



# Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties



## De rol van woningcorporaties op de woningmarkt - een WoON 2015-verkenning

4 april 2016

# COMPANEN

ADVIES VOOR  
WONINGMARKT  
EN LEEFOMGEVING



DATUM 4 april 2016

TITEL De rol van woningcorporaties op de woningmarkt - een WoON 2015-verkenning

ONDERTITEL

OPDRACHTGEVER Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

AUTEUR(S) Jeroen Lijzenga  
Diana Boertien

PROJECTNUMMER 2700.186/G

Boulevard Heuvelink 104  
6828 KT Arnhem  
Postbus 1174  
6801 BD Arnhem  
[info@companen.nl](mailto:info@companen.nl)  
[www.companen.nl](http://www.companen.nl)  
(026) 351 25 32  
@Companen  
BTW NL001826517B01  
IBAN NL95RABO0146973909  
KVK 09035291





# Inhoud

<b>Samenvatting</b>	<b>1</b>
<b>1 Inleiding</b>	<b>6</b>
<b>2 De woningvoorraad van woningcorporaties</b>	<b>8</b>
2.1 Ontwikkeling van de woningvoorraad	8
2.2 Samenstelling van de woningvoorraad in verschillende sectoren	10
2.3 Ontwikkeling van de huurprijsniveaus	14
2.4 Nieuwe woningen	18
<b>3 Huurders van woningcorporaties</b>	<b>20</b>
3.1 Vergelijking tussen de sectoren	20
3.2 Wie zijn de huurders in de gereguleerde corporatiesector?	23
3.3 Verhuizen naar een corporatiewoning	33
<b>4 Verhuishwensen en woonwensen</b>	<b>37</b>
4.1 Verhuishwensen	37
4.2 Woonwensen	42
<b>5 Woonuitgaven</b>	<b>46</b>
5.1 Vergelijking tussen de sectoren	46
5.2 Woonlasten in de gereguleerde corporatiesector	47
<b>6 Prijs en kwaliteit</b>	<b>53</b>
6.1 Vergelijking tussen de sectoren	53
6.2 Prijs en kwaliteit in de gereguleerde corporatiesector	54
<b>Bijlage 1: Aanvullende gegevens</b>	<b>1</b>

# Samenvatting

## De woningvoorraad van woningcorporaties

- In de afgelopen 25 jaar is de omvang van de Nederlandse woningvoorraad toegenomen met ruim anderhalf miljoen woningen; een toename met meer dan een kwart.
- Het aandeel huurwoningen op de woningvoorraad is afgenomen van 55% in 1990 tot 41% op dit moment.
- Van elke vier huurwoningen zijn er drie van woningcorporaties. In totaal omvat de corporatiesector in Nederland op dit moment 2,2 miljoen zelfstandige huurwoningen.
- In de periode tussen de WoON's 2009 en 2015, is de gereguleerde<sup>1</sup> corporatiesector afgenomen met ongeveer 262.400 woningen. De overige woningmarktsectoren zijn in dezelfde periode juist in omvang toegenomen. Met name de vrije huursector is in omvang sterk gestegen.
- Naarmate gebieden meer stedelijk zijn, is het aandeel huurwoningen op de woningvoorraad groter. Dat geldt zowel voor het aandeel corporatiewoningen als voor het aandeel particuliere huurwoningen en dat geldt zowel voor gereguleerde huurwoningen als voor woningen in de vrije sector. In de zeer sterk stedelijke gebieden in Nederland bestaat meer dan de helft van de woningvoorraad uit huurwoningen; in de niet-stedelijke gebieden bestaat driekwart van de voorraad uit koopwoningen.
- In de huursector ligt, ongeacht het segment, het aandeel eengezinswoningen ronde de 40%. In de koopsector is dit beeld radicaal anders; 85% van de koopwoningen in Nederland is een eengezinswoning.

## Huurniveaus in de gereguleerde corporatiesector

- Ruim de helft (55%) van de corporatiewoningen met een gereguleerde huurprijs, heeft een huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en de bovenste aftoppingsgrens. Een aanzienlijk deel (30%) van de gereguleerde corporatiewoningen heeft een huurprijs tussen de bovenste aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens.
- In de periode 2009 – 2015 is binnen de gereguleerde corporatiesector het aandeel huurwoningen met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens naar verhouding bijna gehalveerd; in 2009 had 26% van de gereguleerde corporatiewoningen een huurprijs in deze klasse, in 2015 betrof het nog 15% van de woningen. In dezelfde periode is het aandeel corporatiewoningen met een huurprijs tussen de bovenste aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens vrijwel verdubbeld.

## Huurders van woningcorporaties

- In de gereguleerde corporatiesector wonen naar verhouding erg veel alleenstaanden; meer dan de helft (57%) van de huishoudens in een corporatiewoning vormt een alleenstaand huishouden. Maar in de gereguleerde particuliere huursector is het aandeel alleenstaande huishoudens nog hoger (66%).
- De particuliere verhuurders huisvesten vooral jonge alleenstaanden (tot 35 jaar), de corporaties vaker oudere alleenstaanden.
- Het aandeel alleenstaanden in de gereguleerde corporatiesector is in de periode 2009 – 2015 toegenomen van 51% naar 57%. Het aandeel senioren nam in dezelfde periode toe van 29% naar 32%. Het aandeel gezinnen nam af, hoewel het aandeel éénoudergezinnen gelijk bleef.

---

<sup>1</sup> De gereguleerde huursector wordt hier gedefinieerd als de huurwoningen met een huur tot de liberalisatiegrens (€ 710, prijspeil 2015). In de praktijk komt het voor dat woningen boven € 710 niet geliberaliseerd zijn, bij voorbeeld bij woningen die als gevolg van inkomensafhankelijke huurverhoging boven € 710 uitgaan. Met het WoON-onderzoek kan dit echter niet worden gemeten.

- Het aandeel huurders dat een inkomen heeft uit arbeid is in de gereguleerde corporatiesector aanzienlijk lager dan in de andere woningmarktsectoren. In de andere sectoren ligt dit aandeel tegen de 65%, in de gereguleerde corporatiesector net boven de 40%.
- Het aandeel huurders dat afhankelijk is van een uitkering is in de gereguleerde corporatiesector veel hoger dan gemiddeld (26% tegen 11% gemiddeld). Ook het aandeel gepensioneerden is in de gereguleerde corporatiesector aanzienlijk hoger dan gemiddeld (33% tegen 26% gemiddeld).
- Van de bewoners van een gereguleerde corporatiewoning behoorde in 2015 80% tot de corporatiedoelgroep. Binnen deze doelgroep behoorde het grootste deel van de huurders ook tot de aandachtsgroep voor de huurtoeslag.
- Goedkope scheefheid doet zich het meest voor bij paren en bij gezinnen. Deze huishoudens hebben vaak meer dan één inkomen. Van de paren in een gereguleerde corporatiewoning waar sprake is van één inkomen binnen het huishouden, woont 31% goedkoop scheef, bij paren met twee inkomens is dit 39%. Bij paren met kinderen is dit 37% respectievelijk 53%.

### Verhuizen naar een gereguleerde corporatiewoning

- Van alle woningen die in de afgelopen twee jaar werden betrokken, was 31% een gereguleerde corporatiewoning. Dit aandeel is door de jaren afgenomen. De gereguleerde particuliere huursector en in nog sterkere mate de middeldure vrije sector zijn juist aanzienlijk in betekenis toegenomen.
- Dit hangt samen met de gewijzigde toewijzingsregels; sinds 2011 moeten corporaties 90% van hun vrijkomende gereguleerde huurwoningen toewijzen aan huishoudens die tot de corporatiedoelgroep behoren. Huishoudens met hogere inkomens, die voor 2011 nog makkelijker terecht konden in een corporatiewoning met een huur tot de liberalisatiegrens, hebben zich in de jaren daarna meer gericht op de particuliere huursector en de vrije sector.
- De afgelopen jaren hebben zich naar verhouding steeds meer starters gevestigd in gereguleerde corporatiewoningen. Het aandeel starters dat zich in de afgelopen twee jaar vestigde in een gereguleerde corporatiewoningen bedroeg ten tijde van het WoON 2009 nog 27% van de verhuizingen naar een gereguleerde corporatiewoning. In 2015 was dit opgelopen naar 34%. In dezelfde periode liep het aantal doorstromers dat zich in een gereguleerde corporatiewoning vestigde terug van 51% (WoON 2009) naar 40% (WoON 2015).
- Twee derde van de corporatiewoningen die de afgelopen twee jaar werden betrokken, was een meergezinswoning.

### Verhuishwensen

- Ongeveer een derde van de Nederlandse huishoudens die nu een zelfstandige woning bewonen, zou de komende twee jaar wel willen verhuizen.
- Niet van al die huishoudens is de verhuishwens even concreet, twee derde van de huishoudens met een verhuishwens wil de komende jaren 'eventueel wel, misschien' verhuizen.
- Binnen de huursector zijn de bewoners van een gereguleerde corporatiewoning behoorlijk honkvast; 62% geeft aan beslist niet te willen verhuizen. In de gereguleerde particuliere huursector (47%) en de vrije sector (49%) is het aandeel huishoudens dat beslist niet wil verhuizen minder dan de helft. In de koopsector geeft 71% van de huishoudens aan de komende jaren niet te willen verhuizen.

### Verhuishwensen bewoners corporatiewoningen

- Er is een sterke samenhang tussen de wens te verhuizen en de leeftijd van huishoudens in een gereguleerde corporatiewoning. Naarmate men ouder is, neemt de wens om te verhuizen sterk af. Van de alleenstaanden in de leeftijd van 65 jaar en ouder, wil 85% beslist niet verhuizen en wil maar

4% beslist verhuizen. Bij de paren in de leeftijd van 65 jaar en ouder is dit 78% respectievelijk 3%. Van de jonge huishoudens daarentegen is bij alleenstaanden in de leeftijd tot 35 jaar een kwart (26%) beslist verhuisgeneigd en bij de paren tot 35 jaar bijna een derde (32%).

- Onder gezinnen die in een corporatiewoning wonen, is de groep die wel zou willen verhuizen maar aangeeft geen woning te kunnen vinden groter dan bij de andere huishoudensgroepen. Dit betreft echter een kleine groep.
- Van de huurders van een gereguleerde corporatiewoning die behoren tot de aandachtsgroep voor de huurtoeslag en in een woning wonen met een huur boven de aftoppingsgrens (dure scheefheid), geeft 70% aan beslist niet te willen verhuizen. Dit betreft vaak huishoudens die sterk hechten aan de kwaliteit van hun huidige woning, daar de huur die zij betalen voor over hebben en de kans laag inschatten dat zij voor een minder hoge huur een woning kunnen huren die aan hun wensen voldoet.
- Van de huurders van een gereguleerde corporatiewoning die op grond van hun inkomen te goedkoop wonen (goedkope scheefheid) is 59% beslist niet van plan om te verhuizen.

### Woonwensen

- Starters die actief op zoek zijn naar een woning<sup>2</sup> richten zich vaker dan andere groepen op een huurwoning met een prijs in het gereguleerde segment. Van de potentiële starters wil ruim de helft (52%) een gereguleerde huurwoning. Bij de gerealiseerde verhuizingen bleek dat het aandeel starters sinds 2009 is toegenomen. Starters zijn dus een belangrijke klantgroep voor woningcorporaties.
- Van de doorstromers, in aantal de grootste groep op de woningmarkt, geeft bijna twee derde (61%) de voorkeur aan een koopwoning. Ruim een kwart (27%) richt zich op een huurwoning met een gereguleerde huur.
- Een derde groep op de woningmarkt wordt gevormd door de herstarters, of semi-starters. Dit zijn huishoudens die een zelfstandige woning willen betrekken, maar bij verhuizing geen zelfstandige woning achterlaten (bijvoorbeeld na het verbreken van een relatie). Herstarters richten zich meer dan gemiddeld op de gereguleerde huursector (38%), maar bijna de helft van de herstarters (46%) koopt bij voorkeur een woning.

### Woonwensen bewoners gereguleerde corporatiewoningen

- Van de verhuisgeneigde huishoudens in een gereguleerde corporatiewoning die actief op zoek zijn naar een nieuwe woning, wil ruim een kwart (28%) overstappen naar de koopsector. Het zijn vooral de jonge paren, de paren in de leeftijd van 35 – 64 jaar en de jonge alleenstaanden die deze stap willen zetten.
- Senioren richten zich bij verhuizing meer dan gemiddeld weer op een gereguleerde huurwoning, en dan vaak een meergezinswoning. Van de alleenstaande senioren wil 86% een gereguleerde huurwoning; bij paren is dat 67%.
- Hetzelfde geldt voor éénoudergezinnen, vaak een groep met weinig financiële mogelijkheden. Driekwart van hen richt zich op een gereguleerde huurwoning.
- Ruim de helft van de bewoners van gereguleerde corporatiewoningen die actief op zoek zijn naar een andere woning, wil een eengezinswoning (56%). Het gaat dan vooral om jonge paren en gezinnen met kinderen.

---

<sup>2</sup> De woonwensen zijn alleen bekend van de mensen met een concrete verhuizingswens, die naast de wens om te verhuizen ook actief op zoek zijn.

### Woonuitgaven bewoners gereguleerde corporatiewoningen

- Huurders van een gereguleerde corporatiewoning betaalden netto in 2015 gemiddeld € 425 huur per maand. Dit is de huurprijs na aftrek van eventueel uitgekeerde huurtoeslag. In de gereguleerde particuliere huursector was dit € 455 per maand. Huurders die een huurwoning in de vrije sector huren, betaalden in 2015 netto gemiddeld € 838 huur per maand.
- Huurders van een corporatiewoning met een gereguleerde huur betaalden in 2015 gemiddeld 25,3% van hun inkomen aan de huur en 35,1% aan de totale woonlasten (na aftrek van huurtoeslag). In de gereguleerde particuliere huursector lagen de huurquotes en woonquotes op een vergelijkbaar niveau. Huurders van een woning in de vrije sector betaalden gemiddeld 33,9% van hun netto besteedbaar inkomen aan de huur en 41,1% aan de totale woonlasten.
- Alleenstaanden hebben beduidend hogere huur- en woonquotes dan paren en gezinnen. Waar een alleenstaande in een gereguleerde huurwoning, in de leeftijd tussen de 35 en 65 jaar, een netto huurquote heeft van 29,9%, is de netto huurquote bij een paar in dezelfde leeftijdscategorie 20,3%. Omdat alleenstaanden per definitie maar één inkomen hebben, is het huishoudensinkomen gemiddeld lager dan bij paren en gezinnen, wat ondanks lagere huren tot hogere quotes leidt. Daar staat tegenover dat alleenstaanden ook lagere kosten maken voor andere zaken dan wonen, waardoor een hogere huur- of woonquote niet betekent dat deze zaken in het geding komen.
- Gezinnen met twee ouders hebben de laagste huur- en woonquotes (18,1% respectievelijk 26,1%). Zij betalen gemiddeld wel de hoogste netto huur binnen de gereguleerde corporatiesector, wat uiteraard samenhangt met het feit dat zij doorgaans grotere woningen bewonen dan één- en tweepersoonshuishoudens.
- Naarmate huishoudens die een corporatiewoning huren met een gereguleerde huurprijs een hoger inkomen hebben, betalen zij gemiddeld ook een hogere huur. De hogere huur houdt echter geen gelijke tred met het verschil in netto besteedbaar inkomen; huurders met een middeninkomen en vooral een hoog inkomen, hebben beduidend lagere netto huur- en woonquotes dan huishoudens die tot de corporatiedoelgroep behoren.
- De netto huurquote van huurders van een corporatiewoning met een gereguleerde huur is in de periode van 2009 tot en met 2015 toegenomen van 20,0% naar 25,3%. Dit wil niet zeggen dat individuele huurders een dergelijke toename hebben ondervonden; de oorzaak voor deze toename van de quote heeft vooral te maken met de veranderingen in de samenstelling van de totale groep huurders van corporaties.
- De stijging hangt (mede) samen met de stijging van het aandeel huurders van een gereguleerde corporatiewoning met een lager inkomen (met name meer uitkeringsgerechtigden en ouderen met een klein pensioen) en een toename van het aandeel alleenstaanden; groepen met naar verhouding hoge huur- en woonquotes. Deze verandering in de samenstelling van de huurdersgroep van gereguleerde corporatiewoningen is mede het gevolg van een gericht toewijzingsbeleid.

### Prijs en kwaliteit

- In de gereguleerde huursector is de afstand tussen de feitelijke huur en de maximale huur veel groter dan in de vrije huursector. Er zijn op dit punt weinig verschillen tussen de corporatiesector en de particuliere huursector. In beide gereguleerde sectoren ligt de feitelijke huur net boven de 70% van de maximale huur. In de vrije sector ligt de feitelijke huur gemiddeld op 93% van de maximale huur.
- Jonge huishoudens betalen gemiddeld een wat hogere huur voor de kwaliteit die zij krijgen. Gemiddeld betalen bewoners van een corporatiewoning 71% van de maximale huur. Bij alleenstaanden tot 35 jaar bedraagt de feitelijke huur gemiddeld 75% van de maximale huur, bij paren in dezelfde leeftijdsgroep is dit 77%. De verklaring ligt in het feit dat jonge huishoudens korter in hun



woning wonen. Verhuurders kunnen bij een bewonerswissel de huur van een woning harmoniseren. Daarbij wonen jongeren vaak in kleinere woningen die makkelijker geharmoniseerd kunnen worden zonder de huren tot boven de liberalisatiegrens te laten stijgen.

# 1 Inleiding

De Rijksoverheid voert eens in de drie jaar het Woononderzoek Nederland uit (WoON) uit, een zeer uitgebreid enquêteonderzoek onder Nederlanders van 18 jaar en ouder naar de situatie op de woningmarkt. Het onderzoek wordt gebruikt voor kennisontwikkeling op het gebied van wonen en bouwen, in het beleidsontwikkelingstraject en voor het beantwoorden van Kamervragen. In april 2016 wordt de kernpublicatie van het WoON 2015 gepresenteerd, waarin in de breedte een actueel beeld wordt gegeven van de belangrijkste kerncijfers op het terrein van het wonen. Parallel aan de kernpublicatie worden enkele verdiepende publicaties opgesteld over verschillende deelaspecten.

De voorliggende publicatie is een van deze verdiepende rapporten. Deze publicatie zoomt in op de positie van woningcorporaties in Nederland en de rol die zij anno 2015 vervullen op de Nederlandse woningmarkt. In deze publicatie wordt een systematische vergelijking gemaakt tussen het woningbezit van corporaties en het bezit in andere woningmarktsectoren, en wordt de samenstelling van de bewoners van corporatiewoningen vergeleken met die in andere woningmarktsectoren. Hierbij wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de gereguleerde huursector, de vrije huursector en de koopsector. Voorts wordt op een aantal specifieke thema's verder ingezoomd op de gereguleerde corporatiesector. Dit betreft de verhuishwensen, de woonwensen en de mogelijkheden van huurders van corporatiewoningen, de betaalbaarheid van het wonen en de woonlasten van huurders in relatie tot hun inkomen, en de huurprijs die huurders in de verschillende huursectoren betalen in relatie tot de kwaliteit van huurwoningen. Waar relevant worden regionale verschillen in beeld gebracht en worden ontwikkelingen in de tijd geschetst op basis van uitkomsten van eerdere WoON's.

## De Staat van de Volkshuisvesting

In het voorjaar van 2016 zal ook voor de eerste keer 'De Staat van de Volkshuisvesting' aan de Tweede kamer worden aangeboden. In deze publicatie staat het functioneren van de corporatiesector centraal. In De Staat van de Volkshuisvesting wordt uitgebreid aandacht besteed aan de volkshuisvestelijke presentaties van de corporatiesector, aan de financiële ontwikkelingen in de sector en aan de governance. De publicatie wordt ingeleid met een brede schets van de woningmarkt, de positie die corporaties hebben op de woningmarkt en de manier waarop die positie zich heeft ontwikkeld. De voorliggende publicatie levert mede input voor De Staat van de Volkshuisvesting.

## Woningmarktsectoren

In deze publicatie wordt op veel plaatsen een vergelijking gemaakt tussen de gereguleerde huursector en de vrije huursector. Dit onderscheid is gemaakt op basis van de huurprijs die huurders betalen, niet op basis van het verschil tussen gereguleerde en geliberaliseerde huurcontracten. Het onderscheid op basis van de status van het huurcontract kan in het WoON niet gemaakt worden. Als een huurder een huurprijs betaalt boven de liberalisatiegrens, is de woning in deze publicatie gerekend tot de vrije sector.

## Leeswijzer

- In hoofdstuk 2 wordt een vergelijking gemaakt tussen de woningvoorraad van woningcorporaties en die in de andere woningmarktsectoren, en er wordt een beeld geschetst van de ontwikkeling van de huurprijsniveaus. Speciale aandacht gaat uit naar woningen die de afgelopen jaren zijn toegevoegd in de verschillende sectoren.

- Hoofdstuk 3 geeft een beeld van de bewoners van corporatiewoningen in Nederland. Hoe lijken zij op of verschillen zij van de bewoners van de andere woningmarktsectoren? Dit hoofdstuk geeft een uitgebreid beeld van wie de bewoners van de gereguleerde corporatiesector zijn, hoe ze wonen en welke mensen de afgelopen jaren naar een gereguleerde corporatiewoning zijn verhuisd.
- Hoofdstuk 4 gaat over verhuiscriteria en woonwensen. Hoe verschilt de verhuisgeneigdheid tussen de verschillende woningmarktsectoren? Hoe verschilt de verhuisgeneigdheid binnen de gereguleerde corporatiesector naar doelgroep? En op welke sectoren richten verhuisgeneigde starters, semi-starters en doorstromers zich?
- Hoofdstuk 5 zoomt in op de betaalbaarheid van het wonen en de woonlasten in de verschillende woningmarktsectoren en de gereguleerde corporatiesector in het bijzonder. Speciale aandacht gaat uit naar de verhouding tussen woonlasten en inkomen en naar huurtoeslaggebruik.
- Hoofdstuk 6 ten slotte, handelt over de verhouding tussen prijs en kwaliteit in de huursector. Er wordt een vergelijking gemaakt tussen de gereguleerde corporatiesector, de gereguleerde particuliere huursector en de vrije huursector. Voorts wordt verder ingezoomd op de bewoners van de gereguleerde corporatiesector.
- In de bijlage is een aantal verdiepende tabellen opgenomen. Het betreft met name regionale uitsplitsingen en kruistabellen die relevante informatie geven, maar waarvoor in de hoofdtekst geen ruimte was.

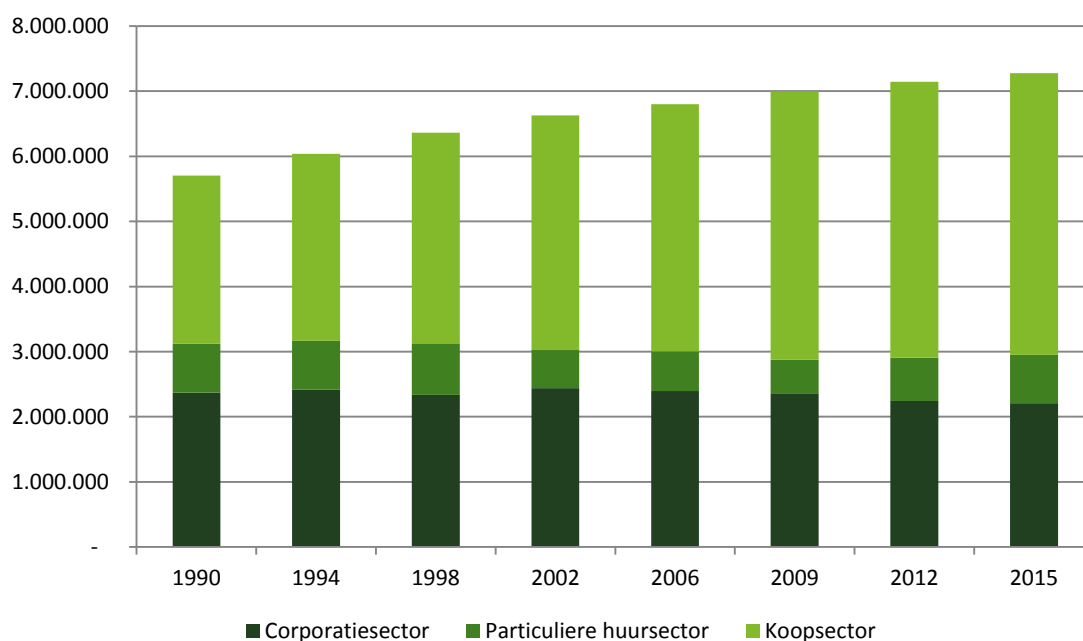
Voor in deze publicatie is een uitgebreide samenvatting opgenomen.

## 2 De woningvoorraad van woningcorporaties

Verreweg het grootste deel van de huurwoningen in Nederland is van woningcorporaties. De corporatiesector is dan ook zeer bepalend op de Nederlandse woningmarkt. Toch is de positie van woningcorporaties aan verandering onderhevig. Verhoudingsgewijs is de betekenis van de koopsector de afgelopen decennia aanzienlijk toegenomen en is de tendens dat corporaties zich weer meer dan in het verleden gaan richten op het huisvesten van huishoudens met een smallere beurs. Daarbij blijven er voor corporaties mogelijkheden actief te zijn in de vrije huursector, zij het onder andere voorwaarden dan in het verleden. De particuliere huursector is deels complementair aan de corporatiesector, maar beide sectoren overlappen ook. In dit hoofdstuk wordt een beeld geschetst van de verschillen tussen de gereguleerde corporatiesector, de gereguleerde particuliere huursector, de vrije sector (zowel corporatiewoningen als commerciële huurwoningen) en de koopsector<sup>3</sup>. Hierbij ligt de focus op de eigenschappen van de woningvoorraad. Waar relevant worden ontwikkelingen in de tijd geplaatst en worden regionale verschillen geduïd. Het volgende hoofdstuk gaat dan nader in op de bewoners van de verschillende woningmarktsectoren.

### 2.1 Ontwikkeling van de woningvoorraad

Figuur 2.1: Ontwikkeling van de Nederlandse woningvoorraad naar eigendoms categorie, 1990 – 2015<sup>1)</sup>



1) De gepresenteerde aantallen zijn uitkomsten van de diverse WBO's en WoON's en kunnen daarom afwijken van aantallen uit andere bronnen.

Bron: WBO 1990, 1994, 1998, 2002; WoON 2006, 2009, 2012 en 2015

In de afgelopen 25 jaar is de omvang van de Nederlandse woningvoorraad toegenomen met ruim anderhalf miljoen woningen; een toename met meer dan een kwart. In dezelfde periode heeft zich een grote verschuiving voorgedaan in de verhouding tussen de huursector en de koopsector. Het aandeel

<sup>3</sup> De gereguleerde huursector betreft de huurwoningen met een huur tot de liberalisatiegrens (€ 710, prijspeil 2015).

huurwoningen op de woningvoorraad is afgenomen van 55% in 1990 tot 41% op dit moment. Daarbij is het niet zo dat de huursector minder hard is gegroeid dan de koopsector; ook in absolute zin is de huursector op dit moment kleiner dan 25 jaar geleden. In 1990 waren er in Nederland 3,1 miljoen huurwoningen, in 2015 is dit aantal afgenomen tot 2,9 miljoen. Binnen de huursector was de verhouding tussen de sociale huursector en de particuliere huursector in 1990 hetzelfde als in 2015. Van elke vier huurwoningen zijn er drie van woningcorporaties. In totaal omvat de corporatiesector in Nederland op dit moment 2,2 miljoen zelfstandige huurwoningen.

Zoals aangegeven ligt de focus in dit hoofdstuk op de verschillen tussen de gereguleerde corporatiesector, de gereguleerde particuliere huursector, de vrije sector en de koopsector. Deze sectoren hebben zich sinds de laatste drie WoON's als volgt ontwikkeld:

Tabel 2.1: Ontwikkeling van de zelfstandige woningvoorraad naar woningmarktsector, 2009, 2012 en 2015

	2009	2012	2015	2009 – 2015
Corporatiesector gereguleerd	2.271.100	2.114.900	2.008.700	-262.400
Particuliere huursector gereguleerd	372.200	455.000	472.000	99.800
Vrije sector - middensegment	200.300	285.100	388.200	187.900
Vrije sector - duur segment	32.500	50.000	81.200	48.700
Koopsector	4.120.400	4.235.800	4.327.700	207.300
<b>Totaal</b>	<b>6.996.500</b>	<b>7.140.800</b>	<b>7.277.800</b>	<b>281.300</b>

Bron: WoON 2009, WoON2012, WoON 2015

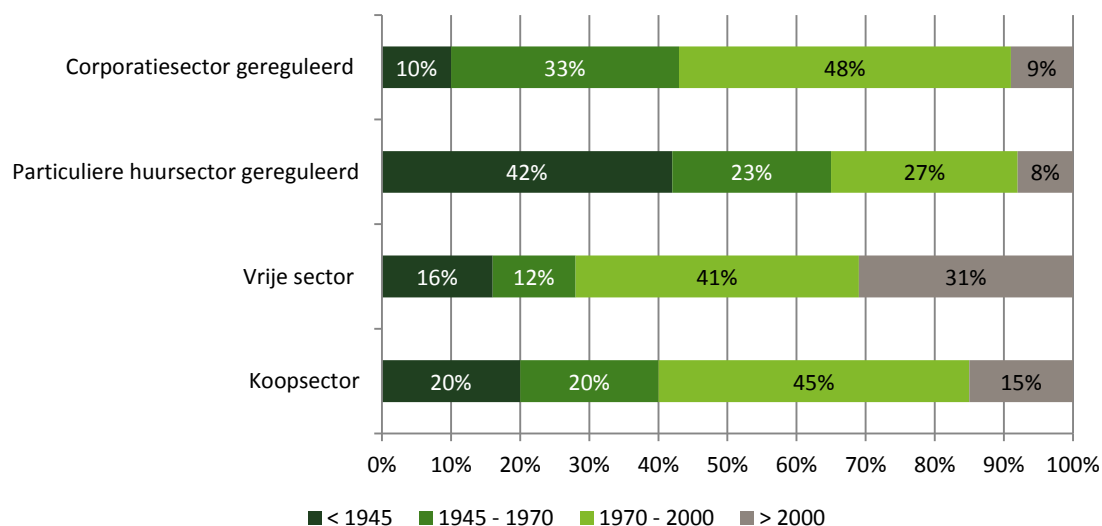
In de periode tussen de WoON's 2009 en 2015, is de gereguleerde corporatiesector afgenomen met ongeveer 262.400 woningen. De overige woningmarktsectoren zijn in dezelfde periode juist in omvang toegenomen. Met name de vrije huursector is in omvang sterk gestegen. In 2009 omvatte deze sector nog zo'n 232.800 woningen, in 2015 waren dit er 469.400, een toename met 236.600 woningen. Dit zijn overigens niet allemaal woningen van commerciële verhuurders, ook corporatiewoningen met een huur boven de liberalisatiegrens worden tot de vrije sector gerekend. De afname van het aantal corporatiewoningen met een gereguleerde huur hangt daarom niet alleen samen met sloop en verkoop, maar ook met het naar de vrije sector brengen van gereguleerde huurwoningen door corporaties.

De totale Nederlandse woningvoorraad nam in de periode 2009 - 2015 per saldo toe met ongeveer 281.300 zelfstandige woningen.

## 2.2 Samenstelling van de woningvoorraad in verschillende sectoren

### Samenstelling van de woningvoorraad naar bouwjaarklasse

Figuur 2.2: De samenstelling van de Nederlandse woningvoorraad naar woningmarktsectoren en bouwjaarklasse, 2015

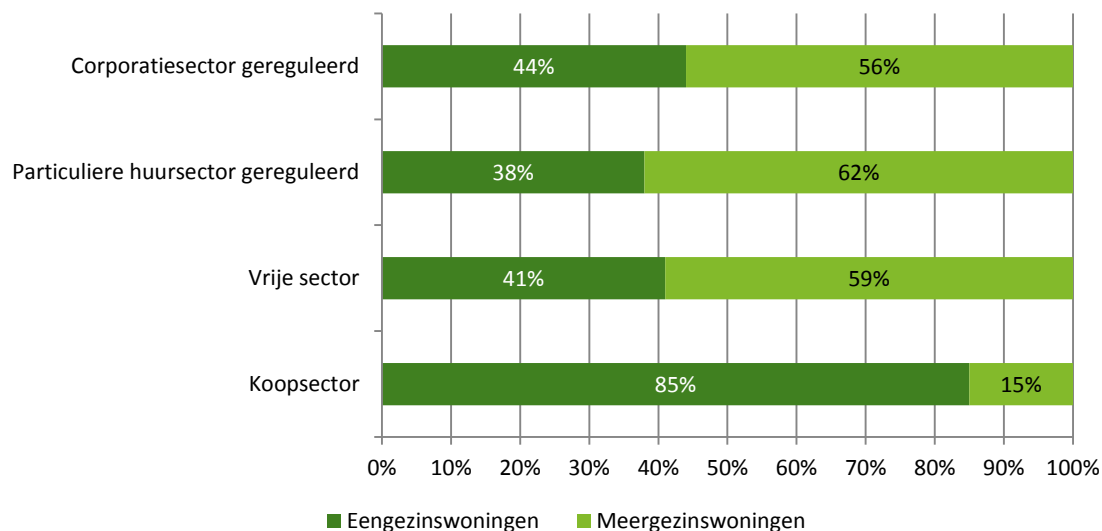


Bron: WoON 2015

Er zijn aanzienlijke verschillen in de samenstelling van de woningvoorraad tussen woningcorporaties en particuliere verhuurders waar het de gereguleerde huurwoningvoorraad betreft. Woningcorporaties hebben maar beperkt vooroorlogs bezit (10%), terwijl bij particuliere verhuurders 42% van de gereguleerde huurwoningen in de periode voor de oorlog is gebouwd. Bij corporaties ligt het zwaartepunt in de bouwperiode 1970 - 2000; bijna de helft van de gereguleerde corporatiewoningen is in die periode bebouwd. In de vrije sector ligt een zwaar accent op de bouwperiode na 2000. Dit hangt samen met de strategie van veel commerciële verhuurders die in dit segment opereren; nieuw en kwalitatief hoogwaardig bezit wordt na een relatief korte exploitatieperiode weer doorverkocht. Bijna een derde van de vrije sector huurwoningen zijn van na 2000. Maar ook in de vrije huursector is een aanzienlijk deel (41%) van het bezit gebouwd in de periode tussen 1970 en 2000. Datzelfde geldt voor de koopsector (45%). De koopsector kent meer vooroorlogse woningen dan de corporatiesector; 20% van de koopwoningen is voor de oorlog gebouwd. Ook is een aanzienlijk groter deel van de koopwoningen gebouwd na 2000.

## Samenstelling van de woningvoorraad naar bouwvorm

Figuur 2.3: De samenstelling van de Nederlandse woningvoorraad naar woningmarktsectoren en bouwvorm, 2015

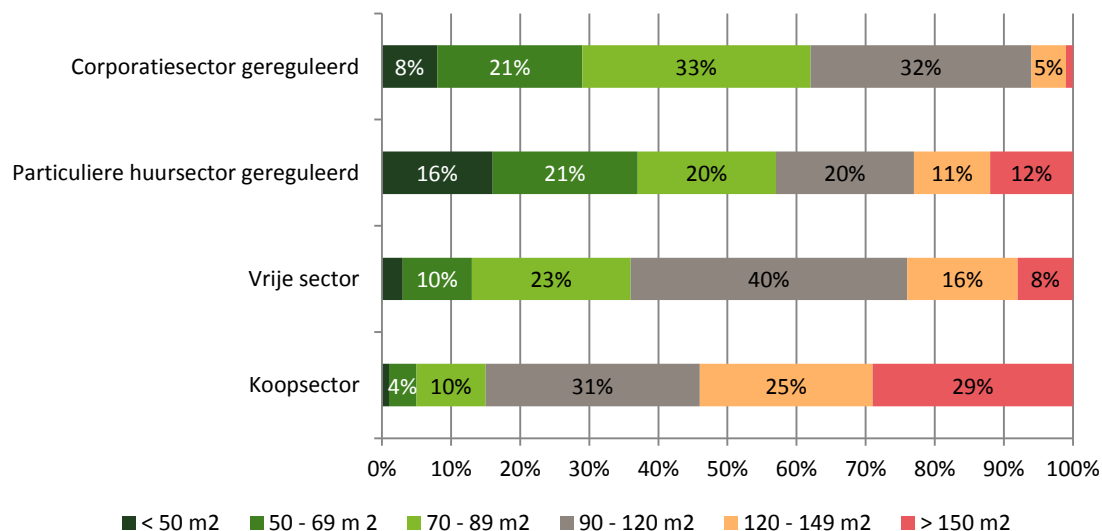


Bron: WoON 2015

Bezien naar het onderscheid tussen eengezinswoningen en meergezinswoningen, zijn er weinig verschillen tussen de verschillende huursectoren. Zowel in de gereguleerde corporatiesector als in de gereguleerde particuliere huursector als in de vrije huursector ligt het aandeel eengezinswoningen in de buurt van de 40%. In de koopsector is dit beeld radicaal anders; 85% van de koopwoningen in Nederland is een eengezinswoning.

## Samenstelling van de woningvoorraad naar woninggrootte

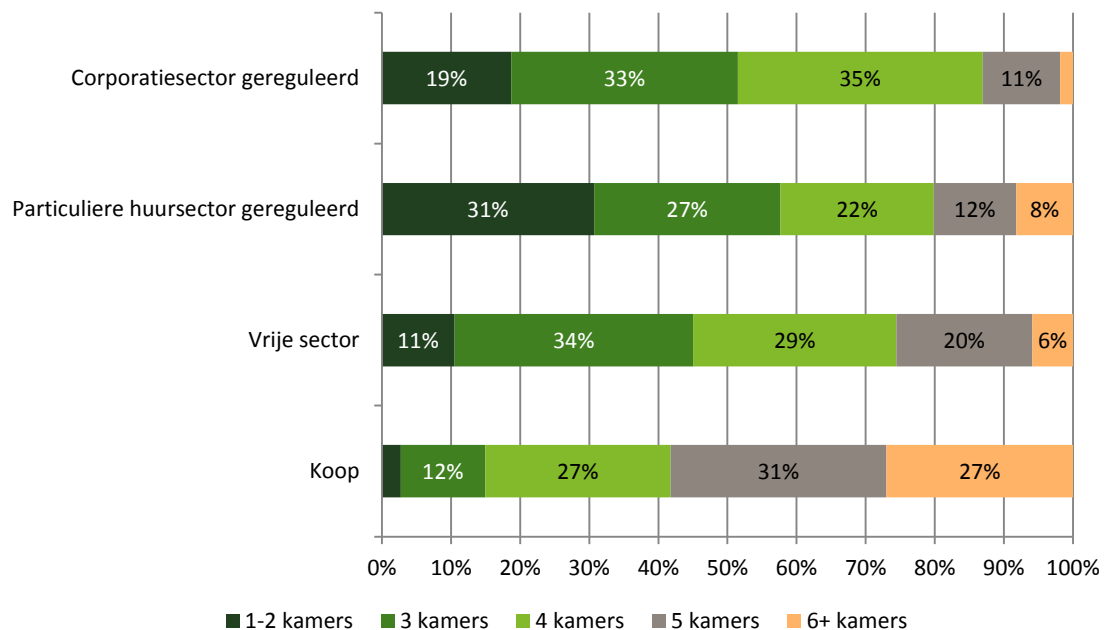
Figuur 2.4: De samenstelling van de Nederlandse woningvoorraad naar woningmarktsectoren en gebruiksoppervlak, 2015



Bron: WoON 2015

Binnen de gereguleerde corporatiesector heeft ruim de helft van de woningen een gebruiksoppervlak tussen de 50 en de 90 m<sup>2</sup>. Een derde heeft een oppervlak tussen de 90 en de 120 m<sup>2</sup>. Een klein deel van de gereguleerde corporaties woningen is zeer klein (< 50 m<sup>2</sup>) of juist behoorlijk groot (> 120 m<sup>2</sup>). In de gereguleerde particuliere huursector komen veel meer zeer kleine woningen voor (16% van de woningen in dit segment heeft een gebruiksoppervlak van minder dan 50 m<sup>2</sup>), maar ook veel meer grote woningen dan in de corporatiesector. Van de particuliere huurwoningen met een gereguleerde huurprijs heeft bijna een kwart een oppervlakte van meer dan 120 m<sup>2</sup>. In de vrije sector zijn woningen gemiddeld beduidend groter dan in de gereguleerde corporatiesector. Vrije sector huurwoningen zijn gemiddeld ook wat groter dan gereguleerde particuliere huurwoningen, hoewel het aandeel grote woningen (vanaf 120 m<sup>2</sup>) niet zo verschilt in het commerciële segment (particuliere huursector gereguleerd en vrije sector). Het verschil zit vooral in de omvang van de groep woningen met een gebruiksoppervlak tussen de 90 en de 120 m<sup>2</sup>. In de vrije sector vormen woningen met dit gebruiksoppervlak de grootste groep en komen kleine woningen veel minder voor dan onder particuliere huurwoningen met een gereguleerde huurprijs. De koopsector kent aanzienlijk meer grote woningen dan de huursector; ruim de helft van de Nederlandse koopwoningen heeft een gebruiksoppervlak van meer dan 120 m<sup>2</sup>. Bijna een derde heeft een gebruiksoppervlak van 90 - 120 m<sup>2</sup>. Kleinere woningen komen in de koopsector veel minder voor dan in de huursector, ook de vrije huursector. Dit hangt uiteraard in belangrijke mate samen met de overwegende bouwvorm (eengezinswoningen) in de koopsector.

Figuur 2.5: De samenstelling van de Nederlandse woningvoorraad naar woningmarktsectoren en aantal kamers, 2015



Bron: WoON 2015

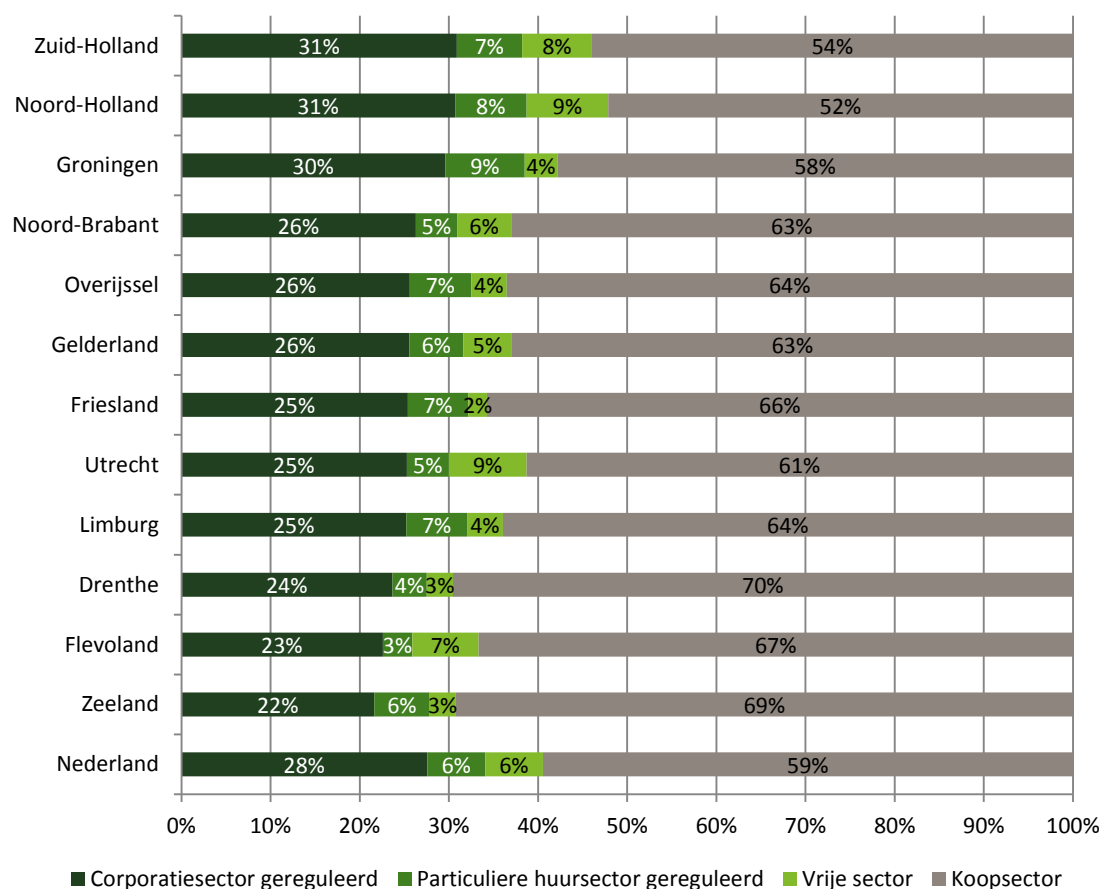
Uiteraard is er een sterke samenhang tussen het gebruiksoppervlak van woningen en het aantal kamers. Het aantal kamers bepaalt directer de gebruikswaarde van een woning voor verschillende typen huishoudens. In de huursector bestaat het grootste deel van de woningen uit drie- en vierkamerwoningen. In de gereguleerde corporatiesector heeft ongeveer een derde van de woningen drie kamers en een vrijwel even grote groep vier kamers. Ongeveer één op de vijf woningen is kleiner (één of twee kamers) en ongeveer één op de tien woningen heeft vijf kamers. Grotere woningen komen in de gereguleerde corporatiesector slechts sporadisch voor. In de gereguleerde particuliere huursector vormen de één- en



tweekamerwoningen juist de grootste groep, het betreft bijna een derde van de voorraad. Maar ook grote woningen met zes kamers of meer komen vaker voor dan in de gereguleerde corporatiesector. In de vrije sector ligt het accent op drie- en vierkamerwoningen, net als in de gereguleerde corporatiesector. Het aandeel kleine woningen is echter kleiner en het aandeel 5-kamerwoningen juist twee keer zo groot (20%). Hele grote woningen komen ook in de vrije sector maar redelijk beperkt voor (6%). In de koopsector ligt het accent veel meer dan in de huursector bij grotere woningen. Meer dan een kwart van de koopwoningen heeft zes kamers of meer en bijna een derde heeft vijf kamers. Hele kleine koopwoningen (één en twee kamers) zijn er niet veel, en ook het aantal koopwoningen met drie kamers is redelijk beperkt (12%).

## Regionale verschillen

Figuur 2.6: De samenstelling van de Nederlandse woningvoorraad naar woningmarktsectoren, per provincie, 2015

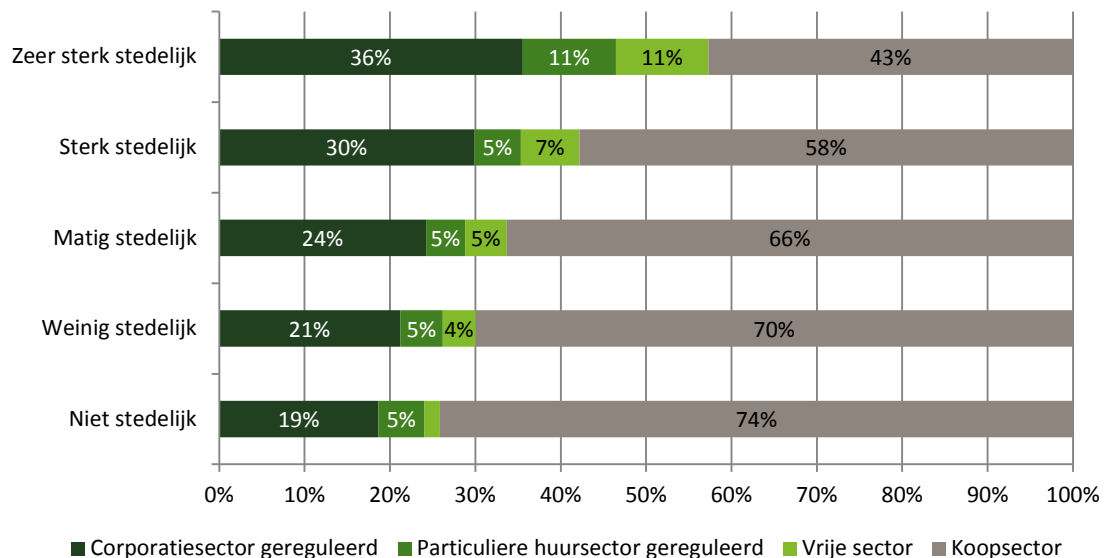


Bron: WoON 2015

De provincies Zuid-Holland en Noord-Holland kennen het grootste aandeel corporatiewoningen met een gereguleerde huurprijs. In deze provincies betreft het 31% van de woningvoorraad. Ook in Groningen is het aandeel gereguleerde corporatiewoningen hoog (30%). In de overige provincies ligt het aandeel lager dan het landelijke gemiddelde van 28%. In Zuid-Holland en Noord-Holland is ook de particuliere huursector sterker vertegenwoordigd dan in andere provincies; zowel de gereguleerde particuliere huursector als de vrije sector. De totale huursector maakt in Noord-Holland 48% van de woningvoorraad uit. In Zuid-Holland is dit 46%. Zuid-Holland en Noord-Holland hebben daarmee ook het laagste aandeel koopwoningen (54% respectievelijk 52%) van alle provincies. Opvallend is dat de relatieve omvang van

de gereguleerde particuliere huursector tussen de provincies minder fluctueert dan de andere sectoren. Waar de vrije huursector duidelijk het grootst is in de provincies Noord-Holland, Utrecht, Zuid-Holland en Flevoland, is de gereguleerde particuliere huursector veel gelijkmatiger aanwezig in alle provincies. De provincie Zeeland kent relatief het kleinste aandeel gereguleerde corporatiewoningen, hier betreft het 22% van de woningvoorraad. Tegelijk is in Zeeland de koopsector veel groter dan gemiddeld (69% ten opzichte van 59% landelijk). Datzelfde beeld is zichtbaar in de provincie Drenthe.

Figuur 2.7: De samenstelling van de Nederlandse woningvoorraad naar woningmarktsectoren en naar mate van verstedelijking, 2015



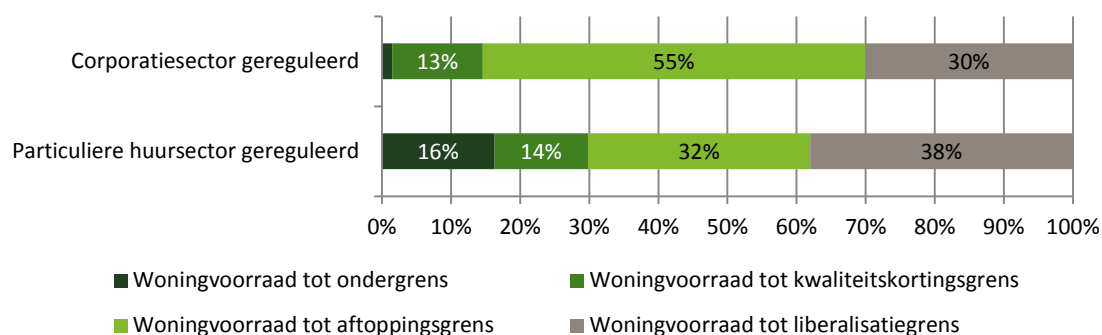
Bron: WoON 2015

Naarmate gebieden meer stedelijk zijn, is het aandeel huurwoningen op de woningvoorraad groter. Dat geldt zowel voor het aandeel corporatiewoningen als voor het aandeel particuliere huurwoningen en dat geldt zowel voor gereguleerde huurwoningen als voor woningen in de vrije sector. In de zeer sterk stedelijke gebieden in Nederland bestaat meer dan de helft van de woningvoorraad uit huurwoningen; in de niet stedelijke gebieden bestaat driekwart van de voorraad uit koopwoningen. Gereguleerde corporatiewoningen en vrije sector huurwoningen komen minder vaak voor naarmate gebieden minder stedelijk zijn. Gereguleerde particuliere huurwoningen volgen dit patroon niet. Deze woningen komen naar verhouding ook het meest voor in zeer sterk stedelijke gebieden (11%), maar het aandeel gereguleerde particuliere huurwoningen is in sterk stedelijke gebieden even groot als in niet-stedelijke gebieden en alle tussenliggende klassen van stedelijkheid (5%). Dit betekent dat naarmate een gebied minder stedelijk is, de betekenis van de gereguleerde particuliere huursector binnen de totale huursector groter is. En de betekenis van de corporatiesector en de vrije huursector dus kleiner.

## 2.3 Ontwikkeling van de huurprijsniveaus

Het WoON geeft inzicht in de huurprijs van huurwoningen, maar niet in de aard van het huurcontract. Waar in deze publicatie een onderscheid wordt gemaakt tussen de gereguleerde huursector en de vrije huursector, is dat onderscheid daarom gebaseerd op de huurprijs van woningen en niet op het al dan geliberaliseerd zijn van de huurovereenkomst. Om die reden ligt er een harde scheiding tussen de gereguleerde huursector en de vrije huursector bij de liberalisatiegrens van € 710,68 (prijspeil 2015).

Figuur 2.8: Gereguleerde huursector. Verdeling huurprijsniveaus naar onderscheid corporatiesector, particuliere huursector, 2015



Bron: WoON 2015

Ruim de helft (55%) van de corporatiewoningen met een gereguleerde huurprijs, heeft een huur tussen de kwaliteitskortingsgrens (€ 403,06, prijspeil 2015) en de bovenste aftoppingsgrens (€ 618,24, prijspeil 2015)). Een aanzienlijk deel van de corporatiewoningen heeft een huurprijs tussen de bovenste aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. Het betreft 30% van de corporatiewoningen met een gereguleerde huurprijs. In de gereguleerde particuliere huursector komen naar verhouding meer hogere huurprijzen, maar ook meer lagere huurprijzen voor. Van de particuliere huurwoningen met een gereguleerde huur heeft 38% een huur boven de bovenste aftoppingsgrens; 30% van de woningen heeft een huur onder de kwaliteitskortingsgrens, waarvan de helft zelfs een huur tot de ondergrens. Dit laatste hangt er ook mee samen dat er in de particuliere huursector naar verhouding veel situaties voorkomen waarbij een huurder geen huur betaalt, omdat de woonruimte gratis te beschikking wordt gesteld.

Tabel 2.2: Gemiddelde huren per woningmarktsector (lopende prijzen), 2009, 2012 en 2015<sup>1)</sup>

	2009			2012			2015		
	Corporatiesector gereguleerd	Particuliere huursector gereguleerd	Vrije sector	Corporatiesector gereguleerd	Particuliere huursector gereguleerd	Vrije sector	Corporatiesector gereguleerd	Particuliere huursector gereguleerd	Vrije sector
Bruto huren									
Tot ondergrens	€ 165	€ 146	.	€ 166	€ 140	.	€ 175	€ 154	.
Tot kwaliteitskortingsgrens	€ 287	€ 285	.	€ 314	€ 295	.	€ 339	€ 322	.
Tot aftoppingsgrens	€ 427	€ 426	.	€ 450	€ 450	.	€ 486	€ 482	.
Tot liberalisatiegrens	€ 547	€ 562	.	€ 571	€ 587	.	€ 616	€ 629	.
€ 700 – € 850	.	.	€ 708	.	.	€ 731	.	.	€ 751
€ 850 – € 1.000	.	.	€ 908	.	.	€ 909	.	.	€ 910
> € 1.000	.	.	€ 1.463	.	.	€ 1.302	.	.	€ 1.292
<b>Totaal (bruto)</b>	<b>€ 409</b>	<b>€ 421</b>	<b>€ 843</b>	<b>€ 449</b>	<b>€ 468</b>	<b>€ 842</b>	<b>€ 507</b>	<b>€ 512</b>	<b>€ 876</b>

1) Er zijn in Nederland huurders die geen huur hoeven te betalen omdat dit zo is afgesproken met de eigenaar van de woonruimte die zij bewonen. Dit komt vooral voor in de particuliere huursector. Deze 0-huren hebben een drukkend effect op de gemiddelde huur in de laagste huurklasse. Daarom zijn in deze tabel de 0-huren buiten beschouwing gelaten.

Bron: WoON 2009, WoON 2012, WoON 2015

De gemiddelde huurprijs bedroeg in de gereguleerde corporatiesector in 2015 € 507 per maand. In 2012 was dit nog € 449 en in 2009 € 409. De gemiddelde huur is daarmee in zes jaar tijd met bijna een kwart

gestegen. In de gereguleerde particuliere huursector was deze stijging bijna even hoog. In de vrije sector stegen de huren in dezelfde periode beduidend minder hard (minder dan 5%). In het goedkopere middensegment in de vrije sector was sprake van een stijging van de huren, maar boven de € 850 maandhuur bleven de huren gemiddeld nagenoeg gelijk ten opzichte van 2009, en in het segment boven de € 1.000 was gemiddeld sprake van een daling van de maandhuren.

Let wel: alle hier gepresenteerde huurniveaus zijn uitgedrukt in lopende prijzen. Als deze prijzen worden gecorrigeerd voor inflatie, zijn de huurstijging minder groot. In reële termen varieerde de gemiddelde huurstijging in de gereguleerde huurwoningenvoorraad bij zittende huurders tussen de -1% en +3% in de periode 2009 – 2014<sup>4</sup>.

### Huurprijsniveaus in de gereguleerde corporatiesector

Tabel 2.3: Corporatiesector gereguleerd. Ontwikkeling huurprijsniveaus 2009 - 2015

	2009	2012	2015
Tot de ondergrens	2%	2%	2%
Ondergrens tot kwaliteitskortingsgrens	24%	18%	13%
Kwaliteitskortingsgrens tot bovenste aftoppingsgrens	58%	59%	55%
Aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	16%	21%	30%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Bron: WoON 2015

In de periode 2009 - 2015 heeft zich een aanzienlijke verschuiving voorgedaan in de huurniveaus binnen de gereguleerde corporatiesector. Het aandeel huurwoningen met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens is in deze periode naar verhouding bijna gehalveerd; in 2009 had 26% van de gereguleerde corporatiewoningen een huurprijs in deze klasse, in 2015 betrof het nog 15% van de woningen. In dezelfde periode is het aandeel corporatiewoningen met een huurprijs tussen de bovenste aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens ook vrijwel verdubbeld. De grootste verschuiving in huurprijzen tot boven de aftoppingsgrens, heeft zich voorgedaan in de periode na 2012. Mogelijk speelt de inkomensafhankelijke huurverhoging, die het mogelijk maakt bij huurders die op grond van hun huishoudensinkomen niet behoren tot de doelgroep van de corporatiesector een hogere huurverhoging door te voeren, hierbij een rol. Maar uit de jaarlijkse analyses van het huurbeleid van verhuurders door Companen blijkt ook dat corporaties in dezelfde periode veel vaker dan daarvoor huren bij mutatie harmoniseerden tot boven de aftoppingsgrenzen<sup>5</sup>. Het aandeel corporatiewoningen met een huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en de bovenste aftoppingsgrens is in de periode 2009 - 2015 per saldo redelijk gelijk gebleven (een afname met 3 procentpunt), zij het dat er dus een verschuiving heeft plaatsgevonden door de huurklassen, waarbij woningen aan de bovengrens uit dit segment zijn verdwenen, maar aan de ondergrens aan het segment zijn toegevoegd door huurverhogingen bij woningen met huren die voorheen onder de kwaliteitskortingsgrens lagen.

<sup>4</sup> Feiten en achtergronden van het huurbeleid 2012 en 2013, Companen  
Analyse van het huurbeleid van verhuurders 2014 en 2015, Companen

<sup>5</sup> Feiten en achtergronden van het huurbeleid 2012 en 2013, Companen  
Analyse van het huurbeleid van verhuurders 2014 en 2015, Companen

## Regionale verschillen

Tabel 2.4: Gemiddelde huurprijs per woningmarktsector, naar provincie, 2015<sup>1)</sup>

	Corporatiesector gereguleerd	Particuliere huursector gereguleerd	Vrije sector
Groningen	€ 475	€ 536	€ 805
Friesland	€ 475	€ 510	€ 913
Drenthe	€ 489	€ 488	€ 805
Overijssel	€ 504	€ 521	€ 822
Flevoland	€ 536	€ 579	€ 792
Gelderland	€ 510	€ 520	€ 849
Utrecht	€ 519	€ 494	€ 882
Noord-Holland	€ 501	€ 478	€ 931
Zuid-Holland	€ 514	€ 516	€ 868
Zeeland	€ 493	€ 513	€ 850
Noord-Brabant	€ 512	€ 537	€ 859
Limburg	€ 512	€ 544	€ 851
<b>Nederland</b>	<b>€ 507</b>	<b>€ 512</b>	<b>€ 876</b>

1) Er zijn in Nederland huurders die geen huur hoeven te betalen omdat dit zo is afgesproken met de eigenaar van de woonruimte die zij bewonen. Dit komt vooral voor in de particuliere huursector. Deze 0-huren hebben een drukkend effect op de gemiddelde huur. Daarom zijn in deze tabel de 0-huren buiten beschouwing gelaten.

Bron: WoON 2015

De gemiddelde huurprijzen in de gereguleerde corporatiesector fluctueren met ongeveer 10% - 15% tussen de provincies. In Groningen en Friesland zijn de gemiddelde huurprijzen het laagst (€ 475), in Utrecht (€ 519) en Flevoland (€ 536) het hoogst. In de gereguleerde particuliere huursector zijn de verschillen tussen de provincies wat groter; in Noord-Holland was in 2015 de gemiddelde huurprijs van een gereguleerde particuliere huurwoning € 478, in Flevoland € 579. In de vrije sector werden gemiddeld de hoogste huurprijzen gevraagd in Noord-Holland (€ 931) en de laagste in Flevoland (€ 792).

Tabel 2.5: Gemiddelde huurprijzen per woningmarktsector naar mate van verstedelijking, 2015<sup>1)</sup>

	Corporatiesector gereguleerd	Particuliere huursector gereguleerd	Vrije sector
Zeer sterk stedelijk	€ 500	€ 493	€ 910
Sterk stedelijk	€ 514	€ 541	€ 856
Matig stedelijk	€ 513	€ 536	€ 838
Weinig stedelijk	€ 507	€ 507	€ 853
Niet stedelijk	€ 484	€ 482	€ 895
<b>Totaal</b>	<b>€ 507</b>	<b>€ 512</b>	<b>€ 876</b>

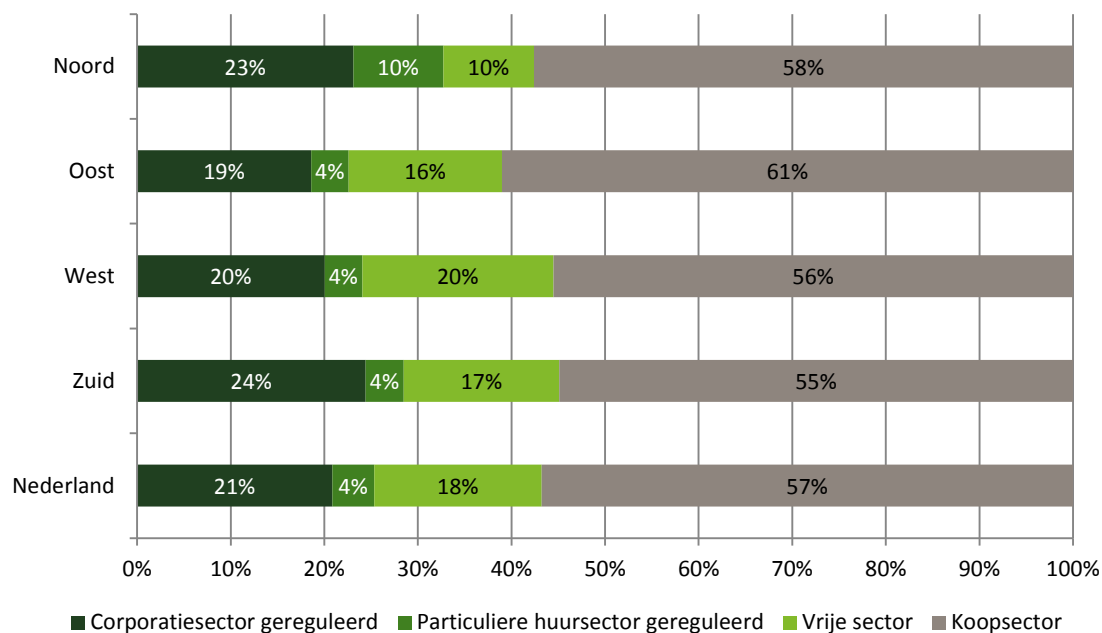
1) Er zijn in Nederland huurders die geen huur hoeven te betalen omdat dit zo is afgesproken met de eigenaar van de woonruimte die zij bewonen. Dit komt vooral voor in de particuliere huursector. Deze 0-huren hebben een drukkend effect op de gemiddelde huur. Daarom zijn in deze tabel de 0-huren buiten beschouwing gelaten.

Bron: WoON 2015

Er zijn naar mate van verstedelijking nauwelijks verschillen in de huurprijzen die corporaties en particuliere verhuurders vragen in de gereguleerde sector. In de vrije sector zijn de huren in de zeer sterk stedelijke gebieden het hoogst, en duidelijk hoger dan in minder verstedelijkte gebieden.

## 2.4 Nieuwe woningen

Figuur 2.9: Nieuwe woningen (vanaf 2006) naar woningmarktsector, per landsdeel, 2015



Bron: WoON 2015

Het aantal nieuwe woningen, woningen die zijn gebouwd in de laatste tien jaar) is het grootst in het westen van het land; in landsdeel West (Noord-Holland, Zuid-Holland, Utrecht en Zeeland) werden de afgelopen tien jaar bijna 289.000 woningen gebouwd<sup>6</sup>, de helft van alle nieuwe woningen. In absolute zin werden ook de meeste gereguleerde corporatiewoningen toegevoegd in landsdeel West (bijna 58.000). Maar naar verhouding was het aandeel nieuwe gereguleerde corporatiewoningen in het westen vrij laag.

In landsdeel West was 20% van de nieuwe woningen die sinds 2006 zijn toegevoegd een gereguleerde corporatiewoningen. In de landsdelen Noord (Groningen, Friesland en Drenthe) en Zuid (Noord-Brabant en Limburg) was het aandeel gereguleerde corporatiewoningen op het totaal aan nieuwe woningen hoger (23% respectievelijk 24%). In landsdeel West was het aandeel vrije sectorhuurwoningen op het totaal aan nieuwe woningen juist het hoogst (20%, vrijwel even veel als het aantal toegevoegde gereguleerde corporatiewoningen). In Noord Nederland valt het hoge aandeel gereguleerde particuliere huurwoningen op de nieuwe woningen op.

<sup>6</sup> De hier gepresenteerde aantallen op basis van het WoON wijken af van de aantallen op basis van de CBS-nieuwbouwregistratie. Het WoON is minder geschikt om aantallen toegevoegde woningen te meten. Het geeft wel een goed inzicht in woningkenmerken als grootte en prijsklasse van woningen naar bouwjaar. Om deze reden wordt in deze publicatie toch aandacht besteedt aan de woningen die in de afgelopen tien jaar zijn toegevoegd.

Tabel 2.6: Nieuwe woningen (vanaf 2006) naar gebruiksoppervlakte, per woningmarktsector, 2015

	Minder dan 50 m <sup>2</sup>	50-69 m <sup>2</sup>	70-89 m <sup>2</sup>	90-119 m <sup>2</sup>	120-149 m <sup>2</sup>	150-199 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup> of meer	Totaal
Corporatiesector gereguleerd	15%	9%	34%	33%	8%	1%	0%	100%
Particuliere huursector gereguleerd	26%	23%	24%	14%	1%	4%	7%	100%
Vrije sector	3%	5%	26%	46%	15%	5%	0%	100%
Koopsector	1%	4%	9%	22%	23%	25%	16%	100%

Bron: WoON 2015

Gereguleerde huurwoningen die sinds 2006 aan de woningvoorraad zijn toegevoegd, zijn gemiddeld veel kleiner dan duurdere huurwoningen en koopwoningen. De kleinste woningen zijn toegevoegd in de gereguleerde particuliere huursector. Hier had meer dan een kwart van de nieuwe woningen een oppervlakte van minder dan 50 m<sup>2</sup>. Het betreft allemaal zelfstandige woningen. Driekwart van de toegevoegde particuliere huurwoningen had een gebruiksoppervlakte tot 90 m<sup>2</sup>. In de gereguleerde corporatiesector lag het gewicht bij woningen met een gebruiksoppervlakte van 70 m<sup>2</sup> tot 120 m<sup>2</sup>; ongeveer een derde van de nieuwe woningen had een oppervlakte van 70 m<sup>2</sup> tot 90 m<sup>2</sup> en een vrijwel even groot aandeel een oppervlakte van 90 m<sup>2</sup> tot 120 m<sup>2</sup>. Toch had ook één op de zeven gereguleerde corporatiewoningen die sinds 2006 zijn gebouwd een oppervlakte van minder dan 50 m<sup>2</sup>. In de vrije huursector lag het accent in woninggrootte in dezelfde grootteklasse als in de gereguleerde corporatiesector (70 m<sup>2</sup> - 120 m<sup>2</sup>), maar werden nauwelijks hele kleine woningen toegevoegd en juist meer grotere woningen met een oppervlakte vanaf 120 m<sup>2</sup>. In de koopsector werden de grootste woningen toegevoegd. In deze sector had bijna twee derde van de nieuwe woningen een oppervlakte van meer dan 120 m<sup>2</sup>.

### 3 Huurders van woningcorporaties

In het vorige hoofdstuk is uitgebreid stilgestaan bij de kenmerken van de woningvoorraad van woningcorporaties ten opzichte van de andere woningmarktsectoren. Dit hoofdstuk handelt over de bewoners. Na een eerste vergelijking tussen de bewoners van de verschillende woningmarktsectoren wordt verder ingezoomd op de huurders van een gereguleerde corporatiewoning.

#### 3.1 Vergelijking tussen de sectoren

Tabel 3.1: Bewoners van de verschillende woningmarktsectoren naar huishoudensamenstelling en leeftijd, 2015

	Corporatie- sector gereguleerd	Particuliere huursector gereguleerd	Vrije sector	Koopsector	Totaal
Alleenstaande tot 35 jr.	12%	31%	9%	3%	8%
Alleenstaande tussen 35 – 64 jr.	24%	19%	14%	10%	15%
Alleenstaande 65+	21%	16%	14%	7%	12%
Paar tot 35 jr.	3%	9%	13%	4%	4%
Paar tussen 35 – 64 jr.	6%	4%	9%	17%	12%
Paar 65+	11%	6%	12%	15%	13%
Gezin	11%	7%	17%	38%	28%
Eénoudergezin	12%	8%	11%	5%	8%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Bron: WoON 2015

In de gereguleerde corporatiesector wonen naar verhouding erg veel alleenstaanden; meer dan de helft (57%) van de huishoudens in een corporatiewoning vormt een alleenstaand huishouden. Maar in de gereguleerde particuliere huursector is het aandeel alleenstaande huishoudens nog hoger (66%). Het verschil met de corporatiesector is dat in de gereguleerde particuliere huursector veel meer jonge alleenstaanden wonen (tot 35 jaar), in de corporatiesector gaat het vaker om oudere alleenstaanden. In de gereguleerde particuliere huursector is ook het aandeel paren en gezinnen beduidend lager dan in de andere onderscheiden woningmarktsectoren. In de koopsector is met name het aandeel gezinnen veel hoger dan in de andere sectoren, 38% van de huishoudens in een koopwoning vormt een gezin. Maar ook het aandeel paren in de leeftijd vanaf 35 jaar is in de koopsector beduidend hoger dan in de andere sectoren. De vrije huursector bedient eigenlijk alle onderscheiden groepen in behoorlijke mate; in deze sector zijn er veel minder scherpe accenten tussen de verschillende huishoudensgroepen.

Tabel 3.2: Bewoners van de verschillende woningmarktsectoren naar inkomstenbron, 2015

	Corporatie- sector gereguleerd	Particuliere huursector gereguleerd	Vrije sector	Koopsector	Totaal
Loondienst	37%	50%	52%	58%	51%
Zelfstandig	4%	12%	13%	15%	12%
Uitkering	26%	15%	9%	4%	11%
Pensioen / AOW	33%	23%	26%	23%	26%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Bron: WoON 2015

In vergelijking met de andere onderscheiden woningmarktsectoren, is het aandeel huurders dat een inkomen heeft uit arbeid in de gereguleerde corporatiesector aanzienlijk lager. In de andere sectoren ligt dit aandeel gemiddeld tegen de 65%, in de gereguleerde corporatiesector net boven de 40%. Het



aandeel huurders dat afhankelijk is van een uitkering is in de gereguleerde corporatiesector veel hoger dan gemiddeld (26% tegen 11% gemiddeld). Ook het aandeel gepensioneerden is in de gereguleerde corporatiesector aanzienlijk hoger dan gemiddeld (33% tegen 26% gemiddeld).

In paragraaf 3.2 wordt een nader beeld gegeven van de ontwikkeling van de samenstelling van de bewoners van gereguleerde corporatiewoningen in de tijd. Daarbij komt ook de samenstelling naar inkomensbron weer aan de orde.

Tabel 3.3: Bewoners van de verschillende woningmarktsectoren naar inkomenssituatie, 2015

	Corporatie- sector gereguleerd	Particuliere huursector gereguleerd	Vrije sector	Koopsector	Totaal
Aandachtsgroep huurtoeslag	57%	49%	28%	12%	28%
Overige corporatiedoelgroep	23%	26%	17%	11%	16%
Middeninkomens	10%	12%	16%	13%	12%
Hoge inkomen	10%	13%	39%	64%	44%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Bron: WoON 2015.

Van de bewoners van een gereguleerde corporatiewoning behoorde in 2015 80% tot de corporatiedoelgroep. Binnen deze doelgroep behoorde het grootste deel van de huurders ook tot de aandachtsgroep voor de huurtoeslag. In de gereguleerde particuliere huursector is dit beeld overigens niet heel anders. Ook hier behoort driekwart tot de corporatiedoelgroep (huishoudensinkomen maximaal € 34.229) en behoort het grootste deel van de huurders tot de aandachtsgroep huurtoeslag. In de vrije huursector wonen naar verhouding veel meer huishoudens met een hoog inkomen. Maar nog altijd 45% van de huurders van een huurwoning met een huur boven de liberalisatiegrens van € 710, behoort tot de corporatiedoelgroep. En 28% van de huurders van een huurwoning in de vrije sector behoort tot de aandachtsgroep voor de huurtoeslag. Hierbij moet worden aangetekend dat de inkomens in het WoON achterlopen bij de actuele woonsituatie. Omdat in het WoON de inkomensgegevens afkomstig zijn van de Belastingdienst, zijn de opgenomen inkomens niet van hetzelfde jaar als de woonsituatie die in het WoON is gemeten<sup>7</sup>.

Ook in de koopsector wonen veel mensen met een lager inkomen. Ruim 20% van de woningeigenaren behoort op grond van hun inkomen tot de doelgroep van de corporatiesector. Deze groep kan overigens heel divers zijn; onder hen bevinden zich ook veel senioren die weliswaar een laag inkomen hebben omdat zij gepensioneerd zijn, maar ook vaak in een woning met weinig woonlasten wonen omdat de hypotheek is afbetaald.

Tabel 3.4: Bewoners van de verschillende woningmarktsectoren naar belastbaar inkomen, 2015

Woningmarktsectoren	Mediaan inkomen
Corporatiesector gereguleerd	€ 25.700
Particuliere huursector gereguleerd	€ 27.100
Vrije sector	€ 44.500
Koopsector	€ 64.300
<b>Totaal</b>	<b>€ 49.900</b>

Bron: WoON 2015

De bewoners van een gereguleerde corporatiewoning hebben het laagste mediane belastbare inkomen, namelijk € 25.700. In de particuliere huursector ligt het mediane inkomen iets hoger, op € 27.100. De

<sup>7</sup> Dit betekent dat mensen die op basis van het WoON naar verhouding duur wonen, in werkelijkheid deels al een inkomensontwikkeling hebben doorgemaakt en inmiddels een inkomen hebben dat meer past bij hun woonsituatie.

vrije huursector vervult een belangrijke rol voor huishoudens met een middeninkomen, het mediane inkomen in deze sector ligt op € 44.500. In de koopsector is het mediane inkomen beduidend hoger: € 64.300.

### Scheefheid

Een deel van de huurders van een gereguleerde huurwoning van een woningcorporatie behoort op grond van het huishoudensinkomen niet tot de doelgroep van de corporatiesector. Dit wordt goedkope scheefheid genoemd. Daarnaast zijn er ook huurders die op grond van hun inkomen behoren tot de aandachtsgroep van de huurtoeslag, maar een woning bewonen met een huur die volgens de geldende normen te hoog is. Dit wordt dure scheefheid genoemd. Beide situaties zijn strikt genomen niet wenselijk. De volgende tabel brengt in beeld hoe dit speelt bij verschillende groepen binnen de gereguleerde corporatiesector.

Tabel 3.5: Bewoners van een corporatiewoning met een gereguleerde huur. Scheefheid naar huishoudensamenstelling en leeftijd, 2015.

	Alleenstaande tot 35 jr	Alleenstaande tussen 35 en 64 jr	Alleenstaande 65+	Paar tot 35jr	Paar tussen 35 en 64 jr	Paar ouder dan 65	Gezin	Eénoudergezin	Totaal
Dure scheefheid	10%	13%	18%	12%	6%	21%	11%	29%	16%
Geen scheefheid	85%	73%	78%	43%	30%	55%	38%	55%	64%
Goedkope scheefheid	5%	14%	4%	45%	64%	24%	51%	16%	20%
<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>

Bron: WoON 2015

Eén op de vijf (20%) corporatiewoningen met een gereguleerde huur wordt bewoond door een huishouden dat op grond van het inkomen niet voor een dergelijke woning in aanmerking zou komen. Deze situatie is onvermijdelijk en komt voort uit het feit dat een deel van de corporatiewoningen mag worden toegewezen aan huishoudens met een hoger inkomen en uit het feit dat huishoudens in een corporatiewoning een inkomensontwikkeling doormaken<sup>8</sup>. Er zijn grote verschillen tussen de diverse huishoudensgroepen waar het scheef wonen betreft. Alleenstaanden, de huishoudens met de laagste inkomens, wonen het minst vaak scheef. Goedkope scheefheid doet zich het meest voor bij paren en bij gezinnen. Deze huishoudens hebben vaak meer dan één inkomen, een situatie die kan zijn ontstaan nadat de corporatiewoning was betrokken.

Een nadere analyse bevestigt dit. Van de paren in een gereguleerde corporatiewoning waar sprake is van één inkomen binnen het huishouden, woont 31% goedkoop scheef, bij paren met twee inkomens is dit 39%. Bij paren met kinderen is dit 37% respectievelijk 53%.

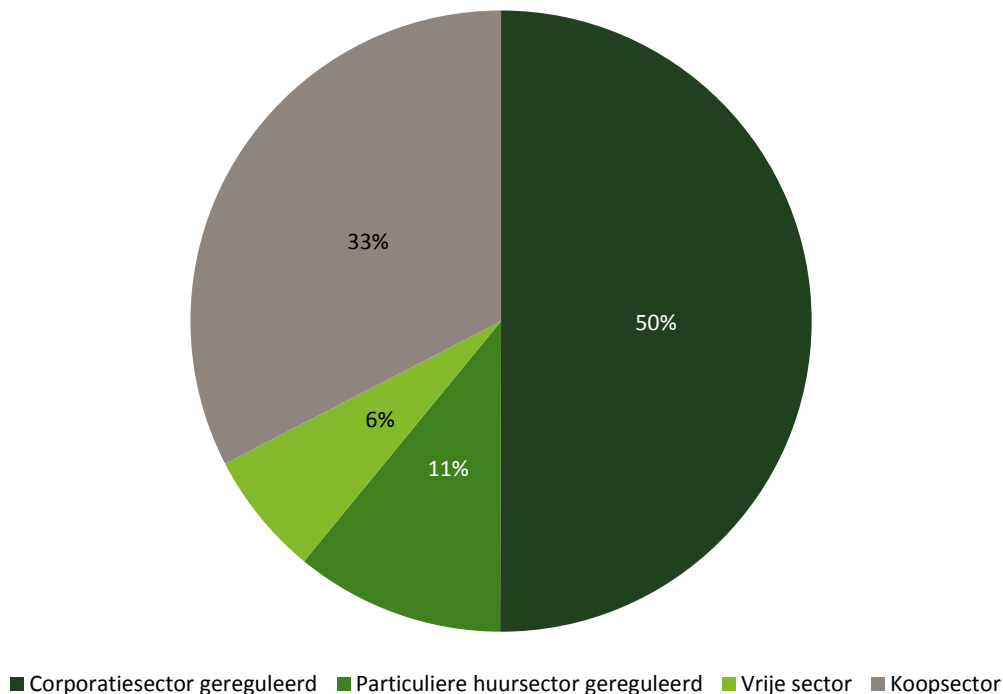
### De doelgroep van de corporatiesector

Dit onderzoek naar de rol en de positie van corporaties op de woningmarkt focust in belangrijke mate op de klanten van woningcorporaties, de huishoudens die een corporatiewoning bewonen. In de

<sup>8</sup> In de komende drie jaar, de periode 2016 – 2018, is de grens voor de corporatiedoelgroep tijdelijk verhoogd naar € 38.950 om huishoudens met een middeninkomen meer toegang te geven tot de gereguleerde corporatiesector. In deze periode moeten corporaties 80% van hun vrijkomende gereguleerde woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 34.678 (prijspeil 2015), mogen zij 10% van hun vrijkomende gereguleerde huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 34.678 en € 38.950 en 10% aan huishoudens met een hoger inkomen.

volgende figuur wordt de woonsituatie van de totale corporatiedoelgroep, de groep huishoudens die op grond van hun inkomen in aanmerking komen voor een corporatiewoning, in beeld gebracht.

Figuur 3.1: Corporatiedoelgroep naar woningmarktsector, 2015



Bron: WoON 2015

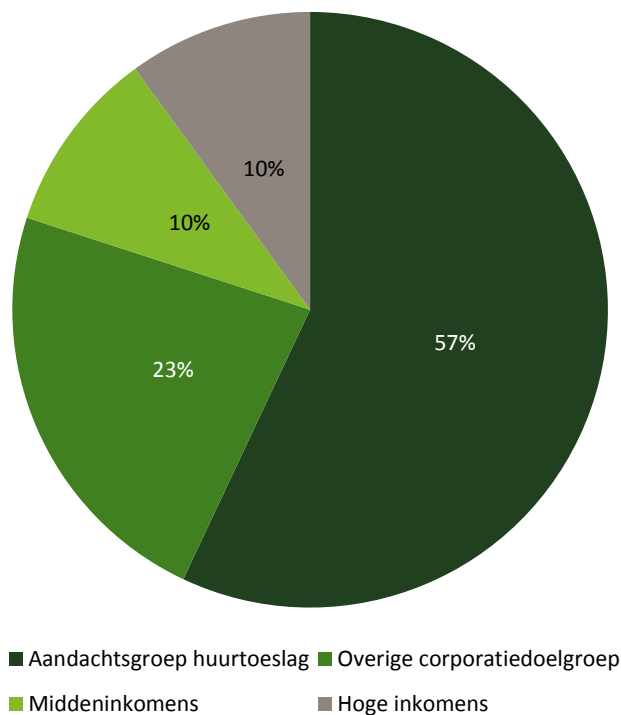
Gemiddeld woont in Nederland de helft van de huishoudens die behoren tot de corporatiedoelgroep in een gereguleerde corporatiewoning. Een derde woont in een koopwoning. Dit komt het meest voor in de meer perifere provincies, waar de prijzen van koopwoningen lager zijn dan in gebieden met een krappere woningmarkt. Ook komt het vaak voor dat oudere huishoudens, die na pensionering een terugval in inkomen hebben doorgemaakt, tot de doelgroep behoren en in een koopwoning wonen. Vaak hebben zij lage woonlasten omdat de woning (grotendeels) is afbetaald. Ongeveer één op de tien huishoudens die tot de corporatiedoelgroep behoren (11%) woont in een gereguleerde particuliere huurwoning. Zij betalen een huur die past bij hun inkomen, maar huren niet van een corporatie. En 6% van de huishoudens die tot de corporatiedoelgroep behoren, huurt een woning in de vrije sector.

### 3.2 Wie zijn de huurders in de gereguleerde corporatiesector?

In de voorgaande paragraaf is een beeld geschetst van de verschillen tussen de bewoners van de vier onderscheiden woningmarktsectoren en van de woonsituatie van de doelgroep van de Nederlandse woningcorporaties, huishoudens met een inkomen tot de toewijzingsgrens van € 34.299 (prijsspeil 2014). In deze paragraaf wordt ingezoomd op de huishoudens die op dit moment in een gereguleerde corporatiewoning wonen, de klanten van de woningcorporaties.

## Huurders naar inkomen en huishoudensamenstelling

Figuur 3.2: Bewoners van corporatiewoningen in de gereguleerde sector naar inkomensklasse (grenzen van de inkomensafhankelijke huurverhoging), 2015



Bron: WoON 2015

Vier van de vijf (80%) huishoudens die een corporatiewoningen met een gereguleerde huur bewonen, behoort op grond van het huishoudensinkomen tot de doelgroep van de corporatiesector<sup>9</sup>, 10% heeft een middeninkomen tussen € 34.229 en € 43.786 en een ongeveer even grote groep heeft een hoger inkomen. Van de huishoudens die behoren tot de doelgroep van de corporatiesector (inkomen tot € 34.229) heeft het grootste deel een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag, de aandachtsgroep huurtoeslag. Het betreft 56% van alle huishoudens die in een gereguleerde corporatiewoning wonen.

<sup>9</sup> Omdat in deze publicatie wordt ingezoomd op de bewoners van corporatiewoningen, is er voor gekozen bij het afbakenen van de corporatiedoelgroep aan te sluiten bij de inkomensgrenzen die gelden voor de inkomensafhankelijke huurverhoging. Dit maakt het mogelijk ook een onderscheid te maken tussen de middeninkomens en de hoge inkomens. Omdat het huishoudensinkomen voor deze indeling op een iets andere wijze wordt bepaald dan bij het afbakenen van de corporatiedoelgroep volgens de Europeanorm, kunnen de uitkomsten op details afwijken.

Tabel 3.6: Bewoners van corporatiewoningen in de gereguleerde sector, naar huishoudenstype en inkomenssituatie, 2015

	Aandachts- groep huurtoeslag	Overige corporatie- doelgroep	Midden- inkomens	Hoge inkomens	Totaal
Alleenstaande tot 35 jr	14%	15%	5%	1%	12%
Alleenstaande tussen 35 en 64 jr	23%	32%	20%	13%	24%
Alleenstaande 65+	23%	28%	6%	3%	21%
Paar tot 35jr	2%	1%	6%	7%	3%
Paar tussen 35 en 64 jr	3%	3%	15%	23%	6%
Paar ouder dan 65	11%	10%	17%	8%	11%
Gezin	8%	5%	21%	36%	11%
éénoudergezin	16%	6%	10%	9%	12%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

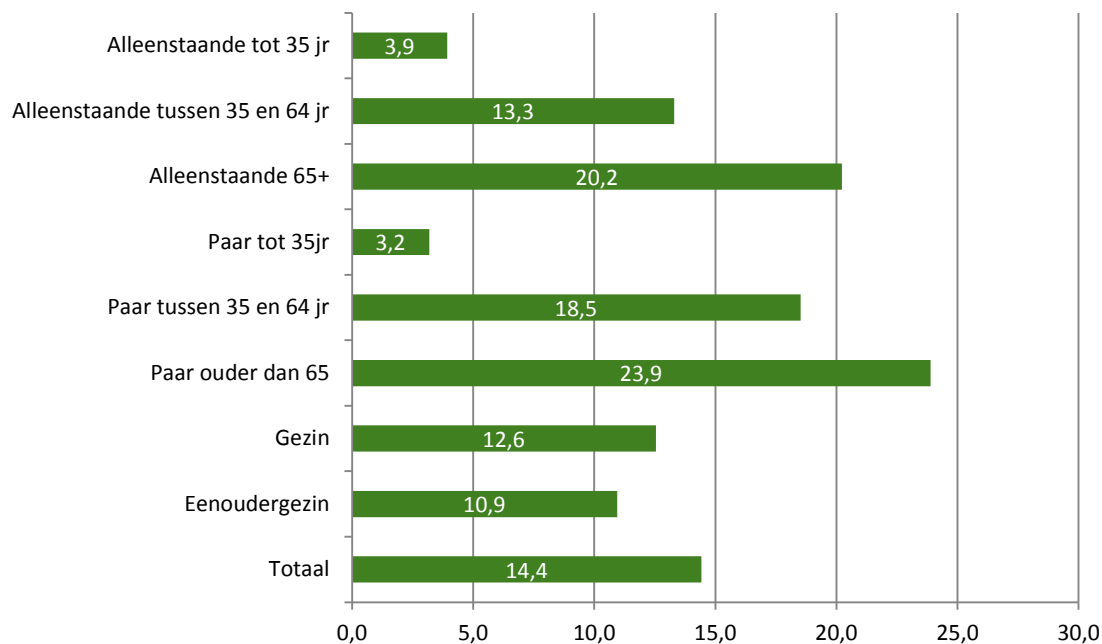
Bron: WoON 2015

Meer dan de helft (57%) van de huishoudens die een gereguleerde corporatiewoningen bewonen, zijn zoals aangegeven alleenstaanden. In 24% van de gevallen betreft het alleenstaanden in de leeftijd van 35 tot en met 64 jaar en meer dan één op de vijf (21%) gereguleerde corporatiewoningen wordt bewoond door een alleenstaande oudere. Deze alleenstaande huishoudens behoren vaker dan gemiddeld tot de corporatiedoelgroep met een inkomen tot € 34.229 (prijsspeil 2014) en ook vaker dan gemiddeld tot de aandachtsgroep huurtoeslag. Van de huishoudens die in een gereguleerde corporatiewoning wonen en behoort tot de aandachtsgroep huurtoeslag, is het aandeel alleenstaanden 60%. Onder de overige corporatiedoelgroep in een gereguleerde corporatiewoning is het aandeel alleenstaanden zelfs 75%. Het aandeel alleenstaanden dat in een corporatiewoning met een gereguleerde huur woont neemt ook toe, in 2009 lag dit aandeel 5% lager dan in 2015.

Eén op de vijf gereguleerde corporatiewoningen wordt bewoond door een paar, waarbij meer dan de helft van deze groep weer wordt gevormd door paren in de leeftijd boven de 65 jaar. Bijna een kwart (23%) van de gereguleerde corporatiewoningen wordt bewoond door gezinnen; bij de helft van deze gezinnen betreft het éénoudergezinnen.

Onder de huishoudens met hoge inkomens die in een gereguleerde corporatiewoning wonen, zijn naar verhouding veel gezinnen (36%) en paren in de leeftijd van 35 tot en met 64 jaar (23%). Onder de middeninkomens gaat het daarnaast relatief vaak om paren in de leeftijd vanaf 65 jaar.

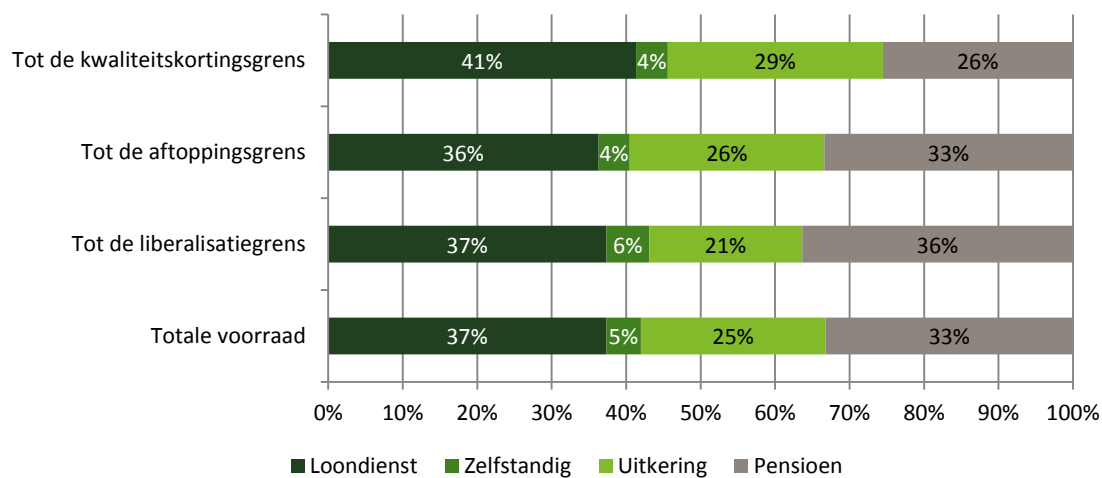
Figuur 3.3: Bewoners van corporatiewoningen in de gereguleerde sector. Gemiddelde woonduur in jaren naar huishoudensamenstelling en leeftijd, 2015



Bron: WoON 2015

De gemiddelde woonduur van een huishouden in een corporatiewoning met een gereguleerde huur was in 2015 14,4 jaar. Senioren wonen gemiddeld al meer dan 20 jaar in hun woning, tweepersoonshuishoudens wat langer dan alleenstaanden (20,2 jaar respectievelijk 23,9 jaar). Jonge huishoudens wonen uiteraard naar verhouding kort in hun huidige woning. Bij paren tot 35 jaar is de gemiddelde woonduur in een gereguleerde corporatiewoning 3,2 jaar en bij alleenstaanden in dezelfde leeftijdsgroep 3,9 jaar. Gezinnen woonden in 2015 gemiddeld 12,6 jaar in hun corporatiewoning; éénoudergezinnen iets korter: 10,9 jaar.

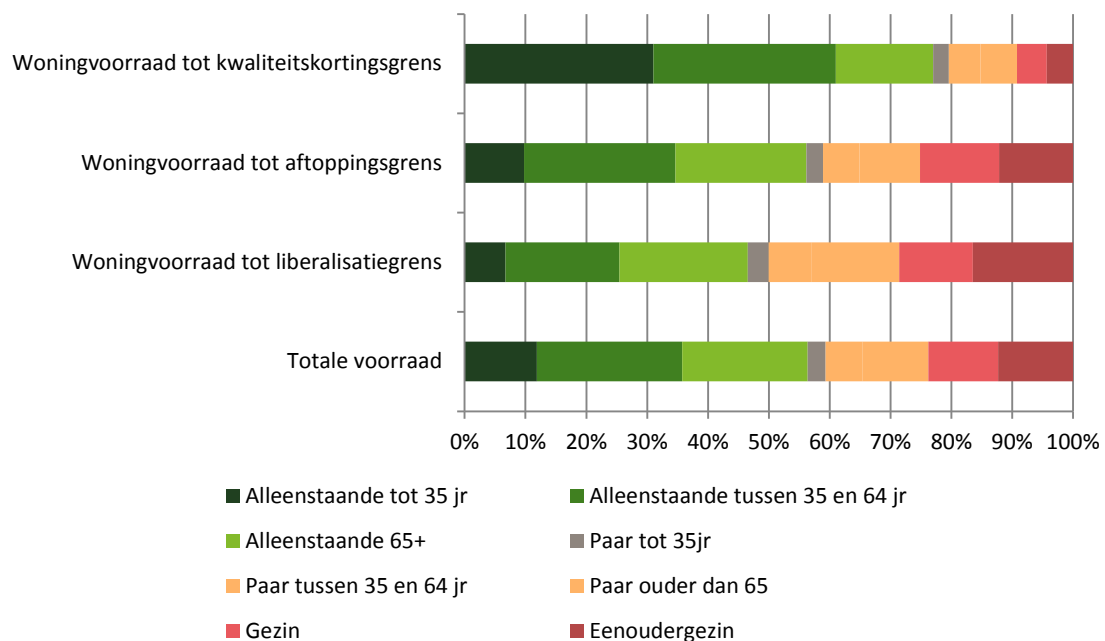
Figuur 3.4: Bewoners van corporatiewoningen in de gereguleerde sector, naar huurprijsklasse en belangrijkste inkomensbron, 2015



Bron: WoON 2015

Gepensioneerde huurders van een gereguleerde corporatiewoning wonen duurder dan huurders met een inkomen uit werk of een uitkering. Naarmate de huur dichterbij de liberalisatiegrens komt, neemt het aandeel gepensioneerden onder de huurders toe. In de goedkoopste corporatiewoningen wonen naar verhouding zeer weinig gepensioneerden (26%). In de huurklassen daarboven neemt het aandeel gepensioneerden toe, terwijl met name het aandeel uitkeringsgerechtigden fors afneemt. In de goedkoopste woningen heeft 29% van de huurders een uitkering, in de huurprijsklasse tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens is dit 21%. Het aandeel huurders met een inkomen uit werk is redelijk constant vertegenwoordigd over de huurprijsklassen.

Figuur 3.5: Bewoners van corporatiewoningen in de gereguleerde sector, naar huurprijsklasse en huishoudenssamenstelling, 2015



Bron: WoON 2015

De bewoners van een gereguleerde corporatiewoning met een lage huur tot de kwaliteitskortingsgrens, zijn veelal alleenstaanden. Het betreft ruim driekwart van de woningen in deze prijsklasse. In de duurste woningen in de gereguleerde corporatiesector, wonen naar verhouding veel éénoudergezinnen. Ook senioren wonen naar verhouding vaker in de duurdere woningen binnen de gereguleerde corporatiesector.

## Ontwikkeling in de tijd

Tabel 3.7: Bewoners van corporatiewoningen in de gereguleerde sector, naar huishoudenssamenstelling en leeftijd, 2009 - 2015

	2009	2012	2015
Alleenstaande tot 35 jr	11%	11%	12%
Alleenstaande tussen 35 en 64 jr	22%	23%	24%
Alleenstaande 65+	18%	19%	21%
Paar tot 35jr	3%	3%	3%
Paar tussen 35 en 64 jr	8%	8%	6%
Paar ouder dan 65	11%	10%	11%
Gezin	14%	13%	11%
Eénoudergezin	12%	12%	12%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Bron: WoON 2015

Het aandeel alleenstaanden in de gereguleerde corporatiesector is in de periode 2009 - 2015 toegenomen van 51% naar 57%. Het aandeel senioren nam in dezelfde periode toe van 29% naar 32%. Het aandeel gezinnen nam af, hoewel het aandeel éénoudergezinnen gelijk bleef.

Tabel 3.8: Bewoners van corporatiewoningen in de gereguleerde sector, naar belangrijkste inkomensbron, 2009 - 2015

	2009	2012	2015
Loondienst	45%	41%	37%
Zelfstandigen	4%	4%	5%
Uitkering	20%	23%	26%
Pensioen / AOW	32%	32%	33%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Bron: WoON 2015

Van de huishoudens die een gereguleerde corporatiewoning bewonen, heeft 37% een inkomen uit loondienst en werkt 5% als zelfstandige. Dit betekent dat meer dan de helft van de bewoners van een gereguleerde corporatiewoning niet actief een inkomen verdient, maar pensioen / AOW geniet (33%) of afhankelijk is van een uitkering (26%). Het aandeel huurders van een gereguleerde corporatiewoning dat afhankelijk is van een uitkering is toegenomen sinds 2009. Toen betrof het nog 20% van de huurders; in 2012 was dit gestegen naar 23% en in 2015 dus naar 26%. In dezelfde periode liep het aandeel huurders met een inkomen uit loondienst terug van 45% naar 37%. Het aandeel gepensioneerde huurders is vrijwel gelijk gebleven (32% in 2009 en 2012). In dezelfde periode nam het aandeel 65-plussers dus iets sterker toe (van 29% naar 32%). Mogelijk speelt langer doorwerken op dit punt een rol.

Tabel 3.9: Bewoners van corporatiewoningen in de gereguleerde sector, naar inkomenssituatie, 2009 - 2015

	2009	2012	2015
Aandachtsgroep huurtoeslag	50%	55%	57%
Overige corporatiedoelgroep	21%	20%	23%
Middeninkomens	29%	11%	10%
Hoge inkomens		15%	11%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

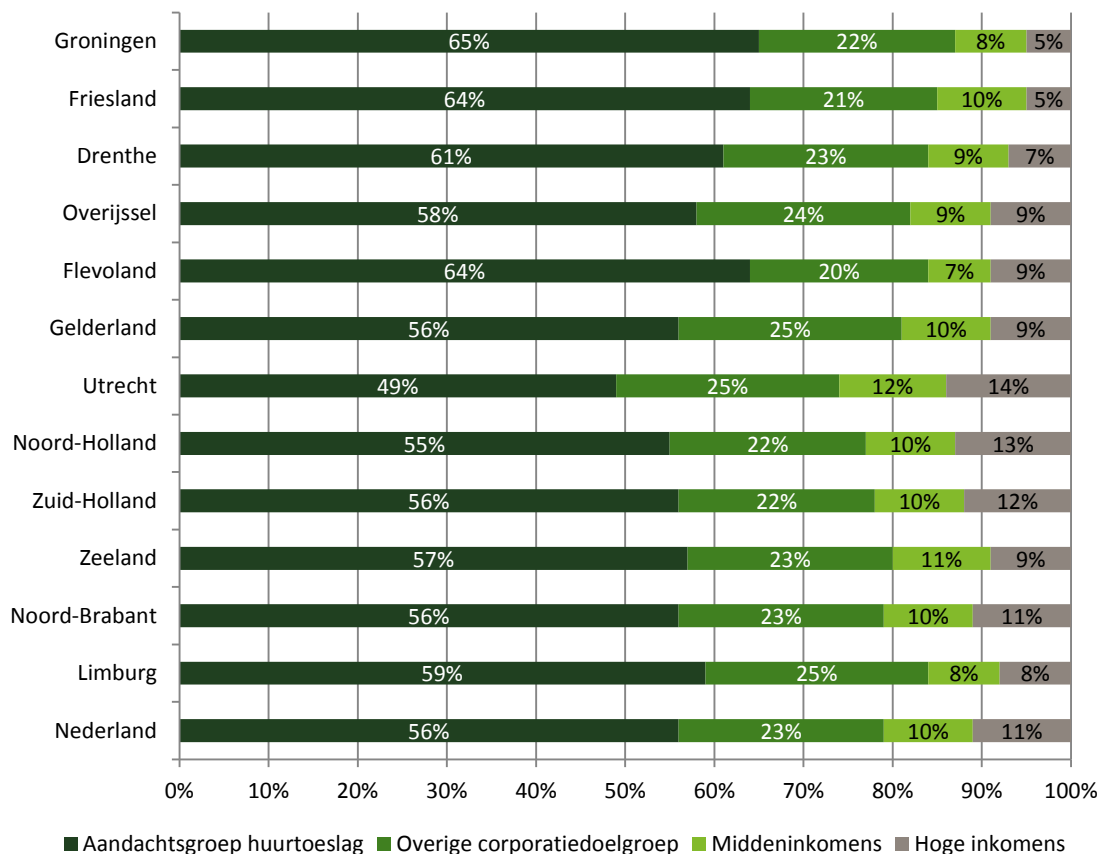
Bron: WoON 2015

Het aandeel huurders van een gereguleerde corporatiewoning dat behoort tot de corporatiedoelgroep, is toegenomen van 71% in 2009 naar 80% in 2015. Het aandeel middeninkomens en hoge inkomens is afgenomen van 29% in 2009 tot 21% in 2015. Het aandeel hoge inkomens in een gereguleerde corporatiewoning is met name tussen 2012 en 2015 flink afgenomen, van 15% naar 11%. In de periode van 2009 tot 2015 nam het aandeel huurders van een gereguleerde corporatiewoning behorende tot de aandachtsgroep voor de huurtoeslag toe van 50% tot 57%.



## Regionale verschillen

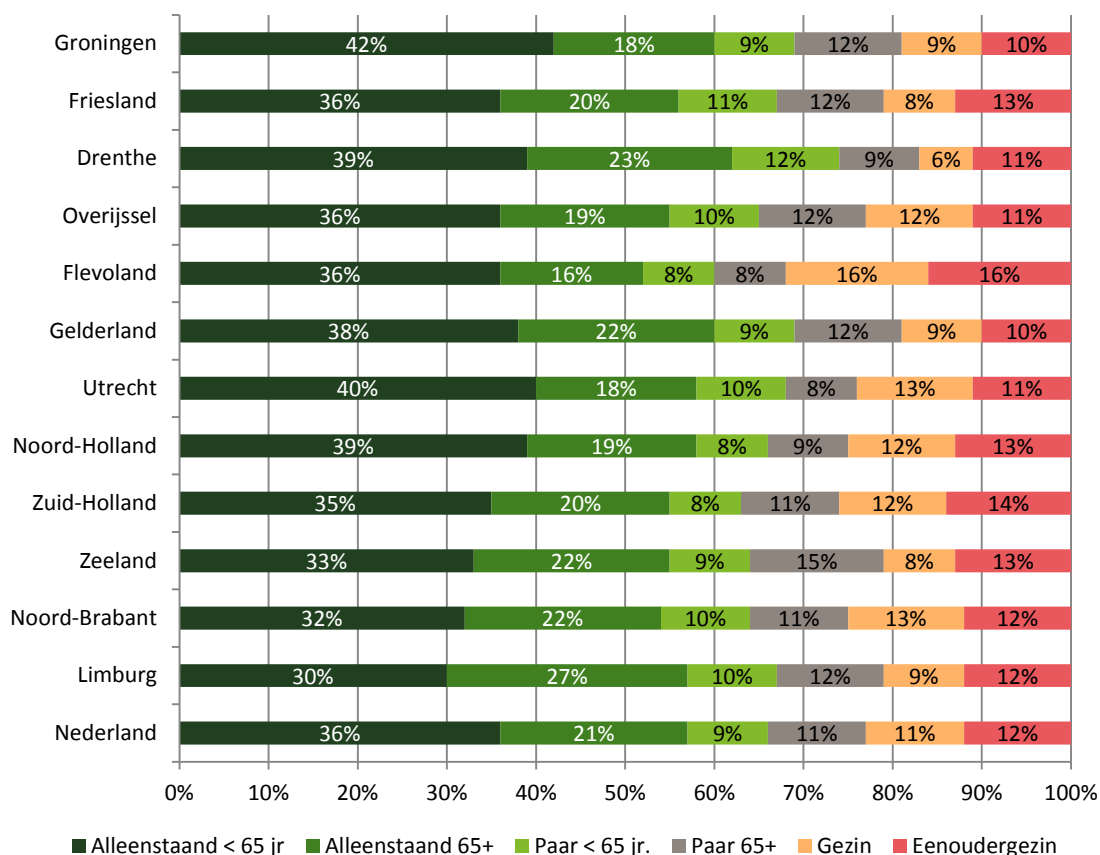
Figuur 3.6: Bewoners van corporatiewoningen in de gereguleerde sector, naar inkomensklasse, naar provincie en Nederland totaal, 2015



Bron: WoON 2015

In de drie noordelijke provincies, maar ook in Flevoland, behoren naar verhouding veel huurders van een gereguleerde corporatiewoning tot de aandachtsgroep voor de huurtoeslag. In deze provincies heeft meer dan 60% van de huurders van een gereguleerde corporatiewoning op grond van het huishoudensinkomen recht op huurtoeslag. In Utrecht is dit aandeel van alle provincies juist het laagst; hier betreft het minder dan de helft van de huurders (49%). Aan de andere kant van het spectrum is het aandeel huurders met een hoog inkomen dat woont in een gereguleerde corporatiewoning in Utrecht ook het hoogst (14%). Ook in Noord-Holland (13%) en Zuid-Holland (12%) wonen meer dan gemiddeld veel huurders met een hoog inkomen in een gereguleerde corporatiewoning. De middeninkomens zijn het sterkst vertegenwoordigd in Utrecht (12%) en Zeeland (11%).

Figuur 3.7: Bewoners van corporatiewoningen in de gereguleerde sector, naar huishoudenstype, naar provincie en Nederland totaal, 2015

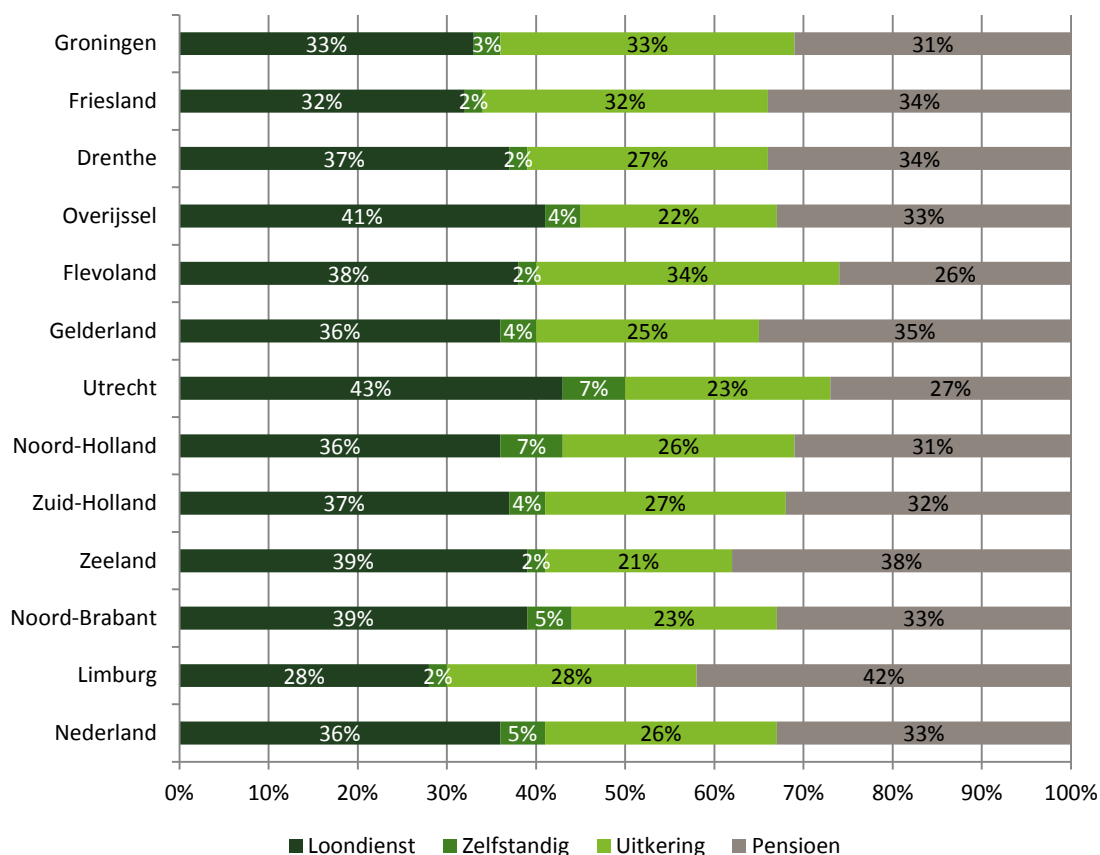


Bron: WoON 2015

De bovenstaande figuur laat de verschillen zien tussen de samenstelling van de huurders van gereguleerde corporatiewoningen naar leeftijd en huishoudenssamenstelling. Enkele opvallende uitkomsten:

- Het aandeel alleenstaanden is het grootst in Drenthe (62%), Groningen (60%) en Gelderland (60%).
- Het aandeel alleenstaande ouderen is echter het grootst in de provincie Limburg (27%).
- Het aandeel gezinnen is het grootst in Flevoland (16%), maar ook hoger dan gemiddeld in Noord-Brabant (13%) en Utrecht (13%). Deze aantallen zijn nog steeds erg laag in verhouding tot de andere onderscheiden groepen.
- Het aandeel éénoudergezinnen is in Flevoland eveneens het hoogst (16%).
- Het aandeel oudere tweepersoonshuishoudens is in Zeeland beduidend hoger dan elders (15%).

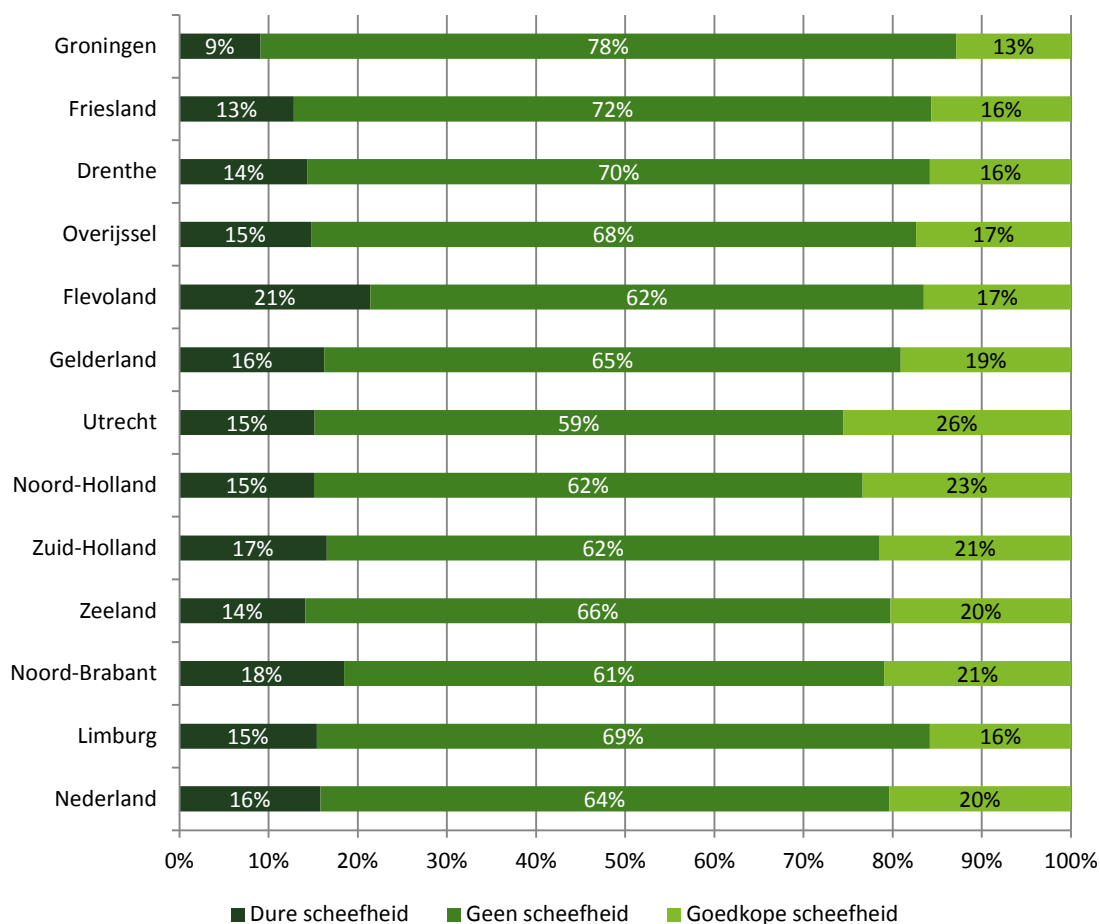
Figuur 3.8: Bewoners van corporatiewoningen in de gereguleerde sector, naar belangrijkste inkomensbron, naar provincie en Nederland totaal, 2015



Bron: WoON 2015

Zoals eerder vastgesteld, geniet een groot deel van de huurders van een gereguleerde corporatiewoning pensioen / AOW, of is afhankelijk van een uitkering. Er zijn op dit punt aanzienlijke verschillen per provincie. In Limburg (42%), maar ook in Zeeland (38%) en in mindere mate Gelderland (35%), is het aandeel gepensioneerden onder de huurders van een gereguleerde corporatiewoning naar verhouding hoog. In Limburg is ook het aandeel werkenden onder de huurders van een corporatiewoning het laagst (28%). In Zeeland en Gelderland komt het aandeel werkenden overeen met het landelijk gemiddelde (41%). Ook in Groningen en Friesland is het aandeel werkenden onder de huurders van corporatiewoningen naar verhouding laag (36% respectievelijk 34%). In deze provincies is het aandeel huurders dat afhankelijk is van een uitkering het hoogst. In Groningen betreft het 33% van de huurders van een gereguleerde corporatiewoning, in Friesland 32%. In Utrecht en Noord-Holland ten slotte, is het aandeel huurders dat als zelfstandige in het eigen onderhoud voorziet hoger dan gemiddeld. In deze provincies betreft het 7% van de huurders van een gereguleerde corporatiewoning.

Figuur 3.9: Bewoners van corporatiewoningen in de gereguleerde sector, naar mate van scheefwonen, naar provincie en Nederland totaal, 2015



Bron: WoON 2015

Gemiddeld wordt 20% van de gereguleerde corporatiewoningen bewoond door een huishouden dat niet tot de corporatiedoelgroep behoort. De mate waarin dit speelt verschilt aanzienlijk per provincie. In de provincies Utrecht (26%) en Noord-Holland (23%) komt goedkope scheefheid beduidend vaker voor dan gemiddeld; in Groningen (13%) en in Friesland, Drenthe en Limburg (elk 16%), juist beduidend minder vaak. Dure scheefheid, de situatie dat huishoudens die op grond van hun inkomen behoren tot de aandachtsgroep voor de huurtoeslag een woning bewonen met een huur boven de aftoppingsgrens, komt het meest voor in Flevoland. Gemiddeld in Nederland is bij 16% van de gereguleerde corporatiewoningen sprake van dure scheefheid, in Flevoland is dat bij 21% van de gereguleerde corporatiewoningen het geval. Ook in Noord-Brabant (18%) komt dure scheefheid wat vaker voor dan gemiddeld.

### 3.3 Verhuizen naar een corporatiewoning

Tabel 3.10: Gerealiseerde verhuizingen in de afgelopen 2 jaar, naar woningmarktsector, 2009, 2012 en 2015

	2009	2012	2015
Corporatiesector gereguleerd	36%	34%	31%
Particuliere huursector gereguleerd	9%	14%	14%
Vrije sector – middelduur	6%	9%	15%
Vrije sector – duur	2%	3%	3%
Koopsector	48%	39%	36%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Bron: WoON 2015

Van alle woningen die in de afgelopen twee jaar werden betrokken, was 31% een geregleerde corporatiewoning. Dit aandeel is door de jaren afgenomen, in 2009 was 36% van de recent betrokken woningen een corporatiewoning. De geregleerde particuliere huursector en in nog sterkere mate de middeldure vrije sector zijn juist aanzienlijk in betekenis toegenomen. Dit hangt samen met de gewijzigde toewijzingsregels; sinds 2011 moeten corporaties 90% van hun vrijkomende geregleerde huurwoningen toewijzen aan huishoudens die tot de corporatiedoelgroep behoren. Huishoudens met hogere inkomens, die voor 2011 nog makkelijker terecht konden in een corporatiewoning met een huur tot de liberalisatiegrens, hebben zich in de jaren daarna meer gericht op de particuliere huursector en de vrije sector. Bij de verhuizingen naar koopwoningen is het effect van de crisis op de woningmarkt en de stagnatie in de koopsector duidelijk zichtbaar, het aandeel verhuizingen naar koopwoningen is gedaald van 48% in 2009 naar 36% in 2015. De verwachting is dat dit aandeel weer zal gaan toenemen.

Tabel 3.11: Gerealiseerde verhuizingen in de afgelopen twee jaar van doorstromers, huidige woningmarktsector naar vorig woningtype, 2015

	Vorig: Huur	Vorig: Koop	Totaal
Corporaties gereguleerd	86%	14%	100%
Particuliere verhuurder gereguleerd	79%	21%	100%
Vrije huursector	72%	28%	100%
Koopsector	57%	43%	100%
<b>Totale voorraad</b>	<b>72%</b>	<b>28%</b>	<b>100%</b>

Bron: WoON 2015

Van alle gerealiseerde verhuizingen in de afgelopen twee jaar betrof het in 72% van de gevallen een verhuizing uit een huurwoning. In 28% van de verhuizingen liet men een koopwoning achter. Van de huishoudens die in de afgelopen twee jaar naar een geregleerde corporatiewoning verhuisden, woonde 86% daarvoor al in een huurwoning. Slechts 14% maakte de overstap uit een koopwoning. In de geregleerde particuliere huursector kwam ongeveer een vijfde (21%) uit een koopwoning. In de vrije sector was dat ruim een kwart (28%). Van de huishoudens die naar een koopwoning verhuisden, huurde 57% in de vorige woonsituatie en woonde 43% al in een koopwoning.

Tabel 3.12: Gerealiseerde verhuizingen door doorstromers naar geregleerde corporatiewoningen in de afgelopen twee jaar, vorig woningtype naar huidig woningtype (2015)

Vorige	Huidig: Eengezins	Huidig: Meergezins	Totaal
Eengezins	45%	55%	100%
Meergezins	25%	75%	100%
<b>Totaal</b>	<b>33%</b>	<b>67%</b>	<b>100%</b>

Bron: WoON 2015

De meeste doorstromers naar een geregleerde corporatiewoning die voor de verhuizing een meergezinswoning bewoonden, kozen bij de verhuizing opnieuw voor een meergezinswoning. Het betrof driekwart van deze groep. Een kwart maakte de overstap naar een eengezinswoning. Als doorstromers

vanuit een eengezinswoning naar een gereguleerde corporatiewoning verhuisden, betrof dat in 45% van de gevallen opnieuw een eengezinswoning en in 55% van de gevallen een meergezinswoning. Per saldo was twee derde van de betrokken gereguleerde corporatiewoningen een meergezinswoning.

Tabel 3.13: Gerealiseerde verhuizingen naar corporatiewoningen in de gereguleerde sector in de afgelopen twee jaar, naar vorige positie op de woningmarkt, 2015

	2009	2012	2015
Starter	27%	30%	34%
Semi starter	21%	22%	23%
Doorstromer	51%	46%	40%
Buitenland	2%	3%	3%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Bron: WoON 2015

De afgelopen jaren hebben zich naar verhouding steeds meer starters gevestigd in gereguleerde corporatiewoningen. Het aandeel starters dat zich in de afgelopen twee jaar vestigde in een gereguleerde corporatiewoning bedroeg ten tijde van het WoON 2009 nog 27% van de verhuizingen naar een gereguleerde corporatiewoning. In 2015 was dit opgelopen naar 34%. In dezelfde periode liep het aantal doorstromers dat zich in een gereguleerde corporatiewoning vestigde terug van 51% (WoON 2009) naar 40% (WoON 2015).

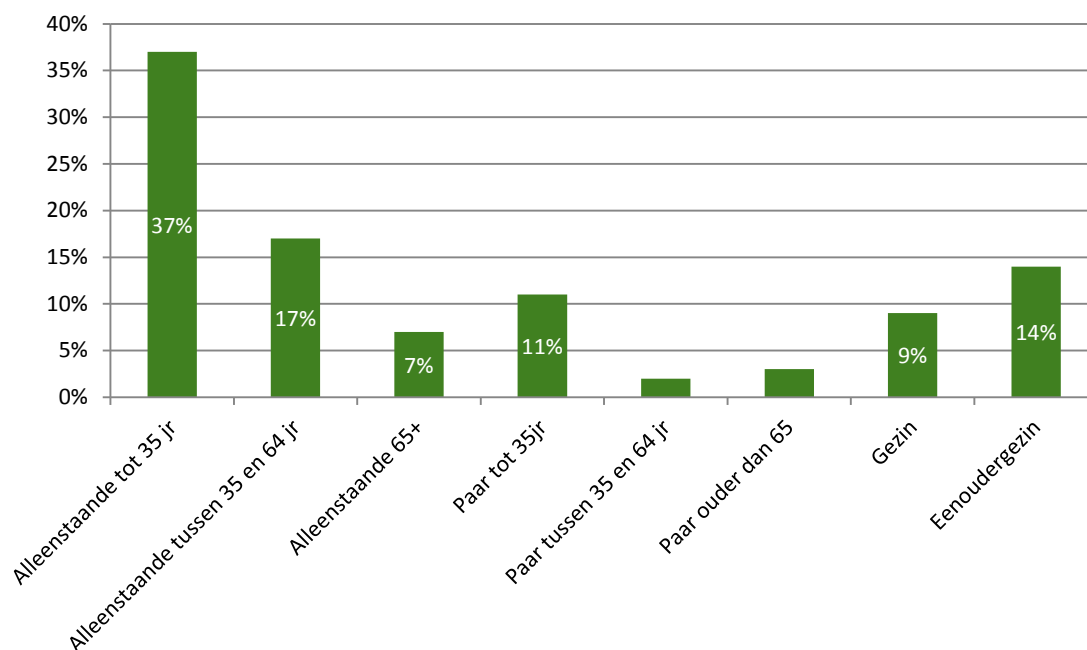
Tabel 3.14: Gerealiseerde verhuizingen naar corporatiewoningen in de gereguleerde sector in de afgelopen twee jaar, naar leeftijd, 2009, 2012 en 2015

	2009	2012	2015
Jonger dan 35 jaar	51%	53%	59%
Tussen de 35 en 54 jaar	25%	25%	23%
Tussen de 55 en 74 jaar	16%	15%	13%
Ouder dan 75	8%	7%	5%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Bron: WoON 2009, 2012, 2015

Het logische gevolg van deze ontwikkeling is dat het aandeel jongeren dat zich vestigt in een gereguleerde corporatiewoningen is toegenomen. Ten tijde van het WoON 2009 betrof het 51% van de verhuizingen naar een gereguleerde corporatiewoning, bij het WoON 2015 is dit 59% geworden. De instroom van ouderen neemt door de jaren naar verhouding af (hoewel het aandeel ouderen in een gereguleerde corporatiewoning dus sterk is toegenomen).

Figuur 3.10: Gerealiseerde verhuizingen naar een corporatiewoning in de gereguleerde sector, in de afgelopen 2 jaar, naar huishoudenstype en leeftijd (totaal is 100%), 2015



Bron: WoON 2015

Een aanzienlijk deel (33%) van de gereguleerde corporatiesector wordt bewoond door senioren. Het zijn echter alleenstaanden, en dan met name jongeren tot 35 jaar, die de afgelopen twee jaar een gereguleerde corporatiewoning hebben betrokken. Meer dan één op de drie nieuwe bewoners was een alleenstaande in die leeftijdsklasse. Dit beeld is overigens niet veel anders dan bij de twee voorgaande WoON's. Het hoge aandeel senioren komt voort uit het feit dat mensen lang in hun corporatiewoning blijven wonen en het huurdersbestand vergrijst, niet omdat veel ouderen instromen in een corporatiewoning. De alleenstaanden in alle leeftijdscategorieën samen vormden meer dan de helft (61%) van de nieuwe huurders. Gezinnen vormden bijna een kwart (23%) van de nieuwe huurders; meer dan de helft van deze groep betrof éénoudergezinnen.

Tabel 3.15: Gerealiseerde verhuizingen naar een corporatiewoning in de gereguleerde sector, in de afgelopen 2 jaar, naar inkomensgroep, 2009, 2012 en 2015

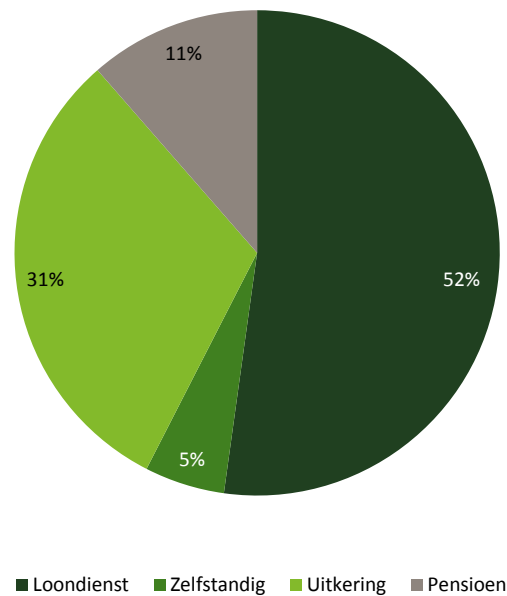
	2009	2012	2015
Corporatiedoelgroep	75%	83%	90%
Middeninkomens		9%	6%
Hoge inkomens	25%	8%	4%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Bron: WoON 2015

Van de huishoudens die in de twee jaar voorafgaand aan het uitvoeren van het WoON 2015, de periode 2013 - 2014, zijn ingestroomd in een gereguleerde corporatiewoning, behoorde 90% op grond van het huishoudensinkomen tot de corporatiedoelgroep. Dat aandeel is beduidend hoger dan bij de voorgaande WoON's bleek. In de periode 2010 - 2011, voorafgaand aan het WoON 2012, was het aandeel instromers dat tot de corporatiedoelgroep behoorde nog 83%, en in de periode 2007 - 2008 was dit maar 75%. De eis dat woningcorporaties 90% van hun vrijkomende woningen moeten toewijzen aan huurders die behoren tot de doelgroep die in 2011 van kracht is geworden, speelt hierbij een grote

rol. Corporaties zijn zich door de jaren steeds meer op huurders met een lager inkomen gaan richten en dat is zichtbaar bij de instroom naar inkomensklasse.

Figuur 3.11: Gerealiseerde verhuizingen naar een corporatiewoning in de gereguleerde sector, in de afgelopen 2 jaar, naar inkomstenbron, 2015



Bron: WoON 2015

Van de huurders die in de afgelopen twee jaar een gereguleerde corporatiewoning hebben betrokken, heeft ruim de helft inkomen uit werk (52% is in loondienst en 5% werkt als zelfstandige). Bijna één op drie nieuwe huurders is afhankelijk van een uitkering. En 11% tenslotte, geniet pensioen / AOW.

Huurders van een gereguleerde corporatiewoning die de afgelopen twee jaar zijn verhuisd, zijn vaak kleiner gaan wonen. De volgende figuur laat zien welke stappen huurders hebben gezet naar woning-grootte:

Tabel 3.16: Gerealiseerde verhuizingen naar een corporatiewoning in de afgelopen 2 jaar (doorstromers) naar verandering in aantal kamers, 2015

Verandering in aantal kamers	Percentage	Totaal Percentage	Categorie
meer dan 2 stappen kleiner	10%	41%	Kleiner gaan wonen
2 stappen kleiner	12%		
1 stap kleiner	18%		
Geen stap	34%	34%	Even groot blijven wonen
1 groter	16%	25%	Groter gaan wonen
2 groter	8%		
meer dan 2 stappen groter	1%		

Bron: WoON 2015

Ongeveer vier op de tien (41%) van de huurders die de afgelopen 2 jaar hun huidige gereguleerde huurwoning hebben betrokken, heeft één of meer stappen teruggezet in het aantal kamers van de woning. Een derde (34%) heeft een woning betrokken met evenveel kamers als de vorige woning. En een kwart (25%) is juist groter gaan wonen in aantal kamers. Ongeveer 10% van de huurders is meer dan twee kamers kleiner gaan wonen, bijvoorbeeld van een 6-kamerwoning naar een 3-kamer woning.



## 4 Verhuiscwensen en woonwensen

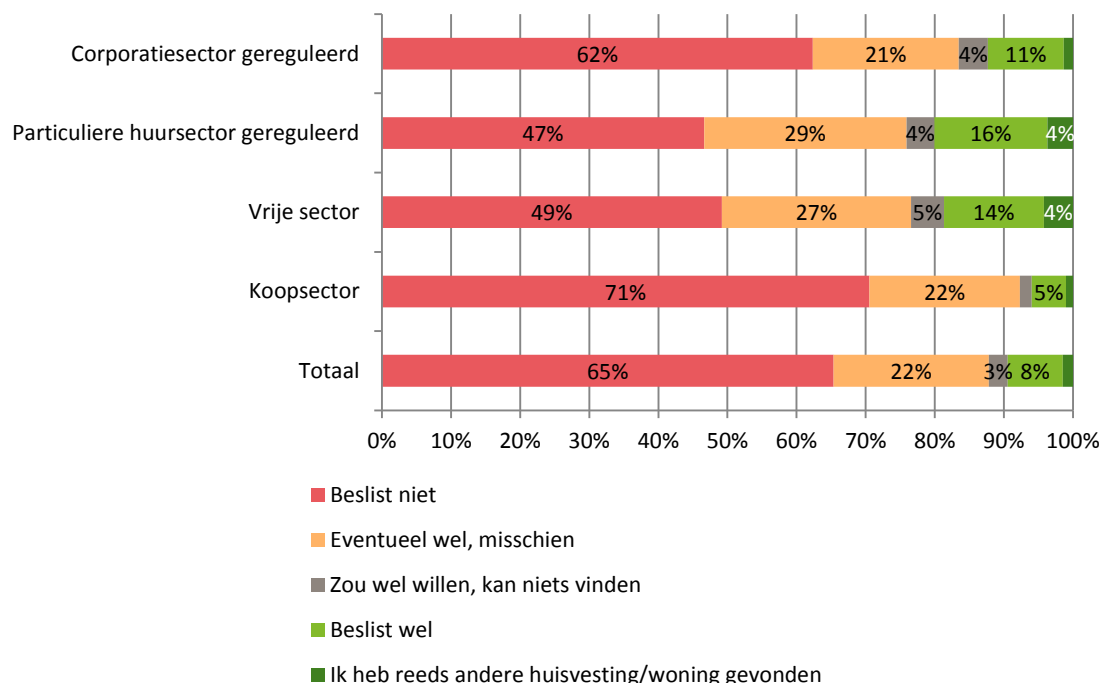
Het WoON is de belangrijkste bron van informatie om op landelijk en regionaal (en lokaal, als gemeenten hebben deelgenomen aan de oversampling) het voorgenomen verhuisgedrag en de verhuiscwensen in beeld te brengen. Dit hoofdstuk handelt over de wens van Nederlandse huishoudens om te verhuizen, en de mate waarin zij zich richten op een gereguleerde corporatiewoning. De belangrijkste focus ligt weer op de huishoudens die een gereguleerde corporatiewoning bewonen en hun verhuiscwensen en wensen ten aanzien van hun nieuwe woning.

### 4.1 Verhuiscwensen

#### Verhuiscwensen in de verschillende woningmarktsectoren

Ongeveer een derde van de Nederlandse huishoudens die nu een zelfstandige woning bewonen, zou de komende twee jaar wel willen verhuizen. Niet van al die huishoudens is de verhuiscwens even concreet. Een kwart van de potentiële doorstromers geeft aan beslist te willen verhuizen, maar de grootste groep (22% van de Nederlandse huishoudens) wil de komende jaren 'eventueel wel, misschien' verhuizen. Vaak hangt dit er mee samen dat men de mogelijkheid openhoudt om te verhuizen als zich een aantrekkelijke woning aandient, of sluit men niet uit vanwege werk of familieomstandigheden te verhuizen. Bijna twee derde (65%) van de huishoudens wil de komende jaren beslist niet verhuizen.

Figuur 4.1: Verhuiscwensen potentiële doorstromers naar huidig woningmarktsegment, 2015



Bron: WoON 2015

In de huursector is het aandeel verhuiscwensige huishoudens groter dan in de koopsector. In de koopsector geeft 71% van de huishoudens aan de komende jaren niet te willen verhuizen. In de

gereguleerde particuliere huursector (47%) en de vrije sector (49%) is het aandeel huishoudens dat beslist niet wil verhuizen minder dan de helft. Binnen de huursector zijn de bewoners van een gereguleerde corporatiewoning behoorlijk honkvast; 62% geeft aan beslist niet te willen verhuizen. In de gereguleerde particuliere huursector (16%) en in de vrije sector (14%), is het aandeel huishoudens dat beslist wél wil verhuizen ook beduidend hoger dan gemiddeld (8%), en ook hoger dan bij huishoudens in een gereguleerde corporatiewoning. In de gereguleerde particuliere huursector en de vrije huursector is het aandeel twijfelaars ook hoger dan gemiddeld en hoger dan in zowel de gereguleerde corporatie-sector als in de koopsector.

Tabel 4.1: Potentiële doorstromers, naar huidige woonsituatie, 2015

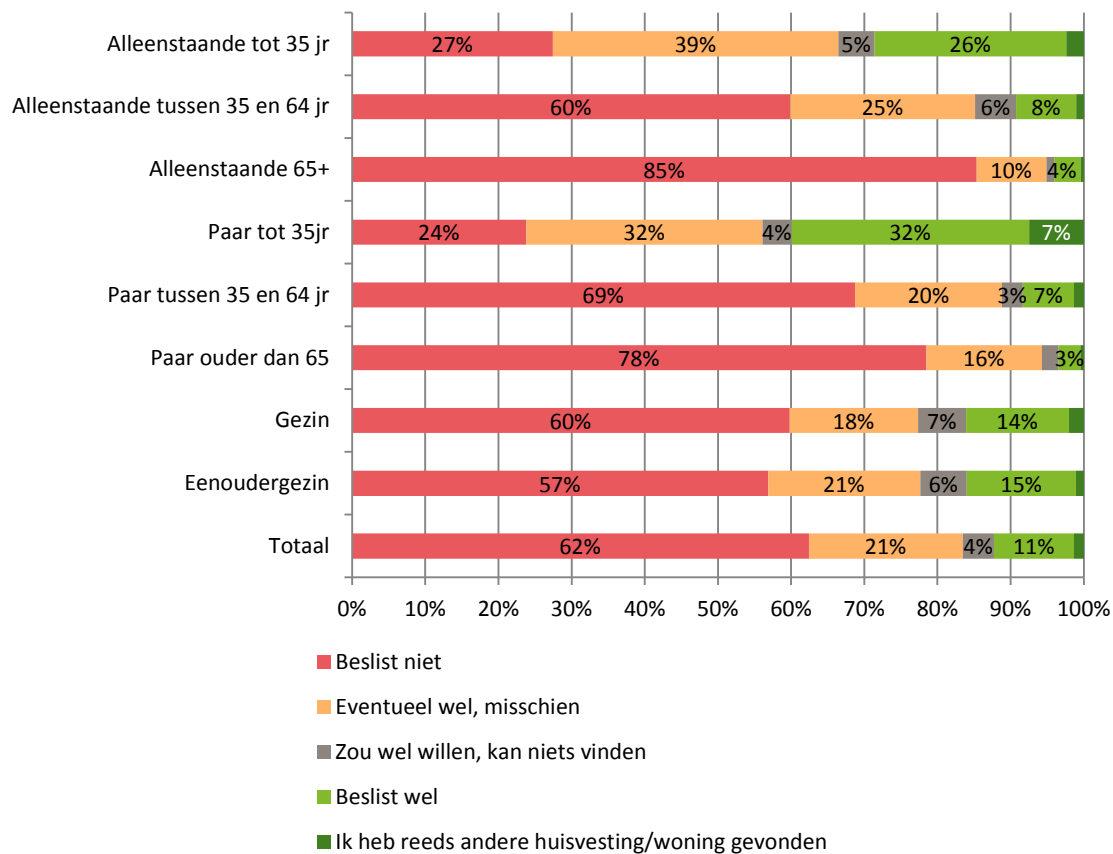
	Aantallen	Aandeel
Gereguleerde corporatiewoningen	635.700	29%
Gereguleerde particuliere huurwoningen	201.100	9%
Vrije sector	208.000	10%
Koopsector	1.122.400	52%
<b>Totaal</b>	<b>2.167.200</b>	<b>100%</b>

Bron: WoON 2015

Vertaald naar aantallen waren er in 2015 bijna 2,2 miljoen zelfstandig wonende huishoudens die overwegen de komende jaren te verhuizen. Van hen woont 29% op dit moment in een gereguleerde corporatiewoning. Dit betreft ruim 635.000 huishoudens. Van alle verhuisgeneigde huishoudens woont ruim de helft (52%) in een koopwoning.

## Verhuiscandidate bewoners van corporatiewoningen

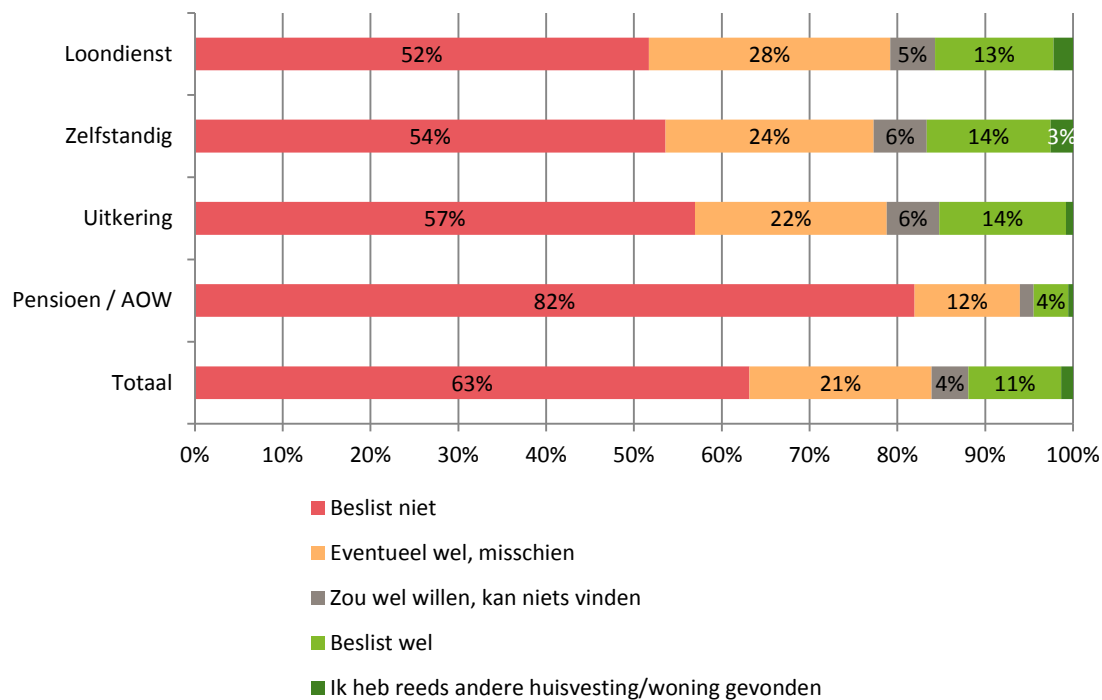
Figuur 4.2: Bewoners van een corporatiewoning in de gereguleerde huursector. Verhuiscandidate naar huishoudenssamenstelling en leeftijd, 2015



Bron: WoON 2015

Er is een sterke samenhang tussen de wens te verhuizen en de leeftijd van huishoudens in een gereguleerde corporatiewoning. Naarmate men ouder is, neemt de wens om te verhuizen sterk af. Van de alleenstaanden in de leeftijd van 65 jaar en ouder, wil 85% beslist niet verhuizen en wil maar 4% beslist verhuizen. Bij de paren in de leeftijd van 65 jaar en ouder is dit 78% respectievelijk 3%. Van de jonge huishoudens daarentegen is bij alleenstaanden in de leeftijd tot 35 jaar een kwart (26%) beslist verhuiscandidate en bij de paren tot 35 jaar bijna een derde (32%). Bij de jonge huishoudens is ook de groep twijfelaars het grootst. Onder gezinnen die in een corporatiewoning wonen, is de groep die wel zou willen verhuizen maar aangeeft geen woning te kunnen vinden groter dan bij de andere huishoudensgroepen. Van hen geeft 6% ( éénoudergezinnen) respectievelijk 7% (gezinnen met twee ouders) dit aan.

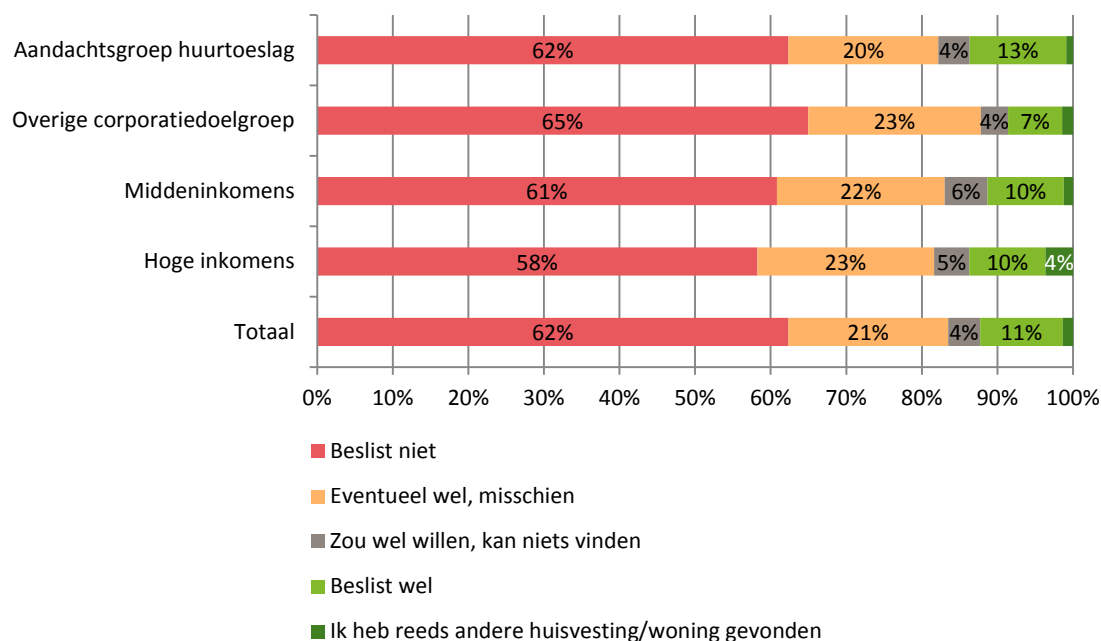
Figuur 4.3: Bewoners van een corporatiewoning in de gereguleerde huursector. Verhuisgeneigdheid naar huishoudenssamenstelling en leeftijd, 2015



Bron: WoON 2015

De groepen die in toenemende mate behoren tot de klantgroep van de gereguleerde corporatiesector, namelijk huishoudens die pensioen / AOW genieten en huishoudens die afhankelijk zijn van een uitkering, zijn ook de huishoudens die minder dan gemiddeld verhuisgeneigd zijn. Van de huishoudens met pensioen / AOW wil ruim 80% de komende jaren beslist niet verhuizen, van de huishoudens met een uitkering is dit 57%.

Figuur 4.4: Bewoners van een corporatiewoning in de gereguleerde huursector. Verhuiscgenigheid naar inkomenssituatie, 2015



Bron: WoON 2015

Naar hoogte van het inkomen, zijn de verschillen minder groot. Van de huurders van een gereguleerde corporatiewoning die behoren tot de aandachtsgroep voor de huurtoeslag wil 62% beslist niet verhuizen en 13% beslist wel. Bij de overige corporatiedoelgroep is dit 65% respectievelijk 7%. Onder de huishoudens met een middeninkomen en met name de hoge inkomens, is de verhuiscgenigheid iets hoger, hoewel zij wat vaker twijfelen en minder vaak een concrete verhuiscwens hebben. Mogelijk speelt het inkomensafhankelijke huurbeleid van de afgelopen jaren, wat het voor verhuurders mogelijk maakte huishoudens die niet tot de corporatiedoelgroep behoren een hogere huurverhoging te geven, een rol in de mate waarin huishoudens met een hoger inkomen aankijken tegen een mogelijke verhuizing.

Tabel 4.2: Bewoners van een corporatiewoning in de gereguleerde huursector. Verhuiscgenigheid naar mate van scheefwonen in de huidige woning, 2015

	Beslist niet	Eventueel wel, misschien	Zou wel willen, kan niets vinden	Beslist wel	Ik heb reeds andere huisvesting/woning gevonden	Totaal
Dure scheefheid	70%	18%	3%	9%	1%	100%
Geen scheefheid	61%	21%	4%	12%	1%	100%
Goedkope scheefheid	59%	23%	5%	10%	2%	100%
<b>Totaal</b>	<b>62%</b>	<b>21%</b>	<b>4%</b>	<b>11%</b>	<b>1%</b>	<b>100%</b>

Bron: WoON 2015

Van de huurders van een gereguleerde corporatiewoning die behoren tot de aandachtsgroep voor de huurtoeslag en in een woning wonen met een huur boven de aftoppingsgrens, geeft 70% aan beslist niet te willen verhuizen. Bijna één op de vijf (18%) wil eventueel verhuizen en 9% is beslist van plan om wél te verhuizen. Uit eerder onderzoek is gebleken dat dit vaak huishoudens betreft die sterk hechten aan

de kwaliteit van hun huidige woning, daar de huur die zij betalen ze ervoor over hebben en de kans laag inschatten dat zij voor een minder hoge huur een woning kunnen huren die aan hun wensen voldoet<sup>10</sup>. Van de huurders van een gereguleerde corporatiewoning die op grond van hun inkomen te goedkoop wonen (goedkope scheefheid) is 59% beslist niet van plan om te verhuizen. De verhuisgeneigdheid onder deze groep is even groot als die onder de groep huishoudens die op grond van hun inkomen op hun plek zijn in een gereguleerde corporatiewoning en dus niet scheef wonen. Onder beide groepen is ook het aandeel dat eventueel wil verhuizen vergelijkbaar.

## 4.2 Woonwensen

In de vorige paragraaf is uitgebreid ingegaan op de wens om te verhuizen bij verschillende bevolkingsgroepen. Deze paragraaf gaat in op de specifieke woonwensen van huishoudens die een concrete verhuiscens hebben en actief op zoek zijn naar een andere woning, de zogenoemde 'vragers in de markt'.

### Gewenste woningmarktsector

Tabel 4.3: Woonwensen van vragers in de markt, naar positie op de woningmarkt, 2015

	Starter	Herstarter	Doorstromer	Totaal
Gereguleerde huur	52%	38%	27%	34%
Vrije sector	13%	16%	12%	12%
Koopsector	35%	46%	61%	54%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Bron: WoON 2015

Een speciale groep op de woningmarkt wordt gevormd door de starters. Dit zijn mensen die nu nog niet in een zelfstandige woning wonen, maar de wens hebben een huishouden te vormen en zelfstandig te gaan wonen; alleen, of met een partner. Starters zijn vaak jonge mensen die aan het begin van hun werkzame leven staan en nog geen hoog inkomen hebben. Zij richten zich vaker dan andere groepen op de woningmarkt op een huurwoning met een prijs in het gereguleerde segment. Van de potentiële starters wil ruim de helft (52%) een gereguleerde huurwoning. Het is onbekend of hun voorkeur specifiek uitgaat naar een corporatiewoning. Maar de gereguleerde huursector kent meer woningen die eigendom zijn van een woningcorporatie dan particuliere huurwoningen. Starters zijn dus een belangrijke klantgroep voor woningcorporaties. Ruim een derde van de potentiële starters (35%) richt zich op een koopwoning, een klein deel geeft de voorkeur aan een huurwoning in de vrije sector (13%).

Van de doorstromers, in aantal de grootste groep op de woningmarkt, geeft bijna twee derde (61%) de voorkeur aan een koopwoning. Ruim een kwart (27%) richt zich op een huurwoning met een gereguleerde huur.

Een derde groep op de woningmarkt wordt gevormd door de herstarters, of semi-starters. Dit zijn huishoudens die een zelfstandige woning willen betrekken, maar bij verhuizing geen zelfstandige woning achterlaten. Het betreft bijvoorbeeld mensen die na het verbreken van een relatie een woning zoeken terwijl de ex-partner in de vorige woning blijft wonen. Herstarters richten zich meer dan gemiddeld op de gereguleerde huursector (38%), maar bijna de helft van de herstarters (46%) koopt bij voorkeur een woning.

<sup>10</sup> De achtergronden van hoge huurquotes - kiezen tussen prijs en kwaliteit?, Companen 2015.

## Woonwensen van huurders van een corporatiewoning

Tabel 4.4: Vragers in de markt die een corporatiewoning in de gereguleerde sector bewonen, huishoudenssamenstelling en leeftijd, naar gewenste vorm van de toekomstige woning, 2015

	Alleenstaande tot 35 jr	Alleenstaande tussen 35 en 64 jr	Alleenstaande 65+	Paar tot 35jr	Paar tussen 35 en 64 jr	Paar ouder dan 65	Gezin	éénoudergezin	Totaal
Eengezinswoning	50%	46%	7%	81%	54%	17%	80%	68%	56%
Meergezinswoning	50%	54%	93%	19%	46%	83%	20%	32%	44%
<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>

Bron: WoON 2015

Verhuisgeneigde bewoners van een gereguleerde corporatiewoning die actief op zoek zijn naar een nieuwe woning, willen in ruim de helft van de gevallen een eengezinswoning (56%). Er zijn op dit punt grote verschillen naar huishoudenssamenstelling en leeftijd. Gezinnen richten zich veel vaker dan gemiddeld op een eengezinswoning, maar dit aandeel is het grootst onder de jonge paren. Dit zijn mensen in de leeftijd om een gezin te gaan starten of al met jonge kinderen, en 81% van hen wil bij verhuizing een eengezinswoning. Ouderen richten zich in hun verhuizens wel vaker dan de andere groepen op een meergezinswoning. Alleenstaande ouderen die al op zoek zijn naar een nieuwe woning, willen in 93% van de gevallen een appartement. Bij oudere (echt)paren is dit 83%.

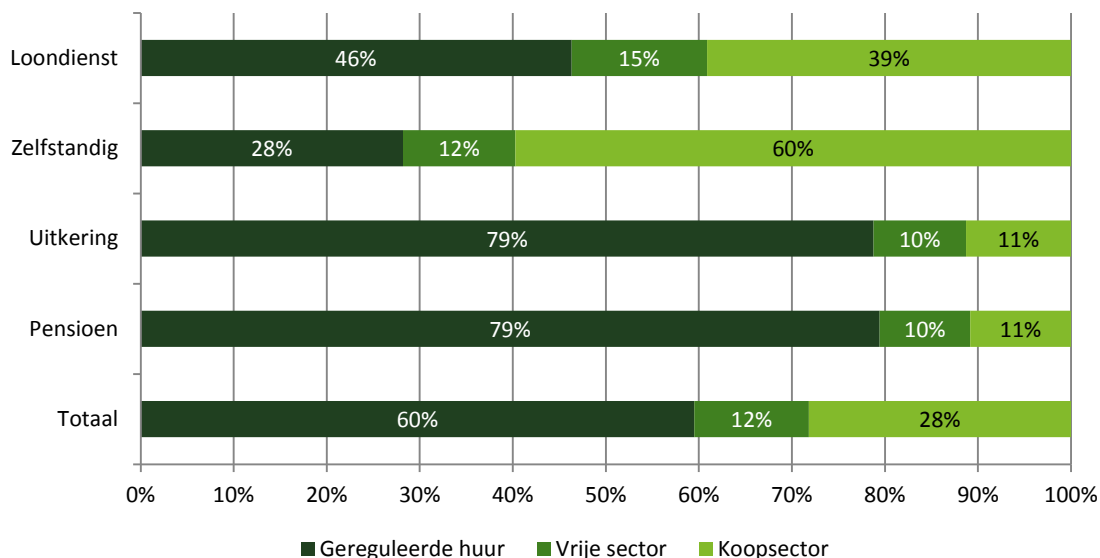
Tabel 4.5: Vragers in de markt die een corporatiewoning in de gereguleerde sector bewonen, huishoudenssamenstelling en leeftijd, naar gewenste woningmarktsector, 2015

	Alleenstaande tot 35 jr	Alleenstaande tussen 35 en 64 jr	Alleenstaande 65+	Paar tot 35jr	Paar tussen 35 en 64 jr	Paar ouder dan 65	Gezin	éénoudergezin	Totaal
Gereguleerde sector	53%	71%	86%	27%	43%	67%	46%	74%	60%
Vrije sector	12%	8%	6%	17%	16%	16%	21%	8%	12%
Koopsector	35%	21%	7%	56%	41%	17%	33%	18%	28%
<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>

Bron: WoON 2015

Van de verhuisgeneigde huishoudens in een gereguleerde corporatiewoning die actief op zoek zijn naar een nieuwe woning, wil ruim een kwart (28%) overstappen naar de koopsector. Het zijn vooral de jonge paren, de paren in de leeftijd van 35 - 64 jaar en de jonge alleenstaanden die deze stap willen zetten. Vaak betreft het huishoudens die zijn gestart in een sociale huurwoning, maar voorzien dat hun inkomensontwikkeling het mogelijk maakt een woning te kopen. Senioren richten zich bij verhuizing meer dan gemiddeld weer op een gereguleerde huurwoning. Hetzelfde geldt voor éénoudergezinnen, vaak een groep met weinig financiële mogelijkheden. Bij de gezinnen met twee ouders is het beeld meer verdeeld. Bijna de helft (46%) van hen richt zich opnieuw op een gereguleerde huurwoning, maar 21% wil overstappen naar de vrije sector en een derde (33%) wil een woning kopen.

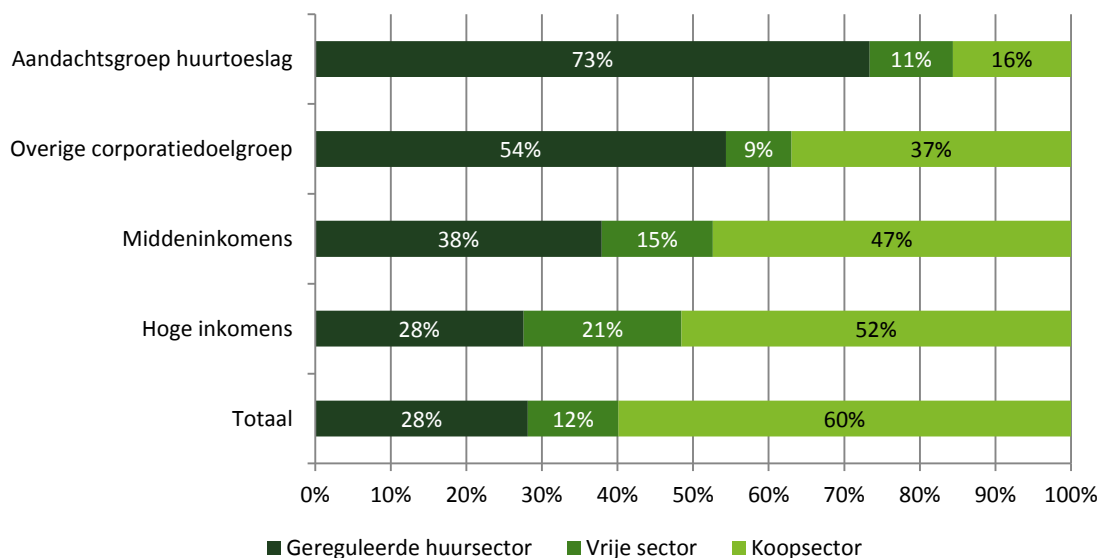
Figuur 4.5: Vragers in de markt die een corporatiewoning in de gereguleerde sector bewonen, inkomensbron naar gewenste woningmarktsector



Bron: WoON 2015

Het zijn met name de huishoudens die pensioen / AOW genieten (79%) en huishoudens die afhankelijk zijn van een uitkering (79%) die zich bij verhuizing opnieuw richten op de gereguleerde huurwoning. Toch wil 11% van deze huishoudens de overstap maken naar de koopsector. Onder huishoudens met inkomen uit loondienst en zelfstandigen is de wens een woning te kopen veel groter. Van de huishoudens met inkomen uit loondienst wil 39% bij verhuizing een woning kopen, onder zelfstandigen is dit zelfs 60%. De vrije sector is onder deze groepen ook populairder dan onder uitkeringsgerechtigden en gepensioneerden, maar de verschillen zijn kleiner.

Figuur 4.6: Vragers in de markt die een corporatiewoning in de gereguleerde sector bewonen, inkomenssituatie naar gewenste woningmarktsector



Bron: WoON 2015



De verschillen in woonwensen van huurders van een gereguleerde corporatiewoning naar hoogte van het inkomen laten een zeer voorspelbaar patroon zien. Naarmate het inkomen hoger is, richt men zich vaker op de koopsector en op de vrije sector. Van de huishoudens die op grond van hun inkomen behoren tot de overige corporatiedoelgroep, de huishoudens die geen recht hebben op huurtoeslag, maar wel tot de doelgroep van de corporatiesector behoren, wil maar liefst 37% een woning kopen.

## 5 Woonuitgaven

De gereguleerde corporatiesector is er voor huishoudens met een smalle beurs die moeilijk op eigen kracht in woonruimte kunnen voorzien. Dit hoofdstuk gaat verder in op de verschillen tussen de gereguleerde corporatiesector en de andere onderscheiden huursectoren, de gereguleerde particuliere huursector en de vrije sector. Daarbij staan woonlasten van huurders in de verschillende sectoren centraal. Na een eerste vergelijking tussen de sectoren wordt weer nader ingezoomd op de gereguleerde corporatiesector en haar huurders.

### 5.1 Vergelijking tussen de sectoren

Tabel 5.1: Netto huurquote en netto woonquote naar huursector, 2015

	Corporatiesector gereguleerd	Particuliere huursector gereguleerd	Vrij sector
Netto huurquote	25,3%	25,5%	33,9%
Netto woonquote	35,1%	35,3%	41,1%
Netto huur in €	€ 425	€ 455	€ 838

Bron: WoON 2015

Huurders van een gereguleerde corporatiewoning betaalden netto in 2015 gemiddeld € 425 huur per maand. Dit is de huurprijs na aftrek van eventueel uitgekeerde huurtoeslag. In de gereguleerde particuliere huursector liggen de netto huren gemiddeld iets hoger, op € 455 per maand. In de vrije sector lagen de huren uiteraard beduidend hoger. Huurders die een huurwoning in de vrije sector huren, betaalden in 2015 netto gemiddeld € 838 huur per maand.

Wat de hoogte van de huur betekent voor de betaalbaarheid voor de huurder, krijgt betekenis als deze in verband wordt gebracht met het inkomen van de huurder. Daarom zijn de woonlasten uitgedrukt in huurquotes en woonquotes. De netto huurquote geeft aan welk deel van het inkomen een huurder maandelijks betaalt aan netto huur. De netto woonquote doet dit voor de totale woonlasten. Huurders van een corporatiewoning met een gereguleerde huur betaalden in 2015 gemiddeld 25,3% van hun inkomen aan de huur en 35,1% aan de totale woonlasten (na aftrek van huurtoeslag). In de gereguleerde particuliere huursector lagen de huurquotes en woonquotes op een vergelijkbaar niveau. In de vrije sector lagen de netto huurquote en de netto woonquote beduidend hoger dan in de gereguleerde huursector. Huurders van een woning in de vrije sector betaalden gemiddeld 33,9% van hun netto besteedbaar inkomen aan de huur en 41,1% aan de totale woonlasten. Maar de huur- en woonquotes drukken de *verhouding* uit tussen huur en inkomen. In de vrije huursector liggen de gemiddelde inkomens van huurders beduidend hoger dan in de gereguleerde huursector. Dat betekent dat er ondanks een hogere huur- en woonquote in euro's vaak meer geld per maand overblijft voor overige uitgaven.

Tabel 5.2: Gemiddelde huur- en woonquotes per woningmarktsector, 2009-2015

	2009		2012		2015	
	Huurquote	Woonquote	Huurquote	Woonquote	Huurquote	Woonquote
Sociale huursector gereguleerd	20,0%	32,6%	22,2%	32,7%	25,3%	35,1%
Particuliere huursector gereguleerd	21,7%	34,7%	23,4%	33,6%	25,5%	35,3%
Vrije huursector	34,3%	43,9%	34,2%	42,2%	33,9%	41,1%

Bron: WoON 2009, 2012, 2015

In de gereguleerde corporatiesector is de gemiddelde huurquote het hardst gestegen van de onderscheiden sectoren. In 2009 lag de quote nog op 20,0%, in 2015 was dit 25,3%. In de gereguleerde particuliere huursector nam de huurquote in dezelfde periode toe van 21,7% tot 25,5%. In de vrije sector nam de gemiddelde huurquote licht af, van 34,3% in 2009 naar 33,9% in 2015. Bij de woonquotes is een vergelijkbaar beeld zichtbaar. De stijging van de netto huurquote van huurders van een corporatiewoning met een gereguleerde huur wil niet zeggen dat individuele huurders een dergelijke toename hebben ondervonden; de oorzaak voor deze toename van de quote heeft vooral te maken met de veranderingen in de samenstelling van de totale groep huurders van corporaties. De stijging hangt (mede) samen met de stijging van het aandeel huurders van een gereguleerde corporatiewoning met een lager inkomen (met name meer uitkeringsgerechtigden en ouderen met een klein pensioen) en een toename van het aandeel alleenstaanden; groepen met naar verhouding hoge huur- en woonquotes. Deze verandering in de samenstelling van de huurdersgroep van gereguleerde corporatiewoningen is mede het gevolg van een gericht toewijzingsbeleid. In de volgende paragraaf wordt nader stilgestaan bij de betekenis van de hoogte van huur- en woonquotes voor verschillende groepen huishoudens.

## 5.2 Woonlasten in de gereguleerde corporatiesector

### De hoogte van de woonlasten in relatie tot het inkomen

Tabel 5.3: Bewoners van corporatiewoningen in de gereguleerde sector. Netto huurquote en netto woonquote naar huishoudensamenstelling en leeftijd, 2015

	Alleenstaande tot 35 jr	Alleenstaande tussen 35 en 64 jr	Alleenstaande 65+	Paar tot 35jr	Paar tussen 35 en 64 jr	Paar ouder dan 65	Gezin	Eénoudergezin	Totaal
Netto huurquote	28,0%	29,9%	29,0%	20,1%	20,3%	22,3%	18,1%	21,7%	25,3%
Netto woonquote	38,3%	40,7%	39,2%	27,3%	28,4%	31,1%	26,1%	32,3%	35,1%
Netto huur in €	€ 387	€ 401	€ 408	€ 469	€ 485	€ 463	€ 479	€ 403	€ 425

Bron: WoON 2015

Er zijn aanzienlijke verschillen in de woonlasten tussen huurders in de gereguleerde corporatiesector naar huishoudensamenstelling en leeftijd. Alleenstaanden hebben beduidend hogere huur- en woonquotes dan paren en gezinnen. Waar een alleenstaande in de leeftijd tussen de 35 en 65 jaar een netto huurquote heeft van 29,9%, is de netto huurquote bij een paar in dezelfde leeftijdscategorie maar 20,3%. Dit heeft alles te maken met het lagere inkomen van alleenstaanden. Paren in de leeftijd van 35 tot 65 jaar betaalden in 2015 gemiddeld € 485 netto huur per maand voor een gereguleerde corporatiewoning, alleenstaanden betaalden gemiddeld € 401. Omdat alleenstaanden per definitie maar één inkomen hebben, is het huishoudensinkomen gemiddeld lager dan bij paren en gezinnen, wat ondanks lagere huren tot hogere quotes leidt. Daar staat tegenover dat alleenstaanden ook lagere kosten maken voor andere zaken dan wonen, waardoor een hogere huur- of woonquote niet betekent dat deze zaken in het geding komen. De huurtoeslag sorteert hier bijvoorbeeld ook op voor, door een onderscheid te maken naar alleenstaande- en meerpersoonshuishoudens. Het feit dat maar één inkomen aanwezig is, maakt alleenstaanden natuurlijk wel kwetsbaarder voor het wegvallen van een deel van het inkomen door het verliezen van een baan of door arbeidsongeschiktheid.

Gezinnen met twee ouders hebben de laagste huur- en woonquotes (18,1% respectievelijk 26,1%). Zij betalen gemiddeld wel de hoogste netto huur binnen de gereguleerde corporatiesector, wat uiteraard

samenhangt met het feit dat zij doorgaans grotere woningen bewonen dan één- en tweepersoons-huishoudens. Eénoudergezinnen hebben lagere huur- en woonquotes dan alleenstaanden, maar hogere quotes dan gezinnen met twee ouders. Er is weliswaar per definitie maar één inkomen aanwezig in een éénoudergezin (tenzij er thuiswonende kinderen zijn die al werken), maar éénoudergezinnen komen gemiddeld in aanmerking voor meer en hogere toeslagen dan alleenstaanden zonder kinderen.

Tabel 5.4: Bewoners van corporatiewoningen in de gereguleerde sector. Netto huurquote en netto woonquote naar inkomensbron, 2015

	Loondienst	Zelfstandig	Uitkering	Pensioen	Totaal
Netto huurquote	22,4%	20,9%	28,4%	26,7%	25,3%
Netto woonquote	30,4%	27,8%	41,1%	36,5%	35,1%
Netto huur in €	€ 466	€ 469	€ 355	€ 427	€ 425

Bron: WoON 2015

Bezien naar belangrijkste bron van inkomsten, hebben binnen de gereguleerde corporatiesector huishoudens die afhankelijk zijn van een uitkering de hoogste netto huur- en woonquotes. De gemiddelde netto huurquote in de gereguleerde corporatiesector is 25,3%, onder uitkeringsgerechtigden is deze 28,4%. De netto woonquote van huishoudens met een uitkering is 41,1%, waar deze gemiddeld 35,1% is in de gereguleerde corporatiesector. Huishoudens met een uitkering hebben daarbij wel de laagste gemiddelde netto maandhuur van de onderscheiden groepen. Huishoudens met een inkomen uit loondienst en zelfstandigen hebben de laagste quotes en betalen de hoogste huren. Zij hebben een beduidend hoger netto besteedbaar inkomen dan huishoudens die afhankelijk zijn van een uitkering en huishoudens die een pensioen / AOW genieten.

Tabel 5.5: Bewoners van corporatiewoningen in de gereguleerde sector. Netto huurquote en netto woonquote naar inkomensbron, 2015

	Aandachtsgroep huurtoeslag	Overige corporatie- doelgroep	Middeninkomens	Hoge inkomens	Totaal
Netto huurquote	27,1%	27,7%	21,2%	15,6%	25,3%
Netto woonquote	38,9%	36,0%	28,2%	21,0%	35,1%
Netto huur in €	€ 358	€ 487	€ 517	€ 534	€ 425

Bron: WoON 2015

Naarmate huishoudens die een corporatiewoning huren met een gereguleerde huurprijs een hoger inkomen hebben, betalen zij gemiddeld ook een hogere huur. De hogere huur houdt echter geen gelijke tred met het verschil in netto besteedbaar inkomen; huurders met een middeninkomen en vooral een hoog inkomen, hebben beduidend lagere netto huur- en woonquotes dan huishoudens die tot de corporatiedoelgroep behoren. Met andere woorden: huishoudens met hogere inkomens in gereguleerde huurwoningen houden ondanks de hogere huur de zij betalen meer geld over om te besteden aan andere zaken dan wonen.

### Huishoudens met de hoogste huurquotes in de gereguleerde corporatiesector

Huur- en woonquotes variëren, zoals eerder in dit hoofdstuk is te lezen, sterk tussen verschillende groepen binnen de gereguleerde corporatiesector. Alleenstaanden, uitkeringsgerechtigden en huishoudens die pensioen / AOW genieten hebben gemiddeld hogere huur- en woonquotes dan de andere groepen. Quotes kunnen echter ook binnen deze groepen fluctueren. Omdat een quote de verhouding uitdrukt tussen de huur en het inkomen, kan het zijn dat een huishouden met een gemiddelde huur en een laag inkomen een even hoge huurquote heeft als een huishouden met een hoger inkomen, maar ook een veel hogere huur. Om die reden kan een beschouwing van de samenstelling van de groep huishoudens met de hoogste huurquotes (de 25% hoogste huurquotes) extra inzichten bieden. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen alleenstaanden en meerpersoonshuishoudens. Voor beide groepen is bepaald bij welke huurquote de grens ligt van de 25% huishoudens met hoogste huurquotes (vierde kwartiel).

#### Alleenstaanden

Huurquotes boven de 33,5%

Inkomens:

- 100% corporatiedoelgroep
- 65% aandachtsgroep huurtoeslag

Inkomensbron:

- 22% inkomen uit werk
- 39% uitkeringsgerechtigden
- 38% pensioen / AOW

#### Meerpersoons huishoudens

Huurquotes boven de 24,3%

Inkomens:

- 85% corporatiedoelgroep
- 65% aandachtsgroep huurtoeslag

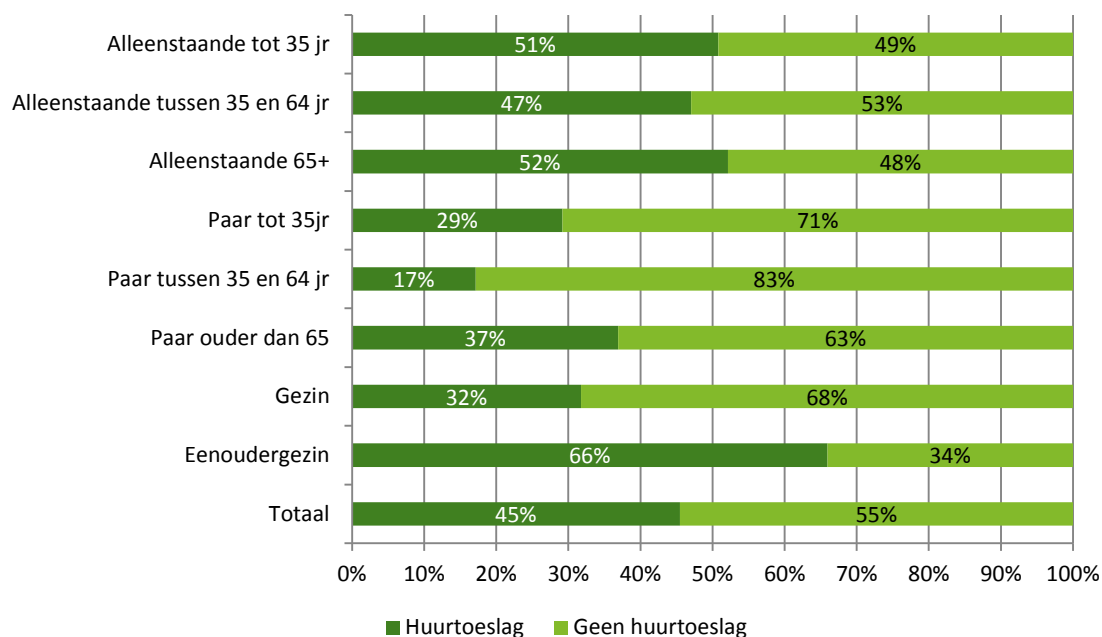
Inkomensbron:

- 38% inkomen uit werk
- 28% uitkeringsgerechtigden
- 34% pensioen / AOW

### Huurtoeslaggebruik

Huurders die behoren tot de aandachtsgroep voor de huurtoeslag, hebben op grond van hun huishoudensinkomen recht op huurtoeslag. De inkomensgrens voor deze groep ligt lager dan die van de corporatiedoelgroep (€ 34.911, prijspeil 2015). De inkomensgrenzen voor huurtoeslag zijn afhankelijk van leeftijd en huishoudenssamenstelling. Voor een eenpersoonshuishouden onder de 65 jaar bedroeg de grens voor de huurtoeslag in 2015 € 21.950 en voor een meerpersoonshuishouden € 29.800. Voor huishoudens boven de 65 jaar was dit € 21.950 respectievelijk € 21.825.

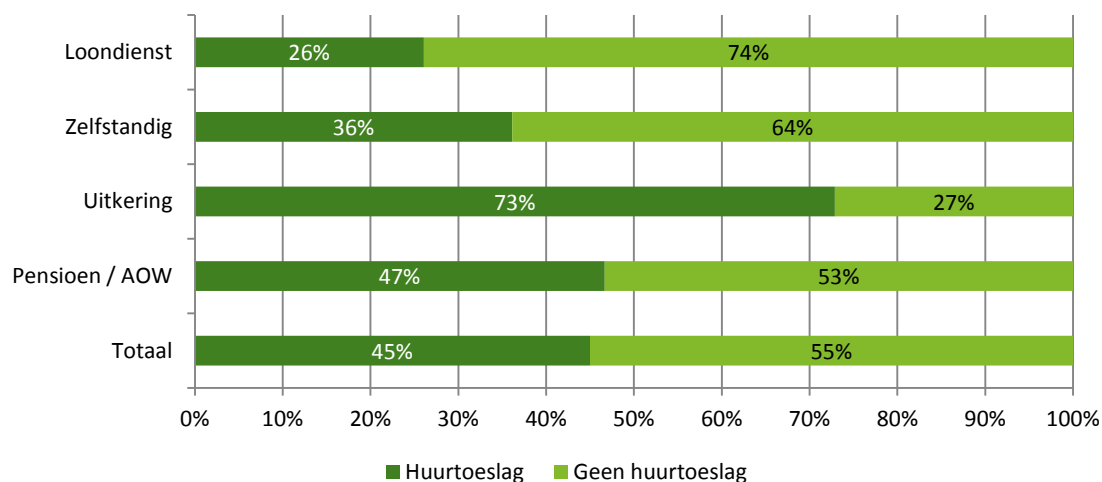
Figuur 5.1: Bewoners van corporatiewoningen in de gereguleerde sector. Huurtoeslaggebruik, naar huishoudenssamenstelling en leeftijd, 2015



Bron: WoON 2015

Van de huurders van een gereguleerde corporatiewoning maakte in 2015 45% gebruik van huurtoeslag. Het huurtoeslaggebruik verschilt sterk tussen de onderscheiden groepen. éénoudergezinnen maken het meeste gebruik van huurtoeslag. Het betreft twee derde van deze groep (66%). Gezinnen met twee ouders die in een gereguleerde corporatiewoningen wonen, maken minder dan de helft zo vaak gebruik van huurtoeslag; onder deze groep bedraagt het huurtoeslaggebruik 32%. Na de éénoudergezinnen maken alleenstaanden, in alle leeftijdscategorieën, het meeste gebruik van huurtoeslag. Bij de tweepersoonshuishoudens is sprake van de meeste fluctuatie in het huurtoeslaggebruik tussen de leeftijdsgroepen. Jongere paren in de leeftijd tot 35 jaar maken veel vaker gebruik van huurtoeslag dan paren in de leeftijd van 35 tot en met 64 jaar; 29% respectievelijk 17%. Oudere paren (vanaf 65 jaar) ontvangen weer veel vaker huurtoeslag. Het betreft 37% van deze groep.

Figuur 5.2: Bewoners van corporatiewoningen in de gereguleerde sector. Huurtoeslaggebruik, naar inkomensbron, 2015



Bron: WoON 2015

Van de huurders van een corporatiewoning met een gereguleerde huur, maken uitkeringsgerechtigden verreweg het meeste gebruik van huurtoeslag. Het betreft bijna driekwart (75%) van die groep. Van de huishoudens die een pensioen / AOW genieten, ontvangt bijna de helft (47%) huurtoeslag. Bij huishoudens met een inkomen uit loondienst is het huurtoeslaggebruik het laagst; een kwart (26%) van deze huishoudens maakt er gebruik van. Bij de zelfstandigen gaat het om ruim een derde van de huishoudens (36%).

### Ontwikkeling van de woonlasten in de tijd

Tabel 5.6: Bewoners van corporatiewoningen in de gereguleerde sector. Netto huurquote en netto woonquote, 2009, 2012 en 2015

	2009	2012	2015
Netto huurquote	20,0%	22,2%	25,3%
Netto woonquote	32,6%	32,7%	35,1%

Bron: WoON 2015

De netto huurquote van huurders van een corporatiewoning met een gereguleerde huur is in de periode van 2009 tot en met 2015 toegenomen van 20,0% naar 25,3%. Huurders zijn in die periode dus een kwart meer van hun netto besteedbaar inkomen aan de huur gaan uitgeven. De netto woonquote is wat minder hard gestegen, van 32,6% in 2009 naar 35,1% in 2015. En waar de netto huurquote in de afgelopen 6 jaar geleidelijk is gestegen, is de gemiddelde netto woonquote pas vanaf 2012 gaan toenemen.

De stijging van de huurquotes en de woonquotes van huurders in een gereguleerde corporatiewoning, hangt (mede) samen met de stijging van het aandeel alleenstaanden in de gereguleerde corporatie-sector. Alleenstaanden hebben hogere huur- en woonquotes dan meerpersoonshuishoudens.

## Regionale verschillen

Tabel 5.7: Bewoners van corporatiewoningen in de gereguleerde sector. Netto huurquote en netto woonquote naar inkomensbron, 2015

	Netto huurquote	Netto woonquote
Groningen	26%	37%
Friesland	24%	35%
Drenthe	27%	38%
Overijssel	25%	35%
Flevoland	25%	35%
Gelderland	26%	35%
Utrecht	26%	35%
Noord-Holland	25%	34%
Zuid-Holland	25%	35%
Zeeland	25%	35%
Noord-Brabant	25%	35%
Limburg	26%	36%
<b>Nederland</b>	<b>25%</b>	<b>35%</b>

Bron: WoON 2015

Er zijn weinig verschillen tussen de provincies in de netto huurquotes en woonquotes. De provincie Drenthe kent de hoogste gemiddelde netto huurquote (27%) en woonquote (38%). De laagste gemiddelde netto huurquote hebben huurders van een gereguleerde corporatiewoning in Friesland (24%). Huurders met een lager inkomen kunnen dus, als zij er in zijn geslaagd een corporatiewoning te huren, overal in Nederland voor vergelijkbare relatieve lasten wonen.



## 6 Prijs en kwaliteit

De prijs en de kwaliteit van woningen zijn twee kanten van dezelfde medaille. Gereguleerde huurwoningen in Nederland hebben een maximale huurprijs die op grond van de kwaliteit van de woning gevraagd mag worden. Die kwaliteit wordt bepaald aan de hand van het Woningwaarderingstelsel (WWS). Het staat verhuurders vrij een lagere huurprijs te vragen dan de maximale huurprijs. En vaak is het voor verhuurders niet mogelijk de maximale huurprijs te vragen omdat er door de Minister een limiet wordt gesteld aan de huurverhoging die jaarlijks bij zittende huurders mag worden doorgevoerd. De praktijk is dat er grote verschillen kunnen zijn tussen de feitelijke huur die een huurder betaalt en de maximale huur van woningen. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de prijs die huurders in de verschillende sectoren betalen in relatie tot de kwaliteit van hun woning, waarbij het zwaartepunt weer ligt bij de bewoners van gereguleerde corporatiewoningen.

### 6.1 Vergelijking tussen de sectoren

Tabel 6.1: Gemiddelde feitelijke- en maximale huur, gemiddelde WWS-punten en gemiddelde afstand tussen feitelijke- en maximale huur, naar huursector, 2015

	Corporatiesector gereguleerd	Particuliere huursector gereguleerd	Vrij sector
Gemiddelde feitelijke huur (bruto)	€ 507	€ 512	€ 876
Gemiddelde maximale huur	€ 718	€ 725	€ 936
Gemiddeld aantal WWS-punten	143	144	184
Gemiddelde feitelijke huur ten opzichte van de maximale huur*	71%	72%	93%

\* De afstand tussen de feitelijke huur en de maximale huur is bepaald op huishoudensniveau en vervolgens uitgedrukt als een gemiddeld percentage binnen de onderscheiden sectoren.

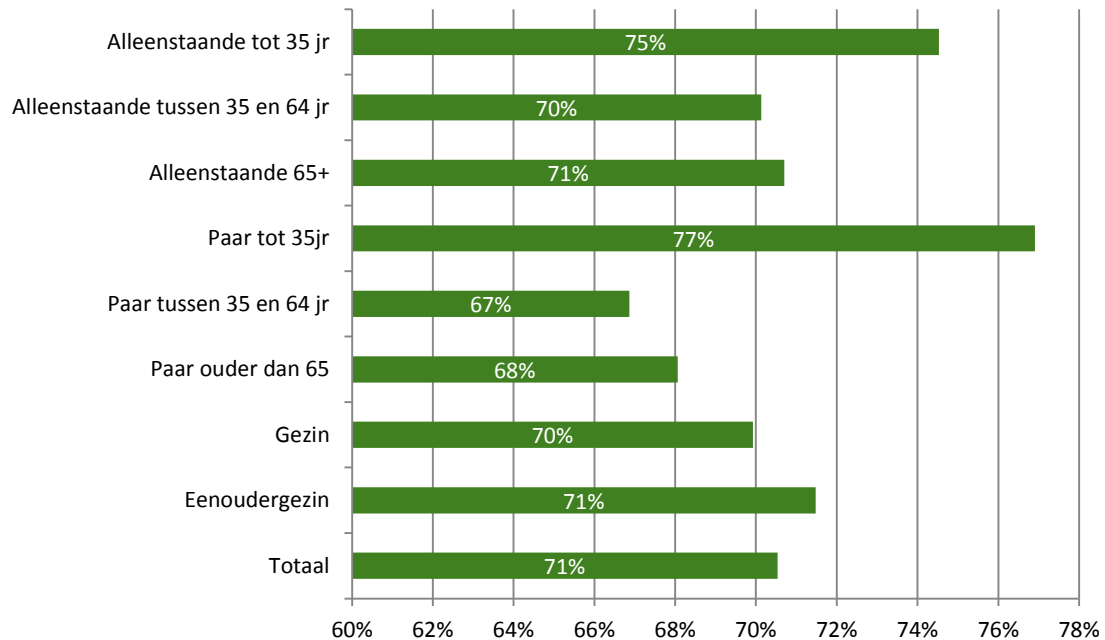
Bron: WoON 2015

De verhouding tussen de feitelijke huurprijs die wordt betaald voor een woning en de maximale huurprijs die een gereguleerde huurwoning mag hebben op grond van de puntentelling volgens het Woningwaarderingstelsel, geeft een beeld van de prijs-kwaliteitverhouding van een woning. Naarmate er meer afstand is tussen de feitelijke en de maximale huur, betaalt de huurder naar verhouding minder voor de kwaliteit die wordt geboden. Ligt de feitelijke huur dicht bij de maximale huur, dan is de huurprijs meer in overeenstemming met de geboden kwaliteit.

In de gereguleerde huursector is de afstand tussen de feitelijke huur en de maximale huur veel groter dan in de vrije huursector. Er zijn op dit punt weinig verschillen tussen de corporatiesector en de particuliere huursector. In beide gereguleerde sectoren ligt de feitelijke huur net boven de 70% van de maximale huur. In de vrije sector ligt de feitelijke huur gemiddeld op 93% van de maximale huur. In de gereguleerde huursector krijgen huurders naar verhouding veel kwaliteit voor de huurprijs die zij betalen. In de vrije huursector betalen huurders een huurprijs die veel meer overeenkomstig de geboden kwaliteit is.

## 6.2 Prijs en kwaliteit in de gereguleerde corporatiesector

Tabel 6.2: Bewoners van corporatiewoningen in de gereguleerde sector. Feitelijke huur als percentage van de maximale huur, naar huishoudenssamenstelling en leeftijd, 2015



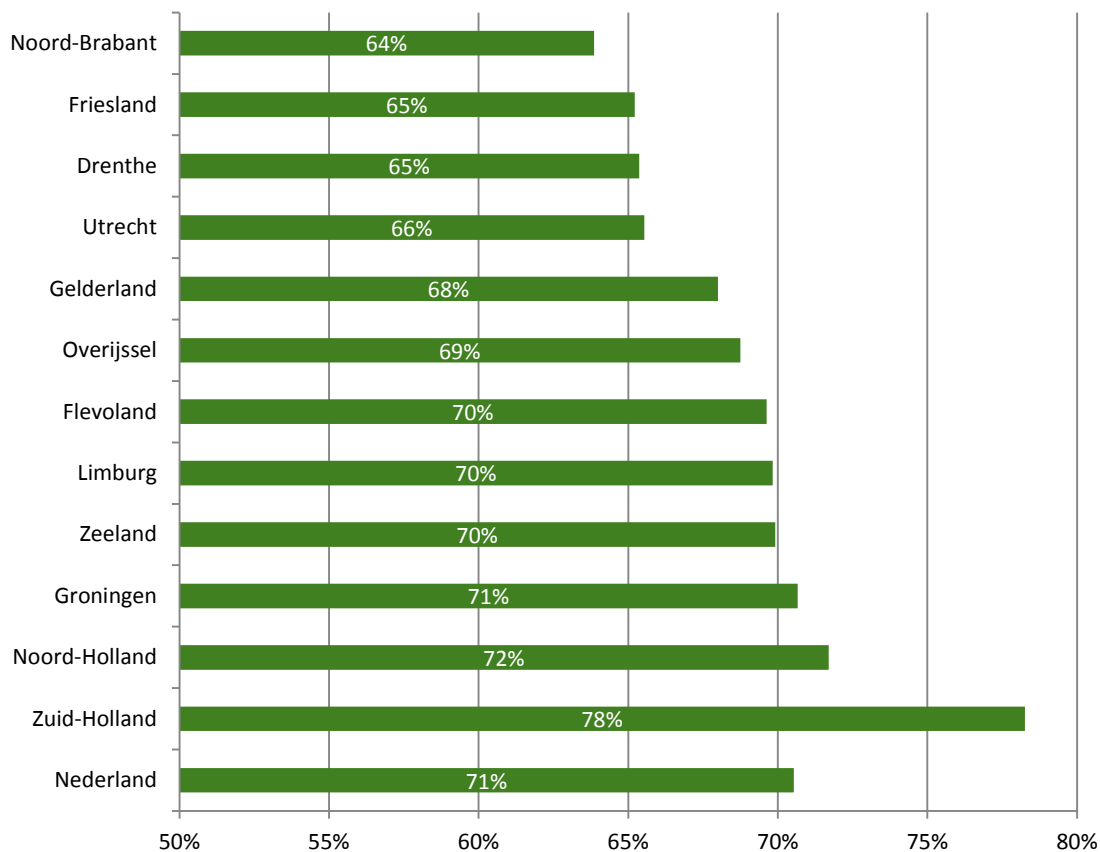
Bron: WoON 2015

Jonge huishoudens betalen gemiddeld een wat hogere huur voor de kwaliteit die zij krijgen. Gemiddeld betalen bewoners van een corporatiewoning 71% van de maximale huur. Bij alleenstaanden tot 35 jaar bedraagt de feitelijke huur gemiddeld 75% van de maximale huur, bij paren in dezelfde leeftijdsgroep is dit 77%. De verklaring ligt in het feit dat jonge huishoudens korter in hun woning wonen. Er is een duidelijk verband tussen de woonduur en de afstand tussen de feitelijke huur en de maximale huur. Verhuurders kunnen bij een bewonerswissel de huur van een woning harmoniseren, de huur meer in overeenstemming brengen met de kwaliteit van de woning door deze te verhogen met een hoger percentage dan mogelijk is bij een zittende huurder. De laatste jaren worden huren bij een bewonerswissel vaak sterker geharmoniseerd dan in het verleden. Bij jongere huurders, die naar verhouding korter in hun woning wonen, is de huur ook minder lang geleden geharmoniseerd dan bij huurders die al veel langer in hun woning wonen. Daarbij wonen jongeren vaak in kleinere woningen die makkelijker geharmoniseerd kunnen worden zonder de huren tot boven de liberalisatiegrens te laten stijgen.

De prijs-kwaliteitverhouding van gereguleerde corporatiewoningen is ten opzichte van het vorige WoON in 2012 ongeveer op hetzelfde niveau gebleven. In 2012 bedroeg de gemiddelde afstand tussen de feitelijke en de maximale huur van gereguleerde corporatiewoningen 70%. Het aandeel in 2009 is niet vergelijkbaar met de uitkomsten voor 2012 en 2015 omdat toen op een andere wijze met de WWS-punten in het WoON werd omgegaan.

## Regionale verschillen

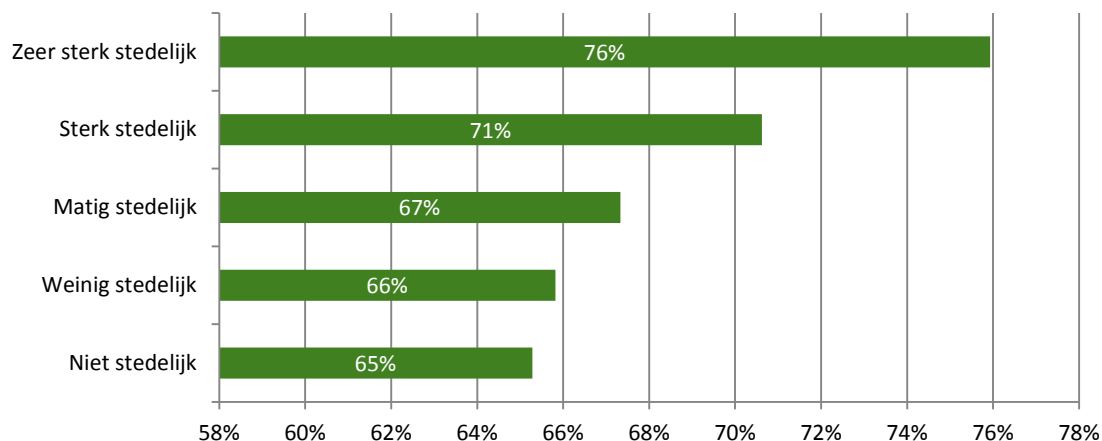
Tabel 6.3: Bewoners van corporatiewoningen in de gereguleerde sector. Feitelijke huur als percentage van de maximale huur, per provincie, 2015



Bron: WoON 2015

De afstand tussen de feitelijke huur en de maximale huur van corporatiewoningen met een gereguleerde huur, verschilt aanzienlijk per provincie. En daarmee verschilt ook de prijs-kwaliteit-verhouding van gereguleerde huurwoningen voor de bewoners regionaal. In Zuid-Holland (78%) en in mindere mate in Noord-Holland (72%) betalen bewoners van een gereguleerde corporatiewoning naar verhouding veel voor de kwaliteit die zij krijgen. In de andere provincies ligt de afstand tussen de feitelijke en de maximale huur op het gemiddelde of daar onder. In de provincies Noord-Brabant (64%), Friesland (65%), Drenthe (65%) en Utrecht (66%) krijgen huurders naar verhouding veel waar voor hun geld; omdat de feitelijke huren laag zijn (Friesland en Drenthe) of omdat de kwaliteit van de woningen hoog is (Noord-Brabant en Utrecht). De hoge feitelijke huur ten opzichte van de maximale huur in de provincie Zuid-Holland, hangt samen met het feit dat twee van de vier grote steden in deze provincie zijn gelegen. Zoals uit het volgende blijkt, is in zeer sterk verstedelijkte gebieden de afstand tussen de feitelijke huur en de maximale huur veel kleiner dan in minder verstedelijkte gebieden.

Tabel 6.4: Bewoners van corporatiewoningen in de gereguleerde sector. Feitelijke huur als percentage van de maximale huur, naar mate van verstedelijking, 2015



Bron: WoON 2015

De prijs-kwaliteitverhouding van gereguleerde corporatiewoningen hangt sterk samen met de stedelijkheid van het gebied waar ze staan. Naarmate woningen in een meer stedelijk gebied staan, is de afstand tussen de feitelijke huur en de maximale huur kleiner. In zeer sterk stedelijke gebieden ligt de feitelijke huur gemiddeld op 76% van de maximale huur, in de niet stedelijke gebieden is dit 65%. Verschillen in de aard van de woningvoorraad van corporaties in gebieden met een verschillende mate van stedelijkheid spelen hierbij een grote rol. In de minder stedelijke gebieden is sprake van meer grondgebonden, grote woningen. De woninggrootte draagt sterk bij aan het aantal WWS-punten van een woning, en daarmee de maximale huur. Corporaties houden de huren van dergelijke woningen in verhouding tot de maximale huur laag, om ze betaalbaar te houden voor de doelgroep. Dit is met de invoering van de eis van passend toewijzen per 1 januari 2016 des te actueler geworden. In meer stedelijke gebieden verhuren corporaties meer meergezinswoningen. Deze woningen zijn vaak kleiner dan eengezinswoningen en hebben daardoor op basis van het WWS minder punten en dus een minder hoge maximale huur. Tegelijk is in de meer stedelijke gebieden sprake van een grotere schaarste op de woningmarkt, wat gevolgen heeft voor de huurprijzen. Dit leidt tot een kleinere afstand tussen de feitelijke huur en de maximale huur.

# Bijlage 1: Aanvullende gegevens

## Woningkenmerken

Tabel 1: Woningen van woningcorporaties, naar bouwjaarklasse, per provincie, 2015

	<1945	1945-1959	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	>2000	Totaal
Groningen	9%	15%	20%	22%	18%	6%	9%	100%
Friesland	2%	16%	30%	20%	17%	8%	8%	100%
Drenthe	2%	13%	22%	23%	19%	10%	11%	100%
Overijssel	9%	14%	20%	17%	17%	8%	11%	100%
Flevoland	0%	3%	7%	15%	40%	19%	17%	100%
Gelderland	6%	12%	18%	22%	18%	11%	12%	100%
Utrecht	7%	12%	18%	19%	22%	11%	12%	100%
Noord-Holland	19%	13%	14%	13%	18%	9%	13%	100%
Zuid-Holland	11%	14%	17%	17%	20%	11%	11%	100%
Zeeland	2%	12%	26%	28%	14%	7%	12%	100%
Noord-Brabant	5%	13%	18%	18%	21%	11%	14%	100%
Limburg	6%	16%	22%	17%	21%	8%	9%	100%
<b>Totaal</b>	<b>10%</b>	<b>13%</b>	<b>18%</b>	<b>18%</b>	<b>20%</b>	<b>10%</b>	<b>12%</b>	<b>100%</b>

Bron: WoON 2015

Tabel 2: Woningen van woningcorporaties, naar woonvorm, per provincie, 2015

	Eengezinswoningen	Meergezinswoning	Totaal
Groningen	45%	55%	100%
Friesland	62%	38%	100%
Drenthe	65%	35%	100%
Overijssel	58%	42%	100%
Flevoland	59%	41%	100%
Gelderland	58%	42%	100%
Utrecht	42%	58%	100%
Noord-Holland	30%	70%	100%
Zuid-Holland	31%	69%	100%
Zeeland	63%	37%	100%
Noord-Brabant	58%	42%	100%
Limburg	51%	49%	100%
<b>Totaal</b>	<b>44%</b>	<b>56%</b>	<b>100%</b>

Bron: WoON 2015

Tabel 3: Woningen van woningcorporaties, naar oppervlakte, per provincie, 2015

	<50m <sup>2</sup>	50 – 69 m <sup>2</sup>	70 – 89 m <sup>2</sup>	90 – 119 m <sup>2</sup>	>120 m <sup>2</sup>	Totaal
Groningen	10%	15%	30%	37%	8%	100%
Friesland	4%	16%	37%	32%	12%	100%
Drenthe	2%	20%	34%	35%	7%	100%
Overijssel	6%	14%	30%	42%	9%	100%
Flevoland	2%	19%	28%	42%	8%	100%
Gelderland	6%	14%	29%	44%	7%	100%
Utrecht	8%	21%	31%	32%	8%	100%
Noord-Holland	15%	27%	33%	23%	3%	100%
Zuid-Holland	7%	25%	37%	26%	4%	100%
Zeeland	5%	14%	40%	40%	2%	100%
Noord-Brabant	5%	15%	27%	43%	10%	100%
Limburg	3%	11%	31%	43%	12%	100%
<b>Totaal</b>	<b>8%</b>	<b>20%</b>	<b>32%</b>	<b>33%</b>	<b>7%</b>	<b>100%</b>

Bron: WoON 2015

Tabel 4: Woningen van woningcorporaties, naar bouwvorm en bouwjaarklasse, 2015

	<1945	1945-1960	1960-1970	1970-1980	1980-1990	1990-2000	>2000	Totaal
Eengezinswoning	42%	54%	50%	53%	43%	29%	30%	44%
Meergezinswoning	58%	46%	50%	47%	57%	71%	70%	56%
<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>

Bron: WoON 2015

## Bewoners

Tabel 5: Verdeling corporatiedoelgroep naar woningmarktsectoren, per provincie, 2015

	Sociale huursector gereguleerd	Particuliere huursector gereguleerd	Vrije sector	Koopsector	Totaal
Groningen	49%	14%	4%	33%	100%
Friesland	46%	11%	2%	41%	100%
Drenthe	46%	6%	4%	44%	100%
Overijssel	47%	12%	4%	36%	100%
Flevoland	47%	6%	10%	37%	100%
Gelderland	49%	10%	6%	35%	100%
Utrecht	51%	9%	9%	32%	100%
Noord-Holland	53%	13%	8%	26%	100%
Zuid-Holland	54%	12%	8%	26%	100%
Zeeland	40%	11%	4%	45%	100%
Noord-Brabant	49%	8%	6%	36%	100%
Limburg	45%	12%	4%	40%	100%
<b>Totaal</b>	<b>50%</b>	<b>11%</b>	<b>6%</b>	<b>33%</b>	<b>100%</b>

Bron: WoON 2015

## Gerealiseerde verhuizingen

Tabel 6: Gerealiseerde verhuizingen door doorstromers naar corporatiewoningen in de afgelopen twee jaar, vorige huurprijs naar huidige huurprijs, 2015

Vorige woning:	Tot ondergrens	Tussen ondergrens en kwaliteitskortingsgrens	Tussen kwaliteitskortingsgrens en aftoppingsgrens	Tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens	Boven liberalisatiegrens	Totaal
Tot ondergrens	8%	20%	40%	13%	19%	100%
Ondergrens – Kwaliteitskortingsgrens	0%	14%	37%	39%	11%	100%
Kwaliteitskortingsgrens – Aftoppingsgrens	0%	2%	37%	44%	18%	100%
Aftoppingsgrens – Liberalisatiegrens	1%	2%	30%	40%	27%	100%
Boven liberalisatiegrens	3%	2%	23%	22%	51%	100%
Koopvoorraad	0%	6%	17%	39%	39%	100%
<b>Totaal</b>	<b>1%</b>	<b>5%</b>	<b>31%</b>	<b>38%</b>	<b>26%</b>	<b>100%</b>

Bron: WoON 2015