

Wat is een betaalbare woning?

Matthijs Korevaar
Erasmus School of Economics

Wim Drees Seminar
8 april 2025

Rijksoverheid: in euro's of quotes

Nieuwbouw

- Sociale huur, gereguleerde middenhuur of betaalbare koop (< € 405.000)
- *“In iedere gemeente zijn de definities hetzelfde. Zo zorgen we dat (uiteindelijk) overal voor voldoende betaalbare woningen voor mensen met een laag- of middeninkomen.”*

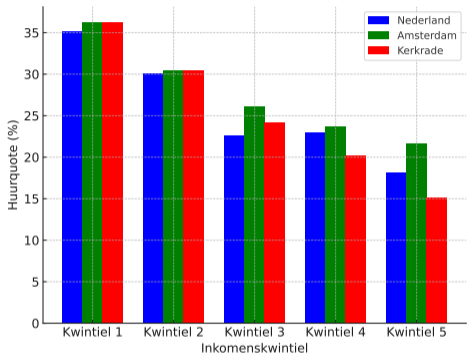
Bron: toelichting Wet Versterking regie volkshuivering

Huishoudens

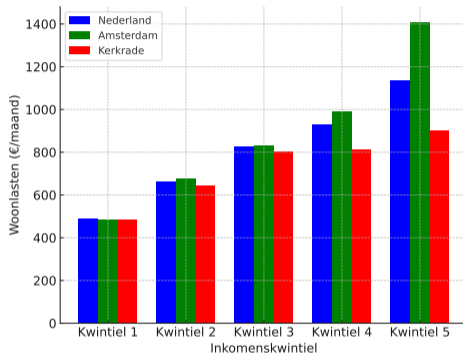
- *“Betaalbaarheid als verhouding tussen woonlasten en inkomen.”*
- Indicatieve streefwaarden voor huurquotes
 - Eenpersoonshuishoudens: 30% op/onder sociaal minimum, 35% lage inkomens
 - Meerpersoonshuishoudens: 20% op/onder sociaal minimum, 30% lage inkomens

Bron: methodologische verantwoording programma Betaalbaar Wonen

Huurlasten per inkomenskwestiel (2021)



Mediane huurquote (%)



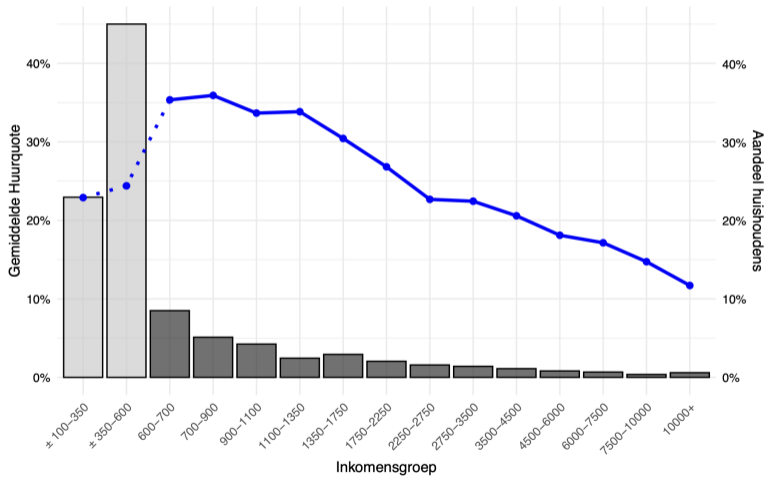
Mediane woonlasten (€/maand)

Tegen marktprijzen is eenzelfde woning 2,2-4,5x duurder in Amsterdam dan in Kerkrade. Woningen in Kerkrade zijn gemiddeld veel groter.

Huurquotes in Amsterdam, 1924

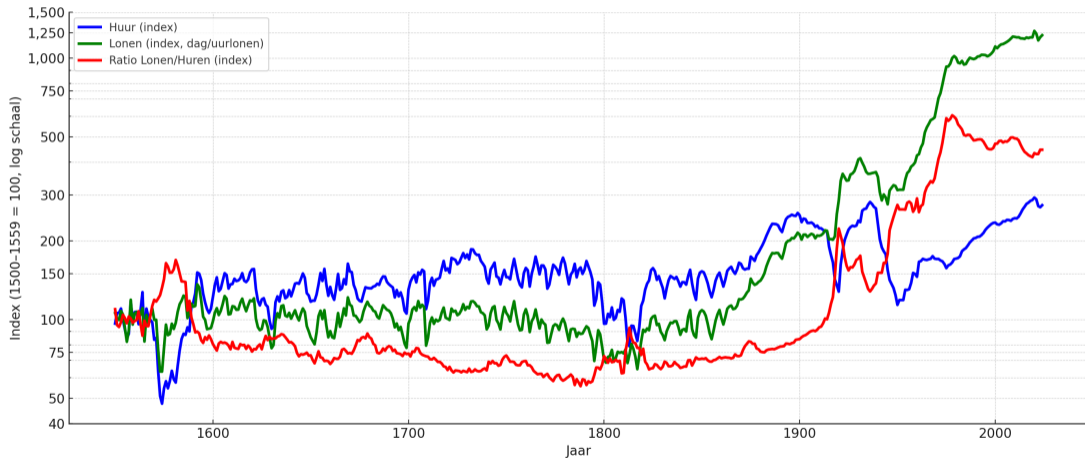
Item	Households having a total annual income of—					
	Under 1,800 florins	1,800 to 2,400 florins	2,400 to 3,600 florins	3,600 to 5,000 florins	5,000 to 7,500 florins	7,500 florins and over
Average income (florins)	1, 504. 43	2, 105. 63	2, 911. 79	4, 243. 23	6, 153. 80	11, 486. 53
Average expenditure (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

Huurquotes in Amsterdam, 1742



Bron: Eichholtz, Korevaar & Lindenthal, 2025

Reële huur/loonindex Amsterdam (log-schaal)



Bron: Eichholtz, Korevaar & Lindenthal, 2025

Zijn hoge woonuitgaven een probleem?

De stijging van huurquotes in de afgelopen eeuw is vooral goed nieuws

1. We kunnen ons veel betere en grotere woningen veroorloven
2. Mensen kunnen vaker zelfstandig wonen, en wonen vaker en langer alleen
3. De werkweek is korter geworden

Waarom is het nodig betaalbaarheid verder te stimuleren?

Minimale kwaliteit garanderen (Woningwet)



De geestelijk vaders van de Woningwet:

"Wat is de oorzaak van het woningprobleem? Slapheid bij de bevolking, die de laagst mogelijke eisen stelde aan een woning, en slapheid bij de gemeentebesturen, die toeliet dat er op los gebouwd werd en dat de toestromende bevolking overal introk waar zij een gat vond."

– Nicolaas Pierson (1907)

"De woningen waarvoor de woningwet is gemaakt worden niet gebouwd door het grootkapitaal."

– Hendrik Goeman-Borgesius (1905)

Zijn hoge woonuitgaven een probleem?

1. De eisen aan woningen en woningbezetting zijn hoger
 - Dure gebieden en voor lage inkomens: te hoge woonquote voor 'minimale' woning

Willem Treub (1905)

"Het is onmogelijk een woning te geven aan de allerarmsten die voldoet aan de hygiëne, en die tevens voldoet aan den marktprijs of kostprijs."

Zijn hoge woonuitgaven een probleem?

1. De eisen aan woningen en woningbezetting zijn hoger
2. Er zijn grote verschillen ontstaan in wie wat betaalt voor dezelfde woning
 - Stijgend eigenwoningbezit, stijgende prijzen, lage/negatieve belasting
 - Nieuwe koper betaalt meer dan zittende koper
 - Grote verschillen tussen markthuur en betaalde huur
 - Betaalbare woningen vaak niet beschikbaar

Nicolaas Pierson (1905)

"Men scheidt eenvoudig bevoorrechtiging voor enkelen. Zouden verenigingen tegen hogere (red: markt-)prijzen verhuren, dan zouden zij geld overhouden om hun werkkring uit te breiden in het belang van de woningverbetering."

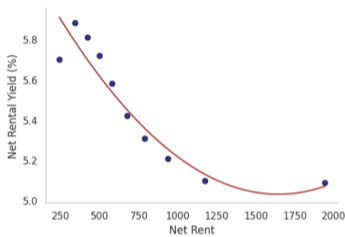
Zijn hoge woonuitgaven een probleem?

1. De eisen aan woningen en woningbezetting zijn hoger
2. Er zijn grote verschillen ontstaan in wie wat betaalt voor dezelfde woning
3. Op sommige woningen zit een hogere winstmarge dan economisch redelijk
 - Marktfricties kunnen leiden tot relatief hoge huren en rendementen
 - Niet alleen nieuwbouw maar juist ook bestaande bouw

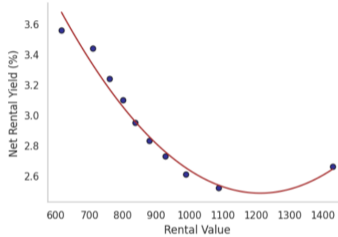
Hendrik Goeman-Borgesius (1905)

"In tal van gemeenten zijn kleine huizen in handen van huisjesmelkers, die zelf door allerlei leveranciers en hypotheekbanken afgezet, ze tegen een hoge prijs verhuren"

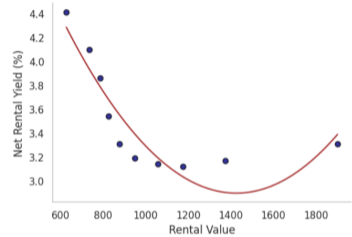
Markthuren: hoogste rendement op minste woning



(a) USA



(b) BE

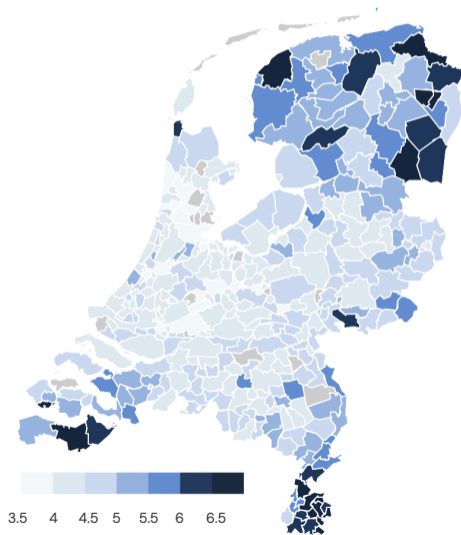


(c) NL

Woningen in het lage segment hebben ook hogere gerealiseerde huur + huizenprijsstijgingen. Risicofactoren kunnen rendementsverschillen niet goed verklaren.

Bron: Damen, Korevaar & Van Nieuwerburgh, 2025

Markthuur in goedkope gebieden relatief het duurst



- **Markthuur t.o.v. WOZ-waarde:** Amsterdam het laagst, Kerkrade het hoogst.
- Huurprijsregulering en betaalbaarheidseisen binden nauwelijks in goedkope gebieden

Conclusie

- Betaalbaarheid is uiteindelijk een normatief begrip
- De vraag is waarom op een bepaalde betaalbaarheidsmaatstaf gestuurd moet worden
 - Kwaliteitsprobleem is (gelukkig) nu veel minder groot
- Hoge woonuitgaven zijn deels een luxe-probleem en deels een echt probleem
- Status quo kent nadelen
 - Minder investeringen in minder dure gebieden
 - Grote verschillen tussen insiders en outsiders