

'Met woningmarkt is niet veel mis'

AMSTERDAM - Nee, structureel is er eigenlijk niet zoveel mis met de Nederlandse woningmarkt. Dat vindt althans Peter Neuteboom, onderzoeker aan de Rotterdam School of Management en gespecialiseerd in hypotheekverstrekking en de huizenmarkt. Het is een opvallend geluid in het debat over de huizen crisis.

Samen met tientallen andere experts bezoekt hij vandaag politiek Den Haag om eindelijk een oplossing voor die crisis te verzinnen. Hij weet natuurlijk ook wel dat er schrijnende gevallen zijn. „Mensen die nu hun huis niet kwijt raken en met grote schulden achterblijven, dat gebeurt absoluut. Maar structureel is er met de Nederlandse woningmarkt niet zoveel mis.”

In april 2008 schreef het Internationaal Monetair Fonds (IMF) een rapport: ongeveer 30 procent van de stijging van de huizenprijzen in Nederland zou niet te verklaren zijn uit fundamentele factoren. De Nederlandse huizenmarkt was volgens de internationale rekenmeesters na de Ierse de grootste zeepbel. Toenmalig minister van Financiën Wouter Bos was woedend en zette het Centraal Planbureau aan het werk. Dat concludeerde al snel dat de huizenprijzen tussen 1980 en 2007 redelijk goed verklaard konden wor-

den op basis van de vraag en het aanbod. In 2007 was er volgens het CPB geen sprake van over- of onderwaardering van de huizenprijzen.

„Het leidde, bij wijze van hoge uitzondering, tot een rectificatie van het IMF. Er was toen geen sprake van een huizenbubbel en die conclusie geldt nu nog steeds”, verzekert Neuteboom.

Ook de hoge hypotheekschulden van de Nederlandse huizenbezitter ziet Neuteboom niet als een groot probleem. „In vergelijking met het buitenland is de hypotheekschuld in Nederland inderdaad behoorlijk hoog, hetzelfde geldt voor Denemarken. Laten dat nou net de twee landen zijn waar de minste mensen in de problemen raken omdat ze hun hypotheek niet meer kunnen betalen. Zelfs in Duitsland, waar het economisch toch nog redelijk goed gaat, is het percentage probleemgevallen hoger.”

Terwijl de huizenprijzen ook dit jaar verder kelderden, ziet Neuteboom vooral problemen buiten de huizenmarkt. „Groeïende werkloosheid, de inkomens gaan achteruit of staan stil, onzekerheid. Veel mensen vragen zich af wat er gaat gebeuren en wat dat betekent voor de portemonnee.”

Door die onzekerheid houden starters en doorstromers voorlopig de hand op de knip. „Daar komt nog bij dat kopers steeds moeilijker de hypotheek rond krijgen. Dat komt niet omdat de banken geen hypotheek meer willen verstrekken, ze mógen het niet meer. Door steeds strengere regels van de AFM en vanuit Den Haag mogen ze steeds minder. Dan moet je niet verbaasd zijn dat steeds meer

mensen niet in aanmerking komen voor een nieuwe hypotheek. Ze zullen de teugels moeten laten varen. Want met alleen maar een beetje sleutelen aan de woningmarkt gaan we hier niet uitkomen.”



DOOR RENS OUVING

FOTO: RSM.NL

