

Analyse

Huurders steeds meer kwijt aan wonen

Het Nederlandse woonbeleid heeft er de afgelopen decennia voor gezorgd dat huren steeds duurder wordt. Zowel ten opzichte van het inkomen, als ten opzichte van andere prijsontwikkelingen. Dat steekt af tegen woningeigenaren, die een steeds kleiner deel van het inkomen kwijt zijn aan de eigen woning.



Koop versus huur

Huurders zijn een steeds groter deel van hun inkomen kwijt aan wonen. Kopers zien juist steeds minder inkomen opgaan aan wonen.

Netto woonquote

	2009	2021
Woningeigenaren	29,3%	22,4%
Huurders	31,5%	33,2%

Bron: woondata.nl/BZK

Netto woonquote

De Netto woonquote is dat deel van het inkomen wat huishoudens kwijt zijn aan huur/hypotheeklasten, energie en gemeentelijke belastingen minus huurtoeslag en hypotheekrenteaf trek. Waar huurders gemiddeld

ruim een derde van hun inkomen kwijt zijn aan wonen, zijn kopers minder dan een kwart kwijt aan wonen. Kopers zagen tussen 2009 – 2021 hun woonquote dalen met 6,9 procentpunt terwijl huurders dit zagen stijgen met 1,7 procentpunt.

Achtergrond van de cijfers over de woonquote

In deze factsheet hanteren we de woonquote, zoals het ministerie van Binnenlandse Zaken die hanteert. In tegenstelling tot de cijfers van het CBS, laten de cijfers van BZK inkomens lager dan 90% van het sociaal minimum buiten beschouwing. Dit heeft een aanzienlijke impact op de hoogte van de gemiddelde woonquotes. Omdat de laagste inkomens met name in de huursector te vinden zijn, valt vooral de woonquote in de huursector bij het wel meenemen van deze groep hoger uit. Het CBS komt zo op een woonquote van 36,3% voor huurders en 23,4% voor woningeigenaren. Dit is een verschil van respectievelijk 3,1 procentpunt en 1 procentpunt. Omdat de data van BZK over een langere periode beschikbaar is, hebben we omwille van de vergelijkbaarheid toch de BZK cijfers gehanteerd. De werkelijke woonquotes liggen dus iets hoger.

Huurquote

Als we kijken naar de huurquote, bieden de beschikbare cijfers een verdere terugblik. De huurquote is de het deel van het inkomen dat huishoudens kwijt zijn aan huur (minus huurtoeslag). In 1990 was de huurquote 19,7%. De netto huurquote ligt in 2021 op 25,6%.

Woonquote verschillende huursectoren in 2021

Huurprijs	Sociaal	< €1.000,-	> €1.000,-
Corporatie	31,3%	33,4%	34,9%
Privaat	32,9%	38,2%	43,1%

Bron: woondata.nl/BZK

Als we kijken naar type aanbieder en huurprijssegment, zien we dat de gemiddelde woonquote bij private verhuur altijd hoger ligt dan bij corporatieverhuur. De woonquote is het hoogst in de dure private sector boven de €1000,-.

Huren stegen afgelopen 30 jaar harder dan inflatie

De huurprijzen liepen de afgelopen 30 jaar veel harder op dan de prijzen van andere consumptiegoederen. De inflatie lag vaak lager dan de huurprijsstijging.

Overzicht jaarlijkse huurstijging en inflatie en het verschil tussen de twee (procentpunten)

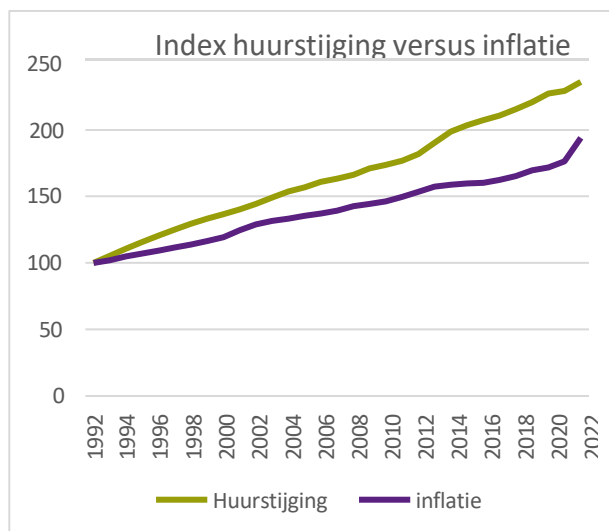
Jaartal	Huurstijging	Inflatie	Vershil
1993	5,4%	2,1%	3,3%
1994	5,1%	2,7%	2,4%
1995	4,5%	2,0%	2,5%
1996	4,1%	2,1%	2,0%
1997	3,8%	2,2%	1,6%
1998	3,4%	2,0%	1,4%
1999	3,0%	2,2%	0,8%
2000	2,6%	2,6%	0,0%
2001	2,7%	4,5%	-1,8%
2002	2,9%	3,4%	-0,5%
2003	3,2%	2,1%	1,1%
2004	3,1%	1,2%	1,9%
2005	2,0%	1,7%	0,3%
2006	2,7%	1,1%	1,6%
2007	1,4%	1,6%	-0,2%
2008	1,9%	2,5%	-0,6%
2009	2,8%	1,2%	1,6%
2010	1,6%	1,3%	0,3%
2011	1,8%	2,3%	-0,5%
2012	2,8%	2,5%	0,3%
2013	4,7%	2,5%	2,2%
2014	4,4%	1,0%	3,4%
2015	2,4%	0,6%	1,8%
2016	1,9%	0,3%	1,6%
2017	1,6%	1,4%	0,2%

2018	2,3%	1,7%	0,6%
2019	2,5%	2,6%	-0,1%
2020	2,9%	1,3%	1,6%
2021	0,8%	2,7%	-1,9%
2022	3,0%	10,0%	-7,0%

Bron: CBS

In de jaren nul van deze eeuw tot 2013 zie je dat de procentuele huurstijging net onder of net boven de jaarlijkse inflatie ligt. Dat komt omdat de huurstijging in die jaren gekoppeld was aan de inflatie van het voorgaande jaar. In 2013 is hier van afgestapt en stegen de huren harder. Ook zorgt de groei van de vrije sector voor een hogere huurstijging dan de inflatie. Bovendien stijgt de huur bij bewonerswissel van fors.

Door deze jaarlijkse procentuele stijgingen te indexeren wordt inzichtelijk dat de huren in 30 jaar harder stegen dan de algehele inflatie.



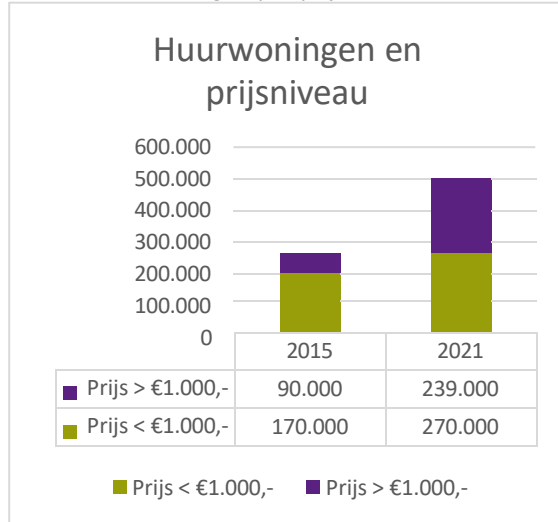
Indexering op basis van CBS-cijfers

Uit de indexering blijkt dat de huren maar liefst 22% harder stegen dan de inflatie.

Groei dure vrije sector

Vanuit de vastgoedlobby klinkt vaak dat hoe groter de private huurmarkt, hoe goedkoper de woningen er worden. Dat blijkt niet het geval. De private vrije sector is fors gegroeid, maar met name in het dure segment.

Aantal huurwoningen per prijsniveau (2015, 2021)



Bron: Woon 2021 kernpublicatie

In zes jaar tijd groeide de private vrije sector van 260.000 naar 509.000 woningen. Bijna een verdubbeling. De groei was het grootst in het segment boven de €1.000,-. De groei was hier 149.000 woningen (van 90.000 naar 239.000 woningen) ofwel een groei van 166%.

In het prijssegment tussen de sociale huurprijs en €1.000,- was de groei 100.000 woningen (59% groei).

Conclusie

Het gezamenlijke woonbeleid en inkomensbeleid heeft ervoor gezorgd dat wonen in een huurhuis steeds meer inkomen van huurders beslaat.

Vooraf in de commerciële huursector kost wonen veel, maar ook in de corporatiesector is sprake van een hoge netto woonquote.

Dit komt niet in de laatste plaats door de stijgende huren, die veel harder zijn gestegen dan de inflatie. Het is duidelijk dat inkomens hierin achterblijven, gezien de stijgende netto woonquote.

Ook de groei van de dure vrije sector speelt hier een rol. Toch zien we ook in de corporatiesector hoge woonquotes.

Wat wil de Woonbond

Er moet ingezet worden op het meerjarig verbeteren van de woonquote van huurders.

Dat kan door te zorgen dat de huurverhogingen onder de loonontwikkeling liggen, zowel in de sociale als de vrije sector. Bij hoge loonontwikkelingen is er veel fluctuatie. Daarom moet er voor dergelijke uitschieterende jaren een goed slot op de deur.

Huurprijzen in de vrije sector moeten gereguleerd worden om woekerprijzen te voorkomen

De groeiende vrije sector zorgt, met de hoge aanvangshuren, ook voor veel onbetaalbare huurprijzen, die bovendien niet in lijn liggen met de kwaliteit. Het reguleren van de vrije sector legt dit aan banden.

De inkomensafhankelijke huurverhoging moet worden aangepakt.

De woonbond is principieel tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging.

Maar deze huurverhoging doorzetten bij huurders die al een huurprijs betalen boven de sociale huurgrens is al helemaal niet te billijken.

Inzet op verduurzaming van huurwoningen is essentieel

Verduurzamen van huurwoningen is, gezien op de recente stijging van energiekosten, ook een goede manier om huurders te helpen. Daar kan ook op worden aangestuurd door enkel glas tot een gebrek te verklaren, of huurverhogingen bij slechte labels niet meer toe te staan, of andere financiële prikkels voor verhuurders die niet in beweging komen.

Bouwen van betaalbare woningen

Bovendien moeten er vooral betaalbare sociale huurwoningen bij worden gebouwd voor lagere en middeninkomens, zodat meer mensen een betaalbare woning kunnen vinden.

Zorg voor hogere inkomens en huurtoeslag

Huurtoeslag is een effectief en belangrijk middel om huren betaalbaar te maken voor huishoudens met een smalle beurs. Door de huurtoeslag te verhogen worden juist huishoudens met een bescheiden beurs geholpen. Daarnaast kan de overheid sturen op hogere inkomens via het minimumloon en uitkeringen.