



# Haalt de Brexit onze woningmarkt onderuit?

Het Verenigd Koninkrijk stapt uit de EU. Dat kan gevolgen hebben voor de Nederlandse economie en woningmarkt. Vastgoed onderzoekt de impact van een nadere Brexit.

Moody's, één van de grootste Amerikaanse kredietbeoordelaars, heeft nog steeds vertrouwen in de EU en behoudt de triple A waardering voor de kredietwaardigheid van het Europese continent. Dat vertrouwen is belangrijk voor investeerders en werkt door in het consumentenvertrouwen. De analisten van de kredietbeoordelaar verwachten dat er wel een effect op de economie van de EU zal optreden, maar dat zal te behappen zijn. Als voorwaarde noemt Moody's wel, dat de Brexit geen navolging krijgt en dat er een acceptabel handelsverdrag tussen de Britten en de EU tot stand komt.

## MINDER GROEI

Philip Bokeloh, senior econoom, ABN AMRO bank noemt het verheugend nieuws dat de kredietbeoordelaar de status van Europa en dus ook van Nederland niet verlaagt. Terecht meent hij. "Ik hoop dat de EU rustig en weloverwogen over de Brexit onderhandelt in het belang van stabiliteit en het Verenigd Koninkrijk niet het vel over de neus haalt. Natuurlijk is de EU geen gevangenis, je kunt er uit. Er zijn echter wel vergaande afspraken gemaakt met elkaar en die zijn niet vrijblijvend. Wie er uitstapt, moet de consequenties accepteren. Er hoort immers enig verschil te zijn tussen lidstaten en niet-lidstaten. Ook om eventuele volgers te ontmoedigen." Bokeloh voorspelt dat de Britse economische groei de komende jaren 2% lager zal uitvallen. Ook Europa zal last krijgen van de vraaguitval in het VK. Bovendien staat het Engelse pond onder

druk. De relatief dure euro ondermijnt daardoor de Nederlandse handelspositie. "Bepaalde investeringen zullen niet doorgaan. Hierdoor daalt de werkloosheid in ons land minder hard en zal de consumptie iets afremmen." De ABN AMRO-econoom beraamt de groei van de Nederlandse economie voor het komende jaar nu op 1,2%. Zonder Brexit zou dat 1,7% zijn. "Er wordt dus 1/3 van de groei afgesnoept door de actie van de Britten. Een ½% lager BBP (bruto binnenlands product) klinkt misschien niet veel, maar vertegenwoordigt toch zo'n 3,3 miljard euro!"

Wetenschappelijk medewerker bij het Centraal Plan Bureau, Johannes Bollen, bevestigt deze cijfers. Volgens hem zullen we de gevolgen nog tientallen jaren merken. Juist omdat het Verenigd Koninkrijk een belangrijke handelspartner is van Nederland. "De kosten van een Brits vertrek kunnen voor ons hoog uitvallen: 1,2% van het BBP tot zelfs in 2030." Ontwrichtend zal het op macro-economisch ni-

veau niet zijn. Bokeloh meent juist, dat op lange termijn het verschil tussen de groei met en zonder Brexit afneemt. "Als de politiek stabiel blijft en populistische krachten geen kans krijgen, zal de Europese economie weer expansie laten zien," zegt hij optimistisch. "Op korte termijn zal de Brexit zowel positieve als negatieve gevolgen hebben voor onze woningmarkt. De centrale banken zullen de rente laag houden om het investeringsniveau op peil te houden en de consumptie aan te zwengelen." Goed nieuws voor de huizenmarkt dus: hogere woningprijzen en meer transacties.

**'De kosten van een Brits vertrek kunnen voor ons hoog uitvallen: 1,2% van het BBP, tot zelfs in 2030'**

Toch verwacht Bokeloh meer minnen voor de woningmarkt. "Doordat de economische groei lager uitvalt, zullen de huizenprijzen en het aantal transacties minder hard stijgen. Lagere prijzen betekenen minder snel afnemen van onderwaterhypotheken. Per saldo wegen de plussen niet op tegen de minnen. Het zal niet leiden tot een crisis in de woningmarkt zoals voorheen."

## KANSEN BEDRIJFSONROERENDGOED

Jeppe de Boer, oprichter van vastgoed corporate finance firma Masterdam, gaat een stapje verder. Hij verwacht zelfs op termijn een effect van groei voor zowel de vastgoed- als de woningmarkt. Hij ziet kansen nu grote multinationals het Britse eiland wellicht de rug toe keren. “Zolang er onrust heerst aan de overkant van het water, zullen multinationals zich er niet vestigen of zelfs vertrekken en hun focus verplaatsen naar het vasteland. Nederland is één van de gewenste locaties. Hun komst zal de Nederlandse commerciële vastgoedmarkt een steuntje in de rug geven. Bedrijfsonroerendgoed bijvoorbeeld in Amsterdam, zal nog duurder worden. Dat zie je nu al. Beleggers kopen daar graag.”

**‘Hier staat vijftien procent van de bedrijfspanden leeg, internationale bedrijven kunnen er zo intrekken. Goed voor de werkgelegenheid...’**

Ger Jaarsma, voorzitter van de NVM is het volmondig met hem eens. “Een onderzoek onder Amerikaanse bedrijven in Londen leert ons, dat veel willen oversteken. Brexit betekent het doorsnijden van banden met Europa. Dat is niet gunstig voor internationale bedrijven. Nederland is een interessant land om zich te vestigen: vasteland, meertalig met een goede beheersing van de Engelse taal. Hier staat 15% van de bedrijfspanden leeg, ze kunnen er zo intrekken. Dat is goed voor de Nederlandse werkgelegenheid en dat zal een extra impuls geven aan de woningmarkt. Daarbij zullen de meekomende expats koopwoningen zoeken.” Volgens Jaarsma is onze woningmarkt niet oververhit; alleen sommige steden in de Randstad. Daarom zal de overheid op spreiding moeten aansturen. Naar Rotterdam, Den Haag, Delfzijl (goederen opslag) of zelfs verder weg. “Gezinnen zochten ook buiten Londen hun droomhuis, dus zoeken hier ook in de periferie van de steden naar huizen met tuintjes. Alleen jonge singles blijven in de stad.”

De Boer memoreert dat er circa 3 miljoen buitenlandse EU-burgers in het Verenigd Koninkrijk wonen, uit Polen, Spanje en Bulgarije. Veel zullen vertrekken als de juridische positie van EU burgers en de economische situatie daar verslechtert. Naar Nederland bijvoorbeeld. Naast dat dit de economie een boost geeft, kan het volgens De Boer ook gevaren opleveren. “In het VK leidde de druk op de woningmarkt tot grote onvrede bij de autochtone Britten en dat veroorzaakte mede de Brexit.” CPB’er Johannes Bollen tempert die angst. Hij meent dat het met die grote toestroom wel mee zal vallen. “Nederland is natuurlijk niet het enige alternatief.”

## GROTERE HUURMARKT

Toch houdt De Boer zijn hart vast: “De druk op de Nederlandse woningmarkt is al groot. Er zijn te weinig huizen. Momenteel komen er jaarlijks 70.000 huishoudens bij, maar de aanwezigheid van woning houdt geen gelijke tred. Vooral woningen in het betaalbare segment met een huurprijs van 800-1000 euro en koopwoningen rond 200.000 euro zijn gevraagd. De druk is het hoogst in Amsterdam en dat waaiert uit naar Amstelveen en Kennemerland. Mensen zullen uitwijken naar Utrecht, Den Bosch of Eindhoven.” Dit zou voor een opleving van de bouw kunnen zorgen en voor nieuwe stedelijke omgevingen, maar De Boer maakt zich echter zorgen om Nederlandse woningbouwers als Heijmans en Ballast Nedam. Zij hebben de crisis slecht doorstaan. Eigenlijk zouden zij, maar ook fondsen en investeerders, op dit moment moeten investeren in grondposi-

ties voor toekomstige bouwvolumes. Helaas zijn weinig woningbouwers goed in staat om daarin te springen vanwege zwakke balansposities. Beleggers staan niet te springen om woningbouwers te financieren, vanwege risicomijdend gedrag in deze onzekere tijden. Pensioenfondsen zijn volgens De Boer de sleutel. “Als Nederlandse beleggers ermee beginnen, komen wellicht de buitenlandse beleggers ook. Dan zouden we daar op termijn huizen kunnen bouwen en Britse toestanden kunnen voorkomen. Geen Nexit door huizen gebrek en het behoud van een stabiel EU. Dat is ontzettend belangrijk voor de welvaart en veiligheid in deze regio,” aldus De Boer. Hij vindt eveneens dat om diezelfde reden de vrije sector huurwoningenmarkt moet gaan groeien. “Makelaars die daar met hun businessplan op inspelen zullen daar profijt van trekken,” zegt de oprichter van Masterdam. “De huurmarkt is groot, maar wordt nog groter.”

## GEEN EFFECT

Prof.dr.ir. Marja Elsinga, Hoogleraar Woonbeleid & Woningmarkt TU Delft en bestuurslid Woonbond weet dat er veel overeenkomsten zijn tussen de woningmarkten van de Britten en de Nederlanders. Ze trokken veel met elkaar op, als handelspartner maar ook op basis van woningmarktconcepten. “Er waren uitwisselingen over bijvoorbeeld de financiële verzelfstandiging van de sociale verhuurders. Corporaties in het VK zullen wellicht financiële problemen ervaren door deze verzelfstandiging in combinatie met de economische gevolgen van de Brexit, maar het heeft geen invloed op onze (ver)huurdersmarkt. Daarnaast is het VK, net als wij, de financiële hypotheekmarkt aan het reguleren. Ik zie echter niet hoe een Brexit invloed zal hebben op deze kruisbestuivingen. De relatie zal blijven bestaan.” Volgens Elsinga kan Europa verder prima zonder het VK. “De Britten zijn nooit 100% gegaan voor de EU en bovendien is er nog zoveel Europa over. We zullen het VK echt niet als handels- of sparringpartner verliezen. Daar ben ik

**‘Woningmakelaars die met hun businessplan inspelen op de toenemende vraag naar vrije sector huur, zullen profiteren’**



niet bang voor.” De plannen van Blok ten aanzien van onze woningmarkt kunnen dus gewoon doorgaan. Die zullen tot een grotere vrije sector in het huursegment leiden. “Natuurlijk veroorzaakt de Brexit onzekerheid, maar ik constateer op korte termijn geen grote effecten op de Nederlandse woningmarkt. Om mij heen zie ik genoeg koopbereidheid en consumentenvertrouwen, de Nederlandse woningmarkt trekt aan. Dat is belangrijk. Voor makelaars zijn het weer betere tijden, zeker wat betreft de huurmarkt. De Brexit betekent wellicht extra vraag in het dure huursegment. Ik ben het eens met De Boer en adviseer makelaars in te springen op hogere-segment-huren, van boven de €1000,- per maand. Ik ben positief gestemd.”

#### OPTIMISME

NVM voorzitter Jaarsma denkt dat het effect van de Brexit veel groter zal zijn op de bedrijfsnonroe-

rendgoed dan op de woningmarkt. “De woningmarkt gaat zoals het gaat, los van een Brexit. We zagen het laatste kwartaal groei, met in sommige gebieden oververhitting en andere gebieden nog stagnatie. Onze achterban in de woningmarkt is ook helemaal niet bezig met de Brexit.” De bedrijfsmakelaars maken wel gebruik van dit momentum. Daar merkt hij grote bedrijvigheid, want internationale bedrijven zijn scenario's voor een eventueel vertrek al aan het voorbereiden. “Deze makelaars moeten er nu al bovenop zitten en zich voorbereiden op een eventuele komst van vele bedrijven naar Nederland.

Komen er daadwerkelijk veel bedrijven naar Nederland over een paar jaar, dan komen er in hun kielzog expats. Daar is Nederland wel aan gewend. Er komen dagelijks dergelijke migranten binnen. Grote groepen ietwat rijkere expats kunnen we in Nederland zeker huisvesting bieden. Daar zijn onze leden als vanzelf op voorbereid. Dat gaat dus wel lukken. Ik ben een optimist, al blijft het aanbod natuurlijk wel schaars.” ■



Heb je een (digitaal) abonnement? Dan kan je op [vastgoedactueel.nl](http://vastgoedactueel.nl) interessegebieden selecteren, zoals Europese ontwikkelingen. Daarmee selecteren wij de meest relevante artikelen voor je, terug te vinden in de rechter kolom op de website.