



Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

# Wonen langs de meetlat

Resultaten van het WoonOnderzoek  
Nederland 2021

Lees verder



# Inhoudsopgave

## Samenvatting

## Inleiding

### Hoofdstuk 1

#### Demografische en economische context

- 1.1 Ontwikkeling bevolking en huishoudens
- 1.2 Ontwikkeling economie en inkomens
- 1.3 Ontwikkeling woningvoorraad

### Hoofdstuk 2

#### Huurders en hun woonsituatie

- 2.1 Woonsituatie van huurders
- 2.2 Woonlasten van huurders
- 2.3 Ontwikkeling scheefheid onder huurders
- 2.4 Tijdelijke huurcontracten
- 2.5 Middenhuur en dure huur

### Hoofdstuk 3

#### Eigenaar-bewoners en hun woonsituatie

- 3.1 Woonsituatie van eigenaar-bewoners
- 3.2 Woonlasten van eigenaar-bewoners
- 3.3 VvE's
- 3.4 Koopstarters en -doorstromers

### Hoofdstuk 4

#### Verhuisdynamiek op de woningmarkt

- 4.1 Recente verhuizingen
- 4.2 Verhuismotieven
- 4.3 Verhuiscriteria
- 4.4 Woonwensen

- P. 47 >
- P. 50 >
- P. 55 >
- P. 56 >
- P. 58 >

- P. 3 >
- P. 10 >

### Hoofdstuk 5

#### Woningkwaliteit en woonbeleving

- 5.1 Woonoppervlakte en buitenruimte
- 5.2 Tevredenheid met woning
- 5.3 Schimmel in woningen en veiligheid
- 5.4 Groot onderhoud en woningverbetering
- 5.5 Tevredenheid met woonomgeving

- P. 63 >
- P. 66 >
- P. 69 >
- P. 71 >
- P. 73 >
- P. 75 >

- P. 12 >
- P. 13 >
- P. 14 >
- P. 16 >

- P. 19 >
- P. 22 >
- P. 24 >
- P. 28 >
- P. 29 >
- P. 30 >

### Hoofdstuk 6

#### Duurzaamheid en energie

- 6.1 Energielabels en energieverbruik
- 6.2 Installaties
- 6.3 Isolatie in koopwoningen
- 6.4 Uitgevoerde verduurzamingsmaatregelen
- 6.5 Verduurzamingsmaatregelen in de toekomst

- P. 77 >
- P. 80 >
- P. 83 >
- P. 85 >
- P. 87 >
- P. 91 >

- P. 32 >
- P. 35 >
- P. 38 >
- P. 41 >
- P. 43 >

#### Begrippenlijst

- P. 93 >

#### Tabellen

- P. 99 >

#### Colofon

- P. 125 >

# Samenvatting

Het WoonOnderzoek Nederland (WoON) 2021 is een grootschalig enquêteonderzoek dat inzicht geeft in onder meer de woonsituatie, woonlasten, verhuizingen en woonwensen van huishoudens in Nederland. In de periode augustus 2020 tot en met september 2021 zijn hiervoor bijna 46.700 personen ondervraagd. Dit was een periode waarin de spanning op de woningmarkt verder opliep, zowel in de koop- als huursector, en de woningmarkt sterk in de belangstelling stond. Deze samenvatting geeft een overzicht van enkele van de belangrijkste uitkomsten van het onderzoek.

## Hogere huren, iets hogere huurquote<sup>1</sup>

In 2021 betaalden huurders bruto gemiddeld € 670 huur per maand<sup>2</sup>. De gemiddelde bruto huur nam ten opzichte van 2018 met 6% toe<sup>3</sup>. Rekening houdend met de huurtoeslag betaalde de gemiddelde huurder in 2021 € 578 per maand (netto huur), een toename van 8% ten opzichte van 2018. Het gemiddeld netto besteedbaar inkomen van huurders steeg iets minder hard dan de netto huur. De gemiddelde netto huurquote, het deel van het besteedbare inkomen dat wordt betaald aan netto huur, steeg daarmee licht van 25,0% naar 25,6%. De bijkomende woonuitgaven, bestaande uit lokale belastingen en energielasten, zijn sinds 2018 iets gedaald<sup>4</sup>. Daardoor daalde de netto woonquote, het deel van het besteedbaar inkomen dat wordt betaald aan de netto woonuitgaven.

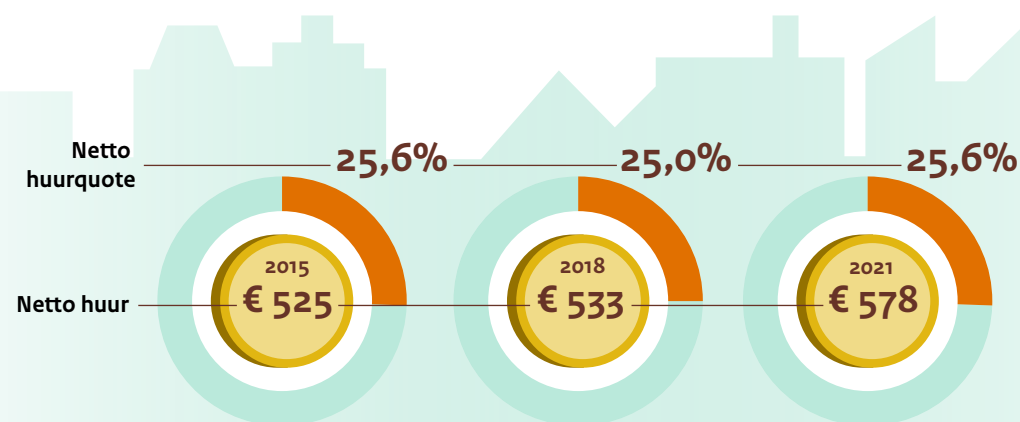
<sup>1</sup> Bij alle uitkomsten in deze samenvatting over woonlasten, inkomens en quotes van zowel huurders als eigenaar-bewoners geldt: alleen huishoudens met een inkomen boven 90 procent van het sociaal minimum zijn meegenomen. Bij de woonuitgaven van huurders zijn huurwoningen waarvoor de bewoner geen huur betaalt, buiten beschouwing gelaten.

<sup>2</sup> In de uitkomsten van het WoON zijn de effecten van de Wet eenmalige huurverlaging 2021 nog niet zichtbaar.

<sup>3</sup> Alle bedragen van eerdere WoON-edities (zoals huurprijzen) zijn weergegeven in prijspeil 2021, dus gecorrigeerd voor (het effect van) inflatie.

<sup>4</sup> De bijkomende woonuitgaven daalden vooral door een lager gemiddeld energieverbruik. In het WoON 2021 is gerekend met het gemiddelde energietarief van 1 januari 2021. De effecten van de forse stijging van energieprijzen in 2022 is hier dus nog niet te zien. Dat geldt ook voor energielasten van eigenaar-bewoners.

## ✓ Ontwikkeling netto huur en huurquote (prijspeil 2021)



### Bevinding:

De gemiddelde netto huur en huurquote van huurders zijn gestegen ten opzichte van 2018.

## Meer dure huurwoningen in private huursector

In de private huursector – huurwoningen niet in eigendom van woningcorporaties – is het aantal woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens sterk toegenomen. In 2018 werden nog 354.000 private huurwoningen verhuurd in de vrije sector, in 2021 was dat aantal gegroeid tot 509.000 (+44%). Daarbinnen nam het aantal private huurwoningen met een dure huur (vanaf € 1.000) het sterkst toe: van 136.000 in 2018 tot 239.000 in 2021 (+76%). Het aandeel van de private vrije huursector in de totale huurvoorraad steeg in die periode van 12% tot 18%. Nieuwbouw, maar ook huurverhogingen en het opkopen van woningen voor de verhuur (buy to let), hebben aan deze ontwikkeling bijgedragen. Het aantal private huurwoningen onder de liberalisatiegrens is juist gedaald van 555.000 tot 457.000 (-18%). Binnen de huursector wonen jonge paren naar verhouding het vaakst in een vrijesectorhuurwoning (59%) en oudere alleenstaanden het minst vaak (12%). In de vrije huursector is de gemiddelde woonduur laag en de verhuisgeneigdheid hoog.

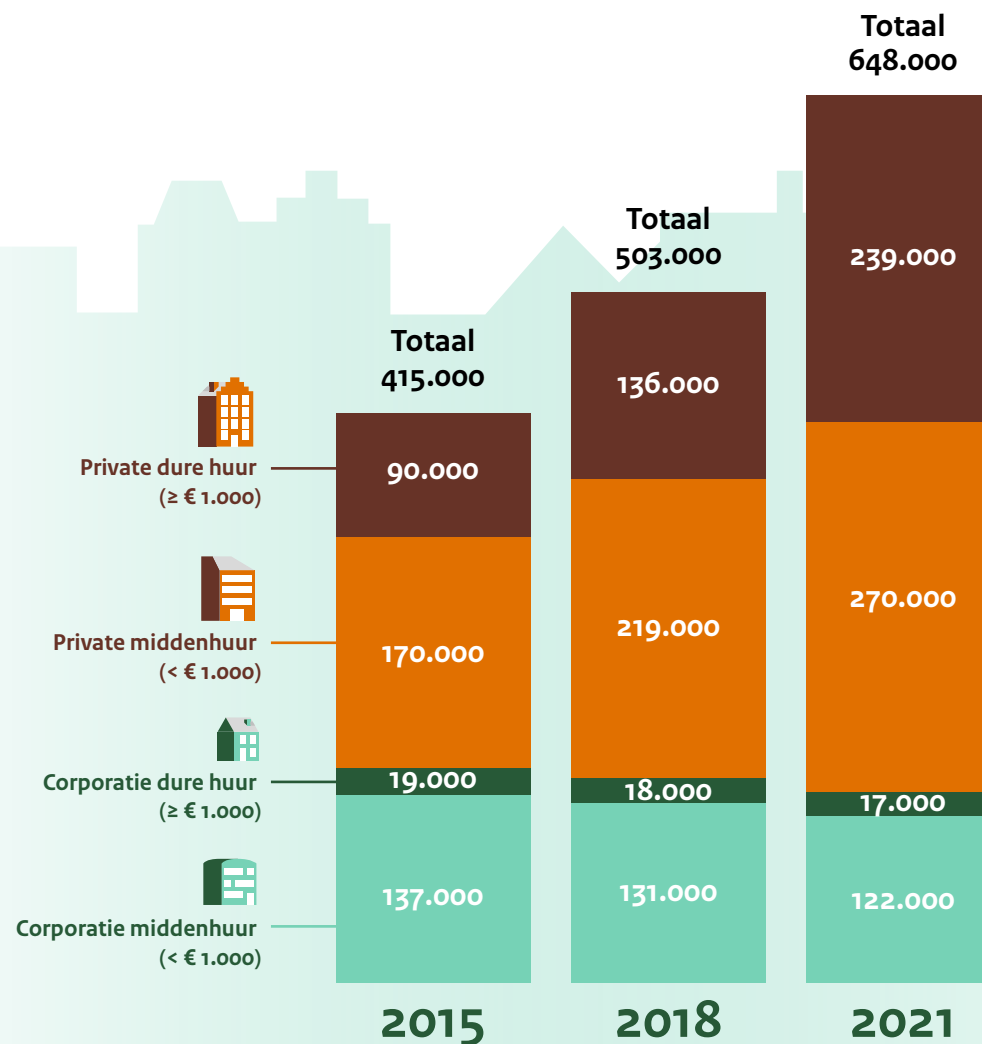
## Een op vijf recent verhuisde huurders heeft tijdelijk contract

Een op de vijf huishoudens in zelfstandige huurwoningen die in de twee jaar voorafgaand aan het WoON zijn verhuisd heeft een tijdelijk huurcontract. In de corporatiesector gaat het om 8% van de recent verhuisde huurders, in de private huur om 29%. Onder jonge paren en jonge alleenstaanden komen tijdelijke huurcontracten het meest voor.

### Bevinding:

Het aantal midden- en dure huurwoningen in de private huursector is sterk toegenomen.

## ✓ Aantal huishoudens in middenhuur- en dure huurwoningen

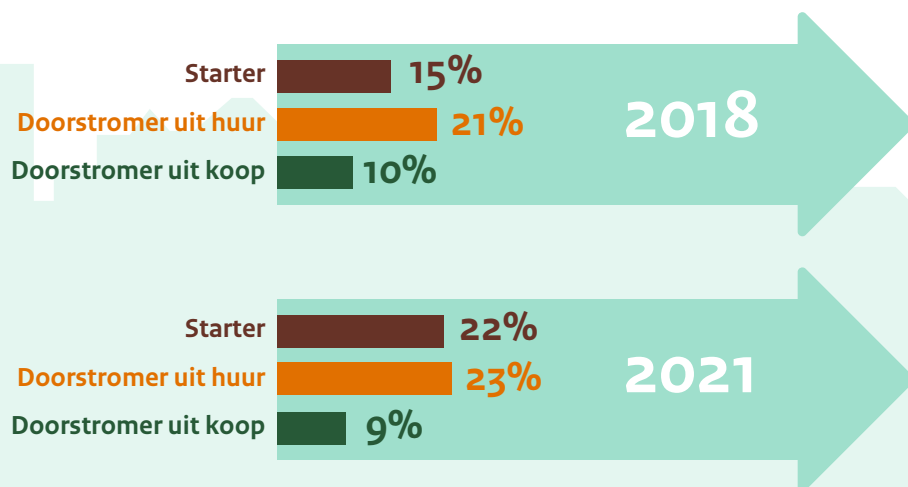


## Lagere hypotheekuitgaven maar ook minder renteaftrek

Eigenaar-bewoners waren in 2021 gemiddeld € 648 per maand kwijt aan bruto hypotheekuitgaven. Deze uitgaven zijn met gemiddeld bijna € 100 (-13%) gedaald sinds 2018, mede als gevolg van de gedaalde hypotheekrente. Veel zittende eigenaar-bewoners hebben hun hypotheek de laatste jaren laten oversluiten en profiteren daarmee van de lagere rente. Woningeigenaren kunnen echter ook minder rente van de belasting aftrekken. Daardoor is het gemiddelde belastingeffect van eigenwoningbezit ten opzichte van 2018 sterk gedaald, tot gemiddeld € 138 per maand in 2021 (-27%). De netto koopuitgaven, waar dit belastingeffect in verwerkt is, zijn daardoor naar verhouding minder sterk gedaald dan de bruto hypotheekuitgaven. Het gemiddeld

besteedbaar inkomen van woningeigenaren is gestegen. Door de lagere lasten en de gestegen inkomens is de gemiddelde netto koopquote sinds 2018 gedaald van 18,8% naar 16,5%. Dit percentage geeft weer welk deel van het besteedbaar inkomen huishoudens kwijt waren aan netto koopuitgaven. De totale woonlasten bestaan naast de koopuitgaven ook nog uit de uitgaven aan lokale heffingen en energielasten. De gemiddelde netto woonquote van eigenaar-bewoners is eveneens gedaald, tot een niveau van 22,4%. Bovengenoemde cijfers gaan over de totale groep eigenaar-bewoners. Huishoudens die in de afgelopen twee jaar zijn verhuisd hebben aanzienlijk hogere maandlasten en daardoor gemiddeld een hogere koopquote (20,3%) en een hogere woonquote (25,3%) dan de totale groep woningeigenaren.

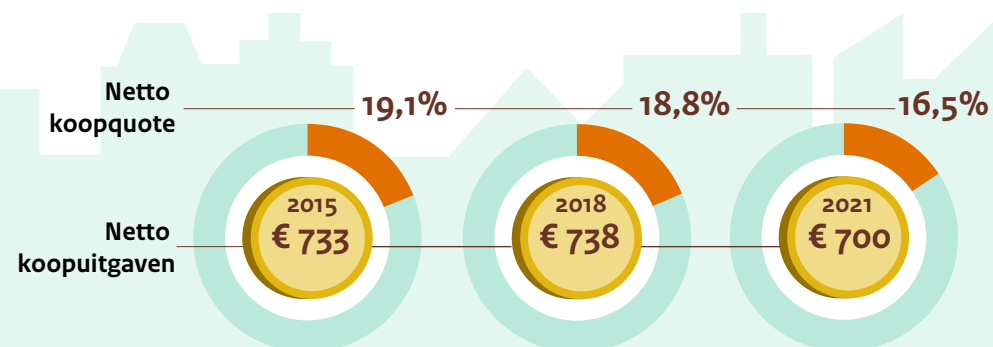
### Percentage recent verhuisde huishoudens in koopwoning dat schenking van ouders heeft ontvangen



#### Bevinding:

Ruim een op de vijf starters in de koopsector heeft een schenking van de ouders ontvangen. Dat is meer dan in 2018.

### Ontwikkeling netto koopuitgaven en koopquote (prijspeil 2021)



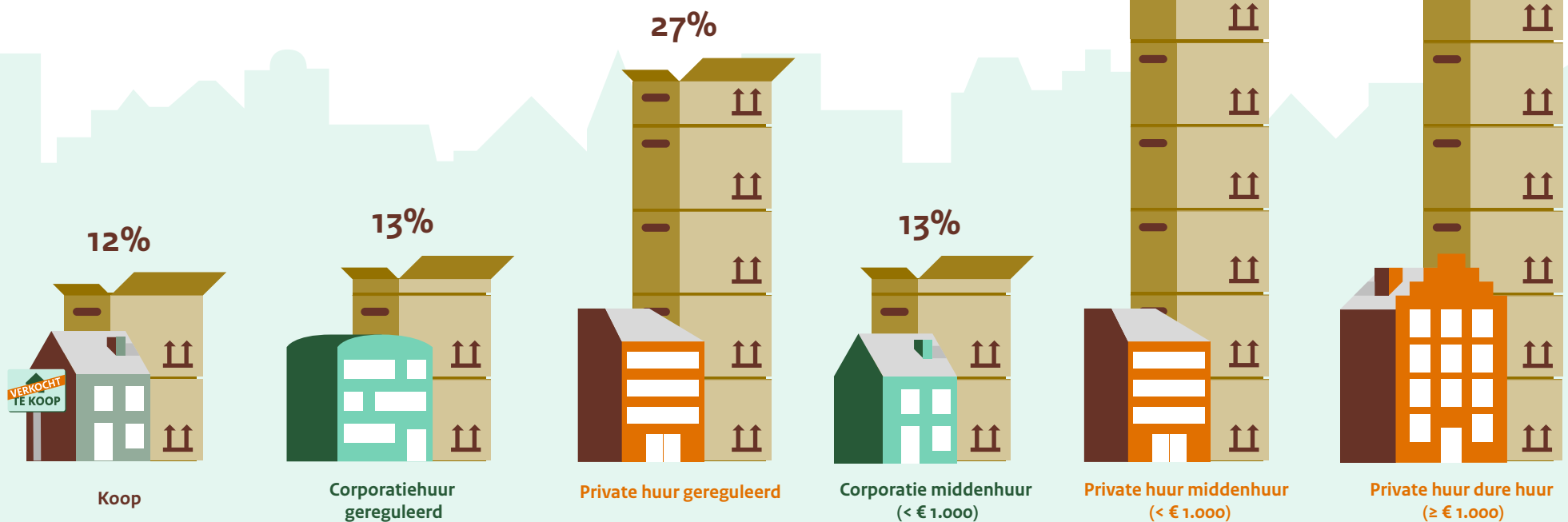
#### Bevinding:

De netto koopuitgaven van eigenaar-bewoners zijn gedaald. Ook als percentage van hun inkomen geven ze minder uit dan in 2018.

## Minder huishoudens verhuisd van huur naar koop en andersom

In totaal zijn bijna 1,2 miljoen huishoudens in de twee jaar voorafgaand aan het WoON verhuisd naar een zelfstandige woning. Dat is een lichte toename (3%) ten opzichte van 2018. Het aantal starters dat vanuit het ouderlijk huis of een onzelfstandige woning naar een zelfstandige woning verhuisde bleef ongeveer gelijk. Het aantal doorstromers binnen de koopsector steeg (18%) ten opzichte van 2018 terwijl het aantal doorstromers dat van huur naar koop verhuisde juist daalde (-20%). Dat laatste hangt waarschijnlijk samen met de sterk gestegen prijzen op de koopwoningmarkt: dat heeft het moeilijker gemaakt voor huurders om de stap van huur naar koop te zetten. Andersom was er ook een daling van het aantal doorstromers dat van koop naar huur verhuisde (-15%) terwijl het totaal doorstromers binnen de huursector licht groeide (4%).

✓ **Percentage huishoudens dat recent (afgelopen twee jaar) is verhuisd, naar segment huidige woning**



## Bevinding:

In de private huursector, en dan vooral de middenhuur en dure huur, vinden naar verhouding de meeste verhuizingen plaats.

## Meer verhuisgeneigde huishoudens actief op zoek

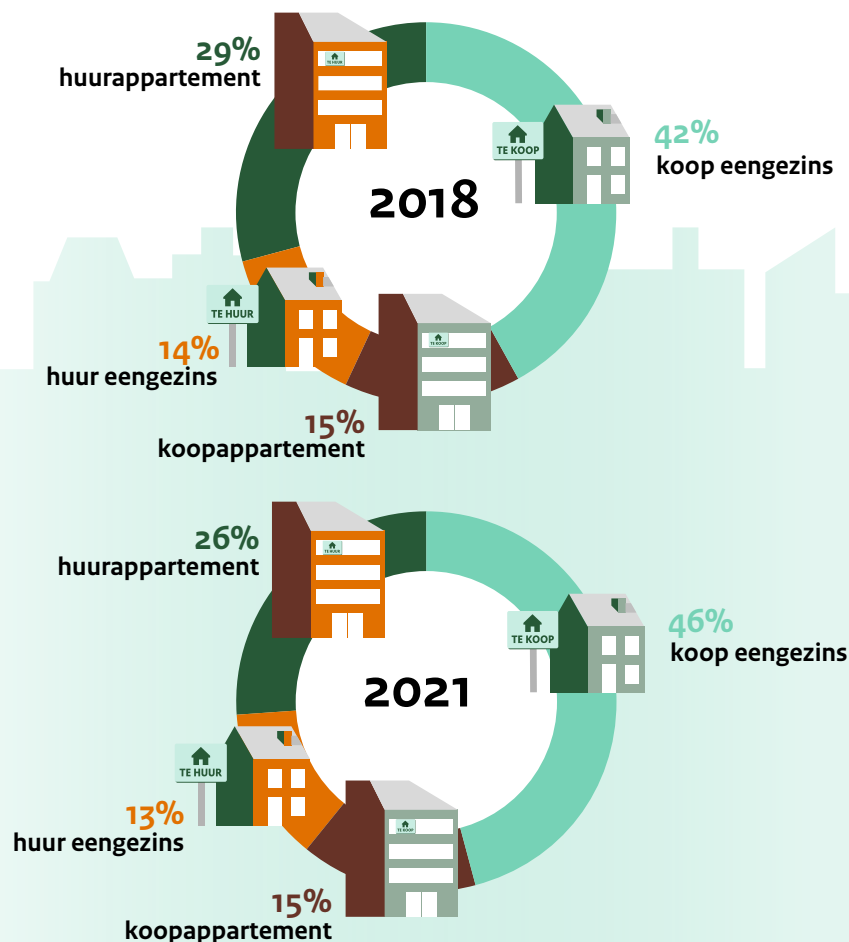
In totaal zijn er 3,2 miljoen huishoudens die 'misschien' of 'beslist' in de komende twee jaar willen verhuizen naar een (andere) zelfstandige woning of reeds een andere woning hebben gevonden. Dit zijn zowel bestaande huishoudens als nieuw te vormen huishoudens, zoals jongeren die nu nog bij hun ouders wonen. Lang niet alle huishoudens met een (mogelijke) verhuiscens zijn actief op zoek. Van de 3,2 miljoen verhuisgeneigde huishoudens geven bijna 1,7 miljoen huishoudens aan dat ze het afgelopen half jaar minstens één concrete actie hebben ondernomen om een woning te vinden (of al een woning hebben gevonden). Dat is een toename van 16% ten opzichte van 2018.

## Starters en huurders willen vaker naar koop

Actieve zoekers hebben iets vaker dan in 2018 een voorkeur voor een koopwoning: 46% is op zoek naar een eengezinskoopwoning, in 2018 was dat nog 42%. De koopsector lijkt dus, ondanks de sterk gestegen prijzen, iets aantrekkelijker te zijn geworden. Dat komt mogelijk door de lage rente, het feit dat de koopmarkt in de lift zit (prijsstijgingen) en de hogere huren in de vrije huursector. De voorkeur voor een koopappartement is wel gelijk gebleven (15%). Ruim een kwart van de actieve zoekers is op zoek naar een huurappartement en de rest (13%) geeft de voorkeur aan een eengezinswoning in de huursector.

Er zijn grote verschillen in de woonvoorkeuren tussen groepen woningzoekenden. Ruim vier op de tien (43%) starters uit het ouderlijk huis of een onzelfstandige woning zijn op zoek naar een koopwoning, met name in de betaalbare en middeldure prijssegmenten. De voorkeur voor koop is daarmee groter dan in 2018 (37%). Eveneens ruim vier op tien (43%) van de starters hebben een voorkeur voor een gereguleerde huurwoning en 14% verhuist het liefst naar een huurwoning in de vrije sector. Doorstromers uit de koopsector verhuizen het liefst (91%) naar een andere koopwoning, met name in het wat duurdere segment. Overstappen naar een huurwoning wil slechts een op de tien eigenaar-bewoners. De omgekeerde verhuisbeweging is veel meer in trek: bijna de helft (47%) van de actief zoekende doorstromers in de huursector wil de overstap maken naar een koopwoning. Dat is meer dan in 2018 (41%). Overigens verhuizen zowel starters als doorstromers uit de huur in de praktijk relatief vaker naar een huurwoning dan de woonwensen aangeven.

## Woonvoorkeuren van verhuisgeneigde huishoudens (actief zoekende)



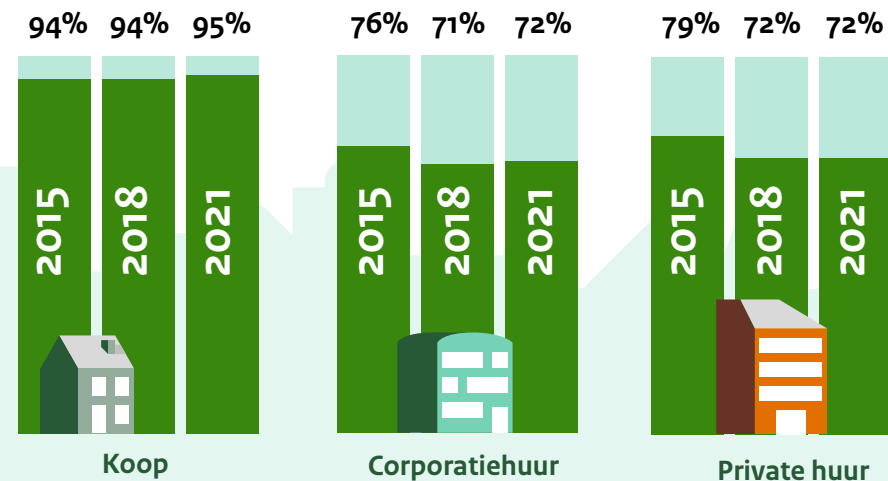
### Bevinding:

De voorkeur voor een eengezinskoopwoning is toegenomen t.o.v. 2018.

## Tevredenheid met woning blijvend op hoog niveau

Het WoON 2021 is afgenomen tijdens de coronacrisis toen veel mensen thuis moesten werken. Mensen waren meer thuis en de voorzieningen in de eigen woning, zoals een werkkamer en buitenruimte, werden daarmee belangrijker. Ondanks deze mogelijk hogere eisen is de tevredenheid van bewoners met de woning gelijk gebleven ten opzichte van 2018: 87% is tevreden of zeer tevreden. Er zijn nog altijd grote verschillen tussen koop en huur. In de koopsector is 95% van de bewoners (zeer) tevreden, in de huursector is dat 72%. Men is het minst tevreden over de buitenruimte: 60% geeft aan dat de woning voldoende buitenruimte heeft. In de private huursector is men hierover minder tevreden dan gemiddeld (53%). In zowel de corporatie- als private huursector vindt 20% van de bewoners de woning slecht onderhouden.

### ✔ Percentage (zeer) tevreden met de woning



#### Bevinding:

Percentage (zeer) tevreden met de woning is gedaald t.o.v. 2015 in huursector maar sindsdien stabiel.

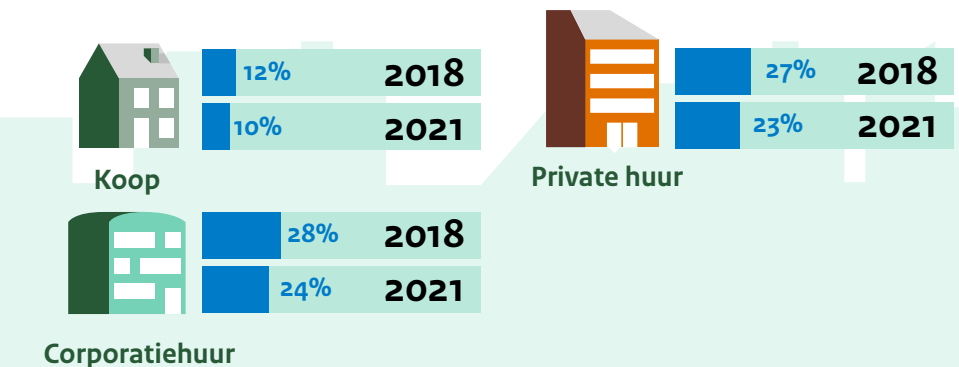


## Minder woningen met vocht of schimmel

Bij corporatiewoningen nam het aandeel huurders dat aangeeft last te hebben van vocht en/of schimmel in huis af van 28% in 2018 naar 24% in 2021. Bij private huurwoningen is een vergelijkbare verbetering te zien (van 27% naar 23%). Eigenaar-bewoners hebben minder vaak last van vocht of schimmel in huis (10%). De badkamer is met afstand de plek in huis waar schimmel het vaakst voorkomt, gevolgd door de slaapkamer en woonkamer. Bij de helft van de woningen met schimmel zijn volgens de bewoners ventilatieproblemen (mede) de oorzaak. Ook doorslaand vocht van de muren/gevel is bij veel mensen in een woning met schimmel een oorzaak (31%).

Per 1 juli 2022 is het wettelijk verplicht om op elke verdieping in huis een rookmelder te hebben. In ruim een op de vijf woningen is volgens de bewoners helemaal geen rookmelder aanwezig. Het verschil tussen huur (24%) en koop (20%) is daarbij klein. In ruim zes op de tien woningen is volgens de respondent geen koolmonoxidemelder aanwezig. Bij corporatiewoningen ontbreekt een dergelijke melder het vaakst (74%).

### ✔ Percentage woningen met vocht of schimmel



#### Bevinding:

Percentage woningen met vocht of schimmel neemt af in alle sectoren, maar toch nog altijd hoog aandeel in zowel corporatie- als private huur.



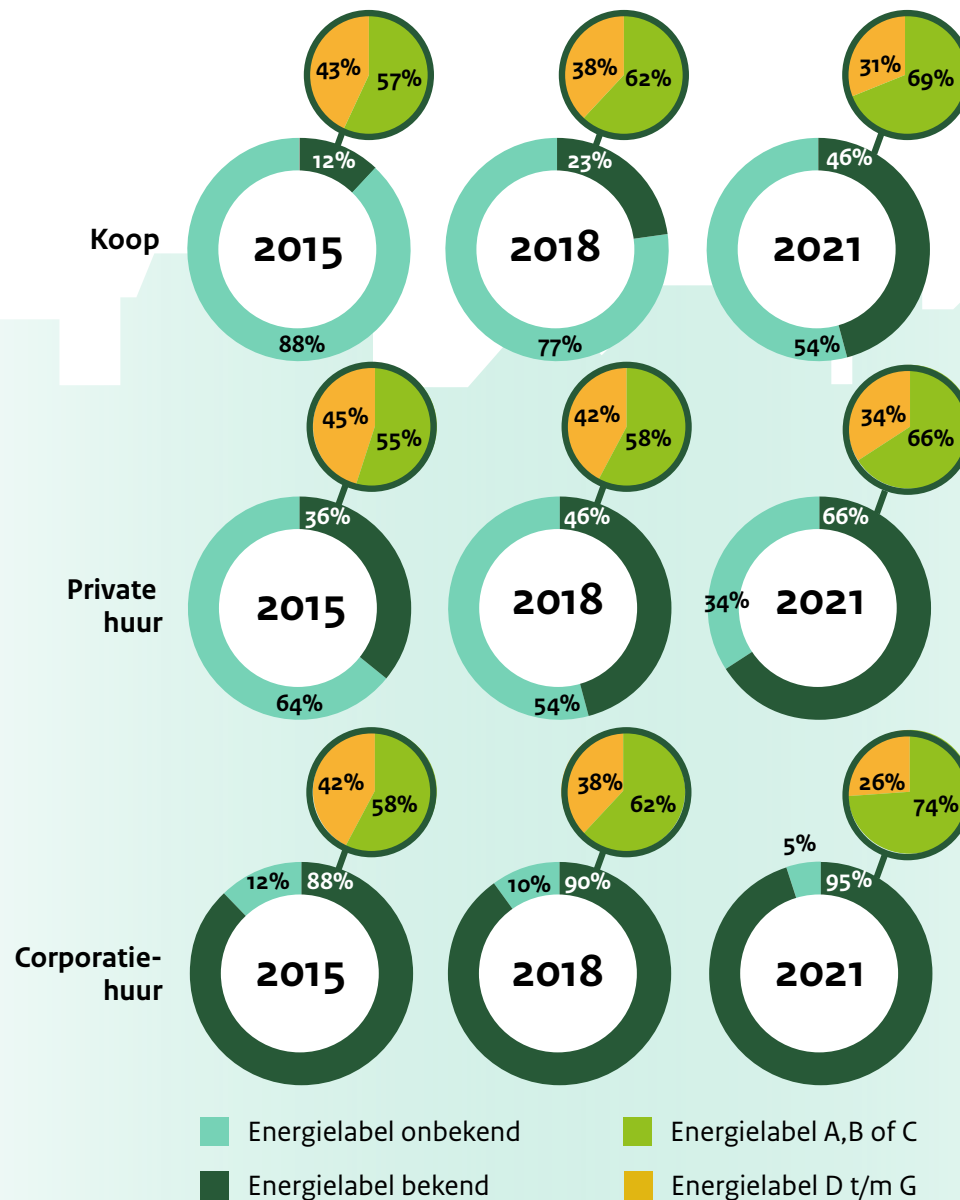


## Meer woningen met zonnepanelen en groen energielabel

Zonnepanelen hebben de afgelopen jaren een grote vlucht genomen, met name in de koopsector. Bij eengezinskooptoningen is het percentage met zonnepanelen meer dan verdubbeld: van 14% in 2018 tot 30% in 2021. Meer dan een op de vijf eengezinswoningen van corporaties heeft zonnepanelen, ruim een verdubbeling ten opzichte van 2018 (9%). Eengezinswoningen van private verhuurders hebben het minst vaak panelen (15%) maar ook hier is sprake van een forse stijging. Hoe nieuwer de woning, hoe vaker zonnepanelen aanwezig zijn. Bij zo'n zes op de tien eengezinswoningen met bouwjaar 2010 en later liggen er panelen op het dak. Zonnepanelen op daken van appartementsgebouwen komen minder vaak voor: bij ongeveer een op de tien appartementen is het pand voorzien van panelen. Ook warmtepompen zijn bezig met een opmars. Van alle woningen heeft nu zo'n 3% een warmtepomp, in 2018 was dat nog 1%. Een op de vijf woningen met bouwjaar 2010 en later heeft inmiddels een warmtepomp. Ook een aansluiting op stadsverwarming komt onder dergelijke nieuwe woningen relatief vaak voor (14%). Het hoge aandeel gasloos onder nieuwe woningen komt mede door de verplichting om nieuwbouwwoningen gasloos op te leveren (sinds 1 juli 2018).

De voortgang van de verduurzaming van de woningvoorraad is ook terug te zien in de energielabels, al is voor veel koopwoningen en private huurwoning nog geen definitief energielabel bekend. Van alle koopwoningen met een geregistreerd energielabel (iets meer dan de helft van het totaal) heeft 44% energielabel A of B. In 2018 was dat 35%. In de corporatiesector hebben bijna alle woningen een geregistreerd label en is het percentage met label A of B eveneens 44%. In de private huursector is het percentage nagenoeg even hoog, maar is het aandeel woningen met energielabel E, F of G nog relatief groot (21% van de woningen met een geregistreerd label).

## Percentage woningen met energielabel A,B of C



### Bevinding:

Percentage woningen met energielabel A, B of C toegenomen in alle sectoren, vooral in de corporatiesector.

# Inleiding

Het WoonOnderzoek Nederland (WoON) is voor de Rijksoverheid en voor veel lokale overheden en andere partijen op de woningmarkt een belangrijke bron van informatie over de woonsituatie en woonwensen van Nederlandse huishoudens. Het is daarmee een belangrijke bouwsteen voor het woonbeleid van de overheid. Het WoON vindt zijn oorsprong in de algemene woning- en volkstellingen. In zijn huidige vorm bestaat het WoON, toen nog Woningbehoefte Onderzoek (WBO) geheten, sinds 1982. Sinds 2006 wordt het onderzoek elke drie jaar uitgevoerd. De lange historie biedt de mogelijkheid om trends en ontwikkelingen te schetsen en te duiden. In deze publicatie maken we vooral de vergelijking met WoON 2015 en 2018.

Het WoON geeft inzicht in de samenstelling van huishoudens, hun woonsituatie, woonlasten, gerealiseerde verhuizingen, verhuisplannen, woonwensen en tal van andere onderwerpen. De basis van het WoON is een zeer uitgebreid enquêteonderzoek onder in Nederland wonende personen van 18 jaar en ouder<sup>1</sup>. Voor het WoON 2021 zijn bijna 46.700 personen ondervraagd. Aan het WoON worden diverse registerdata toegevoegd, zoals het inkomen en vermogen van huishoudens, de WOZ-waarde en het energielabel van woningen.

## Toegenomen spanning op de woningmarkt en corona

De enquêteperiode liep van augustus 2020 tot en met september 2021. Dit was een periode waarin de spanning op de woningmarkt verder opliep en de prijzen op de koopmarkt sterk stegen. Ook in de vrije huursector namen de prijzen toe en in het sociale segment werden de wachttijden langer. Het vinden van een betaalbare woning werd steeds lastiger, hoewel de regionale verschillen groot zijn. De woningmarkt stond sterk in de politieke en publieke belangstelling. De enquêtes zijn afgenomen tijdens de coronacrisis, toen veel mensen thuiswerkten. Mogelijk heeft dit invloed gehad op de beleving van de eigen woning of op de verhuis- en woonwensen van mensen. Op verschillende plekken in het rapport staan we hierbij stil.

<sup>1</sup> Personen woonachtig in instellingen zijn niet benaderd voor het WoON.

## Opzet van het rapport

De analyses beginnen in hoofdstuk 1 met een korte schets van de belangrijkste recente ontwikkelingen op de woningmarkt. Ook schetsen we enkele langetermijntrends door terug te kijken op de periode vanaf 1986 tot nu. Het daarna volgende hoofdstuk gaat in op huurders en hun woonsituatie en woonlasten. In hoofdstuk 3 staan eigenaar-bewoners centraal. Hoofdstuk 4 beschrijft de verhuisdynamiek op de woningmarkt: het verhuisgedrag in de afgelopen twee jaar en de verhuis- en woonwensen van huishoudens komen hierbij aan bod. De kwaliteit en beleving van de woning en woonomgeving zijn het onderwerp van hoofdstuk 5. Het laatste hoofdstuk gaat over energie en duurzaamheid.

## Digitaal document

Deze publicatie is opgezet om als digitaal document te lezen.



Bij de kerntabel aan het begin van elk hoofdstuk kunnen lezers doorklikken naar een webomgeving om de uitkomsten in meer detail te bekijken.



Bij veel figuren is het mogelijk om de achterliggende cijfers te bekijken door op het hiernaast afgebeelde pictogram te klikken.



Een klik op dit pictogram brengt de lezer vanuit de tabel met achterliggende cijfers terug naar de betreffende figuur.

Ook is het mogelijk snel door de publicatie te navigeren. Vanuit de inhoudsopgave aan het begin van het rapport kan naar de verschillende hoofdstukken worden genavigeerd. Onderaan elke pagina kan de lezer via knoppen naar het begin van het huidige hoofdstuk of naar de inhoudsopgave gaan.

## Leeswijzer

Bij het opstellen van dit rapport is een aantal specifieke definities en begrippen gehanteerd. De belangrijkste worden hier toegelicht. Achter in de publicatie is een uitgebreide toelichting opgenomen op de in de publicatie gebruikte begrippen.

### Particuliere huishoudens in zelfstandige woningen

De publicatie richt zich hoofdzakelijk op particuliere huishoudens in zelfstandige woningen. Huishoudens die wonen in instellingen als verpleeg- en verzorgingstehuizen en asielzoekerscentra zijn niet meegenomen in het onderzoek. In hoofdstuk 4 wordt wel de groep potentiële starters op de woningmarkt in beeld gebracht. Dit zijn veelal jongeren die nog bij hun ouder(s) of in een onzelfstandige woonruimte wonen. In de tekst van de hoofdstukken wordt veelal gesproken over ‘woningen’ maar feitelijk gaat het om huishoudens in woningen. Onbewoonde woningen blijven buiten beschouwing.

### Inflatiecorrectie op bedragen uit eerdere WoON-edities

Voor alle analyses die betrekking hebben op geldbedragen van eerdere WoON-edities (meestal 2018 en 2015) is gewerkt met de voor inflatie gecorrigeerde waarde. Hierbij is gebruikgemaakt van het prijsniveau anno 2021 volgens de CBS-consumentenprijsindex. Bij vergelijkingen in de tijd van bijvoorbeeld huur- en kooplasten is de invloed van inflatie dus ‘uitgeschakeld’. In de bijschriften van de figuren en tabellen wordt dit aangeduid met het begrip ‘prijspeil 2021’.

### Gebruikte woningwaarde

In figuren en tabellen die betrekking hebben op de huidige woningwaarde is gebruikgemaakt van de WOZ-waarde. Aan het WoON 2021 zijn de WOZ-waarden gekoppeld vanuit de OZB-aanslag van 2021. Deze WOZ-waarden hadden een waardepeildatum van 1 januari 2020. De prijsstijgingen sinds begin 2020 zijn daarmee

niet zichtbaar in de getoonde woningwaarden. Bij eerdere WoON-edities liep de WOZ-waarde telkens één jaar extra achter. Daarom zijn bij WoON 2018 en eerdere edities de WOZ-waarden per regio één jaar geïndexeerd op basis van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen van het CBS en Kadaster. Voor alle WoON-jaargangen geldt zodoende dat de gehanteerde woningwaarde (WOZ-waardepeildatum) overeenkomt met het jaar waarop de inkomensgegevens betrekking hebben.

### Beschrijving van gebruikte inkomens en huurwoningen

De inkomensdefinitie die het meest gebruikt is in dit onderzoek, is het netto besteedbaar huishoudinkomen, exclusief de aan de woning verbonden toeslagen en fiscale elementen (hypotheekrenteaftrek, eigenwoningforfait, huurtoeslag en koopsubsidie). Dit begrip maakt de vergelijking mogelijk tussen huurders en eigenaar-bewoners, daar waar het gaat om betaalbaarheid en bestedingsruimte. Uitzondering vormt de beschrijving van de doelgroepen van het huurbeleid. Hier is gebruikgemaakt van het belastbaar huishoudinkomen, omdat de doelgroepen op basis van die definitie zijn afgeleid. De inkomens zijn afkomstig van de Belastingdienst en hebben betrekking op het inkomensjaar 2020. In zowel de huur- als koopsector zijn de gegevens over de woonlasten waar mogelijk afkomstig uit registraties.

In tabellen en figuren waarin de woonlasten en huur-, koop- en woonquotes zijn weergegeven, zijn alleen huishoudens meegenomen met een inkomen vanaf 90% van het sociaal minimum. Uitschieters met een extreem laag of zelfs negatief inkomen verstoren zo niet het algemene beeld. Deze komen bijvoorbeeld voor bij huishoudens met een eigen bedrijf die in een jaar een slecht bedrijfsresultaat hebben gehaald, bij sommige studenten of bij huishoudens waarvan maar een deel van het jaar het inkomen bekend is.

Bij behandeling van de woonuitgaven van huurders zijn huurwoningen waarvoor de bewoner geen huur betaalt, buiten beschouwing gelaten.

### Bronvermelding

Tenzij anders aangegeven is het WoON de bron van de cijfers in figuren en tabellen.

# Demografische en economische context

Dit eerste hoofdstuk schetst een beeld van een aantal ontwikkelingen waarmee de uitkomsten van het WoON in perspectief kunnen worden geplaatst. Eerst passeren de belangrijkste demografische ontwikkelingen de revue (1.1), gevolgd door enkele indicatoren op het vlak van economie en inkomens (1.2). Daarna wordt ingegaan op de ontwikkeling van de woningvoorraad, zowel op de korte termijn als de lange termijn sinds 1986 (1.3).



**1.1** Ontwikkeling bevolking en huishoudens >



**1.3** Ontwikkeling woningvoorraad >



**1.2** Ontwikkeling economie en inkomens >



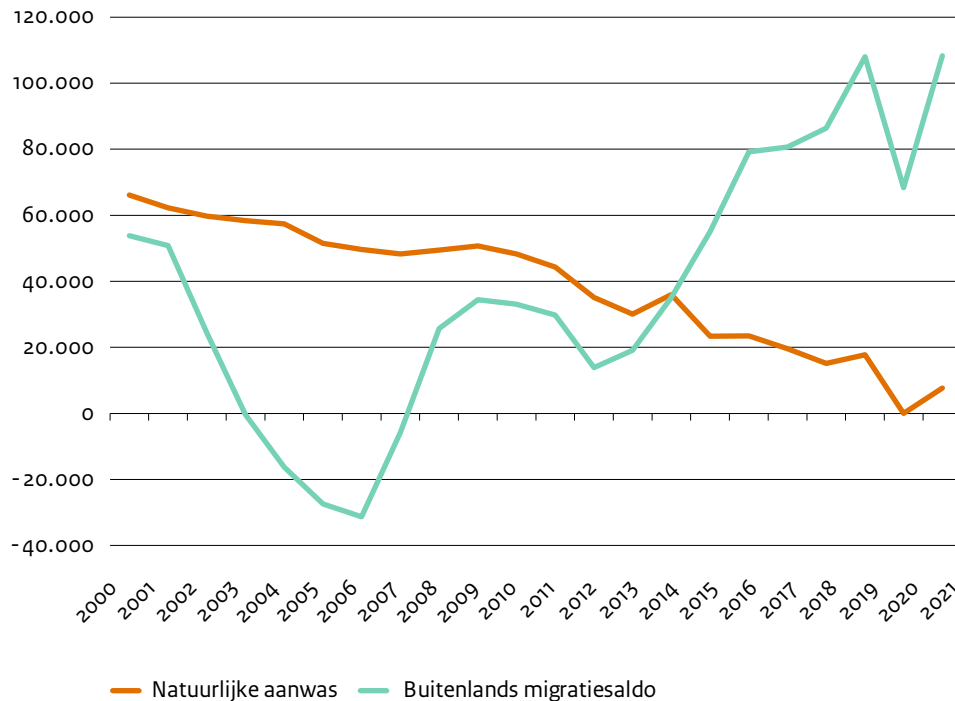


## 1.1 Ontwikkeling bevolking en huishoudens

### Immigratie toegenomen en vergrijzing zet door

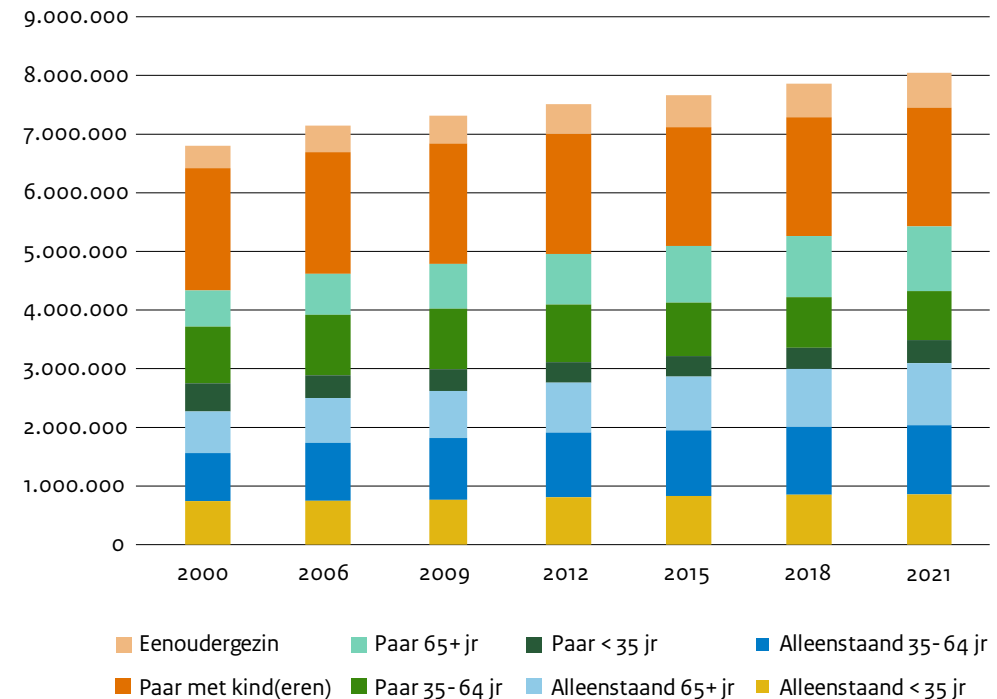
De Nederlandse bevolking is tussen 2000 en 2021 gegroeid van bijna 15,9 miljoen inwoners tot bijna 17,5 miljoen. Dat komt neer op een toename van 1,6 miljoen personen, ofwel 10%. Sinds begin deze eeuw is de groei steeds meer het gevolg van een positief buitenlands migratiesaldo – meer immigranten dan emigranten – en steeds minder het gevolg van natuurlijke aanwas. De natuurlijke aanwas laat een geleidelijk dalende lijn zien terwijl het migratiesaldo meer fluctueert. De laatste jaren ligt het migratiesaldo fors hoger dan in de eerste pakweg 15 jaar van deze eeuw.

**Figuur 1.1** Ontwikkeling natuurlijke aanwas en buitenlands migratiesaldo, 2000-2021; bron: CBS



Het aantal huishoudens is sinds 2000 met 18% toegenomen. Dat is naar verhouding duidelijk meer dan de groei van de bevolking (10%). Dit impliceert dat huishoudens gemiddeld steeds kleiner zijn geworden. De huishoudensgroei was in relatieve zin het sterkst bij oudere paren (79%), eenoudergezinnen (55%) en oudere alleenstaanden (49%). In deze cijfers zijn duidelijk de voortschrijdende vergrijzing en individualisering (langer en vaker alleen en vaker scheiden) terug te zien. Het aantal jonge paren is kleiner dan in 2000 maar is de laatste jaren wel toegenomen.

**Figuur 1.2** Ontwikkeling aantal huishoudens naar type en leeftijd, 2000-2021; bron: CBS



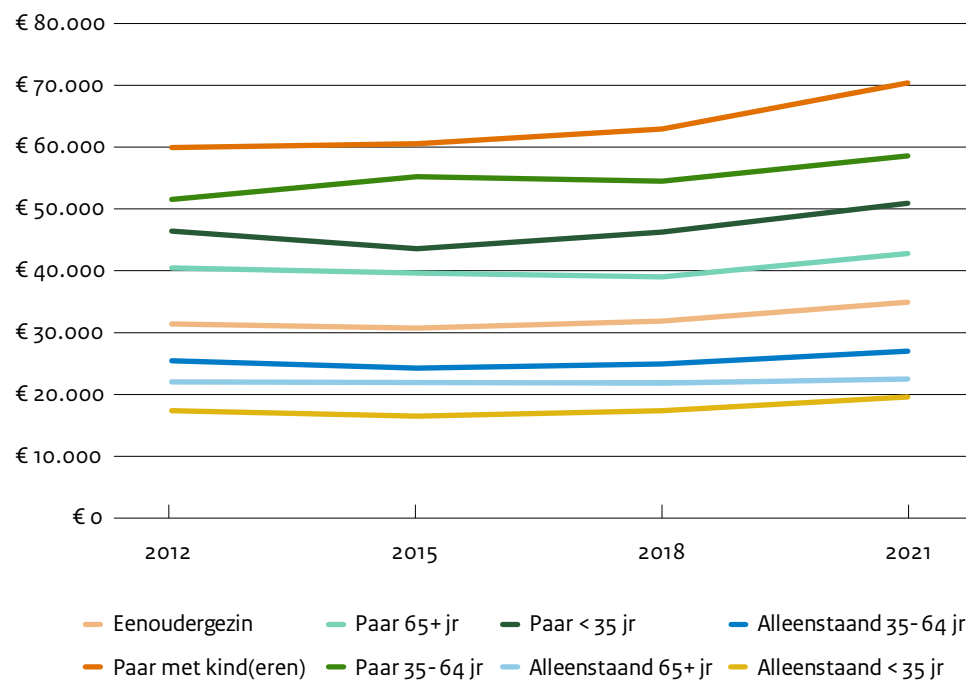


## 1.2 Ontwikkeling economie en inkomens

### Inkomens in 2020 ondanks corona toegenomen

In de periode sinds 2018 is de economie in de meeste jaren gegroeid en zijn de inkomens toegenomen. In coronajaar 2020 liep de werkloosheid kortstondig sterk op, maar daalde daarna ook weer gestaag. Door steunpakketten vanuit de overheid is het aantal ontslagen en faillissementen beperkt gebleven. Mede hierdoor zijn de gemiddelde inkomens ook in 2020 toegenomen. Het gemiddelde netto besteedbaar huishoudinkomen is, gecorrigeerd voor inflatie, bij alle onderscheiden groepen huishoudens toegenomen sinds 2018. Paren met kind(eren) hebben het hoogste gemiddelde inkomen, gevolgd door paren tussen 35 en 64 jaar en jonge paren. Alleenstaanden en eenoudergezinnen hebben het laagste gemiddelde huishoudinkomen. Zij hebben (veelal) maar één inkomen terwijl paren vaak twee inkomens hebben.

**Figuur 1.3** Ontwikkeling gemiddeld besteedbaar huishoudinkomen (prijspeil 2021); 2012-2021\*



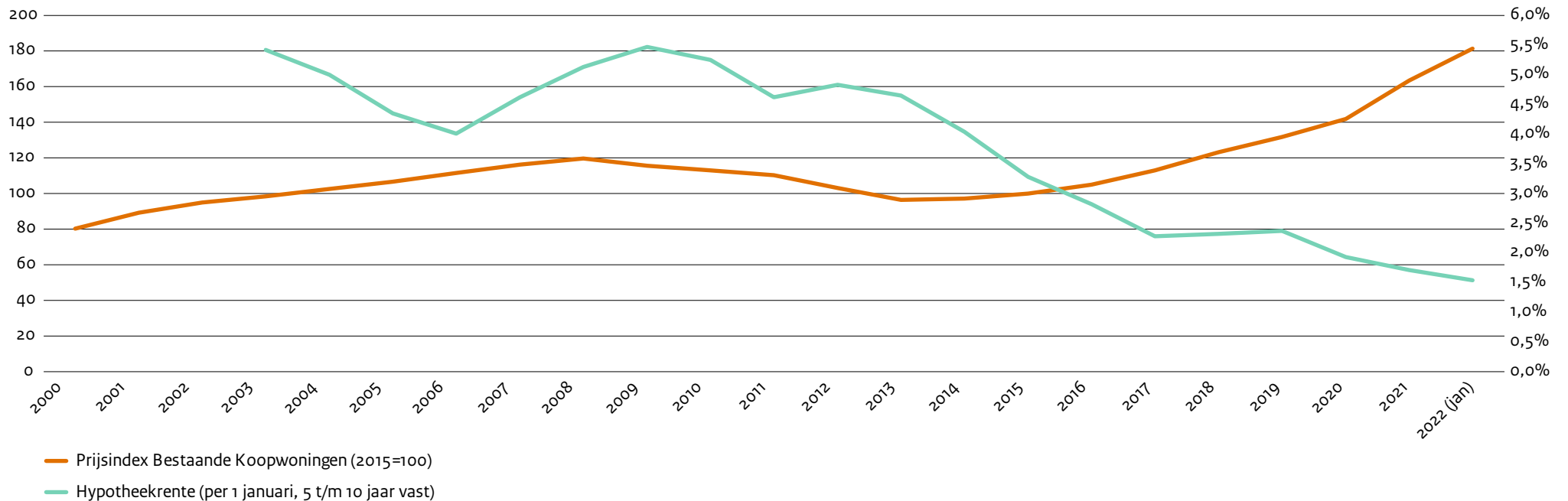
\*Het gaat om de WoON-jaren. De inkomensgegevens hebben telkens betrekking op één jaar eerder.

## Woningprijzen fors gestegen en hypotheekrente sterk gedaald

In de afgelopen jaren zijn de transactiepreizen op de koopwoningmarkt verder gestegen en is de prijsgroei zelfs versneld. In 2021 was de gemiddelde prijs van een bestaande koopwoning € 387.000 terwijl dat in 2018 nog € 287.000 euro was. De gemiddelde woning was daarmee in 2021 volgens de prijsindex van CBS en Kadaster ongeveer een derde duurder dan drie jaar eerder. Ten opzichte van het dal in 2013 lagen de prijzen gemiddeld 70% hoger. Ten opzichte van de vorige piek in 2008 was de groei gemiddeld

41%. Bij deze vergelijkingen is niet gecorrigeerd voor inflatie. De prijsstijgingen zijn mede het gevolg van de lage hypotheekrente, krapte op de markt en de stijging van het gemiddelde huishoudinkomen. De laatste jaren is de destijds al historisch lage hypotheekrente op nieuwe leningen verder gedaald, van gemiddeld 2,3% begin 2018 tot 1,7% begin 2021 (5 t/m 10 jaar rentevast). Overigens nemen de gemiddelde hypotheekrenten sinds begin 2022 juist weer toe.

**Figuur 1.4** Prijsindex Bestaande Koopwoningen (2000 t/m jan 2022 met indexwaarde 2015=100) en gemiddelde hypotheekrente op nieuw verstrekte hypotheeken (5 t/m 10 jaar rentevast); bron: CBS/Kadaster en DNB



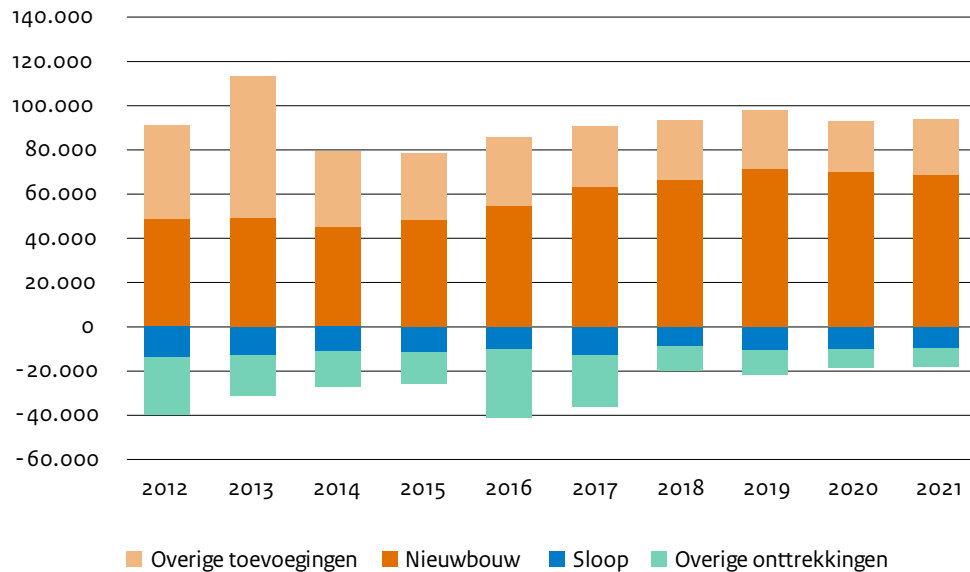


## 1.3 Ontwikkeling woningvoorraad

### Afgelopen jaren gemiddeld 76.000 nieuwe woningen per jaar

De totale woningvoorraad (inclusief onbewoonde woningen) is tussen 2012 en 2021 per saldo toegenomen van 7,4 miljoen tot bijna 8 miljoen woningen (8%). In de periode 2018 t/m 2021 bedroeg de groei per jaar gemiddeld 76.000 woningen. Voor het grootste deel is deze groei het gevolg van nieuwbouw (gemiddeld 69.000 per jaar). Daarnaast zijn er nog overige toevoegingen zoals transformaties van niet-woongebouwen (zoals kantoren) naar woningen. Aan de andere kant worden er jaarlijks woningen onttrokken door sloop en overige onttrekkingen zoals functiewijzigingen.

**Figuur 1.5** Ontwikkeling mutaties in de woningvoorraad, 2012<sup>1</sup>-2021; bron: CBS (BAG)

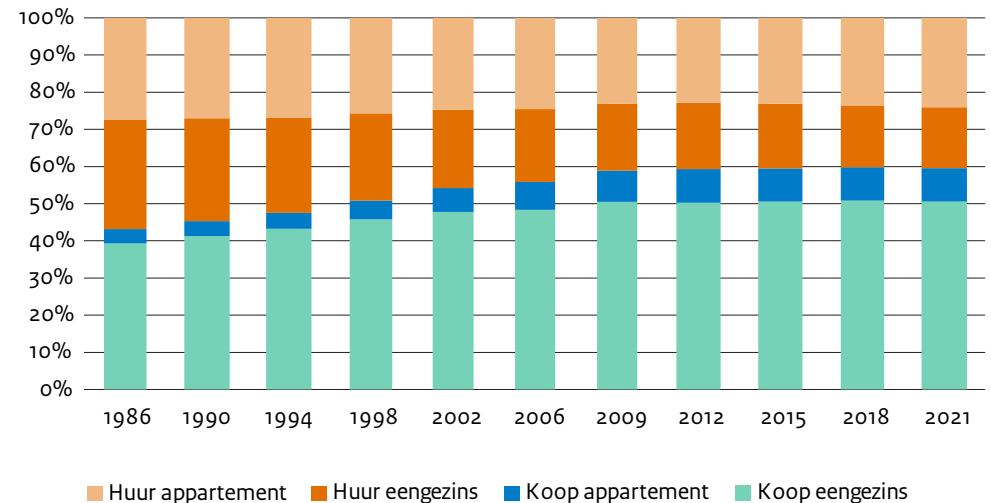


### Aantal koopwoningen sinds 1986 verdubbeld

Om de uitkomsten in de volgende hoofdstukken in historisch perspectief te plaatsen volgen nu enkele figuren waarin wordt teruggeblikt op een langere periode.

Sinds 1986 is het percentage eigenwoningbezit gestegen van 43% naar 60%. Het absolute aantal koopwoningen is ruim verdubbeld, van 2,3 miljoen naar 4,6 miljoen. De groei in de koopsector was daarbij naar verhouding veel sterker bij appartementen dan bij eengezinswoningen. Het absolute aantal huurwoningen is met ruim 3,1 miljoen in 2021 slechts iets groter (+4%) dan in 1986. Het aantal eengezinshuurwoningen is met bijna een vijfde gedaald sinds 1986, met name als gevolg van verkopen door verhuurders aan eigenaarsbewoners. Het aandeel van dit segment in de totale voorraad halveerde van 30% naar 16%.

**Figuur 1.6** Samenstelling bewoonde woningvoorraad naar eigendom en type; 1986 t/m 2021



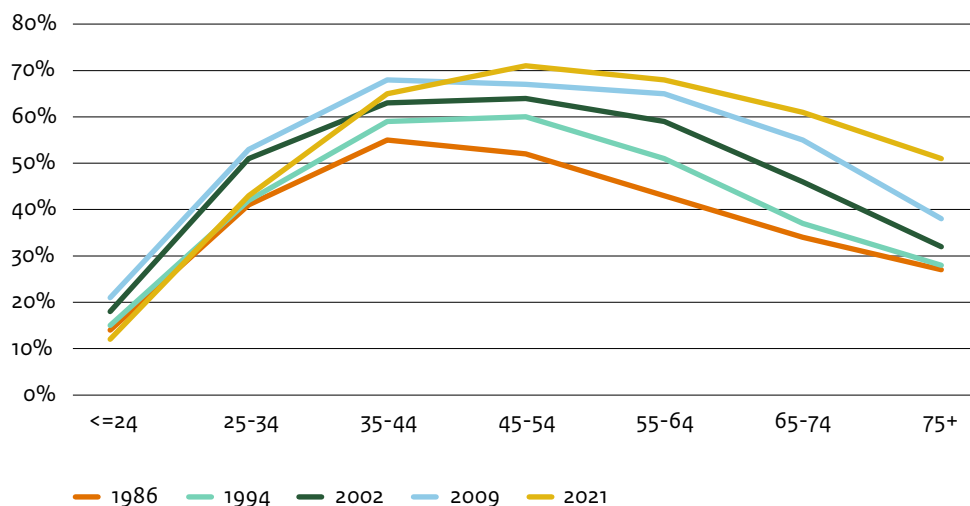
<sup>1</sup> Door de overgang naar de BAG is het aantal overige toevoegingen in 2012 en 2013 bovengemiddeld hoog.



## Eigenwoningbezit onder jonge huishoudens afgelopen decennium gedaald

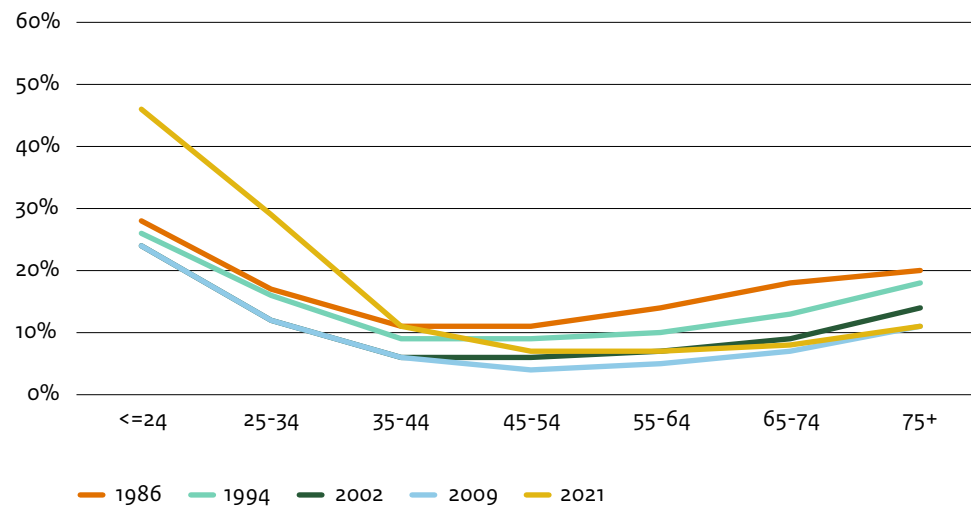
Het percentage eigenwoningbezit is bij huishoudens van middelbare leeftijd en ouder structureel toegenomen sinds 1986. Bij de leeftijdsgroepen jonger dan 45 jaar is dat niet het geval. Bij 25-34-jarige huishoudens is het eigenwoningbezit gedaald van 53% in 2009/2012 naar 43% in 2021. Het niveau nu is daarmee vergelijkbaar met begin jaren 1990. Bij de jongste huishoudens (tot 25 jaar) is het eigenwoningbezit afgenomen van 21% in 2009 naar 12% in 2021. Voor jonge huishoudens is het tijdens het laatste decennium moeilijker geworden om een woning te kopen. Dat heeft verschillende redenen: de prijzen zijn sterk toegenomen, de leennormen bij hypotheeklen zijn strenger geworden, jongeren hebben minder vaak een vast contract en jongeren zijn vaker alleenstaand. De uitkomsten hier (en in de rest van de publicatie) gaan enkel over huishoudens in zelfstandige woningen. Vooral jonge huishoudens (tot 25 jaar) wonen vaak in een onzelfstandige woning. Als deze woonruimten ook zouden worden meegenomen, zou vooral bij deze groep het aandeel huur nog wat hoger uitvallen.

**Figuur 1.7** Percentage huishoudens woonachtig in een koopwoning (eigenwoningbezit), naar leeftijd huishouden; 1986 t/m 2021



Bij de private huurvoorraad heeft zich grofweg de omgekeerde trend voorgedaan. Het percentage jonge huishoudens in een dergelijke huurwoning is sinds 2009 juist fors toegenomen. Bij de jongeren tot 25 jaar verdubbelde het aandeel van 24% naar 52%. Bij jongeren 25-34 jaar was de stijging eveneens sterk: van 12% naar 30%. Bij de leeftijdsgroepen vanaf 55 jaar is het aandeel in een private huurwoning ruim gehalveerd sinds 1986. Dit komt niet doordat ouderen hun private huurwoning hebben verlaten maar doordat nieuwe generaties ouderen vaker in een koopwoning wonen.

**Figuur 1.8** Percentage huishoudens woonachtig in een private huurwoning, naar leeftijd huishouden; 1986 t/m 2021

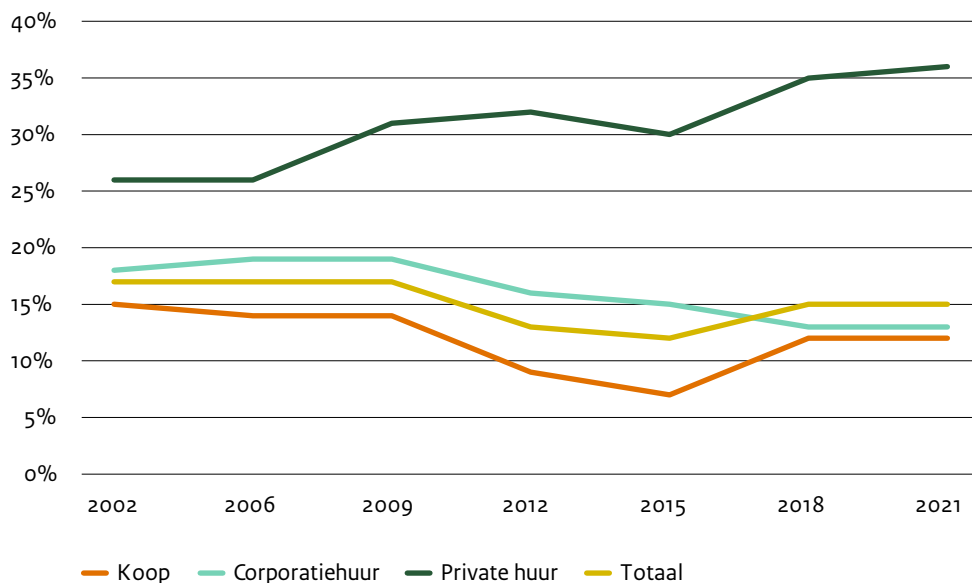


## Minder verhuizingen in corporatiesector, meer in private huur

Onder meer door de veranderende samenstelling van de huishoudens in koop en huur, met name naar leeftijd, is ook de verhuisdynamiek veranderd. Dat meten we hier door te kijken naar het percentage huishoudens dat recent (in de afgelopen twee jaar) is verhuisd. In de private huur wonen nu meer jongeren dan vroeger en daardoor is de verhuisdynamiek toegenomen. Jongeren verhuizen namelijk veel vaker dan andere leeftijdsgroepen. Begin deze eeuw was zo'n kwart van de huishoudens in de private huur in de afgelopen twee jaar verhuisd. Inmiddels is dat toegenomen tot 36%.

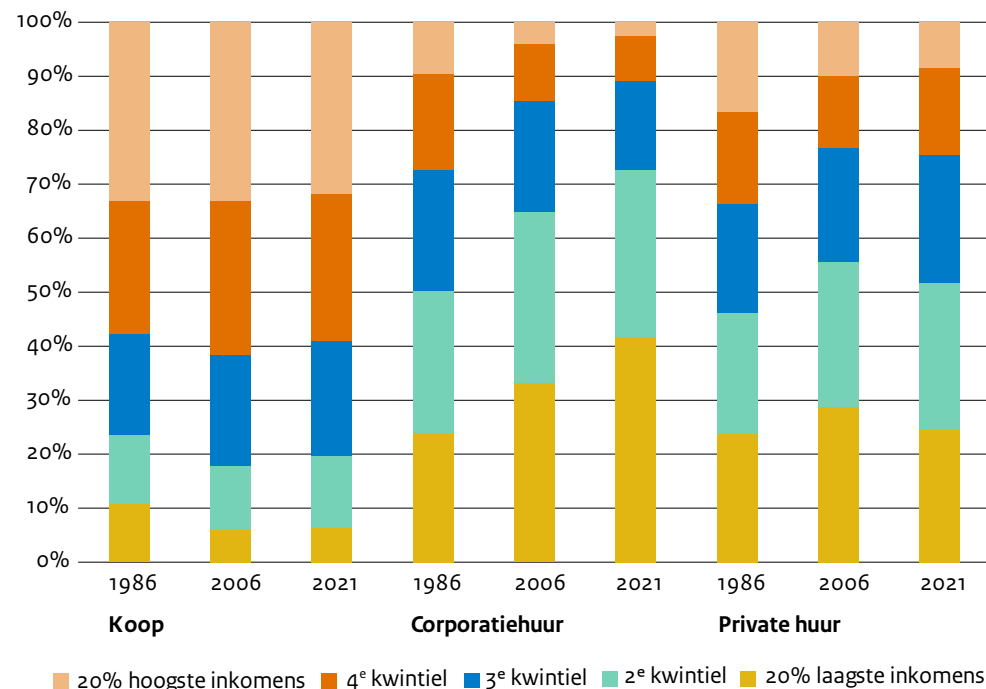
In de corporatiesector was de ontwikkeling tegenovergesteld. Het percentage recent verhuisden is daar gedaald van 19% begin deze eeuw tot 13% nu. Dit komt mede door de vergrijzing van bewoners van corporatiewoningen. Daardoor komen er minder woningen vrij en vermindert dus ook de instroom van nieuwe bewoners. In de koopsector hangt de verhuisdynamiek sterk samen met de conjunctuur op de koopwoningmarkt. Sinds 2015 is de verhuisdynamiek sterk toegenomen maar deze is naar verhouding wel lager dan begin deze eeuw. Ook hier komt dat mede door het toenemende aandeel ouderen.

**Figuur 1.9** Percentage huishoudens in de afgelopen twee jaar verhuisd, naar eigendom huidige woning; 2002 t/m 2021



Over een langere periode beschouwd is naast leeftijd ook de samenstelling van huishoudens naar inkomen in de koop- en huursector veranderd. In 1986 behoorde nog 11% van de eigenaar-bewoners tot de lage inkomens, nu is dat 6%. Overigens is dit laatstgenoemde percentage al geruime tijd (sinds 2002) laag. Onder de lage inkomens wordt hier verstaan: de 20% laagste inkomens van Nederland. In de corporatiesector is het aandeel huishoudens met een dergelijk laag inkomen juist sterk gestegen: van 24% in 1986 naar 41% nu. Er wonen veel minder hogere inkomens in een corporatiewoning dan 35 jaar geleden. Dit komt mede door de invoering van de inkomensgrens voor toewijzing sociale huurwoningen (2011), maar ook daarvoor was de ontwikkeling al gaande, onder meer door de sterke uitbreiding van de koopsector. Mede daardoor is in de corporatiesector het aandeel alleenstaanden sterk gegroeid. In de private huurvoorraad zijn de verschuivingen in de inkomensverdeling kleiner.

**Figuur 1.10** Samenstelling huishoudens naar eigendom en naar kwintielen besteedbaar huishoudinkomen; 1986, 2006 en 2021



# Huurders en hun woonsituatie

In dit hoofdstuk staan huurders centraal. Eerst wordt ingegaan op de woonsituatie van deze groep (2.1). Daarna wordt een overzicht gegeven van de woonlasten van huurders, de ontwikkeling in de afgelopen jaren en de verschillen tussen regio's en groepen huurders (2.2). Vervolgens komen scheefheid onder huurders (2.3) en tijdelijke huurcontracten (2.4) aan bod. Ten slotte is er aandacht voor de middenhuur en dure huur (2.5).



**2.1** Woonsituatie van huurders >



**2.4** Tijdelijke huurcontracten >



**2.2** Woonlasten van huurders >



**2.5** Middenhuur en dure huur >



**2.3** Ontwikkeling scheefheid onder huurders >



## Voor de analyses in dit hoofdstuk geldt het volgende:

- De uitkomsten gaan enkel over particuliere huishoudens in zelfstandige woningen. Onbewoonde woningen blijven buiten beschouwing.
- Bij de vergelijkingen in de tijd worden reële inkomens en woonuitgaven gepresenteerd. De bedragen van vroegere jaren zijn omgerekend naar het prijsniveau van 2021.
- In tabellen en figuren waarin de woonlasten en de huur- en woonquotes zijn weergegeven, zijn alleen huishoudens meegenomen met een inkomen vanaf 90% van het sociaal minimum. Uitschieters met een extreem laag of zelfs negatief inkomen verstoren zo niet het algemene beeld. Deze komen bijvoorbeeld voor bij huishoudens met een eigen bedrijf die in een jaar een slecht bedrijfsresultaat hebben gehaald, bij sommige studenten of bij huishoudens waarvan maar een deel van het jaar het inkomen bekend is. Ook huurders die geen huur betalen (bijvoorbeeld kinderen die in een woning van hun ouders wonen) zijn niet meegenomen in de gepresenteerde uitkomsten over de woonlasten.
- In de uitkomsten van het WoON 2021 zijn de effecten van de Wet eenmalige huurverlaging 2021 nog niet zichtbaar. Deze regeling gaf huurders in de corporatiesector met een inkomen onder de passend-toewijzengrens in 2021 recht op een eenmalige verlaging van de huur tot aan de aftoppingsgrens.

## Kerncijfers huurders en hun woonsituatie



		2015	2018	2021
Huishoudens in huurwoningen	Aantal bewoonde huurwoningen	2.950.000	3.007.000	3.111.000
	% huurwoningen in totale voorraad	41%	40%	40%
Samenstelling huishoudens	% alleenstaand	55%	56%	58%
	% paar	22%	21%	20%
	% paar met kind(eren)	11%	11%	10%
	% eenoudergezin	11%	12%	11%
	% niet-gezinshuishouden	1%	1%	1%
Samenstelling voorraad (eigendom)	% corporatiehuur	75%	70%	69%
	% private huur	25%	30%	31%
Samenstelling voorraad (prijsklasse)	% tot kwaliteitskortingsgrens	15%	16%	13%
	% tot aftoppingsgrens	45%	47%	45%
	% tot liberalisatiegrens	25%	20%	21%
	% middenhuur (2021: < € 1.000)	10%	12%	13%
	% dure huur (2021: ≥ € 1.000)	4%	5%	8%
Inkomensgroepen huurbeleid	% doelgroep passend toewijzen	55%	54%	49%
	% overige corporatiedoelgroep	19%	20%	23%
	% midden- en hoge inkomens	26%	26%	28%
Woonlasten huurders (prijspeil 2021)	Bruto huur	€ 606	€ 631	€ 670
	Huurtoeslag	€ 81	€ 98	€ 93
	<b>Netto huur</b>	<b>€ 525</b>	<b>€ 533</b>	<b>€ 578</b>
	Bijkomende woonuitgaven	€ 187	€ 183	€ 157
	<b>Netto woonuitgaven</b>	<b>€ 711</b>	<b>€ 716</b>	<b>€ 734</b>
	Netto besteedbaar inkomen	€ 2.252	€ 2.311	€ 2.453
	Netto woonquote	25,6%	25,0%	25,6%
Netto woonquote	35,4%	34,5%	33,2%	
Scheefheid huurders	Aantal dure scheefhuurders	402.000	335.000	353.000
	Aantal goedkope scheefhuurders	266.000	225.000	205.000
Tijdelijke huurcontracten	Corporatiehuur (totaal)			2%
	Corporatiehuur (recent verhuisden)			8%
	Private huur (totaal)			14%
	Private huur (recent verhuisden)			29%

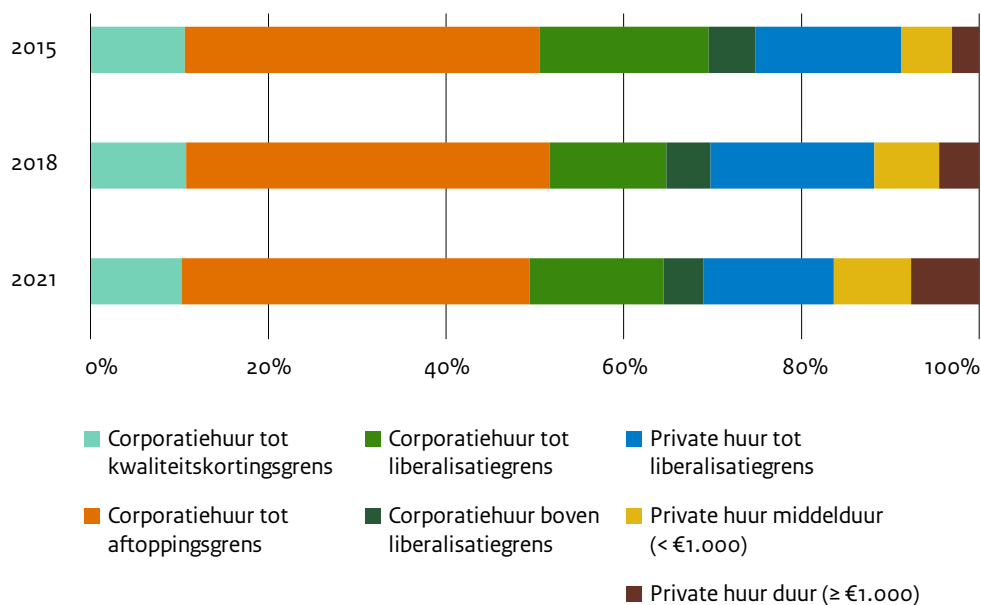


## 2.1 Woonsituatie van huurders

### Meer en duurere huurwoningen in private segment

Na een afname tussen 2015 en 2018 is het aantal corporatiewoningen sinds 2018 weer iets toegenomen (2%). De private huurvoorraad nam sterker toe (6%), waarmee het aandeel private woningen in de totale huurvoorraad (en in de totale voorraad) is gestegen. Sinds 2018 is binnen de corporatiesector de voorraad tot de aftoppingsgrens licht geslonken en is de voorraad tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens licht gegroeid. Binnen het private segment is het aandeel dure huurwoningen met een huurprijs vanaf € 1.000 in de afgelopen jaren sterk toegenomen. In 2015 maakten deze woningen 3% uit van de gehele huurvoorraad, in 2021 was dat 8%. Het aantal private huurwoningen met een huur tot de liberalisatiegrens nam tussen 2015 en 2021 iets af, van 483.000 naar 457.000 woningen.

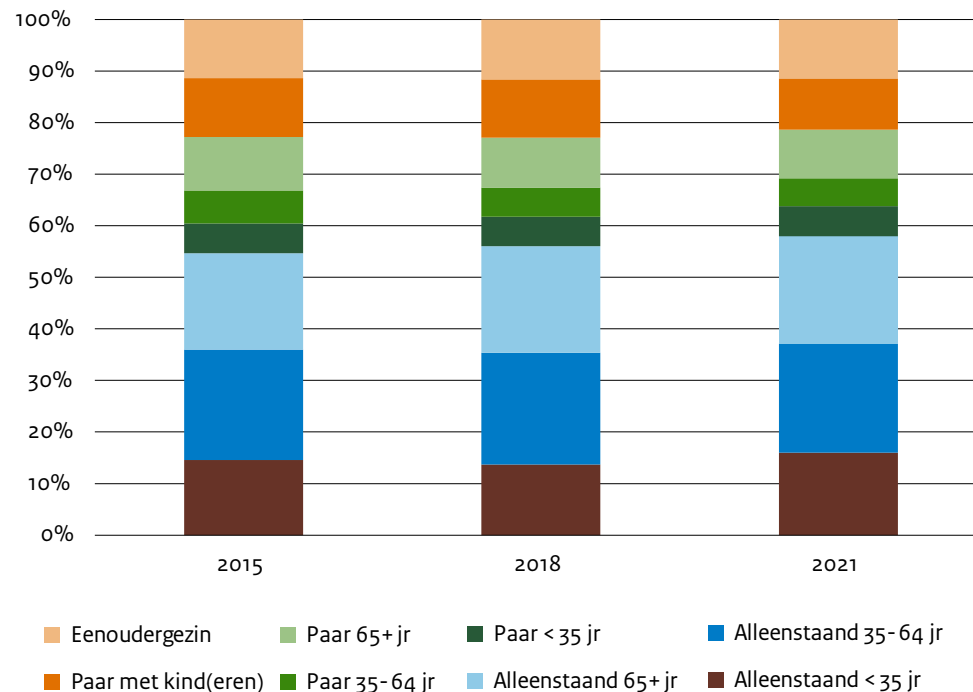
Figuur 2.1 Ontwikkeling eigendom en prijsklasse huurders; 2015 t/m 2021



### Jonge paren vaakst in dure huurwoningen

Meer dan de helft (58%) van de huurders is alleenstaand. Daarna volgen paren (21%), eenoudergezinnen (11%) en paren met kinderen (10%). Sinds 2015 is het aandeel alleenstaanden in de huursector iets gegroeid.

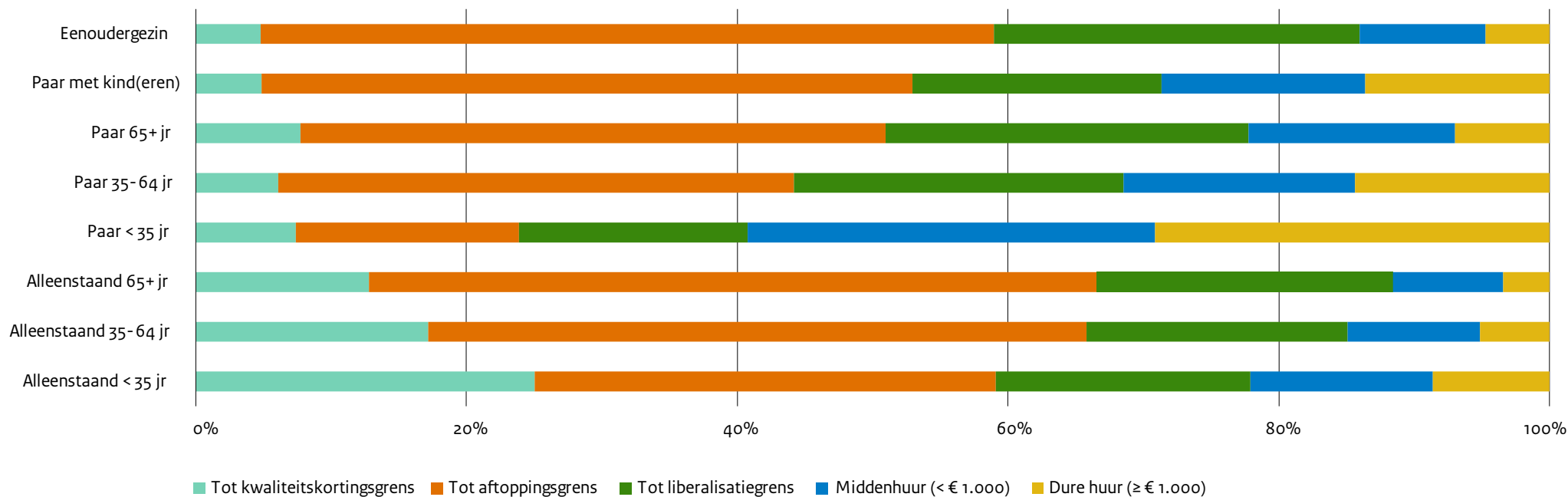
Figuur 2.2 Samenstelling huurders naar type huishouden; 2015 t/m 2021



Jonge paren huren veel vaker dan andere groepen een woning met een huur boven de liberalisatiegrens (59%). Van deze groep heeft de helft een huur van meer dan € 1.000 per maand. Jonge paren wonen relatief vaak in de G4 en hebben een relatief korte woonduur: twee derde is recent (in de afgelopen twee jaar) verhuisd. Het aandeel huishoudens in

een woning boven de liberalisatiegrens is het laagst onder oudere alleenstaanden (12%) en eenoudergezinnen (14%). Zij wonen juist vaak in een huurwoning met een huur tot de aftoppingsgrens.

Figuur 2.3 Woonsituatie huurders naar type huishouden en prijsklasse; 2021



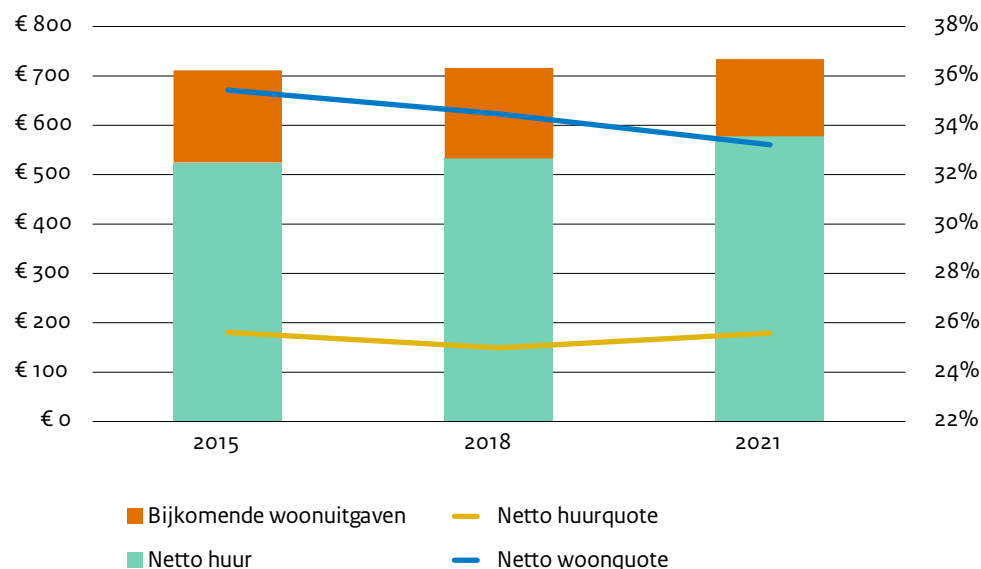


## 2.2 Woonlasten van huurders

### Hogere huren, maar lagere bijkomende woonuitgaven

In 2021 betaalden huurders bruto gemiddeld € 670 huur per maand<sup>1</sup>. De bruto huur nam ten opzichte van 2018 met 6% toe. Rekening houdend met de huurtoeslag betaalde de gemiddelde huurder in 2021 € 578, een toename van 8% ten opzichte van 2018. Het gemiddeld netto besteedbaar inkomen van huurders steeg iets minder hard dan de netto huur. Naast individuele ontwikkelingen kunnen ook veranderingen in de samenstelling van huurders hierin een rol spelen. De gemiddelde netto huurquote, het deel van het besteedbare inkomen dat wordt betaald aan netto huur, steeg daarmee iets van 25,0% naar 25,6%. De bijkomende woonuitgaven zijn sinds 2018 iets gedaald<sup>2</sup>. Daardoor daalde de netto woonquote, het deel van het besteedbaar inkomen dat wordt betaald aan de netto woonuitgaven. Deze bedroeg in 2021 33,2%.

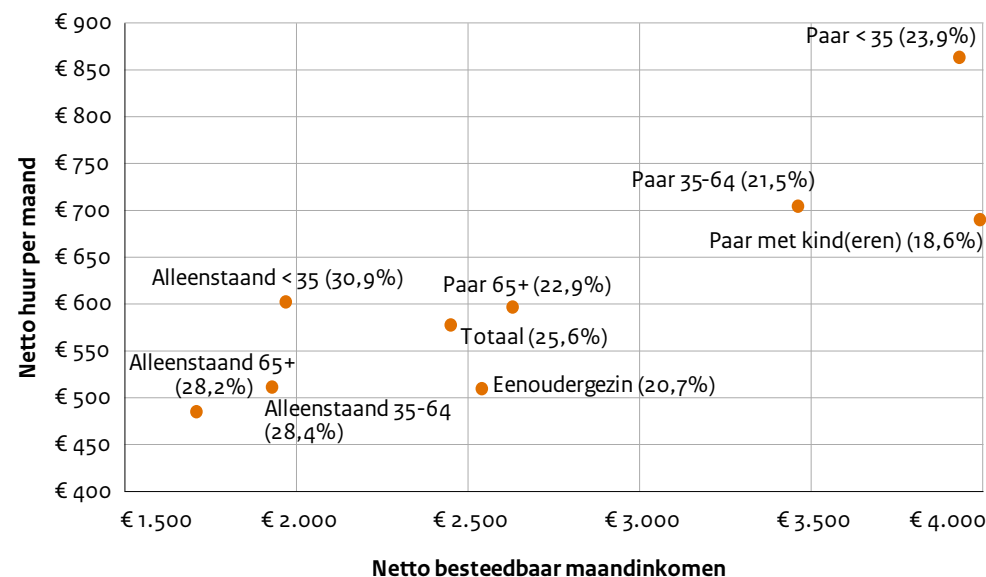
**Figuur 2.4** Ontwikkeling gemiddelde netto huur en bijkomende woonuitgaven (linker as) en gemiddelde netto huur- en woonquote (rechter as) van huurders (prijspeil 2021); 2015 t/m 2021



### Huurquote jonge alleenstaanden en jonge paren het meest gestegen

Jonge alleenstaanden hebben gemiddeld de hoogste huurquote (30,9%). Bijna een derde van hun besteedbaar inkomen gaat op aan (netto) huur. De gemiddelde huurquote van eenoudergezinnen (20,7%) en paren met kinderen (18,6%) is aanmerkelijk lager dan die van alleenstaanden en paren.

**Figuur 2.5** Gemiddeld netto besteedbaar inkomen, netto huur per maand en netto huurquote in de huursector naar type huishouden; 2021



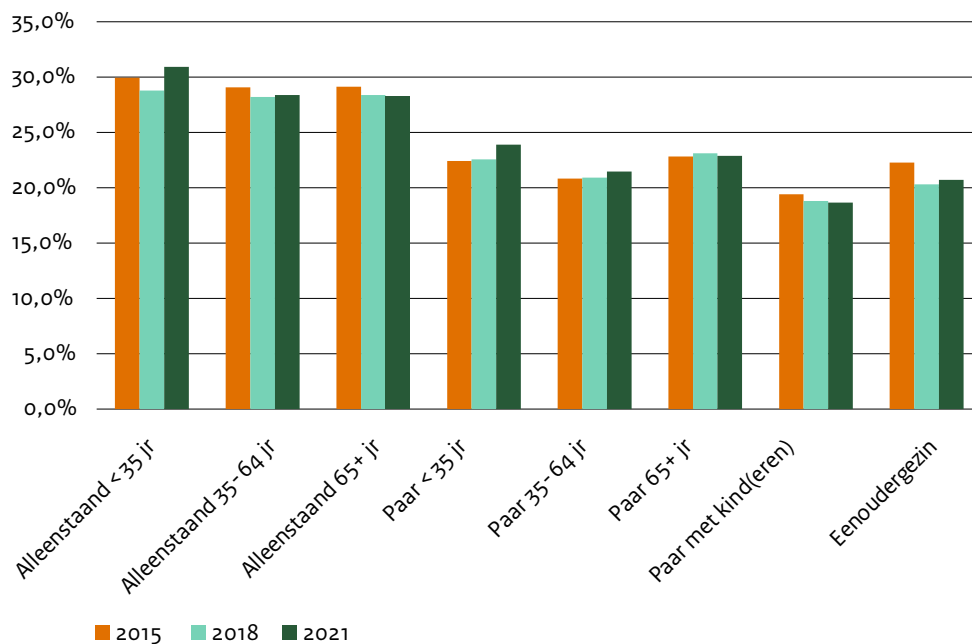
<sup>1</sup> In de uitkomsten van het WoON zijn de effecten van de Wet eenmalige huurverlaging 2021 nog niet zichtbaar.

<sup>2</sup> De bijkomende woonuitgaven daalden vooral door een lager gemiddeld energieverbruik. In het WoON is gerekend met het gemiddelde energietarief van 1 januari 2021. De effecten van de forse stijging van energieprijzen in 2022 is hier dus nog niet te zien.



Ten opzichte van 2018 is de huurquote het sterkst gestegen bij jonge alleenstaanden en jonge paren. Bij ouderen en paren met kinderen daalde de huurquote licht.

**Figuur 2.6** Ontwikkeling gemiddelde netto huurquote in de huursector naar type huishouden; 2015 t/m 2021



## Hogere huren, huurquotes en woonquotes bij huurders in private segment

Huishoudens die niet tot de doelgroep passend toewijzen behoren, maar wel tot de corporatiedoelgroep, noemen we de overige corporatiedoelgroep. Deze groep heeft gemiddeld een hogere huurquote dan andere huurders. Dat komt mede doordat deze groep ten opzichte van de doelgroep passend toewijzen veel minder huurtoeslag krijgt. Ook tussen huurders van corporatiewoningen en huurders in het private segment zijn de verschillen in woonlasten groot. Hoewel de gemiddelde huurder in het private segment een hoger inkomen heeft dan corporatiehuurders, zijn als gevolg van hogere huren desondanks de huur- en woonquotes fors hoger. De groep huurders met een hoger inkomen kan zich in het algemeen ook een hogere woonquote permitteren. Het 'restinkomen' dat overblijft na betaling van de woonlasten is immers vaak nog altijd hoger dan dat van de huurders met een lager inkomen.

**Tabel 2.1** Maandelijkse woonuitgaven en inkomens van huurders naar doelgroep en naar eigendom; 2021

	Doelgroep passend toewijzen	Overige corporatiedoelgroep	Midden- en hoge inkomens	Corporatiehuur	Private huur
Bruto huur	€ 590	€ 634	€ 818	€ 589	€ 853
Huurtoeslag	€ 191	€ 21	€ 5	€ 114	€ 46
<b>Netto huur</b>	<b>€ 399</b>	<b>€ 612</b>	<b>€ 813</b>	<b>€ 475</b>	<b>€ 807</b>
Kosten energie en water	€ 108	€ 102	€ 117	€ 106	€ 116
Heffingen en belastingen (OPL)	€ 47	€ 44	€ 52	€ 48	€ 47
<b>Netto woonuitgaven</b>	<b>€ 553</b>	<b>€ 758</b>	<b>€ 981</b>	<b>€ 629</b>	<b>€ 970</b>
Netto besteedbaar inkomen	€ 1.659	€ 2.143	€ 3.865	€ 2.216	€ 2.982
Netto huurquote	25,3%	29,5%	22,9%	23,4%	30,4%
Netto woonquote	35,3%	36,4%	27,7%	31,5%	37,1%
Aantal huishoudens	1.267.300	690.300	862.900	1.950.400	870.200

## Woonquotes hoogst bij starters en doorstromers uit huur

Huurders die in de afgelopen twee jaar niet zijn verhuisd hebben gemiddeld een lagere netto woonquote (32,6%) dan andere huishoudens. Voor huurders die wel recent zijn verhuisd zijn de woonlasten hoger in verhouding tot het inkomen. Hoewel huishoudens die zijn doorgestroomd uit een andere woning gemiddeld de hoogste huur betalen, hebben starters in de huursector gemiddeld de hoogste woonquote (36,5%).

**Tabel 2.2** Maandelijkse woonuitgaven en inkomens van huurders naar wel/niet verhuisd en type verhuizing; 2021<sup>3</sup>

	Niet verhuisd	Starter	Doorstromer uit huur	Doorstromer uit koop
Bruto huur	€ 643	€ 706	€ 786	€ 823
Huurtoeslag	€ 99	€ 58	€ 79	€ 50
<b>Netto huur</b>	<b>€ 544</b>	<b>€ 648</b>	<b>€ 708</b>	<b>€ 773</b>
Kosten energie en water	€ 110	€ 100	€ 101	€ 111
Heffingen en belastingen (OPL)	€ 48	€ 45	€ 48	€ 49
<b>Netto woonuitgaven</b>	<b>€ 702</b>	<b>€ 793</b>	<b>€ 857</b>	<b>€ 932</b>
Netto besteedbaar inkomen	€ 2.379	€ 2.381	€ 2.786	€ 2.938
Netto huurquote	24,8%	29,3%	28,9%	29,0%
Netto woonquote	32,6%	36,5%	35,7%	35,4%
Aantal huishoudens	2.302.200	125.000	268.000	83.400

## Woonlasten hoogst in westen en midden van land

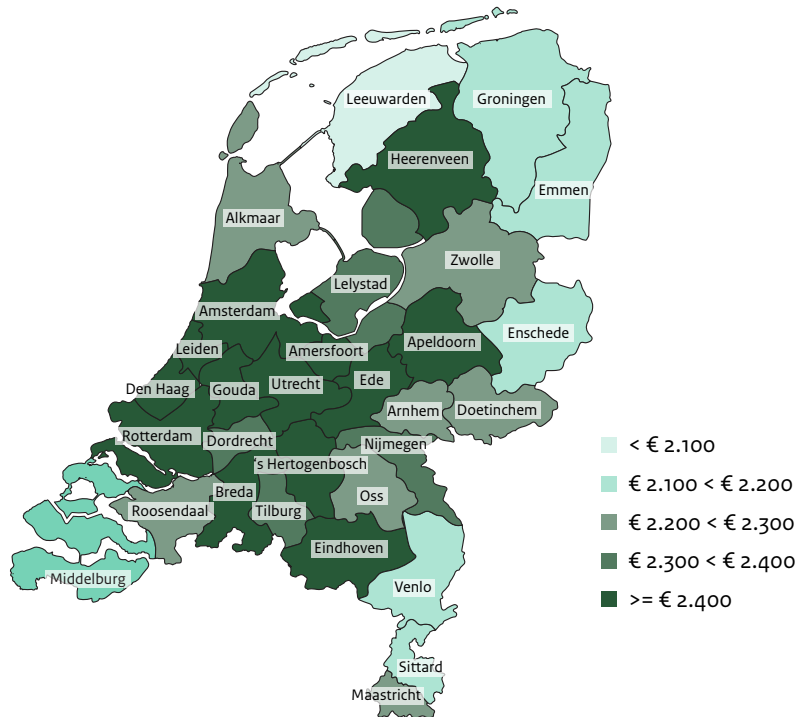
De netto woonlasten zijn het hoogst in het midden en westen van het land. Daar staat tegenover dat in die gebieden ook de besteedbare inkomens hoger liggen. De variatie in gemiddelde woonquotes tussen regio's is daardoor beperkt. De woonquote is gemiddeld het laagst in regio Ede (31,6%) en het hoogst in regio Amsterdam (34,6%).

**Figuur 2.7a** Maandelijkse netto woonlasten van huurders per woningmarktregio; 2021

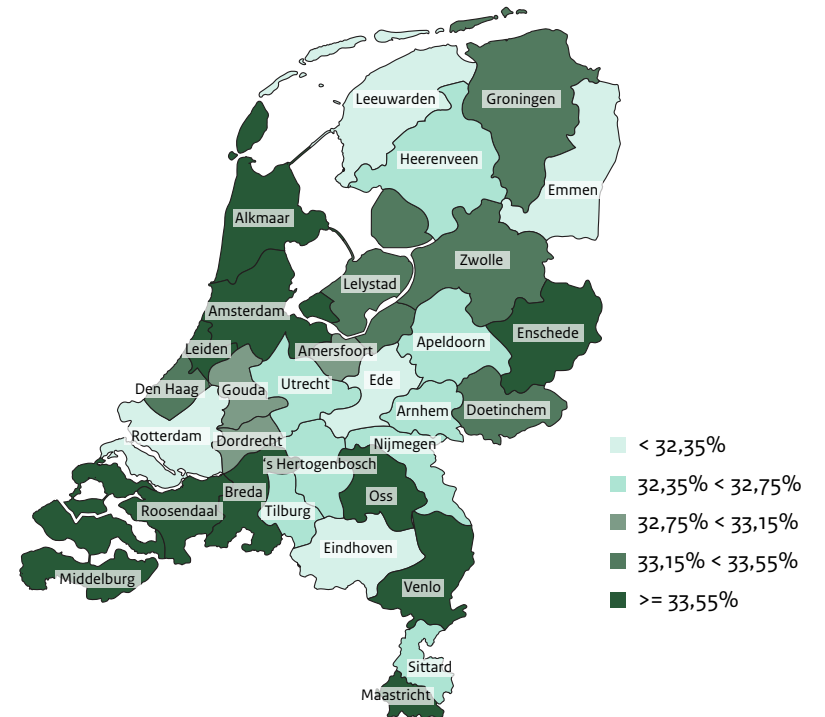


<sup>3</sup>Semi-starters zijn, afhankelijk van het type eigendom van de vorige woning, bij de doorstromers uit huur en doorstromers uit koop gevoegd.

**Figuur 2.7b** Maandelijkse netto inkomen van huurders per woningmarktregio; 2021



**Figuur 2.7c** Maandelijkse netto woonquote van huurders per woningmarktregio; 2021



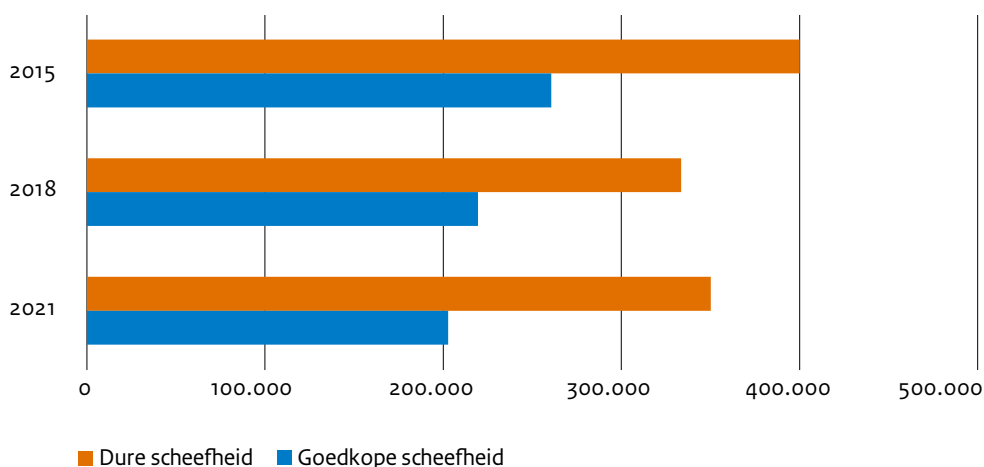


## 2.3 Ontwikkeling scheefheid onder huurders

### Afname van goedkope scheefheid en dure scheefheid

Huurders die volgens de huurgrenzen van het woonbeleid te veel verdienen noemen we **'goedkope scheefwoners'**. Daarbij gaat het om huurders die in aanmerking komen voor een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging conform de regelgeving in 2021, maar een huur onder de liberalisatiegrens hebben. Sinds 2015 nam het aantal goedkope scheefwoners af van 266.000 naar 205.000 huishoudens. Daartegenover staan de **'dure scheefwoners'**: huishoudens die behoren tot de doelgroep huurtoeslag<sup>4</sup> en wonen in een huurwoning met een huur boven de aftoppingsgrens. Na een afname tussen 2015 en 2018, is sinds 2018 het aantal dure scheefwoners weer iets toegenomen tot 353.000 huishoudens. In de uitkomsten van het WoON 2021 zijn de effecten van de Wet eenmalige huurverlaging 2021 echter nog niet zichtbaar. Deze regeling gaf huurders in de corporatiesector met een inkomen onder de passend-toewijzengrens in 2021 recht op een eenmalige verlaging van de huur tot aan de aftoppingsgrens. In de praktijk hebben minstens 160.000 huishoudens in de corporatiesector een huurverlaging gekregen van gemiddeld €40, waarmee het aantal dure scheefwoners sterk is afgenomen.

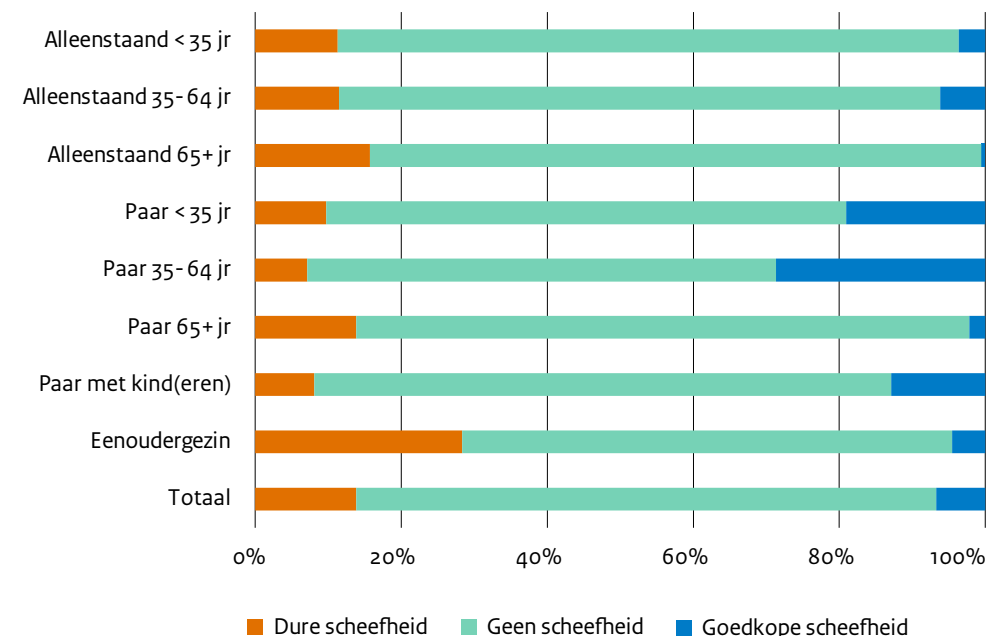
**Figuur 2.8** Ontwikkeling scheefheid in de huursector (corporaties en private verhuurders); 2015 t/m 2021



### Veel dure scheefheid bij eenoudergezinnen

Het aandeel goedkope scheefwoners onder alle huurders is het hoogste onder paren tot 65 jaar. Onder ouderen is er nauwelijks sprake van goedkope scheefheid. Dat komt vooral doordat AOW-gerechtigde huishoudens niet in aanmerking komen voor een inkomensafhankelijke huurverhoging, en daardoor volgens de definitie niet goedkoop scheef kunnen wonen. De dure scheefheid is relatief het grootst onder eenoudergezinnen.

**Figuur 2.9** Scheefheid in de huursector naar type huishouden; 2021



<sup>4</sup> Met de doelgroep huurtoeslag wordt bedoeld de groep huishoudens die qua inkomen en vermogen in aanmerking kwam voor huurtoeslag volgens de regeling die gold tot en met 2019. Met de wijziging van de huurtoeslagregeling in 2020, waarbij de harde inkomensgrens is komen te vervallen, is de feitelijke doelgroep huurtoeslag groter geworden. In deze publicatie is dus uitgegaan van de definitie van de doelgroep huurtoeslag zoals die tot en met 2019 gold.



## 2.4 Tijdelijke huurcontracten

### Een op de vijf recent verhuisde huishoudens heeft tijdelijk huurcontract

Ongeveer 6% van alle huurders in zelfstandige woningen heeft een tijdelijk huurcontract. Van alle huurders die in de afgelopen twee jaar zijn verhuisd heeft een op de vijf een tijdelijk huurcontract. Tijdelijke huurcontracten komen vooral voor in het private huursegment, waar 29% van de recent verhuisde huurders een tijdelijk contract heeft. In de corporatiesector is een contract voor onbepaalde tijd de norm. Met name studenten (respondenten die een hbo- of wo-opleiding volgen) hebben vaak een tijdelijk huurcontract. In de regio's Maastricht (12%), Ede (10%) en Amsterdam (10%) is het aandeel tijdelijke huurcontracten, mede door de aanwezigheid van veel studenten, het hoogst.

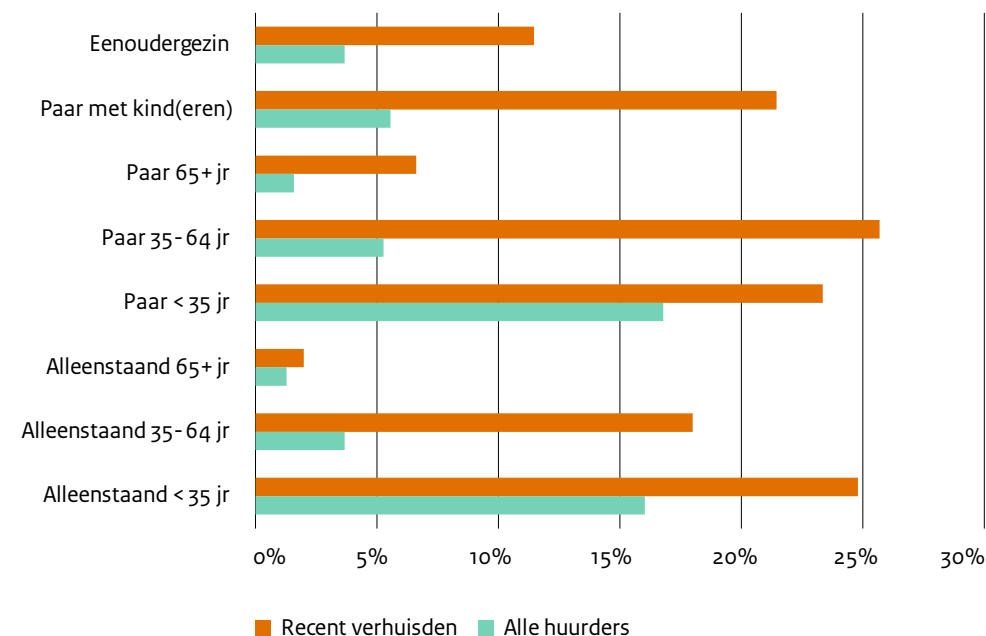
**Tabel 2.3** Tijdelijke huurcontracten naar type verhuurder, doelgroep en wel/niet studerend; 2021

		Alle huurders	Recent verhuisden
Type verhuurder	Corporatiehuur	2%	8%
	Private huur	14%	29%
Inkomensgroepen huurbeleid	Doelgroep passend toewijzen	5%	17%
	Overige corporatiedoelgroep	6%	20%
	Midden- en hoge inkomens	8%	23%
Wel/niet studerend (hbo/wo)	Studerend	24%	31%
	Niet-studerend	5%	18%
<b>Totaal</b>	<b>Alle huishoudens</b>	<b>6%</b>	<b>20%</b>

### Meeste tijdelijke huurcontracten bij jonge alleenstaanden en jonge paren

Vooral jonge paren (17%) en jonge alleenstaanden (16%) hebben vaak een tijdelijk huurcontract. Dat komt mede doordat deze groep veel vaker dan andere huurders in de afgelopen twee jaar is verhuisd. Onder recent verhuisde huurders komen tijdelijke huurcontracten ook relatief vaak voor bij paren tussen 35 en 64 jaar en bij paren met kinderen. Onder oudere alleenstaanden (1%) en oudere paren (2%) komen tijdelijke huurcontracten nauwelijks voor.

**Figuur 2.10** Aandeel tijdelijke huurcontracten naar huishoudtype; 2021



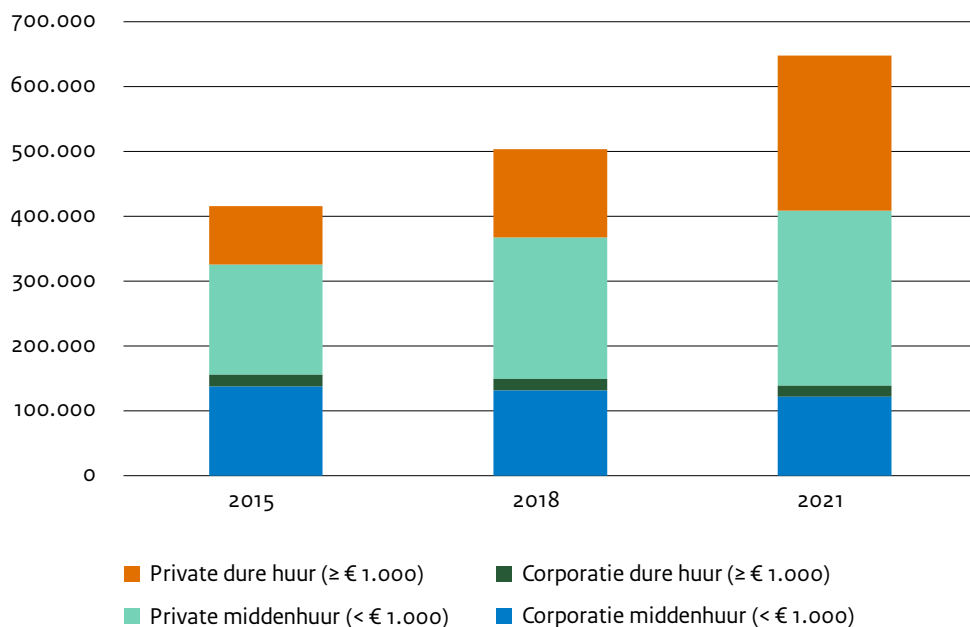


## 2.5 Middenhuur en dure huur

### Vrije huursegment groeit, meer huurwoningen boven €1.000

Huishoudens met een midden- tot hoog inkomen hebben maar zeer beperkt de mogelijkheid om een gereguleerde corporatiewoning te huren. Ook het aanbod gereguleerde woningen in het private segment is sinds 2018 afgenomen. Vaak zijn deze huishoudens in de huursector daardoor aangewezen op een woning met een middenhuur (tussen liberalisatiegrens en € 1.000) of een dure huur (vanaf € 1.000). Dit vrije huursegment is tussen 2015 gegroeid met 56%, van 415.000 woningen naar 638.000 woningen. Met name het aantal woningen in het dure segment vanaf € 1.000 bij private huurders is in de afgelopen jaren sterk toegenomen.

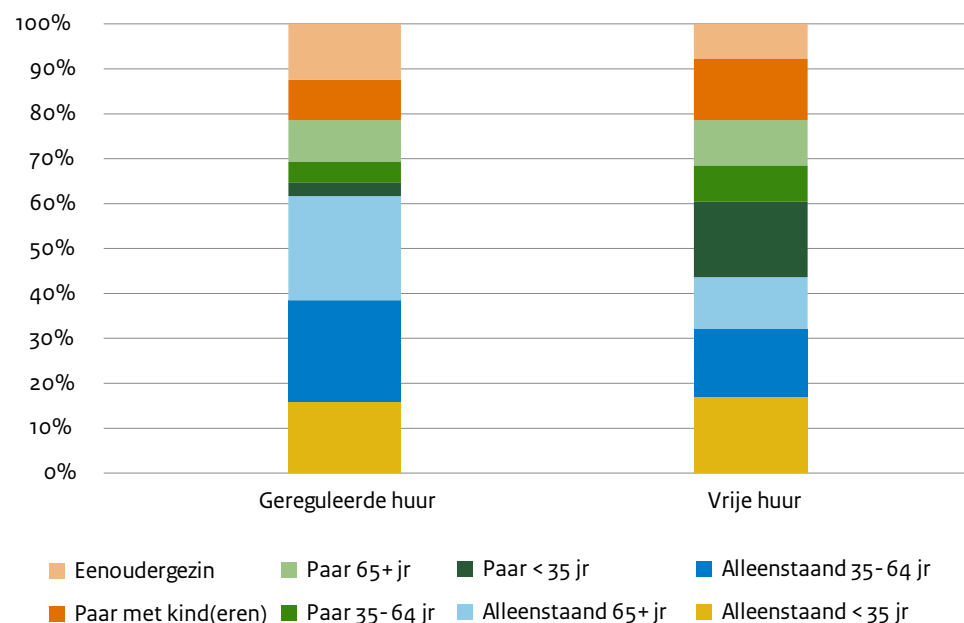
**Figuur 2.11** Ontwikkeling vrije huursegment naar type verhuurder en prijsklasse (prijspeil 2021); 2015 t/m 2021



### Relatief veel jonge paren in vrije huursegment

De groep huishoudens die een woning huurt in de vrije sector heeft een andere samenstelling dan de huurders in het gereguleerde segment. Waar het gereguleerde huursegment er vooral is voor alleenstaanden en eenoudergezinnen, wonen in de vrije huursector veel paren. Dit is vooral door inkomen gestuurd: tweeverdieners verdienen al snel te veel om in aanmerking te komen voor sociale huur. Ruim een op de drie huurders in het vrije segment is een paar, waarvan bijna de helft jonger is dan 35 jaar. Ook wonen in de vrije huursector relatief veel paren met kinderen.

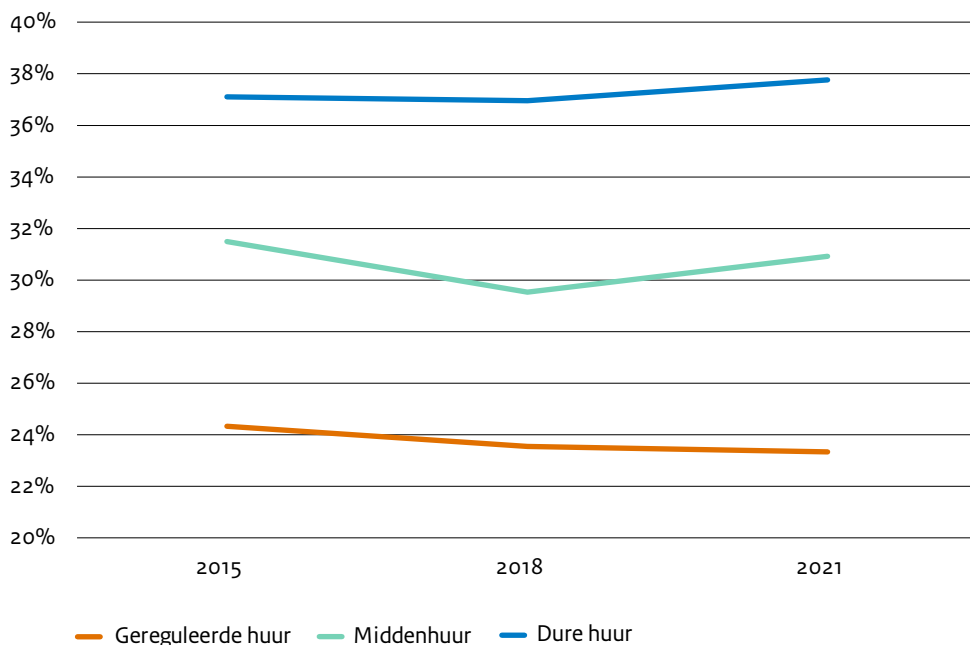
**Figuur 2.12** Samenstelling huurders in het gereguleerde huursegment en het vrije huursegment naar type huishouden; 2021



## Huurquote daalt in gereguleerde segment, stijgt in vrije sector

De gemiddelde huurquote van huurders in het gereguleerde segment (23,3%) is beduidend lager dan de huurquote van huishoudens in het middenhuursegment (30,9%) en het dure segment (37,8%). In het gereguleerde segment is de huurquote in de afgelopen jaren iets gedaald. In de vrije sector zijn de huurquotes juist iets gestegen.

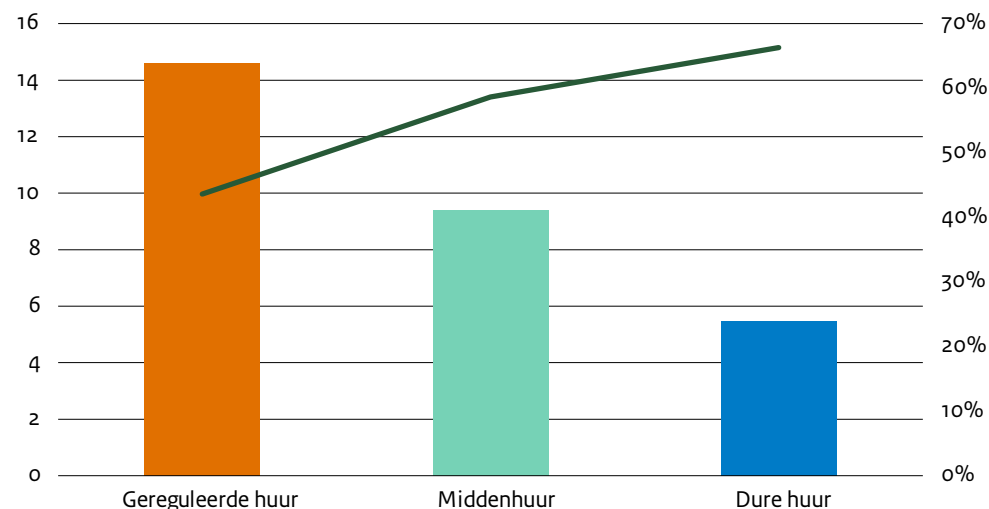
**Figuur 2.13** Ontwikkeling netto huurquote naar prijsklasse; 2015 t/m 2021



## Kortere woonduur huurders met hogere huurprijs

Dure huur en in mindere mate middenhuur lijken een onderkomen waar huurders gemiddeld genomen minder lang verblijven. Hoe hoger de huurprijs, hoe korter de gemiddelde woonduur en hoe hoger de huurprijs, hoe vaker een huishouden zou willen verhuizen<sup>5</sup>. Verhuiscapabele huishoudens in de vrije sector willen relatief vaak een woning kopen (71% van de huurders met een dure huur en 59% van de huurders met een middenhuur), terwijl tweederde van de verhuiscapabele huishoudens in het gereguleerde segment wil verhuizen naar een andere huurwoning.

**Figuur 2.14** Gemiddelde woonduur in jaren (staaf) en percentage verhuiscapabele huishoudens (lijn) naar prijsklasse; 2021



<sup>5</sup>Het gaat hier om het percentage huishoudens dat aangeeft binnen twee jaar 'misschien' of 'beslist' te willen verhuizen.

# Eigenaar-bewoners en hun woonsituatie

In dit hoofdstuk staan eigenaar-bewoners centraal. Allereerst wordt ingegaan op de woonsituatie van deze groep (3.1). Daarna wordt een overzicht gegeven van de woonlasten van eigenaar-bewoners, de ontwikkeling in de afgelopen jaren en de verschillen tussen groepen eigenaren (3.2). Vervolgens wordt ingegaan op VvE's (3.3) en tot slot is er aandacht voor recent verhuisde koopstarters en -doorstromers (3.4).



**3.1** Woonsituatie van eigenaar-bewoners ➤



**3.3** VvE's ➤



**3.2** Woonlasten van eigenaar-bewoners ➤



**3.4** Koopstarters en -doorstromers ➤





### Voor de analyses in dit hoofdstuk geldt het volgende:

- De uitkomsten gaan enkel over particuliere huishoudens in zelfstandige woningen. Onbewoonde woningen blijven buiten beschouwing.
- Bij de vergelijkingen in de tijd worden reële bedragen, inkomens en woonuitgaven gepresenteerd. De bedragen van vroegere jaren zijn omgerekend naar het prijsniveau van 2021.
- In tabellen en figuren waarin de woonlasten en de koop- en woonquotes zijn weergegeven, zijn alleen huishoudens meegenomen met een inkomen vanaf 90% van het sociaal minimum. Uitschieters met een extreem laag of zelfs negatief inkomen verstoren zo niet het algemene beeld. Deze komen bijvoorbeeld voor bij huishoudens met een eigen bedrijf die in een jaar een slecht bedrijfsresultaat hebben gehaald, bij sommige studenten of bij huishoudens waarvan maar een deel van het jaar het inkomen bekend is.

## Kerncijfers eigenaar-bewoners en hun woonsituatie



		2015	2018	2021	
Huishoudens in koopwoningen	Aantal bewoonde koopwoningen	4.328.000	4.464.000	4.580.000	
	% koopwoningen in totale voorraad	59%	60%	60%	
Samenstelling huishoudens	% alleenstaand	21%	23%	22%	
	% paar	36%	36%	36%	
	% paar met kind(eren)	38%	36%	36%	
	% eenoudergezin	5%	5%	5%	
	% niet-gezinshuishouden	0%	0%	0%	
Samenstelling voorraad (WOZ) (prijspeil 2021)	Gemiddelde WOZ-waarde	€ 275.000	€ 301.000	€ 348.000	
	% koopwoningen tot € 325.000	76%	70%	57%	
Inkomensgroepen (besteedbaar huishoudinkomen)	% 20% laagste inkomens	5%	6%	6%	
	% 2 <sup>e</sup> kwintiel	13%	13%	13%	
	% 3 <sup>e</sup> kwintiel	21%	22%	21%	
	% 4 <sup>e</sup> kwintiel	29%	28%	28%	
	% 20% hoogste inkomens	32%	32%	32%	
Woonlasten alle eigenaar-bewoners (prijspeil 2021)	Bruto hypotheekuitgaven	€ 797	€ 745	€ 648	
	Bijkomende koopuitgaven	€ 66	€ 68	€ 71	
	Reservering groot onderhoud	€ 106	€ 114	€ 119	+
	<b>Bruto koopuitgaven</b>	<b>€ 968</b>	<b>€ 927</b>	<b>€ 838</b>	
	Belastingeffect eigen woning	€ 235	€ 189	€ 138	-
	<b>Netto koopuitgaven</b>	<b>€ 733</b>	<b>€ 738</b>	<b>€ 700</b>	
	Bijkomende woonuitgaven	€ 250	€ 242	€ 224	+
	<b>Netto woonuitgaven</b>	<b>€ 982</b>	<b>€ 980</b>	<b>€ 924</b>	
	Netto besteedbaar inkomen	€ 4.360	€ 4.351	€ 4.773	
	Netto woonquote	26,2%	25,6%	22,4%	
Woonlasten recent verhuisde koopstarters (prijspeil 2021) (Starters + Doorstromers uit huur)	Netto koopuitgaven	€ 854	€ 871	€ 871	
	Netto woonuitgaven	€ 1.064	€ 1.082	€ 1.058	
	Netto besteedbaar inkomen	€ 3.636	€ 3.960	€ 4.298	
	Netto koopquote	25,2%	23,6%	21,4%	
	Netto woonquote	31,9%	29,8%	26,4%	
VvE's (bij koopappartementen)	% koopappartementen in gebouw met actieve VvE		94%	93%	
	% van VvE's met onderhoudsplan			86%	
	Gemiddelde bijdrage aan VvE			€ 178	

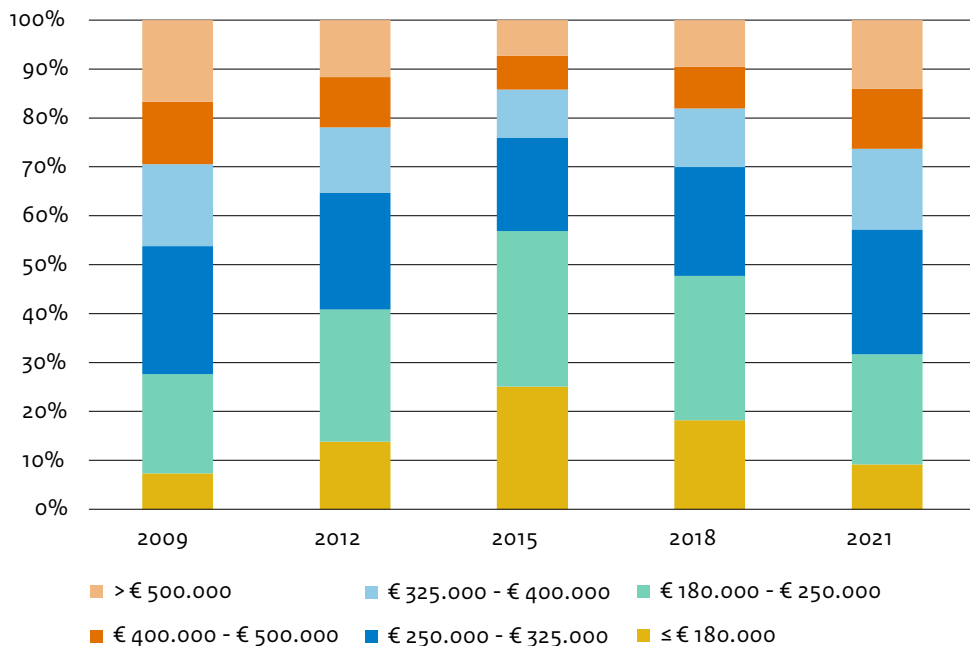


## 3.1 Woonsituatie van eigenaar-bewoners

### WOZ-waarden van koopwoningen sterk gestegen

De laatste jaren zijn de prijzen op de koopwoningmarkt sterk gestegen. Dat heeft geleid tot een forse toename van de WOZ-waarden van koopwoningen. Ten opzichte van 2018 is het aandeel koopwoningen met een WOZ-waarde tot € 180.000 gehalveerd van 18% tot 9%. Het aandeel koopwoningen met een WOZ-waarde vanaf € 400.000 is gestegen van 18% tot 26%. Gecorrigeerd voor inflatie (CPI), zoals hier in de figuur afgebeeld, lijkt de samenstelling naar WOZ-waarden in 2021 sterk op 2009, vlak vóór de crisis op de koopwoningmarkt. Hieruit kan echter niet de conclusie worden getrokken dat koopwoningen voor (potentiële) kopers even bereikbaar zijn als in 2009. De bereikbaarheid wordt immers ook beïnvloed door bijvoorbeeld de hypothecaire leennormen.

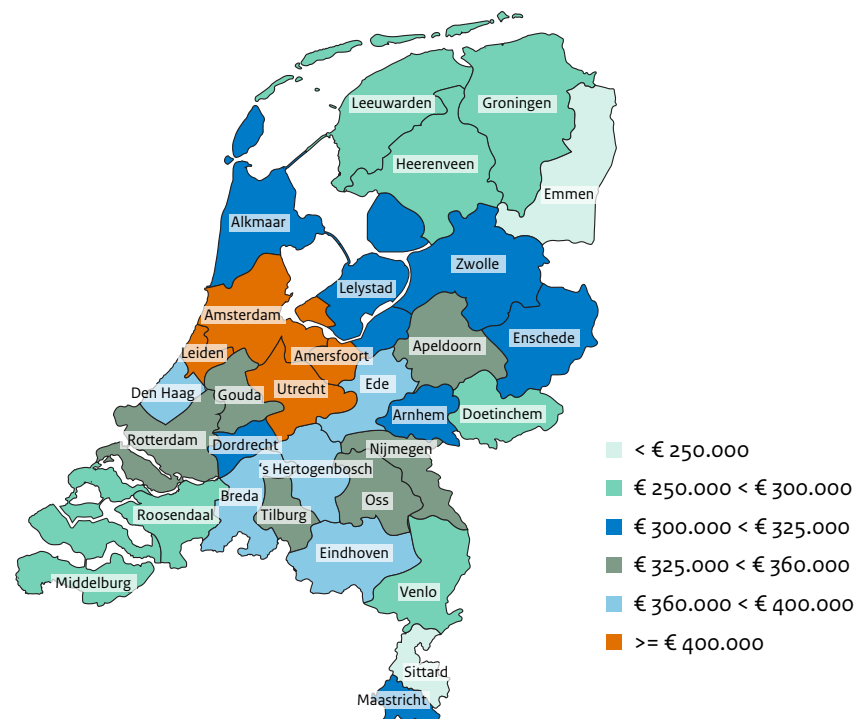
**Figuur 3.1** Ontwikkeling WOZ-waarden van koopwoningen (prijspeil 2021); 2009 t/m 2021



### In het westen en midden duurste koopwoningen

In regio's in het westen en midden van het land zijn de WOZ-waarden van koopwoningen het hoogst. In het noordelijke deel van de Randstad en in de provincie Utrecht ligt de gemiddelde WOZ-waarde boven de € 400.000. In de noordelijke provincies, Zeeland en Limburg liggen de WOZ-waarden beduidend lager. In de regio's met de laagste WOZ-waarden ligt het gemiddelde niveau op ca. € 250.000. In regio's waar de woningwaarden relatief hoog zijn, zijn de inkomens vaak ook hoger dan gemiddeld.

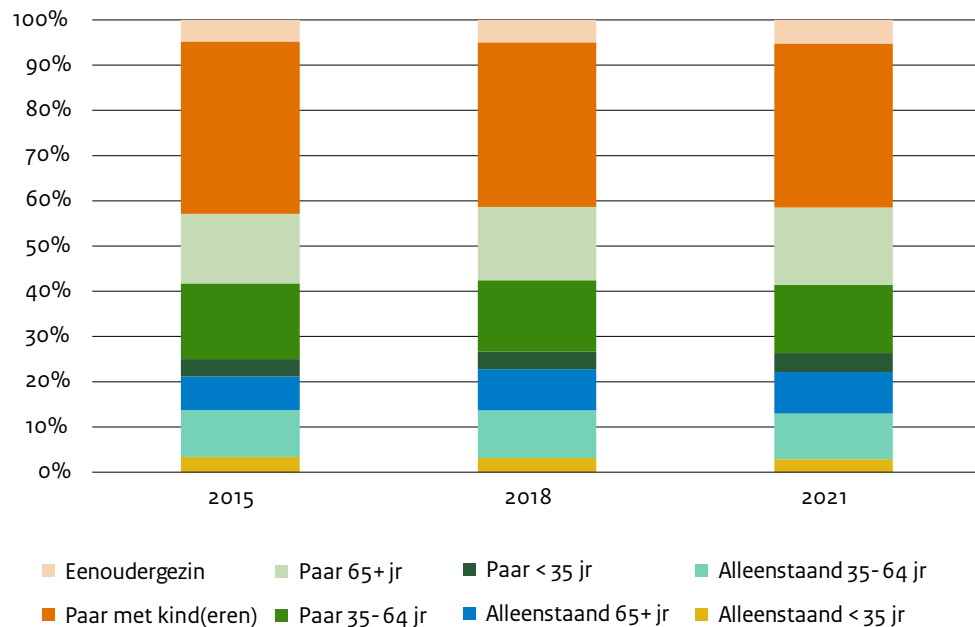
**Figuur 3.2** Gemiddelde WOZ-waarde van koopwoningen per woningmarktregio; 2021



## Paren met kinderen wonen in koopwoningen met hoogste waarde

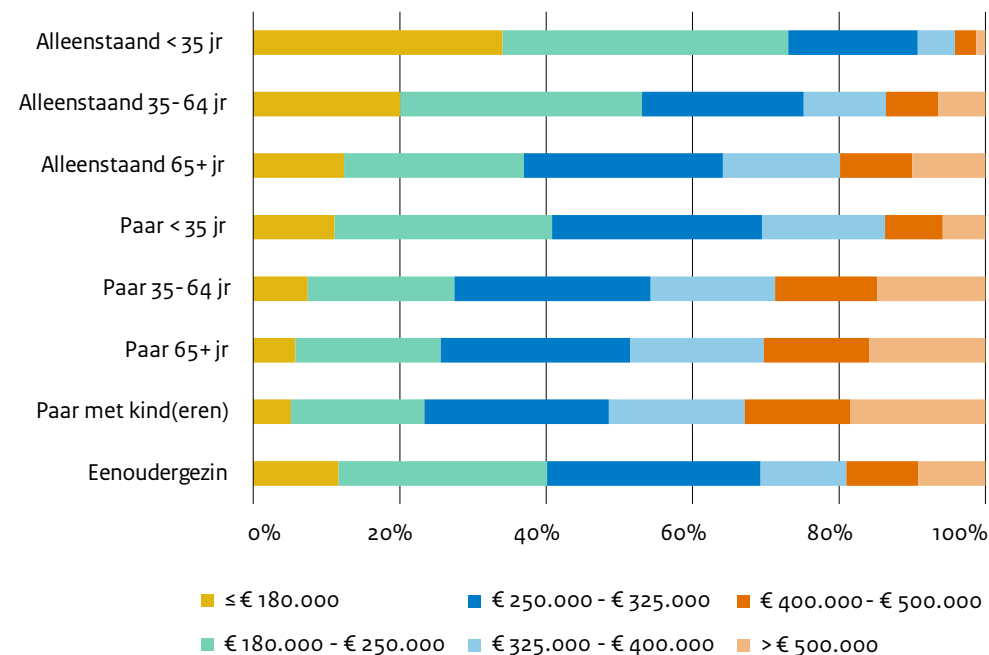
Ruim een op de drie (36%) huishoudens in de koopsector is een paar met kinderen. Daarna volgen paren van middelbare leeftijd en oude paren als grootste groepen. Sinds 2015 zijn er hierin geen grote veranderingen geweest.

**Figuur 3.3** Samenstelling eigenaar-bewoners naar type en leeftijd huishouden; 2015 t/m 2021



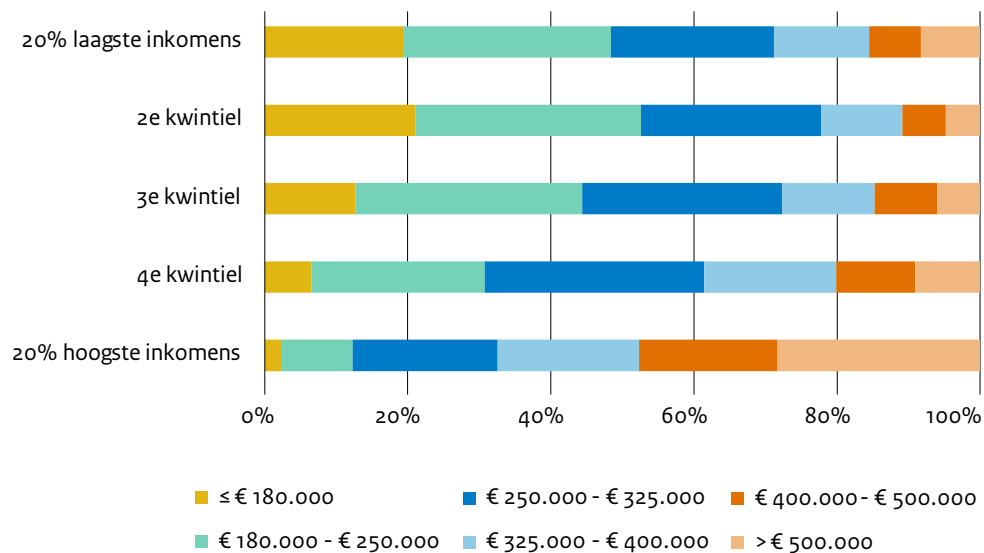
Jonge alleenstaanden wonen veel vaker dan andere groepen in een koopwoning met een lage WOZ-waarde tot € 180.000 (34%). Onder paren met kinderen is dit aandeel het laagst (5%). Zij wonen juist het vaakst in een koopwoning met een hoge waarde.

**Figuur 3.4** Woonsituatie van eigenaar-bewoners naar type en leeftijd huishouden en WOZ-waarde; 2021



Er is een duidelijke samenhang tussen inkomen en woningwaarde. Eigenaar-bewoners met een relatief laag inkomen (behorende tot 40% laagste inkomens van Nederland) wonen veel vaker in een goedkope woning dan huishoudens met een hoog inkomen. Bijna drie op de tien eigenaren met een hoog inkomen (hoogste 20%) wonen in een woning met een WOZ-waarde van meer dan € 500.000.

**Figuur 3.5** Woonsituatie van eigenaar-bewoners naar besteedbaar huishoudinkomen en WOZ-waarde; 2021





## 3.2 Woonlasten van eigenaar-bewoners

### Bruto hypotheekuitgaven gedaald, maar ook lagere renteaftrek

Eigenaar-bewoners waren in 2021 gemiddeld € 648 per maand kwijt aan bruto hypotheekuitgaven. Deze uitgaven zijn duidelijk gedaald sinds 2018, mede als gevolg van de gedaalde hypotheekrente. Veel zittende eigenaar-bewoners hebben hun hypotheek de laatste jaren laten oversluiten en profiteren dus ook van de lagere rente. De bijkomende koopuitgaven betreffen de kosten voor opstalverzekering, eventuele erfpacht, de onroerendezaakbelasting (OZB) en het eigenaarsgedeelte van de waterschapslasten. Deze gezamenlijke kosten zijn ongeveer gelijk gebleven. Door de gedaalde hypotheekrente en de stapsgewijze afbouw van het aftrekpercentage in de hoogste belastingschijf (sinds 2014) kunnen huishoudens gemiddeld minder rente aftrekken. Daardoor is het gemiddelde belastingeffect van eigenwoningbezit sterk gedaald, tot gemiddeld € 138 in 2021. De netto koopuitgaven, waar dit belastingeffect in verwerkt is, zijn daardoor minder sterk gedaald dan de bruto koopuitgaven. Naast de koopuitgaven zijn er nog de bijkomende woonuitgaven. Deze zijn gedaald tussen 2018 en 2021 als gevolg van lagere energielasten. De recente sterke prijsstijgingen voor energie in de tweede helft van 2021 en 2022 zijn (nog) niet zichtbaar in het WoON 2021. Per saldo zijn de netto woonuitgaven gemiddeld met € 56 gedaald ten opzichte van 2018. Aan de andere kant is het gemiddeld besteedbaar inkomen gestegen. Hierdoor is de gemiddelde netto koopquote sinds 2018 gedaald van 18,8% naar 16,5%. Dit percentage geeft weer welk deel van het besteedbaar inkomen huishoudens uitgaven aan netto koopuitgaven. De gemiddelde verhouding tussen de totale woonuitgaven en het inkomen is de woonquote. Deze is eveneens gedaald, van 25,6% in 2018 tot 22,4% in 2021. Dit betekent niet dat de betaalbaarheid van het wonen in een koopwoning voor alle huishoudens is toegenomen. Er zijn grote verschillen tussen groepen eigenaar-bewoners. Verderop in deze paragraaf wordt hier aandacht aan besteed.

Tabel 3.1 Ontwikkeling gemiddelde maandelijkse woonuitgaven en inkomens van eigenaar-bewoners (prijspeil 2021); 2015 t/m 2021

	2015	2018	2021	Verschil 2018-2021	
				Absoluut	Relatief
Bruto hypotheekuitgaven	€ 797	€ 745	€ 648	-€ 97	-13%
Bijkomende koopuitgaven	€ 66	€ 68	€ 71	€ 4	0%
Reservering groot onderhoud	€ 106	€ 114	€ 119	+ € 5	4%
<b>Bruto koopuitgaven</b>	<b>€ 968</b>	<b>€ 927</b>	<b>€ 838</b>	<b>-€ 89</b>	<b>-10%</b>
Belastingeffect eigen woning	€ 235	€ 189	€ 138	- € 51	-27%
<b>Netto koopuitgaven</b>	<b>€ 733</b>	<b>€ 738</b>	<b>€ 700</b>	<b>-€ 38</b>	<b>-5%</b>
Bijkomende woonuitgaven	€ 250	€ 242	€ 224	+ -€ 18	-7%
<b>Netto woonuitgaven</b>	<b>€ 982</b>	<b>€ 980</b>	<b>€ 924</b>	<b>-€ 56</b>	<b>-6%</b>
Netto besteedbaar inkomen	€ 4.360	€ 4.351	€ 4.773	€ 422	10%
Netto koopquote	19,1%	18,8%	16,5%	-2,3%	-12%
Netto woonquote	26,2%	25,6%	22,4%	-3,2%	-12%



## Hoogste inkomens hebben hoogste woonlasten maar laagste woonquote

Hoe hoger het inkomen, hoe hoger de maandelijkse koop- en woonlasten maar hoe lager de koop- en woonquotes. De woonlasten groeien dus niet evenredig mee met het inkomen. Eigenaar-bewoners die behoren tot de groep met de 20% hoogste inkomens van Nederland, geven gemiddeld € 983 uit aan netto koopuitgaven per maand. Bij de (qua omvang beperkte groep) eigenaren die behoren tot de 20% laagste inkomens van Nederland is dat gemiddeld € 502. Tot de laagste inkomens in de koopsector behoren onder andere gepensioneerde eigenaren die de hypotheek al (grotendeels) hebben afbetaald en daardoor lage maandlasten hebben. Daartegenover staan bijvoorbeeld ook alleenstaanden en eenoudergezinnen die na een scheiding in de koopwoning zijn blijven wonen. De koopquote is bij deze lage inkomens zodoende gemiddeld duidelijk hoger dan bij de hoge inkomens.

**Tabel 3.2** Gemiddelde maandelijkse woonuitgaven en inkomens van eigenaar-bewoners naar kwintielen besteedbaar huishoudinkomen; 2021

	20% laagste inkomens	2 <sup>e</sup> kwintiel	3 <sup>e</sup> kwintiel	4 <sup>e</sup> kwintiel	20% hoogste inkomens	
Bruto hypotheekuitgaven	€ 171	€ 287	€ 439	€ 654	€ 990	
Bijkomende koopuitgaven	€ 56	€ 57	€ 61	€ 67	€ 90	
Reservering groot onderhoud	€ 102	€ 102	€ 107	€ 115	€ 138	+
<b>Bruto koopuitgaven</b>	<b>€ 328</b>	<b>€ 446</b>	<b>€ 607</b>	<b>€ 836</b>	<b>€ 1.219</b>	
Belastingeffect eigen woning	€ 12	€ 39	€ 77	€ 137	€ 236	-
<b>Netto koopuitgaven</b>	<b>€ 316</b>	<b>€ 407</b>	<b>€ 530</b>	<b>€ 699</b>	<b>€ 983</b>	
Bijkomende woonuitgaven	€ 185	€ 191	€ 203	€ 224	€ 255	+
<b>Netto woonuitgaven</b>	<b>€ 502</b>	<b>€ 599</b>	<b>€ 733</b>	<b>€ 924</b>	<b>€ 1.238</b>	
Netto besteedbaar inkomen	€ 1.388	€ 2.093	€ 2.985	€ 4.345	€ 7.861	
Netto koopquote	23,0%	19,6%	17,8%	16,2%	13,9%	
Netto woonquote	36,3%	28,7%	24,6%	21,3%	17,6%	
Aantal huishoudens	195.700	596.700	966.000	1.266.200	1.466.800	

## Woonquotes hoogst bij starters en doorstromers uit huur

Bij huishoudens die in de afgelopen twee jaar zijn verhuisd naar een koopwoning liggen de gemiddelde koop- en woonuitgaven duidelijk hoger dan bij eigenaar-bewoners die al langer in hun woning wonen. Recent verhuisde starters – afkomstig uit het ouderlijk huis of een onzelfstandige woning – zijn gemiddeld € 736 kwijt aan netto koopuitgaven. Doorstromers uit de huursector kopen gemiddeld duurder woningen dan starters en hebben daardoor aanzienlijk hogere maandlasten. Doorstromers binnen de koopsector kopen duidelijk de duurste woningen, maar vanwege de vaak aanwezige overwaarde op hun vorige woning liggen hun maandelijkse hypotheekuitgaven slechts beperkt hoger dan bij doorstromers uit de huur. Ook bedraagt bij doorstromers uit de koop het belastingeffect gemiddeld het meest. De netto koopuitgaven van deze groep zijn gemiddeld genomen (nagenoeg) gelijk aan die van doorstromers uit de huur. Starters hebben de hoogste koop- en woonquotes en niet-verhuisde huishoudens de laagste. Starters hebben wel vaak perspectief op inkomensstijging in de toekomst als gevolg van samenwonen en carrière maken.

**Tabel 3.3** Gemiddelde maandelijkse woonuitgaven en inkomens van eigenaar-bewoners naar wel/niet verhuisd in afgelopen twee jaar en type verhuizing\*; 2021

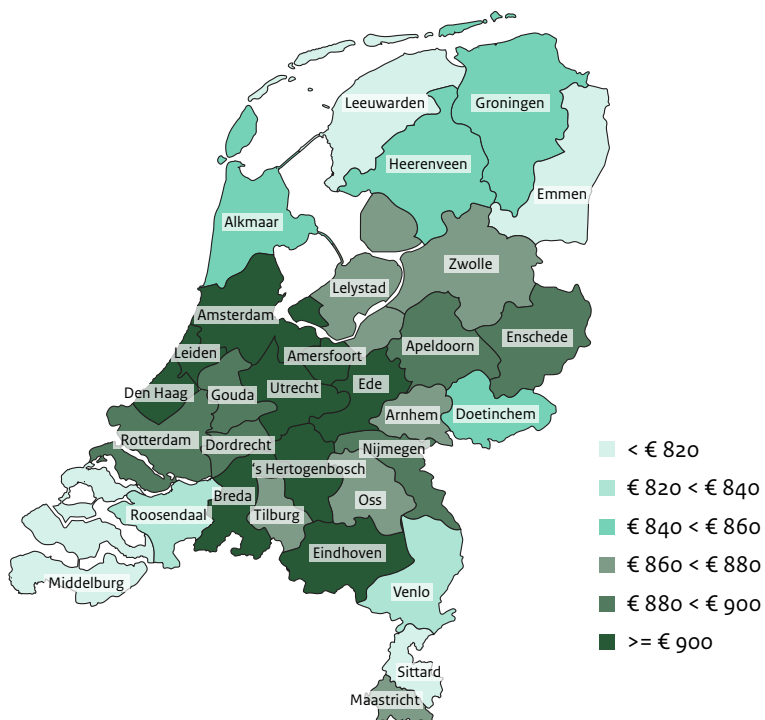
	Niet verhuisd	Starter	Doorstromer uit huur	Doorstromer uit koop	
Gemiddelde WOZ-waarde	€ 348.400	€ 261.500	€ 309.500	€ 387.500	
Bruto hypotheekuitgaven	€ 609	€ 707	€ 944	€ 985	
Bijkomende koopuitgaven	€ 72	€ 52	€ 61	€ 76	
Reservering groot onderhoud	€ 119	€ 93	€ 99	€ 124	+
<b>Bruto koopuitgaven</b>	<b>€ 801</b>	<b>€ 851</b>	<b>€ 1.105</b>	<b>€ 1.185</b>	
Belastingeffect eigen woning	€ 130	€ 116	€ 156	€ 232	-
<b>Netto koopuitgaven</b>	<b>€ 670</b>	<b>€ 736</b>	<b>€ 949</b>	<b>€ 953</b>	
Bijkomende woonuitgaven	€ 226	€ 181	€ 191	€ 222	+
<b>Netto woonuitgaven</b>	<b>€ 896</b>	<b>€ 916</b>	<b>€ 1.139</b>	<b>€ 1.175</b>	
Netto besteedbaar inkomen	€ 4.759	€ 3.649	€ 4.673	€ 5.254	
Netto koopquote	16,0%	21,5%	21,3%	19,7%	
Netto woonquote	22,1%	27,1%	26,0%	24,7%	
Aantal huishoudens	3.955.100	78.500	136.000	310.400	

\* Semi-starters zijn, afhankelijk van het type eigendom van de vorige woning, bij de doorstromers uit huur en doorstromers uit koop gevoegd

## Woonlasten hoogst in westen en midden van land

Eerder zagen we dat de WOZ-waarden van koopwoningen het hoogst zijn in het westen en midden van het land. Dat patroon is ook te zien bij de netto woonuitgaven van eigenaar-bewoners: die zijn gemiddeld het hoogst in de regio's Amsterdam, Den Haag, Leiden en de provincie Utrecht en het laagst in regio's aan de randen van het land. In de regio met de hoogste maandlasten (Amsterdam, € 1.039) liggen die gemiddeld € 255 ofwel ruim 30% hoger dan in de met de laagste lasten (Leeuwarden, € 784). In regio's met hogere maandlasten liggen de inkomens van eigenaar-bewoners gemiddeld ook hoger, waardoor de variatie tussen regio's in de woonquote kleiner is. De woonquote varieert van 24,1% in de regio Emmen tot 21,4% in de regio Gouda. Met andere woorden: de regionale verschillen in inkomen compenseren gedeeltelijk de regionale verschillen in woonlasten.

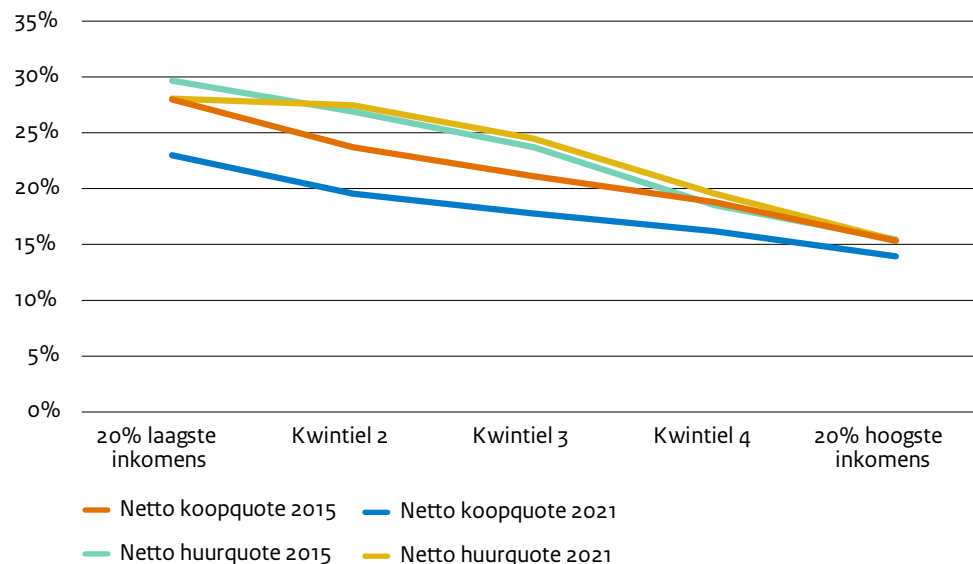
**Figuur 3.6** Gemiddelde maandelijkse netto woonuitgaven van eigenaar-bewoners per woningmarktregio; 2021



## Huur- en koopquotes sterk van inkomen afhankelijk

De gemiddelde huurquote (25,6%) ligt duidelijk hoger dan de gemiddelde koopquote (16,5%). Dit verschil komt doordat huurders gemiddeld een veel lager inkomen hebben dan eigenaar-bewoners, onder meer omdat ze vaker alleenstaand zijn. Per inkomensgroep bekeken zijn de verschillen tussen de huur- en koopquote kleiner. In de huursector is de gemiddelde huurquote in 2021 gelijk aan die van 2015 terwijl in de koopsector de gemiddelde koopquote in die periode duidelijk is gedaald. De verschillen tussen huurders en eigenaar-bewoners zijn daardoor sinds 2015 groter geworden.

**Figuur 3.7** Gemiddelde netto huurquote en netto koopquote per inkomenskwintiel (besteedbaar huishoudinkomen); 2015 en 2021





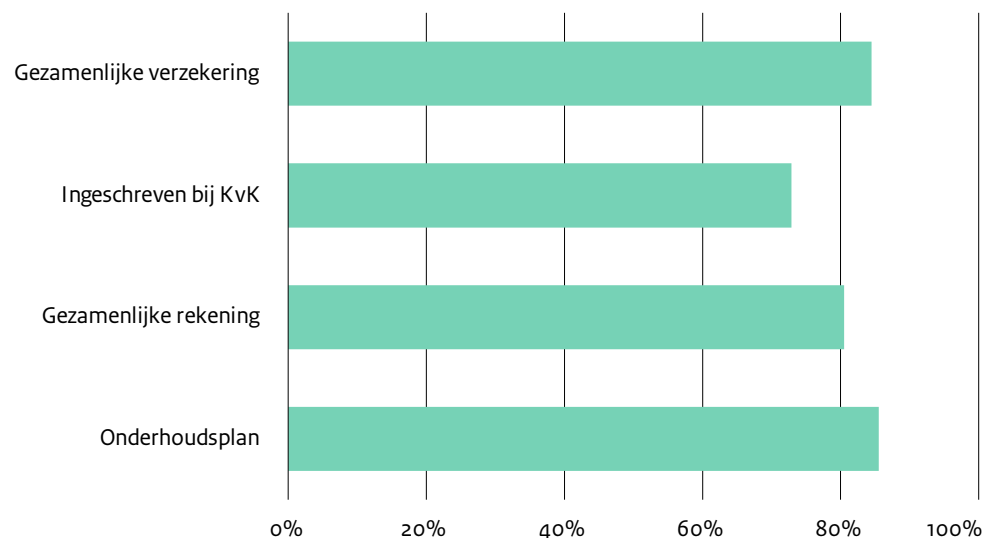


## 3.3 Verenigingen van Eigenaren

### Ruim acht op tien koopappartementen met VvE hebben onderhoudsplan

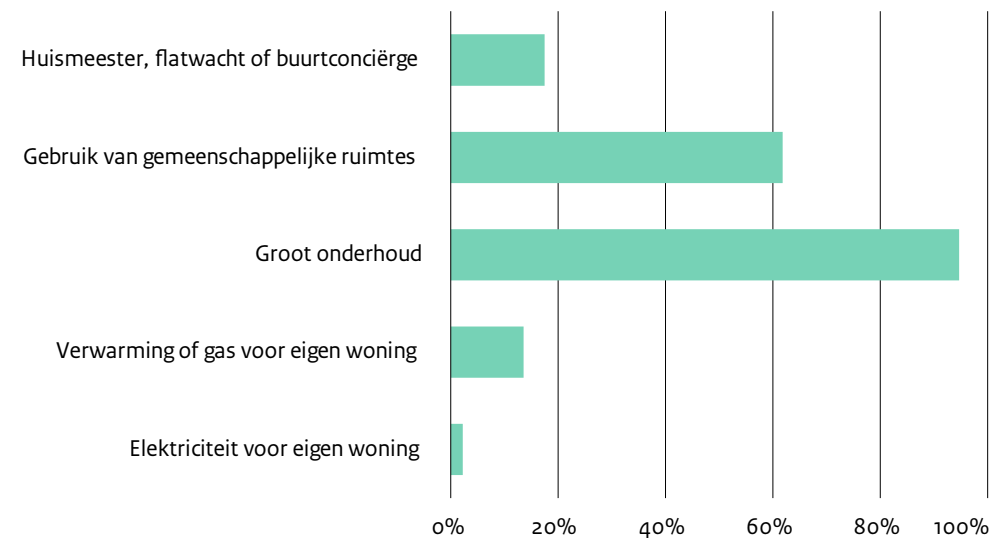
Ruim negen op de tien (93%) koopappartementen liggen in een gebouw waar een VvE actief is. Bewoners van koopappartementen die zich bevinden in gebouwen met vooral huurwoningen geven duidelijk minder vaak (68%) aan dat er in het gebouw een VvE actief is. 86% van de eigenaren van koopappartementen (met een VvE) geeft aan dat de VvE een onderhoudsplan heeft en bij een even groot aandeel is er een gezamenlijke verzekering, zoals een aansprakelijkheidsverzekering. Bij ruim acht op de tien heeft de VvE een gezamenlijke rekening. Een inschrijving van de VvE bij de Kamer van Koophandel komt het minst voor (73%) hoewel dit wel wettelijk verplicht is.

**Figuur 3.8** Aandeel van koopappartementen met VvE's waar voorziening aanwezig is; 2021



Het kan per VvE verschillen welke zaken worden gefinancierd vanuit de VvE-bijdragen. Bij 95% van de koopappartementen (met een VvE) wordt vanuit de VvE-bijdrage het groot onderhoud betaald. Bij ruim 60% wordt het gebruik van gemeenschappelijke ruimtes bekostigd door de VvE-bijdragen. Bekostiging van een huismeester of de verwarming/gas van individuele woningen via VvE-bijdragen komen veel minder vaak voor.

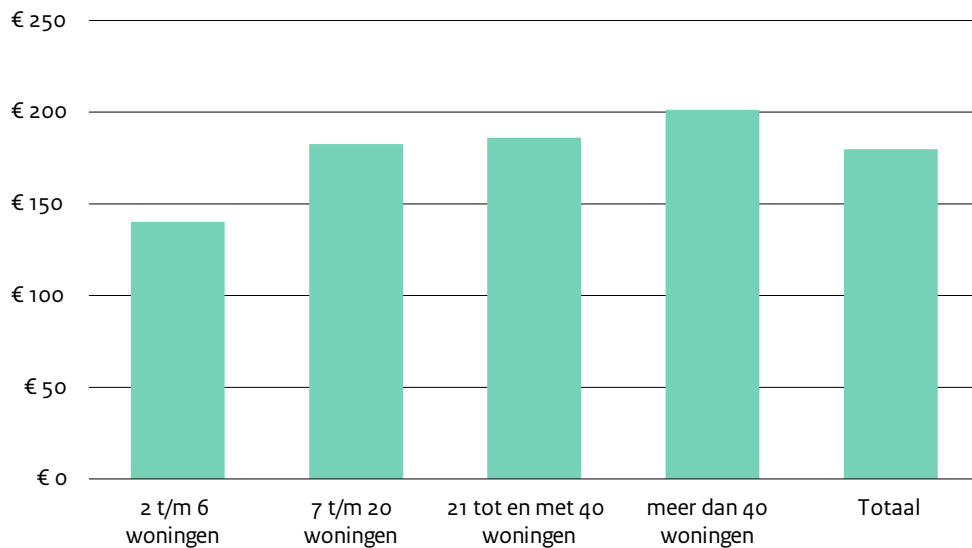
**Figuur 3.9** Percentage activiteiten gefinancierd uit VvE-bijdrage, bij koopappartementen met een VvE; 2021



## Hoogste VvE-bijdrage bij grote VvE's

Hoe groter een VvE, hoe hoger de gemiddelde VvE-bijdrage. Bij kleine VvE's (2 t/m 6 woningen) is de gemiddelde bijdrage € 135 per maand. Bij grote VvE's (meer dan 40 woningen) is dat bijna € 200. In grote gebouwen (met meer woningen) zijn de gemeenschappelijke ruimten vaak groter en is bijvoorbeeld vaker een lift aanwezig. Daardoor valt de VvE-bijdrage vaak hoger uit. Ook lijken kleine VvE's minder geld te sparen voor onderhoud. Bij deze VvE's is namelijk minder vaak een onderhoudsplan aanwezig (circa 70%) dan bij grotere VvE's.

**Figuur 3.10** Gemiddelde VvE-bijdrage per maand bij koopappartementen met een VvE; 2021





## 3.4 Koopstarters en -doorstromers

### Koopstarters hebben vaker een hoog inkomen dan vroeger

Starters en doorstromers uit de huur die afgelopen twee jaar naar een koopwoning zijn verhuisd, noemen we gezamenlijk ‘koopstarters’. Deze huishoudens kunnen eerder in een koopwoning hebben gewoond, maar in het WoON is dat niet bekend. Het totaal aantal koopstarters bedraagt 219.000. De meeste koopstarters zijn doorstromers uit een (zelfstandige) huurwoning. Hun aantal is met 20% afgenomen in vergelijking met 2018. Het aantal starters dat vanuit het ouderlijk huis of een onzelfstandige woning direct een koopwoning heeft betrokken, is veel minder sterk afgenomen (-5%). De doorstroming binnen de koopsector is juist toegenomen ten opzichte van 2018.

**Tabel 3.4** Eigenaar-bewoners naar wel/niet verhuisd in afgelopen twee jaar en type verhuizing\*; 2015 t/m 2021

	2015	2018	2021	Verschil 2018-2021	
				Absoluut	Relatief
Niet verhuisd	4.013.500	3.922.000	4.033.000	111.400	3%
Verhuisd: starter	60.700	85.000	80.000	-4.000	-5%
Verhuisd: doorstromer uit huur	130.000	173.000	138.000	-34.900	-20%
Verhuisd: doorstromer uit koop	113.000	274.000	315.000	41.400	15%

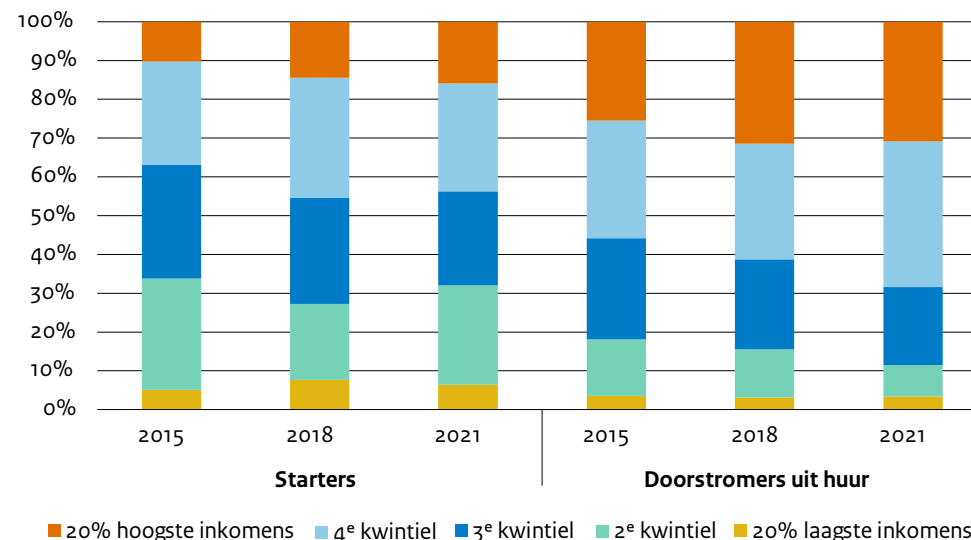
\* Semi-starters zijn, afhankelijk van het type eigendom van de vorige woning, bij de doorstromers uit huur en doorstromers uit koop gevoegd

Deze verhuisde huishoudens kunnen bij iemand zijn ingetrokken die de woning eerder heeft gekocht. Niet elke verhuizing in de afgelopen twee jaar is dus met een aankoop van een woning gepaard gegaan.

30% van de starters in een koopwoning behoort tot de landelijk 40% laagste inkomens, bij doorstromers uit de huursector behoort ruim een op de tien (11%) tot die inkomensgroep. Doorstromers uit de huur zijn gemiddeld ouder en vaker tweeverdieners dan starters.

Doorstromers uit de huur behoren sinds 2015 steeds minder vaak tot de lagere inkomens. Maakte in 2015 nog 18% van de doorstromers uit de huur deel uit van de groep 40% laagste inkomens van het land, in 2021 was dat gedaald tot de eerder genoemde 11%. Het aandeel doorstromers uit de huur dat een relatief hoog inkomen heeft (40% hoogste inkomens) steeg juist van 56% naar 69%. Met andere woorden: huishoudens die erin slagen om de stap van huur naar koop te zetten, zijn steeds vaker de wat hogere inkomens. Dit hangt vermoedelijk (deels) samen met de stijging van de koopprijzen en de aanscherping van de hypothecaire leennormen.

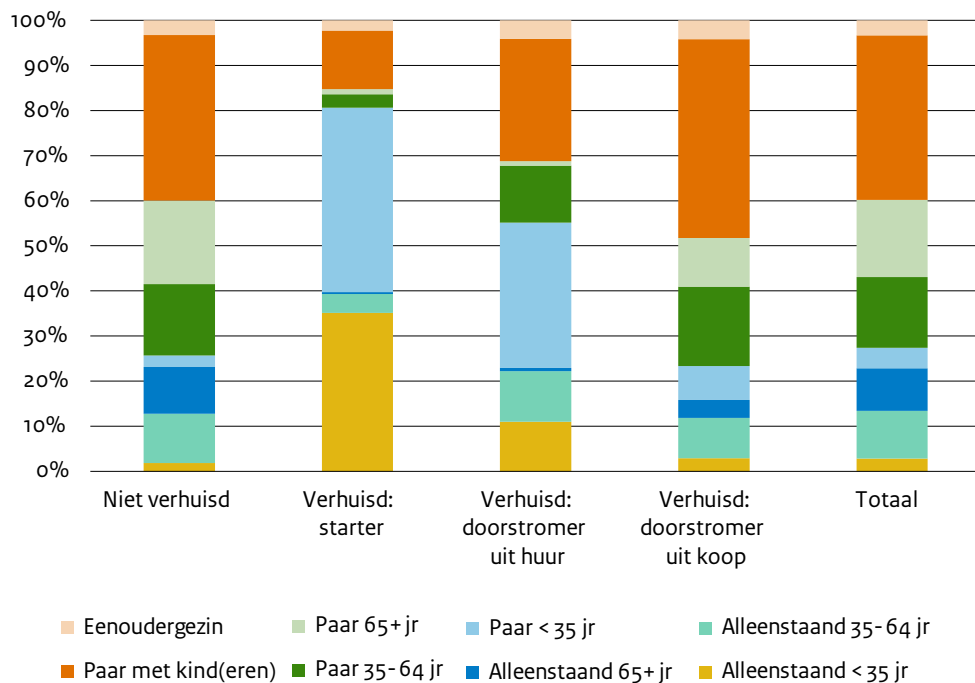
**Figuur 3.11** Eigenaar-bewoners naar type verhuizing in afgelopen twee jaar\* en besteedbaar huishoudinkomen; 2015 t/m 2021



\*Semi-starters uit huur zijn hier gerekend tot de doorstromers uit huur

Bijna vier op de tien starters die een koopwoning hebben gekocht, zijn alleenstaanden tot 35 jaar. Ook jonge paren (tot 35 jaar) vormen binnen de starters een grote groep. Doorstromers uit de huur zijn eveneens vaak jonge paren (31%) maar ook paren met kinderen (27%) komen bij deze groep vaak voor. Bij doorstromers binnen de koopsector zijn paren met kinderen (44%) veruit de grootste groep.

**Figuur 3.12** Eigenaar-bewoners naar wel/niet verhuisd in afgelopen twee jaar\* en type en leeftijd huishouden; 2021

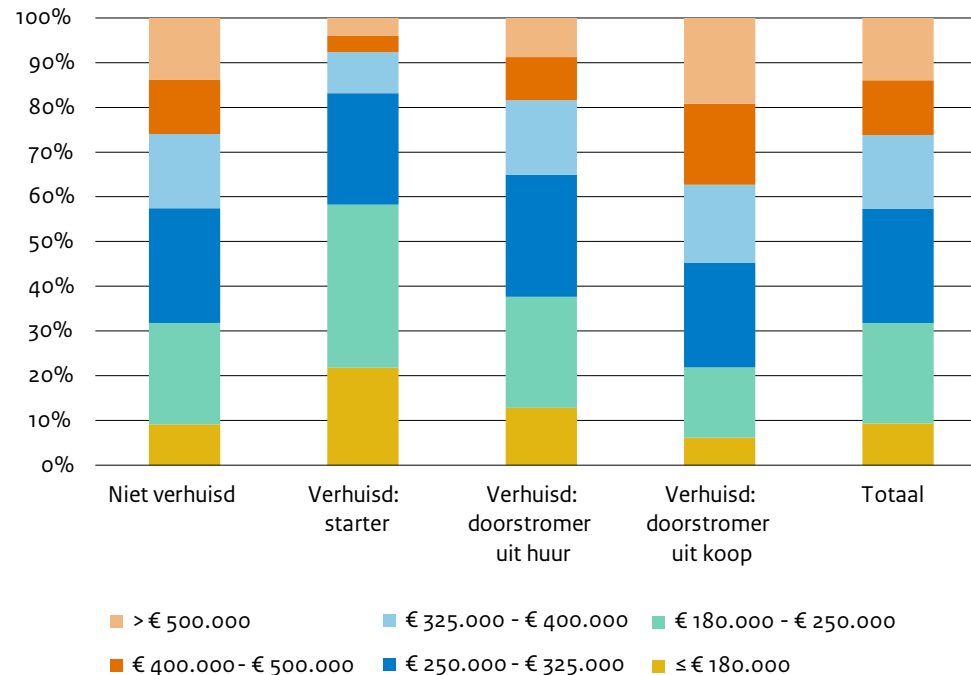


\*Semi-starters zijn hier gerekend tot de doorstromers

## Starters kopen goedkopere woningen dan doorstromers uit huur

Starters kopen woningen met de laagste WOZ-waarden, gevolgd door doorstromers uit de huur. Doorstromers uit een koopwoning wonen het vaakst in de duurdere delen van de koopvoorraad.

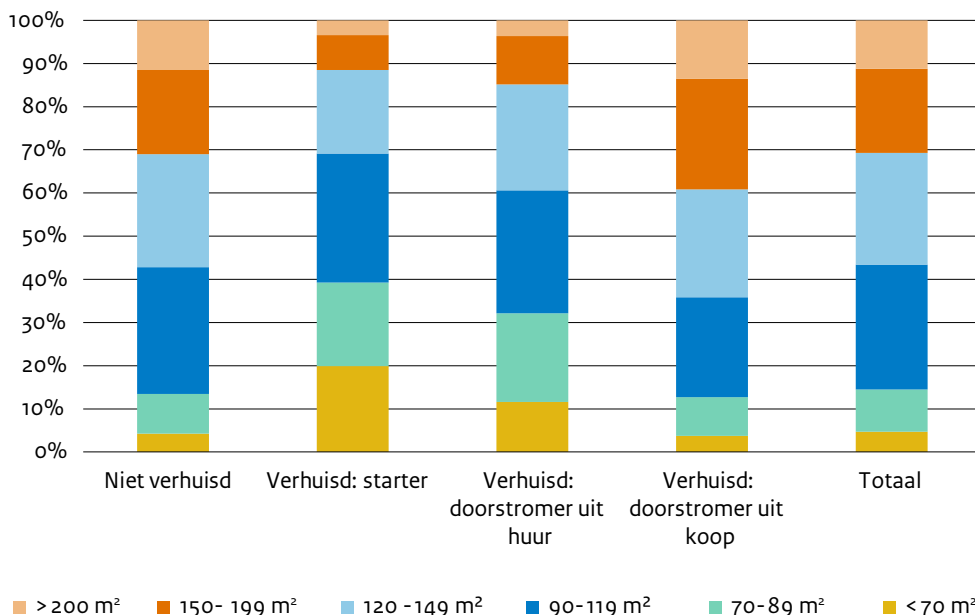
**Figuur 3.13** Eigenaar-bewoners naar wel/niet verhuisd in afgelopen twee jaar\* en WOZ-waarde; 2021



\*Semi-starters zijn hier gerekend tot de doorstromers

Bij woningoppervlakte is hetzelfde patroon te zien. Starters kopen de kleinste woningen: bijna 20% kocht een woning die kleiner is dan 70 m<sup>2</sup>. Doorstromers uit de huursector kopen minder vaak (12%) dergelijke kleine woningen. Doorstromers uit een koopwoning kopen de grootste woningen: bijna 40% koopt een woning die 150 m<sup>2</sup> of groter is.

**Figuur 3.14** Eigenaar-bewoners naar wel/niet verhuisd in afgelopen twee jaar\* en gebruiksoppervlakte woning; 2021

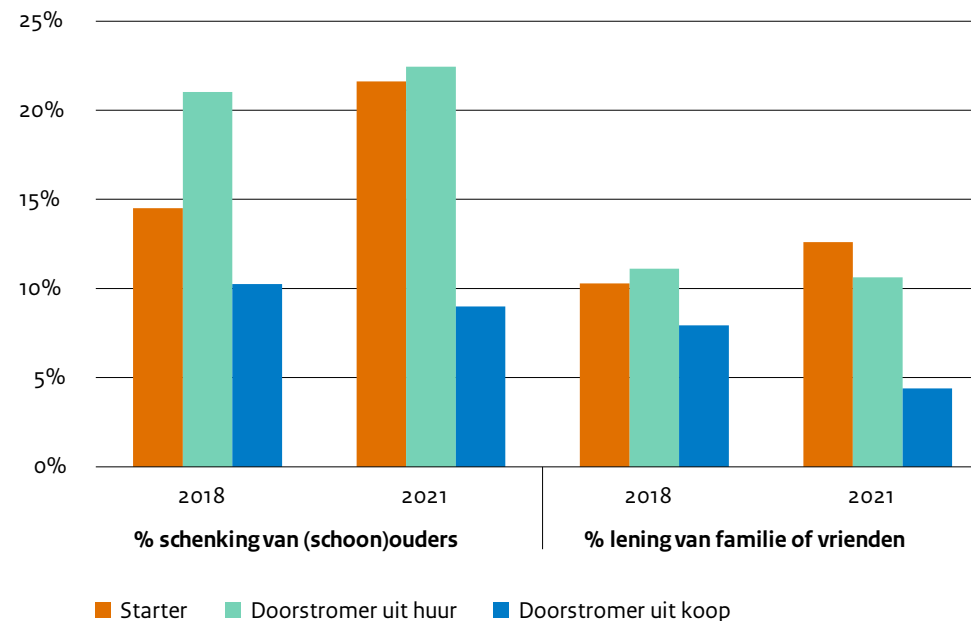


\*Semi-starters zijn hier gerekend tot de doorstromers

## Ruim een op vijf koopstarters heeft schenking van ouders ontvangen

Ruim een op de vijf recent verhuiste starters en doorstromers uit de huur heeft voor de aankoop van hun woning een schenking van (schoon)ouders ontvangen. Bij starters ligt dat percentage duidelijk hoger dan in 2018 (15%). Doorstromers uit de koop hebben veel minder vaak een schenking gekregen. Een lening van familie of vrienden komt minder vaak voor dan een schenking: ruim een op de tien starters en doorstromers uit de huur heeft een dergelijke lening ontvangen. Dit is niet noemenswaardig hoger dan in 2018.

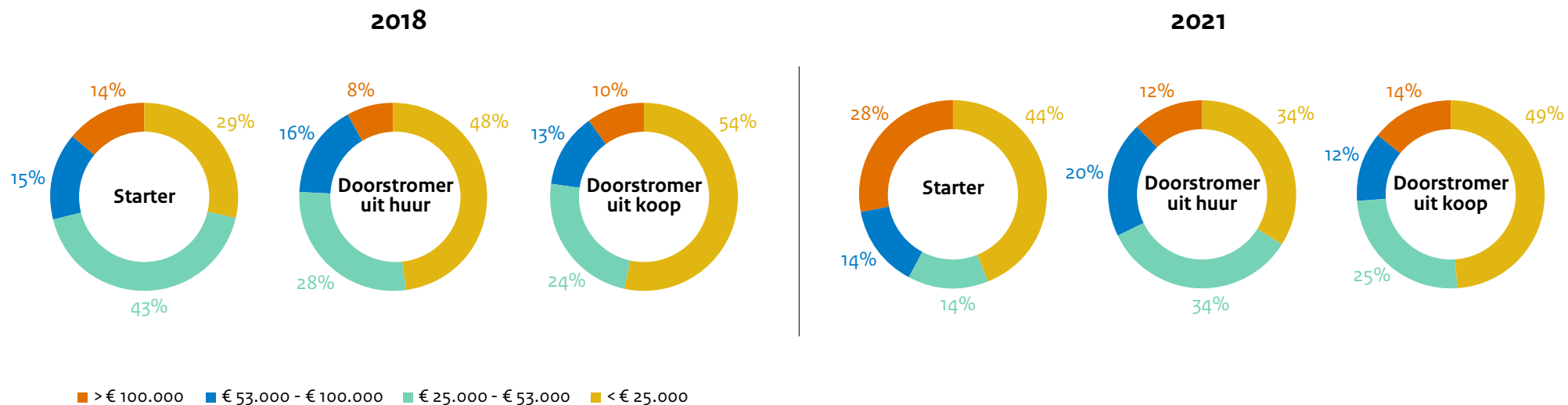
**Figuur 3.15** Verhuiste eigenaar-bewoners\* (afgelopen twee jaar) naar wel/niet ontvangen schenking of lening voor aankoop woning; 2018 en 2021



\*Semi-starters zijn hier gerekend tot de doorstromers

Bijna drie op de tien (28%) van de starters die een schenking hebben ontvangen, geven aan dat het ging om een bedrag van € 100.000 of meer. In 2018 was dat nog slechts 14%. Doorstromers uit de huur en koop die een schenking krijgen, ontvangen minder vaak een dergelijk hoog bedrag (12% à 14%). Bij veel schenkingen gaat het echter niet om de bekende 'jubelton' (schenkingen van circa € 100.000): bij alle groepen betreft het merendeel van de schenkingen aanzienlijk kleinere bedragen.

**Figuur 3.16** Verhuisde eigenaar-bewoners\* (afgelopen twee jaar) die schenking hebben ontvangen van (schoon)ouders, naar hoogte van geschonken bedrag; 2018 en 2021



\*Semi-starters zijn hier gerekend tot de doorstromers

# Verhuisdynamiek op de woningmarkt

In dit hoofdstuk wordt allereerst teruggekeken naar de verhuizingen op de woningmarkt in de afgelopen jaren (4.1) en de motieven die huishoudens hadden om te verhuizen (4.2). Vervolgens wordt vooruitgekeken naar de verhuisplannen die huishoudens hebben (4.3) en de woonwensen die daarbij horen (4.4).



**4.1** Recente verhuizingen >



**4.3** Verhuishwensen >



**4.2** Verhuismotieven >



**4.4** Woonwensen >



## Voor de analyses in dit hoofdstuk geldt het volgende:

- Tenzij anders aangegeven gaan de uitkomsten enkel over particuliere huishoudens die zijn verhuisd naar een zelfstandige woning of over (bestaande en nieuw te vormen) huishoudens die willen verhuizen naar een zelfstandige woning. Huishoudens die zijn verhuisd of willen verhuizen naar een alternatieve of onzelfstandige woonruimte (zoals een kamer of woonboot) blijven buiten beschouwing.
- Bij de vergelijkingen in de tijd worden in de koopsector reële bedragen gepresenteerd. Dat wil zeggen: de WOZ-waarden en gewenste koopprijzen van eerdere WoON-edities zijn omgerekend naar het prijsniveau van 2021. In de huursector worden de huurprijzen van eerdere WoON-edities afgezet tegen de destijds geldende huurprijsgrenzen.
- In de figuren en tabellen staan enkel de jaartallen van de WoON-edities (2015, 2018 en 2021). Bedacht moet worden dat de uitkomsten over gerealiseerde verhuizingen betrekking hebben op verhuizingen in de periode van twee jaar vóór de enquêtedatum.



## Kerncijfers verhuisdynamiek op de woningmarkt



		2015	2018	2021
Verhuisde huishoudens (laatste twee jaar) naar positie op de woningmarkt	Starter	232.000	248.000	248.000
	Semi-starter	157.000	174.000	173.000
	Doorstromer uit koop	140.000	311.000	345.000
	Doorstromer uit huur	308.000	360.000	338.000
	Vanuit buitenland	33.000	43.000	63.000
	Totaal aantal	870.000	1.136.000	1.167.000
	% huishoudens dat is verhuisd	12%	15%	15%
Verhuisde huishoudens naar segment	Naar koop	314.000	543.000	547.000
	Naar corporatiehuur	330.000	280.000	287.000
	Naar private huur	226.000	314.000	333.000
Verhuishwensen van bestaande huishoudens	% huishoudens 'beslist' verhuisgeneigd	11%	10%	9%
	% huishoudens 'misschien' verhuisgeneigd	23%	23%	22%
	% huishoudens 'zou wel willen, kan niets vinden'	3%	4%	6%
	% huishoudens 'wil beslist niet verhuizen'	64%	63%	62%
Verhuisgeneigde huishoudens actief op zoek naar een zelfstandige woning (bestaande + nieuwe huishoudens)	Starter	342.000	363.000	419.000
	Semi-starter	60.000	59.000	71.000
	Doorstromer uit koop	431.000	498.000	565.000
	Doorstromer uit huur	447.000	518.000	605.000
	Totaal aantal	1.280.000	1.437.000	1.660.000
Woonwensen actief zoekende verhuisgeneigden (Koop: prijspeil 2021)	% voorkeur koop eengezins	41%	42%	46%
	% voorkeur koopappartement	14%	15%	15%
	% voorkeur huur eengezins	16%	14%	13%
	% voorkeur huurappartement	29%	29%	26%
	% voorkeur koop ≤ € 325.000	43%	38%	33%
	% voorkeur koop > € 325.000	12%	19%	28%
	% voorkeur huur gereguleerd	33%	35%	29%
	% voorkeur huur vrije sector	12%	8%	9%



## 4.1 Recente verhuizingen

### Aantal verhuisde huishoudens licht toegenomen, maar minder doorstromers uit huur

Het totaal aantal huishoudens dat in de twee jaar voorafgaand aan het WoON is verhuisd naar een zelfstandige woning bedroeg bijna 1,2 miljoen en is met 3% toegenomen ten opzichte van 2018. Het aantal starters en semi-starters is nagenoeg gelijk gebleven. Starters zijn huishoudens die vanuit het ouderlijk huis of een onzelfstandige woning (zoals een kamer) zijn verhuisd naar een zelfstandige woning<sup>1</sup>. Semi-starters zijn huishoudens die weliswaar vanuit een zelfstandige woning zijn verhuisd (naar een andere zelfstandige woning) maar die vorige woning niet leeg hebben achtergelaten voor nieuwe bewoners. Het gaat bijvoorbeeld om ex-partners na een scheiding. Doorstromers daarentegen hebben hun vorige woning wel leeg achtergelaten. Het aantal doorstromers uit de koop is verder gestegen (11%) terwijl het aantal doorstromers uit een huurwoning is afgenomen: 6% minder huishoudens hebben een huurwoning leeg achtergelaten.

**Tabel 4.1** Aantal verhuisde huishoudens in de afgelopen twee jaar, naar positie op de woningmarkt; 2015 t/m 2021

	2015	2018	2021	Verandering 2018-2021	
				Absoluut	Relatief
Starter	232.300	248.000	248.400	500	0%
Semi-starter	157.100	174.400	172.600	-1.700	-1%
Doorstromer vanuit koop	139.800	311.000	345.300	34.300	11%
Doorstromer vanuit huur	308.000	360.200	337.700	-22.500	-6%
Buitenland	33.100	42.900	63.100	20.200	47%
<b>Totaal</b>	<b>870.300</b>	<b>1.136.500</b>	<b>1.167.200</b>	<b>30.700</b>	<b>3%</b>

Het aantal verhuisde paren met kinderen en oudere alleenstaanden is licht gedaald. Bij paren, met name van middelbare leeftijd en ouder, is het aantal verhuisde huishoudens wel toegenomen.

**Tabel 4.2** Aantal verhuisde huishoudens in de afgelopen twee jaar, naar type en leeftijd huishouden; 2015 t/m 2021

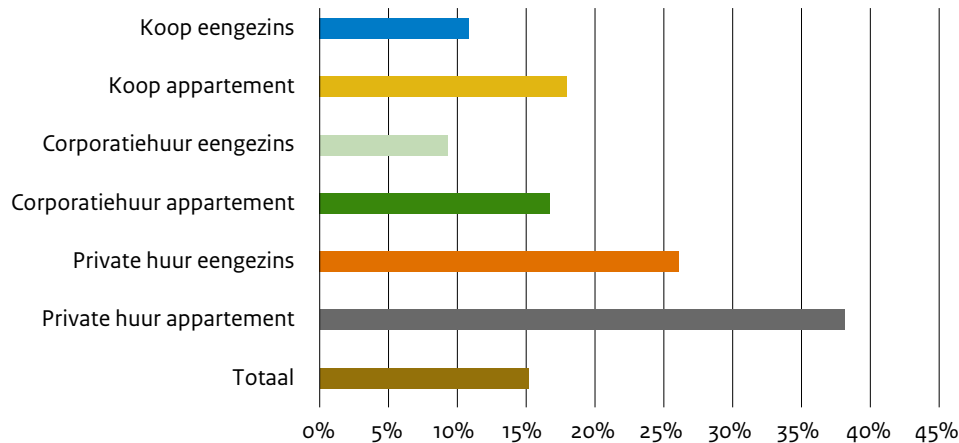
	2015	2018	2021	Verandering 2018-2021	
				Absoluut	Relatief
Alleenstaand < 35 jr	233.200	259.200	276.600	17.400	7%
Alleenstaand 35-64 jr	112.700	139.700	144.200	4.500	3%
Alleenstaand 65+ jr	33.300	55.900	50.500	-5.400	-10%
Paar < 35 jr	166.200	193.800	200.600	6.900	4%
Paar 35-64 jr	64.300	93.500	102.500	8.900	10%
Paar 65+ jr	31.100	46.900	57.600	10.700	23%
Paar met kinderen	149.700	252.800	241.600	-11.200	-4%
Eenoudergezin	79.700	94.700	93.500	-1.100	-1%
<b>Totaal</b>	<b>870.300</b>	<b>1.136.500</b>	<b>1.167.200</b>	<b>30.700</b>	<b>3%</b>

<sup>1</sup> Ook huishoudens die vanuit een alternatieve woonvorm zoals een woonwagen of woonboot naar een zelfstandige woning zijn verhuisd, worden tot de starters gerekend.

## Verhuisdynamiek grootst in private huur en vrije huursector

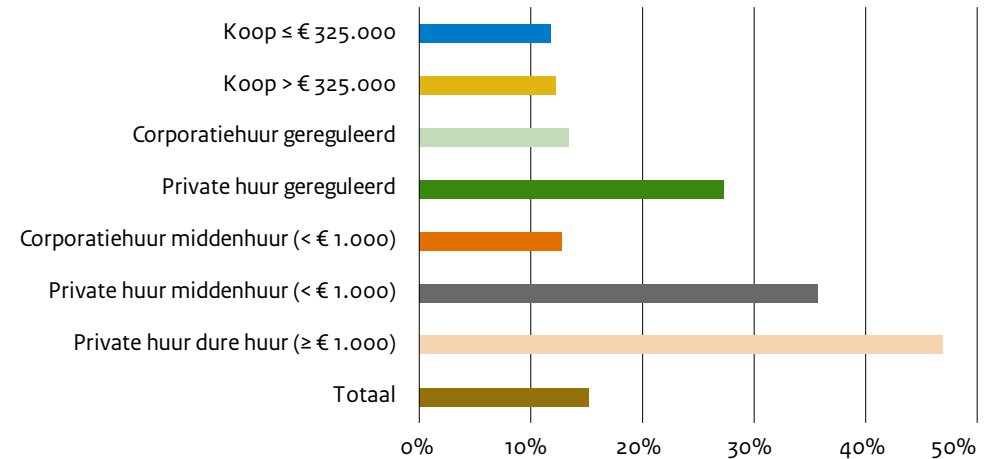
Van alle huishoudens is de afgelopen twee jaar 15% verhuisd. Dat percentage verschilt sterk tussen verschillende segmenten op de woningmarkt. Het aandeel recent verhuisden is het laagst bij huishoudens in eengezinswoningen in de corporatiesector (9%) en het hoogst bij appartementen in de private huursector (38%). In 2018 was het beeld hetzelfde. In elk segment is het aandeel recent verhuisden bij appartementen fors hoger dan bij eengezinswoningen: wel 1,5 tot 1,8 keer zo hoog.

**Figuur 4.1** Aandeel huishoudens dat in de afgelopen twee jaar verhuisd is, naar segment en type van huidige woning; 2021



Het aandeel recent verhuisde huishoudens verschilt niet tussen goedkope en dure koopwoningen. In de huursector is wel een duidelijk patroon te zien: in de middenhuur en dure huur is de verhuisdynamiek aanzienlijk groter dan in het gereguleerde segment. Van de huishoudens in de private dure huursector is bijna de helft in de afgelopen twee jaar verhuisd.

**Figuur 4.2** Aandeel huishoudens dat in de afgelopen twee jaar verhuisd is, naar segment en prijsklasse van huidige woning; 2021

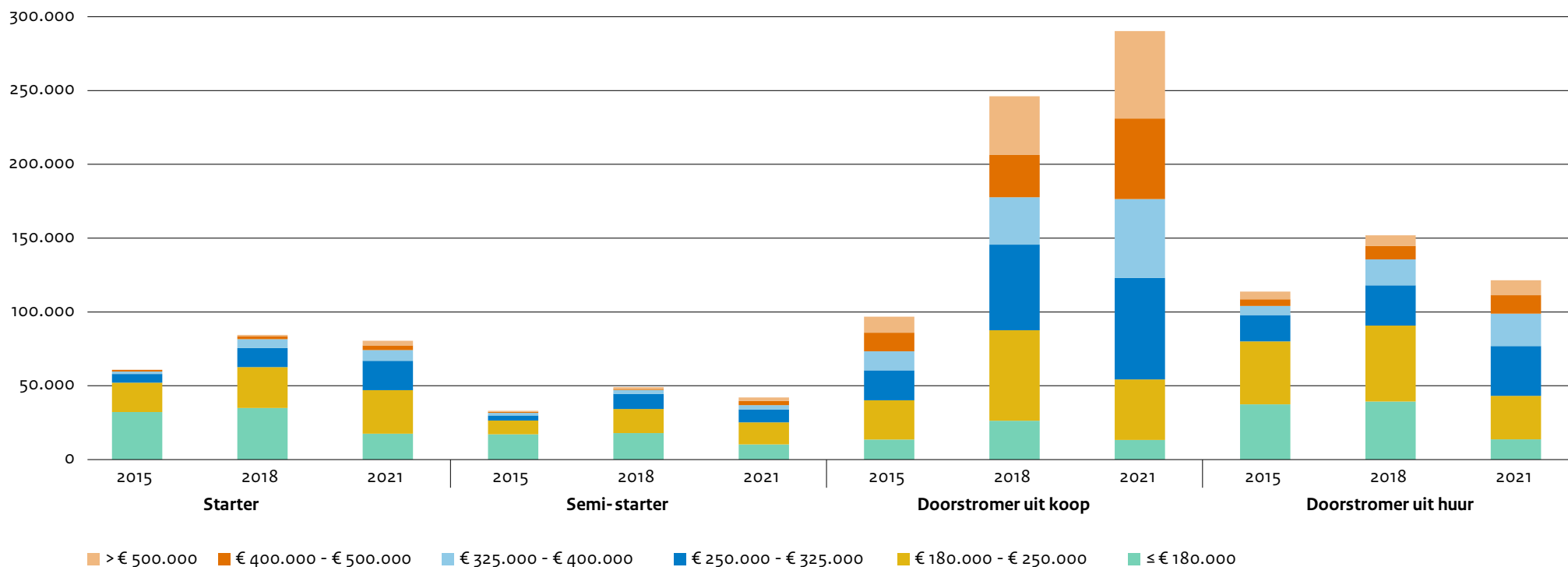


## Meer doorstromers binnen koop, maar minder van huur naar koop

In totaal zijn 547.000 huishoudens in de twee jaar voorafgaand aan WoON 2021 naar een koopwoning verhuisd. Dat is iets meer dan in 2018 en aanzienlijk meer dan in 2015. Er zijn wel verschillen tussen groepen huishoudens. Het aantal starters dat naar een koopwoning is verhuisd, is licht gedaald ten opzichte van WoON 2018. Ook bij semi-starters is een lichte daling te zien. Een aanzienlijk sterkere afname (-20%) is te zien

bij de doorstromers uit de huur. Vermoedelijk is het door de stijgende koopprijzen moeilijker geworden om de stap te zetten van huur naar koop. Het aantal doorstromers dat binnen de koopsector verhuist is juist met bijna een vijfde toegenomen. Ruim de helft van alle huishoudens die een koopwoning hebben betrokken, is daarmee een doorstromer binnen de koop. In 2018 was dat nog 45%. Toen was de doorstroming van koop naar koop na de crisis nog niet helemaal hersteld<sup>2</sup>. Starters en semi-starters kopen naar verhouding het vaakst woningen met een relatief lage WOZ-waarde. Doorstromers binnen de koopsector kopen de duurste woningen. Doorstromers uit de huur vormen de middengroep.

**Figuur 4.3** Huishoudens in de afgelopen twee jaar verhuisd naar een koopwoning, naar positie op woningmarkt en WOZ-waarde (prijspeil 2021); 2015 t/m 2021



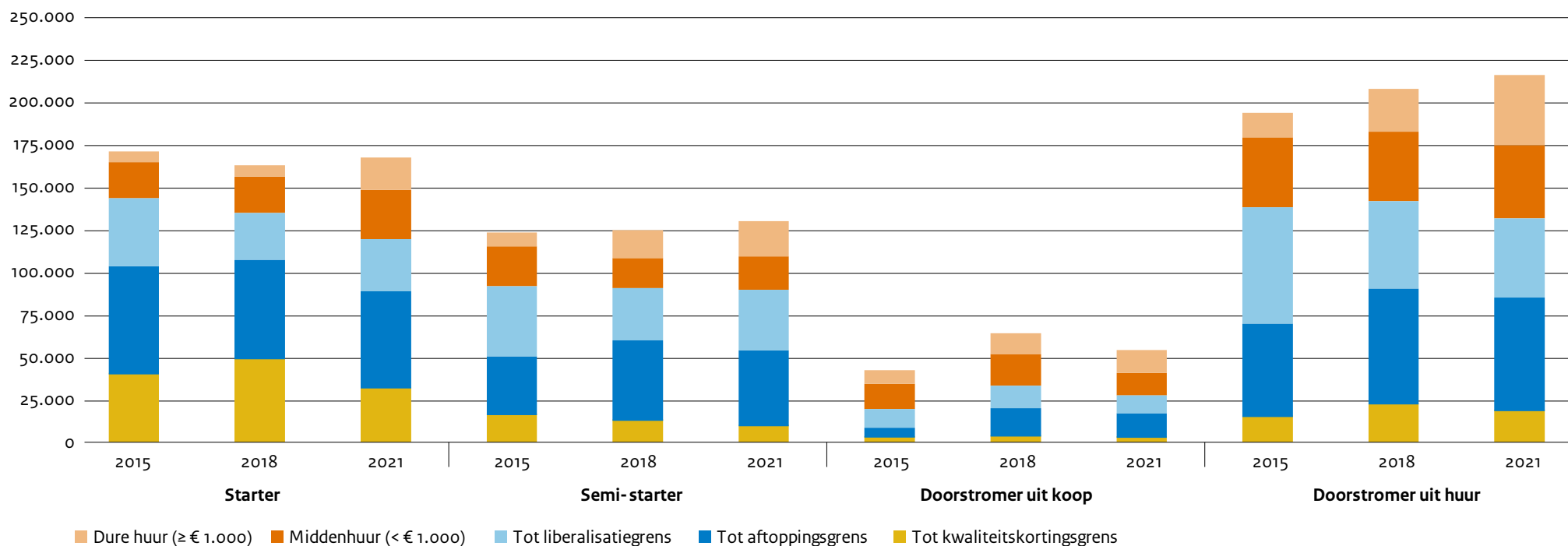
<sup>2</sup> Dat komt omdat in het WoON vanaf de enquêtedatum altijd twee jaar terug wordt gekeken en een deel van de respondenten voor WoON 2018 al in (de tweede helft van) 2017 is ondervraagd.

## Minder vaak van koop naar huur, meer verhuizingen naar dure huur

In totaal zijn 620.000 huishoudens in de afgelopen twee jaar naar een huurwoning verhuisd. Dat is een kleine toename in vergelijking met 2018 (4%). Deze lichte toename is te zien bij starters, semi-starters en doorstromers binnen de huursector. Het aantal huishoudens dat van koop naar huur is verhuisd, is met zo'n 15% gedaald. Zowel de overstap van huur naar koop als andersom kwam dus minder vaak voor dan in 2018.

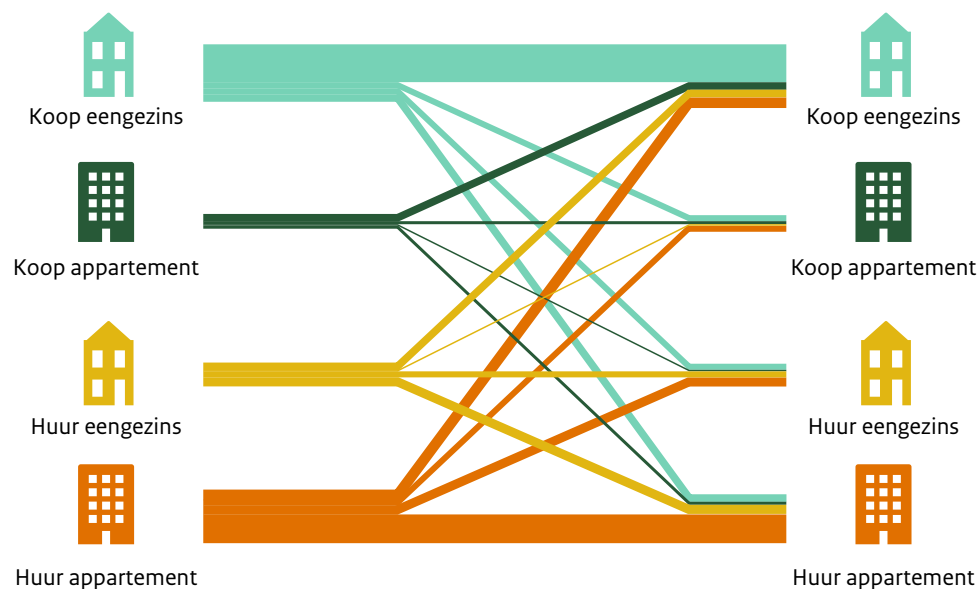
Van de starters en semi-starters in de huursector is zo'n 70% verhuisd naar een gereguleerde huurwoning. Bij doorstromers binnen de huursector is dat circa 60% en bij doorstromers uit een koopwoning 50%. Bij alle groepen verhuisden is vergeleken met 2018 een groter aandeel naar een dure huurwoning verhuisd. Bij doorstromers uit de koop is dat percentage (25%) het hoogst, maar in absolute aantallen vormen doorstromers uit de huur in die prijsklasse de grootste groep recent verhuisden.

**Figuur 4.4** Huishoudens in de afgelopen twee jaar verhuisd naar een huurwoning, naar positie op woningmarkt en huurprijs; 2015 t/m 2021



Op basis van de verhuizingen van doorstromers en semi-starters – alle verhuizingen van zelfstandige woning naar zelfstandige woning – zijn doorstroomprofielen opgesteld. De belangrijkste verhuisstroom zijn verhuizingen binnen het segment koopeengezins: een kwart van alle verhuizingen vindt plaats in die sector. Verhuizingen binnen het segment huurappartementen zijn goed voor bijna een vijfde van het totaal. Een ‘overstap’ tussen segmenten komt het vaakst voor van huurappartement naar koopeengezins en andersom. Dat hangt samen met het feit dat dit de twee grootste segmenten in de woningvoorraad zijn.

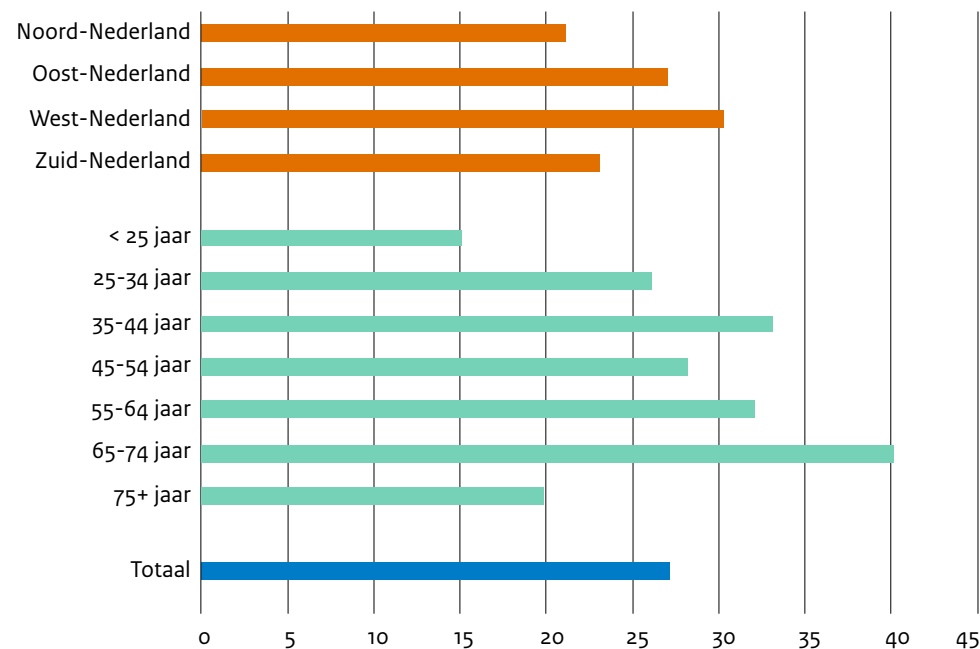
**Figuur 4.5** In afgelopen twee jaar verhuisde doorstromers en semi-starters naar achtergelaten en betrokken woning; 2021



## Verhuisde corporatiehuurders gemiddeld 27 maanden actief op zoek

Huurders die de afgelopen twee jaar zijn verhuisd naar een corporatiewoning waren gemiddeld 27 maanden actief op zoek naar hun huidige woning. De actieve zoektijd was met gemiddeld 30 maanden het langst in West-Nederland en met 21 maanden het kortst in de noordelijke provincies. Jongeren (tot 25 jaar) waren gemiddeld 15 maanden actief op zoek en hadden daarmee van alle leeftijdsgroepen de kortste zoekduur. Ook 75-plussers waren relatief kort op zoek (20 maanden).

**Figuur 4.6** Gemiddelde actieve zoektijd in maanden van huishoudens die in afgelopen twee jaar zijn verhuisd naar een corporatiewoning, naar landsdeel en leeftijd; 2021





## 4.2 Verhuismotieven

### Ruim kwart is verhuisd vanwege relatie of zelfstandig wonen

Verhuismotieven verschillen sterk naar levensfase en dus ook tussen de onderscheiden groepen huishoudens. Samenwonen is voor jonge paren en paren van middelbare leeftijd vaak de belangrijkste reden om te verhuizen. Het einde van een relatie komt bij alleenstaanden tussen de 35 en 64 jaar en bij eenoudergezinnen vaak voor als voornaamste motief. In totaal is ruim een kwart (27%) van alle verhuisden verhuisd vanwege 'zelfstandig gaan wonen' of vanwege het begin of einde van een

samenwonenrelatie. Bij ruim een op de vijf 65-plushuishoudens die zijn verhuisd, is gezondheid of de behoefte aan zorg de belangrijkste verhuisreden. Zoals aangegeven blijven verhuizingen naar een zorginstellingen buiten beschouwing in dit hoofdstuk. Bij ouderen is ook dichterbij familie willen wonen vaak een motief. De 'vorige woning' komt bij alle groepen voor als belangrijke verhuisreden, maar het meest bij paren met kinderen (19%). Bij dit verhuismotief was de vorige woning niet meer voldoende passend, bijvoorbeeld vanwege een te kleine oppervlakte of het gebrek aan een tuin. De gearceerde cellen geven per huishoudtype de meest voorkomende motieven weer.

Tabel 4.3 In afgelopen twee jaar verhuisde huishoudens naar leeftijd en type huishouden en belangrijkste verhuisreden; 2021

	1-pers < 35 jr	1-pers 35-64 jr	1-pers 65+ jr	Paar < 35 jr	Paar 35-64 jr	Paar 65+ jr	Paar met kinderen	Eenoudergezin	Totaal
Huwelijk / samenwonen	1%	1%	0%	39%	18%	2%	8%	1%	10%
Scheiding / einde relatie	7%	19%	6%	0%	1%	0%	0%	34%	7%
Zelfstandig wonen	33%	5%	2%	6%	0%	0%	1%	3%	10%
Gezondheid / behoefte zorg	1%	3%	22%	0%	4%	23%	2%	2%	4%
Studie	9%	1%	0%	4%	0%	0%	0%	2%	3%
Werk	10%	7%	0%	8%	9%	1%	9%	2%	7%
Financiële reden	6%	8%	7%	5%	6%	8%	6%	5%	6%
Vorige woning	13%	10%	15%	13%	14%	15%	19%	13%	14%
Vorige woonomgeving	2%	9%	9%	4%	10%	11%	13%	5%	7%
Dichterbij familie	3%	6%	11%	4%	6%	13%	6%	8%	6%
Andere reden	16%	31%	27%	16%	31%	27%	36%	25%	25%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

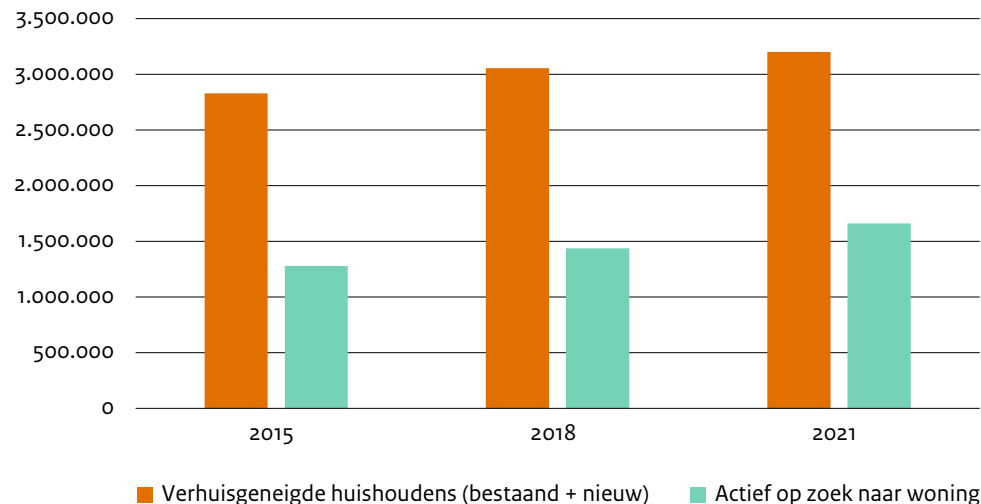


## 4.3 Verhuishwensen

### Aantal huishoudens met een actieve verhuishwens toegenomen

Het totaal aantal verhuisgeneigde huishoudens dat 'misschien' of 'beslist' binnen twee jaar naar een (andere) zelfstandige woning wil verhuizen, bedraagt 3,2 miljoen. Dit is een groei van 5% ten opzichte van 2018. Deze groep omvat zowel bestaande huishoudens als nieuw te vormen huishoudens, bijvoorbeeld jongeren die nog thuis wonen. Niet alle verhuisgeneigden zijn daadwerkelijk actief op zoek naar een woning. Bijna 1,7 miljoen verhuisgeneigde huishoudens geven aan dat ze het afgelopen halfjaar iets hebben ondernomen om aan een andere woning te komen of hebben al een woning gevonden. Deze groep noemen we de 'actief zoekende woningvragers' ofwel 'actieve zoekers'. Hun aantal is met 16% toegenomen ten opzichte van 2018. Deze groei is beduidend meer dan de groei van het totaal aantal inwoners en huishoudens in Nederland in diezelfde periode. Het is niet duidelijk of dit mogelijk (deels) een effect van de coronacrisis is.

**Figuur 4.7** Aantal verhuisgeneigde huishoudens (bestaand + nieuw) met voorkeur voor zelfstandige woning en aantal actief zoekende huishoudens; 2015 t/m 2021



De groei van het aantal actieve zoekers is terug te zien bij zowel starters als doorstromers. We zagen eerder dat semi-starters bij de verhuisde huishoudens een belangrijke groep vormen (15% van het totaal). Omdat semi-starters relatief vaak een verhuizing niet (ruim) van tevoren zien aankomen, vormen zij slechts een klein deel (4%) van de totale groep actieve zoekers.

**Tabel 4.4** Actief zoekende woningvragers naar positie op de woningmarkt; 2015 t/m 2021

	2015	2018	2021	Verandering 2018-2021	
				Absoluut	Relatief
Starter	342.000	362.500	418.800	56.300	16%
Semi-starter	60.000	58.800	71.300	12.600	21%
Doorstromer uit koop	431.000	498.300	565.100	66.800	13%
Doorstromer uit huur	446.700	517.600	605.200	87.600	17%
<b>Totaal</b>	<b>1.279.700</b>	<b>1.437.200</b>	<b>1.660.400</b>	<b>223.200</b>	<b>16%</b>

### Ruim helft thuiswonende 18-plussers is verhuisgeneigd

Een belangrijke groep woningvragers betreft thuiswonende kinderen. Ruim de helft (52%) van alle thuiswonende kinderen (18+) geeft aan 'misschien' of 'beslist' de komende twee jaar te willen verhuizen naar een zelfstandige woning. Dat percentage is iets hoger dan in 2015. Er is veel vaker een voorkeur voor een zelfstandige woning (met eigen voorzieningen) dan voor een (studenten)kamer of wooneenheid.

**Tabel 4.5** Aantal en aandeel verhuisgeneigde thuiswonende kinderen (18+); 2015 t/m 2021

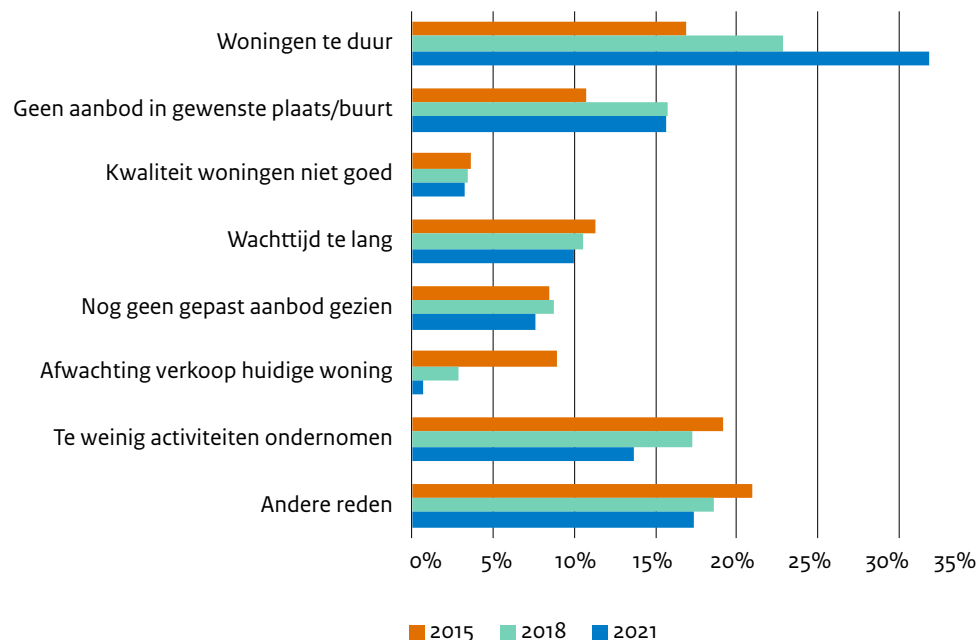
	2015	2018	2021	Verandering 2018-2021	
				Absoluut	Relatief
Totaal aantal thuiswonenden (18+)	1.207.400	1.292.400	1.394.600	102.200	8%
% met verhuishwens: zelfstandige woning	50%	51%	52%		
% met verhuishwens: kamer of wooneenheid	4%	5%	5%		



## Hoge prijzen steeds vaker belemmering voor vinden woning

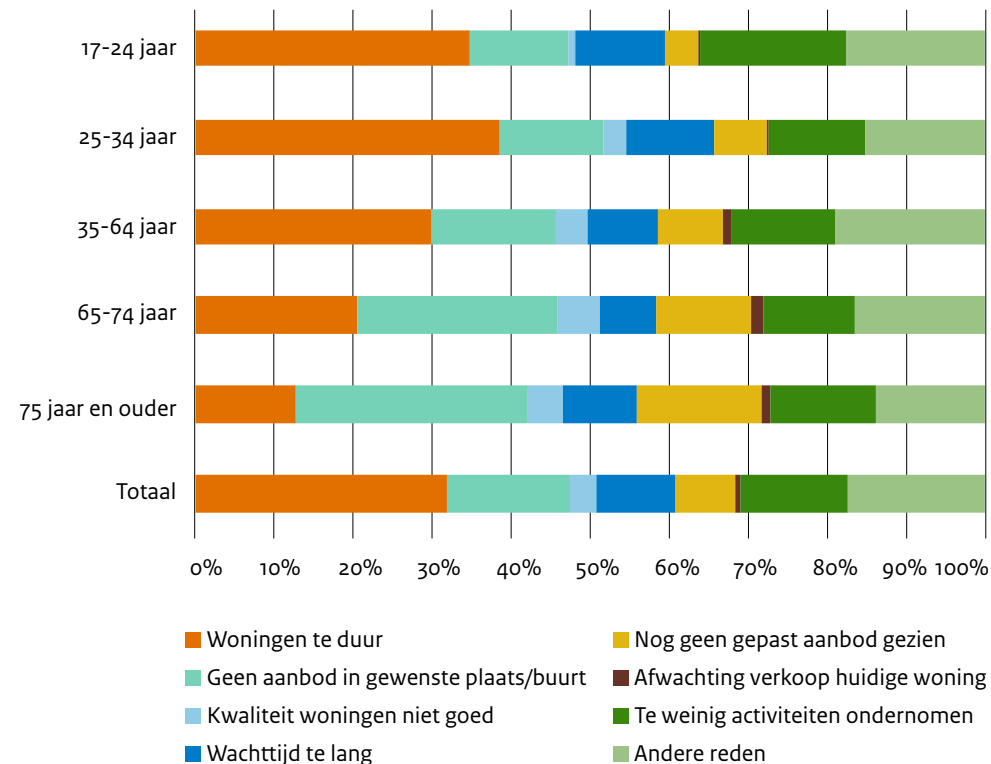
Een op de drie actief zoekende huishoudens geeft aan dat 'te dure woningen' de belangrijkste reden zijn dat ze nog geen woning hebben gevonden. In 2015 was dat nog maar bij 17% van de actieve zoekers de voornaamste reden. De hoge koop- en huurprijzen zijn dus steeds vaker een belemmering voor het vervullen van een verhuiswens. Het gebrek aan aanbod in de gewenste buurt en het ondernemen van te weinig activiteiten worden daarna als vaakst genoemd als reden. Laatstgenoemde reden werd in 2021 minder vaak genoemd dan in eerdere jaren.

**Figuur 4.8** Belangrijkste reden dat actief zoekende woningvragers nog geen woning hebben gevonden; 2015 t/m 2021



De reden waarom actieve zoekers nog geen woning hebben gevonden, verschilt per leeftijdsgroep. Vier op de tien jonge huishoudens (25 tot 35 jaar) geven aan dat de aangeboden woningen te duur zijn. Dat is duidelijk meer dan gemiddeld (32%). Bij oudere huishoudens (vanaf 65) is een gebrek aan aanbod in de specifieke plaats of buurt waar men wil wonen relatief vaak de voornaamste reden. Ouderen zeggen ook vaker dan andere leeftijdsgroepen dat ze nog geen gepaste woningen in het aanbod hebben gezien. Dat komt mogelijk doordat ouderen vaak naar een specifiek voor ouderen geschikte (gelijkvloerse) woning willen verhuizen. Het ondernemen van te weinig activiteiten wordt het meest genoemd door de jongste woningzoekenden (tot 25 jaar).

**Figuur 4.9** Belangrijkste reden dat actief zoekende woningvragers nog geen woning hebben gevonden, naar leeftijd; 2021





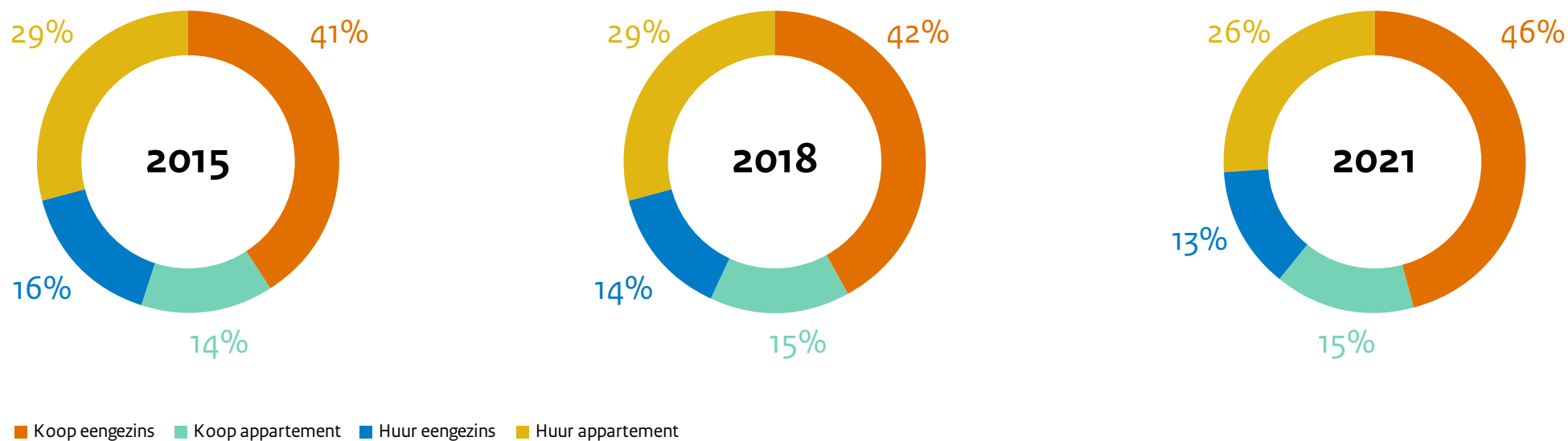
## 4.4 Woonwensen

### Toename voorkeur voor koopeengezinswoningen

In deze paragraaf komen de woonwensen van actief zoekende verhuisingeigde huishoudens (woningvragers) aan bod. 46% van de actieve zoekers heeft een voorkeur voor een koopeengezinswoning. Dat is meer dan in 2015 en 2018, toen het percentage op 41% à 42% lag. De voorkeur voor koopappartementen is gelijk gebleven op 15%. De

algehele voorkeur voor huur is gedaald van 43% in 2018 tot 39% in 2021. Binnen de huur is de voorkeur voor appartementen veel groter dan voor eengezinswoningen. Er is geen duidelijke invloed van corona (thuiswerken) op de voorkeur voor huur/koop en woningtype te zien.

Figuur 4.10 Gewenste woning van actief zoekende woningvragers naar eigendom en type; 2015 t/m 2021



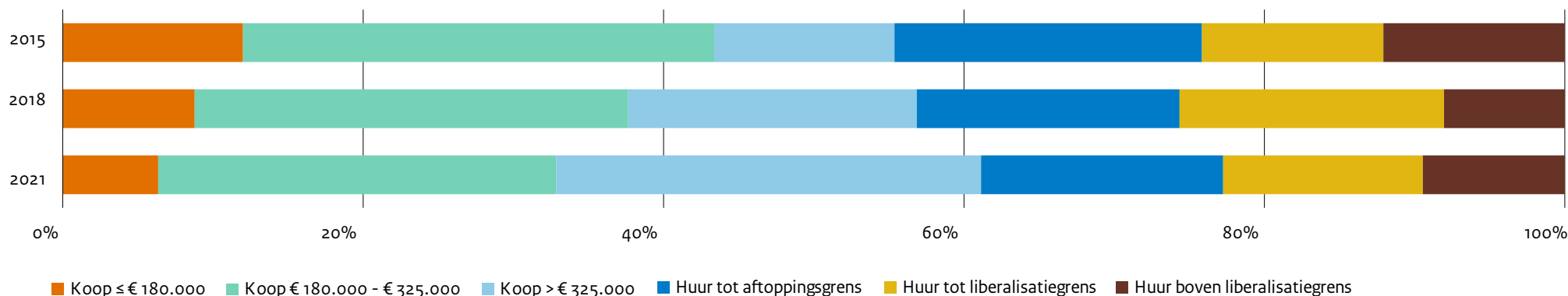
## Een op de tien actieve zoekers op zoek naar huurwoning in vrije sector

De stijging van de huizenprijzen en de toename van de leencapaciteit (door de gedaalde rente) is duidelijk terug te zien in de prijssegmenten waarin actieve zoekers zoeken. In 2015 wenste 12% van de actief woningzoekenden een koopwoning in de prijsklasse tot € 180.000. In 2021 was dat gedaald tot 6%. Het aandeel woningzoekenden dat een koopwoning wenst boven € 325.000 is gestegen van 12% naar 28%. Bij deze uitkomsten zijn de gewenste koopprijzen van de eerdere WoON-edities gecorrigeerd voor inflatie en dus allemaal uitgedrukt in prijspeil 2021<sup>3</sup>.

Bijna 30% van de zoekers wenst een huurwoning in het gereguleerde segment. Dat is duidelijk minder dan in 2018, toen dat nog 35% was. Bijna een op de tien woningvragers wenst een huurwoning in de vrije huursector. Dat percentage is nagenoeg gelijk gebleven

in vergelijking met 2018. Van alle huishoudens die afgelopen twee jaar zijn verhuisd heeft bijna een op de vijf een vrijesectorhuurwoning betrokken. Van alle onderscheiden segmenten is bij vrijesectorhuur het gat tussen gerealiseerde en gewenste verhuizingen het grootst: er wordt in de praktijk naar verhouding veel vaker naartoe verhuisd dan de woonvoorkeuren van verhuiscandidate aangeven. Dit laat zien dat de vrije huursector bij uitstek een segment is voor huishoudens die hun verhuiscandidate niet (ruim) van tevoren zien aankomen en snel een woning nodig hebben. Ook laat het zien dat een deel van de huishoudens in de vrije huursector eigenlijk liever een woning had willen kopen. Een belangrijke kanttekening bij de vergelijking tussen gerealiseerde en gewenste verhuizingen is dat de vraag (verhuis- en woonwensen) van personen in instellingen zoals asielzoekerscentra en de vraag van (toekomstige) immigranten uit het buitenland niet in het WoON worden gemeten. De in deze paragraaf gepresenteerde uitkomsten omvatten dus niet de totale woningvraag in Nederland. Het is overigens niet bekend of woningzoekenden naar een corporatiewoning of private huurwoning willen verhuizen.

**Figuur 4.11** Gewenste woning van actief zoekende woningvragers naar eigendom en prijsklasse (koop: prijspeil 2021); 2015 t/m 2021



<sup>3</sup> De gewenste koopprijzen in WoON 2021 zijn opgegeven in de periode augustus 2020 t/m september 2021. De prijsstijgingen sindsdien zijn dus niet terug te zien in de uitkomsten in dit hoofdstuk.

## Meer huurders willen stap zetten naar koop

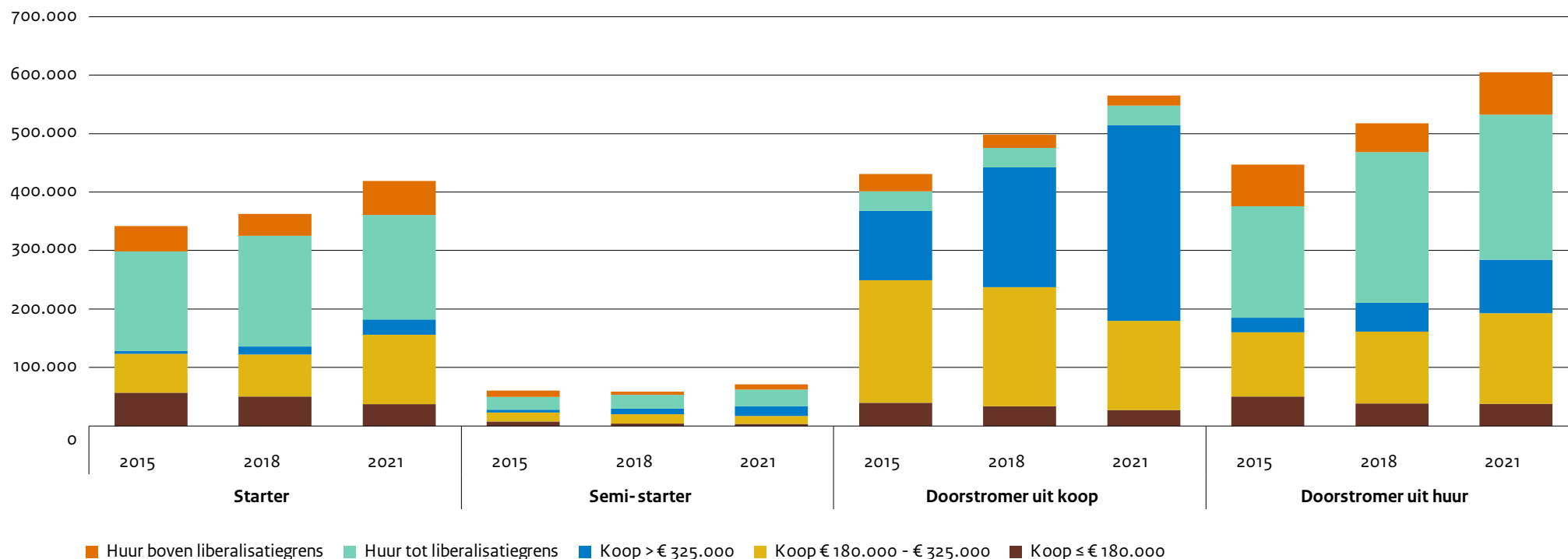
De ruim 400.000 actief zoekende starters op de woningmarkt wensen in meerderheid (57%) een huurwoning, waarvan het grootste deel in het gereguleerde segment. Binnen de koopsector zoeken de meeste starters in de prijsklasse tot € 325.000. In vergelijking met 2018 is de vraag van starters naar koopwoningen en naar huurwoningen in de vrije sector zowel in absolute als relatieve zin toegenomen. Zo steeg de voorkeur voor koop van 37% naar 43%. De vraag naar gereguleerde huurwoningen is juist gedaald. Semi-starters zijn ongeveer in gelijke mate op zoek naar koop- en huurwoningen.

Ruim negen op de tien doorstromers uit de koop willen opnieuw naar een koopwoning verhuizen. Zij zoeken nauwelijks in het goedkope koopsegment maar juist vooral in de

prijsklasse boven € 325.000. In vergelijking met 2018 is de vraag van doorstromers uit de koop naar huurwoningen zowel in aantallen als in relatieve zin wat gedaald. Bijna de helft (47%) van de doorstromers uit de huur wil naar een koopwoning verhuizen. Dat is duidelijk meer dan in 2018 (41%). De vraag van doorstromers uit de huur naar gereguleerde huurwoningen is zowel in absolute als relatieve zin gedaald. De vraag naar vrijesectorhuurwoningen is juist in beide opzichten gestegen.

Bij zowel starters als doorstromers uit huur is de voorkeur voor een koopwoning toegenomen ten opzichte van 2018. Dat hangt waarschijnlijk samen met de lage hypotheekrente en het feit dat de koopmarkt in de lift zit (stijgende prijzen) en woningzoekenden de 'boot niet willen missen'. Ook kunnen de hogere huurprijzen in de vrije huursector een rol spelen.

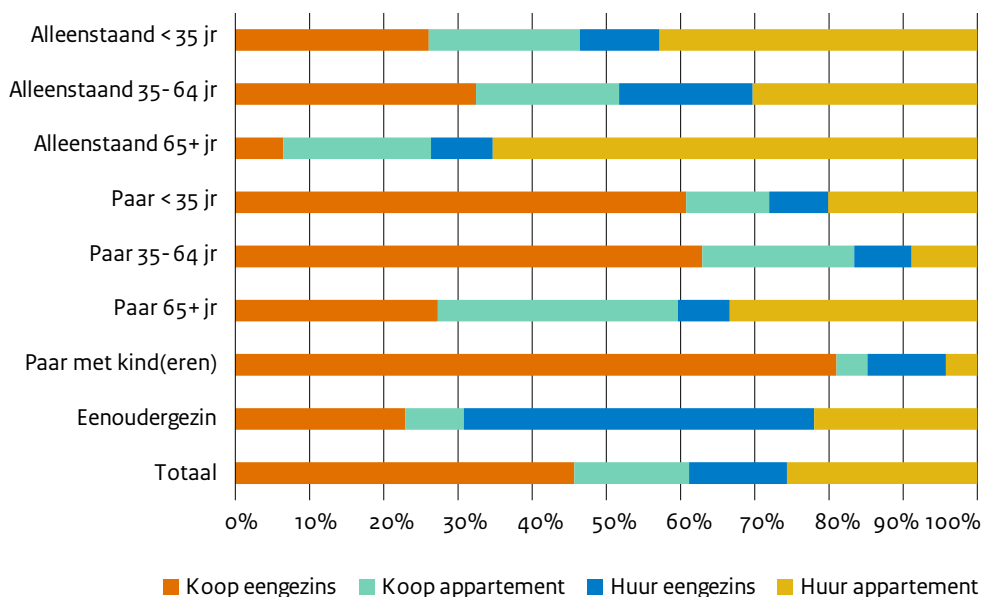
**Figuur 4.12** Gewenste woning van actief zoekende woningvragers naar positie op de woningmarkt en naar eigendom en prijsklasse (koop: prijspeil 2021); 2015 t/m 2021



## Voorkeur voor koopappartementen grootst bij oudere paren

De leeftijd en de samenstelling van het huishouden spelen een belangrijke rol bij de woonvoorkeuren van woningzoekenden. De voorkeur voor eengezinskoopwoningen is vooral groot bij paren met kinderen (ruim 80%) en paren tot 65 jaar (ruim 60%). De vraag naar koopappartementen is naar verhouding het sterkst bij oudere paren (32%). Ook bij alleenstaanden en paren tussen de 35 en 64 jaar is de voorkeur voor een koopappartement (20%) relatief groot. De voorkeur voor eengezinshuurwoningen is bij veel groepen relatief klein, maar wel groot bij eenoudergezinnen (47%). Dergelijke woningen kunnen voldoen aan de behoefte aan tijdelijke huisvesting met voldoende woonoppervlak. De vraag naar huurappartementen is heel groot bij oudere alleenstaanden (65%). Ook bij jonge alleenstaanden (43%) is de voorkeur voor huurappartementen een stuk groter dan gemiddeld.

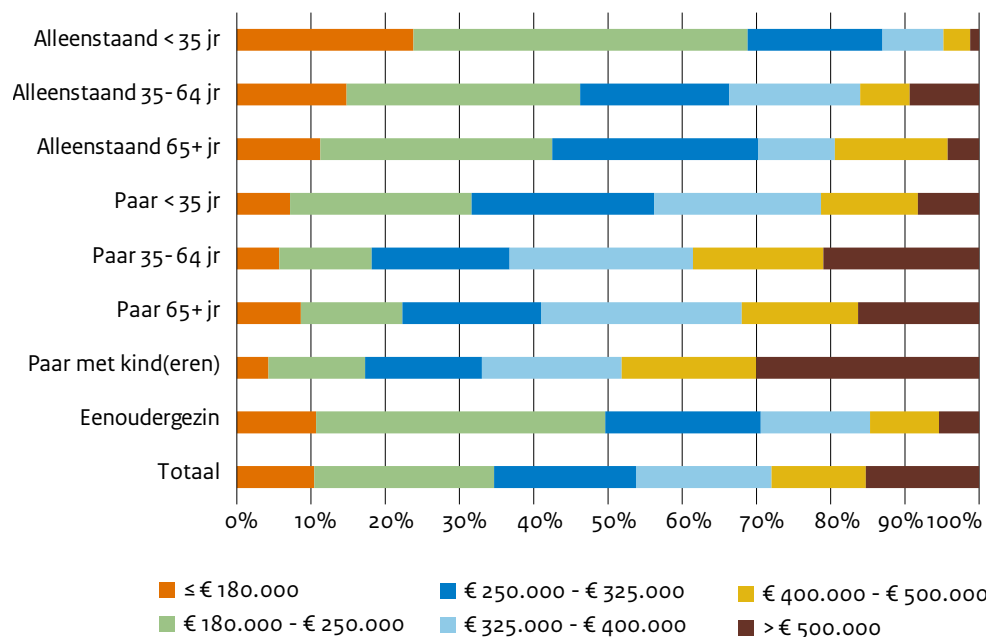
**Figuur 4.13** Gewenste woning van actief zoekende woningvragers naar type huishouden (na verhuizing) en naar eigendom en type; 2021



## Paren met kinderen zoeken vaakst in dure koopsegment

Van de actieve zoekers die een koopwoning wensen, wil 10% maximaal € 180.000 betalen. Bij jonge alleenstaanden is de vraag naar koopwoningen in het laagste segment naar verhouding het grootst (24%). Voor ruim vier op de tien (43%) woningzoekenden ligt de maximale koopprijs tussen € 180.000 en € 325.000. Bij alleenstaanden en eenoudergezinnen – per definitie eenverdieners – is de voorkeur voor een koopwoning in deze prijsklasse duidelijk groter dan gemiddeld. Paren (met kinderen) zoeken juist vaak een woning in de duurste segmenten.

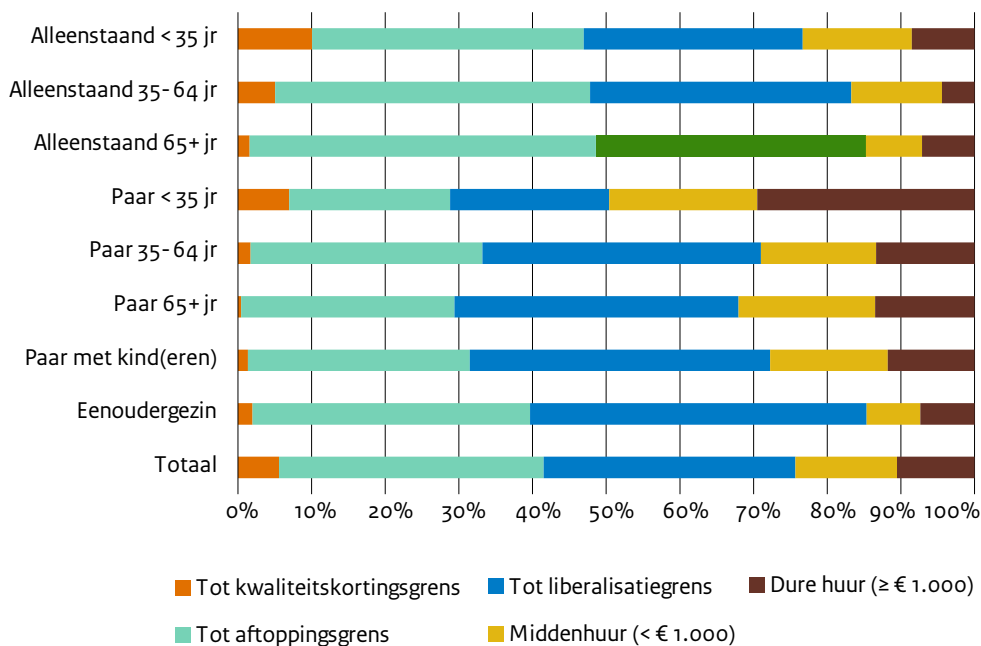
**Figuur 4.14** Gewenste koopprijs van actief zoekende woningvragers naar type en leeftijd huishouden (na verhuizing); 2021



## Voorkeur voor vrijesectorhuur grootst bij jonge paren

De gewenste huurprijs ligt bij ruim een op de drie (36%) woningzoekenden in de huursector in de prijsklasse onder de aftoppingsgrens. Onder alleenstaanden en eenoudergezinnen is de vraag naar dergelijke betaalbare huurwoningen het grootst. Relatief veel paren (met kinderen) die in het gereguleerde segment zoeken, wensen een huurprijs tussen de aftoppings- en liberalisatiegrens. Een kwart van alle actieve zoekers in de huursector wil een woning in de vrije sector: middenhuur (14%) of dure huur (11%). Onder jonge paren is de vraag naar zowel middenhuur (20%) als dure huur (29%) relatief groot. Ook oudere paren zoeken naar verhouding vaak (19%) een middenhuurwoning.

**Figuur 4.15** Gewenste huurprijs van actief zoekende woningvragers naar type en leeftijd huishouden (na verhuizing); 2021



# Woningkwaliteit en woonbeleving

Dit hoofdstuk gaat in op diverse aspecten rondom de kwaliteit van woningen. Zo wordt onder meer gekeken naar woonoppervlakte (5.1), de aanwezigheid van vocht of schimmel in woningen (5.3) en groot onderhoud of woningverbeteringen in de afgelopen vijf jaar (5.4). Daarnaast wordt in dit hoofdstuk aandacht besteed aan de mate van tevredenheid van bewoners met hun woning (5.2) en directe woonomgeving (5.5).



**5.1** Woonoppervlakte en buitenruimte >



**5.4** Groot onderhoud en woningverbetering >



**5.2** Tevredenheid met woning >



**5.5** Tevredenheid met woonomgeving >



**5.3** Schimmel in woningen en veiligheid >



### Voor de analyses in dit hoofdstuk geldt het volgende:

- De uitkomsten gaan enkel over particuliere huishoudens in zelfstandige woningen. Onbewoonde woningen blijven buiten beschouwing.
- De uitkomsten over tevredenheid met de woning en woonomgeving worden op persoonsniveau beschouwd. Voor alle andere analyses wordt gekeken naar huishoudens.



## Kerncijfers woningkwaliteit en woonbeleving



		2015	2018	2021
Gebruiksoppervlakte	Gebruiksoppervlakte in m <sup>2</sup> (koop)	140	139	141
	Gebruiksoppervlakte in m <sup>2</sup> (corporatiehuur)	84	84	85
	Gebruiksoppervlakte in m <sup>2</sup> (private huur)	104	97	92
	Gebruiksoppervlakte p.p. in m <sup>2</sup> (koop)	68	69	70
	Gebruiksoppervlakte p.p. in m <sup>2</sup> (corporatiehuur)	59	60	62
	Gebruiksoppervlakte p.p. in m <sup>2</sup> (private huur)	75	69	67
	Tevredenheid met woning	% (zeer) tevreden met woning	88%	86%
% (zeer) ontevreden met woning		3%	4%	4%
Schimmel en veiligheid	% vocht of schimmel (koop)		12%	10%
	% vocht of schimmel (corporatiehuur)		28%	24%
	% vocht of schimmel (private huur)		27%	23%
	% rook- én koolstofmonoxidemelder (koop)	19%	27%	38%
	% rook- én koolstofmonoxidemelder (corporatiehuur)	11%	16%	24%
	% rook- én koolstofmonoxidemelder (private huur)	15%	20%	28%
	Groot onderhoud en woningverbetering in afgelopen 5 jaar	% buitenkant (koop)		80%
% buitenkant (corporatiehuur)			58%	54%
% buitenkant (private huur)			58%	50%
% binnenkant (koop)			47%	46%
% binnenkant (corporatiehuur)			31%	27%
% binnenkant (private huur)			25%	23%
Tevredenheid met woonomgeving		% (zeer) tevreden met woonomgeving	83%	84%
	% (zeer) ontevreden met woonomgeving	6%	5%	5%



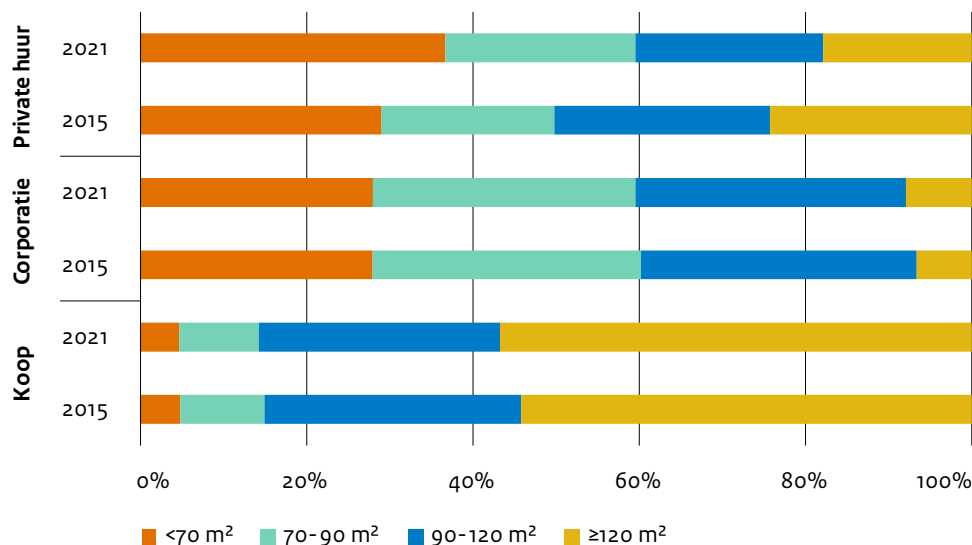
## 5.1 Woonoppervlakte en buitenruimte

### Steeds meer kleine woningen in private huursector

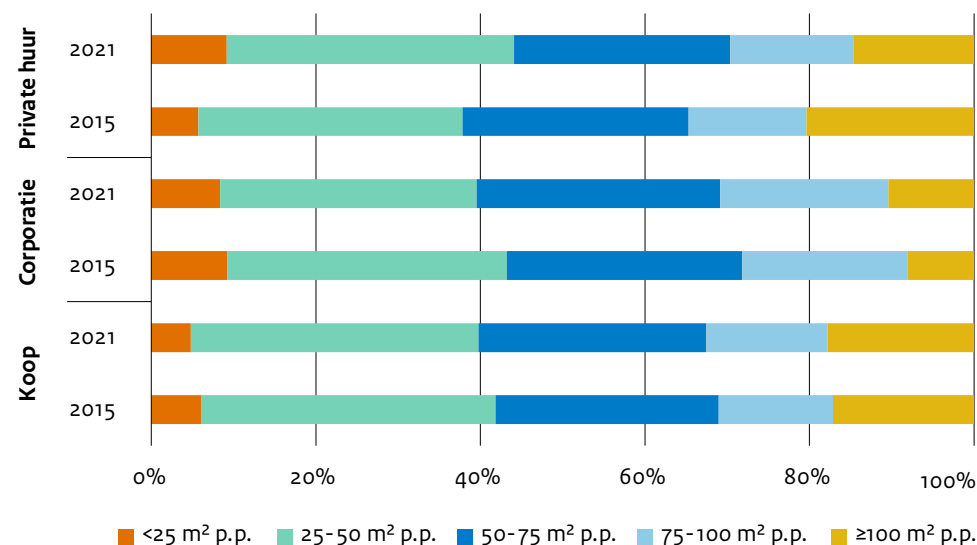
Koopwoningen zijn over het algemeen groter dan huurwoningen. In 2021 had meer dan helft (57%) van de huishoudens in een koopwoning 120 m<sup>2</sup> of meer gebruiksoppervlakte, in vergelijking met 8% van de huishoudens in een corporatiewoning en 18% van de huishoudens in een private huurwoning. Private huurwoningen hebben gemiddeld gezien meer oppervlakte dan corporatiewoningen, maar de verschillen zijn duidelijk kleiner geworden in de afgelopen jaren. Dit komt vooral door een toename in het aandeel relatief kleine woningen in de private huursector. De toename komt voort uit een combinatie van factoren, zoals nieuwbouw van relatief kleine huurwoningen door institutionele beleggers, het opkopen van kleine appartementen voor de verhuur (zgn. 'buy-to-let') en het splitsen van private huurwoningen dat vooral door particuliere eigenaren wordt gedaan.

Waar er grote verschillen zijn tussen huur en koop in de totale gebruiksoppervlakte, zijn de verschillen in de oppervlakte per persoon relatief beperkt. Koopwoningen zijn gemiddeld gezien groter dan huurwoningen, maar dat geldt ook voor de huishoudensgrootte. In de koop- en corporatiesector is het aandeel klein wonende huishoudens (minder dan 25 m<sup>2</sup> per persoon) licht gedaald in de afgelopen jaren, terwijl dit aandeel in de private huursector juist is toegenomen. Het in beeld brengen van langetermijntoename in de gebruiksoppervlakte (per persoon) is niet goed mogelijk, omdat dit in de vroegere jaren van het WoON en het WBO op een andere manier gemeten werd dan in meer recente jaren (sinds 2012) van het WoON. Daarom is voor de lange termijn gekeken naar het gemiddelde aantal kamers per persoon. Opvallend is dat de afname van het aantal kamers per persoon in de private huursector pas sinds 2015 plaatsvindt. Het krappere worden van woningen in de private huursector is dus een relatief recente ontwikkeling.

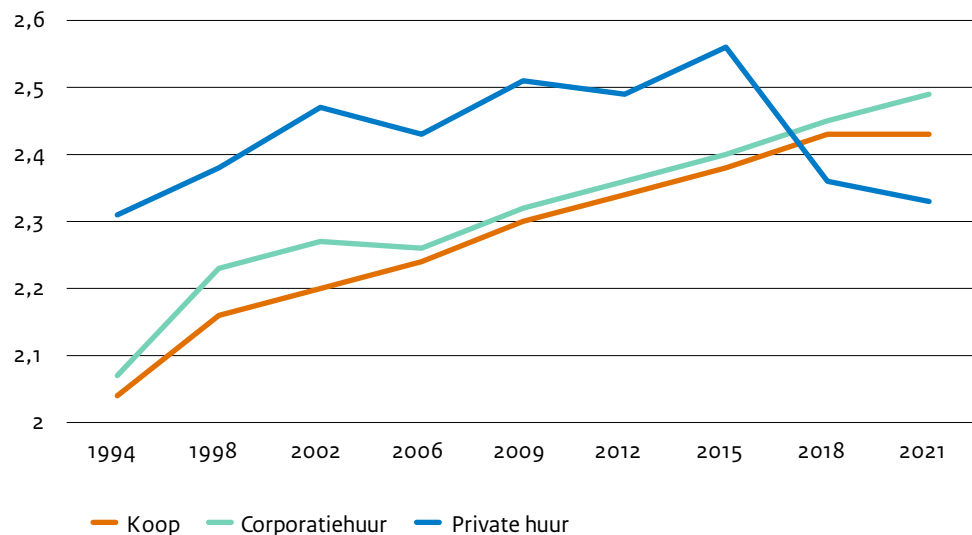
**Figuur 5.1** Totale gebruiksoppervlakte van de woning in klassen naar type eigendom; 2015 en 2021



**Figuur 5.2** Gebruiksoppervlakte per persoon in klassen naar type eigendom; 2015 en 2021



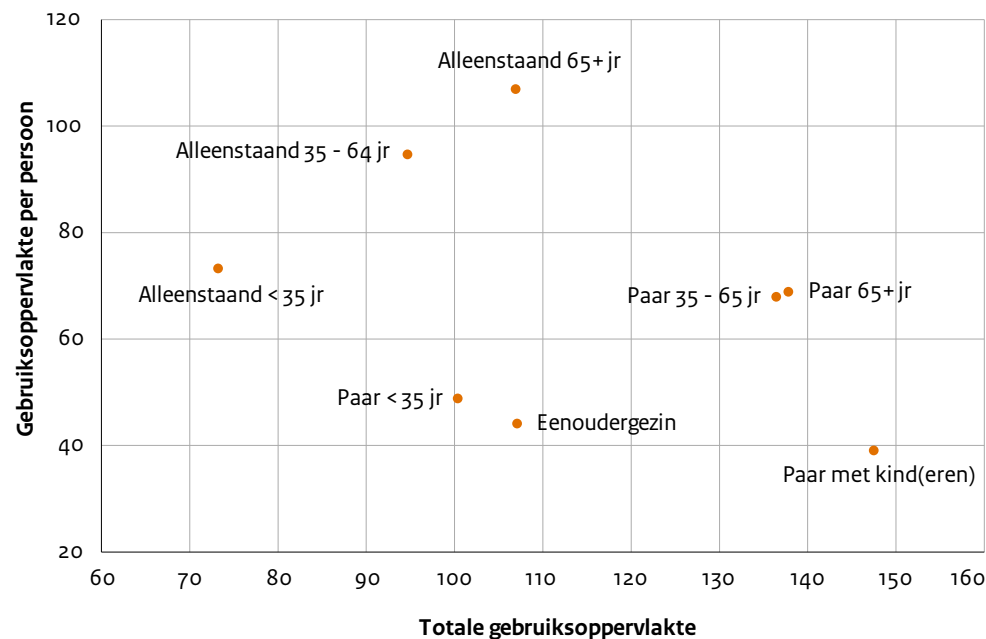
**Figuur 5.3** Gemiddelde aantal kamers per persoon naar type eigendom; 1994 t/m 2021



## Paar met kinderen meeste oppervlakte in totaal, minste per persoon

Hoewel alleenstaanden gemiddeld gezien in kleinere woningen wonen dan paren en (eenouder)gezinnen, hebben zij wel de meeste gebruiksoppervlakte per persoon. Ook zijn er duidelijke verschillen tussen de leeftijdsgroepen: ouderen wonen over het algemeen in ruimere woningen en hebben meer gebruiksoppervlakte per persoon. Met name alleenstaanden van 65 jaar of ouder wonen met gemiddeld 107 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte behoorlijk ruim. Paren met kinderen wonen gemiddeld gezien in de grootste woningen (147 m<sup>2</sup>), maar hebben de minste oppervlakte per persoon (39 m<sup>2</sup>).

**Figuur 5.4** Gemiddelde gebruiksoppervlakte van de woning en per persoon naar type huishouden en leeftijd; 2021

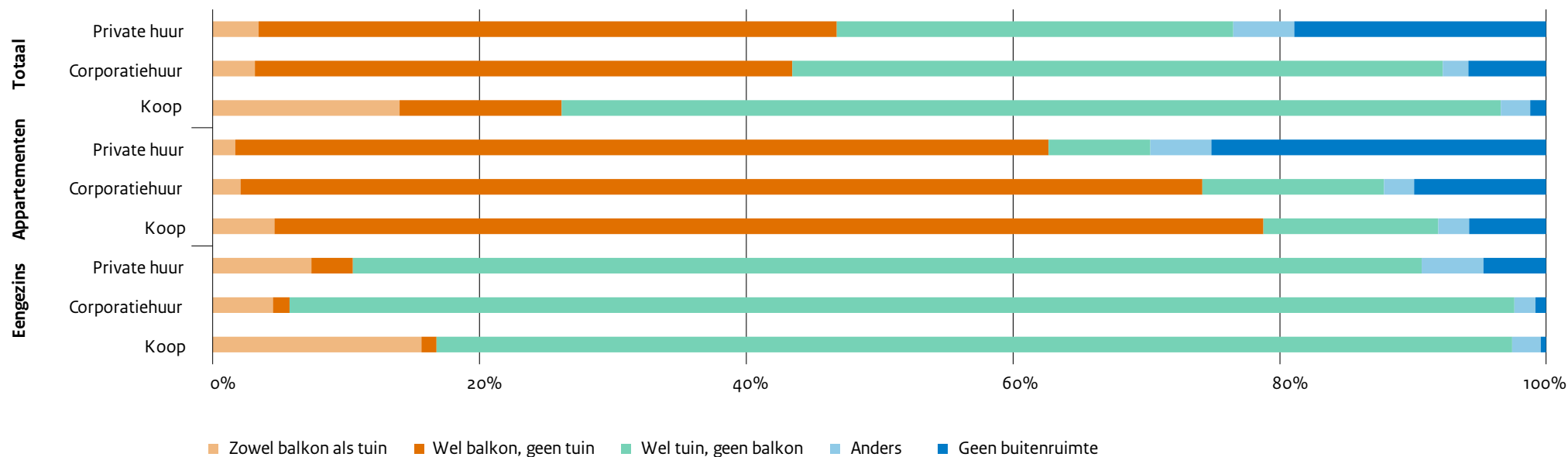


## Woningen in private huursector hebben minst vaak buitenruimte

De koopsector bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen (85%), terwijl dit in de corporatiesector (46%) en de private huursector (31%) juist de minderheid van de voorraad betreft (niet in figuur). Logischerwijs is het aandeel woningen met een tuin dan ook veel hoger in de koopsector dan in de huursector. Echter, ook wanneer specifiek gekeken wordt binnen de appartementen is het aandeel woningen met een buitenruimte het hoogst onder

koopwoningen. Zo heeft een op de vier huishoudens in een appartement in de private huursector helemaal geen buitenruimte, in vergelijking met 6% van de huishoudens in een koopappartementen en 10% van de huishoudens in een huurappartement van een woningcorporatie. Private huurwoningen zonder buitenruimte zijn vooral vooroorlogse woningen en woningen met bouwjaar 2010 en later (niet in figuur).

Figuur 5.5 Soort buitenruimte naar type eigendom en woningtype; 2021



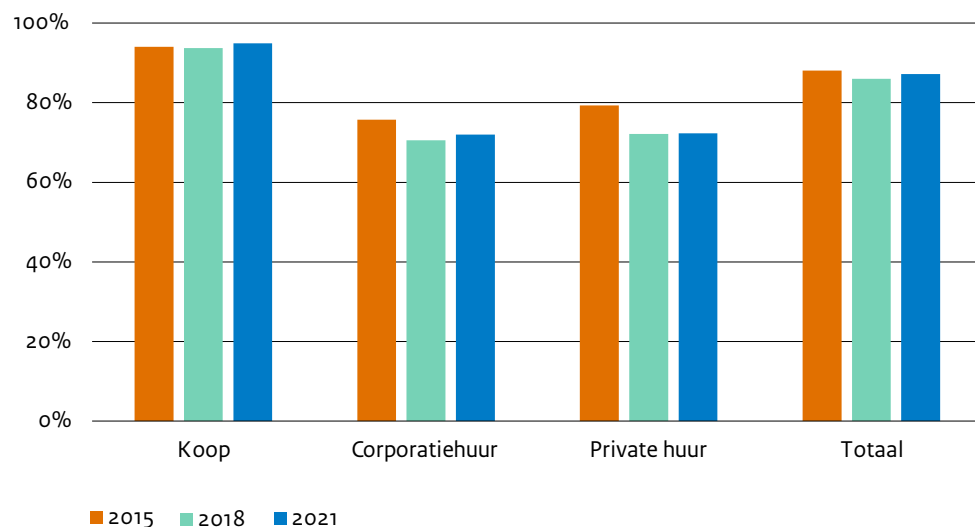


## 5.2 Tevredenheid met woning

### Eigenaar-bewoners meest tevreden, vooral vanwege staat van onderhoud

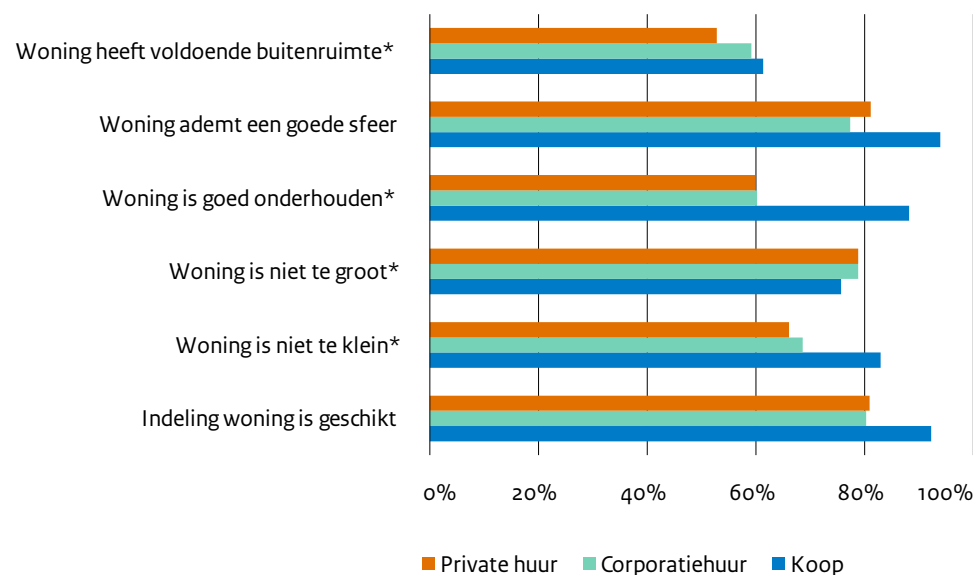
Veruit de meeste bewoners, meer dan 85%, zijn (zeer) tevreden met hun woning. De tevredenheid is duidelijk hoger onder eigenaar-bewoners dan onder huurders. In 2021 is er geen verschil in tevredenheid tussen huurders in de corporatiesector en de private huursector. In 2015 waren huurders in de private sector nog iets tevredener.

**Figuur 5.6** Percentage bewoners dat (zeer) tevreden is met de woning naar type eigendom; 2015 t/m 2021



Om inzicht te krijgen in waarom eigenaar-bewoners over het algemeen tevredener zijn over hun woning dan huurders, is gekeken in hoeverre bewoners het (helemaal) eens zijn met diverse stellingen over de woning per type eigendom. Hieruit komt naar voren dat de verschillen vooral groot zijn voor wat betreft onderhoud aan de woning: 88% van de eigenaar-bewoners vindt dat de woning goed onderhouden is, in vergelijking met 60% van de huurders in zowel de corporatiesector als de private huursector. Daarnaast is het aandeel bewoners dat de woning te klein vindt hoger onder huurders en het percentage dat de woning te groot vindt hoger onder eigenaar-bewoners. Nadere analyses (niet in figuur) laten zien dat er nauwelijks verandering is over de tijd in de mate waarin men de woning te klein of te groot vindt. Er is dus geen effect van corona te zien waardoor meer mensen, bijvoorbeeld vanwege thuiswerken, hun woning te klein (zijn gaan) vinden.

**Figuur 5.7** Percentage bewoners dat het (helemaal) eens is met aantal stellingen over de woning naar type eigendom; 2021

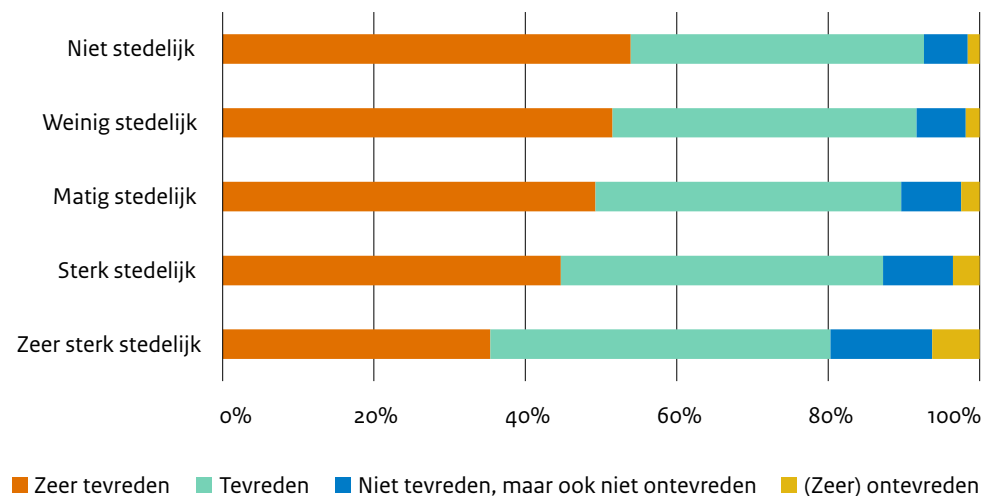


\*Omgezet naar positieve formulering.

## Tevredenheid lager in stedelijke gemeenten

De tevredenheid met de woning is het laagst onder bewoners van zeer stedelijke gemeenten en het hoogst in niet-stedelijke gemeenten. In de grote steden zijn er over het algemeen langere wachttijden voor sociale huur en liggen de prijzen in de koopsector en private huursector aanzienlijk hoger dan in kleinere, minder stedelijke gemeenten. Hierdoor zullen bewoners in stedelijke gemeenten wellicht eerder genoeg moeten nemen met een woning waar zij (iets) minder tevreden over zijn.

**Figuur 5.8** Mate van tevredenheid met de woning naar stedelijkheid van de woongemeente ; 2021



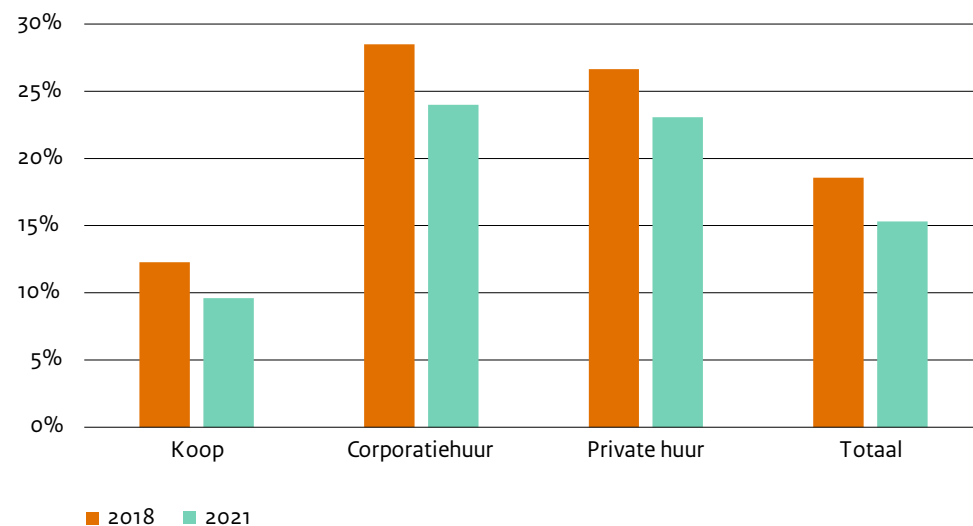


## 5.3 Schimmel in woningen en veiligheid

### Aandeel woningen met vocht of schimmel gedaald

In het WoON 2018 werd voor het eerst aan huishoudens gevraagd of zij last hebben van vocht en/of schimmel in de woning. Bijna een op de vijf huishoudens (19%) antwoordde hier destijds bevestigend op. Onder meer naar aanleiding hiervan is een landelijke aanpak om vocht- en schimmelproblemen te voorkomen en verhelpen opgestart. Uit het WoON 2021 blijkt dat het aandeel huishoudens dat last heeft van vocht en/of schimmel inmiddels is afgenomen tot 15%. Het aandeel huishoudens met vocht en/of schimmelproblemen is hoger in huurwoningen dan in koopwoningen. Verschillen tussen corporatiehuur en private huur zijn er niet. Nadere analyses (niet in figuur) tonen aan dat vocht- en schimmelproblemen veel gebruikelijker zijn in oudere woningen dan in nieuwere woningen (na 2000). Naast het (ventilatie)gedrag van bewoners spelen woningaspecten dus ook een belangrijke rol in de aanwezigheid van vocht en/of schimmel.

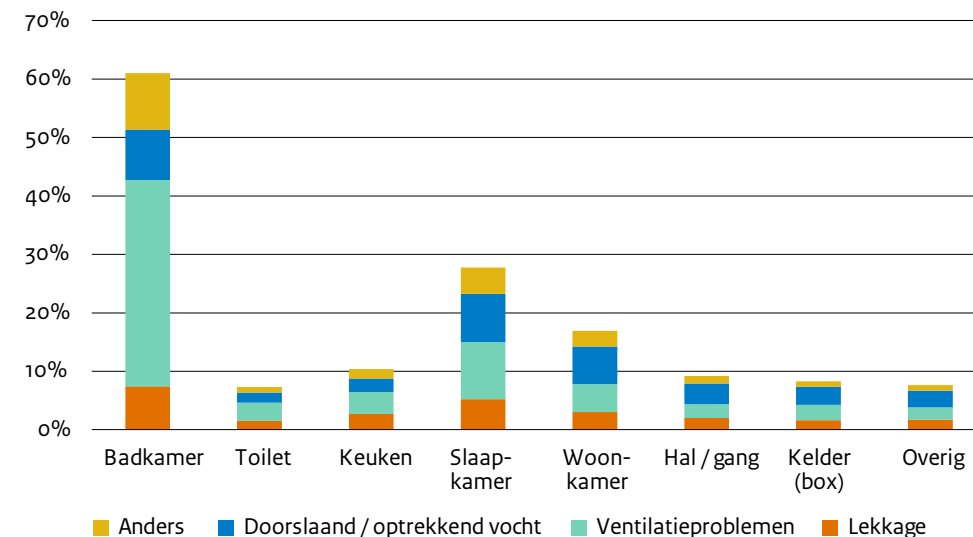
**Figuur 5.9** Percentage huishoudens dat last heeft van vocht en/of schimmel in de woning naar type eigendom; 2018 en 2021



### Vooral schimmel in badkamer als gevolg van ventilatieproblemen

Aan huishoudens die aangaven last te hebben van schimmel in de woning is gevraagd in welk vertrek de schimmel aanwezig is. Hierbij waren meerdere antwoorden mogelijk, waardoor de percentages optellen tot boven de 100%. Schimmel komt het meest voor in de badkamer (61%), op afstand gevolgd door de slaapkamer (28%) en de woonkamer (17%). Huishoudens die last hebben van schimmel in de badkamer geven met name aan dat dit veroorzaakt is door ventilatieproblemen. In het geval van schimmel in de slaap- of woonkamer wordt ook vaak doorslaand en/of optrekkend vocht als oorzaak benoemd.

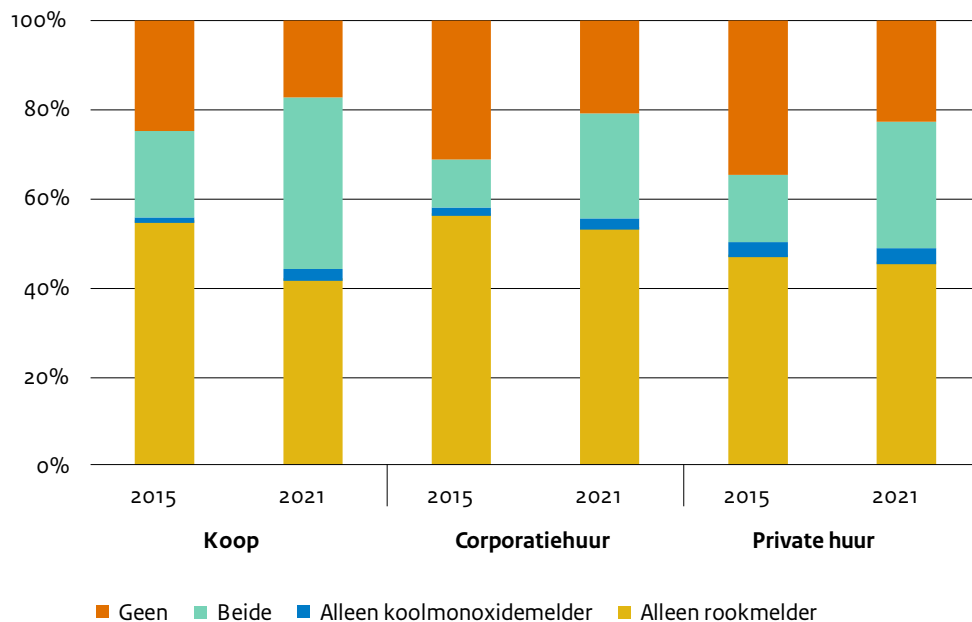
**Figuur 5.10** Vertrekken waar schimmel voorkomt en oorzaak van de schimmel (onder woningen met schimmel); 2021



## Toename in aandeel huishoudens met rook- én koolstofmonoxidemelder

Vanaf 1 juli 2022 is in iedere woning een rookmelder verplicht. Bij huurwoningen is de verhuurder hiervoor verantwoordelijk. Deze verplichting bestaat al sinds 2003 voor nieuwbouwwoningen. Hoewel er een duidelijke toename is in het aantal en aandeel woningen met een rook- en/of koolstofmonoxidemelder sinds 2015, is toch nog bijna een op de vijf woningen in 2021 niet voorzien van beide melders. Opvallend is dat het aandeel met zowel een rook- als koolstofmonoxidemelder in 2021 veel hoger is onder eigenaar-bewoners (38%) dan onder huurders in de corporatiesector (24%) en private huursector (28%). Het is echter mogelijk dat huurders minder goed op de hoogte zijn van het soort melder in hun woning dan huishoudens in een koopwoning.

**Figuur 5.11** Aanwezigheid van rookmelder en/of koolstofmonoxidemelder naar type eigendom; 2015 en 2021





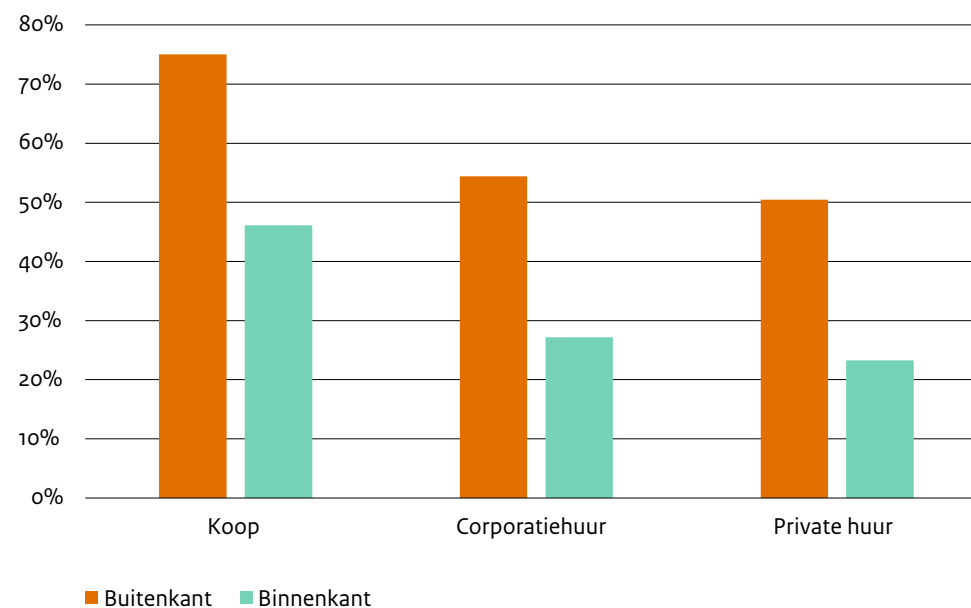


## 5.4 Groot onderhoud en woningverbetering

### Vaker groot onderhoud of woningverbetering bij koopwoningen

Bewoners is gevraagd of in de afgelopen vijf jaar groot onderhoud aan de woning is uitgevoerd en/of er woningverbeteringen zijn gedaan. Huishoudens die (nog) geen vijf jaar in hun woning wonen zijn buiten beschouwing gelaten. In alle segmenten zijn groot onderhoud en/of woningverbeteringen duidelijk gebruikelijker aan de buitenkant dan aan de binnenkant van de woning. Onderhoud aan de buitenkant van de woning, zoals het bijwerken van schilderwerk, is ook vaker nodig en noodzakelijk dan onderhoud aan de binnenkant van de woning. Bij koopwoningen wordt aanzienlijk vaker onderhoud gepleegd en/of de woning verbeterd dan bij huurwoningen. De verschillen tussen de corporatiesector en de private huursector zijn relatief klein. Belangrijke noot bij deze resultaten is dat het feit dat er geen onderhoud is gedaan, niet impliceert dat dit wel nodig was geweest. Ook wordt het onderhoud aan de binnenkant bij huurwoningen meestal in één onderhoudsactie gebundeld, vaak bij een huurdersmutatie, terwijl eigenaar-bewoners zelf bepalen wanneer ze onderhoud aan hun woning plegen en of ze dit eventueel spreiden in de tijd. Eerder in dit hoofdstuk werd echter wel geconstateerd dat huurders vooral minder tevreden zijn dan eigenaar-bewoners over de mate van onderhoud aan hun woning (Figuur 5.7).

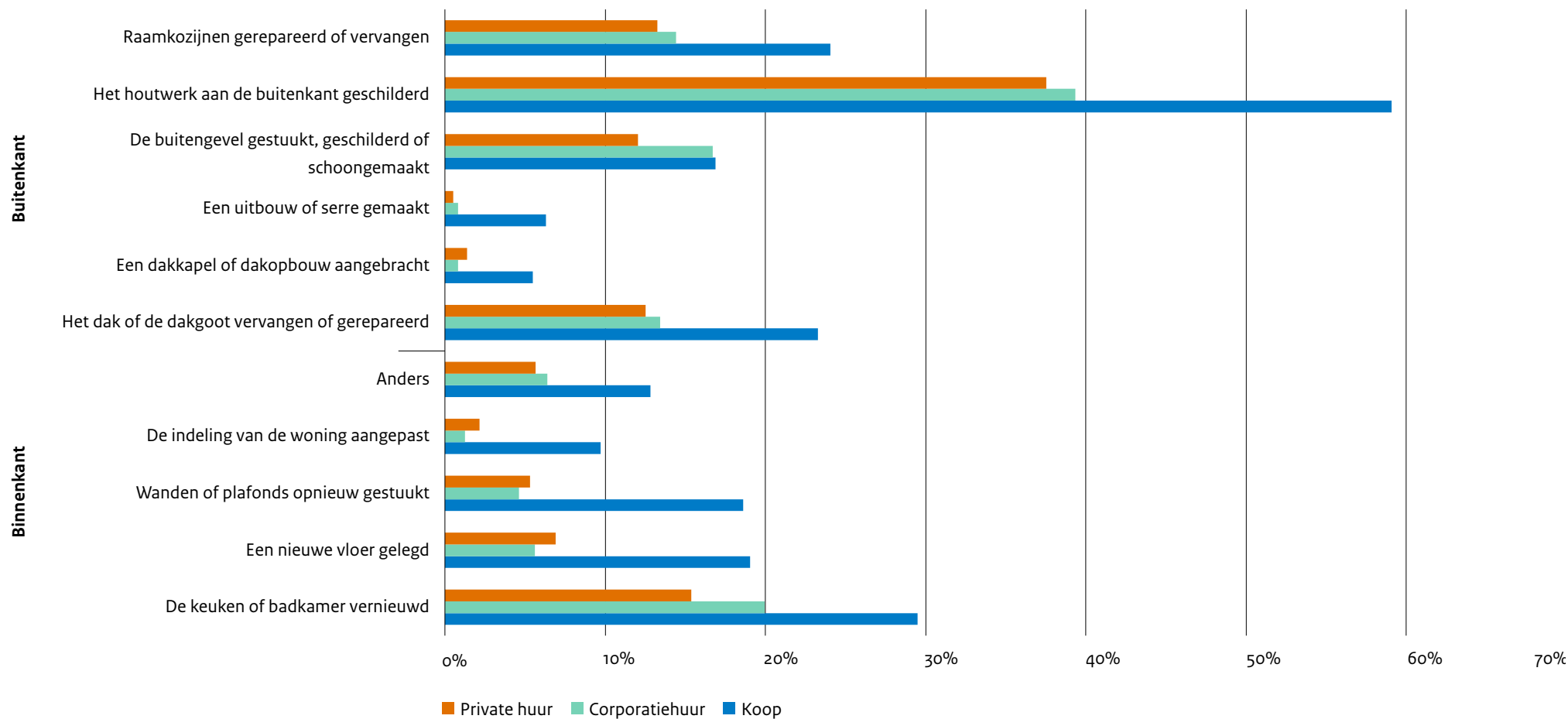
**Figuur 5.12** Groot onderhoud of woningverbetering in afgelopen vijf jaar aan de buiten- en binnenkant van de woning naar type eigendom (excl. huishoudens met een woontijd korter dan vijf jaar); 2021



In alle segmenten betreft het groot onderhoud of woningverbetering aan de buitenkant van de woning vooral het schilderen van houtwerk. Uitbreidingen zoals een dakkapel, uitbouw of serre komen logischerwijs bijna niet voor bij huurwoningen, maar zijn ook bij koopwoningen ongebruikelijk (6%). Bij onderhoud of woningverbetering aan de binnenkant van de woning wordt meestal de badkamer of keuken vernieuwd. Bij

koopwoningen gebeurde dit in 29% van de gevallen, in vergelijking met 20% van de corporatiewoningen en 15% van de private huurwoningen. Het leggen van een nieuwe vloer en de wanden of plafonds opnieuw stuken gebeurden relatief vaak in koopwoningen (beide 19%), maar erg weinig in huurwoningen.

**Figuur 5.13** Groot onderhoud of woningverbetering in afgelopen vijf jaar aan de buiten- en binnenkant van de woning naar type eigendom (excl. huishoudens met een woonduur korter dan vijf jaar); 2021



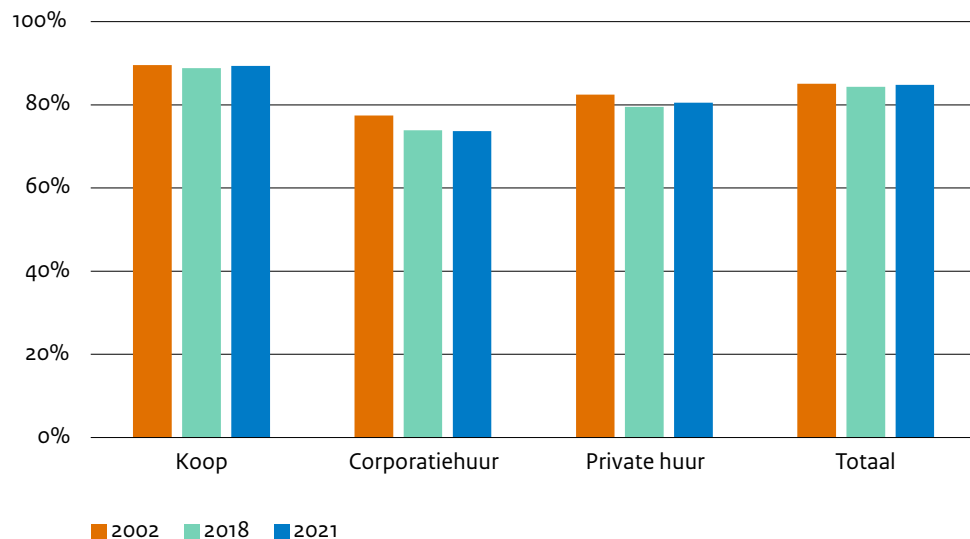


## 5.5 Tevredenheid met woonomgeving

### Tevredenheid met woonomgeving al jarenlang stabiel hoog

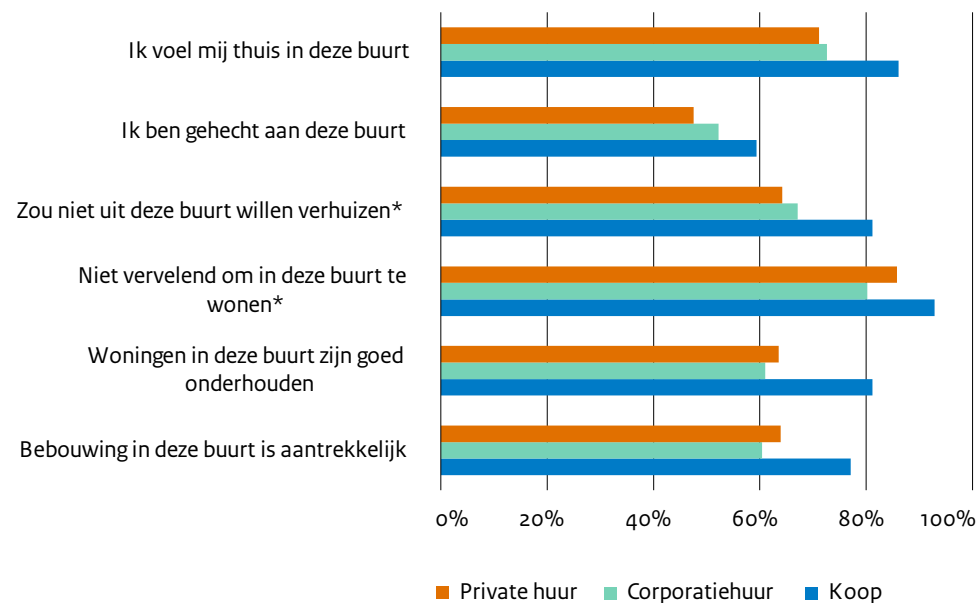
Veruit de meeste mensen zijn (zeer) tevreden over hun woonomgeving. De in 2021 gemeten percentages sluiten aan op de langjarige gemiddelden. Door de jaren heen is circa 85% tevreden of zeer tevreden. Net als bij de tevredenheid met de woning (Figuur 5.6), is de tevredenheid met de woonomgeving het hoogst onder eigenaar-bewoners. Huurders in de corporatiesector zijn minder tevreden over hun woonomgeving dan huurders in de private huur: in 2021 waren respectievelijk 74% en 81% (zeer) tevreden. Dit sluit aan op het beeld dat corporatiewoningen meer in naoorlogse wijken aan de rand van steden gevestigd zijn, terwijl private huurwoningen vaker op aantrekkelijkere locaties te vinden zijn. Uit nadere analyses (niet in figuur) blijkt inderdaad dat de gemiddelde afstand tot voorzieningen (bv. horeca, treinstation, bibliotheek) kleiner is voor private huurwoningen dan voor corporatiewoningen.

**Figuur 5.14** Percentage bewoners dat (zeer) tevreden is met de woonomgeving naar type eigendom; 2002, 2018 en 2021



Om verdere inzichten te bieden in de verschillen tussen eigenaar-bewoners, huurders bij een corporatie en huurders in de private sector, is een aantal stellingen over de woonomgeving uitgesplitst naar het soort eigendom van de woning. Eigenaar-bewoners zijn op alle aspecten tevredener dan huurders. Net als bij de tevredenheid over de woning (Figuur 5.8) zijn de verschillen tussen bewoners van koopwoningen en huurwoningen vooral groot in de mate van onderhoud: 81% van de eigenaar-bewoners vindt de woningen in hun woonomgeving goed onderhouden, in vergelijking met 61% van de huurders in een corporatiewoningen en 64% van de huurders in een private huurwoning. Opvallend is verder dat relatief weinig bewoners gehecht zijn aan de buurt waarin zij wonen. Onder private huurders is dit zelfs een minderheid (48%).

**Figuur 5.15** Percentage bewoners dat het (helemaal) eens is met aantal stellingen over de woonomgeving naar type eigendom; 2021

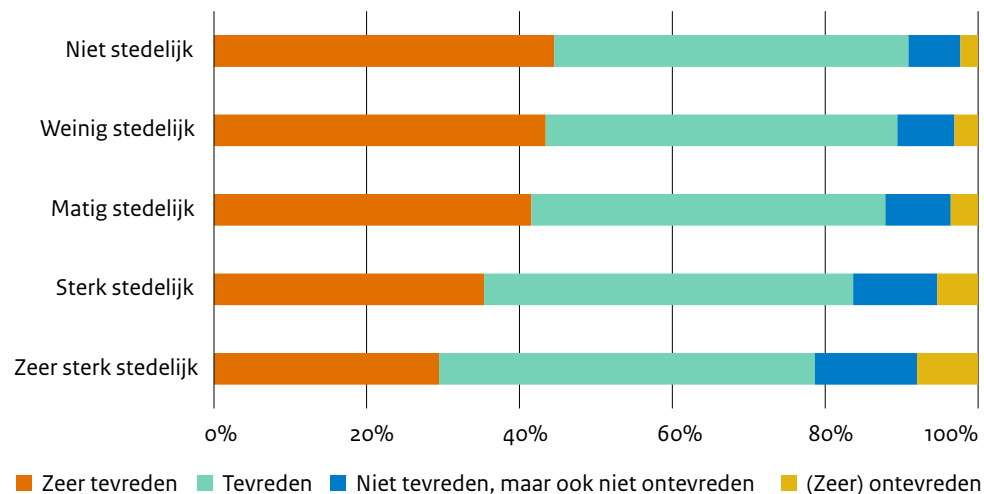


\* omgezet naar een positieve formulering

## Tevredenheid laagst in zeer stedelijke gebieden

Hoe minder stedelijk de gemeente, hoe groter de tevredenheid met de woonomgeving: in de zeer stedelijke gemeenten is 29% van de bewoners zeer tevreden, in vergelijking met 45% in niet-stedelijke gemeenten. Nadere analyses (niet in figuur) laten zien dat deze relatie geldt voor verschillende typen huishoudens en leeftijdsgroepen. Een mogelijke verklaring is dat het goede voorzieningenniveau van gemeenten met een hogere stedelijkheid niet (volledig) opweegt tegen de problematiek die zich meer concentreert in grotere steden, zoals hogere criminaliteit, meer overlast en minder groen in de (directe) woonomgeving.

**Figuur 5.16** Mate van tevredenheid met de woonomgeving naar stedelijkheid van de woongemeente; 2021



# Duurzaamheid en energie

De focus van dit hoofdstuk ligt op de energetische kwaliteit van woningen. Ten eerste wordt gekeken het energieverbruik van huishoudens en de energielabels van woningen (6.1). Vervolgens wordt ingegaan op de aanwezigheid van duurzame installaties, zoals zonnepanelen (6.2). Specifiek voor koopwoningen wordt ook gekeken naar isolatie van vloer, gevel, dak en glas (6.3). Ten slotte wordt aandacht besteed aan uitgevoerde verduurzamingsmaatregelen in de afgelopen vijf jaar (6.4) en de bereidheid tot het nemen van maatregelen in de toekomst (6.5).



**6.1** Energielabels en energieverbruik >



**6.4** Uitgevoerde verduurzamingsmaatregelen >



**6.2** Installaties >



**6.5** Verduurzamingsmaatregelen in de toekomst >



**6.3** Isolatie in koopwoningen >



### Voor de analyses in dit hoofdstuk geldt het volgende:

- De uitkomsten gaan enkel over particuliere huishoudens in zelfstandige woningen. Onbewoonde woningen blijven buiten beschouwing.

## Kerncijfers duurzaamheid en energie



		2015	2018	2021
Energieverbruik	Gasverbruik in m <sup>3</sup> per jaar (koop)	1.737	1.576	1.270
	Gasverbruik in m <sup>3</sup> per jaar (corporatiehuur)	1.145	1.038	814
	Gasverbruik in m <sup>3</sup> per jaar (private huur)	1.394	1.218	888
	Elektriciteitsverbruik in kWh per jaar (koop)	3.718	3.400	3.223
	Elektriciteitsverbruik in kWh per jaar (corporatiehuur)	2.321	2.157	2.040
	Elektriciteitsverbruik in kWh per jaar (private huur)	2.626	2.341	2.194
Energie labels	% geregistreerd energielabel A, B of C (koop)	57%	62%	69%
	% geregistreerd energielabel A, B of C (corporatiehuur)	58%	62%	74%
	% geregistreerd energielabel A, B of C (private huur)	55%	58%	66%
Installaties (koop + huur)	% zonnepanelen (eengezinswoningen)		13%	28%
	% zonnepanelen (appartementen)		4%	9%
	% warmtepomp		1%	3%
	% warmtepomp (bouwjaar woning ≥ 2010)		11%	19%
	% stadsverwarming		5%	5%
Isolaties (koop)	% gevelisolatie			72%
	% dakisolatie			64%
	% vloerisolatie			47%
	% dubbel- of triple glas in woonkamer			98%
	% dubbel- of triple glas in slaapkamer			92%
Verduurzamingsmaatregelen in afgelopen vijf jaar (koop)	% dubbelglas		28%	18%
	% isolatie (gevel, dak, of vloer)		22%	15%
	% zonnepanelen		11%	18%
	% Cv-ketel vernieuwd		40%	33%
	% warmtepomp			1%
Verduurzamingsmaatregelen in toekomst	% eigenaar-bewoners bereid meer maatregelen		65%	61%

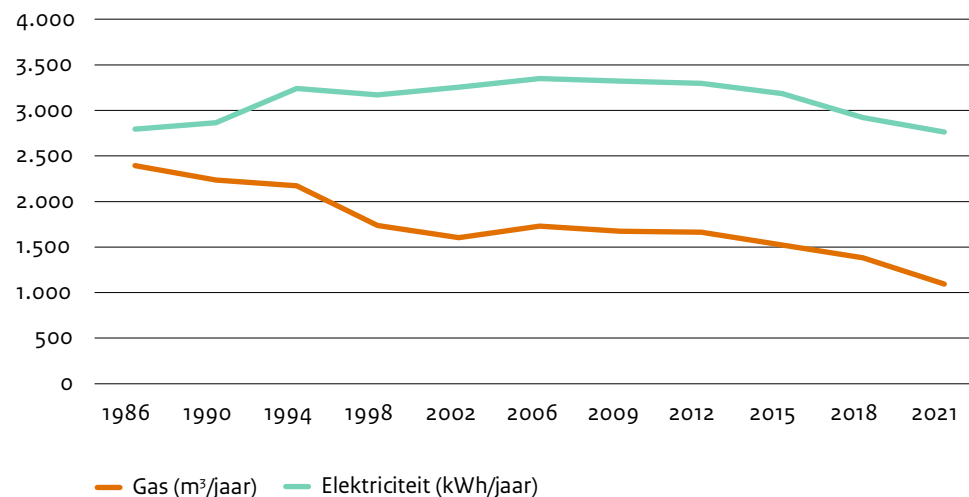


## 6.1 Energielabels en energieverbruik

### Sterke afname in gasverbruik per huishouden in de afgelopen decennia

In 2021 is het gemiddelde gasverbruik van huishoudens bijna gehalveerd ten opzichte van 1986. Voor een belangrijk deel zal dit komen door het (beter) isoleren van zowel bestaande woningen als nieuwbouwwoningen. In meer recente jaren speelt ook mee dat woningen in toenemende mate verwarmd worden door een aardgasvrije installatie, zoals een warmtepomp (zie paragraaf 6.2). Het elektriciteitsverbruik per huishouden laat een toename zien in de periode 1986 tot en met 2006. Dit heeft waarschijnlijk te maken met de grote toename in elektronische apparatuur per huishouden in deze periode. Vanaf 2006 is er een lichte daling in elektriciteitsverbruik te zien. In 2021 is het gemiddelde elektriciteitsverbruik per huishouden weer ongeveer op hetzelfde niveau als 35 jaar eerder. Het elektriciteitsverbruik van huishoudens is gesaldeerd (afgenomen minus teruggeleverde elektriciteit); de recente toename in het aandeel huishoudens met zonnepanelen (zie paragraaf 6.2) zorgt dus ook voor een afname in het elektriciteitsverbruik.

Figuur 6.1 Gemiddeld gasverbruik (in m<sup>3</sup>) en elektriciteitsverbruik (in kWh) per huishouden per jaar\*; 1986 t/m 2021



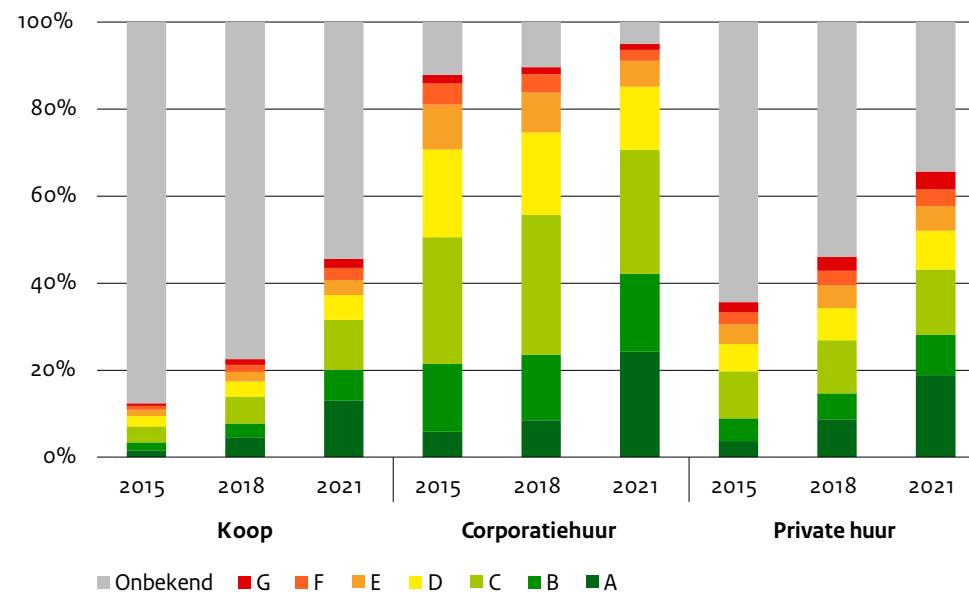
\* Het gaat om het werkelijke gasverbruik per jaar waarbij niet is gecorrigeerd voor de invloed van een warm of koud jaar.



## Grote toename in aandeel definitieve energielabels

Vanaf 1 januari 2015 moet elke woning die wordt verkocht, opnieuw verhuurd of overgedragen een definitief energielabel hebben. Binnen de koopsector en de private huursector is een grote toename in het aandeel woningen met een bekend energielabel. In 2015 had 12% van de koopwoningen en 36% van de private huurwoningen een definitief energielabel, in vergelijking met respectievelijk 46% en 66% in 2021. Vanwege het grote aandeel onbekende energielabels, met name in 2015, is het voor de koopsector en de private huursector niet mogelijk om de ontwikkeling van het aandeel woningen met een (on)gunstig energielabel betrouwbaar in beeld te brengen. In de corporatiesector had de overgrote meerderheid van de woningen (88%) al een definitief energielabel in 2015, waardoor vergelijkingen over de tijd (beter) mogelijk zijn. In de corporatiesector is een forse toename te zien in het aandeel woningen met energielabel A: in 2015 had 7% van de woningen met een definitief energielabel label A, in vergelijking met 9% in 2018 en 26% in 2021. Het lijkt dus of vooral de laatste drie jaar grote sprongen zijn gemaakt op het gebied van verduurzaming in de corporatiesector. Belangrijk om hierbij te realiseren is dat hier waarschijnlijk gedeeltelijk sprake is van een registratie-effect: een energielabel is tien jaar geldig, waardoor vaak veel woningen in hetzelfde jaar een nieuw energielabel krijgen. Ook wanneer binnen de tien jaar een nieuw label wordt afgemeld, wordt dit vaak voor een relatief grote groep woningen tegelijk gedaan.

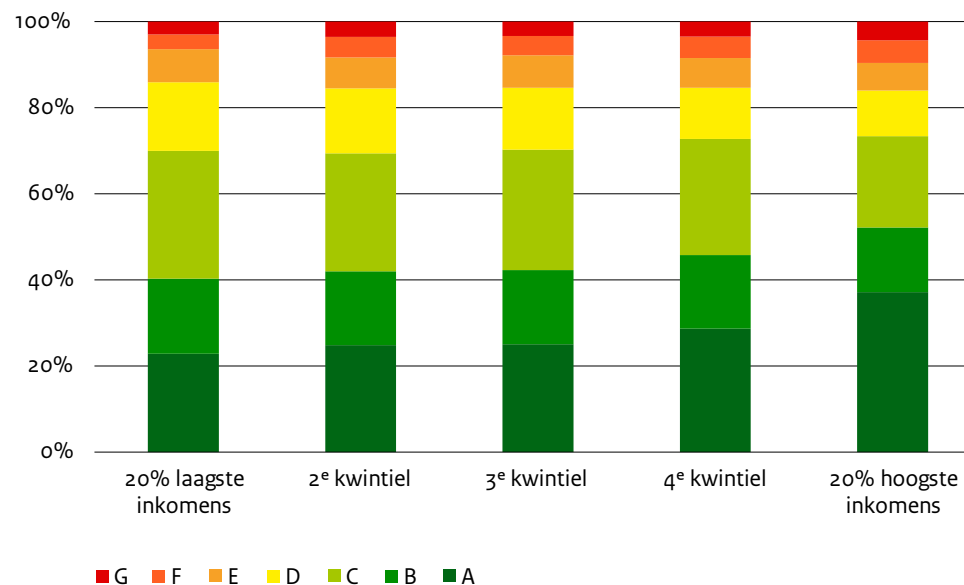
**Figuur 6.2** Verdeling van geregistreerde energielabels naar type eigendom; 2015 t/m 2021



## Gunstiger energielabel onder huishoudens met hogere inkomens

Er zijn aanzienlijke verschillen tussen inkomensgroepen voor wat betreft het energielabel van de woning. Binnen de groep huishoudens met een definitief energielabel heeft 23% van de huishoudens met de laagste inkomens energielabel A, in vergelijking met 37% van de huishoudens met de hoogste inkomens. Nadere analyses (niet in figuur) laten zien dat de verschillen vooral groot zijn in de koopsector en in de private huursector. Eigenaar-bewoners moeten een aanzienlijk gedeelte van de verduurzamingsmaatregelen zelf betalen; huishoudens met hogere inkomens hebben hier logischerwijs meer financiële ruimte voor (zie ook paragraaf 6.4). Ook hebben huishoudens met hogere inkomens de mogelijkheid om duurdere en modernere woningen te kopen, met een betere energetische kwaliteit. In de private huursector zijn woningen met een gunstig energielabel over het algemeen woningen met een hogere huur, waardoor ook in de private huursector vooral de huishoudens met hoge inkomens in woningen met een gunstig energielabel wonen. In de corporatiesector is daarentegen over de volle breedte van de voorraad verduurzaamd.

Figuur 6.3 Verdeling van geregistreerde energielabels naar inkomensgroep; 2021



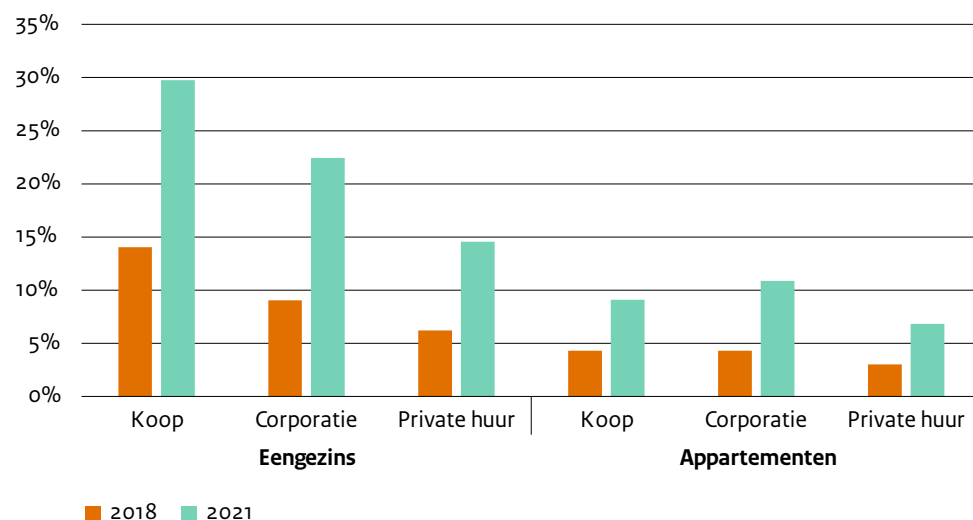


## 6.2 Installaties

### Sterke toename in aandeel woningen met zonnepanelen

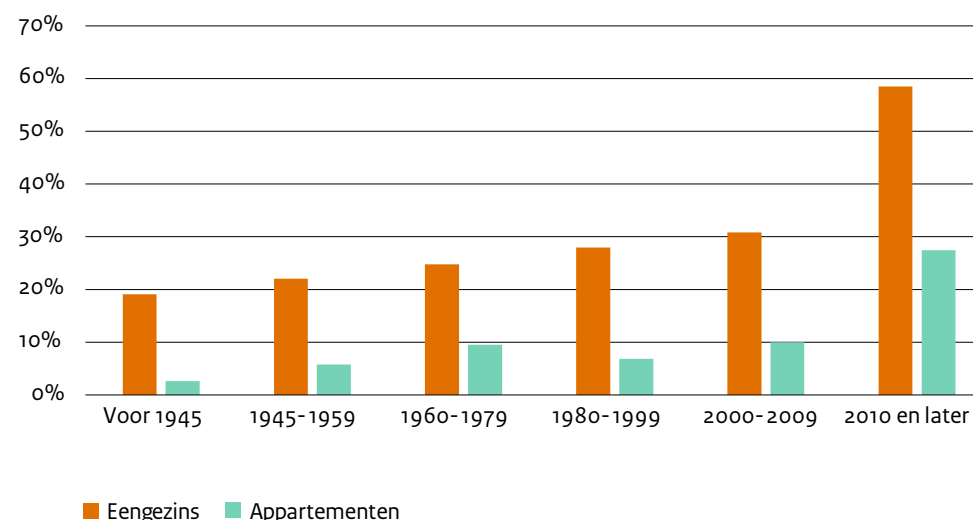
Aan bewoners is gevraagd of er zonnepanelen op de woning (eengezins) of op het gebouw (appartement) aanwezig zijn. Zonnepanelen zijn veel vaker aanwezig op eengezinswoningen dan op appartementen: in 2021 gaf 28% van de huishoudens in een eengezinswoning aan dat de woning over zonnepanelen beschikt, in vergelijking met 9% van de huishoudens in een appartement. Hierbij moet wel de kanttekening geplaatst worden dat bewoners van appartementen wellicht minder goed op de hoogte zijn van de aanwezigheid van zonnepanelen op hun woongebouw dan bewoners van eengezinswoningen. Er is een spectaculaire toename te zien in het aandeel woningen met zonnepanelen over de afgelopen drie jaar. Bij eengezinskoopwoningen nam het aandeel toe van 14% in 2018 naar 30% in 2021. In absolute aantallen betreft dit een toename van 530.000 woningen in 2018 naar 1,16 miljoen woningen in 2021.

**Figuur 6.4** Percentage huishoudens met zonnepanelen op de woning (eengezins) of op het gebouw (appartementen) naar type eigendom; 2018 en 2021



Vooral onder woningen met bouwjaar 2010 of later is het aandeel met zonnepanelen hoog. Tussen de eerdere bouwperiodes zijn de verschillen relatief beperkt: zo heeft 31% van de eengezinswoningen gebouwd tussen 2000 en 2009 zonnepanelen, in vergelijking met 28% van de eengezinswoningen uit de jaren '80 en '90. Zonnepanelen kunnen ook veel rendement opleveren bij slecht geïsoleerde woningen, waardoor een (sterke) invloed van bouwperiode ook niet vanzelfsprekend is. Mogelijk zijn relatief veel woningen gebouwd in 2010 of later al tijdens de bouw voorzien van zonnepanelen. Ook wordt er in deze woningen veel vaker gebruikgemaakt van een warmtepomp voor het verwarmen van de woning (zie figuur 6.7). Nadere analyses (niet in figuur) laten zien dat de combinatie van een warmtepomp en zonnepanelen relatief veel voorkomt bij woningen met bouwjaar 2010 of later.

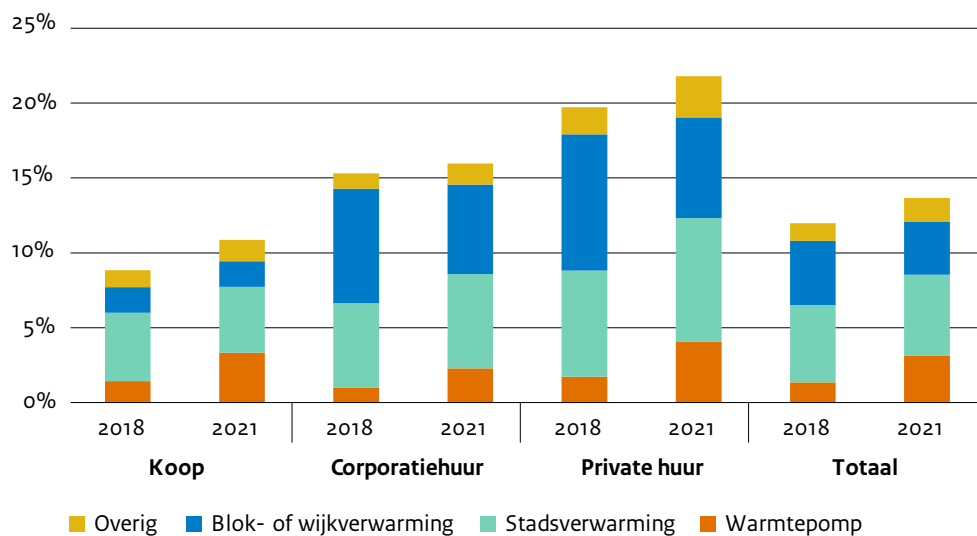
**Figuur 6.5** Percentage huishoudens met zonnepanelen op de woning (eengezins) of op het gebouw (appartementen) naar bouwperiode; 2021



## Grootste aandeel woningen met duurzame warmtebron in private huursector

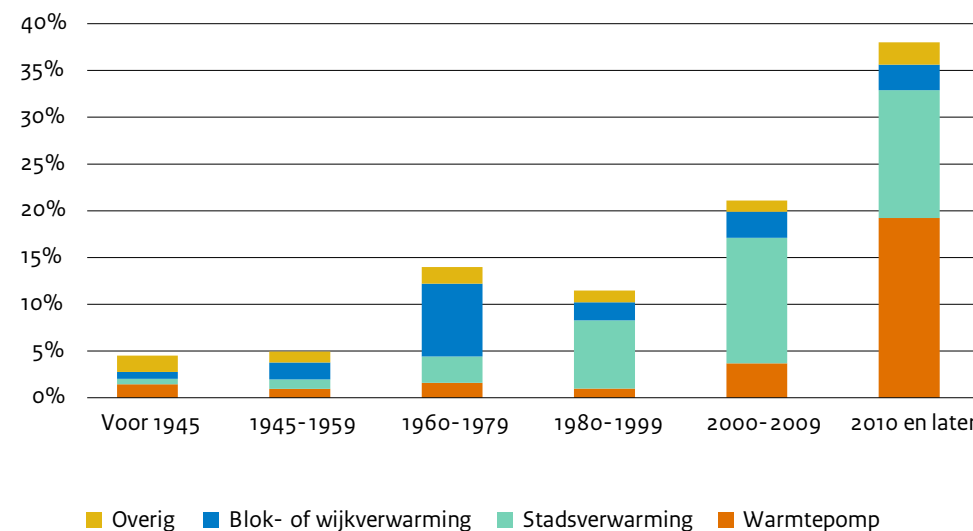
Nederland wil vóór 2050 alle huizen van het aardgas halen en voorzien van een duurzame warmtebron, zoals een warmtepomp. In alle segmenten is tussen 2018 en 2021 een toename te zien in het aandeel warmtepompen van 1 à 2 procentpunt. Het aandeel woningen dat is aangesloten op een warmtenet is eveneens licht toegenomen in de corporatiesector en de private huursector. In 2021 werden 8% van de koopwoningen, 9% van de corporatiewoningen en 12% van de private huurwoningen verwarmd door een warmtepomp of door stadsverwarming. In corporatiewoningen (6%) en private huurwoningen (7%) is ook nog regelmatig sprake van blok- of wijkverwarming. Bij dit type verwarming wordt een heel huizencomplex voorzien van warmte via een collectieve, vaak gasgestookte ketel. In alle segmenten geldt dat de ruime meerderheid van de woningen nog steeds wordt verwarmd door een cv-ketel.

**Figuur 6.6** Type installatie voor het verwarmen van de woning (exclusief gasgestookte installaties in eigen woning) naar type eigendom; 2018 en 2021



Een op de drie woningen met bouwjaar 2010 of later wordt verwarmd door stadsverwarming (14%) of een warmtepomp (19%). In woningen gebouwd tussen 2000 en 2009 is het aandeel met stadsverwarming vergelijkbaar (13%), maar is het aandeel met een warmtepomp duidelijk lager (4%). In woningen gebouwd vóór 2000 komen warmtepompen bijna niet voor. In deze woningen zijn er hoge investeringskosten om de woning dusdanig te isoleren dat deze geschikt is voor een volledig elektrische warmtepomp. Verder valt op dat het percentage woningen met blok- of wijkverwarming bij woningen uit de jaren '60 en '70 (8%) duidelijk hoger is dan in de overige bouwperiodes.

**Figuur 6.7** Type installatie voor het verwarmen van de woning (exclusief gasgestookte installaties in de eigen woning) naar bouwperiode; 2021





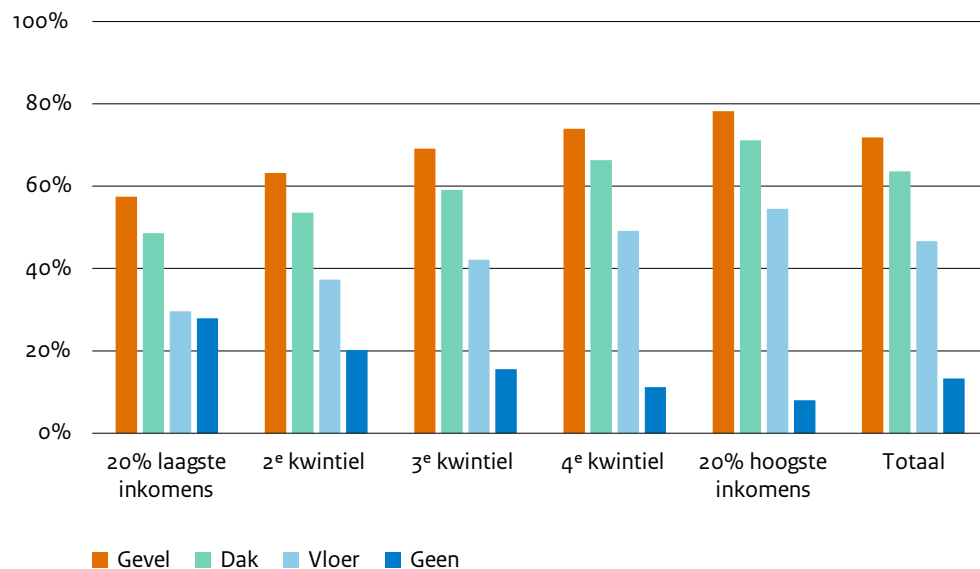
## 6.3 Isolatie in koopwoningen

### Woningen van hoge inkomens vaker en beter geïsoleerd

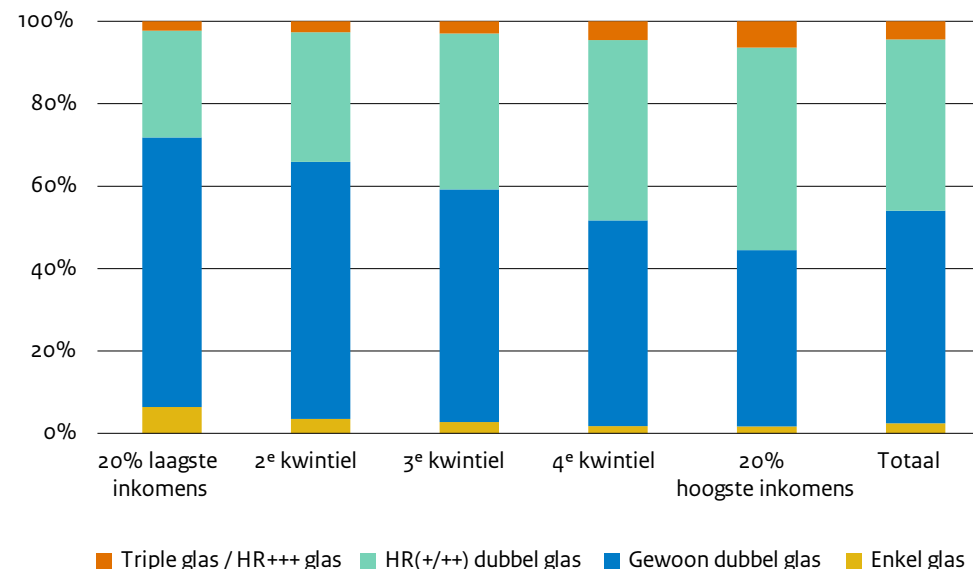
In het WoON 2021 zijn nieuwe vragen gesteld over isolatie in woningen. Omdat de vragen niet zijn beantwoord door een groot deel van de huurders, met name in de corporatie-sector, wordt in deze paragraaf uitsluitend gekeken naar huishoudens in koopwoningen. Eigenaar-bewoners met hogere inkomens hebben over het algemeen een beter geïsoleerd huis dan eigenaar-bewoners met lagere inkomens. Zo heeft 8% van de hoogste inkomensgroep geen isolatie op vloer, dak en gevel, in vergelijking met meer dan een kwart (28%) van de laagste inkomensgroep. Van de drie soorten isolatie (dak, vloer,

gevel) is vloerisolatie het minst gebruikelijk. Een (gedeeltelijke) verklaring hiervoor kan zijn dat vloerisolatie doorgaans minder besparing op de energierekening oplevert dan dak- en gevelisolatie. Ook voor wat betreft glasisolatie zijn er aanzienlijke verschillen tussen de inkomensgroepen. Van de eigenaar-bewoners met de laagste inkomens heeft 6% enkel glas en 65% 'gewoon' dubbel glas in de woonkamer. Onder de hoogste inkomensgroep heeft meer dan de helft (56%) HR+ glas of beter in de woonkamer.

**Figuur 6.8** Percentage eigenaar-bewoners met gevel-, dak- en/of vloerisolatie naar inkomensgroepen; 2021



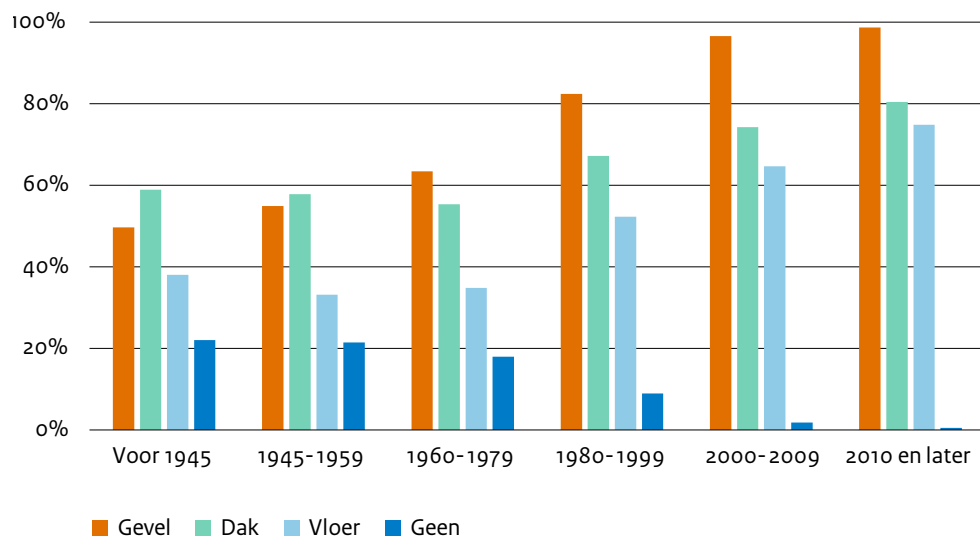
**Figuur 6.9** Type glas in de woonkamer van eigenaar-bewoners naar inkomensgroepen; 2021



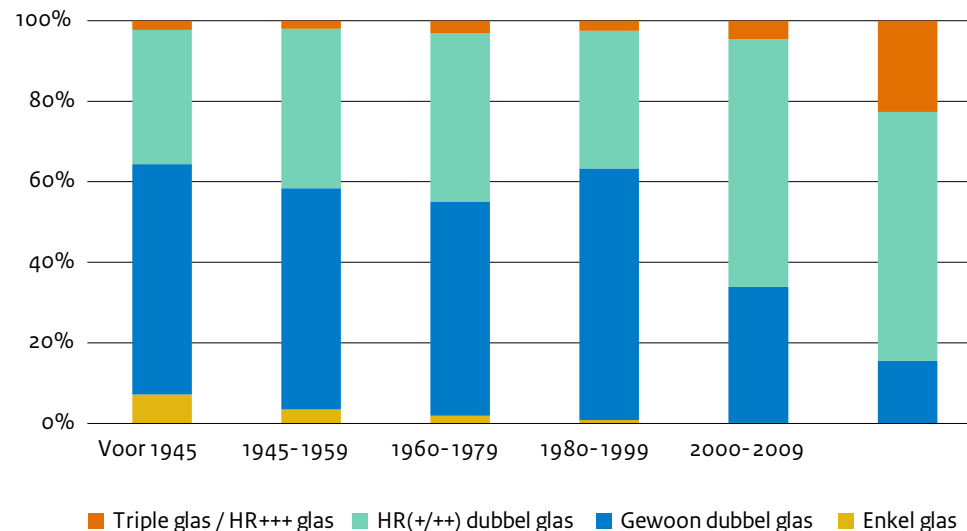
## Triple glas bijna uitsluitend in relatief nieuwe woningen

In nieuwere woningen is het aandeel met vloer-, dak- en gevelisolatie hoger dan in oudere woningen. Het gaat hierbij om de combinatie van zowel isolatie tijdens de bouw als na-isolatie. Opvallend is dat relatief veel eigenaar-bewoners in woningen gebouwd in 2010 of later aangeven dat er geen isolatie is aangebracht op het dak (20%) of op de vloer (25%). Dit wordt vaker aangegeven door huishoudens in appartementen dan door huishoudens in eengezinswoningen (niet in figuur). Aan huishoudens in appartementen is gevraagd of er vloer-, dak- of gevelisolatie is aangebracht in het gebouw waarin zij wonen. Met name bij bewoners van appartementen is het mogelijk dat zij niet volledig op de hoogte zijn van alle isolatie die is aangebracht in het woongebouw. Verder is duidelijk te zien dat nieuwere woningen over het algemeen ook betere kwaliteit glas hebben. Waar bijna een kwart (23%) van de woningen gebouwd in 2010 of later triple glas heeft in de woonkamer, is dit bij woningen uit eerdere bouwperiodes erg ongebruikelijk. Bij 7% van de vooroorlogse woningen is nog sprake van enkel glas in de woonkamer, terwijl dit bij naoorlogse woningen bijna niet meer voorkomt.

**Figuur 6.10** Percentage eigenaar-bewoners met gevel-, dak- en/of vloerisolatie naar bouwperiode; 2021



**Figuur 6.11** Type glas in de woonkamer van eigenaar-bewoners naar bouwperiode; 2021



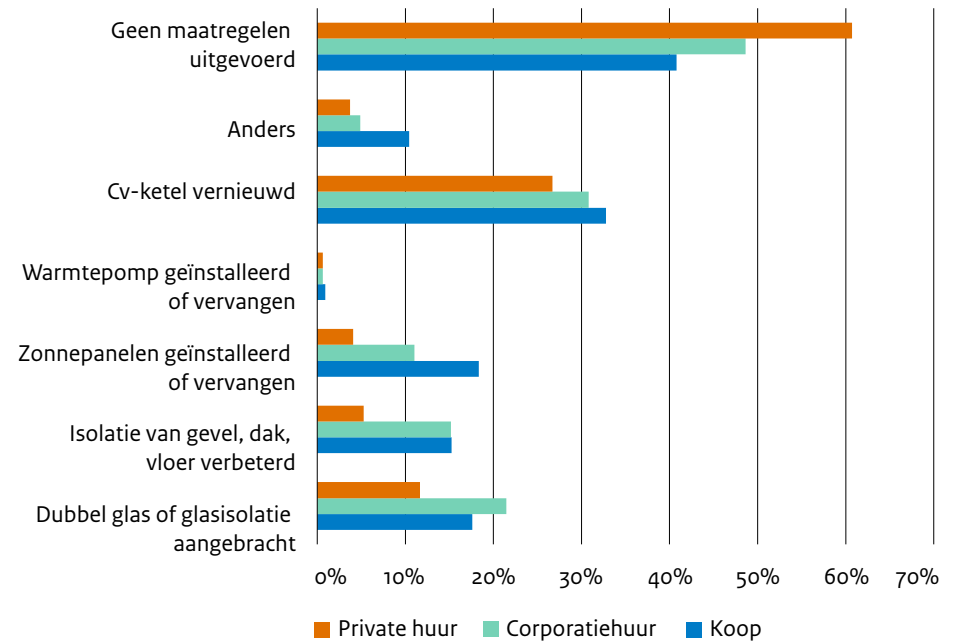


## 6.4 Uitgevoerde verduurzamingsmaatregelen

### Vooraf cv-ketel vernieuwd vanwege noodzakelijk onderhoud

Bewoners is gevraagd of in de afgelopen vijf jaar energiebesparende maatregelen zijn uitgevoerd in hun woning. Huishoudens die nog geen vijf jaar in hun woning wonen zijn buiten beschouwing gelaten. In de private huursector is bij meer dan de helft (61%) van de huishoudens geen enkele maatregel uitgevoerd. In de corporatiesector (51%) en koopsector (59%) geeft de meerderheid van de huishoudens aan dat er ten minste één energiebesparende maatregel is genomen. Meerdere antwoorden waren mogelijk, waardoor de percentages optellen tot boven de 100%. In zowel koop- als huurwoningen is het vervangen van de cv-ketel de meest genomen verduurzamingsmaatregel en is het installeren of vervangen van een warmtepomp erg ongebruikelijk. Zonnepanelen installeren of vervangen gebeurde meer in de koopsector dan in de corporatie- en private huursector. Nadere analyses (niet in figuur) tonen aan dat dit laatste verschil tussen de koop- en corporatiesector vooral wordt veroorzaakt door het feit dat de koopvoorraad voor een aanzienlijk groter deel (85%) uit eengezinswoningen bestaat dan de corporatiesector (46%).

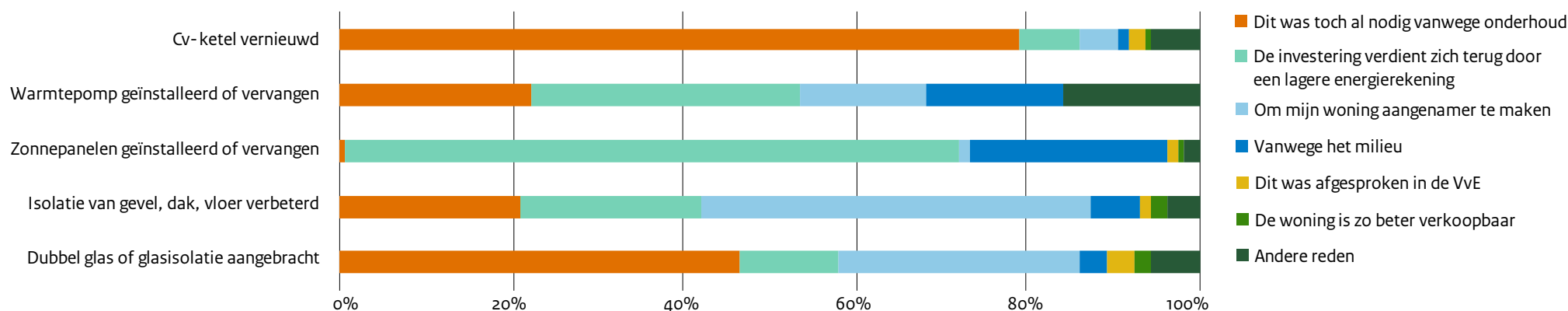
Figuur 6.12 Uitgevoerde verduurzamingsmaatregelen in afgelopen vijf jaar naar type eigendom (excl. huishoudens met een woonduur korter dan vijf jaar); 2021



Aan eigenaar-bewoners die ten minste één verduurzamingsmaatregel hebben genomen is gevraagd naar de belangrijkste reden hiervoor. Het motief voor de verduurzaming blijkt sterk te verschillen naar het soort maatregel dat is uitgevoerd. Zo werd het vernieuwen van de cv-ketel vooral gedaan (79%) omdat dit toch al nodig was vanwege onderhoud, terwijl zonnepanelen installeren en/of vervangen vooral is gedaan omdat de investering

zich terugverdient in een lagere energierekening (71%). Het verbeteren van de isolatie van vloer, dak, gevel of glas wordt vooral gedaan om de woning aangenamer te maken en ook vanwege noodzakelijk onderhoud. In het figuur hieronder worden eigenaar-bewoners die meerdere verduurzamingsmaatregelen hadden genomen buiten beschouwing gelaten, omdat niet duidelijk is welke reden bij welke maatregel hoort.

**Figuur 6.13** Belangrijkste reden voor eigenaar-bewoners om verduurzamingsmaatregelen uit te voeren naar soort maatregel (excl. huishoudens waarbij meerdere verduurzamingsmaatregelen zijn uitgevoerd); 2021

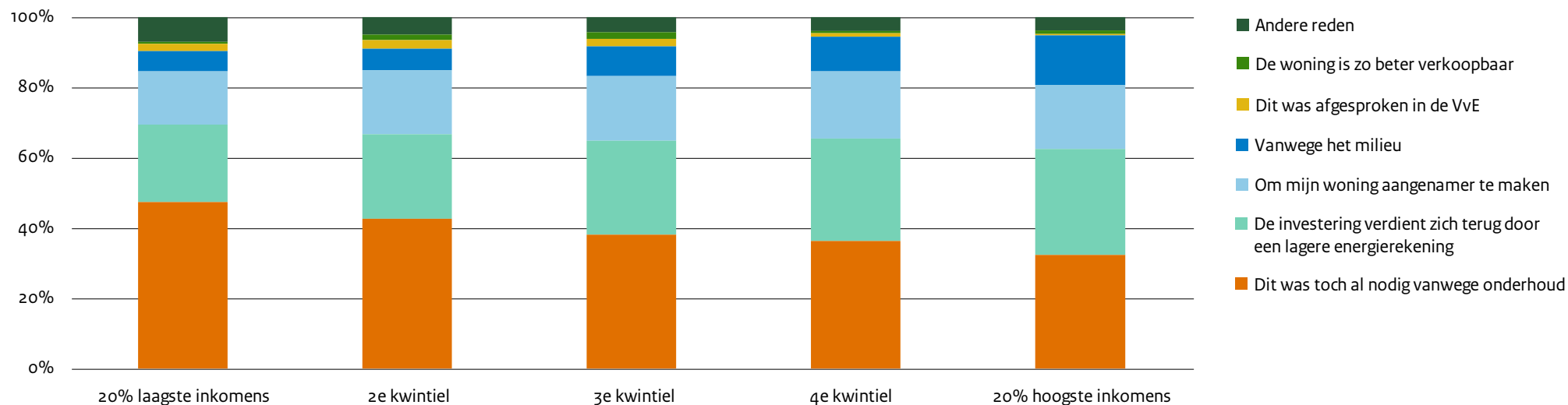




Onder alle inkomensgroepen is de meest genoemde reden voor het nemen van energiebesparende maatregelen dat dit toch al nodig was vanwege onderhoud, al wordt deze reden duidelijk meer genoemd door eigenaar-bewoners met de laagste inkomens (47%) dan door eigenaar-bewoners met de hoogste inkomens (32%).

Onder eigenaar-bewoners met de hoogste inkomens is het percentage dat vooral energiebesparende maatregelen heeft genomen vanwege het milieu (14%) ook aanzienlijk hoger dan onder de laagste inkomens (6%).

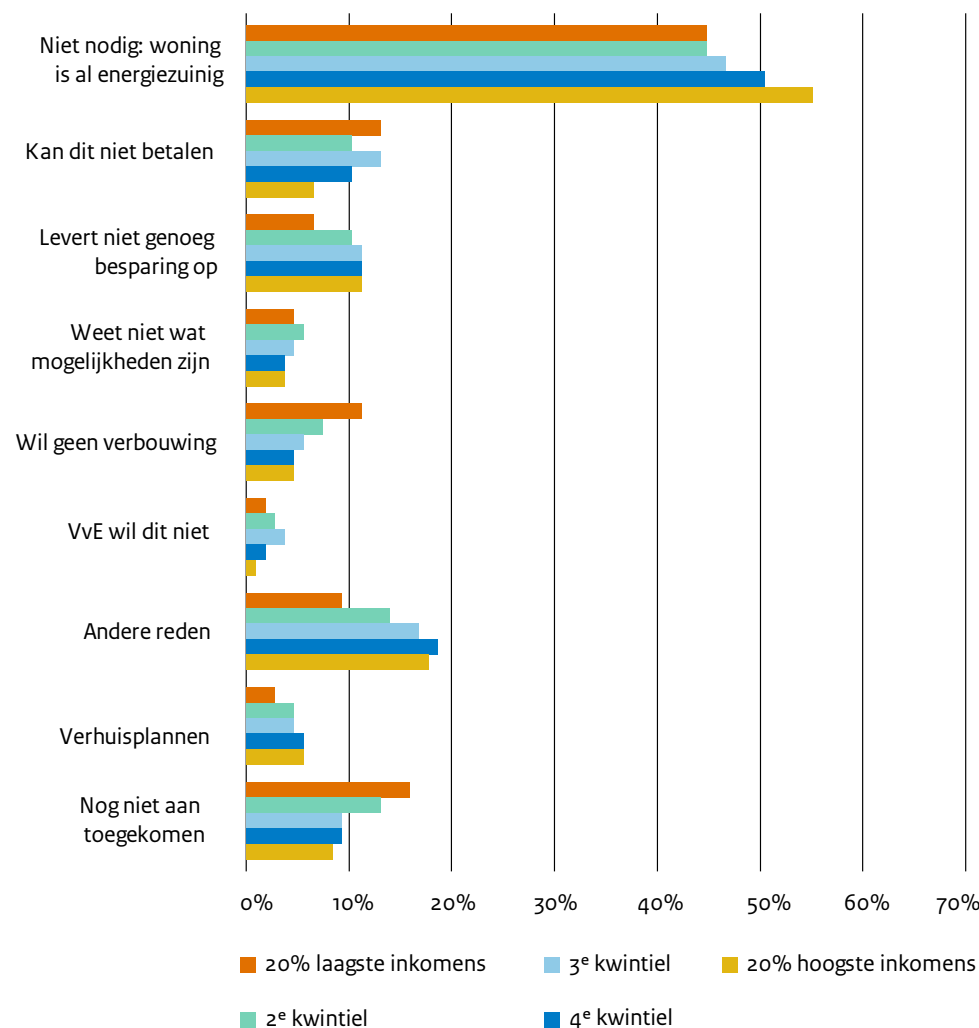
**Figuur 6.14** Belangrijkste reden voor eigenaar-bewoners om verduurzamingsmaatregelen uit te voeren naar inkomensgroepen; 2021



## Reeds energiezuinige woning belangrijkste reden om geen maatregelen te nemen

Aan eigenaar-bewoners die geen verduurzamingsmaatregelen hebben genomen is gevraagd naar de reden(en) waarom zij dit niet gedaan hebben. Hierbij waren meerdere antwoorden mogelijk, waardoor de percentages optellen tot boven de 100%. Onder alle inkomensgroepen is de meest genoemde reden om niet te verduurzamen dat de woning al energiezuinig was. Deze reden wordt vaker genoemd onder de hoogste inkomens (59%) dan onder de laagste inkomens (48%). Dit is in overeenstemming met de eerdere resultaten in dit hoofdstuk waaruit blijkt dat de hoogste inkomens over het algemeen een beter geïsoleerde woning hebben dan de laagste inkomens (zie paragrafen 6.1 en 6.3). Logischerwijs is het aandeel eigenaar-bewoners dat geen verduurzamingsmaatregelen heeft genomen omdat zij het niet kunnen betalen hoger onder de laagste inkomens (14%) dan onder de hoogste inkomens (7%).

Figuur 6.15 Reden(en) om geen verduurzamingsmaatregelen uit te voeren naar inkomensgroepen; 2021



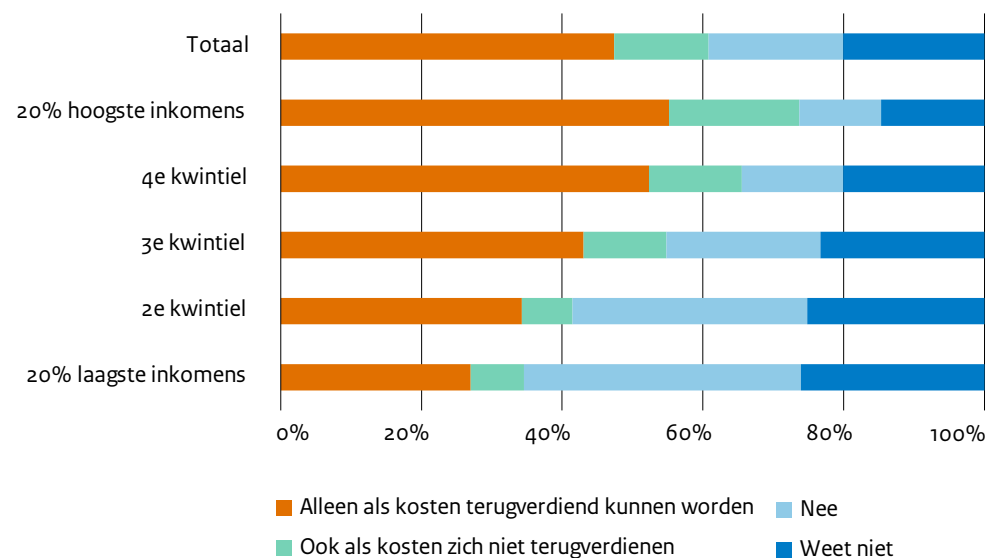


## 6.5 Verduurzamingsmaatregelen in de toekomst

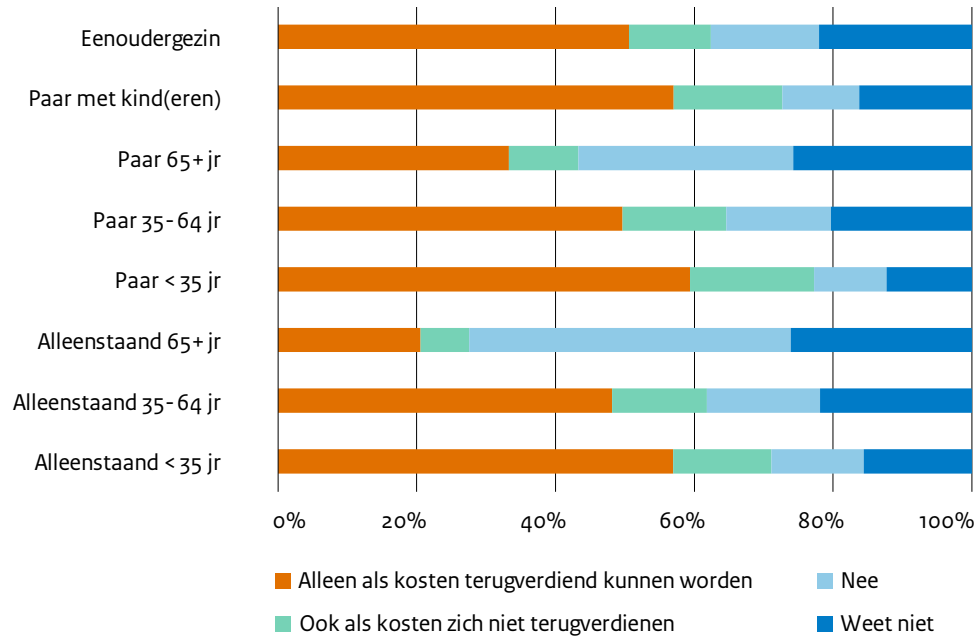
### Ruime meerderheid eigenaar-bewoners bereid tot meer maatregelen in toekomst

Aan alle eigenaar-bewoners is gevraagd of zij in de toekomst bereid zijn om meer verduurzamingsmaatregelen te nemen. De meerderheid (61%) antwoordde hier bevestigend op, maar vaak wel onder de voorwaarde dat de kosten terugverdiend kunnen worden. De bereidheid tot het nemen van verduurzamingsmaatregelen in de toekomst verschilt sterk tussen inkomensgroepen. Onder eigenaar-bewoners met de laagste inkomens is 35% bereid tot maatregelen in de toekomst, in vergelijking met 74% onder de hoogste inkomens. Daarnaast zijn er duidelijke verschillen tussen de leeftijdsgroepen. Het aandeel dat verduurzamingsmaatregelen wil nemen in de toekomst is aanzienlijk lager onder ouderen dan onder jongeren. Zo geeft 28% van de oudere (vanaf 65 jaar) alleenstaanden aan maatregelen te willen nemen in de toekomst, in vergelijking met 71% van de jongere (tot 35 jaar) alleenstaanden. Paren zijn iets vaker bereid om maatregelen te nemen in de toekomst dan alleenstaanden, maar nadere analyses (niet in figuur) laten zien dat dit komt omdat paren gemiddeld gezien een hoger inkomen hebben dan alleenstaanden. Ten slotte is het opmerkelijk om te zien dat er geen grote verschillen zijn naar bouwperiode van de woning in de bereidheid tot het nemen van verduurzamingsmaatregelen in de toekomst. Er is echter niet gevraagd naar het soort maatregelen waar eigenaar-bewoners aan denken. Waarschijnlijk is dat eigenaar-bewoners in nieuwere woningen vaker nadenken over het plaatsen van een warmtepomp of (meer) zonnepanelen, terwijl degenen in oudere woningen vaker hun woning nog (beter) willen na-isoleren.

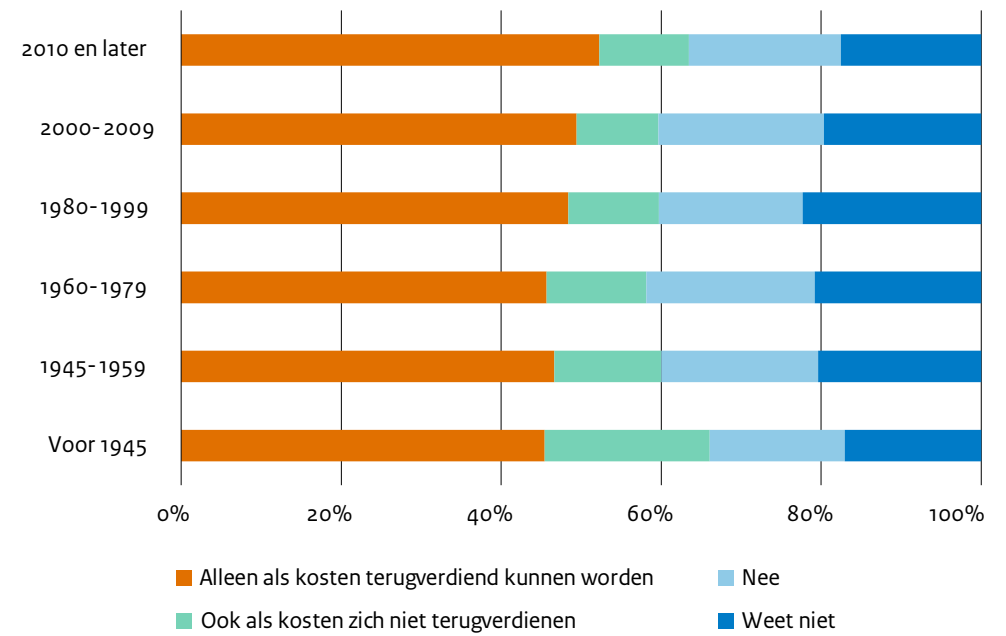
**Figuur 6.16** Bereidheid van eigenaar-bewoners om meer verduurzamingsmaatregelen te nemen in de toekomst naar inkomensgroep; 2021



**Figuur 6.17** Bereidheid van eigenaar-bewoners om meer verduurzamingsmaatregelen te nemen in de toekomst naar type huishouden en leeftijd; 2021



**Figuur 6.18** Bereidheid van eigenaar-bewoners om meer verduurzamingsmaatregelen te nemen in de toekomst naar bouwperiode; 2021



# Begrippenlijst

## Actieve zoekers / actief zoekende woningvragers

De groep actieve zoekers bestaat uit (bestaande en nieuw te vormen) huishoudens die zeggen binnen twee jaar te willen verhuizen naar een zelfstandige woning en ook minimaal één actie hebben ondernomen om een andere woning te vinden of al een woning gevonden hebben. Aangezien het gaat om de vraag naar woningen, worden personen en huishoudens die bij een ander huishouden intrekken en huishoudens die aangeven dat ze niet willen verhuizen maar wel moeten (bijv. vanwege gezondheid of financiële redenen) buiten beschouwing gelaten. In eerdere WoON-publicaties is deze groep 'vragers in de markt' genoemd.

## Aftoppingsgrens

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

## Appartement

Ook wel aangeduid als gestapelde woning of meergezinswoning. Een woning in een gebouw met meerdere woningen, zoals een flatwoning, luxe appartement, galerijflat, etagewoning, boven- en benedenwoning, portiekwoning of maisonnette.

## Belastingeffect eigen woning

Belastingeffect voor eigenaar-bewoners als gevolg van het saldo van de hypotheek-renteaftrek en het eigenwoningforfait.

## Bijkomende koopuitgaven

De uitgaven voor de opstalverzekering, het eigenaarsgedeelte OZB, het eigenaarsgedeelte waterschapslasten en de (eventuele) erfpacht.

## Bijkomende woonuitgaven

De uitgaven voor energie en water en de uitgaven voor heffingen en belastingen van de Openbaar Publiekrechtelijke Lichamen (OPL). Het gaat hierbij om alle heffingen van gemeente en waterschap, maar exclusief het eigenaarsgedeelte OZB en het eigenaarsgedeelte waterschapslasten. Deze laatste twee posten vallen onder de bijkomende koopuitgaven.

## Bruto huur

Zie [Huur](#).

## Bruto hypotheekuitgaven

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

## Bruto koopuitgaven

De maandelijkse hypotheekuitgaven vermeerderd met de bijkomende koopuitgaven en de reservering groot onderhoud.

## Corporatiehuur

Huurwoningen van woningcorporaties. Woningcorporaties zijn privaatrechtelijke instellingen (stichting of vereniging) die zich ten doel stellen op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en als zodanig door de Kroon is toegelaten. De term toegelaten instelling, waarmee corporaties ook aangeduid worden, verwijst hiernaar.

## Corporatiedoelgroep

De corporatiedoelgroep bestaat uit huishoudens met een belastbaar jaarinkomen onder de onderstaande inkomensgrenzen.

	2015	2018	2021
Grens sociale toewijzing	€ 34.678	€ 36.165	€ 39.055

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

## Doelgroep passend toewijzen

De doelgroep passend toewijzen bestaat uit huishoudens met een belastbaar jaarinkomen onder de onderstaande inkomensgrenzen van passend toewijzen. Het inkomen van thuiswonende kinderen telt hierbij niet mee.

	2015	2018	2021
Eenpersoonshuishouden tot AOW	€ 21.600	€ 22.200	€ 23.225
Eenpersoonshuishouden vanaf AOW	€ 21.600	€ 22.200	€ 23.175
Meerpersoonshuishouden tot AOW	€ 29.325	€ 30.150	€ 31.550
Meerpersoonshuishouden vanaf AOW	€ 29.400	€ 30.175	€ 31.475

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

## 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 volledig beschikbaar voor nieuwe bewoners.

## Dure scheefheid

Huishoudens die behoren tot de doelgroep huurtoeslag, en wonen in een huurwoning met een huur boven de aftoppingsgrens. Met de doelgroep huurtoeslag wordt bedoeld de groep huishoudens die qua inkomen en vermogen in aanmerking kwam voor huurtoeslag volgens de regeling die gold tot en met 2019. Met de wijziging van de huurtoeslagregeling in 2020, waarbij de harde inkomensgrens is komen te vervallen, is de feitelijke doelgroep huurtoeslag groter geworden. In deze publicatie is dus uitgegaan van de definitie van de doelgroep huurtoeslag zoals die tot en met 2019 gold. Voor de relevante inkomensgrenzen, zie [Doelgroep passend toewijzen](#).

## Dure huur

Huurwoningen in de vrije huursector met in 2021 een huurprijs (zie [Huur](#)) boven € 1.000. Voor de in andere WoON-jaargangen gehanteerde grenzen, zie [Huurprijsgrenzen](#).

## Eengezinswoning

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

## Energielabel

Laat zien hoe energiezuinig een woning is. Het energielabel wordt aangegeven door middel van de letters A (zeer zuinig) tot en met G (zeer onzuinig). De energielabels in deze publicatie betreffen de door RVO geregistreerde energielabels.

## Gereguleerde huurwoning

Huurwoning met een huurprijs (zie [Huur](#)) onder de liberalisatiegrens (zie [Huurprijsgrenzen](#)). Huurwoningen met een gereguleerd huurcontract maar een huurprijs boven de liberalisatiegrens worden hier dus niet tot de gereguleerde huursector gerekend.

## Goedkope scheefheid

Huishoudens die in aanmerking komen voor een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging in een huurwoning onder de liberalisatiegrens. Voor alle WoON-jaargangen zijn de regels toegepast zoals die golden in de periode 2017 t/m 2021. Het gaat om huishoudens met een belastbaar jaarinkomen boven onderstaande inkomensgrenzen.

	2015	2018	2021
Grens inkomensafhankelijke huurverhoging	€ 38.690	€ 40.349	€ 43.574

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

Huishoudens met minimaal één persoon die de AOW-leeftijd heeft bereikt en huishoudens die bestaan uit minimaal vier personen, mochten geen inkomensafhankelijke huurverhoging ontvangen en worden in deze publicatie (bij alle WoON-jaargangen) dus niet tot de goedkope scheefheid gerekend.

## Huishoudentype

Onderscheid naar eenpersoons- en meerpersoonshuishouden, waarbij de laatste onderverdeeld wordt naar eenoudergezin, paar zonder kinderen, paar met kinderen. Zogenoemde niet-gezinshuishoudens (bijv. samenwonende broers) zijn veelal ingedeeld bij paren zonder kinderen.

## Huur

De gehanteerde definitie van huur (bruto huur) is de betaalde huur verminderd met de eventueel in de huur opgenomen kosten voor water, verwarming, garage en andere diensten voor privégebruik. Subsidiabele servicekosten worden niet in mindering gebracht. Het gehanteerde huurbegrip wordt in de huurtoeslag wel de 'rekenhuur' genoemd.

## Huurprijsgrenzen

	2015	2018	2021
Kwaliteitskortingsgrens	€ 389,05	€ 417,34	€ 442,46
Aftoppingsgrens (1 of 2 personen)	€ 556,82	€ 597,30	€ 633,25
Aftoppingsgrens (3+ personen)	€ 596,75	€ 640,14	€ 678,66
Liberalisatiegrens	€ 699,48	€ 710,68	€ 752,33
Bovengrens middenhuur (ondergrens dure huur)	€ 930,00	€ 945,00	€ 1.000,00

## Huurtoeslag

Een door de Belastingdienst uitgekeerde toeslag aan huurders die in verhouding tot hun inkomen duur wonen. Huishoudens met een aanvangshuur (incl. subsidiabele servicekosten) hoger dan de liberalisatiegrens komen niet voor huurtoeslag in aanmerking.

## Inflatie

Jaarlijkse stijging van het gemiddeld prijsniveau volgens de consumentenprijsindex (CPI). Bij vergelijking van prijsniveaus (zoals van huurprijzen en woonuitgaven) over verschillende jaren wordt in deze publicatie standaard een inflatiecorrectie toegepast om het effect van de inflatie ongedaan te maken. Zie ook [Reëel bedrag](#).

## Kamer

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

## Koopstarters

Voormalige huurders (doorstromers en semi-starters uit huur) dan wel starters op de woningmarkt die een koopwoning betrokken hebben. Deze huishoudens kunnen eerder in een koopwoning hebben gewoond, maar in het WoON is alleen het eigendom van de huidige en vorige woning bekend. De gehanteerde definitie van koopstarter wijkt daardoor af van de definitie van Kadaster. De definitie wijkt ook af van de groep die in aanmerking komt voor startersvrijstelling in de overdrachtsbelasting. Zie ook [Starter](#), [Semi-starter](#) en [Doorstromer](#).

## Kwaliteitskortingsgrens

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

## Kwintiel (besteedbaar huishoudinkomen)

Indeling in vijf inkomensgroepen die ieder evenveel huishoudens tellen. Het eerste kwintiel bevat de 20% huishoudens van Nederland met het laagste besteedbaar inkomen. Het tweede kwintiel geeft het tweede vijfde deel weer (van 20% tot 40%). Het vijfde kwintiel bevat de 20% huishoudens van Nederland met het hoogste inkomen. Voor de grenzen van de kwintielen, zie [Netto besteedbaar huishoudinkomen](#).

## Leeftijd huishouden

Voor het bepalen van de leeftijd van het huishouden wordt uitgegaan van de leeftijd van het hoofd van het huishouden: bij paren is dit de man. Bij paren van gelijk geslacht is het de oudste partner.

## Liberalisatiegrens

De liberalisatiegrens is de huurprijsgrens waar de gereguleerde huursector stopt en de vrije huursector begint. In 2021 lag de liberalisatiegrens op € 752,33.

## Middenhuur

Huurwoningen in de vrije huursector met in 2021 een huur tussen de liberalisatiegrens van € 752,33 en € 1.000. Voor de in andere WoON-jaargangen gehanteerde grenzen, zie [Huurprijsgrenzen](#).

## Midden- en hoge inkomens

Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen boven de inkomensgrens van de corporatiedoelgroep (zie [Corporatiedoelgroep](#)). Bij WoON 2021 is de inkomensgrens € 39.055.

## Netto besteedbaar huishoudinkomen

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

Het inkomen is in vijf even grote klassen (kwintielen) verdeeld. De kwintielgrenzen zijn (afgerond en exclusief inflatiecorrectie) als volgt:

	2015	2018	2021
20% laagste inkomens	€ 16.880	€ 17.810	€ 19.840
2 <sup>e</sup> kwintiel	€ 25.010	€ 26.270	€ 29.360
3 <sup>e</sup> kwintiel	€ 35.780	€ 37.590	€ 42.550
4 <sup>e</sup> kwintiel	€ 50.780	€ 53.900	€ 61.750
20% hoogste inkomens	Vanaf € 50.780	Vanaf € 53.900	Vanaf € 61.750

## Netto huur

Huur verminderd met de huurtoeslag.



## Netto huurquote

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

## Netto koopuitgaven

De bruto koopuitgaven verminderd met het belastingeffect eigen woning.

## Netto koopquote

De netto koopuitgaven van eigenaar-bewoners uitgedrukt in een percentage van het netto besteedbaar huishoudinkomen. Het belastingeffect (hypotheekrenteaftrek en eigenwoningforfait) is hierin dus verwerkt. Met in de woning geïnvesteerd eigen vermogen wordt geen rekening gehouden. De netto koopquote is de microquote die berekend wordt door eerst per huishouden de quote te berekenen en de quotes vervolgens te middelen.

## Netto woonuitgaven

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

## Netto woonquote

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

## Overige corporatiedoelgroep

De overige corporatiedoelgroep bestaat uit huishoudens die niet behoren tot de doelgroep passend toewijzen (zie [Doelgroep passend toewijzen](#)) maar wel behoren tot de corporatiedoelgroep (zie [Corporatiedoelgroep](#)).

## OZB

Onroerendezaakbelasting wordt door de gemeente op basis van de WOZ-waarde van de woning vastgesteld. De OZB wordt betaald door eigenaren van woningen en gebouwen.

## Particulier huishouden

Eén of meer personen die samen een woonruimte bewonen en zichzelf, dus niet-bedrijfsmatig, voorzien in de dagelijkse levensbehoeften. Personen die in (zorg)instellingen wonen, vallen hier dus buiten.

## Private huur

Huurwoningen van alle verhuurders anders dan woningcorporaties. Het gaat voor het overgrote deel om institutionele beleggers (pensioenfondsen, verzekerings- en beleggingsmaatschappijen), overige rechtspersonen en particuliere personen die woningen op commerciële basis verhuren of laten verhuren.

## Reëel bedrag

Reële bedragen zijn gecorrigeerd voor inflatie. Bedragen uit het verleden zijn verhoogd met de jaarlijkse inflatie om tot het prijspeil van 2021 te komen. Op deze manier kunnen de historische (gecorrigeerde) bedragen vergeleken worden met bedragen uit 2021.

### Correctiefactor WoON 2015

1,0815

### Correctiefactor WoON 2018

1,0570

## Reservering groot onderhoud

Maandelijks benodigde voorziening voor kosten van periodiek groot onderhoud aan de eigen woning. Het bedrag is modelmatig geschat op basis van de relatie tussen uitgaven voor groot onderhoud en de grootte en het type van de woning volgens het Budgetonderzoek (CBS).

## Semi-starter

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 echter niet beschikbaar voor de woningmarkt, bijvoorbeeld na scheiding, verlaten woongroep of door sloop of grootschalige renovatie van de vorige woning. Zie ook [Doorstromer](#).

## Sociaal minimum

Het sociaal minimum is het bedrag dat een huishouden minimaal nodig heeft om van te leven. Het bedrag wordt jaarlijks vastgesteld door het Nibud. De hoogte van het sociaal minimum is afhankelijk van de samenstelling en leeftijd van het huishouden.

## Starter

Een starter is een huishouden dat voor verhuizing niet in een zelfstandige woning woonde en na de verhuizing hoofdbewoner van een zelfstandige woning is. Starters zijn veelal afkomstig uit het ouderlijk huis, een onzelfstandige woonruimte (zoals een kamer in een studentenhuus of zorginstelling) of een alternatieve woonvorm zoals een woonboot of woonwagen. Huishoudens die vanuit het buitenland zijn verhuisd, tellen niet mee als starters.

## Verhuisgeneigd

Men is verhuisgeneigd als men aangeeft binnen twee jaar misschien of beslist te willen verhuizen. In deze publicatie kijken we daarbij alleen naar (bestaande en nieuw te vormen) huishoudens die naar een (andere) zelfstandige woning willen verhuizen.

## Verhuismotief

Reden voor een (gewenste of gerealiseerde) verhuizing.

## Vragers in de markt

Zie [Actieve zoekers](#).

## Vrije sector (huur)

Huurwoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens (zie [Huurprijsgrenzen](#)). Huurwoningen met een gereguleerd huurcontract maar een huurprijs boven de liberalisatiegrens worden hier dus tot de vrije huursector gerekend.

## Woningvoorraad

Het totaal aantal bewoonde woningen.

## Woonduur

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

## WOZ-waarde

De getaxeerde waarde die wordt gebruikt voor de gemeentelijke OZB-aanslag, voor het eigenaarsgedeelte van de waterschapslasten en voor de inkomstenbelasting (eigenwoningforfait). WOZ is een afkorting voor Waardering Onroerende Zaken. Aan het WoON 2021 zijn de WOZ-waarden gekoppeld vanuit de OZB-aanslag van 2021. Deze WOZ-waarden hadden een waardepeildatum van 1 januari 2020.

## Zelfstandige woning

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

# Tabellen

**Figuur 1.1** Ontwikkeling natuurlijke aanwas en buitenlands migratiesaldo, 2000-2021; bron: CBS



	Natuurlijke aanwas	Buitenlands migratiesaldo	Totale bevolking
2000	66.090	53.870	<b>15.863.950</b>
2001	62.230	50.840	<b>15.987.080</b>
2002	59.730	24.330	<b>16.105.290</b>
2003	58.360	-320	<b>16.192.570</b>
2004	57.450	-16.220	<b>16.258.030</b>
2005	51.510	-27.430	<b>16.305.530</b>
2006	49.690	-31.320	<b>16.334.210</b>
2007	48.310	-5.760	<b>16.357.990</b>
2008	49.500	25.740	<b>16.405.400</b>
2009	50.680	34.480	<b>16.485.790</b>
2010	48.340	33.080	<b>16.574.990</b>
2011	44.320	29.770	<b>16.655.800</b>
2012	35.150	13.880	<b>16.730.350</b>
2013	30.100	19.100	<b>16.779.580</b>
2014	35.960	35.090	<b>16.829.290</b>
2015	23.380	55.110	<b>16.900.730</b>
2016	23.520	79.190	<b>16.979.120</b>
2017	19.620	80.670	<b>17.081.510</b>
2018	15.160	86.370	<b>17.181.080</b>
2019	17.800	108.040	<b>17.282.160</b>
2020	0	68.360	<b>17.407.590</b>
2021	7.700	108.280	<b>17.475.420</b>

**Figuur 1.2** Ontwikkeling aantal huishoudens naar type en leeftijd, 2000-2021; bron: CBS



	Alleenstaand < 35 jr	Alleenstaand 35-64 jr	Alleenstaand 65+ jr	Paar < 35 jr	Paar 35-64 jr	Paar 65+ jr	Paar met kinderen	Eenoudergezin	Totaal
2000	741.470	820.750	710.000	481.060	964.030	617.030	2.082.350	384.320	<b>6.801.010</b>
2002	733.330	881.080	730.500	451.390	993.740	637.610	2.094.920	411.690	<b>6.934.260</b>
2006	747.070	987.050	767.960	386.370	1.030.320	698.180	2.076.780	452.370	<b>7.146.090</b>
2009	764.310	1.053.950	801.140	371.450	1.032.520	763.000	2.051.300	474.910	<b>7.312.580</b>
2012	809.970	1.099.950	851.850	350.680	979.810	861.670	2.048.010	510.890	<b>7.512.820</b>
2015	829.180	1.121.490	917.130	349.810	906.750	968.060	2.027.490	545.290	<b>7.665.200</b>
2018	853.930	1.154.840	988.840	361.600	861.120	1.042.690	2.022.470	572.420	<b>7.857.910</b>
2021	856.130	1.181.290	1.059.690	392.890	835.200	1.103.360	2.021.000	593.870	<b>8.043.440</b>

**Figuur 1.3** Ontwikkeling gemiddeld besteedbaar huishoudinkomen (prijspeil 2021); 2012-2021



	2012	2015	2018	2021
Alleenstaand < 35 jr	€ 17.402	€ 16.477	€ 17.401	€ 19.582
Alleenstaand 35-64 jr	€ 25.428	€ 24.270	€ 24.938	€ 26.983
Alleenstaand 65+ jr	€ 22.019	€ 21.920	€ 21.843	€ 22.507
Paar < 35 jr	€ 46.416	€ 43.551	€ 46.251	€ 50.930
Paar 35-64 jr	€ 51.544	€ 55.223	€ 54.512	€ 58.583
Paar 65+ jr	€ 40.489	€ 39.654	€ 39.000	€ 42.804
Paar met kinderen	€ 59.903	€ 60.560	€ 62.919	€ 70.404
Eenoudergezin	€ 31.382	€ 30.713	€ 31.889	€ 34.933
<b>Totaal</b>	<b>€ 40.047</b>	<b>€ 39.654</b>	<b>€ 40.030</b>	<b>€ 43.657</b>

**Figuur 1.4** Prijsindex Bestaande Koopwoningen (2000 t/m jan 2022 met indexwaarde 2015=100) en gemiddelde hypotheekrente op nieuw verstrekte hypotheeklen (5 t/m 10 jaar rentevast); bron: CBS/Kadaster en DNB



	Prijsindex Bestaande Koopwoningen (2015=100)	Hypotheekrente (per 1 januari, 5 t/m 10 jaar vast)
2000	80,3	
2001	89,2	
2002	95,0	
2003	98,4	5,4%
2004	102,6	5,0%
2005	106,6	4,4%
2006	111,5	4,0%
2007	116,2	4,6%
2008	119,7	5,1%
2009	115,6	5,5%
2010	113,0	5,3%
2011	110,3	4,6%
2012	103,1	4,8%
2013	96,4	4,7%
2014	97,2	4,0%
2015	100,0	3,3%
2016	105,0	2,8%
2017	113,0	2,3%
2018	123,2	2,3%
2019	131,7	2,4%
2020	141,9	1,9%
2021	163,4	1,7%
2022 (jan)	181,3	1,5%

**Figuur 1.5** Ontwikkeling mutaties in de woningvoorraad, 2012-2021; bron: CBS (BAG)



	Nieuwbouw	Overige toevoegingen	Sloop	Overige onttrekkingen
2012	48.670	42.190	-13.650	-26.280
2013	49.310	63.840	-12.900	-18.430
2014	45.170	34.240	-10.990	-16.150
2015	48.380	30.020	-11.520	-14.010
2016	54.850	30.820	-10.140	-31.170
2017	62.980	27.630	-12.860	-23.150
2018	66.590	26.980	-8.760	-11.270
2019	71.550	26.530	-10.680	-11.200
2020	69.990	22.860	-10.250	-8.290
2021	68.630	25.160	-9.560	-8.650

**Figuur 1.6** Samenstelling bewoonde woningvoorraad naar eigendom en type; 1986 t/m 2021



	1986	1990	1994	1998	2002	2006	2009	2012	2015	2018	2021
Koop eengezins	39%	41%	43%	46%	48%	48%	50%	50%	51%	51%	51%
Koop appartement	4%	4%	4%	5%	6%	7%	8%	9%	9%	9%	9%
Huur eengezins	30%	28%	25%	23%	21%	20%	18%	18%	17%	17%	16%
Huur appartement	27%	27%	27%	26%	25%	25%	23%	23%	23%	24%	24%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

**Figuur 1.7** Percentage huishoudens woonachtig in een koopwoning (eigenwoningbezit), naar leeftijd huishouden; 1986 t/m 2021



	<=24	25-34	35-44	45-54	55-64	65-74	75+
1986	14%	41%	55%	52%	43%	34%	27%
1990	15%	42%	58%	56%	46%	36%	28%
1994	15%	42%	59%	60%	51%	37%	28%
1998	18%	47%	61%	62%	54%	41%	28%
2002	18%	51%	63%	64%	59%	46%	32%
2006	19%	51%	64%	65%	62%	50%	34%
2009	21%	53%	68%	67%	65%	55%	38%
2012	19%	53%	68%	68%	65%	58%	40%
2015	14%	47%	67%	69%	67%	62%	44%
2018	15%	46%	67%	69%	67%	62%	47%
2021	12%	43%	65%	70%	68%	61%	51%

**Figuur 1.9** Percentage huishoudens in de afgelopen twee jaar verhuisd, naar eigendom huidige woning; 2002 t/m 2021



	Koop	Corporatiehuur	Private huur	Totaal
2002	15%	18%	26%	17%
2006	14%	19%	26%	17%
2009	14%	19%	31%	17%
2012	9%	16%	32%	13%
2015	7%	15%	30%	12%
2018	12%	13%	35%	15%
2021	12%	13%	34%	15%

**Figuur 1.8** Percentage huishoudens woonachtig in een private huurwoning, naar leeftijd huishouden; 1986 t/m 2021



	<=24	25-34	35-44	45-54	55-64	65-74	75+
1986	28%	17%	11%	11%	14%	18%	20%
1990	27%	16%	9%	9%	11%	15%	17%
1994	26%	16%	9%	9%	10%	13%	18%
1998	28%	14%	9%	9%	10%	15%	21%
2002	24%	12%	6%	6%	7%	9%	14%
2006	26%	14%	7%	5%	6%	8%	15%
2009	24%	12%	6%	4%	5%	7%	11%
2012	33%	16%	7%	6%	6%	7%	13%
2015	39%	21%	8%	6%	6%	7%	11%
2018	53%	26%	10%	7%	7%	8%	12%
2021	46%	29%	11%	7%	7%	8%	11%

**Figuur 1.10** Samenstelling huishoudens naar eigendom en naar kwintielen besteedbaar huishoudinkomen; 1986, 2006 en 2021



	Koop			Corporatiehuur			Private huur		
	1986	2006	2021	1986	2006	2021	1986	2006	2021
20% laagste inkomens	11%	6%	6%	24%	33%	41%	24%	29%	25%
2 <sup>e</sup> kwintiel	13%	12%	13%	26%	32%	31%	22%	27%	27%
3 <sup>e</sup> kwintiel	19%	21%	21%	23%	21%	17%	20%	21%	24%
4 <sup>e</sup> kwintiel	25%	29%	28%	18%	10%	8%	17%	13%	16%
20% hoogste inkomens	33%	33%	32%	10%	4%	2%	17%	10%	8%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Figuur 2.1 Ontwikkeling eigendom en prijsklasse huurders; 2015 t/m 2021



	2015	2018	2021
Corporatiehuur tot kwaliteitskortingsgrens	11%	11%	10%
Corporatiehuur tot aftoppingsgrens	40%	41%	39%
Corporatiehuur tot liberalisatiegrens	19%	13%	15%
Corporatiehuur boven liberalisatiegrens	5%	5%	4%
Private huur tot liberalisatiegrens	16%	18%	15%
Private huur middelduur (< €1.000)	6%	7%	9%
Private huur duur (≥ €1.000)	3%	5%	8%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Figuur 2.2 Samenstelling huurders naar type huishouden; 2015 t/m 2021



	2015	2018	2021
Alleenstaand < 35 jr	15%	14%	16%
Alleenstaand 35-64 jr	21%	22%	21%
Alleenstaand 65+ jr	19%	21%	21%
Paar < 35 jr	6%	6%	6%
Paar 35-64 jr	6%	6%	5%
Paar 65+ jr	10%	10%	9%
Paar met kinderen	11%	11%	10%
Eenoudergezin	11%	12%	11%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Figuur 2.3 Woonsituatie huurders naar type huishouden en prijsklasse; 2021



	Tot kwaliteitskortingsgrens	Tot aftoppingsgrens	Tot liberalisatiegrens	Middenhuur (< € 1.000)	Dure huur (≥ € 1.000)	Totaal
Alleenstaand < 35 jr	25%	34%	19%	13%	9%	100%
Alleenstaand 35-64 jr	17%	49%	19%	10%	5%	100%
Alleenstaand 65+ jr	13%	54%	22%	8%	3%	100%
Paar < 35 jr	7%	16%	17%	30%	29%	100%
Paar 35-64 jr	6%	38%	24%	17%	14%	100%
Paar 65+ jr	8%	43%	27%	15%	7%	100%
Paar met kinderen	5%	48%	18%	15%	14%	100%
Eenoudergezin	5%	54%	27%	9%	5%	100%



**Figuur 2.4** Ontwikkeling gemiddelde netto huur en bijkomende woonuitgaven (linker as) en gemiddelde netto huur- en woonquote (rechter as) van huurders (prijspeil 2021); 2015 t/m 2021



	2015	2018	2021
Netto huur	€ 525	€ 533	€ 578
Netto huurquote	25,6%	25,0%	25,6%
Netto woonquote	35,4%	34,5%	33,2%
Bijkomende woonuitgaven	€ 187	€ 183	€ 157

**Figuur 2.5** Gemiddeld netto besteedbaar inkomen, netto huur per maand en netto huurquote in de huursector naar type huishouden; 2021



	Netto besteedbaar maandinkomen	Netto huur per maand
Alleenstaand < 35 (30,9%)	€ 1.973	€ 602
Alleenstaand 35-64 (28,4%)	€ 1.932	€ 511
Alleenstaand 65+ (28,2%)	€ 1.707	€ 485
Paar < 35 (23,9%)	€ 3.934	€ 863
Paar 35-64 (21,5%)	€ 3.460	€ 704
Paar 65+ (22,9%)	€ 2.626	€ 597
Paar met kind(eren) (18,6%)	€ 3.989	€ 690
Eenoudergezin (20,7%)	€ 2.537	€ 510
<b>Totaal (25,6%)</b>	<b>€ 2.453</b>	<b>€ 578</b>

**Figuur 2.6** Ontwikkeling gemiddelde netto huurquote in de huursector naar type huishouden; 2015 t/m 2021



	2015	2018	2021
Alleenstaand < 35	29,9%	28,8%	30,9%
Alleenstaand 35-64	29,1%	28,2%	28,4%
Alleenstaand 65+	29,1%	28,4%	28,2%
Paar < 35	22,4%	22,6%	23,9%
Paar 35-64	20,8%	20,9%	21,5%
Paar 65+	22,8%	23,1%	22,9%
Paar met kinderen	19,4%	18,8%	18,6%
Eenoudergezin	22,3%	20,3%	20,7%

**Figuur 2.7** Maandelijkse netto woonlasten (links), netto inkomen (midden) en netto woonquote (rechts) van huurders per woningmarktregio; 2021



	Netto woonuitgaven	Netto besteedbaar inkomen	Netto woonquote
Groningen	€ 663	€ 2.189	33,2%
Leeuwarden	€ 637	€ 2.092	32,3%
Heerenveen	€ 622	€ 2.995	32,4%
Emmen	€ 623	€ 2.117	32,0%
Zwolle	€ 684	€ 2.284	33,3%
Enschede	€ 681	€ 2.170	34,0%
Lelystad	€ 711	€ 2.333	33,3%
Apeldoorn	€ 725	€ 2.476	32,6%
Doetinchem	€ 696	€ 2.259	33,3%
Arnhem	€ 684	€ 2.278	32,6%
Nijmegen	€ 682	€ 2.318	32,4%
Ede	€ 686	€ 2.410	31,6%
Amersfoort	€ 754	€ 2.505	33,1%
Utrecht	€ 800	€ 2.789	32,7%
Alkmaar	€ 699	€ 2.262	34,1%
Amsterdam	€ 833	€ 2.692	34,6%
Gouda	€ 760	€ 2.561	33,1%
Leiden	€ 757	€ 2.456	33,9%
Den Haag	€ 771	€ 2.583	33,3%
Rotterdam	€ 721	€ 2.435	32,3%
Dordrecht	€ 696	€ 2.297	32,9%
Middelburg	€ 663	€ 2.144	33,7%
Roosendaal	€ 682	€ 2.212	34,0%
Breda	€ 757	€ 2.481	33,8%
Tilburg	€ 718	€ 2.357	32,6%
Den Bosch	€ 727	€ 2.500	32,4%
Oss	€ 721	€ 2.268	33,9%
Eindhoven	€ 724	€ 2.523	31,7%
Venlo	€ 671	€ 2.166	33,7%
Sittard	€ 651	€ 2.182	32,5%
Maastricht	€ 691	€ 2.275	33,6%
<b>Totaal</b>	<b>€ 734</b>	<b>€ 2.453</b>	<b>33,2%</b>

**Figuur 2.8** Ontwikkeling scheefheid in de huursector (corporaties en privateverhuurders); 2015 t/m 2021



	2015	2018	2021
Dure scheefheid	402.200	335.000	353.200
Goedkope scheefheid	266.100	224.800	204.900

**Figuur 2.9** Scheefheid in de huursector naar type huishouden; 2021




	Alleenstaand < 35 jr	Alleenstaand 35-64 jr	Alleenstaand 65+ jr	Paar < 35 jr	Paar 35-64 jr	Paar 65+ jr	Paar met kinderen	Eenoudergezin	Totaal
Dure scheefheid	11%	10%	12%	8%	7%	12%	6%	22%	12%
Geen scheefheid	86%	84%	87%	73%	65%	86%	81%	73%	82%
Goedkope scheefheid	4%	6%	1%	19%	29%	2%	13%	5%	7%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>


**Figuur 2.10** Aandeel tijdelijke huurcontracten naar huishoudtype; 2021




	Alle huurders	Recent verhuisden
Alleenstaand < 35 jr	16%	25%
Alleenstaand 35-64 jr	4%	18%
Alleenstaand 65+ jr	1%	2%
Paar < 35 jr	17%	23%
Paar 35-64 jr	5%	26%
Paar 65+ jr	2%	7%
Paar met kinderen	6%	21%
Eenoudergezin	4%	11%

**Figuur 2.11** Ontwikkeling vrije huursegment naar eigendom en prijsklasse (prijspeil 2021); 2015 t/m 2021 


	2015	2018	2021
Corporatie middenhuur (< € 1.000)	137.300	131.300	122.000
Corporatie dure huur (≥ € 1.000)	18.600	17.700	16.700
Private middenhuur (< € 1.000)	169.700	218.500	269.900
Private dure huur (≥ € 1.000)	89.800	135.800	239.100

**Figuur 2.12** Samenstelling huurders in het gereguleerde huursegment naar type huishouden en het vrije huursegment; 2021 

	Gereguleerde huur	Vrije huur
Alleenstaand < 35 jr	387.600	109.900
Alleenstaand 35-64 jr	558.900	98.000
Alleenstaand 65+ jr	573.000	74.800
Paar < 35 jr	74.700	108.500
Paar 35-64 jr	114.500	52.600
Paar 65+ jr	227.800	65.200
Paar met kinderen	221.400	89.000
Eenoudergezin	305.200	49.800

**Figuur 2.13** Ontwikkeling netto huurquote naar prijsklasse; 2015 t/m 2021 

	2015	2018	2021
Gereguleerde huur	24,3%	23,5%	23,3%
Middenhuur	31,5%	29,5%	30,9%
Dure huur	37,1%	37,0%	37,8%

**Figuur 2.14** Gemiddelde woontijd in jaren (staaf) en percentage verhuisgeneigde huishoudens (lijn) naar prijsklasse; 2021 

	Woontijd	Verhuisgeneigd
Gereguleerde huur	14,6	44%
Middenhuur	9,4	59%
Dure huur	5,5	66%

**Figuur 3.1** Ontwikkeling WOZ-waarden van koopwoningen (prijsspeil 2021); 2009 t/m 2021



	2009	2012	2015	2018	2021
≤ € 180.000	7%	14%	25%	18%	9%
€ 180.000 - € 250.000	20%	27%	32%	30%	22%
€ 250.000 - € 325.000	26%	24%	19%	22%	26%
€ 325.000 - € 400.000	17%	13%	10%	12%	16%
€ 400.000 - € 500.000	13%	10%	7%	9%	12%
> € 500.000	17%	12%	7%	10%	14%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

**Figuur 3.3** Samenstelling eigenaar-bewoners naar type en leeftijd huishouden; 2015 t/m 2021



	2015	2018	2021
Alleenstaand < 35 jr	3%	3%	3%
Alleenstaand 35-64 jr	10%	11%	10%
Alleenstaand 65+ jr	7%	9%	9%
Paar < 35 jr	4%	4%	4%
Paar 35-64 jr	17%	16%	15%
Paar 65+ jr	15%	16%	17%
Paar met kinderen	38%	36%	36%
Eenoudergezin	5%	5%	5%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

**Figuur 3.2** Gemiddelde WOZ-waarde van koopwoningen per woningmarktregio; 2021



	Gemiddelde WOZ-waarde	Gemiddelde WOZ-waarde per m <sup>2</sup>
Groningen	€ 272.000	€ 1.920,00
Leeuwarden	€ 253.000	€ 1.790,00
Heerenveen	€ 291.700	€ 1.890,00
Emmen	€ 231.600	€ 1.650,00
Zwolle	€ 312.600	€ 2.170,00
Enschede	€ 308.600	€ 2.080,00
Lelystad	€ 323.100	€ 2.270,00
Apeldoorn	€ 350.800	€ 2.440,00
Doetinchem	€ 282.900	€ 1.890,00
Arnhem	€ 310.500	€ 2.280,00
Nijmegen	€ 336.800	€ 2.320,00
Ede	€ 361.400	€ 2.660,00
Amersfoort	€ 410.600	€ 3.060,00
Utrecht	€ 421.100	€ 3.350,00
Alkmaar	€ 320.000	€ 2.510,00
Amsterdam	€ 465.000	€ 3.990,00
Gouda	€ 347.500	€ 2.660,00
Leiden	€ 432.700	€ 3.430,00
Den Haag	€ 390.800	€ 3.120,00
Rotterdam	€ 328.800	€ 2.740,00
Dordrecht	€ 314.100	€ 2.500,00
Middelburg	€ 274.000	€ 2.020,00
Roosendaal	€ 299.300	€ 2.040,00
Breda	€ 370.500	€ 2.580,00
Tilburg	€ 336.300	€ 2.370,00
Den Bosch	€ 385.400	€ 2.690,00
Oss	€ 354.800	€ 2.150,00
Eindhoven	€ 366.900	€ 2.390,00
Venlo	€ 290.000	€ 1.910,00
Sittard	€ 241.900	€ 1.640,00
Maastricht	€ 322.200	€ 2.100,00
<b>Totaal</b>	<b>€ 348.500</b>	<b>€ 2.620,00</b>

**Figuur 3.4** Woonsituatie van eigenaar-bewoners naar type en leeftijd huishouden en WOZ-waarde; 2021



	≤ € 180.000	€ 180.000 - € 250.000	€ 250.000 - € 325.000	€ 325.000 - € 400.000	€ 400.000 - € 500.000	> € 500.000	Totaal
Alleenstaand < 35 jr	34%	39%	18%	5%	3%	1%	100%
Alleenstaand 35-64 jr	20%	33%	22%	11%	7%	6%	100%
Alleenstaand 65+ jr	12%	25%	27%	16%	10%	10%	100%
Paar < 35 jr	11%	30%	29%	17%	8%	6%	100%
Paar 35-64 jr	7%	20%	27%	17%	14%	15%	100%
Paar 65+ jr	6%	20%	26%	18%	14%	16%	100%
Paar met kinderen	5%	18%	25%	19%	14%	18%	100%
Eenoudergezin	12%	28%	29%	12%	10%	9%	100%

**Figuur 3.5** Woonsituatie van eigenaar-bewoners naar besteedbaar huishoudinkomen en WOZ-waarde; 2021



	≤ € 180.000	€ 180.000 - € 250.000	€ 250.000 - € 325.000	€ 325.000 - € 400.000	€ 400.000 - € 500.000	> € 500.000	Totaal
20% laagste inkomens	19%	29%	23%	13%	7%	8%	100%
2 <sup>e</sup> kwintiel	21%	31%	25%	11%	6%	5%	100%
3 <sup>e</sup> kwintiel	13%	32%	28%	13%	9%	6%	100%
4 <sup>e</sup> kwintiel	7%	24%	31%	18%	11%	9%	100%
20% hoogste inkomens	2%	10%	20%	20%	19%	28%	100%

**Figuur 3.6** Gemiddelde maandelijkse netto woonuitgaven van eigenaars-bewoners per woningmarktregio; 2021



	Netto woonuitgaven
Groningen	€ 870
Leeuwarden	€ 784
Heerenveen	€ 860
Emmen	€ 819
Zwolle	€ 900
Enschede	€ 902
Lelystad	€ 904
Apeldoorn	€ 919
Doetinchem	€ 870
Arnhem	€ 895
Nijmegen	€ 919
Ede	€ 933
Amersfoort	€ 983
Utrecht	€ 976
Alkmaar	€ 888
Amsterdam	€ 1.039
Gouda	€ 918
Leiden	€ 991
Den Haag	€ 989
Rotterdam	€ 916
Dordrecht	€ 923
Middelburg	€ 803
Roosendaal	€ 859
Breda	€ 954
Tilburg	€ 893
Den Bosch	€ 968
Oss	€ 903
Eindhoven	€ 949
Venlo	€ 857
Sittard	€ 806
Maastricht	€ 894
<b>Totaal</b>	<b>€ 924</b>

**Figuur 3.7** Gemiddelde netto huurquote en netto koopquote per inkomenskwintiel (besteekbaar huishoudinkomen); 2015 en 2021



	Netto koopquote 2015	Netto huurquote 2015	Netto koopquote 2021	Netto huurquote 2021
20% laagste inkomens	28,0%	29,7%	23,0%	28,1%
Kwintiel 2	23,7%	26,9%	19,6%	27,5%
Kwintiel 3	21,1%	23,7%	17,8%	24,5%
Kwintiel 4	18,8%	18,5%	16,2%	19,6%
20% hoogste inkomens	15,3%	15,4%	13,9%	15,4%

**Figuur 3.8** Aandeel van koopappartementen met VvE's waar voorziening aanwezig is; 2021



	% van toepassing
Gezamenlijke verzekering	85%
Ingeschreven bij KvK	73%
Gezamenlijke rekening	81%
Onderhoudsplan	86%

**Figuur 3.9** Percentage activiteiten gefinancierd uit VvE-bijdrage, bij koopappartementen met een VvE; 2021



	% gefinancierd uit VvE-bijdrage
Huismeester, flatwacht of buurtconciërge	17%
Gebruik van gemeenschappelijke ruimtes	62%
Groot onderhoud	95%
Verwarming of gas voor eigen woning	14%
Elektriciteit voor eigen woning	2%

**Figuur 3.10** Gemiddelde VvE-bijdrage per maand bij koopappartementen met een VvE; 2021

Gemiddelde VvE-bijdrage per maand	
2 t/m 6 woningen	€ 135
7 t/m 20 woningen	€ 184
21 tot en met 40 woningen	€ 186
meer dan 40 woningen	€ 199
<b>Totaal</b>	<b>€ 178</b>

**Figuur 3.11** Eigenaar-bewoners naar type verhuizing in afgelopen twee jaar\* en besteedbaar huishoudinkomen; 2015 t/m 2021

	Starters			Doorstromers uit huur		
	2015	2018	2021	2015	2018	2021
20% laagste inkomens	5%	8%	7%	4%	3%	3%
2 <sup>e</sup> kwintiel	29%	20%	24%	15%	12%	8%
3 <sup>e</sup> kwintiel	29%	27%	26%	26%	23%	20%
4 <sup>e</sup> kwintiel	27%	31%	28%	30%	30%	38%
20% hoogste inkomens	10%	14%	16%	26%	31%	31%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

**Figuur 3.12** Eigenaar-bewoners naar wel/niet verhuisd in afgelopen twee jaar\* en type en leeftijd huishouden; 2021

	Niet verhuisd	Verhuisd: starter	Verhuisd: doorstromer uit huur	Verhuisd: doorstromer uit koop	Totaal
Alleenstaand < 35 jr	2%	37%	11%	3%	<b>3%</b>
Alleenstaand 35-64 jr	10%	4%	11%	8%	<b>10%</b>
Alleenstaand 65+ jr	10%	0%	1%	4%	<b>9%</b>
Paar < 35 jr	2%	38%	31%	7%	<b>4%</b>
Paar 35-64 jr	15%	3%	12%	17%	<b>15%</b>
Paar 65+ jr	19%	1%	1%	11%	<b>17%</b>
Paar met kinderen	37%	13%	27%	44%	<b>36%</b>
Eenoudergezin	5%	3%	6%	6%	<b>5%</b>
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

**Figuur 3.13** Eigenaar-bewoners naar wel/niet verhuisd in afgelopen twee jaar\* en WOZ-waarde; 2021

	Niet verhuisd	Verhuisd: starter	Verhuisd: doorstromer uit huur	Verhuisd: doorstromer uit koop	Totaal
≤ € 180.000	9%	22%	13%	6%	<b>9%</b>
€ 180.000 - € 250.000	23%	37%	25%	16%	<b>22%</b>
€ 250.000 - € 325.000	26%	25%	27%	23%	<b>26%</b>
€ 325.000 - € 400.000	17%	9%	17%	17%	<b>16%</b>
€ 400.000 - € 500.000	12%	4%	10%	18%	<b>12%</b>
> € 500.000	14%	4%	8%	19%	<b>14%</b>
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

**Figuur 3.14** Eigenaar-bewoners naar wel/niet verhuisd in afgelopen twee jaar en gebruiksoppervlakte woning; 2021

	Niet verhuisd	Verhuisd: starter	Verhuisd: doorstromer uit huur	Verhuisd: doorstromer uit koop	Totaal
< 70 m <sup>2</sup>	4%	19%	12%	4%	<b>5%</b>
70-89 m <sup>2</sup>	9%	20%	20%	9%	<b>10%</b>
90-119 m <sup>2</sup>	29%	31%	29%	23%	<b>29%</b>
120 -149 m <sup>2</sup>	26%	19%	25%	25%	<b>26%</b>
150- 199 m <sup>2</sup>	20%	8%	11%	25%	<b>19%</b>
> 200 m <sup>2</sup>	12%	3%	4%	14%	<b>11%</b>
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

**Figuur 3.15** Verhuisde eigenaar-bewoners\* (afgelopen twee jaar) naar wel/niet ontvangen schenking of lening voor aankoopwoning; 2018 en 2021

	% schenking van (schoon)ouders		% lening van familie of vrienden	
	2018	2021	2018	2021
Starter	15%	22%	10%	13%
Doorstromer uit huur	21%	23%	11%	11%
Doorstromer uit koop	10%	9%	8%	5%

**Figuur 3.16** Verhuisde eigenaar-bewoners\* (afgelopen twee jaar) die schenking hebben ontvangen van (schoon)ouders, naar hoogte van geschonken bedrag; 2018 en 2021



	2018			2021		
	Starter	Doorstromer uit huur	Doorstromer uit koop	Starter	Doorstromer uit huur	Doorstromer uit koop
< € 25.000	29%	48%	54%	44%	34%	49%
€ 25.000 - € 53.000	43%	28%	24%	14%	34%	25%
€ 53.000 - € 100.000	15%	16%	13%	14%	20%	12%
> € 100.000	14%	8%	10%	28%	12%	14%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>



**Figuur 4.1** Aandeel huishoudens die in afgelopen twee jaar zijn verhuisd, naar segment en type van huidige woning; 2021



	Koop eengezins	Koop appartement	Corporatiehuur eengezins	Corporatiehuur appartement	Private huur eengezins	Private huur appartement	Totaal
2021	11%	18%	9%	17%	26%	38%	15%

**Figuur 4.2** Aandeel huishoudens die in afgelopen twee jaar zijn verhuisd, naar segment en prijsklasse van huidige woning; 2021



	% verhuisd (afgelopen 2 jaar)
Koop ≤ € 325.000	12%
Koop > € 325.000	12%
Corporatiehuur gereguleerd	13%
Private huur gereguleerd	27%
Corporatiehuur middenhuur (< € 1.000)	13%
Private huur middenhuur (< € 1.000)	36%
Private huur dure huur (≥ € 1.000)	47%
<b>Totaal</b>	<b>15%</b>

**Figuur 4.3** Huishoudens in de afgelopen twee jaar verhuisd naar een koopwoning, naar positie op woningmarkt en WOZ-waarde (prijsspeil 2021), 2015 t/m 2021



	Starter			Semi-starter			Doorstromer uit koop			Doorstromer uit huur		
	2015	2018	2021	2015	2018	2021	2015	2018	2021	2015	2018	2021
≤ € 180.000	32.200	34.900	17.500	17.200	18.000	10.300	13.500	26.300	13.300	37.400	39.400	13.700
€ 180.000 - € 250.000	19.900	27.700	29.500	9.200	16.300	14.900	26.700	61.300	41.000	42.700	51.300	29.500
€ 250.000 - € 325.000	5.900	13.000	19.900	3.500	10.200	8.800	20.300	58.000	68.800	17.800	27.400	33.700
€ 325.000 - € 400.000	1.600	6.000	7.300	1.700	2.700	2.900	12.900	32.100	53.300	6.200	17.500	21.900
€ 400.000 - € 500.000	1.100	1.900	3.100	700	600	2.900	12.500	28.700	54.600	4.500	9.100	12.500
> € 500.000	100	1.000	3.200	800	1.300	2.300	10.900	39.700	59.200	5.200	7.200	10.200

**Figuur 4.4** Huishoudens in de afgelopen twee jaar verhuisd naar een huurwoning, naar positie op woningmarkt en huurprijs; 2015 t/m 2021



	Starter			Semi-starter			Doorstromer uit koop			Doorstromer uit huur		
	2015	2018	2021	2015	2018	2021	2015	2018	2021	2015	2018	2021
Tot kwaliteitskortingsgrens	40.700	49.600	32.400	16.800	13.500	10.200	3.600	4.200	3.500	15.700	23.100	19.100
Tot aftoppingsgrens	63.400	58.400	57.100	34.500	47.200	44.700	5.800	16.600	14.400	54.800	68.000	66.700
Tot liberalisatiegrens	40.000	27.400	30.300	41.100	30.600	35.400	11.000	13.200	10.500	68.300	51.300	46.500
Middenhuur (< € 1.000)	21.200	21.400	29.200	23.400	17.700	19.700	14.700	18.600	13.100	41.000	40.800	42.900
Dure huur (≥ € 1.000)	6.300	6.600	19.000	8.200	16.400	20.600	8.000	12.300	13.500	14.400	25.100	41.200

**Tabel 4.5** Recent verhuisde doorstromers en semi-starters naar achtergelaten en betrokken woning; 2021



Naar	Koop eengezins	Koop appartement	Huur eengezins	Huur appartement	Totaal
Van					
Koop eengezins	25%	4%	4%	5%	38%
Koop appartement	5%	2%	1%	2%	10%
Huur eengezins	5%	1%	4%	6%	16%
Huur appartement	7%	4%	6%	19%	36%
<b>Totaal</b>	<b>42%</b>	<b>11%</b>	<b>15%</b>	<b>32%</b>	<b>100%</b>

**Figuur 4.6** Gemiddelde actieve zoektijd van huishoudens die in afgelopen twee jaar zijn verhuisd naar een corporatiewoning, naar landsdeel en leeftijd, 2021



	Maanden
Noord-Nederland	21
Oost-Nederland	27
West-Nederland	30
Zuid-Nederland	23
< 25 jaar	15
25-34 jaar	26
35-44 jaar	33
45-54 jaar	28
55-64 jaar	32
65-74 jaar	40
75+ jaar	20
<b>Totaal</b>	<b>27</b>

**Figuur 4.7** Aantal verhuisgeneigde huishoudens (bestaand + nieuw) met voorkeur voor zelfstandige woning en aantal actief zoekende huishoudens; 2015 t/m 2021



	2015	2018	2021
Verhuisgeneigde huishoudens (bestaand + nieuw)	2.828.700	3.054.900	3.201.300
Actief op zoek naar woning	1.279.700	1.437.200	1.660.400

**Figuur 4.8** Belangrijkste reden dat actief zoekende woningvragers nog geen woning hebben gevonden; 2015 t/m 2021



	2015	2018	2021
Woningen te duur	17%	23%	32%
Geen aanbod in gewenste plaats/buurt	11%	16%	16%
Kwaliteit woningen niet goed	4%	3%	3%
Wachttijd te lang	11%	11%	10%
Nog geen gepast aanbod gezien	8%	9%	8%
Afwachting verkoop huidige woning	9%	3%	1%
Te weinig activiteiten ondernomen	19%	17%	14%
Andere reden	21%	19%	17%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

**Figuur 4.9** Belangrijkste reden dat actief zoekende woningvragers nog geen woning hebben gevonden, naar leeftijd; 2021



	17-24 jaar	25-34 jaar	35-64 jaar	65-74 jaar	75 jaar en ouder	Totaal
Woningen te duur	35%	39%	30%	21%	13%	32%
Geen aanbod in gewenste plaats/buurt	13%	13%	16%	25%	29%	16%
Kwaliteit woningen niet goed	1%	3%	4%	5%	5%	3%
Wachttijd te lang	11%	11%	9%	7%	9%	10%
Nog geen gepast aanbod gezien	4%	7%	8%	12%	16%	8%
Afwachting verkoop huidige woning	0%	0%	1%	2%	1%	1%
Te weinig activiteiten ondernomen	19%	12%	13%	12%	13%	14%
Andere reden	18%	15%	19%	16%	14%	17%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

**Figuur 4.10** Gewenste woning van actief zoekende woningvragers naar eigendom en type; 2015 t/m 2021



	2015	2018	2021
Koop eengezins	41%	42%	46%
Koop appartement	14%	15%	15%
Huur eengezins	16%	14%	13%
Huur appartement	29%	29%	26%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

**Figuur 4.11** Gewenste woning van actief zoekende woningvragers naar eigendom en prijsklasse (koop: prijspeil 2021); 2015 t/m 2021



	2015	2018	2021
Koop ≤ € 180.000	12%	9%	6%
Koop € 180.000 - € 325.000	31%	29%	26%
Koop > € 325.000	12%	19%	28%
Huur tot aftoppingsgrens	20%	17%	16%
Huur tot liberalisatiegrens	12%	18%	13%
Huur boven liberalisatiegrens	12%	8%	9%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

**Figuur 4.12** Gewenste woning van actief zoekende woningvragers naar positie op de woningmarkt en naar eigendom en prijsklasse (koop: prijspeil 2021); 2015 t/m 2021



	Starter			Semi-starter			Doorstromer uit koop			Doorstromer uit huur		
	2015	2018	2021	2015	2018	2021	2015	2018	2021	2015	2018	2021
Koop ≤ € 180.000	56.700	50.200	37.200	7.300	4.100	3.500	39.500	33.600	27.200	50.100	38.100	37.800
Koop € 180.000 - € 325.000	66.300	71.700	119.000	15.400	16.100	13.500	209.600	203.900	152.400	110.200	123.400	155.000
Koop > € 325.000	5.300	13.600	25.800	4.800	9.000	16.700	118.800	204.800	335.000	24.500	49.000	91.700
Huur tot liberalisatiegrens	169.900	189.700	179.000	22.400	24.100	28.200	33.200	32.900	33.500	191.100	257.600	247.700
Huur boven liberalisatiegrens	43.700	37.300	57.800	10.200	5.500	9.300	29.900	23.100	16.900	70.800	49.500	73.000

**Figuur 4.13** Gewenste woning van actief zoekende woningvragers naar type huishouden (na verhuizing) en naar eigendom en type; 2021



	Alleenstaand < 35 jr	Alleenstaand 35-64 jr	Alleenstaand 65+ jr	Paar < 35 jr	Paar 35-64 jr	Paar 65+ jr	Paar met kinderen	Eenoudergezin	Totaal
Koop eengezins	26%	32%	6%	61%	63%	27%	81%	23%	<b>46%</b>
Koop appartement	20%	19%	20%	11%	20%	32%	4%	8%	<b>15%</b>
Huur eengezins	11%	18%	8%	8%	8%	7%	11%	47%	<b>13%</b>
Huur appartement	43%	30%	65%	20%	9%	33%	4%	22%	<b>26%</b>
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

**Figuur 4.14** Gewenste koopprijs van actief zoekende woningvragers naar type en leeftijd huishouden (na verhuizing); 2021



	Alleenstaand < 35 jr	Alleenstaand 35-64 jr	Alleenstaand 65+ jr	Paar < 35 jr	Paar 35-64 jr	Paar 65+ jr	Paar met kinderen	Eenoudergezin	Totaal
≤ € 180.000	24%	15%	11%	7%	6%	9%	4%	11%	<b>10%</b>
€ 180.000 - € 250.000	45%	31%	31%	24%	12%	14%	13%	39%	<b>24%</b>
€ 250.000 - € 325.000	18%	20%	28%	25%	19%	19%	16%	21%	<b>19%</b>
€ 325.000 - € 400.000	8%	18%	10%	23%	25%	27%	19%	15%	<b>18%</b>
€ 400.000 - € 500.000	4%	7%	15%	13%	18%	16%	18%	9%	<b>13%</b>
> € 500.000	1%	9%	4%	8%	21%	16%	30%	5%	<b>15%</b>
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

**Figuur 4.15** Gewenste huurprijs van actief zoekende woningvragers naar type en leeftijd huishouden (na verhuizing); 2021



	Alleenstaand < 35 jr	Alleenstaand 35-64 jr	Alleenstaand 65+ jr	Paar < 35 jr	Paar 35-64 jr	Paar 65+ jr	Paar met kinderen	Eenoudergezin	Totaal
Tot kwaliteitskortingsgrens	10%	5%	2%	7%	2%	0%	1%	2%	<b>6%</b>
Tot aftoppingsgrens	37%	43%	47%	22%	31%	29%	30%	38%	<b>36%</b>
Tot liberalisatiegrens	30%	35%	37%	22%	38%	39%	41%	46%	<b>34%</b>
Middenhuur (< € 1.000)	15%	12%	8%	20%	16%	19%	16%	7%	<b>14%</b>
Dure huur (≥ € 1.000)	8%	4%	7%	29%	13%	13%	12%	7%	<b>11%</b>
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

**Figuur 5.1** Totale gebruiksoppervlakte van de woning in klassen naar type eigendom; 2015 en 2021



		<70 m <sup>2</sup>	70-90 m <sup>2</sup>	90-120 m <sup>2</sup>	≥120 m <sup>2</sup>	Totaal
Koop	2015	5%	10%	31%	54%	100%
	2018	5%	10%	31%	55%	100%
	2021	5%	10%	29%	57%	100%
Corporatie	2015	28%	32%	33%	7%	100%
	2018	27%	33%	33%	7%	100%
	2021	28%	32%	33%	8%	100%
Private huur	2015	29%	21%	26%	24%	100%
	2018	34%	22%	24%	21%	100%
	2021	37%	23%	23%	18%	100%

**Figuur 5.2** Gebruiksoppervlakte per persoon in klassen naar type eigendom; 2015 en 2021



		<25 m <sup>2</sup> p.p.	25-50 m <sup>2</sup> p.p.	50-75 m <sup>2</sup> p.p.	75-100 m <sup>2</sup> p.p.	≥100 m <sup>2</sup> p.p.	Totaal
Koop	2015	6%	34%	28%	14%	18%	100%
	2018	6%	34%	28%	14%	18%	100%
	2021	5%	35%	28%	15%	18%	100%
Corporatie	2015	9%	33%	30%	21%	9%	100%
	2018	9%	33%	30%	21%	9%	100%
	2021	8%	31%	30%	20%	10%	100%
Private huur	2015	8%	36%	24%	15%	17%	100%
	2018	8%	36%	24%	15%	17%	100%
	2021	9%	35%	26%	15%	15%	100%

**Figuur 5.3** Gemiddelde aantal kamers per persoon naar type eigendom; 1994 t/m 2021



	Koop	Corporatiehuur	Private huur
1994	2,04	2,07	2,31
1998	2,16	2,23	2,38
2002	2,2	2,27	2,47
2006	2,24	2,26	2,43
2009	2,3	2,32	2,51
2012	2,34	2,36	2,49
2015	2,38	2,4	2,56
2018	2,43	2,45	2,36
2021	2,43	2,49	2,33

**Figuur 5.4** Gemiddelde gebruiksoppervlakte van de woning en per persoon naar type huishouden en leeftijd; 2021



	Totaal	Per persoon
Alleenstaand < 35 jr	73	73
Alleenstaand 35-64 jr	95	95
Alleenstaand 65+ jr	107	107
Paar < 35 jr	100	49
Paar 35-64 jr	136	68
Paar 65+ jr	138	69
Paar met kinderen	147	39
Eenoudergezin	107	44

**Figuur 5.5** Soort buitenruimte naar type eigendom en woningtype; 2021



		Zowel balkon als tuin	Wel balkon, geen tuin	Wel tuin, geen balkon	Anders	Geen buitenruimte	Totaal
Eengezins	Koop	16%	1%	81%	2%	0%	100%
	Corporatiehuur	5%	1%	92%	2%	1%	100%
	Private huur	7%	3%	80%	5%	5%	100%
Appartementen	Koop	5%	74%	13%	2%	6%	100%
	Corporatiehuur	2%	72%	14%	2%	10%	100%
	Private huur	2%	61%	8%	5%	25%	100%
Totaal	Koop	14%	12%	70%	2%	1%	100%
	Corporatiehuur	3%	40%	49%	2%	6%	100%
	Private huur	3%	43%	30%	5%	19%	100%

**Figuur 5.6** Percentage bewoners dat (zeer) tevreden is met de woning naar type eigendom; 2015 t/m 2021



	Koop	Corporatiehuur	Private huur	Totaal
2015	94%	76%	79%	<b>88%</b>
2018	94%	71%	72%	<b>86%</b>
2021	95%	72%	72%	<b>87%</b>

**Figuur 5.7** Percentage bewoners dat het (helemaal) eens is met aantal stellingen over de woning naar type eigendom; 2021



	Koop	Corporatiehuur	Private huur	Totaal
Indeling woning is geschikt	92%	80%	81%	<b>88%</b>
Woning is niet te klein*	83%	69%	66%	<b>78%</b>
Woning is niet te groot*	76%	79%	79%	<b>77%</b>
Woning is goed onderhouden*	88%	60%	60%	<b>79%</b>
Woning ademt een goede sfeer	94%	77%	81%	<b>89%</b>
Woning heeft voldoende buitenruimte*	61%	59%	53%	<b>60%</b>

**Figuur 5.8** Mate van tevredenheid met de woning naar stedelijkheid van de woongemeente ; 2021



	Zeer sterk stedelijk	Sterk stedelijk	Matig stedelijk	Weinig stedelijk	Niet stedelijk
Zeer tevreden	35%	45%	49%	52%	54%
Tevreden	45%	43%	40%	40%	39%
Niet tevreden, maar ook niet ontevreden	13%	9%	8%	6%	6%
(Zeer) ontevreden	6%	4%	2%	2%	2%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

**Figuur 5.9** Percentage huishoudens dat last heeft van vocht en/of schimmel in de woning naar type eigendom; 2018 en 2021



	Koop	Corporatiehuur	Private huur	Totaal
2018	12%	28%	27%	<b>19%</b>
2021	10%	24%	23%	<b>15%</b>

**Figuur 5.10** Vertrekken waar schimmel voorkomt en oorzaak van de schimmel; 2021



	Lekkage	Ventilatieproblemen	Doorslaand / optrekkend vocht	Anders
Badkamer	7%	35%	9%	10%
Toilet	2%	3%	2%	1%
Keuken	3%	4%	2%	2%
Slaapkamer	5%	10%	8%	4%
Woonkamer	3%	5%	6%	3%
Hal / gang	2%	2%	4%	1%
Kelder(box)	2%	3%	3%	1%
Overig	2%	2%	3%	1%

**Figuur 5.11** Aanwezigheid van rookmelder en/of koolstofmonoxidemelder naar type eigendom; 2015 en 2021



		Alleen rookmelder	Alleen koolmonoxidemelder	Beide	Geen	Totaal
Koop	2015	55%	1%	19%	25%	<b>100%</b>
	2018	48%	2%	27%	22%	<b>100%</b>
	2021	42%	3%	38%	17%	<b>100%</b>
Corporatie	2015	56%	2%	11%	31%	<b>100%</b>
	2018	54%	2%	16%	28%	<b>100%</b>
	2021	53%	2%	24%	21%	<b>100%</b>
Private huur	2015	47%	3%	15%	35%	<b>100%</b>
	2018	46%	3%	20%	31%	<b>100%</b>
	2021	45%	4%	28%	23%	<b>100%</b>

**Figuur 5.12** Groot onderhoud of woningverbetering in afgelopen vijf jaar aan de buiten- en binnenkant van de woning naar type eigendom (excl. huishoudens met een woonduur korter dan vijf jaar); 2021



	Koop	Corporatiehuur	Private huur
Buitenkant	75%	54%	50%
Binnenkant	46%	27%	23%

**Figuur 5.13** Groot onderhoud of woningverbetering in afgelopen vijf jaar aan de buiten- en binnenkant van de woning naar type eigendom (excl. huishoudens met een woonduur korter dan vijf jaar); 2021



		Koop	Corporatiehuur	Private huur
Binnenkant	De keuken of badkamer vernieuwd	29%	20%	15%
	Een nieuwe vloer gelegd	19%	6%	7%
	Wanden of plafonds opnieuw gestuukt	19%	5%	5%
	De indeling van de woning aangepast	10%	1%	2%
	Anders	13%	6%	6%
Buitenkant	Het dak of de dakgoot vervangen of gerepareerd	23%	13%	13%
	Een dakkapel of dakopbouw aangebracht	5%	1%	1%
	Een uitbouw of serre gemaakt	6%	1%	1%
	De buitengevel gestuukt, geschilderd of schoongemaakt	17%	17%	12%
	Het houtwerk aan de buitenkant geschilderd	59%	39%	38%
	Raamkozijnen gerepareerd of vervangen	24%	14%	13%

**Figuur 5.14** Percentage bewoners dat (zeer) tevreden is met de woonomgeving naar type eigendom; 2002, 2018 en 2021



	Koop	Corporatiehuur	Private huur	Totaal
2002	90%	77%	82%	85%
2018	89%	74%	79%	84%
2021	89%	74%	81%	85%

**Figuur 5.15** Percentage bewoners dat het (helemaal) eens is met aantal stellingen over de woonomgeving naar type eigendom; 2021



	Koop	Corporatiehuur	Private huur
Bebouwing in deze buurt is aantrekkelijk	77%	60%	64%
Woningen in deze buurt zijn goed onderhouden	81%	61%	64%
Niet vervelend om in deze buurt te wonen*	93%	80%	86%
Zou niet uit deze buurt willen verhuizen*	81%	67%	64%
Ik ben gehecht aan deze buurt	59%	52%	48%
Ik voel mij thuis in deze buurt	86%	73%	71%

**Figuur 5.16** Mate van tevredenheid met de woonomgeving naar stedelijkheid van de woongemeente; 2021



	Zeer sterk stedelijk	Sterk stedelijk	Matig stedelijk	Weinig stedelijk	Niet stedelijk
Zeer tevreden	29%	35%	42%	43%	45%
Tevreden	49%	48%	46%	46%	46%
Niet tevreden, maar ook niet ontevreden	13%	11%	9%	7%	7%
(Zeer) ontevreden	8%	5%	4%	3%	2%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>



**Figuur 6.1** Gemiddeld gasverbruik (in m<sup>3</sup>) en elektriciteitsverbruik (in kWh) per huishouden per jaar; 1986 t/m 2021



	Gas (m <sup>3</sup> /jaar)	Elektriciteit (kWh/jaar)
1986	2.395	2.794
1990	2.237	2.863
1994	2.171	3.240
1998	1.738	3.172
2002	1.603	3.255
2006	1.729	3.351
2009	1.674	3.323
2012	1.664	3.297
2015	1.523	3.183
2018	1.382	2.922
2021	1.095	2.764

**Figuur 6.2** Verdeling van geregistreerde energielabels naar type eigendom; 2015 t/m 2021



		A	B	C	D	E	F	G	Onbekend
Koop	2015	2%	2%	4%	2%	1%	1%	1%	88%
	2018	5%	3%	6%	3%	2%	2%	1%	77%
	2021	13%	7%	11%	6%	3%	3%	2%	54%
Corporatie	2015	6%	16%	29%	20%	10%	5%	2%	12%
	2018	8%	15%	32%	19%	9%	4%	2%	10%
	2021	24%	18%	28%	14%	6%	3%	1%	5%
Private huur	2015	4%	5%	11%	6%	5%	3%	2%	64%
	2018	9%	6%	12%	7%	5%	3%	3%	54%
	2021	19%	9%	15%	9%	6%	4%	4%	34%

**Figuur 6.3** Verdeling van geregistreerde energielabels naar inkomensgroep; 2021



	A	B	C	D	E	F	G
20% laagste inkomens	23%	17%	30%	16%	8%	3%	3%
2 <sup>e</sup> kwintiel	25%	17%	27%	15%	7%	5%	4%
3 <sup>e</sup> kwintiel	25%	17%	28%	14%	8%	5%	3%
4 <sup>e</sup> kwintiel	29%	17%	27%	12%	7%	5%	3%
20% hoogste inkomens	37%	15%	21%	11%	6%	5%	4%

**Figuur 6.4** Percentage huishoudens met zonnepanelen op de woning (eengezins) of op het gebouw (appartementen) naar type eigendom; 2018 en 2021



		2018	2021
Eengezins	Koop	14%	30%
	Corporatie	9%	22%
	Private huur	6%	15%
Appartementen	Koop	4%	9%
	Corporatie	4%	11%
	Private huur	3%	7%

**Figuur 6.5** Percentage huishoudens met zonnepanelen op de woning (eengezins) of op het gebouw (appartementen) naar bouwperiode; 2021



	Eengezins	Appartementen
Voor 1945	19%	3%
1945-1959	22%	6%
1960-1979	25%	10%
1980-1999	28%	7%
2000-2009	31%	10%
2010 en later	58%	27%

**Figuur 6.6** Type installatie voor het verwarmen van de woning (exclusief gasgestookte installaties in eigen woning) naar type eigendom; 2018 en 2021



		Warmtepomp	Stadsverwarming	Blok- of wijkverwarming	Overig
Koop	2018	1,4%	4,6%	1,7%	1,1%
	2021	3,3%	4,4%	1,7%	1,4%
Corporatiehuur	2018	1,0%	5,7%	7,6%	1,0%
	2021	2,3%	6,3%	6,0%	1,4%
Private huur	2018	1,7%	7,1%	9,1%	1,8%
	2021	4,1%	8,3%	6,7%	2,8%
Totaal	2018	1,3%	5,2%	4,3%	1,2%
	2021	3,1%	5,4%	3,5%	1,6%

**Figuur 6.7** Type installatie voor het verwarmen van de woning (exclusief gasgestookte installaties in eigen woning) naar bouwperiode; 2021



	Warmtepomp	Stadsverwarming	Blok- of wijkverwarming	Overig
Voor 1945	1%	1%	1%	2%
1945-1959	1%	1%	2%	1%
1960-1979	2%	3%	8%	2%
1980-1999	1%	7%	2%	1%
2000-2009	4%	13%	3%	1%
2010 en later	19%	14%	3%	2%

**Figuur 6.8** Percentage eigenaar-bewoners met gevel-, dak- en/of vloerisolatie naar inkomensgroepen; 2021



	Gevel	Dak	Vloer	Geen
20% laagste inkomens	57%	49%	30%	28%
2 <sup>e</sup> kwintiel	63%	54%	37%	20%
3 <sup>e</sup> kwintiel	69%	59%	42%	16%
4 <sup>e</sup> kwintiel	74%	66%	49%	11%
20% hoogste inkomens	78%	71%	54%	8%
<b>Totaal</b>	<b>72%</b>	<b>64%</b>	<b>47%</b>	<b>13%</b>

**Figuur 6.9** Type glas in de woonkamer van eigenaar-bewoners naar inkomensgroepen; 2021



	Enkel glas	Gewoon dubbel glas	HR(+//) dubbel glas	Tripleglas / HR+++ glas
20% laagste inkomens	6%	65%	26%	2%
2 <sup>e</sup> kwintiel	3%	62%	31%	3%
3 <sup>e</sup> kwintiel	3%	56%	38%	3%
4 <sup>e</sup> kwintiel	2%	50%	44%	5%
20% hoogste inkomens	2%	43%	49%	6%
<b>Totaal</b>	<b>2%</b>	<b>52%</b>	<b>42%</b>	<b>4%</b>

**Figuur 6.10** Percentage eigenaar-bewoners met gevel-, dak- en/of vloerisolatie naar bouwperiode; 2021



	Gevel	Dak	Vloer	Geen
Voor 1945	50%	59%	38%	22%
1945-1959	55%	58%	33%	21%
1960-1979	63%	55%	35%	18%
1980-1999	82%	67%	52%	9%
2000-2009	97%	74%	65%	2%
2010 en later	99%	80%	75%	1%

**Figuur 6.11** Type glas in de woonkamer van eigenaar-bewoners naar bouwperiode; 2021



	Enkel glas	Gewoon dubbel glas	HR(+//) dubbel glas	Tripleglas / HR+++ glas
Voor 1945	7%	57%	33%	2%
1945-1959	3%	55%	40%	2%
1960-1979	2%	53%	42%	3%
1980-1999	1%	62%	34%	3%
2000-2009	0%	34%	62%	5%
2010 en later	0%	15%	62%	23%
<b>Totaal</b>	<b>2%</b>	<b>52%</b>	<b>42%</b>	<b>4%</b>

**Figuur 6.12** Uitgevoerde verduurzamingsmaatregelen in afgelopen vijf jaar naar type eigendom (excl. huishoudens met een woonduur korter dan vijf jaar); 2021



	Koop	Corporatie	Private huur
Dubbel glas of glisolatie aangebracht	18%	21%	12%
Isolatie van gevel, dak, vloer verbeterd	15%	15%	5%
Zonnepanelen geïnstalleerd of vervangen	18%	11%	4%
Warmtepomp geïnstalleerd of vervangen	1%	1%	1%
CV-ketel vernieuwd	33%	31%	27%
Anders	10%	5%	4%
Geen maatregelen uitgevoerd	41%	49%	61%

**Figuur 6.13** Belangrijkste reden voor eigenaar-bewoners om verduurzamingsmaatregelen uit te voeren naar soort maatregel; 2021 (excl. huishoudens waarbij meerdere verduurzamingsmaatregelen zijn uitgevoerd)



	Dubbel glas of glisolatie aangebracht	Isolatie van gevel, dak, vloer verbeterd	Zonnepanelen geïnstalleerd of vervangen	Warmtepomp geïnstalleerd of vervangen	CV-ketel vernieuwd	Totaal
Dit was toch al nodig vanwege onderhoud	46%	21%	1%	22%	79%	37%
De investering verdient zich terug door een lagere energierekening	12%	21%	71%	31%	7%	28%
Om mijn woning aangenamer te maken	28%	45%	1%	15%	5%	18%
Vanwege het milieu	3%	6%	23%	15%	1%	10%
Dit was afgesproken in de VvE	3%	2%	1%	0%	1%	1%
De woning is zo beter verkoopbaar	2%	2%	1%	0%	1%	1%
Andere reden	6%	4%	2%	16%	6%	4%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

**Figuur 6.14** Belangrijkste reden voor eigenaar-bewoners om verduurzamingsmaatregelen uit te voeren naar inkomensgroepen; 2021



	20% laagste inkomens	2 <sup>e</sup> kwintiel	3 <sup>e</sup> kwintiel	4 <sup>e</sup> kwintiel	20% hoogste inkomens
Dit was toch al nodig vanwege onderhoud	47%	43%	38%	36%	32%
De investering verdient zich terug door een lagere energierekening	22%	24%	27%	29%	30%
Om mijn woning aangenamer te maken	15%	18%	18%	19%	18%
Vanwege het milieu	6%	6%	8%	10%	14%
Dit was afgesproken in de VvE	2%	2%	2%	1%	0%
De woning is zo beter verkoopbaar	1%	2%	2%	1%	1%
Andere reden	7%	5%	4%	4%	4%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

**Figuur 6.15** Reden(en) om geen verduurzamingsmaatregelen uit te voeren naar inkomensgroepen; 2021



	20% laagste inkomens	2 <sup>e</sup> kwintiel	3 <sup>e</sup> kwintiel	4 <sup>e</sup> kwintiel	20% hoogste inkomens
Niet nodig: woning is al energiezuinig	48%	48%	50%	54%	59%
Kan dit niet betalen	14%	11%	14%	11%	7%
Levert niet genoeg besparing op	7%	11%	12%	12%	12%
Weet niet wat mogelijkheden zijn	5%	6%	5%	4%	4%
Wil geen verbouwing	12%	8%	6%	5%	5%
VvE wil dit niet	2%	3%	4%	2%	1%
Nog niet aan toegekomen	10%	15%	18%	20%	19%
Verhuisplannen	3%	5%	5%	6%	6%
Andere reden	17%	14%	10%	10%	9%

**Figuur 6.16** Bereidheid van eigenaar-bewoners om meer verduurzamingsmaatregelen te nemen in de toekomst naar inkomensgroep; 2021



	Alleen als kosten terugverdiend kunnen worden	Ook als kosten zich niet terugverdienen	Nee	Weet niet	Totaal
Alleenstaand < 35 jr	57%	14%	13%	16%	100%
Alleenstaand 35-64 jr	48%	14%	16%	22%	100%
Alleenstaand 65+ jr	21%	7%	46%	26%	100%
Paar < 35 jr	59%	18%	10%	12%	100%
Paar 35-64 jr	50%	15%	15%	20%	100%
Paar 65+ jr	33%	10%	31%	26%	100%
Gezin	57%	16%	11%	16%	100%
Eenoudergezin	51%	12%	16%	22%	100%

**Figuur 6.17** Bereidheid van eigenaar-bewoners om meer verduurzamingsmaatregelen te nemen in de toekomst naar type huishouden en leeftijd; 2021



	Alleen als kosten terugverdiend kunnen worden	Ook als kosten zich niet terugverdienen	Nee	Weet niet	Totaal
20% laagste inkomens	27%	8%	39%	26%	100%
2 <sup>e</sup> kwintiel	34%	7%	33%	25%	100%
3 <sup>e</sup> kwintiel	43%	12%	22%	23%	100%
4 <sup>e</sup> kwintiel	52%	13%	14%	20%	100%
20% hoogste inkomens	55%	18%	12%	15%	100%

**Figuur 6.18** Bereidheid van eigenaar-bewoners om meer verduurzamingsmaatregelen te nemen in de toekomst naar bouwperiode; 2021



	Alleen als kosten terugverdiend kunnen worden	Ook als kosten zich niet terugverdienen	Nee	Weet niet	Totaal
Voor 1945	45%	21%	17%	17%	100%
1945-1959	47%	13%	20%	20%	100%
1960-1979	46%	13%	21%	21%	100%
1980-1999	48%	11%	18%	22%	100%
2000-2009	49%	10%	21%	20%	100%
2010 en later	52%	11%	19%	18%	100%

# Colofon

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

Deze publicatie beschrijft een onderzoek dat in opdracht van BZK is uitgevoerd door: ABF Research, Verwersdijk 8, 2611 NH Delft

**Auteurs:** Michael Stuart-Fox, Tom Kleinepier, Denise Ligthart en Berry Blijie, ABF Research

**Vormgeving:** Sander Rast en Jasper van den Ende

Het WoonOnderzoek Nederland 2021 is een coproductie van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en het Centraal Bureau voor de Statistiek.

Download & meer informatie: [www.woononderzoek.nl](http://www.woononderzoek.nl)

Mail: [postbus.wooninfo@minbzk.nl](mailto:postbus.wooninfo@minbzk.nl)

**Deze publicatie is een uitgave van:**

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties  
Turfmarkt 147, 2511 DP DEN HAAG

[www.woononderzoek.nl](http://www.woononderzoek.nl)

Juni 2022