

BINNENLAND WONINGEN

WONINGEN / HYPOTHEKEN / EIB / AFM

'Ook geleidelijke afbouw van renteaftrek klap voor markt'

Ook als de hypotheekrenteaftrek in kleine stappen wordt afgebouwd, zal de woningmarkt een harde landing maken. Dat zegt het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB). De hypotheekverstrekking moet volgens het EIB ook soepeler. Maar daar voelt de Autoriteit Financiële Markten (AFM) niets voor.

DEN HAAG - 'Als vaststaat dat de renteaftrek verdwijnt, zullen de actoren op de woningmarkt hiernaar handelen. De vraaguitval en de prijsdaling zullen niet gefaseerd, maar in belangrijke mate direct optreden', betoogt het EIB in een op 9 februari verschenen studie over de Nederlandse hypotheekmarkt. Niet alleen de huidige koper maar ook volgende kopers krijgen met te maken met een afnemende renteaftrek. Die laatste groep heeft dan helemaal geen recht meer op aftrek. Het EIB pleit daarom voor de annuïtaire variant. De positie van opvolgende kopers blijft dan gelijk.

De strengere hypotheekverstrekking door banken vindt het EIB daarnaast moeilijk te rechtvaardigen. Het instituut wijst op onderzoek van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Daaruit blijkt dat hypotheeknemers weinig betalingsproblemen hebben

en het aantal gedwongen verkopen slechts 1 op de 1.000 bedraagt. Het verbaast het EIB dan ook dat institutionele beleggers zich meer hebben teruggetrokken uit Nederlandse hypotheekproducten ten faveure van beleggingen in staatsleningen van landen met lage risico's. Het EIB pleit voor beperking van de loan-to-value (LTV, de verhouding tussen het hypotheekbedrag en de woningwaarde) voor eerste woningkopers. Te denken valt aan een Duitse regeling, waarbij vijf jaar lang 250 euro per maand fiscaal gunstig mag worden gespaard voor de aankoop van een eigen woning. Dit leidt naar schatting tot een verlaging van de LTV met 10 procent voor alleenstaanden en met 15 procent voor tweeverdieners. De belastingderving bedraagt 900 miljoen euro op jaarbasis. Daarvan wordt de helft weer terugverdiend door minder hypotheekrenteaftrek in de toekomst.

Niet alleen het EIB maar ook het CDA, de Vereniging Eigen Huis (VEH) en Bouwend Nederland hebben forse kritiek op de AFM. De toezichthouder zou de woningmarkt schade berokkenen door banken te waarschuwen geen hogere hypotheeken te verschaffen aan huishoudens met een inkomen tussen de 30.000 en 40.000 euro. De AFM is echter niet bereid de teugels te laten vieren op de woninghypotheekmarkt. 'We moeten waken voor verantwoorde kredietverlening. Banken en huishoudens zijn niet gebaat bij overkreditering. Daarmee voorkomen we problemen, juist nu er alarmbellen op de woningmarkt afgaan', aldus AFM-voorzitter Ronald Gerritsen eind januari in een interview met de financiële zender RTL-Z. Volgens Gerritsen overschatten partijen de rol van de AFM. 'Wij kunnen de woningmarkt niet vlottrekken. Daarvoor zijn alle partijen nodig, zoals de politiek, Bouwend Nederland en de bankensector.'

Minister Jan Kees de Jager van Financiën heeft geen moeite met de uitspraken van de AFM. Als onafhankelijke toezichthouder moet deze alles kunnen zeggen, vindt hij. Wel riep De Jager de betrokken partijen op om de discussie over de hypotheekrenteaftrek te staken. Die zou volgens hem de onrust op de woningmarkt alleen maar verder aanwakkeren.

Homovriendelijk wonen in Den Haag



DEN HAAG - De hofstad krijgt het eerste homovriendelijke wooncomplex van Nederland. Staedion wil aan het Buitenvorm 34 koopappartementen en twintig sociale huurwoningen ontwikkelen. De woningen zijn voornamelijk bedoeld voor vijftigplussers. De woningcorporatie werkt hierbij samen met homobelangenvereniging COC Haaglanden en twee woonorganisaties. Staedion wil bij voldoende interesse na de zomer met de bouw beginnen. De oplevering staat dan begin 2014 gepland. De prijzen liggen naar verwachting tussen de 200.000 en 250.000 euro, inclusief parkeerplaats. De grond is eigendom van Staedion en Panagro, het bouwbedrijf dat in januari failliet ging. De afwikkeling met Panagro is volgens de corporatie nog aan de gang.

WONINGEN / HYPOTHEKEN / NHG

'Voorstel van DNB funest voor jonge starters'

ZOETERMEER - Het voorstel van De Nederlandsche Bank (DNB) om hypotheek op termijn te beperken tot maximaal 90 procent van de waarde van de woning, maakt het eigenwoningbezit vrijwel ontoegankelijk, vooral voor jonge starters.

Dat is de uitkomst van een onderzoek van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) naar het mogelijke effect van

het DNB-voorstel. In het DNB-voorstel zouden deze huishoudens in totaal 18 procent van de waarde van de woning, inclusief kosten koper, aan eigen geld moeten inbrengen. Bij een gemiddelde starterswoning van 175.000 euro is dat 31.500 euro. Omdat het hier vooral gaat om bescheiden inkomens, zal deze groep daarom afzien van een eigen woning, zo schat NHG in. Of de aankoop wordt jaren uitgesteld. Van alle gedwongen verkopen met verlies, was in 97 procent van de gevallen de loan-to-value (LTV) hoger dan 90 procent. Uit onderzoek blijkt dat bij NHG-leningen met een LTV tot 90 procent, 1 op de 1.000 huishoudens een beroep deed op de NHG bij een gedwongen verkoop met verlies. Bij NHG-leningen met een LTV hoger dan 90 procent was die verhouding 10 op de 1.000 huishoudens. Een verlaging van de maximale LTV beperkt de risico's van de financiering van eigen woningen dus aanzienlijk.

WONINGEN / TRANSACTIES / KADASTER

Woningverkoop gekelderde in januari

APELDOORN - Het aantal woningverkoppen lag in januari met 7.082 verkopen 15,4 procent lager dan in januari 2010. Vergeleken met december 2011 (13.133 verkopen) is zelfs sprake van een daling van 46,1 procent.

Dat blijkt uit cijfers van het Kadaster. De grootste daling deed zich voor bij appartementen met 21,2 procent ten opzichte van januari 2011. Verkochte vrijstaande woningen daalden het minst met 5,8 procent. Het aantal afgesloten hypotheeken daalde ook hard. In januari lag het aantal geregistreerde hypotheeken een kwart lager dan in dezelfde maand van vorig jaar: 13.598 tegen 18.082 in januari 2011. Vorig jaar passeerden maandelijks gemiddeld nog 20.219. De cijfers van het kadaster geven de definitieve transacties weer. Het gaat dus eigenlijk om transacties die gemiddeld drie tot vier maanden geleden zijn afgesloten.

COLUMN MARKT

Ruud de Wit,
adviseur Vastgoedmarkt

De slag om Nederland is begonnen

Als ik afga op reacties uit de vastgoedbranche, hebben vele vakgenoten de eerste afleveringen van het VPRO-programma De Slag om Nederland gezien. In dit programma kunnen kijkers met suggesties komen over echte of vermeende mistoestanden bij de invulling van de ruimtelijke ordening in ons land. De eerste twee afleveringen gingen over het KPMG-gebouw in Amstelveen en de nieuwbouw van het Arcus College in Heerlen.

Op de afleveringen van De Slag om Nederland, die ik heb gezien, is wel wat af te dingen. De jeugdige makers vinden zichzelf heel wat en hebben zich ten onrechte een te prominente positie in het programma gegeven. Ze hebben ook geen diepgaande research verricht en bewandelen erg gemakkelijke wegen naar hun gelijk. Maar misschien zit ik al te lang in het vak om de nieuwe wegen van de tegenwoordige journalistiek goed te kunnen beoordelen.

De onderliggende lijn van de makers is duidelijk en daar kan ik me zeker in vinden: een falende overheid die ons keer op keer confronteert met wanstaltige beslissingen en wanprestaties waar het gaat om een duurzame invulling van onze woon- en werkgeving. Het nieuwe KPMG-gebouw langs de A9, dat ik in 2009 al kwalificeerde als een Gebouw van Schaamte en Schande, is er alleen maar gekomen omdat de gemeente Amstelveen zich liet chanteren door de partners van KPMG. Die dreigden immers hun nu leegstaande kantoor iets verderop langs de snelweg te verlaten en voor een buurgemeente te kiezen, als ze geen toestemming zouden krijgen voor nieuwbouw. Door de nieuwbouw werden de partners van KPMG wel 300.000 euro per persoon rijker, zo vernam ik uit goed ingelichte kringen.

Bij de volledig onnodige nieuwbouw van het Arcus College in Heerlen – waarbij net als het geval was bij de nieuwbouw van KPMG groene weidegronden moesten wijken – werd er eveneens onmaatschappelijk druk uitgeoefend door de bestuurders van deze ROC: als Heerlen niet akkoord gaat met onze wensen en eisen, gaan we toch gewoon naar Maastricht of Sittard-Geleen!

Hetzelfde speelt ook bij de met veel tamtam gepresenteerde nieuwbouw van Cag Gemini in Leidsche Rijn Centrum, Utrecht. Natuurlijk gun ik IPMMC/AM Real Estate (BAM) de opdracht, maar die nieuwbouw is onnodig en niet duurzaam. Ik kan

niet beoordelen of de eigenaar van de huidige locatie van Cag Gemini, CBRE Investors (het voormalige ING REIM), alles uit de kast heeft gehaald om tegemoet te komen aan de eisen en wensen van de eindgebruiker om op Papendorp te blijven. Dat zij dat wel vindt, bewijst het feit dat ze naar de rechter stapten. Dat wordt nog een interessante case, met mogelijke pijnlijke gevolgen voor de hele vastgoedsector en zeker voor een overheid als in dit geval Utrecht.

Ik heb het wrange vermoeden dat 2012 het jaar van de afrekeningen wordt. Dat schreef ik al in mijn column van januari en dat herhaal ik maar voor de zekerheid. De rekeningen die worden gepresenteerd, komen te liggen bij de financiers, de beleggers en zeker ook bij de overheden. Dus bij ons, de burgers. Politici nemen ook vandaag de dag nog beslissingen die niet verder reiken dan de termijn waarvoor ze gekozen zijn. Zo laat de gemeente Roermond de kleinkinderen van de huidige inwoners opdraaien voor de aankoop van een kantoor, dat nooit had mogen worden gekocht. En wat te denken van de gemeente Apeldoorn, die mogelijk 200 miljoen euro gaat verliezen op grond die vanaf het jaar 2000 werd aangekocht, maar onderbenut bleef. Apeldoorn is daarom eind 2011 onder curatele van de provincie gesteld.

Maar er zullen meer gemeenten volgen met grote financiële tegenslagen en problemen door een halstarrig wanbeleid voor ruimtelijke ordening, met als resultaat nog meer bezuinigingen, nog meer ontslagen en nog meer leegstaande kantoren en andere gebouwen. Daarom is, hoe naïef misschien ook, een serie afleveringen van een programma als De Slag om Nederland toe te juichen. Want de echte slag om Nederland is nu echt begonnen.

REACTIES NAAR

r.d.wit@sdu.nl



Illustratie: Hans Sprangers