



Rabobank

Reddingsboei voor de middeninkomens op de woningmarkt

Position Paper Rondetafelgesprek
29 januari 2020

RaboResearch

Nederland
economie.rabobank.com

[Carola de Groot](#)

Huizenmarkteconoom

[Nic Vrieselaar](#)

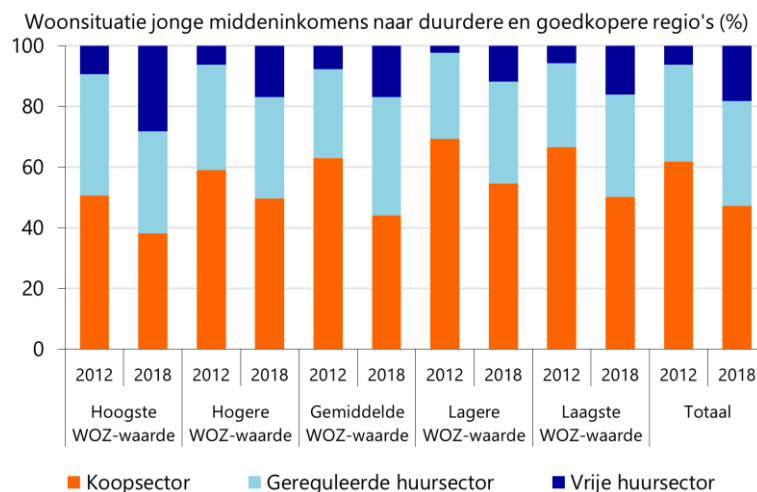
Econoom

Jonge middeninkomens verdreven naar vrijehuur...

Huishoudens met een middeninkomen wonen steeds minder vaak in een koophuis. Vooral onder jonge middeninkomens daalt het [eigenwoningbezit hard](#): tussen 2012 en 2018 met liefst 15 procentpunt (figuur 1).¹ Dit lijkt geen kwestie van niet willen, maar juist van niet kunnen.² Mede door het grote woningtekort en de lage rente zijn de huizenprijzen harder gestegen dan de inkomens. Maar ook het feit dat jongvolwassenen vaker (en hogere) studieschulden hebben en vaker in de flexibele schil werken, kan hun mogelijkheden om te kopen in de weg zitten.

Middeninkomens, onder hen millennials in het bijzonder, zijn daarom vaker aangewezen op de huursector. Vooral op huizen in de vrijhuursector met huren vanaf 737 euro, omdat toegang tot de sociale huursector sinds 2011 is ingeperkt door de 'staatsteun-uitspraak' van de Europese Commissie.³ Onder jonge middeninkomens is het aandeel in de vrijhuur in zes jaar tijd dan ook verdrievoudigd. In zeer gespannen woningmarktregio's, met de hoogste gemiddelde WOZ-waarde, waaronder Groot-Amsterdam en Utrecht, nam het aandeel in de vrijhuursector zelfs toe van 9 procent in 2012 naar 28 procent in 2018. Maar ook op meer ontspannen plekken, met een lagere gemiddelde WOZ-waarde, komen jonge middeninkomens vaker in de vrije huursector terecht.

Figuur 1: Ook in goedkopere regio's duikt huizenbezit omlaag



Noot: het gaat hier om de gemiddelde WOZ-waarde in COROP-regio's in 2017. De categorie 'hoogste' betekent meer dan 254.703 euro; hogere is tussen de 231.175 en 254.703 euro; gemiddelde is 207.113 tot 231.175 euro; lagere ligt tussen de 188.299 en 207.113 euro; laagste is een WOZ-waarde lager dan 188.299 euro. Bron: WoON, bewerking RaboResearch

... waar ze de hoofdprijs betalen

In principe is er niets mis met huren in de vrije sector. Zeker voor jongvolwassenen, die doorgaans vaker verhuizen vanwege een nieuwe baan of partner, kan de flexibiliteit van huren prettig zijn. Maar daarvoor betalen ze wel een stevige prijs: nieuwe huurders betalen al bijna [1.000 euro](#) per maand. In de vier grote steden ligt de gemiddelde aanvangshuurprijs zelfs iets boven het plafond van het middensegment.⁴ Die hoge woonlasten zorgen ervoor dat zij minder goed [kunnen sparen](#), bijvoorbeeld voor een reservepotje of voor de aankoop van een eerste huis.

De hoge huren hangen samen met het grote tekort aan huizen. De vraag naar betaalbare vrijhuursectorwoningen, het 'middensegment', is de laatste jaren toegenomen door het aanscherpen van de toewijzingsregels in de sociale huursector, nieuwe hypotheeknormen en de flexibilisering van de arbeidsmarkt ([PBL 2017](#)). Het aantal huizen met een middenhuur is tussen 2012 en 2018 weliswaar verdubbeld, maar is nog altijd een klein segment. Bovendien is het segment niet zozeer gegroeid door [nieuwbouw](#), maar vooral door de opkomst van [buy-to-let](#) waarbij particuliere beleggers bestaande huizen (vaak kleine appartementen) kopen om te verhuren. Dit betekent dat de groei van het middenhuur-segment ten koste is gegaan van het koopwoningaanbod voor starters.

Gulden middenweg naar betaalbaar wonen

Bouwen, bouwen, bouwen

Een groter woningaanbod zou via de wet van vraag en aanbod de druk op de huizen- en huurprijzen moeten verlichten, wat uiteindelijk ook de betaalbaarheid van het wonen voor middeninkomens ten goede komt. Op de woningmarkt werkt dit mechanisme alleen erg traag. Vanwege de maatschappelijke urgentie moet daarom vooral worden ingezet op meer aanbod in het betaalbare segment en in het bijzonder in het betaalbare vrijhuursegment via nieuwbouw en transformatie.

In de afgelopen jaren is het marktpartijen zoals projectontwikkelaars niet gelukt om voldoende huizen bij te bouwen in het middensegment. De betaalbaarheid van het wonen voor middeninkomens wordt in de praktijk dan ook vaak gezien als een taak voor woningcorporaties ([PBL 2016](#)). Woningcorporaties kunnen deze rol straks beter oppakken omdat zij binnenkort meer mogelijkheden krijgen om middensegmenthuurwoningen te bouwen nu de markttoets wordt vervangen door een [marktverkenning](#). Om corporaties hiertoe te bewegen, zouden gemeenten prestatieafspraken kunnen maken met corporaties. In welke mate corporaties inderdaad in het middensegment gaan bouwen, is natuurlijk afhankelijk van hun investeringsruimte.

Gemeenten kunnen de bouw van huurhuizen in het middensegment verder bevorderen door in bestemmingsplannen eisen te stellen aan het aandeel betaalbare huurhuizen zoals in Amsterdam gebeurt.⁵ Dit vergt, zeker in gespannen markten, waarschijnlijk ook aanvullende afspraken over bijvoorbeeld de huurprijsontwikkeling, om te voorkomen dat zulke middeldure huizen al gauw weer duur worden.

Op zijn beurt kan het Rijk gemeenten stimuleren om een bepaald aandeel middeldure huurwoningen op te nemen in bestemmingsplannen via 'prestatieafspraken' ([DNB 2017](#)).⁶ De bouw van zulke huizen valt of staat evenwel met [de grondprijs](#): deze moet voldoende laag zijn zodat het voor partijen rendabel en aantrekkelijk is om middeldure huizen te bouwen. Voor bouwprojecten die niet rendabel blijken, kan de –tijdens Prinsjesdag aangekondigde– [woningbouwimpuls](#) van 1 miljard euro mogelijk een steuntje in de rug geven. Het Rijk zou ook meer afspraken kunnen maken –à la de Woondeals– met lagere overheden over hoeveel (betaalbare) huizen gebouwd moeten worden gegeven de regionale woningbehoefte. Want het huidige gebrek aan bouwlocaties, een van de redenen waarom nieuwbouw moeizaam van de grond komt, ligt [volgens het CPB](#) aan het gedrag van lagere overheden. Zij hechten meer belang aan het behoud van de ruimtelijke kwaliteit dan aan het bouwen van huizen. Mogelijk kan het Rijk dit doorbreken.

Nog belangrijker is dat het Rijk als systeemverantwoordelijke zorgt voor de juiste prikkels en condities die lagere overheden stimuleren meer nieuwbouw toe te staan en dat mogelijke belemmerende factoren worden weggenomen. Zo zullen gemeenten mogelijk meer nieuwbouw

toestaan, als dit ook de gemeentekas spekt. De [economen van het CPB](#) noemen in dit kader onder meer de invoering van een gemeentelijke heffing op de planbaten die ontstaan bij bestemmingsplanwijzigingen. Het Rijk zou ook kunnen verkennen of er mogelijkheden zijn om [speculatie met kleine kavels](#) landbouwgrond tegen te gaan aangezien ook dit de bouw van huizen belemmert.

Aanvullende maatregelen

Omdat het aanjagen van de nieuwbouw gegeven de huidige problemen in de bouw een [lange adem vraagt](#), zijn ook andere maatregelen nodig om de woningmarktpositie van middeninkomens te verbeteren. Een groter middensegment vraagt namelijk om een herijking van maatregelen die de vraag naar sociale huur en koop stimuleren. Tal van studies laten zien dat de hypotheekrenteaftrek niet alleen de keuze tussen huren en kopen verstoort en de huizenprijzen opdrijft, en daarmee ook de *huurprijzen*, maar dat het ook de ontwikkeling van een volwaardige vrijehuursector belemmert (zie voor een overzicht [Conijn, 2019](#)). Het is daarom raadzaam om ná het al ingezette afbouwtraject de hypotheekrenteaftrek in gelijke stapjes verder af te bouwen.⁷

Daarnaast is het van belang dat (de effecten van) verschillende beleidsmaatregelen nog meer in samenhang worden gezien. Zo [wordt momenteel nagedacht](#) over het differentiëren van de maximale inkomensgrens in de sociale huursector naar huishoudentype, waarbij de grens voor gezinnen wat omhoog zou gaan. Goed nieuws voor die groep, want door hun hogere levenskosten kunnen zij minder uitgeven aan huur dan alleenstaanden. Maar het is zorgelijk dat tegelijkertijd de inkomensgrens voor alleenstaanden juist omlaag zou gaan, want alleenstaande lage middeninkomens hebben weinig alternatieven. Uit [PBL-onderzoek](#) blijkt dat meer dan de helft van hen geen huur boven de liberalisatiegrens kan betalen.⁸ Omdat kopen ook geen optie is, is deze groep straks dus vooral aangewezen op de particuliere gereguleerde huursector, maar [deze is erg klein](#). Een juiste timing en afstemming van maatregelen kan voorkomen dat specifieke groepen, zoals in dit geval alleenstaande lage middeninkomens, verder in de problemen komen.

Ook woningcorporaties kunnen, naast het bouwen van huizen, bijdragen aan een groter middensegment. Zij zouden een deel van hun gereguleerde huurwoningen die op grond van de woningkwaliteit te liberaliseren zijn, kunnen verkopen aan hun niet-DAEB tak. Deze huizen kunnen vervolgens in het middensegment worden verhuurd ([PBL 2017](#)). Of woningcorporaties hiertoe in staat zijn, hangt uiteraard af van de financiële positie (en financieringsmogelijkheden) van de niet-DAEB tak van corporaties. Bovendien moet dan tegelijkertijd worden ingezet op de bouw van voldoende sociale huurhuizen omdat anders de woningmarktpositie van lage inkomens verslechtert.⁹

Tot slot zijn er plannen die het middensegment van de woningmarkt moeten vergroten en speculatie op de woningmarkt moeten ontmoedigen. Het gaat onder meer om een 'noodknop' middenhuur, een hogere overdrachtsbelasting voor buy-to-let-aankopen en de invoering van een zelfbewoningsplicht. Hoewel een maatregel als de noodknop op de korte termijn het aanbod van middenhuurwoningen vergroot, kleeft er wel een belangrijk nadeel aan: het kan een rem zetten op de mate waarin marktpartijen nieuwe huurwoningen willen bouwen in de vrijesector. Het maximeren van de huurprijs creëert namelijk onzekerheid over het verhuurrendement.

Wij zijn wel voorstander van maatregelen die speculatieve buy-to-let vraag kunnen afremmen, bijvoorbeeld via een hogere overdrachtsbelasting voor beleggers. Hiermee is bijvoorbeeld in het [Verenigd Koninkrijk](#) ervaring opgedaan. Dit zal beleggers met een korte investeringshorizon ontmoedigen, wat voor minder prijsspieken en -dalen kan zorgen. En om te voorkomen dat betaalbare koophuizen verdwijnen richting het (duurdere) huursegment, is een [zelfbewoningsplicht](#) voor goedkopere koophuizen in schaarsteregio's het verkennen waard. Hierbij wordt idealiter wel een uitzondering gemaakt voor wie zijn huis in het middensegment wil verhuren, zoals Amsterdam overweegt voor nieuwe koophuizen.

Relevante publicaties RaboResearch

- Groot, C. de & Spiegelaar, L. (2019). [Te vroeg om te juichen om groei middensegment](#)
- Groot, C. de & Vrieselaar, N. (2019) [Koelere bries op huizenmarkt, maar aspirant-koopstarters komen intussen ton te kort voor doorsnee huis](#)
- Groot, C. de & Vrieselaar, N. (2019). [Huizenbezit onder jonge middeninkomens duikt omlaag](#)
- Groot, C. de & Vrieselaar, N. (2019). [Woningtekort blijft huizenprijzen stuwen](#)
- Groot, C. de & Waal, L. de (2019). [Prinsjesdag 2019: reddingsboei voor de woningmarkt?](#)
- Groot, C. de (2019). [De rijke millennial verhuurt aan zijn arme leeftijdsgenoot](#)
- Groot, C. de (2019). [Vlot trekken woningmarkt vraagt om bouwen en geduld](#)
- Lennartz, C., Baarsma, B. & Vrieselaar, N. (2018). [Exploderende huizenprijzen: vijf beleidsopties](#)
- Lennartz, C., Hoving, L. & Vrieselaar, N. (2017). [Hoe helpen we starters op de koopwoningmarkt? Vergeet de arbeidsmarkt niet!](#)
- Prins, C. & Vrieselaar, N. (2019). [Huurders hebben meer moeite met sparen](#)
- Spiegelaar, L. & Middeldorp, M. (2020). [Beperken systeemrisico's lage rente vereist nieuwe instrumenten](#)
- Vrieselaar, N. & Lennartz, C. (2018). [Waarom jongeren steeds minder en ouderen steeds vaker een huis kopen](#)
- Vrieselaar, N. (2017). [Huren in het middensegment, stedelijk struikelblok](#)
- Vrieselaar, N. (2018). [Jongeren werken vaker en ook langer in de flexibele schil](#)

¹ Jonge middeninkomens zijn 35-minners met een bruto huishoudensinkomen van 1 tot 1,5 keer modaal (voor 2018 komt dit neer op een inkomen van 34.000 tot 51.000 euro). Onder alle huishoudens met een middeninkomen daalde het eigenwoningbezit van 64% in 2012 naar 61% in 2018. Onder hogere inkomens daalde het eigenwoningbezit in veel mindere mate.

² Want sinds de huizencrisis zit de koopgeneidheid juist [in de lift](#).

³ Hier gedefinieerd als gereguleerde woningen die worden verhuurd door woningcorporaties.

⁴ Tot het middensegment rekenen we huurhuizen met een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens tot 1.000 euro per maand.

⁵ Amsterdam hanteert hierbij de welbekende 40-40-20 verdeling. Door deze verdeling zullen er veel minder dure huizen aan de voorraad worden toegevoegd. Het (fors) inperken van de nieuwbouw in het dure segment kan volgens het [EIB \(2019\)](#) nadelige effecten op de doorstroming.

⁶ In 2017 concludeerde [DNB](#) nog dat vooralsnog weinig gemeenten voor de 'Amsterdamse' route kiezen. Doorgaans liggen de grondprijzen voor koophuizen hoger dan de grondprijzen voor huurprijzen, waardoor het voor gemeenten financieel gezien aantrekkelijker is om meer in te zetten op koophuizen dan op huizen in de vrijhuursector. Inmiddels zijn er echter signalen dat steeds meer gemeenten eisen stellen aan het aandeel middeldure huurhuizen in hun bestemmingsplannen.

⁷ Idealiter worden huishoudens hiervoor gecompenseerd via bijvoorbeeld lagere belastingtarieven (zie bijvoorbeeld [CBP/PBL 2016; Wonen 4.0](#)).

⁸ Lage inkomens hebben in die studie een belastbaar huishoudensinkomen van 34.678 tot 38.690 euro.

⁹ Dit vraagt om voldoende investeringsruimte voor woningcorporaties, welke nu wordt ingeperkt door de verhuurderheffing en [hogere belastingen](#).

