



Betaalbaarheid van de woningmarkt; Het verleden en de mogelijke toekomst

Thomas Simons

MRE-18

Studentnummer: u391334

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1: Introductie

- 1.1 introductie
- 1.2 aanleiding
- 1.3 Onderzoeksvraag & Leeswijzer

Hoofdstuk 2: Literatuurstudie

- 2.1 Historie woning-en hypotheekmarkt
- 2.2 Nederland ten opzichte van het buitenland
- 2.3 Woningmarkt hervormingen sinds 2012
- 2.4 Kernthema's voor de woningmarkt in de komende 10 jaar
- 2.5 Samenvatting

Hoofdstuk 3: Onderzoek ontwerp

- 3.1 Onderzoeksopzet
- 3.2 Waarom betaalbaarheid als methodiek
 - 3.2.1 Betaalbaarheid, definitie en berekening
 - 3.2.1 Kooproute
 - 3.2.2 Huurroute
- 3.3 Theoretisch kader
- 3.4 Afbakening

Hoofdstuk 4: Analyse

- 4.1 De blik terug
 - 4.1.2 Basisscenario
 - 4.1.3 Resultaat Basisscenario kooproute
 - 4.1.4 Resultaat Basisscenario huurroute
 - 4.1.5 Vergelijk huur/koop
- 4.2 De blik vooruit
 - 4.2.1 Basisraming
 - 4.2.2 Scenario 1 Overheidsbeleid
 - 4.2.3 Scenario 2 Externe Factoren
 - 4.2.3 Scenario 3 Overheidsbeleid in combinatie met externe factoren

Hoofdstuk 5 Conclusie en aanbevelingen

5.1 Conclusies

5.2 Aanbevelingen voor nader onderzoek

Dankwoord

Literatuurlijst

Hoofdstuk 1

Introductie

1.1 Onderwerp

Centraal in deze thesis staat de betaalbaarheid van de woningvoorraad van koop- en huurwoningen en de gevolgen van historisch beleid en wijziging van dit beleid in relatie tot de grote toekomstige trends op de woningmarkt. Sinds de jaren '50 van de vorige eeuw, is er veelvuldig beleid gemaakt ter stimulering van het eigen woningbezit in Nederland. Het fundamentele idee daarbij was dat bewoners van de eigen woning, met meer zorg zouden omgaan met de woning en tevens zorgde voor vermogensopbouw. Dit heeft geleid tot een eigenwoningbezit van 58% in 2020, ten opzichte van 29% eind jaren '50. Met name fiscale stimulering door bijvoorbeeld de hypotheekrenteaftrek en (complexe) hypotheekproducten zorgde voor een soepele toetreding tot de koopwoningmarkt.

Met de kennis van nu reist de vraag of dit beleid uiteindelijk een gewenste situatie heeft opgeleverd. Zijn risico's ten aanzien van het stimuleren van eigen woningbezit door o.a. ruime hypotheekregels en fiscale stimulering onderschat? Is de ontstane minderheid van de particuliere huursector nog steeds gewenst? Levert de ontstane woningmarkt polarisatie op tussen verschillende groepen? En zo zijn er nog meer vragen te stellen over de stand van de huidige woningmarkt.

Zowel in de wetenschap als de praktijk wordt betaalbaarheid met regelmaat gebruikt om de stand van onder andere de woningmarkt te toetsen. In de wetenschap worden verschillende onderwerpen getoetst, zoals wereldwijde verschillen in kapitalisatie van de woningmarkt (lees: vreemd en eigen vermogen), fiscale behandeling de koop- en huursector en verschillen in beleid tussen koop en huurwoningen en de effecten daarvan op prijzen. Ook zijn er onderzoeken over sociologisch effecten en meningen over het verkrijgen het stimuleren van eigendom ten opzichte van huurwoningen. Kortom, verschillende invalshoeken die een beeld geven over de betaalbaarheid van de woningmarkt en de maatschappelijke positie van de woningmarkt.

Onderhavig onderzoek wordt beperkt tot een analyse en simulatie van effecten van beleid en externe factoren op de betaalbaarheid van koop- en huurwoningen in Nederland in de afgelopen 10 jaar en de komende 10 jaar.

Sinds 2012 is er via het zogeheten Lente akkoord door de politiek een weg ingeslagen om de woningmarkt te hervormen en fiscale en financiële stimulans af te bouwen. Bekende wijzigingen zijn het afbouwen van de LTV ratio van maximaal 106% naar 100% in 2018 en een aflossingsplicht in de

hypotheekvorm. Tot 2018 leken deze wijzigingen vrijwel stilzwijgend door te zijn gevoerd, niet in de laatste plaats door monetaire stimulering, beter gezegd, een zeer lage rente. Dit laatste heeft mede gezorgd voor stijgende woningprijzen. Vanaf het dieptepunt van de crisis in juni 2013, zijn de woningprijzen met meer dan 50% gestegen. Een gemiddelde koopwoning kost nu ca. 330.000euro. Het Lente-akkoord schreef echter voor dat ook na 2018 de hervormingen door moesten gaan en tevens de verlaging van de Loan to Value.

1.2 Aanleiding

De omschreven complexiteit van het probleem, financieel, maar ook maatschappelijk is de kern om dit onderwerp te kiezen. In deze paragraaf wordt de context verder duidelijk gemaakt. In 2020 zijn er twee nieuwe maatregelen aangekondigd rondom woning- en hypotheekmarktbeleid. Namelijk, 1) het partner-inkomen mag voor 90% worden meegeteld bij de inkomenstoets en 2) de overdrachtsbelasting gaat naar 0% (fiscale stimulering) voor personen die voor de eerste keer een woning kopen. Beide procyclische maatregelen en zouden het risico op verdere prijsstijgingen kunnen stimuleren. Dat zou kunnen betekenen dat het toetreden tot de koopwoningmarkt gezien vanuit betaalbaarheid (nog) lastiger kan worden. Daarbij komt dat het alternatief, de vrije sector huur, beperkt aanwezig is met 7,7% en ook daar de prijzen stijgen. Hiermee reist de vraag hoe verder? Op basis van het in ijskast gezette lente akkoord en pro-cyclische maatregelen lijkt de enige weg voor zowel huur als kooprijzen verder omhoog. Stakeholders lijken de grip kwijt te zijn en een roep naar de politiek is groot. De politiek lijkt angstig om impopulaire maatregelen te nemen. Verschillende stakeholders (DNB, kabinet, gemeenten, beleggers etc) denken na over oplossingen. De vastgoedpartijen denken aan bouwen. De overheid denkt aan bouwen en reguleren van de vrije sector huurmarkt. DNB wenst de hypotheekrenteaftrek te beperken en de LtV te verlagen. Allemaal punten die uiteindelijk de betaalbaarheid van wonen beïnvloeden, zowel huur als koop. Feit is dat het prijsniveau historisch hoog lijkt is en dat niet alle marktinvoeden te sturen zijn, zoals bijvoorbeeld monetair beleid en dus de rente. Met recht kan de vraag gesteld worden of de recent ingevoerde stimulansen niet vooral korte termijn politiek is en levert dit voor de lange termijn risico's op? Wat als de rente stijgt? Wat als wij wel het lente akkoord (de wens van DNB) doorzetten? En hoe zit het met verduurzamen?

Om bovenstaande dynamiek beter te kunnen begrijpen wordt in deze studie betaalbaarheid van de woningmarkt als hoofdthema geanalyseerd. Hiermee wordt getracht meer inzicht en grip te krijgen op de betaalbaarheidsdynamiek op de woningmarkt. Door de effecten van beleid op betaalbaarheid op de woningmarkt te analyseren en vervolgens met denkbare toekomstige ontwikkelingen te simuleren.

De scope van de analyse richt zich op de afgelopen 10 jaar. De simulatie zal zich richten op de aankomende 10 jaar. De groep die wordt onderzocht zijn de starters in het middensegment. De reden hiervoor is dat lagere inkomens veelal aangewezen zijn op de sociale voorraad.

1.3 Onderzoeksvraag & Leeswijzer

De thesis kent één centrale onderzoeksvraag, die beantwoord wordt met behulp van meerdere deelvragen.

De centrale onderzoeksvraag luidt:

Hoe heeft veranderend (overheids)beleid effect op de betaalbaarheidsdynamiek op de woningmarkt?

Om een mogelijk antwoord te vinden op deze vraag wordt gestart met een literatuurstudie in hoofdstuk 2 waarin de historie van de vorming van de Nederlandse woningmarkt in de afgelopen decennia heeft geleid tot hetgeen wat het vandaag de dag is. Ook wordt gekeken naar hoe Nederland zich heeft ontwikkeld ten opzichte van het buitenland en ten slotte wordt er vooruit gekeken naar een aantal te verwachten trends in de toekomst. In hoofdstuk 3 wordt het onderzoek ontwerp uitgelegd. In paragraaf 3.1 wordt gestart met welke stappen er nodig zijn om tot een antwoord op de centrale onderzoeksvraag te komen. In 3.2 komt het begrip betaalbaarheid aan bod. Hoofdstuk 3 wordt beëindigd met het theoretisch kader en afbakening. In hoofdstuk 4 volgt de analyse waarin wordt gestart met een blik terug naar het nabije verleden en tevens een validatie van het model. In 4.2 worden mogelijke trends in het model verwerkt en wordt de blik vooruit getoond. In hoofdstuk 5 wordt er afgesloten met implicaties en aanbevelingen.

(Teye, 2017)

Hoofdstuk 2 Literatuurstudie

2.1 Historie eigen woningbezit en hypotheekmarkt

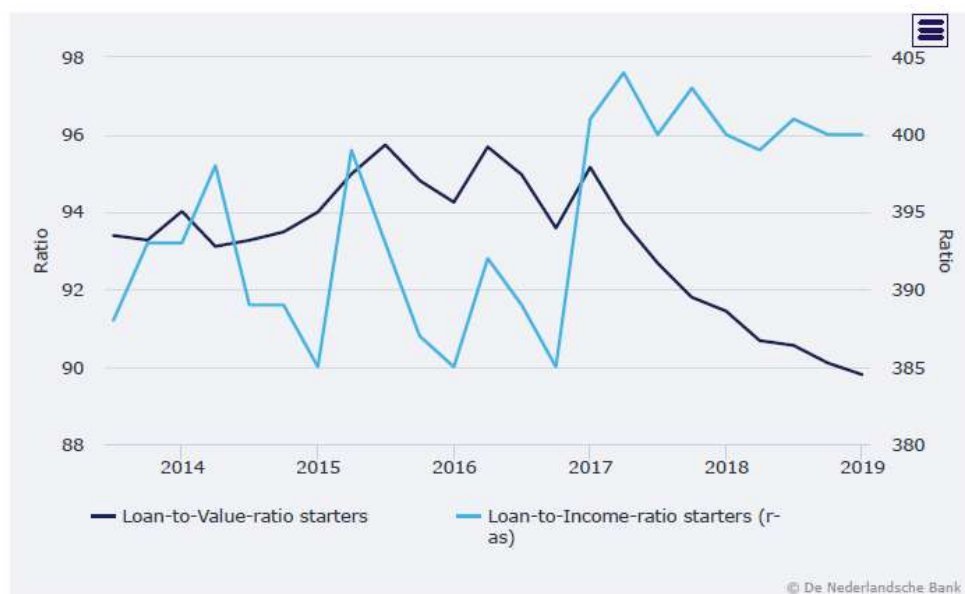
Sinds de jaren '70 van de vorige eeuw is eigen woningbezit in Nederland sterk toegenomen. In 1970 lag het eigen woningbezit op ca. 35%. In 2012 op 60%. Ofwel, bijna een verdubbeling (Teye, 2017). Vanaf de jaren '80 is er door de Nederlandse overheid verder ingezet op eigen woningbeleid, waarbij de hoofdredenen lagen in enerzijds meer verantwoordelijkheid en onafhankelijkheid van eigenaar van de woning en anders in vermogensopbouw, al dan niet ten behoeve van pensioen. De wijze waarop men dat deed was voornamelijk via fiscale stimulatie, de introductie van de hypotheekrenteaftrek (1993) en de nationale hypotheekgarantie (midden jaren '80). Deze twee impulsen zorgden voor lage kosten van eigenwoningbezit, door het mogen aftrekken van de hypotheekrentekosten van het box 1 inkomen en daarbij het meer dan 100% financieren van de aankoop van de woning. Immers, de nationale hypotheekgarantie stond garant voor de leningen, waardoor banken genegen waren hoog te financieren (zie figuur 1 voor een meer recente weergave van de loan to value in Nederland) (Teye, 2017). Door deze inzet daalde de populariteit van de huursector snel. Op dit moment nog slechts 7,7% vrije huursector en het overige is sociale verhuur (deze laatste is feitelijk niet de doelgroep die in aanmerking komt voor kopen). De kosten van kopen waren immers laag en 'je bouwde vermogen op' zo is de veel gehoorde uitspraak. In figuur 4 is te zien een vermogensverdeling inclusief en exclusief eigen woning te zien. Hetgeen impliceert dat een huurder in principe minder vermogend zou kunnen zijn, maar dat het verschil ook minder groot kan zijn in tijden van crisis (2008-2013).

Naast het vermogensperspectief is er het betaalbaarheidsperspectief. John M. Quigley en Stephan Raphael concluderen dat door de enorme groei van huiseigenaarschap en groei van de huizenprijzen over de afgelopen decennia lage inkomens en starters moeilijker toetreden. Enerzijds doordat huizenprijzen sterker groeien dan inkomens, anderzijds door fiscaal vriendelijke behandeling van de eigen woning. Zij stellen dat door de waardegroei van woningen, de gebruikerskosten teniet zijn gedaan en daardoor de betaalbaarheid van koopwoningen weinig is gewijzigd de afgelopen decennia (neem daarbij een dalende rente sinds 1990, zie figuur 2). Resultante is een kleine huurmarkt. Daarbij geven zij aan dat er naast een steeds kleinere huurmarkt en dus hogere huurprijzen (minder aanbod) er ook een kwaliteitsprobleem is. Dus niet slechts te weinig huurwoningen, ook een slechte huurwoning voor een hoge prijs. Verder blijft inkomensstijging achter (ofwel, de huizenprijzen en huren stijgen harder dan het inkomen) hetgeen een logischerwijs resulteert in negatievere huur- en kooproute c.q. moeilijkere toetreding voor lagere inkomens en starters (in NL inmiddels doorgestoomd naar midden inkomens). Ook komt de politieke impopulaire maatregel aan bod. Ingrijpen in een markt waar het grootste deel

van de bevolking van profiteert is politiek moeilijk. Zij adresseren oplossingen als bouwen over de gehele linie, dus voor laag en hoge inkomens. Ook geven zij aan dat er eventueel oplossingen zitten om te kijken naar inkomen over levensfasen. Een hoogopgeleide starter zal meer gaan verdienen, in hoeverre kan dit naar de toekomst toe al worden meegenomen in een financiering. Ten slotte wordt duidelijk dat een steeds groter deel van de bevolking huurqoutes heeft van boven de 30%. Naast een reflectie op de woningmarkt kan dit ook een reflectie krijgen op de totale economie in termen van besteding, aldus Quigley en Raphael (John M. Quigley, 2004).

Verder blijkt uit eerder onderzoek in NL en andere Europese landen dat er weinig risicoperceptie was bij huiseigenaren (Toussaint, 2009). Daar waar Quigley en Raphael aangeven dat de overwaarde alle kosten goedmaken, geeft Toussaint aan dat er tunnelvisie is op de waardegroei, echter overgefinancierde markten ook een hardere daling kunnen ondergaan. Veel mensen in het onderzoek van Toussaint reageren traditioneel als: 'huren is weggegooid geld, kopen niet'. Dat lijkt dan ook de reden dat politiek ingrijpen lastig is.

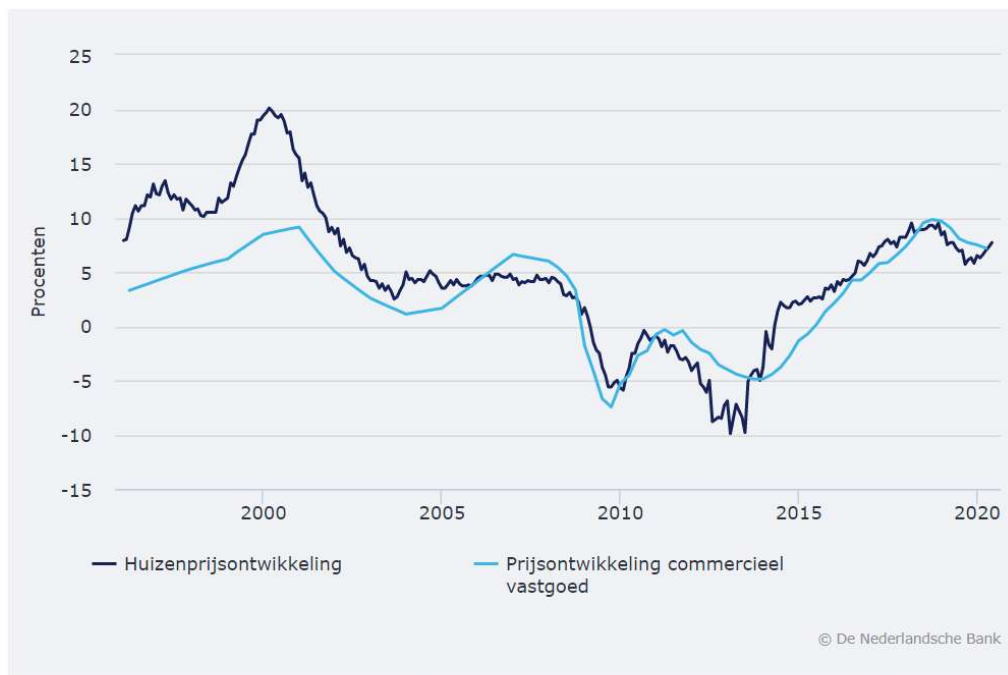
De combinatie van beleid van de lokale overheid, monetair beleid en de bereidwilligheid van banken (door het overheidsbeleid) heeft geleid tot de huidige verdeling in de Nederlandse woningmarkt. De figuren 1, 2, 3 en 4 geven gevisualiseerd beeld van de ontwikkeling van de geschetste problematiek (op financieel vlak). In paragraaf 2.3 wordt ingegaan op meer recentelijk beleid en hervormingen.



Figuur 1 Loan to Value bron: DNB

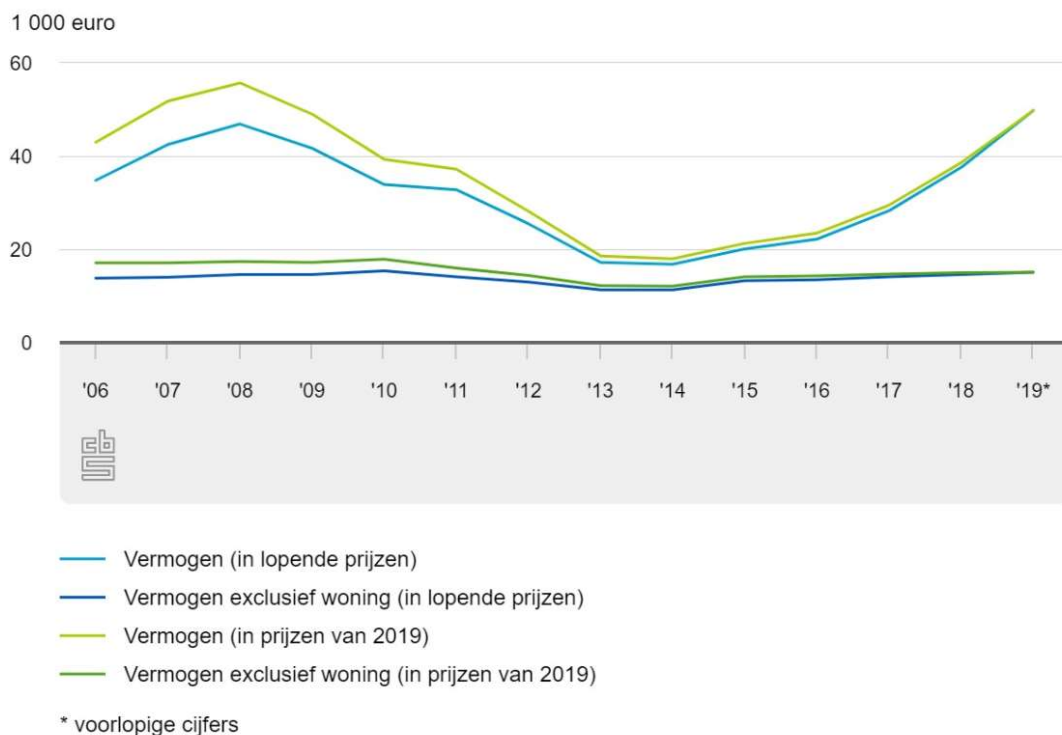


Figuur 2 Renteontwikkeling, bron: DNB



Bron: CBS, MSCI/IPD

Figuur 3 huizenprijsontwikkeling, bron: DNB



Figuur 4 Doorsnee vermogen van huishoudens in- en exclusief woning, bron: DNB

2.2 Nederland ten opzichte van het buitenland

Om de historische ontwikkelingen in de Nederlandse woningmarkt in perspectief te plaatsen volgt er in deze paragraaf een kort vergelijk met het buitenland. Uit onderzoek van Brounen naar betaalbaarheid in de verschillende woningmarkten in de wereld blijkt een breed spectrum verschillende mixen en regelgeving die allen op een eigen manier reageren op economische wijzigingen en daarmee de huizenprijs en/of betaalbaarheid wijzigt. Brounen et concluderen dat met name de landen met een sterk gefinancierde/gestimuleerde woningmarkt (UK en NL) op termijn hoge percentages van hun inkomen moet reserveren om een koopwoning te kunnen bemachtigen (Brounen, 2006). Wind onderzocht in 2015 vanuit een sociologisch perspectief de woningmarktsystemen van Nederland, Duitsland en Zweden. In het verlengde van de betaalbaarheidsstudie van Brounen, richt Wind zich op vermogensongelijkheid. Wind concludeert dat sterk gefinancierde woningmarkten zorgen voor het risico op polarisatie. Nederland wordt in beide studies gezien als de markt met een hoge mate van financiële stimulans (Wind, 2016). Voordat de stap genomen wordt naar paragraaf 2.3 is het interessant om te bekijken in hoeverre bovenstaande tabellen wellicht nu nog waarheid zouden kunnen zijn. Daarvoor een aantal grafieken van het Internationaal monetair fonds (IMF).



SOURCE: Bank for International Settlements, European Central Bank, Federal Reserve Bank of Dallas, Savills, and national sources

IMF.org/housing

#HousingWatch



SOURCE: Bank for International Settlements, European Central Bank, Federal Reserve Bank of Dallas, Savills, Singi Real Estate Planning and Research, and national sources

IMF.org/housing

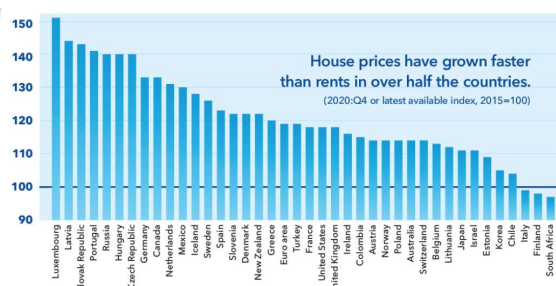
#HousingWatch



SOURCE: Organisation for Economic Co-operation and Development

IMF.org/housing

#HousingWatch



SOURCE: Organisation for Economic Co-operation and Development

IMF.org/housing

#HousingWatch

De bovenstaande figuren van het IMF illustreren dat Nederland weliswaar meegaat in de wereldwijde trend, maar daarbij nog steeds op elk punt koploper is.

Om de kwetsbaarheid te verlagen zijn er inmiddels politiek ideeën ontstaan om de kwetsbaarheid te laten afnemen. In paragraaf 2.3 volgt een bespreking van de meest relevante zaken die vanaf 2012 zijn doorgevoerd of gepland waren om door te voeren.

2.3 Woningmarkt Hervormingen sinds 2012

Sinds de internationale kredietcrisis die woede tussen 2008-2013 zijn er tijdens Kabinet Rutte 1 de eerste aanzetten gemaakt tot hervorming van de woning- en hypotheekmarkt. Vanaf 2012 (Kabinet Rutte 2) zijn er een aantal maatregelen geïmplementeerd. De hoog over doelen, waren gericht op balanceren van de koop- en huursector en reduceren van vermogens- en betaalbaarheidsrisico's. Met huizenprijzen op een dieptepunt, laagconjunctuur en vergaande monetaire stimulering was het een goed moment om hervormingen door te voeren.

In deze paragraaf worden de belangrijkste geïmplementeerde hervormingen in de woningmarkt besproken, sinds 2012 (Conijn, 2017);

- 1) Afbouw van fiscale stimulering; afbouw van de hypotheekrenteaftrek naar maximaal tarief aftrekbaarheid van 37,03%
- 2) Verplichte hypotheekvorm met aflossingscomponent (annuïtair of lineair)
- 3) Afbouw van de Loan to Value Ratio van 105% naar 100%
- 4) Verlagen overdrachtsbelasting voor starters tot 35 jaar van 2% naar 0%
- 5) Verhogen Loan to Income ratio van partnerinkomen van 70% naar 90%

1) Afbouw hypotheekrenteaftrek

Fiscale stimulering leidt tot verstoring van de markt en tevens tot snellere prijsstijgingen (Swank, 2002). Door hulp van de economische situatie in 2012/2013, is deze maatregel tezamen met een aantal andere maatregelen relatief geruisloos ingevoerd. Mede door toedoen van dalende huizenprijzen, monetaire stimulering (dalende rente), stijgende lonen en werkgelegenheid. Het maximale aftrektarief wordt vanaf 2013 met 50bps verlaagd, waarbij er na 2019 een versnelling plaats vindt naar maximaal 37,03% in 2023.

2) Verplichte aflossingsvorm

Om in aanmerking te komen voor het resterende deel van de hypotheekrente aftrek dient men een hypotheekvorm te kiezen met een aflossingsvorm. De reden voor deze keuze ligt voor de hand. Immers, indien men niet aflost is een huiseigenaar volledig overgeleverd aan de grille van de markt en loopt dus bij een verkoop een groot marktrisico. Tevens is de fundamentele gedachte van het stimuleren van eigen woningbezit, het opbouwen van vermogen. Met deze maatregel gebeurd dat ook.

3) Afbouw loan to value ratio

Op basis van literatuur was reeds lange tijd duidelijk dat het stimuleren van de woningmarkt via hoge leverage verhoudingen zorgt voor een meer volatiele huizenmarkt, de zogenaamde Boom/ bust cycli (Ortale-Magne, 1998). Door de aanvangs LtV reeds neerwaarts bij te stellen i.c.m. de aflossingscomponent in hypotheeken, tracht men weerstandsvermogen op te bouwen, om weerbaar te zijn bij een eventuele 'bust'. Er zijn op dit moment geen concrete plannen om de LtV ratio verder te verlagen. Er zijn wel verschillende studies gedaan door bijvoorbeeld het Centraal Plan bureau en De Nederlandsche Bank naar de effecten van een verdere verlaging.

4) Verlagen overdrachtsbelasting van 2% naar 0% voor personen tot 35 jaar

Tijdens Prinsjesdag 2020 is de fiscale maatregel aangekondigd om de overdrachtsbelasting voor personen tot 35 jaar ('starters') op nihil te zetten. Hiermee wil de regering de starter een beter kans geven op toetreding tot de woningmarkt. Een opmerkelijke maatregel, omdat dit fiscale stimuleringsmaatregel is, waarvan historisch inmiddels bekend is dat dit volatilitéit van de woningmarkt kan aantasten.

5) *Loan to Income Ratio*

Verder kent Nederland een vaste Loan to Income ratio. De LTI bepaalt hoeveel er geleend kan worden op basis van inkomen. Dus naast een LtV plafond, bestaat er een LTI plafond. Tot nu hebben beide plafonds de snelle huizenprijsstijging niet kunnen afremmen. Er ligt thans een procyclische maatregel in het verschiet, om de LTI voor het partner-inkomen te verhogen. Net als de hervorming onder 4, een opmerkelijke aanpassing, door haar procyclische karakter.

Naast bovenstaande hervormingen spelen er in toekomst meerdere aspecten die van invloed zouden kunnen zijn op de woningmarkt. In paragraaf 2.4 zullen wij een aantal thema's adresseren die terug zullen komen in de uiteindelijke betaalbaarheidsanalyse.

2.4 Kernthema's woningmarkt voor de komende 10 jaar

Net als in de periode van 2008 tot 2013 waarin hervormingen zijn doorgevoerd en monetair beleid is gewijzigd, staat Nederlandse woningmarkt ca. één decennium later voor nieuwe mogelijke uitdagingen en ontwikkelingen die de markt mogelijk zal moeten absorberen. In deze paragraaf geven wij een doorkijk naar vier hoofdthema's die ook later in hoofdstuk 4 behandeld worden in de 'blik vooruit'. De keuze voor deze vier thema's, wil niet zeggen dat er geen andere ontwikkelingen zijn. Dit zijn thema's waarvan verwacht mag worden dat ze met een redelijke waarschijnlijkheid in het komende decennium aan bod komen. Tevens zijn het thema's die een directe verwantschap hebben met betaalbaarheid. Denk bijvoorbeeld aan duurzaamheid, waarbij verduurzaming directe invloed heeft op maandelijkse lasten, maar ook op schuldposities om de investeringen te voldoen. Hierdoor laten deze onderwerpen en bijbehorende data zich goed modelleren en combineren om verschillende analyses te maken.

1) Verder versoepeling schuld stimuleringsmaatregelen

Feitelijk betreft dit het verder doortrekken van het Lente akkoord opgesteld in 2012. Met als belangrijkste beperkingen het verder afbouwen van de LtV normen en hypotheekrenteaftrek. Met name een grote wens van de DNB.

2) Duurzaamheid

Nederland heeft zich ten doel gesteld om de woningvoorraad fors te verduurzamen voor 2030. Er bestaan verschillende berekeningen over het volledig verduurzamen van woningen. De absolute bedragen variëren van 17.000 tot 30.000 euro per woning, afhankelijk van bouwjaar en type.

3) Inflatie en rente

Het monetair beleid is gericht op een constante inflatie van ca 2% per jaar. Om dit te bereiken wordt de economie al een aantal jaren gestimuleerd met goedkoop kapitaal, lees: een lage rente, maar wat als dit beleid wijzigt en de rente oploopt?

4) Regulering vrije huursector

Later in het onderzoek zal blijken dat ook huren fors zijn opgelopen de afgelopen jaren. Om koop- en huur een alternatief voor elkaar te laten zijn denkt de overheid aan verschillende maatregelen. O.a. aan het aftoppen van de indexatie. De Vereniging Institutionele VastgoedBeleggers Nederland heeft reeds een overeenkomst met de overheid voor het tijdelijk aftoppen tot inflatie + 1%. Daarom reden om deze overeenkomst ook als mogelijkheid te zien voor toekomstig beleid.

2.5 Samenvatting

Samenvattend laat de literatuur zien dat wereldwijd de woningmarkten worden gestimuleerd naar eigenaarschap, hetgeen resulteert in vaak kleine huurmarkten. Starters (en in NL) midden-inkomens komen in de verdrukking. NL staat nog steeds bovenaan in de lijsten met hoogst gefinancierde woningmarkten, huizenprijzen en huurprijzen. Inkomens bewegen onvoldoende mee en heeft polarisatie tot gevolg. Decennia lang rentedaling en fiscale stimulering heeft de hoogste huur- en kooprijzen opgeleverd tot nu toe. Na de financiële crisis is erin gegrepen via het Lente akkoord, maar heeft de politiek niet doorgepakt. Ook dat is een probleem dat in meerdere landen speelt. Aankomende thema's lijken realisaties. In hoofdstuk 3, 4 en 5 wordt de analyse van bovenstaande en de simulatie voor de toekomst verder uitgewerkt.

Hoofdstuk 3

Onderzoek ontwerp

3.1 Onderzoeksopzet

Ter opfrissing hieronder nogmaals de onderzoeksvraag die centraal staat in dit onderzoek.

De centrale onderzoeksvraag;

Hoe heeft veranderend (overheids)beleid effect op de betaalbaarheidsdynamiek op de woningmarkt?

Onderzoeksmethodiek

De opzet die wij hanteren om te komen tot een antwoord op bovenstaande vraag wordt hieronder beschreven. Op basis van de literatuurstudie kunnen wij de centrale vraag opsplitsen in een 3-tal componenten;

- Wat is betaalbaarheid?
- Hoe heeft betaalbaarheid zich de afgelopen 10 jaar ontwikkeld?
- Hoe zal mogelijk beleid doorwerken op de betaalbaarheid in de toekomst?

Stapsgewijs proberen wij bovenstaande vragen te beantwoorden om te komen tot een mogelijk antwoord op de centrale onderzoeksvraag. Allereerst wordt betaalbaarheid gedefinieerd en een formule uiteengezet om te komen tot de berekening van betaalbaarheid in het basisscenario. Het basisscenario wordt gebaseerd op regelgeving in het nabije verleden en huidige hypotheekregels en het besteedbaar inkomen. Er wordt gestart met de blik terug tot 2010. Het basisscenario dient als onderlegger voor het toepassen van de scenario-analyse. De formule van het basisscenario wordt uitgebreid met trends en ontwikkelingen die zich zouden kunnen voordoen in de toekomst, dan wel separaat ofwel gelijktijdig. Ofwel, de 'blik vooruit' voor de komende 10 jaar.

3.2 Waarom betaalbaarheid als methodiek?

De bereikbaarheid van een huur- of koopwoning is goed te bepalen aan de hand van betaalbaarheid. De variabelen die betaalbaarheid bepalen in de woningmarkt zijn een weerslag van enerzijds te betalen kosten als huur of rente en gebruikerskosten en anderzijds inkomen. Het geeft daarmee informatie over de bereikbaarheid van de markt voor bepaalde groepen inkomens, over de prijsstelling t.o.v. verleden/toekomst. Indirect kan deze methodiek een indicatie geven over de samenstelling van de voorraad. Mede de reden dat er gekozen is om de huur- en koopmarkt in beeld te brengen. In meer

generiek zin zou gesteld namelijk gesteld kunnen worden dat indien huurroute ver boven kooproutes liggen het geen alternatieven voor elkaar zijn en de druk op de koopmarkt dus verder kan vergroten.

De methodiek heeft daarmee veel in petto en kan gebruikt worden voor tal van analyses, waaronder een analyse en simulatie die in deze studie uitgevoerd gaat worden.

3.2.1 Definitie en berekening

Betaalbaarheid wordt in dit onderzoek gemeten aan de hand van welk aandeel van het besteedbaar inkomen (definitie CBS) wordt verwoond, incl bijkomende woonkosten. De zogenaamde koop-of huurroute. De formule is een deling van enerzijds woonuitgaven (teller) en anderzijds besteedbaar inkomen cnf definitie van het CBS (noemer).

3.2.2 Kooproute

In Formule:
$$K = \frac{R + A * (LtV * H) + (G * H)}{I}$$

input	symbool formule	methodiek	bron
Kooproute	K		
Interest	R	10jr rentevast tarieven van nieuwe afgesloten leningen als functie van hypotheekschuld (=LtV*H). Betreft de netto rente na aftrek van hypotheekrenteafrek	DNB
Aflossing	a	lineair 30 jaar	
Loan to Value	LtV	vermenigvuldigt met Huizenprijs voor berekening hypotheekschuld	DNB / ASRE
Huizenprijs	H	gemiddelde woningprijs op jaarbasis	CBS/Kadaster
Gebruikerslasten	G	optelling van energielasten/verzekeringen/ eigen woningforfait	DNB /COELO/ VEH
Besteedbaar inkomen	I	besteedbaar inkomen CBS groep meerpersoonshuishouden 50.000-100.000, noemer in formule	CBS

3.2.3 Huurroute

De formule voor het bepalen van de woonroute van huurders is vergelijkbaar met die voor koopwoningen, waarbij rente en aflossing worden vervangen door de kale huurprijs (KH).

$$H = \frac{(KH + (G * KH))}{I}$$

input	symbool formule	methodiek	bron
Huurgoute	H		
Kale Huurprijs per jaar	KH	afhankelijk van scenario	VGM NL / NVM
Gebruikerslasten	G	optelling van energielasten/verzekeringen	DNB /COELO/ VEH
Besteedbaar inkomen	I	besteedbaar inkomen CBS groep meerpersoonshuishouden 50.000-100.000, gebruikt als noemer in formule	CBS

3.3 Theoretisch Kader

Betaalbaarheid van koopwoningen is in de theorie verbonden met totale gebruikskosten (user costs). Enerzijds, kan men met deze analyse een goede betaalbaarheidsanalyse maken van koopwoningen en anderzijds kan er een goede vergelijking worden gemaakt over de efficiëntie van de totale woningmarkt (huur – en koop). Het doel is dan ook een combineert theoretisch model te ontwikkelen waarbij woning- en huurprijzen en gebruikerskosten worden gekoppeld aan hypotheekregels en toekomstige ontwikkelingen. De formule wordt in de verschillende scenario's uitgebreid met potentiële wijzigingen in beleid en denkbare trends.

3.4 Afbakening

Het onderzoek concentreert zich op de Nederlandse woningmarkt. Dat wil zeggen de koopwoningmarkt en de geliberaliseerde huurwoningmarkt. De doelgroep beperkt zich tot de starters met midden-inkomens. De terugblik en vooruit blik van de scenario's beperken zich van 2010 tot 2031. Alle data is afkomstig van openbare bronnen. Zie daarvoor de kaders in paragraaf 3.2.1 en 3.2.2. Er wordt niet getracht een mening te geven over beleid of toekomstig beleid. Er wordt sec een doorkijk gegeven welk effect eventueel beleid en mogelijke ontwikkelingen zouden kunnen hebben op de betaalbaarheidsdynamiek in de woningmarkt.

Hoofdstuk 4

Analyse

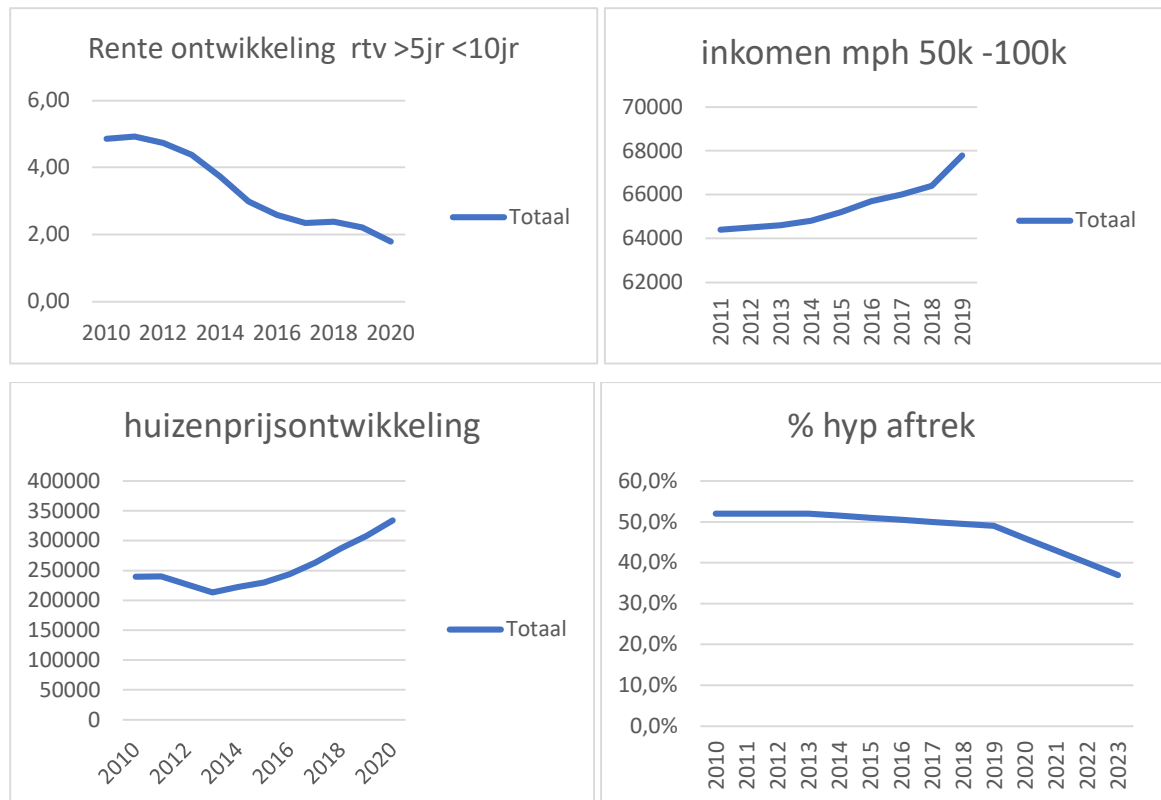
4.1 De blik terug

In hoofdstuk 1 tot en met 3 is de context geschetst welke specifieke kenmerken de Nederlandse woningmarkt heeft en welk beleid er sinds 2013 is ingezet door de Nederlandse overheid. Ook spelen monetaire beleidsaanpassingen een rol in de ontwikkeling van de betaalbaarheid van de woningmarkt in de afgelopen 10 jaar. In hoofdstuk 3 is de opzet van het onderzoek weergegeven, waarbij betaalbaarheid van koop- en huurwoningen centraal staat. In hoofdstuk 4 wordt gestart met de werking van het model middels een terugblik over de afgelopen 10 jaar. In combinatie met deze terugblik valideren wij het model met eerder onderzoek door het ministerie van Binnenlandse Zaken Woon. Vanaf 4.2 wordt er gestart met 'de blik vooruit'. Mogelijke trends en ontwikkelingen worden vooruit gemodelleerd tot 2031.

4.1.2 Basisscenario

In het basisscenario wordt er een terugblik getoond van betaalbaarheid van de koop- en huursector in de afgelopen 10 jaar icm het geldende beleid en wijzigingen in beleid. De groep die onderzocht wordt zijn meerpersoonshuishoudens met een besteedbaar inkomen tussen 50.000 en 100.000 euro per jaar. Dit is de grootste groep huishoudens actief op de koopwoningmarkt en tevens de grootste groep binnen de meerpersoonshuishoudens. Lagere inkomens zijn aangewezen op de sociale huurmarkt. Een andere belangrijke assumptie die wordt gemaakt is dat er gekeken wordt naar toetreders. Dat wil zeggen dat doorstromers buitenbeschouwing worden gelaten. Voornaamste reden hiervoor is dat de marktcondities in een specifiek jaar voor een toetreders de daadwerkelijke condities zijn van dat moment. Doorstromers hebben al een hypotheek en een langere woon carrière achter zich liggen, waardoor het geen goed vergelijk is voor dit model

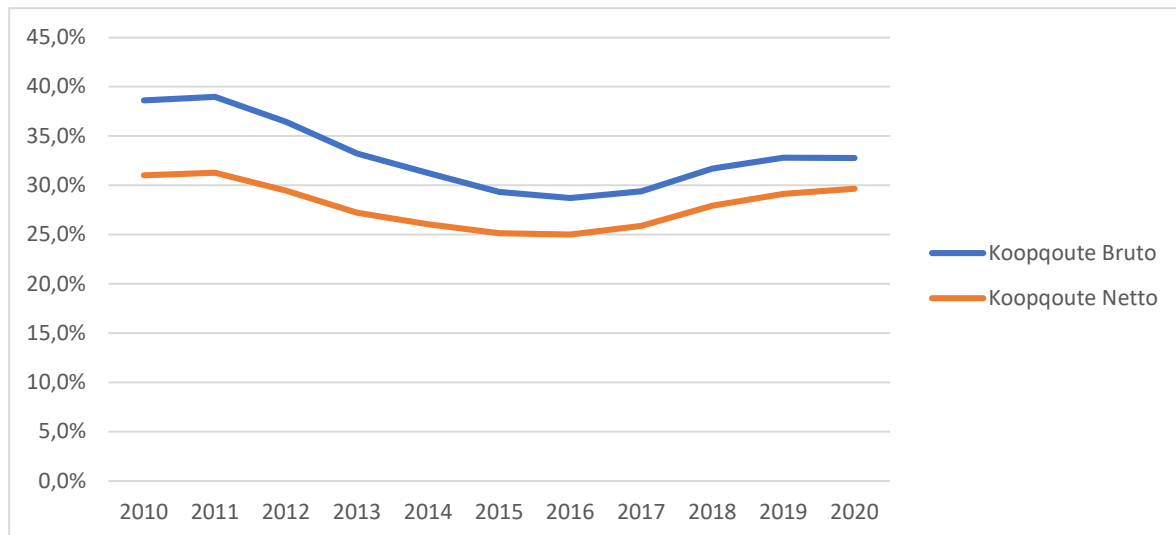
Voordat er wordt overgegaan tot de uitkomsten van het basisscenario is het goed om onderstaande quadrant van gegevens weer te geven. Dit figuur dient ter ondersteuning van het basisscenario en helpt bij het lezen en plaatsen van de uitkomsten.



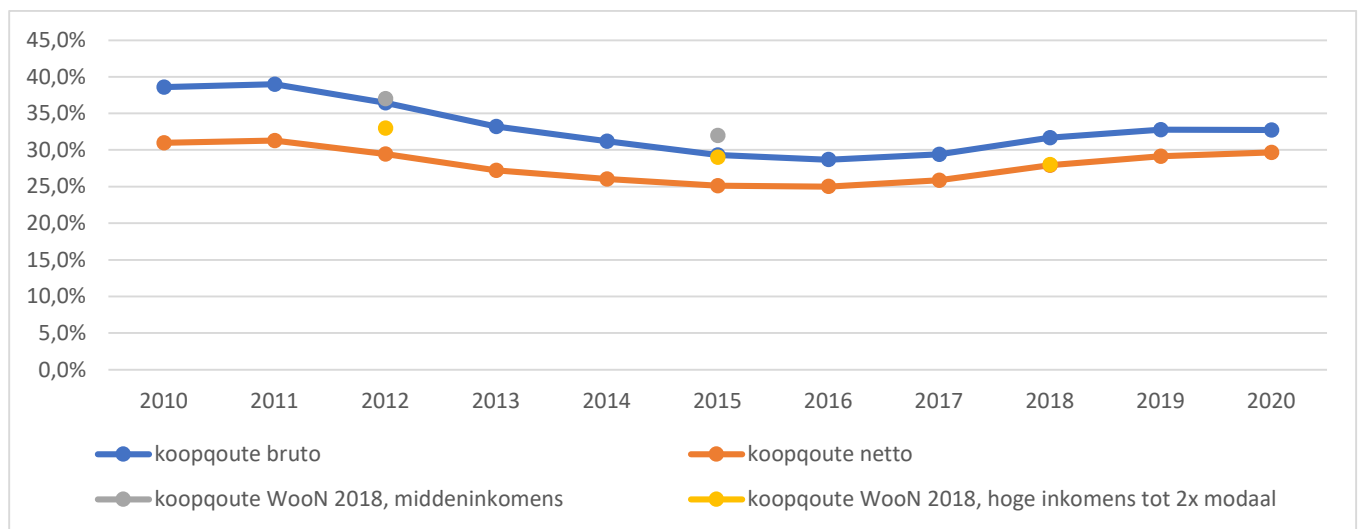
Feitelijk is de grafiek van de hypotheekrenteaf trek het enige middel (in dit quadrant) waar de lokale overheid direct invloed op heeft. De overige grafieken worden grotendeels door de markt of externe factoren bepaald. Toch hebben de externe factoren een sterke invloed op de prijsstelling en betaalbaarheid van woningen.

4.1.3 Resultaat Basisscenario Koopqoute

In onderstaande figuur zien wij de vertaling van de bovenstaande quadrant naar de koopqoute van 2010 tot 2020 van koopwoningen. De trendlijnen in de figuren in de quadrant en de trendline in de koopqoute, zijn goed uitlegbaar. De dalende rente heeft gezorgd voor betere betaalbaarheid op korte termijn, waarna later (vanaf 2015/2016) de opwaartse prijsontwikkeling van woningen het voordeel langzaam weer teniet doet.



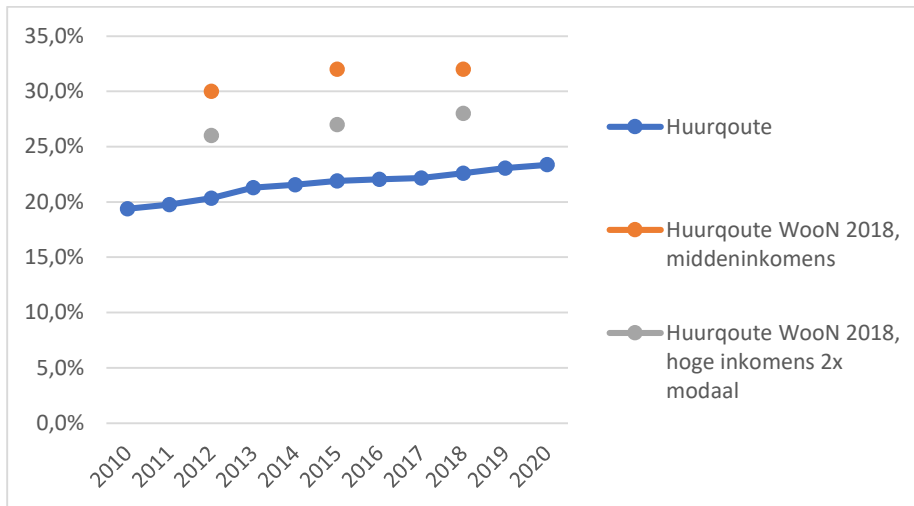
Om te valideren of grondslag van aannames en data de werkelijkheid benaderen, relateren wij de keuzes aan het onderzoek WoON 2018, gepubliceerd door het Ministerie van Buitenlandse zaken en koninklijke relaties (BZK). BZK heeft een lagere frequentie van publicaties (om de drie jaar), maar is qua aanpak goed vergelijkbaar. Dat blijkt ook uit onderstaande vergelijking;



De gebruikte methodiek in onderhavig onderzoek lijkt te overlappen met de methodiek in WoOn 2018 ten aanzien van koopwoningen. Uitgangspunt voor koopwoningen in het onderzoek van BZK zijn de bruto-hypotheeklasten. De blauwe grafieklijn en de datapunten uit het BZK onderzoek (geel en grijs) liggen in lijn met elkaar. Aangezien in onderhavig onderzoek gekeken wordt naar een hogere inkomensgroep en dus niet naar de sociale sector (en dus huurtoeslag), wordt ervoor gekozen om voor koopwoningen naar de netto Koopqoute (dus incl hypotheekrente aftrek) te kijken, de oranje grafieklijn.

4.1.4 Resultaat basisscenario Huurquote

Hieronder is de weergave te zien van de resultaten van de geliberaliseerde huurwoningen. Bewust is er gekozen voor geliberaliseerde woningen i.v.m. de inkomens. De inkomens komen niet in aanmerking voor sociale huurwoningen.

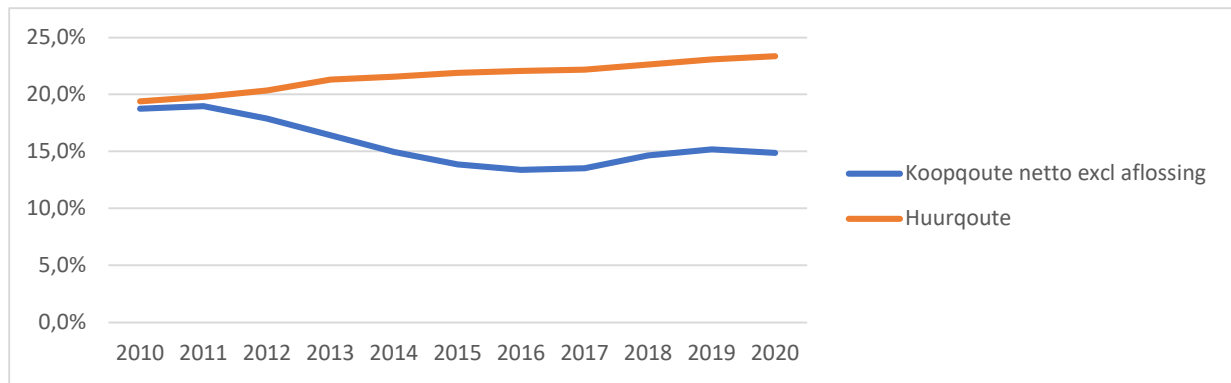


Het valt op dat de uitkomsten van WoON 2018 een duidelijk hogere quote laten zien. Echter, de trendlijn is identiek. Uit WoON 2018 wordt geconstateerd dat er voor de huurpopulatie wordt gerekend met het belastbaar inkomen, waar bij de koop populatie wordt gerekend met het besteedbaar inkomen. De reden voor BZK om dit te doen, is het feit dat WoON ook onderzoek doet naar de sociale sector, terwijl in onderhavig onderzoek, deze groep buiten beschouwing blijft. Daarom kiezen wij ook bij de huurderspopulatie voor het besteedbaar inkomen. Daarmee blijft de vergelijking zuiver.

4.1.5 Vergelijk huur/koop

Om een zuivere vergelijking tussen geliberaliseerde huur en koop te maken is het nodig om de aflossingen op de woonhuishypotheken te elimineren. Dat is feitelijk een vorm van vermogensopbouw (lees: sparen).

Onderstaand figuur geeft een beeld van koopquote (excl aflossing) vs geliberaliseerde huur in de periode 2010 tot 2020.



De Delta tussen huur en koop is in het begin van het decennia klein. Daarmee is huren een alternatief voor kopen. Naarmate het decennia vordert is zichtbaar dat door toedoen van voornamelijk de dalende rente, kopen aantrekkelijker blijkt. Althans, gezien vanuit betaalbaarheid.

4.2. De blik vooruit

In het voorgaande hoofdstuk is er een weergave gepresenteerd van de historische ontwikkeling van de betaalbaarheid van huur- en koopwoningen en de vergelijking met tussen beiden. Op basis van de gebruikte gegevens en analyse is duidelijk geworden dat huren in betaalbaarheidszin onaantrekkelijk is geworden.

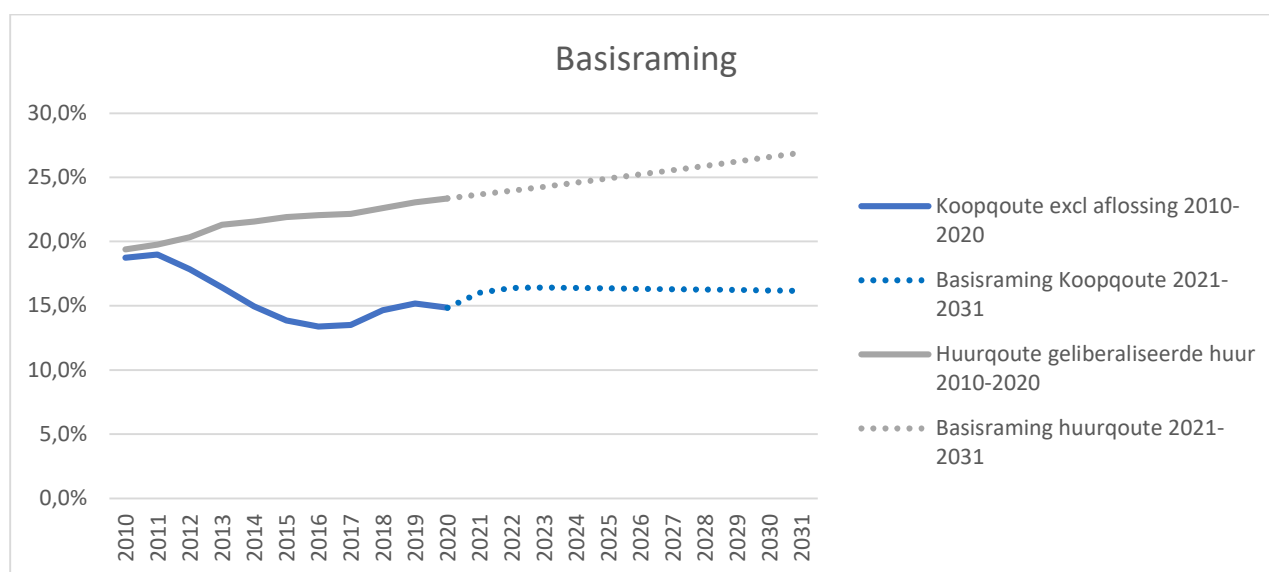
In dit hoofdstuk wordt er basis van scenario-analyse onderzocht welke mogelijke impact veranderingen in overheidsbeleid, in de woningmarkt of in externe factoren kunnen hebben op de betaalbaarheid van woningen. Gestart wordt met een basisraming op basis van de huidige situatie, gebaseerd op de cijfers van de afgelopen 10 jaar. Vervolgens gaan wij over naar scenario's die voort zouden kunnen komen uit nieuw overheidsbeleid, dan wel externe marktfactoren.

Hieronder een samenvatting van de instellingen van de scenario's en de gebruikte parameters en assumpties. In de afzonderlijke scenario's worden deze nader beschreven en bediscussieerd.

Samenvatting parameters

parameters	basisraming	scenario 1	scenario 2	scenario 3	bron/methodiek
rente (10jr vastrentende lening)	1,79% (= niveau 2020)	gelijk aan basis	oplopend jaarlijks 20bps	oplopend jaarlijks 20bps	DNB en eigen assumptie
maximale Loan to Value	91%	afbouw met 1% per jaar	gelijk aan basis	afbouw met 25bps tov basis	DNB + eigen assumptie
inflatie prognose	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	CPB
jaarlijkse inkomensstijging	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	CPB + werkgeversorganisaties
hypothekrenteafrek	37,50%	lineair afbouw in 10 jaar	gelijk aan basis	lineair afbouw in 10 jaar	Lente akkoord + eigen assumptie
jaarlijkse huurstijging	3,20%	inflatie + maximaal 1%	gelijk aan basis	inflatie + 1%	NVM+VGM
huizenprijsstijging	2021: 10,9% / 2022: 4,6% / 2023 en verder 2%	gelijk aan basis	-1,2% per jaar	-1,2% per jaar	рабо research + conijn
energiekosten	stijging gelijk aan inflatie	gelijk aan basis	gelijk aan basis	0	eigen aanname
gebruikerskosten overig koop	1,44% van huizenprijs	gelijk aan basis	gelijk aan basis	gelijk aan basis	COELO + VEH
gebruikerskosten huur*	10,5% van kale jaarhuur	gelijk aan basis	gelijk aan basis	gelijk aan basis	COELO + VEH

4.2.1 Basis raming

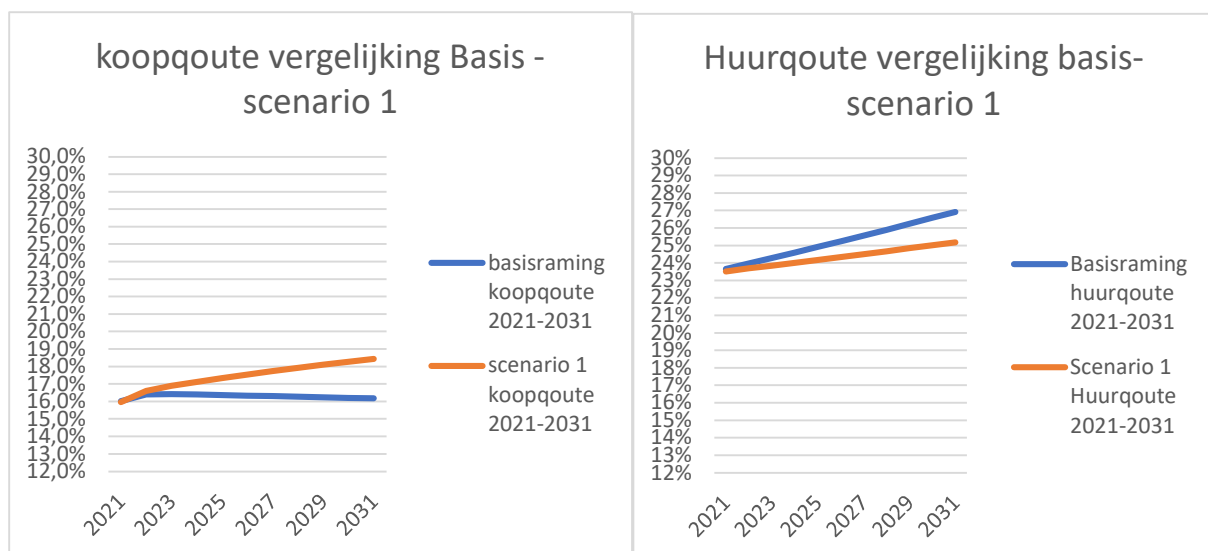
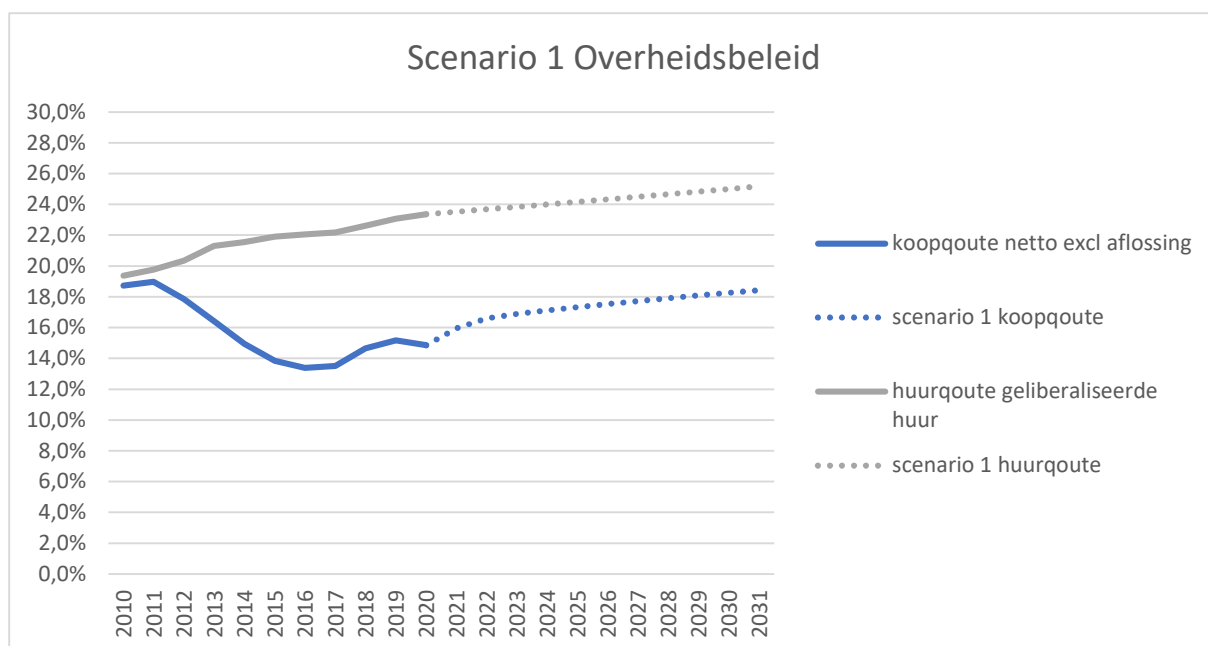


In de basisraming is het uitgangspunt dat er weinig wijzigt in overheidsbeleid en externe factoren. Voor inflatieverwachtingen baseren wij ons op de CPB ramingen, CPB actualisatie raming 2022-2025. Na enige inhaal inflatie door covid, blijft de inflatie na 2022 steken op 1,5% per jaar. Voor de huizenprijsontwikkeling baseren wij ons op raboresearch publicatie (Groot, 2021). In 2021 10,9% en in 2022 wordt er nog een stijging van 4,6% verwacht. Daarna gaan wij uit van 2% stijging per jaar. De maximale LtV blijft gelijk aan het gemiddelde van NL in 2020 = 91%. De kapitaalmarktrente zal geen wijzigingen ondergaan (2020 = 1,79% 10 jr rentevast), waardoor de hypotheekrente op een laag niveau blijft. Mede gelet op de inflatieverwachtingen lijkt dat ook reëel. De hypotheekrenteaf trek blijft onaangetast op maximaal aftrekpercentage van 37,5%. Overige leennormen blijven tevens ongewijzigd. Gemiddelde instap Loan to Value blijft gelijk en kent geen verdere (gedwongen) afbouw vanuit regeling. Energieverbruik blijft gelijk, prijzen worden geïndexeerd met inflatie. Lonen worden conform de CPB raming aangepast met een stijging van 1,5%. De huren stijgen jaarlijkse met 3,2%. Dit percentage komt voort uit de gemiddelde jaarlijkse huurstijging in de gemeten periode 2010-2020 op basis van de NVM-VGM NL pubicatie.

Het beeld met deze aannames is niet verrassend. De meest waardevolle conclusie is dat het gat tussen huur- en koop blijft groeien gezien vanuit betaalbaarheid. De koopquote komt met deze assumpties uit op 16,2%. De huurquote op 26,9%. Huren is dus op dat moment 66% duurder dan kopen. In 2010 waren koop en huurwoningen uit betaalbaarheidsoogpunt concurrenten van elkaar. Echter, kort daarna is de kloof ontstaan en is de afstand tussen beiden groot geworden. Zelf met historisch gezien hoge woningprijzen blijft met ongewijzigd beleid de kloof groot.

4.2.2 scenario 1 Overheidsbeleid

In dit scenario wordt vooral gekeken naar beleidswijzigingen waar de Nederlandse overheid invloed op heeft. Het gaat veelal om onderwerpen uit het lente akkoord of anderszins recente ontwikkelingen die kunnen leiden tot beleid.



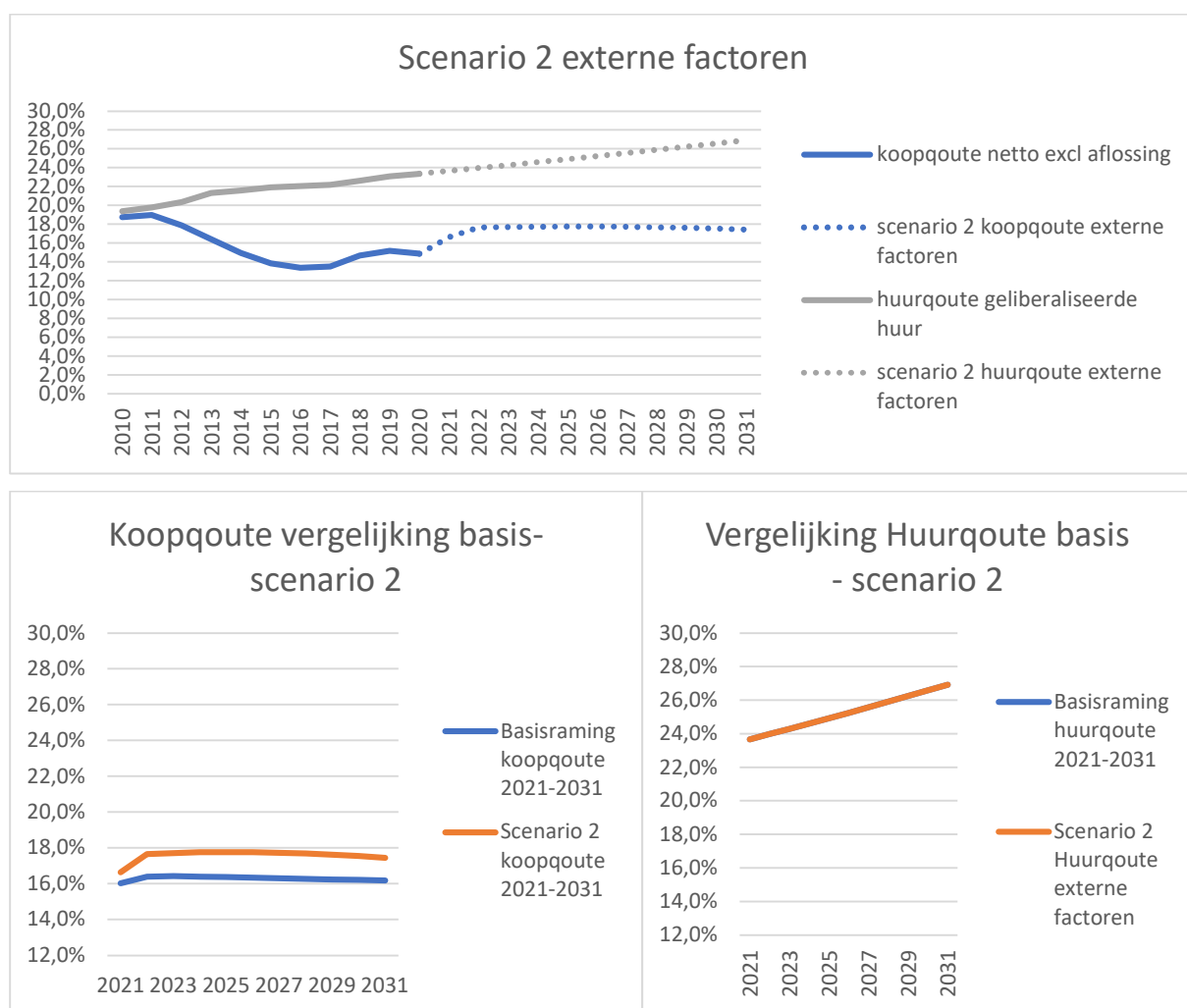
Bij de koopwoningen is het uitgangspunt dat de hypotheekrenteaftrek lineair in de komende 10 jaar wordt afgebouwd naar nihil. De gemiddelde maximale Loan to Value wordt jaarlijkse afgebouwd met 1%. Bovenstaande twee maatregelen die De Nederlandsche Bank hoogstwaarschijnlijk toejuicht. De kapitaalmarktrente blijft op een gelijkwaardig niveau. De huizenprijsstijging wordt ingeschat op 2% per jaar. De loonstijgingen worden gesteld op 1,5% per jaar op basis van het CPB. De jaarlijkse huurprijsverhoging wordt gesteld op inflatie + 1%. Reeds beleid dat wordt toegepast door institutionele beleggers (leden IVBN) en ook in samenwerking met de overheid tot stand is gekomen.

Scenario 1 laat zien dat huren iets goedkoper wordt en kopen iets duurder. De kloof tussen koop en huur wordt dus kleiner. Ten opzichte van het basisscenario, waar huren feitelijk 66% duurder zal zijn dan kopen in 2031, is dat in scenario 1 geslonken naar 36%. In de twee onderste figuren zoomen wij in

op de koopqoute en huurqoute afzonderlijk. De koopqoute is in 2031 13,6% duurder geworden (van 16,2% in het basisscenario naar 18,4% in scenario 1 in 2031). Huren stijgen minder hard dan in het basisscenario en de huurqoute verbeterd daarom van 26,9 naar 25,2% in 2031. Hoe dan ook, lijken beiden nog steeds niet in balans en zou de afweging om toe te treden tot de koopwoningmarkt logisch zijn. Daarmee zou er gesteld kunnen worden dat een verdere versobering van Loan to Value en hypotheekrenteaftrek doorgezet zou kunnen worden. Vermogensverlies door eventuele waardedaling is hier niet in meegenomen. Evenals als spaarcapaciteit in relatie tot toetreding.

4.2.2 Scenario 2 Externe factoren

In scenario 2 kijken wij expliciet naar externe factoren die de woningmarkt kunnen beïnvloeden. Concreet betekent dit dat overheidsbeleid buiten beschouwing wordt gelaten. Het idee is dat overheidsbeleid politiek beladen is en definitieve keuzes lang op zich kunnen laten wachten. De markten staan echter niet stil. In scenario 3 worden uiteindelijk overheidsbeleid en externe factoren samengevoegd.

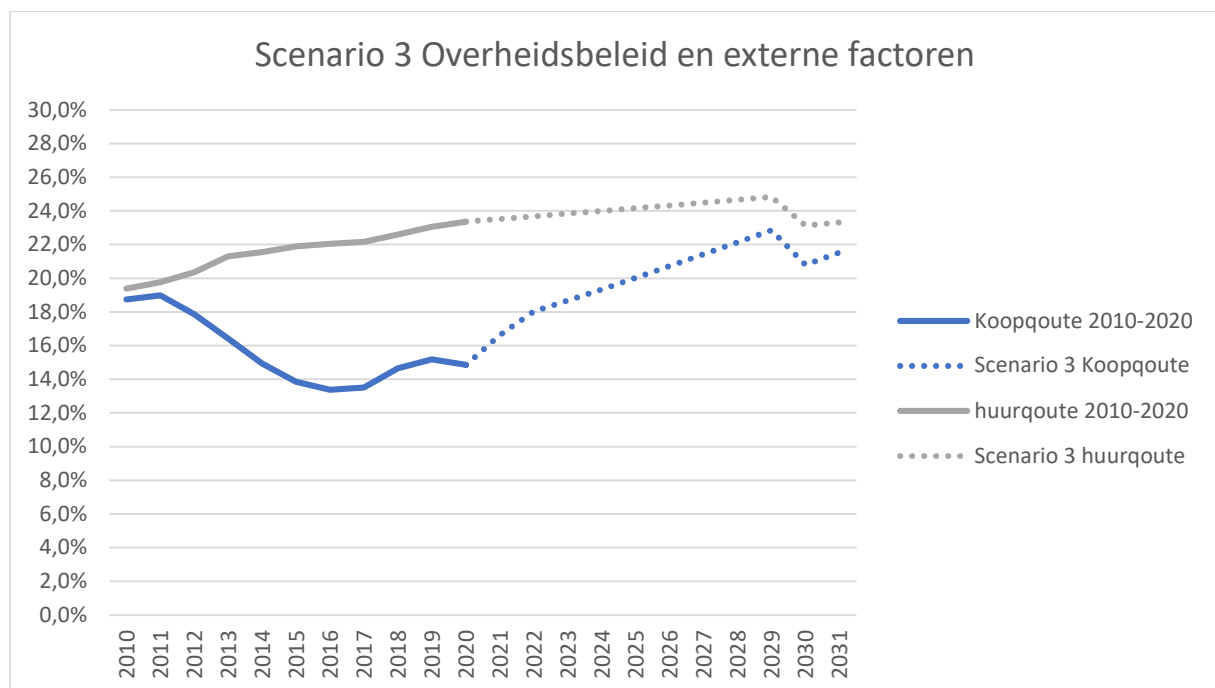


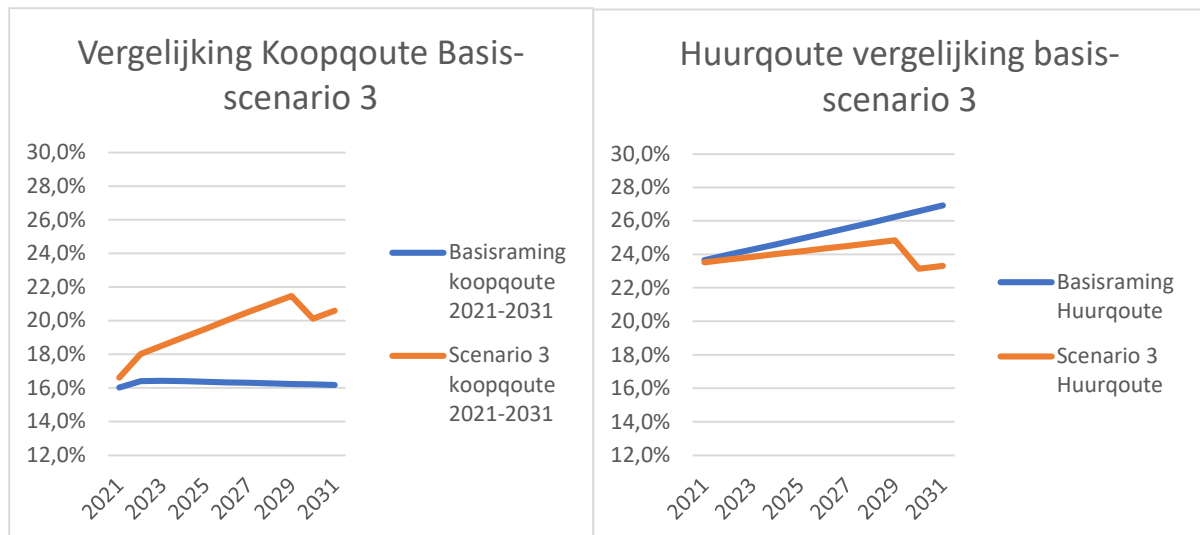
Belangrijkste externe factor die kan gaan wijzigen in de toekomst is het monetaire rentebeleid hetgeen direct effect heeft op de betaalbaarheid en de waarde van woningen, zeker gezien de mate van financiering in Nederland. Men koopt wat men kan financieren. Daarom projecteren wij voor koopwoningen een stijgende rente (20bps per jaar), gepaard met een waardedaling. Prof Conijn heeft in 2018 in een publicatie becijferd dat elke procent rentestijging gepaard gaat met 6% waardedaling (Francke, 2018). LtV en hypotheekrenteaftrek laten wij ongewijzigd ten opzichte van het basisscenario, evenals kostenverhogingen en loonstijgingen. Het huurbeleid blijft ongewijzigd ten opzichte van het basisscenario, immers, ook dit is 'intern' landelijk beleid.

In termen van betaalbaarheid zien wij hier dat de betaalbaarheid van koopwoningen negatief wordt beïnvloed en de koopquote dus oploopt. De uitkomst is in de kern niet verrassend. Als wij inzoomen op de koopquote dan vlakt de scenario 2 lijn naar beneden af. Dat lijkt een effect van de dalende waarden. De huurprijzen wijken niet af t.o.v. het basisscenario. De assumpties zijn immers identiek. Het verschil tussen huur en koop blijft nog steeds aanzienlijk.

4.2.3 Scenario 3 Overheidsbeleid in combinatie met externe factoren

In scenario 3 laten wij scenario 1 en 2 samen komen. Het is immers denkbaar dat zowel monetair als lokaal beleid wordt gewijzigd.





Bij de koopwoningen gaan wij uit van een rentestijging van 20basispunten per jaar, hetgeen neerkomt op 2% in 10 jaar tijd en volgens Conijn resulteert in 12% waardedaling. De hypotheekrenteaf trek wordt lineair afgebouwd naar nihil. Inkomensstijging en inflatie houden wij vast aan het CPB. De loan to Value bouwen wij af met 25basispunten per jaar. De reden dat wij dit verlagen ten opzichte van scenario 1 is de duurzaamheidsopgave. Gezien het spaarvermogen (mediaan 2019: 13.900euro per huishouden, bron: cbs) en de opgave voor een gemiddeld huishouden om te verduurzamen (tussen 17-30.000euro) wordt de toetreding tot de koopwoningmarkt dan eventueel bemoeilijkt. Het idee is dat er dan aan het eind van dit decennium veel huishoudens naar 'nul op de meter' zijn verlaagd. Ook dit effect voegen wij toe in de betaalbaarheid door de energielasten op nul te zetten in de laatste 2 jaren. Inkomensstijging en inflatieverwachting zijn wederom o.b.v. de prognose CPB. De huurverhoging wordt afgetopt op inflatie + 1%.

In vergelijking koop-huur is duidelijk te zien dat een combinatie van maatregelen en externe ontwikkelingen mogelijk kan zorgen voor meer evenwicht in termen van betaalbaarheid. De koopqoute verslechterd door een stijgende rente met 200bps, maar blijft aantrekkelijker dan huren. De huurqoute kruipt door de aftopping van de huren langzaam toe naar de koopqoute. Verder is het opmerkelijk te zien dat verduurzaming fors bijdraagt in beide gevallen. In de huurqoute betekent dit een verlaging van de qoute met 6% t.o.v. het hoogste punt in 2028. In de koopqoute betekent dit in 2031 een verlaging van de qoute met 6,2% t.o.v. het hoogste punt. Overigens dienen de kosten voor verduurzaming bij kopers ook door kopers betaald te worden. Huurders zijn daarvoor afhankelijk van de beleggers. Overigens blijft de delta tussen huur en koop in stand. Immers, alle woningen worden geacht verduurzaamd te worden.

Hoofdstuk 5

Conclusies en aanbevelingen

Het onderzoek heeft getracht inkijk te geven in de betaalbaarheidsdynamiek van de Nederlandse woningmarkt in het nabije verleden en de toekomst. Een onderwerp dat al decennia lang de professionals in de woningmarkt bezig houdt, leert ons ook de literatuurstudie.

De centrale vraag in dit onderzoek was;

Hoe heeft veranderend (overheids)beleid effect op de betaalbaarheidsdynamiek op de woningmarkt?

5.1 Conclusies

De blik terug in hoofdstuk 4 heeft ons geleerd dat bij een zuivere vergelijking van de betaalbaarheid van koop en- (geliberaliseerde) huurwoningen (dus exclusief de aflossingscomponent van hypothecaire schuld) aan het begin van het vorige decennium vrijwel gelijk waren. Dat betekent dat huurders en kopers gelijkwaardig behandeld worden in de woningmarkt. In 2012 starten wijzigingen van overheidsbeleid, zoals de maximale LtV van 100%, het invoeren van verplicht aflossen van hypothecaire leningen en de afbouw van de hypotheekrente aftrek. Allen anti-cyclische maatregelen die moesten zorgen voor een minder financieel gedreven koopwoningmarkt. De maatregelen zijn stilzwijgend doorgevoerd, echter de monetaire invloed op de economie en dus lage rente heeft een grotere impact gehad. Hoewel de betaalbaarheid van koopwoningen niet significant wijzigde tot 2020, deden de prijzen van koopwoningen dat wel. Het meest opvallende is echter dat er in de geliberaliseerde huursector weinig beleid is gewijzigd, waardoor huurwoningen jaar op jaar duurder zijn geworden en deze niet profiteerde van het monetaire beleid, althans niet voor de gebruikers. Dat resulteert in een verschil in betaalbaarheid, waarbij een huurwoning in 2020 een 43% procent hogere quote heeft dan een koopwoning.

De blik vooruit kent een aantal scenario's die niet uitputtend zijn, maar op zijn minst denkbaar zijn. Uit scenario 1 'overheidsbeleid' kan geconcludeerd worden dat een verder afbouw van de LtV en hypotheekrenteaftrek redelijk goed kan worden doorgezet. De mate van geleidelijkheid in combinatie met het monetaire beleid maken kopen wel duurder op termijn, maar blijft nog steeds goedkoper dan huren. De vraag reist waarom dit niet gebeurt, mede gezien de wens van o.a. DNB?

Scenario 2 in de blik vooruit heeft voornamelijk effect op de koopwoningmarkt. De rente loopt op en woningprijzen dalen hierdoor geleidelijk in waarde. Kopen wordt duurder, maar de impact is te overzien. De kloof met huur blijft fors.

Scenario 3 is wellicht wel het meest waarschijnlijke scenario gezien de integraliteit van interne- en externe factoren. Wonen (koop- en huur) wordt in de toekomst duurder. Echter, het lijkt meer in balans te komen als de mate van geleidelijkheid die in dit onderzoek wordt toegepast ook in realiteit kan worden gerealiseerd. Ook is het goed om te concluderen dat verduurzamen goed kan bijdragen aan de betaalbaarheid.

5.2 Aanbevelingen voor nader onderzoek

Het verdient de aanbeveling voor de koopsector om nader te onderzoeken of het afschaffen van de hypotheekrenteaftrek en het afbouwen van de LtV snel kan worden doorgevoerd, mede op basis van de monetaire 'houding' van de ECB en de stand van de economie lijkt dit een logische stap op dit moment. In het verlengde van de voornoemde aanbeveling lijkt het ook interessant om naar inkomensgroei (al dan niet door lagere belasting op inkomen) te kijken i.r.t. afschaffing van de hypotheekrenteaftrek.

Verder heeft het onderzoek zich gericht op de financiële aspecten van betaalbaarheid en de woningmarkt. Het verdient de aanbeveling om ook te bezien vanuit de woningvoorraad op regionaalniveau of er voldoende mogelijkheden zijn om woon carrière te maken. Immers, Amsterdam is geen Maastricht en aspecten als werkgelegenheid en inkomen spelen daarbij een belangrijke rol. Naast de regionale blik is het aan te bevelen om vanuit verschillende groepen naar betaalbaarheid en product te kijken (starters, doorstromers, senioren etc). Met deze aanbevelingen kan er een meer inclusief beeld worden gegeven van de totale impact op de woningmarkt, met betaalbaarheid als startpunt.

Dankwoord

In 2016 startte ik met de MRE-opleiding vol goede moed. Het was een super tijd met absoluut leerzame en leuke colleges, papers en toetsen. Na een kleine 2 jaar ronde ik mijn laatste vak af, vlogen wij naar London voor een top studiereis en daarna viel de stok achter de deur weg.

Inmiddels, is er veel veranderd. Twee mooie dochters verder, een nieuwe werkgever en een zeer druk schema. Ik wil iedereen bedanken, Ray-Michelle (partner), ouders en schoonouders die bleven zeggen dat ik de MRE moest afronden. Ook wil ik Lianne Coeleveld (programmanager) bedanken voor de reminders en push om af te gaan ronden. Niet te vergeten natuurlijk alle docenten die bijdragen aan deze mooie vakopleiding en een verdiepende dimensie geven aan de professionele vastgoedwereld.

Ten slotte natuurlijk dank aan Dirk Brounen die als begeleider gezorgd heeft dat ik gestructureerd naar een eindstuk hebben kunnen toewerken!!

Literatuurlijst

- Brounen, D. N. (2006). House Prices and Affordability - A First and Second look Across Countries. *DNB working paper*.
- Conijn, J. V. (2017). Het beleid in de koopsector; verleden, heden en toekomst. Amsterdam School of Real Estate.
- Francke, M. S. (2018). Effecten mogelijke rentestijging in de koopsector. Amsterdam School of Real Estate.
- Groot, S. V. (2021, juni). <https://economie.rabobank.com>. Opgehaald van Rabobank:
<https://economie.rabobank.com/publicaties/2021/juni/dubbele%2Dgroecijfers%2Dhuizenprizen%2Din%2D2021%2Dverwacht%2Dvoor%2Dbijna%2Dalle%2Dnederlandse%2Dregios/>
- John M. Quigley, S. R. (2004). Is Housing Unaffordable? Why Isn't It more affordable. *Journal of Economic Perspectives*, 191-214.
- Ortale-Magne, F. R. (1998). Boom in, Bust out; Young Households and The Housing Price Cycle.
- Swank, J. K. (2002). The housing ladder, taxation, and borrowing constraints.
- Teye, A. d. (2017). Risks in home-ownership: a perspective on the Netherlands. *International Journal for housing Markets and Analysis*, 472-4882.
- Toussaint, J. E. (2009). Exploring 'Housing Asset-based Welfare'. Can the UK be Held Up as an Example. *Housing Studies*, 669-692.
- Wind, B. (2016). Ongelijk woonvermogen: hoe de stimulering van het eigenwoningbezit uitpakt in Nederland, Duitsland en Zweden. Tilburg University, Sociologie.