

Is 'investeren in stenen' altijd al slim geweest?

Hysterie

op de huizenmarkt

De huizenprijzen in Nederland zijn in tien jaar tijd verdubbeld. Is dat iets nieuws? Of werden stenen altijd al meer waard? Historici zochten naar antwoorden in het Amsterdam van de achttiende eeuw.

TEKST: SANDER KOENEN

An de Amsterdamse Keizersgracht staat een huis te koop. Een grachtenpand uit 1657 met vijf verdiepingen, twee badkamers, vier toiletten en een glazen lift. Vraagprijs: 7,3 miljoen euro. Tikkie te duur? Verderop vind je een zolderverdieping aan de Herengracht. Twee slaapkamers, twee badkamers en een dakterras. Voor 2,5 miljoen doet de eigenaar het van de hand. Exclusief kosten koper, uiteraard. In de grachtengordel betaal je twee keer zoveel als tien jaar geleden voor een huis, en de rest van Nederland blijft niet achter in de prijsstijgingwedloop. Kostte een woning in 1995 gemiddeld nog 93.750 euro, begin 2022 was dat ruim vier ton. Het doet je afvragen wat er toch aan de hand is op de huizenmarkt. Is die waardevermeerdering een modern fenomeen? Of zijn stenen, zoals veel mensen denken, op de lange termijn altijd al een goede investering geweest?

Markt in vrije val

Op zoek naar het antwoord dook historicus Piet Eichholtz in de archieven. Als hoogleraar vastgoedfinanciering aan Maastricht University ontwikkelde hij de zogenoemde 'Herengrachtindex'. Die beschrijft de ontwikkeling van de huizenprijzen aan de beroemdste gracht van Amsterdam tussen 1628 en 1975. 'Veel gegevens over de verkoop van huizen waren wel beschikbaar, maar niemand had ze ooit netjes op een rij gezet', vertelt hij. 'Ik maakte de eerste langetermijnindex van de ontwikkeling van huizenprijzen. Die kunnen we nu over de eeuwen heen vergelijken.'

Het historische overzicht laat zien dat huizenprijzen, net als beurskoersen, sterk op en neer gaan. De eerste grote dip op de huizenmarkt was na het 'rampjaar' 1672, toen in Nederland politieke chaos heerste, tijdens de Derde Engelse Oorlog. Eigenaren zagen de helft van de waarde van hun vastgoed verdampen. Maar het kan nog erger, blijkt uit diezelfde index. Want de grootste daling kom je tegen aan het eind van de achttiende eeuw. De Fransen vielen ons land binnen en maakten een eind aan de welvarende Republiek der Zeven Verenigde Nederlanden. Eichholtz: 'In dertig jaar tijd kelderden de huizenprijzen met tachtig tot 85 procent. De economie én de bevolking kromp. Vooral die bevolkingskrimp is killing. Als de bevolking afneemt, is het over en uit met de huizenmarkt.'

Rente geeft doorslag

Andersom waren er ook grote prijsstijgingen. Matthijs Korevaar deed er onderzoek naar aan de Erasmus Universiteit in Rotterdam. Voor zijn promotieonderzoek bracht hij 164.000 huisverkoppen in kaart tussen 1563 en 1811. Het kostte hem maanden om



Toen de Fransen in Nederland waren, kelderden huizenprijzen soms met 85 procent

De Herengracht in Amsterdam, toen enkele kavels nog niet bebouwd (en dus ook niet verkocht) waren. Gerrit Berckheyde schilderde het in 1672.



Zoeken in de etalage van een makelaar? Vaak zijn de huizen die daar te zien zijn al verkocht.

Krap, krappier, krapst

De rentestand heeft grote invloed op de huizenprijzen. In Nederland daalde die van zo'n tien procent in 1990 naar vijf procent in 2005 en zelfs rond de één procent in 2021. Lenen voor een huis kostte bijna niets meer en tegelijkertijd leverde spaargeld nauwelijks iets op. Geen wonder dat iedereen op zoek ging naar een eigen woning, of naar een tweede en een derde pandje voor de verhuur (net als in het Amsterdam van de achttiende eeuw). Met directe gevolgen voor de schaarste. De 'krapte-indicator' laat in één oogopslag zien hoe moeilijk het is om aan een huis te komen. In 2013, aan het eind van de financiële crisis, was de krapte-indicator 30: kopers die een huis zochten hadden de keus uit dertig woningen die aan hun eisen voldeden. En die huizen waren bovendien vriendelijk geprijsd. Begin 2022 stond de indicator op 1,2. Deze grote schaarste zie je terug in de torenhoge huizenprijzen.



Amsterdam rond 1650, toen de grachtengordel pas half voltooid was.

oude handschriften te ontcijferen, en zo verder terug te gaan in de tijd. In een grafiek plote hij niet alleen de huizenprijzen, maar ook de lonen, de huurprijzen en de huur-opbrengsten. Wat bleek? Op verschillende momenten schoten de huizenprijzen de lucht in, soms net zo snel als nu.

De stand van de rente was ook in die tijd van doorslaggevend belang. Niet die van de hypotheekrente, want hypotheekrentes zoals we die nu kennen kwamen pas in de twintigste eeuw op. Het ging om de rente op staatsobligaties. En het niveau daarvan werd met name bepaald door de vraag of Nederland in oorlog was of niet. Was dat het geval? Dan had de overheid veel geld nodig om de oorlogskas te spekken. En hoe hoger de rente op staatsobligaties, hoe groter de kans dat vermogende burgers hun geld aan de overheid wilden uitlenen. In vreedstijd daalde de rente op staatsobligaties, of werden ze helemaal niet meer uitgegeven. Rijke Nederlanders zochten dan naar rendementen op andere markten en vonden die onder meer in het vastgoed.

Huizenmelken loont

'Stel, je hebt een miljoen dat aan je kinderen wil nalaten', vergelijkt Korevaar het met nu. 'Maar eerst wil je nog een jaar of tien, vijftien lekker leven tijdens je pensioen. Met acht procent rente lukt dat prima: dan heb je jaarlijks een inkomen van zo'n 80.000 euro. Maar is de rente bijna nul, dan heb je niets. Geld hebben kost dan zelfs geld omdat het door de inflatie steeds minder waard wordt. Dus wat doe je? Kies je ervoor om je vermogen te zien slinken? Of koop je een paar pandjes die je verhuurt voor een rendement van vier procent? In de statistieken zien we dat dit tussen 1700 en 1740 massaal werd gedaan.'

In 1740 raakte Nederland betrokken bij de Oostenrijkse Successieoorlog. De rente steeg, ►

Grachtengordel is groeispuurt

Na de val van Antwerpen (1585) in de Tachtigjarige Oorlog trokken veel protestanten en joden naar Nederland. En dan vooral naar Amsterdam. Als antwoord op de explosieve vraag naar woningen daar werd de grachtengordel bedacht. De Herengracht kwam er als eerste, aan de westkant van de stad. In de eeuw daarna werd Amsterdam steeds verder uitgebreid, met nieuwe grachten voor de rijken, en de Jordaan voor de minder vermogenden. Wat de Amsterdamse huizen in die tijd kostten weten we niet precies, want cijfers hiervan zijn niet bewaard gebleven. Huurprijzen zijn in Nederland bekend vanaf 1550, en die stegen sterk tussen 1585 en 1595. Historici nemen aan dat hetzelfde voor de huizenprijzen gold. Toen er voldoende huizen waren gebouwd voor zowel de armen als de rijken, stabiliseerde de huizenmarkt.



Woningmarkt is olietanker

Peter Boelhouwer, hoogleraar huisvestingssystemen aan de TU Delft, schreef het boek *Housing Systems in Europe*. Hierin vergelijkt hij de woningmarkt sinds de Tweede Wereldoorlog van zeven West-Europese landen met vergelijkbare welvaart, maar een volstrekt verschillende woningmarkt. Zo heeft Duitsland veel particuliere huurhuizen. Net als Nederland in de negentiende eeuw dus, terwijl we inmiddels een relatief grote sociale huursector hebben. IJsland en Noorwegen zijn recordhouders eigenwoningbezit met ongeveer negentig procent. 'De woningmarkt is net een olietanker', zegt Boelhouwer. 'Als je eenmaal een bepaalde richting hebt ingezet, is die voor de overheid heel moeilijk bij te sturen.' Daarom worstelt Nederland nu nog altijd met de erfenis van de in 1893 ingevoerde hypotheekrenteaftrek. Dankzij deze belastingmaatregel hebben wij een enorme hypotheekschuld vergeleken met andere landen. Toch lukt het soms wél om de koers van de woningmarkt bij te sturen. Onder de Britse Housing Act van 1980 kregen vijf miljoen huurders in Groot-Brittannië het recht om hun woning van de woningcorporatie te kopen. Meer dan een miljoen huurders maakten van dit recht gebruik.

'Huizen waren in 1900 even duur als in 1628'

- ▶ de vraag naar huizen daalde en daarmee de prijzen ook. Huizenbezitters hadden een dilemma, legt Korevaar uit: 'Je miljoen zit vast in een paar panden die je verhuurt. Verkoop je die panden, dan krijg je daar nog 500.000 euro voor. Verkoop je ze met verlies? Of wacht je tot de prijzen weer gaan stijgen?' In de achttiende eeuw deden veel mensen het laatste. Ondertussen inden ze elke maand de huur. Daardoor stonden ook toen starters op de woningmarkt aan de zijlijn. Zij moesten vechten voor de paar woningen die wel voor de verkoop beschikbaar kwamen.

Huur wordt koop

Rond het jaar 1900 werd 97 procent (!) van de woningen in Amsterdam verhuurd door particulieren. Dat was geen probleem omdat de huren en lonen met elkaar in evenwicht waren: de huren gingen lange tijd omhoog, de lonen stegen ook. Huurders konden de huur prima betalen, en huiseigenaren maakten een mooi rendement. Totdat de overheid zich in de twintigste eeuw met de woningmarkt ging bemoeien. In 1901 werd de eerste Woningwet aangenomen. Daarin werden strenge eisen gesteld aan de veiligheid en leefbaarheid van de

woningen. Ook werd de huur gereguleerd. Niet de markt, maar de overheid bepaalde wat de maximale huurprijs van een woning was. Voor particulieren werd het steeds moeilijker om nog geld te verdienen aan het verhuren van een huis. Dus verkochten ze hun huizen massaal aan de opkomende woningcorporaties, die hun hoogtijdagen beleefden in de jaren zeventig van de twintigste eeuw. Van elke honderd huizen bezaten zij er op dat moment 44. Naast huren via een corporatie stimuleerde de overheid het eigenwoningbezit. Dat lukte goed met de komst van moderne hypotheekrenteaftrek en andere belastingvoordelen in de jaren zeventig. Gewone banken, zoals de Algemene Bank Nederland (ABN), de Amsterdam-Rotterdam Bank (Amro) en boerenleenbanken (nu Rabo) verstrekten massaal hypotheekrenteaftrek en andere belastingvoordelen kon Jan Modaal een eigen huis kopen. Het eigenwoningbezit steeg tot ongekende hoogte: in 2022 bezit ruim 68 procent van de Nederlandse huishoudens een eigen huis.

Prijsstijging is illusie

Terug naar de Amsterdamse grachtengordel, waar voor een enkele verdieping vandaag de dag twee tot drie miljoen euro gevraagd wordt. Generaties lang hebben ouders hun kinderen ingeprent: investeer in stenen, want een huis wordt alleen maar méér waard. Kijk je naar de absolute prijs van huizen op Funda, dan hebben ze gelijk. Maar de Herengrachtindex van Eichholtz laat zien dat de werkelijkheid anders is. Hij zegt: 'Dit noem je de *money illusion*. Mensen denken dat huizen op de lange termijn altijd meer waard worden omdat de prijs ervan stijgt. Maar corrigeer je de prijzen voor inflatie, dan waren huizen in 1900 even duur als in 1628.' Wie over honderd jaar een historische grafiek maakt

Op 11 mei 1772 brandde de Amsterdamse schouwburg af, met enkele omliggende gebouwen. De percelen daarvan werden voor deze bedragen verkocht.



Rembrandt betaalde 13.000 gulden voor zijn huis.

Rembrandt moest verkopen

Onderzoeker Matthijs Korevaar bracht talloze uren door in grootboeken en kadastrergegevens. Dat leidde tot een bijzondere vondst. 'In een van de archieven kwam ik Rembrandt tegen', vertelt hij. 'Die betrok in 1639 een statig pand aan de Jodenbreestraat, dat nu bekend is als het Rembrandthuis.' De koopsom was 13.000 gulden, dat Rembrandt in termijnen moest afbetalen. In hetzelfde jaar waarin hij het huis kocht, kreeg hij de prestigieuze opdracht voor *de Nachtwacht*. Dat kon niet voorkomen dat hij in de problemen kwam. Het huis was te groot, en de kosten te hoog. Rembrandt ging failliet, waarna de woning in een executieveiling is verkocht. De schilder bleef berooid achter, als huurder in de Jordaan.

van de huizenprijzen, ziet een piek rond 2022. En ergens daarna een stevige correctie, verwacht Korevaar: 'Op de korte termijn waag ik me niet aan voorspellingen. De huizenmarkt is soms net de aandelenbeurs: je kunt flink winnen én stevig verliezen. Op de lange termijn is de huidige situatie van exceptioneel lage rente en extreem hoge huizenprijzen niet houdbaar. Of het over vijf of over twintig jaar is, weet ik niet, maar de rente gaat omhoog en daarna zullen de huizenprijzen dalen. Zo is het de voorbije vier eeuwen altijd gegaan.'

questhistorie@quest.nl

NAAUWKEURIGE LYST	
Wegen de Verkoop PERCEELEN van de Afgebranden	
SCHOUWBURG	
Op Maandag den 17. Augustus 1772. door de Makelaars	
J. SCHOONHOVEN, A. ALENS, J. SLEBES HENDRIKZ, C. TWISK, S. BOSMA, B. STEMBERG, B. TWISK, J. SMIT en D. HEYDEMAN.	
No. 1. Een Erve met de Huyfinge, &c. daar op staande en gelegen op de Keysergragt, gediend hebbende voor de Heeren Regenten, alsmede voor de Heer Punt.	f 11150 : In flag 550 : f 11700 :
De Flokpenning is geweest 3 Goude Ryders.	
No. 2. Een Erve met de daar op staande Muren, agter No. 1. gediend hebbende tot het Tooneel der Schouwburg, ingaande met een Gang ter diepte van 89 voer, en voorts 'erf ter diepte van 150 v.	f 5050 : In flag afgelopen. 5050 :
De Flokpenning is geweest 2 Goude Ryders.	
No. 3. Een Koopmans Huys en Erve, staande en gelegen op de Prinsegragt, benoorden de Runstraat, met de vrye uigang in de Gang	f 9250 : In flag 500 : f 9750 :
De Flokpenning is geweest 2 Goude Ryders.	
No. 1. f 12700 :	
No. 2. f 5050 :	
Zynde in 't geheel / 27500 :	
Zynde doen de 3 bovenstaande Perceelen aan de 3 differente Koopers Gebleven of Verkogt.	
Dit kost 1 Stuiver.	