



Kort verslag eerste colloquium van het Expertisecentrum Woningwaarde 10 februari 2015

Conjunctuur op de woningmarkt op basis van de Monitor Koopwoningen derde kwartaal 2014

Peter Boelhouwer: Hoogleraar Housing Systems TU Delft

Het consumentenvertrouwen stijgt, maar het vertrouwen blijft fragiel en zakt soms weer wat weg. Het aantal nieuw afgesloten hypotheeklen stijgt echter snel tot het niveau van 2008. Waarschijnlijk mede dankzij de schenkingsregeling die eind 2014 afliep. Schenkingen konden ook worden gebruikt voor het aflossen van hypotheeklen, maar dat kon in de cijfers niet tot uitdrukking komen. Het aantal verkochte nieuwe koopwoningen steeg in het derde kwartaal 2014 snel, maar alles bij elkaar zijn er nog weinig nieuwe koopwoningen gereed.

Het Kadaster signaleerde meer dan 50.000 verkopen van bestaande woningen in het vierde kwartaal van 2014, de NVM ziet een geringere stijging die bijna op het niveau van 2008 uitkomt. Deze aantallen zijn boven verwachting veel.

De gemiddelde verkoopprijs van bestaande koopwoningen is golvend gedaald. De Prijsindex bestaande koopwoningen daalde glooiender.

De makelaarskantoren hebben de crisis behoorlijk kunnen doorstaan. Slechts weinige hebben hun deuren gesloten. De grote kantoren hebben personeel moeten ontstaan, waardoor veel makelaars begonnen voor zichzelf zijn begonnen.

Kansen en bedreigingen

- Het aantal verleende bouwvergunningen voor huurwoningen zakt weg tot onder de 50.000. Het duurt lang voordat deze benut worden. Corporaties bouwen een derde minder.
- Het aantal hypotheekaanvragen neemt toe, maar de leencapaciteit daalt behoorlijk op basis van NIBUD-aanbevelingen.
- De rente is een belangrijke parameter voor de verklaring van de leencapaciteit
- Toename van tijdelijke arbeidscontracten drukt hypotheekaanvragen.
- Verbouw van kantoren zou extra woningen kunnen opleveren, maar ten hoogste 30.000 woningen en deels voor specifieke doelgroepen, zoals studenten.

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

Nieuwe woningmarktstatistieken

Anke Wolters: Teammanager Vastgoed en Woningmarkt, CBS

Sinds 2012 is de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) de bron voor documentatie over de woningvoorraad bij het CBS. Het betreft de voorraad, de gereedmeldingen en de bouwfasen. De nieuwe tabel overlapt nog niet geheel de tabellen die gebaseerd waren op het Woningregister: de definities van wat een woning en een niet-woning is lopen wat uiteen, en ook de doorlooptijden worden anders gemeten.

Aanbod en vraagprijsontwikkeling van bestaande woningen worden gebaseerd op JAAP.nl.

Er wordt gewerkt aan verdere verbetering:

- De BAG wordt gevuld door de gemeenten, maar er bestaan twijfels over of dit wel of de juiste wijze wordt gedaan. Momenteel wordt daarom teruggekoppeld met de gemeenten. Zo mogelijk wordt de methodologie aangepast.
- Ook moet duidelijk worden waar de verschillen tussen de BAG en de Bouwvergunningenstatistiek door ontstaan.
- In 2016 zal een koppeling gelegd zijn tussen de BAG en de Landelijke Voorziening WOZ.

Het CBS zoekt ook naar mogelijkheden om vermogensopbouw via hypotheek te achterhalen om inzicht te krijgen over de financiële positie van huishoudens op de woningmarkt. Ideeën daarover zijn welkom.

Peter Boelhouwer concludeert dat er al veel is verbeterd aan de kwaliteit van de CBS-cijfers.

Gevolgen verscherping LTI-normen

Peter Boelhouwer

De forse verlagingen van de leencapaciteit die door de rijksoverheid op basis van de NIBUD-normen zijn doorgevoerd, vormen een belangrijke verklaring voor de sterk dalende vraag naar koopwoningen en de forse prijsdalingen. Huishoudens die wel een koopwoning kunnen betalen, mogen deze niet kopen op basis van NIBUD-normen. De banken mogen van de AFM geen uitzonderingen maken. Ook wordt onvoldoende rekening gehouden met de individuele situatie en de inkomensdynamiek van huishoudens. Zo kan een tweede inkomen geheel of gedeeltelijk wegvallen, maar kunnen de woonuitgaven nog steeds betaald worden als het andere inkomen is toegenomen. Het NIBUD gaat bij alleenstaanden en alleenstaande ouders uit van een uitgavenpatroon dat behoort bij tweeverdieners, met als gevolg een lagere maximale hypotheek dan voor hen op basis van het netto bestedingspatroon mogelijk is. Voorts wordt geen rekening gehouden met het inkomensperspectief van jonge en goed opgeleide kopers. Het NIBUD hanteert dus wel mogelijke negatieve scenario's, maar geen positieve scenario's. Dat heeft per definitie een onnodig drukkend effect op de maximaal toegestane lening. Het NIBUD ziet de woonuitgaven als sluitpost van huishoudens, maar veel huishoudens zijn bereid om meer te besteden aan het wonen. Gedwongen verkopen met verlies worden bijna niet veroorzaakt door het niet kunnen betalen van de woonuitgaven op basis van het bestaande inkomen, maar grotendeels door echtscheiding. Bovendien blijkt de betalingsmoraal van de Nederlands huiseigenaar uitzonderlijk goed te zijn. Het financieringsrisico wordt dus overschat.

Aanbevelingen

- Een nieuwe methodiek ontwikkelen waarbij ook de gezinssamenstelling, de verschillen in fiscale behandeling en de belangrijkste gezinsspecifieke uitgaven worden meegenomen.
- De NIBUD-normen afstemmen op de normen die worden gehanteerd in de huursector. Jonge potentiële kopers kunnen geen hypotheek krijgen, maar moeten een dure woning huren op de particuliere woningmarkt. Zij kunnen daardoor niet sparen en geen vermogen in hun woning opbouwen.
- De NIBUD-normen niet langer voor alle leningen verplicht te stellen, maar net als vóór 2011 slechts als referentiepunt te hanteren voor leningen zonder NHG.

Kopers verdienen meer! Naar een evenwichtige toepassing van de NIBUD-normen, Peter Boelhouwer en Karel Schiffer, essay is geschreven in opdracht van NVB, Vereniging voor ontwikkelaars & bouwondernemers (zie ook www.otb.tudelft.nl/onderzoek/publicaties/rapporten/)

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-gebouwde-omgeving/expertisecentrum-woningwaarde/>