

Slimmer Kopen®

Volkshuisvestelijke en financiële effecten

Trudo heeft ter gelegenheid van het 25-jarig bestaan een gezamenlijk onderzoek door Abf en Ortec Finance laten uitvoeren. Abf heeft onderzocht in hoeverre Slimmer Kopen bijdraagt aan de volkshuisvestelijke doelstellingen die Trudo heeft geformuleerd. Ortec Finance heeft onderzoek gedaan naar de financiële effecten en risico's van Slimmer Kopen voor de corporatie.

1. Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Om te beoordelen in hoeverre Slimmer Kopen bijdraagt aan de beschikbaarheid en betaalbaarheid van koopwoningen, is gekeken naar zowel de vraag als het aanbod van (koop)woningen in de MRE.

Grote vraag naar betaalbare koop

Er is gekeken naar het gewenste eigendomstype en de prijsklasse van woningzoekenden in de MRE. Een belangrijke conclusie is dat de vraag naar betaalbare koop in de MRE groter is dan de vraag naar sociale huur. Uit het woningmarktmodel Socrates van ABF blijkt dat ook in de komende jaren er een grote behoefte is aan goedkope en betaalbare koopwoningen in de MRE en Eindhoven.

Beperkt aanbod van betaalbare koop

Voor het aanbod is gekeken naar transacties van bestaande koopwoningen en naar opgeleverde nieuwbouwkoopwoningen, in de MRE en specifiek in Eindhoven. Het aanbod in de lagere prijsklassen is de afgelopen tien jaar sterk teruggelopen. In Eindhoven daalde het aandeel verkopen tot € 250.000 van bijna 80% tijdens de kredietcrisis naar slechts 13% in 2024. Ook het segment tussen € 250.000 en € 350.000 is fors gekrompen, waardoor koopwoningen ook voor (lage) middeninkomens vaak onbereikbaar zijn.

Belangrijke rol Slimmer Kopen

De rol van Slimmer Kopen in de beschikbaarheid en betaalbaarheid van koopwoningen is in de afgelopen jaren aanzienlijk gegroeid. In 2023 bestond bijna 70% van alle transacties tot € 250.000 in Eindhoven uit Slimmer Kopen-woningen; in de prijsklasse tot € 350.000 bedroeg dit 35%. Deze groei is vooral het gevolg van de sterke daling in het reguliere aanbod van betaalbare koopwoningen, terwijl het absolute aanbod van Slimmer Kopen-woningen grotendeels stabiel bleef.

De grote vraag naar goedkope en betaalbare koopwoningen en het afnemende aanbod in die prijsklassen laten zien dat Slimmer Kopen ook in de komende jaren een belangrijke bijdrage kan leveren aan de beschikbaarheid en betaalbaarheid in de koopsector.

2. Emancipatie van bewoners

De tweede doelstelling van Slimmer Kopen is het bevorderen van de emancipatie van bewoners, oftewel de ontwikkeling van huishoudens in de tijd.

Kenmerken bij aankoop van de woning

In de loop der jaren blijken Slimmer Kopers bij het betrekken van hun woning steeds vaker 25 tot 34 jaar oud te zijn, vaker alleenstaand en gemiddeld een hoger inkomen te hebben dan voorheen.

Ontwikkeling over de tijd

Ten tweede is onderzocht hoe Slimmer Kopers zich in de drie, vijf en zeven jaren na aankoop ontwikkelen. Hun ontwikkeling is vergeleken met die van corporatiehuurders, private huurders en reguliere koopstarters. Uit de resultaten blijkt dat Slimmer Kopers aanzienlijk hebben geprofiteerd van de prijsstijgingen op de woningmarkt in de afgelopen jaren. Zij bouwen via hun woning veel meer vermogen op dan huurders, maar iets minder dan reguliere koopstarters, omdat zij de waardeontwikkeling van hun woning delen met de corporatie.

Ondanks dit verschil verhuizen Slimmer Kopers en reguliere koopstarters ongeveer even vaak en stromen zij in gelijke mate door naar een volgende koopwoning. Het delen van de positieve waardeontwikkeling met de corporatie lijkt dus geen belemmering te zijn voor doorstroming.

Slimmer Kopen als vangnet in crisistijd

Er is ook gekeken naar huishoudens die hun woning in 2008/2009 kochten. In crisistijd blijkt Slimmer Kopen een belangrijk vangnet: Slimmer Kopers lopen minder snel het risico “onder water” te staan bij dalende woningprijzen dan reguliere koopstarters. Hoewel op korte termijn geen prijsdaling wordt verwacht, blijft dit een potentieel waardevol voordeel voor bewoners van Slimmer Kopen.

3. Leefbaarheid

De laatste volkshuisvestelijk doelstelling van Slimmer Kopen is het bevorderen van de leefbaarheid in buurten en wijken.

De conclusie uit het onderzoek is dat Slimmer Kopen kan bijdragen aan een betere leefbaarheid, vooral op klein schaalniveau: Slimmer Kopers lijken minder vaak overlast te veroorzaken dan sociale huurders voor de omwonenden. Voor effecten op groter schaalniveau (hele buurten/ wijken) zijn relatief veel verkopen nodig om een merkbare verandering te bewerkstelligen en spelen ook vele andere factoren ook een rol.

4. Financiële resultaten

Inkomsten als gevolg van Slimmer Kopen

Trudo heeft de afgelopen 25 jaar meer dan 600 miljoen euro beschikbaar gemaakt voor de volkshuisvesting met Slimmer Kopen. Dit kent twee belangrijke oorzaken:

- Het (relatief) grote aantal woningen dat is verkocht, meer dan 4.000 woningen, waarvan een groot aantal (meermaals) ook terug- en wederverkocht is.
- De stijging van de huizenprijzen in Eindhoven. Tussen 2000 en 2024 is de lokale huizenprijsindex gestegen van 100% in 2000 naar 280% in 2024

Opbrengsten bij doorverkoop

Wanneer Trudo een woning terugkoopt, dan wordt de tijdelijke korting verrekend en wordt de winst of het verlies gedeeld volgens de fair value verhouding. De afgelopen jaren is er in één jaar een gemiddeld verlies te zien, als gevolg van een daling van de huizenprijzen in de nasleep van de financiële crisis van 2008 tot en met 2013. In alle andere jaren was er een bescheiden winst als het gevolg van terug- en doorverkoop. Het Slimmer Kopen product heeft zich daarmee bewezen in zowel op- als neergaande markten.

Risico's

Uit het onderzoek blijkt dat het Slimmer Kopen® businessmodel van Trudo veel mogelijkheden biedt om bij te sturen als de grenzen van de financiële ratio's over- of onderschreden worden. De optie om Slimmer Kopenwoningen niet terug te kopen is een bijstuurknop die andere corporaties niet hebben.