

Woonbeleid helpt starter

De woningmarkt in Nederland is vastgelopen. Maar liefst 1,8 miljoen huishoudens zouden liever in een andere woning wonen, blijkt uit de bijdrage van Dorinth van Dijk en Marten van Rooij in deze ESB. Dat is een teken dat de woningmarkt niet weet te voldoen aan de maatschappelijke behoefte.

Tekort en mismatch

Te weinig aanbod en te veel vraag is een deel van het probleem. Onder de eerste twee kabinetten-Rutte is er historisch weinig gebouwd, terwijl het aantal huishoudens wel toenam (Groenemeijer, 2022). Onder Rutte III is de bouw wel weer op gang gekomen, maar onvoldoende om de opgelopen tekorten te compenseren. Kabinet-Rutte IV heeft zich daarom voorgenomen om tot 2030 zo'n 900.000 woningen te bouwen (Rijksoverheid, 2023).

Ondanks die ambitie is het woningtekort echter verder opgelopen, zo toont Léon Groenemeijer in deze ESB. Dat komt omdat de vraag is toegenomen door de

instroom van Oekraïners en door de maximering van de verpleeghuiscapaciteit, waardoor ouderen langer thuis blijven wonen. En het aanbod is minder toegenomen dan voorzien omdat de bouwkosten en rente fors zijn opgelopen.

De stikstofbeperkingen spelen overigens geen rol bij het achterblijvende aanbod: Jan Rouwendal toont aan dat de bouw in de gemeenten die hiermee te maken hebben gelijke tred heeft gehouden met het landelijke gemiddelde. Een mogelijke verklaring is dat deze gemeenten, zich bewust van het probleem, zich extra voor de bouw hebben ingezet en dat de maatregelen toch minder beperkend zijn dan verwacht.

Mismatch is ook een deel van het woningmarktprobleem, blijkt uit de analyse van Van Dijk en Van Rooij. Veel ouderen – wonend in de huizen waar starters alleen van kunnen dromen – zouden eigenlijk iets anders willen. Zij bevinden zich echter in de luxepositie dat ze eisen kunnen stellen en ze blijven dus zitten zolang het aanbod niet aan die eisen voldoet. Zo stopt de doorstroming op de markt, en dat raakt iedereen, maar de starters het hardst.

Beleid maakt het verschil nog niet

Het beleid van Rutte IV heeft de starter nog weinig geholpen. Weliswaar kan de verruiming van de huurprijnsregulering de huurprijzen drukken, maar dat gaat aan de neus van de starter voorbij. Het blijft immers onverminderd moeilijk om een huurwoning te vinden (EenVandaag, 2023). De resultaten van Yentl Stutterheim, Dick van der Sluijs en Menno Schellekens in deze ESB suggereren bovendien dat veel verhuurders zich in de praktijk nog niet aan de huurprijnsregulering houden.

De positie van de koopstarter is de afgelopen jaren wel veranderd. Een van de problemen van koopstarters was zij dat veelal werden overboden door investeerders die een huis opkopen om het vervolgens te verhuren – al dan niet aan de koopstarter die door hen werd overboden (Thiel en Zaunbrecher, 2023).

Die concurrentie van investeerders zou nu voorbij moeten zijn. De verdrukking van koopstarters door investeerders speelt vooral bij een lage rente, beargumenteert Wouter Elsenburg in deze ESB: de waarde van

Mismatch woningmarkt voor 1,8 miljoen huishoudens

DORINTH VAN DIJK EN MAARTEN VAN ROOIJ

552

Bij lage rente duwt strenge leennorm starter naar huur

WOUTER ELSENBURG

555

Rendement particuliere verhuurders onder druk

YENTL STUTTERHEIM, DICK VAN DER SLUIJS
EN MENNO SCHELLEKENS

558

Nederlandse hypothecaire leenruimte hoog, maar binnen Europese kaders

JOS VAN ROOIJ

562

Voordeel familiehypotheek groter dan jubelton

GERARD EIJSINK EN MAURO MASTROGIACOMO

565

Door hogere bevolkingsgroei zijn er meer woningen nodig

LÉON GROENEMEIJER

568

Aantal bouwvergunningen is toegenomen, ondanks stikstofarrest

JAN ROUWENDAL

570

Column: Moedig samenwonen aan om woningtekort te beperken

NILS KOK EN DIRK BROUNEN

573

nog niet uit de brand

toekomstige huuropbrengsten neemt dan toe, waardoor het verhuren van een woning meer oplevert en investeerders meer kunnen bieden voor woningen dan koopstarters die worden beperkt door de leennormen.

De analyse van Stutterheim et al. bevestigt dat het rendement van particuliere verhuurders fors is gedaald. Naast de rente hebben ook de beleidsingrepen van het kabinet hieraan bijgedragen. Investeerders spelen inmiddels geen grote rol meer op de koopmarkt (De Vries en Hans, 2023).

Maar hoewel koopstarters nu minder te vrezen hebben van de concurrentie met investeerders, is hun positie nog allerminst rooskleurig: het blijft moeilijk om een woning te kopen. Zo betalen koopstarters nu een fors hogere rente, terwijl de huizenprijzen vooralsnog niet navenant zijn gedaald (Stortelder en Nordman, 2023).

Verruimen leennormen geen goed idee

Nu het woonbeleid nog weinig verandering heeft gebracht in de positie van de starter, kan bij politici de verleiding toenemen om de leennormen te verruimen. Dat is echter geen goed idee. Niet alleen zijn de leennormen in Nederland internationaal gezien al relatief soepel omdat de hypotheek de volledige waarde van een huis mag bedragen, zoals Jos van Rooij toont. Ook zal een verruiming van de normen de koopstarter vooral schaden. Een strenge inkomensnorm voorkomt immers dat huishoudens – in de strijd om een koopwoning – onderling de prijzen opdrijven door elkaar op te juttten om een steeds groter deel van hun inkomen in te zetten voor de aankoop van een woning (met tevens als risico dat ze hun overige lasten niet meer kunnen dragen).

Om het prijsbeperkende effect van leennormen te vergroten, zou het overigens helpen als banken strenger zouden controleren op de leningen die huizenkopers afsluiten naast hun hypotheek bij de bank. Gerard Eijsink en Mauro Mastrogiacomo tonen in deze ESB dat dit relatief veel gebeurt, met als risico dat mensen toch meer lenen dan de leennormen toestaan zodat de woningprijzen verder worden opgedreven.

Ander perspectief kan helpen

Zonder reëel zicht op een groter woningaanbod kan de maatschappelijke behoefte aan wonen alleen be-

ter vervuld worden door een andere verdeling van de bestaande woningen. Als we vaker samenwonen, stellen Nils Kok en Dirk Brounen in deze ESB, zal dat de druk op de woningmarkt verminderen (Eichholtz et al., 2022).

Het stimuleren van samenwonen hoeft niet per se welvaart te kosten. Op dit moment zijn er namelijk een aantal regelingen die het mensen verhinderen om bij elkaar in te trekken. Zo kan samenwonen leiden tot kortingen op de AOW of de bijstand, en verbieden veel verhuurders en hypotheekverstrekkers onderverhuur. Het wegnemen van die barrières kan zowel de welvaart van de betrokkenen verhogen als bijdragen aan de vermindering van het woningtekort.

Literatuur

EenVandaag (2023) *Sociale huurders kansloos op de woningmarkt, bijna helft wacht al langer dan 3 jaar*. EenVandaag Opiniepanel, 9 september. Te vinden op [eenvandaag.avrotros.nl](https://www.eenvandaag.nl/avrotros).

Eichholtz, P., L. Kattenberg en N. Kok (2022) *Neem prikkels tegen samenwonen weg om het woningtekort te verkleinen*. ESB, 107(4809S), 46–50.

Groenemeijer, L. (2022) *Slechts beperkte verhoging woningproductie nodig*. ESB, 107(4809S), 67–69.

Stortelder, W. en N. Nordman (2023) *Hogere hypotheekrente werkt slechts beperkt door in huizenprijzen*. ESB, 108(4822), 267–269.

Rijksoverheid (2023) *900.000 nieuwe woningen om aan groeiende vraag te voldoen*. Bericht te vinden op www.rijksoverheid.nl.

Thiel, J. en H. Zaunbrecher (2023) *De impact van leennormen op huurders, huizenbezitters en investeerders*. CPB Publicatie, september.

Vries, P. de, en L. Hans (2023) *Particuliere investeerders verkopen nu meer woningen dan ze kopen*. ESB, 108(4822), 286.



ROBERT KLEINKNECHT

Hoofdredacteur