

Verleden, heden en toekomst van de woningmarkt

Peter Boelhouwer

18/21-06-2018

Inhoud

- Marktfalen, overheidsfalen en huisvestingssystemen
- Disfunctioneren Nederlandse woningmarkt
- Overheidssubsidiering
- Was de crisis op de Nederlandse koopwoningmarkt te voorkomen en wat is de invloed van overheidsbeleid?
- In welke mate is de woningmarkt hersteld?
- Toekomstige opgaven
- Obstakels bij het oplossen van transitieproblemen
- Wat kunnen partijen bijdragen

Efficiënte marktwerking

- Perfecte informatie over producten
- Individuen beschikken over perfecte informatie over de toekomst
- Perfecte competitie in alle markten (individuele kiezen de laagste prijs en zijn gelijkwaardig)
- Geen consumentendiscriminatie
- Geen publieke goederen
- Geen externe effecten

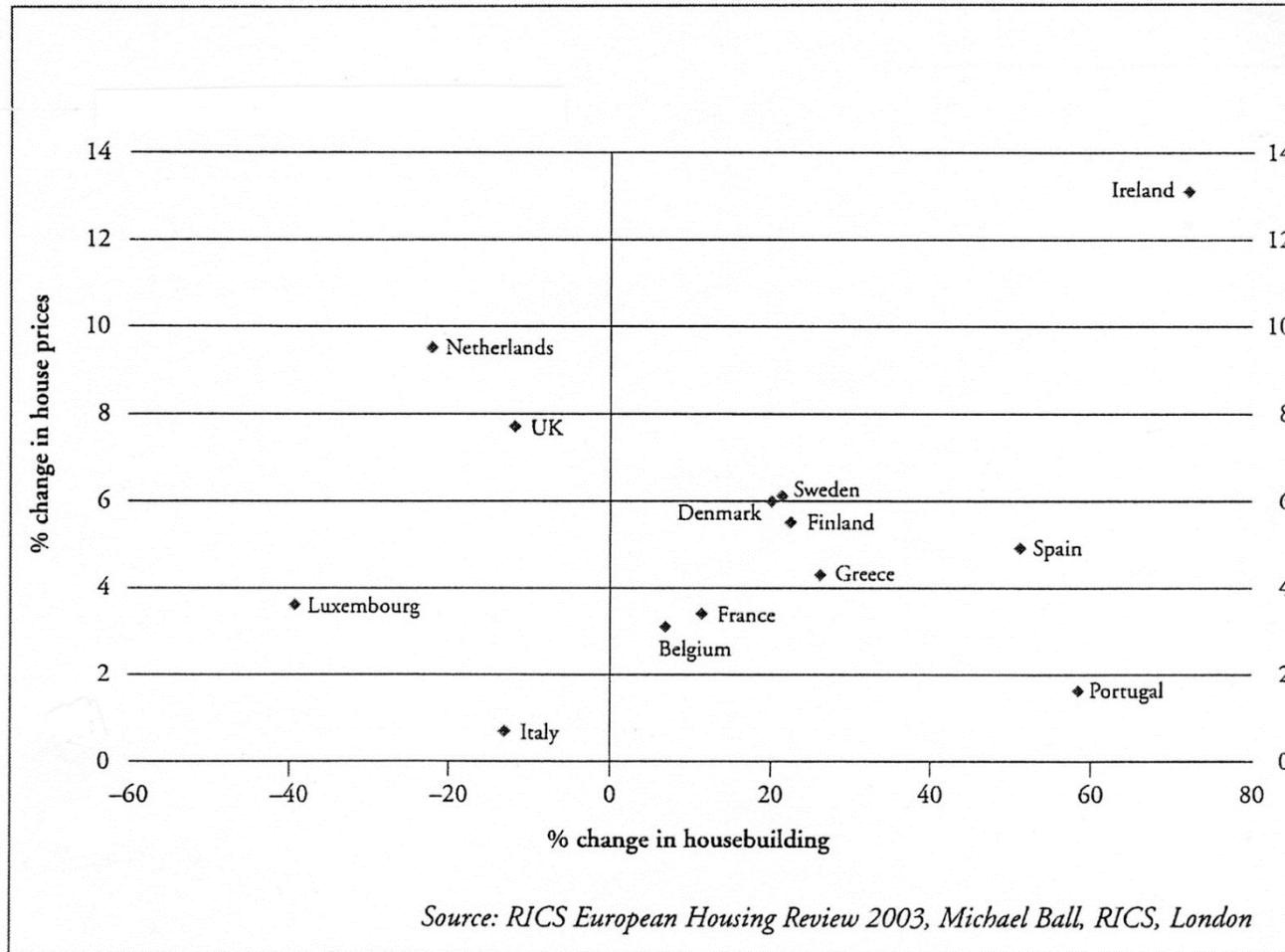
Is de neo-klassieke woningmarkt een utopie? (1)

- Volledige informatie ontbreekt
- Hoge prijzen
- Fixatie aan grond en verbondenheid met de grondmarkt
- Onvervangbaar
- Kwaliteitsstandaarden
- Aanpassingsproblemen aanbod
- Product is heterogeen
- Hoge barrières om toe- en uit te treden en hoge transactiekosten
- Niet altijd voldoende kopers en verkopers, waardoor prijsmanipulatie kan plaatsvinden

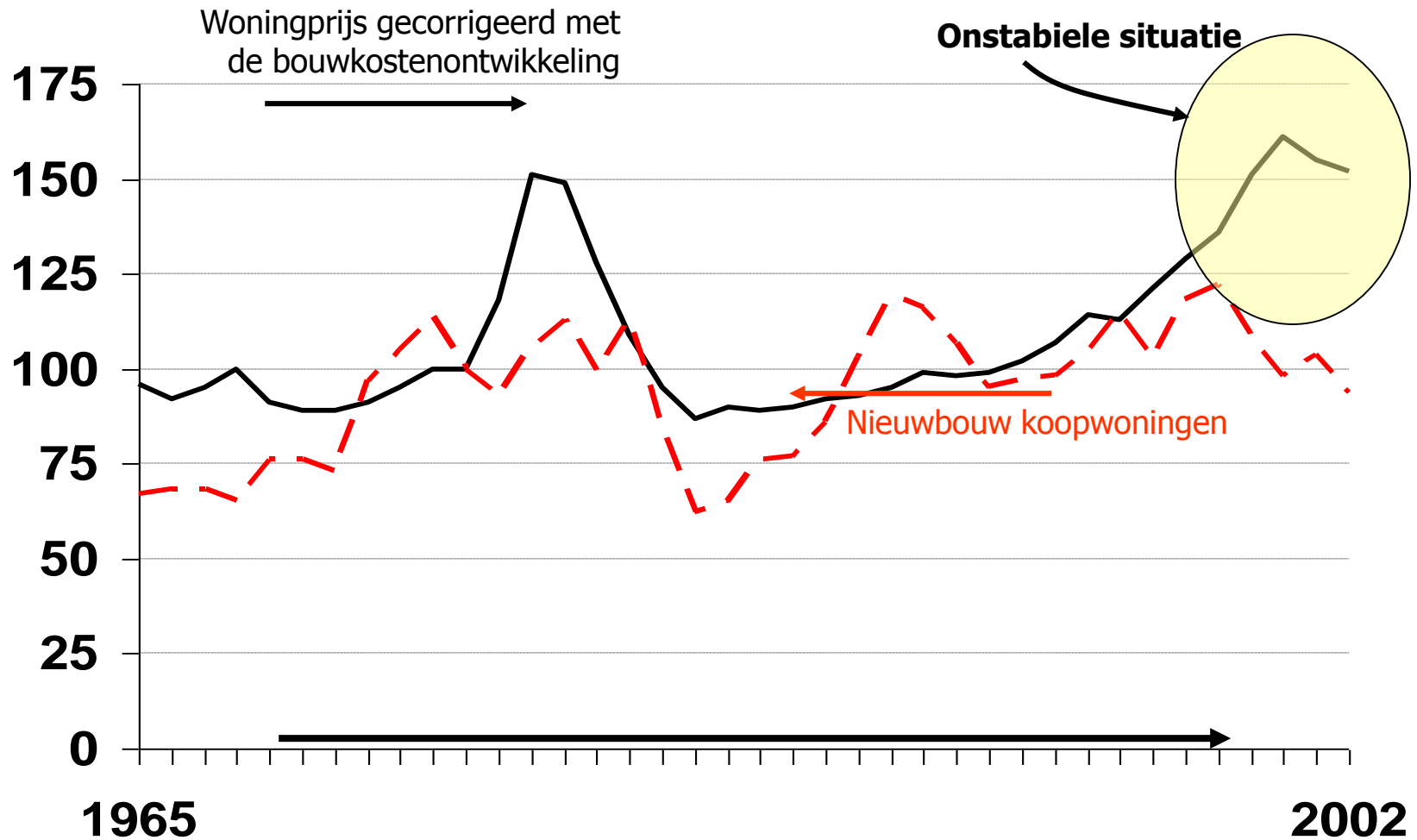
Is de neo-klassieke woningmarkt een utopie? (2)

- Basisbehoefte
- Woningmarkt als voorraadmarkt
- Kapitaalintensief en lange levensduur; zowel consumptie als investering
- Positieve en negatieve externe effecten

Woningbouwproductie en Koopprijsontwikkeling (%) 1995-2001



Woningprijs en -productie koopwoningen



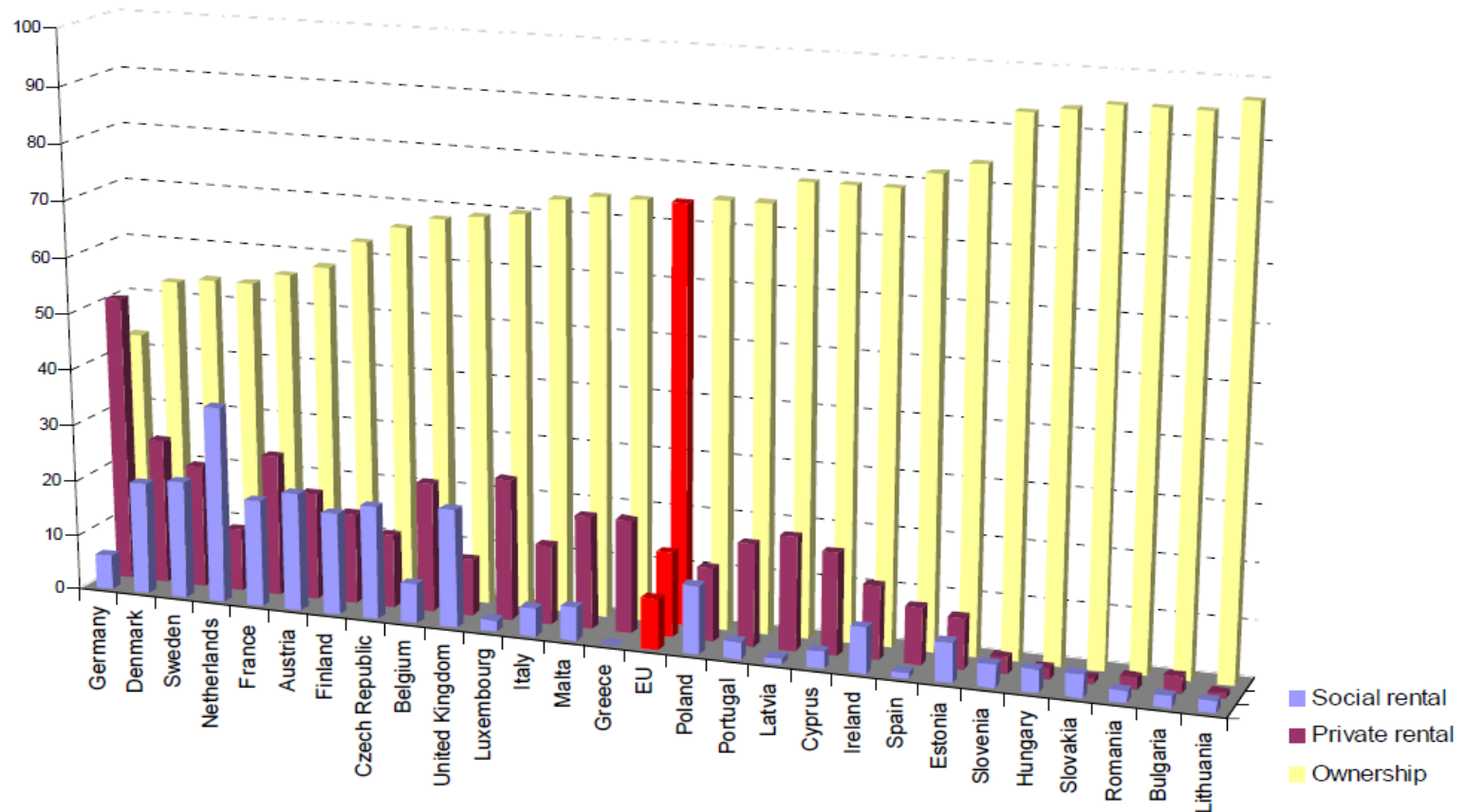
Legitimatie voor overheidsingrijpen

- Verbeteren van marktwerking (met kans op beleidsfalen)
- Tegengaan van negatieve externe effecten
- Ontwikkelingsmotief
- Rechtvaardigheidsmotief
- Onderschattingsmotief (merit good)

Subsidies in het wonen: maximaal 26,5 miljard euro op jaarbasis

- Huurtoeslag: 3,4 mrd
- Huurkorting: maximaal 7,7 mrd
- Aftrek hypotheekrente: 14 mrd
- Gederfde vermogensrendementsheffing: 7,7 mrd
- Vrijstelling kapitaalverzekeringen: 0,7 mrd
- Opbrengst eigen woningforfait: -2,2 mrd
- Overdrachtsbelasting: -0,8 mrd

Housing tenure in Europe



Source: CECODHAS European Social Housing Observatory (2008)

Structuur van de koopwoningmarkt: Statische markt

- Variëteit aan deelmakten 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

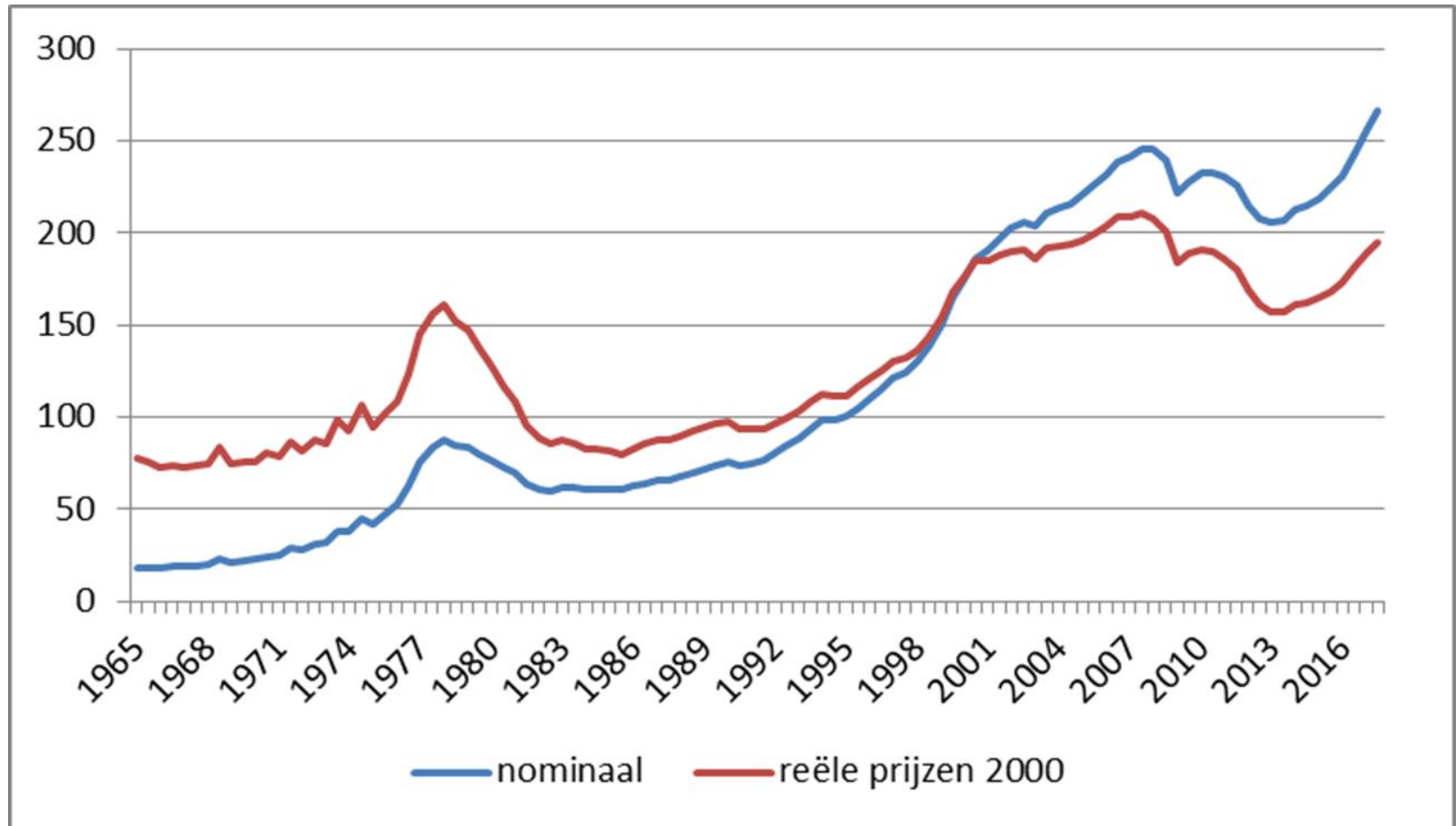
Structuur van de koopwoningmarkt: Dynamische en speculatieve markten

- 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)

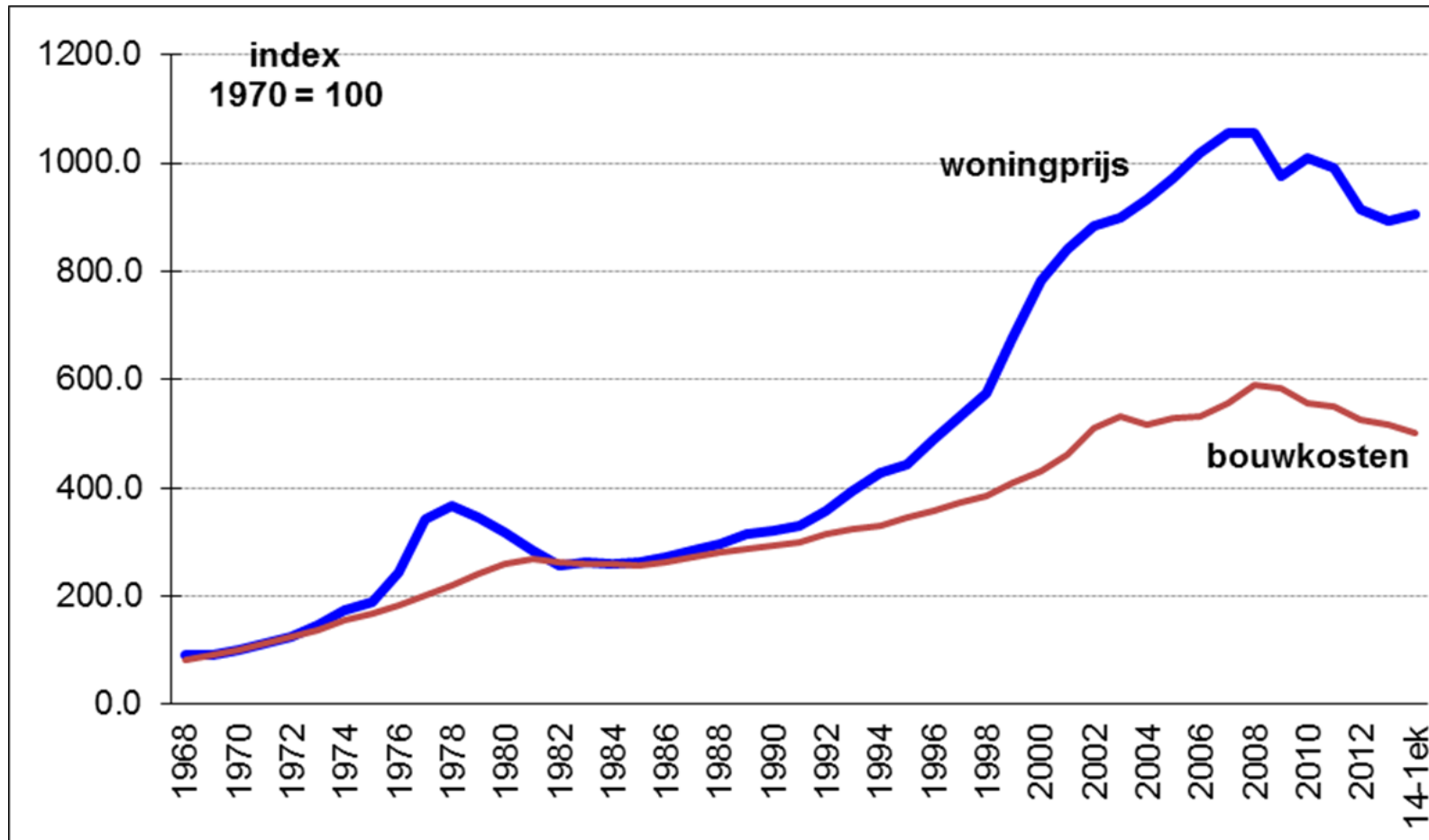
Was de crisis op de Nederlandse koopwoningmarkt onafwendbaar en wat is de invloed van overheidsbeleid?

Nominale en reële kooprijsoontwikkeling 1965-2017



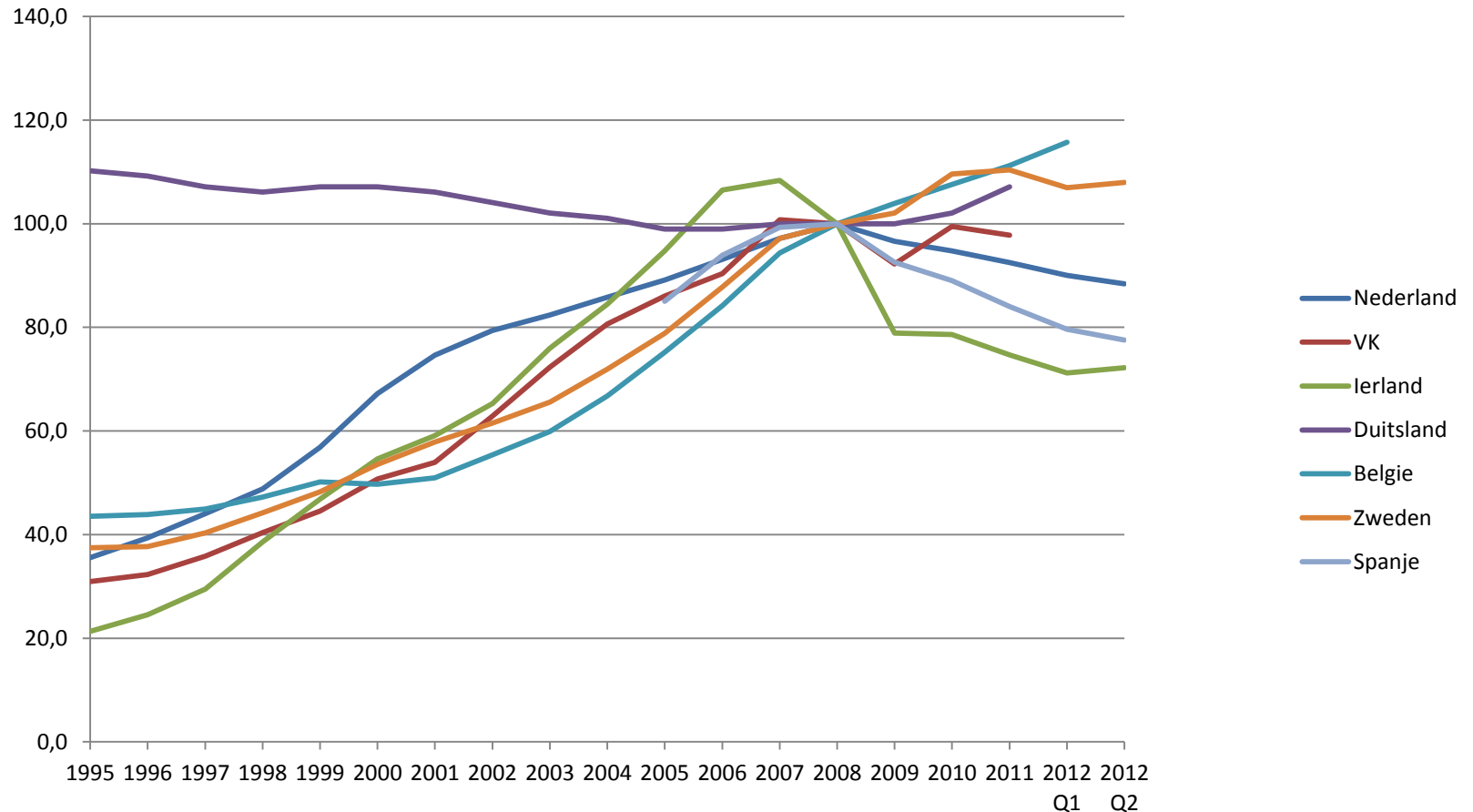
Bron: NVM

Woningprijs en Bouwkosten, 1920-2014 Q1



Bron: bouwkosten -> CBS; woningprijs -> NVM

Ontwikkeling nominale woningprijzen in Europa 1995-2012



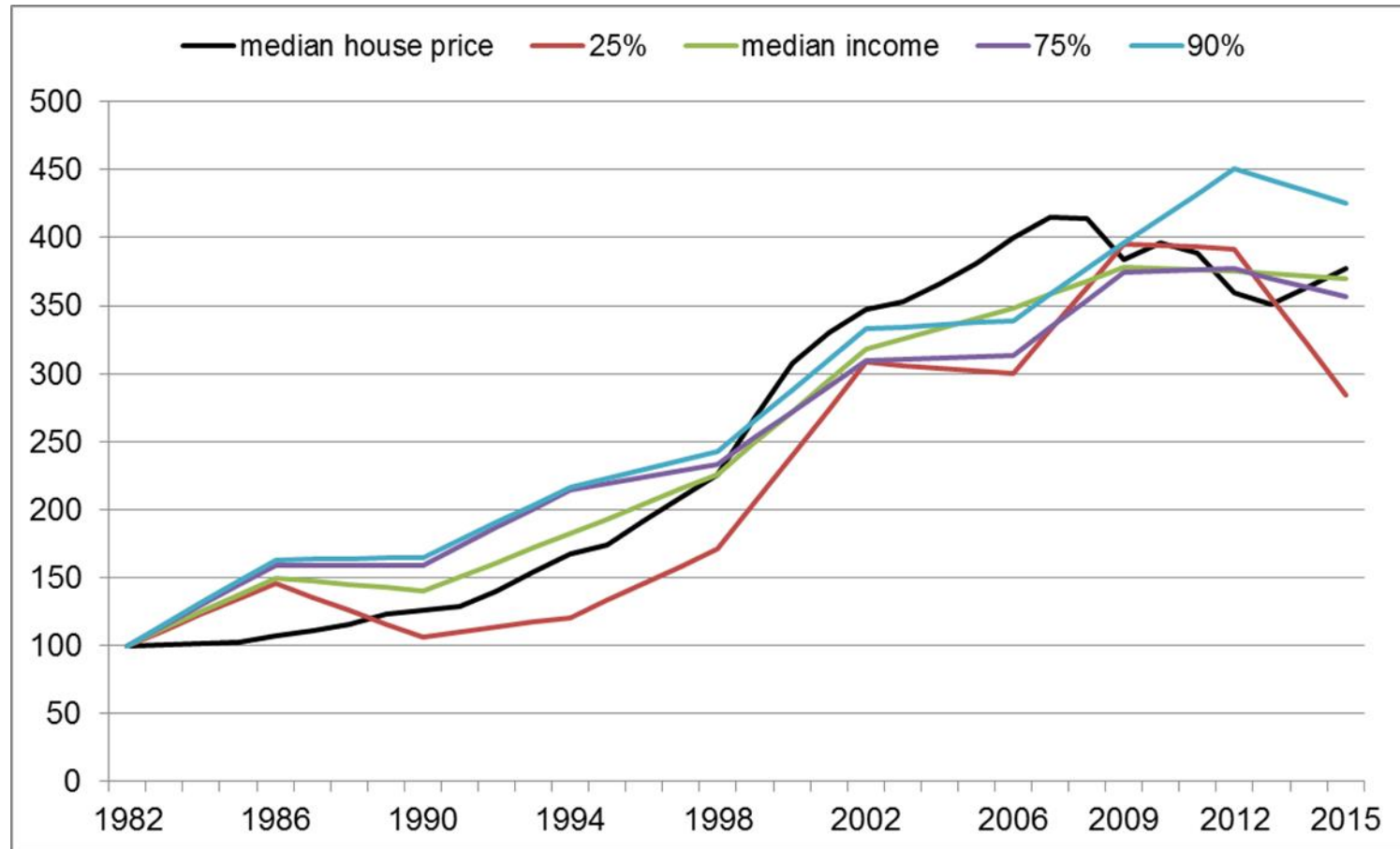
Bron: Diverse landen statistieken

Reële woningprijzen en hypotheekrente, 1965-2014 Q2



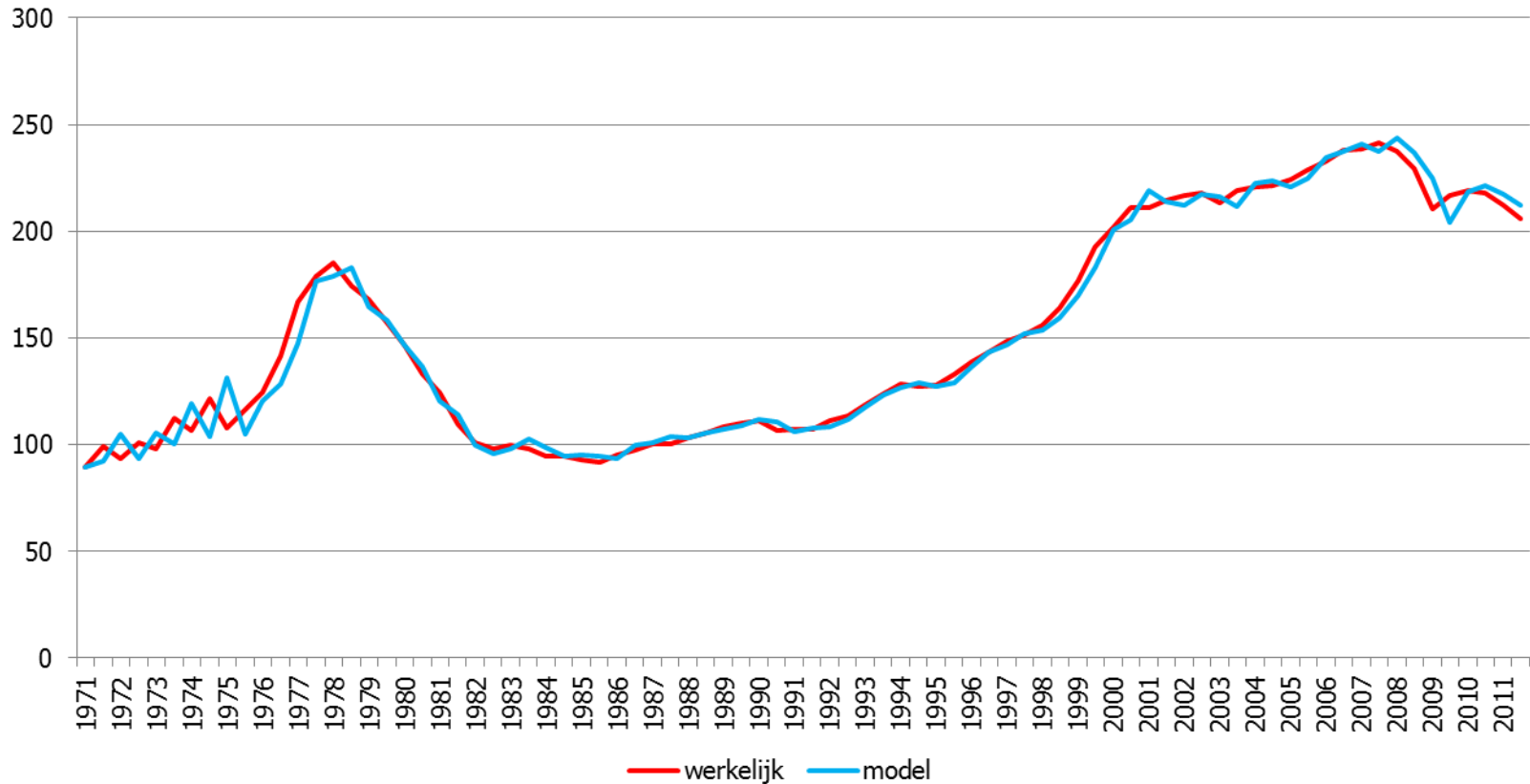
Bron: CBS, NVM

Maximale leencapaciteit en kooprijsontwikkeling 1982-2015



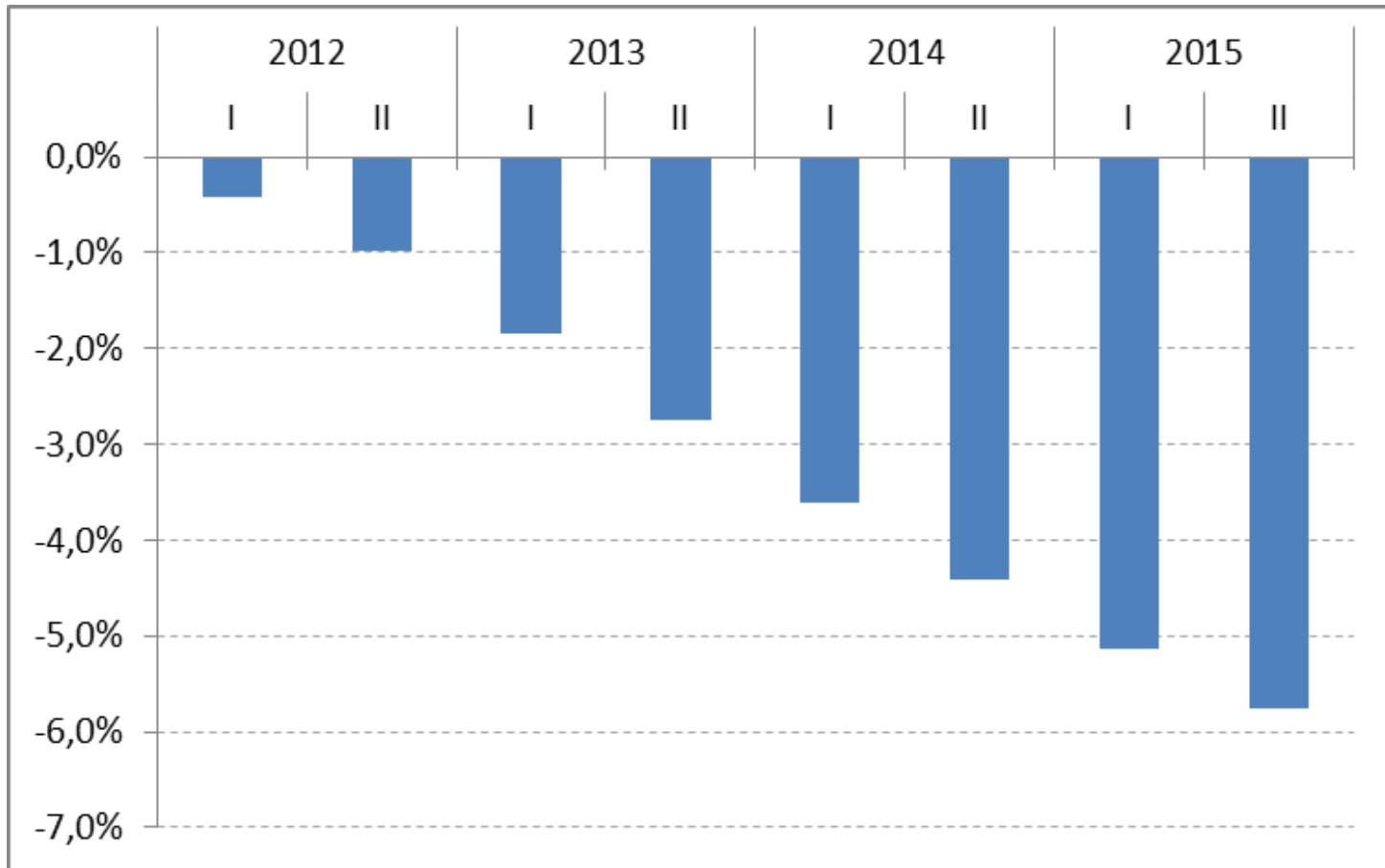
Bron: Woononderzoek, CBS, NVM, berekeningen OTB

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

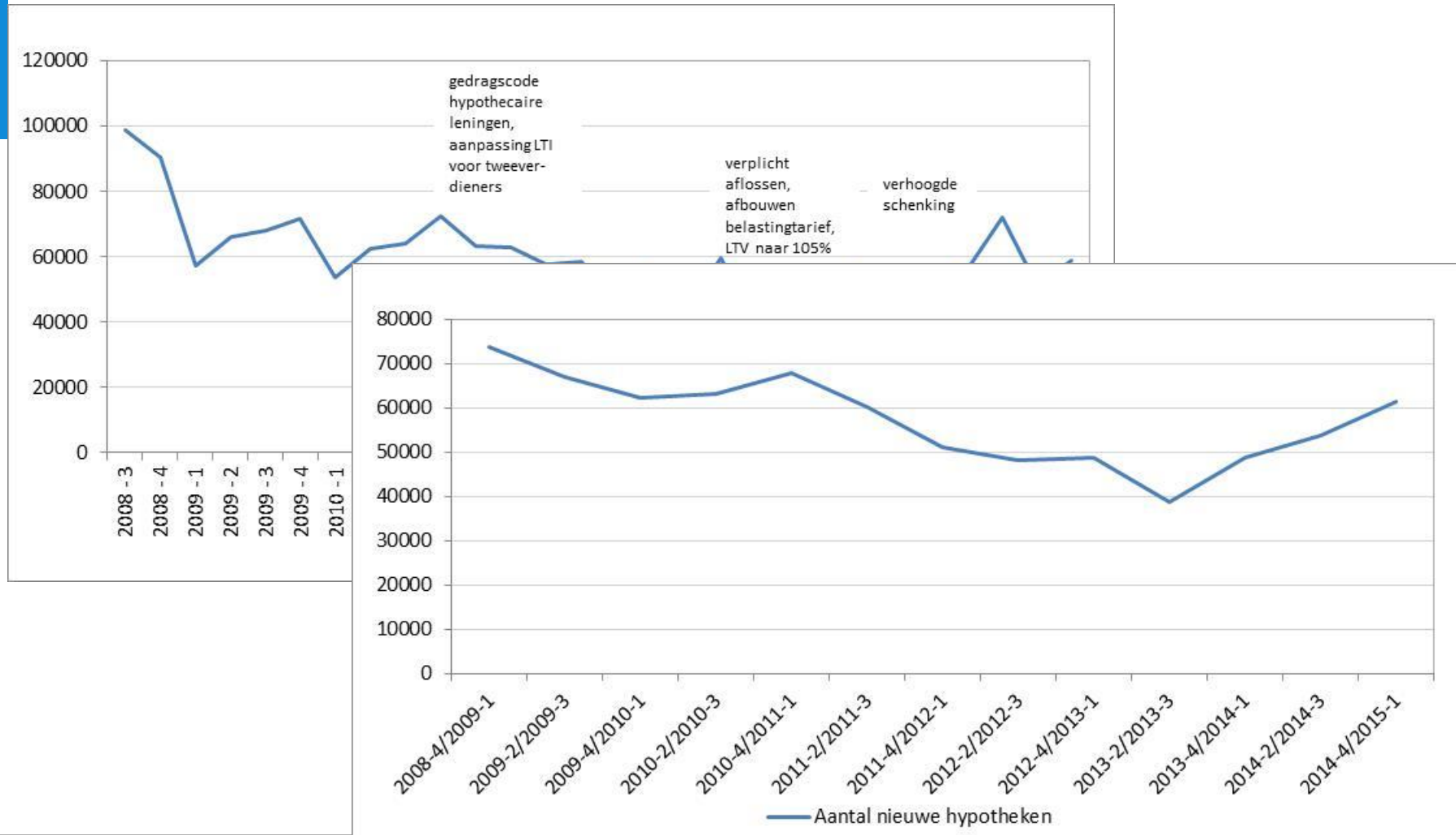


Bron: OTB

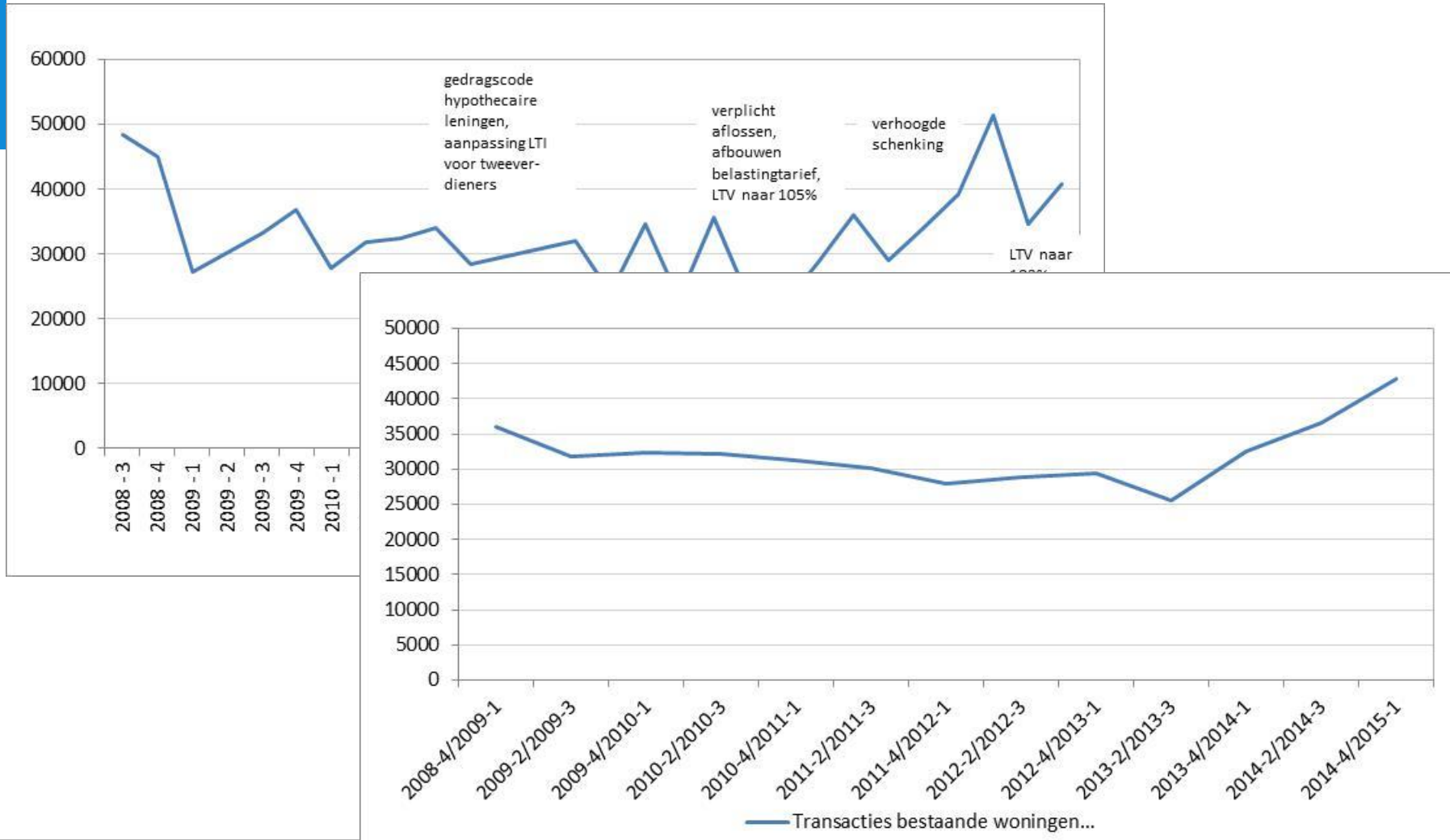
Effect op de koopprijsontwikkeling door aanscherping hypotheeknormen (6% stijging woonlasten)



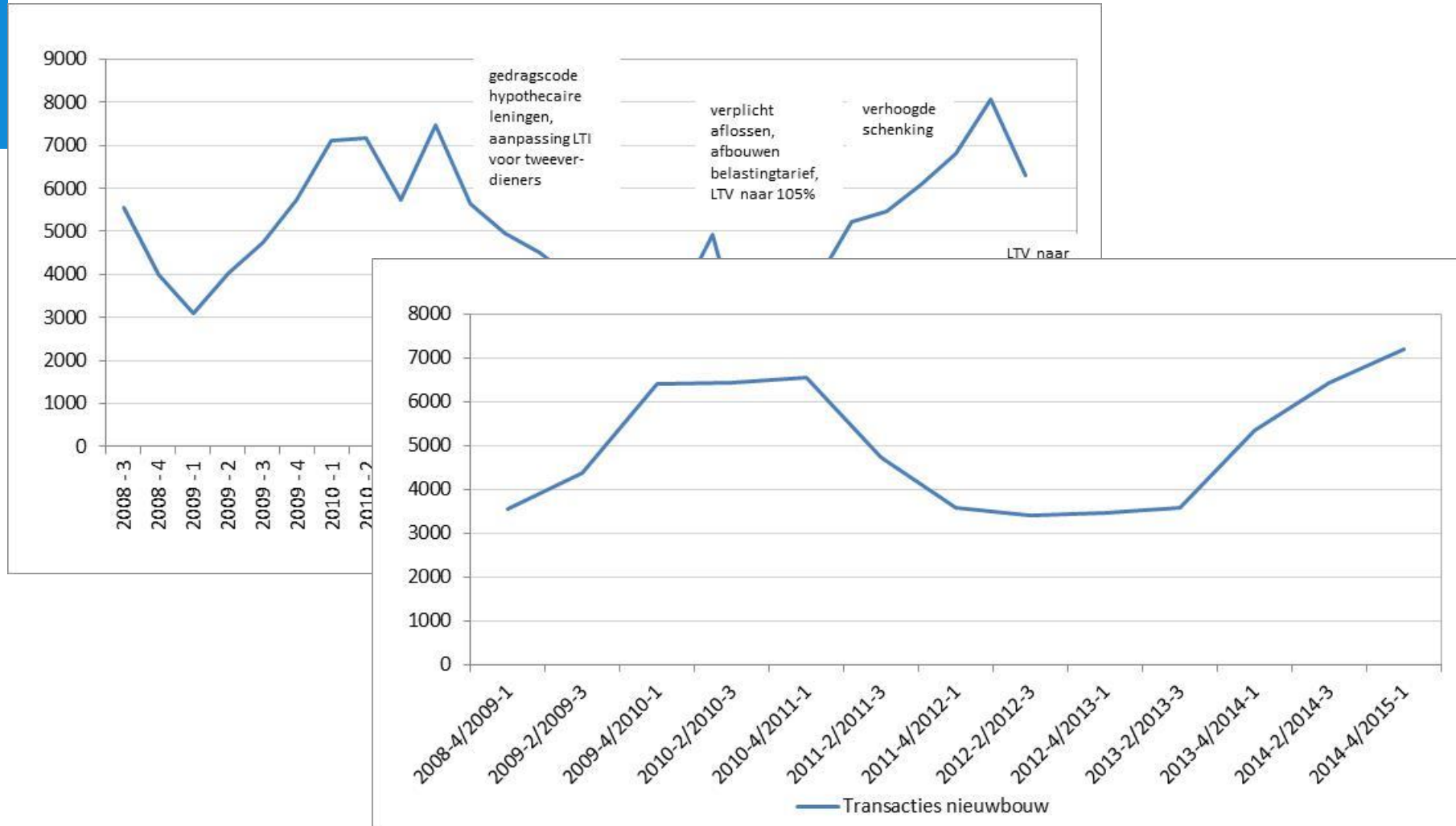
Invloed beleid op consumentengedrag



Invloed beleid op consumentengedrag



Invloed beleid op consumentengedrag

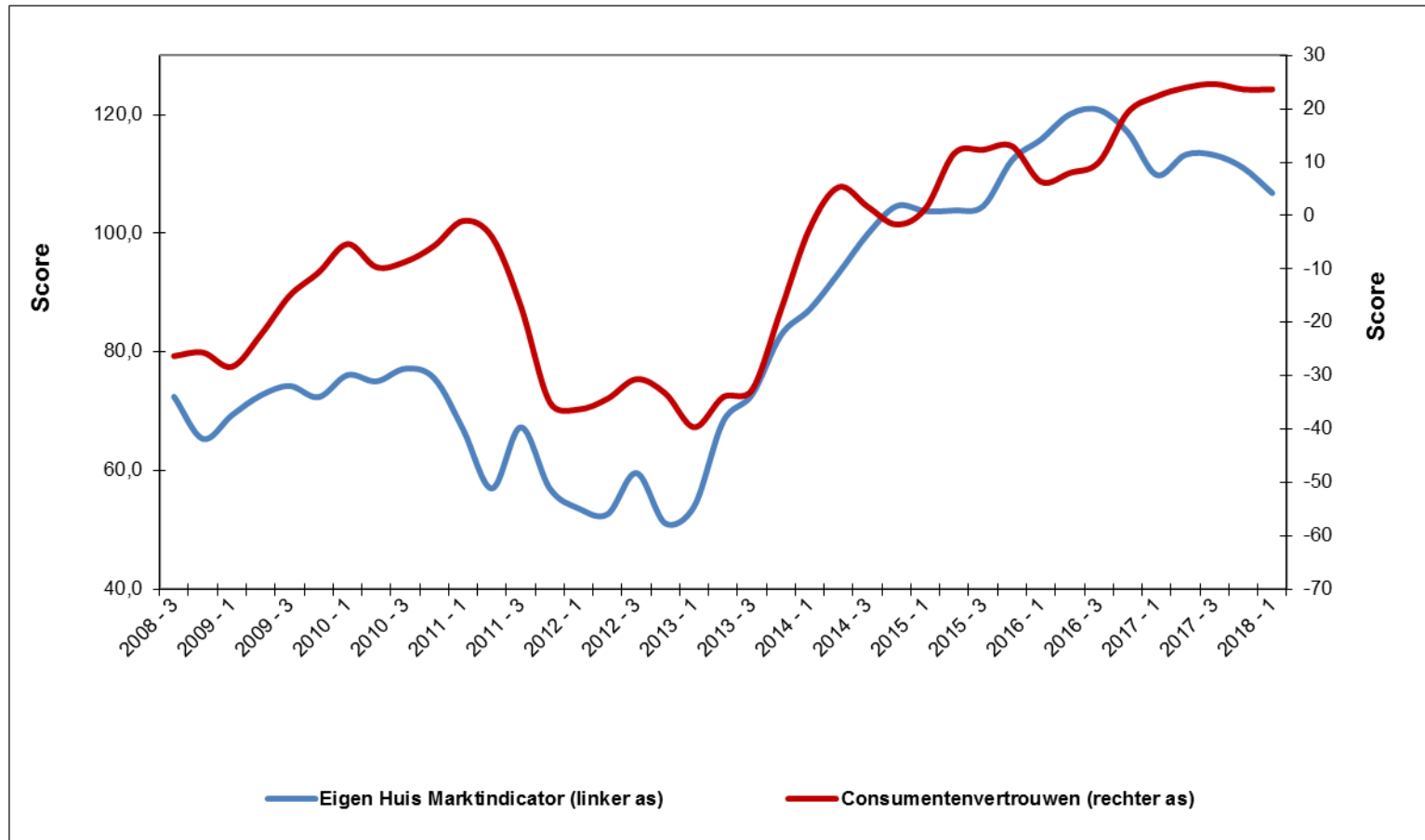


Gaat het herstel op de woningmarkt te snel?

Woningmarkt ontspoort

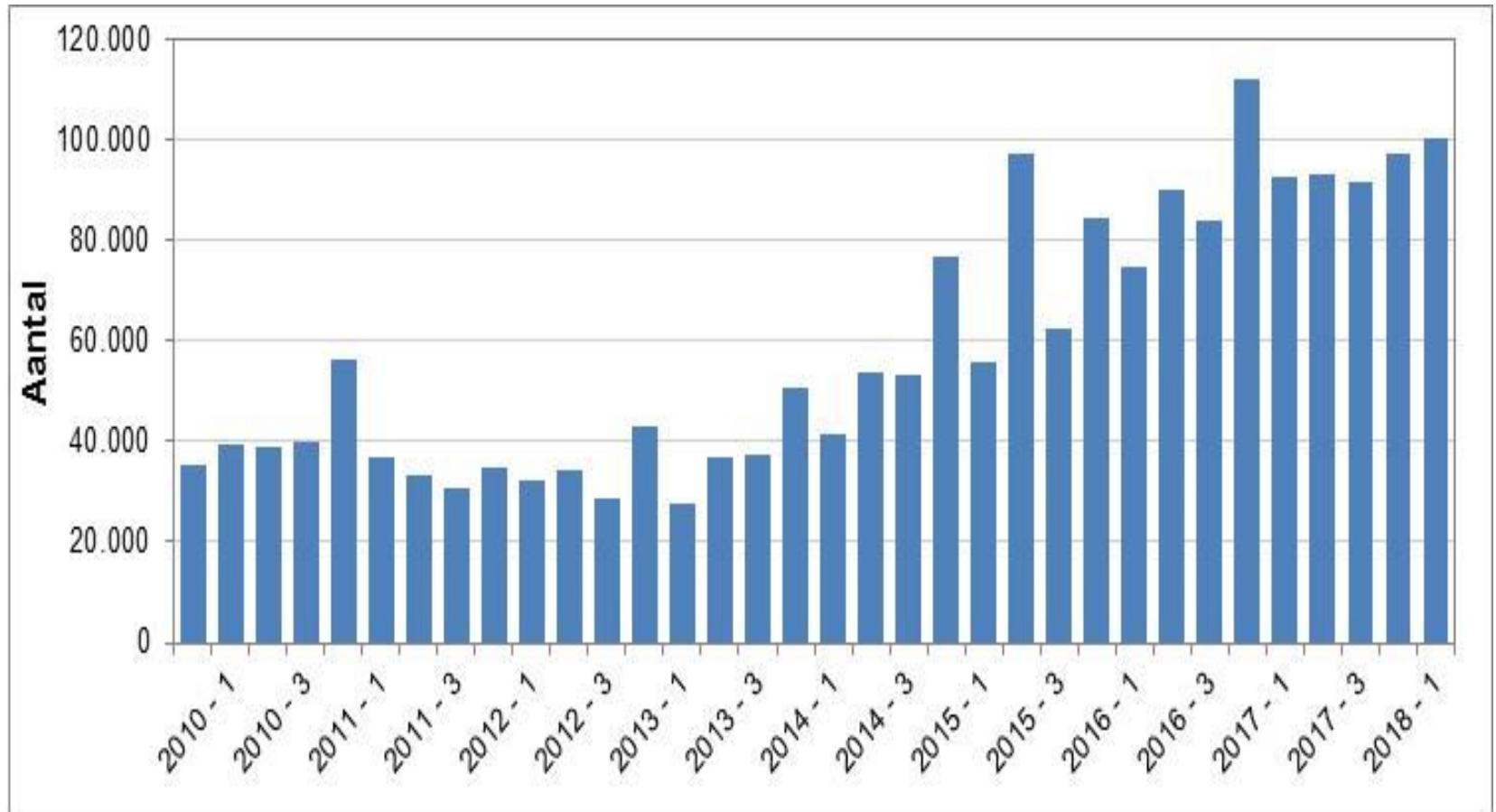


Eigen Huis Marktindicator en CBS consumentenvertrouwen 2008-2018Q1



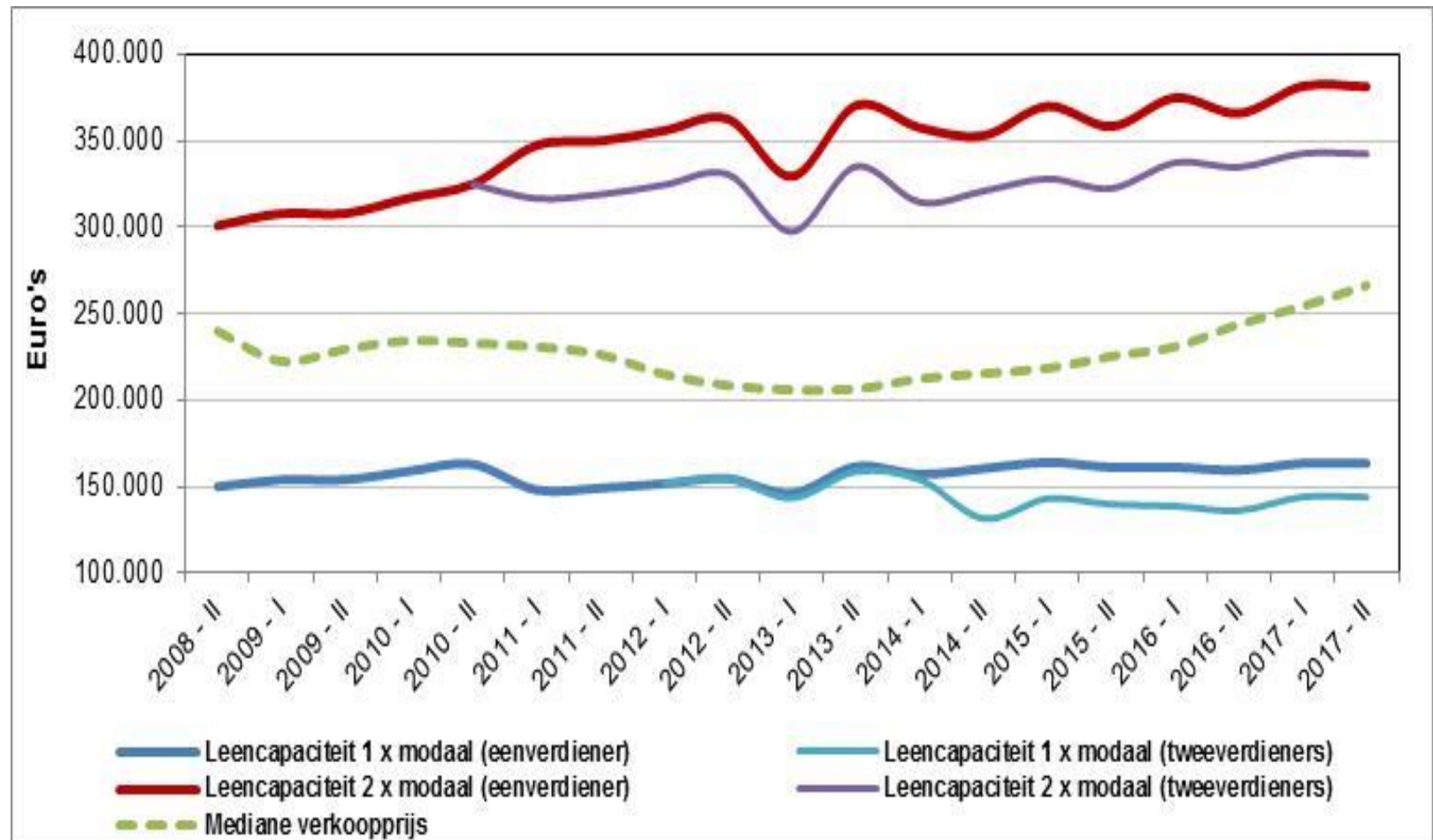
Bron: OTB/CBS

Aantal hypotheekaanvragen, 2010-2018Q1



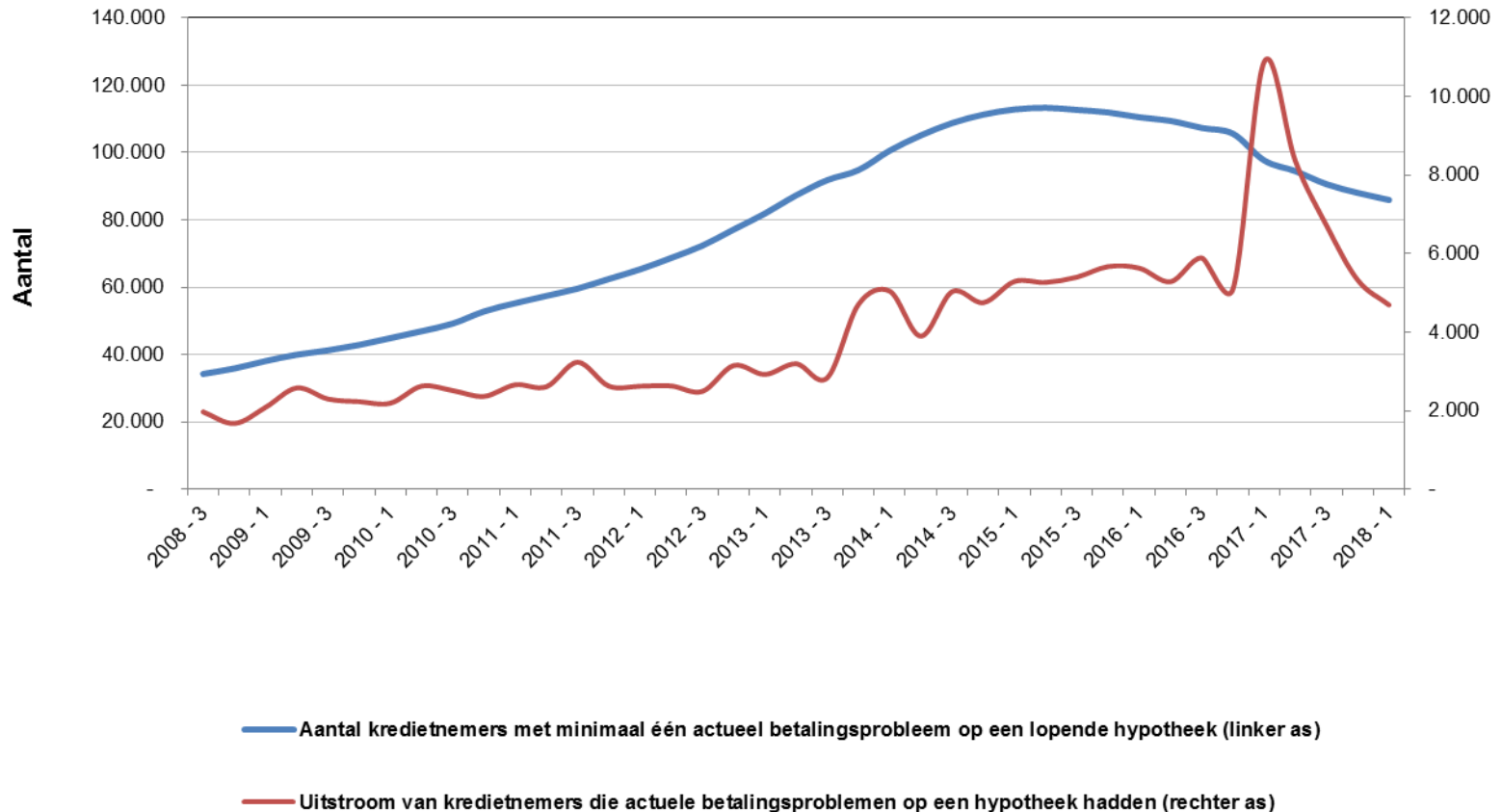
Bron: HDN

Gemiddelde maximale leencapaciteit naar inkomen en woningprijs 2008-2017Q4



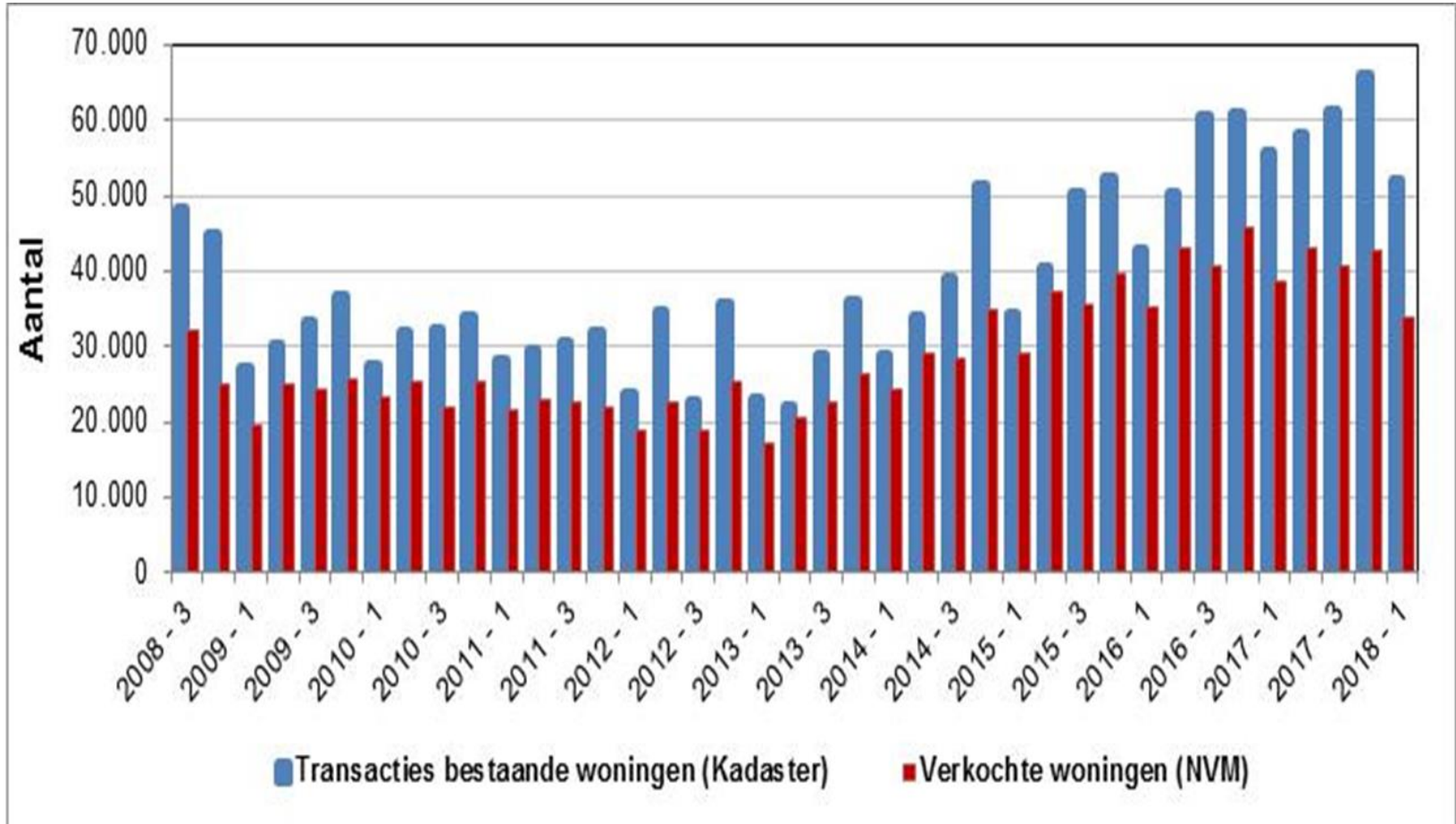
Bron: OTB

Aantal kredietnemers met minimaal 1 actueel betalingsprobleem op een hypotheek en de uitstroom 2008-2018Q1



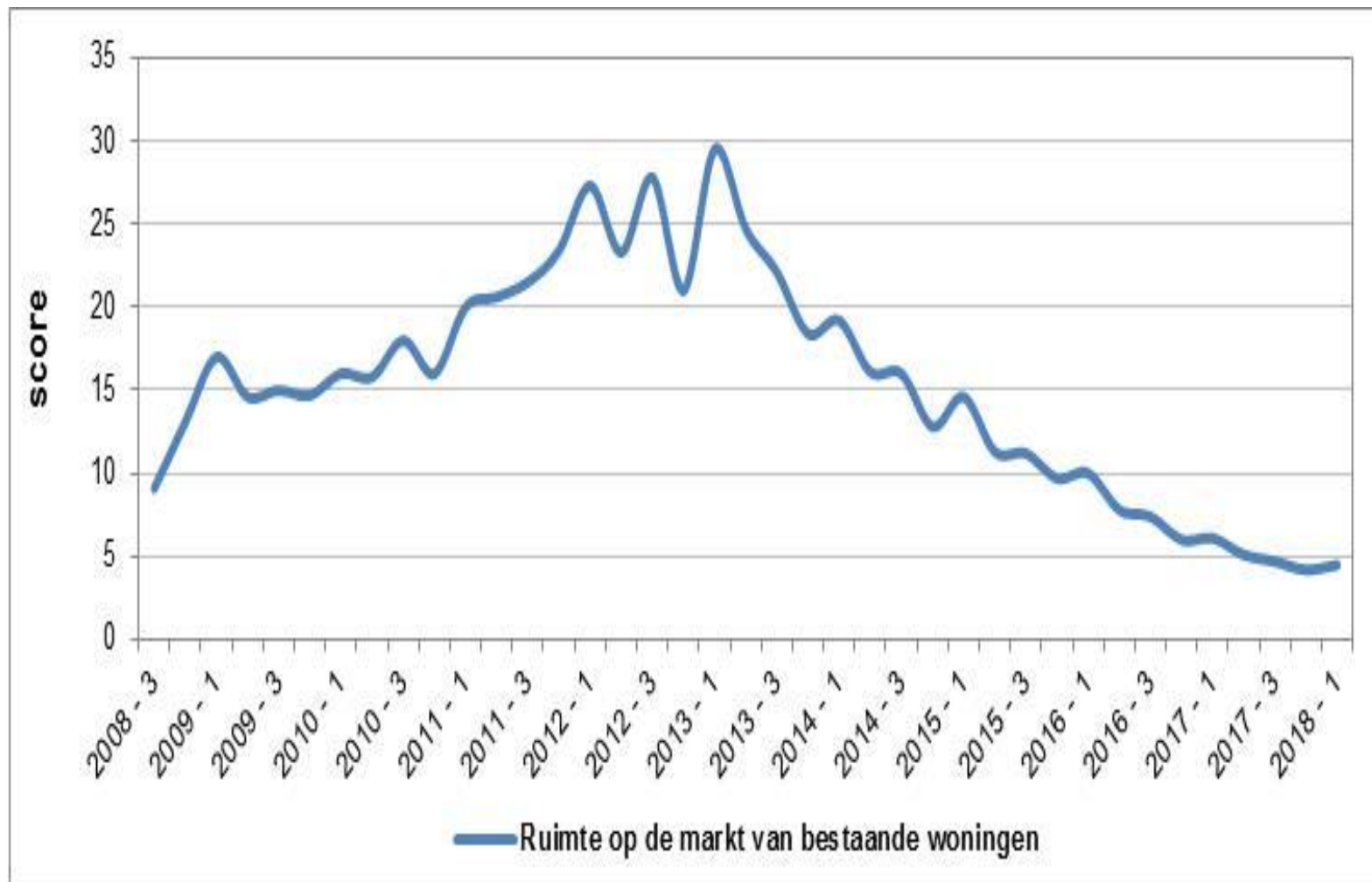
Bron: BKR

Aantal verkopen bestaande woningen, 2008-2018Q1



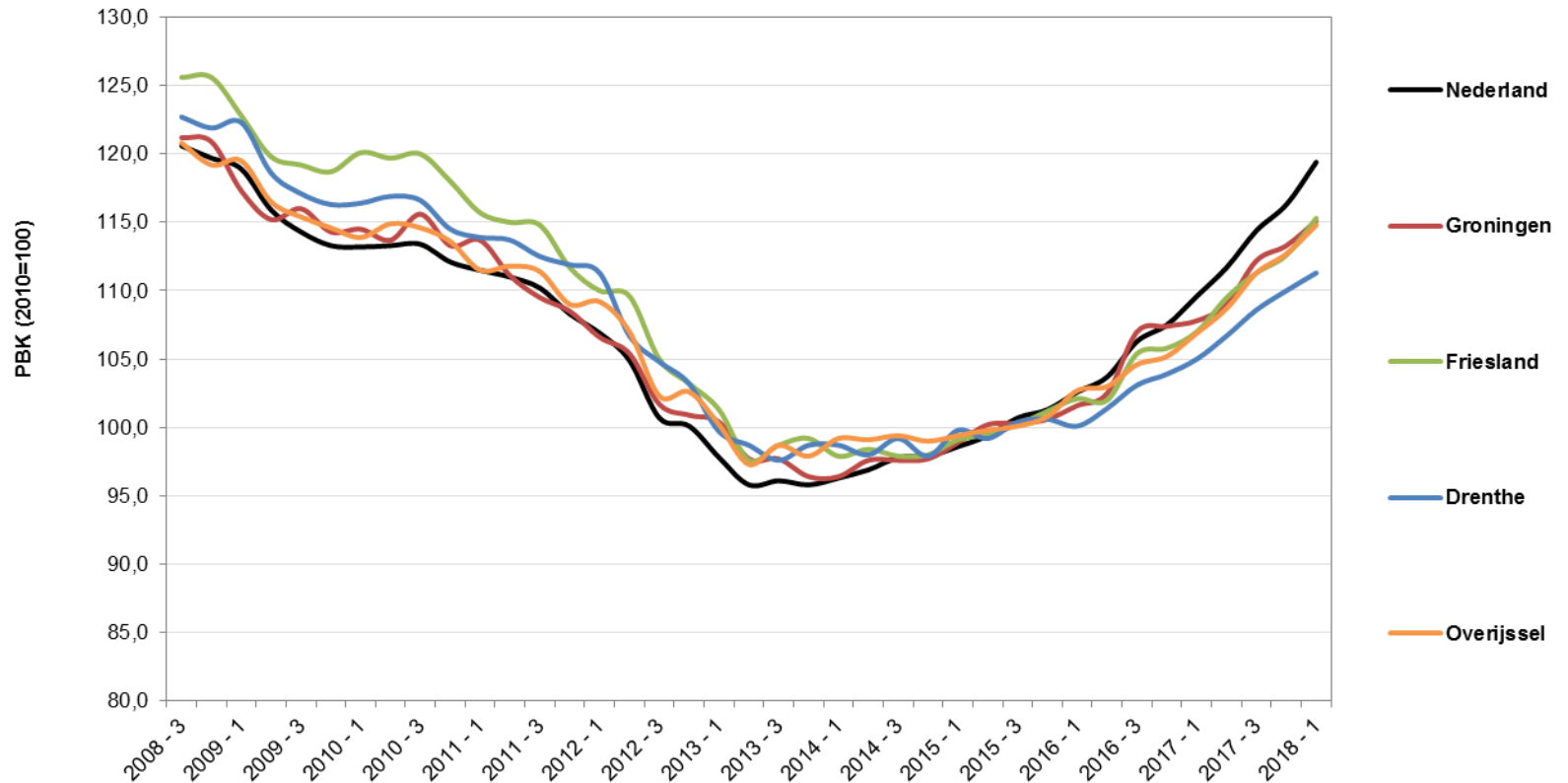
Bron: Kadaster, NVM

Stabiliseert de Krapte indicator?



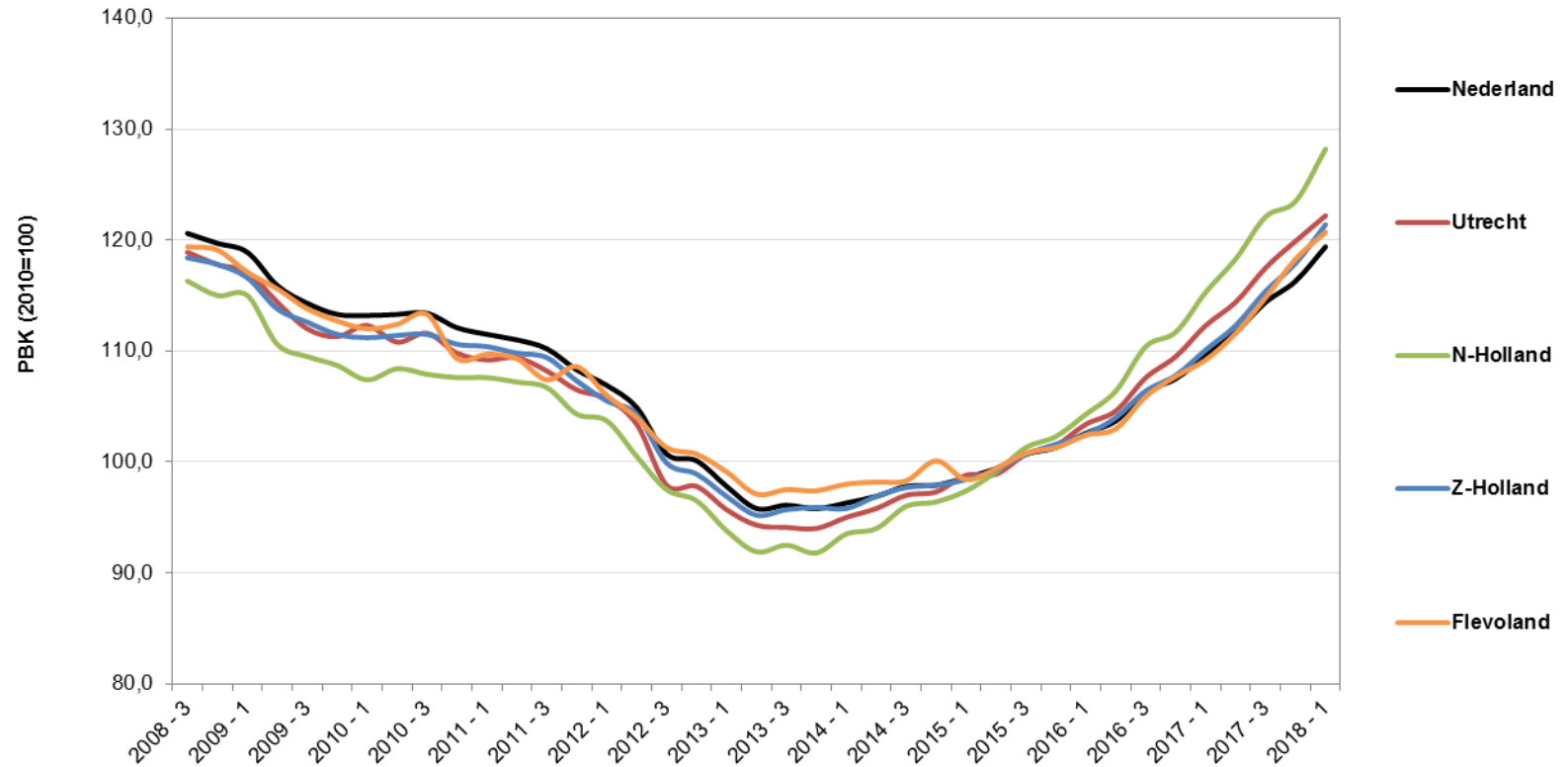
Bron: NVM

Prijsindex bestaande woningen in noordelijke provincies 2008-2018Q1



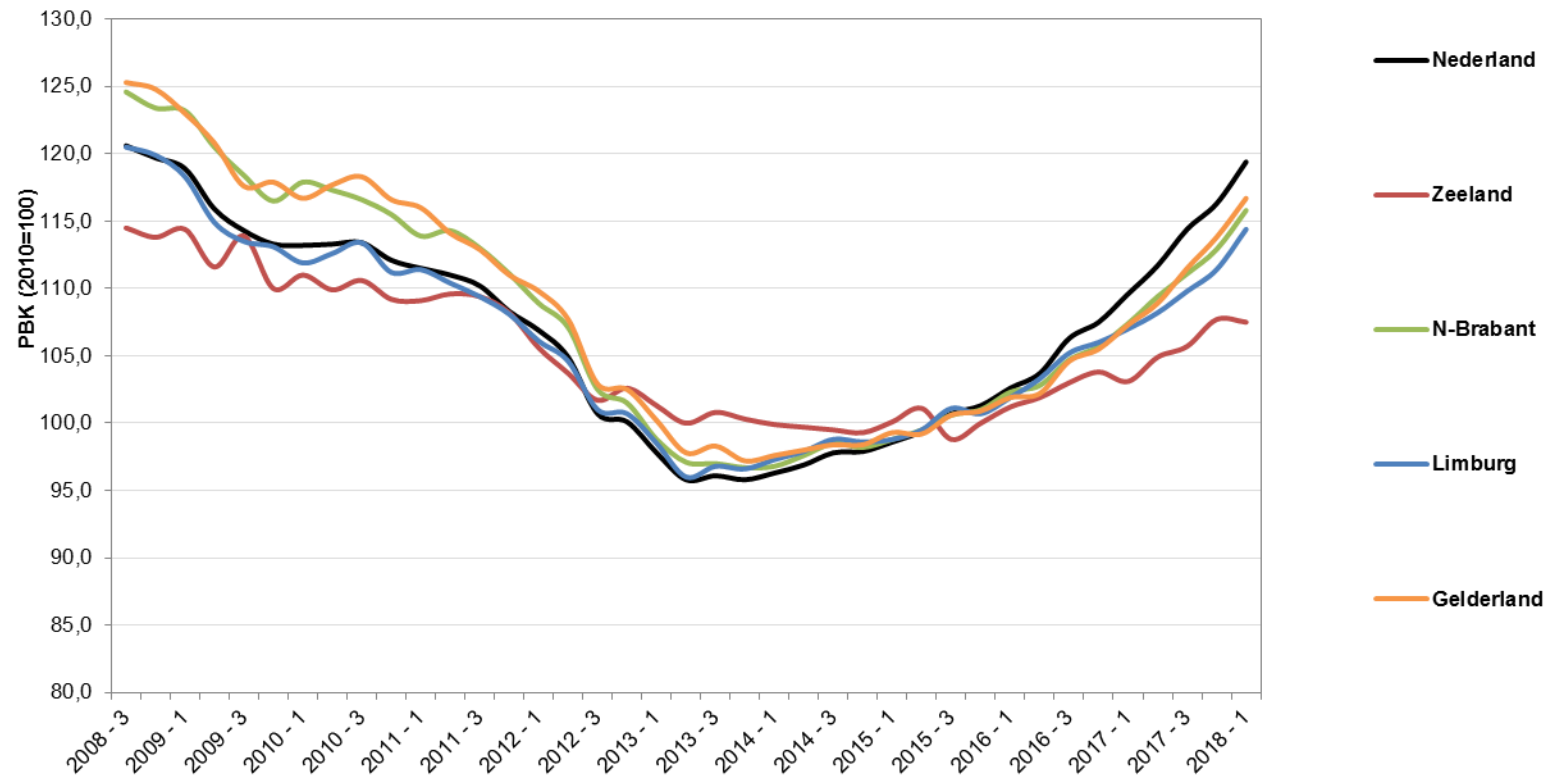
Bron: CBS/Kadaster

Prijsindex bestaande woningen naar provincie 2008-2018Q1



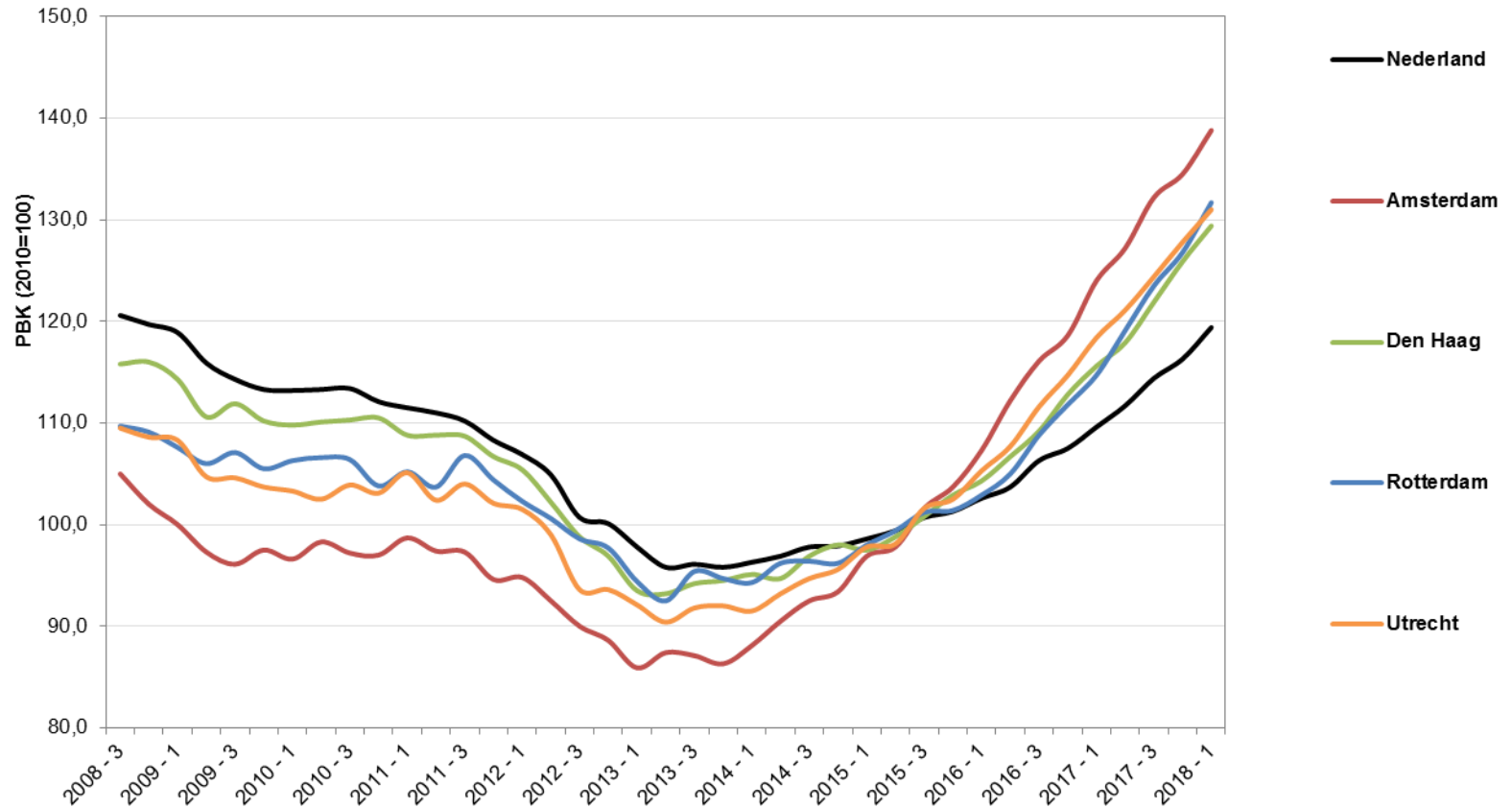
Bron: Kadaster, NVM

Prijsindex bestaande woningen naar provincie 2008-2018Q1



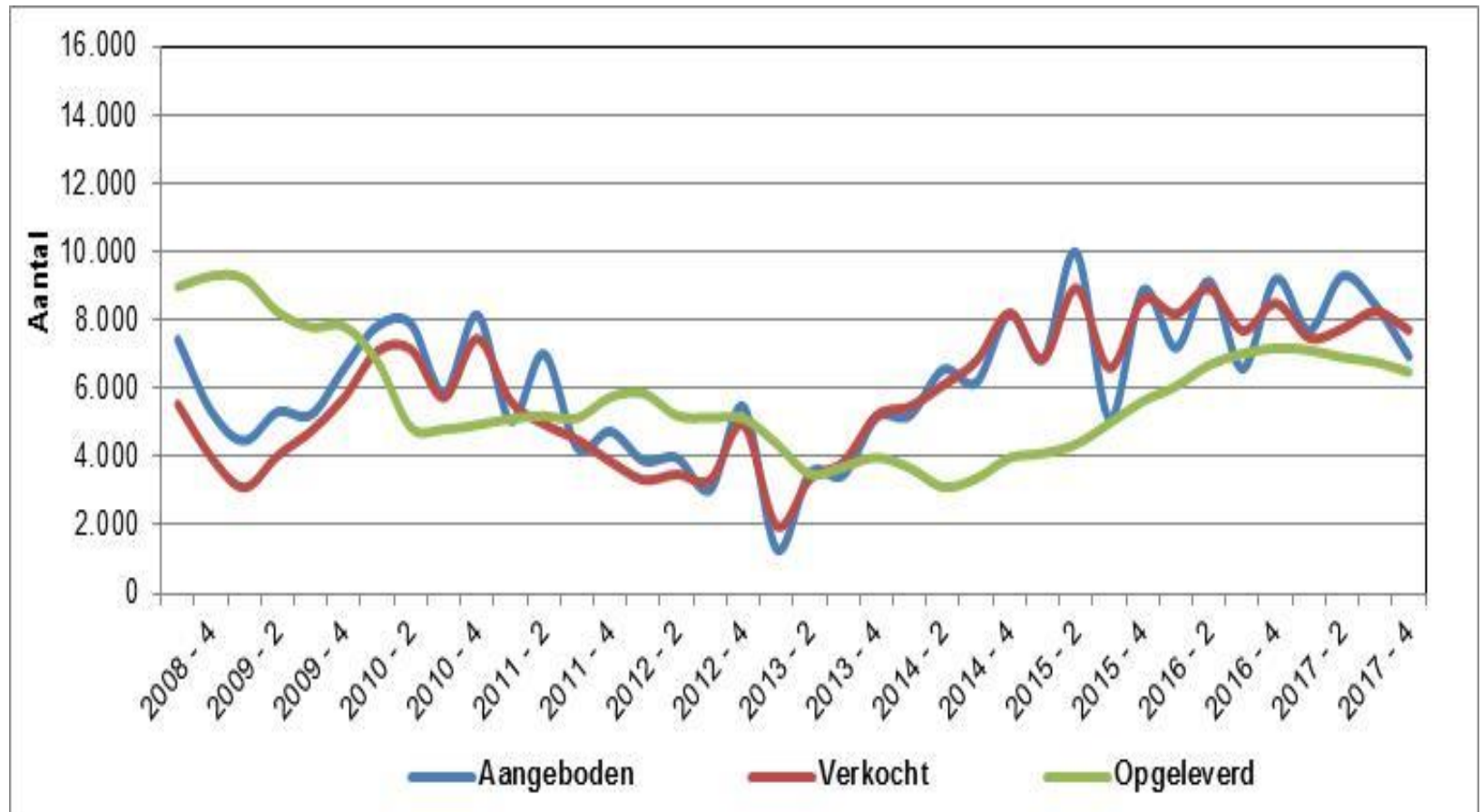
Bron: Kadaster, NVM

Prijsindex bestaande woningen in de vier grote steden 2006-2018Q1



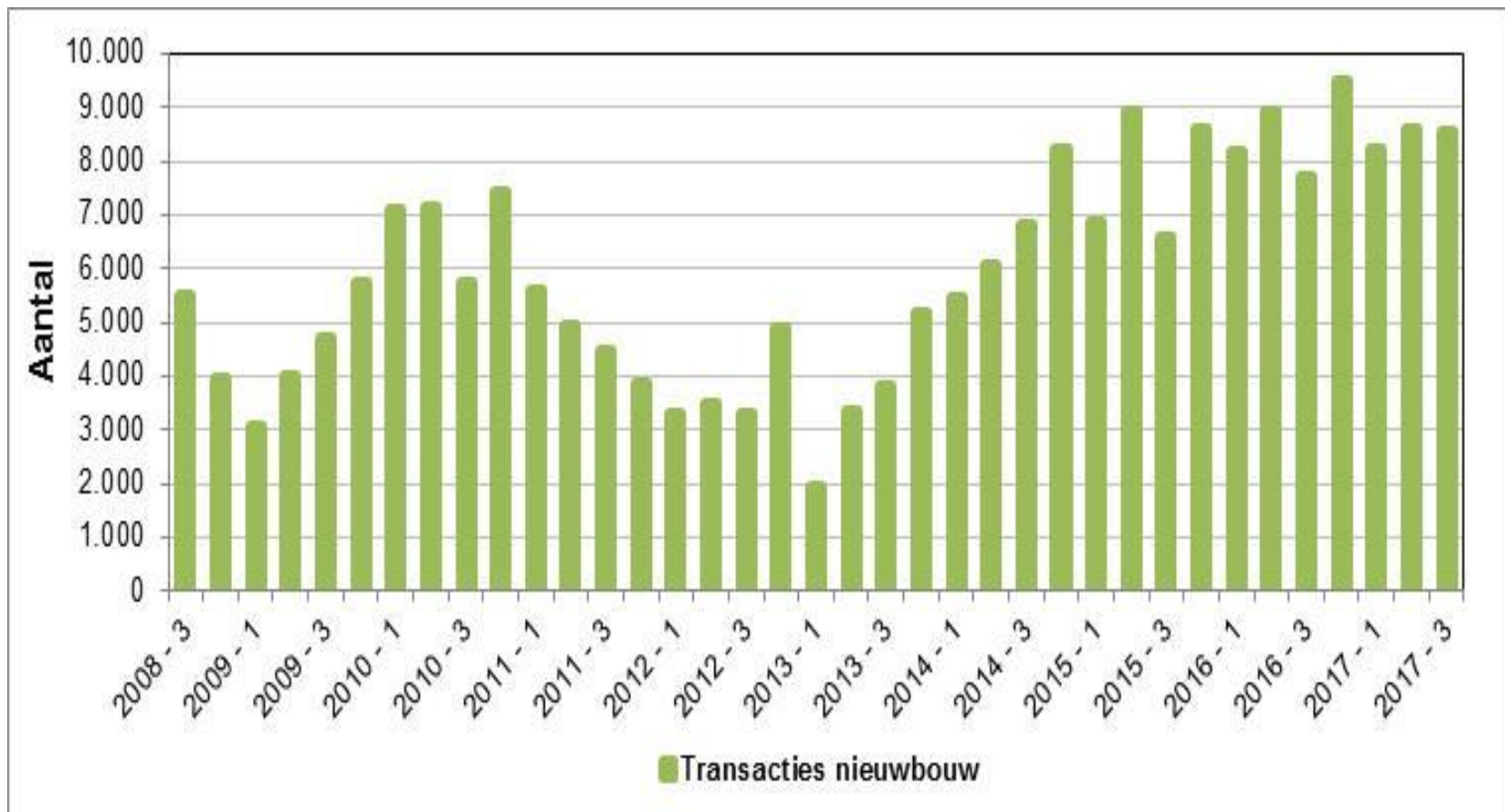
Bron: CBS/kadaster

Aantal aangeboden, verkochte en opgeleverde nieuwbouw koopwoningen 2008-2017Q4



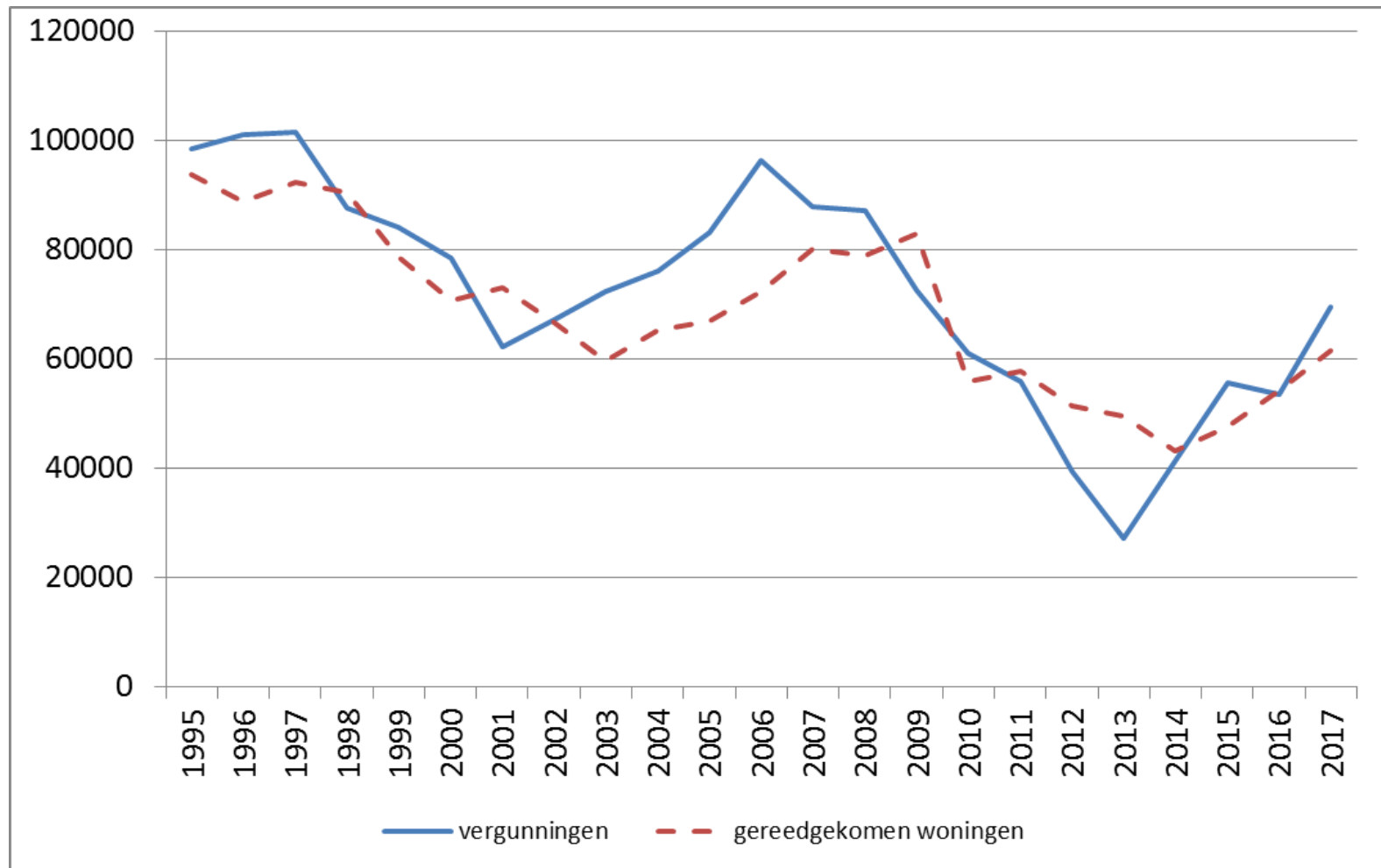
Bron: OTB / Neprom/ BZK

Aantal verkochte nieuwbouwwoningen 2008-2017Q3



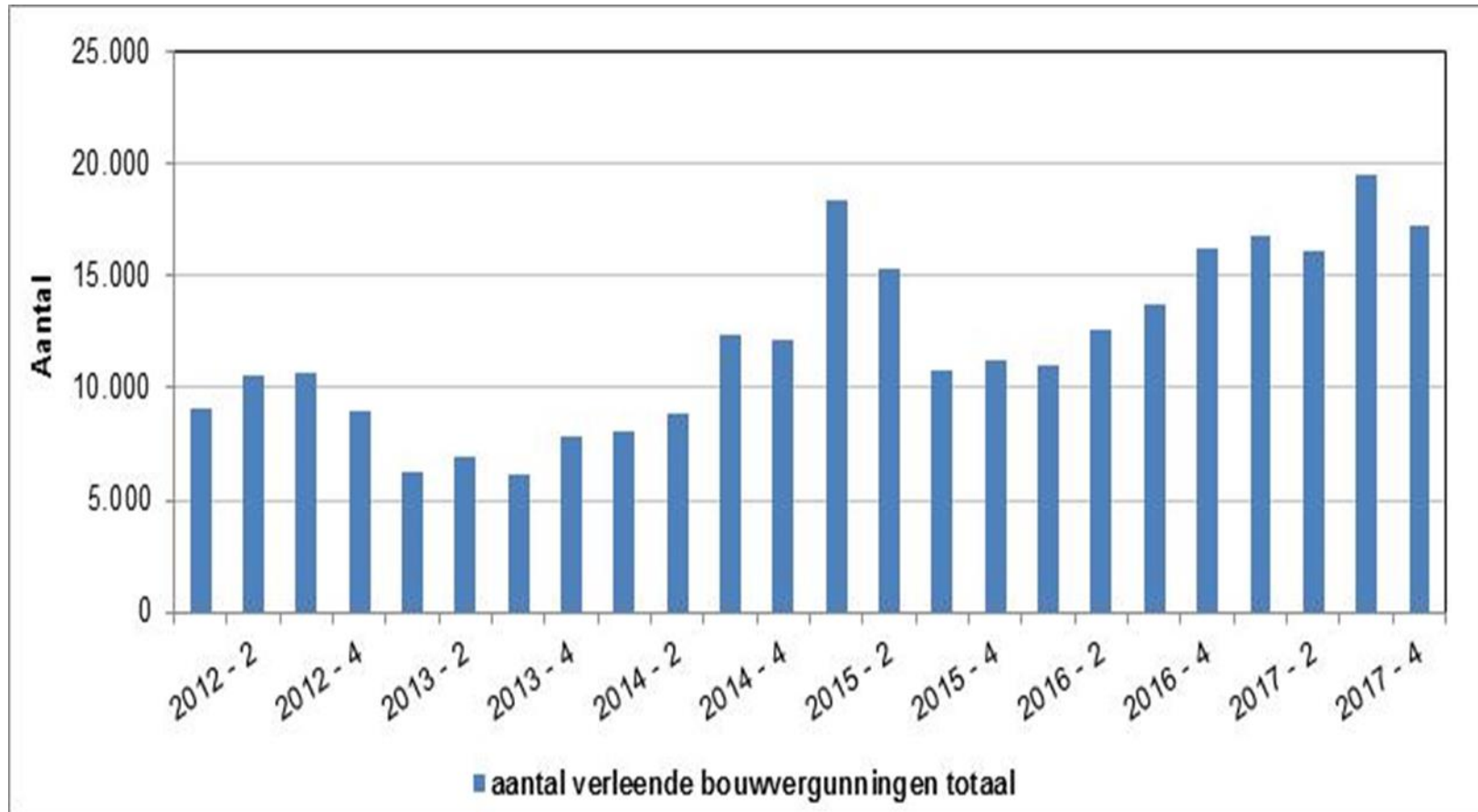
Bron: Monitor Nieuwe Woningen

Woningproductie en verleende bouwvergunningen, 1995-2017



Bron: CBS

Bouwvergunningen naar eigendomsverhouding 2005-2017 Q4



Bron: Monitor Nieuwe Woningen

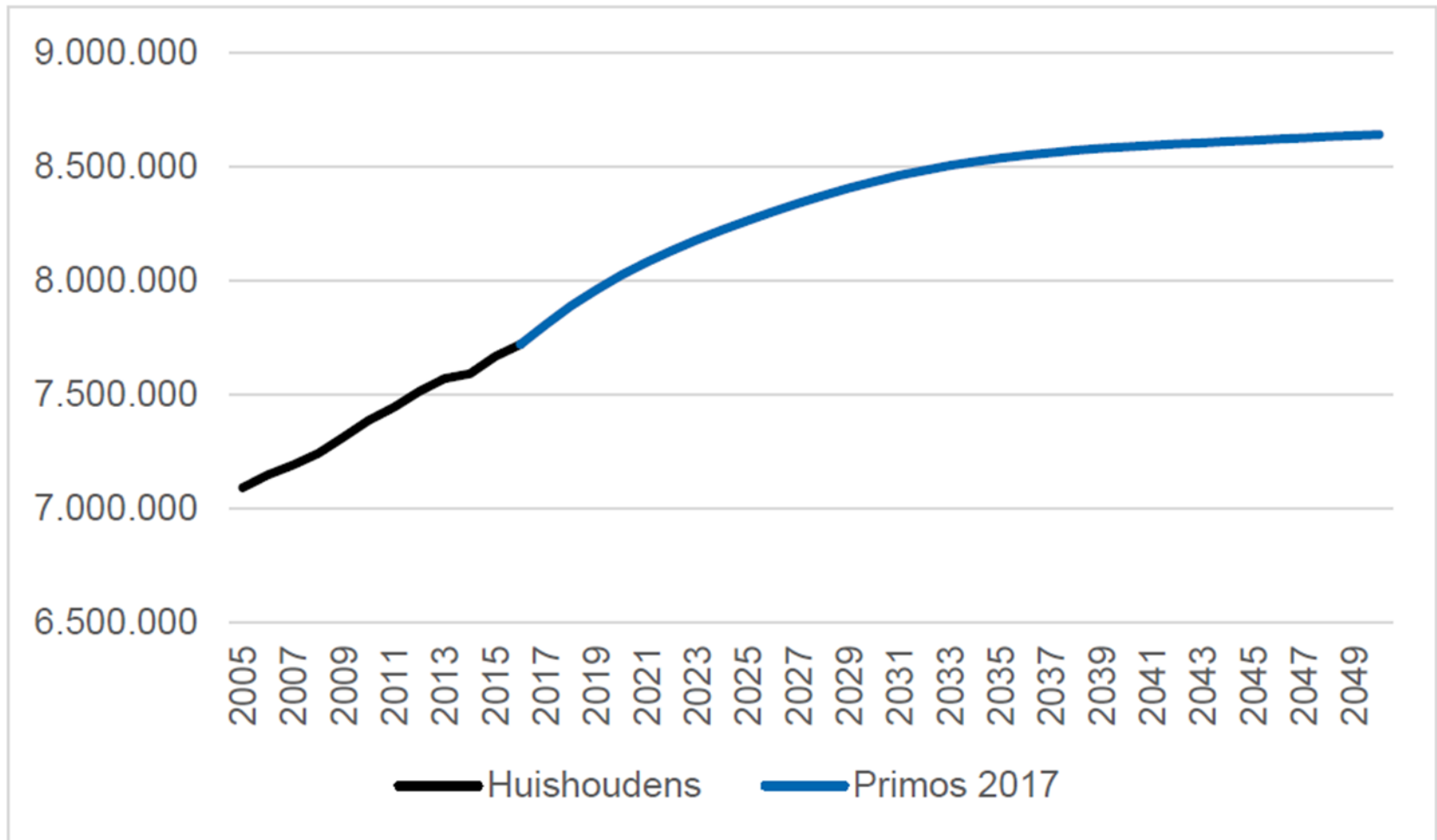
Gevolgen van de verkrapping

- Zet de verkrapping door of stabiliseert het aantal woningverkopen door de groei in de regio?
- Zet de komende twee jaar de prijsontwikkeling door stijgende inkomens en een verdere verkrapping versneld door?
- Verschil tussen vraag- en verkoopprijs teruggelopen tot 0,7%. Wordt dit negatief?
- Totale nieuwbouwproductie komend jaar licht lager of steken de corporaties een helpende hand uit?
- Positie starters blijft verslechteren. Zijn er majeure beleidsinterventies nodig?
- Komend jaar 5-10% minder transacties en prijsstijging 7-8%
- Tijd voor wonen 4.0 revisited? NVM roept op tot ingrijpende maatregelen.

Woningvraag neemt sterk(er) toe

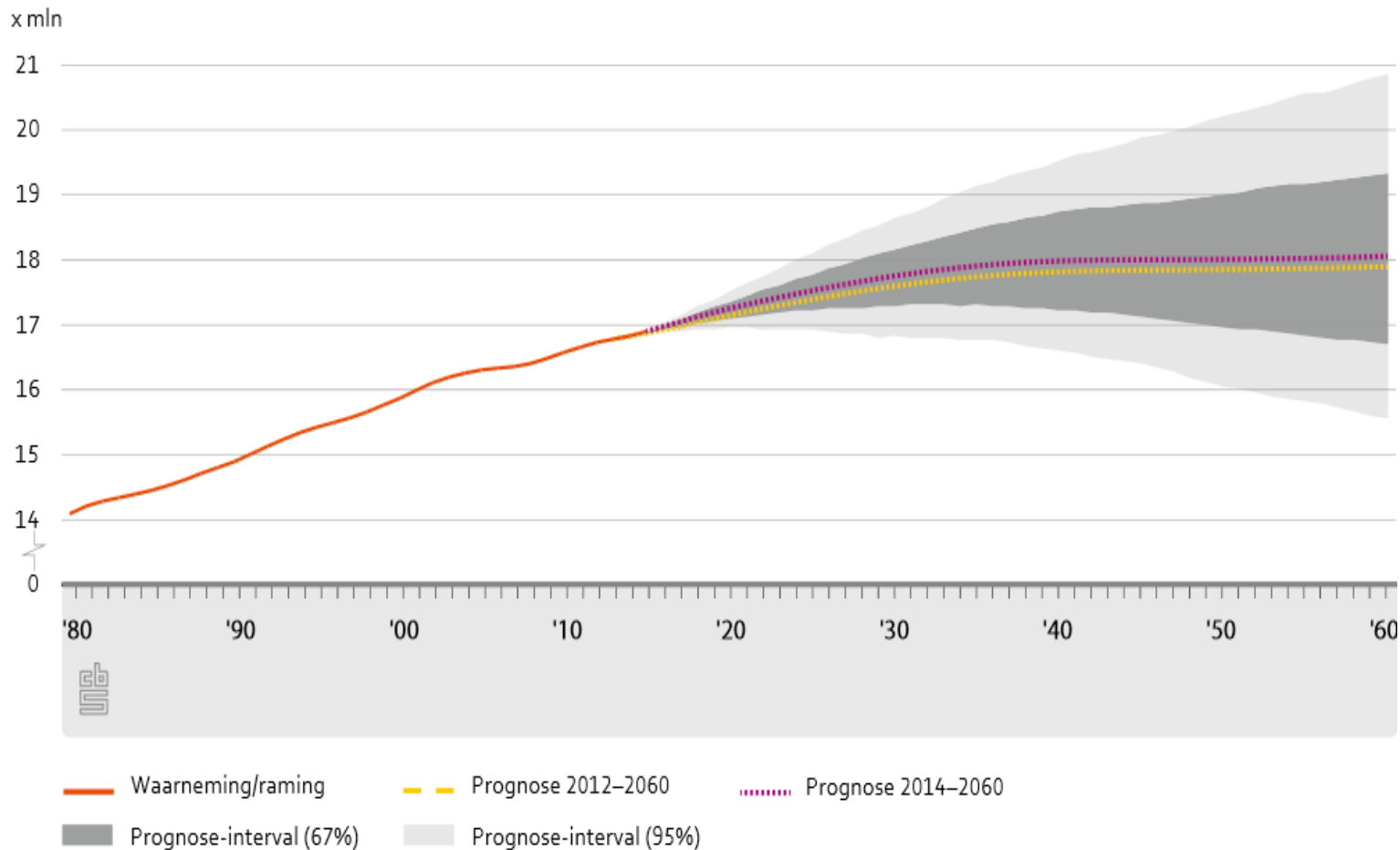


Totaal aantal huishoudens, 2005-2050



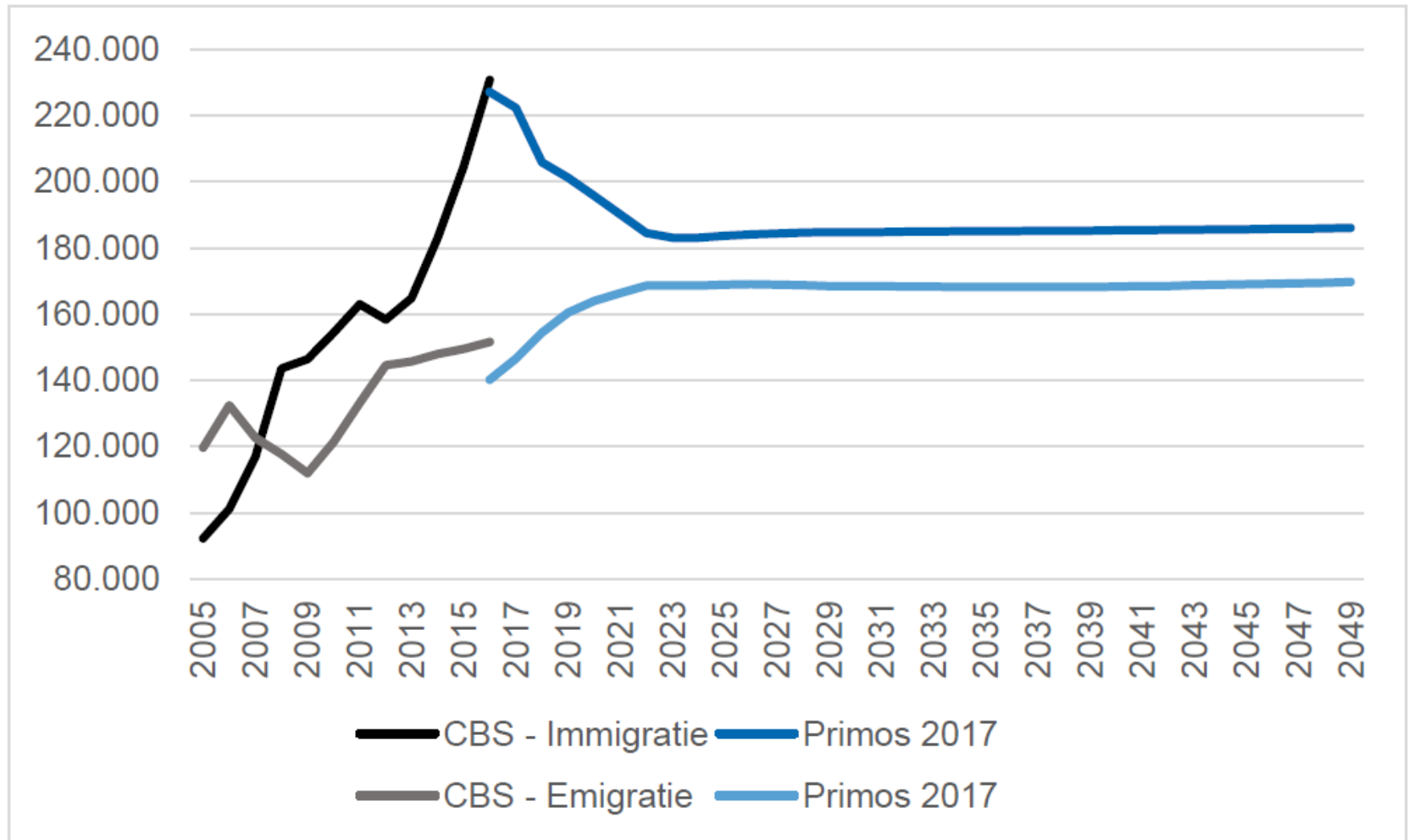
Bron: ABF Research

Inwoneraantal, prognose 2012 en 2014



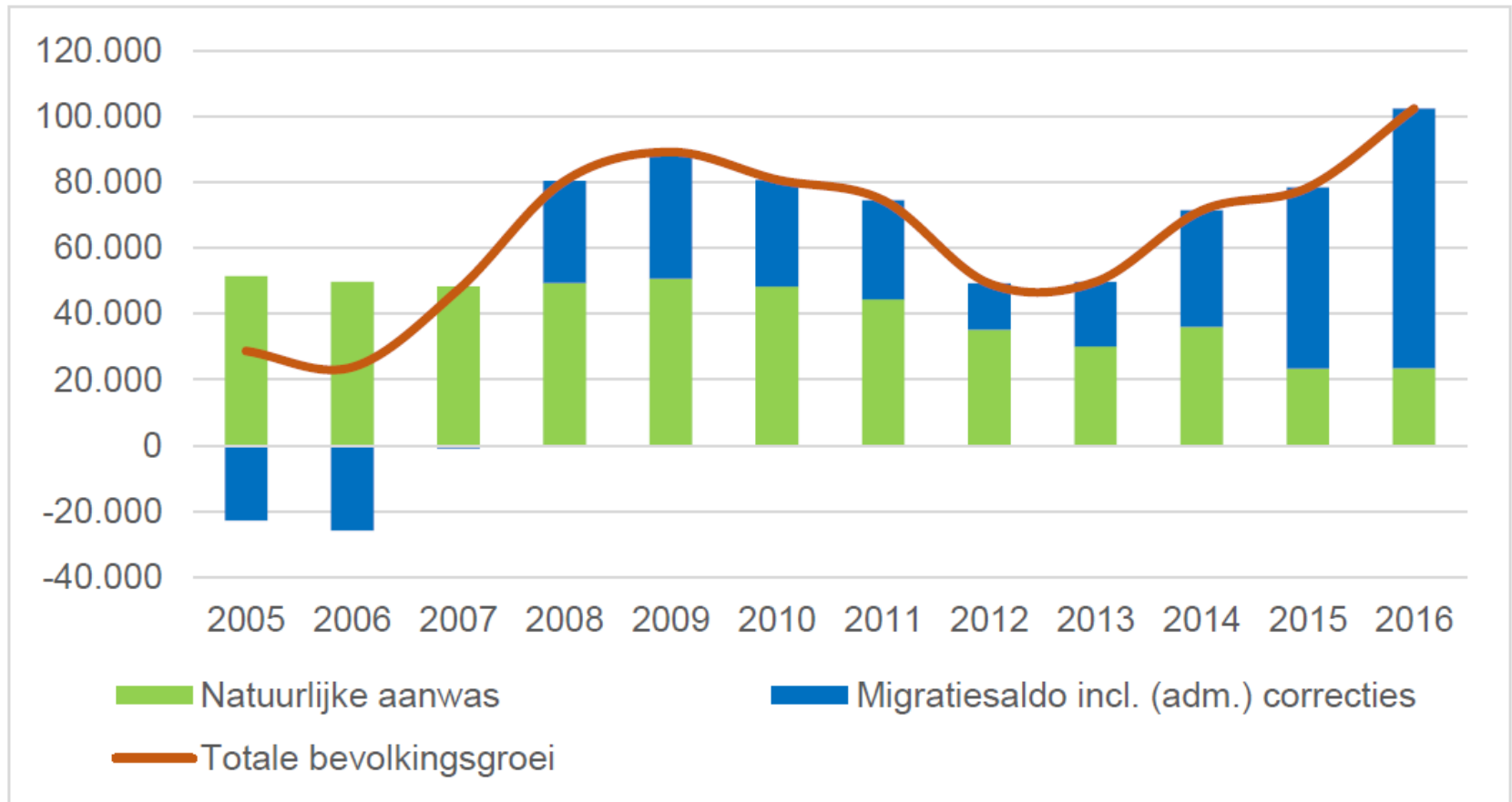
Bron: CBS

Ontwikkeling en prognose immigratie en emigratie (2005-2049)



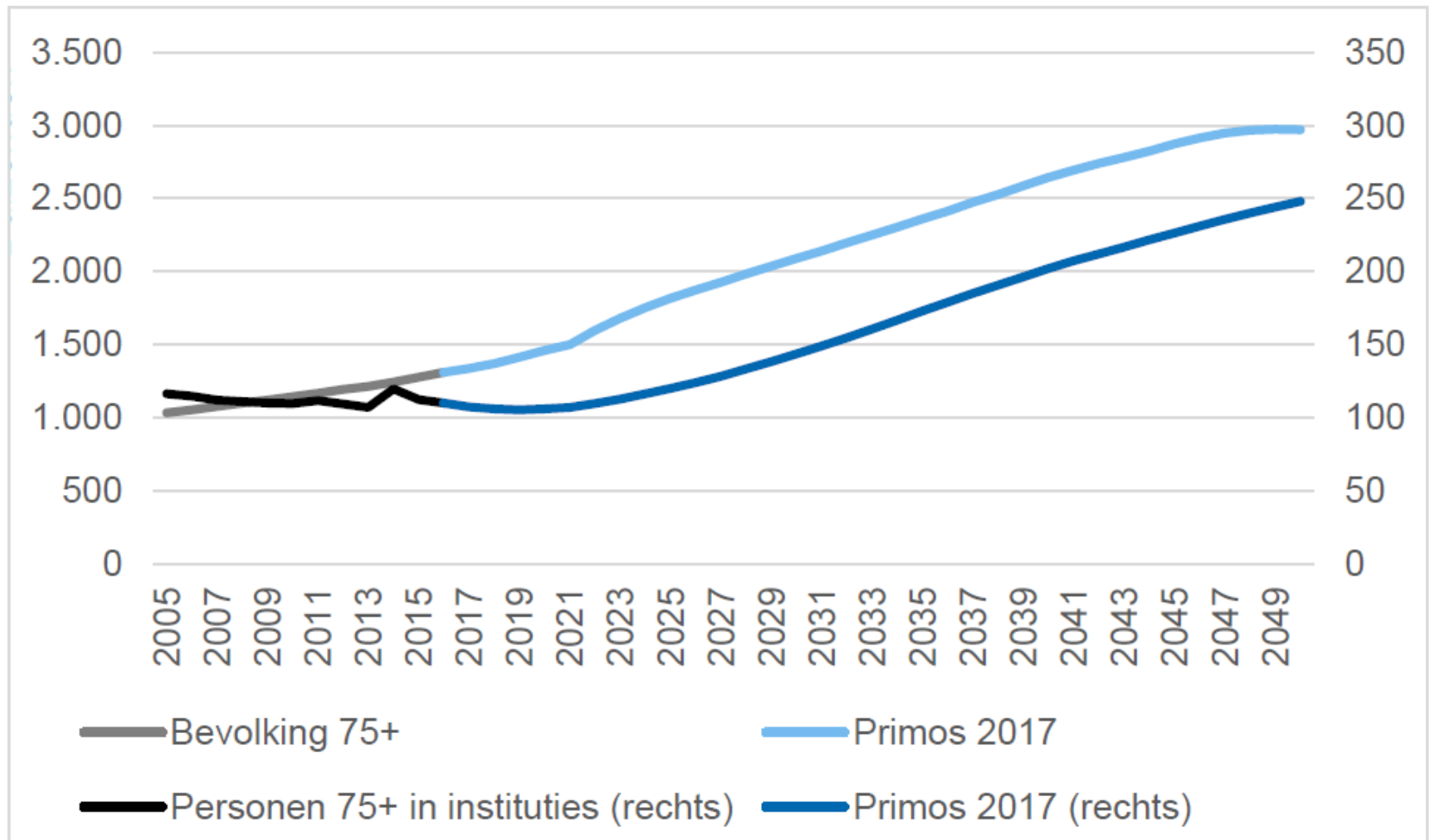
Bron: ABF Research, Primos 2017 (2016-2049) - CBS (2015-2016)

Bevolkingsgroei, natuurlijke aanwas en buitenlands migratiesaldo



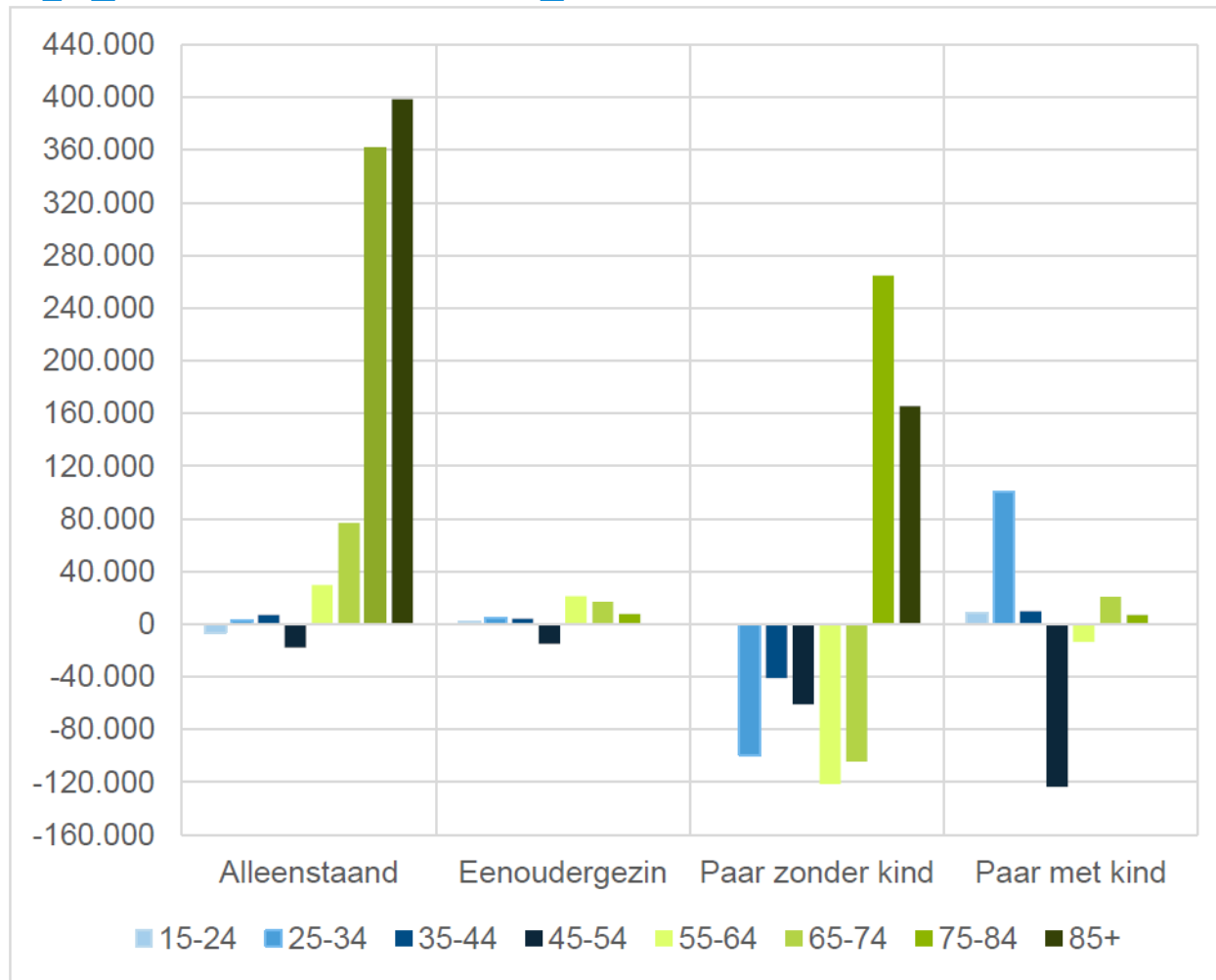
Bron: ABF Research, Primos 2017 - CBS (2005-2016)

Totaal aan 75-plussers en 75-plussers in instituties (*1.000)



Bron: ABF Research, Primos 2017 (2016-2050) - CBS (2005-2016)

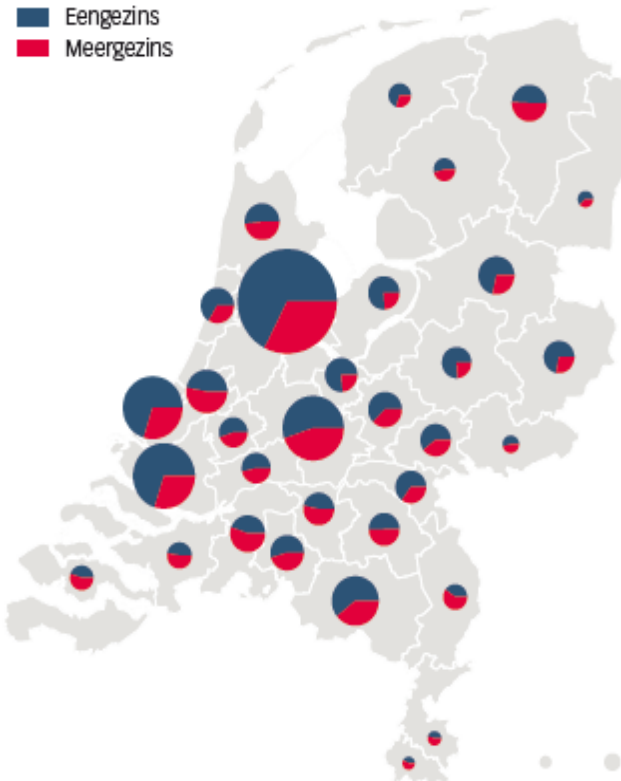
Toename aantal huishoudens naar type en leeftijd



Bron: ABF Research, Primos 2017 (2016-2049)

Gevraagde nieuwbouw naar woningtype en woningmarktgebied, 2018-2030

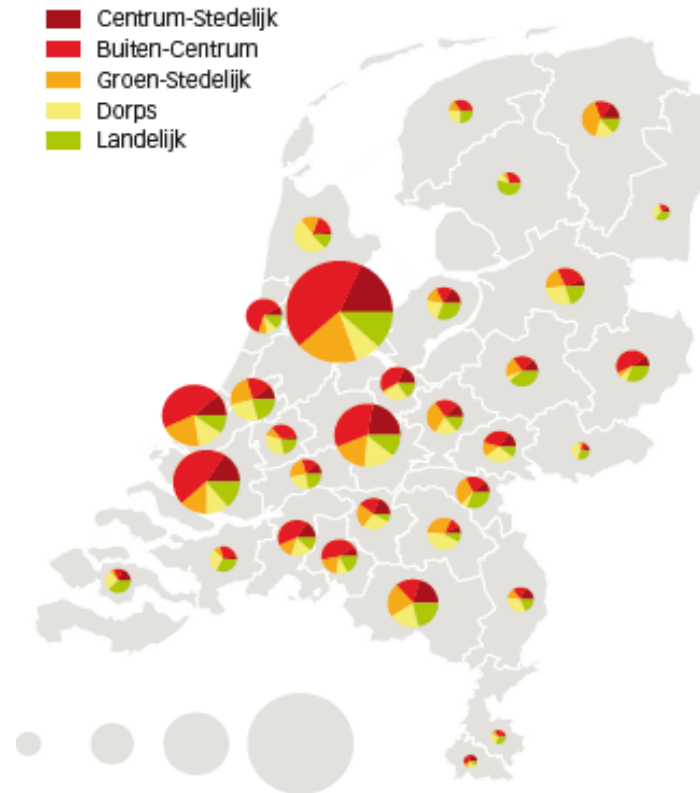
Ontwikkeling van de noodzakelijke nieuwbouw naar type woning en woningmarktgebied 2018-2030



Bron: ABF Research 2018

Gevraagde nieuwbouw naar type woonmilieu en woningmarktgebied, 2018-2030

Ontwikkeling van de noodzakelijke nieuwbouw naar typewoonmilieu (5-deling) en woningmarktgebied 2018-2030



Bron: ABF Research 2018

Consequenties demografie voor de woningvraag

- Nog 700.000 tot 1,6 miljoen huishoudens tot 2040
- Groei bestaat vrijwel uitsluitend uit eenpersoonshuishoudens
- Dubbele vergrijzing
- Vraag naar stedelijk wonen neemt toe, maar nog steeds grootste vraag naar groenstedelijke woonmilieus
- Weinig doorstroming bij oudere alleenstaanden
- Traditionele doelgroep daalt niet langer, maar stijgt (door zowel demografische als economische ontwikkelingen)

Opgaven in de bestaande woning- voorraad

Opgaven bestaande woningvoorraad

- Verbetering deel na-oorlogse woningvoorraad
- Alle nieuwbouw in 2020 energieneutraal
- Energie- en regeerakkoord; in 2050 alle woningen energieneutraal (215 miljard)
- Corporatiewoningen in 2020 gemiddeld energielabel B
- 2019 alle nieuwbouw aardgasloos en vanaf 2012 30.000 tot 50.000 per jaar bestaande voorraad
- Verduurzaming van 200.000 woningen per jaar (isoleren, vervangen radiatoren, warmtepompen, balansventilatie)

Uitvoering opgaven bestaande woningvoorraad

- Forse uitbreiding bouwnijverheid noodzakelijk om gewenste woningbouwproductie op peil te krijgen
- Verdubbeling huidige bouwcapaciteit nodig voor duurzaamheids-transitie in 2050
- Efficiëntere bedrijfsprocessen (Resultaat Gericht Werken)
- Aanboren van nieuwe financieringsbronnen: kosten verwarmen stijgen van 20 miljard naar 40-50 miljard in 2050 (Vesta-model)
- Bestrijden van energie armoede: hogere energielasten met name probleem voor lagere inkomens

Obstakels bij het oplossen van transitie problemen

Obstakels

- Het niet serieus nemen/bagatelliseren van de woningbouwopgave (Rijksbouwmeester, PBL etc.).
- Hardnekkig misverstand dat alle woningen in bestaand stedelijk gebied kunnen worden gerealiseerd.
- Hindermacht en regelgeving.
- Gebrek aan harde plancapaciteit die ook echt inzetbaar is (realisatiecapaciteit).
- Gebrek aan bouwmaterialen en bouwcapaciteit.
- Benodigde bouwcapaciteit voor verduurzaming bestaande woningvoorraad (technisch personeel).
- Niet innoveren van bedrijfsprocessen en ontbreken van regie en visie.

Wat kunnen partijen bijdragen?

Rijk (1)

- Vaststelling in de Tweede Kamer van een naar regio uitgesplitst taakstellend meerjarig woningbouwprogramma van jaarlijks minimaal 80.000 woningen en deze opgave op te nemen in de landelijke omgevingsvisie.
- Instelling van een investeringsfonds (triggermoney) van tussen de 3 en 4 miljard euro ter stimulering van binnenstedelijke transformaties. Later kan via claw back een deel van deze subsidies weer worden teruggehaald.
- Introductie van een door het Rijk gefinancierd onderzoeks- en innovatieprogramma voor de bouw.
- Afschaffing van de markttoets en de mogelijkheid aan corporaties geven om onder gelijke condities als de marktpartijen woningen in het midden huursegment te bouwen.

Rijk (2)

- Omzetting van een deel van de verhuurderheffing corporaties in een investeringsbudget.
- Introductie van een verplicht vereveningsfonds voor corporaties zodat investeringen daar plaatsvinden waar deze het meest nodig zijn.
- Het afschaffen/aanpassen van bestuurlijke belemmeringen waaronder het versoepelen van de ladder van duurzame verstedelijking en het verlagen van parkeernormen in de stad.
- Introductie van gebouw gebonden financiering.

Rijk (3)

- Het samen met de provincie benoemen van buitenstedelijke uitlegbouwlocaties die verbonden zijn met de bestaande transport assen van het openbaar vervoer en zo nodig uitbreiding van lightrail verbindingen (In de landelijke omgevingsvisie).
- Het instellen van een herstructureringsfonds voor krimpgebieden en het bieden van mogelijkheden aan jonge huishoudens om in deze gebieden te blijven wonen.
- Regionalisering van de beschikbare beleidsinstrumenten in het woonbeleid, zodat deze veel effectiever kunnen worden ingezet.

Gemeenten

- Meerjarig ontwikkelen van 130% harde plancapaciteit.
- Beperken van bestuurlijke belemmeringen (verlagen van parkeernormen in de stad; nu staan veel parkeergarages in de stad deels leeg).
- Het vergroten van de slagkracht en kennis van de gemeentelijke diensten op het terrein van gebiedsontwikkeling (bv via samenwerking).
- Concreet stimuleren (en niet allen door management by speech) van eigen initiatieven uit de samenleving (wooncoöperaties, particulier opdrachtgeverschap en collectief particulier opdrachtgeverschap).

Corporaties en Bedrijven

- Benut aanwezige investeringscapaciteit (ook in de niet-DAEB tak).
- Pak innovaties serieus op en introduceer een grootschalig onderzoeks- en innovatieprogramma voor de bouw.
- Ontwikkelen/uitbouwen van een opleidingsprogramma in de bouw.
- Bevorderen van resultaat gericht samenwerken via systeembenadering binnen de organisatie en uiteindelijk overgaand in ketensamenwerking.
- Actief betrekken van de huurder bij vastgoedontwikkelingen (customer intimacy).
- Ontwikkelen van circulaire bouwmethoden.

EINDE



18/21-06-2018