



Universiteit  
Leiden  
The Netherlands

## Is het slim om een woning te kopen? interview met Dorinth van Dijk Visser, M.

### Citation

Visser, M. (2022). Is het slim om een woning te kopen?: interview met Dorinth van Dijk. *Bestuurskundige Berichten*, 37(1), 31-34. Retrieved from <https://hdl.handle.net/1887/3303743>

Version: Publisher's Version

License: [Creative Commons CC BY-NC-ND 4.0 license](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/)

Downloaded from: <https://hdl.handle.net/1887/3303743>

**Note:** To cite this publication please use the final published version (if applicable).



## Is het slim om een woning te kopen?

De prijzen op de woningmarkt stijgen. Daar zal iedereen in Nederland zich wel bewust van zijn, of ze nou een huis hebben of niet. De woningprijzen stijgen immers, op een aantal krimpmomenten na, al gestaag sinds de prijzen in de woningmarkt worden bijgehouden. De verwachting dat de woningprijzen zullen stijgen heeft ook zijn doorwerking gehad in de financieringskeuze van consumenten, met name in de aflossingsvrije hypotheek. Mensen hoeven hierbij niet langer gedurende hun looptijd hun schulden af te lossen, maar hoeven over (maximaal de helft) van hun hypotheek enkel de rente te betalen. Deze leningen worden verstrekt met de verwachting dat schuldenaren, indien ze hun hypotheek niet kunnen afbetalen, hun aflossingsvrije deel van de hypotheek later kunnen aflossen met de waardestijging van de woning. In Nederland is dit ook een populaire manier om een woning te financieren. Volgens cijfers van het Hypotheken Data Netwerk (HDN) kiest 40 procent van de huiseigenaren voor deze constructie.<sup>1</sup> Dit betekent dat veel huishoudens afhankelijk zijn van de ontwikkeling van de waarde van hun woning.

### **“De keuze om een woning te kopen is een van de belangrijkste financiële beslissingen in je leven”**

Hoewel de aflossingsvrije hypotheek aantrekkelijk kan zijn op de korte termijn is er geen garantie dat de prijzen zullen blijven stijgen. De prijzen in de woningmarkt worden gedreven door een veelvoud van factoren die constant in ontwikkeling zijn: de financieringsmogelijkheden, de fiscale subsidiëring, overdrachtsbelastingen - ga zo maar door. Deze verschillende factoren beïnvloeden de beslissing om een woning te kopen en vertalen zich door ook in de vraag naar koopwoningen. En dit heeft weer effect op de prijzen van woningen. Daarnaast is de woningmarkt, door de tijd en middelen die nodig zijn om vastgoed te ontwikkelen, een markt die slecht op de vraag kan reageren. Dit zorgt ervoor dat de woningmarkt, die op het moment gekenmerkt wordt door het woningtekort, minder goed op het vraagoverschot kan reageren. De



Dorinth van Dijk

keuze om een woning te kopen is een van de belangrijkste financiële beslissingen in je leven, en kan daardoor overweldigend zijn, zeker voor starters. Om meer inzicht te geven in de huidige staat van de woningmarkt en de koopbeslissing, ga ik in gesprek met centrale bankier dr. Dorinth van Dijk. Dorinth van Dijk heeft een master gedaan in Real Estate Finance is vervolgens gepromoveerd met een proefschrift over de woningmarkt. Op dit moment is Van Dijk werkzaam in de divisie economisch beleid en onderzoek bij De Nederlandsche Bank, met de woningmarkt als beleidsportefeuille.

#### ***Welke aspecten zou een individu moeten overwegen bij het kopen van een woning?***

“Wat ten eerste als erg belangrijk wordt gezien is de opbouw van vermogen. Als mensen een koopwoning kopen bouwen ze vermogen op door hun woning. Je lost af en betaalt rente maar dat komt uiteindelijk in je woning terecht. Dat wordt in Nederland gezien als een gunstige manier om je vermogen op te bouwen. Een tweede factor is dat de koopsector best wel sterk gesubsidieerd is. Dit geldt zowel impliciet als expliciet. Expliciet door fiscale subsidiëring zoals bij de hypotheekrenteaftrek. Impliciet omdat er doorgaans over het woningvermogen wat er



wordt opgebouwd geen of weinig belasting wordt betaald. Wat je natuurlijk wel moet bedenken, als je vermogen opbouwt via je huis, is dat de waarde in de stenen zit. Als je dat wilt omzetten in geld wat je kunt uitgeven, dan zul je een (extra) hypotheek moeten afsluiten of het huis moeten verkopen. Dat zijn wel wat stappen die je moet zetten voordat je je geld hebt. Een andere factor is dat je zelf verantwoordelijk bent voor onderhoud. [...] Als er bij een koopwoning een muur inzakt, dan komt daar een dure reparatie bij kijken. Tot slot hebben mensen met een koopwoning een nadeel ten opzichte van huurders op het gebied van mobiliteit. Als je huurt dan kun je vrijwel meteen je huur opzeggen en ergens anders een nieuwe huurwoning zoeken. Als je een woning hebt gekocht dan komen er vaak transactiekosten bij kijken, en is het duurder om te verhuizen.”

**“Ten eerste is natuurlijk de vraag: je kunt dan wel willen kopen maar hoe ga je dat financieren? Je zult ergens het geld vandaan moeten halen.”**

*Wat zijn de effecten van het fiscale voordeel dat in Nederland bestaat op het hebben van een woning?*

“Hoe je over het algemeen over prijseffecten moet nadenken is vooral: hoe zit de bestedingsruimte van mensen in elkaar? [...] Enerzijds hoeveel hypotheek je hebt en hoeveel spaargeld je hebt. Hoeveel hypotheek je hebt is afhankelijk van de hoogte van je inkomen, de rentestanden en de leenvoorwaarden. Op macroniveau is het van belang hoeveel mensen een baan hebben, hoeveel ze verdienen. Daartegenover is het van belang wat de rente- en leenvoorwaarden van de banken zijn. [...] Als je fiscaal subsidieert wordt de bestedingsruimte verruimd, en gaat dat in de prijs zitten. Dat zien we ook in Nederland: de financieringsruimte en bestedingsruimte hangt sterk samen met de prijzen op de woningmarkt.”



Interview door Marc Visser

*Wat zijn de aspecten die een individu moet overwegen bij de financiering van een woning?*

“Ten eerste is natuurlijk de vraag: je kunt dan wel willen kopen maar hoe ga je dat financieren? Je zult ergens het geld vandaan moeten halen. De eerste stap is kijken naar het eigen vermogen. Hoeveel van de woning ga je zelf kunnen financieren? Dat bepaalt de hoogte van de hypotheek die je moet nemen om een huis te kopen. De hoogte van de hypotheek die je kunt krijgen is vooral afhankelijk van het inkomen. [...]

Een ander punt dat nuttig is om toe te lichten is dat je verschillende hypotheek hebt. Aan de ene kant heb je de aflossingsvrije, en aan de andere kant de annuïtaire hypotheek. Bij een annuïtaire hypotheek is je maandbedrag iedere maand hetzelfde en bouw je je vermogen op door de hypotheek af te lossen. Bij de aflossingsvrije betaal je alleen rente en los je niets af. Uiteindelijk zullen deze mensen het wel moeten aflossen, aan het einde van de looptijd zul je het immers moeten terugbetalen. [...] Als je kiest voor aflossingsvrije hypotheek worden je maandlasten nu relatief lager, maar later uiteindelijk hoger. Er zit een stukje financiële planning in. Met deze beslissing kun je bepalen wanneer je meer of minder lasten wilt hebben. [...] Tot slot, misschien nog wel goed is om toe te lichten over aflossingsvrije hypotheek, is dat burgers over hun aflossingsvrije hypotheek sinds 2013 geen hypotheekrenteaftrek krijgen, in contrast met de annuïtaire hypotheek. We zien nu dat veel burgers kiezen voor een aflossingsvrije hypotheek omdat de rentes op het moment zo laag zijn. Bovendien kun je hiermee, ondanks de hoge prijzen, de maandlasten drukken. Dat is uiteraard wel een risico, want stel



iedereen gaat maximaal aflossingsvrij (50% van de waarde van de woning) en de markt slaat om, dan hou je relatief hoge hypotheekschulden over. Dat is niet gunstig voor de financiële stabiliteit van het systeem.”

### ***Wat zijn de effecten van het woningtekort op de prijzen op de woningmarkt?***

“We zien een verband tussen het inlopen van het woningtekort en prijsontwikkelingen, maar dat het verband redelijk zwak is.<sup>2</sup> Daarbij wil ik wel benadrukken dat het niet betekent dat je geen woningen moet bouwen. Het betekent alleen dat het prijseffect van meer bouwen waarschijnlijk beperkt zal zijn. De toegankelijkheid wordt wel beter als je bouwt. Ieder extra gebouwd huis betekent wel dat er een extra persoon kan gaan wonen. Empirisch hangt dat in Nederland vooral samen met de bestedingsruimte die we hebben. In andere landen is bijbouwen over het algemeen eenvoudiger. Nederland is een heel klein land, en bovendien erg volgebouwd. Het aanbod in de woningmarkt daardoor star, het kost meestal pakweg een paar jaar voordat het bouwen voltooid is.”

### ***In december heeft De Nederlandsche Bank de Economische Ontwikkelingen en Vooruitzichten gepubliceerd, daarin was ook de verwachting van de huizenprijzen gepresenteerd. Wat zijn de verwachtingen voor ontwikkeling van de huizenprijzen?***

“De Nederlandsche Bank publiceert de Economische Ontwikkelingen en vooruitzichten twee keer per jaar.<sup>3</sup> De woningmarkt zit daar ook in. De meest recente ramingen zijn in december uitgekomen. In de ramingen publiceren we onze verwachtingen over de huizenprijzen op korte termijn. Daar zit natuurlijk altijd ontzettend veel onzekerheid achter. In onze meest recente ramingen die half december zijn uitgekomen verwachten we een prijsgroei van 11,3% voor 2022. Voor 2023 verwachten we een afvlakkende groei van 5%. De achterliggende reden van deze stijgingen, even terug naar dat modelmatig denken over de bestedingsruimte, is o.a. dat de arbeidsmarkt nu ontzettend krap is. Hierdoor blijven de lonen naar verwachting stijgen. Tegelijkertijd verwachten we dat de rentes iets gaan oplopen. Deze verwachte stijging werkt naar verwachting door in een afvlakking van de groei. [...] Wat we op de woningmarkt ook vaak zien is dat sentiment een belangrijke rol speelt. Het sentiment kan als een soort vliegwielt optreden. Als het heel goed gaat op de woningmarkt dan denken mensen: ‘oh het gaat goed’ en dan en dan zijn ze ook bereid om meer te betalen, maar dat werkt even goed andersom. Stel er komt een economische crisis, en dat verwacht ik niet op korte termijn, dan kunnen prijzen

dalen. Door het vliegwieleffect zie je dat het heel lang kan duren voordat de prijzen weer hersteld zijn. Dat hebben we ook tijdens de financiële crisis gezien waarin het dieptepunt van de prijzen pas jaren na het begin van de crisis bereikt was.” Tegenwoordig zien we dat veel burgers meer lenen dan de waarde van hun woning en overbieden op woningen.

### ***Hoe kijkt u naar overbieden op de woningmarkt?***

“Ik denk dat het belangrijk is om te beseffen dat overbieden ten opzichte van de vraagprijs niet per definitie betekent dat je boven de marktprijs biedt. De vraagprijs op een bepaalde manier instellen is ook een soort marketingstrategie van makelaars. Je kunt in deze woningmarkt je huis voor een euro online zetten en kijken hoeveel mensen er komen. Doordat verkopers de prijs vaak laag insteken krijgen ze meer kijkers en genereren ze zo veel mogelijk bidders in de hoop dat ze dat een heel goed bod krijgen. Dus overbieden ten opzichte van de vraagprijs hoeft niet per se te betekenen dat je meer betaalt dan dat het huis waard is. Het lijkt me als individu zijnde niet verstandig om zeven ton voor een huis te betalen als je weet dat een huis vijf ton waard is. Maar de vraag blijft: wat is de marktwaarde?”

**“Wat we vaak zien is dat sentiment een belangrijke rol speelt. Het sentiment kan als een soort vliegwielt optreden.”**

### ***Nederland kent veel gebieden die gemarkeerd zijn als ‘overstromingsrisicogebieden’. Met een oog op klimaatverandering, zouden mensen die een huis willen kopen moeten nadenken over dit soort risico’s?***

“Ik denk dat het sowieso goed is om na te denken over klimaatrisico’s. Het punt is dat je niet echt kunt inschatten wat het echte risico is. Je kunt naar studies kijken, maar de waarde daarvan is voor jou als individu heel moeilijk om in te schatten. We zien in Nederland dat veel vastgoed kwetsbaar zou zijn indien de dijken breken. We hebben ook bij DNB recent een zogenoemde klimaatstresstest gedaan en dan zie je dat, als de dijken daadwerkelijk breken, er wel dusdanig veel schade kan ontstaan dat banken ook echt een forse tik kunnen krijgen.<sup>3</sup> Tegelijkertijd is ook alweer de vraag of de overheid een rol gaat spelen. Dat zag je bijvoorbeeld afgelopen zomer gebeuren met de overstroming in Limburg. Er was veel schade aan vastgoed wat doorgaans niet verzekerd was,



en dan zie je dat de overheid toch instapt om een deel daarvan te vergoeden.”

### ***Afsluitend; Is het slim om een huis te kopen?***

“Het enige echte goede antwoord dat ik kan geven is dat het gewoon super individueel afhankelijk is. Als jij een huis ziet waar je de komende tien of twintig jaar wilt en kunt wonen zou ik zeggen: ga je gang. Dat is een huis waar je gelukkig wordt. Als het kopen van een huis niet bij je levensfase past dan zou ik daar toch heel goed over nadenken. Stel je wilt naar het buitenland, of je denkt: ik kan hier maar een paar jaar wonen en dan wil ik eigenlijk toch iets groters. In dit geval moet je heel bewust de keuze maken of je de risico's wilt lopen. Als de prijzen dalen en je hebt een te hoge hypotheek dan kom je onder water te staan. Op korte termijn hoeft dat niet eens een probleem te zijn. Maar stel je voor je gaat scheiden of je moet om een andere reden verhuizen, dan zit je met een restschuld. Dan hou je de schuld over en dan woon je niet meer in dat huis. [...] Wat tot slot wel nog een punt is om toe te lichten is dat, door fiscale subsidiëring in Nederland, de overweging tussen huur of koop niet louter gedreven wordt door intrinsieke voorkeuren.<sup>4</sup> Je ziet dat het ene financieel aantrekkelijker is dan het andere. Als DNB vinden we dat de keuze of je koopt of huurt veel meer intrinsiek gedreven moet zijn.”

**Wil je meer lezen? Kijk naar [www.dnb.nl/](http://www.dnb.nl/) of <https://esb.nu/>**

### **Bronnenlijst**

[1] Hypotheken Data Network. (2021). marktcijfers.

Opgehaald op 22-1-2022 van [hdn.nl](http://hdn.nl)

[2] Groot, S. (2021). Gemeten woningtekort zegt weinig over werkelijke woningschaarste. Opgehaald op 22-1-2022 van [esb.nu](http://esb.nu)

[3] De Nederlandsche Bank. (2021). Economische Ontwikkelingen en Vooruitzichten. Amsterdam: De Nederlandsche Bank.

[4] De Nederlandse Bank. (2021). Overstromingen kunnen ook de financiële sector raken. Amsterdam: De Nederlandsche Bank.