Ontwikkelingen op de woningmarkt en de rol van verzekeringen

Peter Boelhouwer

22-09-2017

Inhoud

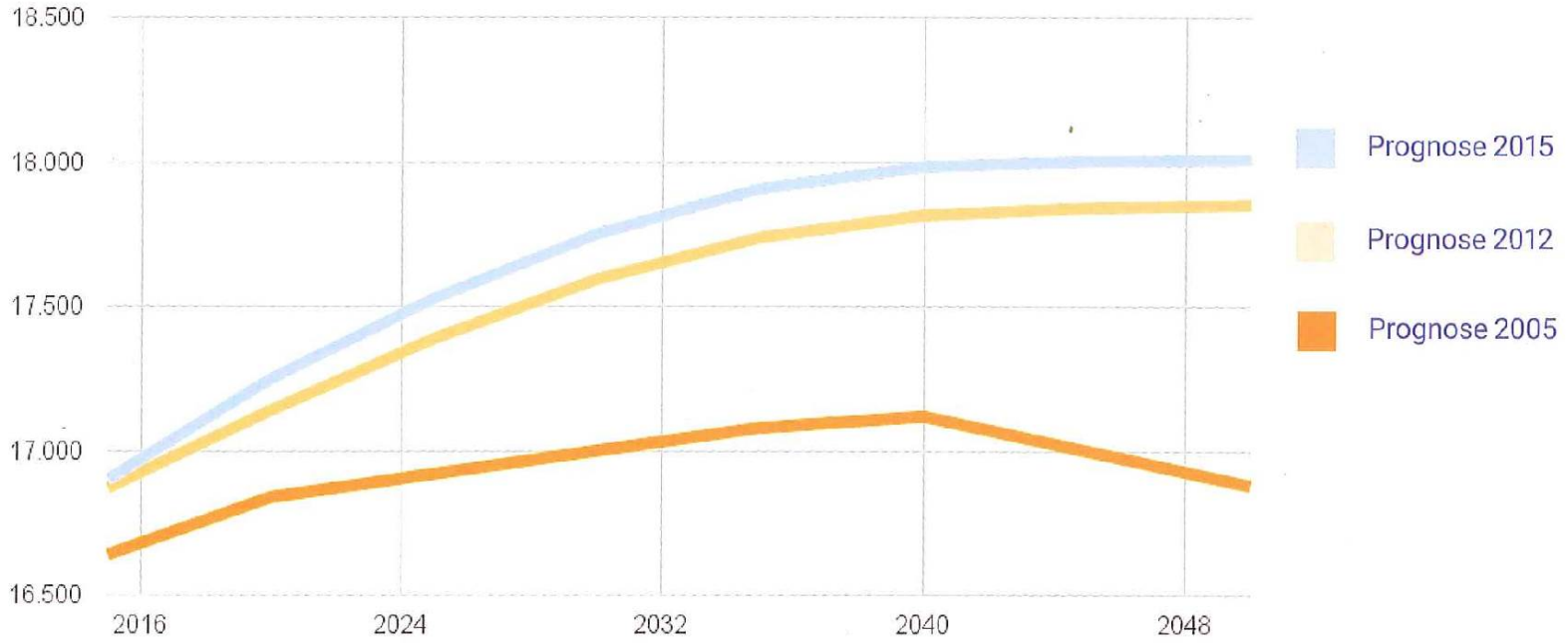
- Problemen op de woningmarkt die om een oplossing vragen: niets doen is geen optie
- Disfunctioneren van de Nederlandse woningmarkt: stijgende vraag en stagnerende productie
- Positie van de middeninkomensgroepen: open deuren, dichte deuren
- Sterk stijgende woonuitgaven in de huursector
- Duurzaamheidsmaatregelen blijven achter
- Naar een hervorming van het woonbeleid
- Kansen voor de verzekeringsbranche

Naar een hervorming van de woningmarkt: niets doen is geen optie

- Woningmarktbeleid vooral cyclisch georiënteerd
- Oplopend woningtekort
- Middeninkomens vallen tussen wal en schip
- (Ernstige) Betaalbaarheidsproblematiek
- Toegankelijkheid van de koopsector neemt af
- Toenemende segregatie
- (te) Trage aanpak duurzaamheidsverbetering van de bestaande woningvoorraad
- Overschatting risico's eigen-woningbezit en onderschatting meerwaarde
- Financiële sector is sterk: bedreiging nationale hypotheekschuld overschat
- Pensioen en woningmarkt sluiten onvoldoende op elkaar aan
- Maatschappelijke impact en groeiende kloof tussen burger en overheid

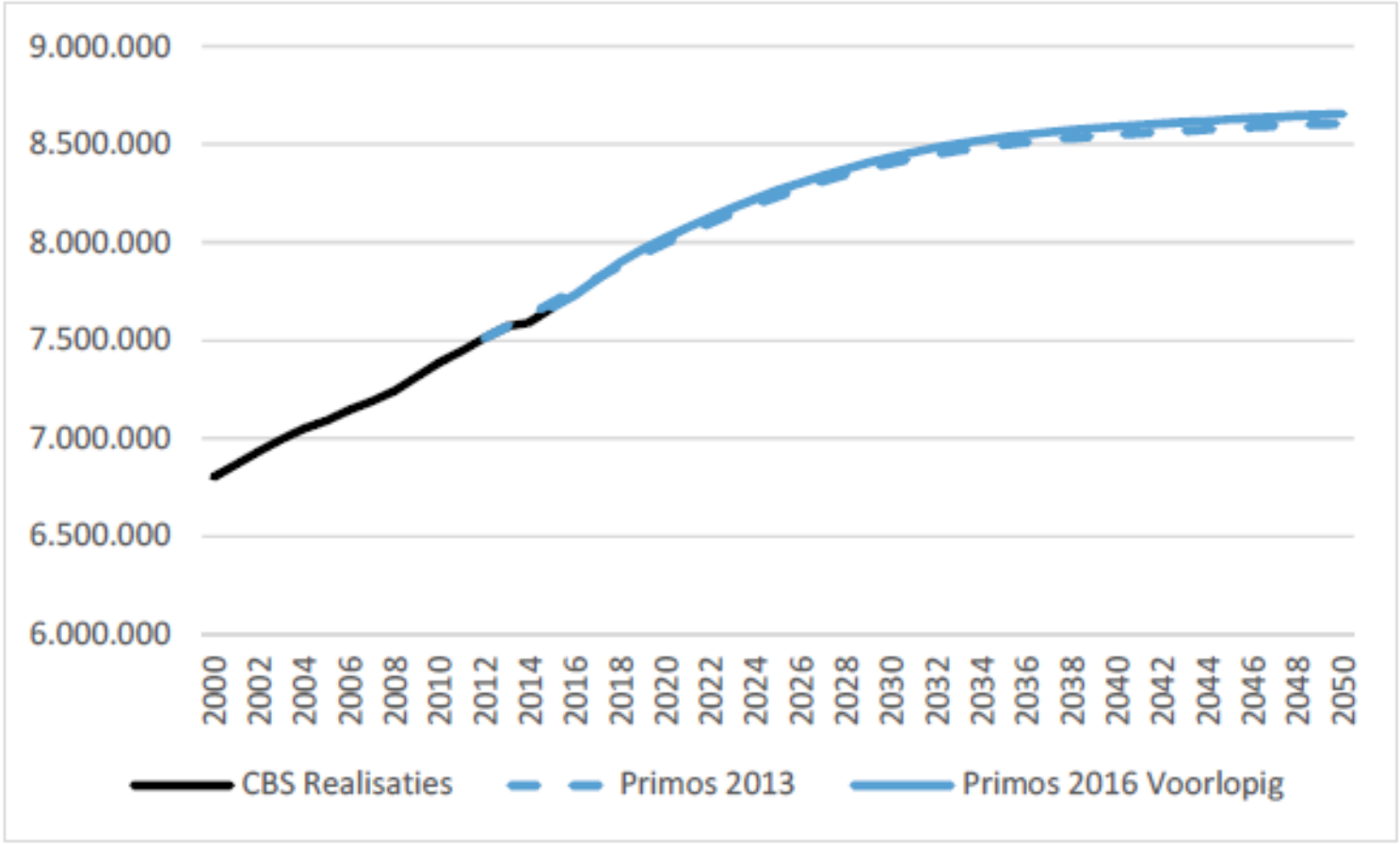
Disfunctioneren van de Nederlandse woningmarkt: stijgende vraag en stagnerende productie

Prognoses bevolkingsontwikkeling 2005, 2012, 2015



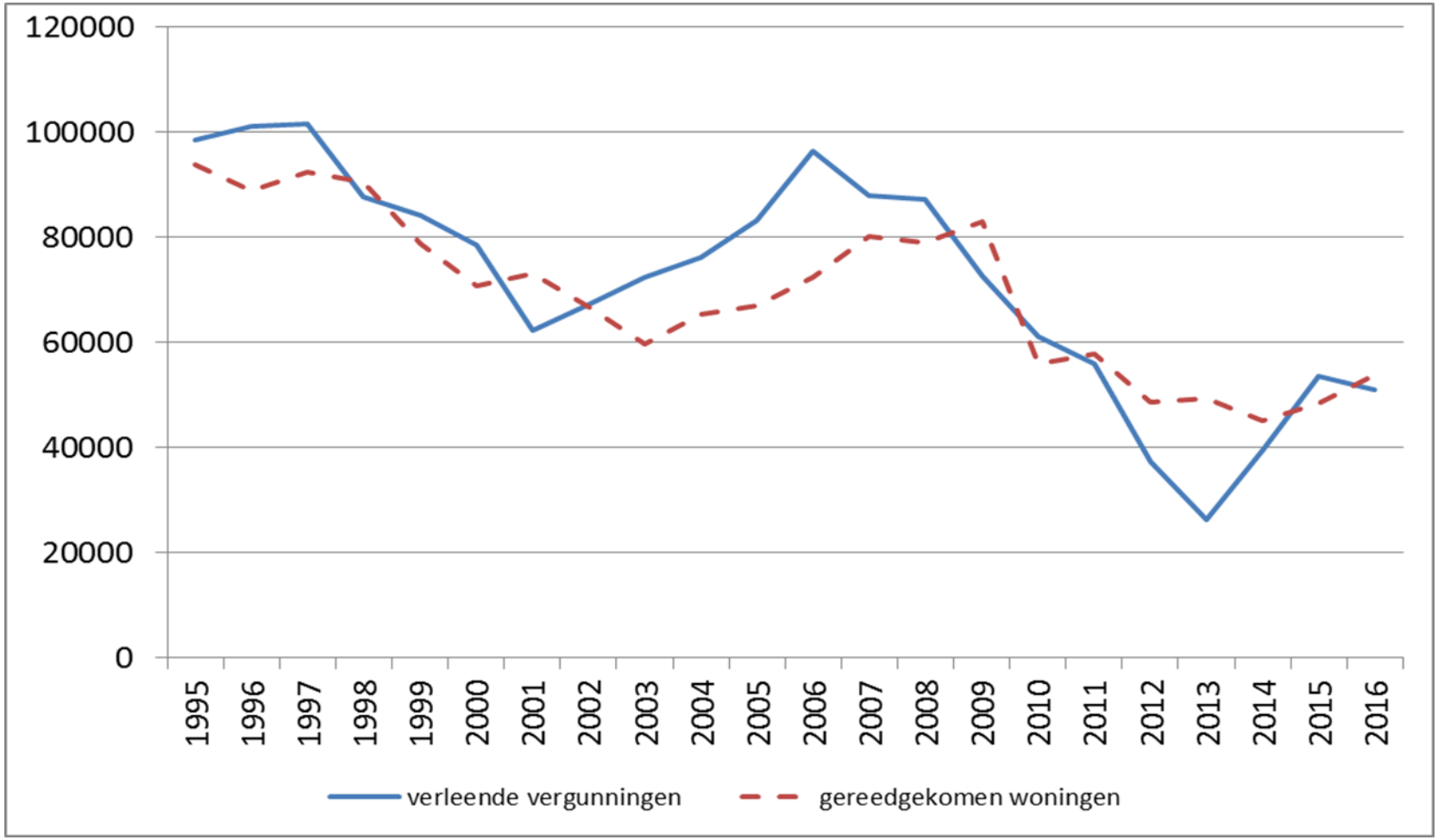
Bron: CBS

Totaal aantal huishoudens, 2000-2030



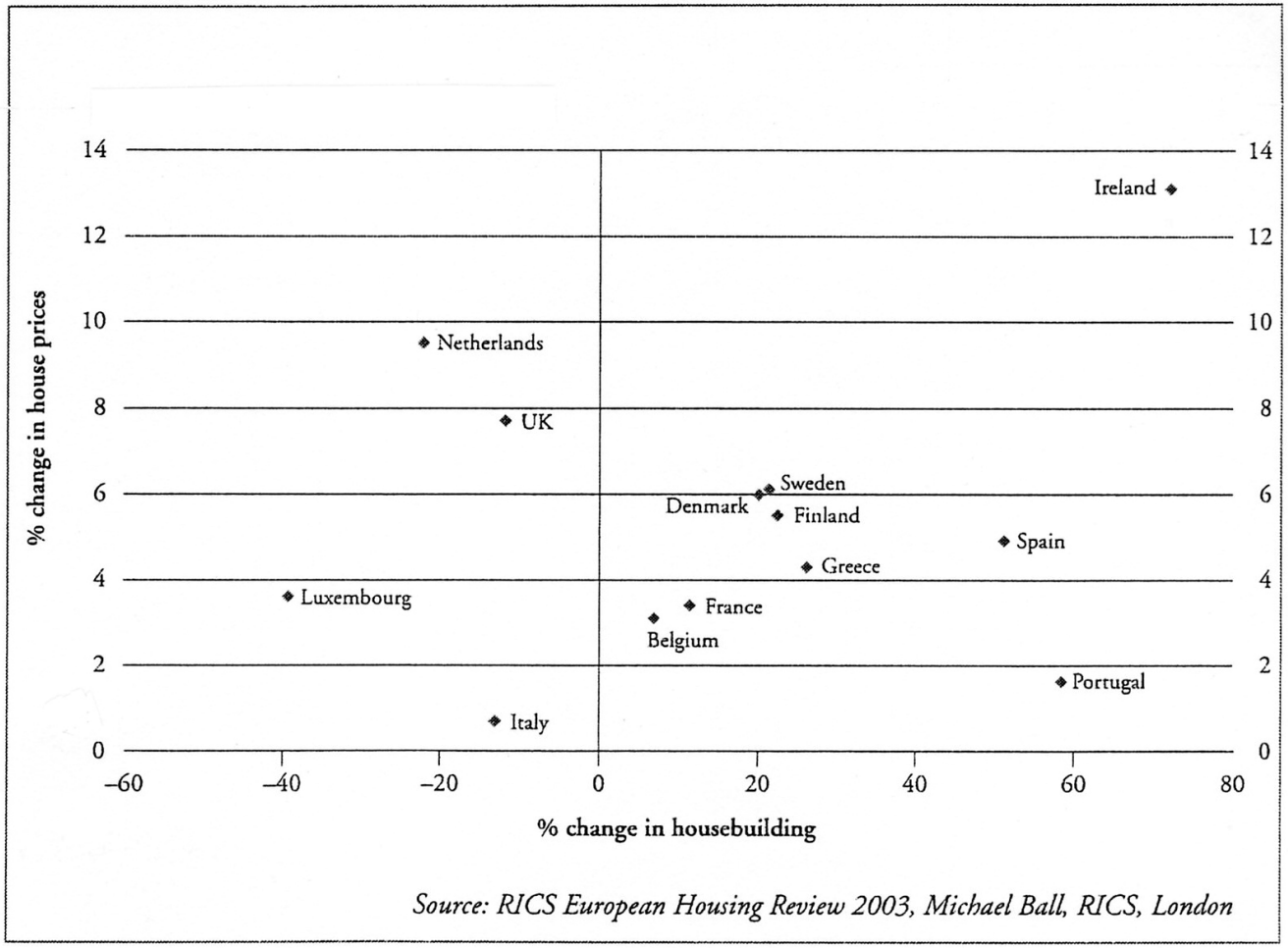
Bron: ABF Research

Woningproductie en verleende bouwverguninngen, 1995-2016



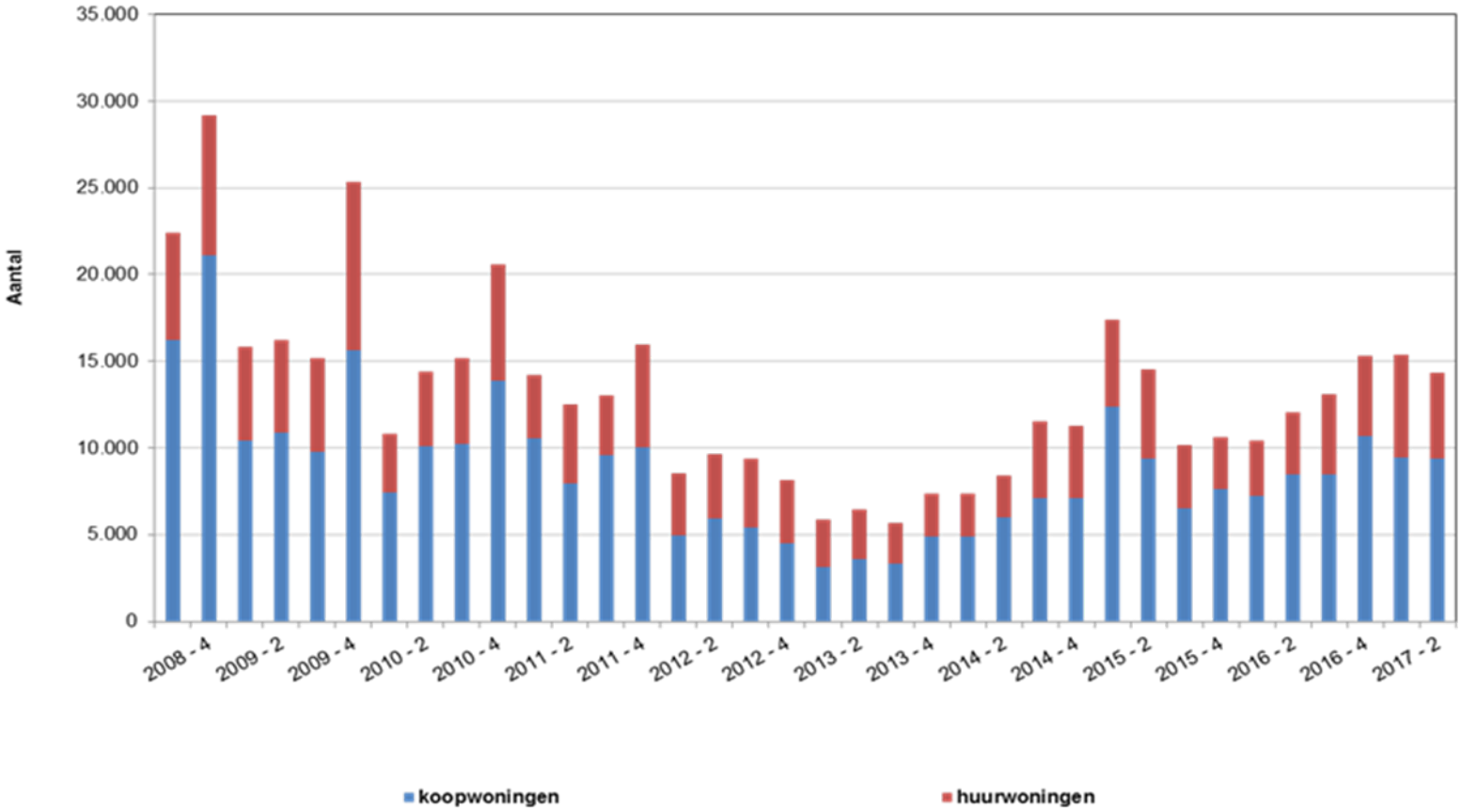
Bron: CBS

Woningbouwproductie en Koopprijsontwikkeling (%) 1995-2001



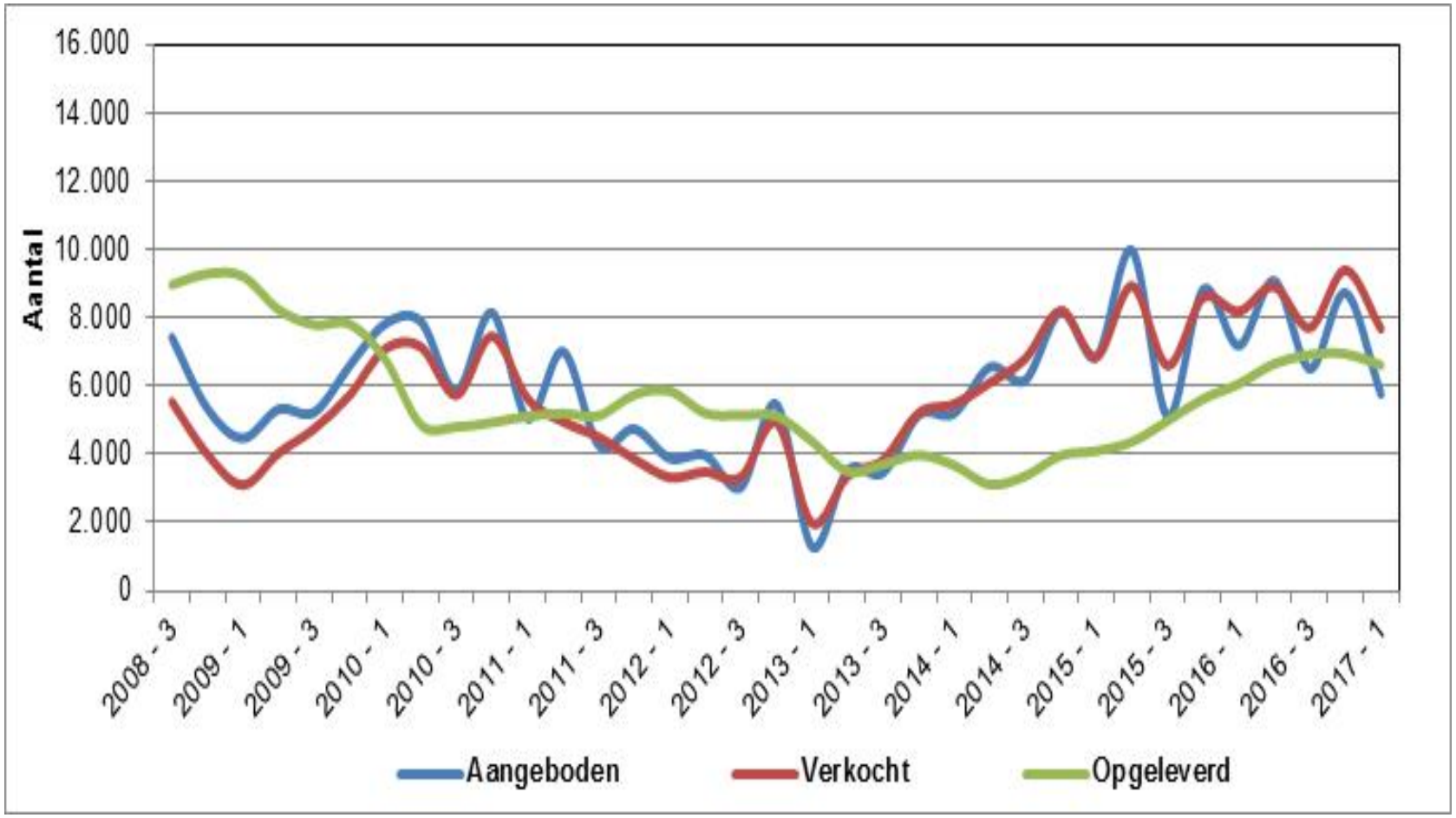
Source: RICS European Housing Review 2003, Michael Ball, RICS, London

Bouwvergunningen naar eigendomsverhouding 2005-2017 Q2



Bron: Monitor Nieuwe Woningen

Aangeboden, verkochte en opgeleverde nieuwbouwkoopwoningen 2008-2017 Q1



Bron: Monitor Nieuwe Woningen

Positie van de middeninkomens: open deuren, dichte deuren

Positie midden-inkomens (1)

- Tussen 700.000 en 900.000 vooral jonge huishoudens behoren tot de middeninkomens
- Strakke financieringsnormen via LTI en LTV in de koopsector
- Banken benutten maatwerk in onvoldoende mate
- Ruim een kwart van de werkenden heeft geen vast arbeidscontract, waaronder veel middeninkomens en jongeren: zijn voor een groot deel niet zelfredzaam op de woningmarkt
- Door stijgende koopprijzen en verkrapping van de markt steeds minder koopwoningen bereikbaar
- Beperkt aanbod van middeldure huurwoningen
- Door schaarste en ontbreken van subsidies is de vrije huursector duur
- Ondanks extra investeerders groeit de particuliere huursector nauwelijks

Positie midden-inkomens (2)

- 80% sociale huurwoningen naar doelgroep
- Normen in huur- en koopsector sluiten onvoldoende aan
- Geen normen voor woonuitgaven in de huursector, waardoor uitgaven aan huur aanzienlijk hoger uitkomen en niet mogelijk zijn in de koopsector
- Zowel in de koop- als huursector onvoldoende differentiatie naar huishoudensgrootte
- Grenzen doelgroep zijn te algemeen

Huur bij huidige inkomensgrens naar huishoudtype (op basis van normhuur)

Huishoudtype	Huur bij huidige inkomensgrens (euro)
1 volwassene	911
2 volwassenen	592
1 volwassenen + 1 kind	709
1 volwassenen + 2 kinderen	564
1 volwassenen + 3 kinderen	461
2 volwassenen + 1 kind	544
2 volwassenen + 2 kinderen	373
2 volwassenen + 3 kinderen	211

Bron: Afstudeersciptie Bob Witjes (24-06-2016), bewerkt naar Ministerie van BZK / CBS 2013

Inkomens 30.000 & 35.000 (2015)

2 inkomens 70/30

Gezin 2 kids

	basis	30.000	35.000
netto inkomen	**1861**	**2547**	**2718**
woonlasten	230	(546) 711	(653) 711
energie & water	169	169	169
lokale belasting	0	0	0
verzekeringen	294	294	294
telefoon, tv, internet	64	64	64
schoolkosten	37	37	37
contributies/abo's	2	2	2
vervoer	52	52	52
kleding	172	172	172
inventaris	147	147	147
extra ziektekosten	98	98	98
vrije tijd	0	0	0
voeding	472	472	472
huishoudgeld	120	120	120
totaal uitgaven	**1857**	**2338**	**2338**
saldo	**4**	**209**	**380**

Bron: NIBUD

Inkomens 30.000 & 35.000 (2015)

1 inkomen

Gezin 2 kids

	basis	30.000	35.000
netto inkomen	**1861**	**2318**	**2447**
woonlasten	230	(376) 711	(514) 711
energie & water	169	169	169
lokale belasting	0	0	0
verzekeringen	294	294	294
telefoon, tv, internet	64	64	64
schoolkosten	37	37	37
contributies/abo's	2	2	2
vervoer	52	52	52
kleding	172	172	172
inventaris	147	147	147
extra ziektekosten	98	98	98
vrije tijd	0	0	0
voeding	472	472	472
huishoudgeld	120	120	120
totaal uitgaven	**1857**	**2338**	**2338**
saldo	**4**	**-20**	**109**

Bron: NIBUD

Inkomens 30.000 & 35.000 (2017)

	Bijstand	30.000	35.000
netto inkomen	1.937	2.538	2.545
huurtoeslag	335	0	0
woonlasten	635	635	710
energie & water	148	148	148
lokale belastingen	0	59	59
verzekeringen	315	315	315
telefoon, tv, internet	66	66	66
schoolkosten	35	35	35
bankkosten	4	4	4
vervoer	53	53	53
kleding	175	175	175
inventaris en onderhoud	136	136	136
niet-vergoede ziektekosten	99	99	99
vrije tijd	0	0	0
voeding	451	451	451
overig huishoudgeld	108	108	108
Totaal uitgaven	2.225	2.284	2.359
Saldo	47	254	186
Sociale participatie	(259)	(259)	(259)

Minimale uitgaven gezin met 2 kinderen

Bron: NIBUD

Sterk stijgende woonuitgaven in de huursector

Huurontwikkeling in de gereguleerde voorraad (in %), 2012-2016

	2012	2013	2014	2015	2016
Huurstijging exclusief harmonisatie	**2,2**	**4,1**	**3,9**	**2,0**	**1,3**
Corporaties	2,2	4,2	4,0	1,9	1,0
Commerciële verhuurders	2,0	3,7	3,5	2,4	2,0
Huurstijging inclusief harmonisatie	**3,4**	**5,0**	**4,8**	**2,8**	**2,1**
Corporaties	3,4	5,1	4,9	2,8	1,8
Commerciële verhuurders	3,4	4,6	4,1	3,0	2,8

Bron: Staat van de Woningmarkt 2016 / CBS-Huurenquête, bewerking Companen 2016

Kernindicatoren inkomens en woonuitgaven (huur)

	2009	2012	2015	
Bruto huur	€ 495	€ 529	€ 569	
Huurtoeslag	€ 62	€ 70	€ 70	-
Netto huur	€ 433	€ 459	€ 499	
Bijkomende woonuitgaven	€ 193	€ 186	€ 163	+
Netto woonuitgaven	€ 626	€ 645	€ 661	
Netto besteedbaar inkomen	€ 27.000	€ 25.700	€ 24.800	
Netto huurquote	21,3 %	23,8 %	26,7 %	
Netto woonquote	31,4 %	33,9 %	36,0 %	
Aantal dure scheefwoners	230.000	367.000	528.000	
Aantal goedkope scheefwoners	782.000	685.000	518.000	

Bron: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Kernindicatoren inkomens en woonuitgaven (koop)

	2009	2012	2015	
Bruto hypotheekuitgaven	€ 729	€ 766	€ 670	
Bijkomende koopuitgaven	€ 41	€ 48	€ 53	+
Onderhoudskosten	€ 197	€ 190	€ 155	+
Bruto koopuitgaven	€ 967	€ 1.004	€ 879	
Fiscaal effect	€ 224	€ 246	€ 209	-
Netto koopuitgaven	€ 744	€ 758	€ 670	
Bijkomende woonuitgaven	€ 278	€ 268	€ 255	+
Netto woonuitgaven	€ 1.022	€ 1.027	€ 894	
Netto besteedbaar inkomen	€ 49.000	€ 47.600	€ 46.200	
Netto koopquote	21,2 %	22,2 %	20,1 %	
Netto woonquote	29,3 %	30,1 %	27,2 %	

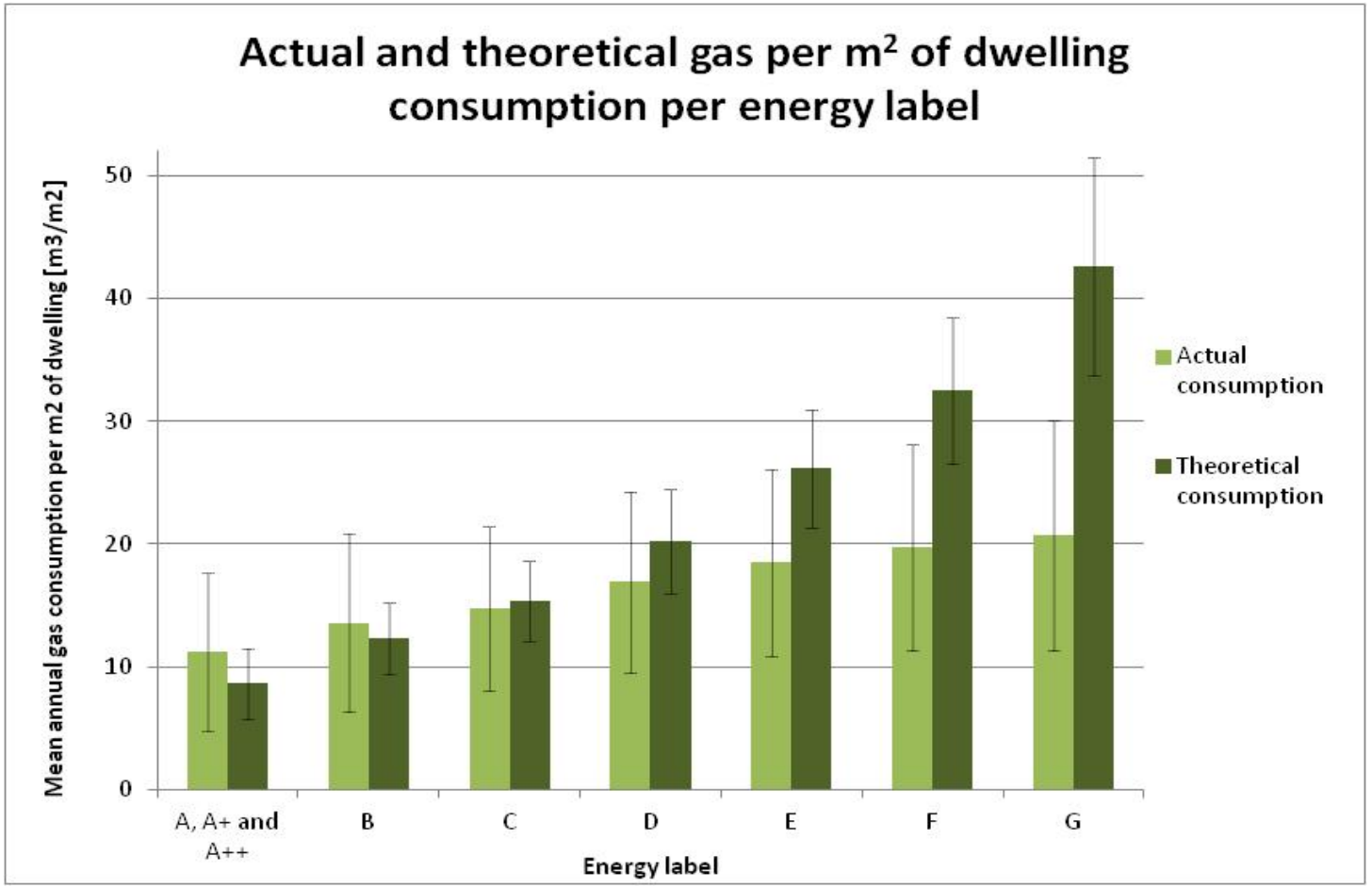
Bron: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Duurzaamheidsinvesteringen blijven achter

Duurzaamheidsdoelen en instrumenten

- Gebouwde omgeving stoot 40% CO2 uit (woningen 75%)
- Alle nieuwbouw in 2020 energieneutraal
- Energieakkoord; in 2050 alle woningen energieneutraal (215 miljard)
- Corporatiewoningen in 2020 gemiddeld energielabel B
- Voorstel minister; verplicht label C?
- Stroomversnelling; in 2020 111.000 woningen met nul op de meter
- Energiebesparingsfonds (20%) en investeringssubsidie duurzame energie (30%) (particulieren)
- Fonds energiebesparing huursector en Stimuleringsregeling energieprestatie huursector sterk onderbenut (corporaties)

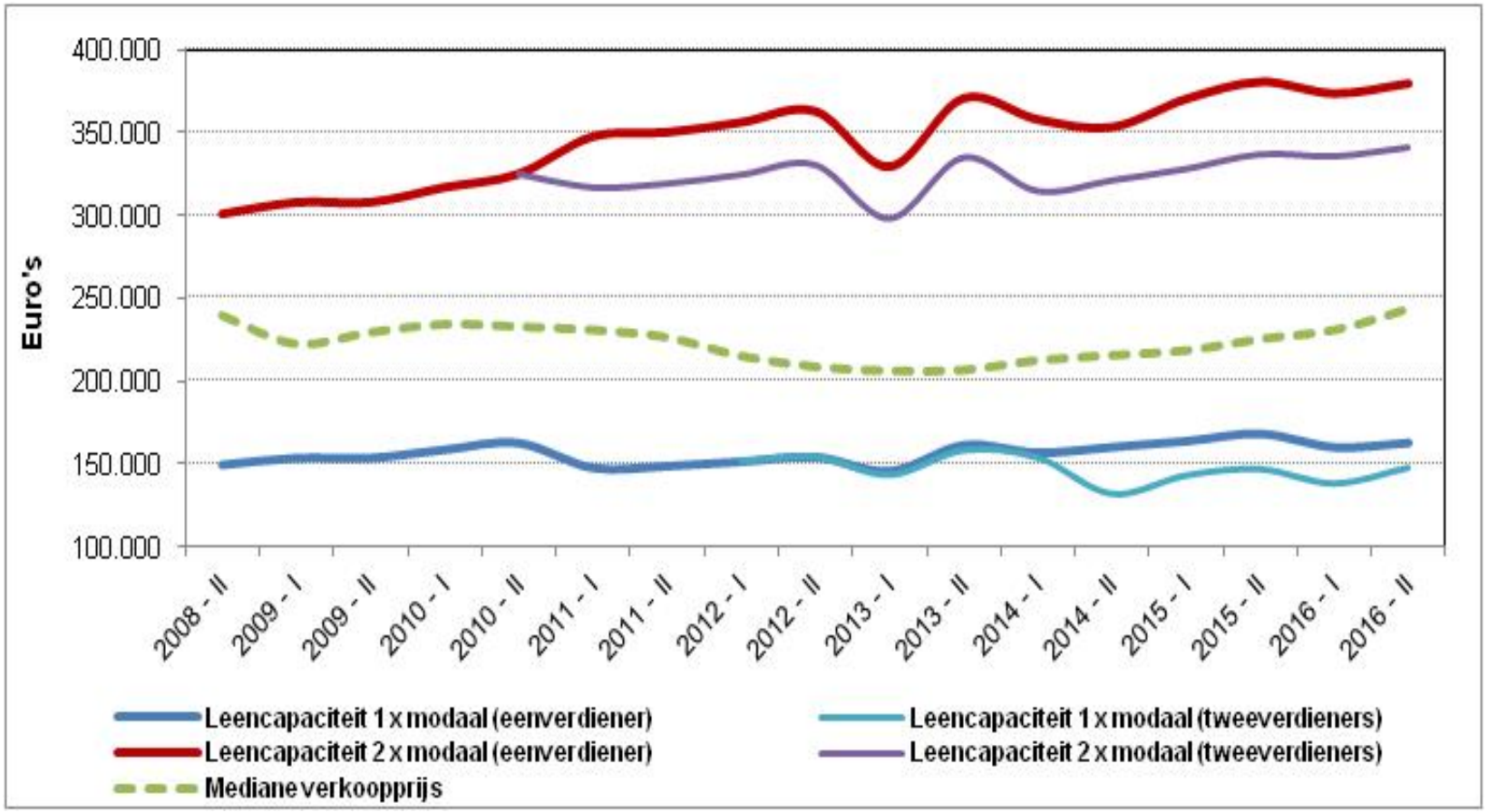
Werkelijke en theoretische energieconsumptie: reboundeffecten



Bron: D. Majcen, L. Itard en H. Visscher, 2013

Toegankelijkheid van de koopsector neemt af

Gemiddelde maximale leencapaciteit 2008-2016



Bron: Monitor Nieuwe Woningen

Oorzaken afname toegankelijkheid van de koopsector

- Verlaging LTI door Tijdelijke regeling hypothecair krediet 2013
- Afbouw hypotheekrenteaftrek, verplicht aflossen en geen aflossingsvrij deel meer
- Verlaging LTV normen van 106% naar 100% in 2018
- Minder lenen voor verbouwing mogelijk (meer eigen geld nodig)
- NIBUD methodiek houdt weinig rekening met type huishouden, uitgavenpatroon en met positieve inkomensontwikkelingen

Naar een hervorming van het woonbeleid

- Naar een anticyclisch woonbeleid
- Naar een integraal en eigendomsneutraal woonbeleid
- Naar een regionalisering van het woonbeleid
- Naar een ISV2 voor woningbouw-, woningtransformatie en een deltaplan voor verduurzaming van de bestaande woningvoorraad
- Naar een afstemming tussen woonbeleid, pensioenen en zorg
- Naar een sterke corporatiesector
- Naar een heldere normering van de maximale woonuitgaven in de koop- en huursector
- Naar een evenwichtige toepassing van LTV en LTI normen
- Naar een optimale funding

Kansen voor de verzekeringsbranche

- Bij alle eigendomssectoren op de woningmarkt neemt de onzekerheid de komende jaren toe
- Sterke volatiliteit bij de koopprijsontwikkeling; toenemend belang arbeidsongeschikheids, werkeloosheids- en woningwaardeverzekeringen
- Vraag naar nieuwe woonarrangementen; meer tussenvormen tussen koop en huur en nieuwe contractvormen (inwoning en woningdeling)
- Afstemming tussen woonbeleid en pensioenen en zorg
- Nu het WEW zich meer en meer richt op bijzondere groepen ontstaat er meer ruimte voor particuliere verzekeraars om risico's af te dekken

EINDE



22-09-2017