

In sommige steden is huren wel zo verstandig

TJERK GUALTHÉRIE VAN WEEZEL – 22/10/11, 00:00

De verhouding tussen huur- en koopprijzen van woningen verschilt sterk van stad tot stad. Lang niet altijd is kopen een goede investering.

Bij het leven van de Nederlandse middenklasse hoort een eigen huis. Huren is zonde van je geld, zo doceren goede huisvaders hun kroost. Ze zijn zelf het levende voorbeeld: de waarde van hun woning is de afgelopen decennia geëxplodeerd. 'Ieder jaar vraag ik mijn studenten tijdens college wie het kopen van een huis een goede investering vindt', zegt hoogleraar vastgoedfinanciering Dirk Brounen. 'Dan gaan bijna alle handen omhoog.'

Dat is lang niet altijd het geval, weet Brounen. 'Helemaal nu je er niet meer automatisch van kunt uitgaan dat vastgoed in waarde stijgt.' Wie een huis zoekt en geen aanspraak maakt op een sociale huurwoning, adviseert hij dus om vooral niet direct voor koop te kiezen. Hoewel vaak prijzig, kan huren een verstandig alternatief zijn.

Hoe die afweging uitvalt, zal sterk verschillen per lokale woningmarkt. Uit een onderzoek dat de Volkskrant deed naar de verhouding tussen huur- en koopprijzen in 36 Nederlandse steden, blijkt dat die met wel 64 procent van plaats tot plaats kan variëren. In de gunstigste koopstad, Eindhoven, kost een appartement dat in de vrije sector verhuurd kan worden net iets meer dan elf keer de jaarhuur. Dat cijfer ligt in Almere en Amersfoort, goede huurstedes, ruim boven de achttien.

De grote verschillen zijn vaak goed te verklaren. Zeer bepalend voor de koopprijs in een plaats is bijvoorbeeld de hoeveelheid sociale huurwoningen waarop alleen gezinnen met een inkomen onder de 33 duizend euro aanspraak kunnen maken. Zijn dat er veel, dan zijn de huizenprijzen, zowel in de koop als in de huur, vaak relatief hoog. Maar als de eigenaars van die goedkope sociale huurwoningen, de woningcorporaties, veel van hun bezit verkopen drukt dat juist sterk op de gemiddelde huizenprijs en wordt kopen dus aantrekkelijker.

De aanwezigheid van internationale bedrijven is een belangrijke kracht achter hoge huurprijzen in de vrije sector. Gesubsidieerd door hun baas kunnen 'expats' flinke bedragen neerleggen voor een gemeubileerde woning. Goedkoop zijn de huurwoningen juist in een markt waar veel particuliere woningbezitters verhuisd zijn en moeilijk van hun oude huis afkomen. Die zijn vaak bereid hun huis voor relatief weinig geld te verhuren.

Dat huren aantrekkelijker is geworden, ontgaat huizenzoekers niet, weet Jasper de Groot van huursite pararius.nl. 'Vroeger zagen wij dat er in de vrije sector in Amsterdam bijvoorbeeld alleen maar expats huurden. Nu zien we dat ongeveer 30 procent van de huizen daar door Nederlanders wordt gehuurd, vaak jonge stellen.'

Hun belangrijkste argument is de flexibiliteit en vrijheid die een huurwoning geeft. Dankzij de hypotheekrenteaftrek is kopen in de hoofdstad netto per maand vaak nog wel goedkoper, maar voordat de investeringen weer zijn terugverdiend en het huis schuldenvrij kan worden doorverkocht, ben je wel jaren verder. De Groot: 'Huurders leveren de sleutel in en zijn weer weg.'

Nog duidelijker is de afweging in Almere. Een gezinswoning van 130 vierkante meter is daar al te huur voor 840 euro per maand. Terwijl hetzelfde huis een koper na hypotheekrenteaftrek 750 euro per

maand kost. De huurder betaalt wel dik 100 euro servicekosten, maar daar staat tegenover dat hij niet hoeft schoon te maken en ook geen onderhoud aan het huis hoeft te plegen. En het grootste voordeel blijft: wil de huurder weg, dan kan dat. Geen restschuld, geen kopzorgen.

Flexibiliteit is een duidelijk voordeel van huren, erkent ook hoogleraar persoonlijke financiële planning Henriëtte Prast. Maar zolang de hypotheek wordt afgelost, heeft kopen volgens haar ook nog altijd grote voordelen. 'Iedere starter koopt een aandeel in de woningmarkt, de waarde van dat aandeel daalt misschien in termen van geld, maar het blijft evenveel wooncomfort vertegenwoordigen.'

En dat is niet onbelangrijk in een tijd dat grote pensioenfondsen korten op hun uitkering, vindt Prast. 'Wie een woning afbetaalt voor hij met pensioen gaat, bespaart zichzelf daarna de kosten voor wonen.' Een hypotheek aflossen is in de ogen van Prast dus een handige manier van sparen 'voor mensen zoals ikzelf die dat geld anders toch maar zouden uitgeven'.

Dirk Brounen vindt die redenering niet erg overtuigend. Hij wijst erop dat de huizenprijs de afgelopen 25 jaar is verviervoudigd. 'En het is zeer onwaarschijnlijk dat zo iets de komende 25 jaar nog een keer gebeurt.'

Bovendien zijn aan een huis nog veel kosten verbonden als overdrachtsbelasting en de gages voor makelaar en notaris. Daarom is het volgens hem belangrijk dat huizenzoekers narekenen hoezeer een woningprijs lokaal concurreert met de huurmarkt. 'Ontlopen de kosten elkaar niet veel en weet je niet zeker dat je ergens lang wil blijven, dan kun je ook prima kiezen voor een huurwoning en maandelijks een vast percentage in een spaarrekening storten, voor later.'

Verantwoording onderzoek

Het onderzoek is gebaseerd op de kwartaalcijfers van verhuursite pararius.nl en de koopprijzen van makelaarsvereniging NVM. Bij de berekening is gekeken naar de gemiddelde prijs per vierkante meter voor huren of kopen over het derde kwartaal van 2011 van 36 steden. De rekensom geeft aan hoeveel jaarhuur een bewoner moet betalen alvorens de aankoopprijs van een woning is betaald. Dat is een goede maat om lokale woningmarkten te vergelijken, maar er mogen geen conclusies aan worden verbonden voor de koop van een individuele woning. Hoeveel jaar het duurt voordat een koopwoning 'zichzelf' terugverdient, is namelijk nooit zo rechttoe rechtaan te stellen. Daarvoor spelen de hoogte van de hypotheekrente en de ontwikkeling van de huizenprijzen een te grote rol.

Het onderzoek is uitgevoerd door Marijke Gijsbers.