

# Trends op de woningmarkt en nieuwe verhoudingen in het wonen

Peter Boelhouwer

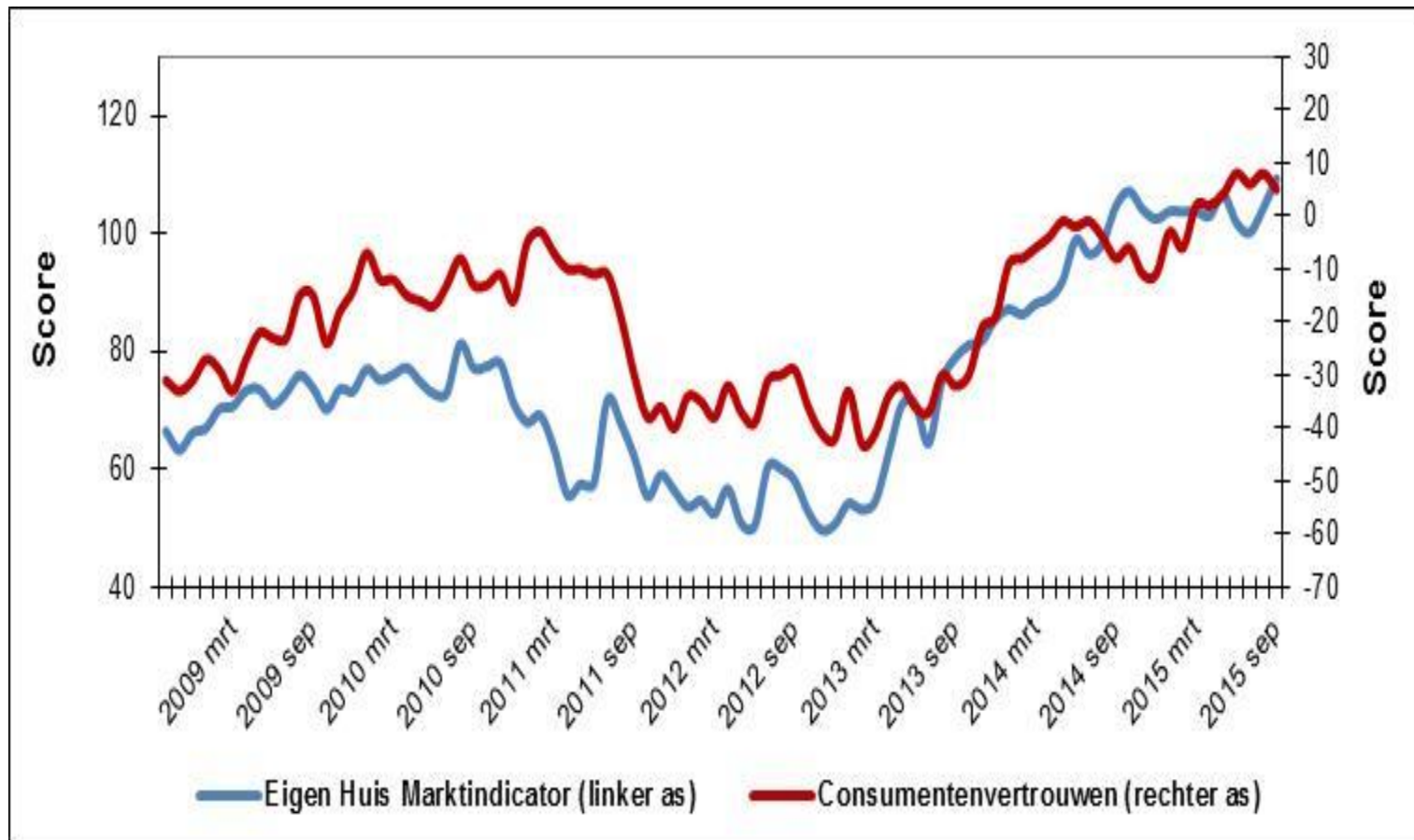
03-11-2015

# Inhoud

- In welke mate is de koopwoningmarkt hersteld?
- Prestatieafspraken
- Handelingsperspectief corporaties
- Samenwerking corporaties-huurders
- Positie particuliere huursector

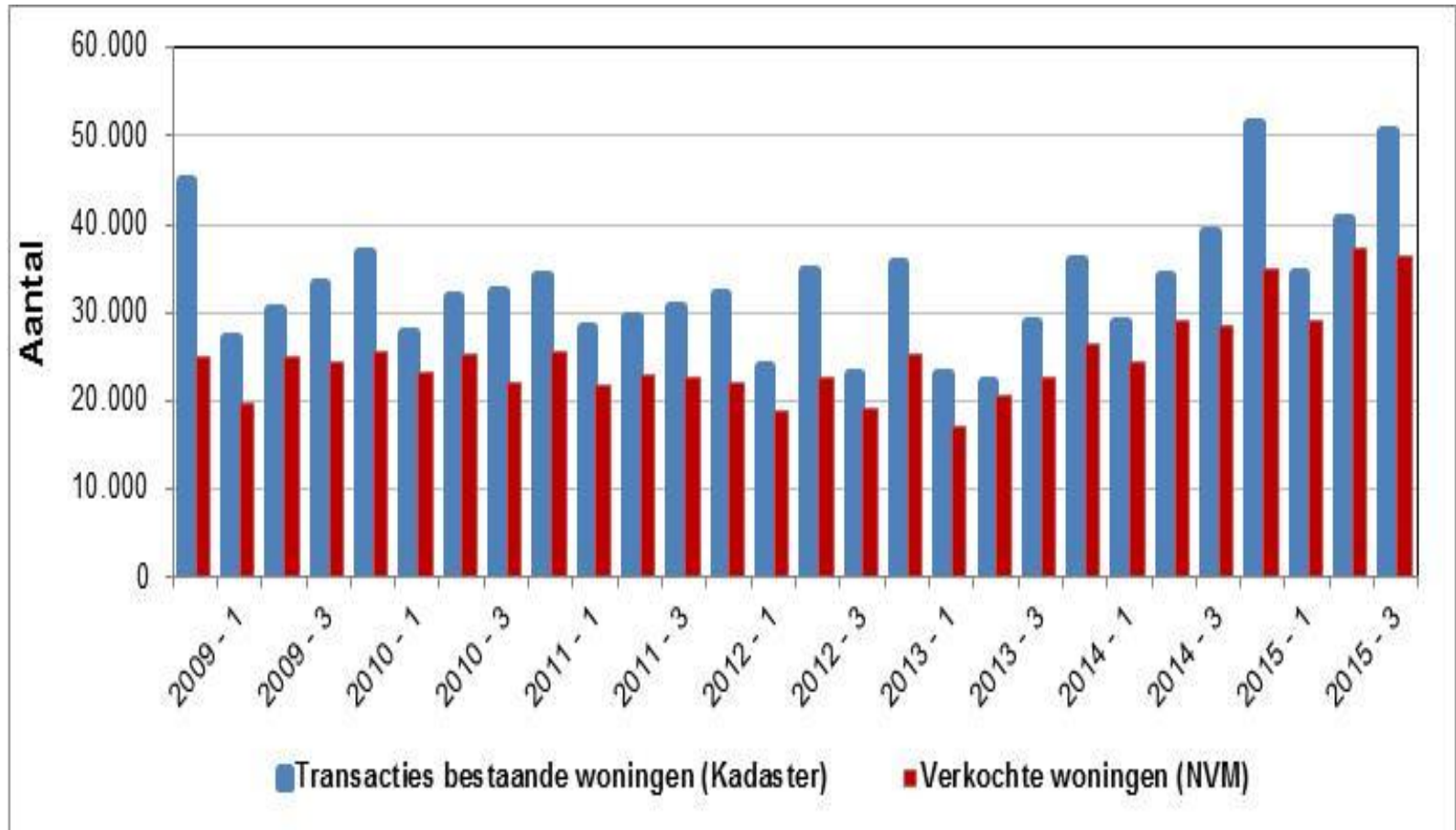
# In welke mate is de woningmarkt hersteld?

# Eigen Huis Marktindicator en CBS consumentenvertrouwen 2008-2015Q3



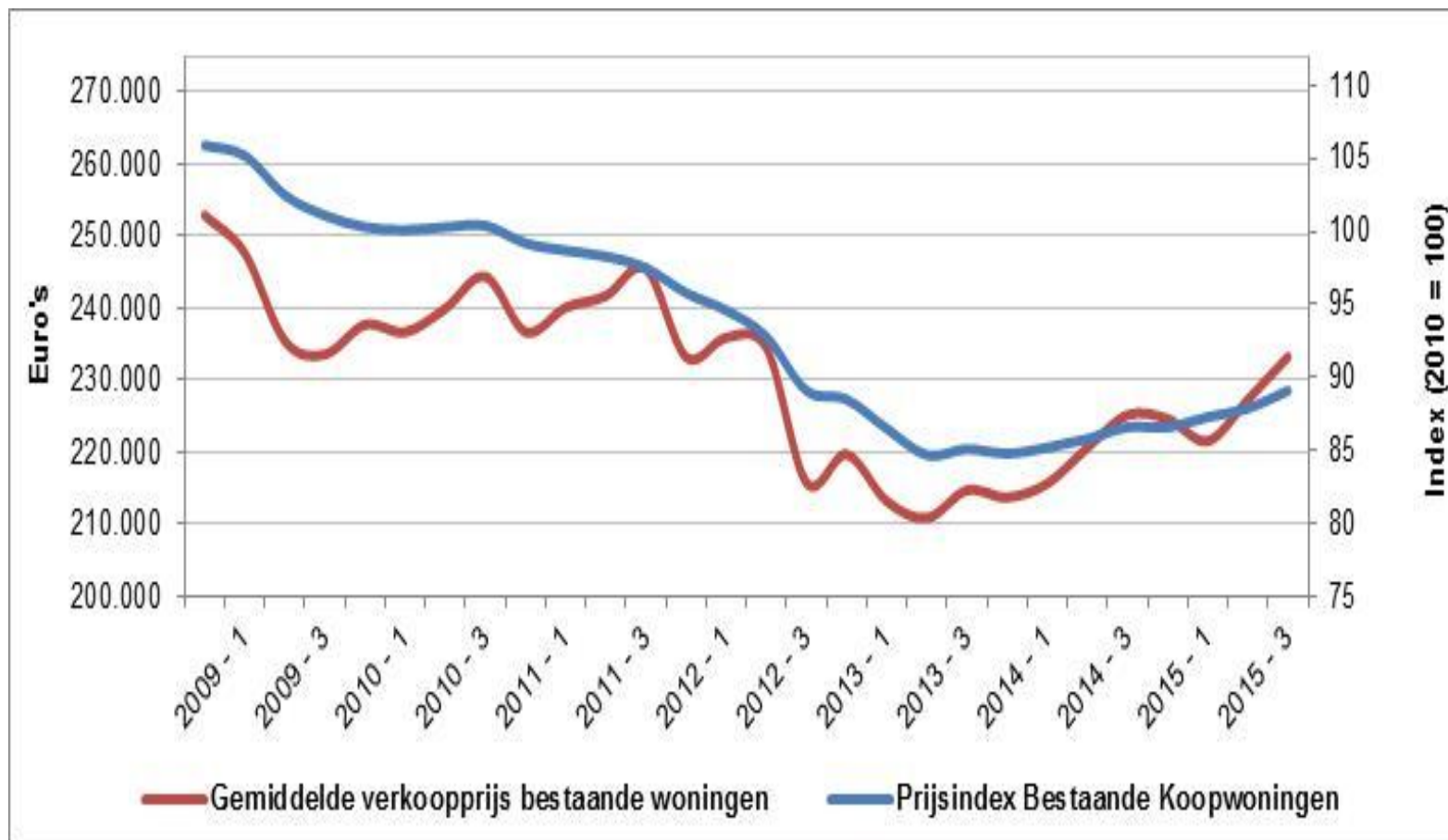
Bron: OTB/CBS

# Aantal verkopen bestaande woningen, 2008-2015Q3



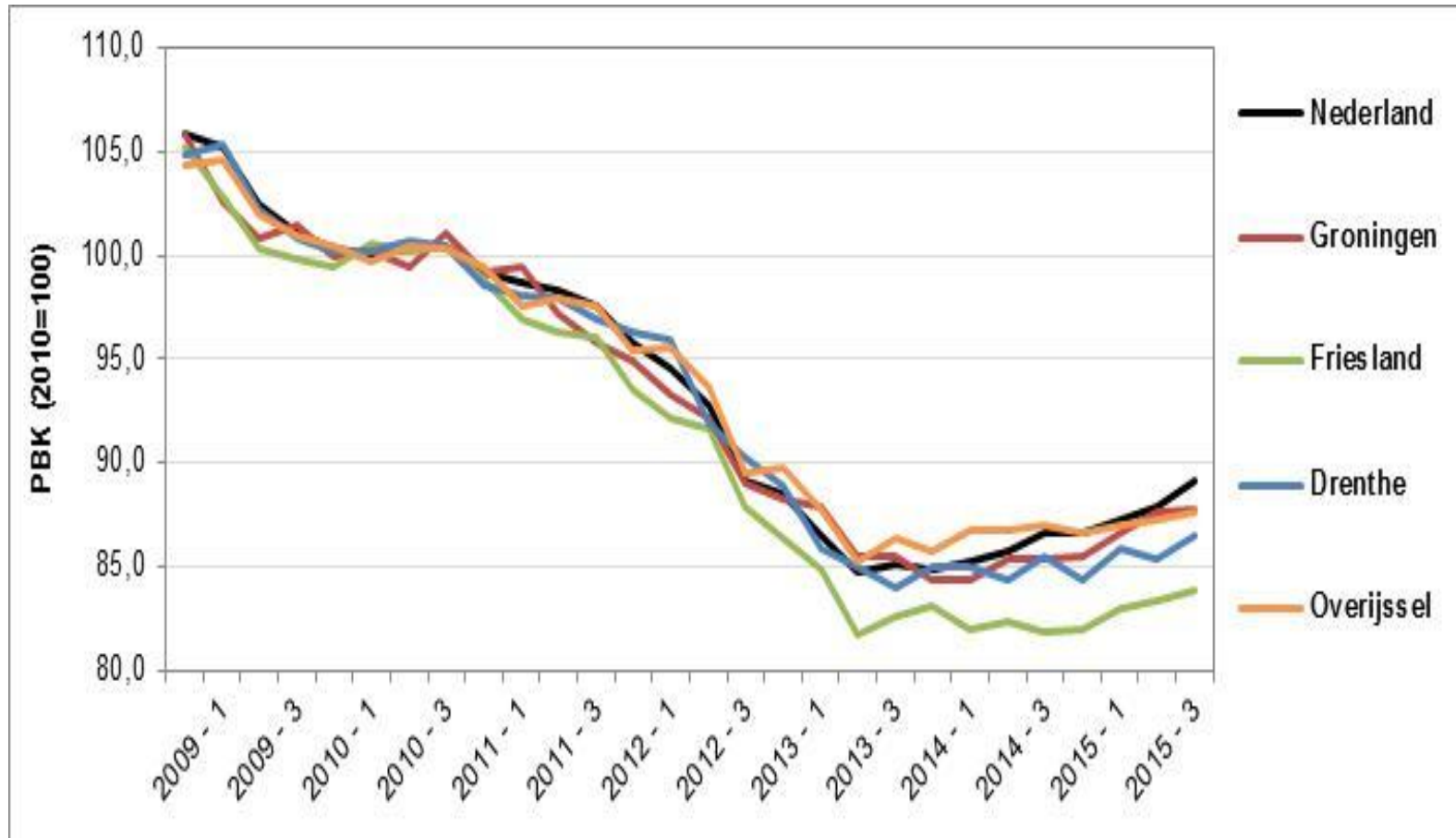
Bron: Kadaster, NVM

# Gemiddelde verkoopprijs en prijsindex bestaande woningen 2006-2015Q3



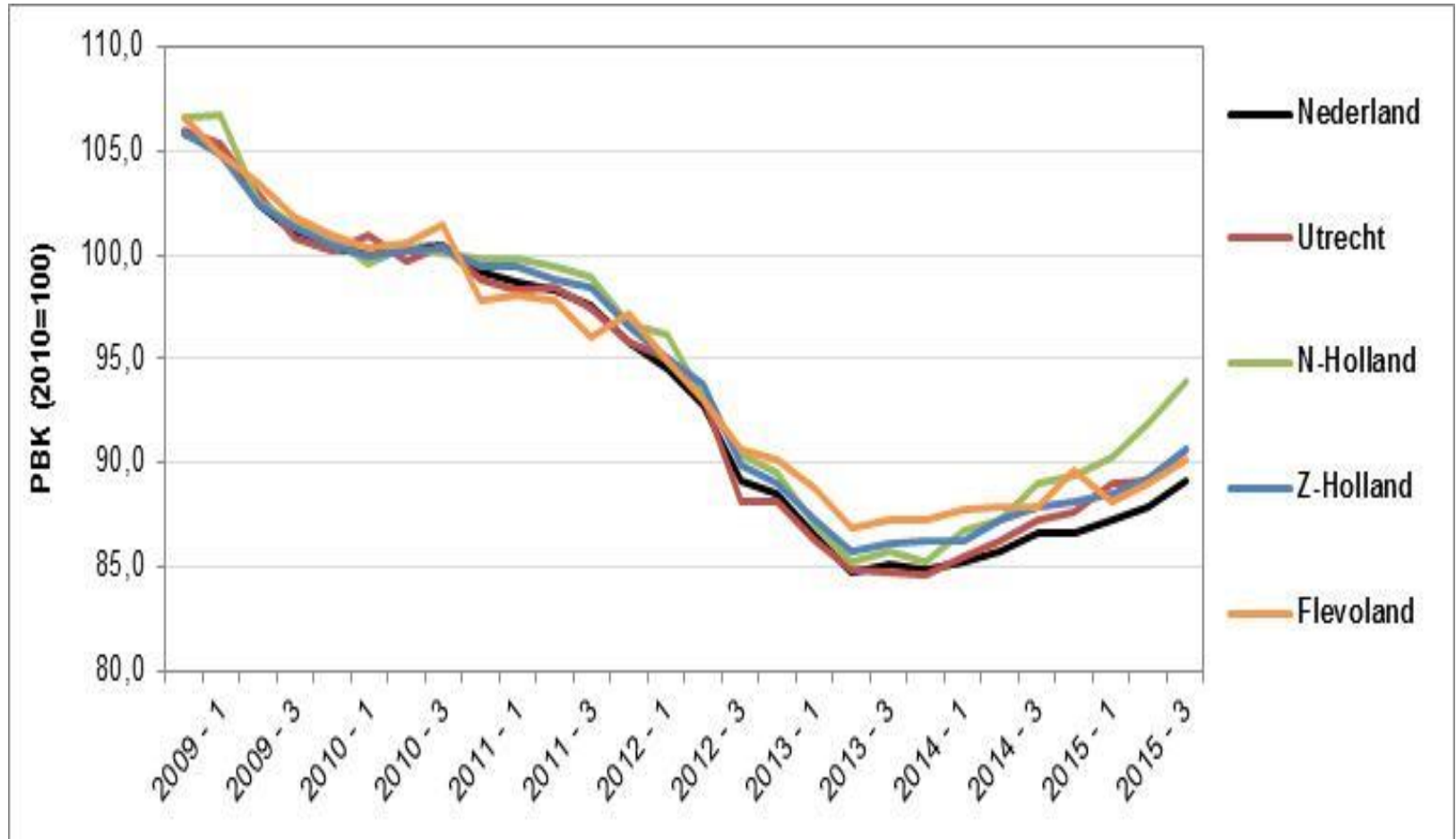
Bron: Kadaster, NVM

# Prijsindex bestaande woningen naar provincie 2006-2015Q3



Bron: Kadaster, NVM

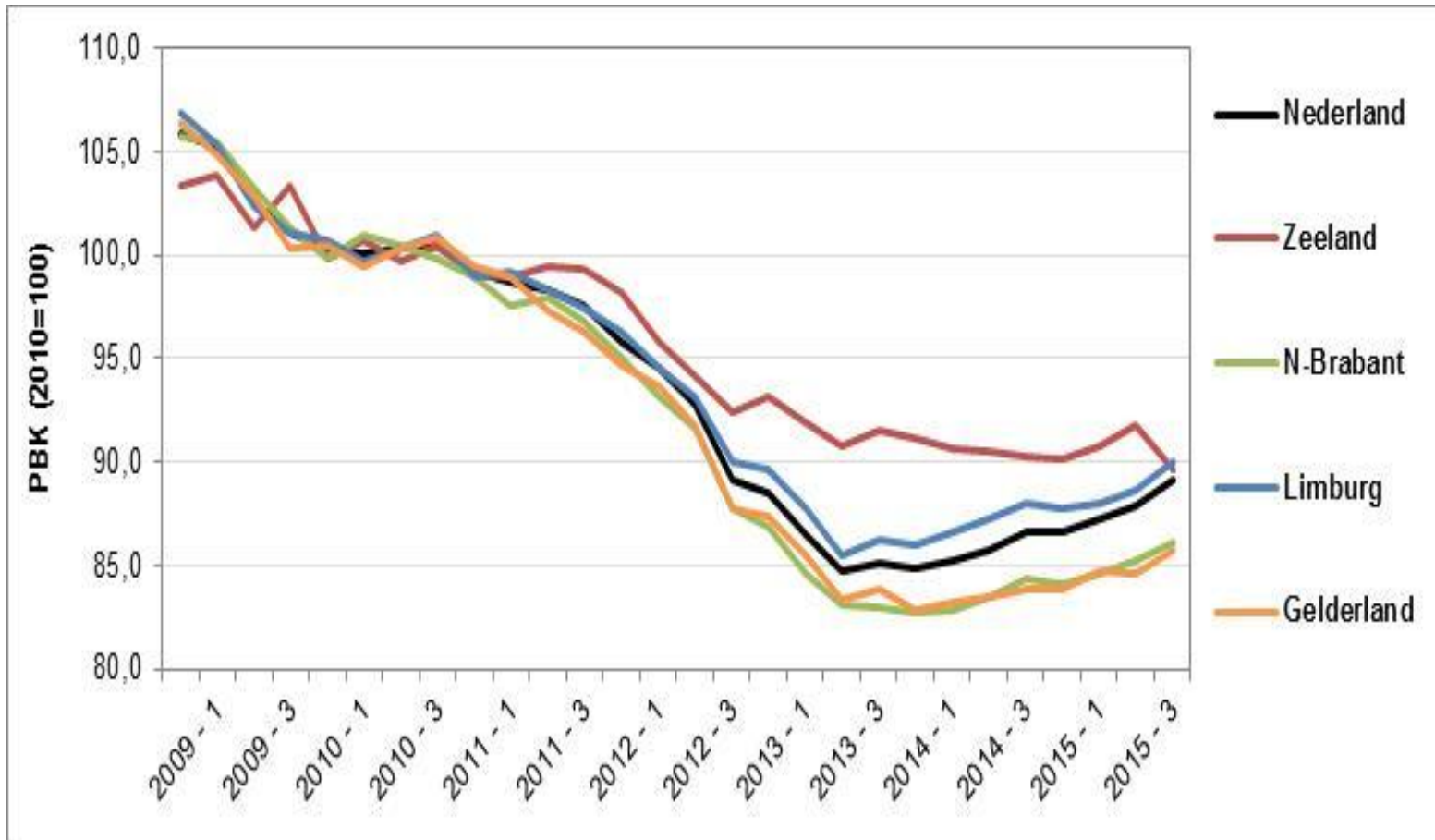
# Prijsindex bestaande woningen naar provincie 2006-2015Q3



Bron: Kadaster, NVM

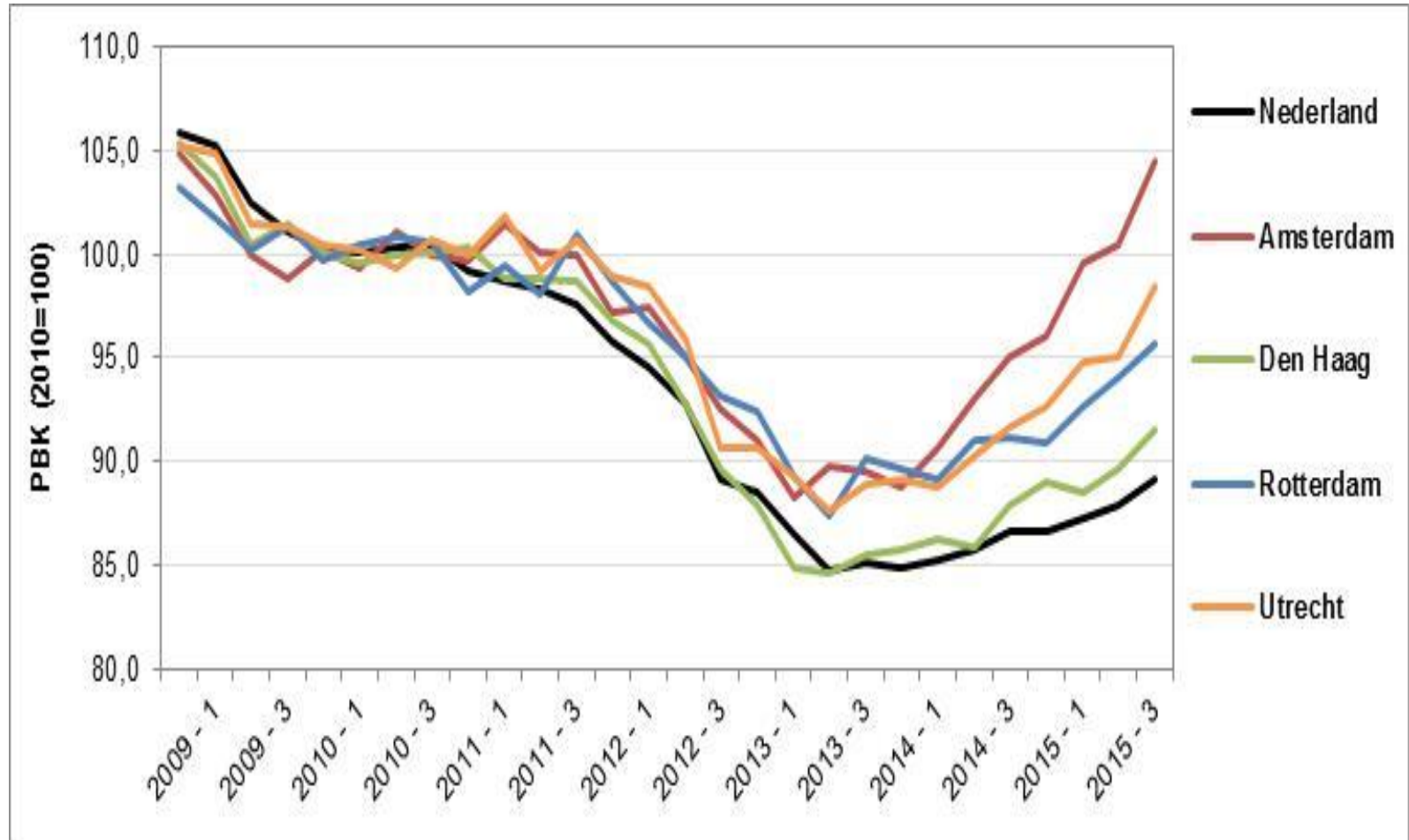


# Prijsindex bestaande woningen naar provincie 2006-2015Q3



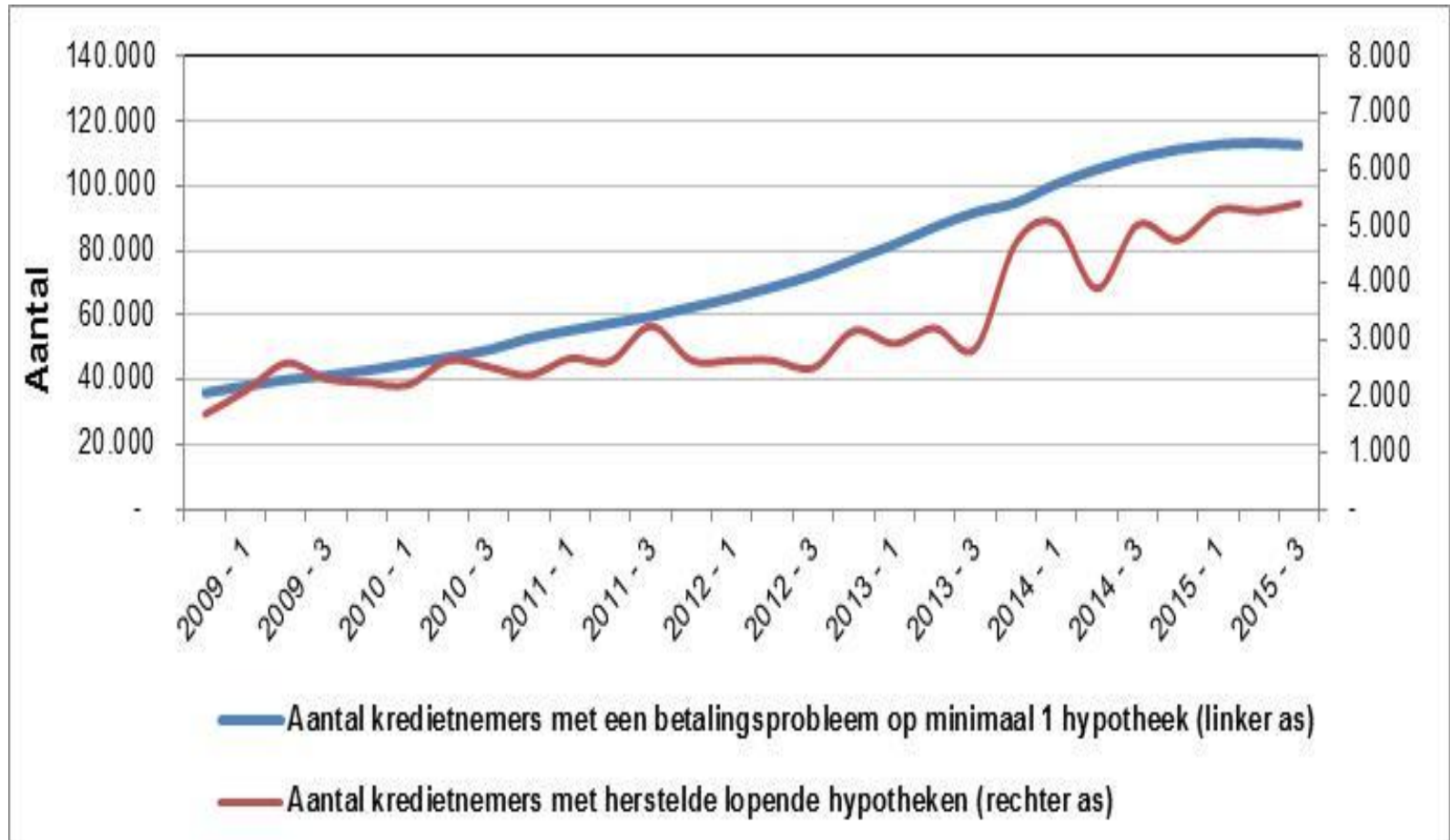
Bron: Kadaster, NVM

# Prijsindex bestaande woningen in de vier grote steden 2006-2015Q3



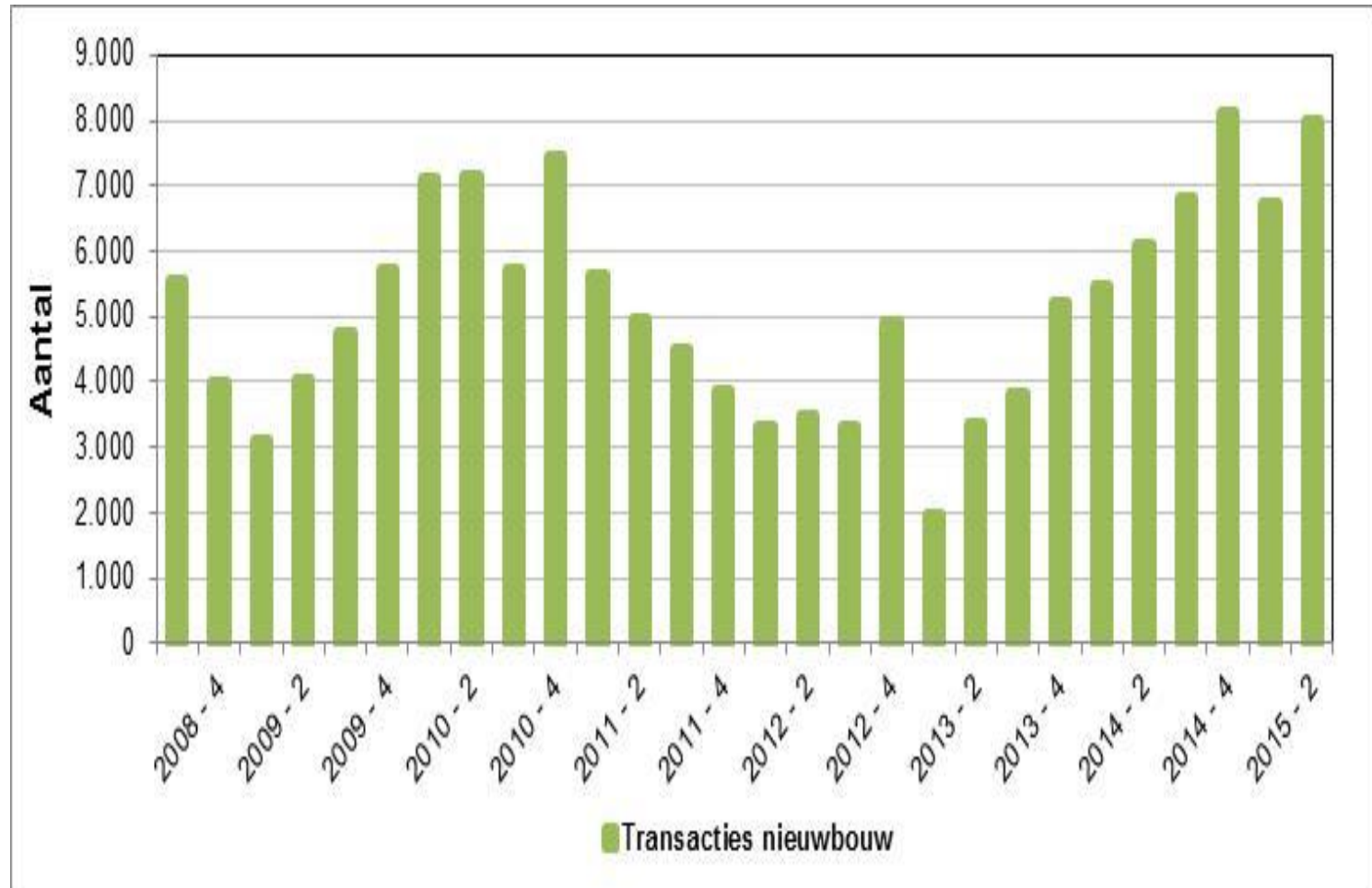
Bron: Kadaster, NVM

# Aantal kredietnemers met betalingsachterstanden en het aantal kredietnemers met herstelde betalingsachterstanden 2007-2015 Q3



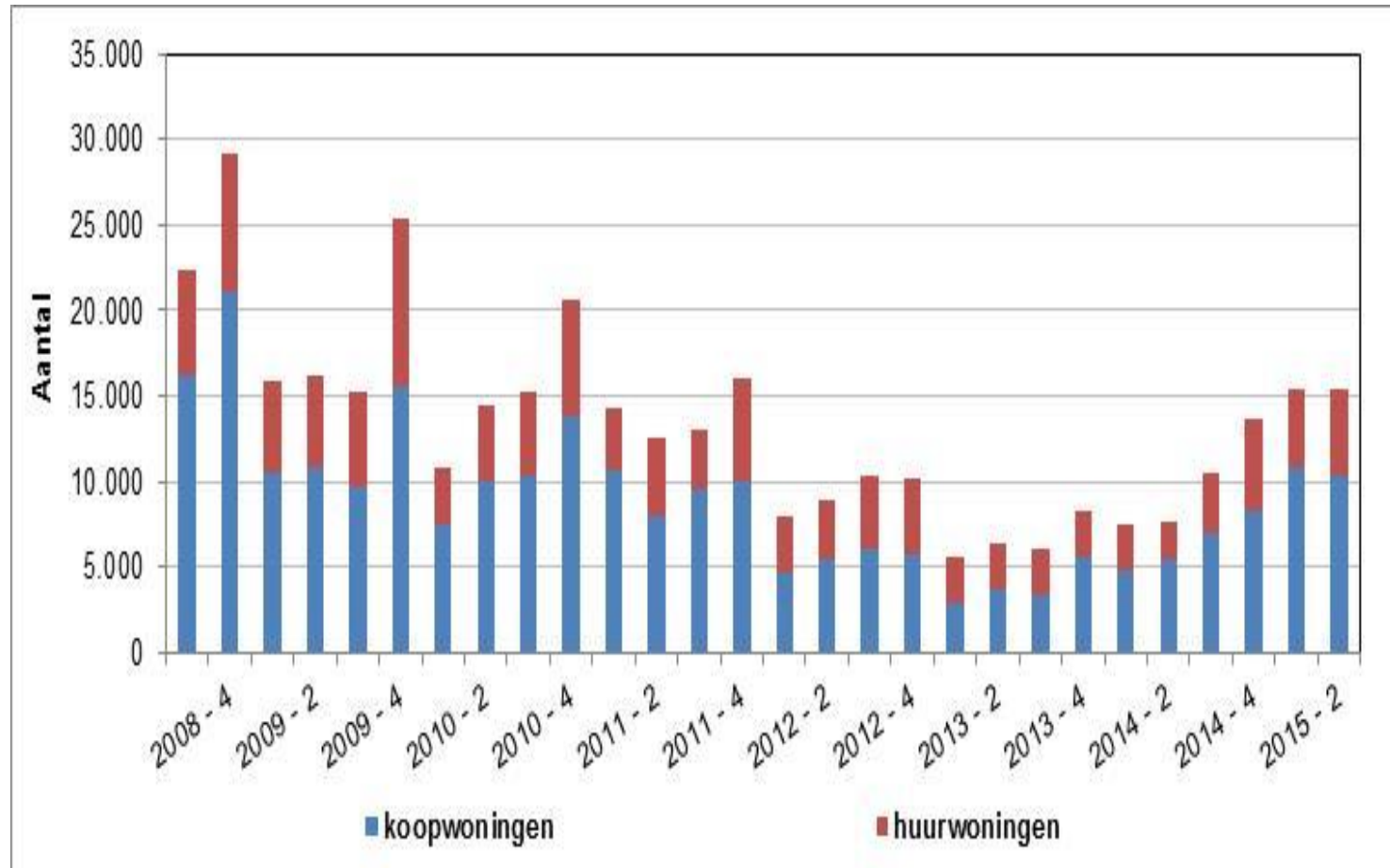
Bron: BKR

# Verkochte nieuwe koopwoningen 2008-2015Q2



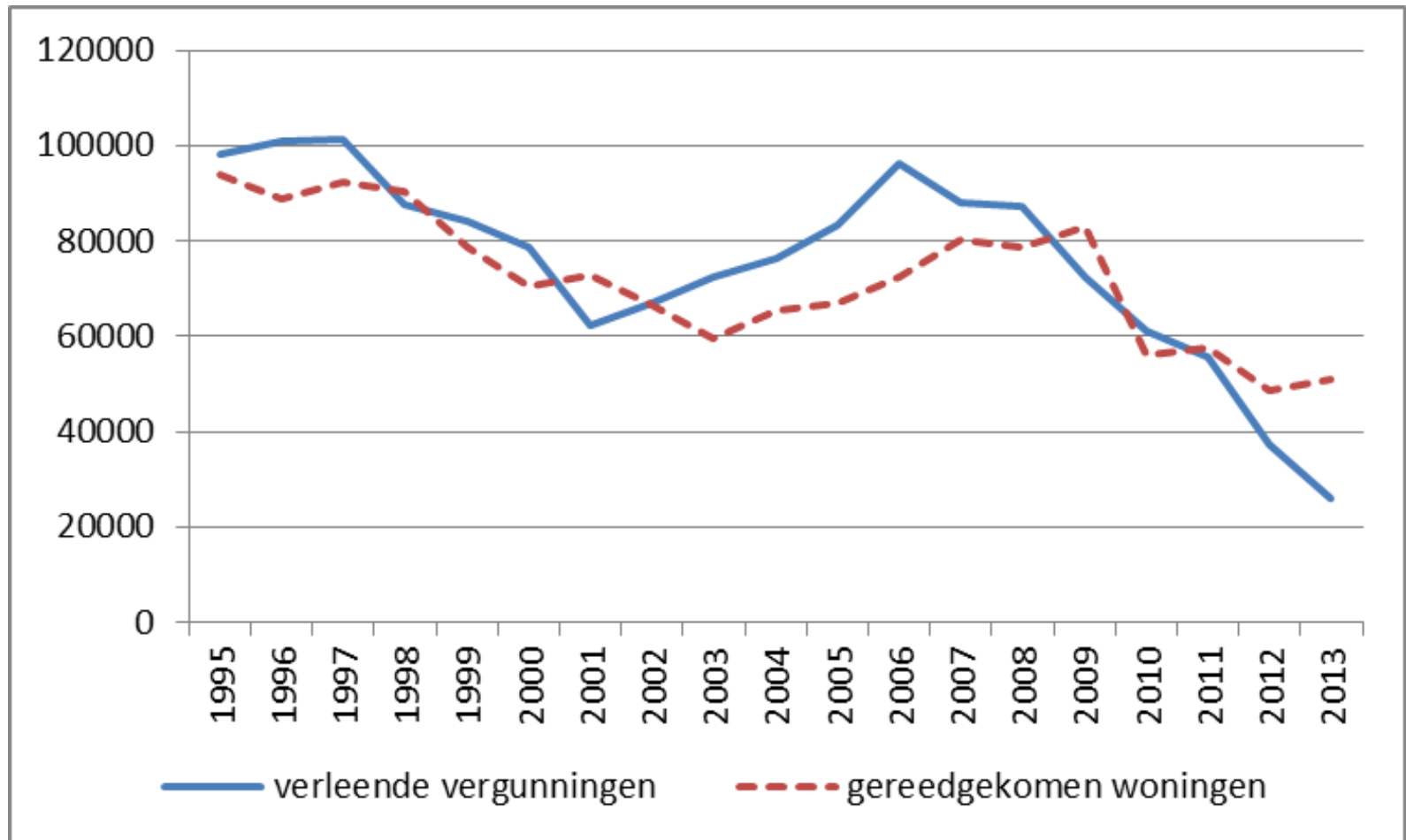
Bron: Monitor Nieuwe Woningen

# Bouwvergunningen naar eigendomsverhouding 2008-2015 Q2

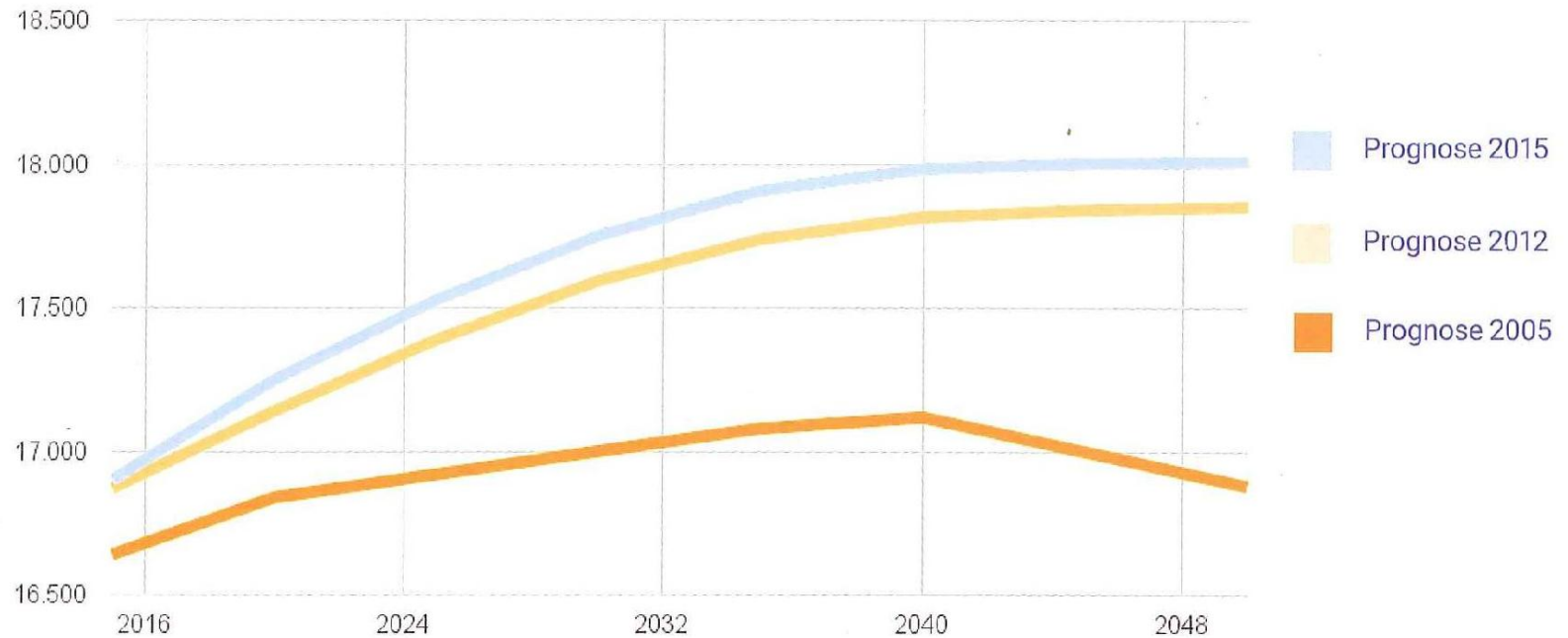


Bron: Monitor Nieuwe Woningen

# Bouwvergunningen en productie

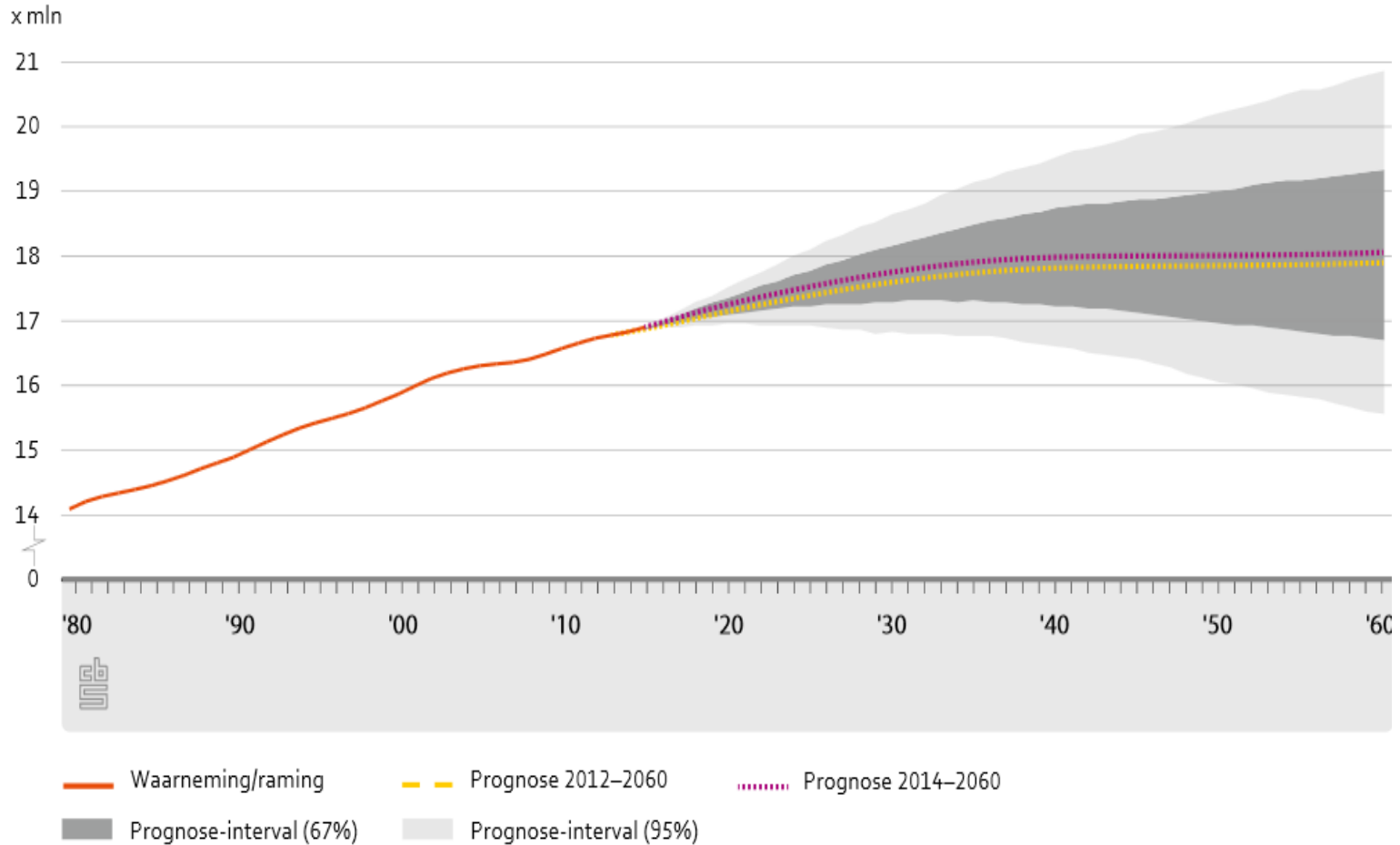


# Prognoses bevolkingontwikkeling 2005, 2012, 2015



Bron: CBS

# Inwoneraantal, prognose 2012 en 2014



Bron: CBS



# Nieuwe verhoudingen in het wonen

# Prestatieafspraken

- Bij prestatieafspraken woonvisie verplicht
- Gemeenten zijn verplicht tot regionale afstemming
- Huurdersorganisatie dienen door zowel gemeente als corporatie betrokken te worden
- Geschillen bij totstandkoming en uitvoering kunnen aan de minister worden voorgelegd
- Gemeenten ontvangen meer informatie en hebben recht op additionele informatie
- Voor 1 juli levert de corporatie een meerjarig overzicht aan van de voorgenomen werkzaamheden

# Type afspraken

- Procesafspraken
- Intentieafspraken (doelstellingen)
- Handelingsafspraken
- Garantieafspraken
- Transactieafspraken

# Minimaal door corporaties aan te leveren

- Voornemens tot liberalisatie en verkoop op wijkniveau
- Voornemens rond nieuwbouw en gewenste ontwikkeling woningvoorraad (betaalbaarheid en bereikbaarheid)
- Huisvesting van specifieke groepen
- Kwaliteit en duurzaamheid van woningen
- Investerings in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

# Ervaringen met prestatieafspraken (ABF 2014)

- Kleine corporaties en kleine gemeenten maken minder vaak prestatieafspraken; deel ook verlopen
- Afspraken weinig smart, intenties overheersen
- Veel vergelijkbare onderwerpen
- Minder nadruk op leefbaarheid en meer op omvang doelgroep en kernvoorraad, nieuwbouw, woonruimteverdeling en woningverbetering
- Prestaties van gemeenten wordt iets vaker genoemd dan prestaties van corporaties

# Hoofdthema's en meest benoemde subthema's prestatieafspraken 2014 (ABF 2014)

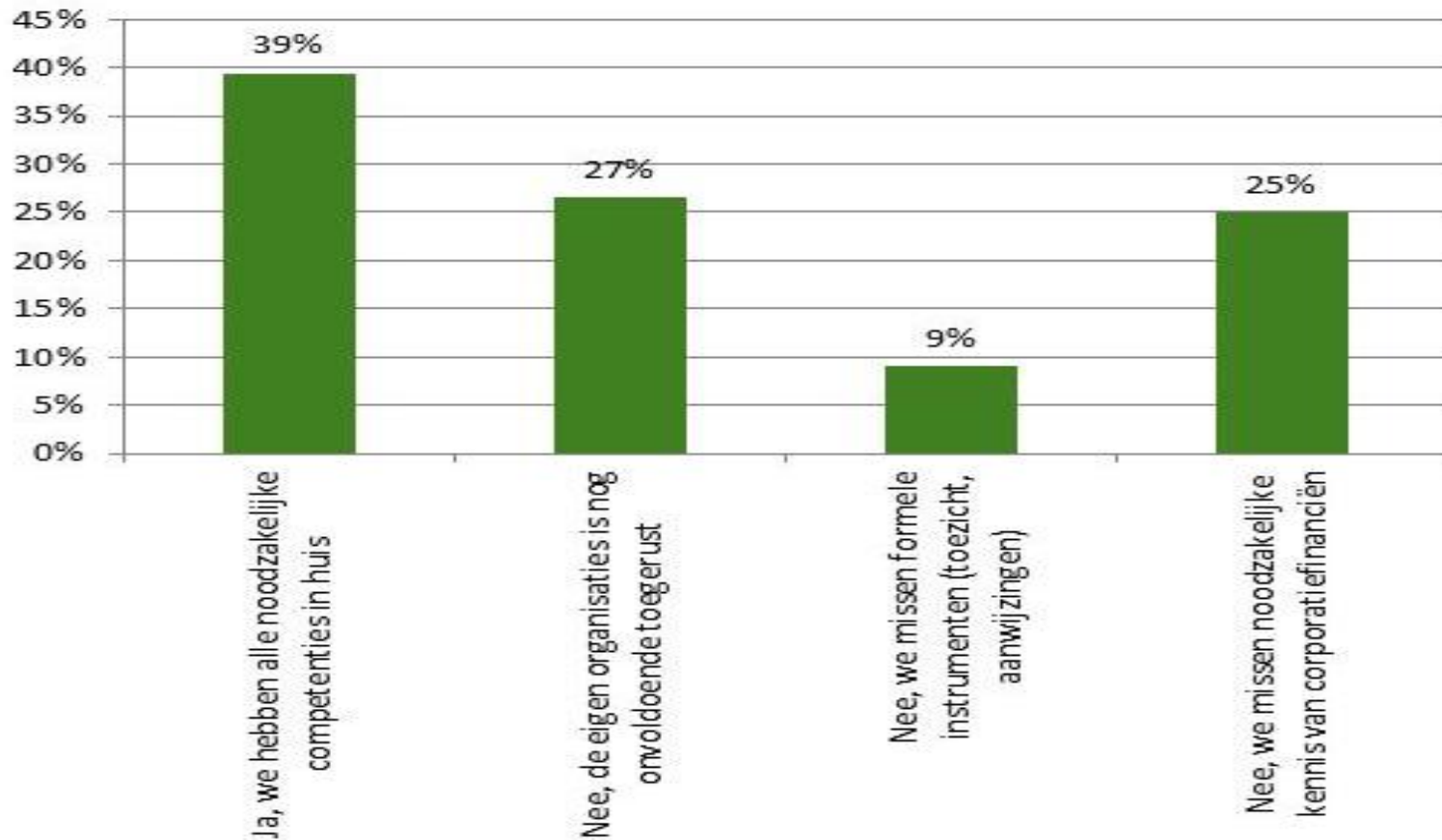
Figuur S.1: Overzicht van hoofdthema's en meest benoemde subthema's in de prestatieafspraken geldig in 2014

	geen afspraak	benoemde intentie	proces afspraak	concrete afspraak	% afspraak	% afspraken concreet
<b>1 Samenwerking</b>	5	2	362	214	99%	37%
Met gemeente over evaluatie prestatieafspraken (Nr 6 in Top-10)	138	2	376	67	76%	15%
Met gemeente over informatie-uitwisseling (Nr 10 in Top-10)	203	9	293	78	65%	21%
<b>2 Nieuwbouw</b>	15	29	161	378	97%	67%
Nieuwbouw van woningen algemeen (Nr 2 in Top-10)	64	40	249	230	89%	44%
<b>3 Gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad</b>	14	17	191	361	98%	63%
Omvang doelgroep / kernvoorraad (Nr 4 in Top-10)	89	67	230	197	85%	40%
Verkoop van huurwoningen (Nr 9 in Top-10)	197	47	171	168	66%	44%
<b>4 Betaalbaarheid en bereikbaarheid van de woningvoorraad</b>	11	7	245	320	98%	56%
Woonruimteverdeling, lokaal maatwerk (Nr 5 in Top-10)	91	24	308	160	84%	33%
<b>5 De huisvesting van doelgroepen</b>	7	10	216	350	99%	61%
Ouderen, nultredenwoningen, levensloopbestendige won (Nr 8 in Top-10)	190	71	177	145	67%	37%
Wonen met zorg, woonzorgcentrum, woonzorgzone (Nr 7 in Top-10)	165	68	243	107	72%	26%
<b>6 De kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad</b>	14	24	201	344	98%	60%
Woningverbetering, Energetische woningverbetering (Nr 1 in Top-10)	62	64	200	257	89%	49%
<b>7 Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed</b>	20	18	336	209	97%	37%
Leefbaarheid, gebiedsgerichte aanpak, wijkontwikkeling, SV (Nr 3 in Top-10)	67	50	361	105	89%	20%

# Evaringen managers wonen gemeenten (VNG enquête 2013)

- 70% gemeenten heeft moeite om harde afspraken met corporaties te maken
- Afnemende investeringsruimte wordt als gezamenlijk probleem van gemeenten en corporaties genoemd (66%)
- Merendeel managers wil invloed op de strategische keuzes van corporaties rond de verhuurderheffing (67%)
- 56% ziet garanties van het WSW als een gemeentelijk sturingsinstrument voor de afspraken met corporaties
- Grote verdeeldheid en onzekerheid bij gemeenten of corporaties nog voldoende investeringskracht overhouden na de verhuurderheffing
- Grote meerderheid gemeenten ziet dat ze naast corporaties steeds meer met kleine investeerders en ontwikkelaars moet samenwerken

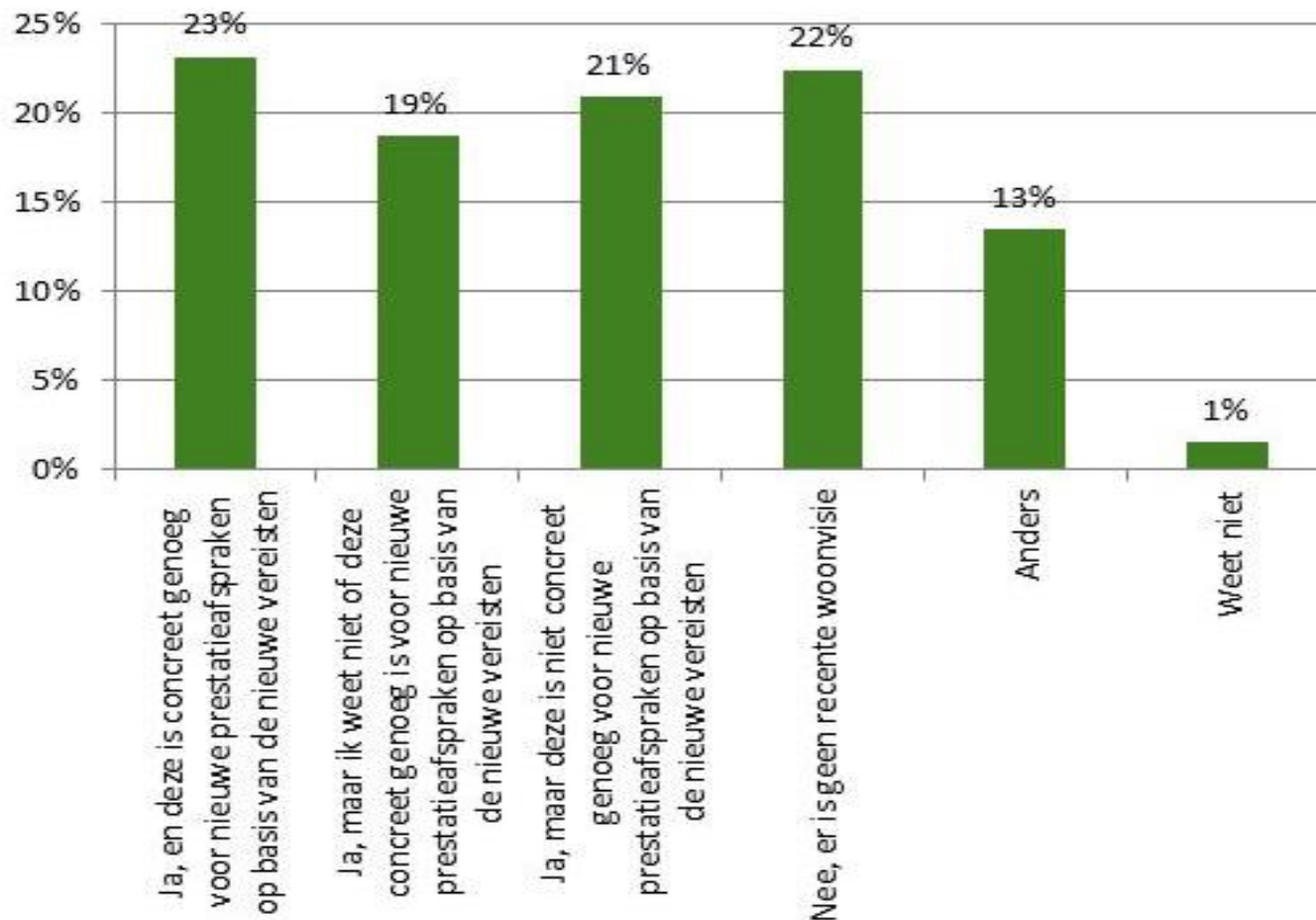
# Zijn gemeenten voldoende toegerust?



Bron: Companen 2015



# Heeft de gemeente een actuele woonvisie?



Bron: Companen 2015

# Handelingsperspectief corporaties na 2015

- Corporatie wacht woonvisie gemeente af en stelt vervolgens meerjarenplan op
- Corporatie werkt uit eigen kracht en stelt zelfstandig meerjarenplan op. Vervolgens onderhandeling met de gemeente
- Gemeente en corporatie stellen gezamenlijk woonvisie op die wordt uitgewerkt in een meerjarenplan
- Corporatie neemt gemeente(n) mee in ontwikkeling van strategievisie (strategische cockpit Ymere)

# Samenwerking huurders en corporaties

- Hoe en in welke mate worden huurders (professioneel) ondersteund?
- Hoe om te gaan met huurders- en algemeen belang?
- De huurder als bondgenoot in overleg met de gemeente?
- Hoe om te gaan met recht van de huurders om minimaal 1/3 van de commissarissen voor te dragen (hoe om te gaan bij herbenoemingen)?
- Wel of niet organiseren van een huurdersraadpleging (door huurders dan wel bestuur)?
- In welke mate worden wooncoöperaties (financieel) ondersteund?

# Positie particuliere huursector

- Beleggers belangrijke partner gemeenten
- Zijn beleggers in staat om midden segment huurmarkt in te vullen?
- Beleggers niet bereid om marktprijs grond te betalen. Daarom gemeenten terughoudend
- Beleggers mijden grote delen van Nederland
- Bij verkoop corporatiebezit aan beleggers op basis van markthuur in bewoonde staat verdwijnt maatschappelijk kapitaal
- Beleggers vooral geïnteresseerd in grote pakketten (Vestia, WIF), daardoor verkoop corporatiebezit lastig

EINDE



03-11-2015