

Reactie op:

Op de huizenmarkt wacht iedereen op elkaar_NRC_2009-04-07

Horen zien en spreken

Op de huizenmarkt wacht iedereen op elkaar is de titel van een artikel in de NRC van 7 april j.l.. Gewezen wordt op het stagneren van de doorstroming op de koopwoningmarkt. Uit vrees opgezadeld te worden met dubbele woonlasten kopen huiseigenaren pas een nieuwe woning als de oude is verkocht. Omdat dit doorgaans niet lukt worden vraagprijzen steeds vaker naar beneden bijgesteld. Helaas heeft ook dit nog weinig resultaat. Het uitbreiden van de Nationale Hypotheekgarantie en het verminderen van de overdrachtbelasting zou soulaas bieden aldus hoogleraar Peter Boelhouwer in hetzelfde artikel. Ook een garantiefonds voor kopers van een nieuwbouwhuis zou helpen. Minister van der Laan heeft al deze maatregelen van de hand gewezen. „We hebben er over gesproken en het onderzocht, maar ik denk dat er te weinig mensen gebruik van zullen maken. Het is te duur en de risico's zijn te hoog”, aldus de minister.

Ik denk dat de minister groot gelijk heeft. Ik ken zijn beweegredenen niet, maar kan wel argumenten geven waarom maatregelen die de doorstroming op gang willen helpen gedoemd zijn te mislukken. Het belangrijkste is dat er in de Nederlandse koopwoningmarkt sprake is van een grote zeepbel. Maatregelen die de doorstroming willen bevorderen doen niets anders dan deze zeepbel kunstmatig in stand houden. Het is zelfs de vraag of het in stand houden van deze zeepbel in de huidige economische ontwikkelingen wel mogelijk zou zijn! Zoals de minister terecht zegt: de risico's zijn te hoog.

Jammer genoeg ontkennen de meeste woningmarktanalisten het bestaan van een zeepbel, omdat, is de redenering, Nederlandse koopwoningen voor huiseigenaren redelijk betaalbaar zijn gebleven. De betaalbaarheid van koopwoningen is de graadmeter voor een zeepbel. Deze redenering geeft echter nog niet aan wat de huisprijzen heeft doen stijgen, hoe huishoudens de stijgende woningprijzen hebben kunnen financieren en of ze dat blijvend kunnen doen.

Volgens mij is er wel sprake van een zeepbel in de koopwoningmarkt, maar is de betaalbaarheid van koopwoningen daarvoor geen graadmeter, integendeel zelfs. Hoe tegenstrijdig het ook moge klinken, koopwoningen zijn in Nederland lange tijd betaalbaar gebleven juist dankzij de stijgende huisprijzen. De reden is dat naast huisprijsinflatie, doorstroming het belangrijkste kenmerk van de koopwoningmarkt is geworden.

De stijging van woningprijzen heeft het eigen vermogen van woningeigenaren enorm doen toenemen in de afgelopen decennia. Door bij verkoop deze overwaarde te verzilveren en in een nieuwe woningaankoop te investeren zijn woningprijzen veel sterker gestegen dan verklaarbaar is uit de bekende factoren als inkomensontwikkeling, hypotheeklasten en gespaard vermogen van huishoudens. Het zogenaamde onverklaarde deel noemt men *de* zeepbel. Dit proces van verzilveren van de overwaarde van woningen in de aankoop van een volgende heeft in de loop der tijd de meeste lucht in de huidige huizenmarktzeepbel gepompt.

Sinds de jaren 90 zijn nieuwbouwwoningen en luxe bestaande woningen steeds vaker door doorstromers gekocht. In 1990 werd nog een kwart van nieuwe koopwoningen gekocht door huishoudens die al woningeigenaar waren. In 2004 was dat al twee derde van alle kopers. Starters waren steeds vaker aangewezen op kleinere bestaande woningen en kochten deze met de verwachting later met verkoopwinst door te stromen naar een grotere woning.

Een tweede factor die bijdroeg aan de groei van de zeepbel was het verruimen van de voorwaarden van hypotheekverlening. De waarde van een huis wordt immers direct beïnvloed door de bereidheid van banken om ruimhartig hypotheek te verstrekken. Het gaat hierbij met name om de verhouding van de hypotheek tot de waarde van woningen. De rente was begin deze eeuw bovendien historisch laag en men ging er van uit dat woningprijzen altijd zouden blijven stijgen. The sky was the limit.

Hoe verkeerd zullen deze inschattingen blijken. Al sinds 2007 neemt het aantal woningverkopen aanzienlijk af en vanaf najaar 2008 stagneren de huisprijzen. Wat dit betekent voor degenen die nu hun woning willen verkopen wordt uitgebreid beschreven in voornoemd artikel van deze krant. De reële rente is op dit moment hoog en banken hebben hun kredietvoorwaarden inmiddels aanzienlijk verscherpt. De opwaartse spiraal die de zeepbel creëerde is omgeslagen in een neerwaartse. Door het wegvallen van de doorstroming, de er mee gepaard gaande verkoopwinsten en

de strenge leningsvoorwaarden van banken loopt de zeepbel weer leeg. Dit zal binnenkort tot uitdrukking komen in de statistieken van de huisprijzen.

Het getuigt dus van veel optimisme om te pleiten voor maatregelen als garantieregelingen die de doorstroming op gang kunnen brengen en het tij keren. Als het mis gaat zijn de financiële gevolgen voor de overheid enorm. Een onderbouwde inschatting van de effectiviteit van garantieregelingen zou in dit verband op zijn plaats zijn. Maar waar het eigenlijk om gaat is de vraag of het wel wenselijk is de huidige zeepbel kunstmatig in stand te houden. De prijzen van huizen in Nederland zijn gewoon absurd hoog, gemiddeld meer dan zeven keer het modale inkomen, en daardoor veelal onbetaalbaar zonder een flinke spaarpot achter de hand. Als die spaarpot alleen gevuld kan worden uit verkoopwinst van huizen, dan klopt er toch iets niet aan het systeem dat koopwoningmarkt heet. Dat is lucht met lucht blijven vullen. Dat is hooguit uitstel van executie.

Natuurlijk is het vreselijk voor al degenen die zijn opgezadeld met een hypotheek die de (executie)waarde van hun woning te boven gaat. Maar de overheid zou wellicht beter deze huishoudens kunnen helpen als ze in nood komen, dan maatregelen nemen die enkel de zeepbel kunstmatig in stand houden.

Het uiteenspatten van de zeepbel zal grote gevolgen hebben en niet alleen voor woningeigenaren met hoge schulden. De prognoses voor de bouw van koopwoningen zijn weinig opbeurend en ook de consumptieve bestedingen die voor een belangrijk deel gefinancierd werden met een (extra) hypotheek zullen sterk dalen, met alle gevolgen voor de Nederlandse economie.

Net als begin jaren 80 zal het jaren duren voordat een nieuw evenwicht is ontstaan tussen marktprijzen en betaalbaarheid van koopwoningen. Toen duurde het vier jaar voordat het dieptepunt bereikt werd en daarna nog eens elf jaar voordat het nominale prijsniveau van de piek in huisprijzen van 1978 werd bereikt. Mogelijk gaat de huidige kredietcrisis hier nog een schepje boven op doen.

Het grote woningtekort zal dit proces van huisprijsdeflatie niet kunnen keren. Bij de aankoop van een woning staat betaalbaarheid nog altijd op de eerste plaats. Daar zorgen nu ook de banken wel voor. Bovendien zullen weinigen bereid zijn te investeren in een woning wanneer die naar verwachting een negatief vermogen produceert. Het huren van een woning biedt dan een goed alternatief.

Maar wat gaan we met deze kennis doen? Doorgaan met er op vertrouwen dat het allemaal wel goed komt? Doorgaan met de schuld te leggen bij de kredietcrisis? Of gewoon het beestje bij de naam noemen en toegeven dat we te maken hebben met een grote zeepbel (naar schatting tussen de 30 en 50%). Hoe eerder we dit hardop uitspreken hoe eerder we over zinvolle oplossingen kunnen gaan nadenken. Er zijn geen gemakkelijk antwoorden. Maar als we alle creativiteit, kennis en inzichten bij elkaar leggen, komt de uitweg dichterbij. Maar dan moeten we eerst ophouden te zwijgen over de zeepbel.

Maartje Martens
Adviseur Woningmarkt
Delft