

## **Kiezen tussen koper of zeepbel**

Wat een ophef over het verbod op tophypothekeken door het AFM. Als deze ophef iets bewijst is het wel hoe zeer de waarde van huizen bepaald wordt door de leningsvoorwaarden van banken. Daalt de hypotheek die maximaal verstrekt kan worden aan huizenkopers, dan dalen de huizenprijzen. Dat zeggen makelaars, hypotheekadviseurs, projectontwikkelaars en ook de Vereniging Eigen Huis. Het wordt echter tijd dat men erkent dat die zeepbel er gewoon is en dat de leningsvoorwaarden de zeepbel in stand houden. De prijzen van huizen zullen dalen. De vraag is alleen hoe snel dit zal gebeuren.

Alle aandacht gaat op dit moment naar de starters, omdat dit de belangrijkste groep is waar de woningverkoop zich nu op kan richten. Starters moeten de doorstroming weer op gang helpen, aldus de redenering.

Op starters wordt veel druk uitgeoefend. Maar is het voor starters wel verstandig om nu een huis te kopen? En om wat voor woning gaat het dan? Bij de koop van zogenaamde starterwoningen zal men nu goed moeten nadenken over de mogelijkheid om deze woning over een aantal jaren te kunnen verkopen als men toe is aan een groter onderkomen. Ik zie die kansen somber in. We hebben twee decennia lang een markt gekend van stijgende woningprijzen en doorstroming. Het investeren van de overwaarde van woningen in een volgende aankoop heeft jarenlang, als een blaasbalg, een enorme zeepbel in de huizenprijzen geproduceerd. Die zeepbel loopt nu leeg. Via tophypothekeken kan men proberen er alles aan te doen om de waarde van de woningen zo lang mogelijk nog hoog te houden, maar dat is slechts een tijdelijke oplossing. Dit gaat bovendien ten koste van de startende kopers die hypotheekleningen aangeboden krijgen die de (dalende) waarde van de aangekochte woning ver te boven gaan. De keuze is wat mij betreft duidelijk: de zeepbel nog zo lang mogelijk gaande houden of starters op de koopwoningmarkt een eerlijk kans geven.