

Een gezonde woningmarkt is gebaat bij balans

De markt heeft zich grotendeels hersteld en we zien zelfs wat ongewenste overspannen situaties ontstaan. Maar het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) ziet eveneens ontwikkelingen die tot uitdagingen leiden. Uiteenlopende groepen mensen komen door nieuwe wet- en regelgeving - en de vaak nog striktere toepassing daarvan - in de knel en krijgen moeilijk de benodigde financiering rond. Bij ongewijzigd beleid zal dit alleen maar toenemen.

Een verantwoorde financiering en financiële stabiliteit zijn al sinds jaar en dag uitgangspunten van het Waarborgfonds, verantwoordelijk voor het beleid en uitvoering van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Maar het WEW vindt ook dat een gezonde woningmarkt gebaat is bij voldoende instroom en doorstroom. Ook is er ruimte nodig voor investeringen in waardeontwikkeling van woningen. Dat betekent dat een eigen huis bereikbaar moet blijven voor zo veel mogelijk mensen, evenals financiering ten behoeve van waardeontwikkeling van een woning of voor een langer verblijf in de woning. Zo zal volgens de CBS Bevolkingsprognose het aantal 65-plussers toenemen tot 4,7 miljoen in 2041. De komende jaren stijgt vooral het aandeel 65 tot 79-jarigen sterk en vanaf 2025 neemt ook de groep 80-plussers sterk toe (de dubbele vergrijzing). Om langer in een eigen huis te blijven wonen zullen vaak aanpassingen moeten worden gedaan, die echter niet altijd tot waardevermeerdering leiden en dus moeilijk(er) te financieren zijn.

Uitstel onderhoud

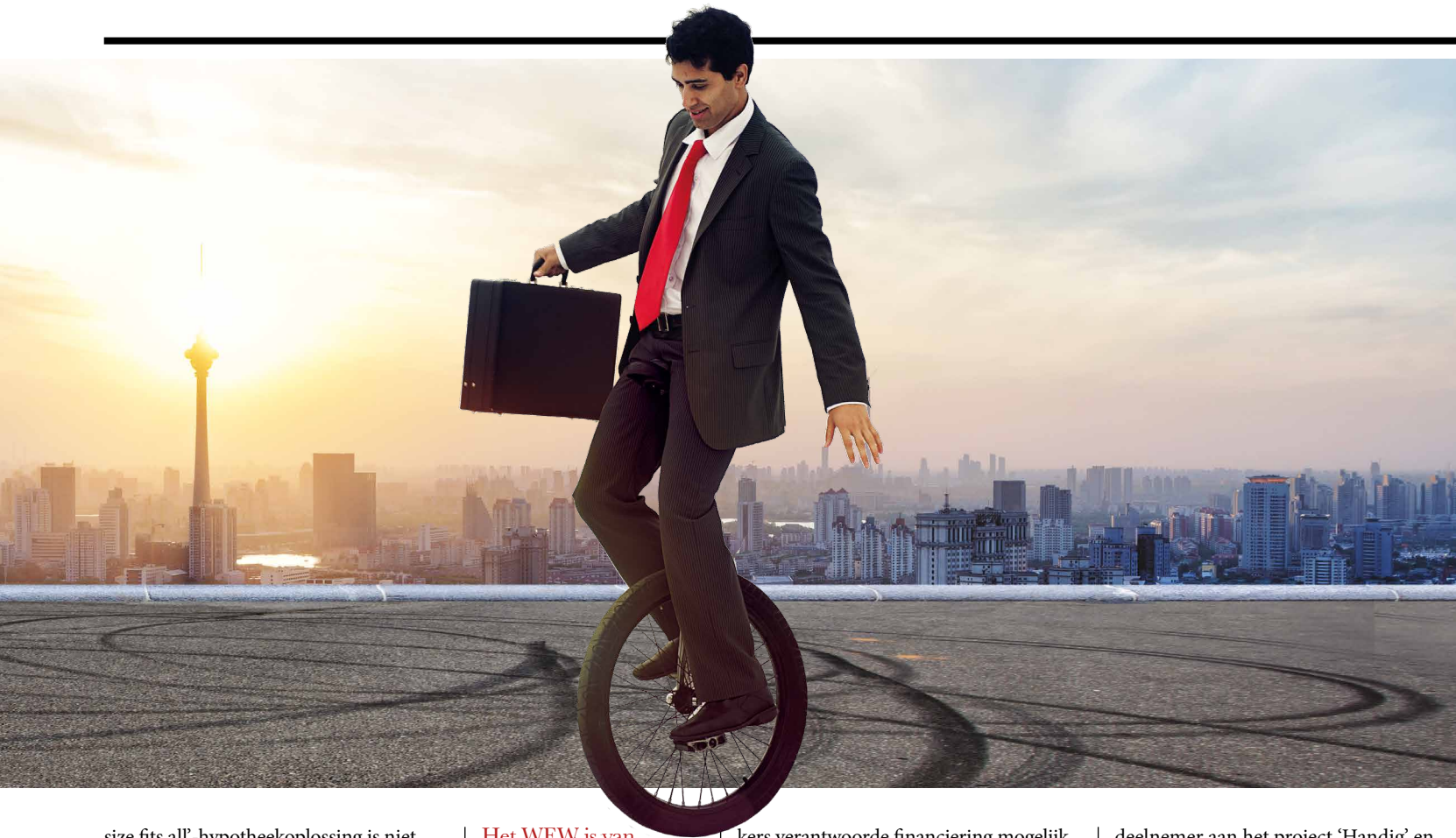
Ook zien wij een groep huiseigenaren die te maken krijgt met funderingsproblemen. Zij moeten en willen herstel plegen en kunnen dat niet omdat zij de benodigde financiering niet rondkrijgen door een te gering inkomen en/of te lage waarde van de woning, in relatie tot de geldende financieringscondities. Hierdoor stagneren al langere tijd (collectieve)

herstelprojecten. Daardoor volgt verdere waarde-daling en treedt verval van woningen en buurten in. Eerder is ingeschat dat in de komende vijf jaar al 1.100 - 1.400 woningen met noodzakelijk funderingsherstel te maken kunnen krijgen. Ook regionale ontwikkelingen kunnen voor problemen zorgen. Mensen trekken naar de stad en dat zal volgens de prognoses de komende decennia niet veranderen. Vooral in en rond de grote steden wordt een toename verwacht (CBS/PBL 2013). Deze trek naar de steden heeft een bevolkingsdaling van 15% in 2040 tot gevolg in krimpgebieden, met een zeer negatief effect op de waarde van de woningen in die gebieden. Daarnaast neemt het aandeel flexwerkers en zzp'ers in de werkzame beroepsbevolking toe; steeds minder mensen werken op basis van een vast contract. Het aantal flexwerkers steeg de afgelopen tien jaar met 57% en het aantal zzp'ers met 58%. De huidige acceptatiecriteria kunnen zeer moeilijk toegepast worden voor deze grote groep.

Balans zoeken

De economische crisis en de daaropvolgende moeilijkheden op de woningmarkt hebben – logisch verklaarbaar – geleid tot een ander politiek sentiment aangaande eigenwoningbezit en een wat eenzijdige focus op de risico's van eigenwoningbezit bij toezichhouders. Zoals bij alles in het leven moeten we zoeken naar balans, en wat het WEW betreft op korte termijn. Al deze ontwikkelingen en uitdagingen vragen om meer maatwerk. Een 'one

Voor hypotheeken voor 'afwijkende' doelgroepen lijkt steeds minder ruimte te komen



size fits all'-hypotheekoplossing is niet wenselijk, omdat diverse doelgroepen specifieke behoeften hebben. Om het voor hen mogelijk te maken een woning te verkrijgen, te verbeteren of de waarde te behouden, moet het productaanbod aangepast worden. En nu zien we juist de afgelopen jaren, onder druk van strenger geworden wet- en regelgeving en toezicht, een steeds strikter geworden toepassing hiervan door de markt, versterkt door de focus op het korter en efficiënter maken van het acceptatieproces waardoor minder ruimte lijkt te komen voor hypotheeken voor 'afwijkende' doelgroepen.

Verantwoorde ruimte

Het WEW ziet deze ontwikkeling als een belemmering voor een gezond functionerende woningmarkt. Daarom maken we ons sterk voor verantwoorde ruimte voor diverse doelgroepen. Het WEW is van mening dat iedereen evenveel mogelijkheden moet hebben voor een financiering voor een eigen woning, ongeacht de aard van het dienstverband en contractvorm. Zeker in een woningmarkt waar nog vele jaren lang onvoldoende alternatief wordt geboden in de vorm van een aanbod in huurwoningen. Zo is voor ons een concreet doel, voor meer zz'ers en flexwer-

Het WEW is van mening dat iedereen evenveel mogelijkheden moet hebben voor een financiering voor een eigen woning, ongeacht de aard van het dienstverband en contractvorm.



Auteur

Dylan Dresens
Directeur Beleid en
Ontwikkeling Waarborgfonds
Eigen Woningen

kers verantwoorde financiering mogelijk te maken. We verwachten hier op korte termijn samen met marktpartijen een grote stap in te maken. Daarnaast hebben starters onze aandacht en is het WEW samen met SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting) bezig met een gewijzigde starterslening, passend binnen de nieuwe wet- en regelgeving. Ook is het WEW in breed samenwerkingsverband bezig oplossingen te bieden voor de genoemde funderingsproblematiek. Allemaal oplossingen met een potentieel positieve impact op de woningmarkt. Het WEW streeft naar snelle lancering van veel van deze initiatieven.

Beter acceptatieproces

Eerder kwam de focus op het korter en efficiënter maken van het acceptatieproces al aan de orde. Ook hier zal de markt moeten zoeken naar een balans. Tussen efficiëntie, versimpeling en verkorting enerzijds en kwaliteit, zekerheid en bescherming van de klant anderzijds. Het WEW wenst actief bij te dragen aan het versimpelen van het acceptatieproces. Een speerpunt voor ons is namelijk dat een hypotheek met NHG niet moeilijker moet zijn dan een hypotheek zonder NHG. Daarom zijn wij actief

deelnemer aan het project 'Handig' en werken we samen met HDN om het acceptatieproces met NHG verder te digitaliseren en automatiseren. Deze initiatieven dragen namelijk bij aan een betere klantbediening en meer zekerheid voor de klant. Een keerzijde van de behoefte aan versnelling zien we echter ook steeds vaker. Zeker ook op nadrukkelijk verzoek van de klant zelf; het moet sneller en goedkoper. Echter, de klant moet in een dergelijk belangrijk en toch nog steeds complex en impactvol besluitvormingsproces ook beschermd worden. Voor alle betrokken partijen geldt een niet aflatende zorgplicht. Koopcontracten zonder ontbindende voorwaarden zijn wat ons betreft niet acceptabel. De druk op de snelheid en prijs van de taxatie mag niet ten koste gaan van de kwaliteit en zekerheid van de getaxeerde waarde. En de tijdens de crisis gebleken risico's van eigenwoningbezit mogen niet vergeten worden en zouden moeten leiden tot een verhoogde kwaliteit van het financieel- en hypotheekadvies. Anders halen we met elkaar weer de nieuwe risico's naar binnen, met de vele klanten als voornaamste gedupeerden als er zich op termijn onverhoopt een nieuwe crisis voordoet. **IF**