

woningmarkt tussen theorie en werkelijkheid

De crisis op de woningmarkt wordt alsmaar duidelijker. Meer huizen dan ooit staan te koop, woningverkoop blijven dalen evenals de nieuwbouwproductie (in 2011 een kwart minder dan in 2010) en de woningprijzen zijn nu officieel 12% lager dan in 2008. En dit ondanks alle maatregelen die de koopwoningmarkt er bovenop moesten helpen zoals de Tijdelijke Stimuleringsregeling Woningbouwprojecten (350 miljoen euro tussen 2009 en 2011), de verhoging van het limiet van de nationale Hypotheekgarantie (NHG) van 265.000 naar 350.000 euro en de verlaging van de overdrachtbelasting. Het netto resultaat is dat zeker een vijfde van de hypotheeklenemers onder water staat (hoger is dan de waarde van het onderpand). Het aantal betalingsachterstanden¹ en executieveilingen groeit. Het overgrote deel (70%) van de hypotheeklenemers is onzeker geworden en overweegt een andere leenvorm, een die wel aflost, maar daarmee ook duurder is in de maandelijkse lasten. Maar tegelijkertijd neemt ook de hypotheekschuld van huishoudens toe. Dit lijkt op het eerste oog vreemd, maar onder de vlag van de NHG worden nog steeds op grote schaal tophypotheeklenemers verstrekt en schuld op schuld gestapeld (bijvoorbeeld herfinancieren via verbouwingen). Terecht is er de roep om een deltaplan voor de woningmarkt. Maar om het pakket van maatregelen dat deel zou moeten uitmaken van zo'n al omvattend plan te kunnen beoordelen zou meer eenduidigheid moeten komen over hetgeen deze woningmarktcrisis heeft veroorzaakt en waarvoor een oplossing mogelijk en nodig zijn.

Verklaringen voor de problemen op de Nederlandse huizenmarkt worden vooral gezocht in factoren die buiten die markt liggen en daarmee wordt helaas maar een deel van het verhaal verteld. Zo wordt beweerd dat een vergelijking met de woningmarktcrisis begin jaren 80 onzinnig is omdat toen de hoge rente en snelle inkomensdaling de oorzaak zouden zijn en deze factoren momenteel (nog) geen rol spelen. In de crisis van toen daalden woningprijzen binnen drie jaar met gemiddeld 40%. Een snelle leegloop van de luchtbel in de huizenprijzen was toen vooral het gevolg van het leenbeleid van de banken die in korte tijd hypotheeklen tot 70% van de executiewaarde beperkten, terwijl daarvoor meer dan 100% gebruikelijk was. Na vier jaar werd de bodem bereikt en kon in 1984 het herstel beginnen. Nu gebeurt hetzelfde, alleen loopt de luchtbel veel langzamer leeg omdat men de afgelopen drie is blijven doorgaan met het verstrekken van tophypotheeklen aan nieuwe woningeigenaren onder toezicht van Nibud en AFM. Nu ontmoeten tophypotheeklen steeds meer weerstand bij banken omdat ze steeds lastiger door te verkopen zijn in geselecteerde vorm aan beleggers, zelfs als er een stempel van de Nationale Hypotheekgarantie opstaat. Banklen willen af van aflossingsvrije hypotheeklen en niet meer lenen dan 90% van de verkoopwaarde. In vergelijking met begin jaren 80 is dit nog zeer coulant.

¹ [Fitch ziet](#), zonder aantallen te noemen, een stijging in betalingsachterstanden die langer dan een jaar duren. De kans dat dergelijke klanten alsnog betalen, lijkt klein. Fitch concludeert dan ook dat dit duidt op 'voorraadvorming' van huizen die eigenlijk geveild zouden moeten worden. Maar omdat de huizenmarkt zo slecht is, durven banken ze niet op de markt te brengen. Het aantal huizen dat eigenlijk door de bank verkocht zou moeten worden loopt op, omdat banken niet durven in te grijpen vanwege de alsmaar dalende huizenprijzen. Zolang een bank blijft doen alsof er niets aan de hand is, hoeven beleggers niet gewaarschuwd te worden dat er afboekingen moeten gaan plaatsvinden.

Bouwers, makelaars en VEH roepen dat het verscherpt leenbeleid van banken de koopwoningmarkt definitief de das omdoet en starters onmogelijk maakt een woning te kopen. Maar zijn tophypotheeken wel in het belang van starters? Zij beginnen hun wooncarrière met een aanzienlijk negatief vermogen met een tophypotheek die voor een groot deel niet wordt afgelost. En toch gaan we er mee door. Waarom? Zij baseren zich hierbij op deskundigen die van mening zijn dat de koopwoningmarkt weer zal doorstromen zodra starters vertrouwen krijgen en gaan kopen. Starters gaan de woningmarkt gaan redden, aldus het laatste [DNB Bulletin](#) van 2011. En in een [brandbrief](#) aan de regering voorspelt de NVB (Vereniging voor ontwikkelaars & bouwondernemers) een catastrofe voor de bouwsector als niet spoedig maatregelen worden genomen om koopstarters te helpen. Dat starters cruciaal zijn om de doorstroming op gang te helpen is bijna een mantra geworden. Maar klopt deze redenering wel?

De logica wordt als volgt gepresenteerd: iemand die een huis verkoopt aan een starter gaat op zoek naar een nieuwe, vaak duurdere, koopwoning. Als deze gekocht is, dan kan de oude eigenaar hetzelfde doen en zo kan één woningtransactie van een starter een keten van woningtransacties op gang brengen. De denkfout achter deze redenering is dat starters altijd aan het begin van een keten zouden staan en zelden aan het einde. Echter, iemand die voor het eerst een nieuwbouwwoning koopt is meteen het einde van de 'keten'. Deze aankoop genereert geen doorstroming want niemand verhuist uit een woning die net wordt opgeleverd. Ook koopstarters die een (voormalige) huurwoning kopen staan aan het einde van een keten. De woning was leeg of de koper woonde er zelf al in. Naarmate het aanbod van koopwoningen toeneemt, stijgt ook het aantal leegstaande woningen dat te koop staat. Dat geldt zelfs voor het aanbod van degenen die een nieuwe woning kochten voordat de oude was verkocht en zelf onderdeel waren van een keten. Omdat één van de twee woningen al enige tijd leegstaat zal ook de uiteindelijke verkoop daarvan geen nieuwe doorstroming meer genereren. Voorbeelden genoeg dus.

Niet alleen is het aanbod gewijzigd, ook de vraag naar koopwoningen is nu wezenlijk anders dan drie jaar geleden. Nu woningprijzen dalen hebben degenen die een koopwoning zoeken heel andere ambities dan in de sterk inflatoire woningmarkt van voor 2008. Koopstarters beginnen nu niet meer onder aan de ladder van de koopwoningmarkt om de eenvoudige reden dat er geen ladder meer is! Bij de presentatie van de cijfers van het laatste kwartaal van 2011 moest ook [Ger Hukker](#) (NVM) constateren dat koopstarters tegenwoordig direct een tussenwoning betrekken in plaats van eerst een appartement zoals dat tot voor kort gebruikelijk was. Huizenkopers van vandaag zijn zich ervan bewust dat het lang kan duren voor ze uit de kosten zijn en (kunnen) beginnen met het aflossen van hun schuld. Het kopen van een huis is weer een - lange termijn - investering in een woonplek geworden. Het speculeren op snelle verkoopwinst om door te kunnen stromen naar een grotere woning is verleden tijd. Ook zijn woningen geen flappentap meer voor verbouwing of luxe aankopen. En daarmee lijkt de Nederlandse koopwoningmarkt van vandaag weer op die in de jaren 80 / begin jaren 90 of op de Belgische of Duitse woningmarkt. Een verwijzing naar Belgische "toestanden" zien we momenteel wel vaker. Bijvoorbeeld bij de switch van grootschalige projectontwikkeling naar het promoten van al dan niet collectieve vormen van zelfbouw (particulier opdrachtgeverschap). We zien het de laatste jaren in vrijwel elke Nederlandse gemeente. Echter, de conclusie dat bij Belgische "toestanden" geen (lange) verhuisketens horen wordt vreemd genoeg niet gemaakt. Ook niet dat er de vraag naar huurwoningen, zeker onder startende huishoudens, toeneemt. Huishoudens die momenteel een koopwoning ambiëren zullen daar immers eerst enige tijd voor moeten sparen.

Politici en deskundigen willen maar niet erkennen dat de woningmarkt in de afgelopen drie jaar wezenlijk is veranderd en blijven tevergeefs hopen het tij te kunnen keren. Hoe anders is dit dan 35 jaar geleden toen op grote schaal huurwoningen werden gebouwd als antwoord op de woningcrisis. De politiek zet nu volledig in op de koopsector en op de starter die deze moet redden. Het resultaat is dat in de afgelopen drie jaar de groep woningeigenaren met zogeheten rommelhypotheken (aflossingsvrij en boven de marktprijs) alleen maar groter is geworden. Er worden nog steeds koopstarters de woningmarkt ingelokt met schulden die veel hoger zijn dan de waarde van hun woning en in appartementen die als starterwoning steeds lastiger verkoopbaar zullen zijn. Ook al blijven woningprijzen dalen, zo lang de hypotheekrenteaftrek het kopen van een huis beter betaalbaar maakt dan huren kan dit nog een tijd zo doorgaan. Bij het korte termijn denken telt immers enkel of het nu betaalbaar is. Voor de torenhoge schuld hoopt men te zijner tijd een oplossing te vinden. Wie dan leeft ... We zijn verslaafd aan schuld, en rekken het zo lang we het kunnen betalen, met ons belastingsysteem als steun in de rug. Zo blijven subprime hypotheeklen nemen, terwijl de woningprijzubbubbel op barsten staat. Het is kwart over twaalf en nog wordt het niet gezien, laat staan ernaar gehandeld.

Het schuldprobleem op de koopwoningmarkt is inmiddels zo omvangrijk is dat het direct de nationale economie raakt en er alles aan gedaan moet worden om deze berg van hypotheekschulden (130% van ons bbp) te verminderen. Dat betekent schulden afbouwen of verlies nemen bij gedwongen verkoop en dat geldt voor zowel banken, huiseigenaren als de overheid. De weg uit de woningmarktcrisis is niet méér van hetzelfde in de hoop dat er weer wordt doorgestroomd. Een verdere uitbreiding van het eigen woningbezit door nog meer mensen met hoge hypotheekschulden op te zadelen is geen optie meer.

Ook de banken zijn inmiddels deze mening toegedaan en pleiten al maanden voor lagere leenquoten en het koppelen van hypotheekrenteaftrek aan aflossing via een annuïteitenhypotheek. De voorzitter van de Nederlandse Vereniging van Banken, Boele Staal, zei tijdens een [nieuwjaarstoespraak](#) dat hervormingen van de huizenmarkt onvermijdelijk zijn. Ook de oorzaak wordt genoemd: “het is niet de verstrekkingnorm voor hypotheeklen die de markt vastzet, maar de prijs van huizen.” Hij voegt daar aan toe dat banken lessen hebben geleerd. Wordt hiermee toegegeven dat banken de enorme zeepbel in huizenprijzen veroorzaakt hebben met hun ongebreideld leenbeleid vanaf de jaren 90?

Maartje Martens
HousingAnalysis
Onderzoek en Advies Woningmarkt

De woningmarkt is structureel anders dan drie jaar geleden. Hervormingen van de huizenmarkt onvermijdelijk zijn. Ook de oorzaak wordt genoemd: “het is niet de verstrekkingnorm voor hypotheeklen die de markt vastzet, maar de prijs van huizen.” Hij voegt daar aan toe dat banken lessen hebben geleerd. Wordt hiermee toegegeven dat banken de enorme zeepbel in huizenprijzen veroorzaakt hebben met hun ongebreideld leenbeleid vanaf de jaren 90?