



Kort verslag achtste colloquium van het Expertisecentrum Woningwaarde 14 november 2017

De conjunctuur op de woningmarkt op basis van de laatste Monitor Koopwoningen (Q3, 2017)

Peter Boelhouwer: hoogleraar Housing Systems, OTB, TU Delft

Consumenten hebben minder vertrouwen in de woningmarkt. Groeit in ieder geval niet.

De prijzen stijgen, maar de leencapaciteit groeit niet mee. Mogelijk kan de koopkrachtgroei die het nieuwe kabinet belooft, de situatie iets verlichten. Aanbod en transacties in de Randstadsteden lopen snel terug. De markt is ondoorzichtig geworden. 40% van de koopwoningen wordt op of boven de vraagprijs verkocht. Mensen bieden in de steden in de Randstad inmiddels blind op woningen. Het is lang geleden dat dat gebeurde. De krapte-indicator (verhouding aanbod versus transacties) is 4,7, in de Randstad tussen 2 en 4 en in de grote steden 2. Daar valt op korte termijn weinig aan te doen, want er zijn niet voldoende bouwplannen. De prijsindexcijfers van elk van de vier grote steden liggen inmiddels boven die van 2008 (Amsterdam zit op ca. 136 en Den Haag op 110).

Ook in de regio's rond de grote steden is nog slechts weinig te koop. De resterende woningen zijn te duur geworden voor veel zoekenden vanwege de grote vraag, zoals in Leiden (prijzen +19%), Haarlemmermeer (+17%) en nu ook Den Haag (+18%). In het verlengde daarvan groeien sinds begin 2017 ook de hypotheekaanvragen niet meer en zijn zelfs lichtjes gedaald; ook het aantal NHG-hypotheek groeit nauwelijks meer en daalt in de grote steden, vooral in Amsterdam en Den Haag. Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen daalt vanwege de lage bouwproductie die al drie kwartalen steeds lager uitkomt. Er zijn weinig bouwplannen, hoewel bijvoorbeeld de provincie Noord-Holland zegt dat er genoeg harde locaties zijn. Toch loopt het vast. Het aantal verkochte bestaande woningen is volgens het Kadaster in 2017 (eerste drie kwartalen) nog wel iets gegroeid: van ca. 55.000 naar iets boven de 60.000 woningen. In de periferie stijgen de transacties nog wel fors, terwijl die in de steden dalen.

Een helder overheidsbeleid voor de woningmarkt ontbreekt. Alles moet worden geprobeerd om de druk eraf te halen. Laat mensen doorstromen die dat kunnen om ruimte voor starters te creëren. De versnelling van de hypotheekrenteaf trek zou nu door het nieuwe kabinet ter hand moeten worden genomen om de vraagdruk wat te verlichten.

De huursector biedt geen mogelijkheid om de druk op de koopwoningmarkt te verlichten. Beleggers dragen zo'n 7000 tot 9.000 woningen per jaar bij, maar dat aantal ligt onder hun capaciteit.

Corporatiekoepel Aedes zou willen dat er meer huurwoningen gebouwd werden, maar ook voor corporatiewoningen is weinig ruimte.

Ook het aanbod aan bouwvakkers en beschikbaarheid van bouwmaterialen beperkt de voortgang van de woningbouw.

<https://www.tudelft.nl/bk/over-faculteit/afdelingen/otb/kenniscentra/expertisecentrum-woningwaarde/monitor-koopwoningmarkt/>

Pensioen en eigenwoningbezit

Joris Hoekstra: senior onderzoeker TU Delft, afdeling OTB, faculteit Bouwkunde

De pensioenen staan onder druk en de zorg wordt duurder. Twee ontwikkelingen die de financiële positie van de groeiende groep senioren kan verzwakken. Is de waarde/overwaarde van de eigen koopwoning inzetbaar als aanvulling op hun besteedbaar budget? Wellicht kan de eigen woning dat budget aanvullen – denk aan geld lenen met de woning (omgekeerde hypotheek), de woning verkopen en een kleinere kopen of een woning huren of de woning (gedeeltelijk) verkopen of verkopen en terughuren.

Het OTB participeert in EU-onderzoek 'Integrating residential property with private pension provision', samen met o.a. vijf andere buitenlandse universiteiten.

Binnen de EU heersen verschillende omstandigheden. In enkele landen is verhuizing vanuit een koopwoning naar een huurwoning geen optie. Woningen blijven daar vaak generaties in familiebezit. Kleiner wonen is de populairste optie, maar graag wel in de eigen buurt.

Het verzilveren van de woning door verkoop komt minder vaak voor, onder meer vanwege de angst van financiële afhankelijkheid van kinderen of de overheid. Uiteindelijk is de keuze afhankelijk van de individuele situatie. Eyeopener: woningbezitters willen hun kinderen financieel ondersteunen bij de koop van een woning, vooral in Nederland.

Er is een groot gebrek aan informatie bij woningbezitters over de inzet van hun woning als oudedagvoorziening. In Nederland bieden VEH en de Consumentenbond wat informatie, maar die is bescheiden. Wel willen diverse andere partijen producten gaan aanbieden.

De producten zijn complex. Het vertrouwen in banken en andere hypotheekverstrekkers is minder dan voorheen. Ook het vertrouwen in de overheid is laag. Er is behoefte aan het afdekken van het langlevensrisico om te voorkomen dat het verkregen bedrag bij leven opraakt. Ook is een uniforme productstandaard wenselijk.

J.S.C.M.Hoekstra@tudelft.nl

www.equity-release.eu

Verzilverd wonen, visie van de adviseur

Martin Hagedoorn en Alwin Smit: De Hypotheekshop

Er is sprake van een gestaag groeiend aandeel senioren in Nederland (verwacht: 4,8 miljoen in 2040). Zij worden daarbij gemiddeld ouder dan nu en zullen langer zelfstandig wonen. Senioren met koopwoningen kunnen de (over)waarde ervan verzilveren voor lastenverlaging, consumptie en schenking aan de kinderen op de oude dag. Een overstap naar de vrije huursector is echter prijzig en het aanbod is beperkt en vanuit de koopsector is het nu bijna onmogelijk om voor een sociale huurwoningen in aanmerking te komen. Andere knelpunten zijn een dalend inkomen na pensionering (knelpunt in overleg met banken), regelgeving (o.a. aangescherpte NIBUD-toetsing, verzwaarde toetsing lopende hypotheek), het bijna geheel ontbreken van overbruggingskredieten en de verplichting van een nieuwe of tweede hypotheek nodig. Ouderen moeten soms eerst flink aflossen voordat verhuizing naar goedkopere koopwoning mogelijk is. Toch is dit laatste de populairste verzilverstap; voor verkoop en terughuren is weinig animo. (Zaal: als je eenmaal met pensioen bent, zou het makkelijker kunnen.)

De overheid zou kunnen zorgen voor duidelijker en minder betuttelende regelgeving, geldverstrekkers zouden zich meer op maatwerk kunnen richten, de NHG zou zich als aanbieder kunnen opstellen, meer gemeenten zouden de SVn Blijverslening kunnen aanbieden. Met deze lening zijn woningen levensloopbestendig te maken (bijv. slaapkamer of badkamer op de begane grond). De lening kan hypothecair en consumptief worden afgesloten. Tachtig gemeenten leveren dit, maar met een inkomenstoets en een leeftijdsgrens.

Martin.Hagedoorn@cmisgroup.com

Blockchain marktplaats voor hypotheekfinanciering (afstudeeronderwerp)

Bart Gout: business consultant, NIBC

Is het hypotheekverstrekkingssysteem te vernieuwen met blockchaintechnologie als onderdeel?

Met blockchain (een openbare en vrij toegankelijke keten van data-elementen in volgorde van totstandkoming) kan de waarde van de gezamenlijke hypotheek worden gedistribueerd over het

internet. Het werkt als een grootboek, een 'super' boekhoudsysteem, maar dan digitaal en versleuteld. Op elke pagina staat een samenvatting van de vorige pagina. Iedereen kan meekijken, een tussenpersoon of bank is niet meer nodig, hoewel deze wel kunnen participeren. Niet-banken kunnen de rol van banken ook op zich nemen.

De mogelijkheid voor gebruik van blockchain voor financiële diensten staat onder druk door Europese regelgeving, internationale bankakkoorden (Basel IV), de Payment Services Directive (PSD2 2015: betaaldiensten binnen de EU reguleren, belangen consumenten vastleggen en innovatie bevorderen en online en mobiele betalingen bevorderen).

Een businessmodel voor hypotheekfinanciering door middel van blockchain omvat toegang tot de hypotheekmarkt, snelheid van investeren en verkopen, transparantie ten behoeve van benchmarking, aan- en verkoop van portfolio's. Dit zijn voorwaarden voor investeerders zoals pensioenfondsen om te willen beleggen in veilige 'assets'.

Basel III/IV eist dat banken hypotheek op de balans houden, maar er moet ook liquiditeit in de markt zijn om hypotheek te kunnen kopen. Hypotheken kunnen in blockchain in kleinere aantallen worden doorverkocht dan nu. Dat kan nu ook bij calamiteiten als verzekeraars veel moeten uitkeren. Conclusies: er zitten juridisch haken en ogen aan blockchain infrastructuur en aan het opdelen van hypotheek, hypotheek zijn zelf ook complexe producten die eerst vereenvoudigd moeten worden en behoud van liquiditeit is een centrale voorwaarde.

bart.gout@nibc.com

Onderzoeksresultaten Transformatiepotentie in de bestaande stad

Desiree Uitzetter: directeur Gebiedsontwikkeling, BPD Ontwikkeling BV

Marleen Hermans: hoogleraar Publiek opdrachtgeverschap in de bouw / Brink management advies

Tussen nu en 2030 zijn een miljoen nieuwe woningen nodig, voor een groeiend aantal een- en tweepersoonshuishoudens. Hoeveel hectare bouwgrond is daarvoor beschikbaar in stedelijk gebied en hoeveel woningen zijn met een sluitende grondexploitatie te bouwen? Daarbij zijn sportvelden, volkstuinen en transformatiegebouwen niet meegerekend. Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) gaat uit van ruimte voor 280.000-540.000 (volgens ABF 548.000) op 23.500 ha (volgens Brink 22.500 ha). Daarvan is 345.000 realistisch, maar met een sluitende exploitatie daalt dit naar slechts 91.000 (ABF) of 90.000 (Brink) tot 2030. Verdichten, subsidies en het versoepelen van procedures kan het aantal ophogen tot 314.000. Zeker zonder subsidie is het niet mogelijk om binnenstedelijk te bouwen. Bedrijven verplaatsen en grond saneren zijn kostbare aangelegenheden. Dit resulteert in een ruimtebehoefte voor alsnog ca. 700.000-900.000 woningen in de bestaande stad. Provincies denken echter alles binnen stedelijk gebied te kunnen bouwen. Meer hoogbouw is geen oplossing: het is duur en de bouw neemt veel tijd in beslag.

(Zaal: Een nationaal investeringsplan wonen en verstedelijking is noodzakelijk. Zonder visie van het Rijk en regionale visies is het zeker niet haalbaar. Anderzijds is maar 2% van het buitenstedelijk gebied nodig om het probleem op te lossen. Bovendien verbetert de kwaliteit van het stedelijk gebied niet als daar sterk wordt verdicht. De woningbehoefte zal waarschijnlijk nog hoger worden want de Planbureauro rapporten zijn vaak niet realistisch en de Rijksbouwmeester evenmin.)

Het ministerie van I&W komt in 2018 met een onderzoek (de Nationale Omgevingsvisie) naar de hardheid van contouren, te verbouwen winkel- en kantoorpanden, verdichten woongebieden en het bebouwen van overige gebieden.

www.bpd.nl, www.brink.nl, www.abfresearch.nl

<http://www.pbl.nl/publicaties/transformatiepotentie-woningbouwmogelijkheden-in-de-bestaande-stad>

Het Expertisecentrum Woningwaarde, opgericht door de TU Delft (Afdeling OTB, faculteit Bouwkunde) en het CBS, organiseert een serie Woningmarktcolloquia. Driemaal per jaar willen wij in deze vorm met een gevarieerd gezelschap van geïnteresseerden van gedachten wisselen over de ontwikkelingen op de woningmarkt. De bijeenkomst is op uitnodiging en primair informeren we elkaar over actuele trends op de koopwoningmarkt, nieuwe statistieken en nieuwe onderzoeksresultaten.

Meer informatie over het Expertisecentrum: <http://www.bk.tudelft.nl/over-faculteit/afdelingen/otb-onderzoek-voor-de-gebouwde-omgeving/expertisecentrum-woningwaarde/>