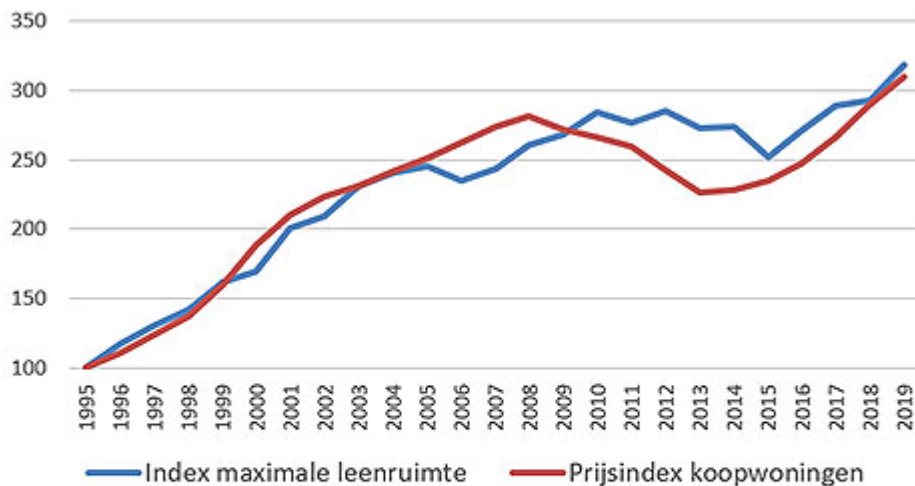


## Alsjeblift, stop met het verruimen van de leenruimte. Dit heeft enkel een prijsopdrijvend effect.

Zie ook het onderzoek van de DNB:

<https://www.dnb.nl/nieuws/nieuwsoverzicht-en-archief/dnbulletin-2020/dnb389563.jsp>

Figuur 1: Prijsindex koopwoningen versus maximale leenruimte (1995=100)



Bron: CBS, Nibud, DNB, eigen berekeningen. Toelichting: Het maximale leenbedrag is berekend op basis van de tabellen van het Nibud voor de financieringslastpercentages van 1995 tot en met 2019. De maximale hypotheek is vervolgens ieder jaar berekend met het gemiddelde huishoudinkomen in dat jaar en de gemiddelde hypotheekrente van afgesloten hypotheekcontracten in dat jaar.

## Toegankelijkheid voor starters

Het bovenstaande suggereert dat Nederlandse huizenprijzen in de praktijk vooral worden bepaald door de bestedingsruimte van huishoudens en in mindere mate door het fysieke tekort aan woningen. Hierdoor hebben starters weinig baat bij het verhogen van de maximale leenruimte. Hoewel een verhoging op korte termijn leidt tot een groter budget voor de aankoop van een woning, leidt dit er uiteindelijk toe dat de prijs van woningen – meer specifiek die van de onderliggende grond – toeneemt. In beginsel kunnen starters dan dezelfde woningen kopen als voorheen, maar wel tegen een hogere lening met bijbehorend hogere risico's. Ze zijn daarom meer geholpen met het verder afbouwen van de hypotheekrenteaf trek met het huidige tempo van 3 procentpunten per jaar. Dit remt de stijging van huizenprijzen en van de hypothecaire leenbehoefte en heeft ook als voordeel dat de beslissing om te kopen of te huren minder wordt verstoord. Dat laatste komt de ontwikkeling van een goed functionerende huurmarkt ten goede, wat juist voor starters belangrijk is. De toegankelijkheid van de woningmarkt voor starters is bovendien gebaat bij het bouwen van extra woningen om het woningtekort in te lopen. Hoewel dit woningen vermoedelijk niet veel goedkoper maakt, zorgt het wel dat voor een groter aantal huishoudens een woning beschikbaar komt.