

Eén kanttekening: het CBS telt pensioenaanspraken niet mee. Uit de cijfers blijkt verder dat het doorsnee vermogen van particulieren niet langer daalt. Vermogens kregen klap na klap doordat huizenprijzen vanaf het derde kwartaal van 2008 wegzakten, in sommige segmenten zelfs met tientallen procenten. Dankzij het herstel van de huizenprijzen is in 2015 het doorsnee vermogen voor het eerst weer gestegen, met 9 procent op 17.300 euro, overigens nog altijd ver onder de stand in 2008 (46.900 euro).

De CBS-cijfers geven aan dat huizenprijzen een enorme impact hebben op de vermogensontwikkeling. Als zodanig is de eigen woning een cruciaal onderdeel van vermogensopbouw.

WOONGENOT, HYPOTHEEKLASTEN EN ONDERHOUD

De eigen woning is een lange-termijnbelegging, maar wel een bijzondere. Anders dan beleggingen op de beurs, is het in eerste instantie een plek om te wonen. Op de meeste woningen rust bovendien ook een hypotheek. Deze lening moet worden afbetaald en leidt tot rentelasten. Het beleggingsrendement is ook minder eenduidig. Hoe waardeer je woongenot? Heel kort door de bocht zal het rendement neerkomen op woongenot en prijsontwikkeling van de woning minus de netto maandlasten van de hypotheek, onderhoudskosten en belastingen.

Beleggers zullen zich vooral richten op een herkenbaar deel van die rekensom: de prijsontwikkeling. Nog steeds spreken de forse prijsstijgingen in de jaren negentig tot de verbeelding. Een generatie huizenbezitters werd toen slapend rijk. Vanaf augustus 2008 doken de huizenprijzen echter omlaag om pas vanaf 2013 weer wat te herstellen. De huidige stijgingspercentages steken echter schril af bij die van de negentiger jaren.

NEEM HET HUIS MEE IN EEN BELEGGINGSPLAN

Een van de belangrijkste

beleggingsdoelen is doorgaans pensioenopbouw: zorgen dat er na pensionering voldoende inkomsten zijn om van te leven. De eigen woning speelt daarin een grote rol. Of huizenprijzen nu dalen of stijgen, feit is dat een belangrijk deel van het (toekomstig) vermogen in onze woning zit. Een afbetaald huis zorgt na pensionering voor meer financiële ruimte, hetzij door het wegvallen van woonlasten of doordat de verkoop van de woning extra pensioenkapitaal oplevert. Dat is belangrijk om mee te nemen in een pensioenbeleggingsplan. Misschien betekent dit wel dat er maandelijks minder hoeft te worden belegd op de beurs.

Maar wat als het huis niet is afbetaald? Veel huizenbezitters hebben nog steeds een aflossingsvrije lening. Het regime waarbij nieuwe huizenkopers op straffe van verlies van de renteaftrek direct op de hypotheek moeten aflossen (annuïtair of lineair) is pas in 2013 ingegaan. Aflossingsvrij wil zeggen dat er aan het einde van de looptijd een schuld overblijft. De woning moet worden verkocht of er moet een nieuwe financiering worden geregeld, waarvan de rente niet langer aftrekbaar is. Een belegger kan dat gat opvullen door een deel van de beleggingen te reserveren voor hypotheekaflossing. Het is dan belangrijk het risico in zo'n beleggingsdeel af te bouwen naarmate de aflossingsdatum in zicht komt.

RISICOSPREDING EN RENTE

Beleggingsrisico wordt vaak verlaagd door vermogen te spreiden over aandelen, obligaties, vastgoed en eventueel grondstoffen. Een grote belegging in vastgoed – de eigen woning – kan een gespreide portefeuille uit het lood slaan, al zullen vastgoedaandelen niet veel blootstelling hebben naar de Nederlandse vastgoedmarkt. Maar wat veel vastgoedaandelen wel met een eigen woning gemeen hebben is de hoge rentegevoeligheid. Vastgoed wordt immers doorgaans met

leningen gefinancierd. Overigens hebben ook veel obligatieportefeuilles een hoge rentegevoeligheid.

De rentegevoeligheid van beleggingsportefeuilles kan worden beperkt. Dat geldt ook voor de eigen woning. Bij de huidige lage rentestand zetten steeds meer huizenbezitters de hypotheekrente voor lange tijd vast. Feit is wel dat huizenbezitters dit al jarenlang doen uit de overtuiging dat de rente op een historisch dieptepunt staat. Vervolgens bleef de rente dalen en lenen ze nu ver boven marktrente. Een mogelijk alternatief is de hypotheek op te splitsen, een deel met kortlopende of variabele rente en een met een langere rentevaste periode. Dit verlaagt de gevoeligheid voor rentewijzigingen.

VERWACHT GEEN TWEDE HUIZENBONANZA

Het idee dat een eigen woning op de lange termijn in prijs stijgt, heeft na 2008 een gevoelige tik gekregen. Een geleidelijke stijging (gemiddeld!) is nog steeds een redelijke veronderstelling, maar een huizenbonanza als in de negentiger jaren is dat niet. Beperkende maatregelen voor nieuwe huizenkopers en de beperking van de hypotheekrenteaftrek hebben een remmende werking op de prijsontwikkeling.

Huizenkopers hebben zelf ook invloed op de waarde van hun woning. Door met verbouwingen in te spelen op trends in de woningmarkt – denk aan de vergrijzing en de toename van het aantal alleenstaanden – maar ook door degelijk onderhoud te plegen. Ook een slimme financiering is van belang, al zijn de mogelijkheden daartoe tegenwoordig wel beperkter.

De belangrijkste invloed op de toekomstige waardeontwikkeling heeft een koper bij aankoop. Als we het aloude motto van vastgoedbeleggers kunnen geloven dan draait het in vastgoed om slechts drie zaken: locatie, locatie en ... locatie.

DE RENTE-
GEVOELIGHEID
VAN BELEGGINGS-
PORTEFEUILLES
KAN WORDEN
BEPERKT. HET
KAN OOK
VOOR DE EIGEN
WONING



OVER DE AUTEUR

Manno van den Berg schreef als financieel journalist 20 jaar over geldzaken en is co-auteur van het boek 'Beleggen is niet eng'.