



Starters steeds enthousiaster over hun koopkansen op de huizenmarkt: kan de vlag al uit?

19 november 2022

Starters worden steeds positiever over hun kansen op de woningmarkt, zo blijkt uit onderzoek. Maar juich niet te vroeg, zeggen experts: de hoge hypotheekrente lijkt het feestje te verpesten. Nederlanders tussen de 22 en 35 jaar achten de kans dat ze binnen een jaar een huis kopen een stuk groter dan een half jaar geleden, zo bleek uit onderzoek van Viisi Hypotheken, dat deze week naar buiten kwam. Viisi ondervroeg 1.038 Nederlanders in deze leeftijdsgroep zonder koophuis. Nu verwacht 24 procent binnen een jaar een huis te kopen. In het derde kwartaal was dat 17 procent, in het tweede kwartaal 12 procent. Ten opzichte van een half jaar geleden is dat verwachtingscijfer dus verdubbeld. „Het lijkt erop dat steeds meer starters beginnen te geloven in hun kansen op de woningmarkt”, zegt Hergen Dutrieux van Viisi Hypotheken.

Dat is wel te verklaren. De woningmarkt kantelt, de huizenprijzen dalen, huizen staat langer te koop en er is meer aanbod. Ook wordt volgend jaar de Nationale Hypotheek Garantie-grens opgerekt van 355.000 naar 405.000 euro en de ‘jubelton’ afgebouwd. Investeerders kopen als gevolg van opkoopbescherming steeds minder woningen op. En dan werd er ook nog een subsidie van maximaal 75.000 euro aangekondigd voor starters. Kan de vlag uit in startersland? Impact verhoogde rente is flink

Daar is het nog te vroeg voor, schetst Nic Vrieselaar, econoom bij Rabobank. „Ik ken het onderzoek niet, maar kan me voorstellen dat jonge Nederlanders met een koopwens in het algemeen optimistischer zijn over hun kansen. Maar zij zullen ongetwijfeld ook hebben gezien hoe hard de hypotheekrente is opgelopen in de voorbije maanden”, zegt hij. Begin dit jaar was die nog gemiddeld 1 procent. Inmiddels is de rente opgelopen naar pakweg 4,5 procent. Voor de starters die konden instappen was dat gunstig; zij hebben nu veel woonvermogen. Maar de meesten moesten wachten op betere tijden

Een hogere rente betekent een lagere maximale hypotheek, omdat je maandelijks meer geld aan rente kwijt bent. Een stel dat volgend jaar samen ongeveer 81.000 euro verdient, zou met een rente van 1,75 procent volgend jaar 429.000 euro kunnen lenen. Met een rente van 4,75 procent ligt dat bedrag aanzienlijk lager, rekent Vrieselaar voor: dan gaat het om maximaal 385.000 euro.

Krachtigere positie

Het is positief dat er meer woningen op de markt komen waar ook starters wat aan hebben, zegt woningmarkthoogleraar Peter Boelhouwer. „Maar dit weegt op tegen de gestegen hypotheekrente en de afgenomen leencapaciteit.” Uit cijfers van Hypotheken Data Netwerk (HDN) blijkt ook dat er in oktober bijna twintig procent minder hypotheeken aan starters zijn verkocht, stipt Boelhouwer aan.

Ook Matthijs Korevaar, econoom aan de Erasmus Universiteit, ziet dat starters een krachtigere positie op de woningmarkt hebben gekregen. „En wanneer de huizenprijzen verder gaan dalen, wat gezien de rentestijging goed denkbaar is, kan het aandeel starters ook toenemen. Zij hebben niet een eigen woning die in waarde daalt en lagere prijzen betekenen dat je minder eigen vermogen nodig hebt om een woning te financieren.”



Zittende bewoners verkopen minder snel

Maar: dalende prijzen en hogere rentes zijn samen vaak geen goed nieuws voor starters, waarschuwt Korevaar. „Hypotheekverstrekkers worden bijvoorbeeld voorzichtiger in het verstrekken van leningen, die juist voor starters belangrijk zijn. Stijgende rentes zetten ook de nieuwbouw onder druk, waardoor er minder woningen klaar zijn, en bij dalende prijzen verkopen zittende bewoners hun woningen minder snel.”

Volgens de woningmarktdeskundige gaan dalende huizenprijzen vaak hand in hand met andere economische problemen, zoals toenemende werkloosheid, die ervoor zorgen dat een huis kopen moeilijker wordt. „Je zag dit ook in de vorige crisis. Ondanks hun hogere aandeel was het aantal transacties door koopstarters nog steeds het laagst in 2013, toen de huizenprijzen het laagst waren.” Hij vervolgt: „Voor de starters die konden instappen was dat gunstig; zij hebben nu veel woonvermogen. Maar de meesten moesten wachten op betere tijden.”

‘Kopen blijft bevorderd’

En die betere tijden zijn er nog niet, stelt stadsgeograaf Cody Hochstenbach, stadsgeograaf aan de Universiteit van Amsterdam en auteur van het boek *Uitgewoond*, over de verstrekkende gevolgen van de wooncrisis. „Ik zie nog te weinig structurele verandering op de woningmarkt. Het kopen van een woning blijft zowel financieel als ideologisch bevorderd, huuralternatieven zijn schaars en woonlasten blijven problematisch hoog voor honderdduizenden huishoudens.”

Overigens ziet Viisi Hypotheken zelf ook dat de taart nog niet aangesneden hoeft te worden. „In de praktijk zorgen hoge rentestanden, inflatie en gestegen energiekosten er helaas voor dat veel starters nog altijd geen huis kunnen kopen.”