

# Kan de starter straks een huis kopen?

Als de coronacrisis er inderdaad toe leidt dat we in een flinke recessie belanden, gaan zelfs de huizenprijzen mogelijk dalen. Kan een starter dan straks eindelijk weer een huis kopen? Misschien wel, maar juich niet te vroeg, stellen deskundigen. Doordat waarschijnlijk ook minder gebouwd wordt, loopt het woningtekort alleen maar verder op. En als gevolg daarvan kunnen de prijzen ook weer omhoogschieten in plaats van dalen.

➔ **PAGINA 18**



# Kan een starter straks weer een huis kopen?

**Als de coronacrisis aanhoudt, raakt die straks de huizenprijzen. Maar juich niet te vroeg, starters, waarschuwen deskundigen. Als de bouw ook deels stopt, loopt het woningtekort juist verder op.**

**A**ls de coronacrisis er inderdaad toe leidt dat we in een flinke recessie belanden, gaat dat ook de huizenmarkt raken. Zelfs de huizenprijzen gaan dan mogelijk dalen, wordt al gefluisterd. Kan een starter dan straks eindelijk weer een huis kopen? Misschien wel, maar juich niet te vroeg, stellen deskundigen. Doordat waarschijnlijk ook minder gebouwd wordt, loopt het woningtekort alleen maar verder op. En dan kunnen de prijzen ook weer omhoog schieten.

Hij is al een jaar op zoek naar een woonhuis in Amsterdam. Al vijftien keer heeft hij een bod gedaan op een huis, maar steeds grijpt hij mis. De 38-jarige Anderson Ramos da Silva wordt er moedeloos van. Maar hij geeft niet op. Samen met een vriend bezichtigt hij een appartement in Amsterdam West.

Nou ja appartement, mini-appartement is misschien een betere omschrijving. Het huis telt precies 31 vierkante meter. Bij binnenkomst staar je direct in de badkamerspiegel, rechts de woonkamer met open keuken die met schuifdeuren wordt gescheiden van een, laten we zeggen, compacte slaapkamer. Er is geen centrale verwarming, alleen een gaskachel. En er zijn funderingsproblemen.

Da Silva is niet verrast door de ontbrekende cv. Ook maalt hij niet om de kleine omvang. 'Alle huizen waar ik op geboden heb, zijn zo'n 30 vierkante meter. Meer kan ik niet betalen in Amsterdam', zegt de Braziliaan, die hier werkt als financieel accountant. Hij denkt aan 30 vierkante meter wel genoeg te hebben. 'Ach, dan

hoef ik ook niet zoveel schoon te maken.'

Het appartement dat hij bekijkt heeft een vraagprijs van €250.000. Maar het gaat waarschijnlijk voor veel meer weg. Er is een ware ruw op de kleine, maar nog relatief betaalbare appartementen. 'Het is zeer moeilijk om er een te krijgen, er wordt veel overboden. Ze worden soms voor meer dan €10.000 per vierkante meter verkocht', zegt Colombe Ivernel, die eveneens op de bezichtiging af is gekomen. De 34-jarige eventmanager is ook al een jaar op zoek.

Zij vindt een huis van 30 vierkante meter eigenlijk veel te klein. 'Maar ja, dat is het enige wat binnen mijn budget past in Amsterdam.' Het is niet dat ze nu zo weinig verdient, haar salaris is ruim boven modaal. 'De huizen zijn gewoon heel duur', zegt Ivernel.

## RECORDPRIJZEN

Voor starters op de woningmarkt is het al tijden zeer moeilijk om een woonhuis te krijgen. Door de torenhoge prijzen komen ze er simpelweg niet tussen. De gemiddelde verkoopprijs in Amsterdam was bijna een half miljoen euro eind 2019. Landelijk lag de prijs met €308.000 ook hoog, zo blijkt uit cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Voor mensen die anderhalf tot twee keer modaal verdienen is er bijna geen huis meer te krijgen, stelde makelaarsvereniging NVM in januari bij de presentatie van de jaarcijfers. Slimme vastgoedbazen spelen daar op in door appartementen te splitsen in twee mini-appartementen en die voor de hoofdprijs te verkopen.

De bezichtiging waar Da Silva en Ivernel op



## In het kort

- De coronacrisis gaat waarschijnlijk ook de huizenmarkt raken.
- Starters die er nu niet tussen komen, kunnen dan meer kansen krijgen.
- Experts waarschuwen voor te veel optimisme bij starters, want het woningtekort groeit ook verder.
- Zodra er weer wat vertrouwen komt, schieten de prijzen opnieuw omhoog.

afkwamen, was nog net voordat het kabinet maatregelen nam om de verspreiding van het coronavirus tegen te gaan. Inmiddels heeft de corona-uitbraak heel het land lamgelegd. Voor de huizenmarkt betekent dit op korte termijn misschien nog weinig. Bezichtigingen zijn weliswaar erg ingewikkeld geworden. Die gebeuren online of met maximaal twee mensen tegelijk. Maar er worden nog steeds huizen verkocht volgens makelaars.

## MENSEN STELLEN HUIZENKOOP UIT

Als deze coronacrisis langer aanhoudt, gaat deze echter ook de huizenmarkt raken, voorspellen woningmarktexperts. Dat begint ermee dat mensen het kopen van een huis gaan uitstellen. 'Veel mensen zijn ineens onzeker over hun inkomen; zzp'ers, maar ook veel mensen met arbeidstijdverkorting. Dat leidt ertoe dat ze in de afwachtinge stand gaan: eerst maar eens kijken hoe dit afloopt en dan pas een huis kopen', zei Johan Conijn, emeritus hoogleraar aan de Universiteit van Amsterdam onlangs al in het FD. Een eerste enquête van Vereniging Eigen Huis (VEH) onder huizenbezitters lijkt dit al te bevestigen: ruim een kwart van de mensen die van plan was een huis te kopen, heeft de huizenjacht voorlopig uitgesteld.

De lagere vraag komt in eerste instantie terug in een daling van het aantal transacties. 'Maar na zo'n twee kwartalen ga je dat doorgaans ook terugzien in de huizenprijzen', zegt Marc Francke van de Universiteit van Amsterdam. Die kunnen minder hard stijgen, maar op den duur ook gaan dalen.

Das lijkt goed nieuws voor starters. In de financiële crisis waren het vooral starters die profiteerden van de lagere prijzen. Doordat zij geen restschulden hadden en de hypotheekrente enorm was gedaald, bleven zij in tegenstelling tot de rest van Nederland gewoon huizen kopen. 'En ze waren in staat betere huizen te kopen dan voor de crisis: groter of dichterbij het centrum', zegt Francke, die daar toen onderzoek naar heeft gedaan.

De situatie is nu wel anders. Sowiezo is de rente al bijzonder laag en deze lijkt eerder te gaan stijgen dan te dalen. Maar er is nu ook een groot woningtekort, benadrukken woningmarktexperts. En het loopt verder op, als de bouw stopt door de coronacrisis. Op dit moment zetten opdrachtgevers voorgenomen bouwopdrachten al stil en wordt het ook al lastiger om werknemers te vinden. Oost-Europese arbeidskrachten gaan terug naar hun land.

## GEEN STARTERSAANBOD

'Als minder wordt bijgebouwd, kan het voor starters op termijn zelfs nog moeilijker worden een huis te vinden', zegt Frans Schilder van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL). Hij sluit niet uit dat de prijzen even dalen door de coronacrisis, omdat kopers op hun handen gaan zitten. 'Sommige starters zullen daarvan profiteren en misschien de markt op kunnen.' Maar het fundamentele probleem van het huizenmarkt is daarmee niet opgelost, volgens Schilder. 'En als het vertrouwen dan een beetje terugkomt, schieten de prijzen opnieuw omhoog.'

Ook Esther Geuting, onderzoeker bij adviesbureau Steec groep, ziet het nog niet rooskleurig in voor koopstarters. Zij wijst erop dat het waarschijnlijk juist deze mensen zijn die geraakt worden op de arbeidsmarkt, omdat dit de groep is met de flexibelste of nog relatief kortdurende vaste contracten. Daarbij zal de doorstroming op de huizenmarkt stoppen, waardoor nauwelijks starterswoningen vrijkomen. 'Dus zelfs als ze kunnen kopen, omdat ze nog inkomen hebben, is er niets te kopen', zegt Geuting.

## HOGEDRUKGEBIEDEN

Daarbij zoeken veel starters een huis in de grote steden en juist daar verwachten experts dat de vraagruimte beperkt zal zijn. 'De trek naar de stad is niet ineens weg. In de hogedrukgebieden zoals de Randstad blijft voorlopig wel vraag. In de randen van Nederland, waar de vraag al veel minder groot was, kan die wel deels wegvallen als de economie stagneert', zegt Marja Elsinga, hoogleraar woningmarkt aan de TU Delft.

Volgens Elsinga is er voor het starterswoonprobleem een fundamentele discussie nodig over de verdeling van woonruimte in Nederland. 'Is het efficiënt dat ouderen alleen in een groot huis wonen en jongeren heel duur op weinig vierkante meters? Dat vraagt om debat. Maar dit lijkt een taboe. Mensen worden heel boos als je hierover een vraag opwerpt.'

Of Da Silva straks eindelijk een huis(je) kan kopen, is nog afwachten. Hij hoopt van wel, want hij huurt nu een kamer van 7 vierkante meter in een gedeeld appartement in Amsterdam Nieuw-West. Zijn huur: bijna €500 per maand.

**Colombe Ivernel (o.m. wijzend op de foto) tijdens de bezichtiging van het appartement in de Kinkerstraat in Amsterdam. Na de maatregelen tegen de corona-uitbraak zijn bezichtigingen veel lastiger geworden.**

FOTO'S: BAS CZERWINSKI VOOR HET FD



**'Als er minder wordt bijgebouwd, kan het voor starters op termijn zelfs nog moeilijker worden een huis te vinden'**

**Frans Schilder**  
Planbureau voor de Leefomgeving (PBL)