

Starters komen nog altijd nauwelijks aan bod op huizenmarkt

Starters zitten nog steeds knel op de woningmarkt. Tot ver buiten de Randstad, in gemeenten zoals Heiloo en Alphen-Chaam, is een dubbelmodaal inkomen amper nog genoeg voor een gemiddelde eerste koopwoning.

Martijn Klerks

Amsterdam

In honderd gemeenten lag de gemiddelde startershypothec afgelopen jaar zelfs hoger dan de gemiddelde hypotheek die doorstromers nodig hadden om een woning te kunnen kopen, blijkt uit cijfers van De Hypotheekshop. „Als starter kom je er eigenlijk nog steeds niet tussen als je niet met z'n tweeën bent, geen goed inkomen hebt of geen schenking van je ouders krijgt”, zegt Martin Hagedoorn van de adviesketen.

Nog een teken dat de markt nog altijd niet optimaal functioneert: „De gemiddelde hypotheek voor doorstromers is afgelopen jaar minder snel gestegen dan de huizenprijzen. Dat betekent dat de overwaarde nog altijd toeneemt.”

De woningmarkt kwam de afgelopen maanden, na jaren van

oververhitting, weer een beetje in beweging: de prijsstijging per kwartaal is met 2,5 procent 'relatief gematigd', aldus makelaarsvereniging NVM. En cijfers van het Kadaster leren dat starters vorig jaar goed waren voor 46 procent van alle woningverkoop, tegen 39 procent enkele jaren terug.

Maar dat landelijke gemiddelde is deels beïnvloed door de verkoopgolf van particuliere huurwoningen in grote steden: precies waar veel starters naar op zoek zijn en wat die groep ook kan betalen. Juist buiten die grote steden ziet Hagedoorn een 'rimpeleffect': mensen voor wie de huizen in de grote stad te klein of te duur zijn geworden, verkassen naar meer landelijke gemeenten. „Doorstromers die hun hypotheek meenemen, hebben ook nog eens de lage rente van een paar jaar geleden, die luxe hebben starters niet.”

Wat nieuwbouw betreft zijn de voortekenen minder slecht dan een jaar geleden: in de eerste 11 maanden van 2024 verstrekten gemeenten vergunningen voor ruim 58.000 woningen, tegen 51.000 in dezelfde periode een jaar eerder. Jaarlijks zijn er 100.000 woningen nodig om het tekort in te lopen.