

# Kopen of huren: een omslagpunt in de woningmarkt?

*Frans Schilder  
Johan Conijn*

2013-09  
April 2013





# Kopen of huren: een omslagpunt in de woningmarkt?

*Frans Schilder  
Johan Conijn*

In opdracht van:  
Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en vastgoeddeskundigen NVM

*ASRE research papers ISSN 1878-4607*

*ASRE Research Center | Amsterdam School of Real Estate | Postbus 140 | 1000 AC  
Amsterdam | T 020 – 668 1129 | F 020 – 668 0361 | [research@asre.nl](mailto:research@asre.nl)*



# Inhoudsopgave

Samenvatting	3
1 Inleiding	5
2 Kopen en huren vergelijken	6
2.1 Theorie: gebruikskosten versus uitgaven	6
2.2 Woonuitgaven vergelijken	7
3 Data en onderzoeksopzet	8
3.1 Koop/huur-afweging van starters	8
3.2 Ontwikkeling over tijd en het omslagpunt	12
4 Resultaten	13
4.1 Het uitgangspunt: de starter	13
4.2 Kopen en huren vergeleken: achterliggende tabellen	14
4.2.1 Interpretatie resultaten: appels met peren vergelijken	17
4.3 Kopen en huren regionaal vergeleken	18
4.4 Kopen en huren over de tijd: financiële crisis	23
4.5 Kopen en huren: het beeld in 2015	29
4.5.1 Aannamen voor doorrekening	29
4.5.2 Ontwikkeling woonlasten naar 2015	30
4.5.3 Regionale vergelijking van de ontwikkeling van woonlasten	32
4.6 Positie koopstarter 2009 - 2013	35
5 Conclusie	39
Literatuur	41

Kopen of huren: een omslagpunt in de woningmarkt?

## Samenvatting

- De woonlasten van het kopen komen steeds dichterbij de woonlasten in de huursector.
- In sommige regio's zijn de woonlasten van het kopen al lager dan de woonlasten van huren.
- Als kopen voldoende aantrekkelijk is ten opzichte van huren zullen meer starters weer voor de koopsector kiezen.
- Grote instroom van starters in de koopsector is hierdoor niet gegarandeerd: andere zaken spelen ook een rol in de afweging om te kopen of te huren.
- De positie van de koopstarter op de woningmarkt is als gevolg van dalende prijzen, ondanks de aflossingsverplichting op de hypotheek, verbeterd.
- Bij vergelijkbare vermogensopbouw en maximaal gebruik van de fiscale mogelijkheden zijn de maandlasten van de gemiddelde koopstarter in Nederland in 2013 bij aanvang van de hypotheek 21% lager dan in 2009.

De prijzen in de koopsector dalen al enkele jaren. De totale prijsdaling is, zeker in reële termen, flink. Tegelijkertijd geldt dat de huren over dezelfde periode zijn gestegen. Ook voor de komende periode zullen de huren verder stijgen. Dit roept de vraag op of er een mogelijk omslagpunt in de markt ontstaat voor starters: wordt kopen goedkoper dan huren?

In dit onderzoek worden voor starters met verschillende inkomens de woonlasten berekend in de corporatie-, markthuur- en de koopsector. Hierbij wordt rekening gehouden met onder meer de fiscale behandeling van het eigenwoningbezit en de huurtoeslag. Het blijkt dat de woonlasten van het kopen relatief dalen: kopen wordt derhalve aantrekkelijker. Niettemin is kopen nog altijd aanmerkelijk duurder dan het huren van een woning bij een corporatie, zelfs als men geen huurtoeslag ontvangt. Bij markthuren nadert het omslagpunt echter snel. In sommige provincies is er al reeds sprake van dat de woonlasten van het kopen lager zijn dan de markthuren.

Er wordt in dit onderzoek ook een projectie naar de nabije toekomst gemaakt. De woonlasten worden doorgerekend naar het jaar 2015. In de nabije toekomst lijkt kopen voor steeds meer huishoudens toegankelijk te worden. Bovendien dalen de maandlasten van het kopen relatief ten opzichte van de verder stijgende huren.

Naarmate de woonlasten van het huren dichterbij die van het kopen komen te liggen nadert het moment dat starters een grotere voorkeur voor kopen zullen hebben. Dit moment zal betekenen dat de bodem van de koopwoningmarkt is bereikt. Waar precies dat moment zal liggen is echter niet eenvoudig te voorspellen. Immers, zelfs als het kopen van een woning in maandlasten goedkoper is dan huren spelen andere motieven een rol in de afweging, zoals de verwachte kooprijsontwikkeling en de flexibiliteit van het huren. Feit is wel dat de positie van de starter op de koopwoningmarkt de afgelopen jaren is verbeterd.

Kopen of huren: een omslagpunt in de woningmarkt?



# 1 Inleiding

De Nederlandse koopwoningmarkt heeft de afgelopen jaren flinke klappen te verduren gehad. De prijzen zijn fors gedaald; eigenaar-bewoners hebben een behoorlijk deel van hun vermogen zien verdampen. Daarnaast is het aantal transacties enorm gekelderd.

Behalve dalende prijzen en transactievolumes op de koopwoningmarkt is ook de kredietverstrekking aan huishoudens sinds de financiële crisis sterk afgenomen. In de huursector daarentegen nemen de huren jaarlijks toe. De komende jaren zal de huurstijging hoger worden. In een markt met dalende woningprijzen wordt het verschil tussen kopen en huren op deze wijze wellicht te niet gedaan. Het is zeer wel mogelijk dat op enig moment het kopen van een woning weer financieel interessant wordt ten opzichte van het huren van een woning.

Dit onderzoek is gericht op het in kaart brengen van het omslagpunt: wanneer is kopen weer interessant ten opzichte van huren? Deze vraag is niet eenvoudig te beantwoorden, omdat vele aspecten een rol spelen: de toegang tot krediet, de bereidheid risico te lopen en de investeringshorizon, om er een paar te noemen. Oudere huurders kunnen bijvoorbeeld interesse hebben in het kopen van een woning, maar zij komen omwille van hun leeftijd niet meer in aanmerking voor een financiering. De scope in dit onderzoek ligt daarom op de jongere koopstarters. Wat zijn hun mogelijkheden op de koopwoningmarkt gegeven de NIBUD-normen. Hoe verhouden de kosten van kopen en huren zich tot elkaar voor deze huishoudens?

De verhouding tussen de kosten van het kopen en van het huren worden niet alleen in kaart gebracht voor het peiljaar 2013; er wordt ook in kaart gebracht hoe de verhouding tussen beide kosten zich ontwikkeld heeft sinds de financiële crisis en wat de verwachtingen zijn tot 2015. Ook wordt gekeken naar regionale verschillen; de huren verschillen regionaal immers veel minder dan de koopwoningprijzen. Regio's waar de markt eerst mogelijk in balans leek kunnen daardoor nu ineens relatief aantrekkelijk zijn voor potentiële kopers. Tot slot wordt ook het investeringsperspectief van de koopwoning belicht; de vooruitzichten op de woningmarkt bepalen immers ook voor een belangrijk deel de afweging om te kopen of te huren.

## 2 Kopen en huren vergelijken

Het is niet eenvoudig om de kosten van kopen en huren met elkaar te vergelijken. Een woning heeft immers niet alleen een “consumptie-karakter”, je in kunt er in wonen, maar ook een “investerings-karakter”, het is tevens een belegging. Bij de huurwoning wordt alleen voor het gebruik betaald; voor het “consumptie-deel” van de woning. Bij de koopwoning komen er allerlei aanvullende kosten bij die te maken hebben met de investering in de woning zoals de onroerende zaakbelasting, het onderhoud en de waarde-ontwikkeling. In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe in dit onderzoek de kosten tussen kopen en huren met elkaar vergeleken worden.

### 2.1 Theorie: gebruikskosten versus uitgaven

Vanuit de theorie zijn de gebruikskosten de beste methode om de kosten van kopen en huren met elkaar te vergelijken. In deze benadering, onder meer beschreven in Conijn en Elsinga (1998), worden de kosten van het kopen in een aantal afzonderlijke factoren ontleed. Specifiek definiëren zij de gebruikskosten als volgt:

$$(1) \text{ Gebruikskosten} = r \cdot H + i \cdot (W - H) + OH + OZB + OPV + T + ERF - FE + a - w$$

Waarbij  $r$  de hypotheekrente is,  $H$  de hypotheeksom,  $i$  het vereist rendement over het eigen vermogen ( $W - H$ ),  $W$  de waarde van de woning,  $OH$  de onderhoudslasten,  $OZB$  de hoogte van de onroerendezaakbelasting,  $OPV$  de premie voor de opstalverzekering,  $T$  de transactiekosten,  $ERF$  de kosten voor eventuele erfpacht,  $FE$  het fiscaal effect van de fiscale behandeling van het eigenwoningbezit,  $a$  de afschrijving over de woning en  $w$  de verwachte waardeontwikkeling van de woning.

De gebruikskosten geven een beeld van de kosten van het “consumptie-deel” van de woning. De gebruikskosten worden voor het belangrijkste deel bepaald door de rentelasten op de hypotheek, het vereist rendement over het eigen vermogen en de verwachte waardeontwikkeling op de woning. De laatste twee factoren zijn moeilijk vast te stellen, met name in een periode van crisis zoals die nu op de koopwoningmarkt plaats heeft. Het maakt voor de omvang van de gebruikskosten enorm veel uit of er een prijsstijging wordt verwacht of juist een prijsdaling. Bij forse te verwachten prijsstijgingen kan een huishouden immers geld verdienen door in een koopwoning te wonen, terwijl bij prijsdalingen het wonen in een koopwoning als gevolg van toegerekende verliezen erg duur wordt.

Als gevolg van de onzekerheid omtrent de prijsontwikkeling op de woningmarkt kan de gebruikskostenbenadering tot zeer uiteenlopende uitkomsten leiden voor de vergelijking van woonlasten, mede afhankelijk van de gemaakte veronderstellingen. De gebruikskosten worden daardoor haast meer een theoretische exercitie dan een instrument om inzicht te krijgen in de verschillen in de kosten van kopen en huren. Vanzelfsprekend maakt het voor de afweging om te kopen of te huren veel uit wat men verwacht dat de woningprijzen zullen doen op de korte en middellange termijn. In een aparte paragraaf zal daarom ingegaan worden op de invloed van prijsontwikkelingsverwachtingen op de afweging tussen kopen en huren.

## 2.2 Woonuitgaven vergelijken

De gebruikskosten geven de prijs van de woondiensten van koopwoningen weer. Deze kunnen flink afwijken van de maandelijkse lasten die een eigenaar-bewoner moet betalen. Immers, weinig eigenaar-bewoners zullen bij de afweging tussen kopen en huren bij de maandelijkse lasten ook het rendement dat zij zouden kunnen halen over het eigen vermogen in de woning, betrekken. De verwachte prijsontwikkeling is sinds het uitbreken van de crisis een factor die wel belangrijk is geworden. De vraag is echter of (potentiële) eigenaar-bewoners deze verwachte prijsontwikkeling naar maandlasten omrekenen of het te verwachten verlies bij de aankoop in ogenschouw nemen. Als dat niet het geval is, zou men namelijk kunnen beargumenteren dat bij de afweging tussen kopen en huren de maandlasten als uitgangspunt kunnen dienen.

In dit onderzoek vormen de woonuitgaven in eerste instantie de basis voor het vergelijken van de koop- en de huursector, of meer specifiek: voor het inschatten van de afweging tussen kopen en huren door de starter. Voor de huursector verandert er weinig; daar wordt, net als bij de gebruikskosten, gekeken naar de voor de individuele huurtoeslag gecorrigeerde huur. Bij het bepalen van de maandlasten in de koopsector wordt in dit onderzoek niet alleen gekeken naar de financieringslasten van de koopwoning, maar ook naar enkele bijkomende kosten. Het gaat daarbij om de rente, aflossing en de hypotheekrenteaf trek als netto financieringslasten. De bijkomende kosten die worden meegenomen zijn de onroerendezaakbelasting, de opstalverzekering, het onderhoud en de financieringskosten van de aankoop.

## 3 Data en onderzoeksopzet

Prijzen in de koopwoningmarkt dalen al enkele jaren. De eerste prijsdalingen in de koopsector sinds midden jaren tachtig van de vorige eeuw hebben potentiële kopers vooralsnog voorzichtig gemaakt. Huren is recentelijk in populariteit gestegen. Prijzen in de huursector stijgen echter; deels door het huurprijsbeleid, deels door de toegenomen vraag. Indien de huidige ontwikkelingen zich voortzetten, lage(re) huizenprijzen en stijgende huren, ontstaat er mogelijk een omslagpunt in de markt waarbij het kopen van een woning voordeliger wordt dan huren. Een dergelijk omslagpunt in de markt kan een potentieel herstel van de koopwoningmarkt inluiden. Het omslagpunt wordt echter niet alleen beïnvloed door de huur- en prijsontwikkeling, maar ook door veranderende kredietverstrekkingvoorwaarden.

In dit onderzoek wordt onderzocht of een omslagpunt in regionale woningmarkten aanstaande is waarbij het voor starters financieel interessant wordt om te kopen in plaats van te huren.

Om bovenstaande vraagstelling te onderzoeken worden in dit rapport de volgende onderzoeksvragen centraal gesteld:

- Hoe ziet de koop/huur-afweging van koopstarters er in regionale woningmarkten uit?
- Hoe heeft de koop/huur-afweging van koopstarters zich sinds het begin van de financiële crisis ontwikkeld?
- Welke factoren bepalen of en wanneer het omslagpunt plaats heeft?

Voor dit onderzoek is gebruik gemaakt van de dataset van het WoON2009. De dataset van het woningbehoeftenonderzoek bevat een groot aantal gegevens met betrekking tot het wonen van een representatieve steekproef onder Nederlandse huishoudens. De dataset bevat gegevens over onder meer de waarde van de koopwoning, het huurniveau van de huurwoning, de huishoudensamenstelling en het inkomen. Aan de hand van deze gegevens is het mogelijk om voor potentiële koopstarters een antwoord te geven op de bovengenoemde onderzoeksvragen en deze door te rekenen gedurende de periode 2008 – 2015.

### 3.1 Koop/huur-afweging van starters

De eerste vraag die beantwoord wordt in dit onderzoek is hoe de koop/huur-afweging van starters er uit ziet. Hiervoor worden de maandlasten van starters berekend alsof zij de afweging moeten maken tussen kopen en huren. Dit gebeurt aan de hand van gestandaardiseerde huishoudens met kenmerken van starters. Zoals eerder gesteld gaan we bij de vergelijking van het kopen en huren uit van de werkelijke 'out-of-pocket' maandlasten: het bedrag per maand dat het huishouden kwijt is aan het wonen.

Uitgangspunt van de analyse is de starter. Voor Nederland wordt aan de hand van de data uit WoON2009 de representatieve starter beschreven. Hierbij is voornamelijk het inkomen van belang, aangezien het inkomen de toegang tot de sociale sector bepaalt en de huur- en koopmogelijkheden op de vrije markt. Het inkomen van de huurder in het WoON2009 is gegeven op peildatum 1 januari 2009; de vooruitberekening van het inkomen heeft plaats aan de hand van gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) en het Centraal Planbureau (CPB). Afgezien van de gemiddelde starter zal ook worden gekeken naar een starter met een afwijkend inkomen zowel naar beneden als naar boven.

De afweging tussen kopen en huren wordt mede beïnvloed door de leencapaciteit van het huishouden. Sinds 2007 is de leencapaciteit in de Gedragscode Hypothecaire Financiering (GHF) vastgelegd. Banken mogen hier in principe van afwijken, maar moeten een eventuele afwijking kunnen onderbouwen aan de toezichthouder AFM. In dit onderzoek gaan we uit van de leencapaciteit van huishoudens overeenkomstig de richtlijnen van de GHF. Aan de hand van de maximale hypotheek en de geldende gemiddelde hypotheekrente kan worden bepaald wat de maandlasten van kopen zijn voor een potentiële starter.

$$(2) \text{MK}_{i,t} = \text{MAXHYP}_{i,t} * R_t + \text{AFL}_{i,t} - \text{FE}_i + \text{OZB}_i + \text{OPS}_i + \text{OH}_i + \text{KK}_{i,t}$$

Hierbij is  $\text{MK}_{i,t}$  de maandlast voor huishouden  $i$ ,  $\text{MAXHYP}_{i,t}$  de omvang van de maximale hypotheeksom van de representatieve starter  $i$  in jaar  $t$ ,  $R_t$  is de hypotheekrente in jaar  $t$ ,  $\text{AFL}_{i,t}$  is de aflossing van huishouden  $i$  in jaar  $t$  en  $\text{FE}_i$  is het fiscaal effect van de hypotheekrenteaftrek voor huishouden  $i$ . De bijkomende woonlasten in de koopsector worden beschreven door  $\text{OZB}_i$ , de onroerendezaakbelasting van het huishouden,  $\text{OPS}_i$ , de opstalverzekering van het huishouden,  $\text{OH}_i$  de onderhoudskosten van het huishouden en  $\text{KK}_{i,t}$ , de financieringskosten van de aankoop van de woning. Bij de kosten van de financiering van de woning wordt rekening gehouden met de verlaging van de overdrachtsbelasting per 1 juli 2011. De aanvullende woonlasten worden uitgedrukt als een percentage van de waarde van de woning: de onroerendezaakbelasting en de opstalverzekering zijn gesteld op 0,1% (Vereniging Eigen Huis). De financieringskosten worden verdeeld over een verwachte bewoningsperiode van 10 jaar. Hierdoor zijn de financieringskosten voor 1 juli 2011 1% per jaar en na 1 juli 2011 0,6% per jaar. Bij de berekening van de maandlasten voor de koopstarter is geen rekening met de regio gehouden, omdat de maximale hypotheek regio-onafhankelijk is. Regionaal kan de maximale hypotheek echter verschillen als de inkomens van starters regionaal verschillen. Dit is echter geen kenmerk van de regio, maar van het huishouden: we nemen aan dat banken de regels uit de GHF en de Nibud-normen landelijk gelijk toepassen.

Bij de berekening van de maximale toegestane hypotheek wordt uitgegaan van een annuïtair aflossingsschema waarbij in 30 jaar volledig wordt afgelost. De maximale hypotheek wordt berekend aan de hand van de NIBUD-normen. Dit houdt in dat, gegeven een zeker niveau van de hypotheekrente, een vastgesteld percentage van het brutoinkomen aan hypotheeklasten betaald mag worden. De maximale hypotheek kan daardoor als volgt worden berekend:

$$(3) \text{MAXHYP}_{i,t} = (\text{NN}_t * \text{BI}_{i,t}) / A_t$$

De maximale hypotheek  $MAXHYP_{i,t}$  wordt derhalve berekend door  $NN_t$ , de woonlastenquote volgens de Nibud-norm uit jaar  $t$ , te vermenigvuldigen met het bruto huishoudinkomen  $BI_{i,t}$ . Het product van beide factoren wordt gedeeld door de annuïteiten-factor  $A_t$ , welke alleen afhangt van het rentepercentage in jaar  $t$ , omdat we bij het vaststellen van de maximale hypotheek van starters uitgaan van een hypotheek met een looptijd van 30 jaar. Voor het rentepercentage gaan we uit van de toetsrente van de Contactorgaan Hypothecair Financiers. Hierbij merken wij op dat er bij de bepaling van de maximale hypotheek geen rekening mee gehouden wordt dat tweede inkomens niet volledig meetellen bij de bepaling van de omvang van de maximale hypotheek. Het is op individueel huishoudenniveau dus mogelijk dat de leencapaciteit lager uitvalt. Tegelijkertijd geldt dat banken, indien de starter voor een lange rentevaste periode kiest, de werkelijke hypotheekrente als uitgangspunt mag hanteren in plaats van de (hogere) toetsrente. Hierdoor zou in individuele gevallen de leencapaciteit hoger uit kunnen vallen.

Er bestaan grote regionale verschillen in termen van wat de representatieve starter zou kunnen kopen met de maximale lening. In Amsterdam is zowel het prijsniveau als het aanbod nu eenmaal anders dan in bijvoorbeeld Delfzijl. Doordat het aanbod regionaal verschilt, moet er rekening gehouden worden met het feit dat een maximale hypotheek van een zekere omvang niet afdoende is om de koopwoningmarkt te betreden. We nemen daarom de gemiddelde koopwoning van starters als uitgangspunt voor de woonlasten. De maximale hypotheek is daarom het plafond van de woonlasten van starters. Tegelijkertijd geldt dat de gemiddelde koopwoning niet impliceert dat je voor minder geld niet ook een woning zou kunnen kopen. Een starter wordt daarom verondersteld de koopwoningmarkt te kunnen betrekken indien de maximale hypotheek 80% van de gemiddelde starterswoning overstijgt. Als gevolg van deze aannamen ontstaat er enige regionale diversiteit in de maandlast van de koopsector.

De maandlasten voor de starter in de huursector zijn eenvoudiger af te leiden dan in de koopsector. Immers zijn de maandlasten in de huursector, in tegenstelling tot in de koopsector, niet afhankelijk van de financiering, maar rechtstreeks van de huurprijs. Voor de representatieve starters in 2009 kan worden vastgesteld wat het aantal wws-punten is van de woning waarin zij wonen. Hieruit volgt een maximaal huurniveau voor gereguleerde woningen. Dit maximale huurniveau geldt als uitgangspunt voor de berekening van het niveau van de maandlasten in de gereguleerde huursector. We nemen daarbij aan dat corporaties 80% van de maximaal toegestane huur in rekening brengen. Voor de vrije sector gaan we uit van een markthuurniveau van 4,5% van de WOZ-waarde op 1 januari 2009.

Vanaf 2012 passen we het aantal wws-punten aan voor eventuele schaarste met de zogenaamde Donner-punten. Dit doen we door het aantal punten in het WoON2009-bestand op te hogen in die gemeenten die door de overheid als schaarstegebied zijn aangewezen. Het aantal punten dat wordt bijgeteld is afhankelijk van de verhouding tussen de WOZ-waarde en het woonoppervlak van de woningen zoals waargenomen in het databestand.

Indien een starter kiest voor huren hangen de te verwachten maandlasten sterk af van de sector waarin het huishouden terecht kan. Indien het inkomen van de starter niet te hoog is bestaat de mogelijkheid dat de starter in de sociale huursector kan huren. In de praktijk is dit niet noodzakelijkerwijs het geval. Immers, in veel steden bestaat voor sociale huurwoningen een lange wachtlijst. Om de situatie voor starters in kaart te brengen worden zowel de maandlasten voor gereguleerde huur als voor de vrije sector geschat.

De maandlasten voor een huurwoning worden als volgt berekend:

$$(4) \quad MH_{i,j,t} = H_{i,j} * I_t - IHS_{i,t}$$

Hierbij is  $MH_{i,j,t}$  de maandlast voor huishouden  $i$  in een zekere woning in regio  $j$  in jaar  $t$ ,  $H_{i,j}$  is het huurniveau van een bepaalde woning voor huishouden  $i$  in regio  $j$ ,  $I_t$  is een prijsontwikkelingsindex voor jaar  $t$  en  $IHS_{i,t}$  is de huurtoeslag voor huishouden  $i$  in jaar  $t$ .

$H_{i,j}$  wordt zoals eerder beschreven ontleend aan de data van het WoON2009. De prijsontwikkeling in de huursector wordt voor de gereguleerde sector afgeleid uit de jaarlijkse huurprijsaanpassing. De gegevens hiervoor zijn afkomstig van het CBS. In de vrije sector is de huurprijsontwikkeling niet het gevolg van huurprijsbeleid van de overheid, maar van vraag en aanbod. De prijsontwikkeling in de vrije sector laat daardoor mogelijk een ander patroon zien. De mogelijkheid voor huurtoeslag voor huishoudens wordt per jaar geschat aan de hand van de geldende criteria, zoals huurniveau, huishoudensamenstelling en inkomen die door de overheid worden gepubliceerd.

Tot slot kan de afweging tussen kopen en huren worden bepaald door de relatieve maandlasten van kopen en huren te berekenen. Dit wordt per representatieve starter per regio bepaald door de maandlasten van het kopen te delen door de maandlasten van het huren:

$$(5) \quad KHA_{i,j,t} = MK_{i,t} / MH_{i,j,t}$$

In (5) staat KHA voor de Koop/Huur-Afweging van huishouden  $i$  in regio  $j$  in jaar  $t$ . Afhankelijk van het inkomen van de representatieve starter moet (5) twee keer worden berekend: een keer voor de verhouding tussen de maandlasten van het kopen en het huren in de sociale sector en een keer voor de verhouding tussen kopen en het huren in de vrije sector. Deze verhoudingsgetallen worden los van elkaar gepresenteerd. Hierbij wordt aangenomen dat huishoudens niet automatisch voor de goedkoopste optie kiezen. Immers, de maandlasten in de sociale huur kunnen wellicht laag zijn, maar de toegang tot de sociale huursector is lang niet altijd gegarandeerd. Het automatisch selecteren van de goedkoopste maandlasten in de huursector zou daardoor een verkeerd beeld schetsen van de afweging die veel starters moeten maken op de woningmarkt.

### 3.2 Ontwikkeling over tijd en het omslagpunt

In het voorgaande is beschreven hoe de afweging tussen kopen en huren wordt berekend. Doordat huren ieder jaar iets duurder wordt en de koopprijzen sterk gedaald zijn, verandert de verhouding zoals berekend in (5) over tijd. Om dit in kaart te brengen wordt voor iedere representatieve starter de verhouding tussen de koop- en huurmaandlasten in kaart gebracht voor ieder jaar in de periode 2009 – 2015.

Het in kaart brengen van de ontwikkeling van de verhouding tussen de maandlasten van het kopen en huren geeft mogelijk enig inzicht in een aanstaand omslagpunt in de woningmarkt. Immers, als de maandlasten van kopen sterk dalen ten opzichte van de maandlasten van het huren neemt de recente populariteit van het huren mogelijk weer af. Door een regionale vergelijking van de ontwikkeling in de verhouding van de maandlasten te maken is het mogelijk enig inzicht te krijgen in de regionale verschillen. Een dergelijke afweging is overigens nog niet doorslaggevend. Het is immers niet gesteld dat dalende woningprijzen leiden tot een relatief aantrekkelijkere koopsector. In een dergelijk geval zou de investeringsafweging en de onzekerheid omtrent de toekomstige waarde-ontwikkeling van de woning zwaarder kunnen gaan wegen dan het verschil in maandlasten.



## 4 Resultaten

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek gepresenteerd. Dat gebeurt aan de hand van een aantal gestandaardiseerde huishoudens die model staan voor de gemiddelde starter. In de eerste paragraaf worden deze gestandaardiseerde huishoudens kort beschreven. Vervolgens wordt de afweging tussen kopen en huren regionaal vergeleken. Daarna wordt de ontwikkeling van de financiële afweging in de periode 2009 – 2015 in kaart gebracht. We eindigen dit hoofdstuk met een korte beschouwing over de invloed van de onzekerheid omtrent de waardeontwikkeling van de koopwoning.

### 4.1 Het uitgangspunt: de starter

Er bestaan regionaal verschillen tussen de uitgangspositie van starters. In Tabel 4.1 worden zowel koop- als huurstarters uit het databestand van WoON2009 in 10 gelijke groepen ingedeeld, waarbij de inkomensgrenzen voor de desbetreffende groep gegeven wordt.

Tabel 4.1: Inkomen van starters

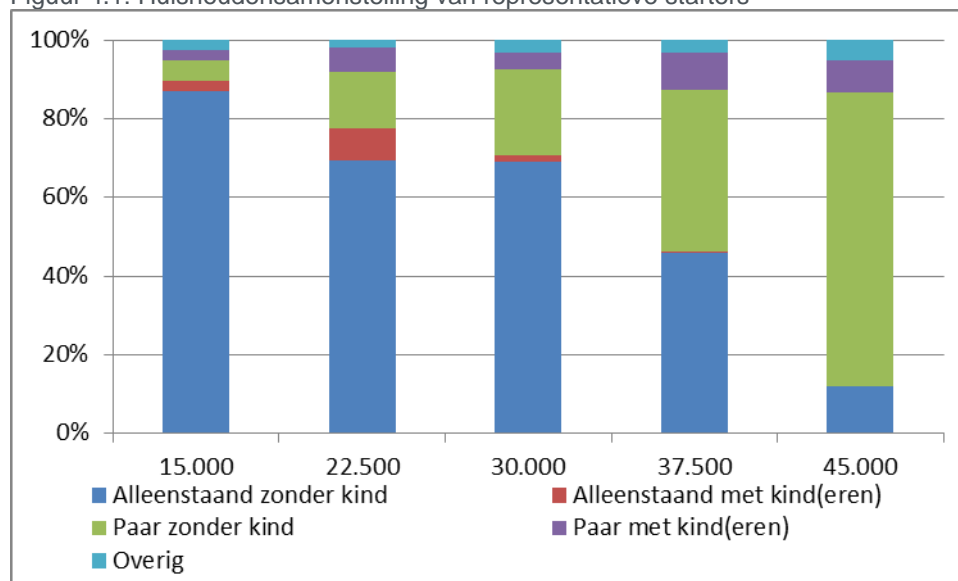
	Nederland
1	11.569
2	16.025
3	20.777
4	24.791
5	28.787
6	32.608
7	37.895
8	45.379
9	58.242
10	> 58.242

Bron: WoON2009

Op basis van de resultaten in Tabel 4.1 kan worden afgeleid dat de representatieve starter niet bestaat. Grote aantallen starters hebben een inkomen dat past bij een sociale huurwoning. Tegelijkertijd zijn er ook aanzienlijke aantallen starters met een inkomen dat boven de inkomensgrens voor sociale huurwoningen ligt. Om een goed beeld te schetsen van de afwegingen die starters op de woningmarkt moeten maken worden er vijf verschillende representatieve starters onderscheiden: starters met een bruto huishoudensinkomen van € 15.000, € 22.500, € 30.000, € 37.500 en € 45.000 per jaar. Hiermee worden zowel starters met een laag inkomen als starters met een hoger inkomen in de analyses betrokken.

De representatieve starters kunnen verder beschreven worden als jong en vrijwel altijd zonder kinderen. De gemiddelde leeftijd van de representatieve starters verschilt in beperkte mate en is gemiddeld 28 jaar. Wel is er een duidelijk onderscheid in de verdeling naar huishoudensamenstelling, zoals te zien is in Figuur 4.1. Starters met een laag inkomen zijn vrijwel altijd alleenstaanden; huishoudens met de hoogste inkomens bestaan vrijwel altijd uit twee volwassenen. Dit heeft te maken met het feit dat er in het laatste geval veelal twee inkomens zijn.

Figuur 4.1: Huishoudensamenstelling van representatieve starters



Bron: WoON2009

Noot: Voor het maken van de statistieken is omwille van het aantal waarnemingen een samenvatting gegeven per inkomensgroep van alle huishoudens met € 2.500 rond het groepsgemiddelde (b.v.€ 12.500 – € 15.000 – € 17.500)

## 4.2 Kopen en huren vergeleken: achterliggende tabellen

De eerste stap in de vergelijking van de financiële afweging die starters moeten maken is het vaststellen van de maximale hypotheek die zij kunnen krijgen. Op basis van de financieringslasttabellen en de toetsrente van het Contactorgaan Hypothecair Financiers kan de volgende leencapaciteit van de representatieve starters worden berekend:

Tabel 4.2: Leenquote en -capaciteit starters, naar inkomen, per jaar

	15.000		22.500		30.000		37.500		45.000	
2009	0,265	57.054	0,323	104.311	0,328	141.235	0,328	176.543	0,338	218.311
2010	0,288	64.001	0,315	105.002	0,317	140.891	0,317	176.114	0,327	218.003
2011	0,208	45.870	0,285	94.276	0,303	133.640	0,303	167.050	0,315	208.399
2012	0,21	46.217	0,28	92.435	0,3	132.050	0,3	165.062	0,31	204.677
2013	0,19	42.769	0,26	87.790	0,285	128.308	0,285	160.385	0,29	195.838

De cijfers in Tabel 4.2 tonen een duidelijke daling van de leencapaciteit voor alle representatieve starters. De daling is gemiddeld bijna € 16.500 en varieert tussen net geen € 13.000 voor starters met een inkomen van € 30.000 tot ongeveer € 22.500 voor starters met een inkomen van € 45.000.

De tweede stap in de vergelijking is het in kaart brengen van de maandlasten in de huursector. Zoals bekend is de prijs in de huursector sterk afhankelijk van de toegang tot de sociale huursector. Indien een huishouden toegang heeft tot de sociale huursector is de huur doorgaans aanzienlijk lager dan wanneer het huishouden in de vrije sector moet huren. Toegang tot de sociale corporatiesector hangt af van het inkomen. De representatieve starters met een inkomen tot € 30.000 hebben toegang tot corporatiewoningen; de starters met een inkomen van € 37.500 kunnen alleen in de particuliere of vrije sector huren. In Tabel 4.3 worden enkele kengetallen van de huurwoningen samengevat voor de verschillende starters. In deze tabel is geen regionale verfijning aangebracht vanwege de beperkte celvulling als gevolg van de selectie op basis van onder meer het inkomen.

Tabel 4.3: Huurpunten en WOZ-waarde van door starters betrokken woningen, peildatum 1 jan 2009

	Aantal punten	Aantal punten (vanaf 2012)	WOZ-waarde huur (x 1.000€)	WOZ-waarde koop (x 1.000€)
15.000	126	129	125	167
22.500	128	131	143	135
30.000	133	139	156	181
37.500	134	140	155	175
45.000	133	142	156	173
Alle starters	129	134	147	190

Bron: WoON2009

Uit Tabel 4.3 blijkt dat de spreiding van het aantal punten en de WOZ-waarde van de verschillende representatieve starters beperkt is. De regionale verschillen tussen groepen starters worden samengevat in Tabel 4.4. Met name de WOZ-waarden verschillen regionaal sterk; de variatie in het aantal punten is aanmerkelijk kleiner.

Tabel 4.4: Huurpunten en WOZ-waarde van door starters betrokken woningen

	Aantal punten	Aantal punten (vanaf 2012)	WOZ-waarde huur (x 1.000€)	WOZ-waarde koop (x 1.000€)
Groningen	113	113	119	146
Friesland	126	126	105	159
Drenthe	135	135	100	161
Overijssel	128	128	137	192
Flevoland	145	145	139	207
Gelderland	133	139	149	208
Utrecht	128	145	169	202
Noord-Holland	127	134	171	209
Zuid-Holland	132	134	139	179
Zeeland	101	101	83	167
Noord-Brabant	133	142	173	212
Limburg	123	123	124	172
Nederland	129	134	147	190

Bron: WoON2009; eigen berekening

Mede op basis van deze gegevens kunnen de woonlasten van de representatieve starters worden berekend. De maximale hypotheek uit Tabel 4.2 leidt bij de aanname van een annuïteitenhypotheek tot een zeker maandbedrag aan rente en aflossing zoals beschreven in (2). Voor de maandlasten in de huursector kan de maximaal toegestane huur worden bepaald op basis van het aantal punten; 80% van dat bedrag wordt als huur gehanteerd. Tot slot wordt bij de bepaling van de huurtoeslag een normhuur vastgesteld. Deze gaat uit van het belastbaar inkomen. In de berekeningen is het belastbaar inkomen gelijk gesteld aan het bruto inkomen: voor meer dan de helft van de starters in dit onderzoek geldt dat de afwijking minder dan 5% is.

Voor de markthuur gaan we in 2009 uit van een huur van 4,5% van de WOZ-waarde. Om te corrigeren voor het verschil in kwaliteitsniveau voor particuliere huurwoningen en huurwoningen van corporaties hogen we de waargenomen WOZ-waarde uit Tabel 4.4 met 25% op. Dit is het gemiddelde verschil tussen de WOZ-waarde van corporatiewoningen en huurwoningen van pensioenfondsen en particuliere personen. Om het niveau van de markthuren is in Nederland een flinke discussie ontstaan. Het percentage van 4,5% is gebaseerd op Conijn en Schilder (2012). Als gevolg van dalende prijzen in de koopsector stijgt het percentage waarmee de woningwaarde vermenigvuldigd wordt om de markthuur te bepalen. Het percentage van 4,5 is daarom niet bruikbaar voor de markthuur in de jaren vanaf de crisis. De markthuur laten we, in lijn met de brief van het Centraal Fonds Volkshuisvesting aan minister Blok van 27 februari 2013, toenemen tot 5,5% in 2013. De stijging van het percentage loopt parallel aan de prijsdaling in de koopwoningmarkt.

#### 4.2.1 Interpretatie resultaten: appels met peren vergelijken

In het voorgaande is beschreven hoe de maandlasten van starters in de koop- dan wel de huursector inzichtelijk gemaakt worden. Het is bij de interpretatie van de resultaten van belang te benadrukken dat het om een vergelijking gaat van appels met peren. Niettemin geeft deze vergelijking het beste inzicht in de afweging die starters moeten maken op de woningmarkt.

In dit onderzoek worden de maandlasten in de huursector vergeleken met de maandlasten in de koopsector. De huursector is echter een wezenlijk andere sector dan de koopsector. In de vergelijking van corporatiewoningen met de koopsector komt dit sterk tot uiting. De gemiddelde kwaliteit van koopwoningen is veel hoger dan de gemiddelde kwaliteit van corporatiewoningen. Voorts is er ook een duidelijk verschil tussen de kwaliteit van corporatiewoningen en huurwoningen in de marktsector. Er dient vervolgens een keuze gemaakt te worden. Ofwel men vergelijkt appels met appels en neemt één representatieve woning waarvan men de woonlasten vergelijkt als het corporatie- markthuur- respectievelijk koopwoning betrof. Deze keuze geeft een soort "interne validiteit", maar doet geen recht aan de feitelijke woonlasten die starters in verschillende sectoren zouden moeten betalen. Ofwel men vergelijkt de woonlasten volgend uit de representatieve keuze gegeven de sector. In dit geval is er sprake van een soort "externe validiteit"; de woonlasten geven een juist beeld van de kosten van het wonen in een zekere sector, maar de bewoonde woning verschilt sterk tussen de sectoren.

In dit onderzoek is gekozen voor de laatst genoemde benadering. Het uitgangspunt is derhalve de representatieve woning *gegeven* de bestudeerde sector. In andere woorden: we bekijken de feitelijke keuze die een representatieve starter moet maken. De woonlasten in de koopsector zijn daarom niet gebaseerd op dezelfde woning als de woonlasten in de markthuursector of de corporatiesector. De woonlasten geven daardoor wel een goed beeld van de te verwachten woonlasten, maar zijn tussen elkaar slechts voorzichtig te interpreteren. Immers, de gemiddelde koopwoning is wat duurder dan de gemiddelde starterswoning in de markthuursector en aanmerkelijk duurder dan de representatieve starterswoning in de corporatiesector. De gemiddelde koopwoning is tegelijkertijd ook groter en staat niet zelden op een aantrekkelijker locatie. De afweging die in dit onderzoek in kaart gebracht wordt, laat deze verschillen buiten beschouwing we kijken alleen naar de afweging op basis van de maandlasten zoals die voortvloeien uit de keuzemogelijkheden van de starter.

### 4.3 Kopen en huren regionaal vergeleken

De regionale vergelijking voor de afweging tussen kopen en huren wordt in deze paragraaf gepresenteerd voor 2013. Dit betekent dat de eerder gepresenteerde huurniveaus en de WOZ-waarden uit het WoON2009 worden doorgerekend naar primo 2013. De resultaten zijn weergegeven in Tabel 4.5a en 4.5b.

Er zijn twee belangrijke conclusies te trekken op basis van de Tabellen 4.5a en 4.5b. Ten eerste is de keuze voor huishoudens met een lager inkomen beperkt. Huishoudens met een inkomen vanaf € 30.000 kunnen in een aantal provincies een starterwoning kopen. In de provincies waar het prijspeil hoger ligt, zoals in Utrecht en Noord-Brabant, is ook een inkomen van € 30.000 niet toereikend om de representatieve starterswoning te kopen. Daarbij is bovendien rekening gehouden met het feit dat er in de markt kleinere woningen te koop zijn dan de representatieve starterswoning uit het databestand: echter, 80% van de WOZ-waarde van deze woning is in 2013 echter ook niet financierbaar voor deze huishoudens.

In de Tabellen 4.5a en 4.5b is duidelijk te zien dat veel starters door hun leencapaciteit beperkt worden in hun mogelijkheden in de koopsector. In veel provincies is namelijk te zien dat de maandlasten in de koopsector voor starters met een inkomen van € 37.500 gelijk zijn aan € 761. Dit komt doordat deze huishoudens te weinig inkomen hebben om de representatieve starterswoning in de desbetreffende provincie te financieren. Deze huishoudens hebben echter wel een leencapaciteit die toestaat dat zij een kleinere woning kopen. De leencapaciteit, voor starters met gelijk inkomen in verschillende provincies eenzelfde bedrag, is dan leidend voor de maandlasten en niet de representatieve starterswoning.

Een tweede conclusie is dat in veel provincies huren aanmerkelijk goedkoper is dan kopen. Vooral indien huishoudens toegang hebben tot corporatiewoningen is huren veel goedkoper dan kopen. Over heel Nederland is de maandlast voor een huishouden met twee of meer personen zonder huurtoeslag in een corporatiewoning € 511. Voor huishoudens met een inkomen van € 22.500 is de maandlast netto € 324. De maandlasten in de koopsector liggen hoger: € 761 voor huishoudens met een inkomen van € 37.500. Huishoudens met een inkomen van € 30.000 of lager kunnen gemiddeld genomen geen woning kopen. Voor eenpersoonshuishoudens geldt dat alleen de huishoudens in de laagste inkomensgroep in aanmerking komen voor huurtoeslag. De maandlasten voor eenpersoonshuishoudens met een inkomen van € 22.500 liggen dan ook beduidend hoger dan de maandlasten van een meerpersoonshuishouden met een gelijk inkomen (€ 511 tegen € 324). Het verschil tussen de markthuurlast en de maandlasten in de koopsector is veel kleiner. In sommige provincies (Utrecht, Noord-Holland en Noord-Brabant) is kopen goedkoper dan huren in de markthuursector. In Zuid-Holland geldt dat huishoudens met een inkomen van € 30.000 lagere maandlasten hebben in de koopsector (€ 608) dan in de markthuursector (€ 700). Doordat huishoudens met hogere inkomens in Zuid-Holland een grotere woning zullen kopen liggen de maandlasten voor deze huishoudens juist iets boven de markthuurlast.

Tabel 4.5a: Netto maandlasten starters, naar regio, 2013

		Bruto huishoudeninkomen				
		15.000	22.500	30.000	37.500	45.000
Groningen	Koop	0	0	605	605	605
	Corporatiehuur 1pp	240	426	426	426	426
	Corporatiehuur >=2pp	240	305	426	426	426
	Markthuur 1pp	304	596	596	596	596
	Markthuur >=2pp	328	393	596	596	596
Friesland	Koop	0	0	608	643	643
	Corporatiehuur 1pp	259	479	479	479	479
	Corporatiehuur >=2pp	259	324	479	479	479
	Markthuur 1pp	260	514	514	514	514
	Markthuur >=2pp	260	325	514	514	514
Drenthe	Koop	0	0	608	670	670
	Corporatiehuur 1pp	273	515	515	515	515
	Corporatiehuur >=2pp	273	337	515	515	515
	Markthuur 1pp	257	502	502	502	502
	Markthuur >=2pp	257	321	502	502	502
Overijssel	Koop	0	0	0	761	810
	Corporatiehuur 1pp	262	487	487	487	487
	Corporatiehuur >=2pp	262	327	487	487	487
	Markthuur 1pp	700	700	700	700	700
	Markthuur >=2pp	700	700	700	700	700
Flevoland	Koop	0	0	0	761	857
	Corporatiehuur 1pp	288	555	555	555	555
	Corporatiehuur >=2pp	288	352	555	555	555
	Markthuur 1pp	698	698	698	698	698
	Markthuur >=2pp	698	698	698	698	698
Gelderland	Koop	0	0	0	761	844
	Corporatiehuur 1pp	294	531	531	531	531
	Corporatiehuur >=2pp	294	359	531	531	531
	Markthuur 1pp	730	730	730	730	730
	Markthuur >=2pp	730	730	730	730	730
Nederland	Koop	0	0	0	761	783
	Corporatiehuur 1pp	260	511	511	511	511
	Corporatiehuur >=2pp	260	324	511	511	511
	Markthuur 1pp	735	735	735	735	735
	Markthuur >=2pp	735	735	735	735	735

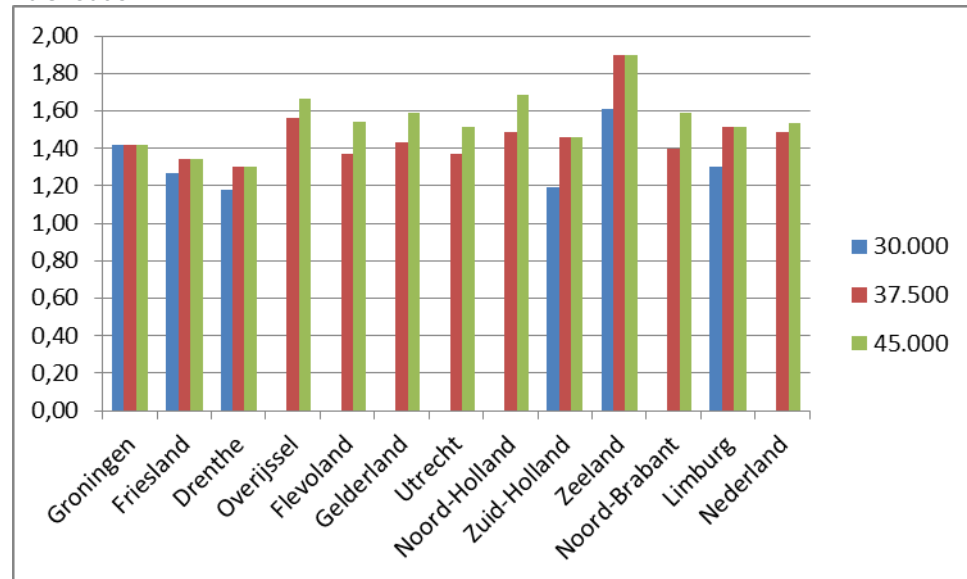
Tabel 4.5b: Netto maandlasten starters, naar regio, 2013

		Bruto huishoudeninkomen				
		15.000	22.500	30.000	37.500	45.000
Utrecht	Koop	0	0	0	761	840
	Corporatiehuur 1pp	331	555	555	555	555
	Corporatiehuur >=2pp	331	395	555	555	555
	Markthuur 1pp	846	846	846	846	846
	Markthuur >=2pp	846	846	846	846	846
Noord-Holland	Koop	0	0	0	761	862
	Corporatiehuur 1pp	289	511	511	511	511
	Corporatiehuur >=2pp	289	353	511	511	511
	Markthuur 1pp	853	853	853	853	853
	Markthuur >=2pp	853	853	853	853	853
Zuid-Holland	Koop	0	0	608	745	745
	Corporatiehuur 1pp	276	511	511	511	511
	Corporatiehuur >=2pp	276	341	511	511	511
	Markthuur 1pp	700	700	700	700	700
	Markthuur >=2pp	700	700	700	700	700
Zeeland	Koop	0	0	608	717	717
	Corporatiehuur 1pp	225	378	378	378	378
	Corporatiehuur >=2pp	225	289	378	378	378
	Markthuur 1pp	232	431	431	431	431
	Markthuur >=2pp	232	296	431	431	431
Noord-Brabant	Koop	0	0	0	761	863
	Corporatiehuur 1pp	306	543	543	543	543
	Corporatiehuur >=2pp	306	371	543	543	543
	Markthuur 1pp	852	852	852	852	852
	Markthuur >=2pp	852	852	852	852	852
Limburg	Koop	0	0	608	707	707
	Corporatiehuur 1pp	255	467	467	467	467
	Corporatiehuur >=2pp	255	319	467	467	467
	Markthuur 1pp	317	617	617	617	617
	Markthuur >=2pp	349	414	617	617	617
Nederland	Koop	0	0	0	761	783
	Corporatiehuur 1pp	260	511	511	511	511
	Corporatiehuur >=2pp	260	324	511	511	511
	Markthuur 1pp	735	735	735	735	735
	Markthuur >=2pp	735	735	735	735	735



De verhouding tussen de kosten van kopen en huren kan inzichtelijk worden gemaakt door beide berekeningen van de maandlasten op elkaar te delen zoals eerder weergegeven in vergelijking (5). De resultaten hiervan hangen sterk af van de gekozen sector waarin de woning wordt betrokken (koop, corporatiehuur of markthuur) en of men uitgaat van een eenpersoonshuishouden en een meerpersoonshuishouden. De resultaten voor meerpersoonshuishoudens zijn weergegeven in Figuur 4.2a en 4.2b.

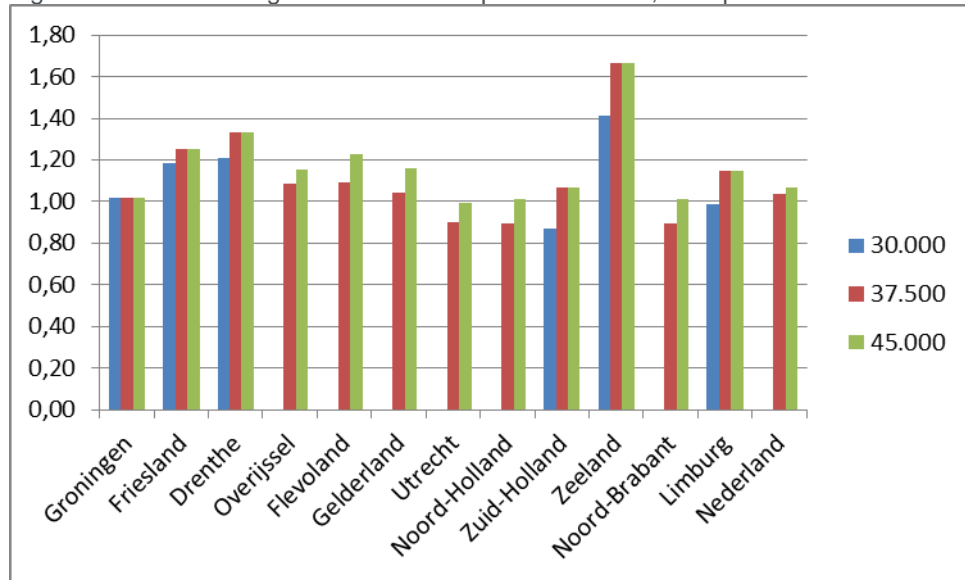
Figuur 4.2a: Verhouding maandlasten koop en corporatiehuur, meerpersoonshuishouden



Figuur 4.2a en 4.2b tonen hetzelfde beeld als Tabellen 4.5a en 4.5b: kopen is duurder dan huren bij een corporatie. Bij een vergelijking met de markthuur echter is het verschil met kopen kleiner. In een aantal provincies, zoals Noord-Holland en Noord-Brabant is de verhouding kleiner dan één, vooral voor huishoudens met een inkomen van € 37.500. Dit verhoudingsgetal impliceert dat de lasten in de markthuursector hoger zijn dan in de koopsector. In andere provincies is de verhouding van de maandlasten van het kopen en de markthuren juist duidelijk groter dan één. Zo is huren in een provincie als Zeeland uitgedrukt in de maandlasten aanmerkelijk voordeliger dan kopen.

In veel provincies is te zien dat de verhouding tussen kopen en huren verder van één ligt voor huishoudens met een inkomen van € 45.000 dan voor huishoudens met een inkomen van € 37.500. De toename in het verschil naar de hogere inkomens is een "teller-effect": de maandlasten in de koopsector nemen toe. Dit is het gevolg van het feit dat huishoudens een grotere koopwoning betrekken als de leencapaciteit toeneemt. De leencapaciteit van met name huishoudens met een inkomen van € 45.000 is groter waardoor zij niet belemmerd worden om de representatieve starterswoning te kopen. Starters met een inkomen van € 37.500 kunnen, zoals eerder gesteld, vaak niet de representatieve starterswoning kopen, maar wel een kleinere woning met 80% van de waarde van de representatie woning. Tegelijkertijd blijft de huur in de representatieve huurwoning tegen de markthuur gelijk; dit betreft immers een andere woning dan de representatieve woning in de koopsector.

Figuur 4.2b: Verhouding maandlasten koop en markthuurlast, meerpersoonshuishouden

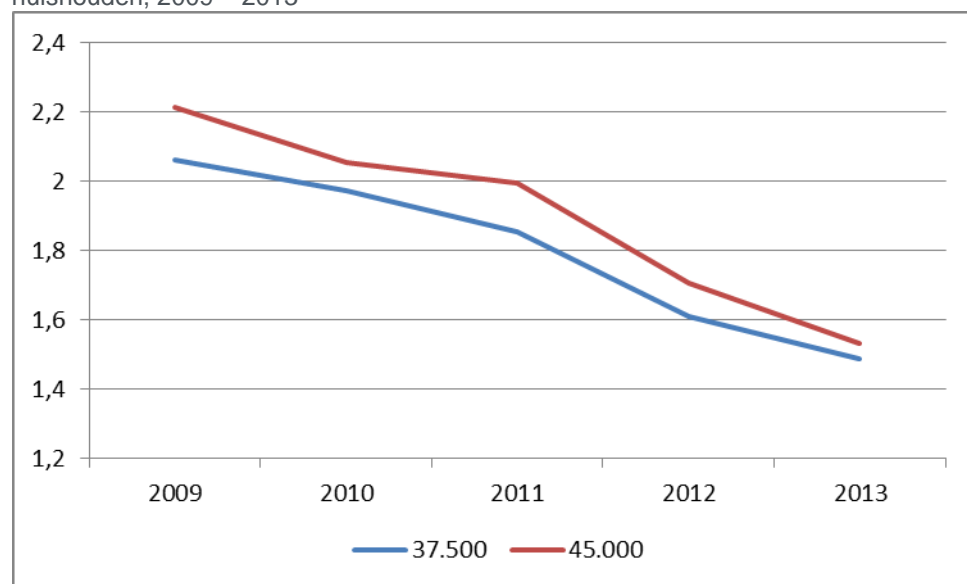


#### 4.4 Kopen en huren over de tijd: financiële crisis

De vergelijking van de woonlasten per sector worden interessanter indien ze over tijd worden gezien. Immers, de ontwikkeling van de woonlasten geeft een indicatie van een mogelijk omslagpunt in de woningmarkt.

Figuur 4.3a toont voor Nederland de verhouding tussen de kosten van kopen en huren voor meerpersoonshuishoudens gedurende de periode 2009 – 2013. De verhouding is weergegeven voor de coporatiesector; het huurniveau is derhalve 80% van de maximaal toegestane huur.

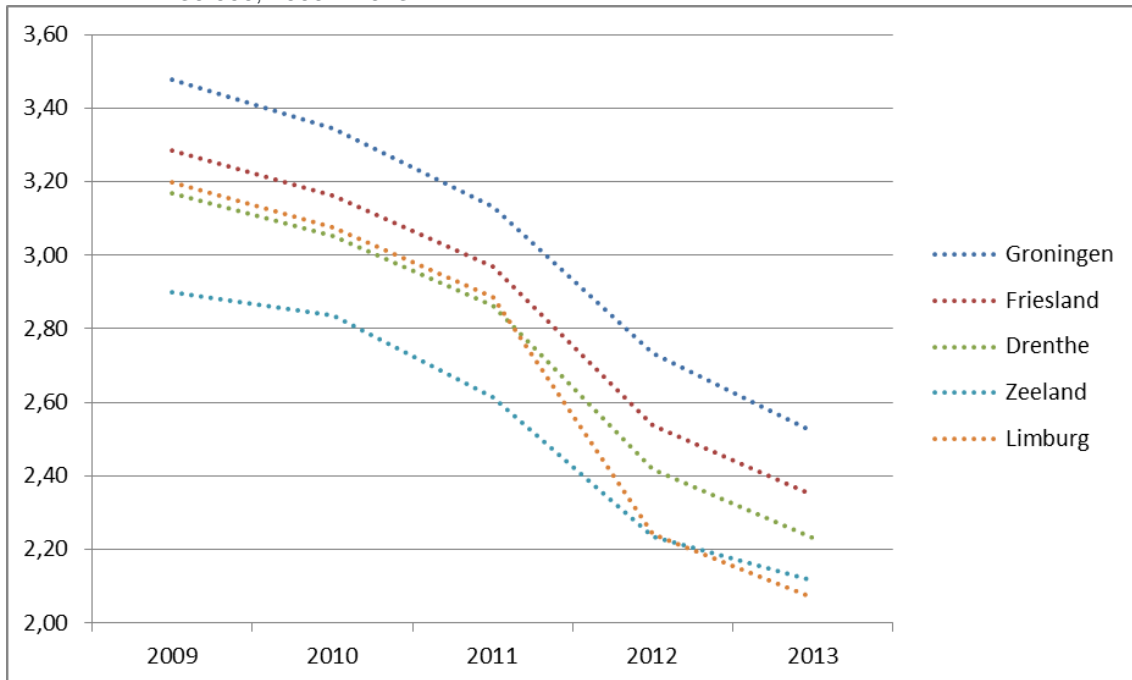
Figuur 4.3a: Verhouding maandlasten koop en corporatiehuur, meerpersoonshuishoudens, 2009 – 2013



Figuur 4.3a toont aan dat de afstand tussen de maandlasten voor kopen en huren gemiddeld genomen kleiner zijn geworden voor starters die een koopwoning kunnen kopen. Dit betreft echter alleen huishoudens met een inkomen van € 37.500 of hoger: huishoudens met een inkomen van € 30.000 kunnen gemiddeld genomen geen woning kopen. Niettemin is het verschil tussen kopen en huren nog altijd fors. De verschillen zijn regionaal aanzienlijk, zoals blijkt uit de Figuren 4.3b tot 4.3d.

In Figuur 4.3b zijn alleen de gegevens weergegeven voor de provincies waar gedurende de gehele periode huishoudens met een inkomen van € 30.000 een woning zouden kunnen kopen. In Zuid-Holland verschilt de positie van huishoudens met een inkomen van € 30.000; voor deze provincie is de verhouding derhalve alleen weergegeven voor huishoudens met een inkomen van € 37.500 en € 45.000. De provincies waar huishoudens met een inkomen van € 30.000 ook een woning kunnen kopen zijn met stippellijnen aangegeven in alle Figuren. Hierdoor is het in één oogopslag duidelijk of de regionale prijsverschillen in de woningmarkt leiden tot een verschillende ontwikkeling van de verhouding in de woonlasten.

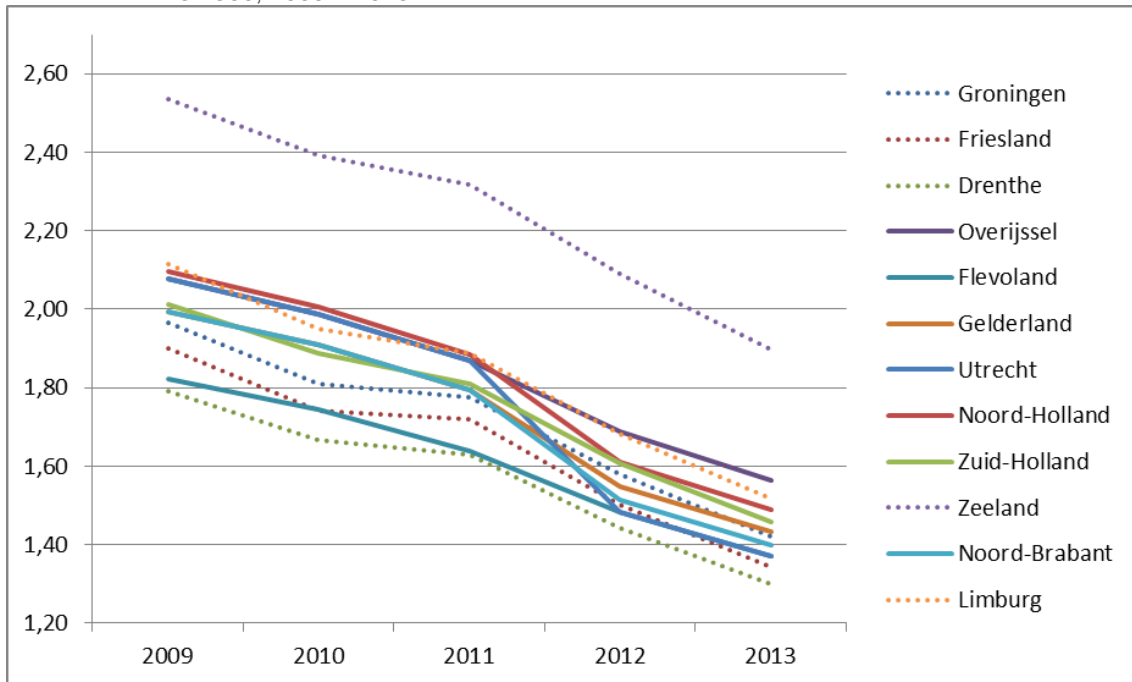
Figuur 4.3b: Verhouding maandlasten koop en markthuur, meerpersoonshuishoudens, € 30.000, 2009 – 2013



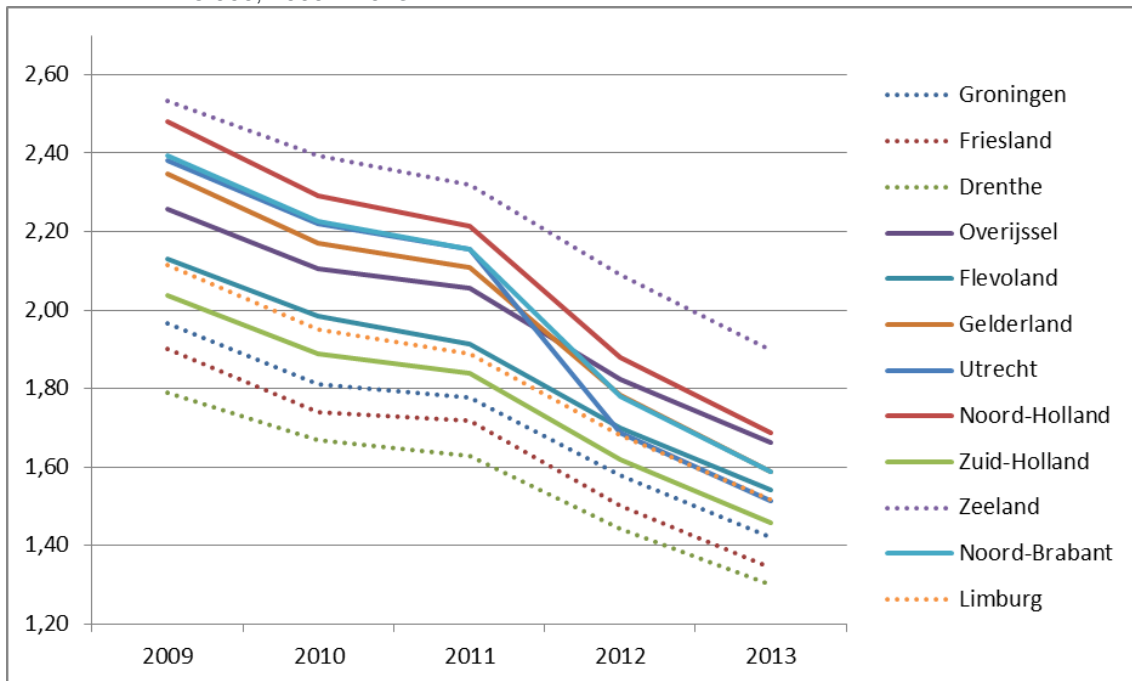
Uit Figuur 4.3b volgt dat voor huishoudens met een inkomen tot € 30.000, mochten zij kunnen kopen, de woonlasten in de corporatiesector zeer fors lager zouden zijn. Een omslagpunt vanuit de corporatiesector voor deze groep huishoudens is derhalve zeer onwaarschijnlijk. Dit geldt overigens ook voor de huishoudens met hogere inkomens. Zowel voor huishoudens met een inkomen van € 37.500 als met een inkomen van € 40.000 geldt dat huren in de corporatiesector goedkoper is.

Een blik op de Figuren 4.3c en 4.3d toont verder aan dat de ontwikkeling van de verhouding in maandlasten niet verschilt tussen regio's. Voor alle provincies geldt dat de verhouding tussen woonlasten van kopen en huren bij een corporatie over tijd meer gelijk zijn geworden. In termen van het niveau is vooral de positie van de provincie Zeeland opvallend; kopen is er relatief duur. Dit is het gevolg van de zeer lage wozwaarde van de representatieve startershuurwoning in Zeeland (€ 83.000) aan de ene kant en de wat gemiddelder waarde van de representatieve starterskoopwoning in Zeeland (€ 167.000) aan de andere kant. De ontwikkeling van de verhouding tussen de woonlasten is echter gelijk aan die in andere provincies.

Figuur 4.3c: Verhouding maandlasten koop en markthuur, meerpersoonshuishouders, €37.500, 2009 – 2013

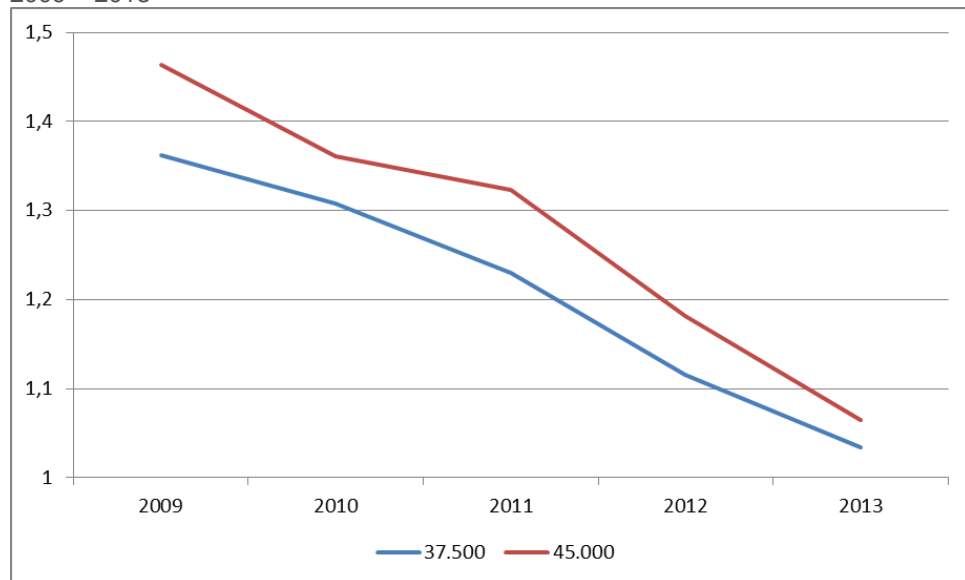


Figuur 4.3d: Verhouding maandlasten koop en markthuur, meerpersoonshuishouders, €45.000, 2009 – 2013



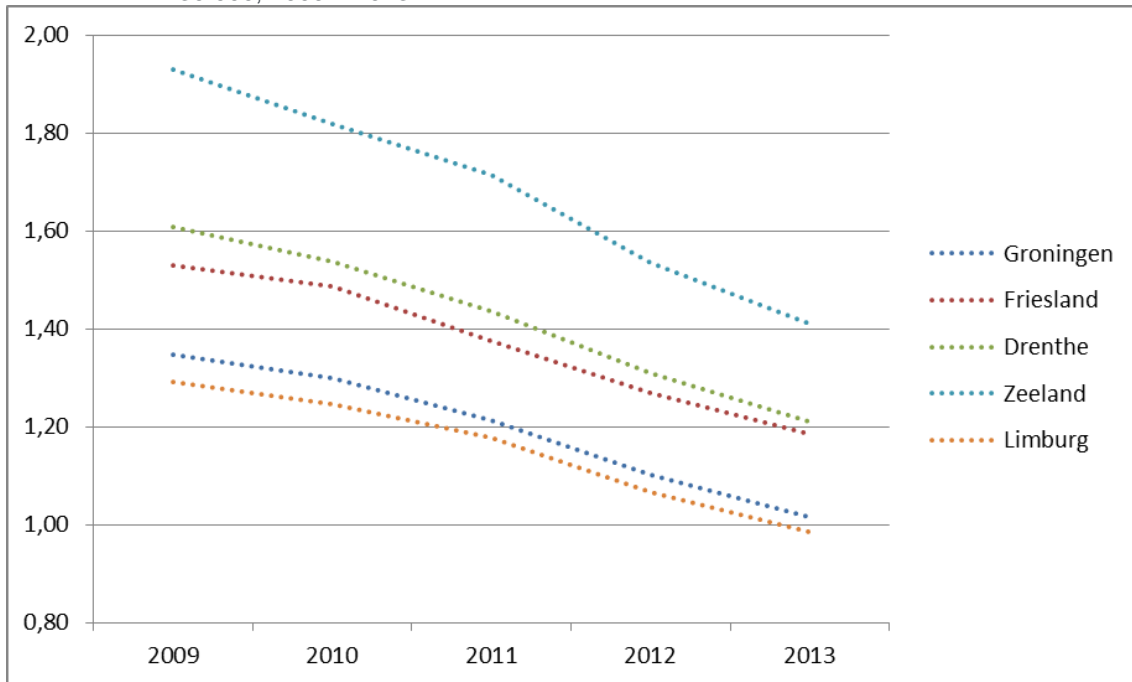
In de voorgaande figuren is de ontwikkeling van de verhouding tussen de woonlasten van het kopen en het huren in de corporatiesector inzichtelijk gemaakt. In de Figuren 4.4a tot 4.4d wordt voor de markthuursector de ontwikkeling van de verhouding weergegeven. Dit gebeurt per inkomenscategorie, voor meerpersoonshuishoudens. De provincies waar huishoudens met een inkomen van € 30.000 een woning kunnen kopen worden weer met een stippellijn weergegeven; de overige provincies met een normale lijn. Op deze wijze kan in één oogopslag worden waargenomen of er structurele verschillen bestaan tussen de provincies waar het prijsniveau in de koopsector aanzienlijk lager ligt.

Figuur 4.4a: Verhouding maandlasten koop en markthuur, meerpersoonshuishoudens, 2009 – 2013

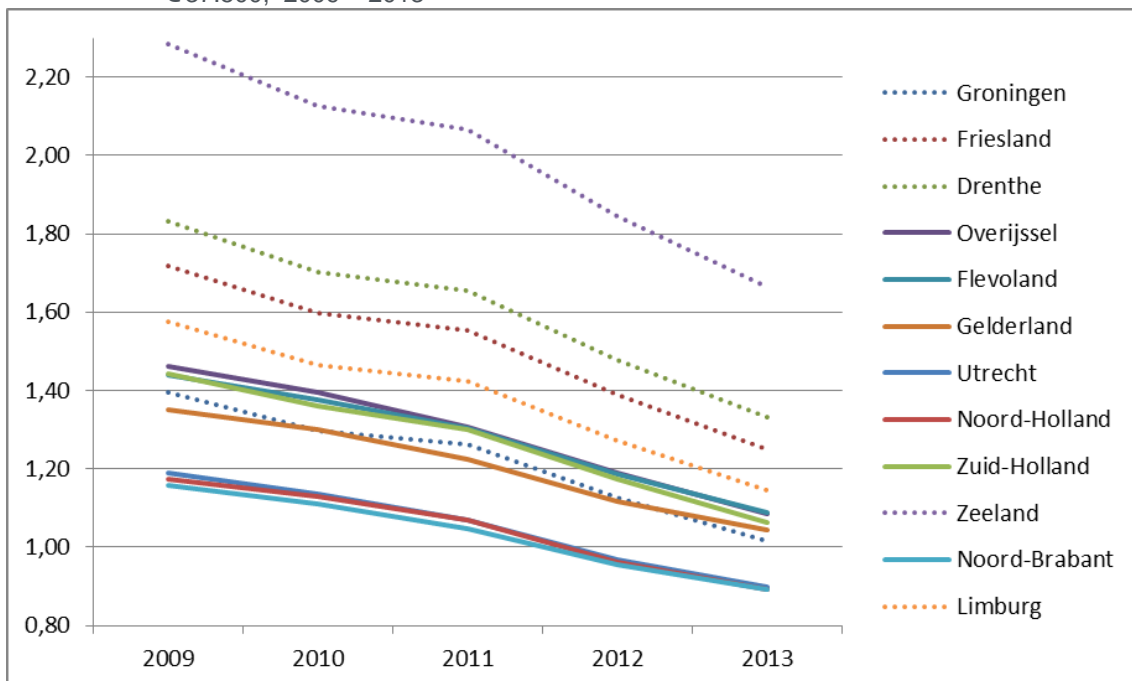


Figuur 4.4a laat zien dat de verhouding tussen woonlasten van kopen en markthuren veel dichterbij elkaar lagen en liggen dan het geval is bij corporatiehuren. Belangwekkender nog is het feit de verhouding tussen markthuren en de woonlasten van het kopen landelijk zeer nadrukkelijk “de één” nadert. De woonlasten zijn bijna even hoog. Er bestaan daarbij grote regionale verschillen, zoals blijkt uit de Figuren 4.4b tot 4.4d.

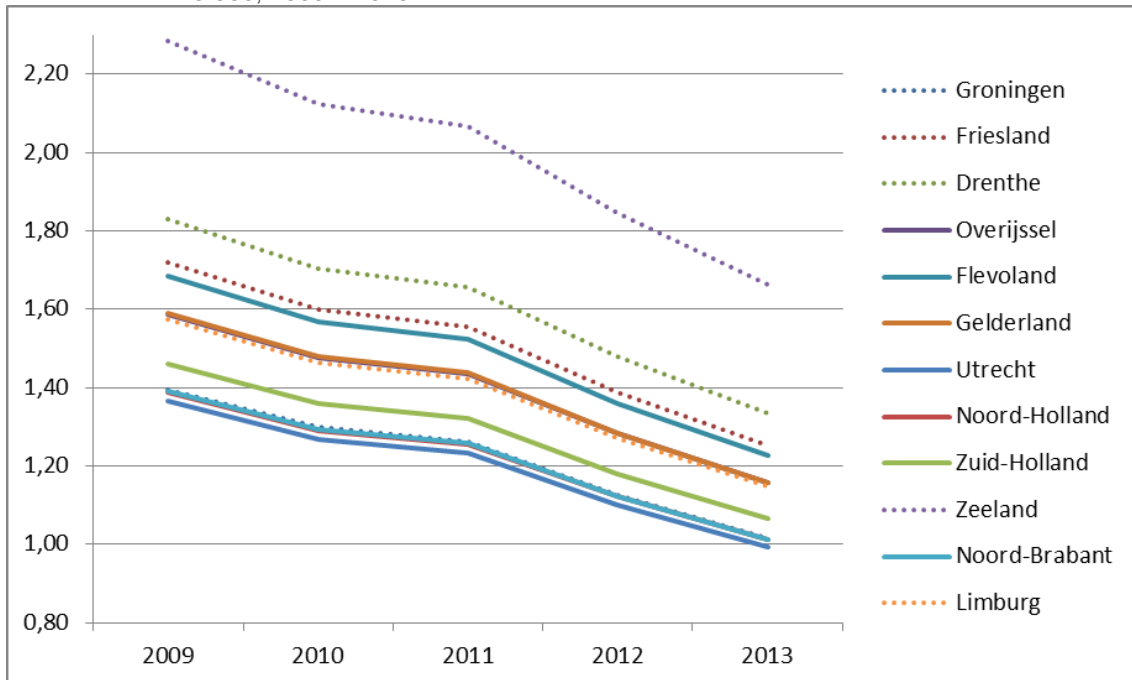
Figuur 4.4b: Verhouding maandlasten koop en markthuur, meerpersoonshuishouders, € 30.000, 2009 – 2013



Figuur 4.4b: Verhouding maandlasten koop en markthuur, meerpersoonshuishouders, € 37.500, 2009 – 2013



Figuur 4.4c: Verhouding maandlasten koop en markthuur, meerpersoonshuishoudens, € 45.000, 2009 – 2013



Uit de Figuren 4.4a tot 4.4d blijkt dat de verhouding tussen de maandlasten voor kopen en markthuren fors veranderd is. Aan het begin van de financiële crisis was kopen aanmerkelijk duurder dan huren; in 2013 is dat beeld duidelijk aan het omslaan.

In een aantal provincies is kopen zelfs al goedkoper dan huren in de markthuursector. Dit komt vooral voor in de provincies waar de markthuren hoger liggen. Bijvoorbeeld in de provincies Utrecht, Noord-Holland en Noord-Brabant ligt de markthuur dermate hoog dat kopen in veel gevallen goedkoper, of in ieder geval niet duurder uitpakt. Het inkomen speelt hier een rol: bij huishoudens met een inkomen van € 37.500 is kopen duidelijk goedkoper dan de markthuur. Indien het inkomen stijgt naar € 45.000 verandert er niets aan de prijs in de huursector, maar stijgen de woonlasten in de koopsector wel als gevolg van de grotere woning.



## 4.5 Kopen en huren: het beeld in 2015

De berekeningen uit Paragrafen 4.3 en 4.4 tonen aan dat de verhouding van de maandlasten van kopen en huren naar elkaar gegroeid zijn, met name voor de vergelijking met markthuren. Huren in de corporatiesector blijft anno 2013, indien toegankelijk, voor huishoudens een aantrekkelijke optie. De vraag is in hoeverre de afweging die huishoudens maken tussen beide sectoren, over enige tijd wellicht veranderd is. Immers, huren blijven stijgen, juist in de corporatiesector.

### 4.5.1 Aannamen voor doorrekening

In deze paragraaf wordt een doorrekening gemaakt van de maandlasten van de representatieve starters voor de jaren 2014 en 2015. Hiervoor doen we een aantal aannamen ten aanzien van de ontwikkeling van enkele parameters.

- Het inkomen van huishoudens ontwikkelt licht.
- De prijzen in de koopwoningmarkt dalen in 2013 met 5%; in 2014 blijven de prijzen nominaal gelijk.
- De huurprijsaanpassingen volgen de algemene inflatie en worden gecorrigeerd voor harmonisatie.

Het inkomen van huishoudens stijgt licht. Het CPB heeft in zijn kerngegevensstabel 2011 – 2015 een inkomensstijging in 2014 opgenomen van € 1000 op een modaal inkomen. Dit komt neer op een stijging van ongeveer 3%. Voor 2015 stijgt het inkomen nogmaals, maar met ongeveer 1,5%. Beide verhogingen worden doorgerekend voor de representatieve starters. Verder wordt aangenomen dat de verhouding tussen de toetsrente en de maximale leenquote van het bruto inkomen niet verandert, waardoor de maximale leencapaciteit van huishoudens constant blijft.

De prijsontwikkeling in de koopwoningmarkt is een belangrijke factor die de uitkomst van de vergelijking van de woonlasten bepaalt. De prijsontwikkeling is daarbij ook de grootste onbekende. Een prijsdaling voor 2013 van 5% wordt verondersteld. Voor 2014 wordt aangenomen dat de prijzen niet verder dalen.

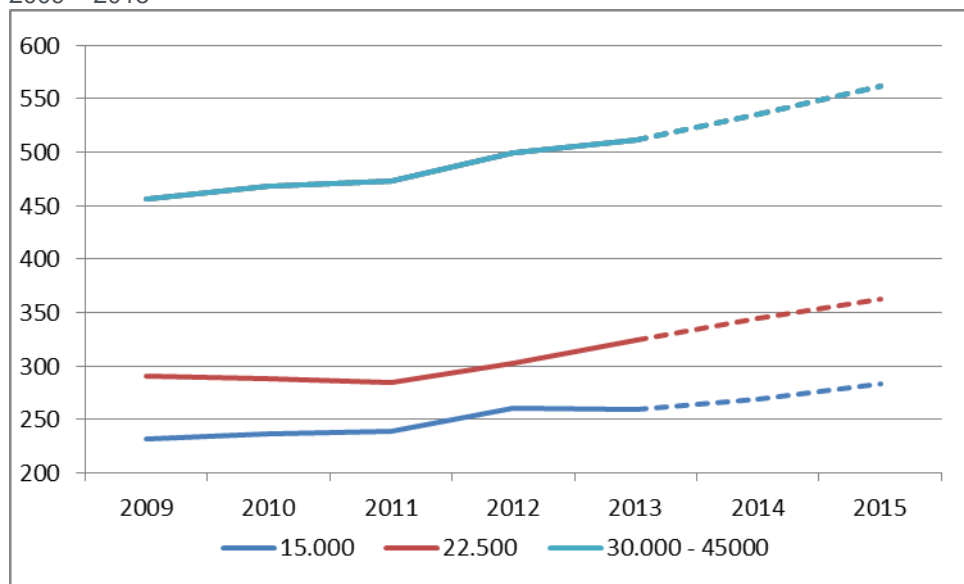
De huurprijsontwikkeling in de corporatiesector is goed te voorspellen. In het recente verleden werd er doorgaans voor gekozen om de gereguleerde huren met inflatie te laten stijgen. Voor de inflatie nemen we voor 2013 1,75% en voor 2014 2%; dit is in lijn met de verwachtingen van het CPB voor de korte termijn. De corporatiehuren worden verder verhoogd met 3% voor de verrekening van de huurstijging bij harmonisatie. Voor de markthuren is de ontwikkeling minder makkelijk te voorspellen. Verondersteld wordt dat dalende koopprijzen leiden tot hogere markthuren in procenten van de waarde van de koopwoning. De markthuurstijgt op grond daarvan tot 5,8% in 2015. Dit percentage is een eenvoudige extrapolatie van de huurprijsontwikkeling als gevolg van de woningprijzdaling tussen 2009 en 2013, waarin de markthuurstijgt van 4,5% naar 5,5%. Over 2014 wordt geen huurstijging boven inflatie berekend, waardoor het huurniveau iets toeneemt in 2015.

Tot slot moeten er enkele aannamen worden gedaan ten aanzien van de ontwikkeling van de huurtoeslagregeling. We gaan ervan uit dat de huurtoeslagregeling niet verruimd zal worden. We laten daarom de huurgrenzen stijgen met de inflatie *exclusief* harmonisatie of inkomensafhankelijke parameters zoals in het woonakkoord opgenomen.

#### 4.5.2 Ontwikkeling woonlasten naar 2015

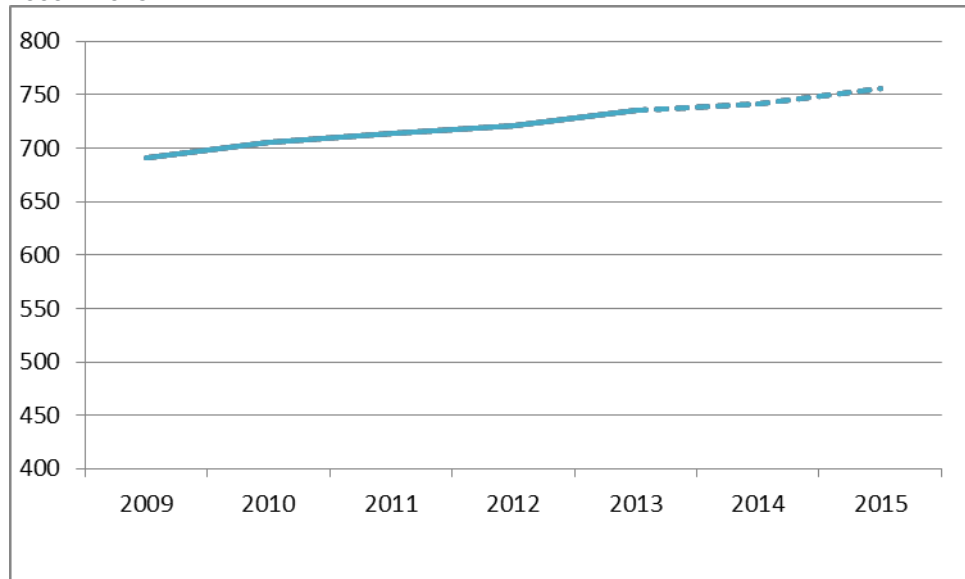
De doorrekening van de maandlasten voor de koop- en huursector wordt voor iedere sector afzonderlijk gepresenteerd in de Figuren 4.5a tot 4.5c.

Figuur 4.5a: Netto maandlasten corporatiesector starters, meerpersoonshuishoudens, 2009 – 2015



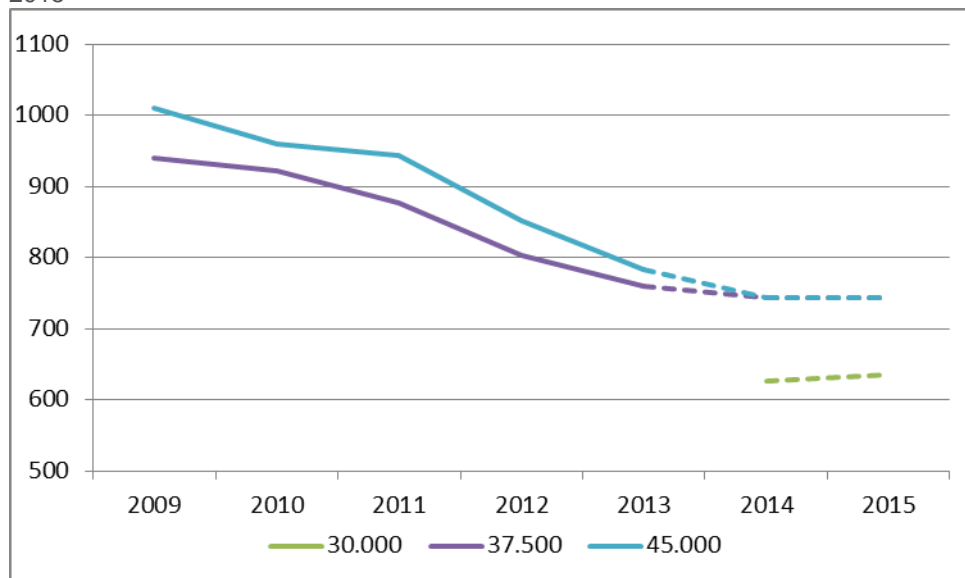
Er is een duidelijk verschil in het niveau van de woonlasten van huishoudens die wel en huishoudens die niet in aanmerking komen voor huurtoeslag. De stijging in de woonlasten wordt voor huishoudens met een lager inkomen bovendien gedempt door de huurtoeslag.

Figuur 4.5b: Netto maandlasten markthuursector starters, meerpersoonshuishoudens, 2009 – 2015



Doordat de markthuurlandelijk gemiddeld, boven de maximale huurtoeslaggrens ligt, is voor de gemiddelde starter de woonlast in de markthuursector gelijk, ongeacht het inkomen. Dit komt in Figuur 4.5b tot uiting.

Figuur 4.5b: Netto maandlasten koopsector starters, meerpersoonshuishoudens, 2009 – 2015



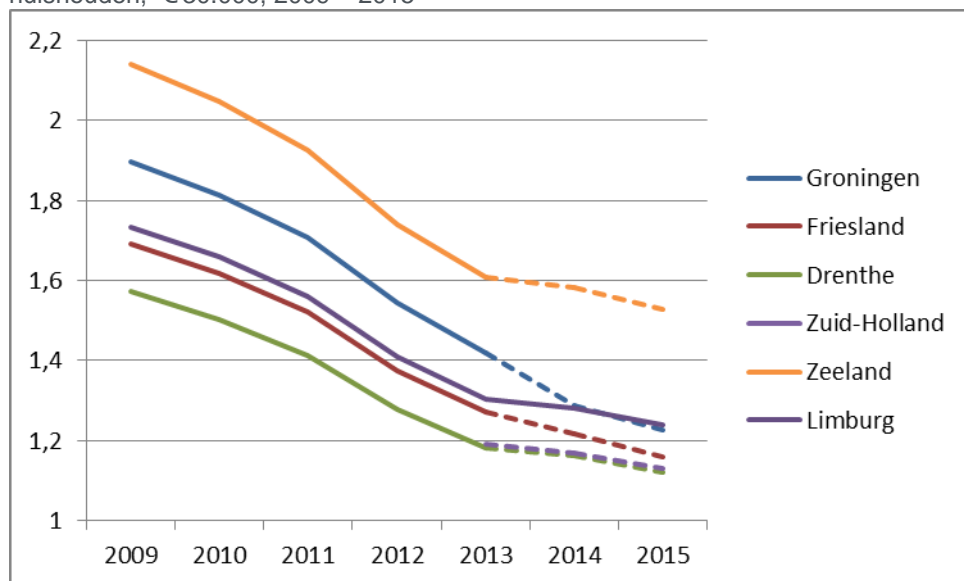
Door de dalende prijzen in de koopsector dalen de maandlasten voor starters. De prijsdaling is dermate fors dat ook huishoudens met een inkomen van ongeveer € 30.000 nog op de koopwoningmarkt terecht lijken te kunnen in de nabije toekomst. Dit geldt overigens voor heel Nederland gemiddeld: voor enkele provincies is dit nu al het geval, zoals eerder bleek. Doordat de woningprijzen zijn gedaald zijn verder de maandlasten van huishoudens met een inkomen van € 37.500 en € 45.000 aan elkaar gelijk. De representatieve starterswoning is ook voor huishoudens met het lagere

inkomen van € 37.500 bereikbaar geworden. Hierbij is van belang dat huishoudens niet noodzakelijkerwijs hun hele leencapaciteit benutten; de representatieve starterswoning vormt het plafond. Huishoudens met het inkomen van € 37.500 konden eerder ook de woningmarkt betreden, omdat we aannemen dat huishoudens ook de koopwoningmarkt kunnen betreden door de aanschaf van een kleinere woning. Immers, op de koopwoningmarkt worden ook kleinere woningen aangeboden dan de representatieve starterswoning.

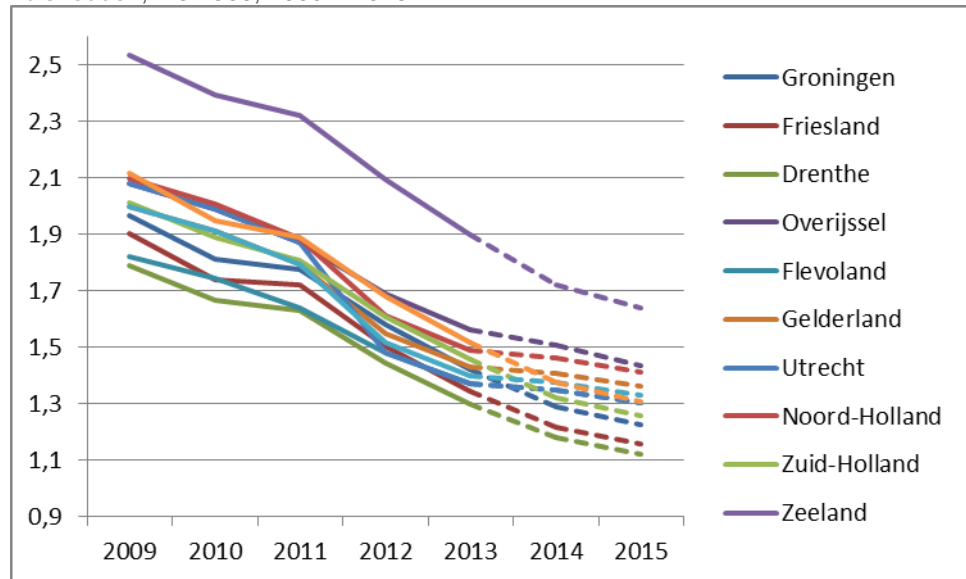
#### 4.5.3 Regionale vergelijking van de ontwikkeling van woonlasten

Uit de projectie naar het jaar 2015 blijkt een lichte daling van de woonlasten in de koopsector en, afhankelijk van het inkomen, een meer of minder grote stijging van de lasten in de corporatiesector. In de markthuursector lijkt er voor sommige starters zelfs een forse daling van de woonlasten te ontstaan. Deze cijfers zijn op geaggregeerd niveau gepresenteerd voor Nederland. Regionaal bestaan er echter aanzienlijke verschillen in de niveaus van de woonlasten. Aangezien eerder al getoond werd dat de verhouding tussen de woonlasten van de koopsector en de markthuursector tot onder één daalt is het in de context van de projectie vooral interessant om te kijken naar de corporatiesector. De vergelijking met de corporatiesector is verder interessant omdat het met afstand het grootste deel van de huurwoningmarkt betreft.

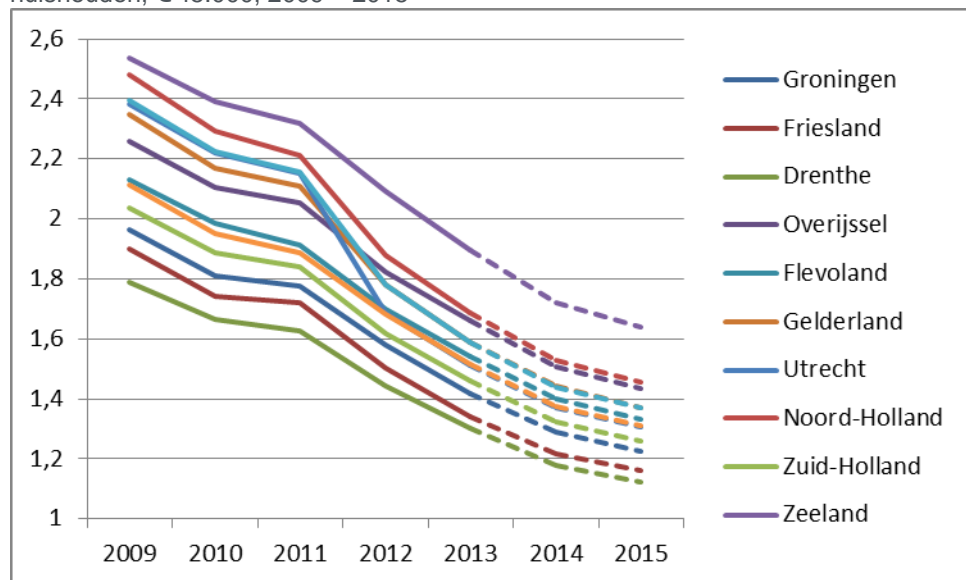
Figuur 4.6a: Verhouding maandlasten koop en corporatiehuur, meerpersoons-huishouden, €30.000, 2009 – 2015



Figuur 4.6b: Verhouding maandlasten koop en corporatiewaardering, meerpersoons-huishouden, €37.500, 2009 – 2015



Figuur 4.6c: Verhouding maandlasten koop en corporatiewaardering, meerpersoons-huishouden, €45.000, 2009 – 2015



De Figuren 4.6a tot 4.6c tonen een gelijk beeld van relatief dalende lasten voor de starter in de koopsector ten opzichte van de corporatiesector. Een tweede duidelijk beeld op basis van de Figuren 4.6a-c is dat de verschillen regionaal groot zijn. Er is, in tegenstelling tot de verhouding koop- en markthuursector, geen eenduidig beeld dat suggereert dat regio's met bepaalde kenmerken gegroepeerd zijn in de verdeling. Dit kan deels worden verklaard door het feit dat de markthuursector wel en de corporatiesector niet, of in ieder geval slechts ten dele, afhankelijk is van de waarde van de woning.

Opvallend is de relatieve positie van provincies in termen van het niveau van de verhouding van de woonlasten. In tegenstelling tot de analyse met de markthuren spelen er hier andere factoren een rol. De verhouding in de maandlasten worden namelijk niet alleen via het prijsniveau door de markt bepaald, maar ook door het huurprijsbeleid in de corporatiesector. Zo is bijvoorbeeld de verhouding tussen de koopwoonlasten en corporatiehuren relatief hoog in Zeeland, maar ook in Noord-Holland. Hierbij geldt overigens nadrukkelijk dat de koopstarter met de financiering van de representatieve starterswoning een heel andere woning bewoont in Zeeland dan in Noord-Holland. Verder verschilt het huurniveau in de corporatiesector voornamelijk op basis van de punten op basis van het woningwaarderingstelsel. Hierbij geldt dat de gemiddelde kwaliteit van huurwoningen in Zeeland laag is ten opzichte van de rest van Nederland.

## 4.6 Positie koopstarter 2009 - 2013

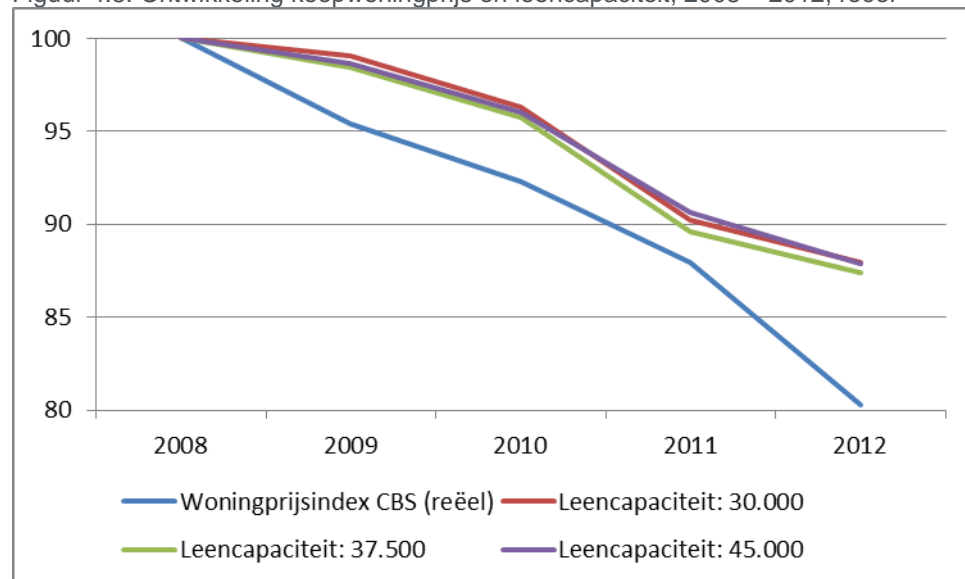
De daling van de verhouding tussen de woonlasten in de koopsector en de huursector kan een indicatie geven van een omslagpunt in de markt. Immers, de dalende verhouding geeft weer dat kopen relatief goedkoper wordt. Toch hebben starters, ondanks de structureel lager wordende verhouding tussen woonlasten van kopen en huren, de afgelopen jaren niet massaal de koopwoningmarkt betreden. Dit zou de indruk kunnen wekken dat de positie van de koopstarter is verslechterd. In deze paragraaf wordt de positie van de koopstarter in de periode 2009 – 2013 in kaart gebracht aan de hand van de bereikbaarheid en de betaalbaarheid van de representatieve starterswoning in de koopsector.

Bereikbaarheid en betaalbaarheid liggen dicht bij elkaar. Er kan echter onderscheid gemaakt worden naar de feitelijke mogelijkheid van een huishouden om een koopwoning te financieren (bereikbaarheid) en de vraag of de aankoop leidt tot een dragelijke maandlast (betaalbaarheid). De bereikbaarheid wordt bepaald door de maximale woonquote en de toetsrente, maar ook door aanbod van hypotheek. Immers, een hypotheek kan volgens de normen wellicht verstrekbaar zijn, maar als deze niet wordt aangeboden, heeft de starter alsnog geen mogelijkheden op de koopmarkt. Er is daarnaast veel discussie over de betaalbaarheid van de koopwoning. Hierbij zou vooral gekeken moeten worden naar de maandlasten van de hypotheek, ook rekening houdend met het fiscale beleid.

Om inzichtelijk te maken in welke mate de koopwoningmarkt bereikbaarder is geworden voor starters is onderstaande Figuur 4.8 opgesteld. Hierin is de koopwoningprijsindex van het CBS in reële termen weergegeven. Hiertoe is de prijsontwikkeling op basis van de CBS prijsindex voor bestaande woningen vanaf 2008 genomen en verminderd met de inflatie. Tevens is voor de potentiële koopstarters uit dit onderzoek, de huishoudens met een inkomen van ten minste € 30.000, de leencapaciteit berekend op basis van de Nibud-normen. Hiervan is ook een index in reële termen gecreëerd.

Uit Figuur 4.8 volgt dat de koopwoningprijzen inderdaad harder zijn gedaald dan de leencapaciteit van potentiële koopstarters. Met name aan het begin van de crisis, de periode 2008-2009, en recentelijk, na 2011, daalt de woningprijs flink harder dan de leencapaciteit. Dit is niet alleen het gevolg van dalende woningprijzen, maar ook van minder hard dalende leencapaciteiten als gevolg van een beperktere daling van het woonlastpercentage van het Nibud. De toetsrente is over deze periode overigens licht gestegen. In 2013 is de toetsrente iets naar beneden bij gesteld. Dit komt de leencapaciteit van potentiële koopstarters ten goede.

Figuur 4.8: Ontwikkeling koopwoningprijs en leencapaciteit, 2008 – 2012, reëel



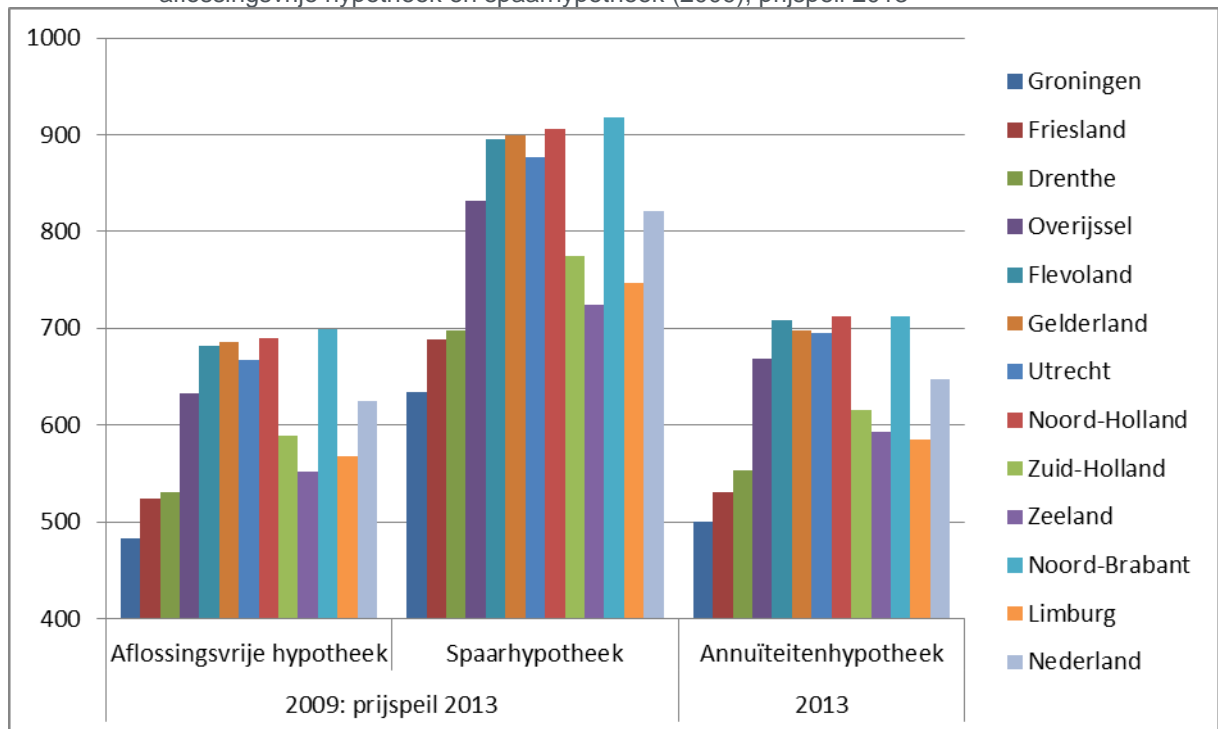
Een tweede aspect is de betaalbaarheid van koopwoningen: de woonlasten die voortvloeien uit de hypotheek. Recentelijk is de aflossingsverplichting in werking getreden. Starters moeten hun hypotheek in 30 jaar volledig en ten minste annuïtair aflossen. De overheid stimuleert dit fiscaal door de hypotheekrenteaftrek af te schaffen voor niet-aflossende leningen. Verder heeft de NHG in zijn voorwaarde opgenomen dat bij nieuwe leningen alleen aflossende hypotheekleningen worden verzekerd (Voorwaarden en Normen 2013-02; 4.1.3).

Een volledige aflossing zorgt ervoor dat de woonlasten van kopers toenemen ten opzichte van de oude situatie, waarin een deel van de lening aflossingsvrij mocht zijn. Om het verschil in de woonlasten als gevolg van de beleidsveranderingen inzichtelijk te maken is Figuur 4.9 opgesteld, waarin de maandlasten van starters voor de representatieve koopwoning worden weergegeven. Hierbij worden in 2009 10% kosten koper bij de waarde van de woning gerekend en in 2013 6% kosten koper vanwege de verlaagde overdrachtsbelasting.



Er zijn drie scenario's berekend: voor 2009 is de representatieve woning gefinancierd met een volledig aflossingsvrije hypotheek en met een spaarhypotheek. In deze laatste variant wordt het fiscaal voordeel maximaal benut en toch de woning volledig afgelost. Voor 2013 is alleen de annuïteitenhypotheek berekend. De vergelijking van de maandlasten wordt gepresenteerd in Figuur 4.9 waarbij de maandlasten uit 2009 met de CPI van het CBS zijn gecorrigeerd naar prijspeil 2013. De maandlasten zijn derhalve in reële termen en goed met elkaar vergelijkbaar.

Figuur 4.9: Netto maandlasten op basis van annuïteitenhypotheek (2013) en een aflossingsvrije hypotheek en spaarhypotheek (2009), prijspeil 2013



Uit Figuur 4.9 volgt dat de maandlasten van een geheel aflossingsvrije hypotheek in 2009, gecorrigeerd voor inflatie vrijwel gelijk zijn aan de maandlasten van 2013 op basis van een volledige annuïteitenhypotheek. Dit is voornamelijk het gevolg van de grote prijsdaling over de periode 2009 – 2013. Immers, uit Tabel 4.3 blijkt dat de representatie woning die door starters werd betrokken ongeveer € 190.000 kostte in 2009; als gevolg van prijsdalingen kost deze woning in 2013 nog € 165.000. Een andere factor die een belangrijke rol speelt in de relatieve verbetering van de positie van de koopstarter is de verlaging van de overdrachtsbelasting van 6% naar 2%.

Een belangrijk verschil tussen de aflossingsvrije hypotheek van 2009 en de annuïteitenhypotheek van 2013 is dat de starter in 2013 wel vermogen opbouwt en de starter uit 2009 niet. Naast het feit dat de starter tegen gelijke maandlasten in 2013 vermogen opbouwt, loopt hij tegelijkertijd minder risico. Het risico op een potentiële restschuld dat de starter loopt is als gevolg van de aflossingen aanmerkelijk kleiner.

In 2009 was het echter ook mogelijk om hypotheek af te sluiten waarbij afgelost werd. Als we kijken naar de maandlasten van de spaarhypotheek, de financieringsvorm die bij de laagste maandlasten een gelijke vermogensopbouw oplevert als de 30-jarige annuïtaire hypotheek, dan blijkt de starter in 2009 fors duurder uit te zijn. De maandlasten liggen voor de spaarhypotheek overigens niet alleen in reële termen, maar ook in nominale termen, hoger dan de maandlasten van de annuïteit in 2013. De maandlasten van starters, gegeven de representatieve starterswoning en maximale benutting van de fiscale mogelijkheden, zijn bij aanvang van de hypotheek in 2013 voor Nederland gemiddeld 21% lager dan in 2009. Na verloop van tijd neemt de omvang van dit voordeel af als gevolg van de geleidelijke vermindering van het fiscale voordeel bij de aflossende hypotheek.

Uit de analyse van de betaal- en bereikbaarheid van de koopsector voor starters blijkt dat de omstandigheden om te starten op de koopmarkt niet zo slecht zijn. Niettemin lijken starters een koopbeslissing uit te stellen. Dit kan het gevolg zijn van negatieve verwachtingen. Een alternatieve verklaring kan wellicht gezocht worden bij de situatie bij de banken. Het grote depositofinancieringsgat zorgt ervoor dat banken nog altijd moeite hebben om hun uitstaande gesecuritiseerde hypotheek te herfinancieren. Dit leidt tot rantsoenering van nieuwe hypotheek en derhalve tot verminderde toetreding tot de koopwoningmarkt.

## 5 Conclusie

In dit onderzoek zijn de woonlasten in de koop- en de huursector met elkaar vergeleken. De vergelijking van de woonlasten is onder meer van belang vanuit de gedachte dat, indien de woonlasten van het kopen lager worden dan de woonlasten van het huren, starters weer meer voor de koopsector zullen kiezen. Wanneer voldoende starters voor een koopwoning kiezen kan men veronderstellen dat de prijsdaling in de koopsector tot een einde komt.

Voor het in kaart brengen van de woonlasten is gebruik gemaakt van een kasstroombenadering en niet van de gebruikskosten. De gebruikskosten geven theoretisch een beter beeld van de kosten van het wonen, maar hangen in zeer grote mate samen met de verwachte prijsontwikkeling in de koopsector. Vanwege de grote onzekerheid over de kooprijksontwikkeling is er gekozen om te kijken naar woonlasten op basis van hypotheeklasten, onderhoud en transactiekosten. Voor de corporatiesector zijn de kosten vastgesteld op basis van 80% van de maximaal toegestane huur. Voor de markthuursector bepalen we de markthuurlast 5,5% van de WOZ-waarde van de representatieve huurwoning.

Uit het onderzoek komen twee zaken nadrukkelijk naar voren. Ten eerste wordt kopen, als gevolg van dalende woningprijzen, relatief steeds goedkoper. Ten tweede zijn er grote regionale verschillen: in een aantal provincies is het al zo dat de woonlasten van het kopen lager zijn dan die van het huren.

Ondanks het feit dat kopen relatief steeds goedkoper wordt lijkt een grote instroom van starters in de koopsector vooralsnog uit te blijven. Hier kan een aantal verklaringen voor worden gegeven. Zo kan bij starters de verwachting ten aanzien van de prijsontwikkeling negatief zijn. Als starters vrezen voor verdere prijsdalingen zullen zij een aankoop van een woning uitstellen tot ten minste het moment dat zij geen of kleinere prijsdalingen verwachten. Een andere verklaring kan worden gevonden in het feit dat voor starters, die toegang hebben tot de corporatiesector, huren nog altijd iets goedkoper is dan kopen. Alleen indien kooprijzen nog verder dalen en de huren verder stijgen zal voor nog grotere aantallen starters het kopen relatief voordelig worden. De analyse toont echter evenwel aan dat dit in steeds meer regio's in Nederland het geval lijkt te gaan worden in de nabije toekomst. Tot slot is het onduidelijk bij welke verhouding tussen de woonlasten starters kopen aantrekkelijker vinden dan huren. Bij de interpretatie van de resultaten is in dit rapport telkens uitgegaan van een gelijke verhouding tussen kopen en huren. Het omslagpunt behoeft niet bij gelijke woonlasten te liggen. Huren is niet alleen minder onzeker, zoals eerder gesteld, maar biedt ook meer flexibiliteit. Deze factoren kunnen ertoe bijdragen dat starters pas geneigd zijn te kiezen voor kopen als kopen duidelijk goedkoper is dan huren.

De dalende huizenprijzen hebben ertoe geleid dat woningen in de koopsector voor starters weer beter bereikbaar worden. Zelfs starters met een inkomen van € 30.000 kunnen, gemiddeld genomen, op termijn de koopwoningmarkt betreden voor een starterswoning. Tevens leiden de dalende huizenprijzen, in combinatie met enkele beleidsaanpassingen, ervoor dat de betaalbaarheid van woningen in de koopsector verbeterd is. Bij gelijke vermogensopbouw is de betaalbaarheid van de representatieve koopwoning in 2013 gemiddeld 21% verbeterd ten opzichte van 2009.

In de analyses is geen rekening gehouden met enkele praktische barrières die starters tegen komen bij de zoektocht naar een geschikte woning. Zo houden we geen rekening met de wachtlijsten die doorgaans gelden voor corporatiewoningen. Ook houden we geen rekening met de moeizame situatie op de hypotheekmarkt de afgelopen jaren. Immers, een goed inkomen hebben is nog geen garantie voor het krijgen van een hypotheek. Het inkomen moet ook voldoende stabiel zijn. De afweging die derhalve in dit rapport gepresenteerd wordt, kan in de praktijk aanmerkelijk anders uitpakken.

Concluderend kan gesteld worden dat de koopsector voor een groeiende groep starters een aantrekkelijk alternatief gaat worden ten opzichte van huren. De woonlasten in de huursector stijgen door, terwijl de woonlasten in de koopsector flink gedaald zijn. Als gevolg van de voorgenomen inkomensafhankelijke huurverhoging zal zeker voor de hogere inkomensgroepen kopen fors aantrekkelijker worden, in ieder geval in termen van de maandlasten.

## Literatuur

Conijn, J.B.S. & F.P.W. Schilder (2012) How housing associations loose their value: the value gap in The Netherlands. *Property Management*, vol. 29, no. 1, pp. 103 – 119.

*De activiteiten van de Amsterdam School of Real Estate zijn mede mogelijk dankzij de financiële steun van de Stichting voor Wetenschappelijk Onderwijs en Onderzoek in de Vastgoedkunde (SWOOV)*

### Onze donateurs

*Neem voor vragen of opmerkingen over onze opleidingen contact met ons op of bezoek onze website.*

*bezoekadres  
Jollemanhof 5  
1019 GW Amsterdam*

*postadres  
Postbus 140  
1000 AC Amsterdam*

*www.asre.nl  
e info@asre.nl  
t 020 668 11 29  
f 020 668 03 61*

I 3W Vastgoed BV	I DTZ Zadelhoff	I PGGM
I Aberdeen Asset Management	I Dura Vermeer Groep NV	I Provast
I ACM Vastgoed Groep BV	I ECORYS Nederland BV	I PwC
I Ahold Vastgoed BV	I Ernst & Young Real Estate Group	I Rechtstaete vastgoedadvocaten &belastingadviseurs BV
I Altera Vastgoed	I FGH Bank NV	I Redevco Europe Services BV
I AM BV	I Funda NV	I SADC
I AMVEST	I G&S Vastgoed	I Savills Nederland BV
I ASR Vastgoed Ontwikkeling	I Haags Ontwikkelingsbedrijf	I Schiphol Real Estate BV
I ASR Vastgoed Vermogensbeheer	I Heijmans Vastgoed	I SNS Property Finance
I Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij B.V.	I Houthoff Buruma	I SPF Beheer BV
I Bemog Projectontwikkeling B.V.	I ING Real Estate Finance	I Strabo BV
I Boekel De Nerée NV	I IPMMC Vastgoed	I Syntrus Achmea Real Estate & Finance
I Bouwfonds Property Development	I IVBN	I TBI Holdings BV
I Bouwinvest	I KMPG Accountants	I The IBUS Company
I Brink Groep	I Lexence NV	I Uni-Invest
I CBRE Global Investors	I Loyens & Loeff NV	I Van Wijnen Holding N.V.
I Colliers International	I MAB Development	I Vesteda Groep BV
I Corio	I Mitros	I Volker Wessels Vastgoed
I De Brauw Blackstone Westbroek	I MN	I Wereldhave NV
I Deloitte	I NSI	I WPM Groep
I Delta Lloyd Vastgoed	I NS Vastgoed BV	I Yardi Systems BV
	I NVM	I Ymere
	I Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam	
	I Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam	