



Tussen aankoop en oplevering nieuwbouwwoning

Verkenning verlagen overbruggingskosten

Mei 2024

Koninklijke Nederlandse Coöperatieve Vereniging
van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.

i.s.m. Ingage Franchise (De Hypotheekshop, Huis & Hypotheek, Hypokeur)





Inhoud

Inleiding	3
Wat zijn overbruggingskosten?	4
Omvang van probleem	5
Ontrafelen van probleem	6
Oplossingsrichtingen	8
Aflossing nieuwe woning opschorten tot en met oplevering	8
Staken aflossing hypotheek bestaande woning vanaf aanvang nieuwe hypotheek	8
Geen rentekosten over de grondtermijn voorafgaand aan beëindiging voorbehouden van ontwikkelaar	8
Rentetarief lopende hypotheek en overbrugging	8
Betaling bij oplevering	9
Uitgestelde betaling grondtermijn	9
Verkorten bouwtermijn	9
Inzet wisselwoning	10
Aftopping overbruggingskosten	10
Aanbevelingen	11
Colofon	11

Inleiding

De kosten van overbrugging met veelal (drie)dubbele maandlasten tijdens nieuwbouw van een woning zijn voor veel consumenten een bottleneck om naar een nieuwbouwwoning door te stromen. De NVM-makelaars zien een trend dat de woningzoekende zijn 'golden ticket', de optie op een nieuwbouwwoning, toch niet verzilvert. De kosten in aanloop naar de nieuwe woning, de 'overbruggingskosten', zijn gewoonweg te hoog. Nog los van de kosten voor inrichting en dergelijke, moet de koper de overbruggingskosten in de meeste gevallen met eigen geld betalen. Praktijkvoorbeelden tonen aan dat de overbrugging kan oplopen tot € 80.000 of zelfs meer.

De groep consumenten die afziet van een nieuwbouwoopwoning door de hoge overbruggingskosten toont een stijgende tendens. Tijdens de perspresentatie van de koopwoningmarkt cijfers over het 4e kwartaal 2023 heeft de NVM dan ook, met hulp van Ingage Franchise (De Hypotheekshop, Huis & Hypotheek, de Hypotheker), hierna te noemen de Hypotheekshop, onderbouwd aandacht gevraagd voor deze problematiek. Het heeft tot meerdere publicaties geleid. Wellicht ook hierdoor heeft Minister Hugo de Jonge tijdens het Bestuurlijk Overleg aan de NVM gevraagd een verkenning van oplossingen uit te werken.

Met dit rapport wil de NVM, weer met hulp van De Hypotheekshop, bijdragen aan een oplossing voor de kopers van nieuwbouwwoningen. De focus ligt op het verminderen van de (drie)dubbele maandlasten tijdens de bouw. Als alle direct en indirect betrokkenen bij de verkoop en financiering van particuliere nieuwbouwwoningen hun bijdrage leveren, wonen meer mensen in de woning waarvoor ze gekozen hebben!



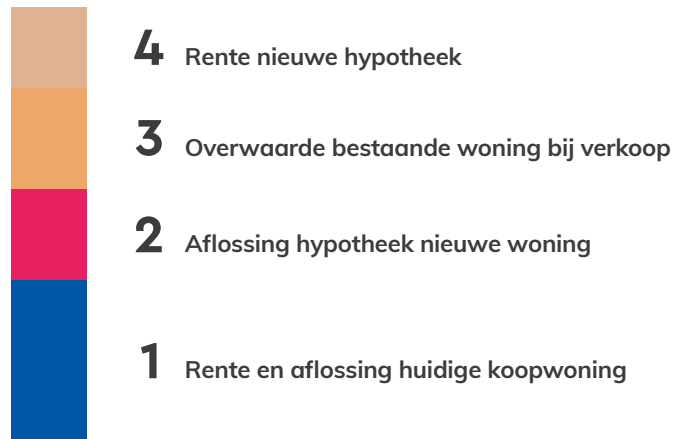
Wat zijn overbruggingskosten?

'Overbruggingskosten' is de verzamelnaam voor de betalingsverplichting van de hypothecaire geldlening (rente en aflossing) van de huidige koopwoning (1), de rente over de voorfinanciering van de verwachte overwaarde van de bestaande woning bij verkoop (3), de aflossing op de hypotheek van de nieuwe koopwoning (2) en de rente over de nieuwe hypotheek (4). In het plaatje rechts en in de rekenvoorbeelden in de bijlage is dit in verschillende kleuren aangegeven.

Overbruggingskosten komen voor als de consument, eigenaar van een koopwoning, gaat doorstromen naar een andere koopwoning.

In de huursector heeft een consument die verhuist natuurlijk ook met dubbele lasten te maken. Vanaf het moment dat een huurder een huurcontract aangaat voor een nieuwe huurwoning, is voor twee huurwoningen huur verschuldigd. De periode van 'dubbele huur' is echter beperkt. Beperkt in tijd en in hoogte van de (dubbele) lasten.

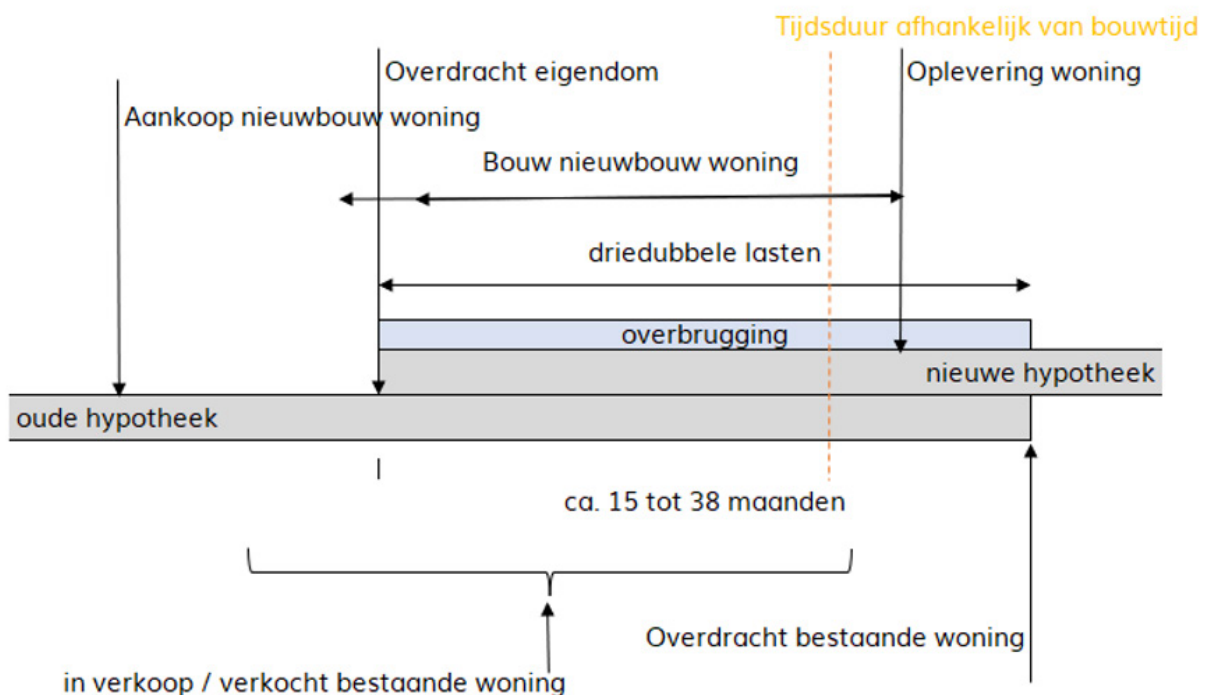
Starters in de koopsector hebben minder 'last' van overbruggingskosten van financiering. Zij gaan bij de juridische levering van de gekochte bestaande woning de hypotheek betalen. Tot het moment van de verhuizing betalen ze (waarschijnlijk) wel huur voor de 'oude' woning. Starters verhuizen in veel gevallen enkele weken na de eigendomsoverdracht naar de nieuwe woning. De overbruggingskosten van de starter, bestaande uit huur en hypotheeklasten, zijn lager dan die van de doorstromer.



De doorstromer krijgt te maken met de kosten van de lopende hypotheek, de nieuwe hypotheek en de voorfinanciering van de overwaarde.

De doorstromer die van een bestaande koopwoning een nieuwbouw koopwoning koopt, betaalt de hoogste overbruggingskosten. Bij nieuwbouw is de periode van de tijdelijke situatie veel langer. Niet alleen moet de 'oude hypotheek' (rente dan niet meer tegen het afgesloten tarief maar tegen marktrente en aflossing) en de 'nieuwe hypotheek' (rente en aflossing) betaald worden, ook de overwaarde die de doorstromer gebruikt voor de aankoop van de nieuwbouwwoning, moet als kortlopend krediet geleend worden. De doorstromer heeft te maken met driedubbele kosten. Naarmate de bouwtijd langer is en de te gebruiken overwaarde hoog is, schieten de overbruggingskosten omhoog.

Doorstromer nieuwbouw



Omvang van probleem

De omvang van het probleem is groot. Niet zozeer voor de Belastingdienst en de geldverstrekkers. Zij volgen wetgeving en interne procedures. Maar voor een individuele belangstellende voor een nieuwbouwwoning is het probleem groot. Afhankelijk van de persoonlijke situatie en de bouwtijd kan het gaan om bedragen van € 20.000 tot € 80.000. En dit bedrag moet over het algemeen op een spaarrekening staan zodat de financier zekerheid heeft dat het betaald kan worden. Een reden om niet voor de gewenste nieuwbouwoopwoning te kiezen.

In bijlage 1 zijn vier voorbeelden uitgewerkt. De voorbeelden zijn gekozen op vier (levens)situaties waarin huizenbezitters willen kiezen voor een nieuwbouwwoning. Situaties die kenmerkend zijn voor velen.

1. Het jonge stel uit voorbeeld 1 dat van een koopappartement voor een nieuwbouw tussenwoning wil kiezen, krijgt te maken met € 22.336 overbruggingskosten.
2. Het gezin met schoolgaande kinderen in een tussenwoning dat een te bouwen 2-onder-1-kapwoning wil kopen, krijgt in het voorbeeld te maken met € 44.028 overbruggingskosten.
3. Een stel vijftigers die van een bestaande dure koopwoning met overwaarde naar een nog duurdere nieuwbouwwoning wil verhuizen, krijgt in het voorbeeld te maken met € 68.104 overbruggingskosten.
4. Het seniorenstel dat de ruime (hypotheekvrije) eengezinswoning wil verruilen om (hypotheekvrij) te verhuizen naar een nieuwbouwwoning krijgt te maken met € 33.250 overbruggingskosten.

Het aantal consumenten dat afziet van aankoop van een nieuwbouwwoning als gevolg van de overbruggingskosten, is hoog. NVM nieuwbouwmakelaars zien het als de belangrijkste reden waarom optanten afzien van aankoop. Voor iedere verkochte nieuwbouwwoning vallen 20 tot 30 belangstellenden af. Daarvan geeft zeker de helft aan dat de reden daarvan de financiering en de overbruggingskosten is. Dat houdt op een totale jaarlijkse markt (2023) van 30.000 verkochte koop nieuwbouwwoningen (2023) in dat de consument 600.000 tot 900.000 keer de voor hen opgestelde koopovereenkomst voor een nieuwbouwwoning niet heeft getekend.

Een deel van de uiteindelijke kopers van de 30.000 nieuwbouwwoningen had een bestaande koopwoning. Een deel van die kopers heeft na aankoop direct de bestaande woning in verkoop gebracht. Door verkoop en verhuizen naar een tijdelijke huurwoning werd de verkoopopbrengst 'gecashed' en kwamen overbruggingskosten lager uit. Omdat tijdelijke huurcontracten niet meer zijn toegestaan, is het aanbod van 'tijdelijke' huurwoningen nagenoeg verdampt. De route 'tijdelijke huur' om overbruggingskrediet te voorkomen wordt daarmee afgesloten. Het resulteert in gefrustreerde woningzoekers die wilden kiezen voor een duurzame nieuwbouwwoning maar op zoek moeten naar een woning in de bestaande woningvoorraad. En daar worden ze weer geconfronteerd met een aanbodprobleem.

Dat een woningzoeker op het laatste moment niet tot aankoop van een nieuwbouwwoning besluit, heeft tot gevolg dat de verkooptijd van een nieuwbouwproject langer wordt. Aangezien een project pas gerealiseerd wordt als 70% van de woningen verkocht is, leidt de vertraging tot onzekerheid bij de andere kopers en de ontwikkelaar. En de vertraging betekent dat alle kopers meer rente moeten betalen of alsnog afhaken. Een oplossing om de 'uitval door overbruggingskosten' te verlagen, biedt dus voor consumenten en ontwikkelaars perspectief.



Ontrafelen van probleem

Eerder is uitgelegd wat de overbruggingskosten zijn en in voorbeelden uitgewerkt hoe hoog ze kunnen zijn. Maar welke aspecten veroorzaken dat de overbruggingskosten zo hoog zijn? En zijn die beïnvloedbaar?

- **Rentepercentage**

Het rentepercentage speelt op meerdere manieren een rol. Kern is natuurlijk wel dat de hoogte van de rente een directe relatie heeft met de hoogte van de overbruggingskosten. De hogere rente van het afgelopen anderhalf jaar heeft het overbruggingsprobleem niet kleiner gemaakt. Bij een overbruggingskrediet, nodig om de beoogde overwaarde van de woning vast te gebruiken voor de aankoop van een nieuwe woning, gelden kortere renteperioden (variabel tot 2 jaar vast). Daardoor gelden niet de lage(re) rentetarieven zoals die bij hypotheek worden aangeboden, maar de hogere korte rentes. Die liggen momenteel tussen de 5% á 6%. En naarmate dat lang nodig is, zoals bij de aanbouw van een nieuwbouwwoning, is dat kostbaar. De financierder die zowel de oude als de nieuwe hypotheek verstrekt, kiest ervoor om het rentetarief van de lopende hypotheek te verhogen vanaf het moment dat een hypotheek voor de nieuwbouwwoning wordt afgesloten. De consument neemt de rente mee naar de nieuwe hypotheek, waardoor die op de oude hypotheek de huidige marktrente gaat betalen. Zo wordt de koper van een nieuwbouwwoning geconfronteerd met bijvoorbeeld een renteaanpassing van 2% naar 5% over de lopende hypotheek van de bestaande woning totdat die woning verkocht (en gepasseerd) wordt.

- **Overwaarde bestaande woning**

Als de potentiële verkoopopbrengst van een woning hoger is dan de restschuld van de lopende hypotheek, wordt er gesproken over 'overwaarde'. Feitelijk kan de doorstromer zijn overwaarde inzetten om een andere woning aan te kopen. Bij aankoop van de nieuwe woning wordt dan berekend voor welk bedrag een (nieuwe) hypotheek nodig is en welk deel van de overwaarde wordt ingezet voor de aankoop. Maar omdat de overwaarde pas beschikbaar komt bij de juridische levering van de bestaande woning, zal de doorstromer een krediet moeten aangaan voor de overwaarde die voor de aankoop wordt gebruikt. En omdat overwaarde niet gegarandeerd is en er in deze gevallen geen hypotheek op overwaarde mogelijk is, gelden er hogere risico-inschalingen en rentetarieven. En wordt de verwachte overwaarde ook veelal niet voor 100% afgedekt door een overbruggingsfinanciering. Doorgaans beschikken senioren die de ruime grondgebonden woning willen verruimen voor kleinere woningen, over veel overwaarde. Die overwaarde moet tijdelijk gefinancierd worden. Dat is

kostbaar. Zeker als het senioren zijn die aangewezen zijn op AOW en pensioen. Ook al kan de nieuwe woning 'eenvoudig' betaald worden met of zonder hypotheek, de tussenfase waarbij de overwaarde moet worden overbrugd, is voor hen niet op te brengen. Met tot gevolg dat zij niet verhuizen.

- **Verkoopmoment bestaande koopwoning**

Zeker in het geval dat er een hoge overwaarde in de bestaande woning zit, heeft het verkoopmoment van die bestaande woning veel invloed op de hoogte van de overbruggingskosten. De meeste consumenten willen graag in de huidige woning blijven wonen totdat de verhuizing naar de nieuw gebouwde woning mogelijk is. Dat betekent dat de juridische levering van de oude woning (lees 'overwaarde' uit verkoop) pas na de eigen verhuizing plaatsvindt. Die overwaarde (en het risico dat die overwaarde gerealiseerd gaat worden) moet dus gefinancierd worden. Een beperkt aantal kopers van een nieuwbouwwoning kiest voor snelle verkoop van de bestaande woning. Daardoor wordt de overwaarde snel verzilverd en is er geen overbruggingskrediet nodig. Dit traject kan echter alleen als er vanaf overdracht aan de koper van de bestaande woning, tot na de oplevering van de nieuwbouwwoning een tijdelijke huurwoning beschikbaar is. In veel gevallen wil de koper van de nieuwbouwwoning de bestaande woning nog tijdelijk aanhouden. Daarmee stapelen financiële verplichtingen zich op gedurende de overbruggingsperiode.

- **Bouwtijd**

Als de gekochte nieuwbouwwoning gelijktijdig met de oplevering ook juridisch wordt overgedragen (ingangsdatum nieuwe hypotheek), dan zijn de overbruggingskosten beperkt. Dat zou betekenen eenmalige betaling (en levering) bij gereedkomen van de nieuwbouwwoning. In de praktijk echter, wordt de koper al snel eigenaar van de grond of het appartementsrecht waardoor een betalingsverplichting ontstaat. De 'grond' wordt bijna altijd vlak voor of net na 'start bouw' aan koper overgedragen. Naarmate de bouw vordert, stapelen termijnen zich op en moet de koper het bouwdepot van de nieuwe hypotheek gebruiken. Hoe langer er gebouwd wordt, hoe meer rente over alle leningen betaald moet worden. De ontwikkelaar/aannemer neemt in het contract van de nieuwe woning een aantal 'werkbaar werkdagen' op waarbinnen de woning na start bouw aan koper moet worden overgedragen. Bij overschrijding daarvan treedt een boeteclausule in werking. Om de kans op boete te voorkomen, neemt de ondernemer altijd een ruim aantal werkbaar werkdagen op. Tegenslag op het gebied van leveranciers en/of het niet beschikbaar zijn van mankracht en materieel wordt zo minder risicovol.

Bij grondgebonden woningen is de bouwtijd doorgaans 180 werkbare werkdagen (rekening houdend met slecht weer en een bouwtijd van 1 jaar). In veel contracten wordt evenwel uitgegaan van 235 werkbare werkdagen, hetgeen zo'n vier kalendermaanden extra is. De geldverstrekker houdt qua risico rekening met de opgenomen dagen, dus deze berekening kan daarmee nog nadeliger uitvallen voor de koper van de nieuwbouwwoning.

- **Waarde 'oude' en 'nieuwe' woning**

De geldverstrekker maakt bij een aanvraag van een nieuwe hypotheek met overbrugging een risicoanalyse. Daartoe zijn zij ook verplicht. De maatschappij heeft immers niets aan banken die eenvoudig geld uitlenen om dan bij daling van de huizenprijzen failliet te gaan. In de risicoanalyse kijken de geldverstrekkers niet alleen naar het betaalvermogen van de aanvrager en de geldende normen. Ook wordt gekeken naar de waarde van de oude en de nieuwe woning. Brengen beide wel het geld op waarvoor hypotheek wordt verstrekt? Ook bij een dalend prijsniveau? Om zekerheid te hebben neemt de geldverstrekker in de overbruggingsaanbieding een buffer op. In de regel kan 85%-90% van de verkoopopbrengst worden overbrugd.

- **Aflossing**

Binnen ons fiscaal en hypothecair stelsel moet de hypotheeknemer vanaf het aangaan van de hypotheek starten met aflossen. Dat komt mede door de ongewenste effecten van volledig aflossingsvrije hypotheeklen die we in het verleden kenden.

Bij het afsluiten van een financiering voor een nieuwbouwwoning geldt ook de aflossingsplicht. De aflossingsplicht is niet gekoppeld aan het gebruik van de woning (na oplevering) of zelfs of er voor oplevering sprake is van een 'woning'. Een doorstromer moet dus in de (lange) periode waar zowel de bestaande en de nieuw te bouwen woning in eigendom is, beide hypotheeklen aflossen.



Oplossingsrichtingen

Hypothekaanbieders, hypotheekadviseurs, nieuwbouwmakelaars, de NVM en ontwikkelaars erkennen het probleem van de hoge overbruggingskosten. Allen zien de meerwaarde van de reductie van deze kosten. Vraag is evenwel, is het reduceren mogelijk? En wordt dan de rekening of het risico verlegd?

Het tijdelijk verminderen van de hypotheeklast is niet nieuw. Want in de basis waren (en zijn) er al financiële producten die voor een tijdelijke vermindering van maandlasten zorgen. Keerzijde daarbij is dat er wel een extra schuld wordt opgebouwd die – bijvoorbeeld na oplevering van de nieuwe woning – ook (langzaam) afbetaald moet worden. De basis van deze constructie is dat er een krediet wordt gebruikt dat de maandlasten van één van de veelal drie (hypothecaire) financieringen betaalt. Dat kan alleen de aflossing zijn (i.v.m. de 30-jarige aflossingsverplichting), maar ook de rente en de aflossing. Het concept is eerder al uitgewerkt voor de Blok-hypothek en min of meer ook in een soortgelijke opzet toegepast bij startersleningen.

Hieronder worden kort een aantal alternatieve oplossingsrichtingen besproken.

Aflossing nieuwe woning opschorten tot en met oplevering

Is het redelijk om de hypotheek te moeten aflossen van 'iets' wat nog niet gebruiksgereed is? Ja, het gaat om een lening met hypothecaire werking, dus zien we dit als noodzakelijk. Zou het evenwel niet denkbaar zijn de aflossingsplicht te bevriezen totdat de woning daadwerkelijk beschikbaar is? De 'uitgestelde aflossing' gedurende de bouwperiode verlengt de looptijd van de hypotheek of dient in de looptijd te worden ingelopen.

Koper	Ontwikkelaar	Geldverstrekker
++	neutraal	neutraal

Keuzemogelijkheden: ++, +, neutraal, -, --

Staken aflossing hypotheek bestaande woning vanaf aanvang nieuwe hypotheek

Een andere oplossing om de hoogte van de overbruggingskosten te beperken, is het afbreken van aflossing van de lopende hypotheek vanaf het aangaan van de nieuwe hypotheek. Vanaf het moment dat de nieuwe hypotheek afgesloten is, moet de consument over twee woningen (waarvan één nog niet bestaat), rente betalen en aflossen.

Als de nieuwe hypotheek bij dezelfde geldverstrekker loopt als de bestaande hypotheek, zou hier een oplossing mogelijk moeten zijn.

Voor het staken van de aflossing op de oude hypotheek moet wel een fiscaal aanvaardbare oplossing worden gevonden.

Koper	Ontwikkelaar	Geldverstrekker
+	neutraal	-

Keuzemogelijkheden: ++, +, neutraal, -, --

Geen rentekosten over het grondtermijn voorafgaand aan beëindiging voorbehouden van ontwikkelaar

Het komt nog voor dat in de Koopaannameovereenkomst een ingangsdatum van een renteverplichting over de grondtermijn verplicht wordt gesteld, terwijl de koop vanuit de ontwikkelaar onder voorbehoud van vergunning of 70% voorverkoop is aangegaan. Het 'met terugwerkende kracht' aan de koper doorbelasten van rente leidt tot betalingen waar de koper geen invloed op heeft.

Omdat deze situatie niet structureel voorkomt, afhangt van de verdeling 'grondkosten' en 'bouwkosten', alsmede over hoelang de rente loopt, kan geen eenduidig effect op de vier voorbeelden gepresenteerd worden. De andere kant van de medaille is dat de grondverkoper lagere opbrengsten krijgt.

Koper	Ontwikkelaar	Geldverstrekker
+	-	neutraal

Keuzemogelijkheden: ++, +, neutraal, -, --

Rentetarief lopende hypotheek en overbrugging

Zoals eerder beschreven bij het ontrafelen van het probleem, komt het voor dat de geldverstrekker die zowel de bestaande als de nieuwe hypotheek aanbiedt, gedurende de overbrugging de rentetarieven omhoog bijstelt. Als de geldverstrekker het rentetarief van de bestaande woning gelijk houdt aan de rente die voor de bestaande woning werd afgesloten, zal dat voor de consument tot veel lagere overbruggingskosten leiden.

Koper	Ontwikkelaar	Geldverstrekker
++	neutraal	-

Keuzemogelijkheden: ++, +, neutraal, -, --

Betaling bij oplevering

Om de overbruggingskosten voor de koper te verminderen, kan ook het betaalmoment worden veranderd: betalen bij (op)levering. In andere sectoren wordt gewerkt met een aanbetaling en vlak voor of bij 'levering' de rest. Denk bijvoorbeeld aan een vakantiereis of de aankoop van een auto. Bij de verkoop van een nieuwbouwwoning kennen we dat niet. De koper betaalt bij overdracht van de grond of het appartementsrecht een grondtermijn en naarmate de bouw vordert, worden deeltermijnen betaald.

Een systeemverandering waarbij koper bij oplevering gaat betalen, heeft voor de ontwikkelende en bouwende partijen grote gevolgen. Ja, zij kunnen de gedeerde rentekosten opnemen in de koopsom, maar het probleem is dat de hele bouw moet worden voorgefinancierd. Daar zit een (groot) risico aan vast. Neem een ontwikkelaar die 1.500 woningen laat bouwen. De bouwkosten moeten volledig voorgefinancierd worden. Heeft de ontwikkelaar dan nog wel mogelijkheden om (extern) gelden te besteden aan nieuwe projecten? Een aannemer die voor de ontwikkelaar bouwt en wiens rekening niet op tijd betaald wordt, heeft de mogelijkheid om de ontwikkelaar failliet te laten verklaren waarbij 1.500 kopers moeten afwachten wanneer de woning wordt afgebouwd. Daarbij zal het rentepercentage dat de ontwikkelaar betaalt veelal hoger zijn dan de hypotheekrente die een consument betaalt.

De mogelijkheid om over te gaan tot het verlagen van de overbruggingskosten door 'betaling bij oplevering' is lastig en risicovol. En daardoor voor zowel de ontwikkelaar en de koper niet gewenst. Het neemt overigens niet weg dat het huidige systeem van betalen in termijnen gekoppeld aan de voortgang op de bouwplaats, heroverwogen moet worden. Voor een fabrieksmatige 'kant-en-klare' nieuwbouwwoning moet de bouwer veel voorinvesteren, hetgeen aanleiding kan geven tot een systeemwijziging.

Koper	Ontwikkelaar	Geldverstrekker
+/-	--	-

Keuzemogelijkheden: ++, +, neutraal, -, --

Uitgestelde betaling grondtermijn

In tegenstelling tot de huidige methode waarbij de koper voor de nieuwbouwwoning betaalt, is het ook mogelijk om met de hypotheek te sparen tijdens de bouwperiode. Zoals nu gebruikelijk vraagt de koper na aankoop zijn nieuwbouwhypotheek aan. Na verstrekking is het 'normaal' om direct tot overdracht en betaling van de grond over te gaan. Daarna worden vanuit het bouwdepot van de hypotheek de bouwtermijnen voldaan.

Maar wat als partijen (met instemming van de geldverstrekker) de overdracht van de grond uitstellen tot enkele weken voor oplevering van de woning? Dan blijft het bedrag voor de 'grondkosten' rentedragend staan. Met de ontvangen rente kunnen andere hypotheekkosten worden voldaan! Deze oplossing betekent wel dat de ontwikkelaar aan het begin van het project de betaling van de grondkosten mist. Over die investering betaalt de ontwikkelaar doorgaans minder rente dan de koper zou betalen als het grondtermijn in rekening wordt gebracht. Daarbij heeft de ontwikkelaar de mogelijkheid om de 'gedeerde rentekosten' onderdeel te laten zijn van de koopsom.

Koper	Ontwikkelaar	Geldverstrekker
+	--	--

Keuzemogelijkheden: ++, +, neutraal, -, --

Verkorten bouwtermijn

De eerdere oplossingsrichtingen zijn systeemaanpassingen. Het kan natuurlijk ook zijn dat één aspect van de oorzaken van de hoge overbruggingskosten wordt aangepakt: de bouwtijd. De bouwtijd hangt vanzelfsprekend af van het te realiseren bouwproject. Bij grondgebonden laagbouw, helemaal bij fabrieksmatig gebouwde woningen, is de bouwtijd goed te voorspellen. Eerder is al aangehaald dat de bouwers in die gevallen toch meer werkbare werkdagen hanteren om leveringsproblemen, fasering en/of bouwvolgorden zonder boete voor te late oplevering, op te kunnen vangen. Bij de realisatie van appartementencomplexen, al dan niet met een parkeerkelder en/of gelegen in de bebouwde kom, heeft de koper ook te maken met hoge overbruggingskosten. Incidenteel komt het voor dat de bouwnota's pas verzonden worden na realisatie van de kelder, maar de onzekerheid leidt tot een lange bouwtijd en dus hoge overbruggingskosten. Vanuit ontwikkelaarsperspectief zou het verkorten van de bouwtijd tot het aantal dagen wat vooraf werkelijk benodigd wordt geacht, alleen mogelijk zijn als de boeteregeling voor te late oplevering wordt afgeschaft. Derhalve is dit geen goede oplossing. Het is wel aan te bevelen dat het borgingsinstituut dat de koper met een certificaat de afbouw van de woning garandeert, het door de bouwer bij het verzoek tot planacceptatie, het voorgestelde aantal werkbare werkdagen kritisch beoordeelt.

Koper	Ontwikkelaar	Geldverstrekker
+/-	--	neutraal

Keuzemogelijkheden: ++, +, neutraal, -, --

Inzet wisselwoning

Een doorstromer naar een nieuwbouwwoning heeft lagere overbruggingskosten als er geen voorfinanciering van overwaarde nodig is. Dat is mogelijk als de bestaande woning (ruim) voor de oplevering van de nieuwbouwwoning verkocht wordt. Hierdoor vervallen de kosten van de oude hypotheek en het voorfinancieren van de overwaarde. De doorstromer moet dan wel tot aan de oplevering ergens tijdelijk kunnen wonen. Door schaarste in het aanbod van huurwoningen is dat bijna onmogelijk. Een 'wisselwoning' zou uitkomst kunnen bieden. Het is onmogelijk om voor iedere nieuwbouwkoper altijd een tijdelijke woning beschikbaar te hebben. Grote ontwikkelaars en/of de sector als geheel zou evenwel kunnen voorzien in een aantal 'wisselwoningen'. Dat kan bijvoorbeeld zijn in een opgeleverd nieuwbouwproject waar bewust een aantal woningen op huurbasis, gekoppeld aan de koop-/aannemingsovereenkomst, beschikbaar komen. Of als tijdelijke 'containerwoning' die ook planologisch als tijdelijk geplaatst wordt. Naar verwachting ligt het aanbieden van een 'wisselwoning' te ver af de kernactiviteit van de ontwikkelaar. De kans is dus gering dat dit een breed inzetbare oplossing is.

Koper	Ontwikkelaar	Geldverstrekker
++	--	neutraal

Keuzemogelijkheden: ++, +, neutraal, -, --

Aftopping overbruggingskosten

Om zowel de koper als de ontwikkelaar 'comfort' te bieden dat de te overbruggen periode, en daarmee de overbruggingskosten voor de koper, binnen de perken blijft, kan een aftopping van de maximale kosten uitkomst bieden. Voor de koper is er dan een plafond aan de overbruggingskosten en voor de ontwikkelaar is de woning eerder verkocht zonder dat hij risico neemt door de bouwtijd scherp in de koop-/aannemingsovereenkomst op te nemen.

Voor iedere koper in een nieuwbouwproject worden de overbruggingskosten anders. Dat komt doordat de combinatie van kosten van de huidige hypotheek (of huur), de nieuwe hypotheek en de eventuele kosten van overbrugging overwaarde voor iedereen anders zijn. Dat maakt maatwerk voor aftopping bijna noodzakelijk. Als evenwel op basis van statistieken een gemiddelde overbruggingskosten per maand kan worden vastgesteld, die vermenigvuldigd wordt met de bouwtijd (in het contract) dan zijn de statistische overbruggingskosten voor een nieuwbouwwoning in dat project bekend. Van dat bedrag komt maximaal bijvoorbeeld 70% voor rekening van de koper.

Voor het overige percentage, wat niet bij iedere koper nodig zal zijn, biedt de ontwikkelaar de koper een overbruggingskostenplafond aan. Mochten de overbruggingskosten voor de koper hoger worden dan 70% van het normbedrag, worden deze door de ontwikkelaar vergoed. Hij kan hiervoor bijvoorbeeld funding vinden bij de NHG en de garantie-instituten. De premie hiervoor kan de ontwikkelaar opnemen in de stichtingskosten voor het project (en dus in de koopsom verwerken). Als het waarborginstituut het overbruggingskostenplafond opneemt in het certificaat, heeft de koper optimale zekerheid.

Koper	Ontwikkelaar	Geldverstrekker
+/-	--	+/-

Keuzemogelijkheden: ++, +, neutraal, -, --



Aanbevelingen

De NVM acht het noodzakelijk dat er aandacht is voor de (te) hoge overbruggingskosten waarmee kopers van een nieuwbouwwoning geconfronteerd worden.

Met deze verkenning wil de NVM het gesprek met de overheden, de hypotheekbanken, ontwikkelaars, hypotheekadviseurs, de Nederlandse Bank, de Vereniging Eigen Huis en de betrokken branche organisaties, het NHG en de garantie-instituten op gang brengen

Bijlage: vier rekenvoorbeelden.

Colofon

Deze verkenning is opgesteld door NVM. Voor de rekenvoordelen en het beoordelen van de oplossingsrichtingen heeft De Hypotheekshop een belangrijke bijdrage gedaan, waarvoor de NVM hen dankbaar is.

Mei 2024



Rekenvoorbeeld 1: Jong stel koopt rijtjeshuis

Berekend op 5 januari 2024

Van Koopappartement

Gekocht in:	2020
Huidige waarde:	€ 250.000
Oude hypotheek:	€ 175.000 (1,8% rente wordt 5,5%)
Overwaarde:	€ 75.000

Naar nieuwbouw tussenwoning

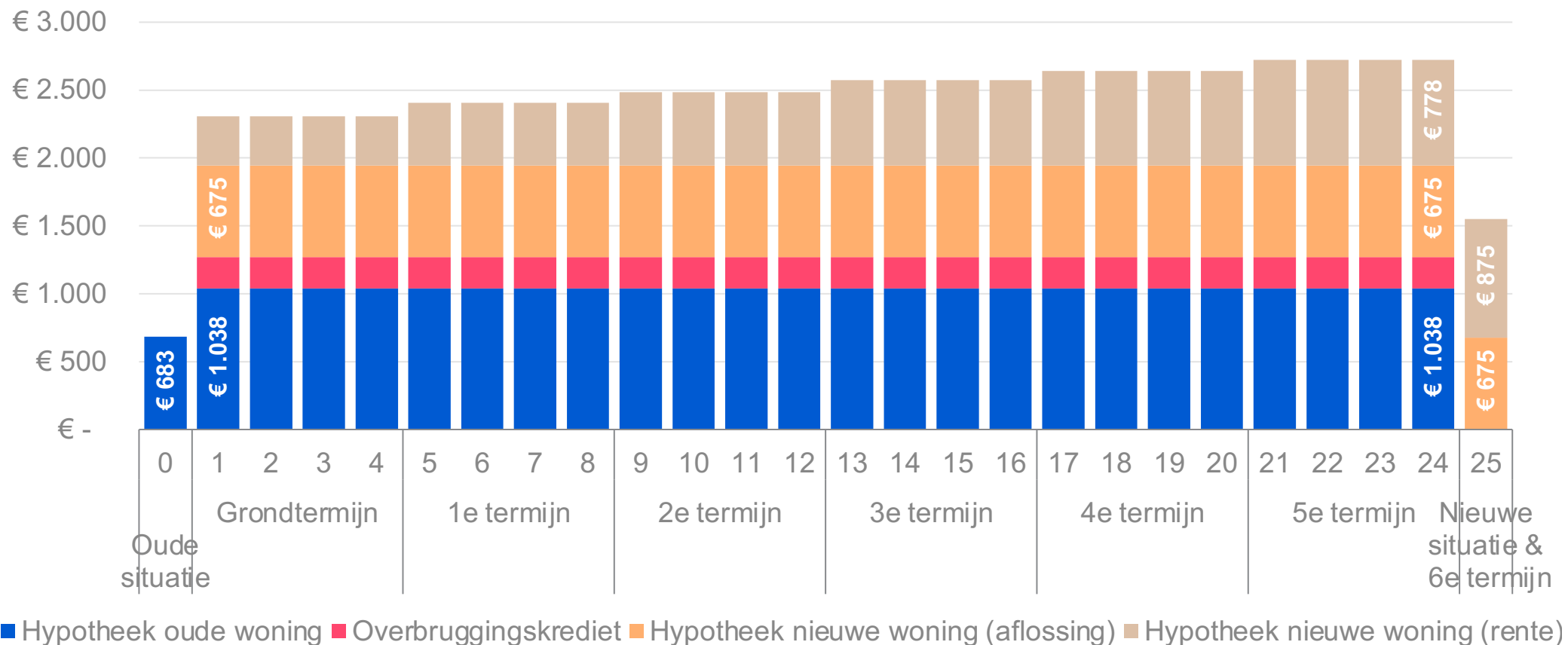
Aankoopprijs:	€ 415.000
Overbruggingskrediet:	€ 50.000 (5,6% rente)
Meeneemhypotheek:	€ 175.000 (1,8% rente)
Nieuwe hypotheek:	€ 190.000 (4,3% rente)



VB 1: € 23.336 overbruggingskosten

Bruto maandlasten tijdens de bouw van de nieuwbouwwoning (24 maanden)

Bron: De Hypotheekshop



Rekenvoorbeeld 2: Gezin koopt 2-onder-1-kap

Berekend op 5 januari 2024

Van tussenwoning

Gekocht in:	2017
Huidige waarde:	€ 450.000
Huidige hypotheek:	€ 230.000 (2,3% rente wordt 5,5%)
Overwaarde:	€ 220.000

Naar nieuwbouw 2-onder-1-kapwoning

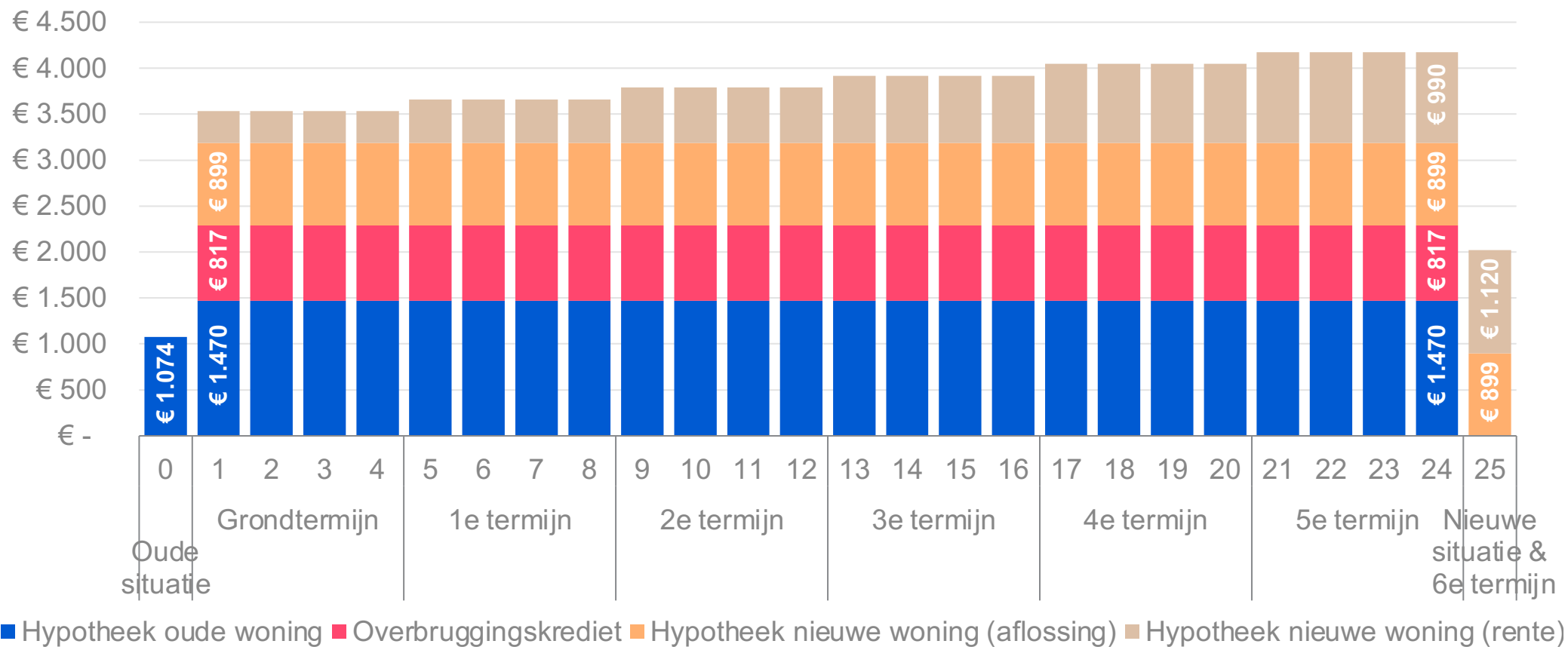
Aankoopprijs:	€ 600.000
Overbruggingskrediet:	€ 175.000 (rente 5,6%)
Meeneemhypotheek:	€ 230.000 (2,3% rente)
Nieuwe hypotheek:	€ 195.000 (4,4% rente)



VB 2: € 44.028 overbruggingskosten

Bruto maandlasten tijdens de bouw van de nieuwbouwwoning (24 maanden)

Bron: De Hypotheekshop



Rekenvoorbeeld 3: Vijftigers kopen groot nieuwbouwhuis

Berekend op 23 februari 2024

Van bestaande koopwoning

Huidige waarde:	€ 835.000
Oude hypotheek:	€ 250.000 (2,3% rente wordt 5,0%)
Overwaarde:	€ 585.000

Naar nieuwbouw

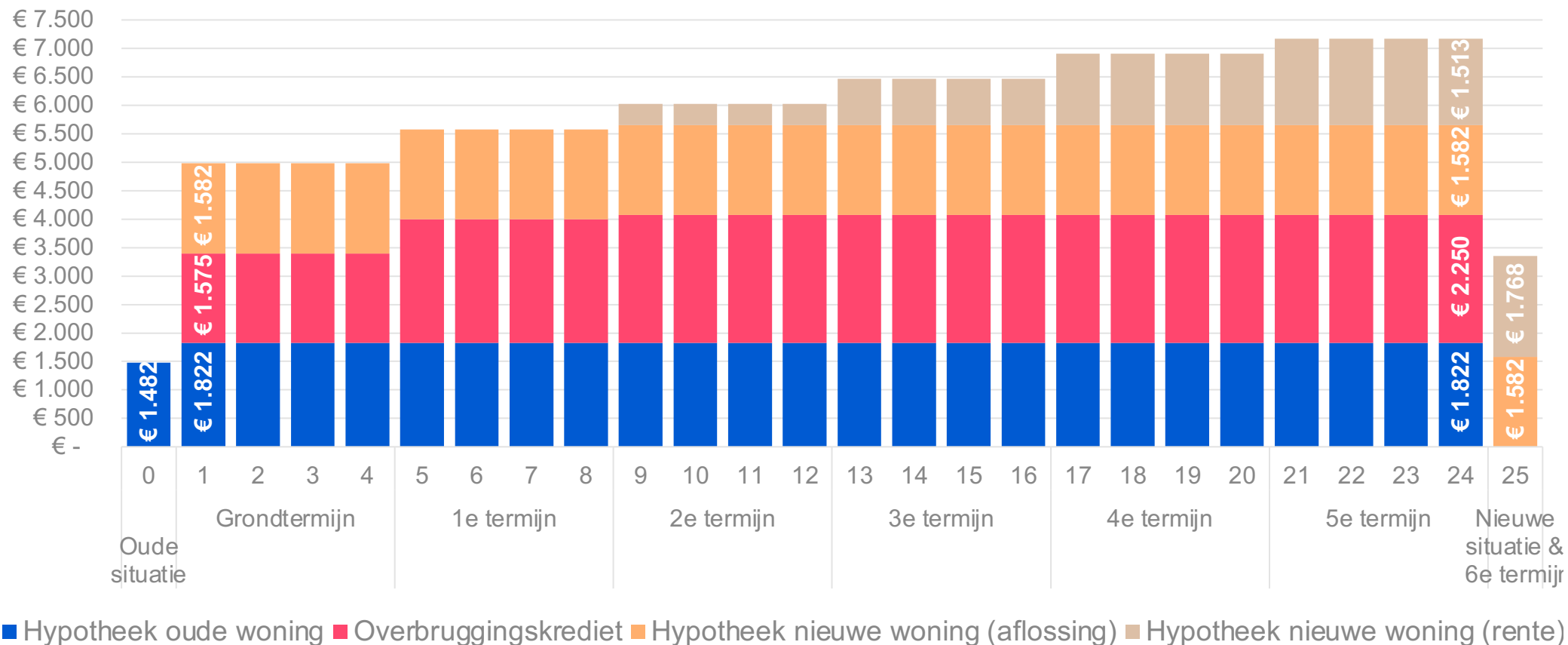
Aankoopprijs:	€ 1.150.000
Overbruggingskrediet:	€ 500.000 (5,4% rente)
Meeneemhypotheek:	€ 250.000 (2,3% rente)
Nieuwe hypotheek:	€ 400.000 (4,0% rente)



VB 3: € 68.104 overbruggingskosten

Bruto maandlasten tijdens de bouw van de nieuwbouwwoning (24 maanden)

Bron: De Hypotheekshop



Rekenvoorbeeld 4: Stel op leeftijd koopt nieuwbouw

Berekend op 23 februari 2024

Van bestaande koopwoning

Huidige waarde:	€ 560.000
Huidige hypotheek:	€ 0
Overwaarde:	€ 560.000

Naar nieuwbouw

Aankoopprijs:	€ 500.000
Overbruggingskrediet:	€ 500.000 (rente 5,4%)
Meeneemhypotheek:	€ 0
Nieuwe hypotheek:	€ 0



VB 4: € 33.528 overbruggingskosten

Bruto maandlasten tijdens de bouw van de nieuwbouwwoning (24 maanden)

Bron: De Hypotheekshop

