

**Economische crisis, woning-
markt en beleidsinterventies;
een internationale inventarisatie**

Eindrapportage

*Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van:
Het Ministerie van VROM*

*Auteurs:
Kees Dol
Harry van der Heijden
Michael Oxley*

22 Januari 2010

Onderzoeksinstituut OTB
Technische Universiteit Delft
Jaffalaan 9, 2628 BX Delft
Tel. (015) 278 30 05
Fax (015) 278 44 22
E-mail mailbox@otb.tudelft.nl
<http://www.otb.tudelft.nl>

© Copyright 2010 by Onderzoeksinstituut OTB

No part of this report may be reproduced in any form by print, photo print, micro-film or any other means, without written permission from the copyright holder.

Inhoudsopgave

	Samenvatting.....	1
1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding en vraagstelling.....	7
1.2	Opzet en werkwijze.....	8
1.2.1	Volkshuisvestingssysteem en structuurkenmerken.....	8
1.2.2	Recente ontwikkelingen.....	8
1.2.3	Crisismaatregelen.....	8
1.2.4	Analyse.....	9
1.2.5	Bronnen.....	9
1.3	Introductie van de in dit onderzoek betrokken landen.....	9
2	België.....	11
2.1	Inleiding.....	11
2.2	De Belgische woningvoorraad en beleidsmatige aspecten rond het wonen.....	11
2.2.1	Woningvoorraad (en schets bewoners van de eigendomssectoren)	11
2.2.2	Beleid rond het wonen.....	12
2.2.3	Typering woningbouwsysteem en ruimtelijk beleid	13
2.3	Ontwikkelingen op de woningmarkt 2000-2008.....	16
2.4	Recente ontwikkelingen economie en woningmarkt.....	18
2.5	Crisismaatregelen België.....	21
3	Ierland	23
3.1	Inleiding.....	23
3.2	De Ierse woningvoorraad en beleidsmatige aspecten rond het wonen.....	23
3.2.1	Woningvoorraad (en schets bewoners van de eigendomssectoren)	23
3.2.2	Beleid rond het wonen.....	24
3.2.3	Typering woningbouwsysteem, ruimtelijk beleid en andere relevante zaken.....	27
3.3	Ontwikkeling op de woningmarkt 2000-2008.....	29
3.4	Recente ontwikkelingen economie en woningmarkt.....	32
3.5	Crisismaatregelen Ierland	34
4	Duitsland.....	37
4.1	Inleiding.....	37
4.2	De Duitse woningmarkt en beleidsmatige aspecten rond het wonen.....	37
4.2.1	Woningvoorraad (en schets bewoners van de eigendomssectoren)	37
4.2.2	Beleid rond het wonen.....	38
4.2.3	Typering woningbouwsysteem en ruimtelijk beleid	41
4.3	Ontwikkelingen op de woningmarkt 2000-2008.....	43
4.4	Recente ontwikkelingen economie en woningmarkt.....	46
4.5	Crisismaatregelen Duitsland.....	49
5	Verenigd Koninkrijk / Engeland.....	51
5.1	Inleiding.....	51
5.2	De Engelse woningmarkt en beleidsmatige aspecten rond het wonen.....	51
5.2.1	Woningvoorraad en schets van bewoners eigendomsectoren.....	51

5.2.2	Beleid rond het wonen	52
5.2.3	Woningbouwsysteem, ruimtelijk beleid en andere relevante zaken	54
5.3	Ontwikkelingen op de woningmarkt 2000-2008.....	56
5.4	Recente ontwikkelingen economie en woningmarkt.....	59
5.5	Crisismaatregelen Engeland	62
6	Nederland.....	65
6.1	Inleiding.....	65
6.2	De Nederlandse woningvoorraad en beleidsmatige aspecten rond het wonen.....	65
6.2.1	Woningvoorraad en schets bewoners eigendomsectoren.....	65
6.2.2	Beleid rond het wonen	66
6.2.3	Typering woningbouwsysteem en ruimtelijk beleid.....	70
6.3	Ontwikkelingen op de woningmarkt 2000-2008.....	72
6.4	Recente ontwikkelingen economie en woningmarkt.....	75
6.5	Crisismaatregelen	78
7	Woning(bouw)markt en economische crisis; een internationale vergelijking	79
7.1	Inleiding.....	79
7.2	Structuur van de woning(bouw)markt.....	79
7.3	(De)stabiliserende factoren op de woningmarkt	84
7.4	Recente ontwikkelingen	88
7.5	Crisismaatregelen	90

Samenvatting

Inleiding

De economische crisis en de daaruit voortvloeiende crisis op de woning(bouw) markt 'doorkruist' een al enige jaren lopende discussie over hervorming van de woningmarkt in Nederland. Om de discussie over de toekomst van de woningmarkt in Nederland in een breder kader te kunnen plaatsen is het van belang om inzicht te hebben in de relatie tussen economische ontwikkelingen en ontwikkelingen op de woning(bouw)markt. Er ontstaat dan een beeld van de (on)gevoeligheid van de woning(bouw)markt voor economische ontwikkelingen. Hiervoor is een internationale context goed bruikbaar. Vooral ook omdat de huidige economische crisis internationaal van karakter is. Verwacht kan bovendien worden dat de beleidsmatige reactie van overheden op de gevolgen die de woningmarkt ondervindt van de economische crisis aansluiten bij de structuur van die woningmarkt. De centrale vraagstelling van dit onderzoek luidt dan ook als volgt:

Hoe werkt de crisis door op de woningmarkt in andere landen en wat is de relatie met structuurkenmerken van deze woningmarkten? Welk crisisbeleid, gericht op de woningmarkt, wordt in deze landen gevoerd?

Deze studie heeft betrekking op de volgende landen: Nederland, België (Vlaanderen), Duitsland, Engeland en Ierland. Voor deze landen is een beknopte beschrijving gemaakt van het volkshuisvestingssysteem met bijbehorende structuurkenmerken. Op basis hiervan is de mogelijke conjunctuurgevoeligheid van de volkshuisvestingssystemen vastgesteld. Vervolgens is dit getoetst aan recente economische ontwikkelingen en ontwikkelingen op de woning(bouw)markt in de verschillende landen. Tenslotte zijn de in de verschillende landen tot nu toe genomen crisismaatregelen geïnventariseerd en gerelateerd aan de structuurkenmerken van en problemen op de verschillende woningmarkten. Deze analyse heeft uiteraard een voorlopig en indicatief karakter. We zitten immers momenteel nog midden in de economische crisis.

Structuur van de woningmarkt

Voor wat betreft de structuur van de woningmarkt is er sprake van verschillen tussen de onderzoekslanden in de eigendomsverhouding en de dynamiek op de woningmarkt.

Eigendom

In Engeland, Ierland en België bestaat meer dan 70% van de woningvoorraad uit koopwoningen, terwijl in Duitsland het aandeel koopwoningen net boven de 40% ligt. De Nederlandse koopsector neemt met 57% een middenpositie in. De sociale huursector is (met 33%) het grootst in Nederland, op afstand gevolgd door Engeland

(17%). In Ierland, België en Duitsland speelt de sociale huursector met een aandeel van ruim onder de 10% een veel kleinere rol op de woningmarkt. De particuliere huursector is met afstand het grootst in Duitsland; meer dan de helft van de Duitse woningvoorraad bestaat uit particuliere huurwoningen. Met 18% van de woningvoorraad is de Belgische particuliere huursector aanmerkelijk kleiner dan de Duitse, maar relatief groot in vergelijking met Nederland (11%), Ierland (13%) en Engeland (13%).

Doorstroommarkten

De dynamiek op de woningmarkt is het grootst in Nederland, Engeland en Ierland. Deze landen kennen een 'doorstroommarkt' waarop nieuwe koopwoningen voor een belangrijk deel gerealiseerd worden door marktpartijen die ontwikkelen voor eigen risico. Nieuwbouw vindt veelal plaats aan de bovenkant van de markt. Via relatief lange verhuisketens leidt de bouw van een nieuwe woning aan de bovenkant van de (koop)markt tot het vrijkomen van een woning voor een starter aan de onderkant van de (koop)woningmarkt. Het gevolg is dat dergelijke markten gekarakteriseerd worden door een hoge mobiliteit en een relatief groot aantal transacties van bestaande koopwoningen. De ontwikkeling en bouw van nieuwe koopwoningen door marktpartijen kan plaatsvinden op een meer of minder risicovolle manier. Zo worden in Nederland de risico's beperkt door pas te starten met de bouw wanneer een bepaald percentage woningen (normaal circa 70%) is verkocht. In Engeland en Ierland wordt veel meer gebouwd 'op voorraad'. Dit betekent dat de risico's voor marktpartijen veel groter zijn.

Een doorstroommarkt zal naar verwachting relatief sterk reageren op de conjunctuur, omdat een doorstroommarkt gebaseerd is op het verhuizen naar een grotere, duurdere woning van huishoudens die vaak al 'goed' wonen. In economisch goede tijden neemt de vraag naar woningen toe en stijgen de prijzen. Daarbij zorgt een prijsstijging van koopwoningen weer voor het verder aanwakkeren van de vraag naar koopwoningen. Wanneer door bijvoorbeeld een restrictief ruimtelijk beleid de toegenomen vraag niet wordt gefaciliteerd in de vorm van voldoende aanbod, blijven de prijzen stijgen en wordt voor starters op de koopwoningenmarkt de stap naar een eigen woning steeds moeilijker. Uiteindelijk kan de doorstroming stagneren omdat de vraag 'aan de onderkant' wegvalt. Op termijn leidt dit ook tot stagnatie aan de bovenkant van de markt.

In een periode van laagconjunctuur zullen veel huishoudens een verhuizing uitstellen. De vraag naar woningen neemt af en het aantal transacties daalt. Hierdoor komen verhuisketens niet op gang en komen er dus veel minder woningen vrij voor starters 'aan de onderkant' van de woningmarkt. Afhankelijk van de ontwikkeling van de betaalcapaciteit van huishoudens en het vertrouwen van de 'woonconsument' in de woningmarkt, kan er vervolgens ook een neerwaartse prijsreactie optreden. Wanneer bovendien op de nieuwbouwm Markt weinig ruimtelijke beperkingen zijn voor het bouwen van woningen en er speculatief (op voorraad) wordt gebouwd, zal een afname van de vraag leiden tot een sterkere prijsreactie.

Statische markten

Een tweede groep landen (België en Duitsland) kent een meer statische koopwoningmarkt. Op deze 'statische' woningmarkten spelen particulieren een grotere rol als opdrachtgever voor de bouw van nieuwe woningen. Een groot deel van de koopwoningen wordt gebouwd in opdracht van de toekomstige bewoner of in de vorm van zelfbouw door de toekomstige bewoner (België). Veranderende woonwensen leiden in een dergelijke woningmarkt minder vaak tot verhuizen, maar veelal tot aanpassingen aan de woning. Het gevolg is dat dergelijke markten gekarakteriseerd worden

door een lagere mobiliteit en kortere verhuisketens. Daardoor is het aantal transacties op de markt voor bestaande koopwoningen geringer.

In een dergelijke statische markt is naar verwachting de invloed van de conjunctuur op de woningmarkt minder groot. De nieuwbouw is minder gericht op de 'bovenkant' van de markt, maar directer gericht op woningbehoefte. Daarbij wordt een groter deel van de productie van koopwoningen gerealiseerd door particulier opdrachtgeverschap. Hierdoor zijn de ontwikkeling van de bouw- en grondkosten meer van invloed op de ontwikkeling van de woningprijzen dan in een doorstroommarkt. Immers, in een doorstroommarkt is het aantal transacties van bestaande woningen vele malen groter dan het aantal nieuwe woningen, waardoor de prijs van bestaande koopwoningen bepalend is voor de prijs van nieuwe woningen.

Structuur van de woningmarkt en (de)stabiliserende factoren

Naast de structuur van de woningmarkt zijn ook het overheidsbeleid en de wijze van financiering van eigen woningen van belang voor de mate waarin een woningmarkt gevoelig is voor conjuncturele ontwikkelingen.

Koopsector

In *Engeland en Ierland*, twee van de landen met een op doorstroming gebaseerde woningmarkt, blijkt nauwelijks sprake van stabiliserende factoren op de woningmarkt. Er is geen of een beperkte hypotheekrenteaftrek en er wordt veel gewerkt met variabele rentes, waardoor renteontwikkelingen direct doorwerken op de woonuitgaven van huishoudens. Daarnaast is er sprake van hoge LTV¹s en LTI²s waardoor vooral huishoudens die recent een woning gekocht hebben bij een rentestijging direct te maken krijgen met een forse toename van de woonuitgaven.

In een economische laagconjunctuur, waarin huishoudens worden geconfronteerd met een inkomensdaling of met een lage verwachting ten aanzien van toekomstige inkomensontwikkelingen, stagneert de doorstroming en wordt de prijs van koopwoningen steeds meer bepaald door verkopen die 'noodzakelijk' zijn omdat huishoudens als gevolg van een rentestijging en/of een inkomensdaling de woonuitgaven niet meer kunnen opbrengen. In Ierland zal dit effect groter zijn dan in Engeland, omdat er geen woonlastenverzekering bestaat. Bovendien wordt er in zowel Engeland als Ierland speculatief gebouwd in de koopsector, waardoor een omslag in de conjunctuur gepaard kan gaan met onverkoopbare en dus leegstaande nieuwe koopwoningen. In Ierland, waar weinig ruimtelijke restricties gelden voor de bouw van nieuwe woningen, zal dit zich in nog sterkere mate kunnen voordoen dan in Engeland waar het ruimtelijk beleid veel restrictiever is.

In beginsel is een periode met dalende prijzen gunstig voor starters op de koopwoningenmarkt. Door het ontbreken van een hypotheekgarantie en door het pro cyclische beleid van hypotheekverstrekkers kunnen starters in Engeland en Ierland hiervan in de praktijk niet of nauwelijks profiteren.

In *Nederland*, het derde land met een op doorstroming gebaseerde koopwoningenmarkt, kent de koopwoningenmarkt meer stabiliserende factoren. Zo vormen de hypotheekrenteaftrek en de veelal lange rentevaste perioden een buffer tegen de doorwerking van renteschommelingen op de betaalcapaciteit van eigenaar-bewoners.

¹ Loan to Value (hypothecaire lening ten opzichte van de waarde van de woning)

² Loan to Income (hypothecaire lening ten opzichte van het inkomen)

Bovendien geldt in Nederland een restrictief ruimtelijk beleid en wordt er maar in beperkte mate ‘op voorraad’ gebouwd. Hierdoor is het risico van onverkoopbare leegstaande nieuwe koopwoningen beperkt in Nederland.

Daar staat tegenover dat er sprake is van zeer hoge LTV's en vaak ook hoge LTI's voor recent verhuisden en vooral voor recente starters op de koopwoningenmarkt. Ondanks het feit dat voor kopers van goedkope en middeldure woningen via de Nationale hypotheekgarantie de risico's hiervan voor financiers worden afgedekt en er sprake is van een (beperkte) woonlastenverzekering, vormen de hoge LTV's en LTI's een risico voor recente kopers die geconfronteerd worden met een inkomensdaling. Vooral als dit samenvalt met een prijsdaling op de markt voor koopwoningen. Dankzij de aanwezigheid van de nationale hypotheekgarantie kunnen starters op de koopwoningenmarkt in Nederland overigens beter dan in Ierland en Engeland het geval is, ‘profiteren’ van dalende prijzen van koopwoningen. Hierdoor blijft er enige beweging, vooral aan de onderkant van de woningmarkt.

In *België* en *Duitsland*, landen met een veel statischer woningmarkt waarop voor wat betreft de nieuwbouw het particulier opdrachtgeverschap een belangrijker rol speelt, vormt de wijze van financiering van het eigen woningbezit een belangrijke stabiliserende rol op de koopwoningmarkt. Zo zijn de (maximale) LTV's lager dan in de andere drie landen en wordt er bovendien vaak gewerkt met lange rentevaste perioden. Bovendien bestaan er faciliteiten voor huishoudens die door een inkomensdaling de woonuitgaven niet meer kunnen opbrengen, in de vorm van een individuele subsidie (Wohngeld in Duitsland) of een door het Gewest gefinancierde woonlastenverzekering (Vlaanderen).

Huursector

Omdat de huren in veel landen (in ieder geval in de sociale huursector) zijn gereguleerd en/of er subjectsubsidies of inkomensafhankelijke huren zijn, is de invloed van de conjunctuur op de betaalcapaciteit van huurders relatief beperkt. De niet gereguleerde particuliere huursector in Engeland en Ierland vormt hierop gedeeltelijk een uitzondering. Gedeeltelijk omdat vraag/aanbodverhoudingen weliswaar invloed kunnen hebben op de huurontwikkeling, maar het effect hiervan, in ieder geval voor lage inkomensgroepen, wordt verminderd via individuele huursubsidie.

Omdat de huursector minder conjunctuurgevoelig is dan de koopsector, is voor de (de)stabiliteit van de totale woningmarkt ook de omvang van de huursector van belang. Immers, een grotere huursector betekent dat eventuele effecten van de conjunctuur op de koopwoningenmarkt, betrekking hebben op een beperkter deel van de huishoudens. De huursector in Duitsland en Nederland is in dat opzicht een grotere stabiliserende factor op de woningmarkt dan die in Ierland, België en Engeland.

Tenslotte kan de huursector door middel van een anticyclische woningproductie een meer directe rol spelen bij het tegengaan van de effecten van een laagconjunctuur. Hierbij kan het gaan om het bouwen van huurwoningen of om het opkopen van onverkoopbare nieuwe koopwoningen. Voor wat betreft de particuliere huursector ligt een dergelijke rol in Ierland, Engeland en Duitsland meer voor de hand dan in België en Nederland, waar de huren gereguleerd zijn. De sociale huursector kan in beginsel in alle vijf de landen een dergelijke rol vervullen. Daarbij is dan in vier van de vijf onderzoekslanden wel overheidssubsidie gemoeid. Alleen in Nederland kan de sociale huursector in beginsel zonder extra overheidssteun een dergelijke functie vervullen.

Relatie structuur van de woningmarkt en recente ontwikkelingen

Alle vijf de landen blijken zowel in 2009 als per saldo in de periode 2008-2010 (volgens de prognoses) een economische krimp door te maken. Deze krimp is het met afstand het grootst in Ierland en het kleinst in België. Ook voor wat betreft de (ontwikkeling van de) werkloosheid is Ierland tot nu toe duidelijk het meest getroffen door de economische crisis. Ook in Engeland is de werkloosheid sinds begin 2007 fors gestegen, terwijl in de overige drie landen de werkloosheid recent toeneemt maar in de periode 2007-(mid) 2009 per saldo is afgenomen. Het niveau van de werkloosheid is duidelijk het laagst in Nederland. De (hypotheek)rente is het laagst in Ierland en het hoogst in Nederland en België.

Voor wat betreft de effecten van de economische crisis op de koopwoningmarkten van de vijf landen, is de daling van de prijzen en van de transacties in zowel de bestaande voorraad als de nieuwbouw het grootst in Ierland, gevolgd door Engeland. Van de overige drie landen lijkt het erop dat de markt voor nieuwe koopwoningen het sterkst is getroffen in Nederland (hoewel in wat mindere mate dan in Engeland en Ierland) en dat de markt voor bestaande koopwoningen in Duitsland de sterkste (prij)sdaling laat zien. Deze prijsdaling op de Duitse markt voor bestaande koopwoningen is mede het gevolg van de in Duitsland aanwezige overschotten op grote delen van de woningmarkt. De Belgische koopwoningenmarkt lijkt de minste hinder te ondervinden van de economische crisis.

Per saldo is de mate waarin de woningmarkt in de vijf landen effecten ondervindt van de economische crisis redelijk in lijn met de verwachtingen over de conjunctuurgevoeligheid van de structuur van de verschillende volkshuisvestingsystemen. Maar dat geldt ook voor de mate waarin de economische crisis (tot nu toe) heeft toegeslagen. Landen die economisch het sterkst getroffen zijn door de crisis worden ook geconfronteerd met de grootste problemen op de (koop)woningmarkt. Hierdoor kan dus niet worden vastgesteld in welke mate ontwikkelingen op de woningmarkt beïnvloedt worden door de structuur van de woningmarkt en wat de rol is van aanwezige stabiliserende factoren. Zijn de relatief grote problemen op de Engelse en Ierse koopwoningmarkt het gevolg van de structuur van de woningmarkt in deze landen of worden ze veroorzaakt door de sterke mate waarin de economische crisis in deze landen heeft toegeslagen? Mogelijk is er een relatie tussen de economische structuur en de structuur van de woningmarkt in de verschillende landen en gaat een conjunctuurgevoelige economische structuur samen met een conjunctuurgevoelige structuur van de woningmarkt.

Structuur van de woningmarkt en crisismaatregelen

Voor alle in dit onderzoek betrokken landen geldt dat de overheid op aanzienlijke schaal heeft geïntervenieerd in de financiële markt om het vertrouwen in het bancaire systeem te herstellen en om te voorkomen dat voor de economie belangrijke financiële instellingen zouden 'omvallen'. Deze maatregelen hebben natuurlijk indirect ook effect op de woningmarkt, via de financiering van woningbouw en het verstrekken van hypothecaire leningen.

Kijken we naar de direct op de woningmarkt gerichte maatregelen dan valt in de eerste plaats op dat de Duitse overheid (vooral nog) nauwelijks direct op de woningmarkt gerichte maatregelen heeft genomen. Alleen de uitvoering van energiebesparende renovaties van grootschalige wooncomplexen wordt gestimuleerd. De sinds het begin van deze eeuw in grote delen van Duitsland aanwezige woningoverschotten zijn hieraan debet.

In België zijn in beperkte mate crisismaatregelen genomen die direct op de woningmarkt zijn gericht. Deze maatregelen hebben betrekking op het stimuleren van de

bouw (via een tijdelijke verlaging van de BTW) en vooral op het realiseren van sociale huurwoningen. Daarnaast zijn de inkomensgrenzen voor de door het gewest gefinancierde woonlastenverzekering losgelaten. De beperkte interventies in Vlaanderen sluiten aan bij het statische karakter van de woningmarkt en de geringe effecten van de economische crisis.

Verreweg de grootste interventies zien we in Engeland en Ierland, landen waar de effecten van de economische crisis op de woningmarkt ook het grootst zijn. In Ierland hebben de maatregelen vooral betrekking op ondersteuning van starters op de koopwoningenmarkt, het van de markt halen van onverkochte nieuwe koopwoningen en in mindere mate op het voorkomen dat huishoudens met betalingsachterstanden uit hun huis worden gezet. De Ierse maatregelen voor starters zijn gericht op het in stand houden van de doorstroming en het bevorderen van het eigen woningbezit. Dit sluit aan bij de structuur van de Ierse woningmarkt, met een zeer beperkte huursector. Met de maatregelen om onverkoopbare nieuwe woningen van de markt te halen tracht de Ierse overheid de gevolgen van de speculatieve woningbouw voor de woningprijzen te verkleinen. Het ondersteunen van huishoudens met betalingsproblemen blijft beperkt tot de ondertekening van een gedragscode met de Ierse Federatie van banken.

In Engeland is een aanzienlijk deel van de door de overheid genomen maatregelen gericht op het ondersteunen van huishoudens die als gevolg van de crisis niet meer aan hun betalingsverplichtingen kunnen voldoen. Met deze maatregelen hoopt de Engelse overheid woninguitzettingen en daarmee een extra neerwaartse druk op de woningprijzen te voorkomen. Daarnaast heeft de Engelse overheid maatregelen genomen om onverkochte nieuwe woningen van de markt te halen. Tegelijkertijd wordt ook de verkoop van bestaande betaalbare woningen en de bouw van nieuwe betaalbare woningen gestimuleerd. Voor wat betreft de nieuwbouw gaat het hierbij om zowel koop- als huurwoningen en om een nieuwe koop/huur tussenvorm (shared equity).

De in Nederland genomen maatregelen zijn minder omvattend dan in Engeland en hebben betrekking op het ondersteunen van huishoudens met betalingsproblemen, het vergroten van de financieringsmogelijkheden voor huishoudens die een goedkope of middeldure woning willen kopen, het voor woningcorporaties mogelijk maken om onverkochte nieuwe koopwoningen te kunnen opkopen en het vlottrekken van nieuwbouw die door de crisis niet van de grond dreigt te komen. Deze laatste maatregel kan samen met het vergroten van financieringsmogelijkheden voor de aanschaf van een goedkope of middeldure woning, worden gezien in het licht van het stimuleren van de doorstroming. Daarnaast wordt met deze maatregel 'kapitaalvernietiging' voorkomen en draagt de maatregel bij aan continuïteit in de sector bouwnijverheid.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en vraagstelling

Ontwikkelingen op de woningmarkt en de woningbouwmarkt zijn in de loop van 2008 steeds meer beïnvloed door de gevolgen van de kredietcrisis. Aanvankelijk leek de crisis op de Amerikaanse woningmarkt en de consequenties daarvan voor financiële instellingen toch vooral een Amerikaanse zaak, hoewel de gevolgen van de securitisatie van ‘slechte’ (subprime) hypotheeklen in de eerste helft van 2008 ook al door begonnen te dringen tot de rest van de wereld. In de tweede helft van 2008 bleek de Amerikaanse kredietcrisis echter te leiden tot een wereldwijde crisis van het financiële bestel die ook doordrong tot de ‘reële’ economie. En vooral via de reële economie is ook de woningmarkt in Nederland beïnvloed. Het vertrouwen van consumenten in de economie daalde sterk en dit had consequenties voor de woningmarkt. Zo kwam er een einde aan de in de afgelopen decennia bijna ‘natuurlijke’ prijsstijging van koopwoningen, daalde het aantal transacties van bestaande koopwoningen en liep de verkoop van nieuwe koopwoningen ver terug.

Al met al lijkt de woningmarkt in een winterslaap terecht gekomen. Als deze periode langer duurt en de verkoop van nieuwe woningen op een laag niveau blijft, zullen we op termijn een sterke terugval zien in de woningproductie. Dit heeft niet alleen gevolgen voor de mogelijkheden voor starters om toe te treden tot de woningmarkt maar ook voor de werkgelegenheid in de sector bouwnijverheid.

De economische crisis en de daaruit voortvloeiende crisis op de woning(bouw)markt ‘doorkruist’ een al enige jaren lopende discussie over hervorming van de woningmarkt in Nederland (zie onder andere rapporten van de VROM-Raad, REA, CPB, SEV-DVS), waaraan overigens door de regering nog niet werd deelgenomen. Belangrijke discussiepunten daarbij waren de positie van de woningcorporaties, het ruimtelijke ordeningsbeleid, de onbeperkte hypotheekrente aftrek en het gevoerde huurbeleid.

Het is de vraag wat de betekenis van de kredietcrisis en de daaruit voortvloeiende economische recessie kan zijn voor de lange termijn discussie over de toekomst van de woningmarkt. Het is immers goed mogelijk dat de huidige ontwikkeling structurele gevolgen heeft voor de woningmarkt. In eerste instantie kan daarbij gedacht worden aan de financierbaarheid van woningen en woningbouwprojecten en het risicobeleid dat banken daarbij voeren. Maar ook voor het handelen van de woonconsument, die voor het eerst sinds decennia geconfronteerd wordt met (zij het nog beperkte) prijsdalingen op de markt van nieuwe koopwoningen, heeft de huidige crisis mogelijk langere termijn gevolgen. Zo wordt een prijsstijging van koopwoningen niet meer als vanzelfsprekend ervaren en kan (als de prijsdaling van koopwoningen verder doorzet) de rol die het opbouwen van vermogen in de eigen woning via prijsstijgingen speelt bij de beslissing om een (andere) woning te kopen van betekenis veranderen.

Om de discussie over de toekomst van de woningmarkt in Nederland in een breder kader te kunnen plaatsen is het van belang om inzicht te hebben in de relatie tussen economische ontwikkelingen en ontwikkelingen op de woning(bouw)markt. Er ont-

staat dan een beeld van de (on)gevoeligheid van de woning(bouw)markt voor economische ontwikkelingen. Bij de doorwerking van economische ontwikkelingen op ontwikkelingen op de woningbouwmarkt is de structuur van de woning(bouw)markt van groot belang. De invloed van de structuur van de woning(bouw)markt op de relatie tussen economische ontwikkelingen en ontwikkelingen op de woning(bouw)markt komt duidelijk naar voren in een internationale context. Vooral ook omdat de huidige economische crisis internationaal van karakter is. Verwacht kan bovendien worden dat de beleidsmatige reactie van overheden op de gevolgen die de woningmarkt ondervindt van de economische crisis aansluiten bij de structuur van die woningmarkt.

De centrale vraagstelling in dit onderzoek luidt dan ook als volgt:

Hoe werkt de crisis door op de woningmarkt in andere landen en wat is de relatie met structuurkenmerken van deze woningmarkten? Welk crisisbeleid, gericht op de woningmarkt, wordt in deze landen gevoerd?

In de volgende paragraaf gaan we in op de wijze waarop deze vraagstelling in deze rapportage is beantwoord.

1.2 Opzet en werkwijze

Om zicht te krijgen op de relatie tussen de gevolgen van de crisis voor de woningmarkt in verschillende landen en structuurkenmerken van deze woningmarkten worden in deze rapportage vier stappen doorlopen.

1.2.1 Volkshuisvestingssysteem en structuurkenmerken

In de eerste plaats worden per land de belangrijkste kenmerken van het volkshuisvestingssysteem met de bijbehorende structuurkenmerken kort beschreven. Bij de structuurkenmerken gaat het om de samenstelling van de woningvoorraad (de aard en omvang van de verschillende eigendoms categorieën), de structuur van de woningbouwmarkt (wie zijn opdrachtgever voor de bouw van woningen en wie bepaalt welke woningen waar worden gebouwd) en de bemoeienis van de overheid met de woning(bouw)markt (financiering, subsidiëring, regulering, ruimtelijke planning).

1.2.2 Recente ontwikkelingen

Vervolgens worden recente economische ontwikkelingen en ontwikkelingen op de woning(bouw)markt per land in kaart gebracht. Het gaat daarbij om economische groei, ontwikkeling inflatie en werkloosheid, prijsontwikkeling van woningen, aantal transacties en bouwproductie.

Voor wat betreft de recente ontwikkelingen op de woning(bouw)markt in verschillende landen moet worden opgemerkt dat niet alle relevante indicatoren in alle landen op basis van registratiesystemen landsdekkend en volledig up-to-date beschikbaar zijn. In een aantal gevallen is daarom gewerkt met regionale cijfers of met meer kwalitatieve informatie.

1.2.3 Crisismaatregelen

Omdat de doorwerking van economische ontwikkelingen op de woningmarkt en de woningbouwmarkt beïnvloed kan zijn door (door de overheid) genomen crisismaatregelen, is voor de in het onderzoek betrokken landen een inventarisatie gemaakt van

de genomen crisismaatregelen³. Daarbij is niet alleen gekeken naar direct op de woningmarkt gerichte maatregelen maar ook naar maatregelen die indirect van invloed zijn, zoals eventuele maatregelen die betrekking hebben op de financiering van woningen en woningbouwprojecten.

1.2.4 Analyse

Op basis van de informatie uit de hiervoor beschreven eerste drie stappen, wordt in de vierde fase ingegaan op de centrale vraagstelling van het onderzoek: Hoe werkt de crisis door op de woningmarkt in andere landen en wat is de relatie met structuurkenmerken van deze woningmarkten?

Doel van de analyse is het krijgen van inzicht in de gevoeligheid van de woningmarkt en de woningbouwmarkt voor economische ontwikkelingen, en vooral een economische recessie, in verschillende volkshuisvestingssystemen.

Deze analyse heeft uiteraard een voorlopig en indicatief karakter. We zitten immers momenteel nog midden in de economische crisis. De doorwerking van de crisis op de woning(bouw)markt kan nog niet volledig worden overzien. Hetzelfde geldt voor de mate waarin effecten van de crisis op de woning(bouw)markt al dan niet een structureel karakter zullen hebben.

1.2.5 Bronnen

Voor wat betreft een aantal (West) Europese landen beschikt het Onderzoeksinstituut OTB over veel basisinformatie die vooral ingezet kan worden in de eerste fase van het onderzoek. Waar nodig is deze informatie uitgebreid en geactualiseerd. Daarvoor is in eerste instantie gebruik gemaakt van bestaande literatuur. Daarnaast is waar nodig een beroep gedaan op contactpersonen in de diverse onderzoekslanden. Voor de informatie over (zeer) recente ontwikkelingen op de woning(bouw)markt in de verschillende onderzoekslanden (tweede fase) en de inventarisatie van crisismaatregelen (derde fase) is vooral een beroep gedaan op contactpersonen in de diverse landen.

1.3 Introductie van de in dit onderzoek betrokken landen

Naast Nederland heeft dit onderzoek betrekking op de volgende landen: België (Vlaanderen), Duitsland, Engeland en Ierland. Voor Engeland is gekozen omdat er net als in Nederland sprake is van een redelijk stringent ruimtelijk beleid en de woningproductie vooral gericht is op de doorstroming en gerealiseerd wordt door ontwikkelaars. Daarnaast zijn er grote verschillen met Nederland voor wat betreft de aard en positie van de sociale huursector, de huurregulering en de subsidiëring (geen hypotheekrente aftrek). Ierland heeft in de afgelopen decennia een woningmarkt ontwikkeld waarop evenals in Nederland en Engeland de doorstroming een belangrijke rol speelt. Daarbij heeft Ierland in de afgelopen decennia een sterke economische groei doorgemaakt, gekoppeld aan een grote woningproductie en zeer sterke prijsstijgingen.

Tegenover deze drie landen is gekozen voor België (Vlaanderen) en Duitsland omdat de woningmarkt in deze landen veel minder is gericht op doorstroming en particulier opdrachtgeverschap een veel grotere rol speelt bij de woningproductie. Daar komt voor Duitsland bij dat er al enige jaren sprake is van een woningoverschot

³ Een evaluatie van de effecten van deze maatregelen valt buiten dit onderzoek.

Aan de hand van Tabel 1 worden de vijf onderzoekslanden kort geïntroduceerd op basis van een aantal demografische en economische kenmerken. Meer uitgebreide informatie is opgenomen in de bijlagen en informatie over de recente economische ontwikkelingen komt aan de orde in de landenhoofdstukken. Kenmerken van het volkshuisvestingssysteem, de woningmarkt en de woningbouwmarkt komen eveneens aan de orde in de vijf landenhoofdstukken in het vervolg van deze rapportage.

Tabel 1.1 Enkele demografische en economische indicatoren van de in het onderzoek betrokken landen

	België	Duitsland	Engeland	Ierland	Nederland
	(2006)	(2006)	(2006)	(2006)	(2008)
Demografie					
Bevolking	10.511.382	82.437.995	50.762.900	4.209.019	16.405.399
Bevolkingsgroei (2000-2008)	4,2%	Nihil	2,1% **	16,5%	3,4%
Bevolking per km2	344	232	246 ***	60	470
Huishoudens	4.576.000	39.766.000		1.462.300	7.242.000
Personen per huishouden	2,3	2,1	2,4 ****	3,0	2,3
Economie	(2008)	(2008)	(2007)	(2008)	(2008)
BBP per hoofd in € (geharmoniseerd)	28.800	29.100	29.500	34.300	33.900
Ontwikkeling BBP per hoofd (2000-2008)	20%	28,8%	29,5%	37,8%	32,4%
Werkloosheid	7,0%	8,4%*	5,4%	6,0%	2,8%
Inflatie	4,5%	2,8%	2,3%	3,1%	2,2%
Hypotheekschuld als % BBP	36,8%*	51%*	86,3%	70%*	100%*
Hypotheekrentevoet	4,93%*	5,03%*	5,75%	5,07%*	4,9%*

* 2007; ** 2001-2008; *** 2005; **** 2004

Bron: Eurostat; Housing statistics in the European Union; European Mortgage Federation 2008

Twee van de vijf onderzoekslanden, Duitsland en Engeland, horen tot de grootste Europese landen. Van de drie kleinere landen hebben België en (vooral) Nederland een relatief hoge bevolkingsdichtheid. Ierland heeft van de vijf landen de kleinste bevolking en ook de laagste bevolkingsdichtheid. De bevolkingsgroei was in Ierland in de afgelopen jaren met afstand het grootst. Hierdoor heeft Ierland een relatief jonge bevolking met gemiddeld het meeste aantal personen per huishouden. De bevolkingsgroei in Ierland is samengegaan met een sterke economische ontwikkeling. Het BBP per hoofd van de bevolking was in 2008 het hoogst in Ierland en ook de groei van het BBP per hoofd van de bevolking was in de afgelopen jaren het grootst. Nederland volgt Ierland op de voet, zowel voor wat betreft de hoogte van het BBP per hoofd van de bevolking als voor wat betreft de groei van het BBP. Van de vijf onderzoekslanden is (de groei van) het BBP het kleinst in België.

In België en Duitsland is het is de uitstaande hypotheekschuld (als percentage van het BBP) aanmerkelijk kleiner dan in de overige drie landen. De zeer hoge uitstaande hypotheekschuld in Nederland moet enigszins genuanceerd worden. In Nederland wordt namelijk vrij veel gebruik gemaakt van spaarhypotheken. Bij deze hypotheekvorm wordt tijdens de looptijd van de hypotheek niet afgelost, maar wordt er op een aan de hypotheek verbonden rekening gespaard. Deze spaartegoeden zijn niet verrekenend met de uitstaande hypothecaire schulden.

2 België

2.1 Inleiding

België kent een regionale indeling naar drie gewesten: het Vlaamse, het Waalse en het Brusselse gewest die allen vergaande bevoegdheid hebben voor wat betreft de invulling van het overheidsbeleid. In dit hoofdstuk ‘beperken’ we de aandacht zoveel mogelijk tot het Vlaamse beleid. In veel statistieken worden echter Belgische cijfers gehanteerd, die worden gepubliceerd door het Nationaal Instituut voor de Statistiek (voorheen genoemd NIS en thans Statistics Belgium). We dienen ons te realiseren dat de Vlaamse economie thans sterker is dan de Waalse, dus dat de crisis waarschijnlijk minder hard neerslaat in het vitale Vlaanderen dan in de Waalse oud-industriële regio.

2.2 De Belgische woningvoorraad en beleidsmatige aspecten rond het wonen

2.2.1 Woningvoorraad (en schets bewoners van de eigendomssectoren)

De Belgische woningvoorraad wordt gekenmerkt door een hoog aandeel eigen woningbezit (75%). De andere 25% bestaat uit particuliere huur (20%) en sociale huur (5%), waarbij het kleine aandeel sociale huurwoningen in het oog springt.

Het grootste deel van de woningvoorraad bestaat uit eengezinswoningen. Hoewel er maar beperkte statistische gegevens over de Belgische woningvoorraad beschikbaar zijn, kan ervan uit worden gegaan dat de koopwoningvoorraad bijna geheel uit eengezinswoningen bestaat. Overigens worden in de afgelopen tien jaar wel in toenemende mate nieuwbouw koopappartementen aan de woningvoorraad toegevoegd (zie ook verder in tabel 2.3).

De Belgische sociale huursector heeft als formele taakstelling de huisvesting van huishoudens die vanwege hun inkomen onvoldoende toegang hebben tot passende woonruimte of huishoudens met speciale behoeften (gehandicapten, ouderen). Verschillende studies geven aan dat de sociale sector eigenlijk te klein is en dat vele kwetsbare huishoudens hun heil moeten zoeken in de particuliere sector (zie Heylen, 2007 in Haffner et al, 2009).

Huishoudens in de private huursector hebben doorgaans hogere inkomens dan in de sociale huursector, maar deze inkomens zijn lager dan die van eigenaar bewoners. De private sector heeft een slechte reputatie als het gaat om de geboden prijs-kwaliteit verhouding. Bovendien is de huurbescherming in deze sector zeer gering waardoor volgens De Decker (2001, in Haffner et al, 2009) de meeste huishoudens de private huursector liefst mijden.

Het eigen woningbezit is voor Belgische huishoudens een normale zaak. Hoewel deze sector evenals in vele andere landen wordt gedomineerd door gezinnen of stellen zonder kinderen, is het eigen woningbezit in Vlaanderen niet alleen voorbehouden aan de hogere middeninkomens en de hoogste inkomens.

Tabel 2.1 Karakteristiek woningvoorraad en bewoners van de eigendomssectoren

	2000	2006
Woningvoorraad		
Aantal woningen (*1.000)	-	4.567.000
koopwoningen	73%	74%
Sociale huur	5%	6%
Private huur	20%	18%
Verdeling naar type (schatting obv kadastrale statistiek)		
Vrijstaand		27%
Eengezins, anders		45%
Appartementen		26%
Anders		3%
Totaal		100%
Profielen bewoners woningmarktsectoren (Bewonersprofielen obv Vandenbroucke et al, 2007)		
Sociale huursector	<ul style="list-style-type: none"> • Laagste inkomens en huishoudens met een zwak sociaal profiel. Veel kleinere huishoudens 	
Private huursector	<ul style="list-style-type: none"> • Per saldo lagere inkomens dan in de koopsector, maar aanzienlijk hoger dan in de sociale huursector. Net zoveel kleine huishoudens als in de sociale huur. 	
Koopsector	<ul style="list-style-type: none"> • Koopsector gedomineerd door stellen met of zonder kinderen (75%). Midden en hogere inkomens 	
	<ul style="list-style-type: none"> • 57% van de eigenaar bewoners heeft geen hypotheek (Dol en Neuteboom, 2009) 	

Bronnen: NIS België, Haffner et al, 2009

2.2.2 Beleid rond het wonen

De kleine sociale huursector is strikt gereguleerd: er zijn strenge toelatingseisen en huurprijzen worden vastgesteld op basis van het inkomen (financiële mogelijkheden). In de private huursector worden geen toelatingseisen toegepast. Er worden door de overheid wel grenzen gesteld aan jaarlijkse huurprijzverhogingen.

Objectsubsidies zijn beschikbaar voor de sociale huursector, maar er worden slechts weinig sociale huurwoningen gebouwd. In het meest recente beleidsdocument van het Vlaamse Parlement worden investeringen aangekondigd in de sociale sector. Jaarlijks zullen ongeveer 4.500 sociale woningen moeten worden gerealiseerd (zie Vlaamse Parlement, 2008). Een en ander wordt gefaciliteerd door middel van het per 1 september 2009 in werking getreden Decreet Grond en Pandenbeleid. (Dit beleid is geen specifieke crisismaatregel, hoewel de Vlaamse Minister President wel aankondigde dat er versneld zal worden geïnvesteerd in de sociale sector als crisismaatregel.)

De private huursector kent weinig regulering. Woonruimteverdeling en vraagprijzen bij aanvang van het contract zijn vrij. Er is beperkte huurbescherming hoewel prijzen voor zittende bewoners niet ongelimiteerd kunnen worden verhoogd.

De traditioneel sterke focus van het beleid op het eigen woningbezit komt in het afgelopen decennium niet zo heel sterk tot uiting in specifieke stimuleringsmaatregelen. Er is een beperkte renteaftrek terwijl er geringe belastingen worden geheven op de woning. Een uitzondering hierbij is de overdrachtsbelasting bij verkoop van 10%. Opvallend in het Vlaamse beleid zijn de risicoreducerende maatregelen voor eigenaar bewoners. Er is in Vlaanderen geen hypotheekgarantie van staatswege maar een gratis woonlastenverzekering die de eigenaar bewoner bij inkomensdaling voor een periode van drie jaar een tegemoetkoming biedt in de hypotheeklasten. Deze verzekering verlaagt dus het risico dat woningeigenaren hun woning moeten verkopen als gevolg van betalingsachterstanden. Volgens bronnen bij het Vlaamse Ministerie verwacht men dat er jaarlijks ongeveer 7.500 polissen worden afgesloten. Dat is aanzienlijk meer dan in het verleden.

Recente ontwikkeling in het Vlaamse woonbeleid valt samen met de crisis!!

Er lijkt geen sprake van een grote, algemene woningnood in Vlaanderen. Er zijn echter wel zorgen over de kleine sociale huursector, die 5% van de totale woningvoorraad omvat. De vraag naar sociale huurwoningen blijft groot, waardoor de wachtlijsten alleen in Vlaanderen al uitkomen op ongeveer 70.000 personen. Verschillende belangengroepen, verenigd onder de ludieke naam 'Het Ministerie van de Wooncrisis', dringen aan op overheidsmaatregelen. Deze kritiek bestaat al lang en lijkt nu gehoord te worden met de nieuwe doelstellingen (in 2009) van de Vlaamse overheid om in de komende tien jaar jaarlijks 4.500 sociale woningen te realiseren. Dit valt dus samen met de crisis, maar kan strikt genomen niet als crisismaatregel worden beschouwd (zie ook crisismaatregelen).

Beleid van de banken

Het Belgische systeem is relatief risicomijdend. Er worden bij koopstarters aanbetalen geëist, terwijl variabele rentes nauwelijks voorkomen. In dit kader zijn de vaste renteperioden in België opmerkelijk lang: een rentevaststelling voor de hele looptijd is geen uitzondering. Er zijn weinig meldingen van Subprime of NoDoc hypotheeken.

2.2.3 Typering woningbouwsysteem en ruimtelijk beleid

Een zeer lange traditie van particulier opdrachtgeverschap

Het systeem is al sinds jaar en dag gericht op het eigen woningbezit en particulier opdrachtgeverschap/eigenbouw van vrijstaande woningen (De Decker, 2008). Dit is niet los te zien van een zeer specifieke Belgische ontwikkelingsgeschiedenis met betrekking tot het ruimtelijk beleid. Op basis van De Decker (2008) kunnen we de vroegste fundamenteën van dit proces als volgt omschrijven. België herbergde één van de vroegst geïndustrialiseerde regio's op het Europese continent (Wallonië en in mindere mate Gent en Antwerpen). Slechte leefomstandigheden van de snel groeiende stedelijke arbeidersklasse vormde een voedingsbodem voor sociale onrust en epidemieën, wat leidde tot een sterk anti-urbaan sentiment⁴. De elite koos hierbij voor een beleid waarbij arbeiders zoveel mogelijk in hun dorpen konden blijven wonen en pendelden naar hun werk in de industrieën. Hiertoe legde de overheid een voor die tijd zeer fijnmazig tram- en spoorwegnetwerk aan. Daarnaast ontvingen huishoudens royale subsidies voor woon-werkverkeer, die nog steeds bestaan. Thans is het fijnmazige tramlijnnetwerk grotendeels vervangen voor autowegen. De overheid heeft op alle mogelijke wijzen gepoogd het eigen woningbezit te stimuleren; soms zelfs door

⁴ Niet te verwarren met anti-industrieel want België (Wallonië voorop) was samen met Noord-Engeland de eerste geïndustrialiseerde regio in Europa

mensen die spaarden voor de aanbesteding op een eigen woning een extra stem bij verkiezingen te geven. De stimulans van het eigen woningbezit werd verder sterk gevoed door de Katholieke sociale doctrine, die, waar mogelijk, eigen vermogensvorming aanmoedigt (zie ook Kesteloot, 2003). Een eigen huisje met een stukje tuin waarin men wat eigen voedsel kon verbouwen was het grote ideaal. Eigenbouw werd hierbij een belangrijk middel, allereerst omdat gemeenten niet goed in staat bleken de woningbouw op voortvarende wijze ter hand te nemen en ten tweede vanwege een wettelijk verbod op de bouw van grote wooncomplexen (meer dan 10 woningen) waarmee men concentratie van bebouwing tegenging. We spreken hier nog steeds over het einde van de 19^e eeuw.

Tabel 2.2 Beleid rond het wonen

Beleid ten aanzien van de sociale huursector	
Woonruimteverdeling	Toegangseisen obv inkomen
Huurprijsregulering	Nieuwe contracten = inkomensgerelateerde huurprijsvaststelling Zittende bewoners = ontwikkeling huishoudensinkomen
Objectsubsidies	Ja
Subjectsubsidies	Impliciet via inkomensafhankelijke huurprijsvaststelling
Beleid ten aanzien van de private huursector	
Woonruimteverdeling	Neen
Huurprijsregulering	Nieuwe contracten = hoofdzakelijk vrije markt Zittende bewoners = kostenindex gebaseerd op inflatie
Objectsubsidies	Neen
Subjectsubsidies	Speciaal arrangement wanneer men verhuist naar een betere woning
Beleid ten aanzien van de koopsector	
Renteaftrek	Ja, met maximum bedragen
Eigen woningforfait	Neen
Belasting op waardeontwikkeling	Ja, 16,5% indien de woning binnen 5 jaar wordt verkocht
Overdrachtsbelasting	Ja, 10%
Objectsubsidies	Neen
Subjectsubsidies	Neen
Hypotheekgaranties	Neen
Woonlastenverzekeringen	'Gewaarborgd Wonen' gratis voor iedere particulier die een hypotheek afsluit. Dekking tot maximaal € 500 p/m eerste twee jaar en € 300 p/m in het derde jaar.
Beleid banken tav hypotheke	
Gangbare rentetype	Meer dan 10 jaar, volledige looptijd komt regelmatig voor
Aandeel nieuwe leningen met variabele rente	10%
Typische LTV voor een koopstarter	80%
LTI normen	Niet of nauwelijks Subprime of No Doc hypotheke

Bronnen: huursector = Haffner et al, 2009; koopsector = RICS, 2009 en ECB, 2009; beleid banken = ECB, 2009 en EMF, 2009.

Aan dit fundament is naderhand nauwelijks getornd. Sindsdien wordt de Belg geboren met de spreekwoordelijke baksteen in de maag en richt het Belgische woonideaal zich vooral op een nieuwe vrijstaande koopwoning door middel van het particulier opdrachtgeverschap. Hierbij is eigenbouw een van de geijkte middelen: het zelf en/of met hulp van andere niet professionele marktpartijen realiseren van een woning. Er is geen enkele regeling die de indeling of esthetische uitvoering van de woningen aan banden legt. Buitenlandse bezoekers, maar ook Belgen zelf verbazen zich telkens weer over het scala aan bouwstijlen dat ze langs een stuk lintbebouwing van enkele honderden meters tegenkomen.

Cijfers van Statistics Belgium over de periode 2001 tot en met 2006 tonen dat ruim 50% van de bouwvergunningen wordt afgegeven aan particuliere opdrachtgevers.

Statistics Belgium meldt verder dat in 2008 rond de 27.500 **verbouwings**vergunningen op woongebouwen zijn afgegeven, terwijl het aantal nieuwbouwvergunningen voor eengezinswoningen zelfs aanzienlijk lager ligt! Verbouwingen hebben ook regelmatig betrekking op ingrijpende aanpassingen aan de woning zodat oudere bewoners dan langer in hun vertrouwde woonomgeving kunnen blijven wonen. Indien men een vrijstaande woning verwerft in de bestaande bouw, dan gebeurt het veelal dat men deze tot op het casco 'stript' en vervolgens weer omkleedt en indeelt naar de eigen voorkeur (Vlaamse Confederatie Bouw, 2009)

Er is een grote handel in kavels/bouwgronden: het verwerven van een kavel is belangrijk en wordt door veel Belgen vaak al ruim voor de daadwerkelijke bouw gedaan. Men verwerft liever een kavel op een goede locatie die men lang onbebouwd laat dan dat men deze aan zich voorbij laat gaan.

Toenemende invloed van speculatieve ontwikkelaars?

Experts op het vlak van de Vlaamse woningmarkt (bijvoorbeeld Pascal De Decker van de Universiteit Gent) wijzen op toenemende invloed van speculatieve projectontwikkelaars sinds de millenniumwisseling. Deze ontwikkelaars realiseren veel koopappartementen. Ouderen vormen volgens deze experts de voornaamste doelgroep. In de volgende paragraaf zullen we daarom de nieuwbouwcijfers in wat meer detail onder de loep nemen. Voor wat betreft de nieuwbouw van eengezinswoningen lijkt het aandeel particuliere opdrachtgevers nog altijd stabiel te zijn (zie Vlaamse Confederatie Bouw, 2009).

Ruimtelijk beleid

Hiervoor is al aangegeven dat het Vlaamse woningbouwsysteem en het ruimtelijk planningsysteem niet los van elkaar te zien zijn. Vooral het laissez faire beleid ten aanzien van de vormgeving van woningen en het ontbreken van ruimtelijke beperkingen op kavelbouw vallen hierbij op. Recent is echter meer aandacht ontstaan voor een integrale aanpak van het ruimtelijk beleid. In de Vlaamse beleidsnota RO 2009-2010 wordt aangegeven dat de sterke verspreiding van het wonen in de vorm van lintbebouwing leidt tot een steeds grotere mobiliteit. Het nieuwe beleid poogt wat meer sturing te geven aan de versnippering door meer in te zetten op concentratie in de steden en dorpskernen. Hiermee wordt aantasting van natuur, landbouw en recreatiegebieden vermeden. In dit beleid wordt ook gepleit voor vitale steden die aantrekkelijk zijn voor gezinnen met kinderen. Het laissez faire karakter van het ruimtelijk beleid, lijkt nu wat meer restrictieve kenmerken te krijgen.

2.3 Ontwikkelingen op de woningmarkt 2000-2008

Bestaande bouw

De gegevens in tabel 2.3 tonen dat de woningprijzen in België in de afgelopen periode fors zijn gestegen. Vooral in de periode vanaf 2004 tot en met 2007 is er sprake van een versnelde toename van de woningprijzen, terwijl er in 2008 enige stabilisatie optrad. Per saldo zijn de verkoopprijzen van bestaande woningen in de periode 2000 tot en met 2008 verdubbeld. In 2008 bedroeg de gemiddelde verkoopprijs voor een eengezinswoning ongeveer € 200.000 en voor een appartement ongeveer € 175.000. Het aantal transacties van bestaande woningen is in de periode 2000 tot en met 2007 eveneens aanzienlijk toegenomen, waarschijnlijk als reactie op de snelle prijsstijgingen in deze periode. In 2008 neemt het aantal transacties licht af ten opzichte van 2007. Er kan voor zowel het aantal transacties als de prijsvorming echter niet worden gezegd dat de kredietcrisis al een duidelijke negatieve impact heeft gehad.

Nieuwbouw

Er zijn voor België alleen cijfers beschikbaar over de prijsontwikkeling in de bestaande bouw. België houdt geen statistieken (meer) bij van gereedgekomen woningen. Een voorspeller van de te verwachten woningproductie is echter het aantal afgegeven bouwvergunningen voor woningen. De ontwikkeling van het aantal bouwvergunningen toont een duidelijk verband met prijsstijgingen op de koopwoningmarkt. Een groot deel van deze groei heeft te maken met vergunningen voor nieuwe appartementen, waarvan verreweg de meeste in de koopsector. Hiermee wordt de indruk bevestigd dat de Belgische woningbouwmarkt naast het traditionele particuliere opdrachtgeverschap een nieuwe dimensie krijgt waarin speculatieve ontwikkeling een rol begint te spelen.

De structuur van de woningmarkt verklaard met twee indicatoren

In het voorgaande werd duidelijk dat het aantal transacties van bestaande woningen in de afgelopen jaren telkens toenam, gevolgd door een lichte daling in 2008. Daarnaast bleek dat ook het aantal bouwvergunningen voor nieuwbouwwoningen steeds toenam.

Met de twee woningmarktindicatoren krijgen we wat meer inzicht in het belang van de nieuwbouwsector en de bestaande bouw. Het aantal bouwvergunningen per 1.000 huishoudens lag aan het begin van de eeuw rond de 10 en steeg vervolgens. Het aantal koopwoningtransacties per 1.000 eigenaar bewoners komt grofweg uit op een cijfer tussen de 35 en 41. Nieuwbouw speelt in de totale woningmarkt dus een minder belangrijke rol dan de bestaande voorraad. In de landenvergelijking zal nog duidelijker worden welke waarde we aan deze cijfers kunnen hechten.

Tabel 2.3 Overzicht ontwikkelingen op de woningmarkt België, 2000-2008

Woningmarkt en woningproductie langere termijn	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
<i>Bestaande bouw</i>									
Prijsindex bestaande bouw	100.0	105.2	113.0	121.7	134.5	158.8	177.1	192.3	200.1
Prijsindex eengezins koop	100.0	106.0	113.3	121.7	132.5	158.8	177.9	195.1	203.5
Prijsindex koopappartementen	100.0	104.0	113.0	123.2	141.2	158.8	176.2	188.3	195.8
Aantal transacties	107.106	109.903	115.583	118.940	118.921	118.504	120.927	125.197	120.740
<i>Nieuwbouw</i>									
Prijsindex nieuwbouw koop	NIET BESCHIKBAAR								
Vergunningen woningen	42.921	41.277	42.156	45.095	52.230	59.378	61.155	53.790	52.564
Waarvan vergunningen voor appartementen	Pm	18.712	20.689	22.597	27.086	31.608	34.559	29.951	27.884
Opleveringen	NIET BESCHIKBAAR								
<i>Woningmarkttypingsindicator</i>									
Nieuwbouw vergunningen per 1.000 huishoudens	10.1	9.7	9.8	10.5	12.1	13.6	14.0	12.2	11.8
Transacties bestaande bouw per 1.000 huishoudens in eigendomsector	36.9	37.8	39.6	40.5	40.4	40.0	40.6	41.7	39.9

Bronnen: Nationaal Instituut voor de Statistiek België

2.4 Recente ontwikkelingen economie en woningmarkt

Algemene economische indicatoren

Vanaf 2007 is het werkloosheidscijfer op kwartaalbasis, ondanks lichte schommelingen, vrij stabiel te noemen. Het werkloosheidscijfer in het eerste kwartaal in 2007 wijkt niet af van het cijfer in het tweede kwartaal van 2009.

Sinds het begin van 2009 is het consumentenvertrouwen zelfs enigszins toegenomen. De hypotheekrente ontwikkelde zich van (slechts) 4,41% in het eerste kwartaal van 2007 tot 5,26% tijdens het hoogtepunt van de internationale kredietcrisis in het derde kwartaal van 2008. Vervolgens daalde de hypotheekrente weer tot een laag niveau van 4,52% in het eerste kwartaal van 2009.

Overigens blijkt dat het BBP wel is afgenomen (cijfers in hoofdstuk 7).

Woning(bouw)markt

Voor wat betreft de ontwikkeling van de verkoopprijzen van woningen kan op dit moment bepaald niet worden gezegd dat er problemen zijn. Sinds het begin van 2007 tot de tweede helft van 2008 zijn de verkoopprijzen onverminderd gestegen. Vanaf 2009 is er sprake van een geringe prijsdaling. Overigens laat de prijsindex van het duurste segment, villa's en landhuizen, na een hoogtepunt in het derde kwartaal van 2008 wel een duidelijke daling zien.

Het aantal bouwvergunningen toont pas in het eerste kwartaal van 2009 een duidelijke afname, maar in het tweede kwartaal in het aantal vergunningen fors toegenomen. Het aantal bouwvergunningen blijft in het tweede kwartaal van 2009 echter wel onder het niveau van 2007.

Eigenaar bewoners met betalingsproblemen

Tot slot stelt de Belgische Centrale Bank een statistiek beschikbaar die het aantal betalingsachterstanden van meer dan drie maanden op hypothecair krediet meet. Dit cijfer geeft vooralsnog geen beeld van een toenemend aantal huishoudens dat een betalingsachterstand heeft. Ten opzichte van het eerste kwartaal van 2007 is er zelfs sprake van een daling in het tweede kwartaal van 2009. Deze cijfers stroken ook redelijk met de belangrijkste veroorzaker van betalingsachterstanden: werkloosheid. Deze is zoals al aangegeven nauwelijks toegenomen sinds begin 2007. Bovendien heeft de Vlaamse overheid (geldt dus niet voor geheel België) een gratis woonlastenverzekering die ervoor kan zorgen dat een tijdelijke terugval in het inkomen onmiddellijk leidt tot betalingsproblemen.

Tabel 2.4 Recente ontwikkelingen van enkele relevante indicatoren België

Algemene indicatoren										
	2007 I	2007 II	2007 III	2007 IV	2008 I	2008 II	2008 III	2008 IV	2009 I	2009 II
Werkloosheid	7.6	7.3	7.1	7.1	6.3	7.7	6.8	7.9	7.5	7.6
Hypotheekrentevoet	4.41	4.46	4.88	4.93	4.88	4.85	5.26	4.99	4.52	
	Okt-08	Jan-09	Apr-09	Jul-09	Sep-2009					
Consumentenvertrouwen	-18.1	-21.5	-22.3	-16.7	-10.4					
Woningmarkt en nieuwbouw										
	2007 I	2007 II	2007 III	2007 IV	2008 I	2008 II	2008 III	2008 IV	2009 I	2009 II
<i>Bestaande bouw</i>										
Prijsindex gewone woonhuizen	100.0	101.7	106.5	105.0	106.8	108.7	110.9	108.6	106.2	106.6
Prijsindex villa's landhuizen	100.0	101.2	104.8	102.4	104.3	104.3	106.7	102.5	101.3	96.1
Prijsindex appartementen	100.0	100.9	102.7	104.3	104.7	106.0	106.2	107.4	106.5	106.2
Aantal transacties	PM									
Aantal bouwvergunningen	14.071	13.429	12.687	13.604	13.668	13.467	12.114	12.808	10.614	12.186
Betalingsachterstanden op hypotheek, aantal op begin periode	40.204	39.677	38.816	38.318	38.169	38.114	37.520	37.561	37.962	38.682

2.5 Crisismaatregelen België

Maatregelen voor de financiële markten om beschikbaarheid middelen ten behoeve van hypothecaire leningen in stand te houden

België kent enkele grote financiële instellingen die in de problemen zijn gekomen tijdens de kredietcrisis. Eventuele faillissementen van deze banken hadden een forse strop kunnen betekenen voor de beschikbaarheid van hypothecair krediet op de lokale markt. Het Belgische deel van Fortis is gered door de Belgische overheid en is nu ondergebracht bij de Franse gigant BNP Paribas. De Septemberverklaring (2009) van de Vlaamse Minister President Peeters geeft aan dat men in samenwerking met de ECB werkt aan herstructurering drie grote financiële instellingen (KBC, Dexia, Ethias). Deze drie financiële instellingen hebben al voor miljarden aan kapitaalinjecties en overheidsgaranties ontvangen.

Stimuleren nieuwbouwproductie / vraag naar nieuwbouwwoningen

- **De BTW voor de bouwsector is verlaagd van 21% naar 6%.** De maatregel is ingegaan per 1 januari 2009 en wordt verlengd tot en met 2010. Dit jaar (2009) zijn volgens de Vlaamse Confederatie Bouw al 4.500 banen in de bouwsector verloren gegaan. De bouwers drongen daarom sterk aan op verlenging van de verlaging van het BTW tarief. De bouwersorganisatie rekent voor dat de verlaagde BTW (en de lage rentevoet) de woonlasten van kopers van nieuwbouwwoningen aanzienlijk zullen verlichten (persbericht Vlaamse Confederatie Bouw 26 februari 2009).
- **Versnelling van programma nieuwbouw sociale huursector en ter beschikkingstelling extra middelen.** In de septemberverklaring 2009 van de Vlaamse Minister President Peeters wordt aangegeven dat voor de sociale huisvestingssector een extra investeringsvolume van € 85 miljoen wordt voorzien. In oktober 2008 meldden beleidsdocumenten al dat de Vlaamse sociale huursector te klein is en dat daarin verder dient te worden geïnvesteerd. Er moeten ongeveer 45.000 woningen aan de voorraad worden toegevoegd tot 2020 (Vlaams Parlement, 2008). Hier komt dus het door Peeters aangekondigde investeringsvolume van € 85 miljoen bij. Hoe dit bedrag wordt uitgekeerd is voorsnog onbekend. Per 1 september 2009 is het decreet Grond en Pandenbeleid (Vlaanderen) in werking getreden waarmee de nieuwbouw van sociale huurwoningen en sociale koopwoningen wordt gefaciliteerd.

Eigenaar bewoners met betalingsproblemen helpen om zo woninguitzettingen en eventuele neerwaartse druk op woningprijzen te voorkomen

- **Uitbreiding toelating woonlastenverzekering Vlaamse overheid.** Er geldt, behoudens specifieke gevallen, geen inkomenseis meer. Deze was tot 1 april 2009 € 35.000 voor een alleenstaande en € 50.000 voor een koppel (getrouwd of ongegetrouwd). De Vlaamse overheid betaalt een 'lump sum' bedrag aan een geselecteerde verzekeraar om alle nieuwe hypotheekleningen te verzekeren. Saillant detail is dat het laatste contract tussen de verzekeraar en Vlaamse overheid in de zomer van 2008 afliep. De toenmalige verzekeraar vroeg voor het nieuwe contract het dubbele bedrag dat de Vlaamse regering had begroot (€ 9 mln.) Na een nieuwe aanbesteding schreef slechts een verzekeraar zich in voor de aanbesteding en door bepaalde criteria aan te scherpen is de zaak begin 2009 rond gekregen (Vlaams Parlement).

3 Ierland

3.1 Inleiding

In deze inleiding is de stormachtige economische ontwikkeling van Ierland het vermelden waard omdat deze een belangrijke achtergrond vormt bij de beschrijving van de ontwikkelingen op de woningmarkt.

Vanwege de taal, de lage lonen en het relatief hoge opleidingsniveau vormde Ierland een aantrekkelijke vestigingsplaats voor het internationale (Amerikaanse) bedrijfsleven, vooral in de IT-sector (zie Memery, 2001). Een en ander ging gepaard met extra aantrekkingskracht op economische migranten: veelal mensen die voor het internationale bedrijfsleven werken en Oost Europese arbeiders. Het sinds eeuwen negatieve-neutrale migratiesaldo keerde om tot een positief migratiesaldo en een forse natuurlijke bevolkingsaanwas. Van een relatief armlastig land in de (Atlantische) periferie van Europa, waar de EU miljardensteun leverde, groeide het gemiddelde inkomen in korte tijd tot het hoogste van Europa! Nog steeds is de bevolkingsdichtheid klein, met 4,5 miljoen inwoners, verdeeld over ongeveer anderhalf miljoen huishoudens in een land dat twee keer zo groot is als Nederland. In de periode vanaf 1950 tot en met 1990 groeide de bevolking met slechts een half miljoen mensen, terwijl na 1990 de bevolking met 25% toenam tot de huidige 4,5 miljoen.

Deze factoren hebben uiteraard grote invloed gehad op de vraag naar woningen. Zonder teveel vooruit te lopen op de beschrijving van de Ierse woningmarkt, is het nuttig te weten dat de bouwsector rond 2004 verantwoordelijk was voor ongeveer 25% van het BNP (zie Ball, 2006).

3.2 De Ierse woningvoorraad en beleidsmatige aspecten rond het wonen

3.2.1 Woningvoorraad (en schets bewoners van de eigendomssectoren)

De Ierse woningmarkt wordt gedomineerd door de koopsector. Al in 1980 had Ierland met 76% verreweg het grootste aandeel eigen woningbezit in West-Europa, wat sindsdien, tegen de algemene trend in, licht is gedaald tot ongeveer 73% in 2006. Binnen de huursector domineert de private sector. Anno 2006 is de sociale huursector met ongeveer 7% van de totale voorraad klein.

Het grootste deel van de woningvoorraad bestaat uit eengezinswoningen met slechts 10% appartementen, veelal geconcentreerd in de grootste steden. Maar liefst 44% van de woningen is vrijstaand. Ook binnen de huursector zijn dus veel (kleine) eengezinswoningen te vinden.

De dominante koopsector huisvest een brede laag van de bevolking. Het gaat hierbij overigens wel om veel gezinnen. De Ierse maatschappij is (nog steeds) sterker gericht op het traditionele gezin en er zijn naar verhouding weinig eenpersoonshuishoudens. De gemiddelde huishoudensgrootte komt uit op ongeveer drie personen wat aanzienlijk hoger is dan elders in West-Europa (zie Eurostat). In Ierland vervult de sociale huursector een vangnet voor huishoudens met de zwakste sociaal economische positie. Bewoners van de particuliere huursector hebben over het algemeen een betere

sociaal economische positie, hoewel hun gemiddelde inkomen fors achterblijft bij bewoners van de koopsector. In de afgelopen jaren zijn meer middeninkomens naar de particuliere huursector vertrokken omdat de betaalbaarheid van de koopsector vanwege de hoge prijzen snel is afgenomen (zie Haffner et al, 2009).

Tabel 3.1 Karakteristiek woningvoorraad en bewoners van de eigendomssectoren

	2000	2006
Woningvoorraad		
Aantal woningen (*1.000)	1.279.600	1.462.300
Koopwoningen	74%	73%
Sociale huur (local authority)	7%	7%
Private huur	11%	13%
Anders (incl. rent free)	8%	7%
<i>Verdeling naar type (housing census 2006)</i>		
Vrijstaand		44%
Twee-onder-een-kap		28%
Rijwoning		18%
Appartement		10%
Totaal		100%
Functie doelgroepen van de sectoren		
Sociale huursector	<ul style="list-style-type: none"> • Laagste inkomensgroep, vaak met zwak sociaal profiel 	
Private huursector	<ul style="list-style-type: none"> • Lagere inkomens dan in koopsector, maar ook groeiende groep middeninkomens die het eigen woningbezit niet meer kan betalen. 	
Koopsector	<ul style="list-style-type: none"> • Koopsector domineert voor een zeer brede groep van gezinnen 	
	<ul style="list-style-type: none"> • Hoewel de totale hypotheekschuld een enorme vlucht heeft genomen, is nog steeds de helft van de eigenaar bewoners 'outright owner' (CSO Ireland census, 2002 en 2006) 	

Bronnen: CSO Ireland, Haffner et al., 2009

3.2.2 Beleid rond het wonen

Overheidsbeleid

Het overheidsbeleid ten aanzien van het wonen valt te karakteriseren als liberaal. Er is een grote koopsector en binnen de huursector domineert particuliere huur. Het liberale karakter is eveneens duidelijk terug te zien in de kleine sociale huursector die vooral een sociaal vangnet vormt en strikte toewijzingscriteria hanteert voor een selecte doelgroep. Daarnaast kenmerkt het systeem zich door beperkte regelgeving. De sociale huursector heeft alleen in de jaren '50 van de twintigste eeuw een grote rol gespeeld in de volkshuisvesting (zie Ball, 2006). Dit had vooral te maken met de slechte economische omstandigheden en de wens om in kwalitatief redelijke woningen te voorzien omdat vooral in de steden de woningvoorraad bestond uit verpauperde woningen. In de jaren '50 bestond ongeveer de helft van de totale nieuwbouwproductie uit sociale woningen. Nadien kromp dit aandeel snel tot ongeveer een kwart in de jaren 60 en 70, terwijl het nu slechts 10% is. Hoewel er in bepaalde perioden dus grote aantallen sociale huurwoningen werden gebouwd, volgde de overheid ook een

actief beleid van verkoop van deze woningen aan zittende bewoners of verkoop bij mutatie (zie bijvoorbeeld Balchin, 1990 of Redmond en Norris, 2008).

Er zijn in de particuliere huursector weinig beperkingen ten aanzien van de huurvaststelling en contracten kunnen relatief eenvoudig worden opgezegd door de verhuurder (zie Haffner et al, 2009). Particuliere huishoudens die woningen verhuren mogen wel alle kosten voor de verhuur van woningen (dus ook rente) opvoeren bij de belasting. Het Ierse systeem (buy-to-let) faciliteert daarmee verhuur van woningen door particulieren, hoewel de sector door de consument niet altijd even aantrekkelijk wordt gevonden. De huren zijn vrij hoog en kunnen worden aangepast aan marktomstandigheden terwijl de huurbescherming gering is (Haffner et al, 2009). Zie ook de volgende paragraaf voor dit buy-to-let fenomeen.

Eigenaar bewoners kunnen gebruik maken van hypotheekrenteaftrek, waarbij het tarief relatief laag is vastgesteld en een maximum bedrag aftrek wordt gehanteerd. Er zijn beperkte belastingen op woningen. Overdrachtsbelasting is hierbij de belangrijkste, waarbij koopstarters overigens een vrijstelling krijgen en grotere/duurdere woningen het zwaarst belast worden. In het beleid heeft de eigen woningsector feitelijk altijd de voorkeur gehad. Toen de sociale huursector enige omvang had gekregen door de grote nieuwbouwoperaties in de jaren '50, werd snel ingezet op verkoop van sociale huurwoningen aan de zittende bewoners.

Beleid van banken

De bancaire sector is door de liberale overheidshouding sterk gedereguleerd. De zogenaamde Subprime hypotheek, waarbij mensen makkelijk tot meer dan zes maal het jaarinkomen mogen lenen, waren tot voor kort in opkomst, maar besloegen (waarschijnlijk) nog minder dan 10% van de markt (zie Coates, 2008). Er wordt nauwelijks melding gemaakt van No Doc hypotheek in Ierland.

Aanbetalingen worden vaak geëist, hoewel tijdens perioden van snelle prijsstijgingen de eisen steeds minder streng worden. Verder zijn hypotheek met variabele rente zeer gangbaar, terwijl de rest vaak een zeer korte rentevaststelling kent.

Tabel 3.2 Beleid rond het wonen

Beleid ten aanzien van de sociale huursector	
Woonruimteverdeling	toegangseisen sociale sector obv inkomen
Huurprijsregulering	Nieuwe contracten = inkomensafhankelijk, iedere council heeft eigen invulling Zittende bewoners = aanpassing obv ontwikkeling huishoudensinkomen
Objectsubsidies	Ja
Subjectsubsidies	Niet formeel, maar inkomensafhankelijke huur
Beleid ten aanzien van de private huursector	
Woonruimteverdeling	Neen
Huurprijsregulering	Nieuwe contracten = vrij Zittende bewoners = vrij
Objectsubsidies	Neen
Subjectsubsidies	Ja, fiscale regeling voor huurbetalingen
Beleid ten aanzien van de koopsector	
Renteaftrek	Tot 2009 vast percentage 20% Er zijn maxima aan de aftrek. Recente wijzigingen als crisismaartegel
Eigen woningforfait	Neen
Belasting op waardeontwikkeling	Neen
Overdrachtsbelasting	Vrijstelling voor First time buyers Oplopend tot max 9% op bouwgrond vanaf € 150.000.. Voor grotere woningen vanaf 125 m ² , 7%-9%
Objectsubsidies	Geen
Subjectsubsidies	Geen
Hypotheekgaranties	Neen (wel GIW-achtige garantie op nieuwbouw)
Woonlastenverzekeringen	Neen (wel via particuliere sector)
Beleid banken tav hypotheke	
Gangbare rentetype	Variabel
Aandeel nieuwe leningen met variabele rente	67%
Typische LTV voor een koopstarter	83%
LTV normen	Fluctueren met economisch tij, resultaat laissez faire houding overheid Subprime hypotheke in opmars tot aan crisis

Bronnen: huursector = Haffner et al, 2009; koopsector = RICS, 2009 en ECB, 2009; beleid banken = ECB, 2009 en EMF, 2009.

3.2.3 Typering woningbouwstelsel, ruimtelijk beleid en andere relevante zaken

Woningbouwmarkt: van particulier opdrachtgeverschap naar speculatieve ontwikkeling

Het Ierse systeem van projectontwikkeling valt te typeren als speculatief. Ierse ontwikkelaars bieden woningen te koop aan voordat met de bouw wordt gestart en houden zich niet aan een bepaald voorverkooppercentage. De Ierse woonconsument kan dus besluiten een woning te kopen als deze nog niet is afgebouwd, maar zal dit waarschijnlijk alleen doen als het voor zijn/haar gevoel een vrij unieke woning is die men niet aan zich voorbij mag laten gaan. De aankoop van een woning die in aanbouw is of net is opgeleverd is gebruikelijk.

In de huidige periode beheersen projectontwikkelaars het grootste deel van de woningproductie. Het is in het kader van deze studie interessant stil te staan bij de omslag van een systeem met vooral particulier opdrachtgeverschap naar een systeem dat wordt beheerst door speculatieve ontwikkelaars. Het particulier opdrachtgeverschap in Ierland is te herleiden tot de tweede helft van de 19^e eeuw toen grootgrondbezitters onder politieke druk gronden afstonden aan pachters. Hierdoor ontstond op het Ierse platteland, buiten het grote industriële/handelscentrum Dublin, een traditie van eigen woningbezit (zie Balchin, 1996), waaronder een zeer groot deel eigenbouw (Duncan en Rowe, 1993). Officiële statistieken per opdrachtgever in de bouw zijn overigens niet beschikbaar en slechts sporadisch verschijnen in wetenschappelijke artikelen schattingen over dit particuliere opdrachtgeverschap⁵. Duncan en Barlow (1993) presenteren een cijfer van ruim 50% in de jaren '80. Op basis van de bestaande inzichten blijkt echter dat in de 70-er jaren het particulier opdrachtgeverschap op zijn retour raakte, te beginnen in Dublin en omstreken, waar projectontwikkelaars mogelijkheden zagen om schaarser wordende grond aan te kopen en hiermee enige zekerheid kregen over verkoopmogelijkheden van te ontwikkelen woningen (zie Murphy, 1995). In de officiële statistieken wordt vanaf 2003 het aantal zogenaamde one-off woningen (vrijstaande woningen) gepubliceerd: een zeer ruwe en waarschijnlijk te hoge inschatting van het zuivere particulier opdrachtgeverschap. Volgens de deze statistieke statistieken komt het aandeel one-off woningen in 2007-2008 uit op ongeveer 20%.

Het huidige systeem van speculatieve projectontwikkeling heeft zich verder versterkt tijdens de onstuimige economische ontwikkeling en de bevolkingsgroei vanaf het midden van de jaren '90. Hierdoor steeg de vraag naar woningen zo snel dat grootchalige nieuwbouw tot de mogelijkheden begon te behoren voor projectontwikkelaars. Bepaalde studies in opdracht van de Ierse regering geven aan dat kort na de millenniumwisseling de woningproductie al veel sneller steeg dan de huishoudensaanwas (zie Norris en Shiels, 2007). Redenen werden vooral gezocht in sferen van veel vraag naar vakantiewoningen, maar al snel werd ook duidelijk dat veel van de woningen die door investeerders (buy-to-let) werden gekocht eenvoudigweg leegstonden.

Planologische systeem en woningbouw: Dublin versus de rest

Het planologische systeem is formeel gezien sterk geënt op het Engelse, waarbij voor termijnen van 5 jaar duidelijk moet aangegeven hoe en op welke locaties zal worden uitgebreid. Waar men in Engeland echter strikt vasthoudt aan beperkte uitbreiding van de bebouwde kom, gaat men hier in Ierland uiterst flexibel mee om (Norris en

⁵ Dit is in veel landen een probleem: Nederland en Duitsland zijn in deze studie positieve uitzonderingen.

Shiels, 2007). Buiten Dublin is land ruim beschikbaar en een ontwikkelaar die een grondpositie heeft kan vrij eenvoudig een planning permission aanvragen. Door deze praktijk kan een situatie ontstaan waarin projectontwikkelaars tijdens grote vraag naar woningen ‘overreageren’ en onafhankelijk van elkaar woningen kunnen gaan ontwikkelen, zonder dat een coördinerende instantie waakt voor overaanbod.

De ontwikkeling in Dublin toont echter alle kenmerken van een grootstedelijke markt, waarin het aanbod moeilijk reageert op de vraag (Norris en Shiels, 2007). Rond 2000 was de veelgehoorde klacht dat in de rest van Ierland de woningproductie snel toenam als gevolg van de snel toegenomen vraag, maar dat de productie in Dublin sterk achterbleef. Binnenstedelijk bouwen is altijd lastig omdat moet worden gemanoeuvreed tussen aanwezige belangen. Uiteindelijk kwam rond 2000 wel land beschikbaar en begon Dublin, met name in de buitengebieden, aan een flinke inhaal-slag. Op dat moment zetten deskundigen echter al vraagtekens bij de enorme Ierse woningproductie en veronderstelden dat er al sprake was van overaanbod (Redmond en Norris, 2007)

Typisch Brits? Buy-to-let in Ierland

Van belang is hier het buy-to-let fenomeen dat Ierland deelt met Engeland (zie rapport Engeland).

Buy-to-let is vooral aantrekkelijk voor potentiële verhuurders omdat de kosten voor de woning, dus ook hypotheekrente, mogen worden afgetrokken van de inkomsten. Aangezien Ierse eigenaar bewoners een beperkte hypotheekrenteaftrek hebben, wordt zo een systeem gecreëerd waarbij private huur in principe kan concurreren met de eigen woningsector. Hoewel de koopwoning het uiteindelijke doel is voor de meerderheid van de Ieren, kan tijdens zeer snelle prijsstijgingen op de woningmarkt een koopwoning buiten het bereik van starters komen. Een particuliere huurwoning is dan een optie. In Ierland wordt buy-to-let al enige tijd met argusogen bekeken door beleidsmakers en wetenschappers. Tijdens de snelle prijsstijgingen van woningen vanaf het midden van de jaren '90 bleek namelijk dat grote aantallen particuliere huishoudens buy-to-let woningen kochten om te profiteren van de waardestijging en deze niet verhuurden voor de rente-inkomsten. In veel gevallen stonden deze woningen dan ook langdurig leeg. Omdat beleidsmakers dachten dat buy-to-let teveel potentiële koopstarters uit de koopwoningmarkt zou drukken, schafte de overheid in 2000 de renteaftrek op buy-to-let hypotheek af en werd de overdrachtsbelasting verhoogd. Dit leidde echter onverwacht tot zulke hoge huurprijsverhogingen dat men in 2002 de hypotheekrenteaftrek op buy-to-let hypotheek weer herstelde (zie Kelly en Menton 2007; Ball, 2006). In dit kader wordt ook wel verwezen naar het type buy-to-let investeerder: veelal onervaren, niet-professionele investeerders die snel geneigd zijn te verkopen wanneer de rente stijgt of de woningprijzen stagneren, waardoor de stabiliteit op de algehele woningmarkt snel onder druk kan komen te staan (Kelly en Menton, 2007). Het speculatieve karakter en de impact op de gehele woningmarkt van buy-to-let komt tot uiting in de cijfers van de Central Bank of Ireland. De uitstaande schuld op buy-to-let hypotheek groeide van ruim € 10 miljard eind 2003 tot € 33 miljard in september 2008, toen de crisis uitbrak. In juni 2009 is de uitstaande buy-to-let schuld gedaald tot € 30,5 miljard.

3.3 Ontwikkeling op de woningmarkt 2000-2008

Bestaande bouw

In het voorgaande refereerden we al aan de spectaculaire economische groei en demografische ontwikkeling van Ierland vanaf de tweede helft van de jaren '90. Tabel 3.3 geeft een cijfermatig overzicht van een aantal woningmarktindicatoren. Vanaf 2000 tot en met 2007 groeit de gemiddelde woningprijs in een rap tempo. In 2008 diene zich onder invloed van de economische crisis de eerste prijsdalingen aan. In 2008 bereikte de gemiddelde verkoopprijs van eengezinswoningen € 356.000, terwijl de gemiddelde verkoopprijs van appartementen uitkwam op € 293.000.

Ongeveer dezelfde lijn is terug te zien bij het aantal transacties van bestaande woningen. Een snelle toename vanaf 2000, gevolgd door de eerste tekenen van verval in 2007, met een afname van 20% ten opzichte van 2006. In 2008 is het aantal transacties al gehalveerd ten opzichte van de topjaren 2005 en 2006.

Ontwikkeling op de markt voor nieuwbouwwoningen

De prijsontwikkeling van nieuwbouw koopwoningen toont in Ierland ongeveer hetzelfde patroon als in de bestaande voorraad: een snelle toename van de prijzen vanaf 2000 tot en met 2007, gevolgd door een daling in 2008. Bij appartementen is deze daling naar verhouding groter dan bij eengezinswoningen. Opvallend is overigens het prijsniveau per woningtype in de nieuwbouw. In 2008 lag de gemiddelde verkoopprijs voor een nieuwe eengezinswoning op € 305.000, terwijl de verkoopprijs van nieuwbouw appartementen uitkwam op € 307.000. In veel internationale woningmarktstudies blijkt dat appartementen doorgaans een veel lagere gemiddelde verkoopprijs hebben. Een belangrijke indicator voor de problemen op de Ierse nieuwbouwwoningmarkt is verder het aantal transacties van nieuwbouwwoningen. Reeds vanaf 2007 bleek dat de woningproductie te hoog was en dat de markt razendsnel stagneerde. In 2008 bereikte het aantal verkopen van nieuwbouwwoningen nog niet de helft van het topjaar 2006.

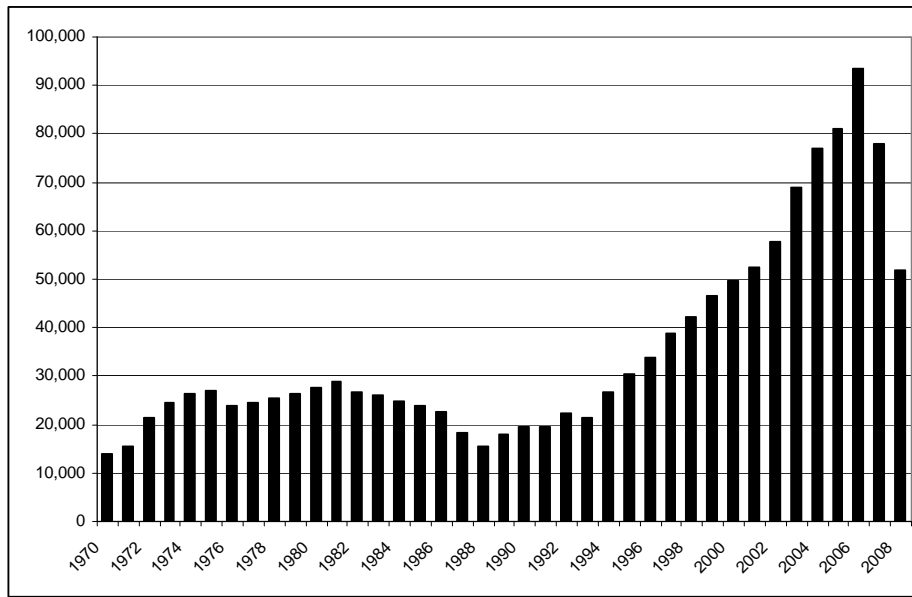
Figuur 4.1 maakt nog eens inzichtelijk dat historisch gezien de woningproductie sinds de tweede helft van de negentiger jaren een wel zeer spectaculaire stijging doormaakte, zelfs wanneer we rekening houden met de snelle bevolkingsgroei en economische voorspoed. Het belang van de bouwsector is na 2000 toegenomen tot maar liefst 25% van het BNP (DKM, 2009), waarmee de totale economie zeer gevoelig kan worden voor veranderingen op de nieuwbouwwoningmarkt. Reeds in 2007, voor het uitbreken van de 'echte' kredietcrisis bleek de woningproductie al sterk af te nemen, waarmee ook zonder kredietcrisis omvangrijke problemen voor de Ierse economie op de loer lagen. Hoewel het aantal opleveringen dus al snel afnam, blijkt dat het aantal verkopen van nieuwbouwwoningen nog ver achterbleef bij de uiteindelijke productie. Het systeem van speculatieve ontwikkeling heeft ertoe geleid dat nu vele nieuw opgeleverde woningen onverkocht blijven. Op deze wijze komen dus ontwikkelaars in de problemen, maar ook huishoudens die speculeerden met nieuwbouw buy-to-let woningen.

De structuur van de woningmarkt verklaard met twee indicatoren

In het voorgaande werd aandacht besteed aan het aantal transacties van bestaande koopwoningen en opleveringen van nieuwbouwwoningen. Met de twee woningmarktindicatoren krijgen we wat meer dynamiek op de woningmarkt en in de belang van de nieuwbouwsector en de bestaande bouw. In Ierland blijkt dat het aantal

opleveringen van nieuwbouwwoningen per 1.000 huishoudens uitkam op ruim 60 in 2006. Het aantal koopwoningtransacties per 1.000 eigenaar bewoners kwam in de periode 2002 tot 2006 uit op iets meer dan 50. Hiermee wordt duidelijk hoe groot de rol van de nieuwbouw in Ierland in de afgelopen jaren is geweest. Het aantal bestaande woningtransacties ligt dus op ongeveer hetzelfde niveau als de nieuwbouw. In de landenvergelijking zal duidelijker worden welke waarde we aan deze cijfers kunnen hechten.

Figuur 3.1 Woningproductie Ierland, 1970-2008



Bron: CSO Ireland, 2009

Tabel 3.3 Overzicht ontwikkelingen op de woningmarkt Ierland, 2000-2008

Woningmarkt en woningproductie lan- gere termijn	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
<i>Bestaande bouw</i>									
Prijsindex bestaande bouw	100.0	108.2	119.5	139.0	154.6	173.4	194.9	198.3	183.1
Prijsindex eengezins koop	100.0	108.6	119.5	139.4	155.1	173.7	196.4	201.9	187.2
Prijsindex koopappartementen	100.0	102.1	118.3	133.3	148.1	168.0	181.7	170.1	149.0
Aantal transacties (nieuwe hypotheek op woningen)	47.567	39.785	53.737	58.212	54.287	61.933	60.698	48.250	29.586
<i>Nieuwbouw</i>									
Prijsindex nieuwbouw koop	100.0	108.1	117.1	132.7	147.3	163.3	180.6	190.7	180.4
Prijsindex nieuwe eengezins koop	100.0	109.0	117.3	132.8	147.4	163.7	179.0	193.1	183.4
Prijsindex nieuwe koopappartementen	100.0	95.5	107.1	121.7	131.8	142.6	158.6	160.8	149.4
Verkochte nieuwe koopwoningen (obv ver- stekte hypotheek)	33.289	29.277	39.399	39.676	50.018	58.104	53.895	40.497	26.293
Vergunningen	-	78.509	69.314	78.354	101.653	99.352	78.755	84.397	67.584
Opleveringen	49.812	52.602	57.695	68.819	76.954	90.957	93.419	78.027	51.724
<i>Woningmarkttypingsindicator</i>									
Opleveringen nieuwbouw per 1.000 huis- houdens	39.6	41.2	42.9	50.4	55.4	57.1	64.4	52.5	34.1
Transacties bestaande koopwoningen per 1.000 woningeigenaren	47.8	39.4	50.6	55.3	50.8	56.8	54.3	42.1	25.3

Bronnen: CSO Ireland, Department of the environment, heritage and local government Ireland

3.4 Recente ontwikkelingen economie en woningmarkt

Algemene economische indicatoren

Vanaf het eerste kwartaal van 2007 tot en met het eerste kwartaal van 2008 bleef het werkloosheidscijfer voor Ierland vrijwel ongewijzigd. Vanaf het tweede kwartaal van 2008 stijgt de werkloosheid fors tot maar liefst 12% in het tweede kwartaal van 2009. *Tweederde van deze werkloosheidsstijging komt voor rekening van de bouwsector.* In het voorgaande meldden we al dat de bouwsector in de afgelopen jaren een onevenredig grote bijdrage aan de totale Ierse economie leverde (ongeveer 25%).

De hypotheekrente steeg van 4,78% in het eerste kwartaal van 2007 tot 5,58% in het derde kwartaal van 2008, toen de kredietcrisis op haar hoogtepunt was. Na het derde kwartaal van 2008 is de hypotheekrente gedaald tot ongeveer 3¹/₄%, wat op zich goed nieuws is voor het grote aantal Ierse woningeigenaren met een variabele rente.

Woning(bouw)markt

Sinds het begin van 2007 zijn de verkoopprijzen van koopwoningen, in zowel de nieuwbouw als de bestaande bouw, met meer dan 20% afgenomen. Hierbij zijn de verkoopprijzen van appartementen wat sneller gedaald dan die van eengezinswoningen.

Tabel 3.4 toont dat de verkoop van nieuwbouwwoningen volledig ineen is gestort. Het aantal nieuwbouwtransacties per kwartaal bereikt in 2009 ongeveer een kwart van het aantal dat in 2007 werd verkocht. In het tweede kwartaal van 2009 is er een lichte opleving, maar het aantal transacties blijft vergeleken met de periode rond 2007 nog zeer laag. In de bestaande bouw daalde het aantal transacties ook spectaculair.

DKM Consultants/Construction Industry Federation schat dat er thans (september 2009) ongeveer 35.000 onverkochte nieuwbouwwoningen zijn. Daarnaast meldt DKM dat veel nieuwbouwwoningen in de afgelopen jaren weliswaar zijn verkocht maar dat er geen vaste bewoner is. Uiteraard zal het hierbij deels gaan om tweede huizen, maar de grote buy-to-let investeringen van de afgelopen jaren duiden ook op een woningoverschot: woningen die speculatief zijn aangekocht om te verhuren, maar die nu leeg blijven staan. Het totale woningoverschot wordt geschat op ongeveer 120.000, wat bepaald geen stimulans oplevert voor de bouwsector om, zelfs wanneer het economisch tij keert, de productie flink op te voeren.

Woningeigenaren in de problemen?

Tot besluit blijkt dat het aantal betalingsachterstanden vanaf de tweede helft van 2008 wel is toegenomen, maar vervolgens ook weer een behoorlijke daling laat zien (zie presentatie O'Connor/Irish Banking Federation, oktober 2009). Het aantal gedwongen verkopen is in dezelfde periode stabiel gebleven (O'Connor, 2009).

Tabel 3.4 Recente ontwikkelingen van enkele relevante indicatoren Ierland

Algemene economische indicatoren										
	2007 I	2007 II	2007 III	2007 IV	2008 I	2008 II	2008 III	2008 IV	2009 I	2009 II
Werkloosheid	4.3	4.6	4.9	4.6	4.6	5.2	6.7	7.5	10.1	12
Hypotheekrentevoet	4.78	4.98	4.99	5.07	5.00	5.23	5.58	4.33	3.23	
Consumentenvertrouwen	NIET BESCHIKBAAR									
Woningmarkt en nieuwbouw										
	2007 I	2007 II	2007 III	2007 IV	2008 I	2008 II	2008 III	2008 IV	2009 I	2009 II
<i>Bestaande bouw</i>										
Prijsindex bestaande bouw	100.0	101.9	98.6	96.6	94.6	93.9	88.4	85.1	78.3	
Prijsindex eengezins koop	100.0	102.2	98.6	97.4	95.9	94.4	89.1	85.1	78.3	
Prijsindex koopappartementen	100.0	98.2	97.6	93.0	86.7	87.2	80.6	82.3	75.1	
Aantal transacties (nieuwe hypotheek op woningen)	12.466	13.996	11.345	10.443	8.575	10.700	6.342	3.868	3.365	4.374
<i>Nieuwbouw</i>										
Prijsindex nieuwbouw koop	100.0	103.4	99.5	97.9	96.9	97.7	94.0	87.9	79.5	
Prijsindex nieuwe eengezins koop	100.0	103.0	99.9	96.6	96.5	98.1	94.4	87.8	80.4	
Prijsindex nieuwe koopappartementen	100.0	105.5	97.5	102.9	99.1	96.4	123.0	88.1	74.7	
Verkochte nieuwe koopwoningen (obv verstrekte hypotheek)	12.132	11.219	8.949	9.197	6.682	9.123	6.287	4.201	3.446	3.818

3.5 Crisismaatregelen Ierland

Maatregelen voor de financiële markten om beschikbaarheid middelen ten behoeve van hypothecaire leningen in stand te houden (zie ook overzicht in de bijlage)

- Een zeer groot pakket aan overheidsinterventies ten behoeve van het herstel van vertrouwen in het bancaire systeem, bevordering financiële stabiliteit en verzeke- ren van het aanbod van (hypothecair) krediet. Deze maatregelen werden inge- voerd in 2008. Hieronder vallen maatregelen als overheidsgaranties en kapitaal- injecties. Er zijn ook maatregelen genomen om het toezicht op de bancaire sector te versterken waarbij de Central Bank of Ireland een centrale rol speelt.
- De oprichting van de National Management Agency (NAMA) werd aangekon- digd in april 2009. In zijn ‘budget speech’ zei de minister van financiën “Vermo- gens/assets van banken zullen worden ondergebracht in de nieuwe NAMA met als doel dat de balansen worden versterkt en de onzekerheid over slechte lenin- gen wordt verminderd. (Het gaat hier dus om overname door een overheids- instelling van risicovolle fondsen en leningen van de banken.) Dit zal de stroom van kapitaal richting personen, huishoudens en bedrijven in de reële economie zekerstellen. De NAMA heeft als centrale doelstelling de inkomensstroom en waarde van deze assets te verhogen” (Department of Finance Ireland, 2009). **De NAMA zal voor € 80 to € 90 miljard aan troubled assets overnemen van vijf grote banken, waarvoor de overheid 70% van de huidige waarde betaalt.** De banken ontvangen hiervoor overheidsobligaties die zij voor contanten kun- nen verpanden aan de Europese Centrale Bank.

Stimuleren vraag naar nieuwbouwwoningen / overgekochte nieuwbouwwoningen van de markt halen

- De **Home Choice Loan Scheme werd aangekondigd in oktober 2008.** De regeling startte begin 2009 en is bedoeld om de zogenaamde ‘First time buyers’ meer mogelijkheden te geven aan een hypothecaire lening te komen. Het ver- strekt 92% van de waarde van de woning met een maximum van € 285.000, af- hankelijk van het inkomen van de aanvrager, terwijl de maximale afmeting van de woning niet hoger dan 175 vierkante meter mag zijn. De maximale looptijd van de lening is 30 jaar. De regeling geldt alleen voor nieuwbouwwoningen. Er zijn minimum inkomenseisen (€ 40.000 voor een eenpersoonshuishouden en € 50.000 voor tweeverdieners) en de aanvragers moeten in de voorgaande periode mini- maal twee jaar een inkomen uit werk of zelfstandige activiteiten hebben. Er is tot op heden maar beperkt gebruik gemaakt van de regeling. In juni 2009 werd de volgende mededeling gedaan door een financiële planningsorganisatie (Foresthill Financial Planning) “Hoewel meer dan 1.200 personen hun interesse hebben ge- toond in de Home Choice Loan, zijn er helaas slechts vier aanvragen bij het Mi- nisterie van Volkshuisvesting binnengekomen.”
- De **‘Long Term Lease Scheme for Social Housing’** werd aangekondigd in ok- tober 2008. **Het doel van de regeling is overaanbod van nieuwbouwwonin- gen ‘van de markt te halen’ door gemeenten de mogelijkheid te geven de woningen te leasen van projectontwikkelaars en ze te gebruiken voor soci- ale huisvesting.** In september 2009 werd de regeling uitgebreid zodat ook vo- luntary en co-operative associations van de regeling gebruik kunnen maken en hiermee het aanbod van sociale huurwoningen kunnen verhogen. Er worden lea- se contracten afgesloten voor een periode van 20 jaar. De associations verzorgen het management (verhuur) en het onderhoud van de woningen. **De overheid heeft een bedrag van € 20 miljoen uitgetrokken voor de regeling, waarmee minimaal 20.000 woningen zullen worden geleased.** Naast de mogelijkheid

voor leasen van woningen heeft de verantwoordelijke minister in september 2009 extra ingezet op meer steun voor de housing associations (Finneran, 2009).

- In Ierland kunnen woningkopers gedurende een periode van zeven jaar gebruik maken van hypotheekrenteaftrek met een flat-rate van 20% en een maximaal aftrekbaar bedrag. **In 2008 werd het plafond op de hypotheekrenteaftrek voor first time buyers verhoogd met € 2.000 voor een eenpersoonshuishouden en € 4.000 voor een getrouwd stel of weduwe(naar) tot respectievelijk € 10.000 en € 20.000. Per 1 januari 2009 werd de hypotheekrenteaftrek voor first-time buyers verhoogd naar 25% in jaar 1 en 2 en naar 22,5% in jaar 3, 4 en 5.** Deze verruiming van de hypotheekrenteaftrek is eveneens mogelijk voor First time buyers die in de afgelopen vier jaar hun woning kochten. De hypotheekrenteaftrek voor doorstromers op de koopwoningmarkt is overigens verlaagd van 20% tot 15% per 1 januari 2009. Hypotheekrenteaftrek geldt altijd voor een duur van zeven jaar nadat de hypotheek is verstrekt.
- Een nieuwe maatregel ten aanzien van de overdrachtsbelasting per 1 januari 2010. **Indien iemand een nieuwbouwwoning koopt, mag deze de vorige woning ‘inruilen’ bij de verkoper (investeerder/projectontwikkelaar) die dan geen overdrachtsbelasting hoeft te betalen totdat deze woning weer wordt doorverkocht.** (Huidige tarieven overdrachtsbelasting = 0 voor panden tot € 125.000, 7% voor panden van € 125.000 tot € 1 mln. En 9% voor panden vanaf € 1 mln.

Eigenaar bewoners met betalingsproblemen helpen om zo woninguitzettingen en eventuele neerwaartse druk op woningprijzen te voorkomen

- De Ierse overheid en de Irish Banking Federation hebben in februari 2009 een gedragscode ondertekend die richtinggevend is voor de afhandeling/behandeling van huishoudens met betalingsachterstanden. De centrale doelstelling achter deze gedragscode is gedwongen verkopen zoveel mogelijk te voorkomen omdat met de forse prijsdalingen de kans op een restschuld aanzienlijk wordt.

4 Duitsland

4.1 Inleiding

Bij een beschrijving van Duitsland dient allereerst rekening te worden gehouden met het onderscheid tussen de voormalige DDR en de Bondsrepubliek West-Duitsland. Er zijn nog steeds structurele verschillen tussen het rijke West-Duitsland en de achtergebleven deelstaten van de voormalige DDR. Ook binnen West-Duitsland zijn echter forse verschillen aanwezig, bijvoorbeeld tussen het ‘oude’ industriële Ruhrgebied en de dynamische regio rond Frankfurt: de financiële hoofdstad van Duitsland en de hoofdzetel van de Europese Centrale Bank. Daarnaast zijn er in voormalig West-Duitsland ook regio’s die weliswaar dynamische metropolen herbergen, maar ook een uitgestrekt agrarisch achterland hebben zoals bijvoorbeeld Beieren.

4.2 De Duitse woningmarkt en beleidsmatige aspecten rond het wonen.

4.2.1 Woningvoorraad (en schets bewoners van de eigendomssectoren)

Het aandeel koopwoningen is sinds het einde van de tweede wereldoorlog nauwelijks veranderd. Zo was in de vroegere Bondsrepubliek West-Duitsland in 1950 het aandeel eigen woningen 39% terwijl dit na de millenniumwisseling is ‘toegenomen’ tot ruim 40%, overigens na een kleine daling in de jaren ’60 en ’70 van de 20^{ste} eeuw. Dit stabiele aandeel eigen woningbezit lijkt karakteristiek voor Duitsland. In andere landen van West-Europa nam het eigen woningbezit sinds de tweede wereldoorlog per saldo flink toe. Er zijn echter grote regionale verschillen binnen Duitsland (Statistisches Bundesamt, 2009). Zo bereikt in het Rijnland en Saarland het percentage eigen woningbezitters ongeveer 55% terwijl het in de voormalige DDR, en de stads-Lander Berlijn en Hamburg nauwelijks boven de 20% uitkomt.

Een studie van de ECB (2009) meldt dat ongeveer 70% van de totale Duitse woningvoorraad in eigendom is van particuliere huishoudens, terwijl ongeveer 43% van de voorraad door eigenaar bewoners wordt bewoond. Woningen als beleggingsobject zijn dus zeer gangbaar onder huishoudens. Zo leert een rondgang bij Duitse makelaars op het internet dat kleine complexen (met minder dan 10 appartementen) te koop worden aangeboden op de particuliere woningmarkt om vervolgens te verhuren. De fiscale behandeling van verhuur door private huishoudens en het ontbreken van hypotheekrenteaftrek voor eigenaar bewoners is hierbij een van de belangrijke verklarende factoren (zie ook volgende paragraaf en Haffner et al, 2009). Particuliere huur kan dus vrij goed concurreren met de koopsector.

De sociale huursector in Duitsland is klein. Er is slechts een beperkt aantal organisaties dat verhuurt vanuit sociale doelstellingen en deze woningen ook daadwerkelijk in eigendom heeft (zie achtergronden in de volgende paragraaf).

Kwaliteitskenmerken van de Duitse woningvoorraad worden veelal op een, naar Nederlandse maatstaven, afwijkende manier verzameld. Hierbij wordt een onderverdeling gemaakt naar het aantal woningen in een gebouw, waardoor het niet altijd duidelijk is of het om appartementen of eengezinswoningen gaat. Vaststaat dat bijna de helft van de woningvoorraad bestaat uit vrijstaande- en twee-onder-een-

kapwoningen. Het grootste deel van deze woningen zijn koopwoningen van eigenaar bewoners. In de huursector komen naar verhouding veel appartementen voor.

De grote huursector biedt woonruimte aan een brede doelgroep. Hoewel de kleine sociale huursector volgens Haffner et al (2009) in toenemende mate de wat lagere inkomensgroepen herbergt, kan niet direct worden gesteld dat het een vangnetfunctie voor huishoudens met het allerzwakste sociaal-economische profiel biedt. Bewoners van de private huursector zijn vooral de lagere en middeninkomens, veelal kleinere en/of jongere huishoudens. Ondanks de grote huursector, is het ultieme woonideaal van de gemiddelde Duitser uiteindelijk gericht op het eigen woningbezit (zie bijvoorbeeld Tegeder en Helbrecht, 2007). In Duitsland is het onderscheid tussen kopen en huren uiteraard voor een groot deel gebaseerd op inkomens, maar daarnaast vooral op leeftijd. Men koopt pas een woning als men gaat settelen: liefst met behulp van een aanbetaling waar jarenlang voor is gespaard.

Tabel 4.1 Karakteristiek volkshuisvestingssysteem

	2000	2006
Woningvoorraad		
Aantal woningen (*1.000)	38.384	39.754
% koopwoningen	43%	42%
Sociale huur (zie housing stats in EU, 2006)		6%
Particuliere huur		52%
Verdeling naar type		
Vrijstaand		29%
Twee-onder-een-kap		18%
3 tot 6 woningen per gebouw		22%
Meer dan 6 woningen per gebouw		31%
Totaal		100%
Profielen bewoners woningmarktsectoren		
Sociale huursector	<ul style="list-style-type: none"> In toenemende mate de wat lagere inkomens (Haffner et al. 2009) 	
Private huursector	<ul style="list-style-type: none"> Lagere en middeninkomens, veelal kleinere huishoudens 	
Huursector algemeen	<ul style="list-style-type: none"> Kleinere, oudere (50%) en jongere (80%) huishoudens. Gemiddelde en benedengemiddelde inkomens 	
Koopsector	<ul style="list-style-type: none"> Gezinnen, bovengemiddeld inkomen, grote huizen, suburbaan en ruraal wonen (RICS, 2008) 	
	<ul style="list-style-type: none"> Aankoop woning op latere leeftijd, 50% van de 55-65 plussers is eigenaar (Tegeder en Helbrecht, 2007; Doling en Dol, 2009) 	

Bronnen: Statistisches Bundesamt, tenzij anders aangegeven

4.2.2 Beleid rond het wonen

Overheidsbeleid

Sociale huur in Duitsland is vooral een verhaal van subsidie. Een private opdrachtgever die huurwoningen wil ontwikkelen, kan bij de gemeente aankloppen voor een bouwsubsidie. Bij het verstrekken van de subsidie wordt een tijdelijk contract afgesloten waarbij de hoogte van de huur en de doelgroep wordt vastgesteld. Als het con-

tract is afgelopen schuift de woning door naar de private huursector (zie Haffner et al, 2009). Er is derhalve sprake van dynamiek tussen beide huursegmenten.

Voor de gehele Duitse huursector geldt dat er een gematigd regulerend beleid wordt gevolgd. In de kleine sociale huursector is er sprake van forse regulering door gemeenten voor wat betreft de toewijzing en de vaststelling van de huur, uiteraard omdat zij de subsidies verstrekken voor de woningen. Huurbescherming in de sociale sector is sterk (zie Haffner et al, 2009)

De private huursector is minder sterk gereguleerd door de overheid, maar er kan geenszins worden gesproken van een liberaal systeem waarbij de verhuurder de sterkste positie inneemt. Toewijzing kent een hoge mate van vrijheid: om eerlijk over te komen zullen veel grotere verhuurders werken met wachtlijsten. Vaststelling van nieuwe huren is in principe vrij tenzij sprake is van een vraagprijs die in geen verhouding staat tot de geboden kwaliteit. Overigens zal de verhuurder zich hierbij in de ruime Duitse woningmarkt vooral zelf in de vingers snijden omdat de woning dan onverhuurd blijft. Huuraanpassingen worden vastgesteld middels referentiehuren van andere woningen in de omgeving. De huurbescherming in de particuliere sector is groot. Huishoudens met lage inkomens kunnen een toelage krijgen in de vorm van Wohngeld. Objectsubsidies zijn niet voor de private huursector beschikbaar.

De koopsector is redelijk vrij van overheidsinmenging. Er geldt geen renteaftrek, maar ook geen eigen woningforfait of belasting op de waardeontwikkeling. De overdrachtsbelasting op de verkoop van een bestaande woning bedraagt 3,5%. Voor nieuwbouw geldt een tarief van 19% BTW. Er zijn geen objectsubsidies beschikbaar. Er zijn echter verkapte subjectsubsidies zoals het bouwspaarstelsel en/of de nieuwe Eigentumrentegezet (zie volgende bladzijde). Bij bouwsparen spaart men geld bij een Bausparkasse voor een bepaalde periode. De regeling wordt fiscaal ondersteund (belastingvrij). De rente is doorgaans niet zo heel hoog, maar in ruil hiervoor, heeft men, nadat men een bepaald bedrag heeft gespaard, recht op een goedkope hypothecaire lening.

- In 2006 is de Eigenheimzulage **afgeschaft**, een regeling met financiële tegemoetkomingen voor huishoudens die een woning bouwen. Later werd de regeling ook verbreed naar de bestaande sector. In 2004 konden voor de laatste maal aanvragen worden ingediend voor de Eigenheimzulage. Commentatoren melden dat dit zorgde voor een kortstondige opleving van bouwactiviteiten, hoewel dit niet echt duidelijk wordt uit de cijfers (tabel 4.4).
- Per 1 januari 2007 is de BTW op nieuwbouw verhoogd van 16% naar 19% (deze 19% is nu het algemeen geldende BTW-tarief).
- Een nieuw beleidsinstrument, vanaf 1 januari 2008 is gekoppeld aan de in 2002 ingevoerde “Riester-rente” (Riester-**pensioen**; Riester de verantwoordelijke minister voor de invoering). De Riester-rente is een regeling waarbij men kan sparen als aanvulling op het pensioen. Dit is ingevoerd omdat in het Duitse pensioenstelsel de huidige generatie betaalt voor de oudere generatie⁶. Met de komende vergrijzing zal dit een onevenredige druk op de ‘werkende’ generatie leggen en is dus ingezet op stelsel waarbij mensen zelf extra private pensioenvoorzieningen *kunnen* opbouwen. In 2008 is een wet aangenomen die het mogelijk maakt om opgebouwde vermogens in de Riester-rente regeling aan te wenden voor de aankoop van een woning. De Duitse overheid meldde bij de invoering van de rege-

⁶ In Nederland is sprake van een stelsel waarin met behulp van pensioenfondsen wordt gespaard voor de toekomstige generaties.

ling expliciet dat zij eigen woningbezit op de oude dag (zonder uitstaande leningen) als een goede pensioenvoorziening beschouwt. Het gebruikte bedrag voor aanbataling uit de Riester-rente regeling dient overigens wel weer in termijnen te worden teruggestort. (Regeling heet Eigenheimrentegesetz; in de media veelal aangehaald als Wohn-riester)

- Het woonbeleid is per 1 september 2007 gedecentraliseerd naar de Lander (Bondslanden). Deze krijgen van de Bondsregering middelen om het sociale woonbeleid vorm te geven: tot 2013 € 518 miljoen per jaar. Hierbij hebben de Lander aanzienlijke autonomie (Ball, 2008).

Beleid Banken: risicomijding centraal

Het Duitse financiële systeem ten aanzien van hypotheekverstrekking kan gezien worden als risicomijdend. Allereerst is van groot belang stil te staan bij de wijze waarop Duitse banken vermogen aantrekken ten behoeve van de verstrekking van hypotheek. Dit gebeurt veelal middels Pfandbriefe, een soort obligatie die niet verhandelbaar is (dus geen securitisatie mogelijk). Kopers van deze Pfandbriefe hebben graag zekerheid dat er geen al te grote leningen uitstaan op het onderpand. Een Loan-to-value ratio van 60% is gangbaar, terwijl 80% al hoog gevonden (zie Ball, 2008). De Duitse organisatie voor Pandbrief meldt dat er sinds 200 jaar geen verliezen zijn geleden op Pfandbriefe (zie Kofner, 2009). Een tweede pilaar waarop het Duitse woningfinancieringssysteem dan logischerwijs rust is de aanbataling. Sparen voor de aanbataling bij een Bausparkasse is gangbaar; men kan dan ook nog een extra lening met een lage rente krijgen.

Dit systeem, waarbij hoge LTV's vermeden worden leidt tot de start op de koopwoningmarkt op relatief hoge leeftijd. In dit kader lijkt ook de nagestreefde woningkwaliteit een rol te spelen. De Duitse woningkoper streeft het liefste naar een woning met een zo hoog mogelijke kwaliteit waarin hij/zij nog jarenlang kan wonen (Tegeder en Helbrecht, 2007). Hoewel er thans formeel sprake is van een internationale (Europese) hypotheekmarkt, waar ook internationale banken op de Duitse markt hypotheek zouden kunnen aanbieden voor 100% van de waarde van het onderpand, blijkt de Duitse traditie (vooralsnog) niet te breken. Dit heeft waarschijnlijk ook te maken met het risicomijdende gedrag van de Duitse woonconsument als het om woningaankopen gaat.

Tabel 4.2 Beleidsmatige aspecten

Beleid ten aanzien van de sociale huursector	
Woonruimteverdeling	Ja, op basis van inkomen
Huurprijsregulering	Nieuwe contracten = op basis van contracten met gemeente Zittende bewoners = op basis van contracten met gemeente
Objectsubsidies	Ja
Subjectsubsidies	Ja (impliciet via huurvaststelling)
Beleid ten aanzien van de private huursector	
Woonruimteverdeling	Vrij, maar veel verhuurders hanteren wachtlijsten
Huurprijsregulering	Nieuwe contracten = vrij Zittende bewoners = gebaseerd op referentiehuren (Mietspiegel)
Objectsubsidies	Neen
Subjectsubsidies	Ja
Beleid ten aanzien van de koopsector	
Renteaftrek	Neen
Eigen woningforfait	Neen
Belasting op waardeontwikkeling	Neen
Overdrachtsbelasting	Ja, 3,5%
Objectsubsidies	Neen
Subjectsubsidies	Zie Eigentumsrentegezets en Wohnungsbaupramie
Hypotheekgaranties	Neen, bausparen en lage LTV (eis Pfandbriefe) geldt als alternatief
Woonlastenverzekeringen	Geen van overheidswege
Beleid banken tav hypotheke	
Gangbare rentetype	Vast 5-10 jaar
Aandeel nieuwe leningen met variabele rente	15%
Typische LTV voor een koopstarter	70%
LTI normen	Niet of nauwelijks Subprime of No Doc hypotheke

Bronnen: huursector = Haffner et al, 2009; koopsector = RICS, 2009 en ECB, 2009; beleid banken = ECB, 2009 en EMF, 2009.

4.2.3 Typering woningbouwstelsel en ruimtelijk beleid

De woningbouwmarkt: een private aangelegenheid

Een zeer kenmerkende eigenschap van de Duitse woningbouwmarkt is dat private huishoudens de opdrachtgevers zijn voor verreweg het grootste deel van alle woningbouw (zie tabel 4.3). Een groot deel hiervan is particulier opdrachtgeverschap voor eigen bewoning, veelal vrijstaande huizen, maar private huishoudens investeren ook fors in panden die worden verhuurd. De eerste stap naar de eigen woningsector komt doorgaans ruim na het 30^{ste} levensjaar. Eigenbouw van hoge kwaliteit wordt door zeer veel huishoudens nagestreefd (Tegeeder en Helbrecht, 2007)

De Duitse bouwstatistiek wijkt sterk af van de Nederlandse en behoeft enige uitleg. Het aantal nieuwbouwwoningen wordt uitgesplitst naar een gebouw met 1 woning (vrijstaand), met 2 woningen (twee-onder-een-kap) en gebouwen met drie of meer woningen. Deze laatste categorie kan betrekking hebben op rijwoningen of appartementen.

Tabel 4.3 Woningproductie Duitsland 2007

Opdrachtgever	Abs.	%
Ondernemingen	66.248	36%
Non-profit, sociaal	2.286	1%
Private huishoudens	116.781	63%
Totaal	185.315	100%
Woningtype		
Vrijstaand	101.144	55%
Twee-onder-een-kap	22.896	12%
Drie woningen of meer	59.859	32%
Wohnheime (onzelfstandig)	1.416	1%
Totaal	185.315	100%

Bron: Statistisches Bundesamt, 2009

Er is al jaren een bouwcrisis in Duitsland'

Na de Duitse eenwording ontstond het besef dat fors moest worden geïnvesteerd in nieuwbouw. Niet alleen om de armzalige toestand van de woningvoorraad in de voormalige DDR weer op peil te brengen maar tevens om extra woningen toe te voegen aan de woningvoorraad in West-Duitsland. Er ontstonden met de Duitse eenwording immers ook grote migratiestromen richting West-Duitsland van Oost-Duitsers en arbeidsmigranten uit het Oostblok (later ook etnische Duitsers). Na enkele jaren ontstond er een ware bouw golf die volgens vele commentatoren uiteindelijk te groot was (Ball, 2009). Er is leegstand in bepaalde gebieden (vooral Oost-Duitsland) terwijl de bevolking weinig toeneemt en er dus weinig uitbreidingsbehoefte is. Dit leidde tot de situatie na 2000 (tabel 4.4), een afnemende nieuwbouwproductie en een bouwsector die steeds minder mogelijkheden ziet om nieuwe opdrachten te verwerven. Het is niet geheel duidelijk hoe sterk de relatie met de crisis is. Ook de exacte impact van de crisis op de bereidheid van huishoudens om woningen te bouwen is niet geheel duidelijk. Aan de ene kant zal een Duitser zich niet snel zorgen maken over eventueel waardeverlies van de woning na de aankoop: men koopt de woning immers om gedurende lange tijd te bewonen. Aan de andere kant zal vrees voor werkloosheid bepaald geen positieve invloed hebben op de koop-/bouw bereidheid. In dit kader is het tevens opvallend dat een recent onderzoek van BauInfoconsult aangeeft dat veel private Bauherren investeren in woningen juist interessant vinden vanwege het geringe risico (ten opzichte van bijvoorbeeld aandelen)⁷.

Ruimtelijk beleid

In Duitsland is het ruimtelijk beleid vooral een zaak van de Bondslanden. De Federale overheid (Bundesministerium Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) vaardigt een zogenaamd algemeen Leitbild uit die vervolgens op Bondsland niveau worden uitgewerkt. De sterke lokale invulling van het beleid maakt het soms lastig een algemeen beeld te krijgen van de relatie tussen ruimtelijke ordening en woningbouw dwz, de uitbreidingsmogelijkheden.

Ball (2008) meldt dat er beperkingen zijn op de beschikbaarheid van bouwland, hoewel de geschiedenis leert dat deze beperkingen bij voldoende vraagdruk worden opgeheven. Restricties op bouwgrond worden niet ingegeven door allerlei NIMBY acties, maar vooral door een scala aan belangengroepen die samen met de lokale over-

⁷ Hiervan word toek melding gemaakt in andere landen als de beurskoersen sterk zijn gedaald.

heid proberen de ruimtelijke ontwikkeling op een zo gestructureerd mogelijke wijze te laten verlopen. Hierbij poogt men vooral natuur- en recreatiewaarden in en om de grootstedelijke gebieden te ontzien.

Het planningsysteem (complex van actoren) neigt er dus niet naar om onmiddellijk toe te geven aan verhoogde vraag naar land, maar als land dan wel wordt uitgegeven, kan het leiden tot overaanbod. Een goed voorbeeld van deze manier van zakendoen is de periode na de Duitse eenwording toe na een aantal jaren de productie snel steeg en tot overaanbod leidde (zie ook Ball 2008). Overigens had dit overaanbod gedeeltelijk te maken met een door het overheid gecoördineerde bouwstimulans en niet zozeer door overaanbod door marktpartijen.

De nieuwe naam van de Duitse tegenhanger van het Ministerie van VROM geeft al aan dat er enkele belangrijke verschuivingen hebben plaatsgevonden in het Duitse systeem. Deze is veranderd van het Bundesministerium für Verkehr, Bau und Wohnungswesen naar het Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. In het voorgaande werd al aangegeven dat de subsidiering van de sociale sector is gedecentraliseerd naar de Bondslanden (halverwege 2007, Haffner et al, 2009). Een van de speerpunten in het ruimtelijk beleid is thans om de positie van steden versterken. Hierbij is herstructurering en de steden aantrekkelijker maken voor gezinnen een expliciet doel. Dit betekent uiteraard ook dat wat meer wordt ingezet op concentratie. Beperken van de bebouwing van ecologisch waardevolle gebieden dient vermeden te worden (Bundesministerium VBS website, 2009).

4.3 Ontwikkelingen op de woningmarkt 2000-2008

Bestaande bouw

Het verzamelen van goede prijsgegevens voor de totale Duitse koopwoningmarkt blijkt telkens weer een lastige opgave. Recent is voor geheel Duitsland een prijsindex ontwikkeld door de vastgoedorganisatie Hypoport die regelmatig wordt geprezen (zie globalpropertyguide.com). Doel van deze index is vooral om ook banken te voorzien van betrouwbaar referentiemateriaal.

De oudere, gefragmenteerde bronnen over woningprijzen schetsen een zeer stabiele woningmarkt waarin in de afgelopen 10 jaar nauwelijks sprake was van enige prijsontwikkeling. De gegevens van Hypoport vanaf 2005 wijzen op geleidelijke afname van de verkoopprijzen. Hierbij is er nauwelijks verschil tussen eengezinswoningen en appartementen.

Het aantal transacties van woningen toont, afgezien van enkele korte termijnfluctuaties, een vrij stabiel beeld dat zich beweegt tussen de 450.000 en 500.000 woningen. We gaan er hierbij vanuit dat het hier niet louter om woningen voor eigen bewoning gaat, maar ook om transacties van woningen voor de verhuur.

Nieuwbouw

De Hypoport index voor nieuwe eengezinswoningen meldt nog steeds een prijsstijging in de periode 2000 tot en met 2008.

De daling van de Duitse woningproductie wordt in vele vakpublicaties onder de loep genomen. Het Bundesministerium gaat ervan uit dat jaarlijks ongeveer 200.000 eenheden nodig zijn terwijl anderen, vooral uit de bouwwereld zelf, aangeven dat er in deze cijfers te weinig rekening wordt gehouden met huishoudensverdunning als gevolg van vergrijzing. Hoe dan ook is de Duitse woningproductie op een dieptepunt gekomen in 2008. De daling zette zich echter ruim voor de kredietcrisis in.

Woningmarkttypingsindicator

In de hiervoor gaande tekst werd al aangegeven dat het aantal woningtransacties in de bestaande voorraad vrij stabiel is gebleven, terwijl het aantal opleveringen van nieuwbouwwoningen geleidelijk afneemt. Met de woningmarkttypingsindicatoren kunnen we enig inzicht krijgen hoe de nieuwbouwmkt en bestaande markt zich tot elkaar verhouden. Zo zien we dat het aantal koopwoningtransacties per 1.000 eigenaar bewoners in de bestaande bouw aanzienlijk hoger is dan het aantal opleveringen per 1.000 huishoudens. Dit geeft een indicatie dat we hier kunnen spreken over een markt waarin nieuwbouw van minder groot belang is voor de totale woningmarkt dan de bestaande bouw. Hoewel het aantal opleveringen per 1.000 huishoudens daalt, zien we echter geen stijging van het belang van de bestaande voorraad: wellicht ook een indicatie dat de uitbreidingsbehoefte in Duitsland ook een steeds minder belangrijke rol begint te spelen vanwege de stabiele bevolking. In de landenvergelijking zal duidelijker worden welke waarde we aan deze cijfers kunnen hechten.

Woningeigenaren met problemen

Tot slot geven cijfers over gedwongen woningverkoop nog een indicatie van de impact van de crisis op eigenaar bewoners. De organisatie Argetra publiceert periodiek cijfers over het aantal gedwongen woningverkoop in Duitsland. Dit cijfer toont na het jaar 2000 een snelle toename van het aantal gedwongen woningverkoop wat goed is te koppelen aan specifieke economische omstandigheden in Duitsland: een zeer geringe groei van het BBP in de periode 2000 tot en met 2006 van 1% of minder en een toename van de werkloosheid tot bijna 11% in 2005. Na 2005 neemt het aantal gedwongen verkoop weer licht af. In 2008 is er dus geen stijging van het aantal gedwongen woningverkoop te zien, maar de gevolgen van de huidige crisis zouden op termijn zichtbaar kunnen worden.

Tabel 4.4 Overzicht ontwikkelingen op de woningmarkt Duitsland, 2000-2008

Woningmarkt en woningproductie langere termijn	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
<i>Bestaande bouw</i>									
Prijsindex eengezins koop	-	-	-	-	-	100.0	98.4	95.6	91.3
Prijsindex koopappartementen	-	-	-	-	-	100.0	99.3	95.3	92.2
Aantal transacties	483.000	498.000	500.000	492.000	441.000	499.000	460.000	459.000	483.000
<i>Nieuwbouw</i>									
Prijsindex eengezins koop	-	-	-	-	-	100.0	103.8	104.9	107.1
Vergunningen	304.248	256.564	243.222	263.317	236.378	211.706	216.580	157.198	148.340
Opleveringen	368.531	285.925	253.700	236.088	247.795	213.766	220.637	185.315	152.237
% koop in oplevering	62%	65%	68%	70%	72%	71%	68%	67%	63%
<i>Woningmarkttypingsindicator</i>									
Opleveringen nieuwbouw per 1.000 huishoudens	9.9	7.6	6.5	6.0	6.3	5.4	5.6	4.7	3.9
Transacties woningen per 1.000 huis- houdens in koopwoning	30.8	31.7	30.3	29.8	26.7	30.2	27.9	27.9	30.8
<i>Woningeigenaren met problemen</i>									
Gedwongen verkopen (Argetra)	57.600	79.800	87.800	91.700	92.300	92.577	91.036	91.788	88.379

Bronnen: Hypostat, Prijsindex Hypoport, Statistisches Bundesamt

4.4 Recente ontwikkelingen economie en woningmarkt

Algemene economische indicatoren

In het eerste kwartaal van 2007 komt het Duitse werkloosheidscijfer op 9,1% om tot en met het vierde kwartaal van 2008 geleidelijk te dalen tot 6,8%. Hiermee lijken langzamerhand de gevolgen van de Duitse economische stagnatie in de periode 2000 tot en met 2005 af te nemen. Hoewel de werkloosheid in de eerste helft van 2009 weer wat toeneemt kan niet gezegd worden dat de kredietcrisis een grote onmiddellijke impact heeft op de Duitse werkgelegenheid. Nog geen drie jaar geleden was het werkloosheidscijfer immers nog aanzienlijk hoger.

De hypotheekrente neemt vanaf het begin van 2007 tot van 4,78% tot 5,17% in het derde kwartaal van 2008. Na het derde kwartaal van 2008 daalt de hypotheekrente. Overigens dienen we hierbij te vermelden dat in Duitsland veelal hypotheekleningen worden afgesloten met een vaste rente tussen de 5 en 10 jaar waardoor rentestijgingen alleen huishoudens treffen die net hun nieuwe rente moeten vaststellen. Werkloosheid vormt op de korte termijn een groter gevaar voor Duitse woningeigenaren.

Het Duitse consumentenvertrouwen daalt niet onmiddellijk na het hoogtepunt van de kredietcrisis in september/oktober 2008, maar zakt pas tot een dieptepunt in april 2009.

De woning(bouw)markt

Vanaf begin 2007 tot en met het tweede kwartaal van 2009 toont de Hypoport nominale prijsindex een daling tussen de 10% en 15% in de bestaande bouw. (Overigens toont de hedonische Hypoport index een stabiel verloop, wat erop duidt dat er meer kleinere woningen in goedkopere segmenten worden verkocht.) In de nieuwbouw is er sprake van een stabiele prijsontwikkeling.

Recente cijfers over transacties in de bestaande bouw zijn (vooralsnog) niet beschikbaar. Als alternatief is een statistiek van de Duitse Centrale Bank weergegeven met het volume van nieuwe leningen voor woningaankoop aan huishoudens (er is hierbij geen onderscheid tussen nieuwbouw en bestaande bouw). Hoewel dit volume in het vierde kwartaal van 2008 en eerste kwartaal van 2009 een forse afname laat zien, is er in het tweede kwartaal sprake van een forse stijging. Overigens is dit volume in het derde kwartaal van 2009 (niet in tabel) zelfs doorgestegen tot € 54 miljard, een hoogtepunt in de periode vanaf begin 2007!

Ook het aantal vergunningen voor woningen laat na een inzinking in het eerste kwartaal van 2009 weer een forse toename zien. Het aantal opleveringen stijgt eveneens in het tweede kwartaal van 2009, maar blijft nog op een relatief laag niveau.

Tabel 4.5 Recente ontwikkelingen van enkele relevante indicatoren Duitsland

Algemene indicatoren										
	2007 I	2007 II	2007 III	2007 IV	2008 I	2008 II	2008 III	2008 IV	2009 I	2009 II
Werkloosheid	9.1	8.3	8.2	7.9	8.0	7.5	7.0	6.8	7.8	7.5
Hypotheekrentevoet	4.78	5.01	5.12	5.03	4.89	5.06	5.17	4.83	4.4	
	Okt-08	Jan-09	Apr-09	Jul-09	Sep-2009					
Consumentenvertrouwen	-12.1	-27.5	-32.9	-25.5	-19.2					
Woningmarkt en nieuwbouw										
	2007 I	2007 II	2007 III	2007 IV	2008 I	2008 II	2008 III	2008 IV	2009 I	2009 II
<i>Bestaande bouw</i>										
Prijsindex eengezins koop	100.0	98.4	93.2	90.8	92.5	92.1	90.7	90.0	84.8	81.8
Prijsindex koopappartementen	100.0	98.0	97.5	95.2	94.0	94.6	95.3	94.0	90.7	90.7
Aantal transacties	ONBEKEND									
Volume van nieuwe leningen voor woningaankoop aan huishoudens (in € mln.)	46.380	48.063	45.367	41.964	40.920	41.426	47.262	42.891	45.367	49.818
<i>Nieuwbouw</i>										
Prijsindex eengezins koop	100.0	101.9	98.1	97.9	100.4	100.8	101.2	103.8	102.5	100.1
Vergunningen	40.627	46.944	48.385	46.360	40.340	47.518	45.132	41.605	35.793	44.932
Opleveringen	36.184	41.948	42.714	40.123	35.386	41.391	39.246	35.618	31.850	39.746
% koop in oplevering										

4.5 Crisismaatregelen Duitsland

Er zijn geen directe maatregelen genomen om gevolgen van de crisis voor de woningmarkt te beperken.

De Duitse Staat heeft een pakket van € 80 miljard aan kapitaalinjecties ter beschikking gesteld en een pakket van € 400 miljard voor garanties op bancaire leningen (zie ook bijlage voor overzicht).

De bouwsector krijgt in Konjuncturpakket I en II een aantal bijdragen. De belangrijkste hiervan zijn energiebesparende renovaties van grootschalige woningcomplexen. Verder zijn omvangrijke investeringen aangekondigd in railinfrastructuur.

5 Verenigd Koninkrijk / Engeland

5.1 Inleiding

Hoewel de verder in deze paragraaf gepresenteerde data een beeld geven voor geheel Engeland, dienen we in het achterhoofd te houden dat er grote verschillen zijn tussen Engelse woningmarktgebieden. In grote lijnen is er een Noord-Zuid scheiding aan te brengen met de voorheen zwaar geïndustrialiseerde regio's rond Manchester/Liverpool en verder noordwaarts Newcastle. De rol van het Noord-Engeland als motor van de economie is al vanaf de jaren '70 volledig overgenomen door Londen en omstreken. Het welvarende Zuid-Engeland kende in de afgelopen decennia uitbundige prijsstijgingen op de woningmarkt. Hetzelfde geldt per saldo ook voor vele Noord-Engelse deelmarkten, maar er zijn daar tevens gebieden waar woningen na jarenlange leegstand onverkoopt blijken en met overheidssubsidies moeten worden gesloopt (zie bijvoorbeeld Cole, 2004).

5.2 De Engelse woningmarkt en beleidsmatige aspecten rond het wonen

5.2.1 Woningvoorraad en schets van bewoners eigendomsectoren

Het aandeel koopwoningen ligt al geruime tijd rond de 70%. Dit naar verhouding hoge aandeel koop is vooral een gevolg van de sterke focus van het beleid op de eigen woningsector (zie ook beleidsmatige aspecten). De sociale huursector is afgenomen tot 17% van de totale voorraad in 2007. Tot het begin van de jaren '80 was deze sector aanzienlijk groter, wat vooral veroorzaakt werd door forse overheidsinmenging om het woningtekort als gevolg van grote oorlogsschade en de snelle bevolkingsgroei te bestrijden. De particuliere huursector is in de afgelopen jaren enigszins gegroeid. Dit heeft te maken met het zogenaamde buy-to-let fenomeen (zie ook verder).

De Engelse woningvoorraad bestaat vooral uit laagbouw. Appartementen zijn weliswaar aanwezig, maar er zijn nooit op grote schaal appartementencomplexen gebouwd.

Binnen de drie woningmarktsectoren zijn duidelijke bewonersprofielen te onderscheiden. Bewoners van de sociale huursector zijn relatief vaak economisch inactief. Hieronder bevinden zich overigens ook vele ouderen. Veel van deze huishoudens, economisch actief of inactief zijn ook klein. Per saldo hebben bewoners van de Engelse sociale huursector vooral lage inkomens. In de private huursector is de diversiteit van bewoners vrij groot. In grote lijnen zijn er vooral veel eenpersoonshuishoudens en jonge stellen te vinden. Voor velen blijkt de private huursector in de praktijk een tussenstap naar de koopsector.

De koopsector huisvest een brede groep huishoudens: vooral gezinnen met kinderen of stellen zonder kinderen. Economisch inactieven in de koopsector zijn vooral gepensioneerden. De inkomens zijn aanzienlijk hoger dan in de huursector. Voor de meeste Engelse huishoudens geldt de koopsector als de meest aantrekkelijke sector (zie onder anderen Elsinga et al, 2007; Doling en Ford, 2003).

Tabel 5.1 Karakteristiek woningvoorraad en bewoners van de eigendomssectoren

	2000	2007
Woningvoorraad Engeland		
Aantal woningen (*1.000)	21.075	22.189
koopwoningen	70%	70%
Sociale huur	20%	17%
Private huur	10%	13%
Verdeling naar type		
Vrijstaand	21%	22%
Twee-onder-een-kap	33%	32%
Rijwoning	28%	28%
Appartementen	17%	17%
Anders	1%	1%
Totaal	100%	100%
Functie doelgroepen van de sectoren		
Sociale Huursector	<ul style="list-style-type: none"> • Naar verhouding veel economisch inactieven dus lagere inkomens. • Naar verhouding veel eenpersoonshuishoudens. • Relatief veel gepensioneerden 	
Private huursector	<ul style="list-style-type: none"> • Veel eenpersoonshuishoudens, (jonge) stellen en andere huishoudensvormen 	
Koopsector	<ul style="list-style-type: none"> • Stellen en stellen met kinderen overheersen. • Doorgaans werkende huishoudens. Inactieven zijn overwegend gepensioneerden 	

Bronnen: Survey of English Housing, Haffner et al, RICS etc.

5.2.2 Beleid rond het wonen

Overheidsbeleid

Het Engelse overheidsbeleid ten aanzien van het wonen mag worden gekarakteriseerd als liberaal. Hoewel woningtekorten en betaalbaar wonen de constante aandacht hebben van de centrale overheid, streeft men toch vooral naar marktgerichte oplossing met zo weinig mogelijk regelgeving, maar met inachtneming van de gevoelens (gevoeligheden) van het electoraat (zie bijvoorbeeld het ruimtelijk beleid dat zeer restrictief is). Overigens is hierbij vanaf de jaren '80 wel actief ingezet op de koopsector. Met het aantreden van Thatcher begin jaren '80, is duidelijk gekozen om de vrij grote sociale huursector (30% van de voorraad), in omvang te laten krimpen door middel van Right to Buy wetgeving, waarbij zittende bewoners de woning soms voor de helft van de marktwaarde konden overnemen.

Deze liberale houding komt tot uiting in het beleidsoverzicht in tabel 6.2. Zoals we in het voorgaande al duidelijk werd (tabel 6.1) dient de sociale huursector in eerste aanleg voor mensen met een zwak sociaal economisch profiel. Hierbij is het inkomen het belangrijkste toetsingscriterium voor toelating en de vaststelling van de huur. De private huursector kent een zeer geringe regulering. De eigenaar is vrij de huur vast te stellen en mag deze ook naar believen aanpassen. Huurbescherming is zeer beperkt. De verhuurder mag een opzegtermijn van twee maanden hanteren. Hoewel er geen hypotheekrenteaftrek op de eigen woning geldt, mogen particuliere huishoudens

sinds het einde van de jaren '90 wel alle kosten voor de verhuur van woningen (dus ook rente) opvoeren bij de belasting (zie Hamnett, 2009). De combinatie van renteaftrek en geringe huurbescherming maken de verhuur van woningen door particulieren een interessante investering. Zie over de gevolgen hiervan voor de woningmarkt de volgende paragraaf.

Er is beperkte regulering ten aanzien van de koopsector. Hypotheekrenteaftrek bestond, maar is sinds het begin van de jaren '80 met kleine stappen over een lange periode uitgefaseerd. Er geldt een belasting op de waardeontwikkeling van dure koopwoningen. Om het eigen woningbezit te stimuleren ondersteunt de regering goedkope nieuwbouw en tussenvormen, zonder daarvoor overigens directe subsidies ter beschikking te stellen. Er zijn geen speciale woonlastenverzekeringen voor eigenaar bewoners, behalve een faciliteit (Income Support Mortgage Interest, ISMI) voor huishoudens die door inkomensdaling in de problemen komen. Er is geen hypotheekgarantie.

Beleid van banken

Over het algemeen blijkt dat Engelse banken sterk geneigd zijn met een vastgoedcyclus mee te gaan. Wanneer de prijzen stijgen en hierdoor de kans op restschuld bij gedwongen verkopen klein is, ontstaat de neiging om de leningsvoorwaarden op te rekken. Tijdens een dalende prijzen hebben banken juist de neiging veel minder geld te verstrekken: de prijzen van vastgoed kunnen tijdens een dergelijke prijsdaling verder onder druk komen vanwege de terughoudendheid van de geldverstrekkers (zie bijvoorbeeld Hamnett, 2009). In de afgelopen periode zijn in Engeland ook alle vormen van de zogenaamde Subprime leningen op de markt gekomen. Deze Subprime leningen hebben zeer losse leningsvoorwaarden en zorgden voor de omloop van nog meer kapitaal op de Engelse woningmarkt. Hoewel er geen harde cijfers zijn, is de indruk aanwezig dat het belang van deze hypotheekleningen door de crisis snel is afgenomen.

Onder normale omstandigheden verstrekken Engelse banken geen 100% leningen, maar tijdens snelle waardeinstijgingen wordt dit wel regelmatig gedaan. Een aanbetaling is vrij normaal: er is geen nationale hypotheekgarantie die van overheidswege 100% leningen stimuleert. De meest gebruikte rente is al sinds jaar en dag variabel. Vaste renteperiodes van meer dan vijf jaar komen nauwelijks voor.

Tabel 5.2 Beleid rond het wonen

Beleid ten aanzien van de sociale huursector	
Woonruimteverdeling	Laagste inkomens, vangnetfunctie
Huurprijsregulering	Nieuwe contracten = veelal lokaal vastgesteld, nieuw systeem met meer kwaliteitsgerelateerde kenmerken wordt thans ontwikkeld Zittende bewoners = Nieuw systeem wordt ontwikkeld obv kwaliteitskenmerken
Objectsubsidies	Ja (kruissubsidies obv. section 106)
Subjectsubsidies	Ja (impliciet in huurprijsregulering)
Beleid ten aanzien van de private huursector	
Woonruimteverdeling	Neen
Huurprijsregulering	Nieuwe contracten = vrij Zittende bewoners = geen, eigenaar baseert dit op marktcondities
Objectsubsidies	Neen
Subjectsubsidies	Ja
Beleid ten aanzien van de koopsector	
Renteaftrek	Geen
Eigen woningforfait	Geen
Belasting op waardeontwikkeling	Ja
Overdrachtsbelasting	Ja
Objectsubsidies	>> Affordable housing schemes gerealiseerd door kruissubsidies private sector middels section 106 >> Tussenvormen worden gebruikt
Subjectsubsidies	Neen
Hypotheekgaranties	Neen
Woonlastenverzekeringen	ISMI (Income Support Mortgage Interest) voor huishoudens die in de financiële problemen komen. Verder alleen private verzekeringen
Beleid banken tav hypotheke	
Gangbare rentetype	Variabel of 1 jaar
Aandeel nieuwe leningen met variabele rente	40%
Typische LTV voor een koopstarter	80% (zie ook tekst, weergegeven percentage is 'educated guess')
LTV normen	Fluctueren met economisch tij, resultaat laissez faire houding overheid Subprime en NoDoc hypotheke in opmars tot aan crisis

Bronnen: huursector = Haffner et al, 2009; koopsector = RICS, 2009 en ECB, 2009; beleid banken = ECB, 2009 en EMF, 2009.

5.2.3 Woningbouwstelsel, ruimtelijk beleid en andere relevante zaken

Een lange traditie van speculatieve projectontwikkeling

Na de tweede wereldoorlog investeerde de overheid in grootschalige bouw van sociale huurwoningen om de oorlogsschade en woningtekorten op te vangen. Er is in de afgelopen drie decennia beperkte nieuwbouw van sociale of particuliere huurwoningen geweest (zie bouwstatistiek van Department of the Communities).

Hall (1995) meldt dat al voor de tweede wereldoorlog een aanzienlijke schaal van speculatieve projectontwikkeling rond Londen en in mindere mate in andere grote steden plaatsvond. Hierbij werden voor het eerst ‘standaard’ projecten met eengezins koopwoningen ontwikkeld voor de groeiende middenklasse. Er is dus al vroeg sprake van een trend waarin speculatieve ontwikkeling belangrijk wordt. In de afgelopen drie decennia is er een situatie ontstaan waarin speculatieve nieuwbouw van koopwoningen overheerst in de Engelse woningproductie (zie ook Barker, 2004). Hierbij starten de ontwikkelaars met de bouw zodra zij het moment gunstig achten en starten dan met de verkoop van de woningen. Men houdt zich hierbij niet aan een voorverkooppercentage. De kans is groot dat een potentiële koper van een nieuwbouwwoning deze niet ‘van papier’ koopt, maar onmiddellijk een gereedgekomen woning kan betrekken.

Particulier opdrachtgeverschap voor koopwoningen heeft nu en in het verleden een marginale rol gespeeld. Er zijn geen officiële statistieke beschikbaar, maar een studie van Duncan en Rowe (1993) schat het op niet meer dan 20% in de jaren '80. Een studie voor de Joseph Rowntree Foundation claimt dat het belang in de jaren '90 is toegenomen, maar nog steeds vormt het particulier opdrachtgeverschap daarmee nog geen 15% van de totale nieuwbouwproductie (JRF, 2001).

Ruimtelijk beleid

Het Engelse planningsysteem is ruimtelijk restrictief (zie Barker, 2004). Het algemene beeld is dat men de uitbreiding van stedelijke gebieden stringent stuurt en geenszins bereid is ruimtelijke plannen snel te wijzigen ten behoeve van nieuwbouwplannen op het platteland. In dit systeem zal aanbod niet snel kunnen reageren op vraag. Dit is (net als in Nederland) het grote dilemma waarvoor het beleid zich gesteld ziet: de wens om voldoende woningen te produceren zonder dat dit gepaard gaat met ongebreidelde woningbouw op uitleglocaties. Zie hiervoor bijvoorbeeld ook de bevindingen van het invloedrijke en omvangrijke onderzoek van Kate Barker (2004) in opdracht van de Minister van Financiën en de vice-premier (destijds Gordon Brown). Binnen dit ruimtelijk restrictieve beleid past ook de wens om meer woningen op binnenstedelijke locaties te realiseren. Men spreekt in Engeland over ‘greenfield locations’ (uitleglocaties) en ‘brownfield locations’ (binnenstedelijk/bebouwde kom).

In de praktijk speuren projectontwikkelaars naar potentiële uitbreidinglocaties aan de rand van stedelijke gebieden of in de bebouwde kom. De marktpartijen/projectontwikkelaars nemen veelal het initiatief en proberen bij een gemeente een zogenaamde ‘planning permission’ te krijgen. Land waarop een planning permission rust is uiteraard veel geld waard. Het zijn dan ook niet alleen projectontwikkelaars, maar ook professionele speculanten die op de grondmarkt actief zijn en in grond met planning permissions handelen.

Recent fenomeen: de spectaculaire groei van particuliere huishoudens die een woning verhuren buy-to-let.

We geven hier een iets uitgebreidere beschrijving van het zogenaamde buy-to-let fenomeen, waarbij in een korte periode enorme investeringen in de particuliere huursector werden gedaan door particuliere huishoudens zonder dat hierbij een duidelijke markt aanwezig was. Volgens de experts leidde dit fenomeen op (deel)markten reeds voor de kredietcrisis tot latente problemen en die door de crisis werden versterkt. Het geeft een interessante illustratie over de gevolgen van speculatieve overinvesteringen.

Aan het einde van de jaren '90 wijzigde de Britse regering het beleid ten aanzien van de private huursector op een aantal punten met als doel meer particuliere personen/investeerders te interesseren voor de sector en deze hiermee nieuw leven in te blazen. Vooraf dient gemeld te worden dat in het Verenigd Koninkrijk alle verhuurders van woningen (dus ook particuliere personen) het recht op renteaftrek voor investeringskosten hebben, dus ook de hypothecaire lening (Haffner et al, 2009). De belangrijkste wijziging is de mogelijkheid om de huur op korte termijn op te zeggen. Een huurder is in het nieuwe stelsel de eerste zes maanden verzekerd van de woning, maar nadien kan de verhuurder de huur opzeggen met een opzegtermijn van twee maanden. Dit maakt het systeem voor de private verhuurders aantrekkelijk. Allereerst kan men door de renteaftrek de woning tegen een redelijk concurrerende prijs aanbieden en ten tweede kan men de woning zonder al teveel moeite verkopen als men een eventuele waardeinstijging wil verzilveren (Hamnett, 2009). Doordat aan het einde van de jaren '90 de prijzen van vastgoed snel stegen ontstond in de praktijk een systeem waarbij particulieren de woningen niet zozeer kochten met eigen geld om vervolgens huurinkomsten te genereren, maar waarbij men vooral speculeerde op de toekomstige waardeinstijging van de woning. Men nam hierbij een zo hoog mogelijke buy-to-let hypotheek en streept de rentelast dan weg met de huurinkomsten. Vele eigenaren hebben op deze wijze zelfs negatieve huurinkomsten die ze dan weer kunnen opvoeren bij de inkomstenbelasting. Het gevoel bij de investeerders dat de vastgoedprijzen verder zouden stijgen, zorgde ervoor dat zij de investering in buy-to-let als veilig beschouwden. Indien de woning onverhuurbaar bleek, zou deze immers snel weer met winst kunnen worden verkocht.

Hoewel vele buy-to-let investeerders woningen in de bestaande bouw kopen, bleek al snel dat projectontwikkelaars grote complexen met kleine appartementen bouwden op binnenstedelijke locaties om deze aan buy-to-let investeerders te verkopen (zie Hamnett, 2009). Er werden hiervoor regelmatig speciale verkoopdagen georganiseerd in samenwerking met hypotheekverstrekkers. Van ongeveer 60.000 uitstaande buy-to-let hypotheekleningen in 1999, steeg het aantal tot ruim 1,1 miljoen in de tweede helft van 2008. Hiermee bedroeg het marktaandeel van buy-to-let hypotheekleningen ongeveer 10% van de totale hypotheekmarkt met een totale uitstaande schuld van ongeveer £ 138 miljard (Hamnett, 2009). Deze spectaculaire toename van de hypotheekleningen stond volgens Hamnett in geen enkele relatie meer tot de daadwerkelijke markt voor huurwoningen. Veel van de nieuwe investeerders werden gelokt naar nieuwbouwcomplexen met vooruitzichten op fraaie verhuurresultaten en forse waardeinstijgingen. De leegstand in dergelijke projecten is vooral in Noord-Engeland zeer hoog geworden terwijl een deel van de investeerders wel afhankelijk was van de huurinkomsten om de hypotheek te betalen. Het aantal betalingsachterstanden en onteigeningen steeg hierdoor. Volgens Hamnett (2009) komt ook steeds meer bewijs boven tafel dat op sommige projecten veel te hoge prijzen werden gevraagd waardoor de onderliggende waarde sowieso al was overschat en tot grote problemen zal leiden bij eventuele doorverkoop/ontteigening.

5.3 Ontwikkelingen op de woningmarkt 2000-2008

Bestaande bouw

De woningprijzen in Engeland zijn over de langere termijn aan fluctuaties onderhevig geweest. Hoewel in nominale termen in beperkte mate sprake is geweest van echt grote prijsdalingen is wel duidelijk dat perioden van stagnatie worden afgewisseld met spectaculaire stijgingen (zie figuur 4.1). In de periode 2000 tot en met 2008 was er

sprake van een ruime verdubbeling van de prijzen van bestaande woningen, van ongeveer £100.000 tot bijna £230.000 (de index loopt dus van 100 tot 230!) Onderscheiden naar woningtype, stijgen de prijzen van eengezinswoningen in deze periode onverminderd, terwijl de prijzen van appartementen van 2007 op 2008 al een daling van 4% laten zien (zie tabel 4.3).

Het aantal woningtransacties beweegt in de periode 2000 tot en met 2007 tussen de 1,3 en 1,0 miljoen woningen. In 2008 daalt het aantal transacties al fors: de invloed van de kredietcrisis deed zich mogelijk al gelden voor de 'financiële melt down' september 2008. Het faillissement van Northern Rock begin 2008 heeft waarschijnlijk al gezorgd voor minder vertrouwen onder woningkopers.

Nieuwbouw

Voor wat betreft de nieuwbouwsector blijkt dat de prijzen tot 2007 fors toenemen, maar al in 2008 stabiliseren. Het is helaas niet mogelijk om hierbij een onderscheid te maken tussen eengezinswoningen en appartementen. Gezien de meldingen omtrent overinvesteringen in nieuwbouwappartementen door buy-to-let-investeerders in nieuwbouwsector is de kans aanwezig dat het grootste deel van deze algemene prijsdaling grotendeels wordt veroorzaakt door appartementen.

Overigens is er hierbij geen feitenmateriaal dat wijst op een enorm overaanbod van nieuwbouwwoningen (appartementen). Hoewel dit op specifieke locaties op binnensteden zeker het geval kan zijn, toont tabel 4.3 dat het aantal bouwvergunningen weliswaar met de stijgende prijzen meebeweegt, maar dat niet van een spectaculaire stijging kan worden gesproken. Op het hoogtepunt van 2006, worden ongeveer 20% meer woningen opgeleverd dan in 2000. In 2007 en 2008 neemt het aantal bouwvergunningen weer af.

De oplevering van woningen daalt enigszins tijdens de economische dip van 2002/2003 om vervolgens weer toe te nemen. In de afgelopen drie jaar (2006-2007) fluctueert het aantal opleveringen rond de 165.000 woningen. (Helaas geen statistieken over de verkoop van woningen, maar veelal valt dit in de periode rond oplevering.) Om aan de behoefte te voldoen mikt de centrale overheid op ongeveer 240.000 nieuwe woningen per jaar (Communities and Local Government, 2007), een getal dat in de afgelopen tien jaar bij lange na niet gehaald is. Het buy-to-let fenomeen in de nieuwbouw illustreert echter dat zelfs bij aanzienlijke woningtekorten lang niet alle nieuwbouw ook gretig aftrek vindt.

Woningmarkttypingsindicator

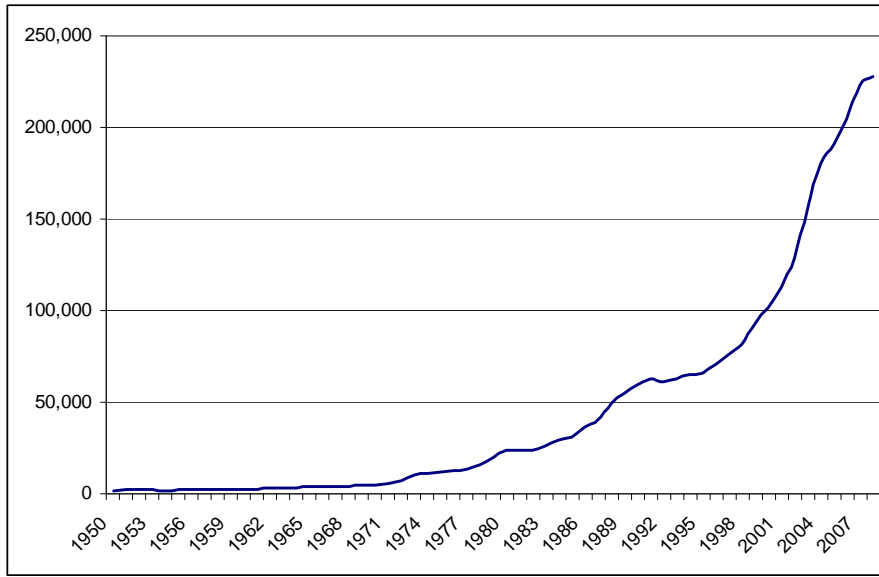
De voorgaande tekst gaf aan dat de oplevering van nieuwbouwwoningen in Engeland licht is gestegen, met een lichte afname in 2008. Het aantal transacties in de bestaande voorraad bleef vrij stabiel, maar kelderde in 2008. Met de woningmarkttypings-indicatoren kunnen we enig inzicht krijgen in de verhouding tussen nieuwbouw en transacties in de bestaande voorraad. Het verschil is groot: 80 a 90 transacties per 1.000 eigenaar bewoners duidt op een behoorlijke hoge omzetsnelheid in de bestaande bouw, terwijl het aantal opleveringen in de nieuwbouwsector per 1.000 huishoudens, waaronder meer dan driekwart koopwoningen aanzienlijk lager is. Het illustreert goed de roep om meer nieuwbouw in alle geledingen van de Engelse maatschappij omdat gezien de hoge omzetsnelheid in de bestaande bouw, er toch ook veel potentie zou kunnen zijn voor de nieuwbouwsector. In de landenvergelijking zal duidelijker worden welke waarde we aan deze cijfers kunnen hechten.

Tabel 5.3 Overzicht ontwikkelingen op de woningmarkt Engeland, 2000-2008

Woningmarkt en woningproductie lan- gere termijn	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
<i>Bestaande bouw</i>									
Prijsindex bestaande bouw	100.0	111.4	126.5	156.0	178.9	190.3	206.1	225.6	230.6
Prijsindex eengezins koop	100.0	111.8	126.7	154.6	182.5	195.5	209.5	230.8	231.9
Prijsindex koopappartementen	100.0	110.6	126.5	153.9	181.8	195.0	210.4	227.4	218.3
Aantal transacties	1.085.201	1.210.188	1.312.066	1.199.821	1.196.405	1.031.750	1.284.599	1.231.422	625.058
<i>Nieuwbouw</i>									
Prijsindex nieuwbouw koop	100.0	108.0	128.7	152.0	170.0	172.9	181.2	183.3	180.7
Gestarte bouw	144.510	147.610	149.070	159.450	176.610	177.130	177.200	166.460	105.290
• <i>Waarvan start bouw corporaties en gemeenten</i>	13.110	11.300	11.800	11.920	14.450	16.030	17.830	15.720	18.190
Opleveringen	135.090	129.500	136.800	144.060	154.070	159.450	160.860	174.900	142.400
• <i>Waarvan opleveringen corporaties en gemeenten</i>	16.780	14.670	13.480	13.000	16.740	17.720	20.950	22.440	26.140
<i>Woningmarkttypingsindicator</i>									
Opleveringen nieuwbouw per 1.000 huis- houdens	PM	6.3	6.6	6.9	7.4	7.6	7.6	8.2	6.8
Transacties bestaande koopwoningen per 1.000 woningeigenaren	PM	85.1	91.9	83.7	83.0	71.1	88.0	83.8	43.1
<i>Woningeigenaren met problemen</i>									
Gestarte onteigeningsprocedures door geld- verstrekker	48.403	45.812	40.430	39.784	45.356	69.922	88.018	90.654	111.763

Bronnen: Eurostat, European Mortgage Federation, Department of the Communities, CML, The Land Registry

Figuur 5.1 Nominale verkoopprijzen van woningen in Engeland 1950-2008



5.4 Recente ontwikkelingen economie en woningmarkt

In deze paragraaf presenteren we enkele relevante economische indicatoren en cijfers over de belangrijkste ontwikkelingen op de woning(bouw)markt vanaf het eerste kwartaal van 2007.

Algemene economische indicatoren (Verenigd Koninkrijk)

In het Verenigd Koninkrijk werd de invloed van de crisis op de reële economie pas echt voelbaar toen de werkloosheid, na een lange stabiele periode, omhoog schoot van ongeveer 5% in de eerste helft van 2008 tot 7,6% in het tweede kwartaal van 2009.

De hypotheekrentevoet is vrij stabiel gebleven sinds het eerste kwartaal van 2007. In het derde kwartaal van 2008, op het hoogtepunt van de kredietcrisis, bereikte de rentevoet iets meer dan 6%, maar daalde vervolgens tot het laagste punt sinds 2003. Let wel dat het hier om een referentierente geldt. Diverse variabele rentetarieven in het Verenigd Koninkrijk komen thans ruim onder de 4%, waardoor veel huishoudens zelfs goedkoper wonen is dan voor de crisis.

Het consumentenvertrouwen daalde na grote uitbraak van de kredietcrisis in september/oktober 2008 verder door tot en met januari 2009. Na januari 2009 nam het consumentenvertrouwen geleidelijk weer toe.

Woning(bouw)markt (Engeland)

De verkoopprijzontwikkeling van koopwoningen toont in grote lijnen medio 2008 een omslag. De prijzen van bestaande koopwoningen stijgen nog door tot het derde kwartaal van 2008 om vervolgens met rap tempo af te nemen: meer dan 6% binnen een jaar. In de nieuwbouwsector zet de prijsdaling wat eerder in met een afname van meer dan 17% binnen een jaar. Deze snellere prijsdaling zou voor een deel verklaard kunnen worden door de marktpositie van veel buy-to-let woningen. In het overzicht zijn nog twee prijsindices opgenomen per woningtype op basis van transacties van zowel nieuwbouwwoningen als woningen in de bestaande bouw. Deze prijsindices tonen ook een forse daling, die al vrij vroeg in 2008 inzetten.

Het aantal transacties van bestaande koopwoningen lijkt nog het meeste beïnvloed te zijn door de crisis. Zo is er sprake van een stijging tot het derde kwartaal van 2007, maar daarna neemt het

aantal transacties met rap tempo af. In het eerste kwartaal van 2009 wordt een dieptepunt bereikt met een kleine 90.000 transacties, nog niet een derde van het verkoopvolume in 2007. In het tweede kwartaal neemt het aantal transacties echter weer fors toe, maar bereikt bij lange na nog niet het niveau van 2007.

Er zijn in Engeland geen cijfers beschikbaar over de verkoop van nieuwbouwwoningen. De aantal start van de bouw geeft echter een redelijke indruk hoe de markt ervoor staat. Een ontwikkelaar zal immers niet beginnen met de bouw als hij/zij denkt dat de woningen moeizaam verkocht zullen worden. In de tabel 4.4 zijn tevens cijfers opgenomen over het belang van de productie in opdracht van corporaties (housing associations) in de nieuwbouw, omdat dit een dempend effect zouden kunnen hebben op eventuele malaise in de nieuwbouw koopsector. Het aantal bouwstarts van woningen in Engeland neemt vanaf het derde kwartaal van 2007 tot en met het vierde kwartaal van 2008 spectaculair af. In deze periode blijft het aantal bouwstarts van de corporaties nog redelijk stabiel. In de eerste helft van 2009 neemt het aantal bouwstarts weer toe, wat duidt op voldoende vertrouwen bij ontwikkelaars.

Het aantal opleveringen toont in deze periode een dalende lijn, hoewel er in de eerste helft van 2009 sprake is van stabilisatie. Tegen de algemene trend in, bouwden de corporaties vooral in de periode vanaf begin 2007 tot en met 2008 juist meer woningen. Na een hoogtepunt in het vierde kwartaal van 2008 met 7.470 woningen daalt bij corporaties het aantal opleveringen, maar is het cijfer nog steeds redelijk hoog.

Woningeigenaren in de problemen?

Tot slot zijn er nog enkele mogelijke indicatoren die de gevolgen van de crisis duidelijk in beeld brengen: gedwongen verkopen, betalingsachterstanden. Recente cijfers worden alleen in persberichten naar buiten gebracht. De Council of Mortgage Lenders, de belangenvereniging waarbij het grootste deel van hypotheekverstrekkers is verbonden, meldt dat het aantal daadwerkelijke onteigeningen uitkomt op rond de 10.000 per kwartaal (Council of Mortgage Lenders, 2009). In het tweede kwartaal van 2009 is er een lichte daling waar te nemen. Het aantal woningeigenaren met meer dan drie maanden betalingsachterstand komt in het tweede kwartaal van 2009 uit op meer dan 270.000, terwijl dat er in het tweede kwartaal van 2008 nog 152.700 waren. Cijfers van de nationale statistische dienst geven aan dat ‘slechts’ 3.000 mensen per kwartaal zich aanmelden bij het nieuwe Mortgage Rescue Scheme. Deze regeling zal worden beschreven onder in de paragraaf crisismaatregelen.

Tabel 5.4 Recente ontwikkelingen van enkele relevante indicatoren Engeland/VK

Algemene indicatoren	2007 I	2007 II	2007 III	2007 IV	2008 I	2008 II	2008 III	2008 IV	2009 I	2009 II
Werkloosheid	5.5	5.2	5.5	5.0	5.1	5.2	6.1	6.2	7.0	7.6
Hypotheekrentevoet	5.42	5.61	5.9	6.08	5.89	5.8	6.04	5.49	4.39	
						Okt-08	Jan-09	Apr-09	Jul-09	Sep-2009
Consumentenvertrouwen						-27.5	-35.2	-20.7	-16.0	-10.1
Woningmarkt en nieuwbouw	2007 I	2007 II	2007 III	2007 IV	2008 I	2008 II	2008 III	2008 IV	2009 I	2009 II
<i>Prijzen koopwoningmarkt</i>										
Prijsindex bestaande bouw	100.0	100.5	107.1	103.8	104.6	105.0	107.9	103.1	100.7	
Prijsindex nieuwbouw koop	100.0	102.2	101.3	102.6	102.6	104.9	101.0	91.8	87.3	87.0
Prijsindex rijwoningen (BB en NB)	100.0	101.9	103.9	104.7	104.7	102.8	98.0	91.9	87.6	86.1
Prijsindex koopappartementen (BB en NB)	100.0	102.4	104.9	105.6	105.8	103.6	98.1	91.5	86.9	86.6
<i>Transacties en nieuwbouw</i>										
Aantal transacties bestaande koopwoningen	280.625	326.699	339.471	284.627	177.418	186.048	141.954	119.638	89.985	131.657
Gestarte bouw	43.270	42.760	42.660	37.770	33.250	33.880	22.310	15.850	18.180	22.130
• <i>Waarvan start bouw corporaties en gemeenten</i>	4.110	3.810	4.030	3.770	4.390	5.920	4.940	3.660	4.640	4.580
Opleveringen	44.540	43.260	38.680	48.420	37.780	37.510	31.450	35.660	29.210	30.180
• <i>Waarvan opleveringen corporaties en gemeenten</i>	6.100	4.770	4.740	6.810	7.010	5.640	5.590	7.470	6.840	5.610
<i>Woningeigenaren met problemen</i>										
Aanmeldingen Mortgage Rescue scheme	-	-	-	-	-	-	-	-	3.118	3.787

Bronnen: Eurostat, European Mortgage Federation, Department of the Communities, CML, The Land Registry

5.5 Crisismaatregelen Engeland

In Engeland kunnen in hoofdlijn tien maatregelen worden onderscheiden die een relatie hebben met de woningmarkt:

Maatregelen voor de financiële markten om beschikbaarheid middelen ten behoeve van hypothecaire leningen in stand te houden (zie ook overzicht in de bijlage)

- Interventies in de financiële markt om het vertrouwen in het bancaire systeem te herstellen. Hieronder vallen ‘noodleningen’ en (gedeeltelijke) nationalisatie van banken die in de problemen raakten. Deze steunmaatregelen begonnen in de tweede helft van 2007 met de eerste nationalisatie in de eerste helft van 2008 (Northern Rock).
- Special Liquidity Scheme van april 2008 waarbij de Bank of England aan banken de mogelijkheid bood pakketten met slechte leningen (MBS) te ruilen tegen UK Treasury Bills. Het risico blijft bij de banken die de MBS moeten terugkopen tegen de oorspronkelijke prijs als de waarde daalt. In oktober 2008 stelde de overheid extra korte leningen beschikbaar en garanties voor inter-bancaire leningen. In ruil hiervoor wenste de overheid zeggenschap over salarissen en bonussen van managers, de aanstelling van nieuwe directeuren en eiste dat meer leningen werden verstrekt aan woningkopers en kleine bedrijven. (Dit is dus een regel om liquiditeit te verhogen en geen vehikel waarmee de overheid toxic assets onderbrengt in een speciale organisatie.)

Stimuleren woningproductie

- **Als hulp aan de bouwsector/ontwikkelaars en om het aanbod van betaalbare woningen te stimuleren kreeg in 2008 de Housing Corporation aanvullende fondsen om onverkochte nieuwbouwwoningen van de markt te halen.** In juli 2008 werd een National Clearing House opgericht waarbij ontwikkelaars hun onverkochte woningen te koop kunnen aanbieden. Hierbij mochten ontwikkelaars en corporaties vanaf juli 2008 ook op elk moment voostellen indien in plaats van af te wachten tot een speciale indieningsronde. In juli en september 2008 zijn extra fondsen/subsidies ter beschikking gesteld.
- **In april 2009 is £ 400 mln toegekend aan de Homes and Communities Agency (HCA) om vastgelopen woningbouwprojecten vlot te trekken; hieraan is nog £660 mln toegevoegd middels het Prime Minister’s Building Britain’s Future programma in juni 2009. Dit zogenaamde ‘Kickstart’ initiative zal naar verwachting 22.400 woningen opleveren en zal in maart 2012 eindigen.** De HCA meldt dat Kickstart fondsen alleen worden gebruikt om projecten te reanimeren die door het huidige klimaat zijn vastgelopen en waar ontwikkelaars op geen andere wijze fondsen kunnen verwerven. Het zal zorgen voor een extra stimulans voor financiële middelen voor projecten, voor een lager risico en zal profiteren van de vraag die loskomt als gevolg van bijvoorbeeld het HomeBuy programma (zie verder voor HomeBuy). Kickstart fondsen worden toegekend in een aantal ronden en zijn vooral gericht op het stimuleren van betaalbare woningen en gemengde projecten met vrije markt woningen en betaalbare woningen (affordable housing) in zowel koop als huur.

Stimuleren vraag naar koopwoningen

- Vanaf September 2008 is er een **tijdelijke vrijstelling in de overdrachtsbelasting op goedkope woningen die loopt tot en met december 2009**. Maximale grens goedkoop werd verhoogd van £125.000 tot £175.000. (Huidige tarieven overdrachtsbelasting: tot £175,000 nul – tot 31/12/09; van £175,000 tot £250,000 1%; van £250,000 tot £500,000 3%; vanaf £500,000 4%).
- In September 2009 is een nieuwe huur-koop tussenvorm (shared equity) maatregel voor nieuwbouwwoningen ingevoerd. Deze term is het beste te vertalen met Nederlandse tussenvormen zoals MGE. **Het HomeBuy Direct scheme geeft een lening (korting) aan first-time-buyers op de aankoop van de woningen zonder enige betalingsverplichting voor de eerste vijf jaar**. Het wordt gefinancierd door overheid en projectontwikkelaars. Kopers met een inkomen tot £60.000 komen in aanmerking.

Eigenaar bewoners met betalingsproblemen helpen om zo woninguitzettingen en eventuele neerwaartse druk op woningprijzen te voorkomen

- Schuldhulpverlening organisaties kregen in mei 2008 extra geld om eigenwoningbezitters met financiële problemen van advies te voorzien.
- Income Support for Mortgage Interest (ISMI) is beschikbaar voor woningeigenaren die door werkloosheid hun baan verliezen en hierdoor betalingsproblemen krijgen. **Er is extra ondersteuning voor lage inkomens die problemen hebben met betaling van hypotheeklasten**. Vanaf januari 2009 wordt het moment waarop men beroep kan doen op ISMI verkort tot 13 weken na aanvang van de werkloosheid in plaats van 39 weken. **Hiermee is een aanvullend bedrag gemoeid van £200 mln.**
- In september 2008 de **Mortgage Rescue Scheme** aangekondigd. **De MRS is een maatregel gericht op de meest kwetsbare eigen woningbezitters (huishoudens met kinderen en ouderen) die het risico lopen door betalingsachterstanden onteigend te worden**. Er zijn twee opties: 1. Een woningcorporatie koopt de woning voor 97% van de marktwaarde. Eigenaar blijft in de woning wonen en betaalt een huur van 20% beneden de vrije marktprijs aan de corporatie. 2. Gedeeld vermogen lening: een housing organisation levert een lening om de maandelijkse afbetalingen te betalen. De eigenaar betaalt hierbij dus alleen rente: deze equity loan wordt afgesloten met de woning als onderpand. In deze regeling moet natuurlijk de eigenaar wel overwaarde hebben in de woning. De overwaarde moet minimaal 25% van de marktwaarde zijn. In mei 2009 werd Mortgage Rescue uitgebreid naar huishoudens waar de lening groter is dan de uitstaande hypotheekschuld. **Hiermee is een bedrag gemoeid van £ 285 miljoen.**
- Sinds april 2009 is er een nieuwe regeling voor eigenaar bewoners die in de problemen komen: **Homeowners Mortgage Support zal de hypotheekrentelasten verlagen gedurende twee jaar van mensen die een tijdelijke terugval van inkomen hebben**. Men dient deze twee jaar te gebruiken om de financiën op orde te brengen. **De HMS is tot stand gekomen in samenwerking met de hypotheekverstrekkers.**

6 Nederland

6.1 Inleiding

Voor het eerst sinds ruim 20 jaar is er duidelijk sprake van een crisis op de Nederlandse woningmarkt. De ervaring van de crisis aan het begin van de jaren '80 is bij vele bij de woningmarkt betrokken actoren bekend: destijds waren de problemen groot doordat de woningproductie vrijwel tot stilstand kwam en woningprijzen kelderden. Tijdens de crisis aan het begin van de jaren '80 raakten vele mensen werkloos terwijl zij kort daarvoor grote leningen hadden afgesloten voor de aankoop van een woning. Hierdoor raakten veel van deze huishoudens in de financiële problemen en werden zij gedwongen hun woning met verlies te verkopen. Hoewel het erop lijkt dat de huidige crisis vooralsnog niet zo diep is als in de jaren '80, zijn beleidsmakers erop gebrand een dergelijke situatie zoveel mogelijk te voorkomen. Er zijn inmiddels diverse crisismaatregelen genomen.

Dit Nederlandse hoofdstuk heeft vooral als doel om informatie te verschaffen die kan gebruikt worden als referentiekader bij de bestudering van de ervaringen in andere landen.

6.2 De Nederlandse woningvoorraad en beleidsmatige aspecten rond het wonen

6.2.1 Woningvoorraad en schets bewoners eigendomsectoren

In 2006 bestond de Nederlandse woningvoorraad voor 57% uit koopwoningen. Met name in de tweede helft van de jaren '90 van de vorige eeuw versnelde het groeitempo van de eigen woningsector. In de afgelopen jaren (2005-2008) is het aandeel eigen woningbezit overigens nauwelijks meer gegroeid. Ongeveer een derde van de woningvoorraad bestaat uit corporatie huurwoningen. In de eerste helft van de jaren '90 was dit aandeel nog ongeveer 40%. De particuliere huursector is thans klein (11%) en kende van alle drie de eigendomsectoren de sterkste teruggang. Aan het begin van de jaren '90 kwam het aandeel particuliere huurwoningen nog boven de 15% uit. Veel particuliere eigenaren verkochten aan het einde van de jaren '90 (delen van) hun bezit om de forse prijsstijgingen van woningen ten gelde te maken.

Iets minder dan een derde van de Nederlandse woningvoorraad bestaat uit appartementen. Binnen de voorraad eengezinswoningen domineren rijwoningen. Vrijstaande woningen en twee-onder-een-kappers zijn in minder ruime mate aanwezig. Eengezinswoningen overheersen in de koopsector (90%), maar in de afgelopen jaren is dit aandeel door nieuwbouw en verkoop van huurappartementen licht gestegen. Binnen de huursector zijn er veel appartementen aanwezig, hoewel hierbij een onderscheid dient te worden gemaakt tussen West-Nederland (Randstad) en de rest van Nederland. In de rest van Nederland is soms het aandeel eengezinswoningen binnen de sociale huursector nog aanzienlijk (soms rond de 50%), maar dit zijn veelal wel woningen met bescheiden afmetingen: 80 a 90 m², terwijl eengezins koopwoningen al snel op 120 m² uitkomen.

Onder de huidige omstandigheden heeft Nederland een relatief grote sociale huursector, die weliswaar bewoond wordt door een grote groep lagere inkomens, maar tevens onderdak biedt aan een groep middeninkomens. Daarnaast is er een groep huishoudens met relatief hoge inkomens die er min of meer voor kiest om in de sociale huursector te (blijven) wonen. Dit ‘scheefwonen’ komt met name voor in gebieden waar de druk op de woningmarkt groot is. De koopwoningvoorraad is echter de belangrijkste sector voor hogere en middeninkomens. De kwaliteit van de koopwoningvoorraad is immers aanzienlijk groter dan de huursector en de woningen zijn veelal ruimer van afmeting. Bovendien zijn er fiscale overwegingen om voor een koopwoning te kiezen (zie ook beleid).

De particuliere huursector vervult een duale rol. Allereerst huisvest deze sector naar verhouding veel mensen met relatief lage inkomens die snel een woning nodig hebben en daarvoor veel betalen. Daarnaast zijn er in de particuliere huursector huishoudens met relatief hoge inkomens die bewust kiezen voor de huursector. Met name in steden als Amsterdam en Den Haag zijn er ook aanzienlijke aantallen ‘expats’, die voor de korte duur dat zij in Nederland werken, geen woning kunnen/willen kopen.

Tabel 6.1 Karakteristiek woningvoorraad en bewoners van de eigendomssectoren

	2000	2006
Woningvoorraad		
Aantal woningen (*1.000)	6.651.000	7.107.000
Koopwoningen	51%	57%
Sociale huur (local authority)	36%	33%
Private huur	13%	11%
<i>Verdeling naar type</i>	2002	2006
Vrijstaand	15%	15%
Twee-onder-een-kap	13%	13%
Rijwoning	41%	40%
Appartement	31%	32%
Totaal	100%	100%
Functie doelgroepen van de sectoren		
Sociale huursector	<ul style="list-style-type: none"> Brede groep benedengemiddelde inkomens, jonge starters en ouderen 	
Private huursector	<ul style="list-style-type: none"> Kleine groep hoge inkomens die bewust kiest voor huur. Huishoudens die snel een woning nodig hebben 	
Koopsector	<ul style="list-style-type: none"> Koopsector voor bovengemiddelde inkomens waarvan zeer veel gezinnen 	

Bronnen: WBO, 2002, WoON, 2006 Haffner et al., 2009

6.2.2 Beleid rond het wonen

Overheidsbeleid

Nederland kent een grote huursector die sterk gereguleerd is. Voor zowel de particuliere als sociale huursector geldt een systeem waarin de liberalisatiegrens (maandhuur € 647,53 per 1 juli 2009) het onderscheid bepaalt tussen wel gereguleerd en niet gereguleerd. Binnen de liberalisatiegrens dienen bij nieuwe contracten huurprijzen te

worden vastgesteld op basis van woningkwaliteitskenmerken zoals vastgelegd in het Woning Waarderings Stelsel (WWS). In de particuliere huursector pogen sommige kleine verhuurders onder deze regeling uit te komen door de prijs eenvoudigweg boven de liberalisatiegrens vast te stellen, maar indien blijkt dat de kwaliteit van de woning te laag is, kan de eigenaar worden teruggefloten door een Huurcommissie. Voor zittende bewoners mag de jaarlijkse huuraanpassing niet boven een maximale, door de overheid vast te stellen prijsstijging uitkomen. In de afgelopen jaren is dat bijna altijd het inflatieniveau geweest, maar in een verder verleden zijn ook wel hogere huuraanpassingen toegestaan. Dit was overigens in een tijd dat de Rijksoverheid nog een sterkere dirigerende rol ten aanzien van de huursector had.

Huurders met een laag inkomen, die in een woning beneden de liberalisatiegrens wonen, kunnen in principe een subjectsubsidie krijgen, de Huurtoeslag. Deze is afhankelijk van het inkomen en de hoogte van de huurprijs van de woning. Woont men in een dure huurwoning en heeft men een minimuminkomen, dan zal men meer huurtoeslag ontvangen dan wanneer men een iets hoger inkomen heeft en in een goedkope huurwoning woont.

In de sociale huursector worden toegangscriteria gehanteerd, waarbij men de laagste inkomensgroepen zoveel mogelijk richting de goedkope en eventueel middeldure sector (grote gezinnen) dirigeert. Op deze wijze blijft het Huurtoeslagbudget binnen de perken. Hogere en middeninkomens kunnen op zich in aanmerking komen voor dure en middeldure woningen, (beneden liberalisatiegrens) maar hiervoor zijn lange wachtlijsten. In sommige gebieden, waar de druk op de woningmarkt wat minder groot is, zijn voor de middeninkomens betere kansen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. In de particuliere huursector is er voor wat betreft het gereguleerde en geliberaliseerde segment doorgaans geen stelsel van woningtoewijzing. Indien er veel vraag is naar deze woningen, dan hanteren deze verhuurders wel regelmatig wachtlijsten zodat kandidaten zich eerlijk behandeld voelen.

Ook in de koopsector zijn een aantal overheidsregelingen van toepassing, waarvan er twee van grote invloed zijn. Allereerst is dit de hypotheekrenteaf trek, die in Nederland ongelimiteerd is en hierdoor voordelig werkt voor de hogere inkomens. Zoals in de vorige paragraaf al aangegeven, is de kwaliteit van de koopwoningvoorraad hoger dan de huursector, wat de koopsector samen met het fiscale voordeel nog aantrekkelijker maakt. De belastingaf trek maakt hoge leningen, die men pas aan het einde van de looptijd aflost middels een spaar- of beleggingsconstructie, een gangbare praktijk. Een tweede regeling die van groot belang is voor de koopwoningmarkt, is de Nationale Hypotheekgarantie. De regeling geldt voor woningen met een koopprijs tot € 265.000 (zie ook crisismaatregelen) en wordt uitgevoerd door de semi-publieke Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) die onder toezicht staat van het Rijk. Er is geen inkomensgrens. De NHG zorgt dat de hypothecaire lening altijd wordt afgelost: indien de woningeigenaar door gedwongen verkoop een restschuld houdt, dan betaalt de Stichting WEW de financier, maar blijft de (voormalig) woningeigenaar in principe aansprakelijk voor de restschuld. Indien de ontstane situatie echter buiten de schuld van de eigenaar is ontstaan zoals door werkloosheid of langdurige ziekte, kan de Stichting WEW de restschuld kwijtschelden. De NHG is in zoverre interessant dat het elk risico voor financiers wegneemt, waardoor zij bereid zijn een lening ter waarde van de aankoopprijs van de woning (100%-lening) te verstrekken. Het kan de eerste stap naar het eigen woningbezit dus bespoedigen omdat geen aanbetsaling vereist is. Zonder hypotheekgarantie is een aanbetsaling namelijk een eis van financiers. De NHG verstrekt ook de zogenaamde Woonlastenfaciliteit aan huishoudens die betalingsproblemen hebben door bijvoorbeeld inkomensdaling. Zij krijgen hierbij een

periode om hun zaken op orde te brengen (zie ook crisismaatregelen voor verdere uitwerking).

Er is een huurwaardeforfait waarvoor men een vrijstelling krijgt als men de hypotheek op de woning bijna of volledig heeft afgelost. Er is geen belasting op de waardeontwikkeling, maar wel een overdrachtsbelasting (in feite het lage BTW tarief).

Voor koopwoningen worden al sinds het begin van de jaren '90 geen objectsubsidies meer verstrekt (premiekoop regelingen). Er is sinds 2000 een koopsubsidie voor huishoudens met een relatief laag inkomen die een woning willen kopen. Deze huishoudens kunnen een maandelijks bijdrage in de woonlasten ontvangen. Het bereik van de regeling was aanvankelijk zeer beperkt vanwege de lage maximale inkomens en de relatief lage maximale koopprijzen. Vanaf 2007 is de BEW plus ingevoerd met ruimere inkomensgrenzen. In 2008 zijn bijna 10.000 subsidiebeschikkingen verstrekt en is het bereik van de regeling dus veel groter geworden (Zie Min VROM, 2009).

Beleid banken

Vooraf moet worden gemeld dat de druk op de Nederlandse woningmarkt groot is en woonconsumenten bereid zijn zich diep in de schulden te steken om de door hen gewenste koopwoning te verwerven. Men concurreert met elkaar om woningen, waardoor prijzen kunnen worden opgedreven.

Het beleid van banken wordt voor een deel gestuurd door de hiervoor beschreven Nationale Hypotheekgarantie. Deze zorgt ervoor dat starters op de koopwoningmarkt een lening van 100% van de waarde van de woning kunnen krijgen, veelal nog aangevuld met de zogenaamde financieringskosten: overdrachtsbelasting, notaris en makelaarskosten. Doorstromers hebben veelal enig vermogen opgebouwd als aanbesteding en hebben daarom niet altijd NHG nodig.

Voor wat betreft het beleid van banken is verder van belang te weten dat vanaf het midden van de jaren '90 op de Nederlandse hypotheekmarkt een proces ontstond waar de woonlasten niet veel hoger werden, maar waar door nieuwe hypotheekconstructies de leningsbedragen wel fors werden verhoogd. Dit gebeurde allereerst door de introductie van de zogenaamde tweeverdieners hypotheek, waarbij men rond 1996 ook NHG kon krijgen. Dit zorgde voor veel hogere maximale leningen bij tweeverdieners die hiervan gretig gebruik maakten en hierdoor de prijzen van woningen fors opdreven (zie ook Boumeester, 2004). Vervolgens introduceerden de financiers de gedeeltelijke aflossingsvrije lening en de beleggingshypotheek. Met een 50% aflossingsvrije hypotheek betaalt men geen aflossingslasten en kan men dus meer rentelasten dragen: op deze wijze kan de lening worden verhoogd. Aan het einde van de jaren '90 werd vanwege de spectaculaire stijging van beurskoersen de zogenaamde beleggingshypotheek populair. Met deze beleggingshypotheek stort men maandelijks een bedrag in een beleggingsportefeuille waarmee de woning na 30 jaar wordt afbetaald, maar op een bepaald moment met zulke hoge verwachte rendementen gerekend, dat de consument weinig hoefde in te leggen en vervolgens wederom weer extra geld kon lenen. Met de ineenstorting van de beurskoersen rond 2003/2003 (Dot.com Bubble) werd deze hypotheekvorm minder populair. Hiervoor in de plaats kwam de 100% aflossingsvrije hypotheek, een hypotheek zonder aflossing, waarbij men er voor het gemak van uitgaat dat de woonlasten aan het einde van de looptijd zijn 'weggeïnflerd' en de woning zodanig in waarde is gestegen dat deze veel hoger is dan de waarde van de uitstaande schuld.

De laatste stap in de zogenaamde hypotheekinnovatie zoals we die in de Verenigde Staten met Subprime hypotheeken tegenkwamen is in Nederland nooit echt gezet. Bij Subprime kunnen huishoudens leningen krijgen die in relatie tot het inkomen onverantwoord hoog zijn. Overigens zijn er in Nederland wel gevallen bekend waarbij zeer hoge leningen werden verstrekt aan mensen die dit eigenlijk maar moeilijk konden

betalen. De DSB-affaire is hier een goed voorbeeld van. Een en ander zorgde al enkele jaren geleden voor ongerustheid bij de overheid. Op 1 januari 2007 ondertekenden financiers en overheid daarom een gedragscode waarin zij aangaven dat zij, bepaalde gevallen daargelaten, niet boven de relatief strenge financieringslastnorm van de NHG zouden uitgaan. Er is echter anekdotische informatie dat de gedragscode 'bepaalde gevallen daargelaten' in de praktijk als een vrij rekbaar begrip wordt opgevat (zie Neuteboom en Dol, 2007).

Verder kan gemeld worden dat de praktijk van langdurige vaste rente een dempend effect kan hebben op plotselinge rentestijgingen. Huishoudens ondervinden dan niet onmiddellijk de gevolgen in hun woonlasten.

Een laatste interessant punt rondom woningfinanciering in Nederland is de mogelijkheid om twee hypotheeklen met een overbrugging te krijgen in tijdens de verhuizing van een oude koopwoning naar een nieuwe koopwoning. Wanneer de oude woning snel wordt verkocht, hoeft een korte periode van dubbele lasten natuurlijk geen probleem op te leveren. Indien de markt snel omslaat en de verkoopbaarheid van de vorige woning problematisch wordt, kunnen langdurige dubbele woonlasten natuurlijk voor grote problemen zorgen bij individuele huishoudens. Overigens blijkt dat banken onder ongunstig economisch tij veelal wensen dat de vorige woning eerst wordt verkocht.

Tabel 6.2 Volkshuisvestingsbeleid

Beleid ten aanzien van de sociale huursector	
Woonruimteverdeling	Toegangseisen sociale sector, goedkope en middeldure segment bij voorrang aan lagere inkomens Veelal minder strenge eisen in ruimere woningmarkten
Huurprijsregulering	Tot liberalisatiegrens Nieuwe contracten = Kwaliteitskenmerken WWS Zittende bewoners = maximale norm door overheid, laatste jaren doorgaans inflatie
Objectsubsidies	Regelmatig lagere grondprijzafspraken met gemeenten
Subjectsubsidies	Ja
Beleid ten aanzien van de private huursector	
Woonruimteverdeling	Alleen onder liberalisatiegrens, rest vrij
Huurprijsregulering	Nieuwe contracten = alleen onder liberalisatiegrens, rest vrij. Zittende bewoners = alleen onder liberalisatiegrens, rest vrij.
Objectsubsidies	Neen
Subjectsubsidies	Ja, fiscale regeling voor huurbetalingen
Beleid ten aanzien van de koopsector	
Renteaftrek	Volledig op basis van de marginale tarieven
Eigen woningforfait	Ja, 0,55%
Belasting op waardeontwikkeling	Neen
Overdrachtsbelasting	Ja, 6%
BTW op nieuwbouw	Ja, 19%
Objectsubsidies	Geen
Subjectsubsidies	Ja, koopsubsidie
Hypotheekgaranties	Ja (via semi-publieke stichting WEW)
Woonlastenverzekeringen	Ja (woonlastenfaciliteit bij WEW = uitgestelde betaling bij problemen)
Beleid banken tav hypotheke	
Gangbare rentetype	Vast 5-10 jaar
Aandeel nieuwe leningen met variabele rente	10%
Typische LTV voor een koopstarter	100% (volledig aflossingsvrije hypotheke werden steeds gebruikelijker)
LTI normen	Fluctueren enigszins met economisch tij Subprime hypotheke nauwelijks gebruikt.

Bronnen: huursector = Haffner et al, 2009; koopsector = beleidsdocumenten VROM, WEW; beleid banken = ECB, 2009 en EMF, 2009.

6.2.3 Typering woningbouwsysteem en ruimtelijk beleid

Woningbouwsysteem

In Nederland geldt een woningbouwsysteem waarin projectontwikkelaars (deze stellen we hier gelijk aan ontwikkelende bouwers) met de productie van koopwoningen verantwoordelijk zijn voor verreweg het grootste deel van de nieuwbouw. De rest komt voor rekening van corporaties, die huurwoningen en op beperkte schaal koop-

woningen realiseren. Daarnaast zijn enkele grote commerciële verhuurders actief die jaarlijks niet meer dan enkele procenten van de nieuwbouw realiseren. Particulier opdrachtgeverschap heeft in Nederland een beperkte rol van ongeveer 10%, hoewel het belang hiervan in sommige regio's wat groter is. In West-Nederland, waar de grootste bouwproductie wordt gerealiseerd, neemt het particulier opdrachtgeverschap een marginale rol in.

De Nederlandse projectontwikkelaars bouwen niet speculatief woningen met de verwachting dat deze op enig moment tijdens of kort na de oplevering worden verkocht. Het is voor Nederlandse projectontwikkelaars normaal om pas te starten na de bouw nadat ongeveer 70% van de woningen binnen het project zijn verkocht. Lukt het niet om binnen een bepaalde periode dit voorverkooppercentage te halen, dan blaast men het project af en zal men wachten op beter tij of herontwikkelen en daarmee bekijken of andere woningtypen wellicht beter verkopen. Het grootste deel van de kopers van nieuwbouwwoningen koopt deze dus 'van tekening'.

Deze praktijk van voorverkoop dateert uit een periode dat de klassieke speculatieve projectontwikkeling tot enorme problemen leidde. Aan het einde van de jaren '70 steeg de vraag naar koopwoningen snel en stegen de verkoopprijzen navenant mee, wat op zijn beurt weer leidde tot extra vraag van huishoudens die bang waren de boot te missen. Projectontwikkelaars startten in deze periode snel met de bouw van projecten vanuit de gedachte dat alle woningen snel verkocht zouden worden: de vraag was immers groot, mede vanwege het woningtekort en de prijzen stegen snel. In 1979-1980 sloeg echter het tij met de tweede oliecrisis snel om en bleven projectontwikkelaars met grote aantallen onverkochte nieuwbouwwoningen zitten. Bovendien werden vele kopers van onafgebouwde nieuwbouwwoningen het slachtoffer omdat failliete projectontwikkelaars niet meer konden opleveren. Omdat het woningtekort in deze tijd nog een zeer belangrijk politiek thema was, hebben de corporaties met Rijkssteun veel van deze woningen opgekocht. Na deze crisis zijn de Garantie Instituten Woningbouw (GIW) opgericht die ervoor zorgen dat iedere koper van een nieuwbouwwoning deze woning ook daadwerkelijk geleverd krijgt. Het GIW eist voor deze garantie dat een commerciële ontwikkelaar pas aanvangt met de bouw als een bepaald voorverkooppercentage is gehaald. Bij woningcorporaties die koopwoningen ontwikkelen worden veelal minder strenge voorverkoopvoorwaarden gesteld omdat deze de woningen bij slecht lopende verkoop nog kunnen verhuren.

Onzekerheid bij de consument over de toekomst kan in het Nederlandse woningbouwsysteem grote gevolgen hebben. Sinds de tweede helft van de jaren '90 is namelijk sterk ingezet op nieuwbouw in hogere marktsegmenten, die vaak wordt gekocht door doorstromers uit de koopsector. Aangezien men de woning veelal van tekening moet kopen en vervolgens nog enige tijd zal moeten wachten eer de vorige woning kan worden verkocht⁸, ontstaat bij potentiële kopers van nieuwbouwwoningen al snel onzekerheid over de verkoopbaarheid en opbrengst van de vorige woning. Deze opbrengst vormt vaak een deel van de financiering van de nieuwbouwwoning.

Ruimtelijk beleid

Het Nederlandse ruimtelijke beleid mag worden omschreven als ruimtelijk restrictief. Met name in dichtbevolkte gebieden van Brabant en West Nederland werden al vroeg maatregelen genomen om de ruimtelijke claims van verschillende belangen in goede banen te leiden. In West-Nederland is het Groene Hart min of meer spontaan

⁸ Als het nog ongeveer anderhalf jaar duurt voordat de nieuwe woning wordt opgeleverd, zal men de huidige woning niet snel te koop zetten omdat dit weinig zin heeft: een koper van een bestaande woning wenst veelal oplevering binnen enkele maanden.

ontstaan, maar wel al lang beschermd tegen teveel nieuwbouw. Onmiddellijk na de oorlog werd de massale Wederopbouw inspanning ruimtelijk strak georganiseerd. In grote lijnen kunnen we zeggen dat de groene ruimte in eerste instantie werd ontzien om agrarische belangen veilig te stellen: later aan het einde van de jaren '80 werd ook de milieu- en landschappelijke waarde als motief aangevoerd om ongebreidelde suburbanisatie zoals in België te vermijden. Na de Wederopbouwperiode begon Nederland in de jaren '70 aan het groeikernenbeleid (Almere, Zoetermeer, Nieuwegein en Purmerend). In de jaren '90 volgde de VINEX, waarin werd ingezet op nieuwbouw aan de randen van de grote steden en in de grote steden (zie bijvoorbeeld van der Cammen en De Klerk, 1993, Vierde Nota Ruimtelijke Ordening). In de meest recente periode, ongeveer vanaf 2000, is er nog meer aandacht voor binnenstedelijke ontwikkeling van woonmilieu's op oude bedrijfsterreinen en de herstructurering van oudere stadswijken. Een en ander wordt mede ingegeven door de wens om de grote steden aantrekkelijker te maken voor hogere inkomens/gezinnen met kinderen (zie Nota Ruimte, 2005).

6.3 Ontwikkelingen op de woningmarkt 2000-2008

Bestaande bouw

In de periode 2000-2008 zijn de prijzen van bestaande koopwoningen onverminderd gestegen. In 2008 was de gemiddelde verkoopprijs van een eengezinswoning ongeveer € 278.000 terwijl die van een appartementen uitkwam op iets meer dan € 195.000. Hierbij was tijdens de 'crisis' van 2003-2004 de stijging overigens wat minder groot. Per saldo is in deze periode de gemiddelde verkoopprijs van appartementen wat sneller gestegen dan die van eengezinswoningen. Hoewel de kredietcrisis in de tweede helft van 2008 haar volle omvang bereikte, is daar in de jaarcijfers weinig van terug te zien. In 2008 stegen de gemiddelde verkoopprijs van bestaande appartementen en eengezinswoningen nog steeds. Overigens was er in het laatste kwartaal van 2008 wel al sprake van een lichte prijsdaling, zie hiervoor de volgende paragraaf. Het aantal transacties van bestaande woningen reageert wat sterker op ongunstiger economisch tij. Zo is er tijdens de dip van 2003-2004 een lichte teruggang van het aantal transacties. Vervolgens stijgt het aantal transacties weer tot en met 2006, terwijl er al in 2007 sprake is van een afname. De oorzaak van de daling in 2007 wordt geweten aan de stijgende rente. In 2008 blijkt dat de kredietcrisis wel al een fors effect heeft op het aantal transacties.

Nieuwbouw

Voor wat betreft de nieuwbouw wordt duidelijk dat ook hier sprake was van een onverminderde prijsstijging. Deze duurde tot 2007, terwijl reeds in 2008 de prijsstijging minimaal was of bij appartementen zelfs licht daalde. In 2008 kwam de gemiddelde verkoopprijs van nieuwe eengezinswoningen uit op € 311.000 en van nieuwe appartementen op gemiddeld € 268.000. Met name nieuwbouwapartementen zitten dus in een heel ander prijssegment dan bestaande appartementen.

Het aantal verkopen van nieuwbouwwoningen (door projectontwikkelaars) toont na 2000 een afname die duurt tot rond 2004. Niet alleen de dip van 2003-2004 had hier invloed op: in de voorgaande periode was de vraag naar koopwoningen groot maar kampen ontwikkelaars met capaciteitstekorten van vooral personeel (Hoekstra en van der Heijden, 2002). Het aantal verkopen van nieuwbouwwoningen laat vanaf 2007 al een forse daling zien. Mogelijk heeft dit te maken met een geringer vertrouwen in de woningmarkt van de consument.

De totale oplevering van nieuwbouwwoningen is in de periode 2006 tot en met 2008 vrij stabiel gebleven. Dit heeft een directe relatie met de nieuwbouwpraktijk. In 2008 werden nog grote aantallen woningen opgeleverd die in de voorgaande, economisch gunstige periode werden verkocht. Doordat er nog veel woningen in de bouw pijplijn zitten, zal ook in 2009 de woningproductie niet snel afnemen.

Woningmarkttypingsindicator

Met de woningmarkttypingsindicatoren kunnen we enig inzicht krijgen hoe de nieuwbouwmarkt en bestaande markt zich tot elkaar verhouden. Zo is in Nederland het aantal koopwoningtransacties per 1.000 eigenaar bewoners in de bestaande bouw aanzienlijk hoger is dan het aantal opleveringen per 1.000 huishoudens. In de landenvergelijking zal duidelijker worden welke waarde we aan deze cijfers kunnen hechten.

Tabel 6.3 Overzicht ontwikkelingen op de woningmarkt Nederland, 2000-2008

Woningmarkt en woningproductie lan- gere termijn	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
<i>Bestaande bouw</i>									
Prijsindex bestaande bouw	100.0	109.5	116.1	119.1	123.6	129.4	137.1	144.3	148.2
Prijsindex eengezins koop	100.0	109.3	115.8	118.9	123.9	129.5	136.7	144.2	147.6
Prijsindex koopappartementen	100.0	111.6	119.9	123.7	128.0	132.8	140.1	149.6	157.1
Aantal transacties	189.358	195.737	198.386	193.406	191.941	206.629	209.767	202.401	182.392
<i>Nieuwbouw</i>									
Prijsindex nieuwbouw koop	100.0	110.6	120.5	124.7	127.1	131.4	134.9	143.5	143.8
Prijsindex nieuwe eengezins koop	100.0	110.0	120.1	124.9	128.1	133.5	138.4	146.4	147.9
Prijsindex nieuwe koopappartementen	100.0	112.4	121.5	124.0	125.4	129.4	132.0	141.4	138.3
Vergunningen	78.563	62.326	67.183	72.454	76.180	83.273	96.447	87.918	87.198
Opleveringen	70.651	72.958	66.704	59.629	65.314	67.016	72.382	80.193	78.882
Verkopen van nieuwbouwwoningen	40.962	33.655	32.747	35.856	36.173	44.202	42.425	35.779	24.816
<i>Woningmarkttypingsindicator</i>									
Opleveringen nieuwbouw per 1.000 huis- houdens	10.2	10.5	9.5	8.5	9.2	9.5	10.2	11.3	11.1
Transacties bestaande koopwoningen per 1.000 woningeigenaren	51.8	53.1	53.5	49.1	48.5	52.0	52.7	50.8	45.7
<i>Woningeigenaren met problemen</i>									
Onvrijwillige veilingen									

Bronnen: Kadaster, Monitor Nieuwe Woningen

6.4 Recente ontwikkelingen economie en woningmarkt

Algemene economische indicatoren

Het is opvallend dat de werkloosheid in de periode vanaf begin 2007 tot medio 2009 vrij stabiel is. Zo lag de werkloosheid in 2008 zelfs onder de 3%. Nadien is de werkloosheid enigszins toegenomen, maar blijft laag. De hypotheekrente is sinds het begin van 2007 per saldo toegenomen.

De woning(bouw)markt

Tot het derde kwartaal van 2008 was er nog altijd sprake van een prijsstijging van bestaande koopwoningen. Vanaf het vierde kwartaal neemt de gemiddelde verkoopprijs snel af. Het zelfde patroon is te zien bij de verkoopprijzen van nieuwbouwwoningen: een stijging tot en met het derde kwartaal van 2008 en vervolgens een afname.

Het aantal transacties van bestaande woningen toont in het eerste kwartaal van 2009 pas een echt forse daling. In het tweede kwartaal is er sprake van een lichte stijging, maar blijft het aantal transacties nog ver onder het normale niveau. Het aantal transacties van nieuwbouwwoningen laat al veel eerder een forse afname zien: in het derde kwartaal van 2008 kan al gesproken worden van een instorting van de markt, die tot en met het eerste kwartaal van 2009 nog verder doorzet. In het tweede kwartaal van 2009 stijgt het aantal verkopen, maar blijft, vergeleken met 2007, op een zeer laag niveau.

Woningeigenaren met problemen

Er is geen duidelijke trend waarneembaar voor wat betreft het aantal onvrijwillige veilingen. In de meest recente periode, vanaf het vierde kwartaal van 2008, is er weliswaar sprake van een stijging, maar dit is niet spectaculair. Mogelijk zal het aantal onvrijwillige veilingen snel toenemen wanneer de werkloosheid snel toeneemt.

Bovendien geeft het aantal onvrijwillige veilingen geen perfect beeld van de omvang van de problemen: veel woningeigenaren zullen hun woning al in een eerder stadium verkopen zonder dat hier een veiling aan te pas komt. De Nationale hypotheekgarantie meldt dat in 2008 het aantal meldingen van betalingsachterstanden uitkwam op ongeveer 2.000, zelfs iets minder dan in 2007 (zie Jaarverslag NHG 2008).

Tabel 6.4 Recente ontwikkelingen van enkele relevante indicatoren

Algemene indicatoren	2007 I	2007 II	2007 III	2007 IV	2008 I	2008 II	2008 III	2008 IV	2009 I	2009 II
Werkloosheid	3.8	3.2	2.9	2.8	3.1	2.8	2.5	2.6	3.2	3.3
Hypotheekrentevoet	4.66	4.81	5.05	5.12	5.10	5.07	5.41	5.51	5.44	5.35
						Okt-08	Jan-09	Apr-09	Jul-09	Sep-2009
Consumentenvertrouwen						-9.1	-20.3	-20.1	-17.5	-6.4
Woningmarkt en nieuwbouw	2007 I	2007 II	2007 III	2007 IV	2008 I	2008 II	2008 III	2008 IV	2009 I	2009 II
<i>Bestaande bouw</i>										
Prijsindex bestaande bouw	100.0	101.4	104.6	103.2	104.5	104.5	107.0	104.3	102.1	97.1
Prijsindex eengezinswoningen	100.0	100.5	103.4	101.6	103.4	103.0	105.8	102.9	101.9	96.1
Prijsindex appartementen	100.0	104.8	111.7	112.4	113.7	113.3	114.5	112.5	108.6	106.0
Aantal transacties	45.255	50.423	52.161	54.562	40.971	48.014	48.440	44.967	27.218	30.269
<i>Nieuwbouw</i>										
Prijsindex nieuwbouw koop	100.0	102.3	105.2	107.7	102.4	103.9	106.2	99.4	94.9	91.4
Prijsindex nieuwe eengezins koop	100.0	100.2	101.0	107.3	102.2	102.9	105.9	99.3	95.6	90.1
Prijsindex nieuwe koopappartementen	100.0	105.0	112.6	108.2	102.3	103.9	104.3	99.1	93.3	90.4
Verkochte nieuwe koopwoningen	10.335	8.643	8.276	8.499	8.206	6.969	5.591	4.071	3.165	4.617
<i>Woningeigenaren met problemen</i>										
Onvrijwillige veilingen	466	436	344	565	490	494	347	630	539	588

Bron: CBS, Kadaster, Monitor Nieuwe Woningen

6.5 Crisismaatregelen

Maatregelen voor de financiële markten om beschikbaarheid middelen ten behoeve van hypotheecaire leningen in stand te houden (zie ook bijlage voor overzicht)

De Nederlandse staat heeft een omvangrijke steunoperatie achter de rug waarbij twee banken werden genationaliseerd (ABN/AMRO en Fortis) andere banken kregen kapitaalinjecties en konden gebruik maken van een garantieregeling. Een en ander om de stroom van krediet naar potentiële woningkopers in stand te houden.

Maatregelen om de nieuwbouw te bevorderen / onverkochte nieuwbouwwoningen van de markt te halen

- **Borgingsgrens van WSW wordt verhoogd**, waardoor het voor corporaties mogelijk wordt om onverkochte nieuwe koopwoningen over te nemen en (tijdelijk) te verhuren.
- **Stimulering woningbouw (€ 395 mln.) in 2009 en 2010. Subsidie (maximaal € 10.000 per woning) voor het lostrekken van woningbouwprojecten** die door de crisis niet van de grond komen. Daarbij moeten andere partijen ook een bijdrage/tegenprestatie leveren (bijvoorbeeld verlagen grondkosten door gemeenten). Projecten kunnen worden ingediend door gemeenten in drie tranches. **Op 18 november is de Tweede Kamer in het kader van de Crisis en Herstelwet akkoord gegaan met uitbreiding van de regeling naar projecten tussen de 12 en 20 woningen omdat thans veel vaker kleine projecten worden aangeboden.** Projecten van 20 woningen blijken in de praktijk al te groot om voldoende kopers te vinden.
- **Op 18 november is de Tweede Kamer in het kader van de Crisis en Herstelwet akkoord gegaan met maatregelen om juridische procedures rond de bouw te versnellen.**

Maatregelen om vraag naar koopwoningen en doorstroming te bevorderen

- Per 1 juli 2009 (tot 1 januari 2011) is de **Nationale Hypotheek Garantie verhoogd van € 265.000 naar € 350.000**. Hiermee hoopt men vraag te stimuleren naar woningen binnen dit marktsegment.
- Per 1 januari 2010 tot 2012: fiscale aftrek rente voor nieuwe en oude (nog niet verkochte) woning ook als een van de woningen tijdelijk verhuurd is geweest.

Maatregelen om huishoudens met betalingsproblemen bij te staan

- Maatregelen voor gedupeerde eigenaar-bewoners: **woonlastenfaciliteit NHG wordt aangepast** (bij betalingsachterstanden hoeft geen aanvullende lening te worden afgesloten).
- De minister van WWI zal geldverstrekkers wijzen op mogelijkheden voor tijdelijke verhuur in het kader van de leegstandswet. Hiermee zou men tegemoet kunnen komen aan problemen voor eigenaren van onverkoopbare woningen (banken moeten toestemming geven voor verhuur).

7 Woning(bouw)markt en economische crisis; een internationale vergelijking

7.1 Inleiding

De centrale vraagstelling in dit onderzoek luidt als volgt: Hoe werkt de crisis door op de woningmarkt in andere landen en wat is de relatie met structuurkenmerken van deze woningmarkten? Welk crisisbeleid, gericht op de woningmarkt, wordt in deze landen gevoerd?

In de voorgaande hoofdstukken is voor de vijf in dit onderzoek betrokken landen kort ingegaan op de structuur van de woningmarkt, het overheidsbeleid en recente economische ontwikkelingen en ontwikkelingen op de woningmarkt. Om de centrale vraagstelling van het onderzoek te kunnen beantwoorden, gebruiken we in dit laatste hoofdstuk de in de landenhoofdstukken gepresenteerde informatie in de vorm van een internationale vergelijking. We gaan daarbij eerst in op overeenkomsten en verschillen in de structuur van de woningmarkt en de woningbouwmarkt in de verschillende landen. Daarbij geven we ook aan wat de verwachte relatie is tussen de structuur van de woningmarkt en de mate waarin conjunctuur invloed heeft op ontwikkelingen op de woningmarkt. Daarna brengen we voor de de verschillende volkshuisvestingssystemen de factoren in kaart die van invloed kunnen zijn op de mate waarin conjuncturele ontwikkelingen doorwerken op de woningmarkt. Daarbij komen subsidiëring, fiscale behandeling en financiering van de koopsector aan de orde. Bovendien wordt ingegaan op de mogelijke rol van de huursector als (de)stabiliserende factor op de woning(bouw)markt.

Vervolgens vergelijken we de mate waarin er in de vijf onderzoekslanden sprake is van een economische crisis en wat de gevolgen daarvan (tot nu toe) zijn voor de woningmarkt en we koppelen de uitkomsten daarvan terug naar de structuur van de verschillende woningmarkten en de aanwezige (de)stabiliserende factoren. Tenslotte worden de crisismaatregelen vergeleken die door de overheden in de vijf onderzoekslanden zijn genomen ten aanzien van de woningmarkt.

7.2 Structuur van de woning(bouw)markt

Bij een eerste vergelijking van de woningmarkt van de vijf in het onderzoek betrokken landen, vallen direct de grote verschillen op in de rol die de diverse eigendoms-categorieën spelen. Zo bestaat in Engeland, Ierland en België meer dan 70% van de woningvoorraad uit koopwoningen, terwijl in Duitsland het aandeel koopwoningen net boven de 40% ligt. De Nederlandse koopsector neemt met 57% een middenpositie in. In de drie eerstgenoemde landen is het eigen woningbezit traditioneel sterk vertegenwoordigd (België), of is het in de afgelopen periode sterk bevorderd, ook voor de lagere inkomensgroepen via bijvoorbeeld de 'Right to buy' in Engeland en Ierland. In Nederland en Duitsland is het eigen woningbezit ook gestimuleerd door de overheid, maar was de 'concurrentie' vanuit andere sectoren groter. Zo speelt de

sociale huursector een belangrijke rol op de Nederlandse woningmarkt, terwijl in Duitsland de particuliere huursector een dominante positie heeft (zie tabel 7.1).

De sociale huursector is (met 33% van de woningvoorraad) het grootst in Nederland, op afstand gevolgd door Engeland (17%). In Ierland, België en Duitsland speelt de sociale huursector met een aandeel van ruim onder de 10% een veel kleinere rol op de woningmarkt. Daarbij is de sociale huursector in Duitsland en Ierland ‘flexibel’; woningen behoren tijdelijk tot deze sector. Zo worden in Duitsland subsidies versterkt om woningen tijdelijk in het sociale segment te verhuren. Na afloop van het contract komen deze woningen onder het regime van de particuliere huurwoningen. In Ierland heeft de sociale huursector via de verkoop van woningen aan huurders in de afgelopen decennia een belangrijke rol vervuld bij het stimuleren van het eigenwoningbezit. Overigens hebben ook in België en Engeland huurders onder bepaalde voorwaarden het recht om hun huurwoning te kopen. In Nederland verkopen sociale verhuurders in het kader van het strategisch voorraadbeleid ook huurwoningen, waarbij de opbrengsten veelal worden gebruikt om de ‘onrendabele top’ van nieuwbouw te kunnen financieren. Er bestaat in Nederland echter geen recht op koop voor huurders.

Hoewel in alle vijf de landen de lage inkomensgroepen zijn geconcentreerd in de sociale huursector, biedt vooral in Nederland deze sector dankzij de omvang ook huisvesting aan midden inkomensgroepen.

Tabel 7.1 Structuurkenmerken woning(bouw)markt in vijf Westeuropese landen

	Nederland	België	Duitsland	Ierland	Engeland
Omvang koopsector	+/-	+	-	+	+
Omvang sociale huursector	+	-	-	-	+/-
Omvang particuliere huursector	-	+/-	+	-	-
Aantal transacties in de bestaande bouw	+	-	-	+	++
Speculatieve woningbouw	- (+)	-	-	+	+
Particulier opdrachtgeverschap	-	+	+	-	-
Ruimtelijk beleid (+ = restrictief)	+	-	+/-	-	+

De particuliere huursector is met afstand het grootst in Duitsland; meer dan de helft van de Duitse woningvoorraad bestaat uit particuliere huurwoningen. De fiscale behandeling van verhuur door particulieren, het ontbreken van hypotheekrenteaftrek voor eigen woningbezit en de financieringsvoorwaarden voor eigen woningbezit worden hiervoor als verklaring genoemd. Met 18% van de woningvoorraad is de Belgische particuliere huursector aanmerkelijk kleiner dan de Duitse, maar relatief groot in vergelijking met Nederland, Ierland en Engeland. In deze laatste twee landen is in de afgelopen jaren door de overheid de particuliere huursector gestimuleerd via ‘buy-to-let’ regelingen. Dit heeft in beide landen geleid tot een toename van het aandeel particuliere huurwoningen met 2 procentpunt.

Als we inzoomen op de structuur van de koopsector, kunnen er twee groepen met landen worden onderscheiden⁹. De eerste groep bestaat uit Engeland, Nederland en (in toenemende mate) Ierland. Deze landen kennen een koopwoningenmarkt die wordt gekenschetst als een dynamische markt of ‘doorstroommarkt’. In Ierland is de ontwikkeling van een op doorstroming gebaseerde woningmarkt redelijk recent op gang gekomen. De sterke economische groei die dit land in de afgelopen decennia heeft doorgemaakt, heeft hieraan bijgedragen.

Op een op doorstroming gebaseerde woningmarkt worden nieuwe koopwoningen gerealiseerd door marktpartijen die ontwikkelen voor eigen risico en vindt nieuwbouw veelal plaats aan de bovenkant van de markt. Via relatief lange verhuisketens leidt de bouw van een nieuwe woning aan de bovenkant van de (koop)markt tot het vrijkomen van een woning voor een starter aan de onderkant van de (koop)woningmarkt. Bij veranderende woonwensen kiezen huishoudens er veelal voor om te verhuizen in plaats van het aanpassen van de huidige woningen. Het gevolg is dat dergelijke markten gekarakteriseerd worden door een hoge mobiliteit en een relatief groot aantal transacties van bestaande koopwoningen (zie tabel 7.2).

Tabel 7.2 Gereedgekomen woningen per 1000 inwoners en verkochte bestaande koopwoningen per 1000 eigenaar-bewoners in de vijf onderzoekslanden, 2000-2008

Gereedgekomen woningen/1000 huishoudens	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Nederland	10.2	10.5	9.5	8.5	9.2	9.5	10.2	11.3	11.1
Duitsland	9.9	7.6	6.5	6.0	6.3	5.4	5.6	4.7	3.9
Engeland		6.3	6.6	6.9	7.4	7.6	7.6	8.2	6.8
Belgie	10.1	9.7	9.8	10.5	12.1	13.6	14.0	12.2	11.8
Ierland	39.6	41.2	42.9	50.4	55.4	57.1	64.4	52.5	34.1
Transacties/1000 eigenaar bewoners	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Nederland	51.8	53.1	53.5	49.1	48.5	52.0	52.7	50.8	45.7
Duitsland	30.8	31.7	30.3	29.8	26.7	30.2	27.9	27.9	-
Engeland		85.1	91.9	83.7	83.0	71.1	88.0	83.8	43.1
Belgie	36.9	37.8	39.6	40.5	40.4	40.0	40.6	41.7	39.9
Ierland	47.8	39.4	50.6	55.3	50.8	56.8	54.3	42.1	25.3

De ontwikkeling en bouw van nieuwe koopwoningen door marktpartijen op een ‘doorstroommarkt’ kan plaatsvinden op een meer of minder speculatieve of risicovolle manier. Zo worden in Nederland de risico’s beperkt door nieuwe koopwoningen te verkopen vanaf tekening. Eerst wanneer een bepaald percentage woningen (normaal circa 70%) is verkocht, wordt gestart met de bouw. Dit voorverkooppercentage is integraal onderdeel van het bouwproces; het wordt gehanteerd door financiers van nieuwbouw en voor bouwgaranties. In Engeland en Ierland wordt veel meer ge-

⁹ Een enigszins vergelijkbaar onderscheid is aan het eind van de jaren tachtig van de vorige eeuw al gemaakt door Ball, Harloe en Martens (1988), verder uitgewerkt in Martens (1990). Hier werd onderscheid gemaakt tussen ‘unified markets’ en ‘fragmented markets’ in plaats van tussen doorstroommarkten en meer statische markten.

bouwd ‘op voorraad’; nieuwe koopwoningen worden over het algemeen verkocht tijdens of na de bouw. Dit betekent dat de risico’s voor marktpartijen veel groter zijn. Wanneer de vraag naar koopwoningen terugvalt, kunnen ontwikkelaars met onverkochte nieuwe woningen blijven zitten. Als een dergelijke situatie zich voordoet, kan dat ook bijdragen aan een prijsdaling van bestaande woningen.

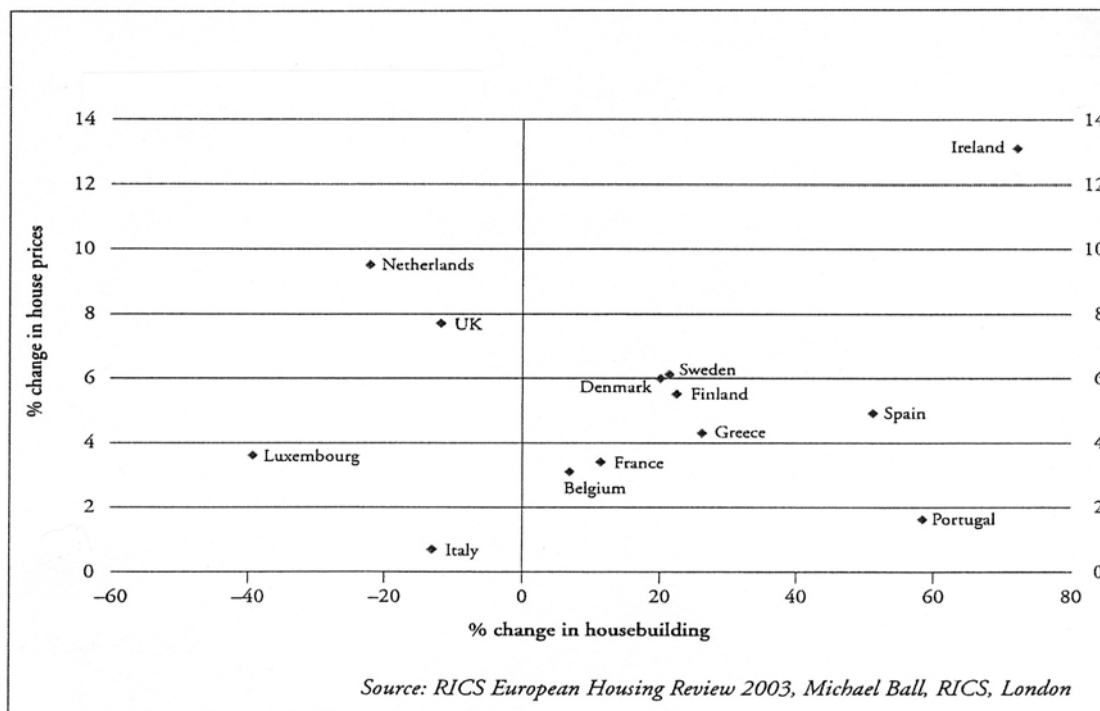
De tweede groep landen kent een meer statische woningmarkt. Tot deze groep van landen behoren België en Duitsland. Op deze ‘statische’ woningmarkten spelen particulieren een grotere rol als opdrachtgever voor de bouw van nieuwe woningen. Een groot deel van de koopwoningen wordt gebouwd in opdracht van de toekomstige bewoner of in de vorm van zelfbouw door de toekomstige bewoner (België). Veranderende woonwensen leiden in een dergelijke woningmarkt minder vaak tot verhuizen, maar veelal tot aanpassingen aan de woning. Het gevolg is dat dergelijke markten gekarakteriseerd worden door een lagere mobiliteit en kortere verhuisketens. Daardoor is het aantal transacties op de markt voor bestaande koopwoningen geringer (zie tabel 7.2).

Het hier geschetste onderscheid tussen dynamische en statische markten is in de praktijk niet zo strikt. Ook in Nederland, Engeland en Ierland worden woningen gerealiseerd via particulier opdrachtgeverschap. En in België en Duitsland zijn ook ontwikkelaars actief die woningen voor eigen risico op de markt brengen. Zo worden in stedelijke gebieden in België sinds enige jaren in toenemende mate koopappartementen gerealiseerd door projectontwikkelaars. Natuurlijk is er in Duitsland en België ook sprake van een markt voor bestaande woningen. Niet iedereen bouwt zijn eigen woning of laat de eigen woning bouwen. Bovendien kunnen woningmarkten zich ontwikkelen. Zo heeft de Nederlandse woningmarkt zich in de jaren zeventig en tachtig in snel tempo ontwikkeld in de richting van een doorstroommarkt. In Ierland is deze ontwikkeling nog veel later ingezet en zoals hiervoor al werd aangegeven begint ook in België, vooral via de bouw van appartementen, de rol van projectontwikkelaars de laatste jaren toe te nemen.

Een doorstroommarkt zal naar verwachting sterker reageren op de conjunctuur dan een meer statische markt, omdat een doorstroommarkt gebaseerd is op het verhuizen naar een grotere, duurder woning van huishoudens die vaak al ‘goed’ wonen. In economisch goede tijden neemt de vraag naar woningen toe en stijgen de prijzen. In een dergelijke situatie zullen huishoudens sneller bereid zijn de stap naar een duurder woning te maken, waardoor er een verhuisketen op gang kan komen die uiteindelijk een starter in staat stelt om toe te treden tot de (koop)woningmarkt. Daarbij zorgt een prijsstijging van koopwoningen weer voor het verder aanwakkeren van de vraag naar koopwoningen. Immers, in een ‘stijgende’ markt levert investeren in een eigen woning naast woongenot ook een hoog rendement op. Huishoudens die al een eigen woning hebben kunnen bij de stijgende woningprijzen relatief makkelijk de stap naar een betere woning maken, omdat ze het toegenomen eigen vermogen uit hun huidige woning kunnen meenemen. Voor starters op de koopwoningmarkt wordt de stap naar een eigen woning echter steeds moeilijker en uiteindelijk kan de doorstroming stagneren omdat de vraag ‘aan de onderkant’ wegvalt. In een periode van laagconjunctuur zullen veel huishoudens een verhuizing uitstellen. De vraag naar woningen neemt af en het aantal transacties daalt. Hierdoor komen verhuisketens niet op gang en komen er dus veel minder woningen vrij voor starters ‘aan de onderkant’ van de woningmarkt. Afhankelijk van de ontwikkeling van de betaalcapaciteit van huishoudens (rente, inkomen, beleid financiële instellingen en overheid) en het vertrouwen van de ‘woonconsument’ in de woningmarkt, kan er vervolgens ook een neerwaartse

prijsreactie optreden. Wanneer bovendien op de nieuwbouwmarkt speculatief (op voorraad) wordt ontwikkeld en gebouwd, zal een afname van de vraag leiden tot een sterkere prijsreactie. De mate waarin dit gebeurd is niet alleen afhankelijk van de structuur van de (financiering van de) woningbouwmarkt, maar ook van de mogelijkheden die er (ruimtelijk) zijn voor nieuwbouw. In meer algemene zin gaat het daarbij om de mate waarin stijgende prijzen van koopwoningen (kunnen) leiden tot een toename van de productie. Ball (2004) heeft voor een aantal landen de relatie tussen prijsontwikkeling en productie in beeld gebracht (zie afbeelding 7.1).

Afbeelding 7.1 De relatie tussen de jaarlijkse mutatie van de gemiddelde koopprijs (reëel) en de jaarlijkse mutatie in de omvang van de woningproductie in 13 Europese landen, in de periode 1995-2001



Bron: Ball, 2004 (figuur 2.1, pp. 11).

Daaruit blijkt dat in Engeland en Nederland in de periode 1995-2001 een sterke prijsstijging samenging met een afname van de productie. Aanbodbeperkende factoren, waaronder een restrictief ruimtelijk beleid, worden gezien als een belangrijke oorzaak van deze situatie (Barker, Ball, Boelhouwer et al, Rouwendaal). In Ierland echter ging in dezelfde periode een zeer sterke prijsstijging gepaard met een grote toename van de woningproductie. Dit ging samen met een zeer ruimhartig ruimtelijk beleid. In België, waar eveneens sprake is van weinig ruimtelijke beperkingen aan de woningbouw, waren zowel de prijsstijging als de ontwikkeling van de woningproductie gematigd. Duitsland maakt helaas geen deel uit van de door Ball gepresenteerde gegevens. Zoals in hoofdstuk 4 van deze rapportage is aangegeven, kent Duitsland een niet al te strikt ruimtelijk beleid maar was de woningproductie in de afgelopen periode beperkt door het in grote delen van Duitsland aanwezige woningoverschot.

In een meer statische markt, met een lagere mobiliteit, minder transacties van bestaande woningen en kortere verhuisketens, is naar verwachting de invloed van de conjunctuur op de woningmarkt minder groot. De nieuwbouw is minder gericht op

de 'bovenkant' van de markt, maar directer gericht op woningbehoefte. Daarbij wordt een groter deel van de productie van koopwoningen gerealiseerd door particulier opdrachtgeverschap. Hierdoor zijn de ontwikkeling van de bouw- en grondkosten meer van invloed op de ontwikkeling van de woningprijzen dan in een doorstroommarkt. Immers, in een doorstroommarkt is het aantal transacties van bestaande woningen vele malen groter dan het aantal nieuwe woningen, waardoor de prijs van bestaande koopwoningen bepalend is voor de prijs van nieuwe woningen.

7.3 (De)stabiliserende factoren op de woningmarkt

Koopsector

Bij een gegeven structuur van de koopwoningmarkt komt de invloed van conjunctuurele ontwikkelingen op de woningmarkt tot uitdrukking via het vertrouwen van huishoudens in de woningmarkt en via de ontwikkeling van de betaalcapaciteit van huishoudens. Bij het vertrouwen van huishoudens in de (koop)woningmarkt gaat het om de verwachtingen ten aanzien van de economische ontwikkeling, de (eigen) inkomensontwikkeling en de prijsontwikkeling op de koopwoningenmarkt in het bijzonder. De mate waarin deze verwachtingen doorwerken op de woningmarkt zullen, zoals in de vorige paragraaf is aangegeven, groter zijn in op doorstroming gebaseerde woningmarkten dan in meer statische woningmarkten.

Bij de betaalcapaciteit gaat het vooral om de ontwikkeling van de rente en van de inkomens. De mate waarin de ontwikkeling van rente en inkomen doorwerkt op de betaalcapaciteit, wordt mede bepaald door de overheid en door financiële instellingen. Het gaat daarbij om subsidiëring, fiscale behandeling en financiering. In tabel 7.3 is een overzicht opgenomen van de wijze van financiering van het eigen woningbezit en van het overheidsinstrumentarium in de vijf onderzoekslanden.

In vergelijking met de overige onderzoekslanden is er in Nederland sprake van een sterke ondersteuning van het eigen woningbezit. Zo blijkt Nederland de enige van de vijf landen te zijn met volledige hypotheekrenteaftrek. Daarnaast is in België en Ierland sprake van een beperkte vorm van hypotheekrenteaftrek. Het effect van hypotheekrenteaftrek op de woningprijzen is tweeledig. Enerzijds wordt hypotheekrenteaftrek verdisconteerd in het prijsniveau van koopwoningen. Anderzijds worden door de hypotheekrenteaftrek veranderingen in de hoogte van de hypotheekrente maar gedeeltelijk vertaald in de netto financieringslasten van huishoudens. Overigens is het effect van renteontwikkelingen op de financieringslasten van eigenaar-bewoners niet alleen afhankelijk van het al dan niet aanwezig zijn van (volledige) hypotheekrenteaftrek maar ook van de hoogte van de hypothecaire lening en van het type hypotheek. Hierbij gaat het vooral om het rentetype. Zo worden bij een variabele rente de renteontwikkelingen direct vertaald in de woonuitgaven, terwijl bij rentevaste perioden deze aanpassing met een vertraging plaatsvindt. In Nederland, Duitsland en België wordt overwegend gewerkt met langere rentevaste perioden, terwijl in Ierland en Engeland veel hypotheekleningen een variabele rente (of korte rentevaste periode) kennen.

Tabel 7.3 (De)stabiliserende factoren op de koopwoningenmarkt in de vijf onderzoekslanden

	Nederland	België	Duitsland	Ierland	Engeland
Hypotheekrenteaftrek	Volledig op marginale tarieven	Gelimiteerd	Neen	Gelimiteerd	Neen
Objectsubsidie	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee
Subjectsubsidie	BEW (tijdelijk)	Nee	Ja (Wohngeld voor huur- en koopsector)	Vrijstelling overdrachtsbelasting voor 'first time buyers'	Nee
Hypotheekgarantie	Ja (tijdelijk tot € 350.000)	Nee	Nee	Nee	Nee
Woonlastenverzekering	Woonlastenfaciliteit NHG	Vlaamse woonlastenverzekering met inkomensgrens	Nee	Neen	ISMI voor lagere inkomens
Bouwspaarssystemen	Neen	Neen	Ja	Neen	Neen
Overheersende type rente	Vast 5-10 jaar	Vast meer dan 10 jaar	Vast 5-10 jaar	Variabel	Variabel/ korte vastzetting
Percentage van nieuwe leningen met (deels) variabele rente	18%	10%	15%	67%	40%
Maxima aan LTV (1)	125%	80%	80%	80%, bij sterke prijsstijgingen kan dit stijgen tot 100% (pro cyclisch)	80%, bij sterke prijsstijgingen kan dit stijgen tot 100% (pro cyclisch)
Gangbare LTV voor een starter	100%	80%	70%	83%	

1 = In landen met een ruimdekkende hypotheekgarantie zoals Nederland kan 100% en hoger tot de mogelijkheden behoren. In Duitsland, waar het kapitaal op de Pfandbriefmarkt wordt aangetrokken, is 60% gangbaar, maar dit kan worden aangevuld met 'veilige' bouwspaarleningen. In andere landen is meer dan 75 a 80% mogelijk, maar banken melden dat zij dan wel een forse renteopslag van 0,2% tot 0,4%. Als dit dichterbij de 100% aankomt kan dit snel oplopen. **Bron: ECB, 2009.**

Nederland kent naast de hypotheekrenteaftrek een vorm van koopsubsidie (BEW). Ierland en Duitsland kennen ook een vorm van subsidie in de koopsector. In Ierland gaat het om een vrijstelling van overdrachtsbelasting voor starters op de koopwoningenmarkt, terwijl er in Duitsland sprake is van een individuele woontoeslag die zowel voor de huur- als de koopsector geldt. De Nederlandse en Ierse subsidie hebben tot doel het starten op de koopwoningenmarkt makkelijker te maken. Dit draagt bij aan het op gang houden van de doorstroming. Immers, wanneer aan de 'onderkant' van de koopwoningenmarkt de vraag wegvalt, zal dit uiteindelijk ook consequenties hebben voor de vraag aan de bovenkant van de markt. Het Duitse Wohngeld is meer algemeen gericht op ondersteuning van lage inkomensgroepen in zowel de huur- als de koopsector. Daarbij is het sinds 2005 primair gericht op huishoudens die geen andere inkomensbijdragen van de overheid ontvangen en kan het volgens Kofner (2007) gezien worden als een substituuut voor een belangrijk deel van de sociale huisvestingsprogramma's. Het grootste deel van de Wohngeld ontvangers is gepensioneerd of behoort tot de werkende lage inkomensgroepen. Voor werklozen zijn de woonsubsidi-

dies 'geïntegreerd' in de werkloosheidsuitkeringen. Alleen wanneer sprake is van 'korte termijn' werkloosheid komt men wel in aanmerking voor Wohngeld.

Een vorm van een woonlastenfaciliteit of -verzekering bestaat naast Nederland ook in Vlaanderen en Engeland. Het gaat hierbij om (tijdelijke) hulp aan huishoudens die door een inkomensdaling de woonlasten niet meer kunnen opbrengen. Tot op zekere hoogte kan ook het Duitse Wohngeld als een dergelijke voorziening worden beschouwd, omdat ook huishoudens die worden geconfronteerd met korte termijn werkloosheid in aanmerking komen voor Wohngeld. Ierland kent een dergelijke voorziening niet.

Een hypotheekgarantie met de overheid als achtervang bestaat alleen in Nederland. Deze garantie neemt risico's weg voor hypotheeknemers, zodat er bij een gegeven inkomen hogere hypotheeken mogelijk zijn. De hypotheekgarantie (die sinds 2009 geldt voor woningen van maximaal €350.000) 'past' dan ook bij de hoge LTV's in Nederland. In de overige onderzoekslanden zijn de maximale LTV en de 'gangbare' LTV's voor starters op de koopwoningenmarkt over het algemeen lager dan in Nederland, hoewel in Engeland en Ierland in tijden van hoogconjunctuur op de koopwoningenmarkt LTV's van tegen de 100% ook voorkomen. In België en Duitsland zijn de maximale LTV's met rond de 70 à 80% aanmerkelijk lager dan in Nederland. Dit houdt in dat kopers van een woning over een behoorlijk eigen vermogen dienen te beschikken. Huishoudens die doorstromen op de koopwoningenmarkt kunnen hiervoor gebruik maken van het in de (vorige) eigen woning via aflossing of waardestijging opgebouwde vermogen. Voor starters op de koopwoningenmarkt betekent het dat er voorafgaand aan de koop van een woning gespaard dient te worden. In Duitsland wordt dit door de overheid gefaciliteerd en gesubsidieerd via het bouwsparen. De consequentie van de noodzaak van het inbrengen van eigen vermogen bij de aankoop van een eerste woning is dat de stap naar de koopsector gemiddeld op een wat latere leeftijd kan worden gemaakt.

Op basis van de voorgaande beschrijving van het overheidsbeleid en de financiering van eigen woningen kan nu voor de verschillende in het onderzoek betrokken landen een meer samenhangend beeld worden geschetst van de invloed van (de)stabiliserende factoren op de koopwoningmarkt.

Zo blijkt er in Engeland en Ierland, twee van de landen met een op doorstroming gebaseerde woningmarkt, nauwelijks sprake van stabiliserende factoren op de woningmarkt. Er is geen of een beperkte hypotheekrenteaftrek en er wordt veel gewerkt met variabele rentes, waardoor renteontwikkelingen direct doorwerken op de woonuitgaven van huishoudens. Daarnaast is er sprake van redelijk hoge LTV's (80%-100%) en LTP's, waardoor vooral huishoudens die recent een woning gekocht hebben bij een rentestijging direct te maken krijgen met een forse toename van de woonuitgaven.

In een economische laagconjunctuur, waarin huishoudens worden geconfronteerd met een inkomensdaling of met een lage verwachting ten aanzien van toekomstige inkomensontwikkelingen, stagneert de doorstroming en wordt de prijs van koopwoningen steeds meer bepaald door verkopen die 'noodzakelijk' zijn omdat huishoudens als gevolg van een rentestijging en/of een inkomensdaling de woonuitgaven niet meer kunnen opbrengen. In Ierland zal dit effect groter zijn dan in Engeland, omdat er geen woonlastenverzekering bestaat. Bovendien wordt er in zowel Engeland als Ierland speculatief gebouwd in de koopsector, waardoor een omslag in de conjunctuur gepaard kan gaan met onverkoopbare en dus leegstaande nieuwe koopwoning-

gen. In Ierland, waar weinig ruimtelijke restricties gelden voor de bouw van nieuwe woningen, zal dit zich in nog sterkere mate kunnen voordoen dan in Engeland waar het ruimtelijk beleid veel restrictiever is.

In Nederland, het derde land met een op doorstroming gebaseerde koopwoningmarkt, kent de koopwoningmarkt meer stabiliserende factoren. Zo vormen de hypotheekrenteaftrek en de veelal lange rentevaste perioden een buffer tegen de doorwerking van renteschommelingen op de betaalcapaciteit van eigenaar-bewoners. Daar staat tegenover dat er sprake is van zeer hoge LTV's voor vooral starters op de koopwoningmarkt. Ondanks het feit dat via de Nationale hypotheekgarantie de risico's hiervan voor financiers worden afgedekt en er sprake is van een (beperkte) woonlastenverzekering, vormen de hoge LTV's en LTT's vooral een risico voor recente kopers die geconfronteerd worden met een inkomensdaling. Vooral als dit samenvalt met een prijsdaling op de markt voor koopwoningen. Het risico van onverkoopbare leggestaande nieuwe koopwoningen is beperkt in Nederland, omdat er bij de nieuwbouw van koopwoningen gewerkt wordt met 'voorverkopen'. Er wordt pas gestart met de bouw van koopwoningen wanneer zo'n 70% van de woningen 'vanaf tekening' is verkocht.

In België en Duitsland, landen met een veel statischer woningmarkt waarop voor wat betreft de nieuwbouw het particulier opdrachtgeverschap een belangrijker rol speelt, vormt de wijze van financiering van het eigen woningbezit een belangrijke stabiliserende rol op de koopwoningmarkt. Zo zijn de (maximale) LTV's lager dan in de andere drie landen en wordt er bovendien vaak gewerkt met lange rentevaste perioden. Bovendien bestaan er faciliteiten voor huishoudens die door een inkomensdaling de woonuitgaven niet meer kunnen opbrengen, in de vorm van een individuele subsidie (Wohngeld in Duitsland) of een door het Gewest gefinancierde woonlastenverzekering (Vlaanderen).

Huursector

In het voorgaande is vooral ingegaan op mogelijke (de)stabiliserende factoren op de koopwoningmarkt. Maar in hoeverre kan de huursector een (de)stabiliserende werking hebben op de woningmarkt?

Vanuit het perspectief van de bewoners hebben de ontwikkeling van de marktwaarde van woningen en de ontwikkeling van de betaalcapaciteit van huishoudens (op grote delen van de huurwoningmarkt in de meeste landen) in de huursector een indirect effect¹⁰. Voor de marktwaarde geldt dat er geen sprake is van een directe relatie met de hoogte van de huur. De betaalcapaciteit heeft betrekking op de relatie tussen huur en inkomen. Omdat de huren (voor lopende contracten) in veel landen (in ieder geval in de sociale huursector) zijn gereguleerd en/of er subjectsubsidies of inkomensafhankelijke huren zijn, is de invloed van de conjunctuur op de betaalcapaciteit relatief beperkt (zie tabel 7.4).

Omdat de huursector minder conjunctuurgevoelig is dan de koopsector, is voor de (de)stabiliteit van de totale woningmarkt ook de omvang van de huursector van belang. Immers, een grotere huursector betekent dat eventuele effecten van de conjunctuur op de koopwoningmarkt betrekking hebben op een beperkter deel van de huishoudens. De huursector in Duitsland en Nederland is in dat opzicht een grotere stabiliserende factor op de woningmarkt dan die in Ierland, België en Engeland.

¹⁰ Voor de verhuurder is het effect van de ontwikkeling van de marktwaarde van woningen redelijk vergelijkbaar met dat voor eigenaar-bewoners: waardeontwikkeling is vooral van belang bij (het nemen van een beslissing over) verkoop.

Tabel 7.4 (De)stabiliserende factoren in de huursector in de vijf onderzoekslanden

	Nederland	België	Duitsland	Ierland	Engeland
Huuraanpassing sociale huur	Gereguleerd	Gereguleerd	Gereguleerd	Gereguleerd	Gereguleerd
Subjectsubsidie sociale huur	Ja	Inkomensafhankelijke huren	Ja (via Wohngeld of sociale verzekeringen)	Ja	Ja
Huuraanpassing particuliere huur	Gereguleerd (tot liberalisatiegrens)	Gereguleerd	Marktconform (Mietspiegel)	Niet gereguleerd	Niet gereguleerd
Subjectsubsidie particuliere huur	Ja	Nee	Ja	Ja	Ja
Omvang huursector	49%	25%	57%	18%	30%

Tenslotte kan de huursector door middel van een anticyclische woningproductie een meer directe rol spelen bij het tegengaan van de effecten van een laagconjunctuur. Hierbij kan het gaan om het bouwen van huurwoningen of om het opkopen van onverkooptbare nieuwe koopwoningen. Een dergelijke rol is primair weggelegd voor de sociale huursector. Daarbij is in vier van de vijf onderzoekslanden overheidssubsidie gemeoid. Alleen in Nederland kan de sociale huursector in beginsel zonder extra overheidssteun een dergelijke functie vervullen.

7.4 Recente ontwikkelingen

In de tweede helft van 2008 bleek de Amerikaanse kredietcrisis te leiden tot een wereldwijde crisis van het financiële bestel die ook doordrong tot de 'reële' economie. En vooral via de reële economie werd ook de woningmarkt beïnvloed. Om het effect van de economische crisis op de woningmarkt in verschillende landen in beeld te kunnen brengen, is het van belang om eerst zicht te hebben op de mate waarin de reële economie is 'aangetast'. Daarbij dient te worden opgemerkt dat de economische recessie nog niet voorbij is en dat de effecten ervan op de woningmarkt, en vooral op de woningbouwmarkt, nog lang zullen nawerken. Er kan dus op dit moment niet meer worden gedaan dan het opnemen van de tussenstand.

In tabel 7.5 zijn voor de verschillende in het onderzoek betrokken landen diverse economische indicatoren opgenomen. Alle vijf de landen blijken zowel in 2009 als per saldo in de periode 2008-2010 (volgens de prognoses) een economische krimp door te maken. Deze krimp is het met afstand het grootst in Ierland en het kleinst in België. Ook voor wat betreft de (ontwikkeling van de) werkloosheid is Ierland tot nu toe duidelijk het meest getroffen door de economische crisis. Ook in Engeland is de werkloosheid sinds begin 2007 fors gestegen, terwijl in de overige drie landen de werkloosheid in de periode 2007-(mid) 2009 per saldo is afgenomen. Het niveau van de werkloosheid is duidelijk het laagst in Nederland. De (hypotheek)rente is het laagst in Ierland en het hoogst in Nederland en België.

Tabel 7.5 Recente economische ontwikkelingen en recente ontwikkelingen op de koopwoningenmarkt in de vijf onderzoekslanden

	Nederland	België	Duitsland	Ierland	Engeland
Economische indicatoren					
BBP, mutatie in 2009	-4,5%	-2,9%	-5,0%	-7,5%	-4,8%
BBP, mutatie 2008-2010 (optelsom drie jaren)	-2,2%	-1,3%	-2,5%	-11,9%	-3,3%
Werkloosheid mid 2009	3,3%	7,5%	7,5%	12,0%	7,6%
Werkloosheid mutatie begin 2007 – mid 2009	-13,2%	-6,3%	-17,6%	179,1%	38,2%
Hypotheekrente	5,44%	5,52%	4,40%	3,23%	4,39%
Consumentenvertrouwen					
Woningmarktindicatoren					
Verkoopprijs bestaande bouw mutatie begin 2008 – mid 2009	-7,1%	0,2%	-11,6%	-13,7%	-16,6%
Transacties bestaande bouw mutatie begin 2007 – mid 2009	-33,1%	-20%*	Stabiel (op basis volume nieuwe leningen)	-64,9%	-53,1%
Verkoopprijs nieuwbouw mutatie begin 2008 – mid 2009	-10,7%	Geen data	-0,2%	-21,4%	-15,3%
Transacties nieuwbouw mutatie begin 2007 – mid 2009**	-62,0%	Vrijwel onveranderd	Vrijwel onveranderd	-71,6%	Nb

* Schatting OTB op basis van summier gegevens

** België en Duitsland op basis van afgegeven bouwvergunningen; Engeland op basis van start bouw

Voor wat betreft de effecten van de economische crisis op de koopwoningenmarkten van de vijf landen, is de daling van de prijzen en van de transacties in zowel de bestaande voorraad als de nieuwbouw het grootst in Ierland, gevolgd door Engeland. Helaas ontbreken voor Duitsland en België een aantal indicatoren over recente ontwikkelingen op de koopwoningenmarkt. Waar het de nieuwbouw in de koopsector betreft hangt dit samen met het grote aandeel van het particulier opdrachtgeverschap in deze landen, waardoor voor een groot deel van de nieuwbouw in de eigenwoningsector geldt dat er geen sprake is van transacties en verkoopprijzen. Op basis van de wel beschikbare gegevens lijkt het erop dat van deze drie landen de markt voor nieuwe koopwoningen het sterkst is getroffen in Nederland (hoewel in wat mindere mate dan in Engeland en Ierland) en dat de markt voor bestaande koopwoningen in Duitsland de sterkste (prijz)daling laat zien. Deze prijsdaling op de Duitse markt voor bestaande koopwoningen is mede het gevolg van de in Duitsland aanwezige overschotten op grote delen van de woningmarkt. De Belgische koopwoningenmarkt lijkt de minste hinder te ondervinden van de economische crisis.

Relatie structuur van de woningmarkt en recente ontwikkelingen

Per saldo lijkt de mate waarin de woningmarkt in de vijf landen effecten ondervindt van de economische crisis redelijk in lijn met de verwachtingen over de conjunctuurgevoeligheid die in de vorige paragraaf zijn geformuleerd. Maar dat geldt ook voor de

mate waarin de economische crisis (tot nu toe) heeft toegeslagen. Daarmee wordt dus niet geheel duidelijk in welke mate de ontwikkelingen op de woningmarkt in de verschillende landen beïnvloed worden door de structuur van de woningmarkt en wat de rol is van aanwezige stabiliserende factoren. Zijn de relatief grote problemen op de Engels en Ierse koopwoningmarkt het gevolg van de structuur van de woningmarkt in deze landen of worden ze veroorzaakt door de sterke mate waarin de economische crisis in deze landen heeft toegeslagen? Mogelijk is er een relatie tussen de economische structuur en de structuur van de woningmarkt in de verschillende landen. Een dergelijke vraagstelling gaat echter het bereik van deze studie ver te buiten.

7.5 Crisismaatregelen

Tenslotte vergelijken we de crisismaatregelen die in de vijf landen zijn genomen door de overheid met betrekking tot de woningmarkt (zie tabel 7.6). Daarbij proberen we een koppeling te maken met de structuur van de diverse woningmarkten en de aard en omvang van de problemen op deze woningmarkten.

Voor alle in dit onderzoek betrokken landen geldt dat de overheid op aanzienlijke schaal heeft geïntervenieerd in de financiële markt om het vertrouwen in het bancaire systeem te herstellen en om te voorkomen dat voor de economie belangrijke financiële instellingen zouden ‘omvallen’. Deze maatregelen hebben natuurlijk indirect ook effect op de woningmarkt, via de financiering van woningbouw en het verstrekken van hypothecaire leningen.

Tabel 7.6 Crisismaatregelen in de vijf onderzoekslanden

	Nederland	België	Duitsland	Ierland	Engeland
Aanpassing/introductie risicoreducerende maatregelen					
Hypotheekgarantie	Tijdelijke verhoging maximale grens	Geen regeling van toepassing	Geen regeling van toepassing	Geen regeling van toepassing	Geen regeling van toepassing
Woonlastenverzekering	Eenvoudiger regeling Woonlastenfaciliteit NHG	Vrijgeven inkomensgrens	N	Geen woonlastenverzekering aanwezig	Nieuwe Home Owners Mortgage support en verbetering ISMI vangnet
Maxima aan LTV	Geen formele regeling van toepassing	Geen formele regeling van toepassing	Geen formele regeling van toepassing	Geen formele regeling van toepassing	Geen formele regeling van toepassing
Bouwspaarsystemen	Geen bouwspaarsysteem van toepassing	Geen bouwspaarsysteem van toepassing	Geen aanpassing geldende systeem	Geen bouwspaarsysteem van toepassing	Geen bouwspaarsysteem van toepassing
Nieuwe hulpprogramma's voor eigen woningbezitters	N	N	N	Gedragscode bij afhandeling betalingsachterstanden gericht op vermindering uitzetting	Mortgage Rescue Scheme + Home Owners Mortgage Support
Vraagstimulering					
Verhogen grenzen hypotheekgarantie	Ja	Geen regeling van toepassing	Geen regeling van toepassing	Geen regeling van toepassing	Geen regeling van toepassing
Fiscale maatregelen	N	Tijdelijke verlaging BTW op nieuwbouw	N	Verruiming renteaftrek en stamp duty trade-in.	Tijdelijke verlaging overdrachtsbelasting voor goedkopere bestaande woningen.
Kortingen, premies, leningen op nieuwbouwwoningen	Regeling van der Laan met maximaal €10.000 per nieuwbouwwoning	N	N	Home Choice Loan is staatslening aan First time buyers op nieuwbouw of zelfbouw	HomeBuy Direct met 30% equity loan (MGE vorm)
Bouwmarkten stimuleren					
Woningbouwprojecten vlottrekken	Van der Laan € 500 mln.	N	N	N	Kickstart £ 1,06 mld.
Sociale woningbouw stimuleren of private projecten van de markt halen	Verhoging garantie WSW opdat corpo's projecten opkopen	Extra stimulans versnelde bouw sociale woningen van € 85 mln. (Vlaanderen)		Long Term Lease Scheme waarbij corporaties nieuwbouwwoningen leasen	National Clearing House

Kijken we naar de direct op de woningmarkt gerichte maatregelen dan valt in de eerste plaats op dat de Duitse overheid (vooralsnog) nauwelijks direct op de woningmarkt gerichte maatregelen heeft genomen. Alleen de uitvoering van energiebesparende renovaties van grootschalige wooncomplexen wordt gestimuleerd. De sinds het begin van deze eeuw in grote delen van Duitsland aanwezige woningoverschotten zijn hieraan debet.

In België zijn in beperkte mate crisismaatregelen genomen die direct op de woningmarkt zijn gericht. Deze maatregelen hebben betrekking op het stimuleren van de bouw (via een tijdelijke verlaging van de BTW) en vooral op het realiseren van sociale huurwoningen. Daarnaast zijn de inkomensgrenzen voor de door het gewest gefinancierde woonlastenverzekering losgelaten.

Verreweg de grootste interventies zien we in Engeland en Ierland, landen waar de effecten van de economische crisis op de woningmarkt ook het grootst zijn. In Ierland hebben de maatregelen vooral betrekking op ondersteuning van starters op de koopwoningmarkt, het van de markt halen van onverkochte nieuwe koopwoningen (via lease door sociale verhuurders) en in mindere mate op het voorkomen dat huishoudens met betalingsachterstanden uit hun huis worden gezet. De Ierse maatregelen voor starters zijn gericht op het in stand houden van de doorstroming en het bevorderen van het eigen woningbezit. Dit sluit aan bij de structuur van de Ierse woningmarkt, met een zeer beperkte huursector. Met de maatregelen om onverkoopbare nieuwe woningen van de markt te halen tracht de Ierse overheid de gevolgen van de speculatieve woningbouw te verkleinen. Het ondersteunen van huishoudens met betalingsproblemen blijft beperkt tot de ondertekening van een gedragscode met de Ierse Federatie van banken.

In Engeland is een aanzienlijk deel van de door de overheid genomen maatregelen gericht op het ondersteunen van huishoudens die als gevolg van de crisis niet meer aan hun betalingsverplichtingen kunnen voldoen. Met deze maatregelen hoopt de Engelse overheid woninguitzettingen en daarmee een extra neerwaartse druk op de woningprijzen te voorkomen. Daarnaast heeft de Engelse overheid maatregelen genomen om onverkochte nieuwe woningen van de markt te halen. Tegelijkertijd wordt ook de verkoop van bestaande betaalbare woningen en de bouw van nieuwe betaalbare woningen gestimuleerd. Voor wat betreft de nieuwbouw gaat het hierbij om zowel koop- als huurwoningen en om een nieuwe koop/huur tussenvorm (shared equity).

De in Nederland genomen maatregelen zijn veel minder omvattend dan in Engeland, maar zijn inhoudelijk wel vergelijkbaar. Ze hebben, evenals in Engeland, betrekking op het ondersteunen van huishoudens met betalingsproblemen, het vlottrekken van nieuwbouw die door de crisis niet van de grond dreigt te komen en het voor woningcorporaties mogelijk maken om onverkochte nieuwe koopwoningen te kunnen opkopen.

Bronnenlijst

Contactpersonen

België: Dr. Pascal De Decker, Universiteit Gent

Duitsland: Dr. Marietta Haffner, OTB, TU Delft

Websites van nationale statistische diensten:

Statistisches Bundesamt (www.destatis.de)

Nationaal Instituut voor de Statistiek België (www.statbel.fgov.be)

Centraal Bureau voor de Statistiek Nederland (www.cbs.nl)

UK National Statistics (www.statistics.gov.uk)

Websites van nationale ministeries met Wonen in de portefeuille (leveren ook vaak statistieken)

Department of Communities and the Local Government voor Engeland en Wales (www.communities.gov.uk)

Department of Environment, Heritage and Local Government Ierland (www.environ.ie)

Vlaamse Overheid (www.vlaanderen.be)

Literatuur

Balchin, P. (ed.) (1996) *Housing Policy in Europe*. Routledge, London.

Ball, M. (ed.) (2009) *European Housing Review 2009*. Royal Institute of Chartered Surveyors, London.

Ball, M. (ed.) (2008) *European Housing Review 2008*. Royal Institute of Chartered Surveyors, London.

Ball, M. (ed.) (2006) *European Housing Review 2006*. Royal Institute of Chartered Surveyors, London.

Ball, M. (ed.) (2004) *RICS European Housing Review 2003*, Royal Institute of Chartered Surveyors, London

- Barker, K. (2004) *Delivering Stability: Securing our Future Housing Needs*, London, HM Treasury
- Boumeester, H. (2004) *Duurdere koopwoning en wooncarrière: Een modelmatige analyse van de vraagontwikkeling aan de bovenkant van de Nederlandse koopwoningmarkt*. Volkshuisvesting en Woningmarkt no. 35. Delft University Press, Delft.
- Cammen, H. van der, en L. De Klerk (1993) *Ruimtelijke Ordening. De ontwikkelingsgang van de ruimtelijke ordening in Nederland. Tweede herziene druk*. Het Spectrum, Utrecht.
- Coates, D. (2008) *The Irish sub-prime residential mortgage sector: international lessons for an emerging market*. Journal of Housing and the Built Environment 23:131-144.
- Council of Mortgage Lenders (2009) *Possessions fall and arrears flatten in second quarter*. Press release Council of Mortgage Lenders, 14 august 2009. CML, London.
- Cole, I. (2004) *Early development of the Housing Market renewal programme* (summary/press release). Joseph Rowntree Organisation, findings December 2004.
- De Decker, (2008) *Facets of Housing and Housing Policies in Belgium*. Journal of Housing and the Built Environment 23:155-171.
- DKM Economic Consultants (2009) *Review of the Construction Industry 2008 and Outlook 2009–2011*. DKM, Dublin.
- Dol, CP & Neuteboom, P (2009). *Macro change and micro behaviour: the effects of ageing on tenure choice and household's strategies towards the use of housing wealth*. Workpackage 1, deliverable 13 of the demographic change and housing wealth project (DEMHOW). Delft: Onderzoeksinstituut OTB.
- Doling, J. and Ford, J. (2003) *Globalisation and Home Ownership: Experiences in Eight Member States of the European Union*, Delft University Press.
- Duncan, S. and A. Rowe (1993) *Self-provided Housing: The First World's Hidden Housing Arm*. Urban Studies Vol 30, No. 8, p. 1331-1354.
- Elsinga, M., De Decker, P., Toussaint, J. and Teller, N. (eds) (2007) *Beyond Asset and Insecurity: On (In)security of Home Ownership in Europe*, Amsterdam, IOS Press.
- Elsinga, M. and C. Dol (2003) *De geschiedenis van de hypotheekgarantie in Nederland*. NHG reeks Deel 2 / 2003. Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, Zoetermeer. (The history of the mortgageguarantee in The Netherlands.)
- Ernst and Young (2009) *Worldwide Fiscal Stimulus – Tax Policy Plays a Major Role. A guide to understanding opportunities and challenges in 24 key jurisdictions*.
- European Central Bank (2009) *Housing Finance in the Euro Area*. Occasional Paper Series, No 101 / March 2009. European Central Bank, Frankfurt am Main.
- European Mortgage Federation (2008) *Hypostat 2007: a Review of Europe's Mortgage and Housing Markets*. EMF, Brussels, 2008

Golland, A. (1996) *Housing Supply, Profit and Housing Production: the case of the United Kingdom, the Netherlands and Germany*. Netherlands Journal of Housing and the Built Environment, Vol. 11, No 1, p.5-30.

Haffner, M., Hoekstra, J., Oxley, M., and H. van der Heijden (2009) *Bridging the Gap between Social en Market rented Housing in Six European Countries?* Housing and urban Policy Studies No. 33, IOS Press, Amsterdam.

Hall, P. (1995) *Cities of Tomorrow: an intellectual history of urban planning and design in the twentieth century. Updated Edition*. Blackwell Publishers Ltd. Oxford, UK.

Hamnett, C. (2009) *The Madness of Mortgage lenders. Housing finance and the financial crisis*. Institute for Policy Research with Friends provident Foundation. IPPR 2009, London.

Hoekstra, J. en H. van der Heijden (2001) *Groeiende capaciteitstekorten in de Woningbouw*. Bouwmarkt juli 2001, p.6-8.

Joseph Rowntree Foundation (2001) *The Current State of the Self-Build Housing Market*. Findings September 2001 JRF, York.

Kelly, J. en A. Menton (2007) *Residential Mortgages: Borrowing for Investment*. Central Bank of Ireland, Quarterly Bulletin 2, 2007. Dublin.

Kofner, S. (2009) *The German Pfandbrief System Facing the Financial Crisis*. European Network of Housing Research, International Conference Prague, 2009.

Memery, C. (2001) *The Housing System and the Celtic Tiger: the state response to a housing crisis of affordability and access*. European Journal of Housing Policy. Vol 1, No. 1, p.79-104.

Ministerie van VROM (2009) *Jaarverslag 2008 Wet bevordering eigen woningbezit*.

Norris, M. en P. Shiels (2007) *Housing Affordability in the Republic of Ireland: Is Planning Part of the Problem or Part of the Solution?* Housing Studies, Vol. 22, No. 1, pp. 45-62.

Statistisches Bundesamt (2009) *Statistisches Jahrbuch 2008*.

Tegeder, G en I. Helbrecht (2007) *Germany. Home ownership, a Janus-faced advantage in time of welfare restructuring*. In: Elsinga, M., De Decker, P., Toussaint, J. and Teller, N. (eds) (2007) *Beyond Asset and Insecurity: On (In)security of Home Ownership in Europe*, Amsterdam, IOS Press.

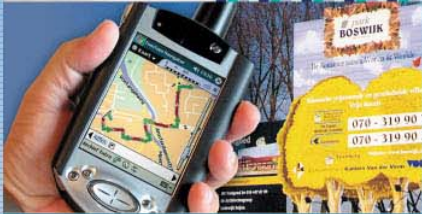
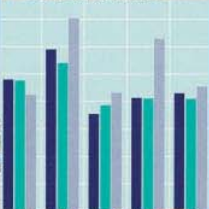
Vandenbroucke, P., Buyst, E., Winters, S., Elsinga, E., Haffner, M., en J. Hoekstra (2007) *Naar een aanbodbeleid voor de Vlaamse private huursector*. Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Brussel.

Vermeulen, W. en J. Rouwendaal (2007) *Housing Supply in the Netherlands*, CPB Discussion Paper, CPB, Den Haag.

Vlaamse Confederatie Bouw (2009) *De grote (Ver)Bouwenquête voorjaar 2009, Analyse*. VCB Brussel.

Vlaams parlement (2008) *Beleidsbrief Wonen. Beleidsprioriteiten 2008-2009.*

Vlaamse overheid (2008?) *Beleidsnota ruimtelijke ordening 2009-2014 Een ruimtelijk beleid voor en op het ritme van de maatschappij. Ambitieuw in een moeilijke context.*



Onderzoeksinstituut OTB
Technische Universiteit Delft
Jaffalaan 9, 2628 BX Delft
Postbus 5030, 2600 GA Delft
Telefoon (015) 278 30 05
Fax (015) 278 44 22
E-mail mailbox@otb.tudelft.nl
www.otb.tudelft.nl