



Middeninkomens op de woningmarkt

Actualisatie met behulp van het WoON 2006
Aanvullende notitie bij RIGO rapportage 93420 (augustus 2006)

André Buys en Steven Kromhout
RIGO Research en Advies

Juli 2007

1 Woord vooraf

Deze notitie is een aanvulling op de studie 'Middeninkomensgroepen op de woningmarkt'. Die studie is uitgevoerd met als bron het Woningbehoefte Onderzoek 2002. Na afronding (augustus 2006) kwam het Woononderzoek Nederland (WoON 2006) beschikbaar. Met behulp het WoON 2006 is nu een beperkte actualisatie uitgevoerd. Doel van deze aanvulling is om de belangrijkste ontwikkelingen tussen 2002 en 2006 in beeld te brengen.

De actualisatie kent een aantal complicaties. De belangrijkste is dat in het WoON van een andere methode gebruik is gemaakt om inkomens te achterhalen dan in het WBO. Waar voorheen antwoorden van de respondenten werden gebruikt, zijn nu gegevens van de Belastingdienst (aangiften over 2005) gekoppeld, inclusief gegevens over vermogen (box 3).

Om een vergelijking in de tijd te kunnen maken zijn met terugwerkende kracht ook aan het WBO 2002 belastinggegevens gekoppeld. De uitkomsten voor 2002 in deze actualisatie wijken hierdoor af van die in het hoofdrapport, waarvoor nog de 'oude' inkomensbron is gebruikt.

Een andere complicatie is dat het begrip scheefheid is komen te vervallen, evenals het bijbehorende onderscheid tussen de zogeheten 'aandachtsgroep' en overige huishoudens en het onderscheid in 'goedkope', 'middeldure' en 'dure' huurwoningen. Een actualisatie van de scheefheid zoals behandeld in het hoofdrapport (en ook in de VROM publicatie 'Beter thuis in wonen' was daardoor niet mogelijk. Wel zal onder de kop 'scheefheid' in deze notitie een kruising worden gemaakt van inkomensgroepen met huurprijzen voor beide jaren. Wie dat wil, kan daarin nog vormen van 'scheefheid nieuwe stijl' constateren.

In navolging van het ministerie van VROM gebruiken we in deze notitie de term 'doelgroep' voor de inkomensgroep die in beginsel recht heeft op huurtoeslag.

Alle gegevens uit deze notitie zijn afkomstig uit WBO 2002 dan wel WoON 2006 en hebben betrekking op zelfstandig wonende huishoudens.

2 Ontwikkeling in de omvang en samenstelling van de inkomensgroepen

In tabel 1 is de ontwikkeling weergegeven van de diverse inkomensgroepen. De (zelfstandig wonende) doelgroep is tussen 2002 en 2006 in omvang toegenomen. De hoogste inkomensgroep (boven anderhalf keer modaal) bleef nagenoeg even groot. De middengroepen namen in omvang af.

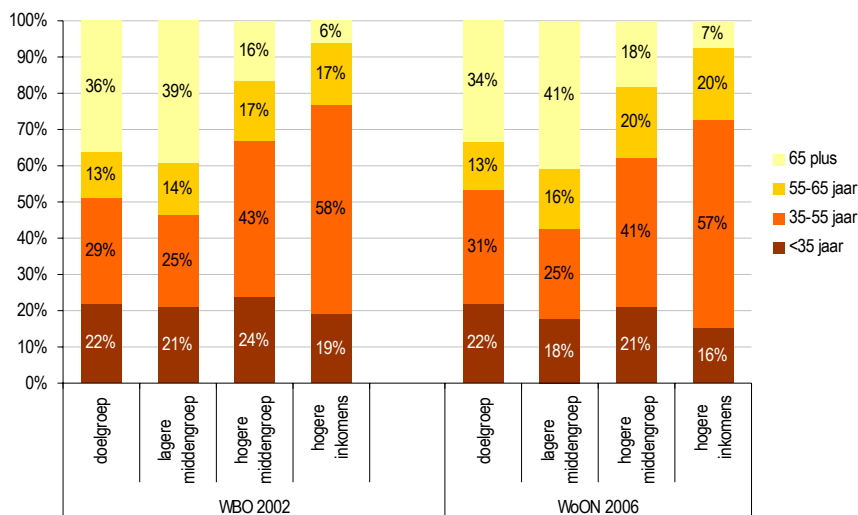
tabel 1 Omvang en samenstelling van de inkomensgroepen naar leeftijd (zelfstandig wonende huishoudens; leeftijd hoofd huishouden)

WoON 2006	<35 jaar	35-55 jaar	55-65 jaar	65 plus	totaal
doelgroep	394.700	566.300	232.000	605.100	1.798.100
lagere middengroep	246.900	345.700	227.000	566.000	1.385.600
hogere middengroep	198.400	384.200	185.700	167.700	936.000
hogere inkomens	415.800	1.529.100	539.800	196.100	2.680.800
	1.255.800	2.825.400	1.184.500	1.534.900	6.800.600
<u>WBO 2002</u>					
doelgroep	320.700	424.000	184.000	527.600	1.456.300
lagere middengroep	314.600	376.900	214.300	582.600	1.488.400
hogere middengroep	240.100	431.900	165.700	164.000	1.001.700
hogere inkomens	520.600	1.541.300	456.500	162.000	2.680.500
	1.396.000	2.774.100	1.020.600	1.436.200	6.626.900
<u>ontwikkeling 2002-2006 (absoluut)</u>					
doelgroep	74.000	142.300	48.000	77.500	341.800
lagere middengroep	-67.700	-31.200	12.700	-16.600	-102.800
hogere middengroep	-41.700	-47.700	20.000	3.700	-65.700
hogere inkomens	-104.800	-12.200	83.300	34.100	300
	-140.200	51.300	163.900	98.700	173.700
<u>ontwikkeling 2002-2006 (2002 = 100%)</u>					
doelgroep	123%	134%	126%	115%	123%
lagere middengroep	78%	92%	106%	97%	93%
hogere middengroep	83%	89%	112%	102%	93%
hogere inkomens	80%	99%	118%	121%	100%
	90%	102%	116%	107%	103%

De toename van de doelgroep deed zich voor in alle leeftijdscategorieën. Vooral in de leeftijd onder de 35 jaar is dit opmerkelijk, aangezien deze groep als geheel in omvang af nam. Ook in de klasse 35-55 jaar was er sprake van een relatief sterke toename van de doelgroep.

Door deze ontwikkeling is de doelgroep in 2006 minder vergrijsd dan in 2002. Binnen de midden-inkomensklassen zien we een verschil tussen de lagere middengroep en de hogere middengroep. De hogere middengroep is minder vergrijsd. Dat beeld is in vergelijking met 2002 niet wezenlijk veranderd. Wel zijn zowel in de lage als in de hoge middengroep de 55-plussers in opmars. In de hoogste inkomensgroep is dat ook het geval.

figuur 1 **Ontwikkeling van de inkomensgroepen naar leeftijd, 2002-2006 (zelfstandig wonende huishoudens; leeftijd hoofd huishouden)**



3 Huisvesting van de inkomensgroepen

In tabel 2 is weergegeven hoe de inkomensgroepen in 2002 en 2006 zijn verdeeld over de diverse prijsklassen en, andersom, hoe woningen in de verschillende prijsklassen zijn verdeeld over de inkomensgroepen. In dit overzicht komen verschillende zaken tot uitdrukking. Allereerst de verandering in de omvang van de diverse inkomensgroepen. Maar tevens de veranderde samenstelling van de woningvoorraad. Het aantal huurwoningen nam enigszins af, het aantal eigen woningen nam met ruim 200.000 toe. Tenslotte is ook de bezetting veranderd.

De toename van de doelgroep deed zich zowel voor in de huur- als in de koopsector. Vooral de toename in de koopsector is opmerkelijk, omdat toetreden tot de koopsector met lage inkomens moeilijk is. Het valt helaas niet te achterhalen of het om toetreders gaat, om zittende bewoners van wie het inkomen is gedaald of om voormalige huurders die hun woning hebben gekocht.

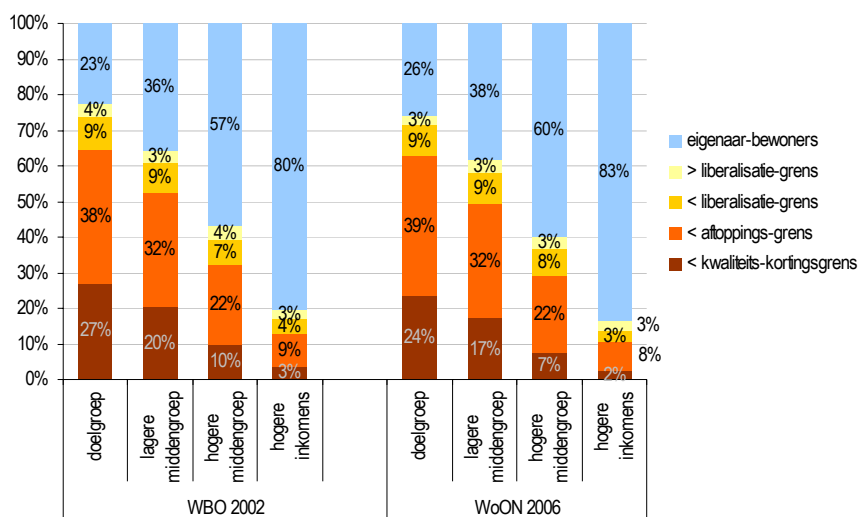
In de sociale huursector (onder de liberalisatiegrens) was de doelgroep nagenoeg de enige groeier. Alle hogere inkomensklassen name in de huursector in omvang af. Vooral de hoogste inkomens (boven anderhalf keer modaal) trekken zich terug uit de sociale huursector.

Net als de andere inkomensgroepen zijn de middeninkomens sterker vertegenwoordigd geraakt in de koopsector. Dit is te zien in figuur 2.

tabel 2 Huisvesting van de inkomensgroepen naar huurprijsklassen, behorende bij de huurtoeslag systematiek (zelfstandig wonende huishoudens)

WoON 2006	< kwaliteits-kortingsgrens	< afoppings-grens	< liberalisatie-grens	> liberalisatie-grens	eigenaar-bewoners	totaal
doelgroep	425.200	703.600	153.100	49.000	467.200	1.798.100
lagere middengroep	241.800	440.400	123.800	46.700	532.900	1.385.600
hogere middengroep	68.500	204.000	73.700	29.800	560.000	936.000
hogere inkomens	60.200	223.400	86.900	73.800	2.236.600	2.680.800
	795.600	1.571.400	437.500	199.400	3.796.700	6.800.600
WBO 2002						
doelgroep	395.300	547.600	130.400	53.500	329.500	1.456.300
lagere middengroep	301.300	478.400	127.300	48.100	533.300	1.488.400
hogere middengroep	96.500	224.500	73.200	36.200	571.300	1.001.700
hogere inkomens	91.100	250.900	108.100	72.600	2.157.800	2.680.500
	884.200	1.501.400	438.900	210.400	3.592.000	6.626.900
ontwikkeling 2002-2006 (absoluut)						
doelgroep	29.900	156.000	22.700	-4.500	137.700	341.800
lagere middengroep	-59.500	-38.000	-3.500	-1.400	-400	-102.800
hogere middengroep	-28.000	-20.500	500	-6.400	-11.300	-65.700
hogere inkomens	-30.900	-27.500	-21.200	1.200	78.800	300
	-88.600	70.000	-1.400	-11.000	204.700	173.700
ontwikkeling 2002-2006 (2002 = 100%)						
doelgroep	108%	128%	117%	92%	142%	123%
lagere middengroep	80%	92%	97%	97%	100%	93%
hogere middengroep	71%	91%	101%	82%	98%	93%
hogere inkomens	66%	89%	80%	102%	104%	100%
	90%	105%	100%	95%	106%	103%

figuur 2 Huisvesting van de inkomensgroepen naar prijsklassen (zelfstandig wonende huishoudens)



‘Scheefheid’

Van scheefheid wordt officieel niet meer gesproken. Het bijbehorende onderscheid tussen de zogeheten ‘aandachtsgroep’ en overige huishoudens is komen te vervallen. Wel kan in tabel 2 worden geconstateerd dat het aantal huishoudens met hoge inkomens in goedkopere huurwoningen is afgenomen.

Ook het bij het begrip scheefheid behorende onderscheid in huurprijsklassen (goedkoop – middelduur – duur) wordt door VROM niet meer gehanteerd. Deze grenzen konden echter nog wel worden geïndexeerd. Dat is gebeurd in tabel 3.

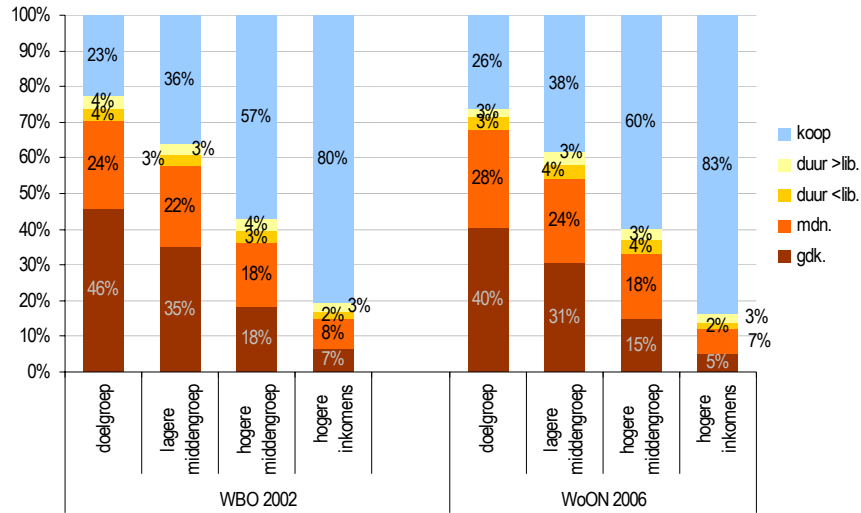
Het blijkt dan dat er in vergelijking met 2002 minder goedkope huurwoningen zijn, maar dat binnen dit prijssegment de doelgroep sterker is vertegenwoordigd geraakt. Zelfs in absolute zin nam het aantal doelgroep-huishoudens in goedkope huurwoningen toe. In aantallen was de groei van de doelgroep het grootst in middeldure huurwoningen.

Kijken we naar de bezetting per huurprijssegment (figuur 3), dan zien we dat de middeninkomens in vergelijking met 2002 minder sterk vertegenwoordigd zijn geraakt in goedkope en middeldure woningen, maar sterker in duurdere huurwoningen.

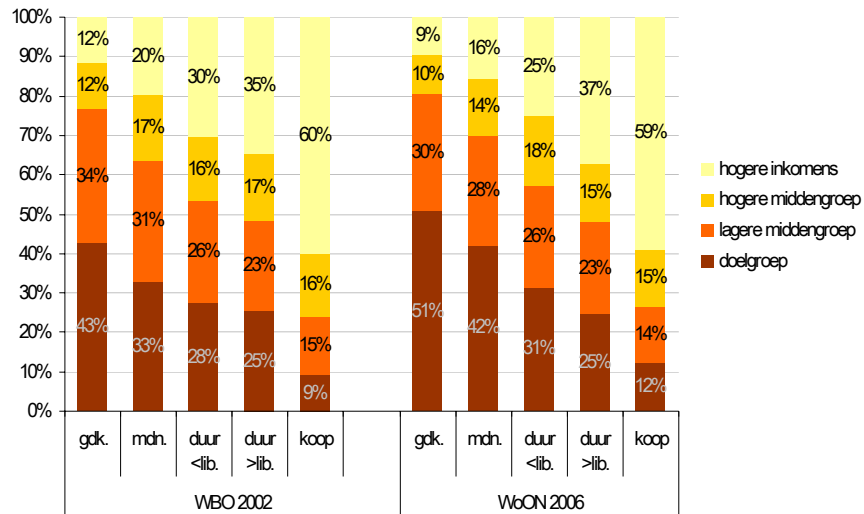
tabel 3 Huisvesting van de inkomensgroepen naar huurprijsklasse ‘oude stijl’ (zelfstandig wonende huishoudens)

WbON 2006	huur				koop	totaal
	gdk.	mdn.	duur <lib.	duur >lib.		
doelgroep	722.600	496.600	62.700	49.000	467.200	1.798.100
lagere middengroep	423.600	330.800	51.700	46.700	532.900	1.385.600
hogere middengroep	138.900	171.500	35.800	29.800	560.000	936.000
hogere inkomens	134.500	185.800	50.100	73.800	2.236.600	2.680.800
	1.419.500	1.184.700	200.300	199.400	3.796.700	6.800.600
<u>WBO 2002</u>						
doelgroep	668.400	353.400	51.500	53.500	329.500	1.456.300
lagere middengroep	526.100	333.000	47.900	48.100	533.300	1.488.400
hogere middengroep	183.900	179.400	30.800	36.200	571.300	1.001.700
hogere inkomens	181.100	212.300	56.700	72.600	2.157.800	2.680.500
	1.559.500	1.078.200	186.900	210.400	3.592.000	6.626.900
<u>ontwikkeling 2002-2006 (absoluut)</u>						
doelgroep	54.200	143.200	11.200	-4.500	137.700	341.800
lagere middengroep	-102.500	-2.200	3.800	-1.400	-400	-102.800
hogere middengroep	-45.000	-7.900	5.000	-6.400	-11.300	-65.700
hogere inkomens	-46.600	-26.500	-6.600	1.200	78.800	300
	-140.000	106.500	13.400	-11.000	204.700	173.700
<u>ontwikkeling 2002-2006 (2002 = 100%)</u>						
doelgroep	108%	141%	122%	92%	142%	123%
lagere middengroep	81%	99%	108%	97%	100%	93%
hogere middengroep	76%	96%	116%	82%	98%	93%
hogere inkomens	74%	88%	88%	102%	104%	100%
	91%	110%	107%	95%	106%	103%

figuur 3 Huisvesting van de inkomensgroepen naar prijsklassen 'oude stijl' (zelfstandig wonende huishoudens)



figuur 4 Bezetting van de huurprijsklassen 'oude stijl' (zelfstandig wonende huishoudens)



4 Woonlasten

De woonlasten in de huursector zijn over de hele linie gestegen, voor alle inkomensklassen en in alle huurprijsklassen. De mediane huurquote voor alle huurders nam toe van 20% naar 22% (zie tabel 4). Huurders uit de lagere middengroep betalen rond de 24% van hun netto inkomen aan huur, de hogere middeninkomens rond de 20%. Uiteraard zijn hoge inkomens in goedkope huurwoningen nog altijd het minste kwijt en lage inkomens in dure huurwoningen het meest.

tabel 4 Mediane netto huurquote van de inkomensgroepen in de diverse huurprijsklassen (zelfstandig wonende huishoudens)

WbON 2006	< kwaliteitskortingsgrens	< aftoppingsgrens	< liberalisatiegrens	> liberalisatiegrens	alle huurders
doelgroep	22%	25%	31%	50%	25%
lagere middengroep	18%	25%	29%	43%	24%
hogere middengroep	13%	18%	21%	30%	19%
hogere inkomens	9%	14%	16%	22%	14%
	19%	22%	28%	33%	22%
WBO 2002					
doelgroep	20%	23%	30%	43%	23%
lagere middengroep	16%	23%	27%	38%	22%
hogere middengroep	11%	17%	19%	28%	17%
hogere inkomens	8%	12%	14%	20%	12%
	16%	20%	25%	29%	20%

tabel 5 Spreiding van de netto huurquote van de inkomensgroepen in de diverse huurprijsklassen (zelfstandig wonende huishoudens)

WbON 2006	< kwaliteitskortingsgrens	< aftoppingsgrens	< liberalisatiegrens	> liberalisatiegrens	alle huurders
doelgroep	17-27%	19-31%	26-40%	39-68%	19-32%
lagere middengroep	15-21%	21-29%	27-36%	35-53%	19-30%
hogere middengroep	11-15%	16-21%	21-26%	26-34%	15-22%
hogere inkomens	7-11%	12-16%	15-20%	18-28%	12-18%
	14-24%	17-28%	21-34%	24-47%	17-28%
WBO 2002					
doelgroep	15-25%	18-30%	24-40%	32-58%	18-31%
lagere middengroep	14-20%	20-27%	25-34%	31-48%	17-27%
hogere middengroep	9-13%	15-19%	19-24%	24-32%	14-20%
hogere inkomens	6-9%	10-14%	13-18%	16-24%	9-16%
	12-21%	15-25%	18-32%	22-42%	14-26%

Leesvoorbeeld: van alle huishoudens uit de doelgroep die wonen in een woning onder de kwaliteitskortingsgrens heeft in 2006 50% een huurquote tussen 17% en 27%. Een kwart heeft een lagere huurquote, een kwart hoger.

De spreiding in huurquoten is weinig veranderd, maar wel over de hele linie hoger komen te liggen (zie tabel 5).

De woonlasten in de duurste huurwoningen (boven de liberalisatiegrens) komen in extreme gevallen wel onwaarschijnlijk hoog uit, maar het aantal extreme gevallen is gering.

In deze notitie gehanteerde huurprijs- en inkomensgrenzen.

			WBO 2002	WbON 2006
tot kwaliteitskortingsgrens			< € 299	< € 331
tot aftoppingsgrens			< € 458	< € 508
tot liberalisatiegrens			< € 542	< € 604
boven liberalisatiegrens			> € 542	> € 604
goedkope huur			< € 358	< € 392
middeldure huur			< € 479	< € 525
dure huur			> € 479	> € 525

			WBO 2002	WbON 2006
doelgroep (grenzen huurtoeslag; max. belastbaar jaarinkomen; tevens vermogenstoets)				
eenpersoons	< 65	€	16.949	€ 18.925
	65 +	€	15.043	€ 16.825
meerpersoons	< 65	€	22.712	€ 25.375
	65 +	€	19.626	€ 21.925
huishoudens die niet tot de doelgroep behoren: maximaal bruto jaarinkomen				
lagere middengroep	tot	€	30.700	€ 33.000
hogere middengroep	tot	€	41.250	€ 43.500
hogere inkomens	vanaf	€	41.250	€ 43.500