

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

1646

Vragen van het lid **Welzijn** (Nieuw Sociaal Contract) aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *het AD-artikel «Starter moet vette spaarpot hebben voor eerste woning: eigen vermogen van 91.000 euro vereist»* (ingezonden 21 februari 2025).

Antwoord van Minister **Keijzer** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 17 maart 2025).

Vraag 1

Heeft u kennisgenomen van het AD-artikel?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Houden het CBS en/of het Kadaster gegevens bij van het aandeel van eigen geld bij het aangaan van een hypotheek?

Antwoord 2

Het CBS en het Kadaster houden geen officiële cijfers bij van het aandeel eigen geld bij het aangaan van een hypotheek. Het Hypotheken Data Netwerk (HDN) heeft echter wel cijfers over het aandeel eigen geld/inbreng. HDN is een samenwerking tussen relevante spelers in de hypotheekmarkt. Vrijwel alle grote hypotheekaanbieders, financieel adviseurs en IT leveranciers zijn hierbij aangesloten².

Om deze vragen te kunnen beantwoorden is een definitie van «eigen geld» van belang. In het AD artikel wordt verwezen naar een analyse van Munt hypotheeken op basis van hun eigen hypotheekportefeuille. De dataset van HDN kent een bredere spreiding en geeft daarmee een completer beeld. HDN en de analyse van Munt Hypotheken definiëren beiden «eigen inbreng» als het verschil tussen de hypothecaire lening en de koopsom van de woning. Bij een woning van € 400.000,- en een hypotheek van € 350.000 wordt de overige € 50.000,- dus gezien als «eigen inbreng». Dit kan gaan om spaargeld, maar ook om een erfenis, een schenking of een familiehypothec.

¹ AD, 20 februari 2025, «Starter moet vette spaarpot hebben voor eerste woning: eigen vermogen van 91.000 euro vereist», <https://www.ad.nl/wonen/starter-moet-vette-spaarpot-hebben-voor-eerste-woning-eigen-vermogen-van-91-000-euro-vereist-a9abf832/>

² Over ons - hdn

Bij doorstromers wordt inbreng van overwaarde ook gezien als eigen inbreng.

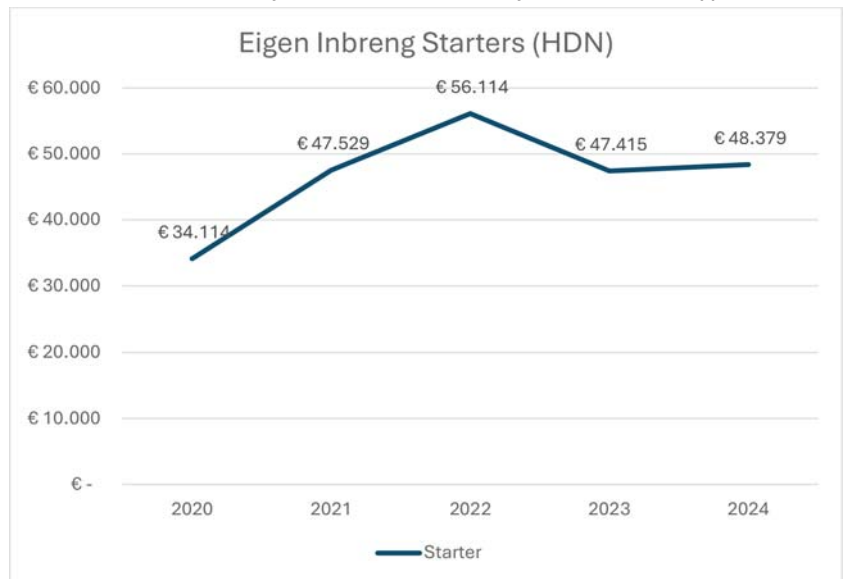
Dit laatste punt is van belang omdat in het analyse van Munt Hypotheken wordt gekeken naar kopers onder de 35 jaar i.p.v. kopers van een eerste woning. De meeste kopers onder de 35 jaar zijn starters, maar er zitten ook doorstromers tussen die overwaarde inbrengen. Bij de cijfers van HDN worden starters wel gedefinieerd als kopers van eerste woning.

Vraag 3

Kunt u aangeven, op basis van deze cijfers wat het beeld is als we kijken naar de afgelopen jaren: 2020-2021-2022-2023-2024?

Antwoord 3

Figuur 1 laat de ontwikkeling zien van de eigen inbreng van starters over de afgelopen jaren. De inbreng is redelijk stabiel. Achter deze gemiddelde cijfers zit natuurlijk een bandbreedte, met starters die meer of minder eigen inbreng meenemen dan het gemiddelde. Dit kan ook regionaal verschillen. Munt hypotheek geeft in hun eigen analyse aan dat starters in het hogere segment, en in de randstad oververtegenwoordigd zijn in hun hypotheekportefeuille³. Dit, in combinatie met de eerder genoemde leeftijdsgrens verklaart het verschil tussen de cijfers van HDN en de cijfers van Munt hypotheek.



Bron: HDN, 2025

Het jaar 2022 kent een opvallende piek ten opzichte van andere jaren. Dit komt omdat 2022 het laatste jaar was waarbij de schenkingsvrijstelling eigen woning van max € 106.671 (in de volksmond jubelton genoemd) volledig benut kon worden. In 2023 is dit bedrag verlaagd tot € 27.231 en in 2024 afgeschaft⁴. Ouders mogen echter ook na 2024 nog eenmalig een maximaal bedrag van € 32.195 (2025) belastingvrij schenken voor een vrij te besteden doel. De ontvanger dient wel tussen de 18 en 40 jaar te zijn. Dit bedrag mag vrij besteed worden, dus ook aan de aankoop van een woning. Het is echter aannemelijk dat deze schenkingsvrijstelling minder direct effect heeft op woningbiedingen dan de eerdere schenkingsvrijstelling die zich specifiek op woningen richtte.

Vraag 4

Als er geen officiële cijfers zijn, kunt u dan aangeven of u dat wenselijk vindt en waarom wel of niet?

³ kop-munt.nl/kop/archief/kopers-jonger-dan-35-jaar-namen-in-2024-bijna-drie-keer-zoveel-eigen-vermogen-mee-als-in-2017/

⁴ Kabinet verlaagt schenkingsvrijstelling eigen woning per 1 januari 2023 | Nieuwsbericht | Rijks-overheid.nl

Antwoord 4

De cijfers van HDN geven een goed marktbreed beeld van de ontwikkeling van het aandeel eigen geld bij het aangaan van een hypotheek. Verdere cijfers acht ik niet noodzakelijk.

Vraag 5

Wat zijn voordelen en nadelen van het meebrengen van steeds grotere aandelen eigen geld?

Antwoord 5

Zoals aangegeven in vraag 3 is het geen gegeven dat het aandeel eigen geld substantieel gestegen is. Het staat iedereen vrij om eigen geld mee te brengen bij de aanschaf van een woning. Het inbrengen van eigen geld heeft voordelen, want het maakt individuele huishoudens en uiteindelijk Nederland minder kwetsbaar voor fluctuaties op de huizenmarkt. Tegelijkertijd hanteert Nederland een zogenoemde LTV-ratio (Loan to Value) van 100%, wat betekent dat het ook zonder eigen geld mogelijk is om een huis te kopen. Wel is het zo dat in een gespannen woningmarkt de inbreng van eigen geld kan doorwerken in de huizenprijzen. Daarmee maakt het de woningmarkt voor starters die geen eigen geld kunnen meebrengen relatief minder toegankelijk.

Vraag 6 t/m 8

Welke relatie ziet u tussen het meebrengen van steeds grotere sommen eigen geld en overbieden?

Welke verhouding ziet u tussen het meebrengen van steeds grotere sommen eigen geld en de stijgende prijs van een «betaalbare koopwoning»?

Wordt het meebrengen van eigen geld gebruikt om de eigen woningschuld te verkleinen of om te overbieden?

Antwoord 6 t/m 8

In algemene zin draagt elke vorm van financiering bij aan de mogelijkheden van consumenten om een duurdere woning te kopen. Over de relatie met overbieden kan ik geen uitspraken doen, dit is namelijk ook afhankelijk van de gekozen verkoopstrategie van de verkoper. Ik richt me dan ook vooral op de relatie met de hoogte van huizenprijzen.

Er is eerder analyse gedaan naar de relatie tussen financiële bestedingsruimte en de hoogte van huizenprijzen. Uit onderzoek is bekend dat de ruimere schenkingsvrijstellingen uit het verleden met name werden gebruikt door meer vermogende ouders, die hun kinderen daarmee hielpen bij het aanschaffen van een woning⁵. Ook werd een positief verband gevonden tussen de jubelton en overbiedingen⁶ en werd aangetoond dat familiehypotheken voor een deel worden gebruikt om boven de maximale leennormen op basis van het inkomen te lenen⁷. Daarmee ontstaat meer bestedingsruimte om onder andere voor de woningaanschaf te kunnen gebruiken.

De cijfers van HDN in tabel 1 laten zien dat het aandeel eigen geld ten opzichte van de marktwaarde van de woning niet substantieel is toegenomen. De LTV ratio (aandeel hypotheek ten opzichte van waarde woning) is stabiel over de jaren heen, met een kleine afwijking in 2022. Dit komt door de eerder genoemde afschaffing van de schenkingsvrijstelling eigen woning in 2022. Omdat er sinds 2020 geen sprake is van een substantieel groter aandeel eigen geld bij de aankoop van een woning lijkt dit ook geen bepalende factor voor de gestegen huizenprijzen.

Jaar	LTV	Gem marktwaarde	Gem Hypotheekbedrag	Ingebrachte eigen geld	LTI
2020	90%	€ 319.257	€ 285.143	€ 34.114	4,3
2021	88%	€ 372.188	€ 324.659	€ 47.529	4,6
2022	86%	€ 386.116	€ 330.002	€ 56.114	4,4
2023	88%	€ 371.264	€ 323.849	€ 47.415	4,2
2024	89%	€ 399.532	€ 351.153	€ 48.379	4,3

⁵ Li & Mastrogiacomio, 2023

⁶ Kok, Wogh & Bos, 2024

⁷ Eijssink & Mastragiacomo, 2023

Vraag 9

Kunt u deze vragen één voor één, binnen drie weken en in ieder geval voor het commissiedebat Woningbouwopgave en koopsector op maart 5 aanstaande beantwoorden?

Antwoord 9

De Kamervragen zijn beantwoord voor het commissiedebat Woningbouwopgave en koopsector van 19 maart aanstaande. Alle vragen zijn beantwoord, maar voor de leesbaarheid zijn antwoorden soms samengevoegd.