



Beantwoording schriftelijke vragen

Zaaknummer:	Z-22472/15310
Nummer:	15310
Datum:	8 juni 2016
Onderwerp:	Woonvisie
Vragenstellers	Fractie D66 en SP

Geachte Raad,

Door de fracties van D66 en SP zijn op 24 mei 2016 vragen gesteld over de woonvisie. Onderstaand treft u aan de antwoorden op de door u gestelde schriftelijke vragen.

Vraag 1. Kan het college dit rapport uit 2014 naar de raad sturen bij de beantwoording van deze vragen?

Antwoord 1. Het desbetreffende rapport uit 2014 is bijgevoegd bij de beantwoording van uw vragen.

Vraag 2. In de Woonvisie wordt alleen verwezen naar CBS-onderzoek uit 2012 bij het benoemen van het aantal goedkope scheefwoners. Waarom is dit recentere rapport (uit 2014) niet gebruikt bij het opstellen van de Woonvisie?

Antwoord 2. Het rapport van Deloitte beschrijft de situatie in heel Nederland voor wat betreft scheefwonen i.r.t. de vrije sector huurmarkt. In het rapport wordt slechts kort en globaal ingezoomd op Voorschoten (blz. 2). De bevindingen van Deloitte wijken niet af van de conclusies uit het eerdere woononderzoek uit 2012. Daarom is besloten om de het uitgebreidere onderzoek uit 2012 te hanteren voor de woonvisie.

Vraag 3. De wettelijke verhuurderheffing heeft huurverhoging van de sociale huurwoningen tot gevolg. Hoeveel huurders in Voorschoten verkeren in zwaar weer en kunnen hun huur als gevolg van deze stijging nauwelijks meer betalen (dure scheefwoners)?

Antwoord 3. De inkomensafhankelijke huurverhoging is doorgevoerd volgens de regels. Per 1 januari 2016 moeten corporaties volgens de wet passend toewijzen. Dit betekent dat huurders een woning alleen krijgen toegewezen als zij beschikken over voldoende financiële draagkracht. Corporaties en de gemeente hebben geen inzage in inkomens(ontwikkeling) van huurders gedurende de huurperiode. Hoeveel mensen door huurverhogingen in financieel zwaar weer verkeren is daarom niet bekend. Navraag bij de corporaties wijst uit



gemeente VOORSCHOTEN

dat er op dit moment geen grote stijging is van het aantal huishoudens met achterstallige huur.

Vraag 4. Wat onderneemt het college om deze groep dure scheefwoners te steunen?

Antwoord 4. Het college heeft in de woonvisie eisen gesteld aan de betaalbaarheid van corporatiewoningen (8% goedkoop, 62% betaalbaar). De regels omtrent het passend toewijzen van corporatiewoningen zorgen dat er in de toekomst geen problemen ontstaan. Corporaties en de gemeente werken (conform het convenant schuldhulpverlening) nauw samen om huurders die in de financiële problemen komen te helpen.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,



secretaris



burgemeester

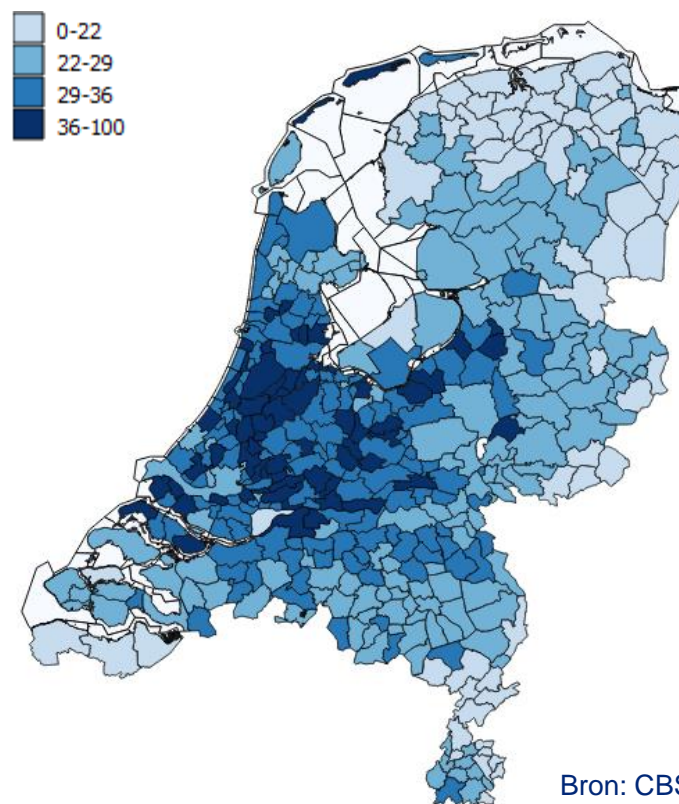
State of the State: Woningmarkt Analyse scheefwonen en de vrije sector huurmarkt

Scheefwoners

Per gemeente in kaart

- De omvang van de vrije sector huurwoningen (boven € 700 per maand) in Nederland is zeer gering in vergelijking met het buitenland. Aan de ene kant is er de marktverstoring van de hypotheekrenteaftrek waardoor er een vraagverschuiving naar koopwoningen heeft plaatsgevonden. Aan de andere kant is er de marktverstoring vanwege de subsidiering van de sociale huursector waardoor er een vraagverschuiving is geweest van vrije huur naar sociale huur. Nu de overheid geleidelijk deze marktverstoring in beide richtingen afbouwt, komt er meer vraag naar woningen in de vrije huursector, maar aanbod blijft beperkt.
- De volgende analyse zal het groeiende tekort mede door de inkomensafhankelijke huurverhoging voor scheefwoners in kaart brengen. Door deze huurverhogingen wordt de vraag naar vrije sector huur, die nu al reeds beperkt beschikbaar is, steeds groter.
- De kaart hiernaast toont het huidige percentage scheefwoners. Scheefwonende huishoudens lijken zich voornamelijk te concentreren rond grote steden en in het groene hart.
- Het gemiddelde percentage scheefwoners in Nederland is ruim een kwart (28%) van alle bewoners van sociale huur. Dit zijn meer dan 600.000 huishoudens in Nederland.
- De analyse die in deze slides wordt beschreven stelt gemeenten in staat om scheefwoners op zeer lokaal niveau effectief te lokaliseren en voorspelt het effect van maatregelen om scheefwoners te stimuleren de vrije markt op te gaan.

Scheefwoners per gemeente



Bron: CBS

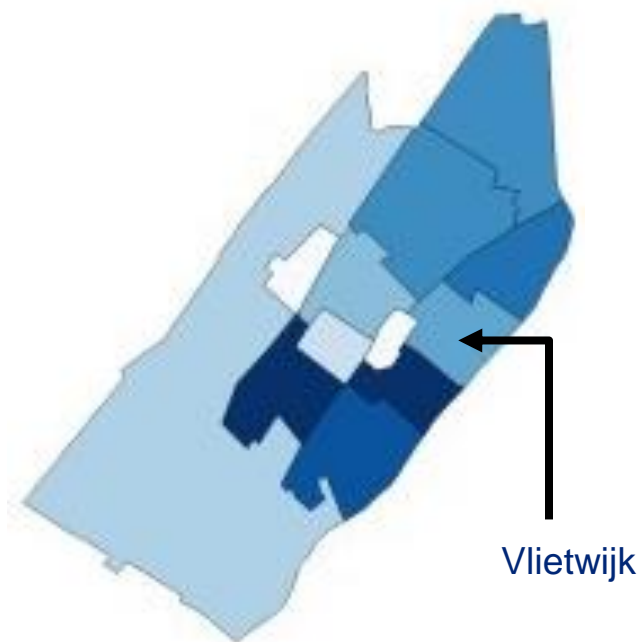
Scheefwoon-benchmark

Scheefwoners per buurt in kaart

- Het identificeren van scheefwoners kan ook op buurt niveau. Door het aantal corporatiewoningen te vergelijken met het inkomensprofiel van de bewoners (Kerncijfers wijken en buurten – CBS), is op kleine schaal per gemeente te zien waar veel scheefwoners zitten.
- Hiernaast zijn de buurten van een willekeurige gemeente als Voorschoten te zien. Buurten met een grote mismatch tussen het aandeel sociale huur en de inkomensverdeling van de buurt zijn donkerder van kleur. Deze informatie kan gebruikt worden door de gemeente om proactief te reageren op buurten waar bewoners in problemen kunnen gaan raken door huurverhogingen.
- Op gemeenteniveau geeft dit een wellicht wat verrassend beeld, in die zin dat het ‘probleem’ niet per definitie zit in de wijk waar de meeste sociale woningen voorkomen, zoals mogelijk te verwachten was, maar vaak in wijken waar wat minder sociale huur is.
- Zo staat in de gemeente Voorschoten Vlietwijk bekend als een wijk met veel sociale huurwoningen. Een eerste ingeving zou dus zijn om in deze wijk sloop en vernieuwbouw te plegen. Het blijkt echter dat in deze wijk er geen noemenswaardige mismatch bestaat tussen het aantal corporatiewoningen en de inkomensverdeling. Dit is echter wel het geval bij twee andere wijken: Boschgeest en

Bijddorp (donkerblauw). Deze wijken bevatten weliswaar minder sociale huurwoningen, maar de mismatch tussen inkomen en aandeel sociale huur is wel een stuk groter.

Scheefwoners in Voorschoten



Scheefwoners

Overschrijding huurquote door inkomensafhankelijke huurverhoging

- De overheid wil het scheefwonen tegen gaan door inkomensafhankelijke huurverhogingen. Daardoor gaan scheefwonende huishoudens op zoek naar alternatieven in de vrije sector huurmarkt.
- In deze analyse laten we zien wat er gebeurt als het huidige beleid wordt doorgezet. We kunnen aannemen dat ook al wordt het beleid veranderd, het streven blijft om scheefwoners uit sociale huurwoningen te krijgen. Om een indruk te geven van het effect van dergelijke maatregelen, hebben we ervoor gekozen om het huidige beleid te extrapoleren.
- Door de nieuwe maatregel moeten scheefwoners een steeds hogere huur opbrengen. Dit leidt er uiteindelijk toe dat deze bewoners hun huur niet meer kunnen betalen. Op dit punt zullen ze op zoek moeten naar een andere betaalbare woning in de vrijhuursector of een betaalbare koopwoning. Hoe lang dit duurt, hangt af van de huidige huur, de huurquote en het inkomen. Het slechtst af zijn huishoudens die een relatief hoge huur betalen en net boven de € 33 K of € 43 K grens zitten.
- Dit laat tegelijkertijd het paradoxale van de inkomensafhankelijke huurverhoging zien: De meest scheefzittende bewoners, met de hoogste inkomens en lage huren, hebben van de maatregelen het minste last. De huishoudens net bóven de inkomensgrenzen van € 33

K en € 43 K (en dus relatief het minst scheef wonen) hebben het meeste last en zullen zich het eerst gedwongen voelen door te stromen, maar hebben daarvoor juist ook weer de minste mogelijkheden. Ook rijst de vraag of deze maatregel niet erg gevoelig is voor ontwijkingsgedrag. Het gaat immers voordelig worden om nét onder die € 43 K grens te blijven zitten.

Aantal jaren dat scheefwoner blijft zitten

		Huidige maandelijkse huur [€]							
		350	400	450	500	550	600	650	700
Bruto jaarlijks inkomen [€]	34000	29	22	16	11	6	2	0	0
	36000	32	25	19	14	9	5	1	0
	38000	34	27	21	16	11	6	2	0
	40000	35	28	22	17	12	8	4	0
	42000	37	31	25	19	15	10	6	2
	44000	20	17	14	11	9	6	4	2
	46000	21	18	15	12	10	7	5	4
	48000	22	19	16	13	11	9	7	5
	50000	23	20	17	14	12	10	8	6
	52000	24	20	17	14	12	10	8	6
	54000	25	22	19	16	13	11	9	7
	56000	26	23	20	17	15	13	10	9
58000	27	24	21	18	16	13	11	9	
60000	28	25	22	19	16	14	12	10	
70000	32	29	26	23	20	18	16	14	

Aantal jaren totdat scheefwoner op zoek gaat als het huidige beleid wordt geëxtrapoleerd.

Scheefwoners

Overschrijding huurquote door inkomensafhankelijke huurverhoging

In de tabel op de vorige slide is het aantal jaren uitgedrukt totdat scheefwoners op zoek gaan als het huidige beleid wordt geëxtrapoleerd. Deze berekening is gemaakt op basis van de netto huurquote. De netto huurquote is de netto huur uitgedrukt als een percentage van het netto besteedbaar huishoudinkomen.

Hieronder is de tabel nogmaals weergegeven. Uit WoON 2012 blijkt dat op dit moment ±5% van de scheefwoners de maximale netto huurquote al overschrijdt. Dit zijn rond de 30.000 huishoudens. In de tabel is deze situatie aangegeven door het getal 0. Bij voortzetting van een inkomensafhankelijke huurverhoging zal nog eens 20-25% van alle scheefwoners binnen 10 jaar hun huurquote gaan overschrijden, dit komt overeen met 150.000 huishoudens extra (boven die 30.000).

	Huidige maandelijkse huur [€]							
	350	400	450	500	550	600	650	700
34000	29	22	16	11	6	2	0	0
36000	32	25	19	14	9	5	1	0
38000	34	27	21	16	11	6	2	0
40000	35	28	22	17	12	8	4	0
42000	37	31	25	19	15	10	6	2
44000	20	17	14	11	9	6	4	2
46000	21	18	15	12	10	7	5	4
48000	22	19	16	13	11	9	7	5
50000	23	20	17	14	12	10	8	6
52000	24	20	17	14	12	10	8	6
54000	25	22	19	16	13	11	9	7
56000	26	23	20	17	15	13	10	9
58000	27	24	21	18	16	13	11	9
60000	28	25	22	19	16	14	12	10
70000	32	29	26	23	20	18	16	14

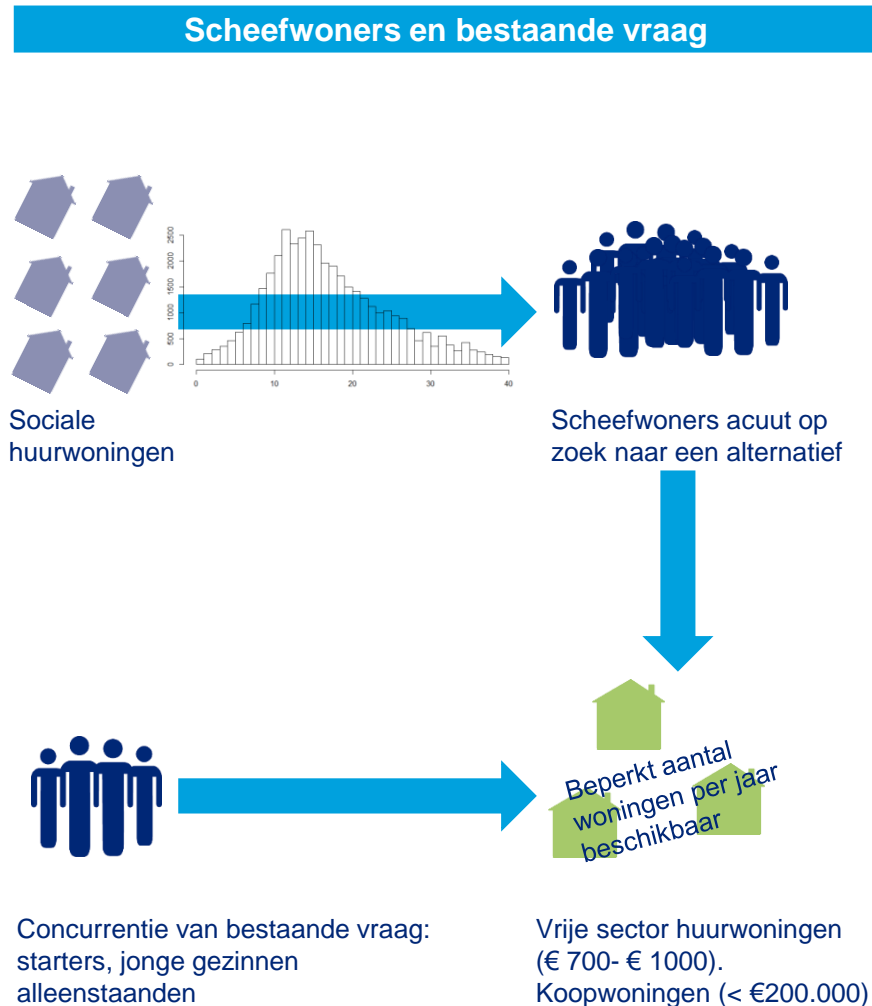
Ongeveer 5% van alle scheefwoners overschrijden op dit moment al hun netto huurquote.

Nog eens 20-25% van alle scheefwoners overschrijdt binnen 10 jaar hun netto huurquote indien het beleid wordt voortgezet.

Model woningzoekende scheefwoners

Verhuizen, maar waar naar toe?

- De analyse van hoelang een huishouden de huurverhoging kan volhouden totdat de huurquote overschreden wordt, kan worden gecombineerd met de informatie uit het Woon Onderzoek Nederland 2012 (WoON 2012). Hier kan de inkomens- en huurverdeling van de scheefwoners uit worden afgeleid. Met deze informatie weten we dan per jaar, hoeveel scheefwoners actief opzoek naar een alternatief moeten gaan.
- Per jaar voelt dus in een bepaalde regio een bepaald aantal scheefwoners zich gedwongen te verhuizen. Tegelijkertijd komen er in deze zelfde regio een x-aantal alternatieven beschikbaar. De groep zoekende scheefwoners moet hiervoor concurreren met andere huishoudens op de markt, bijvoorbeeld starters en jonge gezinnen. Als het aantal scheefwoners dat ieder jaar de markt op wordt geduwd groter is dan de alternatieven die er beschikbaar voor ze zijn, ontstaat een groeiende groep scheefwoners die tussen wal en schip vallen: ze kunnen hun huur eigenlijk niet meer betalen maar hebben ook nog geen andere betaalbare woning gevonden in hun regio.
- Het aantal beschikbare alternatieve woningen is gedefinieerd als betaalbare vrijesectorhuurwoningen (€ 700 tot € 1.000 huur per maand) en koopwoningen goedkoper dan € 200.000 uit WoON 2012.



Forecast resultaten Nederland

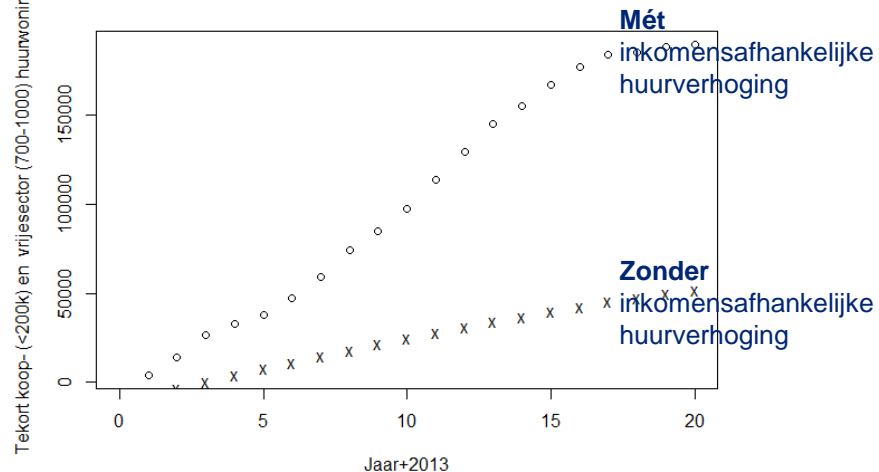
De vraag naar alternatieve woningen is aanzienlijk, maar komt langzaam op gang

- Door ieder jaar en per regio de kans te vergelijken dat een scheefwonend huishouden een alternatief vindt, kan het probleem in kaart worden gebracht. Het figuur op deze pagina toont de voorspelling van het tekort als het huidige beleid wordt vastgehouden en bij een gelijkblijvend aanbod.
- Dit resultaat maakt de omvang van het probleem en de tijdsperiode zichtbaar. De eerste vijf jaar is er nog niet veel aan de hand en na 10 jaar komt het gros van de scheefwoners pas de markt op. Midden-inkomens hebben door de relatieve mildheid van de maatregel (2%) nog relatief veel speling.
- **In werkelijkheid zullen veel koopwoningen die beschikbaar komen niet als alternatief kunnen dienen voor de scheefwoners.** Voornamelijk omdat deze groep óf niet wil kopen óf geen of te weinig eigen vermogen heeft. Dit ook gegeven de verlaging van de Loan-to-Value, waardoor meer eigen vermogen moet worden ingebracht.
- Het blijkt dus dat zelfs in een rooskleurig scenario, het tekort in dit segment sterk zal oplopen door de inkomensafhankelijke huurverhoging. **Na 10 jaar** zijn er door de inkomensafhankelijke huurverhoging landelijk **minimaal 100.000 alternatieve woningen** nodig. Hierna verdubbelt dit aantal **in 10 jaar nog eens tot bijna**

200.000. Tel hierbij op dat er op dit moment al zo'n 30.000 scheefwoners zijn die hun huurquote overschrijden. Om hier op te anticiperen moeten er landelijk **in ieder geval 13.000 betaalbare woningen per jaar** gebouwd worden. Dit betekent dat er uiteindelijk landelijk 2 keer zoveel vrije sector woningen beschikbaar moeten komen om alleen de scheefwoners op te vangen. Jaarlijks komen er landelijk de laatste jaren ca. 45.000 woningen bij. De markt zal zich dus sterk moeten gaan richten op het realiseren van deze alternatieven. Tegelijkertijd zien we dat marktpartijen (nog) niet instappen op nieuwbouw van huurwoningen onder de € 1.000 per maand.

Raming tekort woningbouw

Met en zonder inkomensafhankelijke huurverhoging door bevolkingsgroei en verwachte toekomstige woningbouw



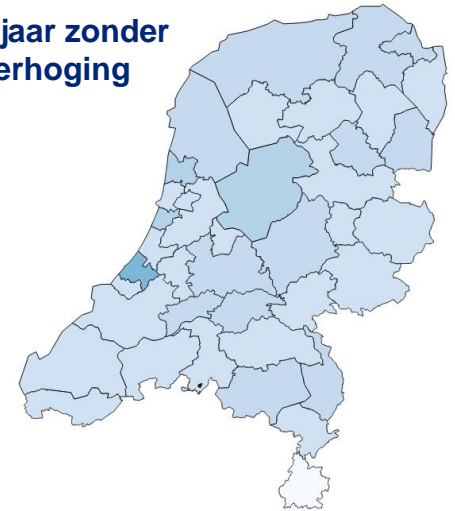
Resultaat per regio

Problemen ontstaan voornamelijk in de grote steden

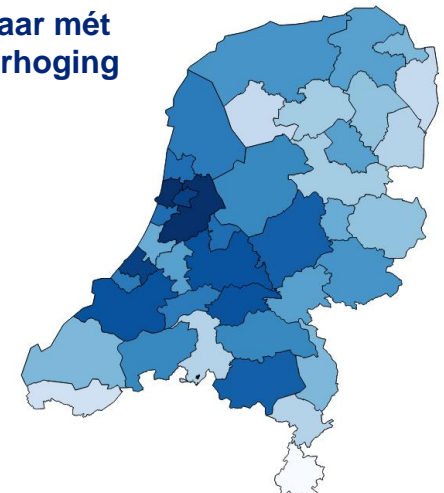
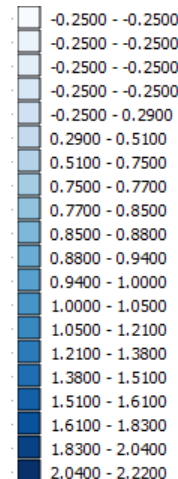
- Sommige gebieden hebben meer last van deze problematiek dan andere. De regio's rond Amsterdam zijn het slechtst af. Daar wordt het tekort naar betaalbare 'overstap' woningen zelfs **6 keer zo groot** wanneer vergeleken wordt met het scenario dat de scheefwoners gewoon kunnen blijven zitten.
- Deze analyse laat per regio zien waar relatief grote hoeveelheden urgent zoekende scheefwoners ontstaan bij een gelijk blijvend woning aanbod. Deze analyse kan gedetailleerd worden uitgevoerd op COROP niveau, per gemeente en zelfs per kern of wijk.
- De analyse die in deze slides is beschreven extrapoleert het huidige beleid over de komende jaren. De overheid heeft als doelstelling om scheefwoners te stimuleren de vrije markt op te gaan. Dus ook al zou het huidige beleid andere vormen aan gaan nemen, kunnen we stellen dat de resultaten zoals hier beschreven een goed beeld geven van het verloop van dergelijke maatregelen in termen van aantal huishoudens, tijdspanne en locatie.

Raming tekort woningen

Na 10 jaar zonder huurverhoging



Na 10 jaar mét huurverhoging

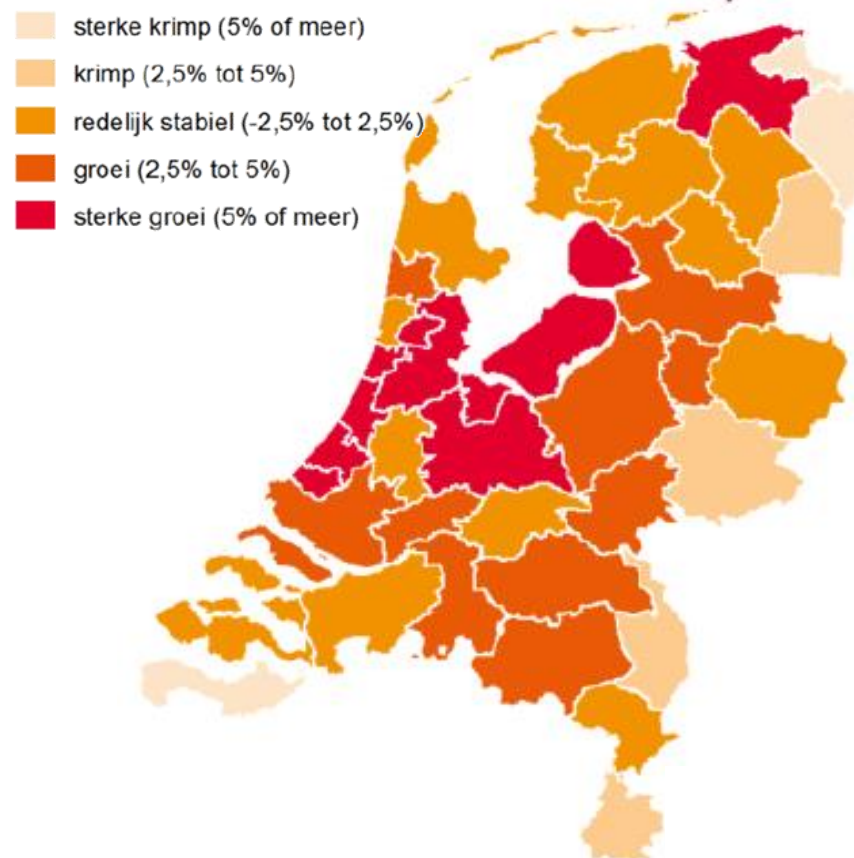


De woningmarkt in Nederland

- Ondanks de huidige crisis is er op de langere termijn daarnaast nog steeds sprake van een woningbouwbehoefte op basis van de verwachte (afnemende) bevolkingsgroei. Met name in West, Midden en Zuid van Nederland (zie kaart).
- Door regelgeving en financieringsrestricties zal de vraag naar voornamelijk middeldure huurwoningen (met een maandhuur tussen circa € 700 en € 1.000 per maand) naar verwachting sterk groeien. Niet alleen vanuit de demografische groei maar ook door gewenste doorstroom vanuit sociale sector, zoals in het voorgaande aangegeven
- Naast economische en demografische noodzaak lijkt er ook een cultuuromslag aan ten grondslag te liggen; jongere generaties zijn meer gericht op gebruik dan bezit en gaan minder uit van automatische vermogensgroei door koop van een eigen woning.

Relatieve bevolkingsgroei naar COROP regio

2012 tot en met 2025, op basis van CBS en PBL



Waarom wordt er niet gebouwd voor de vrije huursector?

Beperking werkerrein woningcorporaties.....

- Minister Blok heeft bij de hervorming van de corporatiesector een duidelijke lijn voor ogen: focus op de kerntaak - de exploitatie van sociale huurwoningen met een huurprijs tot circa € 700.
- Activiteiten zoals de exploitatie van middeldure huurwoningen en de ontwikkeling van koopwoningen zullen niet meer door corporaties worden uitgevoerd maar bij voorkeur door marktpartijen ("minder corporaties, meer markt"). In het verleden hebben corporaties een aanzienlijk deel van deze woningproductie voor hun rekening genomen.
- Middels verschillende fiscale maatregelen roemt het kabinet een deel van het kapitaal van corporaties af. Door verkoop van sociale huurwoningen, verkoop van niet-sociaal bezit en het verhogen van de huren kan deze afroaming (deels) worden gecompenseerd.
- De beperkte investeringsruimte zal naar verwachting voornamelijk worden ingezet voor renovatie en onderhoud van bestaand bezit. Daarnaast is het rondkrijgen van niet-DAEB financiering lastig.
- **Kortom, corporaties moeten enerzijds zich richten op sociale huurwoningen en anderzijds is de investeringsruimte onvoldoende om überhaupt op grote schaal nieuwbouwwoningen te kunnen realiseren.**

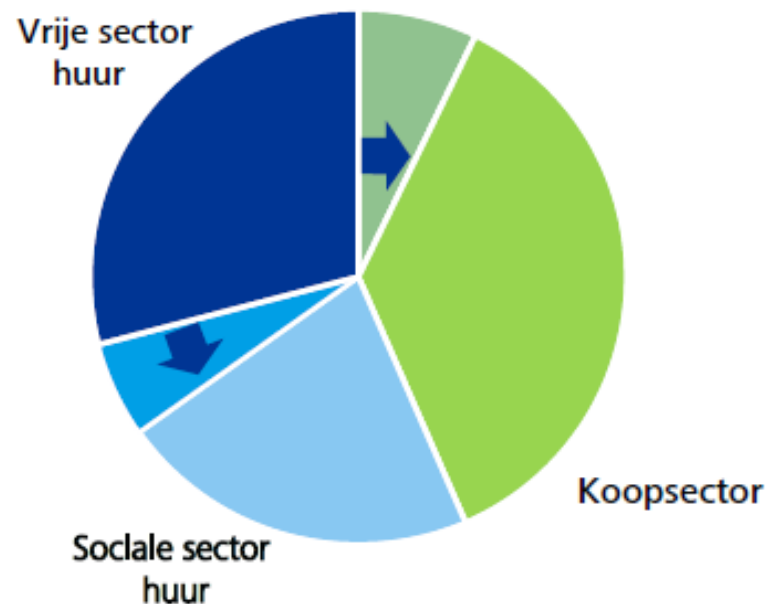


Waarom wordt er niet gebouwd voor de vrije huursector?

Institutionele beleggers vermijden liever het ontwikkelrisico.....

- Momenteel zijn er in Nederland vooralsnog weinig grote commerciële partijen actief die vrije sector huurwoningen ontwikkelen.
- Buitenlandse beleggers zijn tevens niet op grote schaal actief op de Nederlandse woningmarkt. De markt is relatief klein en de wet- en regelgeving wordt als complex ervaren.
- Desondanks zijn er signalen van buitenlandse beleggers die meer interesse tonen (transacties hebben zich reeds voorgedaan): door gunstig prijsniveau in relatie tot Europese kernlanden, groeipotentie vrije sector huursegment, relatief lage aankoopkosten (verlaging overdrachtsbelasting) en versoepeling verkoop corporatiewoningen aan commerciële beleggers. Belangstelling is er echter voornamelijk naar bestaand bezit in de sociale sector (opknappen en aanbieden in hogere huurprijsklasse – CBRE, 2013).
- Beleggers zijn doorgaans voornamelijk geïnteresseerd in opgeleverde wooneenheden in verhuurde staat (van een bepaalde minimum omvang) en minder in deelname in projectontwikkeling (verhouding rendementseis en ontwikkelrisico's).
- **Kortom, ondanks marktpotentie en enige interesse van commerciële beleggers komt de bouw van vrije sector huurwoningen niet op gang.**

Verdeling van de woningmarkt



Waarom wordt er niet gebouwd voor de vrije huursector?

Hebben buitenlandse beleggers wellicht interesse.....?

- Deloitte deed onderzoek naar de investerings-'apetite' in Nederlands woningvastgoed van 66 grote buitenlandse vastgoedbeleggers (respons 40%).
- 44% van de respondenten heeft momenteel interesse in Nederlandse woningportefeuilles. Hiervan varieert het investeringsvolume van relatief kleine transacties (circa € 25 mln.) tot transacties van meer dan € 100 mln. Veel interesse gaat uit naar nieuwe, turn-key (en deels) verhuurde woningen. Aandachtspunt is de ontbrekende kennis van de lokale ontwikkelmarkt.
- De geografische voorkeur zijn de grote steden in de Randstad (Amsterdam, Utrecht). Buiten de Randstad is de interesse beperkt, terwijl sprake is van kansen in de groeigebieden.
- Het belangrijkste beleggingsprofiel is 'value added': middelmatige tot hoge risico-rendementsverhouding. 38% van de respondenten geeft een minimum yield aan van 6,5% tot 8,5%. Dergelijke rendementen zijn lastig te realiseren in bv. Amsterdam en Utrecht (ook buiten Randstad door maximum huur van ca.. € 800). Optimalisatie van de business case is nodig (innovatie bouwconcepten, lagere grondprijzen, erfpachtconstructie).
- Als grootste obstakels worden gezien de wet- en

regelgeving en belastingmaatregelen (verhuurdersheffing). Ontwikkelrisico's worden bij voorkeur vermeden. Samenwerking tussen belegger, gemeente en bouwer biedt mogelijk kansen, waarbij na realisatie en verhuur sprake is van een interessant beleggingsproduct.



Waarom wordt er niet gebouwd voor de vrije huursector?

€ 40 miljard gevraagd; maar investeren in huur nog steeds te duur.....?

- Uitgaande van een demografische groei van minimaal 600.000 huishoudens alsmede een additionele behoefte aan vrije sectorhuur vanuit de gewenste doorstroming, zouden er op termijn zeker 150.000 tot 200.000 woningen in de vrije sector huur gewenst zijn. Ook gezien het toenemende aantal eenpersoonshuishoudens, die steeds moeilijker kunnen kopen.
- Voor 200.000 woningen in de vrije sector huur is een geschat investeringsvolume nodig van circa € 40 miljard. Voor de private vastgoedinvesteerders, alsmede de huidige Nederlandse investeerders, is dat bedrag veel te groot. Institutionele beleggers beleggen al (relatief) te veel in vastgoed en in Nederland. Bovendien hebben zij bij commercieel vastgoed (kantoren, winkels) nog te maken met grote afboekingen.
- Buitenlandse partijen zijn dus onmisbaar voor deze investeringsopgave, maar zijn nog niet erg happig. Rendement en ontwikkelrisico zijn daarbij obstakels. Aanpassingen in bouwkosten, regelgeving en grondprijzen zijn noodzakelijk om een rendabele business case te krijgen. Maar ook publiek-private samenwerkingen om het ontwikkelrisico te managen. Flankerend beleid met bijvoorbeeld fiscale prikkels is daarbij ook gewenst. Anders blijft investeren in (vrije sector) huur te duur.....





Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see www.deloitte.com/about for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms.

Deloitte provides audit, tax, consulting, and financial advisory services to public and private clients spanning multiple industries. With a globally connected network of member firms in more than 150 countries and territories, Deloitte brings world-class capabilities and high-quality service to clients, delivering the insights they need to address their most complex business challenges. Deloitte's more than 200,000 professionals are committed to becoming the standard of excellence.

This communication contains general information only, and none of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, its member firms, or their related entities (collectively, the "Deloitte network") is, by means of this communication, rendering professional advice or services. No entity in the Deloitte network shall be responsible for any loss whatsoever sustained by any person who relies on this communication.