

# Opzienbarend rappo bestaande

**D**e afgelopen jaren wordt u vrijwel permanent verwend met ronkende krantenartikelen over de woningmarkt. En uiteraard in het bijzonder over de financiële aspecten daarvan. Kenmerkend aan al die berichten is dat ze elkaar consequent tegenspreken en dat is op zijn minst verwarrend voor de aspirant koper. Er lijken geen zekerheden meer te zijn, in een markt die het juist in hoge mate moet hebben van vertrouwen en positief denken.

## Betaalbaarheid fors toegenomen

Om u te voorzien van correcte en reële informatie heeft NVM-makelaar Will Klerkx uit Eindhoven voor NVM afdeling Zuidoost Brabant een rapport samengesteld dat een helder beeld schetst van de huidige situatie op de woningmarkt. U leest hoe de markt voor hypotheek en koopwoningen zich tussen 2009 en 2013 heeft ontwikkeld. De belangrijkste conclusie die daaruit getrokken kan worden - en dat is opzienbarend - is dat de betaalbaarheid van koopwoningen fors is toegenomen. Er is in de huidige markt duidelijk meer mogelijk dan u denkt!

## De feiten op een rijtje

Om de actuele situatie op de woningmarkt in beeld te brengen, hebben we wat zaken op een rijtje gezet, waarbij we in alle gevallen als basis de normen van de Nationale Hypotheek Garantie hanteren met een annuïteitsgewijze aflossing. Zo vergelijken we de maximale financieringsmogelijkheden van 2009 met die van nu, 2013. Met een viertal voorbeelden van inkomensgroepen en bijbehorende woningtypen maken we ons verhaal nog inzichtelijker en herkenbaarder. Vervolgens hebben we voor die vier inkomensgroepen op basis van de maximale hypotheeklast uit 2009 de maximale koopsom kosten koper bepaald. Daarvan hebben we weer de waardedaling van 2009, het eerste volle crisisjaar, tot 2013 berekend. De gedaalde koopsommen - verhoogd met k.k. - zetten we af tegen de maximale financieringsmogelijkheden in 2013. Hieruit hebben we de werkelijke hypotheeklasten voor de referentiewoningen berekend.

## Scherp beeld

Zo plompverloren achter elkaar gezet,

vormen deze feiten nog een behoorlijk complex geheel. Plaatsen we de uitkomsten van onze berekeningen echter in een transparant lijstje, zoals bij de voorbeelden 1 t/m 4, is het beeld al een stuk scherper.

## Zeer interessante conclusies voor kandidaat kopers

Uit deze overzichten en berekeningen is een interessante reeks conclusies te

trekken. Zo liggen de maximale hypotheekverstrekkingmogelijkheden nu in 2013 gemiddeld 4,94% lager dan in 2009. Gemiddeld zijn de woningprijzen tussen januari 2009 en december 2012 met 16,66% gedaald. Deze gemiddelde waardedaling is ruim 3 keer zo hoog als de gemiddelde afname van de financierbaarheid. Bovendien zijn de maandelijkse bruto hypotheeklasten voor 2013 gemiddeld 15,17% lager dan de maximale financieringsmogelijkheden voor dit

### Voorbeeld 1, de appartementswoning

	2009	2013	daling t.o.v. 2009
Bruto inkomen per jaar	€ 27.000	€ 27.000	
Toetsrente	5,50%	4,50%	
Woonlastenpercentage	31,70%	27,50%	
Maximale woonlast	€ 8.559	€ 7.425	
Maximale hypotheek	€ 125.600	€ 122.000	2,87%
Gemiddelde woningprijs <sup>1</sup>	€ 116.300	€ 98.300	15,48%
Gemiddelde woningprijs incl. KK <sup>2</sup>		€ 102.700	
Gecorrigeerde hypotheeklast <sup>3</sup>		€ 6.244	15,91%
Gecorrigeerde hypotheeklast t.o.v. 2009 <sup>4</sup>		€ 6.244	27,05%

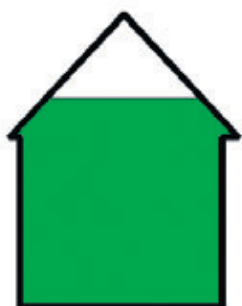
### Voorbeeld 2, de tussenwoning

	2009	2013	daling t.o.v. 2009
Bruto inkomen per jaar	€ 44.000	€ 44.000	
Toetsrente	5,50%	4,50%	
Woonlastenpercentage	32,60%	28,00%	
Maximale woonlast	€ 14.344	€ 12.320	
Maximale hypotheek	€ 210.400	€ 202.500	3,75%
Gemiddelde woningprijs <sup>1</sup>	€ 195.000	€ 166.600	14,56%
Gemiddelde woningprijs incl. KK <sup>2</sup>		€ 174.100	
Gecorrigeerde hypotheeklast <sup>3</sup>		€ 10.585	14,08%
Gecorrigeerde hypotheeklast t.o.v. 2009 <sup>4</sup>		€ 10.585	26,21%

# rt financierbaarheid woningen



Bruto maandlasten per januari 2009



Bruto maandlasten per januari 2013

jaar, en zelfs 28,00% lager dan de bruto hypotheeklasten van de woningen uit 2009. Kortom, de betaalbaarheid van bestaande koopwoningen is fors toegenomen. Het feit dat de bruto maandlasten in de afgelopen 4 jaar gemiddeld met ruim een kwart zijn gedaald biedt niet alleen de starters, maar ook de doorstromers, in de huidige markt met uitgebreid aanbod ongekende kansen om tot aankoop over te gaan. De markt biedt meer mogelijkheden dan de meesten denken.

## Alleen waardedaling reden voor een betere markt?

Neen, er zijn nog meer factoren die het koopklimaat gunstig beïnvloeden. Naast de gemiddelde waardedaling is de betaalbaarheid ook toegenomen door de structureel naar 2% verlaagde overdrachtsbelasting. En ook de hypotheekrente is lager dan in 2009. Al met al is het koopklimaat voor bestaande woningen ronduit gunstig, er is heel veel mogelijk. Wilt u het complete rapport lezen of wilt u meer weten over uw specifieke mogelijkheden, neemt u dan gerust contact op met een NVM-makelaar in uw buurt of via [www.facebook.com/nvmzuidoostbrabant](http://www.facebook.com/nvmzuidoostbrabant)

Voorbeeld 3, de halfvrijstaande woning			
	2009	2013	daling t.o.v. 2009
Bruto inkomen per jaar	€ 57.000	€ 57.000	
Toetsrente	5,50%	4,50%	
Woonlastenpercentage	35,40%	29,00%	
Maximale woonlast	€ 20.178	€ 16.530	
Maximale hypotheek	€ 296.000	€ 271.700	8,21%
Gemiddelde woningprijs <sup>1</sup>	€ 274.000	€ 230.300	15,95%
Gemiddelde woningprijs incl. KK <sup>2</sup>		€ 240.700	
Gecorrigeerde hypotheeklast <sup>3</sup>		€ 14.635	11,46%
Gecorrigeerde hypotheeklast t.o.v. 2009 <sup>4</sup>		€ 14.635	27,47%

Voorbeeld 4, de vrijstaande woning			
	2009	2013	daling t.o.v. 2009
Bruto inkomen per jaar	€ 76.000	€ 76.000	
Toetsrente	5,90%	4,90%	
Woonlastenpercentage	38,80%	33,00%	
Maximale woonlast	€ 29.488	€ 25.080	
Maximale hypotheek	€ 414.300	€ 393.800	4,94%
Gemiddelde woningprijs <sup>1</sup>	€ 383.600	€ 303.400	20,65%
Gemiddelde woningprijs incl. KK <sup>2</sup>		€ 318.100	
Gecorrigeerde hypotheeklast <sup>3</sup>		€ 20.259	19,22%
Gecorrigeerde hypotheeklast t.o.v. 2009 <sup>4</sup>		€ 20.259	31,29%

### Toelichting:

- 2009: maximale hypotheek minus 8% KK  
2013: gemiddelde woningprijs 2009 gecorrigeerd met waardedaling 2009-2013 (o.b.v. PBK Kadaster)
- gemiddelde woningprijs van 2013 verhoogd met 4,50% KK
- werkelijke bruto hypotheeklast (2013) per jaar met het procentuele voordeel t.o.v. de maximale hypotheekmogelijkheden voor 2013
- werkelijke bruto hypotheeklast (2013) per jaar met het procentuele voordeel t.o.v. de referentiewoning uit 2009

### Bronnen:

- Financieringsmogelijkheden: NHG  
<https://www.nhg.nl/geldverstrekker/hulpmiddelen-en-applicaties/nhg-sneltoets.html>
- Woningwaardeontwikkeling: Kadaster (Prijsindex Bestaande Koopwoningen)  
<http://www.kadaster.nl/web/pagina/Prijsindex-bestaande-koopwoningen-2.htm>