

Verdrukking

Starters hebben steeds meer moeite om aan een woning te komen. Maar ook veel ouderen wonen niet volledig naar wens. Wat valt eraan te doen?

Moeilijke positie starters lijkt riskant gedrag uit te lokken

Door krapte op de woningmarkt is het moeilijk voor starters om een geschikte woning te bemachtigen. Toch slagen de meeste jongeren erin om voor hun dertigste het ouderlijk huis te verlaten. Hoe lukt het hun om dat te doen?

IN HET KORT

- Starters worden met veel regels geconfronteerd, waardoor zij wellicht niet altijd de door hen gewenste keuze kunnen maken.
- Ook moeten starters alles uit de kast halen om een woning te bemachtigen.
- De strategieën die starters benutten, brengen over het algemeen meer risico met zich mee, of zorgen voor prijsopdrijving.

JASJA BOS

Wetenschappelijk medewerker bij het Nibud

MARCEL WARNAAR

Wetenschappelijk medewerker bij het Nibud

Voor de meeste jongeren komt er een tijd dat ze willen uitvliegen, en op zoek gaan naar eigen woonruimte. Er zijn veel verhalen dat dit er de laatste jaren niet eenvoudiger op is geworden. Het CBS (2020) heeft uitgezocht dat jongeren in 2020 gemiddeld één jaar later het huis uit gaan dan in 2012.

Toch lukt het de meesten van hen om tussen hun twintigste en dertigste het ouderlijk huis te verlaten. Minder dan tien procent van de dertigjarigen woont nog thuis. Meisjes gaan over het algemeen eerder het huis uit dan jongens (figuur 1).

Maar hoe slagen ze erin om uit huis te gaan? Welke mogelijkheden hebben ze? En met welke regels worden ze geconfronteerd? In dit artikel zullen we dit uiteenzetten. Om de mogelijkheden van starters goed te kunnen duiden, kijken we eerst naar de wensen van jongeren: wat willen zij nu eigenlijk zelf?

Woonwensen en gedrag van starters

Hoe willen jonge mensen wonen, en wat zien we in de praktijk? Een eerste stap naar zelfstandigheid begint voor een deel van de jongeren met het op kamers gaan tijdens de studententijd. Bij studenten zien we de afgelopen jaren een duidelijke verandering in de woonkeuze. Sinds de invoering van het sociaal leenstelsel in 2015, gaan hbo- en wo-studenten steeds minder vaak op kamers (CBS, 2018). Tot 2014 was het percentage hbo- en wo-studenten dat uit huis ging, binnen zestien maanden na de start van de studie, stabiel rond de 61 procent onder wo-studenten en rond de 23 procent onder hbo-studenten. Maar na 2015 is het aandeel studenten dat op kamers gaat sterk gedaald, tot 45 procent van de wo-studenten en tot 14 procent van de hbo-studenten.

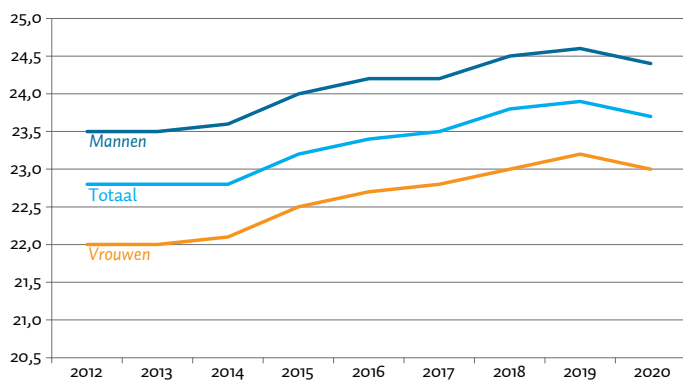
Onderzoek naar de woonwensen van jongeren wijst uit dat de helft van de alleenstaanden tot 35 jaar op zoek is naar een huurwoning (WoON, 2018). Maar jonge stellen zijn juist vaak op zoek naar een koopwoning.

De krapte op de woningmarkt vertaalt zich door naar de hoge prijzen voor koop- en huurwoningen. Mede geholpen door de lage rente zien we dat veel jonge mensen een huis kopen. Vorig jaar is het aantal koopstarters jonger dan 35 jaar voor het eerst sinds 2018 met 75.100 boven de 58.000 uitgekomen (Kadaster, 2021). Ook steeg het aantal doorstromers naar bijna 43.800.

Het is de vraag in hoeverre de keuze voor een koopwoning aansluit op de voorkeur van veel starters voor huren of kopen. Mogelijk wordt hun voorkeur door financiële overwegingen beïnvloed. Als je de keus hebt tussen een huurwoning met een hoge huur en een koopwoning met de mogelijkheid van vermogensopbouw en met soms zelfs lagere lasten, dan is het niet gek als jongeren kiezen voor koop, ook al zou een betaalbare huurwoning meer aansluiten op de wensen van flexibiliteit.

Gemiddelde leeftijd bij het uit huis gaan

FIGUUR 1



Data: CBS (2020) | ESB

Inkomensgrenzen passend toewijzen (2022)

TABEL 1

Samenstelling huishouden	Inkomen	Kale huur
Eenpersoons	Tot en met € 24.075	≤ € 633,25
	Tussen € 24.075 en € 40.765	≤ € 763,47
Tweepersoons	Tot en met € 32.675	≤ € 633,25
	Tussen € 32.675 en € 45.014	≤ € 763,47
Drie- of meerpersoons	Tot en met € 32.675	≤ € 633,25
	Tussen € 32.675 en € 45.014	≤ € 763,37

ESB

Regels waar starters mee te maken krijgen

De mogelijkheden van starters hangen deels af van de regels waaraan zij moeten voldoen voor het huren van een woning in de sociale huursector of de vrije sector, of bij het afsluiten van een hypotheek voor een koopwoning.

Regels voor een huurwoning

De sociale huursector moet het mogelijk maken voor huishoudens met een laag inkomen om een geschikte woning te vinden. Dit zijn woningen die meestal door woningcorporaties worden verhuurd, en waarvan de huurprijs bewust laag wordt gehouden. Bij sociale huur wordt de maximale huur bepaald door de kenmerken van de woning, en is bij aanvang nooit hoger dan 763,47 euro (prijspeil 2022). Tevens moeten woningcorporaties volgens het principe ‘passend toewijzen’ woningzoekenden een woning aanbieden die past bij het inkomen en de samenstelling van het huishouden (tabel 1).

De betaalbaarheid van de huur wordt verder door de huurtoeslag beïnvloed, die afhankelijk is van de huurprijs, het inkomen, het aantal personen in het huishouden en de leeftijd.

Op grond van hun inkomen kwalificeren zich veel jongeren voor een sociale huurwoning. Dat wil echter niet zeggen, dat zij een sociale huurwoning ook kunnen krijgen. Er zijn wachtlijsten die kunnen oplopen tot meer dan tien jaar – terwijl jongeren zich pas vanaf hun achttiende mogen inschrijven, en vanaf dan wachttijd opbouwen.

In de vrije sector geldt er geen maximale huur en zijn verhuurders niet verplicht om een inkomenstoets uit te voeren. Toch doen de meeste verhuurders dat wel, maar de regels verschillen per verhuurder. Een analyse laat zien dat bij de ene verhuurder het netto-maandinkomen minimaal 3 keer de maandelijkse huur moet bedragen, terwijl het bij de andere verhuurder minimaal 3,5 is, terwijl weer een andere verhuurder bij verschillende huurprijzen een staffel hanteert (Nibud, 2019). Soms wordt er gekeken naar het bruto-maandsalaris in plaats van naar het netto-inkomen. Daarnaast wordt er soms wel en soms niet rekening gehouden met aanwezig vermogen of met andere verplichtingen.

Regels voor een koopwoning

Vrijwel alle starters op de woningmarkt zijn voor een koopwoning grotendeels aangewezen op een hypotheek. Er geldt een wettelijk kader met een maximale financieringslast, die wordt bepaald door de ruimte in het huishoudbudget (Nibud, 2017). Daarnaast mag een verstrekker maatwerk leveren. Hypotheekverstrekkers stellen eisen aan de hoogte en de bestendigheid van het inkomen. En ook wordt er rekening gehouden met overige financiële verplichtingen.

Geregeld worden er voor specifieke groepen maatregelen ingevoerd. Zo is per 2021 voor starters tot 35 jaar de overdrachtsbelasting verlaagd naar 0 procent. Hierdoor hoeven starters minder eigen geld in te leggen voor de aankoop van hun eerste eigen woning.

Hoewel het een sympathieke gedachte is dat je voor de aankoop van je eerste woning geen overdrachtsbelasting hoeft te betalen, is het de vraag of deze maatregel het makkelijker heeft gemaakt om de eerste woning te kunnen kopen. Verruiming van de normen (voor specifieke groepen) vertaalt zich, gegeven de huidige krapte op de woningmarkt, waarschijnlijk direct door in voor starters ongewenste prijsopdrijvende effecten (kader 1).

Koop in vergelijking met huur

Al met al zijn de inkomensstoetsen voor een hypotheek uitgebreider en meer verplichtend dan de inkomensstoetsen voor een huurwoning. Dit doet recht aan het gegeven dat een hypotheek een langjarige financiële verplichting is en het ontbinden van een huurcontract minder financiële consequenties heeft.

Maar, de hypotheeknormen zijn niet per se strenger dan verhuurregels (tabel 2). Op het eerste gezicht lijkt het dat de hypotheeknormen strenger zijn dan de verhuurregels, wanneer de netto-hypotheeklasten van een maximale hypotheek vergeleken worden met de huur die verhuurders in de vrije sector toestaan. Deze vergelijking is echter niet compleet. Woningeigenaren hebben immers ook te maken met extra heffingen, verzekeringen en onderhoudskosten. Als deze kosten meegenomen worden in de vergelijking, dan vallen de hypotheeknormen over het algemeen binnen de variatie in de eisen die particuliere verhuurders stellen aan het minimaal benodigde inkomen om te huren (Nibud, 2019). Wel stellen verhuurders vaak minder strenge eisen aan de bestendigheid van het inkomen, dan het geval is bij hypotheekverstrekking.

Aansluiting van het inkomen bij huur en koop

Het type woning dat jongeren kunnen betrekken, hangt af van het inkomen. Volgens de meest recente inkomensstatistieken van het Centraal Bureau voor de Statistiek hebben huishoudens met een hoofdkostwinner van 25 tot 35 jaar een mediane bruto-inkomen van ruim 60.000 euro per jaar (figuur 3). Maar daaronder gaan er vele verschillen schuil – zo stijgt bijvoorbeeld het inkomen met de leeftijd. En dertigplussers zullen wellicht al naar een tweede woning zijn doorgestroomd.

De tien procent huishoudens van 25 tot 35 jaar met de laagste inkomens verdienen te weinig voor een sociale huurwoning met een maximale huur, volgens de regels van het passend toewijzen. Het gaat om 116.000 huishoudens, met een mediaan bruto-inkomen van 15.000 euro per jaar.

Ongeveer veertig procent van de huishoudens met een hoofdkostwinner van 25 tot 35 jaar zou, volgens de inkomenscriteria van het passend toewijzen, wel in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Het gaat om 85.000 huishoudens met een mediaan bruto-inkomen van ruim 24.000 euro (het tweede percentiel), en nog eens ruim 100.000 huishoudens hebben een inkomen van 31.000 euro (het derde percentiel), terwijl bijna 118.000 huishoudens een inkomen hebben van 40.500 euro (het vierde percentiel).

Het prijsopdrijvend effect van regulering

KADER 1

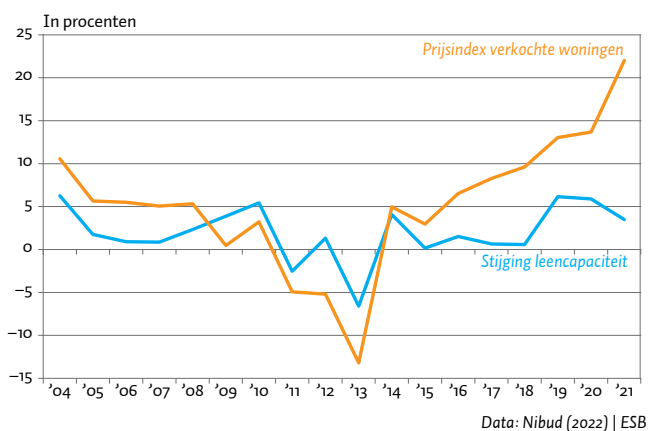
Hypotheeknormen houden direct verband met de ontwikkeling van de vraagprijs van woningen (Bezemer en Schoenmaker, 2021). Daarmee valt het te verwachten dat elke verruiming van de normen een prijsopdrijvend effect heeft. Een Starterslening maakt het misschien mogelijk om de eerste woning te kunnen kopen, maar heeft daarmee ook een prijsopdrijvend effect. Hetzelfde geldt voor andere

maatregelen, zoals giften van ouders en het afschaffen van de overdrachtsbelasting voor de aankoop van een eerste woning.

De laatste jaren lijkt het verband tussen leencapaciteit en prijzen af te zwakken (figuur 2). Terwijl de hypotheeknormen nauwelijks zijn veranderd, zijn de woningprijzen enorm gestegen. Er is dus meer aan de hand dan alleen de leencapaciteit.

Ontwikkeling maximale leencapaciteit en woningprijzen

FIGUUR 2



Vergelijking hypotheeknormen en verhuurregels voor een alleenstaande, in euro's

TABEL 2

Bruto inkomen	Maximale huur		Hypotheeknormen		
	Bij strenge inkomenseis	Bij minder strenge inkomenseis	Netto woonlast koop	Waarvan netto hypotheeklast	Maximale hypotheek
25.000	429	556	496	367	113.000
30.000	514	667	595	440	136.000
35.000	600	778	695	513	159.000
45.000	772	1.000	916	677	209.000
60.000	1029	1.333	1.313	970	300.000

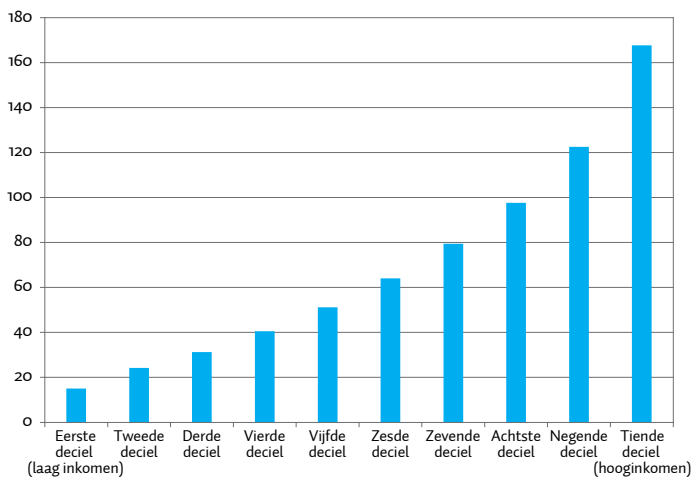
Bron: Nibud (2019) | ESB

Vanwege de (te) lange wachttijd zijn de jonge huishoudens met recht op een sociale huurwoning echter toch vaak aangewezen op de vrije sector.

Als particuliere verhuurders een netto-inkomen van drie keer de maandhuur vereisen, dan mogen de

Verdeling bruto-inkomens huishoudens met hoofdkostwinner van 25 tot 35 jaar (2020)

FIGUUR 3



Bron: CBS (2021a) | ESB

mediane huishoudens in het tweede, derde en vierde deciel huren voor respectievelijk 622, 805 en 1.041 euro.

Met een landelijke gemiddelde aanvangshuur van 13 euro per vierkante meter (cijfers NVM, 2020K4), kunnen deze jonge huishoudens in theorie dan 47 (tweede inkomensdeciel) tot 80 vierkante meter (vierde inkomensdeciel) huren. In de grote steden is dat veel minder.

Vanaf het vijfde deciel verdienen de huishoudens te veel voor een sociale huurwoning. In het vijfde deciel bedraagt het mediane bruto-inkomen van huishoudens met een hoofdkostwinner van 25 tot 35 jaar ruim 51.000 euro per jaar.

Zonder overige financiële verplichtingen, kon je in 2020 met een inkomen in het vijfde deciel tegen een rente van 1,75 procent een hypotheek krijgen van ruim 238.000 euro. De gemiddelde verkoopprijs was in 2020 echter 334.488 euro (CBS, 2021b), terwijl slechts dertien procent van de te koop staande woningen bij NVM een vraagprijs onder de 250.000 euro had (Expertisecentrum Woningwaarde, 2021).

Bij de inkomensvereisten die sommige particuliere verhuurders hanteren van drie maal de maandhuur kunnen mediane huishoudens in het vijfde deciel huren voor 1.300 euro. In het zesde deciel is het mediane inkomen 64.000 euro, waarbij een hypotheek hoort van ruim 328.000 euro en een maximale maandhuur van ruim 1.600 euro.

Strategieën om toch te kopen

Door alle regels en het gebrek aan woningen lijkt het erop alsof je als starter alleen een woning kunt bemachtigen wanneer je gebruikmaakt van slimme strategieën. Hieronder bespreken we er een vijftal van, waarbij we ons beperken tot financiële strategieën.

Een woning delen

Om een hypotheek te krijgen die voldoende is om een woning te kunnen kopen, zijn er meestal twee inkomens nodig. Voor eenverdieners en alleenstaanden is het inkomen vaak niet toereikend.

Een optie om dan toch te kunnen kopen, is om als jongere een woning te delen. Het is verstandig om dan goede afspraken te maken, voor als men niet langer samen wil of kan wonen. Ook in de huursector is het mogelijk om met twee of meer personen één woning te huren, al stellen veel grote gemeenten extra voorwaarden, wat het woningdelen bemoeilijkt.

Eigen geld meebrengen (al dan niet van ouders)

Een tweede optie is het meebrengen van eigen geld of geld van de ouders. De hypotheek mag maximaal honderd procent van de waarde van de woning bedragen, dus voor de transactiekosten en om boven de vraagprijs te bieden is er hoe dan ook eigen geld of een schenking nodig. Een aantal van die transactiekosten zijn weliswaar aftrekbaar voor de inkomstenbelasting, maar moeten nog wel op voorhand worden betaald.

Voor de aankoop van een woning kunnen ouders hun kinderen ondersteunen met een belastingvrije schenking tot maximaal 106.671 euro in 2022. In het coalitieakkoord is opgenomen dat deze zogeheten 'jubelton', die sinds 2017 bestaat, wordt afgeschaft. De vrijstelling gaat dan terug naar 27.231 euro.

Het afschaffen van de jubelton zorgt er weliswaar voor dat starters met vermogende ouders minder makkelijk een woning kunnen kopen, maar voor starters met minder vermogende ouders heeft het geen gevolgen. Sterker nog, door het afnemen van een mogelijk prijsopdrijvend effect van de jubelton, wordt het misschien wel makkelijker voor ze.

Persoonlijke omstandigheden niet noemen

Een risicovolle strategie is het niet vermelden van relevante persoonlijke omstandigheden. Bij het aanvragen van een hypotheek moet de aanbieder de overige financiële verplichtingen nagaan. Er wordt een BKR-toets uitgevoerd en gevraagd of er een studielening is.

Ook adviseren veel adviseurs over de gevolgen van een inkomensdaling door het verlies van werk, of door de mogelijke wens om minder te gaan werken. Iemand kan zelf de keuze maken om hier wel of niet rekening mee te houden.

Het verzwijgen van de aanwezigheid van financiële verplichtingen, zoals huur- of leasecontracten of een studielening kan, wanneer er betalingsproblemen ontstaan, verstreckende gevolgen hebben.

Standaard 'maatwerk' hypotheekaanbieders

Aanbieders moeten zich houden aan de hypotheeknormen, maar mogen maatwerk bieden. Individueel maatwerk lijkt maar weinig te worden aangeboden. Er zijn wel initiatieven voor 'standaard' maatwerk, bijvoorbeeld een hogere maximale hypotheek voor huurhuurders die een huis willen kopen. Hierbij wordt gekeken of er al geruime tijd een hoge huur betaald wordt, hetgeen een onderbouwing kan vormen voor een hogere hypotheek. Dit fenomeen zou er wel voor kunnen zorgen dat de hoge huren doorsijpelen naar de koopmarkt, met een stijging van de woningprijzen als gevolg.

Startersleningen

Als het met deze strategieën toch niet lukt om een woning te kopen, is er soms ook nog de mogelijkheid van een Starterslening via de gemeente, bovenop je hypotheek. Deze lening wordt afgesloten bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). Het principe van de Starterslening is dat er een deel annuïtair wordt afgelost, en een deel waarvan er de eerste jaren geen maandlasten betaald hoeven worden. De voorwaarden verschillen per gemeente. In 2020 werden 2.340 Startersleningen afgesloten. Dat is 0,9 procent van alle verkochte woningen.

Het is de vraag in hoeverre het verstandig is om gebruik te maken van de Starterslening. Met de hypotheeknormen wordt er al een inschatting gemaakt van de hypotheek die maximaal betaalbaar is. Een extra lening betekent een extra risico.

Conclusie

Door de sterk gestegen prijzen van koopwoningen en de huren in de vrije sector ervaren starters steeds meer drempels bij het bemachtigen van een geschikte woning. De inkomenseisen van verhuurders en hypotheekverstreckers lijken over het algemeen aan te sluiten op de financiële positie van de meeste starters, maar het aanbod van geschikte woningen die passen binnen die

inkomenseisen is beperkt. De hoge prijzen van woningen lijken daarom vooral aanleiding om alles uit de kast te halen om een woning te bemachtigen. De strategieën die starters kunnen benutten, brengen over het algemeen meer risico met zich mee (minder aflossen, financiële verplichtingen verzwijgen, extra leningen) of zorgen voor prijsopdrijvende effecten. Wij adviseren dan ook om zeer voorzichtig om te gaan met het gebruikmaken en aanbieden van verruimende mogelijkheden voor starters.

Literatuur

- Bezemer, D. en D. Schoenmaker (2021) Strengere hypotheekisen zullen huizenprijzen remmen. *ESB*, 106(4803), 516–518.
- CBS (2018) *Studenten gaan minder op kamers*. Bericht, 25 januari.
- CBS (2020) *Uit huis gaan: op welke leeftijd gaan kinderen in Nederland uit huis?* Statistiek.
- CBS (2021a) *Inkomen van huishoudens; inkomensklassen, huishoudenskenmerken*. Statistiek, 19 oktober.
- CBS (2021b) *Gemiddelde verkoopprijs koopwoning in 2020 gestegen tot 334 duizend euro*. CBS Bericht, 22 maart.
- Expertisecentrum Woningwaarde (2021) *Koopprijzen op Nederlandse woningmarkt stijgen naar historische hoogte*. NVM, 4 november 2021.
- Kadaster (2021) *Kwartaalbericht woningmarkt 1e kwartaal van 2021*.
- Nibud (2019) *Inkomenscriteria voor huurders en kopers*. Nibud Rapport, 13 september.
- WoON (2018) *Ruimte voor wonen: de resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2018*. Te vinden op www.woononderzoek.nl.