

Is mijn koophuis straks nog wel wat waard?

De waarde van koopwoningen kan behoorlijk onder druk komen te staan als de rente stijgt en de dure woningen van babyboomers straks massaal in de verkoop gaan.

André de Vos



O

Ouderen bepalen in steeds grotere mate de Nederlandse woningmarkt: 65-plussers zijn de snelst groeiende groep eigenwoningbezitters. Bijna een kwart van de koopwoningen, ongeveer een miljoen, is eigendom van gepensioneerden. Bijna twee op de drie ouderen tussen de 65 en 70 jaar hebben een eigen woning. Dat was 25 jaar geleden iets meer dan een derde.

Natuurlijk kopen ouderen niet massaal woningen. Ze worden gewoon ouder en blijven zitten in hun eigen huis, dat ze lang geleden kochten voor hun gezin. Die honkvastheid is een probleem. De babyboomers vormen een prop in de woningmarkt. Nu verhuizen ze amper — het overheidsbeleid is er juist op gericht dat mensen langer thuis blijven wonen — en straks zorgen ze voor een overaan-

bod aan woningen als ze overlijden.

‘Het aantal woningen dat op de markt komt door sterfte van ouderen gaat exploderen’, zegt Johan van Iersel, partner bij onderzoeksbureau Rigo, dat veel onderzoek doet naar de relatie tussen woningmarkt en vergrijzing. Nu komen jaarlijks zo’n 17.500 koopwoningen op de markt doordat de eigenaar overlijdt. Dat worden er volgens Rigo 50.000 in 2050. Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) ziet datzelfde aantal al veel eerder op de markt komen: binnen vijftien jaar. Ter vergelijking: gemiddeld werden de afgelopen drie jaar 150.000 woningen per jaar verkocht.

De zestigers en zeventigers wonen vaak mooi. Veel vrijstaande huizen en twee-onder-een-kapwoningen, dikwijls in het groene buitengebied. Als die woningen massaal op de markt komen, zal dat de vraagprijs weinig goeddoen. ‘In woningmarktonderzoek is weinig aandacht voor dit fenomeen’, constateert Van Iersel. ‘Met uitzondering van de echte krimpgebieden zijn overheden er niet mee bezig. Bestuurders kijken niet zo ver vooruit. Bovendien is het voor koopwoningen moeilijk beleid maken.’ Econoom Paul de Vries, van Rabobank, noemt de verkoop van grote hoeveelheden woningen door sterfte, zoals onder babyboomers het geval zal zijn, ‘onbekend terrein’.

Sinds 2013 zijn de huizenprijzen met zo’n 10% gestegen. In Amsterdam en Utrecht is de gekte van voor de crisis terug, met biedingen boven de vraagprijs en kopen zonder bouwkundige keuring. Maar de landelijke verschillen zijn groot. In veel regio’s gaat het helemaal niet zo goed, stijgen de prijzen niet of nauwelijks en staan huizen lang te koop. De perspectieven voor de woningmarkt zijn er niet zo florissant. Dan gaat het om de krimpregio’s aan de randen van het land en de zogenoemde ‘anticipeergebieden’, waar eveneens een afname is voorzien van de bevolking en het aantal huishoudens, maar ook om vergrijzende (platte-lands)gemeenten elders in het land.

De woningmarkt profiteert momenteel van de extreem lage rente en de groeiende vraag van een groot aantal kopers dat daarvan wil profiteren. Maar de

Onbekend terrein

De babyboomers vormen een prop in de woningmarkt, die op termijn loskomt. Veel partijen zijn zich daar niet van bewust

Een miljoen woningen

In de woningmarkt is momenteel een tekort. De Taskforce Bouw heeft vorige maand van het kabinet de opdracht gekregen een plan te ontwikkelen voor de bouw van ruim een miljoen nieuwe woningen; dat is bovenop de vervangingsvraag van 600.000 woningen (koop en huur). Het tekort zal zich vooral tot 2025 doen gelden.

De woningen moeten vooral komen in de

Randstad en andere stedelijke gebieden en moeten de verwachte groei van huishoudens opvangen. Over de noodzaak van meer



woningen bestaat vrijwel nergens discussie, wel over locatie en soort woning. Eengezinswoningen zijn populair en leveren aantrekkelijke win-

sten op voor bouwers en gemeenten, maar juist dat zal in de toekomst minder behoefte aan zijn.

De cijfers komen van het Economisch Instituut voor de Bouw, dat zich weinig zorgen lijkt te maken. Volgens het EIB ‘heeft de babyboomgeneratie zichzelf gereproduceerd’ en zal de markt het opvangen, met uitzondering van ‘ongeveer 200.000 woningen’.

markt krijgt al wat hoogtevrees nu de rente voorbij het laagtepunt lijkt te zijn. Als de rente in tien jaar stijgt naar 5,75%, zullen de prijzen eerst stabiliseren en vervolgens dalen, leert een voorzichtige berekening van Rabobank in april. ‘Dan gaan we uit van een langzame rentestijging’, zegt Paul de Vries. ‘En de daling is alleen in reële termen, dus met de inflatie meegerekend. Maar je weet nooit precies hoe de markt reageert op een hogere rente. Nu al wordt 0,1% verhoging van de hypotheekrente als spectaculair ontvangen.’

Als de rente naar ‘normale’ niveaus terugkeert, zal het overheidsbeleid zich zwaarder doen voelen. Dat beleid is erop gericht de hoogte van de hypotheekleningen omlaag te krijgen. Want dat niveau is onverantwoord hoog, zo laat DNB-president Klaas Knot niet na te benadrukken. Maar maatregelen als een lagere loan-to-value, strengere hypotheekvoorschriften, verplichte aflossing en beperking van de maximale renteaftrek worden nu tenietgedaan door de extreem lage rente. Pas als die stijgt, wordt de leencapaciteit van de koper kleiner. En dat zal uiteraard de woningprijzen drukken.

Het tempo waarin de babyboomhuizen op de markt komen ligt niet vast. Maar dát dat gaat gebeuren is onvermijdelijk,

Lees verder op pagina 8



‘Er komt een miljoen huishoudens bij maar die zoeken andere woningen en op een andere plaats’



‘Prijsontwikking van ruime vrijstaande woningen blijft al jaren achter bij het gemiddelde’



‘Woningen die niet meer worden verhandeld zie je niet terug in de statistieken, dat vertekent het beeld’



‘In de Randstad en de stedelijke regio’s zullen de prijzen redelijk op peil blijven, ook bij stijgende rente’

Dalende prijzen

De baby-boomwoningen die vrijkomen sluiten niet aan bij de markt, die tegen die tijd voor een groot deel uit eenpersoonshuishoudens zal bestaan. Maar er zijn meer factoren die de prijs zullen drukken. Woningen van ouderen zijn gemiddeld minder goed onderhouden en technisch verouderd. Leegstaande woningen van overledenen worden tegen lagere prijzen verkocht omdat nabestaanden

ervanaf willen. Er is een nieuwe zorgelijke ontwikkeling: veel woningen van babyboomers krijgen te maken met een restschuld, veroorzaakt door aflossingsvrije hypotheek en woekerpolissen die te weinig opleveren. Toezichhouder DNB waarschuwt al voor een miljoen woningen met restschuld. Erfgenamen zullen die restschuld snel willen aflossen met de verkoop van het leegstaande huis. Dat zal de ver-



koopbereidheid een forse stimulans geven en de prijzen verlagen. Demograaf Jan Latten (CBS en UvA) ziet nog een ander risico. ‘Nieuwe technieken als 3D-printen zorgen er mogelijk voor dat nieuwbouwhuizen veel goedkoper worden. Waarom dan een

slecht onderhouden huis kopen, dat ook niet helemaal geschikt is, als je goedkoper iets op maat kunt laten bouwen?’ Frank van Dam, van het Planbureau voor de Leefomgeving, voorspelt een overschot aan woningen in bepaalde regio’s, maar als de prijzen maar laag genoeg worden, zijn ze wellicht interessant voor bijvoorbeeld zzp’ers die een werkruimte aan huis willen hebben, of als tweede huisje.

Vervolg van pagina 7

waarschijnlijk al vrij snel en gedurende een vrij lange periode. De eerste babyboomers zijn nu 71. Makelaarsvereniging NVM en kopersvereniging Eigen Huis maken zich er geen zorgen over, al geven beide toe er geen onderzoek naar te hebben gedaan. Ze gaan ervan uit dat de bevolking, met name het aantal huishoudens, de komende jaren blijft groeien en dat het woningtekort aanhoudt.

Woningmarktonderzoekers zijn minder optimistisch, al erkennen ook zij de huidige schaarste. Het Planbureau voor de Leefomgeving constateert dat de vergrijzing van de koopmarkt nu een tekort veroorzaakt, maar straks een groot overschot, met name van eengezinswoningen en vooral in regio’s en gemeenten waar de markt al ‘ontspannen’ is. ‘Als we nu eengezinswoningen gaan bouwen, dan bouw je voor leegstand als de ouderen hun huizen straks massaal achterlaten’, zegt Frank van Dam van het PBL.

In de Randstad en stedelijke regio’s zullen de huizenprijzen redelijk op peil blijven, ook als de rente gaat stijgen en de babyboomers overlijden, zo is de verwachting. In de krimp- en anticipeerregio’s en vergrijsde plattelandsgemeenten ligt dat anders. Daar bestaan nu al opkoop- en sloopprogramma’s voor koopwoningen,

vooralsnog vooral voor de onderkant van de markt, maar die grens kruipt naar boven. Dat ook daar nu sprake is van stijgende woningprijzen komt alleen doordat de aantrekkelijke huizen meetellen die nog wél worden verkocht. ‘De woningen die niet meer worden verhandeld zie je niet terug in de statistieken’, zegt Van Iersel.

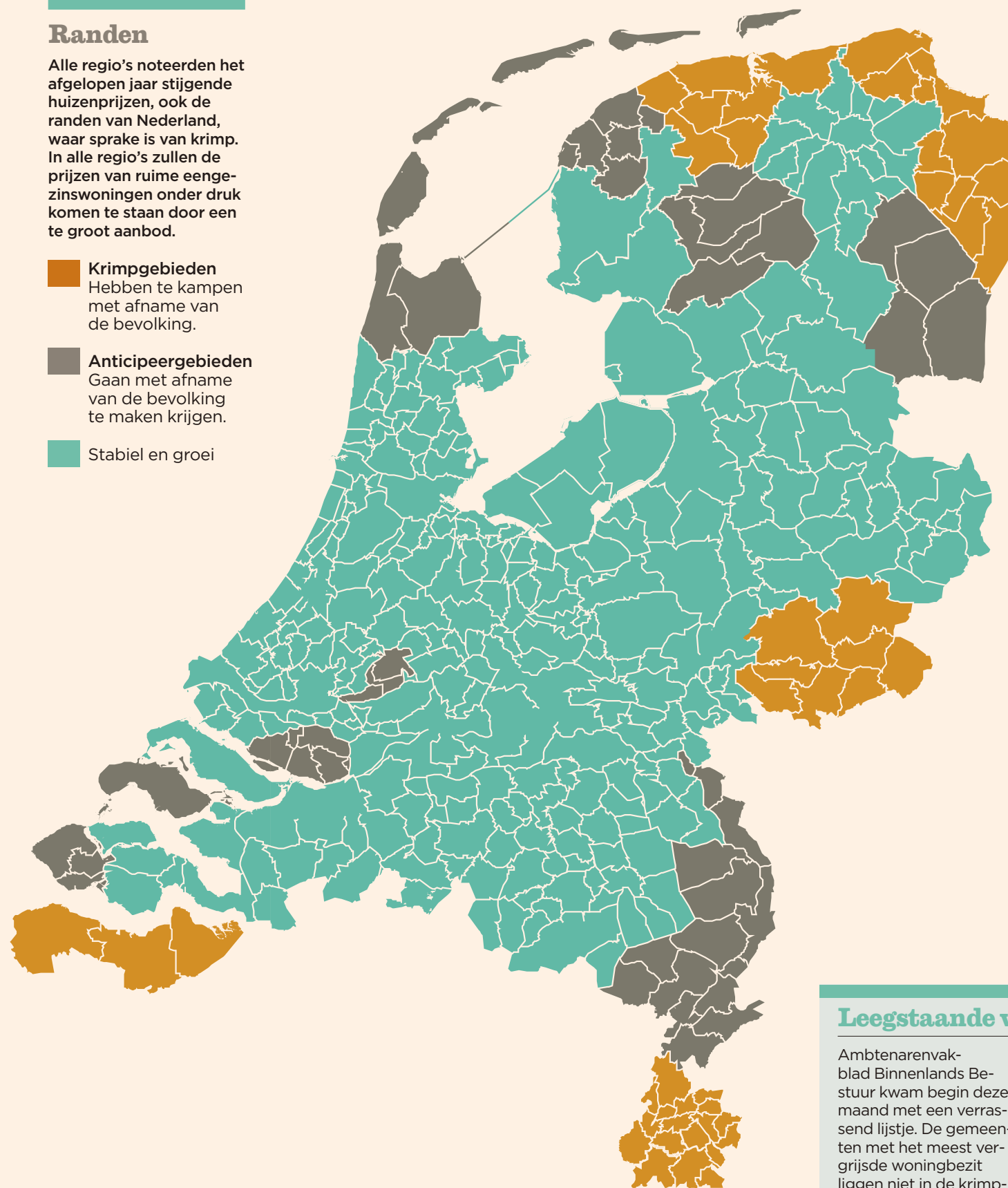
De toekomstige verkoopgolf van de huizen van de babyboomers werpt zijn schaduw vooruit. Dat deed het ook in de krimpgebieden, waar de huizenprijzen al begonnen te dalen ruim voordat de bevolkingskrimp inzette. De prijsontwikkeling van ruime vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen blijft al jaren achter bij het gemiddelde.

‘Eigen huis verliest gouden glans’, schreef ING anderhalf jaar geleden in een visie op de Nederlandse woningmarkt van de komende tien jaar. Ook CBS-demograaf Jan Latten twijfelt sterk aan de toekomst van het eigen huis als zekere spaarpot. ‘Als zestiger kun je nog twintig jaar prettig in je eigen huis blijven wonen, zeker als het helemaal is afgelost. Maar kun je als tachtiger dat huis nog verkopen? De Randstad lijkt me vrij veilig qua prijzen, maar aan de randen van het land ligt dat heel anders. Er komt een miljoen huishoudens bij, maar die zoeken andere woningen en op andere plaatsen dan er straks vrijkomen.’

Randen

Alle regio’s noteerden het afgelopen jaar stijgende huizenprijzen, ook de randen van Nederland, waar sprake is van krimp. In alle regio’s zullen de prijzen van ruime eengezinswoningen onder druk komen te staan door een te groot aanbod.

- **Krimpgebieden**
Hebben te kampen met afname van de bevolking.
- **Anticipeergebieden**
Gaan met afname van de bevolking te maken krijgen.
- **Stabiel en groei**



Ranglijst vergrijsde koopgemeenten (koopwoningen in bezit 70+, in %)

● Schiermonnikoog	35
● Rozendaal	32
● Laren (NH)	31
● Bergen (NH)	31
● Bloemendaal	28

Vergrijsde regio’s (koopwoningen in bezit 65+, in %)

● Zeeuws-Vlaanderen	31
● Noord-Drenthe	29
● Oost-Groningen	28
● IJmond	27
● Veluwe	27
● Zuidwest-Drenthe	27
● Zuid-Limburg	27
● Gooi en Vechtstreek	26
● Z.O.-Noord-Brabant	26
● Zuidwest-Friesland	26

Bestaande koopwoningen; prijsontwikkeling t.o.v. een jaar eerder (2016, 3de kwartaal, in %)

● Groningen	6,7
● Friesland	5,2
● Drenthe	2,6
● Overijssel	4,5
● Flevoland	5
● Gelderland	4
● Utrecht	6,9
● Noord-Holland	9
● Zuid-Holland	5,6
● Zeeland	4,2
● Noord-Brabant	4
● Limburg	4,1

BINNENLANDS BESTUUR, RABOBANK EN KADASTER.

Leegstaande villawijken

Ambtenarenvakblad Binnenlands Bestuur kwam begin deze maand met een verrassend lijstje. De gemeenten met het meest vergrijsde woningbezit liggen niet in de krimpregio’s, maar zijn rijk-ke gemeenten als Laren, Bloemendaal, Rozendaal en Bergen. Drie op de tien huizen in deze gemeenten zijn van 70-plussers. Als die generatie haar huis te koop zet, zal dat niet onmiddellijk tot leegstaande villawijken leiden, maar het zal zeker de prijzen onder druk zetten. Onder de meest vergrijsde regio’s domineren wél de krimpregio’s maar ook de Veluwe en de Gooi en Vechtstreek.