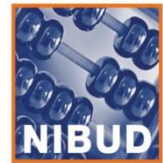


# Starters op de woningmarkt



t.b.v. Rondetafel conferentie Tweede Kamer d.d. 13 september 2017

---

## Wat is het probleem?

Als wij het hier hebben over starters, dan denken we daarbij vooral aan jongere huishoudens die net begonnen zijn aan hun carrière.

Als wij het hebben over de woningmarkt, dan bedoelen wij daarbij zowel de huur- als de koopsector.

Het Nibud kijkt naar deze situatie vanuit het standpunt van de betaalbaarheid van de woonlasten voor huishoudens.

Starters hebben een laag inkomen. Of niet? Bij tweeverdieners is het plaatje anders. Twee partners die allebei het minimumloon verdienen, kunnen bij een rente van 2% een hypotheek van 175.000 euro krijgen. Daarvoor zijn in veel gebieden in Nederland woningen beschikbaar. Mogelijk is er wel een regionaal probleem.

De meeste starters zijn nog niet gesetteld qua huishoudvorm en op de arbeidsmarkt. Voor deze huishoudens zou het flexibele huren dan ook een passender woonvorm zijn. Uit Woon2015 blijkt dat meer dan de helft van de starters op de woningmarkt liever wil huren dan kopen (ruim 200.000 van in totaal 350.000). Door gebrek aan (betaalbare) huurwoningen wordt kopen door hen nu als alternatief gezien.

De grotere vraag naar koopwoningen ten opzichte van huurwoningen is ook cultureel bepaald: Nederlanders kopen op relatief jonge leeftijd een woning.

Beide ontwikkelingen leiden tot een extra vraag naar koopwoningen, wat leidt tot een prijsopdrijving op de markt voor goedkope koopwoningen.

Er is een beperkt aanbod van goedkope koopwoningen. Starters zonder eigen vermogen verliezen het op de vrije koopmarkt van huishoudens die wel vermogen kunnen inzetten (doorstromers of meebetallende ouders) en een lagere hypotheek kunnen afsluiten.

## Rol Nibud

Het Nibud adviseert de overheid over de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet.

Deze regeling bepaalt de ruimte voor hypotheekverstrekking.

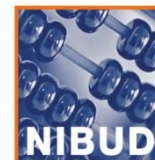
Verruiming van de leennormen vindt het Nibud geen optie. Voor lage inkomens laten die al vrijwel geen ruimte t.o.v. minimale bedragen. Zie onderstaande tabel die de minimale uitgaven weergeeft van een hurend gezin met twee kinderen. Het gaat echt om minimale bedragen. U ziet bijvoorbeeld dat er geen auto aanwezig is. Ook is er voor dit gezin geen bedrag voor vrije tijd, contributies of abonnementen ingevuld. Een richtbedrag voor dit soort uitgaven die misschien niet onontbeerlijk zijn, maar door veel mensen wel als zeer wenselijk ervaren worden, staat weergegeven bij sociale participatie. Huishoudens met een bijstandsuitkering kunnen vaak bij de gemeente aankloppen om ondersteuning bij dit soort uitgaven. Hogere inkomens meestal niet.

Als huurlasten zijn hier ingevuld de bedragen uit de passendheidstoets (635 euro) en de bovengrens van de huurtoeslag (710 euro). Meerpersoonsuithoudens met een inkomen boven de 30.000 euro hebben geen recht meer op huurtoeslag.

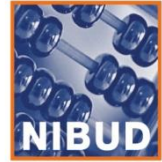
	<i>Bijstand</i>	<i>30.000</i>	<i>35.000</i>
<i>netto inkomen</i>	<i>1.937</i>	<i>2.538</i>	<i>2.545</i>
<i>huurtoeslag</i>	<i>335</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>woonlasten</i>	<i>635</i>	<i>635</i>	<i>710</i>
<i>energie &amp; water</i>	<i>148</i>	<i>148</i>	<i>148</i>
<i>lokale belastingen</i>	<i>0</i>	<i>59</i>	<i>59</i>
<i>verzekeringen</i>	<i>315</i>	<i>315</i>	<i>315</i>
<i>telefoon, tv, internet</i>	<i>66</i>	<i>66</i>	<i>66</i>
<i>schoolkosten</i>	<i>35</i>	<i>35</i>	<i>35</i>
<i>bankkosten</i>	<i>4</i>	<i>4</i>	<i>4</i>
<i>vervoer</i>	<i>53</i>	<i>53</i>	<i>53</i>
<i>kleding</i>	<i>175</i>	<i>175</i>	<i>175</i>
<i>inventaris en onderhoud</i>	<i>136</i>	<i>136</i>	<i>136</i>
<i>niet-vergoede ziektekosten</i>	<i>99</i>	<i>99</i>	<i>99</i>
<i>vrije tijd</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>voeding</i>	<i>451</i>	<i>451</i>	<i>451</i>
<i>overig huishoudgeld</i>	<i>108</i>	<i>108</i>	<i>108</i>
<i>Totaal uitgaven</i>	<i>2.225</i>	<i>2.284</i>	<i>2.359</i>
<i>Saldo</i>	<i>47</i>	<i>254</i>	<i>186</i>
<i>Sociale participatie</i>	<i>(259)</i>	<i>(259)</i>	<i>(259)</i>

De uitgaven in rood zullen voor een eigenaar-bewoner hoger zijn en beperken dus de ruimte voor hypotheeklasten.

Ja, veel huren zijn zelfs nog hoger dan deze bedragen. Het is niet voor niets dat het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) laat zien dat hurende huishoudens veel vaker betaalarisico's lopen dan eigenaren. Het Nibud vindt het niet verstandig dit risico-niveau door te trekken naar koopmarkt.



## Oplossingen



Op de markt voor betaalbare woningen (huur én koop) is er veel meer vraag dan aanbod.

De lange-termijnoplossing zal moeten liggen in een groter aanbod, d.w.z. meer betaalbare woningen, en dan vooral betaalbare huurwoningen in de grote steden.

Het is in ieder geval geen oplossing om de vraag naar deze woningen nog extra te vergroten. Dat leidt bij het krappe aanbod alleen maar tot nog hogere prijzen en dus nog hogere woonlasten.

Als je het echt belangrijk vindt dat starters op de korte termijn een betaalbare koopwoning moeten kunnen krijgen, zou je de vraag van anderen (niet-starters) voor die woningen moeten afremmen.

Het gaat dan meer over een verdelingsvraagstuk. Er wordt wel eens geopperd om verschillende leennormen voor starters en doorstromers te introduceren. Het Nibud vindt het belangrijk dat hypotheekverstrekking maatwerk is. Qua betaalbaarheid vergt dat een individuele aanpak en geen groepsgewijze aanpak, waarbij álle starters hetzelfde behandeld zouden worden. Daarom zijn we ook niet voor startersleningen e.d. Ook is bijvoorbeeld het afsluiten van een hypotheek op basis van een mogelijk hoger inkomen in de toekomst meestal niet verstandig. Het is maar de vraag of die inkomensstijging zich voordoet en bovendien moeten de maandlasten direct betaald worden.

Verder is het belangrijk dat huishoudens buffers houden om tegenslagen op te kunnen vangen.

Het lijkt ons een omweg om via leennormen te herverdelen, en bovendien prijsopdrijvend. Dan kun je efficiënter een deel van de (koop-)woningvoorraad exclusief bestemmen voor starters. Dat heeft echter ook weer negatieve consequenties, bijvoorbeeld voor de eigenaren van deze woningen, omdat zij dan minder opbrengst krijgen.