

Participatiehypotheken als impuls voor mobiliseren woningkapitaal: een interessante optie voor pensioenfondsen

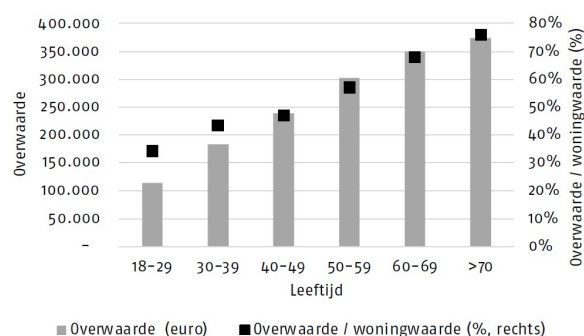
“Pensioenfondsen zijn de sleutel tot meer liquiditeit voor huishoudens en het verlagen van woningmarktrisico's”

C. van Ewijk, A. Giesen, M. Knoef, M. Mastrogiacomo en A. Slager

In de Nederlandse woningmarkt ligt circa 1.200 miljard euro vast in overwaarde. Hoewel deze overwaarde risico loopt bij dalende huizenprijzen, kan dit vermogen worden ingezet voor andere doelen. Op dit moment wordt de overwaarde slechts beperkt benut. In dit paper wordt onderzocht hoe de introductie van participatiehypotheken (waarbij de waarde van de lening bij terugbetaling gekoppeld is aan de marktwaarde van de woning) deze impasse op het gebied van risico's en liquiditeit kan doorbreken.

Bevindingen op hoofdlijnen

- In Nederland komt de markt voor het mobiliseren van overwaarde in de eigen woning moeizaam van de grond.
- Dit remt investeringen in de verduurzaming van de woningvoorraad en beperkt de liquiditeit en financiële weerbaarheid van huishoudens.
- Het vergroten van de liquiditeit van huishoudens zal ook de macro-economische stabiliteit ten goede komen aangezien het de volatiliteit van de consumptie vermindert.
- Om de markt in beweging te brengen is innovatie noodzakelijk en participatiehypotheken kunnen daaraan bijdragen.
- Deze hypotheken dienen zo simpel, transparant en gestandaardiseerd mogelijk te zijn en moeten eenvoudig beschikbaar worden gesteld voor grootschalige investeringen door pensioenfondsen.



Figuur 1a: Cijfers 2022

Kernboodschap voor de sector

- Pensioenfondsen kunnen als vertrouwde partners het voortouw nemen bij deze hypotheekinnovatie en zorgen voor een betere verdeling van de woningmarktrisico's.
- Het is wel nodig dat er duidelijkheid komt over de verantwoordelijkheidsverdeling en eventuele aansprakelijkheidsrisico's voor pensioenfondsen. Daarnaast is een goede begeleiding voor consumenten nodig. Dit dient, waar nodig, te worden ondersteund door wet- en regelgeving.



Meer weten? Lees het paper

'Participatiehypotheken, impuls voor mobiliseren woningkapitaal. Interessante optie voor pensioenfondsen'