

Krokodillentranen in het woningdossier

Prof. dr. P. van Gool FRICS

Universiteit van Amsterdam en Amsterdam School of Real Estate



Afscheidscollege te houden op 21 juni 2022 in de Aula van de Universiteit van Amsterdam

Dit betreft een versie met een uitgebreide literatuurverantwoording en toelichtende bijlagen, ook met erkentelijkheden en berekeningen. Dit document is te vinden op de website van de ASRE (ASRE / ASREresearch / Vastgoedbibliotheek).

17 juni 2022

Inhoud

1	Samenvatting en conclusies	3
2	Inleiding	4
3	Is er wel sprake van een wooncrisis, zoals velen stellen?	4
3.1	Wat ziet men dan als de kenmerken van de wooncrisis?	5
3.2	Is hiervan ook daadwerkelijk sprake?	5
3.2.1	Zijn de woningprijzen sterk gestegen?	5
3.2.2	Zijn de woninghuren sterk opgelopen?	7
3.2.3	Kunnen veel mensen niet meer een woning kopen of huren?	8
3.2.4	Is er een vermogensongelijkheid ontstaan?	10
3.2.5	Zijn woningen 'onbetaalbaar' geworden?	10
3.2.6	Is het woningtekort verder toegenomen?	12
3.2.7	Zijn de wachttijden voor sociale huurwoningen nog langer geworden?	13
3.2.8	Zijn er ook nog andere problemen?	13
4	Wie worden aangewezen als schuldigen van de wooncrisis en is dat zo?	14
4.1	Zijn de particuliere beleggers schuldig aan de wooncrisis?	15
4.2	Is de wooncrisis toe te schrijven aan de hypotheekrenteaftrek?	17
4.3	Zijn taxateurs en makelaars schuldig?	17
4.4	Zijn de ouderen schuldig aan de woningcrisis?	17
5	Wat zijn de feitelijke oorzaken van de sterke woningprijstijgingen?	18
5.1	De vergroting van de financieringsruimte voor kopers	18
5.2	Averechts werkend overheidsbeleid	20
5.3	Inkomensgroei	21
5.4	Groei aantal huishoudens	22
5.5	Onvoldoende bijbouwen en hogere bouwkosten	22
6	Is er ook nog een onderbelichte andere oorzaak?	22
7	Waaruit bestaat het huidige beleid tegen de wooncrisis?	24
8	Heeft het huidige beleid zin?	26
9	De oplossing; hoe kan de wooncrisis wel worden bestreden?	29
10	Dankwoord	30
11	Geraadplaaide literatuur	30
12	Bijlagen	36
12.1	Omvang woningbezit Nederland en verdeling naar eigenaren per begin 2022	36
12.2	Causaliteit tussen verschillende oorzaken van de woningcrisis	36
12.3	Zijn de woningprijstijgingen te verklaren door meer financieringsmogelijkheden?	38

1 Samenvatting en conclusies

Dit college¹ gaat over de wooncrisis en het woonprotest. Veel problemen worden daarbij genoemd. Maar zijn die er ook daadwerkelijk? Zeker zijn de woningprijzen sterk gestegen, overigens ook in andere landen. Daardoor kunnen o.a. starters en huishoudens tot 2 x modaal niet zonder hulp tot de koopwoningenmarkt toetreden. Vanwege lange wachttijden kunnen ze vaak ook geen sociale huurwoning krijgen. Verder zijn er vermogensongelijkheden ontstaan. Ook zouden de woninghuren sterk zijn gestegen. Maar voor zittende bewoners is dat in het afgelopen decennium maar amper het geval, mede door huurbevrozingen en -aftoppingen. Woonquotes zijn gelijk gebleven of gedaald. Voor huurstarters ligt dat anders. Media en politiek leggen de schuld van de problemen vooral bij particuliere beleggers, de fiscale behandeling van de eigen woning (w.o. de hypotheekrenteaf trek), het woningtekort en bij taxateurs en makelaars. Maar de sterke woningprijsstijgingen zijn in werkelijkheid vooral veroorzaakt door het monetaire beleid, de internationale rentedaling, meer leencapaciteit, door averechts werkend populistisch overheidsbeleid en door een onvoldoende bouwen t.o.v. de bevolkingsgroei. Om het tij te keren is de regering gekomen met een stortvloed aan (te nemen) beleidsmaatregelen, vooral gericht tegen de particuliere belegger. Maar veel van die maatregelen komen neer op symptoombestrijding, het anders verdelen van de schaarste en het vervangen van het marktmechanisme door overheidsregulering, maar niet tot meer woningen erbij. Zelfbewoningsplicht in de koopsector en huurprijsregulering in het middenhuursegment klinken sympathiek. Dure scheefhuur en een dreigende huurindexatie met de sterk opgelopen inflatie zijn immers onwenselijk. Maar het vaststellen van huurprijzen onder de markthuren zou ook in de middeldure huursector leiden tot wachttijden, toewijzingsvraagstukken en uiteindelijk tot een geringer aanbod van huurwoningen. Dan zijn huurstarters die wegens wachttijden niet in de sociale huursector terecht kunnen alsnog de klos. En waarom zouden o.a. gepensioneerden die via hun pensioenfondsen in middenhuurwoningen beleggen en andere beleggers de dure scheefwoners moeten gaan subsidiëren? Dat kan de overheid heel goed zelf gaan doen door de huurtoeslaggrenzen te verhogen. Natuurlijk moeten mistanden in de particuliere verhuur worden aangepakt. Maar de huidige pandjesbrigades zijn mede vanwege gemeentelijke bezuinigingen nu al onderbemenst en kunnen het werk niet aan. Wie moet straks al het vele nieuwe beleid gaan uitvoeren? Of blijft het beleid bij losse flodders? Een oplossing van de wooncrisis moeten wij zoeken bij de echte oorzaken ervan. De huidige monetaire verkrapping en de sterke (hypotheek)rentestijging leveren op zich al een belangrijke bijdrage aan de oplossing, met dank aan de inflatoire werking van de oorlog in Oekraïne en COVID problemen in China. De rentestijging neemt meteen ook de particuliere belegger de wind uit de zeilen. Verder is er zeker wat meer te doen aan bepaalde woningprijsopdrijvende condities, waaronder de hypotheekrenteaf trek, de fiscale behandeling van de eigen en verhuurde woning, de nog steeds ruime LTV grenzen (nu 100%), het toenemend gebruik van aflossingsvrije hypotheekleningen en aan kortlopende huurcontracten. Maar dit ligt politiek gevoelig. Ook kan het averechts werkend overheidsbeleid versneld worden teruggedraaid. Zonder de ongelukkige invoering van WOZ punten zou de sociale sector nu veel groter zijn. Maar belangrijker is het sneller meer bouwen, ook in de sociale sector, en het terugdringen van de wachttijden voor sociale huur. Maar dat vraagt om meer ruimte te geven aan corporaties en om scherpere keuzes,

¹ Bij de voorbereiding van dit college zijn er goede discussies geweest over het woningmarktdossier. Veel dank gaat hierbij uit naar Berry Blijie, Frank van Blokland, Johan Conijn, Vere van Gool, Frans Schilder, Bram Scholten, Arnoud Vlak en Paul de Vries.

waaronder het voorrang geven aan nieuwbouw t.o.v. belangen van de zittende bewoners en het milieu / de landbouw. De YIMBY beweging, van “yes, in my back yard”, verdient meer steun! Zo ook zou er een doelmatiger beheer van de sociale huursector moeten komen ten gunste van woningzoekenden met lagere inkomens en ten nadele van zittende huurders in de sociale sector met veel inkomen en/of vermogen. Liever in die sector een inkomensafhankelijk huurprijsbeleid dan een inkomensafhankelijk huurverhogingsbeleid! Maar het minder waarde gaan hechten aan de belangen van de voor politici belangrijke insiders (de zittende bewoners) ten gunste van de outsiders (de woningzoekenden) vraagt veel politieke moed.

2 Inleiding

Mevrouw de Rector Magnificus,
Mijnheer de decaan,
Leden van de raad van commissarissen van de Amsterdam School of Real Estate,
Overseas guests, collega's,
Tot student gemaakte mensen, dames en heren,

Wij leven nu helaas in boze tijden. Er is sprake van een opeenstapeling van crises, waarbij ene crisis nog niet voorbij is als de volgende zich al weer aandient. Daarbij is de afschuwelijke oorlog in Oekraïne nu het belangrijkste. Maar hiervoor was er de corona crisis, die overigens nog steeds zijn tol eist. En dáárvoor sprak men over de wooncrisis. Over de wooncrisis wil ik het vandaag hebben, want die is ook nog niet over, al staat die vanzelfsprekend in de schaduw van wat er nu in Oekraïne gebeurt.

Vragen over de wooncrisis die hierbij gesteld en beantwoord worden zijn de volgende.

1. Is er wel sprake van een wooncrisis, zoals velen stellen?
2. Wat ziet men dan als de kenmerken van de wooncrisis?
3. Is hiervan ook daadwerkelijk sprake?
4. Wie worden aangewezen als schuldigen van de wooncrisis en is dat zo?
5. Wat zijn de feitelijke oorzaken van de sterke woningprijstijgingen?
6. Is er ook nog een onderbelichte andere oorzaak?
7. Waaruit bestaat het huidige beleid tegen de wooncrisis?
8. Heeft het huidige beleid zin?
9. De oplossing; hoe kan de wooncrisis wèl worden bestreden?

3 Is er wel sprake van een wooncrisis, zoals velen stellen?

Een jaar geleden was er de wooncrisis, tenminste in de media en in de ogen van veel mensen. Er was ook een nationaal woonprotest, dat vele duizenden mensen op de been bracht (zie foto's hierna).



Ik heb toen de vraag gesteld, of je in dit kader wel kan spreken van een crisis. Want de woonproblematiek is er al lang. En een crisis wordt gedefinieerd als “een zware noodsituatie waarbij het functioneren van een stelsel ernstig verstoord raakt” (Wikipedia). Maar alleen al de vraag stellen kwam mij op veel kritiek te staan: “Jij woont heel ruim en mooi, maar mensen die geen huis kunnen vinden en noodgedwongen bij ouders inwonen, of met kleine kinderen op één kamer bivakkeren, zijn wel degelijk in een crisis”, zo werd mij te verstaan gegeven. Ok, ok, iedereen heeft recht op zijn eigen crisissituatie, micro of macro!

3.1 Wat ziet men dan als de kenmerken van de wooncrisis?

Hierover liepen en lopen de meningen uiteen. Het meest genoemd wordt:

- a) De woningprijzen zijn zeer sterk gestegen;
- b) De woninghuren zijn sterk opgelopen;
- c) Veel mensen, waaronder starters, kunnen niet meer een woning kopen of huren;
- d) Woningen zijn ‘onbetaalbaar’ geworden;
- e) Er is een vermogensongelijkheid ontstaan, vooral tussen woningeigenaren en huurders;
- f) Het woningtekort is verder toegenomen;
- g) De wachttijden voor sociale woningen zijn nog langer geworden;

Maar ook wordt gewezen op tal van andere problemen, zoals het langer thuis wonen door kinderen, discriminatie en meer segregatie.

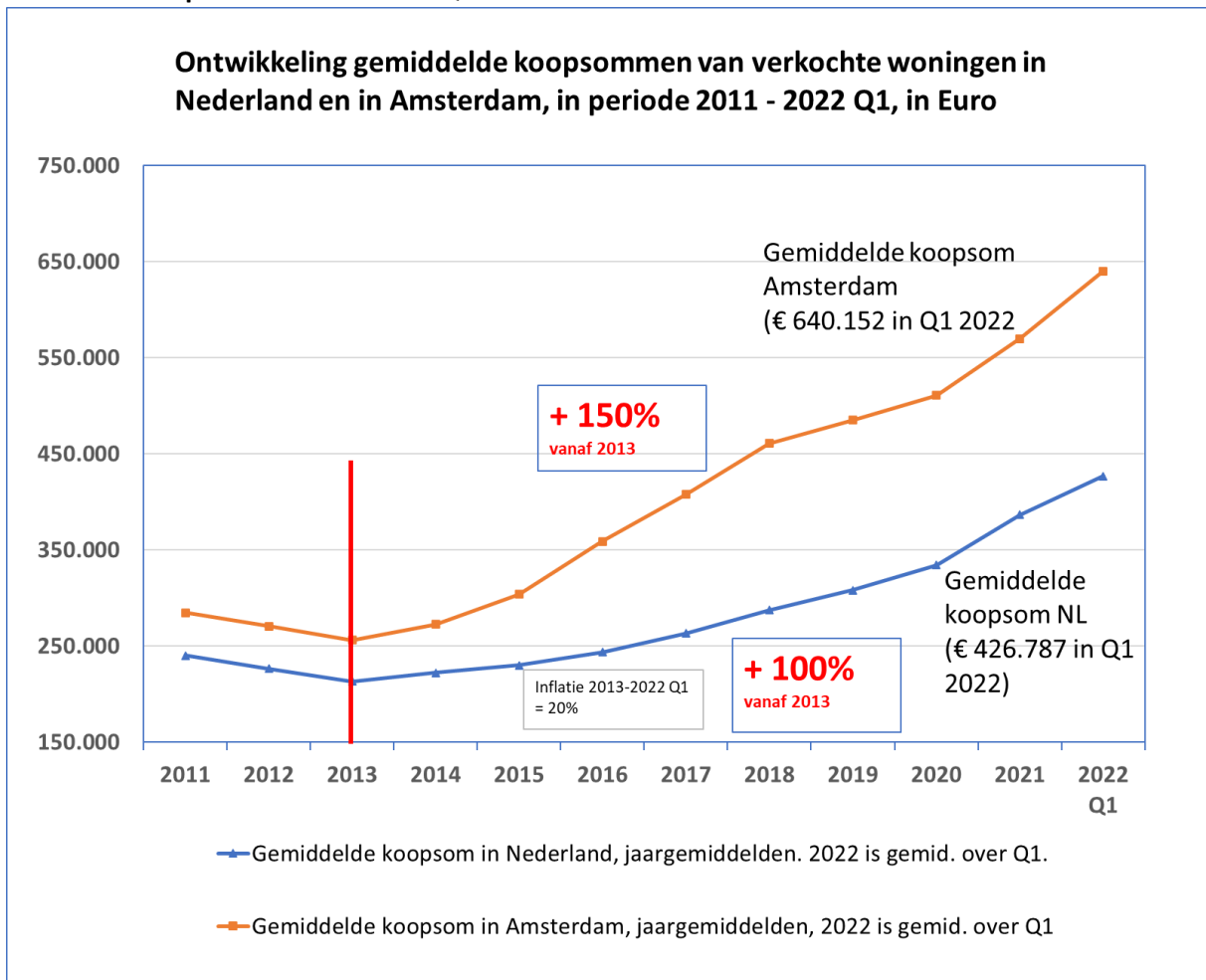
3.2 Is hiervan ook daadwerkelijk sprake?

Nu gaan wij na of de geschetste ontwikkelingen zich ook echt hebben voorgedaan.

3.2.1 Zijn de woningprijzen sterk gestegen?

Dat is zeker het geval. Zo is de gemiddelde koopsom van verkochte woningen in Nederland vanaf 2013, toen de woningprijzen na de financiële crisis in 2008 een dieptepunt hadden bereikt, verdubbeld tot in het eerste kwartaal van 2022. In Amsterdam was er zelfs een stijging van 150%; zie figuur 1. Over deze periode bedroeg de inflatie in totaal ongeveer 20%.

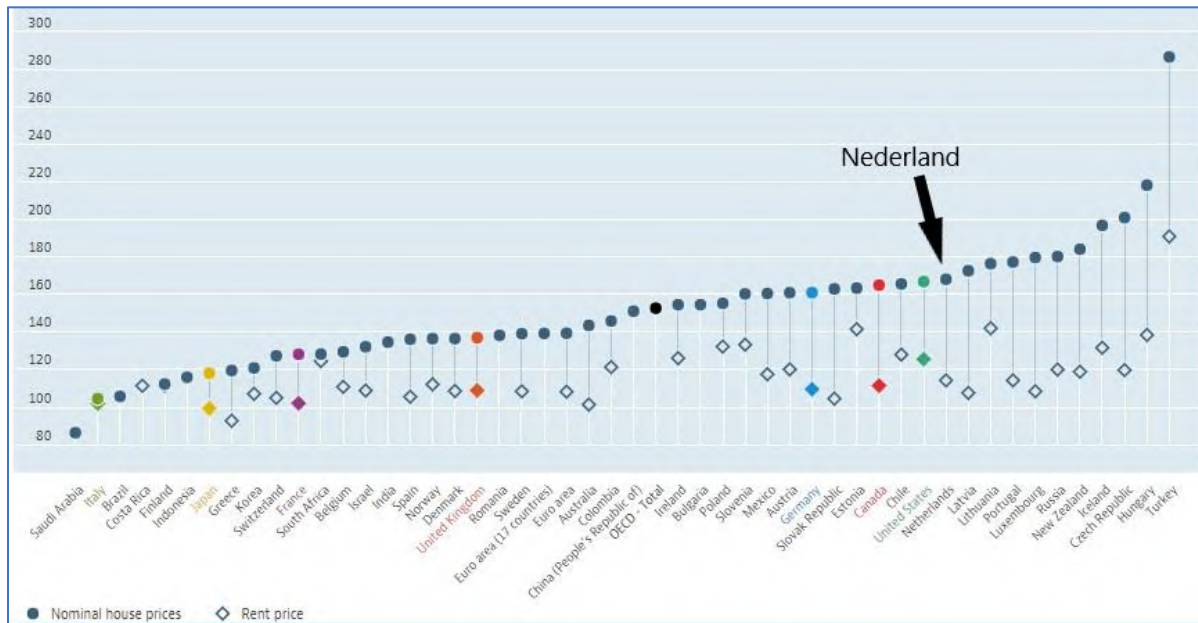
Figuur 1. Ontwikkeling gemiddelde koopsom van verkochte koopwoningen in Nederland en in Amsterdam in periode 2011 – 2022 Q 1



Bron: Kadaster; vastgoeddashboard

Overigens zijn ook in andere landen de woningprijzen sterk gestegen, zie figuur 2 bij de ronde punten. Nederland, waar na de financiële crisis in 2008 de woningprijzen relatief sterk waren gedaald, zit nu ongeveer midden in de bovenste helft van alle in beschouwing genomen landen. In 2021 was Nederland zelfs West-Europees koploper woningprijsstijgingen.

Figuur 2. Internationale stijging woningprijzen en huurprijzen in periode 2015 – 2022 Q1 (of laatst bekend)



Bron: OECD 2022, Data, housing prices

Ook is het zo dat door de woningprijstijgingen er een vermogensongelijkheid is ontstaan tussen woningeigenaren en huurders. De eerste hebben een ‘windfall profit’ genoten, waarvan vroeger of later vaak ook hun kinderen profiteren. Overigens hebben ook bezitters van aandelen en obligaties grote koerswinsten gerealiseerd, tot begin 2022.

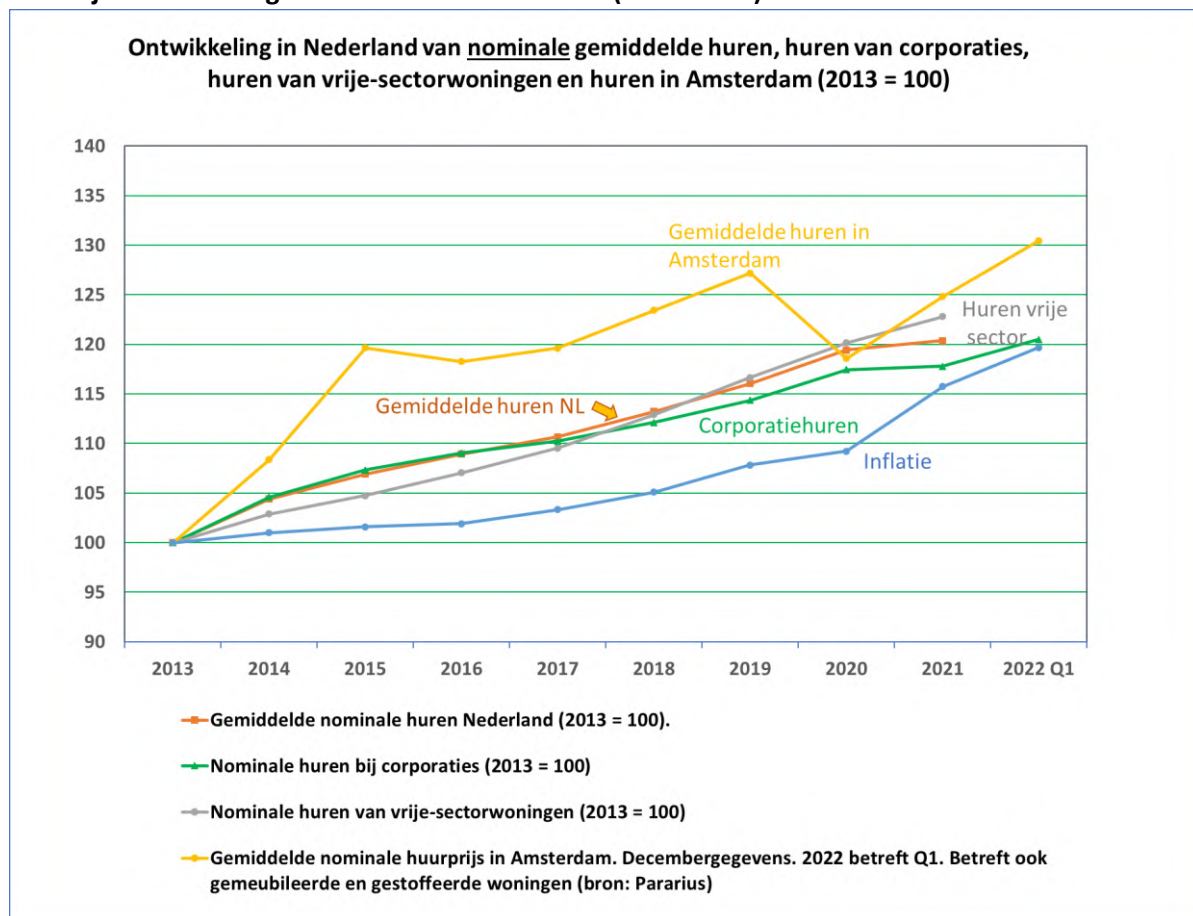


Woonprotest op 12 september 2021 in Amsterdam, foto PvG (ook de andere foto's)

3.2.2 Zijn de woninghuren sterk opgelopen?

Jazeker, maar veel minder dan de woningprijzen, wat ook al te zien was in figuur 2 (bij de ruitjes). Zo is gemiddelde nominale huurprijs in Nederland in de periode 2013 – 2021 per saldo met ongeveer 20% is gestegen, net iets meer dan de inflatie in deze periode. In sommige steden zijn de huren door de Covid-19 crisis tijdelijk teruggevallen, maar veren ze nu weer op, zoals in Amsterdam (zie figuur 3).

Figuur 3. Ontwikkeling in Nederland van nominale gemiddelde huren, huren van corporaties, huren van vrijesectorwoningen en huren in Amsterdam (2013 = 100)



Bronnen: CBS en Pararius Huurmonitor

De reële, voor de inflatie gecorrigeerde, huurprijzen zijn echter maar weinig gestegen, mede door huurbefriezingen en -aftoppingen door de overheid. Een en ander neemt niet weg dat er zeker huishoudens zijn die geconfronteerd zijn met hoge aanvangshuren en sterke huurstijgingen. Dat geldt dan vooral voor mensen die toetreden tot de woningmarkt, waaronder mensen die verhuizen. Denk bijvoorbeeld aan huurstarters die niet terecht kunnen in de sociale huursector, bijvoorbeeld vanwege lange wachttijden, en duur moeten huren in de vrije huursector. Voor een appartement van 70 m² ben je begin 2022 zelfs in een buitenwijk van Amsterdam al snel € 1.400 per maand aan kale huur kwijt.²

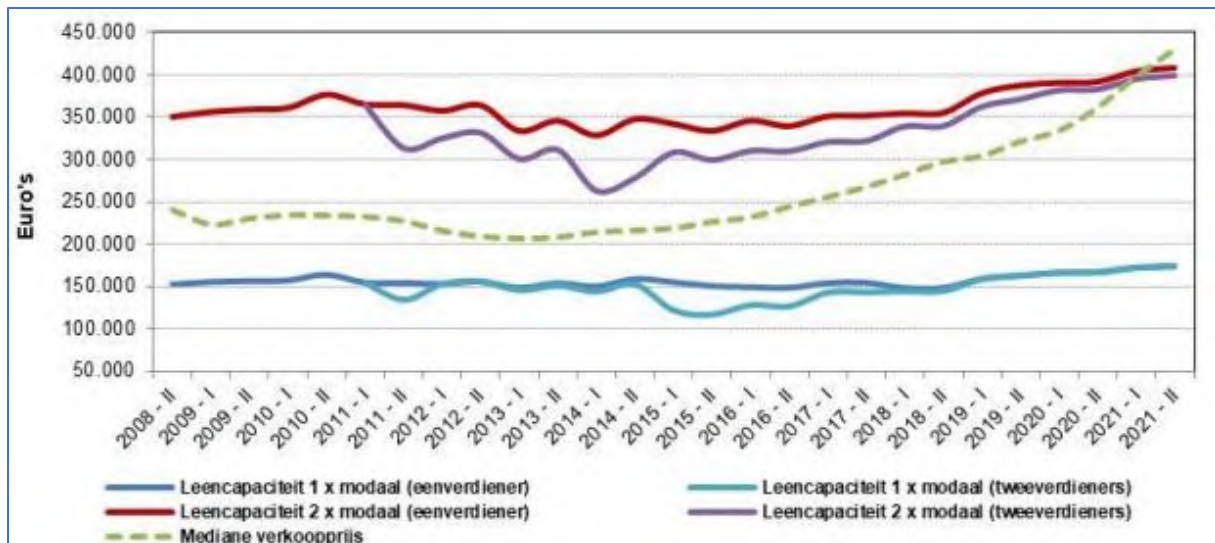
3.2.3 Kunnen veel mensen niet meer een woning kopen of huren?

Dit is helaas het geval. Dat geldt vooral voor mensen met lagere en modale inkomens. Zij kunnen vaak ook geen sociale huurwoning krijgen, bijvoorbeeld vanwege lange wachttijden in meer gewilde regio's of vanwege een (net) te hoog inkomen. Koopstarters met een tot twee keer modaal inkomen redden het vaak alleen met spaargeld en/of geldelijke steun van familie, zeggen makelaars.³ Ook is er vaak geen fatsoenlijke huisvesting voor vluchtelingen, statushouders, arbeidsmigranten, dak- en thuisloze mensen en studenten.

² In 2021 bedroeg de gemiddelde bruto aanvangshuur in Amsterdam € 1.466 per maand; bron: NUL20 Dashboard (2022). Woningvoorraad Amsterdam, 3 februari.

³ Dit geldt overigens ook voor alleenstaanden. Zij hebben geen dubbel inkomen.

Figuur 4. De gemiddelde maximale leencapaciteit bij 1x modaal huishoudeninkomen en 2x modaal huishoudeninkomen, voor een- en tweeverdieners, op halfjaarbasis, in de periode 2^e helft 2008- 2e helft 2021



Bron: TU Delft, Monitor koopwoningmarkt vierde kwartaal 2021, 2022

Uit figuur 4 blijkt dat (tot) in 2021 alleen 2x modaal verdienende huishoudens de mediane prijs van een koopwoning in Nederland konden betalen. Vergeet daarbij ook niet dat de prijzen in de grote steden veel hoger liggen dan de in de figuur weergegeven mediane verkoopprijs van geheel Nederland.

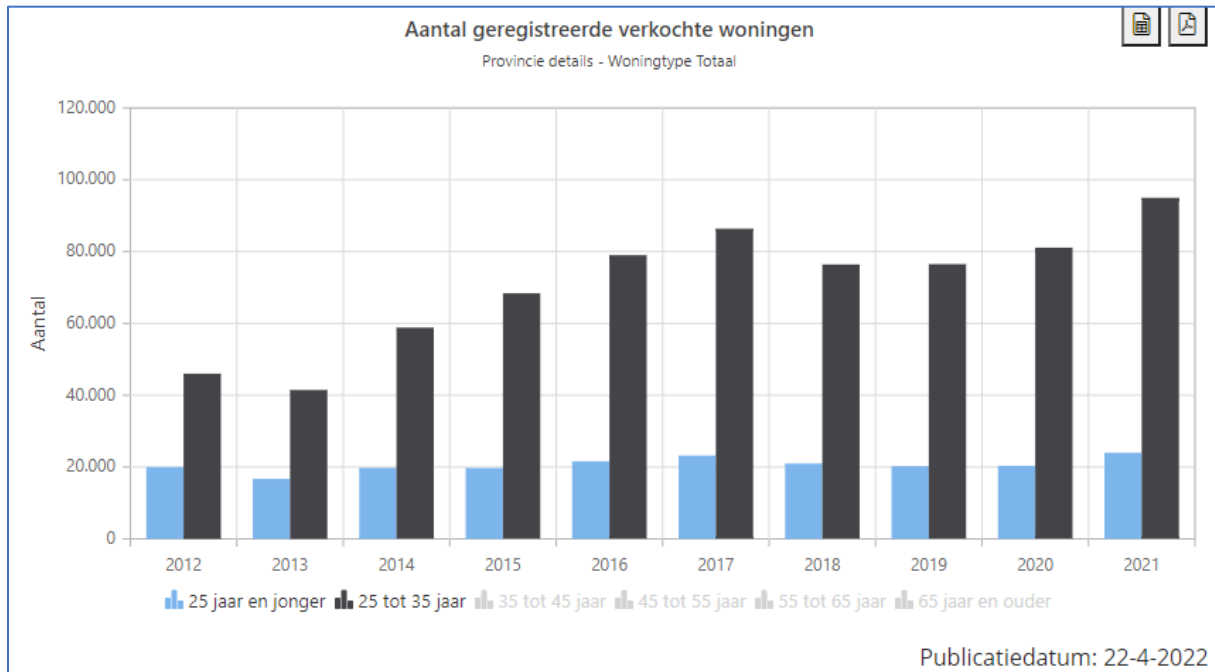
Vreemd is het echter, dat het aandeel van starters in het totaal aantal verkochte woningen al heel lang redelijk stabiel is. Zo hebben jongeren tot 35 jaar in de afgelopen jaren bijna 50% van alle woningaankopen voor hun rekening genomen, met zelfs een toename in 2021 (zie figuur 5). Van de ongeveer 119.000 jongeren onder de 35 jaar die in 2021 een woning kochten, zouden er ongeveer 80.000 koopstarters zijn geweest.⁴ Dat is ongeveer 35% van alle transacties (226.087) in 2021. Jongeren en vermoedelijk⁵ ook starters blijken dus gewoon door te gaan met kopen! Wel zijn er vermoedelijk meer potentiële koopstarters⁶ dan geslaagde koopstarters gekomen. Ook is niet bekend in hoeverre de starters steun van familie hebben gekregen. Makelaars zeggen dat dit toch vaak het geval is.

⁴ Zie: Kadaster / P. de Vries en L. Hans (2022). Investeerders kochten minder, koopstarters meer. Website, 26 april 2022.

⁵ Er is niet bekend hoeveel starters er onder de jongeren in eerdere jaren zijn geweest. Starters vanaf 35 jaar zijn hier niet expliciet meegenomen.

⁶ Een koopstarter is een jongere, meestal onder de 35 jaar, die alleen of tezamen met een andere jongere, verenigd in een huishouden, een eerste zelfstandige woning als hoofdverblijf gaat kopen of heeft gekocht. Daarbij verhuist de jongere of verhuizen de jongeren vanuit een huurwoning of vanuit de ouderlijke woning, resp. een onderkomen dat niet gerekend wordt tot de koopwoningvoorraad. (EIB / M. Boon en M. Koning (2021). Koopstarters op de Woningmarkt).

Figuur 5. Aantal verkochte woningen aan jongeren tot 35 jaar (alle soorten woningen)



Bron: Kadaster, vastgoeddashboard

3.2.4 Is er een vermogensongelijkheid ontstaan?

Hierover kunnen wij kort zijn; door de sterke woningprijstijgingen zijn woningeigenaren sedert 2013 aanmerkelijk rijker geworden, tenminste op papier. Zij hebben een 'windfall profit' genoten, overigens net als eigenaren van andere beleggingen, zoals aandelen en obligaties. Velen hebben meer 'verdiend' met hun vermogen dan met arbeid.⁷ De waardestijgingen stelt hen in staat extra krediet op te nemen voor andere investeringen, voor hulp aan hun kinderen, bijvoorbeeld voor de aankoop van een huis of voor consumptieve doeleinden. Dit komt veel voor, zo blijkt uit hypotheekstatistieken.⁸ Velen hebben ontdekt dat het loont hun kapitaal voor hen te laten werken in plaats van zelf aan de slag te gaan. Huurders, die vaak ook niet beleggen, hebben bij dit alles het nakijken.

3.2.5 Zijn woningen 'onbetaalbaar' geworden?

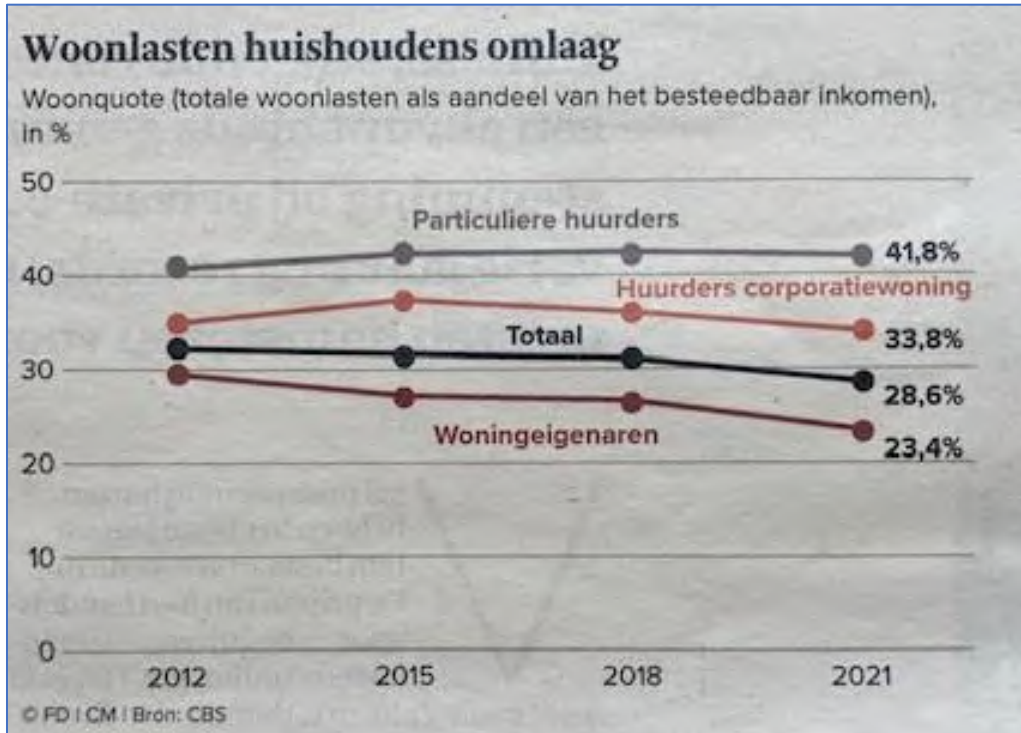
Dit geldt zeker voor starters, zoals wij hiervoor hebben gezien, maar in mindere mate voor zittende bewoners. De woonquote, d.w.z. de woonkosten als % van het inkomen, in de huursector is in de afgelopen jaren namelijk vrijwel gelijk gebleven of zelfs gedaald (zie figuur 6).⁹

⁷ Dit is overigens de kern van het betoog van Piketty, T. (2014). *Kapitaal in de 21^{ste} eeuw*. BezigeBij. In dit boek stelt hij dat het rendement op vermogen groter was dan de groei van de economie. Dat was in de periode vanaf 2013 zeker het geval. Maar vergeet niet dat niet alle vermogenstitels goed hebben gerendeerd, zoals spaartegoeden, en er aan beleggingen ook grote risico's zitten en dat er ook tijden zijn, vooral bij een stijgende rente, waarin vermogen niet zo goed rendeert.

⁸ Zie: HDN, website mei 2022. Daarin wordt gemeld dat door de stijgende rente, het aantal hypotheekaanvragen in de niet-kopersmarkt dit kwartaal groeide met 75,4%. Hiermee kwam het totaal van de niet-kopersmarkt in het eerste kwartaal uit op 119.301 aanvragen tegenover 67.998 aanvragen in het eerste kwartaal van 2021.

⁹ Zie voor de ontwikkeling van woon-, huur- en koopquotes bijv.: BZK (2022). *Nationale woning, woon- en bouwagenda*, p. 9.

Figuur 6. Ontwikkeling woonquotes voor verschillende soorten huurders en woningeigenaren



Bron: FD, 10 juni .p. 9.

Met name daalde de woonquote in de sociale huursector, vooral door huurprijsbevrozingen en -aftoppingen.¹⁰ De koopsector is voor zittende huiseigenaren zelfs betaalbaarder geworden, mede door de gedaalde hypotheekrente. Toch zijn er zeker betaalbaarheids-problemen, vooral bij starters en bij huishoudens met een inkomen rond modaal die gedwongen in een dure huurwoning wonen; de genoemde dure scheefwoners. Jongeren onder de 35 jaar betalen ook relatief veel (zie figuur 7). Ook zijn er problemen ontstaan bij mensen wier (pensioen)inkomen niet voldoende is geïndexeerd. Het is dus ook een inkomensprobleem.

¹⁰ Zo mag de huur in de sociale sector per 1 juli 2022 maar met 2,3% stijgen (ongerekend extra stijgingen voor meer verdienende huishoudens) bij een inflatie op dat moment van tegen de 8%.

Figuur 7 Gemiddelde woonquote voor verschillende soorten huishoudens



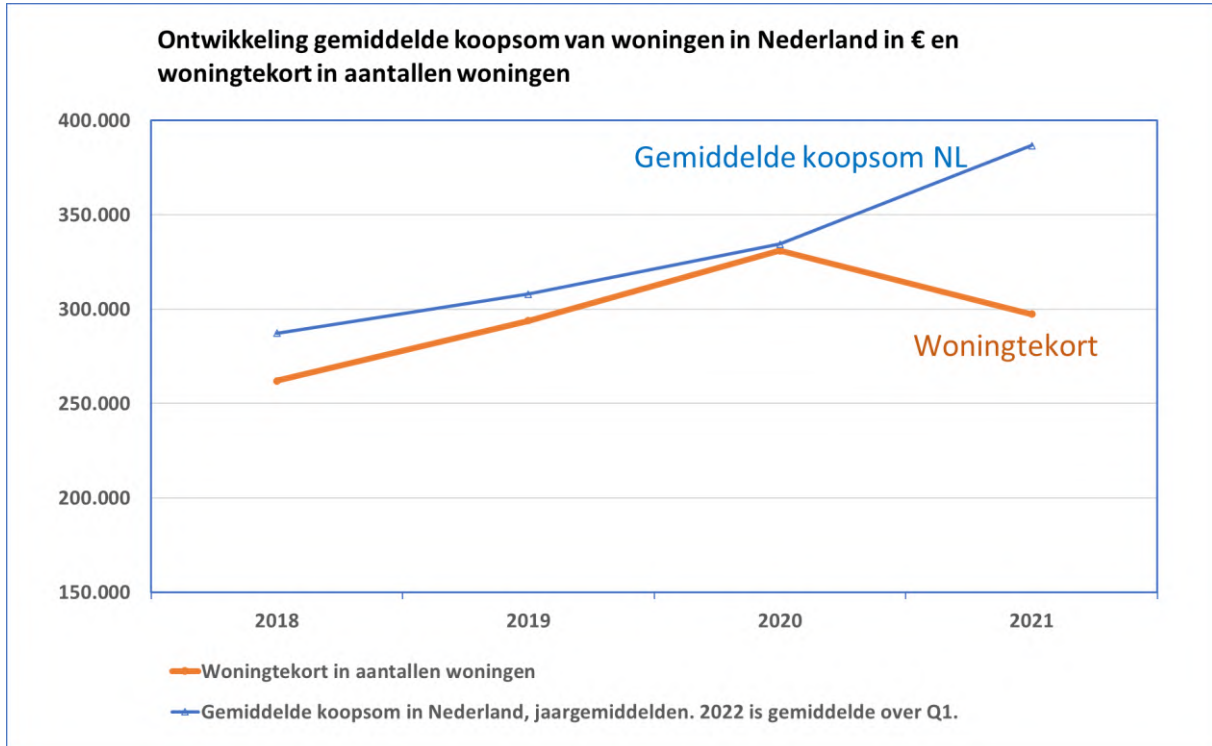
Bron: FD, 10 juni .p. 9.

3.2.6 Is het woningtekort verder toegenomen?

Ook dit valt te nuanceren. Het woningtekort is gek genoeg teruggelopen van 331.000 woningen per medio 2020 naar 279.000 woningen in 2021, terwijl juist toen de woningprijzen sterk verder opliepen (zie figuur 8). De berekening en de strekking van het woningtekort zijn omstreden. Deskundigen bestrijden elkaar.¹¹ Dat komt ten dele omdat het in feite een theoretisch berekend 'tekort' is, dus vooral te zien als indicator en niet als een absoluut getal. Het woningtekort zegt namelijk niets over regionale verschillen, over woonwensen en over de oorzaken van de woningprijsstijgingen.

¹¹ Zie bijvoorbeeld Groenemeijer, L. (2022). Geen baksteenmythe, maar een woningtekort. In: ESB, jaargang 107 (4805), p. 30-31, 20 januari, alsmede Groot, S. (2022). Gemeten woningtekort zegt weinig over werkelijke woningschaarste. In: ESB, jaargang 107 (4805), p. 32-34, 20 januari.

Figuur 8. Ontwikkeling gemiddelde koopsom van woningen in Nederland en het woningtekort



Bronnen: Kadaster, Primos en ABF research / L. Groenemeijer, K. Gopal, M. Stuart-Fox, G. van Leeuwen en D. Omtzigt (2021). Vooruitzichten bevolking, huishoudens en woningen, prognose en scenario's 2021-2035. p. 17.

3.2.7 Zijn de wachttijden voor sociale huurwoningen nog langer geworden?

Jammer genoeg is hier op landelijk niveau geen goed vergelijkbare informatie over. In de grote steden zijn ze over een langere periode zeker langer geworden, zoals in Amsterdam. Maar nu wisselt het beeld. Zo is in Amsterdam de wachttijd in 2021 afgenomen. Wachttijden blijken niet veel te zeggen. Soms schrijft men zich niet in omdat het toch te lang duurt. In veel gemeenten is de wachttijd meer dan 7 jaar, in Amsterdam 13,2 jaar in 2021.¹² Steeds meer mensen met voorrang (waaronder mensen met vitale of sleutelberoepen) maken dat veel 'gewone' woningzoekenden nauwelijks kans maken in de sociale huursector. Een en ander neemt niet weg dat de lange wachttijden een groot probleem vormen voor huishoudens met een lager inkomen, want die worden dan vaak gedwongen in de vrije huursector duur te moeten gaan huren.

3.2.8 Zijn er ook nog andere problemen?

Ook treden er andere effecten op, zoals langer thuis wonen van kinderen. Het percentage thuiswonende kinderen is sedert 2015 zeer sterk gestegen.¹³ Verder stokt de doorstroming, wat segregatie in de hand werkt, en kan er sprake zijn van discriminatie.¹⁴

¹² NOS / L. Kraniotis en W. de Jong (2021). Sociale huurwoning? In zeker een kwart van de gemeenten wacht je meer dan 7 jaar, 24 april, website. Zie ook: Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFW) (2021). Jaarverslag 2020.

¹³ Zie Blijie, B. (2022). In prijselasticiteit kun je niet wonen. In: ESB, jaargang 107 (4805), p. 35-37, 20 januari.

¹⁴ Hiervan zou sprake zijn bij een vermindering van de betaalbare woningvoorraad in een gebied. Want daardoor zouden mensen met een migratieachtergrond worden gediscrimineerd.



Langer thuis wonen in hotel mama

Geconcludeerd kan worden dat de sterk gestegen woningprijzen en de toegang tot de woningmarkt voor starters en huishoudens rond modaal een probleem vormen. De meeste andere gesignaleerde problemen zijn er ook, maar behoeven nuancering. Men praat elkaar te veel na zonder eerst eens naar de feiten te kijken!

4 Wie worden aangewezen als schuldigen van de wooncrisis en is dat zo?

In de media en in de politiek zijn de grootste boosdoeners de volgende.

- De particuliere beleggers, met prins Bernard junior als boegbeeld van het kwaad, als het “nationaal symbool van het grote graaien”.¹⁵
- De hypotheekrente aftrek en meer in het algemeen de fiscale behandeling van de eigen woning, hetgeen vooral door de Nederlandsche Bank (DNB) en internationale organisaties naar voren wordt gebracht;¹⁶
- De taxateurs en makelaars die de woningprijzen opdrijven door te hoog te taxeren en door hun opbodpraktijken. Ook dit is een argument van DNB.¹⁷

¹⁵ Volgens de Groene Amsterdammer (2021). Bernhard van Oranje, prins in zaken. Nationaal symbool van het grote graaien. No. 14, 7 april.

¹⁶ Zie o.a. Ballegeer, D. en M. de Boer (2021). Knot: ‘We kunnen ons niet veroorloven € 6 mrd in Brussel te laten liggen’. In: FD, 3 juni, p. 6. Verder is dit voortdurend een grief van de OESO. Immers zonder de hypotheekrenteaftrek zou er gegeven een bepaald inkomen veel minder hypothecaire schuld zijn opgenomen en zou de omvang van de besparingen van huishoudens veel bepalender zijn geweest voor de woningprijzen. Ook zouden de effecten van de rentedaling veel beperkter zijn geweest. Volgens de OESO (zie de presentatie bij OESO rapport 2021, OECD, 2021, Economic survey of the Netherlands; building a stronger recovery, The Hague, 16 June) verklaart de hypotheekrenteaftrek het feit dat de gemiddelde voor inflatie gecorrigeerde woningprijzen in Nederland veel meer zijn gestegen dan in andere Europese landen. Maar niet wordt vermeld dat na de crisis in 2008 de woningprijzen in Nederland ook relatief sterk zijn gedaald.

¹⁷ Zie: De Nederlandsche Bank (DNB) / R. van der Molen, R. Nijskens (2019). De kwaliteit en onafhankelijkheid van woningtaxaties, alsmede De Nederlandsche Bank (DNB) (2021c). Overzicht Financiële Stabiliteit Voorjaar 2021.

- De ouderen die te ruim wonen en niet kleiner in de provincie willen gaan wonen.

Het is natuurlijk fijn zulke duidelijke schuldigen te hebben, maar zijn die ook daadwerkelijk verantwoordelijk voor de Nederlandse woningprijsstijgingen en de andere crisisverschijnselen? Dat komt nu aan bod.



Prins Bernard jr. als boegbeeld van het kwaad

4.1 Zijn de particuliere beleggers schuldig aan de wooncrisis?

Hier is het nodige onderzoek naar gedaan. Het is duidelijk dat particulieren meer zijn gaan beleggen in woningen, eerst vooral in buy to let (kopen om te verhuren) en meer recentelijk in de vorm van keep to let (verhuizen naar een nieuwe woning en de oude woning niet verkopen, maar gaan verhuren).¹⁸ In 2019 zou het gaan om ongeveer 33.000 keep to let transacties en om 29.000 buy to let aankopen¹⁹ op de in totaal bijna 217.000 woningtransacties. Hiermee gingen dus in dat jaar 62.000 woningen van koop naar huur. Daartegenover gingen overigens weer 48.000 woningen van huur naar koop. Maar uiteindelijk is er meer geld naar de woningmarkt gestroomd en dat heeft de prijzen verder opgedreven, vooral in het goedkope segment. Met hun vaak grote financiële armslag kunnen beleggers meer bieden dan starters. Dat blijkt ook uit onderzoek²⁰, al worden geen grote prijseffecten gemeten en zijn die effecten niet altijd duidelijk toe te schrijven aan die particuliere beleggers (Hans e.a., 2020, p. 30). Dat is ook niet verbazingwekkend, want het aandeel van particuliere beleggers in de woningmarkt is ondanks meer aankopen toch bescheiden gebleven,

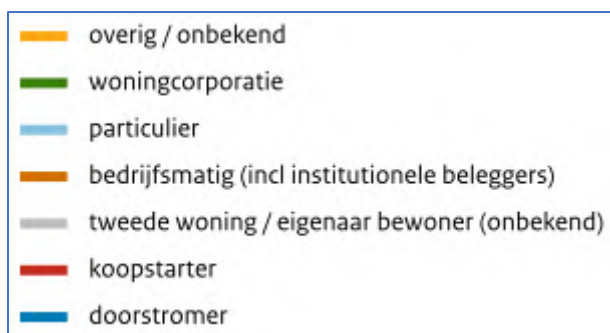
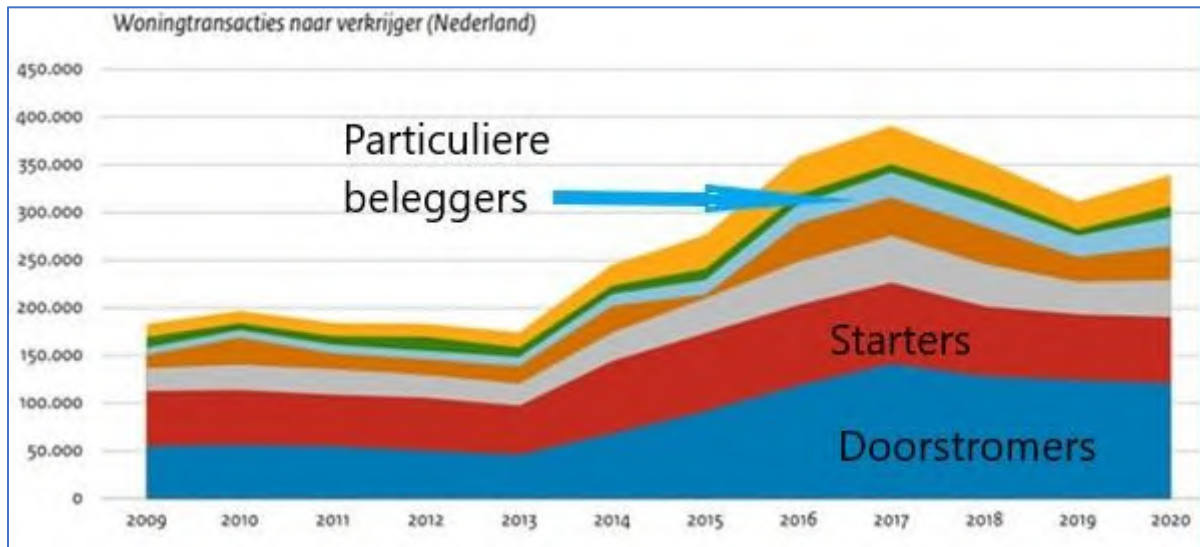
¹⁸ Zie: Kadaster / P. de Vries en L. Hans (2022). Investeerders kochten minder, koopstarters meer. Website, 26 april 2022. Hierin staat dat het aantal woningen dat alle beleggers kochten, verdubbelde tussen 2010 en 2020 naar 88.000 woningen. Het aantal daalde vervolgens naar 51.000 in 2021, vooral vanwege de gestegen overdrachtsbelasting voor beleggers.

¹⁹ Blijje e.a. (2021). Anderen komen overigens bij andere definities en meetmethoden tot andere getallen; zie: Kadaster/ H. Wisman, 2021.

²⁰ Zie hiervoor o.a. Kadaster (2021b). Iets meer woningen vastgehouden als belegging. Website, 6 juli, p. 4 en Kadaster / L. Prins en P. de Vries (2019). Koopstarters en particuliere investeerders in studentensteden, mei.

vooral in bezit (naar schatting 8,7% van het totale aantal woningen)²¹ en ook in aankopen (zie figuur 9).

Figuur 9. Kopers (verkrijgers) op de koopwoningenmarkt



Bron: Kadaster / MBZ, 2021, Staat van de woningmarkt 2021

In dit licht is het ook niet vreemd dat tal van misstanden op de woningmarkt aan de particuliere beleggers worden toegeschreven, zoals achterstallig onderhoud, kamer- en matrassenverhuur, uitbuiting van arbeidsmigranten, wietteelt en een vuilnis- en meeuwenplaag. Dat speelt zeker, vooral in bepaalde wijken in Rotterdam en Den Haag, waar veel arbeidsmigranten uit het Westland neerstrijken. Ook maken privé beleggers nogal eens oneigenlijk gebruik van korte huurcontracten om snel een gestegen markthuurlaan te kunnen incasseren. Verder zijn er zeker malafide woningbeleggers. Maar het merendeel van de particulier verhuurders houdt zich aan de regels, melden gemeenten. Het is ook niet in hun belang hun woningen te verwaarlozen. De nog goedkope wijken waar particuliere beleggers vaak kopen kennen vaak tal van sociale problemen. Zo is het goed huisvesten van arbeidsmigranten zeker een groot vraagstuk, maar dat wordt eerder veroorzaakt door hun werkgevers, die daar niet voor zorgen, dan door de beleggers. Het vooral toeschrijven van de woningprijsstijgingen en andere misère aan de particuliere beleggers is niet juist, maar het gebeurt overal, vooral door overheid²² en politiek. Zo wilde de PvdA zelfs een Prins Bernard belasting

²¹ Zie de bijlage 1.1 Omvang woningbezit Nederland en verdeling naar eigenaren per begin 2022.

²² Zie bijvoorbeeld: Amsterdam (2022). Ook woonplicht in bestaande voorraad, april, p. 10. Daarin staat "De druk op de Amsterdamse woningmarkt is groot. De prijzen zijn hoog en blijven stijgen. Dat wordt ook veroorzaakt door beleggers die een woning kopen om die vervolgens te verhuren."; zie ook de website amsterdam.nl/opkoopbescherming.

invoeren. Jammer is het ook dat de institutionele woningbeleggers, veelal in handen van pensioenfondsen en verzekeraars, veelal over één kam worden geschoren met de particuliere beleggers, overigens zeer tot ongenoegen van de IVBN.²³



Beelden uit de Kassa – BNNVARA televisie uitzending van 13 maart 2021 waarin beleggers de schuld krijgen van alle problemen in het Laakkwartier in Dan Haag

4.2 Is de wooncrisis toe te schrijven aan de hypotheekrenteaftrek?

Daar lijkt het niet op. Want ook in de meeste andere Europese landen zijn de woningprijzen sterk gestegen en die landen kennen al lang (vrijwel) geen renteaftrek meer. Het kan derhalve geen specifiek Nederlandse oorzaak zijn. Ook zijn stijgende prijzen niet te rijmen met het terugschroeven van de aftrek, waarvan al enige jaren sprake is. Wel is het zo dat de aftrek heeft geleid tot internationaal gezien relatief grote woningschulden en daarmee tot een grotere rentegevoeligheid, waardoor de Nederlandse woningprijzen internationaal gezien nogal volatiel zijn.

4.3 Zijn taxateurs en makelaars schuldig?

Woningtaxaties die op een miraculeuze wijze tot op de Eurocent na precies uitkomen op de koopsom en het bij opbod verkopen door makelaars van woningen zonder dat er inzicht is in de hoogte van het laatste bod, helpen zeker niet mee voor een afkoeling van de woningmarkt. Maar het zijn naar mijn oordeel meer reflecties van een gespannen markt dan de oorzaak ervan.

4.4 Zijn de ouderen schuldig aan de woningcrisis?

Ja, zeggen sommigen, want er is in Nederland in beginsel meer dan genoeg m² woonruimte, maar die wordt niet goed benut.²⁴ Ouderen wonen vaak nog in een ruime gezinswoning. Ook houden ze soms twee woningen aan, om een AOW korting te voorkomen. En dan zijn er ook nog welgestelde ouderen die (terug) verhuizen naar een grote levendige stad of daar een pied-a-terre kopen. Allemaal niet onwaar, maar vermoedelijk is de invloed hiervan op de woningprijzen en de andere problemen klein. 65+ers kopen relatief gezien maar heel weinig woningen!

²³ Zie: IVBN (2022). De Nederlandse woningmarkt en de dreigende regulering van aanvangshuren in de vrije huursector; wat IVBN wil meegeven aan de nieuwe minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Januari.

²⁴ Zie: Eichholtz, P., L. Kattenberg en N. Kok (2022). Neem prikkels tegen samenwonen weg om het woningtekort te verkleinen. In: ESB, 23 februari, p. 1-5.

5 Wat zijn de feitelijke oorzaken van de sterke woningprijsstijgingen?

De feitelijke oorzaken zijn de volgende.

Aan de vraagkant:

- Een vergroting van de financieringsruimte voor kopers, vooral veroorzaakt door:
 - De sterke rentedaling tot eind 2021;
 - Het meer gebruiken van aflossingsvrije hypotheke;
 - Een inkomensgroei, waardoor er meer kan worden geleend;
- Averechts werkend overheidsbeleid;
- Een sterke groei van het aantal huishoudens in Nederland, mede door bevolkingsgroei;

En aan de aanbodkant:

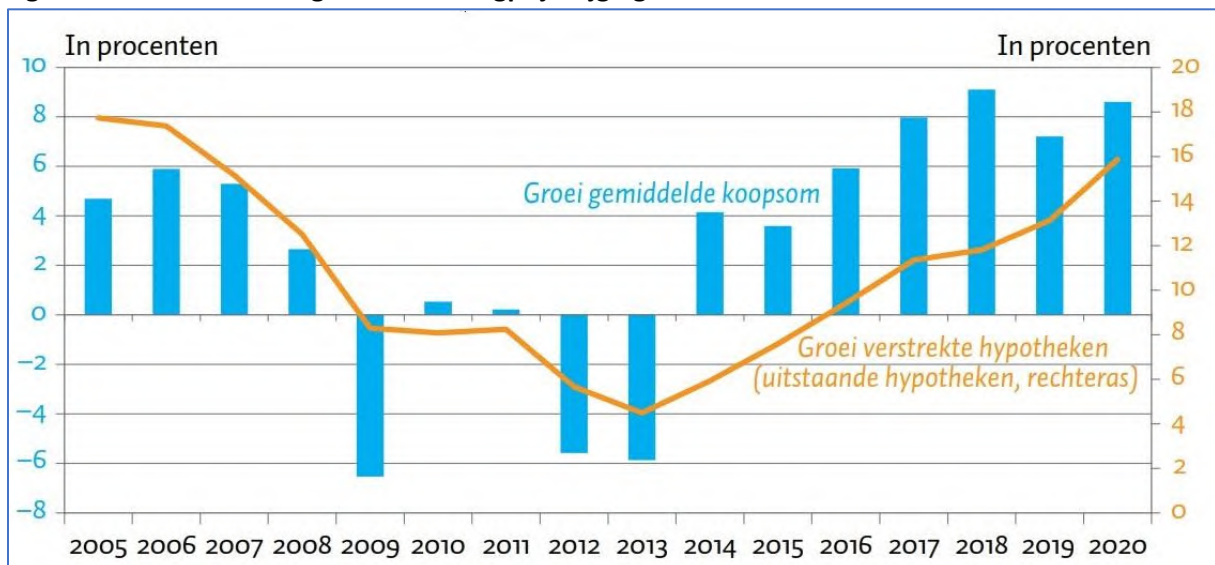
- Een onvoldoende bijbouwen en hogere bouwkosten.

Laten wij nu kijken naar een aantal van deze factoren.

5.1 De vergroting van de financieringsruimte voor kopers

Deze factor is heel belangrijk, zo blijkt ook uit onderzoek.²⁵ De kopers die de prijzen omhoog stuwten weten zich immers te financieren. De kredietgroei en de woningprijzen hangen nauw samen; zie figuur 10.

Figuur 10. Relatie kredietgroei en woningprijsstijgingen



Bron: Bezemer en Schoenmaker (2021). Door het uiteenlopen van de rechter- en linker- en linker- en linker- is de grafiek enigszins suggestief!

Erg belangrijk is de sterk gedaalde hypotheekrente; zie figuur 11. Die is van rond 4% in 2013 gedaald tot onder de 1% eind 2021.

²⁵ Zie onder andere: De Nederlandsche Bank (DNB) (2020). Huizenprijs hangt meer samen met financieringsruimte koper dan met woningtekort, 16 juni, website. Zie ook: Bezemer, D. en D. Schoenmaker (2021). Strengere hypotheekeisen zullen huizenprijzen remmen. In: ESB, 106 (4803), p. 516-518. Zie verder het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) / M. Eskinasi (2011). Houdini: een systeemodynamische modellering van regionale woningmarkten, alsmede M. Francke, A. van de Minne en J. Verbruggen (2015). De sterke gevoeligheid van woningprijzen voor kredietvoorwaarden.

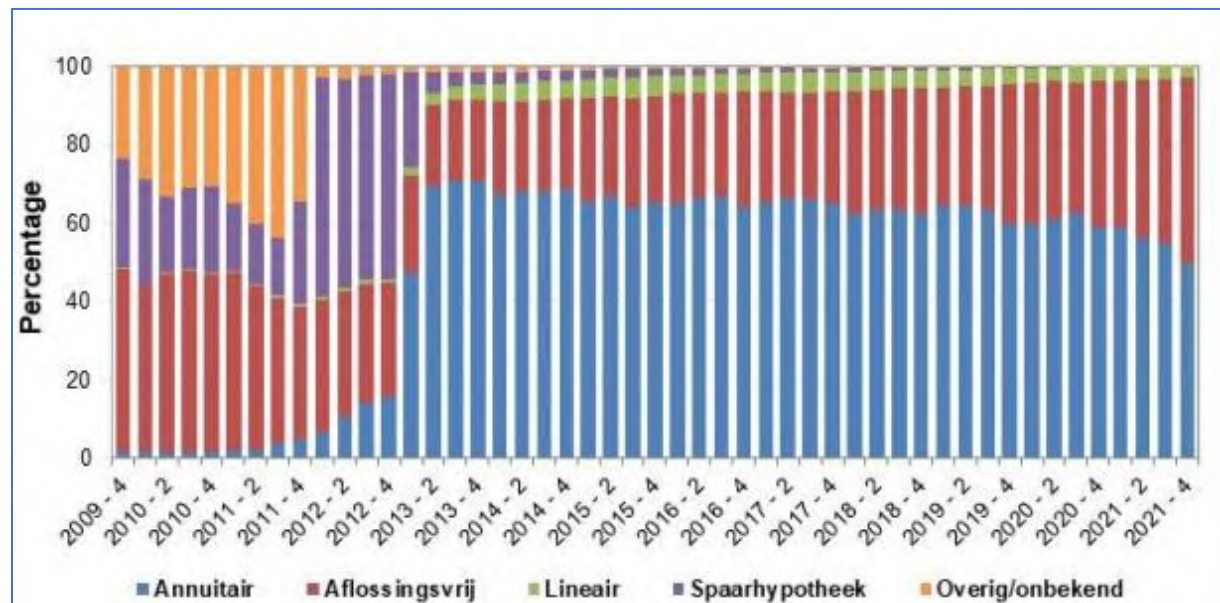
Figuur 11. Historische ontwikkeling hypotheekrente in Nederland



Bron: Actuele rentestanden.nl, website

De rentedaling heeft geleid tot een sterke stijging van de financieringsruimte. En mede omdat de voordelen van de hypotheekrenteaftrek door de gedaalde rente veel kleiner zijn geworden, en omdat het gebruik van dat soort hypotheekrentes tot 50% fiscaal is toegestaan, wordt veel meer gebruik gemaakt van aflossingsvrije hypotheekrentes (zie figuur 12). De financieringsruimte steeg hierdoor vaak fors. Tweeverdieners hebben ook meer kunnen lenen. De recente rentestijging zal de prijsstijgingen afremmen.

Figuur 12. Aantal hypotheekaanvragen naar hypotheekvorm, op kwartaalbasis, in de periode 4e kwartaal 2009 – 4e kwartaal 2021

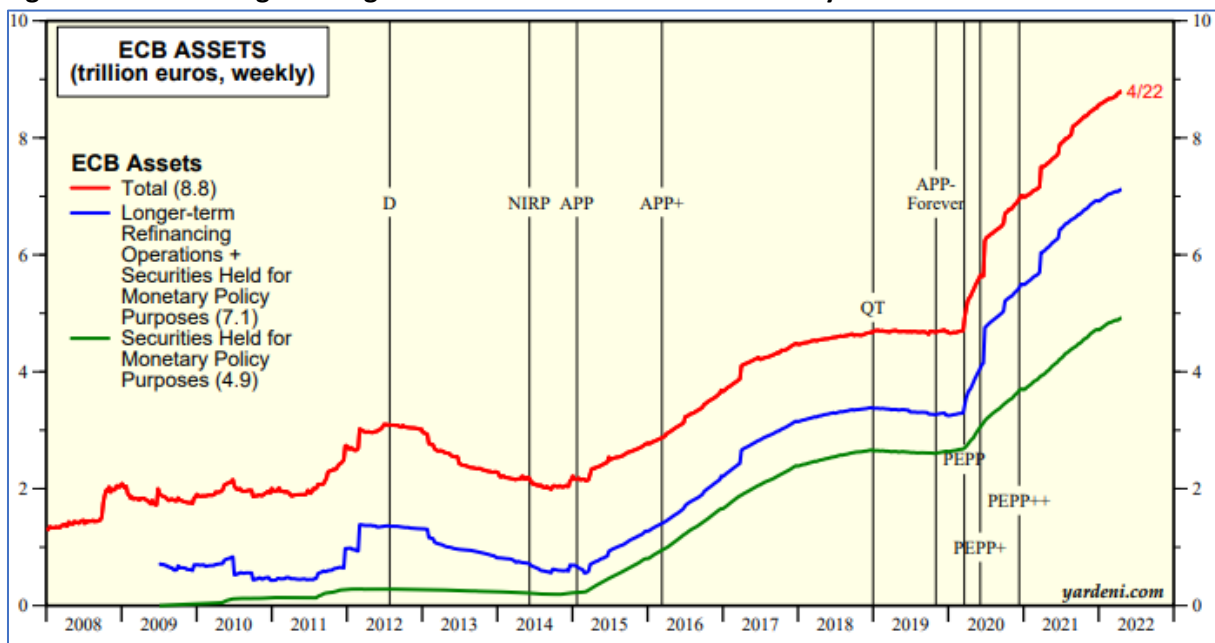


Bron: TU Delft, Monitor koopwoningmarkt vierde kwartaal 2021, 2022. De gegevens zijn ontleend aan het Hypotheek Data Netwerk (HDN)

De sterke rentedaling is voor een groot deel toe te schrijven aan het monetaire beleid van de centrale banken, waaronder de Europese Centrale Bank (ECB). Zo heeft de ECB in de afgelopen jaren

voor zo'n 7,1 biljoen Euro (per april 2022) aan schuldpapier opgekocht (zie figuur 13). Dat is € 7.100.000.000.000,- ofwel zo'n 2,2 keer de waarde van de gehele Nederlandse woningvoorraad. De hierdoor ontstane vermogensinflatie heeft vermogenden, waaronder woningeigenaren, sterk bevoordeeld ten opzichte van de niet-vermogenden, waaronder huurders, zoals eerder is gezegd. Overigens is het ook zo dat de rente is gedaald door een wereldwijd afnemende productiviteitsgroei, vergrijzing, grotere ongelijkheden en meer besparingen als gevolg daarvan. Desalniettemin wijst De Nederlandsche Bank (DNB), als onderdeel van de ECB, zoals gezegd, toch vooral op andere oorzaken van de prijsstijgingen, zoals op de hypotheekrenteaftrek, op de gunstige fiscale behandeling van het eigen vermogen in woningen in Nederland en op de rol van makelaars en taxateurs de prijzen opdrijven. Die hebben, zoals gezegd, wel invloed op het prijsniveau, maar zijn niet de belangrijkste oorzaken van de woningprijsstijgingen. Dat is de bank eerder zelf. Zij plengt krokodillentranen!

Figuur 13. De omvang van de geconsolideerde balans van het Eurosysteem



Bronnen: Yardeni Research Inc. (2022). Central Banks: Fed, ECB & BOJ, Weekly Balance Sheets, April 28, p. 4. De totale activa van de ECB bedroegen per 22 april 2022 € 8,79 biljoen; zie: ECB Statistics Bulletin, monetary policy, statistics (2022). Tabel 1.1 Consolidated financial statement of the Eurosystem, 29 April. Een deel van de totale activa van de ECB heeft geen betrekking op het monetaire beleid.

5.2 Averechts werkend overheidsbeleid

Het gaat hier met name om het geven van vrijstelling van de overdrachtsbelasting voor jongeren en om de mogelijkheid voor ouders een fiscaal vrije schenking te doen van ongeveer € 100.000 aan hun kinderen voor woninginvestering (de 'jubelton'). Beide hebben - zoals overigens voorspeld²⁶ - volstrekt averechts gewerkt. De steun heeft geleid tot een min of meer evenredige

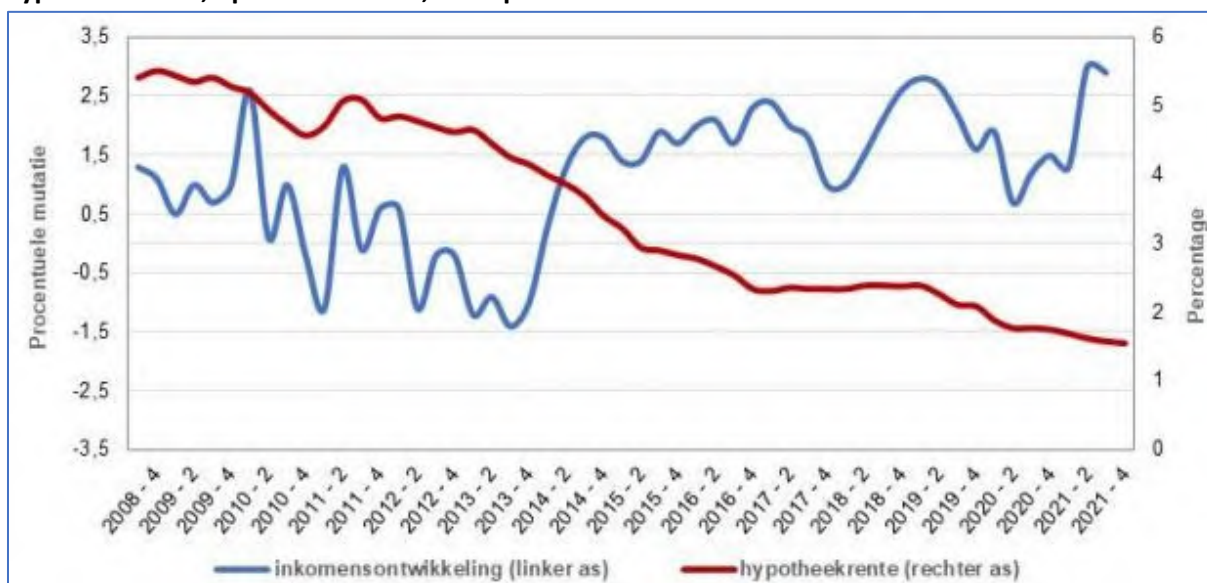
²⁶ Zo heeft de Raad van State (2020) negatief geadviseerd over de vrijstelling van de overdrachtsbelasting voor jongeren: de Raad merkt hierover op: "Zolang de vraag naar woningen het aanbod overtreft, zullen maatregelen aan de vraagkant weinig gevolg hebben, omdat het zeer waarschijnlijk is dat het fiscale voordeel tot hogere woningprijzen leidt. De groep tot 35 jaar betaalt dan weliswaar geen overdrachtsbelasting, maar wel een hogere prijs voor de woning en gaat dan wellicht een hoger bedrag lenen. Dit staat haaks op de wens om te zorgen voor minder prikkels voor starters en doorstromers om hoge schulden aan te gaan." Zie Raad van State (2020). Tekst advies bij kabinetsmissive van 31 augustus 2020, no. 2020001670. Zie ook: FD (2021b). Evaluatie maakt gehakt van jubelton ouders voor huis kind, 2 juli, p. 14.

woningprijsstijging.²⁷ Van de eerste maatregel hebben overigens ook jonge doorstomers kunnen profiteren en de tweede maatregel heeft geleid tot grotere verschillen tussen jongeren met en zonder vermogende ouders. Startersleningen van gemeenten hebben ook geleid tot verdere prijsstijgingen in het voor starters bereikbare segment. Eerder, in 2011, heeft de verlaging van de overdrachtsbelasting voor woningen van 6% naar 2%, ook al een prijsopdrijvend effect gehad. Verder heeft de introductie van de marktwaarde (WOZ-punten) in de maximale huurvaststelling tot stijgingen van aanvangshuren geleid.²⁸ Een en ander wordt nu overigens teruggedraaid. Ook heeft het financieel afkomen van corporaties via o.a. de verhuurdersheffing en het beperken van hun speelruimte door de DAEB regulering geleid tot minder nieuwbouw in de sociale huursector, waardoor meer mensen met lagere inkomens duur moesten gaan huren (dure scheefhuur). Volgens sommigen is de wooncrisis dan ook het gevolg van bewust overheidsbeleid.²⁹ Met het toeschrijven van de wooncrisis aan anderen plengt de overheid krokodillentranen!

5.3 Inkomensgroei

Verder heeft ook de inkomensgroei er toe bijgedragen dat huishoudens meer konden lenen, zeker bij een teruggelopen hypotheekrente (zie figuur 14).

Figuur 14. De mutatie van het reëel beschikbaar inkomen van huishoudens en de gemiddelde hypotheekrente, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 4e kwartaal 2021



²⁷ Zie voor de evaluatie van de ‘jubelton’: Ministerie van Financiën (2021). Publicatie evaluatie schenkingsvrijstelling eigen woning en reactie motie Van der Linden c.s., 30 juni. Zie Ministerie van Financiën (2020). Verkenning differentiatie overdrachtsbelasting starters en beleggers, 17 juni. In een achterliggende studie (Dialogic, 2019, Verkenning differentiatie overdrachtsbelasting starters en beleggers, 28 november) staat te lezen op p. 6: “Vanuit alle perspectieven komt het beeld naar voren dat de differentiatie van de overdrachtsbelasting zeer waarschijnlijk niet doelmatig is.”

²⁸ Voor de invoering van de WOZ punten was het erg lastig woningen kleiner dan circa 80 – 85 m² te liberaliseren. Dat lukte alleen bij veel luxe, lange aanrechtbladen en veel thermostaatknoppen! Maar door de invoering van die WOZ punten konden in de dure steden de meeste kleinere woningen ineens worden geliberaliseerd, met een forse stijging van huren (naar het hogere markthuurniveau) als gevolg.

²⁹ Huchtenbach, C. (2022). Uitgewoond, waarom het de hoogste tijd is voor een nieuwe woonpolitiek. Das Mag. Zie ook een boekbespreking in NRC (2022). Goedkoper wonen leidt tot creatievere levens, 10 februari, p. 10 en 11, Binnenland.

Bron: TU Delft, Monitor koopwoningmarkt vierde kwartaal 2021, 2022. De gegevens zijn ontleend aan het CBS en aan DNB. Het gaat hier om het voortschrijdend 4-kwartaalsgemiddelde van het netto beschikbaar inkomen en de gemiddelde rente voor nieuw afgesloten hypotheeklen met rentevaste periode van 5 tot 10 jaar

5.4 Groei aantal huishoudens

Verder kan worden gewezen op de sterke groei van het aantal huishoudens (huishoudensverdunding) in Nederland, mede door bevolkingsgroei. Die groei is iedere keer hoger dan verwacht en zet zich voort.³⁰ Maar deze trendmatige ontwikkeling alleen kan toch niet de zeer sterke woningprijsstijgingen verklaren.

5.5 Onvoldoende bijbouwen en hogere bouwkosten

Aan de aanbodkant kan als oorzaak van de sterke prijsstijgingen worden gewezen op het onvoldoende bijbouwen. In 2020 en 2021 was er sprake van een beperkte daling van de nieuwbouwproductie van 71.500 woningen in 2019 tot 68.600 woningen in 2021.³¹ Ook zijn er minder woningen door transformatie bijgekomen. Hierdoor stagneert de doorstroming vanuit de bestaande woningvoorraad, mede waardoor het aanbod van bestaande koopwoningen is teruggelopen. De stikstofproblematiek en materiaal- en capaciteitstekorten doen voor de toekomst vrezen. Toch is de geschetste daling naar mijn mening niet zodanig sterk dat het een goede verklaring biedt voor de woningprijsstijgingen. Juist in Amsterdam is er veel gebouwd, maar toch zijn juist daar de woningprijzen fors gestegen. Het woningtekort wordt ook vaak als reden voor de prijsstijgingen aangevoerd, maar hierover is veel discussie³² en van een duidelijke relatie is geen sprake.³³ Verder dragen verhoogde bouw- en milieukwaliteitseisen bij aan de stijging van de bouwkosten.

Voor de causaliteit tussen verschillende oorzaken van de woningcrisis zij verwezen naar bijlage 10.2.

6 Is er ook nog een onderbelichte andere oorzaak?

Modelberekeningen laten zien dat verruimde financieringsmogelijkheden de prijsstijgingen hebben gedragen. Het gaat dan om de rentedaling, het gebruik van aflossingsvrije hypotheeklen en inkomensstijgingen. Maar de basis is smaller geworden. Starters en huishoudens met een modaal inkomen zijn op achterstand gekomen. De gemiddelde koopprijs van een woning in Nederland van € 386.714 in december 2021 was eigenlijk alleen te betalen door huishoudens met inkomen vanaf 2 x modaal en door beleggers. Opvallend is dat doorstromers fors hogere prijzen kunnen betalen en daarmee de prijsstijgingen funderen. Dat komt door inbreng van de gerealiseerde 'winst' op hun eerdere verkochte woning en van hun al verrichte aflossingen op de eerdere hypotheek daarop (tezamen de eigenwoningreserve genoemd). Ook is te zien dat huishoudens die 50% van hun financieringsbehoefte aflossingsvrij lenen, meer financieringsruimte hadden en derhalve meer

³⁰ Zo blijkt uit prognoses van het CBS dat de bevolking zal groeien van circa 17,5 miljoen mensen in 2021 naar 18,3 miljoen in 2030 en 18,8 miljoen in 2035. Ook het aantal huishoudens neemt toe van ruim 8 miljoen in 2021 tot bijna 8,9 miljoen in 2035.

³¹ Bron: CBS (2022). Bijna 69 duizend nieuwbouwwoningen in 2021, website 26-1-2022.

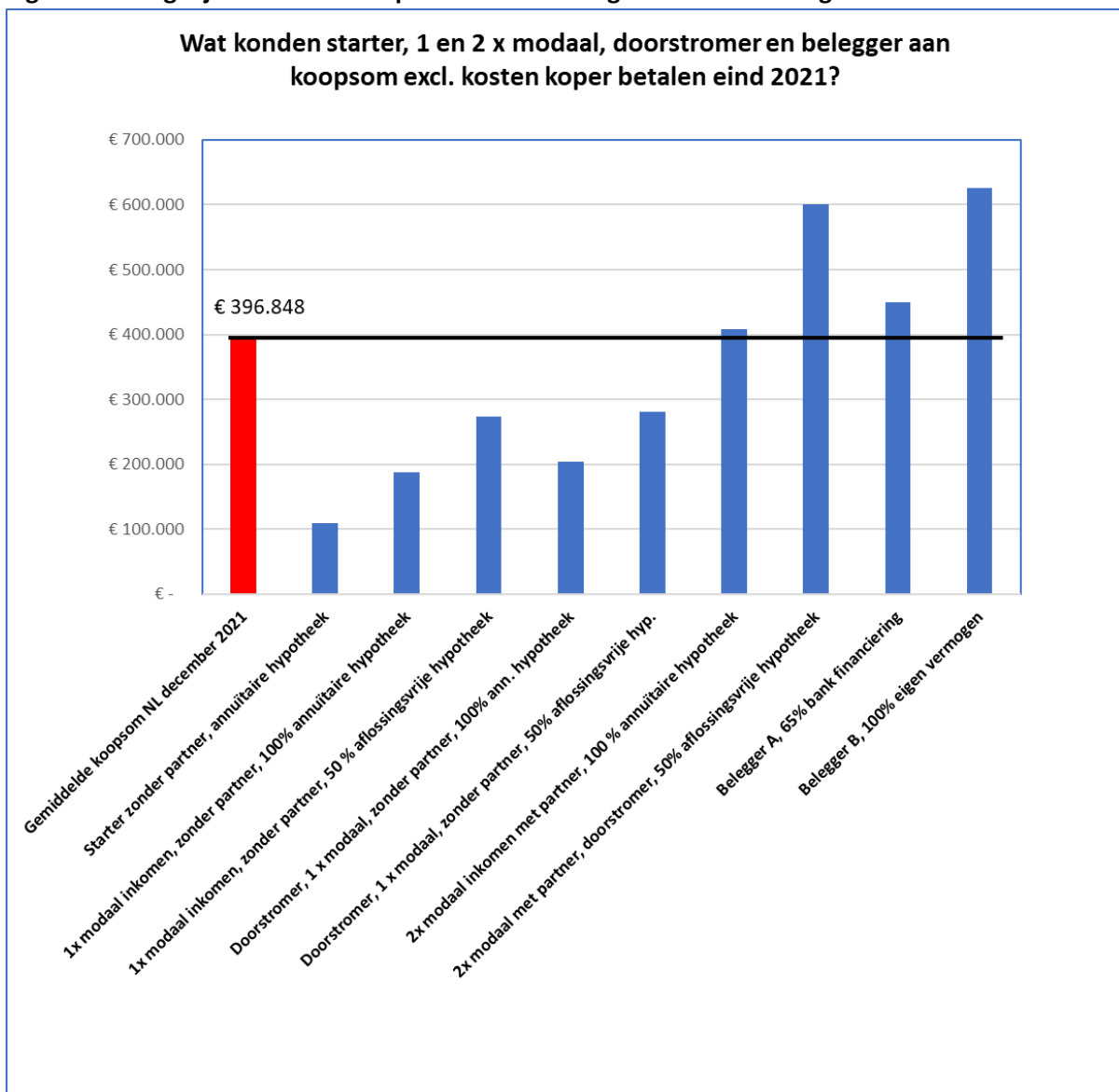
³² Zie in dit kader bijvoorbeeld: Geus, H. de (2021). Woningtekort is zeker geen mening, maar juist harde realiteit. In: FD, 2 juni, p. 25.

³³ Zo merkt DNB (2020) over de relatie tussen de koopprijs en het woningtekort op, dat de huizenprijzen maar beperkt samenhangen met woningtekorten: "Hoewel de prijsstijgingen van de afgelopen jaren samenvallen met een toenemend fysiek tekort aan woningen, is historisch gezien geen sterke samenhang tussen woningprijzen en woningtekort waarneembaar." Ook laat onderzoek door het Kadaster & Elsevier Weekblad (2021) en door Bezemer & Schoenmaker (2021) zien dat het woningtekort geen (belangrijke) oorzaak van de woningprijsstijgingen kan zijn. De laatsten noemen het zelf de 'baksteenmythe' (zie verder hierna). Zij schrijven de prijsstijgingen toe aan "de overvloed aan geld".

konden betalen, dan bij gebruik van een geheel annuïtaire hypotheek. Door de lage rente woog het nadeel van niet mogen aftrekken van de rente op de aflossingsvrije hypotheek niet op tegen het voordeel dat daarover geen periodieke aflossingen hoeven te worden betaald. Dit geeft modale huishoudens al snel € 90.000 extra financieringsruimte. De ontstane prijsstijgingen zijn zo een voedingsbodem voor verdere prijsstijgingen geworden. Overwaardes worden ook ingezet voor buy-to-let aankopen! Er is dus een zelfversterkend effect bijgekomen.

Een en ander is geïllustreerd in figuur 15. Daarin is in de eerste (rode) balk weergegeven wat de gemiddelde prijs van een woning in Nederland eind 2021 was. Vervolgens is in rood weergegeven wat verschillende huishoudens konden betalen eind 2021, gegeven hun financieringsruimten.

Figuur 15. Mogelijk te betalen koopsommen voor de gemiddelde woning eind 2021



Voor de achterliggende berekeningen zij verwezen naar bijlage 10.3.

7 Waaruit bestaat het huidige beleid tegen de wooncrisis?

Het huidige beleid³⁴ tegen de wooncrisis kent inmiddels heel veel vormen:

Het tegengaan van particuliere beleggers, mede door:

- Het verhogen van de overdrachtsbelasting voor beleggers van 2% naar 8% per begin 2021, naar 9% in 2023 en naar 10,1% in 2024³⁵;
- De invoering van de wet opkoopbescherming per begin 2022³⁶;
- Het invoeren van een zelfbewoningsplicht (ook voor bestaande koopwoningen);
- Het zwaarder belasten van beleggingswoningen in box 3;³⁷
- Het gaan invoeren van verhuurdersvergunningen;
- Aftopping huurverhogingen in vrije sector (dus niet meer inflatie + 1%) vanaf 2023;
- Met het maximeren (op 33%) van het WOZ puntenaandeel in het woningwaarderingssysteem per 1 mei 2022;
- Het voornemen het middenhuursegment te gaan reguleren, mede door het nemen van 'botsproeven'³⁸, waarbij de aanvangshuur volgens een puntensysteem wordt vastgesteld.³⁹
- Het invoeren van de Wet goed verhuurderschap en verruiming toegang tot huurcommissies;
- Het mogelijk instellen van een huurregister
- Het beperken van generieke tijdelijke huurcontracten;
- Een verhuurverbod voor slecht geïsoleerde huizen (geldt overigens ook voor corporaties).

Het beperken van huurstijgingen in de sociale sector en anders verdelen van sociale huur- en nieuw te bouwen koopwoningen, mede door:

- Het tegengaan van (sterke) huurverhogingen, o.a. inperking van de inflatie-doorrekening en huurbevrozingen;
- De voor de vrije sector huur wettelijk voor drie jaar vastgelegde huurverhoging van inflatie plus 1% zal worden gewijzigd in een ministeriële regeling waarover de minister ieder jaar opnieuw zal besluiten;
- Het toegankelijker maken van de sociale huursector voor mensen met een hoger inkomen⁴⁰;

³⁴ Voor een groot deel ontleend aan: MBZ / Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (2022). Programma betaalbaar wonen, mei, alsmede MBZ / Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (2022). Nationale woning, woon- en bouwagenda. Maart. Zie ook MBZ (2022). Kamerbrief over programma 'Een thuis voor iedereen'. 11 mei, alsmede MBZ (2022). Meer betaalbare woningen voor middeninkomens. Nieuwsbericht, 19 mei.

³⁵ Zie: Minister van Financiën (2022). Voorjaarsnota 2022. 10 mei, p. 15.

³⁶ Deze wet verbiedt de verhuur aan derden van woningen tot een bepaalde koopsom die vanaf die datum zijn gekocht in aangewezen wijken (vaak de gehele stad). Daarmee kan buy to let worden tegengegaan. Overigens gaat dat niet op voor Keep to let, dat nu meer populair is geworden.

³⁷ Onder andere door afschaffing van de leegwaarderatio in 2023, waardoor geen korting meer toegepast wordt op de WOZ-waarde van de woning op grond van de verhuurde staat. Op weg naar belasting op het werkelijke rendement zal voorlopig worden gewerkt met een veronderstelde forfaitaire waardestijging van vastgoedbeleggingen. Dit vraagt om een geheel ander belastingregime, want dan zouden ook waardedalingen van beleggingen meegenomen moeten worden.

³⁸ Het gaat hier om een test met een drietal gemeenten (Utrecht, Zwolle en Doetinchem) en lokale partijen om de mogelijke effecten van regulering in het middenhuursegment in kaart te brengen.

³⁹ Meer precies gaat het volgende: "Om huurwoningen voor middeninkomens betaalbaarder te maken, worden aanvangshuren in het middenhuursegment gereguleerd. Een deel van de woningen die nu in de vrije huursector valt, valt daardoor straks onder de gereguleerde middenhuur. Straks bepaalt het woningwaarderingssysteem (het puntensysteem) de huurprijs, zodat een huurder een eerlijke prijs betaalt, die past bij de kwaliteit van de woning. De exacte bovengrens van de regulering moet nog worden bepaald, maar komt tussen de 1.000 en 1.250 euro te liggen.". Bron: MBZ (2022). Meer betaalbare woningen voor middeninkomens. Nieuwsbericht, 19 mei.

⁴⁰ Dit was nog een voornemen van minister Ollongren.

- Het kunnen toewijzen (tot 50%) van betaalbare huur- en nieuw te bouwen koopwoningen (tot de NHG grens) aan mensen met lokale binding en/of aan een bepaalde doelgroep, zoals leerkrachten, agenten en verpleegkundigen (vitale of sleutelberoepen geheten);
- Stimulering van het maken van ontmoetingsruimtes in de ouderenhuisvesting;
- Vermindering van de verhuurderheffing, met een koppeling aan afdwingbare prestatieafspraken;
- Het plan dat elke gemeente minstens 30% sociale huur moet krijgen;⁴¹
- Alle gemeenten gaan verordeningen opstellen waarmee zij met voorrang dak- en thuisloze mensen, mensen die uitstromen uit een intramurale (zorg)instelling of detentie en mensen met sociale of medische urgentie gaan huisvesten;
- Een vereenvoudiging van de huurtoeslag, door te werken met genormeerde huren, waardoor de feitelijke huur geen invloed meer heeft op de huurtoeslag;
- Rekening gaan houden met hoge energielasten van slecht geïsoleerde woningen;
- Verlagen leeftijdsgrens voor de huurtoeslag;
- Schrappen van de maximale huurprijsgrens voor de huurtoeslag (die nu op € 763,- per maand ligt).
- Het strikter toepassen van het passend wonen en evt. verlagen van de huur voor mensen met een laag inkomen;
- Het kijken naar de mogelijkheden om doorstroming te bevorderen op het moment dat iemand fors meer is gaan verdienen gedurende de huurperiode.

Ten aanzien van de koopwoningen en het verminderen van de fiscale begunstiging ervan, mede door:

- Het verminderen van de fiscale begunstiging van koopwoningen, o.a. door afbouw van de hypotheekrenteaftrek (in 2022 voor 40%) en het langzaam uitfaseren van de Wet Hillen (vrijstelling huurwaardeforfait);
- Het verlagen (in 2023) en afschaffen in 2024 van de schenkingsvrijstelling. Dit betreft o.a. het weer afbouwen van de jubelton;
- Toch ook weer ondersteuning van koopstarters, bijvoorbeeld door een nieuwe vorm van premie A-woningen en of “nieuwe verkoopoplossingen”, zoals Koopgarant en KoopStart.⁴²
- Bij het kopen van een woning wordt certificering van het biedproces, en daarmee het gebruik van een (bied)logboek door makelaars, wettelijk verplicht;
- Het kunnen kopen van grondgebonden corporatiewoningen door hun bewoners, onder bepaalde voorwaarden;

Ten aanzien van de woningfinanciering:

- Het niet meer verlagen van maximale loan to value grenzen (die in 2022 op 100% staat);
- Het meenemen van *actuele* studieschuld i.p.v. de *oorspronkelijke* schuld bij de hypotheekverstrekking;

Het stimuleren van nieuwbouw, mede door:

- Versterken van de regie op de volkshuisvesting, mede door het weer benoemen van een Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening;
- Continuering van de Woningbouwimpuls (eerder beleid van minister Ollongren);
- Doorgaan met ‘woondeals’ met stedelijke regio’s (eerder beleid van minister Ollongren);
- Verstedelijking aanpakken door ontwikkeling van vijftien grootschalige integrale woningbouwgebieden;

⁴¹ Zie MBZ (2022). Kamerbrief over programma ‘Een thuis voor iedereen’. 11 mei. Meer precies staat er: “een streven naar 30 procent sociale huurwoningen. Dit betekent dat bij de nieuwbouw (...) gemeenten met minder dan 30 procent sociale huur in de bestaande woningvoorraad moeten bijdragen aan dit streven.”

⁴² Kopen met KoopStart betekent dat men een woning koopt voor een lagere prijs dan de marktwaarde. De verkopende projectontwikkelaar of woningcorporatie verleent dan een ‘koperskorting’. Bij doorverkoop van die woning dient de koperskorting te worden terugbetaald aan de corporatie of projectontwikkelaar. Ook deelt de corporatie of projectontwikkelaar mee in de tussentijdse waardeinstijging of -daling.

- Afspraken die ertoe leiden dat er tot en met 2030 in totaal 600.000 betaalbare woningen worden gebouwd, waarvan 350.000 woningen voor mensen met een middeninkomen en 250.000 sociale huurwoningen door woningcorporaties (2/3 betaalbaar wonen).⁴³
- Het gaan uitwerken van zes programma's; voor woningbouw, betaalbaar wonen, een thuis voor iedereen, wonen en zorg voor ouderen, versnelling verduurzaming gebouwde omgeving en voor leefbaarheid en veiligheid.

Hiernaast zijn er nog vele gemeentelijke plannen om de wooncrisis te bestrijden, zoals het tegengaan van onnodige leegstand en het geven van korting op grondprijzen bij bouw van betaalbare woningen.⁴⁴



Tijdens het Woonprotest in Amsterdam maar welgeteld één protestbord om het woningaanbod te vergroten!

8 Heeft het huidige beleid zin?

Hierover wil ik het volgende opmerken.

- Het is goed dat er weer een minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening is en dat er weer regie gaat komen;
- De sterke woningprijsstijgingen zijn vooral veroorzaakt door het Europese monetaire beleid en averechts werkend overheidsbeleid en dan is het wrang te constateren dat het huidige beleid in belangrijke mate is gericht tegen beleggers, die maar in beperkte mate hebben bijgedragen aan de woningprijsstijgingen (al zijn vooral particuliere beleggers niet vrij van zonden).
- Het is tekenend voor deze tijd waarin individualisme, eigenbelang, polarisatie en populisme hoogtij vieren dat bepaalde groepen worden zwart gemaakt terwijl men eigenlijk ook wel weet dat er een collectief probleem is. Ook past het in een tijd waarin misstanden worden aangegrepen om een hele sector te verketteren, met alle ellende van dien (toeslagenaffaire!);
- Er zijn heel veel plannen, maar het budget is beperkt (voor 2023 nog geen 1,6 miljard);

⁴³ Bron: MBZ (2022). Kamerbrief over programma 'Een thuis voor iedereen'. 11 mei.

⁴⁴ Sommige gemeenten gaan ook tegen het Rijkbeleid in. Zo wil de gemeente Westland woningkopers helpen door bij aanschaf van een woning er een ton bij te leggen. Bron: FD (2022), 17 mei, p. 9.

- Veel van de plannen leiden alleen tot meer regulering, het anders verdelen van de schaarste (vooral door sommige groepen voorrang te geven ten opzichte van andere) en tot het uitschakelen van het marktmechanisme;
- Het invoeren van een zelfbewoningsplicht en huurprijsregulering klinken sympathiek, maar stringente doorvoering maakt een eind aan de (vrije) huursector. Dan zijn mensen die vanwege lange wachttijden niet in de sociale huur terecht kunnen en zij die zich geen koopwoning kunnen veroorloven de klos. Beter een huis met een dure markthuur dan geen huis;
- Het voornemen van minister De Jonge de aanvangshuren in het middenhuursegment te gaan reguleren klinkt sympathiek, maar is symptoombestrijding en leidt tot nieuwe problemen. Als de overheid niet eerder de WOZ punten had ingevoerd, was de sociale huursector groter geweest. De enige oplossing is bijbouwen en het doelmatiger maken van de sociale huursector. Het voornemen heeft tot doel huurwoningen voor middeninkomens betaalbaarder te maken. Immers, veel mensen, ook met lagere inkomens, zijn aangewezen op het middenhuursegment, vooral ook vanwege lange wachttijden voor sociale huur. Dit segment is mede hierdoor zeer krap geworden, vooral in de grote steden. Verhuurders kunnen derhalve (nu hoge) markthuurprijzen vragen. Het verschil met de huurprijzen in de sociale sector is in veel steden erg groot geworden. Voor velen leidt dit tot onbetaalbaar wonen. Ook dreigen in het middenhuursegment forse huurstijgingen, door huurindexatie bij een sterk opgelopen inflatie. Allemaal goede redenen om in te grijpen. Toch is de voorgenomen regulering symptoombestrijding en geeft het nieuwe problemen. Het vaststellen van aanvangshuurprijzen onder marktprijzen vertaalt zich namelijk snel in wachttijden en toewijzingsproblemen. Dan zijn er straks twee huursegmenten met wachttijden! Veel verhuurders zullen zich bovendien gaan richten op verhuur in het dan nog vrije maar dan nog duurere huursegment, of op uitponding, waardoor uiteindelijk de middenhuursector nog krappere wordt.⁴⁵ Studies⁴⁶ geven aan dat dan ook de nieuwbouw van middenhuurwoningen in het geding komt. Kortom; regulering, hoe sympathiek ook, leidt niet tot woningen erbij. Ook is er de vraag te stellen waarom de overheid niet zelf de subsidiëring van de middenhuur gaat betalen als die overheid daarvoor kiest. Dat kan heel eenvoudig door de huidige huurtoeslaggrenzen hoger te stellen (hetgeen ook een plan is). Waarom zouden o.a. gepensioneerden die via hun pensioenfondsen in middenhuurwoningen beleggen en andere beleggers dure scheefwoners moeten gaan subsidiëren? Die gepensioneerden hebben al jaren geen prijsindexatie gekregen! Beter ware het snel meer bij te bouwen in de sociale huurvoorraad, o.a. door corporaties financiële armslag terug te geven (afschaffen verhuurdersheffing en intrekking DAEB beperking), door woningbouwwetgeving te verlichten en door institutionele beleggers aan te sporen in deze huursector te gaan beleggen in het kader van het bereiken van sociale impact. Het aantal corporatiewoningen is in de afgelopen decennia helaas gedaald. Ook moet de sociale huursector meer doelgericht worden beheerd. Want het huidige beleid steeds meer mensen, al dan niet met voorrang, hier toegang tot te geven, is gratis als er ook niet wordt gezegd wie er dan niet meer in thuis hoort, zoals huishoudens met hoge inkomens (de goedkope scheefwoners) en/of veel vermogen. Daarom zou in plaats van het huidige inkomensafhankelijk huurverhogingsbeleid in de sociale huursector (waaraan menig corporatie overigens niet meedoet) er beter een inkomensafhankelijk huurprijsbeleid kunnen

⁴⁵ Studies over het effect van het invoeren rent control in de VS geven aan dat invoering ervan leidt tot een waardedaling van het verhuurde bezit, tot verkopen van leeggekomen woningen, tot het verwaarlozen van onderhoud, tot het voordeel van zittende (witte) bewoners en ten nadele van woningzoekenden, vooral van Amerikaans-Afrikaanse afkomst; zie: Ahern, K.R. en M. Giacoletti (2022). Robbing Peter to pay Paul? The redistribution of wealth caused by rent control. Working Paper 30083. <http://www.nber.org/papers/w30083>. National bureau of economic research, May.

⁴⁶ Zie de volgende voetnoot.

komen, zoals bijvoorbeeld in de sociale huursector in New York. Dat werkt veel sneller om meer ruimte en kortere wachttijden in de sociale huursector te krijgen. Dit vraagt wel om veel politieke moed.

- Het beleid gericht tegen beleggers leidt niet tot meer woningen erbij, eerder tot een geringere nieuwbouwproductie.⁴⁷ Particuliere beleggers arbitrerend in de markt door koop in huur om te zetten. Wat is er mee mis als zij de markthuren vragen? Dat is natuurlijk wel confronterend en het leidt tot de politieke wens prijzen onder marktprijzen te verordonneren, maar het frustreren van marktwerking leidt uiteindelijk tot welvaarsverliezen. Het verketteren van vooral particuliere beleggers is in feite populistische symboolpolitiek. Natuurlijk moeten misstanden in de verhuur worden tegengegaan, maar dat is iets anders.
- De tsunami van nieuwe beleidsmaatregelen, waaronder het reguleren van de vrije huursector, leidt tot de vraag wie ze moeten gaan uitvoeren en controleren. Nu al hebben gemeenten ook vanwege bezuinigingen geen personele capaciteit om het bestaande beleid uit te voeren. De huidige pandjesbrigades kunnen het werk al niet aan. De maak- en bestuurbaarheid van de samenleving wordt overschat.
- Het politieke streven dak- en thuisloze mensen, ex-gedetineerden, statushouders e.a. bij voorrang een sociale woning te verstrekken is gratis. Die woningen komen onvoldoende beschikbaar. En dan komen ook andere doelgroepen, waaronder inwoners met sleutel- of vitale beroepen, niet aan de bak. Pak dan de goedkope scheefhuur sterker⁴⁸ aan, zoals eerder is aangegeven. Maar dat ligt juist weer politiek gevoelig en 'verstoort de sociale wijkcohesie'.
- Het is een illusie te denken dat het huidige beleid veel invloed heeft op de woningprijzen en de kansen voor starters. Om tot serieuze prijsdalingen te komen zou er wel heel veel meer moeten worden bijgebouwd dan nu wordt voorzien, vooral vanwege de prijsinelasticiteit van de vraag naar huisvesting. De huidige stijging van de hypotheekrente heeft vermoedelijk meer invloed!
- Fors meer bijbouwen kan alleen als de huidige beschermende regelgeving ten gunste van insiders (de al zittende bewoners) wordt verminderd ten faveure van de belangen van outsiders (woningzoekenden). Zelfs gemeenten willen minder inspraak.⁴⁹ Maar politici moeten het wel hebben van de stemmen van de zittende bewoners. De beweging Yes, in my back yard (YIMBY) verdient veel meer steun.⁵⁰ Vooral in ruim opgezette de naoorlogse uitlegwijken zijn er heel veel mogelijkheden tot verdichting tegen veel minder kosten dan in de nu aangewezen grootschalige

⁴⁷ Hiervoor wordt gewaarschuwd in: MBZ (2021c). Kamerbrief betreffende uitkomsten onderzoeken naar huurprijsregulering, 21 september; alsmede STEC groep / E. Geuting, L. Lentferink, E. de Leve en J. Schouten (2021). Verkenning beleidsalternatieven voor huurprijsregulering van de vrijesectorhuur, 1 september. Zie verder: Brink groep (2021). Consequenties huurprijsregulering: analyse en doorrekening van mogelijke maatregelen. 9 september. De belangrijkste conclusie uit de studies is dat ze in hun huidige vorm een enorme negatieve impact hebben op de nieuwbouwproductie van middenhuurwoningen én op woningverbetering én op de verduurzaming van bestaande vrijesectorhuurwoningen. Op korte termijn dalen de aanvangshuurprijzen wel maar het leidt tot verkoop / uitpanden, waardoor er minder huurwoningen beschikbaar komen. Nieuwbouwbeleggers worden direct geraakt op reeds gecommitteerde projecten. Het zou volgens de IVBN gaan om grote bedragen, vooral in de grote steden.

⁴⁸ Die wordt overigens al aangepakt door het zogeheten passend huisvesten en door huishoudens met een hoger inkomen meer huurverhoging in rekening te kunnen brengen. Maar veel corporaties doen dit niet omdat ze geen inkomenspolitiek willen bedrijven.

⁴⁹ NRC (2022). Gemeenten willen minder inspraak bij woningbouw. 25 april, p. 2.

⁵⁰ Zie bijvoorbeeld: Whelan, S. (2021). Yimby movement aims to solve housing woes in London. RTE, February 25. En eerder: McCormick, E. (2017). Rise of the yimbys: the angry millennials with a radical housing solution, October 2.

integrale woningbouwgebieden.⁵¹ Daar moeten miljarden bij om ze te ontwikkelen (MBZ, 2021a).

9 De oplossing; hoe kan de wooncrisis wel worden bestreden?

Een oplossing van de wooncrisis moeten wij zoeken bij de echte oorzaken ervan, waaronder het monetaire beleid, de internationale rentedaling, meer leencapaciteit, averechts werkend overheidsbeleid en een bij de bevolkingsgroei achterblijvende bouwactiviteit. De huidige monetaire verkrapping en de sterke (hypotheek)rentestijging leveren op zich al een belangrijke bijdrage aan de oplossing, met dank aan de inflatoire werking van de oorlog in Oekraïne en COVID problemen in China. De rentestijging neemt meteen ook de particuliere belegger de wind uit de zeilen. Verder is er zeker wat meer te doen aan bepaalde woningprijsopdrijvende condities, waaronder de hypotheekrenteaf trek, de nog steeds ruime LTV grenzen (nu 100%), het toenemend gebruik van aflossingsvrije hypotheek en kortlopende huurcontracten.⁵² Maar dit ligt politiek gevoelig. Ook kan het averechts werkend overheidsbeleid versneld worden teruggedraaid, zoals het weer uitfaseren van de WOZ punten, hetgeen overigens ook het plan is. Als er geen WOZ punten zouden zijn ingevoerd, waren er in duurdere gebieden veel meer sociale woningen dan nu en zouden de gemiddelde woninghuren veel minder zijn gestegen. Maar belangrijker is een rap meer bijbouwen en het terugdringen van de wachttijden voor sociale huur. Maar dat vraagt om scherpere keuzes, waaronder het voorrang geven aan nieuwbouw t.o.v. belangen van de zittende bewoners en het milieu / de landbouw. Het corporatiebezit zou moeten worden vergroot, in plaats van verkleind, zoals in de afgelopen decennia. Of het zou meer doelgericht worden ingezet, zoals eerder is aangegeven. Daartoe zou de (financiële) speelruimte van corporaties weer moeten worden vergroot, o.a. door afschaffing van de verhuurdersheffing. Zo ook zou er een doelgericht voorraadbeheer in de sociale huursector moeten komen ten gunste van woningzoekenden met lagere inkomens en ten nadele van zittende huurders in de sociale sector met veel inkomen en/of vermogen. En wat betreft het snel meer bijbouwen valt op dat er op zich ruimte genoeg is. Een voorbeeld hiervan is het gaan bebouwen van stukken beoogde snelwegen die er nooit kwamen, zoals de A3 van Amsterdam naar Rotterdam. Daar kan bij wijze van spreken morgen worden begonnen met de bouw. Dat is niet het geval op de meeste aangewezen grootschalige nieuwbouwgebieden, zoals bijvoorbeeld ter plekke de zeehavens in Amsterdam West. Daar moeten eerst nog de aanwezige havenbedrijven worden verplaatst en vervolgens moeten die havens ook nog worden gedempt. Maar die havens als bouwlocatie hebben wel het politiek voordeel dat daar zijn nu weinig mensen wonen die bezwaar kunnen gaan maken! Locaties waar wel snel kan worden gebouwd zijn daarentegen vaak met bewoners omgeven. Het minder waarde gaan hechten aan de belangen van de insiders (de zittende bewoners) ten gunste van woningzoekenden (de outsiders), en breder het algemeen belang, vraagt veel politieke moed.

⁵¹ Zie voor een voorbeeld: Gool, P. van (2021). Wat zelf te doen aan de wooncrisis? Masterclass, no. 47, december, p. 10-11.

⁵² De mogelijkheid om kortlopende huurcontracten af te sluiten biedt verhuurders de mogelijkheid niet alleen snel de contracturen op te trekken naar een gestegen markthuurlaag, maar ook de gelegenheid om huurders die (terecht) een te hoge huur en/of te hoge bijkomende (service) kosten aanvechten, er snel uit te zetten.

10 Dankwoord

In het dankwoord zegt de vertrekkende hoogleraar dat hij of zij een mooie tijd heeft gehad, veel heeft bereikt en het nooit had kunnen rooien zonder steun van velen, waaronder ook familie, partner en kinderen, die vaak hebben geleden onder al het werk. Dat geldt ook allemaal voor mij.

Wat betreft familie zou ik er dan nog aan moeten toevoegen dat ik het voorrecht heb hier in de oude, overigens van medicijnen naar economie aangepaste, toga van mijn vader te staan, die hij weer van zijn leermeester had gekregen. En loodzwaar ding vol paardenhaar, dat wel.

Velen hebben mij gevraagd wat ik nu het leukste vond aan het hoogleraarschap. Was dat nu het onderwijs of het onderzoek? Onderwijs was voor mij meer dan overdracht van kennis. Het was voor mij zeker ook 'Bildung'; de vorming van studenten tot zelfstandige, vrije en goede persoonlijkheden, met gevoel voor geschiedenis, politiek en cultuur. Niet nationalistisch maar internationaal gericht. Authentiek gedrag, hoe ook gekleed, werd gewaardeerd. Er waren veel excursies, ook naar de bijzondere collecties van de UvA, met oude kaarten en boeken. Examenvragen gingen ook over geheel andere onderwerpen dan het vak. Veel studenten waardeerden dat. Gelukkig liet de universiteit dat toe. In de zandbak met kleinkinderen doe ik overigens nu niet veel anders. Ik maak geen gewone bergen zand en gaten, maar kastelen, fortificaties zoals in Naarden laat de kinderen een schone ridder of jonkvrouwe van plastic uit de kasteeltoren bevrijden. Hiernaast wilde ik de vastgoedpraktijk verbeteren, mede door onderzoek en het verspreiden van best practises. Vele artikelen en een rij boeken getuigen van mijn zendingsdrift. Het is fijn te zien dat die boeken tot de basisliteratuur in de Nederlandse vastgoedpraktijk zijn gaan behoren. Ze worden bij rechtszaken zelfs gebruikt om aan te tonen dat men up to date handelde.

Tenslotte wil ik zeggen dankbaar te zijn voor alle kansen die ik heb gekregen en het toeval dat daarbij een rol heeft gespeeld. Dan denk ik ook aan de wijze hoe ik Diduïne heb ontmoet. De rest kwam vanzelf omdat ik mijn banen vooral zag als hobby. Hier sprak een zondagskind.

Peter van Gool

11 Geraadplaagde literatuur

- ABF Research (2018). Woningtekort: een nieuwe benadering van een actueel probleem.
- ABF research / L. Groenemeijer (2021). Terugblik ontstaan woningtekort.
- ABF research / L. Groenemeijer, K. Gopal, M. Stuart-Fox, G. van Leeuwen en D. Omtzigt (2021). Vooruitzichten bevolking, huishoudens en woningen, prognose en scenario's 2021-2035.
- Actuele rentestanden.nl. Website.
- Aedes (2021). Overzicht partijprogramma's op het terrein van wonen. 12 januari.
- AFM / NUL20 (2021). Autoriteit Financiële Markten bezorgd over leengedrag koopstarters. 2 september.
- Ahern, K.R. en M. Giacoletti (2022). Robbing Peter to pay Paul? The redistribution of wealth caused by rent control. Working Paper 30083. <http://www.nber.org/papers/w30083>. National bureau of economic research, May.
- Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFW) (2021). Jaarverslag 2020.
- Autoriteit Woningcorporaties (2021). De Staat van de corporatiesector 2020.
- Ballegeer, D. en M. de Boer (2021). Knot: 'We kunnen ons niet veroorloven € 6 mrd in Brussel te laten liggen'. In: Het Financieele dagblad, 3 juni p. 6.

- Bezemer, D. en D. Schoenmaker (2021). Strengere hypotheekeisen zullen huizenprijzen remmen. In: ESB, 106 (4803), p. 516-518.
- Blijie, B., J. Conijn en T. Kleinepier (2021). De positie van koopstarters op de woningmarkt. In: Wonen en Ruimte, 103 (3), p. 66-75.
- Blijie, B. (2022). In prijselasticiteit kun je niet wonen. In: ESB, jaargang 107 (4805), p. 35-37, 20 januari.
- Boelhouwer, P. (2021). De woningnood in cijfers: zo groot is het tekort, dit kunnen we eraan doen, In: NU.nl, 31 mei.
- Bratu, C, O. Harjunen en T. Saarimaa (2021). 'City-wide effects of new housing supply: Evidence from moving chains', in: VATT Institute for Economic Research Working Papers 146.
- Brink groep (2020). Consequenties verhogen OVB. 23 november.
- Brink groep (2021). Consequenties huurprijsregulering: analyse en doorrekening van mogelijke maatregelen. 9 september.
- Calcasa (2021). Housing market development, Q1.
- Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) (2021). Vermogens van huurders groeiden niet, van woningbezitters wel. 19 oktober.
- Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) (2022). Bijna 69 duizend nieuwbouwwoningen in 2021, website 26-1-2022.
- Centraal Planbureau (CPB) / M. van Dijk, S. Groot en J. Möhlmann (2016). CPB Woningmarktmodel; CPB Achtergronddocument, 23 februari.
- Centraal Planbureau (CPB) (2021). Stedelijk bouwen, agglomeratie-effecten en woningprijzen, 19 januari.
- Conijn, J. (2019). Kennis is als een fata morgana; hervorming van de woningmarkt: resultaten en lessen voor de toekomst, ASRE/ UvA.
- Conijn, J. (2021). Woningtekort is helaas geen mening maar realiteit. In: Het Financieele dagblad, 27 mei.
- De Correspondent / J. Frederik (2021). Waarom wonen zo duur is (en nee, niet door huisjesmelkers, het neoliberalisme of prins Bernhard), website.
- Datawonen.nl.
- Deana, K. (2020). American wrestling op de woningmarkt, In: Real Estate Research Quarterly, oktober, jaargang 19, nummer 2, p. 2-3.
- Dialogic (2019). Verkenning differentiatie overdrachtsbelasting starters en beleggers, 28 november.
- Dijkhoff, K. (2021). Het ongemak van ongelijkheid. In: Het Financieele dagblad, 24/25 juli, p. O2-O3.
- ECB Statistical Data Warehouse. <https://sdw.ecb.europa.eu>.
- ECB (2020). Account of the monetary policy meeting of the Governing Council of the European Central Bank held in Frankfurt am Main on Wednesday and Thursday, 3-4 June 2020.
- ECB (2021). Persbericht bij Jaarrekening van de ECB over 2020, 18 februari.
- ECB / I. Schnabel (2021). Societal responsibility and central bank independence. Presentatie voor VIII. New Paradigm Workshop, Forum New Economy, 27 May.
- Het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) / J. Kok (2020). Woningbouwopgave tot 2035 en investeringscapaciteit corporaties, november.
- Het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) / M. Boon en M. Koning (2021). Koopstarters op de Woningmarkt.
- Eichholtz, P., L. Kattenberg en N. Kok (2022). Neem prikkels tegen samenwonen weg om het woningtekort te verkleinen. In: ESB, 23 februari, p. 1-5. Geraadpleegd op: www.esb.nu.
- European Mortgage Federation (EMF) (2021). Quarterly review of European mortgage markets Q1 2021.

- Het Financieele dagblad (FD) (2021a). Grote steden maken haast met weren vastgoedbeleggers. 31 mei, p. 1 en 3.
- Het Financieele dagblad (FD) (2021b). Evaluatie maakt gehakt van jubelton ouders voor huis kind, 2 juli, p. 14.
- Het Financieele dagblad (FD) / E. van Rein (2021). Gemeenten rekken leningen op om starters te helpen op de woningmarkt. 26 juli, p. 1 en 3.
- Het Financieele dagblad (FD) / E. Tielen en M. Langman (2021). Wooncrisis: De Nederlandsche Bank weet van de prins geen kwaad, 17 september, p. 24.
- Het Financieele dagblad (FD) / M. de Boer en N. Trappenburg (2021). Meer bouwen helpt niet tegen torenhoge huizenprijzen, 1 oktober, p. 8.
- Het Financieele dagblad (FD) / E. van Rein (2021). Verzet particuliere beleggers tegen huurregels Ollongren, 6 oktober, p. 21.
- Het Financieele dagblad (FD) / L. Berentsen en N. Trappenburg (2021). Waarom wil DNB hypotheekrenteaf trek kwijt? 22 oktober p. 2-3.
- Francke, M., A. van de Minne en J. Verbruggen (2015). De sterke gevoeligheid van woningprijzen voor kredietvoorwaarden. In: ESB, jaargang 100, p. 4713-4714, 9 juli.
- Funda, website.
- Gemeente Amsterdam (2017). Woonagenda 2025; voldoende, betaalbare en goede woningen. 19 juli.
- De Geus, H. (2021). Hoe ik toch huisjesmelker werd; over woonarmoede en ongelijkheid. Wereldbibliotheek, Amsterdam.
- De Geus, H. (2021). Woningtekort is zeker geen mening, maar juist harde realiteit. In: Het Financieele dagblad, 2 juni, p. 25.
- Gool, P. van (2021). Wat zelf te doen aan de woningcrisis? Masterclass, no. 47, december, p. 10-11.
- Groene Amsterdammer (2021). Bernhard van Oranje, prins in zaken. Nationaal symbool van het grote graaien. No. 14, 7 april.
- Groenemeijer, L. (2022). Geen baksteenmythe, maar een woningtekort. In: ESB, jaargang 107 (4805), p. 30-31, 20 januari.
- Groot, S. (2022). Gemeten woningtekort zegt weinig over werkelijke woningschaarste. In: ESB, jaargang 107 (4805), p. 32-34, 20 januari.
- Haffner, M. (2020). De Nederlandse particuliere huursector in perspectief. In: Real Estate Research Quarterly, oktober, jaargang 19, nummer 2, p. 37- 44.
- Hans, L., M. Francke en P. de Vries (2020). Opkomst privé beleggers op de woningmarkt. In: Real Estate Research Quarterly, oktober, jaargang 19, nummer 2.
- Hypotheken data netwerk (HDN), website, mei 2022.
- Huurcommissie, De (2019). Jaarverslag.
- Hochtenbach, C. (2022). Uitgewoond, waarom het de hoogste tijd is voor een nieuwe woonpolitiek. Das Mag.
- De Hypotheker (2021). Aantal jonge huizenkopers met aflossingsvrije hypotheek stijgt in één jaar met 14 procent. 11 juni, website.
- IVBN (2020). Samen werken aan de ideale stad voor iedereen. 28 september.
- IVBN / E. Bontrop (2021a). Over betaalbaarheid van huurwoningen. Mei.
- IVBN / E. Bontrop (2021b). Hoe brengen we maatschappelijk kapitaal en de selectieve blik vanuit de politiek samen?
- IVBN (2022a). De Nederlandse woningmarkt en de dreigende regulering van aanvangshuren in de vrije huursector; wat IVBN wil meegeven aan de nieuwe minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Januari.
- IVBN / F. van Blokland (2022b) De dreigende (verdere) regulering van de Nederlandse vrije sector woningmarkt. Presentatie voor SiRE, 1 april.

- Jones, E., D. Kelemen en S. Meunier (2021). Failing Forward? Crises and Patterns of European Integration. In: Journal of European Public Policy, 28 October, p. 1519-1536.
- Kadaster, Vastgoeddashbord
- Kadaster (2021a). Wat doet aanpassing overdrachtsbelasting met woningmarkt? 13 maart.
- Kadaster (2021b). Verkopen woningcorporaties: alle data op een rij. 21 april.
- Kadaster (2021c). Iets meer woningen vastgehouden als belegging. Website, 6 juli.
- Kadaster en Elsevier Weekblad (2021). Nieuwbouw neemt spanning op huizenmarkt nog niet weg. 6 mei, website Kadaster.
- Kadaster / L. Prins en P. de Vries (2019). Koopstarters en particuliere investeerders in studentensteden, mei.
- Kadaster / L. Hans, F. van der Harst, M. Tillema en P. de Vries (2019). Opkomst privé beleggers op de woningmarkt; onderzoek naar mogelijke woningprijseffecten, oktober.
- Kadaster / P. de Vries e.a. (2019). Opkomst particuliere investeerders op de woningmarkt; onderzoek naar mogelijke woningprijseffecten.
- Kadaster / H. Wisman (2021). Keep-to-let; iets meer woningen vastgehouden als belegging. Juli.
- Kadaster / P. de Vries en L. Hans (2022). Investeerders kochten minder, koopstarters meer. Website, 26 april 2022.
- Kassa – BNNVARA (2021). Televisie uitzending van 13 maart 2021.
- Kraniotis, L. / NOS (2021). Grote steden willen opkopers van woningen in alle wijken weren.
- Lennartz, Ch., M. van der Staak en F. Schilder (2020). Particuliere woningbeleggers gereguleerd: (on)bedoelde effecten? In: Real Estate Research Quarterly, oktober, p. 8-15.
- McCormick, E. (2017). Rise of the yimbys: the angry millennials with a radical housing solution, October 2.
- Mian, A., L. Straub en A. Sufi (2021). The Saving Glut of the Rich. Harvard University, February.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (MBZ) (2021a) Aanbiedingsbrief rapportage investeringsraming 14 grootschalige woningbouwgebieden, 21 juni.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (MBZ) (2021b). Staat van de Woningmarkt; jaarrapportage 2021, juli.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (MBZ) (2021c). Kamerbrief betreffende uitkomsten onderzoeken naar huurprijzeregulering, 21 september.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (MBZ) (2021d). Evaluatie Wet doorstroming huurmarkt 2015, 7 mei.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (MBZ) (2022). Nationale woning, woon- en bouwagenda.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (MBZ) / Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (2022). Programma betaalbaar wonen, mei.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (MBZ) (2022). Kamerbrief over programma 'Een thuis voor iedereen'. 11 mei.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (MBZ) (2022). Meer betaalbare woningen voor middeninkomens. Nieuwsbericht, 19 mei.
- Ministerie van Financiën (2020). Verkenning differentiatie overdrachtsbelasting starters en beleggers, 17 juni.
- Ministerie van Financiën (2021). Publicatie evaluatie schenkingsvrijstelling eigen woning en reactie motie Van der Linden c.s., 30 juni.
- Minister van Financiën (2022). Voorjaarsnota 2022. 10 mei.
- Mulligen, H.P. van (2021). Huurprijzen stegen in dertig jaar bijna dubbel zo snel als inflatie. In: NU.nl, 31 mei.
- National Bureau of Economic Research (NBER) / B. Fabo e.a. (2020). Fifty shades of QE; conflicts of interest in economic research. September, working paper 27849.

- De Nederlandsche Bank (DNB) / R. van der Molen, R. Nijskens (2019). De kwaliteit en onafhankelijkheid van woningtaxaties.
- De Nederlandsche Bank (DNB) (2020). Huizenprijs hangt meer samen met financieringsruimte koper dan met woningtekort, Algemeen nieuws, 16 juni, website.
- De Nederlandsche Bank (DNB) (2021a). Stevig economisch herstel, maar kwetsbaarheden nemen toe, website, 11 oktober.
- De Nederlandsche Bank (DNB) (2021b). Inleiding Klaas Knot bij de persconferentie OFS, 11 oktober.
- De Nederlandsche Bank (DNB) (2021c). Overzicht Financiële Stabiliteit Voorjaar 2021.
- NOS/ L. Kraniotis (2021). Grote steden willen opkopers van woningen in alle wijken weren. <https://nos.nl/l/2396129>.
- NOS / L. Kraniotis en W. de Jong (2021). Sociale huurwoning? In zeker een kwart van de gemeenten wacht je meer dan 7 jaar, 24 april, website.
- NRC Handelsblad / R. Rutten (2021). Je bent nu een sukkel als je geen huis koopt. 17 mei, p. S10-S11.
- NRC Handelsblad (2021). Inflatie is niet dood; interview van Klaas Knot. 3 / 4 juli, p. E9.
- NRC (2022). Goedkoper wonen leidt tot creatievere levens, 10 februari, p. 10 en 11, Binnenland.
- NRC (2022). Gemeenten willen minder inspraak bij woningbouw. 25 april.
- NU.nl (2021). Huurprijzen stegen in dertig jaar bijna dubbel zo snel als inflatie. 31 mei.
- NU.nl / R. van Lent (2021). Huizenprijzen stijgen in bijna hele EU, Nederland in bovenste regionen. 27 augustus.
- NUL20 Dashboard (2022). Woningvoorraad Amsterdam, 3 februari.
- OECD (2021a). Economic survey of the Netherlands; building a stronger recovery, The Hague, 16 June.
- OESO (2021b). Presentatie bij OESO rapport 2021.
- OECD, 2022, Data, housing prices.
- Pararius, website.
- Het Parool (2017). Vastgoedbezit prins Bernhard is nog groter, 18 november.
- Piketty, T. (2014). Kapitaal in de 21ste eeuw. Bezigebij.
- Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) / M. Eskinasi (2011). Houdini: een systeemodynamische modellering van regionale woningmarkten.
- Planbureau voor de leefomgeving (PBL) / F. Schilder, E. Buitelaar, F. Daalhuizen, J. Groot, M. Hanou, Ch. Lennartz en M. van der Staak (2021). Wonen na de verkiezingen; het woningtekort wordt in de regio opgelost, 12 april.
- Platform 31 / B. Bluemink, S. van Klaveren en G. de Rooter (2021). Doorstroming stimuleren van senioren op de woningmarkt; quickscan van tien praktijkvoorbeelden. Maart.
- Platform 31 / S. van Klaveren, F. Wassenberg en M. Zonneveld (2021). Beter benutten bestaande woningbouw; onderzoek naar belemmeringen en kansen. Juni.
- Pvda.nl/verkiezingsprogramma.
- Raad van State (2020). Tekst advies bij kabinetsmissive van 31 augustus 2020, no.2020001670.
- Raad van State (2021). Ruimere toegang tot de bestuursrechter bij omgevingsrechtelijke besluiten, 14 april.
- Rebel / Rebel Strategy & Development (2021). Business case aanpak 14 grootschalige gebieden, 2 juni.
- Rijksoverheid (2020). Ontwerp besluit tot wijziging van Bijlage I bij het Besluit huurprijzen woonruimte (maximering aandeel punten WOZ-waarde in woningwaardering), 11 november.
- Sie, P. (2021). Maatregel woningmarkt heeft averechts effect op kansen starters; hogere huurprijzen en meer krapte na aanpassingen van de overdrachtsbelasting. In: Het Financieele dagblad, 5 mei, p. 1 en 3.

- STEC groep / E. Geuting, L. Lentferink, E. de Leve en J. Schouten (2021). Verkenning beleidsopties voor huurprijsregulering van de vrijesectorhuur, 1 september.
- Stegeman, H. (2021). Vermogen tot ontwrichting. In: Het Financieele dagblad, 5 mei, p. 20.
- Sunday Times, FD en RetailDetail, website 6 juli 2021.
- Teulings, C. (2021). Woningprijzen in Amsterdam en Utrecht zullen hoog blijven. In: ESB, ???
- TU Delft / Expertisecentrum Woningwaarde (2022). Monitor koopwoningmarkt vierde kwartaal 2021.
- Tweede Kamer der Staten-Generaal (2021a). Aangangsels van de Handelingen; antwoorden van Minister Ollongren over vragen over het bericht “Particuliere woningverhuur groeit ondanks alles gestaag door”, nummer 1657, 15 februari.
- Tweede Kamer der Staten-Generaal (2021b). Kamerbrief van K.H. Ollongren over voortgang versnelling woningbouw. 9 juni.
- UBS, website.
- UBS (2021). UBS Global Real Estate Bubble Index. October.
- Valkering, K. (2021). Bestrijd de wooncrisis: zet koopwoningen op rantsoen. In: NRC, 7 oktober, p. O18.
- Vereniging Eigen Huis (2021). Wat koop je als starter nog in Den Haag? Website.
- Vereniging Eigen Huis / W. Wilbrink. (2021). Samen werken aan goed wonen; actieagenda Wonen, 17 februari.
- Volkskrant / M. van den Eeerenbeent en T. Kreling (2021). Elke dag eist de wooncrisis meer slachtoffers. 5 / 6 september.
- Whelan, S.(2021). Yimby movement aims to solve housing woes in London. RTE, February 25.
- Yardeni Research (2021). Central Banks: Fed, ECB & BOJ, Weekly Balance Sheets, October 7, 2021.

12 Bijlagen

12.1 Omvang woningbezit Nederland en verdeling naar eigenaren per begin 2022

Figuur 16. Omvang woningbezit Nederland en verdeling naar eigenaren per begin 2022

	Bron: CBS / Statline		
	Nominale aantallen	Procentueel	
Totaal aantal woningen per januari 2022	8.044.000	100,0%	
Koopwoningen per begin januari 2022	4.559.000	56,7%	
Huurwoningen (per 2021)	3.401.779	42,3%	
Eigendom onbekend	31.847	0,4%	
Verdeling huurwoningen:			
Totaal aantal huurwoningen (per 2021)	3.401.779		100%
In bezit van:			
- Corporaties (per 2021)	2.295.522	28,5%	67,5%
- Overige verhuurders	1.106.257	13,8%	32,5%
* waarvan institutionele beleggers ¹⁾	200.000	2,5%	
* waarvan privé beleggers (particuliere investeerders) ²⁾	697.000	8,7%	
* waarvan andere partijen, waaronder zorginstellingen	209.257	2,6%	

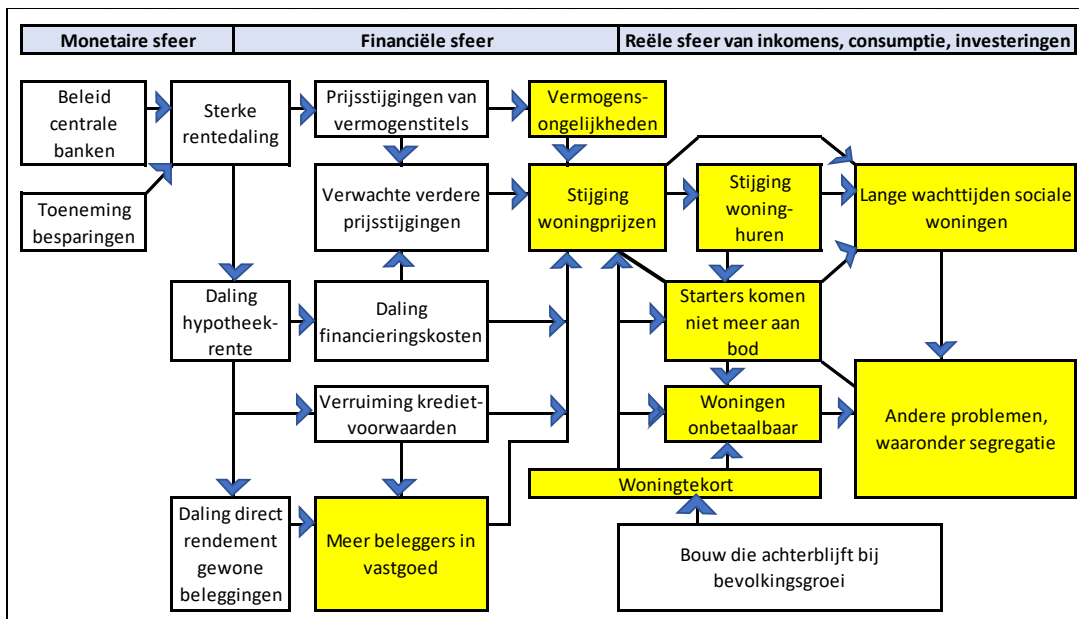
¹⁾ Bron: IVBN (2022b).

²⁾ Bron: Kadaster (2022). Investeerders kochten minder, koopstarters meer. Website 26 april 2022.

12.2 Causaliteit tussen verschillende oorzaken van de woningcrisis

Voor de causale relaties tussen de verschillende oorzaken en de genoemde problemen op de woningmarkten zie figuur 17.

Figuur 17. Causaliteit tussen de verschillende oorzaken en problemen op de woningmarkten



Meer in detail kan over de causaliteit het volgende worden opgemerkt.

- Mede door het beleid van centrale banken en een wereldwijde toeneming van de besparingen is de rente sterk gedaald. Dit heeft geleid tot een prijsstijging van vermogenstitels (vermogensinflatie).
- Door de rentedaling is ook de hypotheekrente gedaald, hetgeen heeft geleid tot een daling van woningfinancieringskosten. Ook is door de rentedaling het rendement op beleggingen, waaronder spaarmogelijkheden, teruggelopen.
- Banken hebben in de loop der tijd hun kredietvoorwaarden verruimd, bijvoorbeeld voor mensen met dubbele inkomens. Hierbij speelt ook dat in goede tijden bij stijgende woningprijzen banken meer winst maken en daarmee hun eigen vermogen versterken. Dit en hogere onderpandswaarden geeft hen de mogelijkheid soepeler te zijn in hun kredietverlening.
- Beleggers zijn vanwege de afgenomen vergoedingen op gebruikelijke beleggingsvormen, waaronder spaargeld, aandelen en obligaties, meer gaan beleggen in vastgoed, waaronder woningen.
- De lagere financieringskosten, verruimde kredietvoorwaarden en een grotere beleggingsvraag naar woningen hebben geleid tot forse woningprijsstijgingen. Daaraan hebben verdere prijsstijgingsverwachtingen bijgedragen, alsook mogelijke andere factoren, waaronder het 'woningtekort'.
- De woningprijsstijgingen en de waardestijging van andere vermogenstitels hebben geleid tot een sterke vermogenstoename bij de eigenaren van woningen en beleggingen, zeker ten opzichte van huurders. Hierdoor zijn er vermogensongelijkheden ontstaan.
- Bepaalde starters zonder veel inkomen, waaronder alleenstaanden en zij zonder spaargeld of familiesteun, kunnen geen woning meer kopen. Zij zijn aangewezen op huren bij corporaties of in de dure geliberaliseerde huur.
- Door het oplopen van woningprijzen en huren in de vrije sector zijn meer mensen aangewezen op huren bij corporaties. Maar mede omdat het corporatiebezit is afgenomen, zijn in de loop der jaren de wachttijden bij corporaties lang geworden. Dit maakt dat velen, ook met weinig inkomen, zijn aangewezen op de dure geliberaliseerde huursector.
- Omdat ook de vraag naar huurwoningen is toegenomen en de investeringskosten ervan zijn gestegen, zijn de huren van vrije-sectorwoningen eveneens opgelopen, mede door een liberalisatiebeleid van de overheid.
- Vooral door de huurstijgingen en het soms achterblijven van inkomens, bijvoorbeeld van gepensioneerden, is de betaalbaarheid van het wonen voor sommigen in het geding gekomen.

- Doordat starters en huishoudens met een modaal inkomen niet meer een eigen woning kunnen betalen en door het onbetaalbaar worden van het wonen voor sommigen, zijn er andere problemen gekomen, waaronder meer segregatie en het uitstellen van bepaalde levensbeslissingen.

Geconcludeerd kan worden dat de oorzaken van de woningcrisis vooral in de monetaire en financiële sfeer (dus in de geldsfeer) moeten worden gezocht, al zouden de problemen minder groot zijn geweest als er meer woningen zouden zijn geweest in de gewilde woonsteden.

12.3 Zijn de woningprijsstijgingen te verklaren door meer financieringsmogelijkheden?

In deze bijlage wordt het genoemde model nader uitgewerkt. Daarbij gaan wij na in hoeverre de feitelijk opgetreden woningprijsstijging in de periode 2013 – 2021 is te verklaren uit de financieringsmogelijkheden van verschillende huishoudens. Want uiteindelijk zijn de hogere prijzen toch betaald en ook gefinancierd. Hierbij kijken wij naar verschillende soorten particuliere huishoudens en naar de mogelijkheden van particuliere beleggers. Overigens wordt in de bijlagen soms gesproken over “hij”, maar dat kan en moet ook worden gelezen als “zij”.

12.3.1 Wat konden starter, 1 en 2 x modaal, doorstromer en belegger aan koopsom excl. kosten koper betalen eind 2021?

Hiervoor is een model ontwikkeld. In dat model is voor verschillende huishoudens met verschillende inkomens nagegaan wat zij maximaal konden betalen eind 2021 voor een woning, gegeven hun financieringsmogelijkheden. Dat is ook gedaan voor twee soorten beleggers (A en B). Het model is afgestemd op wat de banken (waarbij vooral is gekeken naar de ING) indicatief aan financiering aanbieden gegeven het inkomen, de huishoudsamenstelling, de leeftijd van de geldzoekenden, het soort inkomen, de bron van inkomsten, de actuele rente enz. Ook is afgestemd met de NIBUD normen voor maximale hypotheek gegeven het huishoudinkomen en de rente voor 2021. De banken gaven per eind 2021 in de regel wat meer financiering dan de NIBUD normen adviseerden. Dat is ook in ons model gedaan. Ook is nagegaan wat doorstromers konden kopen. Daarbij is verondersteld dat zij in 2013 een woning hebben gekocht, die zij volledig annuïtair hadden gefinancierd tegen de toen geldende 10 jaars hypotheekrente, waarbij zij die woning per eind 2021 hadden verkocht. Daarbij is verondersteld dat die doorstromers in 2013 een woning hadden gekocht tegen een prijs die toen voor hen haalbaar was, gegeven hun toenmalige inkomens (1 x modaal en 2 x modaal). Er is een waardeinstijging verondersteld conform die van de gemiddelde woning in Nederland tussen 2013 en eind 2021 (van ongeveer 86%). Ook is rekening gehouden met wat zij in de afgelopen 8 jaar hebben ‘gespaard’ door af te lossen op hun annuïtaire hypotheek. Dat spaarsaldo is naast de ‘boekwinst’ op de verkochte woning ingezet voor aankoop van de nieuwe woning eind 2021.

Voor het geschatte inkomen van starters in 2021 is uitgegaan van CBS gegevens over het gemiddelde inkomen van zelfstandige starters na 3 jaar. Alle betrokken zijn verondersteld 30 jaar oud te zijn. Daarbij is aangenomen dat zij (soms maar voor 50%) een 30 jarige annuïtaire hypotheek afsluiten. Doorstromers zijn 38 jaar oud en lenen nog voor 22 jaar.

Voor de gemaakte veronderstellingen voor de particuliere woningkopers: zie figuur 19.

Figuur 19 Veronderstellingen voor schatting maximaal te betalen woningprijs gegeven de financieringsruimte

Eind 2021B3B3:K15									
Algemene veronderstellingen	Starter zonder partner, annuïtaire hypotheek	1x modaal inkomen, zonder partner, 100% annuïtaire hypotheek	1x modaal inkomen, zonder partner, 50% aflossingsvrije hypotheek	Doorstromer, 1 x modaal inkomen, zonder partner, 100% annuïtaire hypotheek	Doorstromer, 1 x modaal inkomen, zonder partner, 50% aflossingsvrije hypotheek	2x modaal inkomen met partner, 100% annuïtaire hypotheek	Doorstromer, 2x modaal inkomen met partner, 50% aflossingsvrije hypotheek	Belegger A, 65% bank-financiering	Belegger B, 100% eigen vermogen
Bruto jaarinkomen huishouden	€ 25.300	€ 36.500	€ 36.500	€ 36.500	€ 36.500	€ 73.000	€ 73.000	n.v.t	n.v.t
Marginaal belastingtarief	19,2%	37,1%	37,1%	37,1%	37,1%	49,5%	49,5%	n.v.t	n.v.t
Kosten koper, incl. overdrachtsbelasting (in % koopsom)	2%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	10%	10%
Omvang inbreng eigen vermogen	kosten koper	kosten koper	kosten koper	overwaarde	overwaarde	kosten koper	overwaarde	35%	100%
Loan to value (LTV) in % koopsom excl. kosten koper	100%	100%	100%			100%		65%	0%
Rentevaste periode	10 jaar	10 jaar	10 jaar	10 jaar	10 jaar	10 jaar	10 jaar	10 jaar	n.v.t
Soort annuïtaire hypotheek	Annuïtair voor 100% af te lossen over 30 jaar	Annuïtair voor 100% af te lossen over 30 jaar	50% annuïtair 30 jaar en 50% aflossingsvrij	Annuïtair voor 100% af te lossen over 22 jaar	50% annuïtair over 22 jaar en 50% aflossingsvrij	50% annuïtair 30 jaar en 50% aflossingsvrij	50% annuïtair 22 jaar en 50% aflossingsvrij	Voor 30 jaar, aflossingsvrij	n.v.t
Totale duur hypotheek in jaren	30	30	30	22	22	30	22	30	n.v.t
Veronderstelde betalingswijze: één keer per jaar, achteraf	Idem	Idem	Idem	Idem	Idem	Idem	Idem	Idem	n.v.t
Rente annuïtaire hypotheek per eind 2021	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%		
Rente aflossingsvrije hypotheek per eind 2021			1,3%		1,3%	1,3%	1,3%	2,50%	

Nibud max. financieringslasten% voor 2021 bij rente ≤ 1%	16%	17,50%				20%	20%		
Nibud max. normhypotheek	€ 104.879	€ 165.493				€ 378.270	€ 378.270		
In eigen model verondersteld financieringslasten% (bruto - netto)	16%	18%	18%	18%	18%	19%	19%		
Veronderstelde maximale netto financieringslasten per jaar	€ 4.048	€ 6.570	€ 6.570	€ 6.570	€ 6.570	€ 13.800	€ 13.800		
Idem per maand, netto	€ 337	€ 548	€ 548	€ 548	€ 548	€ 1.150	€ 1.150		

Voor de doorstromers zijn de volgende veronderstellingen gemaakt ten aanzien van hun eerdere woning en de overwaarde die ze daarmee hebben gerealiseerd (figuur 20).

Figuur 20. Veronderstellingen gemaakt voor doorstromers t.a.v. hun vorige woning en de daarmee gerealiseerde overwaarde

Veronderstellingen voor doorstromers:		Doorstromer, 1 x modaal inkomen, zonder partner, 100% annuïtaire hypotheek	Doorstromer, 2 x modaal inkomen met, 50% aflossingsvrije hypotheek
Veronderstellingen t.a.v. vorige woning:			
Aankoopdatum vorige woning	a	2013	2013
Koopsom vorige woning in jaar koop excl. kosten koper	b	€ 85.393	€ 183.666
Kosten koper (8%)	c=8%*a	€ 6.831	€ 14.693
Totale investering vorige woning	d=b+c	€ 92.225	€ 198.359
Totaal gefinancierd bij aankoop vorige woning	e=d	€ 92.225	€ 198.359
Jaarannuïteit vorige woning		€ 5.742	€ 12.350
Idem per maand		€ 479	€ 1.029
Verkoopprijs vorige woning eind 2021 (= koopsom verhoogd met 86%)	f	€ 158.831	€ 341.618
Af: verkoopkosten vorige woning (2%)	g=2%*f	€ 3.177	€ 6.832
Netto opbrengsten verkoop vorige woning	h=f-g	€ 155.654	€ 334.786
Gemaakte 'winst' op eerste woning a.g.v. waardeinstijging	i=h-d	€ 63.430	€ 136.427
Restschuld hypotheek na 8 jaar (bij veronderstelde 30 jarige annuïteit tegen 4,62%, zonder rentewijziging)	j	€ 78.271	€ 168.347
Afgepast in periode 2013-2021 op hun annuïtaire hypotheek	k=e-j	€ 13.954	€ 30.012
Overwaarde (eigenwoningreserve)	l=h-j+i+k	€ 77.384	€ 166.439

Hieronder is voor een aantal verschillende huishoudens de berekening weergegeven voor de koopsom die zij gegeven hun situatie maximaal konden betalen per eind 2021 voor een woning.

Voor starter die kosten koper aan eigen vermogen inlegt en de rest annuïtair financiert

De door deze starter te betalen maximale koopsom is berekend als is weergegeven in figuur 21.

Figuur 21. Berekening maximum koopsom voor starter

	2021
Veronderstelde netto financieringslasten per jaar	€ 4.048
Veronderstelde netto financieringslasten per maand	€ 337
Theoretische koopsom in 2021 (berekend met doelzoeken gegeven netto financieringslasten)	€ 109.807
Kosten koper (in % koopsom)	2%
Kosten koper in €	€ 2.196
Totale investering	€ 112.004
Te investeren eigen vermogen (= kosten koper)	€ 2.196
Te financieren	€ 109.807
Restschuld over 30 jaar	-
Hypotheekrente, rentevast voor 10 jaar	1,00%
Te betalen jaarlijkse annuïteit (rente en aflossing)	€ 4.255
Bruto maandlasten (voor belastingaftrek)	€ 355
Te betalen rente in eerste jaar (vóór belastingaftrek)	€ 1.098
Marginale belastingtarief (voor hypotheekrenteaf trek)	19,2%
Aftrekbare rente in eerste jaar	€ 211
Netto financieringslasten in eerste jaar, na renteaftrek	€ 4.044
Netto financieringslasten in eerste jaar, per maand, na renteaftrek	€ 337
Veronderstelde netto financieringslasten per maand	€ 337

Hierbij is dus uitgegaan van wat de starter verdient en wat hij daarvan kan besteden aan financieringslasten voor een te kopen woning. Gegeven het te besteden netto maandbedrag van € 337 kan de starter een woning kopen van € 109.807.

Voor een huishouden met een modaal inkomen dat voor 50% een aflossingvrije hypotheek neemt en voor 50% een gewone annuïtaire hypotheek.

Hieronder staat in figuur 22 de berekening van de maximale koopsom excl. kosten koper voor dit huishouden.

Figuur 22. Berekening voor een huishouden met 1 x modaal inkomen, zonder partner, 50% aflossingsvrij

		2021
Veronderstelde netto financieringslasten per jaar	€	6.570
Veronderstelde netto financieringslasten per maand	€	548
Theoretische koopsom (berekend met doelzoeken gegeven netto financieringslasten)	€	273.533
Kosten koper (in % koopsom), waarvan 2% overdrachtsbelasting		4%
Kosten koper in €	€	10.941
Totale investering	€	284.474
In te brengen overwaarde (eigenwoningreserve)	€	-
Te investeren eigen vermogen (= kosten koper)	€	10.941
Totaal te financieren	€	273.533
Gedeelte financiering met aflossingsvrije hypotheek (in %)		50%
Omvang aflossingsvrije hypotheek in €	€	136.766
Rente aflossingsvrije hypotheek, rentevast voor 10 jaar		1,3%
Te betalen rente in eerste jaar voor aflossingsvrije hypotheek	€	1.778
Omvang annuïtaire (af te lossen) hypotheek in €	€	136.766
Restschuld	€	-
Soort hypotheek: annuïtair voor 100% af te lossen		
Totale duur nieuwe hypotheek in jaren	€	30
Veronderstelde betalingswijze: één keer per jaar, achteraf		
Hypotheekrente, rentevast voor 10 jaar		1,0%
Te betalen jaarlijkse annuïteit (rente en aflossing)	€	5.299
Te betalen rente in eerste jaar (vóór belastingaftrek)	€	1.368
Marginale belastingtarief (voor hypotheekrenteaftrek)	€	0
Aftrekbare rente in eerste jaar	€	507
Netto financieringslasten annuïtaire hypotheek in eerste jaar, na renteaftrek	€	4.792
Totale financieringslasten 1e jaar (rente aflossingsvrije hypotheek + netto financieringslasten annuïtaire hypotheek)	€	6.570
Netto financieringslasten eerste jaar per maand, na renteaftrek	€	548
Veronderstelde netto financieringslasten per maand	€	548

Hierbij is verondersteld dat de aflossingsvrije hypotheek wat duurder is dan de annuïtaire hypotheek.

Voor een huishouden met een 2 x modaal inkomen dat doorstroomt en de gehele gerealiseerde eigenwoningreserve inzet als eigen vermogen en voor de rest voor 50% een aflossingsvrije hypotheek neemt en voor 50% een gewone annuïtaire hypotheek voor 22 jaar.

Hieronder staat in figuur 22 de berekening van de maximale koopsom excl. kosten koper voor dit huishouden.

Figuur 22. Berekening voor huishouden met 2 x modaal inkomen met partner, doorstromer, 50% annuïtaire hypotheek voor 22 jaar

		2021
Veronderstelde netto financieringslasten per jaar	€	13.800,00
Veronderstelde netto financieringslasten per maand	€	1.150,00

Veronderstellingen nieuwe woning:		
Theoretische koopsom (berekend met doelzoeken)	€	601.214
Kosten koper (in % koopsom), waarvan 2% overdrachtsbelasting		4%
Kosten koper in €	€	24.049
Totale investering	€	625.263
Overwaarde (eigenwoningreserve)	€	166.439
Te investeren eigen vermogen	€	166.439
Te financieren	€	458.825
Gedeelte financiering met aflossingsvrije hypotheek (in %)		50%
Omvang aflossingsvrije hypotheek in €	€	229.412
Rente aflossingsvrije hypotheek, rentevast voor 10 jaar		1,3%
Te betalen rente in eerste jaar voor aflossingsvrij hypotheek	€	2.982
Omvang annuïtaire (af te lossen) hypotheek in €	€	229.412
Restschuld over 22 jaar	€	-
Soort hypotheek: annuïtair voor 100% af te lossen		
Totale duur nieuwe hypotheek in jaren		22
Veronderstelde betalingswijze: één keer per jaar, achteraf		
Hypotheekrente, rentevast voor 10 jaar		1,00%
Te betalen jaarlijkse annuïteit (rente en aflossing)	€	11.669
Te betalen rente in eerste jaar (vóór belastingaftrek)	€	2.294
Marginale belastingtarief (voor hypotheekrenteaftrek)		37,1%
Aftrekbare rente in eerste jaar	€	851
Netto financieringslasten annuïtaire hypotheek in eerste jaar, na renteaftrek	€	10.818
Totale financieringslasten 1e jaar (rente aflossingsvrije hypotheek + netto financieringslasten annuïtaire hypotheek)	€	13.800
Netto financieringslasten eerste jaar per maand, na renteaftrek	€	1.150

Veronderstelde netto financieringslasten per maand	€	1.150
---	---	-------

Uit deze berekening blijkt dat dit huishouden relatief veel kan betalen. Dit komt door de inzet van de opgebouwde eigenwoningreserve en door het gedeeltelijk gebruiken van een aflossingsvrije hypotheek.

Voor beleggers

Voor de beleggers is verondersteld dat zij per december 2021 de gemiddeld verkochte woning in Nederland willen kopen die is verhuurd tegen de gemiddeld in december in Nederland gerealiseerde kale huurprijs. Hierbij zijn twee beleggers onderscheiden:

- Belegger A. Die financiert zich voor 65% met een aflossingsvrije banklening, 10 jaar rentevast. Hij heeft een rendementseis in de vorm van a) een netto aanvangsrendement van $\geq 0\%$ en b) een looptijdrendement (een internal rate of return, een IRR) van 4,0%. De belegger wil een netto aanvangsrendement $\geq 0\%$ omdat hij in het eerste exploitatiejaar geen negatief direct inkomen wil hebben. In de jaren erop zal dit dan ook niet het geval zijn bij de veronderstelde huurstijging, die in beginsel de inflatie volgt.
- Belegger B. Die financiert zich geheel met eigen vermogen en heeft een rendementseis in de vorm van een netto aanvangsrendement van $\geq 0\%$. Hij is hiermee al tevreden omdat spaargeld van meer dan € 100.000 per eind 2021 een negatieve rentevergoeding kent en hij richt zich op de toekomstige huur- en waardestijging.

Hieronder staan de algemene veronderstellingen voor de beleggers en de specifieke voor de twee verschillende beleggers (figuur 23).

Figuur 23. Veronderstellingen voor particuliere beleggers

Veronderstellingen:	2021	
Investing en aan- en verkoopkosten:		<i>Toelichting</i>
Soort beleggingswoning: appartement		
Kosten koper (in % koopsom), waaronder 8% overdrachtsbelasting, 1% voor makelaar en 1% voor	10%	
Renovatiekosten na aankoop voor verhuurklaar maken (in % van de koopsom)	4%	Eigen ervaring
Verkoopkosten aan eind exploitatietermijn (in % verkoopprijs)	1,50%	
Verhuur:		
Bruto kale huur per m ² per maand = gemiddelde kale huurprijs in Nederland per eind 2021 (Bron:	€ 14,26	dec-21
Gemiddeld oppervlakte verhuurd appartement in m ² gebruiksoppervlakte (bron: VGM NL / NVM)	78,68	
Bruto kale huur per maand	€ 1.121,98	
Idem per jaar	€ 13.463,72	
Exploitatie- en verhuurkosten:		
Exploitatieperiode (in jaren)	10	
VVE bijdrage per jaar in % van de waarde*, voor opstalverzekering en onderhoud	0,5%	Minimum als er geen MJO
Belastingen voor eigenaar/verhuurder per jaar (OZB, waterschapsbelastingen) in % waarde*	0,071%	In gemeente Den Haag
Gemiddelde jaarlijkse verhuurcourtage en mutatiekosten (in maanden bruto huur)**	1	Gangbaar tarief
Beheervergoeding per jaar (incl. BTW)	€ 960	Tarieven REBIT
Verhuurdersonderhoud per jaar (incl. BTW)	€ 500	Eigen ervaring
Belastingen in box 2 of 3 voor eigenaar	PM	
Stijging van huren en kosten:		
Veronderstelde huurstijging per jaar in komende 10 jaar na aankoop (in % per jaar)	4%	
Verwachte waardestijging (per jaar) vanaf jaar aankoop (in % per jaar)	3%	
Veronderstelde stijging VVE-bijdrage, belastingen, verhuurkosten en exploitatiekosten vanaf jaar aankoop (in % per jaar)	5%	
Veronderstellingen voor belegger A:		
Financiering als % van de totale investering	65%	
Soort lening: aflossingsvrij 10 jaar		
Rentebetaling: één maal per jaar achteraf		
Rente op beleggingsfinanciering (= hypotheekrente eigen woning + opslag van 1,2% eind 2021)	2,50%	
Risico-opslag voor vereist looptijdrendement (in %-punt)	1,50%	
Vereist looptijdrendement voor 10 jaar, gedefinieerd als IRR- eis (rente beleggingsfinanciering + risico-opslag)	4,00%	
Aanvullende rendementseis:	NAR $\geq 0\%$	
Veronderstellingen voor belegger B:		
Financiering geheel met eigen vermogen		
Vereist Netto AanvangsRendement (NAR)	0%	

* Waarde = in feite gaat het hier om de WOZ-waarde, maar die is hier gelijk is gesteld aan de koopprijs en marktwaarde in latere jaren.

** Berekend op basis van een mutatie om de drie jaar met dan verhuurcourtage tegen het gangbare tarief van 3 maandhuren. Dat is dan verhuurcourtage (= 1 bruto maandhuur) en mutatiekosten van 2 bruto maandhuren; dus gemiddeld 1 maandhuur per jaar.

Maximaal te betalen koopprijs voor belegger A met 65% bankfinanciering.

Die is als volgt berekend; zie figuur 24.

Figuur 24. Berekening maximale koopsom belegger A met 65% vreemd		
		2021
Koopsom in 2021 (berekend met doelzoeken gegeven de inkomsten en rendementseis)	a	€ 448.935
Kosten koper (in % koopsom), waaronder 8% overdrachtsbelasting, 1% voor makelaar en 1% voor notaris	b	10%
Kosten koper in €	c=a*b	€ 44.894
Renovatiekosten voor verhuurklaar maken (in % van de koopsom)	d	4%
Renovatiekosten na investering in €	e=d*a	€ 17.957
Totale investering	f=a+c+e	€ 511.786
Financiering als % van de totale investering	g	65%
Financiering	h=g*f	€ 332.661
Te investeren eigen vermogen	i=f-h	€ 179.125
Leningrente	j	2,5%
Rente per jaar vanaf jaar aankoop	k=j*h	€ 8.317
Exploitatierkening eerste jaar na aankoop:		
Bruto kale huur per jaar	l	€ 13.464
Rente per jaar vanaf jaar aankoop (-)	m	€ -8.317
VVE bijdrage per jaar in % van waarde*, voor opstalverzekering en onderhoud (-)	n	€ -2.245
Belastingen voor eigenaar/verhuurder per jaar (OZB, waterschapsbelastingen) (-)	o	€ -321
Gemiddelde jaarlijkse verhuurcourtage en mutatiekosten (in maanden bruto huur)** (-)	p	€ -1.122
Beheervergoeding per jaar (-)	q	€ -960
Verhuurdersonderhoud per jaar (-)	r	€ -500
Netto huuropbrengst vóór belastingen	s = l+m+n+o+p+q+r	€ 0
Verhoudingsgetallen:		
Netto AanvangsRendement (NAR), gegeven de investering	w=s/f	0,0%
Vereist Netto AanvangsRendement (NAR)		0%

Het blijkt dat het vereiste netto aanvangsrendement hier bepalend is. Het looptijdsrendement (de IRR) komt hierbij uit op 4,52% (figuur 25). Omdat een lagere IRR (namelijk 4%) zou volstaan, zou er dus in beginsel meer kunnen worden geboden, maar dan wordt het netto aanvangsrendement negatief, hetgeen de belegger niet wenst omdat hij dan in tenminste het eerste exploitatiejaar er geld zou moeten bijleggen.

Figuur 25. Berekening Internal Rate of Return (IRR) van de woninginvestering in 2021 voor belegger A met 65% vreemde financiering

	€	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Veronderstelde bruto maandhuur	€ 1.122										
Veronderstelde bruto jaarhuur	€ 13.464										
Jaren	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Koopsom vóór kosten koper (-) en in jaar 10 verkoopprijs	€ -448.935										€ 603.332
Kosten koper (-)	€ -44.894										€ -9.050
Renovatiekosten na investering in € (-)	€ -17.957										€ -
Totale investering in jaar 0 (-) en verkoopopbrengst in jaar 10 (+)	€ -511.786										€ 594.292
Financiering (+)	€ 332.661										€ -332.661
Geïnvesteerd eigen vermogen (-)	€ -179.125										€ 261.631
Exploitatierkening:											
Bruto kale huur per maand	€ 1.122	€ 1.167	€ 1.214	€ 1.262	€ 1.313	€ 1.365	€ 1.420	€ 1.476	€ 1.536	€ 1.597	
Bruto kale huur per jaar	€ 13.464	€ 14.002	€ 14.562	€ 15.145	€ 15.751	€ 16.381	€ 17.036	€ 17.717	€ 18.426	€ 19.163	
Rente per jaar vanaf jaar aankoop	€ -8.317	€ -8.317	€ -8.317	€ -8.317	€ -8.317	€ -8.317	€ -8.317	€ -8.317	€ -8.317	€ -8.317	€ -8.317
VVE bijdrage per jaar in % van waarde, voor opstalverzekering en onderhoud	€ -2.245	€ -2.357	€ -2.475	€ -2.598	€ -2.728	€ -2.865	€ -3.008	€ -3.158	€ -3.316	€ -3.482	
Belastingen voor eigenaar/verhuurder per jaar (OZB, waterschapsbelastingen)	€ -321	€ -321	€ -321	€ -321	€ -321	€ -321	€ -321	€ -321	€ -321	€ -321	€ -321
Gemiddelde jaarlijkse verhuurcourtage en mutatiekosten	€ -1.122	€ -1.167	€ -1.214	€ -1.262	€ -1.313	€ -1.365	€ -1.420	€ -1.476	€ -1.536	€ -1.597	
Beheervergoeding per jaar	€ -960	€ -1.008	€ -1.058	€ -1.111	€ -1.167	€ -1.225	€ -1.286	€ -1.351	€ -1.418	€ -1.489	
Verhuurdersonderhoud per jaar	€ -500	€ -525	€ -551	€ -579	€ -608	€ -638	€ -670	€ -704	€ -739	€ -776	
Netto huuropbrengst vóór belastingen	€ 0	€ 308	€ 627	€ 957	€ 1.298	€ 1.650	€ 2.015	€ 2.391	€ 2.780	€ 3.182	
Cash flow	€ -179.125	€ 0	€ 308	€ 627	€ 957	€ 1.298	€ 1.650	€ 2.015	€ 2.391	€ 2.780	€ 264.812
IRR, berekend											4,52%

Maximaal te betalen koopprijs voor belegger B met 100% inbreng van eigen vermogen

Die is als volgt berekend (figuur 26).

Figuur 26. Berekening maximale koopsom belegger B met inbreng van 100% eigen vermogen

		2021
Koopsom in 2021 (berekend met doelzoeken gegeven de inkomsten en rendementseis)	a	€ 625.515
Kosten koper (in % koopsom), waaronder 8% overdrachtsbelasting, 1% voor makelaar en 1% voor notaris	b	10%
Kosten koper in €	$c=a*b$	€ 62.551
Renovatiekosten voor verhuurklaar maken (in % van de koopsom)	d	4%
Renovatiekosten na investering in €	$e=d*a$	€ 25.021
Totale investering	$f=a+c+e$	€ 713.087
Financiering als % van de totale investering	g	0%
Financiering	$h=g*f$	€ -
Te investeren eigen vermogen	$i=f-h$	€ 713.087
Leningrente	j	
Rente per jaar vanaf jaar aankoop	$k=j*h$	€ -
Exploitatierkening eerste jaar na aankoop:		
Bruto kale huur per jaar	l	€ 13.464
Rente per jaar vanaf jaar aankoop (-)	m	€ -
VVE bijdrage per jaar in % van waarde*, voor opstalverzekering en onderhoud (-)	n	€ -3.128
Belastingen voor eigenaar/verhuurder per jaar (OZB, waterschapsbelastingen) (-)	o	€ -447
Gemiddelde jaarlijkse verhuurcourtage en mutatiekosten (in maanden bruto huur)** (-)	p	€ -1.122
Beheervergoeding per jaar (-)	q	€ -960
Verhuurdersonderhoud per jaar (-)	r	€ -500
Netto huuropbrengst vóór belastingen	$s = l+m+n+o+p+q+r$	€ 7.308

Verhoudingsgetallen:		2021
Netto AanvangsRendement (NAR), gegeven de investering	$w=s/f$	1,0%
Vereist Netto AanvangsRendement (NAR)		1,0%

In deze situatie realiseert belegger B overigens een looptijdrendement (een IRR) van 2,47% (hier niet weergegeven).

Overzicht van uitkomsten

Voor alle verschillende huishoudens zijn de uitkomsten hieronder (figuur 27) weergegeven. De maximaal te betalen koopsommen waren eerder weergegeven in figuur 15.

Figuur 26. Mogelijke maximale koopsommen en daarvoor te verkrijgen financiering, alsmede NIBUD normen voor financiering										
	Gemiddelde koopsom NL december 2021	Starter zonder partner, annuïtaire hypotheek	1x modaal inkomen, zonder partner, 100% annuïtaire hypotheek	1x modaal inkomen, zonder partner, 50% aflossingsvrije hypotheek	Doorstromer, 1 x modaal, zonder partner, 100% ann. hypotheek	Doorstromer, 1 x modaal, zonder partner, 50% aflossingsvrije hyp.	2x modaal inkomen met partner, 100% annuïtaire hypotheek	2x modaal met partner, doorstromer, 50% aflossingsvrije hypotheek	Belegger A, 65% bankfinanciering	Belegger B, 100% eigen vermogen
Maximaal te betalen koopsom excl. kosten koper	€ 396.848	€ 109.807	€ 187.510	€ 273.533	€ 204.357	€ 280.423	€ 408.307	€ 601.214	€ 448.935	€ 625.515
Idem incl. kosten koper en evt. renovatiekosten		€ 112.004	€ 195.011	€ 284.474	€ 212.531	€ 291.640	€ 424.639	€ 625.263	€ 511.786	€ 713.087
Inleg eigen vermogen		€ 2.196	€ 7.500	€ 10.941	€ 77.384	€ 77.384	€ 16.332	€ 166.439	€ 179.125	€ 713.087
Benodigde financiering		€ 109.807	€ 187.510	€ 273.533	€ 135.147	€ 214.256	€ 408.307	€ 458.825	€ 332.661	€ -
NIBUD norm 2021 voor max. financiering bij rente ≤ 1%		€ 104.879	€ 165.493				€ 378.270			
	controle	€ 112.004	€ 195.011	€ 284.474	€ 212.531	€ 291.640	€ 424.639	€ 625.263	€ 511.786	€ 713.087

Opvallend is het volgende.

- Starters en huishoudens met een inkomen van 1 x modaal inkomen konden per eind 2021 niet de gemiddelde koopsom van een toen in Nederland verkochte woning betalen.
- Het nemen van een aflossingsvrije hypotheek levert relatief veel extra financieringsruimte op.
- Dat doorstromers niet veel meer financieringsruimte krijgen dan huishoudens met hetzelfde inkomen die geen doorstromer zijn, komt doordat in het model is verondersteld dat doorstromers nog maar voor 22 jaar een (gedeeltelijke) annuïtaire hypotheek afsluiten i.p.v. voor 30 jaar, waardoor hun maandelijkse annuïteit veel hoger wordt.
- Beleggers kunnen zeker gewone huishoudens overbieden, vooral als zij geheel of grotendeels met eigen vermogen werken en met een lage rendementseis genoeg nemen.

Conclusie

De modeloefeningen laten zien, dat eind 2021 nog zeker bepaalde huishoudens de toen sterk gestegen hoge woningprijzen konden betalen, zonder gebruik te maken van (veel) spaargeld en/of steun van familie. Maar het zijn niet veel huishoudens (meer). Het gaat dan vooral om huishoudens met hogere inkomens. Wel valt op dat er veel meer kan worden geboden door het inzetten van de eigenwoningreserve (= verkoopwinsten uit hun vorige woning + aflossingen op een eerdere hypotheek) en door gebruik te maken van aflossingsvrije hypotheeken. Starters en huishoudens met een (1 x) modaal inkomen kunnen de gemiddelde verkochte woning in Nederland alleen kopen door inleg van spaargeld of van familiekapitaal. Dit komt steeds vaker voor, zo melden makelaars.