

Utrecht, 18 juli 2024

Buiten Randstad tot € 50.000 minder eigen middelen nodig **Single starter heeft pas na 11 jaar sparen kans op een koopwoning**

Een single koopstarter met een modaal inkomen moet 11 jaar geld opzij leggen om een kans te maken op de woningmarkt. Stijgen de huizenprijzen harder dan de lonen, dan moet hij nog langer sparen. Daarmee heeft deze groep starters het veel moeilijker op de woningmarkt dan tweeverdieners. "Ik roep het kabinet daarom op om de single koopstarter een extra duwtje in de rug te geven," aldus Frank Soede, directeur van BLG Wonen.

Single starters legden de afgelopen drie jaar gemiddeld € 43.000 euro aan eigen middelen in bij de aankoop van een woning. Veelzeggend is dat deze groep vorig jaar maar liefst bijna 70% meer eigen middelen inbracht dan tweeverdieners. Ook zijn de regionale verschillen groot. De koploper is de provincie Utrecht, waar een single koopstarter in 2024 € 73.000 aan eigen middelen inbracht. Dat is maar liefst € 50.000 meer dan in Groningen, Zeeland, Drenthe en Friesland.

Eenverdieners steeds verder op afstand

Tussen 1986 en 2002 lagen de aankoopprijzen die eenverdieners en tweeverdieners voor woningen betaalden nog dicht bij elkaar, zo blijkt uit data-onderzoek van BLG Wonen.¹ Daarna zijn de bedragen die beide groepen neertelden steeds verder uiteen gaan lopen. In 2024 is het verschil inmiddels opgelopen tot € 150.000.

Tweeverdieners kunnen meer lenen

"Banken verstrekten lange tijd hypotheeklen op slechts één inkomen," zegt Soede. Dat is halverwege de jaren negentig gewijzigd. "Van de stellen werkten inmiddels vaak beide partners, dus die aanpassing was logisch. Maar zo kregen tweeverdieners wel een voorsprong op de woningmarkt, omdat ze hogere hypotheeklen konden financieren." De cijfers ondersteunen dit: waar in 1981

slechts één op de drie woningkopers uit tweeverdieners bestond, was dit in 2021 bijna 80%.

Single starter vrijwel kansloos

De woningmarkt mag dan gedomineerd worden door tweeverdieners, demografisch is het eenpersoonshuishouden sterk in opkomst. Tussen 1981 en 2022 is dat aantal verdrievoudigd. In 2021 was zelfs de helft van de Nederlanders die aangaf naar een koopwoning te willen verhuizen een eenverdiener. Cijfers over de jaren erna zijn nog niet beschikbaar. Wel weten we dat in 2024 eenpersoonshuishoudens een gemiddelde aankoopprijs van € 348.000 betaalden. Soede: "Je moet € 75.000 bruto per jaar verdienen om dit bedrag volledig hypotheckair te kunnen financieren. Dat is voor veel eenpersoonshuishoudens niet haalbaar en voor single koopstarters al helemaal niet."

Betaalbaar bouwen

In het hoofdlijnenakkoord van het kabinet staat dat twee derde van de nieuwbouw betaalbaar moet zijn. De betaalbaarheidsgrens voor 2024 is gesteld op € 390.000. Om een woning met deze vraagprijs te kunnen bemachtigen, moet een starter zonder eigen middelen zo'n € 88.000 bruto per jaar verdienen. Soede roept het kabinet op om deze betaalbaarheidsgrens te verlagen. "Kleiner bouwen kan de betaalbaarheid vergroten. Of bouw meer in regio's waar de huizenprijs minder hard is gestegen. Ook kan de bouwprijs verlaagd worden door op grotere schaal prefab woningen – fabrieksbouw dus – neer te zetten."

Benut de regionale verschillen

Om hun kansen op een koopwoning te vergroten, raadt Soede single starters aan ook buiten hun eigen regio naar woningen te zoeken. "Ons onderzoek laat zien dat je buiten de Randstad tot wel € 50.000 euro minder aan eigen middelen hoeft in te leggen, dus dat scheelt behoorlijk. Aandachtspunt blijft wel dat de treinverbindingen met de regio nog niet altijd optimaal zijn. Gelukkig maakt de mogelijkheid om bij veel bedrijven vanuit huis te werken veel goed."

Niet voor publicatie:

Voor meer informatie over dit onderzoek of een interviewverzoek kunt u contact opnemen met Daphne Andriesse, woordvoerder van de Volksbank, via 06 - 30214952 of daphne.andriesse@devolksbank.nl

¹ Bron is achterliggende data tussen 1981 en 2022 van het Woon Onderzoek Nederland (WoON).