



De impact van leennormen op huurders, huizenbezitters en investeerders

Leennormen op hypotheek beperken de toegankelijkheid van de koopmarkt. Een kwart van de huishoudens in een vrijesectorhuurwoning kan geen vergelijkbare woning kopen. Het aantal huurwoningen in de vrije sector is toegenomen ten opzichte van het aantal koopwoningen. Deze stijging komt deels doordat huishoudens minder mogen lenen. Investeerders hebben dan namelijk een prikkel om koopwoningen naar huurwoningen om te zetten.

Het verruimen van leennormen zorgt ervoor dat meer huishoudens een woning kunnen kopen, maar zorgt ook voor hogere woningprijzen. Het ontmoedigen van investeerders op de woningmarkt verhoogt de toegankelijkheid van de koopmarkt ook, maar gaat snel gepaard met neveneffecten.

CPB - september 2023

Jurre Thiel
Henrik Zaunbrecher

Samenvatting

Wij onderzoeken de invloed van leennormen op de toegankelijkheid van de woningkoopmarkt. Bijna een kwart van de huishoudens met een huurwoning in de vrije sector kan geen vergelijkbare woning kopen. Dit komt deels door Loan-To-Income- of LTI-normen, die vaststellen hoeveel een huishouden van het inkomen mag gebruiken voor het betalen van hypotheeklasten. Sinds de financiële crisis van 2008 zijn deze normen strenger geworden. Het aandeel huurwoningen in de marktsector is sindsdien ook toegenomen, mede door buy-to-let-investeerders die woningen kopen om ze vervolgens te verhuren. Door het bestaan van LTI-normen zijn er huishoudens die een woning huren in plaats van kopen, omdat ze geen vergelijkbare woning mogen kopen. Sommige huishoudens hebben mogelijk een koopwoning van een lagere dan de door hen gewenste kwaliteit gekocht vanwege de leennormen.

We geven een empirische en conceptuele analyse van de effecten van een specifieke leennorm (de zogeheten LTI-norm). Bij deze analyse sluiten we aan op wetenschappelijk onderzoek dat we tegelijkertijd publiceren. In deze publicatie bespreken we de empirische resultaten die het meest relevant zijn voor beleidsmakers. Ook geven we een uitgebreide conceptuele analyse van het effect van LTI-normen op de huur- en koopmarkt. Ons onderzoek geeft hiervoor een verdere (technische) onderbouwing. Bij onze analyse gaan we uit van het bestaande beleid op de woningmarkt. Zo vormt de hypotheekrenteaftrek een prikkel tot het kopen van een woning. Ons onderzoek kijkt alleen naar de effecten van LTI-normen op de toegang tot de koopmarkt. LTI-normen bestaan om huishoudens te beschermen tegen grote schulden en om de stabiliteit van het financiële systeem te borgen. Deze positieve effecten onderzoeken we niet. Er is een uitruil tussen de verschillende beleidsdoelen en de toegankelijkheid van de koopmarkt. Het is aan beleidsmakers hierover een afweging te maken.

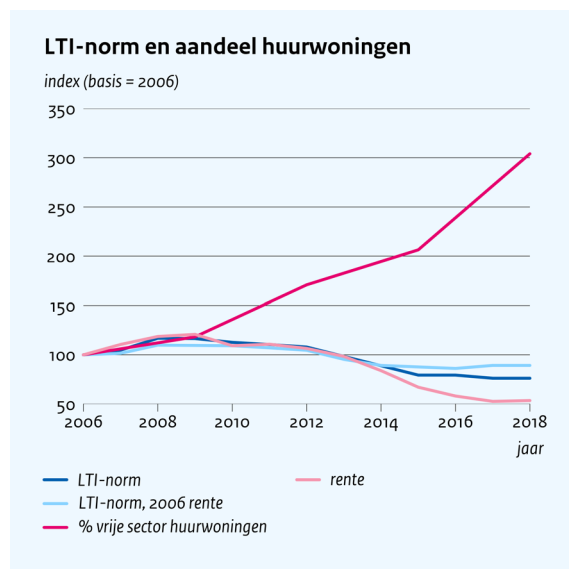
Onze analyse laat zien dat leennormen een groot effect hebben op de keuze om te huren of te kopen. We hebben dit onderzocht op basis van een natuurlijk experiment, waarbij leennormen voor koppels zich anders ontwikkelden dan voor alleenstaanden. Als een hurend huishouden dat geen vergelijkbare woning kan kopen 1% meer mag lenen, neemt de kans dat het blijft huren met 8% af. Opgeteld betekent dit dat strakkere leennormen een vijfde van de toename van het aandeel huurwoningen tussen 2013 en 2019 kan verklaren. Omdat ruimere leennormen ook zorgen voor structureel hogere huizenprijzen, zijn koopstarters niet per se geholpen als ze meer mogen lenen. Hoewel koopstarters dan meer kans maken om een koopwoning te bemachtigen, is die woning namelijk wel duurder geworden. Dit mechanisme gaat vooral op bij een star woningaanbod, waardoor extra woningbouw de prijzen niet omlaag kan brengen.

Beleid dat buy-to-let-investeringen ontmoedigt, kan de negatieve effecten van leennormen op de woningmarkt deels ongedaan maken. Zulk beleid, zoals een 'verhuurverbod' of 'zelfbewoningsplicht' dat sommige gemeenten voeren, verlaagt het aandeel huurwoningen en vergroot daardoor de kans voor starters om een woning te kopen. Tegelijkertijd is er een mogelijk gevaar dat zulke maatregelen ervoor zorgen dat ook huishoudens die liever een huis huren gedwongen worden om de koopmarkt te betreden, omdat er niet genoeg geschikte woningen in het huursegment overblijven. Ook kunnen zulke maatregelen ongewenste 'waterbedeffecten' hebben. Zo kunnen ze leiden tot meer huurwoningen op locaties waar nog relatief weinig huurwoningen waren. Dit zorgt ervoor dat er op deze locaties huishoudens die liever zouden kopen, weer moeten huren. Daarnaast kunnen deze maatregelen leiden tot hogere huren, zodat huishoudens die niet de koopmarkt instromen slechter af zijn. Het tegengaan van buy-to-let-investeringen heeft dus beperkt effect op de toegankelijkheid van de woningmarkt. Waarschijnlijk is inzetten op meer woningbouw of het afbouwen van de fiscale stimulering van koopwoningen effectiever om de toegankelijkheid van de woningmarkt te vergroten.

1 Inleiding

Steeds meer huishoudens kunnen geen woning kopen. In 2019 kon 23,6% van de huishoudens met een woning in de vrijehuursector geen vergelijkbare woning kopen (figuur 2.1). Onder de 30% armste huurders was dit zelfs 57,1%. Er zijn ook meer huurders dan vroeger: het aandeel huurwoningen in de marktsector verdriedubbelde tussen 2006 en 2018 (figuur 1.1). ¹ Deze stijging komt deels door een toename in zogeheten buy-to-let-investeringen, waarbij woningen worden gekocht met als doel ze te verhuren. Vooral in de grote steden waren buy-to-let-investeerders actief. ² Aan de ene kant zorgen deze investeerders ervoor dat er meer huurwoningen beschikbaar zijn voor huishoudens die graag willen huren, aan de andere kant concurreren ze met huishoudens op de koopmarkt. Dat kan prijsopdrijvend werken. Om een weloverwogen balans tussen deze belangen te vinden, is het belangrijk om te begrijpen wat de oorzaak en gevolgen zijn van de groei in buy-to-let-investeringen.

Figuur 1.1 Ontwikkelingen op de woningmarkt



Bron: CBS, DNB, eigen berekeningen

Deze publicatie onderzoekt de rol van leennormen bij de groei van buy-to-let-investeringen. Leennormen bepalen de maximale lening die een huishouden mag afsluiten om een huis te kopen. Als een huishouden daardoor niet in de woning van zijn voorkeur kan wonen, kan het ervoor kiezen een woning te huren. ³ In dezelfde periode als de toename van het aandeel huurwoningen, is de leencapaciteit van huishoudens verminderd door strengere leennormen. In 2018 lag de leencapaciteit van een huishouden met inkomen van twee keer modaal 12,8% lager dan in 2008 (figuur 1.1). Er is dus een intuïtieve link tussen de ontwikkeling van leennormen en de verschuiving van koop naar huur: huishoudens worden sneller beperkt in hoeveel ze mogen lenen voor een woning en gaan daardoor eerder huren.

¹ Met de marktsector bedoelen we koopwoningen en huurwoningen in de vrije sector. De marktsector is met andere woorden de woningmarkt zonder huurwoningen die onder de sociale huur vallen.

² “‘Investeerders kochten afgelopen jaar meeste woningen ooit’”, 12 maart 2021, <https://nos.nl/artikel/2372394-investeerders-kochten-afgelopen-jaar-meeste-woningen-ooit>.

³ Peter Linneman, ‘An Economic Analysis of the Homeownership Decision’, *Journal of Urban Economics* 17, nr. 2 (1 maart 1985): 230-46, [https://doi.org/10.1016/0094-1190\(85\)90048-8](https://doi.org/10.1016/0094-1190(85)90048-8).

We kijken ook naar het effect van leennormen op de mate waarin huishoudens een woning kunnen bemachtigen die bij hun voorkeuren aansluit. Striktere leennormen zorgen voor een toename van het aantal hurende huishoudens, omdat zij geen vergelijkbare woning kunnen kopen. In die zin zorgen striktere leennormen ervoor dat koopstarters minder snel een koopwoning bemachtigen. Aan de andere kant drukken striktere leennormen ook huizenprijzen, want ze temperen de vraag. Dit kan positief uitpakken voor starters op de koopmarkt. Niet alle huishoudens die worden beperkt door leennormen, gaan daardoor huren: sommige kiezen ervoor om dan een lagere kwaliteit woning te kopen. Op deze twee manieren beïnvloeden leennormen dus de keuzes die huishoudens op de woningmarkt maken.

Bij het bepalen van de hoogte van leennormen moeten deze effecten van leennormen op woningkeuzes afgewogen worden tegen andere beleidsdoelen en neveneffecten. Leennormen moeten huishoudens beschermen tegen het aangaan van hoge schulden. De kans op betalingsproblemen wordt daardoor verlaagd. Dit is positief voor het huishouden en heeft positieve effecten op financiële stabiliteit. Als huishoudens hun hypotheek kunnen blijven betalen als het economisch tegenzit, is er namelijk een kleinere kans dat hypotheekverstrekkers grote verliezen lijden. Daardoor blijft de kredietverlening ook in slechte tijden op peil. Deze voordelen hebben we niet onderzocht. Daarnaast heeft een verschuiving van of naar huur neveneffecten, die we ook niet meenemen. Zo zijn huurders eerder geneigd te verhuizen voor een nieuwe baan, wat de arbeidsmarkt beter kan doen functioneren.⁴

We kijken tot slot ook naar de effectiviteit van maatregelen die koopstarters proberen te helpen door buy-to-let-investeringen minder aantrekkelijk te maken. Gemeentes kunnen bijvoorbeeld via de 'opkoopbescherming' voorkomen dat koopwoningen huurwoningen worden. Dit soort maatregelen kunnen de toegankelijkheid van de koopmarkt vergroten, maar we constateren dat ze ook nadelen hebben. Om te beginnen is er een risico op 'overshooting' voor sommige woningmarktsegmenten: hier neemt het aandeel huurwoningen zo veel af dat huishoudens die liever willen huren de koopmarkt wel op móeten. Daarnaast kunnen er waterbedeffecten optreden, waarbij het aantal huurwoningen toeneemt op locaties die niet onder de regulering vallen. Als huishoudens nog steeds geen huis kunnen kopen, wijken ze namelijk uit naar andere locaties waar wel nog gehuurd mag worden. Investeerders reageren op deze verhoogde vraag naar huurwoningen door op deze locaties meer woningen op te kopen.

De publicatie is verder als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 beschrijven we de voor deze publicatie belangrijkste ontwikkelingen op de woningmarkt. In hoofdstuk 3 geven we een diepere achtergrond bij de aanpak van deze publicatie en leggen we de relatie met ander CPB-onderzoek uit. Hoofdstuk 4 gaat over de effecten van leennormen op buy-to-let-investeringen en de woningmarkt in bredere zin. In hoofdstuk 5 kijken we naar maatregelen die buy-to-let-investeringen ontmoedigen. Hoofdstuk 6 bevat de conclusie.

2 Ontwikkelingen op de woningmarkt

In Nederland bepalen wettelijke leennormen het bedrag dat maximaal voor een hypotheek geleend mag worden. Huishoudens worden door twee soorten leennormen beperkt. Loan-To-Value (LTV)-normen geven aan hoe hoog de hypotheek mag zijn ten opzichte van de waarde van het gekochte huis. Loan-To-Income (LTI)-normen geven aan hoe hoog de hypotheek mag zijn ten opzichte van het inkomen van het kopende

⁴ Cindy Biesenbeek e.a., 'The Effect of Introducing a Loan-to-Value Limit on Home Ownership', 2022, <https://doi.org/10.2139/ssrn.4057372>.

huishouden.⁵ In deze publicatie kijken we alleen naar de rol van LTI-normen. Dat doen we omdat LTI-normen in de praktijk knellender zijn dan LTV-normen: in onze analyseperiode, 2015 tot en met 2019, lagen LTV-normen grotendeels boven de 100%.

Sinds de financiële crisis zijn LTI-normen veel strenger geworden. Figuur 1.1 laat de ontwikkeling van het maximale percentage zien, dat een huishouden aan hypotheeklasten mag uitgeven. Dit zogeheten financieringslastpercentage hangt af van de hypotheekrente: als de rente stijgt, mogen huishoudens een groter aandeel van hun bruto-inkomen aan hypotheeklasten uitgeven. De redenering hierachter is dat ze bij een hogere rente ook meer hypotheekrenteaftrek ontvangen, waardoor de nettowoonlasten niet veranderen.⁶ In 2008, toen LTI-normen het ruimst waren, was het financieringslastpercentage van een huishouden dat twee keer modaal verdient 36,8%. In 2018 was dit 24%. Deze daling kwam deels doordat de hypotheekrente bijna halveerde gedurende dezelfde periode. Als we de rente constant houden op het niveau van 2008, daalde het aandeel van het inkomen dat dit huishouden mag uitgeven naar 30,1%. Dit is een afname van 6,7 procentpunt. LTI-normen zijn dus flink aangescherpt. Dit komt deels door een expliciete beleidskeuze om leennormen te verkrappen, deels doordat leennormen in de Nibud-systematiek zich automatisch aanpassen aan ander beleid.⁷

Tegelijk is het aandeel huurwoningen in de marktsector sinds 2006 ongeveer verdrievoudigd. In figuur 1.2 laten we het aandeel huurwoningen zien als aandeel van de woningen in de marktsector. De marktsector bevat alle woningen behalve sociale huurwoningen. Het aandeel huurwoningen stijgt continu tussen 2006 en 2018. Het aandeel huurwoningen in de vrije sector is ook toegenomen ten opzichte van alle woningen⁸, maar is in Nederland nog steeds laag in vergelijking met de meeste Europese landen.⁹ Een toename in het aanbod van huurwoningen kan gunstige maatschappelijke effecten hebben, vooral wanneer dit overeenkomt met de inherente voorkeur van huishoudens om te huren. Wanneer huishoudens meer zijn gaan huren terwijl ze liever in een koopwoning zouden wonen, kan er wel sprake zijn van een daling van de maatschappelijke baten.

Huurders met een hoger inkomen kunnen meestal een vergelijkbare woning kopen, huurders met een lager inkomen niet. In figuur 2.1 staat het aandeel huishoudens in de marktsector dat een huis huurt. Dit aandeel splitsen we op in huurders die, op basis van hun vermogen en maximale hypotheek, een vergelijkbare woning zouden kunnen kopen (“niet-beperkt”) en zij die dat niet kunnen (“LTI-beperkt”). Van alle huurders in de vrije sector kan 23,6% geen vergelijkbare woning kopen. Voor armere huurders in de vrije sector is dit aandeel nog veel groter: van de 30% armste huurders in de vrije sector kan 57,1% geen vergelijkbare woning kopen. Daarbij moet wel worden aangetekend dat huishoudens die in de vrije sector huren, relatief rijk zijn ten opzichte van de hele bevolking, omdat armere huishoudens vaker in een sociale huurwoning wonen. Het gemiddelde huishoudinkomen van de armste 30% in de vrije sector is ongeveer 35.000 euro, wat in 2019 overeenkwam met een modaal inkomen. LTI-normen lijken dus vooral de toegang tot de koopmarkt te beperken van huishoudens met een inkomen rond het modale inkomen

⁵ Technisch gezien heeft Nederland een Debt-Service-to-Income (DSTI)-norm, aangezien de jaarlijkse uitgaven aan de hypotheek (“debt service”) wordt beperkt ten opzichte van de hypotheek. Wij gebruiken de terminologie “LTI-norm” om aan te sluiten bij de gebruikelijke term in het Nederlandse beleidsdebat.

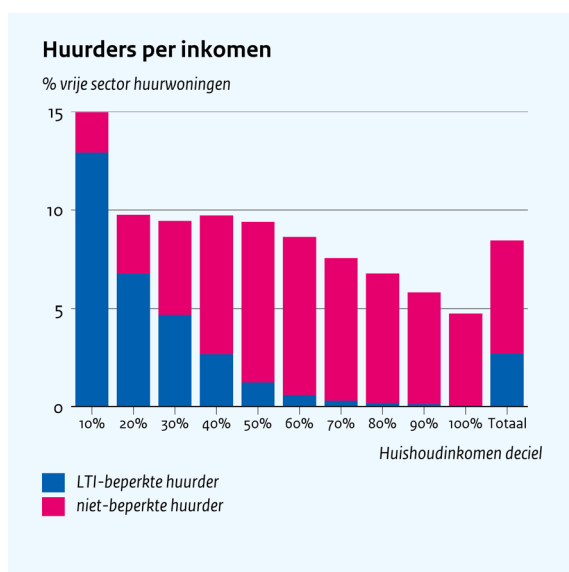
⁶ Marcel Warnaar, Jasja Bos, en Marjan Verberk, ‘Advies financieringslastnormen 2023’ (NIBUD, 2022).

⁷ Als belastingen bijvoorbeeld verhoogd worden, neemt het besteedbare inkomen van huishoudens af. Omdat in de Nibud-systematiek financieringslastpercentages volgen uit het besteedbare inkomens van huishoudens, neemt de maximale hypotheek automatisch af.

⁸ De Nederlandsche Bank, ‘Woningmarkt en samenleving gebaat bij betere balans tussen koop en huur’, geraadpleegd 14 augustus 2023, <https://www.dnb.nl/algemeen-nieuws/dnbulletin-2020/woningmarkt-en-samenleving-gebaat-bij-betere-balans-tussen-koop-en-huur/>.

⁹ M. E. A. Haffner, ‘De Nederlandse Particuliere Huursector in Europees Perspectief’, *Real Estate Research Quarterly* 19, nr. 2 (2020), <https://repository.tudelft.nl/islandora/object/uuid%3Aba421c7e-132d-442e-a910-abe467697571>.

Figuur 2.1 Armere huurders kunnen minder vaak een vergelijkbare woning kopen



Bron: eigen berekeningen, CBS

3 Achtergrond bij dit onderzoek

Deze publicatie is gebaseerd op een wetenschappelijk studie waarin we een model van de woningmarkt met buy-to-let-investeers ontwikkelen. In deze publicatie beschrijven we een aantal kwalitatieve mechanismen die voor beleidsmakers van belang zijn om de effecten van leennormen en buy-to-let-investeers te begrijpen. In het wetenschappelijke artikel hebben we deze mechanismen theoretisch onderbouwd en ook gekwantificeerd.¹⁰ In een enkel geval, waarin de kwantitatieve resultaten direct relevant zijn, citeren we die hier.

Om de effecten van leennormen te kwantificeren, hebben we gebruikgemaakt van een natuurlijk experiment. Daarbij hebben we gekeken naar de verruiming van LTI-normen voor koppels tussen 2015 en 2019. In deze periode nam de mate waarin het tweede inkomen meetelde in de berekening van de maximale hypotheek toe. Omdat deze verruiming per definitie niet van toepassing is op alleenstaande huishoudens, nam de hoeveelheid die koppels mochten lenen toe *ten opzichte van* alleenstaanden. Het gaat om een relatieve verandering in leennormen: in de praktijk nam voor de meeste koppels de absolute leencapaciteit niet toe, maar nam ze slechts minder af dan voor alleenstaanden. Hierdoor kunnen we een vergelijking tussen koppels en alleenstaanden maken om het effect van leennormen te bepalen.

Het wetenschappelijk artikel beschrijft ook de resultaten van een model van het evenwicht op de marktsector van de Nederlandse woningmarkt. Dat wil zeggen dat de sociale huursector buiten beschouwing blijft. In ons model kiezen huishoudens in wat voor huis ze willen wonen op basis van de locatie, de oppervlakte en het bouwjaar. Daarnaast kiezen ze of ze willen kopen of huren. De woningen die een huishouden kan kopen, worden beperkt door de maximale hypotheek en het vermogen, inclusief overwaarde op de huidige woning, van het huishouden. Omdat huishoudens in ons model verschillende

¹⁰ Jurre H. Thiel en Henrik Zaunbrecher, 'Mortgage Debt Limits and Buy-to-Let Investors: A Structural Model of Housing with an Endogenous Rental Sector', CPB Discussion Paper, 2023.

voorkeuren hebben, kunnen we verklaren waarom sommige huishoudens kopen en andere huren. Voorkeuren worden afgemeten aan het maximale bedrag dat een huishouden aan een woning uitgeeft. Huishoudens met hogere inkomens of vermogens zijn vanzelfsprekend bereid meer uit te geven aan een woning. Ons model bevat ook buy-to-let-investeerders die huizen kopen om ze te verhuren. Met ons model kunnen we een inschatting maken van hoe de Nederlandse woningmarkt eruit zou zien als er iets zou veranderen in de markt, bijvoorbeeld door een verandering in leennormen.

In onze analyse gaan we ervan uit dat bestaand beleid, in tegenstelling tot leennormen, onveranderd blijft. In de praktijk hangt de keuze om te kopen of te huren van veel omstandigheden af. Zo vormt de hypotheekrenteaftrek een prikkel voor huishoudens om te kopen. De kwantitatieve resultaten in onze wetenschappelijke studie zijn berekend gegeven al dit andere beleid. Als bijvoorbeeld de hypotheekrenteaftrek zou worden afgeschaft, zouden we mogelijk tot andere kwantitatieve uitkomsten komen. Voor de kwalitatieve mechanismen die we hier bespreken, is deze kanttekening minder van belang. Hoewel het aandeel huurwoningen zou toenemen als de hypotheekrenteaftrek wordt afgeschaft, geldt bijvoorbeeld nog steeds het mechanisme dat een verdere verkrapping van LTI-normen leidt tot nog meer huishoudens die huren terwijl ze liever zouden kopen.

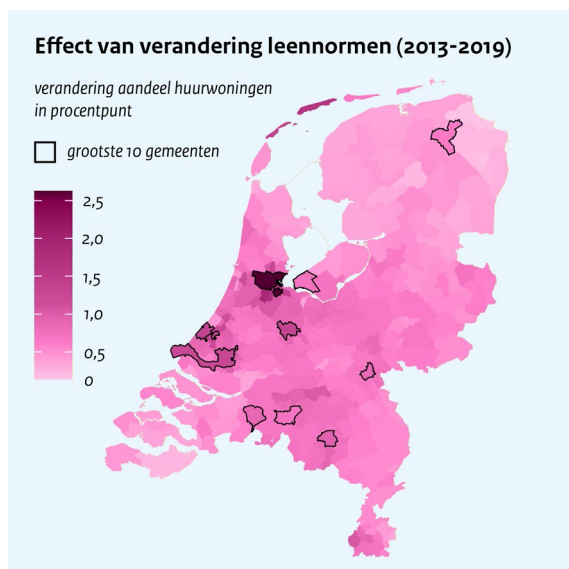
4 Leennormen en de woningmarkt

Uit ons onderzoek blijkt dat leennormen een grote invloed hebben op de mogelijkheid en keuze om een huis te kopen of juist te huren. Als een hurend huishouden dat beperkt wordt LTI-normen meer mag lenen, stroomt het sneller door naar een koopwoning: voor elke 1% hogere hypotheek die het mag afsluiten, neemt de kans dat het een woning huurt met 8% af. Dit laat zien dat een groot deel van de groep die net geen huis kan kopen dat lijkt op hun huurwoning, bij voorkeur een huis koopt als zij hiervoor genoeg mogen lenen. Leennormen beïnvloeden dus de huisvestingsmogelijkheden en daarmee ook de keuzes van huishoudens. Onze schatting geldt voor een specifieke groep: huishoudens die huren en geen vergelijkbare woning kunnen kopen. Voor huishoudens die al in een koopwoning wonen en voor hurende huishoudens die een vergelijkbare woning kunnen kopen, heeft een verruiming van leennormen geen effect op hun keuze voor huur of koop. Omdat LTI-normen voor slechts 135.000 huishoudens deze keuze beïnvloeden, is het totale effect van leennormen op het aandeel huurwoningen veel kleiner: het verruimen van de maximale leencapaciteit van alle huishoudens met 1% leidt ongeveer tot een 0,3% kleiner aandeel huurwoningen.

De aanscherping van LTI-normen tussen 2013 en 2019 verklaart ongeveer een vijfde van de verschuiving van koop- naar huurwoningen in deze periode. Dit hebben we berekend door in ons woningmarktmodel te berekenen hoeveel huurwoningen er in 2019 zouden zijn als de LTI-normen van 2013 hadden gegolden.¹¹ Volgens onze schattingen zou het aandeel huurwoningen dan 1,2 procentpunt (8,7%) lager zijn. Het daadwerkelijke aandeel huurwoningen was in 2013 5,4 procentpunt (41,2%) lager dan in 2019. Hieruit volgt dat $1,2 / 5,4 = 21\%$ van de toename in het aandeel huurwoningen door de beperking van leennormen te verklaren is. Figuur 4.1 laat zien dat verschuiving van koop naar huur vooral plaatsvond in de grote steden.

¹¹ Hiermee bedoelen we dat we financieringslastpercentages uit 2013 hanteren. Dit betekent dat we dus zowel wijzigingen in de NIBUD-systematiek als automatische veranderingen in de NIBUD-systematiek meenemen.

Figuur 4.1 Verkrapping van leennormen zorgde vooral in grote steden voor meer huurwoningen



Bron: Eigen berekeningen op basis van CBS-data

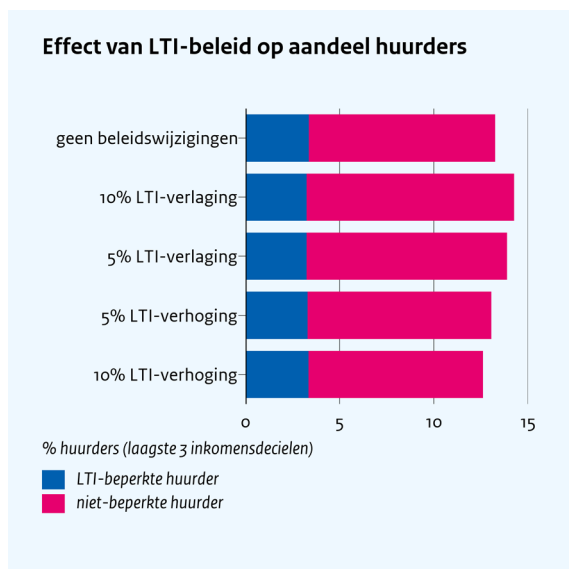
Dit betekent dat de aanscherping van leennormen een belangrijke verklaring vormt voor de toename van het aandeel huurwoningen, maar dat er ook andere factoren in het spel zijn. We hebben niet onderzocht welke dit zijn, maar op basis van de wetenschappelijke literatuur kunnen we een aantal mogelijke oorzaken aanwijzen.¹² Om te beginnen was in de jaren na de financiële crisis de vraag van huishoudens naar woningen ingezakt. Investerders hadden dus minder concurrentie en konden daardoor vermoedelijk tegen relatief gunstige prijzen in de markt stappen. Daarnaast zorgde de lage rente in deze periode mogelijk voor een instroom van geld in de buy-to-let-markt ('search for yield'). Volgens deze verklaring kochten investeerders meer huizen op, omdat het rendement daarop hoger was dan op andere investeringen. Ook geldt voor Nederland waarschijnlijk dat de geleidelijke beperking van de hypotheekrenteaftrek tot een toename van huurwoningen heeft geleid.

Verlaging van LTI-normen zorgt er dus voor dat een deel van alle huishoudens vaker huurt terwijl ze liever zouden kopen. In figuur 4.2 laten we het effect zien van het verlagen en het verhogen van LTI-normen op het aantal huurders. Dit splitsen we uit naar huurders die een vergelijkbare woning kunnen kopen en huurders die dat door LTI-normen niet kunnen. De eerste groep heeft een voorkeur voor huur, terwijl de tweede groep mogelijk liever wil kopen. Figuur 4.2 laat zien dat een verruiming van de LTI-normen ervoor zorgt dat er minder gedwongen huurders zijn: als de LTI-normen met 5% worden verhoogd, neemt het aantal gedwongen huurders met 0,1 procentpunt (1,3%) af; als ze met 10% worden verhoogd, is dit 0,6 procentpunt (6,4%).¹³ Dit komt doordat er huishoudens zijn die meer willen betalen voor een woning dan buy-to-let-investerders, maar dat door LTI-normen niet mogen. Een verruiming van LTI-normen zorgt ervoor dat deze huishoudens de investeerders eerder kunnen overbieden en zo een koopwoning kunnen bemachtigen.

¹² Lauren Lambie-Hanson, Wenli Li, en Michael Slonkosky, 'Real Estate Investors and the U.S. Housing Recovery', *Real Estate Economics* 50, nr. 6 (2022): 1425-61, <https://doi.org/10.1111/1540-6229.12396>.

¹³ Een relatieve verhoging van de LTI-normen met 5% is hetzelfde als een toename rond de 1,5 procentpunt in het financieringslastpercentage. Omdat hogere inkomens een hoger financieringslastpercentage hebben, is de toename voor hogere inkomens hoger dan 1,5 procentpunt en voor lagere inkomens kleiner. Een relatieve verhoging van de LTI-normen met 10% is een verhoging van het financieringslastpercentage rond de 3 procentpunt.

Figuur 4.2 Krappere LTI-normen zorgen voor meer huurders



Bron: eigen berekeningen op basis van CBS

Omgekeerd zorgt een verdere aanscherping van LTI-normen voor een verslechterde positie van koopstarters op de woningmarkt. Hier speelt het tegenovergestelde mechanisme. Sommige huishoudens kunnen op de koopmarkt niet meer concurreren met investeerders. Hierdoor neemt het aandeel koopwoningen af, waardoor sommige huishoudens gedwongen worden te huren. Volgens ons model zou een verlaging van LTI-normen met 5% zorgen voor een toename van het aandeel gedwongen huurders met 10.000 huishoudens (7,5%), terwijl een verlaging van LTI-normen met 10% het aandeel gedwongen huurders met 15.000 (11,4%) zou doen toenemen.

LTI-normen veroorzaken een mismatch tussen de voorkeuren van huishoudens om te kopen of te huren en hun daadwerkelijke woning. Deze voorkeuren verschillen tussen huishoudens, bijvoorbeeld op basis van demografische factoren als leeftijd of op basis van inkomen. Zo is het voor huishoudens die verwachten snel te verhuizen relatief aantrekkelijk om te huren. Ze lopen dan minder risico om in een neergang op de huizenmarkt, met een mogelijke restschuld, te moeten verhuizen en ze betalen zo minder overdrachtsbelasting. Ook verwachtingen spelen een rol: huishoudens met positieve verwachtingen over huizenprijzen, zullen sneller willen kopen. Tot slot is het fiscale stelsel een bron van verschillen in voorkeuren. Alle huishoudens ontvangen fiscale voordelen als ze een huis kopen, maar deze zijn voor sommige huishoudens groter dan voor andere.¹⁴

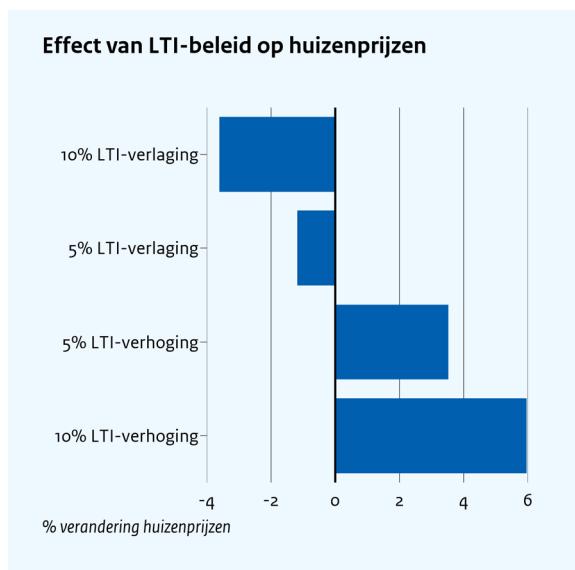
Naast de keuze om te kopen of te huren, zorgen LTI-normen er ook voor dat sommige huishoudens voor een ander soort woning kiezen. Huishoudens die minder mogen lenen dan ze eigenlijk willen, kunnen er bijvoorbeeld voor kiezen om een kleiner huis te kopen in plaats van te huren. De gekozen woning sluit dan minder goed aan bij de voorkeuren van het huishouden. LTI-normen hebben dus twee verstorende effecten: op de huisvestingskeuze (de keuze om te kopen of te huren) en op de woningkeuze (de keuze voor een specifieke woning).

Bij een star woningaanbod treedt er een herverdelingseffect op waarbij de economische voordelen van ruimere leennormen neerslaan bij huizenbezitters. Als leennormen verruimd worden, zorgt dat voor een

¹⁴ Hoge inkomens ontvingen in onze analyseperiode bijvoorbeeld meer hypotheekrenteaftrek, omdat zij de rente konden aftrekken tegen het hoge tarief van de inkomstenbelasting (51,75%), waar lagere inkomens minder aftrek (38,10%) ontvingen.

hogere vraag naar koopwoningen. Omdat op korte termijn het aantal woningen vaststaat, moet de prijs omhoog om ervoor te zorgen dat vraag en aanbod gelijk zijn. Hoewel er wel meer koophuizen zijn voor koopstarters, hebben die dus ook een hogere prijs (figuur 4.3). In onze wetenschappelijke studie laten we zien dat, als je deze twee effecten optelt, koopstarters net zo goed af zijn als in de situatie voor de verruiming van de leennormen. Huizenbezitters zijn wel beter af: hun huizen worden namelijk meer waard. De economische waarde die bij koopstarters ontstaat, wordt door deze hogere prijzen herverdeeld naar huiseigenaren. Precies het omgekeerde geldt voor het verlagen van leennormen: dit verlaagt het aandeel koopwoningen, maar koopstarters zijn niet slechter af omdat huizenprijzen dalen.

Figuur 4.3 Het verruimen van leennormen zorgt voor hogere huizenprijzen



Bron: eigen berekeningen op basis van CBS

Het verruimen van leennormen pakt wel positief uit voor koopstarters als stijgende woningprijzen tot meer woningbouw leiden. In ons model nemen we aan dat het woningaanbod zich niet aanpast aan de hogere vraag die ontstaat als leennormen verruimd worden. Daardoor zullen de prijzen stijgen als leennormen verruimd worden. In de praktijk is het mogelijk dat er meer gebouwd wordt als de vraag naar woningen stijgt. Dit hogere aanbod beperkt de prijsstijging van koopwoningen. Koopstarters zijn dan wel beter af. Het is dus zo dat ruimere leennormen altijd zorgen voor een betere match tussen voorkeuren en woonkeuzes. Maar bij *welke groep* deze voordelen neerslaan, hangt af van de mate waarin woningbouw op prijsstijgingen reageert. Over het algemeen wordt echter aangenomen dat de woningbouw in Nederland zwak reageert op prijsstijgingen¹⁵, zodat we verwachten dat in de huidige context voornamelijk huizenbezitters profiteren van ruimere leennormen.

Het verstorende effect van LTI-normen kan groot zijn, maar is niet proportioneel met hoe strak ze zijn. In onze wetenschappelijke studie hebben we de grootte van de verstoring gemeten door te kijken hoe goed de woning die huishoudens daadwerkelijk kiezen past bij hun voorkeuren. Daaruit blijkt bijvoorbeeld dat een verruiming van LTI-normen met 10% de verstoring amper meer verkleint dan een verruiming met 5%. Dat komt doordat een verdere verruiming van 5 tot 10% weinig extra huishoudens in staat stelt voor een andere woning te kiezen. Dit geldt vooral voor huishoudens die al in een koopwoning woonden. Er is daarnaast een asymmetrie in het effect van verlagingen en verhogingen van LTI-normen. Dat komt doordat een verruiming

¹⁵ Thomas Michielsen, Stefan Groot, en Raoul Van Maarseveen, 'Prijselasticiteit van het woningaanbod' (Centraal Planbureau, 2017), <https://www.cpb.nl/publicatie/prijselasticiteit-van-het-woningaanbod>.

veel huishoudens in staat stelt een andere keuze te maken. Een verkrapping laat de mogelijkheden van de meeste huishoudens daarentegen ongewijzigd, zolang de verkrapping niet te groot is. De meeste huishoudens met een koopwoning hebben namelijk voldoende overwaarde om ook met een iets lagere leencapaciteit een vergelijkbare woning aan te schaffen. Ook voor huurders maakt het weinig uit: zij blijven huren en worden dus niet geraakt door de verkrapping. Een kleine *verruiming* heeft juist een groter effect doordat veel huishoudens net aan beperkt zijn in hun huisvesting- of woningkeuze. Als ze iets meer kunnen lenen, maken veel huishoudens een keuze die beter bij hun voorkeuren past.

De verschuiving van koop naar huur heeft mogelijk nog andere gevolgen, die we niet hebben onderzocht. Zo zijn huishoudens die in een koophuis wonen, minder geneigd te verhuizen voor een andere baan.¹⁶ Dit verslechtert mogelijk de werking van de arbeidsmarkt doordat mensen minder geneigd zijn naar een betere baan over te stappen. Vanuit het perspectief van de arbeidsmarkt kan een groter aandeel huurwoningen dus positief zijn. Aan de andere kant bouwen huurders minder vermogen op dan kopers. Een verschuiving van koop- naar huurwoningen kan daarmee de vermogensongelijkheid tussen koopstarters en huizenbezitters doen toenemen. Ons model bevat deze elementen niet.

5 Maatregelen op de huurmarkt

Beleidsmakers proberen soms buy-to-let-investeringen in te perken om de toegankelijkheid van de koopmarkt te vergroten. Dit kan zijn uit doelmatigheidsoverwegingen. Hierbij proberen beleidsmakers de verstoringen die leennormen veroorzaken ongedaan te maken zonder leennormen zelf te versoepelen. Ook vanuit een herverdelingsoogpunt kunnen beleidsmakers toegang tot de koopmarkt willen verbeteren. Het zijn namelijk voornamelijk relatief lage inkomens wier toegang tot de koopmarkt door leennormen beperkt wordt (fig. 1.2).

We hebben twee maatregelen onderzocht die buy-to-let-investeringen tegengaan. Ten eerste hebben we een extra belasting op huurinkomsten doorgerekend. Daarnaast hebben we gekeken naar een bovengrens op het aantal huurwoningen per segment van de woningmarkt. Beide maatregelen zijn vergelijkbaar met recente maatregelen op de Nederlandse woningmarkt. Zo is de totale belastingdruk op huurinkomsten toegenomen, onder meer door de aanpassing van de zogenoemde leegwaarderatio.¹⁷ De bovengrens op het aantal huurwoningen per woningmarktsegment is vergelijkbaar met de zelfbewoningsplicht die gemeenten kunnen inzetten.¹⁸ Het idee is dat gemeenten deze maatregel in de praktijk inzetten als het aantal huurwoningen te hoog wordt geacht, zodat het bestaan van de zelfbewoningsplicht een impliciet kwantiteitsplafond inhoudt. Vanwege technische redenen kijken we niet naar het reguleren van huren in de vrije sector.

¹⁶ Allen Head en Huw Lloyd-Ellis, 'Housing Liquidity, Mobility, and the Labour Market', *The Review of Economic Studies* 79, nr. 4 (1 oktober 2012): 1559-89, <https://doi.org/10.1093/restud/rds004>.

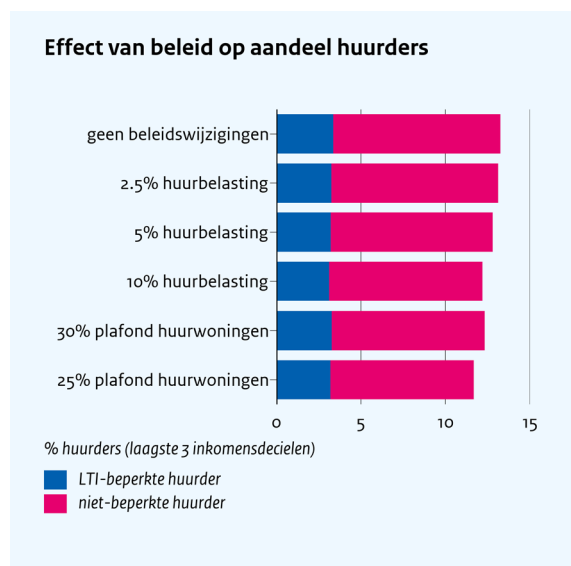
¹⁷ Voor de belasting van verhuurde woningen wordt in box 3 van de inkomensbelasting en voor schenk- en erfbelasting een lagere grondslag aangehouden dan voor woningen waarin de eigenaar zelf woont. Dit gebeurt omdat verhuurde woningen over het algemeen voor minder verkocht kunnen worden dan leegstaande woningen. De mate waarin de grondslag wordt aangepast is de leegwaarderatio. Deze is per 1 januari 2023 verhoogd, zodat privéverhuurders meer belasting over hun woning betalen. Ministerie van Algemene Zaken, 'Percentages leegwaarderatio geactualiseerd - Prinsjesdag: Belastingplan 2023 - Rijksoverheid.nl', onderwerp (Ministerie van Algemene Zaken, 20 september 2022), <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/belastingplan/vermogen-en-wonen/leegwaarderatio>.

¹⁸ We hebben daarbij voor een fijnmazige indeling van woningen in segmenten gekozen. Dat sluit aan bij de observatie dat gemeenten de zelfbewoningsplicht vaak alleen toepassen voor goedkopere woningen, of alleen in bepaalde wijken. Onze segmentering is op basis van de locatie, woz-waarde en oppervlakte van de woning.

De maatregelen die we onderzoeken lijken op de maatregelen die het demissionaire kabinet genomen heeft, maar de precieze vormgeving verschilt. Dat doen we vooral om praktische redenen. Ons model is niet specifiek genoeg om het beleid er exact in te verwerken. Zo weten we bijvoorbeeld niet welke huizen verhuurd worden door particulieren en welke door ondernemingen. Omdat de fiscale veranderingen van huurwoningen anders uitpakken voor deze groepen, kunnen we niet exact doorrekenen wat de effecten zijn. We maken dus geen raming van de effecten van het specifieke kabinetsbeleid. Deze publicatie is vooral bedoeld om de algemene economische mechanismen achter maatregelen in de huurmarkt beter te begrijpen.

Maatregelen die buy-to-let beperken, bieden koopstarters meer kansen. Figuur 5.1 laat zien dat bij zowel een belasting op huurinkomsten als een bovengrens op het aantal huurwoningen het aandeel huurders afneemt. De effecten van het plafond zijn sterker dan van een hogere belasting op huurinkomsten. Zo zou, als geen enkel segment van de woningmarkt voor meer dan een kwart uit huurwoningen mocht bestaan, het aantal beperkte huurders met 1,6 procentpunt (12%) afnemen.

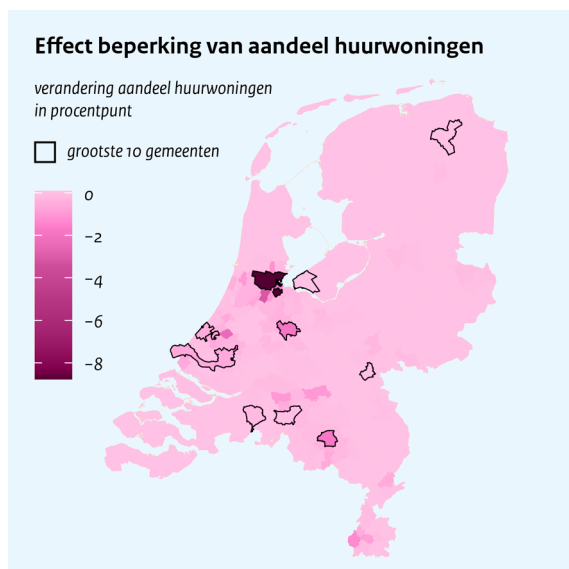
Figuur 5.1 Het aandeel huurwoningen kan beperkt worden



Bron: eigen berekeningen op basis van CBS

De impact op de toegankelijkheid voor koopstarters is echter beperkt. De oorzaak daarvoor verschilt per maatregel. Een hogere belasting op huurinkomsten heeft als gevolg dat de huizenprijzen ook stijgen. Dit komt doordat koop- en huurhuizen met elkaar concurreren: als de prijs van een huurwoning door een belasting stijgt, kan een verkoper ook meer voor zijn huis vragen omdat het alternatief (huren) minder aantrekkelijk wordt. Door deze prijsstijging blijft het voor veel huurders moeilijk te verhuizen naar een koopwoning. Voor het plafond op het aantal huurwoningen geldt dat het effect relatief beperkt is, omdat deze segmenten van de woningmarkt zich vrijwel exclusief in de grote steden bevinden. Buiten de grote steden heeft de maatregel amper effect, zodat het gemiddelde effect over Nederland niet zo groot is. In de grote steden vinden we veel grotere effecten op het aantal huurwoningen (figuur 5.2).

Figuur 5.2 Beperken van het aandeel huurwoningen heeft vooral effect in de grote steden



Bron: eigen berekeningen op basis van CBS

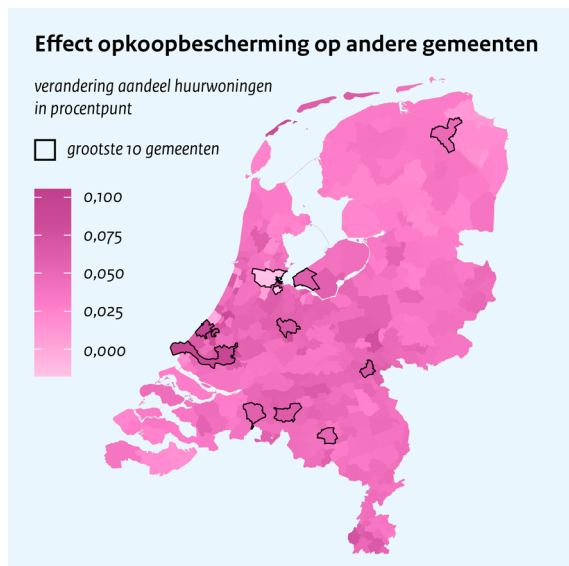
Hoewel de toegankelijkheid van de koopmarkt voor koopstarters verbetert, profiteren vooral de huidige woningbezitters hiervan. Dit komt, net zoals bij aanpassingen aan LTI-normen, doordat de prijs van koophuizen meebeweegt in de nieuwe situatie. Een belasting op huurinkomsten zorgt er bijvoorbeeld voor dat huren stijgen. Daardoor verschuift de vraag van sommige huurders naar koopwoningen, wat voor hogere koopprijzen zorgt. Hoewel er dus wel meer koopwoningen zijn, zijn ze ook duurder. Koopstarters zijn netto niet beter af, terwijl woningbezitters de waarde van hun huis zien toenemen. Koopstarters kunnen zelfs slechter af zijn, omdat de afname in huurwoningen leidt tot hogere huren. Huurders die niet kunnen doorstromen, betalen dus een hogere huur voor hetzelfde huis en zijn slechter af.

Maatregelen die direct in de huurmarkt ingrijpen, kunnen de verstoring door leennormen slechts deels ongedaan maken. Dit heeft een aantal redenen. Ten eerste hebben ze alleen invloed op de keuze te kopen of huren; in tegenstelling tot een verruiming van LTI-normen vergroten ze niet de keuzemogelijkheden van huiseigenaren. Daarnaast verschilt het aandeel huurders dat liever wil kopen tussen de verschillende segmenten van de woningmarkt. Het is bijvoorbeeld hoger voor kleine appartementen in de stad dan voor vrijstaande woningen in randgemeenten. Het gevaar is dat om voldoende huurders in het eerste segment te laten kopen, het aandeel huurwoningen in het tweede segment zo veel daalt dat er daar juist mensen de koopmarkt op gedwongen worden die liever willen huren. Als te sterk wordt ingegrepen, kan dit overshootingeffect zo groot zijn dat de verstoring van de huisvestingskeuze alleen maar toeneemt. Dit probleem kan mogelijk beperkt worden door beleid te differentiëren voor verschillende segmenten van de woningmarkt. Het is daarvoor wel nodig dat beleidsmakers goed weten in welke woningmarktsegmenten de meeste huishoudens wonen wier huisvestingskeuze beperkt wordt door LTI-normen.

Naast deze algemene mechanismen leidt een bovengrens op het aandeel huurwoningen tot een waterbedeffect. In figuur 5.3 laten we de effecten van een plafond van 30% zien op die segmenten van de woningmarkt waarin het aandeel huurwoningen onder de 30% ligt. Ze worden dus niet direct geraakt door deze maatregel. Ook in deze segmenten zien we dat huren en koopprijzen stijgen. Ook neemt het aandeel huurwoningen hier toe. Dit komt doordat voor sommige huishoudens geen huurwoning meer beschikbaar is in de segmenten waarin het aandeel huurwoningen door het plafond gedaald is. Ze wijken daarom uit naar andere woningmarktsegmenten, wat voor prijsstijgingen zorgt. Het gaat wel om relatief bescheiden stijgingen van minder dan 1%. Dit komt doordat het merendeel van de huizen niet geraakt wordt door een plafond van

30%. Het waterbedeffect wordt daarmee over veel huizen verspreid. Een krappere bovengrens zal waarschijnlijk voor grotere waterbedeffecten zorgen.

Figuur 5.3 Opkoopbescherming zorgt voor waterbedeffecten



Bron: eigen berekening op basis van CBS

Behalve tussen koopstarters en huizenbezitters vinden we over het algemeen geen herverdelingseffecten. We hebben ook gekeken of deze maatregelen bevolkingsgroepen verschillend raken. We hebben daarbij uitsplitsingen gemaakt naar inkomen, vermogen en leeftijd. In geen enkel geval geldt dat als één groep profiteert, een andere groep slechter af is. Dit komt doordat, zoals we hierboven beschreven, veranderingen in de markt neerslaan in huizenprijzen. Aangezien het aandeel huizenbezitters in alle delen van de bevolking hoog is, zien we geen grote verschillen tussen inkomens-, vermogens- of leeftijdsgroepen.

6 Conclusie

LTI-normen verstoren de keuze tussen kopen en huren en zorgen zo voor meer huishoudens die huren terwijl ze liever zouden kopen. Dit komt doordat huishoudens die minder mogen lenen dan ze zelf aan een woning willen uitgeven sneller een woning huren. Deze hogere vraag geeft een prikkel aan buy-to-let-investeerders om woningen van koop naar huur om te zetten. Daarom veroorzaken strengere LTI-normen een hoger aandeel huurwoningen. Dit zorgt ervoor dat sommige huishoudens die liever een woning willen kopen, alleen in de huursector terecht kunnen. Daarnaast verstoren LTI-normen ook de keuze voor het soort woning, omdat sommige huishoudens erervoor kiezen om dan maar een lagere kwaliteit woning te kopen in plaats van te huren.

Andere factoren, zoals de fiscale subsidiering van eigenwoningbezit, verstoren ook de keuze tussen koop en huur. Koopwoningen werden in 2019 netto voor 11,7 miljard euro gesubsidieerd, voornamelijk via hypotheekrenteaftrek en de vrijstelling van de eigen woning in box 3 van de inkomstenbelasting.¹⁹ Hierdoor wordt kopen juist aantrekkelijker en neemt het aandeel koopwoningen toe. Institutionele factoren spelen

¹⁹ Casper Van Ewijk en Arjan Lejour, 'De lage rente biedt kans om de fiscale behandeling van de eigen woning te hervormen', *Economisch Statistische Berichten*, 2017, 46-59.

waarschijnlijk ook een rol. Zo vormt de Nationale Hypotheekgarantie ook een prikkel om te kopen en heeft de sterke bescherming van huurders in Nederland een effect op het aandeel huurwoningen. In deze publicatie hebben we slechts één aspect uitgelicht: de rol van LTI-normen.

Om een goed functionerende woningmarkt te bereiken, is het belangrijk om al deze verstoringen zorgvuldig af te wegen tegen de beleidsdoelen die ze nastreven. De consensus onder economen is dat de woningmarkt beter zou functioneren als verstoringen, zoals de fiscale bevoordeling van koopwoningen, verminderd zouden worden.²⁰ Tegelijkertijd zijn sommige verstoringen ook het gevolg van breed gedragen beleidsdoelen. In het geval van LTI-normen gaat het daarbij om het waarborgen van de financiële stabiliteit en de bescherming van huishoudens tegen excessieve schulden. De afweging tussen deze beleidsdoelen en de verstoringen van LTI-normen op de woningmarkt is een politieke keuze. Omdat er zo veel verstoringen op de woningmarkt zijn, is het verstandig ze niet afzonderlijk te beschouwen, maar ook na te denken over de samenhang van het woningmarktbeleid. Het is specifiek van belang om LTI- en LTV-normen samen te beschouwen, omdat ze dezelfde beleidsdoelen dienen.²¹

Maatregelen die direct gericht zijn op het beperken van buy-to-let-investeringen kunnen enigszins zinvol zijn, wel moeten negatieve bijwerkingen voorkomen worden. Deze maatregelen kunnen de verstoring van leennormen deels tegengaan en de toegankelijkheid van de koopmarkt voor koopstarters vergroten. Tegelijk blijkt uit onze resultaten dat als ze te sterk ingezet worden, ze ook ongewenste effecten kunnen hebben. Zo is er een risico dat in sommige segmenten van de woningmarkt het aandeel huurwoningen zo wordt beperkt dat huishoudens die liever willen huren de koopmarkt op gedwongen worden.

Het verder verkrappen van LTI-normen verstoort de woningmarkt niet alleen verder, het is ook geen effectieve maatregel om de koopmarkt toegankelijker te maken zoals soms wordt geopperd. Soms wordt het verkrappen van leennormen als een effectieve maatregel gezien om starters te helpen, omdat krappere leennormen tot lagere woningprijzen leiden.²² Hoewel het klopt dat een verkrapping van LTI-normen tot lagere woningprijzen leidt, is dat niet voldoende om de toegankelijkheid van de woningmarkt te vergroten. Dat komt door twee effecten. Ten eerste neemt de leencapaciteit van huishoudens ook af, zodat het aantal huishoudens dat een huis kan kopen de facto amper toeneemt. Daarnaast zorgen krappere LTI-normen voor de omzetting van koop- naar huurwoningen. Als er minder koopwoningen zijn, betekent dat automatisch dat het voor koopstarters moeilijker wordt om de koopmarkt te betreden. Het verruimen van leennormen vermindert verstoringen op de woningmarkt

In plaats van het ontmoedigen van buy-to-let-investeringen, is de toegankelijkheid van de woningmarkt meer geholpen met woningbouw en de afbouw van fiscale voordelen. Als er te weinig woningen gebouwd worden, schieten koopstarters ook weinig op met ruimere leennormen. Hoewel hun kans op een koopwoning dan toeneemt, is dit wel tegen een hogere prijs. Het bouwen van woningen vermindert het prijsopdrijvende effect van ruimere leennormen. Daarnaast wordt de toegankelijkheid direct geholpen door woningbouw: als er meer woningen zijn, zal het automatisch makkelijker worden om een geschikte woning te vinden. Om

²⁰ Mirjam Bani e.a., 'Economisch perspectief voor een grondige renovatie van de woningmarkt', 2021; Stefan Groot, Rosa van der Drift, en Jan Möhlmann, 'Kansrijk Woonbeleid: update' (Centraal Planbureau, 2020); De Nederlandsche Bank, 'Vier ingrediënten voor een evenwichtiger woningmarkt', <https://www.dnb.nl/algemeen-nieuws/dnbulletin-2021/vier-ingrediënten-voor-een-evenwichtiger-woningmarkt/>.

²¹ Zie bijvoorbeeld de volgende studies over de effecten van LTV-normen. Sander van Veldhuizen, Stefan Groot, en Machiel van Dijk, 'De economische effecten van een verdere verlaging van de LTV-limiet' (Centraal Planbureau, 2015), <https://www.cpb.nl/publicatie/de-economische-effecten-van-een-verdere-verlaging-van-de-ltv-limiet>; Remco van der Molen e.a., 'Effects of Further Reductions in the LTV Limit' (De Nederlandsche Bank), geraadpleegd 22 augustus 2023, <https://www.dnb.nl/en/publications/research-publications/occasional-study/nr-2-2015-effects-of-further-reductions-in-the-ltv-limit/>; Biesenbeek e.a., 'The Effect of Introducing a Loan-to-Value Limit on Home Ownership'.

²² Dirk Bezemer en Dirk Schoenmaker, 'Strengere hypotheekbeelden zullen huizenprijzen remmen', ESB, 29 september 2021, <https://esb.nu/strengere-hypotheekbeelden-zullen-huizenprijzen-remmen/>.

woningbouw te versnellen, kan bijvoorbeeld de ruimtelijke ordening minder stringent gemaakt worden zodat het makkelijker wordt om te bouwen. Ook kunnen gemeenten een grotere financiële prikkel om bouwvergunningen af te geven krijgen, door ze meer mee te laten delen in de opbrengsten van woningbouwprojecten.²³ Het afbouwen van fiscale voordelen zoals de hypotheekrenteaftrek drukt de woningprijzen, waardoor koopstarters makkelijker een voet tussen de deur kunnen krijgen.²⁴

²³ Groot, van der Drift, en Möhlmann, 'Kansrijk Woonbeleid: update'.

²⁴ Groot, van der Drift, en Möhlmann.