



## Commissie Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

4 december 2024, Dienst Analyse en Onderzoek

# Woonlasten van huurders en eigenaar-bewoners

## Hoofdpunten

- Huishoudens in een eigen woning zijn een kleiner deel (circa 17 procent) van hun inkomen kwijt aan wonen dan huurders (circa 26 procent). Voor beide groepen is dit aandeel de laatste jaren in het algemeen gedaald.
- Het vermogen van huishoudens met een eigen woning is in het algemeen veel hoger dan van huishoudens die huren. De eigen woning vormt het grootste deel van het vermogen van eigenaar-bewoners, maar ook andere onderdelen van hun vermogen zijn hoger.
- Het verschil in woonuitgaven tussen huurders en kopers stijgt doorgaans gedurende de woonduur.

## Inleiding

Ongelijkheid tussen huurders en eigenaar-bewoners is een onderwerp op de kennisagenda van de commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Eén van de aspecten daarvan is het verschil in woonlasten en het vermogen dat huishoudens kunnen opbouwen. Deze factsheet is opgesteld als eerste verkenning van dit onderwerp. Achtereenvolgens wordt ingegaan op 1) de woonlasten uitgedrukt in de zgn. woonquote en 2) het verschil in vermogensopbouw.

## Woonquote huurders hoger dan voor eigenaar-bewoners

Woonlasten worden vaak uitgedrukt in de woonquote, de totale woonlasten als percentage van het besteedbaar huishoudinkomen.<sup>1</sup> Nederlanders geven gemiddeld 23 procent van hun besteedbaar inkomen uit aan wonen. Daarmee staat Nederland op de zesde plek van de Europese Unie.<sup>2</sup>

De mediane<sup>3</sup> woonquote kwam in 2022 voor huishoudens in een huurwoning uit op 25,5 procent. Er zijn wel verschillen tussen de segmenten; in de sociale huursector is de mediane woonquote aanmerkelijk lager (24 procent in 2022) dan in de vrije huursector (30 procent in 2022). Huishoudens in een eigen woning waren in 2022 met 16,6 procent een aanmerkelijk kleiner deel van hun inkomen kwijt aan wonen.

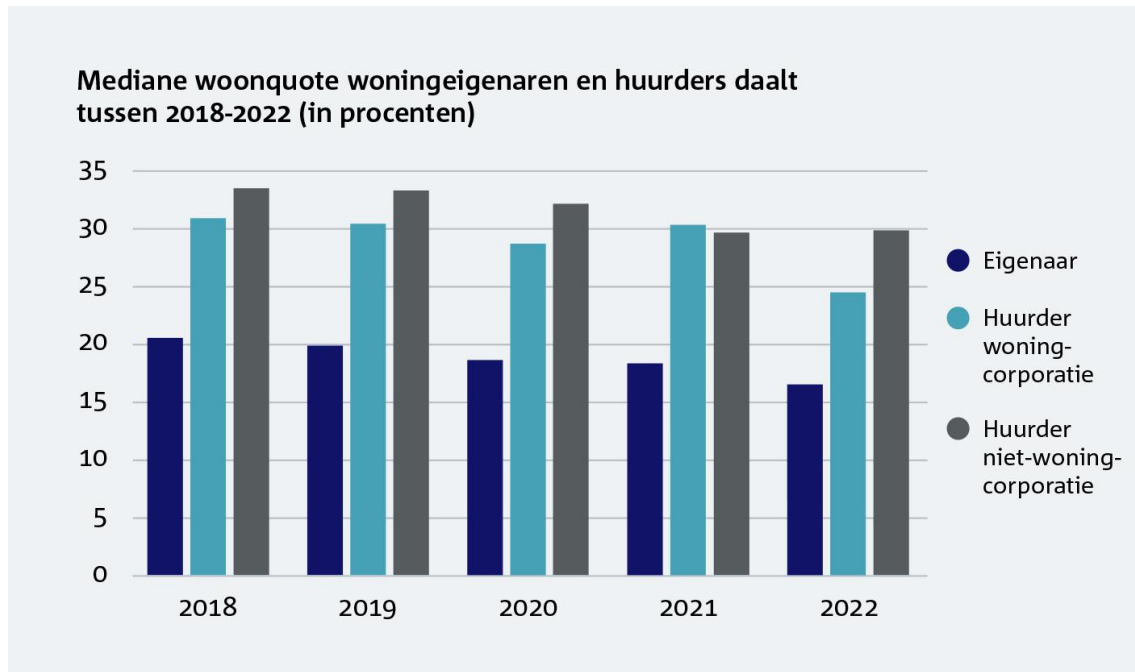
Voor zowel woningeigenaren als huurders is de mediane woonquote sinds 2018 gedaald (zie figuur), zij het in de vrije huursector minder sterk dan in de sociale huursector. Bij woningeigenaren hangt de afname waarschijnlijk samen met een stijging van het

<sup>1</sup> De totale woonlasten van huishoudens bevat de netto woonlasten plus de bijkomende woonlasten. Onder netto woonlasten wordt verstaan voor huurders de kale huur verminderd met eventuele huurtoeslag; voor eigenaren de hypotheeklasten, onroerendzaakbelasting, opstalverzekering, onderhoudskosten en eventuele erfpacht. Bijkomende woonlasten zijn belastingen geheven door de gemeenten en kosten van energie en waterverbruik.

<sup>2</sup> CBS (2024), [Relatieve woonlasten in Nederland hoger dan in meeste EU-landen](#).

<sup>3</sup> De mediaan is de middelste waarde van een verdeling van cijfers, geordend van laag naar hoog. De helft van de populatie heeft een waarde onder de mediaan, de andere helft daarboven. Hierdoor is de mediaan minder gevoelig voor extreme waarden dan het gemiddelde.

besteedbaar inkomen en het oversluiten van hypotheek tegen een lagere rente. In de sociale huursector hebben huurprijsregulering, de huurtoeslag en voldoende financiële ruimte bij corporaties om gematigd huurbeleid te voeren hieraan bijgedragen. Binnen de vrije huursector zijn er grote regionale verschillen en zijn de huurquotes in grote steden juist gestegen.<sup>4</sup> Het aantal huurders in deze sector met een hoge huurquote (>40 procent) is toegenomen van 24 procent in 2018 naar 29 procent in 2021.<sup>5</sup>



Bron: [CBS](#)

### **Alleenwonende huurders hebben hoogste woonquote**

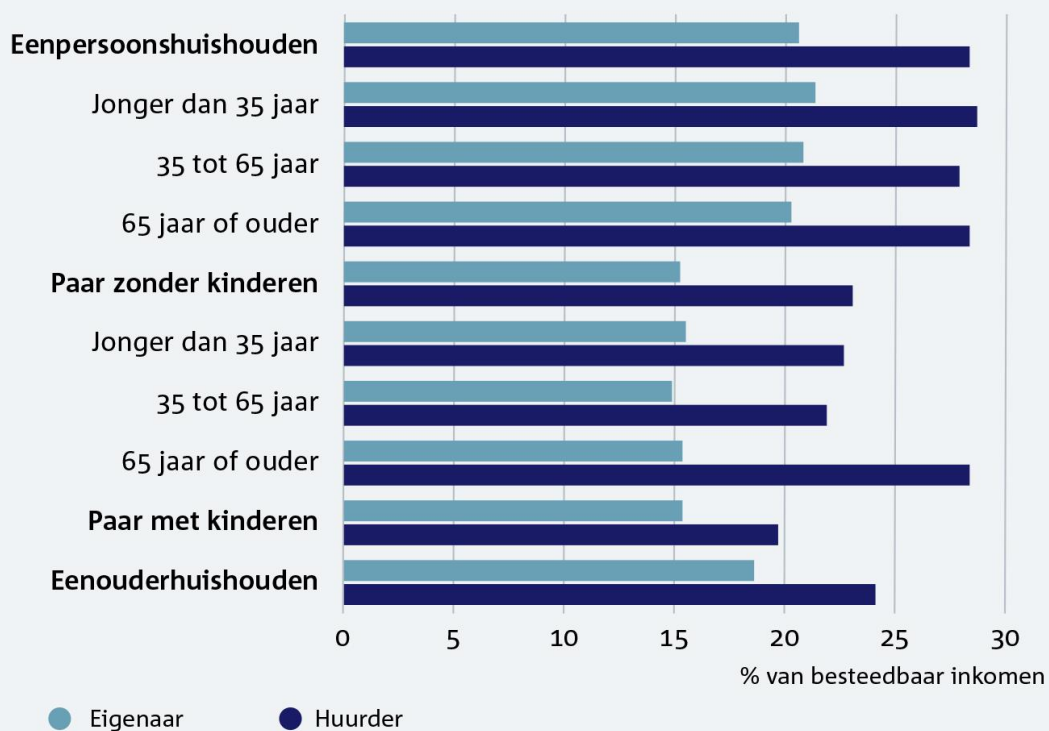
Als gekeken wordt naar leeftijd en huishoudenssamenstelling komen verdere verschillen naar voren. Bij alleenwonende huurders jonger dan 35 jaar is de mediane woonquote het hoogst: 28,8 procent. Het verschil met alleenwonende huurders van 65 jaar of ouder (28,5 procent) en alleenwonende huurders van 35 tot 65 jaar (28,0 procent) is echter beperkt; de verschillen tussen huurders en eigenaar-bewoners in dezelfde leeftijdsgroep zijn groter. Paren van 35 tot 65 jaar zonder kinderen in een eigen woning hebben met 15,0 procent de laagste mediane woonquote (zie onderstaande figuur).<sup>6</sup> Voor alle leeftijdsgroepen is de mediane woonquote de laatste jaren afgenomen.

<sup>4</sup> SEO (2023), [Beleidsdoorlichting artikel 3 woningmarkt 2015-2021](#).

<sup>5</sup> [Kamerbrief 14 juni 2024 over voortgangsrapportage Betaalbaar Wonen 2024](#). Dit betreft dus de huurquote en niet de woonquote, waarin ook andere woonlasten zijn meegenomen.

<sup>6</sup> [CBS \(2024\), Aandeel woonlasten in inkomen hoogst voor jonge alleenwonende huurders](#).

### Mediane woonquote naar samenstelling huishouden en leeftijd referentiepersoon, 2022



Bron: [CBS](#)

### Vermogen eigenaar-bewoners hoger dan huurders

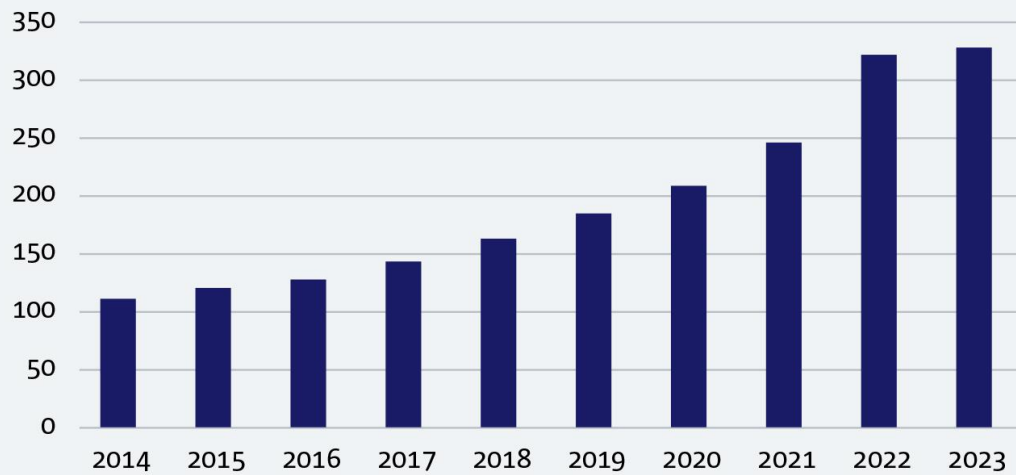
Een tweede aspect waarop eigenaar-bewoners en huurders vergeleken kunnen worden is het verschil in vermogensopbouw. Het vermogen van huishoudens bestaat uit bank- en spaartegoeden, effecten, de eigen woning, overig onroerend goed, ondernemingsvermogen, aanmerkelijk belang (bezit van aandelen van een vennootschap) en overige bezittingen, verminderd met hypotheek- en overige schulden.

Het mediane vermogen van huishoudens met een eigen woning (circa 327.000 euro in 2023) is vele malen hoger dan van huishoudens die huren (circa 4.000 euro in 2023), zie onderstaande figuren. Dat is niet verrassend omdat de eigen woning het grootste deel uitmaakt van het vermogen van eigenaar-bewoners. Echter, ook als de eigen woning *niet* wordt meegeteld, is het vermogen van eigenaar-bewoners hoger. Zij hebben gemiddeld hogere financiële bezittingen. Van de huishoudens met een eigen woning heeft bijna een derde ook andere bezittingen, zoals bedrijfsvermogen en overig onroerend goed.<sup>7</sup> Uit onderzoek van het Centraal Planbureau blijkt dat ook bij vergelijkbare inkomensniveaus het netto vermogen van huurders veel lager is dan van huishoudens met een eigen woning.<sup>8</sup>

<sup>7</sup> CBS (2021), [Vermogens van huurders groeiden niet, van woningbezitters wel.](#)

<sup>8</sup> CPB (2021), [De verscheidenheid van vermogens van Nederlandse huishoudens: update.](#)

### Mediaan vermogen eigenaar-bewoners (x 1000 euro)



Bron: [CBS](#), cijfers voor 2023 zijn voorlopig

### Mediaan vermogen van huurders (x 1000 euro)



Bron: [CBS](#), cijfers voor 2023 zijn voorlopig

Uit bovenstaande figuren blijkt tevens dat het mediane vermogen van zowel eigenaar-bewoners als huurders de laatste jaren is gestegen. Bij eigenaar-bewoners speelde de stijging van woningprijzen daarbij een belangrijke rol.<sup>9</sup>

<sup>9</sup> [CBS \(2023\), Vermogen van huishoudens opnieuw gestegen.](#)

Er zijn grote verschillen binnen de koopsector (niet in de figuren weergegeven), bijvoorbeeld naar leeftijd. Zo wonen jonge alleenstaanden veel vaker dan andere groepen in een koopwoning met een lage WOZ-waarde tot € 180.000 (34 procent).<sup>10</sup>

### **Vershil in woonuitgaven stijgt tijdens woonduur**

Het verschil in woonuitgaven tussen huurders en kopers stijgt doorgaans gedurende de woonduur. De woonlasten van huurders worden jaarlijks geïndexeerd, terwijl die van woningeigenaren de laatste jaren juist vaak zijn gedaald.<sup>11</sup> De grootste uitgavenpost van kopers, de hypotheeklasten, stijgt niet over de tijd. Daar komt het verschil in vermogensopbouw bij.<sup>12</sup> Dit verschil werkt ook door in volgende generaties.<sup>13</sup> Bijna driekwart van de bevolking is er dan ook van overtuigd dat kopen financieel veel aantrekkelijker is dan huren.<sup>14</sup>

### **Andere dimensies van ongelijkheid**

De verschillen in woonquote en vermogensopbouw tussen huurders en eigenaar-bewoners geven een eerste indicatie van verschillen in *betaalbaarheid* van wonen. Daarbij bestaan er ook binnen beide sectoren grote verschillen, bijvoorbeeld tussen sociale huur en particuliere huur, en tussen jongere en oudere eigenaar-bewoners. Ongelijkheid kan ook worden gekoppeld aan *toegankelijkheid* van de woningmarkt. Vaak worden middeninkomens (zonder eigen woning) en starters genoemd als groepen die het meest worden geraakt door het woningtekort. Naast het absolute woningtekort dragen ook de sterk gestegen koopprijzen en de strikte inkomensnormen in de sociale huursector bij aan deze problematiek.<sup>15</sup> Bij een verdere verdieping op het thema ongelijkheid op de woningmarkt kan bovendien worden gekeken naar andere aspecten zoals realisatie van woonwensen, kenmerken van buurten en energielasten.

---

<sup>10</sup> [Ministerie van BZK \(2022\), Kernpublicatie van het WoON 2021 onderzoek.](#)

<sup>11</sup> [Vrieselaar en Prins \(2021\), Huurders financieel kwetsbaarder dan kopers.](#) In: ESB, 106(4802), 14 oktober 2021.

<sup>12</sup> [DNB \(2021\), Verkleinen kostenverschil tussen koop en huur werkt welvaartsverhogend.](#)

<sup>13</sup> [Lageman-Ledegang, G.A. \(2022\), Wonen, het recht van de rijksten?](#) In: Tijdschrift voor Financieel Recht, 2022 nr. 7/8.

<sup>14</sup> [Van Dijk, D. en M. van Rooij \(2023\), Mismatch woningmarkt voor 1,8 miljoen huishoudens.](#) In: ESB, 108(4828), 21 december 2023.

<sup>15</sup> [P. Boelhouwer en H. van der Heijden \(2022\), De woningcrisis in Nederland vanuit een bestuurlijk perspectief: achtergronden en oplossingen.](#) In: Bestuurskunde 2022 (31) 1.