

Alles over de koopwoningmarkt in 17 vragen

Fragment delen

By Sam De Voogt, www.nrc.nl

oktober 11de, 2017



1. Wat is de Nederlandse woningmarkt?

Wanneer we in berichtgeving over de woningmarkt spreken, hebben we het over alle handel - koop en verkoop, huur en verhuur - met de voorraad aan Nederlandse huizen. Het gaat dus niet om het aantal huizen in Nederland - dat is de woningvoorraad. De laatste jaarcijfers die we hebben gaan over 2016 en komen van het Kadaster. Vorig jaar zijn er ruim 214.000 woningen verkocht. Het aantal transacties is na een daling van zeven jaar op rij (2007-2013) sinds 2013 op jaarbasis weer aan het stijgen.

Nederlandse koopwoningen zijn nog nooit zo duur geweest. De gemiddelde verkoopprijs bereikte in het tweede kwartaal van 2017 een recordhoogte van 258.000 euro. Het aantal dagen dat een huis te koop staat, de verkooptijd, daalt juist al een tijdje: in het tweede kwartaal vorig jaar was dat nog 88 dagen, dit jaar was het in de maanden april tot juni 63 dagen.

Op onderstaande kaart zie je de gemiddelde prijsontwikkeling van koopwoningen in het tweede kwartaal van 2017 ten opzichte van het tweede kwartaal van 2008. Klik op een gemeente voor meer informatie.

2. Hoe groot is de Nederlandse woningvoorraad?

Als we kijken naar de woningvoorraad kende ons land volgens cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) eind 2016 ruim 7,6 miljoen woningen, ruim 200.000 meer dan vijf jaar terug. Volgens de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM), waarvan de leden zo'n 75 procent van alle woningen in Nederland verhandelen, zijn er het afgelopen jaar (derde en vierde kwartaal van 2016, plus de eerste twee van 2017) bij elkaar ruim 33.000 nieuwbouwwoningen te koop gezet, een record sinds de NVM in 2013 gegevens is gaan bijhouden over nieuwbouw.

Het aantal koopwoningen overstijgt het aantal huurwoningen: bijna 4,3 miljoen huizen worden bewoond door de eigenaren van het huis. Van de andere huizen zijn er 3,2 miljoen bestemd voor huur. Het merendeel is van de corporaties, zo'n 2,2 miljoen, en ongeveer een miljoen panden worden door andere bedrijven, particulieren of institutionele beleggers, zoals pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen maar ook beleggers en beursbedrijven, verhuurd. Van zo'n honderdduizend huizen is onbekend wie de eigenaar is of wat de bestemming van het huis is.

Dat er in Nederland 7,6 miljoen huizen staan, betekent niet dat ze allemaal bewoond worden. Eind 2016 stonden er volgens het CBS ongeveer 365.000 woningen in Nederland leeg of te koop. Het aantal leegstaande huizen daalt al jaren: in 2012 ging het nog om 411.000 leegstaande huizen. En dat getal betreft niet enkel koopwoningen, dat zijn er veel minder. De NVM meldde in juli dat er voor het eerst in dertien jaar minder dan 100.000 woningen te koop werden aangeboden.

3. **Wat is de invloed van de huizenmarkt op de Nederlandse economie?**

De Nederlandse woningmarkt is een belangrijke factor voor de Nederlandse economie. De totale Nederlandse hypotheekschuld is 650 miljard euro, aldus De Nederlandsche Bank (DNB). Dat is zo'n 175 miljard meer dan de Nederlandse staatsschuld, en zo'n 84 procent van het bruto binnenlands product (bbp). Het is dan ook niet verwonderlijk dat woningtransacties een effect hebben op de groei (of krimp) van de Nederlandse economie.

Er zijn twee zichtbare effecten van de huizenmarkt op het bbp-groecijfer, wat je kunt zien als de belangrijkste graadmeter voor de groei van de economie. Het eerste zit in de woninginvesteringen: hoe meer huizen er worden verhandeld, hoe meer geld er wordt gestoken in het verbouwen van huizen. Cijfers van het Centraal Planbureau (CPB) laten zien dat die investeringen in zowel het jaar 2015 als 2016 0,6 procentpunt bbp-groei opleverden. Voor dit jaar is de prognose een bijdrage van 0,45 procentpunt groei.

Het andere effect van de huizenmarkt op het bbp is via consumptie. Nieuwe huizen behoeven een nieuwe inrichting, en daar geven mensen extra geld aan uit. Maar ook mensen die niet verhuizen geven meer geld uit wanneer hun huis meer waard wordt. Ze voelen zich rijker en spenderen daarom meer geld. Een CPB-model dat het effect van stijgende huizenprijzen via de consumptie op het bbp berekent, voorziet in een schatting: geen extra bbp-groei in 2015, en in de jaren erna respectievelijk 0,1 en 0,2 procentpunt.

Ook DNB heeft een eigen model waarin woninginvesteringen en consumptie zijn meegenomen. Stijgende huizenprijzen leveren volgens dat model gemiddeld 0,5 procentpunt extra bbp-groei per jaar op. Samengevat kun je dus zeggen dat de huizenmarkt een effect op de Nederlandse economie heeft van ongeveer 0,5 à 0,7 procentpunt extra groei van het bbp per jaar.

Lees ook de NRC checkt over de stelling: 'Economie groeit puur door zeepbel op huizenmarkt'

4. **Kun je eigenlijk wel spreken van één Nederlandse woningmarkt?**

Kort gezegd: nee. Dat is althans de analyse van makelaarsvereniging NVM, die elk kwartaal cijfers de woningmarkt publiceert. Eigenlijk zijn er drie niveaus te onderscheiden, elk met een eigen balans van vraag en aanbod van huizen.

In de Randstad en de steden Groningen en Eindhoven is er sprake van krapte: mensen die op zoek zijn, kunnen gemiddeld kiezen uit vijf huizen of minder. Hier is het aantal transacties het afgelopen jaar gedaald doordat er een tekort is aan nieuw aanbod van koopwoningen. Diezelfde krapte zorgt voor een flinke stijging van de huizenprijzen in deze gebieden. De prijzen liggen in vergelijking met 2008, nog voor de financiële crisis uitbrak, 10 procent hoger.

Wat je leest of wat je hoort over de huizenmarkt gaat vaak over deze regio's van krapte. Dat komt deels door de extreme situaties die er zich voordoen, zoals de gekte in Amsterdam, maar ook simpelweg doordat bijna de helft van alle transacties op de woningmarkt zich in deze regio's afspeelt. Daarmee bepaalt de krapte het beeld van de huizenmarkt. Doordat het aanbod van koopwoningen in die krappe markt almaar afneemt, breidt deze markt zich uit naar andere regio's, zoals randgemeentes van steden in de Randstad.

De andere twee niveaus op de huizenmarkt zijn er zeker. Je hoort alleen veel minder over de evenwichtige en de ruime woningmarkt. De evenwichtige markt, die je vindt in de regio's van grote provinciesteden als Arnhem en Breda, biedt huizenjagers de keuze uit vijf tot tien huizen. Ook hier neemt het te koop staande aanbod af - in het afgelopen jaar met 33 procent - maar de huizenprijzen liggen nog altijd 4 procent onder het niveau van 2008.

De ruime woningmarkt vind je in bijvoorbeeld Oost-Groningen en Noord-Limburg. Wie hier een huis zoekt kan meestal kiezen uit meer dan tien huizen, ondanks dat het aanbod het afgelopen jaar daalde met 25 procent.

5. Hoe staat het eigenlijk met de huizenmarkt in Amsterdam?

Amsterdam spant de kroon wat betreft de krapte op de huizenmarkt. Zo berekende technologiebedrijf Calcasa dat daar in de maanden april tot juni van dit jaar liefst 79 procent van de woningen werd verkocht voor een bedrag dat boven de vraagprijs lag. Anderhalf jaar geleden lag dat percentage nog op 40 procent. Landelijk werd in hetzelfde kwartaal ruim een op de vier huizen (28 procent) voor een bedrag boven de vraagprijs verkocht. De gemiddelde verkoopprijs van Amsterdamse woningen steeg in vier jaar tijd van 230.000 naar 360.000 euro, meer dan een ton boven het landelijk gemiddelde van 258.000 euro.

Over de hoofdstad zijn nog veel meer extreme cijfers te melden. De vraag is er zo groot en het aanbod zo klein dat het aantal transacties de afgelopen vier kwartalen afnam - er waren simpelweg niet genoeg huizen om aan de toenemende vraag te voldoen. Woningen zijn er gemiddeld binnen 28 dagen verkocht. Binnen de Amsterdamse ringweg A10 is een huis voor 150.000 euro eigenlijk niet meer te vinden, zo liet de NVM in augustus nog weten.

Lees meer over de Amsterdamse woningmarkt: 'In Amsterdam is 75 procent van de woningen huur' of Hoe maakbaar is de Amsterdamse woningmarkt?

6. Gaat het zo goed met de woningmarkt omdat de economie aantrekt?

Of het per se goed gaat met de koopwoningmarkt, dat ligt er maar net aan hoe je het bekijkt. Maar het staat buiten kijf dat de huizenprijzen en het aantal transacties landelijk gezien stijgen. Dat is te danken aan een heleboel factoren. Allereerst gaat het goed met de economie, en dus stijgen de inkomens en hebben we met zijn allen meer te besteden. Zie het reële beschikbare inkomen van Nederlandse huishoudens, dat volgens het CBS in het tweede kwartaal van 2017 is gestegen met 2,1 procent ten opzichte van een jaar eerder. Maar de belangrijkste aanjager van de huizenmarkt is de toenemende krapte van het aanbod en de almaar groeiende vraag.

7. Waarom is de vraag zo stevig gegroeid?

De afgelopen jaren is de Nederlandse bevolking hard gegroeid, harder dan bijvoorbeeld CBS-modellen voorspelden. Nederlanders worden ouder dan ooit, en terwijl het aantal geboorten in Nederland al jaren gestaag afneemt, neemt het aantal immigranten (zowel vluchtelingen als arbeidsmigranten) zo sterk toe dat de bevolking per saldo groeit.

En er is nog een cijfer dat je in deze kwestie moet meenemen: het aantal Nederlandse huishoudens. Het gemiddelde huishouden is sinds 1995 kleiner geworden. Dat betekent dat er meer kleinere huishoudens bij zijn gekomen, die allemaal ook een plek om te wonen nodig hebben.

Maar er is meer aan de hand. Zo zorgt de lage hypotheekrente ervoor dat een huis kopen op dit moment bijzonder aantrekkelijk is. Omdat je minder rente hoeft te betalen over je aankoopbedrag, kun je een hoger bedrag aan je huis uitgeven. Je krijgt, kort gezegd, meer waar voor je geld. In combinatie met de hypotheekrenteaftrek - puur een stimulans om een huis te kopen - is door de lage rente kopen in sommige gevallen zelfs goedkoper dan huren. Veel Nederlanders zien deze periode dan ook als een geschikt moment om te kopen, wat weer voor extra vraag op de huizenmarkt zorgt.

Daarbij komt het steeds vaker voorkomende verschijnsel van particuliere beleggers die huizen kopen om weer te verhuren. Dat is een uiteenlopende groep mensen: het kunnen doorstromers zijn die hun eerste huis aanhouden, mensen die hun pensioengeld willen investeren of ouders die een huis voor hun kinderen kopen. „Ze profiteren van een combinatie van de lage kosten van financiering en huren die wel hoog blijven vanwege de krapte die ook op de huurwoningmarkt heerst”, zegt Johan Conijn, bijzonder hoogleraar woningmarkt aan de Universiteit van Amsterdam. Dat de spaarrente momenteel nagenoeg op 0 procent staat en mogelijk binnenkort zelfs negatief wordt, maakt het aantrekkelijk om geld in stenen te investeren.

8. **Waarom is er zo weinig aanbod van koophuizen?**

Terwijl het aantal huishoudens alleen maar toenam, bleef het aantal nieuwe woningen de afgelopen jaren achter. „Met name in de crisis hebben we op onze handen gezeten”, zegt hoogleraar Conijn. „De markt is aan zijn lot overgelaten, waardoor er te weinig nieuwbouw bij is gekomen.” Het tekort is groot: terwijl er jaarlijks zo'n 80.000 woningen nodig waren, werden er tussen de 45.000 en 55.000 woningen bijgebouwd.

Deze zomer kwamen diverse belanghebbenden van gemeenten, beleggers en bouwers in de Randstad bij elkaar om met elkaar te praten over de bouwopgave in de regio. Volgens hen trekken steeds meer mensen naar de grote steden en omliggende randgemeentes, waardoor er in de komende tien jaar in die regio naar verwachting 1 miljoen nieuwe woningen nodig zijn, een getal dat door onderzoek van het Centraal Planbureau (CPB) en het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) wordt onderbouwd. „Het aanbod gaat zeker de komende twee jaar niet op peil komen”, zegt Peter Boelhouwer, hoogleraar woningmarkt aan de Technische Universiteit Delft.

Niet alleen nieuwbouw blijft achter bij de groeiende vraag, maar ook bestaande huizen komen minder snel vrij. Honderdduizenden huishoudens met een koopwoning buiten de 'krappe' regio's blijven met een restschuld zitten als zij hun woning nu verkopen. Zij wachten liever tot de prijzen nog verder stijgen. Tegelijkertijd willen steeds meer mensen zich in (de buurt van) een stad vestigen, waardoor huizen op het platteland leeg komen te staan.

Het gebrek aan vrije bestaande koopwoningen heeft ook te maken met de gehinderde doorstroming op de woningmarkt. Omdat er in Nederland een schreeuwend tekort is aan vrije huurwoningen, en er relatief veel sociale huur- en koopwoningen zijn, groeit het aantal mensen dat scheefwoont; of dat nu een starter met een te hoog inkomen in een sociale huurwoning is of een gezin in een te klein appartement. Zolang mensen niet verhuizen, komen er geen woningen vrij en blijft de krapte toenemen.

Door al die krapte op de markt zijn niet alleen mensen zonder koophuis, maar ook huiseigenaren op zoek naar een huis. Óf omdat ze eigen huis met winst willen verkopen óf omdat ze een nieuw of tweede huis als goede investering zien. Doorstroming is echter nauwelijks mogelijk en zo zit de huizenmarkt in een spiraal waarin krapte en prijs elkaar versterken.

9. **Moeten we vrezen voor een nieuwe implosie of zeepbel?**

Vooropgesteld: Nederland heeft nooit echt te maken gehad met een zeepbel op de huizenmarkt die barstte. „Een zeepbel is een prijsontwikkeling op basis van speculatie”, zegt hoogleraar Boelhouwer. „En dat zie je op dit moment alleen een beetje in Amsterdam.” Ook in het verleden gebeurde dit nauwelijks. Hoewel Nederlandse huishoudens in vergelijking met andere Europese landen relatief hoge schulden hebben vanwege hun hypotheek, lossen ze wel zeer braaf af. Tijdens de afgelopen crisis werd zelfs meer afgelost dan ooit, omdat mensen hun huis als een veilige investering zagen. Daar komt nog eens bij dat Nederlanders de grootste spaarders van Europa zijn. Een Nederlandse huizen crisis zoals in de Verenigde Staten ligt dus niet voor de hand.

Wat wel kan, zijn prijsdalingen, zoals je tijdens de financiële crisis van het afgelopen decennium zag. Maar die zitten er voorlopig niet aan te komen, zeggen de experts. „Ik verwacht dat de prijzen nog wel een aantal jaar blijven stijgen”, zegt hoogleraar Conijn. „De verwachting is dat de rente voorlopig laag blijft, en ook dat de nieuwbouw voorlopig niet op peil is, dus de vraag zal voorlopig hoog blijven.” Zijn collega Boelhouwer van de TU Delft denkt dat ook. „Ik verwacht slechts een afzwakking van de stijgende huizenprijzen.”

10. **Is de kans aanwezig dat huizenprijzen hard gaan dalen?**

Het enige scenario waarin hij problematische prijsdalingen ziet gebeuren, zegt Boelhouwer, is als de hypotheekrente hard gaat stijgen, en dat Haagse politici het advies van DNB om de ‘*loan to value ratio*’ (ltv) te verlagen volgen. Dat is het percentage van de aankoopwaarde van het huis dat de hypotheek mag bedragen. Deze zogeheten ltv-ratio is de afgelopen jaren al verlaagd van 125 procent in 2008 naar 101 procent dit jaar. Volgend jaar wordt dat zelfs 100 procent, wat dus betekent dat je hypotheek niet meer dan precies de aankoopwaarde van het huis mag bedragen. In het nieuwe regeerakkoord melden de vier coalitiepartijen VVD, CDA, D66 en ChristenUnie overigens dat ze aan de ltv-ratio niet verder zullen tornen.

DNB-president Klaas Knot ziet de limiet liever wél verder verlaagd, naar 90 procent. Hij wil naar een in Europa al meer gangbare ratio om Nederlandse huishoudens een buffer te geven in tijden van crisis en de risico’s van de hoge nationale hypotheekschuld voor het Nederlandse financiële systeem te verlagen. Boelhouwer: „Als dat gebeurt in combinatie met een stijgende rente, dan krijg je flinke prijsdalingen en dan zijn de gevolgen niet te overzien.”

11. **Hebben starters nog wel een kans op deze oververhitte koopwoningmarkt?**

Van de verliezers van de huidige woningmarkt zijn starters de belangrijkste groep. Wie de laatste tijd de huizenmarkt in de media heeft gevolgd, is verhalen tegengekomen over jongvolwassenen die bij hun ouders wonen tot hun dertigste, over belachelijke hoge huren voor een huis van 35 vierkante meter of over woningdelen: met meerdere huishoudens tot ver na je dertigste samenwonen.

Een van de belangrijkste problemen van starters is dat veel goedkope starterswoningen, met name in de Randstad, door rijkere mensen dan starters als goede investering worden gezien. Starters kunnen vaak niet tegen die beleggers opbieden, al is het maar omdat zij meestal alleen een huis kunnen kopen onder voorbehoud van financiering. Daar hebben beleggers met een beetje vermogen geen last van. Die huizen verdwijnen dus, om terug te keren op de vrije huurmarkt met hoge huurprijzen.

Een ander probleem vormen de strengere financieringsvoorwaarden sinds 2013. In combinatie met de stijgende woningprijzen zorgen die strengere voorwaarden ervoor dat je als starter vaker eigen geld moet meenemen. Veel starters kunnen dat niet opbrengen. Starters kopen dan ook steeds later een huis: uit cijfers van het Kadaster blijkt dat ze dit in 2011 gemiddeld na 25 jaar en 5 maanden deden, vorig jaar was dat 25 jaar en 10 maanden.

Starters zijn „de motor van de woningmarkt”, zegt hoogleraar Conijn, maar het aandeel dat een hypotheek krijgt, slinkt: was het aandeel van starters in de hypotheekmarkt in 2014 nog 50 procent, nu is dat nog slechts 29,5 procent, blijkt uit cijfers van het Waarborgfonds Eigen Woning (WEW), de organisatie achter de Nationale Hypotheekgarantie.

Er is één troost: volgens Conijn zijn de problemen voor starters met name een regionaal probleem: „Ze hebben het vooral lastig in Amsterdam en enkele andere overspannen steden zoals Utrecht, Eindhoven en Groningen. Maar daarbuiten hebben starters nog voldoende keuze.”

12. **Welke groepen kun je nog meer tot de verliezers rekenen?**

Ook middeninkomens, de groeiende groep zzp'ers, en ouderen hebben het lastig op de huidige koopwoningmarkt. De eerste twee groepen verdienen in principe genoeg om een huis te kunnen kopen en een hypotheek te kunnen aflossen, maar ze krijgen net als de starters door de strengere regels voor het verstrekken van een hypotheek lang niet meer altijd een bedrag dat hoog genoeg is om de hoge huizenprijzen op de markt te kunnen betalen.

Ouderen hebben over het algemeen genoeg geld om een huis te kunnen kopen, alleen al omdat ze vaak al ver of klaar zijn met het aflossen van hun huidige hypotheek. Maar het aantal ouderen groeit de komende jaren zo hard, dat volgens makelaarsvereniging VBO het huidige aanbod er niet op toegerust is. Er zou op korte termijn een tekort zijn aan 86.000 seniorenwoningen, huizen die aangepast zijn aan de behoeften van ouderen.

Bijkomend probleem voor middeninkomens, starters en zzp'ers is dat ze dreigen tussen wal en schip te vallen, omdat er ook op de huurwoningmarkt nauwelijks plek voor ze is. Voor sociale huurwoningen verdienen ze meestal te veel, terwijl huurhuizen in de vrije markt zeer schaars zijn en huren vaak onbetaalbaar.

13. **Voor makelaars zijn dit wel gouden tijden, of niet?**

Dat zou je zeggen, als je leest over huizen in bijvoorbeeld Amsterdam die binnen enkele dagen verkocht zijn. Op snekertjes en in hun alledaagse kloffie komen de makelaars binnen, verkopen doen ze toch wel. Dat is wat de verhalen je doen geloven.

Maar de makelaars zijn een wat onderbelichte groep die ook de gevolgen voelen van de aantrekkelijke koopwoningmarkt. Zij krijgen te maken met een keerzijde van het succes: te veel concurrentie. In de gebieden waar de huizen binnen een dag

verkocht worden, zijn er ook veel makelaars bij gekomen, al dan niet op zoek naar makkelijk succes. De onderlinge competitie is groot. „Daardoor is de vergoeding te laag geworden om goede service te kunnen bieden”, zegt NVM-woordvoerder Kimman. „Dus ook wij ondervinden negatieve gevolgen.”

14. **Wat heeft de politiek de afgelopen jaren gedaan aan die problemen?**

De afgelopen jaren was minister Stef Blok (Wonen, VVD) een van de minst besproken ministers van het kabinet-Rutte II. Dat is over het algemeen een goed teken: de bewindspersoon die niet in het nieuws komt, doet weinig fout. Blok heeft een aantal hervormingen haast geruisloos doorgevoerd.

Zo is het de VVD-minister geweest die begonnen is met het afbouwen van de hypotheekrenteaftrek. „Daarmee heeft hij het risico op een bubbel verkleind”, zegt Conijn. De hypotheekrenteaftrek heeft sinds 2013 een maximale juridische looptijd van dertig jaar, en geldt in grote lijnen alleen nog voor lineaire en annuïteitenhypotheeken. Alleen in heel specifieke gevallen kan hij ook nog voor aflossingsvrije hypotheeken gelden. Het percentage dat je aflossingsvrij mag lenen, is nog slechts maximaal de helft van de aankoopwaarde van het huis. Overigens heeft het nieuwe kabinet plannen aangekondigd om de hypotheekrenteaftrek versneld af te bouwen.

Ook het verkrijgen van een hypotheek is moeilijker geworden door het beleid van de VVD-minister. Onder Blok is de aflossingsvrije hypotheek uit zwang geraakt, mag je nog maximaal 101 procent van de aankoopwaarde lenen en wordt er enkel nog gekeken naar het inkomen, niet naar de overwaarde van je huis, bij het verstrekken van een hypotheek. En waar je vroeger tot 5 à 6 keer je jaarinkomen kon lenen, is dat nu nog maximaal 4 à 4,5 keer.

Maar niet alles is goed gegaan onder minister Blok. Door de strengere hypotheekvoorwaarden is het mogelijk dat zelfs als je over de jaren meer bent gaan verdienen, de hypotheek die je nu kunt krijgen lager is geworden. Met name voor mensen met een lager inkomen is het kopen van een huis zo moeilijker geworden. Dat heeft de druk op de huurmarkt en op de doorstroming van de koopwoningmarkt vergroot.

Tijdens de eerste jaren van Bloks ministerschap is bovendien de bouw van het aantal nieuwbouwwoningen ingezakt. „Er is onder zijn leiding veel te weinig nieuwbouw gerealiseerd”, zegt Conijn. De schuld kun je deels neerleggen bij de crisis, maar ook bij het beleid van de minister. Door de verhuurdersheffing bouwden bijvoorbeeld corporaties veel minder bij. De afgelopen jaren zijn er gemiddeld jaarlijks 50.000 woningen in Nederland bij gebouwd, terwijl er per jaar zo'n 80.000 nieuwe huizen nodig waren.

Blok heeft mazzel gehad, zegt Boelhouwer. „Zijn hervormingen hebben achteraf goed uitgepakt. Omdat de rente is gaan dalen, vielen de effecten van zijn beleid mee. Maar we zijn niet dankzij hem uit de crisis gekomen.”

15. **Welke oplossingen zijn er, en wie moet de veranderingen in gang zetten?**

De belangrijkste oplossing, daar zijn alle geraadpleegde experts het over eens, is bijbouwen. „Ik zou niet willen zeggen dat de huidige woningmarkt een zeepbel is”, zegt NVM-woordvoerder Roeland Kimman. „Maar wel dat het een markt is die onderhoud nodig heeft.” Volgens hem zijn er op korte termijn 200.000 woningen

nodig. Een deel daarvan zou gerealiseerd kunnen worden door de transformatie van lege kantoren. Dat kan op korte termijn 30.000 tot 40.000 woningen opleveren, meent hoogleraar Boelhouwer. Maar niet alleen het aantal nieuwe huizen, ook het tempo waarin ze worden neergezet, moet omhoog, vinden de experts. Hoogleraar Conijn: „Bijbouwen is geen snelwerkend medicijn.”

De vraag is wie dat gaat doen. „Het lijkt wel alsof de landelijke politiek hier een blinde vlek voor heeft gekregen”, zegt Boelhouwer. „Politici laten het uit ideologische overwegingen over aan de markt, maar die gaat dit niet oplossen.” Hij pleit voor een sterke bewindspersoon als opvolger van de huidige minister van Wonen Stef Blok (VVD). „Iemand moet een duidelijke visie neerzetten over hoe en waar we gaan bouwen.”

Het Rijk dat een coördinerende rol aanneemt in het bouwvraagstuk, dat zien de experts graag. Daarbij moeten gemeenten betrokken en gestimuleerd worden, vindt hoogleraar Conijn. „Denk aan gemeentelijke investeringen in nieuwbouwlocaties, maar ook de bevoegdheid om zelf beleid te maken en het wegnemen van belemmeringen voor de bouw van middeldure huurwoningen via de zogenoemde Samenwerkingstafel, een samenwerkingsverband van alle betrokken partijen.” Deze „regionalisering” van woningmarktbeleid, zoals Boelhouwer dit noemt, is hoognodig. „Je ziet een driedeling ontstaan op de huizenmarkt waarvan ik denk dat hij zal blijven bestaan. Dan is één nationaal beleid heel raar.”

Conijn ziet graag dat een verdere toename van particuliere beleggers die bestaande koopwoningen kopen, gereguleerd wordt. „Zorg ervoor dat de positie van starters om een huis te kunnen kopen, versterkt wordt.”

16. Hoe zit het met de plannen van het nieuwe kabinet, zoals de versnelde afbouw van de hypotheekrenteaftrek, vormen die geen oplossing?

De plannen van het nieuwe kabinet-Rutte III voor de woningmarkt zouden een deel van de oplossing kunnen zijn. De hypotheekrenteaftrek wordt versneld afgebouwd. Vanaf 2020 wordt de aftrek niet met de nu al geldende 0,5 procent verlaagd, maar met 3 procent, vier jaar lang. Zo moet in 2024 nog maar maximaal 37 procent van de hypotheekrente aftrekbaar zijn.

Het is een impopulaire maatregel, want het raakt huiseigenaren direct in de portemonnee, zelfs al heeft het nieuwe kabinet compensatie aangekondigd. Maar de hypotheekrenteaftrek maakt het kopen van een huis wel erg aantrekkelijk nu ook de hypotheekrente bijzonder laag staat. Dat stuwt de vraag, en er is al een te klein aanbod aan koopwoningen. Op de lange termijn zorgt het afbouwen van de hypotheekrenteaftrek dan ook voor een beter werkende woningmarkt, schreven onderzoekers van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) en het Centraal Planbureau (CPB) in 2016 al. Zij menen dat de hypotheekrenteaftrek de ongelijkheid in de Nederlandse samenleving vergroot door huiseigenaren te belonen. Daardoor wordt het kopen van een huis exclusiever.

DNB en de Europese Commissie zien het afbouwen van de hypotheekrenteaftrek als noodzakelijk om de Nederlandse economie gezonder te maken. Zij maken zich zorgen over de grote Nederlandse hypothekenschuld (650 miljard euro in totaal) die in tijden van financiële crises voor problemen zou kunnen zorgen. Een lagere hypotheekrenteaftrek betekent dat mensen minder te besteden hebben, en zich dus ook minder in de schulden kunnen steken. „Je zorgt er met de afschaffing van de

renteafrek bovendien voor dat je de cyclus die afhankelijk is van de rente doorbreekt”, zegt hoogleraar Boelhouver. „En omdat de hypotheekrente nu laag is, zijn de gevolgen van het afbouwen van de aftrek relatief klein.”

Toch heeft hoogleraar Conijn een aantal bezwaren bij de aangekondigde plannen van Rutte III. „Als het nu direct ingevoerd zou worden, zou ik geen aarzeling hebben”, zegt hij. „Maar de combinatie van timing en maatvoering vind ik bezwaarlijk.” Conijn vindt dat de afbouw in stappen van 3 procent wel erg groot is. „Daarmee neem je een onnodig risico.” De marktomstandigheden zijn in 2020, als de eerste 3 procent hypotheekrenteafrek wordt verminderd, wellicht niet zo gunstig als nu. „Nu kan het dienen als bluswater voor een oververhitte woningmarkt, maar als die over drie jaar is bedaard, zou dit net het zetje kunnen zijn dat ons weer richting een recessie stuurt.”

17. **Welke plannen van het nieuwe kabinet zijn verder van invloed op de koopwoningmarkt?**

Het versneld afbouwen van de hypotheekrenteafrek is slechts een van de maatregelen van een uitgebreid woningmarktbeleid van het nieuwe kabinet. Om huizenbezitters deels te compenseren voor de lagere hypotheekrenteafrek wordt bijvoorbeeld het eigenwoningforfait verlaagd. Dat is een bijtelling op basis van de WOZ-waarde van huizen. Het gangbare tarief was 0,75 procent, en dat wordt 0,6 procent. Verdere lastenverlichtingen moeten komen vanuit het nieuwe belastingstelsel, waar de tarieven voor de inkomstenbelasting bij de middeninkomens van 40,8 naar 36,9 procent daalt, en voor de hoge inkomens van 52 naar 49,5 procent.

Het kabinet gaat ook de wet-Hillen afschaffen. Deze wet, vernoemd naar toenmalig CDA-Kamerlid Hans Hillen, compenseert sinds 2005 huiseigenaren met weinig tot geen hypotheekschuld. Die betalen namelijk het eigenwoningforfait, een bijtelling op basis van de WOZ-waarde van een huis, zonder dat de hypotheekrenteafrek deze bijtelling compenseert. De oude wet-Hillen zette de teller voor deze mensen - volgens belangenvereniging Vereniging Eigen Huis een groep van ongeveer 1 miljoen huishoudens - op nul. Dat gebeurt nu niet meer. „Eén maatregel minder die de markt verstoort”, zegt hoogleraar Conijn. Er zijn echter ook tegenstanders, zoals de VEH, die menen dat de overheid, na jaren van aanmoediging om af te lossen, van koers verandert.

Waar het kabinet-Rutte III niet aan zal tornen, is de *'loan to value ratio'*. Die blijft voorlopig 100 procent, wat inhoudt dat je exact de waarde van je huis mag lenen. Dit ondanks de wens van DNB deze ratio verder te verlagen om zo de Nederlandse hypotheekschuld terug te dringen. Voorlopig wordt het bedrag dat je als koper zelf moet inbrengen bij de aankoop van een huis dus niet vergroot.