

# Maatschappelijk perspectief op een toegankelijke woningmarkt

September 2022

## **Auteurs:**

Christian Dijkhof, *voorzitter van de Organisatie van Financiële Dienstverleners (OvFD)*

Marleen Janssen Groesbeek, *professor Sustainable Finance & Accounting Avans Hogeschool*

Georgette Lageman, *manager Expertise Centrum Wonen BLG Wonen onderdeel van de Volksbank*

## **Onderschreven door:**

Peter Boelhouwer, *hoogleraar Huisvestingssystemen TU Delft*

Frank Wassenberg, *woningmarktdeskundige Platform31*

Ingage Group, *waaronder de Hypotheekshop, Huis & Hypotheek en Hypokeur*

De Hypotheker

Hypotheek Visie

Van Bruggen Adviesgroep

The HypotheekCompany

Romeo Financiële Diensten

VCN serviceproviding

DAK Intermediaircollectief

Home Invest

Qualiora Groep

## Samenvatting

De woningmarkt is volgens kiesgerechtigde Nederlanders het meest urgente maatschappelijke thema van dit moment. Niet verwonderlijk want ondanks de ruim 8 miljoen beschikbare woningen neemt de woontoegankelijkheid af en de kloof tussen de 'haves' en 'have nots' toe. In een vrij land als Nederland is wonen waar men woont, met wie men woont en/of hoeveel men wil uit geven aan woonlasten niet voor iedereen en in alle levensfasen een vanzelfsprekendheid meer. En dat geldt zeker voor starters.

**Dit rapport 'Maatschappelijk perspectief op een toegankelijke woningmarkt'** is geschreven als verrijking op het rapport 'Economisch perspectief voor een grondige renovatie van de woningmarkt'<sup>1</sup>. De oplossingen in dat economisch rapport zijn waardevol. Echter, wie de woningmarkt slechts benadert op macro-economische wijze, loopt het gevaar het debat met een blik te ver in de toekomst en zonder oog voor de diversiteit van en impact op starters te voeren. Met drie concrete aanbevelingen bieden wij daarom een maatschappelijk perspectief. Aanbeveling 1 pleit voor oplossingen voor nu én morgen in plaats van ver in de toekomst. Aanbeveling 2 geeft het belang van maatwerk aan boven een standaard aanpak. En aanbeveling 3 laat zien dat men het niet te globaal over maatregelen moeten hebben, maar ook naar de impact ervan op specifieke doelgroepen moet kijken. De drie aanbevelingen benadrukken het belang van de menselijke maat in de dialoog. In dit maatschappelijk rapport worden ze in drie hoofdstukken verder uitgewerkt.

**Aanbeveling 1. 'Werk aan oplossingen voor vandaag én morgen'** gaat over oplossingen die niet alleen ver in de toekomst liggen, maar op korte(re) termijn kunnen worden ingevoerd. Het gaat over de noodzaak van een betaalbaar woningaanbod, zodat de gebouwde woningen aansluiten bij de financiën van starters. Een landelijke invoering van een toegankelijkheidsnorm zou daarbij als instrument essentieel zijn om te toetsen of plannen daadwerkelijk bijdragen aan een betere toegankelijkheid van de woningmarkt. Op de veel kortere termijn kan men de bestaande woningvoorraad efficiënter gebruiken door bijvoorbeeld ruime woningen te splitsen. Vanuit economisch perspectief wordt bij het uitblijven van meer woningaanbod, gepleit voor het terugdringen van de vraag. De behoefte van starters aan betaalbare woningen is echter een gegeven. De financieringskraan helemaal dichtdraaien of helemaal opendraaien, zijn daarom geen oplossingen. Op de korte termijn moeten starters verantwoord kunnen blijven lenen. In aanbeveling 2 volgt daarvan een uitwerking.

**In aanbeveling 2. 'Bied ruimte voor maatwerkfinancieringen'** houden we een pleidooi om goed rekening te blijven houden met de grote diversiteit aan starters en de steeds flexibeler wordende samenleving. Door naast de financieringsnormen van het Nibud, waarbij men uitgaat van gemiddelden, ook te kijken naar het individuele betaalgedrag (Loan To Payment behaviour), kan men bij maatwerkfinancieringen een veel specifiekere financieel beeld van de starter in kaart brengen. Daarnaast moet maatwerkfinanciering onderdeel worden van het opleidingscurriculum in de financiële sector. Zo wordt het verantwoord toepassen van maatwerk structureel onderwerp van gesprek. Ten slotte is de conclusie dat men niet terughoudend moet zijn qua financieringsbeleid omdat de Nederlandse hypotheekschuld hoger is dan in andere Europese landen. De vergelijking van hypotheekschulden tussen landen is namelijk te kort door de bocht.

**In aanbeveling 3. 'Houd rekening met de impact van maatregelen op het leven van starters'** staan we stil bij de impact van de talloze schrijnende situaties waar starters door het huidige woonbeleid tegenaan lopen. Zoals de beperkte en dure studentenhuisvesting en de daarmee samenhangende studieschuld. Maar ook de beperkte betaal- en spaarmogelijkheden door de stijgende huur- en woningprijzen en de ervaren ontoegankelijkheid van de woningmarkt met een vermogenskloof als gevolg. Hoewel er vanuit economisch perspectief door economen voorstellen zijn gedaan om deze vermogenskloof te beslechten met een nieuw fiscaal regime, is de vraag of het belasten van eigenwoningbezit de situatie voor de starter snel zal doen veranderen en of dat niet allerlei ongewenste neveneffecten met zich meebrengt.

Uiteindelijk is een betaalbare woning van groot belang voor zowel starters als specifieke doelgroep als voor de samenleving als geheel. Het is daarom erg belangrijk dat bij komende debatten over de woningmarkt de impact van te kiezen oplossingen op zowel micro- als macroniveau worden besproken. Met dit rapport liggen daarvoor nu concrete aanbevelingen en denkrichtingen voor starters op tafel om over in gesprek te gaan, zodat er gezamenlijk gewerkt kan worden aan een gezonde en toegankelijke woningmarkt.

---

<sup>1</sup> [Economisch perspectief voor een grondige renovatie van de woningmarkt.](#)

## Inhoudsopgave

### Inleiding

#### **Aanbeveling 1. Werk aan oplossingen voor vandaag én morgen**

*Als reactie op de blik die te ver in de toekomst ligt, bij een te eenzijdig economisch perspectief*

- 1.1 Voer een landelijke toegankelijkheidsnorm in en toets plannen op hun bijdrage aan een betere toegankelijkheid
- 1.2 Zorg dat woningen betaalbaar zijn voor starters
- 1.3 Gebruik bestaande woningvoorraad beter, starters kunnen niet 10 jaar wachten op nieuwbouw
- 1.4 Houd de financieringskraan open, starters hebben recht op verantwoorde financieringen

#### **Aanbeveling 2. Bied ruimte voor maatwerkfinancieringen**

*Als reactie op de te gestandaardiseerde aanpak bij een te eenzijdig economisch perspectief*

- 2.1 Onderzoek of Loan To Payment behaviour een rol kan spelen in het hypotheekbeoordelingsproces
- 2.2 Blijf verder kijken dan de financieringslastnormen van het Nibud
- 2.3 Maak maatwerkfinancieringen een vast onderdeel van het opleidingscurriculum in de financiële sector
- 2.4 Stop met het beperken van financieringsmogelijkheden op basis van een onterechte vergelijking van de Nederlandse hypotheekschuld met die van het buitenland

#### **Aanbeveling 3. Houd rekening met de impact van maatregelen op het leven van starters**

*Als reactie op een te globale zienswijze bij een te eenzijdig economisch perspectief*

- 3.1 Houd rekening met de studiekeerperiode van starters en weeg de studieschuld anders bij hypotheekaanvragen
- 3.2 Houd rekening met de beperkte betaal- en spaarcapaciteit van starters
- 3.3 Kijk naar het netto-bestedbare inkomen bij huurhuursituaties
- 3.4 Voorkom een tweedeling en groei van vermogenskloof
- 3.5 Bezint voordat men met een ander fiscaal regime begint

## Inleiding

De woningmarkt is volgens kiesgerechtigde Nederlanders het meest urgente maatschappelijke thema van dit moment<sup>2</sup>. Niet verwonderlijk want ondanks de ruim 8 miljoen beschikbare woningen neemt de woontoegankelijkheid<sup>3</sup> af en de kloof tussen de 'haves' en 'have nots'<sup>4</sup> toe. In een vrij land als Nederland is wonen waar men woont, met wie men woont en/of hoeveel men uit wil geven aan woonlasten niet voor iedereen en in alle levensfasen een vanzelfsprekendheid meer. En dat geldt zeker voor starters.

Het is dan ook goed dat er in toenemende mate partijen opstaan die zich mede verantwoordelijk voelen om de wooncrisis te beslechten. De diversiteit van betrokken partijen is essentieel, want de woningmarktproblematiek is complex en kent een groot aantal factoren die van invloed zijn op de (uit)werking ervan. Met inzichten vanuit verschillende hoeken is de woningmarktcrisis dan ook beter aan te pakken.

Ook vanuit economisch perspectief zijn denkbeelden geformuleerd over hoe de woningmarkt naar de toekomst toe grondig gerenoveerd zou kunnen worden, recent door economen van drie grootbanken in Nederland<sup>5</sup>. Deze zijn waardevol, omdat de woningmarkt direct van invloed is op de economie en een gezonde economie een uitgangspunt vormt voor de betaalbaarheid van veel aspecten in ons leven. Tegelijkertijd kan men zich afvragen in hoeverre de woningmarkt, waar zulke sterke menselijke behoeften en gedragingen continue invloed uitoefenen op de vraag en het benodigde aanbod, eenzijdig terug te brengen is naar een economisch model.

In dit rapport formuleren we daarom een 'Maatschappelijk perspectief op een toegankelijke woningmarkt', als verrijking op de door de economen reeds aangedragen oplossingsrichtingen. Nodig, omdat de inhoud van de dialoog anders met een blik te ver in de toekomst en met een te gestandaardiseerde en globale blik wordt gevoerd. De drie concrete aanbevelingen en bijbehorende denkrichtingen in ons rapport benadrukken het belang van een menselijke maat in de dialoog over oplossingen voor de woningmarkt. De mens dient centraal te worden gesteld in woonbeleid en dient nooit te worden opgeofferd voor het grote systeem, noch als individu noch als groep. Bij de aanbevelingen ligt de focus op de starters, omdat zij op dit moment zeer hard getroffen worden. Dat neemt uiteraard niet weg dat ook voor veel andere doelgroepen als senioren, daklozen, of statushouders dringend oplossingen nodig zijn.

September 2022

---

<sup>2</sup> Raadsverkiezingen: verwachtingen kiezers en bestuurlijke werkelijkheid lopen sterk uiteen - I&O Research (ioresearch.nl).

<sup>3</sup> <https://www.blgwonen.nl/over-ons/woontoegankelijkheidsmonitor.html>.

<sup>4</sup> [Piek prijsgroei bereikt, maar afkoeling huizenmarkt lijkt nog ver weg - RaboResearch \(rabobank.com\)](#).

<sup>5</sup> [Economisch perspectief voor een grondige renovatie van de woningmarkt](#).

## **Aanbeveling 1. Werk aan oplossingen voor vandaag én morgen**

Werken aan een gezonde woningmarkt, betekent werken aan een betere balans tussen vraag en aanbod. In Nederland is de vraag veel groter dan het aanbod en dat is al zo sinds de Tweede Wereldoorlog<sup>6</sup>. Gezien de uiteenlopende aspecten die er aan ten grondslag liggen, zoals de duurzaamheidsopgave, langlopende bouw- en vergunningsprocedures, netto bevolkingsgroei, arbeids- en studentenmigratie, een toename van eenpersoonshuishoudens en de privatisering van de zorg, waardoor senioren langer zelfstandig blijven wonen, is meer aanbod niet iets wat op korte termijn vanzelfsprekend beschikbaar is. Het is dan ook zorgelijk als er wordt gesproken over oplossingen die pas ingezet kunnen worden als de schaarste is opgelost<sup>7</sup>. Je kijkt dan te ver vooruit en biedt geen oplossingen voor de problematiek die nu speelt. Daarom is het belangrijk dat enerzijds op de (middel)lange termijn meer aanbod komt dat past bij de vraag. En anderzijds op de korte termijn de reguliere en maatwerkfinancieringen behouden blijven voor starters die verantwoord kunnen lenen. Dat sluit aan bij de vraag die vandaag de dag speelt.

### **1.1 Voer een landelijke toegankelijkheidsnorm in en toets plannen op hun bijdrage aan een betere toegankelijkheid**

Het is duidelijk dat binnen ieder woonsegment vraag en aanbod erg lastig op elkaar aansluiten. Maar ook de overstap van mensen tussen verschillende woonsegmenten stukt. Het gebrek aan doorstroming is terug te zien in de daling van het toegankelijkheidspercentage op de Nederlandse woningmarkt tot 30 procent. Dat betekent dat slechts drie op de tien Nederlanders binnen een jaar een woning vindt die past bij hun wensen en beschikbare financiën. De woontoegankelijkheid verschilt voor sociale en vrije huur (44 procent) en koop (24 procent), maar is voor beide knellend laag. Opvallend is ook de lage toegankelijkheid buiten de Randstad, zoals in Zeeland (29 procent), Limburg (31 procent) en Flevoland (31 procent). Niet eerder was de woontoegankelijkheid in heel Nederland zo laag en daarmee zijn de kansen voor starters op de koopmarkt nog nooit zo ongelijk geweest<sup>8</sup>.

Om te zorgen dat die toegankelijkheid weer verbetert, zou er een landelijke toegankelijkheidsnorm moeten komen. Die norm zou met een score moeten aangeven in welke mate het lukt binnen een afzienbare tijd wel of niet een passende huur- of koopwoning te bemachtigen. In de markt zijn talloze bouwplannen, maar als deze en andere woonbeleidsplannen niet getoetst worden op hun bijdrage aan de toegankelijkheid voor starters, dan is het de vraag of meer starters een passende plek vinden op de woningmarkt. Zeker als blijkt dat slechts 1 procent van het huidige aanbod van koopwoningen geschikt is voor alleenstaande starters en slechts 20 procent van de tweeverdieners in staat is om de woningmarkt op te komen<sup>9</sup>.

### **1.2 Zorg dat woningen betaalbaar én financierbaar zijn voor starters**

Dat meer bouwen niet voldoende is blijkt ook uit de berekening van Vereniging Eigen Huis (VEH). Die riep in september 2022 op om beter te kijken naar de betaalbaarheid van starterswoningen. Woningen bouwen is goed, maar als ze niet betaalbaar zijn, schieten starters er niets mee op, zo redeneert VEH terecht. Minister De Jonge wil in de komende acht jaar 900.000 huur- en koopwoningen bouwen, waarvan twee derde betaalbaar moet zijn voor starters. Volgens minister De Jonge is dat het geval bij koopwoningen tot 355.000 euro. Maar VEH stelt dat nieuwbouwhuizen van rond die prijs voor starters nog steeds onbetaalbaar zijn. Daarvoor moeten zij een minimaal jaarlijks inkomen hebben van twee keer modaal (76.000 euro). VEH ziet een koopwoning van 260.000 euro als 'betaalbaar'. Tweeverdieners die samen anderhalf keer modaal verdienen (57.000 euro), kunnen namelijk ruim 250.000 euro aan hypotheek krijgen, mits er geen schulden of andere financiële verplichtingen zijn. De bijkomende kosten bij de koop van een huis moeten zij zelf betalen door te sparen<sup>10</sup>.

Steeds veranderende economische omstandigheden maken het echter essentieel om daar de bouwplannen op af te blijven stemmen. Want uitrekenen wat nu voor starters betaalbaar zou zijn qua woonlasten, betekent nog niet dat het qua aankoop straks ook financierbaar is. Zo kon door de gestegen hypotheekrente een modaal verdienende alleenstaande begin september nog ongeveer 171.000 euro lenen, wat een woning van 260.000 euro misschien wel betaalbaar maakt qua maandlasten, maar nog niet financierbaar om het aan te kopen met

<sup>6</sup> Vier ingrediënten voor een evenwichtigere woningmarkt, 2021.

<sup>7</sup> "Minder regulering van het aanbod en de huurprijzen op de huurmarkt, afschaffing van het woningwaarderingssysteem en gebruik van het pensioenvermogen voor de aankoop van een huis, Economisch perspectief voor een grondige renovatie van de woningmarkt, juni 2022.

<sup>8</sup> <https://www.blgwonen.nl/over-ons/woontoegeankelijkheidsmonitor.html>.

<sup>9</sup> Slechts 1 procent huizenaanbod bereikbaar voor Jan Modaal (hypotheeker.nl).

<sup>10</sup> Nieuwbouw is nodig (eigenhuis.nl).

alle bijkomende kosten. Ook modaal verdienende tweeverdieners met een gezamenlijk inkomen van 65.000 euro kampen met deze problematiek. Zij konden begin september nog zo'n 304.000 euro lenen, maar daarmee is een woning van bijvoorbeeld 355.000 euro zonder bijkomende kosten al niet meer te financieren zonder flinke eigen inbreng [zie ook alinea 3.2]. Er zijn dus echt goedkopere woningen nodig, wil het binnen de financiële mogelijkheden van de starters vallen.

### **1.3 Gebruik bestaande woningvoorraad beter, starters kunnen niet 10 jaar wachten op nieuwbouw**

Er zou ook meer aandacht moeten gaan naar het beter gebruiken van de bestaande woningvoorraad. Bij nieuwbouw spelen vaak praktische problemen. Het gebrek aan locaties, de lange vergunningsprocedures, of nieuw opkomend (stikstof)beleid. Nieuwbouw kost dus tijd en dat betekent al snel een wachttijd van 10 tot 15 jaar voor de starter.

Kenniscentrum Platform31 verkende al eerder oplossingen om woningen intensiever te gebruiken. In hun plan dragen zij uiteenlopende voorbeelden aan waarmee de bestaande woningvoorraad efficiënter gebruikt kan gaan worden. Daarbij is ook het terugdringen van de overmatige regelzucht essentieel<sup>11</sup>. Zoals het aanpassen van de kostendelersnorm die nu verhindert dat mensen met een uitkering gaan samenwonen, waardoor zij hun tweede woning vaak aanhouden. Of het legaliseren van 55.000 tot 80.000 recreatiewoningen wat met andere wet- en regelgeving sneller meer woonruimte kan opleveren. Of het eenvoudiger maken van het verbouwen van een garage of tuinhuisje tot woonruimte. Net als het splitsen van woonruimte of het verbouwen van lege kantoren en ander leeg vastgoed. Ruim 500.000 woningen in Nederland kunnen potentieel gesplitst worden, berekende BLG Wonen<sup>12</sup>. Interessant omdat in 40 procent van alle huizen slechts één persoon woont. En men in Nederland met gemiddeld 65 m<sup>2</sup> per persoon relatief groot woont ten opzichte van bijvoorbeeld Duitsland en Engeland waar men respectievelijk gemiddeld op 47 m<sup>2</sup> en op 44 m<sup>2</sup> woont<sup>13</sup>. Splitsen is ideaal. Niet alleen voor senioren, die vaak in een te groot huis wonen maar niet willen verhuizen. Maar ook voor starters, die op zoek zijn naar een betaalbaar alternatief nabij een grote stad en bereid zijn genoeg te nemen met minder ruimte.

Hoe beter de bestaande woningvoorraad wordt gebruikt, des te sneller het woningtekort wordt weggewerkt. En des te meer starters, die nu nog de dupe zijn van het woningtekort, straks wel kans op een woonruimte hebben. Men zou dat met wet- en regelgeving wel meer mogelijk moeten maken.

### **1.4 Houd de financieringskraan open, starters hebben recht op verantwoorde financieringen**

Hoe men het ook wendt of keert, het creëren van meer woonruimte vergt tijd. Hoewel het woningtekort an sich al een probleem voor starters is, wordt de situatie pas echt zorgelijk als men meent dat men ook de vraag naar een koopwoning onder starters moet indammen<sup>14</sup>. Want zo redeneert men; als er nog meer mensen aanspraak maken op het beperkte woningaanbod, doet dat de woningprijzen stijgen. Bovendien ziet men in de relatief lage hypotheekrente en de hypotheekrenteaftrek, de ruime leennormen en de subsidie voor starters prijsopdrijvende factoren.

Gezien de forse krapte op de woningmarkt, is het echter opmerkelijk dat toezichthouders op de financiële markten en diverse macro-economen de forse koopprijsstijging als het meest centrale probleem op de woningmarkt definiëren<sup>15</sup>. En het beperken van de financieringsruimte op de hypotheekmarkt (door het verlagen van de LTV of de LTI) als belangrijkste oplossing aandragen voor deze problematiek. Juist, omdat ook uit de Monitor Koopwoningmarkt blijkt dat de nieuwbouwproductie van woningen sterk onder druk staat en de demografische ontwikkelingen niet bij kan houden<sup>16</sup>. De financieringskraan helemaal dichtdraaien of helemaal opendraaien, zijn beide geen oplossingen. Starters moeten verantwoord kunnen blijven lenen. Dat perspectief mag hen niet ontnomen worden.

Het is dan ook de vraag of je starters, die net als woningbezitters graag betaalbaar willen wonen, kunt aanwijzen als oorzaak voor de stijgende woningprijzen. Het zijn immers juist de macro-economische omstandigheden die starters op achterstand zetten. Als starters tegen lagere financiering een huis zouden

<sup>11</sup> Platform31 kennis- en netwerkorganisatie voor stad en regio - Beter benutten bestaande bouw.

<sup>12</sup> <https://www.blgwonen.nl/over-ons/nieuws-detail/woningsplitsing-kan-half-miljoen-extra-woningen-opleveren.html>.

<sup>13</sup> [Woningsplitsing kan half miljoen extra woningen opleveren - BLG Wonen.](#)

<sup>14</sup> [Blog Olaf Sleijpen: Waarom zwengelen we nog steeds de vraag naar koophuizen aan.](#)

<sup>15</sup> [Nederlandse situatie met LTV van 100 procent zo gek nog niet | Kop-Munt.](#)

<sup>16</sup> [Gebrek aan woningaanbod en oplopende hypotheekrente bedreigen de koopwoningmarkt | NVM.](#)

kunnen kopen, zouden ze dat uiteraard niet nalaten. Maar de vraag naar (betaalbare) woningen raakt aan een elementaire behoefte. Het staat niet voor niets als 'de zorg der overheid' opgenomen in onze Nederlandse Grondwet<sup>17</sup>, maar ook in de Universele Verklaring van de Rechten van de Mens<sup>18</sup>, in het verdrag van UNESCO<sup>19</sup> en de Sustainable Development Goals van de Verenigde Naties<sup>20</sup>.

Voor starters is het daarom essentieel dat er voldoende betaalbare woningen zijn die in lijn zijn met hun financieringsmogelijkheden. Immers, bij gebrek aan aanbod of bij een duur woningaanbod, heeft de starter toegang tot (maatwerk)financieringsmogelijkheden nodig. Juist, in deze situatie zou het opmerkelijk zijn de starter zijn vraag aan te rekenen of hem daarvoor verantwoorde maatwerkfinancieringen te ontnemen. Er zijn immers geen alternatieven en als de starter kan aantonen de woonlasten op verantwoorde wijze te kunnen betalen, waarom zouden zij dan degene moeten zijn die de mismatch tussen vraag en aanbod moeten goedmaken, door in dure huur te blijven zitten?

De twee jaar durende landelijke pilot duurbeduur [zie ook 3.3] van hypotheekverstrekkers en maatschappelijke organisaties is een voorbeeld waarbij men vanuit de markt tegemoet komt aan de toenemende vraag onder starters die ervaren vast te zitten in de dure vrije huursector. Bij de financiering verstrekken de betrokken geldverstrekkers op basis van onder meer in het verleden gedragen huurlasten een hypotheek, zodat de starter toch de overstap naar een koopwoning kan maken. Het is daarom goed om te zien dat pilots zoals voor duurbeduur breed omarmd worden, zodat er ook op korte termijn wel mogelijkheden blijven voor starters.

## Aanbeveling 2. Bied ruimte voor maatwerkfinancieringen

In Nederland staan ruim 8 miljoen woningen, waarin maar liefst 17,7 miljoen Nederlanders wonen. Onder hen bevinden zich 490.100 starters<sup>21</sup>. Met zo'n aanzienlijke groep is het goed voor te stellen dat niet alle starters hetzelfde zijn qua woonwensen en qua financieringsmogelijkheden. Toch is er in toenemende mate discussie over de toepassing van maatwerk binnen de financiële sector. Deze discussie houdt geen rekening met de gemêleerde achtergrond van de starters en de toenemende flexibilisering van de samenleving. We hebben dus maatwerk nodig omdat geen enkele starter precies hetzelfde is. Want hoewel het productaanbod de afgelopen jaren is vereenvoudigd, zijn veel aspecten die van invloed zijn op het wel of niet kunnen krijgen van een financiering, veranderd. Denk aan arbeidscontracten, relatie- en huishoudvormen of wensen ten aanzien van bezit of gebruik van eigendom. Met de gedachte dat alle starters met standaard normen te financieren zijn, benadert men de woningmarkt te gestandaardiseerd. Voor een gezonde toegankelijkheid tot de koopmarkt is en blijft de mogelijkheid tot verantwoorde maatwerkfinanciering op individueel niveau essentieel.

### 2.1 Onderzoek of Loan-to-Payment behaviour een rol kan spelen in het hypotheekbeoordelingsproces

Traditioneel wordt er bij hypotheekadvies gekeken naar hoeveel iemand maximaal kan lenen. Naast leencapaciteit zou echter ook het betaalgedrag meegenomen kunnen worden. Financieringen op basis van *Loan-to-Income* en *Loan-to-Value* zouden zo verrijkt kunnen worden met een *Loan-to-Payment behaviour (LTP)*. Immers, niet alleen iemands inkomen bepaalt of men de hypotheek kan betalen, maar ook de wijze waarop iemand met zijn of haar geld omgaat. Het betaalgedrag zegt iets over of iemand in staat is om op een verantwoorde manier met zijn financiën om te gaan. Vooral nu kosten voor levensonderhoud en energie een steeds groter deel van het maandelijkse besteedbare inkomen innemen.

Door te kijken naar het werkelijke uitgavenpatroon, krijg je een veel persoonlijker inzicht in de bestendigheid van de financiële situatie van mensen. En kan het sommige starters juist meer financiële ruimte bieden, en andere starters juist behoeden voor een onverantwoorde lening. Voor het meenemen van het betaalgedrag

<sup>17</sup> Artikel 22: Volksgezondheid; woongelegenheden; ontplooiing - Nederlandse Grondwet ([denerlandsegrondwet.nl](http://denerlandsegrondwet.nl)).

<sup>18</sup> UVRM, artikel 25: "Een ieder heeft recht op een levensstandaard die hoog genoeg is voor de gezondheid en het welzijn van zichzelf en zijn gezin, waaronder begrepen voeding, kleding, huisvesting en geneeskundige verzorging en de noodzakelijke sociale diensten, alsmede het recht op voorziening in geval van werkloosheid, ziekte, invaliditeit, overlijden van de echtgenoot, ouderdom of een ander gemis aan bestaansmiddelen, ontstaan ten gevolge van omstandigheden onafhankelijk van zijn wil."

<sup>19</sup> UNESCO, artikel 11: "De Staten die partij zijn bij dit Verdrag erkennen het recht van een ieder op een behoorlijke levensstandaard voor zichzelf en zijn gezin, daarbij inbegrepen toereikende voeding, kleding en huisvesting, en op steeds betere levensomstandigheden. De Staten die partij zijn bij dit Verdrag nemen passende maatregelen om de verwezenlijking van dit recht te verzekeren, daarbij het essentiële belang erkennende van vrijwillige internationale samenwerking."

<sup>20</sup> <http://www.un.org/sustainabledevelopment/cities>.

<sup>21</sup> Wonen langs de meetlat, WoonOnderzoek Nederland 2021.

kan dankbaar gebruik worden gemaakt van nieuwe technologie<sup>22</sup>, zoals bijvoorbeeld de Payment Service Directive 2 (PSD2) waarbij rekeninghouders derden toegang kunnen geven tot hun betaalgegevens. Met een analyse van de betaalgegevens kan een specifieke klantsituatie worden geschetst. Het meenemen van het betaalgedrag vergt een nieuwe c.q. andere manier van denken en adviseren, maar maakt de maatwerkfinanciering ook eenvoudiger en nauwkeuriger te onderbouwen.

## **2.2 Blijf verder kijken dan alleen de financieringslastnormen van het Nibud**

De financieringslastnormen die het Nibud<sup>23</sup> jaarlijks vaststelt en waarmee zij de Rijksoverheid adviseert over de normen voor hypothecaire financieringen maken het vaststellen van financieringsmogelijkheden voor starters gemakkelijker en voorspelbaarder. Onder meer omdat bij de 'Nibudnormen' wordt uitgegaan van het beschikbare inkomen en uitgavenpatronen van de *gemiddelde* Nederlander/starter.

Toch zijn er onder de ruim 490.000 starters, ook starters die niet binnen de gemiddelde norm vallen en dus een maatwerkfinanciering nodig hebben. Hoewel het Nibud terecht spreekt over 'een waardevolle bescherming van (startende)kopers tegen overkreditering', moet diezelfde bescherming er in de praktijk niet toe leiden dat geldverstrekkers en financieel adviseurs zich in zo'n situatie dan blind staren op de standaard lastennormen en op voorhand geen maatwerkfinanciering aanbieden. Zoals nu in de praktijk veelal het geval is bij duurhuurders met als gevolg dat starters vanuit de vrije huursector lastig de overstap naar de koopmarkt kunnen maken [zie ook 2.3 en 3.3]. Het is dus noodzakelijk om binnen de financiële sector verder te blijven kijken dan alleen de 'Nibudnormen'.

## **2.3 Maak maatwerkfinancieringen een vast onderdeel van het opleidingscurriculum in de financiële sector**

Maatwerkfinancieringen (ook wel explain genoemd) zouden meer aan bod moeten komen in het opleidingscurriculum binnen de financiële sector. Door op structurele wijze met elkaar in gesprek te blijven over de toepassing van explain in de praktijk, wordt de wijze waarop de explain in de praktijk kan worden toegepast helder. Door de interactie kan kennisuitwisseling plaatsvinden, zowel onder adviseurs als bij acceptanten van geldverstrekkers. Dit komt tegelijkertijd tegemoet aan het zorgpunt dat de AFM onlangs constateerde; dat acceptanten bij hypotheekaanbieders in sommige situaties niet goed kunnen bepalen of een hypotheek voor de starter verantwoord en dus betaalbaar is<sup>24</sup>.

In de praktijk biedt de 'Tijdelijke regeling hypothecair krediet' wel de mogelijkheid om van de voorschriften af te wijken, maar wordt een maatwerkfinanciering lang niet altijd aangeboden. Adviseurs geven daar de volgende redenen voor: geldverstrekkers staan er beperkt voor open, er is onbekendheid onder adviseurs en acceptanten door gebrek aan aandacht in het opleidingscurriculum, de aansprakelijkheidsrisico's die adviseurs en geldverstrekkers lopen, en het ontbreken van richtlijnen waardoor maatwerkaanvragen tijdrovend en kostbaar zijn.<sup>25</sup>

Zorgelijk omdat 75 procent van de adviseurs aangeeft starters te spreken die buiten de inkomenstoets vallen, maar die wel een hypotheek zouden kunnen betalen. Zo wordt voor 50 procent van de duurhuurders die buiten de inkomenstoets valt een financiering met een *explain* aangevraagd. 46 procent daarvan wordt echter niet geaccepteerd. 'Geldverstrekkers staan niet open voor *explain*' is voor adviseurs dan ook de belangrijkste reden waarom die niet wordt ingezet (54 procent). 25 procent van de adviseurs zegt zelfs bij geen enkele geldverstrekker voor een *explain* terecht te kunnen<sup>26</sup>. De beperkte kennis en/of aversie ten aanzien van explain kunnen dus een nadelige uitwerking hebben voor starters die een explain nodig hebben.

## **2.4 Stop met het beperken van financieringsmogelijkheden op basis van een onterechte vergelijking van de Nederlandse hypotheekschuld met die van het buitenland**

Het aantal eigen woningbezitters met een hypotheek ligt met 61 procent in Nederland verhoudingsgewijs aanzienlijk hoger dan in andere landen in Europa. Ook met de totale hypotheekschuld van 804 miljard euro scoort Nederland hoog<sup>27</sup>. De omvang van de totale Nederlandse hypotheekschuld leidt er in de praktijk toe dat

<sup>22</sup> [Kijk naar het Netto Financieel Gedrag van consumenten bij hypotheek »Yellowtail.](#)

<sup>23</sup> [Rapport Advies Financieringslastnormen 2022 \(2021\) - Nibud.](#)

<sup>24</sup> [Criteria acceptatiebeleid hypotheek moeten scherper | juli | AFM Professionals.](#)

<sup>25</sup> [Rapport Maatwerk bij hypotheekverstrekking, 2017, Ministerie van Binnenlandse Zaken.](#)

<sup>26</sup> Adviseursonderzoek DFO, 2019.

<sup>27</sup> <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/38/beschikbaar-inkomen-huishoudens-1-procent-hoger-in-tweede-kwartaal>.



men terughoudend is qua financieringsbeleid en dat beperkingen worden voorgesteld zoals de verlaging van de Loan-To-Value (LTV) naar 90 procent.

Om verschillende redenen gaat de vergelijking met andere Europese landen echter mank. Ten eerste is het onjuist dat de risico's van schuldfinanciering op de woningmarkt in een aantal Europese landen bij hypotheekverstrekking lager zijn doordat ze een lagere 'LTV-limiet' lijken te hanteren. Weliswaar is de LTV-limiet lager, maar in deze landen gebruikt men ook consumptief krediet om woningen mee te financieren. Iets wat in Nederland niet mogelijk is<sup>28</sup>. Door in de vergelijking alleen de hypothecaire kredieten mee te nemen, ontstaat een onjuist beeld van de schuldsituatie.

Ten tweede staat er in Nederland tegenover de relatief hoge hypotheekschuld ook veel pensioenvermogen, waardoor huishoudens de hogere hypotheeklening beter kunnen dragen. Nederland is daarmee zelfs wereldwijd nummer een<sup>29</sup>.

Ten derde heeft men in Nederland met 100 procent een relatief hoog maximum aan LTV, maar door de sterke betalingsmoraal een laag percentage defaults<sup>30</sup>.

Ten vierde is de hypotheekschuld stabiel, onder meer door de verplichte annuïtaire aflossing en de toename van eigen aflossingen door huiseigenaren<sup>31</sup>. Daar komt bij dat de schuldwaardeverhoudingen van de uitstaande hypotheekschuld op dit moment lager zijn dan in het verleden en tijdens de vorige periode van sterke stijging van woningprijzen. Het zijn vooral de sterke prijsgroei en aflossingen die de afgelopen jaren tot dalende LTV-gemiddelden van de uitstaande hypotheekschuld hebben geleid. De gemiddelde LTV-ratio van het totaal aan uitstaande hypotheekschuld is in 2021 dan ook onder de 50% gezakt. Minder dan 10% van de uitstaande schuld heeft een LTV >80%. De kans dat een groot deel van de huizenbezitters nu onder water komt te staan door een prijsdaling van 20%, zoals tussen 2008 en 2013, en bij verkoop met een restschuld wordt geconfronteerd, is hierdoor flink afgenomen<sup>32</sup>.

De conclusie dat men terughoudend moet zijn qua financieringsbeleid omdat de Nederlandse hypotheekschuld hoger is dan in andere Europese landen is dus te kort door de bocht.

### **Aanbeveling 3. Houd rekening met de impact van maatregelen op het leven van starters**

De inflatie in Nederland neemt toe, de hypotheekrentes bewegen en huizen worden door de aanhoudende schaarste nog steeds verkocht tegen hoge prijzen. Woningen die wél binnen het bereik van starters vallen, zijn inmiddels schaars. Zo is 1 procent van het woningaanbod bereikbaar voor de alleenstaande (starter) met een modaal inkomen. Voor tweeverdieners is de situatie iets beter, maar zeker niet rooskleurig. Voor hen ligt slechts 20 procent van het woningaanbod binnen handbereik<sup>33</sup>. De gemiddelde starter worstelt en doet dat al sinds de studentenjaren. Nog te vaak wordt de impact van maatregelen echter te globaal beschreven en wordt er gesproken over 'een deel van de Nederlanders dat minder financiële voordelen zal hebben' of 'een aantal huishoudens dat het hierdoor niet zal lukken een huis te kopen'<sup>34</sup>. Op 8 miljoen huishoudens<sup>35</sup> heeft men het dan over vele duizenden mensen. Bovendien kan het wel of niet kunnen kopen van een betaalbaar huis, bijvoorbeeld voor de ruim 490.000 starters, vergaande gevolgen hebben. Maak het woon- en bijpassende financieringsbeleid dus heel concreet en benoem de gevolgen voor bepaalde groepen, zoals starters. Zonder de gevolgen in beeld te hebben, kan men nooit beoordelen of de voorgenomen maatregelen een verbetering zijn.

#### **3.1 Houd rekening met de studieperiode van starters en weeg de studieschuld lichter bij hypotheekaanvragen**

Voorafgaande aan de start op de koopmarkt heeft de starter als student al de nodige uitdagingen op de woningmarkt achter de rug waardoor zijn financiële startpositie wordt beperkt. Het meenemen van de studieperiode in het woonbeleid is dan essentieel.

Veel starters hebben tijdens hun studie al jaren moeten zoeken naar een woonplek en vaak geen eigen

<sup>28</sup> [Internationale vergelijking LTV: vertel het hele verhaal - RaboResearch \(rabobank.com\)](#).

<sup>29</sup> [Tegenover schulden staan ook vermogens - RaboResearch \(rabobank.com\)](#).

<sup>30</sup> [Onze hoge hypotheekschulden – risico's en oplossingen \(dnb.nl\)](#).

<sup>31</sup> [Onze gezamenlijke hypotheekschuld is 529 miljard, is dat erg? \(nos.nl\)](#).

<sup>32</sup> [Presentatie Olaf - shared value conferentie - 04042022 \(dnb.nl\)](#).

<sup>33</sup> [Slechts 1 procent huizenaanbod bereikbaar voor Jan Modaal \(hypotheeker.nl\)](#).

<sup>34</sup> [Economisch perspectief voor een grondige renovatie van de woningmarkt](#).

<sup>35</sup> Wonen langs de meetlat, WoonOnderzoek Nederland 2021.

woonplek kunnen bemachtigen. Zo waren er in het collegejaar 2021-2022 768.300 studenten, waarvan 47 procent (vaak noodgedwongen) bij hun ouder(s) moest blijven wonen. Dit aandeel steeg de afgelopen acht jaar van 43 procent naar 47 procent. Bijna de helft van de thuiswonende Nederlandse studenten geeft aan dat de betaalbaarheid van een woonruimte de belangrijkste reden is om nog thuis te wonen. Eén op de vijf studenten geeft aan nog thuis te wonen omdat er geen woonruimte beschikbaar is. Niet verwonderlijk als in de 20 grootste steden het gezamenlijke huisvestingstekort geschat wordt op 26.800 woonruimten. Van alle studenten heeft 63 procent plannen om het ouderlijk huis te verlaten, maar 42 procent is een jaar later nog niet verhuisd. De helft van de studenten geeft als reden dat er geen woonruimte beschikbaar is<sup>36</sup>. Een ontwikkeling die wordt versterkt, door bijvoorbeeld verhuurders die kamers ombouwen naar studio's omdat dat lucratiever is<sup>37</sup>.

Wanneer studenten wel huisvesting vinden, zijn zij vaak zo'n groot deel van hun besteedbare budget kwijt aan woonlasten dat veel studenten een studieschuld opbouwen, wat direct van invloed is op hun toekomstige leencapaciteit. Studenten zijn van hun gemiddeld besteedbaar budget<sup>38</sup> van 950 euro per maand namelijk gemiddeld 47 procent aan woonlasten kwijt en houden per maand 15 euro over, zo blijkt uit de Landelijke monitor studentenhuysvesting van Kenniscentrum Kences. Studenten zijn daarmee nog meer kwijt dan de reguliere duurreurder in de vrije huursektor die 42 procent aan woonlasten kwijt is. De uitgaven van studenten kunnen over het algemeen niet gedekt worden met alleen inkomsten uit arbeid, maar ook bijdragen van ouders of een lening van DUO zijn nodig. 23 procent van de uitwonende studenten krijgt echter geen enkele bijdrage van de ouders<sup>39</sup>.

Begin 2022 hadden 1,6 miljoen Nederlanders een studieschuld. De totale Nederlandse studieschuld van huidige en oud-studenten bedraagt 25,7 miljard euro. Dit is 1,3 miljard meer dan het jaar ervoor, een stijging van 5,5 procent. De studieschuld loopt ieder jaar op en is sinds 2015, het jaar van invoering van het leenstelsel, verdubbeld. Hoewel de studiebeurs inmiddels weer terugkomt, hebben veel starters tussen de 25 en 30 jaar de grootste studieschuld. Hun studieschuld bedraagt gemiddeld 20.300 euro. Ook waren er nog een half miljoen personen van 30 jaar of ouder met een studieschuld van gemiddeld 18.100 euro<sup>40</sup>. Het hebben van zo'n schuld betekent in de praktijk voor een alleenstaande starter met een modaal inkomen van 37.000 euro dat hij 25.000 euro minder kan lenen. En dat startende tweeverdieners met een gezamenlijk inkomen van 65.000 euro en een dubbele studieschuld, dus 50.000 euro minder kunnen lenen. Zeker gezien de bijzondere regeling die voor studenten geldt rond de terugbetaling, zou een lichtere weging van de studieschuld in het hypotheekproces ook op zijn plaats zijn.

### **3.2 Houd rekening met de beperkte betaal- en spaarcapaciteit van starters**

Een alleenverdienende starter met een modaal inkomen van 38.000 euro is nu al nagenoeg kansloos op de (koop)woningmarkt. Zij kunnen maximaal een verantwoorde hypotheek van 171.000 euro krijgen. De actuele gemiddelde verkoopprijs van 448.000 euro maakt duidelijk hoe zorgwekkend de positie van deze starters is. Zelfs met een partner en er een gezamenlijk inkomen van 65.000 euro, is de leencapaciteit met 304.000 euro beperkt ten opzichte van de gemiddelde woningprijs<sup>41</sup>.

Starters die er ondanks deze beperkte mogelijkheden wél in slagen om een huis te vinden dat binnen het hypothecaire budget past, moeten tegen de inflatie op sparen om het benodigde eigen geld mee te kunnen nemen. Zo moet de alleenstaande starter bij aankoop van een huis van 180.000 euro ongeveer 14.000 euro eigen geld meebrengen. Samen met de maximale hypotheek van 171.000 euro kunnen dan het huis en de bijkomende kosten worden betaald. Als een starter 14.000 euro heeft gespaard, moet hij er eigenlijk geen jaar over doen om een passende woning te vinden. Dan is zijn spaargeld door de inflatie relatief gezien nog maar zo'n 12.000 euro waard. Als in dat jaar de huizenprijzen ook nog eens stijgen met 3,5 procent (voorbeeld) wordt de financiering alweer een stuk lastiger<sup>42</sup>.

<sup>36</sup> [Landelijke monitor studentenhuysvesting 2022.](#)

<sup>37</sup> [Landelijk plan kamernood: 60.000 nieuwe studentenwoningen in 2030 \(parool.nl\).](#)

<sup>38</sup> Het betreft het gemiddeld besteedbaar budget van uitwonende studenten. Onder besteedbaar budget wordt verstaan het besteedbaar inkomen, plus ouderlijke bijdrage, leningen en minus studiekosten.

<sup>39</sup> [Landelijke monitor studentenhuysvesting 2022.](#)

<sup>40</sup> [Studieschuld blijft toenemen \(cbs.nl\).](#)

<sup>41</sup> Rekenvoorbeeld HypotheekCompany, september 2022.

<sup>42</sup> Rekenvoorbeeld HypotheekCompany, september 2022.

### 3.3 Kijk naar het netto-bestedbare inkomen bij duurhuursituaties

Wie niet kan kopen, is noodgedwongen aangewezen op de vrije huursector. Voor de sociale huursector verdienen veel starters immers te veel. Als er al vrije huurwoningen beschikbaar zijn, levert dat vaak een maandlast op die vele malen hoger is dan een vergelijkbare koopwoning. Ter illustratie; een hypotheek van 171.000 euro tegen 3,6 procent rente die in 30 jaar volledig annuïtair wordt afgelost bedraagt netto 587 euro per maand. Omdat er in die categorie echter zeer weinig woningen te vinden zijn, moeten starters noodgedwongen naar duurdere categorieën woningen uitwijken. Bijvoorbeeld van 195.000 euro. De maandlasten van een hypotheek van 195.000 euro bedragen in aanvang netto zo'n 700 euro per maand inclusief eigenaarslasten<sup>43</sup>. Als starters al een woning in die categorie kunnen vinden, moet de financieel adviseur vaak 'nee' verkopen omdat de hypotheeklasten volgens de wettelijke normen niet verantwoord zijn. Natuurlijk is het goed om starters te beschermen tegen te hoge hypotheeklasten. Maar het is natuurlijk wel krom als diezelfde starters vervolgens wel 900, 1200 of zelfs 1500 euro per maand aan huur moeten (en kunnen) betalen. Leiden de verantwoorde leennormen in de huidige marktomstandigheden dan niet tot tegenovergestelde, ongewenste gevolgen?

In Nederland leven een half miljoen huishoudens die duur huren<sup>44</sup>. Duurhuurders zijn vaak goed in staat aan te tonen welke lasten zij kunnen dragen. Dit betekent dat ook in individuele situaties op basis van een sluitende netto-bestedbaar inkomensberekening aantoonbaar kan worden gemaakt dat het verlenen van een hypotheek boven het huidige verantwoorde kredietmaximum toch passend is binnen het individuele uitgavenpatroon, zoals bij de pilot duurhuur. Zo brengen we starters niet in de problemen én voorkomen we dat ze in een duurhuursituatie terechtkomen. Een niet onbelangrijk neveneffect hiervan is dat er tevens meer doorstroming op de woningmarkt gestimuleerd wordt. De angst voor een prijsopdrijvend effect omdat er meer financiering beschikbaar zou komen, is onterecht. Het betreft hier immers een andere wijze van inkomens berekenen, wat niet per definitie leidt tot hogere financieringen. Bovendien is de prijsopdrijvende werking van het tekort aan woningen in verhouding vele malen groter.

### 3.4 Voorkom een tweedeling en groei van vermogenskloof

Voor duurhuurders in Nederland zijn de gevolgen van het niet kunnen kopen van een woning divers. Het kunnen bezitten van een passende betaalbare huur- of koopwoning hangt vaak samen met belangrijke keuzes in het leven. Bijvoorbeeld ten aanzien van het wel of niet gaan samenwonen, het wel of niet krijgen van kinderen en het wel of niet in loondienst blijven. Daarnaast heeft huisvesting financiële gevolgen. Door de hoge woonlasten kunnen duurhuurders nauwelijks sparen om later alsnog de overstap te kunnen maken naar een (koop)woning met lagere maandlasten. Tegelijkertijd bouwen zij geen vermogen op. In 10 jaar tijd zouden zij, door waardeinstijging en aflossing van de hypotheek een vermogen hebben kunnen opbouwen van 50.000 tot 70.000 euro<sup>45</sup>.

De beperkte toegankelijkheid van de woningmarkt en het dalende eigenwoningbezit leiden dan ook tot een toenemende kloof tussen de groep die via de eigen woning vermogen kan opbouwen (de *haves*) en de groep die dit niet kan (de *have nots*).<sup>46</sup> Wie tot de *haves* en wie tot de *have nots* gaat behoren wordt erg bepaald door het moment dat zij op de woningmarkt kunnen instappen, de dan geldende woningprijzen en het rendement dat door de waardeontwikkeling vervolgens behaald kan worden. Door vermogensoverdracht van generatie op generatie wordt het verschil steeds groter. Deze tweedeling heeft een vermogensongelijkheid tot gevolg. In Nederland is dit zelfs één van de hoogste van de wereld.<sup>47</sup>

In dit licht wordt het gedachtegoed van de Franse econoom Thomas Piketty vaak aangehaald. Hij kaart de negatieve gevolgen aan van een samenleving waarbij het rendement op vermogen groter is dan de groei van de economie. De rijken worden dan – ook zonder iets te doen – alleen maar rijker, waardoor de ongelijkheid blijft toenemen.<sup>48</sup> Woningmarktexperts zien die tweedeling ontstaan in de samenleving. Een bovenlaag die één of meer woningen bezit, een middenlaag die profiteert van de waardeinstijging van hun woning, en een onderlaag die huurt en geen vermogen kan opbouwen omdat men geen eigen huis<sup>49</sup> bezit.

<sup>43</sup> Rekenvoorbeeld HypotheekCompany, september 2022.

<sup>44</sup> Onderzoeksbureau Companen, januari 2020, o.b.v. WOON-onderzoek 2018.

<sup>45</sup> Companen, Advies voor woningmarkt en leefomgeving, 2018.

<sup>46</sup> Piek prijsgroei bereikt, maar afkoeling huizenmarkt lijkt nog ver weg - RaboResearch (rabobank.com).

<sup>47</sup> Wereldwijde vermogenskloof groeit, in Nederland is de kloof stabiel maar groot (volkskrant.nl).

<sup>48</sup> Kapitaal in de 21ste eeuw, Thomas Piketty.

<sup>49</sup> Cody Hochstenbach, stadsgeograaf en postdoctoraal onderzoeker aan de Universiteit van Amsterdam, WoonDebat 2019.

De tweedeling is steeds vaker onderwerp van gesprek en leidde tot diverse discussies<sup>50</sup>, waaronder de woonprotesten in diverse steden<sup>51</sup>.

### **3.5 Bezint voordat men met een ander fiscaal regime begint**

Juist vanwege de toenemende (vermogens)kloof zijn voorstellen gedaan om huren en kopen gelijker te behandelen en vermogen te belasten<sup>52</sup>. Het is echter de vraag of een gelijke behandeling tussen huurders en kopers gerealiseerd wordt door de eigenwoningbezitters zwaarder te belasten. Door het zwaarder belasten van eigenwoningbezitters wordt de situatie van huurders immers niet beter. Daarnaast bestaat wel de kans dat een deel van de eigenwoningbezitters in betalingsproblemen komt doordat men geen rekening heeft gehouden met deze extra financiële lasten. Wanneer zij hierdoor de lasten niet meer kunnen dragen, zouden zij de overstap moeten maken naar een toch al krappe en dure vrije huursector. Op deze manier is straks zowel de huurder als de eigenwoningbezitter er slechter aan toe.

Ook het belasten van verkoopwinst of een voorheffing met belastinguitstel kan een negatieve uitwerking hebben op de doorstroming, omdat belastingbetaling/belastinguitstel afhankelijk zal zijn van het verkoopmoment van de woning en kopers daardoor waarschijnlijk langer in hun woning blijven zitten. Bovendien kan het verplaatsen van de eigen woning van box 1 (werk en woning) naar box 3 (sparen en beleggen) tot een toename van het aantal aflossingsvrije financieringen leiden. Vooral omdat de fiscale aflossingsverplichting uit box 1 komt te vervallen. Tenslotte zijn de belastingheffing op arbeid en op de woning niet uitwisselbaar en werkend als communicerende vaten. En zal niet iedere woningbezitter profiteren van een lagere belasting op arbeid. Hoe de fiscale voorstellen uitwerken voor de verschillende doelgroepen op de woningmarkt is lastig te voorzien. De effecten van de voorstellen zullen zeer goed uitgezocht moeten worden om er zeker van te zijn dat de situatie verbetert en 'de kaarten niet alleen opnieuw geschud worden'. Want linksom of rechtsom is er, als het woningaanbod niet zal toenemen, nog steeds een groot tekort en dat beïnvloedt direct de betaalbaarheid van wonen.

In het streven naar een betere balans tussen de huur en koopmarkt, zou men daarentegen wel kunnen kijken naar het reguleren van de huren in de vrije huursector. Door verhuur, met huren vastgesteld op het puntenstelsel toe te staan, biedt men ruimte en zekerheid voor zowel de verhuurder als de huurder. Belangrijk, want de vrije huursector is een essentieel voor hen die nog niet willen of kunnen kopen.

#### **Tenslotte**

Uiteindelijk is een betaalbare woningmarkt van grote invloed op zowel starters als specifieke doelgroep als op de samenleving als geheel. Het is daarom erg belangrijk dat bij komende debatten over de woningmarkt de impact van te kiezen oplossingen op zowel micro- als macroniveau worden besproken en beoordeeld. Met dit rapport liggen daarvoor nu concrete aanbevelingen en denkrichtingen voor starters op tafel. We zien er naar uit daarover met andere partijen in gesprek te gaan, zodat we gezamenlijk sneller stappen kunnen zetten naar een gezonde en toegankelijke woningmarkt.

---

<sup>50</sup> [Het zijn de huizen - Sander en de kloof - VPRO](#)

<sup>51</sup> [Woonprotest wordt harder, beloven actievoerders: 'Denk aan bezettingen en blokkades' \(volkskrant.nl\)](#)

<sup>52</sup> [Economisch perspectief voor een grondige renovatie van de woningmarkt.](#)