

Vergaderjaar 2014–2015

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 152

BRIEF VAN DE ALGEMENE COMMISSIE VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 4 februari 2015

Het Bureau Onderzoek en Rijksuitgaven van de Tweede Kamer (BOR) heeft een notitie opgesteld over de Staat van de Woningmarkt. In haar procedurevergadering van 27 januari 2015 heeft de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst besloten de notitie openbaar te maken en de Minister voor Wonen en Rijksdienst om een reactie te vragen.

Hierbij bied ik u een exemplaar van de notitie aan.

De voorzitter van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst,
Geurts

De griffier van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst,
Van der Leeden

NOTITIE OVER DE STAAT VAN DE WONINGMARKT

Aanleiding

Op 14 oktober 2014 is de eerste Staat van de Woningmarkt naar de Tweede Kamer gestuurd (Kamerstuk 32 847, nr. 128), de jaarrapportage 2014. Deze jaarrapportage is opgesteld op verzoek van de Tweede Kamer en is een uitvloeisel van de tijdelijke commissie Huizenprijzen (TCH) (zie het rapport Kosten Koper (Kamerstuk 33 194, nr. 3).

Het Bureau Onderzoek en Rijksuitgaven van de Tweede Kamer der Staten-Generaal (BOR) heeft de Staat van de Woningmarkt en bijgaande kabinetsreactie op een aantal elementen getoetst. Zo is getoetst in hoeverre alle afgesproken elementen voldoende en actueel betrokken zijn en deze informatie de Kamer in staat stelt om prijsontwikkelingen daadwerkelijk te volgen, de consequenties ervan op waarde te schatten en de oorzaken te duiden. Daarnaast is getracht vast te stellen in hoeverre de informatie nieuw licht op de uitkomsten van het parlementair onderzoek werpt. Hierbij zijn ook reacties op de Staat van andere partijen alsmede recent onderzoek betrokken.

Kernpunten

- Informatiewaarde van de Staat: de Staat is informatief maar niet volledig. Met name ten aanzien van de betaalbaarheid van de woningmarkt zijn weinig gegevens opgenomen en de relatie tot de genomen en te nemen beleidskeuzes wordt weinig gelegd. Een aantal cruciale gegevens ontbreekt: zoals de prijsontwikkeling en prognoses in meerjarig perspectief, inzicht in de grondprijzen, precieze behoefteprognoses (in verschillende inkomens- en kwaliteitssegmenten), de ontwikkeling van het ombouwen van kantoren, etc.
- Vraag / financiering: uit de analyse wordt niet scherp welke factoren op dit moment van doorslaggevende invloed zijn op de financieringsruimte. Gegeven enkele *autonome* ontwikkelingen zoals de lage rentestand en lagere inkomensontwikkeling is de vraag opportuun in hoeverre met *beleid* wordt getracht de financieringsmogelijkheden te beïnvloeden. Met name ook ten aanzien van betalingsmogelijkheden van mensen met woningen onder water zijn weinig gegevens opgenomen. Samen met de staat van de hypotheekmarkt (omvang schuld, afhankelijkheid externe financiering, etc.) zal dit ook de snelheid van het herstel bepalen. Ten slotte is geen prognose opgenomen: hoe ontwikkelt het prijspeil zich waarschijnlijk in diverse regio's en hoe zullen deze (waarschijnlijk verder) gaan verschillen en wat zijn daarvan de consequenties?
- Aanbod: als gevolg van de crisis, maar ook door demografische trends staan grote veranderingen in het aanbod op stapel. Hierover zijn veel gegevens in de Staat opgenomen. Interessant is hoe deze gegevens worden gekoppeld aan de te maken beleidskeuzes: bijvoorbeeld het inzetten op het stimuleren van de huur- en minder van de koopsector, het inspelen op de behoefte van meer kleine wooneenheden en meer woningen voor ouderen (flink tekort). Er wordt nauwelijks aandacht besteed aan de markt voor grond en woningbouw: inzicht in grondprijzen is beperkt, het is onduidelijk of mechanismen zoals door de TCH geconstateerd (zoals het belang bij schaarste) zich straks opnieuw kunnen voordoen (belang bij prijsstijging, belemmerende effecten van recht op zelfrealisatie, gebrek aan openbare aanbestedingen, etc.). Het zou goed zijn als hier in een volgende staat uitgebreid aandacht aan wordt besteed, hier lijken de aanbevelingen van de TCH ook weinig vertaald in nieuw beleid.

- Huur: de gegevens over de huursector in de Staat zijn beperkt. Het zou interessant zijn het beschikbare materiaal – met name over de beschikbaarheid van woningen voor doelgroepen met lagere inkomens en de betaalbaarheid – te relateren aan de kabinetsdoelstelling (beter toewijzen en meer betaalbare woningvoorraad). Bovendien wordt geen relatie getrokken met de bevindingen van de TCH t.a.v. het verdienmodel van corporaties (loont om dure woningen te realiseren en pro-cyclisch te opereren), waar deze mogelijk haaks staat op de eerder genoemde kabinetsdoelstelling.

NADERE TOELICHTING

1. Inleiding

Op 14 oktober 2014 is de eerste Staat van de Woningmarkt naar de Tweede Kamer gestuurd (Kamerstuk 32847-128), de jaarrapportage 2014. Deze jaarrapportage is opgesteld op verzoek van de Tweede Kamer en is een uitvloeisel van de tijdelijke commissie Huizenprijzen (TCH). Eén van de aanbevelingen van de TCH is om jaarlijks te debatteren over de situatie op de woningmarkt, de ontwikkeling van de huizenprijzen en de daarop van invloed zijnde factoren (zie het rapport Kosten Koper (Kamerstuk 33194-3). Zo «worden de prijsontwikkelingen en de oorzaken tijdig onderkend en kan tijdig worden geanticipeerd».¹

De TCH heeft aangegeven dat de rapportage in elk geval de volgende indicatoren aan bod moeten komen: financieringsruimte, demografische ontwikkelingen, doorstroombehoefte, bouwproductie en toevoegingen aan de koopmarkt (Kosten Koper, p.12). In het plenaire debat met de regering over het rapport van de TCH heeft de Minister van Wonen en Rijksdienst aangegeven welke gegevens hij in de jaarrapportage zal opnemen². Bij de behandeling van de begroting Wonen en Rijksdienst 2014 is de motie Verhoeven en Knops³ aangenomen, welke verzoekt in de jaarlijkse rapportage ook in te gaan op de betaalbaarheid voor de verschillende groepen woningzoekenden en dit te plaatsen tegen de achtergrond van het aantal uithuiszettingen, gedwongen verkopen, cijfers van het Nibud en de energiekosten.

Het BOR heeft de Staat van de Woningmarkt en bijgaande kabinetsreactie op een aantal elementen getoetst. In de eerste plaats is de vraag gesteld in hoeverre alle afgesproken elementen voldoende en actueel betrokken zijn. Zo kan worden gezien of de geboden informatie de Kamer in staat stelt om prijsontwikkelingen daadwerkelijk te volgen, de consequenties ervan op waarde te schatten en de oorzaken te duiden. In de tweede plaats is de vraag gesteld in hoeverre de informatie nieuw licht op de uitkomsten van het parlementair onderzoek werpt: zijn er nieuw inzichten, nieuwe ontwikkelingen? En zou dit bij een nieuw parlementair onderzoek tot nieuwe uitkomsten en aanbevelingen hebben geleid? Met antwoorden op deze vragen kan de Kamer de gegevens blijven toepassen bij het nadenken over gewenste ontwikkelingen en beoogd beleid op de woningmarkt. Ten slotte is op basis van de kabinetsreactie en enkele

¹ Kosten Koper. Kamerstuk 33 194, nr. 13. 2013 p.12.

² De ontwikkeling van de financieringsruimte, de demografische ontwikkeling (zie h.2); de doorstroming; de bouwproductie, de toevoegingen aan de koop- en huurmarkt en de stand van zaken van expertteams in gemeenten met betrekking tot particulier opdrachtgeverschap.

³ Motie Verhoeven-Knops Kamerstuk 33 750 XVIII, nr. 17. Het dictum van deze motie luidt verzoekt de regering om, vanaf 2014 jaarlijks voorafgaand aan de begrotingsbehandeling een rapportage aan de Kamer te sturen met daarin naast een overzicht van de voor de ontwikkelingen op de woningmarkt relevante indicatoren ook een overzicht inzake de betaalbaarheid voor de verschillende groepen woningzoekenden en dit te plaatsen tegen de achtergrond van het aantal uithuiszettingen, gedwongen verkopen, cijfers van het Nibud en de energiekosten

reacties / aanvullende onderzoeken die zijn verschenen na de Staat, bekeken in hoeverre de aanbevelingen van de TCH inmiddels zijn gerealiseerd en welke «lessen» zijn getrokken.

In de paragrafen 2 t/m 4 komen de bevindingen aan de orde, waarbij de belangrijkste conclusies en vraagpunten steeds omkaderd zijn. Hierbij wordt de volgorde aangehouden zoals in het eindrapport van de commissie Huizenprijzen: vraag / financiering (paragraaf 2); aanbod, bouwmarkt (paragraaf 3) en de huurmarkt (paragraaf 4).

In de bijlage is een aantal conclusies samengevat uit rapporten en onderzoeken die nog na de Staat zijn verschenen (bijlage 1). Ten slotte is een overzicht opgenomen met de variabelen die zijn opgenomen in de Staat (bijlage 2).

2. Financieringsmogelijkheden en vraag

Wat wordt gemeten?

De TCH constateerde dat de prijsstijging van de afgelopen twee decennia vrijwel geheel is verklaren uit de (te zeer) toegenomen financieringsruimte. De huizenprijsdaling die het gevolg was van oververhitting van de financiële markten werd versterkt door de afnemende financieringsmogelijkheden: door autonome factoren (dalende rente, dalend consumentenvertrouwen, etc.) als door beleid (vermindering van de mogelijkheden om te lenen, beperking van de hypotheekrenteaftrek, etc.).

Relevante variabelen voor het duiden van de huizenprijs, zijn de prijsontwikkeling an sich en de factoren die bepalend zijn voor de financieringsruimte. Voor de vraag of langzamerhand weer sprake is van een gezondere situatie zijn LTV en LTI-ratio's interessant en is het van belang de ontwikkelingen in beeld te hebben ten aanzien van de «onder water» problematiek en eventuele betalingsproblemen. De leden Verhoeven en Knops verzochten specifiek aandacht te besteden aan de betaalbaarheid, hierover zijn specifieke gegevens opgenomen.

In de Staat zijn in het eerste hoofdstuk «woningmarkt, economie en arbeidsmarkt» en in hoofdstuk 4 «de markt voor bestaande koopwoningen» relevante gegevens opgenomen.

Waar is de relatie tussen financieringsruimte en prijs?

In het eerste hoofdstuk van de Staat komen een aantal autonome variabelen aan bod die van invloed zijn op de vraag op de woningmarkt. De directe relatie met de financieringsruimte en prijsontwikkeling die dit tot gevolg heeft (door de TCH aangewezen als het cruciale verband voor de ontwikkeling van de vraag naar woningen) wordt daarbij niet scherp aangegeven. Kernvraag zou moeten zijn: hoe ontwikkelt de financieringsruimte zich? Welke autonome en welke beleidsmatige oorzaken liggen daar aan ten grondslag? En hoe moeten we de prijsontwikkeling op dit moment in tijdsperspectief plaatsen? Welke verwachting is er?

Het geschetste verband tussen economische groei en de huizenprijs is evident. Arbeidsmobiliteit, bouw en werkgelegenheid zijn echter nogal anders van soort. De lage rente en hogere inkomens en werkgelegenheidsontwikkeling leiden tot herstel (meer ruimte om te lenen, meer vraag). Maar er zijn ook factoren die dat weer negatief beïnvloeden: de omvang van de hypotheekschuld bijvoorbeeld, de mate waarin woningen onder water staan, etc. Voor de mate van herstel zouden gegevens over de omvang van de hypotheekschuld relevant zijn, alsmede inzicht in de

fundinggap (de verhouding tussen het via vaak buitenlandse leningen gedekte deel van de door banken verstrekte hypotheek en het spaargeld dat staat tegenover de verstrekte leningen / en daarmee de afhankelijkheid van buitenlandse financiers). Consumenten- en producentenvertrouwen worden nu neergezet als veroorzakers van stagnerende prijzen, maar zijn hier wellicht slechts een uitvloeisel van. Het beleid ten slotte krijgt geen plaats in dit hoofdstuk: welke invloed is er van het beleid op de financieringsomvang en daarmee de bereidheid van mensen om een woning te kopen en te financieren? Hoe heeft dat zich de afgelopen tijd ontwikkeld. Bijvoorbeeld voor een groep als de koopstarters (lage rente enerzijds, moeilijker kunnen lenen anderzijds door flexibele contracten, strengere voorwaarden bij banken, etc.)

Relatie koopmarkt en arbeidsmarkt in werkelijkheid diffuser

Er wordt specifiek aandacht besteed aan de relatie tussen koopmarkt en arbeidsmarkt. Deze paragraaf – waarin nauwelijks kwantitatieve gegevens zijn opgenomen – komt uit de lucht vallen. Men tracht te onderbouwen waarom een inflexibele woningmarkt effecten heeft op de arbeidsmobiliteit. Voordat hier beleidsconclusies aan zouden worden verbonden zouden een aantal zaken eerst moeten worden opgehelderd: in welke richting gaat het verband: leidt een inflexibele woningmarkt tot een inflexibele arbeidsmarkt of andersom? En: wat is wenselijk? Een flexibele woningmarkt (door bijv. meer in te zetten op huur dan op koop); een flexibele arbeidsmarkt? Zijn er ongewenste effecten? Er wordt in de Staat geïmpliceerd dat wordt ingezet op een grotere vrije huursector. Ten koste van wat? Van de sociale huursector? Of juist van de koopsector?

Kan het herstel van de huizenprijs worden voorspeld?

De TCH constateerde dat een van de maatstaven voor de oververhitting van de woningmarkt was de mate waarin mensen ten opzichte van hun inkomen of de waarde van hun woning konden lenen. Van deze extreme ontwikkelingen op de top van de markt is geleerd. Met name als gevolg van beleid is gestuurd op strengere LTI en LTV-ratio's. Het zou helpen als deze blijvend in beeld worden gebracht. Zowel t.a.v. de nieuwe aankopen, als ten aanzien van de ontwikkeling bij bestaande hypotheek.

In de Staat van de woningmarkt is de totale hypotheekschuld opgenomen en is aangegeven dat deze is afgenomen met 3,5 procent in de periode 2012–2014. De LTV daalde, maar liep in 2014 ook weer op (alleen voor bestaande woningen weergegeven). Aangegeven wordt dat sprake is van een lagere rente (versterkt door de afname van aflossingsvrije en beleggingsproducten) en dat de spaar en beleggingstegoeden 30–45 mld. bedragen (flinke bandbreedte). Het gebrek aan concurrentie op de financieringsmarkt – zoals ook al door de TCH geconstateerd – houdt aan, zich uitend in hoger dan in Europa gemiddelde rente percentages op hypotheek. Daarnaast wordt de moeilijker financierbaarheid van de schuld (securitisatie waarschijnlijk) en de selectievere kredietverlening als oorzaak aangewezen voor de hogere marges.

Interessant is de constatering dat de situatie van koopstarters is verbeterd. Voor hen lijken de voorwaarden om te kopen niet slecht, al stellen zij koopbeslissingen soms nog wel uit (het wordt wellicht nog beter). Interessant om te zien is ook dat de dynamiek is grootst in goedkope segment (door gebrek aan doorstromers). Onduidelijk is hoe dat komt, wellicht door de snel stijgende huren?

Waar je een conclusie mag verwachten over het te verwachten herstel en de plaats van de huidige situatie in een meerjarig beeld, ontbreekt deze. Het zou helpen hier een vorm aan te geven, zodat voorstellen op basis hiervan beter gemotiveerd kunnen worden.

Internationale en regionale verschillen

Uit een internationale vergelijking blijkt dat Nederland verreweg de scherpste daling van de huizenprijs heeft doorgemaakt ten opzichte van ons omringende landen. Dat is interessant en te koppelen aan de financieringsmogelijkheden die er waren; de mate van oververhitting en de snelheid van het herstel. Verklaringen en conclusies hierover worden niet getrokken.

Ook worden er regionale verschillen benoemd: zo viel in Rotterdam en Amsterdam de prijsdaling wel mee en was deze het grootst in Friesland, Gelderland en Noord-Brabant. Indicatoren zijn krapte-indicator, verkooptijd en looptijd van het aanbod. De dynamiek concentreert zich in de Randstad. De urbanisatie lijkt te versnellen. Maar wat zijn hiervan de gevolgen? Wat betekent dit voor de randstedelijke bouwopgave en de verdunning? Wat betekent het voor de krimpregio's?

Schulden en betalingsproblemen

Ten slotte komen ten aanzien van de financiering de schuldenproblematiek van huishoudens aan de orde. Dit bepaalt in zekere zin ook het herstel op de woningmarkt.

Hieruit blijkt dat 13 procent van de huishoudens onder water staat en de restschuld is toegenomen. Met name mensen die werkloos raken of scheiden komen in acute betalingsproblemen, voor het overige worden verhuisbeslissingen vooral uitgesteld. Bij starters zijn de betalingsproblemen het grootst. Zij gingen net voor of in de crisis een financiering aan en slagen er niet in de kosten koper te betalen. Voor de kopers in de periode 2000–2008 geldt de grootste restschuld. Maar ook voor deze categorie ligt de mediane restschuld niet onder dat van het gemiddelde van alle huizenbezitters.

Betaalachterstanden en gedwongen verkopen lopen snel op. Het aantal executie-veilingen neemt juist af, als gevolg van succesvol beleid om passende maatregelen te vinden ter voorkoming van executie-veilingen.

Een goede indicator voor de behapbaarheid van de woonlasten is de woonquote. Daarmee kan ook inzichtelijk worden gemaakt in hoeverre huren aantrekkelijker wordt dan kopen of andersom. Conclusies worden echter niet getrokken.

De uitgaven aan wonen als percentage van het inkomen (woonquote) is toegenomen (vooral door dalende inkomens), maar deels wordt dit gecompenseerd met andere uitgaven die met wonen te maken hebben. Er is een onderscheid tussen bijv. jonger dan 25 jaar (3 procent minder) en eenoudergezinnen en alleenstaanden 45–64 (resp. 1,4 en 3,7 procent meer).

De hypotheeklasten daalden gemiddeld genomen door lage rente en aflossingen. Hoe hoger de leeftijd, hoe lager de kooplasten. Regionale verschillen worden door leeftijd, woningwaarde, inkomenshoogte en woonduur bepaald. Belangrijk element ook in de woonquote is de energiequote. Deze veranderde nauwelijks (7 procent) doordat inkomens en energie-uitgaven in gelijke mate daalden.

Ten slotte wordt in de Staat aandacht besteed aan de Nibudnorm. Het Nibud brengt het betaalrisico in beeld: dat wat overblijft als je van netto inkomen de woonlasten en de lasten voor levensonderhoud afhaalt. Deze nam met 1 procentpunt toe, wat neer komt op ca. 33 procent relatief gezien. Hier wordt geen conclusie aan verbonden in termen van betaalrisico's.

Woonbond, Aedes, VNG, G4 en G32 geven in reactie op de Staat ook aan dat er te weinig gegevens zijn opgenomen over de betaalbaarheid en stellen dat er meer informatie moet worden opgenomen (zie ook bijlage 1). Onvoldoende duidelijk wordt bijvoorbeeld hoeveel bewoners kunnen dragen (is uitwerking Nibudnorm), welke doelgroepen met betaalbaarheidsproblemen kampen en goed dit in verschillen de kwaliteit- en prijsklassen zich op korte en lange termijn ontwikkelt. Ook de wisselwerking tussen koop en huursector wordt onvoldoende aangestipt.

- *Kan de Minister systematischer aangeven welke factoren het huidige prijspeil bepalen en in het bijzonder de huidige financieringsruimte? Welke zaken zijn autonoom en welke worden (al dan niet bewust) door beleid beïnvloed? Wat zegt dat over de huidige (gewenste) prijsontwikkeling?*
- *Kan specifieker worden weergegeven hoe de relatie tussen arbeidsmarkt en woningmarkt in elkaar steekt? Wat acht het kabinet wenselijk? Wat heeft dit voor gevolgen voor de stimulering van koop en sociale huurmarkt?*
- *Kunt u aangeven in hoeverre sprake is van herstel (gegeven de inzichten in schulden, hypotheekomvang, lage rente, gebrekkige financierbaarheid van de schuld, etc.)?*
- *Is de conclusie te rechtvaardigen dat startersimpulsen niet erg effectief zijn gebleken, nu blijkt dat de voorwaarden om te kopen sinds de crisis voor deze doelgroep gemiddeld genomen niet zijn verslechterd?*
- *Wat verklaart dat in Nederland de sterkst dalende huizenprijs zichtbaar is geweest (internationale vergelijking Staat van de woningmarkt)?*
- *Welke beleidsconclusies worden getrokken uit het feit dat de crisis de urbanisatie verder heeft versneld en dat het niet waarschijnlijk lijkt dat in rustiger gebieden het prijspeil zich zal herstellen?*
- *Wat gaat het kabinet doen als gevolg van de snel opgelopen betaalachterstanden en gedwongen verkopen? Hoe reageert het kabinet op de substantiële toename van betalingsrisico's zoals door het Nibud gesignaleerd?*
- *Is de Minister bereid de Staat aan te vullen met de door Woonbond Aedes, VNG, G4 en G32 gevraagde gegevens over de betaalbaarheid (zie ook bijlage 1)*

4. Aanbod

Meten we wat we willen meten?

De tijdelijke commissie huizenprijzen heeft geconstateerd dat het aanbod van woningen slecht reageerde op de vraag, de kwaliteit van de ramingen (in het bijzonder van de verhuisbereidheid) was onvoldoende, maar verbeterde later. Drie oorzaken zijn aangewezen voor het achterblijvende aanbod: er kwam steeds minder ruimte beschikbaar om te bouwen, opbrengsten en kwaliteit werden belangrijker dan de publieke doelstelling op te bouwen, het ging lonen om bouwprojecten uit te stellen en te vertragen (i.v.m. de toenemende opbrengt als gevolg van de residuele grondprijsystematiek). Zo werd er aanmerkelijk minder gebouwd dan de

vraag. Daarnaast wijst de TCH op de verwevenheid van bouw- en grondmarkt waardoor de concurrentie is verminderd. Starters met lage inkomens kregen steeds moeilijker toegang tot de woningmarkt.

Om het aanbod goed in beeld te houden, is inzicht in de vraag (starters + verhuisbehoefte) en inzicht in het aanbod (huur versus koop, omvang (typen) wooneenheden, bouwproductie noodzakelijk. De Staat van de Woningmarkt biedt in de hoofdstukken 2 en 3 enkele inzichten op dit terrein.

Aantal kleine huishoudens neemt snel toe

Het aantal personen zal met 1 mln. toenemen tot 2040 (5 procent), het aantal huishoudens met 10 procent. Randstad groeit het meest, sommige gebieden krimpen juist. Het aandeel 75 plussers neemt fors toe. Wel verhuizen mensen steeds minder vaak (sinds 1995 dalende trend). Door de crisis zijn er bovendien veel uitgestelde verhuisplannen: van koop naar koop gehalveerd, van huur naar huur nauwelijks afgenomen. Voor starters geldt deze trend overigens niet, ook ten tijde van de crisis is het aantal verhuisbewegingen nauwelijks afgenomen.

Mensen zonder vast dienstverband (neemt toe) kunnen minder gemakkelijk verhuizen. Dat komt op jongere leeftijd vaker voor.

Met name buiten de randstad komen veel grote woningen vrij. Dit roept de vraag op hoe hier op wordt geanticipeerd. Het PBL stelt deze vraag bijvoorbeeld in het rapport Nieuwe Uitdagingen op de Woningmarkt (zie bijlage 1).

Wil de consument nu huren of kopen?

Uit de cijfers blijkt niet of er een groter voorkeur ontstaat voor huren. Wel lijkt de prognose dat er meer belangstelling gaat ontstaan voor de vrije huursector (20–25 procent). Niet erg duidelijk wordt hoe dat komt en of de behoefte aan koopwoningen zich niet ook weer snel herstelt als de financieringsruimte weer toeneemt. Het ontbreken van een dergelijke analyse maakt het moeilijk om uitspraken te doen over de feitelijke behoefte aan woningen.

Ouderenhuisvesting

Dat geldt niet voor de woonvraag onder ouderen. In de nabije toekomst wordt niet 1 op de 9 huizen bewoond door een 75 plusser, maar 1 op de 5. De afgelopen jaren is het tekort aan nultredenwoningen gehalveerd (regionale verschillen?), het tekort aan verzorgd wonen is niet teruggebracht. Hier blijken overigens grote regionale verschillen en ook inkomensverschillen: ouderen met hogere inkomens hebben minder behoefte aan verzorgd wonen.

Weinig nieuwbouw, toch capaciteitsproblemen bij ontwikkelaars?

De nieuwbouw van woningen is sterk in het slob geraakt. Tegelijkertijd zien we wel een verduurzaming optreden en nemen de investeringen in onderhoud na een dip weer toe.

In de Staat wordt gesteld dat er voldoende plancapaciteit is maar dat het bouwen niet van de grond komt. Aangegeven wordt dat dit ligt aan het feit dat dat onder meer ligt aan het feit dat er sprake is van een gebrek aan capaciteit bij ontwikkelaars en gebrek aan productiecapaciteit toeleveranciers. Dit verdient nadere onderbouwing.

De bouwmarkt lijkt overigens wel langzaam uit het slop te raken. Het aantal opdrachten voor architecten neemt toe en ook het aantal is in 2014 sterk gestegen. Grote bouwers hebben nog altijd e maken met fors omzetverlies, kleine bedrijven groeien weer. De nieuwbouw neemt het sterkst af, ook verbouw bouwmarkten en meubelbranche daalden. De verbouw neemt nu het meeste toe.

Inzicht in grondprijsontwikkeling ontbreekt

De dalende huizenprijs zou zich moeten vertalen in een dalende grondprijs, maar hierover zijn geen gegevens beschikbaar. Uit indicaties (bij particulier opdrachtgeverschap) blijkt dat de grondprijs na een lichte stijging met 7 procent is gedaald, maar nu alweer stijgt.

Er is echter geen systematisch inzicht in deze prijsontwikkeling. Ook wordt niet aangegeven hoe het zit met de boekwaardes van gemeenten.

Geen cijfers over kantoortransformatie

Er zijn geen cijfers over de kantoortransformatie, nog geen stijgende lijn als gevolg van ingestelde heffingskorting verhuurdersheffing. Lijken veel studenteneenheden gerealiseerd te worden.

Particulier opdrachtgeverschap (PO)

PO nam sterk toe tijdens de crisis, vooral ook omdat het voor ontwikkelaars financieel niet aantrekkelijk was om te bouwen en voor gemeenten dit soms de enige wijze was om te blijven bouwen. De vraag is of de toename zich doorzet. Het Rijk zet hier wel inspanningen op, een interessante vraag is of deze effect sorteren en PO aantrekkelijk blijft als de markt weer aantrekt.

Verduurzaming en onderhoud

Door corporaties is fors meer ingezet op verduurzaming. Bij koopwoningen is er geen meerjarige trend in beeld gebracht. Wel wordt het aantal maatregelen dat genomen is in koopwoningen aangegeven, maar of dat om grote of kleine investeringen gaat is niet duidelijk.

Ondanks bovenstaande is de conditie van sociale huurwoningen achteruit gegaan, van particulier huur en koop vooruit. Bouwsels na 1971 zijn er in het algemeen licht op achteruit gegaan (nog weinig investeringsnoodzaak).

Bouw huurmarkt

Corporaties bouwen in toenemende mate onrendabel (niet te dekken door huuropbrengsten, te grote huur), dat is na 2010 gestopt. Door huurverhoging, kleinere woningen, meer concurrentie op de bouwmarkt en dus goedkoper bouwen, minder complexe projecten, blijft het aandeel onderhoudslasten en exploitatielasten nu achter bij huurstijging. Gevolg: rendabeler woningen. Wel is sprake van een kostenstijging door meer duurzame woningen. Het voordeel slaat bij bewoners neer in een lagere energienota. Innovaties in bouw kunnen onrendabele top verder verlagen zo blijkt uit onderzoek.

- *Welke conclusies worden verbonden we aan de demografische trends die wordenesignaleerd? Er lijkt een steeds grotere behoefte aan kleine woningen (groei van het aantal kleine huishoudens, er is een groot tekort aan «verzorgd wonen» en er*

is sprake van versnelde urbanisatie en daarmee versnelde krimp. Hoe wordt hier op geanticipeerd?

- Er wordt in de bouwopgaven ingezet op huur boven de liberalisatiegrens. Strookt dit met de behoefte? Betekent dit dat de Minister (in contrast met vorige decennia) het kopen gaat ontmoedigen? (dat zou immers passen bij de trend van flexibiliserende arbeid).*
- Er is nog altijd weinig systematisch inzicht in de grondprijsonwikkeling. In het rapport van de TCH was een van de aanbevelingen om dit inzicht te vergroten en om de ongewenste effecten van de grondprijssystematiek te verminderen. Hoe wordt het inzicht vergroot? Zal hierover in de volgende Staat meer informatie over worden opgenomen?*
- Particulier opdrachtgeverschap is relatief gezien toegenomen. Is daar ook in relatieve zin sprake van? (de bouwproductie zakte immers verder nogal in). De TCH beschreef particulier opdrachtgeverschap ook als een fenomeen des tijds: in tijden van crisis is dit de enige vorm waarin nog eenvoudig bouwproductie kan plaatsvinden, in tijden van prijsstijging kan het voor ontwikkelaars weer snel aantrekkelijk worden om massaler te bouwen. Het borgt het kabinet dat PO een aantrekkelijk alternatief blijft: minder regels, faciliteren PO, etc. als de markt weer aantrekt?*
- Op dit moment wordt niet systematisch gemeten in welke mate wooneenheden in kantoren worden gerealiseerd? Gezien de opgave voor kleinere wooneenheden lijkt het belang hiervan groot. Is het kabinet bereid dit systematisch in beeld te brengen en hierover in de volgende Staat te rapporteren?*
- De kwaliteit van sociale huurwoningen gaat ondanks de toegenomen investeringen achteruit? Welke maatregelen worden genomen om dit tegen te gaan?*
- Hoe wordt verklaard dat de onrendabele top in de sociale huur afneemt? Houdt dat verband met forse prijsstijging? Of is de gebrekkige verkoop van huurwoningen hier debet aan?*
- Een van de aanbevelingen van de TCH had betrekking op het scheiden van grond en koopmarkt? Is het kabinet bereid in de volgende staat in beeld te brengen in welke mate het zelfrealisatiebeginsel (afpraak dat koper van de grond eerste recht om te bouwen krijgt) wordt toegepast? Kan in beeld worden gebracht in welke mate er bij bouwprojecten openbaar wordt aanbesteed?*
- Over het grondbeleid is nauwelijks informatie opgenomen. Is het kabinet bereid de grondposities van gemeenten systematisch in beeld te brengen?*
- De TCH heeft aanbevolen meer transparantie te bewerkstelligen ten aanzien van kosten en prijzen van woningen. Wordt dit gemeten? Zo ja hoe?*
- Het Kadaster constateert in het rapport Starters op de woningmarkt dat starters maar zeer beperkt doorstroming in gang zetten. Kan de Minister op de conclusies uit dit rapport reageren?*

3. Huurmarkt

Metten we wat we willen weten?

De TCH heeft in het rapport KK vastgesteld dat de huurmarkt kan fungeren als ventiel om de druk op de koopmarkt te verminderen. In het eindrapport KK van de TCH worden twee aanbevelingen gedaan voor de huursector:

1. De **prijs-kwaliteitsafstand** tussen de huursector en de koopsector moet kleiner worden.

2. Het **verdienmodel** van woningcorporaties moet in overeenstemming komen met de kerntaak namelijk het bouwen van betaalbare huurwoningen te bouwen voor lagere inkomens.

Ad. 1 De TCH constateert dat – met name in de tijd van prijsstijging – de huurwoning, en in het bijzonder de vrije sectorhuurwoning, geen aantrekkelijk alternatief was. Dit omdat de woonlasten voor de koopwoning en de sociale huurwoning fiscaal/via overheidsbeleid lager zijn dan de niet gesubsidieerde vrije huursector. De TCH doet dan ook de aanbeveling dat de prijs-kwaliteitsafstand tussen de huursector en de koopsector, de «value gap», kleiner moet worden (aanbeveling 16 rapport KK van de TCH).

De prijs-kwaliteitsafstand tussen huur en koop wordt verkleind door de marktcorrectie op de koopmarkt (lagere prijzen, door lagere rente en strengere voorwaarden banken), door hervorming van de fiscale behandeling in de koopsector (beperking hypotheekrenteaftrek) en door de verruiming van het vrije huursegment en marktconforme huurprijsvorming in de sociale sector (waardoor deze kleiner wordt en er meer in het vrije deel terecht komt).

Ad. 2 De TCH gaf in aanbeveling 17 aan dat het verdienmodel van woningcorporaties enerzijds en de publieke randvoorwaarden, zoals huurprijsbeleid en afspraken over huurwoningproductie anderzijds, moeten aansluiten bij de doelstelling om betaalbare huurwoning voor huishoudens met lagere inkomens te kunnen bouwen. De TCH constateerde in het rapport Kosten Koper dat het verdienmodel van corporaties niet in overeenstemming is met de hoofddoelstelling: het verdienmodel prikkelt namelijk tot het bouwen van relatief duurdere woningen. Daarbij komt dat corporaties niet meer zoals vroeger anticyclisch bouwen, omdat de balansposities de trend van de markt volgen. Waar vóór de bruteringsoperatie de corporaties juist in tijden van crisis woningen bouwden (omdat de prijzen dan laag liggen) doen zij dat tegenwoordig niet meer, omdat de balanspositie dat niet toelaat. Daarmee is een belangrijke anti-cyclische factor op de bouwmarkt verdwenen.

In de Hervormingsagenda en het Regeerakkoord is opgenomen dat corporaties zich meer moeten richten op het aanbieden van betaalbare woningen aan mensen die niet zelfstandig in hun huisvesting kunnen voorzien. Hierbij is een heroriëntatie op het verdienmiddel van woningcorporaties nodig. De Minister lijkt dit vooral via het prijsbeleid te doen en de het verdienmodel aan de corporaties zelf over te laten. Interessant is dan goed te beschouwen welke effecten dit bijvoorbeeld heeft op het anticyclisch investeren van corporaties en op de investeringen in kleine woningen en op het totale woningbestand in de sociale sector (zouden meer kleine woningen moeten komen, dure wellicht verkocht). Hoofdstuk 5 van de Staat van de Woningmarkt gaat over de huursector.

Gegevens in de Staat over de huurmarkt

De huursector laat zich volgens de gegevens die zijn betrokken in de Staat van de Woningmarkt als volgt kenmerken:

- Vergeleken met andere EU-landen heeft Nederlandse huursector de hoogste woonkwaliteit en hoogste aandeel corporatiewoningen en het kleinste aandeel vrije huursector.
- Het aandeel hogere inkomens in een gereguleerde woning is in de crisisjaren gedaald. Het aandeel lagere inkomens boven de aftoppingsgrens van de huurtoeslag nam met 11 procent toe.

- Aantal geliberaliseerde huurwoningen is afgelopen vier jaar met 40% toegenomen.
- De huurquote is de laatste jaren sterker gestegen door dalende inkomens, toegenomen woonkwaliteit en boveninflatoir inkomensafhankelijke huurbeleid.
- Nederlandse huurder heeft het laagste inkomen (vergeleken met acht NW-Europese landen), betaalt bijna de laagste netto huur en neemt een middenpositie in bij de hoogte van de netto huur- en woonquote.

Uit de rapportage woonuitgaven van de huurder van de TU Delft (2014) (zie verder bijlage 1) blijkt de Nederlandse huurquote gemiddeld in internationaal perspectief. Dit lijkt met de prijsstijging sterk te veranderen. De woonkwaliteit is het beste in internationaal perspectief, dat geldt ook voor de tevredenheid van de huurder. De studie wijst op het feit dat de hoge woonquote verband houdt met het feit dat lage inkomensgroepen zijn oververtegenwoordigd in de huursector (toewijzing is effectief). Dit roept de vraag op naar de noodzaak om extra te sturen op betere toewijzing voor lagere inkomensgroepen.

CONCLUSIES EN VRAGEN

- *Uit de Staat blijkt niet of sociale huurwoningen beter beschikbaar komen voor de laagste inkomensgroepen (doelstelling kabinet). Er zijn indicaties van wel: zo is het aandeel hogere inkomens gedaald. De toegenomen huurquote en de relatief lage inkomensgroepen in huurwoningen ten opzichte van het buitenland, doen de vraag stellen of hier nog meer stappen in te zetten zijn.*
- *De TCH heeft geconcludeerd dat het verdienmodel van corporaties zich niet verhoudt met de doelstelling om te bouwen voor de laagste inkomensgroepen en de kleinste woonwensen. Wel blijkt de onrendabele top in de sociale sector af te nemen, waardoor het aantrekkelijker wordt om kleinere woningen te realiseren. Het is echter met een ongewijzigd grondbeleid zeer de vraag of corporaties bij een opgaande markt niet opnieuw geprikkeld worden relatief duurdere woningen te gaan bouwen (daar is meer op te verdienen bij verkoop). Signalen van een meer anticyclische houding in de bouw bij corporaties zijn er niet (sinds de bruteringswet lijkt dit sterk verminderd). Wel blijkt dat wanneer het moeilijker is te bouwen er wordt geïnvesteerd in duurzaamheid en onderhoud. Dat is in zekere zin ook anticyclisch. Welke conclusies verbindt het kabinet hier aan t.a.v. het verdienmodel van corporaties?*
- *In internationaal perspectief is de huurquote aan de gemiddelde kant. Hoe zal dit zich ontwikkelen gegeven de stijgende huurprijzen? Wat bepaalt in dit licht de noodzaak om te sturen op betere toewijzing van huurwoningen voor het kabinet?*

Reactie Woonbond Aedes, VNG, G4 en G32

De Woonbond, Aedes, VNG, G4 en G32 vinden dat de Staat van de Woningmarkt nog onvoldoende invulling geeft aan de motie Verhoeven-Knops. In een gezamenlijke brief d.d. 16 oktober 2014 hebben ze een zestal vragen geformuleerd die toegevoegd moeten worden aan de rapportage, zodat lokale bestuurders, corporaties en huurdersorganisaties beter aan de slag kunnen met het realiseren van betaalbare woningen:

1. Wat kunnen de bewoners en woningzoekenden/verhuiscandidate aan woonlasten dragen?
2. Bij welke doelgroepen doen zich in welke mate betaalbaarheidsproblemen voor en wat is daarvan de oorzaak? Kunnen de lokale partijen hier in bijsturen?
3. Is er een structurele mismatch in vraag en aanbod naar huur- en koopwoningen in verschillende kwaliteits- en prijsklassen? En zo ja, hoe zit dit op korte en langere termijn?
4. Wat zijn de slaagkansen op de huur- en de koopmarkt? Hebben bewoners iets te kiezen wanneer ze moeten of willen verhuizen?
5. Hoe verhouden de woonlasten tussen zittende huurders en nieuwe huurders zich en hoe gaan deze zich ontwikkelen?
6. Hoe ontwikkelt zich de prijs-kwaliteitsverhouding van de (sociale) huurvoorraad in verhouding tot de voorraad van koopwoningen?

Op 14 januari 2015 is een aanvullende brief gestuurd naar de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst. In deze brief wordt o.a. gevraagd om de rapportage uit te breiden met feitelijke gegevens over:

- Verschillen tussen en binnen de regionale woningmarkten;
- Vergelijking van de woonlasten tussen huur- en koopwoningen
- Woonlasten van nieuwe bewoners ten opzichte van huidige bewoners;
- Toewijzingen en passendheid (goedkope/ dure scheefheid) van woningen op regio en gemeenteniveau (verplichting in herziende Woningwet);
- Huurprijzen als percentage van maximale huurprijs WWS) en de ontwikkelingen hierin;
- Meer (recent) inzicht in betaalbaarheid op basis van de budgetbenadering (aansluitend bij het PBL-rapport).

Overig onderzoek

1. **Rapportage Woonlasten- en inkomensontwikkeling 2014** (d.d. 19-8-2014)
2. **Woningmarkt en woonuitgaven** (d.d. 14-10-2014)
3. **Stand van de koopwoningenmarkt** (d.d. 29-9-2014)
4. **Woonuitgaven van de huurder. Internationale vergelijking met EU-SILC 2012, augustus 2014**

Ad1. GfK rapportage Woonlasten- en inkomensontwikkeling 2014

GfK is een marktonderzoeksbureau dat in opdracht van het Ministerie van BZK, DG Wonen en Bouwen de woonlasten- inkomens- vermogensontwikkeling van huishoudens, zoals spaargelden, gedane aflossingen en restschulden op een rijtje heeft gezet. Het rapport beschrijft de ontwikkeling van inkomens en woonlasten bij eigenaar-bewoners (kopers) en huurders en de verschillen tussen type huishoudens qua leeftijd, huishoudinkomen en type kopersgroep. Het rapport is een verzameling van kengetallen, zonder nadere duiding.

In dit rapport staan de meest relevante ontwikkelingen op het gebied van inkomens, woonuitgaven en daarmee samenhangende zaken.

Ad 3. Stand van de koopwoningenmarkt

De stand van zaken van de koopwoningmarkt wordt in beeld gebracht met indicatoren voor de woningmarkt met behulp van beschikbare databestanden en door de stand van zaken in de context van de ontwikkeling in de afgelopen jaren te plaatsen. Van prognoses voor de toekomst is in deze monitor geen sprake, uitgezonderd de demografische ontwikkeling.

De belangrijkste bronnen voor de Stand van de Koopwoningmarkt zijn:

- Data: CBS, Kadaster, DNB, Primos, MNW, NVM/Funda, Pararius, etc.
- Monitors in de markt, met name die van OTB, RABO en NVB2
- Incidentele studies voor zover ze een nieuw licht werpen
- Internationaal: OECD / Hypostat.

Bij de data zijn er voor de actualiteit waar beschikbaar kwartaalcijfers gebruikt. In deze rapportage betreft het de kwartaalcijfers tot en met juni 2014, het 2e kwartaal 2014.

Ad 4. Woonuitgaven van de huurder

Het onderzoek Woonuitgaven van de huurder⁴ is ook betrokken bij de Staat van de Woningmarkt. Doel van deze rapportage is om de woonuitgaven van Nederlandse huurders in relatie tot hun inkomen (de quote) in 2008/2009 en 2011/2012 te vergelijken met enkele andere landen. De analyses in dit rapport hebben, naast Nederland, betrekking op negen EU-lidstaten met een vergelijkbaar welvaartsniveau: Duitsland, Frankrijk, Oostenrijk, Luxemburg, Denemarken, Zweden, Finland, Noorwegen en het Verenigd Koninkrijk. Voor sommige analyses blijven Duitsland en/of het Verenigd Koninkrijk buiten beschouwing.

Over de woonuitgaven van de huurder worden in deze rapportage de volgende conclusies getrokken:

1. Als de in Nederland gebruikelijke berekeningswijze wordt aangehouden, komt Nederland van de acht landen in 2011/2012 met de gemiddelde netto woonquote (woonuitgaven plus bijkomende uitgaven) uit op de plek (zes) voor Denemarken en Noorwegen waar de quote hoger is dan in Nederland.
2. Als de netto huurquote, dus zonder bijkomende woonuitgaven, wordt vergeleken tussen de acht landen, komt Nederland in 2011/2012 gemiddeld op de vijfde plaats. De gemiddelde netto huurquote is hoger in Denemarken, Zweden en Noorwegen dan in Nederland.
3. Zes van de acht landen hebben in 2011/2012 een gemiddelde netto huur per maand (na aftrek van de huurtoeslag) die hoger is dan in Nederland.
4. Als de woningkwaliteit van de huurwoningen wordt afgemeten aan het gemiddeld aantal kamers en het verschil in gemiddeld aantal kamers tussen de huur- en koopsector, komt Nederland in 2011/2012 gemiddeld uit op een eerste plek. Bij de gemiddeld aantal vierkante meters per huurwoning komt Nederland op een derde plek na Luxemburg en Denemarken. Bij het verschil in woningkwaliteit tussen de huur- en koopsector scoort Nederland hoog (weinig verschil).
5. Afgemeten aan een subjectieve kwaliteitsmaat – de satisfactie van de bewoner met woning en woonomgeving –, springt Nederland er

⁴ Woonuitgaven van de huurder. Internationale vergelijking met EU-SILC 2012, augustus 2014

samen met Noorwegen in 2011/2012 uit met een hoog aandeel huurders dat aangeeft zeer tevreden of tevreden te zijn.

6. De hoogte van gemiddelde netto woonquote en netto huurquote wordt in Nederland in belangrijke mate beïnvloed doordat er in de huursector relatief veel huishoudens met lagere inkomens wonen. Gemiddeld is het besteedbaar inkomen van de Nederlandse huurder in 2011/2012 het laagste van de negen landen.
7. Wordt daarentegen de netto huurquote van huishoudens met een laag inkomen (de doelgroep) centraal gesteld, dan komt Nederland in 2011/2012 op een vierde plaats van negen landen. Nederlandse huurders met de laagste inkomens geven zo gemiddeld minder inkomen uit aan netto huur dan huurders in vijf van de negen andere landen.

Rapport Nieuwe Uitdagingen op de Woningmarkt Planbureau voor de Leefomgeving, sept 2014

Met name conjuncturele en demografische ontwikkelingen bepalen omvang en aard van de vraag naar woningen. Die kwantitatieve en kwalitatieve vraag kan sneller veranderen dan het aanbod. Woningmarkten zijn per definitie regionale markten. De verantwoordelijkheid ten aanzien van de programmering en de locatie van de woningvoorraad is gedecentraliseerd, naar de regionale en lokale overheden.

De rijksoverheid is verantwoordelijk voor de woningmarkt als systeem, en moet zorgen voor voldoende passende en betaalbare woningen voor iedereen (financiële en fiscale regelgeving, wetgeving en bouwregeling). In h.5 van het rapport Nieuwe Uitdagingen op de Woningmarkt worden de belangrijkste agendapunten voor de woningmarkt genoemd:

1. monitoren betaalrisico's huishoudens met laag inkomen, vooral in Randstad en noorden van het land.
2. huurders vaker in de knel: lagere inkomensgroepen steeds dominant in sociale huursector, inkomensongelijkheid huurders en kopers en middensegment van de woningmarkt ontbreekt
3. hoge hypotheekberg en vermogensrisico's grote zorg. Restschuldenproblematiek goed monitoren en betrekken bij toekomstige besluitvorming over defiscalisering eigenwoningbezit.
4. hernieuwde aandacht huursector noodzakelijk.
5. bouwen voor doorstroming steeds minder effectief.
6. aanpassingsopgave wordt belangrijker dan nieuwbouwopgave. Mede met het oog op voortgaande vergrijzing. Voorkomen dat er nieuwbouw komt voor toekomstige leegstand.
7. woningverbetering vraagt nieuwe prikkels. Er zijn nieuwe, effectieve programma's nodig
8. investeringen in kwaliteit woonomgeving vragen aandacht. Deze werden voorheen gefinancierd door de winsten uit actief grondbeleid. Daarnaast ligt de herstructurering van achterstandswijken en binnenstedelijke herontwikkeling grotendeels stil en moeten gemeenten steeds scherpere keuzes maken in hun uitgaven.

Starters op de woningmarkt Onderzoek van het kadaster naar starters op de woningmarkt, Kadaster 28 okt 2014.

Het Kadaster deed onderzoek naar starters op de woningmarkt in de periode 2005 tot en met augustus 2014. Het onderzoek laat zien dat starters van groot belang zijn voor de koopwoningmarkt. Ze kochten bijna de helft van alle verkochte woningen. Daarnaast kopen ze vaker een grotere woning. Ze zorgen echter minder vaak voor doorstroming.

Starters van groot belang voor woningmarkt

Sinds het uitbreken van de crisis zijn starters verantwoordelijk voor bijna de helft van de woningverkoop. Het is dan ook een belangrijke groep voor de koopwoningmarkt. Starters gaven ongeveer hetzelfde uit aan een koopwoning als starters die vóór de crisis een woning kochten. Maar door de prijsdaling kunnen zij nu «meer» huis kopen. Een starter koopt minder vaak een appartement en kiest vaker voor gezinswoningen, zoals een 2-onder-1-kapwoning, hoekwoning of vrijstaande woning.

Starters zorgen minder vaak voor doorstroming

Starters kunnen voor doorstroming op de woningmarkt zorgen als zij een woning kopen van een doorstromer (woningeigenaar die een andere woning koopt). Maar het onderzoek toont aan dat starters vaker een nieuwbouwwoning kopen of een woning van een uitstromer (een woningeigenaar die geen ander huis koopt, maar bijvoorbeeld gaat huren). In 2014 betreft slechts één op de drie starters een woning van een doorstromer. Dit betekent dat twee op de drie starters geen verhuisketen op gang brengen.

Overig onderzoek huur

Analyse van het huurbeleid van verhuurders 2014 (bijlage bij Kamerstuk 27 926 nr. 236) met d.d. 12 november 2014 een aanbiedingsbrief van Minister Blok.

Deze analyse is een jaarlijks onderzoek naar de effecten van de huurprijsmaatregelen van de overheid op de huurontwikkeling van huurwoningen in Nederland. Er wordt daarbij gekeken naar het huurprijsbeleid van verhuurders. Het is een kwantitatieve analyse gebaseerd op de CBS-huurenquête.

Het huurbeleid is in 2014 voor het tweede jaar onder meer gericht op bevorderen van de doorstroming. Belangrijkste instrumenten hierbij zijn de inkomensafhankelijke huurverhoging (huurders die niet tot de primaire doelgroep van beleid behoren kunnen een hogere huurverhoging krijgen) en de maximale huurprijsnorm voor corporaties (Voor woningcorporaties geldt naast een maximale huurverhoging per woning, ook nog een maximale huurprijsnorm. Dit is het percentage waarmee de gemiddelde huurprijs gerekend over alle zelfstandige woningen van een corporatie per 1 juli mag stijgen).

Uit de cijfers van 2014 blijkt dat vergeleken met 2013 het aandeel huurders dat maximale huurverhoging kreeg is afgenomen van 73% in 2013 naar 67% in 2014. Toegelaten instellingen leggen de maximale huurverhoging vaker op (2013: 77% en 2014: 69%) dan commerciële verhuurders (2013: 54% en 2014: 59%). Toegelaten instellingen is afname waarneembaar, bij commerciële verhuurders een toename.

«Bezien naar de inkomensklasse waarin huurders vallen, werd de maximale huurverhoging in 2014 vaker toegepast bij huurders met een middeninkomen en bij huurders met een hoger inkomen. Bij de doelgroep met een huishoudensinkomen tot € 34.085 nam het aandeel huurders dat de maximale huurverhoging van 4% kreeg af van 84% in 2013 tot 70% in 2014.» (p.17 van het rapport)

Inkomensafhankelijke huurverhoging in relatie tot schaarste op de woningmarkt:

Maatregel schaarstegebied: In schaarstegebieden krijgen huurwoningen extra punten om de schaarste in de betreffende gebieden beter in de huurprijs tot uitdrukking te kunnen brengen.

In 2014 waren er nauwelijks verschillen tussen het schaarstegebied en overig Nederland in hoe de maximale huurverhoging werd toegepast.

In zijn aanbiedingsbrief bij het rapport Analyse van het huurbeleid van verhuurders 2014 vat de Minister van Wonen en Rijksdienst de resultaten van het rapport samen. Hij geeft nauwelijks aan of de gesignaleerde toe- of afnames wenselijk zijn in relatie tot het ingezette kabinetsbeleid.

De Minister eindigt zijn brief met de zin: «Ondanks huurharmonisatie en de boveninflatoire huurstijgingen is de gemiddelde feitelijke huur als percentage van de maximale huur al jarenlang circa 70%.» De verklaring hiervoor is volgens de Minister de toename van de kwaliteit van gereguleerde huurwoningen en dat steeds meer corporatiewoningen potentieel geliberaliseerd kunnen worden. De Minister zegt niet of dit in lijn is met het beleid dat hij beoogd.

Woningmarkt, economie en arbeidsmarkt

prijsonwikkeling koopwoning, bbp, werkgelegenheid en rente
 economische ontwikkeling 2012–2015
 consumentenvertrouwen 2004–2014
 ondernemersvertrouwen naar sector (inclusief bouwnijverheid)
 groeiscenario's
 verbinding arbeidsmarkt woningmarkt

Woningmarkt en demografie

Aantal huishoudens (1995–2040)
 Huishoudens en bevolkingsgroei (2014 – 2040)
 percentage verhuisde personen (1995–2013)
 verhuisbewegingen naar huur- en koopsector (2006–2012)
 realisatie verhuishwensen van starters en doorstromers naar gebied 2012
 voorraad en tekort aan voor ouderen geschikte woningen
 aanbod verzorgd wonen als percentage van het aantal huishoudens (van 75 en ouder 2012)

Investerings in de woningbouw

aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen / woonverblijven per jaar in Nederland 1995–2013
 mutaties woningvoorraad 2004–2013
 verdeling verkochte woningen van ontwikkelaars naar prijsklasse
 ontwikkeling in grondprijs voor woningen met PO, 2007–2014
 ontwikkeling opdrachten aan architectenbureaus, 2007–2014
 afgegeven bouwvergunningen naar eigendomsvorm en opdrachtgever
 conditiekosten en herstelkosten naar eigendom en bouwperiode
 omzetontwikkeling naar bedrijfsomvang
 ontwikkeling volume nieuwbouw woningen en woningverbouw, bouwmarkten en meubelbranches

De markt voor bestaande koopwoningen

ontwikkeling huizenprijzen en aantal transacties van bestaande koopwoningen 1996–2004
 verkopen als percentage van de woningvoorraad naar woningtype, 1995–2014
 reële prijsontwikkeling koopwoningen in Nederland, België, Duitsland, Denemarken, Frankrijk, Verenigd Koninkrijk en Noorwegen (2004–2014)
 prijsdaling van bestaande woningen in Nederland, per provincie en vier grote steden (2008–2014)
 regionale afwijking prijsontwikkeling sinds 2009–2013
 WOZ-ontwikkeling wijken Amsterdam 2007–2013
 regionale dynamiek: krapte, verkooptijd, looptijd aanbod dynamiek (2014)
 regionale prognose aantal huishoudens 30–45 jaar
 ontwikkeling NHG-garanties en gedwongen verkopen 2002–2013
 ontwikkeling rentemarge (2003–2014)
 hypotheekrisico's per leeftijdscohort per ultimo september 2013
 verhouding hypotheekschuld-woningwaarde (LTV) naar hoogte van de woningwaarde (2006–2013)
 aandeel eigenaren-bewoners met een potentiële restschuld 2012
 ontwikkeling betaalachterstanden hypotheek en gedwongen verkopen in kader NHG 2006–2013
 aandeel eigenaren-bewoners met een potentiële restschuld 2012
 aantal executievelingen (2005–2014)
 gemiddeld reëel besteedbaar inkomen eigenaren-bewoners 2000–2013
 lastenontwikkeling eigenaren bewoners (2006–2012)
 netto koopquote van eigenaren bewoners naar inkomen (2009 en 2012)
 huiseigenaren in laagste inkomensgroep en netto kooplast
 netto koopquote eigenaren-bewoners naar type huishouden
 netto koopquote naar woningmarktgebied (2012)

woonquote van eigenaren-bewoners naar woonduur (2012)
energiequote van eigenaren-bewoners naar huishoudsamenstelling en
bouwjaar (2009–2012)

De huursector

woonkwaliteit in de huursector
woonsituatie type huishouden naar prijsklasse huurwoning 2012
mutaties woningbezit coporaties naar huurprijsklasse 1986–2012
woonsituatie huurders naar doelgroep huurtoeslag (HT) en EC-besluit,
eigendomsvorm en prijsklasse huurwoning (2012).
doelgroep huurtoeslag met een huur boven de aftoppingsgrens (2002–
2012)
passend toewijzen: ontwikkeling aantal toewijzingen 2008–2012
bewoonde woningen naar huurprijsklasse, 2002–2012
ontwikkeling omvang voorraad naar eigenaarscategorie sinds 1947
verdeling huurvoorraad naar huurderscategorie per 2012
gewenste verhuizing naar huurwoning naar huurprijsklasse 2006–2012
verhuurders naar aantal huurwoningen met huur boven de liberalisatie-
grens 1998–2012
huurontwikkeling in de gereguleerde huurwoningvoorraad 2010–2014
huurstijging in de gereguleerde huursector (ex. garmonisatie naar
inkomensgroep), 2014
kale maandhuur gereguleerde huursector naar verhuurdercategorie en
inkomensgroep 2014
ontwikkeling kale huur per maand per verhuurdercategorie
lastenontwikkeling van huurders (2006–2012)
kerncijfers huurtoeslag 2006–2011
maandelijks woonuitgaven in de huursector, internationaal 2012
huurquote en woonoppervlakte 1994 en 2012
netto huurquote van huurders naar inkomen, 2009 en 2012
netto huurquote naar woningmarktgebied 2012
huurquote naar woningmarktgebied, 2012
huurquote naar woonduur, 2012
energiequote van huurders naar huishoudsamenstelling en bouwjaar
2009–2012
aantal huisuitzettingen en vonnissen bij corporatiewoningen, 2006–2013
