

Woningmarktmonitor

Philip Bokeloh

Tel.: 020 383 2657 / philip.bokeloh@nl.abnamro.com

Groeiende onzekerheid na Russische inval

- De huizenprijzen blijven stijgen, maar minder hard dan voorheen
- Het lagere vertrouwen is een voorbode van verdere afname van het aantal woningtransacties
- De hypotheekrente stijgt weer na jaren van daling, maar blijft historisch laag
- De hoge energieprijzen benadrukken het belang van woningverduurzaming

Wij houden vast aan onze eerder afgegeven prijsramingen. Dit jaar zullen de huizenprijzen volgens ons met 12,5% stijgen en volgend jaar met 5%. Vorig jaar stegen de prijzen nog met 15,2%. Reden voor de afzwakking is de betaalbaarheid van de woningmarkt. Die verslechtert door de scherpe waardeinstijging en doordat de reële inkomens onder druk staan vanwege de hoge inflatie. Verder wordt de betaalbaarheid getemperd door de hypotheekrente. De hypotheekrente stijgt onder invloed van de hardnekkig hoge inflatie en de reactie daarop van centrale banken. Die proberen de inflatie te beteugelen door het monetair beleid versneld te verkrappen. Daarnaast stijgt de hypotheekrente door de hogere risicopremies op financiële markten. Sinds de Russische inval in Oekraïne zijn de financieringslasten voor hypotheekverstrekkers opgelopen.

De ramingen van het aantal transacties stellen wij wel naar beneden bij: voor 2022 van -10% naar -15% en voor 2023 van +5% naar 0%. De oorlog in Oekraïne zorgt voor onrust, ook bij woningzoekers. Dat vertrouwen stond al onder druk doordat er weinig woningen te koop staan. Bij gebrek aan betaalbaar aanbod geven veel woningzoekenden de moed op en staken hun zoektocht. De doorstroming op de woningmarkt zou kunnen verbeteren als er meer nieuwbouwwoningen bij komen. Dat is ook de inzet van de regering. Maar vooralsnog is er weinig zicht op een sterke woningbouwtoename. Met de stijgende materiaalkosten, het gebrek aan personeel en de hoge grondkosten lijkt het aantal obstakels eerder toe dan af te nemen. Hier komt bij dat het milieu, het klimaat en de volksgezondheid uitdagingen vormen. Dat maakt het twijfelachtig of alle voorgenomen woningbouwplannen daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden.

Behalve nieuwbouw vereist ook de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad veel aandacht. De recente, scherpe stijging van de energielasten onderstreept de noodzaak van het aardgasverbruik terugdringen. Daarvoor is het nodig woningen beter te isoleren. Het merendeel van de woningen heeft nu nog een te laag energielabel, waardoor energie verloren gaat. Afhankelijk van het bouwjaar behoeven de gevel, de vloer, het dak én de ramen verbetering. Het resterende energieverbruik dient in de toekomst op andere energiebronnen te steunen dan aardgas. Daarbij zijn de belangrijkste alternatieven een elektrische waterpomp (aangedreven door wind- en zonne-energie), een aansluiting op het warmtenet (zo nodig aangevuld door een elektrische waterpomp) en groen gas (bijvoorbeeld gewonnen uit gft-afval, mest en slib). Deze energietransitie vergt geld, mankracht en organisatie.

Geleidelijk minder transacties

Het aantal woningaankopen neemt af. In de eerste twee maanden van het jaar zijn er 28.000 bestaande woningen gekocht, 13.000 minder dan in de eerste twee maanden van vorig jaar. De daling komt vooral doordat begin vorig jaar veel woningen zijn gekocht in verband met het toen net verlaagde overdrachtsbelastingtarief voor starters. Maar ook los daarvan staat het aantal transacties onder druk. Het aantal transacties op jaarbasis is gedaald naar 213.000 in februari, terwijl in april vorig jaar nog een record werd genoteerd van 251.000 transacties.

De trend naar minder transacties van bestaande woningen is in het hele land zichtbaar. In alle provincies staan de woningaankopen onder druk, al past hier wel de aantekening bij dat de druk in de Randstad iets minder groot is, zodat het transactieaandeel van de Randstad langzaam weer terugkeert naar het historisch gemiddelde. Een verklaring hiervoor is dat de economie van de Randstad relatief veel last had van de coronacrisis. Nu de coronacrisis naar de achtergrond verdwijnt, neemt ook de weerslag ervan op de Randstedelijke huizenmarkt af.

Het aantal woningaankopen daalt

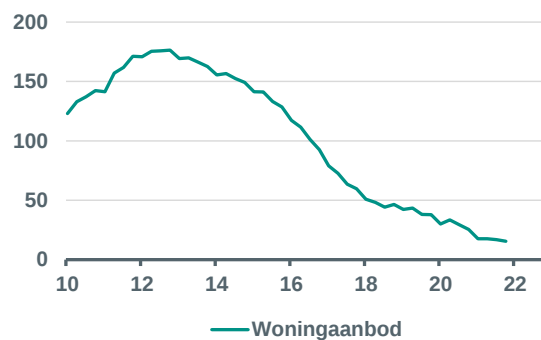
Aantal op jaarbasis (in duizenden)



Bron: CBS/Kadaster

Voorraad woningen te koop is historisch laag

Aantal (in duizenden)



Bron: NVM

Een belangrijke oorzaak van de terugval van de woningaankopen is dat er maar weinig woningen te koop staan. In het vierde kwartaal stonden er bij de NVM aangesloten makelaars minder dan 16.000 woningen in aanbod, terwijl het historisch gemiddelde op 78.000 woningen ligt. Op basis van de krapte-indicator, die de voorraad te koop afzet tegen het aantal woningtransacties, kunnen kopers kiezen uit welgeteld 1,3 woning. Bij zo'n bescheiden aanbod is de kans dat een woningzoeker een geschikte woning vindt, erg beperkt.

Een andere reden voor de daling van het aantal transacties is de gebrekkige doorstroming. Een aandrijver daarvan is het aanbod nieuwbouwwoningen. Wie een nieuwbouwwoning betreft, laat een bestaande woning achter, die weer vrijkomt voor een volgende koper, etc.. Hoe meer woningen erbij komen, hoe vlotter de doorstroming. Maar de verkoop van nieuwbouwwoningen blijft achter. In februari waren er op jaarbasis 38.500 transacties, weliswaar 2.200 meer dan februari vorig jaar maar nog altijd te weinig om in de groeiende behoefte te voorzien.

Woningbouw gehinderd door reeks van verstoringen

Het is de vraag of meer nieuwbouw op korte termijn de doorstroming weer op gang kan krijgen. De regering heeft de lat voor het aantal op te leveren woningen hoog gelegd en trekt veel geld uit om haar doelstelling, die zij heeft verhoogd naar jaarlijks 100.000 woningen erbij, te realiseren. Bezwaarprocedures blijven echter een hindernis vormen bij de realisatie van nieuwbouwwoningen, evenals het tekort aan afgegeven vergunningen, waarvan het aantal blijft steken op minder dan 75.000 op jaarbasis. Hier komt bij dat de bouwkosten stijgen door het gebrek aan bouwmaterialen, personeel en grond, terwijl de wens juist is woningen in het betaalbare segment te bouwen.

Kort na de waarschuwing van de [Deltacommissaris](#) dat veel van de huidige woningbouwplannen geconcentreerd zijn in gebieden die kwetsbaar zijn voor klimaatverandering, luidde de [Raad voor de leefomgeving en infrastructuur](#) de noodklok over de zeer kwetsbare natuur in Nederland. De raad roept op meer rekening te houden met de natuur bij de inrichting van woonwijken, nieuwbouw en renovatie van bestaande woningen. Natuurinclusief bouwen is het devies. Dat gaat verder dan de reductie van stikstofuitstoot, nog zo'n dossier dat als een zwaard van Damocles boven de bouwsector hangt.

Dan is er nog de volksgezondheid. Eerder speelden de gezondheidsrisico's als gevolg van de PFAS-crisis de bouw al parten. Daar komt nu geluidshinder bij. Gegeven de grenzen aan geluidshinder door vliegtuigen van de [Wereldgezondheidsorganisatie](#) kunnen de plannen voor de realisatie van 150.000 woningen rondom Schiphol in het gedrang komen. Met al deze belemmeringen is de kans klein dat de bouw van nieuwe woningen op korte termijn een stevige impuls zal geven aan de doorstroming en het totaal aantal transacties.

Stagnatie aantal afgegeven bouwvergunningen

Aantal op jaarbasis (in duizenden)



Bron: CBS

Licht optimisme slaat om in enig pessimisme

Index (100 = neutraal)



Bron: Vereniging Eigen Huis

Sentiment ten aanzien van woningmarkt verslechtert

Het aantal transacties wordt daarnaast afgeremd door het lagere vertrouwen in de woningmarkt. De Marktindicator van Vereniging Eigen Huis staat inmiddels op 95. Maart vorig jaar stond deze index nog elf punten hoger op 106. Al sinds december noteert de index onder de neutrale waarde van 100, wat betekent dat het aantal pessimistisch gestemde respondenten inmiddels groter is dan het aantal optimistisch gestemde respondenten.

Het sentiment ten aanzien van de woningmarkt verslechtert deels omdat kopers de hoop opgeven een geschikte woning te vinden. Zij hebben zo vaak achter het net gevestigd dat zij hun woonwensen bijstellen. Zij nemen genoegen met een kleinere woning, verleggen hun zoektocht naar een andere plek, of geven de zoektocht helemaal op. Gegeven de beperkte voorraad te koop en de concurrentie van andere geïnteresseerden is de kans op succes inderdaad gering.

De oorlog in Oekraïne kan het vertrouwen verder aantasten. De economie is nog maar nauwelijks gekomen van de coronacrisis of de volgende crisis dient zich alweer aan. Dat schept onzekerheid over de toekomst en is slecht voor het woningmarktsentiment. Het consumentenvertrouwen is in reactie op de uitbraak gedaald tot onder het dieptepunt van de coronacrisis. Dit hoeft niet te betekenen dat het vertrouwen in de woningmarkt even hard onderuit gaat, maar het woningmarktsentiment zal er wel degelijk last van ondervinden.

Betaalbaarheid minder gunstig dan voorheen

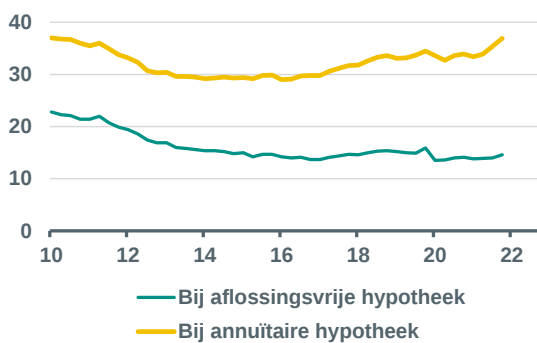
Het woningmarktsentiment wordt tevens getemperd door de afnemende betaalbaarheid. De netto woonlasten stijgen momenteel harder dan het netto inkomen, helemaal bij degenen die annuïtair aflossen op hun hypotheek. Hun netto woonlasten zijn het afgelopen jaar met 3 procentpunt gestegen naar 37% van het netto inkomen. Ook bij aflossingsvrije hypotheek lopen de netto woonlasten op. Vergeleken met vorig jaar liggen deze een half procentpunt hoger op 15% van het netto inkomen.

Voor de verslechtering van de betaalbaarheid zijn meerdere oorzaken aan te wijzen. Om te beginnen staan de reële inkomens onder druk, ondanks dat veel mensen een baan vinden en werknemers hogere looneisen kunnen stellen in verband met de krappe arbeidsmarkt. Reden voor de neerwaartse druk op de reële inkomens is de gestegen inflatie. Als gevolg van de aanhoudende prijsstijgingen houden gezinnen minder geld over aan het eind van de maand voor wonen. De kans is groot dat de Nibud-inkomensleennormen vanaf volgend jaar om deze reden naar beneden worden bijgesteld en huizenkopers minder kunnen lenen op basis van hetzelfde inkomen. Het resultaat daarvan is waarschijnlijk een zwakkere huizenprijsstijging.

De betaalbaarheid daalt ook al door de hogere hypotheekrente. De hypotheekrente is een andere belangrijke variabele bij de berekening hoeveel mensen mogen lenen op basis van hun inkomen. De afgelopen jaren mochten mensen steeds meer lenen, omdat de hypotheekrente daalde. Maar aan die periode is een eind gekomen. De hypotheekrente ging in januari licht omhoog. En het eind van de stijging is niet in zicht in verband met de aanhoudend hoge inflatie, het in verband daarmee krappere monetaire beleid van centrale banken en de sinds de Russische inval gestegen risicopremies op financiële markten.

De betaalbaarheid verslechtert

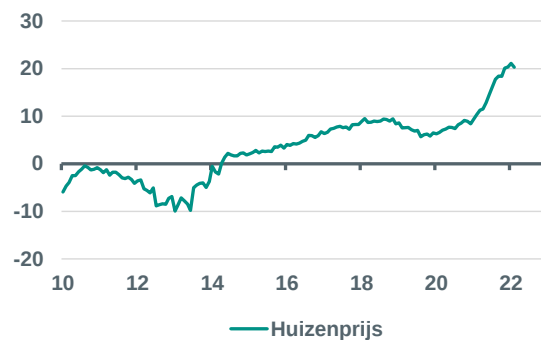
Netto woonlasten als percentage van het netto inkomen



Bron: Calcasa

De huizenprijzen stijgen zeer sterk

Procentuele verandering (jaar-op-jaar)



Bron: CBS/Kadaster

Tot recent zeer sterke prijsstijgingen

Tot slot gaat de betaalbaarheid van de woningmarkt achteruit door de aanhoudende huizenprijsstijgingen. De spanning op de woningmarkt manifesteert zich in de prijzen. Veel kopers zien zich genoodzaakt om op of boven de vraagprijs te bieden. Vier op de vijf kopers doet dat, met als gevolg dat de geboden prijs bij een doorsneetransactie zowat 9% boven de vraagprijs ligt. De prijsindex van bestaande woningen op basis van CBS/kadastercijfers lag in februari 20% hoger dan in dezelfde maand vorig jaar. Ook de landen om ons heen noteren forse prijsstijgingen, maar Nederland spant de kroon. De woningmarkt is duidelijk oververhit.

Door de prijsstijgingen is de gemiddelde koopsom van bestaande woningen gestegen naar EUR 419.000 in februari. Dat is fors hoger dan de NHG-kostengrens van EUR 355.000. Dit verschil verklaart waarom de NHG-garantieregeling

tegenwoordig minder populair is onder huizenkopers. De afgelopen tien jaar werd bij ongeveer de helft van de transacties bestaande en nieuwbouwwoningen een NHG-verzekering afgesloten. Inmiddels is dat bij minder dan een kwart, terwijl de kosten van een NHG-garantieregeling zijn gedaald. De NHG-premie is geleidelijk verlaagd van 1% van de hypotheeksom in 2018 naar 0,6% in 2022.

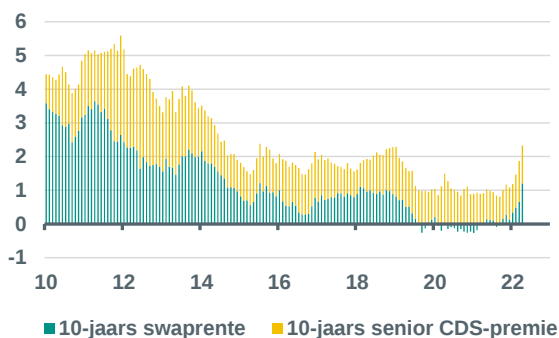
Wij gaan ervan uit dat de prijsstijging dit jaar geleidelijk zal afvlakken. De Russische inval schept onzekerheid over de toekomst, waardoor huishoudens zullen wachten met grote financiële beslissingen, zoals bijvoorbeeld de aankoop van een woning. Groeiende onzekerheid over de mogelijke gevolgen van de oorlog voor de arbeidsmarkt, extra aangezwengeld als straks de coronasteunmaatregelen wegvallen en sommige bedrijven zullen omvallen, leiden ertoe dat een deel van de woningzoekers pas op de plaats zal maken en woningaanschaf uitstelt.

De oplopende rente zal de prijsstijging afremmen

Hier komt bij dat de hypotheekrente oploopt. In januari steeg de gemiddelde rente op nieuw afgesloten hypotheekcontracten met een looptijd van 10 jaar met 4 basispunten naar 1,77%. Wij gaan ervan uit dat de stijging een kantelpunt markeert. De stijging van de hypotheekrente zal de kooplust temperen, omdat lenen duurder wordt en kopers bij een hogere rente minder kunnen lenen op basis van hun inkomen. Het laatste is ook aan de orde bij aanvragers met private lease verplichtingen. Doordat hypotheekverstrekkers deze verplichtingen zwaarder laten meewegen bij hun kredietoordeel, kunnen hypotheekaanvragers minder geld lenen. Sinds oktober vorig jaar is het ook niet meer mogelijk om studieschuld te verzwijgen bij de hypotheekaanvraag.

De kosten voor hypotheekverstrekkers lopen op

Rente- en risicopremies (in procent)



Bron: Refinitiv

Hypotheekrente voorbij laagtepunt

Procent



Bron: DNB

De rentestijging zal invloed hebben op het gedrag van beleggers. Vanwege het lage rendement op overheidsobligaties verlegden steeds meer beleggers de afgelopen jaren hun aandacht naar alternatieve investeringen, zoals huurwoningen. Nu centrale banken minder actief zijn met schuld papier aankopen en de rente stijgt, zullen sommige beleggers weer terugkeren naar deze oorspronkelijk favoriete veilige beleggingsoptie: overheidsobligaties. Minder belangstelling van beleggers voor huurwoningen kan zich vertalen in een zwakkere prijsstijging van woningen.

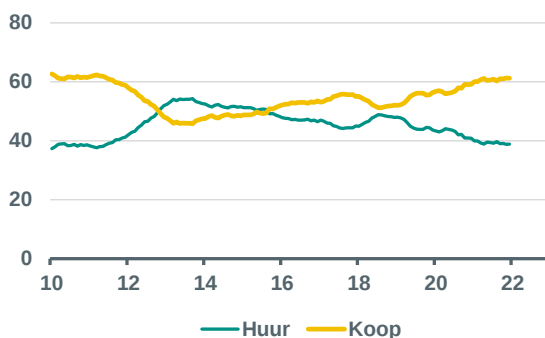
Een tanende belangstelling van beleggers voor huurwoningen kan ook de uitkomst zijn van overheidsbeleid. Het nieuwe kabinet heeft besloten beleggingen in huurwoningen zwaarder te belasten, een opkoopbescherming in te voeren en de huurstijging aan banden te leggen door de bijdrage van de WOZ-waarde aan het aantal huurpunten te maximeren. Met deze maatregelen wil de regering koopstarters meer kansen geven en zittende huurders beschermen. Bijeffect is wel dat investeringen in nieuwe huurwoningen worden ontmoedigd, zodat in de toekomst starters waarschijnlijk meer moeite zullen krijgen een huurwoning te vinden.

De wens om beleggers strenger te [reguleren](#) klinkt trouwens ook internationaal. Beleggingsmaatschappijen hebben gesteund door geld van onder andere pensioenfondsen hun huurwoningportefeuilles flink uitgebreid sinds de kredietcrisis. Maar de transparantie van dit soort vaak internationaal opererende maatschappijen laat te wensen over. Het is niet altijd duidelijk van wie het geld afkomstig is, hoe deze maatschappijen georganiseerd zijn, hoe zij met huurders omgaan en of zij de stabiliteit van het financiële stelsel kunnen bedreigen. Daarom gaan er stemmen op dat de Europese Unie scherper toeziet op hun activiteiten.

Tot slot zal ook de verlaging en vervolgens afschaffing van de zogenaamde jubelton leiden tot een minder scherpe prijsstijging. De [schenkingsvrijstelling](#) van ouders aan kinderen van 18 tot 40 jaar bij de aankoop van een eigen woning daalt volgend jaar naar EUR 27.231. Als het aan het kabinet ligt zal de vrijstelling in 2024 geheel worden afgeschaft. Daarmee vervalt een populaire, maar ook bekritiseerde fiscale maatregel voor de woningmarkt. De jubelton zou vooral in het voordeel zijn van vermogende families en prijsopdrijvend uitwerken bij een traag op de vraag reagerende woningvoorraad.

Een woning kopen geniet voorkeur boven huren

Procentueel aandeel respondenten



Bron: Vereniging Eigen Huis

Reële rente nog negatiever door hogere inflatie

Procent



Bron: CBS

Prijsdaling niet in het vizier

Een daling van de huizenprijzen voorzien wij niet. Gegeven de recente prijsstijgingen is het overloopeffect groot en zal de gemiddelde prijsstijging hoog uitvallen, zelfs al stabiliseren de prijzen op het huidige niveau. Een andere reden waarom wij rekening houden met een aanhoudende prijsstijging is dat huizenprijzen [zelden dalen](#). Dalingen blijven doorgaans beperkt tot periodes van zware economische recessie en een sterk krimpende kredietverlening. Daar is voorlopig geen sprake van.

Daarnaast is voor de ontwikkeling van de huizenprijzen behalve de nominale rente ook de voor inflatie gecorrigeerde reële rente van belang. Bij de huidige hoge inflatie is de reële rente negatief, wat juist een prikkel is om geld te lenen en dat in waardevaste goederen zoals woningen te beleggen. Verder is het alternatief voor kopen, huren, duur omdat de huur aan de inflatie is gekoppeld. Tegen die achtergrond blijft kopen aantrekkelijk. Dat blijkt ook uit de onderliggende statistieken van de Marktindicator van Vereniging Eigen Huis. Daaruit blijkt dat de meerderheid van de respondenten nog altijd een koopwoning prefereert boven een huurwoning.

Tot slot legt ook het tekort aan woningen een fundament onder het prijspeil. Dat tekort zal bij een door hoge grondstoffenprijzen haperende bouw waarschijnlijk intact blijven en zelfs toenemen als de oorlog in Oekraïne leidt tot een toestroom van vluchtelingen. De Verenigde Naties denken dat er door de oorlog 4 miljoen mensen op drift raken.

Hoeveel van hen uiteindelijk in Nederland belandt, is ongewis. De eerste [schattingen](#) variëren van 15.000 tot 240.000 mensen. Hoe langer de oorlog duurt, hoe groter de kans dat vluchtelingen zich duurzaam vestigen.

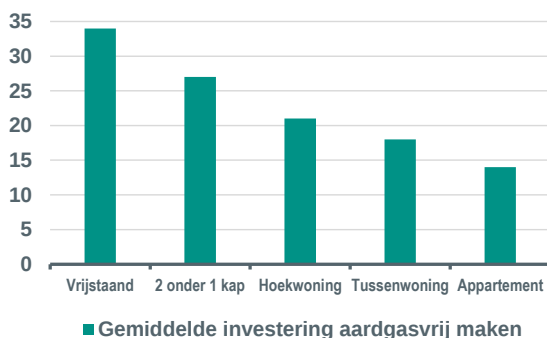
Energiecrisis benadrukt belang van verduurzaming

Een belangrijke les van de Russische inval in Oekraïne is dat Europa voor haar energievoorziening afhankelijk is van een regime dat een bedreiging vormt voor de internationale rechtsorde en stabiliteit. Onze afhankelijkheid van fossiele brandstoffen komt ons dubbel duur te staan, want in het recent uitgebrachte rapport van het [internationaal panel van klimaatverandering](#) staat dat het klimaat ongekend snel verandert als gevolg van door menselijk handelen veroorzaakte CO2-uitstoot. Dit tast de atmosfeer en de oceanen aan en leidt tot extreme weersomstandigheden.

Tegen deze achtergrond is het zaak de economie versneld te verduurzamen. Daarbij ligt ook een opgave voor de gebouwde omgeving, die verantwoordelijk is voor een achtste van de [CO2-uitstoot](#) in Nederland. De focus zal dan op woningen gericht zijn, want Nederlandse gezinnen zijn verantwoordelijk voor 70% van de CO2-uitstoot in de gebouwde omgeving. Nieuwbouwwoningen voldoen al aan strenge normen, maar omdat het aantal toevoegingen te gering is om het verschil te maken, dient de verbetering vooral van de bestaande voorraad te komen. Daar is nog een lange weg te gaan, want 70% heeft energielabel C of lager.

Kosten verduurzaming variëren per type woning

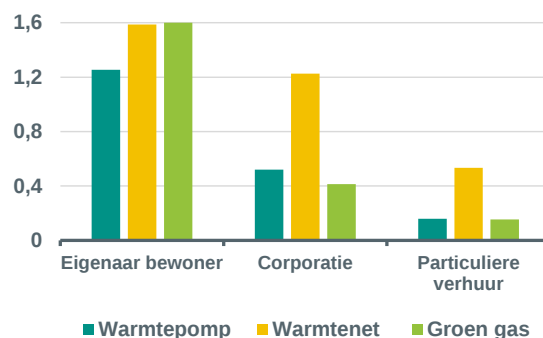
Bedrag in euro (in duizenden)



Bron: DNB

Alternatieve energiebronnen naar eigendom

Aantal woningen (in duizenden)



Bron: Kadaster

Isolatie levert het hoogste rendement op. Afhankelijk van het bouwjaar dienen dus respectievelijk gevel, vloer, dak én ramen als eerste aangepakt te worden. Daarna volgen aanpassingen om het resterende energieverbruik op te vangen. Aardgas kan worden ingeruild voor groen gas, een waterpomp of het warmtenet. Op langere termijn komt mogelijk ook nog waterstof in beeld. Welk alternatief de voorkeur geniet, hangt af van omgevingsfactoren. Volgens het [Kadaster](#) zullen in de dichtbebouwde, stedelijke gebieden warmtenetten de voorkeur krijgen en in de landelijke gebieden groen gas en warmtepompen. Hoe sneller de gemeenten duidelijkheid verschaffen over hun verduurzamingsstrategie, hoe vlotter woningeigenaren kunnen beoordelen welke ingrepen voor hen optimaal zijn. Het gekozen alternatief voor aardgas bepaalt namelijk hoe goed de woning moet worden geïsoleerd.

De investering die nodig is om een gemiddelde woning van het gas af te krijgen, bedraagt ongeveer EUR 20.000. Maar het uiteindelijke bedrag kan sterk per type woning variëren, temeer omdat de gekozen verduurzamingsstrategie invloed heeft op de uiteindelijke investeringslasten. Bij groen gas kan de oude cv-ketel bijvoorbeeld nog dienst blijven doen. Vooralsnog gaven veel woningeigenaren er de voorkeur aan de verduurzaming uit eigen spaargeld te financieren. Bij de huidige hoge energielasten kan dat echter veranderen, omdat investeringen sneller renderen. Binnen de huidige leennormen is daar ook ruimte voor, temeer omdat veel woningeigenaren de nodige overwaarde hebben.

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