

Hypotheekfonds is nog  
geen uitgemaakte zaak



Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

Strop voor  
eigenaar  
woningen  
'Crisisaanpak te  
vroeg geschrap't



Woningverkoop  
met 30% gestegen

'Huizenverkopers moeten niet  
denken dat de prijzen gaan stijgen'

Voor het hogere segment heeft nog lange weg te gaan tot herstel

# Hervormingsagenda Woningmarkt

Mark Frequin

Directeur-Generaal Wonen & Bouwen

Congres Vereniging van Grondbedrijven

November 14, 2013



Regeerakkoord, Woonakkoord,  
Energie-akkoord, Corporatieakkoord

**Neem voor hervormen arbeidsmarkt voorbeeld  
aan totstandkoming van woonakkoord**

Maatschappelijke organisaties op de woningmarkt zijn over hun eigen schaduw gestapt





1. Problematiek woningmarkt
2. Hervormingsagenda Wonen en Bouwen
3. Enkele thema's zoals 'grond'

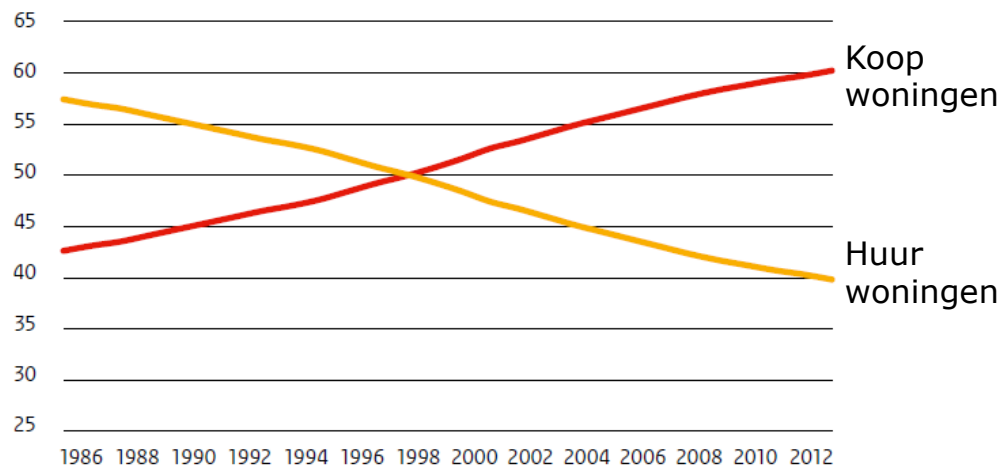






# De woningvoorraad

| <b>Woningvoorraad</b>                        | mln | %     |
|----------------------------------------------|-----|-------|
| Totale huurwoningvoorraad                    | 2,9 | 31%   |
| <i>Waarvan gereguleerde huurwoningen</i>     | 2,6 | (90%) |
| <i>Waarvan geliberaliseerde huurwoningen</i> | 0,3 | (10%) |
| Koopwoningvoorraad                           | 4,2 | 59%   |
| <b>Totale woningvoorraad</b>                 | 7,1 | 100%  |







# Woonlasten

| Lasten 2012                               | huurders | kopers |
|-------------------------------------------|----------|--------|
| Directe woonuitgaven<br>(huur, hypotheek) | 26%      | 17%    |
| Bijkomende woonuitgaven<br>(energie etc.) | 10%      | 8%     |
| Totale woonuitgaven                       | 36%      | 25%    |

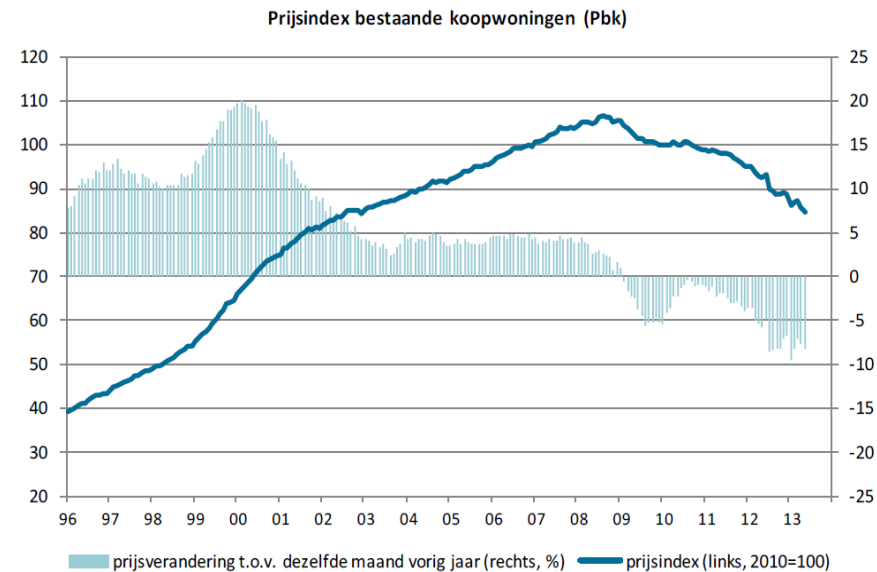
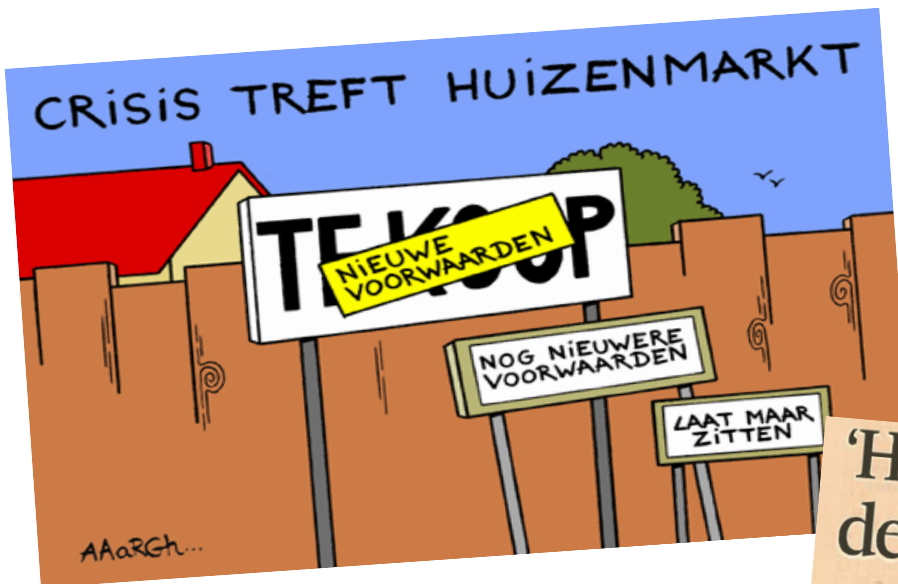


**AAN HET EIND  
VAN M'N GELD**

**HOUD IK ALTIJD  
EEN STUK MAAND  
OVER**

# Conjunctuur: Economische crisis

Vraaguitstel → dalende prijzen, minder investeringen, toenemende schulden



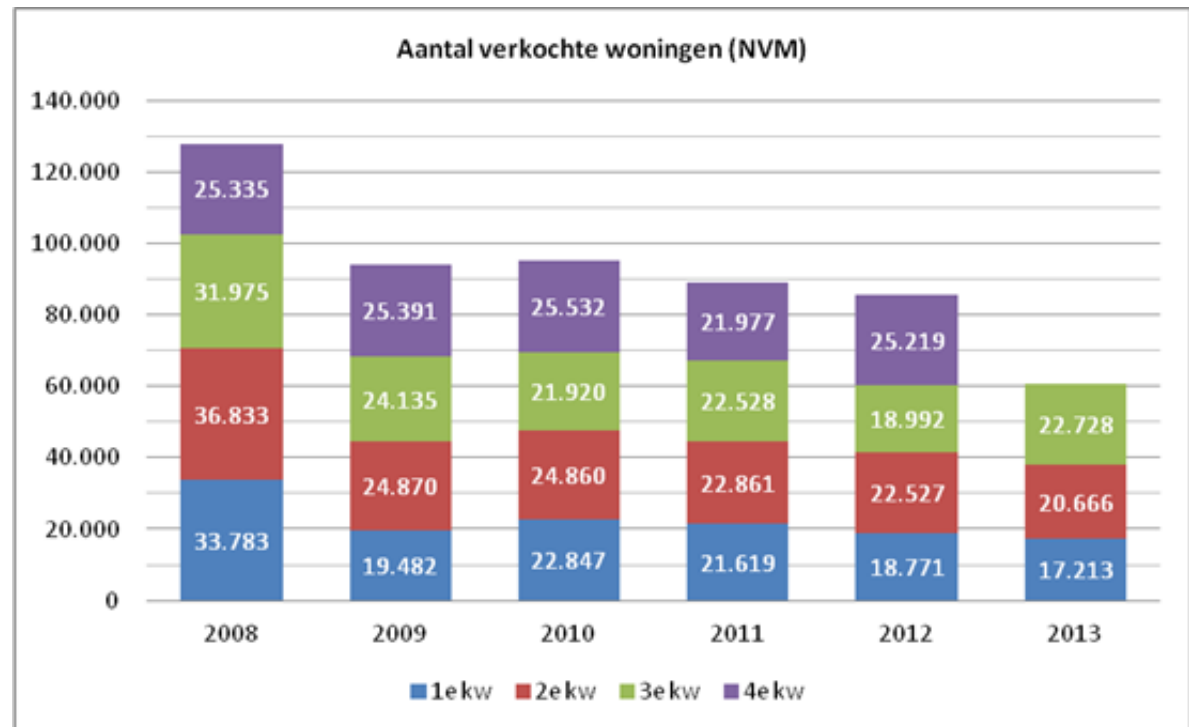
**'Huizenverkopers moeten niet denken dat de prijzen gaan stijgen'**  
Vooral hogere segment heeft nog lange weg te gaan tot herstel



# Economische crisis

2013 vs. 2008:

Transacties -35%



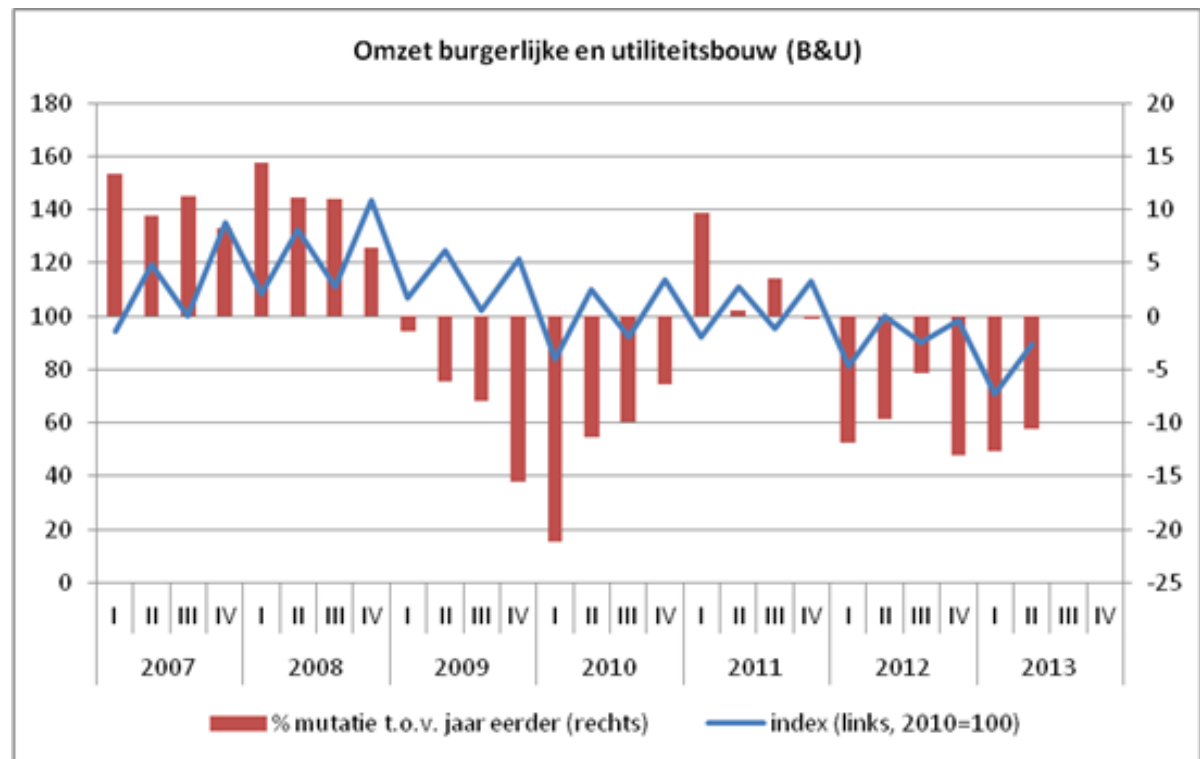




# Economische crisis

2013 vs. 2008:

Omzet B&U -25%



# Structurele problemen koop- en huurmarkt



**HUIZENMARKT**  
'Meerderheid van woningeigenaren  
negeert problemen met restschuld'





## Positie/rol corporaties

*Opportunisme van woningbouwcorporaties bedreigt de koopkracht van huurders*



## Fiasco Limburg: eis 67 miljoen

Oud-directeur heeft veel te grote risico's genomen en de regelsovertreden

# Pyramidespel

- Grond en waarde







# Woningmarkt op slot



**Economische crisis**



**Structurele imperfecties**





# Herstel essentieel voor Nederland

**Flexibele  
arbeids  
markt**



**Financiële  
stabiliteit**



**Economisch  
herstel**



**Woning  
markt**



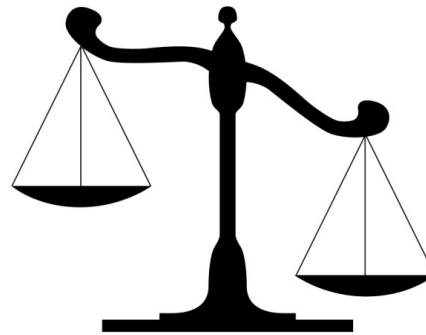
# Hervormingsagenda woningmarkt

- 
1. Koopmarkt: minder schulden, risico's
  2. Concurrerende hypotheekmarkt
  3. Beter werkende huurmarkt
  4. Woningcorporaties met heldere taken en scherp toezicht
  5. Ruimte voor investeringen
  6. Impuls energiebesparing
  7. De consument centraal



# Issues bij hervormingen

Integrale aanpak



Balans structurele hervormingen, investeren, flankeren



Draagvlak stakeholders

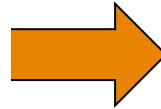
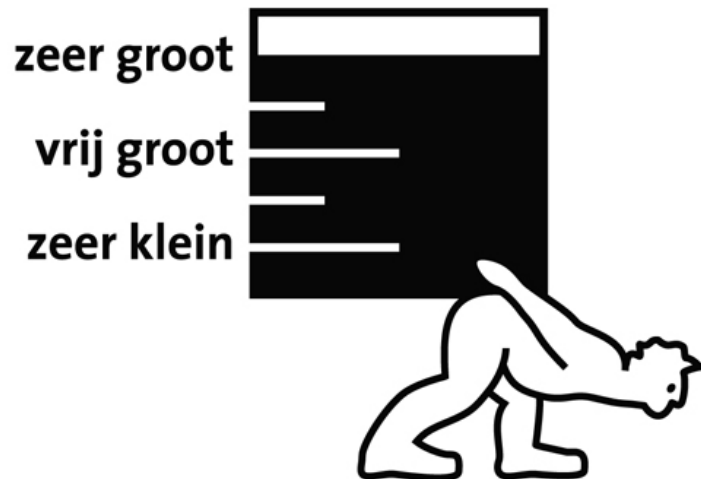


Duidelijkheid en daadkracht  
→ vertrouwensherstel





## Eigen huis: bezit in plaats van schuld





# Vrijere huurmarkt, meer particulier initiatief

**VERKOOP CORPORATIEWONINGEN**  
**Beleggers roemen nieuwe verkoopregels, corporaties zijn afhouders**

## Minder scheef wonen

**BELEGGEN**  
**Blok als lokkertje voor vastgoedgeld**

**Verkoop door corporaties**



## De Woonladder

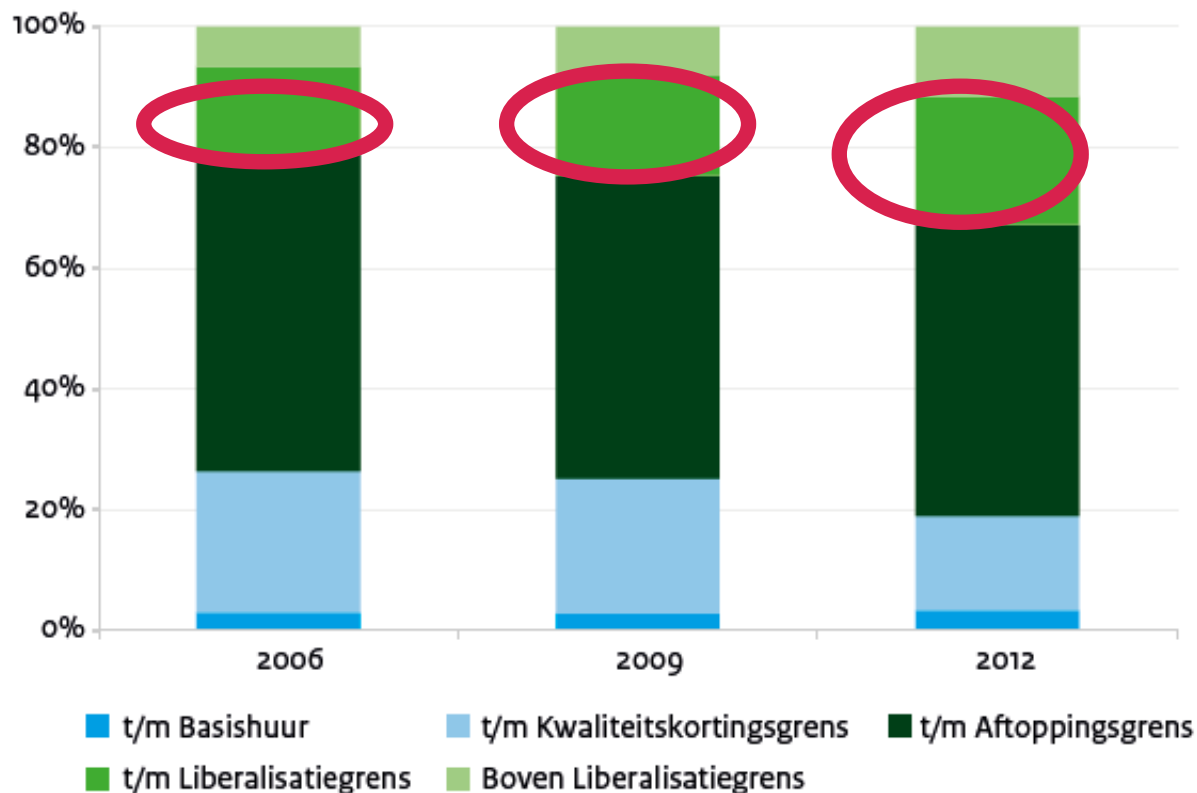


## Het Middensegment in de knel





# Stijgende vraag middensegment huur





# Corporaties: investeren, taken, governance



Corporatiekoepel wacht fel debat om akkoord



## Veranderende vraag ...



Leefbaarheid  
in steden  
en regio's



Middenhuursegment

Regionale  
verschillen



Consumenten  
tenwensen:  
particulier  
opdracht-  
geverschap

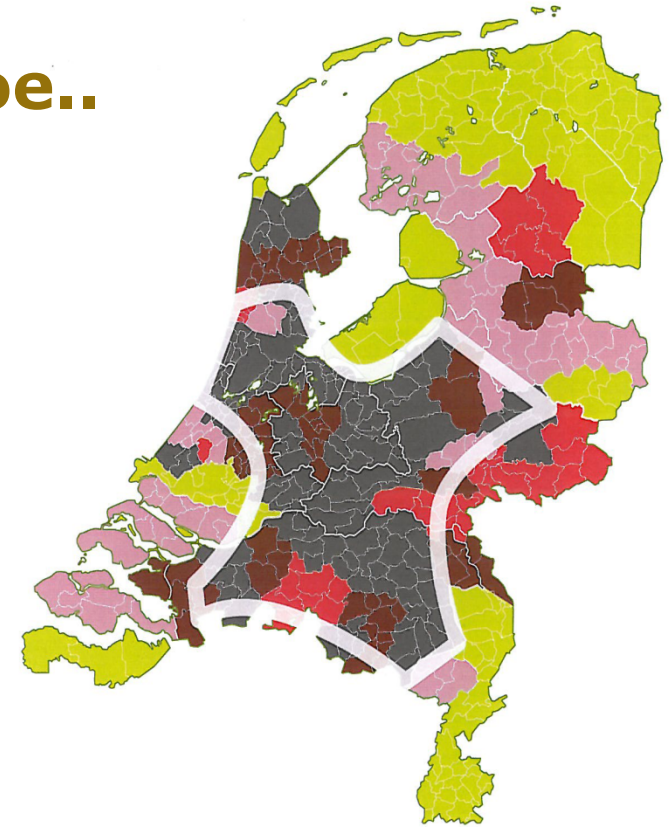




**Regionale verschillen nemen toe..**

**&**

**.. stedelijke bevolking groeit**





# Financiering (NHI)

- Verkenningen Van Dijkhuizen en Kroes
- Oprichting NHI
- Grotere rol beleggers bij financiering hypotheek
- Jan van Rutte kwartiermaker





# Impuls energiebesparing

Nationaal Energie-akkoord

Fonds energiebesparing

Stroomversnelling







# Beleggers positief

## Groeiverwachting 2016-2018

|          |     |
|----------|-----|
| Kantoren | 2%  |
| Winkels  | 7%  |
| Woningen | 29% |

DNB-president Knot: “Nederland is uit recessie”

*“Grote belangstelling van beleggers voor Nederland”*  
**'Nederlands vastgoed interessante belegging'**



**Beleggers positief over vastgoedinvesteringen**

# Ruimte voor investeringen

Wegnemen belemmeringen  
Fiscaal pakket

Structurele omslag  
Bouwsector:  
Vraaggericht  
Innovatie





# Grond: afboeken naar realistische waarde



# Grond: nieuwe kansen?

Bewustere keuze actief <-> faciliterend grondbeleid







# Pilots Stedelijke Herverkaveling





# Tot slot: twee fietswetten...

**Wet 1:** "Als alles op je afkomt...  
zit je aan de verkeerde kant van de weg"



**Wet 2:** "Welke kant je ook opgaat...  
je hebt altijd wind tegen"

