

Vette en magere jaren

De laatste maanden word ik regelmatig gebeld door verontruste aspirant kopers. De meest gestelde vraag is of de banken nog wel een hypotheek willen verstrekken aan Nederlanders die een huis kopen in Frankrijk. Een andere veelgestelde vraag gaat over de verwachte renteontwikkeling.

Banknormen niet verzaamd

Gelukkig kan ik iedereen geruststellen. De normen van de bank zijn niet verzaamd. Wel worden de regels strenger gevolgd. Zo wordt bijvoorbeeld het inkomen van iemand met een jaarcontract niet meer (volledig) meegenomen. Kon men begin dit jaar er redelijkerwijs vanuit gaan dat een jaarcontract zou worden verlengd of dat men een andere baan zou vinden. Op dit moment is dit minder vanzelfsprekend.

Renteontwikkeling

Wat de renteontwikkeling betreft is het minder eenvoudig. Deze wordt bepaald door verschillende factoren. De Europese Centrale Bank (ECB) heeft de laatste maand twee keer de rente verlaagd. Toch ziet men dit niet direct terug in de (lange termijn) rentetarieven van de bank. Dit komt enerzijds dat de rente van de ECB de korte termijn rente betreft en anderzijds omdat de banken een hogere risico-opslag (lees marge) hanteren gezien de crisis in de financiële sector en hun liquiditeitspositie. Op dit moment zijn er banken die hun rente verlagen terwijl sommige banken de rente gelijk houden of zelfs verhogen.

Onzekerheid

De dieperliggende vraag van deze mensen die mij bellen is. 'is het verstandig om nu te kopen of moeten we wachten'. Helaas beschik ik niet over een glazen bol. Wat in de toekomst zal gebeuren kunnen we hooguit proberen te herleiden uit de ontwikkelingen in het verleden. Dat we na vette jaren nu aan de vooravond staan van magere jaren mag duidelijk zijn. Dit is geen uitzonderlijke ontwikkeling. Sinds het ontstaan van de mensheid ziet men een golfbeweging in de economische activiteiten. Dat deze ontwikkeling invloed heeft op de huizenmarkt is ook niet verwonderlijk. Wat betekent dit concreet voor u als aspirant koper? Als men enkele jaren geleden een huis op het oog had moest men bij wijze van spreken nog dezelfde dag een bod uitbrengen. Zelfs als u de vraagprijs bood kon het huis aan uw neus voorbij gaan omdat een Engelsman meer bood dan de vraagprijs. Aan deze gekheid is gelukkig een einde gekomen. Op de huizenmarkt hebben de kopers het weer voor het zeggen. Dit betekent dat u kritisch kan zijn, de tijd kan nemen en stevig kan onderhandelen. U kunt vasthouden

aan de criteria waaraan uw woning moet voldoen. Bijvoorbeeld de regio, wordt het uw eerste of tweede (vakantie) woning, gaat u de woning verhuren, nieuwbouw of bestaande bouw, huis of appartement, voorzieningen in de buurt...

Niet speculeren

Maar zullen de prijzen niet verder dalen en is het niet beter om te wachten hoor ik u denken. Het zou kunnen dat de prijzen de komende jaren (verder) dalen. Is dit echter relevant? Koopt u een huis om deze binnen een jaar weer te verkopen met winst dan bent u aan het speculeren. De gemiddelde Nederlander heeft onvoldoende kennis van de Franse onroerend goed markt om dit te kunnen doen. Waarschijnlijk koopt u een huis voor de lange termijn en om er zelf van te genieten. Een mogelijke verdere daling van de prijzen is dan van geringe invloed op de lange termijn. De geschiedenis laat zien dat de prijzen van woningen per saldo stijgen. Ook de pieken en dalen zijn minder heftig dan bijvoorbeeld bij aandelen.

Lage rentestand en lage inflatie

Tot slot wil ik u nog een paar overwegingen meegeven die u kunnen helpen bij het nemen van de juiste beslissing. De rente is nog steeds laag. Dit betekent dat de hypotheeklasten niet meer of minder drukken op het huishoudbudget dan voorheen. Door de lagere economische groei in de wereld dalen de grondstofprijzen en daarmee de inflatie. De koopkracht neemt per saldo niet af maar juist toe. In sommige landen wordt de economische malaise harder gevoelt dan in andere landen. Nederland komt er verhoudingsgewijs goed vanaf.

Ronald Claes
Financieel Adviseur
Ronald Claes Real Estate Finance
www.claesfinance.com
info@claesfinance.com
073 – 523 06 16