VASTGOED JOURNAAL

VJ Cmmentaar: Is het hebben van een eigen woning wel zo leuk?

03-07-2013 13:59

Er komt geen einde aan de onheilstijdingen die koopwoningbezitters over zich uitgestort krijgen. Continu veranderende fiscale regels, lastige banken en aanhoudende waardedalingen vergallen het plezier in het hebben van een eigen huis. En van het opbouwen van vermogen door het investeren in stenen droomt niemand meer. Stevenen we met zijn allen af op een Duits huurwoningmarktideaal?

Maar waar tot voor kort op verjaardagsfeestjes nogal meewarig werd gedaan over huurders - 'ach, die sukkels die geen eigen huis kunnen kopen' - is door de crisis dat neerbuigende wel omgeslagen. Want huren is weer in, huren is hip, door te huren blijf je niet met je dure koopwoning zitten waar je nog jaren gemangeld wordt door torenhoge hypotheekleningen en woekerpolissen. Wie een woning bezit klaagt nu over de waardedaling en de kosten van het onderhoud. Dure offertes van schilders worden kritisch tegen de lamp gehouden en vaak wordt het werk weer uitgesteld.

Wie nog geen woning bezit, maar er wel één overweegt, wordt moedeloos van de nog steeds hoge woningprijzen en weigerachtige banken. En wie na een ontslag bij zijn of haar werkgever vrolijk als ZZP'er verder gaat, kan het bij de banken al helemaal vergeten. Die terughoudendheid van de banken neemt dramatische proporties aan: Zo krijgt een bevriende ondernemer met voldoende opdrachten van de bank steeds nul op het rekest terwijl zijn vermogende ouders zelfs garant willen staan voor de hypotheekbetalingen. Dat is toch werkelijk niet te geloven? De banken geven als reden voor hun halsstarrige houding het bekende riedeltje van zwakke funding en versterking van de buffers.

Steeds meer aankopen van huurwoningen

Eerlijk gezegd denk ik dat de banken door de lage spaarrentes hun buffers juist verder zien verzwakken omdat steeds meer vermogende particulieren hun spaargelden aan het wegtrekken zijn. Ze hebben er genoeg van dat ze nog maar een schamel procentje rente op hun tegoeden krijgen. Wat ik hoor en zie is dat steeds meer spaargeld wordt aangewend om woningen aan te kopen voor de verhuur. Niet alleen vermogende particulieren kopen steeds meer beleggingswoningen aan maar ook institutionele beleggers. Als ik kijk naar onze nieuwe beleggingslijst over het eerste halfjaar: ruim 20% betreft woningaankopen voor de verhuur. Veel private beleggers onder wie Grouwels en Daelmans maar ook beleggers van het institutionele kaliber zoals Syntrus Achmea, Dela en Altera. De grote stroom persberichten van woningbeleggingsadviseur Capital Value getuigt daarvan.

Zo gek is dat niet. De huurwoningmarkt heeft in Nederland nog ongelofelijk veel potentie. Met name de geliberaliseerde huurwoningmarkt. Daarvan zijn er nog veel te weinig. De vraag naar comfortabele huurwoningen zal rap stijgen wanneer murw geslagen starters - die maar geen geschikte koopwoning vinden en geen hypotheek krijgen - zich begeven op de huurwoningmarkt. Wanneer steeds meer bestaande koopwoningen worden gekocht door kapitaalkrachtige particulieren en professionele beleggers gaat het mes aan twee kanten snijden.

Zoekers vinden eindelijk een woning zonder dat ze kapitalen kwijt zijn aan onderhoud en zich om de waardedaling zorgen hoeven te maken. En beleggers pakken met de huurstroom een rendement dat fors hoger uitpakt dan een bankspaarrekening. En de kosten van huren vallen mee als je echt goed rekent. Vrije sector huurwoningsite Pararius rekende gisteren uit dat een mooie huurwoning iets meer dan €12 per m2 huur per maand kost. Een woning van 120 m2 kost dan rond de €1400 huur per maand met weliswaar een jaarlijkse indexering voor inflatie. De woonlasten van een daarmee vergelijkbare koopwoning lijkt op het eerste gezicht misschien lager maar met de strenge aflossingsverplichting vandaag de dag kan het zomaar zijn dat de

maandlasten even hoog zijn.

Zonder luchtbellen

Ik verwacht dat hierdoor het aanbod en de vraag naar huurwoningen in rap tempo toeneemt. In Duitsland is de huurwoningmarkt altijd een stuk groter dan de koopwoningmarkt geweest. Interessant is dat ons grote buurland in de startblokken staat van een omgekeerde switch. Daar willen steeds meer huishoudens juist een (nieuwe) koopwoning. Maar dan zonder de luchtbellen aan prijsstijgingen zoals bij ons tussen 1995-2007. Duitsers kunnen vanaf hun geboorte fiscaal vriendelijk sparen via een zogenoemde Bausparkasse. Zo leggen ouders en grootouders ongemerkt geld opzij voor hun kinderen, die circa 20% aan eigen geld nodig zullen hebben voor de aankoop van een eigen woning. Misschien een lonkend toekomstperspectief voor Nederland?

Rogier Hentenaar
Hoofdredacteur Vastgoedjournaal

Reageren? Rogier@vastgoedjournaal.nl