwoningen werden vroeger subsidies verstrekt aan beleggers respectievelijk kopers. Dit betrof deels ‘lump sum betalingen’ en deels rente- en inkomenafhankelijke bijdragen.

Prognose-tekort: De prognose van het tekort geeft de toe- of afname van het kwantitatief woningtekort weer in de tijd (zie ook woningtekort en starttekort). Deze wordt berekend met het Primos model. De Primos-prognose is een trendprognose. Dat wil zeggen dat op basis van de meest recente beschikbare data en inzichten in de demografische processen, de meest reële verwachtingen voor de toekomst worden geëxtrapoleerd. Op landelijk niveau wordt uitgegaan van de nationale bevolkingsprognose van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Op basis van de huishoudenprognose wordt een raming gemaakt van de woningbehoefte. Vervolgens wordt de uitbreidingsbehoefte geraamd en op basis van het bouwprogramma wordt de prognose van het woningtekort becijferd. Het bouwprogramma vormt slechts een klein deel van het totale woningaanbod (10 procent tot 15 procent) dus hiermee kan niet de gehele spanning op de woningmarkt weggenomen worden. Als gevolg hiervan blijven discrepanties tussen vraag en aanbod bestaan.

Ratio verkoopprijs/vraagprijs: Na de verkoop van een bestaande koopwoning kan de ratio verkoopprijs/vraagprijs worden berekend. Een ratio van 1 wil zeggen dat de verkoopprijs van een bestaande woning gelijk is aan de laatst bekende vraagprijs.

Rekenhuur: Dit is een begrip uit de huurtoeslag. De rekenhuur is de kale huurprijs vermeerderd met de subsidiabele servicekosten.

Semi-starters: 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 de vorige woning. In de context van het Woononderzoek (kernpublicatie) worden semi-starters tot de doorstromers gerekend (zie ook Starter en 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 zijn huurwoningen met een aanvangshuur onder de (toenmalige) liberalisatielimits.

Sociale participatie: In de NIBUD-systematiek betreft dit de uitgaven aan uitgaan, krant/tijdschrift, vakantie en lidmaatschap van een vereniging.

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.

Stalled site: Een plangebied dat klaar voor de bouw is, met planologische goedkeuring, maar waar van de start van de bouw van woningen nog geen sprake is.

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

Start-tekort: Het starttekort berekent op een bepaalde datum het kwantitatief tekort aan woningen, uitgedrukt als percentage van de woningvoorraad (zie ook woningtekort en prognose-tekort).

Toewijzen: Bij het toewijzen van sociale huurwoningen aan nieuwe huurders moeten corporaties rekening houden met een aantal regels (zie ook Doelgroepen corporaties en Passend toewijzen).

Toewijzing sociale huursector: Sinds 1 januari 2011 is de toewijzing van sociale huurwoningen van corporaties 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 liberalisatielijn) van een corporatie heeft aangepast. Woningcorporaties moeten 90 procent van deze sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een belastbaar inkomen lager dan € 33.000 (prijspeil 2011). Deze grens wordt jaarlijks geïndexeerd.

	2012	2015	2018	2021
Grens sociale toewijzing	€ 33.614	€ 34.678	€ 36.164	€ 40.024

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 verruimd: corporaties moeten 80 procent van hun vrijkomende gereguleerde huurwoningen toewijzen aan de corporatiedoelgroep, mogen maximaal 10 procent toewijzen aan huishoudens met een middeninkomen (€ 44.655, prijspeil 2021) en mogen maximaal 10 procent vrij toewijzen. Zie ook Doelgroepen corporaties.

VBO met woonfunctie: Een verblijfsobject met een woonfunctie is een (deel van een) pand, ongeacht het soort pand waarin het woonobject zich bevindt zoals vrijstaande woning, rijtjeshuis, twee onder één kap-woning of flatwoning.

VEH-marktindicator: Met de Eigen Huis Marktindicator meet Vereniging Eigen Huis (VEH) iedere maand het vertrouwen van de consument in de woningmarkt. Deze indicator heeft een waarde tussen de 0 en de 200, waarbij de waarde 100 een 'neutrale stemming'-waarde vertegenwoordigt. De indicator meet specifiek voor de woningmarkt de stemming onder consumenten en onderscheidt zich hiermee van de algemene

consumentenvertrouwensindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek. De indicator baseert zich op maandelijkse peilingen onder een representatief aantal Nederlanders. De peiling heeft vooral betrekking op belangrijke zaken voor de huizenmarkt, zoals de huizenprijzen, koopbereidheid en hypotheekrente.

Verblijfsobject (VBO): Een verblijfsobject is de kleinste binnen één of meer panden gelegen en voor woon-, bedrijfsmatige, of recreatieve doeleinden geschikte eenheid van gebruik, die ontsloten wordt via een eigen afsluitbare toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte, onderwerp kan zijn van goederenrechtelijke rechtshandelingen en in functioneel opzicht zelfstandig is.

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

Verhuismotief: Reden voor een (gewenste of gerealiseerde) verhuizing.

Verhuurhypotheek: Zie Buy-to-let hypotheek.

Volatiliteit: Beweeglijkheid van prijzen van koopwoningen op korte termijn (zie ook Conjunctuur en Cyclicitéit).

Vrije huursector: Woningen met een beginhuur boven de (toenmalige) liberalisatielijn. Het is niet zo dat de actuele huurprijs van een woning bepaalt of het vrije sectorhuur of sociale huur is. Omdat in het Woononderzoek de beginhuur onbekend is, wordt in rapportages zoals de Staat van de Woningmarkt gesproken over 'woningen met huurprijs boven/onder de liberalisatielijn' zonder daaraan de betekenis geliberaliseerde huur [vrije sectorhuur] of gereguleerde huur [sociale huur] aan te geven. Zie ook Gereguleerde huurwoning.

Woningcorporatie: Zie Corporatie.

Woningtransformaties: Onder transformaties wordt het hergebruik van bestaande panden (niet zijnde woningen) verstaan. Als een woning wordt gesloopt en op dezelfde plek een nieuw pand wordt geplaatst, telt dit niet mee voor transformatie.

Woningtekort: Met het woningtekort wordt het kwantitatief, statistisch woningtekort bedoeld. Het huidige tekort is gebaseerd op actuele statistieken over huishoudens, hun woonomstandigheden en de woningvoorraad. Daarom wordt gesproken over het statistisch woningtekort. Het tekort wordt gezien als een indicator voor de spanning op de woningmarkt. Hoe hoger het tekort, hoe groter de spanning. Het zogeheten Primos model maakt voor de komende periode een inschatting van het aantal huishoudens dat de woningmarkt wil betreden, dan wel verlaten. Ook wordt de ontwikkeling van de beschikbare woningvoorraad geraamd. Het verschil tussen de gewenste en de beschikbare woningvoorraad is de spanning tussen vraag en aanbod, en geeft aan in hoeverre er sprake is van een tekort of overschot. Een tekort wordt met negatieve getallen uitgedrukt, een overschot met positieve.

Woningwetwoningen: Op grond van de Woningwet stelde de overheid leningen beschikbaar aan corporaties en gemeentelijke woningbedrijven voor de bouw van sociale huurwoningen. De exploitatietekorten werden gesubsidieerd. Schommelingen in de rente werden opgevangen door deze subsidies.

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

WoON: Afkorting van Woononderzoek Nederland, een landelijk representatief onderzoek onder personen van 18 jaar en ouder om woonwensen en woonomstandigheden in kaart te brengen. Het onderzoek vervangt sinds 2006 het WoningBehoeft Onderzoek (WBO) en de Kwalitatieve Woningregistratie (KWR). Sinds 1964 leverden deze onderzoeken de basisinformatie over wonen. Het WoON geeft inzicht in onder andere de samenstelling van huishoudens, de huisvestingssituatie, de woonwensen, het feitelijk verhuisgedrag en het inkomen en de woonuitgaven van bewoners, alsmede kenmerken van de woning en de woonomgeving. De afkorting WoON kan worden gezien als een samentrekking van Wonen (Wo) en Onderzoek (ON). Het jaartal erachter – bijvoorbeeld WoON2018 – geeft de reeks weer, die de laatste jaren eens per drie jaar was: het volgende Woononderzoek wordt dus afgekort met WoON2021. De resultaten van het onderzoek komen het jaar erop beschikbaar (in het laatste geval in 2022). Het WoON-bestand bestaat niet alleen uit onderzoeksgegevens, zoals met een vragenlijst verzameld, maar grotendeels ook uit gekoppelde registraties van bijvoorbeeld de Belastingdienst en het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Onderzoekers kunnen werken op het bestand, omdat het min of meer vrij beschikbaar is na het doen van een aanvraag hiertoe. Het bestand wordt ook door Planbureaus, zoals het PBL, gebruikt om analyses en doorrekeningen te maken. Resultaten van het Woononderzoek, zoals gebruikt in de Staat van de Woningmarkt, zijn door het ‘Open Data-karakter’ van het WoON door anderen verifieerbaar.

Woonlasten: Het totale bedrag aan woonkosten, zoals huur- of hypotheek- en onderhoud en verbeteruitgaven bij eigenaren-bewoners, inclusief de bijkomende woonuitgaven zoals: onroerendzaakbelasting, premies voor woonverzekeringen, rioolrechten, gas, water, elektra.

Woonmilieu: In onderzoek (dat bijvoorbeeld op het Woononderzoek Nederland kan zijn gebaseerd) wordt doorgaans aan elke buurt een woonmilieutypering toegekend met een typologie die op een aantal dimensies is gebaseerd, zoals dichtheid, bereikbaarheid, functiemenging en kwaliteit van de bebouwing. Zodoende kunnen vijf woonmilieus worden onderscheiden: Centrum-stedelijk, Buiten-centrum, Groen-stedelijk, Centrum dorps en Landelijk wonen. De woonmilieus worden doorgaans 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 staat voor 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 bountechnische 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 te worden met andere huishoudens.

Zuivere huurstijging: De huurstijging van de kale huur, inclusief harmonisatie ineens en definitieve huurvaststelling en exclusief huurstijging door verbetering en exclusief mutatie-effecten (nieuwbouw en sloop).

Deze publicatie is een uitgave van:

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
[Bouwen en wonen | Rijksoverheid.nl](#)

Juli 2021