

# Wonen op een rijtje

de resultaten van het Woononderzoek Nederland  
2006

In opdracht van  
Ministerie van VROM

André Buys  
Annet Bogaerts  
Ilse Giesbers

februari 2007



RIGO Research en Advies BV  
De Ruyterkade 139  
1011 AC Amsterdam  
telefoon 020 522 11 11  
telefax 020 627 68 40  
<http://www.rigo.nl>

Rapportnummer: 93410



# Inhoudsopgave

## Voorwoord

<b>1</b>	<b>WONINGEN EN HUISHOUDENS</b>	<b>7</b>
1.1	DE WONINGVOORRAAD	7
1.2	DE BEVOLKING	14
1.3	HUISHOUDENS EN HUN WONINGEN	16
1.4	PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCHAP	20
1.5	VERENIGING VAN EIGENAREN	20
<b>2</b>	<b>DYNAMIEK OP DE WONINGMARKT</b>	<b>23</b>
2.1	AANTAL VERHUIZINGEN EN BETROKKEN WONINGEN	23
2.2	STARTERS EN DOORSTROMERS NADER BEKEKEN	25
2.3	VERHUISSTAPPEN VAN DOORSTROMERS	26
2.4	VERKOOP HUURWONINGEN	28
2.5	VERHUISMOTIEVEN	29
<b>3</b>	<b>VERHUISPLANNEN EN WOONWENSEN</b>	<b>33</b>
3.1	WONINGZOEKENDEN	33
3.2	GEWENSTE WONINGEN EN BETROKKEN WONINGEN	35
3.3	GEVRAAGDE EN AANGEBODEN WONINGEN; EEN KWALITATIEVE BALANS	37
3.4	GEWENSTE STAPPEN IN DE WOONCARRIÈRE	40
3.5	PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCHAP	41
3.6	VERHUISMOTIEVEN	42
3.7	TUSSEN DROOM EN DAAD	44
<b>4</b>	<b>DE PRIJS VAN WONEN</b>	<b>47</b>
4.1	WOONLASTEN VAN HUURDERS EN EIGENAREN	47
4.2	DE DOELGROEP	49
4.3	HYPOTHEKEN	51
4.4	VERMOGEN	53

4.5	PRIJSGEVOELIGHEID	54
4.6	ENERGIEVERBRUIK	55
5	WONEN EN ZORG	57
5.1	HUISHOUDENS MET FYSIEKE BEPERKINGEN	57
5.2	GESCHIKTHEID VAN DE WONINGVOORRAAD	58
5.3	VERZORGD WONEN	61
5.4	ANTICIPEREND VERHUIZEN	62
6	LEEFBAARHEID	65
6.1	TEVREDENHEID MET DE WOONOMGEVING	65
6.2	VERVUILING, VERNIELING EN OVERLAST	68
6.3	VERTROUWEN IN DE BUURT	71
6.4	SOCIALE COHESIE	73

Bijlage 1: Het gestabiliseerd woningtekort

Bijlage 2: Registratiebestanden

Bijlage 3: Begrippenlijst

# Voorwoord

U hebt de eerste publicatie van het Woon Onderzoek Nederland (WoON) in handen. Daar zijn we trots op. Deze publicatie biedt u een overzicht van de kerngegevens over de woningmarkt. WoON is de opvolger van het Woningbehoefte Onderzoek en de Kwalitatieve Woning Registratie. Het is behalve een vernieuwing ook een uitbreiding van die onderzoeken. Nieuw is dat het onderzoek om de drie jaar uitgevoerd wordt, een modulaire opzet heeft en dat registratiebestanden gebruikt worden. In de periode augustus 2005 tot en met februari 2006 zijn in totaal 62.000 personen geïnterviewd voor de basismodule woningmarkt. Daar gaat deze publicatie over. In vervolgmodes worden themagewijs onderwerpen opgepakt, zoals bijvoorbeeld de modules sociaal-fysiek, wonen voor senioren en energie.

Een aantal van deze thema's zullen de komende tijd nader onder de loep genomen worden. Op basis van materiaal uit de module woningmarkt zullen een aantal themapublicaties verschijnen. Altijd zijn het onderwerpen die maatschappelijk en in het beleid in de aandacht staan en waarover WoON nieuwe informatie genereert. U gaat hier meer over horen.

In "Wonen op een rijtje" worden de ontwikkelingen op het terrein van de woningmarkt beschreven aan de hand van facts and figures. Het gaat om de bekende thema's zoals de opbouw van de woningvoorraad, de doorstroming, de positie van starters, de woonlasten, de leefbaarheid en de woonsituatie van ouderen. Ofschoon het bekende thema's zijn, blijkt uit het rapport dat de ontwikkelingen interessant en verrassend zijn. Dat is precies de reden waarom WoON uitgevoerd wordt, om de vinger aan de pols te houden.

Ik nodig u van harte uit kennis te nemen van dit rapport en weet bijna zeker dat uw inzicht in de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt daarmee vergroot wordt.

De Directeur-Generaal Wonen

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized monogram 'AWH' followed by the name 'Bertram' in a cursive script. A horizontal line is drawn underneath the name.

Mevr. Mr. Drs. A.W.H. Bertram



# 1

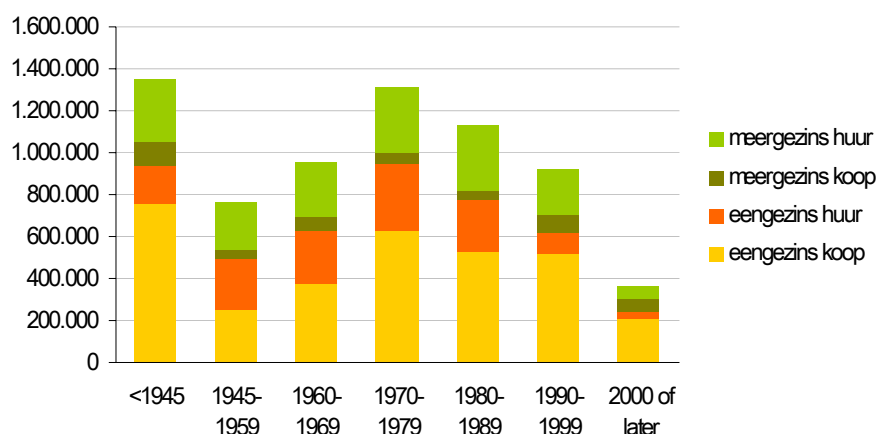
## Woningen en huishoudens

### 1.1 De woningvoorraad

#### Omvang en samenstelling

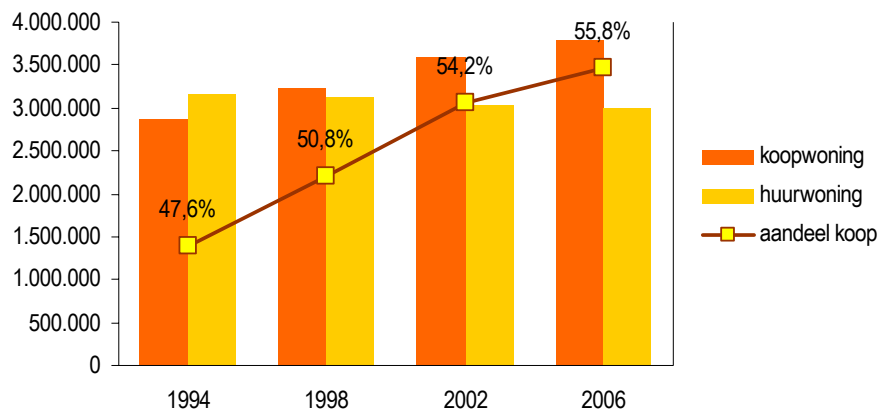
In 1969 bezong Wim Sonneveld de teloorgang van het vooroorlogse dorp door de bouw van ‘betonnen dozen met flink veel glas’. Inmiddels is de naoorlogse productie niet meer weg te denken uit het landschap. De Nederlandse woningvoorraad omvat 6,8 miljoen bewoonde zelfstandige woningen en er komen er nog steeds bij. Het grootste gedeelte (80%) van de voorraad is gebouwd na de Tweede Wereldoorlog. In de naoorlogse periode liep de productie op tot meer dan honderdduizend per jaar in de jaren zeventig. En hoewel een deel van de vroeg-naoorlogse productie inmiddels weer is gesloopt, staan er nog talrijke woningen uit deze periode overeind.

figuur 1-1 Woningvoorraad naar bouwperiode, type en eigendom



Het meest gangbare woningtype is de eengezinskoopwoning. Bijna de helft (48%) van de woningvoorraad betreft een eigen eengezinswoning. Dat kan variëren van een tussenwoning in een rij - waaronder doorzonwoningen met flink veel glas - tot een villa of landhuis. Circa 32% van de voorraad bestaat uit zogeheten meergezinswoningen, in de dagelijkse praktijk ook wel appartementen genoemd. Daar zitten hoogbouwflats tussen, maar ook boven- / benedenwoningen en nog andere vormen van gestapeld wonen. Koopappartementen vormen met 7% van de voorraad een relatief klein segment. In de nieuwere voorraad (van na 1990) is hun aandeel groter, namelijk 12%, in de nieuwste voorraad (van 2000 en later) nog groter, namelijk 18%.

figuur 1-2 Ontwikkeling van de voorraad huur- en koopwoningen



### Steeds meer koopwoningen

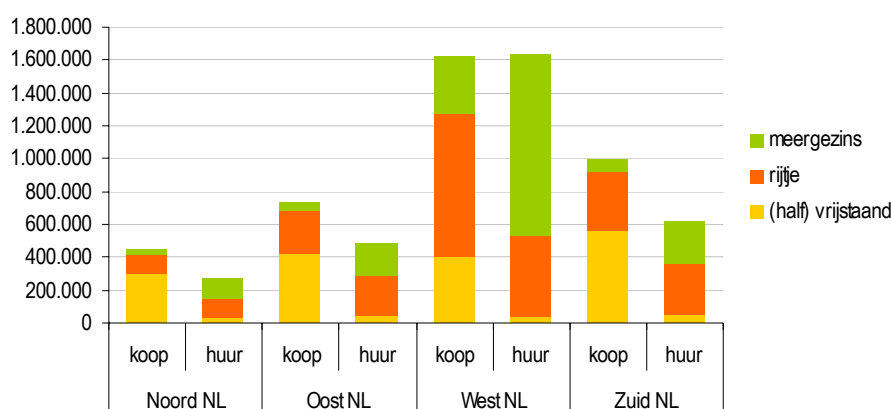
Het aantal koopwoningen neemt gestaag toe, door nieuwbouw en omzettingen van huur- in koopwoningen. Het aantal huurwoningen stabiliseert op ongeveer drie miljoen, waarvan 79% wordt verhuurd door een sociale verhuurder. Het aantal huurwoningen dat wordt gebouwd, wordt in evenwicht gehouden door de aantallen die worden verkocht en gesloopt. Als gevolg daarvan wordt ook het *aandeel* koopwoningen in de totale voorraad groter. In 2006 bestaat bijna 56 % van de voorraad uit koopwoningen. In 1994 was dat nog een krappe 48%. Overigens bestaat de meerderheid van het *vrijkomende* aanbod wel uit huurwoningen, omdat de omloopsnelheid in de huursector groter is dan in de koopsector. In hoofdstuk 2 over gerealiseerde verhuizingen komen we daar op terug.

Er is een groot verschil in woningvoorraad tussen het westen van Nederland en de rest van het land. In het Westen (Noord-Holland, Zuid-Holland, Utrecht en



Flevoland) bestaat ongeveer de helft van de voorraad uit huurwoningen, het merendeel meergezins. Onder de koopwoningen in het westen domineert het rijtjeshuis (hoek- en tussenwoningen). In de overige landsdelen bestaat de meerderheid van de voorraad uit koopwoningen, waarvan weer ruim de helft vrijstaande of halfvrijstaande woningen (ook wel twee-onder-één-kap genoemd). Koopappartementen maken in West Nederland 10% uit van de voorraad, in de overige landsdelen rond de 4%. Uiteraard bestaan er ook binnen de landsdelen aanzienlijke verschillen, maar het voert te ver om daar in deze algemene publicatie op in te gaan.

figuur 1-3 Woningvoorraad in de vier landsdelen



### Kwaliteitskenmerken

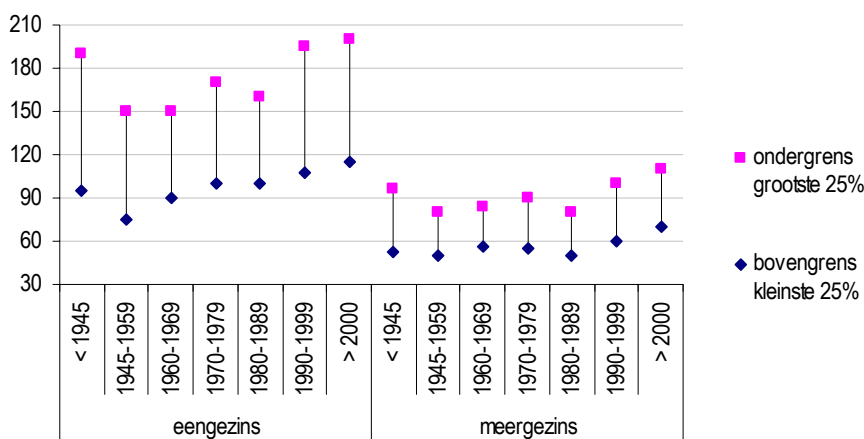
Wat voor kwaliteit heeft de Nederlandse woningvoorraad? Kwaliteit is een breed begrip, dat bovendien niet door iedereen op dezelfde manier wordt ingevuld. We lichten er een paar kwaliteitskenmerken uit, te weten het woonoppervlak en de buitenruimte. Tevens werpen we een blik op de taxatiewaarde, als indicator van kwaliteit.

Een van de belangrijkste kwaliteitskenmerken is het woonoppervlak. Groter is bijna altijd beter; ook alleenstaande ouderen nemen geen genoegen meer met een klein hokje. In het WoON is aan de respondenten gevraagd het woonoppervlak van hun woning te schatten. De indruk bestaat dat dit tot een kleine overschatting heeft geleid, maar de antwoorden geven toch een indruk van de differentiatie. Een doorsnee woning heeft volgens de bewoners een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> (mediaan). Dat houdt in dat de helft groter is en de helft kleiner. Maar rondom die 100 m<sup>2</sup> is veel variatie.

Als het woonoppervlak even als maatstaf wordt genomen, dan zijn er duidelijk twee mindere perioden in de Nederlandse woningbouw te onderscheiden, namelijk de wederopbouwperiode (grotendeels 1945-1969) en de jaren tachtig.

Vooroorlogse eengezinswoningen zijn relatief ruim. Een kwart is groter dan 192 m<sup>2</sup>, een kwart kleiner dan 95 m<sup>2</sup>, de rest zit daar tussenin. Pas in de jaren negentig worden deze maten geëvenaard. Een gangbare eengezinswoning uit de periode 1945-1969 meet tussen de circa 80 en 150 m<sup>2</sup>. In de jaren zeventig werd iets ruimer gebouwd, maar in de jaren tachtig gingen de oppervlakten weer omlaag, vooral aan de bovenkant van het spectrum. Vanaf de jaren negentig zijn ruimere woningen toegevoegd. De ruimste woningen overtreffen nu de vooroorlogse bouw. Een kwart van de woningen van na 2000 is groter dan 200 m<sup>2</sup>. In de meeste gevallen zijn dit vrijstaande of halfvrijstaande woningen. Ook aan de onderkant is de standaard gestegen. Eengezinswoningen kleiner dan 115 m<sup>2</sup> worden niet veel meer gebouwd.

figuur 1-4 Woonoppervlak (m<sup>2</sup>) naar woningtype en bouwperiode



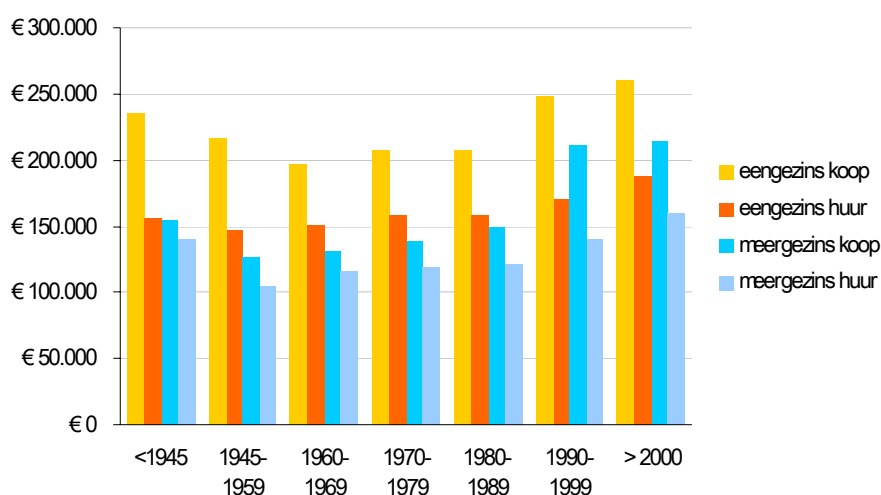
Appartementen zijn veel kleiner dan eengezinswoningen en de spreiding naar bouwperiode in oppervlakte is ook minder groot. De helft van alle appartementen in Nederland is kleiner dan 70 m<sup>2</sup>. Naar een appartement groter dan honderd vierante meter is het echt zoeken. Onder vooroorlogse appartementen is relatief veel differentiatie, van erg klein (minder dan 50 m<sup>2</sup>) tot betrekkelijk ruim (meer dan 95 m<sup>2</sup>). Een gangbare etagewoning uit de wederopbouwtijd (1945-1969) meet tussen de 55 en de 80 m<sup>2</sup>. Appartementen uit de jaren tachtig zijn nog kleiner, tussen de 50 en de 80 m<sup>2</sup>. In de jaren zeventig, werden ook wat grotere appartementen gebouwd. Vanaf de jaren negentig worden de appartementen over de hele linie ruimer en neemt de differentiatie toe. Appartementen van na het jaar 2000 vinden we nu in de range van 70 tot 110 m<sup>2</sup>, een kwart is groter, een kwart kleiner.

### Waarde van de woningvoorraad

Een indicatie voor kwaliteit is de taxatie in het kader van de Wet Onroerende Zaakbelasting, ofwel de WOZ-waarde. Ook hieraan is te zien dat in de wederopbouwperiode relatief sober is gebouwd. Vooroorlogse woningen worden in de regel hoger getaxeerd dan woningen uit de jaren vijftig, zestig, zeventig en tachtig. Alleen voor eengezinshuurwoningen is het verschil niet zo groot. Het dieptepunt vormen meergezinshuurwoningen uit de periode 1945-1959, de tijd van de portiekflats van 55 m<sup>2</sup>. Niet voor niets zijn dit woningen die nogal eens worden gesloopt. Voor geheel Nederland is de mediane WOZ-waarde € 173.000, berekend over alle bouwperiodes en alle woningtypen, koop en huur.

Uit de WOZ waarden blijkt, net als uit de woonoppervlakten, dat de kwaliteit vanaf de jaren negentig met sprongen vooruit is gegaan. Vooral koopwoningen die sinds die tijd zijn toegevoegd worden veel hoger getaxeerd dan de productie uit de voorgaande decennia.

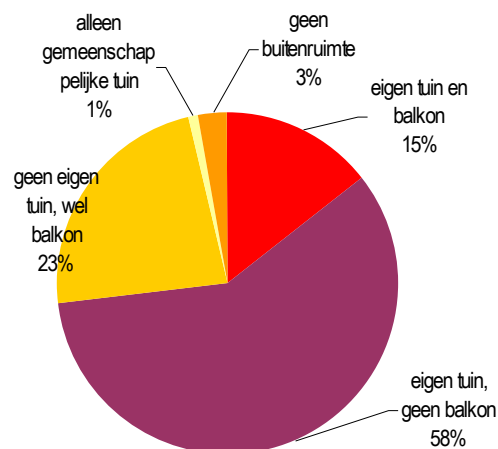
figuur 1-5 WOZ waarde naar bouwperiode (medianen; peildatum 1 januari 2003)



### Buitenruimte

Vrijwel alle woningen beschikken over een buitenruimte. Die kan verschillende gedaanten aannemen. Het meest gangbaar is de privé tuin, variërend van een patio of een achtertuin tot een flinke lap grond. Ook heel wat woningen hebben een balkon. Minder gangbaar is de gemeenschappelijke tuin. Een klein aantal woningen heeft alleen een gemeenschappelijke tuin, zonder eigen buitenruimte. Dan zijn er nog woningen die over geen enkele buitenruimte beschikken. Bewoners van bijna 200.000 woningen (3% van de voorraad) moeten het op een warme zomerdag met een open raam doen.

figuur 1-6 Soorten buitenruimten waarover woningen beschikken



### Waarde-ontwikkeling

Het zal niemand zijn ontgaan dat koopwoningen fors meer waard zijn geworden. Om de waardeontwikkeling in beeld te brengen is bewoners gevraagd te schatten wat hun woning op de markt bij verkoop op zou brengen. Deze geschatte waarde is meestal hoger dan de WOZ-taxatie.

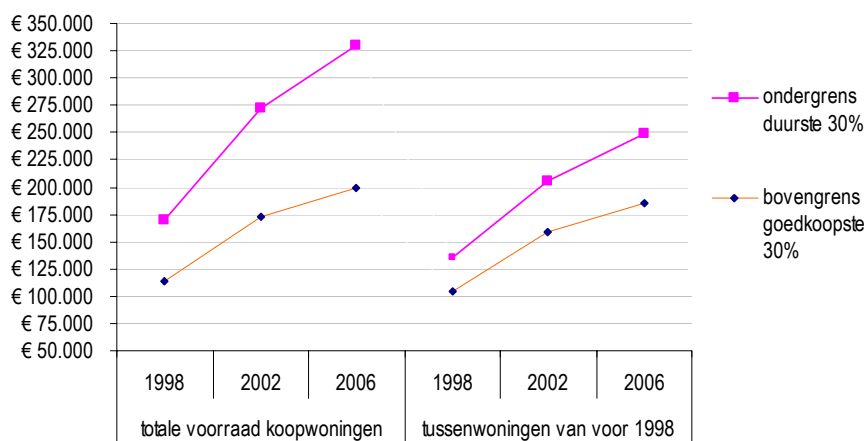
In 1998 behoorde een koopwoning van €175.000 tot de duurste 30% van de koopwoningvoorraad. In 2006 is een woning met die waarde aan de goedkope kant. Gangbare verkoopwaarden voor een koopwoning waren in 1998 tussen de €113.000 en de €170.000. Dit was destijds het middensegment; 30% was minder waard, 30% meer. Als we het anno 2006 op dezelfde manier over het middensegment hebben, dan horen daar verkoopwaarden bij tussen de €200.000 en €330.000. De waardeontwikkeling is sinds 2002 wel enigszins afgezwakt in vergelijking met de jaren daarvoor, maar van een stabilisatie is geen sprake.

In de gestegen verkoopwaarden klinkt het effect door van veranderingen in de voorraad. Nieuwbouw is veelal beter en duurder dan bestaande woningen, waardoor de totale voorraad op den duur vanzelf in waarde stijgt. We zien dit ook terug in het breder worden van het middensegment en de waardestijging aan de top.

Maar ook als het woningtype constant wordt gehouden en nieuwbouw sinds 1998 buiten beschouwing blijft, is er sprake van gestegen verkoopwaarden. Een tussenwoning, waarvan er in 1998 ongeveer 940.000 in Nederland stonden, was destijds tussen de €104.000 en €136.000 waard. Dertig procent was zelfs goedkoper, dertig procent duurder. Tegenwoordig (in 2006) is zo'n zelfde doorsnee tussenwoning (gebouwd voor 1998) tussen de €185.000 en de €249.000 waard. Anders gezegd: woningen waar nu tot €185.000 voor moet worden neergeteld kocht je in 1998 voor minder dan €104.000. Een nominale stijging van 78%. Natuurlijk zullen er in de tussentijd aan sommige van deze woningen

verbeteringen zijn aangebracht, zoals een dakkapel of een aanbouw, maar dan nog mag deze waardestijging groot worden genoemd.

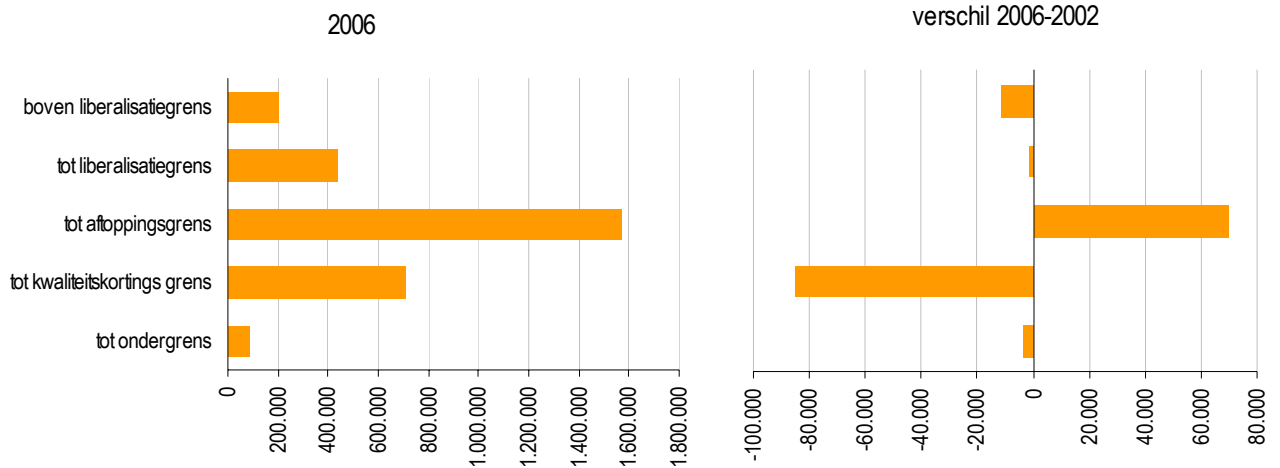
figuur 1-7 Waardeontwikkeling van de koopwoningvoorraad (door de bewoner geschat; nominaal)



De waardestijging werkt door in de vraag en het aanbod op de markt, heeft effect op de woonlasten en leidt tot in steen opgeslagen vermogens van eigenaar bewoners. Elders in deze rapportage komen deze zaken nog aan de orde.

De huursector zit anders in elkaar dan de koopsector. Ook huurwoningen zijn in waarde gestegen, maar die stijging komt niet tot uitdrukking in de huurprijzen; die zijn immers gereguleerd. De huren zijn slechts iets boven het inflatieniveau gestegen. In het hoofdstuk over betaalbaarheid komen we hier op terug. Hooguit kan een verhuurder de waarde incasseren bij verkoop.

figuur 1-8 Prijsopbouw in de huursector; aantallen (linkerfiguur) en veranderingen in aantallen (rechterfiguur)



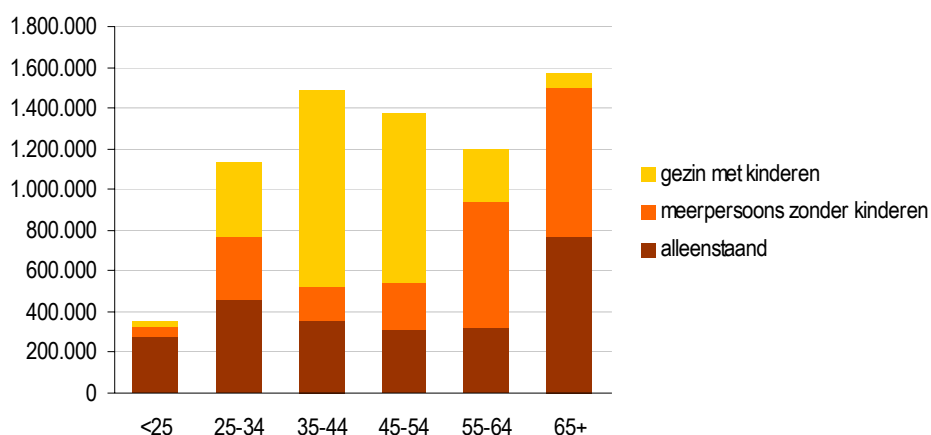
Voor een overzicht van de voorraad naar huurprijzen sluiten we aan bij de prijsklassen afgeleid uit de huurtoeslagwet (vijfdeling). Dan blijkt dat het grootste deel van de voorraad een huur heeft tussen de zogeheten kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens. In de prijsopbouw is tussen 2002 en 2006 een verschuiving opgetreden van de categorie ‘tot de kwaliteitskortingsgrens’ (-82.000) naar de daaropvolgende categorie ‘tot de aftoppingsgrens’ (+ 70.000). De daarbij behorende bedragen zijn opgeschoven met de huurtoeslagwet en volgen de gemiddelde huurstijging. Zie daarvoor de begrippenlijst. Een deel van de verschuiving wordt verklaard door sloop en (ver)nieuwbouw (enkele duizenden per jaar), een ander deel door huurstijgingen als gevolg van harmonisatie en woningverbetering.

Opvallend is dat de duurste categorie, boven de liberalisatiegrens, in omvang is afgenomen. Er is in deze prijsklasse blijkbaar meer verkocht dan bijgebouwd. Dit terwijl in 2002 werd geconstateerd dat de vraag naar betere (duurdere) huurwoningen was gestegen. In hoofdstuk 4 over betaalbaarheid komen we nog terug op de huurprijzen, in hoofdstuk 3 over woonwensen op de vraag naar duurdere huurwoningen.

## 1.2 De bevolking

Het WoON is kloppend gemaakt met de bevolkingssamenstelling zoals het CBS die registreert. We beperken ons hier tot het weergeven van een aantal cruciale kenmerken, die in de rest van deze publicatie een paar keer terug komen.

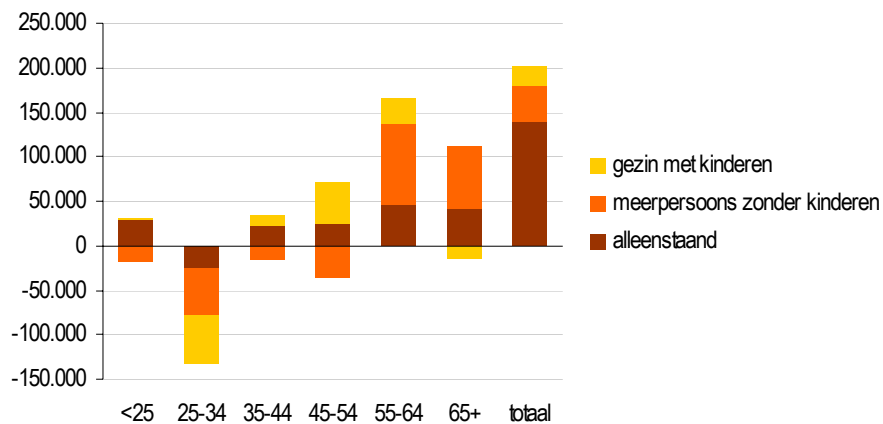
figuur 1-9 Huishoudens naar leeftijd hoofd huishoudens en samenstelling



Er zijn 7,13 miljoen huishoudens in 2006. Het aantal huishoudens is iets groter dan het aantal woningen, omdat sommige huishoudens op een andere manier zijn gehuisvest dan in een woning en omdat er soms meerdere huishoudens in één woning wonen. Slechts een minderheid van de huishoudens betreft gezinnen met kinderen (35%, met inbegrip van eenoudergezinnen). Dat komt omdat de meeste huishoudens of nog niet in de fase met kinderen verkeren, of die fase reeds zijn gepasseerd. Onder huishoudens rond de veertig jaar is het gezin met kinderen wel de meest voorkomende huishoudensvorm. In de jongere en oudere leeftijdsklassen domineren de alleenstaanden en de meerpersoonshuishoudens zonder kinderen (meestal stellen, ook enkele zogeheten niet-gezinshuishoudens).

De samenstelling van de Nederlandse bevolking verandert geleidelijk. Kort samengevat komt dit proces neer op eerst ontgroening (minder jongeren, meer middelbaren), gevolgd door vergrijzing. Hoewel de bevolking in aantallen inwoners nauwelijks meer toeneemt, is dat in aantallen huishoudens voorlopig nog wel het geval. Per saldo is het aantal huishoudens sinds het WBO 2002 met ongeveer 200.000 toegenomen.

figuur 1-10 Huishoudensontwikkeling tussen 2002 en 2006



Voorlopig is de vergrijzing nog niet echt losgebarsten. De kop van de naoorlogse geboortegolf is net de 60 gepasseerd. In vergelijking met 2002 zien we een sterke afname van het aantal huishoudens in de leeftijd tussen 25 en 34 jaar. Dat is betekenisvol, want deze leeftijdsgroep is erg actief op de woningmarkt. Groei zit er vooral in de oudere gezinnen (boven de 45 jaar) en stellen zonder kinderen tussen de 55 en de 64 jaar.

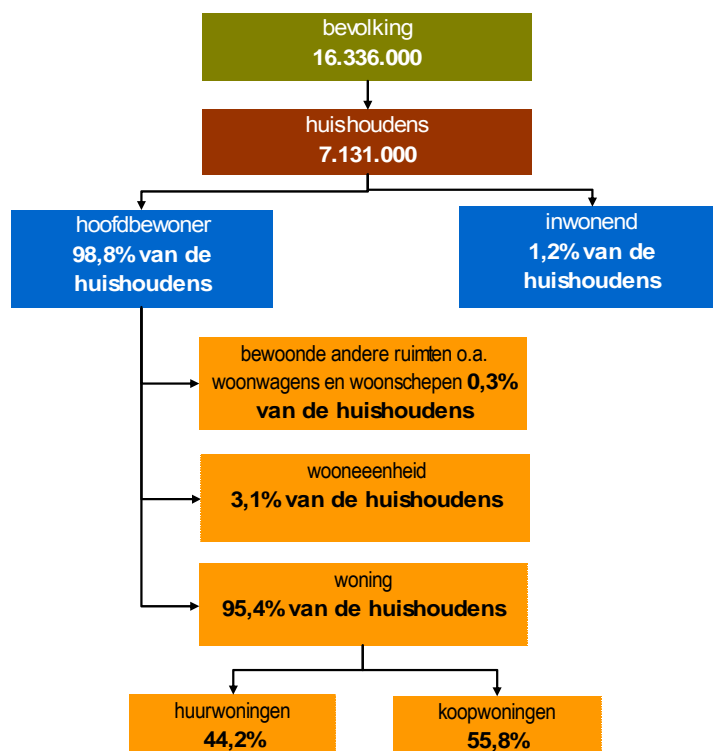
### 1.3 Huishoudens en hun woningen

Het WoON biedt niet alleen inzicht in de stand van zaken met betrekking tot bevolking en woningvoorraad, maar ook in de combinatie van die twee. Hoe wonen verschillende typen huishoudens of, omgekeerd, wie wonen er in de diverse soorten woningen?

Niet ieder huishouden woont zelfstandig in een woning. Een deel is inwonend, bijvoorbeeld op kamers of bij de (schoon)ouders, een deel is op een andere manier gehuisvest dan in een woning, bijvoorbeeld op een woonboot. Mensen in instellingen zijn overigens niet in het onderzoek betrokken; het gaat in het WoON om zogeheten particuliere huishoudens. In deze rapportage hebben we het, tenzij anders vermeld, verder over huishoudens die hoofdbewoner zijn van woningen.



figuur 1-11 Schematisch overzicht van huishoudens in en buiten woningen

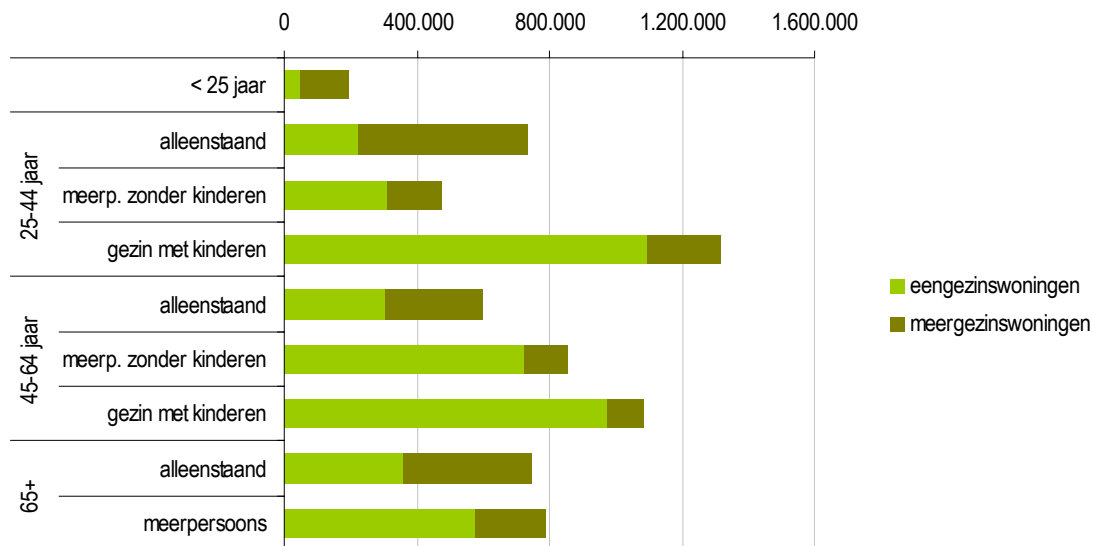


### Bewoners van een- en meergezinswoningen

Eigenlijk is het woord eengezinswoning misleidend, want het suggereert dat het woningtype bestemd is voor gezinnen. In de bouwsector spreekt men daarom steeds vaker van ‘ grondgebonden woningen’ .

Wie dacht dat eengezinswoningen allemaal bewoond worden door gezinnen met kinderen zal verbaasd opkijken. In nieuwbouwwijken is dat vaak wel het geval, omdat die na oplevering volstromen met woningzoekenden en dat zijn vaak jonge of aanstaande gezinnen. Maar de meerderheid van de eengezinswoningen wordt bewoond door huishoudens zonder kinderen, onder wie ook veel alleenstaanden. Deze bezetting van de eengezinswoningen is het gevolg van het feit dat de gezinsfase zelf slechts een betrekkelijk korte fase in de levensloop van een huishouden uitmaakt. Veel mensen betrekken hun (eerste) eengezinswoning in de pré-gezinsfase en blijven er in de lege-nest-fase zitten in de woning van dat moment, ook vaak een eengezinswoning. Veel huishoudens wonen tegen die tijd naar tevredenheid en hebben helemaal geen behoefte om daarin verandering aan te brengen. In hoofdstuk 3 over woonwensen zal blijken dat oudere huishoudens sterk ondervertegenwoordigd zijn onder woningzoekenden.

figuur 1-12 Huisvesting van typen huishoudens naar eengezinswoningen en meergezinswoningen

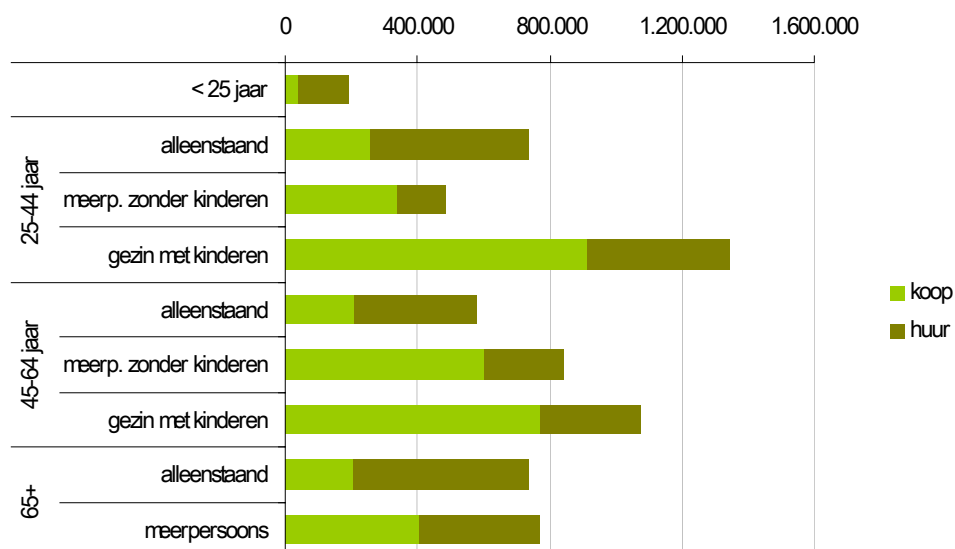


Eengezinswoningen worden dus maar voor een klein deel bewoond door gezinnen met kinderen, maar omgekeerd wonen wel bijna alle gezinnen met kinderen in een eengezinswoning. Voor hen blijken meergezinswoningen nauwelijks een alternatief te vormen voor de eengezinswoning. In theorie mag dan een ruime flat ook grote huishoudens kunnen bergen, in de praktijk treffen we slechts 10% van de gevorderde gezinnen (45-64 jaar) aan in een appartement. Zo veel ruime meergezinswoningen zijn er trouwens niet, zoals we hebben gezien bij een overzicht van de woningvoorraad. Het gevolg is dat meergezinswoningen het domein vormen van kleine huishoudens, vooral alleenstaanden.

#### Bewoners van huur- en koopwoningen

Net als eengezinswoningen en appartementen zijn ook huur- en koopwoningen niet evenredig verdeeld onder alle typen huishoudens. Huishoudens die veel huren zijn jongeren (tot 25 jaar) en alleenstaanden (van alle leeftijden). Stellen, met of zonder kinderen, gaan al snel over tot het kopen van een huis, hoewel niet allemaal. Voorts blijkt dat veel ouderen (65 plussers) huren. Dit is deels een erfenis uit de tijd dat deze generatie de woningmarkt betrad en er veel huurwoningen werden gebouwd. Het kopen van een huis was in die tijd minder gebruikelijk dan tegenwoordig.

figuur 1-13 Huisvesting van typen huishoudens naar huur en koop



### Woongeduur

Oudere huishoudens wonen in de regel al langer in hun woning dan jongeren. Je hoeft geen Johan Cruyff te heten om te zien dat dat logisch is. Minder vanzelfsprekend is dat huishoudens in eengezinswoningen veel langer blijven zitten dan in meergezinswoningen. Wie eenmaal een eengezinswoning bewoont gaat daar niet snel meer weg. Huishoudens tussen de 55 en de 65 jaar wonen in doorsnee al weer twintig jaar in hun eengezinswoning - verreweg de meest voorkomende woonvorm op deze leeftijd. Dat geldt zowel voor huurders als voor eigenaar-bewoners. Kopers van boven de 65 halen in eengezinswoningen een mediane woongeduur van 31 jaar, wat betekent dat de helft er nog langer woont. Het lijkt er op dat veel mensen rond hun 35 de top van hun wooncarrière bereiken en vervolgens geen reden of mogelijkheden meer zien om nog te verhuizen.

tabel 1-1 Mediane woongeduur (in jaren) naar leeftijd hoofdbewoner en woonvorm

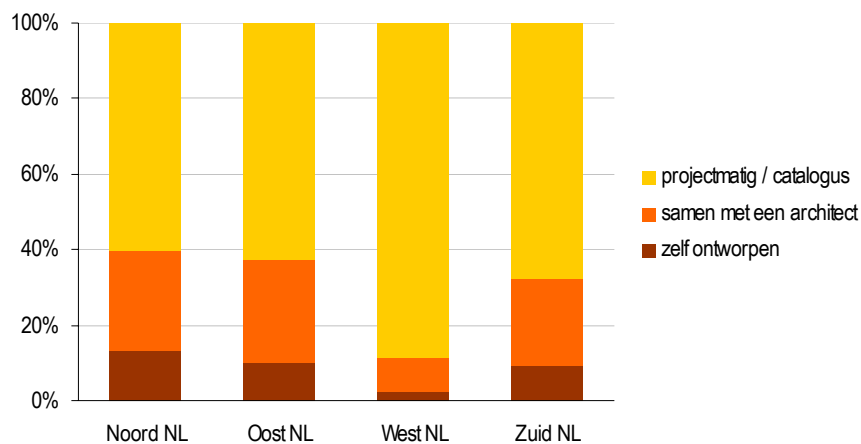
leeftijd	eengezinswoningen		meergezinswoningen	
	koop	huur	koop	huur
<25	1	1	1	2
25-34	3	3	3	3
35-44	7	6	5	6
45-54	13	12	6	9
55-64	20	20	7	12
65+	31	25	8	10

## 1.4 Particulier opdrachtgeverschap

Belgen schijnen rond te lopen met een baksteen in hun maag, waarmee dan wordt bedoeld dat ze het liefst zelf hun huis bouwen. In Nederland is het zelf ontwerpen en bouwen van een huis voor eigen gebruik een uitzondering. Wie een (ander) huis wil kopen heeft ruime keuze uit bestaande exemplaren en voor nieuwbouw wordt in de regel de toevlucht genomen tot projectmatige bouw (van een projectontwikkelaar) of woningen die kant en klaar uit een catalogus kunnen worden besteld en op een kavel kunnen worden gemonteerd.

In de periode 2000-2004 zijn in totaal naar schatting 50.000 woningen zelf of met behulp van een architect ontworpen. Totaal dus gemiddeld jaarlijks 10.000 gevallen van particulier opdrachtgeverschap. Mogelijk zijn het er iets meer, omdat woningen inmiddels weer kunnen zijn doorverkocht en dan meldt de nieuwe bewoner deze niet meer als zelf gebouwd. Ongeveer driekwart hiervan kwam met behulp van een architect tot stand.

figuur 1-14 Recent (2000 en later) betrokken nieuwe koop woningen die nog altijd worden bewoond door de eerste bewoner



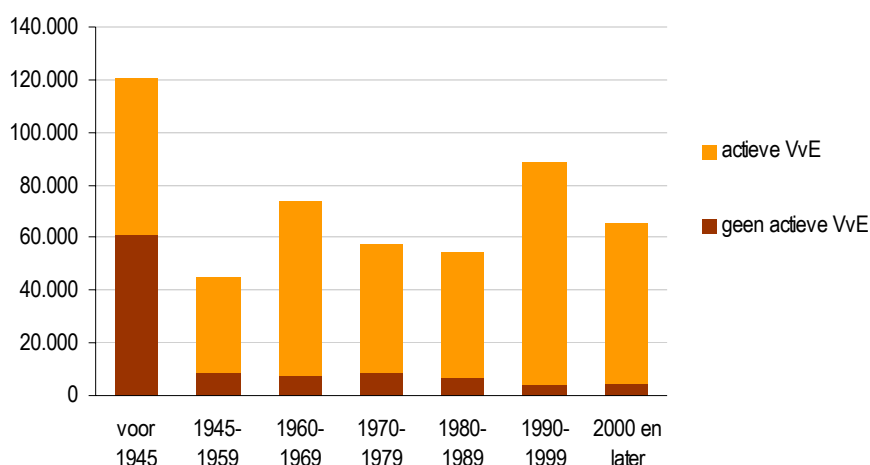
De meeste gevallen van particulier opdrachtgeverschap treffen we aan in Noord Nederland op de voet gevolgd door de landsdelen Oost en Zuid. Daar komt naar schatting 40% van de nieuwe koopwoningen tot stand in particulier opdrachtgeverschap. In het westen van het land is dit 12%.

## 1.5 Vereniging van Eigenaren

Het beheer van een woning vereist enige zorg. Bij huurwoningen is dat de zorg van de verhuurder, bij eengezins koopwoningen de verantwoordelijkheid van de

individuele eigenaar. Bij koopappartementen is de zaak ingewikkelder. Ook eigenaren van een individueel appartement hebben er belang bij dat de pannen op het gemeenschappelijke dak blijven liggen, dat het houtwerk af en toe een schilderbeurt krijgt en dat de lift blijft functioneren. In sommige complexen is blokverwarming, in sommige een entreehal die moet worden schoongehouden. Voor het behartigen van dit soort gemeenschappelijke belangen is er de zogeheten Vereniging van Eigenaren (VvE). Een actieve VvE vergadert minimaal één keer per jaar en int periodiek bijdragen voor gemeenschappelijke kosten. Een niet actieve VvE is wel opgericht, maar leidt een slapend bestaan.

figuur 1-15 Vereniging van eigenaren (VvE) bij koopappartementen, naar bouwperiode

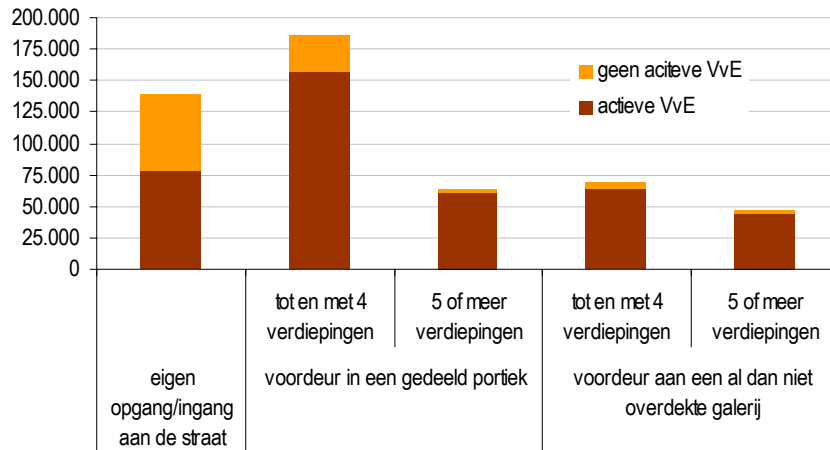


Nederland telt iets meer dan een half miljoen (506.000) koopappartementen en dit aantal neemt toe als gevolg van nieuwbouw en als gevolg van verkoop van huurwoningen. Feitelijk is iedere koper van een appartement per definitie lid van een VvE. Toch zegt desgevraagd één op de vijf appartementbewoners dat er geen sprake is van een actieve VvE. In naoorlogse complexen is de VvE gemeengoed, in vooroorlogse complexen (nog) niet. Slechts de helft van de vooroorlogse koopappartementen is aangesloten bij een actieve VvE. Bijna 60.000 eigenaren van vooroorlogse appartementen moeten (of kunnen) het zonder actieve VvE stellen.

Het blijkt dat galerijflats en hogere flats met portiek vrijwel zonder uitzondering een actieve VvE hebben. Dit zijn veelal grotere complexen, waarvan de bewoners het beheer hebben uitbesteed aan een professionele partij, bijvoorbeeld een woningcorporatie of een particulier beheerder. In kleinere complexen met gemeenschappelijk portiek en vooral in appartementen met eigen opgang ontbreekt een actieve VvE nog wel eens. Dit kan tot problemen leiden, maar dat hoeft niet. In hele kleine verenigingen, bestaand

uit één pand met twee tot vier boven elkaar gelegen etagewoningen waar bewoners elkaar goed kennen, kan een VvE heel goed een slapend bestaan leiden. Af en toe wordt zo'n VvE dan gewekt als zich een aanleiding voordoet.

figuur 1-16 Vereniging van eigenaren (VvE) bij koopappartementen, naar type complex



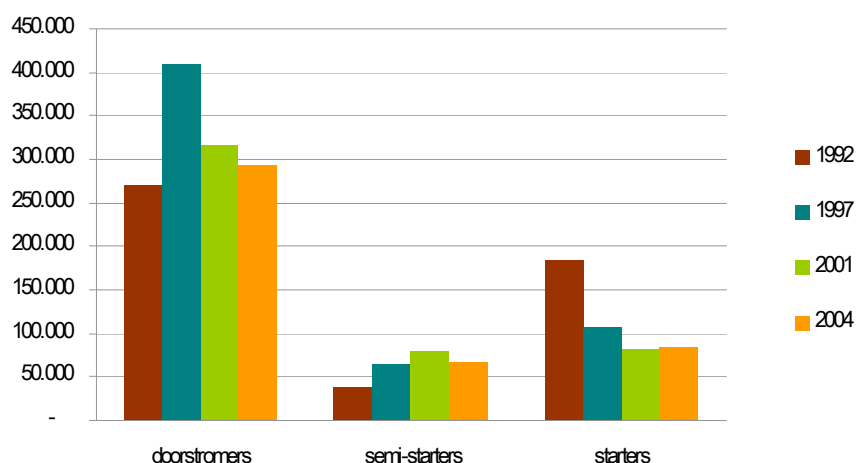
# 2

## Dynamiek op de woningmarkt

### 2.1 Aantal verhuizingen en betrokken woningen

Naar schatting 449.000 huishoudens betrokken in 2004 een (andere) woning in Nederland. Dat is iets minder dan in het verleden. In het WBO 2002 werden voor het jaar 2001 478.000 verhuizingen gemeten. Vier jaar daarvoor, midden jaren negentig, werd er aanzienlijk meer verhuisd. De achtergrond van de verandering is complex. De conjunctuur speelt een rol, maar ook veranderingen in de bevolkingssamenstelling.

figuur 2-1 Betrokken woningen naar starters, semi-starters en doorstromers

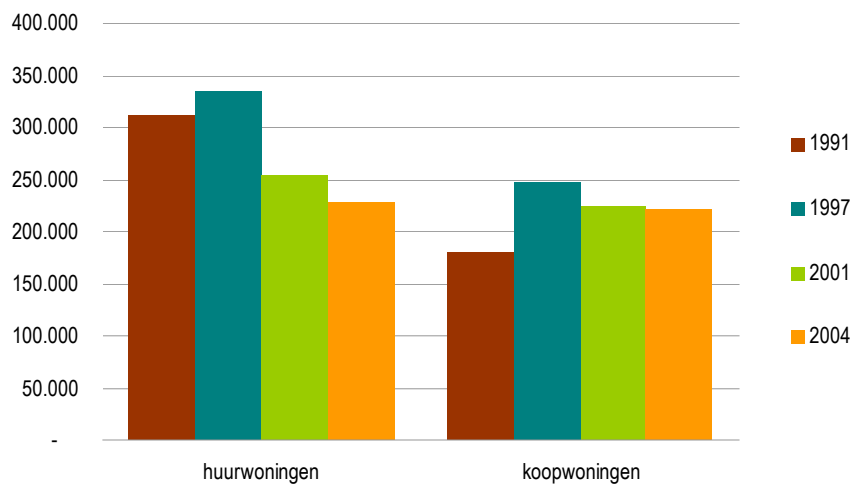


NB. Voor een zuivere vergelijking door de tijd is het noodzakelijk om telkens één jaar te nemen. Voor het WoON 2006 is dat het jaar 2004.

Het aantal doorstromers is voor de tweede achtereenvolgende keer gedaald, zij het veel minder dan de vorige keer. De doorstroming had een piek in 1997.

Binnen de groep starters kan nog onderscheid worden gemaakt in ‘echte’ starters, dat wil zeggen huishoudens die voorheen niet zelfstandig woonden (veelal inwonend bij hun ouders of in een studentenflat) en semi-starters. Laatstgenoemden hadden al een woning, maar die is niet beschikbaar gekomen voor de woningmarkt. Dit is bijvoorbeeld het geval bij (echt)scheiding. Ook huishoudens van wie de achtergelaten woning is of wordt gesloopt, worden tot de semi-starters gerekend. Het aantal semi-starters is ten opzichte van begin jaren negentig toegenomen, maar niet meer sinds 2001. Het aantal ‘echte’ starters nam ten opzichte van 2001 iets toe.

figuur 2-2 Betrokken woningen naar huur en koop



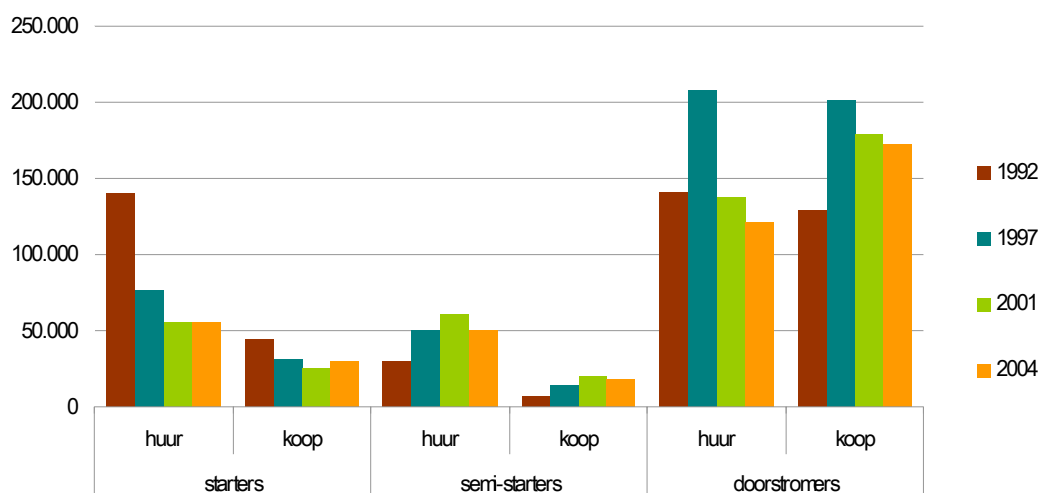
De woningvoorraad bestaat voor een steeds groter deel uit koopwoningen en het is dus niet zo vreemd dat het aantal verhuizingen naar een koopwoning toeneemt. Maar de omloopsnelheid, de frequentie waarmee een woning beschikbaar komt voor nieuwe bewoners, is in de huursector groter dan in de koopsector. Van de recent betrokken woningen is 50% een huurwoning, terwijl maar 44% van de voorraad een huurwoning is.

#### Betrokken woningen

Het aantal starters in huurwoningen was in 2004 ongeveer even groot als in 2001. Het aantal semi-starters in huurwoningen nam af. Dat is een trendbreuk. Er werden in 2004 bijna even veel huurwoningen door semi-starters betrokken als door ‘echte’ starters.



figuur 2-3 Door starters, semi-starters en doorstromers betrokken woningen



In de koopsector is het aantal starters iets toegenomen. In koopwoningen treffen we ook een gering aantal semi-starters aan. Doorstromers vinden we in vergelijking met het WBO 2002 vooral minder in huurwoningen, maar ook het aantal doorstromers dat een koopwoning betrok, nam iets af. Overigens zijn de recente verschuivingen over het geheel genomen geringer dan die tussen 1997 en 2001.

## 2.2 Starters en doorstromers nader bekeken

Driekwart van de starters is jonger dan 30 jaar. De start in de koopsector is sterk geconcentreerd in de leeftijd tussen de 25 en 29 jaar. In de huursector is de spreiding iets groter. Daar is een kwart van de starters zelfs jonger dan 23 jaar. Starters die kopen, zijn wel beduidend koopkrachtiger dan hun lotgenoten in de huursector.

Semi-starters zijn ouder dan 'echte' starters. Zij hebben dan ook al minstens één stap in hun wooncarrière achter de rug. Hun inkomens zijn evenwel te vergelijken met die van de 'echte' starters. Dat geldt zowel voor degenen die kopen als voor degenen die huren. Dat wil zeggen dat 'echte' starters en semi-starters op de woningmarkt in dezelfde vijvers vissen. Sommige semi-starters zijn daarbij in het voordeel omdat ze een urgentiestatus kunnen claimen. Dit is bijvoorbeeld het geval met herhuisvestingskandidaten uit slooppanden.

Doorstromers zijn nog weer ouder dan semi-starters en hebben ook meer te besteden. In de huursector is de verdeling naar leeftijd van doorstromers anders dan in de koopsector. In de huursector is driekwart van de doorstromers jonger dan 58 jaar en een kwart ouder. In de koopsector is de grens van driekwart al bereikt bij de leeftijd van 47 jaar. Doorstromers naar een

koopwoning zijn dus jonger en op hogere leeftijd wordt de ene koopwoning niet vaak meer verwisseld voor een andere. Als dit zo blijft, staat ons in de toekomst nog een verdere daling van de verhuisdynamiek te wachten, aangezien het aantal dertigers en veertigers nog zal dalen.

tabel 2-1 Enkele kenmerken van starters, semi-starters en doorstromers

		starters		semi-starters		doorstromers	
		koop	huur	koop	huur	koop	huur
2001	leeftijd *)	25 - 30 jaar	22 - 29 jaar	27 - 38 jaar	26 - 44 jaar	31 - 47 jaar	30 - 62 jaar
	inkomen	€ 26.200	€ 15.500	€ 30.400	€ 16.800	€ 35.600	€ 18.200
2004	leeftijd *)	25 - 29 jaar	23 - 31 jaar	29 - 46 jaar	27 - 43 jaar	32 - 47 jaar	30 - 58 jaar
	inkomen	€ 29.400	€ 15.300	€ 27.400	€ 16.100	€ 35.500	€ 18.600

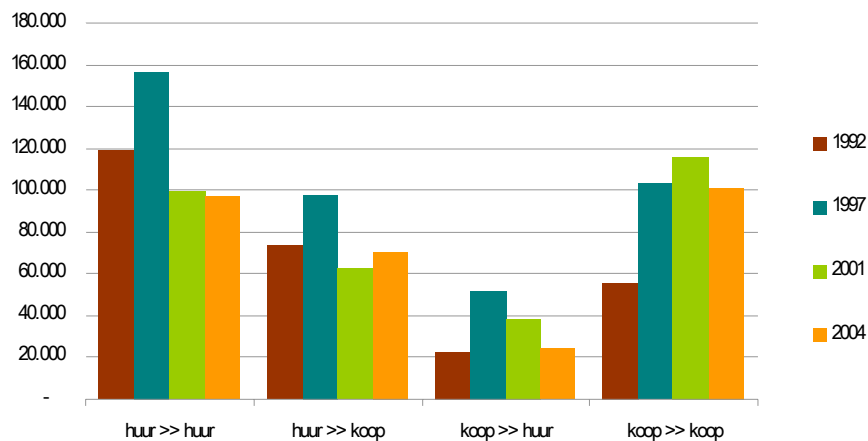
\*) leesvoorbeeld: in 2004 was van alle doorstromers die een koopwoning betrokken 25% jonger dan 32 jaar, 25% ouder dan 46 jaar, de rest (50%) had een leeftijd daar tussenin.

In de profielen is tussen 2001 en 2004 niet veel veranderd. De leeftijd van starters is in 2004 ten opzicht van 2001 in de koopsector licht gedaald, en in de huursector iets gestegen. De inkomens van starters in de koopsector zijn gestegen en die van starters in de huursector zijn gedaald.

## 2.3 Verhuisstappen van doorstromers

In het patroon van doorstroming is sinds het WBO 2002 niet heel veel veranderd. Het aantal doorstromers binnen de koopsector liep iets terug. Daar staat tegenover dat iets meer mensen de stap van een huur- naar een koopwoning maakten. Het aantal verhuisbewegingen binnen de huursector bleef stabiel.

figuur 2-4 Door doorstromers gemaakte stappen



De doorstroming van koop naar huur is beperkt van omvang. Wie eenmaal een eigen huis heeft gaat niet snel meer huren. Met het toenemende aantal oudere eigenaar-bewoners wordt wel verwacht dat steeds meer ouderen hun in stenen opgeslagen vermogen te gelde zullen willen maken door te verhuizen naar een huurwoning. Dan kunnen ze meteen kleiner gaan wonen. In de cijfers over doorstroming vinden we hier echter nog niets van terug. De toch al niet grote stroom van koop naar huur is voor de tweede achtereenvolgende keer kleiner geworden. Misschien is het aanbod in de huursector voor koopkrachtige ouderen niet aantrekkelijk genoeg.

### Prijstappen

Het beeld kan nog nader worden ingekleurd door ook de woningtypen er bij te betrekken en de prijsstappen die worden gemaakt. De in 2004 gemaakte stappen, in totaal bijna 300.000, zijn uitgesplitst in tabel 2-2. Uit dit overzicht blijkt dat veel doorstromers, (in 2004 circa 67.000), het ene eengezins koophuis inruilden voor het andere. De daarbij gemaakte prijsstap (berekend over verhuizingen in 2004 en 2005) is te zien in tabel 2-3. Doorstromers binnen de eengezins-koopsector kochten hun eengezinswoning voor rond de € 265.000,-. Dat is ongeveer € 50.000,- bovenop de opbrengst van hun vorige eengezinswoning. Niet iedereen maakte uiteraard precies deze prijsprong. In de hogere prijssegmenten worden ook grotere stappen gemaakt, maar het zou te ver voeren dit nog verder uit te splitsen.

Ook de stap van een huurappartement naar een eengezins koopwoning komt veel voor. Deze 'koopstarters', die eerst een tijdje huren, stappen in voor een prijs rond € 190.000,-.

tabel 2-2 Aantallen doorstromers in 2004 naar gemaakte verhuisstappen

		huidige woning				
		koop		huur		
<i>vorige woning</i>		eengezins	meergezins	eengezins	meergezins	
<i>koop</i>	<i>eengezins</i>	67.000	14.500	8.500	12.000	102.000
	<i>meergezins</i>	14.000	7.500	1.500	3.000	26.000
<i>huur</i>	<i>eengezins</i>	23.500	2.500	12.500	16.000	54.500
	<i>meergezins</i>	30.500	15.000	18.500	50.000	114.000
		135.000	39.500	40.500	81.000	295.500

tabel 2-3 Door doorstromers in 2004 en 2005 gemaakte kooprijdstappen (prijzen x € 1.000)

		huidige woning			
		koop		huur	
vorige woning		eengezins	meergezins	eengezins	meergezins
koop	eengezins	215 --> 265	250 --> 217	210 -->	192 -->
	meergezins	155 --> 225	142 --> 180	141 -->	165 -->
huur	eengezins	--> 197	--> 152	nvt	
	meergezins	--> 190	--> 147		
		verkooprijds vorige woning --> aankooprijds huidige woning (medianen)			

Een enkeling verruult een eengezins koopwoning voor een koopappartement. In 2004 waren dit er naar schatting 14.000. Degenen die dit deden, zijn goedkoper gaan wonen. Zij verkochten hun huis voor rond de € 250.000,- en kochten een appartement van rond de € 217.000,-.

## 2.4 Verkoop huurwoningen

Ruim 40.000 huurders hebben in de vier jaar voorafgaand aan het WoON 2006 hun huurwoning gekocht van de verhuurder. In ruim de helft van de gevallen ging het om een voormalige sociale huurwoning, in de overige gevallen om een woning van een particuliere verhuurder. Particulieren verkopen dus naar verhouding vaker aan zittende huurders, want de omvang van de particuliere huursector is veel kleiner dan de sociale huursector.

tabel 2-4 Door zittende huurders gekochte huurwoningen (vier jaar)

sociale huurwoning gekocht door zittende huurder			
huurprijs	%	kooprijds	%
tot € 475	66%	tot € 150.000	68%
€ 475 tot € 605	25%	€ 150.000 - € 200.000	26%
meer dan € 605	9%	meer dan € 200.000	6%
totaal	23.000	totaal	23.000
niet-sociale huurwoning gekocht door zittende huurder			
huurprijs	%	kooprijds	%
tot € 475	41%	tot € 150.000	43%
€ 475 tot € 605	34%	€ 150.000 - € 200.000	36%
meer dan € 605	25%	meer dan € 200.000	21%
totaal	18.000	totaal	18.000

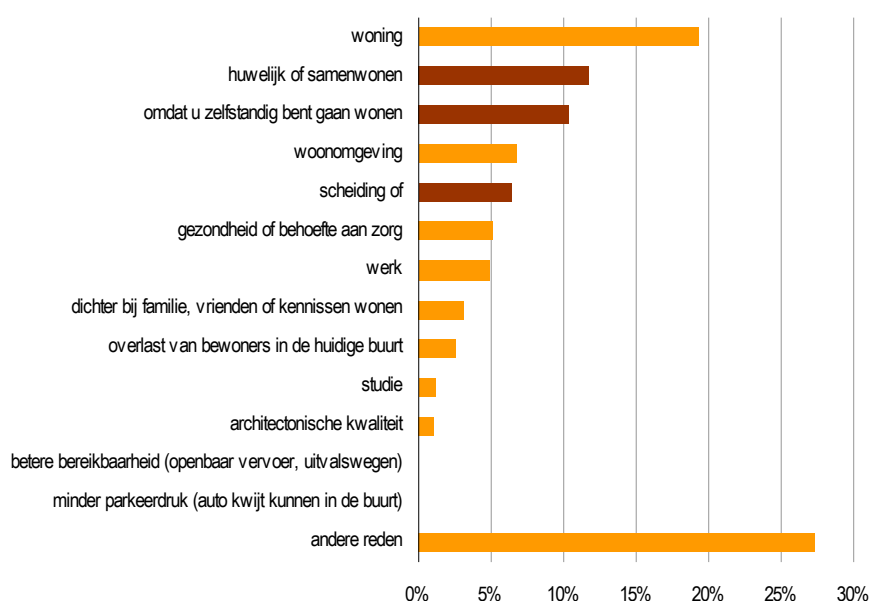
Tweederde van de sociale huurwoningen die door zittende huurders zijn gekocht, hadden een huur onder de € 475,- en slechts 9% was duurder dan €

604,- (de bovengrens van de huurtoeslag). Ook de verkoopprijs was relatief bescheiden. Tweederde is verkocht voor minder dan € 150.000,-. Door particuliere verhuurders zijn ook duurdere huurwoningen aan zittende huurders verkocht. De bijbehorende verkoopprijzen zijn ook hoger dan in de sociale sector.

## 2.5 Verhuismotieven

De woning staat op de eerste plaats als belangrijkste verhuismotief, maar als je redenen die te maken hebben met huishoudensvorming bij elkaar telt ('huwelijk of samenwonen' 'zelfstandig gaan wonen' en 'scheiding') dan zijn die in feite nog belangrijker. Deze motieven samen zijn goed voor 28% van de genoemde belangrijkste verhuisredenen. Ook dichterbij familie of vrienden wonen kan onder persoonlijke redenen worden geschaard.

figuur 2-5 Belangrijkste verhuisredenen van recent verhuisden

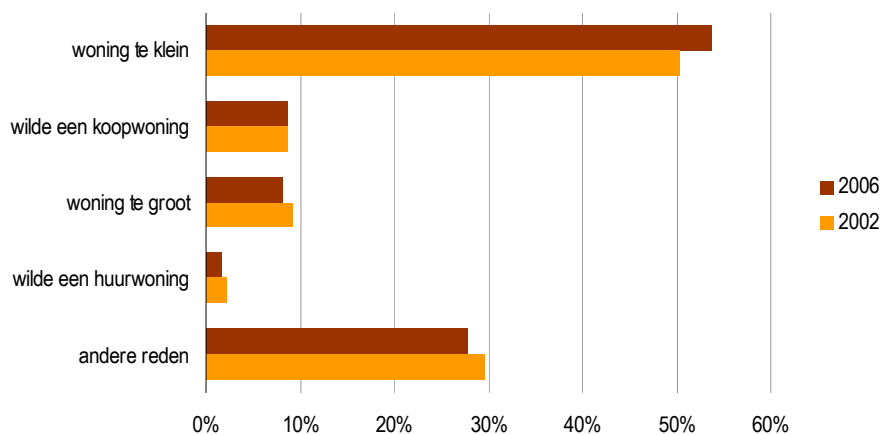


Voor aanzienlijk minder mensen zijn werk of studie doorslaggevende verhuisredenen. Nog geen 5% van alle verhuisden deed dit vanwege werk. Misschien verandert dat als de files nog langer worden. Vrijwel niemand verhuist omdat hij zijn auto niet kwijt kan of omdat de architectuur niet bevalt. Voorts blijken er nogal wat 'andere redenen' te zijn, die door de ondervraagden niet verder zijn gespecificeerd.

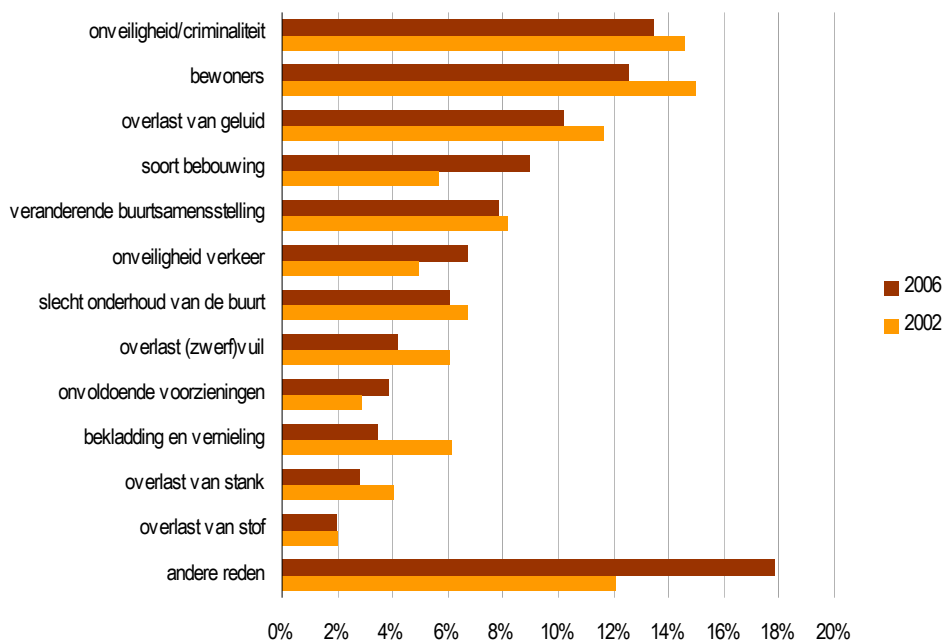
De woning zelf was voor 19% van de verhuisden de belangrijkste verhuisreden. Dan gaat het vooral om de behoefte om groter te gaan wonen. Het willen kopen van een woning was op zichzelf geen doorslaggevende drijfveer, hoewel mensen die een grotere woning wensen, wel vaak in de koopsector terecht komen. Verhuisredenen die de woning betreffen, worden in 2006 nagenoeg even vaak genoemd als in 2002.

De woonomgeving was voor 7% van de verhuisden de doorslaggevende verhuisreden, naast reeds genoemde zaken als parkeren, overlast en bereikbaarheid, die eigenlijk ook tot de woonomgeving behoren. Als we de redenen onder woonomgeving nader uitsplitsen wordt sociale onveiligheid het vaakst genoemd. Ook 'de bewoners' en 'verandering in de buurtsamenstelling' waren redenen om te verhuizen. Deze redenen worden wel minder vaak genoemd dan in 2002. Ontbrekende voorzieningen worden weinig genoemd. In hoofdstuk 6 over leefbaarheid zal blijken dat de tevredenheid met voorzieningen, zoals winkels en scholen, over het algemeen groot is. In 2006 worden veel 'andere redenen' genoemd met betrekking tot de woonomgeving. Helaas is daar verder niets over bekend.

figuur 2-6 Verhuismotief indien belangrijkste verhuisredenen 'woning' (figuur 3-5)



figuur 2-7 Verhuismotief indien belangrijkste verhuisredenen 'woonomgeving' (figuur 3-5)







# 3

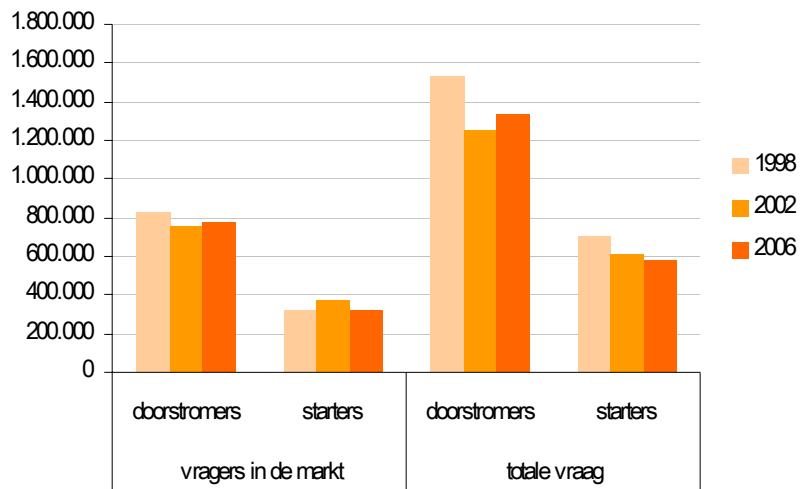
## Verhuisplannen en woonwensen

### 3.1 Woningzoekenden

Realiseren mensen hun woonwensen? In hoofdstuk 2 is het verhuisgedrag, de realisatie, beschreven. Of dat conform de wens en de intentie is, komt nu aan bod. Een voorbehoud is nodig: een echte vergelijking is niet mogelijk, omdat op één moment in de tijd verschillende groepen worden vergeleken: de groep die recent is verhuisd wordt afgezet tegen de groep die verhuisgeneigd is. Later dit jaar komt een vervolgonderzoek beschikbaar waarin de verhuiscriteria en het feitelijke verhuisgedrag bij dezelfde persoon wordt bestudeerd.

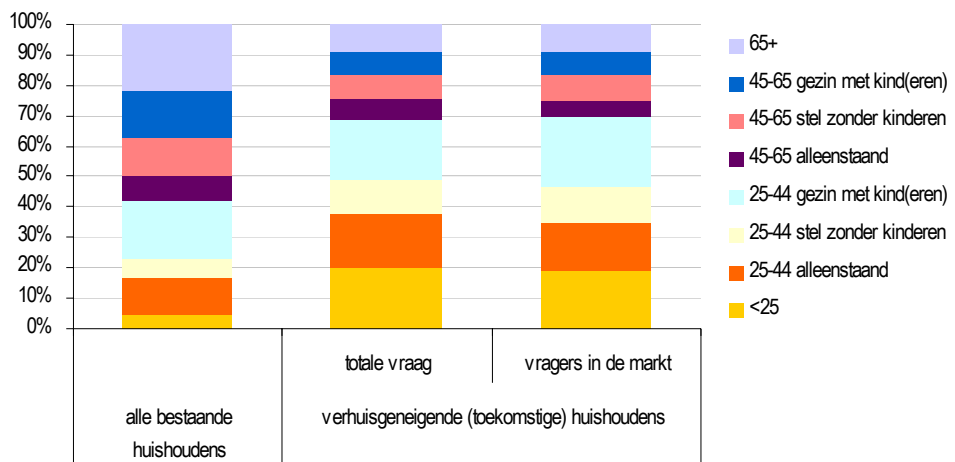
Naar schatting 1,91 miljoen huishoudens overwegen om de komende twee jaar een (andere) woning te betrekken. Daarbinnen kunnen nog de ‘vragers in de markt’ worden onderscheiden. Dit zijn woningzoekenden die al op de een of andere manier actief zoeken. Het totaal aantal woningzoekenden is groter dan het aantal huishoudens dat daadwerkelijk verhuist. De meeste woningzoekenden (1,33 miljoen) zijn huishoudens die willen doorstromen.

figuur 3-1 Woningzoekenden, totaal en 'vragers in de markt'



In vergelijking met het WBO 2002 is het aantal mensen met verhuisplannen nagenoeg gelijk gebleven (een stijging van 2,7%). Het aantal huishoudens dat wil doorstromen is gestegen, het aantal huishoudens dat wil starten is iets gedaald.

figuur 3-2 Woningzoekenden naar leeftijd hoofd huishouden en samenstelling



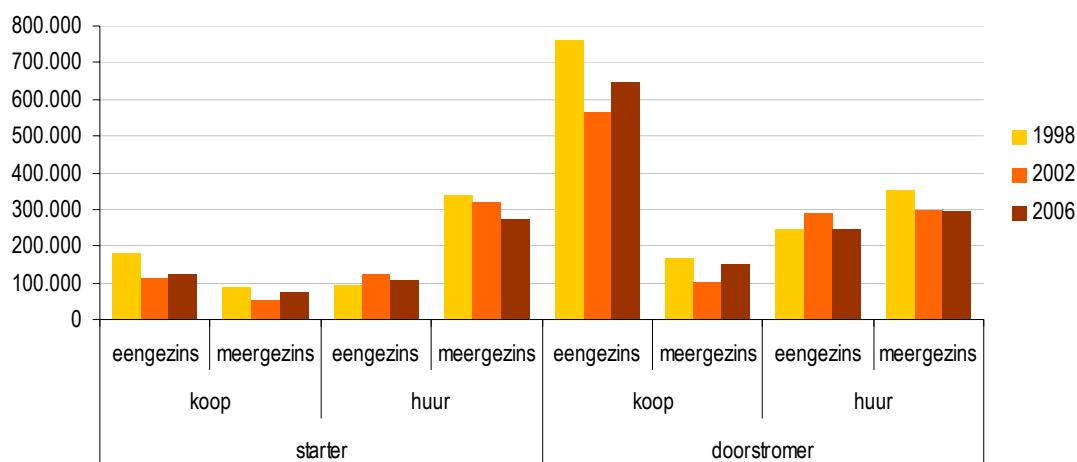
Het zijn vooral jonge mensen die willen verhuizen. Vergelijken we de opbouw van de woningzoekenden met die van de totale bevolking, dan treffen we onder woningzoekenden relatief veel huishoudens onder de 25 jaar aan. Hieronder bevinden zich ook tal van huishoudens die nog gevormd moeten worden:

potentiële huishoudens. Oudere huishoudens (boven de 65 jaar) daarentegen zijn onder de woningzoekenden sterk ondervertegenwoordigd. Het profiel van de ‘vragers in de markt’ verschilt niet veel van dat van woningzoekenden in het algemeen. Jonge alleenstaanden zijn er iets minder goed in vertegenwoordigd, meerpersoonshuishoudens (25-44 jaar) met en zonder kinderen nog iets sterker.<sup>1</sup>

### 3.2 Gewenste woningen en betrokken woningen

De meeste vraag gaat uit naar eengezins koopwoningen. Het zijn vooral doorstromers die naar een dergelijke woning op zoek zijn. De vraag naar eengezinswoningen weerspiegelt voor een deel de conjunctuur. In 2002 zagen we dat de vraag naar eengezins koopwoningen duidelijk was afgenomen ten opzichte van het topjaar 1998. Een deel van de woningzoekenden had zijn plannen laten varen, een ander deel gaf bij nader inzien de voorkeur aan de huursector. In 2006 zien we dat de vraag naar eengezins koopwoningen weer is aangetrokken, ten koste van de vraag naar eengezins huurwoningen. Het lijkt er op dat mensen constant zijn in hun voorkeur voor een eengezinswoning, maar de keuze tussen koop en huur laten afhangen van de conjunctuur of economische vooruitzichten.

figuur 3-3 Gevraagde woningen (totaal)



voetnoot

<sup>1</sup> Het “woningtekort” maakt onderdeel uit van de Primos prognose die in de tweede helft van 2007 verschijnt. Zie bijlage 1 voor een toelichting op dit begrip.

Naast eengezins koopwoningen zijn meergezins huurwoningen veel gevraagd. Deze vraag is ongeveer gelijk verdeeld over starters en doorstromers. De vraag vanuit starters is iets gedaald, die van doorstromers is stabiel gebleven.

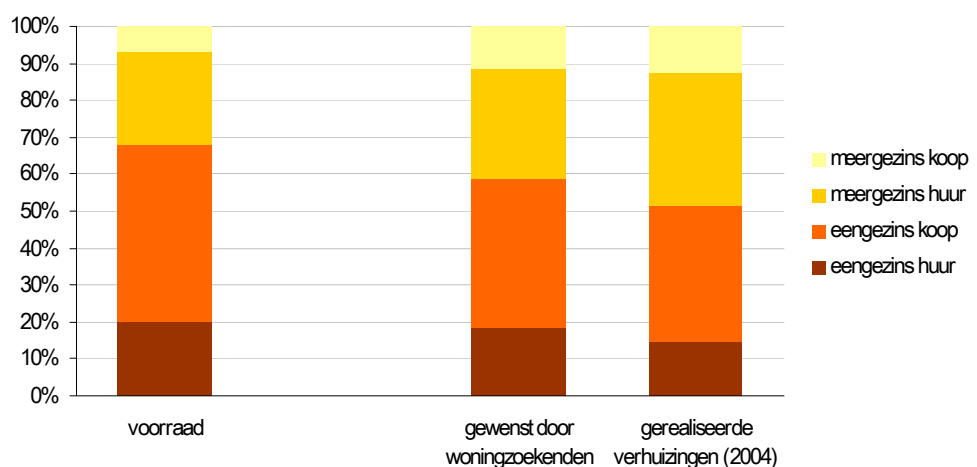
De markt voor koopappartementen is klein, veel kleiner dan die voor eengezinswoningen, en fluctueert. In 2002 was de vraag naar koopappartementen beduidend lager dan in 1998. In 2006 is de vraag weer gestegen, maar het blijft een klein marktsegment dat bij een groot aanbod meer risico loopt te verzadigen dan de markt voor eengezinswoningen.

#### Nog niet genoeg eengezinswoningen?

De wensen moeten voor een goed begrip worden gezien tegen het perspectief van het feitelijke aanbod, zoals blijkend uit gerealiseerde verhuizingen. Dan blijkt dat de woningen die daadwerkelijk worden betrokken (nieuw dan wel uit de bestaande voorraad) niet naadloos aansluiten op het wensenpatroon van woningzoekenden.

In figuur 3-4 zijn twee zaken te zien. Ten eerste dat de woningen die betrokken worden geen representatieve afspiegeling vormen van de voorraad. Er worden naar verhouding meer meergezinswoningen betrokken dan je op grond van de samenstelling van de voorraad zou denken. Deze woningen komen dus relatief vaak op de markt. Daarnaast is te zien dat de woningen die worden betrokken afwijken van de gewenste woningen. Er worden naar verhouding meer meergezins huurwoningen betrokken dan gewenst. Ook koopappartementen vormen een groter deel van het aanbod (nieuw plus uit voorraad) dan de vraag zou rechtvaardigen.

figuur 3-4 Gevraagde woningen ten opzichte van betrokken woningen



Eengezinswoningen worden naar verhouding minder betrokken dan gevraagd. Ondanks het feit dat de voorraad reeds voor het grootste deel bestaat uit eengezinswoningen en ze ook volop worden gebouwd (althans in de koopsector) is er kennelijk nog niet voldoende aanbod om in de vraag te voorzien. Dit beeld bevestigt signalen van aanbieders die melden dat nieuwe eengezinswoningen makkelijker afzetbaar zijn dan appartementen. Vanuit het perspectief van woningzoekenden betekent het dat een aantal mensen in de praktijk genoeg neemt met een appartement, terwijl men liever een eengezinswoning zou betrekken.

### 3.3 Gevraagde en aangeboden woningen; een kwalitatieve balans

Je zult maar op zoek zijn naar een origineel jaren dertig huis. Met van die glas in loodramen en paneeldeuren en echt handgemetselde details. Of naar een huurwoning van onder de € 300,- in de maand. Dan kun je in een vinexwijk lang zoeken. Dat soort woningen wordt niet meer gebouwd.

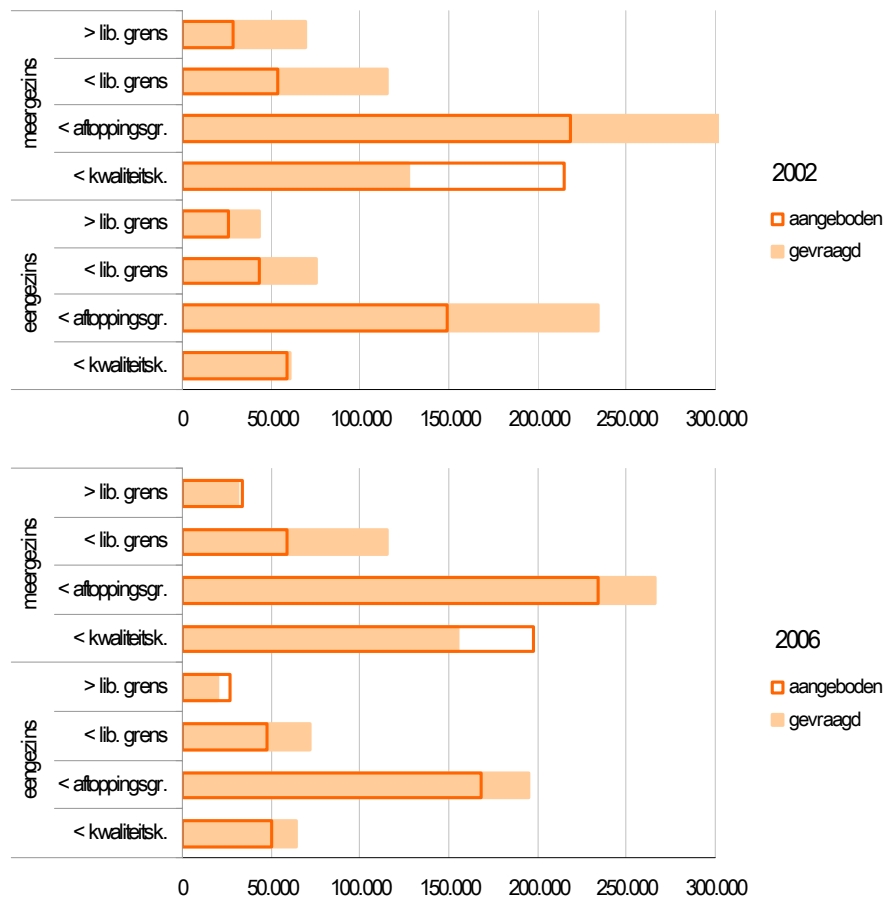
Gelukkig komt er af en toe wat vrij in de bestaande voorraad. De woningmarkt onderscheidt zich van de meeste andere markten door een hoog 'occasion' gehalte. Veel woningzoekenden (namelijk alle doorstromers) zoeken niet alleen een woning, maar hebben er ook één in de aanbieding. Anderen geven aan hun woning te willen verlaten voor een andere vorm van huisvesting, bijvoorbeeld een instelling. Ook zij zorgen voor potentieel aanbod uit de voorraad. Wat de een aanbiedt, kan mogelijk voorzien in de vraag van een ander. Door gevraagde en aangeboden woningen naast elkaar te zetten, krijgen we een indruk van kwalitatieve discrepanties op de woningmarkt en conjuncturele ontwikkelingen daarin.

#### De huursector

Kijken we naar de huursector, dan blijkt dat er veel mensen een huurwoning zoeken, maar dat er tevens heel veel uit hun huidige huurwoning weg willen. Ongeveer 921.000 huishoudens zijn op zoek naar een huurwoning en ongeveer 817.000 hebben er een in de aanbieding, die vrij komt zodra ze hun verhuisplannen weten te realiseren.

In de meeste huurprijsegmenten is de vraag groter dan het aanbod. Alleen uit de goedkoopste huurappartementen (onder de kwaliteitskortingsgrens) en uit de duurste huurwoningen (boven de liberalisatiegrens) willen meer mensen weg dan er naar op zoek zijn. Opvallend is de geringe vraag naar de betere (duurdere) huurwoningen (boven de liberalisatiegrens).

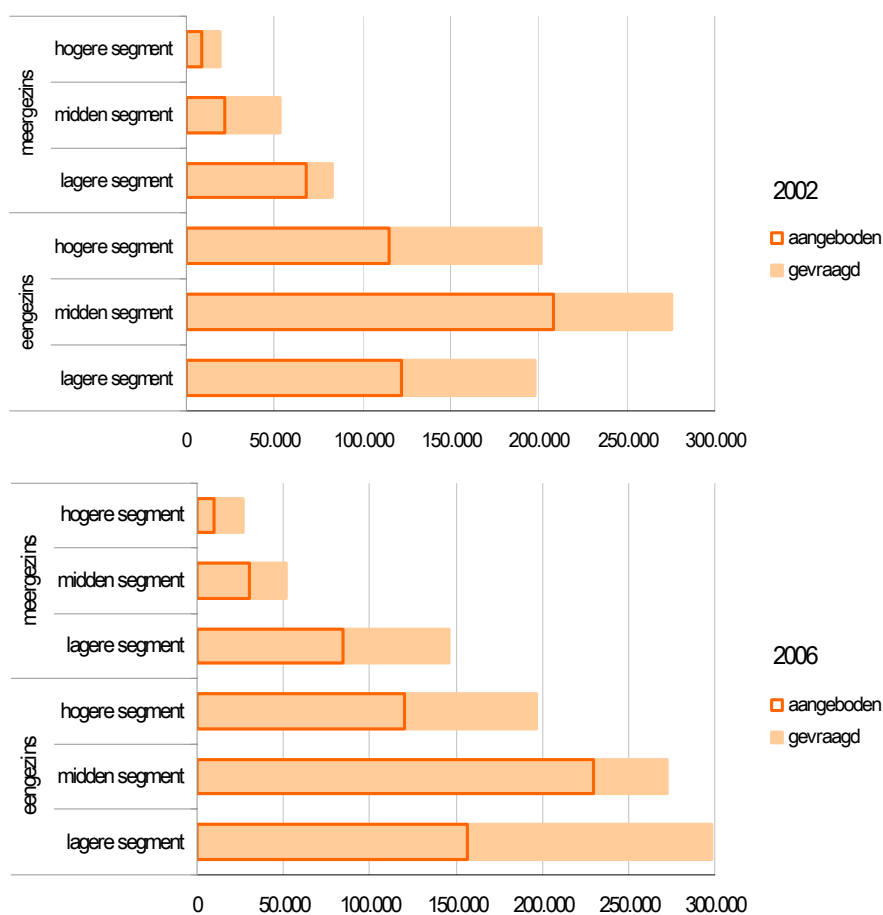
figuur 3-5 Gevraagde en uit de voorraad aangeboden huurwoningen



Zie bijlage 3 voor de bij de prijsklassen behorende bedragen.

In vergelijking met 2002 is de huurmarkt in vrijwel alle huurprijssegmenten verruimd. Dat wil zeggen dat de vraag is gedaald en het aantal huishoudens dat het betreffende segment wil verlaten is gestegen. In het duurste segment (boven de liberalisatiegrens) is de vraag zo sterk teruggelopen dat hierin in theorie volledig uit de bestaande voorraad kan worden voorzien. Alleen het goedkoopste segment (tot de kwaliteitskortingsgrens) laat een tegenovergestelde trend zien, namelijk een gestegen vraag en een gedaald aantal huishoudens dat uit dit soort woningen weg wil. Dit segment is dus krapp(er) geworden.

figuur 3-6 Gevraagde en uit de voorraad aangeboden koopwoningen



### De koopsector

In de koopsector worden meer woningen gevraagd dan er door zittende bewoners worden aangeboden.

De koopsector kan op grond van de geschatte verkoopwaarde van alle koopwoningen worden onderverdeeld in drie prijssegmenten: een lager segment (de goedkoopste 30%), een hoger segment (de duurste 30%) en een middensegment (de rest). Het blijkt dan dat in alle prijssegmenten de vraag het aanbod overtreft.

De markt voor appartementen in de koopsector speelt zich vooral af in het lagere prijssegment. Ook naar koopappartementen is meer vraag dan waar uit voorraad in kan worden voorzien. Het gaat hier echter om kleine volumes in vergelijking met de eengezinswoning.

In vergelijking met 2002 is de vraag naar koopwoningen gestegen. Die stijging betreft echter vrijwel uitsluitend het lagere prijssegment. Het aantal woningzoekenden naar eengezinswoningen in de onderste prijsklasse - in 2006

hebben we het dan over woningen tot € 200.000,- - nam met ongeveer honderdduizend toe. Ook het aantal woningzoekenden dat een dergelijke woning in de aanbieding heeft nam toe, maar per saldo is de markt voor goedkope eengezinswoningen duidelijk krapp(er) geworden. Ook de vraag naar goedkope koopappartementen nam meer toe dan het aanbod uit de voorraad.

De markt voor koopwoningen in de goedkoopste categorie, zowel gestapeld als grondgebonden, is dus duidelijk aangetrokken. Dit kan echter niet worden gezegd van het middensegment en het duurdere segment. In het middensegment is zelfs sprake van een licht gestegen aanbod uit de voorraad, bij een nagenoeg gelijk gebleven vraag.

### 3.4 Gewenste stappen in de wooncarrière

Doorstromers hebben al een woning, maar willen een andere. Ze willen wooncarrière maken. Veel voorkomende gewenste stappen in de wooncarrière zijn die van een huur- naar een koopwoning en die van een appartement naar een eengezinswoning. En wie eenmaal een eengezins koophuis bezit, wil soms nog wel verder doorstromen, bijvoorbeeld van een rijtjeshuis naar een tweekapper. Van de ruim 1,3 miljoen woningzoekende doorstromers zijn er 354.500 (ofwel 27%) die hun eengezins koopwoning willen inruilen tegen een andere eengezins koopwoning. Een andere veel voorkomende verhuishwens van doorstromers is die van een huurappartement naar een ander huurappartement.

Wie eenmaal een koophuis bezit, gaat niet snel meer huren en wie eenmaal een eengezinswoning bezit, gaat niet snel meer in een appartement wonen, althans niet in de appartementen zoals woningzoekenden die nu kennen. Er zijn wel huishoudens die de wens uiten om tegen de stroom op te verhuizen, maar het zijn er niet veel. Ongeveer 93.500 eigenaren van een eengezinswoning overwegen om naar een appartement te verhuizen, van wie er 36.000 naar de huursector willen. Op een totaal van 1,3 miljoen verhuishgeneigde doorstromers is dit vooralsnog een klein aantal, maar wellicht ligt hier met de vergrijzing voor de boeg een latente markt klaar om te worden aangeboord.

Doorstromers willen in de regel beter wonen en daar hangt logischerwijs een hoger prijskaartje aan. Dit is goed zichtbaar in de koopsector. Degenen die van een koopappartement naar een eengezinswoning willen, bieden een appartement aan van rond de € 169.000,- en zoeken een huis van rond de 236.000. Ze zijn dus bereid een stap te maken van rond de € 67.000,-. Eigenaren van een eengezinswoning die nog een stap willen maken bieden een woning aan van rond de € 240.000,- en zoeken rond de € 300.000,-, uitschieters daargelaten. Dat sluit dus mooi op elkaar aan, zou je zeggen.



tabel 3-1 Door doorstromers gewenste stappen; aantallen

		gewenst				
		koop		huur		
<i>huidig</i>		<i>eengezins</i>	<i>meergezins</i>	<i>eengezins</i>	<i>meergezins</i>	
<i>koop</i>	<i>eengezins</i>	354.500	57.500	16.500	36.000	464.500
	<i>meergezins</i>	76.500	30.000	4.000	9.000	119.500
<i>huur</i>	<i>eengezins</i>	86.000	6.500	100.500	70.000	263.000
	<i>meergezins</i>	124.000	60.000	123.000	179.000	486.000
		641.000	154.000	244.000	294.000	1.333.000

tabel 3-2 Door doorstromers aangeboden en gevraagde woningen naar koopprijs (x € 1.000)

		gewenst			
		koop		huur	
<i>huidig</i>		<i>eengezins</i>	<i>meergezins</i>	<i>eengezins</i>	<i>meergezins</i>
<i>koop</i>	<i>eengezins</i>	240 --> 300	275 --> 250	215 -->	239 -->
	<i>meergezins</i>	169 --> 236	180 --> 220	132 -->	170 -->
<i>huur</i>	<i>eengezins</i>	--> 200	--> 200	nvt	
	<i>meergezins</i>	--> 200	--> 180		
		geschatte verkoopwaarde huidige woning --> koopprijs gewenste woning (medianen)			

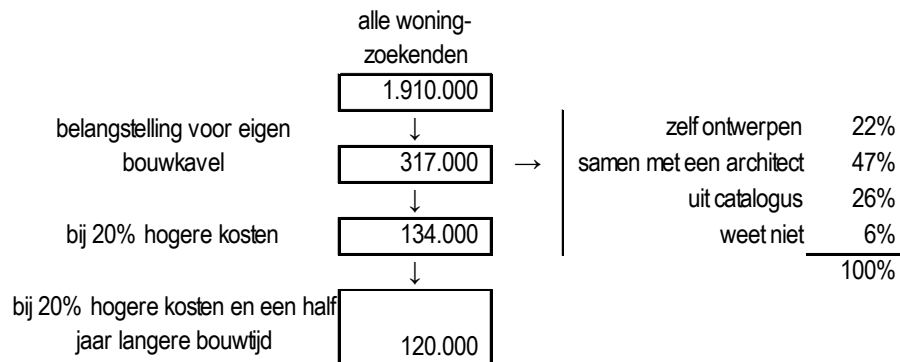
De instapprijs waarvoor huurders willen doorstromen naar de koopsector ligt rond de € 200.000,-. Verreweg de meeste daarvan zoeken een eengezinswoning. Alleen huurders van appartementen, die een appartement willen kopen, zoeken in een iets lagere prijsklasse.

Er is één uitzondering op de regel dat kopers, die wooncarrière willen maken, bereid zijn duurder gaan wonen en dat is de (vooralsnog kleine) groep die van een eengezinswoning naar een appartement wil. Deze mensen laten een betrekkelijk duur eengezinswoning achter (met een verkoopwaarde van rond de € 275.000,-) en zoeken een appartement dat iets minder mag kosten, maar nog altijd rond de € 250.000,-. Dit zijn dus vermogende klanten voor de betere koopappartementen. In de praktijk worden dit soort prijsstappen ook gemaakt. Zie daarvoor tabel 2-3 in paragraaf 2.3.

### 3.5 Particulier opdrachtgeverschap

Ongeveer 317.000 woningzoekenden hebben desgevraagd belangstelling voor het zelf bebouwen van een bouwkaavel, van wie ongeveer 71.000 dat graag samen zou doen met andere privé personen en de rest individueel. Van alle belangstellenden wil een kwart de woning zelf ontwerpen, de helft wil dat samen met een architect doen en het resterende kwart kiest voor een kant en klaar ontwerp uit een catalogus.

tabel 3-3 Belangstelling voor bouwen op een eigen kavel



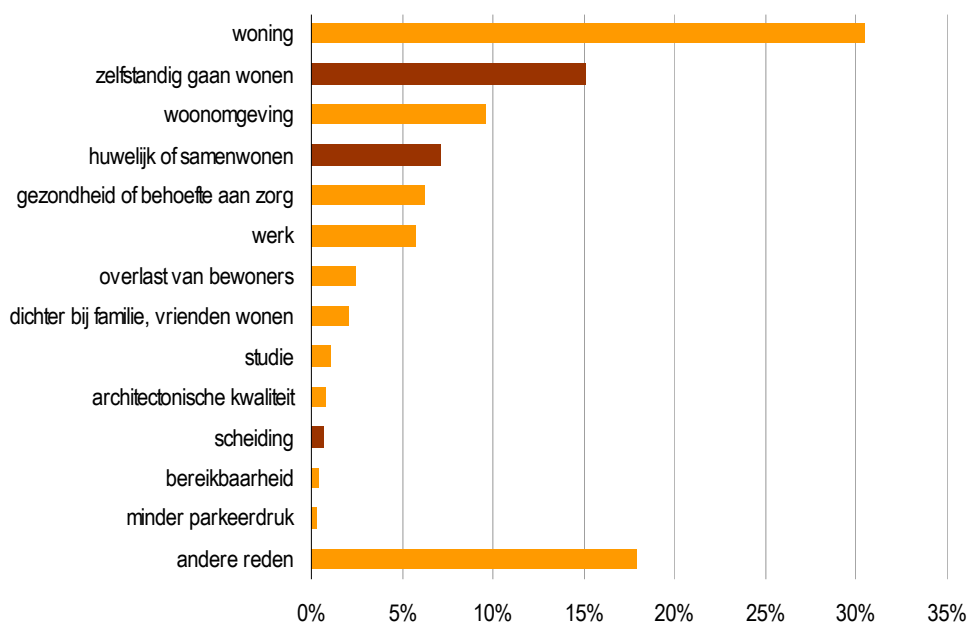
De belangstelling wordt wel getemperd als blijkt dat zelf bouwen langer duurt of, erger nog, duurder uitvalt. Indien de bouwtijd een half jaar langer duurt haakt 18% van de belangstellenden af, indien de kosten 20% hoger uitvallen dan bij projectmatige bouw heeft 58% geen interesse meer. Als de bouw zowel 20% duurder uitvalt als een half jaar langer duurt houden we nog 38% van de oorspronkelijk belangstellenden over. Dat zijn er naar schatting 120.000.

### 3.6 Verhuismotieven

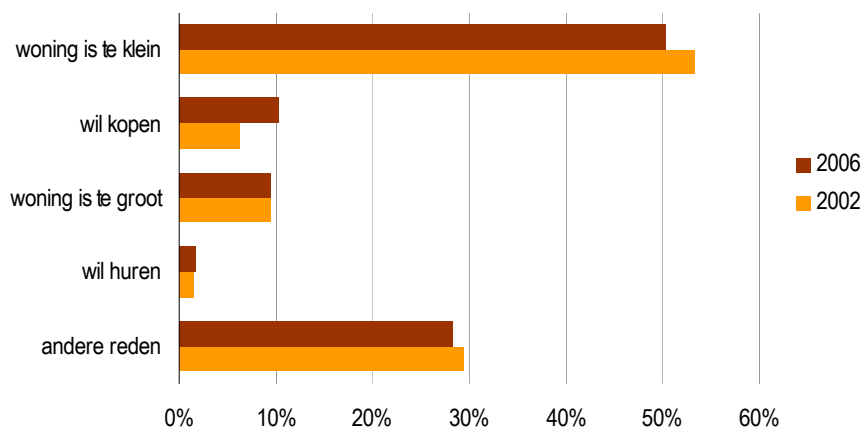
Er zijn tal van redenen voor mensen om een (andere) woning te zoeken. Veel voorkomende redenen hebben te maken met huishoudenvorming: zelfstandig gaan wonen, huwelijk of samenwoning worden vaak genoemd. Scheiding valt hier ook onder, maar wordt door woningzoekenden minder vaak genoemd dan door mensen die daadwerkelijk zijn verhuisd (vergelijk verhuismotieven onder feitelijk verhuisden, in het vorige hoofdstuk). Dit is een verhuisreden die de meeste mensen niet zien aankomen of in ieder geval niet melden. Van een andere orde zijn werk en studie. Al deze redenen hebben niet of slechts zijdelings te maken met de kwaliteit van de huidige woning. Parkeren is een voorziening waar mensen wel relatief ontevreden over zijn (zie het hoofdstuk over leefbaarheid), maar vormt zelden een doorslaggevende reden om te verhuizen.

De woning zelf is voor 30% van de woningzoekenden de doorslaggevende reden om te verhuizen, de woonomgeving voor slechts 10%, hoewel je zou kunnen stellen dat overlast, bereikbaarheid en parkeren ook onder woonomgeving vallen. Deze redenen kunnen in veel meer gevallen een rol spelen, maar dan zijn ze niet doorslaggevend. Er zijn ook nogal wat 'andere redenen' in het spel, die helaas niet nader zijn gespecificeerd.

figuur 3-7 Belangrijkste verhuisredenen



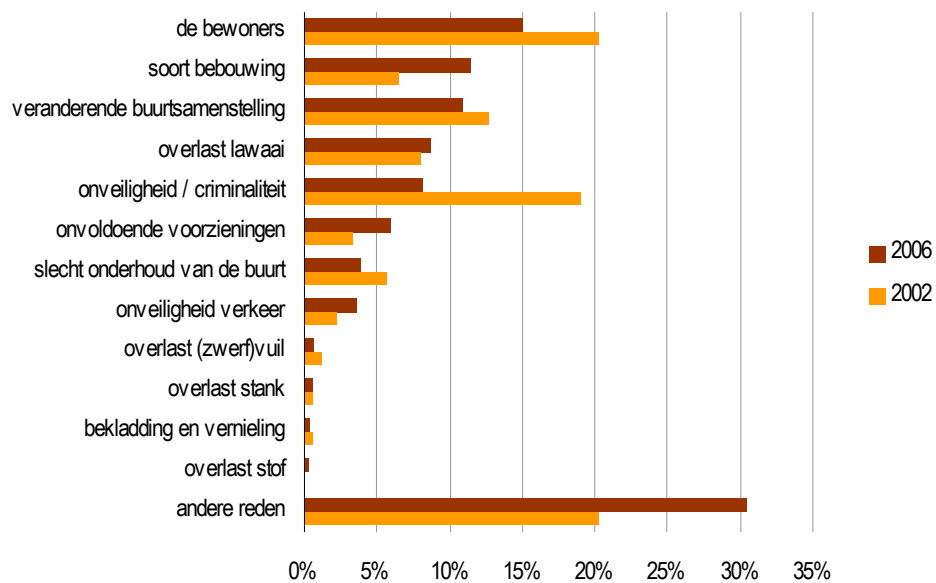
figuur 3-8 Verhuismotief indien belangrijkste verhuisredenen 'woning' (figuur 4-7)



Als de woning de belangrijkste verhuisreden is, dan is dat in de helft van de gevallen omdat die woning te klein is. De eigendomsvorm (koop of huur) is nauwelijks een zelfstandige drijfveer om te gaan verhuizen, maar kan natuurlijk wel meespelen. Als de woonomgeving de belangrijkste verhuisreden is, kan dat om heel uiteenlopende zaken gaan. Relatief veel genoemd worden de bevolkingssamenstelling ('de bewoners', 'veranderende buurtsamenstelling'), diverse vormen van overlast, maar ook het soort bebouwing. Die laatste reden

is zwaarder gaan wegen ten opzichte van 2002. Onveiligheid / criminaliteit en 'de bewoners' zijn in 2006 minder vaak een reden om te verhuizen dan in 2002. Er is een toename te zien van 'andere redenen' met betrekking tot de woonomgeving. Daarover is verder niets bekend.

figuur 3-9 Verhuismotief indien belangrijkste verhuisreden 'woonomgeving' (figuur 4-7)



### 3.7 Tussen droom en daad

We constateerden reeds dat het totaal aantal woningzoekenden groter is dan het aantal daadwerkelijke verhuizingen.

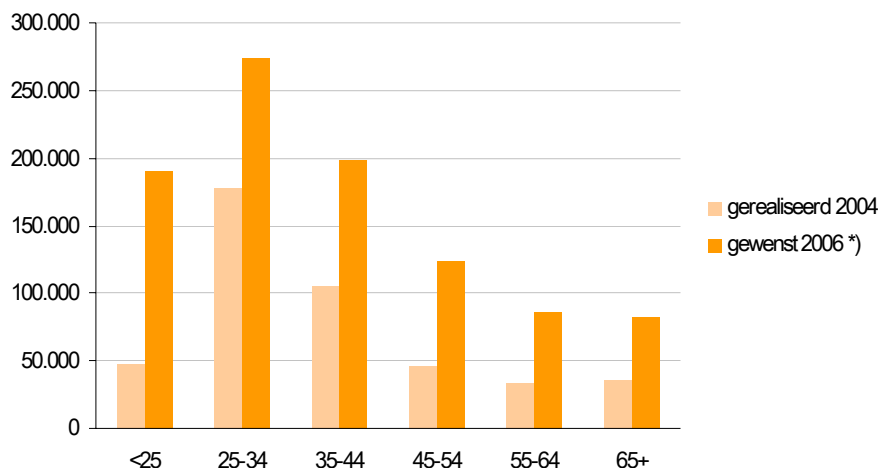
De kans dat woningzoekenden ook echt verhuizen, hangt enerzijds af van de beschikbaarheid van de gewenste woning. Anderzijds moeten de verhuishwensen wel enigszins realistisch zijn en zal men soms compromissen moeten sluiten. En dan kan er natuurlijk altijd nog iets onverwachts tussen komen.

Een indruk van de kans van slagen, dan wel het realiteitsgehalte van de woonwens, krijgen we door het aantal woningzoekenden te vergelijken met het aantal huishoudens dat ook echt verhuist.

De kans van slagen blijkt dan relatief klein voor jongeren onder de 25 jaar. Veel jongeren, onder wie veel thuiswonende kinderen, geven aan te willen verhuizen, maar doen dat uiteindelijk nog even niet. Tussen de 25 en de 35 jaar is de kans echter juist erg groot dat degenen die aangeven te willen verhuizen dat ook werkelijk doen. Boven de 35 is de kloof tussen droom en daad weer iets groter. Mogelijk speelt hier mee dat mensen tegen die tijd al redelijk naar hun zin wonen en extra kritisch naar het aanbod kijken. De verhouding tussen

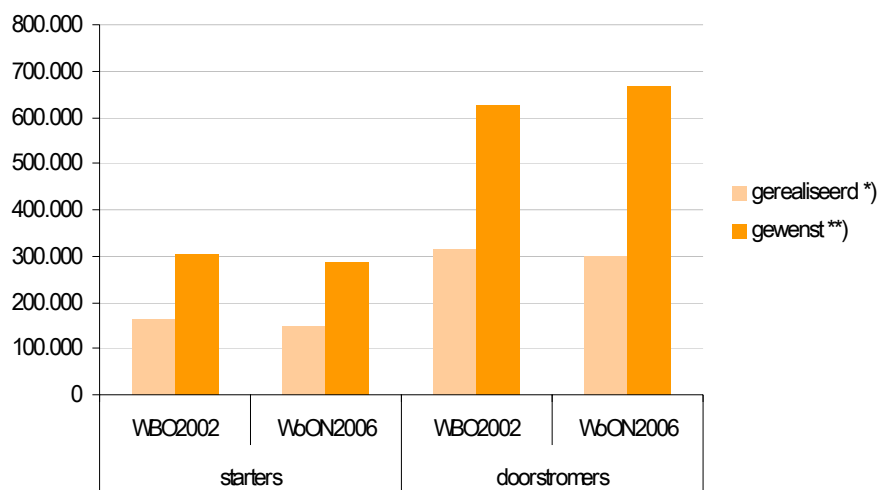
geslaagden en zoekenden verschilt overigens boven de 35 jaar niet veel naar leeftijd.

figuur 3-10 Woningzoekenden in relatie tot recent verhuisden, naar leeftijd hoofd huishouden



\*) Verhuiscens binnen twee jaar gedeeld door twee

figuur 3-11 Woningzoekenden in relatie tot recent verhuisden, naar starters en doorstromers



\*) WBO 2002: verhuisd in 2001, WoON 2006: verhuisd in 2004

\*\*) Verhuiscens binnen twee jaar gedeeld door twee

Uitgesplitst naar starters en doorstromers zien we dat starters iets vaker slagen dan doorstromers, dat wil zeggen ten opzichte van het aantal woningzoekenden. De kans van slagen van starters is zelfs iets toegenomen, aangezien het aantal woningzoekende starters is afgenomen. Dit vergroot de kans voor de rest. Verhuisgeneigde doorstromers zijn er meer dan vier jaar geleden. Meer doorstromers is overigens niet nadelig voor de kansen van starters op een woning, aangezien het totale aanbod daar niet kleiner van wordt. Wel kan het betekenen dat starters met minder kwaliteit genoeg moeten nemen.

# 4

## De prijs van wonen

### 4.1 Woonlasten van huurders en eigenaren

Geld opent deuren die voor anderen gesloten blijven. Als het gaat om wonen mogen we dit letterlijk nemen. En het blijft niet bij de woning alleen. Op een onverwacht moment kan er opeens een gecombineerde aanslag op de mat liggen voor onroerend zaak belasting, nutsvoorzieningen, ingezetenenbelasting en nog meer zaken waarvan de gemiddelde Nederlander niet eens goed weet wat het precies inhoudt. Niet voor niets zit er altijd een folder bij waarin nog eens wordt uitgelegd waar dat geld naar toe gaat.

tabel 4-1 Woonlasten van huurders

(uitgaven per maand)	oude methode		nieuwe methode	
	1998	2002	2002	2006
Basishuur	€ 317	€ 365	€ 365	€ 411
Netto huur (basishuur-huurbeslag)	€ 285	€ 326	€ 326	€ 365
Bijkomende woonuitgaven *)	€ 107	€ 129	€ 129	€ 177
Totale netto woonuitgaven	€ 392	€ 455	€ 455	€ 542
Gemiddeld netto besteedbaar jaarinkomen	€ 17.000	€ 19.600	€ 21.100	€ 20.600
Netto huurquote	24,1%	23,9%	21,6%	24,2%
Totale woonquote huursector	33,2%	33,2%	30,4%	36,3%
*) energielasten en heffingen OPL (zie bijlage)				

Nieuwe methode: Het inkomen volgens gegevens van de Belastingdienst in het jaar 2002 respectievelijk 2005.

Oude methode: Het inkomen volgens opgave van de respondent in het interview.

Met het oog op de vergelijkbaarheid zijn de gegevens uit het WBO 2002 zowel op de oude als de nieuwe manier berekend. In verband met een mogelijke trendbreuk in de cijferreeks door de overgang van de oude methode naar de nieuwe methode, is het inkomen in 2002 volgens beide methoden berekend. Het gemiddeld inkomen van huurders is volgens de nieuwe methode € 1.500 ofwel 7,7% hoger dan volgens de oude methode. De definitie van alle begrippen in de tabel wordt in "Bijlage 3: Begrippenlijst" beschreven onder het trefwoord Tabel 4-1.

Huurders betalen netto gemiddeld €365,- per maand aan huur. Daar is de huurtoeslag reeds in verdisconteerd. Bijna 1 miljoen huurders ontvangen huurtoeslag. Inclusief bijkomende kosten (de genoemde nutsvoorzieningen en heffingen) zijn huurders € 542 per maand kwijt. Voor veel huurders is dat een flinke hap uit hun netto inkomen. De gemiddelde woonlastenquote (kosten voor het wonen als aandeel van het netto inkomen) van huurders bedraagt ruim 36%. De netto huurquote (dus exclusief bijkomende kosten) is ruim 24%. De in de tabel weergegeven quoten zijn gemiddelden van alle individuele quoten (zogenoeten micro-quoten). Niet te verwarren met de macro-huurquote, zijnde de gemiddelde huur als percentage van het gemiddelde netto besteedbare inkomen (ruim 21%).

De gemiddelde woonlasten van huurders als groep zijn tussen 2002 en 2006 gestegen. Daarin komen verschillende ontwikkelingen tot uitdrukking. De huren zijn met 12,6% gestegen en de bijkomende woonuitgaven voor huurders met 37,2%. De stijging van de woonlasten komt daardoor uit op 19,1%. Het gemiddelde inkomen van de huurders is gedaald. Dit is weer het gevolg van de economische recessie en de daarmee gepaard gaande stijging van de werkloosheid in de hier beschouwde periode. In 2006 en naar verwachting in 2007 zal het inkomen een positievere ontwikkelingen laten zien. Als dat uitkomt lag de inkomensdip in 2005, precies het meetmoment van WoON. Los daarvan geldt dat steeds meer mensen met lage inkomens huren, terwijl mensen met hogere inkomens steeds vaker kopen. Ook dit heeft invloed op de gemiddelde huurquote.

tabel 4-2 Woonlasten van eigenaar-bewoners

	oude methode		nieuwe methode	
	1998	2002	2002	2006
(uitgaven per maand)				
Bruto woonuitgaven	€ 425	€ 548	€ 548	€ 602
Netto woonuitgaven (bruto +/- fiscaal effect)	€ 340	€ 418	€ 397	€ 430
Bijkomende woonuitgaven *)	€ 142	€ 181	€ 181	€ 239
Totale woonuitgaven	€ 482	€ 599	€ 578	€ 669
Gemiddeld netto besteedbaar jaarinkomen	€ 27.500	€ 34.400	€ 36.700	€ 36.800
Netto Koopquote	16,8%	17,1%	15,1%	16,1%
Totale woonquote koopsector	24,5%	24,5%	21,6%	25,0%
*) energielasten en heffingen OPL (zie bijlage)				

Zie voetnoot onder tabel 4-1 en trefwoord Tabel 4-2 in de begrippenlijst (bijlage 3).

Voor de koopsector kan een soortgelijk overzicht worden gemaakt als voor de huurders. Eigenaar-bewoners zijn netto per maand gemiddeld meer kwijt aan woonlasten dan huurders. Ook aan bijkomende kosten betalen eigenaren meer. Maar omdat bewoners van koopwoningen gemiddeld een aanzienlijk hoger



inkomen hebben dan huurders komt hun woonlastenquote toch lager uit. Overigens ziet het totale financiële plaatje voor eigenaren er ingewikkelder uit dan hier is weergegeven. Zij moeten bijvoorbeeld ook nog de overdrachtsbelasting terugverdienen en geld reserveren voor onderhoud. Daar staat dan weer vermogensopbouw tegenover. Aan vermogen is verderop in dit hoofdstuk een aparte paragraaf gewijd (paragraaf 4.4). In de woonlastenquote en netto koopquote is het totale fiscale effect inbegrepen (hypotheekrenteaftrek, eigen woningforfait).

De uitgaven van eigenaar-bewoners zijn tussen 2002 en 2006 gestegen, terwijl hun inkomens gemiddeld genomen nagenoeg gelijk zijn gebleven. Dit resulteerde in gemiddeld hogere woonlasten voor de eigenaren. De macroquote (gemiddelde netto woonuitgaven als percentage van het gemiddelde besteedbare inkomen) bedraagt 14% (niet in de tabel weergegeven). De gemiddelde micro-koopquote (gemiddeld over alle individuele gevallen) bedraagt 16,1%. Individuele gevallen kunnen heel andere ontwikkelingen laten zien. In de regel dalen de woonlasten voor eigenaren die lang in hun woning blijven wonen.

## 4.2 De doelgroep

Sommige mensen kunnen wel een financieel steuntje in de rug gebruiken bij hun huisvesting. Huishoudens met lage inkomens en niet al te veel vermogen kunnen, afhankelijk van hun woonsituatie, een beroep doen op huurtoeslag (voorheen huursubsidie geheten). Deze huishoudens noemen we de *doelgroep*. Niet dat zij allemaal huurtoeslag ontvangen. Sommigen wonen niet eens in een huurwoning of betalen zo weinig huur dat ze geen huurtoeslag nodig hebben. Maar dan worden ze toch tot de doelgroep gerekend.

tabel 4-3 Bevolking naar doelgroep en overige huishoudens

	2002		2006		verschil 2006-2002
doelgroep	1.629.000	24%	2.019.000	28%	390.000
geen doelgroep	5.301.000	76%	5.112.000	72%	-189.000
alle huishoudens	6.930.000	100%	7.131.000	100%	201.000

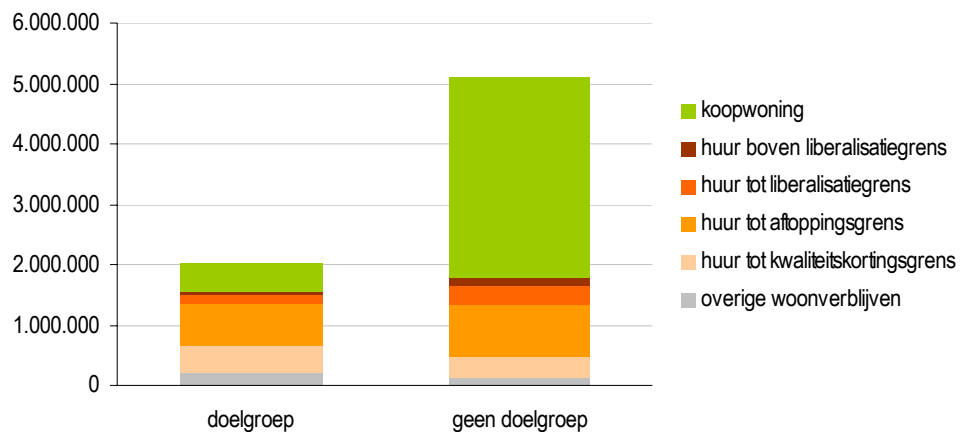
De doelgroep telt anno 2006 ruimt twee miljoen huishoudens. Dat is 28% van alle huishoudens. De doelgroep is zowel in absolute als in relatieve zin groter dan in 2002. De niet-doelgroep, de overige huishoudens dus, werd in omvang en aandeel kleiner.

Kijken we naar de woonsituatie van de doelgroep dan valt één groot verschil met de overige huishoudens meteen op. De doelgroep woont in meerderheid in huurwoningen, terwijl de overige huishoudens veel vaker in een eigen huis

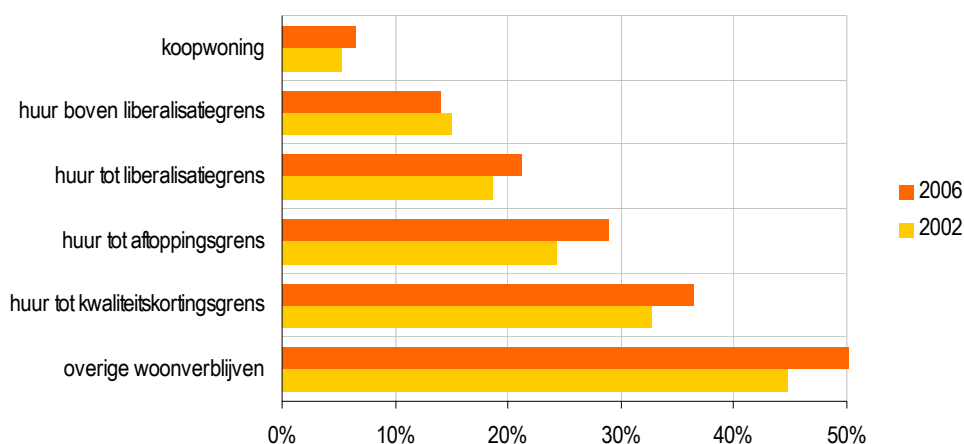
wonen. Daarnaast treffen we de doelgroep naar verhouding meer aan in overige woonverblijven, bijvoorbeeld in studentenflats. De omvang van de doelgroep in huurwoningen is 1,33 miljoen. De voorraad huurwoningen tot de aftoppingsgrens 2,40 miljoen.

In figuur 4-2 is het aandeel van de doelgroep in verschillende delen van de woningvoorraad weergegeven, inclusief andere vormen van huisvesting. Dit overzicht laat duidelijk zien dat hoe duurder de voorraad is, hoe kleiner het aandeel van de doelgroep. Ook blijkt dat de toename van de doelgroep tussen 2002 en 2006 zich in alle segmenten manifesteert, met uitzondering van de duurste huurwoningen (boven de liberalisatiegrens). Ook in de koopsector steeg het aandeel van de doelgroep, tot een overigens nog zeer bescheiden niveau van 7%. Het is niet onmogelijk om met een laag inkomens een koopwoning te bewonen. Denk bijvoorbeeld aan ouderen, die hun hypotheek al hebben afgelost en dus op lage lasten zitten.

figuur 4-1 Woonsituatie van doelgroep en overige huishoudens (2006)



figuur 4-2 Aandeel van de doelgroep in verschillende woonsituaties



### 4.3 Hypotheken

Er zijn niet veel mensen die een huis contant uit eigen spaarpot kunnen betalen. De meeste kopers zien zich genoodzaakt een hypothecaire lening te sluiten. Sommige mensen hebben zelfs meerdere hypotheek. Er zijn wel eigenaar-bewoners zonder hypotheek. Dit zijn veelal huishoudens die ooit wel een hypotheek hadden, maar deze hebben afgelost en geen nieuwe hebben afgesloten. We treffen ze dan ook vooral aan onder mensen die al lange tijd in hun woning wonen.

Mensen met een hypotheek moeten nog gemiddeld 17 jaar wachten voordat ze zich schuldenvrij eigenaar mogen noemen. Degenen die 3 jaar of korter geleden een (andere) woning betrokken hebben nog gemiddeld 22 jaar te gaan.

tabel 4-4 Aantal huishoudens met een hypotheek en gemiddelde resterende looptijd van deze hypotheek, naar woontijd op het adres

woontijd	aantal hypotheek				totaal	resterende looptijd (jaar)
	één	meer	geen			
tot 3 jaar	89%	7%	4%	100%	768.000	22
4-9 jaar	81%	14%	5%	100%	1.063.000	19
10-19 jaar	70%	20%	10%	100%	937.000	15
20 jaar en langer	58%	11%	31%	100%	1.029.000	12
<b>totaal</b>	<b>73%</b>	<b>13%</b>	<b>13%</b>	<b>100%</b>	<b>3.797.000</b>	<b>17</b>

Er zijn veel verschillende soorten hypotheek, al dan niet gecombineerd met andere financiële producten zoals deelname in een beleggingsfonds, een spaarplan en/of een levensverzekering. Genoeg om de argeloze aspirant-koper aan het duizelen te brengen.

Een hypotheekvorm die de laatste tijd snel in populariteit is gestegen is de aflossingsvrije hypotheek. Hierbij profiteren eigenaren maximaal van de renteaftrek, maar is aan het einde van de looptijd de schuld nog in tact. Meestal kan slechts voor een deel van de waarde een aflossingsvrije hypotheek worden verkregen. Wie meer wil financieren zal een aflossingsvrij deel moeten combineren met een andere vorm.

Aan de respondenten is gevraagd naar de hypotheekvorm. Omdat het vaak om ingewikkelde gecombineerde producten gaat, kan het zijn dat niet iedereen daar even goed van op de hoogte is. De antwoorden geven een indicatie van de vormen die in omloop zijn. In tabel 4-5 is onderscheid gemaakt in huishoudens met één soort en huishoudens met een gecombineerde hypotheek. De eerstgenoemden zijn in de meerderheid, met naar schatting 2,4 miljoen gevallen. Onder deze groep is de aflossingsvrije hypotheek met 44% volgens opgave van de respondenten de meest voorkomende vorm.

Het bij de aflossingsvrije hypotheek behorende bedrag is relatief laag. Veel grotere schulden hebben mensen met een beleggingshypotheek of een effectenhypotheek.

tabel 4-5 Soorten hypotheek

	één soort hypotheek		onderdeel van een combinatie
	aandeel	geleend bedrag *)	
een levenshypotheek	11%	€ 122.000	23%
spaarhypotheek	23%	€ 110.000	54%
beleggingshypotheek	9%	€ 160.000	37%
aflossingsvrije hypotheek	44%	€ 91.000	73%
annuïteitenhypotheek	8%	€ 64.000	8%
lineaire hypotheek	3%	€ 59.000	2%
effectenhypotheek	0,4%	€ 167.000	1%
geen van deze	2%	€ 110.000	5%
<b>totaal</b>	<b>100%</b>		
aantal hypotheek / combinaties	2.407.000		890.000
geleend bedrag *)	€ 102.000		€ 165.000
*) mediaan			

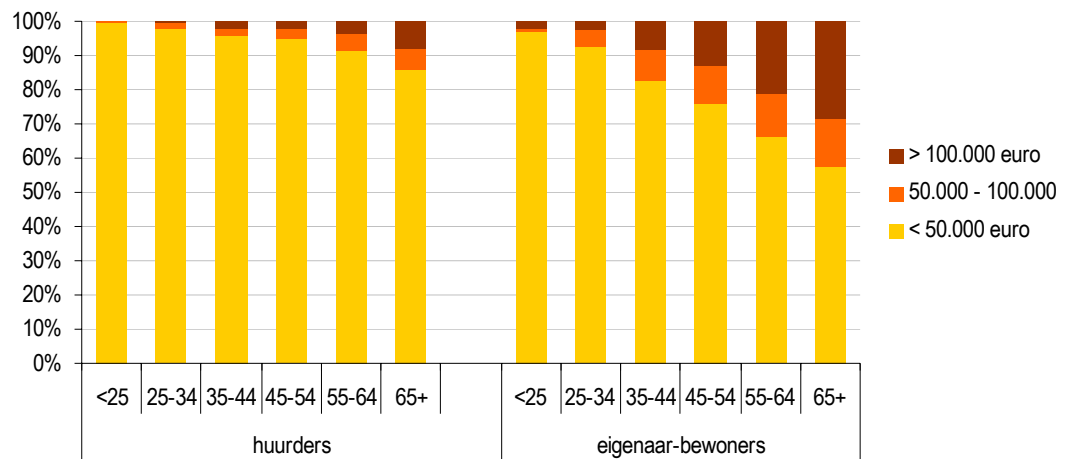
Er zijn ongeveer 890.000 huishoudens met een gecombineerde hypotheek. De aflossingsvrije hypotheek maakt volgens opgave van de respondenten deel uit van 73% van de combinaties, de spaarhypotheek is in 54% van de combinaties opgenomen. Het is niet bekend welk deel van de totale schuld aan elk van de onderdelen hangt. Wel kan worden geconstateerd dat de gecombineerde hypotheek over het geheel genomen met hogere schulden gepaard gaan dan enkelvoudige hypotheek.

## 4.4 Vermogen

Tegenover schuld staat vermogen. Laten we eigen huis even buiten beschouwing, dan hebben het over vermogen dat bij de belastingdienst moet worden opgegeven in box 3. Dat kan van alles zijn: spaarrekeningen, effecten, een boot, een tweede huis.

De meeste mensen hebben geen of slechts een gering vermogen. Vooral jongeren hebben geringe reserves. De grootste vermogens treffen we aan onder ouderen. Maar ook onder 65-plussers is een vermogen van meer dan 50.000 meer uitzondering dan regel.

figuur 4-3 Vermogen (exclusief eigen woning) naar leeftijd hoofd huishouden



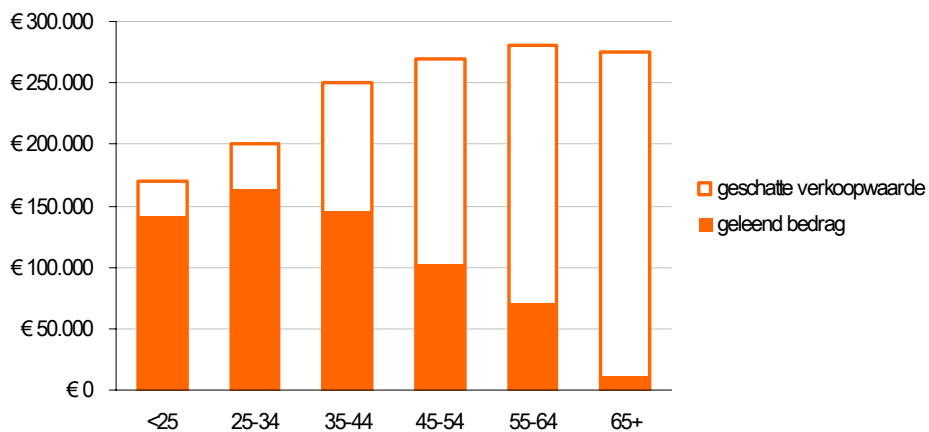
Huurders zijn minder vermogend dan eigenaar-bewoners. Jonge huurders hebben weinig vermogen. Oudere huurders hebben soms wel een substantieel spaarpotje. Toch valt hun vermogen in het niet bij dat van eigenaar-bewoners.

Eigenaren hebben naast hun 'box 3' vermogen natuurlijk ook nog hun eigen huis. Vaak rust op dat huis nog een hypotheekschuld, maar in veel gevallen zal die schuld bij verkoop geheel kunnen worden afgelost en blijft er nog wat over ook. Hoewel de situatie in individuele gevallen heel anders kan zijn, heeft de doorsnee eigenaar minder geleend dan zijn huis - naar eigen schatting - bij verkoop zou opbrengen.

Bij jonge eigenaren is het verschil niet zo groot, maar oudere eigenaren hebben nog maar weinig schuld. Zij hebben al een groot deel afgelost en hebben veelal in een goedkope tijd gekocht of hebben bij verhuizing hun overwaarde kunnen gebruiken voor de aankoop van een volgend huis. De bekende koperswijsheid dat een eigen huis 'naar je toe groeit' kan door oudere eigenaren volmondig

worden bevestigd. Bovendien wonen ouderen in woningen die relatief veel waard zijn; zij hebben al een wooncarrière achter de rug. Het dilemma van oudere eigenaren is dat het vermogen zit opgesloten in het huis. Een kwalitatief goed huis - vandaar die hoge verkoopwaarde - waar ze over het algemeen niet uit weg willen.

figuur 4-4 Geschatte verkoopwaarde van eigen woningen en het door bewoners geleende bedrag (medianen), naar leeftijd hoofd huishouden



#### 4.5 Prijsgevoeligheid

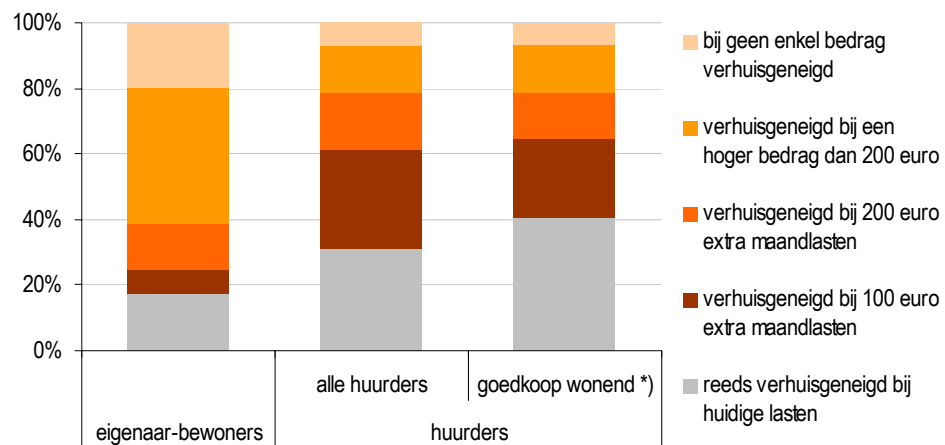
Hoe prijsgevoelig is de woonconsument? Op het eerste gezicht niet zo. Als belangrijkste verhuisreden wordt 'goedkoper wonen' nauwelijks genoemd. Toch zegt dat niet alles. In het WoON is tevens gevraagd of mensen zouden overwegen om te verhuizen als hun netto maandlasten zouden stijgen. Dan blijkt dat maar weinig mensen onverschillig staan tegenover prijsstijgingen en tot elke prijs in hun huidige woning willen blijven zitten. Eigenaar-bewoners liggen van een netto lastenstijging van honderd euro in de maand nog niet direct wakker, maar bij tweehonderd euro zijn er toch die om zich heen gaan kijken. Het aandeel verhuiscandidate zou in de koopsector bij een dergelijke woonlastenstijging meer dan verdubbelen tot 39%. Van de eigenaar-bewoners is 20% met geen enkel bedrag tot verhuizen te bewegen. De rest noemt een ander bedrag boven de € 200,- (tot meer dan € 1000) of wil geen concreet bedrag noemen.

In de huursector is de prijsgevoeligheid groter dan in de koopsector. Overigens zijn er verhoudingsgewijs al meer huurders dan eigenaren die willen verhuizen. Indien de netto maandlasten met € 100,- zouden stijgen dan zou de verhuiscandidate meteen verdubbelen. Bij een stijging met € 200,- is er nog

slechts een kleine minderheid van de huurders die *niet* overweegt om te verhuizen.

Huurders die relatief goedkoop wonen (niet behorende tot de doelgroep en wonend in huurwoningen onder de kwaliteitskortingsgrens) wijken qua prijsgevoeligheid niet veel af van huurders in het algemeen. Ze zijn los van prijsprikkels om te beginnen al bovengemiddeld geneigd te verhuizen. Hogere maandlasten zou tot een nog hogere verhuiscapaciteit onder deze groep leiden.

figuur 4-5 Aandeel extra verhuiscapaciteit bij een (theoretische) stijging van de netto maandlasten



\*) niet-doelgroep en huur < kwaliteitskortingsgrens

## 4.6 Energieverbruik

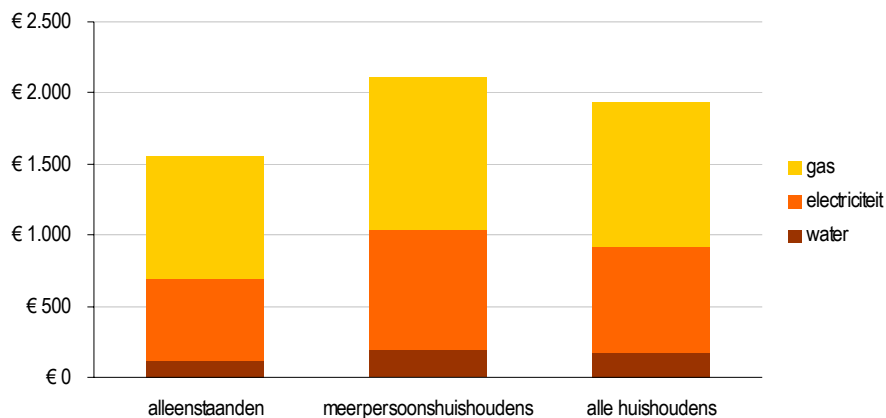
Ook de rekeningen voor water, gas en licht zijn in zekere zin woonlasten. Het zijn geen 'vaste' lasten, want ze variëren met het verbruik. Wie weinig stookt merkt dat niet aan de huur, maar wel aan de energierekening. Uithuizige alleenstaanden verbruiken dan ook minder gas dan grote gezinnen of kookleunen die altijd thuis zijn. Maar goed, daar staan vaak weer andere variabele uitgaven buitenshuis tegenover.

Van de genoemde variabele lasten hakt het gas er het diepste in. Gemiddeld is een huishouden daar € 1.013,- per jaar aan kwijt. Elektra is goed voor € 750,-. Water is daarbij vergeleken een koopje: € 172,- per jaar. Alleenstaanden zijn aan energie en water bij elkaar gemiddeld ruim € 500,- per jaar goedkoper uit dan meerpersoonshuishoudens.

Op de energierekening kan worden bespaard, bijvoorbeeld door een trui aan te trekken en de thermostaat lager te draaien, maar ook door isolatie aan te

brengen. Dat dit laatste echt scheelt, blijkt als woningen met en zonder isolatie worden vergeleken. De meeste woningen in Nederland zijn trouwens in de woonkamer al voorzien van dubbelglas (inclusief voorzetzamen). In woningen waar dat niet het geval is komt de gasrekening gemiddeld enkele tientallen euro's hoger uit. Dit ondanks het feit dat woningen met isolatie veelal groter zijn en door meer mensen worden bewoond dan woningen zonder isolatie.

figuur 4-6 Energieverbruik (kosten per jaar)



tabel 4-6 Energie- en waterverbruik in woningen met en zonder dubbelglas in de woonkamer (kosten per jaar)

		kosten per jaar (gemiddeld)			aantal
		water	elctriciteit	gas	
alle woningen	dubbelglas	€ 174	€ 764	€ 1.002	6.087.000
	geen dubbelglas	€ 158	€ 686	€ 1.041	714.000
tussenwoning, koop, 2+pers.	dubbelglas	€ 212	€ 848	€ 961	811.000
	geen dubbelglas	€ 209	€ 847	€ 1.239	48.000

Om een aantal andere invloeden uit te sluiten is ook specifiek gekeken naar tussenwoningen in de koopsector die worden bewoond door meerpersoonshuishoudens. Dat zijn er 859.000. Slechts in 6% van die woningen is de woonkamer *niet* voorzien van dubbelglas. De bewoners daarvan zijn jaarlijks € 278,- ofwel 29% meer aan gas kwijt dan vergelijkbare bewoners van vergelijkbare woningen *met* isolatie in de woonkamer. Op die manier betaalt de isolatie zich snel terug. Voor het electriciteits- en waterverbruik maakt isolatie in de woonkamer natuurlijk nagenoeg geen verschil. Dat is ergens geruststellend. Het zou vreemd zijn als dat wel het geval was.



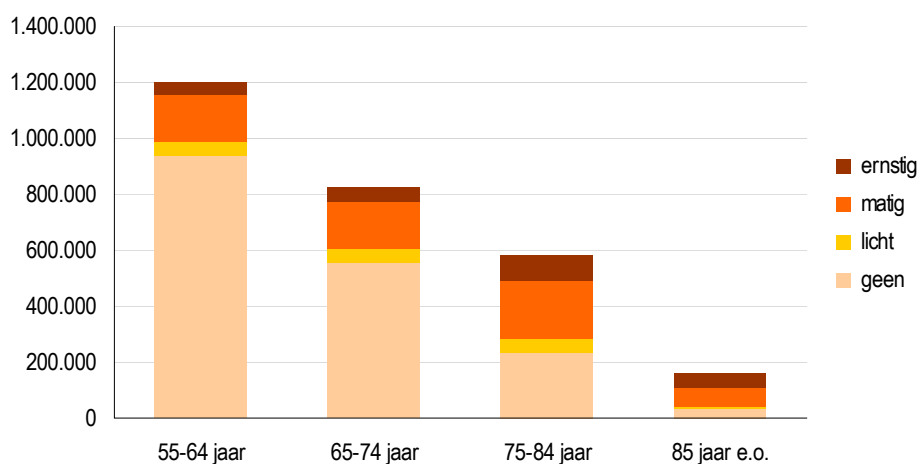
# 5

## Wonen en zorg

### 5.1 Huishoudens met fysieke beperkingen

De vergrijzing houdt de gemoederen bezig. Ouderdom komt met gebreken en dat gaan we merken op tal van maatschappelijke terreinen. Willen mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen, dan is het van belang dat zij zich kunnen redden in en om het huis.

figuur 5-1 Huishoudens naar het voorkomen van fysieke beperkingen bij een of meer van de leden



De meeste ouderen zijn fysiek nog wel tot het een en ander in staat. Lichte fysieke beperkingen komen in alle leeftijdsklassen wel voor, matige tot ernstige fysieke beperkingen zijn vanaf het 75ste jaar meer regel dan uitzondering. We noemen een huishouden beperkt als minimaal één van de gezinsleden fysieke beperkingen ondervindt. Onder 75-plussers verandert het beeld snel en onder

85-plussers komt het nauwelijks voor dat een huishouden vrij is van lichamelijke beperkingen. Toch is het aantal huishoudens van 55 tot 75 jaar met een matig tot ernstige beperking even groot als het aantal 75-plussers.

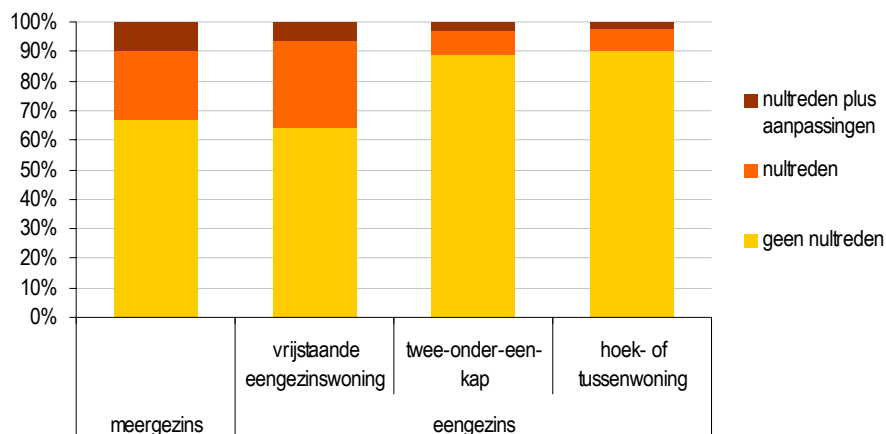
## 5.2 Geschiktheid van de woningvoorraad

Een kwaliteitsaspect van een woning dat in verband met fysieke beperkingen zwaar weegt, is de toegankelijkheid. Voor wie gebrekkig wordt, ongeacht de leeftijd, is een trap al snel een horde van formaat.

Naar schatting 1,48 miljoen (zelfstandige) woningen zijn volledig nultredenwoning, 22% van de totale woningvoorraad. Deze woningen (dat wil zeggen de woonkamers) zijn vanaf de straat bereikbaar zonder traplopen (extern toegankelijk). Bovendien zijn de primaire vertrekken (keuken, badkamer, toilet en minstens één slaapkamer) zijn zonder traplopen bereikbaar vanuit de woonkamer. Niet al deze nultredenwoningen zijn overigens geschikt of aanpasbaar voor mensen in een rolstoel. Daar komen nog meer eisen bij kijken. In 380.000 nultredenwoningen zijn tevens (ingrijpende of kleinere) aanpassingen aangebracht, zoals handgrepen in de badkamer en een verhoogde toiletpot.

De definitie van nultredenwoning is op één punt aangescherpt ten opzichte van het WBO 2002. In het verleden werd gevraagd of de *voordeur* zonder traplopen vanaf de straat bereikbaar was. Dit leidde tot een overschatting van het werkelijke aantal extern toegankelijke woningen, omdat soms direct achter de voordeur nog een trap aanwezig is (denk aan bovenwoningen). Tegenwoordig wordt gekeken naar de externe bereikbaarheid van de *woonkamer* in plaats van de voordeur. Het aantal nultredenwoningen komt daardoor lager uit dan in het WBO 2002.

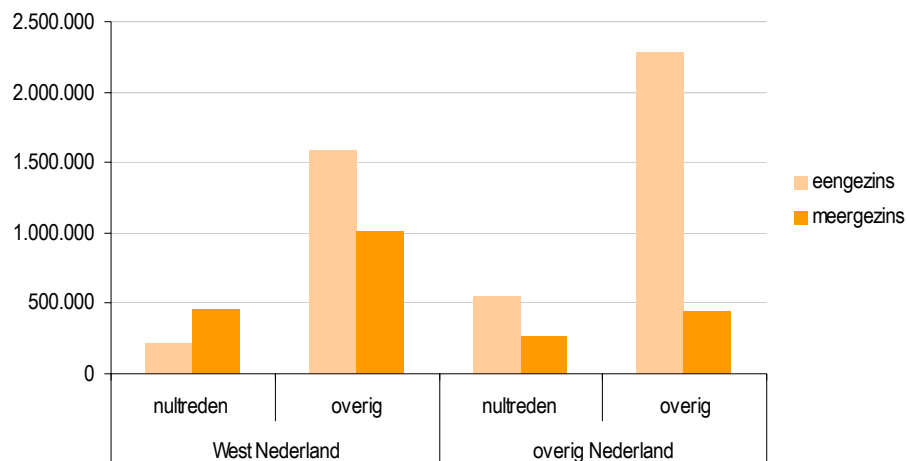
figuur 5-2 Woningtypen naar toegankelijkheid en aanwezigheid van aanpassingen



Bij een nultredenwoning denken veel mensen misschien automatisch aan een appartement. Het klopt dat meergezinswoningen vaker nultredenwoningen zijn dan eengezinswoningen. Maar het is niet zo dat een eengezinswoning nooit een nultredenwoning kan zijn. Het is een veelgehoord misverstand dat nultredenwoningen altijd meergezinswoningen zijn. Wie alleen naar appartementen kijkt, ziet de helft van alle nultredenwoning in Nederland over het hoofd.

Vrijstaande woningen zijn naar verhouding zelfs vaker nultredenwoningen dan meergezinswoningen (figuur 5-2). Het meest sprekende voorbeeld van een vrijstaande nultredenwoning is de bungalow, maar ook een vrijstaand huis met een ruime begane grond kan aan de eisen voldoen, als er op de begane grond ruimte is voor een slaapkamer en een douche. Dat er in de woning ook nog een trap zit naar een bovenverdieping is daarbij geen probleem. Dat geldt in principe ook voor half vrijstaande woningen (twee-onder-een-kap) en voor rijtjeswoningen, alleen hebben die meestal een te geringe breedte om de begane grond geschikt te doen zijn. Maar dan nog kan een traplift uitkomst brengen. Sommige tweekappers en rijtjeshuizen (hoek- of tussenwoningen) zijn inderdaad nultredenwoningen. En omdat er veel rijtjeswoningen zijn in Nederland tikt dat toch aan.

figuur 5-3 Nultredenwoningen in de woningvoorraad naar type en landsdeel



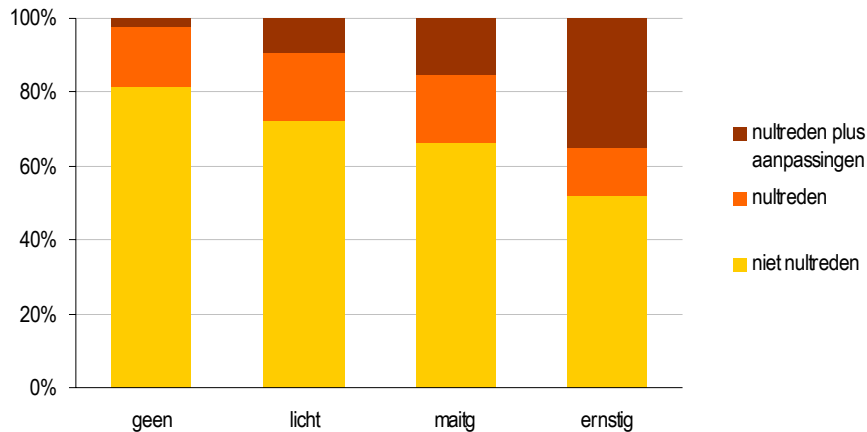
Een en ander betekent dat een krappe meerderheid (51%) van de totale voorraad nultredenwoningen te vinden is in eengezinswoningen en de rest in meergezinswoningen. In het westen van het land zijn de gestapelde nultredenwoningen in de meerderheid, in de overige landsdelen zijn de meeste nultredenwoningen te vinden in de vorm van een eengezinswoning. Wel is het

zo dat waar in de overige landsdelen meergezinswoningen staan, dit vaker dan in het westen nultredenwoningen zijn.

#### Huisvesting van huishoudens met fysieke belemmeringen

Naarmate leden van huishoudens meer beperkt zijn in hun dagelijks functioneren wonen ze, voor zover ze nog zelfstandig wonen, ook vaker in nultredenwoningen en dan vooral in woningen waarin ook aanpassingen zijn aangebracht. Toch zijn lang niet alle ernstig beperkte huishoudens woonachtig in een nultredenwoning. De helft redt zich in een ‘gewone’ woning.

figuur 5-4 Woonsituatie van huishouden met en zonder fysieke beperkingen



#### Geschikte woningen

De geschiktheid van een woning voor ouderen of gehandicapten wordt bepaald aan de hand van drie criteria: of de woning (volgens de bewoners) speciaal bestemd is voor ouderen, of het een nultredenwoning is en of deze ingrijpend aangepast is. Een woning wordt beschouwd als ‘geschikt’ als deze aan één van deze drie criteria voldoet. Daarbij worden ook zelfstandige wooneenheden meegerekend. In tabel 5-1 zijn de woningen waarom het gaat zwart omljnd. Alles bij elkaar zijn dat er ruim 1,7 miljoen.

Slechts een minderheid van de nultredenwoningen dan wel geschikte woningen is speciaal bestemd voor ouderen. Het gaat dan vooral om huurwoningen. Koopwoningen hebben bijna nooit een speciale bestemming. Toch is het aantal nultredenwoningen in de koop vrijwel even groot als in de huur. Als we afpellen houden we naar schatting slechts 29.000 huurwoningen en 9.000 koopwoningen

over die aan alle drie criteria voldoen. De meeste nultredenwoningen, soms zelfs met ingrijpende aanpassingen, zijn niet speciaal voor ouderen bestemd. Omgekeerd zijn er woningen bestemd voor ouderen die niet nultreden zijn en waarin soms ook geen ingrijpende aanpassingen zijn. Woningen die dus eigenlijk op het eerste gezicht helemaal niet ‘geschikt’ zijn. Denk daarbij aan woningen die makkelijk aanpasbaar zijn (maar nog niet zijn aangepast), of aan woningen in de nabijheid van een verzorgingshuis van waaruit zorg kan worden geleverd, bijvoorbeeld woningen die in een woonzorgzone liggen.

tabel 5-1 Woningvoorraad (inclusief zelfstandige wooneenheden) naar toegankelijkheid (nultreden), ingrijpende aanpassingen en bestemming voor ouderen

huurwoningen		bestemd voor ouderen		totaal
		ja	nee	
nultredenwoning	ingrijpend aangepast	29.000	20.000	794.000
	niet ingrijpend aangepast	239.000	507.000	
overige woningen	ingrijpend aangepast	11.000	32.000	2.316.000
	niet ingrijpend aangepast	129.000	2.143.000	
		408.000	2.702.000	3.110.000
koopwoningen		bestemd voor ouderen		
		ja	nee	totaal
nultredenwoning	ingrijpend aangepast	9.000	24.000	717.000
	niet ingrijpend aangepast	51.000	634.000	
overige woningen	ingrijpend aangepast	2.000	38.000	3.099.000
	niet ingrijpend aangepast	20.000	3.038.000	
		82.000	3.734.000	3.815.000
geschikte woningen		1.744.000		

### 5.3 Verzorgd wonen

Een andere manier om naar woningen voor senioren te kijken dan vanuit het vastgoed, is vanuit de zorg. Dan gaat het om de vraag of zelfstandig wonende ouderen - en eventueel ook anderen die daar behoefte aan hebben - indien gewenst ('op afroep') een beroep kunnen doen op zorg- en dienstverlening aan huis. Dit kan bijvoorbeeld worden geleverd vanuit een verzorgingshuis, dienstencentrum of steunpunt in de nabije omgeving. Verzorgd wonen wordt dit genoemd.

In de praktijk bestaan uiteenlopende arrangementen, afhankelijk van de zorgaanbieder en coalities tussen aanbieders van zorg en huisvesting. Aan

bewoners van voor ouderen bestemde woningen is gevraagd naar de beschikbaarheid van zorg- en dienstverlening. Niet iedereen is goed op de hoogte van de mogelijkheden; de antwoorden geven een indicatie van het aanbod.

tabel 5-2 Beschikbare voorzieningen, per 100 'voor ouderen bestemde' woningen (inclusief zelfstandige wooneenheden), zoals aangegeven door de bewoners

	Nabij steunpunt *)	Niet nabij steunpunt *)	Totaal
Woning staat op zichzelf	9	24	34
Woning ligt in complex	39	27	66
Totaal	49	51	100

Beschikbare diensten vanuit het steunpunt	40 Huishoudelijke diensten
	30 Zorgdiensten

Gebruikte diensten	17 Huishoudelijke diensten
	6 Zorgdiensten

Faciliteiten in het complex	19 Receptie
	33 Huismeester
	32 Recreatieruimte
	14 Kamers of bedden met zorgdienst
	37 Alarmbel of -knop

\*) Bejaarden- of verzorgingshuis, dienstencentrum of steunpunt

Van alle honderd voor ouderen bestemde woningen (althans volgens de bewoners) zijn er 49 (opnieuw volgens de bewoners) gelegen nabij een pand van waaruit zorg en/of diensten kunnen worden geleverd. In 40 van deze 49 woningen kunnen de bewoners ook gebruik maken van huishoudelijke diensten en in 30 van zorgdiensten. Het aandeel bewoners dat hier ook daadwerkelijk gebruik van maakt, is veel kleiner, maar mocht de nood aan de man komen dan is zorg nabij.

Naar schatting twee op de drie (66 op de 100) voor ouderen bestemde woningen maken deel uit van een complex met meerdere woningen. Los van een eventueel steunpunt in de nabijheid zijn in een dergelijk complex ook vaak faciliteiten aanwezig die het leven vergemakkelijken en veraangenamen. Betrekkelijk gangbaar zijn alarmering, een huismeester en een recreatieruimte. Minder gebruikelijk zijn een receptie en kamers of bedden met zorgdienst.

Dan zijn er nog 24 op elke 100 voor ouderen bestemde woningen noch gelegen nabij zorg- en dienstverlening, noch in een complex. Deze woningen ontlenen hun bestemming dus aan andere kwaliteiten.

## 5.4 Anticiperend verhuizen

De meeste ouderen willen helemaal niet verhuizen, maar als ze dat wel willen, houden ze wel vaak rekening met de toegankelijkheid van de nieuwe woning.

Circa 229.000 55-plussers zijn daadwerkelijk expliciet op zoek naar een (aanpasbare) nultredenwoning. Dat is tweederde van alle verhuisgeneigde 55-plussers. Zo'n 96.000 55-plussers betrokken de afgelopen twee jaar een nultredenwoning. Dat is 52% van alle verhuisde 55-plussers.

De wens om een nultredenwoning te betrekken betekent niet noodzakelijk dat die woning ook speciaal voor ouderen bestemd (gelabeld of zelfs ontworpen) moet zijn. Vooral jonge ouderen willen wel een nultredenwoning, maar met een seniorenlabel willen ze veelal nog niet worden geassocieerd. Dat verandert met het stijgen van de leeftijd. Naarmate men ouder wordt, neemt de verhuisgeneigdheid af, maar degenen die willen verhuizen stellen prijs op een voor ouderen bestemde woning. 'Oude ouderen' zijn vaker dan jonge ouderen op zoek naar een woning in een complex.

tabel 5-3 Verhuisgeneigdheid en woonwensen van ouderen

aandeel verhuisgeneigden		wensen woningzoekenden		gewenste soort ouderenwoning			
			bestemd voor ouderen	op zichzelf staand	in complex	geen voorkeur	
55-64 jaar	16%	54%	28%	47%	34%	20%	100%
65-74 jaar	14%	76%	55%	34%	49%	17%	100%
75 +	11%	90%	78%	15%	69%	16%	100%
NB. Zelfstandig wonende ouderen							

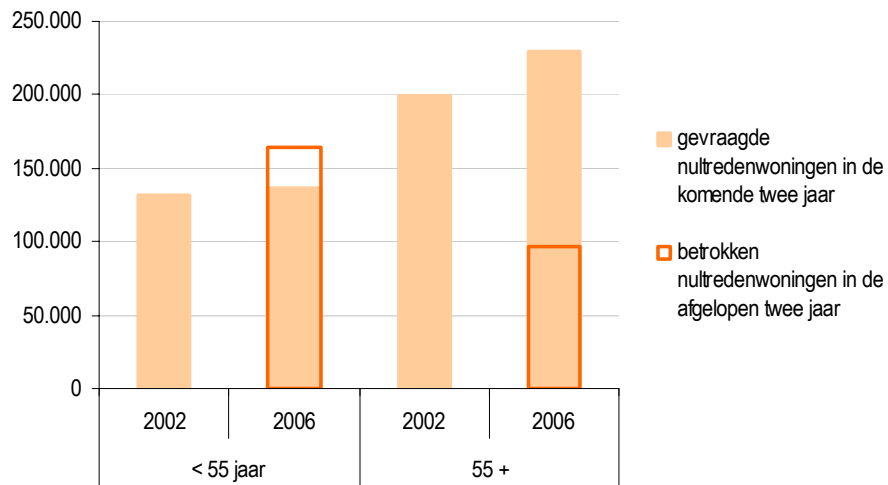
### Wens en realisatie

Het aantal 55-plussers dat een nultredenwoning zoekt, is ten opzichte van het WBO 2002 toegenomen (figuur 5-5). De vraag naar nultredenwoningen is overigens niet voorbehouden aan ouderen. Ook 9% van de woningzoekenden onder de 55 jaar geeft expliciet aan een nultredenwoning te wensen. Dat is relatief weinig, maar in absolute zin gaat het toch om een substantieel aantal woningzoekenden. Van de recent verhuisden onder de 55 jaar heeft 18% een nultredenwoning betrokken.

Het aantal 55-plussers dat daadwerkelijk in de afgelopen twee jaar een dergelijke woning betrok, is veel kleiner dan het aantal zoekenden. Dat is op zich niets bijzonders; er zijn in het algemeen meer woningzoekenden dan er mensen verhuizen. Voor 'jongeren' (onder de 55 jaar) geldt echter voor wat nultredenwoningen betreft het omgekeerde. Zij lopen grote kans in een nultredenwoning te belanden zelfs zonder dat ze daar expliciet naar op zoek zijn. Dat is niet zo'n vreemde constatering, als we bedenken dat een galerijflat in de Bijlmer in feite ook een nultredenwoning is. In zekere zin zijn jongeren en

ouderen elkaars concurrenten. Het is echter de vraag of de nultredenwoningen die door jongeren worden betrokken ook door ouderen aantrekkelijk worden gevonden. Het feit dat er relatief weinig ouderen hun vraag naar een nultredenwoning weten te realiseren heeft ook te maken met een totale eisenpakket van de oudere woningzoekende. Niet iedere willekeurige nultredenwoning voldoet. Jongeren zijn wat dat betreft minder kieskeurig.

figuur 5-5 Gevraagde en betrokken nultredenwoningen



NB. Vanwege de veranderde definitie is het aantal betrokken nultredenwoningen in 2002 niet weergegeven.



# 6 Leefbaarheid

## 6.1 Tevredenheid met de woonomgeving

Leefbaarheid is een hybride begrip. Het omvat uiteenlopende aspecten, die niet door iedereen even zwaar worden gewogen. Leefbaarheid heeft iets te maken met de kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving, met het zich ergens thuis voelen. Voor de een is dat in een levendige straat, voor de ander in een vrijstaand huis met de burens op honderd meter afstand.

Wat we kunnen meten is of mensen tevreden zijn, bijvoorbeeld met hun woonomgeving. Van alle volwassen Nederlanders is 86% tevreden (50% tot zeer tevreden (36%) met zijn woonomgeving. Slechts 1% is zeer ontevreden.

De perceptie van leefbaarheid kan niet alleen per persoon, maar ook van buurt tot buurt sterk verschillen. In het WoON kunnen we zo gedetailleerd niet inzoomen. In dit hoofdstuk kijken we specifiek naar de perceptie van bewoners van de 56 wijken die gelden als prioriteitswijken in het kader van de stedelijke vernieuwing en naar de bijbehorende 31 'grote steden' (de G31).

Mensen zijn over heel Nederland bekeken het meest tevreden met de basisschool en het minst met speelvoorzieningen voor jongeren. Overigens gaat het daarbij om de mening van de volwassen bevolking; aan de jongeren zelf is niets gevraagd.

Afgaande op de tevredenheid van de bevolking is het vooral in kleinere gemeenten (tot 20.000 inwoners) goed toeven. De inwoners zijn hier bovengemiddeld tevreden met hun woonomgeving, behalve met winkels en de nabijheid van het openbaar vervoer. Wie geen bezwaar heeft om met auto naar het winkelcentrum in de stad te rijden, kan het in kleinere gemeenten prima uithouden.

In de vier grote steden geldt min of meer het omgekeerde. Daar is de tevredenheid met het openbaar vervoer groter dan elders, maar met alle andere aspecten is de tevredenheid minder dan gemiddeld. Dat geldt zowel voor de prioriteitswijken als voor de overige wijken in de G4. De G27 scoren goed op winkelvoorzieningen (ook de prioriteitswijken), maar weer minder goed op een aantal andere zaken (vooral de prioriteitswijken). Plaatsen met meer

dan 50.000 inwoners nemen een tussenpositie in. In deze plaatsen is het goed winkelen, verder scoren ze rond het gemiddelde.

De tevredenheid met een aantal voorzieningen is tussen 2002 en 2006 toegenomen. De grootste toename (gerekend in procentpunten 'tevreden' plus 'zeer tevreden') betreft de tevredenheid met winkelveorzieningen. Ook over crèches en speelvoorzieningen zijn mensen meer te spreken dan in 2002. In vrijwel alle onderscheiden woongebieden nam de tevredenheid op meerdere punten toe.

tabel 6-1 Aandeel inwoners dat (zeer) tevreden is met voorzieningen in de woonomgeving en met de woonomgeving het algemeen; type gemeente en prioriteitswijken

	gemeenten excl. G31			niet-prioriteitswijken		prioriteitswijken		totaal
	<20.000 inw.	20-50.000 inw.	>50.000 inw.	G27	G4	G27	G4	
<b>2002</b>								
woonomgeving (algemeen)	91%	89%	83%	83%	77%	72%	62%	85%
parkeergelegenheid	71%	69%	66%	62%	52%	69%	63%	66%
groen	87%	84%	81%	77%	71%	75%	72%	81%
nabijheid halte o.v.	53%	60%	70%	72%	84%	75%	88%	66%
winkelveorzieningen	74%	80%	83%	81%	77%	81%	75%	79%
crèches *)	83%	83%	80%	78%	73%	69%	66%	80%
basisscholen **)	91%	90%	87%	86%	79%	76%	75%	88%
speelvoorzieningen **)	64%	64%	59%	54%	55%	45%	50%	60%
voorzieningen voor jongeren 12-18 jaar	53%	52%	48%	47%	44%	46%	43%	50%
<b>2006</b>								
woonomgeving (algemeen)	91%	89%	85%	83%	79%	75%	64%	86%
parkeergelegenheid	73%	72%	67%	63%	56%	66%	64%	68%
groen	86%	84%	81%	78%	73%	76%	73%	81%
nabijheid halte o.v.	57%	60%	70%	72%	84%	75%	85%	67%
winkelveorzieningen	77%	85%	87%	86%	81%	87%	82%	84%
crèches *)	85%	85%	85%	82%	79%	73%	72%	83%
basisscholen **)	92%	91%	91%	87%	82%	75%	77%	89%
speelvoorzieningen **)	65%	65%	62%	62%	58%	55%	55%	63%
voorzieningen voor jongeren 12-18 jaar	54%	53%	51%	50%	46%	52%	47%	51%
*) alleen ouders van kinderen < 4 jr.		verbetering > 2 procentpunten						
***) alleen ouders van kinderen < 12 jr.		verbetering > 5 procentpunten						
		achteruitgang > 2 procentpunten						
	indien vetgedrukt: tevens statistisch significant (95%)							

Hierbij moeten wel twee kanttekeningen worden gemaakt. Ten eerste een inhoudelijke. Tevredenheid is subjectief. Een verandering in tevredenheid hoeft niet te betekenen dat er ook in objectieve zin iets is veranderd. We weten niet wat de achtergrond is van de veranderde perceptie. Het kan ook te maken hebben met een algemeen toegenomen optimisme. We moeten niet vergeten dat in 2002 de economische vooruitzichten somberder waren dan in 2006. Dit kan mee hebben gespeeld. Het is immers tamelijk onwaarschijnlijk dat de

winkelvoorzieningen echt over het hele land enorm zijn verbeterd. Ook de prijzenoorlog onder de supermarkten kan invloed hebben gehad.

Een tweede kanttekening is van statistische aard. Uitkomsten van steekproefonderzoek zijn altijd omgeven met marges van betrouwbaarheid. Die marges zijn groter naarmate het aantal ondervraagden kleiner is. Bij inzoomen op deelgebieden en/of op items die slechts voor een deel van de populatie van toepassing zijn, zoals de crèches, moet dan echt van een substantiële verbetering sprake zijn willen we het toeval kunnen uitsluiten. Een significantietoets wijst uit dat niet alle verbeteringen met 95% zekerheid vrij zijn van toeval. Het voert te ver daar over uit te wijden, maar enige voorzichtigheid is op zijn plaats. De toekomst zal uitwijzen of de nu geconstateerde verbeteringen bestendig zijn.

tabel 6-2 Aandeel inwoners dat (zeer) tevreden is met voorzieningen in de woonomgeving en met de woonomgeving het algemeen; woonmilieus

	centrum- stedelijk	buiten- centrum	groen- stedelijk	centrum- dorps	landelijk wonen	totaal
<b>2002</b>						
woonomgeving (algemeen)	82%	78%	86%	91%	93%	85%
parkeergelegenheid	49%	62%	69%	70%	74%	66%
groen	66%	77%	84%	85%	90%	81%
nabijheid halte o.v.	77%	76%	68%	59%	43%	66%
winkelvoorzieningen	86%	81%	80%	82%	57%	79%
crèches *)	76%	77%	80%	84%	81%	80%
basisscholen **)	85%	83%	87%	92%	89%	88%
speelvoorzieningen **)	51%	56%	58%	64%	69%	60%
voorzieningen voor jongeren 12-18 jaar	44%	46%	51%	52%	55%	50%
<b>2006</b>						
woonomgeving (algemeen)	83%	80%	87%	90%	92%	86%
parkeergelegenheid	50%	64%	69%	72%	77%	68%
groen	67%	77%	84%	85%	90%	81%
nabijheid halte o.v.	76%	76%	68%	61%	46%	67%
winkelvoorzieningen	89%	87%	86%	86%	63%	84%
crèches *)	82%	80%	85%	86%	83%	83%
basisscholen **)	82%	86%	89%	93%	88%	89%
speelvoorzieningen **)	55%	59%	65%	64%	72%	63%
voorzieningen voor jongeren 12-18 jaar	44%	49%	53%	53%	57%	51%
*) alleen ouders van kinderen < 4 jr.		verbetering > 2 procentpunten				
***) alleen ouders van kinderen < 12 jr.		verbetering > 5 procentpunten				
		achteruitgang > 2 procentpunten				
	indien vetgedrukt: tevens statistisch significant (95%)					

In tabel 6-2 is de tevredenheid met de verschillende aspecten van de woonomgeving uitgesplitst naar type woonmilieu. Dan blijkt onder meer dat bewoners van het buiten-centrum milieu net als in 2002 het minst tevreden zijn over hun woonomgeving in het algemeen, maar ook dat de tevredenheid in dit

milieu over voorzieningen voor kinderen significant is toegenomen. In alle milieutypen steeg de tevredenheid met winkelvoorzieningen.

## 6.2 Vervuiling, vernieling en overlast

Vervuiling, vernieling en overlast zijn zonder twijfel aspecten van leefbaarheid. De wijdst verbreide ergernis is hondenpoep. Daar heeft 21% van de bevolking vaak last van. Daarna volgen het verkeer, geluidsoverlast en rommel op straat. Overlast door omwonenden of door directe burens komt minder vaak voor. Overigens zegt dit niets over de intensiteit van de overlast. Bureauoverlast kan mensen tot wanhoop drijven. Bij hondenpoep is die kans veel kleiner.

tabel 6-3 Aandeel inwoners dat vaak last heeft van vervuiling, vernieling en overlast; type gemeente en prioriteitswijken

	gemeenten excl. G31			niet-prioriteitswijken		prioriteitswijken		totaal	
	<20.000 inw.	20-50.000 inw.	>50.000 inw.	G27	G4	G27	G4		
<b>2002</b>									
bekladding van muren en gebouwen	1%	2%	6%	5%	11%	9%	13%	5%	
vernieling van telefooncellen, bus- of tramhokje	7%	10%	13%	13%	13%	15%	21%	11%	
rommel op straat	6%	9%	15%	16%	27%	27%	36%	14%	
hondenpoep op straat	18%	19%	23%	24%	33%	25%	33%	22%	
overlast door directe burens	3%	4%	5%	5%	8%	8%	10%	5%	
overlast door omwonenden	3%	3%	5%	6%	8%	10%	13%	5%	
overlast door jongeren	4%	6%	9%	9%	12%	13%	18%	8%	
vormen van geluidsoverlast	8%	9%	12%	13%	17%	16%	19%	11%	
vormen van stank, stof en vuil	4%	5%	7%	7%	13%	10%	15%	7%	
last van het verkeer	11%	11%	13%	15%	16%	16%	16%	13%	
<b>2006</b>									
bekladding van muren en gebouwen	1%	2%	4%	4%	9%	7%	10%	3%	
vernieling van telefooncellen, bus- of tramhokje	8%	7%	11%	10%	8%	12%	16%	9%	
rommel op straat	5%	7%	12%	12%	22%	22%	30%	11%	
hondenpoep op straat	17%	18%	21%	22%	28%	26%	30%	21%	
overlast door directe burens	3%	4%	5%	6%	8%	8%	11%	5%	
overlast door omwonenden	3%	3%	5%	5%	7%	7%	13%	5%	
overlast door jongeren	4%	5%	8%	8%	10%	11%	18%	7%	
vormen van geluidsoverlast	9%	9%	11%	13%	16%	15%	18%	11%	
vormen van stank, stof en vuil	4%	5%	7%	7%	13%	11%	15%	7%	
last van het verkeer	10%	11%	12%	14%	15%	15%	13%	12%	
		verbetering > 2 procentpunten							
		verbetering > 4 procentpunten							
		indien vetgedrukt: tevens statistisch significant (95%)							

Een optimist kan zeggen dat het met alle vormen van vervuiling, vernieling en overlast wel mee valt, omdat het percentage bewoners dat zegt last te ondervinden op zijn hoogst 30% bedraagt voor rommel en hondenpoep op straat. Echter, deze vormen van vervuiling, vernieling en overlast komen in

kleinere plaatsen veel minder vaak voor dan in de steden. Een verschijnsel als bekladding van muren is in kleinere gemeenten een zeldzaamheid. Het andere uiterste wordt gevormd door de G4. Daar komen alle vormen van vervuiling, vernieling en overlast meer dan gemiddeld voor en vaak ook tegelijkertijd. Dat geldt in het bijzonder voor de prioriteitswijken van de G4, maar ook in de overige delen van de G4 worden de inwoners relatief vaak geconfronteerd met de hier genoemde vervelende zaken. In de G27 is het beeld voor de prioriteitswijken ook duidelijk minder gunstig dan gemiddeld. Buiten de prioriteitswijken scoren de G27 echter rond het landelijke gemiddelde.

Het aandeel mensen dat vaak last heeft van vormen van vervuiling, vernieling en overlast is afgenomen ten opzichte van 2002. Vooral van vormen van vervuiling en vernieling heeft men minder last. Verbetering is vooral opgetreden in grotere gemeenten, inclusief de prioriteitswijken. In kleinere gemeenten is weinig veranderd, maar daar waren al relatief weinig klachten.

Hierbij zijn dezelfde twee kanttekening op hun plaats als bij de tevredenheid met de woonomgeving. Een ervaren verbetering hoeft nog niet te betekenen dat er ook objectief iets is veranderd. En niet alle verbeteringen zijn statistisch significant.

tabel 6-4 Aandeel inwoners dat vaak last heeft van vervuiling, vernieling en overlast; woonmilieus

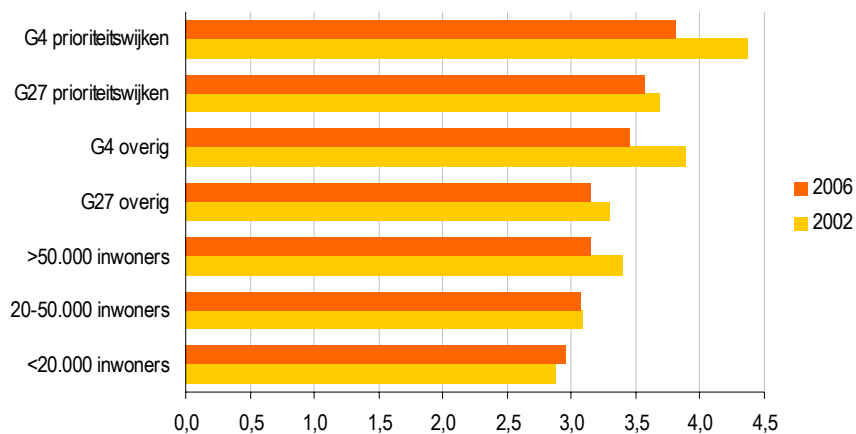
	centrum- stedelijk	buiten- centrum	groen- stedelijk	centrum- dorps	landelijk wonen	totaal
<b>2002</b>						
bekladding van muren en gebouwen	10%	7%	4%	2%	1%	5%
vernieling van telefooncellen, bus- of tramhokje	12%	15%	11%	8%	5%	11%
rommel op straat	24%	21%	12%	7%	4%	14%
hondenpoep op straat	29%	27%	20%	19%	13%	22%
overlast door directe bureu	5%	7%	4%	3%	2%	5%
overlast door omwonenden	7%	7%	4%	3%	2%	5%
overlast door jongeren	12%	11%	8%	5%	2%	8%
vormen van geluidsoverlast	17%	14%	11%	9%	7%	11%
vormen van stank, stof en vuil	11%	9%	6%	4%	3%	7%
last van het verkeer	18%	14%	12%	11%	11%	13%
<b>2006</b>						
bekladding van muren en gebouwen	8%	6%	3%	1%	0%	3%
vernieling van telefooncellen, bus- of tramhokje	7%	11%	9%	8%	4%	9%
rommel op straat	19%	17%	9%	6%	4%	11%
hondenpoep op straat	26%	25%	18%	18%	13%	21%
overlast door directe bureu	7%	7%	5%	3%	2%	5%
overlast door omwonenden	6%	7%	5%	3%	2%	5%
overlast door jongeren	11%	10%	7%	5%	2%	7%
vormen van geluidsoverlast	18%	13%	10%	9%	7%	11%
vormen van stank, stof en vuil	10%	9%	5%	5%	4%	7%
last van het verkeer	16%	13%	12%	11%	10%	12%
		verbetering > 2 procentpunten				
		verbetering > 4 procentpunten				
		indien vetgedrukt: tevens statistisch significant (95%)				

Uitgesplitst naar type woonmilieu (tabel 6-4) blijkt dat in de stedelijke milieus meer overlast en vervuiling wordt ervaren dan in het dorpse en landelijke milieu, maar tevens dat bewoners van de drie stedelijke milieus in 2006 minder klachten hebben dan in 2002. De afname van de klachten heeft vooral betrekking op aspecten van vernieling en vervuiling.

#### GSB indicatoren

Voor vervuiling, vernieling en overlast bestaan samengestelde indicatoren, waarin een aantal eerder genoemde aspecten worden samengenomen. Deze indicatoren zijn ontwikkeld in het kader van het GroteStedenBeleid (en heten daarom ook wel GSB indicatoren).

figuur 6-1 GSB-indicator ‘verloedering’

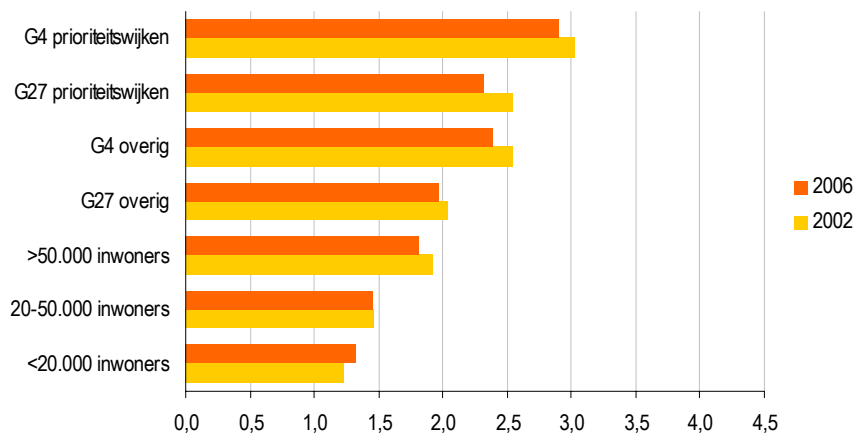


In de indicator ‘verloedering’ zijn bekladding, vernieling, rommel en hondenpoep opgeteld en vertaald in een score die theoretisch tussen de 0 (minimaal) en de 10 (maximaal) uitkomt. Het is echter geen “rapportcijfer” en mag dus ook niet als zodanig worden geïnterpreteerd. Het gaat bij deze maat niet zozeer om de absolute hoogte van de indicatorwaarde, maar om de relatieve verschillen tussen de gebieden. De score loopt uiteen van iets onder de 3 in kleinere gemeenten tot 3,8 in de prioriteitswijken van de G4. Tevens blijkt dat de situatie in de meeste gebieden is verbeterd. Alleen in kleinere gemeenten is geen verbetering opgetreden. De grootste afname van de verloedering vond plaats in de G4, zowel in de prioriteitswijken als daarbuiten.

In de indicator ‘overlast’ komen drie bronnen van overlast samen: geluid, jongeren en buurtbewoners. Net als ‘verloedering’ is dit geen rapportcijfer en

heeft ook deze indicator een schaal van 0 tot 10. De ervaren overlast is kleiner dan de ervaren verloedering, maar de verschillen tussen de gebieden zijn groter. Vooral de prioriteitswijken van de G4 springen er in negatieve zin uit. Ook wat overlast betreft is een verbetering zichtbaar, behalve in kleinere gemeenten, waar de overlast echter niet groot is.

figuur 6-2 GSB-indicator 'overlast'

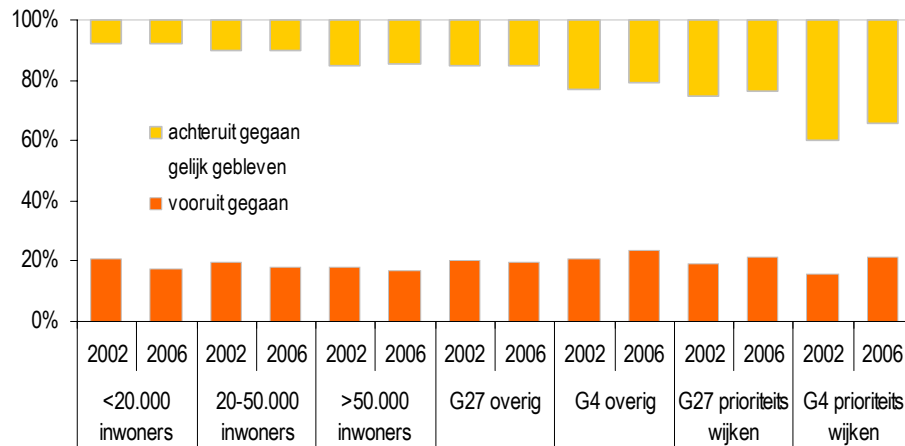


### 6.3 Vertrouwen in de buurt

Wijken ontwikkelen zich en bewoners hebben daar zo hun mening over. Hebben mensen een beetje vertrouwen in hun buurt? Om hier een indruk van te krijgen is gevraagd naar de perceptie van de ontwikkelingen in de afgelopen jaar en naar de verwachting voor het komende jaar.

Van alle volwassen inwoners in Nederland is 19% van mening dat hun buurt er het afgelopen jaar op vooruit is gegaan, 14% vindt dat hun buurt juist is achteruitgegaan en de rest ervaart noch vooruit- noch achteruitgang. In het WBO 2002 waren de meningen nagenoeg hetzelfde: 20% vooruitgang, 14% achteruitgang.

figuur 6-3 Door bewoners ervaren ontwikkeling van hun buurt in het afgelopen jaar



Achter deze landelijke cijfers gaan significante verschillen schuil tussen (soorten) woongebieden. De perceptie kan van buurt tot buurt verschillen, maar zo gedetailleerd kunnen we hier niet inzoomen. Enkele grote lijnen springen in het oog als we kijken naar typen woongebieden.

Ten eerste blijkt dat in de wijken in de grote steden, en dan vooral in de 56 wijken die gelden als prioriteitswijken in het kader van de stedelijke vernieuwing, de bewoners vaker hun oordeel wijzigen dan in andere wijken. Mensen ervaren meer ontwikkeling, soms een positieve en soms een negatieve. De oordelen van de bewoners geven aan dat er het afgelopen jaar veel is gebeurd in de wijken, waarbij ze vaker oordelen dat de wijk achteruit is gegaan dan dat de wijk vooruit is gegaan. In de kleinere gemeenten zijn er maar weinig mensen die vinden dat hun buurt achteruit of vooruit is gegaan: het bleef daar zoals het was. Het valt uit deze cijfers overigens niet op te maken of de mensen in de 56 wijken met uiteenlopende percepties ook in dezelfde buurten wonen. Het is heel goed mogelijk, waarschijnlijk zelfs, dat degenen die vooruitgang ervaren in andere buurten wonen dan degenen die achteruitgang ervaren.

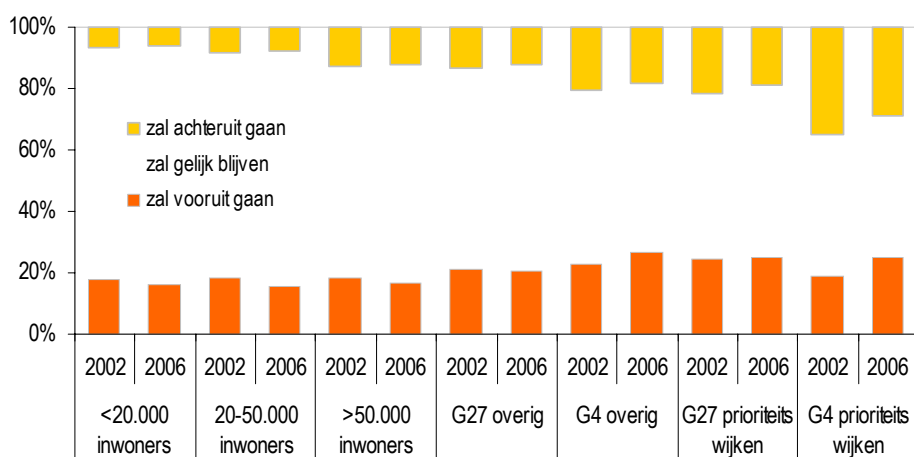
Ten tweede blijkt dat de balans tussen achteruitgang en vooruitgang, zoals ervaren door bewoners over het afgelopen jaar, vooral in de prioriteitswijken minder negatief is geworden. Het percentage bewoners dat achteruitgang constateert is ten opzichte van het WBO 2002 gedaald en het percentage dat vooruitgang ziet is gestegen. Wel is het nog steeds zo dat de balans tussen vooruitgang en achteruitgang, in de steden negatief uitpakt en sterk verschilt met die in kleinere gemeenten. In kleinere gemeenten overtreffen de gevoelens van vooruitgang die van achteruitgang, voor zover mensen al enige verandering hebben ervaren.



Hoewel dit voor de prioriteitswijken hoopvol stemt, is de situatie er nog steeds het slechst (zie de GSB indicatoren). Dat neemt niet weg dat er de afgelopen vier jaar een kleine inhaalslag is gemaakt.

De belangrijkste verschuiving is te zien in de prioriteitswijken van de G4. In de prioriteitswijken van de G27 is alleen de toename van de ervaren vooruitgang significant. We moeten wel bedenken dat achter deze cijfers verschillen tussen steden en zelfs tussen afzonderlijke wijken kunnen schuilgaan. Wat voor de G4 of G27 als groep geldt, hoeft nog niet op te gaan voor de afzonderlijke steden en wijken.

figuur 6-4 Door bewoners verwachte ontwikkeling van hun buurt in het komende jaar



Kijken we naar de verwachting voor het komende jaar, dan gelden vergelijkbare verschillen tussen typen gebieden als bij de ervaren ontwikkelingen in het afgelopen jaar. De balans tussen pessimisme en optimisme in de 56-wijken is zelfs omgeslagen. Waren er in 2002 nog meer mensen die achteruitgang verwachtten dan vooruitgang, in 2006 zijn de optimisten nipt in de meerderheid. Ook in de overige delen van de G4 is de stemming verbeterd. In de G27 (exclusief de 56-wijken) is de verhouding niet veranderd, maar daar waren de optimisten al in de meerderheid.

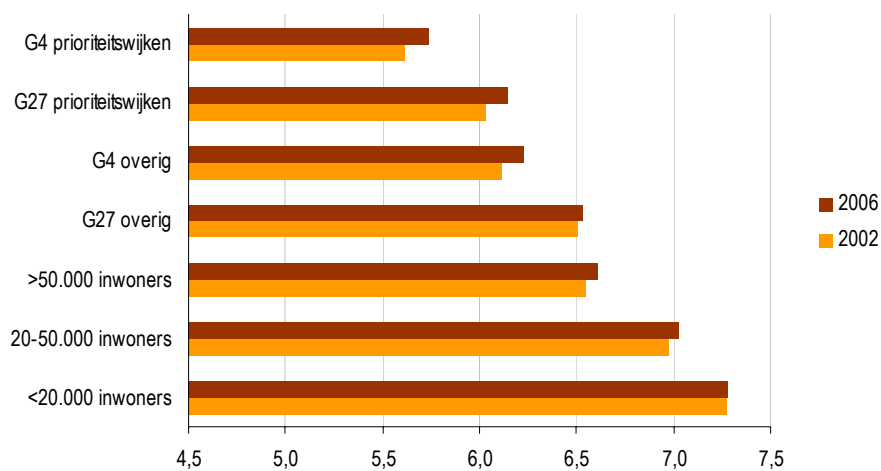
Alles bij elkaar zijn de ontwikkelingen in de grote steden, en dan in het bijzonder in de 56-wijken, hoopgevend te noemen.

## 6.4 Sociale cohesie

Sociale cohesie is in het WoON gemeten aan de hand van vier stellingen: 'mensen in deze buurt kennen elkaar nauwelijks', 'in deze buurt gaat men op een prettige manier met elkaar om', 'ik woon in een gezellige buurt met veel

saamhorigheid' en 'ik voel me thuis in deze buurt'. De meningen over deze stellingen zijn vertaald in één cijfer op een schaal van nul tot tien. Gemiddeld is de score op deze schaal voor sociale cohesie een 6,8. De grote steden (G31) scoren onder dit gemiddelde, kleinere gemeenten scoren bovengemiddeld. In alle 56 prioriteitswijken samen is de score voor sociale cohesie een zesje. De prioriteitswijken in de vier grote steden scoren duidelijk lager dan die in de G27: 5,7 tegen 6,2.

figuur 6-5 Sociale cohesie, zoals ervaren in verschillende woongebieden



De sociale cohesie is niet veel veranderd sinds het WBO 2002. Het gemiddelde cijfer is slechts achter de komma verschoven (van 6,73 naar 6,77). In kleinere plaatsen is de sociale cohesie niet significant gewijzigd. Deze plaatsen behouden hun relatief hoge sociale cohesie. In de grote steden (G4) is wel een significante verbetering zichtbaar. De G4 halen hun achterstand dus enigszins in, maar het verschil met kleinere gemeenten is nog altijd groot. Ook in de 56 prioriteitswijken is sprake van een licht toegenomen sociale cohesie, zowel in de G4 als in de G27. Dit is consistent met het feit dat inwoners van de 56-wijken in 2006 ook vaker vooruitgang bespeuren dan in 2002.

## Bijlagen

## Bijlage 1. Het gestabiliseerd woningtekort

Het begrip “woningtekort” heeft een lange traditie die begint in de Volkstellingen. Twintig jaar geleden is de begrip overgenomen in het woningbehoefteonderzoek en het is sindsdien een standaardbegrip geworden. De gebruiker heeft het gevoel iets tastbaars (hoeveel woningen moeten er gebouwd worden) in handen te hebben.

Het begrip heeft tekortkomingen. De bovengenoemde interpretatie is er een van, het woningtekort zegt namelijk helemaal niets over het aantal te bouwen woningen<sup>2</sup>. Een andere tekortkoming is de invloed van de conjunctuur en de spanning op de woningmarkt op de hoogte van het woningtekort: in economisch mindere tijden en in een gespannen woningmarkt stellen mensen het zoeken naar een woning uit en daalt het woningtekort. Tenslotte schuilt een tekortkoming in de operationalisatie van het begrip. Zo is het hebben van actief zoekgedrag een voorwaarde voor het mee tellen van de woningvraag in het woningtekort. Tot eind jaren negentig werd als zoekgedrag het zich inschrijven als woningzoekende bij corporaties en makelaars gezien, maar met de komst van internet is een digitale muisklik daar al voldoende voor. De huidige groep actieve zoekers is dus een andere dan die in het verleden.

De tekortkomingen zijn geïnventariseerd (“Het woningtekort. Definities en toepassingen nader belicht”, RIGO, 2006) en daarna is de ontwikkeling van een nieuwe maat voor het woningtekort ter hand genomen.

De ingrediënten van het woningtekort, het afzetten van de vraag tegen het aanbod, blijven in de nieuwe maat hetzelfde. Nieuw is de eis dat het een stabiele grootte is vrij van conjuncturele fluctuaties. Met andere woorden: het woningtekort is de structurele component waaromheen de conjunctuurgolf beweegt. Met deze eis wordt de nieuwe maat beter bruikbaar voor de bepaling van de nieuwbouwpoging.

Stabiliteit wordt gecreëerd door het woningtekort niet alleen op het laatste WoON te baseren, maar ook op voorgaande WoON of WBO onderzoeken. De gedachte hierachter is dat conjunctuurbewegingen in de economie de fluctuaties van het woningtekort mede bepalen en dat deze zich met enige regelmaat zullen blijven voordoen. Deze stabiele maat zal beter bruikbaar zijn om de woningbouwspanningen - een proces dat een zekere traagheid heeft, ook qua bijsturingsmogelijkheden - te richten op de woningbehoefteontwikkeling op langere termijn. De nieuwbouwpoging voor bijvoorbeeld de komende 5 jaar wordt bepaald door het woningtekort (en het reduceren daarvan) en de demografische ontwikkeling zoals de vorming van nieuwe huishoudens.

voetnoot

<sup>2</sup> De groei van de woningbehoefte in de komende jaren is veel groter dan het woningtekort. De bouwpoging voor de toekomst is niet alleen het tekort maar ook de groei van de behoefte door demografische ontwikkelingen. De raming van de nieuwbouwbehoefte (uitbreidingsbehoefte + vervangingsbehoefte) wordt gemaakt met de Primos prognose. Als het woningtekort boven een bepaalde norm uitkomt wordt de nieuwbouwbehoefte verhoogd (inloop van het woningtekort).

Het resultaat, het gestabiliseerde woningtekort, zal samen met de nieuwbouwpoging beschikbaar komen bij de presentatie van de Primos prognose 2007 welke gepland is voor september 2007.

## Bijlage 2. Registratiebestanden

### Algemeen

Het gebruik van registratiebestanden is in WoON zo ver mogelijk doorgevoerd. De informatie uit registratiebestanden is nauwkeuriger en betrouwbaarder dan die uit interviews, vermindert de enquêtelast voor de respondent en drukt de kosten van de informatieverzameling.

- Gegevens uit onderstaande registraties zijn aan het WoON gekoppeld:
- Het energieverbruik van huishoudens (bron: Energiestatistiek - CBS)
- De toekenningen huurtoeslag (bron: bestand Huurtoeslag - VROM)
- Een set gegevens<sup>3</sup> van het Kadaster (bron: vastgoedbestand - Kadaster)
- de WOZ waarde van de woning (bron: CBS)
- de inkomensgegevens van personen en huishoudens (bron: de Belastingdienst).

De registratiegegevens zijn gekoppeld op persoons- of adresniveau. Aan de respondent is daarvoor, indien nodig, toestemming gevraagd. De gegevens kunnen, met uitzondering van de gegevens van de Belastingdienst, zonder nadere bewerking gebruikt worden. Uit de gegevens van de Belastingdienst worden meerdere soorten inkomen (belastbaar, bruto, netto, besteedbaar) afgeleid volgens meerdere definities (er zijn detail verschillen tussen de definities van het CBS en de ministeries SZW en VROM), zowel op persoonsniveau als voor het huishouden als geheel. Hieronder wordt op enkele aspecten van het inkomen ingegaan.

### Bewerking gegevens Belastingdienst

- Definitie: inkomen in box 2 en box 3 telt mee

De inkomensdefinitie is wat betreft de inkomensbestanddelen ongewijzigd ten opzichte van het WoningBehoeftte Onderzoek 2002, maar nieuw is het meetellen van inkomen in box 2 en box 3. Deze definitie (box 1+box 2+box 3) komt overeen met die van het CBS. Verschillend is de behandeling van de inkomensbestanddelen die betrekking hebben op het wonen. Het CBS rekent huurtoeslag en het fiscaal effect van de eigen woning tot het inkomen, terwijl VROM dit een verlaging van de woonlasten vindt. De consequentie hiervan is dat in de berekening van de huurquote en de koopquote (berekend als woonlasten gedeeld door inkomen) de huurtoeslag en het fiscale effect in de woonlasten verrekend worden.

- Huishoudinkomen: inclusief inkomen kinderen

Voor het huishoudinkomen worden de inkomens van alle leden van het huishouden bij elkaar opgeteld, van de hoofdbewoner, de eventuele partner, thuiswonende kinderen en andere leden van het huishouden. De thuiswonende kinderen en andere leden telden niet mee in het huishoudinkomen van het

voetnoot

<sup>3</sup> De gegevens betreffen onder meer de eigendomssituatie, de hypotheek, de Vereniging van Eigenaren, gegevens over de woning en de woonomgeving.

WBO, omdat er geen gegevens over beschikbaar waren. Gemiddeld genomen dragen zij ruim 4% bij aan het huishoudinkomen.

- Trendbreuk: niet wat betreft gemiddeld inkomen, wel wat betreft spreiding

De verwachting vooraf was dat een verandering van bron zou leiden tot een trendbreuk. Zo registreert de Belastingdienst jaarinkomens terwijl het WBO-jaarinkomen berekend is op basis van een maandinkomen. Verder bevatten de inkomens van de Belastingdienst alle inkomensbestanddelen in tegenstelling tot het WBO. Uit de vergelijking van de WBO-inkomens in 2002 en de Belastingdienstinkomens 2002 blijkt dat het netto besteedbaar inkomen per inkomensrekker en huishouden gemiddeld genomen op vrijwel hetzelfde niveau ligt. Als echter het inkomen op huishoudensniveau vergeleken wordt, zijn er (soms aanzienlijke) verschillen, zowel positief als negatief. Een gevolg van het gebruik van het jaarinkomen van de Belastingdienst is, dat het aantal zeer lage huishoudinkomens (onder bijstandsniveau) kleiner is.

- Actualiteit: heeft zijn keerzijde

De interviews voor de basismodule woningmarkt van het WoON 2006 zijn gehouden in de periode augustus 2005 tot en met februari 2006. Hieraan zijn inkomens gekoppeld over het jaar 2005, zoals beschikbaar bij de Belastingdienst in juni 2006. Dit zijn nog de voorlopige cijfers voor het jaar 2005 en niet de definitieve die pas eind 2006 beschikbaar komen.

De keuze voor gebruik van de voorlopige inkomensgegevens 2006 betekent dat voor een aantal huishoudens de gegevens niet volledig zijn. Daarom zijn de huishoudinkomens die lager zijn dan 75% van het sociaal minimum (bijstandsniveau) bijgeschat, rekening houdend met de kenmerken van het betreffende huishouden.

### Bijlage 3: Begrippenlijst

#### Gebiedsindelingen

56 wijken: Zie prioriteitswijken.

Aandachtswijken: Zie prioriteitswijken.

G4: de 4 grote steden: Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht. De G4 en de G27 vormen samen de G31: De steden die vallen onder het Grotestedenbeleid (GSB).

G27: 27 middelgrote gemeenten namelijk: Alkmaar, Almelo, Amersfoort, Arnhem, Breda, Deventer, Dordrecht, Eindhoven, Emmen, Enschede, Groningen, Haarlem, Heerlen, Helmond, Hengelo, Leeuwarden, Leiden, Lelystad, Maastricht, Nijmegen, Schiedam, 's Hertogenbosch, Sittard-Geleen, Tilburg, Venlo, Zaanstad, Zwolle. De G4 en de G27 vormen samen de G31: De steden die vallen onder het Grotestedenbeleid (GSB).

Landsdelen: *West*: Noord-Holland, Zuid-Holland, Utrecht en Flevoland. *Noord*: Groningen, Friesland en Drenthe. *Oost*: Overijssel en Gelderland. *Zuid*: Zeeland, Noord-Brabant en Limburg.

Prioriteitswijken: 56 wijken, aandachtswijken In 2003 zijn door Minister Dekker (VROM) op voordracht van gemeenten 56 wijken geselecteerd voor de zogeheten prioritaire wijkaanpak. In deze wijken is het met de leefbaarheid slecht gesteld en is versnelling in de aanpak van de stedelijke vernieuwing noodzakelijk en mogelijk. De aanpak van de geselecteerde wijken kan zich concentreren op deelgebieden binnen die wijken.

Woonmilieu: Aan elke 4-cijferige postcodewijk is een woonmilieutyping toegekend. De typologie is gebaseerd op een aantal dimensies, te weten: a) dichtheid, b) bereikbaarheid, c) functiemenging, d) kwaliteit bebouwing. De woonmilieutypologie is gemaakt op basis van objectieve gegevens. De 5 woonmilieus zijn:

Centrum-stedelijk	(historische) binnensteden, City/nieuwe stedelijke centra, centra van nieuwe steden essentie: centrale ligging, relatief hoge woondichtheid, functiemenging
Buiten-centrum	rond het centrum gelegen compact en monofunctioneel woonmilieu. Vooroorlogse etage, vooroorlogse grondgebonden, vooroorlogse herenhuizen, vooroorlogse tuindorpen, naoorlogse etage, naoorlogse grondgebonden essentie: de stadswijk
Groen-stedelijk	monofunctioneel woonmilieu dat ruim en groen van opzet is in grotere gemeenten. De uitbreiding aan de stad, groeikernen en actuele uitleg vallen hieronder. essentie: huis met een tuin
Centrum dorps	historische kernen, nieuwe kernen. essentie: multifunctionele centra in kleinere kernen.
Landelijk wonen	lage bebouwingsdichtheid in een overwegend groengebied met weinig voorzieningen. Villa wijken, wonen in het landschap, landgoederen



## Hoofdstuk 1

**BAR (Bewoonde Andere Ruimte):** Ook wel onzelfstandige woning. Een woonverblijf dat niet aan de woningdefinitie (zie zelfstandige woning) voldoet zoals: woonruimte in een studentenhuis, pension of kamerverhuurpand, woonboot, woonwagen, caravan, zomerhuis, woonkeet en dergelijke.

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

**Huishoudentype:** Onderscheid naar eenpersoons en meerpersoonshuishouden, waarbij de laatste onderverdeeld wordt naar eenoudergezin, (echt)paar zonder kinderen, gezin met kinderen, niet gezinshuishouden (samenwonende vrienden of vriendinnen, broers of zussen etc.), inwonend huishouden.

**Intramuraal huishouden:** Huishouden dat verblijft in een inrichting of een instelling.

**Meergezinswoning:** Ook wel aangeduid als gestapelde woning. Een deel van een gebouw met meerdere woningen, zoals een flatwoning, appartement, galerijflat, etagewoning, boven- en benedenwoning, portiekwoning of maisonnette.

**Omzetting van huur- in koopwoning:** verkoop huurwoning aan zittende huurder of aan nieuwe bewoner.

**Particulier huishouden:** Huishouden dat in een (on)zelfstandige woning woont (in tegenstelling tot een intramuraal huishouden).

**Particulier opdrachtgeverschap:** De rijksoverheid wil de zeggenschap van de burger vergroten, en particulier opdrachtgeverschap is hier een instrument voor. Bij particulier opdrachtgeverschap is de burger zelf de opdrachtgever van de bouw van het eigen huis, dat wil zeggen dat de toekomstige bewoner zelf de bouwgrond verwerft en zelf bepaalt met welke partijen (aannemer, architect) en op welke wijze de woning wordt gerealiseerd. Dat kan individueel of collectief met een groep toekomstige bewoners.

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

**Prijsklassen huur:** De huurprijs (de basishuur) is maatgevend voor de prijsklassen goedkoop, betaalbaar en duur en zijn afgeleid van de huurtoeslag.

	WBO2002	WoON 2006
goedkoop: huur tot kwaliteitskortingsgrens	t/m € 299	t/m € 331
betaalbaar: huur tot aftoppingsgrens (3 of meer personen)	t/m € 458	t/m € 508
duur: huur boven aftoppingsgrens	> € 458	> € 508

**Prijsklassen koop:** Koopwoningen worden niet ingedeeld in prijsklassen. Er zijn geen wetten, regelingen of beleidsmaatregelen die aanleiding geven voor zo'n indeling. Daarom wordt een onderzoeksmatige indeling gehanteerd:

- laag prijssegment: de 30% goedkoopste woningen
- middensegment: de 40% woningen tussen het lage en hoge prijssegment
- hoog prijssegment: de 30% duurste woningen

**Sociale verhuurder:** Een sociale verhuurder kan zijn een woningcorporatie, een categoriale stichting die zonder winstoogmerk zorg draagt voor de huisvesting van specifieke groepen (studenten, ouderen, enz.) en een gemeentelijk woningbedrijf.

**Vereniging van Eigenaren (VvE):** Vereniging van Eigenaren van appartementsrechten van de woningen die tot een appartementencomplex behoren.

**Wooncarrière:** De opeenvolgende verhuisstappen. Vaak normatief gebruikt als verbeteren woonsituatie: doorstroming van kleine woning naar ruimere woning, van goedkoop naar duur, van huurwoning naar koopwoning, van meergezins naar eengezins (en binnen eengezins van rij naar vrijstaand).

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

**Wooneenheid:** Een wooneenheid is een afzonderlijke woonruimte, die niet voldoet aan de woningdefinitie, omdat de toegang uitkomt op gang/overloop of portaal. Een zelfstandige wooneenheid heeft wel een eigen keuken en toilet. Een onzelfstandige wooneenheid heeft geen eigen keuken en toilet.

**Zelfstandige woning:** Een gebouw of deel van een gebouw dat volgens de bouw of verbouw blijvend is bestemd voor permanente bewoning. Bovendien is onder andere vereist dat bij de bouw of verbouw aan de op dat moment bestaande bouwtechnische voorschriften voor woningen is voldaan.

**Woningen worden onderscheiden in gewone woning:** een woning die volgens de bouw of verbouw volledig is bestemd voor bewoningsdoeleinden;

**bedrijfswoning:** een boerderij of tuinderswoning of een woning welke binnendoor verbonden is met een winkel-, kantoor-, praktijk-, en/of bedrijfsruimte.

## Hoofdstuk 2 en Hoofdstuk 3

**Aftoppingsgrens:** Zie huurtoeslag.

**Doorstromer:** Een binnen Nederland verhuizend huishouden. Voor en na de verhuizing is het huishouden de hoofdbewoner van een woning. De vorige woning is na de verhuizing beschikbaar voor nieuwe bewoners.

**Koopstarter:** Een huishouden dat voor het eerst hoofdbewoner van een koopwoning wordt.

**Kwaliteitskortingsgrens:** Zie huurtoeslag.

**Hoofd huishouden:** Hij of zij die huurder of eigenaar van het woonverblijf is. Indien er twee of meer huurders of eigenaren zijn, wordt de man van de twee

partners als hoofd aangemerkt. De keuze voor de man is conform de definitie van CBS en Primos.

Liberalisatiegrens: Zie huurtoeslag.

Omloopsnelheid: De snelheid waarmee een woning van bewoner wisselt. Hoe hoger de omloopsnelheid, hoe korter de woonduur.

Semi-starter: Huishouden dat na verhuizing zelfstandig woont, maar waarvan de vorige woning niet beschikbaar was voor de woningmarkt, bijvoorbeeld na scheiding, verlaten woongroep of sloop van vorige woning.

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

Verhuigeneigd: Men is verhuigeneigd als men de vraag “Wilt u binnen twee jaar gaan verhuizen?”, met “ja” beantwoord heeft.

Verhuismobiliteit: Aantal verhuizingen in een bepaalde periode.

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

Vragers in de markt: Vragers in de markt beantwoorden de vraag “Wilt u binnen twee jaar gaan verhuizen?” met “ja” en hebben minimaal 1 actie ondernomen om een andere woning te vinden of hebben al een woning gevonden.

#### Hoofdstuk 4

Tabel 4-1: Alle begrippen die in de tabel gebruikt worden, zoals basishuur en netto huurquote, zijn in deze begrippenlijst te vinden.

Het inkomen ‘nieuwe methode’ is op door de Belastingdienst verstrekte gegevens gebaseerd. In de kolom ‘2002’ wordt het inkomen in het jaar 2002 vermeld en in de kolom ‘2006’ het inkomen in 2005. In feite zijn er tussen de metingen dus drie jaar verstreken.

De huur in de kolom 2002 is deels de huur voor en deels na de huurverhoging van 1-7-2002, terwijl de huur in de kolom ‘2006’ de huur is na de huurverhoging per 1-7-2005. In dit geval ligt er tussen de metingen dus meer dan 3 jaar.

De netto huurquote is de micro-quote die berekend wordt door eerst per huishouden de quote te berekenen en de quotes vervolgens te middelen. Dit geeft een andere uitkomst dan de macro-quote, waarbij de gemiddelde jaarhuur gedeeld wordt door het gemiddelde netto besteedbaar inkomen. De macro-quote ligt ongeveer 3% lager en dat wordt veroorzaakt door scheefheid in de inkomensverdeling. (Zeer) hoge inkomens trekken het gemiddeld inkomen omhoog.

Tabel 4-2: Alle begrippen die in de tabel gebruikt worden, zoals netto woonuitgaven en netto koopquote, zijn in deze begrippenlijst te vinden.

Het inkomen ‘nieuwe methode’ is op door de Belastingdienst verstrekte gegevens gebaseerd. In de kolom ‘2002’ wordt het inkomen in het jaar 2002 vermeld en in de kolom ‘2006’ het inkomen in 2005. In feite zijn er tussen de metingen dus drie jaar verstreken.

De netto koopquote is de micro-quote die berekend wordt door eerst per huishouden de quote te berekenen en de quotes vervolgens te middelen. Dit geeft een andere uitkomst dan de macro-quote, waarbij de gemiddelde jaarlijkse netto woonuitgaven gedeeld worden door het gemiddelde netto besteedbaar inkomen. De macro-quote ligt ongeveer 2% lager en dat wordt veroorzaakt door scheefheid in de inkomensverdeling. (Ze)er) hoge inkomens trekken het gemiddeld inkomen omhoog.

**Aandachtsgroep:** Huishouden met een belastbaar jaarinkomen onder de ziekenfondsgrens. Deze grens is formeel vervallen met de invoering van de nieuwe basisverzekering voor ziektekosten.

**Doelgroep:** Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen onder de grens waarop men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag. In onderstaande tabel zijn de grensbedragen weergegeven. Vanaf 1-1-2006 is de huursubsidie vervangen door de huurtoeslag.

	WBO 1998	WBO 2002	WoON 2006
Eenpersoonshuishouden < 65 jaar	€ 16.563	€ 16.949	€ 18.925
Eenpersoonshuishouden ≥ 65 jaar	€ 13.954	€ 15.043	€ 16.825
Meerpersoonshuishouden < 65 jaar	€ 21.691	€ 22.712	€ 25.375
Meerpersoonshuishouden ≥ 65 jaar	€ 18.151	€ 19.625	€ 21.925
Tijdvak	1-7-1997 / 30-6-1998	1-7-2001 / 30-6-2002	1-7-2005 / 30-6-2006

**Basishuur:** De basishuur wordt gehanteerd bij het vaststellen van de hoogte van de huurtoeslag. Het is de betaalde huur verminderd met de eventueel in de huur opgenomen kosten voor water, verwarming, garage en andere diensten voor privé-gebruik. Subsidiabele servicekosten worden niet in mindering gebracht.

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

**Bruto woonuitgaven van eigenaar-bewoners:** De som van de bruto hypotheekuitgaven en bijkomende vaste uitgaven (opstalverzekering, OZB-eigenarendeel en erfpacht) minus een eventuele rijksbijdrage in de vorm van een premie (komt bijna niet meer voor).

**Fiscaal effect:** Betaalde hypotheekrente minus eigenwoningforfait (het bedrag dat eigenaar-bewoners moeten bijtellen voor de inkomstenbelasting).

**Huurtoeslag:** Door de Belastingdienst uitgekeerde toeslag aan huurders die in verhouding tot hun inkomen duur wonen. Woningen met een huurprijs lager dan de ondergrens van de huurtoeslag, komen niet voor subsidie in aanmerking. Verder wordt iedere huurder geacht een bepaald bedrag aan huur altijd zelf te kunnen betalen, ongeacht de hoogte van het inkomen. Dit is de normhuur en hierover ontvangt dus niemand huurtoeslag. Voor het deel van de huur tussen de normhuur en de zogenaamde kwaliteitskortingsgrens krijgt degene die voor huurtoeslag in aanmerking komt 100% toeslag. Boven de kwaliteitskortingsgrens

wordt 75% van de huur door huurtoeslag gedekt tot een maximum huurbedrag. Dit bedrag, de aftoppingsgrens, verschilt voor één- of tweepersoonshuishoudens en voor drie- of meerpersoonshuishoudens. In bijzondere gevallen kan over het daarboven resterende huurbedrag tot de liberalisatiegrens nog voor 50% door huurtoeslag gedekt worden.

In tabelvorm:

	WBO 1998	WBO 2002	WoON 2006
T/m ondergrens huurtoeslag	€ 149	€ 166	€ 192
T/m kwaliteitskortingsgrens	€ 261	€ 299	€ 331
T/m aftoppingsgrens 1 of 2-persoonshuishouden	€ 373	€ 427	€ 474
T/m aftoppingsgrens 3+persoonshuishouden	€ 400	€ 458	€ 508
T/m liberalisatiegrens	€ 492	€ 542	€ 604
Boven liberalisatiegrens	> € 492	> € 542	> € 604
Tijdvak huurtoeslag	1-7-1997 / 30-6-1998	1-7-2001 / 30-6-2002	1-7-2005 / 30-6-2006

**Netto huur:** Basishuur vermindert met huurtoeslag.

**Netto huurquote:** De netto huur uitgedrukt als een percentage van het netto huishoudinkomen.

**Netto huishoudinkomen:** VROM hanteert het netto besteedbaar inkomen van het huishouden. Dit is het inkomen uit arbeid, winst uit onderneming en inkomen uit uitkeringen en sociale verzekeringen (pensioen, lijfrente, alimentatie c.q. bijstandsverhaal). Voorts wordt als inkomen meegeteld: de kinderbijslag, het spaarloon, de vakantietoeslag, de ziekenfondspremie (van werknemer en werkgever) / zorgtoeslag, de tegemoetkoming van de werkgever in de ziektekosten, gratificaties, vaste winstdeling en tantièmes. In vergelijking met andere inkomensdefinities is bijzonder dat inkomsten en uitgaven in verband met het wonen niet meegeteld worden. Het inkomen is dus exclusief ontvangen huurtoeslag, hypotheekrenteaftrek en eigenwoningforfait daaraan gekoppeld belastingvoordeel. In het huishoudinkomen telt mee het inkomen van het hoofd van het huishouden, de eventuele partner en van leden van het huishouden.

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

**Netto woonquote:** Zie woonquote.

**Netto woonuitgaven:** De woonuitgaven (woonlasten) van huurders en eigenaar-bewoners zijn als volgt berekend. Bij huurders van een woning is de basishuur

verminderd met huurtoeslag. Bij eigenaar-bewoners zijn bij de berekening van de woonuitgaven de volgende posten betrokken: (+) de bruto hypotheeklasten (rente, aflossing, levensverzekeringspremie), (+) erfpacht, (+) opstalverzekering, (+) het eigenaarsgedeelte onroerendgoedbelasting, (-) de rijksbijdrage eigen woningbezit en (+/-) effecten in de sfeer van de inkomstenbelasting en premieheffing volksverzekering ten gevolge van rente-aftrek, erfpacht, huurwaardeforfait en rijksbijdrage eigen woningbezit. Er is geen rekening gehouden met onderhoudskosten.

Openbaar publieke lichamen (OPL-heffingen): De heffingen die gemeenten en waterschappen opleggen aan zowel eigenaren als gebruikers van woonruimte zoals OZB, reinigingsheffing, rioolrecht, verontreinigingsheffing, ingezetenenomslag en omslagheffing.

Oude methode versus nieuwe methode: overgang van gebruik van door de respondent verstrekte inkomengegevens naar gebruik van door de Belastingdienst verstrekte inkomensgegevens.

Overwaarde: Verkoopwaarde minus resterende hypotheekschuld

OZB: Onroerend Zaak Belasting wordt door de gemeente op basis van de WOZ-waarde van de woning vastgesteld. De OZB wordt betaald door de eigenaar en de gebruiker.

Woonquote: De netto woonuitgaven vermeerderd met OPL-heffingen en uitgaven aan nutsbedrijven als percentage van het netto huishoudinkomen.

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

## Hoofdstuk 5

Aanpassingen in woning: Woonvoorziening in het kader van de Wet voorzieningen gehandicapten.

Beperking: Het SCP heeft een maat voor de ernst van de lichamelijke beperkingen geconstrueerd met een schaal van 1 (geen belemmering) tot en met 4 (ernstige belemmering).

Beperking	Soort activiteit	Categorie	Beperking naar type
Geen			Geen
Licht	Zwaar huishoudelijk werk	Met moeite	Huishoudelijke beperking
Matig	Trappen lopen	Met moeite	Mobiliteitsbeperking
Ernstig	Aan- en uitkleden, klussen met de keukentrap	Kan dat niet	ADL-beperking

Extern toegankelijk: Een woning is extern toegankelijk als de voordeur van de woning bereikbaar is zonder trappen te hoeven lopen.

**Fysieke belemmering:** De respondent rapporteert fysieke belemmeringen op vragen als ‘kunt u de trap op- en aflopen’, ‘gaan zitten en opstaan’, ‘10 minuten lopen zonder stoppen’, ‘u zelf volledig wassen’, ‘dagelijkse boodschappen doen’.

**Geschikte woning:** Een woning is geschikt als het een nultredenwoning is of als de respondent aangeeft dat het een voor ouderen geschikte woning is. In het laatste geval hoeft de woning dus geen nultredenwoning te zijn.

**Intern toegankelijk:** Een woning is intern toegankelijk als de primaire vertrekken (woonkamer, keuken, slaapkamer, toilet, bad of douchegelegenheid) gelijkvloers liggen en vanaf de voordeur zonder trap bereikbaar zijn. Als de primaire vertrekken bereikbaar zijn met een voorzieningen zoals een traplift, is de woning ook intern toegankelijk.

**Nultredenwoning:** Een woning die extern en intern toegankelijk is.

**Toegankelijke woning:** Een woning die extern en intern toegankelijk is.

**Voor ouderen bestemde woning:** Een zelfstandige woning bestemd of geschikt gemaakt voor ouderen. Voorbeelden zijn een bejaardenwoning (aangepast voor ouderen), een aanleunwoning (nabij een verzorgingstehuis), een serviceflat (met dienstverlening) of een woonzorgcomplex (met zorgverlening). De woning kan door de verhuurder gelabeld worden als ‘voor ouderen bestemd’.

## Hoofdstuk 6

### GSB-indicator verloedering

De indicator is samengesteld op basis van de volgende vragen over buurtproblemen: bekladding van muren en/of gebouwen, rommel op straat, hondenpoep op straat en vernieling van telefooncellen en/of bushokjes. De indicator kan een waarde hebben tussen 0 en 10, een hoge score is in dit geval *negatief* te waarderen.

### GSB-indicator overlast

De indicator is samengesteld op basis van de volgende vragen over buurtproblemen: geluidsoverlast, overlast van groepen jongeren en overlast door omwonenden. De indicator kan een waarde hebben tussen 0 en 10, een hoge score is in dit geval *negatief* te waarderen.

### GSB-indicator sociale kwaliteit

De indicator is samengesteld op basis van de volgende stellingen over de buurt: de mensen kennen elkaar nauwelijks, in deze buurt gaat men prettig met elkaar om, ik woon in een buurt met weinig saamhorigheid, ik voel mij thuis in deze buurt. De indicator kan een waarde hebben tussen 0 en 10, een hoge score is in dit geval *positief* te waarderen.