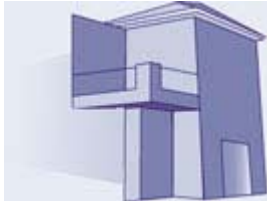


Jongeren redden de woningmarkt!

Het inzakken van de woningmarkt als gevolg van de kredietcrisis is voor een fors aantal jongeren aanleiding om zich eerder dan gepland op een koopwoning te richten. Omdat de inkomens per januari netto meer gestegen zijn dan in de voorgaande jaren, de prijzen van woningen zijn gedaald en ook de hypotheekrente zich op een lager niveau bevindt dan medio vorig jaar is onder deze groep een toenemend enthousiasme ontstaan voor het kopen van een huis.



Een groot aantal hypotheekadviseurs maakt melding van een verdubbeling van het aantal bezoekers in de sector twintig- tot dertigjarigen. In tegenstelling tot de huidige bewoners van koophuizen hebben jongeren geen last van de dwang tot het moeten verkopen van een reeds in hun bezit zijnde woning. Zij kunnen dus vrijer handelen en doen dat ook.

Veel woningen beschikbaar voor starters

Bovendien is door de huidige marktsituatie een groot aantal koopwoningen voor jongeren beschikbaar. De website Funda vestigde deze week een record door voor het eerst in de geschiedenis van de woningmarkt een totaal van 180.000 koopwoningen te overschrijden. Dit aantal is nog exclusief het portie nieuwbouwwoningen dat momenteel te koop staat. Ter vergelijking: ruim tien jaar geleden stonden in geheel Nederland in totaal slechts 23.000 bestaande woningen te koop. Van de totale koopwoningenvoorraad in de bestaande sector is een aantal van circa 45.000 beschikbaar voor startende alleenverdieners en bijna 85.000 voor startende tweeverdieners. De mogelijkheden zijn nog nooit zo groot geweest.

Maandlasten lager

Volgens een recent gehouden onderzoek verwacht een meerderheid van de huiseigenaren dit jaar een daling van de prijzen. Door deze groep wordt per ultimo 2009 een gemiddelde prijsdaling verwacht van ruim 8 procent vergeleken met een jaar eerder. Naast deze prijsdaling is de hypotheekrente de afgelopen maanden met ongeveer 0,5 procent gezakt, waardoor de rentelasten 10 procent lager zijn komen te liggen dan vorig jaar. Op basis van deze gegevens zijn de maandlasten voor een koopwoning dus al zo'n 18 procent gezakt.

Hogere koopsubsidie voor starters

Ook starters op de woningmarkt met een smalle beurs komen steeds gemakkelijker in aanmerking voor een koopwoning. Per 1 januari van dit jaar heeft de overheid namelijk het maximum hypotheekbedrag voor het in aanmerking komen van koopsubsidie verhoogd naar € 176.715,-. De koopsom van een woning mag dan niet meer bedragen dan € 163.625,-. De subsidiebedragen zijn belastingvrij en worden in maandelijkse bedragen uitgekeerd. Deze kunnen in de gunstigste gevallen oplopen tot ruim € 125,- per maand.

Startende huizenkopers met een bruto jaarinkomen van bijvoorbeeld € 25.700,- en € 5.000,- voor de partner, konden voordat deze subsidie was ingesteld slechts een huis kopen van circa € 130.000,-, terwijl zij nu tegen dezelfde maandlasten een huis van ruim 163.000,- kunnen bemachtigen. Door de marktomstandigheden zijn de maandlasten voor dit duurdere huis nu dus zelfs aanzienlijk lager dan vorig jaar.

De netto kooplast voor een dergelijk huis met optimale koopsubsidie komt op basis van de huidige marktomstandigheden slechts uit op circa € 450,- per maand. Op deze hypotheek wordt Nationale Hypotheek Garantie verstrekt, waardoor zowel de geldverstrekker als de koper tegen onverwachte omstandigheden zijn beschermd. De animo voor het kopen van huizen met koopsubsidie is in een jaar tijd verdubbeld.

Redding woningmarkt

Het huren van een huis kost in de meeste gevallen momenteel meer dan het kopen van een huis. Daarnaast wordt de jongere niet geplaagd door jarenlange wachttijden om voor een huurhuis in aanmerking te mogen komen. “De één zijn dood is de ander zijn brood”, zo menen vele jongeren kennelijk. Met de toename van het aantal jongeren op de markt voor koopwoningen, wordt de woningmarkt voor een deel gered. Want immers, de eigenaren van woningen die door jongeren worden gekocht, zijn immers nu zelf weer in staat een duurdere woning te kopen enz. enz.

Naast deze verbeterde omstandigheden voor jongeren zijn ook de geldverstrekkers op de jongeren ingesprongen. Zo kunnen hogere hypotheeklen worden verstrekt als familieleden garant willen staan. Niet alle hypotheekbanken werken echter mee aan de koopsubsidie regeling. De woningmarkt heeft de jongeren ontdekt. Makelaars en hypotheekadviseurs zijn bezig om speciale informatiedesks voor jongeren te openen. De problemen op de woningmarkt lijken vanaf de onderkant langzamerhand te worden opgelost

MEER WETEN?

Bekijk ook eens onze website

<http://www.tilburg-taxatie.nl>

