

Nieuwsbrief Thuisborg Finance Uitgave december 2017

Deze mailing is de nieuwsbrief van december 2017 van Thuisborg Finance aan haar relaties, waaronder haar investeerders en woningaanbieders.

Let op! Per 1 januari heeft Thuisborg Finance een nieuw telefoonnummer. Ons telefoonnummer 085 - 732 58 42 zal komen te vervallen.
Ons nieuwe telefoonnummer is: 085 - 401 57 37

VONDELLAAN VASTGOED

WOONBEGELEIDING & VASTGOEDBEMIDDELING

Voor drie beleggingspanden is Vondellaan op zoek naar financiering:

Plaats

Apeldoorn

Apeldoorn

Rotterdam

| Financiering | Nettorendement |
|--------------|----------------|
|--------------|----------------|

| | |
|----------|------|
| €150.000 | 6,4% |
|----------|------|

| | |
|----------|-------|
| €235.000 | 6,75% |
|----------|-------|

| | |
|----------|-------|
| €185.000 | 6,25% |
|----------|-------|

De bedragen en rendementen zijn richtbedragen en worden gepersonaliseerd voor wat betreft looptijd, uitbetaling en bijkomende voorwaarden.

Zekerheid voor de financiering en het rendement is een recht van eerste hypotheek op de woning die gefinancierd wordt met de lening. De exploitatie en het onderhoud van de woning worden verzorgd door Vondellaan Vastgoed. Dit aanbod geldt voor de duur van een maand na het verschijnen van deze nieuwsbrief.

Naar een evenwichtige woningmarkt



Onder Rutte II is onder leiding van minister Stef Blok de woningmarkt in Nederland danig op de schop genomen. Hoewel velen de oud-minister prijzen voor zijn inzet en zijn resultaten, is vriend en vijand het erover eens, dat er nog niet zoiets bestaat als een evenwichtige woningmarkt. De hervormingen onder Blok zijn daarom een mooi beginpunt, maar beslist geen eindpunt. De suggesties zijn daarom niet van de lucht om daar uiteindelijk te geraken.

Een belangrijke suggestie is dat het niet nodeloos moeilijk moet zijn om van huur naar koop te gaan en omgekeerd. Een voorwaarde daarvoor is, dat huur- en kooprijzen redelijk met elkaar in de pas moeten lopen. Daar is in Nederland op dit moment geen sprake van. De sociale huursector in dit land is alleen toegankelijk voor huishoudens met lage inkomens en voor de overige huishoudens is er de koopsector. Die bijna onnatuurlijke tegenstelling heeft voor de huidige problematiek van het 'middensegment' gezorgd. Dat zijn huishoudens die enerzijds moeite hebben om een koopwoning te bekostigen, maar die anderzijds niet in aanmerking komen voor de sociale huursector.

Nederland zou in dezen misschien een voorbeeld aan Duitsland kunnen nemen, waar een goed ontwikkelde private sector bestaat. Dat zou het functioneren van de Nederlandse woningmarkt echt ten goede komen. Het nagenoeg ontbreken van huurwoningen voor het middensegment is een uitvloeisel van het Nederlandse woningmarktbeleid. Sociale huren zijn laag en kopers genieten volledige aftrekbaarheid van de betaalde hypotheekrente. Wie privaat huurt, betaalt een marktconforme huur maar mist de aftrek. Verhuurders zitten ook in een lastig parket. Ze moeten concurreren met koopwoningen die zwaar gesubsidieerd worden. Ergo, in Nederland ontbreekt nagenoeg een middensegment.

Voor een meer evenwichtige woningmarkt is het nodig dat versturende

beleidsmaatregelen gaan verdwijnen. Het is onmiskenbaar dat de volledige aftrekbaarheid van de betaalde hypotheekrente zo'n verstoringende beleidsmaatregel is, ook al is een aanvang genomen met de versoering van de aftrekbaarheid. De makke van de hypotheekrenteaftrek is dat die minder een stimulans is voor het woningbezit, maar veeleer ingrijpt op de gebruikskosten met als resultaat een hogere woningconsumptie. Huishoudens gaan wonen in grotere of luxere huizen. Het is ook een vreemd instrument, want het komt ook ten goede aan huishoudens die geen stimulans nodig hebben. Dat kost de schatkist extra, waardoor andere belastingen verstoringend hoger zijn dan nodig. Het is daarom belangrijk na te denken over instrumenten die effectiever zijn dan de aftrekbaarheid.



Aftrekbaarheid in de huidige vorm schept extra kosten, maar het jaagt ook de totale hypotheekschuld op. De financiële crisis heeft laten zien dat zulks onnodig hoge risico's met zich brengt. De Nederlandsche Bank zou daarom maar wat graag zien dat het voor huishoudens minder gemakkelijk wordt om grote bedragen te lenen. Vooral de verhouding tussen de omvang van de lening en de waarde van het huis, de zogeheten *loan to value* (LTV), is de Bank een doorn in het oog. Die is in Nederland in vergelijking met de landen om ons heen uitzonderlijk hoog en kan oplopen tot boven 100%. Toch is het onverstandig om hier teveel de nadruk op te leggen. De methodiek heeft als voordeel, dat huishoudens geen eerste forse aanbetaling hoeven te doen en dat werkt welvaart bevorderend. Een ander aspect van het aftoppen van de *loan to value* is dat het de volatiliteit in de woningprijzen kan bevorderen. Huishoudens die willen doorstromen kunnen de vermogenswinst gebruiken als aanbetaling op de gewenste woning. Bij een maximale LTV van zeg 90% betekent een vermogenswinst een extra leencapaciteit van € 45.000. Zoiets kan de vraag naar woningen een extra stimulans geven met alle gevolgen van dien voor de prijs ervan. Het is niet handig om de Nederlandse hypotheekschuld te pogen te verminderen door prijsfluctuaties te bevorderen. Een goed alternatief kan zijn om de LTV te vervagen door de ratio *Loan to Income* (LTI). Dat betekent automatisch een bovengrens aan het te lenen bedrag die los staat van eventuele prijsstijgingen.



Het versoberen of zelfs helemaal afschaffen van de renteaftrek is een stap in de goede richting naar een evenwichtige woningmarkt, maar het is nog niet voldoende. Er zijn nog meer onevenwichtigheden uit de weg te ruimen. Zo is vermogen dat in de woning is opgeslagen onbelast, terwijl er standaard 30% wordt geheven op een forfaitair rendement van 4%. Als de eigen woning in box 3 wordt geplaatst dan wordt weer recht gedaan aan de oorspronkelijke gedachte dat de woning rendement en dus inkomen oplevert.

Tegenstanders van deze opvatting wijzen erop dat de woning zich onderscheidt van andere vermogenstitels. De eigenaar heeft doorgaans het leeuwendeel van zijn vermogen in de woning geïnvesteerd, waardoor hij vermogensrisico loopt over de volledige woning. Diversificatie ter vermindering van dit risico is niet mogelijk, omdat woningen ondeelbaar zijn. Dit argument gat maar deels op, omdat op de lagere termijn woningprijzen de neiging hebben om terug te keren naar eerder bereikte waarden. De eigenaar doet er goed aan om verstandig met zijn woning om te gaan en om op het juiste moment de beslissing te nemen te gaan verhuizen. Een afwijkende fiscale behandeling is daarmee overbodig. Wie toch graag ziet dat eigenaren investeren in de kwaliteit van de woning en dus van de buurt, kan beter inzetten op een speciale en gemaximeerde vrijstelling.

Evenwichtige verhoudingen vereisen ook dat de schaarste aan grond adequaat wordt weerspiegeld in de woningprijzen. Dat kan alleen als het aanbod van nieuwe woningen reageert op prijsveranderingen. Daarvan was in het verleden alleen sprake als de prijzen onverwacht daalden. Zelfs bij langdurige forse prijsstijgingen was niet of nauwelijks sprake van een groter aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen. Er is alle reden om aan te nemen dat de combinatie van genereuze hypotheekrenteaftrek en tijdrovende en kostbare planprocedures in Nederland geleid heeft tot aanzienlijk hogere huizenprijzen. Op de achtergrond speelt ook de Nederlandse gewoonte om nieuwbouw vooral te laten plaatsvinden in grote projecten zoals VINEX-locaties, waar door een beperkt aantal actoren met een goed afgeschermd marktpositie vrijwel de gehele nieuwbouw voor een forse regio wordt verzorgd. Het actieve grondbeleid van veel gemeenten, dat op het genereren van extra middelen is gericht, past in dat beeld. Dat we in Nederland het aanbod van woningen op deze wijze vorm hebben gegeven, heeft er zeker toe

bijgedragen dat de fiscale aftrekbaarheid van hypotheekrente de woonconsumptie feitelijk nauwelijks heeft bevorderd, maar vooral bijdraagt aan hoge huizenprijzen, een enorme schuldenberg en verlies aan efficiëntie.

Realisatie van een flexibel woningaanbod vraagt niet om afschaffing van het ruimtelijke ordeningsbeleid. Enige herbezinning lijkt wel op zijn plaats. Een beter reagerend aanbod van nieuwbouwwoningen zal, net als een goed functionerende private huurmarkt, een goed substituut opleveren voor bestaande koopwoningen, en daarmee de stabiliteit van de woningmarkt ten goede komen. Bovendien mag worden verwacht dat de prijzen minder scherp en langdurig zullen reageren op een aantrekkende vraag.



Hoe we het ook aanpakken, de markt voor woningen zal natuurlijk nooit zonder fricties gaan werken. De belangrijkste boodschap is misschien wel dat we de woningmarkt vooral niet moeten verstoren door fiscale maatregelen en verstarrende regelgeving. Goede bedoelingen blijken niet altijd goed uit te werken en ze hebben nogal eens onbedoelde neveneffecten, vaak negatieve. Te vaak zijn in het verleden problemen op de woningmarkt aanleiding geweest tot intensivering van beleid dat niet goed past in een lange termijn perspectief van evenwichtige verhoudingen. De woningmarkt is zeker geen ideale markt en de actoren die de werking van de markt mede bepalen zijn dat evenmin. Een belangrijke les van het naoorlogse Nederlandse woningmarktbeleid is echter dat de regulerende overheid ook kan falen.

Aan het einde van dit artikel moeten we ook nog kort aandacht besteden aan de eigen woning als pensioenpot. Aan het einde van de levenscyclus kan de behoefte bestaan om het in de eigen woning opgeslagen vermogen geheel of gedeeltelijk te verzilveren. Dat kan in principe via overstap naar een huurwoning, en het zou ook om die reden nuttig zijn als

huren meer betekenis zou krijgen als substituut voor kopen, zoals hierboven al werd bepleit. Een nadeel is dat zo'n overgang een verhuizing met zich meebrengt en voor veel ouderen vormt dat een aanzienlijke barrière. Het is dan ook enigszins voor de hand liggend om te verwachten dat, althans in landen zoals Nederland met een goed ontwikkelde financiële sector, het vrij gemakkelijk moet zijn om vermogen uit de eigen woning op te nemen, zonder tot verhuizing te worden gedwongen. De praktijk blijkt hier echter weerbarstig. Bestaande producten zoals de omkeerhypotheek zijn om verschillende redenen problematisch. Een redelijk alternatief is om de woning te verkopen aan een belegger met de afspraak dat men net zo lang als gewenst kan blijven huren tegen vooraf gespecificeerde condities. Deze oplossing is nog verre van gemeengoed in Nederland, maar wel voorhanden. Wie daar meer over wenst te weten, kan terecht op:

<http://thuisborg.nl/uw-woning/>.

Bron: Amsterdam School of Real Estate, *Het beleid in de koopsector. Verleden, heden, toekomst.* Maart 2017

[Ga naar de website](#)

Aangepaste openingstijden in december

Thuisborg Finance B.V. zal met kerst en nieuwjaarsdag niet geopend zijn. De dagen daartussen (27, 28 en 29 december) zijn wij ook niet geopend.

Het artikel 'Naar een evenwichtige woningmarkt' is een bijdrage van Stichting Onderzoek Marktinformatie (SOMI). [SOMI](#) zet zich in voor de studie van maatschappelijke vraagstukken en als kenniscentrum op het gebied van vastgoedfinanciering.



Copyright © 2017 Thuisborg Finance B.V. Alle rechten voorbehouden.

|IFNOT:ARCHIVE_PAGE| *|LIST:DESCRIPTION|*

Onze adresgegevens:

Thuisborg Finance B.V.

Prins Mauritslaan 37

Badhoevedorp, Noord Holland 1171 LP

Nederland

Verander hier uw e-mail voorkeuren:
[update uw gegevens](#) of [unsubscribe](#)

|IF:REWARDS| *|HTML:REWARDS|* *|END:IF|*