

Vergaderjaar 2013–2014

**32 847**

## **Integrale visie op de woningmarkt**

**Nr. 116**

### **BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 19 maart 2014

Tijdens het AO Huurbeleid (31 oktober 2013, Kamerstuk 27 926, nr. 212) heb ik toegezegd de Tweede Kamer te informeren over de lage inkomens in de koopsector. In deze brief kom ik dit na.

Dhr. Jansen (SP) vroeg mij hoeveel procent van de eigenwoningbezitters onder de armoedegrens leven. Ik gaf hierop aan niet de armoedegrens uit het WoonOnderzoek Nederland (WoON2012)(Kamerstuk 32 847, nr. 60) te kunnen halen, maar dat ik wel informatie kan delen over huiseigenaren die onder specifieke inkomensgrenzen leven. In deze brief ga ik in op hun aantal en kenmerken (tabel 1). Deze kenmerken geven alleen indirect inzicht in de relatie tussen armoede en wonen, omdat een laag inkomen geen armoede hoeft te betekenen. Dat is van meerdere factoren afhankelijk. Zo heeft een groot deel van de lagere inkomensgroepen – zoals gepensioneerden – hun koopwoning grotendeels afbetaald. Lagere inkomsten worden dan door aanzienlijk minder woonuitgaven gecompenseerd. Daarom wordt ook een aanvullende detaillering van de maandelijkse woonlast gegeven (tabel 2). Beide tabellen zijn gebaseerd op het WoON2012, de meest recente databron waarin deze analyse mogelijk is.

De inkomensgrens wordt gebaseerd op de 20% laagste inkomens met een bovengrens van circa 18.000 euro (totale bruto huishoudinkomen op jaarbasis). Per maand komt dit neer op 1.400 euro bruto (uitgaande van een 13<sup>e</sup> maand, vakantiegeld, et cetera). Dit betreft in 2012 circa 350.000 huishoudens. Tabel 1 (weergegeven op de volgende pagina) geeft de kenmerken van die huishoudens weer, afgezet tegen de kenmerken van alle woningbezitters.

Deze laagste inkomensgroep kenmerkt zich door een oververtegenwoordiging van 75-plussers (20% versus 8% in de hele koopsector). De lagere inkomens betreffen dan ook vooral eenpersoonshuishoudens: de helft versus één op de vijf in heel de koopsector. Ten tweede kenmerkt deze groep zich – ten opzichte van de hele koopsector – door een sterk afwijkend patroon van hoe het huishouden

inkomsten genereert. Gezien de oververtegenwoordiging van 75-plussers is sprake van relatief veel huishoudens die van een pensioen leven: één op de drie. Er is vooral sprake van een erg laag aandeel personen met loon: 17% versus 61% onder alle woningbezitters. Het aandeel met een uitkering bij deze groep is ruim twee keer zo hoog als bij alle woningbezitters. Opvallend is het grote aandeel dat een eigen bedrijf heeft: maar liefst 37% van deze laagste inkomensgroep heeft een eigen bedrijf, dit ten opzichte van 14% bij alle woningbezitters.

Het afwijkende patroon in inkomstenbronnen – bijvoorbeeld geen loon, minder opdrachten, uitkering – kan tijdelijk van aard zijn. Een beter presterende economie kan dit beeld de komende jaren ten goede veranderen, vooral wanneer dat ook in een toename van de werkgelegenheid resulteert.

**Tabel 1. Huiseigenaren uit de laagste inkomensgroep en hun kenmerken, afgezet tegen alle huiseigenaren, 2012**

Inkomensgroep	Laagste inkomens	Totaal
Inkomensgrens (euro)	18.300	–
Aantal huishoudens (*1.000)	352	4.235
Eenpersoons huishouden	51%	21%
Paar	20%	35%
Paar + kind(eren)	20%	39%
1 oudergezin + kind(eren)	9%	4%
<25	2%	1%
25–34	9%	13%
35–44	18%	22%
45–54	19%	24%
55–64	17%	20%
65–74	15%	13%
75+	20%	8%
Loon	17%	61%
Eigen bedrijf	37%	14%
Vermogen	2%	1%
Pensioen	36%	21%
Uitkering	8%	3%

NB. Met leeftijd wordt bedoeld de leeftijd van de hoofdbewoner, de administratieve eigenaar van de woning.

NB. Door afronding kunnen opgetelde percentages van 100 afwijken.

Een belangrijke vraag is welke netto kooplast<sup>1</sup> de laagste inkomensgroep kenmerkt. Een laag inkomen hoeft immers geen armoede te betekenen, bijvoorbeeld wanneer de eigen woning grotendeels is afbetaald. De maandelijkse woonuitgaven kunnen in dat geval gering zijn. Aangezien de besproken groep veel 65-plussers bevat, wordt dit beeld bevestigd (tabel 2).

Totaal beschouwd heeft circa 70% van de laagste inkomensgroep een netto woonlast van minder dan 600 euro per maand en 44% van minder dan 300 euro per maand.

De tabel laat zien dat 84% van de 75-plussers – zij vormen het grootste deel van de groep met de laagste inkomens (zie tabel 1) – een kooplast heeft van minder dan 300 euro per maand. Bij een leeftijd van de hoofdbewoner onder de 55 jaar hebben de meeste huishoudens uit de groep met de laagste inkomens een kooplast tussen de 300 en 600 euro per maand.

<sup>1</sup> Netto kooplast: de structurele maandelijkse uitgaven voor de eigen woning, zoals de totale hypotheeklast, waarbij fiscaal voordeel, eigenwoningforfait en eventuele kooppremie zijn verwerkt.

Ruim de helft van de gepensioneerden uit deze groep heeft een kooplast van zelfs minder dan 100 euro per maand. Hetzelfde beeld treedt hierbij op bij hoofdbewoners die van vermogen leven. Opvallend is dat van de huishoudens die van een uitkering leven ruim een kwart een kooplast heeft van minder dan 100 euro per maand.

**Tabel 2. Huiseigenaren uit de laagste inkomensgroep en hun netto kooplast, 2012**

Netto kooplast (euro per maand)	0–100	100–300	300–600	600–900	> 900
Totalen	28%	16%	24%	14%	18%
Eenpersoons huishouden	36%	21%	25%	9%	9%
Paar	32%	12%	22%	16%	18%
Paar + kind(eren)	7%	8%	22%	23%	40%
1 oudergezin + kind(eren)	17%	11%	35%	17%	19%
<35	9%	12%	36%	22%	21%
35–44	7%	11%	28%	24%	31%
45–54	12%	13%	30%	17%	28%
55–64	27%	16%	25%	14%	19%
65–74	38%	24%	24%	8%	6%
75+	66%	18%	11%	3%	3%
Loon	11%	22%	34%	15%	19%
Eigen bedrijf	10%	10%	25%	23%	31%
Vermogen	54%	11%	11%	16%	9%
Pensioen	54%	20%	17%	5%	4%
Uitkering	26%	13%	40%	9%	13%

NB. Met de netto kooplast wordt bedoeld de structurele maandelijkse uitgaven voor de eigen woning, zoals de totale hypotheeklast, waarbij fiscaal voordeel, eigenwoningforfait en eventuele kooppremie zijn verwerkt.

NB. Hoofdbewoners onder de 25 jaar met een koopwoning bevatten te weinig waarnemingen om in deze tabel afzonderlijk op een betrouwbare manier weer te geven. Ze zijn samengevoegd met de categorie 25–34 jaar, weergegeven door de categorie <35.

NB. Door afronding kunnen opgetelde percentages van 100 afwijken.

Een relatief hoge kooplast (>600 euro) bij de laagste inkomens is geconcentreerd bij enkele, specifieke huishoudens: paren met kind(eren), 35 tot 45-jarige hoofdbewoners en hoofdbewoners met een eigen bedrijf; categorieën die elkaar overigens niet uitsluiten. De groep eigen bedrijf bevat mede ZZP'ers met een sterk wisselend inkomen.

Huishoudens met de laagste inkomens hebben een gemiddelde koopquote van 19,8%, gebaseerd op minimaal een inkomen op bijstandsniveau uit loon, uitkering of pensioen.<sup>2</sup> Bij de berekening van dit percentage is gecorrigeerd voor groepen onder bijstandsniveau, zoals bij personen met een eigen bedrijf voorkomt die in magere jaren weinig inkomen hebben. Zonder deze correctie zou bij deze groep een netto koopquote van gemiddeld 40,6% gelden met forse uitslagen. De netto koopquote van huishoudens in de laagste inkomensgroep (19,8%) wijkt – gecorrigeerd voor bijzondere inkomens – in geringe mate af van de gemiddelde koopquote van alle eigenaren-bewoners (17%).

Tot slot valt nog op te merken dat bij de gegeven analyses geen rekening is gehouden met eventueel aanwezig (spaar)geld van huishoudens, zonder dat dit kan worden aangemerkt als een – of de belangrijkste – inkomensbron.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,  
S.A. Blok

<sup>2</sup> Dit gegeven is ook opgenomen in de toegezonden woonlasteninformatie, 15 oktober 2013 (Kamerstuk 32 847, nr. 90). De netto koopquote zet de netto kooplast af tegen het besteedbare huishoudinkomen.