

OVERVIEW ONTWIKKELINGEN
WONINGMARKT

Johan Conijn
7 september 2021

finance
ideas

ONDERWERPEN

Woningvoorraad en woningtekort

Koopsector

Corporatiesector

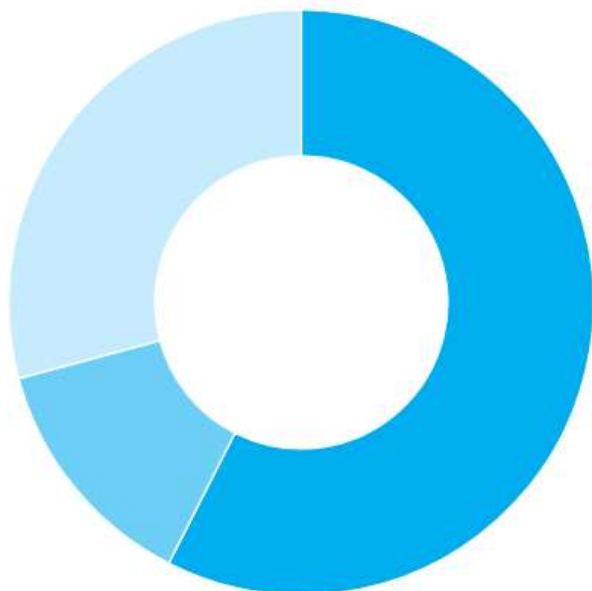
Particuliere huursector

ONDERWERPEN

Woningvoorraad en woningtekort

OMVANG EN SAMENSTELLING WONINGVOORRAAD

Woningvoorraad naar eigendom, 2020



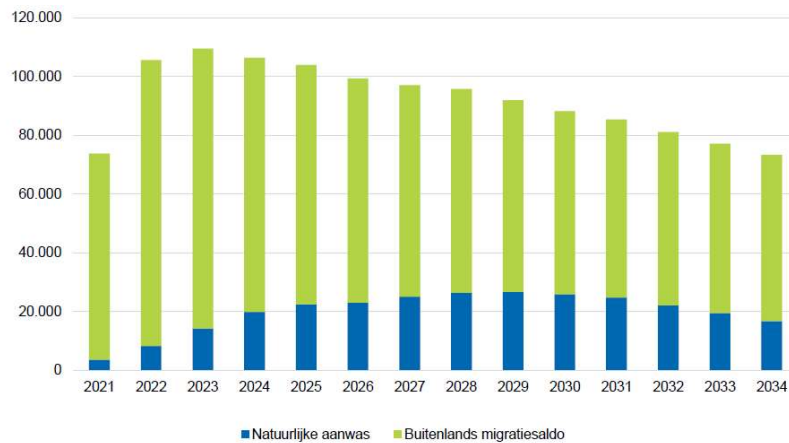
Omvang eigendomssectoren:

- Koopsector 57%
- Corporatiesector 29%
- Particuliere huursector 14%

Mutatie periode 2015 – 2020

- | | |
|---------------------------|--------|
| - Totaal woningvoorraad | 4,0% |
| - Koopsector | 5,9% |
| - Corporatiesector | - 0,5% |
| - Particuliere huursector | 11,5% |

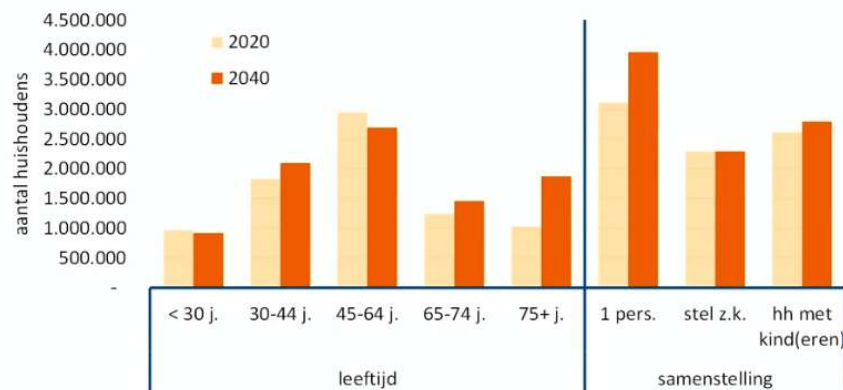
BEVOLKINGSGROEI (CBS)



- De komende 15 jaar nog een forse groei van het aantal inwoners
- De natuurlijke aanwas is beperkt
- De bevolkingsgroei wordt met name verwacht van het buitenlandse migratiesaldo (kenniswerkers en asielzoekers)

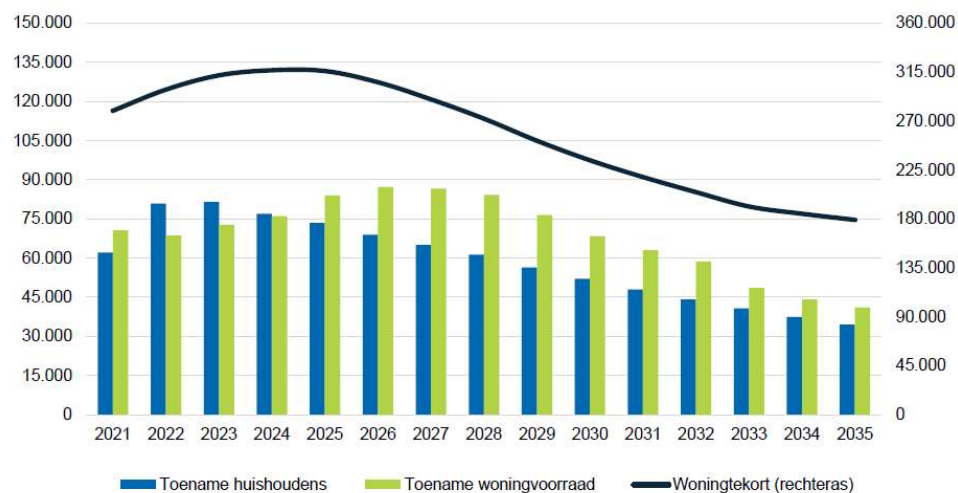
Huishoudensprognose (Bewerking RIGO)

Nog ruim een miljoen huishoudens er bij In Nederland tussen 2020 en 2040



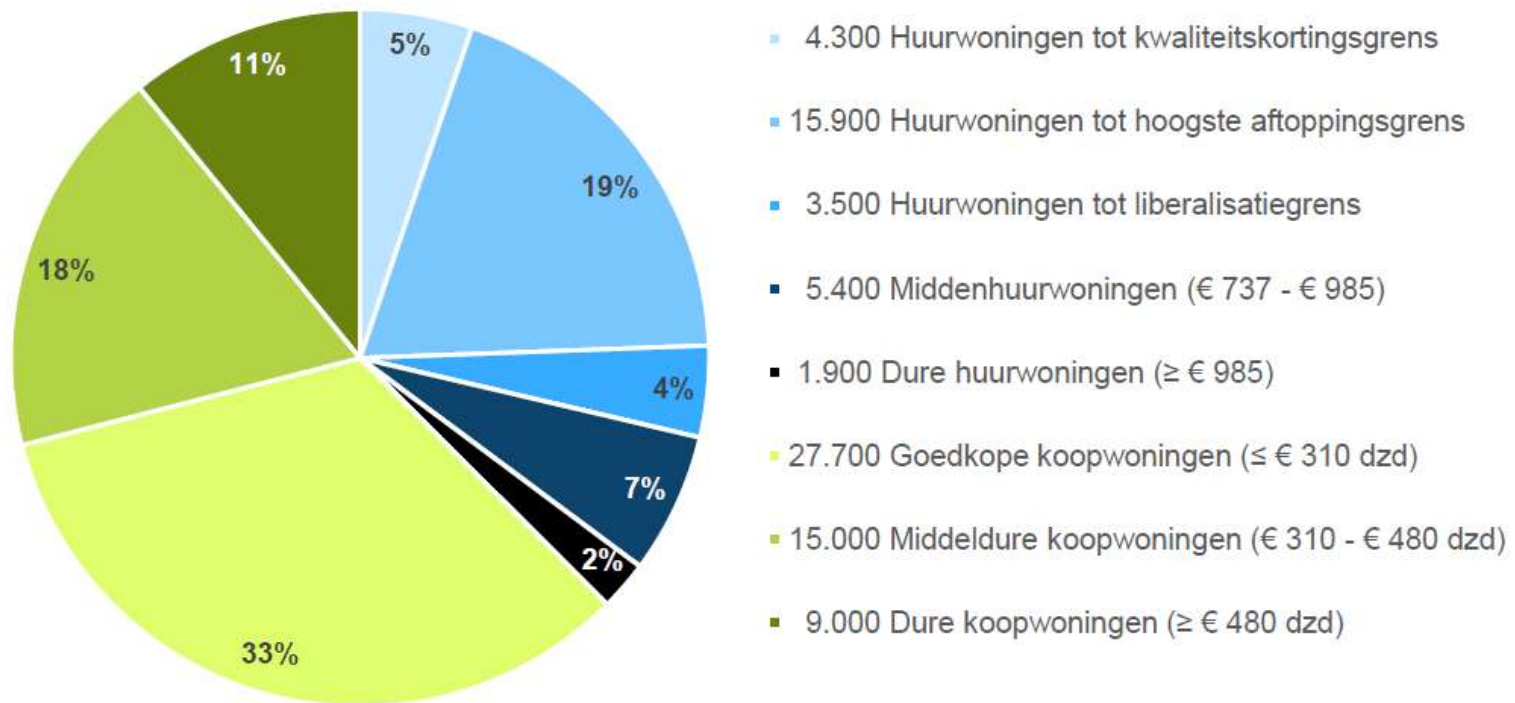
- Ook een forse groei van het aantal huishoudens de komende jaren; vooral in de periode tot 2030
- Groei doet zich vooral voor bij oudere, eenpersoonshuishoudens
- Deze huishoudens (geboortegolf) wonen relatief veel in koopwoningen
- Lage mutatiegraad van ouderen leidt tot verstopping op de woningmarkt

VERLOOP WONINGTEKORT BZK/ABF



- Huidig woningtekort 279.000
- Komende decennia jaren nog steeds een groei van het aantal huishouden
- De komende jaren houdt de uitbreiding van de woningvoorraad de toename van het aantal huishoudens niet bij
- Dus: eerst nog een verdere stijging van het woningtekort

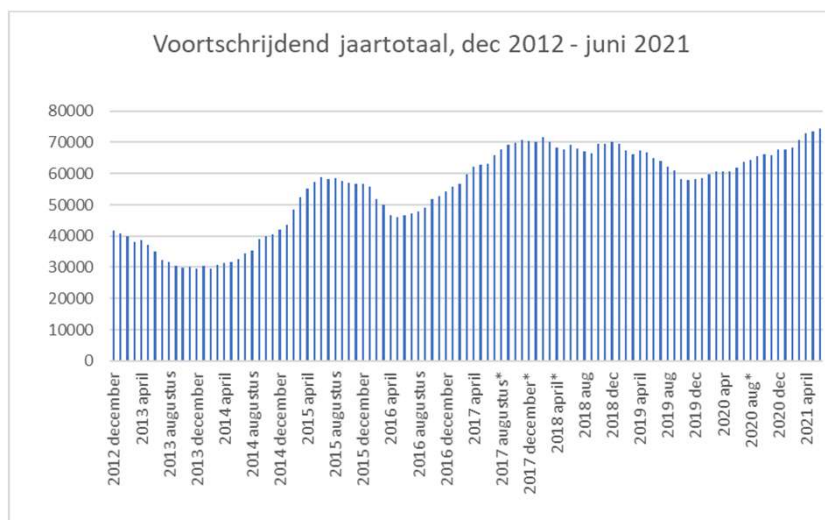
OPTIMAAL WONINGBOUWPROGRAMMA, (GEM. 82,7K PER JAAR)



BEVORDERING WONINGBOUW

- Wie heeft “Skin in the game” ?
- De afgelopen jaren steeds nadrukkelijker rol van de rijksoverheid om de woningbouw te stimuleren (“regierol”)
- Belangrijke stappen:
 - ❑ Woningbouwimpuls, 1mrd, 3 tranches, eerste twee tranches 95.700 woningen
 - ❑ Korting verhuurderheffing, initieel 1 mrd, overtekend naar 2,7 mrd, 115.000 woningen (binnen 5 jaar, onzeker of die woningen worden gerealiseerd)

VERLEENDE BOUWVERGUNNINGEN: HOGER DAN LANG GELEDEN

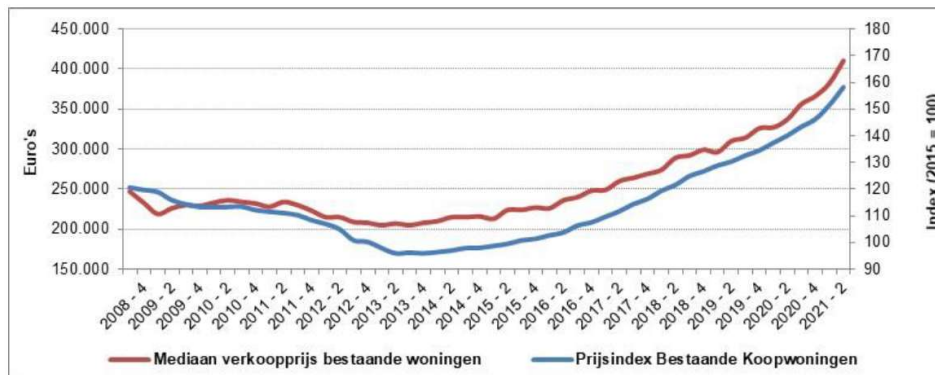


- Sinds eind 2019 is sprake van een geleidelijke stijging van het aantal gegunde woningen. Voortschrijdend jaartotaal nu 74.545
- Transformaties (scholen, winkels, kantoren omzetten in woningen) goed voor 12.000 tot 15.000 extra woningen per jaar
- Licht aan het einde van de tunnel?

ONDERWERPEN

Koopsector	

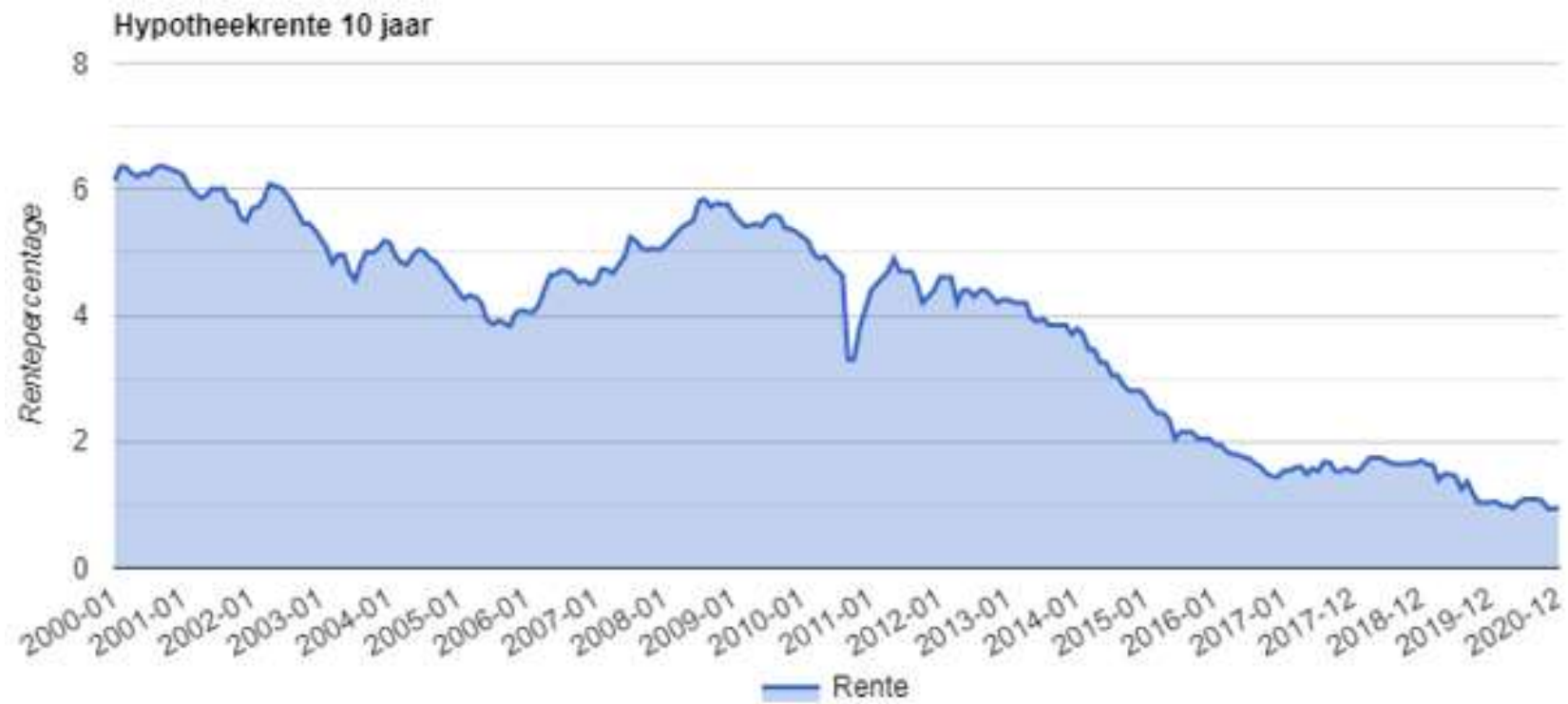
KOOPSECTOR OP HOL GESLAGEN



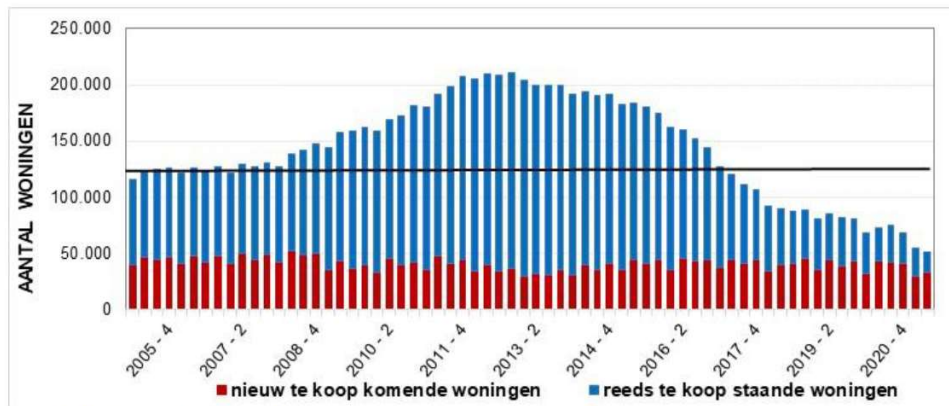
Bron: CBS, Statline, 2021; NVM, Woningmarkt cijfers, 2021

- Na het dieptepunt medio 2013 zijn de prijzen van koopwoningen sterk gestegen:
- Belangrijkste oorzaken:
 - Dalende hypotheekrente
 - Omvangrijk tekort aan woningen
 - Vooral concurrentiestrijd tussen koopstarters

DALENDE HYPOTHEEKRENTE



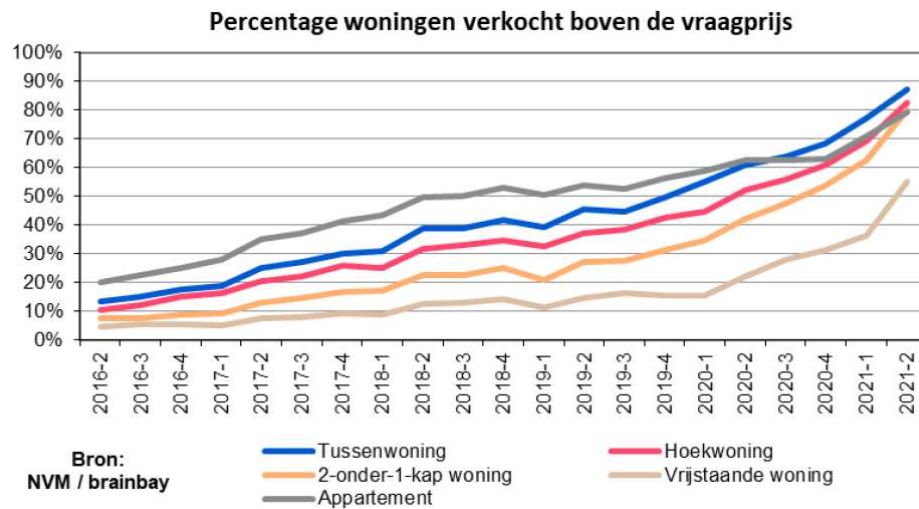
DALEND AANBOD VAN KOOPWONINGEN (NVM)



Bron: NVM, Woningmarkt cijfers, 2021

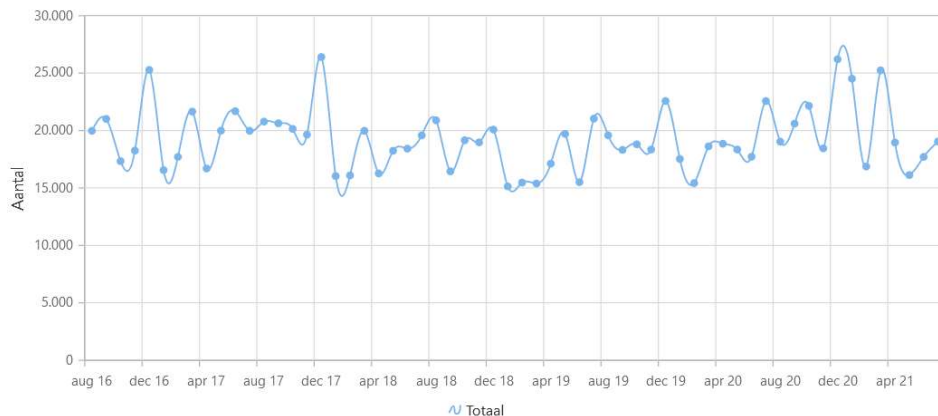
- Sinds het begin van het herstel van de koopwoningmarkt is het aanbod gedaald, en nu wel erg gering
- Twee belangrijke oorzaken:
 - De omloopsnelheid is toegenomen (verkorting verkooptijd)
 - Omdraaiing verkoopproces: voorheen eerst verkopen, nu eerst kopen)

OVERBIEDEN



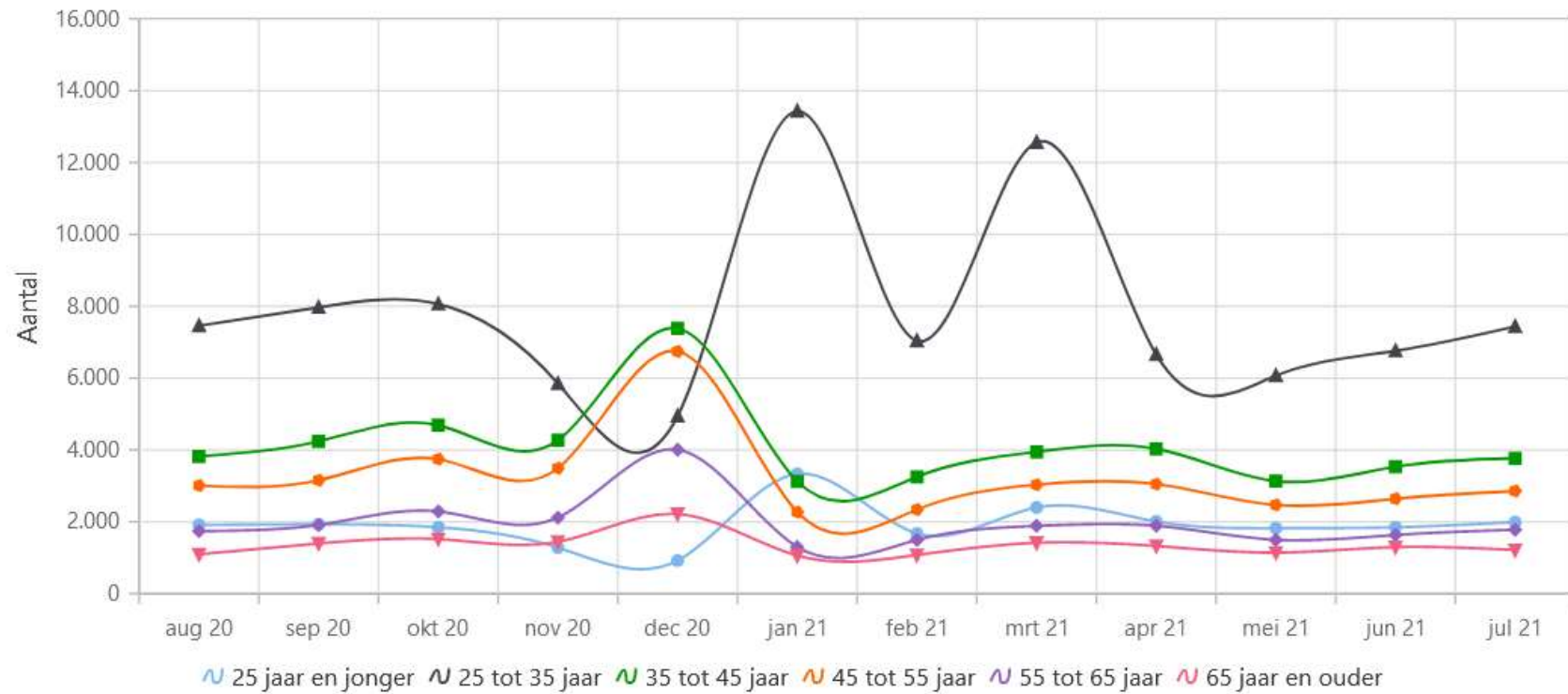
- Krapte op de woningmarkt komt ook naar voren in het overbieden
- Bij tussenwoningen gestegen tot bijna 90%
- In belangrijke mate een bewust gezocht effect.
- Relatief lage vraagprijs resulteert in hogere verkoopprijs en kortere verkooptijd

AANTAL TRANSACTIE PER MAAND (KADASTER)

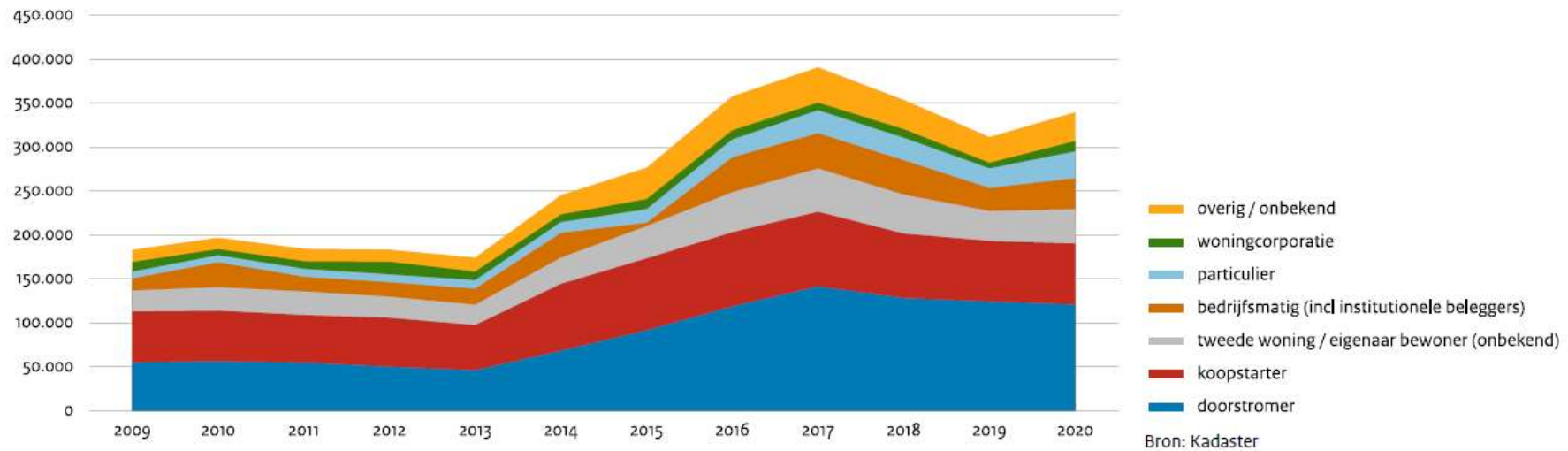


- Het aantal transacties redelijk op peil
- Eind 2020 en begin 2021 grote fluctuaties als gevolg van aanpassing van de overdrachtsbelasting (0% voor koopstarters en 8% voor beleggers)
- Zeer twijfelachtig of deze aanpassing tot een hogere prijsstijging heeft geleid; wel tot een 'timingseffect' wat betreft transactiedatum

TRANSACTIES NAAR LEEFTIJD KOPER



KOOPWONINGEN VOOR STARTERS (KADASTER)



- Het aantal 'succesvolle' koopstarters is de laatste jaren betrekkelijk stabiel
- De sterke gestegen koopprijs heeft de koopstarters niet uit de markt gedrukt.

POSITIE KOOPSTARTERS

- Het aantal koopstarters dat 'slaagt' wordt niet beïnvloed door de hoogte van de prijs
- Verklaring:
 - ❑ Verhuizing van doorstromers gaat niet ten koste van koopstarters: 'van woning, naar woning'
 - ❑ Aantal voor koopstarters beschikbare koopwoningen wordt bepaald door:
 - Aantal nieuwbouw koop (+)
 - Aantal woningverlaters uit de koopsector (+)
 - Aantal verkopen van woningcorporaties aan eigenaar-bewoners (+)
 - Saldo aantal omzettingen van koop naar huur (-)
 - Aantal gesloopte koopwoningen (-)

ONDERWERPEN

	Corporatiesector

POSITIE CORPORATIEBEZIT IN HUURSECTOR

	Corporatie	Particulier	Totaal
Gereguleerd	2,2 (65%)	0,2 (6%)	2,4 (71%)
Geliberaliseerd	0,1 (3%)	0,9 (26%)	1,0 (29%)
Totaal	2,3 (68%)	1,1 (32%)	3,4 (100%)

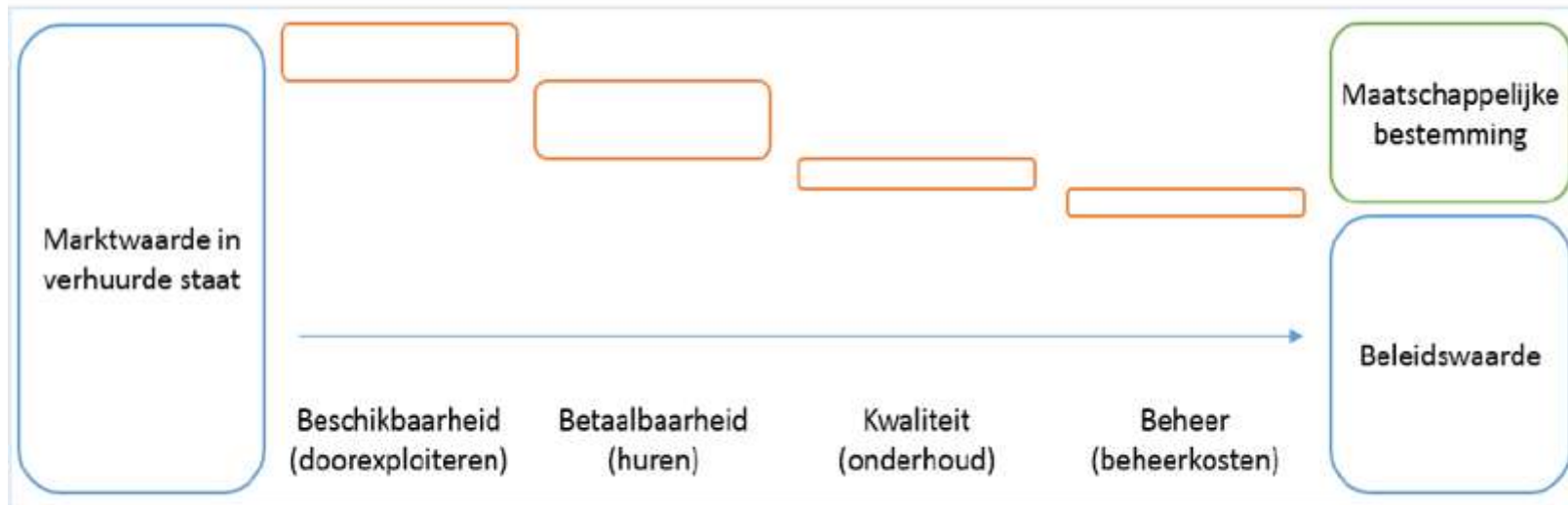
- Corporatiewoningen domineren de huursector (68%).
- Grotendeels gereguleerd. Deel geliberaliseerd (niet-DAEB portefeuilles)

BALANS CORPORATIESECTOR

Activa		Passiva	
Materiële vaste activa	296	Eigen vermogen	252
Financiële vaste activa	40	Leningen	87
Overige activa	11	Overige passiva	8
Totaal activa	347	Totaal passiva	347

- Op basis van marktwaarde heeft de corporatiesector een omvangrijk eigen vermogen.
- De marktwaarde van het vastgoed wordt door de maatschappelijk functie niet gerealiseerd.

BELEIDSWAARDE



- De beleidswaarde is de waardering op basis van de maatschappelijke rol. Niet de kasstromen van de belegger, maar die van de corporatiezelf.
- Vastgoed op basis van marktwaarde: 296 miljard
- Vastgoed op basis van beleidswaarde: 139 miljard

INDICATIEVE BESTEDINGSRUIMTE WONINGCORPORATIES (IBW)

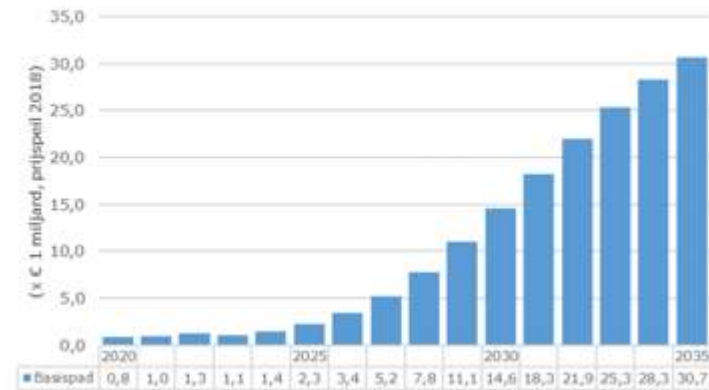
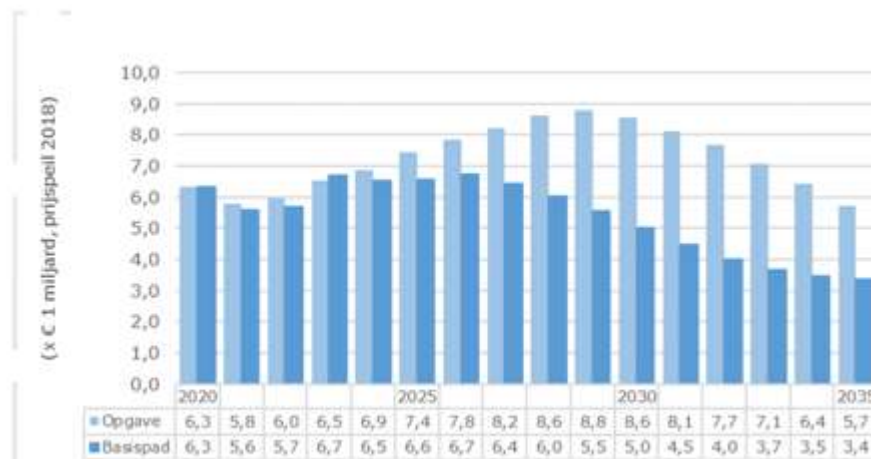
Bestedingscategorieën DAEB	
	IBW 2020
Nieuwbouw	€ 40,62 mrd.
Verbetering	€ 30,83 mrd.
Huurmatiging	€ 0,98 mrd.

Bestedingscategorieën niet-DAEB	
	IBW 2020
Nieuwbouw	€ 11,62 mrd.
Enmalige bijdrage aan de DAEB-tak	€ 6,05 mrd.

- IBW geeft de maximale, extra investeringsruimte ten opzichte van de eigen vijfjaarsplannen
- Korte termijn perspectief: als de grens is bereikt, is er daarna onvoldoende investeringsruimte

OPGAVEN EN MIDDELEN

- Het onderzoek Opgaven en Middelen geeft het lange termijn perspectief
- De corporatiesector heeft op termijn onvoldoende middelen om de opgaven te kunnen realiseren. Corporaties in de Randstad hebben binnen 5 jaar al onvoldoende investeringsmogelijkheden

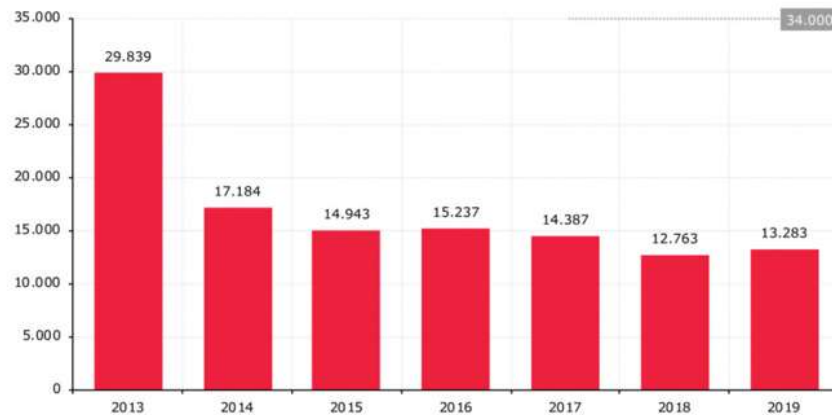


OORZAKEN

- Investerings van woningcorporaties zijn zeer onrendabel.
- Looptijdrendement op nieuwbouw circa 0%. Bij duurzaamheidsinvesteringen zelfs negatief
- Verhuurderheffing speelt hierbij een belangrijke rol
- Zonder verhuurderheffing voldoende investeringsmogelijkheden

Jaar	Percentage WOZ-waarde
2013	0,014
2014	0,381
2015	0,449
2016	0,491
2017	0,536
2018	0,591
2019	0,562
2020	0,562
2021	0,526

NIEUWBOUW VAN WONINGCORPORATIES



- Na de invoering van de verhuurderheffing is de nieuwbouw van woningcorporaties gehalveerd.
- Verhuurderheffing heeft een fors negatief effect op het rendement van nieuwbouw
- Gebrek aan grondposities speelt woningcorporaties ook parten

ONDERWERPEN

	Particuliere huursector

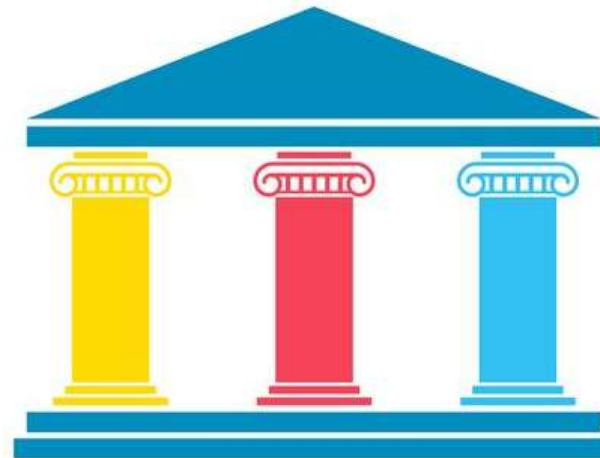
GEZONDE WONINGMARKT RUST OP DRIE PIJLERS

Drie pijlers zijn:

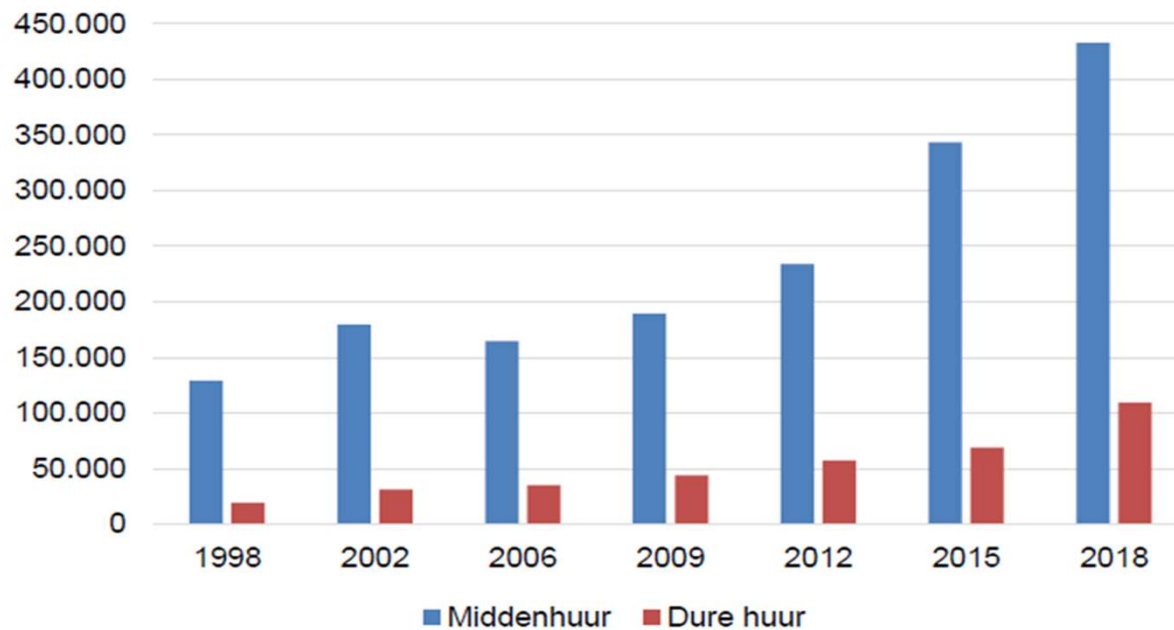
- Koopwoningen
- Sociale huurwoningen
- Beleggerswoningen

Belang van volwaardige positie voor elke pijler vanwege:

- Keuzemogelijkheden en doorstroming
- Brede basis voor financiering
woningen

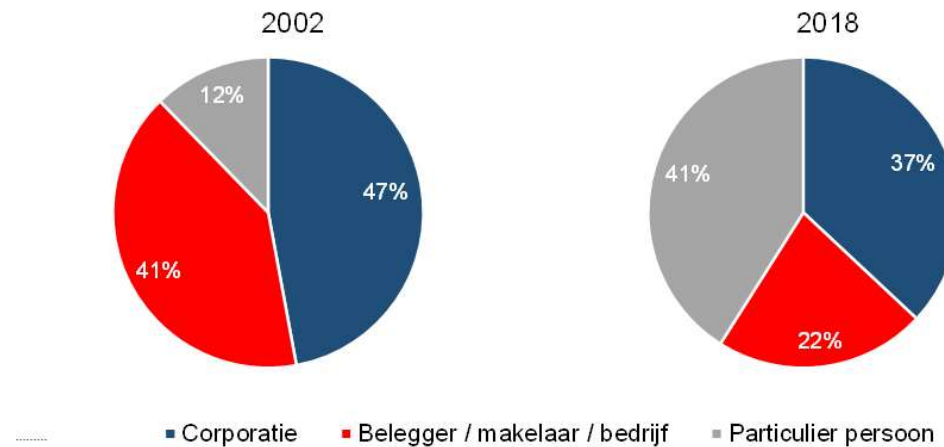


OMVANG MIDDENHUUR 1998 – 2018 (ABF)



- Sterke groei van middensegment vanaf 2012

VERDELING MIDDENSEGMENT NAAR TYPE VERHUURDER (ABF)



- Sterke toename van verhuur door particuliere personen en in 2018 het grootste aandeel: in 2012 12% van 180.000; in 2018 41% van 430.000
- Sterke toename is mede het gevolg van buy-to-let en keep-to-let

OMVANG BUY-TO-LET EN KEEP-TO-LET (KADASTER)



- Buy-to-let en keep-to-let spelen belangrijke rol de koopwoningmarkt

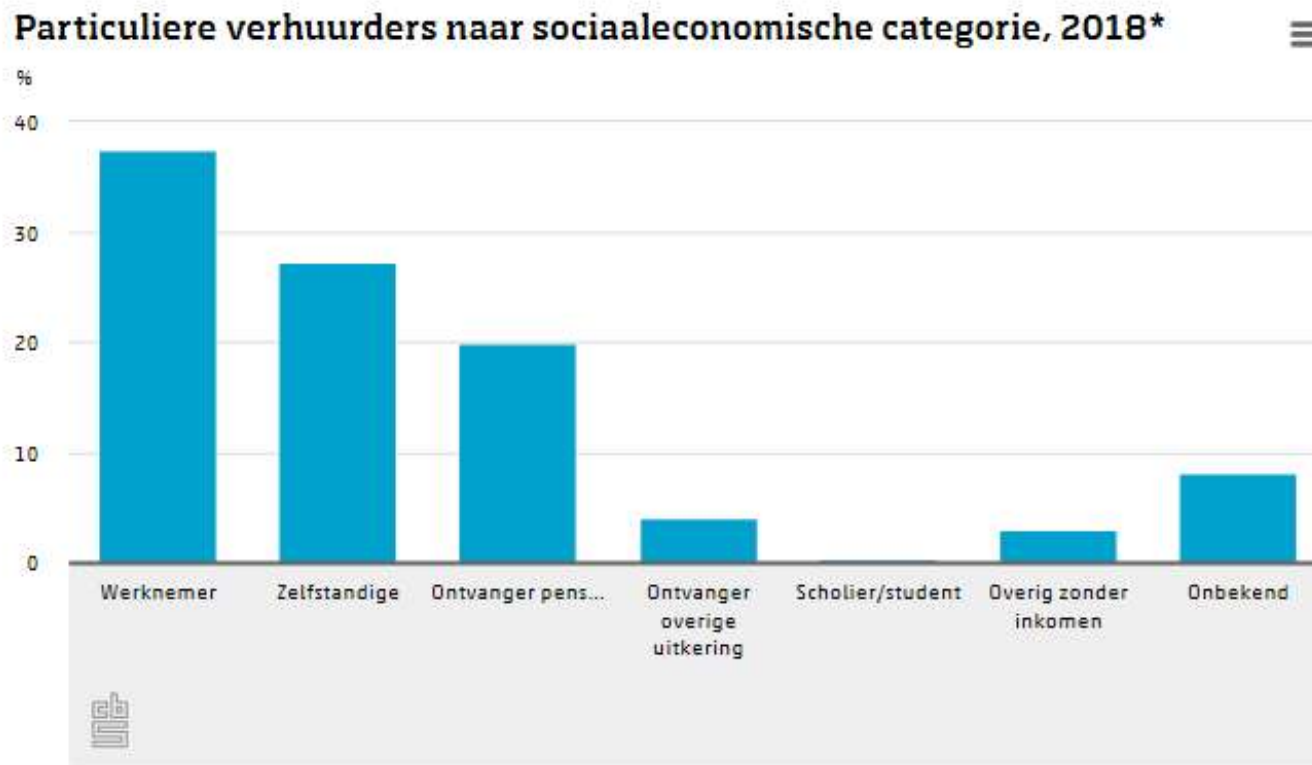
- Aandeel in transacties momenteel

Buy-to-let circa 6%

Keep-to-let circa 4%

- Sterke concentratie in de grote steden

SOCIAALECONOMISCHE POSITIE PARTICULIERE VERHUURDER



* voorlopige cijfers



BUY-TO-LET EN KEEP-TO-LET: ACHTERGROND

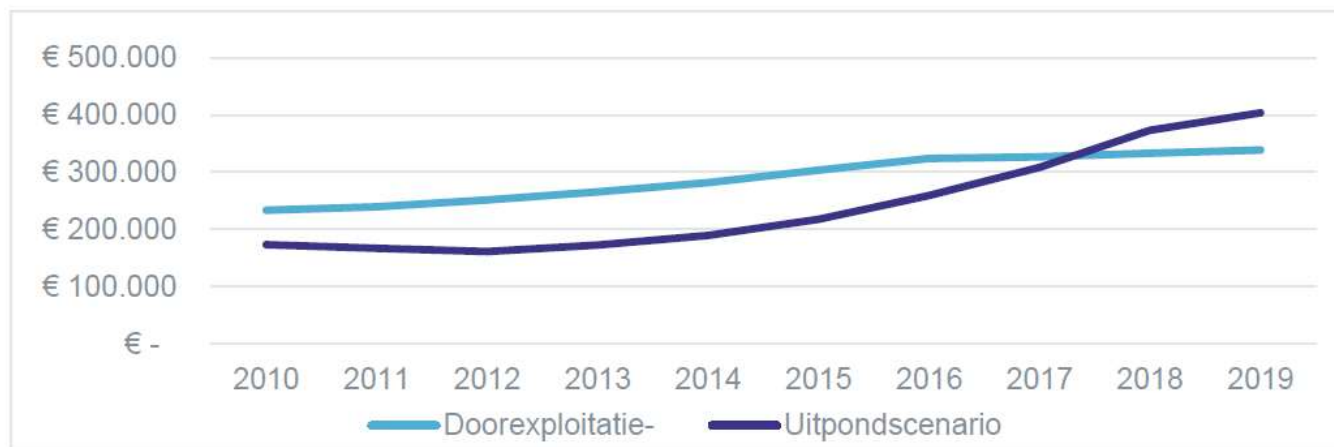
- Opkomst buy-to-let en keep-to-let met name vanaf 2015
- Het is arbitrage tussen twee deelmarkten (huur en koop) die niet met elkaar in evenwicht zijn.
- Gevolg van een cocktail van:
 - In 2013 sterk gedaald prijsniveau van koopwoningen
 - Gestegen huurniveau waardoor hogere beleggingswaarde
 - Dalend rendement alternatieve beleggingen

BELEGGINGSWAARDE VERSUS MAXIMALE HYPOTHEEK

- Buy-to-let vloeit vooral voort uit het verschil tussen de beleggingswaarde en de maximale hypotheek voor koopstarter
- Beleggingswaarde: wat is een belegger bereid maximaal te betalen voor een woning op basis markthuur en van rendementseis?
- Koopstarter: wat is maximale hypotheek op basis van de NIBUD-normen, met name de LTI?

BELLEGGINGSWAARDE

Figuur 4.1: Beleggingswaarde MGW 50m² in Amsterdam, doorexploteer- versus uitpondscenario, 2010 – 2019



MAXIMALE HYPOTHEEK KOOPSTARTER

Tabel 4.2: Maximale hypotheek per inkomensniveau voor een- en tweeverdieners, 2018

	Eenverdieners	Tweeverdieners
€20.000	€51.358	n.v.t.
€30.000	€125.184	n.v.t.
€40.000	€171.192	€171.192
€50.000	€224.690	€219.340
€60.000	€288.887	€276.048
€70.000	€359.504	€352.014
€100.000	€545.676	€545.676

VERSCHIL VOOR KOOPSTARTER IN AMSTERDAM

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Een-verdiener	€50.000									
30 m ²	€95.739	€87.254	€82.492	€73.280	€60.250	€44.501	€41.810	€43.458	€2.312	€-4.342
50 m ²	€-9.199	€-20.259	€-30.314	€-45.266	€-64.933	€-89.507	€-100.407	€-99.559	€-147.947	€-166.819
70 m ²	€-111.661	€-125.236	€-140.519	€-161.144	€-187.420	€-220.803	€-239.903	€-240.509	€-297.893	€-328.977

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Tweeverdieners	€40.000 + €20.000									
30 m ²	€135.373	€120.965	€122.254	€112.477	€103.471	€87.180	€86.393	€88.864	€53.669	€42.919
50 m ²	€30.435	€13.452	€9.448	€-6.069	€-21.712	€-46.828	€-55.825	€-54.154	€-96.590	€-119.558
70 m ²	€-72.027	€-91.525	€-100.756	€-121.947	€-144.199	€-178.124	€-195.320	€-195.103	€-246.535	€-281.716

VOOR- EN NADELEN BUY-TO-LET

- Positief effect:
 - Draagt bij aan een groei van het middensegment in de huursector

- Negatief effect:
 - Vergroot het probleem voor de koopstarters
 - Risico op grotere volatiliteit op de woningmarkt
 - Heeft een prijsopdrijvend effect

- Nadelen overheersen: regulering wenselijk (als het kalf verdronken is....)

DE OPRUKKENDE REGULERING MIDDENSEGMENT

- Steeds nadrukkelijker en luider roep om regulering van het middensegment:
 - Grote steden: regulering nieuwbouw in middensegment
 - Huisvestingsverordening bij huurwoningen tot 185 wws-punten (o.a. Den Haag)
 - Aanpassing woningwaarderingstelsel (aandeel WOZ maximaal 1/3)
 - Grens huurprijsregulering verhogen
 - Bewoningsplicht bij aankoop bestaande koopwoning
- Potentieel grote consequenties voor het beleggingsresultaat en voor de omvang van de nieuwbouw

Contact opnemen met Finance Ideas

Finance Ideas B.V.

Kantoor HNK Utrecht

Weg der Verenigde Naties 1

3527 KT Utrecht

www.finance-ideas.nl

Johan Conijn

johan.conijn@finance-ideas.nl

MEER IMPACT MET MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

