

Lagere woonlasten voor wie het kan betalen

- **Woonlastenratio's daalden tussen 2019 en 2025 in bijna alle regio's, zowel voor woningeigenaren als voor huurders in de vrije sector.**
- **De verbetering is vooral zichtbaar bij zittende woningeigenaren.**
- **Koopstarters en jonge huurders in de vier grote steden zagen hun lastenratio's juist stijgen.**
- **De kloof in inkomen, woonlasten en woonoppervlakte tussen koopstarters en zittende eigenaren neemt toe.**
- **Gecorrigeerd voor woonoppervlakte betalen starters en jonge huurders meer per m².**



Mike Langen
Senior econoom woningmarkt
mike.langen@nl.abnamro.com



Finn Blokker
Data Scientist
finn.blokker@nl.abnamro.com

In het publieke debat over de woningmarkt staat betaalbaarheid centraal. De betaalbaarheid van wonen wordt vaak beoordeeld op basis van geaggregeerde indicatoren zoals huizenprijzen en gemiddelde inkomens. Die laten de afgelopen jaren, ondanks de verdubbeling in huizenprijzen, een ogenschijnlijk geruststellend beeld zien. De inkomensgroei overtrof de stijgende woonkosten, waardoor de gemiddelde woonlastenratio's zijn gedaald. Op basis van dit totale beeld lijkt wonen daarmee beter betaalbaar te zijn geworden. Dit beeld maskeert echter de grote verschillen tussen huishoudens. De Nederlandse woningmarkt wordt gekenmerkt door duidelijke scheidslijnen. Huiseigenaren bouwen in de tijd voordeel op doordat hun inkomens doorgaans stijgen terwijl hun hypotheeklasten relatief stabiel blijven. Ondertussen worden huurders en koopstarters geconfronteerd met huurstijgingen en oplopende huizenprijzen. Tegelijkertijd zijn er grote verschillen tussen de grote steden en de rest van Nederland. Om de betaalbaarheid van wonen goed te duiden, is het daarom noodzakelijk verder te kijken dan gemiddelden en de woonlasten uit te splitsen naar huur versus koop, jong versus oud en per regio. Deze analyse laat zien dat de waargenomen verbetering van de woonlasten ongelijk verdeeld is. Vooral zittende huiseigenaren profiteren, terwijl koopstarters en jonge huurders — met name in de vier grote steden — hun woonlastenratio's juist zagen stijgen of nauwelijks zagen dalen. Tegelijkertijd blijkt dat jongere kopers en huurders hun ogenschijnlijk stabiele of dalende woonlasten deels realiseren door kleiner te wonen. Wanneer rekening wordt gehouden met woonoppervlakte, betalen zij juist steeds meer per vierkante meter. Het algemene, geaggregeerde beeld van dalende woonlasten verbergt daarmee een groeiende kloof in betaalbaarheid en woonkwaliteit tussen groepen huishoudens. Gemiddelde trends geven dus onvoldoende inzicht in wie er daadwerkelijk op vooruitgaat.

Huisprijsstijging in perspectief zetten

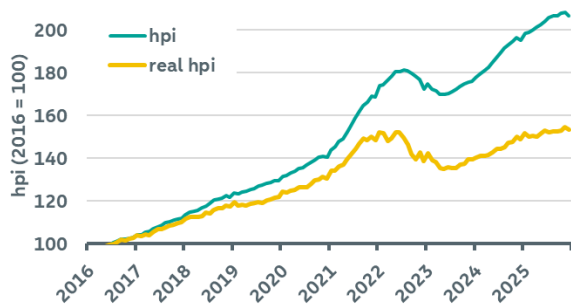
De helft van de Nederlandse huizenprijsstijging kan worden verklaard door inflatie. De Nederlandse huizenprijzen zijn de afgelopen tien jaar meer dan verdubbeld, waardoor veel huishoudens zich zorgen maken over de betaalbaarheid van koopwoningen. Jongeren zijn in het bijzonder bezorgd, omdat voor hen de noodzaak om te verhuizen groter is - bijvoorbeeld vanwege wisseling van baan of verandering in de samenstelling van hun huishouden - terwijl ze over te weinig financiële middelen beschikken om dat te doen. Het afgelopen decennium wordt echter ook gekenmerkt door een abnormaal hoge inflatie. Hoe rijmt dit met elkaar? In het publieke debat ligt de nadruk meestal op de nominale stijging van de huizenprijzen, waarbij geen rekening wordt gehouden met het effect van de inflatie. Figuur 1 toont de Nederlandse nominale huizenprijsindex (HPI) zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) en veelvuldig gebruikt in de media. Daarnaast toont de figuur de reële stijging van de huizenprijzen, oftewel de huizenprijs gecorrigeerd voor inflatie. Terwijl de nominale huizenprijzen met ongeveer 100% zijn gestegen, namen de reële huizenprijzen in dezelfde periode met ongeveer 50% toe. Ongeveer de helft van de nominale prijsstijging kan dus aan de inflatie worden toegeschreven.

Net als huizenprijzen zijn ook de inkomens de afgelopen tien jaar historisch sterk gestegen. Hoewel huizenkopers het verschil tussen nominale en reële huizenprijzen misschien niet direct zien, is dit onderscheid belangrijk. Inflatie gaat over een langere periode namelijk gepaard met inkomensgroei. Pensioenen en lonen, in het bijzonder die onder cao-afspraken vallen, worden namelijk regelmatig aangepast om de koopkracht op peil te houden. Figuur 2 toont twee inkomensindicatoren over de afgelopen tien jaar. De eerste is de cao-index van het CBS, die de gemiddelde loonontwikkeling onder collectieve arbeidsovereenkomsten bijhoudt. Deze index steeg met ongeveer 35%, wat flink is want

in de periode 2005-2015 bedroeg de stijging slechts 15,5%. Daarnaast nemen we als tweede indicator het reëel beschikbaar huishoudinkomen. Deze bredere maatstaf corrigeert niet alleen voor inflatie, maar neemt ook wijzigingen in het belasting- en uitkeringsstelsel mee. Het reëel beschikbaar inkomen is de afgelopen tien jaar met ongeveer 20% gestegen, flink hoger dan in de voorgaande tien jaar toen het reële inkomen met 4,3% groeide. Door de historisch hoge inkomensgroei kunnen huishoudens meer lenen en is de vraag naar woningen toegenomen.

1. Helft van de huisprijsstijging is inflatie

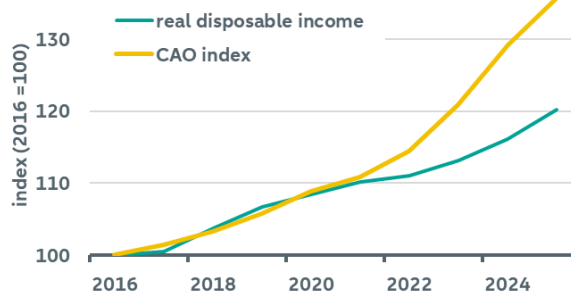
Huizenprijsindex, nominaal en gecorrigeerd voor inflatie (reëel)



Bron: CBS, eigene berekeningen

2. Inkomsten zijn ook aanzienlijk gestegen

Cao-lonen en reële beschikbare inkomens door de tijd heen



Bron: CBS, eigene berekeningen

Het vergelijken van woonlasten op huishoudniveau is een betere manier om de insider-outsider-valkuil te vermijden.

In reële termen zijn de huizenprijzen dus eveneens harder gestegen dan de inkomensgroei, maar met een veel kleinere marge dan in nominale termen. Maar deze geaggregeerde prijs- en inkomensindices geven een onvolledig beeld. Op de Nederlandse woningmarkt speelt namelijk een probleem dat in de statistieken over nationale gemiddeldes onvoldoende naar voren komt: het insider-outsiderprobleem. Insiders, de meeste huiseigenaren, hebben relatief gunstige woonlasten: doorgaans stijgt hun inkomen in de loop van de tijd, terwijl hun hypotheeklasten gelijk blijven of dalen. Aan de andere kant zijn er outsiders die een huis willen kopen, maar het door de stijgende huizenprijzen stijgen steeds moeilijker hebben om de woningmarkt te betreden. Het zou dus kunnen dat de gevolgen van de getoonde trends een verschillende uitwerking hebben op insiders en outsiders. Als we het hebben over de betaalbaarheid van wonen is het daarom beter om naar de woonlasten op huishoudniveau te kijken. Hiervoor berekenen we de werkelijke woonlasten als percentage van het inkomen, allemaal op huishoudniveau. Dit voorkomt vergelijkingen tussen verschillende groepen.

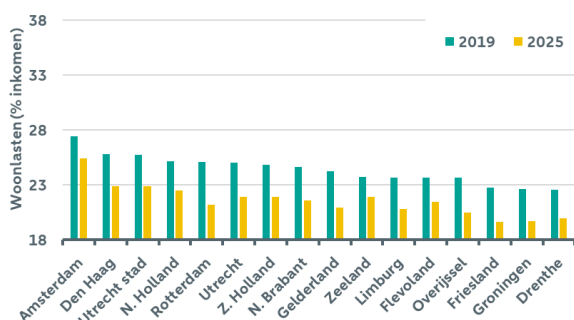
We brengen de woonlasten van eigenaren en huurders in de vrije sector in kaart. In deze editie van de Woningmarktmonitor kijken we naar woonlastenratio's. We richten ons op regionale verschillen, verschillen tussen starters en bestaande huiseigenaren, en verschillen tussen huiseigenaren en huurders op de vrije huurmarkt. Ons doel is om deze groepen te vergelijken en een beeld te schetsen van de woonlasten en de ontwikkeling daarvan in de loop van de tijd. Wij richten ons op huiseigenaren en huurders in de vrije huursector. Alleen huiseigenaren met een uitstaande hypotheek die in loondienst zijn, worden meegenomen. Huiseigenaren die hun hypotheek hebben afgelost, zelfstandig ondernemer zijn of een pensioen ontvangen, worden niet meegenomen. Wij richten ons op huurders in de vrije huursector en niet op huurders in de sociale huursector, omdat huurders in de vrije huursector meer overeenkomsten vertonen met woningeigenaren. Zij hebben de grootste kans om als volgende het koopsegment te [betreden](#). Bovendien wordt huren in het vrije segment vaak gezien als een tijdelijke oplossing voordat men een woning koopt. Als basis gebruiken we geaggregeerde en geanonimiseerde banktransactiegegevens om de woonlastenratio's van ongeveer 200.000 huishoudens te schatten. Deze publicatie bouwt voort op een eerdere [analyse](#), waarin we dieper ingaan op de methodologie. Voor een samenvatting van de methodologie zie de infobox hieronder.

Over het algemeen zien we dalende woonlastenratio's in alle regio's

Eigenaren hebben veel lagere woonlasten dan huurders in de vrije sector. Net zoals huizenprijzen aanzienlijk variëren over Nederland en door de tijd, kunnen we vergelijkbare regionale verschillen verwachten in woonlastenratio's. Figuur 3 toont de mediane woonlastenratio's van woningeigenaren met een hypotheek per regio in 2019 en 2025. De mediane woonlastenratio's variëren van 20 tot 28 procent. De woonlastenratio's daalden in alle regio's door de tijd. De grootste steden laten consequent de hoogste ratio's zien: Amsterdam, Den Haag en Utrecht staan gedurende de hele periode aan de top. Rotterdam valt op door de grootste daling. De mediane woonlastenratio's zijn in zes jaar tijd met bijna 15,5 procentpunten gedaald. Daardoor hebben sommige landelijke provincies, zoals Zeeland, Noord-Brabant en Flevoland, nu hogere ratio's dan Rotterdam. Figuur 4 toont de woonlastenratio's voor vrije-sectorhuurders. Ook hier zien we dat de ratio's in alle regio's zijn gedaald. Over het algemeen hebben huurders veel hogere woonlastenratio's, tussen de 28 en 38 procent. Behalve Amsterdam behoren de grote steden niet tot de regio's met de hoogste woonlastenratio's voor huurders in 2025.

3. Huiseigenaren zagen hun woonlasten dalen...

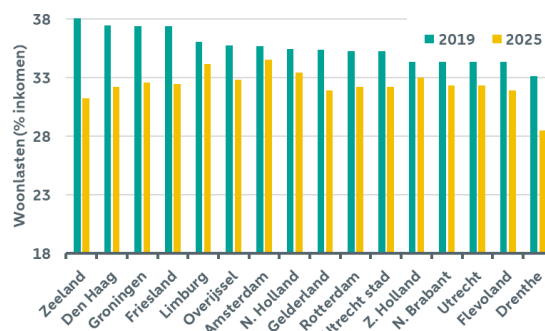
Woonlasten als percentage van het inkomen, eigenaren.



Bron: geanonimiseerde en geaggregeerde transactiedata

4. ... zoals huurders.

Woonlasten als percentage van het inkomen, huurders in vrije sector.



Bron: geanonimiseerde en geaggregeerde transactiedata

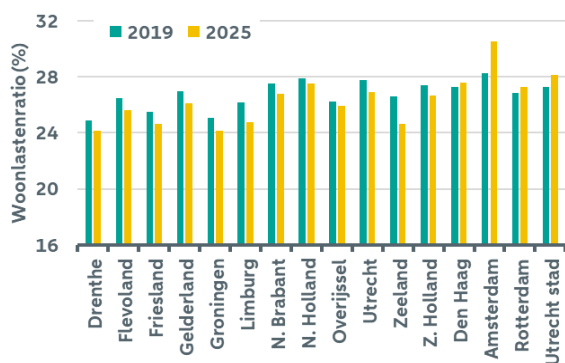
Inkomsten stegen sterker dan de woonlasten, maar dit geldt niet per se voor alle huishoudens. Veranderingen in de woonlastenratio's in de loop van de tijd kunnen worden verklaard door de wisselwerking tussen woonlasten- en inkomensstijgingen. Met de focus op woningeigenaren, kende Rotterdam bijvoorbeeld de sterkste mediane inkomensgroei tussen 2019 en 2025 (met ongeveer 26%), gevolgd door Amsterdam en Flevoland. De woonlasten stegen het sterkst in Amsterdam (met ongeveer 13%), gevolgd door Flevoland en Rotterdam. Utrecht is de uitbijter in de andere richting: het kende zowel de laagste inkomensgroei als de laagste groei in woonlasten, wat resulteerde in een bescheidener maar nog steeds positieve daling van de woonlastenratio. Vooral de mediane inkomensgroei wordt niet per se verklaard door de toename van het inkomen bij bestaande huishoudens, maar kan ook het gevolg zijn van de instroom van nieuwe huishoudens met een hoog inkomen. Een voorbeeld hiervan is mogelijk Flevoland, waar veel huishoudens uit de regio Amsterdam naartoe zijn verhuisd. Daarnaast zien we in de vier grootste steden een stijging van de gemiddelde leeftijd van hypotheekgevers, wat wijst op een demografische verschuiving richting meer oudere huiseigenaren.

Starters ervaren minder vaak dalende woonlastenratio's dan oudere eigenaren

Koopstarters hebben hogere woonlastenratio's dan oudere eigenaren. Naast verschillende woonlasten voor huurders en kopers zien we ook generatieverschillen. Jongere huishoudens beschikken vaak over minder financiële middelen en worden geconfronteerd met hoge huizenprijzen. Daarnaast wordt een deel van de daling van de woonlastenratio's verklaard doordat huiseigenaren hun hypotheek aflossen of verhuizen en hun overwaarde inzetten. Daarom maken wij in figuur 5 en 6 onderscheid in de regionale woonlastenratio's voor starters en niet-starters.¹ Uit de figuren blijkt dat starters in alle regio's duurzaam hogere woonlasten hebben dan zittende eigenaren. Terwijl de woonlastenratio's voor starters in de meeste provincies daalden, stegen die in de grote steden. Figuur 6 laat zien dat de woonlastenratio's van niet-starters in alle regio's daalden. De omvang van de verandering in woonlasten is samengevat in figuur 7. In de periode 2019-2025 daalden de woonlastenratio's voor zittende eigenaren, waardoor deze groep 2 tot 3 procent van het netto-inkomen aan andere dingen kan besteden. Voor starters ligt dat percentage veel lager: ongeveer 1 procentpunt. Starters in de grote steden moeten zelfs meer betalen, tot wel 2 procentpunten meer in Amsterdam.

5. Koopstarters zijn slechter af...

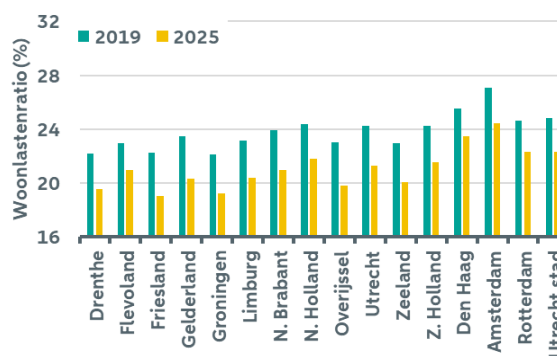
Woonlasten als percentage van het inkomen, starters.



Bron: geanonimiseerde en geaggregeerde transactiedata

6. ... dan niet-starters.

Woonlasten als percentage van het inkomen, niet starters



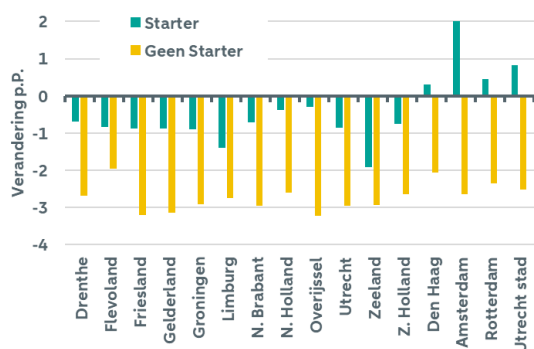
Bron: geanonimiseerde en geaggregeerde transactiedata

¹ Starters worden gedefinieerd als huishoudens tot 35 jaar, terwijl niet-starters 35 jaar en ouder zijn.

De kloof tussen starters en oudere huiseigenaren wordt steeds groter in de loop van de tijd. Figuren 8, 9 en 10 tonen de verschillen in inkomen, kosten en woonoppervlakte tussen starters en niet-starters. Uit figuur 8 blijkt dat starters over het algemeen een lager inkomen hebben dan oudere woningeigenaren. Opvallend is dat het verschil in de meeste regio's in de loop van de tijd licht toeneemt. Opnieuw laten de grote steden een afwijkend beeld zien. De inkomensverschillen nemen daar juist af. In Amsterdam en Rotterdam ligt het mediane inkomen van starters tegenwoordig zelfs hoger. Dit wijst op een selectie-effect. Alleen degenen met een aanzienlijk inkomen kunnen een woning kopen. Figuur 9 wijst uit dat het verschil in woonlasten tussen zittende woningeigenaren en starters in de meeste regio's is toegenomen. In Amsterdam betalen starters gemiddeld 5000 euro per jaar meer, gevolgd door Utrecht met 3000 euro. In figuur 10 blijkt dat starterswoningen gemiddeld 10 tot 15 m² kleiner zijn dan woningen van zittende woningeigenaren. Opvallend is dat de toename van dit verschil overal te zien is. In Utrecht is het verschil zelfs met 12 m² toegenomen.

7. De meeste starters zien weinig verbetering

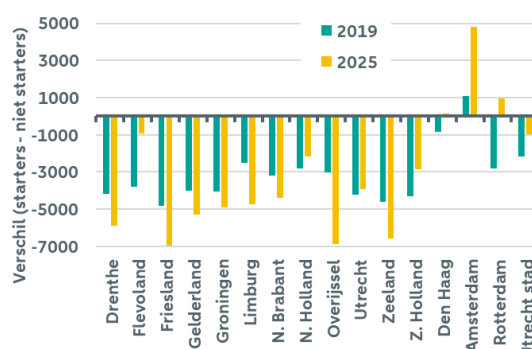
Verandering woonlastenratio's 2025 - 2019 (in percent punten)



Bron: geanonimiseerde en geaggregeerde transactiedata

8. Kopstarters zien hun inkomen minder snel groeien

Mediaan inkomensverschil (euro per jaar)

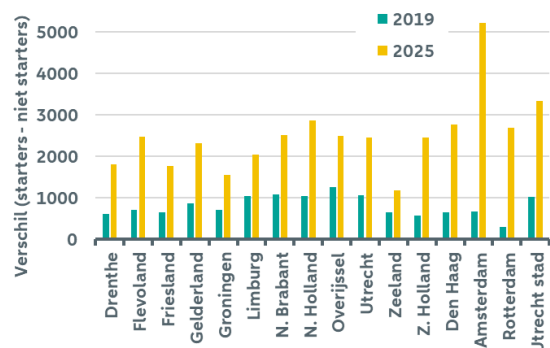


Bron: geanonimiseerde en geaggregeerde transactiedata

Bij huurders zijn de generatieverschillen veel minder groot. We onderzoeken ook de verschillen tussen de diverse generaties op de vrije huurmarkt. Daarvoor vormen we twee groepen, huurstarters en niet-huurstarters, met dezelfde leeftijdsgrens als bij kopers. Figuur 11 en 12 tonen de woonlastenratio's voor deze groepen. Als we beide figuren vergelijken, dan zien we dat de generatiekloof in het vrije huursegment beperkt is. Dat is logisch, aangezien huurders geen leeftijdsvoordeel opbouwen door bijvoorbeeld hun hypotheek af te lossen. Toch zien wij dat er in de loop van de tijd enkele verschillen optreden. Afgezien van Drenthe en Friesland is bij jonge huurders nauwelijks sprake van een verbetering in de woonlastenratio's. Erger nog, in Amsterdam, Rotterdam en Utrecht nemen deze zelfs toe. Bij oudere huurders is wel een verbetering in alle regio's. De dynamiek is vergelijkbaar met die van het koopsegment. Het inkomen van oudere huurders is sterker toegenomen. Daarnaast hebben oudere huurders vaak langlopende huurcontracten die weliswaar jaarlijks voor onder andere inflatie worden gecorrigeerd, maar waarvan de huurverhoging lager is dan van n nieuwe huurcontracten.

9. Kopstarters betalen steeds meer voor wonen

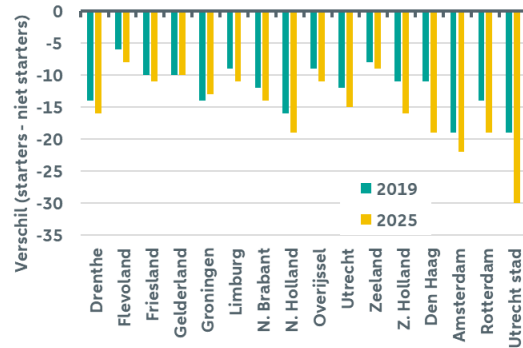
Mediaan woonlastenverschil (euro per jaar)



Bron: geanonimiseerde en geaggregeerde transactiedata

10. De woningladder begint tegenwoordig kleiner

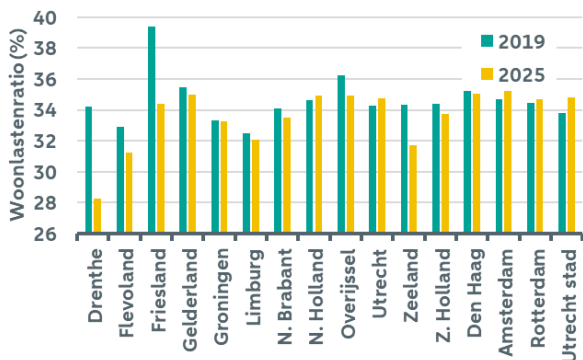
Mediaan verschil woonoppervlakte (m²)



Bron: geanonimiseerde en geaggregeerde transactiedata

11. Jonge huurders hebben hoge woonlasten...

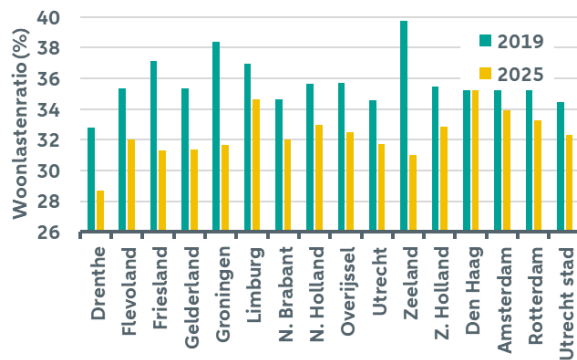
Woonlasten als percentage van het inkomen, jonge huurders



Bron: geanonimiseerde en geaggregeerde transactiedata

12. ...maar dat geldt ook voor oudere huurders

Woonlasten als percentage van het inkomen, oudere huurders



Bron: geanonimiseerde en geaggregeerde transactiedata

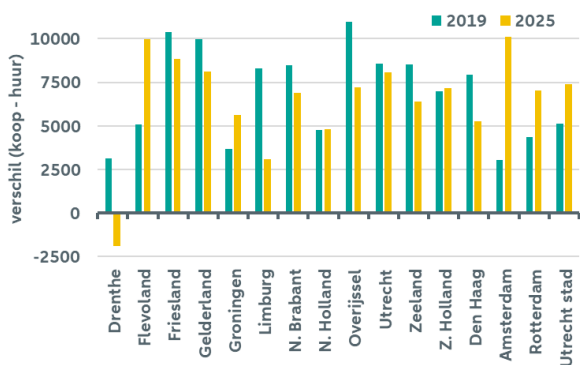
De overstap van huren naar kopen wordt steeds moeilijker

Koopstarters hebben een lagere woonlastenratio dan leeftijdsgenoten die huren. Uit anekdotische gegevens blijkt dat huren op de vrije markt even duur is als het kopen van een huis. Dit geldt met name wanneer men de huurprijzen worden vergeleken met de maandelijkse hypotheeklasten gecorrigeerd voor hypotheekrenteaftrek. Daarom vinden sommigen huren een verspilling van geld. Maar is het echt alleen maar een levenskeuze om te huren of te kopen, of vertonen deze groepen verschillende kenmerken wat betreft inkomsten en lasten? We onderzoeken dit door het inkomen en de lasten van jonge huurders en koopstarters te vergelijken. Als we figuur 5 en 11 met elkaar vergelijken, dan zien we dat koopstarters lagere woonlastenratio's hebben dan hun leeftijdsgenoten die huren. Voor de meeste regio's is het verschil echter klein, vaak slechts 2 tot 5 procentpunten van het inkomen. In principe is kopen dus goedkoper. Maar als we rekening houden met inkomensverschillen, dan kunnen de woonlastenratio's misleidend zijn.

Koopstarters verdienen iets meer en zijn iets ouder dan hun leeftijdsgenoten die huren. Figuur 13 toont het mediane inkomensverschil tussen koopstarters en jonge huurders per regio in de loop van de tijd. Op één uitzondering na hebben koopstarters een hoger inkomen dan jonge huurders. Er is geen duidelijke algemene trend in de tijd waarneembaar, maar de regionale patronen lopen uiteen. In sommige regio's neemt het verschil af, terwijl het in andere, zoals in Amsterdam, Rotterdam en Utrecht toeneemt. In 2025 was het verschil het grootst in Amsterdam, waar koopstarters meer dan € 10.000 per jaar meer verdienen dan jonge huurders. Figuur 14 toont het bijbehorende verschil in woonlasten. Opvallend is dat dit verschil voor de meeste regio's negatief is, wat betekent dat koopstarters per jaar minder betalen dan jonge huurders. Het verschil is in de meeste regio's echter bescheiden, rond de € 1.000 per jaar. Twee andere aspecten, die hier vanwege ruimtegebrek niet zijn weergegeven, vullen dit beeld aan. Koopstarters zijn gemiddeld één tot tweeënhalve jaar ouder dan jonge huurders (in de loop van de tijd toenemend), en ze wonen in grotere woningen, waarbij het verschil varieert van 10 tot 30 m².

13. Koopstarters hebben hogere inkomens...

Inkomensverschil koopstarters – jonge huurders (euro per jaar)



Bron: geanonimiseerde en geaggregeerde transactiedata

14. ... en lagere woonlasten dan jonge huurders

Woonlastenverschil koopstarters – jonge huurders (euro per jaar)



Bron: geanonimiseerde en geaggregeerde transactiedata

De overstap van een vrijesectorhuur- naar een koopwoning is minder vanzelfsprekend dan vaak wordt gesuggereerd. Op basis van de woonlasten lijkt kopen goedkoper dan huren. Maar de verschillen in inkomen en leeftijd wijzen ook op een

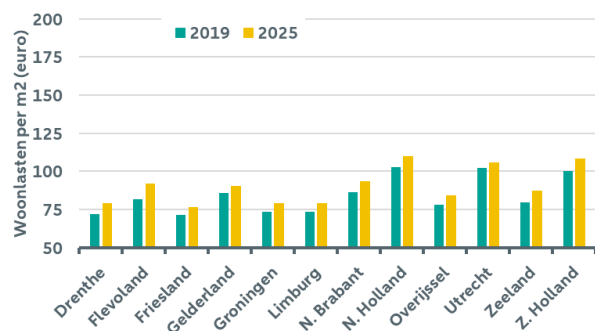
kloof tussen kopers en huurders. De overstap van de vrije huurmarkt naar een eigen woning lijkt een iets hoger inkomen te vereisen. Merk ook op dat we geen rekening houden met de initiële aankoopkosten. In combinatie met het feit dat er een leeftijdsverschil is, kan dit erop wijzen dat jonge kopers meer tijd nodig hebben om het benodigde eigen vermogen bijeen te brengen. De verschuivingen in inkomens- en leeftijdsverschillen in de loop van de tijd wijzen er op dat de overstap van huren naar kopen moeilijker is geworden. De afnemende inkomensverschillen die in sommige regio's waarneembaar zijn, kunnen deze redenering zelfs ondersteunen. Huurders met een hoog inkomen die vroeger de stap naar een eigen woning zouden hebben gezet, worden nu tegengehouden, bijvoorbeeld door hoge prijzen of onvoldoende spaargeld. Daardoor blijven ze langer op de vrije huurmarkt en zorgen ze indirect voor een stijging van het mediane inkomen in het vrije huursegment. We concluderen dat er tegenwoordig een aanzienlijk inkomensverschil bestaat tussen de vrije huurmarkt en de koopmarkt, wat het bestaan van een goed functionerende vrije huurmarkt legitimeert.

Ondanks algemeen lagere woonlastenratio's betalen starters tegenwoordig meer per m²

Huurders betalen meer per m² dan eigenaren. In figuur 10 zagen we dat het verschil in woonoppervlak toeneemt tussen koopstarters en oudere woningeigenaren. Dit roept de vraag op wat er met de woonlastenratio's gebeurt als we corrigeren voor de grootte (kwaliteit) van de woning? Als kleinere woningen steeds gebruikelijker worden, met name in stedelijke gebieden, dan kan een stabiele of dalende woonlast in euro's een stijgende prijs per m² verhullen. Om dit in beeld te brengen, berekenen we de woonlast per m² op huishoudensniveau. Figuren 15 en 16 tonen de jaarlijkse woonlasten per m² in euro's voor eigenaren en huurders. We zien dat de verschillen tussen de groepen blijven bestaan, waarbij huurders significant hogere woonlasten hebben dan eigenaren. Door de jaren heen stijgen de woonlasten per m² voor huurders ook sterker dan die voor huiseigenaren. Een reden voor het algemene verschil tussen de groepen is dat de kosten per m² dalen naarmate woningen groter worden. Aangezien koopwoningen doorgaans groter zijn, is dit een mogelijke verklaring.

15. Woonlasten per m² stijgen voor eigenaren...

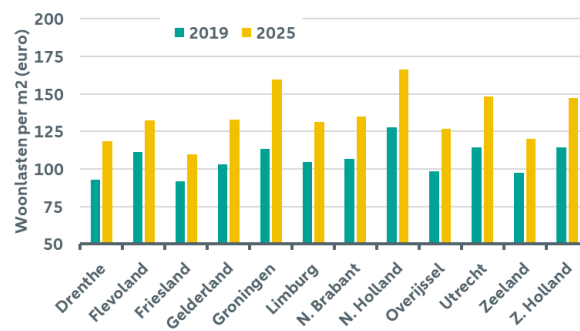
Gemiddelde jaarlijkse woonlasten per m² (euro), eigenaren



Bron: geanonimiseerde en geaggregeerde transactiedata

16. ... maar niet zo sterk als voor huurders.

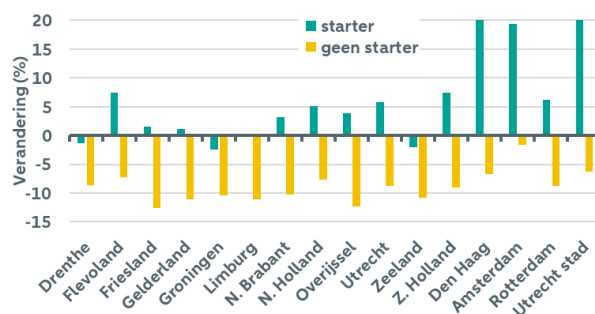
Gemiddelde jaarlijkse woonlasten per m² (euro), huurders



Bron: geanonimiseerde en geaggregeerde transactiedata

17. Koopstarters betalen meer per m²...

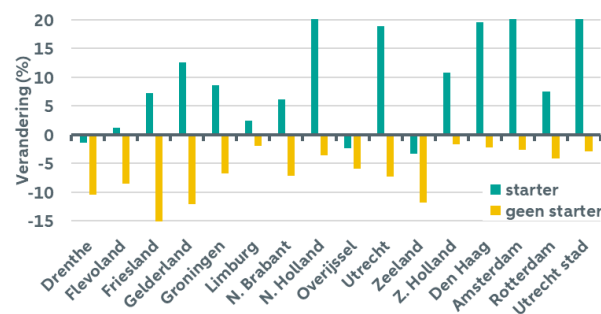
Verandering woonlastenratio per m², 2025–2019 (%), eigenaren



Bron: geanonimiseerde en geaggregeerde transactiedata

18. ... net zoals jonge huurders

Verandering woonlastenratio per m², 2025–2019 (%), huurders



Bron: geanonimiseerde en geaggregeerde transactiedata

Vooral starters betalen meer per m². Figuren 17 en 18 tonen de mediane verandering in de woonlastenratio per m² voor respectievelijk woningeigenaren en huurders. De resultaten wijken enigszins af van de eerdere bevindingen. Terwijl oudere eigenaren en oudere huurders in de loop van de tijd nog steeds een verbetering van hun woonlastenratio ervaren, is het

beeld voor koopstarters en jonge huurders anders. In veel regio's, met name in de vier grote steden, is de voor de oppervlakte gecorrigeerde woonlastenratio gestegen of gelijk gebleven. Koopstarters en jonge huurders betalen tegenwoordig meer per m² dan in 2019. In de grote steden betalen koopstarters tot 20% meer, terwijl jonge huurders tot 30% meer per m² betalen. Toch dalen hun totale woonlastenratio's doordat zij kleinere woningen hebben. Dit maakt het lastig om de woonlastenratio's in het juiste perspectief te plaatsen. De lagere totale woonlastenratio's lijken gepaard te gaan met een lagere woonkwaliteit (grootte). Het zou echter ook een natuurlijke, demografische ontwikkeling kunnen zijn, waarbij het aanbod van kleine woningen toeneemt in reactie op de toename van het aandeel eenpersoonshuishoudens. Anders gezegd: de toename van het aandeel kleinere woningen is geen probleem, maar sluit juist goed aan bij de behoeften van huishoudens. We kunnen deze vraag niet beantwoorden, aangezien uit onze gegevens niet blijkt hoeveel leden een huishouden telt.

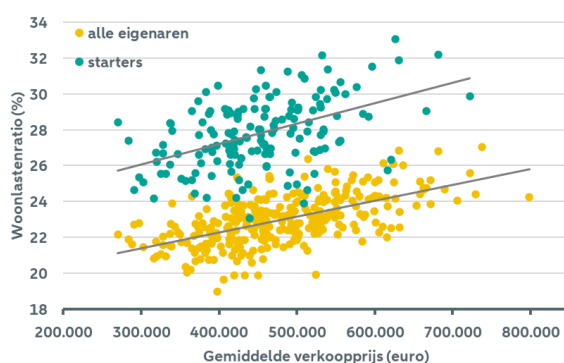
Huizenprijzen hebben nauwelijks invloed op de woonlasten van bestaande eigenaren

We onderzoeken het verband tussen huizenprijzen en de woonlastenratio's. Tot slot willen we terugkomen op huizenprijzen en het verband met de woonlasten. Een terugkerend thema in de analyse is de kloof tussen insiders en outsiders. De woonlasten van huishoudens met een eigen woning zijn doorgaans beheersbaar en dalen in de loop van de tijd, terwijl degenen die de woningmarkt willen betreden met een heel andere situatie worden geconfronteerd. Een voor de hand liggende vraag is of deze dynamiek ook op lokaal niveau zichtbaar is. We richten ons daarom op gemeentelijk niveau en bekijken de relatie tussen woonlastenratio's en de mediane huizenprijzen in 2019 en 2025. Aangezien de situatie voor huurders minder eenduidig is, richten wij ons uitsluitend op twee typen kopers: starters en zittende woningeigenaren.

Er is een zwak verband tussen woonlastenratio's en huizenprijzen. Figuur 19 toont het verband tussen de gemiddelde verkoopprijs per gemeente en de woonlastenratio's voor starters en alle huiseigenaren in 2025. We zien een positief verband, wat erop wijst dat gemeenten met hogere huizenprijzen ook hogere gemiddelde woonlastenratio's hebben. De lijn voor starters is iets omhoog verschoven, wat erop wijst dat zij in dezelfde regio's hogere woonlasten hebben. Voor koopstarters is de relatie ook iets steiler, wat wijst op een grotere gevoeligheid. Dat is logisch, aangezien hun woonlastenratio's meer gekoppeld zijn aan de huidige huizenprijzen, terwijl bij oudere huiseigenaren de woonlasten, met name de hypotheeklasten, vaker gekoppeld zijn aan vroegere huizenprijzen. In figuur 20 laten we het verband zien tussen de verandering in de gemiddelde verkoopprijs en de verandering in de woonlastenratio per gemeente tussen 2019 en 2025. Voor alle eigenaren zien we een vrij vlak verloop, wat erop wijst dat de woonlastenratio's vrijwel onafhankelijk van prijsveranderingen dalen. Voor koopstarters zien we een licht negatief verband, ook al is dat nauwelijks significant. Deze negatieve correlatie kan worden veroorzaakt door het zogenaamde selectie-effect, waarbij starters op de woningmarkt verhuizen naar (landelijke) gemeenten die oorspronkelijk relatief goedkoop waren, en waar de huizenprijzen – mede door hun komst – een inhaalslag hebben gemaakt en relatief sterk zijn gestegen.

19. Relatie woonlasten en huizenprijzen positief

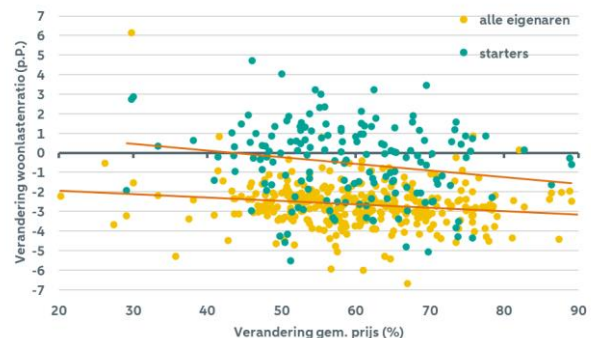
Verhouding woonlastenratio's en gem. verkoopprijzen in 2025



Bron: geanonimiseerde en geaggregeerde transactiedata, CBS

20. Huisprijsstijging heeft weinig invloed

Verandering woonlastenratio over verandering huisprijzen 2019-2025



Bron: geanonimiseerde en geaggregeerde transactiedata, CBS

Conclusie

Onze analyse wijst uit dat de woonlastenratio's tussen 2019 en 2025 in vrijwel alle regio's en voor vrijwel elke groep zijn gedaald. Hypotheekhouders en huurders in de vrije sector zijn er allebei op vooruit gegaan, doordat de inkomens harder stegen dan de hypotheek/huurlasten. Op het eerste gezicht is dit gunstig voor de Nederlandse woningmarkt. Deze verbetering verhuult echter een ongelijke onderliggende dynamiek. Onder het oppervlak zien we dat de winst ongelijk verdeeld is. De insider-outsiderkloof speelt niet alleen tussen huurders en kopers, maar ook binnen deze groepen. De woonlastenratio's verbeterden voor huurders in de vrije sector minder sterk dan voor woningeigenaren, en voor koopstarters minder dan voor zittende eigenaren. In de vier grote steden zagen koopstarters en jonge huurders hun ratio's zelfs verslechteren. Daar komt bij dat starters en jonge huurders nu meer per m² betalen dan in 2019. Hun schijnbare verbetering

gaat deels samen met kleinere woningen, dus minder ruimte voor hetzelfde geld. Voor het debat over woningbetaalbaarheid is de tweedeling tussen insiders en outsiders te grof. Wie als insider telt, hangt af van leeftijd, woonvorm en regio. Bij beleidsdiscussies en betaalbaarheidsmaatstaven moet hier expliciet rekening mee worden gehouden. Daarnaast moet ook worden gekeken naar de kwaliteit van wonen, niet alleen naar de prijs.

Data & Disclaimer

In deze publicatie delen wij relevante economische inzichten vanuit onze ABN AMRO geaggregeerde en geanonimiseerde transactiedata. Wij gebruiken transactiedata om economische stromen beter inzichtelijk te krijgen. We gebruiken voor statistisch onderzoek alleen geaggregeerde data en geanonimiseerde data. De uitkomsten van het onderzoek zijn niet te herleiden tot een natuurlijk persoon en uitsluitend bestemd voor onderzoek naar economische trends.

Definities

In onze publicatie hanteren wij een uitgebreide definitie van inkomen om een zo compleet mogelijk beeld te krijgen van het nominale beschikbare inkomen van huishoudens. Allereerst omvat onze definitie van inkomen de opbrengsten uit salaris en/of uitkeringen. Naast deze primaire bronnen van inkomen spelen toeslagen een rol in het besteedbaar inkomen van veel huishoudens. Daarom nemen wij de zorgtoeslag, huurtoeslag, kinderopvangtoeslag, energietoeslag, kind gebonden budget, persoonsgebonden budget en kinderbijslag mee. Daarnaast houden we rekening met fiscale correcties: we verminderen het inkomen met eventuele belasting naheffingen en verhogen het met belastingteruggaves. Om met onze definitie zo veel mogelijk aan te sluiten bij de besteedbaar inkomen definitie van het microsimulatiemodel MIMOSI van het CPB en de CBS definitie, trekken we twee specifieke uitgavenposten af. Dit zijn de kosten voor kinderopvang en de premies voor zorgverzekeringen. In deze analyse blijven echter inkomen uit vermogen, zoals rente inkomsten of huuropbrengsten en alimentatiebetalingen buiten beschouwing. Hierdoor wijken wij deels af van de huishoudensinkomsten van het CBS. Daarnaast wijken wij ook deels af van de berekening van woonlasten van het CBS doordat wij de huurtoeslag en fiscale afrekening optellen bij het inkomen, terwijl het CBS deze aftrekken van de woonlasten. Huishoudens die hun inkomsten ontvangen uit pensioen of zelfstandige zijn buiten deze analyse gelaten. We definiëren vaste woning lasten als de terugkerende uitgaven die huishoudens maken om de verplichtingen voor hun huis te dekken. Deze vormen een substantieel onderdeel van de financiële huishouding en zijn vaak onontkoombaar. Onze definitie van vaste woning lasten omvatten: hypotheek, huur, V.V.E. betalingen en gas, water en licht betalingen. Op basis van het bedrag dat aan huur betaald wordt, in combinatie met de sociale huur grens, of het desbetreffende huishouden in de vrije huur sector zit. Voor het bepalen van de grootte van de woning is Basisregistratie Adressen en Gebouwen data gebruikt.

Panel Selectie

In totaal nemen wij in beide jaren tussen de 150.000 en 200.000 huishoudens mee. Hiervan zit ruim 10% in de vrije sector huur. Daarnaast zit ongeveer 15% van het panel binnen de G4 steden. Wij gebruiken de gemiddelde leeftijd van het huishouden op 1 januari van het betreffende jaar om ze in te delen op starter of niet. Indien de gemiddelde leeftijd onder de 35 is wordt het huishouden ingedeeld onder de starters. In beide jaren zitten er ongeveer 30.000 huishoudens in het panel die wij bestempelen als starter.

Voor de panelselectie moet een huishouden actief zijn. We definiëren een "actief huishouden" op basis van een aantal transacties gedurende een voortschrijdende periode van 12 maanden. Om als actief huishouden te worden beschouwd, moet een huishouden een inkomen ontvangen uit salaris of uitkeringen. Daarnaast moet het huishouden twee jaar achter elkaar dezelfde bron van inkomen hebben. En moeten er vaste lasten met de rekening worden betaald: regionale belasting, woonlasten, nutsvoorzieningen, zorgverzekering en telecom. Daarnaast moet iedere maand minstens één PIN-transactie of geldopname worden verricht, wat wijst op actieve deelname aan dagelijkse economische activiteiten.

Voor de panelselectie worden huishoudens geselecteerd die gedurende het betreffende jaar niet verhuisd zijn. Ook passen we enkele filters toe om outliers in onze data uit te sluiten. Zo moet het totale jaarinkomen op de rekening van een huishouden groter of gelijk zijn aan 12.000 euro, en de jaarlijkse vaste lasten moeten kleiner of gelijk zijn aan 50.000 euro. Actieve instroom en uitstroom van huishoudens in de sample zijn dus toegestaan.

Team Nederland en Transactiedata Research

Aggie van Huisseling, Senior Econoom Nederland | aggie.van.huisseling@nl.abnamro.com

Finn Blokker, Data Scientist | finn.blokker@nl.abnamro.com

Jan-Paul van de Kerke, Hoofd Economisch Onderzoek Nederland | jan-paul.van.de.kerke@nl.abnamro.com

Jeannine van Reeken – van Wee, Senior Econoom / Data Scientist | jeannine.van.reeken@nl.abnamro.com

Mike Langen, Senior Woningmarkt Econoom | mike.langen@nl.abnamro.com

Philip Bokeloh, Senior Econoom | philip.bokeloh@nl.abnamro.com

Zarir Madan, Data Scientist | zarir.madan@nl.abnamro.com

DISCLAIMER

Dit document is samengesteld door ABN AMRO. Het is uitsluitend bedoeld om financiële en algemene informatie over de economie te verstrekken. ABN AMRO behoudt zich alle rechten voor met betrekking tot de informatie in dit document en het document wordt u uitsluitend ter informatie verstrekt. U mag dit document (geheel of gedeeltelijk) niet kopiëren, verspreiden, doorgeven aan derden of gebruiken voor andere doeleinden dan hierboven vermeld. Dit document is uitsluitend bedoeld ter informatie en vormt geen aanbod van effecten aan het publiek of een uitnodiging tot het doen van een aanbod.

U mag om geen enkele reden vertrouwen op de informatie, meningen, schattingen en aannames in dit document, noch erop dat deze volledig, nauwkeurig of waarheidsgetrouw zijn. ABN AMRO, haar directeuren, functionarissen, vertegenwoordigers, gelieerde ondernemingen, groepsmaatschappijen of werknemers geven geen enkele garantie, expliciet of impliciet, met betrekking tot de juistheid of volledigheid van de informatie in dit document en aanvaarden geen aansprakelijkheid voor enig verlies dat direct of indirect voortvloeit uit het gebruik van deze informatie. De standpunten en meningen in dit document kunnen te allen tijde worden gewijzigd en ABN AMRO is niet verplicht om de informatie in dit document na de publicatiedatum te herzien.

Voordat u in een product van ABN AMRO belegt, dient u zich te informeren over de verschillende financiële en andere risico's, evenals over eventuele beperkingen die op grond van de toepasselijke wet- en regelgeving op u en uw beleggingen van toepassing kunnen zijn. Als u na het lezen van dit document overweegt om in een product te beleggen, raadt ABN AMRO u aan om een dergelijke belegging te bespreken met uw relatiebeheerder of persoonlijke adviseur om verder te overwegen of het betreffende product, rekening houdend met alle mogelijke risico's, geschikt is voor uw beleggingen. De waarde van beleggingen kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. ABN AMRO behoudt zich het recht voor om dit document te wijzigen.

Alle rechten voorbehouden.