

Nationale Samenwerkingstafel Middenhuur - inventarisatie van de vraagzijde –

Nieuwegein, 14 maart 2017

Naar aanleiding van de bijeenkomst van de Nationale Samenwerkingstafel Middenhuur van 15 februari jongstleden heeft de NVM een eerste inventarisatie gedaan naar de vraagzijde.

Voor deze inventarisatie is gebruik gemaakt van:

- WoON 2015 – onderzoek woonwensen
- ASRE researchpaper ‘Middeninkomens op de Woningmarkt (februari 2017)’
- EIB rapport ‘Woningmarktbeleid in de komende regeerperiode (maart 2017)’
- Kamerbief ‘Cijfers omtrent woningbehoefte (21 februari 2017)’
- Transactiedata huursector NVM & VGM NL

Definitie middenhuur

De definitie van middenhuurwoningen kent een tweetal benaderingswijzen die bij analyse van de vraag- en aanbodzijde gebruikt kunnen worden. Het is aan te bevelen voor de (regionale) samenwerkingstafels de definitie-afbakening af te stemmen om misverstanden in communicatie te voorkomen.

De gangbare en veel gebruikte definitie van middenhuur is het segment huurwoningen boven de liberalisatiegrens (€ 710,68 per maand) tot en met een huurniveau van € 1.000,-- per maand.

Deze definitie gaat bij bepaling van de ondergrens uit van de **regelgeving** rond DAEB en niet – DAEB.

Het ASRE rapport hanteert echter een definitie die gebaseerd is op de **betaalbaarheid** van de woning bij een bepaald inkomen. Bij deze definitie ligt de ondergrens van het middensegment bij € 550,00 kale huur per maand.

Omvang voorraad vrije sector huurwoningen

Tabel 1.2.1 Samenstelling bewoonde woningvoorraad 2009-2015

	2009	2012	2015
Bewoonde woningen	6.996.000	7.141.000	7.278.000
Huurwoningen corporaties	2.359.000 (34%)	2.243.000 (31%)	2.207.000 (30%)
<i>Waarvan gereguleerd¹⁴</i>	2.271.000 (32%)	2.115.000 (30%)	2.009.000 (28%)
<i>Vrije huursector</i>	88.000 (1%)	128.000 (2%)	199.000 (3%)
Huurwoningen particulier	517.000 (7%)	662.000 (9%)	743.000 (10%)
<i>Waarvan gereguleerd</i>	372.000 (5%)	455.000 (6%)	472.000 (7%)
<i>Vrije huursector</i>	145.000 (2%)	207.000 (3%)	271.000 (3%)
Koopwoningen	4.120.000 (59%)	4.236.000 (59%)	4.328.000 (60%)

Bron: WoON 2009, 2012, 2015

Met een verdeling van ca. 60% koopwoningen en 40% huurwoningen loopt Nederland internationaal gezien niet uit de pas. De procentuele omvang van de voorraad vrije sector huurwoningen in Nederland is in vergelijking met landen om ons heen altijd wel erg gering geweest zoals ook uit bovenstaande tabel is te lezen.

De laatste jaren is de voorraad onder invloed van de lage rentestand (gestaag) groeiende, in 2016 zijn ca 7.000 woningen aan de voorraad vrije sector huur toegevoegd. Op de totale woningvoorraad blijft het aandeel echter nog steeds slechts een kleine 6%.

Voor de samenwerkingstafel is relevant of de toekomstige voorraad (het aanbod) in overeenstemming is met de vraag, en meer in het bijzonder hoe de vraag naar vrije sector huurwoningen zich de komende jaren zou kunnen gaan ontwikkelen.

Doelgroepbenadering

Bij de doelgroepbenadering wordt het huidige aanbod afgezet tegen de huishoudensdoelgroepen die voor een bepaalde woningcategorie in aanmerking komen.

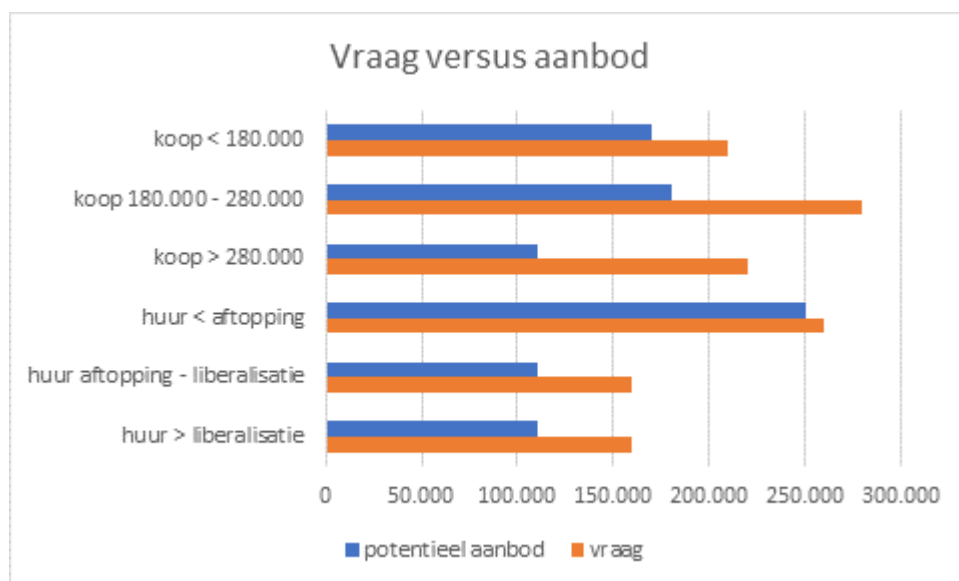
In de tabel is een overzicht opgenomen met betrekking tot de voorraad woningen onder de liberalisatiegrens. Deze woningvoorraad (grotendeels corporatiebezit maar ook deels in particuliere handen) bedraagt ca. 2.500.000 woningen.

De huishoudensgroep met een inkomen tot grofweg € 40.000 die voor deze woningen (of een goedkope koopwoning) in aanmerking komt bedraagt ca. 3.370.000 huishoudens. Hiervan wonen ongeveer 1.225.000 huishoudens in een koopwoning. Per saldo lijkt er dan een overschot van 350.000 huurwoningen onder de liberalisatiegrens als we kijken naar de huidige woonsituatie.

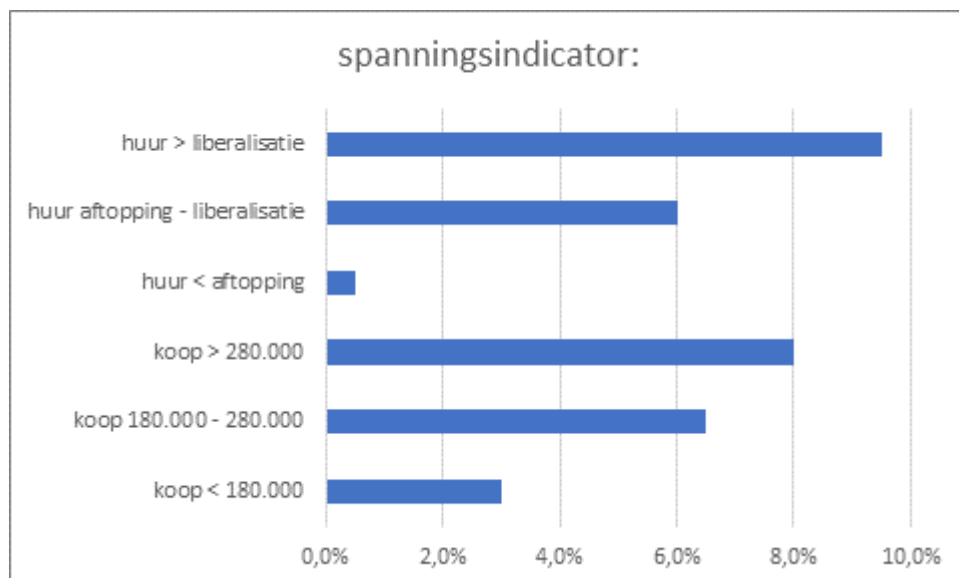
De getallen zeggen echter weinig over de gewenste woonsituatie, maar geven wel een indicatie van een mogelijk overschot aan sociale huurwoningen. Woningen die, op basis van de omvang van de verschillende doelgroepen, wellicht in het vrije sector huursegment gepositioneerd zouden moeten worden.

Latente vraag

In WoOn2015 is tevens onderzoek gedaan naar de latente vraag. Bijgevoegde grafieken geven de krapte aan op basis van deze vraag. Per segment wordt het aanbod afgezet tegen de vraag, wat een indicatie geeft van de spanning in de markt.



In de vrije huursector en bij koopwoningen boven de 280 duizend euro neemt de spanning op de markt toe:



Vraagzijde op basis van prijsontwikkeling

Sinds enkele jaren worden door de NVM in samenwerking met VGM NL de verhuurmutaties in de vrije huursector (boven de liberalisatiegrens) gepresenteerd. In 2016 hebben de beide organisaties ongeveer 40.000 verhuurtransacties in de vrije sector geregistreerd. De beschikbare data geven dan ook een nauwkeurige inschatting van de marktontwikkelingen in deze markt. Omdat de databundeling pas enkele jaren plaatsvindt zijn langjarige analyses over de vraagzijde (ontwikkeling transacties en prijs) echter nog niet te maken.

In vergelijking met de landelijke prijsontwikkeling in de koopsector zien we dat de gemiddelde huurprijsstijging van vrije sector huurwoningen zowel in 2015 en 2016 gelijkwaardig is aan de prijsstijging bij koopwoningen (2015 : 5,3% voor huur versus 5,2% voor koop en in 2016 : 7,9 % voor huur versus 8,9% voor koop).

De markt voor vrije sector huurwoningen kenmerkt zich de afgelopen jaren dan ook door een even grote dynamiek als de koopwoningmarkt. Dit zijn indicaties dat de schaarste op de markt sterk toeneemt. De regionale verschillen zijn echter groot, en worden ook steeds groter.

Toekomstige vraagzijde vrije sector huurwoningen

Het is onmogelijk voorspellingen te (gaan) doen over de ideale woningvoorraad huur versus koop in de toekomst. Naast vrijwillige keuzes vanuit de consument voor woning en woonomgeving zijn er ook de noodgedwongen keuzes waarmee consumenten vanuit bijvoorbeeld toewijzings- of financieringsrichtlijnen te maken krijgen.

Als we kijken naar de woningmarkt op middellange termijn zien we wel een aantal trends (zoals vergrijzing, flexibilisering van de arbeidsmarkt, toename van het aantal eenpersoonshuishoudens, etc.) die van invloed zijn op de toekomstige woningvraag. Met de toenemende trek naar de stad zien we ook de regionale verschillen steeds verder toenemen. De gemiddeld genomen landelijke ontwikkeling op de woningmarkt is dan ook steeds minder van toepassing op afzonderlijke regio's. Dit vergt dan ook veel meer regionale en lokale afstemming van specifieke vraag en aanbod zowel aan huur- als koopzijde.

Ook de prognosemodellen die de diverse onderzoeksbureaus hanteren (EIB, ABF) kennen een grote variatie aan toekomstige vraag en doelgroep van zowel (vrije sector) huurwoningen als koopwoningen.

De doelgroep voor vrije sector huurwoningen lijkt in de nabije toekomst (mede vanuit gedwongen keuzes) voornamelijk te bestaan uit werkende jongeren en gepensioneerde ouderen.

In het jaar 2015 / 2016 waren in Nederland ca 700.000 HBO en WO studenten. Een groot deel van deze doelgroep zal de komende jaren, na afronding van de studie, geconfronteerd worden met een

studieschuld, waarmee hun toetreding op de koopwoningmarkt wordt belemmerd. Deze groep zal dan ook – afhankelijk van hun inkomenspositie – in steeds grotere mate zijn aangewezen op de vrije sector huurmarkt.

De groeiende groep senioren is de tweede groep die vanwege het ontbreken van flexibiliteit in financieringsmogelijkheden in de toekomst steeds meer zijn aangewezen op de vrije huursector. De mogelijkheid om vanuit een grote(re) koopwoning naar een kleinere koopwoning te verhuizen zijn, tenzij er veel eigen geld wordt ingebracht, gering.

Conclusie

De dynamiek op de vrije sector huurmarkt is de afgelopen jaren groter geweest dan op de koopmarkt. Wij voorzien een verdere vraag impuls de komende jaren vanuit de groep hoog opgeleide starters en senioren, boven op de groeiende vraag die volgt uit de meer structurele trend naar flexibiliteit in wonen en woonvorm.

De groeiende vraag zal niet in alle delen van Nederland even groot zijn, lokaal maatwerk in aanbod wordt derhalve gevraagd. Vanuit de vraagrijde data van funda kunnen we daar als NVM lokaal ondersteunen.

De geprognostiseerde toevoeging van 60.000 vrije sector huurwoningen in de periode 2015 – 2024 zoals in de kamerbrief van 21 februari gepresenteerd lijkt aan de lage kant en gebaseerd op een continuering van de huidige vraag. De verschillende scenario's van ABF laten daarbij een forse variatie zien (tussen 48 en 227 duizend). Mede gezien de te verwachten extra vraagontwikkeling vanuit starters en senioren verwachten wij dat de ontwikkelingen eerder naar de bovenkant van de prognose zullen tenderen dan naar de genoemde 60.000.