

Huizenkopers verwonen een kwart van hun inkomen

Woonuitgaven in inkomen stabiel

Huurders besteden al drie jaar op een rij ongeveer een derde van hun netto huishoudinkomen aan wonen. Kopers verwonen in 2000 een kwart van hun inkomen. Ook dit aandeel is al een aantal jaren stabiel. Ten opzichte van 1990 zijn de woonlasten van kopers en huurders wel sterk toegenomen.

Een huishouden met een koopwoning gaf in 2000 per maand 517 euro uit aan wonen. De hypotheek vormt voor een groot deel de vaste lasten voor kopers. Ongeveer 85 procent van de woningeigenaren heeft een hypotheek en betaalde daar 503 euro per maand voor. Van alle kopers samen bedroegen de hypotheeklasten gemiddeld 429 euro per maand. Inclusief opstalverzekering en onroerendezaakbelasting waren de vaste lasten 456 euro per maand. Deze lasten gaan nog omlaag door de fiscale aftrekbaarheid van de hypotheekrente. De netto woonuitgaven komen uit op 358 euro per maand.

Huurders gaven in 2000 gemiddeld 302 euro per maand uit aan huur. Dit is na aftrek van eventuele huursubsidie.

Onroerendezaakbelasting

De overige lasten die gepaard gaan met wonen zijn voor kopers hoger dan voor huurders. Het gaat hierbij om heffingen zoals de onroerendezaakbelasting, rioolbelasting en uitgaven aan nutsvoorzieningen. Kopers betalen gemiddeld ongeveer 160 euro per maand, huurders 118 euro per maand. Dit verschil heeft voor een groot deel te maken met de grondslagen voor de heffingen, te weten de waarde volgens de Waardering Onroerende Zaken (WOZ) en de omvang van het huishouden. Koopwoningen zijn gemiddeld groter en beter uitgerust dan huurwoningen en daar-

door is de WOZ-waarde van koopwoningen hoger. In huurwoningen huizen relatief meer één- en tweepersoonshuishoudens, gezinnen met kinderen wonen veelal in koopwoningen.

Woonlasten

De laatste jaren zijn de woonlasten als percentage van het inkomen voor kopers en huurders redelijk stabiel. Huurders besteden ongeveer een derde van hun inkomen aan wonen, kopers geven een kwart van hun inkomen uit aan wonen.

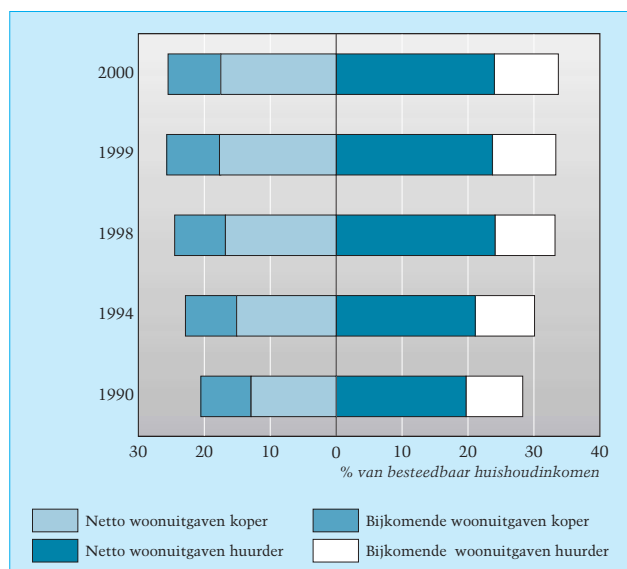
Vergeleken met 1990 is het deel van het inkomen dat huishoudens besteden aan wonen aanzienlijk toegenomen. Toen verwoonden woningeigenaren nog een vijfde van hun inkomen. De netto woonuitgaven van eigenaren zijn het sterkst toegenomen, van gemiddeld 197 euro per maand in 1990 tot 358 euro per maand in 2000. Dat is een stijging van 82 procent. De bijkomende woonlasten namen toe met 43 procent. Per saldo namen de woonlasten voor kopers in tien jaar tijd met bijna twee derde toe. Het gemiddeld inkomen nam daarentegen ongeveer met 41 procent toe.

De totale woonlasten van huurders zijn tussen 1990 en 2000 met ruim de helft toegenomen. De stijging van de netto huur was het grootst, namelijk van 191 euro naar 302 euro per maand. Dat komt neer op een stijging van 58 procent. De bijkomende lasten zijn gestegen van 83 euro naar 118 euro, een stijging van 42 procent. Beide uitgaven zijn relatief sterker gestegen dan het netto huishoudinkomen. Dat was in 2000 ongeveer 32 procent hoger dan in 1990.

Huur en koop

De mogelijkheid om een woning te kopen hangt onder andere samen met het huishoudinkomen. Wanneer de huishoudens gelijkelijk worden verdeeld in vijf inkomensklassen dan is duidelijk te zien dat huishoudens met een laag inkomen in verreweg de meeste gevallen een huis huren. Naarmate het inkomen stijgt, zijn mensen minder aangewezen op huur. Van de twintig procent huishoudens met de laagste inkomens huurt 82 procent een woning. Van de twintig procent huishoudens met de hoogste inkomens is 85 procent eigenaar van een woning.

Woonuitgaven in huishoudinkomen



André Mares

Woonuitgaven van huurders van een woning (gemiddelde bedragen per maand), januari 2000

Kale huur 325 euro			
+			
Subsidiabele servicekosten 6 euro			
=			
Basishuur 331 euro			
-			
IHS 29 euro			
=			
Netto vaste woonuitgaven 302 euro	% Netto huurquote ²⁾ 24%	Netto inkomen huishouden 17 980 euro	Vaste woonuitgaven
+			
Heffingen OPL ¹⁾ , Uitgaven nutsvoorzieningen 118 euro			Bijkomende woonuitgaven
=			
Totale woonuitgaven 421 euro	% Netto woonquote ²⁾ 33,7%	Netto inkomen huishouden 17 980 euro	Totale woonuitgaven

¹⁾ Overige publiekrechtelijke lichamen, zoals onroerendezaakbelasting, rioolrechten e.d.
²⁾ Gemiddelde van alle hurende huishoudens
Bron: CBS/VROM, Woningbehoefte Onderzoek 2000

Woonuitgaven van kopers van een woning (gemiddelde bedragen per maand), januari 2000

Bruto hypotheek 429 euro			
+			
Opstalverzekering, eigenaars- deel OZB, erfpacht 29 euro			
-			
Rijksbijdrage (premie koop) 2 euro			
=			
Bruto woonuitgaven 456 euro			
-			
Fiscaal effect 98 euro			
=			
Netto vaste woonuitgaven 357 euro	% Netto koopquote ²⁾ 17,5%	Netto inkomen huishouden 28 829 euro	Vaste woonuitgaven
+			
Heffingen OPL ¹⁾ , Uitgaven nutsvoorzieningen 160 euro			Bijkomende woonuitgaven
=			
Totale woonuitgaven 517 euro	% Netto woonquote ²⁾ 25,5%	Netto inkomen huishouden 28 829 euro	Totale woonuitgaven

¹⁾ Overige publiekrechtelijke lichamen, zoals onroerendezaakbelasting, rioolrechten e.d.
²⁾ Gemiddelde van alle huishoudens met een koopwoning
Bron: CBS/VROM, Woningbehoefte Onderzoek 2000