

Utrecht, donderdag 21 december

## **Slagingskansen koopstarters en doorstromers onderzocht Koopkloof woningmarkt in 40 jaar niet zo groot geweest**

**De situatie op de woningmarkt is in veertig jaar nog nooit zo slecht geweest voor koopstarters, zo blijkt uit dataonderzoek van BLG Wonen. Daar staat tegenover dat de positie van woningeigenaren die een volgend huis kopen – doorstromers - gunstiger is geworden vergeleken met wie voor het eerst een woning koopt. Het aantal koopstarters dat niet slaagt op de woningmarkt is dan ook historisch hoog. “De woontoeankelijkheid voor koopstarters bevindt zich momenteel op een dieptepunt,” aldus Frank Soede, directeur van BLG Wonen.**

“Lange tijd had de doorstromer maar een beperkte voorsprong op de koopstarter, maar dat is al lang niet meer zo,” zegt Soede. Onderzocht is wat beide groepen bereid zijn te betalen voor een koopwoning. In 1981 was dat verschil € 20.000, maar vier decennia later heeft een woningbezitter € 120.000 meer over voor een volgende woning dan de koopstarter. “En wat de doorstromer bereid is te betalen voor een koopwoning is in 2021 vrijwel gelijk aan de gerealiseerde prijs. De koopstarters staan op de woningmarkt dus tien nul achter.”

### **Mythe doorgeprikt**

Aanleiding voor het grootschalige dataonderzoek van BLG Wonen is de veelgehoorde kreet ‘dat het altijd al moeilijk is geweest om een eerste woning te kopen’. “Die mythe is nu doorgeprikt. Het is veel moeilijker dan vroeger”, zegt Soede. Wel is het zo dat de kleine groep koopstarters die wél slagen op de woningmarkt, niet een veel groter deel van hun inkomen kwijt zijn aan woonlasten. Dat percentage schommelt rond de 30 procent.<sup>1</sup> Huurders in de private sector zijn in 2021 vrijwel een even hoog percentage kwijt. Alleen wie bij een woningcorporatie huurt had een aanzienlijk lagere woonquote (23%).<sup>2</sup>

### **Aandeel koopstarters historisch laag**

In 1981 was nog bijna zeven op de tien mensen die een woning kocht een koopstarter. Veertig jaar later is dat iets minder dan de helft. Soede: “De kloof tussen wat een starter wil én kan betalen voor een woning en de werkelijke woningprijzen is dusdanig toegenomen dat het steeds moeilijker wordt om een eerste woning te kopen.”

## **Ook meer afvallers onder koopstarters**

De momenteel slechte positie van koopstarters blijkt ook uit data over afvallers op de woningmarkt. Het gaat hierbij specifiek om de groep die als reden aangeeft dat woningen te duur zijn. Van iedereen die in 1981 niet slaagde bij de zoektocht naar een woning, gaf één op de tien koopstarters aan dat de woning te duur was. Vier decennia later is het beeld volkomen omgeslagen. Nu valt maar liefst 1 op de 3 koopstarters om die reden af.

## **Jaren tachtig en negentig springen er gunstig uit**

Waarom was de positie van koopstarters in de jaren tachtig en negentig nog relatief goed? Soede: "De bouwproductie lag toen veel hoger dan in de jaren erna. Zo'n 250.000 huishoudens kochten een premie-A en premie-B woning.<sup>3</sup> Wie zo'n woning kocht kreeg een tegemoetkoming van de overheid, waardoor de woonlasten voor meer mensen te behappen waren. Er werden in de jaren negentig bovendien zo'n 100.000 sociale huurwoningen verkocht. Kortom, het aanbod kon de vraag redelijk bijbenen en de betaalbaarheid van koopwoningen was beter." De omslag ligt rond het jaar 2000. In de jaren die volgden viel de bouwproductie ten opzichte van de jaren tachtig met de helft terug. "Er was meer vraag dan aanbod en we zien dat koopstarters het steeds vaker moesten afleggen tegen doorstromers. De prijzen van een woning stegen in die jaren flink door. Doorstromers konden daardoor steeds meer overwaarde inzetten bij de aankoop van een volgende woning en hadden bovendien vaak al een deel van de hypotheek afgelost."

## **Crisis op de woningmarkt bood koopstarters kansen**

In de periode van de financiële crisis (2009-2015) verbeterde de positie van koopstarters ten opzichte van doorstromers. Soede verklaart: "Huizen werden minder waard, dus weer wat bereikbaarder voor starters. Van doorstromers hadden ze minder concurrentie, want zij zagen hun overwaarde afnemen. Een deel van hen zou bij woningverkoop zelfs verlies maken. Het resultaat was dat er veel minder huizenbezitters verhuisden. De crisis bood koopstarters een kans."

## **Lessen trekken uit de afgelopen 40 jaar**

Soede: "De les die ik trek is dat het mis gaat als het woningaanbod de vraag niet kan bijhouden. En als de hypotheekrente dan ook nog eens historisch laag is, zoals we in de periode 2015 -2022 hebben gezien, rijzen de prijzen helemaal de pan uit. Niet voor niets zie je in ons onderzoek dat de positie van koopstarters in 2021 op een historisch dieptepunt is beland."

## **Hoe komt de koopstarter weer aan bod?**

Soede is positief over initiatieven die koopstarters bij de aankoop van een nieuwbouwwoning een financieel zetje in de rug geven<sup>4</sup>. "Een groot verschil met de premiewoningen van vroeger is dat de overwaarde bij de verkoop nu deels wordt afgeroomd. Dit voorkomt dat de aankooppremies de woningprijzen opdrijven." Verder

kan de bestaande woningvoorraad volgens Soede beter worden benut door woningen vaker te splitsen en door de transformatie van bedrijfsgebouwen naar woningen.” De bouw kan versneld worden door meer biobased te bouwen, want bij deze bouwvorm komt minder stikstof vrij. Ook helpt het volgens hem als meer werkgevers woningen bouwen voor hun medewerkers. “Er is geen *silver bullet* voor de woningmarkt. Er moet gewoon heel veel tegelijk in gang worden gezet om de woontoegankelijkheid van de koopstarter te verbeteren.”

### **Over het onderzoek**

Voor dit onderzoek heeft BLG Wonen gebruik gemaakt van de achterliggende datasets van het Woon Onderzoek Nederland (WoOn) en zijn voorganger Woning Behoeft Onderzoek (WBO). Hierbij heeft onderzoeksbureau Companen ondersteuning geboden.

### **Niet voor publicatie:**

Voor meer informatie over dit onderzoek of een interviewverzoek kunt u contact opnemen met Harmen van der Schoor, woordvoerder van de Volksbank, via 06 - 10117363 of [harmen.vanderschoor@devolksbank.nl](mailto:harmen.vanderschoor@devolksbank.nl)

<sup>1</sup> Deze data is beschikbaar van 1995 tot en met 2021

<sup>2</sup> [Kernpublicatie van het WoON 2021 onderzoek \(woononderzoek.nl\)](#) pag. 25

<sup>3</sup> Voor de aankoop van een woning bestonden er diverse subsidieregelingen, waarvan die voor de premie-A-woning de bekendste is. Deze is in 1992 afgeschaft. Er zijn 250.000 premie-A en -B-woningen gebouwd.

<sup>4</sup> Bijvoorbeeld: [KoopStart van stichting Opmaat](#)