



## **Kort verslag vijfde colloquium van het Expertisecentrum Woningwaarde 15 november 2016**

### **De conjunctuur op de woningmarkt op basis van de laatste Monitor Koopwoningen (Q3 2016) *Peter Boelhouwer: hoogleraar Housing Systems TU Delft***

De meeste variabelen op basis waarvan de situatie van de woningmarkt wordt beoordeeld staan in de plus: het consumentenvertrouwen blijft hoog volgens de Eigen Huis Marktindicator en het CBS, het aantal hypotheekaanvragen groeide (20.000 meer dan in het derde kwartaal van 2015) en het aantal huishoudens met hypotheekaflossingsproblemen neemt heel geleidelijk af dankzij onder meer begeleiding en de verbetering van het algemeen economisch klimaat. Ook zijn er minder executieverkopen (nu 300-400 op kwartaalbasis).

Tot en met het derde kwartaal zijn circa 200.000 bestaande woningen van eigenaar verwisseld. Dat is ongeveer het niveau van 2008. Het aantal nieuwbouwtransacties zette niet door als gevolg van het geringe aanbod en bleef steken op ongeveer 8.000. Het hoogste aantal nieuwbouwtransacties vond plaats in 2006 (12.000).

Als gevolg van de prijsexplosie in Amsterdam (daar zijn de prijzen al fors hoger dan sinds de start van de economische crisis als gevolg van een gering aanbod) stijgen inmiddels ook de prijzen in de regio rond Amsterdam en Haarlem. Makelaars proberen woningzoekers zelfs te kalmeren zodat deze geen overhaaste beslissingen nemen. In de drie andere grote steden stijgen de prijzen eveneens. In de provincies is ook een prijsgroei waar te nemen, maar een veel geringere.

Het aantal bouwvergunningen blijft laag, waardoor de nieuwbouw vooralsnog traag zal blijven verlopen. Daar komt bij dat vermoedelijk sommige gemeenten en ontwikkelaars wachten op betere tijden en daarom terughoudend zijn met het aanbieden van bouwgrond. Ook het provinciaal beleid is erop gericht om eerst en vooral in bestaand stedelijk gebied te bouwen, wat een lagere fasering betekent. Het resultaat van de genoemde ontwikkelingen is dat ook in de komende jaren het woningtekort groot blijft en zelfs verder zal oplopen. Voor 2017 wordt dan ook rekening gehouden met 6% prijsstijging als gevolg van de aanhoudende vraag.

Mogelijke oplossingen om uit de impasse te komen zijn dat gemeenten bouwgrond goedkoper zouden kunnen aanbieden om de bouw van commerciële huurwoningen te stimuleren (daar zou door beleggers een gematigd huurbeleid tegenover moeten worden gesteld) en corporaties zou weer toegestaan moeten worden om middeldure huurwoningen te bouwen.

(zie ook: [www.bk.tudelft.nl/over-faculteit/afdelingen/otb-onderzoek-voor-de-gebouwde-omgeving/expertisecentrum-woningwaarde/](http://www.bk.tudelft.nl/over-faculteit/afdelingen/otb-onderzoek-voor-de-gebouwde-omgeving/expertisecentrum-woningwaarde/))

### **Integratie van leennormen voor hypothecair- en consumptief krediet**

#### ***Jeroen van Bockhoven: SNS***

Voor toekenning van een maximale hypotheek moet eerst een eventueel doorlopend consumptief krediet zijn afgelost. Na toekenning van de hypotheek is echter opnieuw een consumptief krediet mogelijk, zelfs een nog veel hoger krediet dan de zojuist afgeloste lening.

Bij de hypotheekverstrekking wordt rekening gehouden met meerdere scenario's (zoals gezinsuitbreiding en werkloosheid). Dat vereist meer bufferruimte. Woonquotes worden gebaseerd op tweeverdieners zonder kinderen. Consumptief krediet is kortlopend en toegespitst op de actuele

samenstelling van het huishouden en houdt met minder scenario's rekening. Nibud vereist dat er voor langlopende kredieten meer buffer nodig is dan voor kortlopende kredieten. Het bruto inkomen geldt als uitgangspunt bij de kredietverlening. Vaak hoge rentes, maar nu 5-6%. Vaak op creditcards ontstaan problemen en die hebben wel een hoge boete op rood staan.

De huidige lage hypotheekrente is gunstig voor de klant, de hogere rente op een consumptief kredietdeel is juist minder gunstig. Anderzijds: bij een hoge hypotheekrente geldt dit voor de gehele hypotheek, maar een hoge rente over het consumptief krediet betreft alleen dat kredietgedeelte van de hypotheek.

De Autoriteit Financiële Markten (AFM) is met het Nibud, de Nederlandse Vereniging van Banken en de Vereniging van Financieringsondernemingen (VFN) om tafel gegaan om de leennormen te integreren en af te stemmen op de bestedingsdoelen. Het consumptief financieren van de aflossing van de hypotheek maakt inbreng van spaargeld minder hard nodig. Dat is de gang van zaken in diverse andere landen: een hypotheek voor 80% van de koopprijs en een consumptief krediet voor de resterende 20%. Voorop staat dat de lening kan worden terugbetaald, los waarvoor deze wordt aangevraagd. Ook valt te denken aan langere en kortere termijn woonquotes.

[jeroen.vanbockhoven@sns.nl](mailto:jeroen.vanbockhoven@sns.nl)

### **Invloed van de gaswinning op de Groninger woningmarkt**

#### ***Britt Peeters: statistisch onderzoeker CBS***

In opdracht van de Nationaal Coördinator Groningen (NCG) is door het CBS onderzoek gedaan naar de verkoopbaarheid en naar de verkoopprijzen van woningen in noordoost-Groningen tussen 1995 en nu. De aardbevingsrisicogebieden (>5% schade aan de woningvoorraad) zijn vergeleken met ca. 20 landelijk gelegen gemeenten (ook in Friesland en Drenthe) rondom het risicogebied. De staat van onderhoud is in het onderzoek meegenomen in het prijsmodel en aangenomen is dat aardbevingschade hierin tot uitdrukking zal komen.

Uit het onderzoek blijkt dat de woningen in het risicogebied moeilijker verkoopbaar zijn dan in het referentiegebied, maar dat er geen significant verschil is in prijsontwikkeling. Het prijsindexcijfer (3<sup>e</sup> kwartaal 2012=100) van verkochte woningen daalde zowel in het risicogebied als in het referentiegebied snel naar 94-95, maar vanaf 2013 steeg het in het referentiegebied weer gestaag naar 102; het indexcijfer van het risicogebied volgde, zij het met enige vertraging, en zit nu op 100. Het indexcijfer van het aantal verkochte woningen als percentage van de woningvoorraad (3<sup>e</sup> kwartaal 2012=100) liet in 2013 slechts een kleine dip zien. Ook hier volgt het indexcijfer van het risicogebied (160 medio 2016) de opwaartse richting van dat van het referentiegebied (200).

De index van het aantal te koop staande woningen in het referentiegebied daalde vanaf het derde kwartaal van 2012 vrij constant naar 80. In het risicogebied groeide het aantal te koop staande woningen om pas medio 2014 vervolgens te dalen. De index staat nu op 92. Wel staan de woningen in het risicogebied sinds medio 2014 beduidend langer te koop.

In het voorjaar van 2017 verschijnt een rapport met cijfers tot en met 4e kwartaal van 2016.

Gemeenten zouden het probleem graag op een lokaler niveau willen benoemen, maar daartoe zijn er te weinig te koop staande woningen. Momenteel wordt een pilot geëvalueerd waarin een aantal moeilijk verkoopbare woningen werden opgekocht.

[b.peeters@cbs.nl](mailto:b.peeters@cbs.nl)

### **Differentiatie inkomensnormen bij woningtoewijzing**

#### ***Bob Witjes: oud-student Bouwkunde/Aedes vereniging van woningcorporaties***

De huidige uniforme inkomensgrens tussen de sociale-huursector en vrije-huursector doet geen recht aan de verschillen in huishoudsamenstelling en inkomen van huishoudens die nu op de vrije-huursector zijn aangewezen. Deze huishoudens vormen geen uniforme inkomenscategorie maar hebben uiteenlopende financiële mogelijkheden, mede afhankelijk van hun samenstelling. Diverse huishoudtypen met een inkomen net boven de huidige inkomensgrens voor de sociale huursector

hebben bijzonder weinig beschikbaar voor een vrijesectorhuur (sommigen maar 200-300 euro). Hiermee wordt duidelijk dat niet de juiste doelgroep is afgebakend. Anderzijds zijn er kleine huishouden met een relatief laag inkomen, en grote gezinnen met een relatief hoog inkomen die wel een gemiddelde vrijesectorhuur kunnen betalen.

Een deel van de huishoudens die nu op de vrije sector (of koopsector) zijn aangewezen, behoren wel degelijk in de sociale huursector. Voor een deel van deze huishoudens die nu vaak te duur wonen, is echter geen betaalbaar aanbod in de vrijehuursector of de koopsector. De vrijehuursector is klein en niet ieder huishouden komt in aanmerking voor een hypotheek voor een koopwoning. Dat leidt ertoe dat veel huishoudens (te) hoge woonlasten hebben.

Sociale huurwoningen zouden daarom gerichter en passender toegewezen moeten worden. Uit gesprekken bij corporaties kwam naar voren dat een differentiatie van de liberalisatiegrens naar huishoudgrootte waarschijnlijk op praktische problemen gaat stuiten. Daarnaast bleek ook dat de differentiatie van de aftoppingsgrens naar huishoudgrootte problemen met zich mee zou brengen en bovendien niet nodig bleek vanuit vraag- en aanbodperspectief.

Peter Boelhouwer voegt nog toe dat een soortgelijk probleem ook in de koopsector speelt. "Ik adviseer te differentiëren naar inkomen en daarbij ook de gezinssituatie te laten meespelen. Ook de maatschappelijke en daaraan gekoppelde inkomensvoorzichten van starters zouden meegewogen mogen worden in de hypotheek."

[b.witjes@aedes.nl](mailto:b.witjes@aedes.nl)

(De afstudeerscriptie 'Ongelijke gevallen ongelijk behandeld. Effectievere toewijzing van sociale huurwoningen, door meer differentiatie naar huishoudgrootte' is te vinden op

<http://repository.tudelft.nl/islandora/object/uuid%3A30540663-2539-4291-8184-f09a39f076b4>)

---

Het Expertisecentrum Woningwaarde, opgericht door de TU Delft (Afdeling OTB, faculteit Bouwkunde) en het CBS, organiseert een serie Woningmarktcolloquia. Driemaal per jaar willen wij in deze vorm met een gevarieerd gezelschap van geïnteresseerden van gedachten wisselen over de ontwikkelingen op de woningmarkt. De bijeenkomst is op uitnodiging en primair informeren we elkaar over actuele trends op de koopwoningmarkt, nieuwe statistieken en nieuwe onderzoeksresultaten.

Meer informatie over het Expertisecentrum: <http://www.bk.tudelft.nl/over-faculteit/afdelingen/otb-onderzoek-voor-de-gebouwd-omgeving/expertisecentrum-woningwaarde/>