



## Huren of kopen?

**Auteur(s):**

Gringhuis, G.

Faessen, W.

*Dit artikel wordt gecoördineerd door de sector nationale rekeningen van het CBS***Verschenen in:**

ESB, 86e jaargang, nr. 4300, pagina 259, 16 maart 2001

**Rubriek:**

Statistiek

**Trefwoord(en):**

economie, samenleving

**Kopers van huizen zijn meer kwijt aan netto en bijkomende woonlasten dan huurders. Maar huurders besteden een groter deel van hun inkomen aan woonlasten. In 1999 gaven zij een derde van het besteedbaar huishoudensinkomen uit aan woonlasten. Bij kopers was dat een kwart. Dit verschil komt voornamelijk doordat het besteedbaar inkomen van kopers ruim anderhalf keer zo hoog ligt als dat van huurders.**

### Netto woonlasten

Zowel in de huur- als koopsector zijn de netto woonlasten in de afgelopen jaren toegenomen als gevolg van stijgende prijzen. In 1990 bedroeg de netto huur voor een huishouden met een huurwoning nog 19,7 procent van het besteedbaar inkomen. In 1999 was dat gestegen tot 23,7 procent. Bij kopers steeg het aandeel van de netto woonuitgaven in het besteedbaar inkomen van het huishouden van 12,9 procent in 1990 naar 17,7 procent in 1999.

De netto woonuitgaven van de huurder bestaan uit de kale huur plus eventuele servicekosten. Veel huishoudens met een laag inkomen ontvangen huursubsidie. Het gemiddeld bedrag dat een huurder aan huursubsidie ontvangt is 248 gulden per maand. Het bedrag dat resteert wanneer van de woonuitgaven de individuele huursubsidie wordt afgetrokken, is de netto huur. Voor huurders bedroeg de netto huur in 1999 gemiddeld 634 gulden per maand.

Voor een koper bestaan de netto woonlasten voornamelijk uit hypotheeklasten. In 1999 bedroegen deze gemiddeld 885 gulden per maand. Hiervan ontvingen kopers echter gemiddeld 155 gulden per maand terug van de fiscus door de hypotheekrente als aftrekpost op te voeren.

Rekening houdend met de opstalverzekering, onroerende zaakbelasting, erfpacht en rijksbijdrage, kwamen de netto vaste woonuitgaven van de koper gemiddeld uit op 787 gulden per maand.

### Bijkomende woonlasten

Ook aan bijkomende woonlasten zijn kopers meer kwijt dan huurders. Een huishouden dat huurt is gemiddeld 256 gulden kwijt aan heffingen, zoals de onroerende zaakbelasting, rioolbelasting, waterschapsbelasting en uitgaven aan nutsvoorzieningen. Een gezin in een koopwoning betaalt gemiddeld 342 gulden aan bijkomende woonlasten.

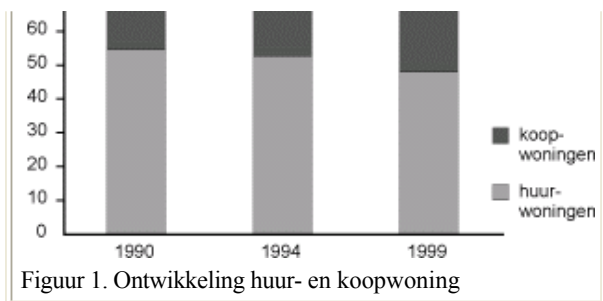
Het aandeel van de totale woonlasten (netto plus bijkomende woonlasten) in het gemiddeld inkomen van huishoudens in 1999, bedraagt bij huurders 33,3 procent en bij kopers van woningen 25,9 procent. Dit verschil komt voornamelijk doordat het besteedbaar inkomen van kopers ruim anderhalf keer zo hoog ligt als dat van huurders.

### Populariteit

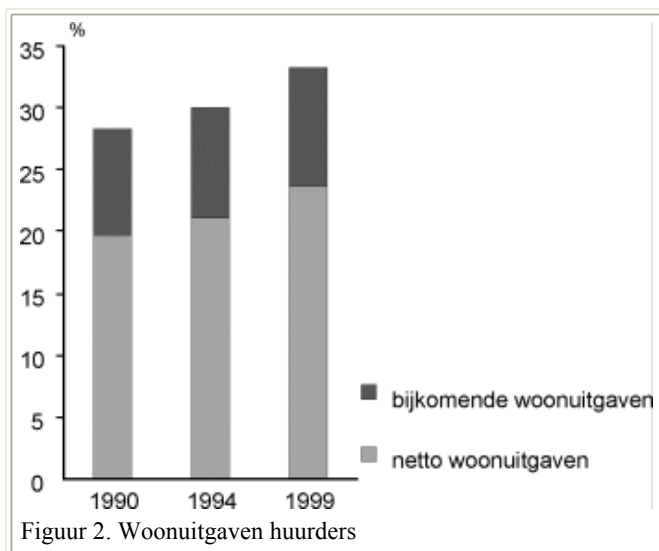
Het kopen van een woning wint het in populariteit van het huren. Het aandeel koopwoningen in de woningvoorraad is de laatste jaren flink omhoog gegaan van 45 procent in 1990 naar 52 procent in 2000. De groei van de woningvoorraad met 13,5 procent sinds 1990, komt geheel ten goede aan de koopsector. Het aantal huurwoningen is de laatste jaren gelijk gebleven: de nieuwbouw van huurwoningen en de verkoop van huurwoningen aan bewoners houden elkaar in evenwicht<sup>1</sup>.

Zie [figuur 1](#), [figuur 2](#), [figuur 3](#)

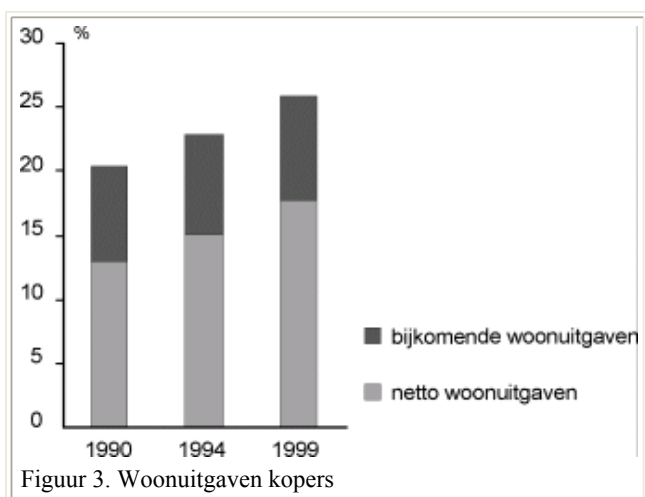




Figuur 1. Ontwikkeling huur- en koopwoning



Figuur 2. Woonuitgaven huurders



Figuur 3. Woonuitgaven kopers

1 Bron: CBS/VROM, *WoningBehoeft Onderzoeken* 1990, 1994 en 1999.