

Kort verslag tweede colloquium van het Expertisecentrum Woningwaarde 10 november 2015

De conjunctuur op de woningmarkt op basis van de laatste Monitor Koopwoningen (Q3 2015)

Peter Boelhouwer: Hoogleraar Housing Systems TU Delft

Het consumentenvertrouwen, een belangrijke graadmeter voor de woningmarkt, groeit nu al ongeveer twee jaar. Het aantal transacties stijgt mede daardoor en is zelfs nog maar 2 tot 3 procent verwijderd van het recordaantal transacties op het hoogtepunt van de markt in 2008. Daarbij moet wel worden beseft dat er inmiddels iets meer koopwoningen zijn dan toen.

De huizenprijzen van bestaande woningen herstellen, maar blijven echter nog fors achter bij het herstel van de transacties en het herstel in het buitenland. In het westen van het land en in de steden verloopt het herstel beter dan daarbuiten, maar ook daar zijn de eerste tekenen van herstel zichtbaar. Bij de steden springt Amsterdam eruit met verreweg de sterkste stijgingen. Den Haag blijft juist flink achter, mogelijk als gevolg van de grote nieuwbouwproductie in de jaren kort voor de crisis. Kijken we alleen naar de verkoop van nieuwe koopwoningen, dan neemt die sterk toe, maar de verkoop was dan ook flink gedaald. De huidige en te verwachten vraag is groter dan het aanbod, waardoor het tekort aan woningen de komende jaren fors zal oplopen. Het aantal bouwvergunningen van koopwoningen ligt op een laag niveau, zo'n 30.000 in de eerste helft van 2015, terwijl we eigenlijk minstens 80.000 woningen per jaar nodig hebben gezien de potentiële aanwas van huishoudens.

(zie ook: www.bk.tudelft.nl/over-faculteit/afdelingen/otb-onderzoek-voor-de-gebouwde-omgeving/expertisecentrum-woningwaarde/)

Ontwikkelingen rond het bouwsparen

Harry van der Heijden: OTB – Research for the Built Environment

In opdracht van SNS-bank is onderzocht of bouwsparen een rol kan gaan spelen bij de woningfinanciering in Nederland. Bouwsparen is eerst over een aantal jaren sparen, waarna een lening van 1,5 maal de waarde van het gespaarde bedrag plus het gespaarde bedrag ingezet worden bij de financiering van een koopwoning. De komende jaarlijkse verlaging van de LTV naar maximaal 100% (in 2018) en de aanscherpingen van de voorwaarden voor een NHG-garantie zouden de kansen voor bouwsparen kunnen vergroten. Bovendien is door de economische crisis het gevaar van een hoge hypotheek duidelijk geworden. In enkele andere Europese landen is 80% LTV dan ook de norm. Een hogere hypotheek is weliswaar mogelijk, maar tegen aanzienlijk hogere kosten. Uit alle doorgerkende varianten blijkt dat kopen met bouwsparen in nominale termen voor de koper goedkoper is (in reële termen is het voordeel minder groot). Bij rentestijging en dalende inflatie neemt het voordeel toe. Voor de overheid is bouwsparen altijd aantrekkelijk door een lagere inkomstenderving als gevolg van de hypotheekrenteaf trek.

Een nadeel is dat de koper in spe eerst moet sparen en pas op termijn een woning kan kopen. Op de langere termijn hoeft dit geen nadeel te zijn, omdat er al vroeg met sparen voor de eigen woning kan worden begonnen. Op de korte termijn betekent het dat koopstarters langer thuis moeten blijven wonen of een huurwoning bezet houden. Er zal eerst moeten worden gespaard en in die tijd moet ook de huur van de huidige woning worden betaald. Dubbele lasten dus; gevolgd door relatief

hogere netto maandlasten in de eerste jaren na aankoop van een woning vanwege het aflossen van de verkregen bouwspaarlening. Die huur is niet in de berekeningen meegenomen, maar een aantal mensen in de zaal vindt dat dat wel zou moeten.

Van lenen naar (bouw)sparen, Peter Boelhouwer, Kees Dol, Harry van der Heijden & Cor Lamain, 2014

(zie ook www.bk.tudelft.nl/nl/over-faculteit/afdelingen/otb-onderzoek-voor-de-gebouwde-omgeving/expertisecentrum-woningwaarde/publicaties)

Bouwsparen bij de burens. Ervaringen met bouwsparen in enkele West-Europese landen, Kees Dol & Harry van der Heijden, 2013 (zie ook <http://bouwsparen.nl/onderzoeksrapport-bouwsparen-bij-de-burens-onderzoeksinstituut-otb-tu-delft/#>)

Bouwsteen – zelfde huis, minder lasten

Ernst Vriesendorp: Oprichter Bouwsteen Participaties BV

Naar verwachting komt in 2016 een nieuwe hypotheekvariant op de markt: Bouwsteen. Met deze hypotheek participeert de verstrekker voor 20% in de aanschaf van een koopwoning, zodat de eigenaar maximaal 80% van de hypotheekwaarde leent, maar toch hetzelfde huis kan kopen dat anders met een volledige hypotheek gefinancierd moet worden. Bouwsteen verstrekt de hypotheek en wordt voor 20% mede-eigenaar van de woning. Senioren kunnen 20% van hun huidige woning en overwaarde verzilveren door een aandeel te verkopen aan Bouwsteen.

Bouwsteen werpt geen belemmering op bij verkoop van de woning en de hypotheeknemer kan de resterende 20% in beide gevallen en op elk moment terugkopen.

De hypotheek is opgezet voor de groeiende groepen starters, zzp'ers en senioren. De Bouwsteen financiering speelt in op veranderingen die in de afgelopen jaren zijn opgetreden, zoals een wisselend of onzeker inkomen, pensioenen die onder druk staan, toenemende zorgkosten en strengere eisen voor de genoemde groepen om een woning te financieren met een hypothecaire lening.

Een lagere hypotheeksom biedt deze groepen de mogelijkheid om dezelfde woning te kopen maar maandelijks een lagere betalingsdruk te ervaren. Maatschappelijke voordelen liggen in het feit dat er minder beroep op NHG gedaan zal worden, er meer doorstroming van de huursector naar de koopsector kan ontstaan en dat er meer budget vrijkomt voor consumptie, zorg aan huis en het beter opvangen van inkomensschommelingen.

www.bouwsteen.org

Vooronderzoek transformatie gebouwen

Anke Wolters: Hoofd Vastgoed en Woningmarktstatistieken CBS

Sinds 2012 is de BAG voor het CBS de bron voor documentatie over de woningvoorraad. Het CBS heeft onlangs uitgezocht of louter met BAG-gegevens (Basisregistratie Adressen en Gebouwen) is te achterhalen hoeveel woningen er worden toegevoegd aan de woningvoorraad door transformatie van niet-woningen naar woningen. Administratieve correcties en onduidelijke transformaties zijn voor zover mogelijk uit de bronnen gefilterd door te selecteren op oppervlakteverandering, gebruiksdoelen en oppervlakteklassen, maar of dit volledig is gelukt is niet met zekerheid te zeggen. Gegevens blijken beschikbaar naar aantal toegevoegde woningen (in klassen), oppervlakteklassen, bouwjaarclassen en per provincie, gemeente en gemeentegrootte, maar data van kleine panden zijn moeilijk te vinden. Vervolgonderzoek moet uitwijzen of tot op lager niveau kan worden doorgedrongen. Ook zou uitgezocht moeten worden of een koppeling gelegd kan worden met WOZ-data en data uit het nieuwe Handelsregister.

Verzilveren van overwaarde om te voorzien in de eigen zorgbehoefte

Sannah Scholtes: Master Management in the Built Environment, Bouwkunde, TU Delft

Ouderen verhuizen niet graag, maar passen liever hun woning aan om er tot op hoge leeftijd te kunnen blijven wonen. Deels zullen ze ook wel moeten, want het aantal verzorgings- en verpleeghuizen zal sterk afnemen. Het aantal ouderen groeit naar vijf miljoen rond 2040. Velen van hen zullen in een koophuis wonen, waarvan zij de overwaarde (de waarde van de woning minus de resterende hypotheekschuld) kunnen benutten voor zorg en verpleging aan huis.

Veel ouderen blijken echter op te zien tegen het (opnieuw) kopen van financiële producten met hun huis als inzet. Het is een vorm van je eigen huis 'opeten' en dan schenk je liever aan je kinderen. Hoe kunnen gepensioneerde eigenaar-bewoners met een zorgvraag de overwaarde van hun woning aanspreken om in hun zorg, welzijn of verpleging te voorzien, en welke producten zijn daarvoor gewenst?

Enkele landen zijn al een stuk verder met deze vraag. Sommige hebben betere regelgeving, zoals overheidsgaranties (VS), gedragscodes (Engeland) of fiscale regelingen (Spanje); daar is echter ook de sociale zekerheid en zorgverzekering anders georganiseerd. Uit onderzoek onder investeerders (hypotheekverstrekkers, pensioenfondsen), de rijksoverheid, bouwbedrijven en consumenten in Nederland kwam onder andere naar voren dat hier behoefte is aan ten minste een flexibel product, dat er heldere voorlichting gewenst wordt en dat ook onderhoud aan de woning geregeld moet worden. De rijksoverheid zal voorwaarden moeten opstellen waaronder verzilveringsproducten kunnen worden opgesteld en van investeerders wordt verwacht dat zij de maximale LTV uitbetalen en het 'langlevenrisico' voor hun rekening nemen.

Verzilveren van overwaarde om te voorzien in de eigen zorgbehoefte (afstudeerscriptie 2015)

(zie ook <http://repository.tudelft.nl/view/ir/uuid%3Ab595a49e-ddc7-4e9d-9e4d-53a5435a7ea3/>)

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/>