



# Particuliere koop- huurmarkt

Presentatie Raad – Wonen 18 februari 2016

# □ Kennismaking

Directeur Hendriks Bouw en Ontwikkeling  
Johan Bombach

Sinds 2008 actief in Wijchen

- Belanghebbend
- Niet onafhankelijk



# Inhoudsopgave

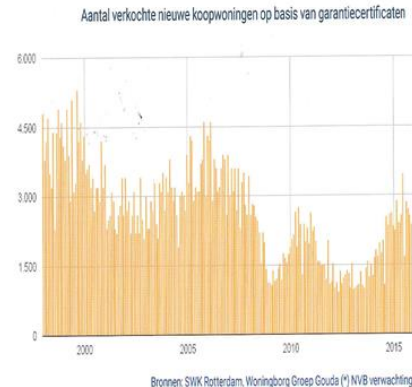
1. Woningmarkt algemeenheid
2. Woningmarkt Wijchen
3. Mijn conclusies
4. Advies/aanbevelingen
5. De stelling



# Woningmarkt 2008-2016

“crisis: een vloek of een zegen?”

- Sterke daling VON prijzen tot 2014.
- Kostprijis woningen zwaar onder druk.
- Einde planeconomie → flexibiliteit in BP /vraag gestuurd.
- Daling bouwproductie van 90.000 naar ca 25.000 woningen in 2014.
- Sanering in de sector → toegevoegde waarde?
- Klant centraal → betaalbaarheid / TCO / innovaties.
- Institutionele beleggers betreden massaal de woningmarkt → vs huur.
- Van aanbieders markt naar vragers markt.



# □ Woningmarkt ontwikkelingen

- Verdunning /forse toename 1 en 2 persoonshuishoudens.
- Trek naar steden/centrumvoorzieningen.
- Scheiden van wonen en zorg → langer thuis wonen.
- Einde van mono culturen/woonwijken / functiemengingen.
- Vitale wijken / mantelzorg / sociale cohesie.
- Huis is geen spaarpot meer.
- Vergrijzing → vraag nieuwe bejaardenwoning = nul tredewoningen.

# □ Koop- versus huurmarkt

## Koopmarkt

1. Beperking aftrek hypotheekrente
2. Verplichte aflossing in 30 jaar
3. Verlaging NHG grens
4. Aanscherping NIBUD normen LTI
5. Verlaging LTV van 106 naar 102%

Voor starters op woningmarkt is kopen onmogelijk.

Doorstromers lastig → huis vaak onder water.

## Sociale huurmarkt

1. Verh. heffing -> nwb stilgevallen
2. Invoering inkomensgrens
3. Aanpak scheefwonen
4. Passend toewijzen
5. Daeb en niet daeb
6. Instroom vergunninghouders

Stap naar vrije sector koopmarkt is erg moeilijk.

Stap naar vrije sector huur wordt niet gemaakt.



# Nibud-norm sterk onderhevig aan rentebeweging

Gevolgen van de nieuwe Nibud-normen op de loan-to-income (LTI)

Bruto inkomen	Maximale hypotheek in 2016 (*) versus 2015		
	2015	2016 (rente 2,25%)	2016 (rente 5%)
<b>Alleenverdieners</b>			
€ 30.000	€ 137.346	€ 129.321	€ 118.056
€ 40.000	€ 183.128	€ 181.271	€ 163.704
€ 50.000	€ 234.360	€ 232.115	€ 208.566
€ 60.000	€ 294.313	€ 298.333	€ 259.723
€ 70.000	€ 366.256	€ 363.647	€ 325.047
<b>Tweeverdieners(**)</b>			
€ 50.000	€ 228.010	€ 226.588	€ 204.630
€ 60.000	€ 274.692	€ 271.906	€ 245.556
€ 70.000	€ 320.474	€ 332.698	€ 291.992
€ 80.000	€ 374.977	€ 397.911	€ 346.298
€ 100.000	€ 512.323	€ 530.548	€ 480.094

Bron: Nibud (\*) bij loonstijging 1,4% (\*\*) inkomensverhouding 50%-50%

# □ Conclusie

Met modaal inkomen van € 36.000,- verdien je te veel om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen, en € 700,- huur te betalen.

Met modaal inkomen verdien je te weinig om € 700,- aan rente en aflossing te mogen betalen.

Er zit een scheiding tussen de huur en koopmarkt. Middeldure huurmarkt is met name gevolg van beleid en niet van behoefte woonconsument !!!

Woningmarkt zit op slot! Gelukkig trekt koopmarkt aan.

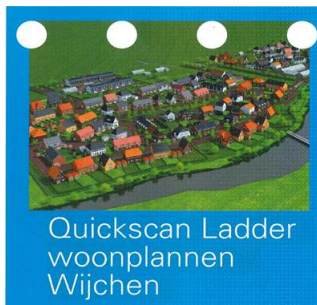


# □ Ontwikkelingen vrije-sector huur

- Institutionele beleggers
- focus op steden en appartementen
  - te hoge/dure kwaliteitseisen
  - te hoge rendement eisen > 6%
  - verliezen inkooppositie agv aantrekkende woningmarkt
  - alleen grote batches > 30 woningen
- Particuliers
- treden toe in woningmarkt
  - kleine aantallen (bang voor verhuurdersheffing)
  - door lage rente op spaargelden

# Woningmarkt Wijchen ?

2015



2014

Woningmarktverkenning  
2013-2025 regio Nijmegen

Beuningen  
Heumen  
Nijmegen  
Wijchen

abf RESEARCH  
TENDENTIE  
IN OUPERS

Beleid: prognoses en gezond  
verstand

*Omgaan met vergrijzing,  
ontgroening en krimp*

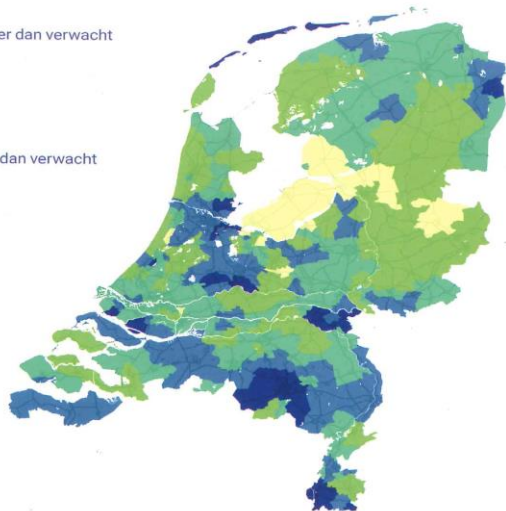
Prognose obv bevolkingsgroei, of niet?  
Theoretische modellen!!

# Prognoses

## Vershil in aantal inwoners werkelijk versus prognose

Aantal inwoners in 2015 t.o.v prognose  
2013, procentuele afwijking

Minder dan verwacht  
Meer dan verwacht



## Als aannames iets veranderen?

Er is een gezegde dat luidt: "Een prognose zegt vaak meer over de periode waarin deze gemaakt wordt dan over de periode waarop die betrekking heeft". Degene die de prognose maakt moet zich dus altijd de vraag stellen: "is een gebeurtenis vluchtig of structureel?"



# Behoefte nieuwbouw Wijchen 2016-2025

(bron: Koos Driessen : vraag gestuurd prognosticeren met woonconsument als vertrekpunt)

- Wijchen is een lokale markt, geen regionale markt (70%)
- 80% woningzoekende zoekt nieuwbouw of bestaande bouw
- 232 woningzoekenden actief op zoek naar nieuwbouwwoning
- 325 ingeschreven voor Huurlingsedam
- 900 scheefwoners in Wijchen (potentie!)
- In Wijchen veel meer “zoekers” dan in de regio (Funda)
- Mismatch tussen aanbod grond gebonden en appartementen
- Minimale behoefte aan 900 nieuwbouwwoningen komende jaren

# Woningzoekers anno 2016

Plaats	Woonhuizen		Appartementen	
	Serieuze zoeker	Aanbod	Serieuze zoeker	Aanbod
Wijchen	3.566	307	475	118
Beuningen	1.838	228	206	41
Heumen	285	38	5	0
Nijmegen	11.921	907	5.812	868
Nijmegen - Lent	1.657	315	160	3



# Mijn Conclusies

- Er is geen sprake van een regionale markt in Wijchen → lokale markt. Regionale kwantitatieve sturing ipv van kwalitatieve lokale sturing.
- Wijchen kan niet voldoen aan de woningbehoefte agv regionale afspraken (veel te veel in geleverd!).
- De duurzaamheidsladder als sturingsinstrument niet geschikt voor Wijchen → leidt tot mismatch in aanbod.
- Te veel focus op LT beleid/prognoses en te weinig aandacht voor actuele woningbehoefte (= huidige inwoners Wijchen).
- Te weinig focus op lostrekken woningmarkt → “doorstroming” met vs koop als structurele oplossing! (middeldure huur tijdelijke oplossing).

# Aanbevelingen

- Ga voor eigen belang Wijchen → anderen doen dat ook!!
- Houd Provincie aan afspraken mbt actualisatie woningbehoefte!
- Focus op doorstromingsmaatregelen (bijv. koopvoorrang uit huur).
- Onttrekt harde (nog steeds) niet ingevulde plancapaciteit.
- Extra contingenten vrije sector daar bouwen waar snel mogelijk is.
- Voer een eigen lokaal woningbehoefte onderzoek uit bij woonconsument!!

# Stelling

“Wat is de grootste uitdaging voor Wijchen op gebied van wonen de komende jaren?”

1. “mogen bouwen” van aantal en soort woningen wat voorziet in de behoefte (m.n. grondgebonden!)
2. doorstroming snel op gang te brengen waardoor ruimte ontstaat in onderkant van de woningmarkt.



 Vragen?

Dank voor uw aandacht!

