

de naoorlogse periode. Tenslotte zijn de massatoerismeprojecten van Candilis-Josic-Woods onderzoeken naar de mogelijkheden om de losgekoppelde schaalniveaus van de nieuwe stedelijke conditie opnieuw met elkaar te verbinden. De kleine open ruimten of niches zijn pogingen om opnieuw een domein te installeren dat bemiddelt tussen het private en het publieke, tussen de schaal van personen en die van moderne infrastructuur.

Het onderzoek naar dichtheid, centraliteit en niches in het werk van Candilis-Josic-Woods kan worden gelezen als een poging om de culturele continuïteit van de stad te verzekeren en tegelijkertijd om te gaan met nieuwe schaalniveaus en nieuwe woonidealen. Deze massatoerismeprojecten uit de naoorlogse periode zijn richtinggevend voor de omgang met onze hedendaagse stedelijke conditie.

Tom Avermaete is verbonden aan de Onderzoeksgroep Stedelijkheid en Architectuur (OSA) van de KU Leuven en is extern lector aan de Universiteit van Kopenhagen. Hij bereidt een doctoraat voor over het werk van Candilis-Josic-Woods.

Boyer, Marc (1999), *Que sais-je. Histoire du tourisme de masse*, Paris, PUF

Candilis, Georges (1972), *Planning and Design for Leisure*, Stuttgart, Karl Kramer Verlag.

Candilis, Georges, Alexis Josic, Shadrach Woods (1962), Candilis, Josic et Woods. *Recherches d'architecture*, in: *Architecture d'Aujourd'hui*, 115, p. 14.

Fourastié, Jean (1979, 1998), *Les Trentes Glorieuses, ou la révolution invisible de 1946 à 1975*, Paris, Hachette Littérature.

Joedicke, Jurgen, red. (1968), *Candilis-Josic-Woods: A Decade of Architecture and Urban Design*, Stuttgart, Karl Kramer Verlag.

Ross, Kristin (1995), *Fast cars, Clean Bodies: Decolonization and the Reordering of French Culture*, Cambridge (Mass.), MIT Press.

Woods, Shadrach (1960), 'Stem', in: *Architectural Design*, May, p.181.

De markt bepaalt de executiewaarde

Onprofessionele houding makelaars verhoogt kwetsbaarheid woningmarkt

De prijsstijgingen op de Nederlandse woningmarkt zijn deels het resultaat van de verruiming van het aanbod en de omvang van hypothecaire leningen. Niet alleen zijn (ondanks de lage rente) de gemiddelde maandlasten als percentage van het inkomen gestegen, ook het hypotheekbedrag als percentage van de waarde van de woning is toegenomen. Deze waarde wordt in theorie bepaald door een onafhankelijke taxateur. In de praktijk komt het echter geregeld voor dat de executiewaarde wordt afgeleid van de verkoopsom. De kwetsbaarheid van de woningmarkt neemt toe door te hoge financieringen.

MANUEL AALBERS

De lage rente op de hypotheekmarkt heeft de leencapaciteit van potentiële huizenkopers vergroot, maar heeft huiseigenaren ook gestimuleerd bestaande hypotheekleningen over te sluiten en, door de stijging van de waarde van de woning, tegelijkertijd te verhogen. Bovendien wordt het gemakkelijk verstrekken van een hypotheek in de concurrentiestrijd tussen banken gezien als middel om klanten te binden. Dit leidde in de jaren negentig tot een versoepeling in het acceptatiebeleid van banken. Alle bancaire hypotheekverstrekkers hebben de gemiddelde kredietruimte (het maximale bedrag dat via een hypotheek geleend kan worden) in de tweede helft van de jaren negentig op bijna identieke wijze vergroot. De Nederlandse bank (DNB) heeft berekend dat voor een huishouden met één inkomen van 30.000 euro en één inkomen van 12.000 euro de kredietruimte in vijf jaar is toegenomen met 86 procent. Hierbij spelen niet alleen de gemiddelde inkomensstijging van ruim tien procent en de lage rentestand een belangrijke rol. Het meetellen van het tweede inkomen en de verhoging van de woonquote zijn tevens van groot belang. Daarnaast kan niet voorbij worden gegaan aan de rol van financiële tussenpersonen die sterk hebben geprofiteerd van de transactiehausse (ongeveer de helft van de transacties loopt via tussenpersonen) en de vraag naar hypothecair krediet hebben gestimuleerd. Dit heeft geleid tot een uitzonderlijk snelle groei van het bancaire hypotheekbedrijf en een sterke toename van de huizenprijzen.

Niet alleen de kredietruimte is toegenomen, dat geldt ook voor het percentage van de executiewaarde waarover een hypotheek wordt afgesloten. Voor de financiering van een woning kijkt een geldverstrekker niet naar de vrije verkoopwaarde, maar naar de executiewaarde van de woning. De executiewaarde is de waarde van de woning indien die per direct verkocht moet worden. De vrije verkoopwaarde is de waarde van de woning wanneer die onder normale omstandigheden verkocht kan worden. Vaak ligt de executiewaarde op zeventig á negentig procent van de vrije verkoopwaarde van de woning. De meeste geldverstrekkers verstrekken een hypotheek die maximaal 125 procent van de executiewaarde bedraagt. Dit houdt in dat wanneer de executiewaarde tachtig procent van de verkoopsom bedraagt, precies de verkoopsom gefinancierd kan worden. De bijkomende kosten zullen dan echter uit eigen middelen betaald moeten worden. Er zijn ook geldverstrekkers die meer of minder dan 125 procent van de executiewaarde verstrekken.

Het aantal nieuwe hypotheekleningen dat boven 75 procent van de executiewaarde uitgaat, is tussen 1995 en 1999 verdrievoudigd. Hierdoor neemt het risico dat banken lopen toe. Dit risico wordt volgens DNB daarnaast vergroot door het onder druk staan van de kwaliteit van de administratieve organisatie, een afname van het aantal door de overheid gedekte hypotheekleningen, geringe rapportering door hypotheekbemiddelaars aan hypotheekverstrekkers, het niet naleven van bepaalde interne accepta-



(Foto Matthias Verheest)

Verkochte woning

bedrag afronden en in het taxatierapport zetten." In zijn redenering bepaalt de markt wat de executiewaarde van een woning is. Volgens deze makelaar is het voor alle partijen het beste als de executiewaarde tegen de negentig procent ligt, omdat een koper dan een volledige hypotheek kan krijgen, de verkopende partij de woning makkelijker kan verkopen en de 'onafhankelijke' taxateur het meest aan zijn taxatierapport verdient. Als de verkoopsom de executiewaarde bepaalt, in plaats van de waarde van het onderpand op middellange termijn, is het executierapport zinloos geworden omdat de taxateur niet onafhankelijk optreedt. Dan zou een hypotheekverstrekker immers ook een standaardpercentage van de koopsom in plaats van de executiewaarde kunnen financieren.

Een taxatie is volgens deze makelaartaxateur vooral van belang om voor woningen die boven de marktwaarde zijn verkocht, geen volledige financiering mogelijk te maken. Het gebeurt volgens hem echter zelden dat 'de markt het mis heeft'. Soms ligt de taxatiewaarde een stuk lager door gebreken aan het huis, maar door die gebreken ligt de verkoopprijs eveneens lager en is de verhouding tussen de executiewaarde en de verkoopprijs weer rechtgetrokken.

Een andere makelaartaxateur verklaarde dat de executiewaarde inderdaad afhankelijk is van de verkoopprijs (en dus niet andersom!). Zij stelde echter dat pas achteraf, dat wil zeggen na de taxatie ter plaatse, deze waarde wordt vergeleken met de verkoopprijs: „Als ik een taxatie van een pand heb gedaan als onafhankelijke partij dan stel ik eerst de waarde vast en kijk ik daarna wat de waarde zou moeten zijn om tot volledige financiering te komen." Als de door haar vastgestelde waarde in de buurt ligt van de waarde die voor volledige financiering nodig is, neemt zij de vrijheid als taxateur om de taxatiewaarde enigszins aan te passen zodat een volledige financiering mogelijk wordt gemaakt. De conclusie is dat in Amsterdam de verkoopprijs in taxatierapporten feitelijk als de marktwaarde wordt gezien en dat de executiewaarde in het taxatierapport wordt vastgesteld als een vast percentage van deze waarde. Andere professio-

tionarissen zoals het achterwege laten van een toetsing bij het Bureau Krediet Registratie in Tiel en het ongeoorloofde gebruik van een hypotheek voor krediet-sanering of aflossing van consumptieve kredieten.

De markt heeft het zelden mis

Er is nog een factor die de huizenprijzen opdrijft. Omdat de taxatiewaarde van de woning mede bepalend is voor de hoogte van de hypothecaire lening en één van de factoren is die bepaalt hoeveel risico de koper en de hypotheekverstrekker lopen, dient een taxatie zorgvuldig te gebeuren. Een te hoog vastgestelde executiewaarde leidt niet alleen tot een verhoogd risico, maar, met name in overspannen woningmarkten, eveneens tot extra prijsstijgingen. Bij de verkoop van een woning

bemiddelt makelaar A de belangen van de verkoper en makelaar B de belangen van de koper. Makelaar C moet daarom onafhankelijk van de verkopende en kopende partijen de executiewaarde vaststellen. Volgens Marie José Groenstege, directrice van De Hypotheekshop in Amsterdam Zuid, ligt de executiewaarde in Amsterdam bijna altijd rond 88 à 89 procent. Dit lijkt erg toevallig, maar dat is het niet. Een anonieme makelaartaxateur: „Als een Amsterdamse makelaar het verzoek krijgt een woning te taxeren, krijgt hij ook te horen wat de verkoopprijs is. Dan bereken je wat de executiewaarde zou moeten zijn om tot volledige financiering te komen. Dan bekijk je het pand en in de meeste gevallen klopt dat wel zo'n beetje. Wat je dan doet is de waarde die je hebt berekend op een mooi

nals en situatietesten bevestigen deze conclusie.

Kopen zonder financiële buffer

De totale hypotheekportefeuille is tussen 1995 en 1999 (4,5 jaar) verdubbeld. Hiermee is de groei van de hypothecaire kredietverlening significant hoger geweest dan de forse toename van de huizenprijzen (de verdubbeling van de huizenprijzen duurde gemiddeld negen jaar). Het risicoprofiel van de hypotheekportefeuilles is door de hausse op de woning- en hypotheekmarkt de afgelopen jaren verslechterd. De snelle stijging van de hypothecaire kredietverlening en de toenemende mate waarin de hypothecaire kredietverlening de waarde van de woningen overschrijdt, vormen hiervoor indicaties. Bovendien is de kwetsbaarheid voor een belangrijk deel geconcentreerd bij starters op de woningmarkt, die vaker de bovengrens van de hypothecaire financiering hebben gezocht. Deze kwetsbaarheid kan relatief grote macro-economische implicaties hebben, doordat jongere huishoudens gemiddeld genomen een relatief hoge consumptiequote kennen en in de regel over weinig financiële buffers beschikken.

Ervaringen uit het verleden en in andere landen laten zien dat uitbundige huizenprijsstijgingen, in combinatie met een langdurig forse kredietexpansie, onder bepaalde omstandigheden los kunnen komen te staan van de onderliggende fundamentele factoren. Zo stegen de woningprijzen tijdens de zogeheten koopwoningengolf (1974-1978) sterk. In 1979 sloeg de markt om en volgden er enkele jaren van dalende verkopen en dalende prijzen. Dit leidde tot een hausse aan probleemgevallen. In dit licht is het zorgwekkend dat de huizenprijzen in Nederland sinds 1990 sneller zijn toegenomen dan in alle andere landen in de Europese Unie behalve Ierland. Bij een omslag op de woningmarkt zou de economische groei negatief kunnen worden beïnvloed en is het denkbaar dat huishoudens en kredietverstrekkers ongewenst grote financiële risico's lopen. Een paar jaar geleden hebben de OESO en DNB hun zorgen geuit over de ontwikkelingen op de koopwoningmarkt. Dalende huizenprijzen en stijgende hypotheekrente kunnen woningbezitters in grote financiële problemen brengen. Bovendien leidt de



(Foto Mathias Verhelst)

explosieve groei van de huizenprijzen tot het afsluiten van risicovolle hypotheeken. Vooral beleggingshypotheeken blijken riskant te zijn.

Deze situatie wordt verergerd door de onprofessionele opstelling van de Amsterdamse makelaartaxateurs. In Amsterdam is de executiewaarde in de meeste gevallen niet meer bepalend voor de financiering, maar volgend ten opzichte van de vrije verkoopwaarde. Het omdraaien van de legitimatie voor het vaststellen van de executiewaarde van woningen leidt er niet alleen toe dat taxaties overbodig worden, maar ook dat de woningprijzen stijgen. Immers, verruimde financieringsmogelijkheden zijn een van de belangrijkste redenen voor de prijsstijgingen op de Nederlandse woningmarkt.

Amsterdamse makelaartaxateurs blijken slecht in staat hun rol als belangenbehartiger te scheiden van hun rol als onafhankelijk taxateur terwijl de rollen per transactie feitelijk verdeeld zijn over verschillende makelaars. Een verkennend onderzoek in Rotterdam heeft niet kunnen aantonen dat Rotterdamse makelaars hetzelfde doen als hun Amsterdamse collega's. De situatie in de rest van het land is onbekend. De Nederlandse Vereniging van Makelaars zou er op toe moeten zien dat makelaars niet alleen hun rol als belangenbehartiger van koper of verkoper serieus nemen, maar ook hun rol als onafhankelijk taxateur.

Taxatierapport

Manuel Aalbers is als socioloog en planoloog verbonden aan het Amsterdam Study Centre for the Metropolitan Environment (AME) van de Universiteit van Amsterdam.

Aalbers, M. (2001) Redlining, een onderzoek naar uitsluiting op de Nederlandse hypotheekmarkt, afstudeerscriptie planologie en sociologie, Universiteit van Amsterdam
 DNB (2000) Het bancaire hypotheekbedrijf onder de loep. Rapport over de ontwikkelingen op de hypotheekmarkt in de periode 1994-1999 gebaseerd op onderzoek naar de hypothecaire kredietverlening bij Nederlandse financiële instellingen, De Nederlandse Bank, Amsterdam