

Trends en betaalbaarheid op de woningmarkt

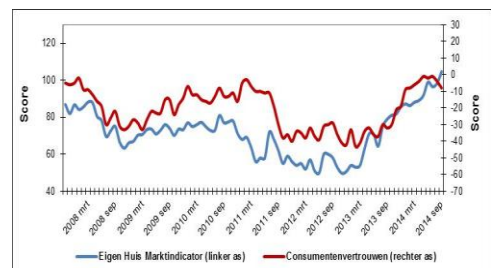
Peter Boelhouwer
12-11-2014

Inhoud

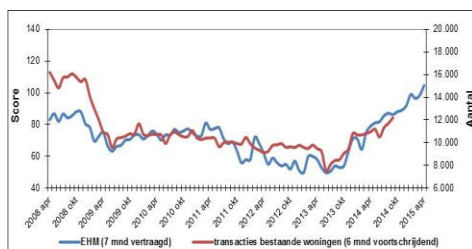
- In welke mate is de koopwoningmarkt hersteld?
- Kansen en bedreigingen op de woningmarkt
- Meest waarschijnlijke toekomstige ontwikkelingen
- Hoe kan de betaalbaarheid worden vastgesteld?
- Is er sprake van een betaalbaarheidsprobleem?
- Hoe in de praktijk om te gaan met betaalbaarheidsproblematiek?

In welke mate is de woningmarkt hersteld?

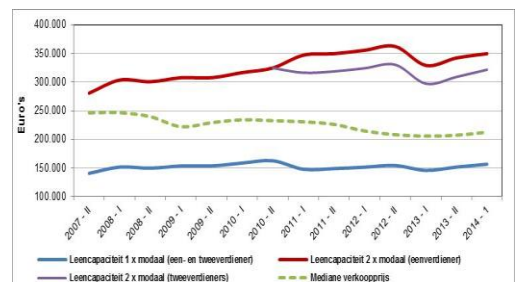
Vereniging Eigen Huis Markindicator



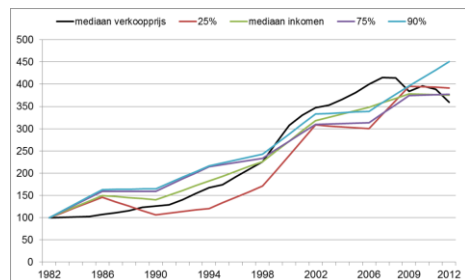
Samenhang Vereniging Eigen Huis Markindicator en woningtransacties



Gemiddelde maximale leencapaciteit één en twee maal modaal

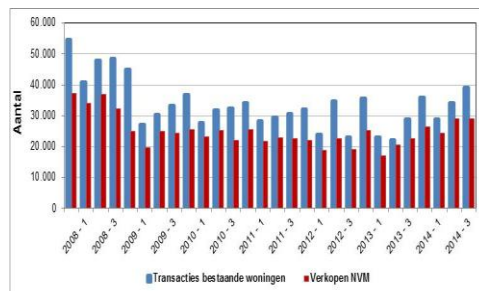


Maximale leencapaciteit en koopprijsontwikkeling 1982-2012



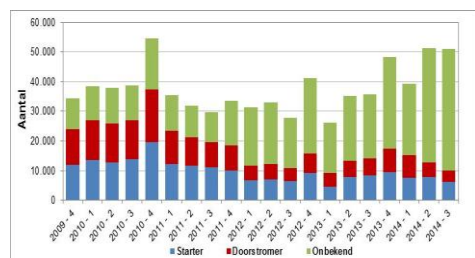
Bron: Woononderzoek, CBS, NVM, berekeningen OTB

Aantal verkopen bestaande woningen 2008-2014 Q3



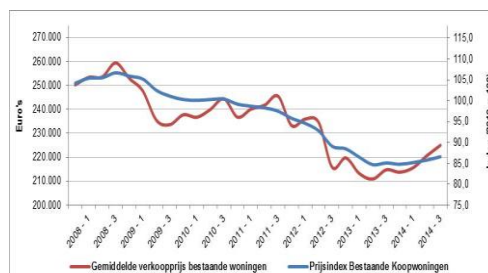
Bron: Kadaster, NVM

Aantal hypotheekaanvragen naar positie op de woningmarkt 2009-2014 Q3



Bron: HDN

Gemiddelde verkoopprijs en prijsindex bestaande woningen 2006-2014 Q3



Bron: Kadaster, NVM

Positieve trends

- Consumentenvertrouwen in de woningmarkt op hoogste niveau ooit
- Betaalbaarheid koopsector fors toegenomen
- Meer hypotheekaanbieders
- Woningprijzen sinds mei 2013 gestabiliseerd en licht oplopend
- Woningtekort loopt op naar 4% à 5%
- AFM houdt meer rekening met inkomensvoorzichtigen
- Koopkracht stijgt licht in 2015 en werkloosheid daalt

Negatieve trends

- Minder leencapaciteit door verlaging LTV en LTI per 1-1-2015
- Ongeveer 1 miljoen huishoudens met restschuld
- Positief effect startersleningen uitgewerkt
- NHG per 1-7-2015 verder verlaagd
- Marktbederf door verkoop corporatiewoningen
- Nog steeds veel woningaanbod
- Werkloosheid nog steeds hoog
- Verkopers gaan vraagprijzen weer optrekken?
- Kans op rentestijgingen
- Investeringsniveaus corporaties fors minder
- Betaalbaarheid in de huursector groeiend probleem

Meest waarschijnlijke toekomstige ontwikkelingen

- Prijsstijging koopwoningen 2-2,5% (PBK), 4-5% (NVM) in 2014, verdere groei na 2014
- Onderwaterhypotheken dalen langzaam
- Corporaties gaan taakstellend woningen verkopen met mogelijk prijsbederf tot gevolg (Vestia)
- Betaalbaarheidsproblematiek loopt verder op
- Bouwproductie valt komende jaren terug naar 30.000 tot 40.000 woningen
- Woningtekort loopt op richting 300.000 woningen (4 à 5%)
- Kiem voor toekomstige prijsexplosie gelegd

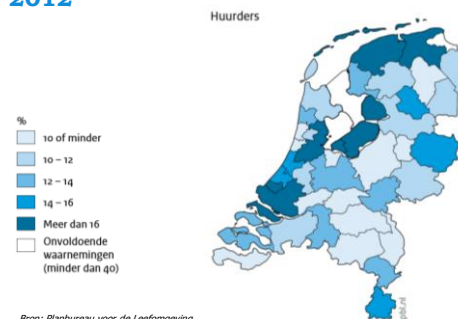
Hoe betaalbaarheid vast te stellen?

- Op basis van huurtoeslagregeling
- Op basis van (aangepaste) woonlastentabellen WEW (NHG)
- Op basis van woonlastenquote
- Op basis van resterend inkomen na aftrek van overige noodzakelijke uitgaven

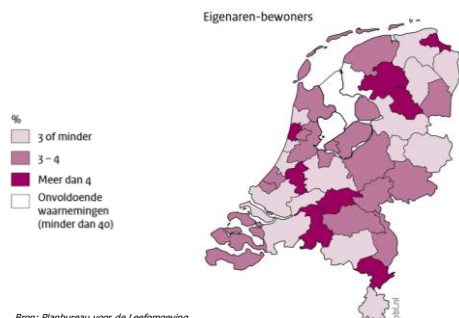
Huuruitgaven op (te?) hoog niveau

- OTB 2012 (AEDES): 37% huurders sociale huurwoningen onder maatschappelijk minimum en 33% onder sociaal minimum
- OTB 2013 (Vernieuwde Stad): 22% huurders onder NIBUD norm
- RIGO 2013 (Woonbond): 28% huurders onder maatschappelijk minimum: van 724.000 naar 891.000 in 2017
- Planbureau voor de Leefomgeving 2014: 13% huurders heeft ontoereikend inkomen om netto woonlasten te betalen; problemen het grootst in stedelijke regio's; door hervormingsbeleid nemen problemen kopers af en huurders toe

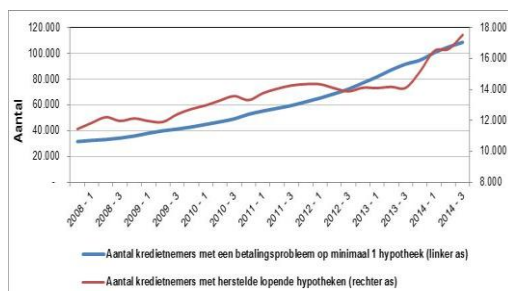
Aandeel huurders met betaalarisico, 2012



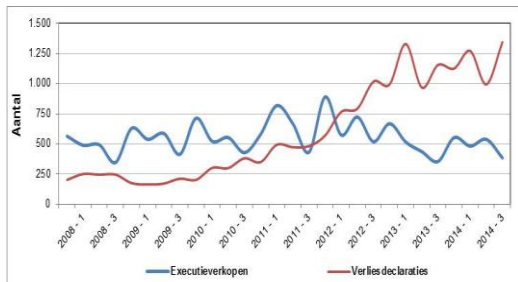
Aandeel kopers met betaalarisico, 2012



Eigenaar-bewoners met betaalachterstanden en herstelbetalingen



Aantal executieverkopen en verliesdeclaraties NHG



Huren meer marktconform

- 2013 en 2014 en 2015 inkomenshuren:
 - tot 34.000: inflatie + 1,5% (4%)
 - 34.000 tot 43.000: inflatie + 2,0% (4,5%)
 - vanaf 43.000: inflatie + 4,0% (6,5%)
- 2012: 474 euro
- 2017: 567 euro (zonder harmonisatie)
- 2022: 679 euro
- Vanaf 2016: Huursombenadering op basis van prijs-kwaliteitsverhouding
- Laagste inkomens gecompenseerd via huurtoeslag
- Lage midden inkomens gaan fors meer betalen
- Door huurharmonisatie dreigt groot deel van de woningvoorraad onbereikbaar te worden voor laagste inkomensgroepen

Bereikbaarheid na harmonisatie van voorraad sociale huurwoningen

- Alleenstaanden met minimum inkomen: 30% - 2%
- Huishouden met kinderen en bijstand: 26% - 1%
- 65+ met AOW: 83% - 22%
- Onder kwaliteitskortingsgrens: 26% - 1%
- Tussen kwaliteitskortingsgrens en aftoppingsgrens: 50% - 13%
- Tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens: 16% - 28%
- Boven liberalisatiegrens: 8% - 58%

Hoe in de praktijk om te gaan met betaalbaarheidsproblematiek?

- 100% maximale huur vragen (eerlijke huren)
- Toewijzing fixeren op huurtoeslagregeling (kwaliteits- en aftoppingsgrenzen)
- (Her)introductie van huur-inkomenstabellen
- Huurquotekaart
- Voor minima op basis van huurquote jaarlijks huuraflslag verstrekken
- Goedkope voorraad koesteren
- Kleiner bouwen

EINDE



12-11-2014