

Huizenmarkt dieper in het slop

Door een reeks maatregelen is de aanschaf van een eigen woning voor een groeiende groep Nederlanders onhaalbaar geworden. Als de hypotheekrente stijgt, vallen nog eens duizenden starters buiten de boot. De huizenmarkt raakt steeds dieper in het slop en nieuwbouwprojecten komen nog moeilijker van de grond. De economische risico's hiervan zijn groter dan de risico's van huizenbezitters die zich te diep in de schulden steken.

In het afgelopen jaar zijn de kansen voor starters op de woningmarkt aanzienlijk verslechterd. Nadat in het voorjaar van 2010 de koopsubsidies en gemeentelijke startersleningen wegvielen, zijn successievelijk de eisen aan starters en hypotheekverstrekkers opgeschroefd. Volgens de nieuwe normen van de AFM mag de maximale hypotheek (Loan To Value) niet meer dan 112% van de waarde van de aangekochte woning bedragen; bovendien moet dat percentage binnen zeven jaar worden teruggebracht tot 100. Daarnaast stelt de AFM strengere eisen aan de verhouding tussen de hypothecaire lening en het bruto jaarinkomen (Loan To Income) en worden banken en andere geldverstrekkers gedwongen de normen strikter na te leven (minder uitzonderingen voor bijvoorbeeld hoogopgeleide starters met een uitstekend carrièreperspectief). Ook de eisen aan een Nationale Hypotheek Garantie zijn met ingang van 2011 aangescherpt. Omdat zorgpremies en andere noodzakelijke uitgaven in 2011 stijgen, wordt de ruimte voor woonlasten in het gezinsbudget kleiner. Dit heeft direct gevolgen voor de maximale hoogte van een hypotheeklening.

Deze maatregelen treffen een aanzienlijk deel van de koopstarters. Volgens het meest recente WoonOnderzoek (2009) had de helft van de koopstarters in 2009 een LTV boven de 112% en leende meer dan 60% meer dan de inkomensnorm. Hoewel dit niet of nauwelijks tot betalingsachterstanden of gedwongen verkopen leidt, moet het afgelopen zijn, volgens de AFM. Voor een tweeverdienershuishouden zonder kinderen waarin beide partners bruto €21.000 verdienen, daalt de maximaal bereikbare hypotheek bij een rente van 5,25% (tien jaar vast) van €200.000 naar €169.000. Een alleenverdiener met modaal inkomen ziet zijn financieringsruimte krimpen van €145.000 tot €138.000. Als er kinderen zijn, daalt de maximaal bereikbare hypotheek nog sterker. Als de hypotheekrente dit jaar met 1% stijgt, wat allerminst denkbeeldig is, loopt de maximale lening nog verder terug.

In grote delen van Nederland kom je niet ver met zo'n budget. In Oude Pekela en IJzendijke kun je voor €150.000 nog een eengezinswoning bemachtigen, maar in de rest van Nederland zijn er maar weinig woningen binnen deze prijsklasse. Ook na de prijsdalingen van de afgelopen twee jaar ligt de prijs van een gemiddelde woning nog altijd op €230.000 (exclusief overdrachtsbelasting en kosten koper). Dit is niet alleen frustrerend voor starters die geen geschikte woning kunnen vinden, maar heeft ook macro-economische gevolgen. Een starter die een bestaande woning koopt, zet een keten van gemiddeld vier verhuisbewegingen in gang, waardoor ook andere woningbezitters een stap in hun wooncarrière kunnen zetten. Deze doorstromers zijn de belangrijkste gegadigden voor nieuwbouwwoningen, waarvan nu het ene project na het andere wordt afgeblazen, met ernstige gevolgen voor de gehele bouwsector. Een woningmarkt die op slot zit, is ook slecht voor de arbeidsmarkt. Onlangs nog waarschuwde de OECD voor de hoge maatschappelijke kosten van het gebrek aan doorstroming op de woningmarkt in Nederland.

Het lijkt erop of de toezichhouders in hun ijver om risico's op de hypotheekmarkt in te dammen, zijn doorgeschoten. Daarmee roepen zij nieuwe risico's op die groter zijn dan de risico's van overkreditering en gedwongen verkoop. Als de koopstarters wegvallen, raakt de huizenmarkt dieper in het slop en in het kielzog daarvan de bouwsector en toeleverende sectoren. De macro-economische risico's daarvan zijn groter dan die van huizenbezitters die zich te diep in de schulden steken. Koopstarters zijn hard nodig om de verstopte woningmarkt weer op gang te brengen.