



Seminar WoON2021

28 september 2022



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Wonen langs de meetlat

Resultaten van het WoonOnderzoek
Nederland 2021

Lees verder



Presentatie en brainstorm WoON 2021 bij NEPROM

Michael Stuart-Fox, Tom Kleinepier en Berry Blijie
(ABF Research)

28 september 2022

(1) Presentatie WoON 2021

- Huurders en hun woonsituatie
- Eigenaar-bewoners en hun woonsituatie
- Verhuisdynamiek op de woningmarkt
- Woningkwaliteit en woonbeleving
- Duurzaamheid en energie

(2) Brainstorm analyses WoON 2021 voor NEPROM

WoON 2021

- Ca. 46.700 respondenten in heel Nederland
- Zowel zelfstandige huishoudens als starters (thuiswonenden en op kamers)
- Veel registerdata gekoppeld, o.a. inkomens en woonlasten
- Zeer uitgebreide vragenlijst: bijna 1.000 variabelen!
- Focus op huishoudens in zelfstandige woningen

WoON 2021

- Afgenomen in augustus 2020 t/m september 2021
- Tijd van oplopende spanning, in koop en huur, en corona
- Meest recente ontwikkelingen niet meegenomen in WoON
 - Sterke stijging energieprijzen
 - Toename hypotheekrente
 - Toegenomen economische onzekerheden

Huurders en hun woonsituatie



2.1 Woonsituatie van huurders >



2.2 Woonlasten van huurders >



2.3 Ontwikkeling scheefheid onder huurders >



2.4 Tijdelijke huurcontracten >



2.5 Middenhuur en dure huur >



Woonlasten huurders

- Gemiddelde huur gestegen, o.a. door groei dure huur
- Lagere energielasten t.o.v. 2018, maar stijging in 2022 zit hier niet in!
- Stijging gemiddelde huurquote
- Daling gemiddelde woonquote

	2015	2018	2021	Verschil 2018-2021	
				Absoluut	Relatief
Bruto huur	€ 606	€ 631	€ 670	€ 39	6%
Huurtoeslag	€ 81	€ 98	€ 93	-€ 6	-6%
Netto huur	€ 525	€ 533	€ 578	€ 45	8%
Kosten energie en water	€ 133	€ 130	€ 109	-€ 21	-19%
Heffingen en belastingen (OPL)	€ 54	€ 54	€ 48	-€ 6	-12%
Netto woonuitgaven	€ 711	€ 716	€ 734	€ 18	2%
Netto besteedbaar inkomen	€ 2.252	€ 2.311	€ 2.453	€ 142	6%
Netto huurquote	25,6%	25,0%	25,6%	0,6%	2,3%
Netto woonquote	35,4%	34,5%	33,2%	-1,3%	-3,8%

* Alle jaren prijspeil 2021

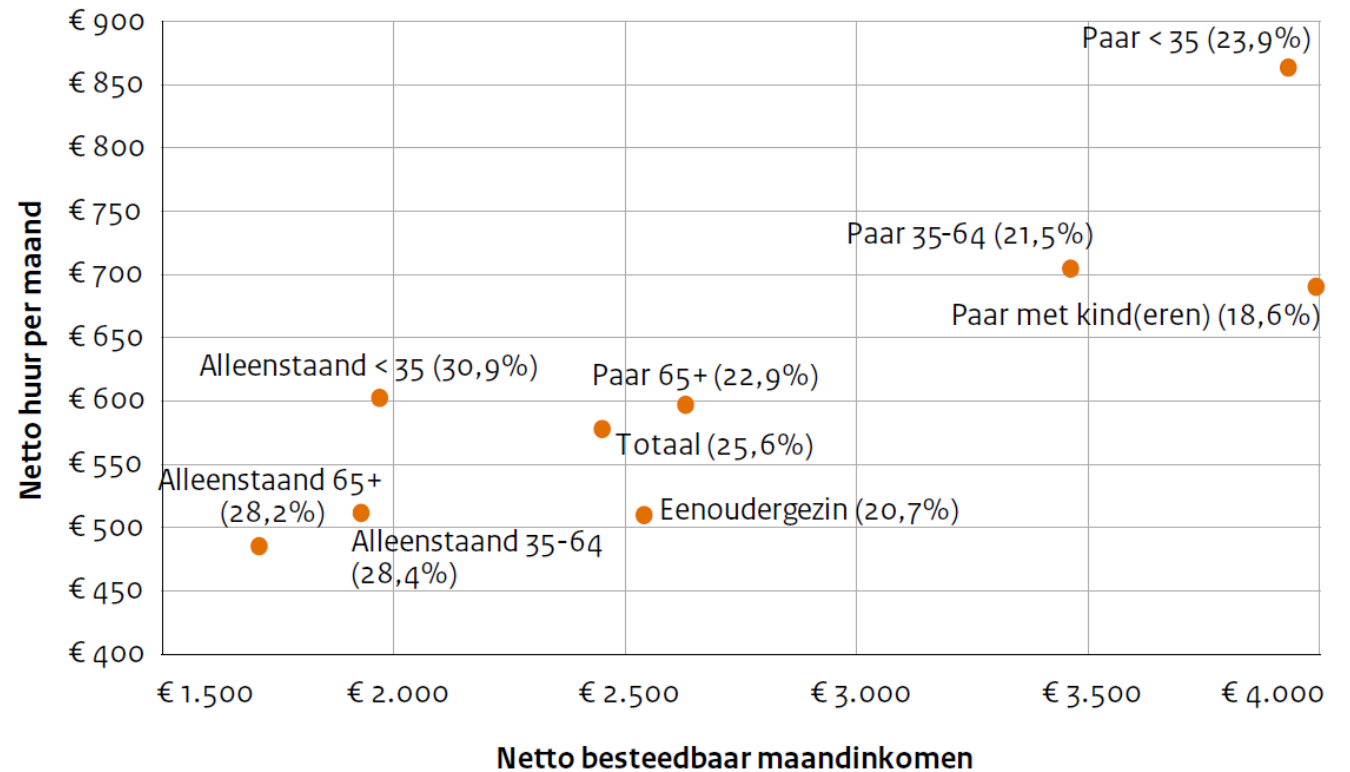
* Huurders vanaf 90% sociaal minimum

* Effecten Wet eenmalige huurverlaging 2021 zijn niet zichtbaar

Woonlasten huurders

- Hoogste gemiddelde huurquote bij jonge alleenstaanden: groep met relatief hoge huur versus inkomen
- Bij paren grotere verschillen tussen leeftijdsgroepen qua huur en inkomen
- Laagste gemiddelde huurquote bij paren met kind(eren)
- Ook eenoudergezinnen hebben relatief lage huurquote

Netto huur, inkomen en huurquote per type huishouden



Tijdelijke huurcontracten

- Nieuwe vragen in WoON 2021, weinig cijfers uit andere bronnen bekend
- In private huur ca. een op drie recent verhuisde huishoudens

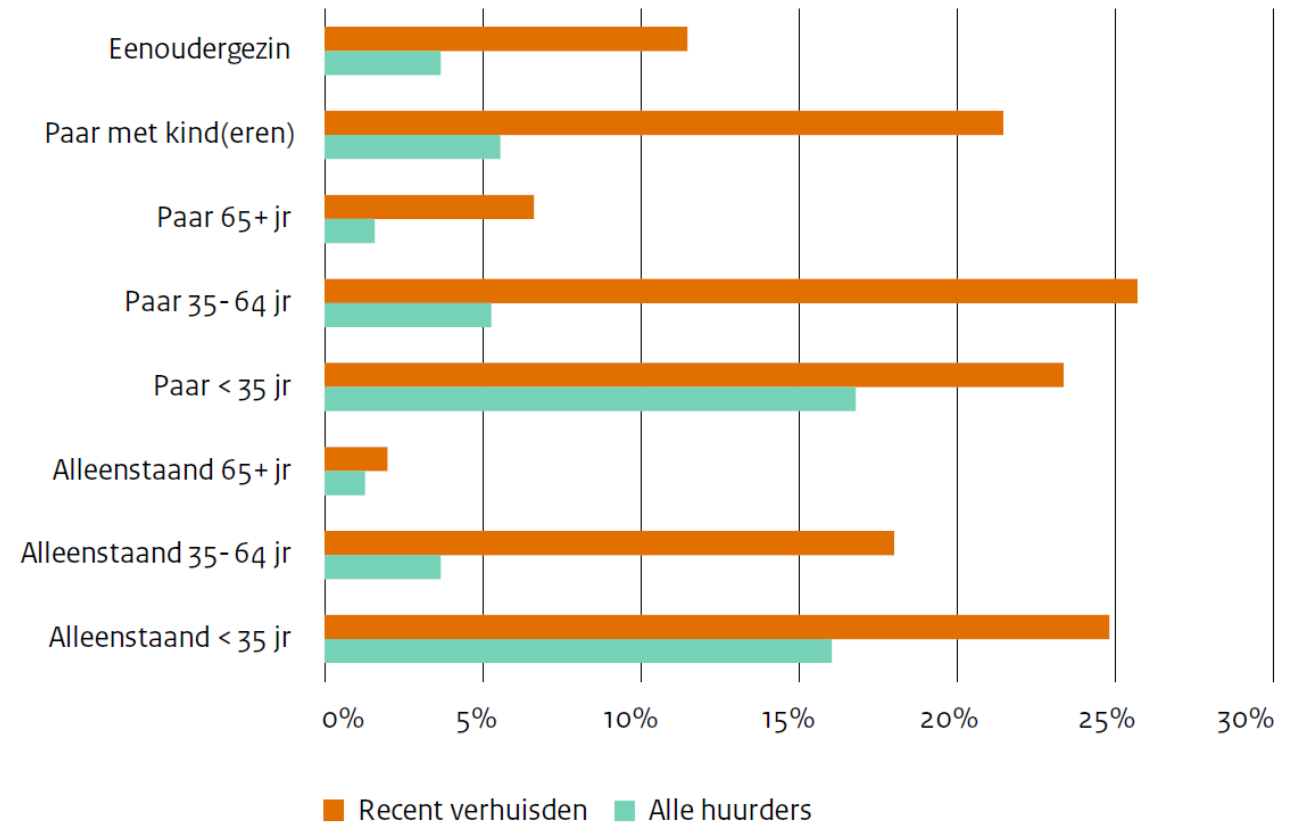
% huishoudens met tijdelijk huurcontract

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

Tijdelijke huurcontracten

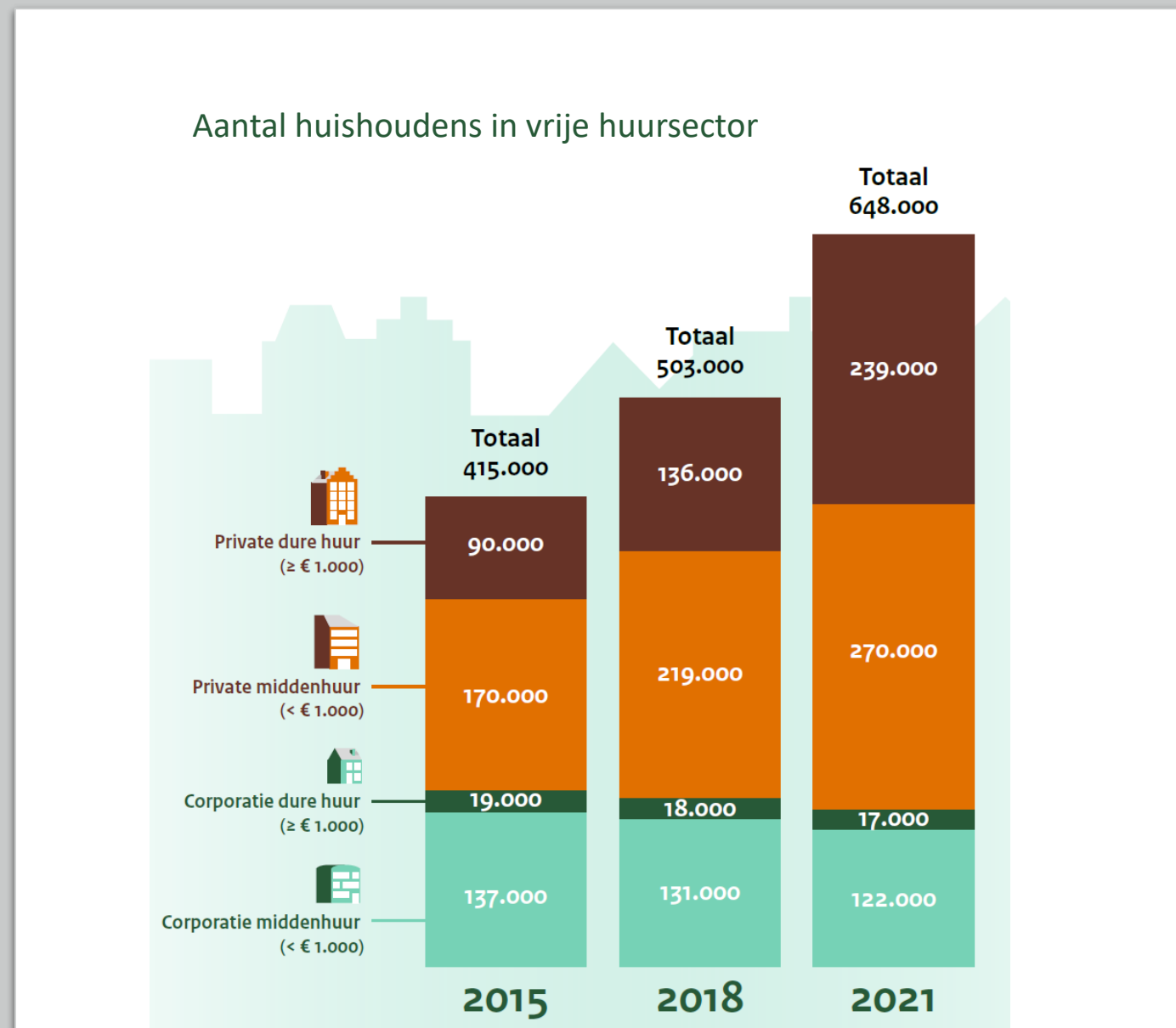
- Meest voorkomend bij jonge huishoudens
- Ook bij gezinnen komen tijdelijke contracten regelmatig voor

% huishoudens met tijdelijk huurcontract



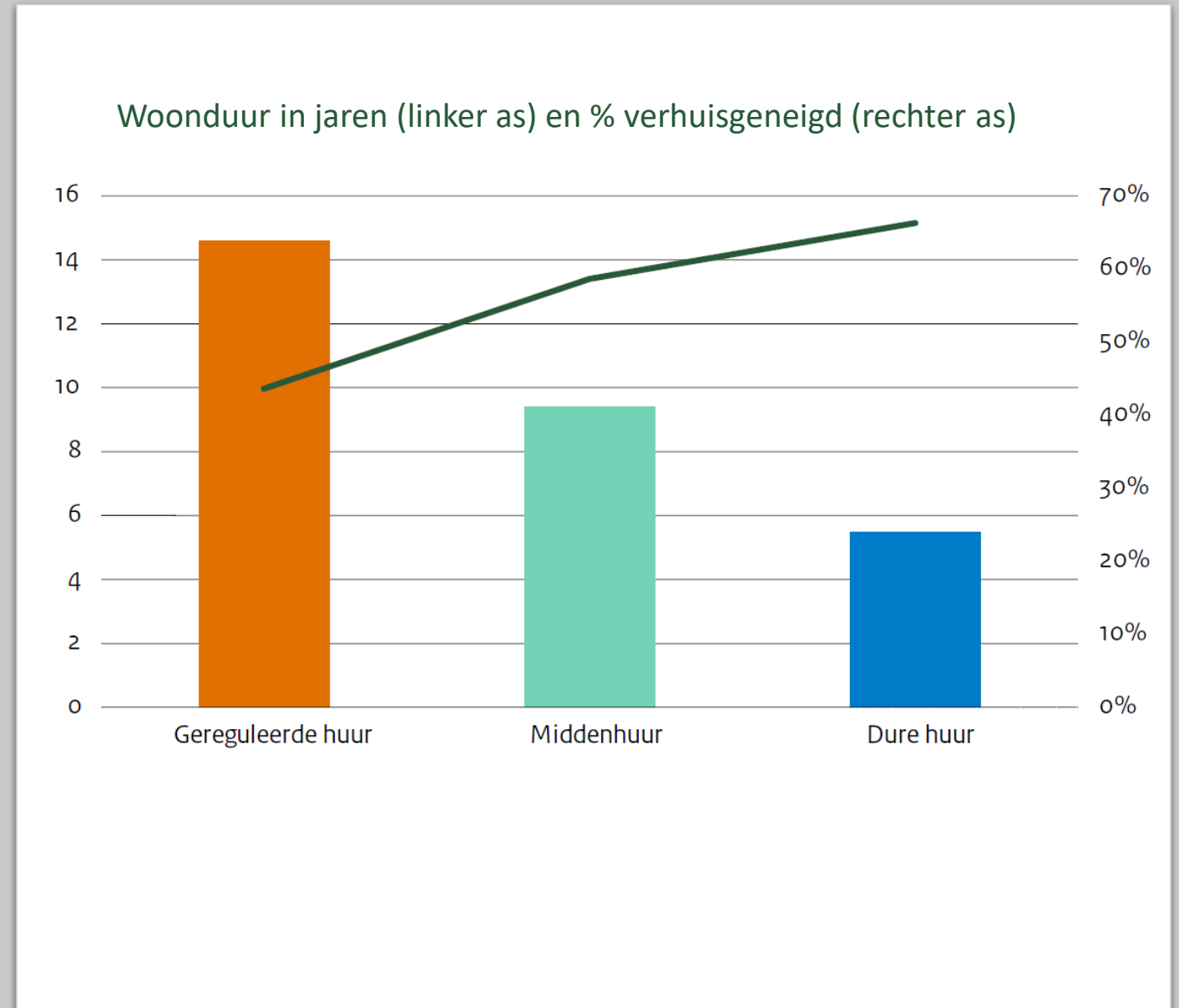
Midden- en dure huur

- Sterke groei aantal private huurwoningen in vrije huursector: buy to let, nieuwbouw en huurverhogingen
- Private middenhuur: + 24% (t.o.v. 2018)
- Private dure huur: + 76%
- Totale vrije huursector: + 29%
- Totale gereguleerde huur: -2%
- Private gereguleerde huur: -18%



Midden- en dure huur

- Verhuisdynamiek heel groot in vrije huursector
- Dure huur: 45% in afgelopen twee jaar verhuisd
- Dure huur: gemiddelde woonduur 5,5 jaar
- Dure huur: 66% verhuiscapabel, willen vaak naar koop (71%)



Eigenaar-bewoners en hun woonsituatie



3.1 Woonsituatie van eigenaar-bewoners ▶



3.2 Woonlasten van eigenaar-bewoners ▶



3.3 VvE's ▶



3.4 Koopstarters en -doorstromers ▶



Woonlasten eigenaar-bewoners

- Daling bruto hypotheekuitgaven door daling hypotheekrente
- Door oversluitingen hebben ook zittende woningeigenaren geprofiteerd
- Door lagere rente ook forse daling van het gemiddeld belastingeffect
- Stijging inkomens en daling lasten leiden tot lagere koop- en woonquotes
- Bij recent verhuisde eigenaren zijn woonlasten aanmerkelijk hoger

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

* Alle jaren prijspeil 2021

* Eigenaar-bewoners vanaf 90% sociaal minimum

Koopstarters

- Aantal starters en doorstromers uit huur naar koopwoning gedaald
- Mogelijk (mede) effect van stijgende koopprijzen
- Wel toename aantal doorstromers binnen koopsector

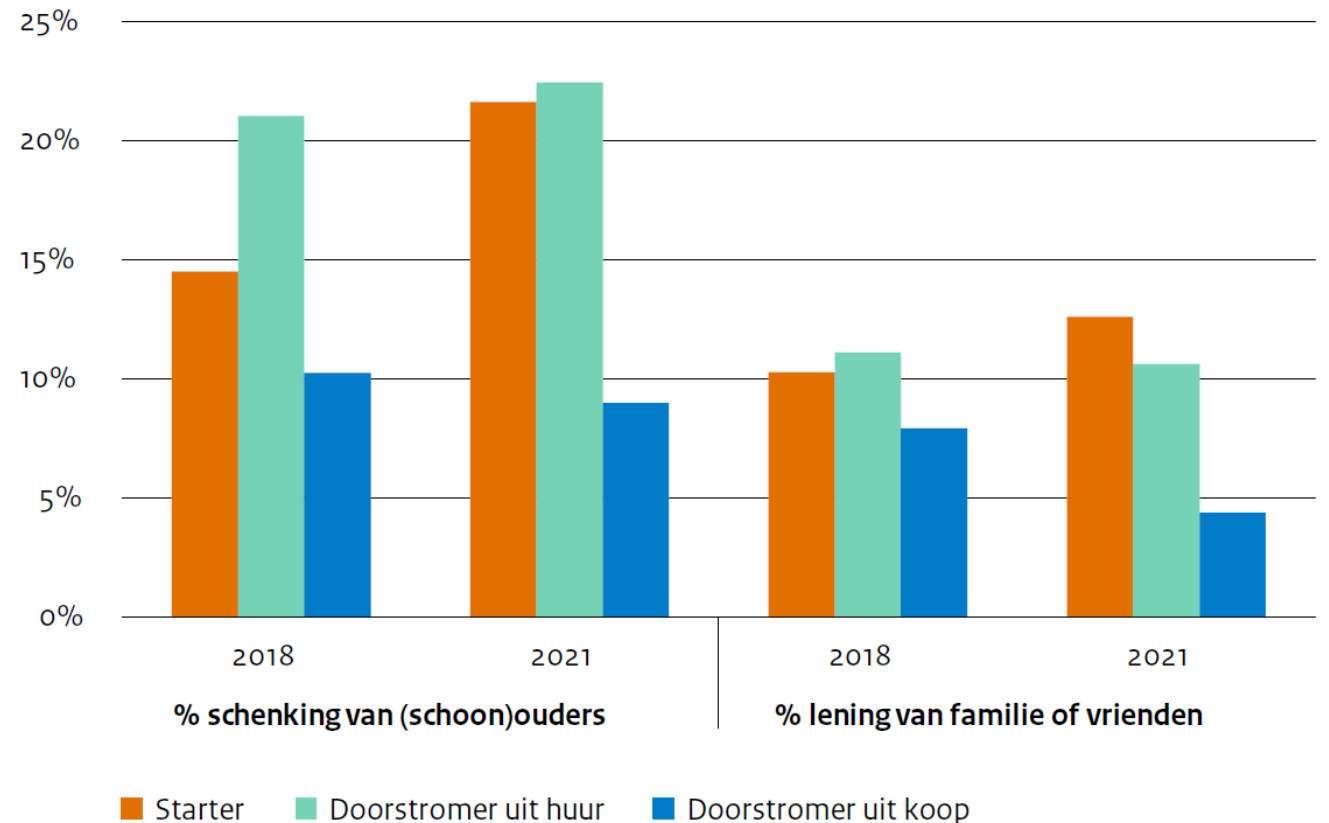
Aantal eigenaar-bewoners naar type verhuizing

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

Koopstarters

- Ruim een op de vijf koopstarters heeft schenking van ouders ontvangen
- Bij starters duidelijke toename t.o.v. 2018
- Leningen van familie/vrienden komen minder vaak voor

% verhuisde huishoudens dat schenking of lening heeft ontvangen

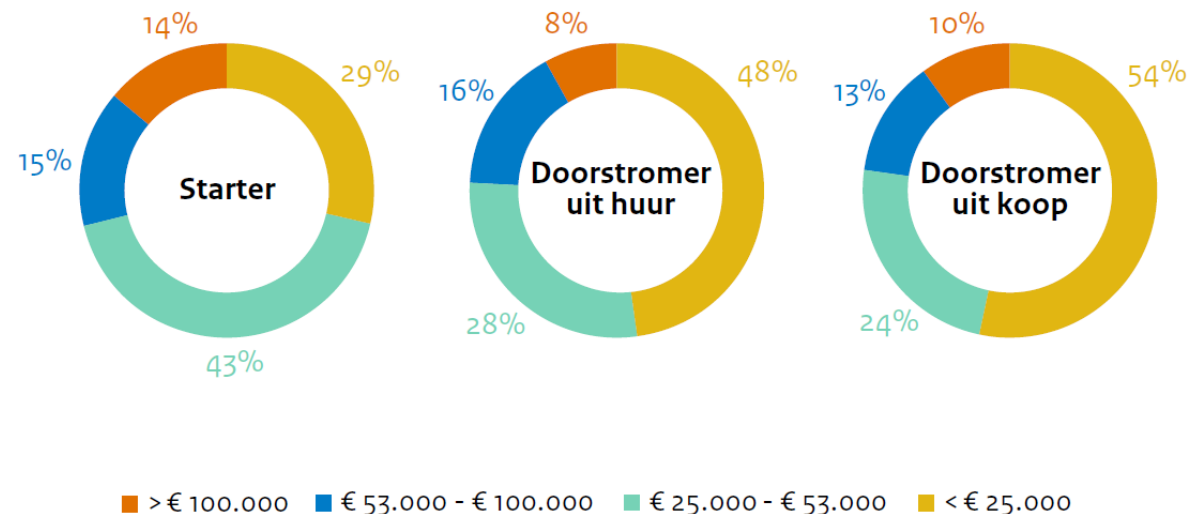


Koopstarters

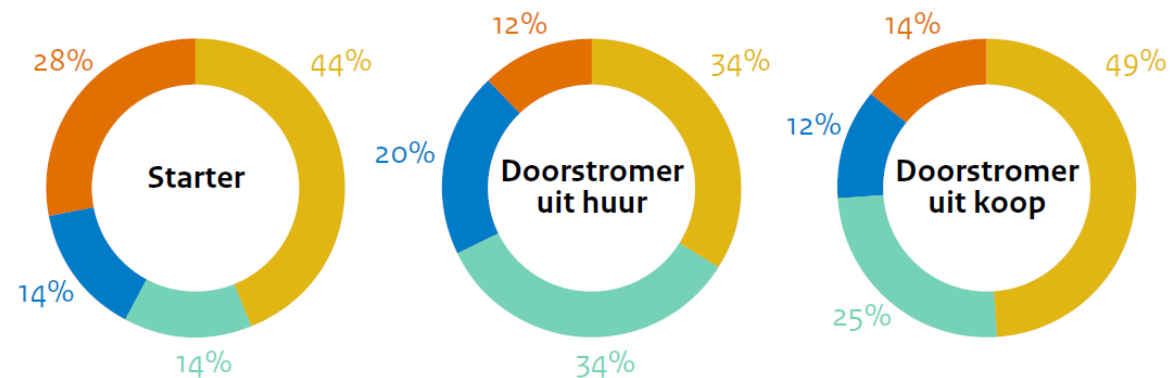
- Bijna drie op tien schenkingen bij starters zijn $\geq \text{€ } 100.000$
- Ruim drie op tien schenkingen bij doorstromers uit huur zijn $\geq \text{€ } 53.000$
- Dus ook veel kleinere schenkingen

Schenkingen naar omvang

2018



2021



Verhuisdynamiek op de woningmarkt



4.1 Recente verhuizingen



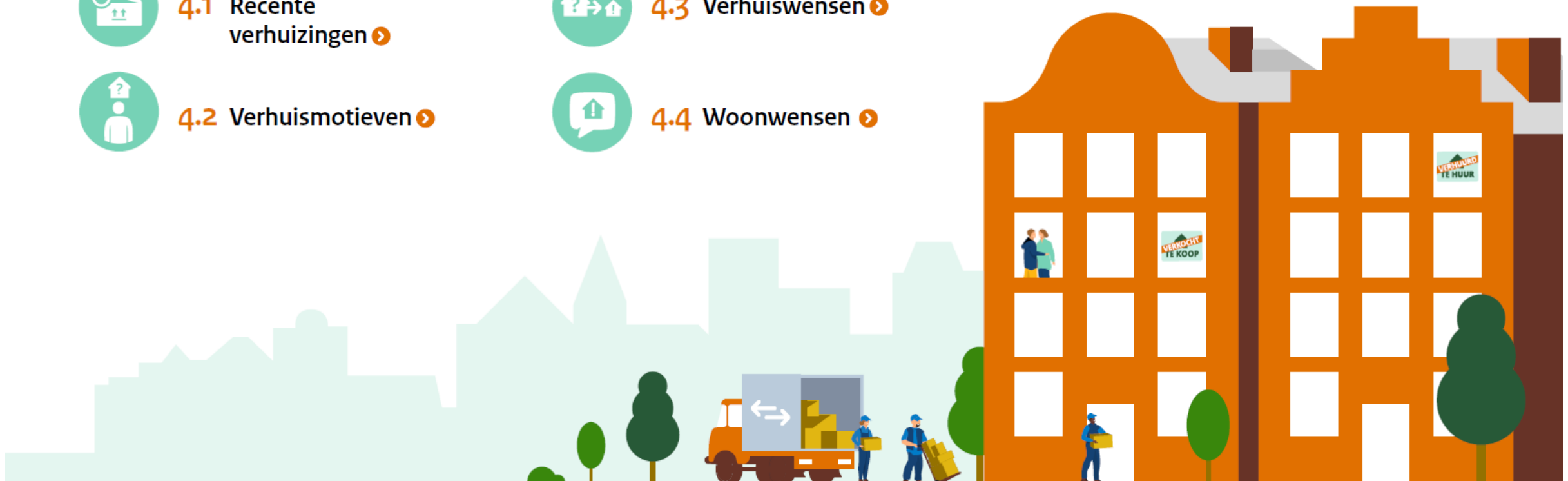
4.2 Verhuismotieven



4.3 Verhuishwensen



4.4 Woonwensen



Gerealiseerde verhuizingen

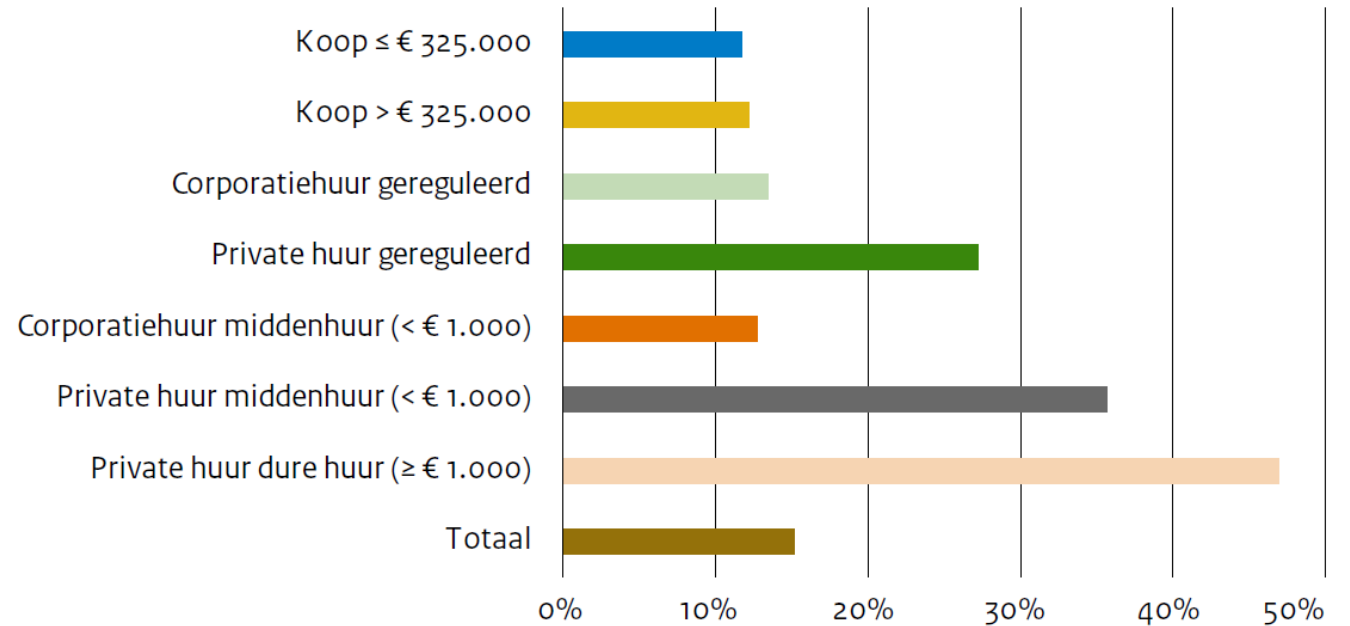
- Aantal verhuisde huishoudens licht gegroeid
- Groei doorstromers uit koop deels nog effect herstel na crisis
- Aantal doorstromers uit huur afgenomen, met name vanuit gereguleerde huur (-19%)

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

Gerealiseerde verhuizingen

- Verhuisdynamiek veruit het grootst in private huursector
- Ook in private gereguleerde huur veel meer verhuizingen (in %) dan in corporatiesector

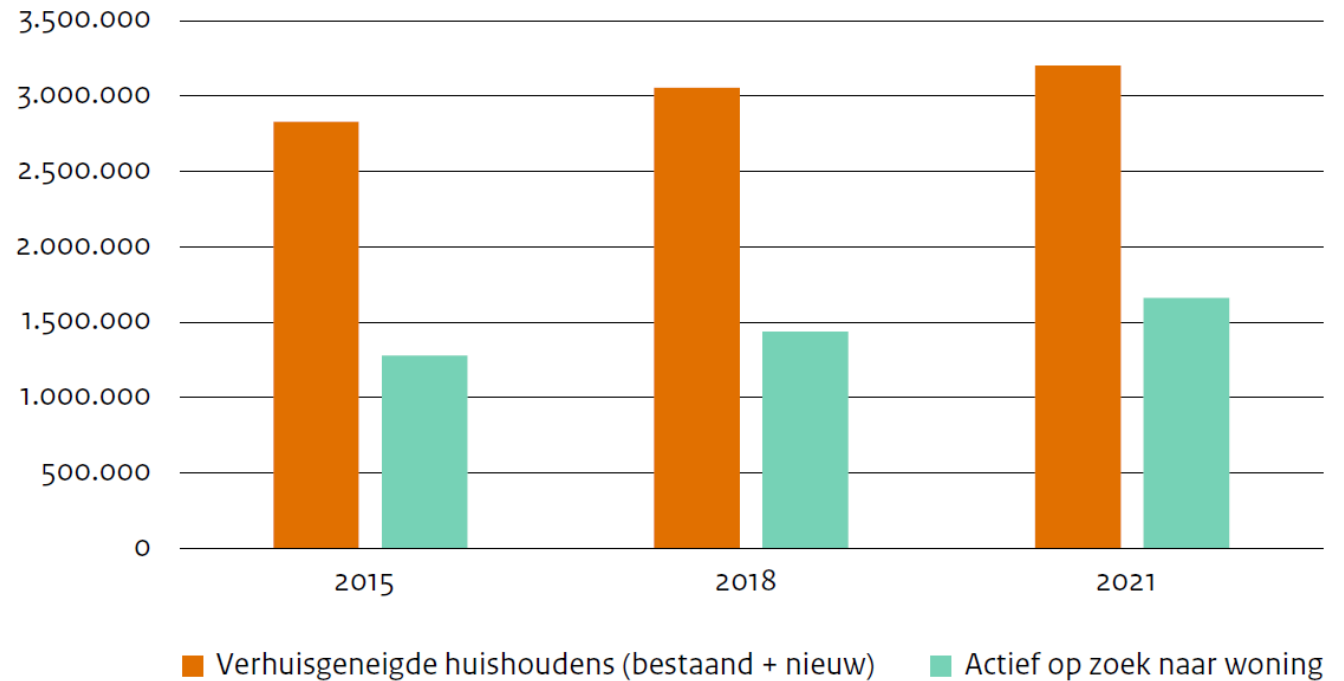
% huishoudens dat is verhuisd in afgelopen twee jaar (huidige woning)



Verhuishwensen

- 1,7 miljoen actief zoekende verhuigeneigde huishoudens
- Aantal actief zoekenden gestegen met 16% t.o.v. 2018
- Sterkere groei dan toename totaal aantal inwoners/huishoudens in die periode (2,5%)

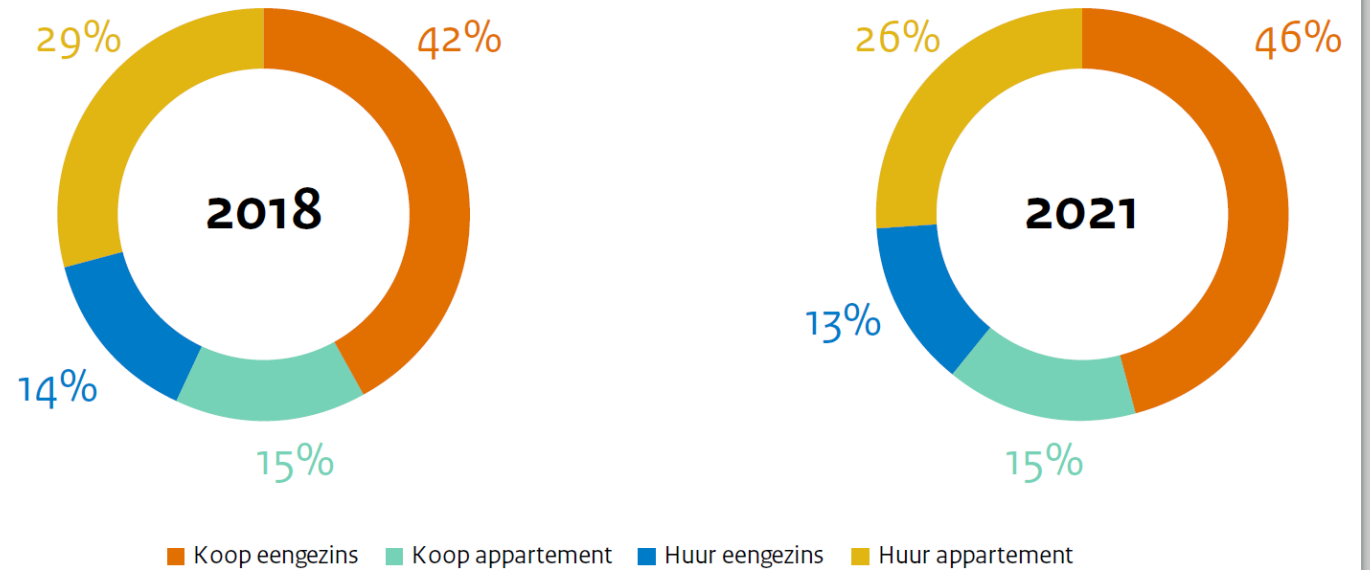
Aantal verhuigeneigde huishoudens



Woonwensen

- Bijna helft actieve zoekers heeft voorkeur voor koop eengezins
- Voorkeur voor koop licht gestegen, ondanks hoge prijzen
- Bij starters: 37% → 43%
- Bij doorstromers uit huur: 41% → 47%
- Lage rente, koopmarkt in lift en duurdere huur

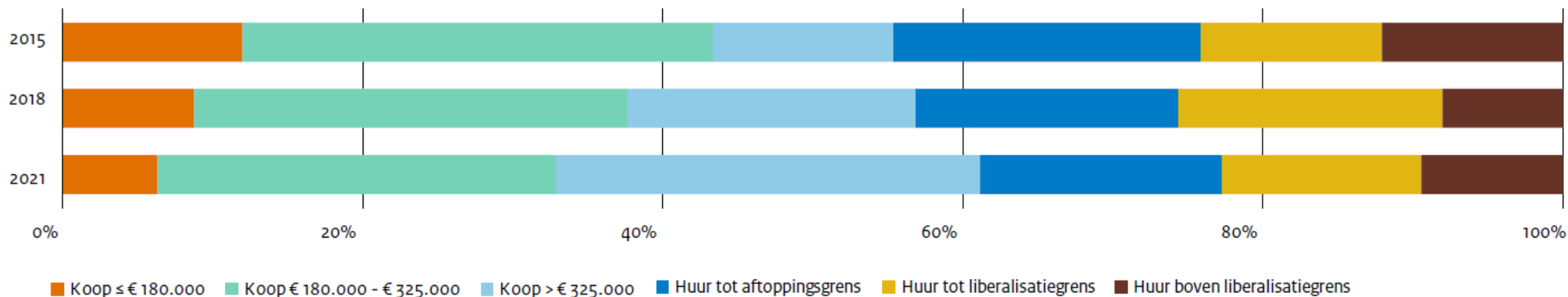
Gewenste woning actief zoekende verhuisingeneigden



Woonwensen

- Een op tien actieve zoekers heeft voorkeur voor vrije huursector
- Van recent verhuisden is 19% naar vrije huursector verhuisd
- Bij uitstek segment voor spoedzoekers en huishoudens voor wie aankoop woning (nog) niet lukt

Gewenste woning actief zoekende verhuigeneigden

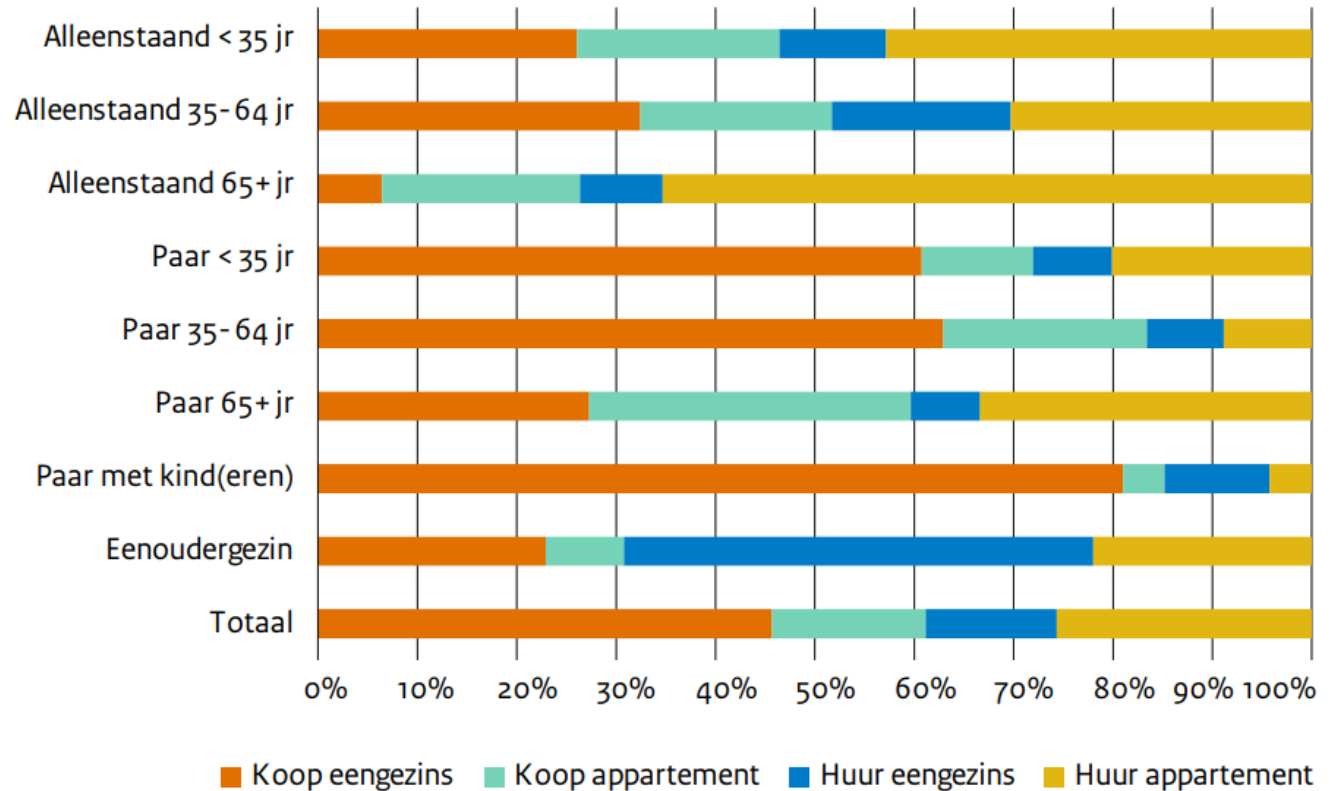


* Gewenste kooprijzen: alle jaren prijspeil 2021

Woonwensen

- Grote verschillen tussen groepen huishoudens
- Voorkeur voor eengezinskoop vooral groot onder paren met kind(eren) en paren < 65 jaar
- Paren 65+ hebben naar verhouding vaakst voorkeur voor koopappartement

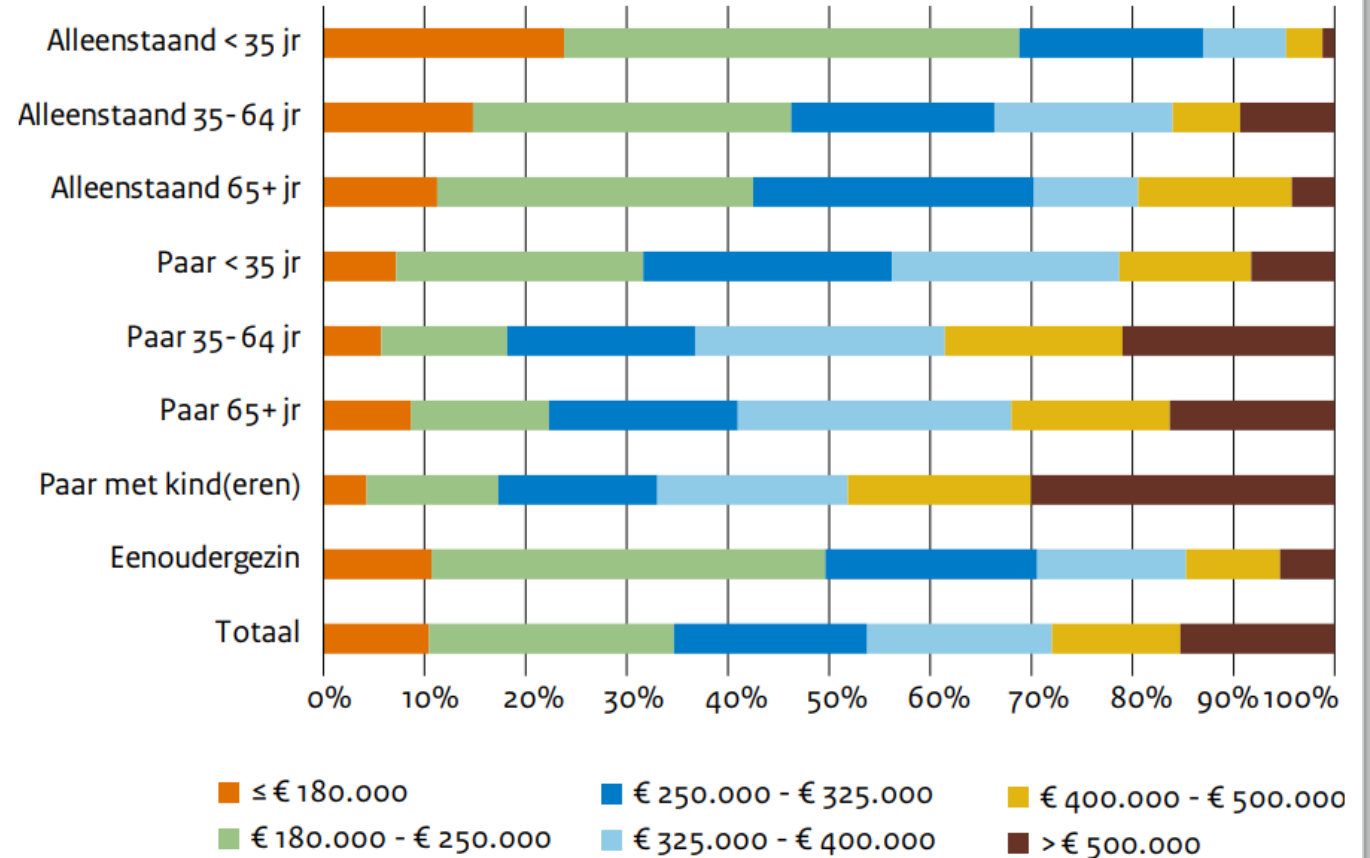
Gewenste woning actief zoekende verhuisingeneigden



Woonwensen

- Gewenste maximale prijs koopwoning
- Paren met kinderen zoeken het vaakst naar dure koopwoning
- 7 op 10 alleenstaanden met voorkeur voor koop zoeken betaalbare koop < NHG-grens
- Bij paren en gezinnen is dat ca. 30% tot 40%

Gewenste maximale koopprijs actieve zoekers (prijspeil 2020/2021)



Woningkwaliteit en woonbeleving



5.1 Woonoppervlakte en buitenruimte ▶



5.2 Tevredenheid met woning ▶



5.3 Schimmel in woningen en veiligheid ▶



5.4 Groot onderhoud en woningverbetering ▶



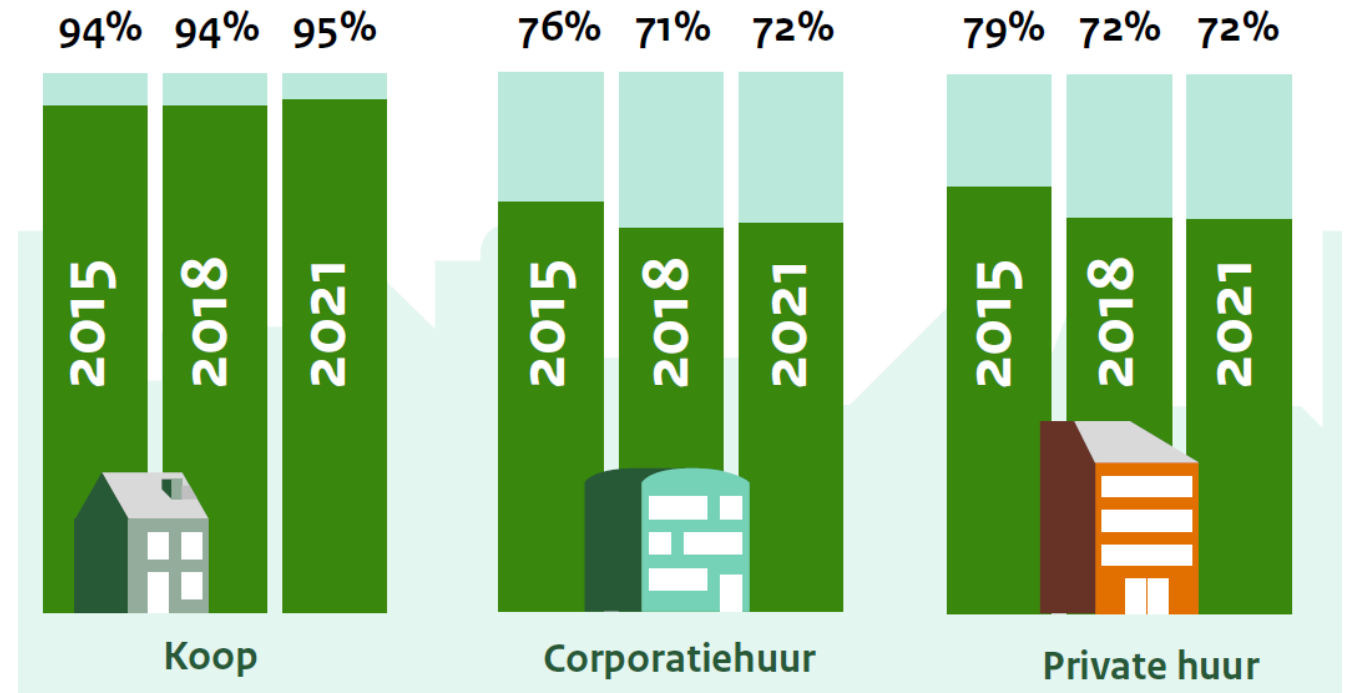
5.5 Tevredenheid met woonomgeving ▶



Tevredenheid met woning

- Eigenaar-bewoners zijn tevredener dan huurders
- Tevredenheid bij huurders iets gedaald t.o.v. 2015

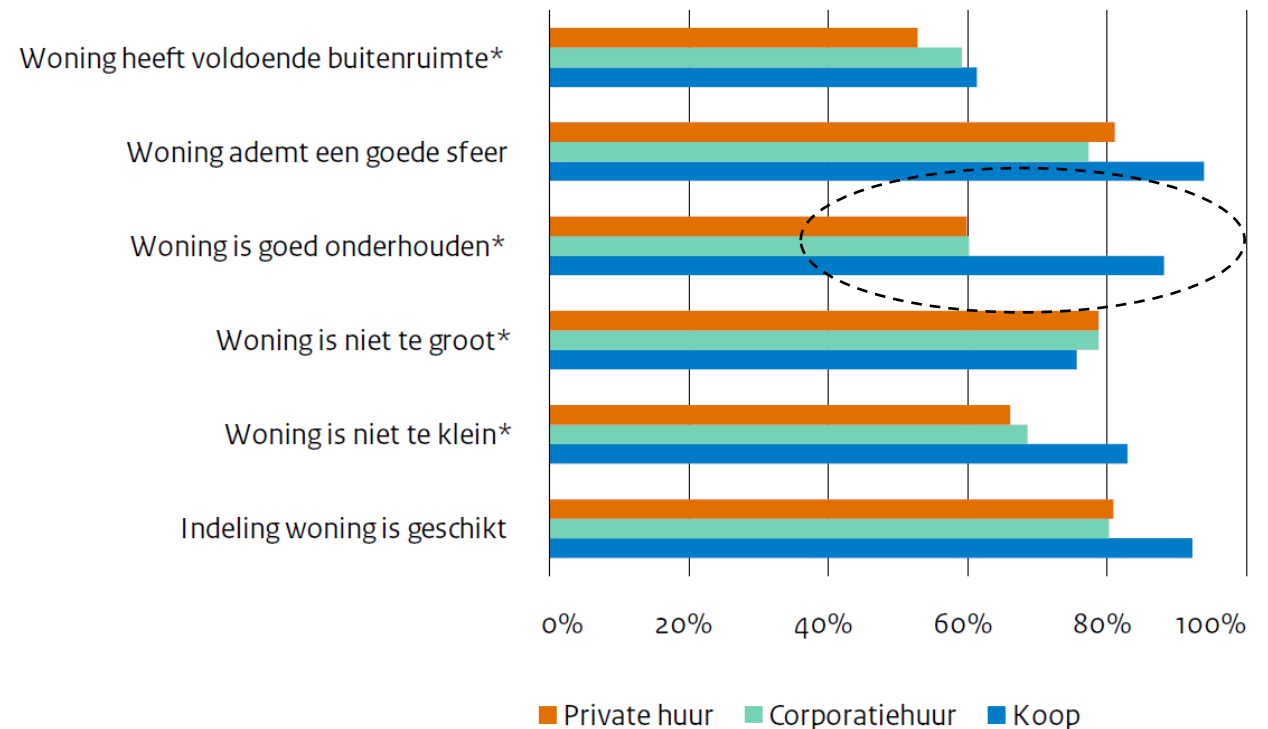
Percentage bewoners dat (zeer) tevreden is over hun woning



Aspecten van tevredenheid

- Grote verschillen tussen huur en koop in tevredenheid over mate van onderhoud
- Huurders vinden woning vaker te klein
- Laagste tevredenheid over buitenruimte

Percentage bewoners dat het (helemaal) eens is met stelling



* omgezet naar een positieve formulering

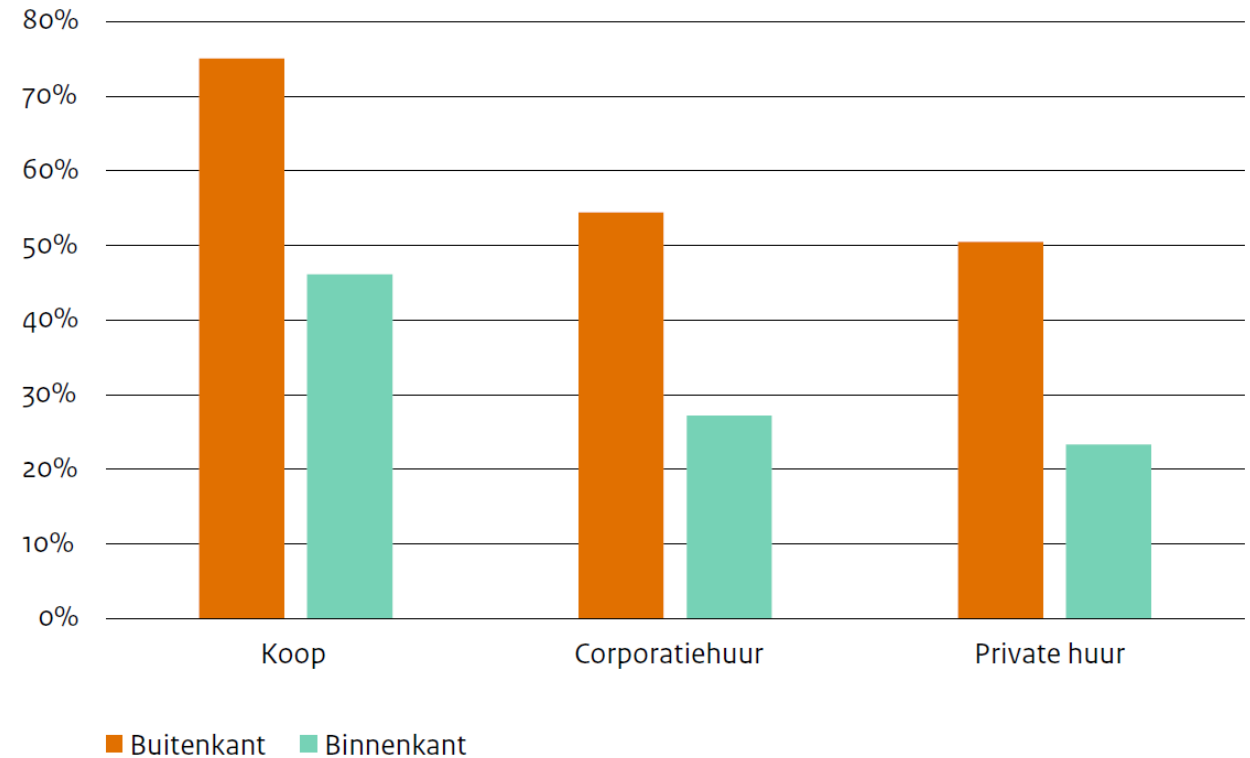
Onderhoud

- In koopsector beduidend vaker groot onderhoud of woningverbeteringen

Maar:

- Geen onderhoud \neq slecht onderhouden
- Eigenaar-bewoners spreiden werkzaamheden vaker in de tijd

Groot onderhoud en/of woningverbetering in afgelopen 5 jaar

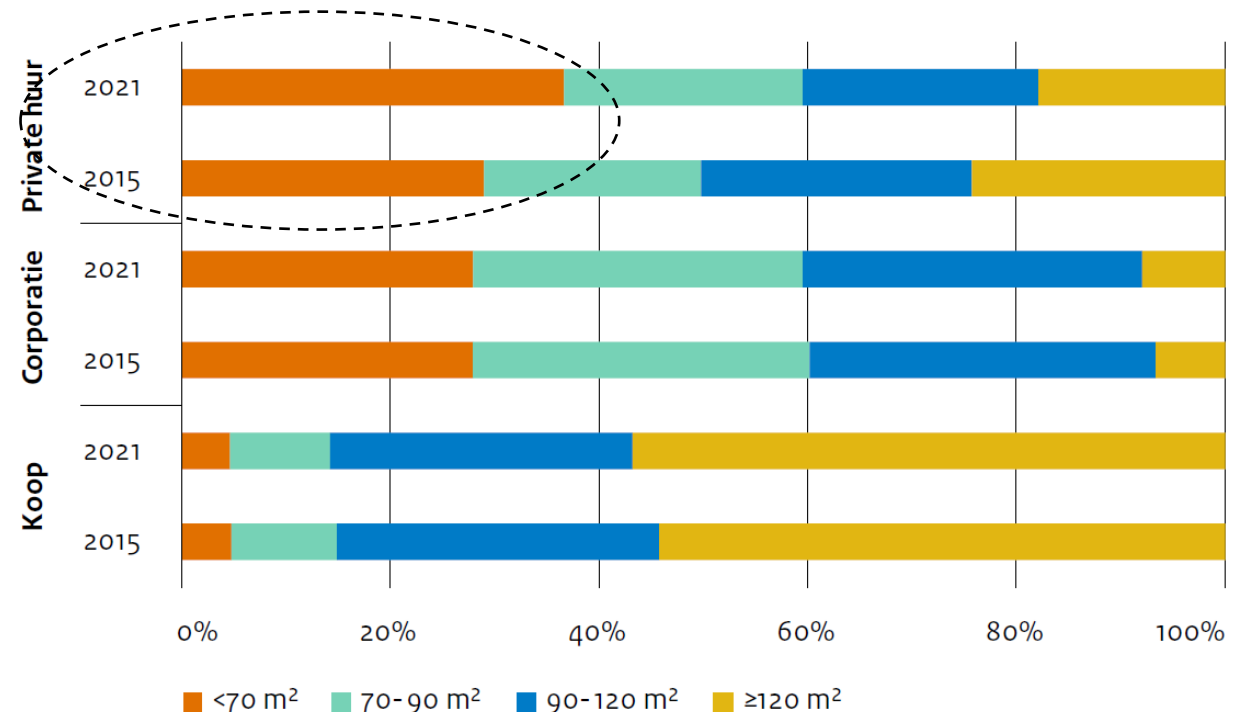


* Exclusief huishoudens met woontijd < 5 jaar

Oppervlakte

- Gebruiksoppervlakte van woningen stabiel in de koop- en corporatiesector
- In private huursector steeds meer kleine woningen door o.a.:
 - Buy-to-let bij kleine appartementen
 - Nieuwbouw van kleine huurwoningen door institutionele beleggers
 - Woningsplitsing, vaak bij particuliere eigenaren

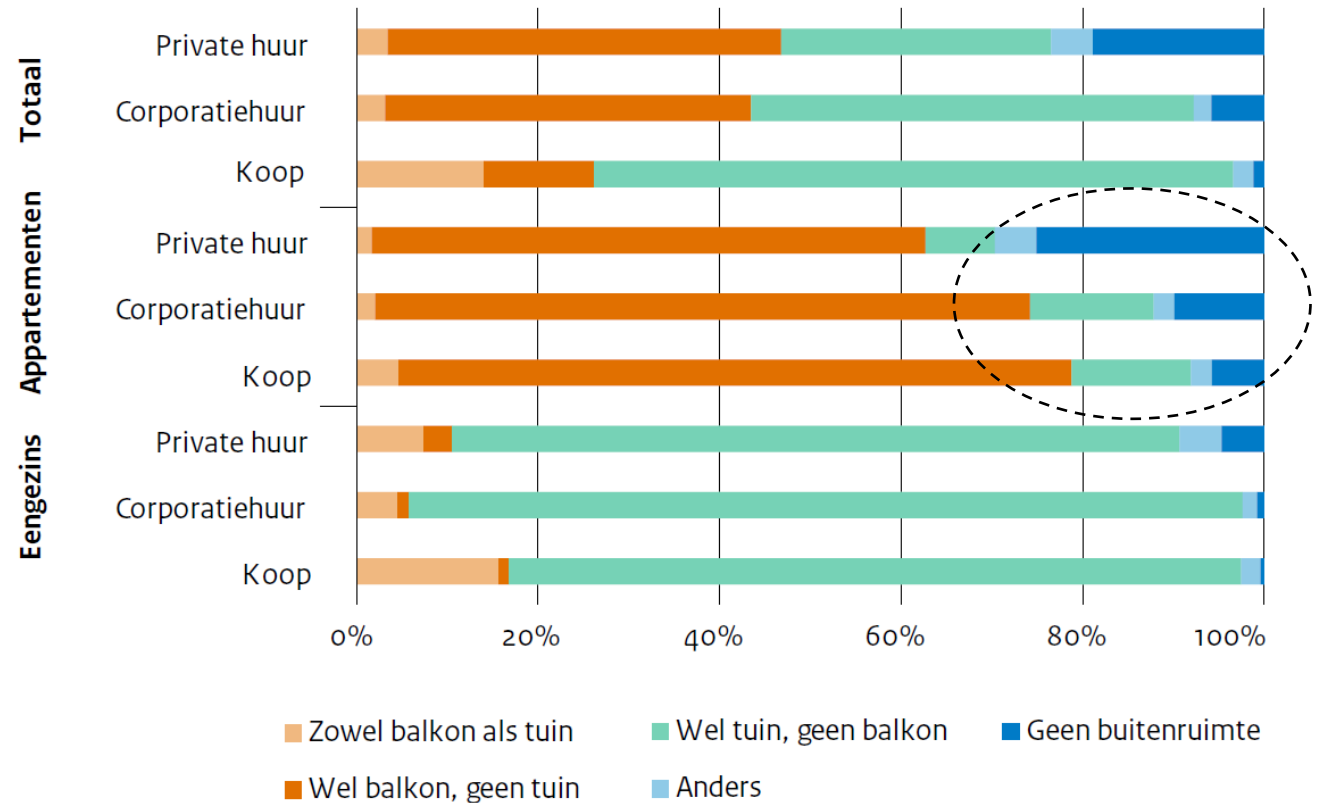
Gebruiksoppervlakte van de woning in klassen



Buitenruimte

- Verschillen tussen koop en huur op totaal gevolg van eengezins vs. appartement
- Maar ook binnen appartementen verschillen : vooral in private huur vaak geen buitenruimte (25%)

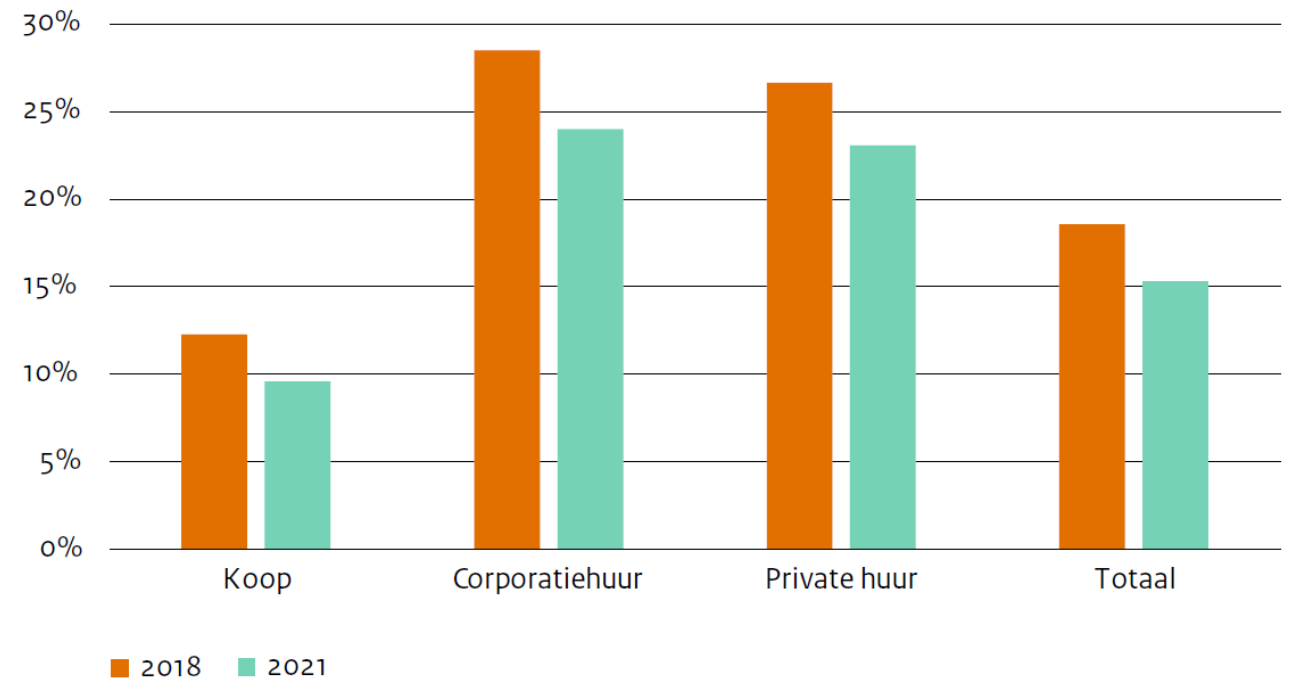
Soort buitenruimte naar woningtype en eigendom



Vocht en schimmel

- Percentage huishoudens dat last heeft van vocht of schimmel in de woning is gedaald sinds 2018
- Aandeel blijft hoog in huursector

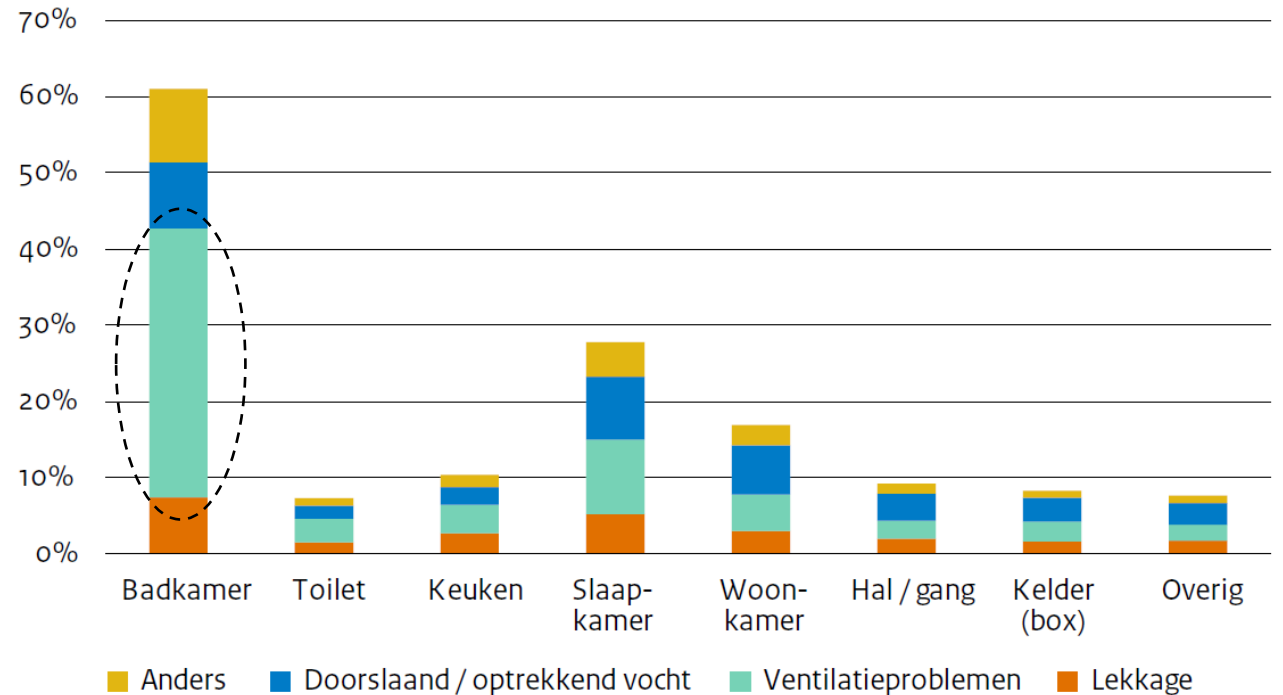
Percentage huishoudens met vocht en/of schimmel in de woning



Vocht en schimmel

- Vocht / schimmel komt vooral voor in de badkamer
- Meestal als gevolg van ventilatieproblemen
- Schimmel in slaap- en woonkamer meest nadelig voor gezondheid

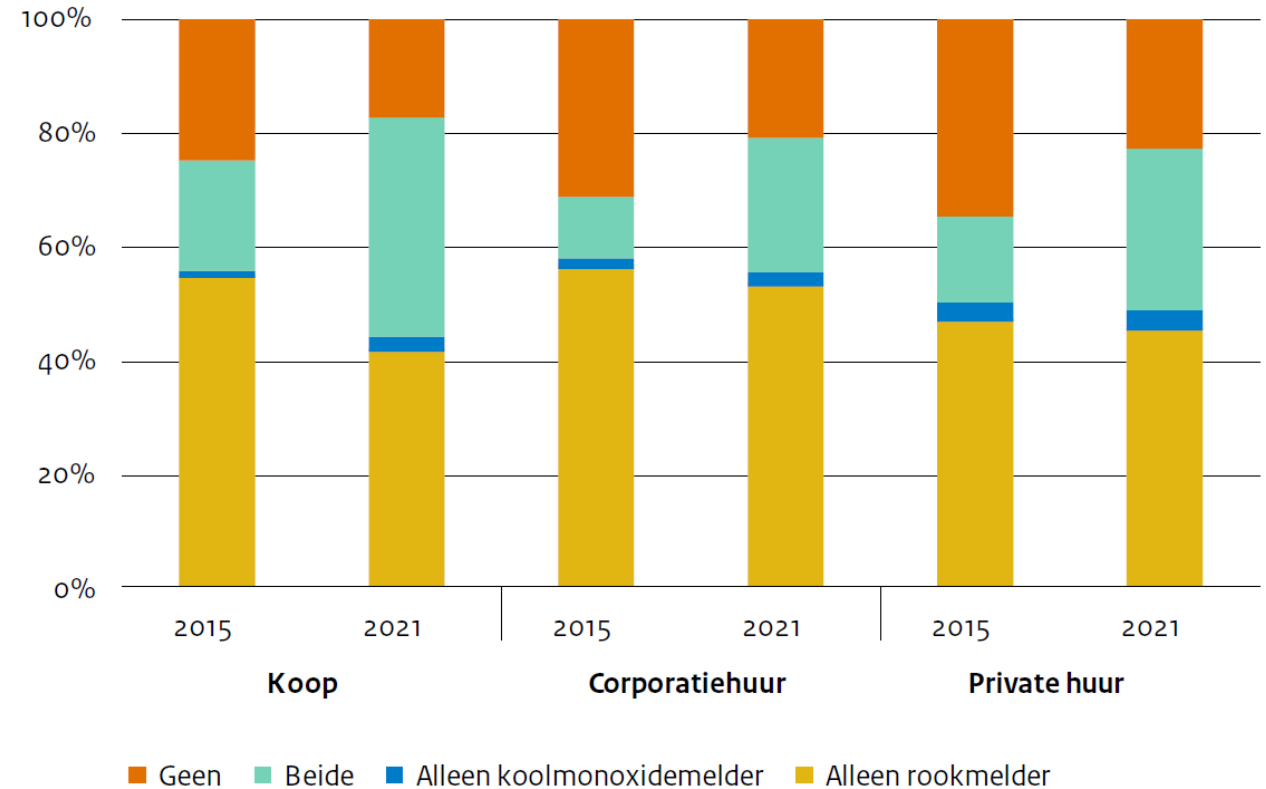
Vertrek en oorzaak van vocht/schimmel



Veiligheid

- Duidelijke toename van combinatie rook- én koolstofmonoxidemelder sinds 2015
- Maar bij ca. 20% van de huishoudens nog geen van beide melders in 2021
- Per 1 juli 2022 wettelijk verplicht

Percentage huishoudens met een rook- en/of koolstofmonoxidemelder



Duurzaamheid en energie



6.1 Energielabels en energieverbruik >



6.2 Installaties >



6.3 Isolatie in koopwoningen >



6.4 Uitgevoerde verduurzamingsmaatregelen >



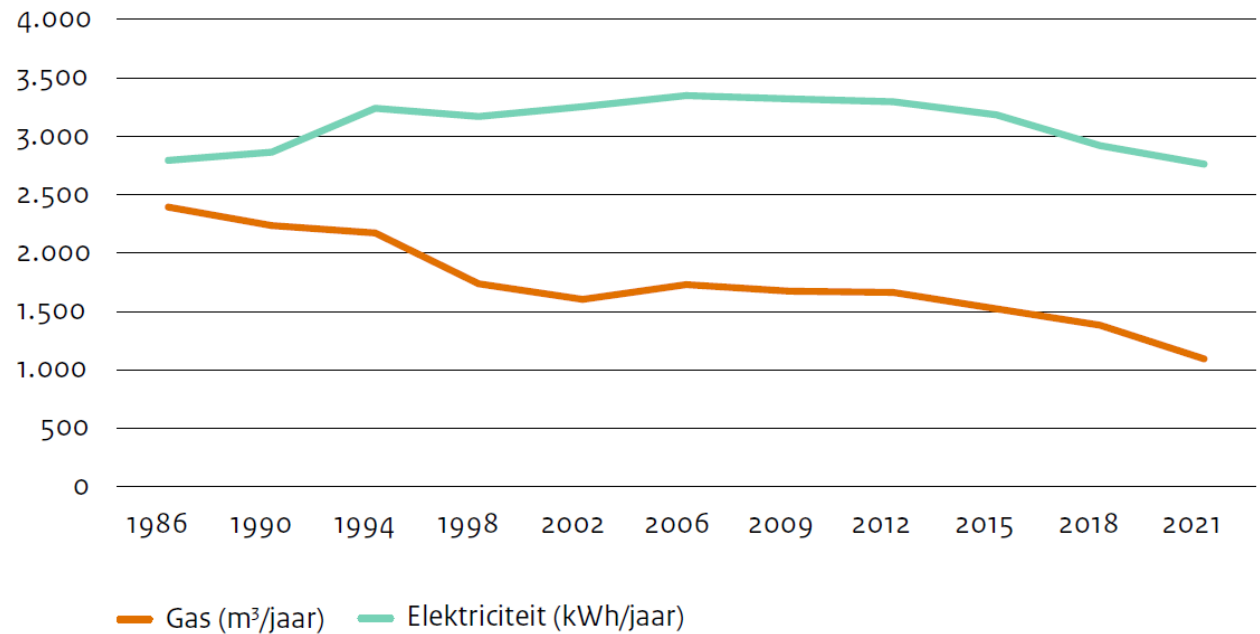
6.5 Verduurzamingsmaatregelen in de toekomst >



Energieverbruik

- Gasverbruik per huishouden bijna gehalveerd t.o.v. 1986
 - Kleinere woningen
 - Kleinere huishoudens
 - Klimaatverandering
 - Isolatie
 - Zuinigere cv-ketel, zoals een hr-ketel
 - Gasloos verwarmen (bv. warmtepomp)
- Elektriciteitsverbruik per huishouden na stijging weer op niveau van 1986
 - Zuinigere apparatuur
 - Kleinere huishoudens
 - Zonnepanelen

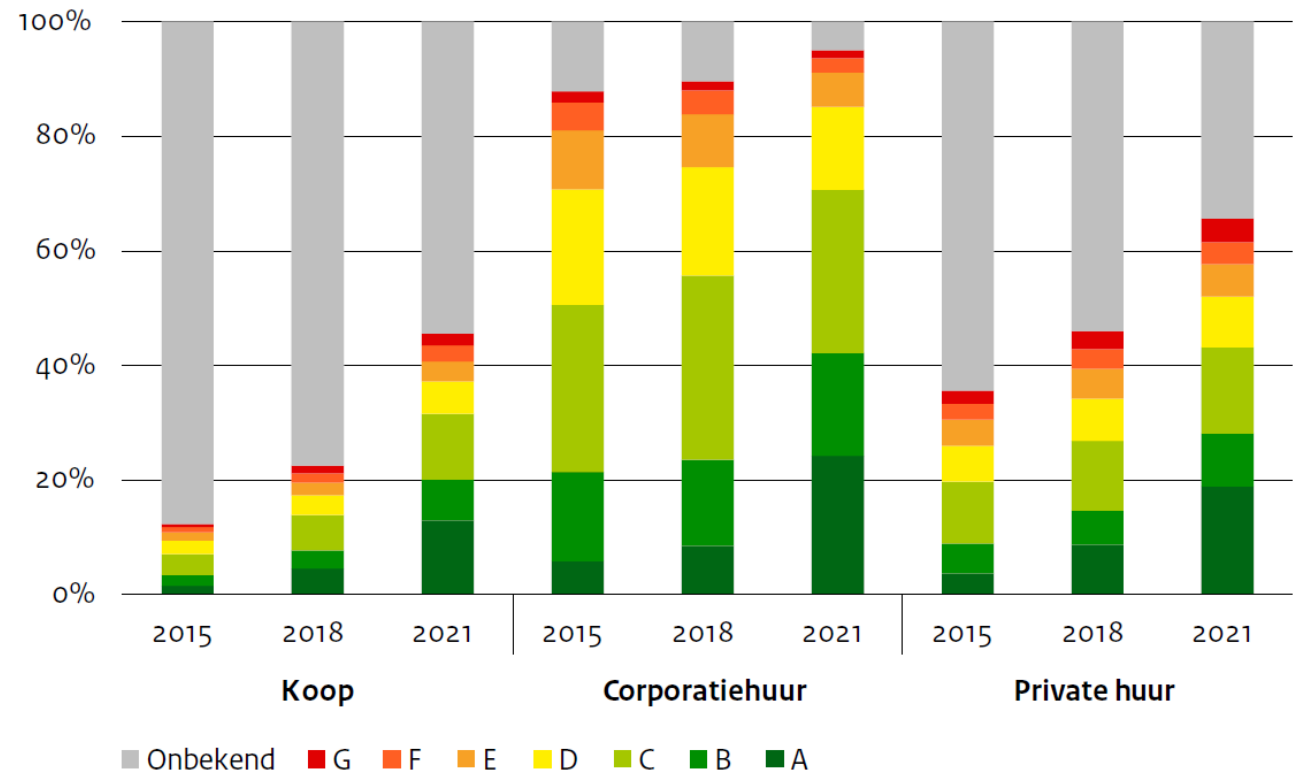
Gemiddeld gas- en elektriciteitsverbruik per huishouden



Energielabels

- In WoON 2021 alleen nog definitieve (geregistreerde) labels van RVO
- Vanaf 1 januari 2015 verplicht bij verkoop of een nieuwe verhuring
- Sterke toename in geregistreerde labels, vooral in koopsector
- Grote toename in energielabel A bij corporaties: 7% in 2015, 9% in 2018 en 26% in 2021. Waarschijnlijk gedeeltelijk een registratie-effect

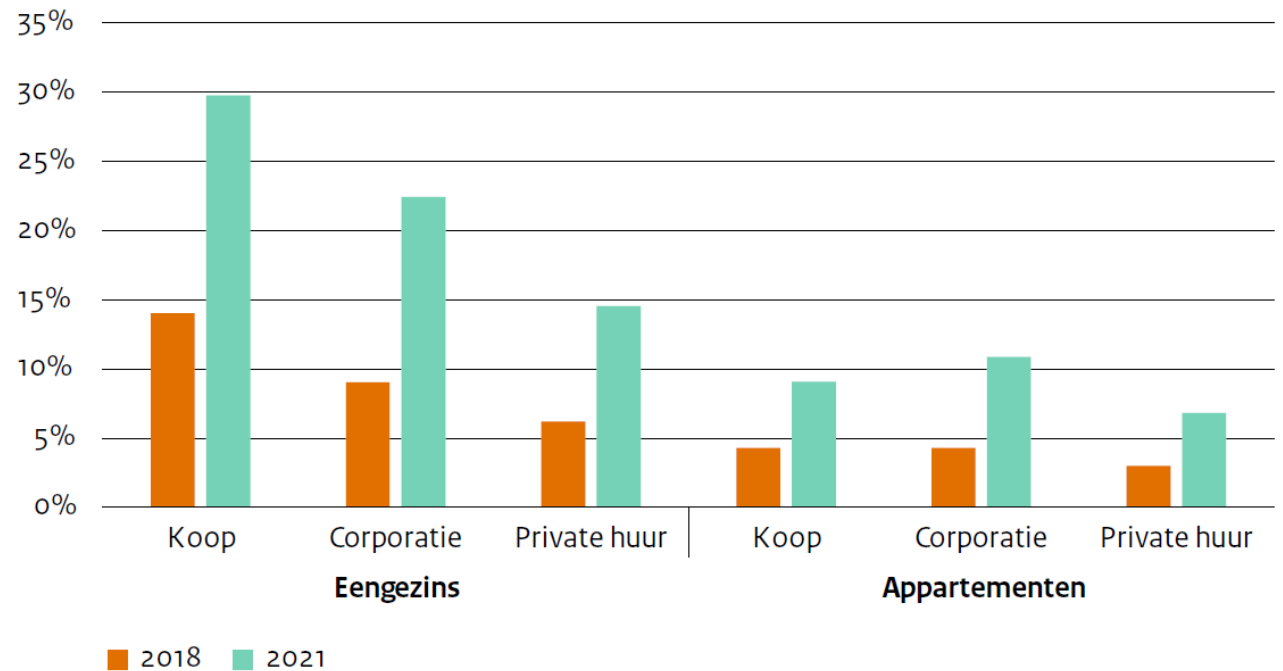
Verdeling energielabels (incl. onbekend) naar type eigendom



Zonnepanelen

- Zonnepanelen vooral aanwezig op eengezinswoningen (rapportage?)
- Bij eengezins koop nam aandeel toe van 14% in 2018 naar 30% in 2021
- Ofwel van 530.000 woningen in 2018 naar 1,16 miljoen woningen in 2021

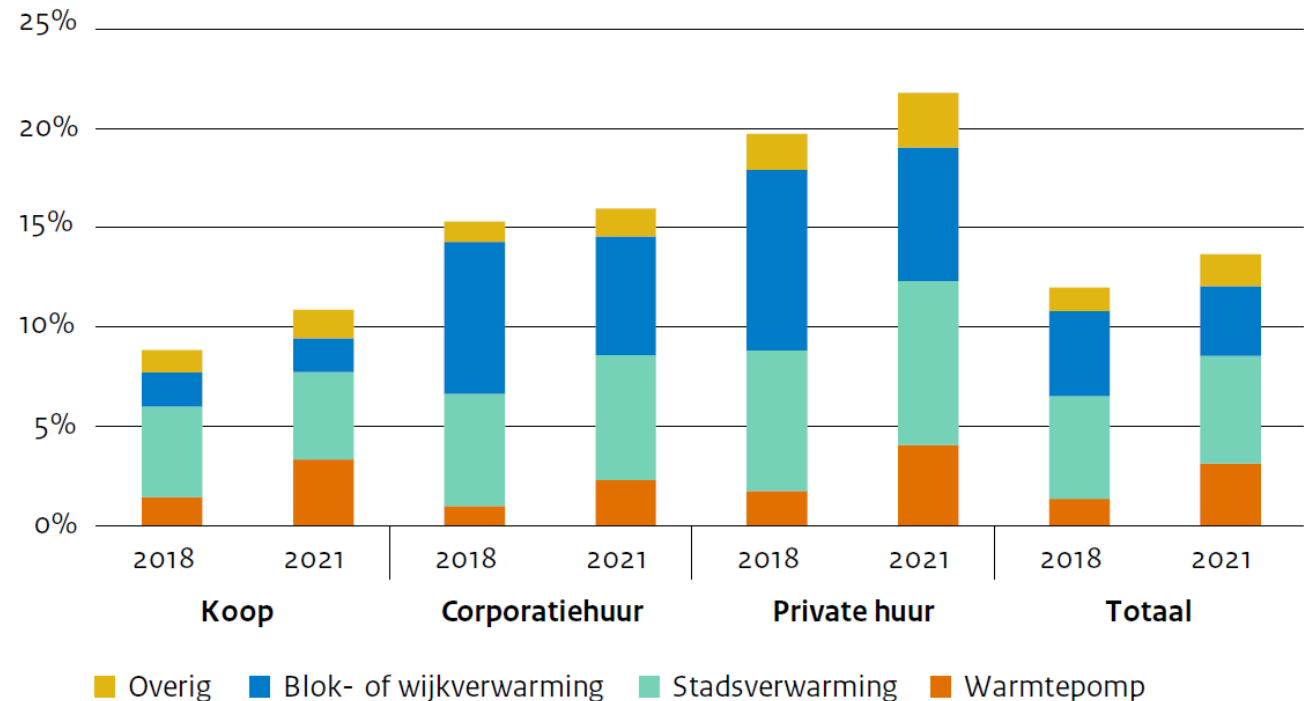
Percentage woningen met zonnepanelen



Warmtebron

- Nederland wil vóór 2050 alle huizen van het aardgas halen
- Tussen 2018 en 2021 in alle segmenten een toename van 1 à 2 procentpunt(en) in aandeel warmtepompen
- Aandeel met stadsverwarming ca. 1 procentpunt gestegen in huurwoningen

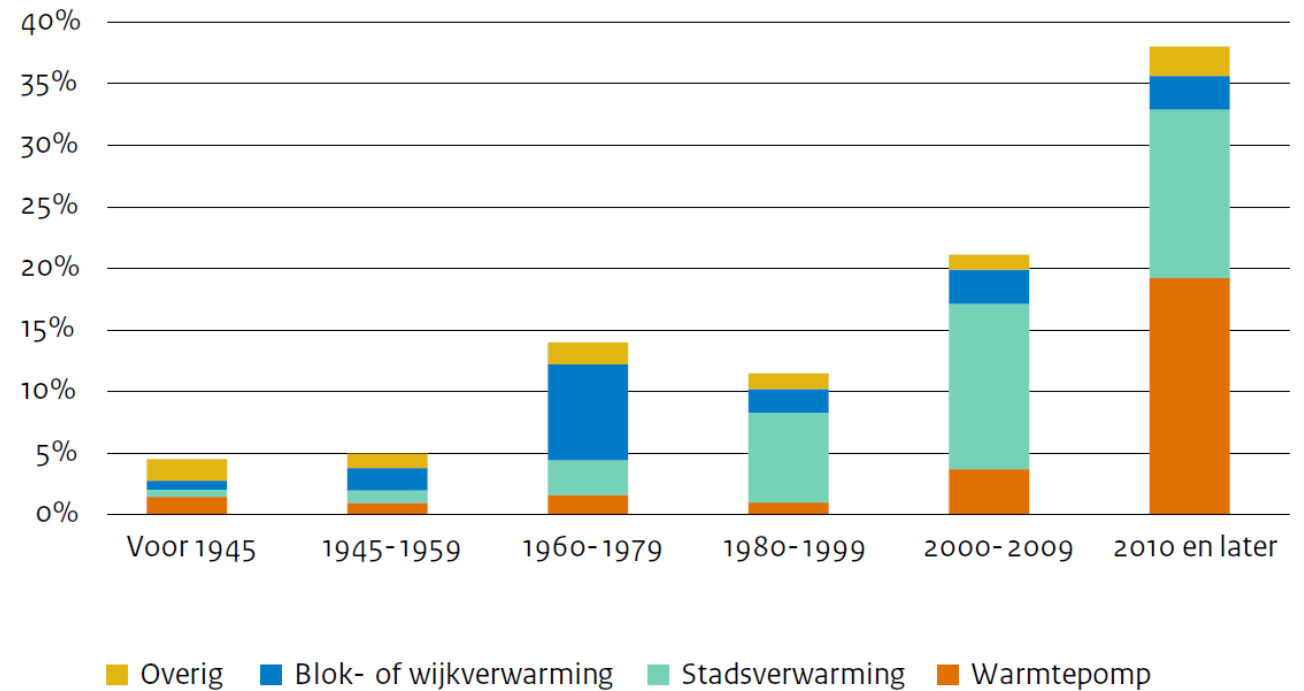
Soort installatie voor verwarmen van woning (excl. gasgestookt in eigen woning)



Warmtebron

- Warmtepompen vooral in woningen gebouwd vanaf 2010
- Toename in aandeel warmtepompen gaat bijna uitsluitend via nieuwbouw (zie ook latere slides)

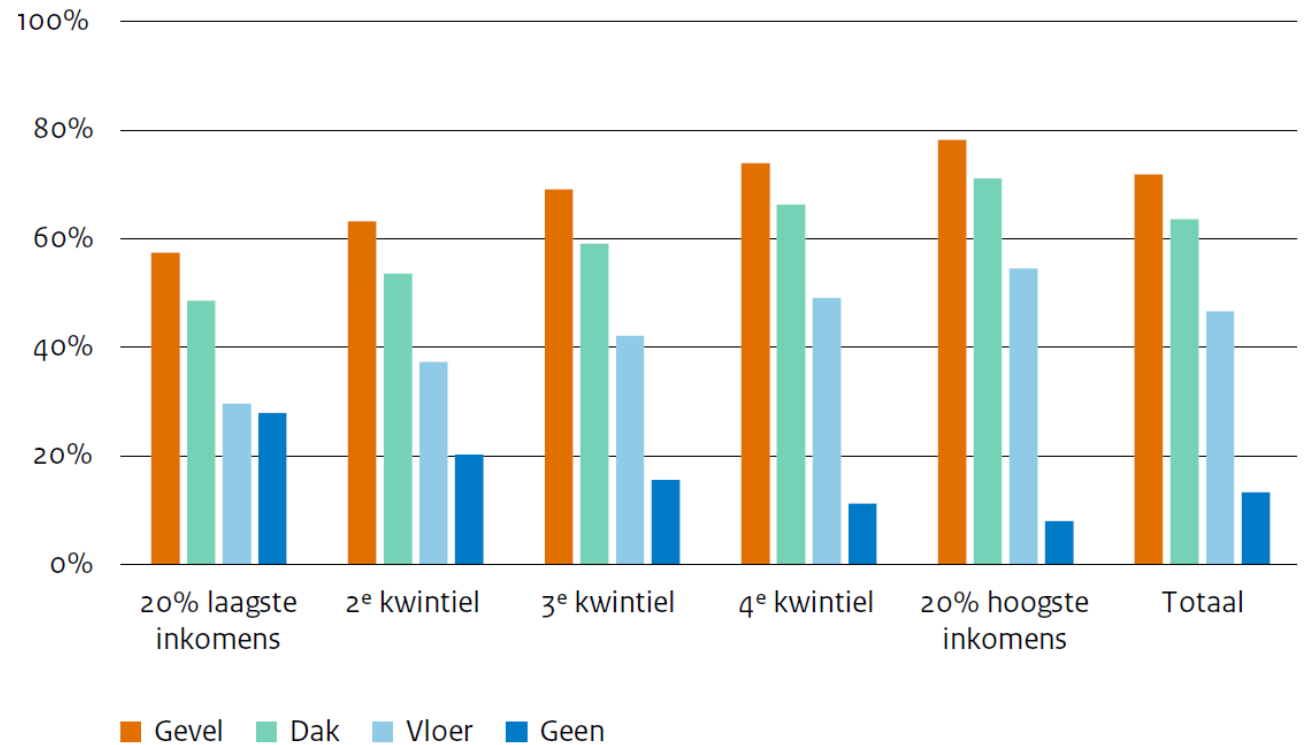
Soort installatie voor verwarmen van woning (excl. gasgestookt in eigen woning)



Isolatie in koopwoningen

- Eigenaar-bewoners met een hoog inkomen hebben vaker een (goed) geïsoleerd huis
- 28% van de laagste inkomensgroep geen isolatie op gevel, dak en vloer
- Hogere inkomensgroepen hebben ook vaker goed geïsoleerd glas (HR) dan laagste inkomens (niet in figuur)

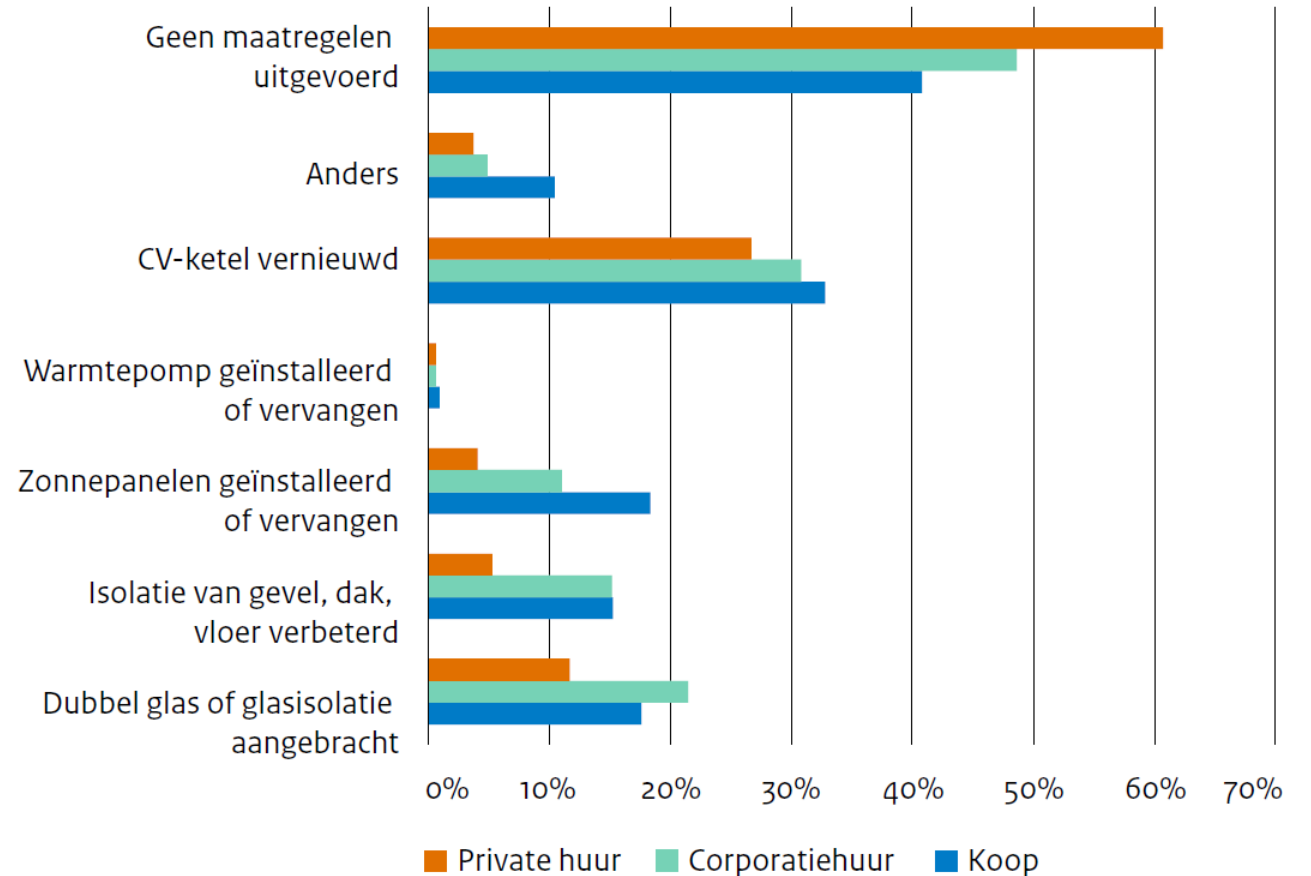
Percentage eigenaar-bewoners met gevel-, dak- en vloerisolatie



Uitgevoerde verduurzamings- maatregelen

- Vernieuwen van cv-ketel meest genoemde duurzaamheidsmaatregel
- Zonnepanelen duidelijk vaker in koop
- Warmtepomp zeer ongebruikelijke maatregel

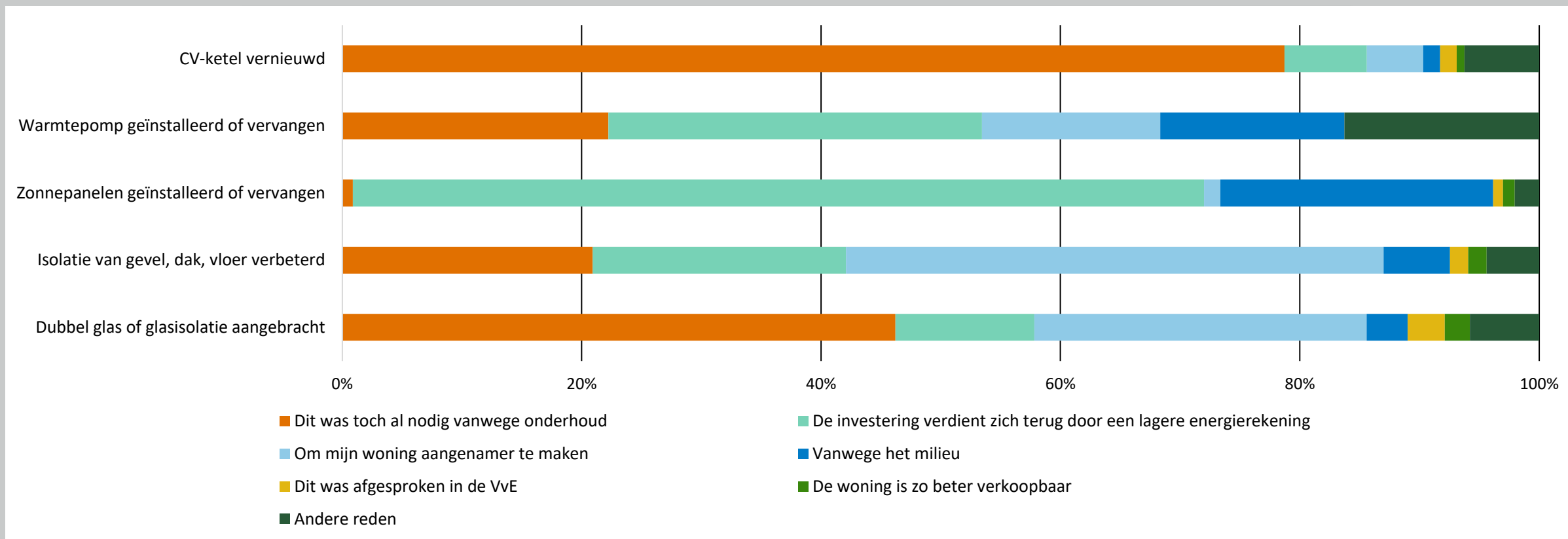
Uitgevoerde energiebesparende maatregelen naar type eigendom*



* Exclusief huishoudens met woonduur < 5 jaar

Redenen voor verduurzaming*

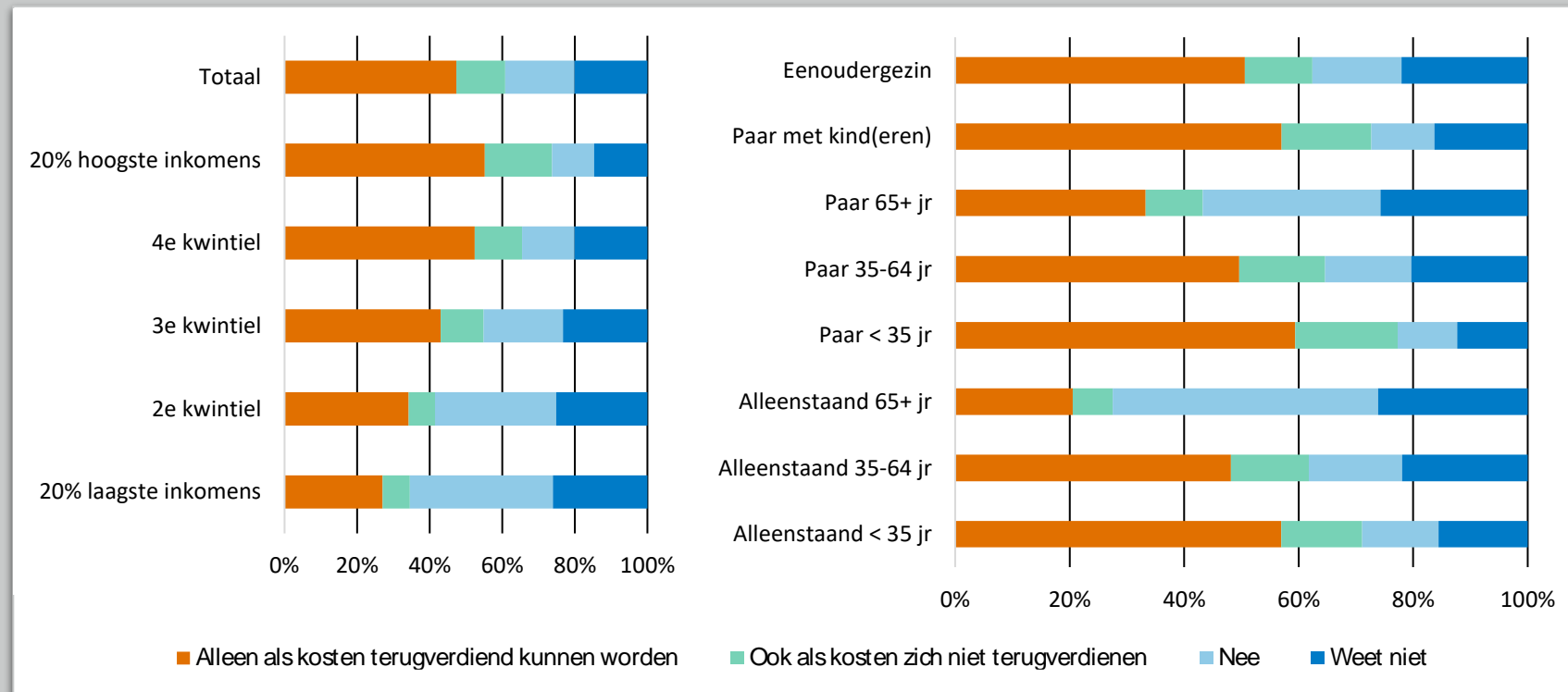
- Vernieuwen **cv-ketel** vooral vanwege noodzakelijk **onderhoud**
- **Zonnepanelen** vooral vanwege lagere **energierkening en milieu**
- **Isolatie** gevel, dak, vloer vooral om **woning aangenamer** te maken



* Exclusief huishoudens met woontijd < 5 jaar én huishoudens die meerdere maatregelen hebben uitgevoerd

Verduurzamings- maatregelen in de toekomst

- Ruime meerderheid eigenaar-bewoners bereid tot (meer) verduurzamingsmaatregelen in de toekomst
- Huishoudens met hoger inkomen vaker bereid tot verduurzaming
- Ouderen minder vaak bereid tot verduurzaming dan jongeren



En er zijn nog meer thema's / vragen..

- (Voorkeur voor) ouderenwoningen: nultreden en geclusterde woningen
- Voorkeur voor buitenruimte en aantal kamers
- Voorkeur voor woonmilieus, ligging en nabijheid voorzieningen
- Interesse in nieuwbouw en PO
- Zoekgedrag woningzoekenden en bijstellen woonwensen
- Verhuismotieven en motieven voor huur of juist koop

Analyses WoON 2021 voor NEPROM: waarom?

- Wonen in middelpunt van politieke en beleidsmatige aandacht
- Betrouwbare en actuele cijfers nuttig voor eigen strategie en lobby
- WoON: kwalitatief hoogwaardig onderzoek dat volle breedte van woningmarkt beslaat
- Kernpublicatie voor BZK: vooral beschrijvend → weinig diepgang
- Veel mogelijkheden om in te zoomen op thema's die voor ontwikkelaars van belang zijn

WoON 2021 voor NEPROM: ideeën (1)

Verhuisgedrag

- Hoe is dit veranderd door de tijd heen?
- Welke segmenten meest en minst in trek?

Verhuis- en woonwensen

- Hoe verschillen woonvoorkeuren tussen regio's en woonmilieus?
- Wat wensen koopstarters en koopdoorstromers?
- Wat zijn kansrijke product-marktcombinaties?
- Hoe verschilt vraag naar nieuwbouw van vraag naar bestaande bouw?
- Hoe zijn de voorkeuren voor binnen/buiten stedelijk en woonmilieus?
- Voorkeuren van vertrekkers uit Randstad?

WoON 2021 voor NEPROM: ideeën (2)

Betaalbare koop

- Belangrijk segment in programma's van minister De Jonge
- Wie hebben voorkeur voor betaalbare koop? En waar?
- Wat voor woningen wensen ze? Is dat realistisch (bijv. prijs / m²)?

Betaalbaarheid nieuwbouw versus bestaande bouw

- Lagere energielasten nu groot voordeel van nieuwbouw
- Hogere aankooprijzen nieuwbouw gecompenseerd door lagere energielasten?

Kwalitatieve woningbehoefte met WoON?

Vertelt WoON ons wat we moeten bouwen, nu en in de toekomst?

Ja en nee!

Ja:

- Verhuiscriteria uit WoON geven informatie over welke huishoudens (potentieel) willen doorstromen
- Woonvoorkeuren uit WoON bieden rijke schat aan informatie

Maar...

Kwalitatieve woningbehoefte met WoON?

....confrontatie tussen vraag en aanbod met WoON zegt lang niet alles:

1. Sommige groepen vragers op de woningmarkt blijven buiten beschouwing:
 - Huishoudens in instellingen zoals statushouders in azc's
 - Nieuwe immigranten uit buitenland
2. Potentieel doorstroomaanbod volgens WoON komt lang niet daadwerkelijk op de markt + deel aanbod blijft buiten beschouwing
3. WoON is een momentopname van het hier en nu → houdt geen rekening met toekomstige dynamiek qua demografie (nieuwe huishoudens), inkomens etc.

Combi WoON en woningmarktdynamiek

Socrates-model van ABF: simulatiemodel met scenario's

- Jaarlijks simuleren van vraag en aanbod, per gemeente/regio → bepalen in welke segmenten de tekorten het grootst zijn
- O.a. op basis van WoON 2021
- Berekenen van nieuwbouw die zo goed mogelijk de tekorten 'opvult', in realistisch tempo
- Voor overheden, corporaties en ontwikkelaars: inzicht in bouwopgave per segment, nu en in de toekomst

Combi WoON en woningmarktdynamiek

Bouwstenen van vraag en aanbod:

- Huidige samenstelling huishoudens en woningvoorraad
- Verhuis- en woonvoorkeuren (WoON 2021)
- Demografische ontwikkelingen (Primos-prognose 2022)
- Inkomensontwikkeling (CPB en aannames)
- Kwantitatieve woningproductie (plancapaciteit en inlopen woningtekort)
- Verkopen corporatiewoningen en huurprijsbeleid

Gaat dus verder dan confrontatie vraag en aanbod volgens WoON