

Eenverdieners op de woningmarkt

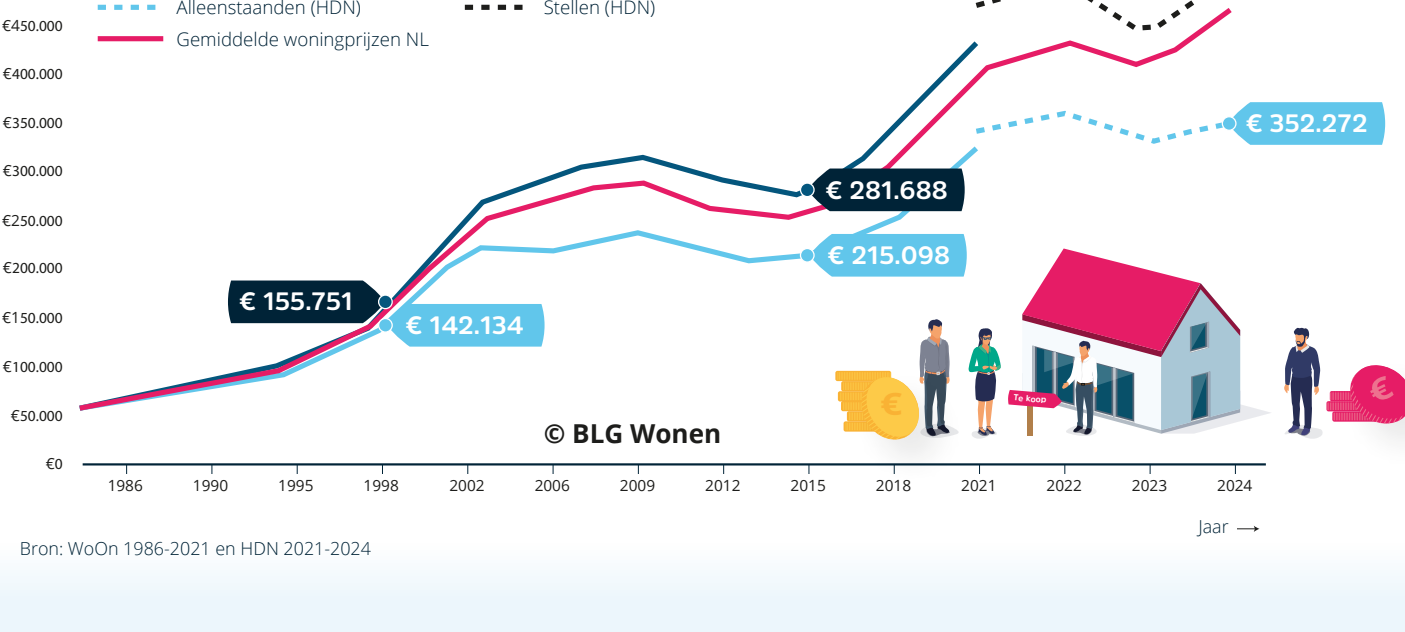
Single starter legt meer dan jaarsalaris in aan eigen middelen

Een single koopstarter met een modaal inkomen moet 11 jaar geld opzij leggen om kans te maken op de woningmarkt. Stijgen de huizenprijzen harder dan de lonen, dan moet hij zelfs langer wachten. Daarmee heeft deze groep starters het veel moeilijker op de woningmarkt dan tweeverdieners.

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 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.

Gerealiseerde woningprijzen

Eenverdieners vs. tweeverdieners 1986 - 2024



Bron: WoON 1986-2021 en HDN 2021-2024

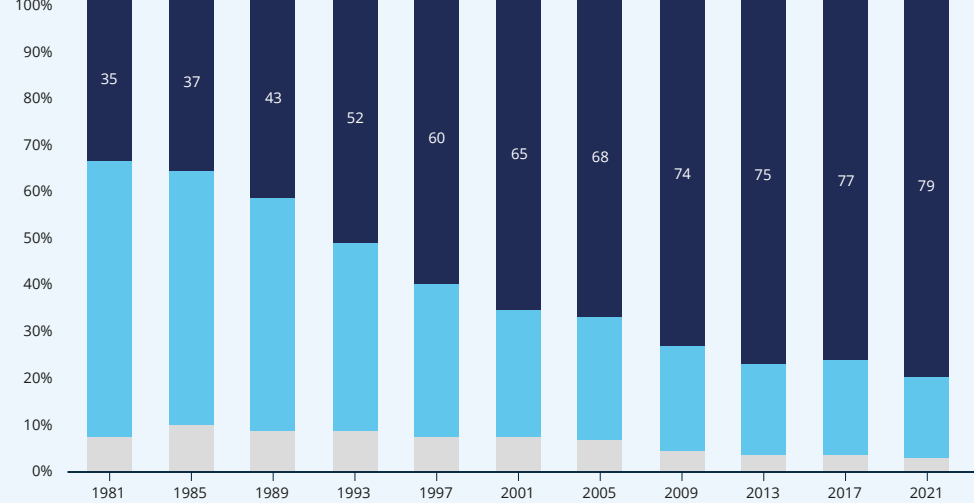
Dynamiek op de woningmarkt

Sterke groei aantal tweeverdieners

Vroeger was het heel gebruikelijk om op basis van één inkomen een woning te kopen. Tegenwoordig is 80% van de koppels tweeverdiener als gevolg van de toenemende arbeidsparticipatie van vrouwen. Dat maakt dat tweeverdieners op de zeer krappe woningmarkt een ruime voorsprong hebben op eenverdieners.

Verdeling inkomen over paren

Verhouding inkomensituaties 1981 - 2021



Bron: CBS

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.

Financiering van een koopwoning

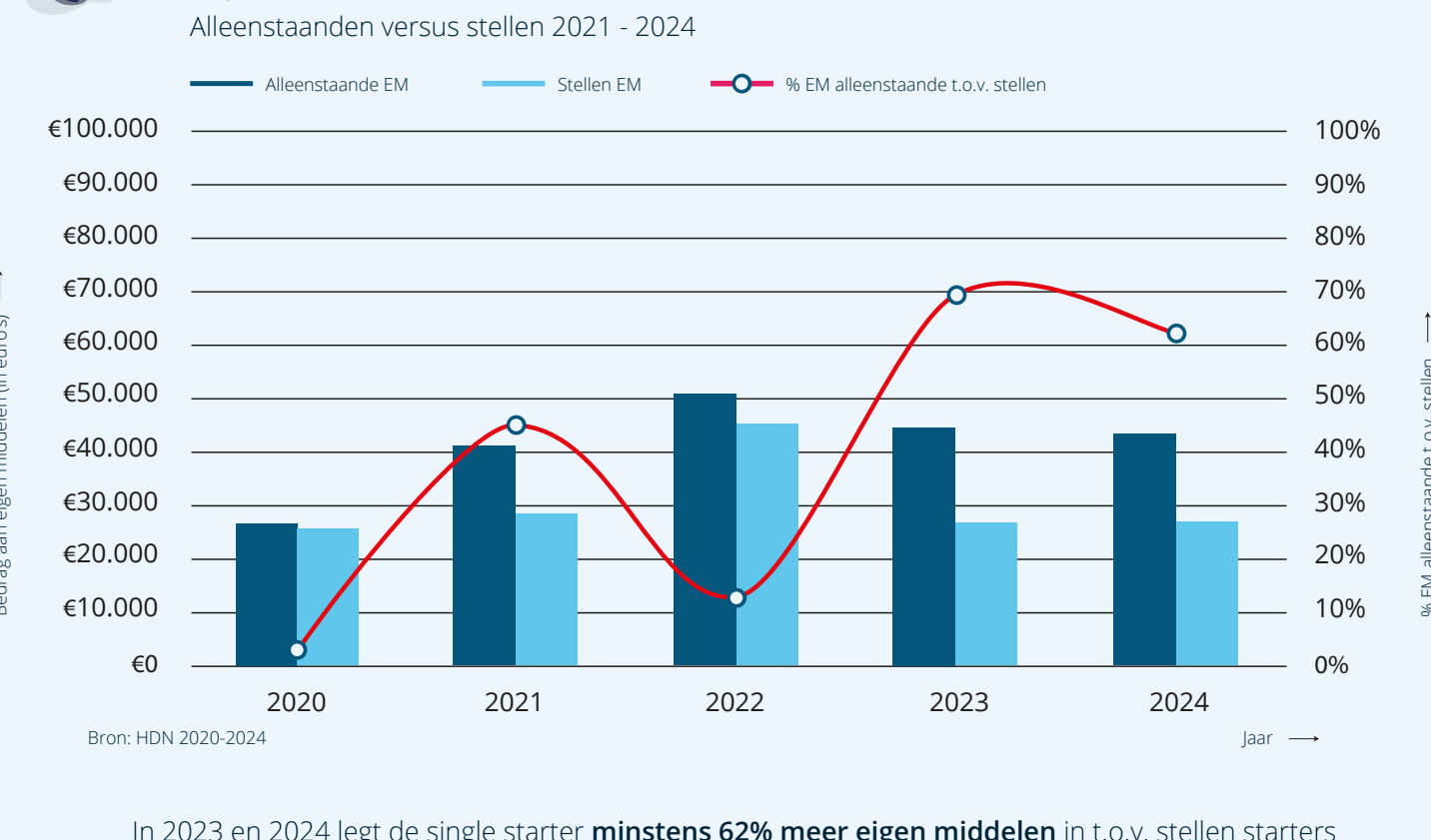
Single starter legt meer dan jaarsalaris in aan eigen middelen

Het is voor een eenverdiener lastiger om te slagen op een woningmarkt die inmiddels is ingericht op de tweeverdiener. Single starters zetten dan ook steeds meer eigen middelen in om een woning te kunnen bemachtigen. In de afgelopen 4 jaar zette de single starters minimaal € 40.000 aan eigen middelen in. Hier komt het bedrag aan kosten koper bovenop. De single starter zette in 2023 bijna 70% meer eigen middelen in dan de startende stellen, waar die laatste groep op basis van twee inkomens een hogere hypotheek kan krijgen.

€ 40.000 is er de afgelopen vier jaar gemiddeld ingelegd door eenverdieners om een woning te kunnen bemachtigen.

Eigen middelen starters (EM)

Alleenstaanden versus stellen 2021 - 2024



In 2023 en 2024 legt de single starter minstens 62% meer eigen middelen in t.o.v. stellen starters

In een woningmarkt waar de single starter in 2024 gemiddeld € 43.000 aan eigen middelen inlegt, zijn de regionale verschillen aanzienlijk. De koploper is de provincie Utrecht, waar de single starter maar liefst € 73.000 aan eigen geld inlegt. In de minder dichtbevolkte provincies buiten de randstad, zoals Zeeland, Drenthe en Friesland, ligt het bedrag aan eigen middelen circa € 50.000 lager.

Inzet eigen middelen

Single starters per provincie



Bron: HDN 2020-2024

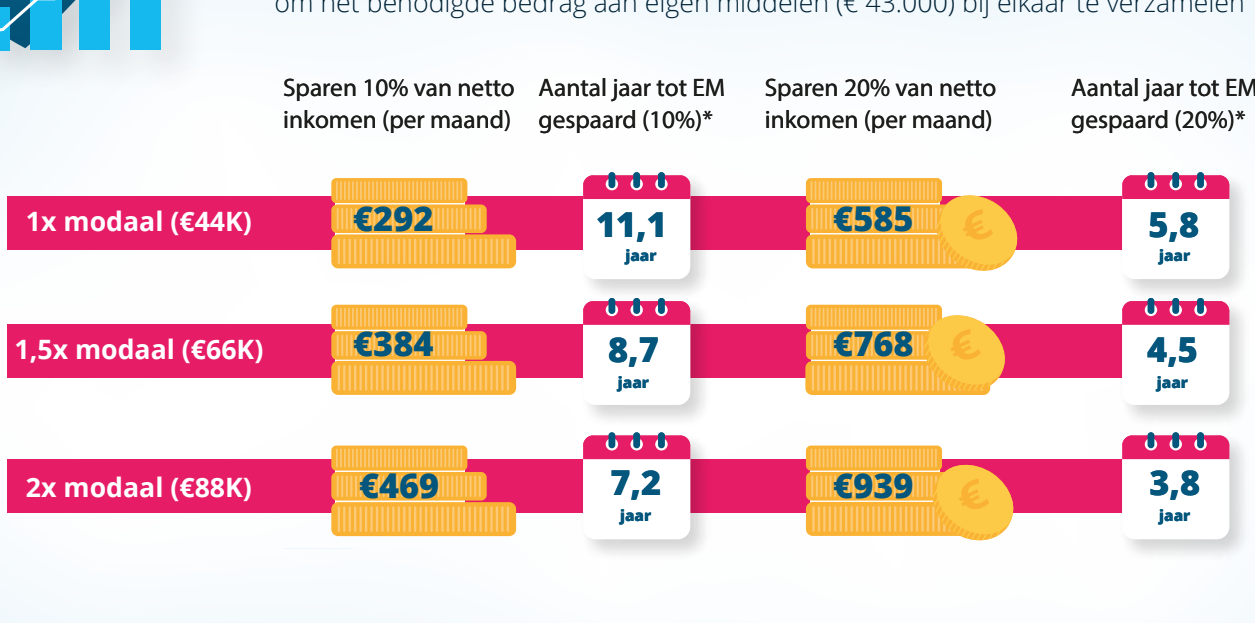
Financiering van een koopwoning

Single starter met een modaal inkomen moet jaarsalaris sparen

Een single starter met een modaal inkomen (€ 44.000) zal in dit rekenvoorbeeld 11,1 jaar moeten sparen om het benodigde bedrag aan eigen middelen (€ 43.000) bij elkaar te verzamelen*. Wanneer de starter besluit om het dubbele, namelijk 20% van het netto besteedbaar inkomen, te sparen, doet deze er 5,8 jaar over*.

Zo lang moet een single starter sparen

om het benodigde bedrag aan eigen middelen (€ 43.000) bij elkaar te verzamelen



* Op basis van een jaarlijks rentepercentage van 2%

Het is maar de vraag in hoeverre het haalbaar is om 20% van het maar 13% van de Nederlanders meer dan € 500 per maand spaart. Ook kunnen de woningprijzen in de tussentijd zijn gestegen, waardoor men wordt ingehaald door de realiteit.

Bovendien komt er nog een flink bedrag aan kosten koper bij die men uit eigen middelen moet betalen, welke we in deze berekening buiten beschouwing hebben gelaten.

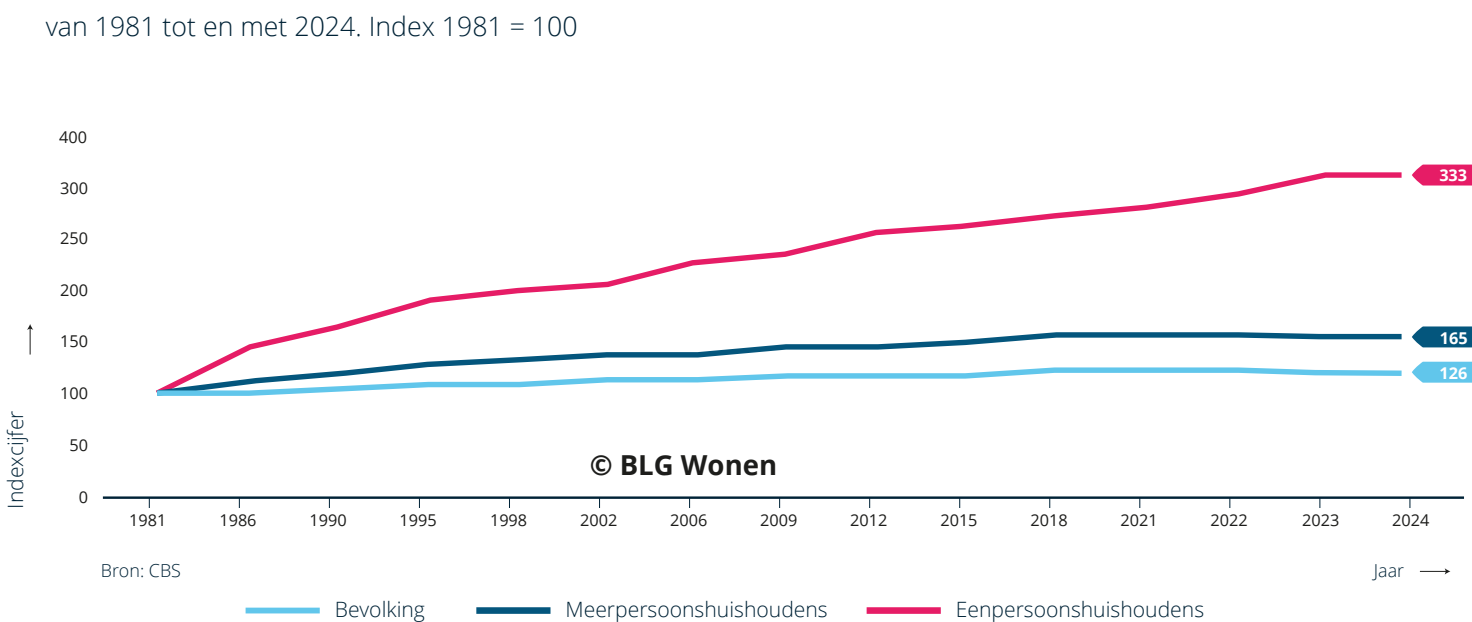
Demografische ontwikkelingen

Groei van eenpersoonshuishoudens

Het aantal eenpersoonshuishoudens stijgt al decennialang. Deze is tussen 1981 en 2024 meer dan verdrievoudigd. Dit is slechts gedeeltelijk te verklaren door de vergrijzing, want ook jongvolwassenen blijven steeds vaker én langer single. De woningnood onder deze groep wordt dan ook steeds groter.

Ontwikkeling bevolkingsamenstelling

van 1981 tot en met 2024. Index 1981 = 100

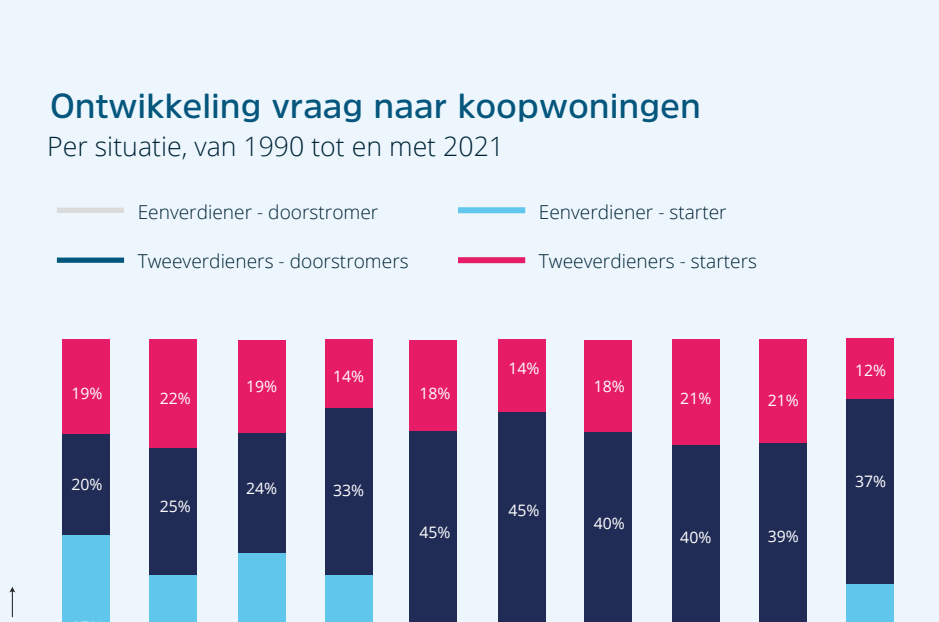


Bron: CBS

3.300.000 eenpersoonshuishoudens zijn er in 2024 in 1981 waren dit er nog maar 1.100.000

Ontwikkeling vraag naar koopwoningen

Per situatie, van 1990 tot en met 2021



De sterke toename in de vraag tussen 2018-2021 in het aandeel eenverdieners met een verhuiscens richting een koopwoning is opmerkelijk. In 2021 kwam 35% van de grote woningvraag vanuit de groep eenverdienende starters.

Er staat een nieuwe generatie klaar met een groot verlangen om de koopwoningmarkt te betreden, waarvoor er nauwelijks betaalbare woningen beschikbaar zijn.

€ 300.000, t.k. onhaalbaar..

Met groei van eenpersoonshuishoudens wordt vaak verwezen naar vergrijzing als demografische ontwikkeling. Maar op de woningmarkt wordt de vraag vanuit de eenverdiener juist niet gedreven door die vergrijzende groep, maar door de starter. Want maar liefst 70% van de verhuisgeniege eenverdieners is een starter.

Verantwoording

Voor dit onderzoek is er hoofdzakelijk gebruik gemaakt van de hieronder genoemde twee gerenommeerde bronnen. Daarnaast zijn enkele cijfermatige inzichten ondersteund door cijfers vanuit het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

- Jaren 1986-2021: WoonOnderzoek Nederland (WoON): Gerealiseerde verhuisbewegingen vanuit de eenverdieners vs. tweeverdieners
- Jaren 2021-2024: Hypotheken Data Network (HDN): Hypotheek aanvragen t.b.v. nieuwe hypotheek vanuit de alleenstaanden vs. stellen.

Definities:

- Eenverdiener (WoON): Een huishouden waarbij er één persoon een inkomen ontvangt (hoofdkostwinnaar).
- Tweeverdiener (WoON): Een huishouden waarbij beide partners een inkomen ontvangen.
- Alleenstaande (HDN): De burgerlijke staat van het huishouden bestaat uit één volwassen persoon.
- Stel (HDN): De burgerlijke staat van huishouden bestaat uit twee volwassen personen.

Voor de historische tijdreeksanalyse (WoON 1986-2021) is er bewust voor gekozen om de eenverdiener versus de tweeverdiener te bestuderen. De motivatie hiervoor is dat het aandeel tweeverdieners binnen het slagingskansen 'stellen' over tijd sterk is gegroeid. Daar waar een inkomen een sterke invloed heeft op de slagingskans op de koopwoningmarkt, zou een analyse puur gericht op het huishoudtype (alleenstaande vs. stellen) binnen de context van dit onderzoek niet zuiver zijn.

Binnen de analyse 2021-2024 (HDN) is het huishoudtype wel leidend, aangezien het bij deze bron niet mogelijk was om de eenverdiener vs. tweeverdiener uit de data te destilleren. Dit gaat ten koste van de consistentie in definities, maar zorgt er wel voor dat het mogelijk wordt om ook een beeld te schetsen van de periode vanaf 2021. We verwachten dat de impact beperkt is aangezien het overgrote deel van de stellen in 2021 (79%) een tweeverdiener betrof.