

45ste Woningmarkttrapportage Brecheisen Makelaars

Aanbod neemt af, vraag neemt toe

Prachtige cijfers. Daarmee is 2014 afgesloten. Ten opzichte van 2013 werd grosso modo tot wel een verdubbeling van de verkopen genoteerd. Het aanbod op de woningmarkt in (regio) Utrecht neemt af, de vraag naar (met name grondgebonden) woningen neemt toe en looptijden zijn korter. De vooruitzichten voor 2015 zijn goed: het consumentenvertrouwen is groot, de hypotheekrente laag en huren stijgen. Addertjes zijn er altijd: de verminderde leencapaciteit is er één van.

Op het ieder kwartaal door Brecheisen georganiseerde Ronde Tafel Gesprek was iedereen het erover eens: 2014 was het beste jaar sinds het uitbreken van de crisis. Dit mede door steunmaatregelen. Maar in 2015 worden die maatregelen veelal niet verlengd. De overheid vindt dat 'het beleid heeft gewerkt' en trekt haar handen ervan af.

Zo vervalt de verruimde schenkingsvrijstelling en komt er geen extra geld voor startersleningen.

Vanaf 1 juli 2015 vervalt tevens het lage btw-tarief op arbeid van verbouwingen en renovatie. Daarnaast daalt het maximale leenbedrag ten opzichte van de waarde van de woning (loan to value) met 1 procentpunt naar 103 procent en wordt de leencapaciteit ingeperkt door het Nibud. Ook wordt per 1 januari de maximale hypotheekrenteaftrek weer 0,5 procentpunt verlaagd.

Beperking leencapaciteit

Ontwikkelaars, gemeente en makelaars zien de beperking van de leencapaciteit als een groeiend probleem. Kees Verschoor (Gemeente Utrecht): 'De nieuwe Nibud-normen voor de maximale hypotheeklening ten opzichte van het inkomen zijn beperkend, maar ook zijn er andere problemen.

Zo zijn er steeds meer mensen met een flexibel arbeidscontract.

Kopen wordt dan bijna onmogelijk.' Op de nieuwe normen is veel kritiek. Rabobank becijferde dat bij een gelijkblijvende hypotheekrente de financieringscapaciteit van huishoudens in 2015 significant wordt verminderd.

Voor inkomens onder de € 20.000 kan de daling zelfs meer dan 17% zijn. Maar ook middeninkomens (€ 30.000 tot € 50.000) gaan er met ruim 8 procentpunt op achteruit. Dit geldt eveneens voor hogere inkomens (vanaf € 70.000), maar voor deze groep is een maximale hypotheeksom van veel kleiner belang.

Bruto jaarinkomen	€ 30.000	€ 50.000	€ 70.000
Rentestand			
3,25% (2014)	€ 146.482	€ 244.137	€ 388.705
3,25% (2015)*	€ 137.018	€ 228.364	€ 360.523
Vershil	- € 9.464	- € 15.773	- € 28.181

Tabel: verschil leencapaciteit 2014-2015 bij een gelijke rentestand van 3,25%

Bruto jaarinkomen	€ 30.000	€ 50.000	€ 70.000
Rentestand			
5% (2014)	€ 128.069	€ 213.448	€ 336.859
5% (2015)*	€ 27.626	€ 212.710	€ 330.883

45ste Woningmarkttrapportage

Brecheisen Makelaars

Bruto jaarinkomen	€ 30.000	€ 50.000	€ 70.000
Rentestand			
Verschil	- € 442	- € 737	- € 5.977

Tabel: verschil leencapaciteit 2014-2015 bij een gelijke rentestand van 5%

Bruto jaarinkomen	€ 30.000	€ 50.000	€ 70.000
Rentestand			
4,25% (2014)	€ 134.671	€ 224.452	€ 355.735
3,25% (2015)*	€ 137.018	€ 228.364	€ 360.523
Verschil	+ € 2.347	+ € 3.912	+ € 4.789

Tabel: verschil leencapaciteit 2014-2015 bij een rentestand van 4,25% en 3,25%

*gemiddelde loonsverhoging van 1,5%

Bron: Nibud

Starterslening en schenkingsvrijstelling

Vanaf 2002 stimuleren gemeenten op initiatief van de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) de koopwoningmarkt met behulp van de Starterslening. Hiermee wordt het verschil overbrugd tussen de aankoopkosten en het bedrag dat de starter maximaal kan lenen volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie.

Afhankelijk van het inkomen bedraagt de starterslening in Utrecht minimaal € 3.000,- en maximaal € 30.000,- (www.startersleningutrecht.nl). Ook een beperkt aantal corporaties biedt leningen aan bij de verkoop van hun bezit. Zo heeft de Utrechtse corporatie Mitros, waarvan Gert Roelofsen aanwezig is bij het Ronde Tafel Gesprek, een Starters Renteregeling ontwikkeld in samenwerking met de Vereniging Eigen Huis. Deze wordt door Mitros toegepast als een huurder van Mitros de huurwoning koopt.

In 2013 werd € 50 miljoen beschikbaar gesteld voor de financiering van 50% van de Startersleningen. De andere helft werd gefinancierd door de gemeente. In 2013 zijn er ruim 4.000 leningen verstrekt en in 2014 ongeveer het dubbele aantal. Daarmee is het potje voor veel gemeenten, waaronder de Amersfoortse, (bijna) leeg. Volgens Kees Verschoor geldt dit niet voor de gemeente Utrecht en is hier de starterslening dus nog wel mogelijk.

Een andere, belangrijke stimuleringsmaatregel die per 1 januari

Welk type woning en waar?

Naar welk type woning op welke locatie is de consument anno 2015 op zoek? Voor makelaars, gemeenten en ontwikkelaars is dit cruciale informatie over de doelgroep. Brecheisen heeft, ook dankzij de digitale zoekprofielen, een prima inzicht in marktontwikkelingen. 'Mensen zoeken grondgebonden woningen, liefst met zoveel mogelijk slaapkamers,' stellen directeur Marcel Arendsen en makelaar Jan Paul Welter. Slaapkamers? 'Ja, hoewel gezinnen kleiner worden, willen meer mensen een werkkamer of extra logeerkamer(s)'. En hoe zit het met de buurten? Zijn hierin nog verschuivingen? 'Nee, populaire wijken als Tuindorp en Oog-in-Al blijven onverminderd gewild. Positief is dat sommige, vroeger wat mindere wijken als Kanaleneiland, ook meer in trek komen door de renovatie en nieuwbouw en daarmee de upgrading die hier plaatsvindt.' Dat wordt beaamd door Dick Helsloot van BPD/Bouwfonds. 'Neem de Kop van Lombok, de populariteit van deze buurt was al stijgende, maar lift verder mee op de ontwikkelingen van het nieuwe stationsgebied. De vraag naar appartementen is hier vele malen groter dan het aanbod.' Directeur Ralf Dressel van ontwikkelaar Bebouw/Midreth voegt toe dat een strategisch juiste prijsbepaling voor een nieuwbouwwoning belangrijk is om de juiste doelgroep te bereiken en daarmee de meest optimale verkoopresultaten te boeken. '350.000 euro is een belangrijke grens. Onderzoekers is ook veel animo voor 2-onder-1 kappers onder de 3 ton met 5 tot 6 slaapkamers.'



45ste Woningmarkttrapportage

Brecheisen Makelaars

2015 verviel, is de verruimde schenkingsvrijstelling, ouders en derden konden maximaal € 100.000 schenken voor het aflossen van een hypotheek of verbouwing, ongeacht de leeftijd van de kinderen. Notaris Marnix Langeveld van Hermans & Schuttevaer laat echter weten dat het hier ging om een verruimde schenkingsvrijstelling en dat ook in dit jaar ouders belastingvrij aan hun kinderen mogen schenken. 'Alleen geldt per 1 januari 2015 weer als eis dat de kinderen jonger moeten zijn dan 40 jaar en het maximum bedrag is ruim € 52.000.'

Energielabel

Een interessant onderwerp voor professionals, maar ook voor iedere (ver)koper van een woning is het energielabel dat per 1 januari 2015 verplicht is bij verkoop. De gemeente Utrecht zal over enkele weken iedere huiseigenaar een voorlopig energielabel toezenden.

U kunt dit voorlopige energielabel nu al inzien op de website <http://energielabel-checker.rvo.nl>. Het voorlopige label is een indicatie van de energieprestatie van de woning, gebaseerd op reeds bekende gegevens zoals woningtype, oppervlakte en bouwjaar. De Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) ziet toe op de naleving van het energielabel. Nederland heeft zich hiertoe verplicht in het Energieakkoord.



Binnenkort start bij Brecheisen Makelaars de verkoop van fase 3 (28 ruime 2-onder-1 kap en 3 vrijstaande woningen), van de populaire Tuinen van Vleuten, een ontwikkeling van BPD/Bouwfonds i.s.m. ASR.

Aanwezigen januari 2015:

Marcel Arendsen	Directie Brecheisen Makelaar
Jan Paul Welter	Makelaar Utrecht
Benno Oosterom	Commercieel directeur Van Wijnen Midden
Ralf Dressel	Directeur Bebouw Midreth
Ineke Schartman	Provincie Utrecht
Nicole Hermans	Klantadviseur AM
Gert Roelofsen	Manager verkoop & zakelijke verhuur
Dick Helsloot	Senior Ontwikkelingsmanager BPD (Bouwfonds)
Marnix Langeveld	Notaris, Hermans & Schuttevaer
Oscar Higler	Ontwikkelingsmanager Heijmans
Kees Verschoor	Gemeente Utrecht
Ilse Kuiper	Journalist

Bij het leveren van een woning zonder hierbij een definitief energielabel te verstrekken, kan vanaf dit jaar een sanctie aan de verkoper worden opgelegd. Dit kan gaan om een last onder dwangsom met de verplichting om alsnog een label aan te vragen, maar er kan ook direct een boete van maximaal € 390,- worden opgelegd. Voor verkopers is het dus noodzakelijk te zorgen voor een energielabel. Meer informatie over de aanvraag van een definitief label vindt u op www.energielabel-voorwoningen.nl. Ook kan uw Brecheisen makelaar u alles vertellen over het nieuwe label en de aanvraag hiervan.



Het project MyOwnHome Hoge Weide in Leidsche Rijn in Utrecht bestaat uit 44 woningen. Met behulp van de online woonconfigurator hebben de kopers zelf hun nieuwe woningen samengesteld. In november 2014 is gestart met de bouw. (www.myownhome.nl).

