

# Zonder kabinet stijgen de

**B**ouwen, bouwen, bouwen – dat was de verkiezingsbelofte begin dit jaar. Een meer realistische belofte voor 2021 zou echter stijgen, stijgen, stijgen zijn geweest. Want dat deden de huizenprijzen met verve: in september 2021 waren de bestaande koopwoningen maar liefst 18,5 procent duurder dan een jaar daarvoor (cijfers CBS).

Voor starters en huurders zijn de stijgende huizenprijzen weinig reden tot blijdschap. Bij hoge prijsniveaus vragen verhuurders over het algemeen hogere huren om aan hun rendementseisen te kunnen voldoen (DNB, 2021). Terwijl huurders al een groter deel van hun inkomen kwijt zijn aan woonlasten, en met die uitgaven geen vermogen opbouwen (Ministerie van BZK, 2019). En voor de starters die een hoge hypotheek afsloten om zich aan te kunnen sluiten bij de huizenbezitters, zijn het spannende tijden. Want waar zijn die sterke prijsstijgingen eigenlijk op gebaseerd – en zet de stijging in de toekomst door, of komen de starters in de problemen?

Snel stijgende prijzen zijn al lang niet meer voor dure wijken in de Randstad gereserveerd, zo laat Joost Zuidberg in dit themanummer zien. In de stadscentra stijgen de huizenprijzen in euro's weliswaar nog steeds het hardst, maar de goedkopere stedelijke wijken – ook die buiten de Randstad – zijn bezig met een relatieve inhaalslag. Alleen in de niet-stedelijke gebieden buiten de Randstad blijft de prijsstijging nog achter.

## Verklaringen

Voor die stijgende prijzen biedt het model van Peter Boelhouwer, Rosa van der Drift, Harry Boumeester, Jan de Haan en Sylvia Jansen een verklaring: de hypotheekrente daalt nog steeds, en ondanks de coronacrisis stijgen de inkomens. Hogere prijzen hoeven dan niet per se tot betaalproblemen te leiden, waardoor er volgens het model nu geen sprake van een bubbel is.

Ook Coen Teulings ziet in de rente, in combinatie met de inflatie, een verklaring voor de hoge prijzen. Vanwege hun aantrekkingskracht voor hogeropgeleiden stijgen de prijzen in de steden bovendien nog wat harder.

Dirk Bezemer en Dirk Schoenmaker wijzen daarnaast op de overvloedige kredietverstrekking die de prijzen opstuwt. Sinds 2013 is de hypotheekverstrekking gegroeid met 422 procent, terwijl het reële netto beschikbaar inkomen met 11 procent gegroeid is. Het lijkt erop dat we met z'n allen dus eigenlijk een te grote broek aantrekken.

## Maatschappelijke gevolgen

Die hoge verhouding van hypotheekschuld ten opzichte van inkomen is een risico – als het economisch sentiment verslechtert, kunnen de prijzen plotseling dalen. Die risico's zijn nu bij geen enkel instituut adequaat belegd, zo stelt Bart Stellinga. Er zijn wel leennormen, met als doel om de consument te beschermen, maar die blijven buiten het bereik van de toezichthouders. De huizenprijsstabiliteit zou wat Stellinga betreft meer prioriteit moeten krijgen.

### Prijzen koopwoningen stijgen harder in de dure en meest stedelijke wijken

JOOST ZUIDBERG

504

### Geen teken van een speculatieve bubbel op de woningmarkt

PETER BOELHOUWER, ROSA VAN DER DRIFT, HARRY BOUMEESTER, JAN DE HAAN EN SYLVIA JANSEN

508

### Woningprijzen in Amsterdam en Utrecht zullen hoog blijven

COEN TEULINGS

512

### Strengere hypotheekeisen zullen huizenprijzen remmen

DIRK BEZEMER EN DIRK SCHOENMAKER

516

### Systeemrisico's van de huizenmarkt vallen beleidsmatig tussen wal en schip

BART STELLINGA

520

### Column: Van woningmarkt naar volkshuisvesting

MIRJAM DE RIJK

523

# huizenprijzen maar door

De toenemende prijzen hebben nog meer gevolgen. Voor een deel van de bevolking zijn huizen nu al onbetaalbaar geworden. De gemiddelde verkoopprijs is volgens cijfers van de Nederlandse Vereniging van Makelaars nu 419.000 euro, terwijl iemand met een modaal inkomen zonder eigen vermogen een hypotheek van ongeveer 170.000 euro kan afsluiten. Voor een gezin dat twee keer modaal verdient, is de maximale hypotheek ongeveer 380.000. Huren kan met een modaal inkomen nog wel, dan gaat volgens cijfers van het Nibud uit 2019 gemiddeld iets meer dan de helft van het inkomen op aan huur.

Mirjam de Rijk zet in haar column de maatschappelijke gevolgen uiteen van het gebrek aan betaalbare woonruimte. Zo blijven mensen noodgedwongen bij hun ouders wonen of ze gaan op zoek naar banen buiten de grote steden, waardoor de personeelstekorten in de steden toenemen. En de onbetaalbaarheid wakkert gevoelens van onrechtvaardigheid aan.

## Voorwaarts

Zonder beleidsingrijpen of verrassingen, zoals een oplopende rente, kan de huizenprijsstijging nog wel even doorzetten. Maar er is geen gemakkelijke uitweg. Bij plots kenterende verwachtingen en dalende prijzen zal een deel van de huizen onder water komen te staan, met gevolgen voor de consumptie en investeringen, zoals we in 2008 gezien hebben. Maar hoe langer de prijzen (snel) stijgen, hoe meer mensen een te grote broek aantrekken en hoe groter het risico is. Door een huis te kopen met een erg hoge hypotheek, of door alvast de overwaarde op hun huis voor verbouwingen in te zetten. En des te groter worden de problemen als de prijzen op een gegeven moment dan tóch plotseling beginnen te dalen.

Tegelijkertijd werkt de huidige woningmarkt eigenlijk nu al niet voor de mensen die geen huis bezitten, en neemt met de stijgende prijzen de tweespalt in de samenleving toe.

## Dossier

Hoe dan ook, er is een nieuw kabinet nodig dat keuzes maakt. Om de politiek daarbij te helpen, brengen we begin 2022 een ESB-dossier uit met meer analyses, en met beleidsopties om uit te kiezen. Welke beleidskeuzes liggen er ten grondslag aan de huidige staat van de woningmarkt? Wat zijn eigenlijk de woonvoorkeuren van burgers? Hoe groot is het woningtekort, en met welk beleid kan het bijbouwen worden gestimuleerd? En waar kan er gebouwd worden? Kan de huurmarkt weer een volwaardig alternatief voor de koopmarkt worden? En hoe kunnen beleidsmakers belastingen en regulering inzetten voor een toegankelijker woningmarkt? Onder meer die vragen zullen in het dossier aan bod komen.

## Literatuur

DNB (2021) *Verkleinen kostenverschil tussen koop en huur werkt welvaartsverhogend*. Nieuwsbericht DNB, 7 januari.

Ministerie van BZK (2019) *Ruimte voor wonen: de resultaten van het WoON2018 (interactief)*. Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, te vinden op [www.woononderzoek.nl](http://www.woononderzoek.nl).



## YRLA VAN DE VEN

Vakredacteur