

PERSBERICHT

Nummer TvH – 193
Datum 22 april 2021
Inlichtingen bij Taco van Hoek
(020) 205 16 10
tvhoek@eib.nl

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

Eigen woningbezit zeer aantrekkelijk voor starters

De aanschaf van een eigen woning is financieel vaak zeer aantrekkelijk voor starters. De woonkosten voor koopstarters zijn sinds 2008 systematisch gedaald. Opmerkelijk genoeg geldt dit ook voor de periode 2015-2020 met een sterke stijging van de huizenprijzen. De woonuitgaven bestaan inmiddels voor het grootste deel uit aflossen en een steeds snellere vermogensopbouw voor de huizenkoper. In vergelijking met een huurder in de vrije sector is de koopstarter financieel vaak veel beter af. Het probleem voor jonge kopers zit dan ook niet bij de betaalbaarheid, maar bij de financiering. Zeer strenge inkomensnormen die worden opgelegd door de Rijksoverheid zijn de kern van het probleem. Het nieuwe kabinet kan dit eenvoudig aanpassen waarmee een groep starters belangrijke voordelen kan realiseren en waarmee ook de woningmarkt beter gaat functioneren.

Dit concludeert het Economisch Instituut voor de Bouw in de zojuist verschenen studie 'Koopstarters op de woningmarkt'.

Woonkosten gedaald ondanks sterke huizenprijsstijging

De toegankelijkheid van de woningmarkt voor koopstarters laat veel te wensen over. De toegang tot financiering is eerst sterk begrensd door strengere regels, terwijl de financieringsruimte in recente jaren sterk is achtergebleven bij de huizenprijsstijging. De ontwikkeling van de woonkosten van de koopwoning is daarentegen juist bijzonder gunstig geweest in de tijd (tabel 1). In de periode tussen 2008 en 2015 is de daling van de woonkosten zelfs spectaculair te noemen. In deze periode was sprake van een combinatie van huizenprijsdaling en een sterke rentedaling. Opvallend is dat de woonkosten ook in de periode tussen 2015 en 2020 – ondanks de sterke stijging van de huizenprijzen - nog altijd verder zijn gedaald.

Woonuitgaven bestaan voor een steeds groter deel uit aflossing

In contrast met 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. In onderstaande tabel zijn de woonkosten en woonuitgaven weergegeven voor de steekjaren 2008, 2015 en 2020.

Tabel 1 Woonkosten en woonuitgaven bij een reële woonkwaliteit van € 200.000 (prijspeil 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
Netto woonkosten	7.950	4.150	3.400
Aflossing**	1.400	3.400	5.500
Netto woonuitgaven	9.350	7.550	8.900

* Netto aftrek inclusief eigenwoningforfait

** De aflossing bij een spaarhypothec betreft de spaarpremie

Bron: EIB

Koopstarters: jong, goed opgeleid en vaak afkomstig uit de huursector

Per jaar zijn er ongeveer 125.000 huishoudens die voor het eerst een woning kopen. Een ruime meerderheid van de koopstarters komt uit de huursector, van wie de meesten uit de gereguleerde huur. Het mediane aankoopbedrag van koopstarters bedraagt € 200.000. De koopstarters zijn over het algemeen jong en goed opgeleid. Zo is twee derde jonger dan 35 jaar en is bijna 90% hoog- of middelbaar opgeleid. Deze groep van jonge, goed opgeleide mensen heeft relatief de beste inkomensperspectieven in de Nederlandse samenleving.

30.000 voornamelijk jonge huishoudens gerantsoeneerd door 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. Het gaat jaarlijks om ongeveer 30.000 huishoudens. De rantsoenering vindt vooral plaats bij jonge huishoudens die aan het begin staan van hun arbeidsloopbaan en treft alleenstaanden relatief duidelijk sterker dan paren.

Inkomensnormen: nauwelijks voordelen en onnodig restrictief voor jongeren

Inkomensnormen zoals die nu worden gehanteerd door de overheid bij de hypotheekverstrekking bieden in de praktijk geen effectieve bescherming voor woningeigenaren. Er doen zich nauwelijks betalingsproblemen voor en waar dit wel het geval is biedt het systeem ook nog geen effectieve bescherming. Vanuit risicobeperking bezien levert het beleid nauwelijks iets op. Belangrijk in het vigerende systeem is voorts dat geen rekening mag worden gehouden met inkomensperspectief,

Contact

Koninginneweg 20
1075 CX Amsterdam
t (020) 205 16 00

eib@eib.nl
www.eib.nl

Pagina
2

waardoor vooral jonge mensen die aan het begin van hun arbeidsmarktloopbaan staan worden getroffen. Zo worden jonge potentiële kopers belangrijke voordelen van eigen woningbezit ontnomen, terwijl dit in feite onnodig is.

Restricties rond inkomensnormen zijn eenvoudig te verminderen

Een eerste eenvoudige route is om de centraal geleide inkomensnormen af te schaffen. 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 wel een leeftijdsfactor toe te voegen aan de Nibud-systematiek. 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 berekende aflossingslast door uit te gaan van 50% aflossing van de hoofdsom of het oprekken van de looptijd naar 40 jaar voor jonge huizenkopers. 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 rekenen. Analyse van kredietruimte en kredietvraag alsmede de ervaringsfeiten met de startersleningen wijzen ook niet op betekenisvolle effecten op huizenprijzen, zodat hier geen betekenisvol tegenargument ligt om de restricties vanuit inkomensnormen te beperken.

Versoepeling inkomensnormen biedt welvaartsvoordeel en bevordert doorstroming

Het beperken van de restricties vanuit de inkomensnormen heeft grote positieve gevolgen voor de groep die nu wordt gerantsoeneerd. Een meerderheid van de gerantsoeneerde huishoudens zou vervroegd kunnen toetreden tot de koopmarkt. Voor groepen die dan kunnen overstappen vanuit de vrije huursector worden de woonlasten vaak al direct verlaagd en wordt door aflossing vermogen opgebouwd. Een mediane starter bouwt in vijf jaar zelfs € 25.000 aan vermogen op door aflossing. 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. Naast het directe welvaartsvoordeel draagt het beleid ook bij aan een beter functioneren van de woningmarkt. Er ontstaat meer doorstroming op de vrije huurmarkt en op de koopmarkt. Bovendien laten veel jonge kopers een sociale huurwoning achter zodat voor anderen hierdoor weer een sociale huurwoning vrijkomt.

Contact

Koninginneweg 20
1075 CX Amsterdam
t (020) 205 16 00

eib@eib.nl
www.eib.nl

Pagina
3