

De woningmarkt: verleden, heden en toekomst

Peter Boelhouwer

04-12-2019

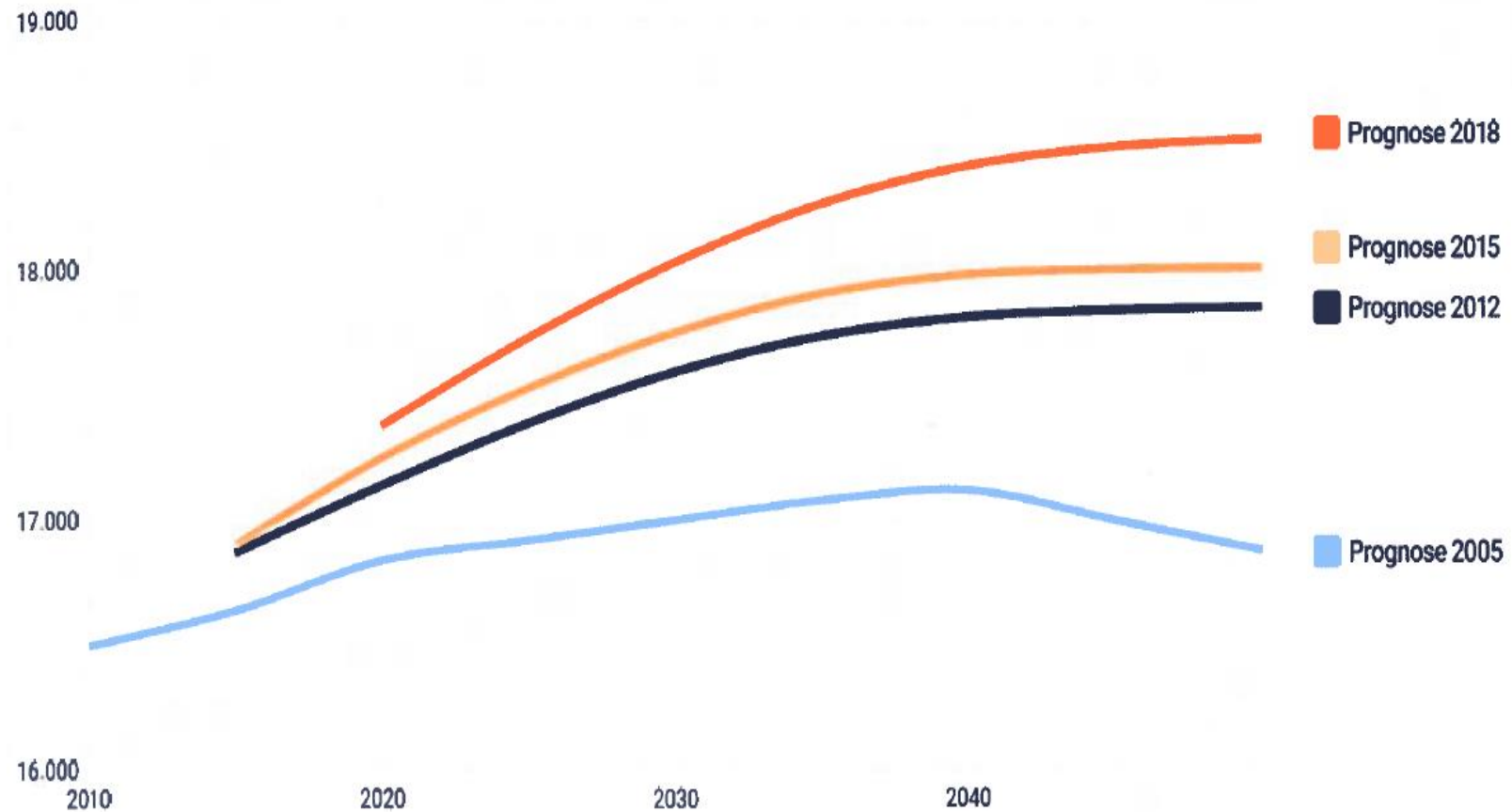
Wooncongres 2019

Inhoud

1. Demografische ontwikkelingen: bevolkingsprognoses onderschatten systematisch de groei van de bevolking
2. Woningaanbod bleef en blijft voorlopig (te) bescheiden
3. Betaalbaarheid staat onder druk
4. Hoe voorkomen we dat er een verloren generatie op de koopmarkt ontstaat?

Demografische ontwikkeling slecht voorspeld

CBS bevolkingsprognoses uit verschillende jaren

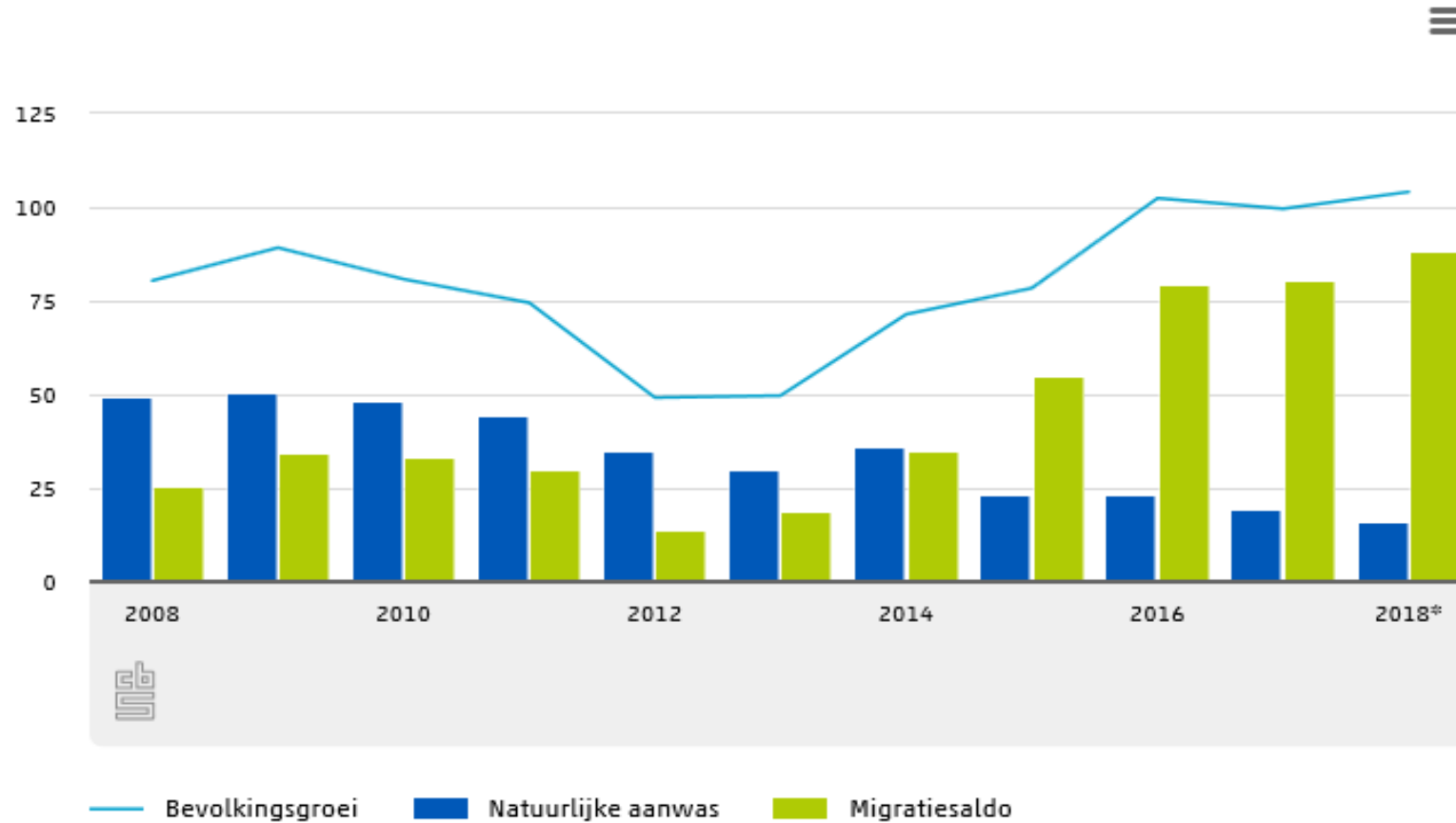


BRON | CBS, prognoses uit verschillende jaren

In aantallen inwoners (x 1.000)

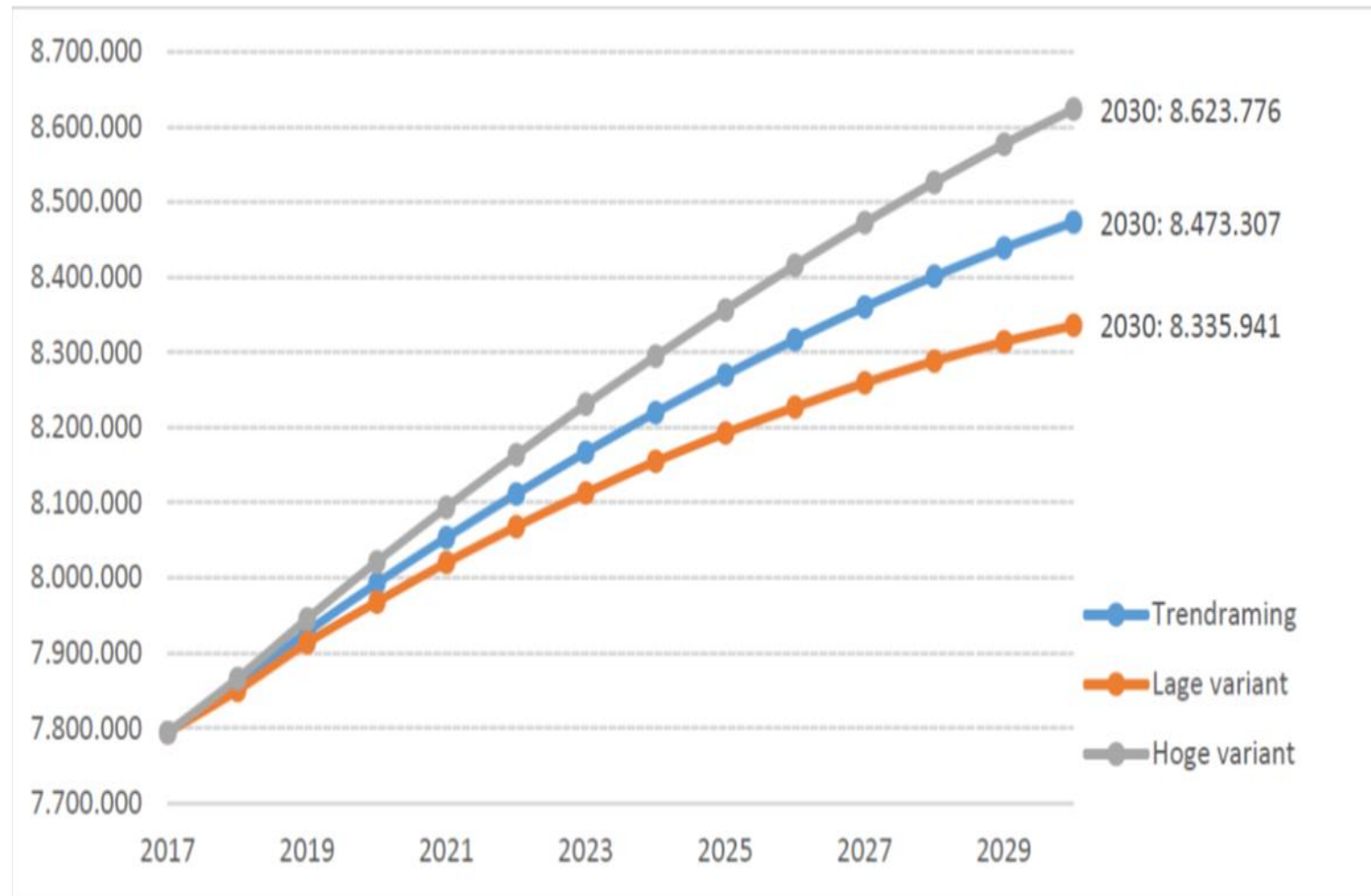
Bron: Themometer Koopwoningen voorjaar 2019, NVB

Bevolkingsontwikkeling



Bron: CBS

Prognose huishoudensomvang 2017-2030 volgens hoge en lage demografische groeivariant



Bron: Primos 2018, Staat van de woningmarkt 2018

Consequenties demografie voor de toekomstige woningvraag

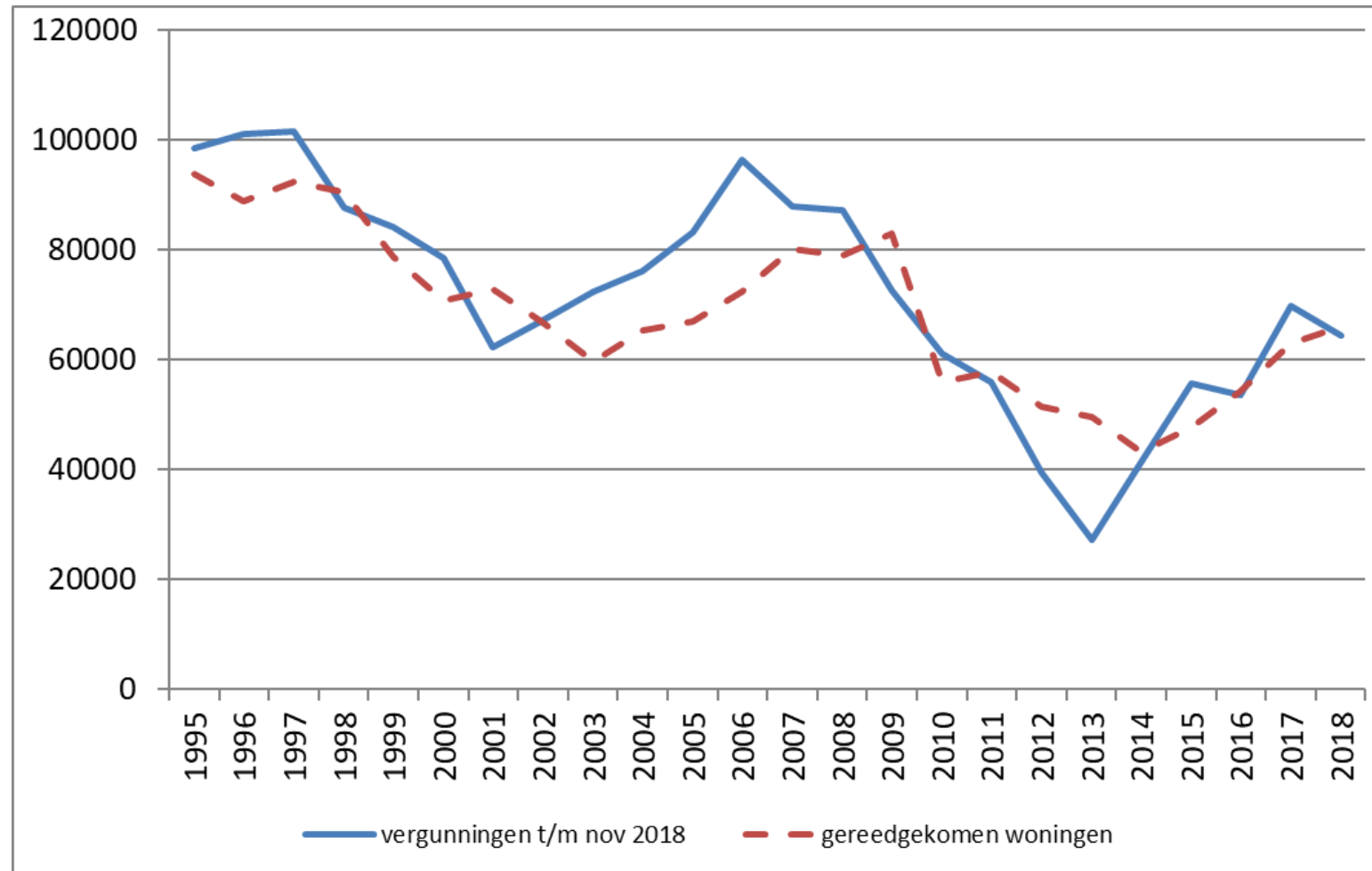
- Nog 700.000 tot 1,6 miljoen huishoudens tot 2040
- Ontbreken van bevolkingspolitiek: groeien we richting de 22 miljoen inwoners?
- Groei bestaat vrijwel uitsluitend uit eenpersoonshuishoudens
- Dubbele vergrijzing
- Weinig doorstroming bij oudere alleenstaanden
- Doelgroep van beleid voor corporaties daalt niet langer, maar stijgt (door zowel demografische als economische ontwikkelingen)

Woningaanbod bleef en blijft voorlopig (te) bescheiden

Beleidsadviseurs onderschatten woningvraag

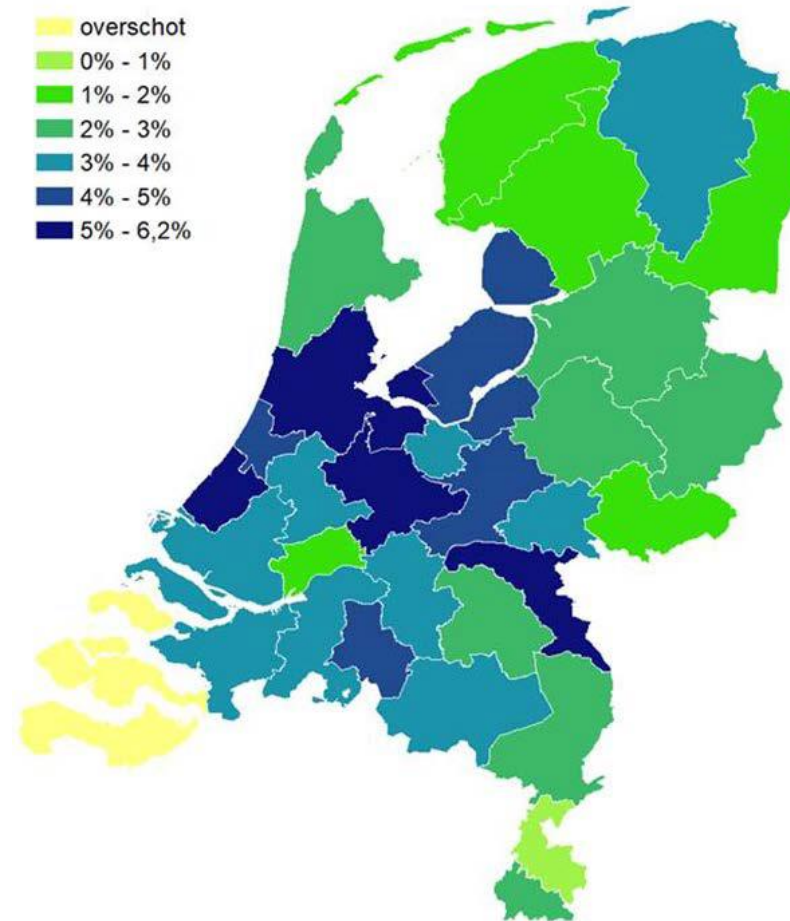
- Sept. 2013 Rijksbouwmeester van Dongen: Nederland is uitgebouwd (Nieuwsuur)
- Sept 2014, Directeur PBL Hajer: stop met bouwen (Trouw)
- Jan. 2016 Rijksbouwmeester Alkemade; geen nieuwbouw meer nodig, transformatie volstaat (Nieuwsuur)
- Okt. 2017, Minister Blok: Ik ben de eerste VVD'er die een heel ministerie heeft doen verdwijnen; de woningmarkt is af (FD)

Woningproductie en verleende bouwvergunningen, 1995-2018



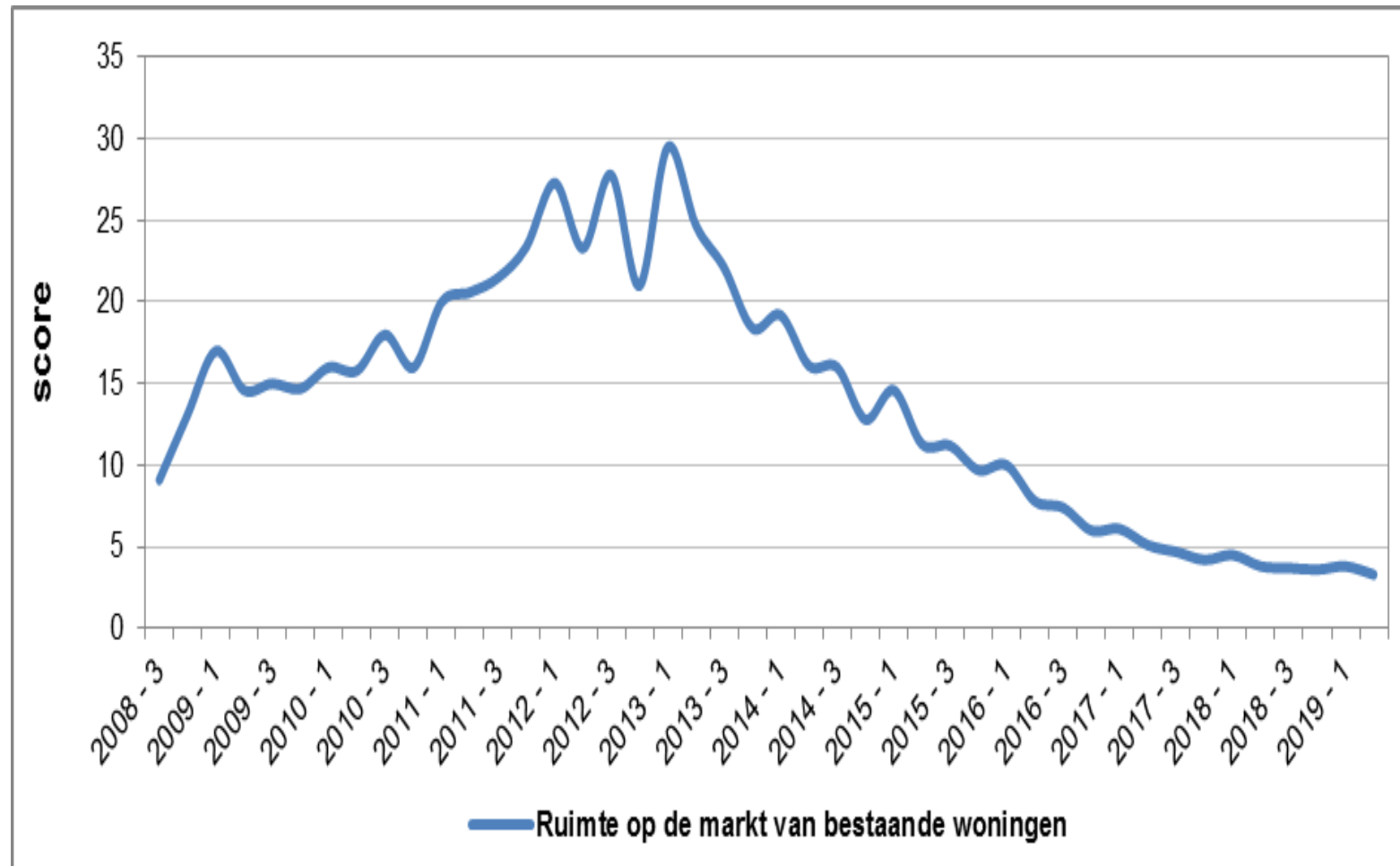
Bron: CBS

Regionale woningtekorten per woningmarktgebied 2019



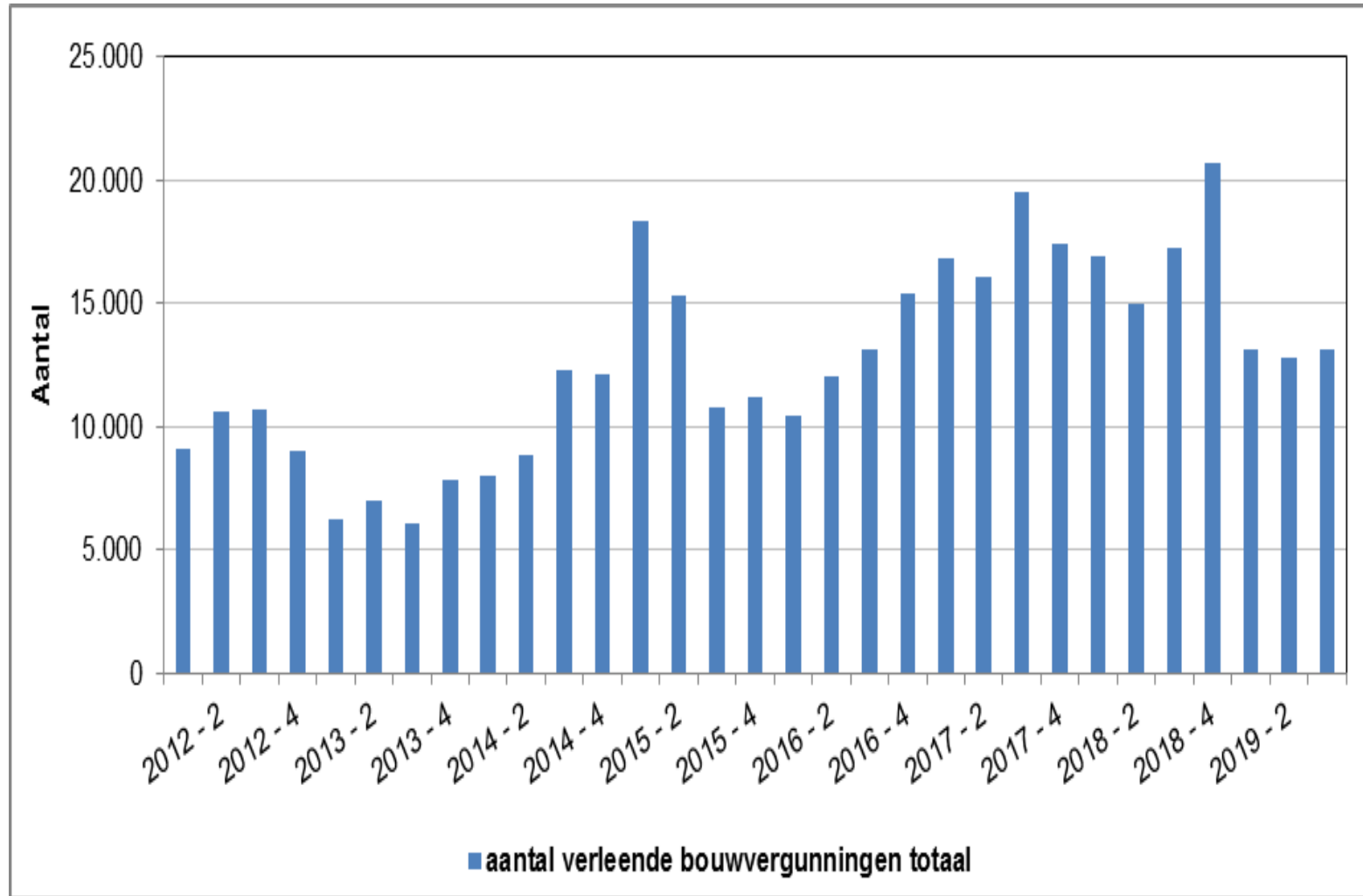
Bron: Primos 2019

Markt bestaande koopwoningen verkraapt



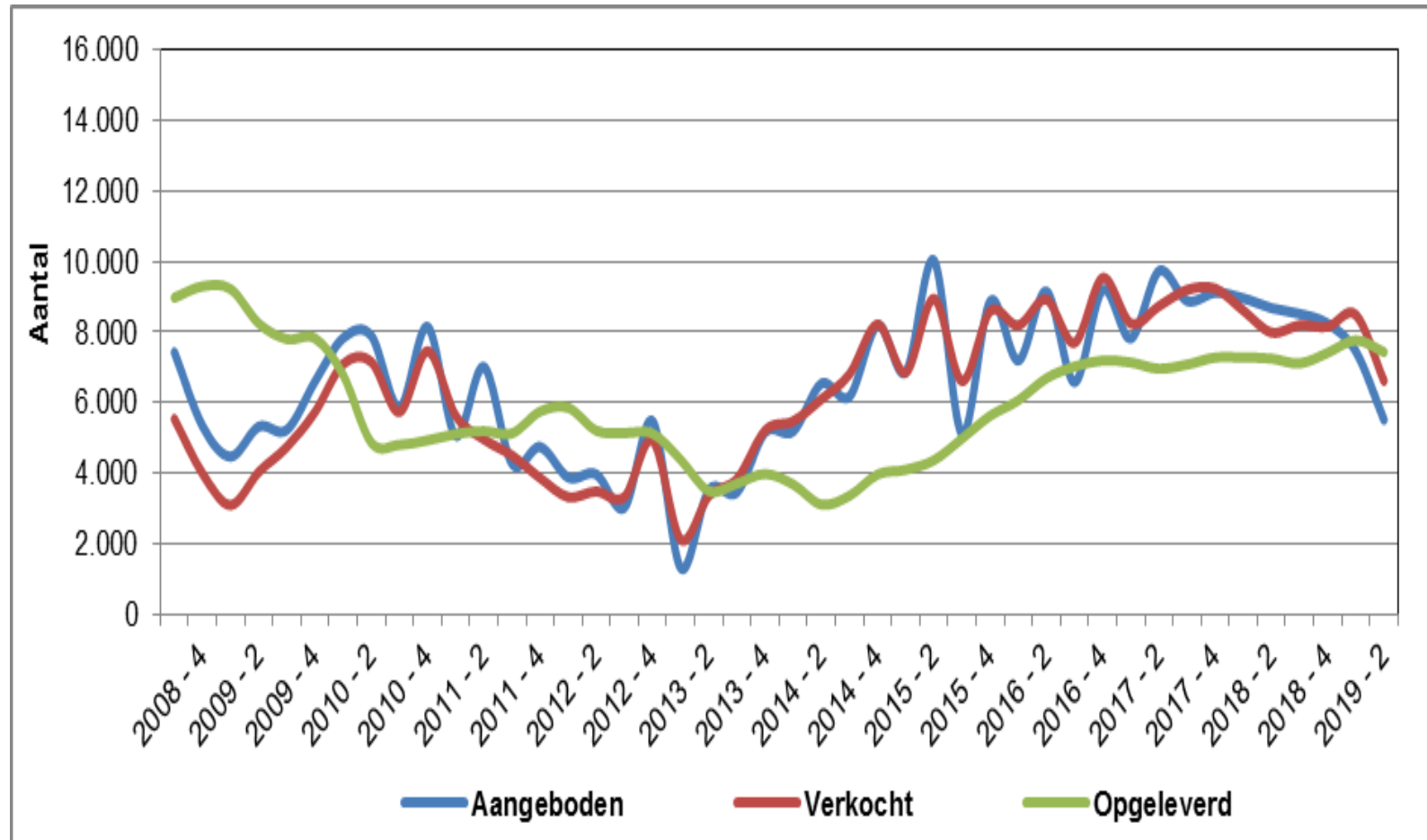
Bron: NVM

Bouwvergunningen 2012-2019 Q3



Bron: CBS

Aantal aangeboden, verkochte en opgeleverde nieuwbouw koopwoningen 2008-2019 Q2



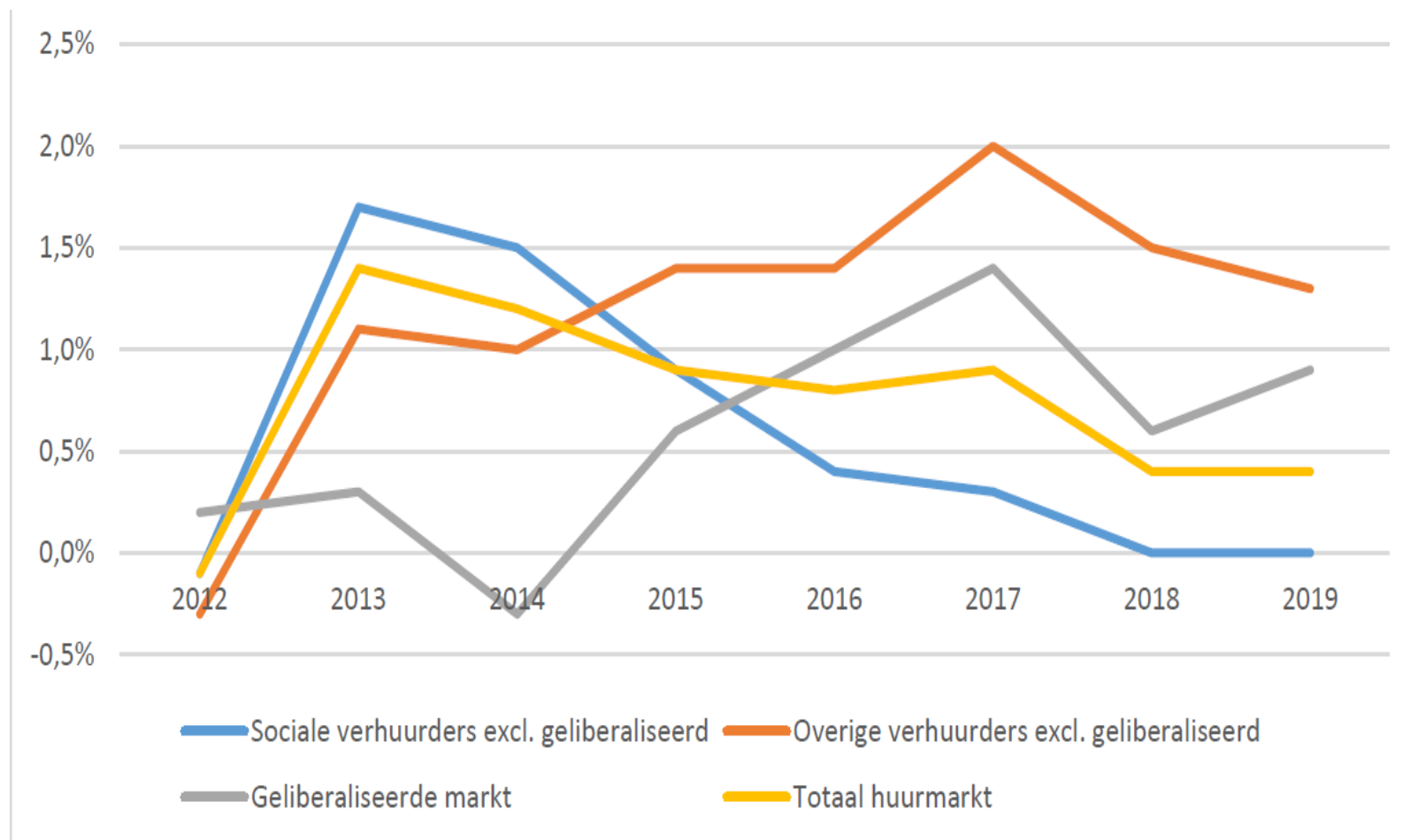
Bron: OTB / Neprom/ NVB

Oplossing woningtekort

- Vergroten woningbouwproductie: zowel nieuwbouw als transformatie van bestaande gebouwen
- Tijdelijke creatie van een flexibele schil voor spoedzoekers
- Toevoeging tijdelijke woningen
- Efficiënter inzetten bestaande woningvoorraad
- Innovatie woningproductie waardoor woningen goedkoper worden en sneller kunnen worden gebouwd (Morgen wonen Volker Wessels, fabriekswoningen Van Wijnen)
- Meer regionale spreiding

Betaalbaarheid staat onder druk

Reële huurstijgingen exclusief harmonisatie 2012-2019



Bron: Staat van de Woningmarkt 2019 / CBS-Huurenquête

Kernindicatoren inkomens en woonuitgaven (huur)

	2009	2012	2015	2018
Bruto huur	€ 495	€ 491	€ 560	€ 603
Huurtoeslag	€ 62	€ 68	€ 75 -	€ 93 -
Netto huur	€ 433	€ 423	€ 485	€ 510
Bijkomende woonuitgaven	€ 193	€ 176	€ 173 +	€ 174 +
Netto woonuitgaven	€ 626	€ 599	€ 657	€ 683
Netto besteedbaar inkomen	€ 2.250	€ 2.025	€ 2.083	€ 2.187
Netto huurquote	21,3 %	23,0 %	25,5 %	25,3%
Netto woonquote	31,4 %	33,1 %	35,4 %	34,7%
Aantal dure scheefwoners	230.000	336.800	402.800	346.400
Aantal goedkope scheefwoners	782.000	699.100	531.900	457.300

Bron: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aandeel huurders met hoge woonlasten 2015

Leeftijd hoofdkostwinner	Hoge woonlasten ten opzichte van de basisbedragen (%)	Hoge woonlasten ten opzichte van de normbedragen (%)
Jonger dan 25 jaar (n=417)	49	74
25-45 jaar (n=2057)	31	54
45-65 jaar (n=2114)	33	50
65 jaar of ouder (n=2225)	9	49
Totaal	24	52

Bron: NIBUD, 2019

Kernindicatoren inkomens en woonuitgaven (koop)

	2009	2012	2015		2018	
Bruto hypotheekuitgaven	€ 729	€ 803	€ 737		705	
Bijkomende koopuitgaven	€ 41	€ 46	€ 54	+	56	+
Onderhoudskosten	€ 197	€ 179	€ 155	+	173	+
Bruto koopuitgaven	€ 967	€ 1.027	€ 945		934	
Fiscaal effect	€ 224	€ 234	€ 218	-	178	-
Netto koopuitgaven	€ 744	€ 793	€ 728		756	
Bijkomende woonuitgaven	€ 278	€ 253	€ 238	+	237	+
Netto woonuitgaven	€ 1.022	€ 1.046	€ 966		992	
Netto besteedbaar inkomen	€ 4.083	€ 3.811	€ 4.032		4.116	
Netto koopquote	21,2 %	23,7 %	21,1 %		20,9%	
Netto woonquote	29,3 %	31,6 %	28,4 %		28,0%	

Bron: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Hoe lossen we de betaalbaarheidsproblemen op?

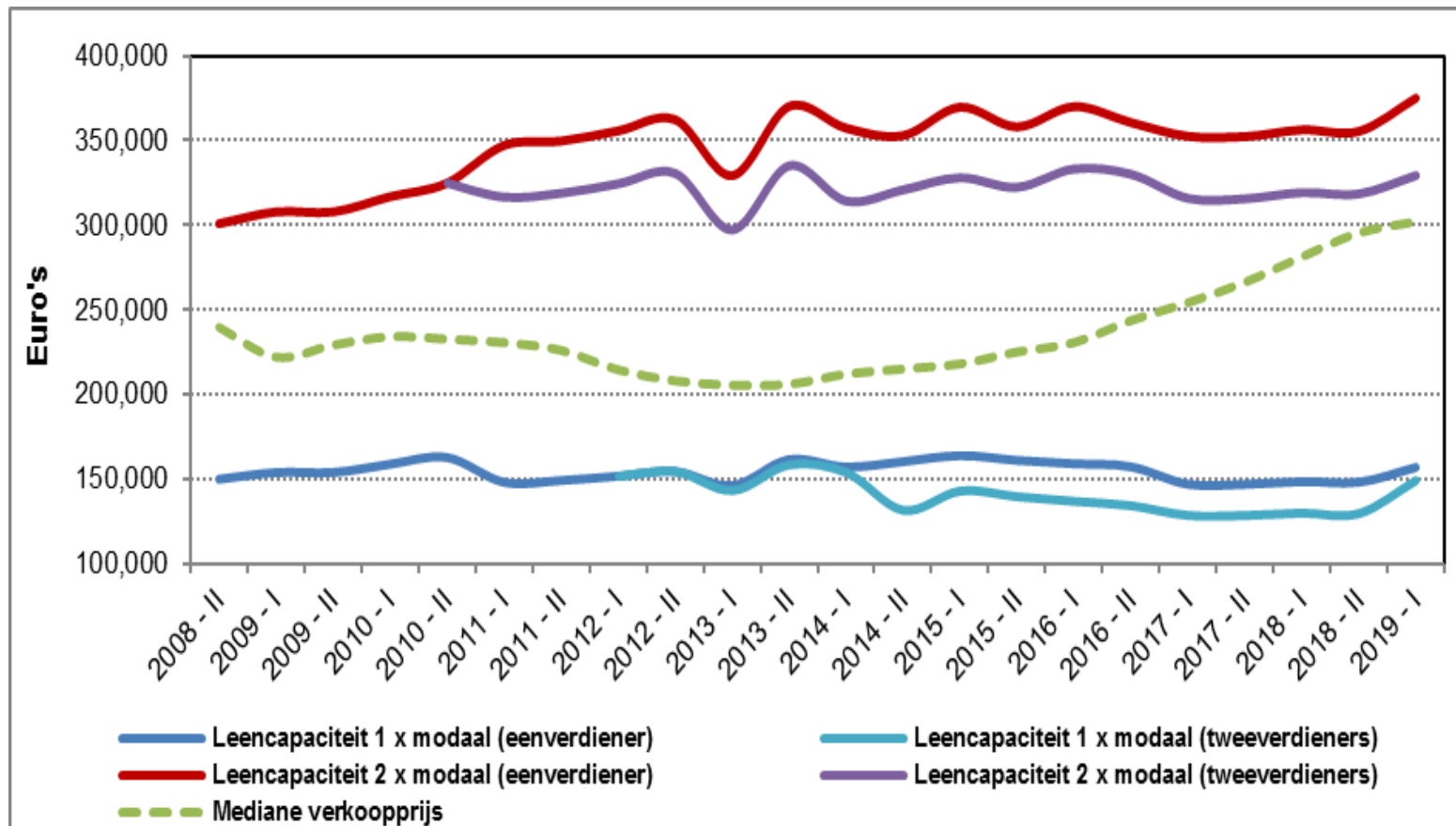
- Terug naar een op de NIBUD systematiek gebaseerde normhuren voor inkomens en huishoudencategorieën en (her)introductie van huur-inkomenstabellen
- Regionalisering van het woonbeleid
- Individueel maatwerk voor minima: op basis van huurquote jaarlijks huurtieslag verstrekken
- Goedkope woningvoorraad koesteren
- Energiebesparing bevorderen (Stroomversnelling/ nul op de meter)
- Tijdelijke huurcontracten op basis van inkomen (Manifest) of meer sturen op afstemming kwaliteit/hogte van de huur (pleidooi)
- Maatwerk in doorstroming: doorstroommakelaar
- Huurderszelfbeheer: wooncoöperaties
- Kleiner bouwen

Hoe te voorkomen dat er een verloren generatie op de koopmarkt ontstaat?

Starters op achterstand

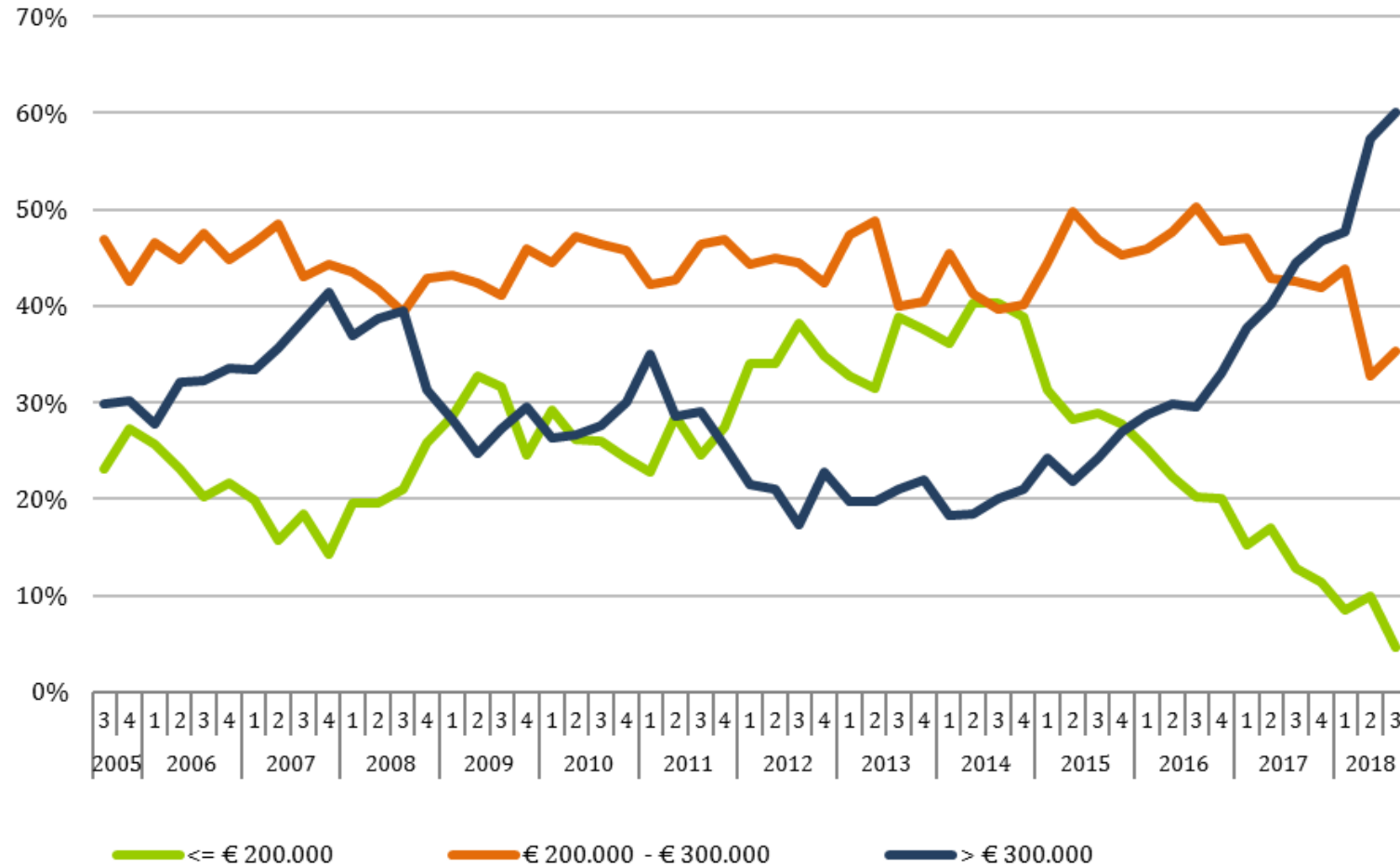
- Door forse prijsstijgingen staat de toegankelijkheid van de koopsector voor starters onder druk (Platform Woonstarters)
- Nieuwkomers op de koopmarkt door overheid ook beleidsmatig op forse achterstand gezet (fiscaal, LTI en LTV)
- Hoge schulden door nieuw leenstelsel
- Door de overheid schotten geplaatst in de diverse woningmarktsectoren
- Starters in met name de grote steden moeten concurreren met beleggers

Gemiddelde maximale leencapaciteit naar inkomen en woningprijs 2008-2019Q2



Bron: TUD/MBE

Verkopen nieuwe koopwoning relatief naar prijsklasse 2005-2018



Bron: Monitor Nieuwe Woningen

EINDE



04-12-2019