

Moeten we nu wel een huis kopen?

Afgelopen weken kregen wij van verschillende bestaande en nieuwe klanten dezelfde vraag: "Is het wel verstandig om op dit moment een huis kopen?" Een begrijpelijk dilemma in een tijd van inflatie, rentestijgingen, dreigende recessie en een door stikstofuitstoot belemmerde bouw. Ik heb helaas ook geen glazen bol, maar wel een paar overwegingen als antwoord.

Door Chantal Brouwer – van der Werff, financieel planner te Sassenheim

Vanmorgen sloeg ik het Financieel Dagblad open, waarin de kop luidde: "Aanpak inflatie verdeelt economen tot op het bot". In de huidige wereld is die titel alleszeggend. Er is zoveel tegelijk aan de hand dat het heel moeilijk is om keuzes te maken die gebaseerd zijn op logische economische wetten.

Zo is de rente de afgelopen weken fors gestegen. Begin april was de tienjarige rente nog 2,5%, terwijl we nu bijna twee volle procentpunten hoger zitten. Ook de komende tijd zal de rente door de Europese Centrale Bank nog verder verhoogd worden om de inflatie te beteugelen, maar je kunt je afvragen of dat het juiste instrument ervoor is. Immers de oorlog in Oost-Europa is in veel gevallen de aanjager van prijsverhogingen en tekorten. Die laatste zijn inmiddels alweer behoorlijk dalende zodat de vraagtekens van deskundigen bij de rentestijgingen wel te begrijpen zijn. Een langdurig hoge rente boven de 4% is namelijk vooral slecht voor het economisch herstel op langere termijn.

De hypotheekrente is sterk gekoppeld aan de rente die de ECB vaststelt. Banken zijn er namelijk altijd als de kippen bij om een verhoging door te voeren in hun tarieven. En andersom bij een renteverlaging steevast naar elkaar kijken wie als eerste de rente naar beneden gaat bijstellen. Het vastzetten van je hypotheekrente is dus voorlopig geen goed plan. De consequentie is wel dat je als koper wat minder kan lenen.

De huizenprijzen zullen zich stabiliseren en volgend jaar gaan dalen, zo is de verwachting van diverse partijen. Toch moet ook daar een nuance in worden aangebracht. In de Randstad is het woningtekort zo groot dat van een stabilisatie zeker sprake zal zijn, maar een daling heel beperkt zal blijven omdat de vraag onverminderd hoog blijft. Toch worden de kansen voor kopers gunstiger, want het tegen elkaar op moeten bieden zal zeker tot het verleden gaan behoren. Als we kijken naar de wensen van de huidige woningzoekers zien we ook een duidelijke trend. Huizen die een goed energielabel hebben en die 'instapklaar' zijn hebben vaker de voorkeur. De prijzen van die huizen blijven dan ook meer stabiel, vergeleken met de 'opknappers'.

Dan die recessie waar iedereen het over heeft, ofwel een daling van het gezamenlijke uitgavenpatroon. Als dat twee kwartalen achter elkaar gebeurt, is er sprake van een recessie. Dit leidt vaak tot bijvoorbeeld stijgende werkloosheid, hogere prijzen en consumenten die de hand op de knip houden. Toch zijn de verwachtingen dat een eventuele recessie van beperkte duur zal zijn, en hoeft het daardoor de aankoop van een woning niet in de weg te staan.

Kortom niets is zeker, ook niet voor economen. Maar voor het maken van de juiste afwegingen heeft u nu alvast stof tot nadenken. Dan nodigen we u graag uit om samen met ons de knoop door te hakken.

Financieel Adviesbureau Boonstra Sassenheim: 0252-223405 <http://www.faboonstra.nl/>