

Woningmarktmonitor

Economisch Bureau | 16 juli 2024

Philip Bokeloh, Mike Langen

Woningmarkt trekt aan, verduurzamen wordt duurder

- Prijzen en transacties stijgen harder dan verwacht: ramingen opnieuw naar boven bijgesteld.
- Loonstijgingen en verdere daling hypotheekrente dragen bij aan verbeterd koopsentiment.
- Nieuwe coalitie houdt vast aan door minister Hugo De Jonge ingezette koers.
- Voor zover coalitie met nieuwe voorstellen komt, zijn deze nauwelijks omljnd.

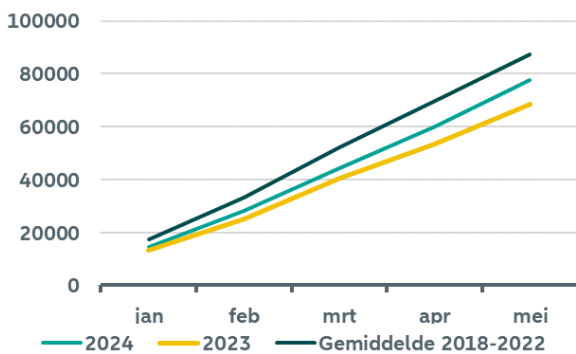
Meer transacties...

De woningmarkt trekt aan en dus verhogen wij onze transactieraming voor 2024 van +0,5% naar +10% (201.000 transacties). Voor 2025 verlagen wij de raming juist van +3% naar +2,5% (206.000 transacties).

Toename van transacties komt vooral door starters en wegvallende verhuurders. In de eerste vijf maanden van dit jaar zijn er bijna 78.000 bestaande woningen gekocht, 9.000 meer dan in dezelfde periode vorig jaar en bijna even veel als in 2022. De toename van de woningaankopen is deels ingegeven door de verhoging van de NHG-grens op 1 januari van dit jaar. Vooral starters, meestal [onder de 35 en de grootste groep in de markt](#), profiteren van deze verhoging, omdat die de koopvoorwaarden verbetert. Daarnaast is het zo dat [verhuurders](#) woningen verkopen in reactie op de [wet betaalbare huur](#) en andere maatregelen die woningverhuur minder aantrekkelijk maken. De transacties van appartementen, een categorie waarin veel wordt verhuurd, stijgen dan ook het sterkst.

Meer aankopen, maar nog onder oude niveau

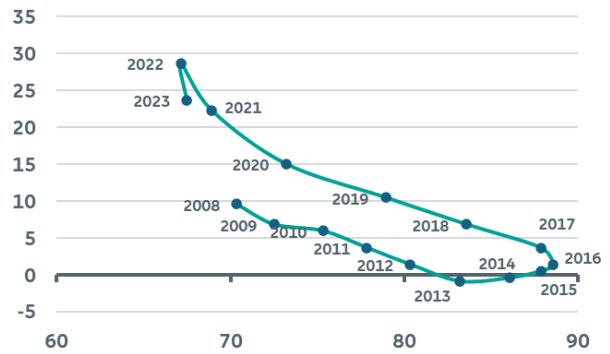
Cumulatief aantal transacties bestaande woningen per jaar



Bron: CBS, ABN AMRO

Meerwaarde van invloed op verhuissnelheid

Meerwaarde (duizenden euro, x-as), verhuissnelheid (maanden, y-as)



Bron: Kadaster, ESB

Ook wachtende verkopers zien hun kans. Tot slot wachtten veel zittende woningeigenaren vorig jaar nog met verhuizen vanwege de gestegen hypotheekrente en de prijsdip. In plaats daarvan kozen huiseigenaren ervoor om in hun woning te blijven en deze zo nodig te verbouwen. Nu de hypotheekrente omlaag komt en de huizenprijzen weer opveren, groeit de animo om de stap naar een volgende woning te wagen, want hoe positiever het verschil tussen de huidige woningwaarde en het bedrag waarvoor de woning ooit is gekocht, hoe vlotter [huizenbezitters](#) naar hun volgende woning doorstromen. De forse toename van het aantal transacties in de eerste vijf maanden van dit jaar geeft ons dus aanleiding om onze ramingen aan te passen. Helemaal terug naar het aantal van vóór de energiecrisis gaan wij echter nog niet.

...en hogere prijzen

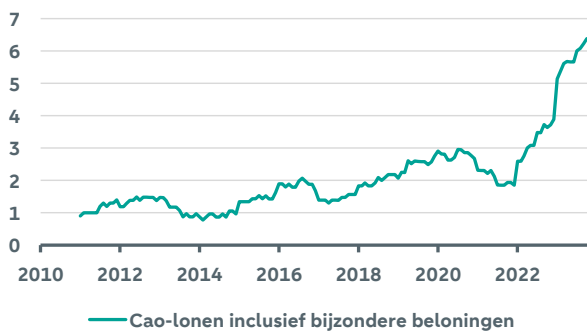
Tegelijkertijd verhogen wij onze prijsraming van +6% naar +7,5% voor 2024. Onze prognose voor 2025 houden wij constant op +5%.

Huizenprijzen zijn bijna op recordhoogte, maar niet overall. In mei lag de huizenprijsindex van CBS/Kadaster 8,7% boven het niveau van mei vorig jaar. De gemiddelde koopsom kwam uit op EUR 445.000. Daarmee is de eerdere prijsdaling van 2023 weer tenietgedaan en zijn de waarderingen terug op recordhoogte. Ook de [NVM](#) spreekt van een hittegolf op de woningmarkt. Wel zijn er behoorlijke prijsverschillen tussen de diverse provincies en ook het type energielabel speelt tegenwoordig een belangrijke rol. Hoe gunstiger het energielabel, hoe hoger de waardering. Ook de gevolgen van [klimaatverandering](#) krijgen geleidelijk meer [aandacht](#) bij de waardering van woningen.

Loonstijgingen verhogen de leencapaciteit, en stimuleren zo de vraag. De lonen stijgen hard en zullen dat naar verwachting voorlopig blijven doen. De arbeidsmarkt is namelijk krap, zodat werknemers loonsverhogingen kunnen afdwingen. De recente [cao-uitkomsten](#) laten dit zien. Dankzij de loonstijging kunnen huizenkopers meer lenen, wat zich vertaalt in een toenemende vraag en (bij een beperkt woningaanbod) hogere huizenprijzen. Volgens onze inschatting is de recente loonstijging nog niet geheel in de huizenprijzen verwerkt, onder andere omdat veel cao-aanpassingen pas in juli of later ingaan. Bovendien houden wij er rekening mee dat de cao-uitkomsten ook in de rest van dit jaar en in 2025 hoger zullen uitvallen dan gebruikelijk. Dit sterkt ons in de verwachting dat de huizenprijsstijging voorlopig aanhoudt.

Loonstijging draagt bij aan koopkrachtherstel

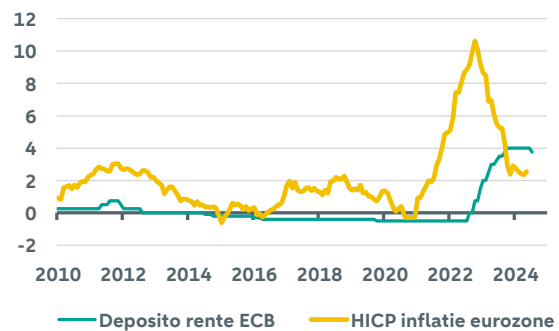
Cao-loonstijging (% mutatie jaar-op-jaar, index 2010=100)



Bron: CBS

Hypotheekrente omlaag bij daling tarieven ECB

Rente (%), Inflatie (% mutatie jaar-op-jaar, index 2015 =100)



Bron: Datastream

Lagere hypotheekrente drijft de prijzen omhoog door goedkoper lenen. De Europese Centrale Bank (ECB) heeft onlangs voor het eerst de rente verlaagd. Wij denken dat er nog meer renteverlagingen zullen volgen, want de huidige rentetarieven remmen de Europese economie af, terwijl de noodzaak van de economie intomen naar de achtergrond verdwijnt. De inflatie beweegt immers weer richting de 2%-doelstelling, zodat de ECB pas op de plaats kan maken. Verdere renteaanpassingen liggen dan ook in het verschiet. Wij denken dat het zogenaamde depositotarief, dat nu op 3,75% staat, in de tweede helft van volgend jaar zal dalen naar 1,5%. Lagere rentetarieven van de ECB zullen de rentes met langere looptijden op financiële markten omlaag drukken. De tienjaarsrente op Nederlandse overheidsleningen zakt volgens onze prognoses van 2,75% nu naar 2% eind volgend jaar. Als onze ramingen uitkomen, dan zullen ook de rentetarieven voor hypotheekleningen omlaag komen.

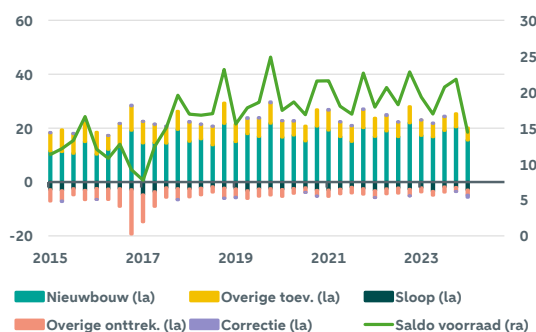
Het koopvertrouwen is weer gestegen, maar betaalbaarheid blijft een probleem. Doordat de inkomens stijgen en de inflatie weer richting een gematigd niveau gaat verbetert het consumentensentiment. Particuliere huishoudens krijgen bij een lage inflatie meer duidelijkheid over hun toekomstige uitgaven. Dat maakt het voor hen makkelijker om een financiële planning te maken, wat bijdraagt aan de bereidheid om verstrekkende beslissingen te nemen, zoals de aanschaf van een woning. Dit wordt weerspiegeld in de gestegen subindex [financiële vooruitzichten](#) van het consumentenvertrouwen en de marktindicator van Vereniging Eigen Huis. Beide indicatoren zijn nog niet op het hoge niveau van voor de energiecrisis, wat duidt op enige onzekerheid. Dit komt onder andere doordat koopwoningen voor een grote groep onbereikbaar zijn geworden. Voor een gemiddelde woning is inmiddels een bruto-inkomen vereist van [EUR 100.000](#), meer dan twee keer modaal. Ook uit

internationale vergelijkingen komt de Nederlandse woningmarkt naar voren als [matig betaalbaar](#). Wie toch kans wil maken op een woning moet overwaarde op de huidige woning hebben of een flink bedrag aan spaargeld achter de hand. Bij veel huishoudens zijn die financiële buffers er gelukkig. CBS-cijfers wijzen uit dat er bij woningeigenaren veel [overwaarde](#) is en dat de [vrije besparingen](#) van gezinnen hoog zijn. In het tweede kwartaal brachten starters zonder overwaarde gemiddeld zo'n [EUR 40.000](#) aan eigen middelen in bij woningaanschaf.

Aan de aanbodkant blijft er krapte door knelpunten in de nieuwbouw. Helaas is de bouw van nieuwe woningen de afgelopen jaren achtergebleven. Ook voor de komende jaren zijn de vooruitzichten niet bijster gunstig te noemen. In de eerste vier maanden van het jaar zijn er 22.000 nieuwe woningen gerealiseerd. Als deze lijn doorzet, dan zou het jaartotaal op 73.000 zal uitkomen. Maar dat is een erg optimistische inschatting. Het uiteindelijke aantal zal beduidend lager liggen. Om de jaarlijkse ambitie van 100.000 woningen erbij te halen moeten er dit jaar wel heel veel kantoren en winkels worden [getransformeerd](#), huizen worden gesplitst etc.. Dat is erg ambitieus. De afgelopen jaren lag het aantal woningen dat op die manier aan de woningvoorraad is toegevoegd, lager.

Groei woningvoorraad blijft achter bij behoefte

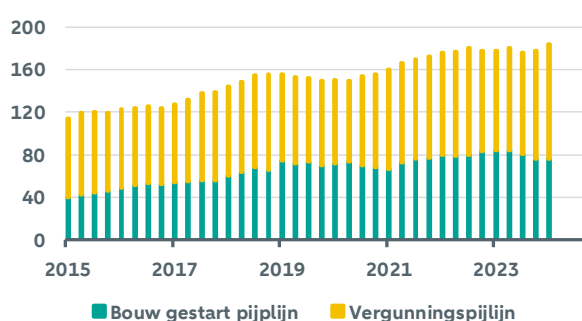
Woningtoevoegingen en onttrekkingen per kwartaal (duizend)



Bron: CBS

Pijplijn van nieuwbouwwoningen groeit

Aantal (duizend)



Bron: Datastream

Bouwvergunningen bieden hoop, als ze worden gebruikt. Een lichtpuntje is dat dat er de laatste tijd weer meer bouwvergunningen zijn afgegeven. Als deze trend doorzet, zal het aantal afgegeven vergunningen dit jaar een kwart hoger uitkomen dan in 2023. De afgifte van meer vergunningen is een eerste stap naar bouwstart en uiteindelijk realisatie, maar dit betekent nog niet dat de vlag uit kan. Het risico bestaat dat de geplande woningen in de [pijplijn](#) blijven hangen. Dat is zeker niet denkbeeldig, want de lijst belemmeringen bij nieuwbouw is lang. Denk aan het tekort aan bouwvakkers, de beperkte capaciteit van het elektriciteits- en het drinkwaternet, waardoor woningen niet kunnen worden aangesloten op cruciale voorzieningen. Daarnaast zijn er tekortkomingen qua bodem- en waterkwaliteit, wat nieuwe problemen kan opleveren, en zijn er bezwaarprocedures van omwonenden die plannen kunnen vertragen.

Uiteindelijk beslist de grondeigenaar of er betaalbare woningen komen. Particuliere [grondeigenaren](#) zijn minder happig om hun grond te verkopen voor de realisatie van betaalbare woningen, omdat zij dan minder winst maken. Liever leggen zij zich toe op de realisatie van koopwoningen en private huurwoningen waarvoor de rendementen hoger zijn. Voor zo ver er sociale huurwoningen bij komen, worden die voornamelijk gebouwd door corporaties. Maar die hebben sinds de financiële crisis veel minder in grondposities geïnvesteerd. Zij hebben bovendien op hun ontwikkelafdelingen bezuinigd. Nieuwbouw is bij corporaties op een lager pitje komen te staan, omdat zij de realisatie van sociale huurwoningen niet meer konden bekostigen met winsten op de bouw van koop- en vrije-sectorhuurwoningen. Het idee achter deze beperking is dat er een vrij speelveld hoort te zijn en dat corporaties geen concurrentievoordeel mogen hebben ten opzichte van andere marktpartijen door hun toegang tot subsidies.

Doel De Jonge: meer vrijheid voor corporaties en ruimte voor nieuwe woningen. Om de achterblijvende bouw van betaalbare woningen door corporaties aan te zwengelen, wilde de vorige woonminister De Jonge de beperkende regels voor corporaties versoepelen. Hiervoor had hij toestemming nodig van Brussel, iets waarvoor

hij tot het aftreden van het demissionaire kabinet heeft geijverd. Ook op andere terreinen is De Jonge stug doorgegaan. Inmiddels heeft de Eerste Kamer zijn Wet Betaalbare Huur aangenomen en heeft De Jonge zes nieuwe gebieden aangemerkt als geschikt voor grootschalige woningbouw na 2030, het jaar dat -als het goed is- de ‘miljoen woningen erbij’-doelstelling is behaald en het huidige tekort is ingelopen.

Coalitieakkoord: nieuwe coalitie houdt vast aan oude koers...

Feitelijk houdt de nieuwe coalitie vast aan alle door De Jonge ingezette initiatieven. Opnieuw komt er een coördinerend minister voor het dossier wonen. Er verandert verder niets aan de fiscale behandeling van de eigen woning. De hypotheekrenteaftrek-, eigenwoningforfait- en Hillenregeling blijven alle drie overeind. Er wordt evenmin gemorreld aan de wet betaalbare huur. Daarnaast blijft de doelstelling van 100.000 woningen per jaar erbij intact, evenals de grotere regierol van de Rijksoverheid. De coalitie blijft ook inzetten op transformatie van winkels en kantoren en op betere benutting van de woningvoorraad door woningsplitsing.

Het coalitieakkoord leest meer als een intentieverklaring dan als een concrete lijst met maatregelen. De coalitie wil net als De Jonge dat er bij nieuwbouw meer aandacht komt voor aandachtsgroepen, zoals ouderen en starters. Maar het is onduidelijk welke maatregelen de coalitie daarbij in gedachten heeft. Dat het onduidelijk is wat de coalitie concreet wil doen, geldt eigenlijk voor vrijwel alle punten die in het coalitieakkoord over wonen staan. De vraag blijft vaak: hoe dan? Een voorbeeld is het stikstofdossier. Daar wil de coalitie van af, maar het is onduidelijk op welke manier zij dat wil regelen. Veel van de voornemens zijn ambitieus, maar missen detail. Met alle uitvoeringsproblemen die er nu al zijn, vrezen wij dat de kans groot is dat het bij plannen blijft.

Aandeel sociale huur gespreid over gemeenten

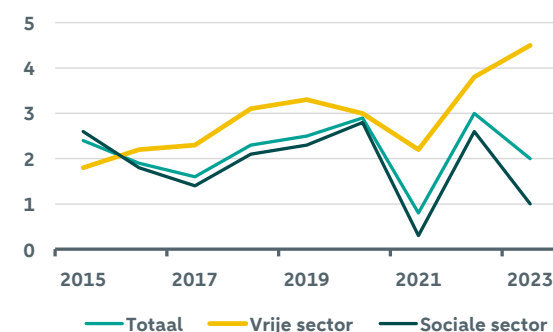
Verdeling van sociale huurwoningen



Bron: CBS plus eigen berekening ABN AMRO Bank

Huren sociale sector aan banden gelegd

Huuraanpassing inclusief harmonisatie (% mutatie jaar-op-jaar)



Bron: CBS

...met een paar aanscherpingen ...

De vereiste van 30% sociale huurwoningen per gemeente wordt afgezwakt. Er wordt niet meer op gemeente-, maar op overstijgend gebiedsniveau gekeken. Reden daarvoor is dat de voorraad sociale huurwoningen ongelijk verdeeld is over gemeenten. Als de regel strikt zou worden toegepast zouden er in villarijke gemeenten alleen nog maar sociale huurwoningen bij mogen komen. Op papier klinkt dat sympathiek, maar in de praktijk is dat lastig uitvoerbaar. Gegeven de hoge grondprijzen zullen de gewenste sociale huurwoningen er alleen maar komen als daarvoor flinke subsidies worden verleend. Een aantal projecten moet ook terug naar de tekentafel. Dat is een risico, want dit leidt tot vertraging, uitstel en mogelijk ook afstel van eerder in gang gezette woningbouwtrajecten. Deze belemmering wordt weggenomen door niet op gemeente-, maar op gebiedsniveau te kijken naar plekken voor sociale huurwoningen.

Betrokken partijen worden aangespoord om meer bouwafspraken te maken. Er is een aanpassing bij de zogenaamde woontops waar alle betrokken partijen samenkomen om afspraken te maken over te bouwen woningen. De afspraken worden afdwingbaar gemaakt, zodat ze minder vrijblijvend zijn dan voorheen. De aanpassing is nodig, omdat er eerder weliswaar veel toezeggingen zijn gedaan, maar deze lang niet allemaal zijn nagekomen. Of de wijziging ook tot meer woningen zal leiden, valt te bezien, want als afspraken afdwingbaar

worden, zullen de betrokken partijen minder makkelijk toezeggingen doen. Pensioenfondsen zullen bijvoorbeeld geen harde afspraken maken wanneer die bijten met hun rendementseisen. Plannen als het aansporen van pensioenfondsen om meer te investeren, missen volgens ons de wettelijke basis en zijn daarom twijfelachtig.

De sociale huurstijging wordt vanaf 2026 gekoppeld aan de inflatie, zonder premie: CPI + 0%. Op dit moment is de sociale huur niet aan de inflatie, maar aan de cao-lonen gekoppeld. De koppeling is tijdelijk gewijzigd vanwege de hoge inflatie na de energiecrisis. Ervan uitgaande dat de inflatie naar 2% zal dalen, is het waarschijnlijk dat de huurstijgingen de komende jaren lager uitvallen dan onder een cao-gebaseerde indexering. Dit zal een opluchting zijn voor zittende huurders. Beleggers en corporaties zullen daarentegen minder blij zijn, omdat de maatregel hun inkomsten naar beneden drukt. Als dat er toe leidt dat er minder geïnvesteerd wordt in nieuwe huurwoningen, dan zal het voor toekomstige huurstarters lastiger worden om een woning te vinden. In die zin impliceert de maatregel een uitruil van belangen van toekomstige versus huidige huurders.

De gedecentraliseerde bouwaanpak voor kleinschalige projecten lijkt beloftevol, maar werpt vragen op. In het coalitieakkoord wordt melding gemaakt van 'een straatje erbij'. Zo'n aanpak zou volgens berekeningen van het [EIB](#) meer bouwlocaties en woningen moeten opleveren. Dit is goed nieuws, want er zijn meer woningen nodig om het woningtekort op te lossen. Toch is het goed om stil te staan bij de mogelijke consequenties van 'een straatje erbij'. Het kan tot gevolg hebben dat kwantiteit voor kwaliteit gaat en dat er nieuwe huizen worden gerealiseerd op locaties waar weinig vraag is naar woningen, of waar woningbouw het milieu aantast. Dat zou geen verbetering zijn. Het zou ook kunnen resulteren in woningen dichtbij wegen, op locaties die niet passen binnen de richtlijnen van de GGD ten aanzien van geluidshinder en fijnstof. Die richtlijnen blijken nu al regelmatig ondergesneeuwd te raken in het streven naar meer woningen. Tot slot nog een praktisch punt. 'Een straatje erbij' betekent dat er meer kleine projecten komen die gemeentelijke begeleiding nodig hebben. Dat betekent meer werk voor gemeenteambtenaren, waar nu al een groot tekort aan is.

De coalitie denkt aan een planbatenheffing en aan een grondbelasting. Het opmerkelijkst zijn de voorstellen voor het [grondbeleid](#). De planbatenheffing stond ook al op het lijstje van alternatieven van De Jonge, maar een grondbelasting is een nieuw idee. Een planbatenheffing is een belasting op het verschil in waarde van grond waarop mag worden gebouwd en de waarde van de grond bij de vorige functie. Deze heffing drukt de grondprijs naar beneden en kan voor gemeenten opbrengsten genereren voor woningbouw of andere doeleinden. Dit kan gemeenten een extra prikkel geven om woningbouw te stimuleren. Een grondbelasting kan een heffing zijn op zowel bebouwde als onbebouwde grond. Als het doel is woningbouwprojecten die maar niet op gang komen te versnellen, dan is het beter alleen belasting te heffen op onbebouwde grond met een woonbestemming, want zo'n belasting bestraft bouwuitstel.

... ten koste van het klimaatbeleid.

Het coalitieakkoord bevat geen enkele maatregel die de klimaatdoelstellingen voor de gebouwde omgeving dichterbij helpt of woningen van het gas af helpt. Op hoofdlijnen zijn daar vier manieren voor: door (1) het energieverbruik te verminderen via woningisolatie; (2) gebouwen te verwarmen met behulp van warmtenetten; (3) schoon gas te gebruiken; en (4) volledig over te stappen op door zon en wind gegenereerde elektriciteit. Een goede analyse van alle voor- en nadelen van deze vier opties werd onlangs nog gepresenteerd door het [Planbureau voor de leefomgeving \(PBL\)](#) (zie ook verkorte tabel op de volgende pagina).

Er wordt bezuinigd op duurzaamheidsmaatregelen en elektrificatie krijgt minder prioriteit. De coalitie trekt geen extra geld uit om de congestie op het elektriciteitsnet op te lossen. Daarnaast bezuinigt zij op de SDE++ subsidies voor de uitrol van warmtenetten en op gemeentelijke subsidies om huizen met een slecht energielabel te verduurzamen. Verder laat de coalitie de verplichtstelling van warmtepompen los, zodat de prikkel afneemt om bij renovatie voor de meest duurzame optie te kiezen. Die prikkel neemt zij ook al weg door gas goedkoop te houden. Dit motiveert de coalitie met het argument zo de bestaanszekerheid te waarborgen. Dat is een nobel doel. Maar met deze aanpassing laat zij zien vooral oog te hebben voor de korte termijn. De bestaanszekerheid van huishoudens neemt op lange termijn juist af als zij afhankelijk blijven van gas.

Afschaffing van salderingsregeling leidt tot lager financieel rendement en langere terugverdiertijden. De coalitie heeft besloten de salderingsregeling eind 2026 ineens te schrappen in plaats van in geleidelijke stappen over een periode van 4 tot 5 jaar, zoals oorspronkelijk de bedoeling. Huiseigenaren met zonnepanelen moeten door deze maatregel hun financiële berekeningen aanpassen. Met de salderingsregeling kunnen huishoudens 100% van de geproduceerde elektriciteit gebruiken, omdat die over het jaar wordt bijgehouden. Afhankelijk van het gedrag schatten wij dat huishoudens zonder salderingsregeling slechts 30-50% van de door hen opgewekte elektriciteit kunnen gebruiken. Dus wordt de terugverdiertijd van de investering zonder salderingsregeling bijna 2 tot 3 keer zo lang. Als huishoudens bijvoorbeeld een terugverdiertijd verwachtten van 5 jaar, wordt dit 10 tot 15 jaar. Het jaarlijks rendement daalt in dat geval van 20% naar 10% tot 6,7%.

Klimaatdoelstelling vereist meersporenbeleid

Voor- en nadelen van de strategieën (zie tekst) om doelstelling te halen

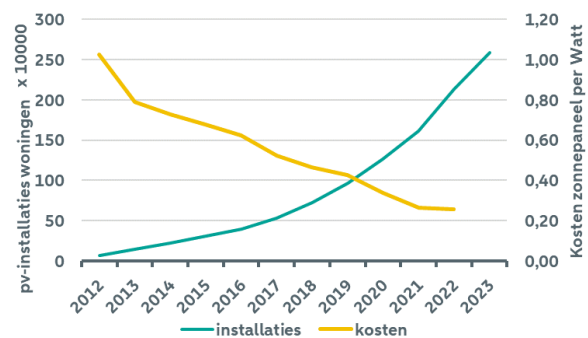
| | Strategie | | | |
|--------------------------------------|-----------|-----|----|-------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Inspanning van bewoners (score) | 36 | 26 | 15 | 41 |
| Behoeftte vaklieden (score) | 48 | 34 | 26 | 50 |
| Flexibiliteit energiesysteem (score) | 16 | 19 | 30 | 11 |
| Investerings netwerken (EUR mld) | 24 | 40 | 7 | 26 |
| Nationale kosten (EUR mld/jaar) | 11 | 9 | 8 | 12 |
| Afhankelijkheid invoer | ** | *** | * | ***** |

Bron: PBL

Steeds meer woningen hebben zonnepanelen

Aantal (duizenden)

Amerikaanse dollars



Bron: CBS, Oxford ([Our World in Data](#))

De wijziging stimuleert de vraag naar thuisbatterijen, al maakt investering daarin het rendementsverlies nog niet goed. Wij verwachten dat de afschaffing van de salderingsregeling huishoudens zal stimuleren om in oplossingen te investeren. Door de overtollige energie lokaal op te slaan in thuisbatterijen, kan 50-70% van de opgewekte zonne-energie zelf worden gebruikt. Daarmee wordt de terugverdiertijd 2 tot 1,5 keer zo lang als mét de salderingsregeling. Omdat de kosten van thuisbatterijen op dit moment vergelijkbaar zijn met die van zonnepanelen, zal de totale investering snel verdubbelen. Desondanks kan dit een goede investering zijn. Wel kleven er praktische bezwaren aan thuisbatterijen. Ze zijn bijvoorbeeld groot, gemiddeld even groot als één koelkast. Vooral voor kleine huizen is dat bezwaarlijk, want kruipruimtes zijn vaak ongeschikt als opslagplaats vanwege vocht. Een ander probleem van thuisbatterijen is dat de woning in de winter nog steeds afhankelijk is van elektriciteit van het net. Investeringskosten en praktische bezwaren staan de thuisbatterij dus nog in de weg.

DISCLAIMER

Dit document is samengesteld door ABN AMRO. Het heeft uitsluitend als doel om financiële en algemene informatie te verstrekken over de economie. ABN AMRO behoudt zich alle rechten voor met betrekking tot de informatie in het document en het document wordt uitsluitend aan u verstrekt voor uw informatie. Het is niet toegestaan dit document (geheel of deels) te kopiëren, distribueren, door te geven aan een derde of om het voor enig ander doel te gebruiken dan hier boven bedoeld. Dit document is informatief bedoeld en vormt geen aanbieding van effecten aan het publiek, of een uitnodiging om een aanbod te doen.

U mag niet om welke reden dan ook vertrouwen op de informatie, meningen, beramingen, en aannames in dit document noch dat het compleet, accuraat of juist is. Er wordt geen garantie gegeven, uitdrukkelijk of stilzwijgend, door of uit naam van ABN AMRO, haar directeuren, functionarissen, vertegenwoordigers, gelieerde partijen, groepsmaatschappijen of werknemers met betrekking tot de juistheid of volledigheid van de informatie in dit document, en geen enkele aansprakelijkheid wordt geaccepteerd voor enig verlies als direct of indirect gevolg van het gebruik van deze informatie. De opvattingen en meningen opgenomen hierin kunnen op enig moment aan verandering onderhevig zijn en ABN AMRO heeft geen enkele verplichting om de informatie in dit document na de datum hiervan te herzien.

Voordat u in enig product van ABN AMRO investeert, dient u zich te informeren over de verschillende financiële en andere risico's, alsmede mogelijke beperkingen voor u en uw investeringen als gevolg van toepasselijke wetgeving en regels. Indien u, na lezing van dit document, overweegt een investering te doen in een product, raadt ABN AMRO aan om een dergelijke investering met uw relatiemanager of persoonlijke adviseur te bespreken om nader te bezien of het relevante product – met inachtneming van alle mogelijke risico's – past bij uw investeringen. De waarde van beleggingen kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garanties voor de toekomst. ABN AMRO behoudt zich het recht voor wijzigingen in dit materiaal aan te brengen.

Alle rechten voorbehouden