

# Trends, discussie en hervormingen op de woningmarkt

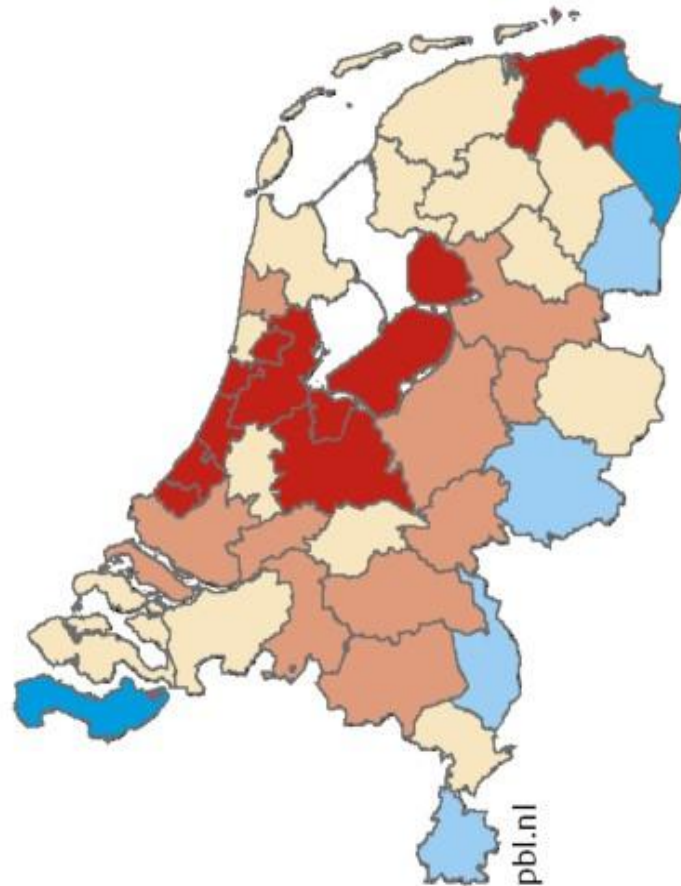
Peter Boelhouwer

24-04-2014

# Inhoud

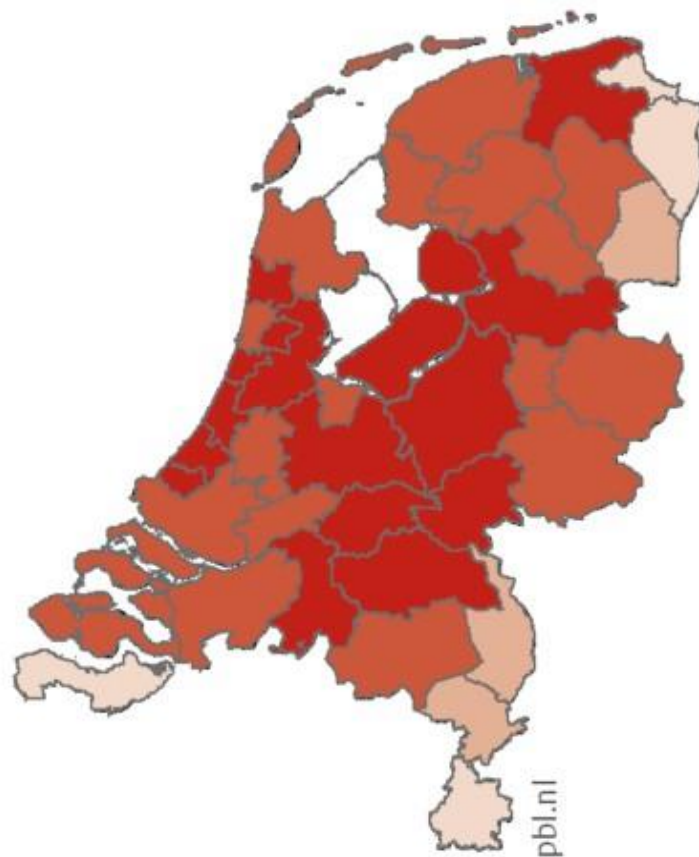
- Trends op de woningmarkt: demografie, economie en sociaal-cultureel
- Ontwikkeling koopprijzen en woningverkoop: hoe diep zit de crisis?
- Was de crisis op de Nederlandse koopwoningmarkt onafwendbaar?
- Is er sprake van herstel op de koopwoningmarkt?
- Verandert de koopwoningmarkt wezenlijk van karakter?
- Gevolgen beleidsvoornemens

# Relatieve bevolkingsgroei per COROP-regio, 2012-2025



Bron: PBL/CBS Regionale prognose 2013 – 2040 (2013)

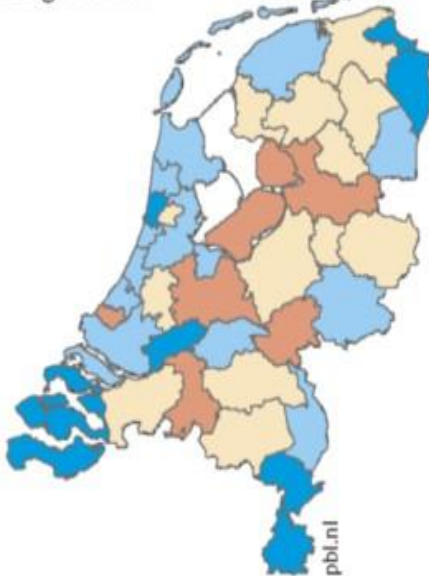
# Aantal huishoudens per COROP-regio, 2012-2025



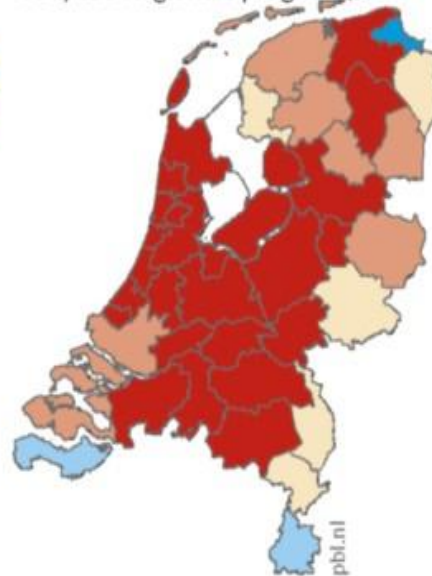
Bron: PBL/CBS Regionale prognose 2013 – 2040 (2013)

# Huishoudensontwikkeling 2012-2040, PBL/CBS prognose vs. Ruimtelijke verkenning 2011

Laag scenario



PBL/CBS Regionale prognose



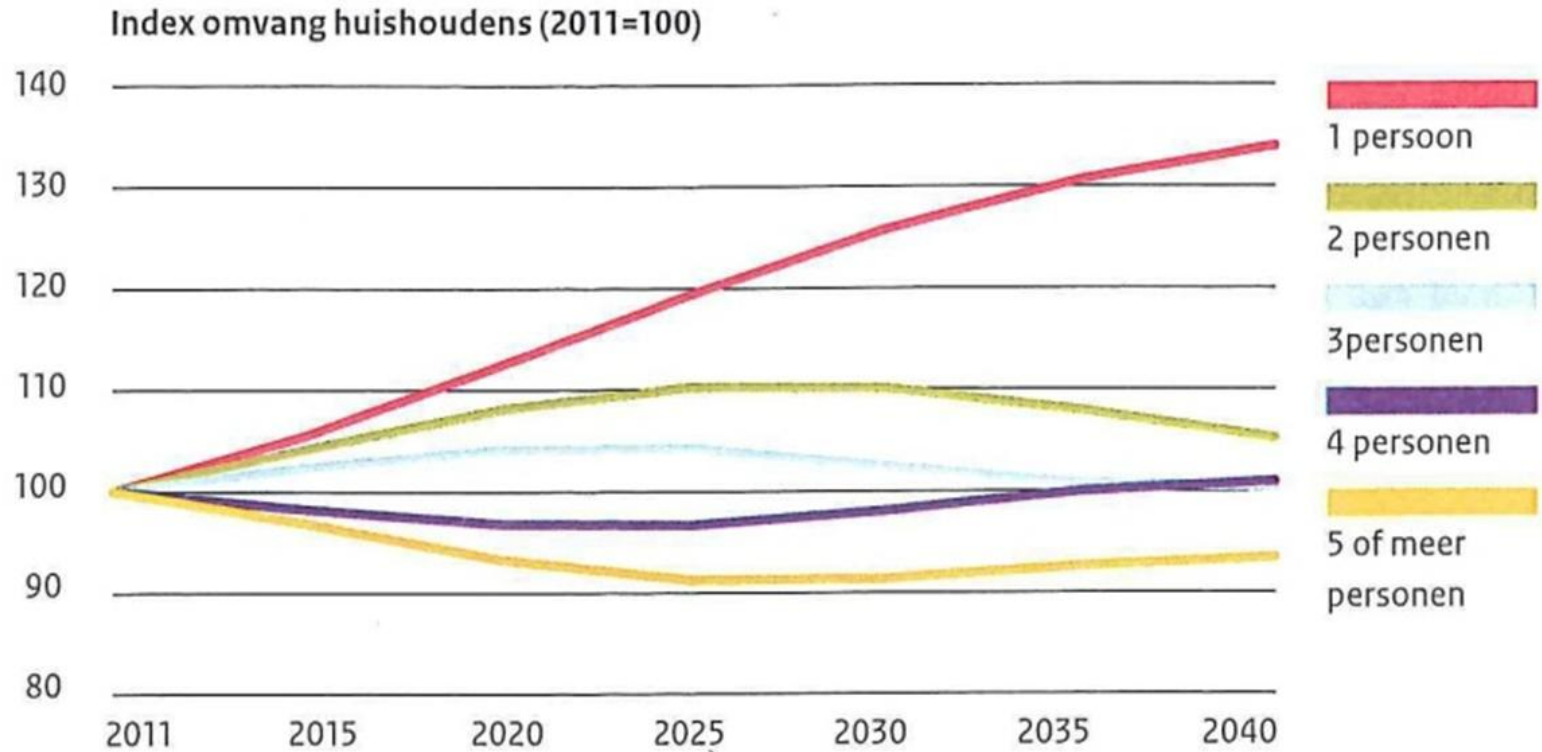
Hoog scenario



-  Krimp, 10% of meer
-  Krimp, 2,5 tot 10%
-  Redelijk stabiel
-  Groei, 2,5 tot 10%
-  Groei, 10% of meer

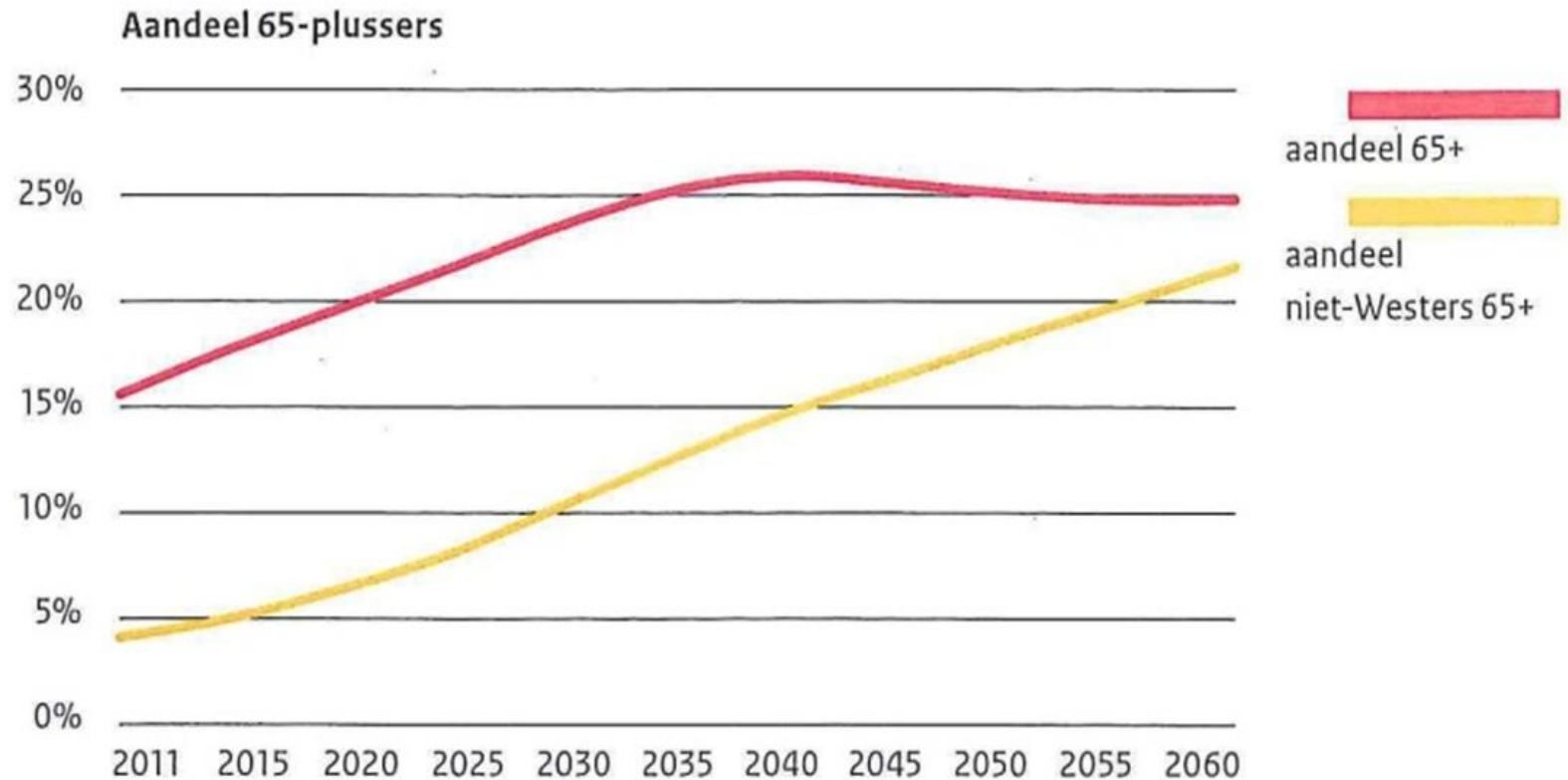
Bron: PBL/CBS Regionale prognose 2013 – 2040 (2013)

# Huishoudensontwikkeling 2011-2040



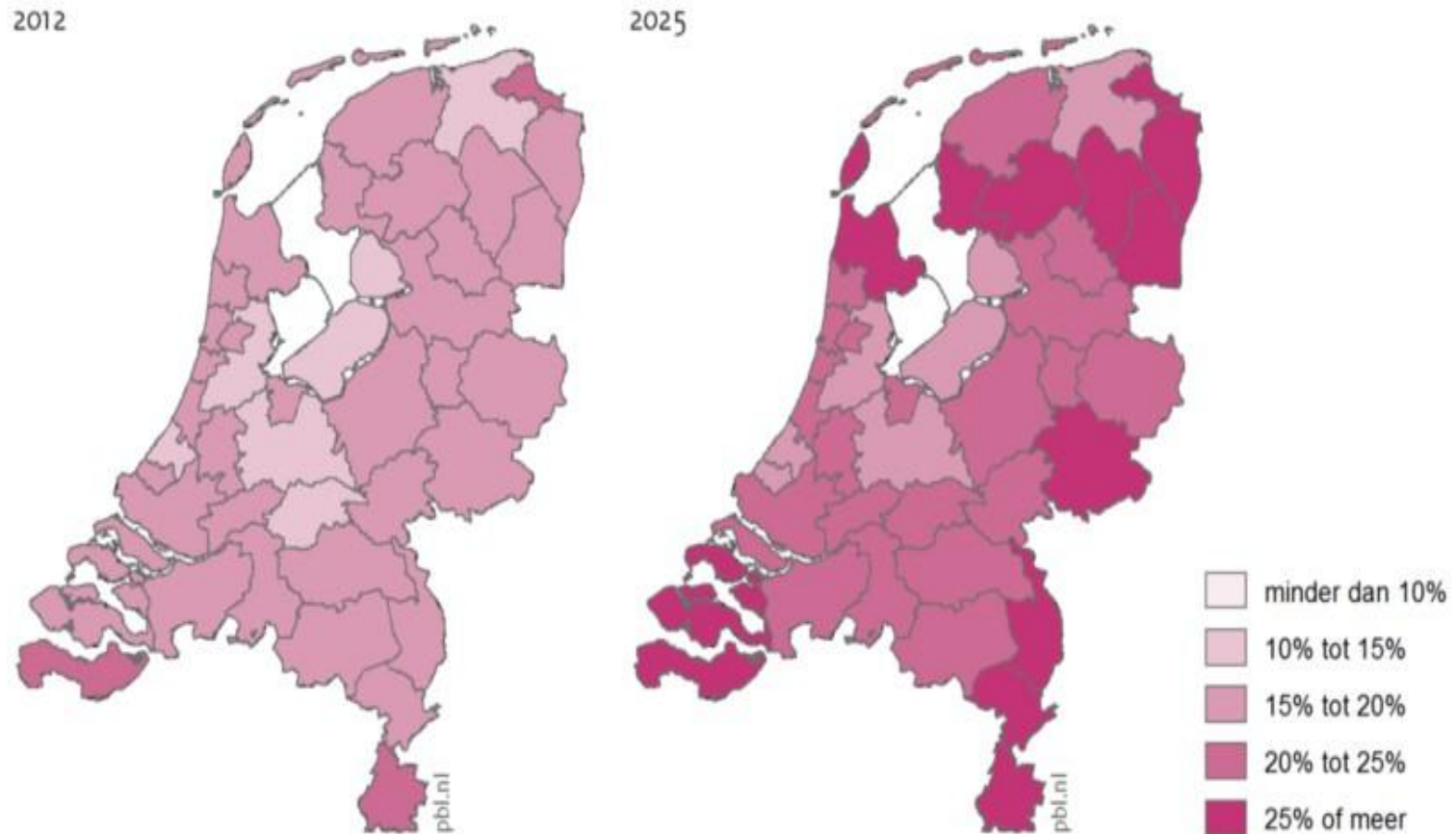
Bron: CBS, in minbzk (2013)

# Aandeel 65+, 2011-2060



Bron: CBS, in minbzk (2013)

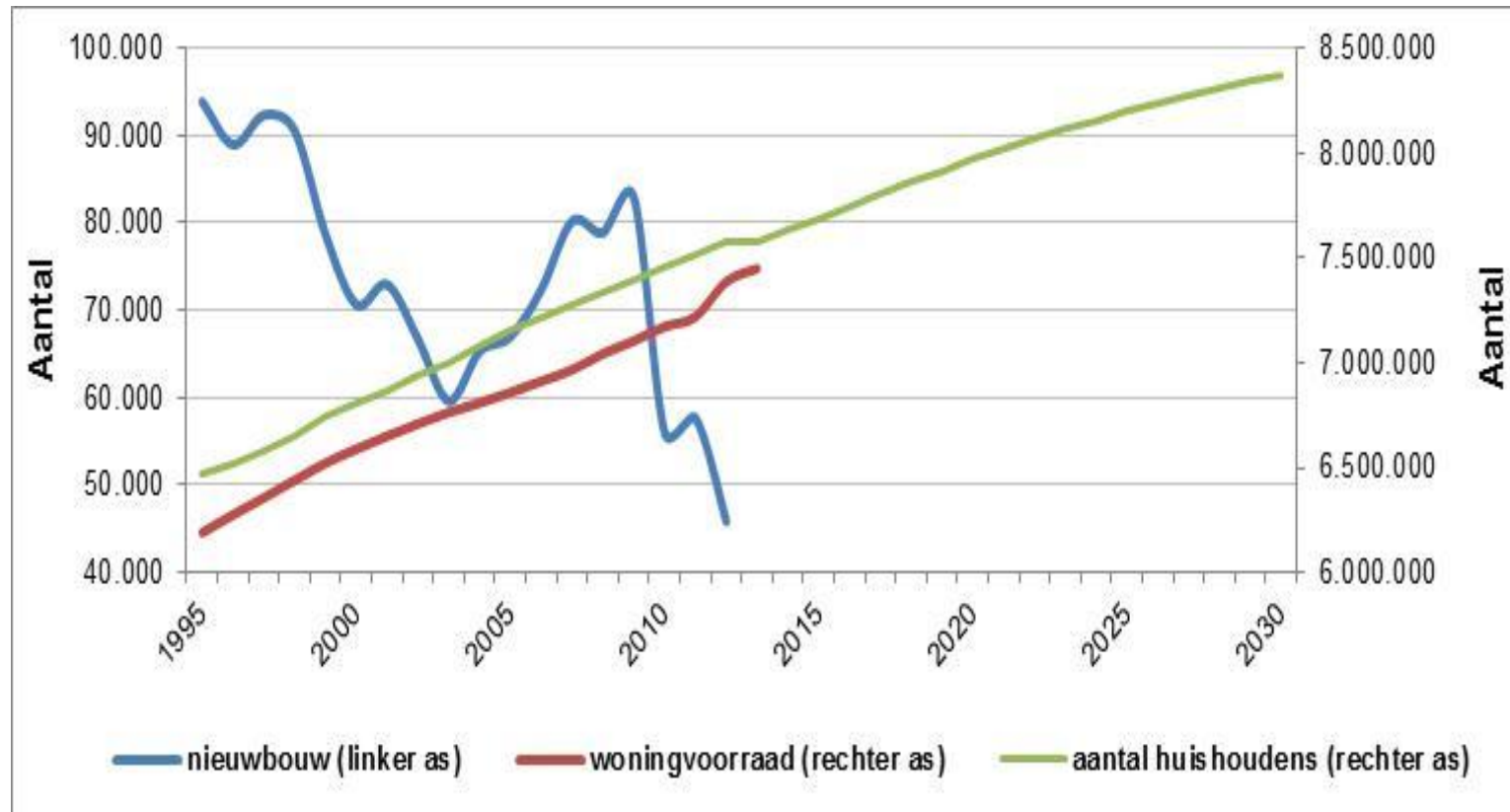
# Aandeel 65-plus per COROP-regio, 2012 en 2025



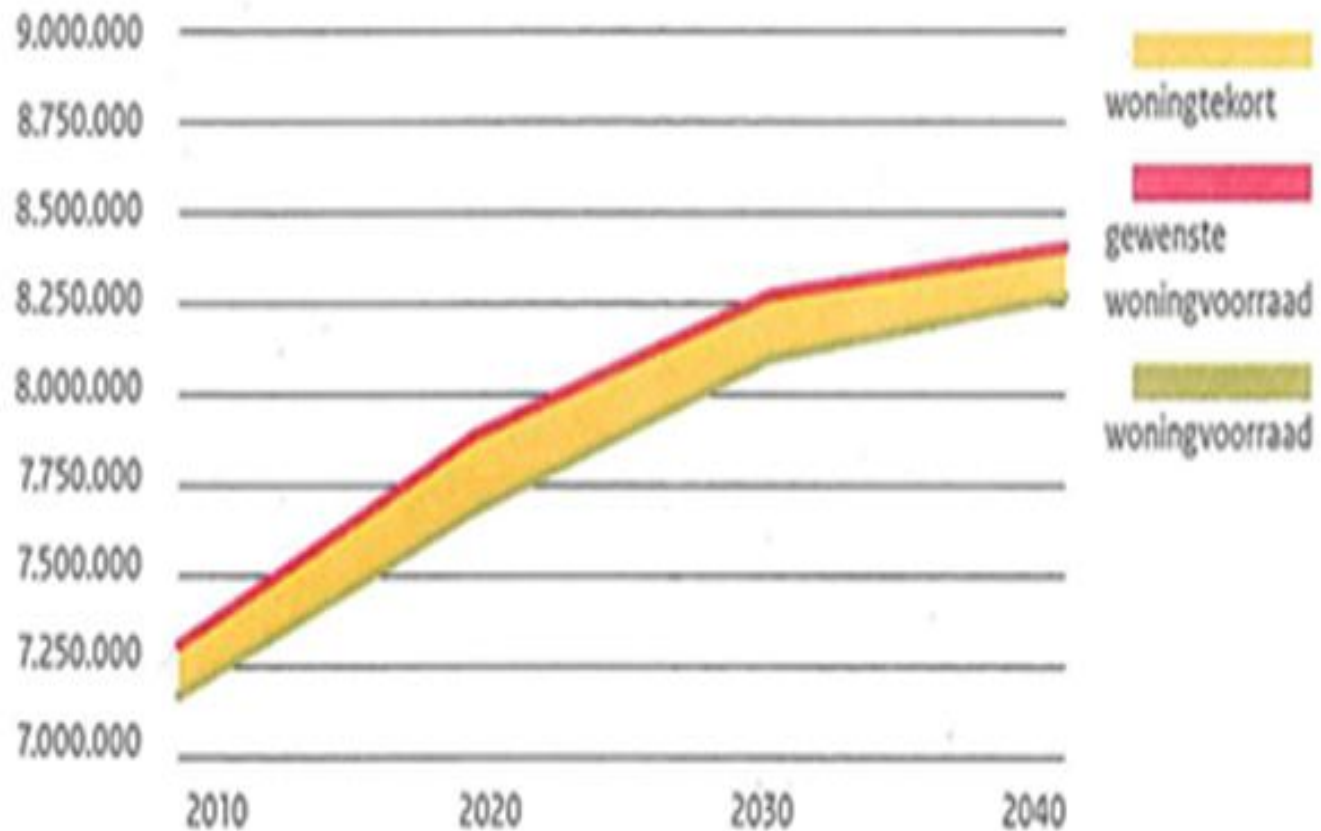
Bron: PBL/CBS Regionale prognose 2013 – 2040 (2013)



# Aantal huishoudens, omvang woningvoorraad en omvang nieuwbouwproductie 1995-2012 en prognose aantal huishoudens 2012-2029



# Verwachte en gewenste woningvoorraad



# Economische ontwikkelingen

- Stagnerende economische ontwikkeling (daling koopkracht, effecten van overheidsbezuinigingen op korte termijn) en structureel lagere groei BBP (o.a. door vergrijzing)
- Onzekerheid over effecten van oplopende staatsschulden (leven op de pof?)
- Globalisering (meer onzekerheid, grotere schommelingen in inkomen en welvaart, afhankelijkheid aan het buitenland)
- Inkomens- en vermogensongelijkheid neemt vermoedelijk verder toe, ook onder ouderen
- Veranderingen verzorgingsstaat: schraler, meer lokaal georiënteerd en meer beroep op zelfredzaamheid burgers (RMO) (participatiemaatschappij)
- Minder zekerheden op de arbeidsmarkt
- Structurele toestroom van arbeidsmigranten?

# Sociaal-culturele ontwikkelingen

- Overgang naar een keuzemaatschappij
- Toenemend belang leefstijlen en identiteit
- Digitalisering en informatisering van de maatschappij
- Grote regionale verschillen in de woonvoorkeuren
- Grotere ruimtelijke onbalans
- Fundamentele veranderingen in de verzorgingsstaat?

# Sociaal-culturele trends in het wonen

- Wonen onder gelijkgestemden
- Transnationaal wonen en meerhuizigheid
- Toenemende vraag naar comfort en gemak

# Wonen onder gelijkgestemden

- Afgesloten woondomeinen, privatisering openbare ruimte
- Hoogbouwcomplexen met gemeenschappelijke voorzieningen
- Etnische woon-zorgcomplexen
- Collectief particulier opdrachtgeverschap
- Wonen als thematisch spel
- Historiserend bouwen
- Duurzame wijken met energie neutrale woningen
- Woongroepen voor gescheiden vaders: parentshuis IJburg
- Concentratie van streng gelovige christenen

# Transnationaal wonen en meerhuizigheid

- Tweede woningen, stacaravans, volkstuinen
- Tijdelijke huisvesting gastarbeiders
- Vraag hoog opgeleide expats naar dure luxe koop en huurwoningen
- Fluïde wonen
- Nieuwe landverhuizers
- Shared wonen

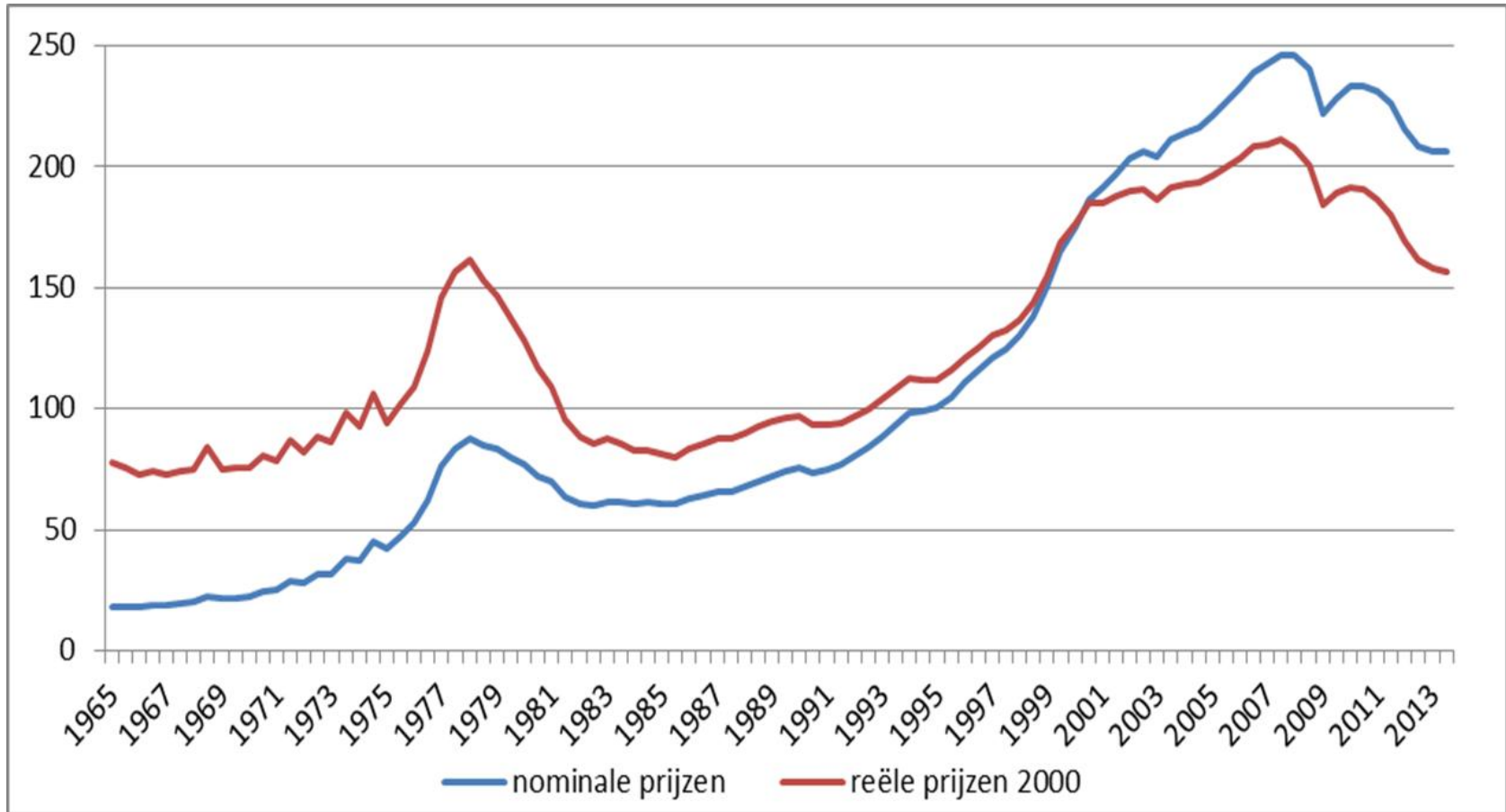
# Toenemende vraag naar comfort en gemak; verdienstelijking van het wonen

- Nieuwe woonconcepten en service arrangementen met combinatie beheer en dienstverlening
- Samenwerking tussen aanbieders en beheerders van woningen en aanbieders van dienstverlening (zorg en leisure)



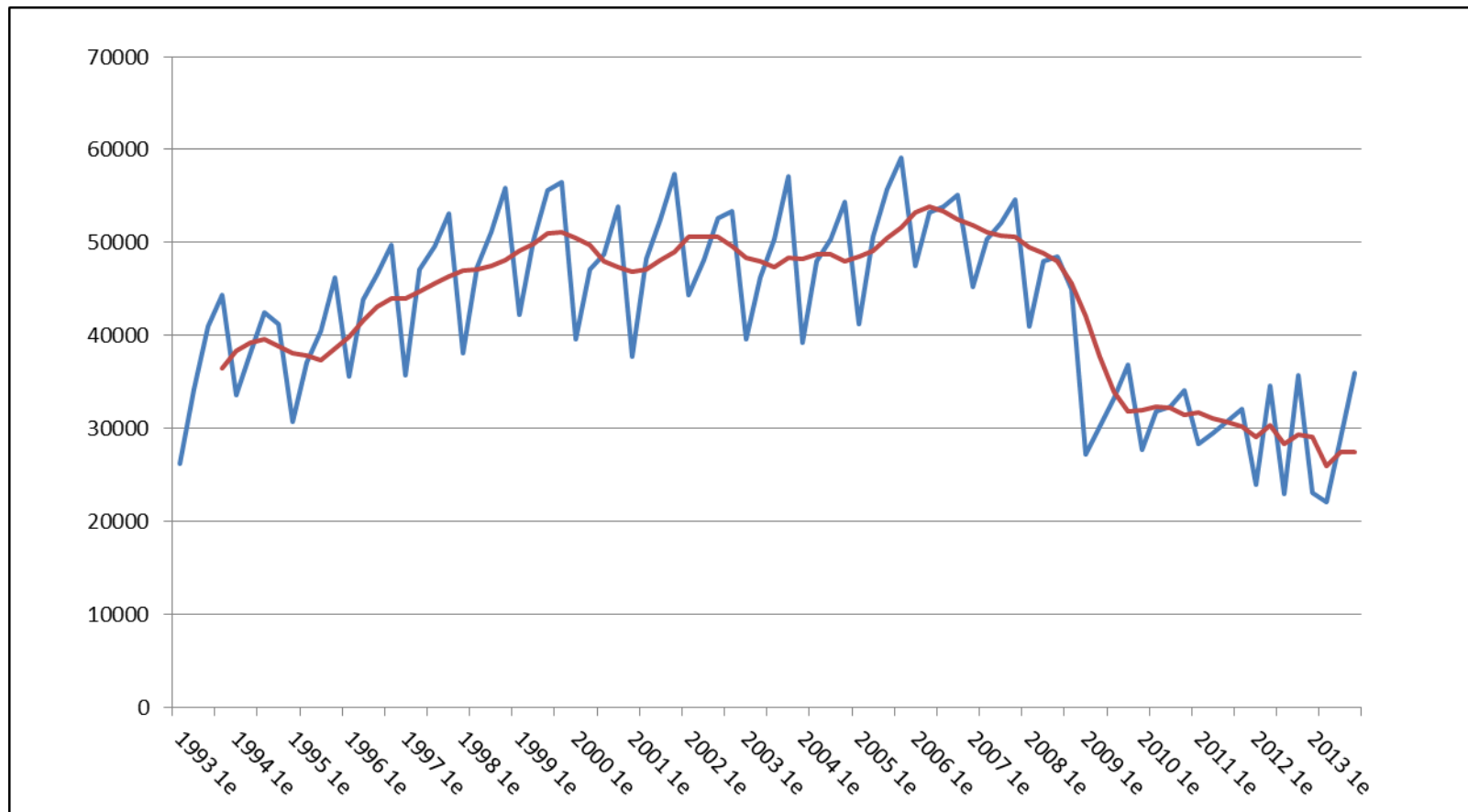
# Ontwikkeling koopprijzen en woningverkoop: hoe diep zit de crisis?

# Nominale en reële kooprijsontwikkeling 1965-2013



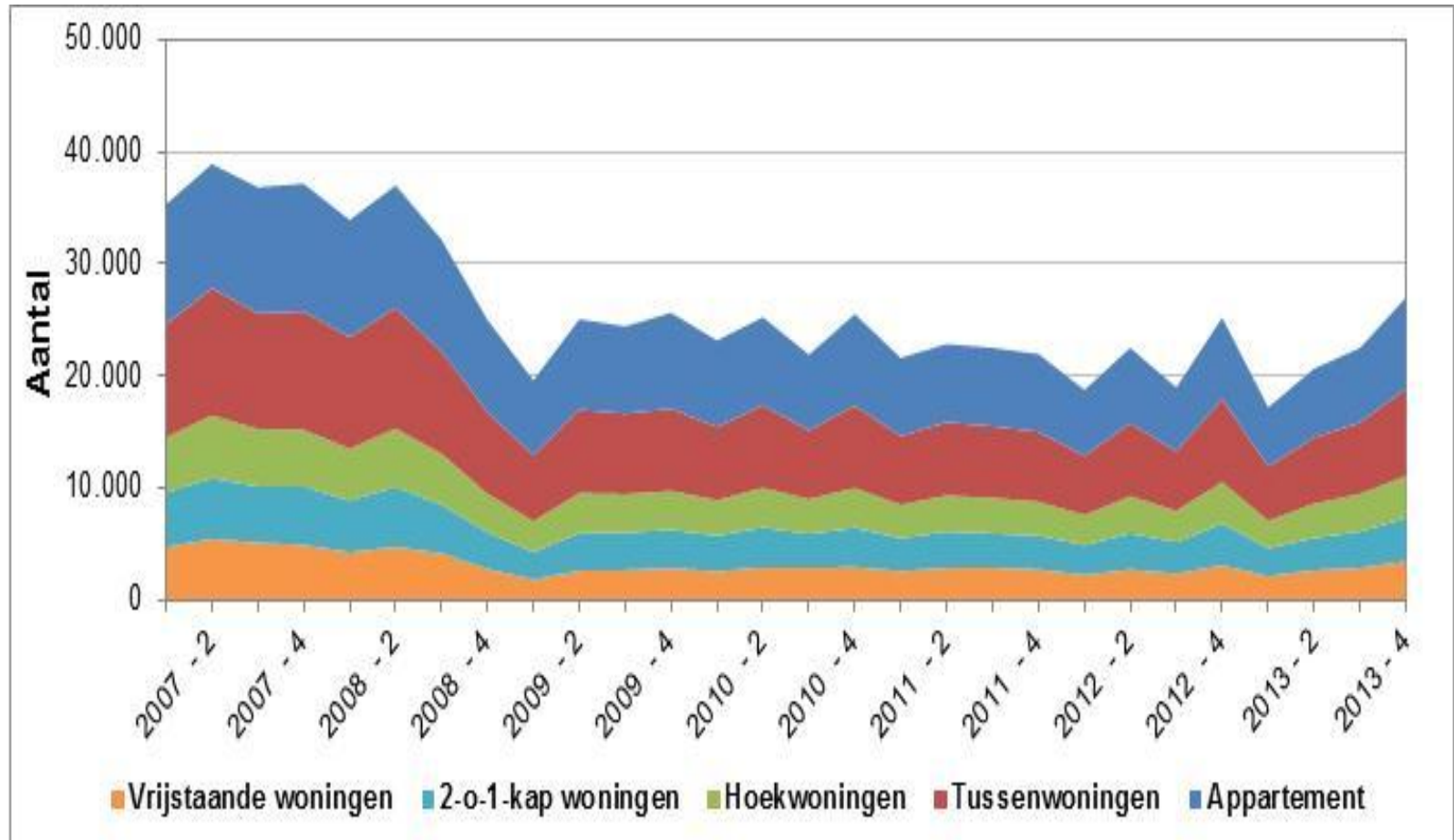
Bron: NVM

# Transacties bestaande voorraad 1993-2013



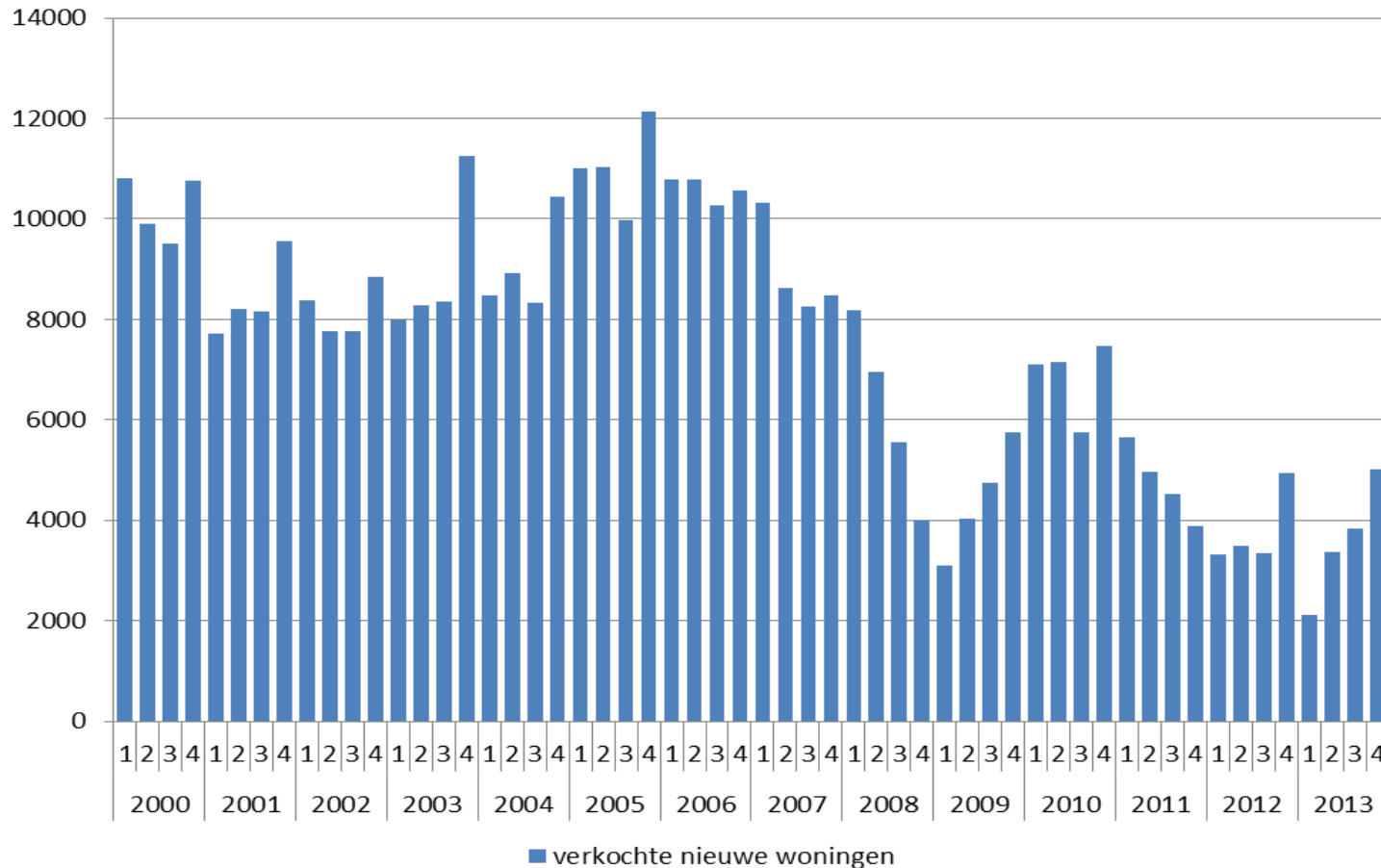
Bron: Kadaster, CBS

# Aantal verkopen bestaande woningen naar woningtype, 2006-2013 Q4



Bron: NVM

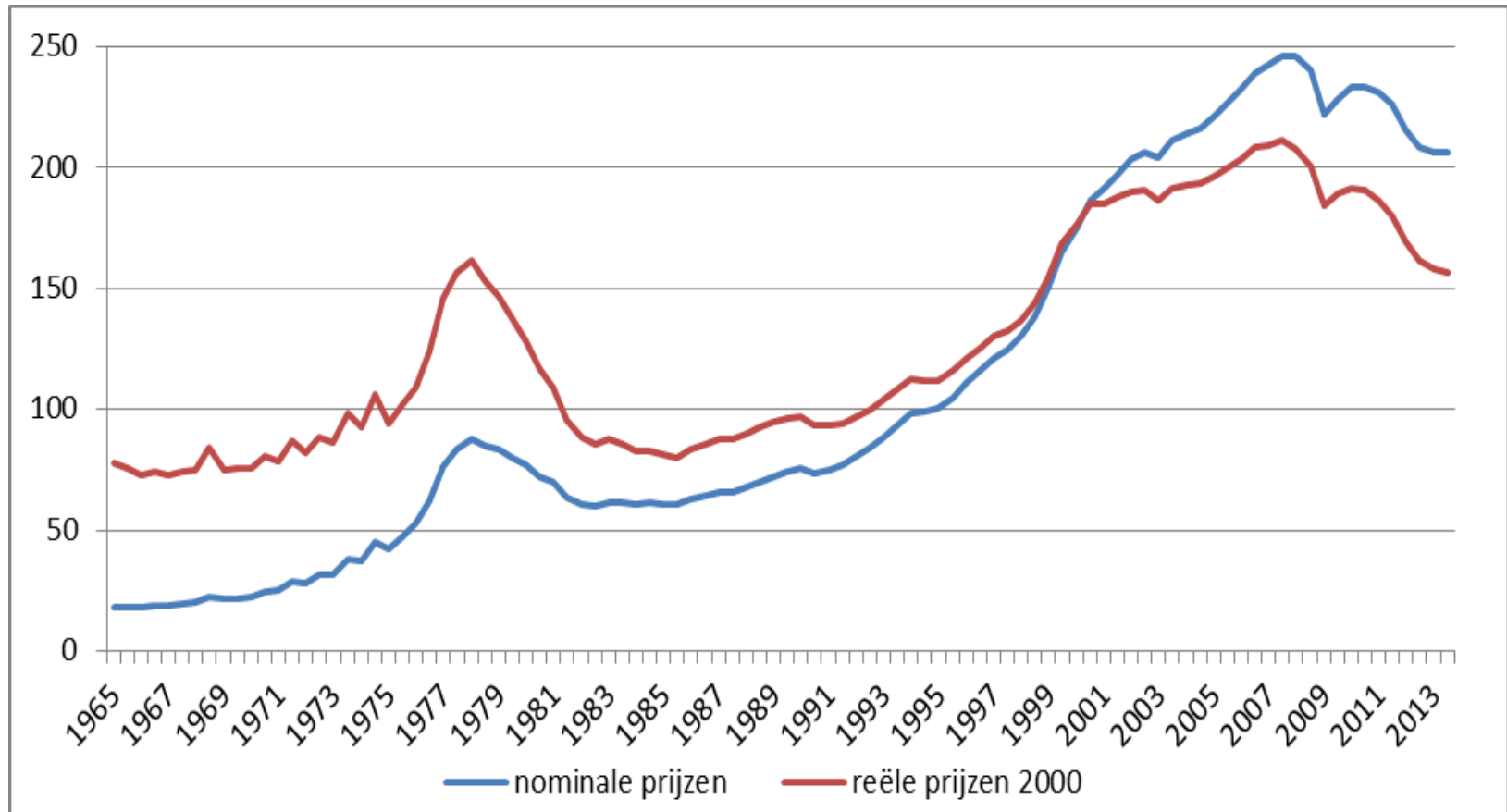
# Verkochte nieuwe koopwoningen 2001-2013 Q3



Bron: Monitor Nieuwe Woningen

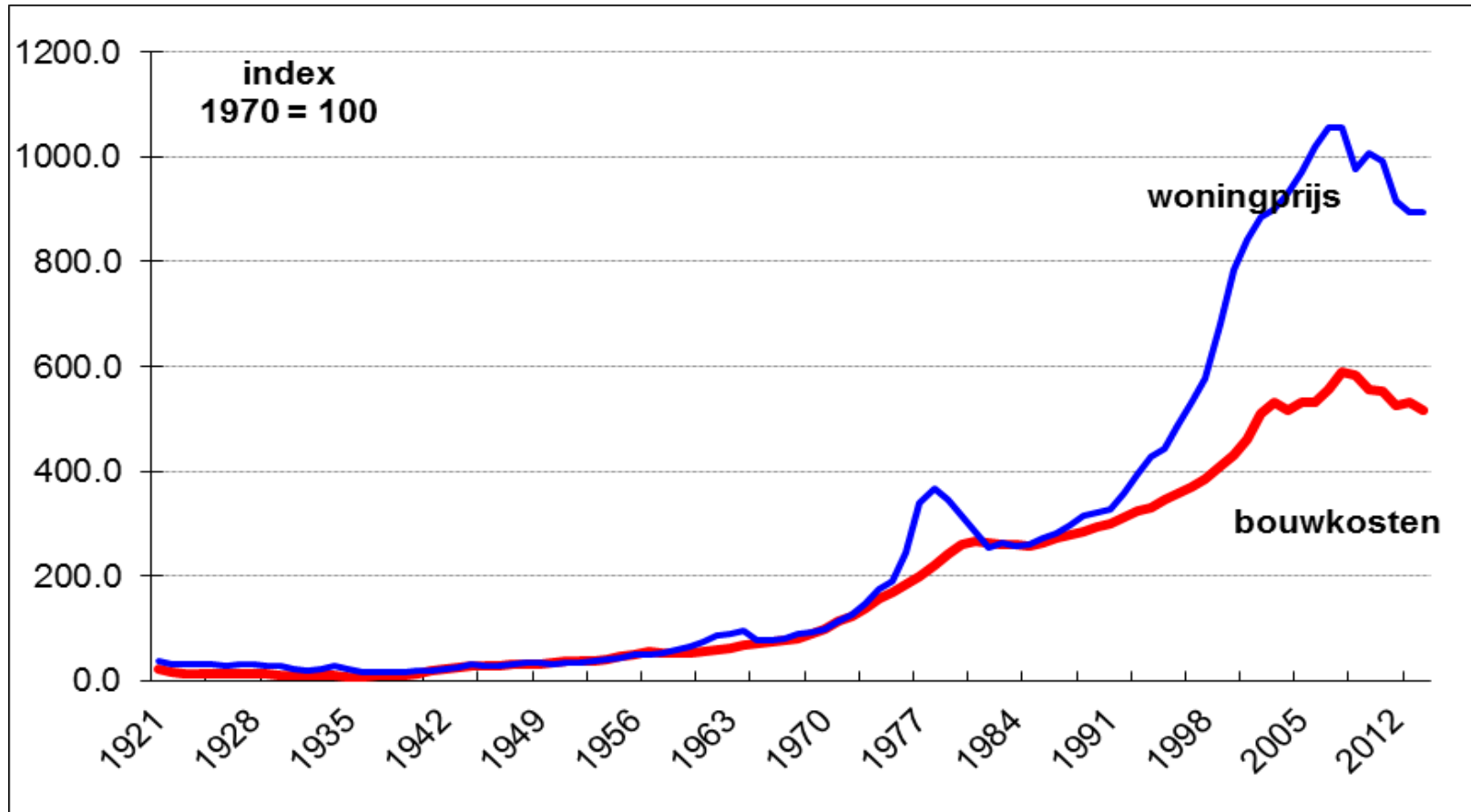
# Was de crisis op de Nederlandse koopwoningmarkt onafwendbaar?

# Nominale en reële kooprijsoontwikkeling 1965-2013



bron: NVM

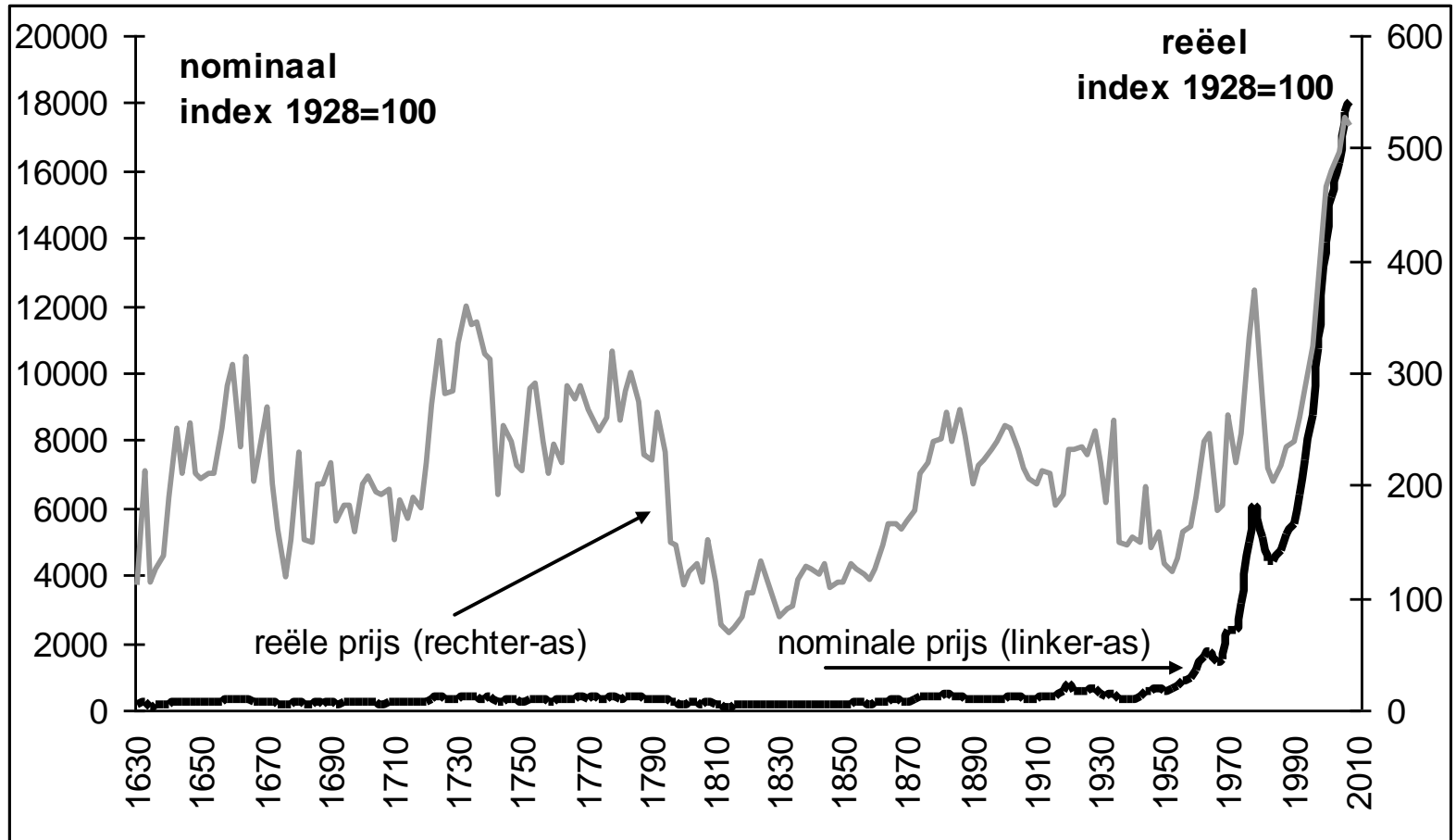
# Woningprijs en Bouwkosten, 1920-2013



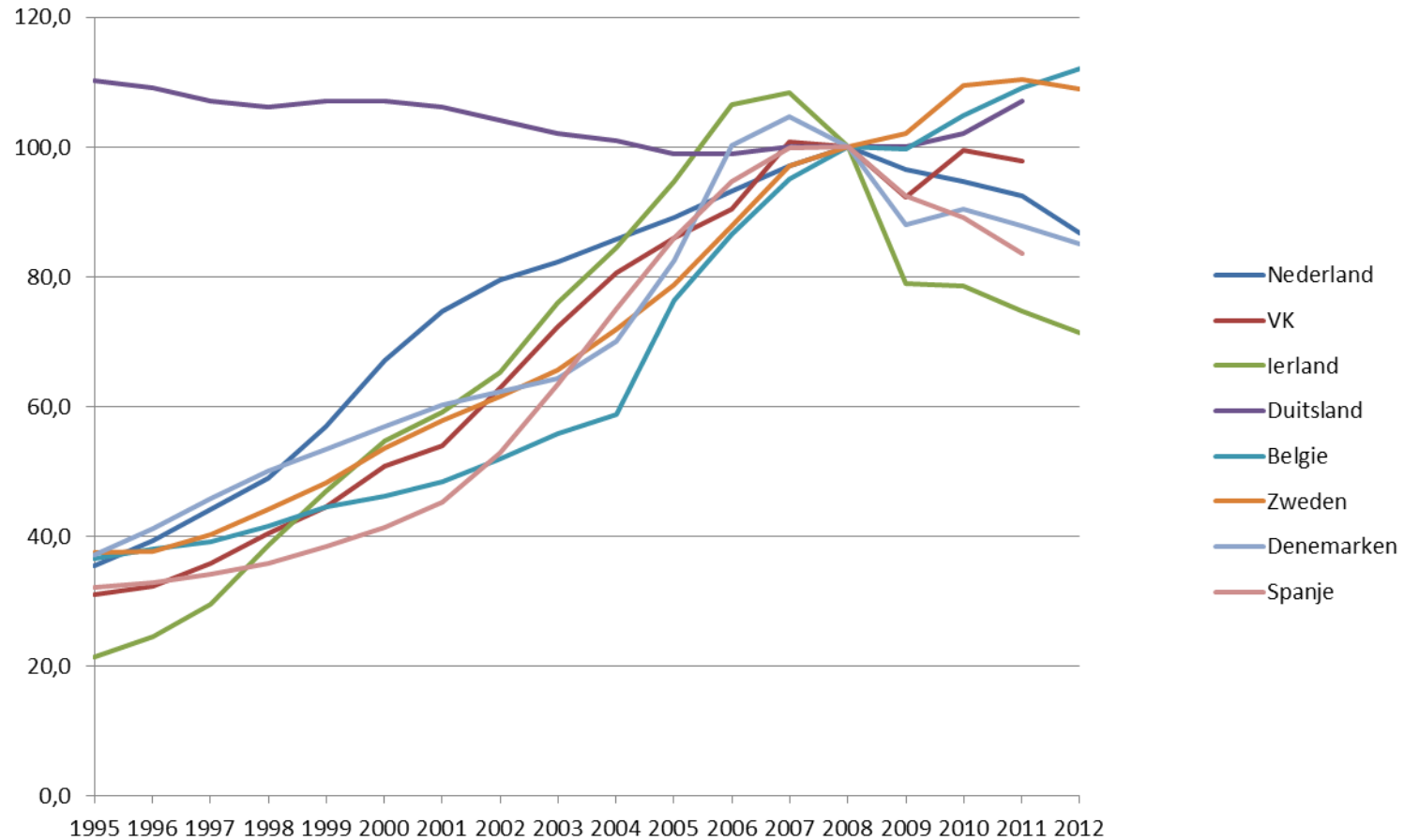
Bron: bouwkosten -> CBS; woningprijs -> NVM



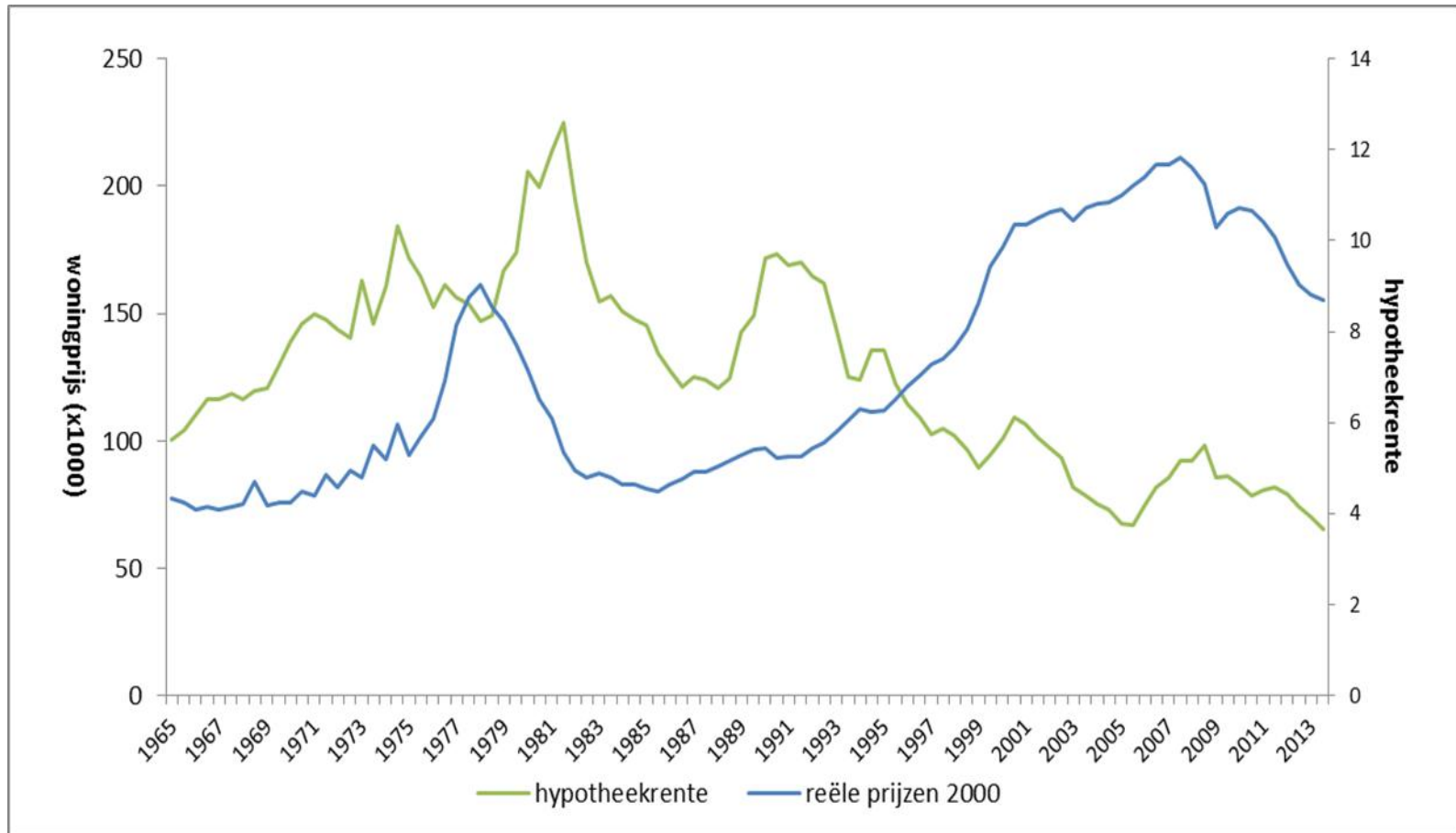
# Ontwikkeling van de nominale en reële woningprijs (1628 = 100)



# Ontwikkeling nominale woningprijzen in Europa 1995-2012

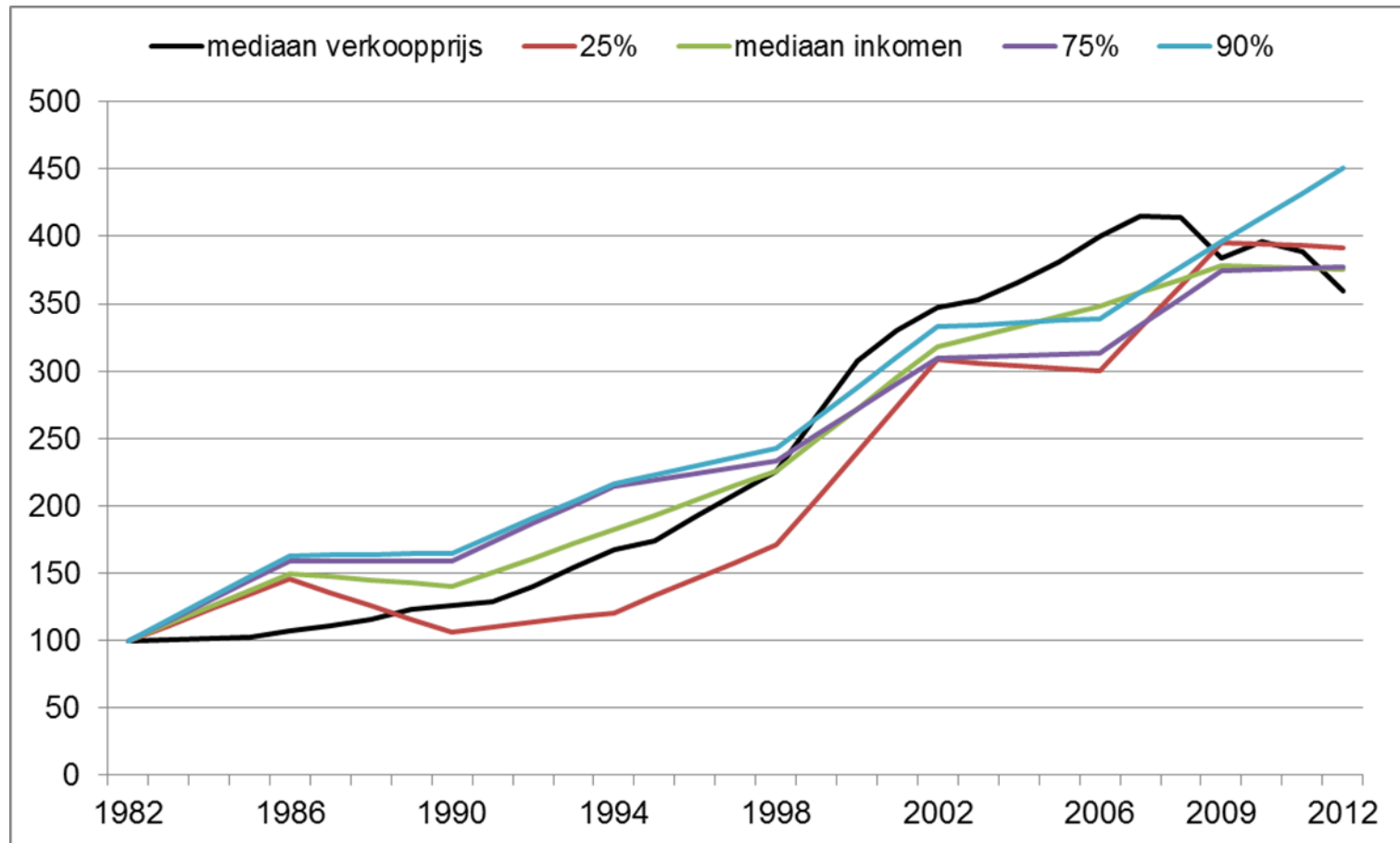


# Reële woningprijzen en hypotheekrente, 1965-2013



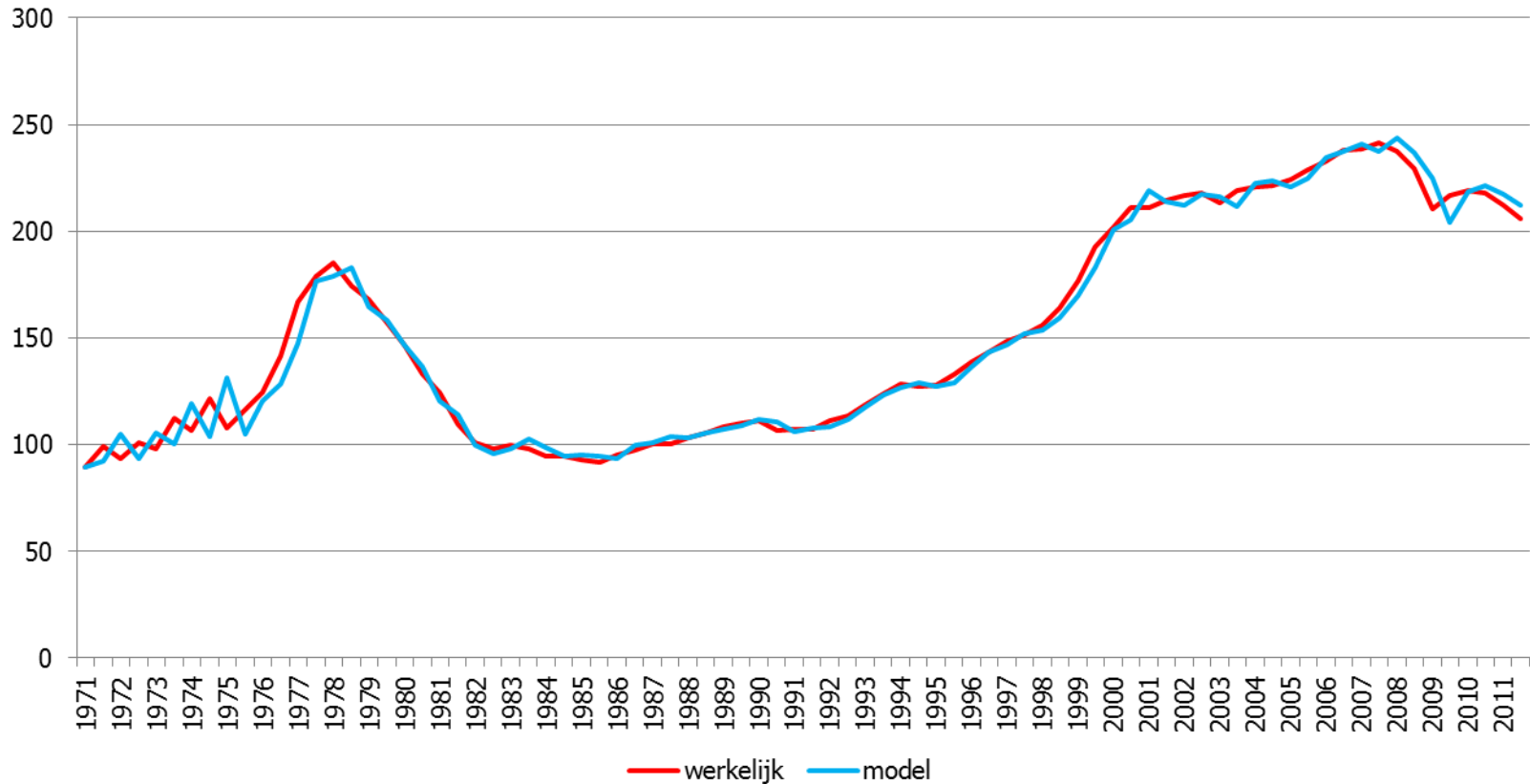
Bron: CBS, NVM

# Maximale leencapaciteit en kooprijsontwikkeling 1982-2012



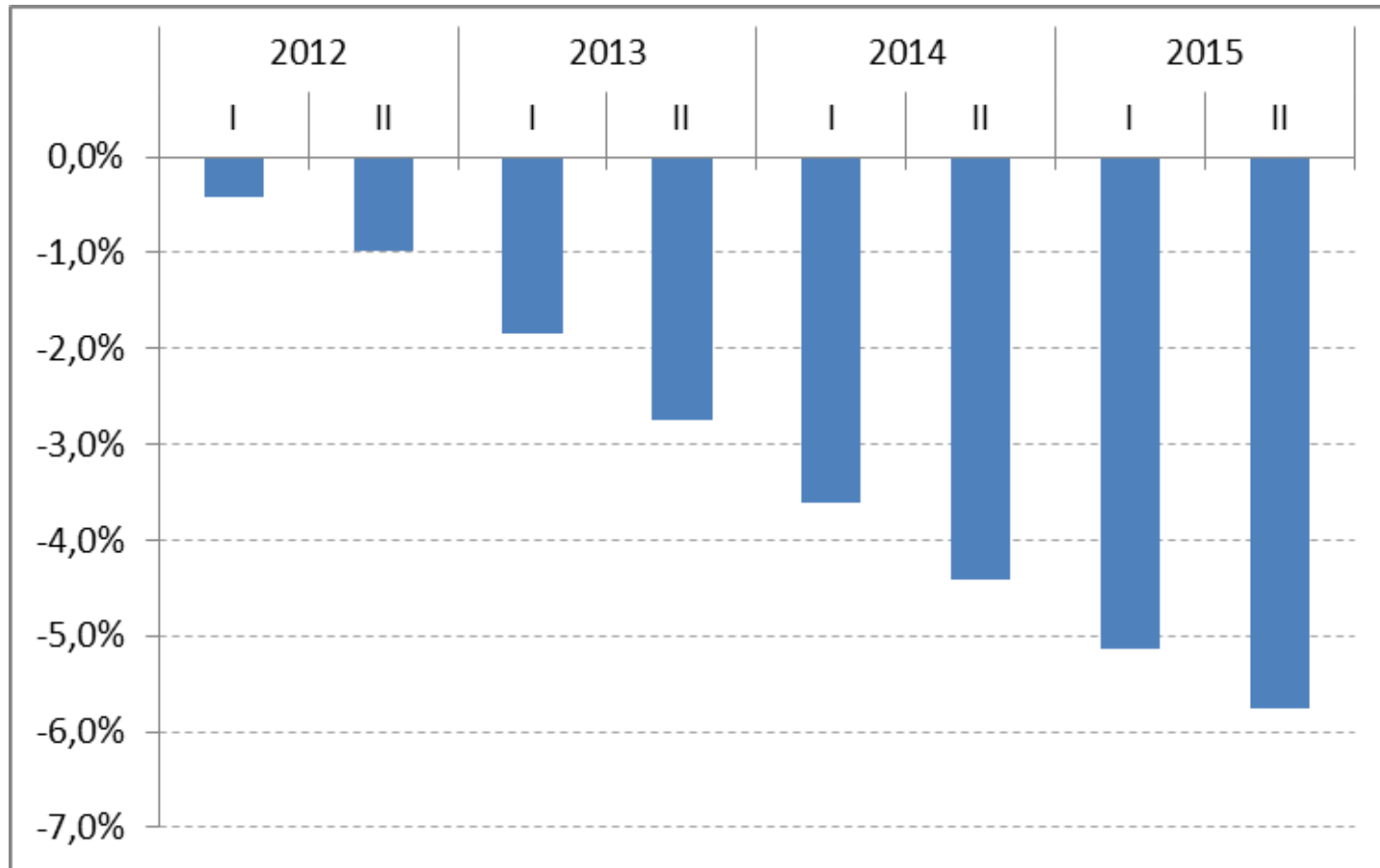
Bron: Woononderzoek, CBS, NVM, berekeningen OTB

# Waargenomen en voorspelde reële kooprijsontwikkeling 1971-2011 (t.o.v. 2006)



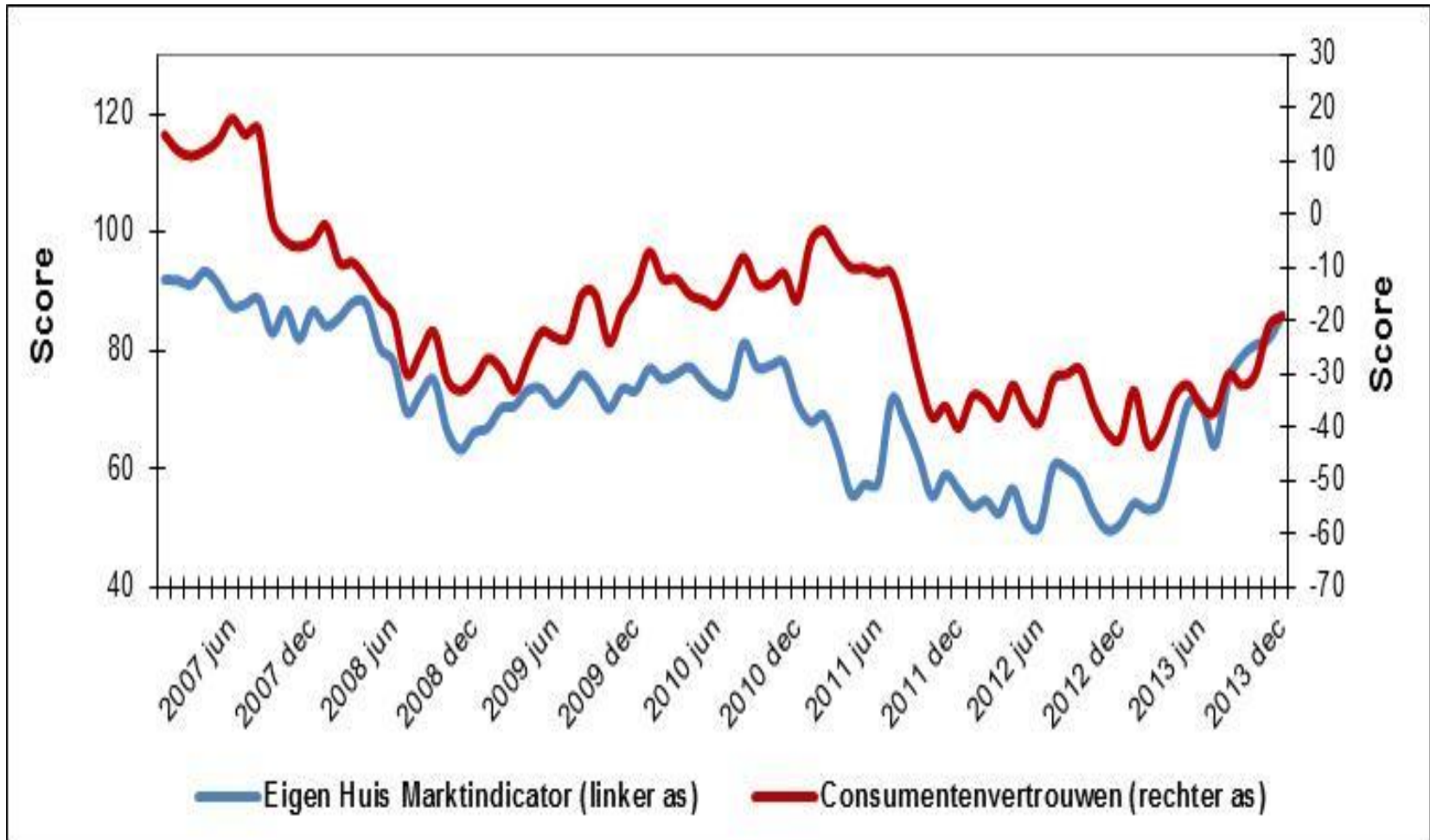
Bron: OTB

# Effect op de koopprijsontwikkeling door aanscherping hypotheeknormen (6% stijging woonlasten)



# Is er sprake van herstel op de koopwoningmarkt?

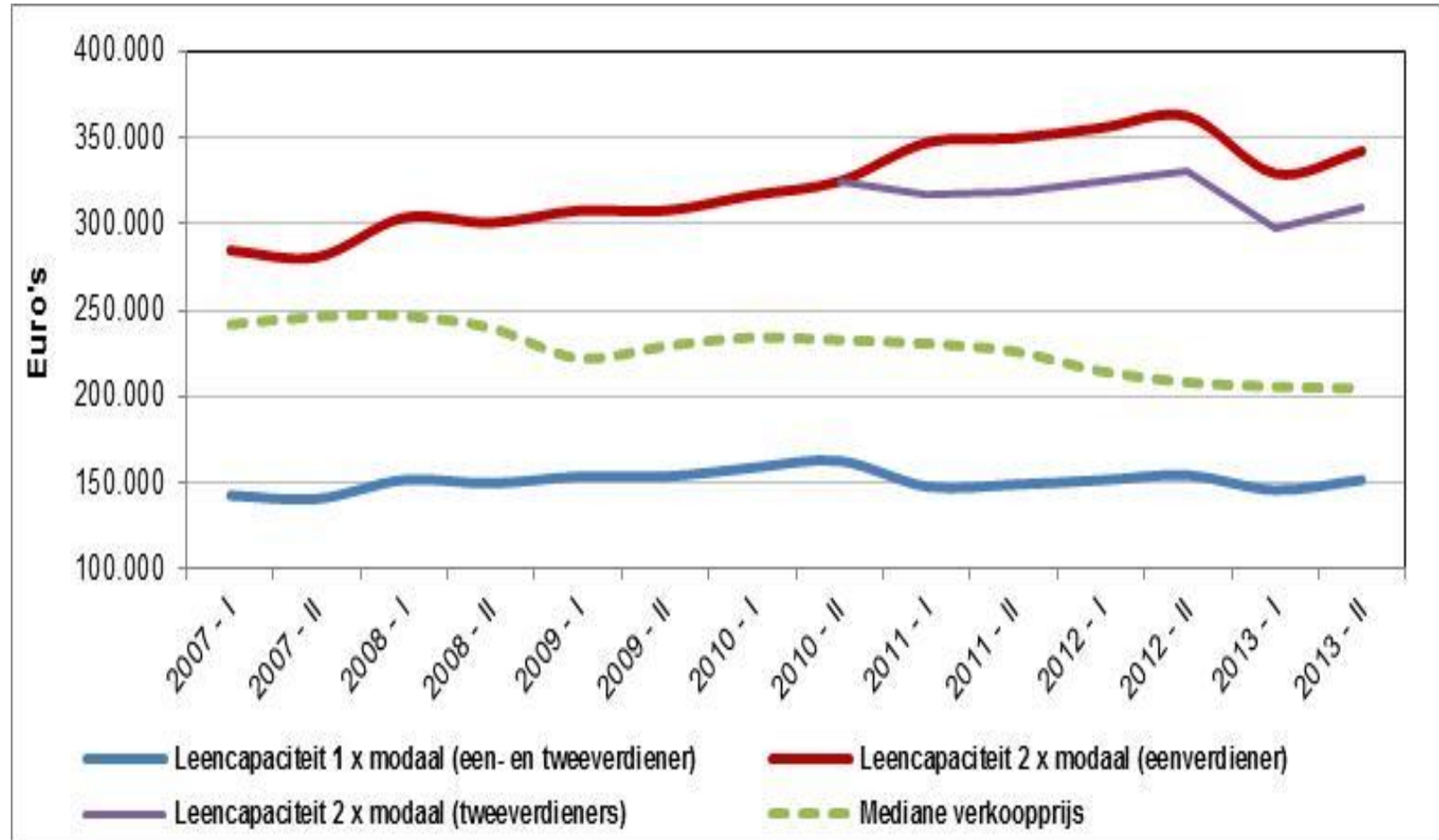
# Vereniging Eigen Huis Marktindicator



Bron: Vereniging Eigen Huis/ CBS

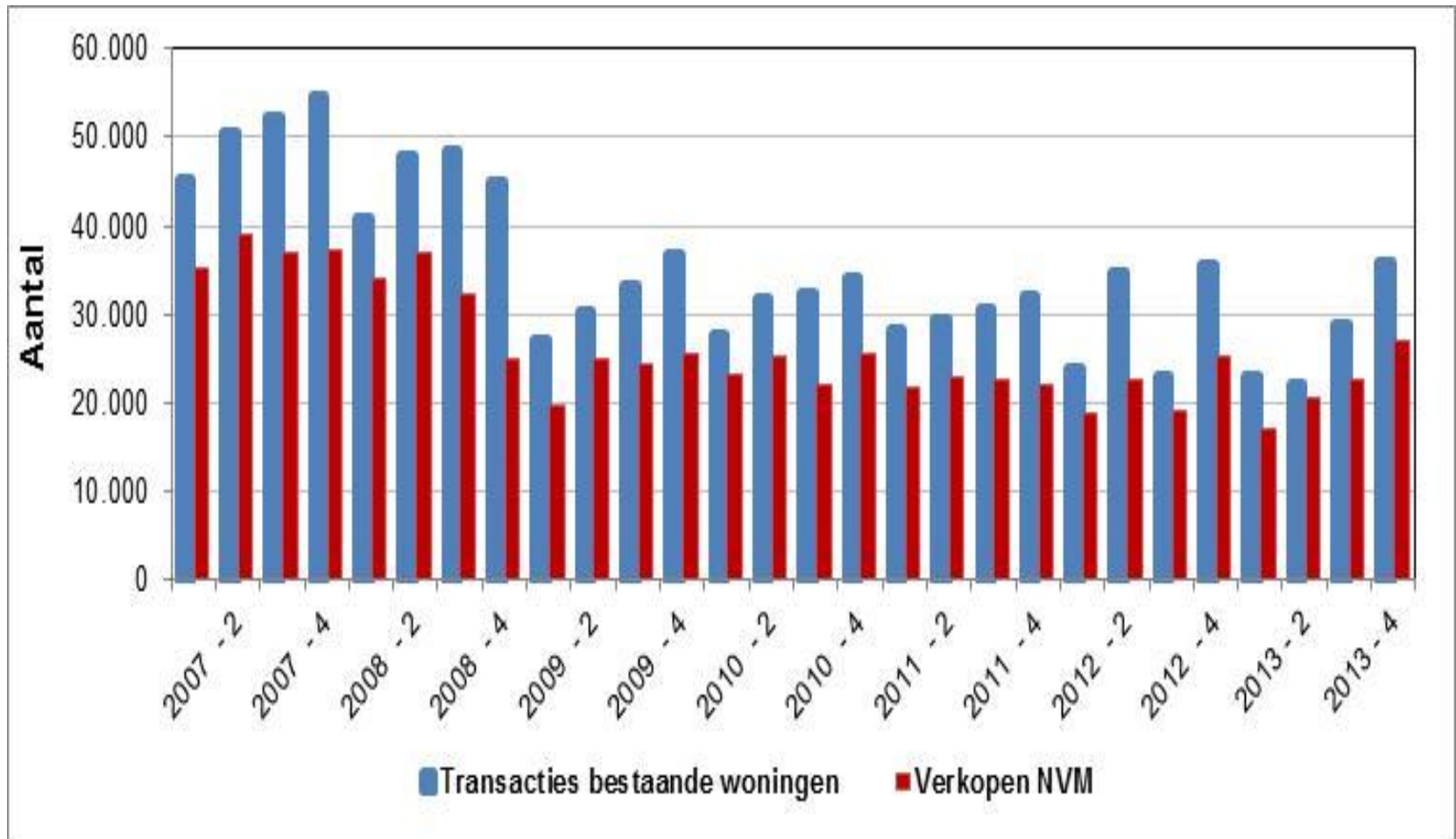


# Gemiddelde maximale leencapaciteit een twee maal modaal



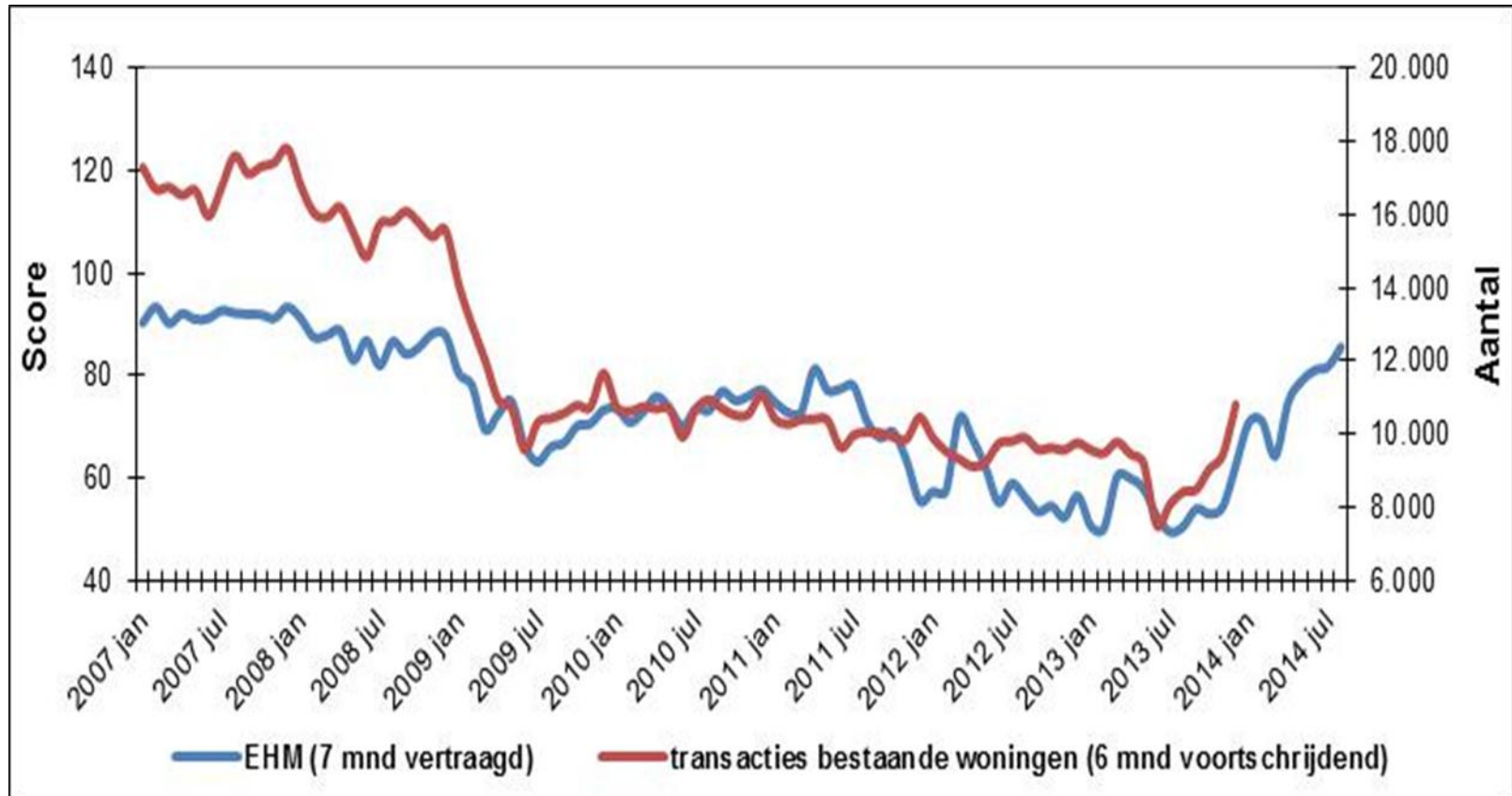
Bron: OTB

# Aantal verkopen bestaande woningen



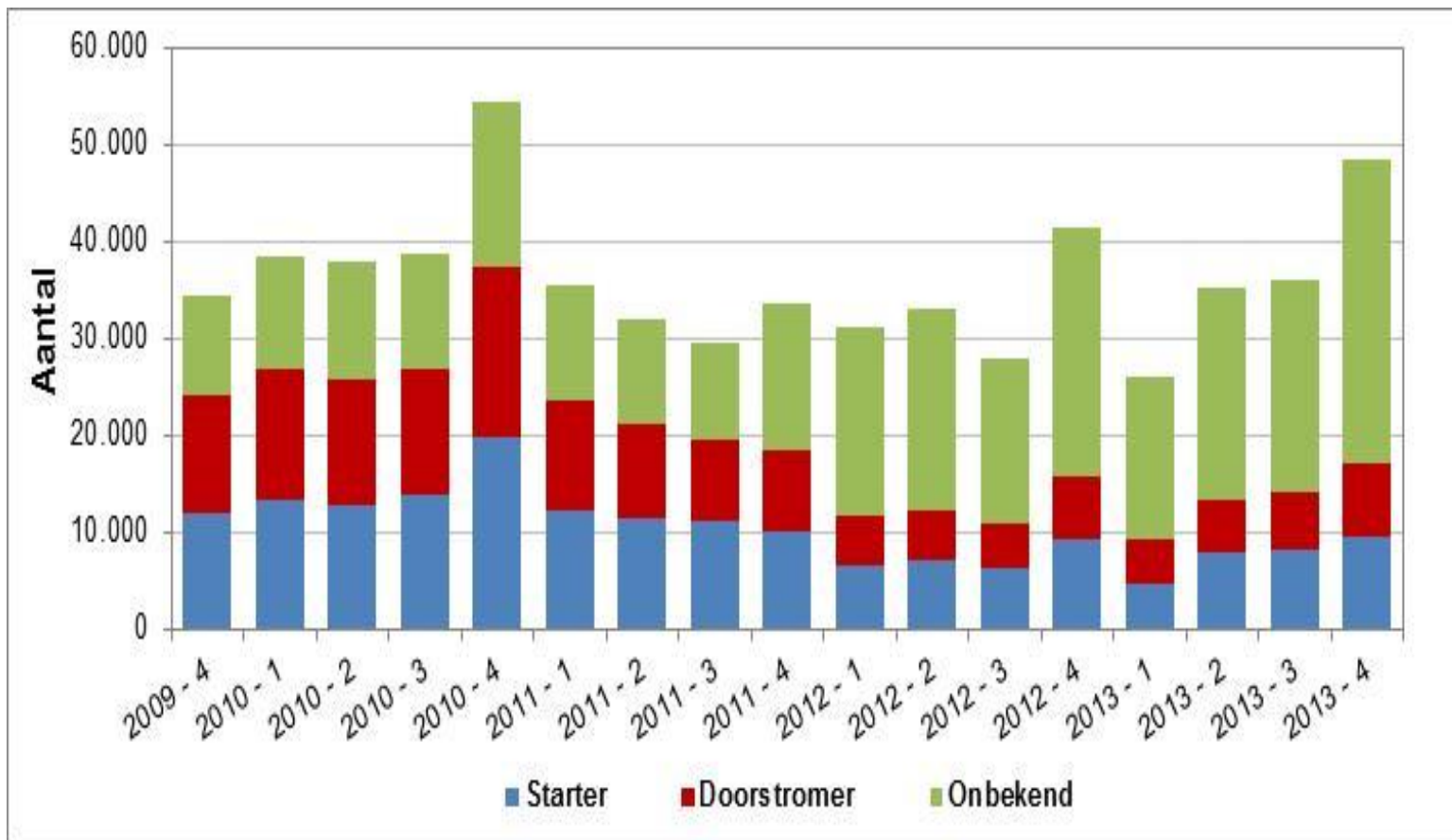
Bron: Kadaster, NVM

# Samenhang transacties en Eigen Huis Marktindicator 2007-2014



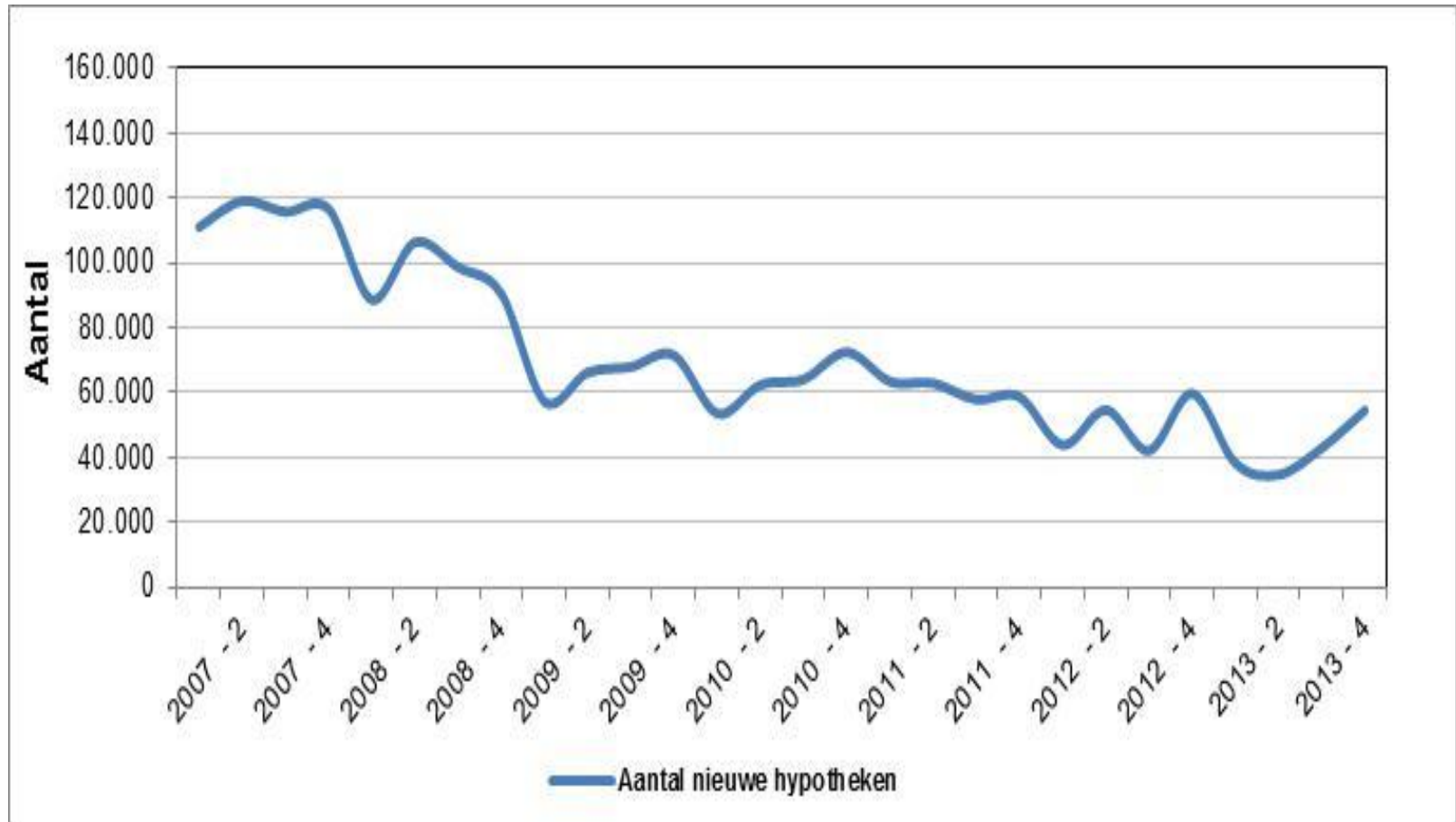
Bron: Vereniging Eigen Huis en Kadaster

# Aantal hypotheekaanvragen naar positie op de woningmarkt, 2009-2013



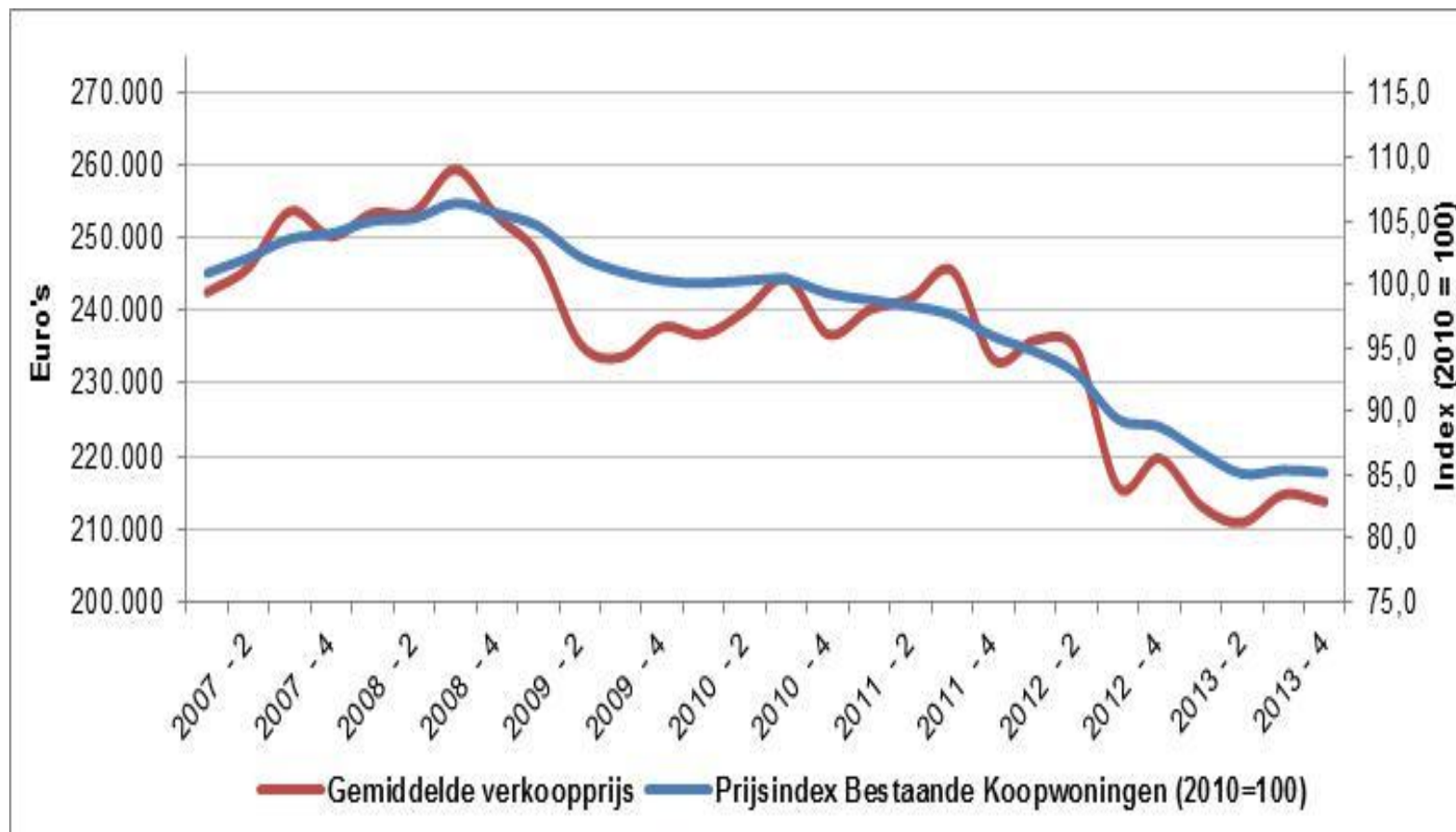
Bron: HDN

# Aantal nieuw afgesloten hypotheeklen, 2007-2013



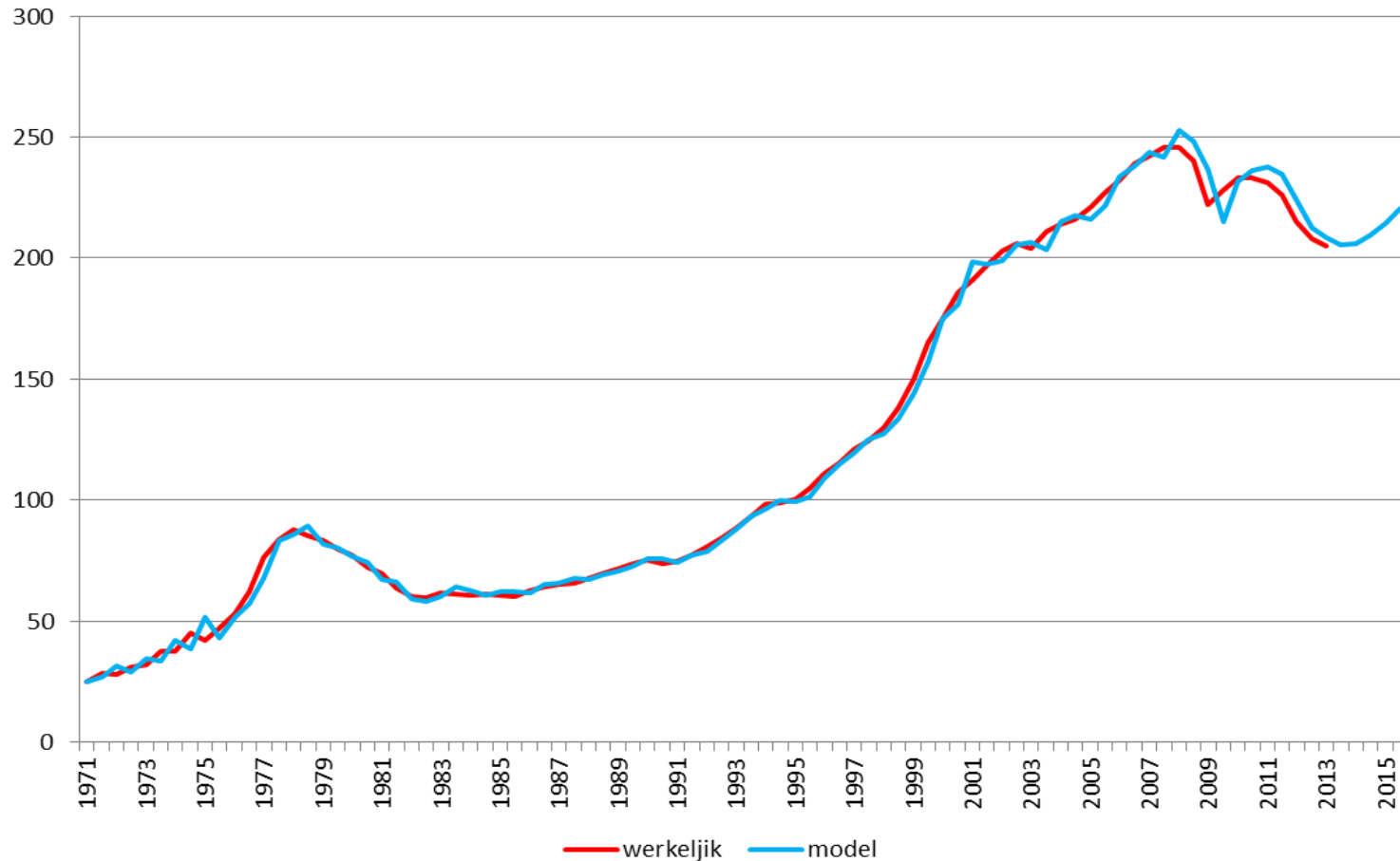
Bron: HDN

# Gemiddelde verkoopprijs en prijsindex bestaande woningen 2006-2013 Q4



Bron: Kadaster, NVM

# Ontwikkeling nominale verkoopprijs, werkelijk en model



Bron: XXXXX

# Positieve trends

- Consumentenvertrouwen in de woningmarkt bijna op niveau 2008
- Betaalbaarheid fors toegenomen
- Toename startersleningen
- Woningprijzen sinds mei gestabiliseerd
- Meer aanbieders op de hypotheekmarkt
- Woningtekort loopt op naar 4% a 5%
- AFM gaat mee rekening houden met inkomensvooruitzichten (hoger aandeel explain)
- Schenkingsrecht uitgebreid
- Koopkracht stijgt licht in 2014



# Negatieve trends

- Minder leencapaciteit door verlaging LTV en LTI per 1-1-2014
- Ongeveer 1 miljoen huishoudens met restschuld
- NHG per 1-7-2014 van 290.000 naar 265.000
- Marktbederf door verkoop corporatiewoningen
- Nog steeds veel aanbod (218.000)
- Werkloosheid loopt verder op
- Verkopers gaan vraagprijzen weer optrekken
- Verwachting dat rente licht oploopt

# Verandert de koopwoningmarkt wezenlijk van karakter?

# Structuur van de koopwoningmarkt: Dynamische en speculatieve markten

- Nieuwe en bestaande woningen in competitie
- Prijs van bestaande woningen is bepalend voor de prijs van nieuwbouwwoningen (voorraadmarkt)
- Deelsectoren woningmarkt zijn verbonden door transacties van eigenaar-bewoners
- Veel nadruk op promotie
- Wonen is investeringsgoed
  
- Speculatieve woningbouwproductie (Spanje en Ierland)

# Structuur van de koopwoningmarkt: Statische markt

- Variëteit aan deelmarkten en differentiatie naar regio en sector
- Lage mobiliteit in eigen-woningsector en dominantie eerste koper
- Zelfbouw en particulier opdrachtgeverschap
- Wonen is consumptiegoed
- Bouw- en grondkosten zijn sterk gecorreleerd met de woningprijzen

# Gevolgen beleidsvoornemens (1)

- Verschil tussen insiders en outsiders op de woningmarkt wordt groter
- Geen structurele oplossing financieringsprobleem koopsector
- Stimuleringsmaatregelen goed voor bestaande voorraad en werkgelegenheid, maar slecht voor de nieuwbouw
- Op termijn integrale maar onevenwichtige hervormingen van de woningmarkt
- Zijn in zowel de koop- als in de huursector administratieve onduidelijkheden ontstaan

## Gevolgen beleidsvoornemens (2)

- Zelfstandigheid en rol van corporaties wordt sterk ingeperkt en investeringscapaciteit neemt af
- Investeringsniveau corporaties vermoedelijk gehalveerd
- Corporaties moeten kiezen: betaalbaarheid, nieuwbouw en/of onderhoud
- Betaalbaarheid en daarmee het bestaansrecht van corporaties staat ter discussie
- Huurbeleid politiek ongeluk: voor twee jaar inkomenshuren en vervolgens huursombenadering

# Gevolgen beleidsvoornemens (3)

- Corporaties worden vooruitgeschoven belastingkantoor van de overheid
- Snel oplopende woonuitgaven bij huurders
- Grote verschillen in vermogensontwikkeling corporaties afhankelijk van draagkracht huurders en verhuurmogelijkheden; herverdeling noodzakelijk

# Huuruitgaven op (te?) hoog niveau

- OTB 2012 (AEDES): 37% huurders sociale huurwoningen onder maatschappelijk minimum en 33% onder sociaal minimum
- OTB 2013 (Vernieuwde Stad): 22% huurders onder NIBUD norm
- RIGO 2013 (Woonbond): 28% huurders onder maatschappelijk minimum: van 724.000 naar 891.000 in 2017



# Bereikbaarheid na harmonisatie van voorraad sociale huurwoningen

- Alleenstaanden met minimum inkomen:  
30% - 2%
- Huishouden met kinderen en bijstand:  
26% - 1%
- 65+ met AOW:  
83% - 22%
  
- Onder kwaliteitskortingsgrens: 26% - 1%
- Tussen kwaliteitskortingsgrens en aftoppingsgrens:  
50% - 13%
- Tussen aftoppingsgrens en Liberalisatiegrens:  
16% - 28%
- Boven liberalisatiegrens:  
8% - 58%

EINDE



24-04-2014