



Het effect van een optimale ENNW-Hypotheek voor starters

een praktijkgerichte doorrekening

31 januari 2024



ESG

✖ Gemeente
✖ Amsterdam
✖ Zuidoost



Inhoud

1. Aanleiding
2. Probleemstelling
3. Woonkosten model
4. Effecten woonkosten model
5. Rekenmodel / resultaten
6. Uitkomsten rekenmodel
7. Aanbevelingen
8. Resultaat
9. Vervolgstappen
10. Van praktijk naar uitvoering



1. Aanleiding

Wat brengt ons hier?

- Woningmarkt onder hoogspanning: vraag en aanbod uit balans.
- Aanbod nieuwbouwwoningen stagneert en doorstroming is bijna onmogelijk.
- Hoge bouwkosten: biobased, circulair, CO₂ reductie, etc. Werkt in de huidige markt uitsluitend extra kostenverhogend (al dan niet ten onrechte...).
- Onhaalbare business cases: ontwikkelaars zoeken oplossing in verschuiving van duurzaamheidsinvesteringen van bouwsom naar woonlasten.
- Woonlasten van nieuwbouwwoningen stijgen hierdoor alsnog, waardoor vooral starters buiten de boot vallen.
- Doordat starters moeilijker de eerste stap kunnen maken is er ook een verhoogde druk op de huurmarkt, die bovendien kapitaalopbouw richting koop doorstroom verder bemoeilijkt.
- Hoogte hypotheekverstrekking is, ondanks uitbreiding leencapaciteit voor duurzame woningen, nog steeds ontoereikend.

1. Maatschappelijk

4.

ABN Amro: 'Vooruitzichten voor woningmarkt zijn ongunstig'

NIEUWSBERICHT

Starten op de woningmarkt? Waarom het zo moeilijk is om een huis te krijgen



Een geschikt huis? Dat is voor velen niet weggelegd. Vooral starters hebben moeite om een woning te vinden. Wat is er aan de hand op de woningmarkt? En is er iets aan te doen?

Gepubliceerd: 03 januari 2024

de Volkskrant

Topverhalen vandaag

Cartoons

Opinie

Cultuur & Media

Hypotheekverstrekker: kopen van een woning voor starters in 40 jaar niet zo lastig geweest

De positie van starters op de woningmarkt is in 40 jaar niet zo slecht geweest, dat constateert hypotheekverstrekker BLG Wonen na [dataonderzoek](#). De positie van huizenbezitters die doorstromen naar een nieuwe woning is echter weer gunstiger geworden ten opzichte van starters.

21 december 2023, 19:21

Economen rekenen nu op rentedaling vanaf juni

Daling hypotheekrente stokt, verhogingen verwacht

Door PIETER VAN ERVEN DORENS
22 jan. 2024 in GELD

AMSTERDAM - Vorige week gingen de hypotheekrentes voor de twaalfde opeenvolgende week omlaag. Adviesketen zien inmiddels weer verhogingen. De verwachting is dat de dalende trend nu wordt gekeerd door oplopende rentes op de kapitaalmarkt gestegen. Voor later dit jaar gloort wel hoop.



Tekort en mismatch

Te weinig aanbod en te veel vraag is een deel van het probleem. Onder de eerste twee kabinetten-Rutte is er historisch weinig gebouwd. Onder de derde weer op gang gekomen (Groenemeijer, 2022). Onder de vierde weer op gang gekomen, maar onvoldoende. Kabinet-Rutte IV heeft zo'n 900.000 woningen...

Ingestorte verkoop nieuwbouw schetst somber vooruitzicht woningmarkt

9 oktober 2023

Ontwikkeling Vastgoedmarkt

De teruggelopen verkoop van nieuwbouwwoningen in Nederland, in combinatie met achterblijvende bouwvergunningen en een stijgende hypotheekrente, schildert een somber toekomstbeeld voor de woningmarkt. Ondanks het aanzienlijke huizen tekort lijken woningmarktonderzoekers niet te verwachten dat de verkoop snel herstelt.

Zorgen van deskundigen

Hoogleraar huisvestingsystemen, Peter Boelhouwer, uit zijn bezorgdheid over de aanhoudende neergang in nieuwbouw gedurende bijna twee jaar. De gestegen kapitaalrente, momenteel net onder de 5%, bemoeilijkt de aanschaf van relatief dure nieuwbouwwoningen voor veel kopers. Boelhouwer benadrukt dat de stabilisatie van hypotheekrentes de nieuwbouw niet heeft geholpen, in tegenstelling tot de bestaande woningmarkt.

Verkoopcijfers en historisch dieptepunt

Recente cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) en NVM onthullen dat, ondanks een statistisch dieptepunt, slechts 5100 nieuwe huizen werden verkocht in het derde kwartaal door NVM-makelaars. Het aantal verkochte huizen daalde met slechts 3300 verkochte huizen.



NOS Nieuws • Donderdag 16 februari 2023, 06:00

Starter heeft kans op slechts 3 procent van de koopwoningen in Nederland

Ondanks de dalende huizenprijzen valt er voor starters nog steeds weinig te kiezen op de woningmarkt. De gemiddelde alleenverdienende starter kan slechts 3,4 procent van de koopwoningen betalen. Volgens cijfers van taxatiebureaus met zo'n veertien jaar...

Woonlasten stijgen harder dan inflatie: 'Er zijn weer heel grote uitschieters'

De woonlasten voor huiseigenaren nemen volgend jaar opnieuw toe, en harder dan de inflatie. Gemiddeld gaan huiseigenaren vijftig euro meer betalen aan gemeentelijke heffingen.

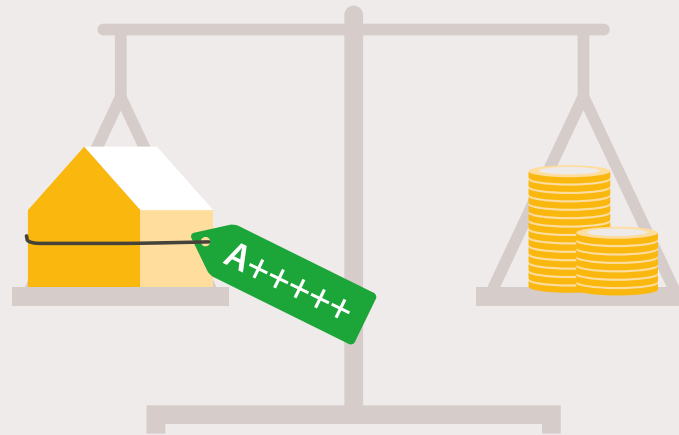
Dennis Naaktgeboren, Martijn Klerks 18-12-23, 06:00 Laatste update: 18-12-23, 19:11

2. Probleemstelling

Gezamenlijke aanpak om impasses voor de realisatie van betaalbare starterswoningen structureel te doorbreken, door financiering bouwsom duurzame waardeveste nieuwbouwwoningen te realiseren met...

- Structureel lagere energie- en onderhoudslasten → van kostenverhogende investeringen naar waarde bepalende opbrengsten.
- Voldoende vertrouwen van woningfinanciers in waardevestheid van nieuwbouwwoningen met lage energie- en onderhoudslasten.
- Woningfinanciering o.b.v. zuivere woonkosten voor duurzame waardeveste nieuwbouwwoningen, i.p.v. maximale hypotheek met extra leencapaciteit.
- Bepaling marktwaarde o.b.v. energiezuinige nieuwbouw (A+++++) i.p.v. bestaande bouw (gemiddeld label D) naar een woonkosten model.

3. Woonkosten model



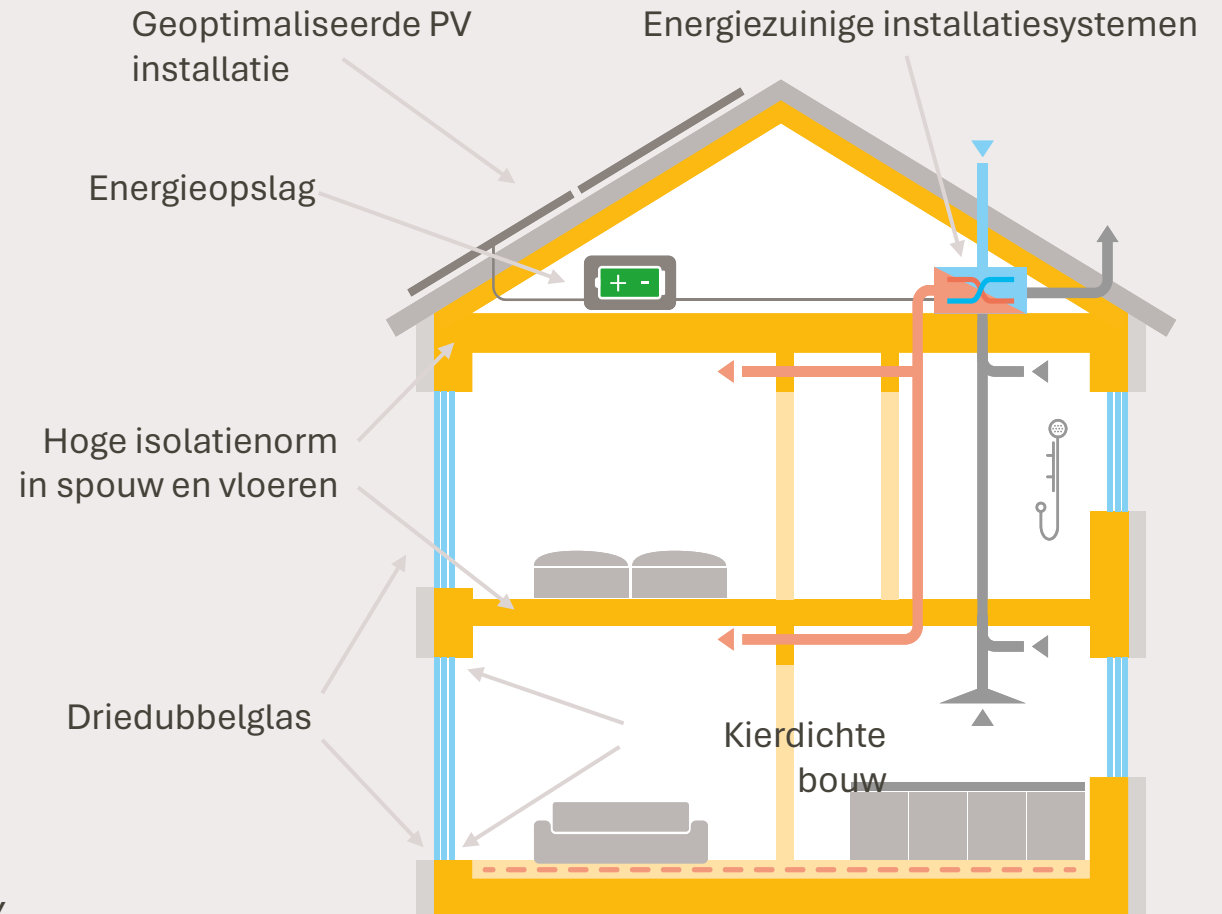
Duurzame waardevaste nieuwbouw kent hogere kosten, echter zijn energielasten en onderhoudskosten hierdoor structureel lager.

Om tot de productie van duurzame waardevaste nieuwbouw te komen moeten de totale woonkosten in hypotheekberekeningen meegenomen worden, waardoor de hypotheekruimte voor starters toeneemt en hogere bouwkosten gedekt worden.

3. ENN-woning (Energie Nul Nota woning / passief bouwen)

- Zeer goed geïsoleerd en kierdicht.
- Passieve energie ontwerp zorgt voor minimale installatiekosten en minimale vraag naar warmte en koeling.
- Een ENN-woning lijkt erg op een NOM (Nul op de Meter) woning, maar produceert over het jaar heen ongeveer 500 kWh minder: 0 energie kosten.
- Alleen topkoeling en -verwarming (i.p.v. continu).
- Batterij heeft bufferwerking en werkt mee tegen netcongestie.
- Vergt grotere voorinvestering maar is duurzaam en waardevast en kent een minimum aan gebruikskosten.

Noot: De benaming ENN-woning is slechts een voorbeeld. Doel is om tot nog duurzamere woningbouw te komen volgens de principes van passief bouwen en sturing op piekbelasting, om ook bij te dragen aan een lagere onderhouds- en energierekening voor de consument.



Voetnoot bij de illustratie: in een appartementengebouw is de WTW installatie in de keukenkast en de batterij bijv. in de meterkast geplaatst

3. Effect: budgettaire ruimte

- A+++++ nieuwbouwwoningen moet de nieuwe standaard worden.
- Investeren in meerwaarde en waardevastheid woning.
- Besparing op onderhouds- en exploitatiekosten.
- Door lagere woonkosten volledige hypotheekruimte benutten.
- Door groencertificaten (o.a. voor FSC-hout en min. A++++ label) is extra rentekorting verkrijgbaar.

• Reguliere nieuwbouw:



• ENN Woning, A+++++

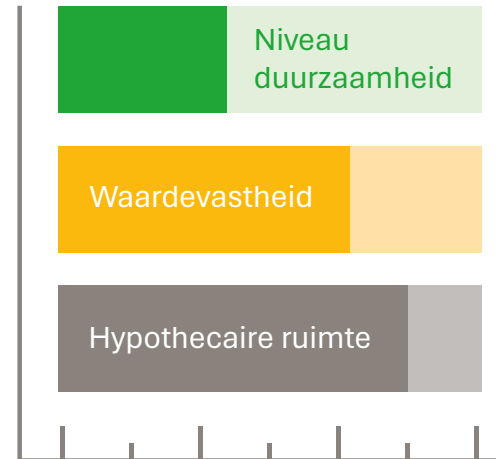


Voor een energie neutrale woning is de voorinvestering hoger, echter zijn de gebruikskosten veel lager: de hypotheecaire ruimte blijft hierdoor, t.o.v. reguliere woningbouw, vanaf twee kanten achter.

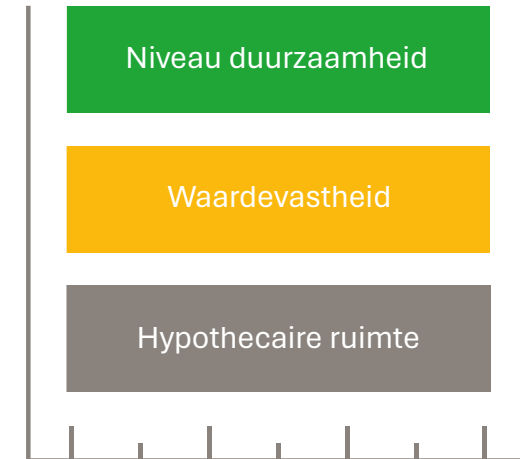
3. Effect: waardevast → 10 jaar aflossingsvrij voor starters

- Door te investeren in een A+++++ woning worden onderhouds- en exploitatiekosten sterk verlaagd.
- Door te investeren in een A+++++ woning worden waarde vaste appartementen gerealiseerd.
- Door te investeren in een A+++++ woning kan hypotheek 10 jaar aflossingsvrij zijn. Want het onderpand is waarde vast en heeft minder risico's.
- Allemaal effecten om hypothecaire ruimte voor starters te verhogen en het vertrouwen van de kapitaalmarkt te versterken.

- Reguliere nieuwbouw:



- ENN Woning, A+++++



Een A+++++ woning, met installatie onderhoudsgarantie voor 10 jaar, is duurzaam en waarde vast. Hierdoor kan, i.s.m. het Nibud, 10 jaar aflossingsvrij ingezet worden, voor meer hypothecaire ruimte.

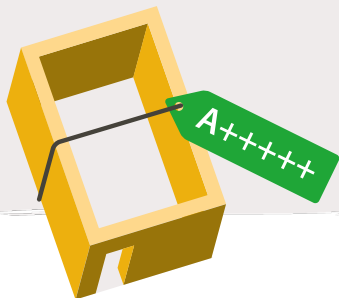
3. Effect: door waardeopbouw snellere doorstroming

- A+++++ woningen zijn duurzaam en waardevast.
- Een starter die een A+++++ woning koopt start ook met kapitaalopbouw.
- Door gerealiseerde overwaarde wordt latere doorstroming van starters naar grotere woningen gestimuleerd.
- Een modale starter met een 2-kamer woning (50 m² GBO) kan over 10 jaar bijv. een 4-kamer woning (80-85 m² GBO) kopen.



Door de aankoop van een A++++(+)-energie neutrale woning wordt er structureel waarde opgebouwd die doorstroom stimuleert.

4. Rekenmodel / uitgangspunten / woningen



1 kamerwoning

35 m² GBO

Bouwkosten incl. btw:

€ 192.000,-

+10% grondwaarde =

€ 211.000,-



2 kamerwoning

50 m² GBO

Bouwkosten incl. btw:

€ 258.000,-

+10% grondwaarde =

€ 284.000,-



3 kamerwoning

65 m² GBO

Bouwkosten incl. btw:

€ 316.000,-

+10% grondwaarde =

€ 348.000,-

Noot: de ENN-woning (waarvan bovenstaand de Bouwkosten zijn weergegeven) is ca. € 15.000 duurder om te realiseren dan een 'normale' BENG woning conform het huidige Bouwbesluit.

Daarnaast zijn deze specifieke woninggrootten gekozen om aan te sluiten bij de doelgroep van de huidige exercitie, namelijk koopstarters.

4. Rekenmodel / uitgangspunten / inkomen & woonlasten



Starter A

ondermodaal inkomen:
€ 33.000,- bruto

besteedbare
woonlasten per maand:
€ 674,-

-12,5% correctie voor
extra woonlasten*:
€ 590,-



Starter B

modaal inkomen:
€ 44.000,- bruto

besteedbare
woonlasten per maand:
€ 898,-

-12,5% correctie voor
extra woonlasten*:
€ 786,-



Starter C

bovenmodaal inkomen:
€ 55.000,- bruto

besteedbare
woonlasten per maand:
€ 1.123,-

-12,5% correctie voor
extra woonlasten*:
€ 983,-



Starter D

1,5 x modaal inkomen:
€ 66.000,- bruto

besteedbare
woonlasten per maand:
€ 1.348,-

-12,5% correctie voor
extra woonlasten*:
€ 1.179,-

(* o.a. de servicekosten, onderhoud, energie)

4. Rekenmodel / uitgangspunten / maximale hypotheek



Starter A

ondermodaal inkomen:
€ 33.000,- bruto

max. hypotheek:
€ 208.000,-

bij 25k studieschuld:
€ 183.000,-



Starter B

modaal inkomen:
€ 44.000,- bruto

max. hypotheek:
€ 277.000,-

bij 25k studieschuld:
€ 252.000,-



Starter C

bovenmodaal inkomen:
€ 55.000,- bruto

max. hypotheek:
€ 347.000,-

bij 25k studieschuld:
€ 322.000,-



Starter D

1,5 x modaal inkomen:
€ 66.000,- bruto

max. hypotheek:
€ 476.000,-

bij 25k studieschuld:
€ 451.000,-



5. Rekenmodel / resultaten / zonder schulden

 33k	 A+++++ 35m ² 	 A+++++ 50m ² 	 A+++++ 65m ² 
Starter A	1 kamerwoning € -4.000,-	2 kamerwoning € -71.000,-	3 kamerwoning € -129.000,-
 44k	 A+++++ 35m ² 	 A+++++ 50m ² 	 A+++++ 65m ² 
Starter B	1 kamerwoning € 58.000,-	2 kamerwoning € -9.000,-	3 kamerwoning € -67.000,-
 55k	 A+++++ 35m ² 	 A+++++ 50m ² 	 A+++++ 65m ² 
Starter C	1 kamerwoning € 121.000,-	2 kamerwoning € 54.000,-	3 kamerwoning € -4.000,-
 66k	 A+++++ 35m ² 	 A+++++ 50m ² 	 A+++++ 65m ² 
Starter D	1 kamerwoning € 236.000,-	2 kamerwoning € 170.000,-	3 kamerwoning € 112.000,-

5. Rekenmodel / resultaten / met 25k studieschuld

 33k  Starter A	 35m ² ✗ 1 kamerwoning € -21.000,-	 50m ² ✗ 2 kamerwoning € -96.000,-	 65m ² ✗ 3 kamerwoning € -154.000,-
 44k  Starter B	 35m ² ✓	 50m ² ✗ 2 kamerwoning € -34.000,-	 65m ² ✗ 3 kamerwoning € -92.000,-
 55k  Starter C	 35m ² ✓ 1 kamerwoning € 96.000,-	 50m ² ✓ 2 kamerwoning € 29.000,-	 65m ² ✗ 3 kamerwoning € -29.000,-
 66k  Starter D	 35m ² ✓ 1 kamerwoning € 211.000,-	 50m ² ✓ 2 kamerwoning € 145.000,-	 65m ² ✓ 3 kamerwoning € 87.000,-

6. Situatie koopstarter

- Productie nieuwbouw voor koopstarters stukt op dit moment.
- Het probleem is het dekken van de hoge bouwkosten binnen de huidige financieringsruimte.
- Aanbod gericht op 1 en 2 kamer woningen voor niet studenten is minimaal (in de woningmix) m.b.t. de opbouw van kapitaal
- De financieringsruimte moet uit te breiden zijn door o.a. besparingen op woonkosten te realiseren.

7. Aanbevelingen

Stimuleren ENNW:

- Duurzame waardevolle woningbouw is noodzakelijk (emissies/regelgeving).
- Een duurzame comfortabele waardevolle woning wordt door consumenten meer gewaardeerd (hoger comfort & lage woonkosten).
- Door deze waardevolle woningen bereikbaarder te maken voor koopstarters zullen producenten en ontwikkelaars hierop meer inzetten.
- Een A+++++ nieuwbouw koopwoning is een waardevol *capital gain* product. Passend binnen de nieuwe regels in de kapitaalmarkt.

7. Aanbevelingen

Stimuleren ENNW koopwoning voor starters:

- Starters helpen de koopmarkt te betreden heeft positieve maatschappelijke impact; zij verlaten dan ook studenten/huurwoningen die weer als 'buffer' voor de woningmarkt beschikbaar komen.
- Kapitaalopbouw starter moet zo vroeg mogelijk beginnen; gefocust op de eerste stap en latere doorstroming (bijvoorbeeld na 10 jaar).

8. Resultaat

Starter-ENN-Hypothek:

- Voor starters de aflossingsvrij 10 jaar mogelijk te maken. Waarbij er geen structureel risico op 'onder water staan-problematiek' is, vanwege stijgend loon en duurzame waarde ENN nieuwbouwwoning.
- *Welke woning maken we dan mogelijk:*
 - voor modaal inkomen 35 m² GBO
 - voor 1,5 modaal inkomen (tweeverdiener) 65 m² GBO
- Voor ondermodaal is nog steeds flankerend beleid nodig. Denk aan de bouwimpuls, premiewoningen, 'friends hypotheek' en nationaal koopfonds (e.d.).

Noot: besproken is dat een aflossingsvrije hypotheek mogelijk bezwaren kan kennen. Het team onderzoekt ook andere opties om tot voldoende financieringsruimte voor de hogere bouwkosten voor ENN-woningen te komen, bijv. de 'gebruikelijke' aanvullende startershypotheek.

9. Van praktijk naar de uitvoering 1

Dit model is nu gebaseerd op praktijkgerichte doorrekeningen en zou door nader onderzoek gestaafd moeten worden.

- Doorrekeningen archetypen (incl. what/if analyse)
- Bijdrage vergelijkbare constructie aan emissieloos bouwen, CO₂-reductie, oplossen netcongestie of mogelijk maken woningbouw bij netcongestie, biobased (van land naar pand als waardemodel)
- Hierbij moet o.a. het Nibud/Neprom/Bouwend NL betrokken worden in de consultatie van de bevindingen in 3 rondes
- Integratie met emissieloos prefab bouwen

9. Van praktijk naar de uitvoering 2

Dit model is nu gebaseerd op praktijkgerichte doorrekeningen en zou door nader onderzoek gestaafd moeten worden.

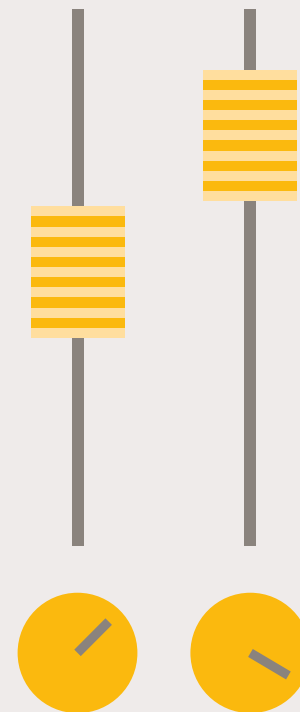
- ENN meergezinswoning-waardevastheid m.b.t. de (WTW/Batterij) dient nader uitgewerkt te worden; bijv. individueel, collectief of hybride systeem in de NTA8800.
- Waardevastheid, bestaande en nieuwe regelgevingen, rapportage en zichtbaarheid.
- Woning gebonden woonkosten en woonlasten nader uitwerken.
- Grondwaarde voor koopstarters binnen de G40.

10. Vervolgstappen woonlasten model voor starters

Noot: besproken is dat de volgende zaken nader onderzocht zouden kunnen worden:

- 1. D.m.v. opleidingen gebruik parametrisch model CO2 en bouwkosten stimuleren.*
- 2. Relatie/vergelijking tussen voorgestelde ENN-woning en een A++++ woning met benodigde garantietermijn.*
- 3. Verkennen of Woondeals bij kunnen dragen aan emissieverlaging door bijv. ENN te stimuleren.*
- 4. Alternatieve financieringsinstrumenten (i.p.v. aflossingsvrije hypotheek) om koopstarters (en andere doelgroepen) in staat te stellen een waarde vaste duurzame ENN-woning te bereiken.*

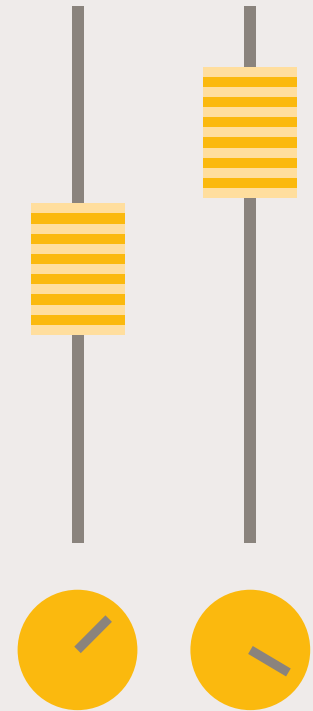
Besproken is over ca. 2 maanden een vervolgmeeting te houden (op relevante locatie) om voortschrijdende inzichten met elkaar te delen.



10. Vervolgstappen woonlasten model voor starters

We stellen voor 2 praktijk gerichte cases uit te werken in de G4, met ondersteuning/financiering van BZK/TNO.

- Voor de ENN woning en woonlasten model.
- Voor gestapelde bouw met een projectteam bestaande uit: Fakton, VGG-adviseurs en BPD, LEVS en de G4/G40.
- Binnen een jaar een omgeving vergunningsaanvraag te realiseren voor deze doelgroep (stress test). En de barrières te rapporteren voor een verbeterteam.
- Dit proces zal open en transparant plaatsvinden.



11. Reflectie





Partners project emissieloze hoogbouw

