

Staat van de Woningmarkt

Jaarrapportage 2014

Samenvatting

Woningmarkt

De woningmarkt en bouwsector zijn sterk beïnvloed door de economische teruggang vanaf 2008. De doorstroming stagneerde, het aantal kooptransacties en de werkgelegenheid in de bouw namen af.

De bouwsector is met ruim 400.000 arbeidsjaren aan werkgelegenheid belangrijk voor de economie. Het ondernemersvertrouwen ontwikkelt zich in 2014 in alle economische sectoren positief, met uitzondering van de bouw. Dit is echter niet vreemd: bij economisch herstel loopt de bouwsector doorgaans achter. Diverse partijen verwachten niettemin in 2015 een herstel van de bouwproductie.

Ook de consumentenbestedingen staan al drie jaar onder druk. De laatste cijfers (juli 2014) tonen een lichte stijging ten opzichte van 2013. Het consumentenvertrouwen is na een sterke stijging vanaf begin 2013 in augustus en september 2014 weer licht gedaald.

Demografie

Het aantal huishoudens groeit in het middenscenario van het CBS met ruim 10 procent, tot 8,5 miljoen in 2040. Deze groei doet zich vooral voor in de Randstad. Daar stijgt het aantal huishoudens met meer dan 20 procent in sommige regio's. Het aantal oudere huishoudens (75+) verdubbelt naar verwachting, van 0,9 naar 1,9 miljoen in 2040. Door de vergrijzing neemt de vraag naar verzorgd wonen sterk toe. Het aanbod aan verzorgd wonen laat regionaal grote verschillen zien. Dergelijke lange termijn prognoses zijn overigens wel met onzekerheden omgeven.

Doorstroming

In Nederland verhuizen jaarlijks steeds minder mensen. In de jaren negentig verhuisde 11 procent van de bevolking, dat is nu minder dan 9 procent. Deze daling in mobiliteit hangt samen met de vergrijzing: ouderen verhuizen minder dan jongeren. Ook de stijging van het aantal huishoudens met een koopwoning speelt mee: eigenaren-bewoners verhuizen minder dan huurders.

De starters zorgen voor de meeste doorstroming op de woningmarkt. Vooral starters met een huurwens hadden de afgelopen jaren een veel hogere slaagkans dan doorstromers om een geschikte woning te vinden.

In de toekomst willen meer huishoudens verhuizen naar een huurwoning. Een op de consumentenvraag gericht nieuwbouwprogramma bestaat tot 2020 voor circa 40 procent uit huurwoningen, waarvan zo'n 20 tot 25 procent in de vrije sector. Een groter aanbod aan vrije sector

huurwoningen stimuleert de arbeidsmobiliteit, wat gunstig is voor de arbeidsmarkt.

Bouwsector

In 2013 werden voor circa 27.000 woningen bouwvergunningen afgegeven. Het aantal bouwvergunningen voor koopwoningen stijgt weer, bij huurwoningen is (nog) geen stijging zichtbaar. De corporatiesector heeft minder bouwplannen dan in voorgaande jaren. Het particulier opdrachtgeverschap wordt minder beïnvloed door de crisis, waardoor het aandeel in de nieuwbouw oploopt. De orderportefeuille van architecten neemt in volume licht toe: dit kan na 2016 leiden tot een hogere nieuwbouwproductie.

Het verbouwwolume is minder gedaald dan de investeringen in nieuwbouw. In het tweede kwartaal 2014 groeide de omzet van kleine afwerkingsbedrijven met 3,4 procent. De kleine bedrijven in de burgerlijke- en utiliteitsbouw noteerden 6,6 procent omzetgroei. Bij de grote bouwbedrijven (100 of meer werkzame personen) daalde de omzet met 9,7 procent ten opzichte van het tweede kwartaal 2013. In 2013 hebben woningcorporaties 30 procent meer geïnvesteerd in energiebesparing dan in 2012. Hun voornemens voor de komende jaren wijzen op een sterke stijging van deze investeringen (+48 procent).

Koopsector

De verkoop van nieuwe koopwoningen liep in de crisis sterk terug. Bij bestaande koopwoningen namen in 2013 het aantal transacties en het prijsniveau weer toe, na een jarenlange daling. Uit de Monitor Nieuwe Woningen (MNW) blijkt dat ook het aantal verkochte nieuwbouwwoningen sinds het dieptepunt in het eerste kwartaal 2013 weer licht is toegenomen.

De huizenprijzen in Friesland, Gelderland en Noord-Brabant daalden tijdens de crisis relatief sterk. In Amsterdam, Rotterdam, de stad Utrecht en Zeeland bleef de daling beperkt. Vergeleken met andere EU-landen daalden de woningprijzen in Nederland sinds najaar 2008 relatief sterk.

De totale hypotheekschuld nam in 2013 af, waarmee de stijgende trend van de afgelopen jaren werd doorbroken. In de eerste drie kwartalen van 2013 werd bijna 7 miljard euro extra afgelost op hypotheekleningen (ruim 1 procent van de totale hypotheekschuld). Het verschil in rentepercentages voor nieuwe hypotheekleningen en staatsleningen is in de afgelopen jaren toegenomen. Dit renteverval is vanaf eind 2012 weer wat kleiner geworden: een afname met 0,5 tot 1 procent. Nederland heeft binnen Europa één van de hoogste rentemarges.

Bijna 30 procent van de koopwoningen staat 'onder water' (september 2013). Dit treft vooral jongere kopers en woningen met lage woningwaarden. In dit prijssegment concentreren zich de NHG-garanties. In 2013 was bij circa 100.000 koopwoningen sprake van een betalingsachterstand, een kleine verdrievoudiging ten opzichte van 2007.

De netto koopquote is tussen 2009 en 2012 gestegen. Oorzaak: dalende inkomens. De netto woonuitgaven zijn na 2012 met 3 procent gedaald, door lagere hypotheekrente en meer aflossingen.

Huursector

Vergeleken met andere EU-landen heeft de Nederlandse huursector de hoogste woonkwaliteit, het hoogste aandeel corporatiewoningen en het kleinste aandeel vrije huursectorwoningen in de voorraad. Tussen 2009 en 2012 groeide het aantal vrije sectorhuurwoningen van 233.000 tot 335.000. Een deel hiervan komt voor rekening van huiseigenaren die door de crisis twee woningen bezitten en tijdelijk een woning te huur aanbieden. Bij een aantrekkelijke woningmarkt verdwijnt dit extra woningaanbod waarschijnlijk weer uit de markt. Het aanbod van institutionele beleggers nam de laatste jaren niet toe.

Het aandeel hogere inkomens (meer dan 34.678 euro, prijspeil 2014) in de gereguleerde huursector is de afgelopen jaren gedaald. Het aandeel lagere inkomens boven de aftoppingsgrens in deze huursector nam met 11 procent toe.

De netto huurquote steeg de laatste jaren sterker dan ervoor. Dit komt door dalende inkomens, een toegenomen woonkwaliteit en het inkomensafhankelijke huurbeleid dat huurstijgingen boven inflatie mogelijk maakt (vanaf 2013).

In vergelijking met acht Noord- en West-Europese landen heeft de Nederlandse huurder het laagste inkomen en de laagste netto huur (op één land na). Bij de netto huur- en woonquote neemt de Nederlandse huurder een middenpositie in.

Inhoudsopgave

Samenvatting	2
Ten Geleide	5
Hoofdstuk 1 – Woningmarkt, economie en arbeidsmarkt	6
1.1 De relatie tussen woningmarkt en economie	7
1.2 Vooruitblik komende jaren	9
1.3 De relatie tussen woningmarkt en arbeidsmarkt	9
Hoofdstuk 2 – Woningmarkt en demografie	12
2.1 Demografie en huishoudvorming	13
2.2 Doorstroming op de woningmarkt	14
2.3 Woonwensen van huishoudens	15
Hoofdstuk 3 – Investerings in de woningbouw	18
3.1 Nieuwbouw en mutaties in de woningvoorraad	19
3.2 Nieuwbouwkooptoningen: prijsontwikkeling, grond- en bouwkosten	21
3.3 Verwachtingen nieuwbouwproductie	23
3.4 Investerings in de voorraad	25
Hoofdstuk 4 – De markt voor bestaande koopwoningen	28
4.1 Transacties en prijzen	29
4.2 Regionale verschillen	31
4.3 Hypotheken en restschulden	35
4.4 Inkomens en woonuitgaven	41
Hoofdstuk 5 – De huursector	48
5.1 De huursector en haar bewoners	49
5.2 De vrije huursector nader bezien	53
5.3 Huurontwikkeling	57
5.4 Inkomens en woonuitgaven	59
Bijlagen	66
Statistische bijlage	67
Begrippenlijst	70
Motie van de leden Knops en Verhoeven	76
Kamerbrief kabinetsreactie op rapport ‘Kosten Koper’ van Tijdelijke Commissie Huizenprijzen	78

Ten Geleide

Voor u ligt de “Staat van de Woningmarkt 2014”; de eerste jaarrapportage over de woningmarkt. In het debat over het rapport van de Tijdelijke Commissie Huizenprijzen is hierom gevraagd. De motie van de leden Knops en Verhoeven voegde expliciet het onderdeel betaalbaarheid in de huur- en koopsector toe. In de bijlage treft u de tekst van de motie alsmede de brief van Minister Blok over de kabinetsreactie op het rapport ‘Kosten Koper’ van Tijdelijke Commissie Huizenprijzen aan.

Het jaarrapport geeft aan de hand van cijfers een zo feitelijk mogelijk beeld van de actuele situatie op de woningmarkt. Door deze te plaatsen tegen de achtergrond van de realisaties in de afgelopen jaren worden ontwikkelingen in beeld gebracht. Zo biedt het jaarrapport een instrument om de ontwikkelingen op de woningmarkt in samenhang te volgen, zodat desgewenst kan worden geanticipeerd op trends.

De beschrijving van de woningmarkt is opgedeeld in vijf hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 beschrijft de economische ontwikkelingen die voor de woningmarkt relevant zijn (rente, inflatie, werkloosheid, arbeidsmarkt, et cetera). Het is niet goed mogelijk de woningmarkt te duiden zonder hierop in te gaan.

Hoofdstuk 2 plaatst vraag en aanbod in demografisch perspectief. Het gaat over huishoudenvorming, de doorstroming en slaagkansen op de woningmarkt, de woonwensen en het vrijkomend woningaanbod. Hierbij komen ook starters en ouderen aan de orde.

Hoofdstuk 3 gaat in op de bouwsector, met allereerst de ontwikkeling van de nieuwbouw (zowel bij marktpartijen als particuliere opdrachtgevers). Verder komen de ‘vroege’ indicatoren aan bod, zoals de opdrachten aan architecten en het aantal bouwvergunningen. Ook wordt geschetst hoe transformatie, renovatie en energiebesparing zich ontwikkelen.

Hoofdstuk 4 geeft een beeld van de bestaande koopwoningenmarkt, in termen van huizenprijzen en transactiaantallen. De financieringskant wordt belicht: de ontwikkeling van de hypotheekschuld en hoe deze zich verhoudt tot onder andere de waardeontwikkeling van woningen. De woonlasten worden vanuit een quote- en budgetbenadering beschreven, in (inter)nationaal en regionaal perspectief.

Hoofdstuk 5 beschrijft de huursector, waarbij zowel de vrije als sociale huursector aan bod komen. Naast de ontwikkeling van de voorraad en kwaliteit wordt ingegaan op de woonlasten, op eenzelfde manier als bij de koopsector gebeurt.

Onderzoeksverantwoording

In dit jaarrapport zijn zoveel mogelijk officiële bronnen gebruikt die tot en met het derde kwartaal van 2014 beschikbaar waren (CBS, PBL, CPB, DNB, OESO, IMF, et cetera). Daarnaast is gebruikgemaakt van bestaande bronnen, waarmee het parlement periodiek wordt geïnformeerd over ontwikkelingen op de woningmarkt, zoals het WoonOnderzoek Nederland (WoON), de Huurenquête, Sectorbeeld corporaties, Primos/Socrates, Monitor Nieuwe Woningen, et cetera. Met deze jaarrapportage worden alle ontwikkelingen voor het eerst in samenhang gepresenteerd. Sommige bronnen hebben een hogere periodiciteit en zijn daardoor actueler dan andere. Om een zo actueel mogelijk beeld te krijgen is mede hierom aanvullend onderzoek verricht door RIGO, GfK, OTB, ABF en Companen.¹

¹ De betreffende rapporten zijn te vinden op www.rijksoverheid.nl: RIGO, ‘Stand van de koopwoningmarkt’ (2014); GfK, ‘Rapportage woonlasten en inkomensontwikkelingen 2014’; OTB, ‘Woonuitgaven van de huurder, internationale vergelijking met EU-SILC 2012’ (2014); ABF, ‘Woningmarkt en woonuitgaven’ (2014).

Hoofdstuk 1

Woningmarkt, economie en arbeidsmarkt

- De economische crisis heeft de woningmarkt en de bouwsector sterk beïnvloed. Het aantal transacties van koopwoningen (bestaand en nieuw) liep sterk terug. Sinds de crisis is de werkgelegenheid in de bouw met circa 16 procent teruggelopen.
- Het afgelopen jaar namen het aantal transacties en het prijsniveau van bestaande koopwoningen weer toe, maar niet overal.
- De bouwsector is met een toegevoegde waarde van 28 miljard euro (5 procent van het bruto binnenlands product) en ruim 400.000 arbeidsjaren een belangrijke economische sector. Diverse partijen verwachten een herstel van de bouwproductie in 2014 en 2015.
- Het ondernemersvertrouwen ontwikkelt zich in 2014 in alle sectoren positief, met uitzondering van de bouw. Bij economisch herstel loopt de bouwsector normaliter ook achter.
- Door de economische crisis en de sterke daling van de huizenprijzen staan de consumentenbestedingen al enige jaren onder druk. Het consumentenvertrouwen neemt de laatste tijd weer toe.
- Het functioneren van de woningmarkt beïnvloedt de arbeidsmarkt. De ontwikkeling van een vrije sector huurmarkt van voldoende omvang draagt bij aan een betere arbeidsmobiliteit.

1.1 De relatie tussen woningmarkt en economie

Economie en woningmarkt beïnvloeden elkaar onderling. Economische groei leidt tot meer vraag naar woningen, met meer kwaliteit. Andersom draagt een stabiele ontwikkeling van de woningmarkt bij aan een robuuste economische ontwikkeling. Het verband werkt ook neerwaarts: zo heeft een huizenprijzdaling van 20 procent een daling van het bruto binnenlands product van 1,5 procent tot gevolg.² De drie belangrijkste manieren waarop de economie en de woningmarkt elkaar beïnvloeden zijn: de arbeidsmobiliteit, de bouw en de daarmee verbonden werkgelegenheid, de effecten op vermogen en consumptieve bestedingen.

Het bouwen van woningen en alle daaraan gerelateerde werkzaamheden zijn een belangrijke economische activiteit. De bouwsector heeft een toegevoegde waarde van zo'n 28 miljard euro, ongeveer 5 procent van het bruto binnenlands product. De werkgelegenheid omvat ruim 400.000 arbeidsjaren. Een aantrekkelijke koop- en huurwoningmarkt is gunstig voor de bouwsector en werkt rechtstreeks door in de economische groei en de werkgelegenheid.

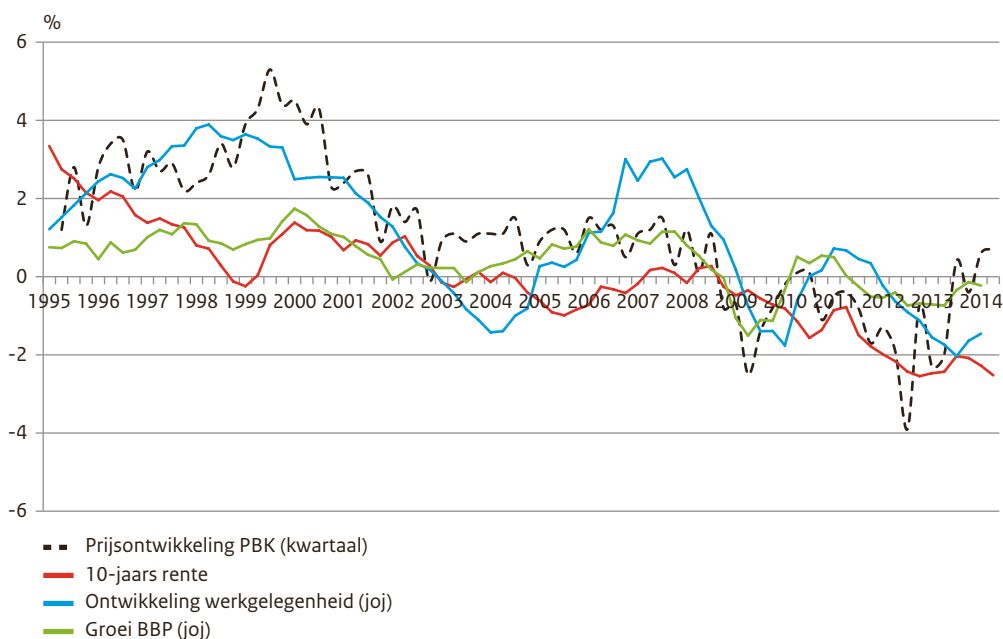
De crisis op de woningmarkt en de teruglopende woningvraag hebben vooral de nieuwbouwproductie getroffen. Sinds 2008 is de werkgelegenheid in de bouw teruggelopen met 78.000 arbeidsjaren tot circa 400.000 nu. In 2013 kromp de werkgelegenheid in de sector met 9 procent, de grootste daling sinds 2008. De vraag naar koopwoningen hangt af van de rente, de inkomensontwikkeling en de werkgelegenheidsvooruitzichten. De huidige lage rente en de betere inkomens- en werkgelegenheidsontwikkeling zorgden het afgelopen jaar voor prijsherstel op de koopwoningmarkt.

Voor veel huishoudens is de koopwoning het belangrijkste vermogensbestanddeel. Fluctuaties in de waarde van koopwoningen betekenen forse vermogensmutaties. Dit werkt door in de consumptieve bestedingen. Een aanzienlijk aantal huishoudens met een koopwoning staat nog wel enige tijd 'onder water', met een langjarig drukkend effect op de consumptieve bestedingen en daarmee de economische groei.

De hypotheekfinanciering in Nederland is in internationaal perspectief gezien omvangrijk en bedraagt 108 procent van het bruto binnenlands product. Omdat hier onvoldoende binnenlandse vrije besparingen tegenover staan (funding gap), wordt dit deels gefinancierd via de internationale kapitaalmarkt. In de periode van stijgende huizenprijzen is de omvang van de hypotheekfinanciering toegenomen en daarmee het beroep op de kapitaalmarkt.

² Miljoenennota 2015.

Figuur 1.1.1 De ontwikkeling van de prijzen van bestaande koopwoningen, bruto binnenlands product (BBP), werkgelegenheid en rente, 1995-tweede kwartaal 2014 (kwartaalbasis)*



Bron: CBS, DNB, bewerking Rigo, 2014

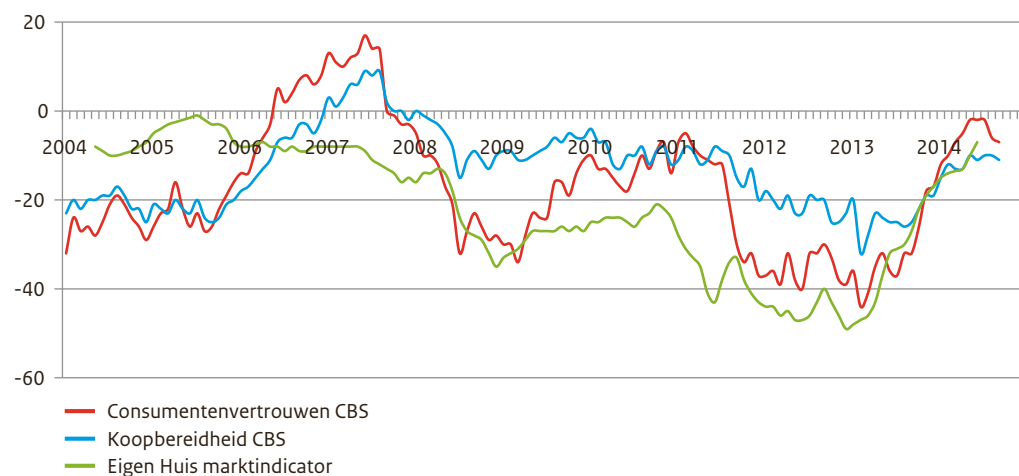
* procent mutatie, bij prijsontwikkeling en rente afgemeten tegen langjarige gemiddelde van respectievelijk 3,5 procent en 4,2 procent

Tabel 1.1.1 Economische ontwikkeling, 2012-2015 (in procenten)

	2012	2013	2014	2015
BBP, economische groei	-1,7	-0,7	0,75	1,25
Werkgelegenheid (in arbeidsjaren)	-0,6	-1,5	-0,5	0,5
Werkloze beroepsbevolking	5,3	6,7	7	6,75
Inflatie (CPI)	2,5	2,5	1	1,25
Koopkracht	-2,1	-1,4	1,5	0
Consumptie huishoudens	-1,4	-1,6	0	1
Rente	1,9	2	1,7	1,8
EMU-saldo (% van bbp)	-4	-2,3	-2,7	-2,1

Bron: MEV, 2015; CPB, 2014

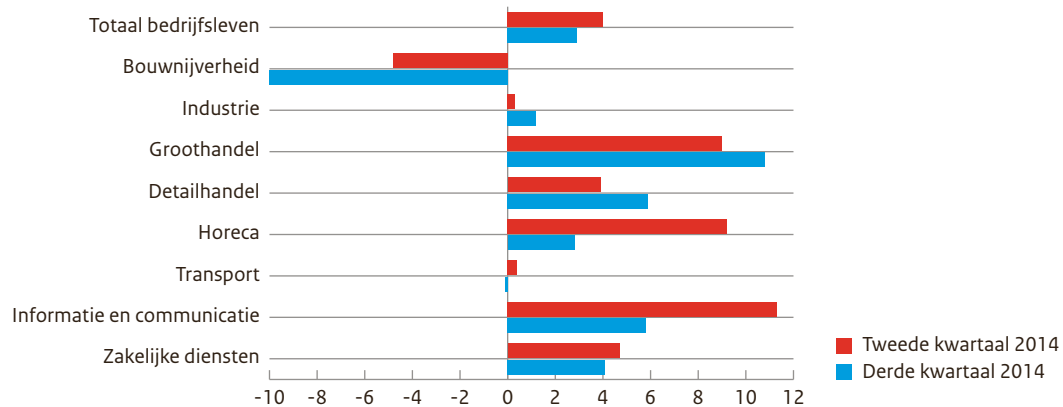
Figuur 1.1.2 Consumentenvertrouwen, 2004-2014*



Bron: CBS, VEH, bewerking Rigo, 2014

* Voor juli 2014 verondersteld voor Eigen Huis marktindicator: 99. De schaal van de EHM (0 tot 200) is met 100 verlaagd om deze vergelijkbaar te maken aan die van het CBS (-100 tot 100)

Figuur 1.1.3 Ondernemersvertrouwen naar sector, 2014



Bron: CBS, VNO/NCW, KvK, MKB Nederland, EIB, 2014

1.2 Vooruitblik komende jaren

De Nederlandse economie laat een voorzichtig herstel zien. Nederland is uit de *double dip*-recessie (CPB, CEP 2014). Het herstel van de economie is echter wel broos. Volgens het CPB groeit de Nederlandse economie in 2014 met $\frac{3}{4}$ procent en in 2015 met $1\frac{1}{4}$ procent.³

Ook het bruto binnenlands product neemt toe. De arbeidsmarkt reageert, zoals gebruikelijk bij economisch herstel, met vertraging. Volgens het CPB neemt de werkloosheid in 2015 licht af, naar $6\frac{3}{4}$ procent.

De inflatie in Nederland is laag en komt naar verwachting uit op 1 procent in 2014 en $1\frac{1}{4}$ procent in 2015. De rente daalt naar 1,7 procent.

Door de economische crisis en sterke daling van de huizenprijzen staan consumentenbestedingen onder druk. Het consumentenvertrouwen neemt sinds 2013 toe (figuur 1.1.2), maar blijft kwetsbaar. Het CPB voorziet voor 2014 een stabilisatie van de consumptie en voor 2015 een stijging met 1 procent. Volgens de Vereniging Eigen Huis keert het consumentenvertrouwen terug op de woningmarkt. De Eigen Huis Marktindicator, die het vertrouwen van de consument in de woningmarkt meet, is gestegen en heeft de hoogste waarde sinds 2006. Oorzaken zijn de lage rente en de voor koopstarters beter betaalbare (want gedaalde) huizenprijzen. Het consumentenvertrouwen is na een sterke stijging vanaf begin 2013 in augustus en september 2014 weer licht gedaald.

³ Macro Economische Verkenning 2015, CPB, 2014.

De bouw reageert normaliter vertraagd op economisch herstel. Het verklaart waarom het ondernemersvertrouwen in de bouwsector lager is dan in de overige sectoren van de economie.

De toekomstige koopprijsontwikkeling is moeilijk in te schatten. Het CPB heeft drie scenario's opgesteld, met een bandbreedte tussen -0,5 procent en +4 procent. De werkelijke prijsontwikkeling is sterk afhankelijk van economische groei, rente en werkgelegenheid.

Veel partijen in de bouwsector verwachten een positieve ontwikkeling van de bouwproductie in de komende twee jaar. Het EIB komt uit op een groei tussen 0 en 5 procent.⁴ De drie grote banken verwachten eveneens herstel, maar met een verschillende timing van het herstelpad.

1.3 De relatie tussen woningmarkt en arbeidsmarkt

De woningmarkt heeft nog een andere betekenis voor de economie: de mate van flexibiliteit van de woningmarkt beïnvloedt de arbeidsmarkt. Beslissingen over wonen, werken en woonwerkverkeer worden vaak in samenhang genomen. Waar willen we werken en wonen, waar gaan de kinderen naar school en hoe lang zitten we elke werkdag in de trein of staan we in de file? Beslissingen over werk en wonen gaan gepaard met aanpassing en kosten tijd, geld en moeite. Daarom worden ze meestal voor langere tijd genomen. Blanchflower en Oswald beschrijven drie kanalen waarlangs de woningmarkt de arbeidsmarkt beïnvloedt: arbeidsmobiliteit, woonwerk-reistijden en

⁴ Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid, EIB, 2014.

Tabel 1.2.1 Groeiscenario's

Groeivoet 2016 - 2023 in procenten	Versneld	Gematigd	Uitgesteld
Feitelijke groei	$2\frac{1}{2}$	$1\frac{1}{2}$	$\frac{3}{4}$
Consumptie	$1\frac{3}{4}$	1	0
Contractloon	$3\frac{1}{4}$	$2\frac{1}{4}$	1
Inflatie	$2\frac{1}{2}$	2	$1\frac{1}{4}$
Koopprijzen (nominaal)	4	3	$-1\frac{1}{2}$
Niveau in 2023 in procenten	Versneld	Gematigd	Uitgesteld
Werkloosheid	$4\frac{1}{4}$	$4\frac{1}{4}$	$6\frac{1}{2}$

Bron: Roads to Recovery CPB, 2014

bedrijfsvestigingsniveaus.⁵ Wanneer mensen immobiel zijn op de woningmarkt, neemt na verloop van jaren de gemiddelde woonwerk-reistijd toe als mensen andere banen krijgen die verder van hun woning af liggen. Wanneer mensen moeilijk toegang hebben tot de woningmarkt in bloeiende steden, wordt het voor bedrijven in deze steden steeds lastiger om goed personeel te vinden tegen betaalbare lonen. Uiteindelijk zijn er zelfs bedrijven die zich niet meer in deze steden vestigen, omdat goed personeel er te schaars en te duur wordt.

De wetenschappelijke literatuur geeft aan dat zowel de sociale huursector met zijn wachtlijsten en toewijzingsregels als de koopsector kunnen leiden tot een lagere arbeidsmobiliteit.⁶ Van Leuvensteijn en Koning suggereren in hun studie dat in Nederland de arbeidsmobiliteit in 2004 lager was door het toenmalige sociale huurbeleid: *'Institutional settings in the rental sector may discourage labor mobility.'*⁷ De OESO kwam in 2011 tot de conclusie dat door hervorming van het sociale huurbeleid en de fiscale ondersteuning van de koopsector in Nederland, de arbeidsmobiliteit bevorderd zou worden.⁸ Ook de Europese Commissie concludeerde in 2010 dat de vrije sector huurmarkt in termen van arbeidsmobiliteit beter presteert: *'Social rented housing is inflexible to labour mobility, whereas market renting assisted by housing allowances combines flexibility with housing assistance. (...) 'Promoting geographical labour mobility implies a greater use of market rental housing which appears to be the most flexible tenure.'*⁹

Ander onderzoek ondersteunt deze conclusies. Overigens is het zo dat bij een kleine vrije huursector de mobiliteitskansen niet groot zijn.¹⁰ Voor flexibiliteit is immers enige omvang nodig, zodat er regelmatig 'schuifruimte' vrij komt waar mensen snel terecht kunnen.

Uit de literatuur blijkt dat ook het eigenwoningbezit invloed heeft op het arbeidsmarktgedrag. Volgens Rouwendal en Nijkamp zijn huiseigenaren geografisch minder mobiel maar toch korter werkloos dan huurders.¹¹ Huiseigenaren zoeken bij onvrijwillige werkloosheid hard naar werk in de eigen regio en accepteren daar sneller een baan (vooral als ze een hoge hypotheekschuld hebben).

.....

⁵ The Danger of High Home Ownership: Greater Unemployment, David G. Blanchflower and Andrew J. Oswald, 2013.

⁶ Zie onder andere: Does public housing occupancy increase unemployment?, Dujardin C. en F.Goffette-Nagot, Journal of Economic Geography, 2009. Housing tenure, job mobility and unemployment in the UK, Battu, H., A. Ma en E. Phimister, The Economic Journal, 2008.

⁷ The effect of home-ownership on labor mobility in the Netherlands, Leuvensteijn, M. van, en P. Koning, Journal of Urban Economics 2004.

⁸ Improving the flexibility of the Dutch housing market to enhance labour mobility, OESO, 2011.

⁹ Study on housing exclusion: Welfare policies, housing provision and labour markets, Europese Commissie, 2010.

¹⁰ Home ownership, savings and mobility, Halket en Vasudev, 2010; The effect of homeownership on geographic mobility and labor market outcomes', Winckler, 2010.

.....

¹¹ Homeownership and Labour Market Behaviour: Interpreting the Evidence, Rouwendal, J. en Nijkamp, P. 2007.

Hoofdstuk 2

Woningmarkt en demografie

- Het aantal huishoudens groeit met ruim 10 procent tot 8,5 miljoen in 2040. Deze groei doet zich vooral in de Randstad voor: een plus van meer dan 20 procent in sommige regio's.
- Het aantal oudere huishoudens (75+) verdubbelt tot 1,9 miljoen.
- Starters op de woningmarkt hebben een veel hogere slaagkans om te verhuizen dan doorstromers. Van de starters die in 2009 naar een huurwoning wilden verhuizen, is 56 procent daar drie jaar later in geslaagd. Van de starters met een voorkeur voor koop is 43 procent daadwerkelijk naar een koopwoning verhuisd.
- Meer huishoudens willen verhuizen naar een huurwoning. Een op de consumentenvraag gericht nieuwbouwprogramma tot 2020 bestaat voor circa 40 procent uit huurwoningen, waarvan zo'n 20 tot 25 procent in de vrije sector.
- Er bestaan grote regionale verschillen in het aanbod van verzorgd wonen voor oudere huishoudens.

2.1 Demografie en huishoudvorming

Demografische ontwikkelingen zijn van grote invloed op de vraag naar woningen en het ruimtegebruik. Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) ziet tot 2040 vergrijzing en bevolkingskrimp in perifere gebieden als de belangrijkste veranderingen.¹²

Nederland telt per 2014 16,8 miljoen inwoners, verdeeld over ruim 7,5 miljoen huishoudens. Daarvan wonen circa 7,2 miljoen huishoudens zelfstandig in 3,1 miljoen huurwoningen en 4,1 miljoen koopwoningen.¹³ Het CBS/PBL verwacht dat tot 2040 het aantal personen toeneemt

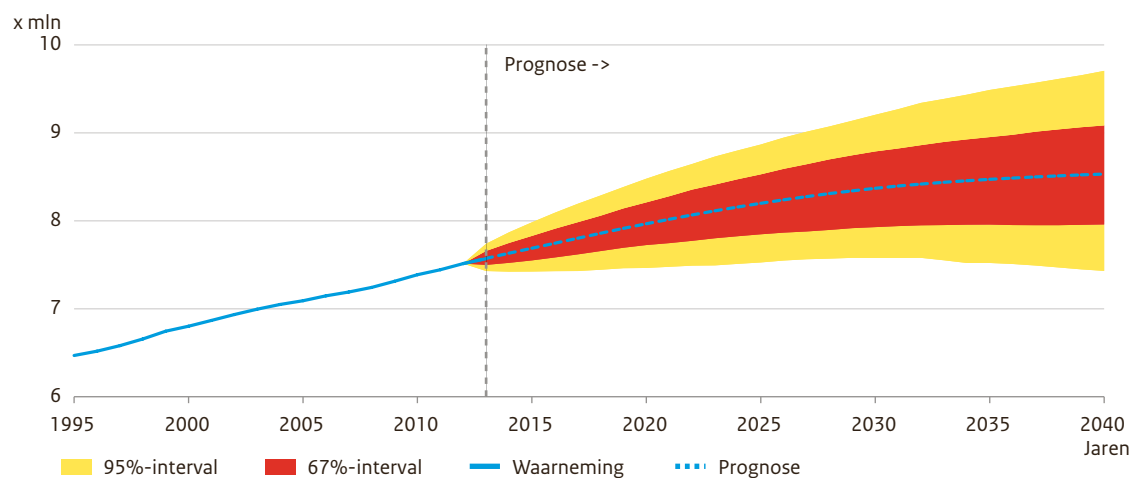
met plusminus 1 miljoen, een groei van ruim 5 procent. Het aantal huishoudens neemt met ruim 10 procent toe, vooral in de Randstad. In de Randstad groeien sommige regio's met meer dan 20 procent, terwijl in Groningen en Limburg bepaalde gebieden met circa 15 procent krimpen. Zoals in figuur 2.1.1 is aangegeven zijn lange termijn huishoudenprognoses met de nodige onzekerheden omgeven.

Een ruime verdubbeling van bevolkingsomvang en aantal huishoudens doet zich voor in de leeftijdscategorie 75 jaar en ouder (tabel 2.1.1). Dit heeft grote effecten op de vraag en aanbod verhoudingen op de woningmarkt waarop in paragraaf 2.3 nader zal worden ingegaan.

¹² Regionale prognoses 2013-2040, CBS/PBL, oktober 2013.

¹³ Ongeveer 300.000 huishoudens wonen niet in een zelfstandige woning.

Figuur 2.1.1 Huishoudens 1995-2040 met prognose-intervallen



Bron: CBS, 2013

Tabel 2.1.1 Huishoudens- en bevolkingsgroei 2014-2040 (in miljoenen)

	2014	2020	2040	2014	2020	2040
	Huishoudens (* 1 miljoen)			Bevolking (* 1 miljoen)		
Totaal	7,6	8,0	8,5	16,8	17,1	17,8
Tot 15 jaar	-	-	-	2,9	2,7	2,8
15 tot 30 jaar	0,9	1,0	0,9	3,1	3,2	3,0
30 tot 65 jaar	4,7	4,7	4,4	8,0	7,8	7,3
65 tot 74 jaar	1,1	1,3	1,4	1,7	1,9	2,1
Vanaf 75 jaar	0,9	1,1	1,9	1,2	1,5	2,6

Bron: CBS, 2014

2.2 Doorstroming op de woningmarkt

In Nederland verhuizen steeds minder mensen, van ruim 11 procent in de jaren negentig naar minder dan 9 procent nu (figuur 2.1.1). Deze structurele daling in mobiliteit hangt samen met de vergrijzing en de stijging van het aandeel huishoudens dat een koopwoning bezit. Onder ouderen is de verhuismobiliteit laag en huishoudens in koopwoningen verhuizen minder dan huurders.

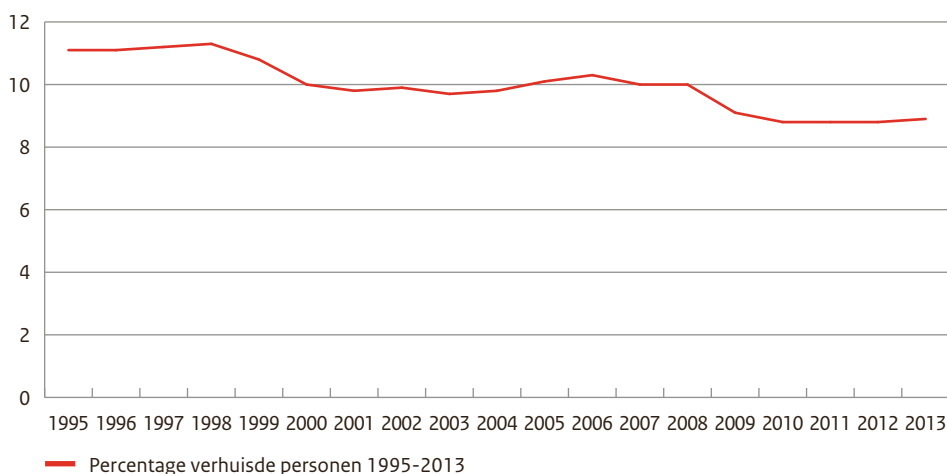
Door de crisis hebben veel huishoudens hun verhuiscplannen uit- of afgesteld. Het aantal transacties van bestaande koopwoningen en de verkoop van nieuwe koopwoningen liepen daardoor terug. De doorstroming van huishoudens vanuit een koopwoning naar een koopwoning is vrijwel gehalveerd (van 256.000 naar 138.000

huishoudens). Ook de doorstroming van een huurwoning naar een koopwoning is teruggelopen (van 158.000 naar 108.000 huishoudens). Huishoudens die starten op de woningmarkt blijven in dezelfde mate instromen in een huur- of koopwoning (tabel 2.1.1).

Realisatie verhuiscwensen van starters en doorstromers

Niet ieder huishouden dat naar een koopwoning wil verhuizen, doet dat ook; 43 procent van de starters die in 2009 aangaven naar een koopwoning te willen verhuizen, is drie jaar later daadwerkelijk naar een koopwoning verhuisd. Van de starters die naar een huurwoning wilde verhuizen, is 56 procent daarin geslaagd. Doorstromers die van koop naar koop willen gaan, slagen daarin het minst:

Figuur 2.2.1 Percentage verhuisde personen van de totale bevolking, 1955-2013



Bron: CBS, 2013

Tabel 2.2.1: Verhuisbewegingen naar huur- en koopsector 2006 en 2012

2006	Uit koop	Uit huur	Starters	Totaal
Naar koop	256.000	158.000	118.000	532.000
Naar huur	67.000	248.000	275.000	590.000
Totaal				1.122.000
2012				
Naar koop	138.000	108.000	119.000	365.000
Naar huur	49.000	227.000	269.000	545.000
Totaal				910.000

Bron: WoON, 2006; WoON, 2012

21 procent.¹⁴ Voor de crisis was dit 40 procent. Deze huishoudens zijn niet uitgeweken naar de huursector, maar (nog) niet verhuisd.

Regionaal beeld

Tussen de regio's bestaan verschillen. In Zuidwest- en Zuidoost-Friesland is het aandeel huishoudens dat wilde verhuizen naar een koopwoning en daar daadwerkelijk in is geslaagd duidelijk lager dan het landelijke gemiddelde: gemiddeld 10 procent versus gemiddeld 25 procent. In West-Noord-Brabant, Zuidoost-Noord-Brabant en Noord-Limburg en in iets mindere mate in Delfzijl en omgeving en Overig Groningen zijn juist relatief veel huishoudens die naar een koopwoning wilden verhuizen, daadwerkelijk verhuisd (figuur 2.2.2).

2.3 Woonwensen van huishoudens

Het aandeel huishoudens dat wil verhuizen steeg tussen 2006 en 2012 van 25 naar 28 procent (bron: WoON2012). Deze toename hangt vooral samen met de crisis: huishoudens zijn onzeker geworden, kunnen hun huis niet verkopen en stellen hun verhuizing uit – hoewel ze nog wel steeds willen verhuizen. Circa 40 procent van alle verhuisgeneigde huishoudens woonde in 2012 in een koopwoning, dat is minder dan het aandeel koopwoningen in de woningvoorraad (circa 57 procent). De verhuisgeneigdheid van huishoudens zonder vast dienstverband is hoger dan die van alle huishoudens.¹⁵ Dit hangt samen met de (nog) relatieve jonge leeftijd van deze flexwerkers.

De toekomstige woningvraag van huishoudens

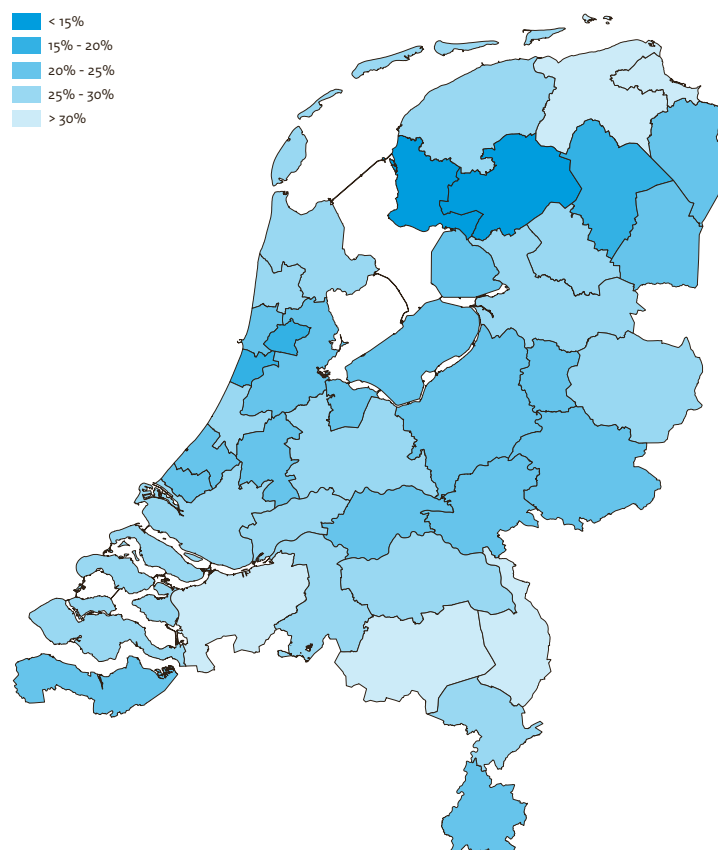
Een nieuwbouwprogramma dat aansluit op de wensen van de woonconsument bestaat de komende jaren voor ongeveer 40 procent uit huurwoningen.¹⁶ Zo'n 20 tot 25 procent

¹⁴ Deze gegevens zijn afkomstig uit de WoON2009 Verhuismodule. De rapportage over de WoON Verhuismodule is naar verwachting eind 2014 gereed.

¹⁵ Zie ook TK-brief Maatwerk bij hypotheekverstrekking, 2 juli 2014.

¹⁶ Socrates 2013, ABF, 2014.

Figuur 2.2.2 Realisatie verhuiscriteria van starters en doorstromers naar Corop-gebied, 2012



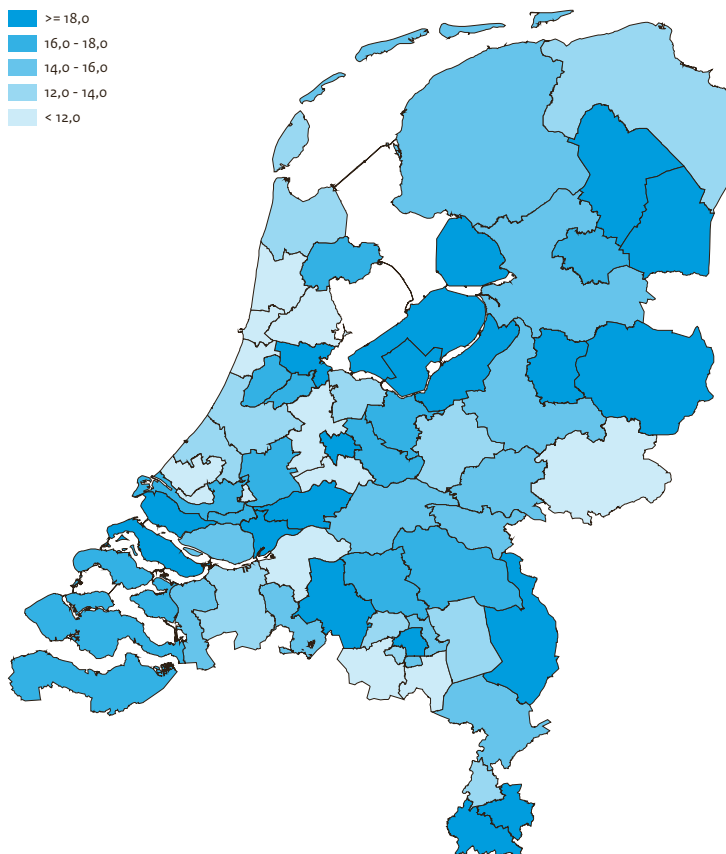
Bron: WoON, 2012

Tabel 2.3.1 Voorraad en tekort aan voor ouderen geschikte woningen (aantal * 1000), 2006-2012

	Voorraad			Tekort		
	2006	2009	2012	2006	2009	2012
Verzorgd wonen	129	136	134	-48	-40	-40
Geschikte woningen	1.615	1.697	1.822	-96	-47	-45
Totaal	1.734	1.833	1.955	-144	-87	-84

Bron: Monitor Investeren voor de Toekomst 2012, ABF, 2013

Figuur 2.3.1 Aanbod verzorgd wonen als percentage van het aantal huishoudens van 75 jaar en ouder, 2012



Bron: Monitor Investeren voor de Toekomst (MIT), 2012

van de nieuwe huurwoningen moet een huur boven de liberalisatiegrens hebben. Deze trend is eerder ingezet: in 2000 bestond circa 20 procent van de nieuwbouw uit huur, de afgelopen jaren oplopend naar 40 procent. In de koopsector is vraag naar een bouwprogramma dat voor 20-30 procent uit woningen tot 250.000 euro bestaat, voor 20 procent uit woningen met een prijs tussen 250.000 en 430.000 euro en 5 procent duurder is.

De toekomstige woningvraag van ouderen

De woningmarkt krijgt de komende decennia te maken met een groeiende groep ouderen. De vergrijzing van de bevolking neemt sterk toe en vooral het aantal 75-plussers loopt de komende decennia sterk op. In 2040 woont naar verwachting achter één op elke vijf voordeuren een 75-plusser. Vandaag de dag is dat nog één op negen.¹⁷

Het aantal voor ouderen geschikte woningen is het laatste decennium sterk gegroeid. De vraag naar geschikte woningen is echter groter dan de beschikbare voorraad. Bij het in beeld brengen van de voorraad voor ouderen wordt onderscheid gemaakt tussen geschikte woningen (hoofdzakelijk multiredenwoningen) en verzorgd wonen, waarbij de bewoner aan huis bepaalde ondersteuning kan krijgen.¹⁸

In 2012 was het tekort aan voor ouderen geschikte woningen ca 84.000, op een totale voorraad van bijna 2 miljoen geschikte woningen. Dat komt overeen met 4 procent van de geschikte voorraad.¹⁹ Dat is een aanzienlijke verbetering ten opzichte van 2006, toen het tekort met 144.000 nog 8 procent van de voorraad bedroeg (tabel 2.3.1).

Een betrekkelijk klein deel bestaat uit specifieke woonvormen voor ouderen zoals verzorgd wonen. De vraag naar deze woonvormen komt vooral van alleenstaande 75-plussers. Het tekort aan verzorgd wonen blijkt in 2012 circa 40.000 woningen, hetgeen overeenkomt met circa 30 procent van het totale aanbod aan verzorgd wonen. Het tekort aan verzorgd wonen is tussen 2009 en 2012 niet teruggelopen. Door de voortschrijdende vergrijzing en het langer zelfstandig blijven wonen van ouderen zal de vraag naar specifieke woonvormen in de komende jaren naar verwachting verder toenemen.

De situatie is niet in heel Nederland hetzelfde. Er is sprake van aanzienlijke regionale verschillen. Door het aanbod van verzorgd wonen af te zetten tegen het aantal 75-plussers, de belangrijkste doelgroep (figuur 2.3.1), wordt een impressie gegeven van deze regionale verschillen in vraag-aanbodverhouding. In stedelijke regio's is het aanbod verzorgd wonen relatief groter dan in menige plattelandregio. Dit komt doordat het bereik van zorgvoorzieningen in de steden vaak groter is dan in minder dicht bevolkte gebieden. Tegelijkertijd is de vergrijzing er minder groot dan elders. Daardoor is de verhouding van vraag (het aantal 75-plushuishoudens) en aanbod in de steden aanmerkelijk gunstiger. Toch kennen een aantal sterk vergrijzde plattelandregio's als Drenthe, Zuid-Limburg en Zeeland een heel gunstige verhouding tussen verzorgd wonen en 75-plussers. Deze regio's zijn reeds lange tijd aan het vergrijzen en hebben daardoor mogelijk een voorsprong opgebouwd in het investeren in specifieke woonvormen voor ouderen. Aan de andere zijde van het spectrum vinden we een aantal sterk vergrijzde regio's met juist opvallend weinig aanbod van verzorgd wonen per 75-plushuishouden. Hiertoe behoort een dicht stedelijk gebied als de Nieuwe Waterweg Noord (Maassluis, Vlaardingen en Schiedam). In de regio Zuid-Kennermerland (o.a. Bloemendaal, Heemstede en Haarlem), die wordt gekenmerkt door een betrekkelijk welvarende ouderenpopulatie, is ook een relatief gering aanbod per 75-plusser. Mogelijk komt dit doordat ouderen met hogere inkomens en vermogens veel minder belangstelling hebben voor verzorgd wonen.

Het vrijkomende woningaanbod

Op termijn komen door sterfte en woningverlating van ouderen veel koopwoningen vrij.²⁰ Dit aanbod ontstaat omdat de 'babyboomers' veel meer in koopwoningen wonen dan generaties voor hen. Over twintig jaar behoren deze babyboomers tot de leeftijdscategorie 75+, een leeftijdscategorie die tegen die tijd ruim 15 procent van alle huishoudens uitmaakt. Het vrijkomende aanbod aan koopwoningen loopt op naar circa 50.000 per jaar en komt veelal beschikbaar in regio's waar de woningvraag beperkt is. Dit heeft een drukkend effect op de prijzen van bestaande koopwoningen in die gebieden.

¹⁷ Zie ook de TK-brief Transitieagenda Langer Zelfstandig Wonen, 4 juni 2014.

¹⁸ Verzorgd wonen betreft een speciaal voor ouderen bestemde woning (al dan niet geclusterd) gelegen nabij een zorgsteunpunt, verzorgingshuis of verpleeghuis van waaruit de bewoner indien nodig zorg en/of verpleging kan ontvangen.

¹⁹ Zie Monitor Investeren voor de Toekomst 2012, ABF, 2013.

²⁰ Balans van de leefomgeving 2014, PBL, september 2014.

Hoofdstuk 3

Investerings in de woningbouw

- In 2013 zijn voor circa 27.000 woningen bouwvergunningen afgegeven. Het aantal bouwvergunningen voor koopwoningen stijgt sinds eind 2013 weer. Bij huurwoningen is nog geen stijging zichtbaar. De corporatiesector heeft voorlopig beperkte bouwplannen. Het particulier opdrachtgeverschap wordt minder beïnvloed door de crisis. Daardoor neemt het aandeel hiervan in de nieuwbouw toe.
- Ook de orderportefeuille van architecten groeit in volume. Als dit aanhoudt stijgen na 2016 de nieuwbouwproductiecijfers.
- Het verbouwwolume is tijdens de crisis minder gedaald dan de nieuwbouw.
- De omzet van kleine afwerkingbedrijven groeide in het tweede kwartaal 2014 met 3,4 procent, die van de kleine bedrijven in de burgerlijke- en utiliteitsbouw met 6,6 procent. Bij de grote bouwbedrijven (100 of meer werkzame personen) daalde de omzet met 9,7 procent ten opzichte van het tweede kwartaal 2013.
- Woningcorporaties hebben in 2013 circa 30 procent meer geïnvesteerd in energiebesparing dan in 2012. Hun voornemens wijzen op een sterke stijging van deze investeringen in de komende jaren (+48 procent).

3.1 Nieuwbouw en mutaties in de woningvoorraad

Nieuwbouw

Het aantal gerealiseerde nieuwbouwwoningen bedroeg in 2009 ruim 80.000. Vanaf 2010 zakte dit terug naar circa 50.000 woningen in 2012 en 2013. In de eerste zeven maanden van 2014 zijn er bijna 24.000 nieuwbouwwoningen bijgekomen (zie figuur 3.1.1).²¹

De nieuwbouwaantallen van voor de crisis zijn niet de streefgetallen voor de toekomst. Landelijk neemt de huishoudensgroei af en slaat op termijn (na 2045) om in

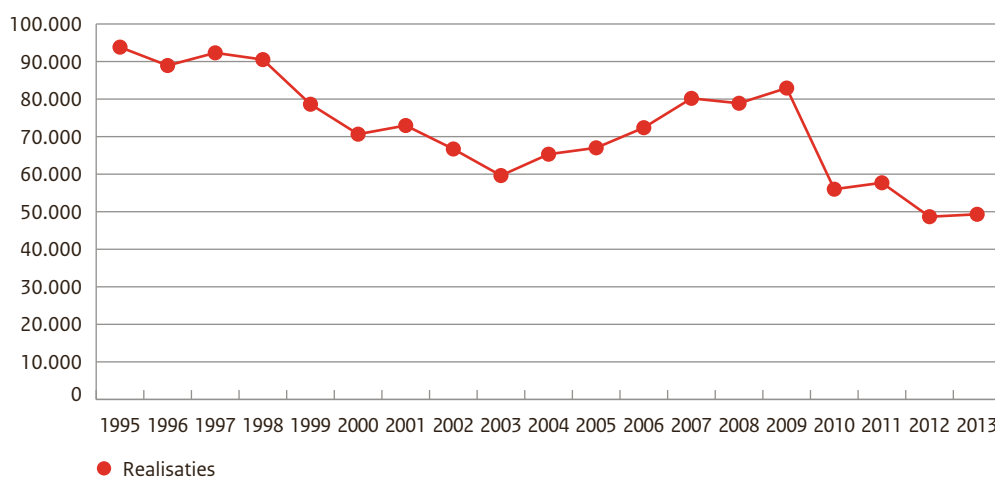
krimp.²² In sommige regio's is daar nu al sprake van. Andere regio's groeien de komende jaren nog. In deze gebieden is de huidige nieuwbouwproductie per jaar te laag om de vraag op de lange termijn te accommoderen. Dit is met name in de Randstad het geval. Aan de beschikbare plan-capaciteit is dit niet te wijten. Ook in hogedrukgebieden zoals de Metropoolregio Amsterdam is er – mede door de teruggevallen woningproductie in de afgelopen jaren – voorlopig voldoende plancapaciteit om te bouwen voor de huishoudengroei.²³

²¹ Dit zijn de nieuwbouwaantallen exclusief overige toevoegingen (bijvoorbeeld door functieverandering).

²² Huishoudensprognose 2011-2060, CBS, 2014

²³ Monitor Woningbouwproductie Noordvleugel, Metropoolregio Amsterdam, provincies Noord-Holland en Utrecht, NV Utrecht, Almere, Ministerie van BZK, 2014.

Figuur 3.1.1 Aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen/woonverblijven per jaar in Nederland, 1995-2013



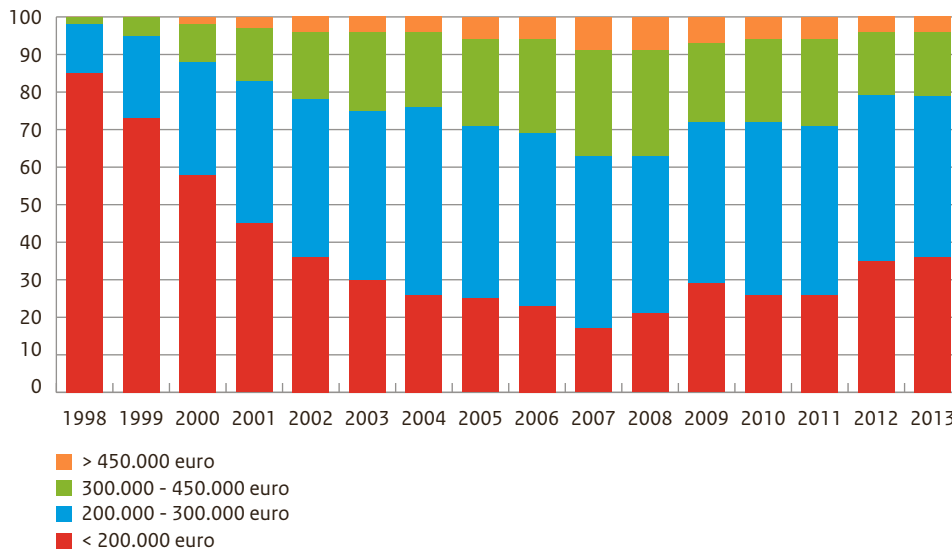
Bron: CBS, 2013

Tabel 3.1.1 Mutaties woningvoorraad, 2004-2013

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
(x1000)										
Voorraad totaal 01.01	6.810	6.859	6.912	6.967	7.043	7.105	7.172	7.218	7.387	7.449
Mutaties nieuwbouw	65	67	72	80	79	83	56	58	49	49
Mutaties overige toevoegingen	6	7	7	7	7	7	6	8	42	64
Mutaties onttrekkingen	19	19	22	24	22	19	15	14	40	32
Mutaties adm. correcties	-3	-2	-3	12	-2	-3	-2	-2	11	4
Voorraad totaal 31.12	6.859	6.912	6.967	7.043	7.105	7.172	7.218	7.266	7.449	7.535

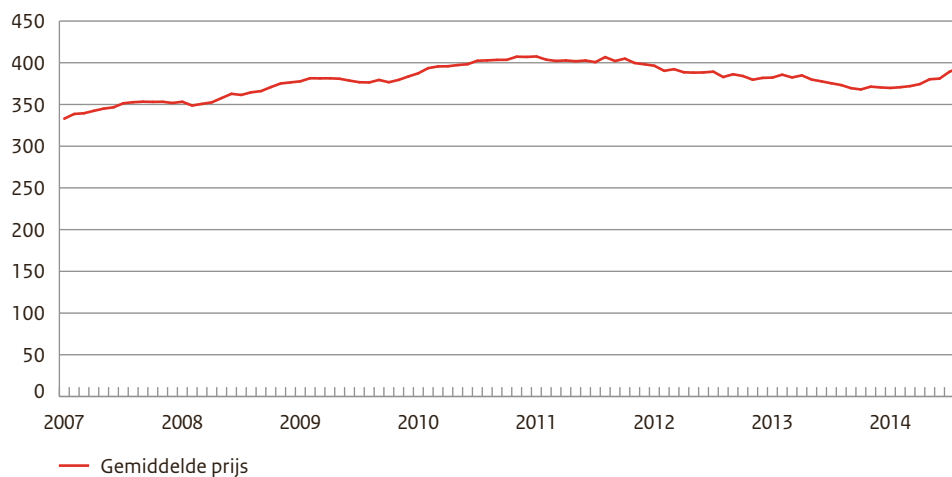
Bron: CBS, 2014

Figuur 3.2.1 Verdeling (percentage) verkochte woningen van ontwikkelaars naar prijsklasse, 1998-2013



Bron: MNW, bewerking Rigo, 2014

Figuur 3.2.2 Ontwikkeling grondprijs (euro per m²) voor woningen met particulier opdrachtgeverschap, 2007-tweede kwartaal 2014 (maandcijfers)



Bron: Kadaster, bewerking Rigo, 2014

Overige voorraadmutaties

Tot 1 januari 2012 heeft het CBS gegevens over de woningvoorraad gepubliceerd vanuit het Woningregister. Vanaf die datum baseert het CBS de woningvoorraad op de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). De overgang van de ene naar de andere bron brengt een trendbreuk met zich mee.²⁴ Een belangrijk verschil tussen de oude en nieuwe methode is dat de telling van de voorraad bij de oude bron gebaseerd was op zelfstandige woningen. De BAG meet verblijfsobjecten: niet alleen woningen, maar bijvoorbeeld ook wooneenheden. Dit verklaart de toename van de woningvoorraad tussen 2011 en 2012 (tabel 3.1.1). De mutaties in de 'overige toevoegingen' en 'onttrekkingen' zijn in 2012 en 2013 voornamelijk het gevolg van administratieve processen. Alleen de lange termijn ontwikkeling van de mutaties in de nieuwbouw wordt betrouwbaar in beeld gebracht (de trendbreuk is hier beperkt).

Omvang kantoortransformatie

Transformatie van kantoren zorgt ervoor dat leegstaande kantoorgebouwen een nieuwe functie krijgen; bijvoorbeeld een woonfunctie. In de woningvoorraadstatistiek behoort dit tot de groep "overige toevoegingen". Er zijn geen aparte cijfers beschikbaar over de (jaarlijkse) woningproductie door kantoortransformatie. Uit de inmiddels binnenkomende aanvragen voor heffingskorting op de verhuurderheffing blijkt niettemin een stijgende lijn. Tussen 2000 en 2010 werden jaarlijks gemiddeld 600 (zelfstandige en onzelfstandige) woningen opgeleverd door transformatie. Hiervan was iets meer dan de helft woonruimte voor studenten. De 'goede-voorbeelden-databank' van het Expertteam Transformatie laat zien dat de laatste jaren in toenemende mate (kantoor)panden worden getransformeerd tot woonruimte voor studenten. Sinds 2012 zijn – zowel door corporaties als commerciële verhuurders – in Amsterdam, Rotterdam, Utrecht en Eindhoven meer dan 4.000 studenteneenheden gerealiseerd. Voorbeelden zijn Acta Amsterdam (460 eenheden), Studenthotel Amsterdam en Rotterdam (950 eenheden), Campus Diemen Zuid (936 eenheden) en Provinciehuis Utrecht (660 eenheden).

²⁴ Voor een beschrijving van de oorzaken en consequenties van de trendbreuk zie <http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themes/bouwen-wonen/methoden/dataverzameling/overige-dataverzameling/2014-trendbreuk-woningvoorraad-pub.htm>.

3.2 Nieuwbouwoopwoningen: prijsontwikkeling, grond- en bouwkosten

Prijsontwikkeling

Een groot deel (± 70 procent) van het aanbod en de verkoop van nieuwbouwoopwoningen wordt gemonitord met de Monitor Nieuwe Woningen (MNW). Op basis van deze monitor constateert RIGO dat sinds 2008 het aandeel verkochte nieuwe woningen met een prijs onder 200.000 euro is verdubbeld.²⁵ Dit komt doordat de verkopen in het dure segment sterk zijn afgenomen en niet doordat er meer goedkope woningen zijn verkocht (figuur 3.2.1).

Grond- en bouwkosten

De daling van de verkoopprijzen komt terug in een daling van de bouwkosten. De prijsdaling van de nieuwbouwoopwoningen in 2008-2013 bedroeg nominaal ongeveer 18 procent en dat is ook het verschil in de bouwkosten-index CBS 2013 ten opzichte van 2008.²⁶ Deze daling zou zich ook door moeten zetten in de grondkosten. Immers, bij een residuele benadering leidt een verlaging van de verkoopprijs en de bouwkosten automatisch tot een gronduitgifte- c.q. kavelprijs- die lager ligt. Over de ontwikkeling van de grondprijzen van nieuwbouwoopwoningen zijn echter geen statistische gegevens beschikbaar. Deloitte geeft in een onderzoek uit 2013 naar de financiële situatie bij gemeentelijke grondbedrijven aan dat de daling van de grondprijzen per m² voor koopwoningen in deze periode vermoedelijk maar beperkt is geweest.²⁷ Dit beeld blijkt ook uit de gemiddelde grondprijs per m² voor vrije kavels (particulier opdrachtgeverschap). De gemiddelde grondprijs per m² in dit segment is in de eerste jaren van de crisis nog gestegen van 350 naar 400 euro per m² (figuur 3.2.2). Vanaf 2012 tot 2014 is de grondprijs met circa 7 procent gedaald (nominaal), maar daar lijkt in 2014 al een einde aan te komen. Bij een gelijkblijvende m²-prijs voor de grond kan een verlaging van de kavelprijs alleen zijn ondervangen door, of het gevolg zijn van, een verschuiving naar soberder woningtypen, met kleinere kavels.

Onrendabele top

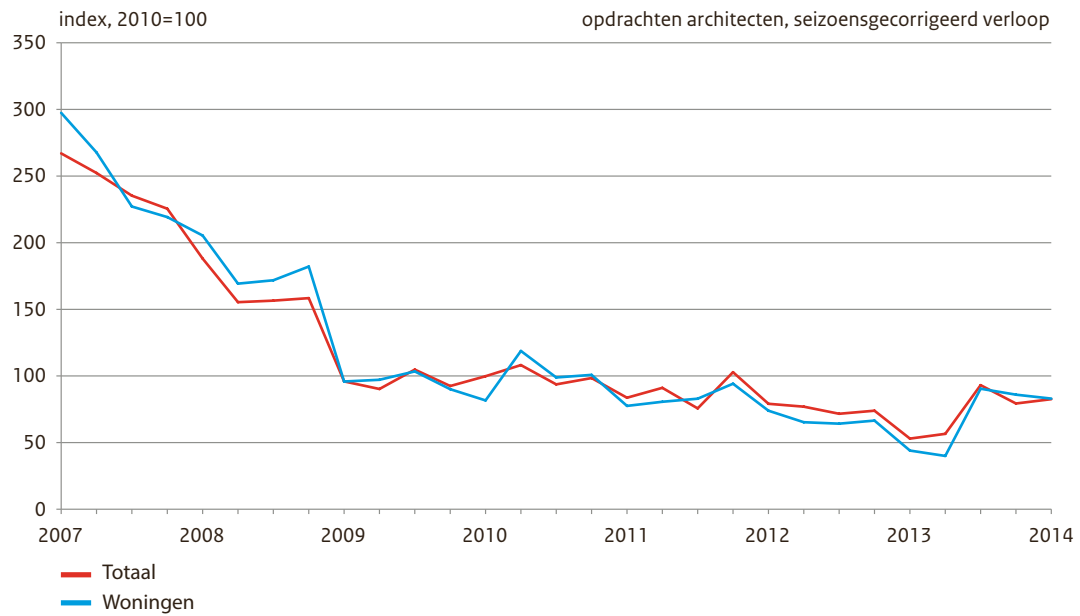
Het verschil tussen investeringen en toekomstige (huur) baten wordt in de sociale huursector de onrendabele top genoemd. Sinds de verzelfstandiging van woningcorporaties (1994) tot 2010 is er in toenemende mate onrendabel gebouwd. Corporaties bouwden kwalitatief hoogwaardigere en grotere woningen.

²⁵ Stand van de koopwoningmarkt, RIGO, 2014.

²⁶ Stand van de koopwoningmarkt, RIGO, 2014.

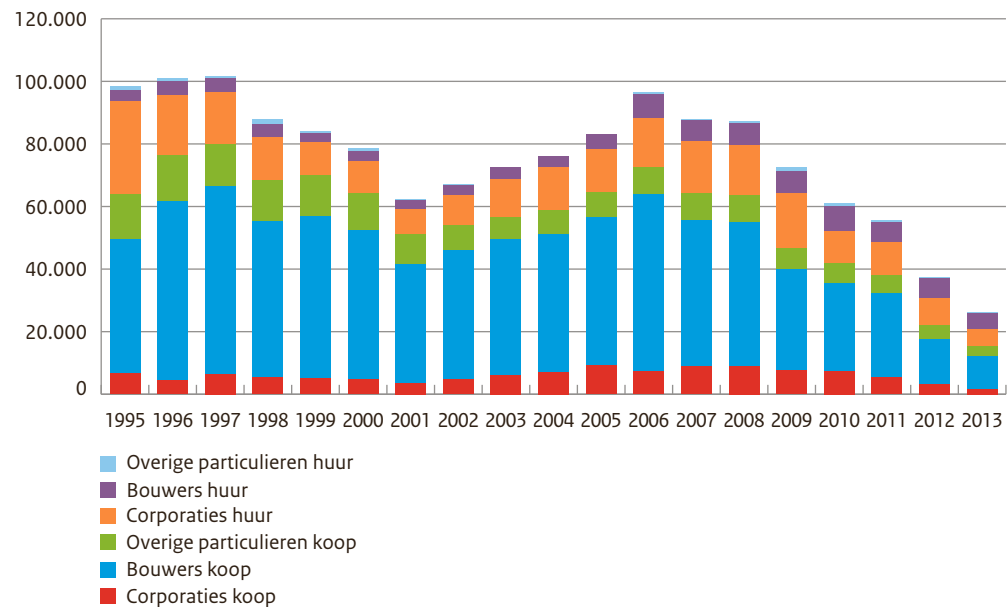
²⁷ Financiële situatie bij gemeentelijke grondbedrijven, Deloitte Real Estate, 2013.

Figuur 3.3.1 Ontwikkeling opdrachten (ordervolume) aan architectenbureau's, 2007-2014, kwartaalcijfers



Bron: CBS, bewerking Rigo, 2014

Figuur 3.3.2 Afgegeven bouwvergunningen naar eigendomsvorm en opdrachtgever, 1995-2013



Bron: CBS, 2013

De onrendabele top kon worden gedekt door winst op verkoop van bestaande huurwoningen en de verkoop van nieuwbouwwoningen. Vanaf 2010 is de onrendabele top bij nieuwbouw van sociale huurwoningen gedaald: van 100.000 euro naar 71.000 euro in 2013.²⁸ Dit is een gevolg van:

- Een hogere gemiddelde aanvangshuur (van 488 naar 659 euro in de periode 2007-2013 (+35 procent)).
- Kleinere woonoppervlakten (sinds 2007 een daling van 6 à 7 procent).
- Gunstigere aanbestedingen door de toegenomen concurrentie bouwmarkt.
- Meer accent op eengezinswoningen, die minder onrendabel zijn dan meergezinswoningen.
- Minder complexe projecten met combinaties met bedrijfs- en/of maatschappelijk vastgoed.
- De toename van de onderhouds- en exploitatielasten bleef achter bij de huurstijging.

Tegenover bovenstaande factoren staat dat de scherpere eisen aan duurzaamheid een opwaarts effect hebben gehad op de bouwkosten. De baten hiervan slaan neer bij de bewoners in de vorm van een lagere energierekening en meer comfort.

Volgens recent onderzoek is een verdere verlaging van de onrendabele top mogelijk door innovaties in bouw- en beheerproces, techniek en ontwerp.²⁹ Meerdere corporaties zijn hiermee aan het experimenteren.

3.3 Verwachtingen nieuwbouwproductie

Opdrachten aan architecten

De orderportefeuille van architecten biedt een indicatie voor de nieuwbouwproductie in de nabije toekomst. Tussen de ontvangst van de opdracht voor het maken van een ontwerp door de architect en het verlenen van de bouwvergunning verstrijkt meer dan een jaar. Nadat de bouwvergunning is verleend, duurt het gemiddeld twee jaar voordat de bouwwerkzaamheden gereed zijn. De bouwproductie ijlt dus na (figuur 3.3.1).

De orderportefeuille voor onderhoud en renovatie bleef de afgelopen jaren redelijk op niveau. Met name de opdrachten voor nieuwe bouwwerken zijn sinds de crisis beperkt. Het dal in de orderportefeuille van architecten in

2013 is echter verlaten.³⁰ Het niveau herstelt naar dat van voorgaande jaren. De opleving sinds het eerste kwartaal 2013 is mede te danken aan voorgenomen nieuwbouwprojecten. Als de stijging bij architecten stand houdt, komt dit in de tweede helft van 2016 tot uiting in een stijging van het aantal opgeleverde woningen.

Afgegeven bouwvergunningen

Sinds 2007 daalt het aantal afgegeven bouwvergunningen voor koopwoningen, in 2010 volgde ook de huursector. In de koopsector vroegen de bouwers voor de markt minder bouwvergunningen aan. In de huur bleven hun aanvragen sinds 2009 redelijk constant. Dit geldt niet voor de corporatiesector (figuur 3.3.2).

In 2013 werden volgens het CBS circa 27.000 vergunningen verleend. In de eerste helft van 2014 zijn ruim 15.000 vergunningen verleend, 27 procent meer dan in dezelfde periode een jaar eerder. De groei wordt nagenoeg volledig gerealiseerd door de bouwers voor de markt. Er worden net zoveel bouwvergunningen voor huurwoningen afgegeven voor bouwers in de markt als voor corporaties. In de nieuwbouwkopsector zijn de corporaties nauwelijks actief.

In absolute zin steeg het aantal gegunde woningen het sterkst in Noord- en Zuid-Holland. Deze twee provincies zijn samen goed voor de helft van de toename van het aantal verleende vergunningen.

Aandeel particulier opdrachtgeverschap

Particulier opdrachtgeverschap in de woningbouw (PO of eigenbouw) is kleinschalig en reageert (daarom) anders op de economische context dan koopwoningbouw door projectontwikkelaars. Van 2003 tot 2009 maakte particulier opdrachtgeverschap ruim 10 procent uit van het totaal aantal nieuwbouwwoningen. Het waren toen veelal villa's in de 'gouden randen' van nieuwbouwwijken, voor de hogere inkomens. Inmiddels bouwen ook lagere en midden-inkomens zelf hun woning.³¹ In 2014 is het aandeel eigenbouw opgelopen naar 17 procent van de afgegeven vergunningen. Bijzondere segmenten van PO zijn: koopstarters in collectief opdrachtgeverschap (CPO); betaalbare nieuwbouw voor modale en lagere inkomens (IBBA) en klushuizen in stedelijke vernieuwingswijken. Statistische productiecijfers van deze 'niches' zijn niet beschikbaar. Op basis van bestede subsidiebudgetten zijn de afgelopen jaren naar schatting 3.000 tot 4.000 woningen in het CPO-koopstarterssegment gerealiseerd. Het IBBA-programma omvat meer dan

²⁸ Rendabel sociaal bouwen, IJKX, RIGO, 2014.

²⁹ De rendabele sociale huurwoning, Fakton, 2014.

³⁰ Het CBS vraagt architectenbureaus een aantal gegevens over de door hen ontvangen opdrachten voor nieuwbouw en renovatie. Het gaat daarbij om orders voor in Nederland te ontwerpen bouwprojecten van ten minste € 200.000 euro.

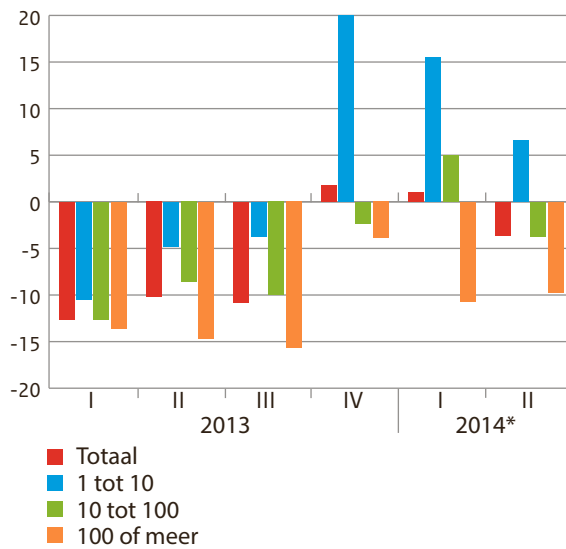
³¹ Een analyse van Bewoners Nieuwe Woningen 2012, RIGO, 2014.

Tabel 3.4.1 Geaggregeerde conditiescore en herstelkosten naar eigendom en bouwperiode

	Geaggregeerde conditie-score		Herstelkosten (in euro)	
	KWR2000	WoON2012	KWR2000	WoON2012
Eigendom				
Sociale huur	2,13	2,14	1.400	1.300
Particuliere huur	2,29	2,18	3.600	2.400
Koop	2,22	2,14	2.900	1.800
Bouwperiode				
Voor 1946	2,38	2,20	5.000	3.000
1946-1970	2,20	2,15	2.400	1.800
Vanaf 1971	2,11	2,12	1.300	1.200
Totaal	2,20	2,15	2.500	1.700

Bron: KWR, 2000; WoON, 2012

Figuur 3.4.1 Omzetontwikkeling naar bedrijfsomvang (aantal werkzame personen) jaar-op-jaar mutatie (in procenten), 2013-2014 (kwartalen)



Bron: CBS, 2014
* Voorlopige cijfers

1.000 eigenbouwoningen en er zijn inmiddels tussen 600 en 800 kluswoningen verkocht.

Verkoop nieuwbouwoningen

Een verwachte opleving in 2014 richting 150.000 verkopen van bestaande woningen gaat meestal ook gepaard met een groei van de vraag naar nieuwbouw. In de regel bedraagt het aantal verkochte nieuwbouwoningen namelijk 20 tot 25 procent van de verkopen bestaand.³² Volgens de Monitor Nieuwe Woning (MNV) stijgt het aantal verkochte nieuwbouwoningen naar om en nabij 4800 per kwartaal (2013-IV tot en met 2014-II). Neprom constateert eveneens dat de ontwikkelaars in de eerste maanden van 2014 niet meer nieuw aanbod op de markt hebben gebracht.³³ Daarvoor zijn verschillende oorzaken; onder meer het gebrek aan capaciteit bij ontwikkelaars en een dreigend gebrek aan productiecapaciteit bij toeleveranciers. Deze constatering wordt gedeeld door Builtsight (Bouw Supply Index [BSX] tweede kwartaal 2014).

3.4 Investerings in de voorraad

Energiebesparing gebouwde omgeving

De investeringen in energiebesparende maatregelen in woningen bleven de afgelopen jaren op peil. Er zijn wel verschillen tussen de huur- en koopsector. De corporaties investeren blijvend in de sociale huurvoorraad. Dit blijkt uit SHAERE, de Energiebesparingsmonitor van Aedes die de voortgang van de afspraken in het Convenant Energiebesparing Huursector monitort. De gemiddelde EnergieIndex is verbeterd van 1,82 (2010) naar 1,69 (2013). In 2013 is 30 procent meer geïnvesteerd in energiebesparing dan in 2012, tot een totaal geïnvesteerd bedrag van 137,5 miljoen euro.³⁴ De corporaties hebben plannen om het te investeren bedrag de komende vijf jaar verder te verhogen (+48 procent).

Ook veel woningeigenaren investeren in energiebesparende maatregelen. In het WoON2012 gaf 40 procent van de eigenaren aan de afgelopen vijf jaar geïnvesteerd te hebben, voor gemiddeld ruim 3.900 euro. Van de bewoners die recent een woning kocht, had 25 procent geïnvesteerd. Omdat het aantal verkochte bestaande woningen de laatste jaren is gedaald, zijn deze investeringen naar verwachting teruggelopen. Hierover zijn geen cijfers beschikbaar.

³² Stand van de koopwoningmarkt, RIGO, 2014.

³³ Monitor Nieuwe Woningen cijfers & analyses zomer 2014, Neprom, 2014.

³⁴ TK, vergaderjaar 2014–2015, 29 453, nr. 354, met bijlage “Voornemens woningcorporaties 2014-2018, Rapportage over de Prospective informatie (dPi)”, ABF, 2014.

De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) monitort voor de bestaande woningvoorraad het aantal woningen waarin substantieel energiebesparende maatregelen genomen zijn. Denk aan het plaatsen van een Hr-ketel en het aanbrengen van vloer-, dak-, muur, en glisolatie.³⁵ Tussen 2008 en 2012 is in meer dan 50 procent van de woningen minstens één maatregel genomen. In 1,2 miljoen woningen werden twee of meer maatregelen genomen, die de woning 20 à 30 procent zuiniger maken ofwel twee labelklassen verbeteren. In 2012 zijn in 230.000 woningen twee of meer maatregelen uitgevoerd, waarvan 140.000 koopwoningen, 75.000 sociale huurwoningen en 15.000 particuliere huurwoningen.

Onderhoud bestaande voorraad

Een maat voor de kwaliteit van de woningvoorraad is de conditiescore. De uitkomst van de module Energie van het WoON2012 is dat de conditiescore voor de bouwdelen gesloten gevel, dak en kozijnwerk exterieur op alle fronten (constructie, uitrusting, afwerking, schilderwerk) is verbeterd ten opzichte van een eerdere meting 2000 (KWR). De scores voor de bouwdelen zijn samengevoegd tot een geaggregeerde conditiescore. Dat is een goede indicator voor de staat van onderhoud van de woningvoorraad. Tabel 3.4.1 geeft de geaggregeerde conditiescores weer, alsmede de herstelkosten naar de woningkenmerken eigendom en bouwjaarklasse.^{36, 37} Gemiddeld moet per woning 1.700 euro worden geïnvesteerd om het achterstallig onderhoud weg te werken. In de particuliere huursector en bij oudere woningen is de achterstand groter.

Omzetontwikkeling bouwsector

De omzet van de gehele burgerlijke- en utiliteitsbouw is in het tweede kwartaal van 2014 met 2,4 procent gedaald. De afname vond vooral plaats bij het midden- en grootbedrijf, het kleinbedrijf wist wel hogere omzetten te halen. Het zijn volgens het CBS waarschijnlijk de kleine afwerkingbedrijven die van de tijdelijke verlaging van het btw-tarief het meest profiteren. De omzetten van deze bedrijven groeiden met 3,4 procent, die van de kleine bedrijven in de burgerlijke- en utiliteitsbouw met 6,6 procent (figuur 3.4.1). Bij grote bouwbedrijven (100 of meer werkzame personen) daalde de omzet met 9,7 procent ten opzichte van het tweede kwartaal vorig jaar.

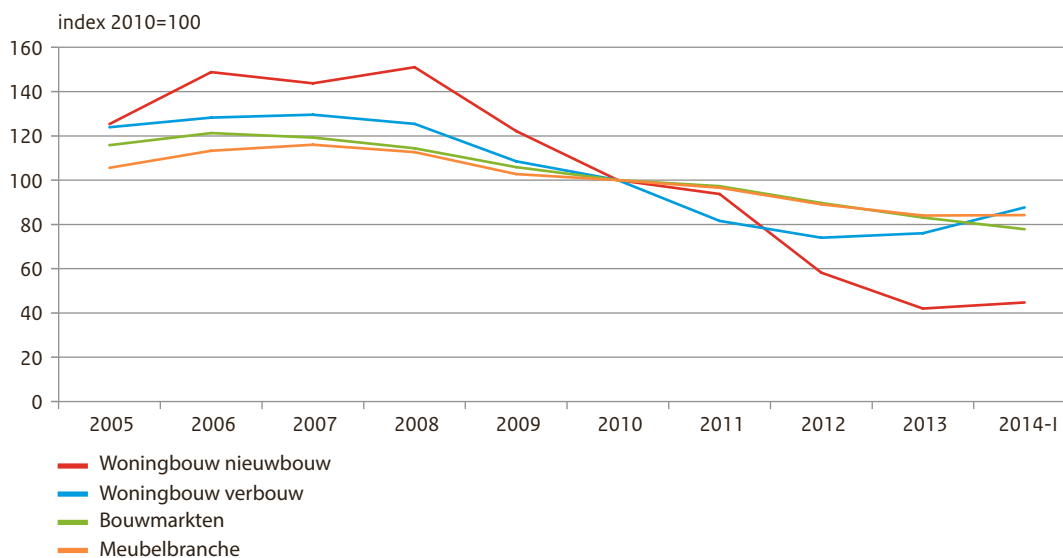
³⁵ Monitor energiebesparing gebouwde omgeving 2012, Agentschap NL, 2013.

³⁶ De geaggregeerde conditiescore is bepaald op basis van de bouwdelen die zowel in het KWR als in de module Energie van het WoON2012 zijn geïnventariseerd: gesloten gevel, dak en kozijnwerk exterieur.

³⁷ De herstelkosten zijn de totale kosten voor het herstellen van alle bouwtechnische gebreken aan alle bouwdelen uitgezonderd de fundering. De herstelkosten zijn uitgedrukt in bruto aanneemprijzen exclusief bijkomende kosten en BTW.

De volumeontwikkeling in de gelieerde markten 'meubelbranche en bouwmarkten' is al in 2006-2008 met een daling gestart, voor de crisis (figuur 3.4.2). Het volume in de nieuwbouw van woningen daalt sinds de start van de crisis, dat geldt ook voor de (professionele) verbouw van woningen. De daling van het volume in de nieuwbouw van woningen was relatief het sterkst, ook vergeleken met de verbouw van woningen. Zowel bij nieuwbouw als verbouw lijkt herstel op te treden. De verbouwmarkt loopt hierin echter duidelijk voor (2012) op de nieuwbouwmarkt (2013).³⁸

Figuur 3.4.2 Ontwikkeling volume nieuwbouw woningen en woningverbouw, bouwmarkten en meubelbranches, 2005-tweede kwartaal 2014 (index 2010=100)



Bron: CBS, bewerking Rigo, 2014

³⁸ Stand van de koopwoningmarkt, RIGO, 2014.

Hoofdstuk 4

De markt voor bestaande koopwoningen

- De prijs van bestaande koopwoningen is vanaf oktober 2008 tot juni 2013 gedaald met 21 procent. Vanaf medio 2013 stijgen de woningprijzen weer. Ook het aantal transacties neemt weer toe.
- Vergeleken met landen om ons heen kent Nederland sinds najaar 2008 een relatief grote daling van de woningprijs. De huizenprijsdaling begon hier later en verliep geleidelijker dan in bijvoorbeeld Frankrijk, het Verenigd Koninkrijk en Denemarken. In de 25 jaren voor de crisis stegen de Nederlandse huizenprijzen harder dan in bijvoorbeeld Duitsland, Zwitserland en Japan.
- De huizenprijzen in Friesland, Gelderland en Noord-Brabant zijn tijdens de crisis relatief sterk gedaald. In Amsterdam, Rotterdam, de stad Utrecht en Zeeland bleef de daling relatief beperkt.
- De markt voor koopwoningen trekt momenteel aan in goede wijken van populaire (universiteit- en HBO-) steden, zoals Amsterdam 'binnen de ring'.
- De totale hypotheekschuld is in 2013 afgenomen. Daarmee is de stijgende trend van de afgelopen jaren doorbroken. In de eerste drie kwartalen van 2013 werd bijna 7 miljard extra afgelost op hypotheek, ruim 1 procent van de totale hypotheekschuld.
- Het renteverschil voor nieuwe hypotheek en staatsleningen nam de afgelopen jaren toe. Dit hangt samen met de moeilijker financierbaarheid van hypotheek, de afgenomen concurrentie op de hypotheekmarkt en de extra eisen die gesteld worden aan de buffers van de banken.
- Begin 2008 was volgens het CBS nog bij 13 procent van de eigenwoningbezitters (0,5 miljoen) sprake van onderwaarde, begin 2013 was dat 34 procent (1,45 miljoen). Hierbij is geen rekening gehouden met de waarde van de verpande spaar- en beleggingsproducten. De problematiek treft vooral jongere leeftijdscategorieën en het laagste kwart van de woningwaarden.
- In 2013 was bij circa 100.000 koopwoningen sprake van een betalingsachterstand van drie maanden of meer. Dit is bijna een verdrievoudiging ten opzichte van 2007.
- De koopquote fluctueerde de laatste jaren en is in de periode 2009-2012 gestegen. Dalende inkomens spelen hierbij de belangrijkste rol. Recent indicatief onderzoek laat zien dat de netto woonuitgaven na 2012 met 3 procent zijn gedaald door lagere hypotheekrente en meer aflossingen.

4.1 Transacties en prijzen

Het aantal verkopen van bestaande woningen daalde vanaf midden 2006. Vooral van september 2008 tot december 2010 was de daling zeer sterk. Daarna zet de daling gestaag door totdat midden 2013 het keerpunt bereikt lijkt. Inmiddels stijgt het aantal transacties weer. In de eerste helft van 2014 registreerde Kadaster 40 procent meer transacties dan in dezelfde periode van 2013. De afname had naast de crisis ook te maken met de verkleining van de doorstroomgeneratie (30-45 jaar), die zich tot 2020 verder doorzet. Dit heeft vooral effect op de duurere segmenten: het aantal gegadigden neemt daar af. Gevolg: langere verkooptijden en een afnemend aantal verkopen ten opzichte van het aantal te koop staande woningen.

In 2004/2005 kreeg 6,5 procent van alle eigen woningen een nieuwe bewoner. In 2010/2011 was dit gedaald dit naar 4,3 procent. Het aandeel van de koopstarters in de transacties steeg van 52 procent in 2004/2005 naar 62 procent in 2010/2011. Het absolute aantal koopdoorstromers halveerde bijna in deze periode, vooral vanaf 2008. Zij kochten voor 2008 vaak een volgende woning voordat de oude verkocht was, na 2008 wilde men eerst de oude woning verkocht hebben. Het absolute aantal koopstarters daalde veel minder hard: 20 procent ten opzichte van de periode 2004-2005. Bij deze groep daalde na 2008 vooral de instroom uit

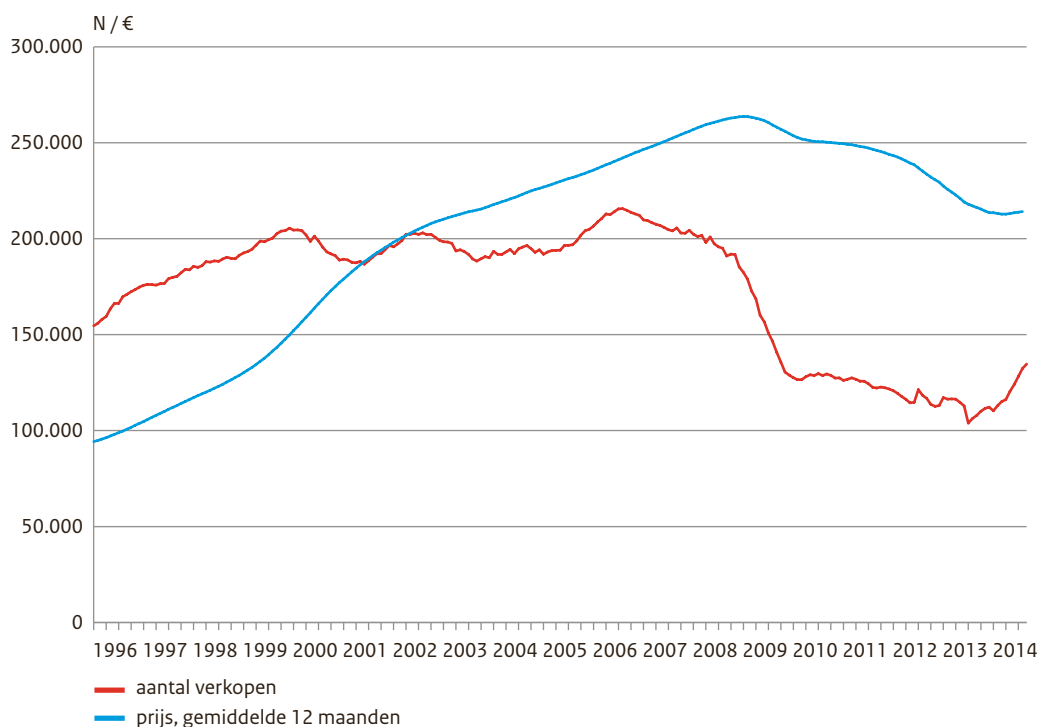
de huursector. Desondanks hebben starters op de woningmarkt, zo bleek in paragraaf 2.2, een veel hogere slaagkans om te verhuizen dan doorstromers.

De prijs van bestaande koopwoningen is vanaf oktober 2008 tot juni 2013 gedaald. Vanaf medio 2013 stijgen de woningprijzen weer (figuur 4.1.1). Hierbij doen zich regionale verschillen voor (zie paragraaf 4.2). De prijsontwikkeling van koopwoningen hangt volgens de (inter)nationale wetenschappelijke literatuur samen met de ontwikkeling van economie, werkgelegenheid, inkomen en vermogen, rente, het saldo van vorming en ontbinding van huishoudens en de toevoegingen aan de woningvoorraad.³⁹

Huizenprijzen stijgen bij meer vraag, bij een gegeven aanbod. Belangrijke factoren die de vraag beïnvloeden zijn inkomen, vermogen en rente. De lage hypotheekrente leidt in combinatie met het lagere huizenprijsniveau tot een betere betaalbaarheid voor koopstarters. Economische omstandigheden, waaronder de hypotheekrente, zijn echter onzeker en kunnen in de toekomst wijzigen.

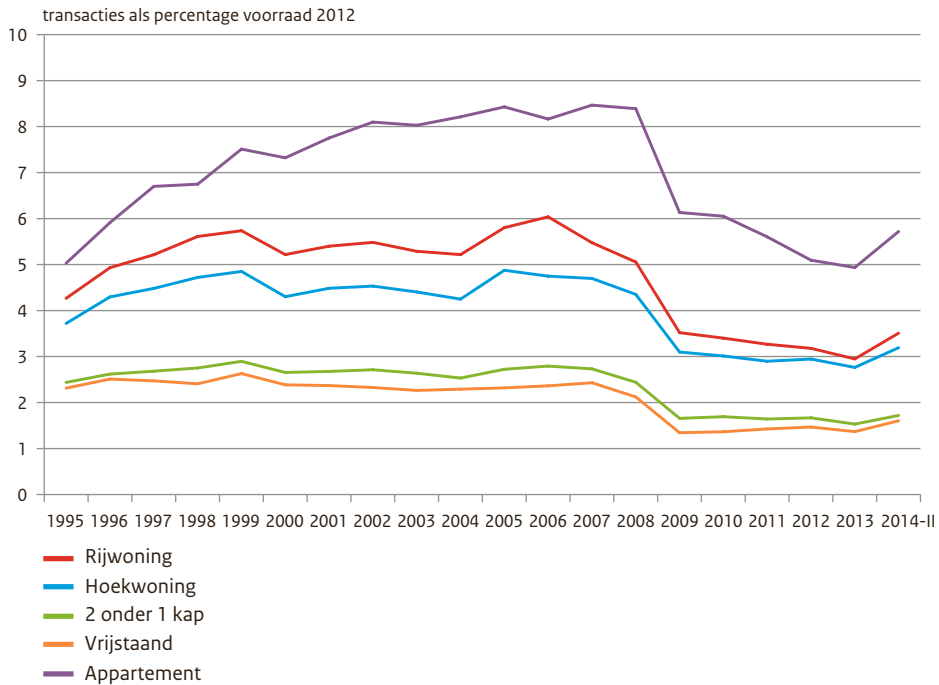
³⁹ Understanding Housing Market Volatility, Fairchild, Ma en Wu, 2012; Recent house price developments: the role of fundamentals, OESO, 2005; Welke factoren bepalen de huizen prijs, CPB, 2002; Netherlands – selected issues, IMF, 2005.

Figuur 4.1.1 Ontwikkeling huizenprijzen en aantal transacties van bestaande koopwoningen, 1996-tweede kwartaal 2014



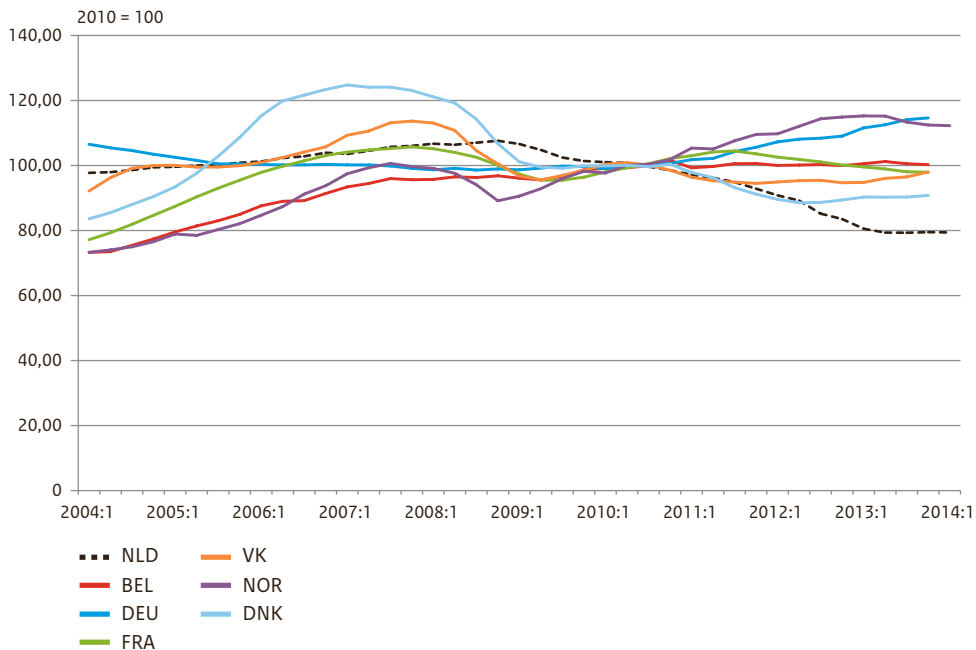
Bron: CBS/Kadaster, bewerking RIGO, 2014

Figuur 4.1.2 Verkopen als percentage van de woningvoorraad naar woningtype, 1995-tweede kwartaal 2014



Bron: CBS/Kadaster, bewerking RIGO, 2014

Figuur 4.1.3 Reële prijsontwikkeling koopwoningen in Nederland, België, Duitsland, Denemarken, Frankrijk, Verenigd Koninkrijk en Noorwegen, 2004-2014 (kwartaalcijfers, index 2010 = 100)



Bron: OESO, 2014

Tijdens en na een crisis is de koopwoningmarkt extra kwetsbaar voor externe economische omstandigheden.⁴⁰ Ook psychologische factoren spelen een rol.⁴¹

De dynamiek is momenteel relatief het grootst in de goedkopere segmenten. Dit komt mede door de vraaguitval bij doorstromers. Ook bij de nieuwbouw nam het aandeel van het goedkope segment (< 200.000 euro) toe: van 20 naar 40 procent. In figuur 4.1.2 is te zien dat de markt voor alle woningtypen in de eerste helft van 2014 dynamischer werd.

Prijzontwikkeling internationaal vergeleken

De Nederlandse koopwoningmarkt heeft zich anders ontwikkeld dan in de landen om ons heen (figuur 4.1.3). Nederland kent sinds najaar 2008 een relatief grote daling van de woningprijs. De huizenprijsdaling begon hier later en geleidelijker dan bijvoorbeeld in Frankrijk, Groot-Brittannië en Denemarken. Duitsland heeft in de decennia voor 2008 niet de langdurige en grote huizenprijsstijging gekend die er in Nederland en sommige andere landen wel was.

.....

⁴⁰ The aftermath of financial crises, Reinhart & Rogoff, 2009; Predicting peaks and troughs in real house prices, OESO, 2011; What Happens During Recessions, Crunches and Busts?, IMF, 2008.

⁴¹ Verliesaversie op de woningmarkt en Eigen vermogen en woonconsumptie, Machiel van Dijk., 2013.

4.2 Regionale verschillen

Binnen Nederland zijn er aanzienlijke verschillen in woningprijsniveau en -prijsontwikkeling. Deze hangen samen met werkgelegenheid, inkomens en demografie.⁴² Overal zijn de huizenprijzen gedaald, maar de daling was niet overal even groot. De daling bleef in Amsterdam, Rotterdam, de stad Utrecht en Zeeland relatief beperkt. De huizenprijzen in Friesland, Gelderland en Noord-Brabant zijn relatief veel gedaald (figuur 4.2.1 en 4.2.2).

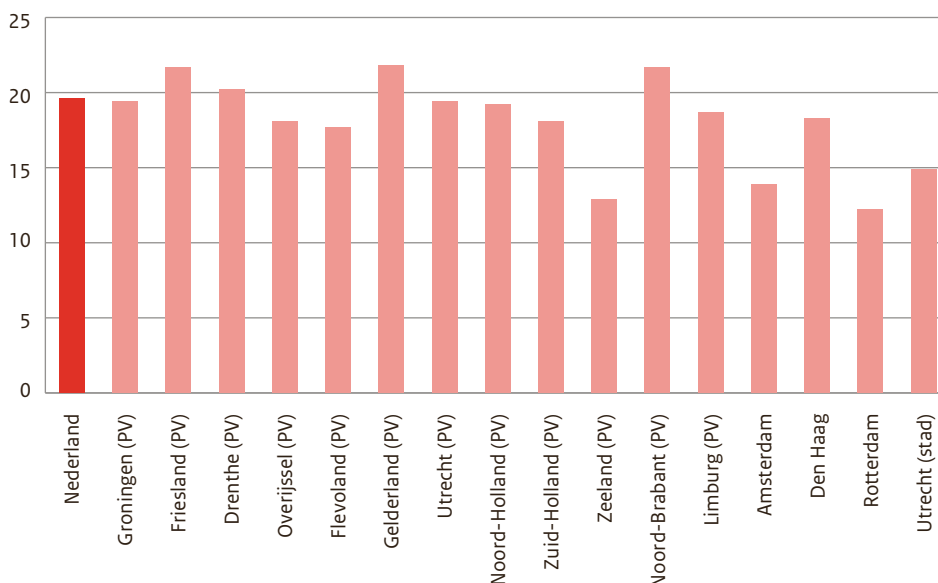
Ook binnen regio's en binnen steden verschilt de prijsontwikkeling fors. In Amsterdam is sprake van opwaardering in de meeste buurten rondom de binnenstad (de 19de eeuwse gordel) en in buurten met een hoge WOZ in de zuidelijke delen van de stad. Woningen in buurten in Amsterdam Noord, Zuidoost en Nieuw-West maakten minder waardeontwikkeling door (figuur 4.2.3).

De dynamiek in de regionale woningmarkten kan tevens in beeld worden gebracht met de krapte-indicator (het aantal aangeboden woningen ten opzichte van het aantal verkopen in een maand), de verkooptijd (het aantal dagen dat verkochte woningen te koop hebben gestaan) en de looptijd van het aanbod (het aantal dagen dat

.....

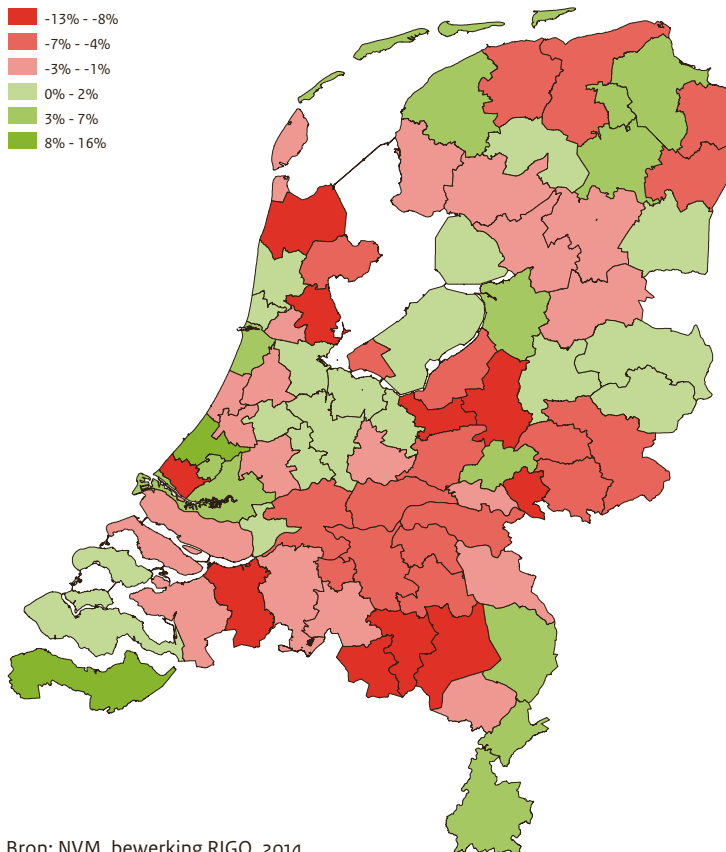
⁴² Zie voor de relatie tussen demografie en woningmarkt: Ageing, property prices and money demand, Nishimura & Takats, 2012.

Figuur 4.2.1 Prijsdaling (nominaal in procenten) van bestaande woningen in Nederland, per provincie en de vier grote steden, vanaf de piek van 2008-tweede kwartaal 2014

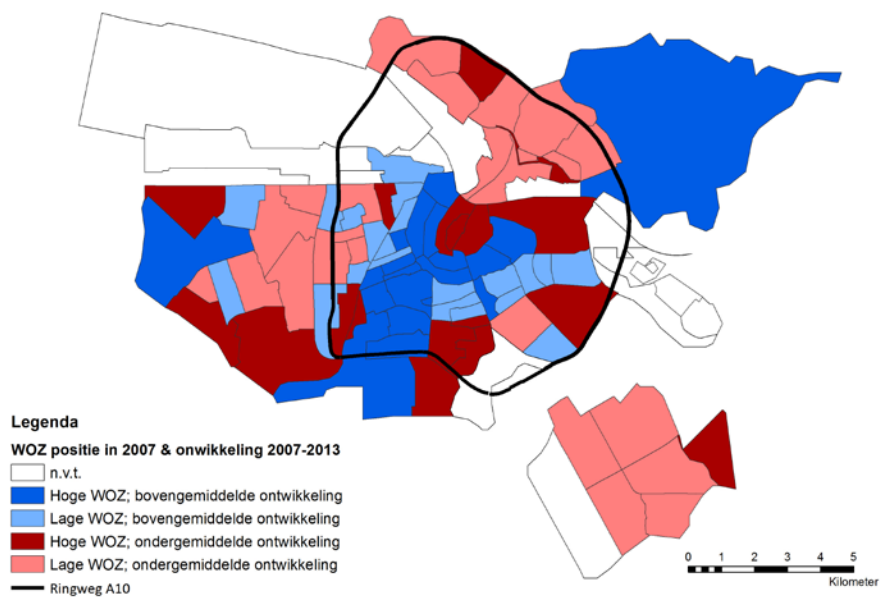


Bron: CBS/Kadaster, bewerking RIGO, 2014

Figuur 4.2.2 Regionale afwijking in prijsontwikkeling sinds 2008-2013 (landelijk gemiddelde: -15% (NVM-regio's); percentages ten opzichte van het nationaal gemiddelde)



Figuur 4.2.3 WOZ ontwikkeling wijken Amsterdam, 2007-2013*



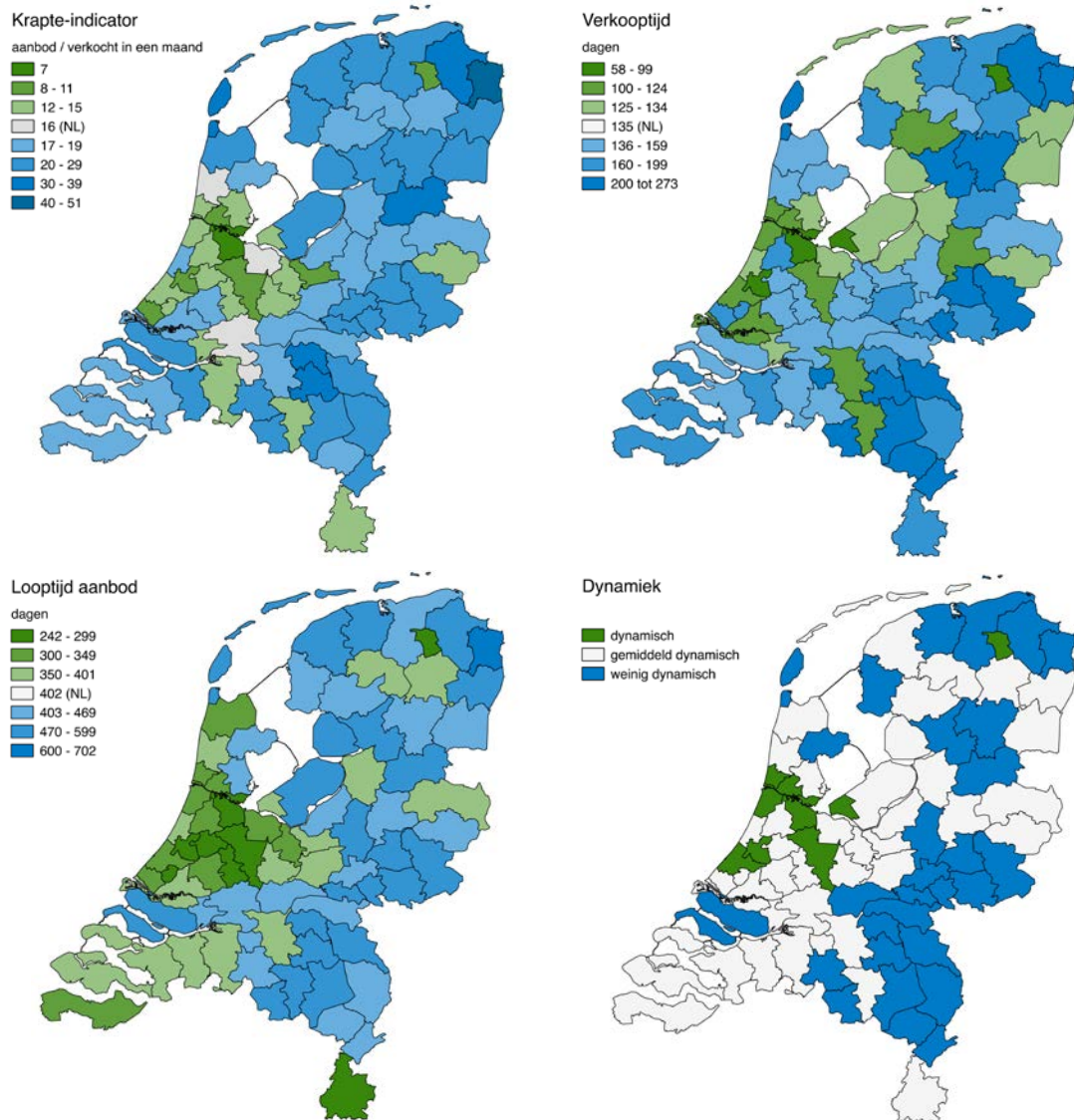
* Het gebied in het noord-oosten van Amsterdam is Landelijk-Noord: enkele verspreide dorpskernen in landelijk gebied

niet-verkochte woningen inmiddels te koop staan aangeboden) (figuur 4.2.4).

Uit figuur 4.2.4 blijkt dat van de 76 NVM-regio's in negen regio's de woningmarkt dynamischer is dan gemiddeld, zij scoren op alle drie indicatoren dynamischer dan het landelijk gemiddelde. Met uitzondering van de stad Groningen liggen deze allemaal in of tegen de Randstad aan. 28 regio's hebben een minder dynamische woningmarkt, zij scoren op alle drie indicatoren minder dynamisch dan het landelijk gemiddelde. Dit zijn gebieden in de oostelijke helft van het land, maar ook de Zuid-Hollandse eilanden en delen van noordelijk Noord-Holland. De overige regio's zitten hier tussenin. Hieronder bevinden zich veel stedelijke regio's zoals Zwolle, Almelo, Hengelo, Delft, Rotterdam,

Dordrecht, Breda, Den Bosch, Eindhoven en Maastricht. Verkooptijd en looptijd van het aanbod hangen sterk samen met het woningtype, zo blijkt. Appartementen worden gemiddeld sneller verkocht dan eengezinswoningen. Regio's in minder dynamische woningmarktregio's tellen vaak relatief veel eengezinswoningen. Ook de samenstelling van de bevolking naar leeftijd speelt mee: een groter aandeel twintigers, dertigers en begin veertigers geeft meer dynamiek. Tot 30 jaar zijn de koopstarters goed vertegenwoordigd, daarboven vinden we de koopdoorstromers. De huidige regionale verschillen in de relatieve omvang van deze leeftijdscohorten zetten door en worden mogelijk sterker. In de meeste regio's daalt het aandeel van de leeftijdsgroep van 30-45 jaar tot 2020, om vervolgens in een aantal regio's te herstellen (figuur 4.2.5).

Figuur 4.2.4 Regionale dynamiek op de woningmarkt, tweede kwartaal 2014



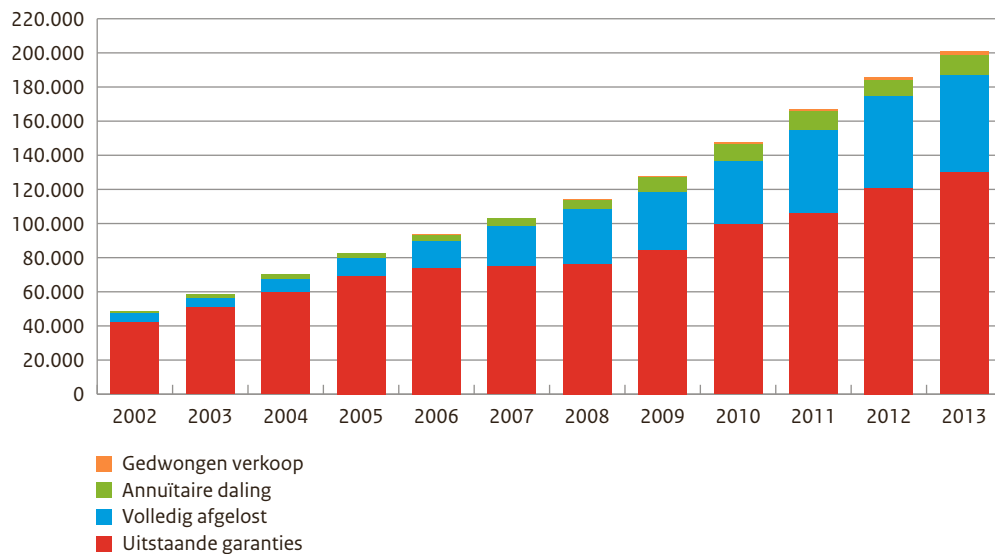
Bron: NVM, bewerking BZK, 2014

Figuur 4.2.5 Regionale prognose aantal huishoudens 30-45 jaar



Bron: Primos, bewerking RIGO, 2014

Figuur 4.3.1 Ontwikkeling NHG garanties en gedwongen verkopen (euro mln) , 2002-2013*



Bron: NHG, bewerking RIGO, 2014

* exclusief NGH garanties voor woningverbeteringen

4.3 Hypotheken en restschulden

Macro-ontwikkeling hypotheekschuld

De totale hypotheekportefeuille van banken en instellingen is ten opzichte van een piek van 652 miljard euro eind 2012 gedaald naar 631 miljard euro (-3,5 procent) in het 2e kwartaal 2014.⁴³

Vanaf medio 2013 lopen de 12-maandtotalen van hypotheekaanvragen op. De groei gaat nog iets harder dan de woningverkoop (nieuw en bestaand).

De instroom van de jongere huishoudens gaat gepaard met een groot aandeel externe financiering. De ECW-monitor liet voor de Loan to Value de laatste kwartalen van 2013 een daling zien van ongeveer 92 procent naar 87 procent.⁴⁴ In de eerste helft 2014 is de Loan to Value weer iets opgelopen.

De komende jaren zal de vrijval van spaar- en beleggingshypotheken van invloed zijn op de omvang van de hypotheekschuld. Deze hebben in de periode 1985-2000 een groot aandeel gehad in de nieuw afgesloten hypotheken. DNB schatte de waarde van aan hypotheken gekoppelde spaar- en beleggingstegoeden in 2012 op 30 à 45 miljard euro.⁴⁵

.....

⁴³ Bron: De Nederlandse Bank, huishoudensstatistiek tabel 11.1.

⁴⁴ Bron: Expertise Centrum Woningwaarde (ECW), Monitor koopwoningmarkt 2e kwartaal 2014, OTB, Delft, 2014.

⁴⁵ Bron: DNB, Overzicht financiële stabiliteit voorjaar 2012.

Nationale Hypotheekgarantie

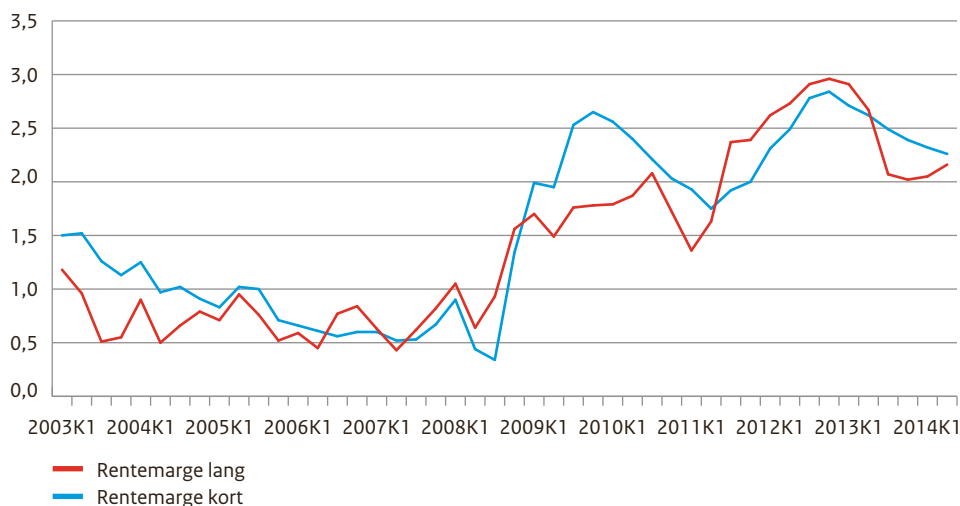
Bij de NHG garanties zien we in 2002-2013 een voortgaande groei (figuur 4.3.1). De verlaging van de maximale verkoopprijs leidde nog niet tot minder gebruik, wel is de groei in 2013 met 7 procent minder sterk dan in een aantal voorgaande jaren. Het aantal woningen met zo'n garantie is sinds de crisis, mede als gevolg van de tijdelijk verhoogde maximale verkoopprijs, toegenomen van 569.000 (eind 2007) naar 850.000 (eind 2013) woningen, ongeveer 1 op de 5 koopwoningen. Gemiddeld is per woning 150.000 euro gegarandeerd. De NHG garanties voor woningverbeteringen zijn in de hiervoor genoemde cijfers niet meegenomen. Worden de NGH garanties voor woningverbeteringen wel meegenomen dan zijn er ruim 1.000.000 actieve garanties (eind 2013) en is er gemiddeld per woning € 170.000 gegarandeerd.

Hypotheekrente en rentemarge

De gemiddelde rente op nieuwe hypotheken liep terug van 5,5 procent (eind 2008) naar 3,5 procent (medio 2014). Door veranderingen in de regelgeving zijn spaar- en aflossingsvrije hypotheken, met doorgaans een hogere hypotheekrente, voor nieuwe kopers niet meer aantrekkelijk. Dit dempt het gemiddelde renteniveau van nieuwe contracten.

De rentemarge (het verschil tussen de hypotheekrente en de rente op staatsleningen c.q. Euribor) is sinds 2008 toegenomen (figuur 4.3.2). Vanaf eind 2012 liep het verschil met 0,5 tot 1 procent terug.

Figuur 4.3.2 Ontwikkeling rentemarge* (korte en lange rente), 2003-eerste kwartaal 2014



Bron: DNB, bewerking RIGO, 2014

* de rentemarge kort = nieuwe hypotheken <= 1 jaar en variabel minus 12 maands Euribor. De marge lang = nieuwe hypotheken > 5 en <= 10 jarige staatsleningen.

Door de verruiming van het monetaire beleid sinds 2008 daalde de rente op staatsobligaties tot een historisch gezien laag niveau. Dit wordt niet volledig weerspiegeld in de Nederlandse hypotheekrente. DNB gaf hiervoor drie verklaringen (die elkaar niet uitsluiten):⁴⁶

- 1 De moeilijke financierbaarheid van Nederlandse hypotheekschulden leidt tot hogere financieringskosten, die worden doorberekend aan de klant. Daarnaast kan de geringe beschikbaarheid van stabiele marktfinanciering banken ertoe aanzetten de kredietverlening te beperken. Zij vragen dan hoge uitleenrentes om de kredietvraag te ontmoedigen. Dit effect, dat verband houdt met het toegenomen herfinancieringsrisico, kan dus ook optreden zonder een stijging van de financieringskosten. De financierbaarheid van Nederlandse hypotheekschulden is vanaf eind 2012 verbeterd. DNB geeft aan dat de Nederlandse hypotheekensituatie nog niet tot grote verliezen heeft geleid. In vergelijking met andere landen die te maken hebben gehad met een correctie op de huizenmarkt, zoals Ierland, Spanje en de VS, zijn de verliezen in Nederland relatief gering. Het gaat om 1,3 procent van het totale aantal hypotheek.⁴⁷
- 2 De concurrentie tussen banken in Nederland is (mogelijk tijdelijk) afgenomen, waardoor de winstmarges zijn toegenomen.

- 3 Stringentere kapitaaleisen voor de banken kunnen leiden tot een selectievere kredietverlening en een hogere kredietrente. Dat beperkt het kapitaalbeslag en vergroot de brutomarge. Winstinhouding vormt een belangrijke strategie om de kapitaalpositie te verbeteren. Een onderzoek van de ACM 'Concurrentie op de hypotheekmarkt' (april 2013) bevestigde dat de winstmarges van de banken op verstrekte hypotheek na de kredietcrisis in 2008 zijn gestegen met gemiddeld 0,24 tot 0,74 procentpunt (januari 2013). Overigens is over de berekeningswijze van winstmarges discussie mogelijk, omdat een eenduidig verband tussen verstrekte leningen en aangetrokken financiering niet aanwezig is. De financieringsmix kan per bank en in de tijd verschillen en banken kunnen verschillend omgaan met risico's.

Woningen onder water

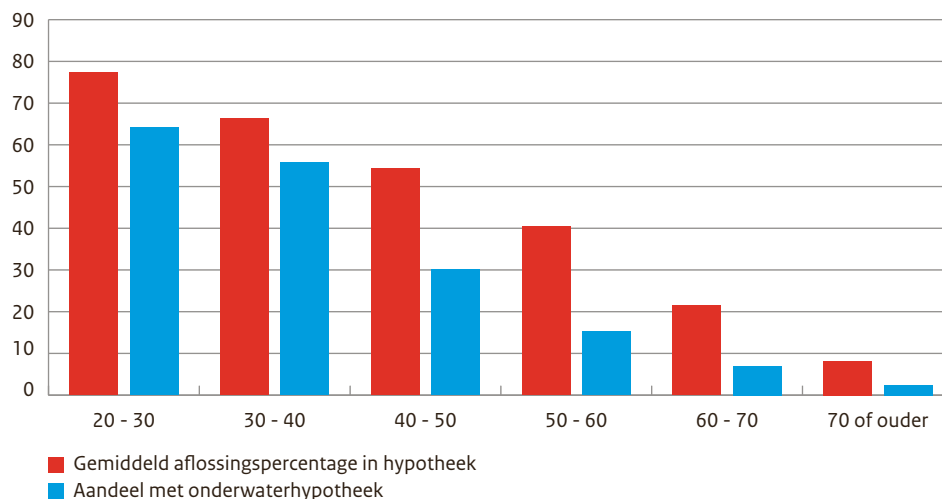
Op 1 januari 2013 bezaten bijna 4,3 miljoen huishoudens een eigen woning. Van hen had het merendeel een hypotheekschuld. Bij een groeiende groep huishoudens overstijgt de fiscale hypotheekschuld de waarde van de eigen woning: de woning staat 'onder water'. Begin 2008 was volgens het CBS bij 13 procent van de eigenwoningbezitters (0,5 miljoen huishoudens) sprake van onderwaarde, begin 2013 was dat 34 procent (1,45 miljoen huishoudens). Ook het bedrag van de onderwaarde is gestegen. Begin 2013 ging het gemiddeld om 61.000 euro per huishouden, tegen 52.000 euro begin 2012. Bij deze cijfers is geen rekening gehouden met opgebouwde tegoeden bij spaar- en beleggingshypotheek.

.....

⁴⁶ Occasional study Financieringsproblemen in de hypotheekmarkt, maart 2013.

⁴⁷ http://www.dnb.nl/binaries/OFS3_tcm46-306230.pdf pagina 21: zie internationale vergelijking.

Figuur 4.3.3 Hypotheekrisico's per leeftijdscohort, per ultimo september 2013



Bron: DNB, 2014

Andere ramingen houden wel – zij het op uiteenlopende wijze – rekening met deze tegoeden. Volgens DNB staat per ultimo september 2013 bijna 30 procent van de hypotheek 'onder water'.⁴⁸ De marktwaarde van de woningen is volgens DNB lager dan de hypotheekschuld, gecorrigeerd voor opgebouwde tegoeden bij spaar- en beleggingshypotheek. Eerdere schattingen kwamen op basis van het Woononderzoek Nederland uit op 500.000 huishoudens met een potentiële restschuld in 2011 (ASRE) en 570.000 in 2012 (WoON2012), oftewel 14 tot 16 procent van de huishoudens met een hypotheek. Het verschil met de raming van DNB wordt deels veroorzaakt door een hogere schatting van de opgebouwde tegoeden bij spaar- en beleggingshypotheek.

Een deel van de huishoudens beschikt over vermogen om een restschuld op te vangen. Dit zijn vooral oudere huishoudens die een geheel aflossingsvrije hypotheek hebben. Veel jongere huishoudens hebben combinatiehypotheek met slechts een deel aflossingsvrij. Hoe jonger het huishouden hoe hoger het aflossingspercentage, maar ook hoe hoger het aandeel woningen dat 'onder water staat' (figuur 4.3.3). Een deel van de woningeigenaren die in het afgelopen decennium voor het eerst een woning kochten kampt al vanaf de aankoop met een hypotheekschuld die hoger is dan de marktwaarde van de woning. Het meefinancieren

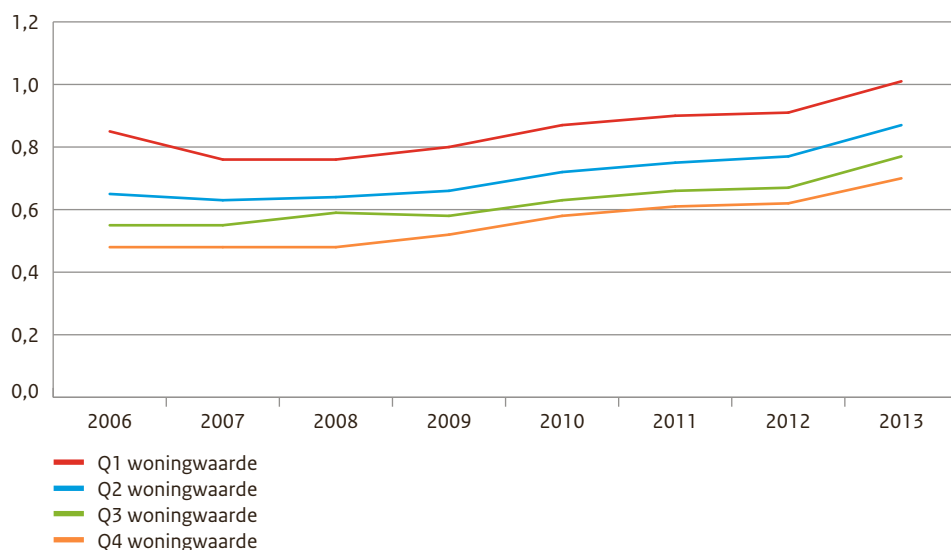
van de Kosten Koper speelt hierin mee. Vervolgens is op de markt de waarde van de woning verder gedaald. Bij verkoop van de woning worden deze huishoudens geconfronteerd met een restschuld. Een klein deel van de woningeigenaren is, veelal door een forse daling van het huishoudinkomen door bijvoorbeeld echtscheiding of werkloosheid, niet in staat de maandelijkse lasten te dragen.

In de eerste drie kwartalen van 2013 werd bijna 7 miljard extra afgelost op hypotheek, ruim 1 procent van de totale hypotheekschuld (DNB, OFS 2014). Het zijn vooral ouderen die aflossen, omdat de spaarrente lager is dan de hypotheekrente. Een kwart van de extra aflossingen had betrekking op een 'onderwaterwoning'. De (potentiële) restschulden concentreren zich bij de goedkope koopwoningen (kwartiel 1 in figuur 4.3.4). De duurdere koopwoningen hebben een lagere *Loan to Value*.

In de studie 'Herstelvermogen van huishoudens die onder water staan' (18 juni 2014) concludeert RABO: 'Het zijn dan ook de kopers tussen 2000-2008 die op dit moment relatief vaak onder water staan. Deze groep bewoont 38 procent van de totale Nederlandse koopwoningwaarde, bezit 49 procent van de totale Nederlandse hypotheekschuld en draagt 53 procent van de totale onderwaarde. Daarentegen ligt hun mediane potentiële restschuld (27.000 euro) net onder dat van alle Nederlandse huishoudens met onderwaarde (28.000 euro).' Als we deze 28.000 euro relateren aan de recente gemiddelde woningprijs, komt dit neer op ongeveer 13 procent.

⁴⁸ DNB, Overzicht Financiële stabiliteit voorjaar 2014.

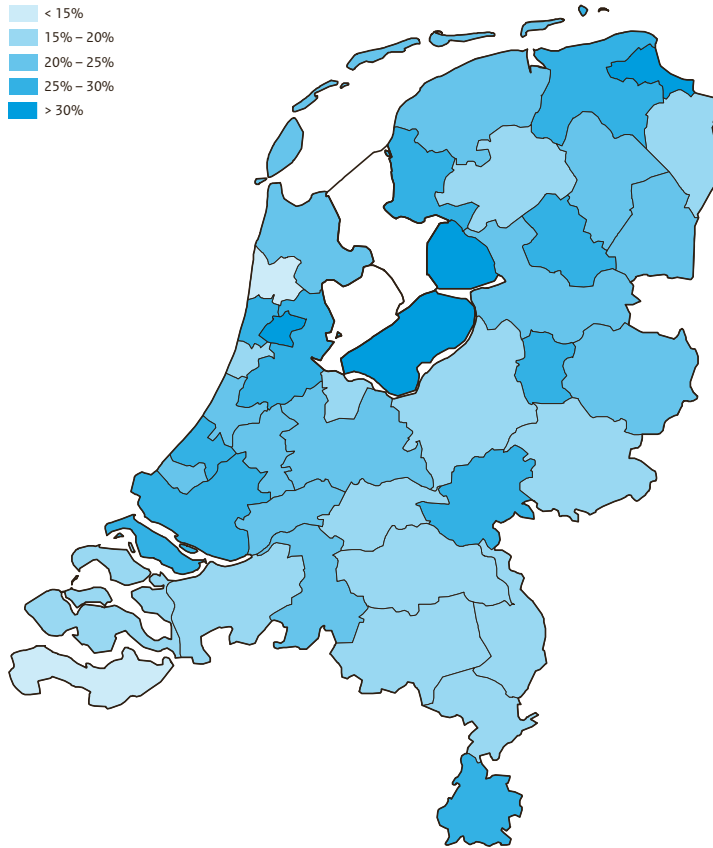
Figuur 4.3.4 Verhouding hypotheekschuld-woningwaarde (*Loan to Value*) naar hoogte van de woningwaarde (kwartiel 1 = goedkoopste woningen; kwartiel 4 = duurste woningen), 2006-2013*



Bron: CBS, 2014

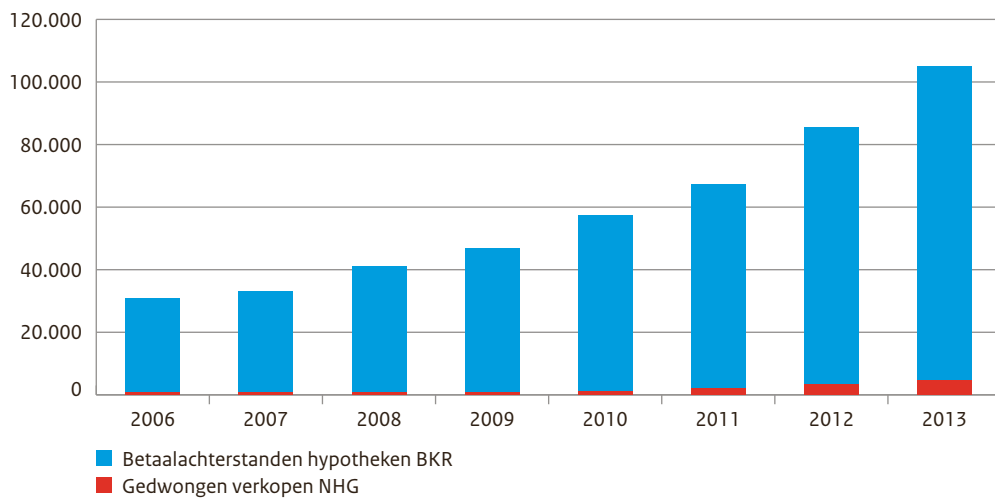
* 2013 is een voorlopig cijfer

Figuur 4.3.5 Aandeel eigenaren-bewoners met een potentiële restschuld, 2012



Bron: PBL, 2014

Figuur 4.3.6 Ontwikkeling betaalachterstanden hypotheek en gedwongen verkopen in kader NHG, 2006-2013



Bron: NHG, BKR, 2013

Regionale spreiding potentiële restschuld

In de ene regio staan beduidend meer woningen onder water dan in de andere. De Achterhoek en Zeeuws-Vlaanderen kennen geringe vermogensrisico's, met een aandeel eigenaar-bewoners met een potentiële restschuld van circa 15 procent. Dit aandeel was in Delfzijl, Amsterdam en Flevoland twee keer zo groot. In deze regio's liep 30 procent of meer van de eigenaar-bewoners in 2012 het risico op een restschuld bij een verhuizing. Een belangrijke voorspeller voor vermogensrisico's zijn de huishoudenskenmerken. Jongeren, recent verhuisden en alleenstaanden hebben een hoger risico om te eindigen met een restschuld bij verkoop van hun woning. Amsterdam en Flevoland hebben een relatief jonge bevolking en een hoger aandeel recent verhuisden. Dat verklaart waarom in deze regio's op het dieptepunt van de huizenprijzen ook een hoger aandeel onder water staande woningen werd aangetroffen. De recente huizenprijzstijging in Amsterdam doet het probleem daar vermoedelijk afnemen. Naast individuele kenmerken spelen regiokenmerken een rol. Zo gaat een zwakke regionale economie (met minder banen en hoge werkloosheid) samen met hogere vermogensrisico's. Dit kan verklaren waarom ook in Delfzijl relatief veel eigen woningen onder water staan (figuur 4.3.5).

Betaalachterstanden en gedwongen verkopen

De laatste jaren is er een groei van betaalachterstanden en gedwongen verkopen (figuur 4.3.6). De betaalachterstanden van drie maanden of langer bij hypotheek zijn toegenomen van circa 36.000 in 2007 tot ruim 100.000 woningen in 2013; dit is circa 2 procent van de koopvoorraad.

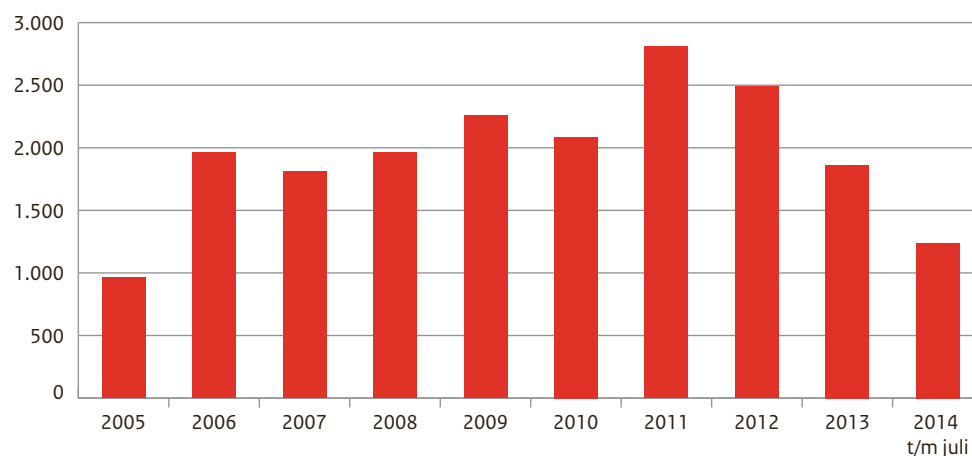
De gedwongen verkopen in het kader van de NHG zijn van 2006 op 2013 meer dan vervijfvoudigd. Sinds 2006 zijn in totaal ongeveer 15.000 woningen met NHG met verlies verkocht. In de aanspraken op NHG-garantie is in de eerste helft van 2014 een stabilisatie zichtbaar, na opeenvolgende jaren met toenemende uitkeringen.

Executieveilingen

Een executieveiling is de uitvoering van het automatisch recht van de schuldeisende bank of hypotheekverstrekker om onroerend goed in het openbaar via een veiling te verkopen. Onderhandse gedwongen verkopen vallen hier niet onder en worden (behalve bij NHG) niet apart geregistreerd, waardoor hier geen informatie over bestaat.

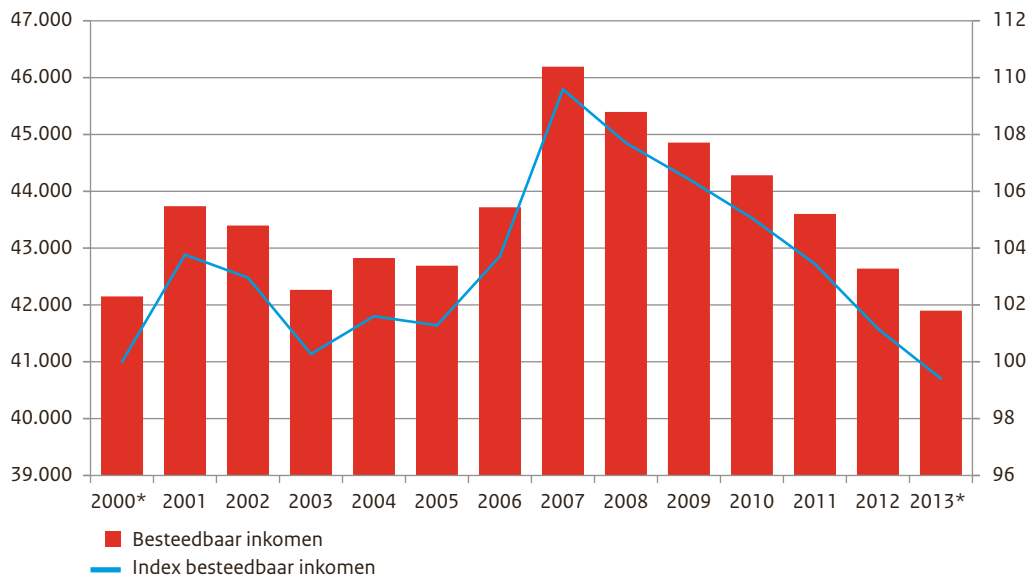
Na 2011 is het aantal executieveilingen gedaald (figuur 4.3.7) tot 1.863 in 2013. Deze afname hangt grotendeels samen met het beleid van banken en het Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen om veilingen zo veel mogelijk te voorkomen en te zoeken naar andere oplossingen.

Figuur 4.3.7 Aantal executieveilingen, 2005-2014



Bron: Kadaster, 2014

Figuur 4.4.1 Gemiddeld reëel besteedbaar inkomen (euro) eigenaren-bewoners, 2000-2013*



Bron: CBS Inkomenspanelonderzoek, prijspeil 2013, geïndexeerd op jaar 2000
 * voorlopig cijfer voor 2013, revisie 2000 nog niet afgerond

Tabel 4.4.1 Lastenontwikkeling (euro) van eigenaren-bewoners, 2006-2012*

Inkomen	2006	2009	2012
Hypotheeklasten per maand	620	688	721
Opstalverzekering, OZB, erfpacht per maand	46	39	46
Bruto woonuitgaven per maand	665	727	767
Fiscaal effect per maand	191	208	228
Netto vaste woonuitgaven per maand	475	519	539
Bijkomende woonuitgaven per maand	252	262	253
Totale woonuitgaven per maand	726	781	792
Besteedbaar huishoudinkomen	40.603	45.421	43.870
Netto koopquote (%)	16,1	15,9	17,2
Netto woonquote (%)	24,8	24,2	25,3

Bron: WoON, prijspeil per 1-1-2012
 * De koop- en woonquote zijn op microniveau uitgedrukt (dus op het niveau van het huishouden)

4.4 Inkomens en woonuitgaven

Inkomens eigenaren-bewoners

In de periode 2009-2013 is het gemiddeld besteedbare huishoudinkomen van eigenaren-bewoners gedaald. Oorzaak is de economische crisis in het algemeen en de gestegen werkloosheid in het bijzonder (zie figuur 4.4.1).

Huishoudinkomens in de koopsector liggen 1,9 keer zo hoog als in de huursector.⁴⁹ In de koopsector wonen relatief meer paren en gezinnen met kinderen, terwijl de huursector relatief veel alleenstaanden bevat. De koopsector bestaat voor 83 procent uit eengezinswoningen (per 1 januari 2013).

Bruto woonuitgaven en fiscale aftrek

Ook de totale maandelijkse bruto woonuitgaven zijn gestegen (zie tabel 4.4.1). Deze uitgaven bestaan uit de bruto hypotheeklast en de uitgaven voor opstalverzekering, OZB en in voorkomende gevallen erfpacht. In 2012 waren de bruto woonuitgaven van eigenaren-bewoners gemiddeld 767 euro per maand, tegen 727 euro per maand in 2009.⁵⁰ Het bedrag van de fiscale teruggave van de hypotheekrente (gesaldeerd met het eigenwoningforfait) nam eveneens toe. Eigenaren-bewoners ontvingen, verdisconteerd over alle eigenaren, gemiddeld 228 euro per maand in 2012 tegen 208 euro per maand in 2009. De netto woonuitgaven kwamen daarmee gemiddeld op 539 euro.

⁴⁹ Bron: WoON₂₀₁₂ (zie ook hoofdstuk 5).

⁵⁰ Bron: WoON₂₀₁₂.

Bijkomende woonuitgaven

Bijkomende woonuitgaven zijn de maandelijkse uitgaven aan gas, elektra, energie en water, alsmede de heffingen van gemeente en waterschap. In 2012 bedroegen deze gemiddeld 253 euro, tegen 262 euro in 2009. Dit is een daling van 3,4 procent. Vooral de uitgaven aan energie zijn gedaald. De totale netto woonuitgaven kwamen hiermee in 2012 uit op gemiddeld 792 euro.

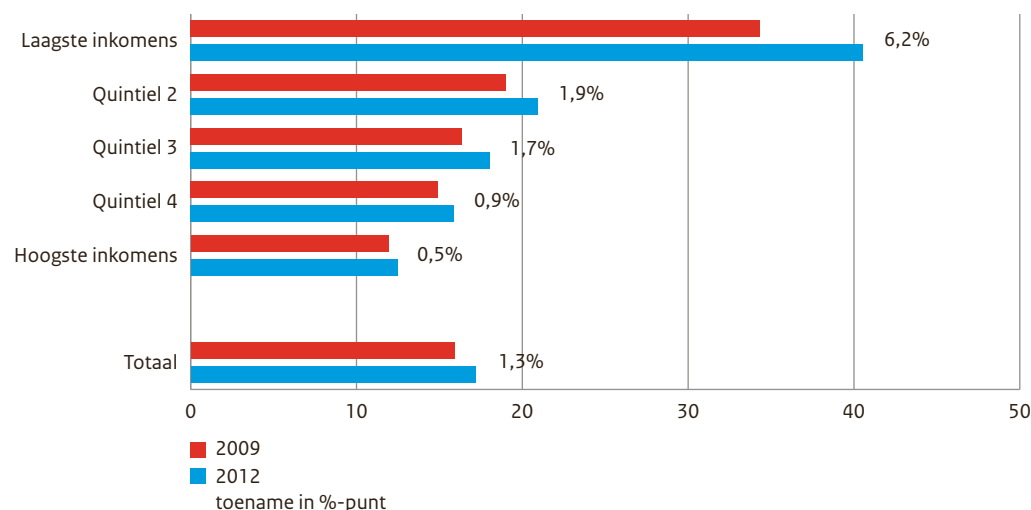
Koop- en woonquote

De netto koopquote steeg van 15,9 procent in 2009 naar 17,2 procent in 2012. De netto woonquote, dus inclusief bijkomende woonuitgaven, nam met ruim 1 procentpunt toe tot 25,3 procent in 2012 (tabel 4.4.1). De stijging van de netto vaste woonuitgaven werd voor ongeveer de helft gecompenseerd door de daling in de bijkomende woonuitgaven. Een belangrijke oorzaak van de stijging van de woonquote is de daling van het gemiddeld besteedbaar inkomen van eigenaren-bewoners. De quote is een gemiddelde. De stijging ervan wil dus niet zeggen dat alle eigenaren-bewoners een hogere koop- of woonquote hebben gekregen. Sommige eigenaren-bewoners hadden in 2012 bijvoorbeeld meer inkomen dan in de jaren ervoor, terwijl andere eigenaren-bewoners er in inkomen op achteruit zijn gegaan.

Koopquote 2014

Tabel 4.4.1 is gebaseerd op de reeks 'WoonOnderzoek Nederland' (WoON). De volgende editie hiervan vindt plaats in 2015/2016. Daarom kan in dit rapport geen representatieve koopquote na 2012 worden getoond, die in lijn is met de meetsystematiek van het WoON. Op basis van aanvullend onderzoek van GfK kan wel een recent, indicatief beeld van de ontwikkeling van de koopquote na 2012 worden gegeven.

Figuur 4.4.2 Netto koopquote van eigenaren-bewoners naar inkomen (in procenten), 2009 en 2012



Bron: WoON, 2012

Tabel 4.4.2 Huiseigenaren uit de laagste inkomensgroep en hun netto kooplast in procenten, 2012

Netto kooplast (euro per maand)	0 tot 100	100-300	300-600	600-900	> 900
Totalen	28	16	24	14	18
Eenpersoons huishouden	36	21	25	9	9
Paar	32	12	22	16	18
Paar + kind(eren)	7	8	22	23	40
1 oudergezin + kind(eren)	17	11	35	17	19
<35	9	12	36	22	21
35-44	7	11	28	24	31
45-54	12	13	30	17	28
55-64	27	16	25	14	19
65-74	38	24	24	8	6
75+	66	18	11	3	3
Loon	11	22	34	15	19
Eigen bedrijf	10	10	25	23	31
Vermogen	54	11	11	16	9
Pensioen	54	20	17	5	4
Uitkering	26	13	40	9	13

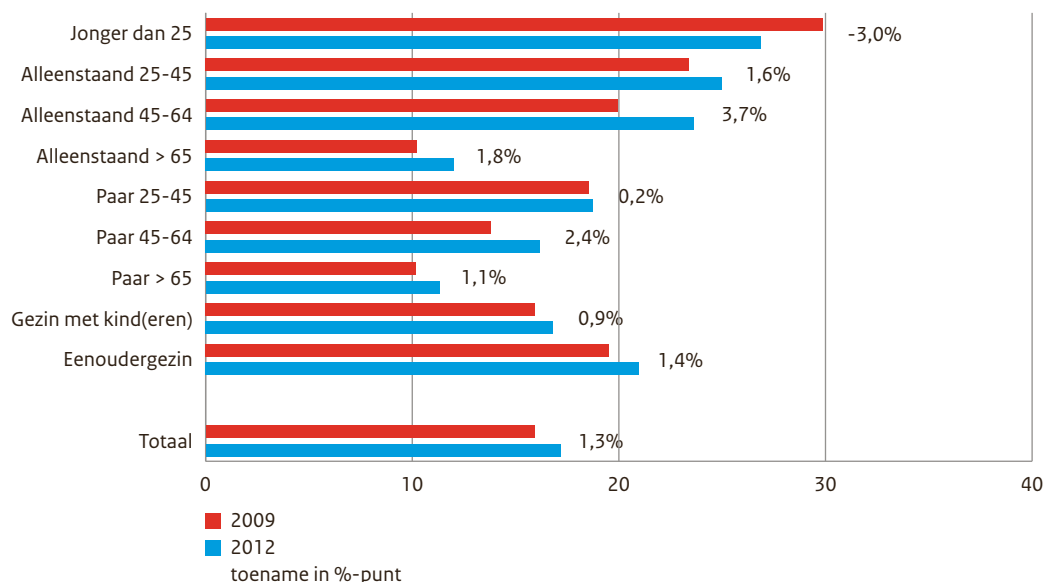
Bron: WoON, 2012

NB. Met de netto kooplast wordt bedoeld de structurele maandelijkse uitgaven voor de eigen woning, zoals de totale hypotheeklast, waarbij fiscaal voordeel, eigenwoningforfait en eventuele kooppremie zijn verwerkt

NB. Hoofdbewoners onder de 25 jaar met een koopwoning bevatten te weinig waarnemingen om in deze tabel afzonderlijk op een betrouwbare manier weer te geven. Ze zijn samengevoegd met de categorie 25-34 jaar, weergegeven door de categorie <35

NB. Door afronding kunnen opgetelde percentages van 100 afwijken

Figuur 4.4.3 Netto koopquote van eigenaren-bewoners naar type huishoudens (in procenten), 2009 en 2012



Bron: WoON, 2012

Door een kleinere steekproef zijn de uitkomsten van GfK niet vergelijkbaar met het WoON2012.⁵¹

Volgens GfK is in de afgelopen twee jaar de netto koopquote van eigenaren-bewoners met circa 0,2 procentpunt toegenomen: van 17,5 procent in 2012 naar 17,7 procent in 2014 (peildatum 1 januari). Het gemiddelde besteedbare inkomen daalde met circa 5 procent, de netto woonuitgaven met ruim 3 procent. De netto woonuitgaven bestaan uit de netto hypotheeklasten en de woninggebonden verzekeringen. De hypotheeklasten zijn gedaald door de lagere hypotheekrente en meer aflossingen. Volgens GfK wordt in 2014 hierdoor net zoveel rente betaald als in 2006.⁵²

De quote-benadering houdt geen rekening met het vermogen van huishoudens, zoals spaargeld. Uit het onderzoek van GfK blijkt dat eigenaren-bewoners gemiddeld bijna 44.000 euro vrij besteedbaar vermogen hebben in 2014, circa 2 procent minder dan in 2012.

Spreiding hypotheeklast en koopquote

De netto koopquote uit WoON2012 is een gemiddelde. Voor individuele eigenaren kunnen de woonlasten extra gestegen of gedaald zijn. Verder hebben circa 600.000 eigenaren-bewoners geen hypotheek: ongeveer 14 procent van alle kopers. 250.000 eigenwoningbezitters hebben hypotheeklasten lager dan 200 euro per maand (6 procent).

De hoogte van de netto koopquote verschilt per type huishouden. De koopquote is het hoogst bij de laagste inkomens (figuur 4.4.2) en de stijging ervan tussen 2009 en 2012 het sterkst.

Figuur 4.4.2 toont voor het laagste inkomenskwintiel (de 20 procent laagste inkomens onder eigenaren-bewoners) in 2012 een forse netto koopquote. Deze groep omvat vooral jongeren tot 25 jaar, die diverse werk- en studieomstandigheden hebben, maar ook ouderen. Daarnaast bestaat de laagste inkomensgroep uit veel zelfstandigen, die sterk wisselende inkomsten kunnen hebben (ook tijdelijk negatieve inkomens). Om voor dergelijke effecten te corrigeren, wordt de koopquote berekend voor huishoudens met een inkomen op minimaal bijstandsniveau. De koopquote van de laagste inkomensgroep wordt dan 19,8 procent. Daarmee

komt de koopquote dicht bij de gemiddelde koopquote van alle eigenaren-bewoners (17,2 procent).

Overigens heeft een aanzienlijk deel van de laagste inkomensgroep de woning volledig dan wel grotendeels afbetaald. Hun woonlasten zijn laag. Ouderen (65-plussers) zijn in deze groep oververtegenwoordigd (35 procent versus 21 procent totaal, zie statistische bijlage). De 75-plussers vormen het grootste gedeelte van de groep lage inkomens. Tweederde hiervan heeft een netto kooplast tussen 0 en 100 euro per maand. Het verband tussen leeftijd en lage woonlasten is daarmee bijzonder sterk (tabel 4.4.2).

Een relatief hoge netto kooplast (meer dan 600 euro) bij de laagste inkomens doet zich voor bij paren met kind(eren), 35 tot 45-jarige hoofdbewoners en hoofdbewoners met een eigen bedrijf.

Figuur 4.4.3 geeft voor verschillende typen huishoudens en leeftijden de ontwikkeling in de koopquote tussen 2009 en 2012 weer.

Jongeren onder de 25 jaar hadden in 2012 gemiddeld een koopquote van bijna 27 procent. Na correctie op bijstandsniveau is dit 23,7 procent. Eigenaren-bewoners boven de 65 jaar hebben gemiddeld een lage netto koopquote, variërend van 11 tot 12 procent. Dat komt door de gemiddeld kortere resterende looptijd van een – nog eventueel bestaande – hypotheek: leeftijd hangt samen met aflossing. Bij alleenstaanden tussen 45 en 65 jaar is de stijging van de koopquote het sterkst geweest. Paren en gezinnen beschikken soms over een tweede inkomen. De verdeling van de netto woonquote naar type huishouden (dus inclusief bijkomende woonuitgaven) wijkt niet structureel af van dit beeld.

Hoge koopquote

Bijna 6 procent van alle eigenaren-bewoners had in 2012 een netto koopquote van meer dan 40 procent (circa 82 procent van de eigenaren-bewoners had een koopquote lager dan 25 procent). Een hoge koopquote komt bij alle typen huishoudens voor, zij het in uiteenlopende mate. Jongeren en eenverdieners maken relatief vaker deel uit van deze groep (de statistische bijlage bevat hierover meer informatie).

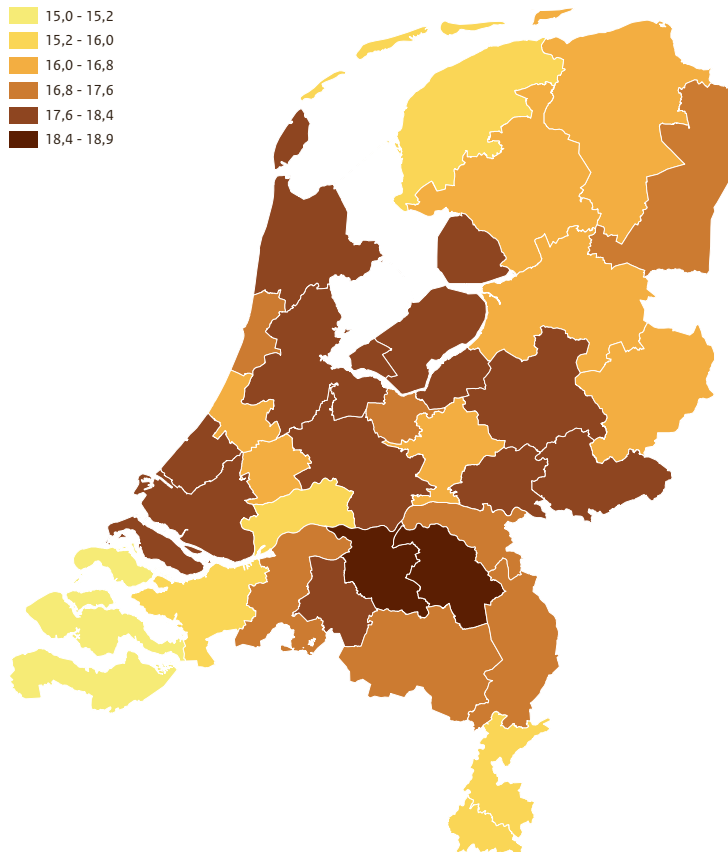
Regionale spreiding koopquote

In 2012 was de gemiddelde netto koopquote in Nederland 17,2 procent. Regionaal variëren de afwijkingen tussen - 2,2 procent en + 1,7 procent. Hierbij spelen veel factoren een rol, die elkaar ook onderling beïnvloeden. De spreiding hangt vooral samen met de woningwaarde en de hoogte van het inkomen. Daarnaast spelen woonduur en leeftijd een rol. Veel oudere eigenaar-bewoners hebben de hypotheek afbetaald. Ook de vraag hoeveel nieuwbouw er in een

⁵¹ GfK is een bureau dat (markt)onderzoek uitvoert. Het onderzoek betreft een steekproef van circa 5.000 huishoudens (huur en koop totaal). De quoten worden op dezelfde manier berekend als in het WoON. Het WoON2012 had een steekproef van circa 70.000 huishoudens. De ontwikkeling van de woonlasten na 2012 zal in 2016 met het WoON2015 definitief in beeld worden gebracht. De detailleringen van de quote naar persoon- en huishoudenmerken, in het vervolg van deze paragraaf, zijn weer gebaseerd op het WoON.

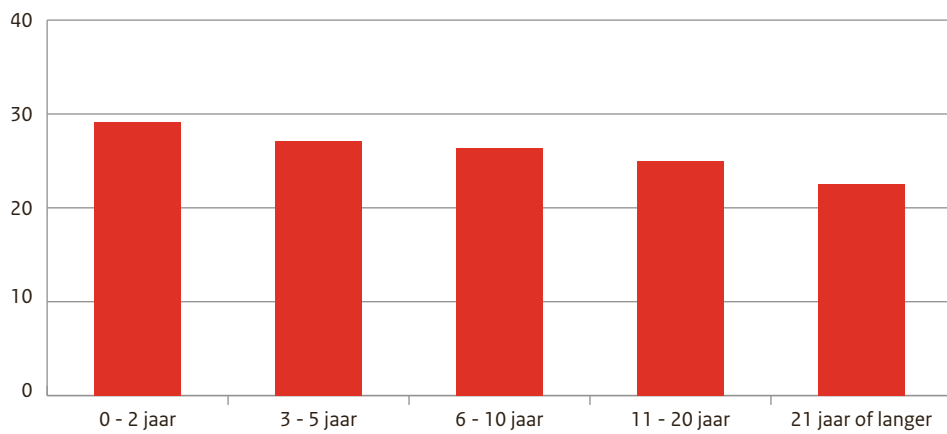
⁵² GfK, 'Rapportage woonlasten en inkomensontwikkelingen 2014'.

Figuur 4.4.4 Netto koopquote naar woningmarktgebied, 2012



Bron: WoON, 2012

Figuur 4.4.5 Woonquote van eigenaren-bewoners naar woontijd (in procenten), 2012



Bron: WoON, 2012

regio is geweest, speelt mee. Het patroon in de spreiding is te complex om eenduidig te kunnen verklaren.

De koopquoten in het noorden en oosten liggen rond het landelijk gemiddelde. De volgende gebieden hebben een relatief hoge koopquote: het noordoosten van Noord-Brabant (Den Bosch en Oss), het gebied ten oosten van de Veluwe (onder andere Arnhem en Apeldoorn) en de steden Den Haag, Alkmaar en Utrecht. Gebieden met een relatief lage koopquote zijn de regio's Middelburg, Roosendaal, Heerlen, Maastricht, Dordrecht, Gouda, Leiden, Ede en Leeuwarden (figuur 4.4.4).

Energiequote

Ook de uitgaven aan energie (gas, warmte en elektra) kunnen worden uitgedrukt als percentage van het netto besteedbare inkomen: de energiequote (zie tabel 4.4.3). Deze veranderde nauwelijks tussen 2009 en 2012 en bedroeg gemiddeld 7,0 procent in 2012. De energielasten van eigenaren-bewoners zijn gedaald, maar dat gold ook voor hun gemiddeld besteedbare inkomen. Gecorrigeerd voor de inkomens onder bijstandsniveau was de quote 6,1 procent (dit betreft dus de energiequote van alle eigenaren-bewoners met een inkomen op minimaal bijstandsniveau).

Doorgaans wordt in oudere koopwoningen meer gestookt dan in nieuwere. Eengezinswoningen verbruiken meer energie dan appartementen.⁵³

Woonduur en woonquote

In de koopsector dalen door aflossing de maandlasten naarmate men er langer woont, behalve voor wie geheel aflossingsvrij heeft geleend. In veel – maar niet alle – gevallen vindt in de loop van iemands werkzame leven inkomensgroei plaats. Door inflatie daalt de hypotheekschuld in reële termen. Tussen 1979 en 1984 daalden de huizenprijzen, gevolgd door 25 jaar prijsstijging, om na 2008 vijf jaar te dalen. Deze drie factoren maken dat woonduur en leeftijd belangrijk zijn voor de hoogte van de woonquote (figuur 4.4.5).

⁵³ Ten behoeve van het jaarrapport zijn enkele, aanvullende onderzoeken verricht (zie inleiding). In het rapport 'Woningmarkt en woonuitgaven' (ABF, Delft, 2014) is een verbijzondering van de bijkomende woonuitgaven opgenomen (gemeentelijke lasten, energie).

Tabel 4.4.3 Energiequote van eigenaren-bewoners naar huishoudsamenstelling en bouwjaar (in procenten), 2009-2012

	2009	2012	
Totaal	7,1	7,0	
Eenpersoons	9,3	9,2	
Paar	6,9	6,7	
Paar met kinderen	6,1	6,0	
Eenoudergezin	9,0	8,7	
	Eengezins	Meergezins	Totaal
Uitsplitsing totaal 2012	7,2	6,0	7,0
Voor 1945	8,1	6,8	7,9
1945 tot 1960	8,5	5,9	8,1
1960 tot 1970	8,2	6,5	7,9
1970 tot 1980	7,5	5,7	7,3
1980 tot 1990	6,4	5,7	6,3
1990 tot 2000	6,3	5,5	6,2
2000 en later	5,6	5,6	5,6

Bron: WoON, 2012

Budgetbenadering

Een andere manier om een beeld te schetsen van de mate waarin de woonlasten kunnen worden opgebracht, is de budgetbenadering. Hierbij worden ook de kosten voor het noodzakelijk leefonderhoud betrokken, volgens referentiebedragen van het Nibud. Zo wordt het restinkomen berekend: het inkomen dat overblijft na aftrek van de woonlasten. Een woonquote van 25 procent heeft immers een andere betekenis voor huishoudens met een besteedbaar maandinkomen van 1.600 dan wel 3.200 euro. De eerste betalen 400 euro en houden 1.200 euro over, de tweede betalen 800 euro en houden 2.400 euro over.

Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) heeft onderzoek verricht met deze benadering.⁵⁴ Hierbij wordt het begrip 'betaalrisico' gehanteerd. Hiervan is sprake wanneer een tekort resteert als de netto hypotheekuitgaven en de minimaal noodzakelijke bijkomende woonlasten, alsmede de veronderstelde (genormeerde) basisuitgaven voor leefonderhoud worden afgetrokken van het netto besteedbaar huishoudinkomen. Het hebben van een betaalrisico wil dus niet zeggen dat die eigenaren-bewoners ook feitelijk een betaalachterstand hebben. In 2012 liep 3 procent van de eigenaren-bewoners dit betaalrisico. Op de hoogte van dit percentage zijn de relatief hoge inkomens in de koopsector van invloed. Bovendien worden in de koopsector hypotheeknormen gehanteerd die gericht zijn op het beperken van betaalrisico's. Sinds 2009 nam het aandeel eigenaren-bewoners met een betaalrisico met 1 procentpunt toe. Oorzaak is een combinatie van ontwikkelingen in het dagelijks boodschappenmandje en de koopkracht-, inkomens- en woonlastontwikkelingen.

.....
⁵⁴ Artikel Compendium voor de Leefomgeving, 24 juli 2014. <http://www.compendiumvoordeleefomgeving.nl/indicatoren/nl2174-Toenemende-betalrisico%27s-wonen.html?i=35-171>

Hoofdstuk 5

De huursector

- Vergeleken met andere EU-landen heeft de Nederlandse huursector de hoogste woonkwaliteit en het hoogste aandeel corporatiewoningen, alsmede het kleinste aandeel vrije huursector in de woningvoorraad.
- 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.
- De afgelopen vier jaar is het aantal huurwoningen met een geliberaliseerd huurcontract met circa 40 procent toegenomen. In hoeverre hier sprake is van een structurele ontwikkeling zal in de komende jaren moeten blijken.
- De huurquote is de laatste jaren sterker gestegen dan in de jaren ervoor. Dit komt door dalende inkomens, een toegenomen woonkwaliteit en het boveninflatoire, inkomensafhankelijke huurbeleid (na 2013).
- In vergelijking met acht Noord- en West-Europese landen heeft de Nederlandse huurder het laagste inkomen (2011/2012). Hij betaalt de laagste netto huur, op één land na. De Nederlandse huurder neemt een middenpositie in bij de hoogte van de netto huur- en woonquote.

5.1 De huursector en haar bewoners

Internationale vergelijking

Huurwoningen maken 42 procent uit van de woningvoorraad. Daarmee neemt Nederland binnen de EU een middenpositie in. Nederland heeft met ruim 30 procent van de totale woningvoorraad het hoogste aandeel corporatiesector binnen Europa, Oostenrijk volgt met ruim 20 procent.⁵⁵ Er is een groep landen met 15 tot 20 procent sociale verhuurders (Verenigd Koninkrijk, Denemarken, Zweden, Finland, Frankrijk en Tjechië).

Nederland heeft, Europees vergeleken, de hoogste woonkwaliteit. Dit wordt afgemeten aan de minste overbewoning (aantal mensen in een woning) en de beste bouwtechnische kwaliteit (lekkage, lichtinval, sanitair).⁵⁶ De woontechnische kwaliteit van de Nederlandse huursector is eveneens hoog (tabel 5.1.1): de meeste kamers, een relatief groot woonoppervlak en een hoge tevredenheid van huurders. Alleen in Noorwegen is het aandeel tevreden huurders even hoog.

De huursector wordt in Nederland vooral bewoond door alleenstaanden, jong en oud (figuur 5.1.1). De huurvoorraad bestaat voor 56 procent uit flat-etagewoningen en nam in de periode 2000-2012 met circa 220.000 woningen af.⁵⁷

⁵⁵ Bron: Housing Europe Review 2012. The nuts and bolts of European social housing systems, CECODHAS Housing Europe's Observatory, Brussels (Belgium), October 2011.

⁵⁶ Zie Woonuitgaven van de huurder, internationale vergelijking met EU-SILC 2012, OTB/TU Delft, augustus 2014.

⁵⁷ Compendium voor de leefomgeving, PBL/CBS/URW).

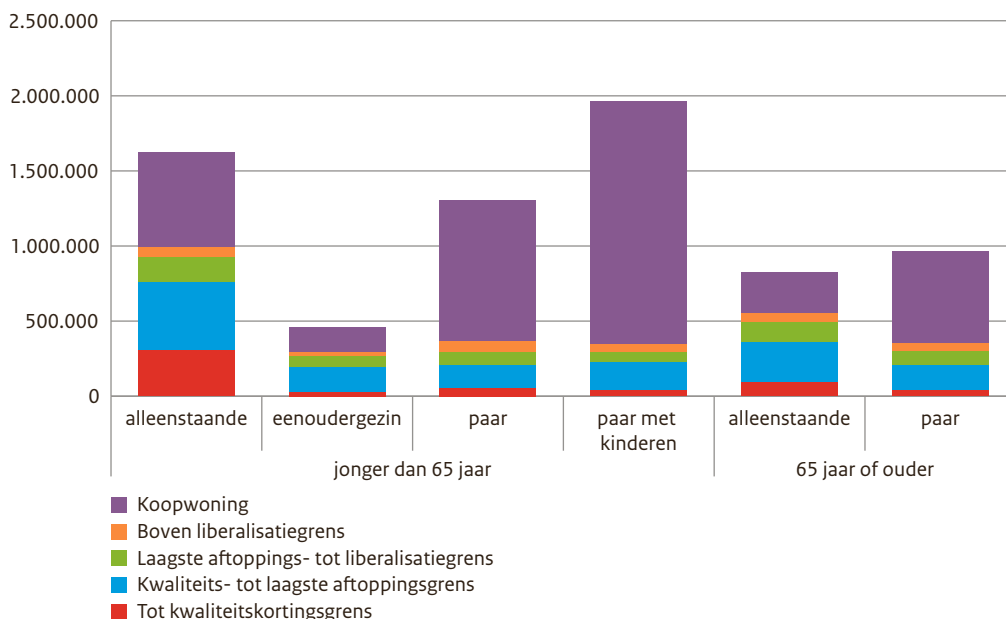
Tabel 5.1.1 Woonkwaliteit in de huursector, internationaal, 2012

	NL	FR	AT	LU	DK	SW	FI	NO
Gemiddeld aantal kamers	3,9	3,1	2,9	3,4	2,9	2,7	2,7	2,8
Woonoppervlak woning (m ²)	80	70	74	88	82	74	57	75
Aandeel tevreden huurders (%)	93	87	87	89	74	91	88	93

Bron: EU-SILC, bewerking OTB/TU Delft, 2012

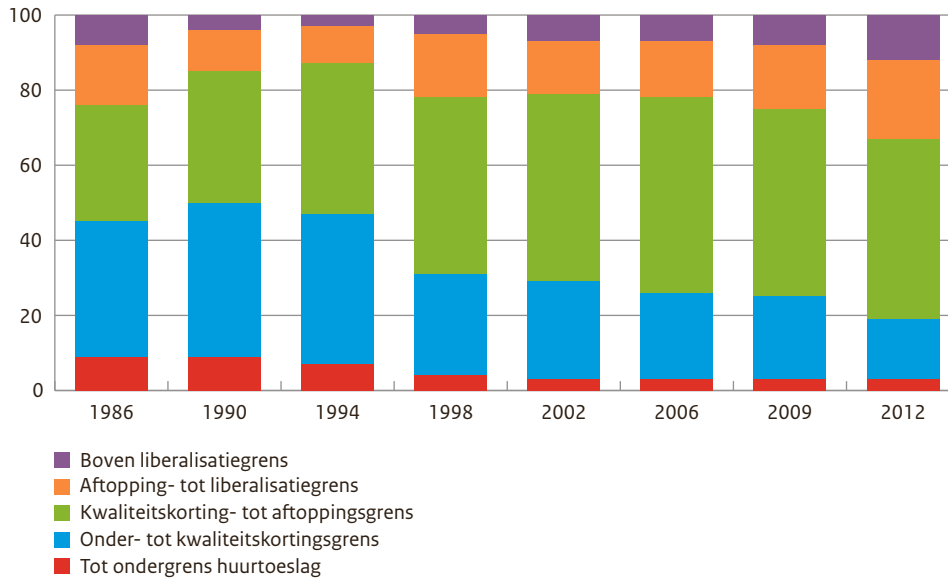
Afkortingen: NL = Nederland, FR = Frankrijk, AT = Oostenrijk, LU = Luxemburg, DK = Denemarken, SW = Zweden, FI = Finland, NO = Noorwegen

Figuur 5.1.1 Woonsituatie type huishouden naar prijsklasse huurwoning, 2012



Bron: WoON, 2012

Figuur 5.1.2 Mutaties woningbezit corporaties naar huurprijsklasse (in procenten), 1986-2012



Bron: WoON, 1986-2012

Tabel 5.1.2 Woonsituatie huurders naar doelgroep huurtoeslag (HT) en EC-besluit, eigendomsvorm en prijsklasse huurwoning, 2012

Huurwoningen (*1000)	Eenpersoons-huishoudens		Meerpersoons-huishoudens		doelgroep EC-besluit	
	inkomen tot HT-grens	inkomen boven HT-grens	inkomen tot HT-grens	inkomen boven HT-grens	doelgroep	niet-doelgroep
Tot kwaliteitskortingsgrens	256	138	70	89	447	106
Kwaliteitskortingsgrens tot laagste aftoppingsgrens	435	293	309	362	1.020	379
Laagste aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	153	142	140	184	409	209
Boven liberalisatiegrens	41	89	47	158	146	189
Totaal aantal	885	661	565	793	2.023	883

Bron: WoON, 2012

De totale woningvoorraad groeide in deze periode met ongeveer 700.000 woningen. In 2012 waren er 2,9 miljoen huurwoningen in Nederland, waarvan 19 procent met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens. 48 procent heeft een huurprijs tussen deze grens en de lage aftoppingsgrens, 21 procent bevindt zich tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens, 12 procent zit boven de liberalisatiegrens.

Door huurharmonisatie, sloop/nieuwbouw en woningverbetering is de samenstelling van de voorraad huurwoningen naar prijsklasse de afgelopen jaren veranderd (figuur 5.1.2). Het aantal woningen met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens neemt af, terwijl de voorraad tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens toeneemt. Huurverhoging en harmonisatie bij mutatie wegen hierbij zwaar, terwijl de effecten van sloop en verkoop kleiner zijn geworden.

Hogere inkomens en de gereguleerde sector

In 2012 woonden bijna 700.000 huishoudens met een inkomen hoger dan 34.085 euro (prijsspeil 2012) in een gereguleerde woning.⁵⁸ Zij behoren dus niet tot de EC-doelgroep, maar wonen wel in een huurwoning met een huur onder de liberalisatiegrens (in tabel 5.1.2: 106.00+379.000+209.000). Dit betreft 27 procent van de gereguleerde huursector. Tussen 2009 en 2012 nam dit aantal met 94.000 af, vooral door inkomensdaling.⁵⁹

Corporaties kunnen het aandeel hogere inkomens in de gereguleerde huursector beperken door meer passend toe te wijzen. Het toewijzingsbeleid waarbij minimaal

90 procent van de gereguleerde woningen aan de inkomensgroep onder 34.085 euro (prijsspeil 2012) moet worden toegewezen, draagt hieraan bij. Het inkomen van huishoudens kan na toewijzing wel weer veranderen. Daardoor kan, ook bij een passende toewijzing conform het EC-besluit, het aandeel hogere inkomens na verloop van tijd toenemen.

Aan de andere kant van het spectrum zijn er huishoudens, behorende tot de doelgroep van de huurtoeslag, met een huur boven de aftoppingsgrens. Deze groep huishoudens, die daarmee relatief duur woont, nam tussen 2002 en 2012 in omvang met 70 procent toe van 165.000 naar 281.000 (tabel 5.1.3).⁶⁰ Deze huishoudens moeten een groter deel van de huur zelf betalen, omdat de huurtoeslag boven de aftoppingsgrens een eigen bijdrage van 60 of 100 procent kent, afhankelijk van het type huishouden.

Deze 'dure scheefwoners' zijn minder verhuisgeneigd en meer tevreden met hun woning dan de totale aandachtsgroep.⁶¹ Binnen deze groep zijn vooral de mensen met pensioen als belangrijkste inkomstenbron tevreden over hun woning en hun woonomgeving.

De toename van deze groep heeft meerdere oorzaken. Het gemiddelde inkomen kan zijn gedaald. Daarnaast wijzen corporaties steeds minder passend toe na het buiten werking stellen van de passendheidstoets in 2010.⁶² Tussen 2008 en 2012 nam het aandeel toewijzingen van huishoudens uit de huurtoeslagdoelgroep van woningen boven de aftoppingsgrens, als percentage van alle toewijzingen,

⁵⁸ Basishuur onder de liberalisatiegrens.

⁵⁹ Rapport Woonuitgaven van huurders en eigenaren-bewoners, 15 oktober 2013. <http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/kamerstukken/2013/10/15/kamerbrief-over-woonuitgaven-van-huurders-en-kopers.html>

⁶⁰ TK, 27 926, Huurbeleid, Vergaderjaar 2013-2014, nr. 216, 21 maart 2014.

⁶¹ TK, 27 926, Huurbeleid, Vergaderjaar 2013-2014, nr. 216, 21 maart 2014.

⁶² Sturen op Inkomen, RIGO, 2014.

Tabel 5.1.3 Doelgroep huurtoeslag met een huur boven de aftoppingsgrens, 2002-2012

Aandachtsgroep en 'dure scheefheid'	2002	2006	2009	2012
Doelgroep HT (* 1.000)	1.432	1.331	1.345	1.394
Als aandeel van alle huurders (%)	47	44	47	48
Woningen met huur tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens (*1000)	439	438	477	618
Als aandeel van alle huurwoningen (%)	14	15	17	21
Dure scheefheid (* 1.000)	165	153	179	281
Als aandeel van alle huurders (%)	5	5	6	10

Bron: WBO 2002, WoON 2006-2012

Tabel 5.1.4 Passend toewijzen: ontwikkeling totaal aantal toewijzingen (in procenten), 2008-2012

	Te goedkoop	Passend	Te duur
Nederland	-2	-10	11
Groningen	-1	-13	14
Friesland	-1	0	0
Drenthe	-2	-13	15
Overijssel	-3	-9	12
Gelderland	-2	-16	18
Utrecht	0	-13	13
Noord-Holland	-2	-12	14
Zuid-Holland	-2	-4	6
Zeeland	-2	-5	7
Noord-Brabant	-1	-13	14
Limburg	-1	-10	11
Flevoland	0	-20	20

Bron: Verantwoordingsinformatie 2013, BBSH, bewerking Companen

NB. **Te goedkoop:** Toewijzing van woningen onder de kwaliteitskortingsgrens met inkomen boven huurtoeslaggrens

Te duur: Toewijzing van woningen boven hoogste aftoppingsgrens met inkomen boven huurtoeslaggrens

Tabel 5.2.1 Bewoonde woningen naar huurprijsklasse, 2002-2012 (aantal*1000)

Jaar	Tot liberalisatiegrens	Boven liberalisatiegrens	Totaal huurwoningen
1998	2.979	147	3.126
2002	2.824	211	3.035
2006	2.805	199	3.004
2009	2.643	233	2.876
2012	2.570	335	2.905

Bron: WoON, 2002-2012

met 11 procent toe (tabel 5.1.4). Uitgedrukt als percentage van alle toewijzingen aan de doelgroep van de huurtoeslag is dit 23 procent. Het aandeel woningen dat passend is toegewezen, nam in dezelfde periode met 10 procent af. Toewijzing van goedkope huurwoningen aan huishoudens buiten de doelgroep is als aandeel van alle toewijzingen vrijwel gelijk gebleven, namelijk een afname van 2 procent in de periode 2008-2012.

Uit het WoON2012 blijkt dat de laagste inkomens relatief vaak een woning huren van een particuliere verhuurder en dat dit aandeel is toegenomen.^{63, 64} Van de huishoudens met een laag inkomen woont 58 procent in een huurwoning van een corporatie, 17 procent in de particuliere huur en 25 procent in een koopwoning.

Er is een duidelijk verschil in het profiel van de huurder met een laag inkomen van een corporatiewoning of van een particuliere verhuurder. Bij corporatiehuurders gaat het vooral om mensen met AOW/pensioen of een uitkering, bij particuliere huurders vooral om mensen met inkomen uit tegenwoordige arbeid (loondienst of zelfstandig). Huurders van een particuliere huurwoning geven een groter deel van hun inkomen aan woonlasten uit, ondanks dat het in de particuliere sector vaker om onzelfstandige woningen gaat. In de particuliere huur is de verhuisgeneidheid beduidend

hooger dan in de corporatiesector en is de verhuisgeneidheid de afgelopen jaren ook flink toegenomen.

5.2 De vrije huursector nader bezien

Onder de vrije huursector wordt in deze rapportage verstaan het segment van de huurmarkt waarin woningen tegen prijzen boven de liberalisatiegrens worden verhuurd, ongeacht de aanbieder (particuliere verhuurders en sociale verhuurders).⁶⁵ In 2012 bedroeg het aantal vrije sector huurwoningen 4,7 procent van de woningvoorraad en 11,5 procent van de huurwoningvoorraad (tabel 5.2.1). Beide aandelen nemen sinds de jaren negentig toe (zij bedroegen in 1998 respectievelijk 2,3 en 4,7 procent).

Commerciële verhuur in historisch, internationaal en regionaal perspectief

De omvang van het huuraanbod boven de liberalisatiegrens heeft veel te maken met het aantal commerciële (of particuliere) verhuurders. Hoewel de commerciële huursector van oudsher een belangrijk deel van de woningvoorraad besloeg, is dit segment na de Tweede Wereldoorlog in omvang afgenomen. Vooral de verhuur door particuliere personen liep terug (figuur 5.2.1).

.....

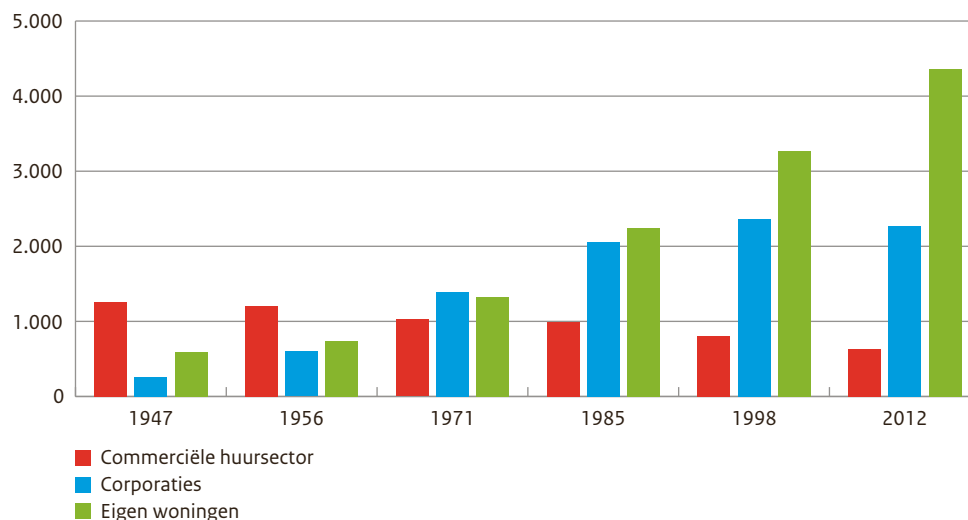
⁶³ Het betreft de onderste 20 procent van de inkomensverdeling (< 18.300 euro belastbaar). Het gaat om 1,5 miljoen huishoudens, waarvan 1,2 miljoen in een huurwoning woont.

⁶⁴ De laagste inkomens in de huursector, Companen, 2014, op basis van WoON2012.

.....

⁶⁵ Niet alle huurwoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens zijn daadwerkelijk contractueel geliberaliseerd. Er is hier dus sprake van een zekere overschatting van het aantal vrije sector huurwoningen. Het is echter op basis van de beschikbare gegevens niet mogelijk hierover betrouwbare uitspraken te doen.

Figuur 5.2.1 Ontwikkeling omvang voorraad naar eigenaarcategorie sinds 1947



Bron: Woontellingen, Syswov (ABF), 2012

Tabel 5.2.2 Samenstelling woningvoorraad naar eigendom (in procenten), 2011

Land	Particuliere verhuur	Sociale verhuur	Eigen woningbezit	Overig	Totaal
België	25	7	68		100
Denemarken	20	19	46	14	100
Duitsland	53	5	42		100
Finland	15	16	66	3	100
Frankrijk	22	17	57	4	100
Ierland	12	9	79		100
Italië	14	5	69	13	100
Luxemburg	27	2	70	1	100
Nederland	10	32	58		100
Oostenrijk	17	23	56	4	100
Portugal	18	3	75	4	100
Spanje	11	2	85	2	100
Verenigd Koninkrijk	16	18	66		100
Zweden	19	18	41	22	100

Bron: Cecodhas, Housing Review, 2012

Tabel 5.2.3 Verdeling huurwoningvoorraad naar verhuurdercategorie per 2012 (in procenten)

Provincie	Sociale huurwoningen	Particuliere huurwoningen	Totaal
Groningen	80	20	100
Friesland	85	15	100
Drenthe	82	18	100
Overijssel	81	19	100
Flevoland	88	12	100
Gelderland	79	21	100
Utrecht	78	22	100
Noord-Holland	73	27	100
Zuid-Holland	78	22	100
Zeeland	81	19	100
Noord-Brabant	83	17	100
Limburg	76	24	100
Nederland	78	22	100

Bron: Syswov (ABF), 2012

Deze ontwikkeling heeft zich ook in andere landen in Europa voorgedaan. In het Verenigd Koninkrijk, Duitsland, Frankrijk en Denemarken slonk het aandeel commerciële huurwoningen door afname van subsidies voor bouwers en verhuurders.⁶⁶ Nederland heeft de kleinste particuliere huursector van Europa. Voor elke particuliere huurwoning telt ons land drie sociale huurwoningen, terwijl in bijna alle andere landen de particuliere huursector groter is (tabel 5.2.2).

Hoewel commerciële verhuurders hoofdzakelijk actief zijn in het vrije segment, worden niet al hun woningen boven de liberalisatiegrens verhuurd. Zo is circa 40 procent van de door institutionele beleggers aangeboden huurwoningen gereguleerd.

Er zijn geen grote regionale verschillen in de verhouding tussen sociale en particuliere verhuurders. In vrijwel alle provincies hebben corporaties tussen 75 en 85 procent van de huurmarkt in bezit. Alleen in Noord-Holland is dit aandeel lager. Flevoland stijgt als enige boven de 85 procent uit. In absolute aantallen gezien, zijn particuliere

huurwoningen vooral in Noord- en Zuid-Holland te vinden (tabel 5.2.3).

Ontwikkeling vraag en aanbod

Tussen 2009 en 2012 nam het aantal woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens toe van 233.000 tot 335.000. Een deel hiervan komt voor rekening van huiseigenaren die door de crisis twee woningen bezitten en tijdelijk een woning te huur aanbieden. In hoeverre hier sprake is van een structurele ontwikkeling zal dan ook de komende jaren moeten blijken (tabel 5.2.5).

De verhuiscens naar huurwoningen boven de liberalisatiegrens nam tussen 2009 en 2012 met 73 procent toe, de sterkste groei van alle segmenten in de woningmarkt (tabel 5.2.4).

Voor een indicatie van de actuele ontwikkelingen in dit segment biedt Pararius, een onafhankelijke website voor vraag en aanbod van huurwoningen, aanknopingspunten.⁶⁷ De vraag naar huurwoningen in dit segment, zoals geregistreerd door Pararius, daalde in 2013 met ongeveer

⁶⁶ De commerciële huursector in de jaren negentig, O. A. Papa, OTB/Delft 1990.

⁶⁷ Pararius is vooral gericht op het aanbod van het segment gemeubileerde/gestoffeerde woningen. De zeggingskracht voor de gehele huursector is dus beperkt.

Tabel 5.2.4 Gewenste verhuizingen naar huurwoningen naar huurprijsklasse, 2006-2012

	2006	2009	2012
Tot kwaliteitskortinggrens	218.700	104.100	148.400
Kwaliteitskortinggrens tot aftoppingsgrens (hoog)	462.100	432.700	526.300
Aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	187.700	291.800	267.600
Vanaf liberalisatiegrens	52.300	103.000	178.100
Totaal	920.800	931.600	11.203.400

Bron: WoON, 2006-2012

Tabel 5.2.5 Verhuurders naar aantal huurwoningen met huur boven de liberalisatiegrens, 1998-2012

	Particuliere verhuurders	% Corporaties	%	Totaal	%
1998	107.000	73	40.000	27	147.000 100
2002	116.000	55	95.000	45	211.000 100
2006	122.000	61	77.000	39	199.000 100
2009	145.000	62	88.000	38	233.000 100
2012	207.000	62	128.000	38	335.000 100

Bron: WoON, 2002-2012

Tabel 5.3.1 Huurontwikkeling (in procenten) in de gereguleerde huurwoningvoorraad, 2010-2014

	2010	2011	2012	2013	2014
Huurstijging exclusief harmonisatie					
Corporaties	1,2	1,3	2,2	4,2	4,0
Particuliere verhuurders	1,4	1,4	2,1	3,7	3,5
Totale gereguleerde voorraad	1,2	1,3	2,2	4,1	3,9
Huurstijging inclusief harmonisatie					
Corporaties	1,7	1,9	3,0	5,0	4,8
Particuliere verhuurders	1,8	1,6	2,8	4,2	4,0
Totale gereguleerde voorraad	1,7	1,8	3,0	4,9	4,7

Bron: CBS-Huurenquête, bewerking Companen, 2014

Tabel 5.3.2 Huurstijging (in procenten) in de gereguleerde huursector exclusief harmonisatie naar inkomengroep*, 2014

Inkomen	Corporaties	Particuliere huur	Totaal	Maximale mogelijke huurstijging
Tot € 34.085	3,6	3,4	3,6	4,0
€ 34.085-€ 43.602	4,1	3,6	4,0	4,5
Vanaf € 43.602	5,6	4,3	5,3	6,5
Totaal	4,0	3,5	3,9	

Bron: CBS, bewerking Companen, 2014

* Grenzen inkomensgroepen conform regeling inkomensafhankelijk huurbeleid

Tabel 5.3.3 Kale maandhuur in de gereguleerde huursector naar verhuurdercategorie en inkomensgroep per 1 juli 2014 (euro)

Inkomen	Totaal	tot € 34.085	€ 34.085 - € 43.602	vanaf € 43.602
Corporaties	495	483	502	540
Commerciële verhuurders	549	516	600	602
Gereguleerde huursector	503	487	520	551

Bron: CBS, bewerking Companen, 2014

7 procent ten opzichte van 2012. Het aanbod daalde met circa 13 procent. Dit kan het gevolg zijn van het feit dat de crisis op de koopwoningmarkt is afgezwakt en de vraag naar koopwoningen weer aantrekt.

De woningmarktprognose Socrates 2013 raamt – op basis van de verwachte toekomstige ontwikkeling van de vraag naar duurder huurwoningen – voor de periode 2012–2020 een bouwprogramma voor de vrije huursector tussen 90.000 en 110.000 woningen.^{68, 69}

Investerings in het huursegment boven de liberalisatiegrens

In 2011 werden ruim 8.000 nieuwe particuliere huurwoningen gebouwd. In 2013 bedroeg het aantal bouwvergunningen voor nieuwe particuliere huurwoningen ruim 5.000.

In 2012 werd circa 60 procent van de circa 330.000 huurwoningen boven de liberalisatiegrens aangeboden door particuliere verhuurders. De overige 40 procent is eigendom van corporaties (bron WoON2012). Institutionele beleggers, aangesloten bij branchevereniging IVBN, namen ongeveer 65.000 woningen in dit segment voor hun rekening (20 procent). De overige commerciële verhuurders bestaan uit leden van de branchevereniging Vastgoedbelang en

overige verhuurders (inclusief particuliere personen). Zij waren goed voor ongeveer 40 procent.

Het aanbod van corporaties nam sinds begin deze eeuw af, particuliere verhuurders boden meer woningen aan. De stijging komt vooral voor rekening van kleinere verhuurders, waaronder particuliere personen. Het aanbod van institutionele beleggers groeide niet. Sinds 2005 hebben corporaties 139.876 huurwoningen verkocht, waarvan 3 procent aan beleggers. Het overgrote deel van de huurwoningen wordt verkocht aan zittende bewoners.

5.3 Huurontwikkeling

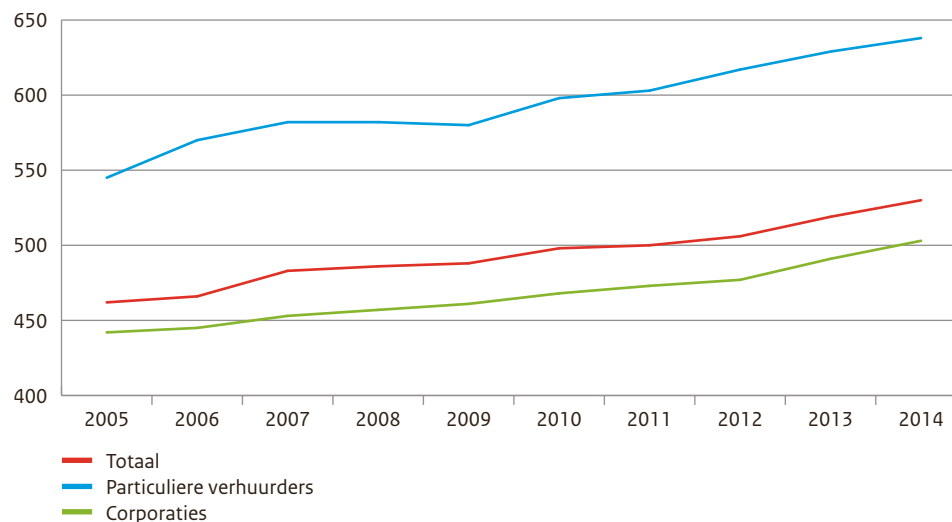
Vanaf 2013 zijn de huren harder gestegen dan in de jaren ervoor. Oorzaak is het boveninflatoire, inkomensafhankelijk huurbeleid voor de gereguleerde huursector. De gemiddelde huurstijging in de gereguleerde huurwoningvoorraad kwam in 2013 uit op 4,1 procent (exclusief harmonisatie). Voor 2014 is dit percentage 3,9 procent (tabel 5.3.1). In de corporatiesector stegen de huren harder dan in de particuliere huursector: inclusief harmonisatie een verschil van circa 0,8 procent. Voor de inkomensgroep vanaf 43.602 euro (prijsspeil 2014) mag een maximale huurstijging worden gevraagd van inflatie +4 procent. Voor de inkomensgroep 34.085 tot 43.602 euro is dit inflatie +2,0 procent en voor de doelgroep inflatie +1,5 procent. Verhuurders hebben deze ruimere huurverhogingsmogelijkheid verschillend benut. Bij de hoogste inkomensgroep wordt de ruimte gedeeltelijk benut: een huurstijging van 5,3 procent (zie tabel 5.3.2, 6,5 procent was maximaal mogelijk). Bij de middeninkomens bedraagt de huurstijging exclusief harmonisatie

.....

⁶⁸ Ontwikkelingen op de woningmarkt Socrates 2013, ABF, Delft 2014.

⁶⁹ Deze bandbreedte is het effect van verschillende uitgangspunten in de twee onderzochte scenario's ten aanzien van de economische groei en het huurbeleid van verhuurders.

Figuur 5.3.1 Ontwikkeling kale huur per maand (euro) per verhuurdercategorie, prijspeil 2014



Bron: CBS, bewerking ABF, 2014

Tabel 5.4.1 Lastenontwikkeling (euro) van huurders, 2006-2012

	2006	2009	2012
Kale huur per maand	444	453	477
Basishuur per maand *	454	463	488
Huurtoeslag per maand **	51	59	67
Netto huur per maand	403	404	421
Bijkomende woonuitgaven per maand	177	182	176
Totale woonuitgaven per maand	580	587	597
Besteedbaar inkomen	22.713	24.358	23.017
Netto huurquote (%) ***	24,2	23,2	25,5
Netto woonquote (%)	35,2	34,1	36,4

Bron: WoON, prijspeil per 1-1-2012

* De basishuur is de kale huur plus de subsidiabele servicekosten

** Gemiddeld over alle huurders, ook huurders zonder huurtoeslag

*** De huur- en woonquote zijn op microniveau uitgedrukt

Tabel 5.4.2 Kerncijfers huurtoeslag, 2006-2011

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Huurwoningvoorraad per 1 januari (*1.000)	2.976,20	2.950,20	2.935,70	2.924,40	2.918,50	2.909,10
Aantal toekenningen huurtoeslag (*1000)	1.088,20	1.105,40	1.116,70	1.122,00	1.162,20	1.190,20
Gemiddelde huurtoeslag (€) per maand	152	154	160	164	170	174
Gemiddelde basishuur (€) van de ontvangers	386	396	405	417	429	439

Bron: Uitvoeringgegevens huurtoeslag

Tabel 5.4.3 Maandelijkse woonuitgaven in de huursector, internationaal *, 2012

	NL	FR	AT	LU	DK	SW	FI	NO
Besteedbaar huishoudinkomen (€) **	22.504	26.709	30.580	47.339	27.733	27.033	24.149	34.823
Bruto huur (€)	477	472	456	819	633	606	546	817
Netto huur (€)	414	374	442	812	551	558	440	772
Netto huurquote (%)	25,9	19,6	23,4	25,5	28,1	29,9	24,9	33,8
Netto huurquote doelgroep (%)	29,2	22,7	31,4	30,3	33,8	35,6	27,9	38,8
Bijkomende uitgaven (€)	156	192	134	148	249	64	58	127
Totale woonuitgaven (€)	570	567	576	959	800	622	498	899
Netto woonquote (%)	35,6	30,1	29,8	30,2	40,1	33,5	28,4	38,9
Netto woonquote doelgroep (%)	40,2	35,5	39,7	36,1	48,5	40,3	32,1	44,6

Bron: EU-SILC, bewerking OTB/TU Delft, 2012

* NL = Nederland, FR = Frankrijk, AT = Oostenrijk, LU = Luxemburg, DK = Denemarken, SW = Zweden, FI = Finland, NO = Noorwegen

** Minus huurtoeslag

4,0 procent (4,5 procent was maximaal mogelijk), bij de groep tot 34.085 euro is dit 3,6 procent bij een maximaal mogelijke huurstijging van 4,0 procent.

Door huurharmonisatie zijn de huren in gereguleerde huursector in 2014 met gemiddeld 0,8 procent (berekend over alle gereguleerde huurwoningen) gestegen. Bij harmonisatie blijven de huurwoningen bij corporaties merendeels binnen de gereguleerde sector (94 procent in 2014). Bij particuliere verhuurders wordt in 2014 bij harmonisatie 11 procent geliberaliseerd. Bij harmonisatie bij mutatie is de huur van geharmoniseerde woningen in de gehele huursector in de periode 2 juli 2013-1 juli 2014 met gemiddeld 23 procent verhoogd. Dit percentage geldt ook voor de woningen louter in de gereguleerde sector. Het is vergelijkbaar met de huursprong bij harmonisatie in de voorgaande jaarperiode: 24 procent.

De kale huur in de gereguleerde huursector bedraagt gemiddeld circa 503 euro per maand (per 1 juli 2014). Binnen de gereguleerde huursector is het huurniveau bij particuliere verhuurders hoger dan bij corporaties: 549 versus 495 euro per maand. Huishoudens met een lager belastbaar inkomen wonen gemiddeld in goedkopere huurwoningen. Wel betalen inkomens boven de doelgroepgrens in de particuliere huursector circa 75 euro per maand meer voor hun huurwoning dan in de gereguleerde corporatiesector (tabel 5.3.3).

De afgelopen tien jaar steeg het huurniveau in de huursector met 35 procent, waarvan circa 18 procent inflatie (figuur 5.3.1). Oorzaken zijn kwaliteitsverbeteringen in de huurwoningvoorraad en harmonisatie van huren. Vanaf 2013 speelt ook het boveninflatoire huurbeleid een rol. De verschuiving van woningen naar hogere huurprijsklassen, zoals geconstateerd met het WBO/WoON tot 2012 (zie figuur 5.1.2), heeft zich in de periode 2012-2014 verder voortgezet.⁷⁰

5.4 Inkomens en woonuitgaven

Inkomens huurders

Gemiddeld is het besteedbaar inkomen van huurders gedaald: van 24.358 euro in 2009 naar 23.017 euro in 2012 (- 6 procent). De economische crisis en de toegenomen werkloosheid spelen hierbij een rol. Dat geldt ook voor de samenstelling van de huursector, die in de genoemde periode is veranderd. Zo is het aantal gepensioneerden en alleenstaanden toegenomen en dit drukt het gemiddelde besteedbaar inkomen van huurders. Veel ouderen huren en krijgen door pensionering een lager inkomen. Verder is een

⁷⁰ Analyse van het huurbeleid van verhuurders 2014, Companen, 2014.

aantal huurders met een bovengemiddeld inkomen naar een koopwoning verhuisd.⁷¹

Netto huren en bijkomende woonuitgaven

In de periode 2009-2012 zijn de netto maandhuren met 4 procent gestegen: van 404 naar 421 euro (tabel 5.4.1). De bijkomende woonuitgaven (gas, electra en water, en heffingen van gemeente en waterschap) daalden met 3 procent. Ze kwamen daarmee op het niveau van 2006.

Huur- en woonquote

De netto huur- en woonquote steeg tussen 2009 en 2012 met ruim 2 procentpunten. Een belangrijke oorzaak was de daling van het gemiddeld besteedbaar inkomen van huurders (tabel 5.4.1). De quote is een gemiddelde. De stijging ervan wil dus niet zeggen dat alle huurders een hogere huur- of woonquote hebben gekregen. Sommige huurders hadden bijvoorbeeld in 2012 meer inkomen dan in de jaren ervoor, terwijl andere huurders door werkloosheid er in inkomen op achteruit gingen.

Huurquote 2014

In 2016 komen met het WoON2015 nieuwe, betrouwbare cijfers beschikbaar over de woonuitgaven van huurders. Net als bij de koopsector (hoofdstuk 4) is daarom aan bureau GfK gevraagd een actuele indicatie te geven van de ontwikkeling van de woonlasten na 2012. Volgens GfK is in 2014 (peildatum 1 januari) de netto huurquote van huurders 26,5 procent.⁷² GfK heeft geen gegevens beschikbaar waarmee de netto huurquote vóór 2014 kan worden uitgedrukt. Uit het onderzoek blijkt verder dat huurders in 2014 gemiddeld ruim 15.000 euro aan spaartegoeden hebben.

Huurtoeslag

De huurtoeslag is een bijdrage in de woonkosten voor huishoudens met een laag inkomen die in een gereguleerde woning wonen. De hoogte is onder meer afhankelijk van het huishoudinkomen en de huurprijs. Het aantal huishoudens met huurtoeslag steeg van 1.088.200 in 2006 tot 1.190.200 in 2011.

Binnen de groep huurtoeslagontvangers heeft bijna 70 procent van de huishoudens een minimuminkomen; 65 procent van de huurtoeslagontvangers is jonger dan 65 jaar. Per huurtoeslagontvanger bedroeg in 2011 de gemiddelde bijdrage 174 euro per maand (tabel 5.4.2).

⁷¹ Rapport Woonuitgaven van huurders en eigenaren-bewoners, 15 oktober 2013. <http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/kamerstukken/2013/10/15/kamerbrief-over-woonuitgaven-van-huurders-en-kopers.html>

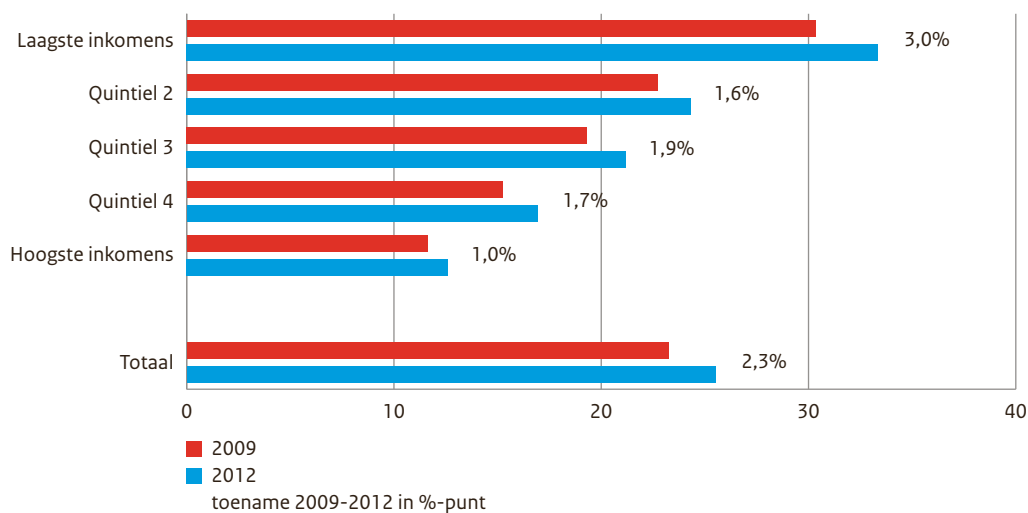
⁷² GfK, 'Rapportage woonlasten en inkomensontwikkelingen 2014'

Tabel 5.4.4 Huurquote en woonoppervlakte, 1994 en 2012

	Netto huurquote (%)		Woonoppervlakte (m ²)	
	1994	2012	1994	2012
Totaal	22,6	25,5	64	82
Alleenstaand t/m 44 jaar	27,6	30,9	54	68
Alleenstaand 45+	26,8	28,8	59	79
Paar t/m 44 jaar	16,4	23,1	64	82
Paar 45+	20	21,1	67	88
Paar met kinderen	18,6	18,7	73	99
Eenoudergezin	23,3	21,7	70	92

Bron: WoON, 2012

Figuur 5.4.1 Netto huurquote van huurders naar inkomen (in procenten), 2009 en 2012



Bron: WoON, 2012

De voorlopige cijfers over 2013 laten een bedrag van 179 euro zien.⁷³ De definitieve cijfers over 2013 zijn nog niet bekend.

Woonlasten internationaal

Huurders in Nederland hebben een lagere netto huurquote dan huurders in Denemarken, Zweden en Noorwegen. Deze landen hebben een vergelijkbaar welvaartsniveau als Nederland.⁷⁴

Uit tabel 5.4.3 blijkt verder:

- Het besteedbaar inkomen van de Nederlandse huurder is in 2011/2012 het laagst in vergelijking met de andere landen.
- De netto huur per maand is in zeven van de acht landen hoger dan in Nederland.
- Nederlandse huurders die tot de EU-doelgroep behoren nemen de derde plaats in wat betreft de laagste netto huurquote.
- Qua gemiddelde woonquote neemt Nederland een middenpositie in.

Huurquote en woonoppervlak

De stijging van de huren en de huurquote is mede veroorzaakt door de toename in woonoppervlak van huurwoningen. Dit steeg gemiddeld van 64 naar 82 m² (tabel 5.4.4).

De netto huurquote bij eenoudergezinnen is sinds 1994 gedaald, met name door inkomensstijging. Bij alleenstaanden en paren tot 44 jaar is sprake van een toename in huurquote, door een reëel dalend inkomen. De ontwikkeling van de netto woonquote naar type huishouden is sterk vergelijkbaar met die van de huurquote.

Lagere inkomensgroepen en jongeren

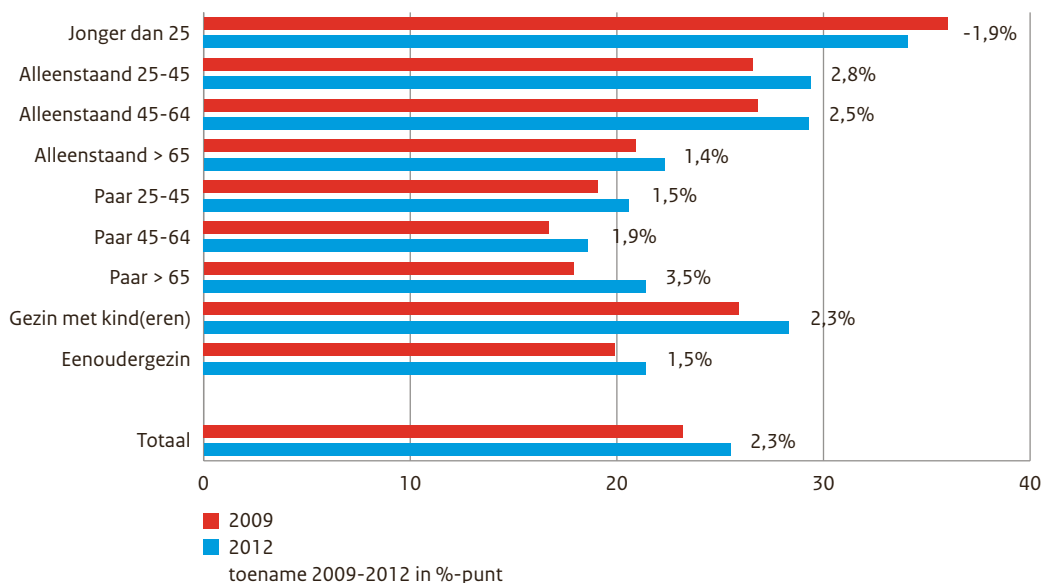
De huurquote is hoger bij de laagste inkomens; in 2012 was deze quote 33,3 procent (figuur 5.4.1). Deze groep omvat huishoudens met wisselende inkomens, zoals zelfstandige ondernemers en jongeren. Door hiervoor te corrigeren is gekeken naar de huurquote van huishoudens in het laagste inkomenskwintiel met een inkomen op minimaal bijstandsniveau.⁷⁵ Deze gecorrigeerde quote ligt was in 2012 27,9 procent en ligt dichterbij de gemiddelde huurquote van alle huurders (25,5 procent per 2012).

⁷³ Jaarverslag Wet op de Huurtoeslag, 28 augustus 2014. <http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/kamerstukken/2014/08/28/kamerbrief-jaarverslag-wet-huurtoeslag.html>

⁷⁴ Voor een aantal EU-landen, waaronder Duitsland en het Verenigd Koninkrijk, waren de cijfers voor het vergelijken van de woonlasten én de woonkwaliteit niet bruikbaar.

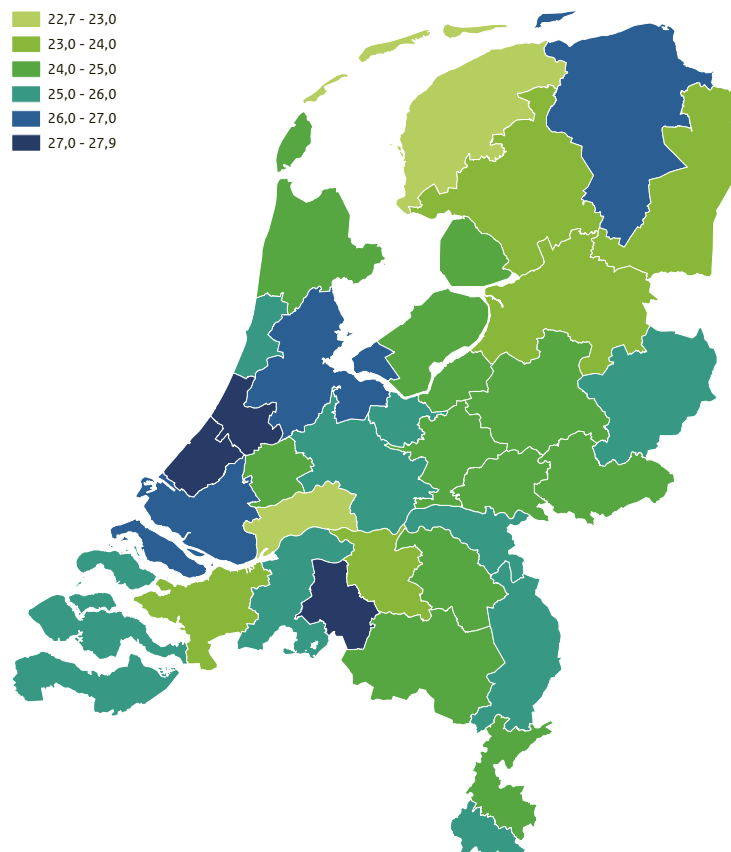
⁷⁵ Rapport Woonuitgaven van huurders en eigenaar-bewoners, 15 oktober 2013. <http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/kamerstukken/2013/10/15/kamerbrief-over-woonuitgaven-van-huurders-en-kopers.html>

Figuur 5.4.2 Netto huurquote van huurders naar type huishouden (in procenten), 2009 en 2012



Bron: WoON, 2012

Figuur 5.4.3 Netto huurquote naar woningmarktgebied, 2012



Bron: WoON, 2012

Tabel 5.4.5 Huurquote naar woonduur, 2012

Woonachtig in huidige woning	Netto huurquote (%)
Totaal	25,5
Voor 1995	22,7
1995-2002	23,5
2003-2007	24,8
2008-2012	28,7

Bron: WoON, 2012

Jongeren hebben een hogere huurquote (34,1 procent in 2012) dan andere leeftijden (zie figuur 5.4.2). Zij kennen zeer diverse werk- en studieomstandigheden en staan aan het begin van hun loopbaan. Opvallend is dat hun woonquote daalde tussen 2009 en 2012. De huurquote in 2012 van jongeren met een inkomen op minimaal bijstandsniveau bedroeg 24,4 procent.

De huurquote van ouderen (65+) was lager dan die van jongeren. Bij eenoudergezinnen was de stijging het sterkst (+ 3,5 procent). De verdeling van de netto woonquote van huurders naar type huishouden wijkt niet structureel van het beeld in figuur 5.4.2 af.

Hoge huurquote

Circa 9 procent van de huurders had in 2012 een huurquote hoger dan 40 procent. Dit komt bij alle typen huishoudens voor, zij het in uiteenlopende mate. Het betrof vooral huishoudens met een eigen onderneming, een uitkering, pensioen of studiefinanciering (zie statistische bijlage).

Regionale spreiding huurquote

In 2012 bewoog de spreiding van de huurquote naar woningmarktgebied zich tussen - 2,8 procent en + 2,4 procent. De spreiding in de hoogte van het inkomen van huurders speelt een belangrijke rol hierbij, naast factoren

als woonduur, hoeveelheid nieuwbouw en mutaties, harmonisatie en toewijzing. Het patroon in de spreiding is daardoor niet eenduidig te verklaren.

De gemiddelde netto huurquote is het hoogst in Den Haag, Leiden en Tilburg, gevolgd door Amsterdam, Rotterdam en Groningen. In Groningen, Tilburg en Rotterdam zijn de inkomens relatief laag, in Leiden, Den Haag en Amsterdam zijn de netto huuroverblijven gemiddeld relatief hoog. In Leeuwarden en Dordrecht is de gemiddelde netto huurquote van huurders het laagst, gevolgd door Smallingerland, Emmen, Zwolle en Den Bosch (figuur 5.4.3).

Woonduur en huurquote

Wie langer in een huurwoning woont, heeft een lagere huurquote. Bij huurders die voor 1995 de woning hebben betrokken, is de huurquote in 2012 gemiddeld 22,7 procent. Dat ligt 2,8 procent onder de huurquote van alle huurders. Recenter verhuisde huurders hebben een hogere huurquote: 28,7 procent (tabel 5.4.5).

Energiequote

Tussen 2009 en 2012 bleef de energiequote (de uitgaven aan gas, warmte en elektra als percentage van het netto besteedbare inkomen) van huurders nagenoeg gelijk, op

Tabel 5.4.6 Energiequote van huurders naar huishoudsamenstelling en bouwjaar, 2009-2012 (in procenten)

	2009	2012	
Totaal	9,2	9,3	
Eenpersoons	10,7	10,6	
Paar	7,2	7,0	
Paar met kinderen	7,0	7,2	
Eenoudergezin	9,7	9,7	
	Eengezins	Meergezins	Totaal
Uitsplitsing totaal 2012	9,6	9,0	9,3
Voor 1945	11,8	10,0	10,7
1945 tot 1960	9,2	9,2	9,2
1960 tot 1970	9,6	8,9	9,2
1970 tot 1980	9,7	9,2	9,4
1980 tot 1990	8,9	8,9	8,9
1990 tot 2000	8,6	8,2	8,3
2000 en later	8,7	8,9	8,8

Bron: WoON, 2012

9,3 procent (tabel 5.4.6). De energielasten van huurders daalden, evenals de besteedbare inkomens. Na correctie voor de inkomens onder bijstandsniveau is de energiequote van huurders 7,4 procent (dit betreft de energiequote van huurders met een inkomen op minimaal bijstandsniveau).

Vanzelfsprekend is de gemiddelde energiequote van huurders hoger dan die van eigenaren-bewoners (zie hoofdstuk 4), omdat het gemiddeld inkomen van huurders bijna twee keer zo laag is. In oudere huurwoningen wordt meer gestookt dan in relatief nieuwere huurwoningen.⁷⁶

De budgetbenadering

In de budgetbenadering worden, naast de woonuitgaven, de kosten voor het noodzakelijk leefonderhoud betrokken (volgens referentiebedragen van het Nibud). Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) heeft onderzoek met deze benadering verricht, waarin het begrip 'betaalrisico' centraal staat.⁷⁷ Hiervan is sprake wanneer een tekort resteert als de netto woonuitgaven en de veronderstelde (genormeerde) basisuitgaven voor leefonderhoud worden afgetrokken van het netto besteedbaar huishoudinkomen. Het hebben van een betaalrisico wil dus niet zeggen dat die huurders ook feitelijk een betaalachterstand hebben. In 2012 liep 13 procent van de huurders een

betaalrisico. Dat was in 2002 circa 5 procent. De oorzaak van deze toename wordt door PBL gezocht in een combinatie van ontwikkelingen in het dagelijks boodschappenmandje en koopkracht-, inkomens- en woonlastontwikkelingen. Het PBL concludeert: 'Een toename van het aantal huishoudens met een betaalrisico betekent [...] niet automatisch dat de betaalbaarheid van het wonen in algemene zin onder druk is komen te staan of dat de woonlasten te hoog zijn, zoals eerder is gesuggereerd door onder meer RIGO en de Woonbond. [...] Zo kan een betaalrisico ook duiden op een laag inkomen of overconsumptie, omdat het huishouden simpelweg in een te dure woning woont gegeven het inkomen.'

Het gebruik van de budgetbenadering met referentiebedragen is indicatief voor het financiële risico dat huishoudens in de breedte lopen (woonuitgaven en leefonderhoud). Het doen van normatieve uitspraken op basis van de quote- of budgetbenadering is in algemene zin niet goed mogelijk. Zo houden beide typen benaderingen geen rekening met individuele omstandigheden en met eventueel (spaar)vermogen. Ze maken verder niet inzichtelijk dat huishoudens sterk verschillen in persoonlijke voorkeuren. Het ene huishouden vindt de grootte van de woning belangrijk, het andere huishouden besteedt meer geld aan kleding. De essentie van beide typen benaderingen is dat bij dalende inkomens en/of stijgende woonlasten de financiële druk op alle typen uitgaven van huishoudens toeneemt.

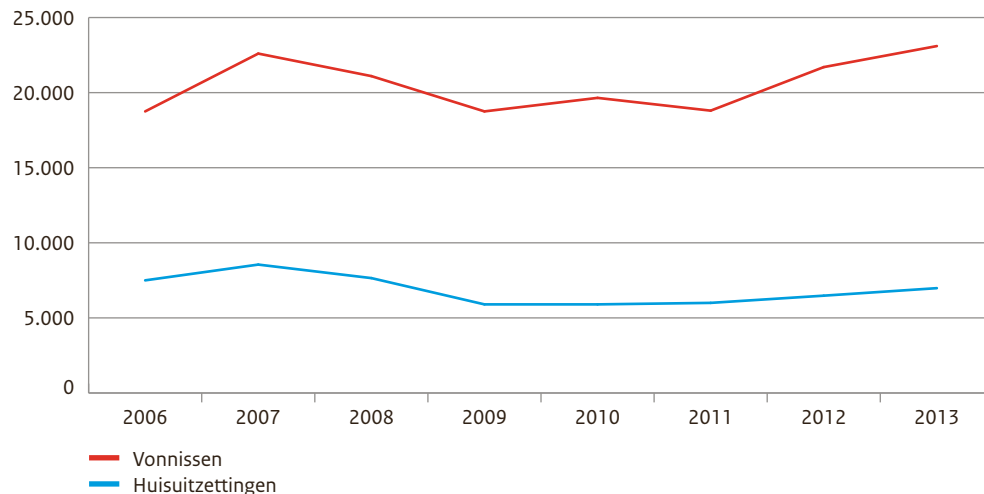
Huisuitzettingen

In 2013 varieerde het aantal huisuitzettingen uit corporatiewoningen tussen de 1,5 per 1.000 woningen bij de kleine corporaties (< 1.500 woningen) tot 3 à 5 per 1.000 woningen

⁷⁶ In het rapport 'Woningmarkt en woonuitgaven' (ABF, Delft, 2014) is een verbijzondering van de bijkomende woonuitgaven opgenomen (gemeentelijke lasten, energie).

⁷⁷ Artikel Compendium voor de Leefomgeving, 24 juli 2014. <http://www.compendiumvoordeleefomgeving.nl/indicatoren/nl2174-Toenemende-betaalrisico%27s-wonen.html?i=35-171>

Figuur 5.4.4 Aantal huisuitzettingen en vonnissen bij corporatiewoningen, 2006-2013



Bron: Corporatiemonitor Aedes, 2013

bij de grote corporaties (> 10.000 woningen). In totaal ging het om 6.980 huisuitzettingen, een stijging van 8 procent ten opzichte van 2012. Het totale aantal huisuitzettingen is lager dan in de jaren 2006, 2007 en 2008 (figuur 5.4.4).

In 2013 hebben corporaties in totaal 23.100 vonnissen ontvangen voor een huisuitzetting; 30 procent hiervan leidde tot een huisuitzetting (figuur 5.4.4). In 88 procent van de gevallen speelde huurachterstand een rol. Andere oorzaken waren wietteelt, onderverhuur/woonfraude of overlast.

Bijlagen

Statistische bijlage

Tabel SB1 Eigenaren-bewoners uit de laagste inkomensgroep en hun kenmerken, afgezet tegen alle eigenaren-bewoners, 2012

Inkomensgroep	Laagste inkomens	Totaal
Inkomensgrens (€)	18.300	-
Aantal huishoudens (*1.000)	352	4.235
Eenpersoons huishouden	51%	21%
Paar	20%	35%
Paar + kind(eren)	20%	39%
1 oudergezin + kind(eren)	9%	4%
<25	2%	1%
25-34	9%	13%
35-44	18%	22%
45-54	19%	24%
55-64	17%	20%
65-74	15%	13%
75+	20%	8%
Loon	17%	61%
Eigen bedrijf	37%	14%
Vermogen	2%	1%
Pensioen	36%	21%
Uitkering	8%	3%

Bron: WoON, 2009-2012

NB. Met leeftijd wordt bedoeld de leeftijd van de hoofdbewoner, de administratieve eigenaar van de woning

NB. Door afronding kunnen opgetelde percentages van 100 afwijken

Tabel SB2 Verdeling netto koopquote naar type huishouden (in procenten van eigenaren-bewoners), 2009 en 2012

		25 tot 40%	40% en meer
Totaal	2009	10	5
	2012	12	6
Jonger dan 25	2009	21	20
	2012	23	13
Alleenstaand 25-45	2009	23	9
	2012	29	10
Alleenstaand 45-65	2009	15	9
	2012	17	14
Alleenstaand > 65	2009	6	4
	2012	7	6
Paar 25-45	2009	14	4
	2012	16	4
Paar 45-65	2009	6	4
	2012	9	6
Paar > 65	2009	6	3
	2012	5	4
Gezin met kind(eren)	2009	9	4
	2012	10	5
Eenoudergezin	2009	15	8
	2012	15	11

Bron: WoON, 2009-2012

Tabel SB3 Verdeling netto huurquote naar type huishouden (in procenten van huurders), 2009 en 2012

		25 tot 40%	40% en meer
Totaal	2009	25	7
	2012	31	9
Jonger dan 25	2009	24	30
	2012	32	27
Alleenstaand 25-45	2009	34	10
	2012	41	13
Alleenstaand 45-65	2009	41	9
	2012	50	12
Alleenstaand > 65	2009	39	9
	2012	43	12
Paar 25-45	2009	11	7
	2012	14	8
Paar 45-65	2009	11	3
	2012	15	4
Paar > 65	2009	16	2
	2012	23	2
Gezin met kind(eren)	2009	6	3
	2012	10	4
Eenoudergezin	2009	10	4
	2012	16	5

Bron: WoON, 2009-2012

Begrippenlijst

Aandachtsgroep	Ook wel doelgroep van de huurtoeslag. De aandachtsgroep bestaat uit huishoudens met een belastbaar jaarinkomen onder de huurtoeslaggrens.																									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2006</th> <th>2009</th> <th>2012</th> <th>2014</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Eenpersoonshuishouden < 65 jaar</td> <td>€ 20.000</td> <td>€ 20.975</td> <td>€ 22.025</td> <td>€ 21.600</td> </tr> <tr> <td>Eenpersoonshuishouden >= 65 jaar</td> <td>€ 17.950</td> <td>€ 19.800</td> <td>€ 20.675</td> <td>€ 21.600</td> </tr> <tr> <td>Meerpersoonshuishouden < 65 jaar</td> <td>€ 27.175</td> <td>€ 28.475</td> <td>€ 29.900</td> <td>€ 29.325</td> </tr> <tr> <td>Meerpersoonshuishouden >= 65 jaar</td> <td>€ 23.825</td> <td>€ 27.075</td> <td>€ 28.225</td> <td>€ 29.400</td> </tr> </tbody> </table>		2006	2009	2012	2014	Eenpersoonshuishouden < 65 jaar	€ 20.000	€ 20.975	€ 22.025	€ 21.600	Eenpersoonshuishouden >= 65 jaar	€ 17.950	€ 19.800	€ 20.675	€ 21.600	Meerpersoonshuishouden < 65 jaar	€ 27.175	€ 28.475	€ 29.900	€ 29.325	Meerpersoonshuishouden >= 65 jaar	€ 23.825	€ 27.075	€ 28.225	€ 29.400
	2006	2009	2012	2014																						
Eenpersoonshuishouden < 65 jaar	€ 20.000	€ 20.975	€ 22.025	€ 21.600																						
Eenpersoonshuishouden >= 65 jaar	€ 17.950	€ 19.800	€ 20.675	€ 21.600																						
Meerpersoonshuishouden < 65 jaar	€ 27.175	€ 28.475	€ 29.900	€ 29.325																						
Meerpersoonshuishouden >= 65 jaar	€ 23.825	€ 27.075	€ 28.225	€ 29.400																						
AEDES	Vereniging van woningcorporaties.																									
Aftoppingsgrens	Boven deze grens krijgen huurders een korting op de huurtoeslag van 60 tot 100 procent afhankelijk van het type huishouden. Zie ook huurprijsgrenzen.																									
Basishuur	Zie Huur.																									
BBP	Bruto Binnenlands Product is de totale geldwaarde van alle in een land geproduceerde finale goederen en diensten gedurende een jaar.																									
Besteedbaar huishoudinkomen	Inkomen van een huishouden uit arbeid, winst uit onderneming en inkomen uit uitkeringen en sociale verzekeringen (pensioen, lijfrente, alimentatie c.q. bijstandsverhaal). Voorts wordt als inkomen meegeteld: kinderbijslag, spaarloon, vakantietoeslag, ziektefondspremie (van werknemer en werkgever) / zorgtoeslag, tegemoetkoming ziektekosten van werkgever, gratificaties, vaste winstdeling en tantièmes. In vergelijking met andere definities is bijzonder dat inkomsten en uitgaven in verband met het wonen niet meegeteld worden. Voor huurders is het inkomen dus exclusief ontvangen huurtoeslag. Voor kopers is het inkomen exclusief ontvangen hypotheekrenteaf trek minus eigenwoningforfait. Het huishoudinkomen bestaat uit het inkomen van het hoofd van het huishouden, het inkomen van de eventuele partner en het inkomen van eventuele andere leden van het huishouden.																									
Bijkomende woonlasten	De uitgaven voor energie en water en de uitgaven voor heffingen en belastingen van de Openbaar Publiekrechtelijke Lichamen (OPL).																									
Bouwkosten	De gemiddelde bouwkosten per woning betreft: de totale bouwsom (exclusief BTW) van een project gedeeld door het totaal aantal woningen van de zuivere woningbouwprojecten waarvoor vergunning is verleend.																									
Bruto hypotheek	Uitgaven aan hypotheekrente, aflossing en premies voor bijvoorbeeld aan de hypotheek gekoppelde levensverzekering of overlijdensrisicoverzekering.																									
Bruto woonuitgaven van eigenaarsbewoners	De som van de bruto hypotheekuitgaven en bijkomende vaste uitgaven (opstalverzekering, OZB-eigenarendeel en erfpacht) minus een eventuele rijksbijdrage in de vorm van een premie (komt bijna niet meer voor).																									
Burgerlijke- en utiliteitsbouw	Bestaat uit de deelsectoren woningbouw (burgerlijke bouw) en bouw van bedrijfsgebouwen (utiliteitsbouw) en omvat: <ul style="list-style-type: none"> • Het slopen van bouwwerken en onderdelen daarvan; • Het (gedeeltelijk) bouwen, vernieuwen of onderhouden van woningen en bedrijfsgebouwen; • Montage van constructies van niet-zelf geprefabriceerde houten of betonnen bouwelementen; • Vervaardiging op de bouwplaats van betonnen bouwelementen; Kassenbouw, bouw van hallen, loodsen en dergelijke; • Klusjesbedrijven, dakdekken en bouwen van dakconstructies, metselen en voegen van wanden en muren. 																									

CEP	Centraal economisch plan. Dit bevat de economische vooruitzichten voor het lopende en het komende jaar. Dit wordt jaarlijks in maart gepubliceerd door het CPB.
Conditie score	De conditiescore is een meting van de staat van onderhoud van een woning of ander gebouw. De score heeft een waarde tussen 1 (zeer goed) en 6 (zeer slecht). De score wordt vastgesteld met een vastgestelde meet- en registreermethode vastgelegd in NEN 2767.
COROP-gebied	Zie regio-indelingen.
Corporatie	Een woningbouwcorporatie is een privaatrechtelijke instelling (stichting of vereniging) die zich ten doel stelt op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en als zodanig door de Kroon is toegelaten. De term toegelaten instelling, waarmee corporaties ook aangeduid worden, verwijst hiernaar. Zie ook Sociale verhuurder.
Doelgroep van de huurtoeslag	Zie aandachtsgroep.
Doorstromer	Een binnen Nederland verhuizend huishouden. Voor en na de verhuizing is het huishouden de hoofdbewoner van een woning. De vorige woning is na de verhuizing beschikbaar voor nieuwe bewoners.
Dure scheefheid	Zie scheefheid.
EC-doelgroep	De EC-doelgroep bestaat uit huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot 34.085 euro per jaar in 2012 (exclusief inkomens inwonende kinderen), voor eigenaren-bewoners gecorrigeerd voor de betaalde hypotheekrente en het eventueel aanwezige eigenwoningforfait.
Eengezinswoning	Ook wel grondgebonden woning. De typen lopen uiteen van een tussenwoning en hoekwoning tot twee onder één kap, villa en landhuis.
Erfpacht	Kosten die een eigenaar-bewoner betaalt aan de eigenaar voor het gebruik van de grond waar de woning op gebouwd is.
Fiscaal effect	Belastingvoordeel voor eigenaar-bewoners als gevolg van het saldo van de hypotheekrente-aftrek en het eigenwoningforfait.
Goedkope scheefheid	Zie scheefheid.
Harmonisatie	Naast de jaarlijkse huurverhoging kunnen verhuurders bij mutatie (nieuwe verhuring) de huurprijs wijzigen (harmonisatie ineens). Hiermee is het voor verhuurders mogelijk een te lage huurprijs in overeenstemming te brengen met de door de verhuurder gewenste streefhuur. Hierbij geldt dat voor gereguleerde huurwoningen de streefhuur niet boven de maximale huurprijs van het Woningwaarderingstelsel (WWS) kan liggen. Als het aantal WWS punten dat toelaat kan een verhuurder ervoor kiezen de huurprijs van een woning te verhogen tot boven de liberalisatiegrens.
Herstelkosten	Herstelkosten zijn de totale kosten voor het herstellen van alle bouwtechnische gebreken aan alle bouwdelen uitgezonderd de fundering. De herstelkosten zijn uitgedrukt in bruto aanneemprijzen exclusief bijkomende kosten en exclusief BTW.
Huur	Betaalde huur verminderd met de eventueel in de huur opgenomen kosten voor water, verwarming, garage en andere diensten voor privégebruik. Subsidieerbare servicekosten worden niet in mindering gebracht.

Huurprijsgrenzen

De huurprijs (zie "huur") is afgeleid van de huurtoeslag.

De huurprijsgrenzen van de huurtoeslageregeling in euro's per maand	2006	2009	2012	2014
Kwaliteitskortingsgrens	€331,78	€348,99	€366,37	€389,05
Aftoppingsgrens (1 of 2 pers.)	€474,88	€499,51	€524,37	€556,82
Aftoppingsgrens (3+ pers.)	€508,92	€535,33	€561,98	€596,75
Liberalisatiegrens	€604,72	€631,73	€664,66	€699,48

Huurtoeslag

Een door de Belastingdienst uitgekeerde toeslag aan huurders die in verhouding tot hun inkomen duur wonen. Zie ook huurprijsgrenzen.

Huurtoeslag-ontvanger

Een huurtoeslag-ontvanger is een huurder die in verhouding tot zijn inkomen hoge huurlasten heeft en daarom van de Belastingdienst een toeslag ontvangt.

Inflatie

Stijging van het gemiddeld prijsniveau. Bij vergelijking van prijsniveaus over verschillende jaren wordt dikwijls een inflatiecorrectie toegepast om het effect van de inflatie op het prijsniveau ongedaan te maken.

Inkomensafhankelijk huurbeleid

Het inkomensafhankelijke huurbeleid zoals geïntroduceerd in het regeerakkoord Kabinet Rutte II maakt onderscheid in drie inkomensgroepen (zie tabel hieronder). Als inkomensbegrip wordt hierbij gehanteerd het belastbare huishoudinkomen exclusief de inkomens van inwonende kinderen zolang deze niet ouder zijn dan 23 jaar en hun belastbaar jaarinkomen onder het minimumloon ligt.

	2014
Lage inkomens	€ 34.085
Midden inkomens	€ 43.602
Hoge inkomens	€ 43.602+

Inkomensbron huishouden

Voor huishoudens wordt door het CBS de belangrijkste inkomensbron bepaald aan de hand van informatie van de Belastingdienst (arbeid, vermogen of overdrachtsinkomen, eigen bedrijfsvoering/onderneming, werkloosheidsuitkering, arbeidsongeschiktheidsuitkering, pensioen, bijstand, overige sociale voorziening, studiefinanciering, overig).

Inkomensquintielen

Vijf, qua aantal eenheden/waarnemingen even grote, inkomensklassen die gebaseerd zijn op het netto besteedbaar inkomen, behalve waar anders vermeld. Eén quintiel bestaat dus uit 20 procent van het totale aantal eenheden/waarnemingen (en bedraagt niet 20 procent van de totaalscore), bijvoorbeeld de 20 procent laagste inkomens. De vijf quintielen lopen zo op tot 100 procent van de eenheden/waarnemingen. In dit rapport zijn de quintielen in de huur- en koopsector afzonderlijk berekend.

IVBN

De Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland. Leden van deze vereniging zijn institutionele beleggers met circa 130.000 huurwoningen in bezit per 2014.

Kale huur

De kale huur is de prijs die verschuldigd is voor het enkele gebruik van woonruimte. Dit komt neer op de basishuur verminderd met alle overige kosten die in de huurprijs inbegrepen kunnen zijn zoals servicekosten en energiekosten.

Kantoortransformatie

Het saneren van bestaande leegstaande kantoren door duurzame transformatie naar een andere functie zoals wonen.

Kamers

Het aantal kamers in een woning is het aantal woon- en slaapvertrekken. De keuken, toilet, badkamer, open zolder, hal en gang tellen niet mee.

Kavelprijs

Prijs van een afgebakend stuk grond dat als één geheel in het kadaster is beschreven

Koopstarters	Voormalige huurders dan wel (semi-)starters op de woningmarkt die een koopwoning betrokken hebben.
Kwaliteitskortingsgrens	Boven deze grens krijgen huurders een korting van 35 procent op de huurtoeslag. Zie ook huurprijsgrenzen.
Liberalisatiegrens	<p>Een huurcontract is geliberaliseerd als:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De basishuur bij het afsluiten van het huurcontract hoger lag dan de liberalisatiegrens van dat moment. De liberalisatiegrens per 1 januari 2014 is € 699,48. Dit betekent dat huurcontracten die in 2014 zijn afgesloten met een huurprijs boven € 699,48 per maand, geliberaliseerd zijn. Dit bedrag is ook de grens om in aanmerking te komen voor de huurtoeslag. • De woning een zelfstandige woning is. Bij onzelfstandige woningen (zoals kamers), woonwagens en woonwagendplaatsen is nooit sprake van huurliberalisatie. <p>De huurliberalisatie trad in werking op 1 juli 1989 voor nieuwbouwwoningen en op 1 juli 1994 voor bestaande huurwoningen. Als het huurcontract is ingegaan voor die data, dan is het contract niet geliberaliseerd, ongeacht de hoogte van de beginhuur.</p> <p>Voor een geliberaliseerd contract geldt de huurprijzenwet niet meer, met uitzondering van enkele artikelen. Zie ook huurprijsgrenzen.</p>
Meergezinswoning	Ook wel aangeduid als gestapelde woning. Een deel van een gebouw met meerdere woningen, zoals een flatwoning, appartement, galerijflat, etagewoning, boven- en benedenwoning, portiekwoning of maisonnette.
MEV	Macro Economische Verkenning. Analyses en prognoses voor de Nederlandse economie en wereldeconomie. Het CPB publiceert dit traditiegetrouw op Prinsjesdag.
Netto besteedbaar huishoudinkomen	Het inkomen uit arbeid, winst uit onderneming en inkomen uit uitkeringen en sociale verzekeringen (pensioen, lijfrente, alimentatie c.q. bijstandsverhaal). Voorts wordt als inkomen meegeteld: de kinderbijslag, het spaarloon, de vakantietoeslag, de ziekenfondspremie (van werknemer en werkgever)/zorgtoeslag, de tegemoetkoming van de werkgever in de ziektekosten, gratificaties, vaste winstdeling en tantièmes. In vergelijking met andere inkomensdefinities is bijzonder dat inkomsten en uitgaven in verband met het wonen niet meegeteld worden. Het inkomen is dus exclusief ontvangen huurtoeslag, koopsubsidie, hypotheekrente-aftrek en eigenwoningforfait daaraan gekoppeld belastingvoordeel. In het huishoudinkomen telt mee het inkomen van het hoofd van het huishouden, de eventuele partner en van leden van het huishouden.
Netto huur	Huur verminderd met de huurtoeslag.
Netto huurquote	De netto huur uitgedrukt als een percentage van het netto besteedbaar huishoudinkomen. De netto huurquote is de microquote die berekend wordt door eerst per huishouden de quote te berekenen en de quotes vervolgens te middelen. Dit geeft een andere uitkomst dan de macroquote, waarbij de gemiddelde jaarhuur gedeeld wordt door het gemiddelde netto besteedbaar inkomen. De macroquote ligt lager door scheefheid in de inkomensverdeling. (Zeer) hoge inkomens trekken het gemiddeld inkomen omhoog.
Netto koopquote	De netto hypotheeklasten van eigenaarsbewoners uitgedrukt in een percentage van het netto huishoudinkomen. Het fiscaal voordeel, het eigenwoningforfait en de kooppremie zijn verwerkt. Met in de woning geïnvesteerd eigen vermogen wordt geen rekening gehouden. De netto koopquote is de microquote die berekend wordt door eerst per huishouden de quote te berekenen en de quotes vervolgens te middelen. Dit geeft een andere uitkomst dan de macroquote, waarbij de gemiddelde jaarlijkse netto woonuitgaven gedeeld worden door het gemiddelde netto besteedbaar inkomen. De macroquote ligt lager door scheefheid in de inkomensverdeling. (Zeer) hoge inkomens trekken het gemiddeld inkomen omhoog.
Netto woonquote	Zie Woonquote.

Netto woonuitgaven	De woonuitgaven (woonlasten) van huurders en eigenaarbewoners zijn als volgt berekend. Bij huurders van een woning is de huur verminderd met huurtoeslag. Bij eigenaarbewoners zijn bij de berekening van de woonuitgaven de volgende posten betrokken: (+) de bruto hypotheeklasten (rente, aflossing, levensverzekeringspremie), (+) erfpacht, (+) opstalverzekering, (+) het eigenaarsgedeelte onroerendgoedbelasting, (-) de rijksbijdrage eigen woningbezit en (+/-) effecten in de sfeer van de inkomstenbelasting en premieheffing volksverzekering ten gevolge van renteaftrek, erfpacht, huurwaardeforfait en rijksbijdrage eigen woningbezit. Er is geen rekening gehouden met onderhoudskosten.
NHG	Nationale Hypotheek Garantie, gericht op beperking van financiële risico's van een eigen koopwoning.
Orderportefeuille van architecten	Het CBS vraagt architectenbureaus een aantal gegevens over de door hen ontvangen opdrachten voor nieuwbouw en renovatie. Het gaat daarbij om orders voor in Nederland te ontwerpen bouwprojecten van ten minste € 200.000.
Onttrekking	Onttrekkingen van woningen aan de woningvoorraad vinden plaats door verbouw, onbewoonbaarverklaring, buitengebruikstelling, afbraak, brand en andere rampen.
OPL	Overige Publiekrechtelijke Lichamen; Heffingen die gemeenten en waterschappen opleggen aan zowel eigenaren als gebruikers van woonruimte. Voorbeelden zijn reinigingsheffing, rioolrecht, verontreinigingsheffing, ingezetenenomslag en omslagheffing. Deze heffingen zijn onderdeel van de bijkomende woonuitgaven.
Opstalverzekering	Premie voor het verzekeren van de woning. De eigenaar van het gebouw is degene die voor verzekering zorg dient te dragen. Een opstalverzekering is wettelijk gezien geen verplichte verzekering. Wanneer er echter een hypotheek is verstrekt, zal de bank een opstalverzekering verplicht stellen.
OZB	Onroerend Zaak Belasting wordt door de gemeente op basis van de WOZ-waarde van de woning vastgesteld. De OZB wordt betaald door de eigenaar en de gebruiker.
(Particulier) huishouden	Eén of meer personen die samen een woonruimte bewonen en zichzelf, dus niet-bedrijfsmatig, voorzien in de dagelijkse levensbehoeften.
Particulier opdrachtgeverschap	Een vorm van woningbouwontwikkeling waarbij de kopers – individueel of met een groep – een grondkavel kopen of pachten en zelf verantwoordelijk zijn voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van een woning.
Particuliere verhuurder	Institutionele beleggers (pensioenfondsen, verzekerings- en beleggingsmaatschappijen), overige (kleinere) commerciële verhuurders en particuliere personen die woningen verhuren of laten verhuren.
Plancapaciteit	Het gaat hierbij om zowel harde (vastgestelde) als zachte woningbouwplannen (in voorbereiding). Het geeft een indicatie van de capaciteit in woningbouwplannen die er op dit moment zijn.
Regio-indelingen	COROP-gebieden: een indeling in gebieden ontworpen door de Coördinatie Commissie Regionaal OnderzoeksProgramma in 1971. In totaal zijn er in Nederland 40 COROP-gebieden. Woningmarktgebieden: een indeling van Nederland in 32 gebieden. De grenzen van de gebieden zijn zo opgesteld dat het merendeel van alle verhuisbewegingen uit de periode 2008 - 2011 binnen het gebied plaatsvindt. NVM-regio's: een indeling van Nederland in 76 gebieden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars.
	De gebieden dragen de naam van de stedelijke kern in deze gebieden.

Scheefheid	Dure scheefheid: huishoudens die behoren tot de doelgroep van de huurtoeslag en wonen in een huurwoning met huur boven de aftoppingsgrens. Goedkope scheefheid: huishoudens die gelet op inkomen niet tot de doelgroep van de huurtoeslag behoren en wonen in een huurwoning met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens. Passend: toewijzing van woningen onder de aftoppingsgrens aan huishoudens uit de doelgroep van de huurtoeslag.
Semistarter	Huishouden dat na verhuizing zelfstandig woont, maar waarvan de vorige woning niet beschikbaar was voor de woningmarkt, bijvoorbeeld na scheiding, verlaten woongroep of sloop van vorige woning.
Sociale huurwoning	Sociale huurwoningen zijn huurwoningen met een huur onder de liberalisatiegrens.
Starter	Een starter is een huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is.
Vastgoedbelang	Vereniging Vastgoed Belang is de belangenbehartiger van (kleinere) particuliere beleggers in Vastgoed met circa 400.000 huurwoningen per 2014.
VEH	Vereniging Eigen Huis behartigt de belangen van eigenaren-bewoners.
VNG	Vereniging van Nederlandse Gemeenten behartigt de belangen van alle gemeenten.
Verhuisgeneigd	Men is verhuisgeneigd als men aangeeft binnen twee jaar te willen verhuizen.
Verhuurderheffing	Verhuurders met meer dan 10 huurwoningen met een huur onder de liberalisatiegrens betalen een heffing over de waarde van de huurwoningen. In 2014 bedraagt de heffing 0,381 procent van de WOZ-waarde van de woningen (waarbij een heffingsvrije voet geldt van 10 maal de gemiddelde WOZ-waarde van de woningen, zodat ook verhuurders met meer dan 10 woningen, over 10 woningen geen heffing verschuldigd zijn).
Woningmarktgebieden	Zie regio-indeling.
WoON	Woononderzoek Nederland, een onderzoek onder personen van 18 jaar en ouder om woonwensen en woonomstandigheden in kaart te brengen. Het onderzoek vervangt sinds 2006 het WoningBehoeft Onderzoek (WBO) en de Kwalitatieve Woningregistratie (KWR). Sinds 1964 leverden deze onderzoeken de basisinformatie over wonen. Het WoON geeft inzicht in onder andere de samenstelling van huishoudens, de huisvestings situatie, de woonwensen, het feitelijk verhuisgedrag en het inkomen en de woonuitgaven van bewoners alsmede kenmerken van de woning en de woonomgeving.
Woonbond	Vereniging Nederlandse Woonbond is de landelijke belangenvereniging van huurders en woningzoekenden.
Woonlasten	Het totale bedrag aan woonkosten, zoals huur- of hypotheeklasten, inclusief de bijkomende woonuitgaven zoals: onroerendzaakbelasting, premies voor woonverzekeringen, rioolrechten, gas, water, elektra.
Woonquote	Het percentage van het netto besteedbaar huishoudinkomen dat besteed wordt aan de netto woonuitgaven vermeerderd met OPL-heffingen en uitgaven aan nutsbedrijven.
WOZ-waarde	De getaxeerde waarde die wordt gebruikt voor de gemeentelijke OZB-aanslag, voor de omslagheffing van de waterschappen en voor de inkomstenbelasting (eigenwoningforfait). WOZ is een afkorting voor de Wet Waardering Onroerende Zaken.
Zelfstandige woning	Een zelfstandige woning betreft een (deel van een) gebouw met een woonfunctie waar voorzieningen als toilet, keuken en badkamer niet gedeeld hoeven worden met andere huishoudens.

Bijlage

Motie van de leden Knops en Verhoeven

Vergaderjaar 2013–2014

33 750 XVIII

Vaststelling van de begrotingsstaten van Wonen en Rijksdienst (XVIII) voor het jaar 2014

Nr. 17

MOTIE VAN DE LEDEN KNOPS EN VERHOEVEN

Voorgesteld 20 november 2013

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat wonen als grondrecht in onze Grondwet verankerd is;

overwegende dat er op dit moment als gevolg van de economische crisis zowel in de huur- als in de koopsector problemen zijn ten aanzien van de betaalbaarheid van woningen;

overwegende dat dit grote maatschappelijke consequenties kan hebben;

constaterende dat de tijdelijke commissie Huizenprijzen geadviseerd heeft om een jaarlijks debat over de ontwikkelingen op de woningmarkt te voeren;

overwegende dat om de effecten van de verschillende maatregelen op de woningmarkt te kunnen beoordelen het van belang is om de betaalbaarheid te monitoren;

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,

en gaat over tot de orde van de dag.

Knops
Verhoeven

Bijlage

Kamerbrief kabinetsreactie op rapport
'Kosten Koper' van Tijdelijke Commissie
Huizenprijzen

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2013-0000650549

Uw kenmerk

Datum 18 oktober 2013
Betreft Kabinetsreactie op rapport "Kosten Koper" van Tijdelijke
Commissie Huizenprijzen

Op 10 april jl. is het rapport "Kosten Koper" van de Tijdelijke Commissie Huizenprijzen aan u aangeboden. Op 20 en 27 juni 2013 heeft u hierover met de commissie gedebatteerd. Tijdens het debat heeft u mij gevraagd een reactie namens het kabinet te sturen op het rapport¹. Ik heb u die reactie toegezegd.

In het rapport worden door de commissie negentien conclusies getrokken en negentien aanbevelingen gedaan op basis van een analyse van de ontwikkeling van de huizenprijzen in de afgelopen twintig jaar. De commissie concludeert dat de woningmarkt een buitengewoon complexe markt is met vele spelers en dat zelfs onder ervaren deskundigen de meningen over de werking van de woningmarkt soms ver uiteen lopen. Het kabinet heeft er veel waardering voor dat de commissie desondanks tot een afgewogen oordeel is gekomen.

De commissie concludeert dat in de onderzochte periode de forse prijsstijgingen vooral gedreven zijn door meer leencapaciteit bij huishoudens (o.a. door inkomensstijging, stijgende werkgelegenheid en de sterk dalende rente op de kapitaalmarkt) met een zelfversterkend effect en financiële innovaties door hypotheekverstrekkers gericht op het maximaal gebruik maken van ontwikkelingen op de kapitaalmarkt en fiscale voordelen bij eigen woningbezit. Daarnaast concludeert de commissie dat het aanbod in de onderzochte periode slecht reageerde op de vraag en er sprake was van een lage aanbodelasticiteit. De commissie wijst daarbij op de ruimtelijke restricties en het ontbreken van een ventiel op de huurmarkt om de druk op de koopmarkt te verminderen. Het kabinet deelt de analyse van de commissie op hoofdlijnen.

Veel van de aanbevelingen van de commissie hangen direct samen met de maatregelen en voornemens van het kabinet met betrekking tot de woningmarkt. Het kabinet verwijst hierbij naar het Regeerakkoord en de Hervormingsagenda die op 17 september jl. aan uw Kamer is aangeboden.

¹ Tweede Kamer, 2012-2013, 33 194, nr. 9, motie lid Visser (VVD)

Met de Hervormingsagenda wordt perspectief geboden op een flexibele en toekomstrobuste woningmarkt, die meer keuze biedt aan huurders en kopers, kansen biedt voor investeringen en beter bestand is tegen economische schokken. Borging van de toegankelijkheid en betaalbaarheid van het wonen is hierbij vanzelfsprekend het uitgangspunt. De Hervormingsagenda zoekt een balans tussen overheidssturing en particulier initiatief. Dit betekent niet dat de overheid zich terugtrekt, maar dat zij zich meer richt op het beschermen en versterken van de positie van de consument en het bieden van meer ruimte aan vrije keuzes. Voor marktpartijen, bouwers en verhuurders ligt er de uitdaging om de vraag van de woonconsument centraal te stellen bij de ontwikkeling van locaties en nieuwe woningen. Het kabinet verwijst in dit kader naar het onderzoek dat momenteel loopt naar mogelijke maatregelen om de vraaggerichtheid in de bouwsector te stimuleren zodat de positie van de consument kan worden versterkt. Zoals eerder toegezegd ontvangt u de uitkomsten hiervan binnenkort.²

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Datum
18 oktober 2013

Kenmerk
2013-0000650549

De aanbevelingen van de commissie die betrekking hebben op de eerder in de Hervormingsagenda toegelichte thema's stipt het kabinet hieronder kort aan. Op de thema's en aanbevelingen die niet aan de orde zijn geweest in de Hervormingsagenda, gaat het kabinet verderop in deze brief uitgebreider in.

Aanbevelingen met een relatie naar De Hervormingsagenda

- **Aanbeveling 2:** De commissie bepleit zorgvuldig te kijken naar de normen voor Loan-to-value (LTV) en Loan-to-income (LTI) in relatie tot de situatie op de woningmarkt.
Reactie: Het kabinet deelt de aanbeveling van de commissie dat het van belang is goed te kijken naar enerzijds de juiste verhouding tussen de te verkrijgen hypotheek en het inkomen en anderzijds de verhouding tussen de te verkrijgen hypotheek en de waarde van de woning. In dit licht heeft het kabinet ingezet op een stapsgewijze verlaging van de LTV-norm en worden jaarlijks de normen voor de LTI door de minister van Wonen & Rijksdienst in overleg met de minister van Financiën vastgesteld. Deze normen worden door de minister van Financiën opgenomen in een ministeriële regeling.
- **Aanbeveling 3:** Om in plaats van bezit juist gebruik en doorstroming te bevorderen in huur en koop, kan in het toekomstig overheidsbeleid bijvoorbeeld worden gekozen voor een neutralere, meer woonvorm-onafhankelijke benadering.
Reactie: Om consumenten een reële keuze tussen huren en kopen te bieden worden door het kabinet gelijktijdig stappen op de huur- en koopmarkt gezet. Omdat het hier communicerende vaten betreft, moeten deze markten gelijktijdig en in samenhang worden aangepakt. Daarvoor zijn zowel hervorming van de fiscale behandeling in de koopsector, verruiming van het vrije huursegment en meer marktconforme huurprijsvorming nodig.
- **Aanbeveling 5 en 6:** De commissie beveelt aan de afhankelijkheid van Nederlandse banken van de kortlopende financiering op de internationale kapitaalmarkt bij de financiering van hypotheeklen te doorbreken en pleit voor meer concurrentie en transparantie op de hypotheekmarkt.
Reactie: Om deze afhankelijkheid te doorbreken en om meer concurrentie en

² Tweede Kamer, 2012-2013, 32 847, nr. 66 en het Algemeen Overleg Actieagenda Bouw op 19 september 2013

transparantie op de hypotheekmarkt te bevorderen, beziet het kabinet op dit moment samen met de Europese Commissie de mogelijkheden tot oprichting van een Nationale Hypotheek Instelling binnen de Europese kaders voor staatssteun. Het kabinet zal een zorgvuldige risicoafweging maken alvorens tot een besluit tot oprichting van een Nationale Hypotheek Instelling over te gaan.

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Datum
18 oktober 2013

Kenmerk
2013-0000650549

- *Aanbeveling 7:* De positie van de consument moet worden versterkt door beter inzicht te verschaffen in de risico's van woningfinanciering.
Reactie: Er is reeds een aantal waarborgen getroffen voor bescherming van de consument. Zo zijn verschillende besluiten genomen ten aanzien van hypotheekschulden (afbouw van de LTV en beperkingen voor hypotheekrenteaftrek) en de regels rond hypotheekrenteaanbod (tijdig renteaanbod bij het aflopen van de rentevaste periode, bestaande klanten een niet slechter renteaanbod doen dan starters en aanscherping van de regels tegen overkreditering). Voorts is er met betrekking tot de financiële dienstverlening een provisieverbod ingesteld, zijn er vakbekwaamheidseisen ingesteld voor financiële dienstverleners, is wettelijk toezicht op het productontwikkelingsproces ontwikkeld en de verplichting van een eed en gelofte ingesteld voor beleidsbepalers en commissarissen van alle financiële instellingen met daaraan gekoppeld strenge sancties. Hiernaast zal in 2014 een algemene zorgplicht ('duty to care') voor financiële dienstverleners worden geïntroduceerd. Als onderdeel van de Wet beloningsbeleid financiële sector ('Wet beloningsbeleid banken') wordt een bonusplafond (maximum remunerations) van 20% voor personen die werkzaam zijn in de financiële sector ontwikkeld. Om de consument in staat te stellen een goede keuze te maken is verder voorzien in financiële educatie van de consument in het platform Wijzer in Geldzaken.
- *Aanbeveling 13:* De commissie beveelt aan dat het in elke gemeente in Nederland mogelijk moet zijn particulier opdrachtgeverschap toe te passen, tenzij er zwaarwegende redenen zijn dit niet te doen.
Reactie: Het kabinet deelt de opvatting van de commissie dat particulier opdrachtgeverschap voorziet in de behoefte van een deel van de woonconsumenten. Daarom stimuleert het Rijk woningbouw via (collectief) particulier opdrachtgeverschap al geruime tijd. Eerst met subsidies (BLS) en sinds 2010 met het Expertteam Eigenbouw. Dit Expertteam werkt in het gehele land en is inmiddels in ruim 70 gemeenten actief geweest. Deze inzet heeft tot op dit moment geleid tot 6.000 extra kavels voor eigenbouw. De praktijk wijst uit dat in steeds meer gemeenten eigenbouw wordt gestimuleerd.
- *Aanbeveling 16:* Om de doorstroming binnen de totale woningmarkt te verbeteren moet de prijs-kwaliteitsafstand tussen de huursector en de koopsector, de 'value gap' kleiner worden.
Reactie: Voor de reactie op deze aanbeveling verwijst het kabinet naar haar reactie op aanbeveling 3.
- *Aanbeveling 17:* Woningcorporaties moeten zich weer (kunnen) richten op hun kerntaak, namelijk het bouwen van betaalbare huurwoningen voor huishoudens met lagere inkomens. Het verdienmodel van woningcorporaties enerzijds en de publieke randvoorwaarden, zoals huurprijsbeleid en afspraken over huurwoningproductie anderzijds, moeten met deze doelstelling in

overeenstemming worden gebracht.

Reactie: In het Regeerakkoord en de Hervormingsagenda is aangegeven dat woningcorporaties zich weer moeten toespitsen op hun kerntaak: het aanbieden van betaalbare woningen aan mensen die niet zelfstandig in hun huisvesting kunnen voorzien. Hierbij is een heroriëntatie op het verdienmodel van woningcorporaties nodig. Uitgangspunt blijft dat de sociale woningvoorraad blijft sporen met de omvang van de doelgroep.

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Datum
18 oktober 2013

Kenmerk
2013-0000650549

- o *Aanbeveling 19:* De commissie pleit voor een impuls om energiekosten integraal onderdeel te laten zijn van de woonlasten.
Reactie: In dit kader merkt het kabinet op dat in het Woningwaarderingstelsel reeds is geregeld dat voor energiezuinige woningen een hogere huur mag worden gevraagd en dat in de koopsector de mogelijkheid bestaat om onder voorwaarden een ruimere hypothecaire financiering te krijgen voor het uitvoeren van energiebesparende maatregelen. Ook wijst het kabinet in dit verband op het revolverend fonds voor energiebesparing in de gebouwde omgeving, waarvan de start nog is voorzien in 2013. In combinatie met het maatregelenpakket dat is afgesproken in het Energieakkoord voor duurzame groei, moet dit fonds leiden tot een aanzienlijke versnelling in de aanpak van energiebesparing in de huur- en de koopsector.

Overige aanbevelingen

De overige thema's en aanbevelingen waarop het kabinet graag haar reactie geeft zijn:

- Kapitaalopbouw via woning en pensioen meer in samenhang bekijken;
- De verantwoordelijkheid van het Rijk voor de woningbehoefteramingen en de regie van het Rijk op feitelijke woningbouwproductie;
- Vereveningssysteem tussen hogedruk-, stagnatie- en krimpgebieden;
- Grondbeleid: baatafoming en kostenverhaal, zelfrealisatie, openbaar aanbesteden en transparantie in de gemeentebegroting;
- Jaarlijks overleg tussen de Tweede Kamer en het kabinet op hoofdlijnen over de ontwikkeling van de huizenprijzen.

Kapitaalopbouw via woning en pensioen meer in samenhang bekijken

Het kabinet onderkent het belang van de aanbeveling van de commissie om de vermogensopbouw via woning en pensioen in samenhang te bezien (aanbeveling 4). Echter aan het verschuiven van vermogen tussen pensioen en eigen woning kleven ook belangrijke bezwaren.

Het Kabinet is met het parlement in gesprek over haar voornemen het Witteveenkader te verlagen. Indien het fiscale kader voor pensioensparen wordt ingeperkt, ontstaat ruimte voor een verschuiving van – vaak verplichte – pensioenbesparingen ten gunste van de vrije besparingen. Desgewenst kunnen huishoudens de extra besparingen benutten voor aflossing van de hypotheekschuld.

De verantwoordelijkheid van het Rijk voor de woningbehoefteramingen en de regie van het Rijk op feitelijke woningbouwproductie

De commissie stelt dat het Rijk verantwoordelijk is voor de ramingen, daar waar nodig de regie moet kunnen nemen ten aanzien van de feitelijke productie en dat het Rijk aanspreekbaar moet zijn op de bouwproductie op nationaal niveau. Verder stelt de commissie dat er meer en beter gebouwd moet worden voor de reële lokale behoefte en beveelt aan dat het Rijk en lagere overheden zorgen voor

ruim voldoende –bij voorkeur kleinschaligere- bouwlocaties (aanbeveling 8).

In het debat met de Tweede Kamer heeft de voorzitter van de commissie nader toegelicht hoe de commissie de rol van de het Rijk ziet. Het Rijk moet de decentrale partijen, de provincies en de gemeenten, actiever gaan aanspreken op hun verantwoordelijkheid om voldoende bouwlocaties beschikbaar te stellen en om de bouw te bespoedigen als het te lang duurt. De overheid moet de concurrentie op de bouwmarkt en hypotheekmarkt bevorderen door transparantie te waarborgen en knelpunten en belemmeringen in de regelgeving wegnemen en actief bevorderen dat mensen die hun eigen huis willen bouwen dat ook kunnen.

Deze door de voorzitter van de commissie nader uiteen gezette rol sluit aan bij de rol zoals het Rijk die ziet. Daarbij speelt wel dat de rijksrol bewust gedifferentieerd is: in gespannen gebieden met complexe ruimtelijk-fysieke opgaven is die bijvoorbeeld anders dan in ontspannen gebieden. Ik verwijs hiervoor ook naar de in 2012 in overleg met uw Kamer vastgestelde Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Hierin is aangegeven dat de directe betrokkenheid van het Rijk thans gericht is op alleen die gebieden waar sprake is van grote en complexe opgaven. Dit is het geval in de stedelijke regio's rond de mainports (Noord- en Zuidvleugel). Het Rijk maakt voor deze gebieden afspraken met decentrale overheden over de programmering van de verstedelijking. Deze afspraken worden gemaakt in het kader van het jaarlijkse Bestuurlijk Overleg over het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (BO-MIRT). De betrokkenheid van het Rijk in deze gebieden betreft onder andere de Structuurvisie Mainport Amsterdam Schiphol Haarlemmermeer (SMASH) en de structuurvisie Rijk-Regio programma Amsterdam Almere Markermeer (RRAAM). Het Rijk neemt in deze trajecten het voortouw om in samenwerking met provincies, gemeenten en andere belanghebbenden te komen tot een goede afweging van voldoende ruimte voor de verschillende functies (waaronder de woningbouw). Ook bij de uitvoering van het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid is er een directe betrokkenheid van het Rijk. Uiteraard zal het Rijk onder meer in genoemde gremia decentrale overheden actief aanspreken op hun verantwoordelijkheid om tijdig voldoende bouwlocaties beschikbaar te hebben, indien dit – onverhoopt – niet het geval zou zijn.

Daarnaast heeft het Rijk oog voor de specifieke problematiek als gevolg van een krimpende bevolking in bepaalde delen van ons land. Bij de krimpregio's is het Rijk dan ook betrokken bij de uitvoering van het Actieplan Bevolkingsdaling. Buiten de stedelijke regio's rond de mainports en de krimpregio's is er geen directe betrokkenheid meer van het Rijk. In deze gebieden met in de regel een evenwichtige woningmarkt, ligt de verantwoordelijkheid voor de programmering van de verstedelijking primair bij de provincies. Provincies voeren, rekening houdend met de rijksdoelstellingen (zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad), de regie over de integratie en afweging van ruimtelijke opgaven van (boven)regionaal belang. De (boven)lokale afstemming van de woningbouwprogrammering en de uitvoering van de woningbouwprogramma's wordt daarbij, binnen provinciale kaders, overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten. Gemeenten, corporaties en ontwikkelaars maken vervolgens gezamenlijk op basis van de behoefte afspraken over de ontwikkeling van het aanbod op lokaal niveau. Het advies van de commissie vormt voor het kabinet geen reden om in deze gebieden een andere rijksrol te overwegen.

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Datum
18 oktober 2013

Kenmerk
2013-0000650549

In dit kader merkt het kabinet wel op dat in deze tijd van crisis elk levensvatbaar initiatief een bijdrage aan herstel kan leveren. De woningmarkt verandert steeds meer van een aanbodgestuurde markt naar een markt waarin consumentenvoorkeuren leidend zijn. Concrete plannen die op korte termijn daadwerkelijk tot realisatie kunnen komen en aansluiten bij de voorkeuren van de consument, dienen naar de mening van het kabinet de ruimte te krijgen om te worden gerealiseerd. Het kabinet acht het dan ook van belang dat overheden en marktpartijen zich flexibel opstellen en in goed overleg nagaan, hoe ruimte kan worden gegeven aan plannen en projecten die snel van start kunnen gaan.

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Datum
18 oktober 2013

Kenmerk
2013-0000650549

Om provincies en gemeenten te faciliteren laat het Rijk periodiek woningbehoefteprognoses maken. De nieuwste prognoses, die ik u zal toesturen, komen dit najaar beschikbaar. Provincies en gemeenten kunnen bij hun woningbouw-programmering van deze prognoses gebruik maken, maar zijn hiertoe niet verplicht. De praktijk laat zien dat provincies voor het maken van afspraken met (samenwerkende) gemeenten ook eigen behoefteramingen opstellen, dan wel de behoefteraming van het Rijk als basis hanteren voor nadere uitwerking en specificeren voor de eigen provincie of regio.

Het wegnemen van knelpunten en belemmeringen in de regelgeving (aanbeveling 14) heeft ook prioriteit bij het kabinet. De afgelopen tijd zijn diverse werkgroepen met het doorlichten van gesignaleerde knelpunten en het formuleren van mogelijke oplossingen bezig geweest. Het gaat daarbij onder andere om ruimtelijke ordening, bouwkwaliteit en milieueisen. Deze doorlichting is gericht op concrete knelpunten die op korte termijn kunnen worden opgelost ('laaghangend fruit'). Uiterlijk begin november a.s. zal het kabinet uw Kamer over de stand van zaken informeren. Verder worden gemeenten en andere partijen, door middel van de inzet van expertteams, gericht ondersteund bij transformatie van kantoren naar woningen en bij het realiseren van eigenbouw (particulier opdrachtgeverschap).

Met betrekking tot het voorstel van de commissie om de transparantie in kosten en prijzen van huizen middels een uniforme eindnota te vergroten (aanbeveling 12), merkt het kabinet op dat het risico groot is dat aan deze aanbeveling grote administratieve lasten verbonden zijn. In een markt waarin de prijs van de woning wordt bepaald op basis van de marktwaarde van de woning en niet op basis van de onderliggende kosten moet ook de vraag gesteld worden of een veel gespecificeerder overzicht van de kostenopbouw dan nu gangbaar, zinvol is.

Het Rijk maakt dus alleen afspraken over verstedelijking in de stedelijke regio's rond de mainports. Deze afspraken worden gemaakt in het kader van het jaarlijkse BO-MIRT. Bij de overige gebieden in Nederland is er geen directe betrokkenheid meer van het Rijk: de verantwoordelijkheid voor de stedelijke ontwikkeling ligt in deze gebieden primair bij provincies en gemeenten. Hierbij faciliteert het Rijk de provincies en de gemeenten desgevraagd door het inbrengen van kennis (bijvoorbeeld met woningbehoefteprognoses), het uitdragen van goede voorbeelden, de inzet expertteams (kantorentransformatie en eigenbouw) en het stroomlijnen, vereenvoudigen en verminderen van wet- en regelgeving om ontwikkelingen mogelijk te maken.

Vereveningssysteem tussen hogedruk-, stagnatie- en krimpgebieden

De commissie beveelt aan onderzoek te doen naar de mogelijkheden voor een vereveningssysteem tussen hogedruk-, stagnatie- en krimpgebieden waarbij de baten in regio's met veel schaarste ingezet kunnen worden voor de tijdelijke transitie in krimpgebieden (aanbeveling 18).

De commissie concludeert terecht dat Nederland gekenmerkt wordt door grote regionale verschillen. Verschillen die de komende decennia eerder groter dan kleiner worden. Enerzijds is er nog een grote uitbreidingsvraag in de Randstad. Anderzijds is er in de perifere gebieden sprake van krimp. Dat betekent dat de opgave in veel regio's verandert van uitbreiding naar transformatie, herontwikkeling en sloop.

Verevening van inkomsten of uitgaven tussen gemeenten in een woningmarktgebied kan ook in de ogen van het kabinet een nuttige aanvulling zijn op en versterking zijn van een samenhangend regionaal ruimtelijk beleid. Het bestuurlijk draagvlak hiervoor verschilt echter van regio tot regio. Dat bleek ook tijdens de Vinex, waarbij verevening van positieve met negatieve locatiesaldi uitgangspunt was van het beleid en het daarbij behorende financiële rijksinstrumentarium (inzet BLS-subsidies). In de praktijk is deze verevening slechts beperkt van de grond gekomen. De ontwikkeling van de fysieke omgeving werd voor een groot deel via de gemeentelijke grondexploitatie betaald. Voor verevening tussen regio's bleek in die periode geen bestuurlijk draagvlak aanwezig te zijn. Voor verplichte verevening op een hoger schaalniveau ("tussen woningmarktgebieden"), zoals door de commissie aanbevolen, ziet het kabinet dan ook geen mogelijkheden.

De financiële ondersteuning van gemeenten door het Rijk gebeurt op basis van het Gemeentefonds. Het kabinet wijst erop dat in het Gemeentefonds al de tijdelijke maatstaf krimpgebieden is opgenomen die, binnen de context van het totaalvolume van het fonds, zorgt voor een verdeling ten gunste van de daartoe aangewezen krimp gemeenten.

Daarnaast vindt er ook een vorm van gerichte financiële ondersteuning van bepaalde gebieden plaats door een vermindering van de verhuurderheffing. Dit geldt voor de krimpgebieden (bij sloop of samenvoeging van huurwoningen) en voor de aanpak van de woningvoorraad in Rotterdam-Zuid (door sloop of samenvoeging, nieuwbouw van een zelfstandige huurwoningen met een huurprijs tot aan de liberalisatiegrens en renovatie). Verder is er het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid, dat de gemeente extra middelen biedt voor de aanpak van Rotterdam-Zuid.

Grondbeleid: baatafroming en kostenverhaal, zelfrealisatie, openbaar aanbesteden en transparantie in de gemeentebegroting

De commissie acht het van belang dat er voldoende (potentiële) bouwgrond voor handen is en acht grondspeculatie geen gewenste ontwikkeling. Zeker als dit leidt tot vertraging in het bouwproces of dat dit er bijvoorbeeld toe leidt dat grond lang onbebouwd blijft, omdat de partij met het bouwrecht wacht op betere tijden. Daarnaast besteedt de commissie aandacht aan de vraag of gemeenten voldoende mogelijkheden hebben om de kosten voor de inrichting van de openbare ruimte te verhalen, indien de gemeente niet de eigenaar van de grond is. In dit licht pleit zij ervoor om bestaande instrumenten tegen het licht te houden en nieuwe maatregelen te overwegen indien dit onvoldoende is (aanbeveling 9). Daarbij acht de commissie het noodzakelijk dat de effecten van zelfrealisatie grondig worden

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Datum
18 oktober 2013

Kenmerk
2013-0000650549

onderzocht (aanbeveling 10). Om concurrentie te bevorderen beveelt de commissie aan dat een gemeente, wanneer ze zeggenschap heeft over de grond, bouwopdrachten onder toepassing van het "*pas-toe-of-leg-uit* principe" openbaar aanbesteedt (aanbeveling 11). Als er zwaarwegende redenen of omstandigheden zijn om dit niet te doen, dan kan hiervan worden afgeweken maar moet dit goed worden uitgelegd. Verder geeft de commissie aan dat het van belang is dat keuzes tussen actief en faciliterend grondbeleid, de waardering en het afboeken van grondopbrengsten en de incidentele dan wel structurele inzet van grondopbrengsten binnen de gemeentebegroting zorgvuldig tot stand komen en goed gecontroleerd kunnen worden door gemeenteraden (aanbeveling 15).

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Datum
18 oktober 2013

Kenmerk
2013-0000650549

Het kabinet deelt de opvatting van de commissie dat het wenselijk is dat er – in relatie tot de vraag – voldoende bouwgrond in een regio aanwezig is. Gemeenten vervullen hierin een belangrijke rol. Hierbij is het van belang om voor ogen te houden dat gemeenten een actief dan wel een faciliterend grondbeleid kunnen voeren. Bij actief grondbeleid streeft de gemeente naar het bezit van de grond om deze vervolgens na het bouwrijp maken uit te geven aan onder meer ontwikkelaars. Met de huidige crisis blijkt actief grondbeleid behalve winsten ook risico's en verliezen op te leveren voor gemeenten (zie ondermeer de rapportages over de positie van de gemeentelijke grondbedrijven, TK 27581, nr. 43).

Gemeenten konden en kunnen ook kiezen voor een regierol, waarbij de kosten die de gemeente noodzakelijk moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg en inrichting van het openbaar gebied, verhaald kunnen worden op de private ontwikkelaars (faciliterend grondbeleid). De mogelijkheden voor kostenverhaal zijn met de aanpassing van de Wet ruimtelijke ordening in 2008 verder verbeterd (Afdeling Grondexploitatie). Alle door de gemeente noodzakelijk te maken kosten van een bouwplan of gebiedsontwikkeling kunnen volledig verhaald worden op de private ontwikkelaar mits ze een direct gevolg zijn van het plan. In de wet is dit vorm gegeven door middel van de criteria: "profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid". Dit zijn heldere criteria, die bovendien kunnen voorkomen dat aan een ondernemer of ontwikkelaar kosten in rekening worden gebracht die in wezen niets met zijn plan van doen hebben. In de SVIR (2012) is al aangegeven dat het Rijk vasthoudt aan het bestaande systeem van kostenverhaal. Een nieuwe bijzondere belasting op waardevermindering van bouwgrond (baatafoming, zoals gesuggereerd door de commissie) ligt niet in de rede, omdat deze (evenals een mogelijke waardedaling) toebehoort aan de eigenaar van de grond die de lasten en de lasten daarvan draagt. Aparte aandacht zal door het kabinet nog wel worden gegeven aan de huidige verplichte bijdragen voor bovenplanse kosten en in hoeverre deze in de nieuwe Omgevingswet een plaats kunnen krijgen. In de praktijk is de relatie tussen deze kosten en de voornoemde criteria "profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid" onvoldoende duidelijk.

Tot voor kort streefden veel gemeenten naar actief grondbeleid. Om die reden wilden gemeenten zelfrealisatie door de private ontwikkelaars liever niet en werkten zij veel met het bouwclaimmodel (een contractuele afspraak). Deze bouwclaims leiden nu tot problemen wanneer de afname van de bouwrijpe grond door de ontwikkelaars - tegen de achtergrond van de verminderde vraag - niet plaatsvindt en wanneer de bouwclaimcontracten hiermee onvoldoende rekening houden. In die situatie moeten gemeente en ontwikkelaars er samen uitkomen. Mocht dat niet op vrijwillige basis gebeuren, dan kan de gemeente de rechter verzoeken een uitspraak te doen over het feit dat de private ontwikkelaar de bouwgrond niet binnen een redelijk te achten termijn afneemt.

Pagina 8 van 10

Om gemeenten hierin eventueel meer (juridische) mogelijkheden te verschaffen, bepleit de commissie het afschaffen van het "zelfrealisatierecht" te onderzoeken. Dit zou er dan toe leiden dat de eigenaar van grond zich niet meer automatisch op het recht zijn grond te bebouwen kan beroepen (indien het bestemmingsplan hierin voorziet). Dit zou een zeer vergaande verandering zijn. Een verandering waarvan kan worden afgevraagd of die daadwerkelijk bijdraagt aan de door de commissie thans gesignaleerde problematiek en bijdraagt aan een meer faciliterend grondbeleid door gemeenten. Want afschaffing van het "zelfrealisatierecht" leidt er toe dat het aankopen van grond door ontwikkelaars veel minder interessant wordt, waardoor bijgevolg gemeenten hier nog actiever in zullen moeten worden. Verder is het van belang voor ogen te houden dat gemeenten nu al beschikken over juridische mogelijkheden om ontwikkelaars met grond, die niet wensen te voldoen aan een gemeentelijk (gebieds)plan, aan te pakken. Dit kan door gebruik te maken van de onteigeningsmogelijkheden. In het verleden zijn diverse geslaagde gemeentelijke onteigeningsprocedures tegen private ontwikkelaars gevoerd. Zo kreeg de gemeente Venray al in 2004 het Kroonbesluit voor onteigening van een private ontwikkelaar. Het plan van de gemeente betrof particulier opdrachtgeverschap; de betreffende private ontwikkelaar wilde hier niet aan voldoen³. In het recente verleden is er overigens al uitvoerig onderzoek gedaan naar de voor- en nadelen van zelfrealisatie. Hier is met de Tweede Kamer toen uitgebreid over gedebatteerd met als conclusie dat afschaffing van het zelfrealisatierecht, een te grote inbreuk zou vormen op het eigendomsrecht⁴. In vervolg hierop zal het kabinet bezien hoe – binnen de beginselen van het eigendomsrecht en het zelfrealisatiebeginsel – de werking van de grondmarkt kan worden verbeterd.

Voor wat betreft de aanbeveling van de commissie om de concurrentie te bevorderen wanneer de gemeente zeggenschap heeft over de grond, geldt dat aanbesteding verplicht is (boven de Europese drempelwaarde) voor werkzaamheden die ten behoeve van de overheid zelf worden verricht. Het gaat hier bijvoorbeeld om het aanleggen van openbaar gebied of het realiseren van een overheidsgebouw. Bij de verkoop van grond voor niet-publieke doelen (bijvoorbeeld woningen), is de gemeente als eigenaar van de grond in beginsel vrij in haar keuze voor een ontwikkelende/bouwende partij. Met de commissie is het kabinet van mening dat ook in dit geval een vorm van openbare marktselectie de voorkeur geniet. De gemeente kan de bouwgrond bijvoorbeeld veilen of daarvoor een ontwikkelings- of ontwerpcompetitie organiseren. Gelet op het bovenstaande deelt het kabinet in algemene zin het door de commissie gewenste "pas-toe-of-leg-uit principe". In het verleden zijn gemeenten er ook op gewezen dat in het kader van de begrotingscyclus zij hier in de paragraaf grondbeleid aandacht aan zouden kunnen besteden. Ik zal dit punt opnieuw onder de aandacht van de VNG brengen en ben daarnaast bereid om gemeenten te ondersteunen met een aantal goede voorbeelden van marktselectiemethoden die in verschillende eigendomssituaties toegepast kunnen worden.

Om transparantie in de gemeentebegroting te vergroten is in het Besluit Begroting en Verantwoording (art. 16) opgenomen dat de gemeente bij de planning- en controlcyclus een visie moet geven op haar grondbeleid, de wijze waarop het

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Datum
18 oktober 2013

Kenmerk
2013-0000650549

³ De onteigende partij heeft, na het Kroonbesluit, de onteigeningsprocedure nog doorlopen, uiteindelijk heeft de Hoge Raad de onteigening in 2008 geaccordeerd.

⁴ Zie het Kabinetstandpunt over concurrentie op ontwikkelingslocaties (TK 27581-19 H, 2004) en het Kabinetstandpunt en de bijlagen en onderzoeksrapporten daarbij over zelfrealisatie (TK 27581-26 H, 2006) alsmede de Kamerstukken TK 27581-31 (2007), 27581-37 (2009) en 29435 –238 (2009).

beleid wordt uitgevoerd, een actuele prognose van de te verwachten resultaten van de totale grondexploitatie, een onderbouwing van de winstnemingen en de beleidsuitgangspunten over de reserves in relatie tot de risico's van de grondzaken. Om raadsleden te ondersteunen bij het stellen van de juiste vragen in het kader van hun controlerende taak, wordt op dit moment door de ministeries van Infrastructuur en Milieu en Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties gewerkt aan de vernieuwing van de "Handreiking grondbeleid voor raadsleden".

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Datum
18 oktober 2013

Kenmerk
2013-0000650549

Jaarlijks overleg tussen de Tweede Kamer en het kabinet op hoofdlijnen over de ontwikkeling van de huizenprijzen

De commissie beveelt aan om jaarlijks tussen de Tweede Kamer en het kabinet op hoofdlijnen te spreken over de ontwikkelingen van de huizenprijzen (aanbeveling 1). De commissie geeft aan dat voorafgaand aan dit gesprek een rapportage aan de Tweede Kamer zou moeten worden gezonden die een feitelijk inzicht biedt in de prijsontwikkeling en de dominante factoren die vraag en aanbod bepalen. Hierbij zouden volgens de commissie in elk geval aan bod moeten komen: financieringsruimte, demografische ontwikkelingen, doorstroombehoefte, bouwproductie en toevoegingen aan de koopmarkt.

Tijdens de periode van de VINEX-afspraken (1995-2005) en daarop volgend de Woningbouwafspraken (2005-2010) bestond de gewoonte om uw Kamer jaarlijks in de begroting te informeren over de voortgang van en het beleid met betrekking tot de woningbouw. Dit met het doel om hier tijdens de begrotingsbehandeling met de Kamer over van gedachten te wisselen. Met het beëindigen van de woningbouwafspraken in 2010 zijn er geen directe afspraken meer tussen het Rijk en de lokale overheden over de woningbouwproductie en vindt hierover ook geen jaarlijkse verantwoording meer plaats.

Ik begrijp dat uw Kamer behoefte heeft om weer jaarlijks het debat over de situatie op de woningmarkt en de ontwikkeling van de huizenprijzen en de daarop van invloed zijnde factoren met de verantwoordelijk bewindspersoon te voeren. Ik kom hier graag aan tegemoet en zeg u toe vanaf 2014 voorafgaand aan de begrotingsbehandeling een brief te sturen met daarin een overzicht van de voor de ontwikkelingen op de woningmarkt relevante indicatoren.

Tot slot

In het debat tussen de commissie en uw Kamer op 27 juni jl. heeft u aangegeven met het kabinet van gedachten te willen wisselen over het rapport 'Kosten Koper'. Uiteraard ben ik gaarne bereid dit debat met u namens het kabinet te voeren.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok