

VASTGOED NIEUWS

NOVEMBER 2018

Copyright © 2018 VGI Vastgoed



Dit zijn de duurste Nederlandse steden om een huis te huren



Rijk moet gemeenten opzij zetten bij woningbouw



Dit is waarom geluidsoverlast dodelijk kan zijn

Nieuws in het kort

'Nu half miljoen woningen aan stadsrand bouwen'

Grote steden ontkomen er niet aan in het groen te bouwen. De woningnood is op dit moment zo hoog, dat gemeentes als Amsterdam en Utrecht niet kunnen vasthouden aan hun belofte puur binnen de bebouwde kom te bouwen. *Lees verder op pagina 2.*

NVM: 'Polderen werkt niet meer, Rijk moet woningbouw overnemen'

Niet eerder is er zoveel boven de vraagprijs van woningen geboden, was de verkooptijd zo kort en de prijs van een gemiddelde woning zo hoog als in het derde kwartaal van 2018. *Lees verder op pagina 4.*

Woningmarktmonitor 3^e kwartaal 2018

Het afgelopen kwartaal is het woningtekort weer verder gestegen. Dat drijft de huizenprijzen steeds verder op. *Lees verder op pagina 5.*

Morgan Stanley: 'Laatste verkoopgolf slechts een voorproefje van wat er gaat komen'

Het begin van de bear market, na de langste bull market sinds lange tijd. Verscheidene beleggingsgoeroes en marktvoorsers reppen er al een tijd over. Mike Wilson, analist bij Morgan Stanley, nu ook. Hij is er zeker van dat de nieuwe verkoopgolf van 11 oktober jl. het begin is van het einde. *Lees verder op pagina 6.*

Colofon

VASTGOED NIEUWS is een uitgave van VGI Vastgoed te Haarlem.



VGI Vastgoed
Waarderweg 40
2031 BP Haarlem
Tel: +31 (0)23 - 512 14 10
Website: www.vgivastgoed.nl

● prijzen van koopwoningen stijgen 9,3% ● tekort aan nieuwbouw

Prijzen nieuwbouw de lucht in



Door de stijgende huizenprijzen en het alsmaar oplopende tekort aan nieuwbouw, verhuizen de komende jaren structureel weinig mensen van woning. Zelfs tijdens de huizengekte voor de afgelopen crisis verhuisden er meer kopers dan nu.

Met een prijsstijging van 9,3% in het tweede kwartaal van dit jaar, stijgen de prijzen van koopwoningen twee keer harder dan het Europese gemiddelde.

De prijzen van nieuwbouwwoningen gaan zelfs nóg harder. Die schoten in dezelfde periode met 13% omhoog. Dat meldt het Centraal Bureau voor de Statistiek. Nederland is één van de zeven landen in de Europese Unie waar de prijzen van nieuwbouw boven het gemiddelde van 10% liggen.

Mede daarom zullen er dit jaar opnieuw minder mensen dan gemiddeld verhuizen. Slechts 5,2% van de Nederlandse woningen wisselt in 2018 van eigenaar, zo

verwacht het Economisch Bureau ING. Dit is zelfs minder dan in de jaren voor de economische crisis, toen de woningmarkt eveneens op hol was geslagen. Indertijd

CBS: huizenprijzen weer fors omhoog

DEN HAAG (ANP) - De huizenprijzen in Nederland zijn vorige maand op jaarbasis opnieuw fors gestegen. De prijzen gingen even hard omhoog als in augustus, meldt het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) op basis van gegevens van het Kadaster.

Huizen werden in september 9,3 procent duurder in vergelijking met dezelfde maand een jaar eerder. Voor heel het derde kwartaal kwam dit percentage uit op 9,2 procent. In totaal werden in september 16.449 woningen verkocht waarmee het jaartotaal op 161.956 verkochte huizen kwam. In de eerste negen maanden van vorig jaar werden er 8 procent meer woningen verkocht.

Bron: De Telegraaf, 22 oktober 2018.

wisselde jaarlijks gemiddeld 5,5% van de woningen van eigenaar. Voor 2018 komt dit neer op ruim 12.000 minder verkochte woningen. Met name in de Randstad begint de woningverkoop door het gebrek aan huizen stil te vallen. Hierdoor verwachten de ING-economen dat het gemiddelde nog zeker tot 2020 onder het aantal van voor de crisis blijft.

Hoewel er altijd al meer wordt betaald voor nieuwbouw, groeien de prijsverschillen met bestaande huizen de afgelopen te lenen voor verduurzaming wordt opvallend weinig gebruik gemaakt, meldden hypotheekverstrekkers eerder.

Bron: De Telegraaf, 09 oktober 2018.

BEAR MARKET?

*Investeer nu in grond,
want uw eigendom is uw zekerheid!*

Bel voor meer informatie 023 - 512 14 10
of bezoek onze website www.vgivastgoed.nl.



‘Nu half miljoen woningen aan stadsrand bouwen’

Huizenprijzen

Grote steden ontkomen er niet aan in het groen te bouwen. De woningnood is op dit moment zo hoog, dat gemeentes als Amsterdam en Utrecht niet kunnen vasthouden aan hun belofte puur binnen de bebouwde kom te bouwen.

Dat zei voorzitter Ger Jaarsma van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) bij de presentatie 11 oktober van de kwartaalcijfers van de brancheorganisatie. ‘Binnenstedelijk bouwen is duurder en complexer dan in open gebied, maar we hebben wel woningnood.

Dat is op dit moment de verkeerde keuze. We hebben in 2030 1 miljoen nieuwe woningen nodig. Laten we de eerste half miljoen nou snel bouwen aan de randen van steden’, aldus Jaarsma.

Bouwverbod Amsterdam

Grote steden zijn nu juist huisverig voor het bouwen aan de rand van steden, omdat dit de aantrekkelijkheid van het buitengebied



BPD-project Park070 in Voorburg.

kan aantasten. De colleges van Utrecht en Amsterdam hebben bijvoorbeeld aangegeven de komende vier jaar puur binnen bebouwd gebied te bouwen, ziet Jaarsma. De Rijksoverheid moet wat de NVM betreft ook vaker met de vuist op tafel slaan in het overleg met regionale overheden, zodat er harde afspraken komen over het aantal bij te bouwen woningen.

Vrijblijvend

‘Er is een Nationale Woona-genda opgesteld. Maar gemeenten en provincies besloten te elfder ure niet te tekenen. Ze hebben slechts vrijblijvend gezegd jaarlijks 75.000 woningen te bouwen, maar die gaan er zo niet komen. De regering moet weer de regie krijgen.’ Een hoger bouwtempo is volgens de makelaars hard nodig, want de situatie op de woningmarkt is op dit moment zwaar oververhit.

Het aanbod te koop staande woningen loopt steeds verder terug,

terwijl de vraag onverminderd groot blijft. De gemiddelde verkoopprijs van een woning steeg het afgelopen kwartaal daarom met meer dan 10 procent op jaarbasis tot een recordbedrag van 292.000 euro. De krapte zorgt voor opzienbarende taferelen op de huizenmarkt.

ASML

Zo kopen multinationals soms complete huizenblokken bij nieuwbouwprojecten op. Als voorbeeld noemt Jaarsma chipmachinemaker ASML, die dit jaar een compleet huizenblok in Eindhoven kocht voor zijn werknemers. ‘Eindhoven is al een zwaar oververhitte markt, maar die werknemers krijgen daar wel voorrang op anderen’, zegt Jaarsma. Ook voor project Hyde Park in Hoofddorp zouden grote bedrijven hele woonblokken willen huren of kopen.

Bron: Vastgoedmarkt, 11 oktober 2018.

‘Rijk moet gemeenten opzijzetten bij woningbouw’

Door alle wet- en regelgeving en wensenlijstjes van gemeenten komen er nauwelijks nog woningbouwprojecten tot stand. Niet lagere overheden maar het Rijk moet het primaat bij woningbouw krijgen.

Dat betoogt Vastgoed Belang, de belangenvereniging van particuliere vastgoedbeleggers, in reactie op de kritiek dat beleggers woningen voor starters zouden weggapen. ‘Maar al te graag wordt de particuliere woningbelegger als bliksemafleider gebruikt om de aandacht af te leiden van het echte probleem. Slechts één op de drie woningen in Amsterdam is een koopwoning tegen landelijk bijna twee op de drie. Decennialang falend woningbouwbeleid in de gemeente Amsterdam is een van de belangrijkste oorzaken van de huidige extreme oververhitting op de Amsterdamse woningmarkt.’

De oververhitting op de woningmarkt kan volgens de vereniging geen verrassing zijn. ‘De bevolking in Nederland is sinds de jaren 70 met meer dan 30 procent gegroeid. Het aantal huishoudens is sinds 1970 bijna verdubbeld. Daarnaast neemt het

aantal mensen dat in een woning woont steeds verder af. Al geruime tijd is er sprake van een trek naar het westen en dan voornamelijk naar de grote steden, met name Amsterdam.’

Beleggers willen graag woningen bouwen, stelt Vastgoed Belang, maar regelgeving maakt dat schier onmogelijk. ‘Tussen het initiatief om iets te gaan bouwen en de uiteindelijke realisatie zit gemiddeld 7 jaar. Daarnaast is veel van de regelgeving gedecentraliseerd. Dit leidt voor ondernemers tot veel vertraging, omdat zij in elke stad waar ze willen bouwen eerst moeten uitzoeken welke regels er gelden. Heb je als ondernemer dan uiteindelijk een vergunning dan kan het zomaar gebeuren dat de gemeenteraad nog aanvullende eisen stelt. Waardoor de bouw uitgesteld moet worden of soms zelfs helemaal niet doorgaat.’ Omdat gemeenten weinig eigen inkomstenbronnen hebben, worden de grondprijzen vaak gebruikt om extra inkomsten te genereren, constateert de vereniging verder.

Bron: gebiedsontwikkeling.nu, 23 oktober 2018



WONINGMARKT

“Ook de prijzen van koopwoningen stijgen het hardst in de havenstad Rotterdam.”

Rotterdam top 20 duurste steden om te huren **forse huurstijgingen**

Dit zijn de duurste Nederlandse steden om een huis te huren

Huurprijzen

De huren in Rotterdam zijn in een jaar tijd met 14 procent gestegen. In geen enkele andere grote stad stegen de prijzen in de vrije sector zo hard, blijkt uit cijfers van verhuursite Pararius.

Toch hoort Rotterdam nog niet bij de duurste steden om te huren.

Als de huurprijzen voor nieuwe huurders in de vrije sector zo door blijven stijgen, duurt dat niet meer lang. Een vierkante meter kost in Rotterdam gemiddeld 16,49 euro.

Dat is een schijntje vergeleken met Amsterdam (22,83 euro), maar al meer dan Den Haag (15,91 euro). Tel daarbij op dat het arme en minder populaire Rotterdam Zuid die vierkante meterprijs nog omlaag trekt.

Het toont opnieuw aan dat Rotterdam in de lift zit. Ook de prijzen van koopwoningen stijgen het hardst in de havenstad.



In de Rotterdamse Markthal zitten ruim 100 fors geprijsde huurwoningen. Beeld © ANP.

Huurstijgingen per kwartaal in procenten, jaar op jaar berekend (bron: Pararius)				
	Q4 2017	Q1 2018	Q2 2018	Q3 2018
Amsterdam	1	2	2	4
Den Haag	5	5	7	7
Rotterdam	10	5	13	14
Utrecht	-2	1	2	4

De stijging van 14 procent zit fors boven het landelijk gemiddelde van 5,3 procent.

Huren in Rotterdam kost nu nagenoeg hetzelfde als in Utrecht waar je maandelijks gemiddeld 16,56 euro per vierkante meter betaalt. In die stad stijgen de huren al geruime tijd nauwelijks. Dat komt doordat vinexwijk Leidsche Rijn de gemiddelde prijzen drukt omdat daar de huren veel lager liggen dan binnen de ring.

Huren in provinciesteden stijgen nóg harder

Kijken we ook naar de steden buiten de grote vier, dan spant Almere de kroon.

Daar werden huurwoningen ruim 20 procent duurder. Gevolgd door Enschede (+18,6%), Apeldoorn (+15,4%) en Eindhoven (+12,1%). Een kleine woning van 50 vierkante meter werd in die laatste stad bijna 80 euro duurder.

Hoewel huisbazen in de vrije sector een onbeperkte huurstijging mogen doorvoeren, liggen de huurstijgingen voor zittende huurders veel lager. In 2017 ging het gemiddeld om 2,4 procent. De genoemde percentages gaan over woningen waar nieuwe huurders

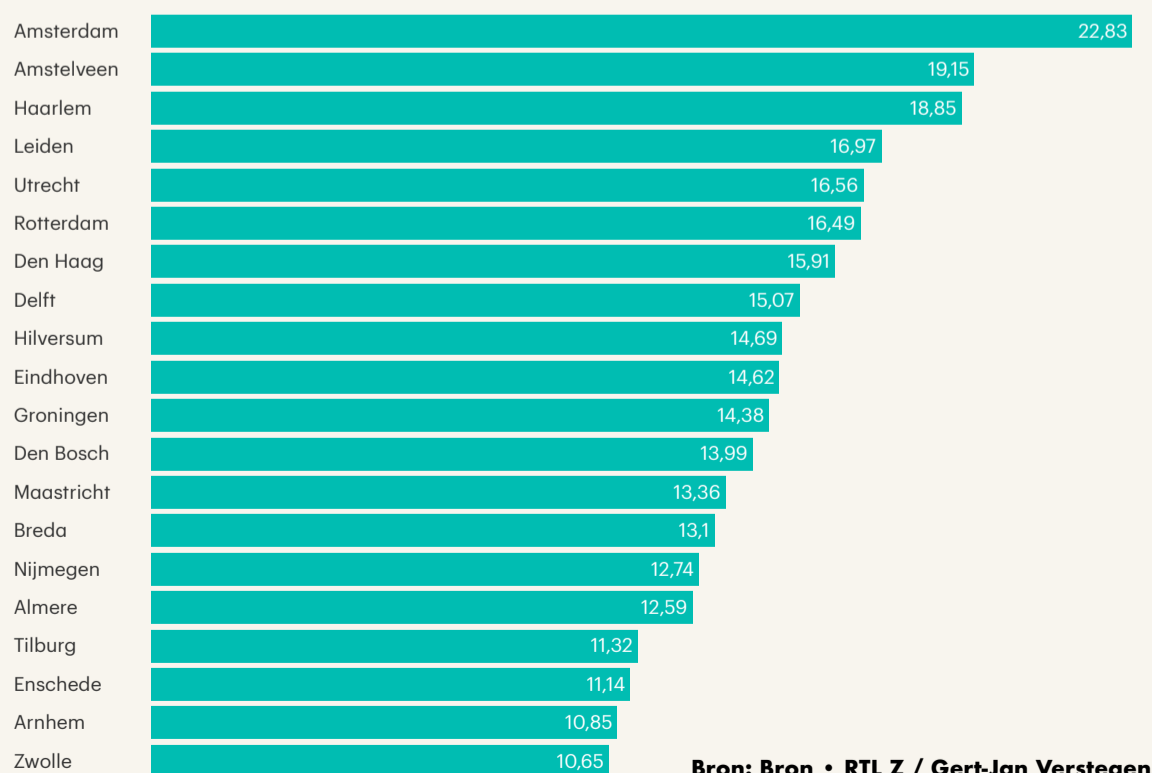
in komen, die een nieuwe huurprijs gaan betalen voor die woning.

Bron: RTLZ, 30 oktober 2018.

Top 20 van duurste steden om te huren

bron: Pararius

■ Vierkante meterprijs in euro's



Bron: Bron • RTL Z / Gert-Jan Versteegen.

NVM: 'Polderen werkt niet meer, Rijk moet woningbouw overnemen'



Nationale Woonagenda.

Zo gaat Nederland het woningtekort terugdringen

Het aanbod van betaalbare woningen is schaars - zeker voor starters -, in de huursector ontbreekt een volwaardig middensegment en voor veel mensen is het moeilijk om een huis te vinden dat past bij hun wensen en mogelijkheden. Tijd voor een gezamenlijke aanpak van 'alle spelers op de woningmarkt'. Marktpartijen, vertegenwoordigers van bewoners, woningcorporaties, waterschappen en het Rijk stelden daarom samen de Nationale Woonagenda op.

Meer bouwen: zo'n 75.000 woningen per jaar

Uitgangspunt van de Nationale Woonagenda is de verwachting dat er tussen nu en 2025 jaarlijks zo'n 75.000 woningen moeten bijkomen.

Betaalbaar wonen, voor huurders en kopers

De ondertekenaars van de Nationale Woonagenda zijn het erover eens dat passende én betaalbare woonruimte voor iedereen beschikbaar moet zijn.

Beter benutten van de bestaande voorraad

'Omdat nieuwbouw alleen de grote woningbehoefte niet kan oplossen, is het van groot belang om de bestaande voorraad zo goed mogelijk te benutten,' zo stelt de Nationale Woonagenda.

Maatwerk per regio

In de aan de Nationale Woonagenda toegevoegde 'intentieverklaring' stellen de ondertekenaars dat gemeenten, provincies en waterschappen een cruciale rol spelen bij de uitvoering van de agenda, en dat het daarbij gaat om 'maatwerk per regio'. Hoe dat maatwerk eruit gaat zien, zal de komende jaren blijken.

Bron: Xella, juni 2018.

Vraagprijs

Niet eerder is er zoveel boven de vraagprijs van woningen geboden, was de verkooptijd zo kort en de prijs van een gemiddelde woning zo hoog als in het derde kwartaal van 2018.

Starters en huishoudens met een laag inkomen zijn 'volledig kansloos' op de woningmarkt, aldus NVM-voorzitter Ger Jaarsma.

Een miljoen extra woningen tot 2030 gaat Nederland waarschijnlijk niet halen. Wat kunnen gemeenten en provincies nog meer doen behalve blijven bouwen?

"Blijven roepen dat we moeten gaan bouwen heeft geen zin. We

zien dat het niet gebeurt, en dat het niet goed genoeg gedaan wordt. Er zijn dit jaar 66.000 nieuwe woningen gebouwd, terwijl we met de doelstelling 75.000 per jaar al echt de onderkant raken."

"Het ontbreekt gemeenten en provincies aan visie, en we zitten met een urgent probleem. De tijd van polderen is voorbij, en het Rijk moet met een nationale visie komen. Iemand moet de regie overnemen en minister Ollongren is de enige die dat kan."

Ze heeft de Nationale Woonagenda geïnitieerd, een woningbouwplan van de overheid en marktpartijen en in januari wordt de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) gepresenteerd, een rijksvisie op de leefomgeving.

Daarmee laat de Rijksoverheid zien dat ze de ambitie heeft om jaarlijks die 75.000 woningen te bouwen.

"Die Nationale Woonagenda kan de prullenbak in. De avond voordat er zou worden getekend hebben de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en het Interprovinciaal Overleg (IPO) zich teruggetrokken.

Daarmee zeggen gemeenten en provincies dat ze niet eens de intentie hebben om de woningnood op te lossen. De Nationale Woonagenda heeft daarmee nul waarde. Ook de NOVI heeft geen regie, alleen een visie."

Waarom zijn VNG en IPO afgehaakt?

"Het argument was dat zij eerst de verkiezingen wilden afwachten. Er is een onwrikbare houding tegenover nieuwe initiatieven bij gemeenten. Ze durven niet van het bestemmingsplan af te wijken dat ooit is bedacht. In Amsterdam en Utrecht is er bijvoorbeeld besloten alleen binnenstedelijk te bouwen. Dat is goed, want er zijn genoeg lege industrieterreinen waar woningen gebouwd kunnen worden. Maar binnenstedelijk bouwen is complex en gaat langzaam."

"Wij zeggen: bouw eerst in het groen, dat gaat sneller en daarmee geef je wat lucht aan de woningnood. Daarna kun je gaan kijken wat er binnen de steden mogelijk is. Schiedam is een voorbeeld van een gemeente die het wel goed doet: daar durfden ze een kantoorgebied te herbestemmen en er worden nu 3500 woningen gebouwd."

Nieuwe woningen worden opgekocht door beleggers en blijven onbetaalbaar voor huurders. Moeten zij niet worden aangepakt?

"In een schaarsere markt krijg je hogere prijzen. Dat is een economische wetmatigheid. Als obligaties niet veel meer opleveren en de rente staat op nul, gaan beleggers op zoek naar andere investeringen. Zij hebben diepere zakken dan gewone consumenten en

kunnen die nieuwe woningen dus makkelijker kopen."

De oplossing daarvoor is dus nog steeds veel meer nieuwe woningen bouwen, want daarmee los je de schaarste op en is de woningmarkt niet meer interessant voor beleggers.

Kortom, de Rijksoverheid moet ingrijpen?

"Een nationaal woningbouwplan moet er komen, en dat vereist politieke moed. Iemand moet durven zeggen dat de decentralisatie hier niet heeft gewerkt. We komen er niet met micromanagement, zoals het scheefwonen aanpakken. Mensen betalen die 710 euro wel. We hebben één visie nodig, geen 400 verschillende visies van 400 gemeenten."

Bron: NU.nl, 11 oktober 2018.



Woningmarktmonitor september 2018: *woningprijzen stijgen nóg harder door woningtekort*

Woningmarktmonitor

Het afgelopen kwartaal is het woningtekort weer verder gestegen. Dat drijft de huizenprijzen steeds verder op. In augustus 2018 was de gemiddelde prijs van een bestaande koopwoning 9,3% hoger dan in augustus vorig jaar. Hierdoor stelt het Economisch Bureau van ABN AMRO de verwachting voor de huizenprijzen in 2018 verder omhoog bij. De economen van de bank verwachten dat een woning dit jaar uiteindelijk gemiddeld 9% duurder wordt in vergelijking met 2017. Verder gaan zij ervan uit dat het einde van de prijsstijgingen nog niet in zicht is, al verwachten ze wel dat de prijsstijgingen minder hard zullen uitvallen, zo staat in de nieuwe Woningmarktmonitor van september 2018.

Woningtekort nog groter'

Het aantal woningaankopen blijft afnemen. Eerst was er alleen sprake van een daling in de Randstad, maar inmiddels worden er ook in de rest van het land minder huizen verkocht. Een belangrijke reden voor de daling is het omvangrijke woningtekort. Het aantal huizen dat te koop staat, neemt af. In totaal stonden er volgens 'huizenzoeker.nl' in augustus nog maar 70.000 woningen te koop, 25.000 minder dan een jaar geleden. De situatie is het meest nijpend in de Randstad en de grotere steden. Kopers hebben daardoor steeds minder keus. Wij houden er rekening mee dat de woningtransacties verder zullen afnemen.

Door het gebrek aan koopwoningen, worden de huizen ook nog steeds duurder. Doordat de gemiddelde verkoopprijs van een koopwoning in augustus hoger was dan verwacht, hebben wij onze raming voor dit jaar iets verhoogd. Wij verwachten dat de prijzen blijven stijgen, maar wel geleidelijk minder hard.

Starters vinden steeds lastiger een betaalbare woning

Philip Bokeloh, econoom bij ABN AMRO: "De prijzen van woningen in het lagere segment stijgen het hardst. Behalve starters richten ook particuliere beleggers zich op dit type woningen. Zij hebben als voordeel dat ze eigen geld meebrengen, minder afhankelijk zijn van een hypotheek en sneller tot actie kunnen overgaan. Juist op een krappe markt is het noodzakelijk om vlot te handelen en hoge bedragen te bieden. Mede door beleggers is het voor starters



steeds lastiger om een betaalbare woning te vinden. Het kopen van een nieuwbouwwoning is voor starters op dit moment ook lastig. Tijdens de crisis was een groot deel van de voorraad nieuwbouw bestemd voor deze groep. Woningen die nu op de markt komen, zijn vooral gericht op doorstromers."

Starters vissen dus vaak achter het net. Door het gebrek aan toegang tot het koopsegment zijn starters aangewezen op huurwoningen, waarvan de maandlasten regelmatig hoger liggen dan van koopwoningen.

Strengere hypotheeknormen

Door de strengere hypotheeknormen is het voor jongeren lastiger geworden om een eigen woning te kopen. Kopers moeten eerst sparen voordat zij kunnen kopen. Jongeren hebben daar nog geen gelegenheid voor gekregen. Bovendien zijn jongeren als gevolg van de flexibilisering van de arbeidsmarkt vaker aangewezen op een flexibel arbeidscontract. Dit kan een belemmering vormen bij de aanvraag van een hypotheek. Tot slot lenen jongeren tegenwoordig meer voor hun studie. De grotere studieschuld beperkt het hypotheekbedrag dat zij kunnen opnemen.

1 miljoen extra nieuwbouwwoningen nodig

Naar schatting zijn er tot en

met 2035 1 miljoen extra nieuwbouwwoningen nodig, waarvan ruim de helft al voor 2025 gebouwd moet zijn. Door een tekort aan arbeidskrachten en bouwmaterialen is het echter lastig om de woningbouwproductie te versnellen. Ook het gebrek aan bouwgrond en de stijgende prijs van bouwkvavels spelen hierbij een rol. In de aanloop naar de crisis hebben veel gemeenten in bouwgrond geïnvesteerd. Toen de waarde daarvan tijdens de crisis daalde, moesten ze fors op deze investeringen afschrijven. Deze ervaring maakt gemeenten terughoudend om opnieuw in bouwgrond te investeren en deze gereed te maken voor bebouwing.

Gemeenten moeten niet afzijdig blijven

Bokeloh: "Het valt te bezien of de bouwproductie op de langere termijn gebaat is bij de terughoudendheid van gemeenten. Je kan dan een situatie krijgen zoals in Groot-Brittannië, waar bouwbedrijven zich sterk richten op grondspeculatie. Hun productiviteit ligt hierdoor lager. Bovendien hechten zij minder belang aan nieuwe woningen bouwen met oog op mogelijke toekomstige waardeverhoging van de kvavels. De situatie in het Verenigd Koninkrijk toont aan dat het niet wenselijk is als gemeenten zich afzijdig houden en het verwerven van grond en het bouwrijp maken ervan ge-

heel overlaten aan de markt. Bovendien kunnen overheden de financiële risico's die hiermee gepaard gaan, vaak beter dragen dan marktpartijen."

Hypotheekrente blijft voorlopig laag

Vooralsnog staat de hypotheekrente laag. Dit zorgt ervoor dat woningen nog altijd relatief goed betaalbaar zijn, ondanks de fors hogere waarderingen op de woningmarkt. De woningmarkt wordt sterk gedreven door de renteontwikkeling. Mede onder invloed van het beleid van de centrale bank is de rente fors gedaald. En het vooruitzicht is dat de rente voorlopig laag blijft, zowel bij korte als bij lange rentelooptijden.

Vertrouwen in woningmarkt staat licht onder druk

Het vertrouwen in de Nederlandse woningmarkt neemt af, maar is nog altijd vrij hoog. De Marktindicator van Vereniging Eigen Huis stond in augustus 7 punten lager dan een jaar geleden en 16 punten lager dan twee jaar geleden. Toch staat de indicator met 105 nog altijd boven de neutrale waarde van 100, waarbij het aantal optimistisch en pessimistisch gestemde respondenten met elkaar in evenwicht is. Een belangrijke reden voor de daling van het vertrouwen is het woningaanbod. Doordat er steeds minder woningen te koop staan, hebben kopers

minder keus dan voorheen. Hier komt bij dat meer respondenten rekening houden met een mogelijke rentestijging. Als deze er daadwerkelijk komt, zullen kopers minder mogen lenen op basis van hun inkomen als gevolg van de aangescherpte hypotheeknormen.

Bron: ABN AMRO, 27 september 2018.

Lees de complete woningbouwmonitor op www.abnamro.nl.

"Naar schatting zijn er tot en met 2035 1 miljoen extra nieuwbouwwoningen nodig, waarvan ruim de helft al voor 2025 gebouwd moet zijn."



Morgan Stanley: ‘Laatste verkoopgolf slechts een voorproefje van wat er gaat komen’



Het begin van de bear market, na de langste bull market sinds lange tijd. Verscheidene beleggingsgoeroes en marktvoorsers reppen er al een tijd over. Mike Wilson, analist bij Morgan Stanley, nu ook. Hij is er zeker van dat de nieuwe verkoopgolf van 11 oktober jl. het begin is van het einde.

(finanzen.nl) - Beleggers hebben dit jaar inmiddels al wat kleinere tot middelgrote terugvallen op de aandelenmarkten gezien. De recente correctie op de aandelenmarkten heeft menig belegger weer tot nadenken gestemd.

De correctie van woensdag 11 oktober leidde op Wall Street onder andere tot een daling van de Dow Jones met meer dan 3 procent naar 24.599 punten, de sterkste terugslag sinds begin februari. En de techwaarden, die al jarenlang de beursvloeren in Amerika domineren, liepen ernstige averij op.

De technologiebeurs, de Nasdaq, kreeg een min van ruim 4 procent te verstouwen en zonk af naar 7422 punten. De malaise sloeg door naar de andere vooraanstaande beursvloeren van de wereld. Het begin van het einde? Ja, zegt topstrateeg Mike Wilson.

Rolling Bear

Wilson waarschuwt in een beleggersbrief bestemd voor cliënten van Morgan Stanley dat de jongste verkoopgolf nog maar de aanvang is. Wilson, doorgaans een enorm optimistische beleggingsstrateeg, noemt de huidige

toestand van de markt “a rolling bear”, oftewel een doorrollende beer.

Dit suggereert dat hij niet verwacht dat de nieuwe bear market met een knal begint. Wilson gaat juist uit van een reeks van sluipende correcties, die uiteindelijk een einde gaan maken aan de huidige bullmarkt.

In het doorrollen zullen alle risicovolle assets worden geraakt en worden meegeslept, zo meent de beleggingsexpert. Een afnemende liquiditeit en de groeicijfers die tot hoge hoogtes zijn gestegen, wijst hij aan als belangrijke boosdoeners. Daarbij zal het met de correcties alleen maar erger worden.

Een beetje als een beer die langzaam van een besneeuwde berg afrolt, voortgedreven door de wind, en veranderend in een grote sneeuwbal die steeds groter wordt, en zo alles geleidelijk meeslept.

Tanden op elkaar, of niet

In het ergste geval verwacht Wilson dat de S&P 500 zal dalen tot 2500 punten. Dat zou een verlies van bijna 8 procent zijn, afgemeten naar het huidige niveau. “Het wordt de komende weken erg moeizaam.”

Daarvan is de analist overtuigd. Wilson voorziet met name weinig goeds voor technologieaandelen en aandelen van bedrijven gericht op duurzame consumptiegoederen. Tanden op elkaar en knarsen maar.

Experts buitelen steeds meer over elkaar heen of de markt nu eindelijk in een neerwaartse trend terechtkomt. Terwijl sommigen waarschuwen voor een echte supercrash in de nabije toekomst zien anderen de optreden en mogelijk optredende correcties als een gunstig punt om in te stappen. Sommigen zien ze zelfs als een opmaat naar nog hogere koersen op de borden van de aandelenmarkten, in het bijzonder die van Wall Street.

Luca Paolini, hoofdstrateeg bij Pictet Asset Management, is een daarvan. “De recente correctie op de aandelenmarkt is geen aanloop naar een zogenoemde bear market”, zo concludeerde hij eerder deze week. “Op de middellange termijn schetsen onze modellen een bemoedigend beeld”, schrijft deze strateeg. “In vergelijking met januari 2018, toen de markten dreigden een duikvlucht te nemen, zijn de factoren positiever dan toen.”

Zij die recent inzetten op een neergang refereren graag naar de rendementen op tienjarige Amerikaanse staatsobligaties. Vorige week hielden veel beleggers die vol belangstelling in de gaten en stemden hun beleggingsbeslissingen daarop af. De rendementen (en dus vice versa de rentes) op die Treasuries stegen naar hun hoogste niveau in zeven jaar tijd en maakten van Amerikaans staatspapier weer een aantrekkelijke belegging, in elk geval in vergelijking met aandelen.

Bron: Financien.nl, 18 oktober 2018.



Dit is waarom geluidsoverlast dodelijk kan zijn

We weten dat harde muziek schadelijk kan zijn voor je oren, maar ook geluidsoverlast van treinen, vliegtuigen of scooters in jouw buurt kan voor ernstige schade zorgen. “Je kunt er zelfs aan overlijden”, zegt Fred Woudenberg, hoofd van de afdeling leefomgeving van de GGD Amsterdam.

Ruim een derde van de huizen in Nederland staat op een te lawaaiige plek, blijkt uit een analyse van de onderzoeksredactie van RTL Nieuws.

Al die huizen, bijna 3 miljoen, ervaren meer dan 55 decibel aan omgevingsgeluid. En dat is niet goed voor je gezondheid. Daarom presenteert de Wereldgezondheidsorganisatie vandaag strengere geluidsnormen voor heel Europa.

Hoge bloeddruk en hartkwalen

“Als je heel lang geluidshinder hebt, kan je bloeddruk omhoog gaan.” Dan kun je volgens Woudenberg zelfs een hartziekte ontwikkelen en uiteindelijk een hartinfarct krijgen. “Als je alle geluidsbronnen bij elkaar neemt, kun je zeggen dat in Nederland honderden mensen per jaar een hartinfarct krijgen door lawaai.”

Natuurlijk gebeurt dat niet door één auto die een keer hard door je straat rijdt, “maar als er dag en nacht heel veel auto’s door je straat rijden, slaap je slechter en gaat je bloeddruk vanzelf omhoog”.

Geluid is maar één van een heleboel factoren die bijdragen aan het risico op een hartinfarct. Het is dus niet zo dat je bij een infarct precies kan aanwijzen dat nou net dát infarct door geluid veroorzaakt wordt. Maar

als het probleem van geluidshinder er niet was, zou dat honderden hartinfarcten per jaar schelen.

Compenseren

De plek waar je woont heeft veel invloed op de mate van geluidshinder die je ervaart. “Gelukkig zijn er veel plekken in Nederland die wel stil zijn”, zegt Woudenberg. “Maar grote delen van Nederland horen wel geluid van vliegtuigen of evenementen die steeds vaker plaatsvinden.”

Als je een woning hebt waar aan de voorkant lawaai is, maar aan de achterkant minder, dan kun je compenseren. “Een plek waar het aan de achterkant rustig is, waar schone lucht is en waar je misschien wat uitzicht hebt op groen. Dat compenseert enorm voor dat lawaai”, zegt Woudenberg.

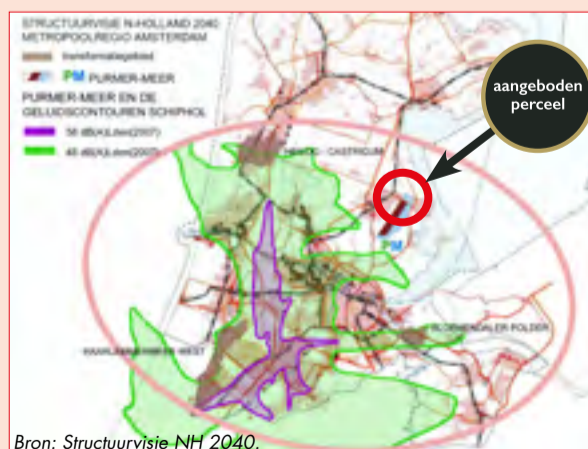
Stille banden

Volgens Woudenberg kan het met een aantal aanpassingen voor een groot deel van Nederland al ‘rustiger’ worden. “Bijvoorbeeld als auto’s stille banden krijgen en als ze wat rustiger rijden. Isolatie van huizen helpt ook.”

Wat ook helpt is meer aandacht voor de negatieve gezondheidseffecten van geluidsoverlast. “Het moet veel hoger op de agenda, want dit is na luchtkwaliteit het tweede milieugezondheidsprobleem wat we hebben in Nederland.” Geluidsoverlast is volgens Woudenberg dan ook zeker geen luxeprobleem. “Mensen hebben rust nodig om gezond te zijn en gezondheid is geen luxe.”

Bron: RTL Nieuws, 10 oktober 2018.

Onze propositie Purmerend ligt buiten de geluidscintour voor vliegtuiglawaai van Schiphol van 48 dB(A)Lden.



Bron: Structuurvisie NH 2040.

Vastgoedinvesteringen BV
 Waarderweg 40
 2031 BP Haarlem
 Tel: +31 (0)23 - 512 14 10
 Website: www.vginvest.nl

Vastgoedinvesteringen B.V. gaat op basis van de langs deze weg verstrekte informatie geen enkele vorm van contractuele verplichtingen aan, noch zijn haar medewerkers bevoegd contracten aan te gaan. Hoewel wij de grootst mogelijke zorgvuldigheid betrachten in de samenstelling en het onderhoud van de langs deze weg verstrekte informatie, kan Vastgoedinvesteringen B.V. niet garanderen dat deze informatie compleet, actueel en/of accuraat is. Vastgoedinvesteringen B.V. aanvaardt dan ook geen aansprakelijkheid voor directe of indirecte schade die ontstaat door gebruikmaking van, het vertrouwen op of handelingen verricht naar aanleiding van de langs deze weg verstrekte informatie, tenzij er aan de zijde van Vastgoedinvesteringen B.V. sprake is van opzet of daarmee gelijk te stellen grove nalatigheid. Informatie over de bestemmingsplannen geven wij op basis van de bij ons laatst bekende gegevens. Bestemmingsplannen en visies van bepaalde gemeenten zijn echter aan verandering onderhevig, waardoor u dan ook aan de door ons verstrekte gegevens geen rechten kunt ontfemen. Wij verwijzen u voor het vigerende bestemmingsplan naar de desbetreffende gemeente. Grondprijzen kunnen fluctueren, er kunnen dus geen garanties worden gegeven over toekomstige waardeontwikkelingen.