

## 'Starters anno nu zijn slechter af dan in de jaren negentig'

25-02-2020 08:44

**De minister erkende vorige week in de Tweede Kamer dat er sprake is van een wooncrisis in Nederland. Vooral starters worstelen met het vinden van een woning, maar hoe zat dat 25 jaar geleden? Is de situatie anno nu heel veel anders? De Hypotheekshop zet de verschillen op een rij.**

Hoe verschilt de positie van de starter in de woningmarkt van nu (2018) in vergelijking met de positie van starters 25 jaar geleden (1993) in Nederland? Deze vraag beantwoordde Lieve van der Putte (Faculteit Bouwkunde van de Technische Universiteit Delft, januari 2020) in haar masterscriptie. De laatste jaren is er al veel over de positie van starters geschreven, maar wat zijn de meest opvallende resultaten uit het onderzoek?

Uit de data-analyse blijkt, dat de leeftijd van starters, waarop zij de woningmarkt betreden, in 2018 aanzienlijk hoger is dan in 1993. De reden waardoor starters het betreden van de woningmarkt uitstellen, ligt waarschijnlijk in het gestegen opleidingsniveau en de afgenomen toegankelijkheid van de woningmarkt. Het aantal eenpersoonshuishoudens is bij starters afgenomen, vermoedelijk vanwege de hogere benodigde betaalcapaciteit. Bij doorstromers is het aantal eenpersoonshuishoudens juist toegenomen. De belangrijkste gevolg van het gevoerde woonbeleid is de afgenomen toegankelijkheid van de woningmarkt voor starters. Zowel tot de sociale (gereguleerde) huursector als de koopsector. De woningvoorraad sluit niet aan bij de mogelijkheden van de groep starters. Dit komt voornamelijk door de afname van het aantal huurwoningen in het lage segment, maar het geldt voor alle drie de sectoren (sociale en vrije huursector en koopsector). Het totaal aantal recent verhuisden is in 2018 beduidend lager dan in 1993. Deze daling komt voornamelijk door de afname van het aantal starters op de woningmarkt. In de huursector wonen starters in 2018 vaker in het hoge segment van de huursector dan in 1993. Deze ontwikkeling komt voornamelijk door de ontoegankelijke woningmarkt.

### Conclusies

De relatieve schaarste voor de starter in de woningvoorraad wordt volgens het onderzoek vooral bepaald door het gevoerde woonbeleid dat onvoldoende rekening heeft gehouden met de maatschappelijke veranderingen. Daaruit kan geconcludeerd worden dat het woonbeleid uiteindelijk de doorslaggevende factor is geweest voor de nadelige positie van de starter op de woningmarkt. Met als gevolg dat starters vaker kiezen voor een relatief dure huurwoning of de keuze voor een koopwoning uitstellen.

### Aanbevelingen

Ondanks het woningtekort, richt de eerste aanbeveling zich niet op het simpelweg bijbouwen van woningen, maar op het toevoegen van woningen, die aansluiten bij de behoefte van nu en rekening houden met de woningbehoefte op langere termijn (seniorenwoningen, flexwoningen). Daarbij dient de centrale overheid de regie op zich nemen om de doelstelling van één miljoen woningen toe te voegen aan de woningvoorraad tot aan 2030.

Het woningmarktbeleid zal in alle drie de verschillende segmenten moeten worden hervormd met als doel om de woningvoorraad toegankelijker te maken voor starters. Het vergroten van het lagere en middensegment in de huursector zou vanuit de overheid gestimuleerd kunnen worden door de positie van de woningcorporaties te vergroten. Ten slotte zou beter rekening gehouden moeten worden met de neveneffecten voor de woningmarkt van beslissingen op andere beleidsterreinen (de invoering van het studieleenstelsel en het sluiten van verzorgingshuizen).

### Kunnen jongere generaties nog hetzelfde bereiken als eerdere generaties?

Helaas blijken de huidige starters op de woningmarkt slechter af dan starters in de jaren negentig. De

bereikbaarheid is momenteel een groter probleem dan in het verleden, ondanks de economisch voorspoedige tijd waarin de starter van nu opgroeit.

Het probleem lijkt bovendien nog te verergeren: het woningtekort neemt nog steeds toe en de eerste generaties studenten onder het studieleenstelsel (sinds 2015) studeren de komende jaren af. De angst is daarmee reëel dat de huidige generatie niet hetzelfde kan bereiken op sociaal-maatschappelijk en zelfs op sociaal-economisch niveau als de voorgaande generaties. Het kabinet is nu aan zet om dit te voorkomen.

Kimberly Camu