

# Koopstarters op de woningmarkt

---

**eib**

Economisch Instituut  
voor de Bouw

Het auteursrecht voor de inhoud berust geheel bij de Stichting Economisch Instituut voor de Bouw. Overnemen van de inhoud (of delen daarvan) is uitsluitend toegestaan met schriftelijke toestemming van het EIB. Het is geoorloofd gegevens uit dit rapport te gebruiken in artikelen en dergelijke, mits daarbij de bron duidelijk en nauwkeurig wordt vermeld.

April 2021

# Koopstarters op de woningmarkt

---

---

Marc Boon  
Martin Koning



## Inhoudsopgave

Conclusie op hoofdlijnen	5
<b>1 Inleiding</b>	<b>11</b>
<b>2 Woonkosten en woonuitgaven</b>	<b>13</b>
<b>3 De koopstarter in beeld</b>	<b>17</b>
3.1 Kenmerken koopstarters	17
3.2 Hypotheekindicatoren	20
<b>4 Restricties rond hypotheken</b>	<b>23</b>
4.1 Loan-to-income	23
4.2 Loan-to-value	27
<b>5 Beleidsinitiatieven</b>	<b>31</b>



---

## Conclusie op hoofdlijnen

---

De toegankelijkheid van de woningmarkt is voor koopstarters in de achterliggende jaren verslechterd. Deze ontwikkeling is niet het gevolg van een afnemende betaalbaarheid van het wonen, maar van een achteruitgang van de financierbaarheid van koopwoningen. De woonkosten van de koopwoning zijn gedaald in de tijd en dit geldt zelfs voor recente jaren waarin de koopprijzen sterk zijn gestegen. Dat de toegankelijkheid van de woningmarkt is verslechterd is het gevolg van rigide hypotheekregels die bijzonder nadelig uitwerken voor jonge koopstarters. Deze groep gerantsoeneerde starters die nu noodgedwongen nog thuis wonen of zijn aangewezen op de relatief dure vrije huursector zouden veel beter af zijn als zij wel tot de goed betaalbare koopmarkt zouden kunnen toetreden. Een vergelijking tussen de woonuitgaven van een koopwoning – woonkosten vermeerderd met uitgaven voor aflossing van de hypotheek - en een gelijkwaardige vrije huurwoning laat zien dat de koper direct bij toetreding beter af is, dit voordeel verder toeneemt in de tijd en deze bovendien ook nog een flink vermogen opbouwt door aflossing van hypotheekschuld. Dit roept de vraag op waarom jonge kopers deze grote voordelen worden onthouden als zij hier zelf voor zouden willen kiezen.

Bij de hypotheekregels kan een onderscheid worden gemaakt tussen inkomensnormen (LTI-normen) en normen die aangrijpen bij de maximale hypotheek in relatie tot de waarde van de woning (LTV-normen). In dit onderzoek is gekeken naar mogelijkheden om de condities voor starters op de hypotheekmarkt te verbeteren en naar een maatregel die de hoeveelheid eigen geld die kopers moeten meenemen beperkt. Doel is primair om langs deze weg starters een betere toegang tot de koopmarkt te bieden, zodat zij meer keuzevrijheid hebben op de woningmarkt en hierbij ook betaalbaarder kunnen wonen.

De volgende conclusies zijn te trekken op basis van het onderzoek.

### Inkomensnormen: nauwelijks voordelen en onnodig restrictief voor jonge huishoudens

- Inkomensnormen zoals die nu door overheidsregels moeten worden gehanteerd bij de hypotheekverstrekking, bieden geen effectieve bescherming tegen het ontstaan van restschulden. Daarmee moet worden vastgesteld dat dit beleid geen betekenisvolle voordelen biedt. Ten eerste is de groep die met betalingsproblemen wordt geconfronteerd uitzonderlijk klein, zelfs in crisissituaties in de economie en op de woningmarkt is dit gebleken. Ten tweede geldt dat zelfs voor de zeer kleine groep die met restschulden wordt geconfronteerd, de inkomensnormen niet kunnen voorkomen dat deze restschulden ontstaan. Het enige effect van de inkomensnormen is dat laatstgenoemde restschulden enigszins lager uitvallen in vergelijking met een situatie dat deze inkomensnormen niet zouden worden gehanteerd. Dit is een ernstige conclusie. Het betekent de facto dat dit beleid vrijwel geen effectieve bescherming biedt tegen betalingsproblemen en restschulden en precies hiervoor is het beleid bedoeld. Beleid dat vrijwel geen baten of voordelen kent zou alleen al om die reden ernstig moeten worden heroverwogen.
- Inkomensnormen zoals die nu worden gehanteerd discrimineren tegen jonge mensen die aan het begin staan van hun arbeidsloopbaan. De achtergrond hiervan is dat bij de hypotheekverstrekking geen rekening mag worden gehouden met inkomensperspectief. Jonge kopers zien hun inkomen na het afsluiten van de hypotheek snel stijgen in de tijd, terwijl dit voor oudere huizenbezitters duidelijk minder het geval is. Het systeem van 'one size fits all' zorgt ervoor dat mensen die flink zijn doorgeschoven in hun arbeidsloopbaan weinig restricties ervaren van de inkomensnormen en jonge mensen juist relatief veel. Opmerkelijk genoeg wordt inkomensperspectief wel meegewogen bij ouderen die op een gegeven moment met pensioen zullen gaan. Al tien jaar voor het ingaan van de pensioenleeftijd moet bij de hypotheekverstrekking volledig gerekend worden met het toekomstige (lagere) pensioeninkomen in plaats van het huidige inkomen.

- Rentedaling verlaagt de woonkosten voor kopers, maar dit vertaalt zich in de systematiek van de inkomensnormen niet in meer hypotheekruimte, maar doorgaans juist in minder hypotheekruimte. Dit hangt vooral samen de aflossingscomponent die hierbij sterk toeneemt. Vervolgens wordt echter geen verband gelegd met het effect hiervan op de risico's. Als huishoudens veel meer aflossen aan het begin van de looptijd dan daalt hierdoor uiteraard ook het risico relatief snel.

#### Vermogensnormen via de LTV zijn effectiever voor het beperken van restschulden

- De normen die zijn ingevoerd met betrekking tot de toegestane omvang van de hypotheek in relatie tot het aankoopbedrag van de woning – de zogenaamde 'Loan to Value' – hebben wel een duidelijk effect op de restschuld in geval van betalingsproblemen. Weliswaar geldt uiteraard ook hier dat betalingsproblemen uitzonderlijk zijn en dat in tijden van stijgende huizenprijzen er zelden (grote) restschulden ontstaan, maar daar waar dit wel het geval is, kan de restschuld aanzienlijk worden beperkt als niet meer dan het aankoopbedrag is gefinancierd.
- Een ander positief effect van deze regelgeving rond de LTV is dat deze gepaard is gegaan met een verlaging van de overdrachtsbelasting van 6 naar 2% en deze is recent juist voor jonge starters verder verlaagd naar een nultarief. Hierdoor wordt de noodzaak om meer te lenen dan het aankoopbedrag betekenisvol gereduceerd.
- Per saldo moet bij een LTV van 100% zoals die thans geldt, door jonge huishoudens nog altijd ongeveer €15.000 aan eigen geld worden meegenomen voor de aanschaf van de eigen woning. Dit bedrag moet eerst worden gespaard en dit spaargeld moet ook toereikend zijn om eventuele directe verbouwingkosten te kunnen dragen alsmede om enig resterend spaargeld over te houden om onvoorziene uitgaven te kunnen blijven dragen na de aankoop van de woning.

#### Karakteristieken van koopstarters: jong, goed opgeleid en meestal afkomstig uit de huursector

- Jaarlijks zijn er ongeveer 125.000 huishoudens die voor het eerst een woning kopen, hiervan is ruim 60% jonger dan 35 jaar. Starters kopen in 85% van de gevallen bestaande woningen, terwijl slechts 15% een nieuwbouwwoning koopt.
- 65% van de koopstarters komt uit de huursector, terwijl ongeveer 30% lid is van een andere huishouden (vooral thuiswonende jongeren aangevuld met woningdelers).
- Koopstarters zijn goed opgeleid. Ruim 55% is hoogopgeleid en bijna 35% is middelbaar opgeleid. Deze groep van jonge, goed opgeleide mensen heeft de beste inkomensperspectieven in de Nederlandse samenleving. Gemiddeld stijgt het nominale inkomen in vijf jaar met ongeveer met 30%, terwijl het reëel inkomen met ongeveer 20% stijgt.
- Het mediane aankoopbedrag van koopstarters bedraagt € 200.000 en wordt in de overgrote meerderheid van de situaties volledig gefinancierd met een hypotheek. De inkomensnormen zijn voor starters die daadwerkelijk gekocht hebben lang niet altijd een obstakel. Met name hoogopgeleide tweeverdieners blijven vaak nog (ruim) onder de maximaal toegestane hypotheeksom.
- Jonge alleenverdieners hebben het meeste last van de inkomensnormen. Ruim een kwart van de startende eenverdieners zit tegen de maximale inkomensnorm aan. Dit betreft de groep die daadwerkelijk heeft kunnen kopen. De meeste pijn zit echter bij diegenen die niet hebben kunnen kopen vanwege de inkomensnormen.

#### Positie en gedragsreacties van koopstarters op inkomensnormen

- Op basis van eerder onderzoek van het EIB in het kader van de startersleningen en recente ontwikkelingen van koopprijzen en inkomensnormen kan worden geconcludeerd dat ruim 20% van de starters daadwerkelijk wordt gerantsoeneerd op de koopmarkt als gevolg van de inkomensnormen vanuit de Rijksoverheid. Het gaat jaarlijks om ongeveer 30.000 huishoudens.
- Uit bovengenoemd onderzoek naar startersleningen blijkt dat als startersleningen beschikbaar zijn, ruim 60% van de gerantsoeneerde huishoudens hierdoor eerder kunnen toetreden tot de koopmarkt, terwijl ongeveer 25% meer kwaliteitsvraag kunnen uitoefenen.



De inkomensnormen leiden derhalve voor de meeste huishoudens tot uitstel van de koopbeslissing, naast huishoudens die hierdoor met minder kwaliteit genoeg moeten nemen.

- Het opheffen of in ieder geval beperken van de restricties vanuit deze inkomensnormen heeft grote positieve gevolgen voor de groep die nu wordt gerantsoeneerd. Voor groepen die dan kunnen overstappen vanuit de vrije huursector worden de woonlasten vaak al direct verlaagd, neemt dit voordeel in de tijd verder toe bij stijgende huren en wordt binnen vijf jaar door aflossing een vermogen opgebouwd door de mediane starter van gemiddeld € 25.000. Voor andere huishoudens betekent het de weg naar een eigen zelfstandige woning of het kunnen realiseren van woonkwaliteit die beter aansluit bij de preferenties van het huishouden.
- Terwijl de aanpassing van inkomensnormen voor jonge huishoudens die gerantsoeneerd worden op de woningmarkt belangrijke positieve welvaartseffecten genereert, moet ook worden geconstateerd dat dit voor bijna 80% van de koopstarters geen verschil uitmaakt. Deze huishoudens hebben een relatief hoog inkomen (zijn tweeverdieners of ouder) of hoeven niet veel aan wonen uit te geven (bescheiden woonwensen of gunstige woningprijzen in het zoekgebied) en zullen hun gedrag dan ook niet aanpassen als de inkomensnormen minder stringent worden.

### Versterking van de positie van koopstarters vanuit inkomensnormen

- Er zijn verschillende mogelijkheden om de positie van koopstarters vanuit de inkomensnormen te versterken. Een eerste eenvoudige oplossing is om de centraal geleide inkomensnormen af te schaffen. Dit klinkt wellicht vergaand, maar in feite komt dit neer op het terugleggen van de verantwoordelijkheid bij partijen. De contractvrijheid komt weer centraal te staan en deze situatie komt ook overeen met die in de meeste andere westerse landen.
- Een tweede optie is om het systeem van centraal geleide inkomensnormen te handhaven, maar daarbij wel de belangrijkste weeffout uit het systeem te halen. Uit de analyse in deze studie blijkt duidelijk dat de restricties onnodig sterk neerslaan bij jonge huishoudens. Door geen rekening te houden met normale loopbaanperspectieven op de arbeidsmarkt worden jonge huishoudens benadeeld door de systematiek. Dit is eenvoudig op te lossen door een leeftijdsfactor toe te voegen aan de Nibud-systematiek. Door huishoudens tot en met 35 jaar een factor 1.2 toe te kennen voor de hypotheekruimte zouden de scherpe kanten van het systeem al zijn afgehaald en zou de interne consistentie ook beter geborgd zijn dan het huidige systeem van 'one size fits all'. Een factor van 1,2 voor jonge huishoudens zou betekenen dat een momenteel toegestane hypotheek van 4,5 keer het jaarinkomen wordt verhoogd naar 5,4 keer het jaarinkomen. In samenhang met de steeds grotere aflossingslast zou aanpassing van de systematiek ook kunnen bestaan uit een beperking van de aflossingslast door uit te gaan van 50% aflossing van de hoofdsom of het optrekken van de looptijd van de hypotheek naar 40 jaar voor jonge huishoudens.
- Een derde optie, die eerder is en wordt beproefd, is de starterslening. Anders dan soms wordt gedacht levert de starterslening een koper geen financieel voordeel op bij de hypotheek, maar zorgt deze er wel voor dat de koopstarter verder kan reiken bij de financiering dan de Nibud-normen voorschrijven. Het is daarmee in feite een correctiemogelijkheid voor deze stringente normen voor jonge kopers. Daarbij geldt dat de startersleningen wel een aantal sociale waarborgen kennen, zoals een rentepauze in de eerste jaren van de lening en eventueel uitstel van betaling bij problemen. Deze startersleningen worden door gemeenten verstrekt en zijn in het verleden ook tijdelijk ondersteund met Rijksmiddelen.
- De startersleningen zijn, zo zou kunnen worden betoogd, daarmee de 'zachtste variant' waarmee jonge kopers wiens inkomen nog sterk in de lift zit, kunnen worden geholpen. Vanuit het perspectief van onderzoek zijn de startersleningen bovendien zeer interessant omdat deze in feite natuurlijke experimenten vormen die kunnen worden geanalyseerd.
- De ervaringsfeiten met de startersleningen werpen licht op twee zaken die vaak tegen (iedere vorm van) aanpassing van de inkomensnormen worden ingebracht. De eerste is dat hierdoor teveel risico zou worden genomen door de betreffende huishoudens en overkreditering op de loer zou liggen. De ervaringen met de startersleningen bieden hier een duidelijke 'counter factual'. Het aantal huishoudens dat met de hogere hypotheek van

- de extra starterslening in betalingsproblemen is gekomen is bijzonder laag en nog belangrijker zelfs lager dan huishoudens die binnen de Nibud-leningen hebben geleend.
- De tweede les vanuit de startersleningen is dat er ook geen aanwijzingen zijn dat de extra kredietruimte die hier is geboden betekenisvolle effecten op de huizenprijzen heeft gehad. Zo is geen verschil zichtbaar in de prijsontwikkeling tussen gemeenten die startersleningen hebben verstrekt en gemeenten die dit niet hebben gedaan.
  - Inhoudelijk is bij het bovenstaande van belang dat er een groot verschil is tussen kredietruimte en kredietvraag. Er is een specifieke groep van ongeveer 20% van de potentiële koopstarters die extra financiering willen bovenop de Nibud-normen. Bij een factor van 1.2 zouden bovendien niet alle huishoudens die tot deze groep behoren de volledige factor benutten. De feitelijke vraag die dit in relevante segmenten in de markt teweeg brengt is daarmee veel kleiner dan de extra financieringsruimte die wordt geboden. Door verschuivingen tussen aanpalende segmenten wordt de impuls bovendien 'uitgespreid' en ook zijn aanbodreacties wel degelijk mogelijk in de vorm van aanpassing van programmering binnen bestaande ruimtelijke kaders.
  - Een belangrijk voordeel van maatregelen om langs bovenstaande wegen de toegang voor koopstarters tot de woningmarkt te vergroten is dat deze geen of relatief weinig budgettair beslag vereisen. Bij aanpassing van de regelgeving, zoals door jonge huishoudens een opslagfactor toe te kennen, is in het geheel geen beroep op overheidsbudget nodig. Bij startersleningen is wel enig budget vereist. Met eenmalig € 100 miljoen zouden de komende jaren ongeveer 21.000 startersleningen kunnen worden verstrekt. Dit is een overzichtelijk bedrag, zeker als dit vergeleken wordt met de bedragen die gepaard gaan met subsidies en belastinguitgaven van een woningbouwimpuls of een verlaging van de verhuurderheffing voor corporaties.
  - Naast het directe welvaartsvoordeel voor de huishoudens voor wie de rantsoenering wordt weggenomen, draagt het beleid ook bij aan een beter functioneren van de woningmarkt in zijn geheel. Jonge mensen die starterswoningen kopen zorgen ervoor dat huishoudens die eerder een starterswoning hebben gekocht sneller kunnen doorstromen en die zorgen er vervolgens weer voor dat andere huishoudens verder op de koopladder sneller kunnen doorstromen. Gelet op het grote aantal jonge starters dat uit de gereguleerde huursector komt, zorgt deze mobiliteit er ook voor dat relatief veel gereguleerde huurwoningen beschikbaar komen voor andere woningzoekenden. Als de koopstarters uit de vrije huursector komen, dan komen deze huurwoningen beschikbaar voor huishoudens die graag willen huren. Hierbij moet bedacht worden dat kopen niet per definitie beter is dan huren of omgekeerd, maar dat verschillende huishoudens in verschillende omstandigheden verkeren. Zo kan een huurder die heel graag wil kopen – bijvoorbeeld omdat deze voor een langere periode zich wil vestigen en dan is kopen al snel aantrekkelijker dan huren – in staat gesteld worden om te kopen, terwijl iemand die veel flexibiliteit wil en om die reden huren aantrekkelijker vindt de huurwoning kan betreden die achtergelaten wordt. Zo zijn beide huishoudens er op vooruit gegaan.

### Versterking van de positie van de koopstarter vanuit de vermogenspositie

- Hierboven is al aangegeven dat recent beleid de positie van koopstarters vanuit de LTV verbetert. Het gaat om het nultarief voor koopstarters tot 35 jaar en bij een aanschafprijs van maximaal € 400.000. Dit scheelt de mediane koopstarter al snel € 4.000 aan overdrachtsbelasting en de jonge doorstromer die voor het eerst van de regeling gebruik maakt zelfs maximaal € 8.000. Dit is een direct financieel voordeel voor deze huishoudens, waar navenant minder belastinginkomsten tegenover staan.
- Er zijn echter meer effecten dan alleen de overdracht van belastingmiddelen naar deze jonge huishoudens. Het eerste effect is dat huishoudens iets minder lang hoeven te sparen voordat zij een huis kunnen kopen. Voor een gemiddelde koopstarter zou de toetreding bij een gemiddeld spaarbedrag van € 400 per maand, bijna een jaar kunnen worden vervroegd. Zo is sprake van enige versnelde toetreding tot de koopmarkt van zowel koopstarters als jonge doorstromers op de koopmarkt. Net als bij de hierboven besproken inkomensnormen geeft dit een impuls aan de doorstroming op de koopmarkt en vanuit de huurmarkt naar de koopmarkt voor eerste huizenkopers. Net als bij de inkomensnormen zijn de effecten op de huizenprijzen naar verwachting zeer bescheiden.

- Huizenkopers die versneld toetreden hebben geen grotere risico's, aangezien zij minder eigen geld nodig hebben door de verlaging van de OVB. Voor huizenkopers die hun gedrag niet aanpassen – en die alleen minder OVB betalen – geldt dat zij meer buffer hebben dan zij anders zouden hebben. Deze groep heeft dan een grotere financiële weerbaarheid dan zonder de verlaging van de OVB het geval zou zijn.
- Verdere mogelijkheden om de positie van huizenkopers te versterken en makkelijker aan de vermogensnormen te voldoen kunnen worden gezocht bij bouwspaarregelingen. Hierbij wordt doorgaans gedacht aan fiscaal ondersteund sparen voor het eigen huis al of niet in samenhang met de pensioenregeling.



---

## 1 Inleiding

---

Op verzoek van Bouwend Nederland heeft het EIB onderzoek verricht naar de positie van starters op de koopmarkt. Aanleiding voor het onderzoek is de vraag of toetreding tot de koopmarkt voor jonge huishoudens niet steeds moeilijker wordt in de komende jaren. Dit heeft een aantal achtergronden. De eerste is de verslechterde positie van jonge mensen op de arbeidsmarkt. De werkloosheid is sterk geconcentreerd bij deze groep en naarmate de werkloosheid verder oploopt neemt dit probleem toe. Daarnaast wordt via de regelgeving op de hypotheekmarkt strak gestuurd via inkomenseisen die bovendien steeds verder achterblijven bij de huizenprijzen. Gemeenten proberen met startersleningen jonge huishoudens te helpen, maar lang niet alle gemeenten doen dit en de Rijksoverheid is afwezig op dit terrein. De vraag rijst wat met dergelijke startersleningen is te bereiken en wat de gevolgen zijn van dit beleid voor starters en voor het functioneren van de woningmarkt. Hoeveel starters zijn te bereiken, wat betekent dit voor doorstroming op de woningmarkt, wat zijn de risico's voor starters en welke doorwerking is te verwachten naar huizenprijzen? Ook rijst de vraag of startersleningen het meest aangewezen zijn om de positie van starters te versterken of dat de inkomensregels vanuit het Rijk zouden kunnen worden aangepast.

Naast inkomensnormen op de hypotheekmarkt (LTI-normen of ook wel Nibud-normen genoemd) is er de norm die de maximale financiering vastlegt ten opzichte van de waarde van de woning (LTV-norm). Deze norm is ook aangescherpt in de achterliggende jaren, zodat huishoudens meer eigen geld moeten inbrengen en daardoor langer moeten sparen voordat zij een huis kunnen kopen. Welke invloed heeft dit nu op de mogelijkheden voor starters gehad om te kunnen toetreden en welk effect mag omgekeerd worden verwacht van de recente beleidsbeslissing van de overheid om jonge kopers vrij te stellen van overdrachtsbelasting?

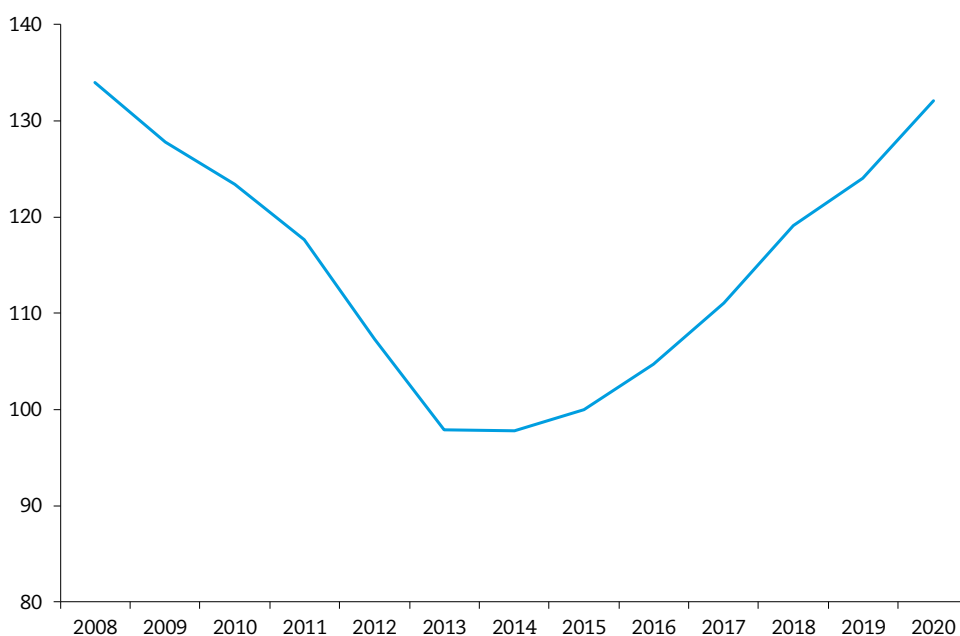
De indeling van dit rapport is nu als volgt. Eerst wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de woonkosten en woonuitgaven van kopers op het moment dat zij een woning kopen. Hoe hebben deze woonkosten en woonuitgaven zich ontwikkeld in de tijd voor een woning van een constante kwaliteit? Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de karakteristieken van de huidige groep koopstarters. Wie zijn het, waar komen ze vandaan en welke woningen kopen zij? In het daaropvolgende hoofdstuk wordt ingegaan op restricties rond de inkomensnormen (de LTI) en de normen met betrekking tot de hypotheek in relatie tot de woningwaarde (de LTV). Ingegaan wordt op de rationaliteit van beide type normen in relatie tot risico en de implicaties van de vormgeving van de normen. In het verlengde hiervan worden mogelijkheden besproken die de toegang tot de hypotheekmarkt en de koopsector voor jonge starters kunnen verbeteren. Daarbij wordt gekeken naar welvaartsvoordelen voor de huishoudens zelf, de doorwerking op de woningmarkt en de eventuele gevolgen voor de woningprijzen.



## 2 Woonkosten en woonuitgaven

Het probleem voor jonge kopers zit niet bij de betaalbaarheid van koopwoningen. Een eerste belangrijke constatering is dat de huizenprijzen de afgelopen jaren weliswaar sterk zijn gestegen, maar dat dit is gebeurd na een voorafgaande periode van een sterke daling van de huizenprijzen. Bovendien moet worden gecorrigeerd voor de inflatie. Dan blijkt dat de reële huizenprijzen momenteel niet hoger liggen dan het niveau van vlak vóór de bankencrisis (figuur 2.1).

**Figuur 2.1** Reële ontwikkeling van de prijsindex bestaande woningen, 2015=100



Bron: CBS, bewerking EIB

Terwijl de reële woningprijs over het afgelopen decennium niet is toegenomen, is de hypotheekrente in diezelfde periode gedaald van ruim 5% naar minder dan 2%.<sup>1</sup> Hierdoor zijn de woonkosten voor kopers en zittende woningeigenaren per saldo fors gedaald. De rentekosten van de hypotheek maken immers een belangrijk deel uit van de totale woonkosten voor woningeigenaren. Tabel 2.1 illustreert dit bij een woonkwaliteit van € 200.000 voor drie verschillende steekjaren (prijspeil 2020).<sup>2</sup> In de periode tussen 2008 en 2015 is de daling van de woonkosten spectaculair te noemen. In deze periode was sprake van een combinatie van huizenprijzdaling en een sterke rentedaling. Opvallend is echter dat de woonkosten ook in de periode tussen 2015 en 2020, toen de huizenprijzen sterk zijn gestegen, nog altijd zijn gedaald. Het effect van de rentedaling was in deze periode belangrijker dan de huizenprijsstijging, zodat de woonkosten per saldo nog daalden. In vergelijking met de situatie van vóór de bankencrisis is sprake van een spectaculaire verbetering van de woonkosten voor jonge huishoudens die tot

<sup>1</sup> Hypotheekrente 10 jaar vast

<sup>2</sup> In 2008 en 2015 was dit in reële termen respectievelijk ruim € 200.000 en € 150.000

de koopmarkt hebben kunnen toetreden. In contrast met de ontwikkeling van de woonkosten staat de ontwikkeling van de (verplichte) aflossing. Deze is juist sterk toegenomen in de achterliggende jaren. De gemiddelde aflossingslast bedroeg in 2008 nog 15% van de woonuitgaven, in 2015 was dit opgelopen tot bijna 50% en in 2020 zelfs tot 65%. Twee derde van de woonuitgaven betreft inmiddels dus sparen door aflossen van de hypotheekschuld.

#### Lagere rente leidt in veel gevallen tot een lagere maximale leencapaciteit

Rentedaling zoals die al gedurende een vrij lange periode is opgetreden zorgt voor kostendaling en tegen deze achtergrond zou het in de rede liggen dat huishoudens dan verantwoord meer hypotheek kunnen verkrijgen. Het tegendeel is echter het geval. In veel gevallen leidt een lagere rente juist tot een verlaging van de maximaal toegestane hypotheek. De oorzaak hiervan ligt bij de aflossingscomponent binnen een annuïteitenhypotheek. Bij een lagere rente wordt de aflossing (aanzienlijk) hoger. Zo wordt de ruimte die de lagere rente biedt grotendeels gecompenseerd door meer aflossing en aangezien op het laatste deel geen renteaftrek van toepassing is, wordt de hypotheeksom die kan worden geleend veelal zelfs lager dan bij een hogere rente. Vanuit risico-optiek – en hiervoor zijn de inkomensnormen ten slotte bedoeld - is dit een merkwaardige constructie, aangezien veel extra aflossing op de hypotheek in de eerste jaren het financieel weerstandsvermogen van huishoudens versterkt en het risico op restschulden verkleint.

**Tabel 2.1 Woonkosten en woonuitgaven bij een reële woonkwaliteit van € 200.000 (prijsspeil 2020), in euro's per jaar**

	50% aflossingsvrij en 50% spaar	100% annuïtair	100% annuïtair
	2008	2015	2020
Hypotheeksom	202.850	151.450	200.000
Rente	5,3%	3,0%	1,5%
Hypotheekrenteaftrek	42%	42%	37,35%
Bruto rentekosten	10.750	4.350	2.850
Netto aftrek*	-4.050	-1.400	-700
Netto rentekosten	6.700	2.950	2.150
Overige kosten	1.250	1.200	1.250
<b>Netto woonkosten</b>	<b>7.950</b>	<b>4.150</b>	<b>3.400</b>
Aflossing**	1.400	3.400	5.500
<b>Netto woonuitgaven</b>	<b>9.350</b>	<b>7.550</b>	<b>8.900</b>

\* Netto aftrek inclusief eigenwoningforfait

\*\* De aflossing bij een spaarhypotheek betreft de spaarpremie

Bron: EIB

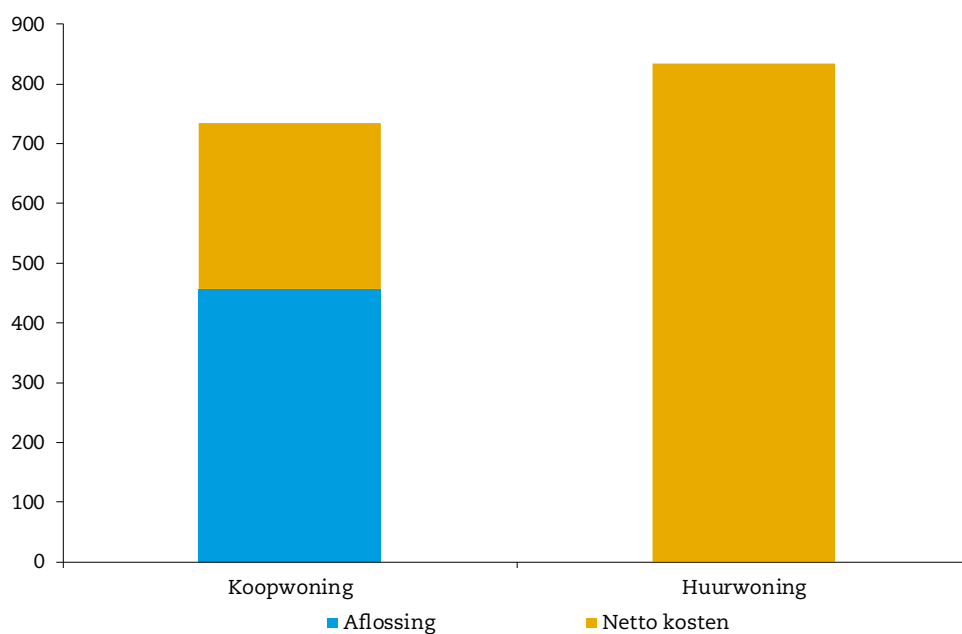
#### Kopen al direct bij aanvang financieel aantrekkelijker dan huren

Uit de onderstaande figuur kan worden afgeleid dat een huurwoning in de vrije huursector gemiddeld tot wat hogere woonlasten leidt dan als dezelfde woning in eigendom wordt verkregen door de bewoner. Al bij aanvang vallen de netto maandlasten voor een vergelijkbare koopwoning lager uit dan bij een woning in de vrije huursector. Bovendien neemt dit verschil in de tijd steeds verder toe. De huren worden jaarlijks gemiddeld ten minste met de inflatie geïndexeerd, terwijl de hypotheeklasten nominaal constant blijven en hierdoor reëel dalen in de tijd. Een cruciaal verschil is voorts dat bij het kopen van een woning een deel van de



woonuitgaven bestaan uit aflossing, wat geen kosten zijn maar sparen is waarmee vermogen wordt opgebouwd. Bij de huidige rente en de facto verplichte aflossing bestaat zelfs maar liefst 65% van de maandlasten uit aflossing. De woonlasten zijn dus niet alleen lager en dalen relatief verder in de tijd, maar in tegenstelling tot de huurder bouwt de koper ook nog een omvangrijk vermogen op in de tijd. Vanuit deze optiek is het opmerkelijk dat overheidsbeleid zo sterk wordt ingezet om huren te stimuleren en kopen te ontmoedigen door het hanteren van zeer strenge leennormen.

**Figuur 2.3** Maandelijks lasten bij een woning van € 200.000



Bron: EIB



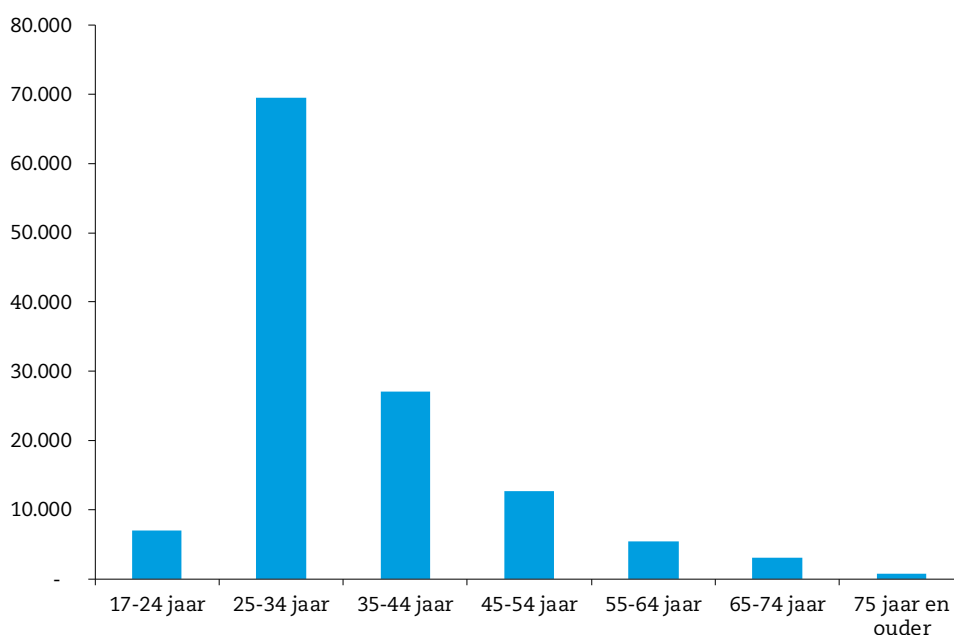
## 3 De koopstarter in beeld

### 3.1 Kenmerken koopstarters

#### Meeste koopstarters in de leeftijdscategorie 25 tot 34 jaar

Uit recente cijfers van het Woononderzoek Nederland (WoON2018) blijkt dat jaarlijks ongeveer 125.000 verhuisbewegingen worden gemaakt door koopstarters. Hierbij is een koopstarter gedefinieerd als een huishouden dat vóór de verhuizing niet zelfstandig in een koopwoning woonde. Het overgrote deel van deze koopstarters (85%) koopt een woning uit de bestaande voorraad, terwijl het aandeel koopstarters dat een nieuwbouwwoning koopt (15%) relatief beperkt is. Bijna twee derde van de koopstarters betreft huishoudens tussen de 25 en 34 jaar oud. Ook op hogere leeftijd zijn er nog steeds huishoudens die voor het eerst een woning kopen, maar vergeleken met de groep 35-minners is deze groep betrekkelijk klein. Onder de 24 jaar zien we dat er nauwelijks koopstarters zijn op de woningmarkt.

Figuur 3.1 Aantal koopstarters naar leeftijdsklasse, per jaar



Bron: WoON2018, bewerking EIB

#### Meerderheid van de koopstarters afkomstig uit een zelfstandige huurwoning

De meeste koopstarters waren voordat zij hun eerste woning kochten zelfstandige huurders (tabel 3.1). Hoewel dit geen starters zijn op de woningmarkt, starten zij wel op de koopwoningmarkt. In de leeftijdscategorie 25 tot 34 jaar kwamen de meeste van deze huurders uit een gereguleerde huurwoning, terwijl koopstarters uit latere leeftijdscategorieën relatief vaker uit de vrije huursector kwamen. In totaal is ongeveer twee derde van alle koopstarters afkomstig uit de huursector. Koopstarters uit de jongste leeftijdscategorie waren voornamelijk lid van een ander huishouden alvorens zij gingen verhuizen. Het gaat hier om kinderen die nog bij de ouders in huis woonden en woningdelers.

**Tabel 3.1** Vorige huisvestingssituatie koopstarters naar leeftijdsklasse

	17-24 jaar	25-34 jaar	35-44 jaar	45 jaar en ouder	Totaal
Gereguleerde huur <sup>3</sup>	900	25.400	12.000	6.900	45.200
Vrije huur	500	16.900	10.200	8.200	35.800
Lid ander huishouden	4.900	24.700	3.100	2.900	35.600
Buitenland	100	800	1.200	3.100	5.200
Overig	500	1.700	500	600	3.300
<b>Totaal</b>	<b>6.900</b>	<b>69.500</b>	<b>27.000</b>	<b>21.700</b>	<b>125.100</b>

Bron: WoON2018, bewerking EIB

**Ruim de helft van de koopstarters is hoogopgeleid**

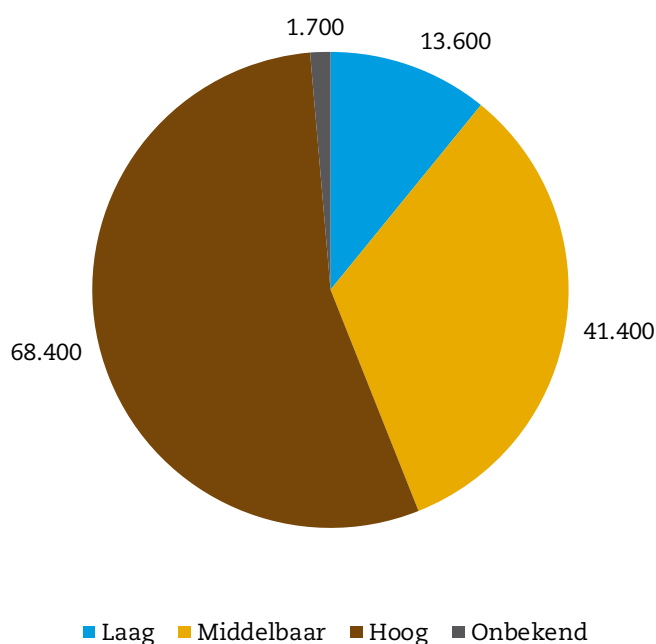
Het opleidingsniveau is een belangrijk kenmerk van koopstarters en speelt een belangrijke rol in hun inkomensperspectief en daarmee de koopmogelijkheden. In deze studie wordt daarom onderscheid gemaakt naar de volgende hoogst afgeronde opleidingsniveaus:

- Laagopgeleid: basisonderwijs, vmbo, eerste 3 leerjaren van havo/vwo of assistentenopleiding (mbo-1).
- Middelbaar opgeleid: bovenbouw van havo/vwo, basisberoepsopleiding (mbo-2), vakopleiding (mbo-3) en middenkader- en specialistenopleidingen (mbo-4).
- Hoogopgeleid: hbo of wo.

De meeste koopstarters behoren tot de hoogopgeleiden (figuur 3.2). Dit zijn personen die een opleiding aan de universiteit of hogeschool hebben afgerond. Ook het aandeel middelbaar opgeleide koopstarters is met een derde relatief groot, terwijl het aantal laagopgeleiden slechts tien procent van de totale groep koopstarters uitmaakt. De jongste koopstarters (tot en met 24 jaar) zijn voornamelijk middelbaar opgeleid; hoogopgeleiden kopen voornamelijk tussen hun 25ste en 35ste de eerste woning.

<sup>3</sup> Gereguleerde huur betreft alle huurwoningen met een aanvangshuur onder de liberalisatiegrens.

**Figuur 3.2** Aantal koopstarters naar hoogst afgeronde opleidingsniveau, personen per jaar



Bron: WoON2018

#### **Jonge starters kennen forse inkomensgroei in eerste fase van hun carrière**

Dat met name jonge huishoudens aantoonbaar gunstige inkomensperspectieven hebben, blijkt uit de inkomensontwikkeling uit tabel 3.2. Het (bruto) huishoudinkomen van zowel middelbaar- als hoogopgeleiden loopt in de eerste fase van de carrière relatief sterk op met leeftijd. Ook bij de lage inkomens zien we een inkomensstijging in de tijd, alhoewel minder sterk dan bij de hogere opleidingsniveaus. Verder is het beeld bij de tweeverdieners wat gematigder dan bij de eenverdieners het geval is. Wel geldt dat tweeverdieners op een beduidend hoger inkomensniveau zitten, waardoor zij minder met rantsoenering te maken hebben dan eenverdieners. Hier wordt later in dit hoofdstuk verder op ingegaan.

#### **Inkomensnormen zoals die nu worden gehanteerd raken vooral jonge starters**

Door de wijze waarop de inkomensnormen nu worden toegepast, krijgen alle burgers (tot 56 jaar) die in het lopende jaar hetzelfde inkomen verdienen dezelfde leencapaciteit toegewezen. Deze benadering werkt vooral ongunstig uit voor de starters. Jonge kopers zien hun inkomen na het afsluiten van de hypotheek snel stijgen in de tijd, terwijl dit voor oudere huizenbezitters duidelijk minder het geval is. Het systeem van 'one size fits all' zorgt ervoor dat mensen die flink zijn doorgeschoven in hun arbeidsloopbaan weinig restricties ervaren van de inkomensnormen en jonge mensen juist relatief veel. Ondanks hun veel gunstigere inkomensperspectieven worden zij net zo behandeld als huishoudens die al flink gevorderd zijn met hun arbeidsmarktloopbaan. Opmerkelijk genoeg wordt inkomensperspectief wel meegewogen bij ouderen die op een gegeven moment met pensioen zullen gaan. Al 10 jaar voor het ingaan van de pensioenleeftijd moet bij de hypotheekverstrekking volledig gerekend worden met het toekomstige (lagere) pensioeninkomen in plaats van het huidige inkomen.

**Tabel 3.2 Mediaan (bruto) huishoudinkomen naar leeftijdsklasse en hoogst afgeronde opleidingsniveau, in euro's**

	17-24 jaar	25-34 jaar	35-44 jaar	45-54 jaar	55-64 jaar	65-74 jaar
<b>Eenverdieners</b>						
Laag	8.400	20.800	22.800	25.500	26.000	23.100
Middelbaar	6.700	23.800	33.000	36.200	35.400	28.100
Hoog	8.600	33.900	50.200	53.600	47.300	38.800
<b>Tweeverdieners</b>						
Laag	46.600	50.500	61.100	67.900	65.200	61.900
Middelbaar	47.600	60.300	69.200	81.300	82.300	67.300
Hoog	55.100	74.800	93.500	106.000	108.400	91.000

Bron: WoON2018, bewerking EIB

### 3.2 Hypotheekindicatoren

#### Vrijwel alle koopstarters financieren woning met hypothecair krediet

Tabel 3.3 geeft een aantal kenmerken weer van koopstarters. Van de ruim 125.000 jaarlijkse koopstarters financiert ongeveer 95% (120.000) de woning met behulp van een hypotheek. Bij de jongste leeftijdscategorie ligt dit aandeel wat lager, waarschijnlijk doordat bij deze groep de ouders relatief wat vaker bijspringen of erfenissen een rol spelen. Bij de hypotheekindicatoren in de tabel zijn alleen koopstarters meegenomen die voor de woningkoop een hypotheek hebben afgesloten.

#### Mediane aankoopbedrag van een starterswoning bedraagt € 200.000

Het mediane aankoopbedrag van een starterswoning bedraagt € 200.000. Het aankoopbedrag van de woning loopt op naarmate de leeftijd en het inkomen van de koper toeneemt. Zo ligt de woningprijs bij hoge inkomens (vanaf € 55.500) ongeveer een derde tot een helft hoger ten opzichte van lage inkomens (lager dan € 36.165). Dit komt deels doordat hoge inkomens meer kunnen lenen en daardoor een hogere woonkwaliteit kunnen realiseren. Daarnaast bestaat de groep hoge inkomens voor het grootste deel uit meerpersoonshuishoudens, die logischerwijs een grotere woning nodig hebben dan alleenstaanden.

#### Belangrijke groep starters niet gerantsoeneerd door inkomensnormen

Een eerste belangrijke constatering op basis van medianen in tabel 3.3 is dat een belangrijke groep koopstarters niet gerantsoeneerd is als gevolg van de inkomensnormen. Zo zitten huishoudens over de hele linie onder de maximale leennorm. Nader gekeken naar de verdeling (tabel 3.4) blijkt dat in totaal ongeveer 15% van de koopstarters tegen het maximum aan zit en daardoor potentieel niet verder heeft kunnen reiken. Het gaat hier vaak om jonge huishoudens met maar één kostwinnaar. Huishoudens met twee kostwinnaars hebben een relatief hoog gezamenlijk inkomen en daarmee veel ruimere financieringsmogelijkheden. Van alle eenverdieners heeft ruim een kwart een LTI-ratio boven de 4¼, tegen ongeveer een tiende van alle tweeverdieners. In totaal gaat het om respectievelijk ruim 12.000 en 7.000 een- en tweeverdieners.

Het is belangrijk te onderstrepen dat koopstarters die tegen de maximale inkomensnorm aan zitten desondanks wel een woning hebben gekocht. Voor de beoordeling van het rantsoeneringsvraagstuk moeten uiteraard degenen worden meegenomen die door de huidige inkomensnormen nog geen woning hebben kunnen kopen. Hoewel zij niet in de koopstatistiek terug te vinden zijn, doet zich hier de belangrijkste rantsoenering voor. Hier zal in het volgende hoofdstuk verder op in worden gegaan.

### Meeste koopstarters benutten hypotheekruimte nagenoeg maximaal

De loan-to-value (LTV) is de verhouding tussen de hoogte van de hypotheek en de waarde van de woning. Wat opvalt uit de tabel is dat de LTV bij koopstarters tot 35 jaar rond de 1 ligt, zowel bij een- als tweeverdieners. Dit houdt in dat zij de woning vrijwel geheel financieren met behulp van hypothecair krediet en slechts zeer beperkt met eigen spaargeld. Oudere koopstarters financieren de woning daarentegen relatief wat minder met hypothecair krediet. Deze groep beschikt over meer eigen geld, al of niet in samenhang met erfenissen van de ouders.

**Tabel 3.3 Kenmerken van koopstarters, hypotheekindicatoren in medianen**

	17-24 jaar	25-34 jaar	35-44 jaar	45 jaar en ouder	Totaal
<b>Opleidingsniveau</b>					
Laag	800	5.000	2.600	5.200	13.600
Middelbaar	4.300	23.000	8.000	6.100	41.400
Hoog	1.800	40.500	16.200	9.900	68.400
<b>Aankoopbedrag (€)</b>	156.000	191.000	220.000	225.000	200.000
<b>Percentage</b>					
Eenverdieners	60%	35%	30%	45%	35%
Tweeverdieners	40%	65%	70%	55%	65%
<b>LTI</b>					
Eenverdieners	4,1	3,6	3,2	2,8	3,4
Tweeverdieners	3,3	3,0	2,9	2,5	2,9
<b>LTV</b>					
Eenverdieners	0,98	0,96	0,87	0,78	0,93
Tweeverdieners	1,00	0,98	0,96	0,81	0,97

Bron: WoON2018, bewerking EIB

**Tabel 3.4 Verdeling een-/tweeverdieners naar leeftijdsklasse en LTI**

	17-24 jaar	25-34 jaar	35-44 jaar	45 jaar en ouder	Totaal
<b>Eenverdieners</b>					
LTI kleiner dan 4¼	2.200	15.800	6.400	8.100	32.500
LTI groter dan 4¼	1.800	7.600	1.500	1.200	12.100
<b>Tweeverdieners</b>					
LTI kleiner dan 4¼	2.300	39.400	16.200	10.200	68.100
LTI groter dan 4¼	400	3.600	2.100	1.200	7.300

Bron: WoON2018, bewerking EIB





---

## 4 Restricties rond hypotheeken

---

De maximale leencapaciteit begrenst de bereikbaarheid van koopwoningen voor potentiële huizenkopers. De maximale hoogte voor nieuwe hypotheeken wordt bepaald aan de hand van inkomensnormen (LTI) en normen die aangrijpen bij de maximale hypotheek in relatie tot de waarde van de woning (LTV). Met ingang van 1 januari 2018 mag de maximale hypotheek niet meer dan 100% van de waarde van het huis bedragen. De inkomensnormen worden daarentegen jaarlijks aangepast aan de veranderde inkomens- en uitgavensituatie van huishoudens en mogelijk ook andere ontwikkelingen. Het Nibud berekent jaarlijks deze inkomensnormen op basis van de door hun vastgestelde financieringslastpercentages. Deze geven aan welk deel van het inkomen een huishouden maximaal aan hypotheeklasten mag besteden. De overheid stelt de regeling uiteindelijk wettelijk vast. Uitgangspunt van de methodiek is dat de hypotheekverstrekking veilig en verantwoord is voor zowel de consument als de geldgever.<sup>4</sup> In dit hoofdstuk worden beide hypotheeknormen behandeld en worden mogelijkheden aangedragen om restricties rond deze normen te beperken.

### 4.1 Loan-to-income

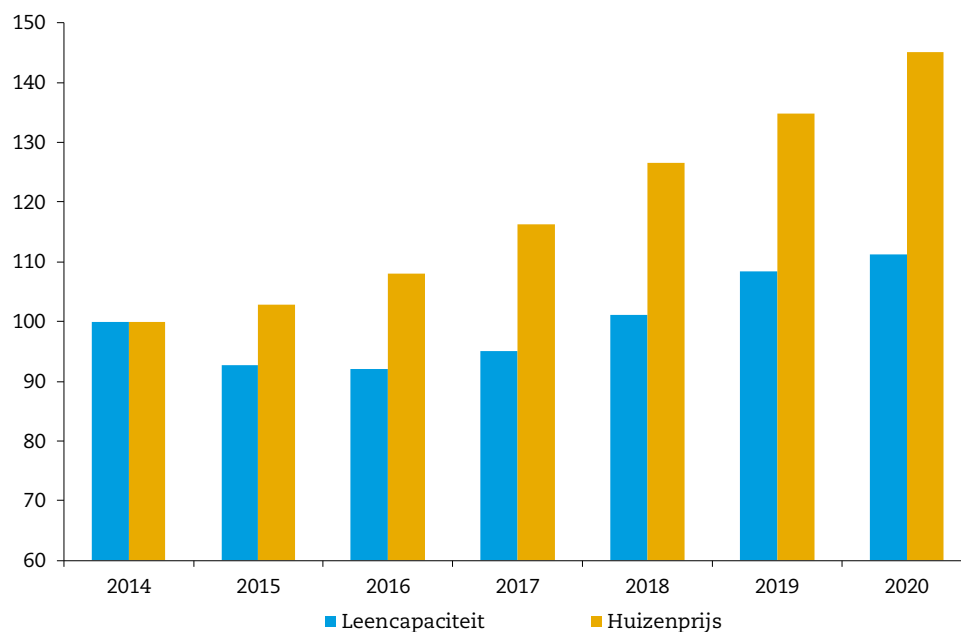
De gehanteerde inkomensnormen (LTI) hebben als doel om huizenkopers te beschermen tegen te hoge woonuitgaven en het risico op overkreditering te beperken. Deze inkomensnormen kunnen voor groepen starters een belemmering vormen om tot de koopmarkt toe te treden. Welke groepen worden nu feitelijk gerantsoeneerd door de inkomensnormen en welk aandeel vormen zij binnen de groep van potentiële starters? Uit eerder onderzoek van het EIB<sup>5</sup> (2012) kwam op basis van onderzoeken van de AFM naar voren dat in totaal bijna 20% van de populatie starters gerantsoeneerd is als gevolg van de inkomensnormen. Sindsdien is de rantsoenering op de koopmarkt naar verwachting toegenomen. Dit hangt samen met het feit dat de huizenprijzen veel sterker zijn gestegen dan de leencapaciteit op basis van de inkomensnormen (figuur 4.1). Bij de huidige populatie van in totaal 125.000 koopstarters zal bij eenzelfde percentage (20%) het aantal gerantsoeneerde starters neerkomen op ongeveer 30.000. Dit is dan een behoedzame inschatting in het licht van de huizenprijsstijging in de achterliggende jaren.

---

<sup>4</sup> Nibud (2020). 'Advies Financieringslastnormen 2021'. Utrecht

<sup>5</sup> EIB (2012). 'Situatie op de Nederlandse hypotheekmarkt'. Amsterdam.

**Figuur 4.1** Ontwikkeling leencapaciteit en prijsontwikkeling bijbehorende woning voor mediane huishouden, 2014-2020 (2014=100)



\* In de figuur is uitgegaan van een variabele hypotheekrente en een gemiddelde inkomensgroei van 2,2%

Bron: EIB

#### **Risico op betalingsproblemen bij hypotheekleners zeer gering**

Een eerste belangrijke constatering is dat hypotheeklasten in de praktijk nauwelijks leiden tot betalingsproblemen. Zoals uit figuur 4.2 is af te leiden, ligt het aandeel kredietnemers met een betalingsachterstand van minimaal drie maanden op de hypotheek al jaren op een zeer laag niveau van gemiddeld 2%. Opvallend is dat het zeer geringe aandeel betalingsachterstanden ook vóór invoering van de inkomensnormen een feit was. Men kan constateren dat structureel bij 98% van de uitstaande hypotheekleners geen sprake is van betalingsachterstanden.

#### **Inkomensnormen voorkomen geen restschulden**

Een belangrijk punt is voorts dat zelfs de zeer kleine groep die uiteindelijk niet meer aan de verplichtingen kan voldoen en daardoor mogelijk met restschulden wordt geconfronteerd, niet wezenlijk beschermd wordt door de inkomensnormen. De reden is dat huishoudens die in de problemen komen volgens de NHG<sup>6</sup> diegenen zijn die in scheidingen terecht komen, arbeidsongeschikt raken of langdurig werkloos worden. De inkomensnormen bieden in die situaties geen effectieve bescherming. Wat met twee inkomens kan worden betaald kan ook bij nog strengere normen doorgaans niet met één inkomen worden betaald. Ook vanuit de bijstand valt de koopwoning vanaf een zeker moment niet meer te bekostigen. Het effect van de inkomensnormen is dan niet dat een restschuld wordt voorkomen, maar alleen dat de restschuld marginaal lager uitvalt in vergelijking met een situatie dat het huishouden aanvankelijk wat meer had mogen lenen.

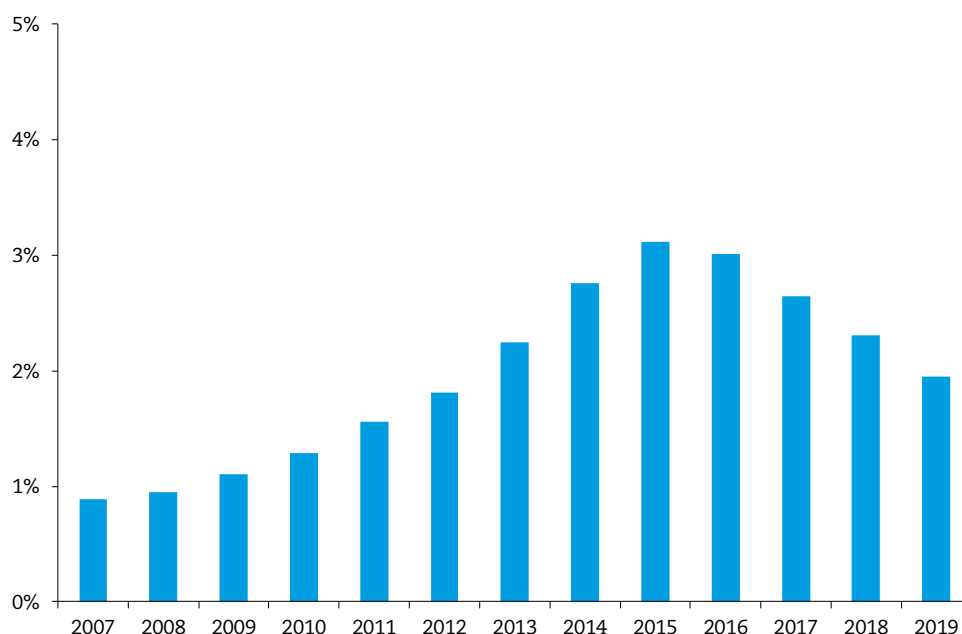
#### **Verruiming leencapaciteit leidt in de praktijk niet tot meer betalingsproblemen**

Dat het verruimen van de inkomensnormen voor starters met hogere betalingsrisico's gepaard gaat, is ook vanuit empirische waarneming niet te onderbouwen. Dit blijkt uit de ervaringen met startersleningen, waarmee starters meer kunnen lenen dan de gebruikelijke leencapaciteit. Over de aanvullende lening hoeft de eerste drie jaar geen rente en aflossing te worden betaald.

<sup>6</sup> NHG (2020). 'Jaarverslag 2019'.

Na drie jaar wordt getoetst of er voldoende financiële ruimte is om de rente en aflossing te betalen. Startersleningen worden sinds 2002 verstrekt en SVn publiceert jaarlijks de landelijke hertoetsresultaten over de verstrekte startersleningen. Objectieve ervaringscijfers tot en met 2019 wijzen uit dat van de gebruikers van alle verstrekte startersleningen na het eerste hertoetsmoment al 80% voldoende betaalcapaciteit had om de volledige maandlast te kunnen dragen. Na tien jaar geldt dit zelfs bij een hertoets op basis van de strenge Nibud-normen voor 95% en heeft 65% de lening al volledig afgelost. In totaal bedroeg eind 2019 het aantal leningen met een betalingsachterstand van drie maanden of meer slechts 0,3% van het totaal aantal leningen in beheer. In de praktijk treden dus zeer weinig betalingsproblemen op bij gebruikers van startersleningen. Bovendien ligt het percentage lager dan het aandeel betalingsproblemen onder standaardhypotheken.

**Figuur 4.2 Aandeel kredietnemers met betalingsachterstanden op de hypotheek, 2007-2019**

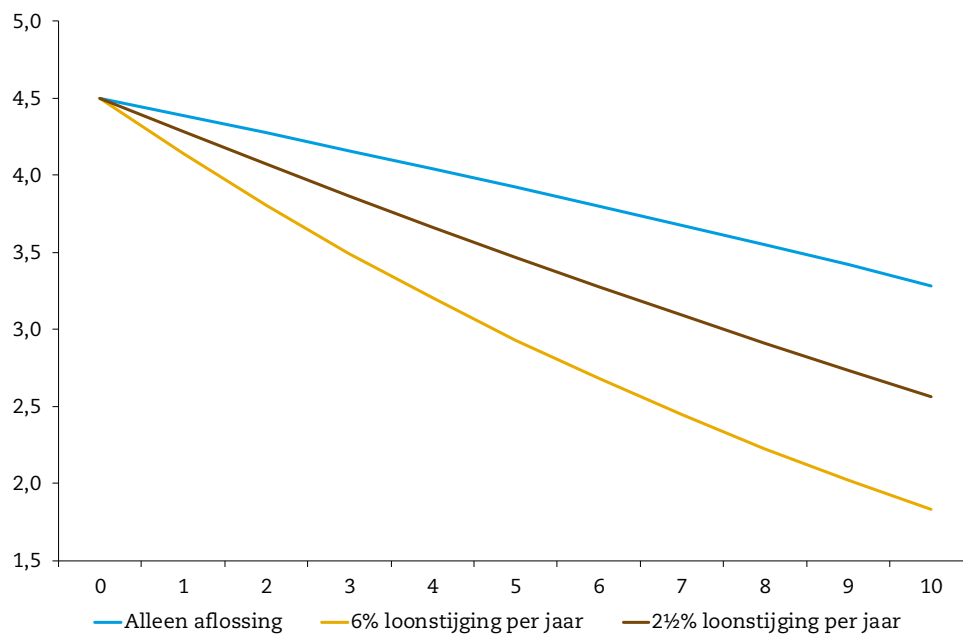


Bron: BKR, CBS, bewerking EIB

De verklaring voor deze uitzonderlijk geringe betalingsproblemen bij jonge huishoudens die meer lenen op hun inkomen dan is toegestaan op basis van de Nibud-normen is zeer eenvoudig. Koopstarters zijn jonge mensen die nog vrij aan het begin staan van hun arbeidsmarktloopbaan. Deze groep van jonge, goed opgeleide mensen hebben de beste inkomensperspectieven in de samenleving. Dit heeft veel invloed op de woonlasten binnen het totale besteedbare budget. Een jonge koopstarter die bij aankoop van de woning 4½ keer zijn inkomen leent, ziet deze LTI-ratio vervolgens snel teruglopen. Om de invloed van de loonontwikkeling op de LTI te illustreren, is de ontwikkeling van de LTI berekend voor een jonge academicus en voor iemand die het eind van zijn of haar loonschaal al heeft bereikt (figuur 4.3). Het gemiddelde reële inkomen van een academicus stijgt tot zijn of haar 40ste jaar met gemiddeld 3,5% per jaar. Daarnaast is er sprake van een jaarlijkse contractloonsstijging van 2,5%. Voor de academicus geldt in dit geval dan ook een nominale loonsstijging van 6% per jaar. Voor iemand aan het einde van zijn of haar loonschaal geldt nog altijd een contractloonsstijging van 2,5%. Zo zien wij dat alleen al door een loonsstijging die net boven de inflatie ligt de woonlasten ten opzichte van het inkomen binnen enkele jaren al betekenisvol gedaald zijn. Voor jonge huishoudens die ook periodieke salarisverhogingen krijgen, is de LTI binnen vijf jaar

zelfs al stevig gedaald en zo valt goed in te zien dat huishoudens die bij de aankoop van het huis wat meer geleend hebben dan de Nibud-normen hier enkele jaren later al weer onder zitten.

**Figuur 4.3**    Ontwikkeling van LTI bij verschillende inkomensperspectieven



Bron: EIB

## 4.2 Loan-to-value

Naast stringenter inkomensnormen zijn ook de maximale LTV-normen de afgelopen jaren verder aangescherpt. Zo is het met ingang van 2018 niet meer mogelijk om meer dan 100% van de woningwaarde hypothecair te financieren (was 105% in 2013). Door deze aanscherping kunnen huishoudens tegenwoordig niet meer lenen dan het aankoopbedrag van de woning, waardoor de overige kosten uit het eigen vermogen moeten worden betaald. Voor bepaalde groepen starters betekent dit dat zij eerst voldoende financieel vermogen moeten sparen alvorens zij hun eerste woning kunnen kopen. Om de effectieve restricties te kunnen bepalen, is het zaak om vast te stellen hoeveel eigen geld koopstarters gemiddeld moeten inbrengen bij de aankoop van een woning en hoe dit zich verhoudt tot het beschikbare vermogen.

### Koopstarters moeten over ongeveer € 15.000 spaargeld beschikken

Uit onderstaande tabel blijkt dat de bijkomende kosten bovenop de aankoopsom van de woning al snel kunnen oplopen tot zo'n 5%. Uitgaande van het mediane aankoopbedrag van een starterswoning van € 200.000 komt dit neer op ruim € 10.000 aan bijkomende kosten. Exclusief overdrachtsbelasting bedragen de kosten voor de mediane koper ruim € 6.000. Hieruit blijkt dat de overdrachtsbelasting een belangrijk deel uitmaakt van de totale bijkomende kosten. Ervan uitgaande dat ieder huishouden ook na woningkoop een financiële buffer achter de hand moet houden, zullen degenen die de koopwoningmarkt willen betreden ongeveer € 15.000 aan spaargeld moeten hebben om de bijkomende kosten te kunnen financieren en voldoende buffer aan te houden.

**Tabel 4.1 Bijkomende kosten naast aankoopsom bij een starterswoning van € 200.000**

Soort bijkomende kosten	Bedrag in €
Overdrachtsbelasting (2%)	4.000
Borgtochtprovisie NHG (0,7%)	1.400
Hypotheekadviseur	2.100
Makelaarskosten	1.000
Taxatiekosten	400
Notariskosten	1.500
Bankgarantie	200
<b>Totaal</b>	<b>10.600</b>

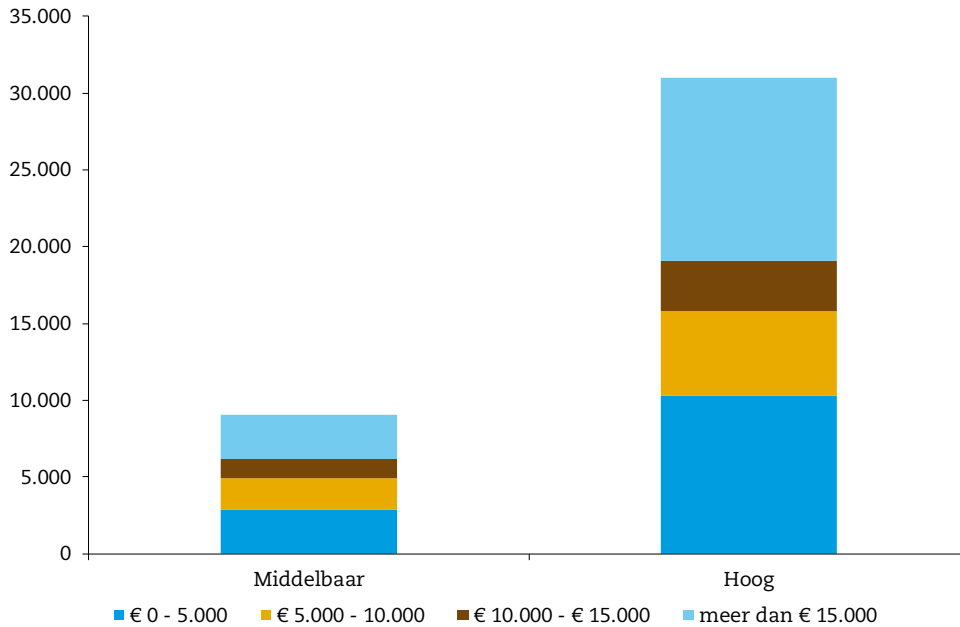
Bron: Independer, Hypotheker

### Ongeveer 25.000 potentiële koopstarters hebben onvoldoende spaargeld voor woningkoop

Onderstaande figuur geeft het aantal zelfstandige huurders en onzelfstandige huishoudleden tot 35 jaar weer dat binnen één jaar naar een koopwoning wil verhuizen. Deze groepen worden aangeduid als potentiële koopstarters. Wat allereerst opvalt uit de figuur is dat hoogopgeleiden veel vaker een koopwens hebben dan middelbaar opgeleiden. Van alle personen tot 35 jaar die naar een koopwoning willen verhuizen heeft ongeveer twee derde minder dan € 15.000 aan eigen spaargeld. Het gaat in totaal om ongeveer 25.000 huishoudens.<sup>7</sup> Dit zijn de jonge potentiële koopstarters voor wie de inbreng van eigen middelen mogelijk een belemmering vormt voor de woningkoop. Zij zullen eerst voldoende financieel vermogen moeten opbouwen alvorens zij een woning kunnen kopen. Wel moet worden bedacht dat het een zekere overschatting betreft doordat een deel van deze huishoudens een schenking van de ouders krijgt voor de woningkoop.

<sup>7</sup> Hierbij zijn huishoudens met een laag inkomen uitgesloten doordat zij al vanwege de inkomensnormen niet kunnen kopen.

**Figuur 4.4** Aantal personen tot 35-jarige leeftijd met koopwens binnen één jaar naar vermogensklasse

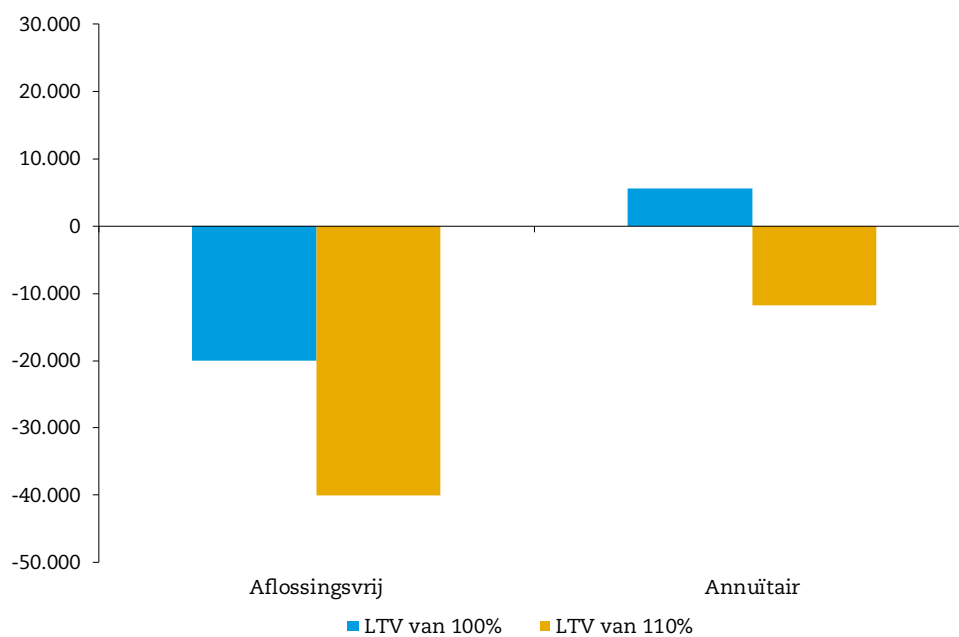


Bron: WoON2018, bewerking EIB

#### Maximale hypotheek in relatie tot de woningwaarde van belang voor restschulden

De hypotheekomvang in relatie tot de woningwaarde hangt sterk samen met de leeftijd van huishoudens. Met het stijgen van de leeftijd van huishoudens neemt de LTV systematisch af. Dit wordt veroorzaakt door het feit dat hypotheeklenningen nominale schulden zijn, terwijl de reële woningprijzen in de tijd licht stijgen. Er kunnen echter fasen zijn waarin de woningprijzen niet stijgen of zelfs dalen, zoals in de voorgaande crises het geval is geweest. In deze situatie kan een hoge LTV tot problemen leiden in het geval van (gedwongen) woningverkoop. Figuur 4.5 illustreert de invloed van de LTV op restschulden na vijf jaar bij een nominale huizenprijzdaling van 10% voor een gemiddelde starterswoning van € 200.000. In het geval van een aflossingsvrije hypotheek en een LTV van 110% bij aankoop ligt de restschuld na vijf jaar op € 40.000. In het geval van een LTV van 100% bij aankoop is dit de helft minder. Bij een annuïteitenhypotheek is de restschuld aanzienlijk minder na vijf jaar vanwege de aflossing. Bij 110% LTV in de startfase resteert na vijf jaar dan een restschuld van € 10.000. Als de LTV wordt beperkt tot 100% dan slaat de restschuld bij de annuïteitenhypotheek zelfs om in een klein positief vermogen. Geconcludeerd moet worden dat het beleid om de LTV terug te brengen naar 100% effectief is om eventuele restschulden te voorkomen of in ieder geval stevig te beperken. Wel geldt, zoals eerder in dit rapport al bij de inkomensnormen is geconstateerd, dat betalingsproblemen met mogelijk restschulden tot gevolg over het algemeen zelden voorkomen.

**Figuur 4.5 Restschulden na vijf jaar bij 10% nominale huizenprijsdaling (starterswoning € 200.000), in euro's**



\* Annuïteitenhypotheek met looptijd van 30 jaar

Bron: EIB





---

## 5 Beleidsinitiatieven

---

Er zijn diverse beleidsinitiatieven mogelijk om de toegang voor koopstarters tot de woningmarkt te verbeteren. Hieronder wordt achtereenvolgens ingegaan op beleid dat aangrijpt op de inkomensrestricties en beleid dat de positie van starters vanuit de vermogenskant versterkt.

### Beleid rond inkomensnormen

Hierboven is geconstateerd dat de risico's die samenhangen met het verruimen van de inkomensnormen in de praktijk zeer gering zijn, terwijl er wel serieuze nadelen zijn voor huishoudens die gerantsoeneerd worden. Er zijn diverse mogelijkheden om restricties rond de inkomensnormen eenvoudig te beperken en de positie van potentiële koopstarters te versterken.

Een eerste oplossing is om de centraal geleide inkomensnormen af te schaffen. Dit klinkt wellicht vergaand, maar in feite komt dit neer op het terugleggen van de verantwoordelijkheid bij partijen. De contractvrijheid komt weer centraal te staan en deze situatie komt ook overeen met die in de meeste andere westerse landen.

Een tweede route om restricties rond de hypotheekverstrekking te beperken is door differentiatie in de regelgeving aan te brengen binnen de bestaande Nibud-systematiek, waarbij jongere huishoudens (bijvoorbeeld tot 35 jaar) wat meer kredietruimte krijgen ten opzichte van het inkomen. Door geen rekening te houden met normale loopbaanperspectieven op de arbeidsmarkt worden jonge huishoudens benadeeld door de huidige systematiek. Dit is eenvoudig op te lossen door een leeftijdsfactor toe te voegen aan de Nibud-systematiek. Door huishoudens tot en met 35 jaar bijvoorbeeld een factor 1,2 toe te kennen voor de hypotheekruimte zouden de scherpe kanten van het systeem al zijn afgehaald. Een factor van 1,2 voor jonge huishoudens zou betekenen dat een momenteel toegestane hypotheek van 4,5 keer het jaarinkomen wordt verhoogd naar 5,4 keer het jaarinkomen. Een alternatief voor of aanvulling op de hierboven beschreven differentiatie is het oprekken van de looptijd van de hypotheek naar bijvoorbeeld 40 jaar voor jonge huizenkopers, zoals mogelijk is in het Verenigd Koninkrijk. Een langere looptijd vertaalt zich in lagere maandlasten, waardoor het voor kopers mogelijk is om een groter bedrag te lenen voor de aankoop van een woning. Een andere manier om de aflossingslast te beperken is door bijvoorbeeld uit te gaan van 50% aflossing van de hoofdsom.

Een derde mogelijkheid is het gebruik van (de al bestaande) startersleningen. Door middel van de startersleningen is het mogelijk om tegen iets hogere kosten extra financiering krijgen voor de aankoop van een woning. Hiermee kan de starters verder reiken bij de financiering dan de Nibud-normen voorschrijven. Een belangrijk kenmerk van de lening is dat de gebruiker de eerste drie jaar geen rente en aflossing betaalt. De aanvullende leningen kennen uitvoeringskosten en de extra waarborgen c.q. bescherming voor de jonge huishoudens moeten financieel worden afgedekt. Een eenmalige rijkssubsidie, zoals al eerder verstrekt in 2013, zou hierin kunnen voorzien. Bovendien kan met een subsidie de huidige regeling aanzienlijk worden uitgebreid doordat een groter aantal gemeenten zich kan aansluiten. Op dit moment bieden ongeveer 250 gemeenten in Nederland de regeling aan op een totaal van 355 gemeenten. Hoewel het aantal gemeenten dat startersleningen aanbiedt al een aantal jaren in de lift zit, is het aantal nog wel een stuk lager dan vijf jaar geleden, toen het er meer dan 300 waren. Bovendien is de regeling niet te vinden in grote steden als Amsterdam, Rotterdam en Utrecht. Met een eenmalige financiering van in totaal € 100 miljoen zouden tegen de huidige rentetarieven ongeveer 21.000<sup>8</sup> startersleningen verstrekt kunnen worden. Hieronder worden de voordelen van deze maatregel verder toegelicht.

---

<sup>8</sup> Met de subsidie kan de rentekorting voor de eerste drie jaar worden gefinancierd van ca. 21.000 startersleningen. In de berekeningen is niet uitgegaan van extra cofinanciering door gemeenten.

### Startersleningen helpen starters over drempel om woning te kunnen kopen

De starterslening grijpt aan op de kredietruimte van starters en heeft als voordeel dat zij extra kunnen lenen bovenop de standaardhypothec. Hierdoor krijgen starters net dat laatste zetje om een woning te kunnen kopen. De onderstaande tabel illustreert dit. Volgens de huidige inkomensnormen kan een koopstarter met een inkomen van € 45.000 tegen een rente van 2% ongeveer € 200.000 aan hypotheek krijgen. De bruto maandlasten voor deze hypotheek komen uit op ongeveer € 740, wat neerkomt op ongeveer een vijfde van het maandelijkse inkomen. Indien de koopstarter een starterslening afsluit bovenop de maximale hypotheek kan hij tot € 30.000<sup>9</sup> verder reiken bij de aankoop van de eerste woning, een toename van 15% van de financieringsruimte. Hier staan na drie jaar wat hogere woonlasten tegenover als gevolg van het hogere rentepercentage van de aanvullende lening. Bij een gelijkblijvend inkomen neemt de bruto woonquote hierdoor echter slechts met 3 procentpunt toe naar een niveau van 23%. Dergelijke woonquotes zijn duidelijk lager dan wat in de huursector doorgaans gebruikelijk is. Bovendien moet worden bedacht dat jonge mensen gunstige toekomstperspectieven hebben en een snelle inkomensgroei kennen na de start van hun carrière. Voor een jonge academicus die jaarlijks 6% loonstijging realiseert komt de woonquote na drie jaar lager te liggen dan het oorspronkelijke niveau van alleen de standaardhypothec.

**Tabel 5.1 Maximale financieringsruimte en bruto maandlasten met en zonder starterslening bij een bruto jaarinkomen van € 45.000**

	Maximale financieringsruimte	Bruto maandlasten	Woonquote	Rente
Standaardhypothec	€ 200.000	€ 742	20%	2,00%
+ aanvullende starterslening	+ € 30.000	+ € 125	+ 3%	2,40%
<b>Totaal</b>	<b>€ 230.000</b>	<b>€ 860</b>	<b>23%</b>	<b>-</b>

\* Cijfers op basis van een annuïteitenhypothec, 15 jaar rentevast

\*\* Het 15 jaars SVn rentetarief voor startersleningen is 2,40%

Bron: EIB, SVn

Uit eerdere ervaringen met startersleningen blijkt dat met de extra leencapaciteit het overgrote deel (ruim 60%) van de gebruikers van de starterslening ongeveer één tot twee jaar eerder een woning koopt. Daarnaast gebruikt ongeveer een kwart van de starters de lening voor het kopen van een kwalitatief betere woning. Het vervroegd kunnen toetreden tot de koopmarkt met behulp van de starterslening levert de starter ook andere voordelen op. Thuiswonenden en starters die uit de gereguleerde huursector komen krijgen door de maatregel meer keuzevrijheid en kunnen daardoor makkelijker een woning vinden die aansluit bij hun preferenties. Voor koopstarters uit de vrije huursector levert een koopwoning bovendien financieel voordeel op. De woonlasten van een koopwoning zijn in de praktijk namelijk lager dan die van een vergelijkbare woning in de vrije huursector. De netto maandlasten vallen voor een vergelijkbare koopwoning ongeveer 10% lager uit. Voor alle groepen starters geldt daarnaast dat zij door de vervroegde woningaankoop eerder kunnen beginnen met het opbouwen van woningvermogen door aflossing op de hypotheek. Na twee jaar hebben kopers bij een gemiddelde starterswoning van € 200.000 al ruim € 10.000 aan vermogen in de woning opgebouwd, terwijl dit na vijf jaar al is opgelopen tot ruim € 25.000.

### Starters belangrijk voor doorstroming op de totale woningmarkt

Naast het directe welvaartsvoordeel voor de huishoudens voor wie de rantsoenering wordt weggenomen, draagt het beleid ook bij aan een beter functioneren van de woningmarkt in zijn geheel. Jonge mensen die starterswoningen kopen, zorgen ervoor dat huishoudens die eerder een starterswoning hebben gekocht sneller kunnen doorstromen. De doorstromers zorgen er op

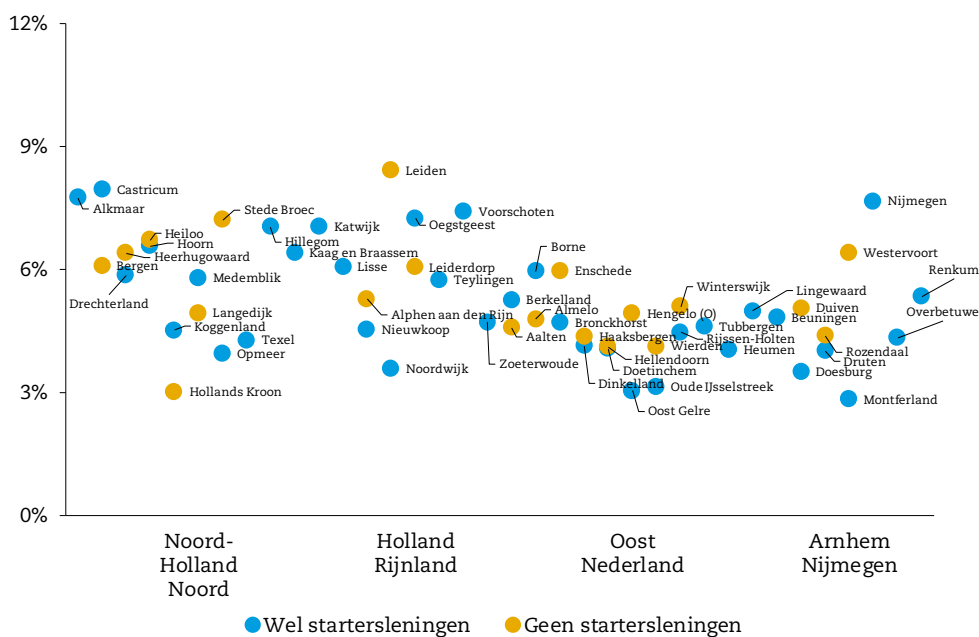
<sup>9</sup> Het maximale bedrag van de starterslening ligt gemiddeld rond de € 30.000. Dit kan per gemeente verschillen.

hun beurt weer voor dat huishoudens die verder op de koopladder zijn ook sneller kunnen doorstromen. De verhuisketen stopt pas zodra een nieuwbouwwoning wordt gekocht, een huurwoning wordt betrokken of een bewoner om een andere reden (overlijden, samenwonen) geen nieuwe woning betreft. Gelet op het grote aantal jonge starters dat uit de gereguleerde huursector komt, zorgt deze mobiliteit er ook voor dat relatief veel gereguleerde huurwoningen beschikbaar komen. Als de koopstarters uit de vrije huursector komen, dan komen deze huurwoningen beschikbaar voor huishoudens die graag willen huren. Hierbij moet bedacht worden dat kopen niet per definitie beter is dan huren of omgekeerd, maar dat verschillende huishoudens in verschillende omstandigheden verkeren. Zo kan een huurder die heel graag wil kopen – bijvoorbeeld omdat deze voor een langere periode zich wil vestigen en dan is kopen al snel veel aantrekkelijk dan huren – in staat worden gesteld om te kopen, terwijl iemand die veel flexibiliteit wil en om die reden huren aantrekkelijker vindt de huurwoning kan betreden die achtergelaten wordt. Zo zijn beide huishoudens er op vooruit gegaan.

#### **Extra kredietruimte: beperkt effect op huizenprijzen**

Een bezwaar dat veelvuldig in de discussie over versoepeling van de kredietregels wordt aangevoerd is dat het de huizenprijzen zou doen stijgen, waarmee de voordelen voor starters voor een groot deel teniet worden gedaan. Hoewel geldt dat ruimere kredietregels een zekere invloed hebben op de woningprijzen, werkt extra kredietruimte maar voor een zeer beperkt deel door in de prijzen. Van alle transacties op de koopmarkt bestaat een beperkt deel hiervan uit starters die door de huidige inkomensnormen daadwerkelijk zijn gerantsoeneerd. De implicatie is dat als starters meer mogen lenen door verruiming van de normen of via startersleningen, slechts een beperkt deel van de kopers het gedrag aanpast en versneld koopt of wat meer woonkwaliteit gaat vragen. Uit eerdere ervaringen met startersleningen blijkt dat ongeveer een kwart van de leningen neerslaat in extra kwaliteitsvraag. Deze extra vraag werkt niet door in de huizenprijzen doordat het aanbod zich hier relatief snel op kan aanpassen. Dit geldt echter niet voor de extra vraag door de groep koopstarters die vervroegd toetreedt tot de koopmarkt. Bij de verstrekking van 21.000 startersleningen in twee jaar tijd zal circa 60% van de gebruikers deze extra kredietruimte benutten om vervroegd toe te treden tot de koopmarkt. Dit leidt in de jaren van verstrekking tot ongeveer 2,5% extra transacties per jaar. Bij een volume-effect van 40% en een prijseffect van 60% zal deze vraagtoename op de korte termijn resulteren in een huizenprijsstijging van ongeveer 1,5%. Op langere termijn zal door reactie van het aanbod de berekende prijsstijging nog lager uitpakken. Dat de startersleningen slechts tot een beperkte huizenprijsstijging leiden, wordt ook bevestigd door eerdere ervaringen met de startersleningen. Er zijn gemeenten die startersleningen aanbieden en gemeenten die dit niet doen. Er zijn geen aanwijzingen dat de algemene huizenprijzontwikkelingen tussen beide groepen (vergelijkbare) gemeenten systematisch verschillen van elkaar (figuur 5.1).

**Figuur 5.1 Gemiddelde mutatie WOZ-waarden in gemeenten met en zonder startersleningen, 2017-2020**



Bron: SVn, CBS, bewerking EIB

### Beleid rond LTV-normen

De aanscherping van de maximale LTV-normen is in 2011 al gepaard gegaan met een verlaging van de overdrachtsbelasting van 6% naar 2%. Hierdoor is de noodzaak om meer te lenen dan het aankoopbedrag al eerder betekenisvol gereduceerd. In aanvulling hierop heeft het kabinet besloten om met ingang van dit jaar een vrijstelling te verlenen van de overdrachtsbelasting voor alle woningkopers tot 35 jaar die nog niet eerder gebruik hebben gemaakt van de vrijstelling. De vrijstelling heeft als doel het voor koopstarters makkelijker te maken om bij de thans geldende LTV-norm een huis te kopen. Vanaf 1 april geldt de vrijstelling alleen nog voor woningen goedkoper dan vier ton.

#### De vrijstelling leidt in beperkt aantal gevallen tot vervroegde aankoop van de woning

Het vrijstellen van de overdrachtsbelasting levert starters een direct financieel voordeel op van 2% van de woningwaarde en zorgt er derhalve voor dat zij minder eigen vermogen hoeven mee te brengen voor de aankoop van een woning. Per jaar treden er ongeveer 75.000 starters tot 35 jaar toe tot de koopmarkt. Daarmee is het bereik van de vrijstelling maatregel vrij groot. Deze groep zou echter ook zonder de maatregel een woning kopen. Voor sommige groepen potentiële koopstarters zal de vrijstelling daarentegen de doorslag geven om de koopmarkt te betreden, terwijl er ook bepaalde groepen zijn die ondanks de vrijstelling nog steeds niet kunnen kopen. De groep die ook zonder de maatregel zou hebben gekocht heeft een financieel voordeel, maar zij veranderen hun gedrag niet en daardoor gaan hiervan geen effecten uit op de woningmarkt. De groep die wel tot gedragsverandering overgaat zorgt voor woningmarkteffecten. Hoe groot is deze groep nu en wat zouden de effecten op de woningmarkt kunnen zijn? Om in te schatten hoeveel huishoudens hun gedrag aanpassen als gevolg van de maatregel gaan we in de analyse van de volgende punten uit:

- Voor de groep met een financieel vermogen tussen de € 0 en € 5.000 (figuur 4.4) zal de vrijstelling op korte termijn geen effect zal hebben, aangezien zij ook met de vrijstelling nog te weinig vermogen hebben om te kunnen kopen.
- De groep met meer dan € 15.000 aan spaargeld kon in de oude situatie ook al een woning kopen, waardoor de maatregel naar verwachting alleen zal leiden tot extra kwaliteitsvraag.
- Voor de groep met een financieel vermogen tussen de € 5.000 en € 15.000 zal de maatregel voor een deel van de potentiële koopstarters wel tot vervroegde woningaankoop leiden. Bij de groep met tussen € 5.000 en € 10.000 aan spaargeld is verondersteld dat ondanks de vrijstelling slechts een beperkt deel kan kopen, terwijl bij de groep huishoudens met € 10.000 tot € 15.000 aan spaargeld een groot deel wel een woning kan kopen in de nieuwe situatie.

Alles overziende leidt de maatregel bij deze uitgangspunten tot het vervroegd toetreden tot de koopmarkt van ruim 4.000 jonge koopstarters. Dit is de groep die zonder vrijstelling eerst extra had moeten sparen alvorens zij hun eerste woning konden kopen. Deze uitkomst sluit aan bij de bevindingen van Dialogic, die verwacht dat er door de vrijstelling 2.500 tot 10.000 extra transacties per jaar zullen zijn door starters.<sup>10</sup> Het effect van de vrijstelling is daarmee relatief beperkt ten opzichte van het totaal aantal potentiële starters dat niet kan kopen door de inbreng van eigen spaargeld (ca. 25.000 huishoudens).

#### **Vrijstelling biedt verschillende voordelen voor starters en de totale woningmarkt**

De vrijstelling levert een mediane koopstarter een financieel voordeel op van € 4.000 bij de aankoop van een woning doordat zij besparen op de bijkomende kosten. De jonge doorstromer die voor het eerst van de regeling gebruik maakt kan zelfs maximaal € 8.000 aan overdrachtsbelasting besparen. Dit is een direct financieel voordeel voor deze huishoudens, waar navent minder belastinginkomsten tegenover staan. Er zijn echter meer effecten dan alleen de overdracht van belastingmiddelen naar deze jonge huishoudens. Voor een (beperkte) groep koopstarters zorgt de maatregel voor vervroegde toetreding tot de koopmarkt doordat zij minder lang hoeven te sparen. Voor een gemiddelde koopstarter zou de toetreding bij een gemiddeld spaarbedrag van € 400 per maand bijna een jaar kunnen worden vervroegd. Hierdoor vinden zij eerder een woning die aansluit bij hun preferenties en bouwen zij bovendien eerder woningvermogen op. Huizenkopers die versneld toetreden hebben geen grotere risico's, aangezien zij minder eigen geld nodig hebben door de vrijstelling. Voor huizenkopers die hun gedrag niet aanpassen en die alleen minder overdrachtsbelasting betalen, geldt dat zij meer buffer hebben dan zij anders zouden hebben. Deze buffer kunnen zij inzetten bij onvoorziene omstandigheden. Deze groep heeft daarmee een grotere financiële weerbaarheid dan zonder de vrijstelling het geval zou zijn.

Naast het directe financiële voordeel voor de huizenkopers zelf heeft de maatregel ook verschillende effecten op de totale woningmarkt. Hier spelen veelal dezelfde mechanismen als bij de eerder besproken inkomensnormen. Zo is sprake van enige versnelde toetreding tot de koopmarkt van zowel koopstarters als jonge doorstromers op de koopmarkt. Net als bij de eerder besproken inkomensnormen geeft dit een impuls aan de doorstroming op de koopmarkt en vanuit de huurmarkt naar de koopmarkt voor eerste huizenkopers. Bedacht moet worden dat jonge doorstromers momenteel zelf in starterswoningen zijn gevestigd die in het geval van doorstroming vrijkomen voor starters.

#### **Prijzeffect van vrijstellen overdrachtsbelasting gering**

Het vrijstellen van de overdrachtsbelasting verkleint het risico op overkreditering doordat koopstarters meer eigen geld aanhouden. Wel geldt ook hier dat de extra transacties door koopstarters kunnen doorwerken op de huizenprijzen. Door de vrijstelling van de overdrachtsbelasting wordt weliswaar de toegankelijkheid van een koopwoning voor starters vergroot, maar zoals al eerder genoemd is het additionele effect relatief beperkt. Naar verwachting zorgt de maatregel voor ruim 4.000 extra transacties per jaar door koopstarters, wat neerkomt op ongeveer 1,5% extra ten opzichte van het totaal aantal transacties op de koopwoningmarkt. Bij een volume-effect van 40% en een prijzeffect van 60% zal deze vraagtoename leiden tot een

<sup>10</sup> Dialogic (2020). 'Verkenning differentiatie overdrachtsbelasting starters en beleggers'.

beperkte stijging van de huizenprijzen met circa 1%. Door aanbodreacties wordt het prijseffect nog verder beperkt. Een deel van de groep die ook zonder de vrijstelling had kunnen kopen, zal met het financieel voordeel waarschijnlijk een woning kopen van een iets hogere kwaliteit. Doordat het aanbod snel kan reageren op de extra kwaliteitsvraag van deze groep, zal het prijseffect hiervan nihil zijn. De grootste groep bestaat uit kopers die wel van de vrijstelling profiteren, maar daarbij hun vraag niet aanpassen. Dit heeft geen effect op de woningprijzen. De algehele doorwerking op de huizenprijzen als gevolg van de vrijstelling is daarmee relatief nog kleiner dan bij een verruiming van de inkomensnormen.

### **Bouwsparen**

Verdere mogelijkheden om huizenkopers te helpen makkelijker aan de vermogensnormen te voldoen kunnen worden gezocht bij bouwspaarregelingen. Al in een eerdere publicatie van het EIB<sup>11</sup> uit 2012 zijn de effecten van een bouwspaarregeling verkend. Met een dergelijke regeling is het enerzijds mogelijk bij de aankoop van een woning verder te reiken bovenop de maximale LTV-norm. Anderzijds is het mogelijk met een bouwspaarregeling de LTV's juist te verlagen, zodat starters op de koopmarkt meer weerstandsvermogen hebben. Duitsland kent bijvoorbeeld een dergelijk type regeling. Het is in feite een soort spaarloonregeling, maar dan toegespitst op sparen voor de eigen woning. Het ligt in de rede om het aantal jaren dat fiscaal begunstigd mag worden gespaard voor de eigen woning aan een maximum te binden. Indien de spaarders na afloop het gespaarde geld niet voor de aanschaf van een woning wensen te besteden, dan wordt alsnog achteraf belasting geheven al of niet tegen een vast tarief. Een regeling waarbij werknemers tussen bijvoorbeeld hun 21ste en 30ste jaar maximaal belastingvrij iedere maand gedurende vijf jaar € 250 mogen sparen voor een eigen woning levert na vijf jaar een spaarbedrag op van ruim € 15.000 (incl. rente). Aangezien het sparen een individuele kwestie is kunnen tweeverdieners zo meer dan € 30.000 sparen. Voor tweeverdieners die beide volledig met de regeling hebben meegedaan, zou bij een gemiddelde starterswoning van € 200.000 een bedrag van ruim € 30.000 kunnen worden ingebracht. Hier daalt de LTV dan met 15%.

De spaarregeling kost de overheid uiteraard geld. Uitgaande van een marginaal belastingtarief van 37,35% is dat in de hier gehanteerde casus ruim € 1.100 per jaar per deelnemer. Er zijn structureel 1 miljoen personen die zouden kunnen deelnemen. Verondersteld is dat ongeveer twee derde in staat en bereid is om een eigen woning aan te schaffen. Deze regeling zou de overheid – als iedereen die kan en wil maximaal van de regeling gebruik maakt – structureel ongeveer € 800 miljoen op jaarbasis kosten. Hier staat tegenover dat de overheid gedurende 30 jaar door lagere hypotheekrenteaftrek minder inkomsten derft door hypotheekrenteaftrek. De mate waarin dit het geval is, hangt af van de keuze van jonge mensen voor een duurdere woning – met eenzelfde hypotheekomvang dan anders het geval zou zijn – of een lagere hypotheek (zelfde woningkwaliteit met een lagere hypotheek). In het laatste geval staat tegenover het budgettaire beslag een vermindering van de risico's door de verlaging van de LTV's.

---

<sup>11</sup> EIB (2012). 'Situatie op de Nederlandse hypotheekmarkt'. Amsterdam.





Koninginneweg 20  
1075 CX Amsterdam  
t (020) 205 16 00  
eib@eib.nl  
www.eib.nl