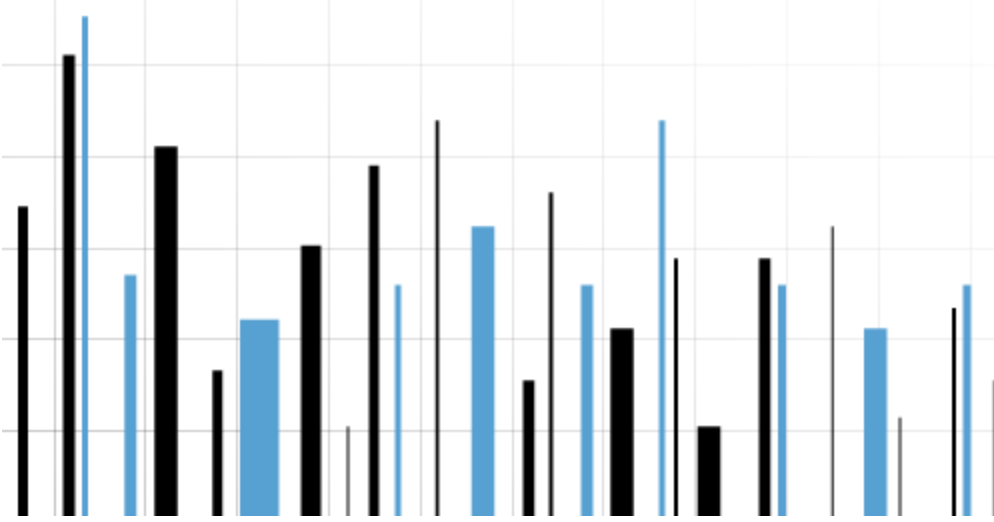




## WoON 2015 – Zuid-Holland

Berry Blijje



## 1. Inleiding

2. Contouren van de woningmarkt
3. De woningvoorraad
4. Huishoudens in woningen
5. Inkomens en woonuitgaven
6. Verhuizingen en verhuisplannen

# Inleiding

## WoonOnderzoek Nederland (WoON)

- Grootste woningmarktonderzoek van Nederland (en daarbuiten)
- Uitgevoerd door BZK en CBS
- Veldwerkperiode van 9 maanden
- Bijna 63.000 respondenten in NL | 18.500 in Zuid-Holland
- Geeft inzicht in woonsituatie huishoudens, verhuizingen en verhuisplannen, wensen over woning en woonomgeving
- Verrijking data met registerbestanden

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

# Inhoud

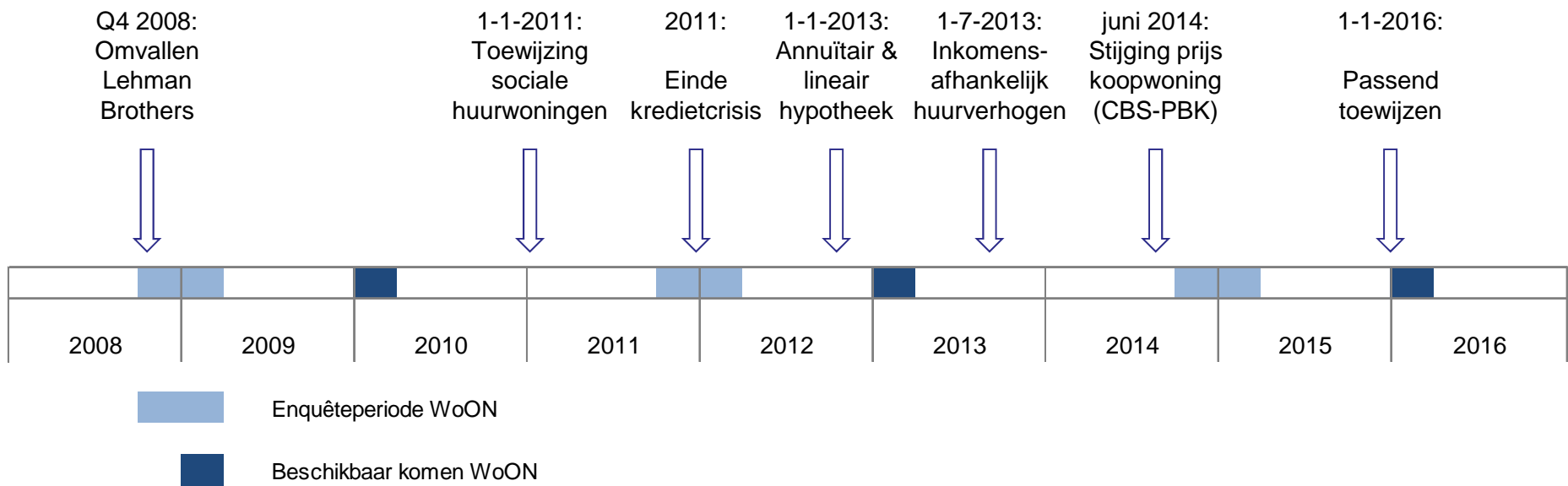
1. Inleiding
- 2. Contouren van de woningmarkt**
3. De woningvoorraad
4. Huishoudens in woningen
5. Inkomens en woonuitgaven
6. Verhuizingen en verhuisplannen

# Contouren Woningmarkt

- Woningmarkt
  - Daling woningprijzen & productie
  - Lage hypotheekrente, bouwvergunningen, productie
  - Beleid (toewijzingen sociale huurwoningen, verhuurdersheffing, hypotheken)
  
- Financiële positie huishoudens
  - Dalende inkomens
  - Stijging werkloosheid
  - Minder vaste contracten
  
- Demografie
  - Meer ouderen
  - Meer alleenstaanden
  - Extramuralisering
  - Buitenlandse migratie sterk gestegen (nog niet zichtbaar in WoON)

# Contouren: Tijdlijn WoON

## Enquêteren voor, tijdens en na crisis en invoering woningmarktbeleid



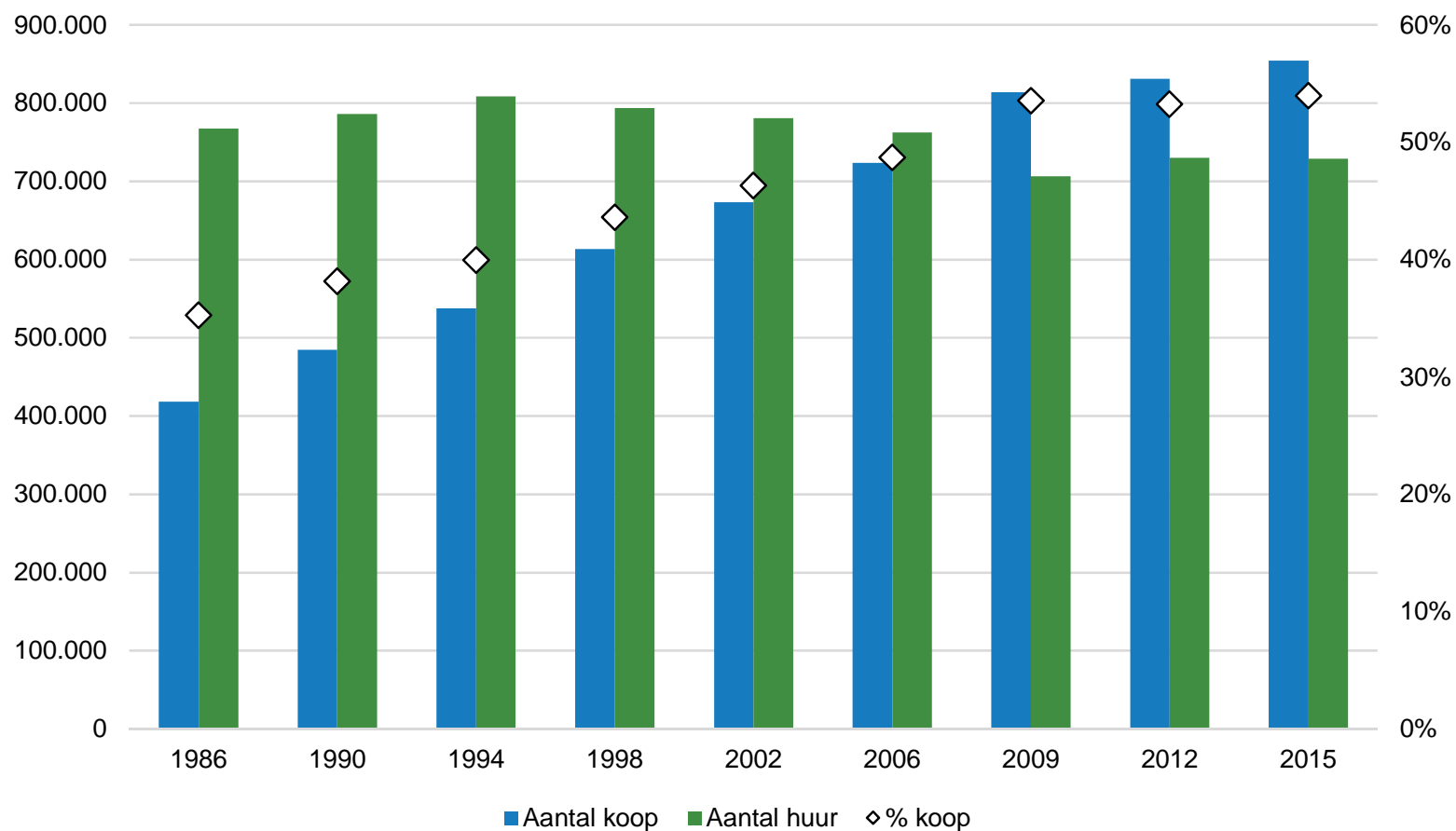
1. Inleiding
2. Contouren van de woningmarkt
- 3. De woningvoorraad**
4. Huishoudens in woningen
5. Inkomens en woonuitgaven
6. Verhuizingen en verhuisplannen

## *Discussiepunten*

- Hoe heeft de verhouding huur – koop zich ontwikkeld?
- Is het aandeel betaalbare huur (< aftoppingsgrens) meer/minder dan twee derde van alle huurwoningen?
- Waar is het aandeel betaalbare huur (< aftoppingsgrens) het sterkst gedaald: particulier of corporatie?

# Woningvoorraad: omvang en koop/huur

## Aandeel koop sinds 2009 stabiel op bijna 55%

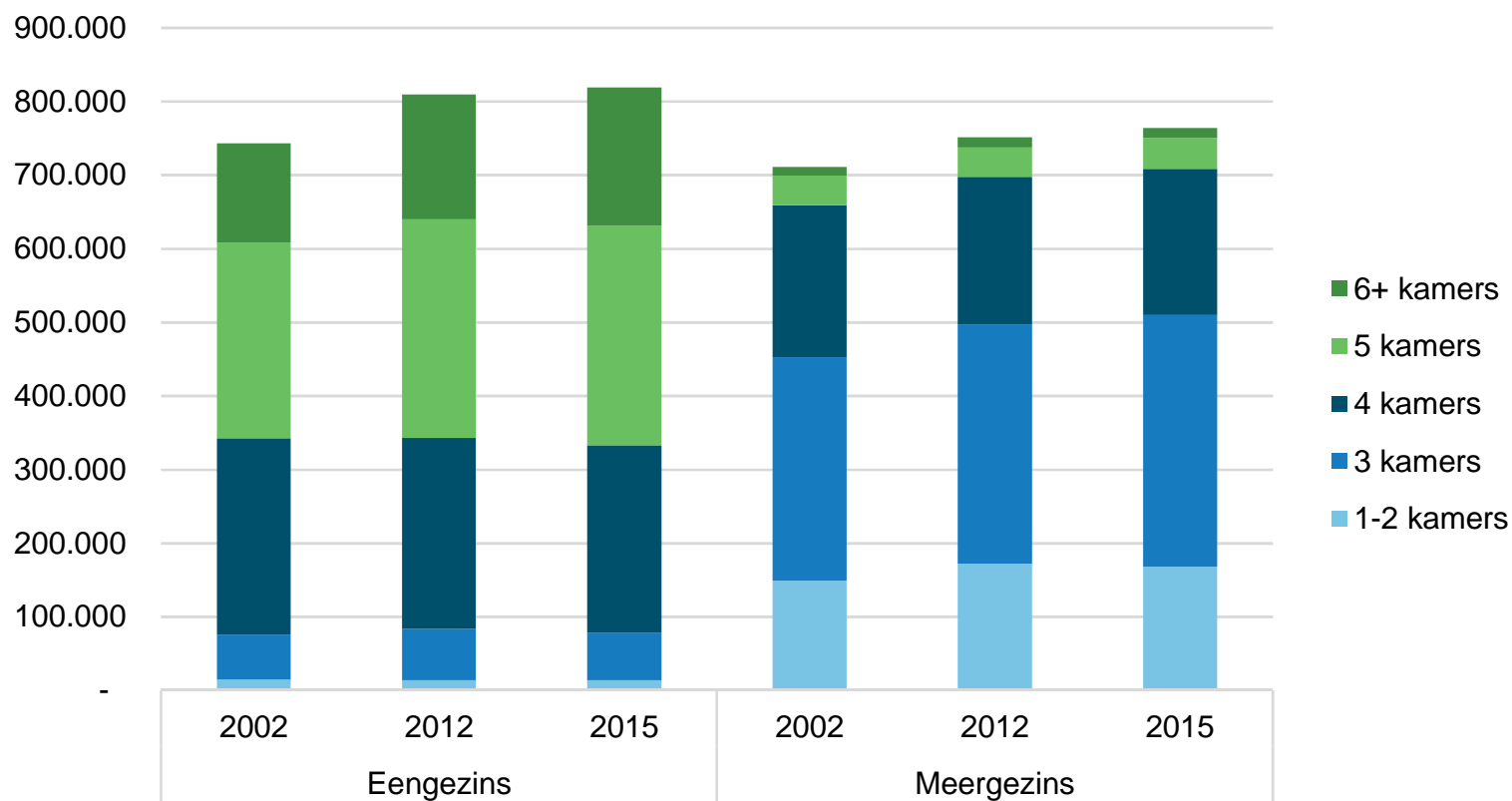


Bron: WoON



# Woningvoorraad: vorm en grootte

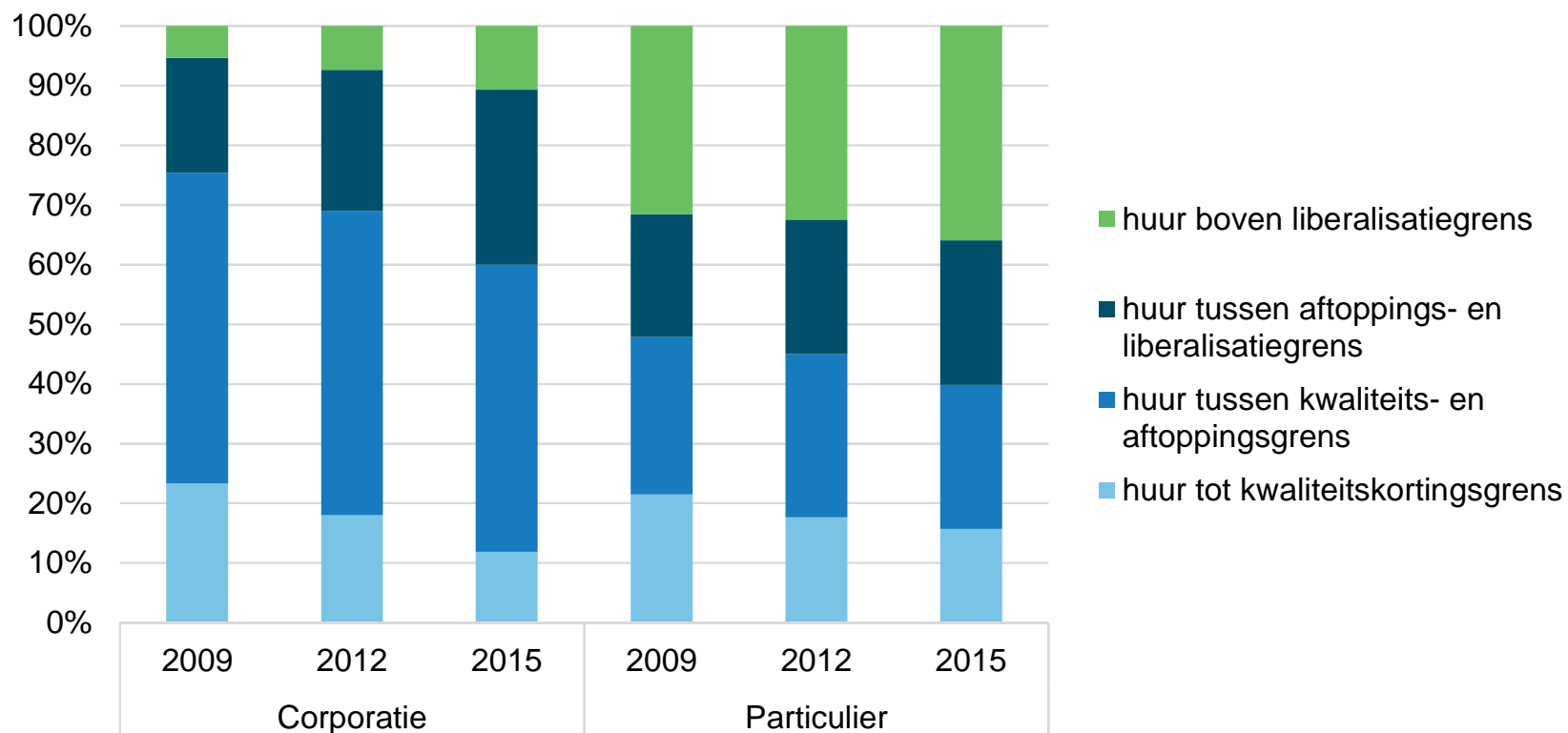
## Meer grote eengezinswoningen



Bron: WoON

# Woningvoorraad: prijsklassen huurwoningen

## Sterke daling tot aftoppingsgrens (70% > 55%)

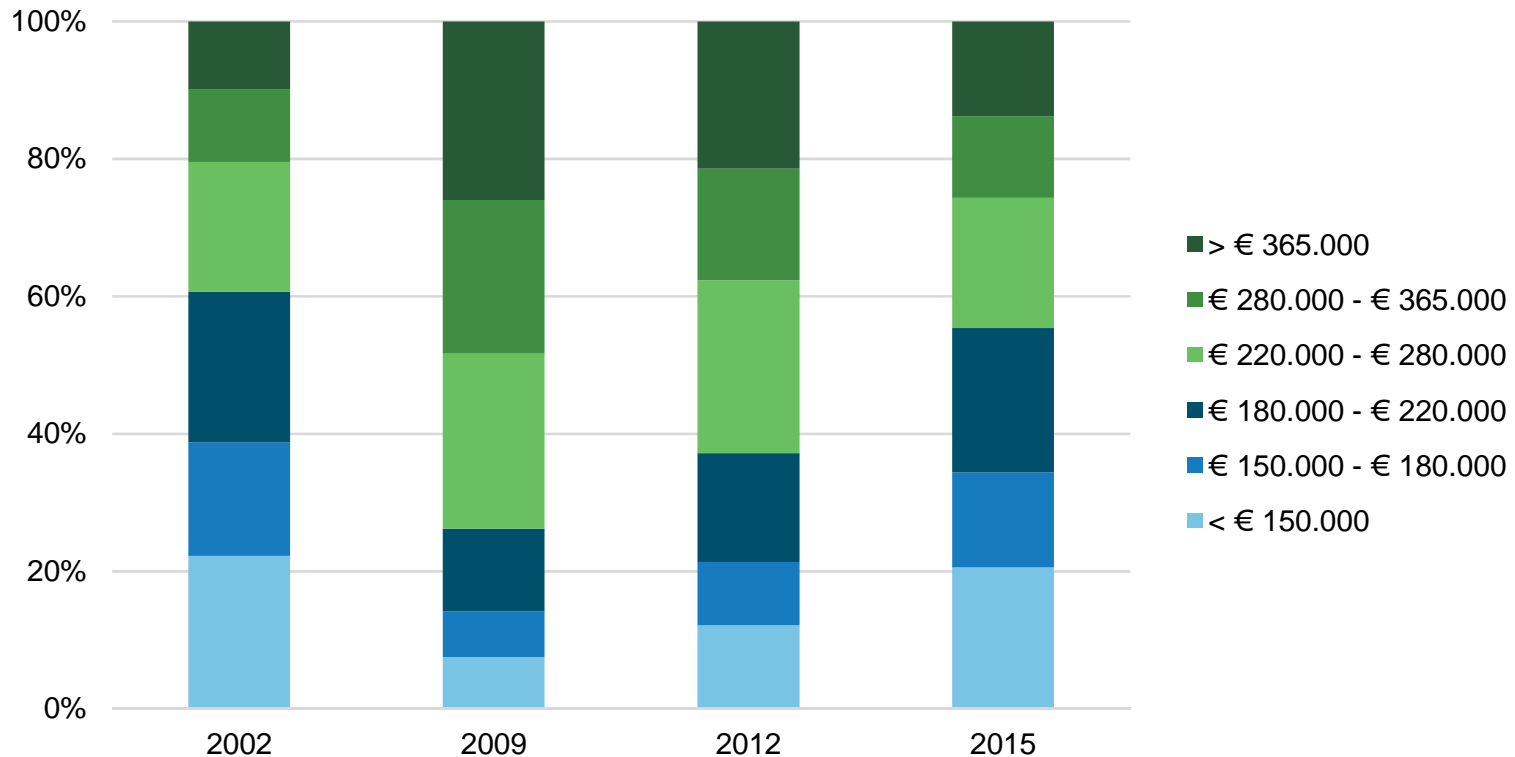


Bron: WoON

# Woningvoorraad: waarde\* koopwoningen

## Bijna terug op het niveau 2002

(ontwikkeling t/m 2015)\*\*



\*: WOZ-waarde, + 1 jaar geïndexeerd

\*\* : Prijspeil 2015

Bron: WoON

# Inhoud

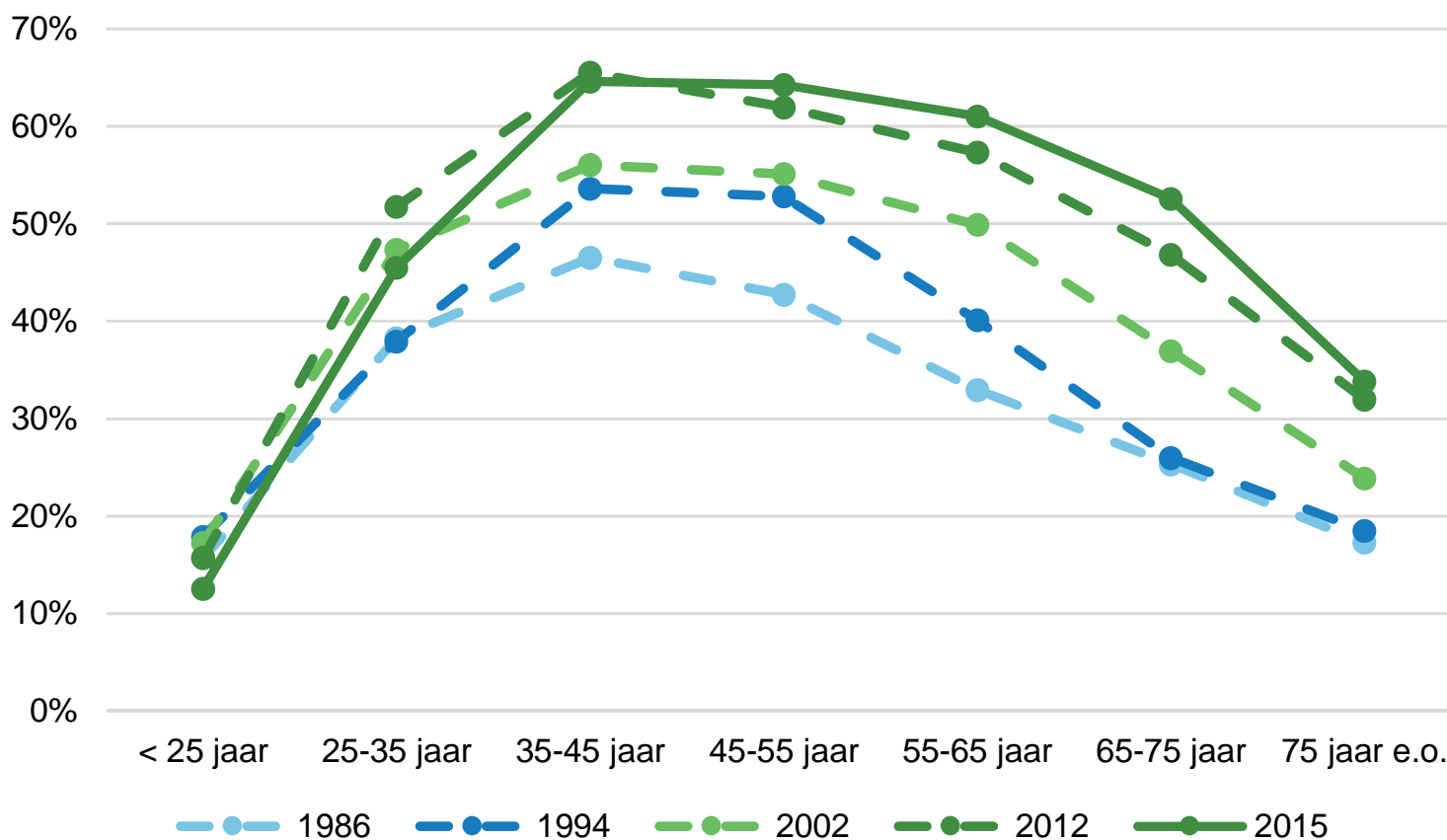
1. Inleiding
2. Contouren van de woningmarkt
3. De woningvoorraad
- 4. Huishoudens in woningen**
5. Inkomens en woonuitgaven
6. Verhuizingen en verhuisplannen

## *Discussiepunten*

- In welke leeftijdsklasse neemt het eigenwoningbezit het snelst toe (2002-2015)?
- Hoeveel (%) huishoudens zijn tevreden met woning en hoeveel met woonomgeving?
- In welke gemeentetype zijn de meeste mensen tevreden over de woonomgeving?  
(G4 (binnen Z-H), G32 (binnen Z-H), > 50.000 inwoners, < 50.000 inwoners)

# Huishoudens: eigenaren-bewoners

## Groeiend % eigenaren-bewoners bij ouderen (nieuwe generatie)



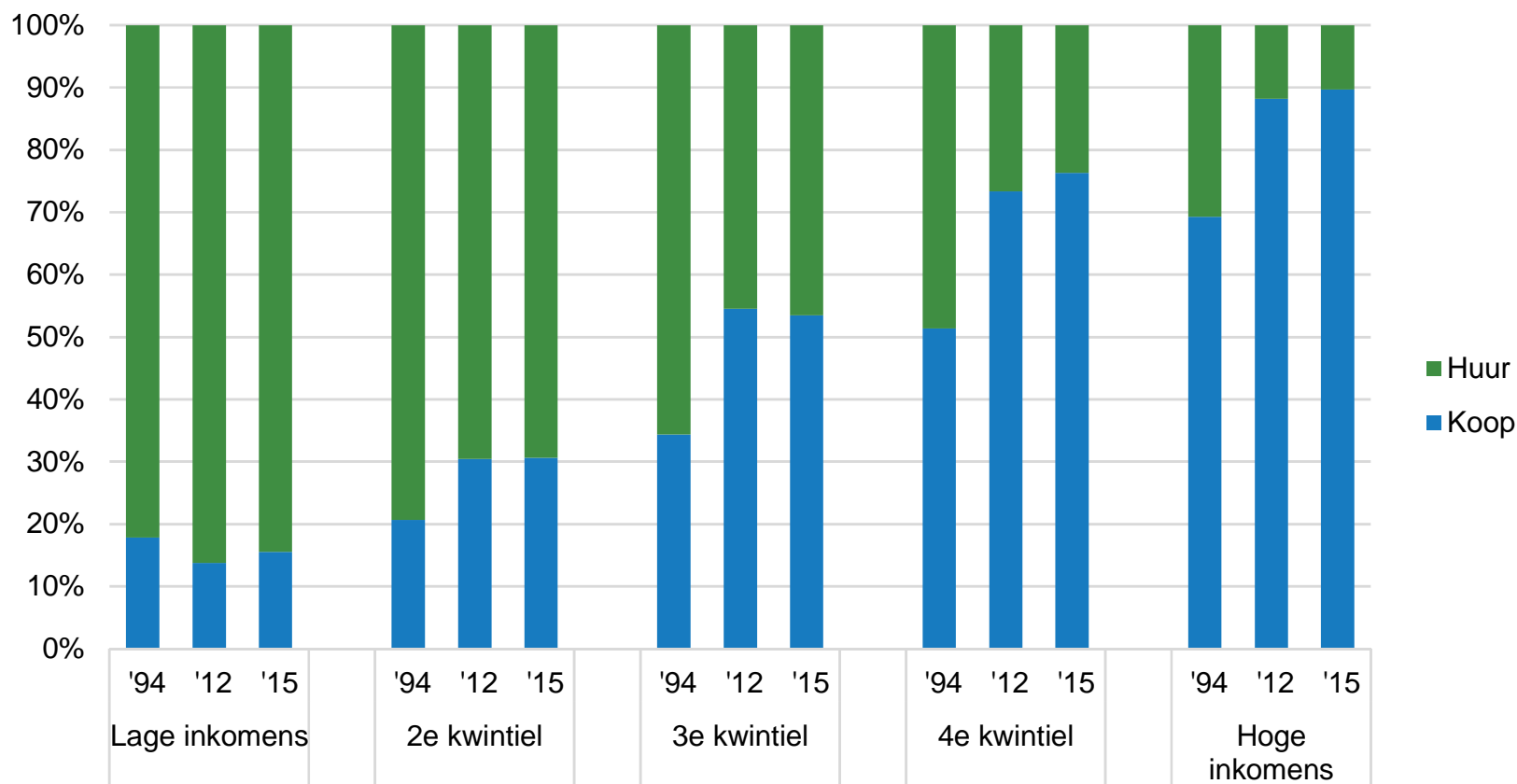
Bron: WoON

# Huishoudens: huur & koop naar inkomen

## Huur steeds meer domein laagste inkomens

### Mede als gevolg van toename alleenstaanden

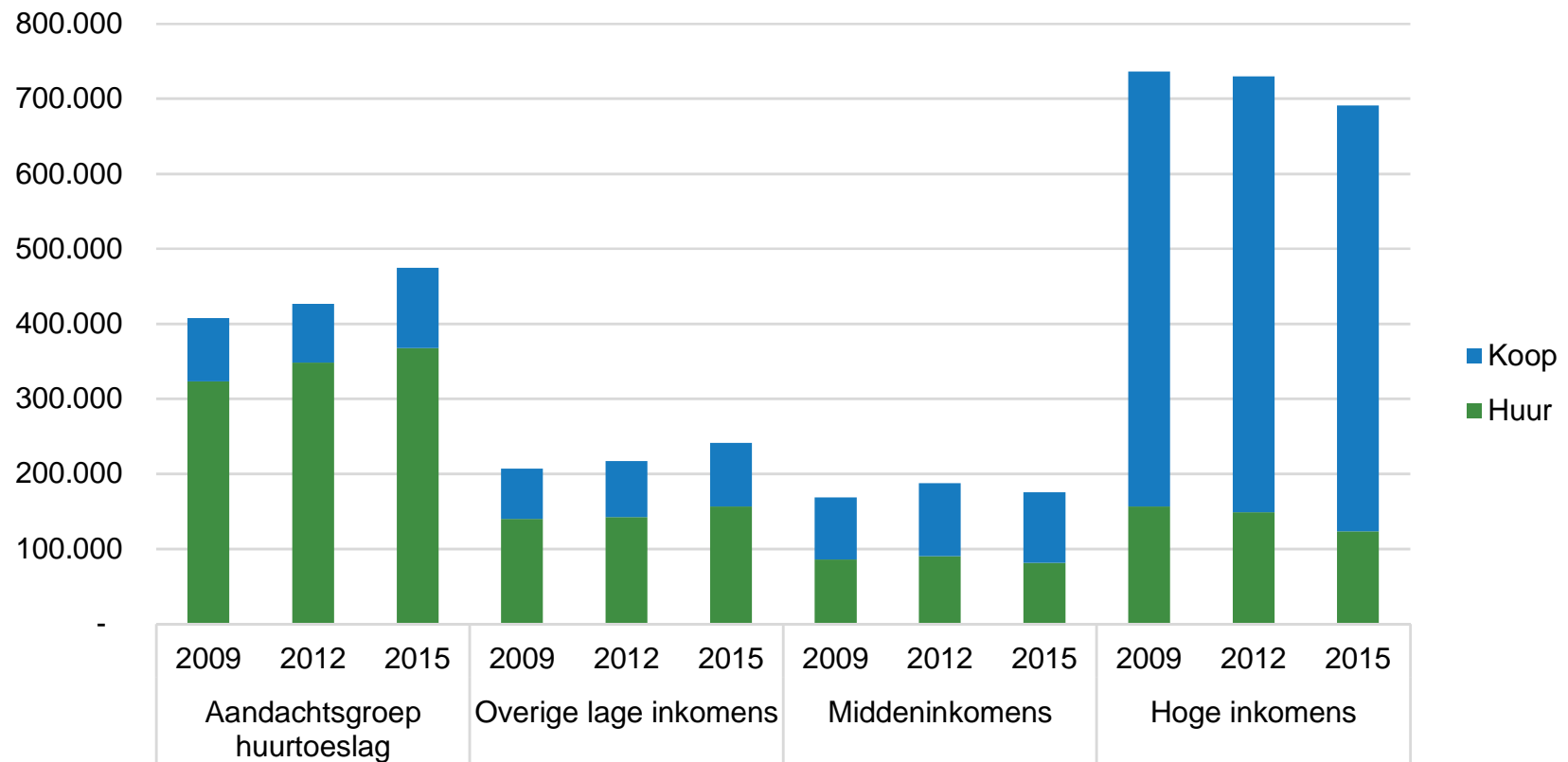
(percentage alleenstaand in huur: 1994: 40% > 2015: 53%)



Bron: WoON

# Huishoudens: doelgroepen huurbeleid

## Sterke toename lage inkomensgroepen (HT en IAH) - ook in huur



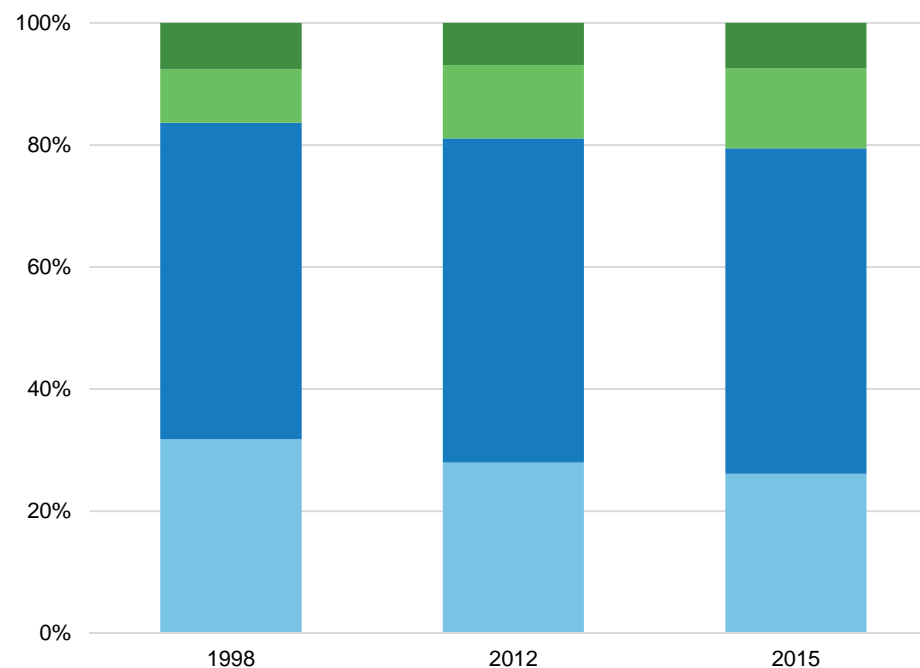
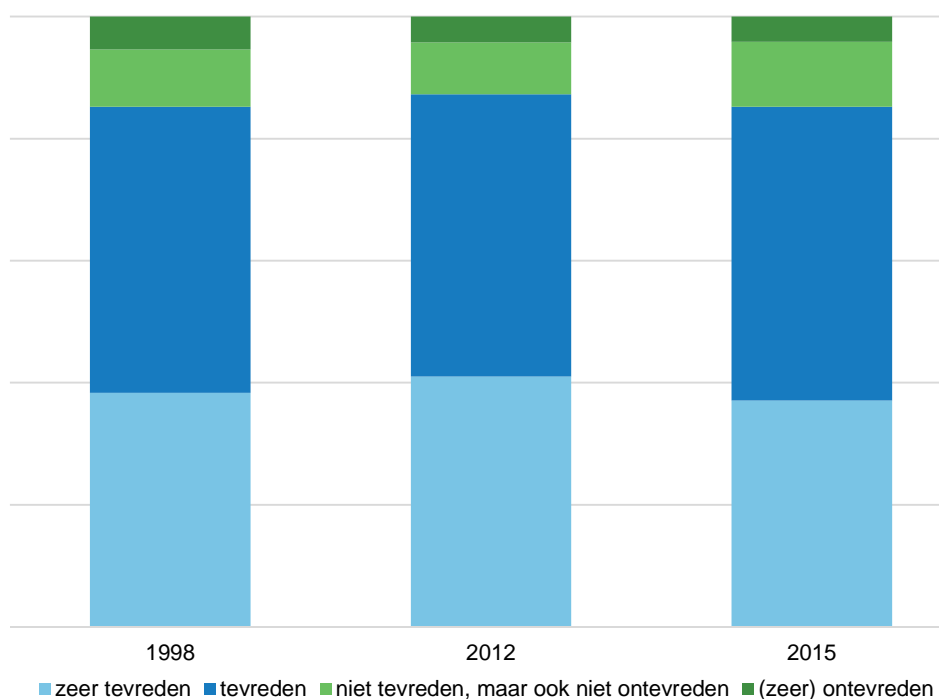
Bron: WoON

# Huishoudens: oordeel woning en woonomgeving

## Tevreden (nog steeds)

### Woning (85%)

### Woonomgeving (79%)



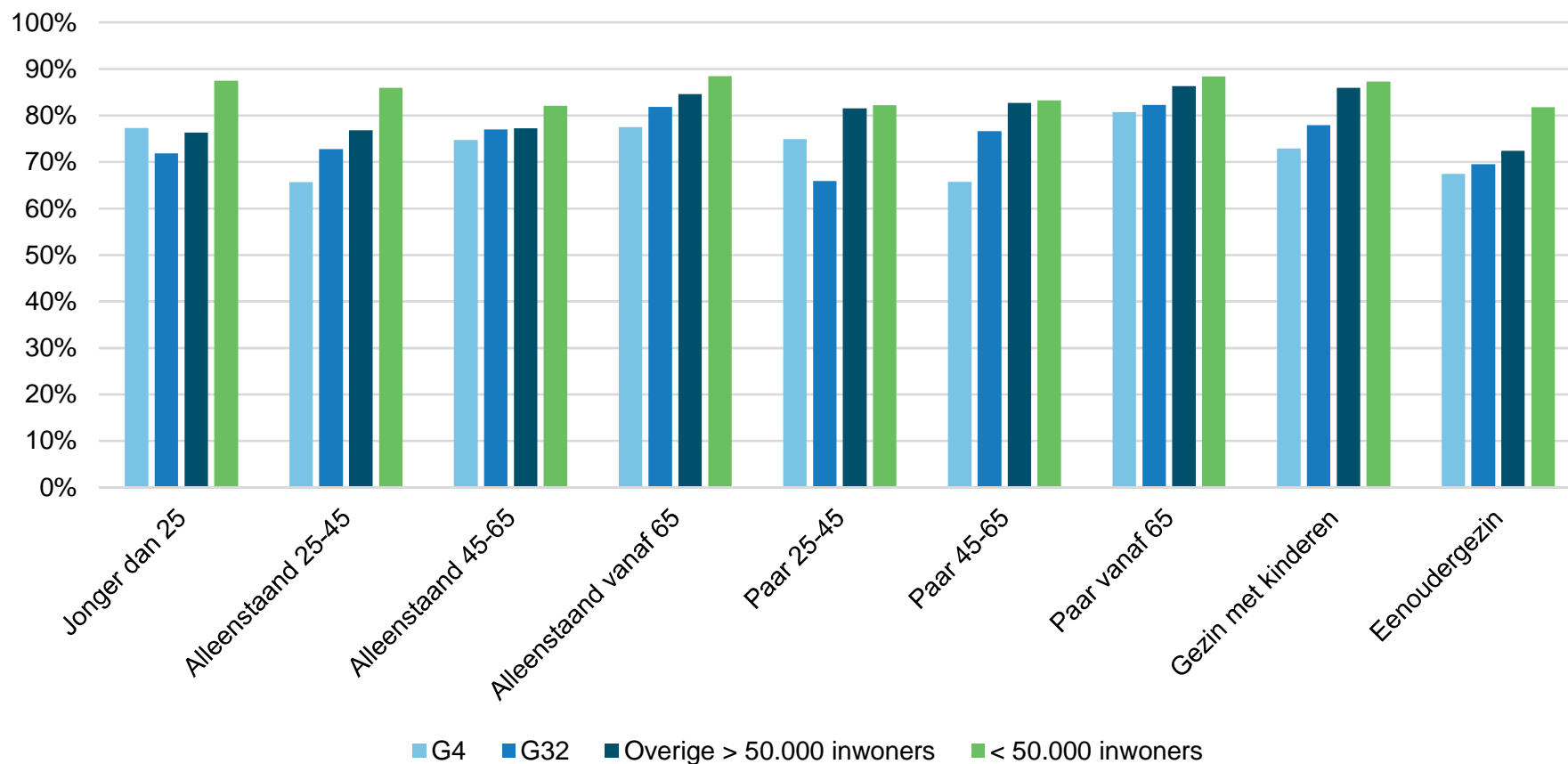
Bron: WoON



# Huishoudens: oordeel woning en woonomgeving

## Kleinere gemeente: meer huishoudens tevreden

### Eenoudergezinnen en alleenstaanden 25-45 minst tevreden



Bron: WoON

# Inhoud

1. Inleiding
2. Contouren van de woningmarkt
3. De woningvoorraad
4. Huishoudens in woningen
- 5. Inkomens en woonuitgaven**
6. Verhuizingen en verhuisplannen

## *Discussiepunten*

- Zijn de huur- en koopquotes gestegen/gedaald t.o.v. 2012?
- Is het aantal goedkope scheefwoners toe- of afgenomen t.o.v. 2012? En met hoeveel (%)?
- Wie geven het meest van hun inkomen uit aan wonen: huurders of eigenaren-bewoners?

## Woonuitgaven\*: huurders

Daling inkomen + stijging huren = toename quote  
(alle huishoudens, vooral eenoudergezinnen)

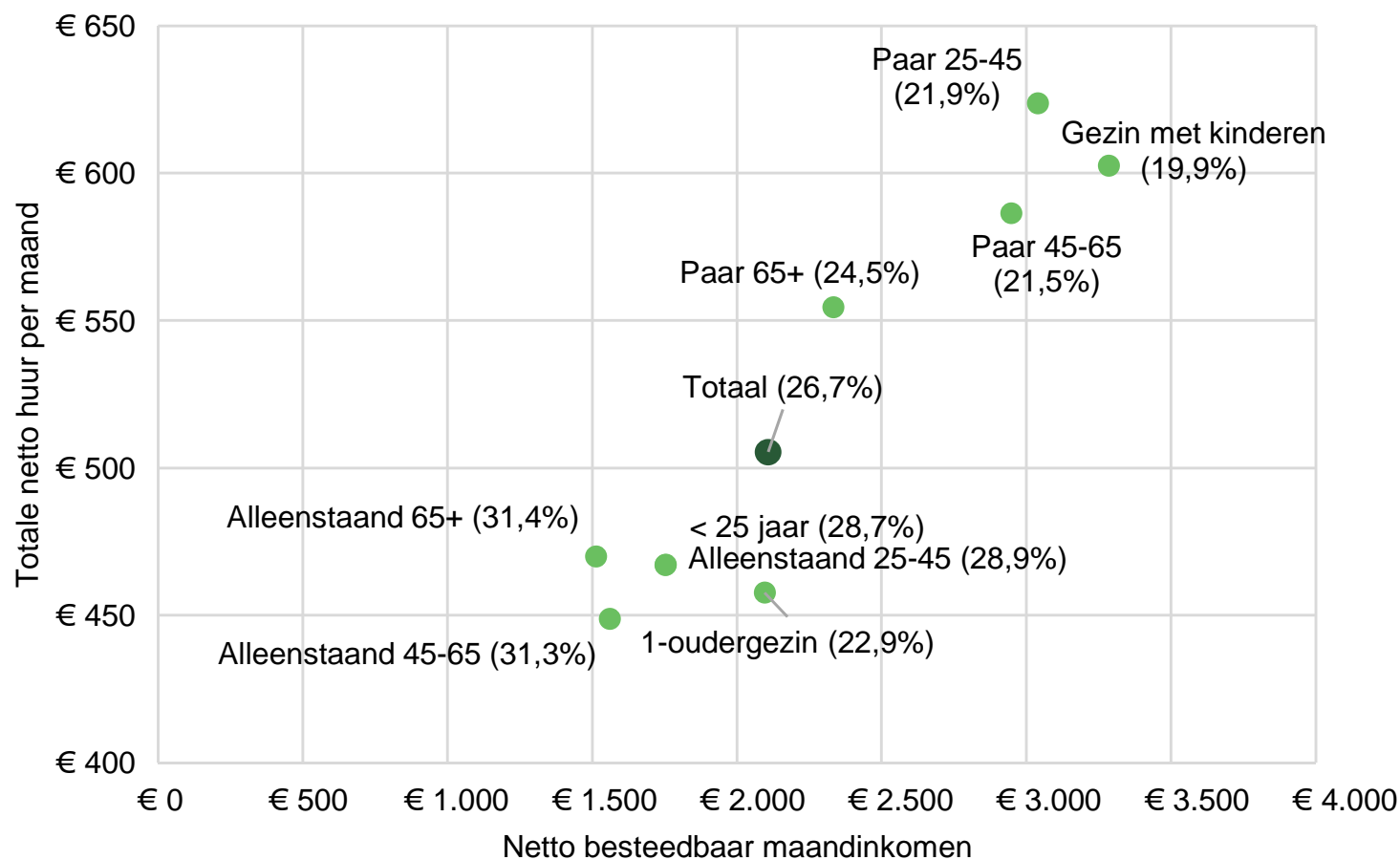
		2009	2012	2015	Vershil 2012-2015
Bruto huur	€	513 €	543 €	576	€ 32
Huurtoeslag	€	61 €	69 €	70	- € 1
Netto huur	€	452 €	474 €	505	€ 31
Bijkomende woonuitgaven	€	191 €	188 €	167	+ € -21
Netto woonuitgaven	€	644 €	662 €	672	€ 10
Netto besteedbaar inkomen	€	27.500 €	26.700 €	25.300	€ -1.400
Netto huurquote		21,9%	23,7%	26,7%	2,9%
Netto woonquote		31,7%	33,7%	36,1%	2,4%

*\*exclusief: inkomens < 90% sociaal minimum en huishoudens die geen huur betalen bedragen volgens prijspeil 2015*

Bron: WoON

# Woonuitgaven: huurquote huurders

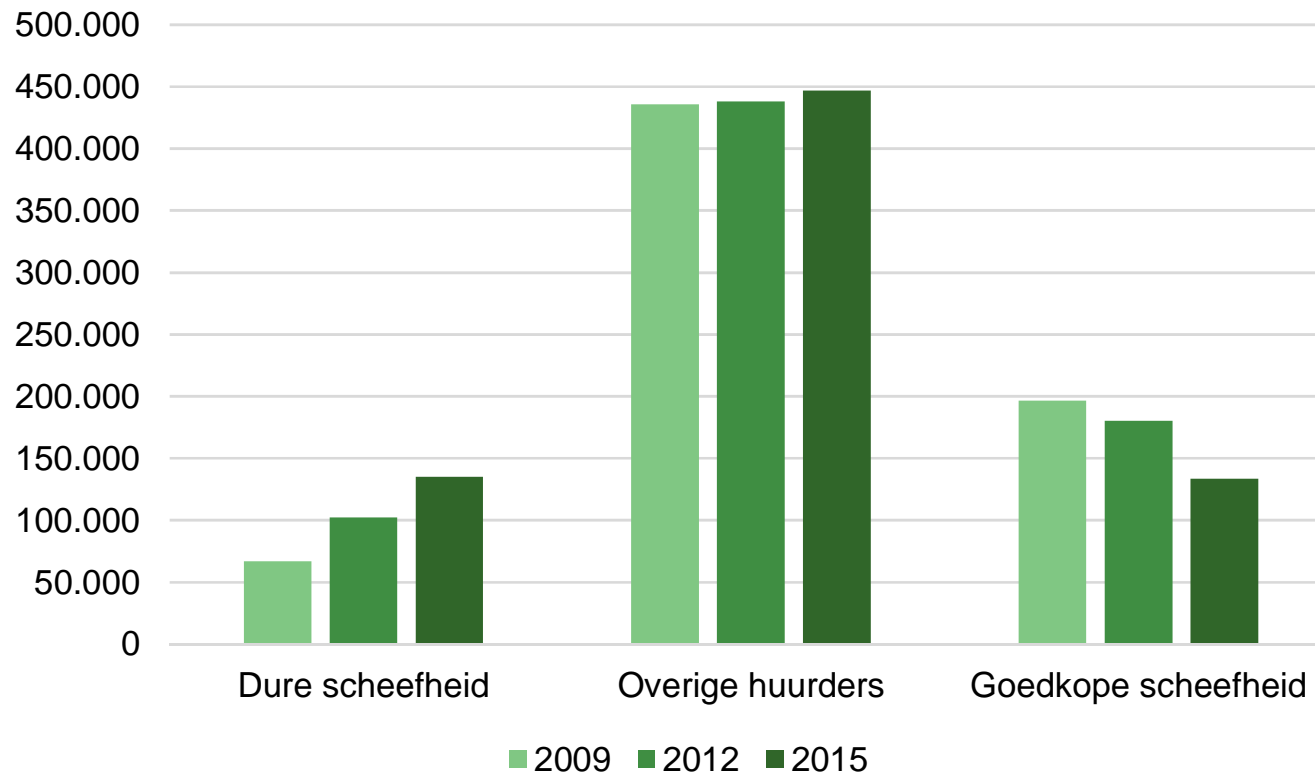
## Alleenstaanden hoogste quotes (lagere 'overige uitgaven')



Bron: WoON

## Woonuitgaven: doelgroepen huurbeleid

afname goedkope scheefheid (IAH 2/3 < lib.) -25%  
toename dure scheefheid (HT > aftop.) +30%



Bron: WoON

# Woonuitgaven\*: eigenaren-bewoners

## daling inkomen + afname uitgaven = daling quote

	2009	2012	2015	verschil 2012-2015
Bruto hypotheekuitgaven	€ 773	€ 822	€ 712	€ -110
Bijkomende koopuitgaven	€ 42	€ 48	€ 51	€ 4
Onderhoudskosten	€ 197	€ 190	€ 155	+ € -35
Bruto koopuitgaven	€ 967	€ 1.004	€ 879	€ -125
Fiscaal effect	€ 224	€ 246	€ 209	- € -36
Netto koopuitgaven	€ 744	€ 758	€ 670	€ -89
Bijkomende woonuitgaven	€ 278	€ 268	€ 225	+ € -44
Netto woonuitgaven	€ 1.022	€ 1.027	€ 894	€ -132
Netto besteedbaar inkomen	€ 49.000	€ 47.600	€ 46.200	€ -1.400
Netto koopquote	21,2%	22,2%	20,1%	-2,1%
Netto woonquote	29,3%	30,1%	27,2%	-3,0%

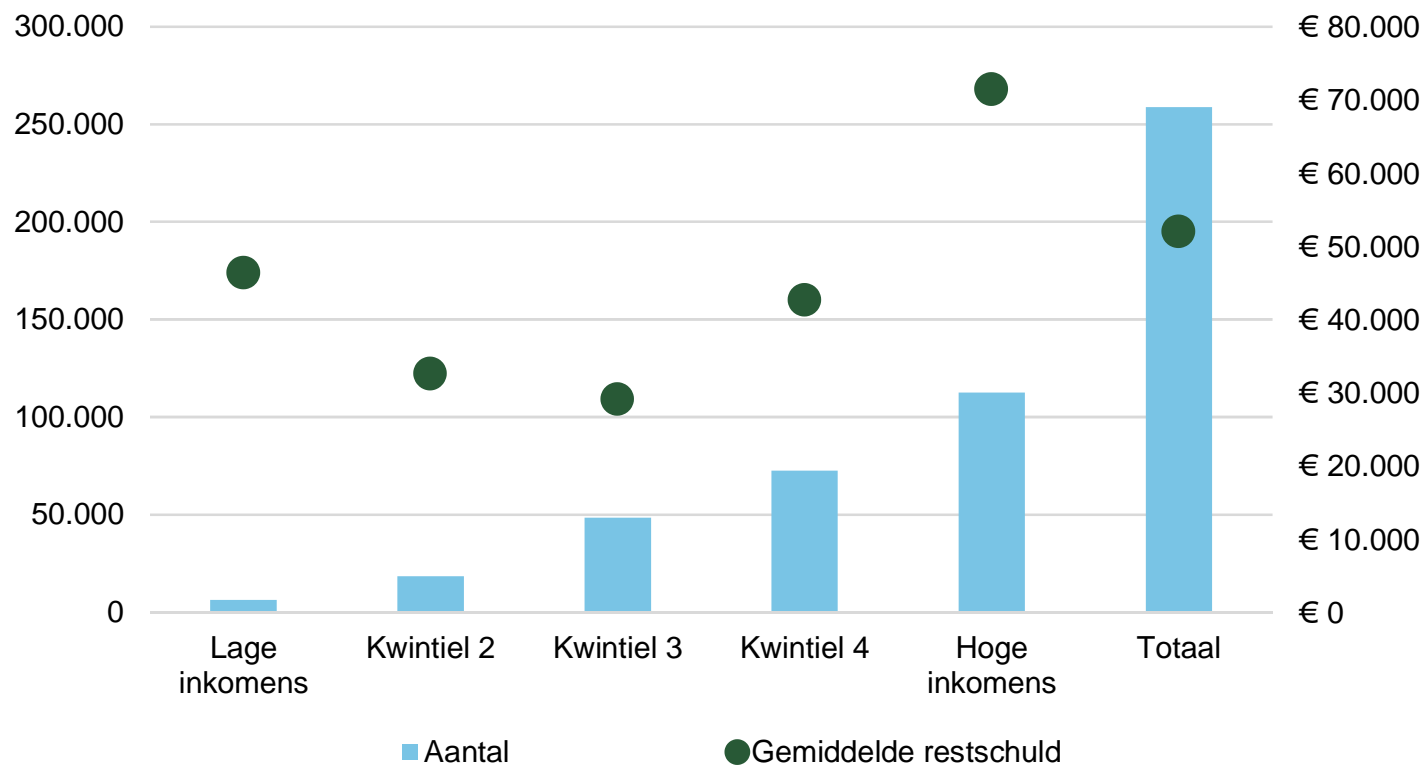
\*exclusief: inkomens < 90% sociaal minimum  
bedragen volgens prijspeil 2015

Bron: WoON

# Woonuitgaven: potentiële restschuld (2015\*)

## 250 duizend woningen onder water, gemiddeld €52.000

### hoge inkomens meeste potentiële restschuld



\*: WOZ-waarde 2014, + 1 jaar geïndexeerd

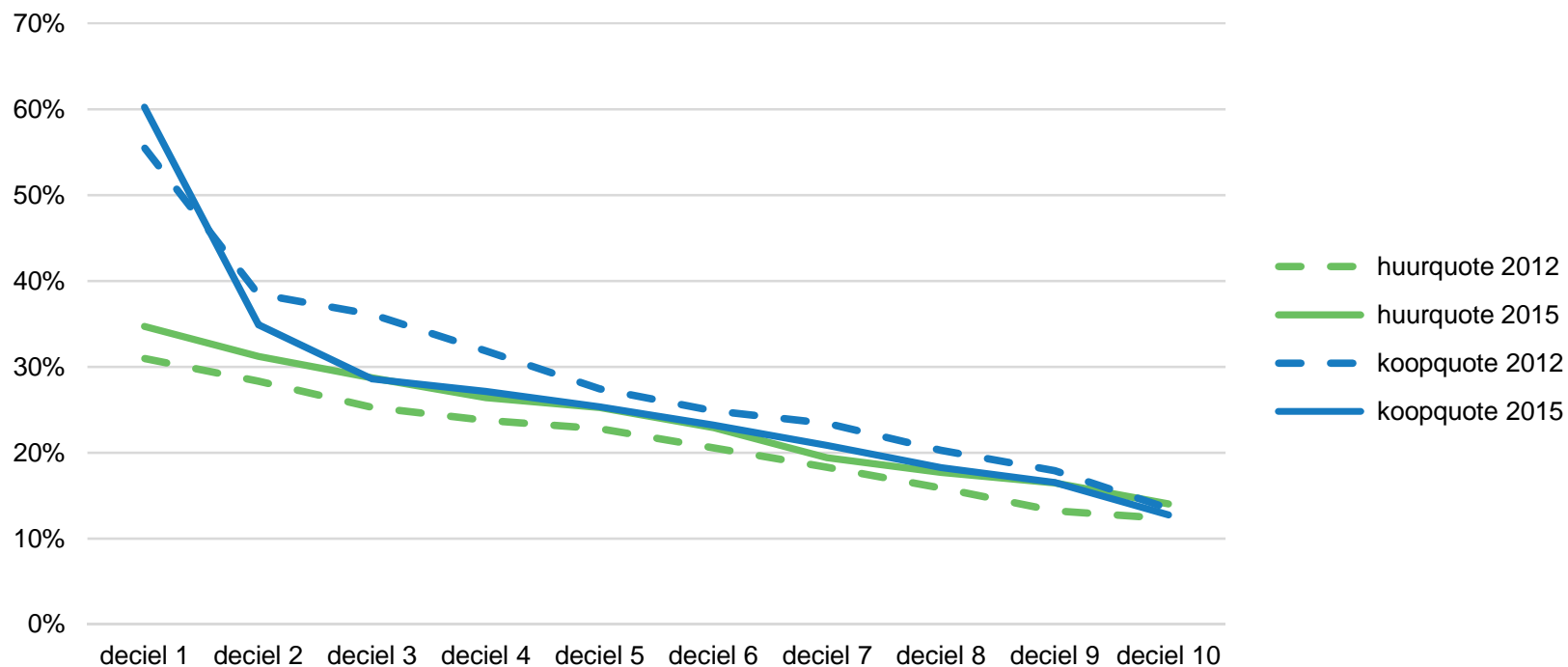
\*\* : Prijspeil 2015

Bron: WoON 2015

p2016-0013BB

pagina 22

# Woonuitgaven: huur- en koopquote vergeleken binnen zelfde inkomen, quotes even hoog in 2015



Bron: WoON



# Inhoud

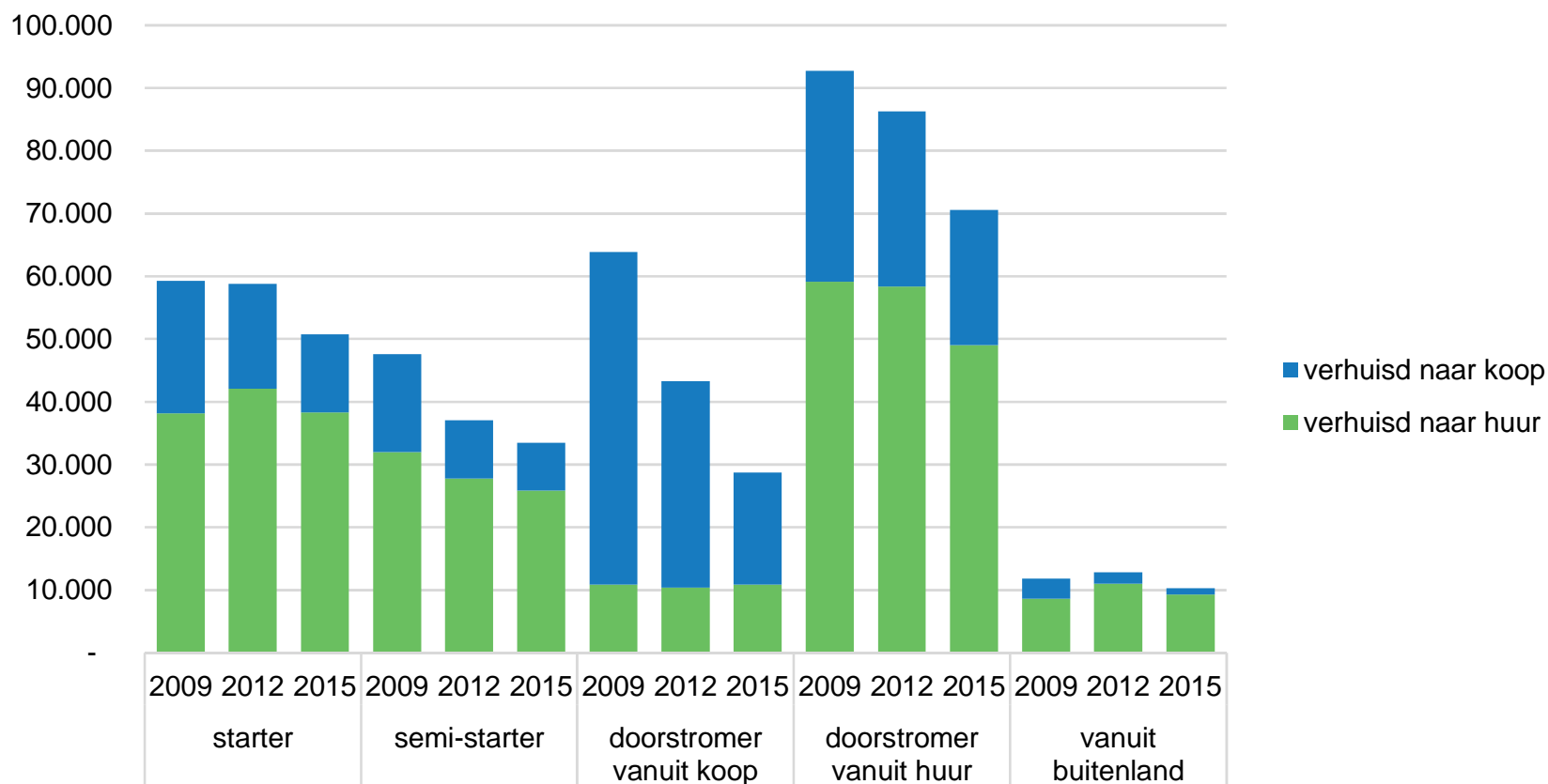
1. Inleiding
2. Contouren van de woningmarkt
3. De woningvoorraad
4. Huishoudens in woningen
5. Inkomens en woonuitgaven
- 6. Verhuizingen en verhuisplannen**

## *Discussiepunten*

- Er is minder verhuisd de afg. 2 jaar; welke verhuisstromen zijn meest afgenomen? (starter? van/naar koop? van/naar huur?)
- Willen mensen volgens WoON 2015 meer of minder verhuizen?
- Naar welk segment is nu de meeste vraag? (3 prijsklassen, huur/koop)

## WoON 2015: gerealiseerde verhuisbewegingen

daling aantal verhuizingen: -44.000 (t.o.v. 2012), -81.000 (2009)  
vooral doorstroom naar koop; starters vinden (+/-) hun weg



# Verhuizingen: Verhuisredenen

## Samenhang hardheid <> realisatie

	(semi-)starters	doorstromer vanuit koop	doorstromer vanuit huur
Huwelijk / samenwonen	22%	5%	7%
Einde relatie	13%	10%	2%
Zelfstandig wonen	26%	0%	1%
Studie / werk	5%	3%	10%
Financieel	1%	7%	8%
Woning	7%	18%	21%
Woonomgeving	1%	7%	8%
Gezondheid	3%	6%	6%
Dichter bij familie/vrienden	3%	5%	10%
Anders	17%	38%	27%

**3 meest genoemde redenen per groep (m.u.v. 'anders')**

## WoON 2015: verhuishwensen

- Verhuisgeneigdheid is flink toegenomen, maar wel veel twijfelaars
  - Twijfel over verhuishwens: 57% eventueel/misschien
  - Twijfel over termijn: 55% weet het niet

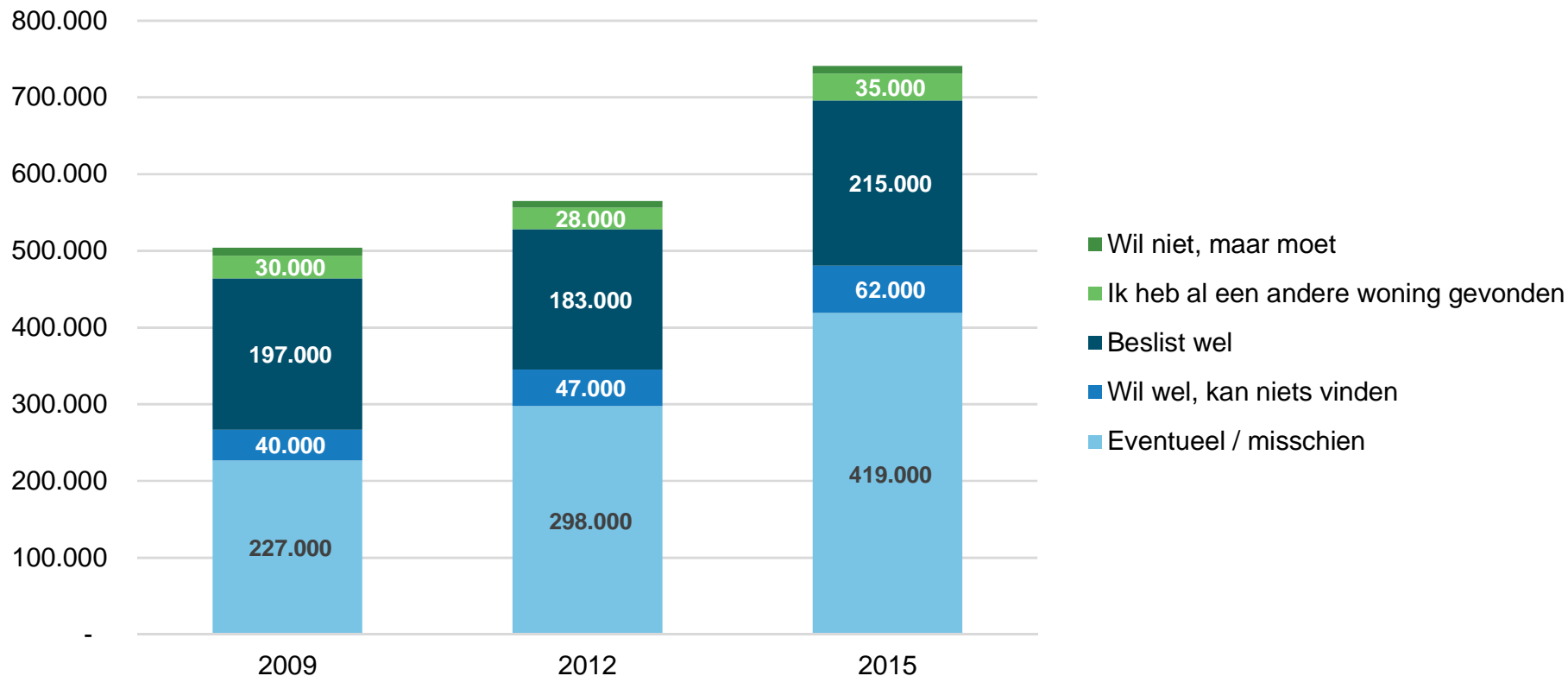
	2009	2012	2015
Verhuisgeneigd	504.000	566.000	740.000
In de markt	254.000	253.000	305.000

- 'Serieuze' vragers in de markt minder hard gegroeid

# Verhuiswensen: karakter en concreetheid

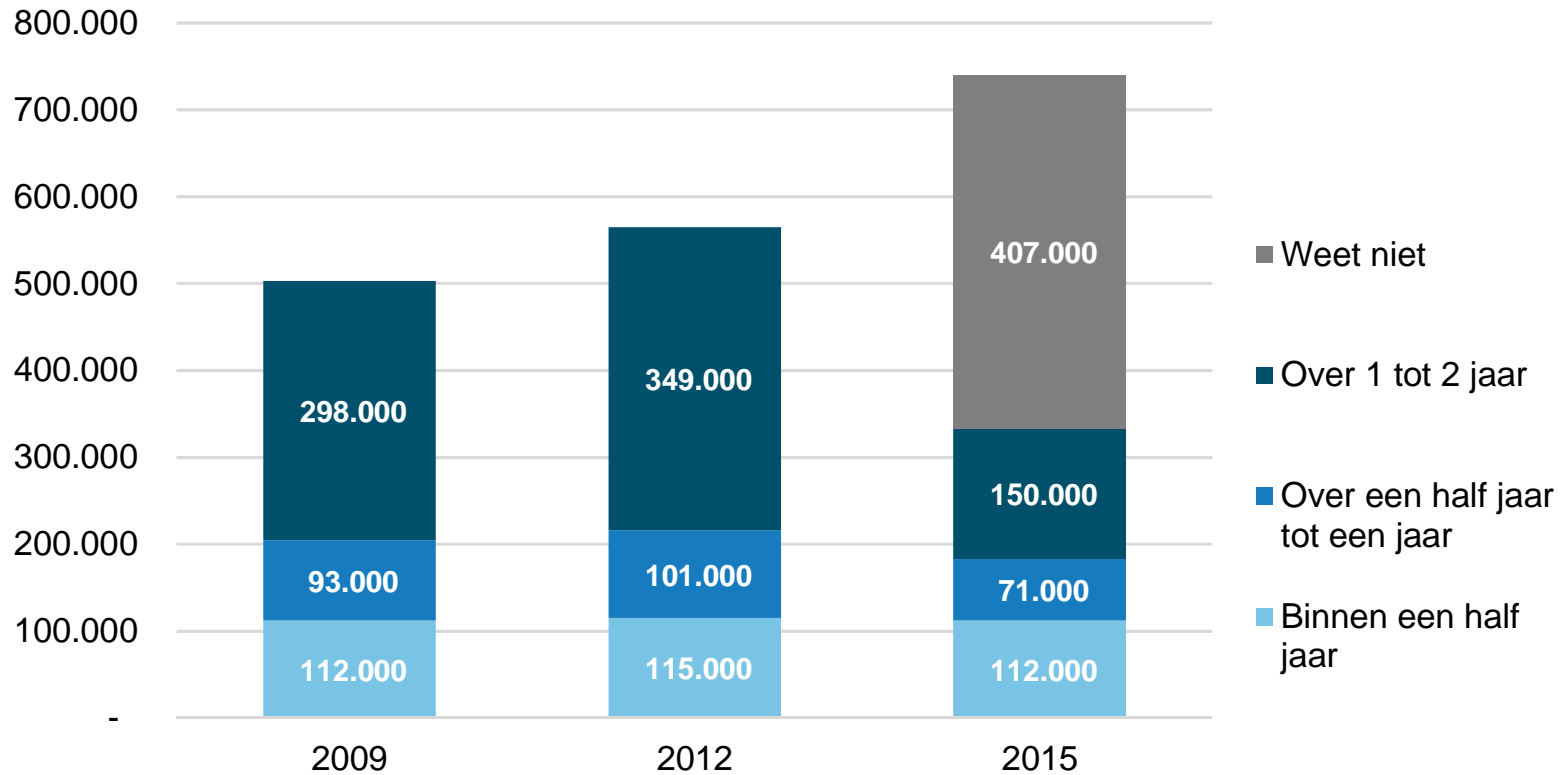
## Bijna 250.000 meer t.o.v. 2009 (+30%)

### > vooral meer 'twijfelaars'

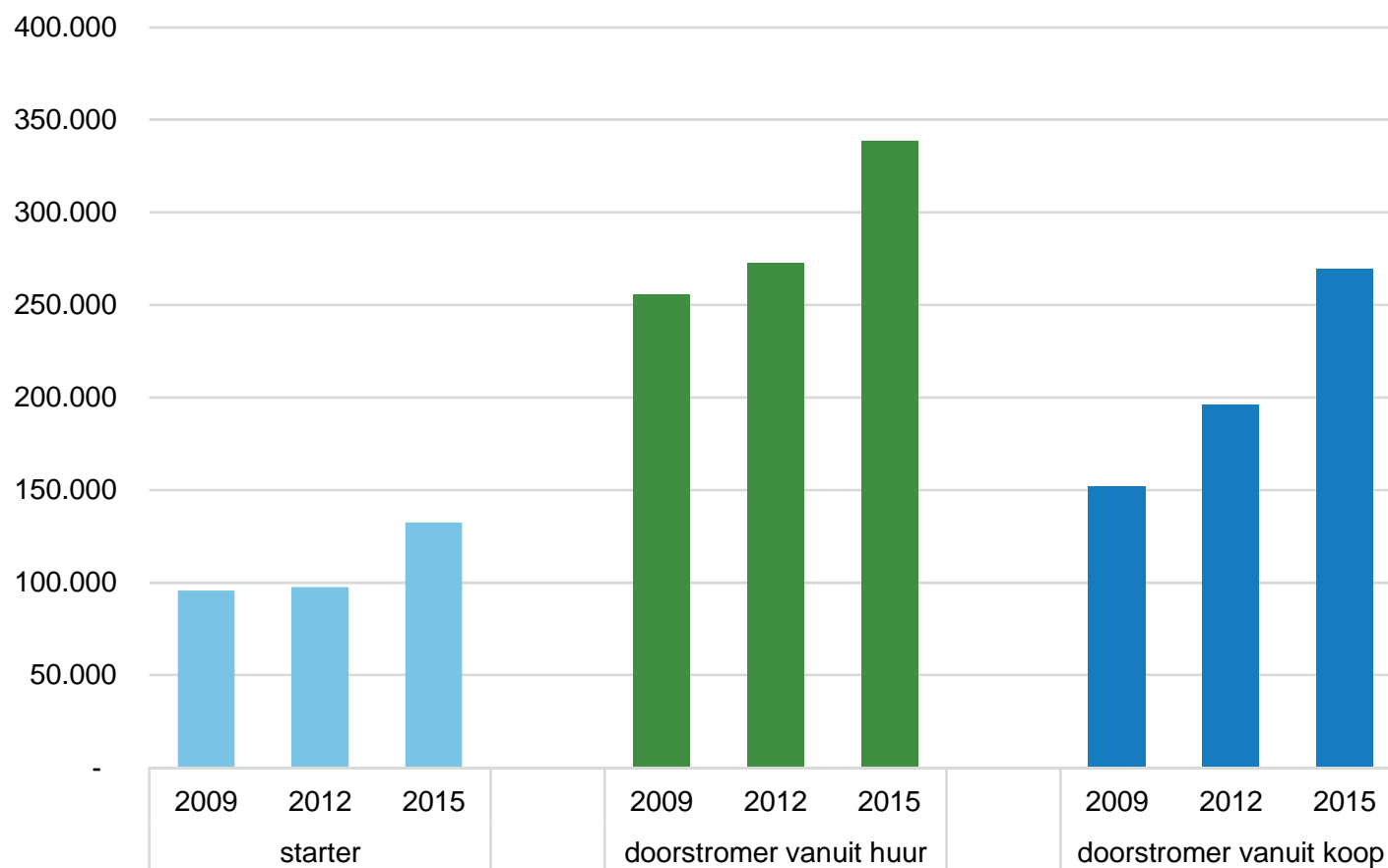


# Verhuiscwensen: karakter en concreetheid

## Vooral meer 'twijfelaars'



# Verhuiscwensen: positie op de woningmarkt toename in alle posities; vooral vanuit koop

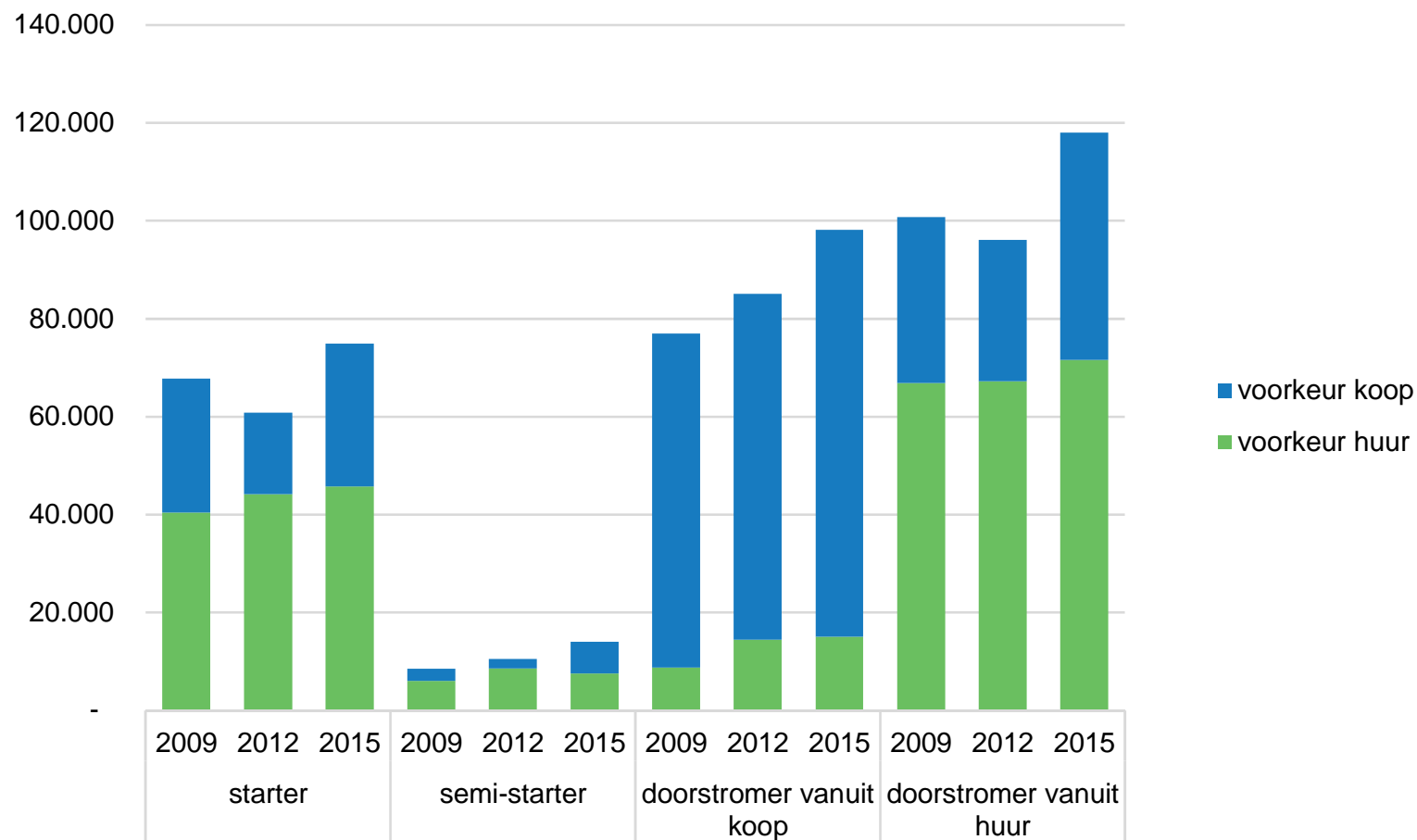


## Verhuiswensen: vragers in de markt 1 zoekactie ondernomen & op zoek naar een woning > minder (+20%)



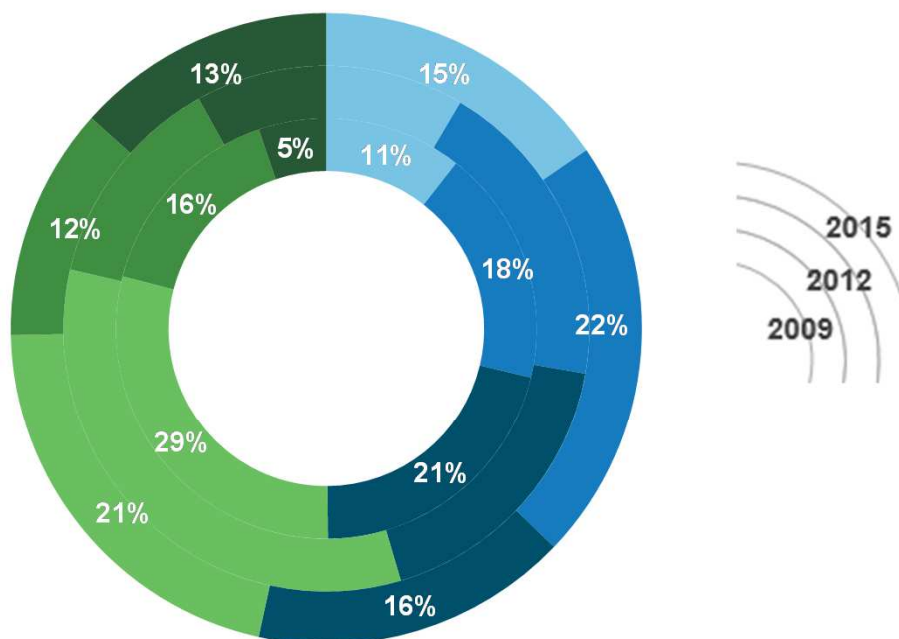


# WoON 2015: vragers in de markt toename vanuit en naar koop



## WoON 2015: voorkeuren (relatief)

groei: dure huur, koop < 180.000  
afname: huur < aftop, koop > 280.000  
oorzaken: vraag & voorraad



- koop < € 180.000
- koop € 180.000 - € 280.000
- koop > € 280.000
- huur < aftoppingsgrens
- huur aftoppingsgrens - liberalisatiegrens
- huur > liberalisatiegrens

## WoON 2015: voorkeuren starters en 65-plussers (relatief)

starters: toename vrije sector huur & goedkope koop, afname vraag tot aftoppingsgrens

65+’ers: zelfde verschuivingen binnen vraag naar huur

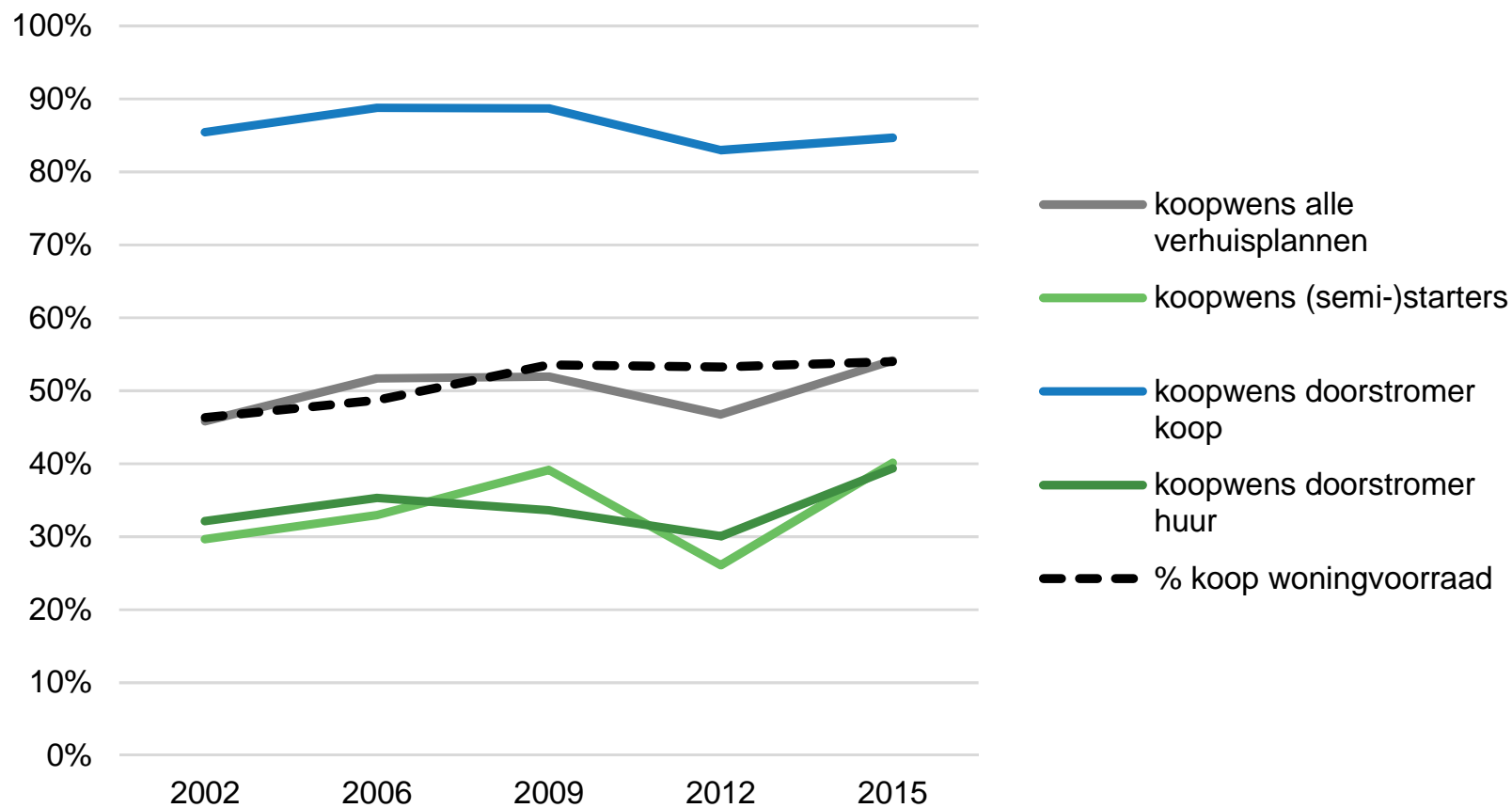
### Starters

	2009	2012	2015
Koop < 180 dzd	20%	<b>14%</b>	<b>20%</b>
Koop 180 – 280 dzd	17%	12%	15%
Koop > 280 dzd	3%	2%	3%
Huur tot aftoppingsgrens	42%	<b>50%</b>	<b>37%</b>
Huur tussen aftoppings- en liberalisatiegrens	14%	15%	10%
Huur boven liberalisatiegrens	4%	<b>6%</b>	<b>15%</b>

### 65-plussers

	2009	2012	2015
Koop < 180 dzd	2%	<b>3%</b>	<b>8%</b>
Koop 180 – 280 dzd	7%	8%	10%
Koop > 280 dzd	16%	19%	16%
Huur tot aftoppingsgrens	24%	<b>35%</b>	<b>22%</b>
Huur tussen aftoppings- en liberalisatiegrens	37%	18%	19%
Huur boven liberalisatiegrens	16%	<b>17%</b>	<b>26%</b>

# Verhuiscwensen: voorkeuren vragers i/d markt

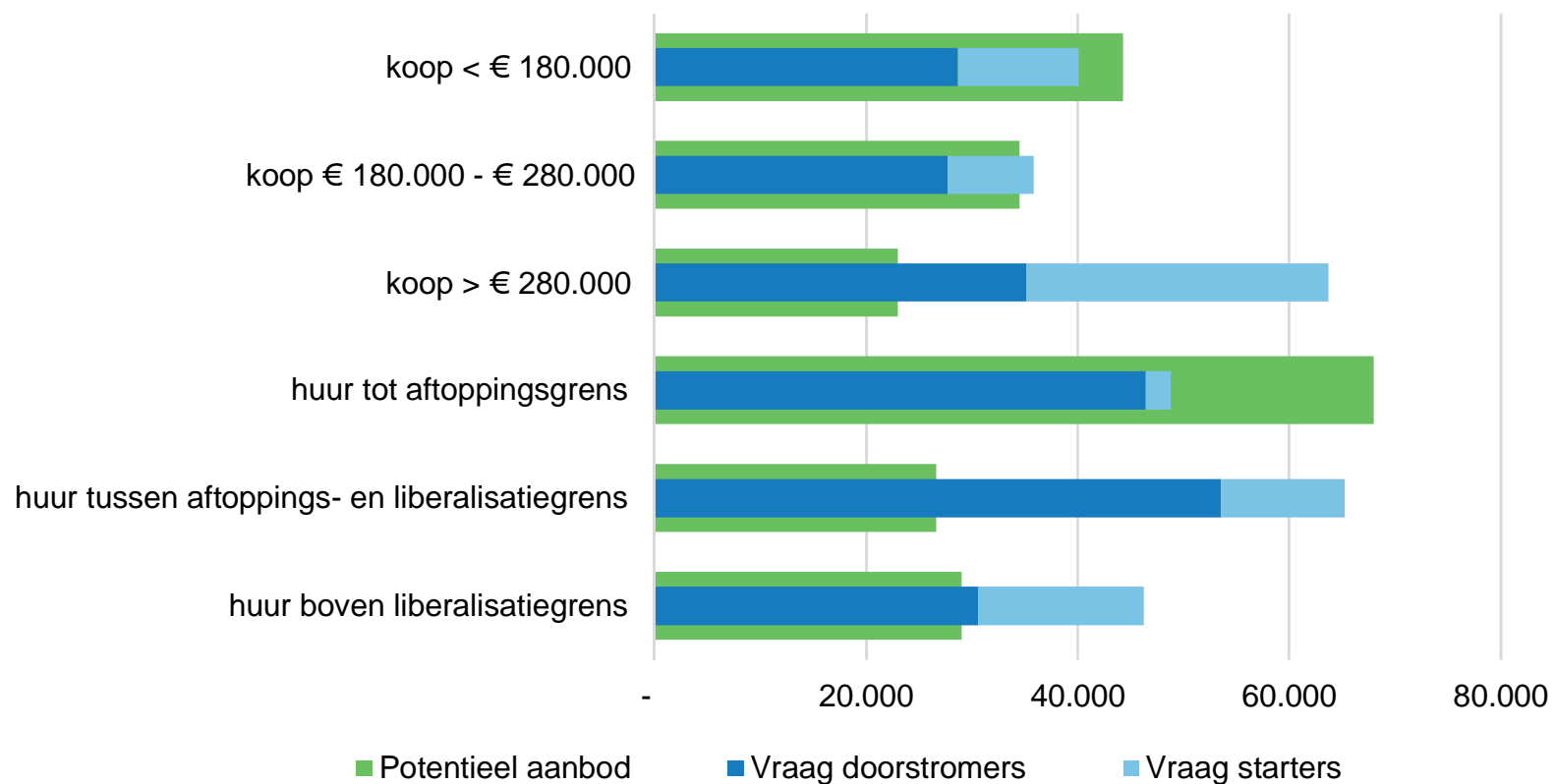


# WoON 2015: vraag en 'vrijkomend' aanbod

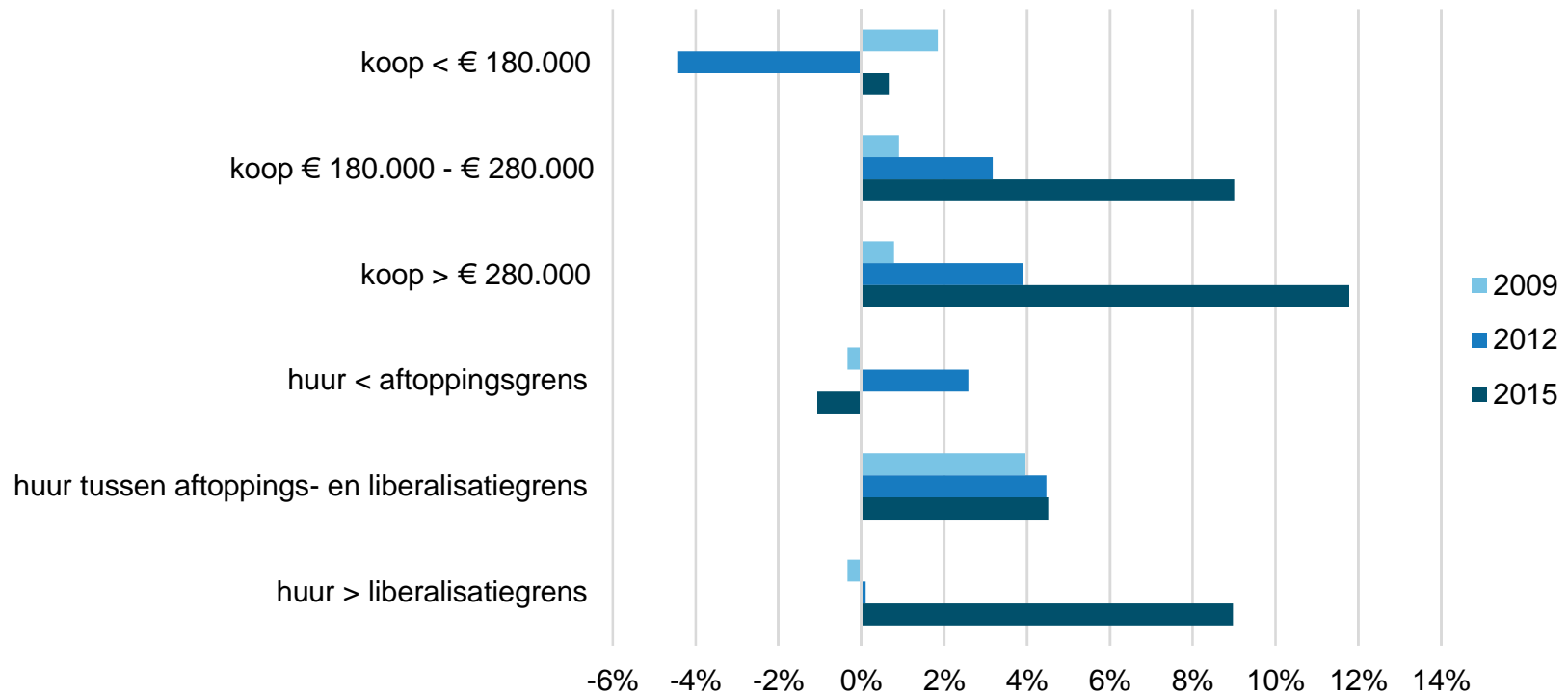
vraag: inclusief starters

aanbod: exclusief spontante verhuizers

verschil: potentie nieuwbouw



**WoON 2015: spanningsindicator = (vraag-aanbod)/voorraad**  
**Toename: koop > 180.000 & huur > liberalisatiegrens**  
**Ontspanning: huur < aftoppingsgrens**



Vragen?  
Meer weten?



[www.rijksoverheid.nl/woon](http://www.rijksoverheid.nl/woon)

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