

Neerwaarts prijsrisico voor huiseigenaren in krimpregio's

Prijzdalingen van koopwoningen zijn niet willekeurig verdeeld over de ruimte, maar zijn vooral geclusterd in krimpregio's. Het draait hierbij niet uitsluitend om de omvang, maar ook om de frequentie van de prijsdalingen. Beide aspecten karakteriseren het neerwaartse prijsrisico.

MARTIJN DRÖES
Onderzoeker bij TNO
en aan de Universiteit
Utrecht

THIJMEN VAN BREE
Onderzoeker bij TNO

Huiseigenaren in Nederland houden ongeveer 56 procent van hun nettovermogen in de vorm van een huis (Jantti en Sierminska, 2007). Zodoende heeft een verandering in de prijs van het huis een direct effect op de vermogenspositie, en dus de welvaart, van de huiseigenaar. Vooral een daling in huizenprijzen kan vervelend uitpakken. Een prijsdaling kan huiseigenaren er immers van weerhouden om te verhuizen en kan er uiteindelijk zelfs toe leiden dat bij verkoop van de woning een restschuld achterblijft. Een prijsdaling vormt dus een risico voor de huiseigenaar. Zowel de omvang als de frequentie van prijsdalingen karakteriseert het neerwaartse prijsrisico.

Hoewel de recente crisis heeft geleid tot een daling van de gemiddelde huizenprijs, komen over een langere tijd bezien prijsdalingen eigenlijk niet veel voor. Tussen 1995 en 2008 zijn de nominale huizenprijzen zelfs elk jaar flink gestegen, gemiddeld met negen procent per jaar (Kadasterdata). Dit impliceert echter niet dat er in deze periode geen prijsdalingen zijn geweest. Immers, prijsdalingen van koopwoningen zijn niet willekeurig verdeeld over de ruimte. Dergelijke dalingen vinden vooral ook plaats in regio's die te maken hebben met bevolkingskrimp. In Nederland zijn dit met name Eemsdelta, Oost-Groningen, Zeeuws-Vlaanderen en Parkstad Limburg.

De vraag is hoe groot het neerwaartse prijsrisico in deze krimpregio's is en, nog belangrijker, hoe dit verschilt per type woning. Dit inzicht geeft een indicatie waar gericht ingrijpen in de woningmarkt, bijvoorbeeld door herstructurering, zou kunnen helpen om het neerwaartse prijsrisico te beperken.

LITERATUUR

Er zijn eerdere studies geweest waarin prijsrisico voor huiseigenaren is onderzocht. Uit onderzoek van Eichholtz en Lindenthal (2009) is bijvoorbeeld gebleken dat huizenprijzen in Parkstad Limburg stelselmatig achterblijven ten opzichte van de nationale prijsontwikkelingen. Op termijn achten de auteurs het mogelijk dat de prijzen in Parkstad zelfs trendmatig gaan dalen. De Rabobank (2010) beschrijft dat het risico voor huiseigenaren niet alleen samenhangt met prijsdalingen, maar ook met de solvabiliteit van de woningbezitter. Daarnaast beargumenteert Kramer (2011) dat het financieren van een huis met een hypotheek een hefboomwerking op prijsrisico heeft.

Het meest gerelateerd aan dit onderwerp is echter het rapport van RIGO (2011). Hierin wordt de prijsontwikkeling van krimpregio's onderzocht in relatie tot enkele van de anticipeerregio's. Dat zijn de regio's waar verwacht wordt dat de bevolking in de toekomst substantieel gaat dalen. Naar aanleiding van het actieplan Krimpen met kwaliteit van het Rijk, IPO en VNG (2009) is besloten de bestuursmatige aandacht te verbreden naar deze regio's. De anticipeerregio's worden daarom ook nu meegenomen in de analyse. De focus ligt echter op de krimpregio's, waarvoor het concept van neerwaarts prijsrisico wordt toegepast. De analyse borduurt voort op het micro-economisch en regionaal onderzoek van Dröes (2011) naar het prijsrisico van het eigenwoningbezit in Nederland. Figuur 1 toont ter illustratie een geografische afbakening van de krim- en anticipeerregio's in Nederland.

DATA

Er is gebruikgemaakt van de mediane huizenprijs per gemeente en type woning over de periode 1995–2008. De mediane

prijs is gebaseerd op ten minste tien woningtransacties. Deze transactieprijsen zijn afkomstig van het Kadaster en zijn via het bestand 'Bestaande Koopwoningen 200812V1' beschikbaar gesteld door het CBS. In deze dataset zitten alleen de verkoopprijzen van bestaande koopwoningen. Op basis van de mediane prijzen is de jaarlijkse prijsontwikkeling in procenten, het aantal keer dat deze ontwikkeling negatief was en de omvang van de negatieve prijsontwikkelingen per gemeente berekend.

Tevens is de totale groei van het aantal huishoudens per gemeente tussen 1995 en 2008 opgenomen om te analyseren in hoeverre de ontwikkeling in de huizenprijs gerelateerd is aan krimp. Omdat krapte op de woningmarkt een combinatie is van vraag en aanbod, is daarnaast ook het gemiddelde aantal woningen per 1000 huishoudens geanalyseerd. Dit kan geïnterpreteerd worden als een indicator voor leegstand van woningen. Ten slotte is op basis van het WoON 2009 het percentage huiseigenaren met een hogere hypotheek dan de verwachte verkoopprijs van de woning, een *loan-to-value-ratio* (LTV) groter dan 1, meegenomen. Het zijn immers vooral huiseigenaren met een netto schuld die in de problemen kunnen komen. De percentages zijn berekend met behulp van een weegfactor uit het WoON 2009. De resultaten per (krimp) regio en type woning zijn weergegeven in tabel 1.

NEERWAARTS PRIJSRISICO

Uit tabel 1 blijkt dat in Nederland tussen 1995 en 2008 de prijzen van appartementen en vrijstaande huizen het meest zijn gestegen. Hoekwoningen en rijtjeshuizen kenden in dezelfde periode daarentegen de laagste prijsstijging. De prijs-

ontwikkelingen in anticiperregio's zijn ongeveer hetzelfde als die van geheel Nederland. Alleen bij appartementen is de gemiddelde opbrengst hier hoger.

Vooraf in de krimpregio's blijven de prijsontwikkelingen achter ten opzichte van andere regio's in Nederland. De gemiddelde jaarlijkse prijsstijging in de krimpregio's bedroeg 7,5 procent tussen 1995 en 2008. Parkstad Limburg bleef het meest achter met een gemiddelde prijsstijging van 5,9 procent. Gemiddeld blijven in de krimpregio's vooral de prijsstijgingen van appartementen en vrijstaande woningen achter in vergelijking met de rest van Nederland. Wel bestaan er binnen de krimpregio's grote verschillen in prijsontwikkeling per type woning.

Verassend is dat de frequentie van prijsdalingen van vrijstaande huizen in de krimpregio's gemiddeld juist lager is dan in Nederland

Een van de redenen dat de gemiddelde prijsstijgingen achterblijven in de krimpregio's is dat het neerwaartse prijsrisico in deze regio's relatief groot is. In de krimpregio's zijn iets meer dan een kwart (26,5 procent) van de jaarlijkse prijsveranderingen tussen 1995 en 2008 prijsdalingen geweest. Het gemiddelde over alle gemeenten bedroeg 20,7 procent. Ondanks dat de gemiddelde huizenprijs in Nederland tussen 1995 en 2008 niet is gedaald, komen prijsdalingen op gemeenteniveau dus best vaak voor. In de krimpregio's geldt dit dan met name voor appartementen en hoekwoningen. Verassend is dat de frequentie van prijsdalingen van vrijstaande huizen in de krimpregio's gemiddeld juist lager is dan in Nederland als geheel.

Vooraf in Zeeuws-Vlaanderen zijn prijsdalingen een relatief frequente gebeurtenis (31,7 procent). In de krimpregio's is daarnaast ook de gemiddelde jaarlijkse omvang van de prijsdalingen – eveneens een cruciaal element in het neerwaartse prijsrisico – relatief groot. Dit geldt dan vooral voor appartementen en twee-onder-een-kapwoningen. Het interessante is dat prijsdalingen van vrijstaande huizen, maar vooral ook van appartementen, lager zijn dan het Nederlands gemiddelde. De gemiddelde prijsdalingen van gemeenten in Eemsdelta is het hoogst (8,9 procent).

Uit de resultaten blijkt dat de omvang en frequentie van prijsdalingen dus twee op zichzelf staande dimensies van het prijsrisico zijn die soms, maar zeker niet altijd, met elkaar samenvallen. Huiseigenaren die lang in Eemsdelta blijven wonen, kunnen een prijsdaling in een bepaald jaar mogelijk compenseren met prijsstijgingen in andere jaren, ondanks dat de prijsdaling in eerste instantie relatief groot is. Voor mensen die kort woonachtig blijven in Eemsdelta geldt dit echter niet. Huiseigenaren in Zeeuws-Vlaanderen zullen daarentegen vaker last hebben van wat kleinere prijsdalingen, welke na een lange woontijd wel kunnen optellen tot een grote negatieve verkoopopbrengst. Voor huiseigenaren kan het neerwaartse prijsrisico relevante informatie zijn voor de keuze voor locatie en woontijd.



Neerwaarts prijsrisico, krapte op de woningmarkt en hypotheekdruk in krimpregio's, 1995-2008

TABEL 1

	Gemiddelde opbrengst in procenten	Gemiddelde frequentie negatieve opbrengst in procenten	Gemiddelde negatieve opbrengst in procenten	Groei aantal huishoudens in procenten	Gemiddeld aantal woningen per 1000 huishoudens	Percentage LTV-ratio 2009 > 1
Nederland	9,0	20,7	-7,1	12,0	967	15,4
Appartementen	11,0	25,1	-11,1	-	-	26,6
Rijtjeshuizen	7,8	13,7	-4,8	-	-	18,9
Hoekwoningen	7,9	20,7	-5,5	-	-	16,0
Twee-onder-een-kap	8,9	21,0	-6,7	-	-	10,9
Vrijstaande huizen	10,0	24,3	-7,9	-	-	7,5
Anticippeerregio's	9,0	21,2	-7,2	12,5	994	14,3
Appartementen	13,2	26,7	-11,8	-	-	23,9
Rijtjeshuizen	7,7	13,6	-4,9	-	-	21,8
Hoekwoningen	7,7	20,3	-5,7	-	-	17,3
Twee-onder-een-kap	8,6	22,9	-7,2	-	-	11,0
Vrijstaande huizen	9,9	24,6	-7,6	-	-	7,1
Krimpregio's	7,5	26,5	-7,4	4,8	1021	17,1
Appartementen	7,1	40,6	-8,1	-	-	31,2
Rijtjeshuizen	6,6	22,9	-5,6	-	-	26,5
Hoekwoningen	7,0	28,0	-7,1	-	-	19,5
Twee-onder-een-kap	7,7	24,4	-8,1	-	-	17,7
Vrijstaande huizen	8,6	21,4	-7,7	-	-	10,5
Eemsdelta	8,6	21,9	-8,9	1,5	1018	12,3
Appartementen	7,9	7,5	-4,1	-	-	0,0
Rijtjeshuizen	7,4	12,0	-5,9	-	-	10,2
Hoekwoningen	6,8	34,0	-5,0	-	-	18,3
Twee-onder-een-kap	9,2	34,0	-12,2	-	-	28,5
Vrijstaande huizen	9,8	15,3	-8,9	-	-	7,7
Oost-Groningen	8,5	23,5	-7,4	7,3	1007	17,2
Appartementen	9,4	40,0	-11,2	-	-	22,9
Rijtjeshuizen	6,7	28,8	-4,9	-	-	26,4
Hoekwoningen	8,2	19,0	-7,3	-	-	22,4
Twee-onder-een-kap	8,8	20,0	-8,6	-	-	14,7
Vrijstaande huizen	9,3	16,1	-6,0	-	-	16,9
Zeeuws-Vlaanderen	8,4	31,7	-7,5	8,1	1104	16,4
Appartementen	8,8	53,7	-9,7	-	-	11,8
Rijtjeshuizen	7,7	15,3	-5,8	-	-	28,7
Hoekwoningen	7,5	33,3	-6,3	-	-	20,0
Twee-onder-een-kap	8,4	25,7	-8,5	-	-	18,3
Vrijstaande huizen	9,8	30,7	-7,2	-	-	8,6
Parkstad Limburg	5,9	29,3	-6,8	3,0	1006	18,8
Appartementen	4,8	45,5	-5,8	-	-	39,9
Rijtjeshuizen	5,9	24,0	-6,3	-	-	27,9
Hoekwoningen	6,1	30,4	-7,9	-	-	18,8
Twee-onder-een-kap	5,4	24,0	-4,8	-	-	17,0
Vrijstaande huizen	6,8	26,9	-8,7	-	-	4,2

VRAAG EN AANBODVERHOUDING

Prijsontwikkelingen in de krimpregio's hangen samen met de demografische ontwikkelingen. Hoewel in de krimpregio's de bevolking krimpt, neemt het aantal huishoudens – en daarmee de vraag naar woningen – nog gestaag toe vanwege huishoudensverdunding. Tabel 1 laat zien dat de gemiddelde huishoudensgroei tussen 1995 en 2008 4,8 procent bedroeg in de krimpregio's, vergeleken met 12 procent landelijk. In Parkstad Limburg en Eemdelta was deze relatieve krimp het grootst.

Achterblijvende groei van het aantal huishoudens verklaart echter niet direct dalende huizenprijzen. Om deze dalingen beter te begrijpen is het woningaanbod ook essentieel. Uit tabel 1 blijkt dat in de krimpregio's de woningvoorraad groter dan het aantal huishoudens is. Gemiddeld zijn er 1021 huizen per 1000 huishoudens in krimpregio's. Zeeuws-Vlaanderen heeft veruit de ruimste woningmarkt. De anticiperregio's hebben nog net meer huishoudens dan woningen. Hierin schuilt al een eerste indicatie dat er voor de woningmarkt in de anticiperregio's een gelijksoortige problematiek als in krimpregio's verwacht kan worden. Een centraal punt in het vormen van herstructureringsbeleid is dus het voorkomen of beperken van overcapaciteit (SER, 2011; Francke, 2011).

NEERWAARTS PRIJSRISICO EN RESTSCHULD

Het neerwaartse prijsrisico vormt met name een gevaar als er geen overwaarde, maar een restschuld overblijft na de verkoop van de woning. Een restschuld kan er immers toe leiden dat een huiseigenaar zijn hypotheek niet kan afbetalen. In Nederland had in 2009 15,4 procent van de huiseigenaren een hogere hypotheek dan de woningwaarde. Dit hoge percentage heeft gedeeltelijk te maken met de hypotheekcrisis. In de krimpregio's is dit 17,1 procent. Vooral in Parkstad Limburg is de hypotheekdruk hoog. Meer mensen zitten dus met een restschuld in de krimpregio's. Opvallend is dat de hypotheekdruk in Eemdelta, de regio met de hoogste omvang van prijsdalingen, lager is dan het Nederlandse gemiddelde. De LTV-ratio is zowel landelijk als in de krimpregio's het hoogst voor appartementen en rijtjeswoningen. Dit hangt samen met het feit dat dit type huizen vaker gekocht wordt door mensen met minder eigen vermogen, zoals starters. Het neerwaartse prijsrisico is dus vooral relevant voor deze groep huiseigenaren.

Ten slotte is het van belang dat gemeenten binnen de krimpregio's sterk variëren in het neerwaartse prijsrisico en het aantal mensen met een mogelijke restschuld. Zo komen prijsdalingen het vaakst voor in Voerendaal, Hulst en Scheemda. Prijsdalingen zijn het hoogst in Onderbanken, Terneuzen, Appingedam en Reiderland. Maar in sommige krimpgemeenten, zoals Eemmond, Veendam en Landgraaf, is zowel de frequentie als de omvang van prijsdalingen juist lager dan het Nederlands gemiddelde. Daarentegen wonen in Brunssum, Menterwolde en Pekela de meeste huiseigenaren met een LTV-ratio groter dan 1. Het beeld binnen de krimpregio's is dus niet altijd eenduidig, wat impliceert dat het tegengaan van het neerwaartse prijsrisico maatwerk vereist.

CONCLUSIE

Prijsdalingen op de woningmarkt vormen niet alleen een risico voor huiseigenaren, maar ook voor andere investeerders in vastgoed, zoals banken en makelaars. Dit neerwaartse prijsrisico blijkt in Nederland op lokaal niveau aanzienlijk te zijn,

zelfs in tijden dat het economisch goed gaat. Dit geldt met name voor de krimpregio's. Over het algemeen is hier zowel de frequentie als de omvang van prijsdalingen hoog. Ondanks dat in Parkstad Limburg de gemiddelde verkoopprijs achterblijft, dalen prijzen het vaakst in Zeeuws-Vlaanderen en is de omvang van de prijsdalingen het grootst in Eemdelta. Het toepassen van het concept 'neerwaarts prijsrisico' leidt dus tot andere resultaten dan het simpelweg bekijken van de gemiddelde prijsverandering.

Het beleid zou zich niet uitsluitend moeten richten op woningen die niet langer in trek zijn, maar juist ook op woningtypen waar nog wel markt voor is

Toch blijkt dat het neerwaartse prijsrisico soms helemaal niet hoger is in de krimpregio's. Zo is het voor vrijstaande huizen in de krimpregio's juist lager dan het Nederlands gemiddelde. Dit geldt ook voor een aantal andere typen woningen, afhankelijk van de krimpregio in kwestie, en sommige gemeenten binnen de krimpregio's. Blijkbaar liggen bepaalde typen woningen op bepaalde locaties toch nog goed in de markt. Herstructureringsbeleid in de (toekomstige) krimpregio's zou dus gebaat zijn bij een beter begrip over waarom deze woningen nog goed in de markt liggen. Het beleid zou zich niet uitsluitend moeten richten op woningen die niet langer in trek zijn (overcapaciteit), maar juist ook op woningtypen waar nog wel markt voor is. Aangezien een belangrijke oorzaak van krimp selectieve migratie is, is het essentieel om de woningen af te stemmen op de doelgroep.

De recente prijsdalingen als gevolg van de hypotheekcrisis hebben het neerwaartse prijsrisico alleen nog maar verder geaccentueerd. Het speelt nu dus ook een belangrijke rol buiten de krimpregio's. Het feit dat tevens de echte krimp van het aantal huishoudens nog moet komen, geeft aan dat we pas aan het begin staan van een moeilijke opgave om de woningmarktsituatie in Nederland te stabiliseren.

LITERATUUR

- Dröes, M.I. (2011) *House price uncertainty in the Dutch owner-occupied housing market*. *Tjalling C. Koopmans Dissertation Series*, 04.
- Eichholtz, P. en T. Lindenthal (2009) *Demografische krimp en woningprijzen*. *ESB*, 94(4558), 249–251.
- Francke, M. (2011) *Krimp en woningprijzen*. Rotterdam: Stichting Experimenten Volkshuisvesting.
- Jäntti, M. en E. Sierminska (2007) *Survey estimates of wealth holdings in OECD countries*. *Unu-Wider Research paper*, 2007(17).
- Kramer, B. (2011) *Rendement en risico van eigenwoningbezit*. *ESB*, 96(4602), 38–41.
- Rabobank (2010) *Demografische krimp. De nieuwe realiteit in perspectief*. Utrecht: Rabobank Nederland.
- RIGO (2011) *De woningmarkt in krimpgebieden*. Amsterdam: RIGO Research en Advies BV.
- Rijk, IPO en VNG (2009) *Krimpen met kwaliteit*. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- SER (2011) *Bevolkingskrimp benoemen en benutten*. Den Haag: Sociaal Economische Raad.