

Erasmus
School of
Economics

Een betaalbare woning voor iedereen?

LWEO, 8 mei

Matthijs Korevaar

Erasmus University Rotterdam



Motivatie

- De staat van de woningmarkt blijft de gemoederen flink bezig houden
 - “Wonen is niet meer betaalbaar”
 - “We bouwen te weinig”
 - “Ik kan geen huis vinden”
- Vandaag: een 'deep dive' in de cijfers
 - Wat is er van waar? En wat zijn de oorzaken?
- Deel 1: een lange-termijn perspectief
- Deel 2: wat zijn de echte 'woonproblemen' vandaag?

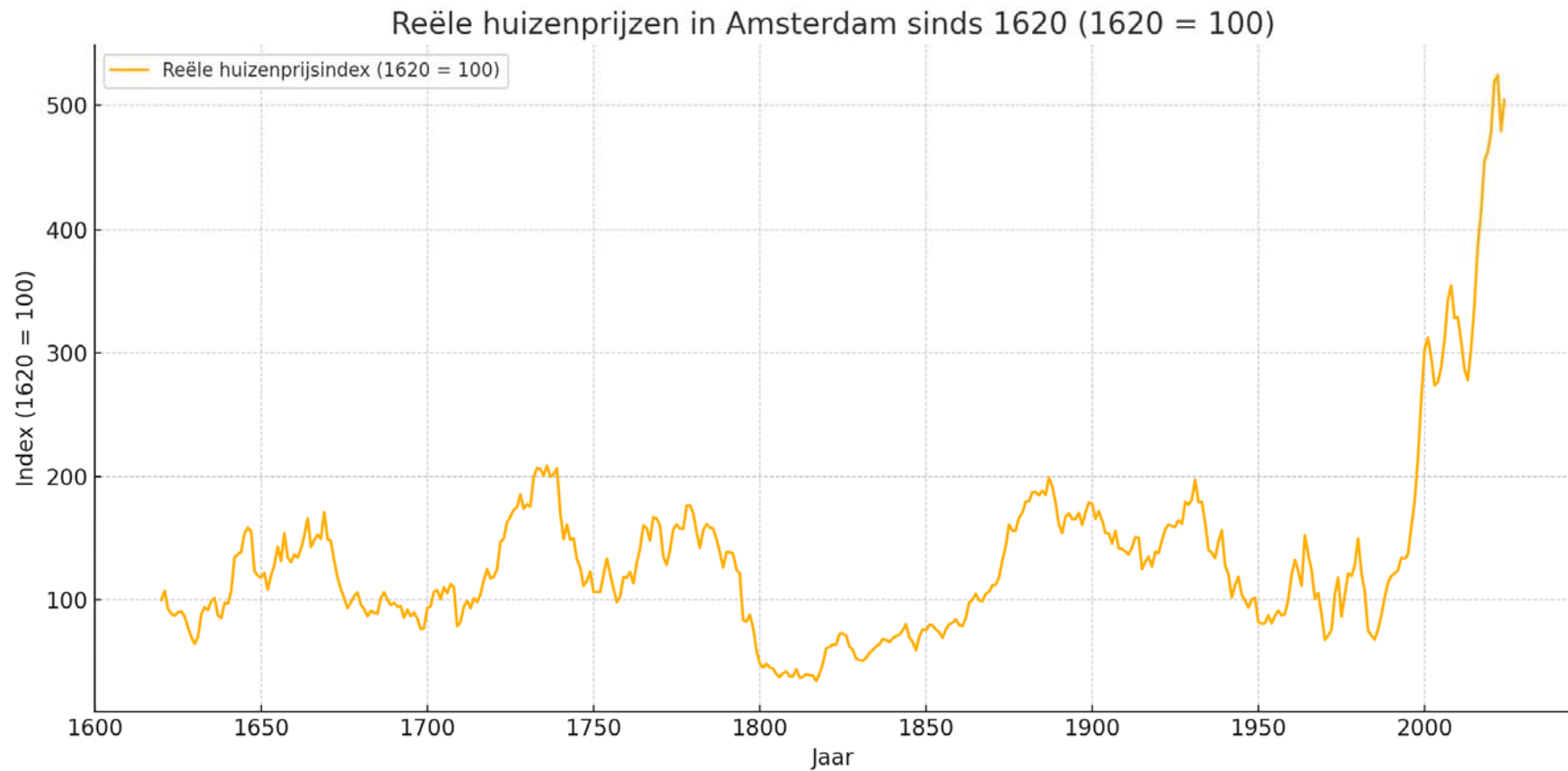
A stylized, handwritten-style logo of the word "Erasmus" in a dark, cursive script.

Zijn woningen steeds duurder geworden?

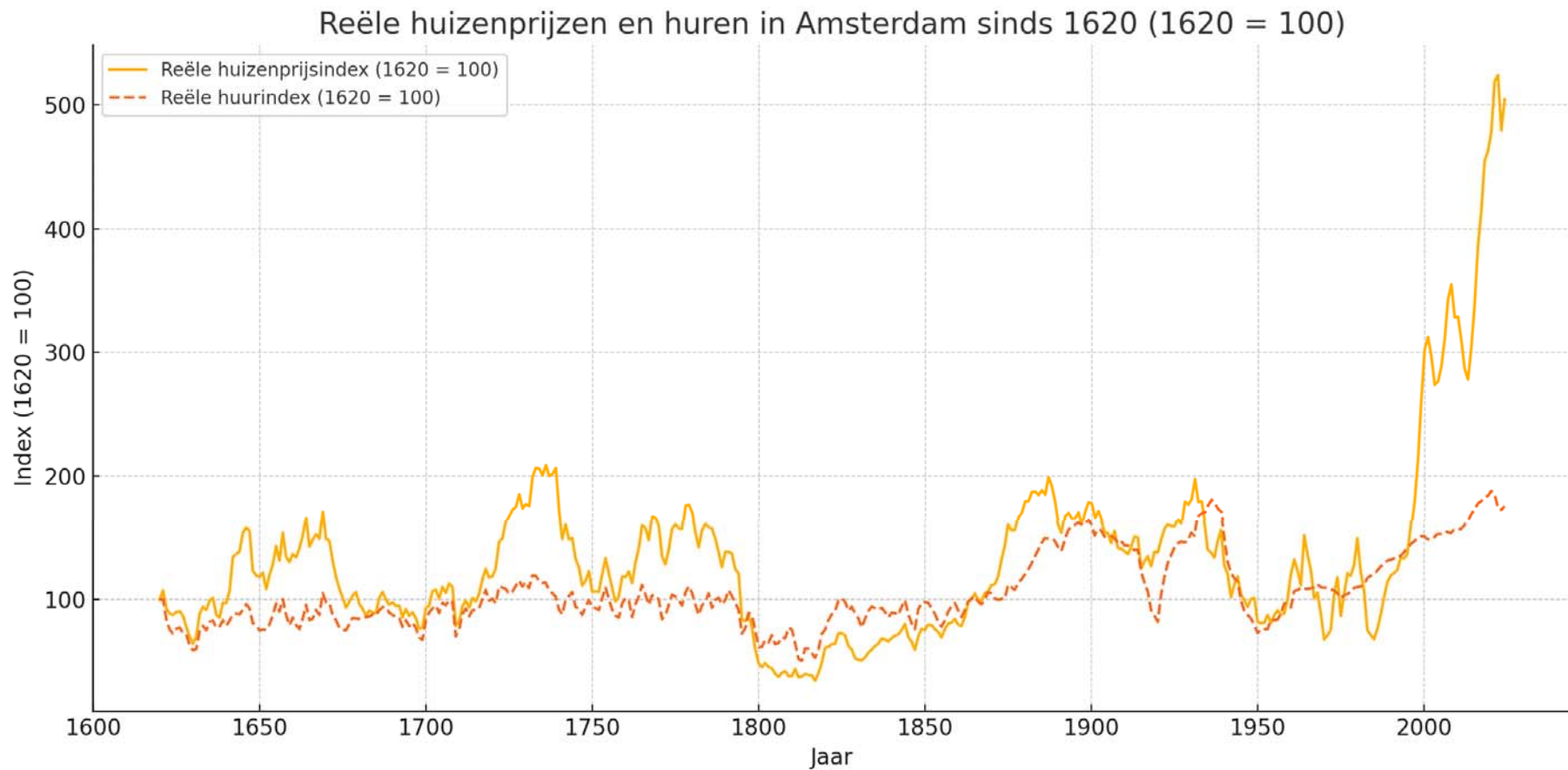
Onderzoek: Eichholtz, Korevaar & Francke, 2021

The Erasmus logo, featuring a stylized, handwritten-style script of the word "Erasmus" in black.

Ja, koopwoningen zijn tegenwoordig heel duur

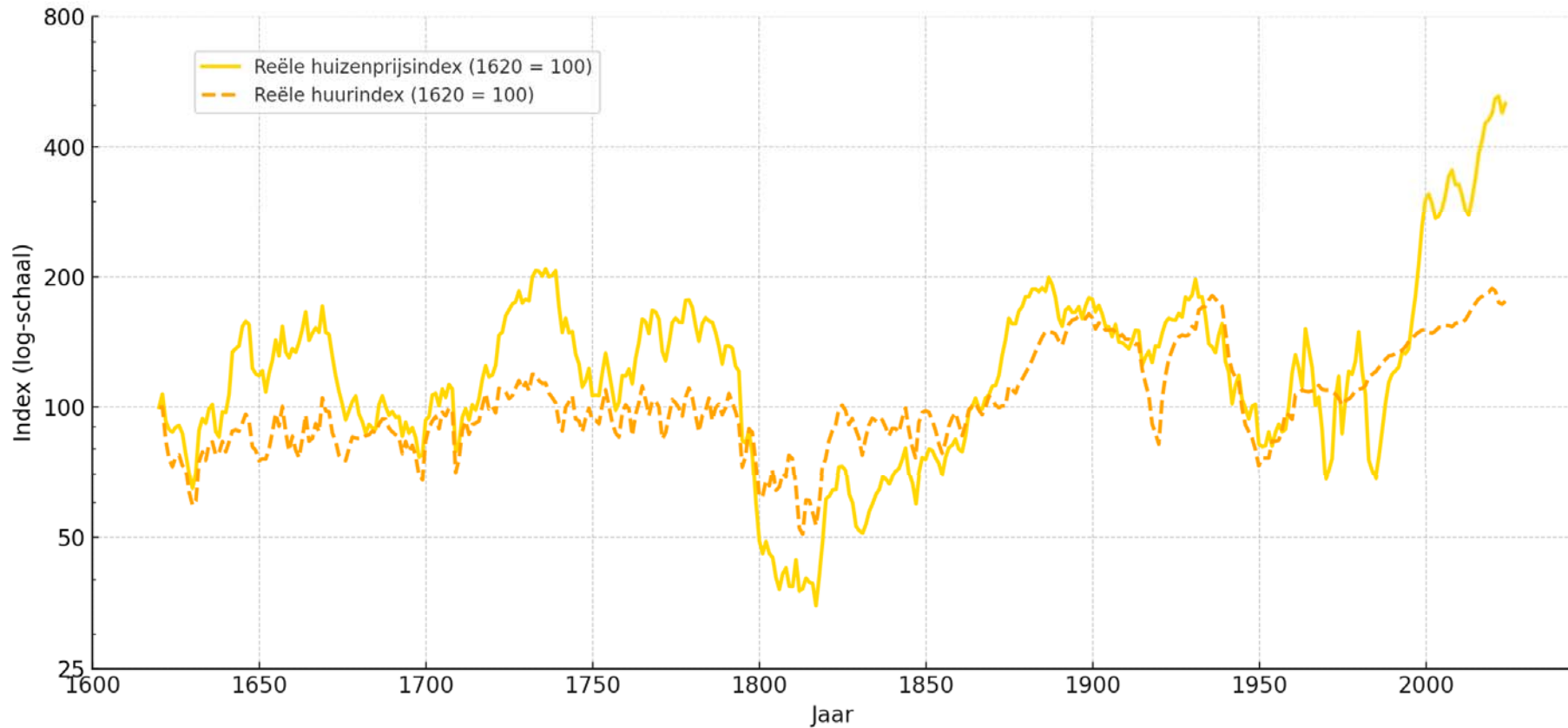


Maar de huurprijsstijging is minder spectaculair ...



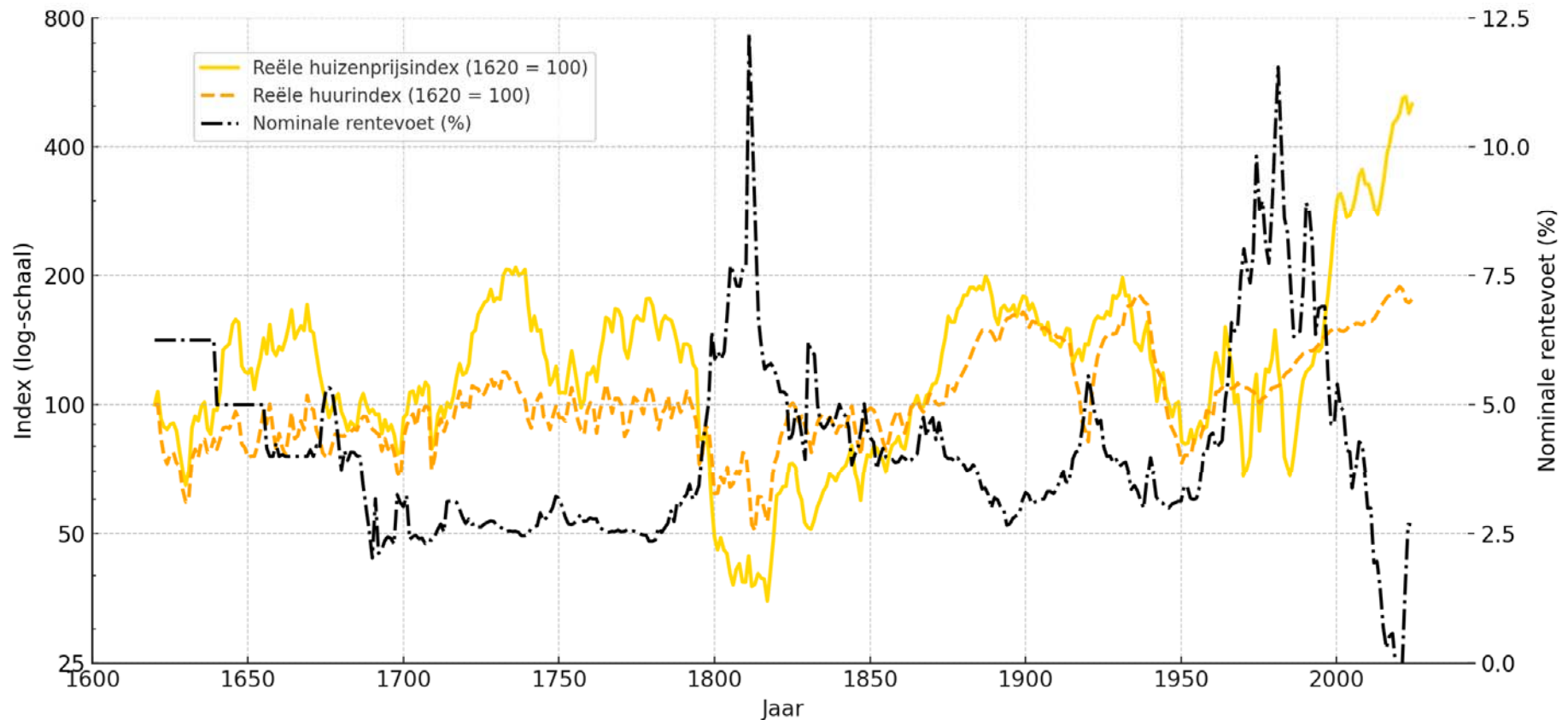
Waarom betalen we nu relatief zoveel voor

Reële huizenprijsindex (geel) en huurindex (oranje) in Amsterdam sinds 1620



Koopmarkt = kapitaalmarkt, huurprijs = prijs voor

Reële huizenprijsindex (geel), huurindex (oranje) en nominale rentevoet (zwart, %) sinds 1620

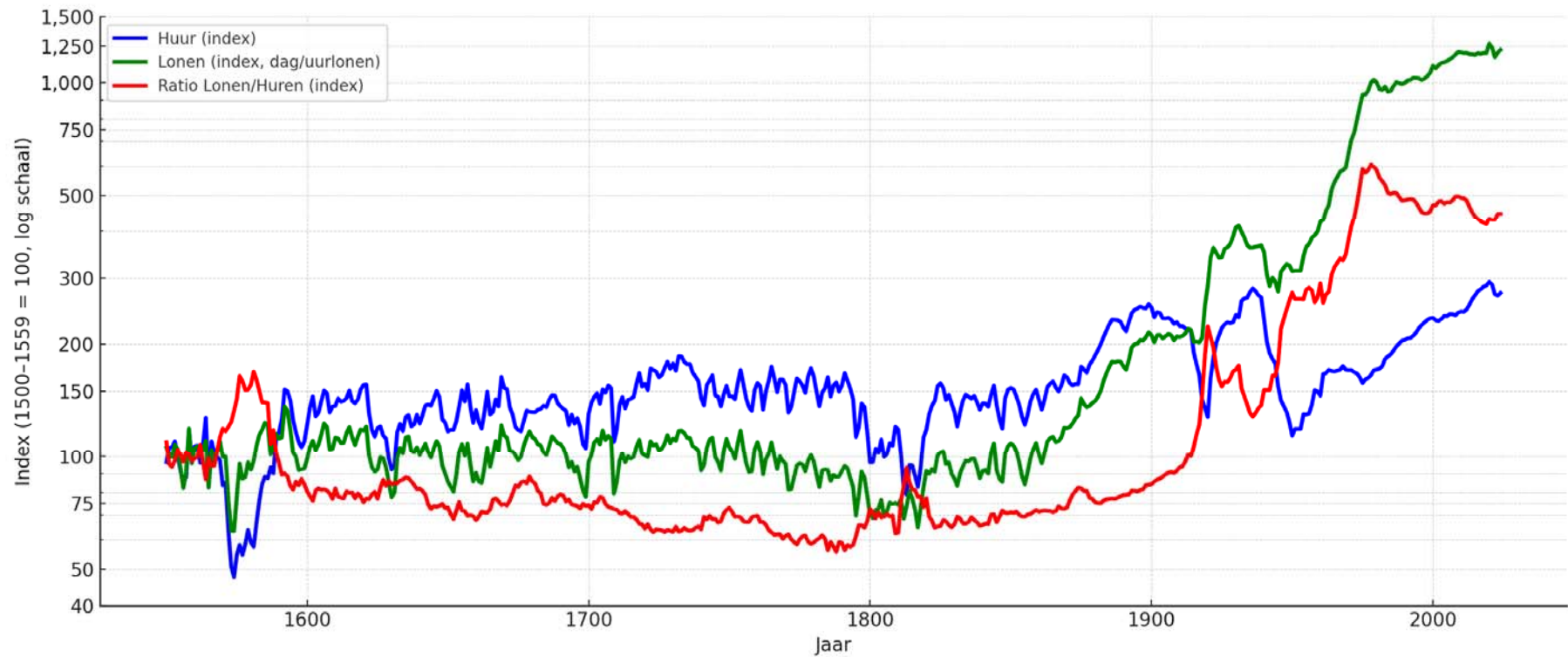


Zijn huurwoningen 'betaalbaar'?

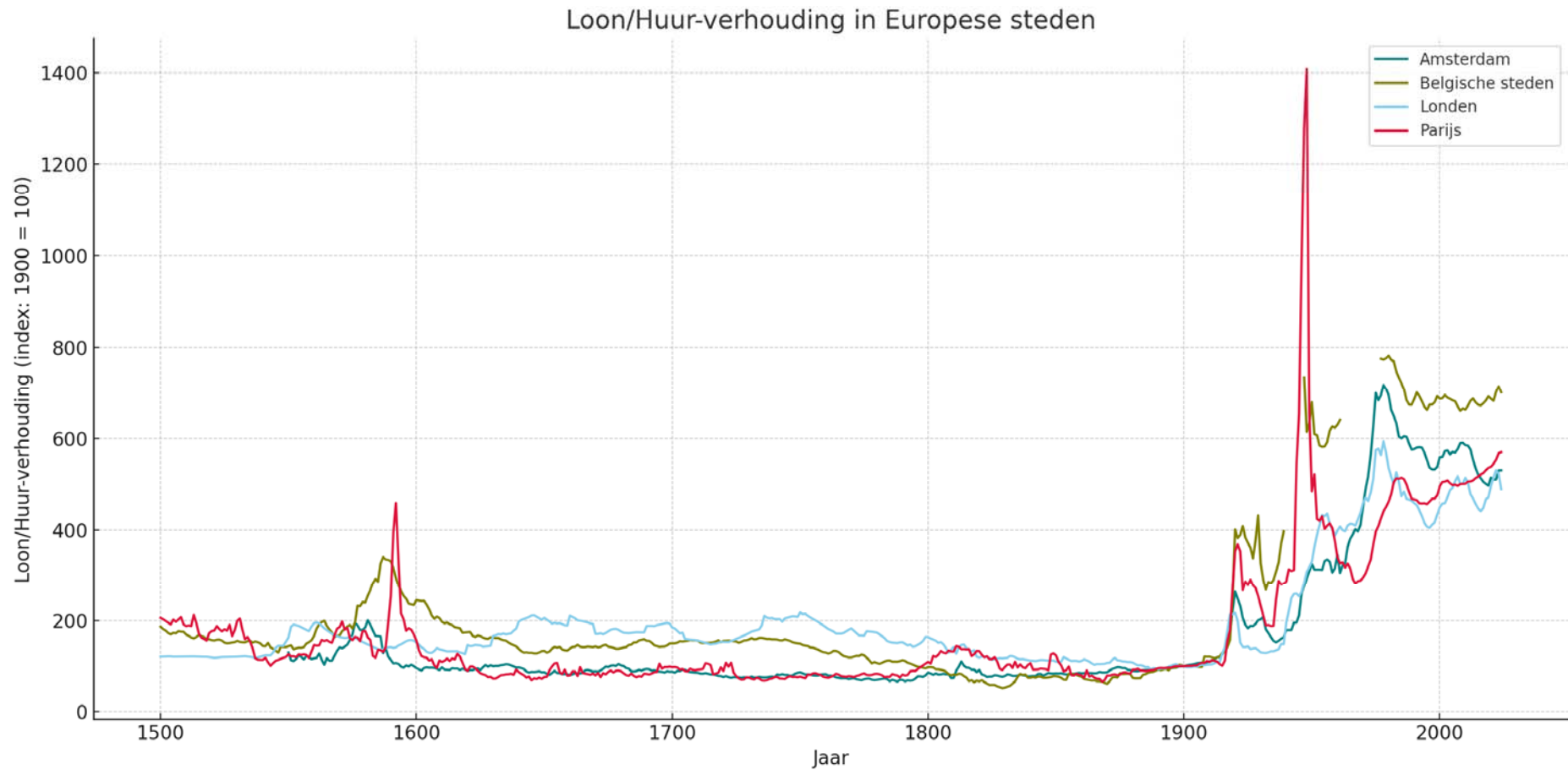
Onderzoek: Eichholtz, Korevaar & Lindenthal, 2025

The Erasmus logo, featuring a stylized, handwritten-style script of the word "Erasmus" in black.

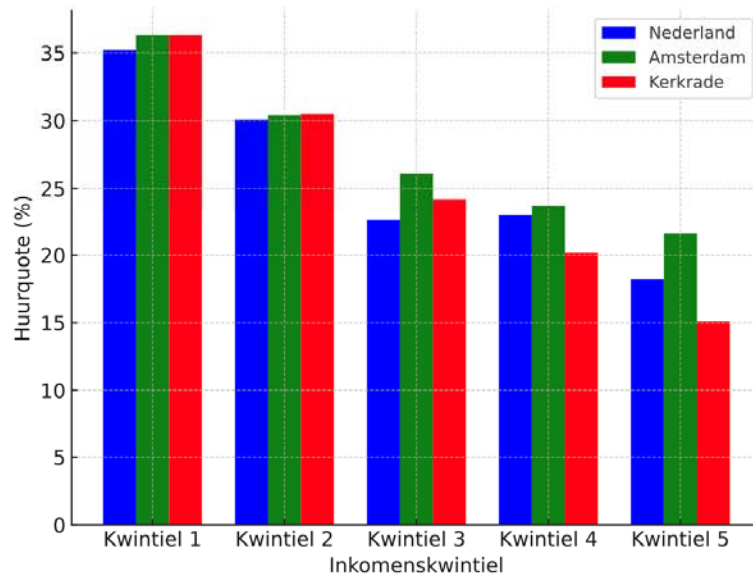
Huurprijs = beste maatstaf voor betaalbaarheid



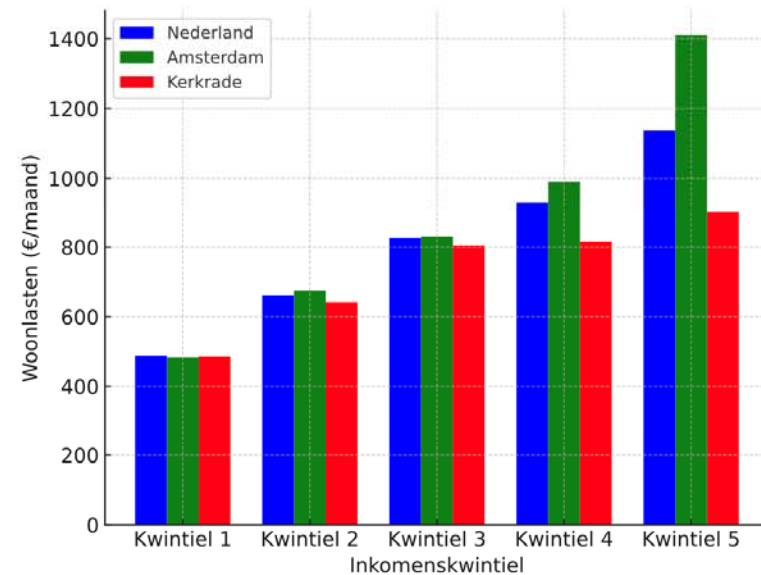
Niet alleen een Nederlands fenomeen



Wel een Nederlands fenomeen: sociale huurstelsel



Mediane huurquote (%)



Mediane woonlasten (€/maand)

Bron: CBS (Woonbase, 2021)

Erasmus

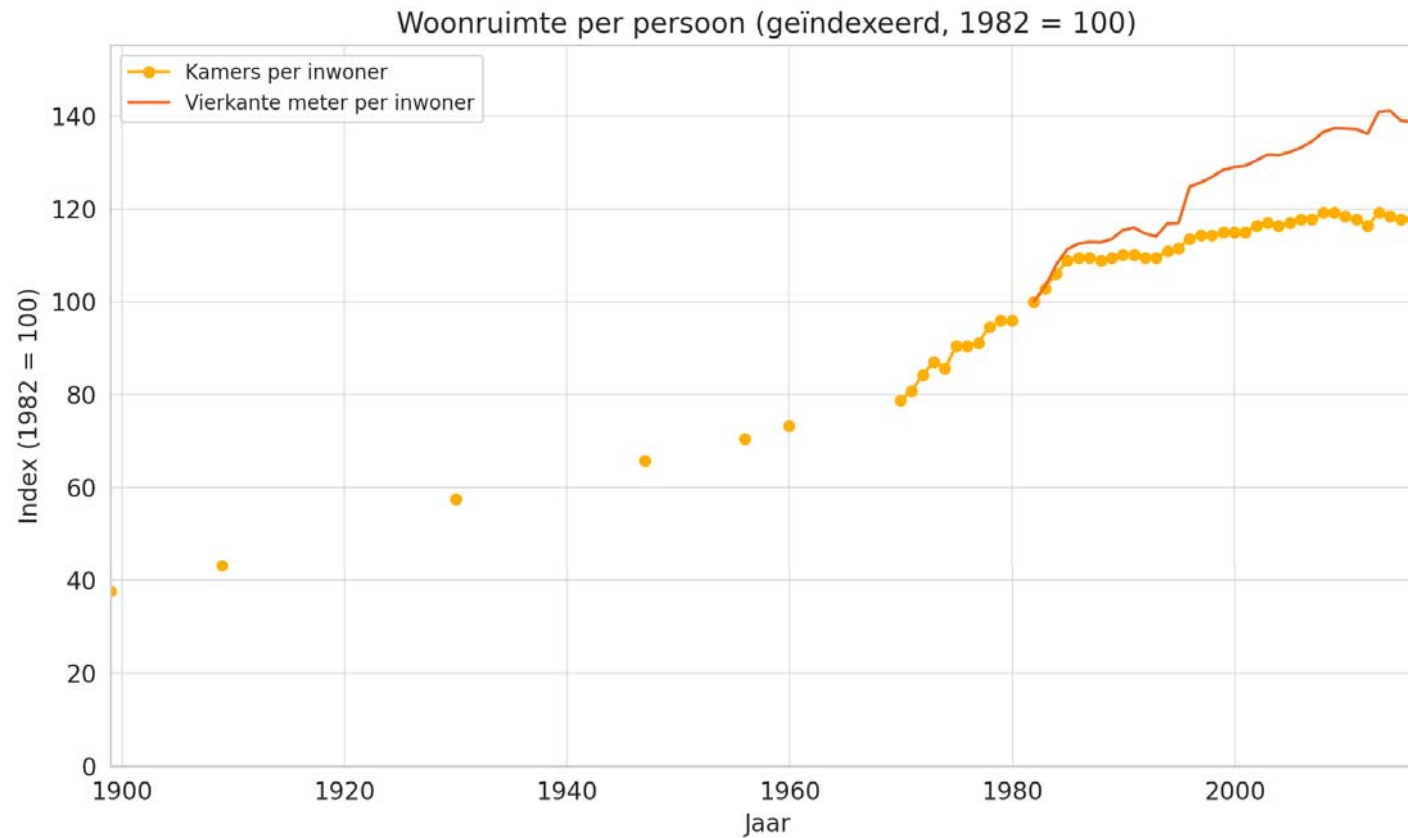
Waarom geven we toch veel meer uit dan een eeuw geleden?

Item	Households having a total annual income of—					
	Under 1,800 florins	1,800 to 2,400 florins	2,400 to 3,600 florins	3,600 to 5,000 florins	5,000 to 7,500 florins	7,500 florins and over
Average income (florins)	1, 504. 43	2, 105. 63	2, 911. 79	4, 243. 23	6, 153. 80	11, 486. 53
Average expenditure (florins)	1, 673. 98	2, 099. 04	2, 875. 85	4, 012. 78	6, 194. 05	10, 104. 24
Per cent expended for each item:						
Food	46. 3	40. 4	36. 0	30. 8	23. 2	15. 9
Rent	14. 3	12. 9	11. 1	9. 6	8. 9	9. 1
Heat and light	6. 9	6. 2	5. 1	4. 3	3. 4	3. 2
Clothing	9. 8	11. 0	12. 7	14. 1	14. 1	12. 7
Furniture	3. 2	4. 6	5. 5	6. 8	5. 1	5. 3
Taxes	2. 5	4. 5	7. 0	8. 0	13. 9	19. 3
Sickness and insurance	5. 1	5. 3	4. 7	4. 6	4. 6	3. 7
Trade-unions	2. 2	2. 5	1. 4	. 9	. 7	. 6
Culture	1. 6	2. 4	2. 8	3. 5	4. 1	5. 6
Amusements	2. 6	4. 6	5. 4	6. 9	6. 6	8. 8
Charity	. 5	. 9	. 9	1. 5	. 3	1. 2
Assistance in the household	. 04	. 5	1. 6	3. 7	8. 6	8. 9
Miscellaneous	4. 3	3. 6	4. 9	4. 6	5. 6	4. 7



Erasmus

We wonen beter en vaker alleen (en werken minder uren)



Erasmus

Er lijkt weinig reden tot zorg

- We geven vooral zoveel uit aan wonen omdat we dat collectief lijken te willen
 - We wonen in steeds betere woningen en steeds vaker alleen
 - Beleid + voorkeuren huishoudens: hoge eisen aan woningen
 - We hebben het geld om die woningen te betalen
 - Financiële ondersteuning in zowel de koopsector als sociale sector

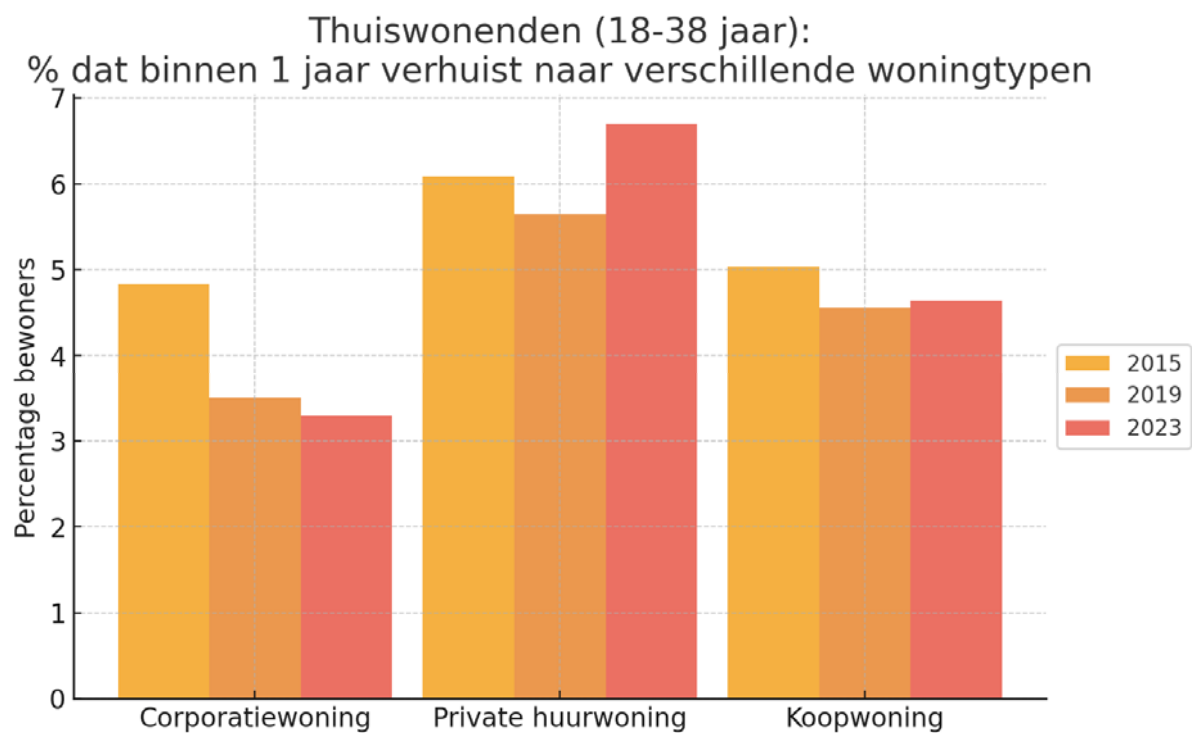
A stylized, handwritten-style logo of the word "Erasmus" in black ink.

Zijn er dan toch problemen?

- Zijn er dan toch problemen?
 - Probleem 1: op veel plekken zijn huizenprijzen hoger dan de totale nieuwbouw kosten
 - Mensen zouden 'meer woning' willen, maar ze komen er niet
 - Probleem 2: voor mensen die niet kunnen kopen is steeds vaker geen huis beschikbaar
 - Niet iedereen kan zich de 'minimale' woning veroorloven
 - De wachtrij voor de sociale huur is lang
 - Probleem 3: we willen meer betaalbaar wonen (lees: groter/beter wonen) afdwingen en verliezen daarbij soms de economische realiteit uit het oog



De echte wooncrisis



Bron: Eigen berekeningen op basis van CBS microdata

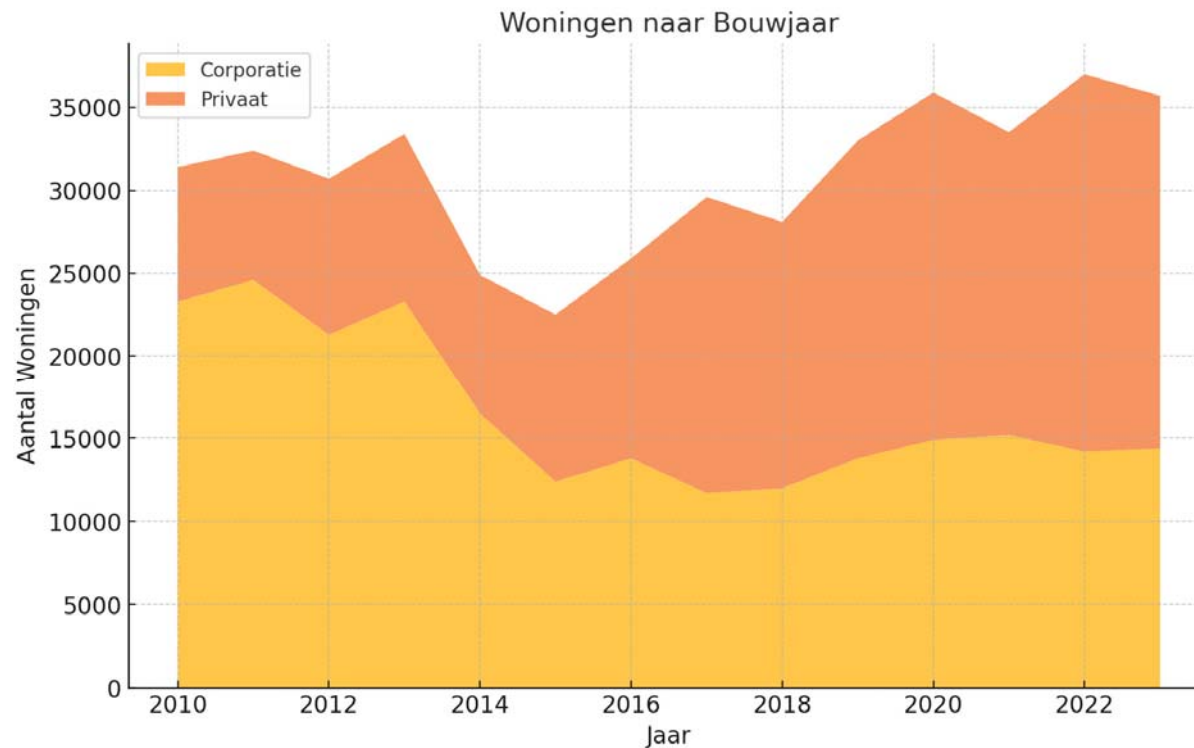
Erasmus

Wat verklaart deze verschuiving?

Onderzoek: Francke, Korevaar & Hans, 2024

The Erasmus logo, featuring a stylized, handwritten-style script of the word "Erasmus" in black.

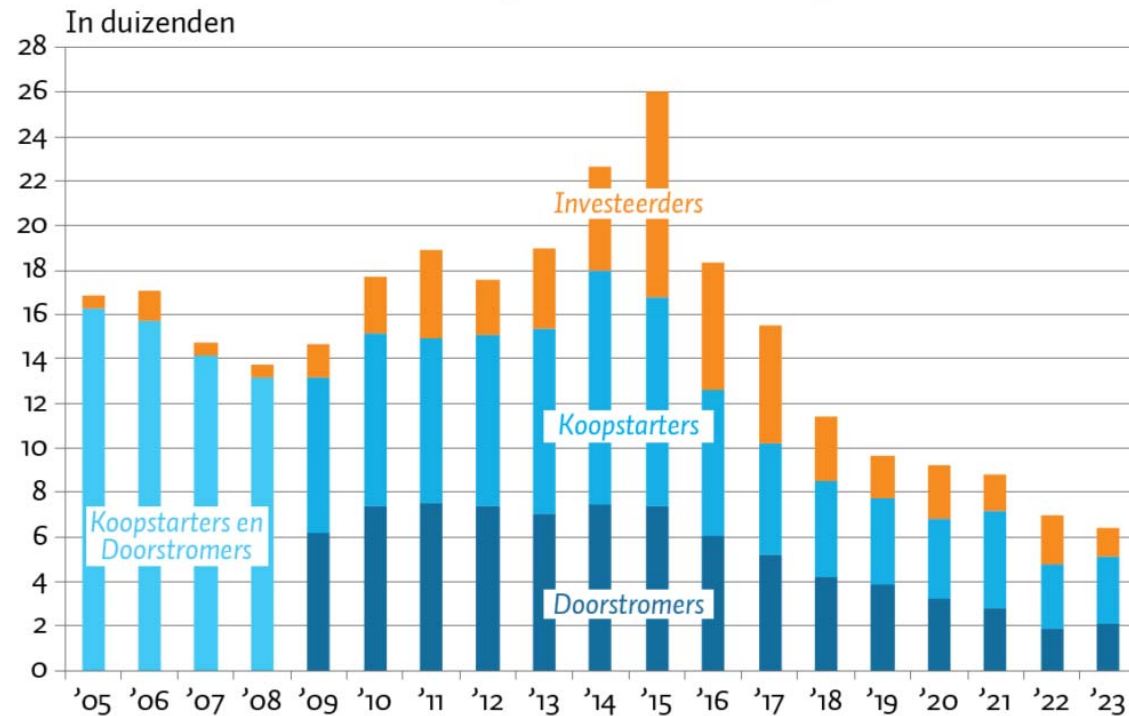
Corporaties bouwen minder, beleggers meer



Erasmus

Corporaties verkochten veel huurwoningen

Aantal verkochte corporatiewoningen



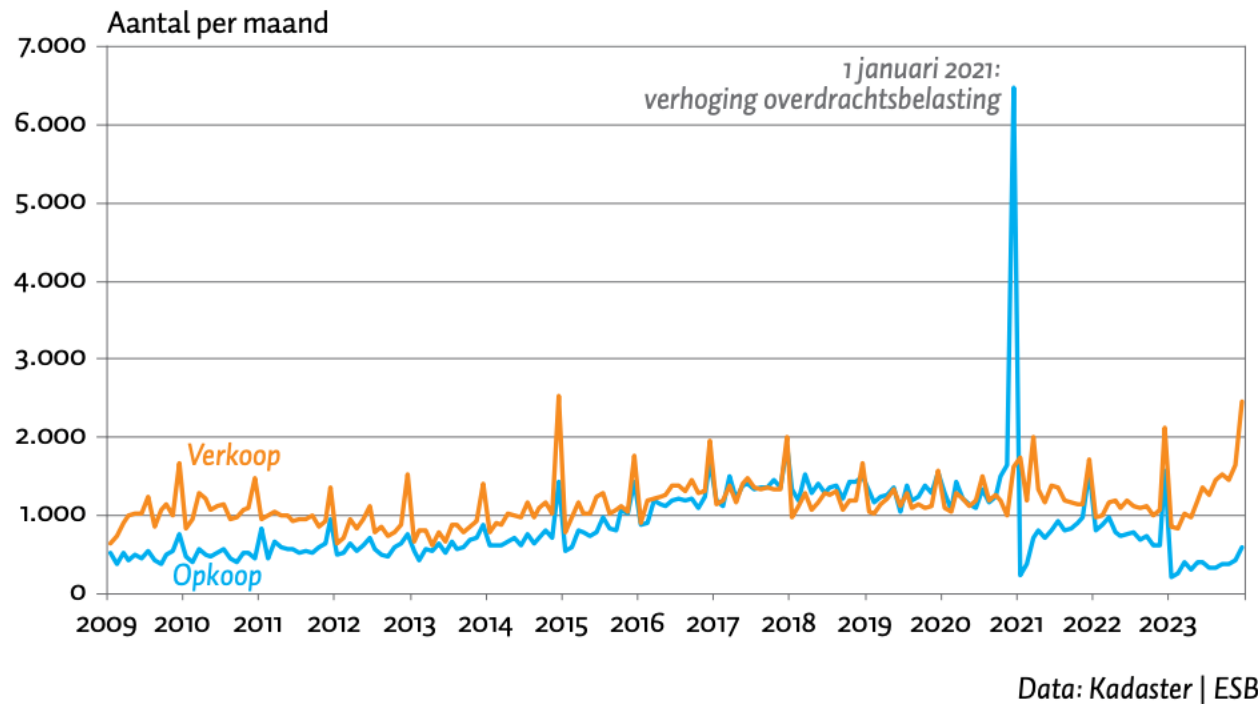
Data: CFV (2005 tm 2009); Kadaster (2009 en verder) | ESB

Erasmus

En beleggers doen dat (weer) steeds meer

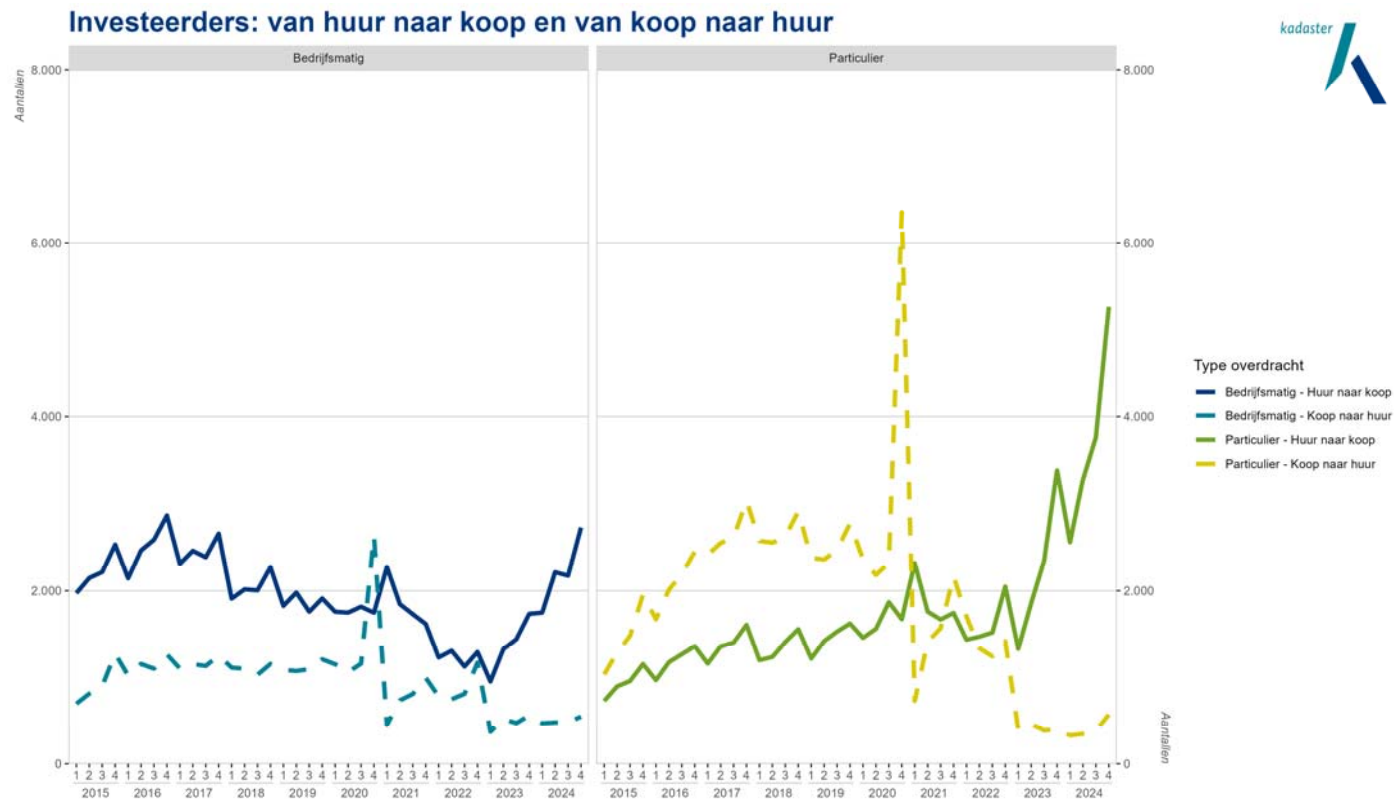
Transacties tussen beleggers en eigenaar-bewoners

FIGUUR 1



Erasmus

En beleggers doen dat (weer) steeds meer



Erasmus

Is dit een verkeerde ontwikkeling?

- Door verkoop van beleggers kunnen steeds meer starters een huis kopen, en er worden nog nieuwe huurwoningen gebouwd
 - + goede ontwikkeling voor die starters
 - - de huurders van deze woningen kunnen doorgaans geen huis kopen
 - - nieuwbouwwoningen zijn duurder
- Opgekochte huurwoningen waren vaak 'te duur' volgens de huurprijsregulering
 - + op sommige woningen werden 'excessieve winsten' gemaakt
 - - opgekochte woningen hadden juist in euro's relatief lage huren
- Private sector kent hogere woonlasten ten opzichte van de inkomens dan de sociale sector (goedkoper) en koopsector (leennormen)

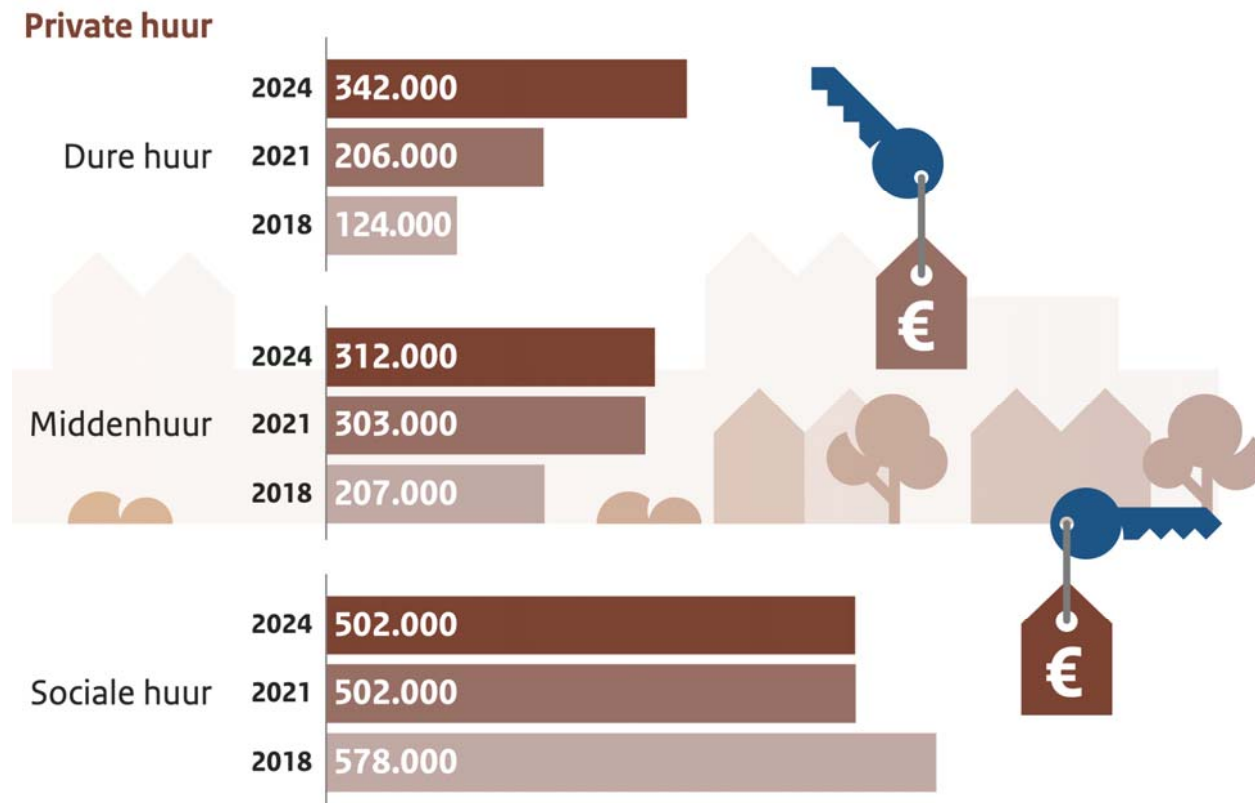
Erasmus

Zijn private huurprijzen hard gestegen en waarom?

Bronnen: WOON2024, CBS, Realstats, NVM eigen berekeningen

The logo of Erasmus University, featuring a stylized, handwritten-style script of the word "Erasmus" in black.

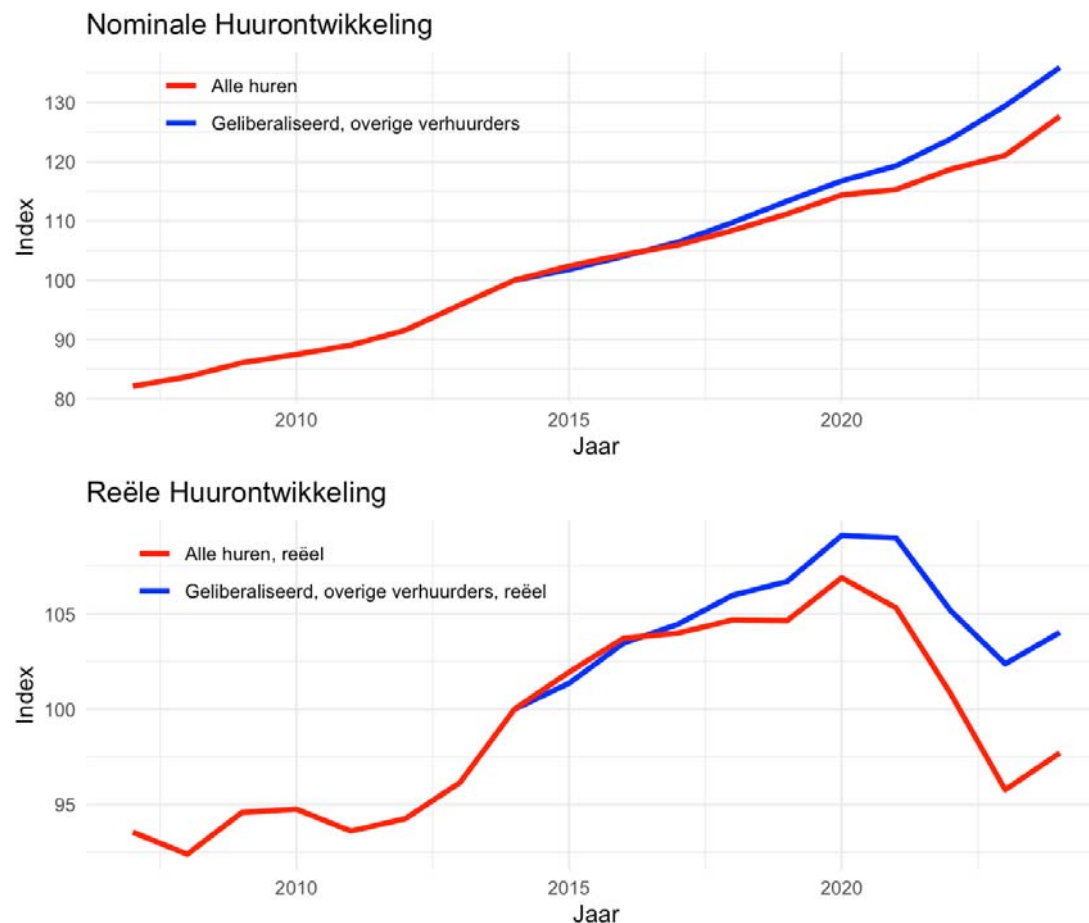
Woononderzoek: heel veel meer 'dure huur'



Erasmus

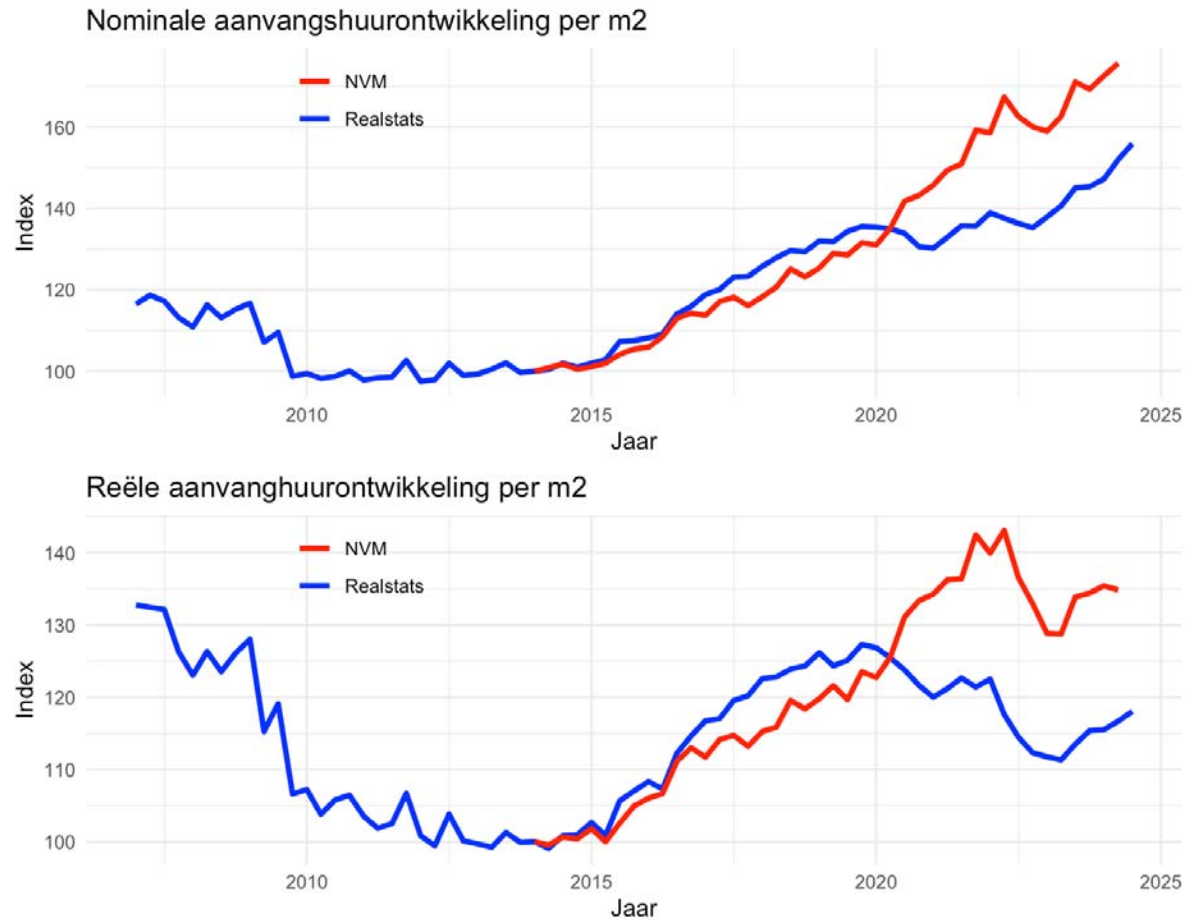
CBS huurenquete

- Meet sinds 2014 'vrije-sector' huurontwikkeling
 - +4% na inflatie
- Ontwikkeling voor zittende huurders en nieuwe huurders
- Niet informatief over marktomstandigheden omdat de meeste huurders niet verhuizen



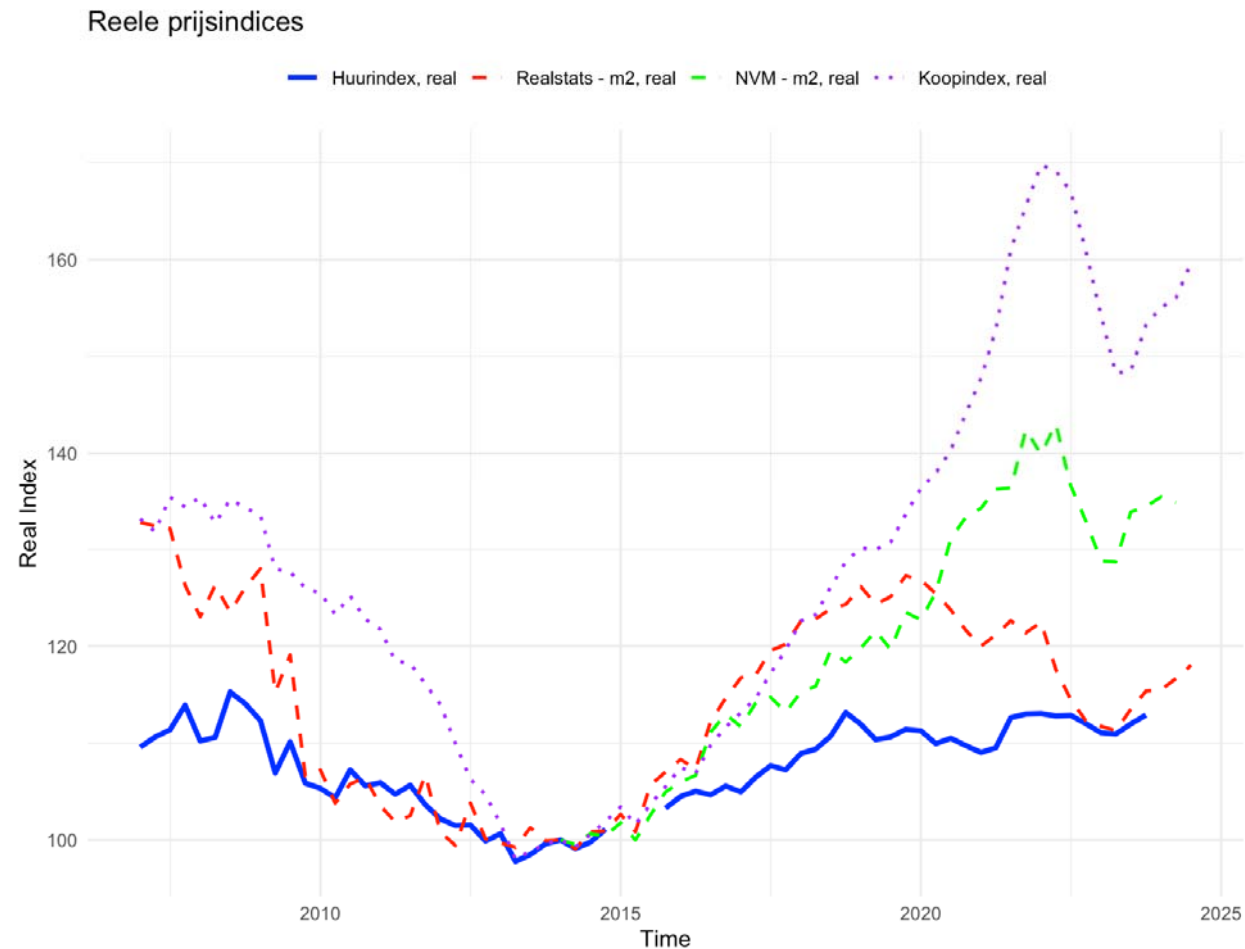
Marktprijzen

- Relevante vraag: hoe ontwikkelt de prijs voor nieuwe contracten zich?
- Commerciële data
 - Realstats / Pararius
 - NVM / VGM NL
- Huurprijs per m2



Nieuwe index

- De huurprijs (per m2) stijgt ook als verhuurde woningen
 - Luxer zijn of vaker op dure locaties liggen
 - Kleiner zijn
- Oplossing: markthuurindex
- Huren niet harder gestegen dan



Investeren in fundamenteel betaalbare huur

Onderzoek: Damen, Korevaar & Van Nieuwerburgh (2025) en Korevaar & Van Dijk
(2025)

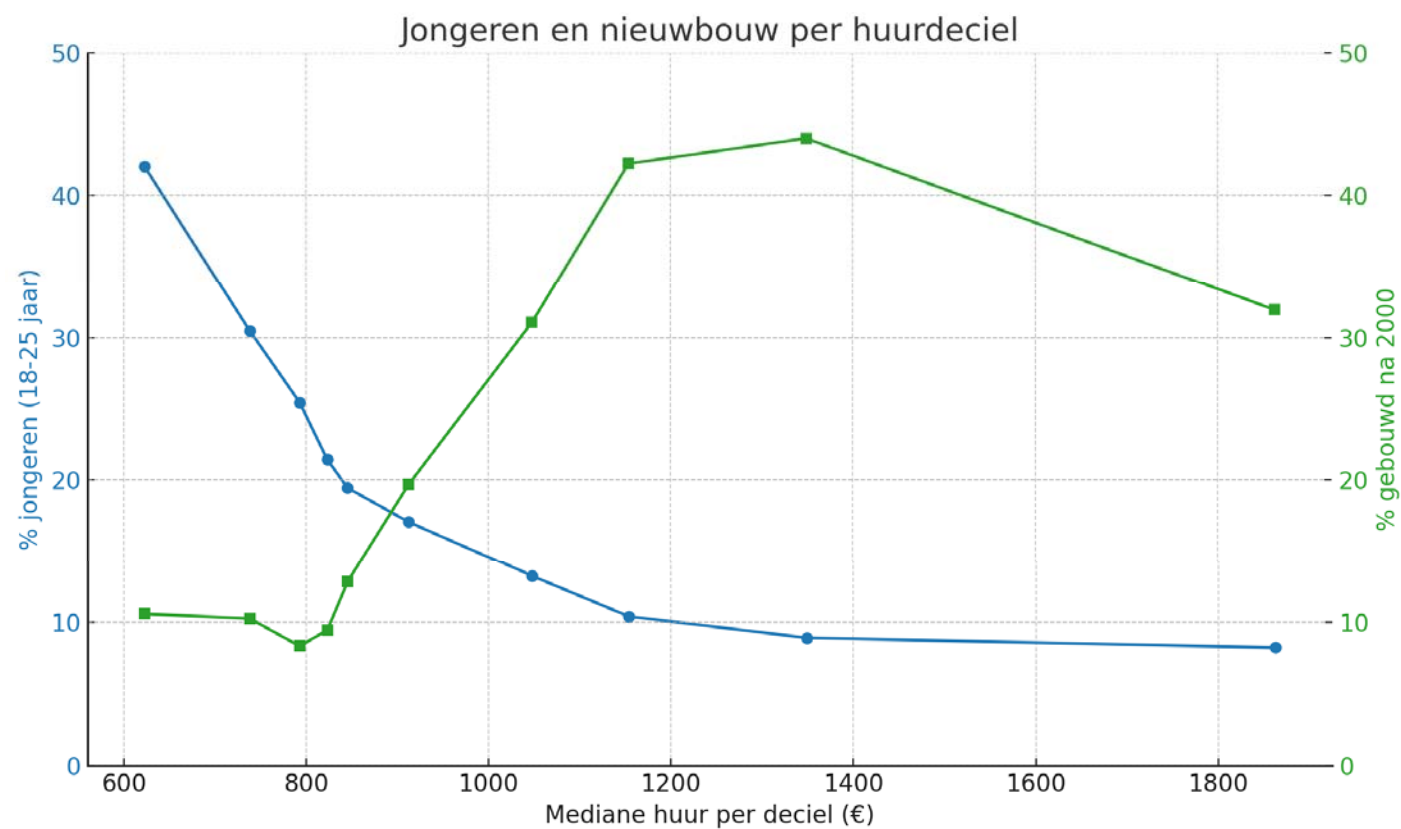
The Erasmus logo, featuring a stylized, handwritten-style script of the word "Erasmus" in black.

NL ontmoedigt investeringen in echt betaalbare huur

- Idee: sociale huur is een taak voor de corporatiesector
 - Praktijk: lange wachtrij, te weinig investeringen
 - 20e eeuw: grote publieke investeringen zorgen voor evenwicht van lage huren
 - 21e eeuw: nauwelijks investeringen, lage huren steeds vaker afgedwongen
- Private investeringen in bestaande woningen (weer) onaantrekkelijk gemaakt
 - Opkoopbescherming
 - Box-3 belasting
 - Strengere huurregulering (Wet Betaalbare Huur, geen tijdelijke contracten etc.)
 - Nieuwbouw is op papier betaalbaar, maar in euro's duur

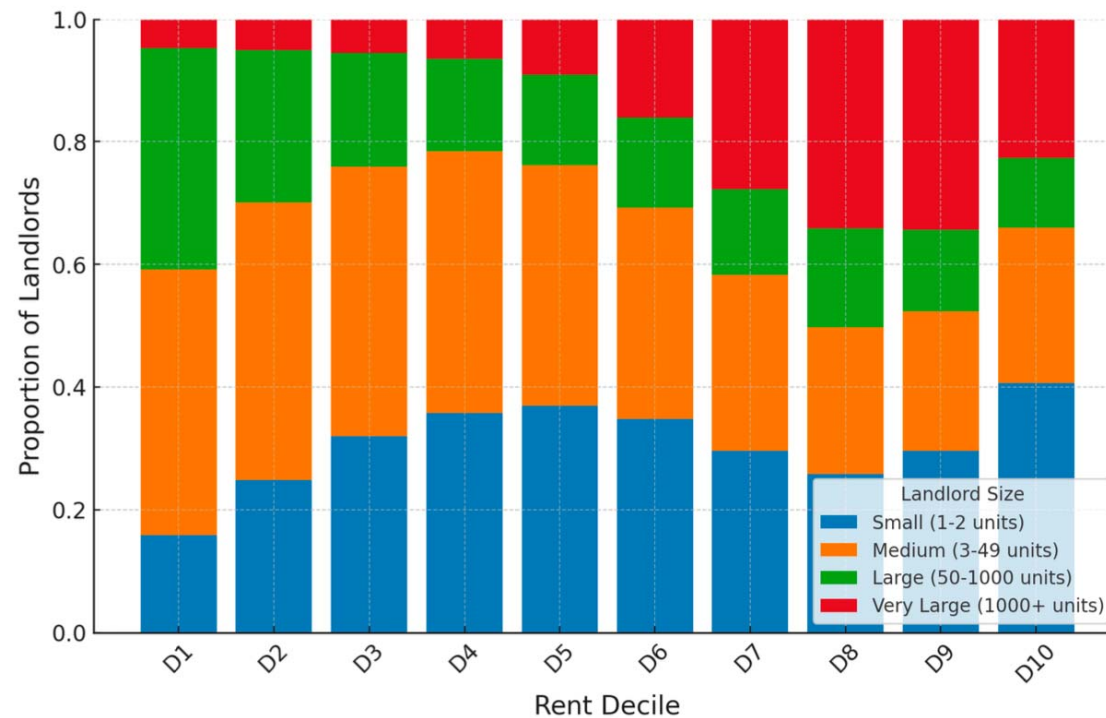
A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Erasmus'.

Huidig beleid private huur: jongeren de pineut



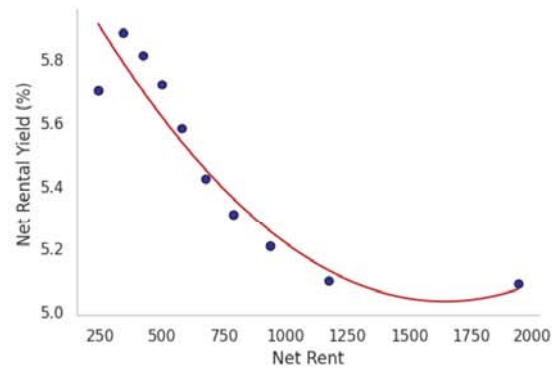
Erasmus

Grote beleggers: vooral dure woningen, vaker
nieuwbouwwoningen

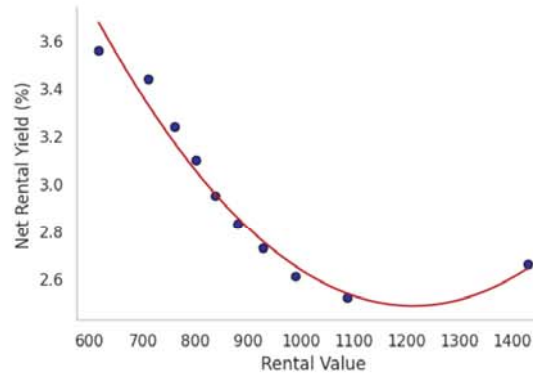


Erasmus

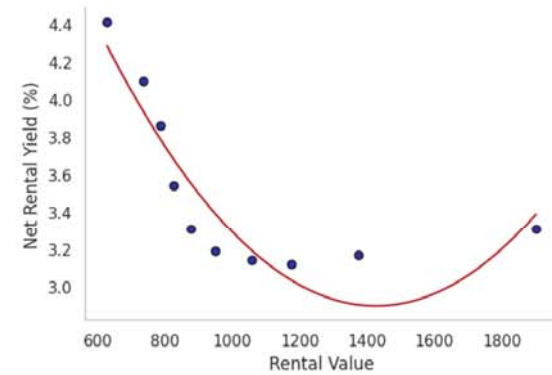
Aantrekkelijke business case: hoogste rendement op de goedkoopste woningen



(a) USA



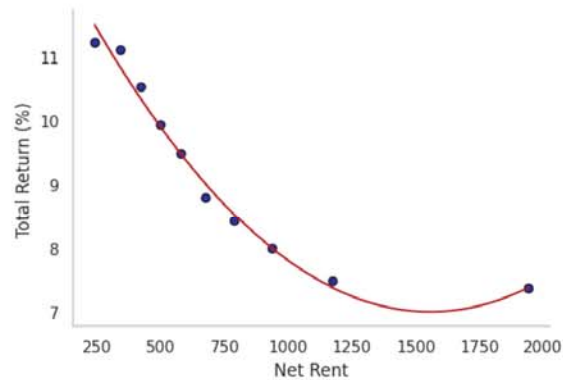
(b) Belgium



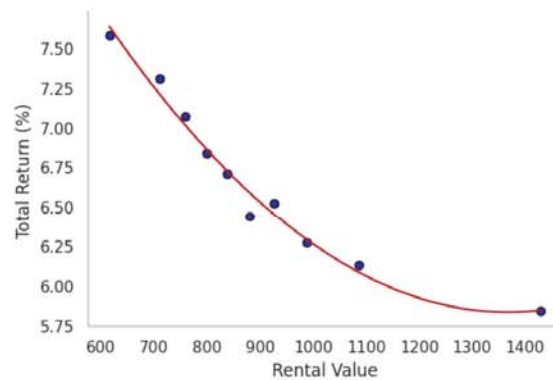
(c) Netherlands

Erasmus

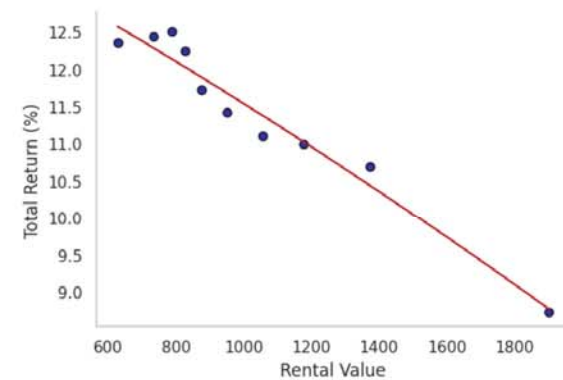
Hogere huurrendementen en hogere huizenprijsstijging



(a) USA



(b) Belgium



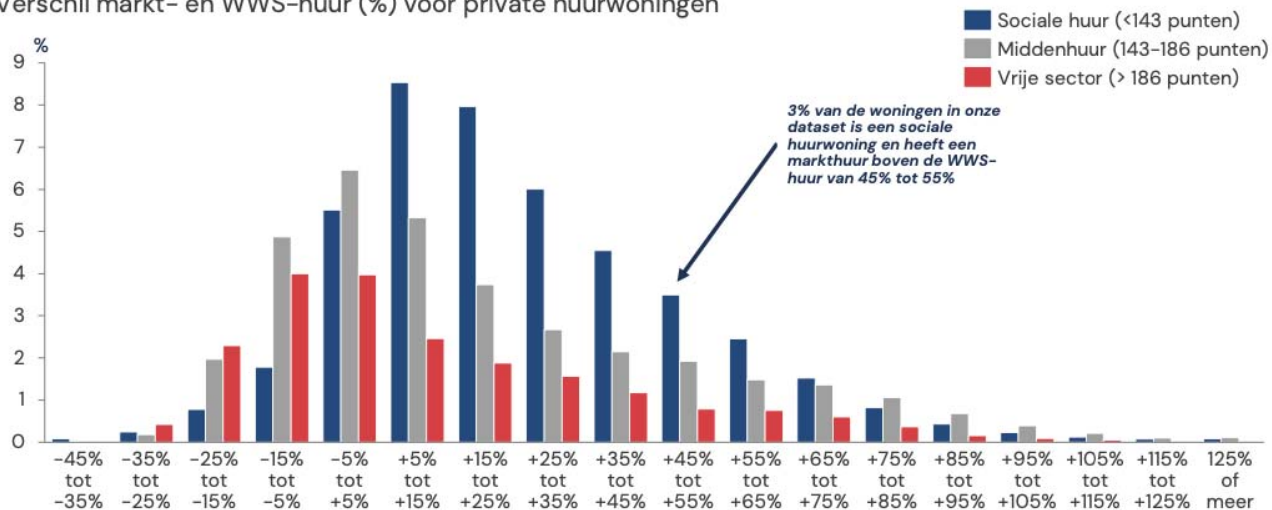
(c) Netherlands

Ezafun

Huurprijsregulering: weinig effect voor woning met veel huurpunten, veel effect voor 'sociale hu

Figuur 1. Er zijn grote verschillen tussen de markthuur en de WWS-huur

Verschil markt- en WWS-huur (%) voor private huurwoningen



Toelichting: n=225.710 private huurwoningen.
Bron: Modelschatting op basis van CBS micro-data

Erasmus

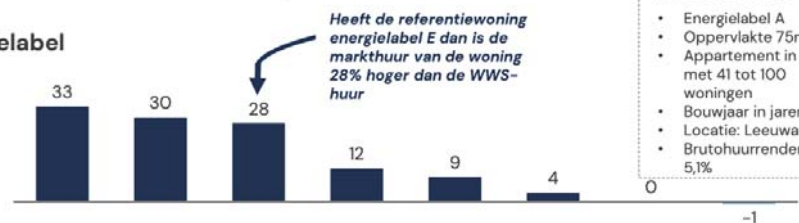
Groot verschil voor minder luxe woningen

Figuur 3. Afwijkingen markthuur en WWS-huur op basis van fysieke woningkenmerken

Markthuurprijs referentiewoning t.o.v. WWS-huur

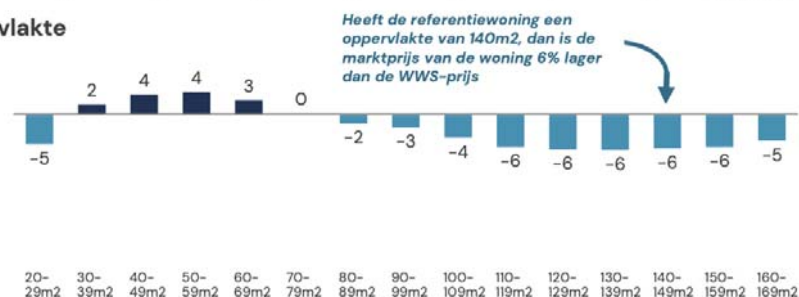
A. Energielabel

% verschil markt- en WWS-huur



B. Oppervlakte

% verschil markt- en WWS-huur

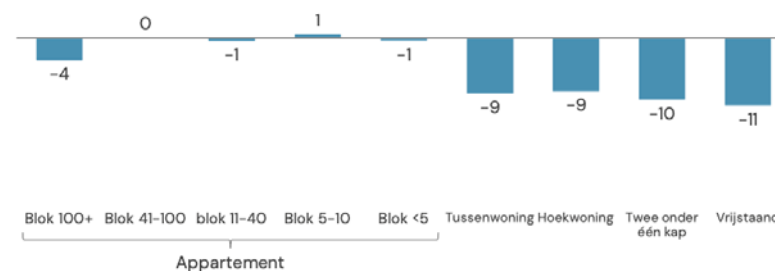


Referentiewoning

- Energielabel A
- Oppervlakte 75m2
- Appartement in blok met 41 tot 100 woningen
- Bouwjaar in jaren '80
- Locatie: Leeuwarden
- Brutohuurrendement: 5,1%

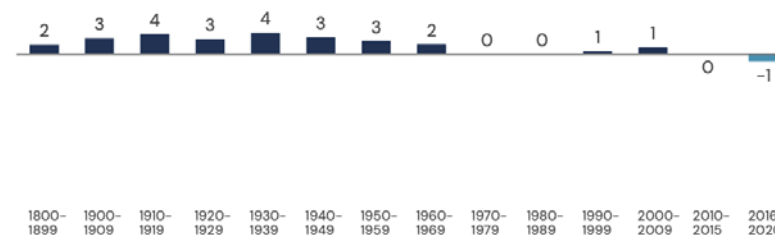
C. Type

% verschil markt- en WWS-huur



D. Bouwjaar

% verschil markt- en WWS-huur

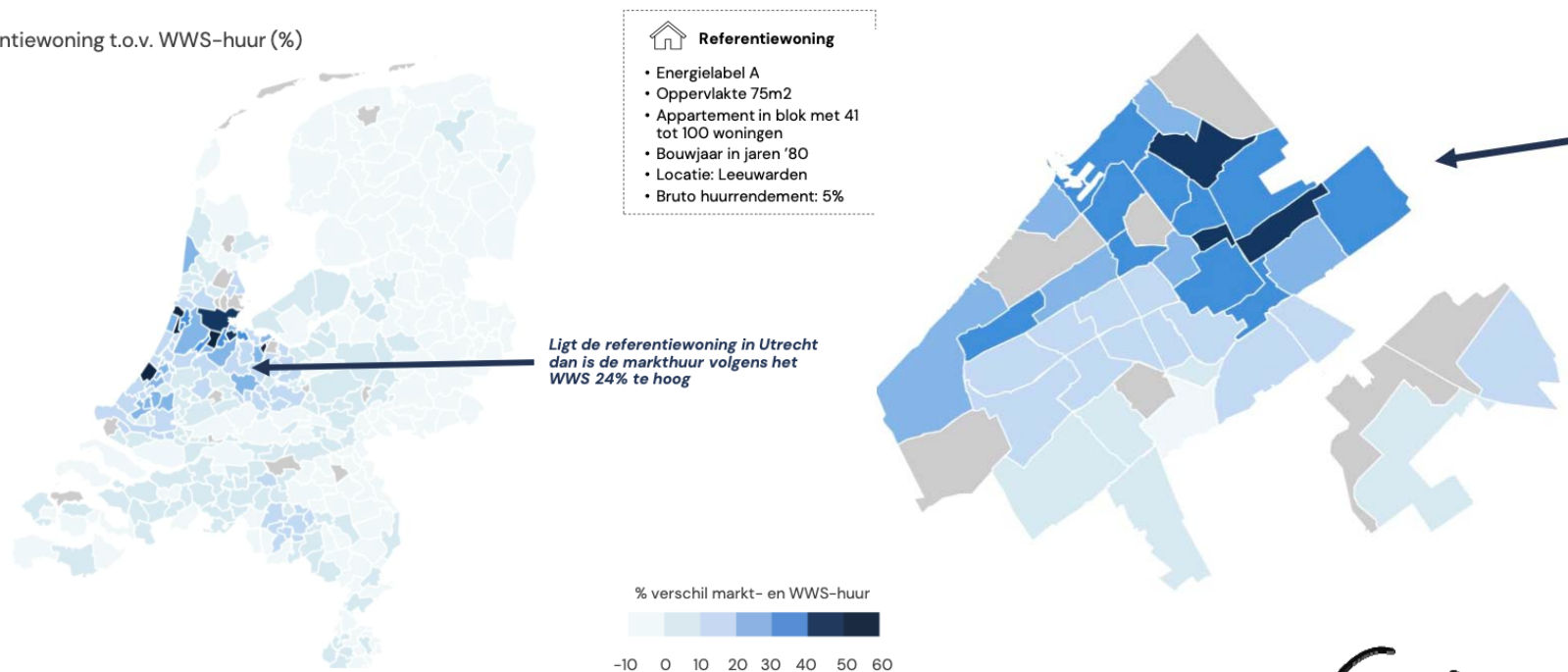


Erasmus

Groot verschil op dure locaties

Figuur 4. Huurwoningen op aantrekkelijke locaties moeten meer in huur omlaag

Markthuursprijs referentiewoning t.o.v. WWS-huur (%)



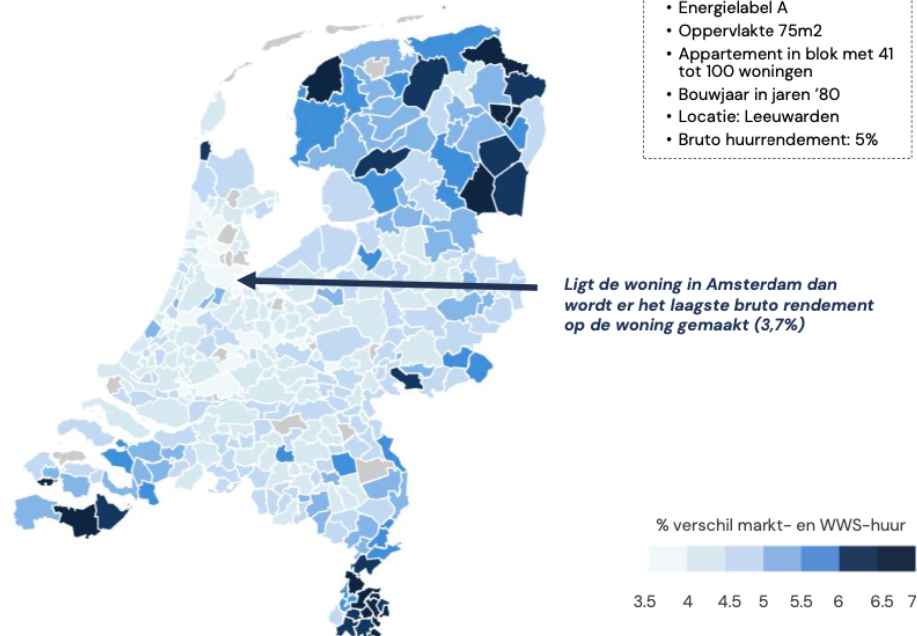
Toelichting: n=282.421 private huurwoningen.
Bron: Modelschatting op basis van CBS microdata

Erasmus

Dure locaties kennen laag rendement

Figuur 6. Huurwoningen op aantrekkelijke locaties kennen een laag rendement

Bruto huurrendement (%) per gemeente, aangepast op kenmerken van de woning



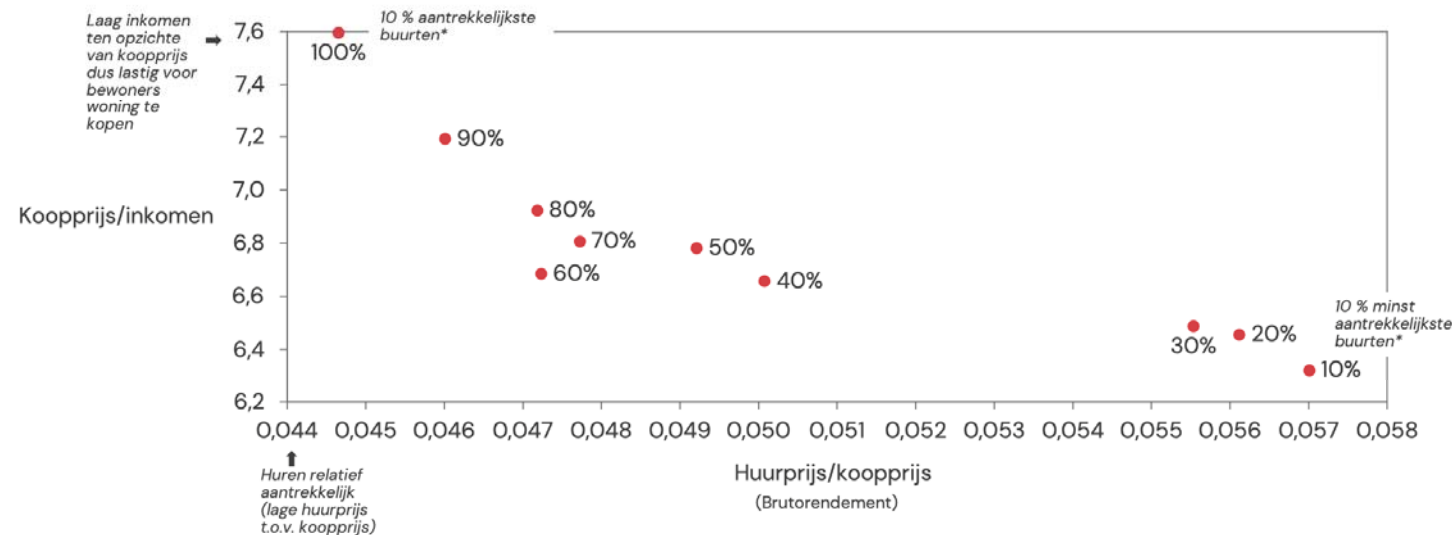
Toelichting: n=282.421 private huurwoningen.
Bron: Modelschatting op basis van CBS microdata

Erasmus

En het is er het moeilijkst een huis te kopen

Figuur 7. Op aantrekkelijke huurlocaties is kopen nog duurder dan huren

Koopprijs/inkomen-ratio en huurprijs/koopprijs-ratio



Toelichting: n=282.421 private huurwoningen. *aantrekkelijkheid buurt bepaalt door relatief hoog verschil markthuur en WWS-huur (gecorrigeerd voor woonkenmerken), opgedeeld in decielen
Bron: Modelschatting op basis van CBS micro-data

Erasmus

Conclusie

- Wie op lange termijn kijkt, ziet dat we vooral zoveel aan wonen uitgeven omdat we het ons nu kunnen veroorloven om groter, beter en meer alleen te wonen
- Wie door de gemiddeldes heen kijkt, ziet dat in het heden 'outsiders' steeds moeilijker een eigen huis vinden
 - Meest duidelijk: dalende kans om uit huis te gaan voor jongeren
 - Beleid lijkt deze trend te versterken in plaats van te verminderen
 - Huidig beleid: bouw betaalbare huur van 1200 euro per maand voor 'huurders', verkoop 'te dure' huurwoningen van 800 euro per maand aan 'kopers'.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Erasmus'.