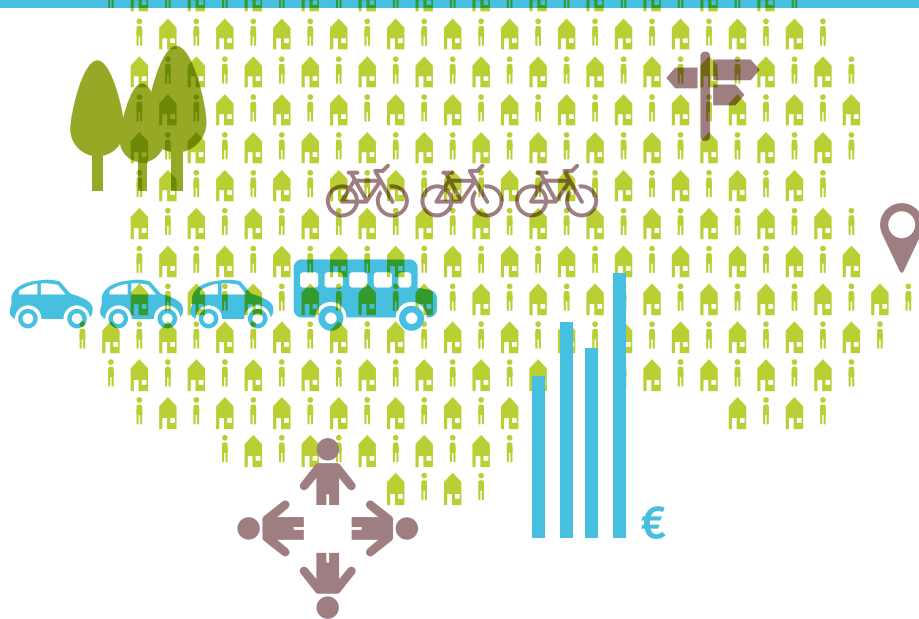


Duitsland, Frankrijk, Nederland Woningmarkten in perspectief 2016

Onderzoeksrapport september 2016



MET EEN
SPECIAL OVER
POLEN

Duitsland,
Frankrijk,
Nederland

**Woningmarkten
in perspectief
2016**

Inhoud

- 01** **5 Demografie en economie**
 - 6 Duitsland
 - 12 Frankrijk
 - 18 Nederland
 - 24 Conclusies: verschillende perspectieven

- 02** **27 Structuur van woningmarkt en woningvoorraad**
 - 28 Duitsland
 - 36 Frankrijk
 - 44 Nederland
 - 53 Conclusies: een vergelijking van de structuur en ontwikkeling van de woningmarkten

- 03** **57 De consumenten aan het woord**
 - 58 De concrete verhuishwensen: huren of kopen
 - 60 Prijsniveau, oppervlakte en woonlasten
 - 62 Woningtype
 - 62 Locatie en de buurt
 - 66 Vraag naar tweede woningen als belegging of vakantiewoning, het imago van de ontwikkelaar
 - 67 Digitalisering van het verkoopproces
 - 68 Duurzaamheid
 - 70 Verwarming, kosten en besparing
 - 72 Conclusies: de wensen van de Fransen en Duitsers liggen dichterbij elkaar dan van de Nederlanders

- 04** **75 Kansrijke stedelijke regio's**
 - 76 Duitsland
 - 84 Frankrijk
 - 90 Nederland
 - 96 Gemiddelde verkoopprijs nieuwbouw appartementen per m² woonoppervlakte
 - 98 Conclusies: de kansrijke regio's vergroten hun perspectieven op de woningmarkten verder

- 05** **101 De woningmarkt in Polen**

- 06** **129 Trends en conclusies**
 - 130 Bevolking: groei naast krimp
 - 131 Economie: herstel in alle landen
 - 132 Woningmarkt: vraag overstijgt aanbod, prijzen stijgen
 - 134 Consument: optimistisch gestemd
 - 136 De situatie in de kansrijke stedelijke regio's

 - 138 Profiel BPD
 - 140 Feiten & Cijfers
 - 142 Contact
 - 143 Regionale vestigingen BPD

Vooraf

Alle seinen staan op groen. Die conclusie dringt zich op als je de ontwikkelingen op de woningmarkten in Duitsland, Frankrijk en Nederland in de afgelopen jaren bekijkt. Vergeleken met ons vorige marktonderzoek gaat het nog weer beter dan in 2014, nu ook Nederland terugkomt. Demografisch zijn de perspectieven zeer gunstig. Niet alleen vanwege de grote migratiestromen. Er is een robuuste trek naar de grote steden en hun agglomeraties. Onderwijs, cultuur, maar vooral werkgelegenheid vormt een noodzakelijke aantrekkingskracht.

Dat rooskleurige beeld contrasteert met het nieuws dat je als gemiddelde krantenlezer tegenwoordig onder ogen krijgt. Europa lijkt er slecht aan toe. De economische groei is zeer laag, de pensioenen staan onder druk, de verzorgingsstaat brokkelt af. Europa worstelt met migratie en politieke verdeeldheid. Maar blijkbaar zien consumenten en met name de beleggers de wereld toch positiever in. Het consumentenvertrouwen is groot.

Natuurlijk wordt het herstel op de woningmarkt voor een belangrijk deel gedreven door de extreem lage rente. In combinatie met een halfslachtig beeld op de aandelenbeurzen drijft die nu ook beleggers weer naar de veelbelovende haven van het vastgoed. Dat zie je terug in oplopende prijzen, met name in de grote steden.

Voor onze onderneming lijkt dat allemaal goed nieuws. BPD groeit naar een productie van 10.000 tot 11.000 woningen in Europa volgend jaar. Dat is mooi. Maar toch knaagt er iets. Het gaat nu zo hard, dat het aanbod de vraag niet kan bijbenen. In Duitsland en Nederland komt dat vooral door verminderde aandacht op ruimtelijk beleid, gebaseerd op volumes en continuïteit. Uit de recente geschiedenis noem ik het thema Housing & Planning. Het lijkt of de politieke urgentie ontbreekt.

En er is nog iets. De zeer grote opwaartse prijsdruk op de huizenmarkt leidt tot problemen. Wonen wordt steeds duurder. Niet alleen de grondprijzen maar ook de bouwkosten blijven stijgen. Met name in Duitsland. Strengere regelgeving en beperkte productiecapaciteit



zijn hier de oorzaken. Wie een laag of middeninkomen heeft, raakt nu achterop. De kans om te slagen op de woningmarkt – huur én koop – neemt af. Dat wordt dé uitdaging de komende jaren. Daarbij zijn de oplossingen uit het verleden niet geschikt voor morgen. Vanaf de jaren zestig is in een aantal Europese landen geprobeerd om woningtekorten aan te pakken door grote hoeveelheden betaalbare woningen toe te voegen. Nog even los van de kwaliteit die dergelijke flatwijken bieden, is dat geen oplossing gebleken: de tekorten zijn er nog steeds.

Het is belangrijk om dat vast te stellen, want we zien dat er alweer voorzichtig wordt gezocht naar oplossingen op een grotere schaal. Dat is oppassen. Schaalvergroting kan soms helpen, al was het maar om de kosten te beheersen en het aanbod te verhogen, maar een volledig antwoord kan het niet zijn. Wel zou het goed zijn om de merites van grote, relatief recente uitbreidingswijken eens goed te overwegen. Ervaring heeft geleerd dat een woonomgeving met goede voorzieningen, een uitstekende openbaar vervoersverbinding, en een gemeenschap van allerlei typen bewoners uiteindelijk een duurzamere kwaliteit biedt.

Beschikbaarheid en betaalbaarheid blijven onze thema's.

Walter de Boer,
CEO BPD



01

Demografie en economie

Bevolkingsontwikkeling, woningmarkt en het economisch klimaat hangen nauw met elkaar samen. Sinds het laatste Woningmarkten in perspectief-rapport (2014) is West-Europa geconfronteerd met grote veranderingen: de economische crisis maakte plaats voor groei en optimisme in Nederland, de welvaartsgroei in Duitsland manifesteerde zich in een boom op de woningmarkt en ook in Frankrijk herstelde de economie zich. Tegelijkertijd werd Europa in 2015 en 2016 met honderdduizenden vluchtelingen geconfronteerd, die ook nieuwe uitdagingen voor de woningmarkt tot gevolg hebben. In dit hoofdstuk worden ook de verschillen tussen de landen in het ruimtelijk beleid gepresenteerd.

Duitsland

Loop van de bevolking

De bevolking in Duitsland is sinds 2013 met circa 1,5 miljoen mensen toegenomen, een deel van deze groei kan verklaard worden door de vluchtelingeninstroom uit Syrië en andere oorlogsgebieden, maar ook door immigratie uit voormalig Oost-Europa en de door de economische crisis langer geteisterde Europese landen Spanje en Italië. Vooral Berlijn (+200.000 inwoners), Nordrhein-Westfalen (+280.000) en Bayern (+400.000) zijn sterk gegroeid.

De grote steden in Duitsland zijn sinds 2000 fors inwonertal gegroeid [grafiek 1.3]. Vooral München (+28%), Frankfurt (+15%), Keulen (+12%), Düsseldorf (+10%) en Stuttgart (+9%) hebben de sterkste toename beleefd. Duitsland groeide in totaal met 2% tussen 2000 en 2016. Opvallend is de ontwikkeling van Berlijn, waar in de periode 2000-2011 de bevolkingsomvang daalde, en daarna geconfronteerd werd met een groei van 6% tot 2016. Tot 2020 zal Berlijn jaarlijks met 40.000 inwoners toenemen.

De lange termijn prognoses tot 2030 voor de Bondsrepubliek geven een daling van de totale bevolking met ca. 1 miljoen inwoners aan, echter met grote verschillen tussen de verschillende Duitse deelstaten [grafiek 1.1].

Van de drie grootste deelstaten daalt de bevolking van Nordrhein-Westfalen en gaan de zuidelijke deelstaten Beieren en Baden-Württemberg fors groeien. Van de overige Duitse deelstaten zullen alleen de stadsstaten Berlijn en Hamburg toenemen alsook Hessen. De andere deelstaten zullen geconfronteerd worden met een (sterke) daling.

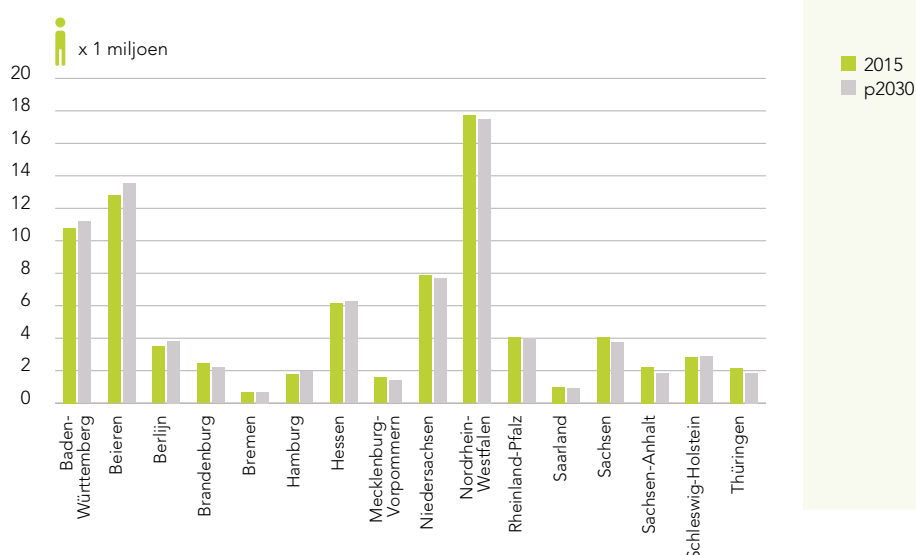
Echter voor de woningmarkt is de huishoudensontwikkeling een belangrijkere indicator, en daar zien we tussen 2014 en 2030 een groei van de huishoudens in 10 van de 15 Bundesländer [grafiek 1.2]. In alle voormalige in de DDR gelegen Bundesländer daalt het aantal huishoudens, met uitzondering van Berlijn. In heel Duitsland zal het aantal huishoudens met 3 en meer personen fors gaan afnemen, terwijl de één en tweepersoonshuishoudens verder groeien [grafiek 1.4.2]. Deze ontwikkeling wordt in Duitsland vooral verklaard door de vergrijzing, minder door de toename van jongeren [grafiek 1.4.1]. In 2020 zal het aandeel 65-plussers 30% van de bevolking bedragen.

Economische ontwikkeling

Duitsland blijft in Europa de gezondste economie houden. Over de periode 2000-2015 is er alleen een relatief kleine dip in 2008/2009 geweest door de wereldwijde crisis, maar het herstel in Duitsland ging soepel en snel. Het bruto

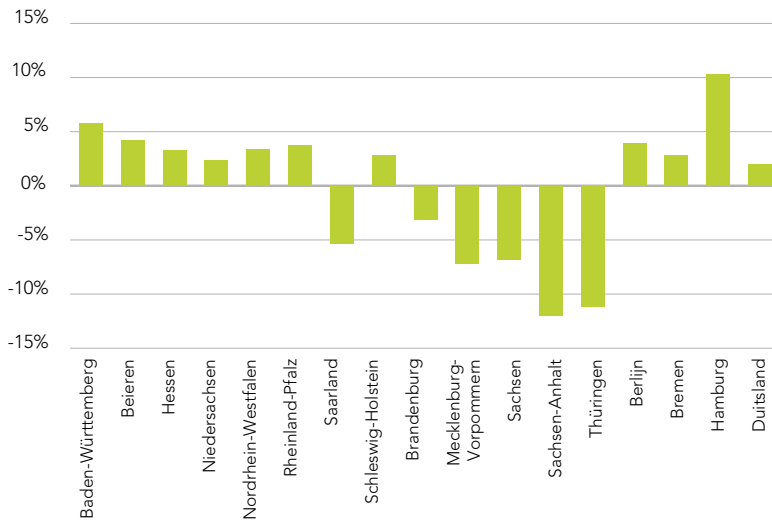
1.1 Duitsland: prognose bevolkingsontwikkeling 2015-p2030

Bron: Oxford Economics



1.2 Duitsland: prognose bevolkingsontwikkeling naar deelstaten tot p2030

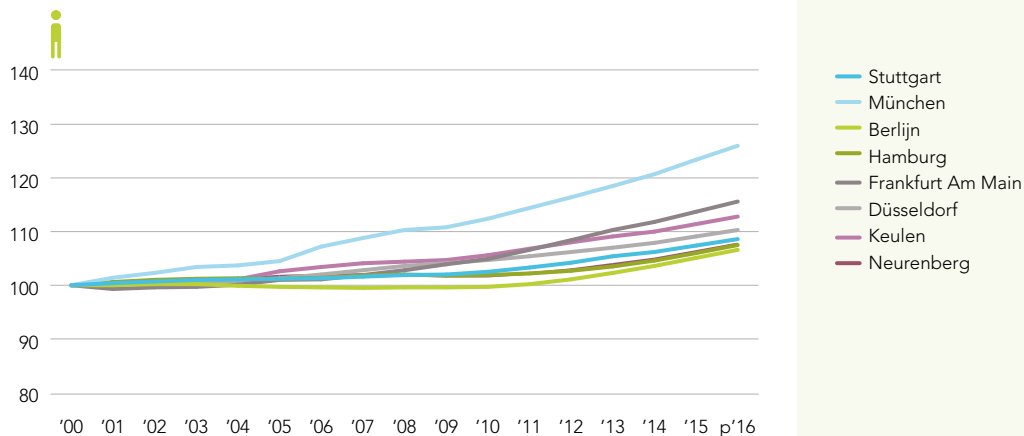
Bron: Statistisches Bundesamt, bewerking BPD



Grote tegenstellingen in de Bondsrepubliek: winnaars en verliezers.

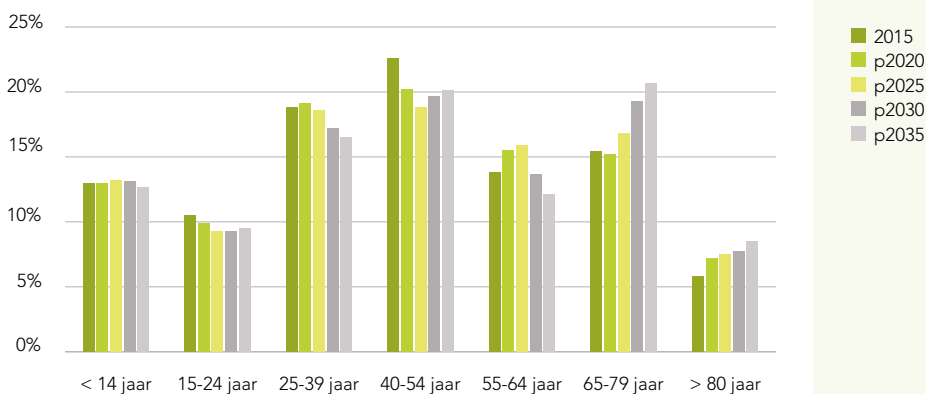
1.3 Duitsland: bevolkingsontwikkeling grote steden 2000-p2016

Bron: Oxford Economics
Index (2000=100)



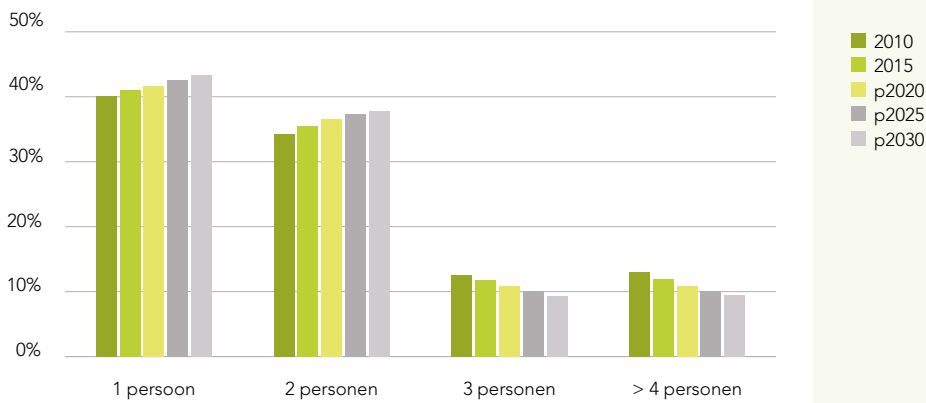
1.4.1 Duitsland: verandering leeftijdsopbouw 2015-p2035

Bron: Statistisches Bundesamt, bewerking BPD



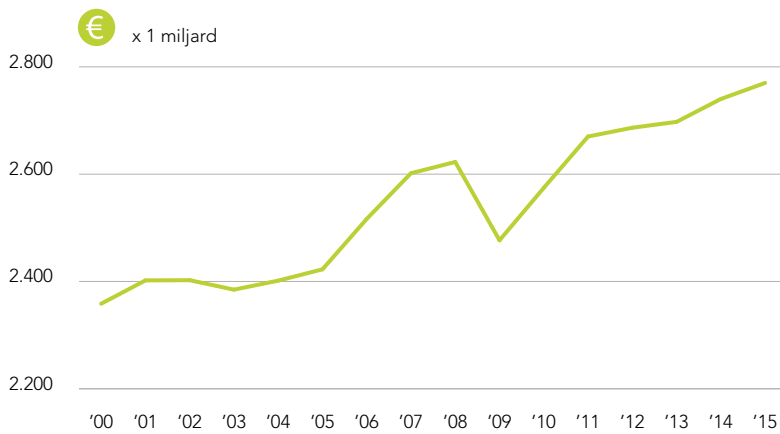
1.4.2 Duitsland: verandering huishoudensgrootte 2010-p2030

Bron: Statistisches Bundesamt, bewerking BPD



1.5 Duitsland: bruto binnenlands product 2000-2015

Bron: Oxford Economics



De economische groei in Duitsland blijft sterk stijgen.

1.6 Duitsland: jaarlijkse economische groei 2000-p2016

Bron: Oxford Economics





Stellwerk 60, Keulen

nationaal product ligt bij 280 miljard euro [grafiek 1.5]. De Duitse industrie levert uitstekende productiecijfers, zowel qua export als ook binnenlandse afzet. Het consumentenvertrouwen ligt al jaren zeer hoog in Duitsland en mede door de lage rentestanden besteden Duitsers hun geld aan kleding, vakanties, elektronica en auto's. De jaarlijkse economische groei ligt sinds 2013 op circa 1,5% [grafiek 1.6].

De werkloosheid is laag en sinds 2004 continu dalend en ligt nu op 4,5%. Zelfs de economische dip van 2008 heeft nauwelijks invloed gehad op de werkgelegenheid [grafiek 1.7]. In de grote steden is de werkloosheid het meeste gedaald, ondanks de instroom van migranten en vluchtelingen. In München bedraagt het werkloosheidspercentage slechts 3%. Berlijn heeft de grootste verbetering laten zien: van 19% in 2005 naar 8,5% in 2016.

Wooncultuur

Van de ongeveer 41 miljoen huishoudens in Duitsland woont 45% in zijn eigen huis of woning, 50% in een particulier gefinancierde huurwoning en 5% in een sociale huurwoning. Het eigen woningbezit is sinds 2010 verder toegenomen met ca 5%. Door massieve bezuinigingen op de sociale woningbouw, is die voorraad sterk afgenomen. 52% van de Duitsers woont in een appartement en 48% in

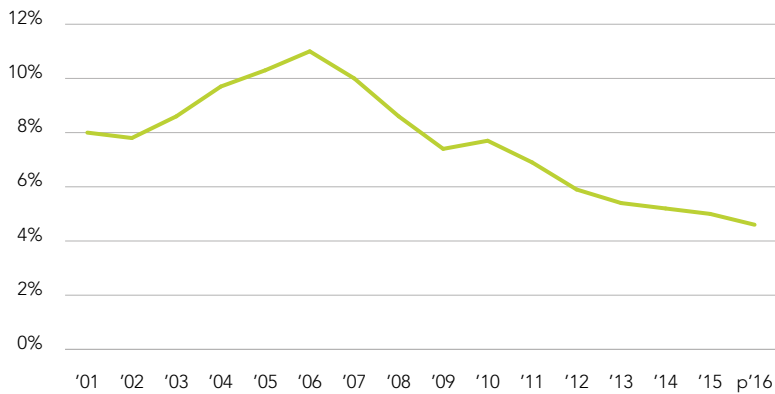
Het aantal koopwoningen vertoont een lichte stijging, maar Duitsland blijft een land van huurders.

een grondgebonden huis. Het wonen in een appartement heeft in de Duitse wooncultuur een zekere status, mede omdat in tegenstelling tot Nederland er nauwelijks associatie is met sociale woningbouw. Traditioneel huurt de Duitser een woning tot zijn 35^e levensjaar en gaat daarna pas overwegen om te kopen. Voor de aankoop van een eigen woning, moet de Duitser ca 20-30% eigen vermogen inbrengen om een hypotheek te kunnen krijgen, en dus wordt er eerst gespaard. Het aanbod van huurwoningen is van goede tot zeer goede kwaliteit. Duitse huishoudens kopen op latere leeftijd vaak een (kleine) woning als belegging en pensioenvoorziening. De huurinkomsten zijn aantrekkelijker dan de rente op spaarrekeningen en de hypotheekrentes zijn al jaren extreem laag (1,5%-2,0% voor 5 jaar vast). Bovendien kunnen ze op latere leeftijd daar zelf gaan wonen.

Duurzaamheid is een zeer belangrijk thema in Duitsland. De Duitse klant gaat er altijd vanzelfsprekend vanuit, dat de nieuwe woning voldoet aan alle energiebesparingsmogelijkheden die zijn voorgeschreven, of zelfs nog een

1.7 Duitsland: ontwikkeling werkloosheid 2000-p2016

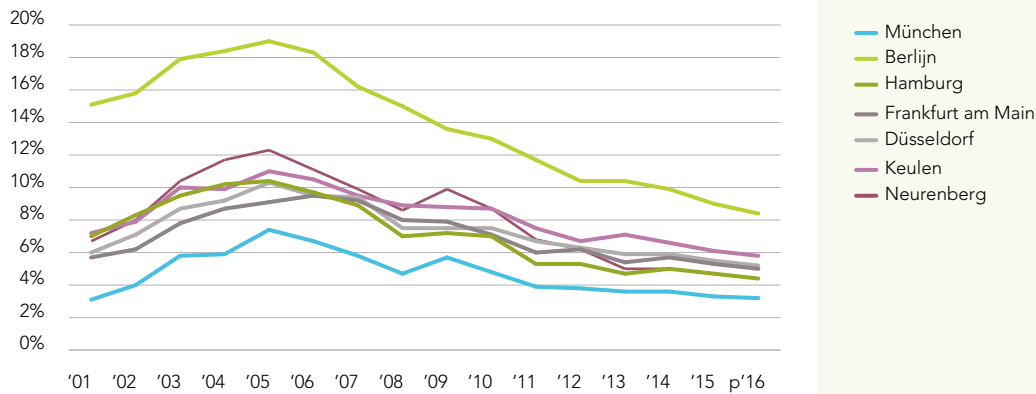
Bron: Oxford Economics



In sommige Duitse deelstaten is er bijna sprake van volledige werkgelegenheid.

1.8 Duitsland: werkloosheid grote steden 2001-p2016

Bron: Oxford Economics



beetje extra. Het autobezit in de grote steden neemt af; men stapt over op autodelen, de fiets of het in Duitsland zeer goede openbaar vervoer. In steeds meer gemeenten is de verplichte bouw van parkeergarages bij woningen afgeschaft.

Ruimtelijk beleid

De Duitse regering speelt een hele beperkte rol in ruimtelijk beleid. Dit is vooral een verantwoordelijkheid van de gemeenten en op regionaal schaalniveau van de Duitse deelstaten. Uitzondering is de hoofdinfrastructuur (autosnelwegen, spoorlijnen), die door het ministerie van verkeer worden beheerd en uitgebouwd. Er bestaat wel een Duitse bouwwetgeving (das Baugesetzbuch), maar de

Bundesländer hebben elk een eigen voorschriften-catalogus (die Bauordnung). Daarom is het onmogelijk voor hetzelfde type huis in meerdere deelstaten een bouwvergunning te krijgen.

Door de enorme woningvraag in de steden heeft de Bondsregering een wetswijziging in voorbereiding, die het de gemeenten mogelijk maakt om in bestemmingsplannen een nieuwe functie voor locaties te bepalen: "Urbanes Gebiet" (binnenstedelijk gebied). Deze bestemming gaat menging van woon- en bedrijfsfuncties in hoge dichtheid in binnenstedelijk gebied mogelijk maken, door eisen aan geluid en andere hinderfactoren te verminderen. ■



Frankrijk

Loop van de bevolking

In Frankrijk is de bevolkingsgroei nog lang niet voorbij. Het huidige inwonertal van ongeveer 64 miljoen inwoners groeit tot 2030 nog door met bijna 3 miljoen. Dat is een jaarlijkse groei van 0,4% [grafiek 1.9 en 1.10]. Of de bevolkingsgroei daarna afneemt, is zeer de vraag. Frankrijk heeft namelijk ook te maken met immigratie uit overzeese gebieden en de voormalige koloniën. De komende decennia is verder sprake van een sterke binnenlandse migratie. In Frankrijk ligt de pensioenleeftijd nu nog laag: 62 jaar. Gemiddeld genomen stopt men zelfs eerder met werken, rond het 60e levensjaar. Veel gepensioneerden besluiten op dat moment de grote steden in het Noorden te verlaten. Ze kiezen vooral voor de kuststreken: de Atlantische of Mediterrane kust. Wel staat de pensioenleeftijd ter discussie, naar verwachting zal deze geleidelijk worden verhoogd, al is deze maatregel nog altijd uitgesteld. Frankrijk kent ook krimpregio's. Door een geringe economische activiteit, vertrekken jongeren, vergriest en krimpt de bevolking. Ook in het noorden, zoals in het departement Pas de Calais, neemt de bevolking minder snel toe. De steden daarentegen groeien onverminderd hard door. Op de eerste plaats natuurlijk Parijs, maar ook stedelijke regio's als Lyon, Bordeaux en Toulouse kennen een toename van de bevolking.

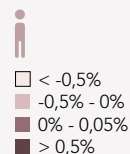
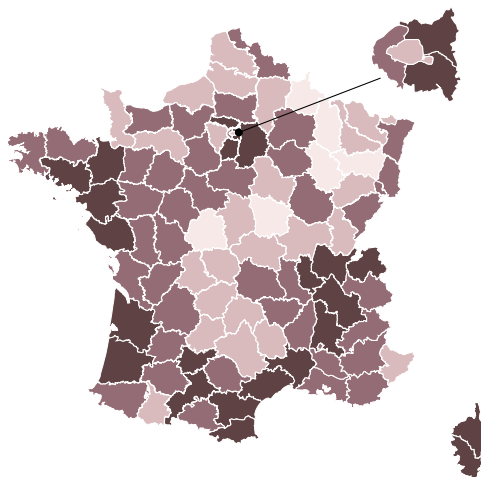
Economische ontwikkeling

Na enkele magere economische jaren is de Franse economie het afgelopen jaar weer enigszins gegroeid. Het bruto binnenlands product steeg met 1,1% naar 2.086 miljard euro [grafiek 1.13]. Desondanks kunnen we wel stellen dat de Franse economie achterblijft, ten opzichte van de EU-zone (1,5%), en andere grote economieën zoals Duitsland en Engeland (respectievelijk 1,5% en 2,2%). Ook de werkloosheid liep verder op, terwijl deze toch al aan de hoge kant is in Frankrijk, ruim 10% van de beroepsbevolking [grafiek 1.15 en 1.16]. Het consumentenvertrouwen is in de eerste helft van dit jaar gestegen, maar tegelijkertijd is er ook bijzonder veel maatschappelijke onrust. Het land wordt geplaagd door arbeidsconflicten en stakingen. Hervormingen gaan hierdoor heel traag en ook weinig rigoureuus. Afgelopen jaar daalde het begrotingstekort licht, maar de staatsschuld is nog altijd heel hoog. Tot slot mag verder niet worden vergeten worden dat de terroristische aanslagen een zware wissel hebben getrokken.

Frankrijk staat de nodige hervormingen te wachten, maar het maatschappelijk verzet daartegen is groot.

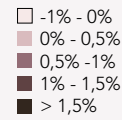
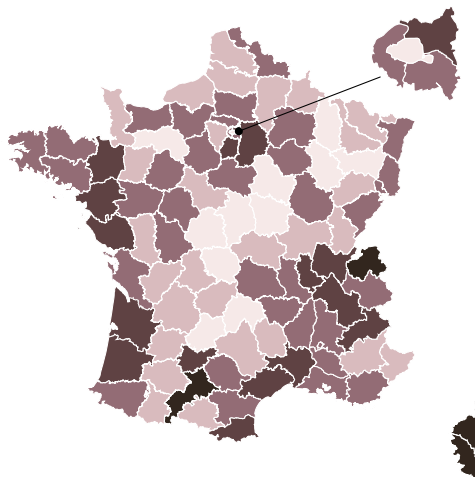
1.9 Frankrijk: prognose bevolkingsontwikkeling 2015-p2025

Bron: BIPE



1.10 Frankrijk: prognose ontwikkeling huishoudens 2015-p2025

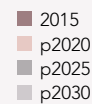
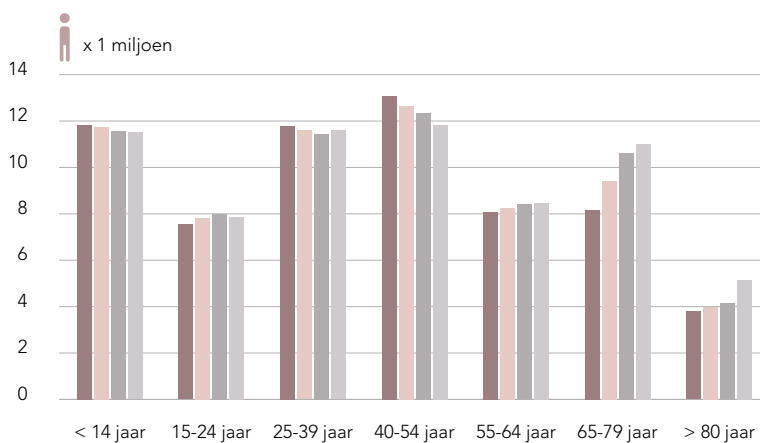
Bron: BIPE



De demografische groei vindt vooral in economisch sterke regio's plaats.

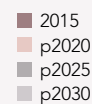
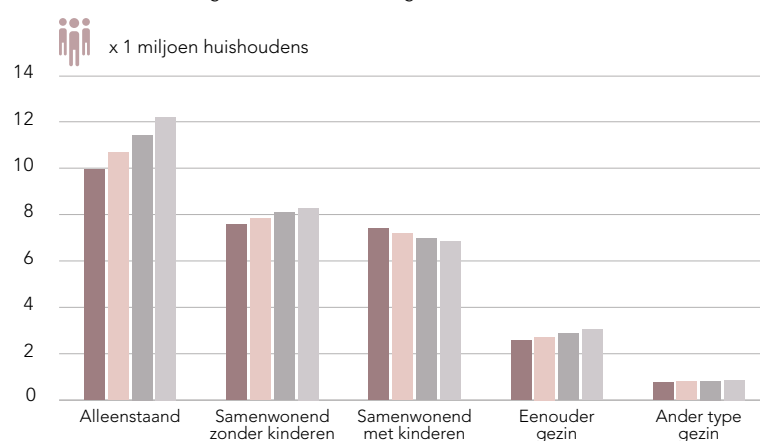
1.11 Frankrijk: verandering leeftijdsopbouw 2010-p2030

Bron: INSEE - Prognoses BIPE, bewerking BPD



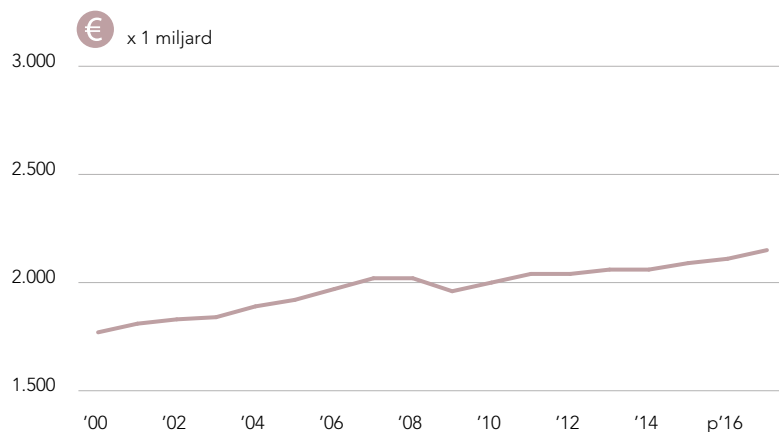
1.12 Frankrijk: verandering huishoudensstructuur 2015-p2030

Bron: INSEE - Prognoses BIPE, bewerking BPD



1.13 Frankrijk: bruto binnenlands product 2000-p2016

Bron: Oxford Economics



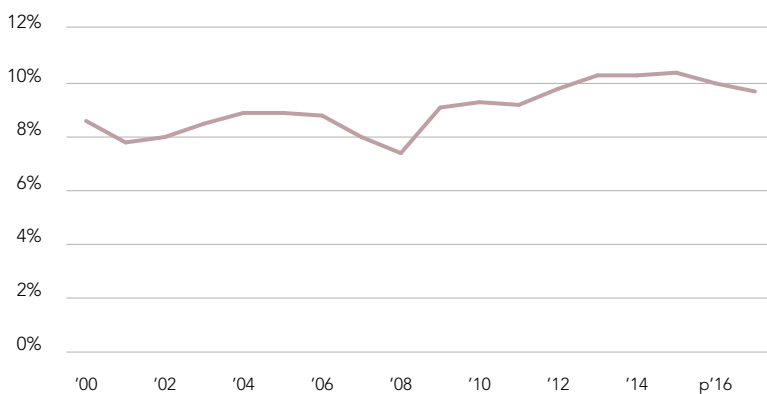
De Franse economie groeide het afgelopen jaar, zij het licht.

1.14 Frankrijk: jaarlijkse economische groei

Bron: Oxford Economics

**1.15 Frankrijk: ontwikkeling van de werkloosheid 2000-p2016**

Bron: Oxford Economics



Al jaren ligt de werkloosheid in Frankrijk structureel op een hoog niveau.



Faubourg 7, Lyon

Wooncultuur

Het bezit van een woning is een groot goed in Frankrijk. Van de bijna 35 miljoen woningen is 58% particulier eigendom. Verder overtreft het aantal woningen verre het aantal huishoudens. Dit is geen wonder, aangezien een aanzienlijk deel van de woningvoorraad uit tweede woningen bestaat (3,3 miljoen). Dit kunnen zowel woningen zijn waar Fransen in het weekend of in de vakantie naar toe gaan, maar het kunnen ook recreatiewoningen zijn. Ook het aantal leegstaande woningen is hoog (2,8 miljoen). Vooral op het platteland, in dorpen, en in krimpgebieden staan veel woningen leeg. Het perspectief van deze woningen is soms matig; vaak zijn de renovatiekosten dusdanig hoog dat er verder niet meer in wordt geïnvesteerd.

De meeste woningen in Frankrijk zijn eengezinswoningen (56%). Appartementen komen echter met 44% verhoudingsgewijs ook veel voor. Deze zijn vooral in de steden gesitueerd. Er is een duidelijke relatie tussen de bouwwijze en het eigendom: van de woningeigenaren

heeft 79% een eengezinswoning. Nog een opvallend kenmerk: de woningvoorraad in Frankrijk is relatief oud. Circa 54% van de woningen is voor 1975 gebouwd. Voor Fransen is dit een belangrijke reden om voor nieuwbouw te kiezen. Verder zijn er ook fiscale stimulansen (PTZ+, Prêt à taux zéro; fiscale stimulans, gericht op de verwerving van de eerste woning) die samenhangen met de aanschaf van een nieuwe woning, mits deze voldoet aan strenge energiezuinigheidseisen (Bâtiment Bas Consommation, gebouw met een laag energieverbruik, label A).

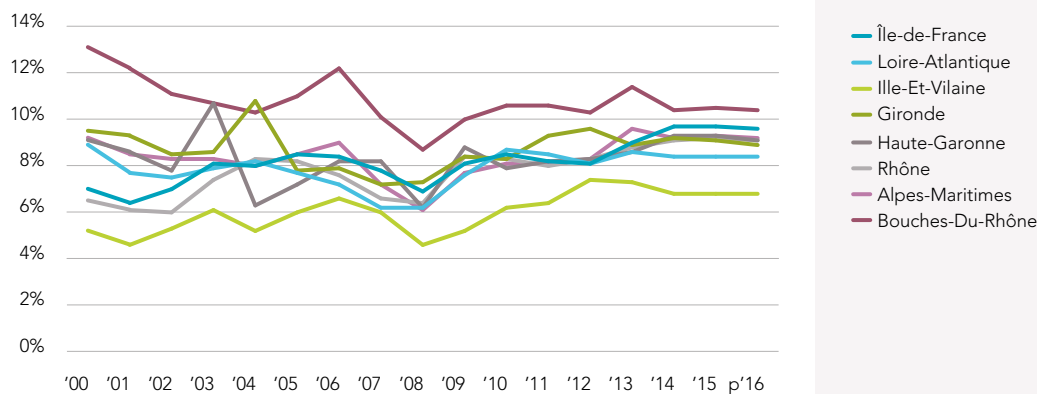
Ruimtelijk beleid

Frankrijk laat een gemengd beeld zien bij het overheidsbeleid rond ruimtelijke ordening. Naast de Rijksoverheid, regionale en lokale overheden is een groot aantal semi-overheidsorganisaties betrokken. Het ruimtelijke orderingsbeleid is daarmee een complexe aangelegenheid. Er bestaan talloze overlappings tussen de verschillende vormen van beleid en overheidsingrijpen. Dit maakt het geheel soms ondoorzichtig. Ook verklaart het de roep om de regeldruk te verminderen. Verder



1.16 Frankrijk: ontwikkeling werkloosheid per regio 2000-p2016

Bron: Oxford Economics



wordt in Frankrijk vooral een ruimtelijk economisch structuurbeleid gevoerd, gericht op het versterken van bepaalde regio's. Bekend zijn de zogenaamde clustergebieden, maar liefst 71 in totaal. In en naar deze gebieden worden onder meer goede openbaar vervoerverbindingen aangelegd. Zo is een stad als Rennes met de TGV in ongeveer twee uur te bereiken vanuit Parijs. Daarnaast heeft deze stad een van de meest moderne metrosystemen (VAL). Voorbeelden van andere clustergebieden zijn Toulouse (vliegtuigindustrie en medische technologie) en Bordeaux (laserindustrie).

Langs deze weg investeert Frankrijk ook in R&D (2,2% van het nationaal product), iets meer dan gemiddeld in de Eurozone (2,1%) en Nederland (2,0%), maar minder dan Duitsland (2,9%). Naast een concentratietendens van sterke gebieden ondersteunt Frankrijk ook de zwakkere gebieden met subsidie; de zogenaamde *Zones Urbaines Sensibles*. Het land onderscheidt maar liefst ruim 700 van dergelijke regio's, waarin naar schatting ongeveer 5 miljoen Fransen wonen. Bewoners wonen vaak in de sociale huur, zijn relatief vaak werkloos en laag opgeleid. ■

Nederland

Loop van de bevolking

Begin 2015 telde Nederland 16,9 miljoen inwoners en in 2016 werd de grens van 17 miljoen inwoners gepasseerd. Deze groei is het gevolg van de toegenomen immigratie; het aantal geboorten neemt al jarenlang af. De komende decennia wordt een verdere groei van de bevolking voorzien al neemt het groeitempo wel af. Tot 2030 groeit de bevolking naar verwachting met 850.000 personen. Het aantal huishoudens stijgt iets minder, met naar verwachting 775.000. Met name de ontwikkeling van huishoudens is een goede indicator voor de toekomstige vraag naar woningen. De huishoudensgroei doet zich vooral voor in de grote steden van de Randstad. Zo komen er op de as Amsterdam – Utrecht veel huishoudens bij. De steden Den Haag en Rotterdam laten ook een stevige groei van het aantal huishoudens zien. Alleen aan de randen van Nederland krimpt het aantal huishoudens, het gaat om de bekende krimpgebieden Zuid-Limburg, Oost-Groningen en Delfzijl en omgeving [grafiek 1.17]. De bevolkingssamenstelling zal de komende jaren gestaag veranderen. Tussen 2015 en 2030 stabiliseert het aantal jongeren, terwijl het aantal 65-plussers juist sterk stijgt (plus 1,2 miljoen) [grafiek 1.18]. Het aantal gezinnen blijft op de middellange termijn nog gelijk, maar vooral het aantal alleenstaanden neemt door de vergrijzing tot 2030 met zo'n 600.000 huishoudens toe [grafiek 1.19].

Economische ontwikkeling

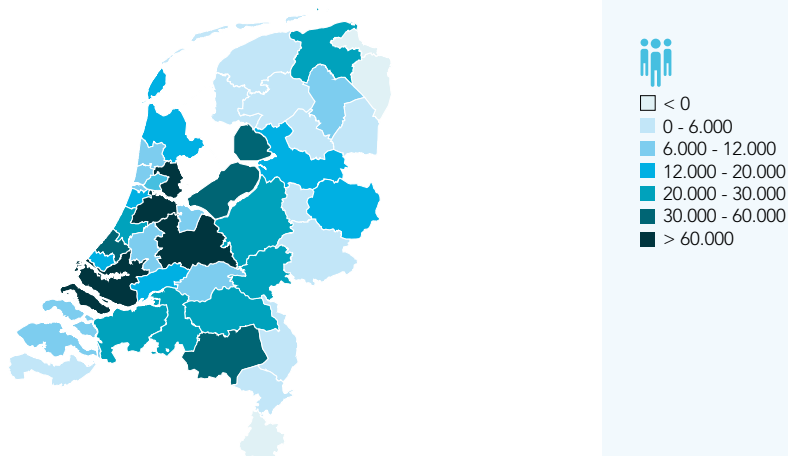
In 2014 en 2015 is het economisch herstel verder ingezet met respectievelijk 1,0% en 2,0% groei [grafiek 1.20 en 1.21]. De groei in 2014 en 2015 was het gevolg van toegenomen import en export en toegenomen bedrijfsinvesteringen. Ten opzichte van voorgaande jaren consumeerden huishoudens in 2015 weer significant meer. Het consumentenvertrouwen lag in de eerste helft van 2016 boven het gemiddelde in de afgelopen twintig jaar; het dieptepunt werd bereikt in februari 2013. De verwachting is dat het economisch herstel de komende jaren verder doorzet door stijgende uitgaven van huishoudens, de overheid en het bedrijfsleven en een toenemende import en export. De economische groei, met zo'n 1,5% tot 2,0% per jaar, is gematigd. De werkloosheid is met 6,5% in 2016 nog altijd hoog [grafiek 1.22 en 1.23]. De verwachting is dat het werkloosheidspercentage de komende jaren maar licht afneemt naar net iets onder 6% in 2020. Het ruimhartige rentebeleid van de Europese Centrale Bank dat in 2015 is ingezet, vertaalt zich voor consumenten in lagere rentes en is debet aan het herstel van de woningmarkt.

Wooncultuur

In de jaren na de crisis is door het Rijk op de woningmarkt een aantal grote en mindere grote beleidsveranderingen

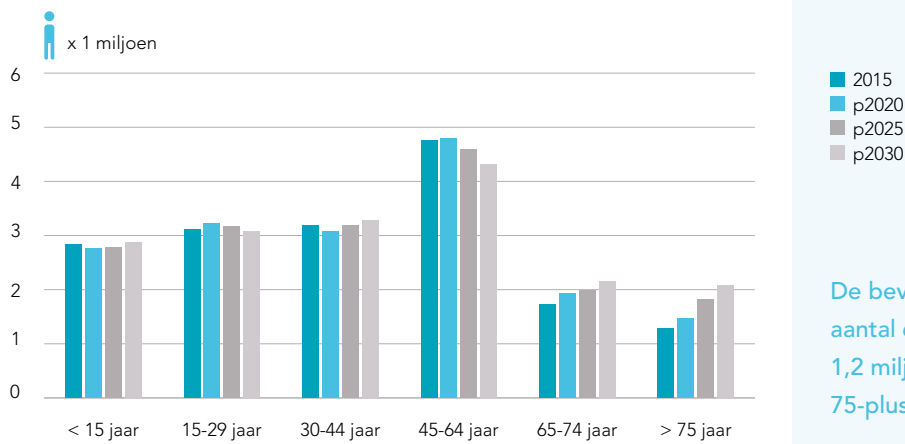
1.17 Nederland: prognose ontwikkeling huishoudens 2015-p2030

Bron: ABF Research, bewerking BPD



1.18 Nederland: verandering in leeftijdsopbouw 2015-p2030

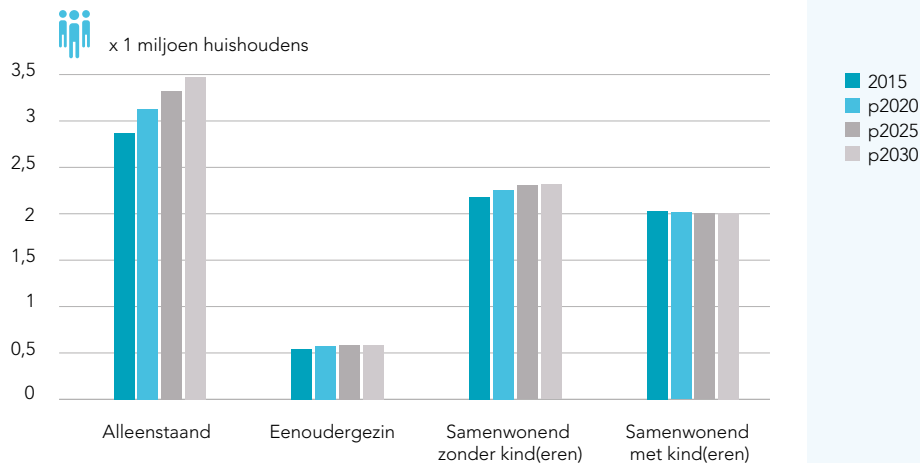
Bron: ABF Research, bewerking BPD



De bevolking vergrijst. Het aantal 65-plussers stijgt met 1,2 miljoen waarbij het aantal 75-plussers sterk toeneemt.

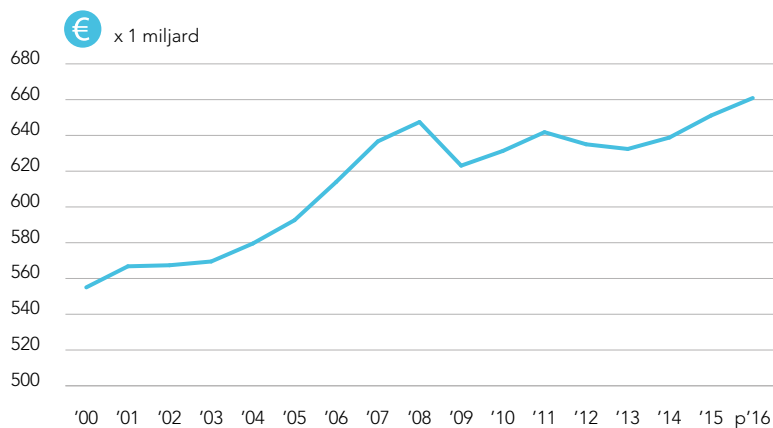
1.19 Nederland: verandering huishoudensstructuur 2015-p2030

Bron: ABF Research, bewerking BPD



1.20 Nederland: bruto binnenlands product 2000-p2016

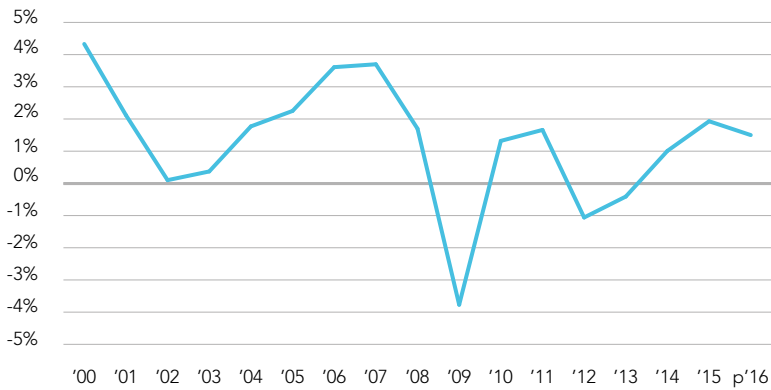
Bron: Oxford Economics, bewerking BPD



Na een aantal jaren van krimp is vanaf 2014 de economie weer gegroeid. Pas vorig jaar had de economie weer dezelfde omvang als in 2008.

1.21 Nederland: jaarlijkse economische groei 2000-p2016

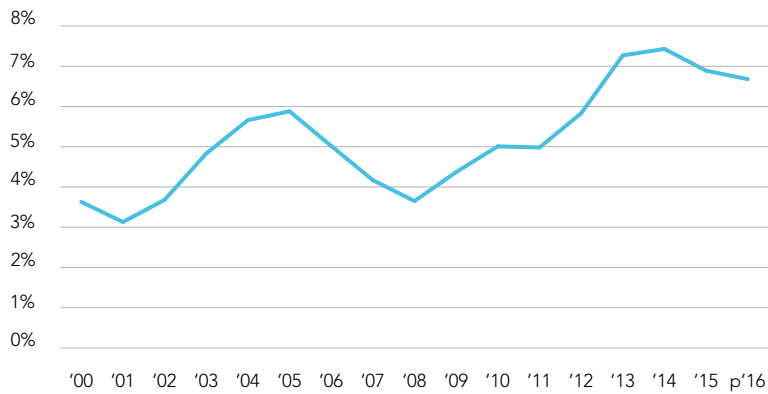
Bron: Oxford Economics, bewerking BPD



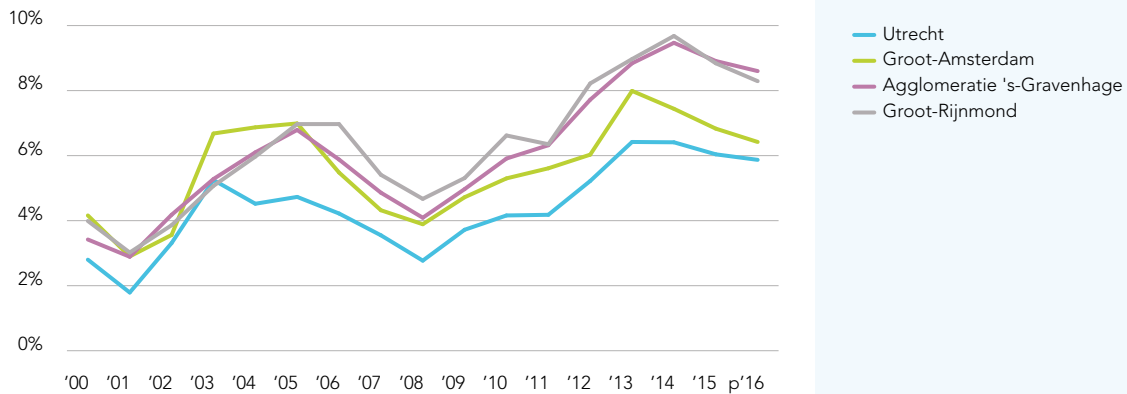
De dubbele dip komt duidelijk naar voren in 2009, 2012 en 2013. Vanaf 2014 groeide de economie weer.

1.22 Nederland: ontwikkeling werkloosheid 2000-p2016

Bron: Oxford Economics, bewerking BPD

**1.23 Nederland: ontwikkeling werkloosheid per regio 2000-p2016**

Bron: Oxford Economics, bewerking BPD





Starckenborch, Groningen

doorgevoerd die zowel de koopsector als de huursector hebben geraakt. Het beleid voor het woningbezit en hypotheeklen is ingrijpend aangepast. De renteaftrek voor de hoogste belastingschijf wordt voor bestaande en nieuwe hypotheeklen in een periode van 28 jaar afgebouwd van 52% naar 38%. Jaarlijks daalt het aftrektarief met 0,5%; in 2016 kan maximaal 50,5% worden afgetrokken. Verder mag alleen de rente worden afgetrokken van hypotheeklen waarop wordt afgelost. De maximale te verstrekken hypotheek (LTV) wordt stapsgewijs verlaagd naar 100% van de woningwaarde in 2018 (2016: 102%). Uitzondering hierop vormen nieuwbouwwoningen met een A++label; voor deze woningen blijft het recht op een LTV van 106%. Verder geldt voor de verstrekking van nieuwe hypotheeklen de eis van tenminste 100% annuïtair aflossen als voorwaarde voor de belastingaftrek bij nieuwe hypotheeklen. Vanaf 2017 gaat het maximale schenkingsbedrag omhoog naar € 100.000; in 2014 was deze toen nog tijdelijke schenking één van de redenen voor het herstel van de woningmarkt. Het schenkingsbedrag moet door de ontvanger worden gebruikt voor extra aflossing aan de bank, woningaankoop of -verbetering of het

Na een periode van beleidswijzigingen op de koopwoningmarkt is nu sprake van beleidsrust. Op de huurmarkt vinden nog wel ingrepen plaats.

betalen van de restschuld. Voor energiebesparing is extra hypotheeklen krediet mogelijk; de extra leenruimte voor zogenaamde Nul-op-de-Meter woningen bedraagt in 2016 € 27.000.

Ook op de huurwoningmarkt vinden hervormingen plaats. Woningcorporaties moeten zich volgens de Woningwet vanaf volgend jaar alleen concentreren op het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en enkele andere maatschappelijke taken; de zogenaamde diensten van algemeen economisch belang (daeb). De Woningwet geeft aan dat corporaties hun commerciële activiteiten per 1 januari aanstaande losgekoppeld moeten hebben van

hun maatschappelijke activiteiten (of administratief gescheiden of juridisch gesplitst). Sinds 2013 betalen eigenaren van meer dan 10 sociale huurwoningen de verhuurderheffing aan de belastingdienst (in 2016 bedraagt de in de tijd stijgende heffing 0,491% van de waarde van de sociale huurwoning). Door de verhuurderheffing, die in 2017 oploopt tot € 1,7 miljard, investeren corporaties minder in nieuwbouw, is het aantal goedkope huurwoningen met een derde gedaald en verkopen corporaties sociale huurwoningen. Om de verhuurderheffing te bekostigen is onder andere de inkomensafhankelijke huurverhoging geïntroduceerd. Hiermee wordt het zogenaamde 'goedkope scheefwonen' (een te hoog inkomen in relatie tot de huurprijs) tegengegaan en worden deze huishoudens geprikkeld door te stromen naar een vrije sector huurwoning of een koopwoning. Afhankelijk van het inkomen van de huurder mogen corporaties dit jaar de huren verhogen met 1,5% tot maximaal 4,6%. Vanaf 2016 moeten woningcorporaties minimaal 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een jaarinkomen tot € 39.874 (en ten minste 80% met een jaarinkomen tot € 35.739). Deze en andere maatregelen moeten ertoe leiden dat de keuze voor een woning meer 'eigendomsneutraal' wordt. Een andere wooncultuur zal hierdoor slechts geleidelijk kunnen worden bereikt. De laatste decennia is het woningbezit sterk gegroeid; veel Nederlanders zijn opgegroeid in die traditie. Een huurwoning zal voor velen niet snel een volwaardig alternatief zijn voor het kopen van een woning, zoals in Duitsland wel het geval is. De particuliere huursector in Nederland is nog steeds marginaal en de woningvoorraad van de corporaties is qua woonkwaliteit onvergelijkbaar.

Ruimtelijk beleid

De Rijksoverheid stelt zich terughoudend op en concentreert zich op hoofdlijnen; een vanouds belangrijk beleidsterrein als de woningbouwprogrammering is losgelaten. Met name provincies hebben een belangrijkere rol gekregen in het ruimtelijk beleid. Sinds enkele jaren is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' van kracht, die als doel heeft om bij ruimtelijke besluiten tot een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming te komen. Het instrument vraagt gemeenten, provincies en projectontwikkelaars om bij nieuwe plannen voor woningen, kantoren, winkels en bedrijventerreinen de behoefte aan te tonen. Het instrument wordt als ingewikkeld ervaren en werkt lastenverzwarend. Het voorstel is daarom gedaan de ladder te vereenvoudigen; alleen nog bij het bouwen buiten het stedelijk gebied is een uitgebreide motivering nodig.

In 2018 treedt de Omgevingswet in werking die de huidige wetgeving voor de ontwikkeling en het beheer van de leefomgeving beoogt te vereenvoudigen. De wet betekent een aanzienlijke inhoudelijke reductie van regels op het terrein van water, lucht, bodem, natuur, infrastructuur, gebouwen en cultureel erfgoed. Momenteel werkt het Rijk in samenwerking met andere overheden, kennisinstituten, het bedrijfsleven en maatschappelijk partners aan de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) dat een instrument uit de Omgevingswet is. De visie die in 2018 verschijnt toont de hoofdlijnen en ambities voor de inrichting van de fysieke leefomgeving voor de periode tot 2050. Plannen kunnen hierdoor beter op elkaar worden afgestemd. ■



Conclusies: verschillende perspectieven

Algemeen

- Sinds 2013 kruipt in West-Europa de economie uit het dal. Duitsland is de crisisjaren 2008-2012 met slechts een kleine dip goed doorgekomen en geniet sinds een aantal jaren van een stabiele economische groei en welvaart. De werkloosheid ligt onder 5%, in Zuid-Duitsland zelfs onder 3%. In Nederland is het economisch herstel sinds 2015 goed merkbaar, het consumentenvertrouwen is terug en de ingezette hervormingen op o.a. de woningmarkt leiden tot stijgende verkopen en prijzen en de werkloosheid bedraagt nog maar 6%. Helaas blijft de Franse economie achterlopen door het uitblijven van hervormingen (industrie, pensioen) en grote maatschappelijk onrust en politieke instabiliteit. De werkloosheid ligt hier boven 10%.

Duitsland

- De bevolkingsontwikkeling in de Bondsrepubliek laat zowel een noord-zuid als een oost-west kloof zien: Oost-Duitsland wordt steeds meer een krimpgebied (met uitzondering van Berlijn, Dresden, Leipzig, Erfurt en Jena), en de groei in Zuid-Duitsland is groter dan in Noord-Duitsland. Duitsland wordt in Europa met de meeste vluchtelingen geconfronteerd. Een deel blijft permanent in Duitsland, voornamelijk in de steden. Dit leidt tot een extra druk op de toch al gespannen woningmarkten. De betaalbaarheid van het wonen in de steden wordt een steeds urgenter maatschappelijk en politiek thema.

Frankrijk

- De Franse economie klimt op uit een diep dal, maar blijft achter bij andere grote Europese economieën. De werkloosheid is nog altijd zorgwekkend hoog. De noodzaak van hervormingen is groot (arbeidsmarkt,

staatsschuld, pensioenstelsel, etc.), maar het verzet tegen veranderingen evenzeer. Ook de dreiging van terrorisme houdt het land in z'n greep.

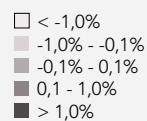
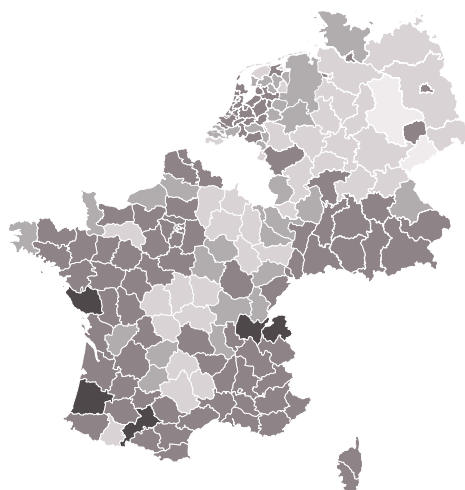
- Het demografisch perspectief is onverminderd gunstig, met een krachtige groei van de grote steden. De Atlantische kust, Côte d'Azur en Alpen profiteren van binnenlandse pensionado's.
- Het bezit van een eigen woning is een groot goed in Frankrijk. Veel mensen hebben ook een tweede woning, waar ze in het weekend of in de vakantie naar toe gaan. De keerzijde van het hoge woningbezit is leegstand in de krimpgebieden; de transformatie of renovatie is lastig in gebieden waar particulier bezit heel hoog is.

Nederland

- In Nederland nemen de komende jaren het aantal huishoudens en het aantal inwoners verder toe. De groei is het grootst in de al sterk verstedelijkte gebieden van de noord- en zuidvleugel van de Randstad. Op de langere termijn zal de bevolking langzaam vergrijzen en daarnaast neemt het aantal alleenstaanden sterk toe.
- Economisch gaat het in Nederland sinds 2014 weer duidelijk beter. Maar pas in 2015 had de economie weer de omvang die het in 2008 had. Voor de komende jaren is de verwachting gematigd positief. De werkloosheid zal naar verwachting hoger zijn dan in de pre-crisis periode, maar in Europees perspectief laag.
- Door de lage rente en het gestegen consumentenvertrouwen is sprake van sterk herstel op de Nederlandse woningmarkt. Vooral in de stedelijke woningmarkten zijn de prijzen en het aantal transacties sterk gestegen.

1.24 Prognose jaarlijkse bevolkingsgroei 2015-p2030

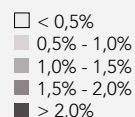
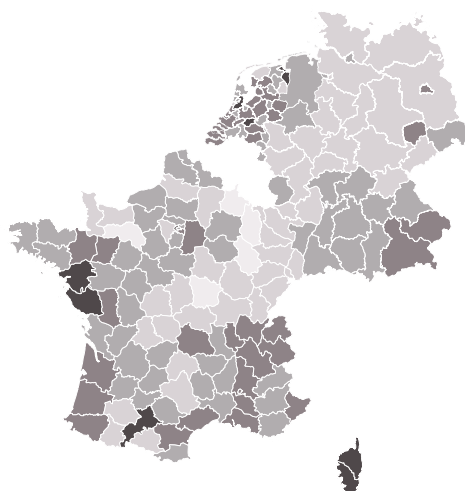
Bron: Oxford Economics, bewerking BPD



In Duitsland en Frankrijk zijn de regionale verschillen veel groter dan in Nederland. Ook de omvang van krimp- en groeigebieden is veel groter.

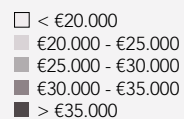
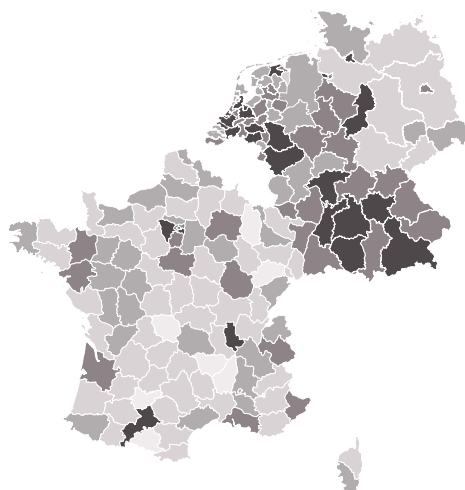
1.25 Prognose jaarlijkse economische groei 2015-p2030

Bron: Oxford Economics, bewerking BPD



1.26 Bruto binnenlands product per hoofd van de bevolking 2015

Bron: Oxford Economics, bewerking BPD





02

Structuur van woningmarkt en woningvoorraad

De structuur van de woningmarkt is in alle drie de landen verschillend. Vanuit de historie heeft de politiek in elk land keuzes gemaakt, die zich in de woningvoorraad weerspiegelen. Zo heeft Nederland de grootste voorraad sociale huurwoningen, kent Duitsland een zeer sterke professionele vrije sector huurmarkt en heeft Frankrijk afhankelijk van de politieke kleur afwisselend zeer uiteenlopende belastingstimulansen voor beleggers en eigenaar-gebruikers gekend. In dit hoofdstuk worden deze structuren uitgelegd en de actuele woningproductie-cijfers gepresenteerd, zowel een terugblik als een prognose voor de periode tot 2025/2030. En in tegenstelling tot het onderzoek Woningmarkten in perspectief van 2012 en 2014 zijn de cijfers vaker groen dan rood.

Duitsland

Woningvoorraad en bouwproductie

In de laatste 5 jaren is de woningvoorraad in Duitsland fors toegenomen. Werden in de negentiger jaren soms nog 500.000 woningen jaarlijks gebouwd, is de productie daarna gekelderd naar een dieptepunt van 136.000 in 2009 [grafiek 2.2]. De oorzaken worden gezocht in het stilvallen van de sociale woningbouw, de afbouw van belastingvoordelen voor investeerders in het voormalige Oost-Duitse deelstaten en de geringe verhuiscgenigheid van de Duitsers.

Na 2010 is de productie weer gestegen door de groeiende woningvraag in de stedelijke gebieden en de lage rentes, die financiering van ontwikkelaars en woningkopers gemakkelijk maakt. In 2016 wordt voorzichtig met 250.000 woningen gerekend.

De ontwikkeling van de verleende bouwvergunningen toont deze verwachte groei goed aan: in 2015 zijn voor 265.000 woningen vergunningen verleend, in 2016 zal de 300.000-grens worden bereikt. De veranderde woningvraag is goed zichtbaar in deze cijfers: tot 2012 was het aandeel van de grondgebonden huizen hoger dan de gestapelde woningen (in 2003 zelfs 3x zo veel), in de laatste vier jaar is gestapeld wonen door de massieve trek naar de steden fors toegenomen ten koste van de grondgebonden productie [grafiek 2.1]. 52% van de Duitsers woont nu in een appartement en 48% in een grondgebonden huis.

Dat niet alle verstrekte bouwvergunningen tot productie leiden, heeft te maken met speculatie: in een aantal steden (o.a. Berlijn) kopen ontwikkelaars grond en ontwikkelen een project inclusief bouwvergunning, en verkopen dan het planconcept (inclusief bouwvergunning) met winst door aan een derde of soms wel vierde partij. Dit proces kan meerdere jaren vertraging in de realisatie tot gevolg hebben (en hogere verkoopprijzen).

Financiering van koopwoningen

De financieringsmogelijkheden bepalen in belangrijke mate óf een woning kan worden aangeschaft en zo ja, onder welke voorwaarden. Met andere woorden: de structuur van de woningmarkt is sterk verbonden met de structuur van de hypotheekmarkt van een land.

In Duitsland is een conservatieve, voorzichtige aanpak gebruikelijk. Om een hypotheek te kunnen krijgen voor een koophuis, moet bijna altijd 20-30% van de koopprijs uit eigen vermogen worden gefinancierd. Daarom sparen Duitsers ook langer, deels via bijzondere spaarvormen zoals bouwsparen. Ze kopen hun eerste huis op latere leeftijd, meestal vanaf 35 jaar. De investering in een koophuis wordt als een goede aanvulling op het ouderdomspensioen gebruikt; er wordt jaarlijks minimaal 1-2% afgelost en de eigenaar kan de woning vanwege hogere belastingvrije bedragen vaak belastingvrij aan zijn erfgenamen nalaten. Veel Duitsers met een hoger inkomen investeren hun geld in een tweede woning, die ze vervolgens verhuren. Op die manier hebben ze een inflatiebestendige geldbelegging en vaste neveninkomsten. Zeker in deze economisch onzekere tijden grijpen Duitsers terug op deze vorm van zekerheid.

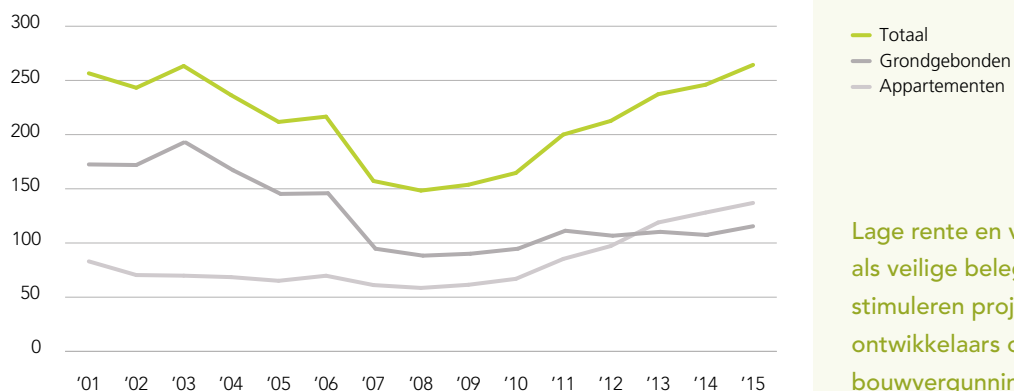
In het eerste kwartaal van 2016 heeft de Duitse Bondsdag de wet tot uitvoering van de kredietrichtlijn voor niet-zakelijk onroerend goed (WIKR) aangenomen. Nu zijn banken verplicht om de persoonlijke en financiële situatie van de klant diepgaand te onderzoeken om te bepalen of hij zich de lening op de lange termijn überhaupt kan permitteren. In plaats van de transactiewaarde van de gefinancierde woning, zijn persoonlijk inkomen en vermogen belangrijker geworden. De wet laat open welke criteria voor de kredietwaardigheidscontrole worden toegepast. Omdat de banken en financiers sancties boven het hoofd hangen (de lener kan de leningsovereenkomst onmiddellijk beëindigen zonder boete wegens te vroege aflossing als zij hun zorgvuldige onderzoeksplicht niet naleven), wordt bij twijfel geen krediet verstrekt. Het is nog te vroeg om conclusies te trekken voor de woningmarkt, maar deskundigen waarschuwen al voor de vlucht naar huurwoningen, met name voor jongeren en ouderen, die geen zekerheden voor 30 jaar kunnen overleggen.

Grond en bouwkosten, woningprijzen

De eerste belangrijke variabele voor de kostprijs van onroerend goed is de beschikbaarheid van bouwgrond. Daarbij speelt het een rol wie de eigenaar van de grond is. In Duitsland zijn de meeste stukken grond in handen van particulieren en bedrijven. De prijs weerspiegelt zeer nauwkeurig de schaarste of de overvloed op de markt

2.1 Duitsland: verleende bouwvergunningen 2001-2015

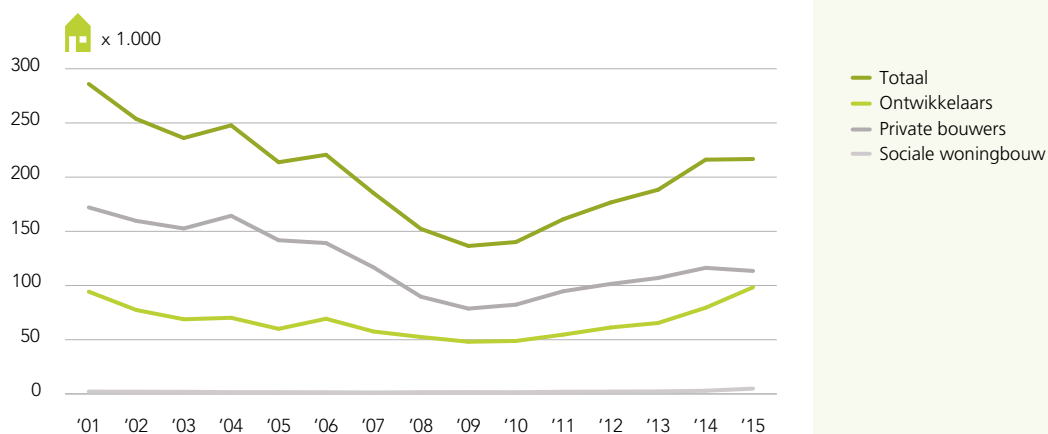
Bron: Statistische Bundesamt, bewerking BPD
x 1.000 bouwvergunningen



Lage rente en vastgoed als veilige belegging stimuleren projectontwikkelaars om meer bouwvergunningen aan te vragen.

2.2 Duitsland: opgeleverde woningen 2001-2015

Bron: Statistische Bundesamt, bewerking BPD



[grafiek 2.3]. Als de vraag naar woningen groot is, stijgt de prijs. Het aandeel van de grondprijzen in de koopsommen van huizen ligt tussen de 20 en 50%. In München komen zelfs grondaandelen van 60% voor, bij verkoopprijzen van € 8.000/m² woonoppervlak. De bouwkosten bedragen in Duitsland, waar de kopers kwaliteit krijgen geleverd en een goede verwerking verwachten, bij appartementen tussen € 1.300 en € 1.800/m². De opdrachtportefeuilles van bouwbedrijven in Duitsland zijn door de grote vraag naar woningen in stedelijke gebieden en naar zakelijk onroerend goed prima gevuld. Het gevolg: stijgende prijzen door een te lage beschikbaarheid van aannemers en tevens meer voorschriften voor energiebesparing [grafiek 2.4.1 en 2.4.2]. Bij de woningprijzen is de bandbreedte groot. Een vergelijkbaar nieuwbouwapartement van 80 m² kost in 2016 in Mannheim gemiddeld € 280.000, in Berlijn € 400.000 en in München € 600.000. Voor een nieuw rijtjeshuis moet € 420.000 (Keulen) tot € 850.000

(München) worden betaald. Ook hier is de tendens stijgend: de prijzen van onroerend goed trekken sterk aan. Sinds 2013 zijn de verkoopprijzen in de steden met 12-15% gestegen. De woningmarkt is in vele middelgrote en grote steden booming. Steeds meer mensen willen daar in de stad of in de buurt van de stad wonen (meer informatie in hoofdstuk 4).

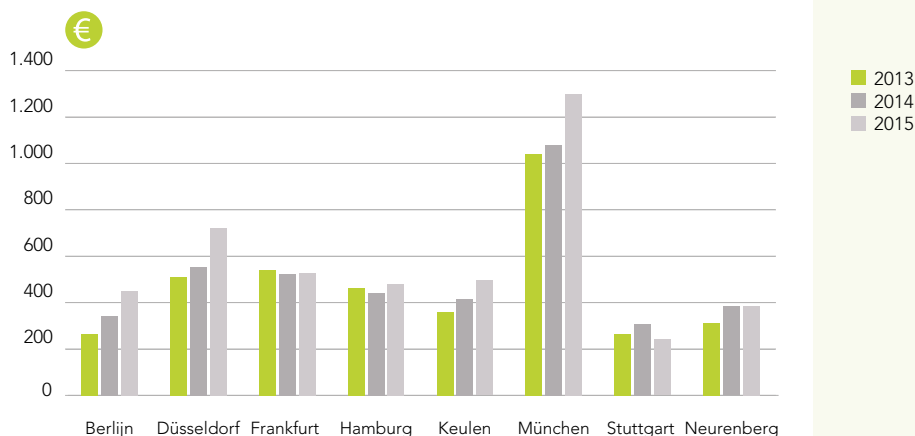
Ook de huurprijzen zijn fors gestegen: een nieuwe huurwoning in de vrije sector kost minimaal € 10,00/m²/maand, het gemiddelde huurprijsniveau in de binnensteden ligt op € 13,00/m², met uitschieters naar € 18,00/m²/maand in München. Voor een 80 m² driekamerwoning moet men al snel maandelijks € 1.000 kale huur betalen (met servicekosten vaak € 1.300). Maar ook de huurprijzen in de bestaande voorraad van de grote steden bewegen zich op een hoog niveau: tussen € 8,00 en € 9,00 per m²/maand.

Rebstock, Frankfurt



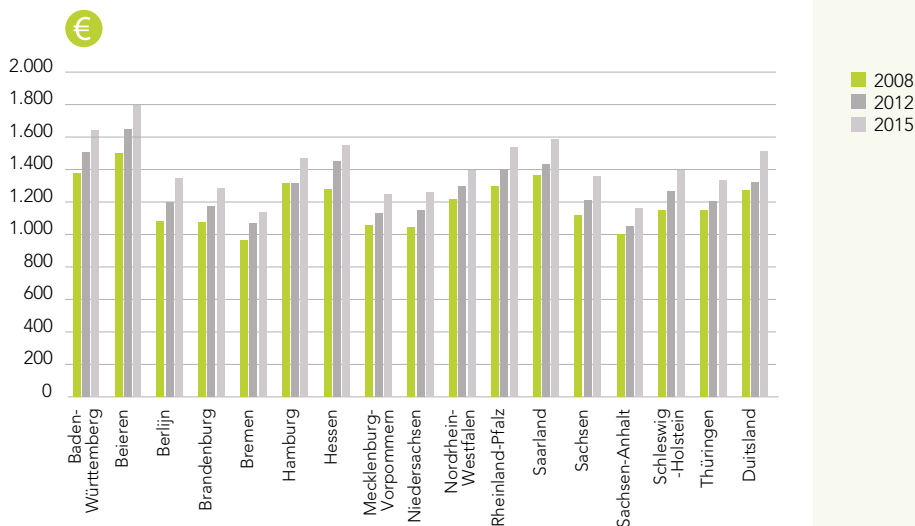
2.3 Duitsland: gemiddelde grondprijzen per m² voor bouwrijpe grond

Bron: Immowelt, bewerking BPD



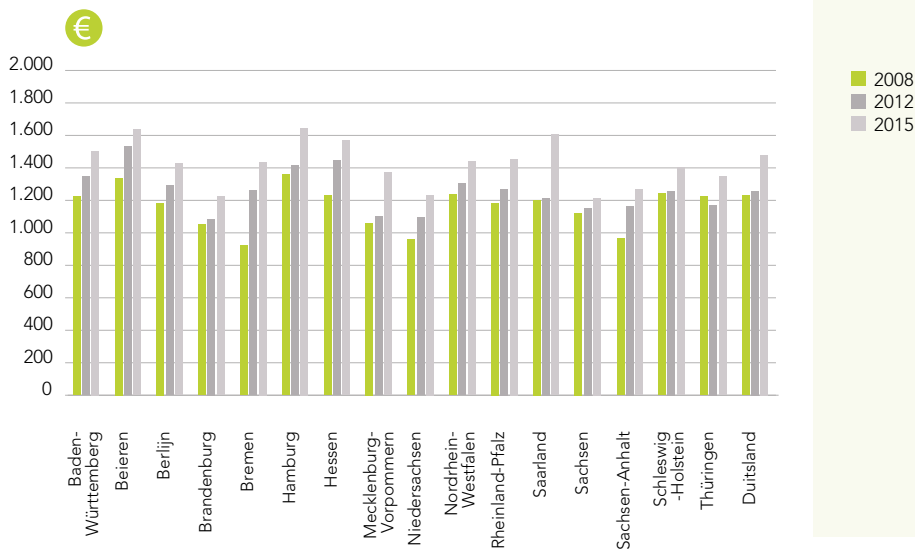
2.4.1 Duitsland: bouwkosten per m² bvo (eengezinswoning)

Bron: Statistisches Bundesamt Wiesbaden, bewerking BPD



2.4.2 Duitsland: bouwkosten per m² bvo (appartement)

Bron: Statistisches Bundesamt Wiesbaden, bewerking BPD





Particuliere huurmarkt

In Duitsland is de particuliere huurmarkt zeer sterk vertegenwoordigd op de woningmarkt. Huren is hier voor grote groepen van de bevolking heel gewoon. Particuliere eigenaren hebben het voor het zeggen, zowel privé personen als professionele beleggers. De rendementen op verhuur zijn over het algemeen goed tot zeer goed en beleggen in vastgoed wordt als een 'veilige haven' gezien ten opzichte van andere investeringsmogelijkheden. In de grote steden is de vraag naar huurwoningen dermate groot dat de huurprijzen sterk onder druk staan.

Groot marktaandeel

Duitsland is – op Zwitserland na – het land met het grootste aandeel particuliere huur in Europa. De helft van de Duitsers woont in een particuliere huurwoning. Het contrast met Nederland is groot. Waar in Nederland 90% van de huurwoningen is gereguleerd, is in Duitsland juist de geliberaliseerde sector groot (90%). De sociale huursector is hier zeer beperkt van omvang (5% van de gehele woningmarkt, 10% van de huurmarkt). De Duitse huurmarkt werkt bovendien volkomen anders dan de Franse en Nederlandse huurmarkt. In Nederland bestaat bijvoorbeeld een strikte scheiding tussen de sociale en particuliere huursector. In Duitsland is dat onderscheid minder scherp. Op regionaal niveau worden soms sociale woningbouwprogramma's door corporaties gerealiseerd, maar de daadwerkelijke uitvoering is vaak in handen van private partijen. Een uitzondering vormt sinds 2015 Berlijn, waar de politiek na 15 jaren geen euro besteed te hebben aan sociale woningbouw, nu de vijf grote corporaties met honderden miljoenen euro's ondersteunt in de nieuwbouw van 60.000 nieuwe huurwoningen (huurprijs ca. € 6,50/m²/ maand). Duitse beleggers kunnen ook subsidies voor de verhuur van sociale huurwoningen krijgen. Deze subsidie wordt geleidelijk afgebouwd en geldt voor een bepaalde periode (meestal 15 jaar). Na deze periode kunnen de huren worden aangepast aan de marktconforme huur in de omgeving.

Sturen met de Mietspiegel

De *Mietspiegel* is in Duitsland het belangrijkste instrument bij de huurprijsbepaling. Wanneer een woning te huur wordt aangeboden, kan de verhuurder de Mietspiegel raadplegen. Deze geeft een overzicht van het gangbare huurniveau in een stadsdeel of postcodegebied, op basis van een gemiddelde. De huur wordt gecorrigeerd met factoren als luxe, bouwjaar en grootte van de woning en isolatie. Op basis van een vierkante meterprijs berekenen huurders en verhuurders vervolgens of de gevraagde huurprijs redelijk is. Overigens is niet voor elke gemeente een Mietspiegel voorhanden; vooral grotere gemeenten beschikken erover. In sommige Duitse steden stijgen de huren de laatste jaren snel. Dit was een belangrijk thema tijdens de verkiezingen in september 2013.

Om het wonen in de steden voor iedereen nog mogelijk te maken, heeft de Bondsregering in 2015 een nieuwe wet goedgekeurd, waarin de stijging van de huurprijzen in de vrije sector beperkt wordt ("Mietpreisbremse"). Deze wetgeving geldt niet voor nieuwbouw. In de bestaande bouw mag na vertrek van een huurder de prijs van deze woning met maximaal 10% boven het gemiddelde huurprijsniveau in de wijk stijgen. Als het huurprijsniveau het gemiddelde van de wijk al heeft bereikt, is geen huurverhoging mogelijk (overigens nooit een huurprijsdaling).

Een andere maatregel in de aangepaste huurwet, is het schrappen van de dubbele vergoeding die makelaars in rekening brengen bij het afsluiten van een huurcontract (van huurder en verhuurder, vaak één-twee maandhuren).

De particuliere huurmarkt heeft met 50% het grootste aandeel in de Duitse woningmarkt.



Ackermannbogen, München

Sterke huurcultuur

In Duitsland is bij de aankoop van een woning doorgaans 20% tot 25% eigen vermogen nodig. Een Duitser koopt daardoor gemiddeld pas rond zijn 35ste een eerste woning. Mede door dit restrictieve financieringsbeleid kent Duitsland een sterke huurcultuur, zowel bij appartementen als grondgebonden woningen. Ze worden vaak voor een lange tijd gehuurd; het is niet ongewoon dat Duitse huurders meer dan tien jaar dezelfde woning huren. Zij beschouwen hun huurwoning als hun 'eigen huis' en behandelen het ook zo. De kwaliteit van de woningen is meestal hoog en ze worden vaak compleet met vloerbedekking aangeboden. Een Duitse huurder is bovendien sneller geneigd aanpassingen aan zijn huurwoningen te verrichten dan een Fransman of Nederlander. Zo is het plaatsen van een eigen keuken in een huurwoning voor een Duitser

normaal; in Duitsland hoort de inbouwkeuken niet standaard tot de woning.

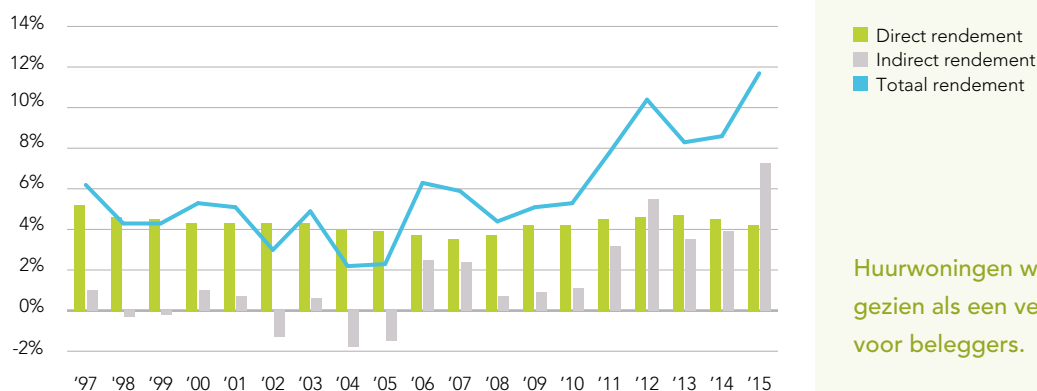
Veilige haven voor beleggers

Investerings in Duitse huurwoningen zijn populair door de lage rente op kredieten en het gebrek aan veilige beleggingen in andere beleggingscategorieën. Ook de rendement-risicoverhouding is gunstig. De Duitse woningbeleggingsmarkt wordt door nationale en internationale beleggers als een 'veilige haven' beschouwd.

De grootste kopers van nieuwe projecten in 2014 en 2015 waren pensioenfondsen en verzekeraars. Daarnaast spelen particuliere beleggers een grote rol in de markt. Het grootste gedeelte van de particuliere huurmarkt (60%) is in handen van individuele beleggers en familiefondsen.

2.5 Duitsland: rendementsontwikkeling huurwoningen

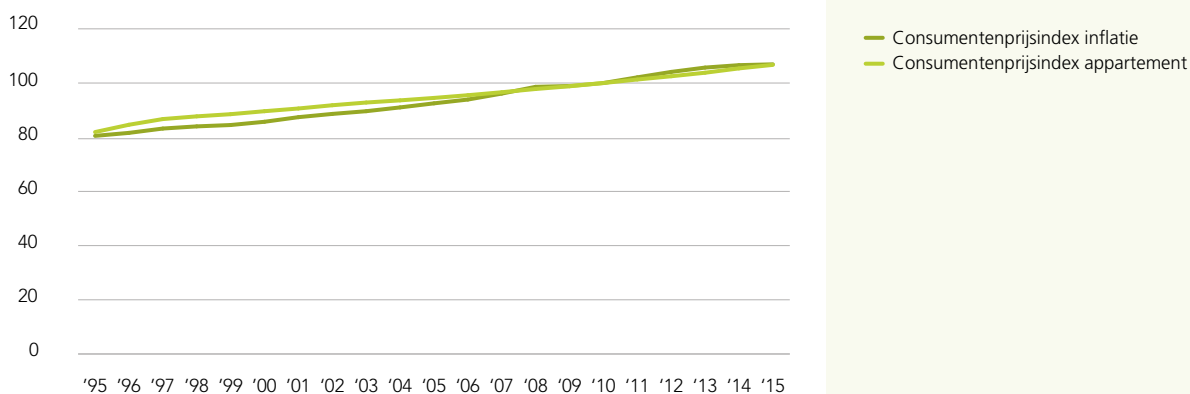
Bron: IPD, bewerking BPD



Huurwoningen worden gezien als een veilige haven voor beleggers.

2.6 Duitsland: consumentenprijsindex 1995-2015

Bron: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden, bewerking BPD
Index (2010=100)



De resterende 40% is in handen van professionele partijen, waaronder pensioenfondsen en verzekeraars.

Gunstige rendementen

Tussen 2007 en 2015 werden in de Duitse woningbeleggingsmarkt hogere totaalrendementen behaald dan in de kantoren-, winkel- of bedrijfsruimtemarkt. Vooral de kapitaalgroei was de afgelopen jaren gunstig. Het indirecte rendement groeide zelfs van 1,1% in 2010 naar 7,2% in 2015. Maar ook het directe rendement maakte een sterke stijging door, van 3,4% in 2007 naar 4,2% in 2015 [grafiek 2.5]. Deze resultaten zijn het beste te vergelijken met stabiele markten in Oostenrijk en Zwitserland. De vraag naar 'core' beleggingsproducten in Duitsland is groot. Nationale en internationale beleggers zijn op zoek naar woningen op goede locaties, in economisch sterke gebieden.

Door de groeiende vraag en een aanbod dat vertraagt reageert, stijgen de prijzen en komen de aanvangsrendementen onder druk te staan. Desondanks blijft de vraag naar woningen groot.

Grote regionale verschillen

Op landelijk niveau stegen de huurprijzen in Duitsland sinds 2010 gelijk met de inflatie [grafiek 2.6]. De regionale verschillen zijn echter enorm. Berlijn en Hamburg zijn de regio's met de sterkste groeicijfers. Ook Keulen, Düsseldorf, Frankfurt en Stuttgart lieten sterke huurprijsontwikkelingen zien. München blijft evenwel veruit de duurste stad in Duitsland. ■

Frankrijk

Woningvoorraad en bouwproductie

De Franse woningvoorraad telt circa 34,9 miljoen woningen (2014). Een groot deel is particulier bezit (58%), 42% van de Fransen huurt derhalve. Het aantal particuliere huurwoningen overtreft het aantal sociale (24% versus 19%). De voorraad is opvallend oud: een meerderheid van de eigenaren (55%) woont in een huis dat voor 1975 is gebouwd. Bij de huurders ligt dat percentage zelfs nog iets hoger: 57%. In Frankrijk staan meer woningen dan er huishoudens zijn: ogenschijnlijk is er een woningoverschot. Een aanzienlijk deel bestaat echter uit leegstaande woningen, tweede woningen en vakantiewoningen. In 2014 ging dat respectievelijk om 2,8 en 3,3 miljoen. Veel leegstaande woningen zijn geërfd en zijn in slechte staat van onderhoud. Soms liggen ze ook in krimpgebieden, zonder al te veel perspectieven. Dit deel van de voorraad neemt ook toe, het laatste jaar zelfs met ongeveer 3,7%.

In de grote steden wordt veel vaker gehuurd, meestal in een appartement. De sociale huurwoningen – voornamelijk appartementen – treffen we vooral aan in de grote steden met meer dan 100.000 inwoners. De Parijse regio spant op dit punt de kroon. Qua nieuwbouwproductie laat Frankrijk Duitsland en Nederland achter

zich. De laatste jaren was de productie hoog en lag deze rond de 400.000 woningen [grafiek 2.7]. Dit is ongeveer weer het oude niveau van voor de crisis, maar nog niet de top van de markt. Die lag in 2008 toen 470.000 woningen werden toegevoegd aan de voorraad.

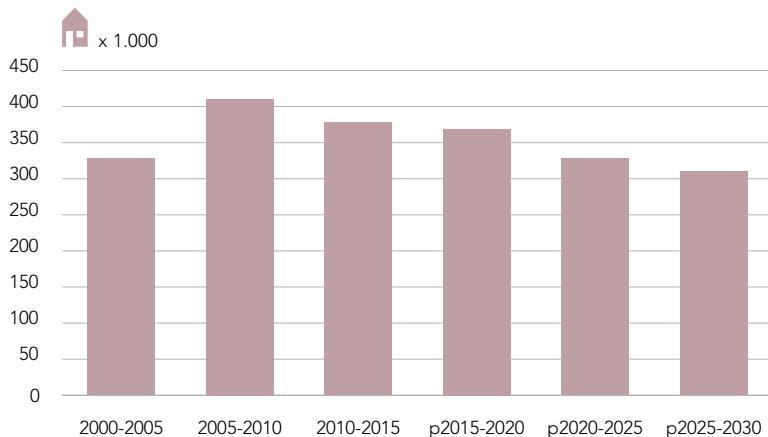
Indicatoren voor de toekomstige productie, zoals het aantal afgegeven bouwvergunningen, liggen wat achter op het productieniveau [grafiek 2.8]. Voor komend jaar en ook het jaar daarna zal dit waarschijnlijk wel een remmende factor zijn.

De verschillen tussen de regio's zijn daarbij groot: de vraag naar eerste en tweede woningen concentreert zich in de stedelijke gebieden en populaire kuststreken [grafiek 2.9 en 2.10]. Vooral de toenemende vraag naar primaire woningen is komende jaren groot in de regio van Lyon en Toulouse. Door de nieuwbouw is de gemiddelde woonoppervlakte van een Franse woning licht toegenomen. Dat geldt het sterkst voor het koopsegment en dan zowel voor de eengezinswoningen als appartementen (circa +1 m² naar gemiddeld 100 m²). Daarentegen bleef bij de sociale huur de gemiddelde grootte van een appartement ongeveer gelijk (rond de 60 m²).

2.7

Frankrijk: gemiddelde jaarlijkse productie voor verschillende perioden (2015-2030 zijn prognoses)

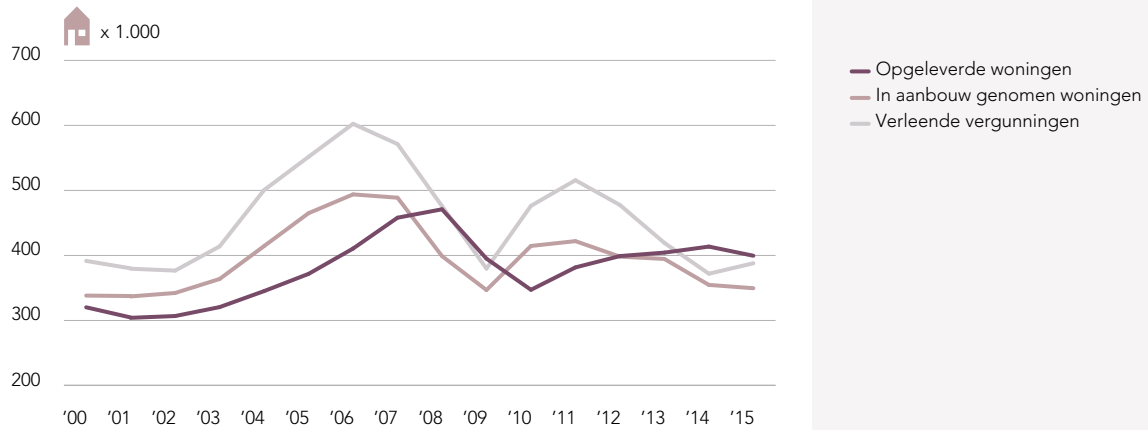
Bron: INSEE, prognoses BIPE, bewerking BPD



Naar verwachting zal de woningbouw de komende jaren nog op een hoog niveau blijven.

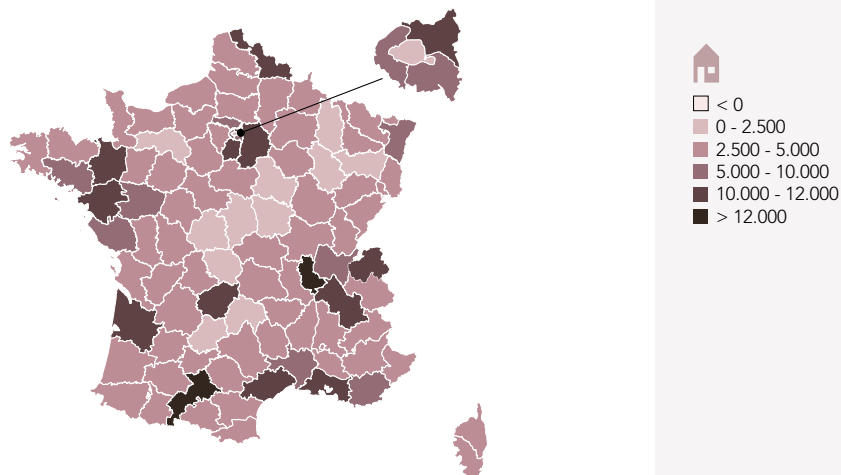
2.8 Frankrijk: verleende vergunningen, in aanbouw genomen woningen en opgeleverde woningen 2000-2015

Bron: INSEE, bewerking BPD



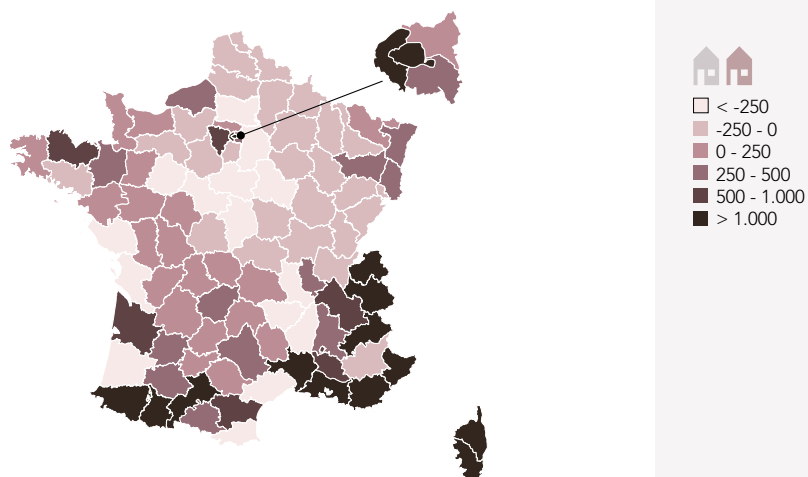
2.9 Frankrijk: jaarlijkse woningvraag eerste woningen 2015-p2025

Bron: BIPE



2.10 Frankrijk: jaarlijkse woningvraag tweede woningen 2015-p2025

Bron: BIPE



Financiering eigen woning

Frankrijk heeft een gezonde en concurrerende hypotheekmarkt. In combinatie met de lage rente, een verruiming van de kredietvoorwaarden en een gunstige fiscale behandeling zorgde dit afgelopen jaren voor een sterke stimulans van de Franse woningmarkt en nieuwbouw.

Tallose fiscale maatregelen ondersteunen de Franse woningmarkt.

De gunstige fiscale behandeling zien we onder andere terug in de zogenoemde PTZ+, een regeling waarbij men zonder rente kan lenen (n.b. bedoeld als hoofdverblijf, niet voor vakantie- of huurwoningen). De afkorting staat hier ook letterlijk voor. De regeling is wel alleen van toepassing op bepaalde regio's: het gaat hier vooral om de regio's waar de druk op de woningmarkt groot is en het prijsniveau daardoor hoog. Ook geldt er een plafond voor het bruto-inkomen in combinatie met de gezinsgrootte. De facto is de regeling vooral een stimulans voor de koopstarter. In 2014 daalde het aantal verstrekte leningen, van 60.000 naar 50.000, met bijna 20%. Daarentegen nam het uitstaande bedrag per lening licht toe, met ongeveer € 3.000 tot gemiddeld bijna € 40.000 per lening.

Nieuwbouw als investering

In Frankrijk komt het veel voor dat particulieren een nieuwbouwwoning kopen en deze vervolgens verhuren. Dit werd lange tijd door de overheid sterk gestimuleerd, met verschillende beleidsprogramma's. Deze programma's zorgden ervoor dat een koper die een nieuwbouwwoning als investering wilde kopen, een deel van het geïnvesteerde bedrag terug kon krijgen. De nieuwbouwproductie in Frankrijk profiteerde sterk van deze programma's. Meer dan de helft van de nieuwbouwtransacties in de laatste jaren was aan particuliere investeerders te danken.

Het fiscale regime wordt regelmatig veranderd. Aan het begin van de crisis werd de wet Scellier (2008) geïntroduceerd om investeringen in de vrije sector huur te stimuleren. Deze maatregel bleek bijzonder succesvol. Zelfs zo succesvol dat al vrij snel deze wet werd vervangen door de veel meer gematigde wet Duflo (2013-2014). Deze is inmiddels weer opgevolgd door de wet Pinel, die wederom een duidelijke stimulans voor de woningbouw blijkt te zijn. Het is een van de factoren in de sterk aantrekkende verkopen in de projectmatige nieuwbouw, vanaf de tweede helft in 2014.

De wet Pinel is eind 2014 ingegaan en geldt als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- De woning moet energiezuinig zijn, d.w.z. het label BBC hebben;
- De woning in een bepaald gebied liggen (A, A bis, B1, B2, C), globaal de regio Parijs, Île-de-France, inclusief de steden waar de prijzen van huurwoningen op een hoog niveau liggen en de Overzeese gebieden.
- De huurders zijn aan bepaalde inkomensgrenzen gebonden.
- De hoogte van de huur is gemaximeerd, plafond is afhankelijk van de regio waarin de woning ligt (van circa € 8,75 per m² in zone C tot € 16,80 per m² in zone A bis).
- De hoogte van de aankoopprijs is niet meer dan € 300.000 per jaar, maximaal € 5.500 per m² woonoppervlakte.

De voordelen zijn evident:

- Een korting op de belasting die kan oplopen van respectievelijk 12%, 18% tot 21% van de aankoopprijs over een periode van 6, 9 en 12 jaar.
- Mogelijkheid om te verhuren aan directe familie: kinderen en ouders.
- Ook vastgoedbeleggingsfondsen kunnen gebruik maken van de wet Pinel.

Grondkosten en bouwkosten

De Franse overheid laat jaarlijks de investeringen in nieuwbouw becijferen, mede om de bijdrage van de bouwsector aan het bruto nationaal product te bepalen (bron: Comptes du logement 2014). Uit het laatste onderzoek blijkt dat in 2014 circa € 54,8 miljard aan de bouw van nieuwe woningen is besteed, exclusief de gronden. Die laatste post bedroeg in datzelfde jaar € 13,5 miljard. Het aandeel van de grondkosten in een nieuwe woning in Frankrijk bedraagt ruw geschat daarmee gemiddeld ongeveer 20%. In vergelijking met het voorgaande jaar daalden de investeringen in gronden fors met circa 10% in 2014. In het algemeen bleven de bouwkosten die de laatste jaren (2014, 2015) ongeveer gelijk. De prijs van een bestaande woning daalde de

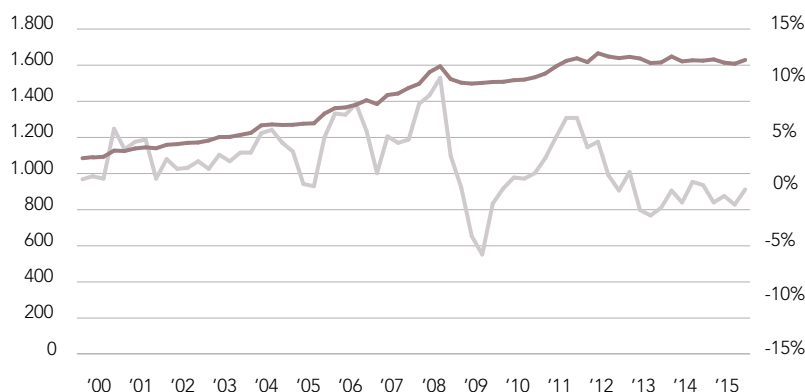
laatste jaren licht, maar het laatste kwartaal van 2015 laat een stabilisatie en het eerste van 2016 zelfs een lichte stijging zien (0,8% op jaarbasis).

Bouwkavels

Voor een nadere blik op de ontwikkeling van grondprijzen en bouwkosten moeten we ons in belangrijke mate verlaten op de markt voor bouwkavels. In Frankrijk wordt jaarlijks een grootschalige enquête gehouden onder de kopers van een kavel. Uit het meest recente onderzoek (2014) blijkt onder meer dat negen op de tien kopers na aanvraag ook een vergunning hebben gekregen voor de bouw van een eigen woning. Een aanzienlijk deel van deze kopers was huurder (72%). Van de huurders kwam het

2.11 Frankrijk: ontwikkeling bouwkosten 2000-2015

Bron: INSEE, bewerking BPD
Index (2000=100)



De laatste jaren zijn de bouwkosten gestabiliseerd.

2.12 Frankrijk: gemiddeld prijsniveau van bouwkavels en bouwkosten 2014 (particulieren)

Bron: INSEE, bewerking BPD

	Bouwkavel		Bouwkosten (netto)	
	€/m ²	€	€/m ²	€
Alsace	118	91.600	1.446	222.600
Aquitaine	63	77.700	1.263	153.400
Bretagne	78	56.400	1.321	159.420
Île-de-France	218	145.800	1.399	178.300
Languedoc-Roussillon	127	89.300	1.189	139.500
Midi-Pyrénées	54	70.000	1.269	152.200
Nord-Pas-de-Calais	84	69.200	1.257	159.300
Pays de la Loire	81	60.900	1.345	155.700
Provence-Alpes-Côte-d'Azur	136	148.700	1.442	178.500
Rhône-Alpes	108	102.300	1.417	177.800
Frankrijk Totaal	79	76.600	1.306	159.400



Lyon Islands, Lyon

leeuwendeel uit de vrije sector huur. Kopers van een kavel hebben zeer uiteenlopende beroepen en salarissen, dit is zeker niet voorbehouden aan het topsegment of een exclusief segment in Frankrijk. Hun leeftijd is laag: 28% koopt onder de 30 jaar en nog eens 39% tussen de 30 en 40 jaar.

Kijkend naar de kavels zelf, valt op dat de helft van de kavels landelijk is gelegen, dus buiten dorp of stad. De overige kavels liggen bijna allemaal in betrekkelijk kleine agglomeraties. Tussen de landelijk gelegen kavels en de kavel in stedelijk gebied zit een groot prijsverschil, meer dan € 250 per m². Dit is ook de reden dat de prijs van een bouwkaavel voor Nederlandse begrippen ogenschijnlijk laag is.

De gemiddelde kavelgrootte nam in 2014 af, maar de prijs per m² steeg (met ongeveer 8% tot bijna € 80 per m²). De totale prijs die voor een perceel van bijna 1.000 m² werd betaald, liep licht op met 3% tot circa € 77.000. Ook de bouwkosten van een eigen woning liepen – tegen de hiervoor genoemde algemene trend in – op met circa 4%, tot circa € 160.000. Voor dat geld wordt een woning gebouwd met een oppervlakte van ongeveer 125 m².

Schaars

De totale investering in eigen woningen (alle woningen, inclusief zelfbouw) voor de consument bedroeg in 2014 gemiddeld genomen € 228.000, een stijging van 3% ten opzichte van het jaar daarvoor. Voor particuliere bouwers maken de grondkosten daarmee gemiddeld voor ongeveer een derde uit van de totale kosten.

De verschillen tussen de regio's op dit gebied zijn groot. In en rondom Parijs is de grond schaars. Hier worden weinig kavels verkocht en de kavels zijn klein. Voor Franse begrippen is de prijs echter hoog: ruim € 200 per m². In de Limousin, een dunbevolkte en vergrijsde krimpregio in het *Massif Central*, liggen de prijzen het laagst: € 20 per m². De Parijse kavel is ook een stuk kleiner dan in de Limousin (circa 669 m² tegen 1.743 m²).

Bij de bouwkosten zijn de verschillen minder groot, hoewel ze in meer verstedelijkte regio's hoger zijn. Uitgezonderd de Lanquedoc, zijn de bouwkosten doorgaans het hoogst in de regio's waar ook veel druk op de woningmarkt staat.



Particuliere huurmarkt

Ook in Frankrijk is de particuliere huursector goed vertegenwoordigd. De meeste verhuurders zijn particulieren, die één of twee woningen verhuren. Ook commerciële partijen zijn in dit segment volop actief. De overheid stimuleert – met wisselend succes – de nieuwbouw van particuliere huurwoningen. De huidige regeling – de wet Pinel – is duidelijk weer een stimulans. De vraag naar woningen is het grootst in de stedelijke gebieden.

Aan regels gebonden

In Frankrijk maakt de particuliere huursector met 24% een aanzienlijk deel uit van de totale woningvoorraad. Ter vergelijking: de sociale huursector heeft een aandeel van ongeveer 19%. Er wordt onderscheid gemaakt tussen twee soorten particuliere huurwoningen, afhankelijk van de prijsvorming. Deze is vrij bij nieuwe huurwoningen, gerenoveerde woningen en leegstaande woningen waarin geïnvesteerd moet worden, zodat ze voldoen aan de huidige kwaliteitseisen. Voor alle andere huurwoningen wordt de prijs bepaald op basis van referentiewoningen. Dit zijn woningen met vergelijkbare kenmerken, in dezelfde regio.

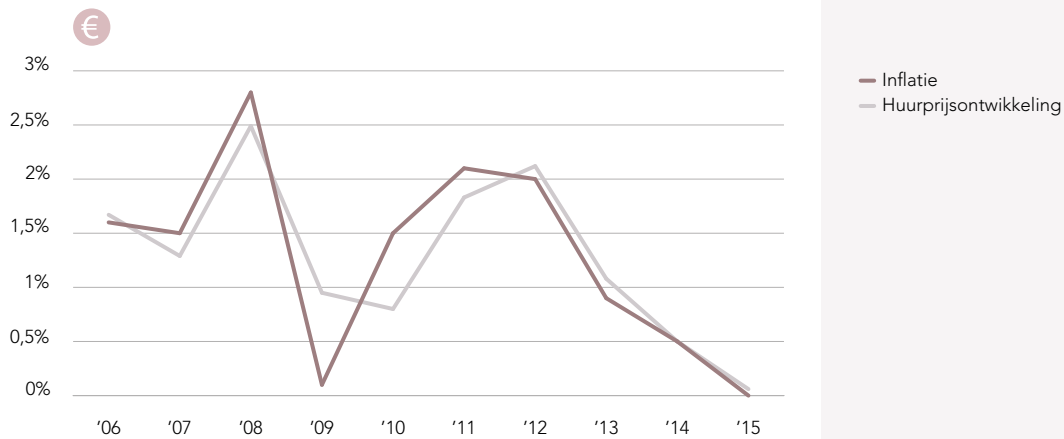
De Franse huurmarkt is stabiel en professioneel, maar sterk gereguleerd en aan regels gebonden. De huurder wordt door de Franse regelgeving zeer goed beschermd. Bij het niet betalen van de huur laat een uitzetting vele maanden op zich wachten. Ook mogen er geen uitzettingen in de wintermaanden plaatsvinden. De mogelijkheden voor een tussentijdse verhoging van de huur zijn niet groot. Huurverhogingen mogen alleen de consumentenprijsindex volgen en de huren kunnen dus slechts beperkt stijgen.

Résidence secondaire

De meeste Franse verhuurders zijn particulieren die één of twee woningen verhuren. Verder is het in Frankrijk niet ongewoon om een woning te huren en een koopwoning te bezitten buiten de stad. Het zogenoemde 'pied a terre' in de stad in combinatie met het grotere huis in de campagne. Veel Fransen die huren in de stad investeren in een résidence secondaire in het binnenland of aan de kust. Vaak is men van plan daarheen te verhuizen na pensionering. Daarnaast is een aantal grote commerciële partijen actief in de beleggingsmarkt voor huurwoningen, vooral in de regio van Parijs, Île-de-France. Het zijn vooral

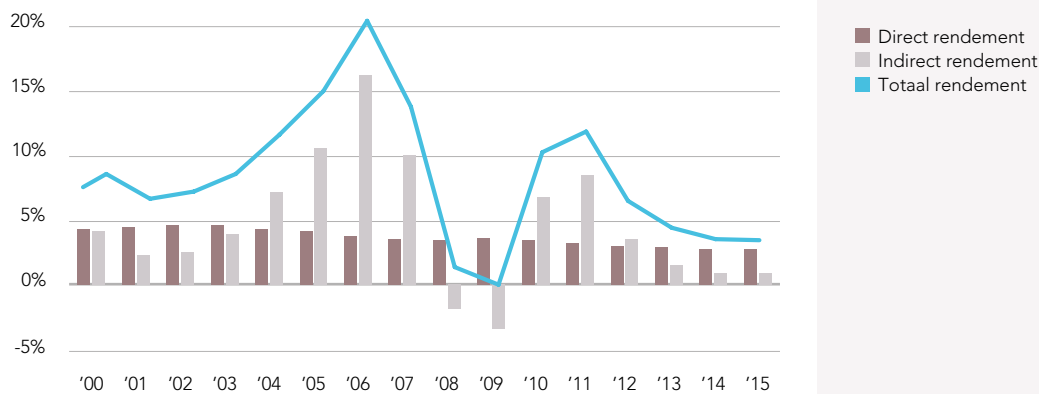
2.13 Frankrijk: inflatie en huurprijsontwikkeling 2006-2015

Bron: INSEE bewerking BPD



2.14 Frankrijk: rendementsontwikkeling huurwoningen 2000-2015

Bron: IPD, bewerking BPD



institutionele partijen en grote particuliere beleggers. Private beleggers zijn de afgelopen jaren door verschillende stimuleringsregelingen van de overheid geprikkeld om te investeren in huurwoningen. Deze regelingen kenden een wisselend succes. Zo is bijvoorbeeld een groot aantal huurwoningen ontwikkeld in gebieden waar nagenoeg geen huurmarkt bestaat. In sommige van deze gebieden staan er appartementencomplexen leeg.

Parijs, Parijs, Parijs

De druk op de huurmarkt in Parijs is ongekend groot. Een goed appartement is hier erg lastig te vinden. Door de sterke rechten van huurders zijn beleggers zeer risicomijdend en terughoudend aan wie ze een woning

Institutionele beleggers in de huurmarkt zijn met name actief in Parijs en Île-de-France.

verhuren. Niet zelden moet een aspirant-huurder veel garanties en persoonlijke informatie afgeven om in aanmerking te komen. Het is niet ongewoon dat een 40-jarige Parijsenaar nog een garantstelling van zijn ouders nodig heeft om een klein appartement te kunnen huren. Door de combinatie van hoge huren (zie hierna), te weinig nieuwbouw en schaarste op de markt worden de lage – en de middeninkomens naar de buitenwijken verdrongen.

Inmiddels is wetgeving in het leven geroepen om een aantal hardnekkige problemen op de Franse woningmarkt aan te pakken. Zo worden onder andere de makelaars-courtages gemaximeerd, alsmede het aantal documenten dat de aspirant-huurder moet aanleveren. Radicaler is de invoering van huurmaximalisaties in gebieden met schaarste, zoals Parijs. De verhuurder ontvangt hiervoor als compensatie een belastingvoordeel.

Regionale verschillen

De woningbeleggingsmarkt is voornamelijk geconcentreerd in de grote Franse steden. Er zijn echter grote regionale verschillen. De markt in Parijs is met afstand het grootst; het is sinds jaren één van de belangrijkste beleggingsmarkten van Europa. Tussen Île-de-France en de grote regionale steden bestaan grote prijsverschillen. In Parijs bedraagt de gemiddelde huur bijna € 26 per m² (in 2015), tegenover € 12 tot € 13 per m² in Lyon, Marseille, Toulouse, Bordeaux, Nantes en Rennes. Aan de favoriete steden in de Côte d'Azur liggen de prijzen net iets daarboven, bijvoorbeeld € 15 per m² in Nice.

Voorals nationale beleggers vinden deze markt interessant en de vraag naar 'core' beleggingsproducten blijft behoorlijk op niveau. Deze partijen zijn op zoek naar woningen op goede locaties, in economisch sterke gebieden. Investerings in meergezinswoningen worden als veilig gezien, zeker in tijden waarbij beleggingen in obligaties onder druk staan. De markt heeft, mede door de fiscale wetgeving, een gunstige rendement-risicoverhouding.

De Franse beleggingsmarkt voor huurwoningen is minder ontwikkeld dan de zakelijke commerciële huurmarkt (winkels en kantoren). De aanvangsrendementen liggen lager dan in de commerciële sector, de huurindexatie vindt geleidelijk plaats en de huurwetgeving is zwaar in het voordeel van de huurder. Ook is de Franse woningbeleggingsmarkt minder ontwikkeld dan de Duitse beleggingsmarkt, maar wel weer beter dan de Nederlandse.

Stabiele rendementen

De waardeontwikkeling van Franse huurwoningen verliep de afgelopen jaren iets minder gunstig. Het directe rendement liet de afgelopen 10 jaar geen grote schommelingen zien, maar daalde wel geleidelijk met uiteindelijk een procentpunt: van 3,7% in 2006 naar 2,7% in 2015 [grafiek 2.14]. Door de beperkte mogelijkheden tot huurverhoging konden de huren de afgelopen jaren geen gelijke tred houden met de woningprijsontwikkeling. Hierdoor zijn de directe rendementen licht gedaald. Door de financiële crisis daalde het indirecte rendement aanvankelijk sterk. Door sterke fiscale stimulansen werd dit aanvankelijk opgevangen en meer dan gecompenseerd in de jaren 2010 en 2011. Door versobering van de fiscale behandeling van huurwoningen daalde uiteindelijk weer het indirecte rendement, tot een niveau dat licht boven inflatie en de prijsontwikkeling van koopwoningen ligt. Ondanks de matige economische omstandigheden in Frankrijk, bleef de markt redelijk op de been. Dit blijkt ook uit de prijzen van leegstaande woningen. Deze blijven, in verhouding tot een woning in verhuurde staat, nog steeds hoger geprijsd. ■

Nederland

Woningvoorraad en bouwproductie

Net als in Frankrijk bestaat het grootste deel van de Nederlandse woningvoorraad uit koopwoningen (in de richting van 60%). Van de onderzochte landen heeft Nederland verhoudingsgewijs de meeste grondgebonden woningen in de voorraad (65%). Alleen in de grote steden Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht en een aantal grotere gemeenten overheerst gestapelde bouw. Nederland kent een woningtekort doordat het aantal huishoudens groter is dan het aantal woningen. Dit woningtekort wordt in de praktijk opgelost doordat jongeren bijvoorbeeld langer in het ouderlijk huis blijven wonen, afgestudeerden langer op kamers blijven wonen, zelfstandige huishoudens een woning delen, huishoudens een tijdelijke wooncontract hebben, etc.

Een afwijkend kenmerk van de Nederlandse woningvoorraad is het grote aantal corporatiewoningen. 2,3 miljoen woningen zijn eigendom van een woningcorporatie en ruim 1 miljoen huurwoningen zijn eigendom van een particuliere partij. De omvang van de sociale huursector is historisch gegroeid. Bij een aanzienlijk deel van de huurvoorraad liggen de huren onder de marktprijs en tot enkele jaren geleden mochten de huren maar beperkt stijgen. Omdat een deel van de huurwoningen wordt bewoond door huishoudens met een relatief hoog inkomen in relatie tot de huur, het zogenaamde 'goedkope scheefwonen', is medio 2013 door het Rijk de inkomensafhankelijke huur ingevoerd. Deze maatregel draagt er aan bij dat huishoudens in de sociale huursector in de toekomst eerder bereid zullen zijn te verhuizen naar een woning die beter aansluit bij hun woonwensen en inkomen. Ook zullen de wachtlijsten door de invoering van deze maatregel afnemen. Ten opzichte van 2012 is het aandeel goedkope scheefwoners in 2015 teruggedaan van 24% naar 18%. Tegelijkertijd is echter wel het aantal huishoudens met een laag inkomen dat relatief veel huur betaalt, de zogeheten 'dure scheefwoners', gestegen. In 2012 was 13% van de huurders een dure scheefwoner en in 2015 was dit opgelopen tot 18%.

De economische crisis die Nederland in de periode 2009 tot en met 2013 teisterde heeft in combinatie met beleidsveranderingen en strengere financieringsvoorwaarden, de nieuwbouwproductie in de afgelopen

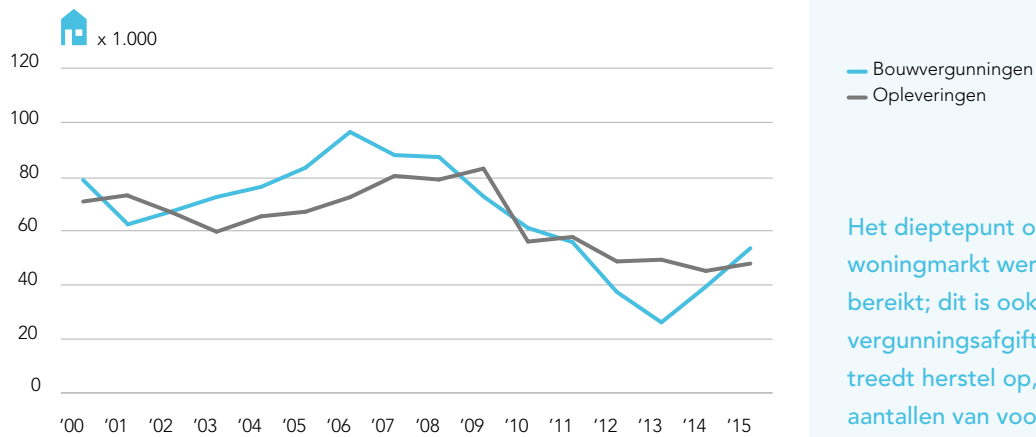
jaren hard geraakt. Ten opzichte van 2008 was in 2013 het aantal afgegeven vergunningen voor de bouw van een nieuwe woning met 70% gedaald. Het aantal opleveringen bevindt zich al een aantal jaren op een niveau van slechts 45.000 tot 50.000 woningen [grafiek 2.15]. Sinds 2013 is herstel zichtbaar in de vergunningafgifte, maar de afgifte lag in de afgelopen jaren wel enkele tienduizenden woningen onder het gemiddelde in de periode 2000 tot en met 2008. Gelet op de toegenomen vergunningafgifte mag worden verwacht dat de productie ook weer zal toenemen. In 2015 was 67% van de bouwvergunningen voor de koopsector en 33% voor de huursector [grafiek 2.16]. De zogenaamde opdrachtgeverscategorie 'bouwers voor de markt' nam in de vergunningafgifte met 72% het grootste aandeel voor haar rekening. Opvallend is dat de vergunningafgifte aan woningcorporaties zich voor het derde jaar op rij op een laag niveau bevond [grafiek 2.17]. De beleidsveranderingen van het Rijk zijn hier mede debet aan. In 2015 had de groep particuliere opdrachtgevers een even groot aandeel in de vergunningverlening als de woningcorporaties, namelijk ieder 14%. Het aantal afgegeven vergunningen aan particuliere opdrachtgevers gaat al in de richting van het langjarige gemiddelde van voor de crisis.

Financiering eigen woning

In de afgelopen jaren is een aantal maatregelen doorgevoerd die de financiering van de eigen woning hebben beperkt danwel de woonlasten hebben verhoogd. Door de timing van deze maatregelen verdiepte de crisis op de woningmarkt zich. Zo is de aflossingsvrije hypotheek verleden tijd, net als geld lenen boven de waarde van de woning, wordt de hypotheekrenteaf trek stapsgewijs verlaagd en is de NHG-grens verlaagd. De negatieve spiraal van prijsdalingen en dalende verkopen werd door deze maatregelen verder gevoed. Sinds 2014 is er beleidsrust op de markt voor koopwoningen wat mede bijgedragen heeft aan het vertrouwen onder consumenten. Door de genomen maatregelen zijn de maandlasten wel gestegen, maar de lage renteniveaus hebben dit meer dan gecompenseerd. Voor alle rentevastperiodes hebben de gemiddelde hypotheektarieven nieuwe laagterecords bereikt in het tweede kwartaal van 2016. Gezien de niet uitbundige economische groei en het beleid van de ECB is de

2.15 Nederland: verleende bouwvergunningen en opgeleverde woningen 2000-2015

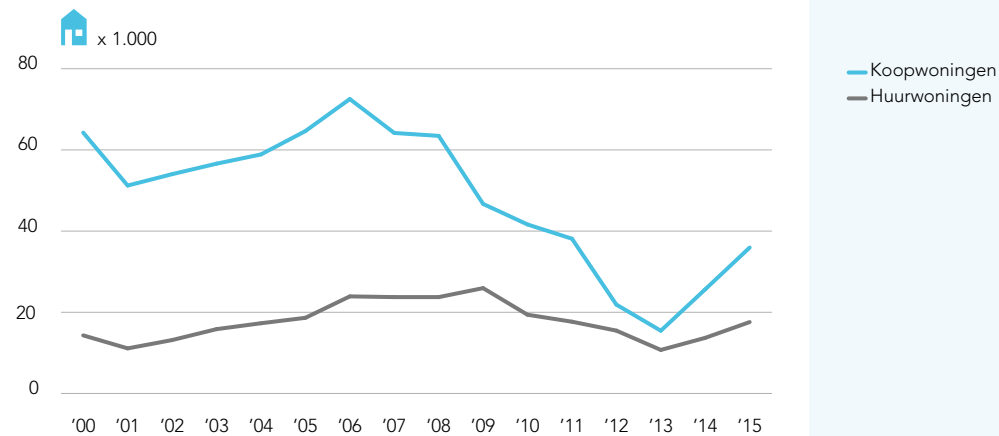
Bron: CBS



Het dieptepunt op de woningmarkt werd in 2013 bereikt; dit is ook zichtbaar in de vergunningsafgifte. Sinds 2014 treedt herstel op, maar de aantallen van voor de crisis zijn nog ver weg.

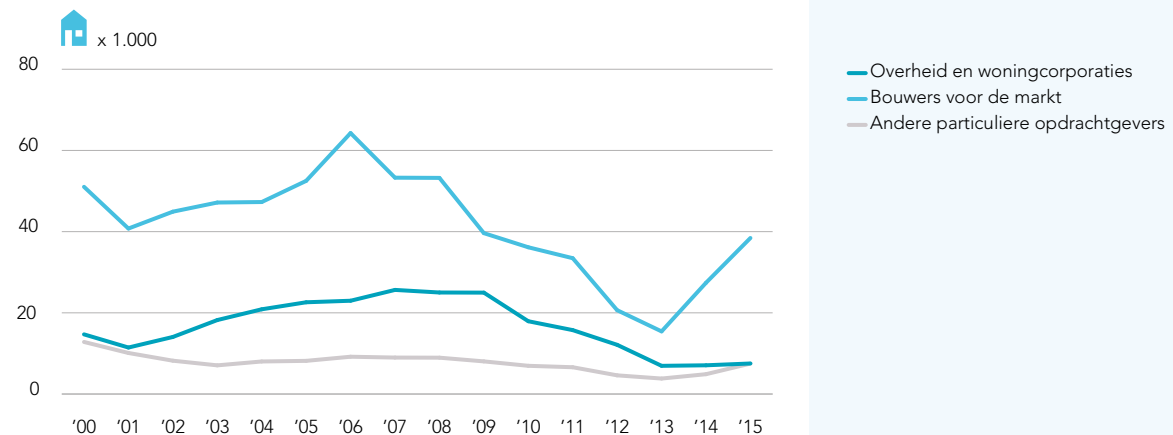
2.16 Nederland: verleende bouwvergunningen naar eigendom 2000-2015

Bron: CBS, bewerking BPD



2.17 Nederland: verleende bouwvergunningen naar opdrachtgever 2000-2015

Bron: CBS, bewerking BPD





Hollands licht, Almere

verwachting dat in 2016 en 2017 de rente laag zal blijven. In 2015 is het aandeel van de 3 grote banken op de hypotheekmarkt afgenomen tot onder 50%; hun aandeel is ten koste gegaan van het aandeel van vooral verzekeraars en pensioenfondsen.

Woningvraag herstelt verder

Het toegenomen vertrouwen op de woningmarkt komt duidelijk tot uiting in de verhuishwens en het aantal

transacties. Ruim 1/3 van de huishoudens was vorig jaar verhuisgeneigd. Op de markt van bestaande koopwoningen is in de loop van 2013 het herstel ingezet. Waar in 2013 slechts 110.000 woningen werden verkocht, werden in 2015 178.000 woningen verkocht. Het aantal transacties zal dit jaar verder toenemen. Het herstel treedt op in alle regio's. Op de nieuwbouwmarkt was in 2015 ten opzichte van 2013 sprake van een verdubbeling van het aantal transacties; wel bevindt het aantal nieuwbouw-



In de afgelopen twee jaar is de woningmarkt sterk hersteld.

transacties zich nog ver onder de niveaus die voor de crisis gebruikelijk waren. In 2014 stegen in de bestaande bouw de prijzen weer; de verwachting is dat in 2016 en 2017 de prijzen verder zullen stijgen. In een aantal stedelijke

gebieden is medio 2016 sprake van overspannen woningmarkten. Om de huishoudensgroei bij te benen, het woningtekort in te lopen en ook om buitenlandse nieuwkomers te huisvesten zou de nieuwbouwproductie enkele tienduizenden woningen hoger moeten zijn dan nu het geval is. De verwachting is dan ook dat het woningtekort de komende jaren verder toe zal nemen en dan vooral in de stedelijke gebieden.

Grondkosten en bouwkosten

Grondkosten

Verschillen in m²-prijzen voor bouw kavels zijn groot in Nederland; zelfs binnen regio's komen aanzienlijke prijsverschillen voor. Waar de grond duur is, zijn de percelen gemiddeld kleiner en wordt vaker in de hoogte gebouwd. Omgekeerd geldt dat naarmate een perceel groter wordt, de m²-prijs daalt. In regio's waar vooral grote kavels worden aangeboden, zijn de m²-prijzen vaak lager. Naast regionale verschillen zijn er ook verschillen in kavelprijs naar type woning. Een bouw kavel voor een rijwoning heeft doorgaans een lagere m²-prijs dan een bouw kavel voor een vrijstaande woning. In de randstedelijke provincies Utrecht, Zuid- en Noord-Holland zijn de kavelprijzen het hoogst. De laagste vierkante meter prijzen zijn terug te vinden in de meer perifeer gelegen provincies [grafiek 2.18]. De mediane perceelgrootte van een bestaande vrijstaande woning in Nederland bedraagt circa 520 m². De regionale verschillen in kavelomvang zijn echter opnieuw groot. Een bouw kavel van 600 m² is in Drenthe 'klein', maar wordt in de Amsterdamse regio als 'erg groot' betiteld. Een gemiddelde bouw kavel voor een vrijstaande woning is in dit gebied eerder 400 m² groot (of kleiner).

Stadshagen, Zwolle

Bouwkosten

Wat betreft de bouwkosten bestaan vanzelfsprekend verschillen tussen een rijwoning en een vrijstaande woning. Tussen regio's bestaan eveneens verschillen: de bouwkosten per m³ zijn hoger in de meer verstedelijkte gebieden in het westen en zuiden van Nederland dan in het noorden en oosten. De ontwikkeling van de gemiddelde bouwkosten per m³ is afgebeeld in grafiek 2.19. Sinds het hoogtepunt in 2009 zijn voor koopwoningen de gemiddelde bouwkosten per m³ afgenomen. Uit de bouwkostenindex [grafiek 2.20] komt naar voren dat de groeipercentages van de bouwkosten (arbeid en materiaal) in de jaren voor de start van de crisis hoger lagen dan in de jaren vanaf 2009. In 2014 en 2015 versnelde de stijging van de bouwkosten. De werkgelegenheid in de bouw- en infrasector is fors afgenomen van 169.000 personen begin 2009 die werkzaam waren onder de bouw-cao tot ongeveer 101.000 personen begin dit jaar. Door de verminderde productiecapaciteit, de verminderde instroom van jongeren in de bouwsector, de aantrekkende economie en de aantrekkende woningvraag zullen bouwkosten in de komende jaren (extra) stijgen. Door de teruggevalen productiecapaciteit van de bouwsector is het niet goed mogelijk de woningproductie snel te vergroten.



2.18 Nederland: grondprijzen vrije kavels in euro's per m², 2015

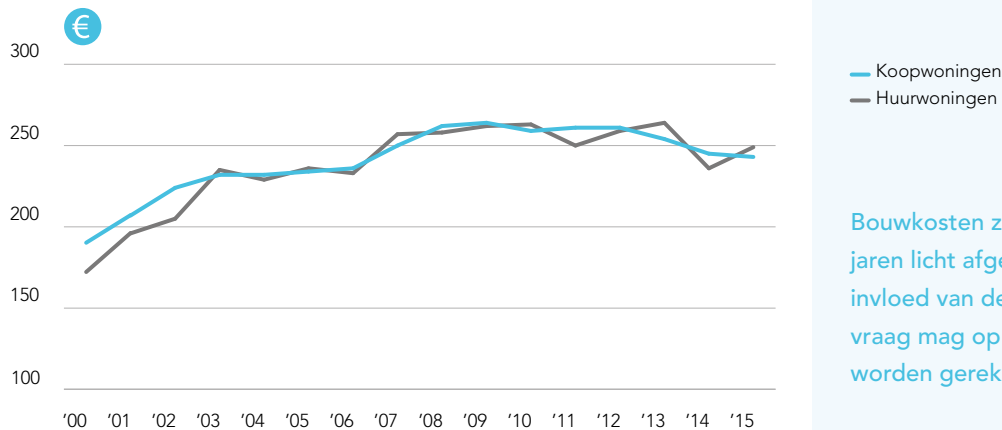
Bron: NVB/Kadaster



- 100 - 200
- 200 - 300
- 300 - 400
- 400 - 500
- 500 - 600
- 600 - 700

2.19 Nederland: ontwikkeling bouwkosten per m³ koop- en huurwoningen 2000-2015

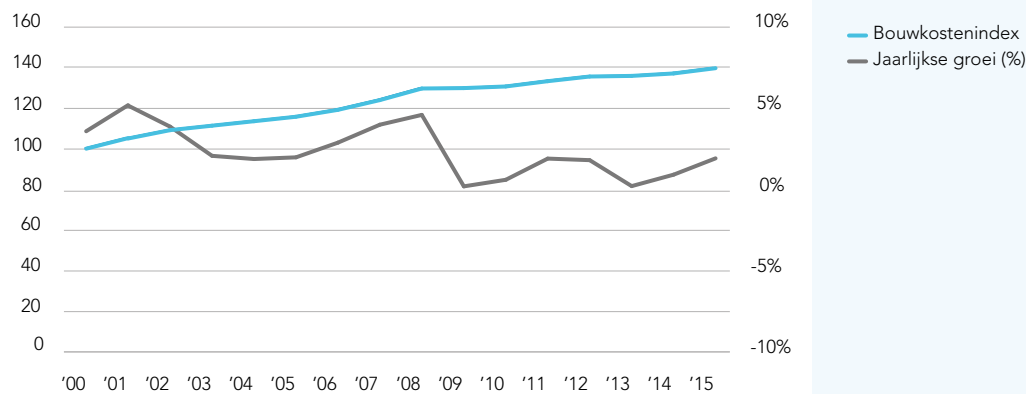
Bron: CBS, bewerking BPD



Bouwkosten zijn de afgelopen jaren licht afgenomen. Onder invloed van de aantrekkende vraag mag op prijsstijgingen worden gerekend.

2.20 Nederland: bouwkostenindex 2000-2015

Bron: CBS, bewerking BPD
Index (2000=100)



Particuliere huurmarkt

Klein marktaandeel

Nederland kent een bijzondere huurmarkt, zeker in vergelijking met Duitsland en Frankrijk. De woningvoorraad bestaat in Nederland voor het overgrote deel uit koopwoningen en sociale huurwoningen waarbij de corporaties de grootste eigenaar van sociale huurwoningen zijn. In 2015 bedroeg het aandeel particuliere huur 13,7%; het aandeel sociale huur bedroeg toen 30,2%. Voor de particuliere huur noteren Frankrijk en Duitsland respectievelijk aandelen van 24% en 54%.

Nederland kent twee typen huurwoningen: gereguleerd en geliberaliseerd. Private partijen bezitten zowel gereguleerde als geliberaliseerde huurwoningen. De huurliberalisatiegrens die in 2016 op € 710 per maand ligt, bepaalt of een woning een sociale huurwoning is (beneden € 710) of een woning in de vrije sector is (boven € 710). Er worden verschillende begrippen gebruikt voor duurdere particuliere huurwoningen: vrije sectorhuur, middeldure huur of liberalisatiehuur. Het verschil tussen beide segmenten is dat het grootste deel van de huurprijzenwet bij vrije sectorhuurwoningen niet van toepassing is. Zo gelden voor een vrije sector huurwoning geen maximale huurprijzen, is er geen maximum aan de huurverhoging en kan een huurder geen huurtoeslag ontvangen. Al lange tijd worden in Nederland de sociale woningbouw (bijvoorbeeld door het toekennen van huursubsidie) en de koopsector (hypotheekrenteaftrek) gestimuleerd; de vrije huursector is de enige sector die geen vorm van overheidssubsidie kent.

Vooral in de grotere steden bestaat vraag naar vrije sector huurwoningen in het middensegment.

Groeiende marktvrage

In Nederland werd het voor langere tijd huren van een woning als kapitaalvernietiging gezien. Onder invloed van onder meer het rijksbeleid, economische en demografische ontwikkelingen, de groeiende aantrekkelijkheid van steden, flexibilisering op de arbeidsmarkt en maatschappelijke ontwikkelingen is de woningmarkt aan verandering onderhevig. In Nederland groeit het vrije sector aanbod daardoor gestaag en dan vooral in de grotere steden waar de druk op de woningmarkt groot is.

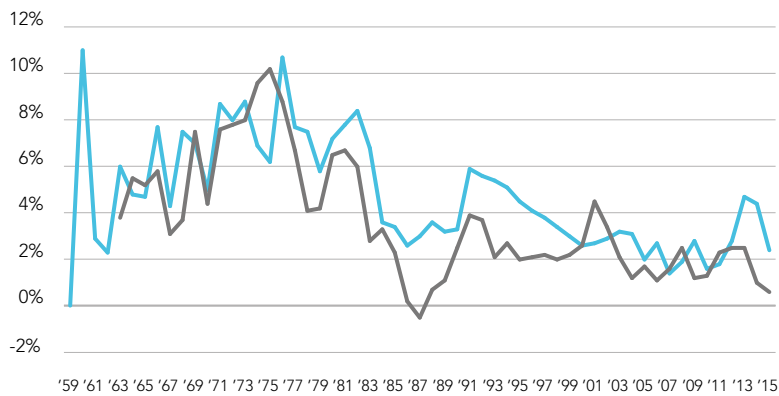
Een deel van de jonge huishoudens en alleenstaanden kan niet die stap in de wooncarrière maken die het zou willen maken. Zij komen door de lange wachtlijsten niet in aanmerking voor een sociale huurwoning, krijgen soms lastig een hypotheek of zelfs helemaal geen hypotheek of het prijsniveau van een koopwoning is simpelweg te hoog. Zij kunnen daardoor de keus maken voor een particuliere huurwoning. Het huren van een woning biedt eveneens de nodige flexibiliteit. De keuze om bewust wél te huren is verder afhankelijk van de levensfase. Zo hebben 65-plussers een grotere voorkeur voor het huren van een woning. Gebeurtenissen die samenhangen met deze leeftijdsfase – het verlies van partner, terugval in het inkomen of verslechtering van gezondheid – zijn voor deze groep vaak redenen te verhuizen naar een huurwoning.

Klein aantal partijen

Het aantal grote institutionele partijen en particuliere beleggers dat in Nederland huurwoningen ontwikkelt en exploiteert is beperkt. De actieve institutionele beleggers zijn qua woningportefeuille niet groter dan een middelgrote woningcorporatie. Ze richten zich vooral op het segment met een huurprijs tussen € 710 en € 1.000 per maand waarbij ze een voorkeur hebben voor nieuwbouw en recente bestaande bouw. De focus ligt op de regio's met de sterkste economische groei en de hoogste demografische druk. Het gaat dan om de G4 (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht), De Brabantse Stedenrij (Den Bosch, Eindhoven, Breda, Tilburg), het KAN-gebied en provinciehoofdsteden. Met name nieuwbouwontwikkelingen zijn in trek wat kan worden verklaard uit het tekort aan bestaande woningportefeuilles waarin geïnvesteerd kan worden. Particuliere beleggers zijn in het hele land actief en hebben een grotere voorkeur voor bestaande bouw. Vanaf 2013/2014 zijn buitenlandse beleggers zich gaan oriënteren op de Nederlandse woningmarkt; deze partijen komen vooral uit Duitsland, het Verenigd Koninkrijk en de Verenigde Staten. Door het beperkte aantal bestaande woningportefeuilles dat wordt aangeboden, oriënteren ook deze ondernemingen zich meer op nieuwbouw. Zij zijn geïnteresseerd in de Nederlandse markt vanwege de stabiele inkomstestroom, de transparantie en de hoge bezettingsgraden. Verder heerst er op de stedelijke woningmarkten een gezonde vraag en ligt de huurprijsontwikkeling boven de inflatie [grafiek 2.21]. De interesse in alternatieve woningbeleggingsvormen als studentenhuisvesting en zorgvastgoed neemt toe. Vanuit beleggers valt te horen dat gemeenten onvoldoende grond ter beschikking

2.21 Nederland: inflatie en huurprijsontwikkeling 1959-2015

Bron: CBS, bewerking BPD

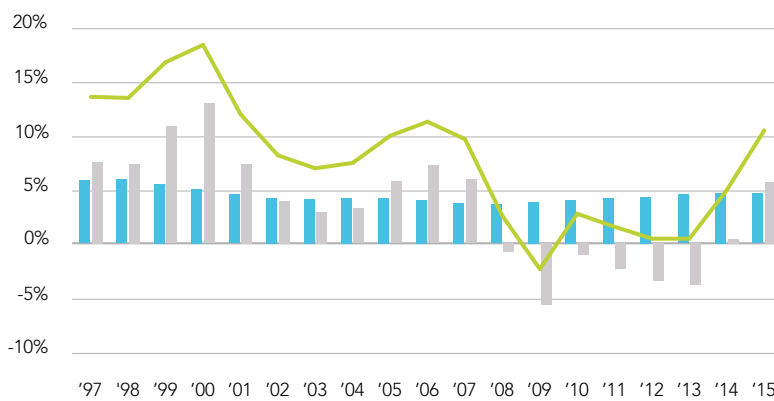


— Huurprijsontwikkeling
— Inflatie

De ontwikkeling van de huurprijs volgt de ontwikkeling van de inflatie. De komende periode met naar verwachting een lage inflatie zal dan ook een gematigde huurprijsontwikkeling kennen.

2.22 Nederland: rendementsontwikkeling huurwoningen

Bron: IPD, bewerking BPD



■ Direct rendement
■ Indirect rendement
■ Totaal rendement



Laan van Spartaan, Amsterdam

stellen om huurwoningen in het middensegment te realiseren, hier ligt een opgave.

Rijksbeleid

Om de bouw van huurwoningen in het middensegment te stimuleren om daarmee de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen, heeft de Rijksoverheid een aantal maatregelen genomen en aangekondigd. Zo verbiedt de nieuwe Woningwet dat corporaties nog langer geliberaliseerde huurwoningen ontwikkelen, dit is het werkgebied van marktpartijen. Voor de regio's Amsterdam en Utrecht, waar de vraag naar betaalbare huurwoningen in middensegment van de vrije sector het grootst is, zijn maatregelen genomen om de bouw van dit soort woningen te stimuleren. In het Woningwaarderingstelsel zullen voor deze 2 regio's namelijk extra punten worden toegekend aan kleine woningen tot 40 m² zodat deze boven de sociale huurgrens kunnen worden verhuurd. De maatregel geldt voor een periode van vijf jaar en dient om de bouw van dit soort woningen te stimuleren. In alle

regio's wordt het daarnaast mogelijk om na ingrijpende renovatie extra punten te berekenen waardoor nieuw opgeleverde huurwoningen in het vrije segment kunnen worden verhuurd.

Rendementsontwikkeling

Het directe rendement was in de afgelopen periode zeer stabiel en ligt rond 4%; de laatste jaren is het licht toegenomen. De ontwikkeling van het indirecte rendement (waardeontwikkeling) was in de periode 2008-2013 negatief als gevolg van de algehele neergang op de woningmarkt [grafiek 2.22]. In 2015 is duidelijk sprake van herstel. Het indirecte rendement is fors toegenomen naar bijna 6% waardoor het totaal rendement in 2015 op ruim 10% kwam. Dit is op hetzelfde niveau als voor de crisis. Door de blijvende druk op de woningmarkt in de verstedelijkte gebieden en de aantrekkende economie mag worden verwacht dat het directe rendement zich stabiel zal ontwikkelen. Door de stijgende woningprijzen kan ook het indirecte rendement verder toenemen. ■

Conclusies: een vergelijking van de structuur en ontwikkeling van de woningmarkten

Vergelijking van de markten

- De vergelijking van de eigenschappen van de drie woningmarkten heeft op een aantal thema's plaatsgevonden. De woningvoorraad bestaat in Nederland, hoewel het dichtstbevolkt, voor 2/3 uit eengezinswoningen, terwijl in Duitsland minder dan de helft van de voorraad uit deze woonvorm bestaat. In Frankrijk woont 43% van de huishoudens in een appartement.
- Nederland neemt ook een uitzonderingspositie in op het thema eigendomsstructuur: 30% van de voorraad is in bezit van corporaties (in Duitsland slechts 5% en Frankrijk 19%). De particuliere huursector is in Duitsland met 50% het grootst, in Nederland is dit aandeel slechts 14%, maar dit percentage neemt wel langzaam toe.
- Op het thema bouwproductie is Frankrijk onbetwist winnaar: in de laatste 15 jaar werden in Frankrijk gemiddeld bijna 400.000 nieuwe woningen opgeleverd, in Duitsland slechts 200.000 (ondanks het feit dat het land 20% meer inwoners heeft). In Nederland werden gemiddeld 65.000 woningen opgeleverd, te weinig om de woningvraag te dekken.

Duitsland

- Na vele jaren van stagnatie, groeit het aantal verleende bouwvergunningen sinds 2014 weer: dit jaar wordt de grens van 300.000 woningen overschreden. Wel is de verhouding appartementen/eengezinshuizen drastisch gewijzigd en ligt nu bij 75%/25%. Dit toont ook aan dat vooral de stedelijke gebieden explosief groeien.
- Het grootste probleem in Duitsland is de beschikbaarheid van bouwrijpe grond. De prijzen zijn, mede door speculatie door private eigenaren (de grootste groep grondbezitters), explosief gestegen en het grondkostenaandeel in de totale investeringskosten van een woning bewegen zich tussen 30% en 60% (München).

- Ook de bouwkosten stijgen sterk, niet alleen door steeds strengere voorschriften (geluid, energie, veiligheid), maar ook de capaciteitsgebrek van de bouwindustrie.
- Gelukkig zijn veel consumenten en beleggers bereid hoge prijzen te betalen voor nieuwe (en bestaande) woningen: sinds 2013 zijn de verkoopprijzen met meer dan 15% gestegen. De huurbeleggingsmarkt floreert: woonvastgoed wordt als een zekere belegging beschouwd, zowel door de kleine particuliere belegger als de institutionele partijen.

Frankrijk

- In Frankrijk zijn zowel de bestaande markt als de projectmatige nieuwbouw het afgelopen jaar sterk aangetrokken, vooral de kustgebieden en de stedelijke regio's konden hiervan profiteren.
- Zowel de bouwkosten als de grondkosten nemen toe, met naar verwachting circa 3% per jaar.
- Belangrijke factor in het aantrekken van de nieuwbouw is, naast de lage rente en het licht herstelde consumentenvertrouwen, een versoepeling van het fiscale regime, waardoor vooral transacties ten behoeve van de beleggingshuur worden aangemoedigd. Beleggen in vastgoed is – ondanks het huidige lage indirecte rendement – aantrekkelijk door de lage rente. Het directe rendement is hoger dan van veel andere beleggingen en het vertrouwen in een stijging van het indirecte rendement is groot.



Nieuw Kortenoord, Wageningen

Nederland

- Het dieptepunt op de woningmarkt is voorbij in Nederland. Waar het in de periode 2009 tot en met 2013 alleen maar voortdurend slechter ging, is vanaf 2014 sterk herstel zichtbaar. Het aantal afgegeven vergunningen is in 2 jaar tijd verdubbeld naar 53.500 in 2015. Het herstel wordt vooral gedragen door de koopsector; het aantal afgegeven vergunningen aan corporaties blijft onverminderd laag. De verwachting is dat de woningnood de komende jaren verder toeneemt.
- In Nederland is het hypotheekstelsel gewijzigd. Zo is de maximale hoogte van de hypotheek verlaagd en moet de hypotheek gedurende de looptijd worden afgelost. Voor alle woningbezitters in Nederland wordt de aftrek van de hypotheekrente langzaam verminderd. M.b.t. de financiering worden voorlopig geen nieuwe, ingrijpende maatregelen voorzien. Hoewel het overheidsingrijpen tot hogere maandlasten heeft geleid, heeft de gedaalde hypotheekrente de betaalbaarheid van een koopwoning juist sterk verbeterd. In Nederland komen meer koop- dan huurwoningen voor. Er mag worden verwacht dat het aandeel van de vrije sector huur de komende jaren verder toeneemt, vooral in die verstedelijkte gebieden waar de druk op de woningmarkt groot is.



Vergelijking woningmarkten in Duitsland, Frankrijk, Nederland

Nieuwbouwproductie	Duitsland	Frankrijk	Nederland
Gemiddelde jaarlijkse productie (2000-2015)	203.000	378.000	64.000
Per 1.000 inwoners	2,5	5,9	3,9

2015	Duitsland	Frankrijk	Nederland
Totale woningvoorraad	41.200.000	34.900.000	7.600.000
Aantal woningen per 1.000 inwoners	504	519	449
Samenstelling naar type:			
Eengezinswoning	48%	57%	65%
Appartement	52%	43%	35%
Samenstelling naar eigendomsstructuur:			
Koop	45%	58%	56%
Particulier huur	50%	24%	14%
Sociale huur	5%	19%	30%
Totaal aantal inwoners	81.800.000	64.300.000	16.900.000



03

De consumenten aan het woord

Het zorgvuldig en duurzaam ontwikkelen van nieuwe woongebieden begint bij kennis over de markt, en dus bij de behoefte van de burgers die nieuwe woningen zoeken. Deze wensen worden onder meer door consumenten-enquêtes geïnventariseerd. Speciaal voor de vergelijking van woningmarkten zijn in 2012 en 2014 tegelijkertijd in Duitsland, Frankrijk en Nederland steeds representatief 1.000 mensen via telefoon en internet ondervraagd. In mei 2016 is dit onderzoek opnieuw herhaald, zodat we een tijdreeks van veranderd consumentengedrag tussen 2012 en 2016 kunnen weergeven. Bovendien zijn er dit keer ook 1.000 mensen in Polen naar hun woonvoorkeuren gevraagd (zie hoofdstuk 5).

De concrete verhuishwensen: huren of kopen

De verhuisgeneigdheid in 2016 ligt in Nederland aanzienlijk hoger dan in Duitsland en Frankrijk: 27% van de Nederlanders wil binnen 3 jaar verhuizen (binnen één jaar zelfs 11%), in Frankrijk 17% en in Duitsland 14%. Ook voor de toekomst lijken de Nederlanders mobieler: 40% verwacht binnen 10 jaar te verhuizen (in Frankrijk slechts 23% en Duitsland 25%). In alle drie landen is de verhuisgeneigdheid sinds 2011 gestegen, in Nederland het sterkst. Het einde van de crisis lijkt hieraan ten grondslag te liggen. In Frankrijk zien we een duidelijk daling van de middellange termijnverhuizingen. Opvallend is de constatering dat in Nederland tussen eigenwoning bezitters en huurders geen verschillen zijn, terwijl in Frankrijk en Duitsland de huurders twee maal sterker verhuisgeneigd zijn als de woningbezitters [grafiek 3.1].

Duitsland blijft "Mieterland": 55% wil huren in plaats van kopen. In Nederland gaat de voorkeur uit naar kopen (52%), net als in Frankrijk (57%). Het aandeel twijfelaars in Nederland is fors afgenomen: van 10% in 2013 naar 3% nu. In Duitsland is het aandeel huur overigens sinds 2011 wel

afgenomen: van 67% via 62% (2013) naar 55% nu [grafiek 3.2]. In Nederland wil slechts 30% van de huurders naar de koopsector verhuizen, terwijl 73% van de eigenwoningbezitters opnieuw wil kopen. In Frankrijk en Duitsland wil meer dan de helft van de huurders liever kopen.

De Duitsers prefereren een appartement veel sterker als de Fransen en Nederlanders: 51% ten opzichte van 40% resp. 44%. Bovendien wil ca. 20% van de Fransen en Nederlanders een nieuw appartement, terwijl voor de Duitsers een gerenoveerde bestaande woning sterk de voorkeur heeft (44%). Slechts 12% van de Nederlandse verhuisgeneigden wil een nieuw grondgebonden huis, in Frankrijk 16% en in Duitsland 17%. Bijna 30% van de Nederlanders wil graag een bestaand huis [grafiek 3.3].

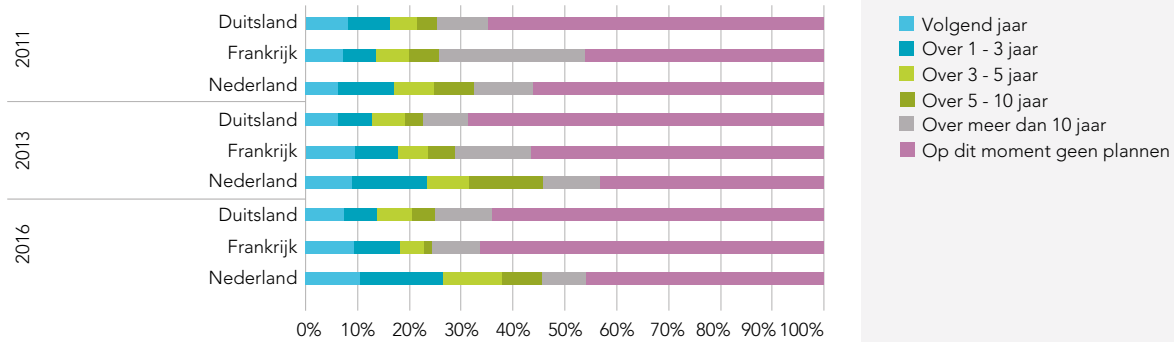
Opvallend is de toegenomen vraag naar appartementen in Nederland: van 33% in 2011, via 36% in 2013 naar 44% in 2016.

De stadstuinen, Amsterdam



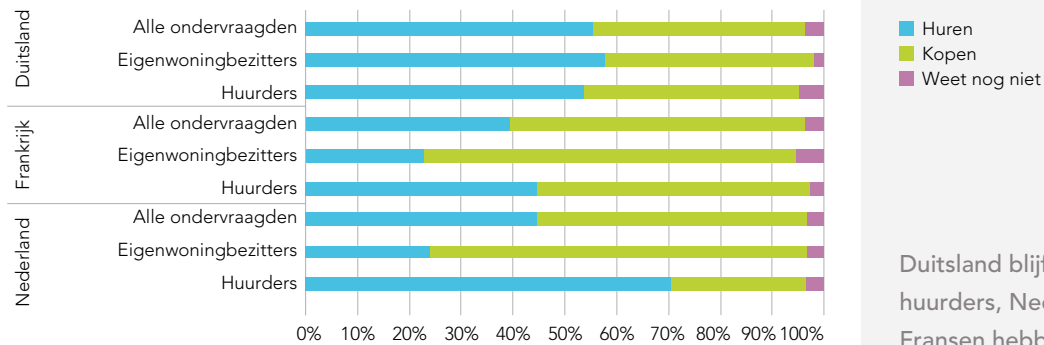
3.1 Tijdstip van mogelijke verhuizing uit huidige woning

Bron: USUMA, TRIMAG



3.2 Voorkeur voor huren of kopen bij verhuizing in 2016

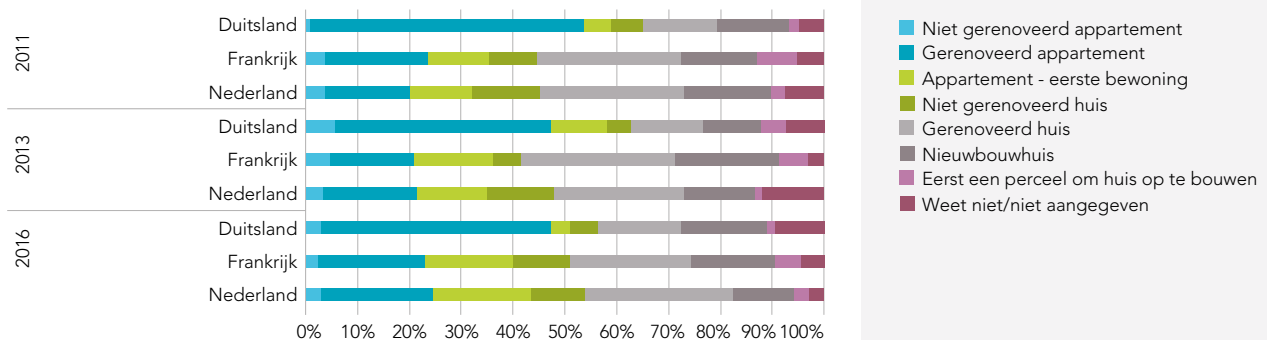
Bron: USUMA, TRIMAG



Duitsland blijft een land van huurders, Nederlanders en Fransen hebben een voorkeur voor koopwoningen.

3.3 Gewenst huis of appartementstype bij verhuizing

Bron: USUMA, TRIMAG



Prijsniveau, oppervlakte en woonlasten

De gemiddelde gewenste prijsniveaus voor appartementen in de drie landen weerspiegelt de economische ontwikkeling: de Duitsers willen het meest betalen. De prijs is sinds 2011 met bijna 70% toegenomen, in Frankrijk is de prijs tussen 2013 en nu met 10% gedaald en in Nederland is er een prijsstijging van 5%. Daarbij wil de Fransman duidelijk een kleinere woning (74 m²), de Duitser wil gemiddeld 89 m² en de Nederlander wil veel ruimte (110 m²) voor weinig geld [grafiek 3.4.1].

Voor een huurappartement willen de Nederlanders gemiddeld minder betalen dan de Fransen en de Duitsers: € 9,33 t.o.v. € 11,57 per m²/maand. Sinds 2011 zien we in Frankrijk en Duitsland een stijgende acceptatie van het hogere huurprijsniveau, in Nederland is er een stilstand. De Nederlander wil bovendien groter wonen (82 m²) [grafiek 3.4.2].

Duitsers en Fransen willen voor een woning in het centrum of in de wijken rond het centrum een hogere huur betalen, de Nederlander niet.

De gewenste kooprijzen van grondgebonden huizen tonen vergelijkbare verschillen: de Nederlander wil groter wonen (140 m²) dan de Fransen (102 m²) en de Duitsers

(124 m²) en hij wil er het minste voor betalen (in euro's/m²). Overigens is geconstateerd, dat de gewenste kooprijzen tussen 2013 en 2016 in géén van de drie landen is gestegen [grafiek 3.4.3].

In de enquête is ook gevraagd naar welk aandeel van het netto-huishoudensinkomen voor woonlasten men acceptabel vindt: 34% in Nederland, 35% in Duitsland en 37% in Frankrijk. Opvallend is de stijging met 2% in elk land ten opzichte van 2013. Het nieuwe huurbeleid in Nederland is ook zichtbaar in de enquêteresultaten: de huurders betalen gemiddeld 42% van hun huishoudensinkomen aan woonlasten, terwijl ze slechts 37% acceptabel vinden. In Frankrijk en Duitsland vindt men de woonlasten in de huursector acceptabel.

Voor het wonen in het stadscentrum is de Duitser zelfs bereid 40% van het inkomen te besteden.

In het kader van de maatschappelijke discussie over de betaalbaarheid van het wonen, is in dit onderzoek gevraagd naar de werkelijke woonlasten in 2016 ten opzichte van het inkomen [grafiek 3.5]. In Duitsland en Frankrijk lijkt er nog speelruimte te zijn tussen werkelijkheid en acceptatie, in Nederland lijkt deze grens gepasseerd.

In de komende 3 jaar verwacht de helft van alle verhuiscandidate, dat de woonlasten gaan stijgen in de drie landen, voor het wonen in stadscentra en omliggende wijken zelfs 60-65%.

Duitsers hebben voor wonen veel geld over, Fransen willen wel kleiner wonen en Nederlanders willen veel woonoppervlak voor weinig geld.

3.4.1 Geaccepteerde kooprijzen voor eigen woningen (alleen consumenten met voorkeur voor kopen)

Bron: USUMA, TRIMAG

Genoemde bedragen vanaf € 500 per m² netto woonoppervlak

	Prijs per m ² netto woonoppervlak			Absolute prijs			Gewenste m ² netto woonoppervlak		
	2011	2013	2016	2011	2013	2016	2011	2013	2016
Duitsland	1.861 €/m ²	2.421 €/m ²	3.032 €/m²	€ 154.082	€ 228.100	€ 249.915	86 m ²	100 m ²	89 m²
Frankrijk	3.102 €/m ²	3.524 €/m ²	3.188 €/m²	€ 226.922	€ 220.800	€ 217.686	81 m ²	67 m ²	74 m²
Nederland	2.435 €/m ²	2.265 €/m ²	2.355 €/m²	€ 314.173	€ 218.797	€ 229.077	124 m ²	101 m ²	110 m²

3.4.2 Geaccepteerde huurprijzen voor appartementen

Bron: USUMA, TRIMAG

Genoemde bedragen vanaf € 2,50 per m² netto woonoppervlak

	Prijs per m ² netto woonoppervlak			Absolute prijs			Gewenste m ² netto woonoppervlak		
	2011	2013	2016	2011	2013	2016	2011	2013	2016
Duitsland	8,60 €/m ²	10,43 €/m ²	11,56 €/m²	€ 629	€ 648	€ 707	76 m ²	70 m ²	67 m²
Frankrijk	8,74 €/m ²	10,50 €/m ²	11,58 €/m²	€ 592	€ 655	€ 737	75 m ²	71 m ²	72 m²
Nederland	9,22 €/m ²	9,80 €/m ²	9,33 €/m²	€ 634	€ 613	€ 632	78 m ²	73 m ²	82 m²

3.4.3 Geaccepteerde kooprijzen voor grondgebonden huizen

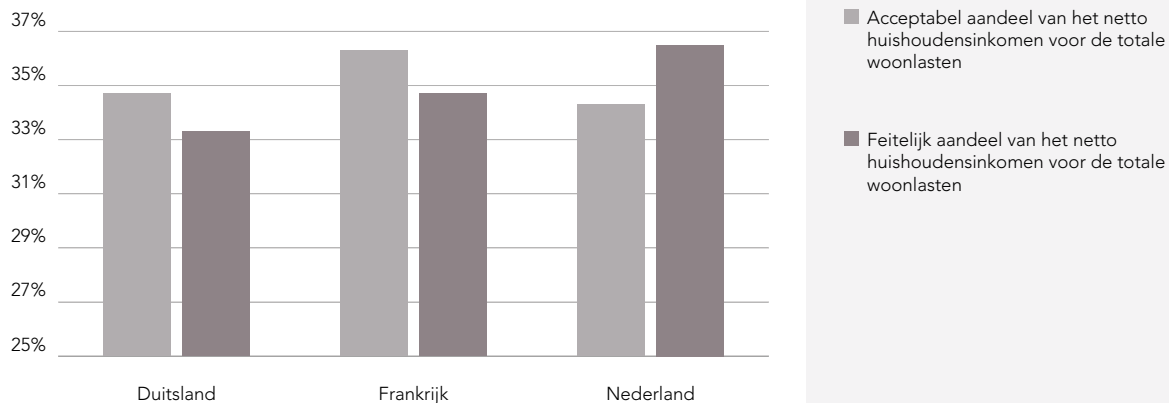
Bron: USUMA, TRIMAG

Genoemde bedragen vanaf € 500 per m² netto woonoppervlak

	Prijs per m ² netto woonoppervlak			Absolute prijs			Gewenste m ² netto woonoppervlak		
	2011	2013	2016	2011	2013	2016	2011	2013	2016
Duitsland	2.006 €/m ²	2.433 €/m ²	2.464 €/m²	€ 251.294	€ 289.264	€ 293.577	132 m ²	122 m ²	124 m²
Frankrijk	2.882 €/m ²	2.839 €/m ²	2.795 €/m²	€ 307.063	€ 266.088	€ 260.725	122 m ²	103 m ²	102 m²
Nederland	2.191 €/m ²	2.221 €/m ²	2.226 €/m²	€ 322.624	€ 273.328	€ 270.318	174 m ²	139 m ²	140 m²

3.5 Feitelijk en acceptabel aandeel van de woonlasten in het totale netto huishoudensinkomen in drie landen (2016)

Bron: USUMA, TRIMAG



Woningtype

De meest populaire woningtypen zijn het vrijstaande huis, een penthouse en een appartement in een gebouw met maximaal 4 etages. De twee-onder-één-kapwoning en het rijtjeshuis is alleen in Nederland populair, in Frankrijk is men ook enthousiast over een loftwoning. Opvallend is de belangstelling in Nederland voor de seniorenwoning zonder verzorging/verpleging: ruim 15% kan zich voorstellen in dit type te gaan wonen [grafiek 3.6].

In de tijd bezien is in Duitsland de belangstelling voor een penthouse, loftwoning, rijtjeshuis en twee-onder-één-kapwoning sinds 2011 verder afgenomen, ten gunste van appartementen in gebouwen van zowel < 8 etages als ook > 8 etages (hoogbouw).

In Frankrijk is de belangstelling voor het rijtjeshuis en twee-onder-één-kapwoning ook minder geworden, terwijl de vraag naar appartementen in gebouwen met > 4 etages en ook hoogbouw is toegenomen. De helft van de Fransen kan zich niet voorstellen in een rijtjeshuis te wonen, 60% niet in een twee-onder-één-kapwoning.

In Nederland is de belangstelling voor de grondgebonden woningen ook afgenomen. De interesse voor appartementen in gebouwen met meerdere etages is toegenomen. Maar liefst 38% kan zich voorstellen in een appartement in een gebouw met méér dan 8 lagen te wonen (in Duitsland slechts 19% en in Frankrijk 21%).

Locatie en de buurt

Ongeveer de helft van de verhuiscandidate zoekt een woning in een grote (> 500.000) of middelgrote stad (> 100.000), slechts een kwart in een kleine stad en rond 20% in een dorp. De verschillen tussen de landen zijn gering en in de periode 2011-2016 kunnen we alleen in Frankrijk constateren, dat het dorp minder populair is geworden. Ook wijzen de antwoorden op een trek naar de grotere steden vanuit dorpen en kleine stadjes [grafiek 3.7]. Er zijn geen verschillen tussen huurders en eigen woningbezitters.

Bijna 80% van de Fransen kan zich voorstellen in een stadscentrum te wonen (35% zelfs graag), voor de Duitsers ligt dit bij 55%, en voor de Nederlanders bij 62%.

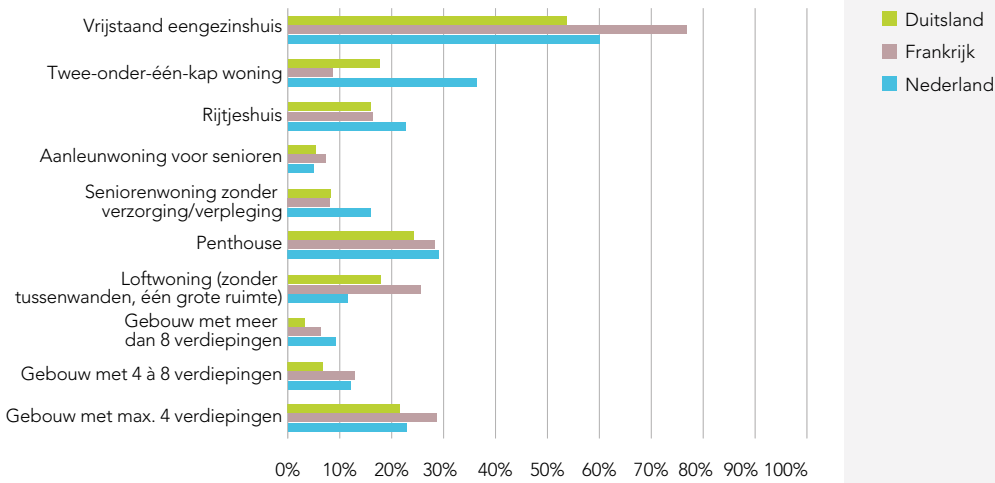
Overigens zijn 1/3 van de Nederlanders de mening toegedaan, dat ze geen woning in een stadscentrum kunnen veroorloven (Duitsland 22%). Voor alle drie landen gelden, dat bestaande wijken in tegenstelling tot nieuwbouwwijken de voorkeur genieten [grafiek 3.8]. Circa 40% zegt niet in een groot nieuwbouwgebied aan de rand van een stad te willen wonen (in Frankrijk kunnen zich alleen huurders dit voorstellen). Landelijk wonen wil 43% van de Duitsers absoluut niet, 1/3 van de Fransen ook niet en slechts 25% van de Nederlanders wijst deze locatie af.

In 2011, 2013 en 2016 is gevraagd naar het belang van verschillende locatie- en woningaspecten. Er zijn duidelijk veranderingen opgetreden. In Duitsland is het belang van architectuur/uitstraling van het woongebouw en de energiebalans van het huis (sterk) afgenomen [grafiek 3.9.1]. Duidelijk toegenomen is het belang van goed openbaar vervoer en nabijheid van het centrum voor cultuur en winkelen. In Frankrijk is het belang van de energiebalans afgenomen [grafiek 3.9.2]. In Nederland is het belang van parkeercapaciteit, afstand tot scholen en de architectuur/uitstraling van het gebouw afgenomen, het belang van de nabijheid van het stadscentrum en de bevolkingsstructuur van de wijk is iets toegenomen [grafiek 3.9.3].

De bevolkingsstructuur van een wijk is in 2016 voor 75% van de verhuiscandidate van groot belang (geen verschillen tussen de landen). De energiebalans is ook in alle drie de landen belangrijk, maar vooral in Frankrijk. Het openbaar vervoer wordt in Duitsland veel belangrijker gevonden dan in Nederland, en dit geldt ook voor de parkeercapaciteiten in de wijk.

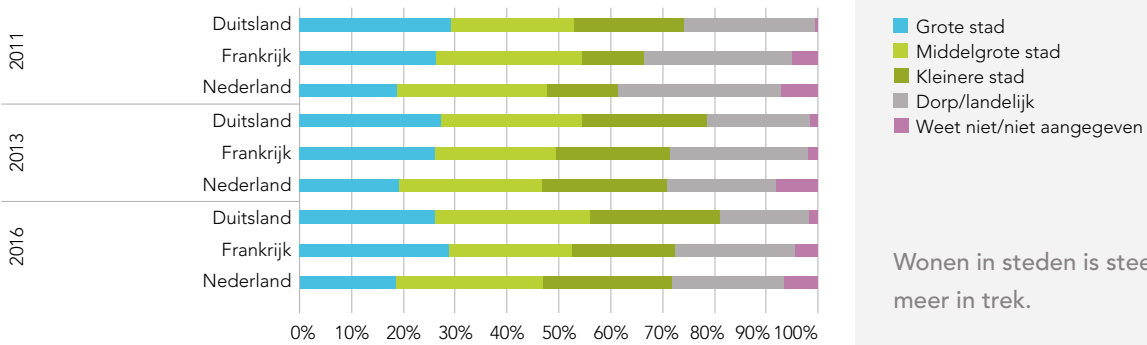
3.6 Populariteit van verschillende woningtypes van verhuiscandidateen (2016)

Bron: USUMA, TRIMAG



3.7 Voorkeur woonlocatie na verhuizing

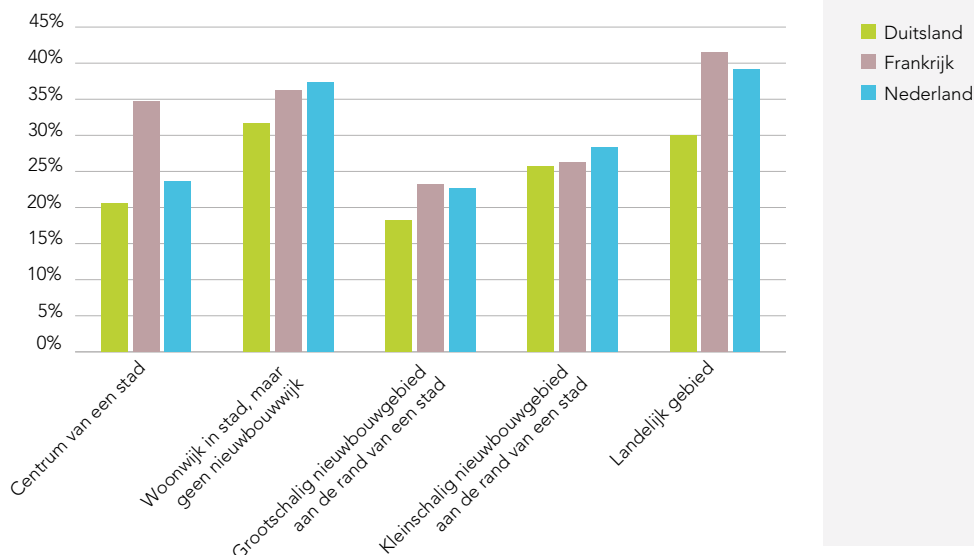
Bron: USUMA, TRIMAG



Wonen in steden is steeds meer in trek.

3.8 Populariteit van verschillende locaties/buurtten als toekomstige woonplek - overzicht

Bron: USUMA, TRIMAG



De consumenten aan het woord

Bij de stelling "locatie van het woongebied is belangrijker als het huis/woning" zijn de meningen 50/50 verdeeld. In Duitsland is er een kleine meerderheid, die het niet eens is met deze stelling.

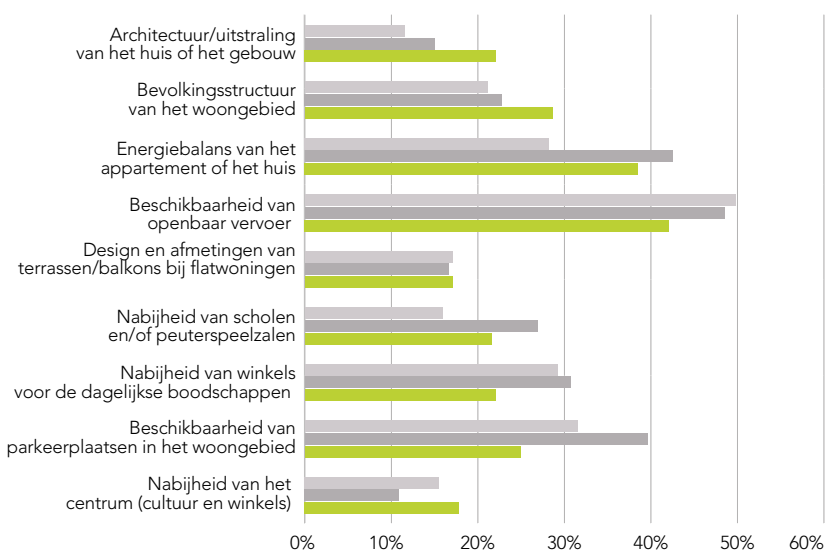
In Frankrijk speelt het zwakker worden van de sociale structuur in wijken een grote rol als push-factor bij verhuisbeslissingen. In Duitsland en Frankrijk wordt de

afstand tot de werkplek belangrijker gevonden dan in Nederland [grafiek 3.10].

De toekomstige energiekosten spelen bij de keuze van een andere woning in Frankrijk en Duitsland nog steeds een belangrijkere rol dan in Nederland: 39% van de Nederlanders vindt dit aspect niet belangrijk, in Frankrijk slechts 14% en Duitsland 22% [grafiek 3.11].

3.9.1 Duitsland: belangrijkheid van verschillende aspecten bij een verhuizing m.b.t. de nieuwe woning c.q. de woonomgeving

Bron: USUMA, TRIMAG

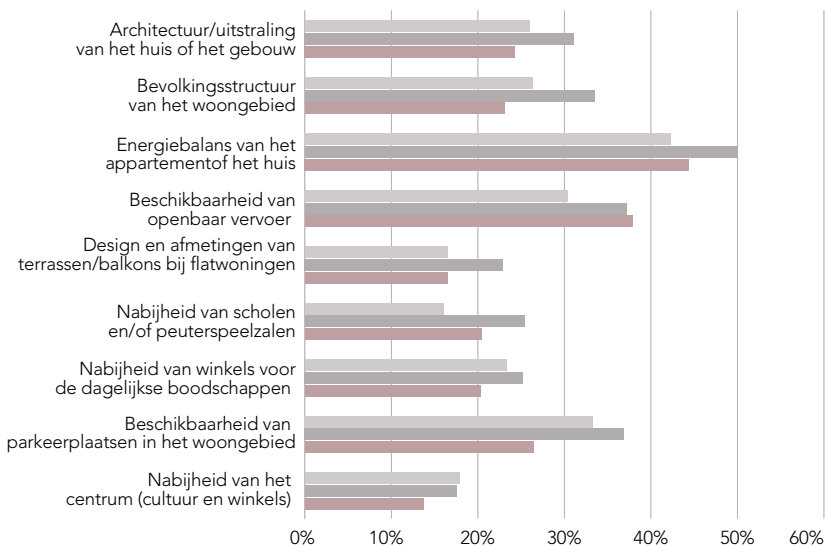


■ 2011
■ 2013
■ 2016

Energiebalans, bevolkingsopbouw en verbinding met het stads- en streekvervoer zijn in Duitsland bepalende criteria.

3.9.2 Frankrijk: belangrijkheid van verschillende aspecten bij een verhuizing m.b.t. de nieuwe woning c.q. de woonomgeving

Bron: USUMA, TRIMAG

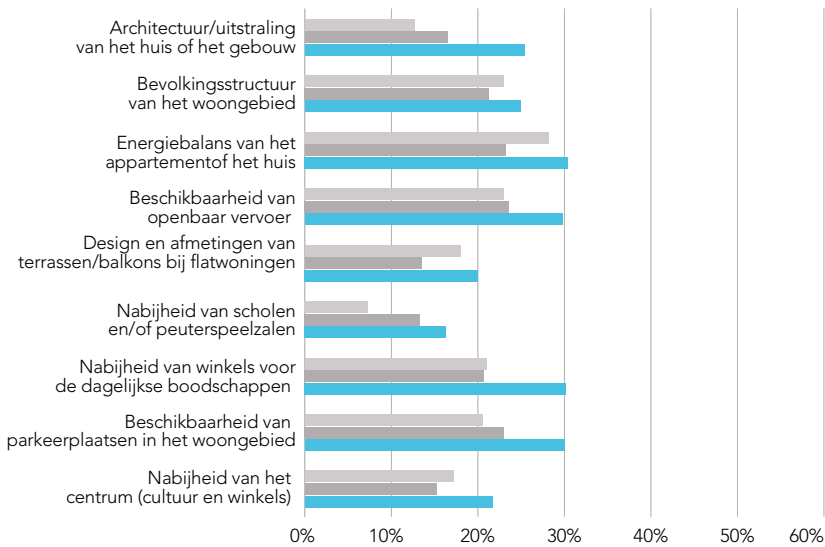


■ 2011
■ 2013
■ 2016

Energiebalans en verbinding met het stads- en streekvervoer zijn in Frankrijk de bepalende criteria.

3.9.3 Nederland: belangrijkheid van verschillende aspecten bij een verhuizing m.b.t. de nieuwe woning c.q. de woonomgeving

Bron: USUMA, TRIMAG

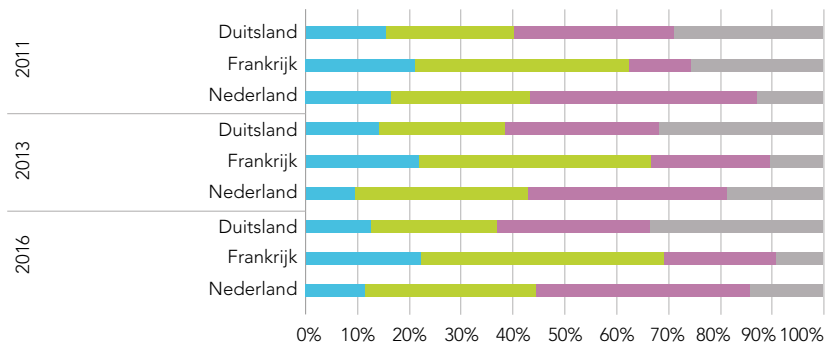


■ 2011
■ 2013
■ 2016

De Nederlandse wensen zijn minder duidelijk.

3.10 Stelling: 'De sociale structuur van mijn woongebied wordt zwakker en versterkt de wens om te verhuizen'

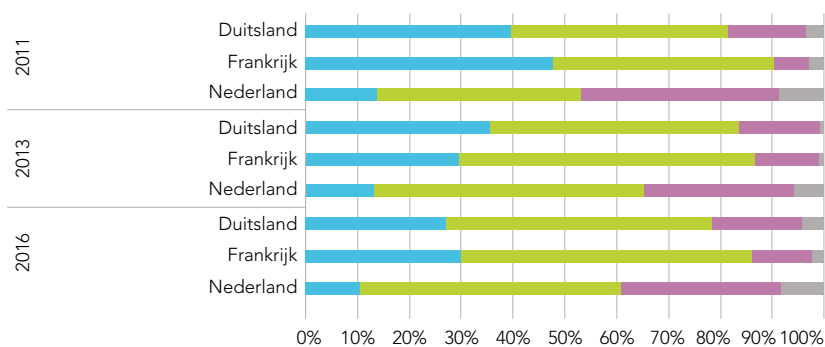
Bron: USUMA, TRIMAG



■ Helemaal juist
■ Juist
■ Onjuist
■ Helemaal onjuist

3.11 Stelling: 'De toekomstige energiekosten spelen een grote rol bij de keuze van een andere woning'

Bron: USUMA, TRIMAG



■ Helemaal juist
■ Juist
■ Onjuist
■ Helemaal onjuist

Vraag naar tweede woningen als belegging of vakantiewoning, het imago van de ontwikkelaar

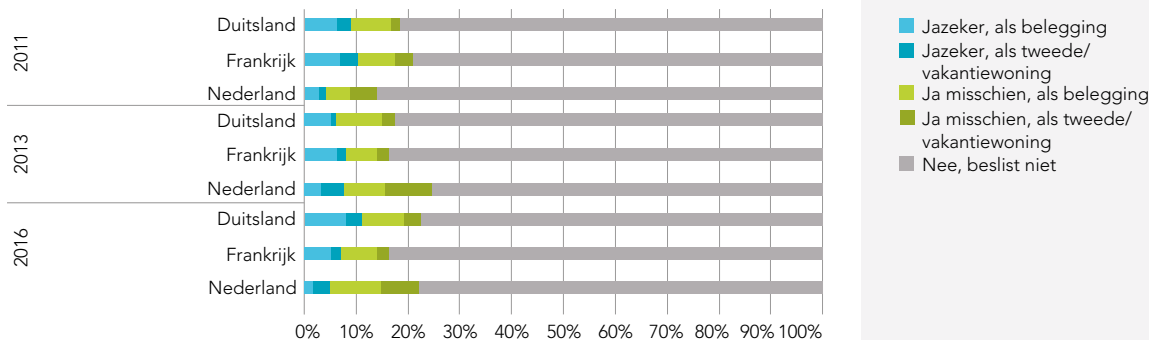
Bijna een kwart van de Duitsers wil in de komende 5 jaar een tweede woning kopen, dat is fors meer als in 2011 en 2013 [grafiek 3.13]. De lage rentestand en het gebrek aan alternatieve beleggingen is hier een verklaring voor. In Frankrijk kan 16% zich de aanschaf van een tweede woning voorstellen, in Nederland 23% (maar een groot deel is zich niet zeker).

de projectontwikkelaar in Duitsland nog steeds een zeer belangrijke rol (40% scoort zeer belangrijk, 23% belangrijk), maar vermoedelijk door de druk op de markt is de groep consumenten, die het imago niet belangrijk vindt, sterk toegenomen: van 12% in 2011, naar 20% in 2013 naar 38% in 2016 [grafiek 3.13]. In Frankrijk vindt 26% het imago zeer belangrijk (54% belangrijk) en in Nederland slechts 9% zeer belangrijk (belangrijk 46%).

Bij de keuze van een nieuwe woning speelt het imago van

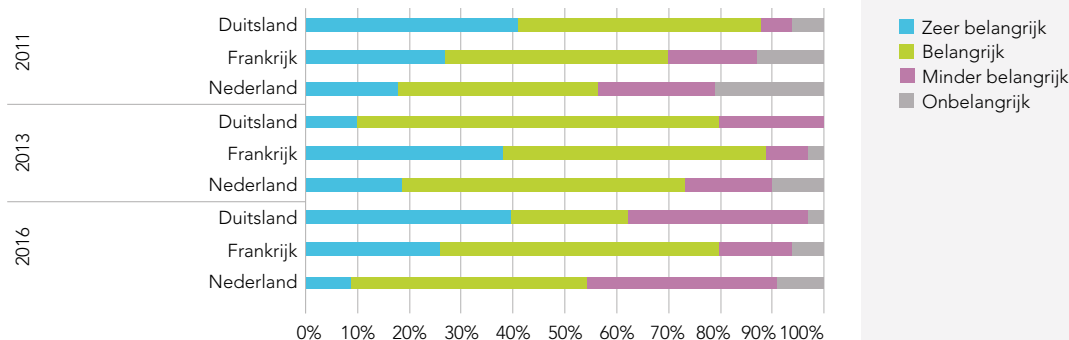
3.12 Mogelijke koop van een nieuwbouwwoning als belegging of als tweede c.q. vakantiewoning in de komende vijf jaar

Bron: USUMA, TRIMAG



3.13 Belangrijkheid van het imago van een projectontwikkelaar bij de koop van een nieuw huis of appartement vanuit het perspectief van daadwerkelijk in een koop geïnteresseerde ondervraagden

Bron: USUMA, TRIMAG



Digitalisering van het verkoopproces

De wijze waarop de consumenten naar woningen zoeken vertoont grote verschillen tussen de landen. Internet wordt door > 75% van de consumenten in de drie landen gebruikt, en is duidelijk toegenomen sinds 2011. Sociale media als Facebook en Twitter groeit ook als bron voor woningzoekenden [grafiek 3.14].

In Nederland kijkt nog maar 27% naar advertenties in kranten, terwijl in Duitsland 57% de krant als bron gebruikt (in Frankrijk 45%). Opvallend is wel, dat sinds 2011 weinig veranderingen geconstateerd zijn. Mond-op-mond

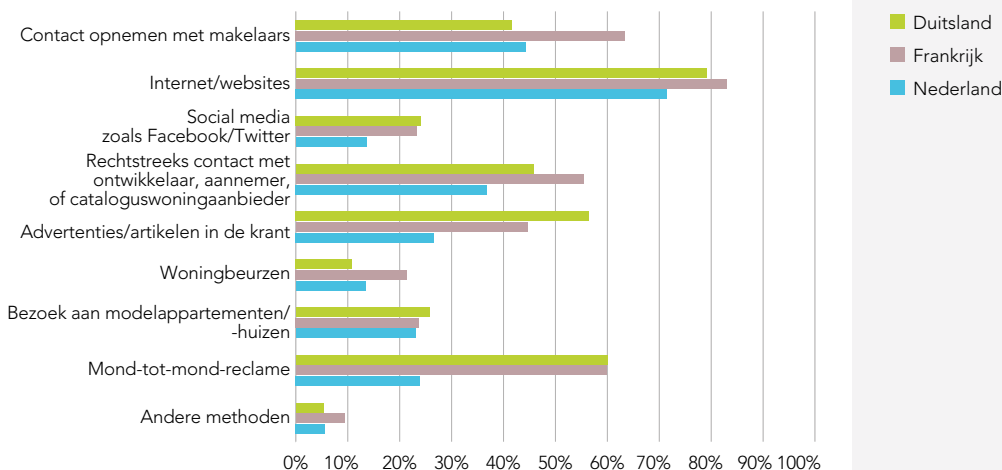
reclame speelt in Duitsland en Frankrijk ook een grote rol (60%), in Nederland veel minder.

Een kwart van de woningzoekenden bezoekt graag modelwoningen. De rol van de makelaar lijkt in 2016 t.o.v. 2013 en 2011 weer toe te nemen.

Er is dit jaar concreet gevraagd, of de klant de voorkeur heeft om een koopcontract digitaal te ondertekenen of liever bij de notaris. In Nederland wil 30% graag digitaal afwikkelen, in Frankrijk 18% en in Duitsland slechts 9% [grafiek 3.15].

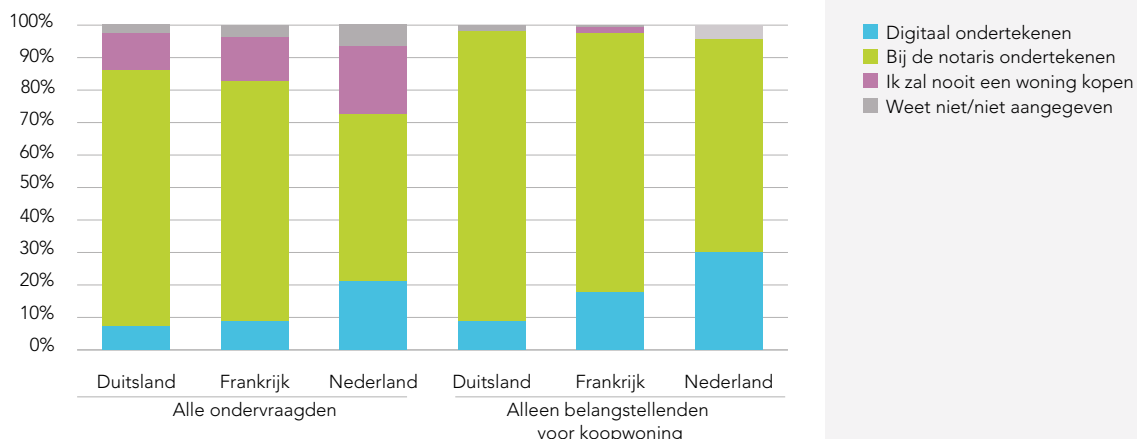
3.14 Favoriete manier van zoeken naar een appartement/huis bij verhuisgeneigden - vergelijking 2016 (meerdere antwoorden mogelijk)

Bron: USUMA, TRIMAG



3.15 Mogelijkheid voor het afsluiten/ondertekenen van een koopcontract 2016 (meerdere antwoorden mogelijk)

Bron: USUMA, TRIMAG



Duurzaamheid

Het begrip duurzaamheid blijkt ook in 2016 voor de Nederlanders een veel beperkte betekenis te hebben als voor de Duitsers en Fransen [grafiek 3.16.1]. Duurzaamheid en energiezuinigheid is iets wat bij verhuisingeneigden meer speelt dan bij bewoners in het algemeen. In Duitsland en Frankrijk meer dan in Nederland. Bovendien lijkt het bewustzijn in Duitsland en Frankrijk te zijn toegenomen, terwijl het in Nederland lijkt te zijn afgenomen [grafiek 3.16.1].

Een duurzame woning betekent voor tweederde tot driekwart van de Duitsers en Fransen een woning met duurzame bouwmaterialen en isolatie van de woning (dak/muren/vloeren); vooral bij verhuisingeneigden. Voor de Nederlanders geldt dit slechts voor 50%. In Frankrijk is dat versterkt, maar in Duitsland en in Nederland iets afgenomen.

Duurzaamheid wordt in NL nauwelijks geassocieerd met een goede fietsverbinding (ca. 20%). Blijkbaar is dat voor ons iets vanzelfsprekends. Voor Duitsers en Fransen is het dat daarentegen niet [grafiek 3.16.2]. Maar liefst de helft van de Duitsers associeert het daar mee, terwijl de Fransen met 40 tot 50% een tussenpositie innemen. Voor het openbaar vervoer een soortgelijk beeld, maar daarbij scoren de Duitsers en de Fransen vrijwel gelijk met ongeveer tweederde. In Nederland is dat met niet meer dan een kwart structureel veel lager [grafiek 3.16.3].

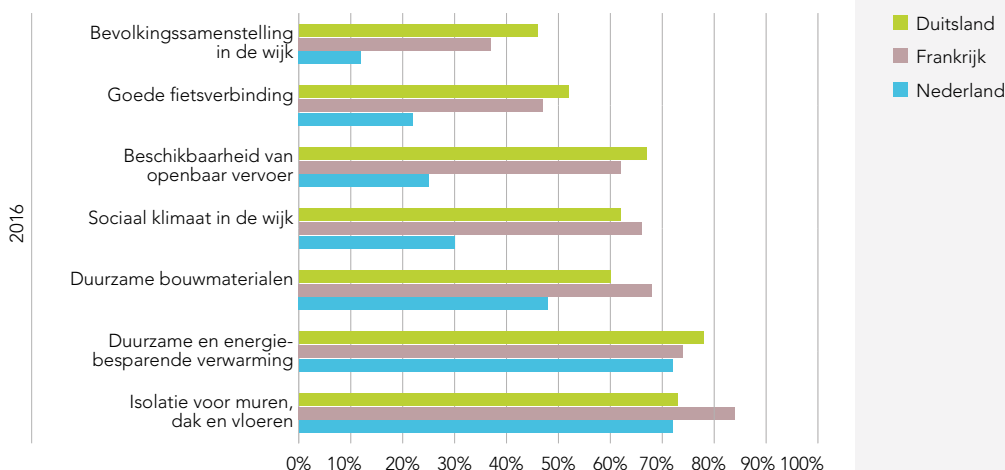
In Nederland is het sociale klimaat in de wijk slechts bij een kwart tot een derde van de respondenten verbonden met het begrip "duurzaamheid". In Duitsland en Frankrijk ligt dat tussen de 60 en 70%. Resultaten nu liggen in de dezelfde order van grootte als in 2013 [grafiek 3.16.4]. Twee op de vijf Duitsers en Fransen associeert duurzaamheid ook met de samenstelling van de wijk. Dat is drie tot vier keer zo veel als in Nederland.

Aan alle deelnemers zijn opnieuw dezelfde 12 stellingen over het klimaat en duurzaamheid voorgelegd als in 2014. In vergelijking tot de vorige keer zijn de zorgen om het klimaat toegenomen, in Nederland veel sterker dan in Duitsland en Frankrijk. Opvallend in Nederland is echter ook dat de groep die zich geen zorgen maakt óók is verdubbeld. Steeds meer mensen vinden het belangrijk dat alle nieuwbouwwoningen energiezuinig worden gebouwd (90%, alleen in Nederland iets lager: 80%). Bij de aanschaf van een woning wordt steeds meer gelet op het verbruik en de kosten van energie; meer dan voorheen. En vooral in Nederland is dat bewustzijn toegenomen. Tegelijkertijd zijn de Nederlanders er ook het meest uitgesproken in dat ze er niet op letten (ca. 1 op 5).

Nederlanders verbinden duurzaamheid vooral met techniek, Duitsers en Fransen ook met sociale onderwerpen.

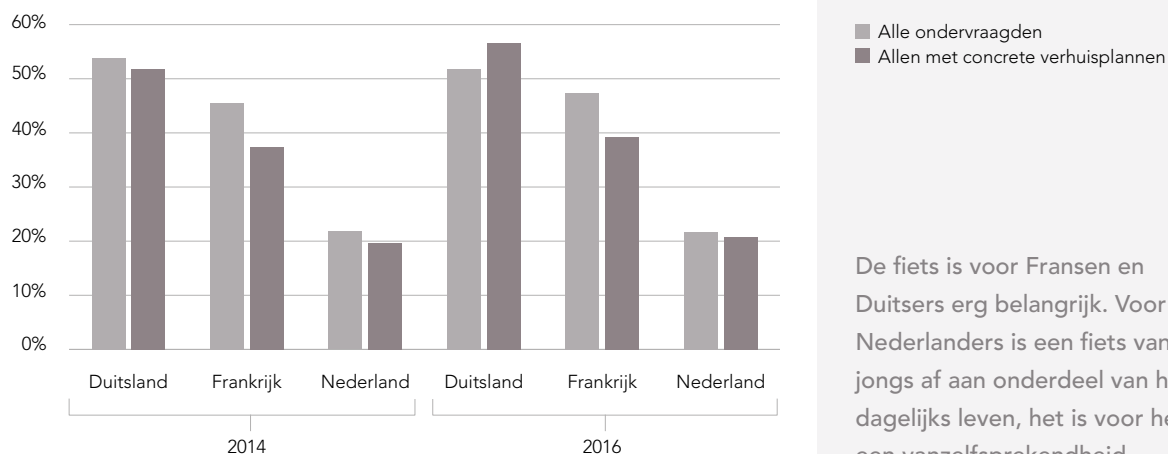
3.16.1 Welke betekenis heeft het begrip "duurzaamheid" m.b.t. uw huis c.q. appartement? (alle ondervraagden) - 2016

Bron: USUMA, TRIMAG



3.16.2 Betekent het begrip duurzaamheid m.b.t. uw huis cq. uw appartement voor u een goede fietsverbinding?

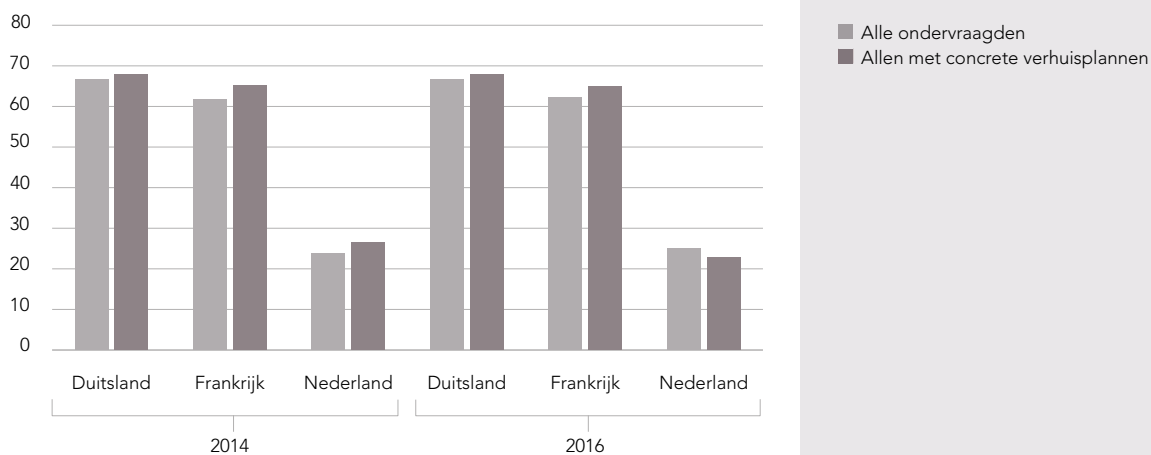
Bron: USUMA, TRIMAG



De fiets is voor Fransen en Duitsers erg belangrijk. Voor Nederlanders is een fiets van jongs af aan onderdeel van het dagelijks leven, het is voor hen een vanzelfsprekendheid.

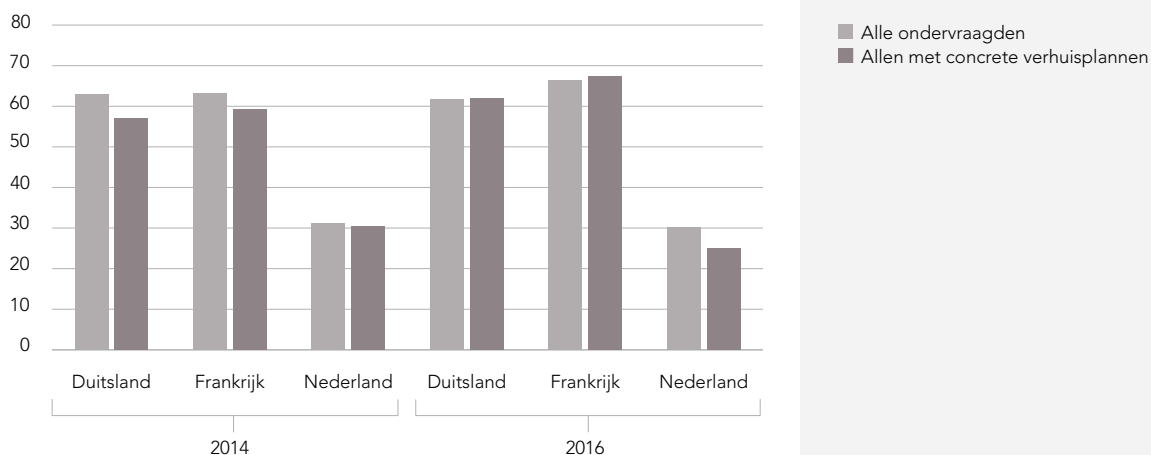
3.16.3 Betekent het begrip duurzaamheid m.b.t. uw huis resp. uw appartement voor u goede bereikbaarheid per openbaar vervoer?

Bron: USUMA, TRIMAG



3.16.4 Betekent het begrip duurzaamheid m.b.t. uw huis resp. uw appartement voor u een goed sociaal klimaat in de wijk?

Bron: USUMA, TRIMAG



Minstens 70% van alle respondenten beweert bij de aankoop van een huis te letten op het energielabel en dit bij de prijsonderhandelingen een rol te laten spelen; verhuiscandidateen meer dan bewoners in het algemeen. In vergelijking tot vorige keer is dat aandeel toegenomen; in Nederland sterker dan in Duitsland en Frankrijk. Opvallend is de toename in Nederland van de betekenis van het energielabel in de onderhandelingen (van 59% naar meer dan 70%).

Vooraf verhuiscandidateen denken er over om, bij stijgende energieprijzen, te verhuizen naar een energiezuinige woning; ca. 60% in Duitsland en in Frankrijk en ca. 50% in Nederland. Dat is veel meer dan in 2014. Maar ook hier geldt dat er sprake is van polarisatie: 42% geeft namelijk aan dat niet te doen [grafiek 3.16.5].

Tenminste 4 van de 5 geeft aan dat een energiezuinige woning op lange termijn meer waard is. Duitsers en Fransen zijn daar uitgesprokener in dan Nederlanders. Maar sinds vorige keer is vooral het aandeel Nederlanders die dat vindt gegroeid. Mensen zijn bereid meer te betalen voor een energiezuinige woning. Dat geldt vooral voor verhuiscandidateen. En dat geldt voor Duitsers en Fransen meer dan voor Nederlanders, maar de groei onder Nederlanders is opvallend.

Vooraf Fransen gaan het liefst met het openbaar vervoer; verhuiscandidateen meer dan bewoners in het algemeen. Duitsers daarentegen gaan het liefst met de (eigen) auto. Nederlanders nemen een tussenpositie in.

Verwarming, kosten en besparing

De verwarmingsbron van woningen verschilt sterk per land [grafiek 3.16.6]. De meesten echter worden verwarmd met gas. In Nederland is dat driekwart van de woningen, terwijl dat in Duitsland ongeveer de helft is en in Frankrijk één op de drie. Eveneens één op de drie woningen in Frankrijk wordt elektrisch verwarmd. In Duitsland is na gas olie de belangrijkste warmtebron met één op de vier woningen. Daarmee wordt ook in Frankrijk meer dan 10% van de woningen verwarmd.

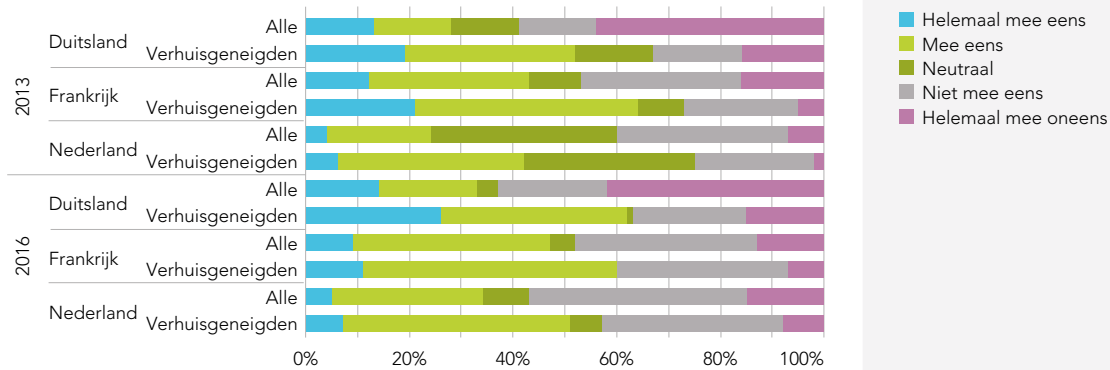
Veruit de meeste respondenten (40 à 50%) geven aan dat zij ongeveer evenveel aan energie kwijt zijn als vijf jaar geleden [grafiek 3.16.7]. Dat is veel meer dan in 2013. Ongeveer 20 tot 30% zegt meer kwijt te zijn, wat veel minder is dan in 2013. Ongeveer even zo veel respondenten geeft aan minder kwijt te zijn. De verwachting echter is dat men in de toekomst veel meer zal kwijt zijn aan de energierekening. Dat geldt althans

voor Duitsland en Frankrijk met bijna 40 tot 50%. In Nederland echter is dat percentage veel lager. Meer dan de helft van de Nederlanders denkt de komende jaren net zo veel kwijt te zijn aan hun energierekening. En voor het overige zijn ze veel optimistischer dan de Duitsers en de Fransen, namelijk dat hun rekening gaat dalen.

Eén op de drie burgers heeft nog geen energiebesparende maatregelen genomen; de Fransen doen het beter dan de Nederlanders en Duitsers. De meest genomen maatregelen zijn isolerende maatregelen; vooral dubbelglas (een derde tot de helft en Duitsers en Nederlanders meer dan Fransen), dak- en wandisolatie (één op de drie Duitsers en Fransen en één op de vijf Nederlanders). Vloerisolatie gebeurt veel minder. Aanvullend daarop zijn het vooral Duitsers en Nederlanders die gebruik maken van zonne-energie (ca. 10%). Al gauw vier tot vijf keer meer dan de Fransen.

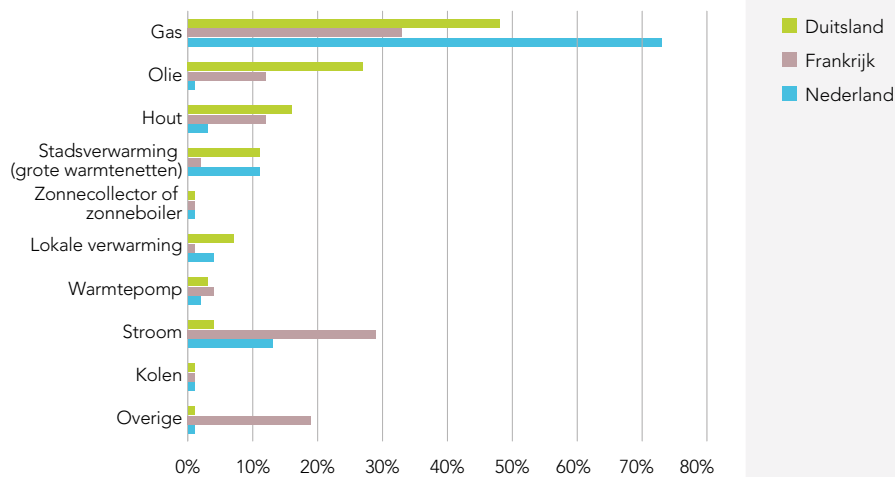
3.16.5 Bij stijgende energieprijzen overweeg ik naar een energiearme woning te verhuizen

Bron: USUMA, TRIMAG



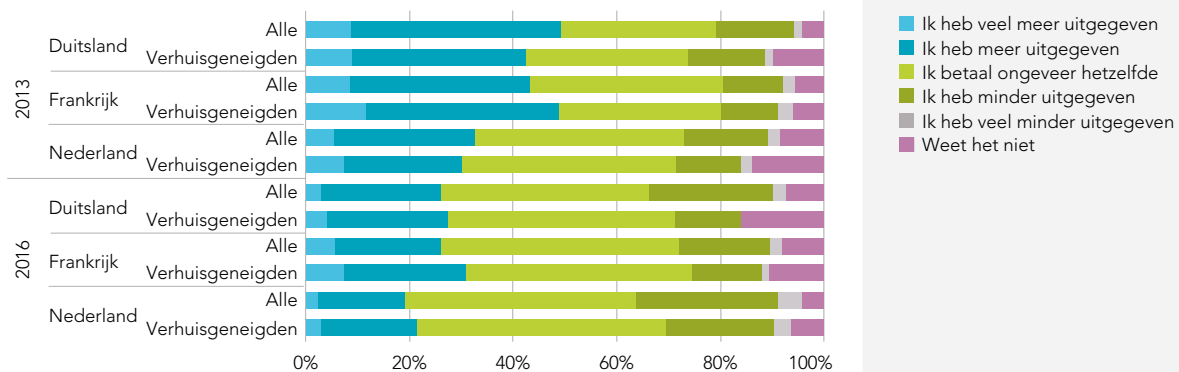
3.16.6 Hoe wordt de huidige woning verwarmd?

Bron: USUMA, TRIMAG



3.16.7 Heeft u in de afgelopen vijf jaar meer, minder of evenveel uitgegeven voor energie? (2013 en 2016 - vergelijking)

Bron: USUMA, TRIMAG



Conclusies: de woonconsumenten in de drie landen hebben duidelijke, uiteenlopende wensen



- In het consumentenonderzoek, dat nu voor de derde keer is gehouden, dringt het optimisme door als gevolg van de economische opleving in West-Europa. De verhuiscapaciteit is in Duitsland, Frankrijk en Nederland sinds 2013 toegenomen, in Nederland het sterkst. Ook bij de geaccepteerde koop- en huurprijzen is de nieuwe tijd zichtbaar: in Nederland wil men weer meer betalen voor koopwoningen en ook grotere woningen kiezen dan in 2013. De Fransen zijn duidelijk onzekerder en bij de Duitsers gaat het zo goed en zijn de hypotheeklasten zo laag, dat men bereid is hogere kooprijzen uit te geven.
- De Fransen en de Nederlanders kiezen in meerderheid voor koop, terwijl de Duitser nog steeds zweert bij een huurwoning, waarvoor ook de bereidheid bestaat 20% meer te betalen dan in Nederland. De Duitsers geven de voorkeur aan gestapeld wonen, waarbij nieuwbouw geen hoogste prioriteit heeft. De Nederlanders en Fransen kiezen meer voor grondgebonden huizen, hoewel de trend naar stedelijk wonen in Nederland zich begint te manifesteren in de toegenomen vraag naar appartementen.
- De betaalbaarheid van het wonen, gemeten in het aandeel woonlasten van het huishoudensinkomen, staat wel onder druk. Vooral in Nederland stijgt dit aandeel, terwijl de acceptatie al overschreden is (in dit onderzoek 37% t.o.v.34%). Bij de Duitsers (thans 33%) en de Fransen (thans 35%) is er nog een beetje ruimte naar boven, maar niet veel.
- Het rijtjeshuis en de twee-onder-één-kapwoning als voorkeurstype blijven Nederlandse fenomenen, die



- door de Duitsers en Fransen veel minder gewaardeerd worden. De belangstelling voor hoogbouw (méér dan 8 woonlagen) neemt in Nederland toe.
- Het wonen in grote metropoolsteden (> 500.000 inwoners) is vooral populair in Frankrijk en Duitsland, maar in Nederland constateren we een toenemende belangstelling voor kleinere en middelgrote steden en daalt de belangstelling voor het wonen in dorpsmilieus. In Duitsland is deze trend nog sterker te zien. In de steden gaat de voorkeur uit naar locaties in het centrum en bestaande woonwijken; kleine nieuwbouwingebieden aan de rand van de stad trekken ook veel vraag, maar grote nieuwbouwingebieden, vooral in Duitsland, kan op relatief weinig enthousiasme rekenen.
- Een aantal bijzondere trends: minder belangrijk geworden sinds 2011 bij de locatie- en woningkeuze is de parkeercapaciteit, afstand tot scholen, de energiebalans van de woning en de architectuur van gebouwen. Belangrijker geworden is de afstand tot het stadscentrum en de bevolkingsstructuur van de wijk.
- De digitalisering van de marketing en verkoop van woningverkoop is in alle drie landen zichtbaar, maar de acceptatie is in Nederland het hoogste. In Duitsland is de krantenadvertentie nog steeds belangrijk, en in Frankrijk de makelaar. Een huis kopen en contract tekenen via het internet zien 30% van de Nederlanders wel zitten, in Frankrijk slechts 18% en in Duitsland maar 9% van de kopers.



04

Kansrijke stedelijke regio's

De sterke groei van steden is een wereldwijd fenomeen. Ook in Europa is deze ontwikkeling duidelijk zichtbaar. In de periode 2013-2016 zien we een versnelling van deze ontwikkeling in de grotere stedelijke regio's van Nederland, Duitsland en Frankrijk. Veranderingen in de bevolkings-samenstelling (meer alleenstaanden, meer ouderen, maar ook jongeren op zoek naar opleiding, werk en geluk), de immigratiegolf en de concentratie van hoogwaardige werkgelegenheid en voorzieningen leidt tot een explosieve groei van de steden. Tegelijkertijd lopen de dorpen en het platteland langzaam leeg. Deze ontwikkelingen vragen ook om oplossingen op de woningmarkt, want het ontbreken van geschikt aanbod en sterke huur- en kooprijfstijgingen zetten de betaalbaarheid onder druk. In 2012 identificeerde BPD 22 kansrijke stedelijke regio's voor nieuwbouwontwikkelingen: de laatste cijfers wijzen uit dat daar nog steeds de meeste dynamiek plaatsvindt en de druk op de woningmarkt het grootst is. In dit hoofdstuk worden de meest actuele ontwikkelingen en prognoses voor deze stedelijke regio's weergegeven.

Duitsland

De groei en verstedelijking van de Duitse metropolitane gebieden heeft zich na 2013 fors doorgezet. Het zorgt ervoor dat het contrast tussen de grote steden en het ommeland steeds groter wordt. De druk op de grote steden is zo groot geworden, dat ook de zogenaamde B-steden onmiskenbaar groeien: Leipzig, Dresden, Osnabrück, Regensburg, Münster, Mannheim, Karlsruhe, etc. Dorpen en kleinere steden kampen met bevolkingsafname; zowel in de oostelijke als westelijke deelstaten is krimp een dagelijks probleem geworden met dalende voorzieningenniveaus en leegstand van woningen. Voor Duitsland als geheel geldt dat de kansrijke regio's die eerder al zijn geïdentificeerd, niet zijn veranderd. Het gaat, net als in 2012, om een aantal grootstedelijke agglomeraties (Hamburg, Berlijn, München, Keulen-Bonn, Düsseldorf, Stuttgart en Neurenberg), twee kerngebieden met meerdere steden (Rhein-Main en Rhein-Neckar) en drie kleinere stedelijke regio's (Bodenseekreis-Konstanz, Regensburg en Münster-Osnabrück).

Groei bevolking

Op het gebied van de bevolkingsgroei laten de 12 kansrijke regio's een verschillend beeld zien. De regio München/Augsburg is tussen 2000-2013 het meest gegroeid, met een jaarlijks groeigemiddelde van inwoners [grafiek 4.5]. Regensburg en Bodenseekreis zitten net in

de plus, terwijl Düsseldorf – de economische groei van 20% ten spijt – zelfs inwoners verloor.

Economische groeicijfers

De groei van de Duitse economie is ook na 2013 onverminderd doorgegaan. Tussen 2000 en 2015 is het bruto binnenlands product per inwoner met 16% gestegen en ligt nu landelijk iets boven de € 30.000. In alle kansrijke regio's ligt het BBP hoger dan in de rest van Duitsland, met als grote uitspringers München (€ 70.000), Hamburg, Rhein-Main-Gebied en Düsseldorf (allen bij € 50.000) [grafiek 4.2]. De relatieve groei was hier echter de afgelopen 15 jaar niet het sterkst, daarvoor moeten we in de regio Bodensee/Konstanz (+26%), Regensburg (+20%), Stuttgart (+15%) en Düsseldorf (+15%) zijn. In de hoofdstad Berlijn is het bruto nationaal product per inwoner het laagst, maar het nam de afgelopen periode wel met 11% toe. De huishoudens in Stuttgart hebben het meest te besteden [grafiek 4.3]. Een positief gevolg van de aanhoudende groei is verder dat de werkloosheid blijft teruglopen, voor Duitsland als geheel van 11 naar 5%. Dit is in alle kansrijke regio's het geval [grafiek 4.4]. Berlijn spant de kroon en daalt van 16% naar 7% in tien jaar. In de stedelijke regio's van Beieren en Baden-Württemberg is er sprake van "Vollbeschäftigung" (2-3% werklozen).

4.1 Duitsland: kansrijke stedelijke regio's

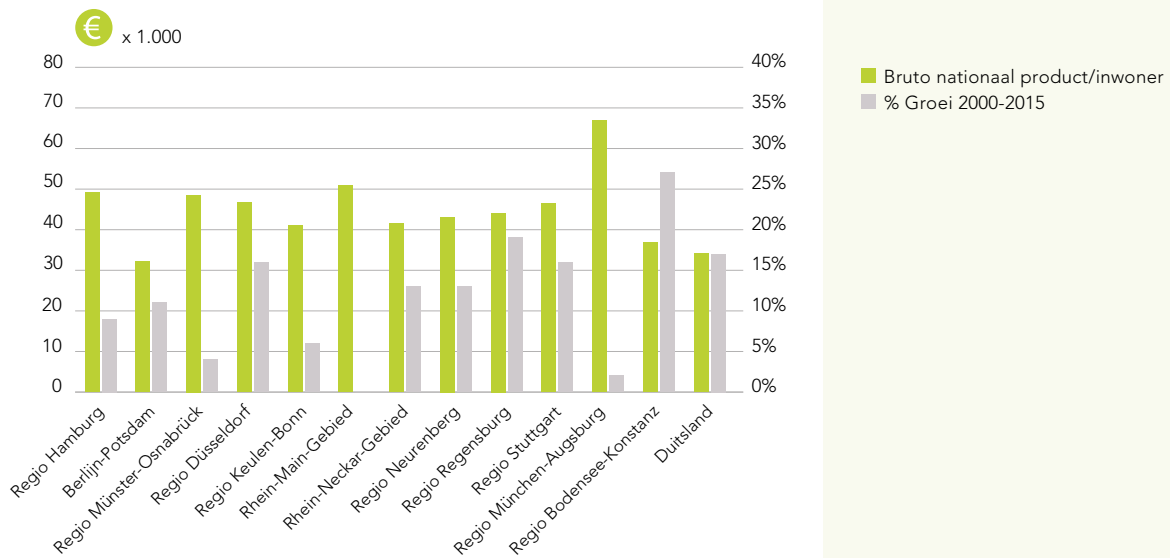
Bron: BPD



1. Hamburg
2. Berlijn
3. Münster/Osnabrück
4. Düsseldorf
5. Keulen/Bonn
6. Rhein-Main-Gebied
7. Rhein-Neckar-Gebied
8. Neurenberg
9. Regensburg
10. Stuttgart
11. München-Augsburg
12. Bodenseekreis/Konstanz

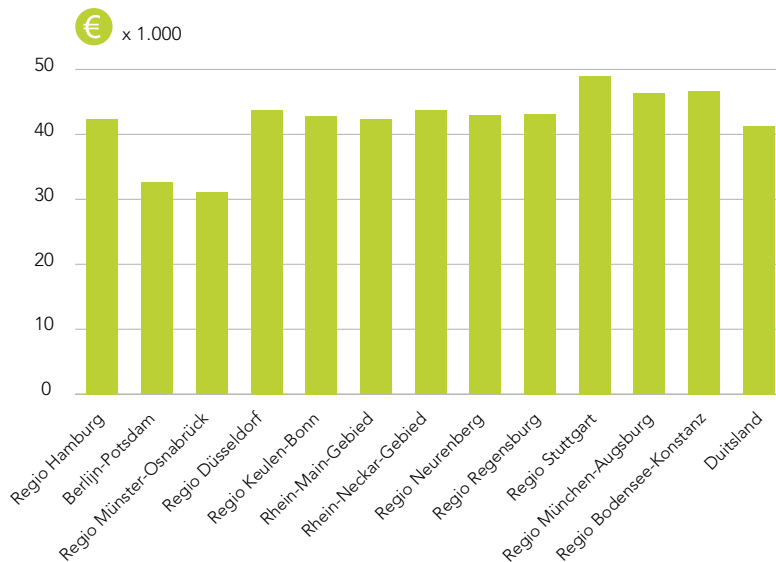
4.2 Duitsland: bruto binnenlands product per inwoner 2015

Bron: Oxford Economics, bewerking BPD



4.3 Duitsland: netto besteedbaar inkomen per huishouden 2015

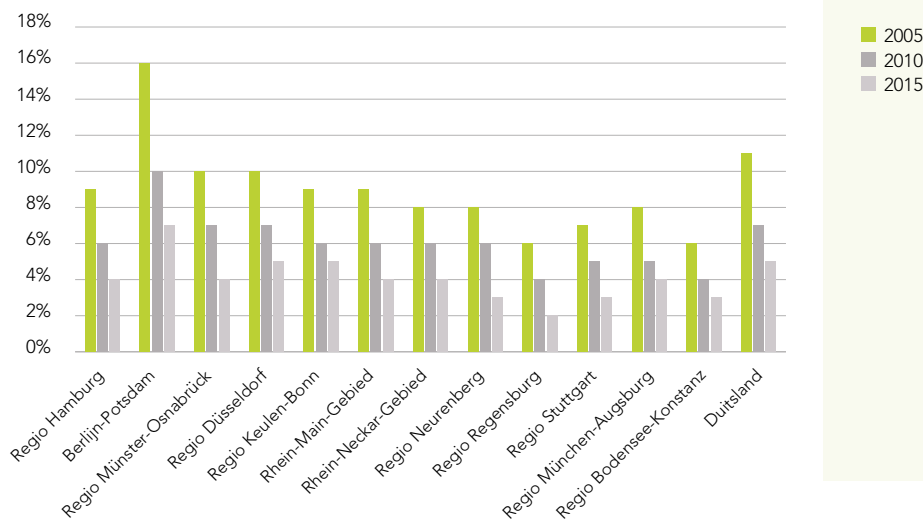
Bron: Oxford Economics, Statistisches Bundesamt, bewerking BPD



Het welvaartsniveau in Duitsland is hoog: in bijna alle deelstaten is het gemiddelde netto-inkomen hoger dan € 40.000.

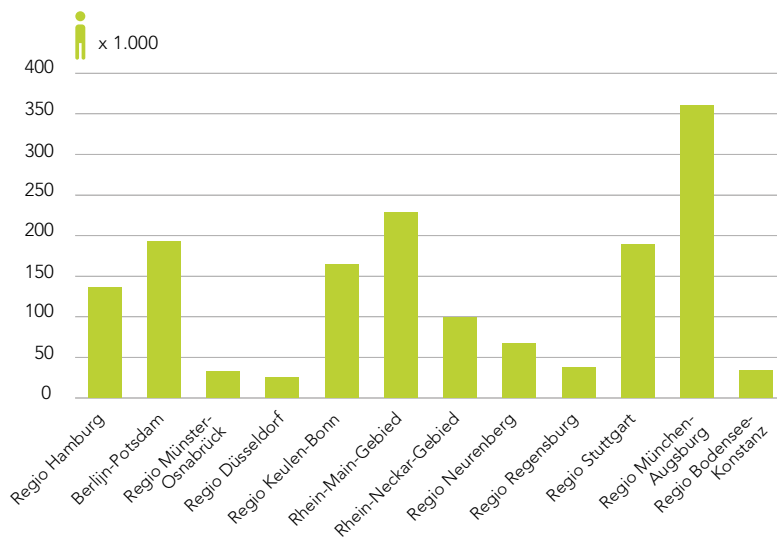
4.4 Duitsland: gemiddelde werkloosheid 2005, 2010 en 2015

Bron: Oxford Economics, bewerking BPD



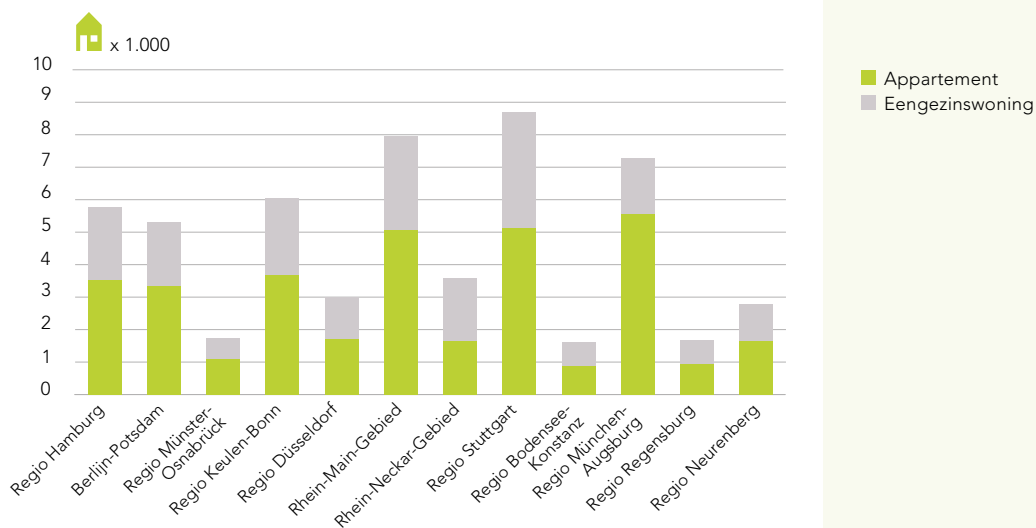
4.5 Duitsland: bevolkingsgroei 2000-2015

Bron: Oxford Economics, Statistisches Bundesamt, bewerking BPD



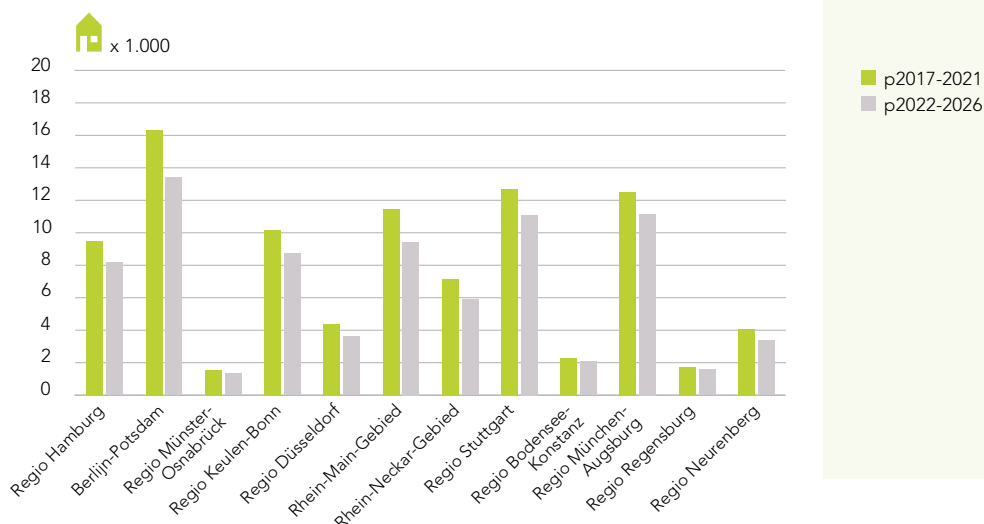
4.6 Duitsland: woningbouwproductie gemiddeld per jaar 2010-2014

Bron: Statistisches Bundesamt, bewerking BPD



4.7 Duitsland: vraag naar nieuwbouwwoningen per jaar p2017-2021 en p2022-2026

Bron: BBSR-Woningmarktprognose 2030



Groei woningvoorraad

Door de groei van de bevolking en de bloeiende economie wordt de toch al grote vraag naar woningen in Duitsland verder aangejaagd. Bovendien zijn sinds 2013 de individuele beleggers actief in woonvastgoed gaan investeren met lage rendementen, omdat spaarrentes naar bijna 0% zijn gedaald.

De bevolkingsgroei is aanzienlijk te noemen [grafiek 4.5]: in de 12 kansrijke stedelijke regio's is het aantal inwoners sinds 2000 met méér dan 1,5 miljoen mensen toegenomen. Vooral München (+360.000), Berlijn (+200.000), Rhein-Main-gebied (+ 230.000), Stuttgart (+190.000), Keulen-Bonn (165.000) en Hamburg (+135.000) zagen, vooral in de laatste 3 jaren, een inwonersexplosie op zich afkomen.

De woningvraag in deze steden zal volgens prognoses tot 2021 nog fors oplopen en daarna tot 2026 iets minder hard stijgen [grafiek 4.7]. In Berlijn is de nieuwbouwbehoefte het grootst (17.000 woningen per jaar, in Stuttgart, München en Rhein-Main-gebied ca. 12.000 per jaar. In deze prognoses is de vluchtelingeninstroom voor de diverse regio's nog niet meegenomen.

Het Institut für Wirtschaft uit Keulen heeft in juni 2016 berekend, dat er in geheel Duitsland tot 2020 een jaarlijkse woningvraag van ca. 380.000 woningen manifest is en dat de EXTRA vraag door de vluchtelingeninstroom tussen 67.800 en 158.000 woningen per jaar bedraagt. Een groot deel van deze woningbehoefte zal in de kansrijke regio's gerealiseerd moeten gaan worden. In Berlijn ligt de nieuwbouwbehoefte daarom bij 30.000 per jaar, in München en Hamburg bij 15.000 en in Keulen en Frankfurt bij 8.000 per jaar. De feitelijke productie ligt in de meeste steden bij 35-50% van de noodzakelijke productie.

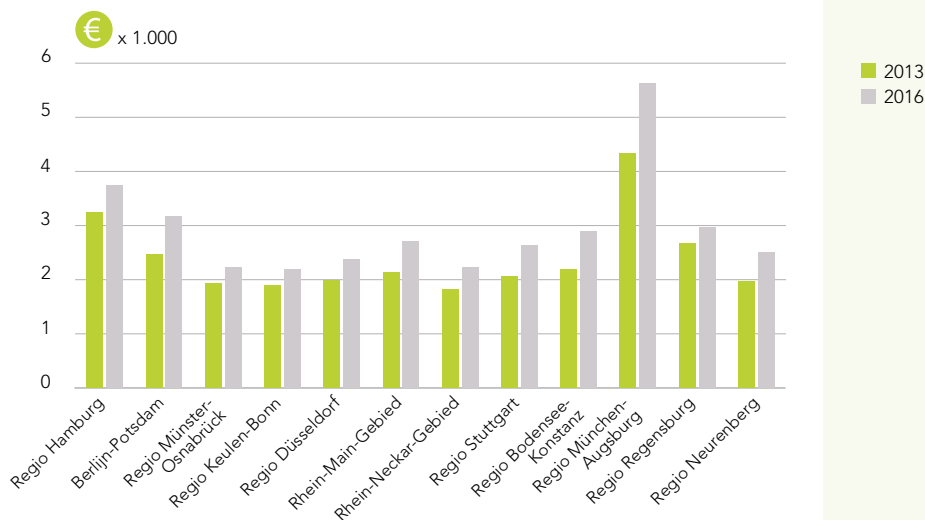
De vraag naar woningen stijgt, het aanbod blijft achter.

In de meeste grote steden loopt het woningtekort dus verder op. Een aantal oorzaken:

- De gemeentes hebben te weinig capaciteit alle ruimtelijke ordenings- en bestemmingsplanprocedures te faciliteren. Lange doorlooptijden zijn het gevolg, en dus kan er niet voldoende gebouwd worden.
- De beschikbaarheid van binnenstedelijke locaties daalt: de meeste voormalige ongebruikte treinemplacementen en kazernes zijn inmiddels bebouwd. In steden met veel oude industrie, zijn nog grondcapaciteiten beschikbaar (Berlijn), maar de saneringskosten zijn hoog. In de meeste deelstaten laat de ruimtelijke ordeningspolitiek weinig ruimte voor het ontwikkelen en realiseren van nieuwe stadswijken aan de randen van de gemeenten.
- De bouwproductie kan de toegenomen vraag onvoldoende accommoderen, ondanks de stevige productiecijfers die sommige regio's de afgelopen vijftien jaar hebben laten zien [grafiek 4.6]. De gemiddelde productie lag in München, Stuttgart en Rhein-Main-gebied boven de 5.000 appartementen per jaar en méér dan 3.000 grondgebonden huizen (behalve München: 1.734). In Berlijn, Hamburg en Keulen-Bonn is de gemiddelde productie ca 3.000 appartementen per jaar en 2.000 huizen per jaar.

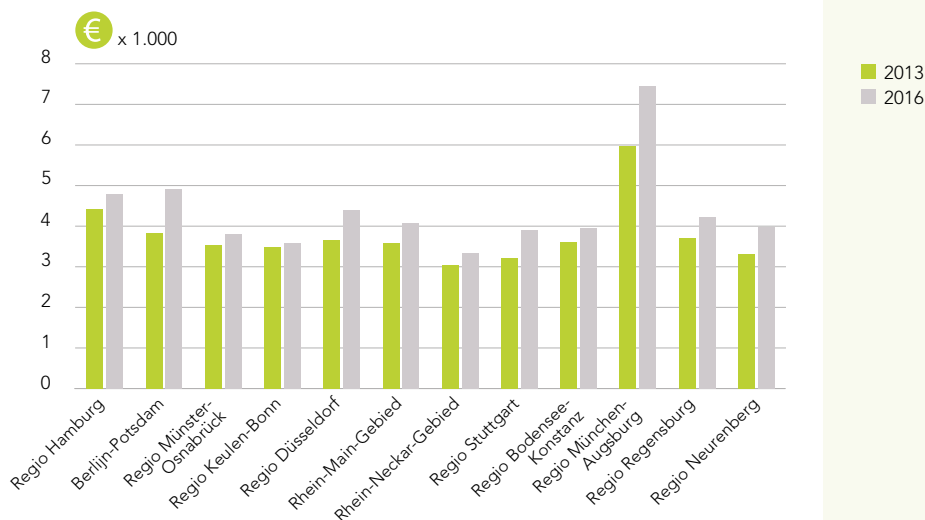
4.8 Duitsland: gemiddelde verkoopprijs per m² woonoppervlakte bestaande appartementen

Bron: TRIMAG, op basis van Immoscout, bewerking BPD



4.9 Duitsland: gemiddelde verkoopprijs per m² woonoppervlakte nieuwe appartementen

Bron: TRIMAG, op basis van Immoscout, bewerking BPD



Regionale prijsontwikkelingen

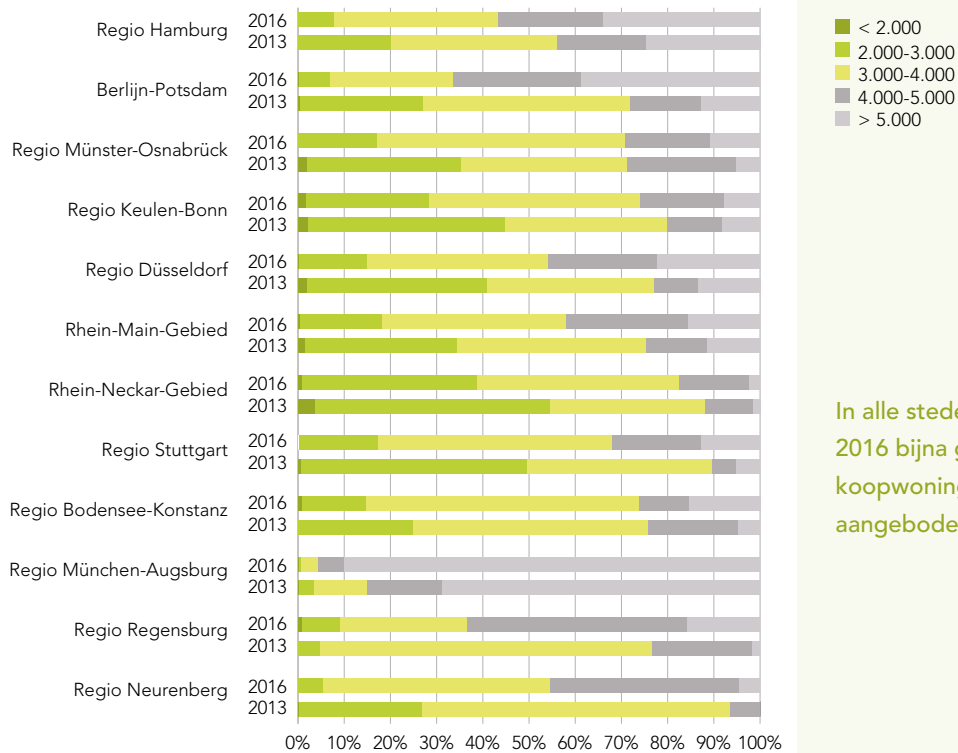
De sterk gestegen vraag naar woningen – en het achterblijvende aanbod – weerspiegelt zich in de prijsontwikkeling. In een aantal regio's kost een nieuw appartement in 2016 ruim 20% meer dan in 2013: München 24%, Berlijn 28%, Stuttgart 29%, Neurenberg 21% [grafiek 4.9]. In de bestaande voorraad zijn de prijzen nog meer gestegen: Bodensee en München > 30%, Berlijn 28%, Stuttgart en Neurenberg 27% [grafiek 4.8]. De kooprijzen zijn in München gemiddeld het hoogst: ruim € 7.500/m² woonoppervlak voor nieuwbouw en € 5.600 voor bestaande bouw. En Berlijn en Hamburg naderen de € 5.000 grens. In de meeste regio's zijn er geen nieuwbouw appartementen

meer onder de € 3.500/€ 4.000/m² woonoppervlak te koop. In de bestaande bouw beweegt de prijs zich tussen € 2.300 en € 3.000. Grafiek 4.10 geeft het beeld van de spreiding over de prijsniveaus. In München ligt 80% van het nieuwbouwaanbod > € 5.000/m²; in Berlijn ligt in 2016 70% van het nieuwbouwaanbod > € 4.000/m², terwijl in 2013 dit percentage maar 25% bedroeg. Ook Neurenberg toont deze trend: in 2013 slechts 10% van de nieuwbouw koste > € 4.000/m², anno 2016 is dit 50%.

Ook het segment grondgebonden huizen wordt met enorme prijsstijgingen geconfronteerd [grafieken 4.11 en 4.12], omdat er zeer weinig wordt gebouwd door gebrek

4.10 Duitsland: spreiding kooprijzen appartementen in € per m² woonoppervlakte 2013-p2016

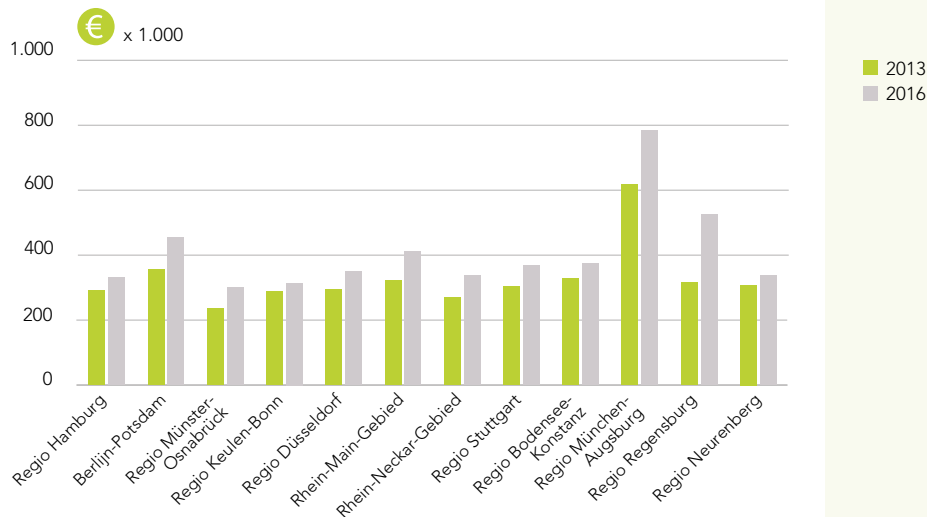
Bron: TRIMAG, op basis van Immoscout, bewerking BPD



In alle steden worden in 2016 bijna geen goedkope koopwoningen meer aangeboden.

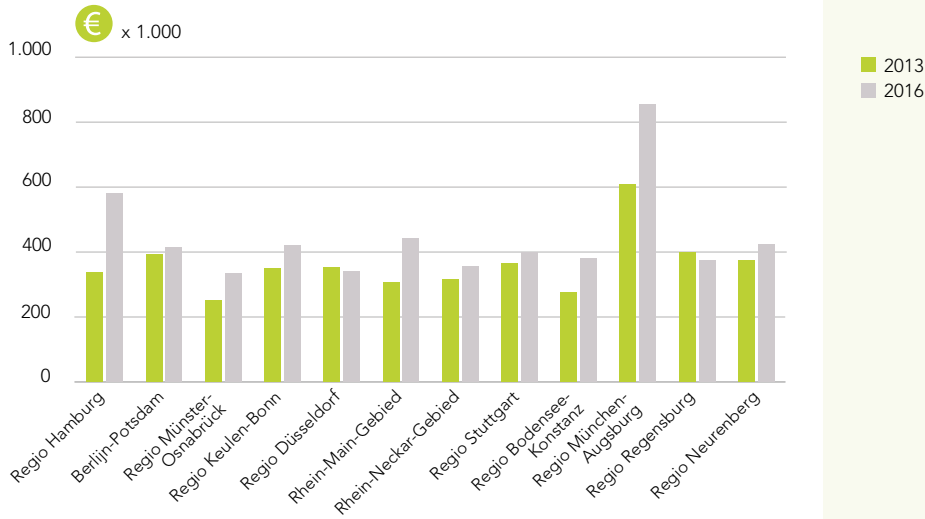
4.11 Duitsland: gemiddelde verkoopprijs - bestaande rijtjeswoning 2013 en 2016

Bron: TRIMAG, op basis van Immoscout, bewerking BPD



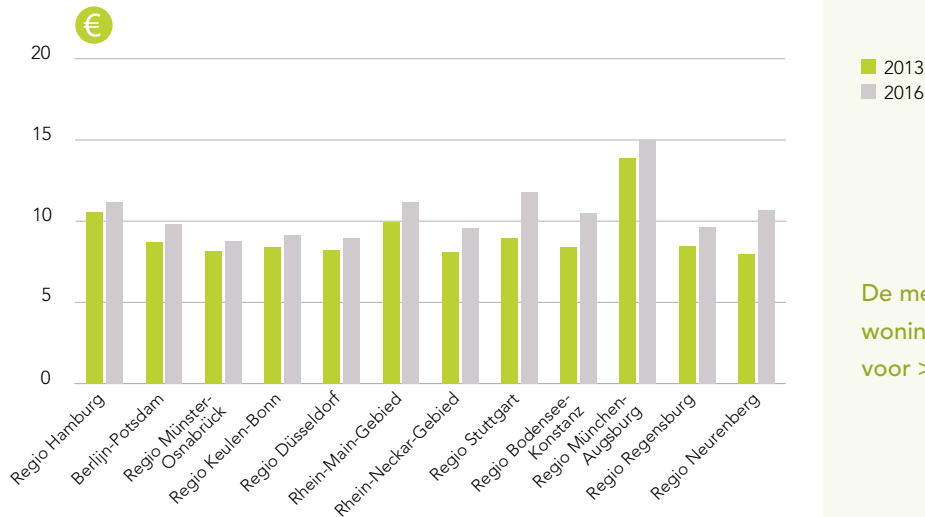
4.12 Duitsland: gemiddelde verkoopprijs - nieuwbouw rijtjeswoning 2013 en 2016

Bron: TRIMAG, op basis van Immoscout, bewerking BPD



4.13.1 Duitsland: gemiddelde huurprijs per m² woonoppervlakte per maand - bestaande appartementen 2013 en 2016

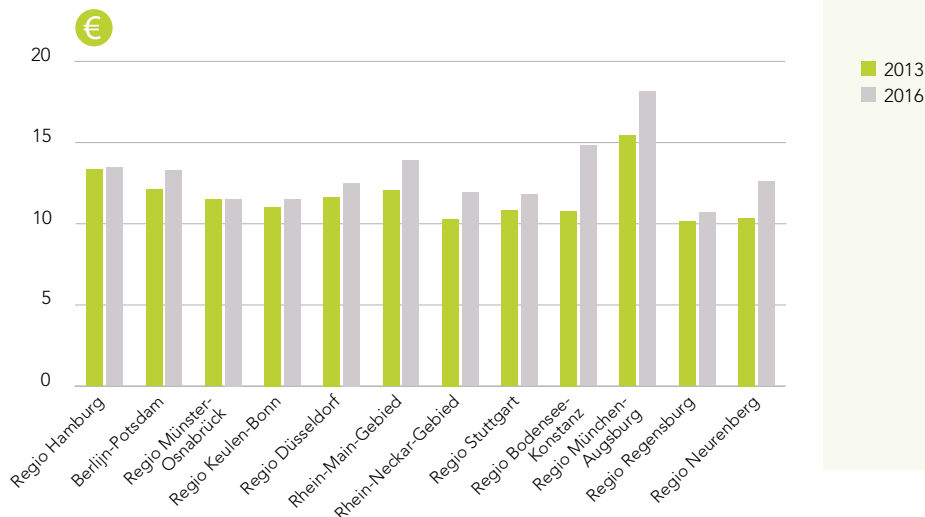
Bron: TRIMAG, op basis van Immoscout, bewerking BPD



De meeste nieuwbouw-woningen worden aangeboden voor > 10 €/m² kale huur.

4.13.2 Duitsland: gemiddelde huurprijs per m² woonoppervlakte per maand - nieuwe appartementen 2013 en 2016

Bron: TRIMAG, op basis van Immoscout, bewerking BPD





Zenettiplatz, München

aan bouwland binnen de gemeentegrenzen. Nieuw gebouwde rijtjeswoningen zijn tussen 2013 en 2016 in het Rhein-Main-Gebied en München met > 40% gestegen, waar voor dit huistype in München gemiddeld € 850.000 en in Frankfurt/Wiesbaden € 440.000 gevraagd werd. In de bestaande voorraad zijn de prijzen in de meeste regio's met 20-30% gestegen. Opvallend is de prijsdaling of geringe toename in Düsseldorf, Berlijn, Stuttgart en Regensburg: dit wordt verklaard door vrijwel geen aanbod, waaruit een betrouwbaar gemiddelde kan worden berekend.

Tenslotte bekijken we de prijsontwikkelingen op de huurmarkten [grafiek 4.13]. Een nieuwbouw huurwoning in een kansrijke stedelijke regio ligt gemiddeld bij € 12/m² woonoppervlak. Meestal komt daar nog € 3 - € 4 servicekosten bovenop. Uitschieters zijn München (€ 18), Bodensee (€ 14), Rhein-Main (€ 14) en Hamburg/Berlijn (€ 13). De huurprijzen in de bestaande voorraad liggen tussen

€ 9 - € 10 en verschillen nauwelijks tussen de regio's. Sinds 2013 zijn de prijzen ca 10-20% toegenomen. De prijsstijgingen van huurwoningen zijn veel minder sterk gestegen als die van de koopwoningen. De maximaal haalbare totale huursom voor een huishouden kent zijn grenzen, en beleggers nemen steeds meer genoegen met lagere rendementen, omdat de investering in woonvastgoed op lange termijn één van de beste beleggingsopties is.

Desondanks maken veel gemeentebesturen zich grote zorgen over de betaalbaarheid van hun woningvoorraad. Veel huishoudens met lage en middelinkomens kunnen vaak niet financieel rondkomen met deze hoge woonlasten. Sociale woningbouwprogramma's worden uit de kast gehaald, o.a. in Berlijn, waar duizenden woningen tot 2020 gebouwd gaan worden met subsidie (kale huurprijs voor huurder € 6,50 - € 8,50 voor een nieuwbouwflat). ■

Frankrijk

Uit de analyse van BPD komen 6 kansrijke regio's naar voren: regio Bordeaux (Gironde), regio Lyon (Rhône), regio Nantes-Rennes (Loire Atlantique en Ile-et-Vilaine), Île-de-France (met de hoofdstad Parijs), de regio Provence-Alpes-Côte d'Azur (PACA, met Marseille en Nice) en tot slot de regio van Toulouse (Haute-Garonne).

Zonder uitzondering zijn dit regio's die zowel in economische als demografisch opzicht kansrijk zijn. Bij de demografie is het belangrijk te constateren dat dit niet alleen autonome groei is, maar ook een gevolg van migratie. Vooral de regio's aan de Atlantische kust en vooral de regio PACA profiteren van de komst van koopkrachtige ouderen naar de kuststreken. Andere regio's profiteren nu juist weer meer van de economie. Dit laatste gaat vooral op voor de agglomeraties van Toulouse (aerospace, medische technologie), Nantes-Rennes (voedingsmiddelentechnologie, auto-industrie) en Lyon (o.a. nanotechnologie). Vanuit het Franse overheidsbeleid (het zogenoemde "Concurrentieclusterbeleid") worden dergelijke sterke regio's ook verder gesteund in hun ontwikkeling. Nog altijd telt Frankrijk 71 clusters; op dit punt is het beleid al jaren ongewijzigd. Tot slot: Parijs blijft altijd onbetwistbaar de grootste en belangrijkste stad van het land. Een groot deel van alle vastgoedactiviteit in Frankrijk vindt in deze regio plaats.

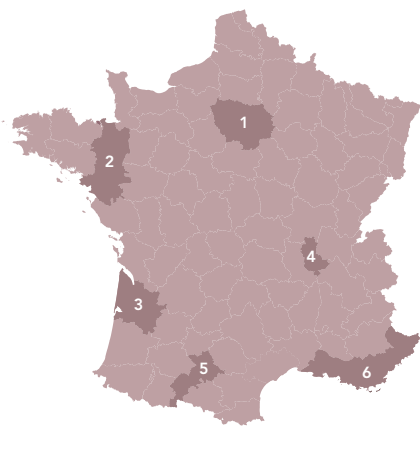
Demografische veranderingen

De onderhavige studie gaat weer 5 jaar verder dan de vorige en heeft als scope 2030. Kijkend naar deze periode dan zien we bij alle kansrijke regio's een forse toename van het aantal huishoudens. Laten we beginnen met toch de belangrijkste en dicht bevolkte regio van Parijs: de groei zal hier het grootst zijn met naar verwachting een jaarlijkse toename van 33.000 huishoudens. Dat zijn vooral oudere alleenstaanden. Feitelijk is dus sprake van een vergrijzing van het hart van de Île-de-France en zelfs krimp; in die zin dat het aantal huishoudens de komende jaren zal afnemen (met ongeveer 40.000 tot 2030). In de departementen om Parijs heen – ook wel, la grande Couronne (letterlijk vertaald de 'grote Kroon') genoemd, is daarentegen sprake van een zeer sterke groei van het aantal huishoudens (ruim 500.000 tot 2030) en dan vooral van stellen zonder kinderen en eenoudergezinnen.

Ook de migratiebeweging van gepensioneerden naar het zuiden en de Atlantische kust zien we terug in het sterk veranderende demografische profiel van deze regio's. Een heel sterke toename van het aantal huishoudens, maar dan vooral wel van oudere alleenstaanden en stellen. Bij deze ontwikkeling moet wel de opmerking geplaatst worden dat het vooral koopkrachtige senioren zijn en dat vooral ook de lokale diensteneconomie profiteert van de komst van deze gepensioneerden.

4.14 Frankrijk: kansrijke stedelijke regio's

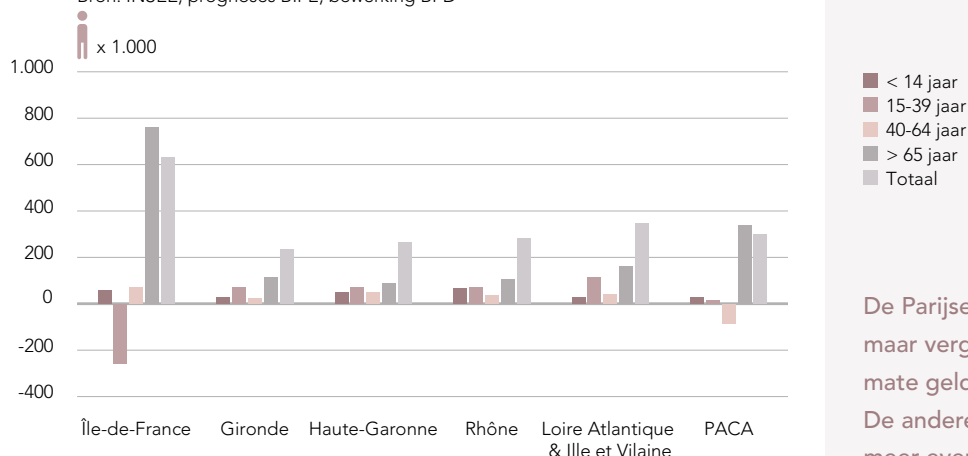
Bron: BPD



1. Île-de-France
2. Loire-Atlantique & Ile et Vilaine
3. Gironde
4. Rhône
5. Haute-Garonne
6. Provence-Alpes-Côte d'Azur

4.15 Frankrijk: verandering bevolkingsomvang naar leeftijdsgroep 2015-p2030

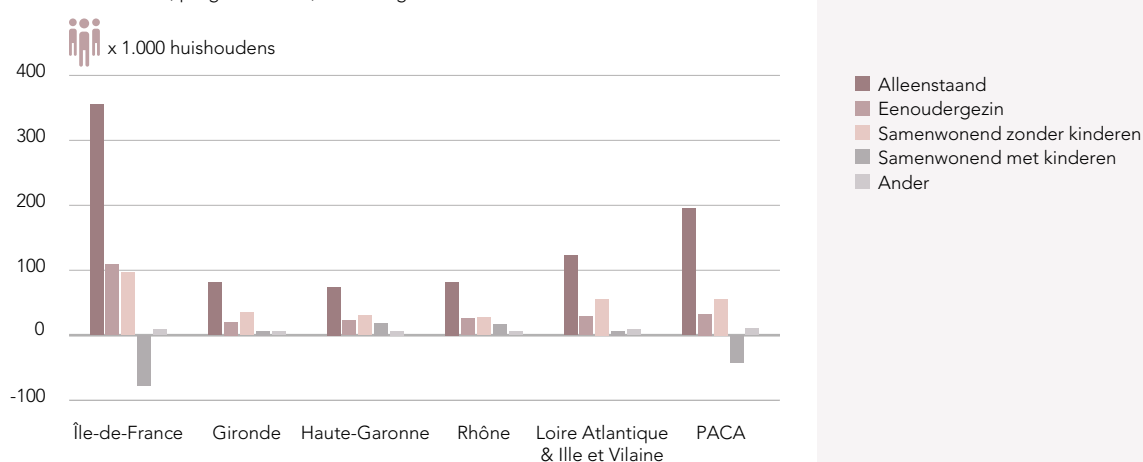
Bron: INSEE, prognoses BIPE, bewerking BPD



De Parijse regio groeit niet alleen, maar vergrijsst ook. In mindere mate geldt dit ook voor PACA. De andere regio's kennen veel meer evenwichtige groei.

4.16 Frankrijk: verandering huishoudenstructuur 2015-p2030

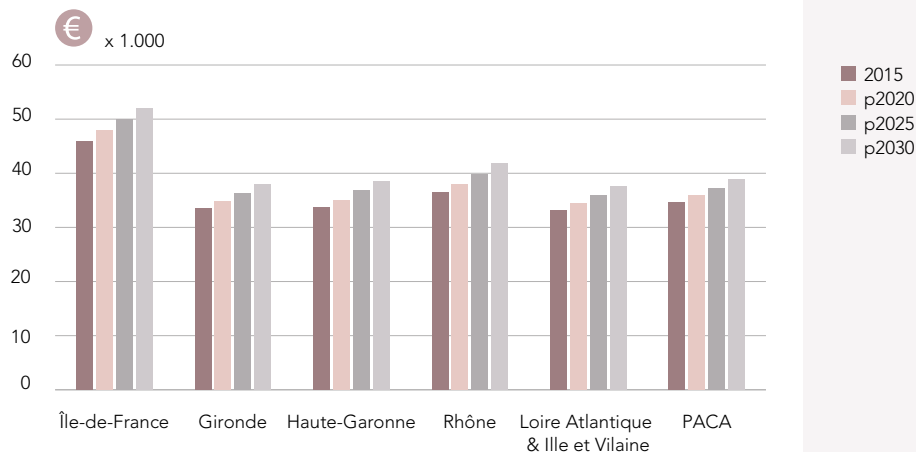
Bron: INSEE, prognoses BIPE, bewerking BPD



4.17 Frankrijk: beschikbaar inkomen per jaar

Bron: BIPE

Gemiddeld besteedbaar inkomen per huishouden





Kanopée, Lille

Regio's die veel minder in deze trend passen zijn de regio's van Lyon, Bordeaux en Toulouse. In Lyon, de tweede stad van Frankrijk, mits men de gehele agglomeratie in ogenschouw neemt, is bijna driekwart (74%) jonger dan 40 jaar en dit percentage zal ook richting 2030 nauwelijks afnemen. Een andere 'jonge' stad is overigens Marseille, ook hier is ongeveer driekwart (76%) van de bevolking jonger dan 40 jaar. In tegenstelling tot regio Lyon zal deze stedelijke regio echter veel sneller vergrijzen. Het verschil ontstaat enerzijds door migratie van (vooral) ouderen naar het zuiden en anderzijds de economische aantrekkingskracht van Lyon op jongeren. Regio Bordeaux tenslotte zal de komende jaren ook nog sterk groeien. Volgens prognose neemt het aantal huishoudens met ongeveer 150.000 toe, tot 2030. Vooral het aantal alleenstaanden, maar ook het aantal gezinnen en stellen (zonder kinderen) neemt nog toe. De inschatting is dat jaarlijks toch zo'n 3.000 nieuwe woningen toegevoegd moeten worden om te kunnen voldoen aan de woningbehoefte. Dat de uitbreidingsvraag niet 1-op-1 de resultante is van de toename van het aantal

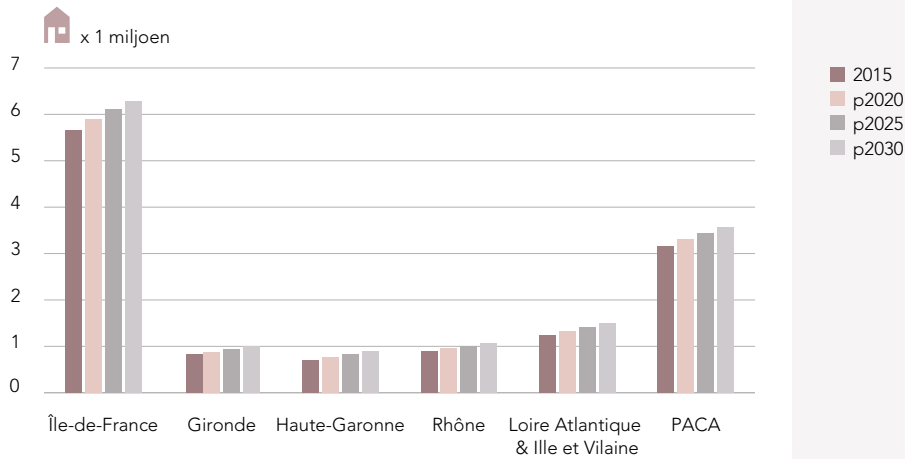
Île-de-France is en blijft met afstand de sterkste woningmarktregio van Frankrijk.

huishoudens heeft ook te maken met factoren, zoals het aantal tweede woningen en frictieleegestand. Overigens is een productie van jaarlijks 3000 woningen heel reëel. Gemiddeld genomen werden de laatste 5 jaar jaarlijks ongeveer 2.500 nieuwe woningen verkocht in de agglomeratie van regio Bordeaux.

De koopkracht van huishoudens is natuurlijk een belangrijke driver achter de groei van een regio. Opvallend is dat het bijzonder hoge netto besteedbare inkomen in de regio Parijs toch waarschijnlijk nog weer doorstijgt, namelijk van € 46.000 in 2015 naar € 52.000 in 2030 per huishouden. Op de tweede plaats komt weer Lyon, met een – relatief – vergelijkbare stijging van iets minder dan € 37.000 in 2015 naar € 42.000 in 2030 per huishouden.

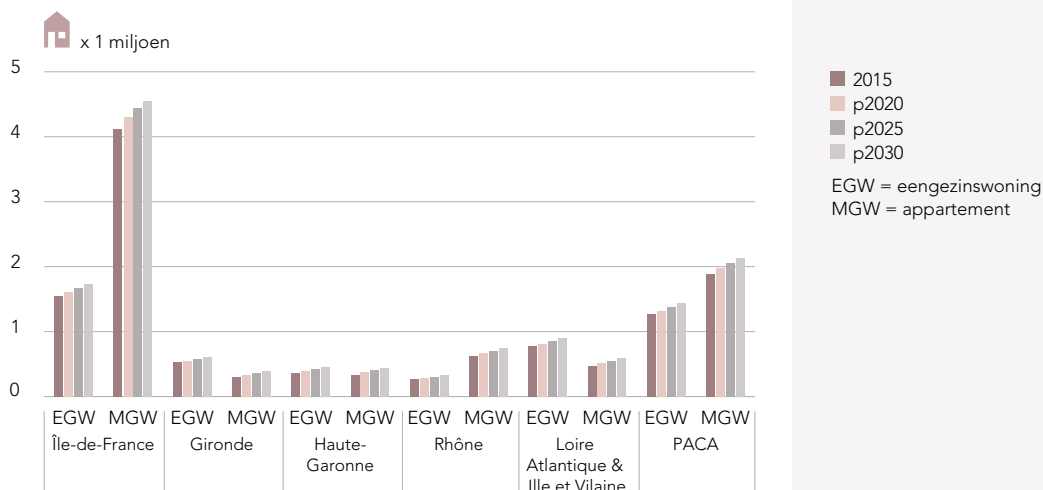
4.18 Frankrijk: ontwikkeling van de woningvoorraad

Bron: INSEE, prognoses BIPE, bewerking BPD



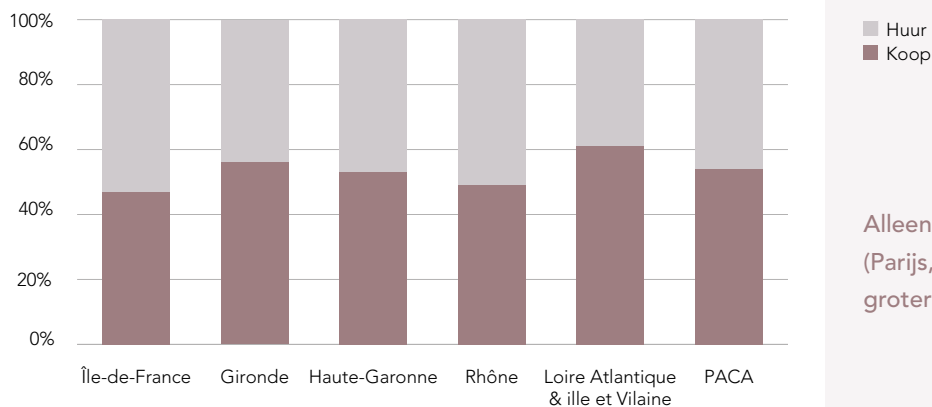
4.19 Frankrijk: prognose voorraadontwikkeling naar regio en typologie

Bron: INSEE, prognoses BIPE, bewerking BPD



4.20 Frankrijk: woningvoorraad uitgesplitst naar eigendom 2014

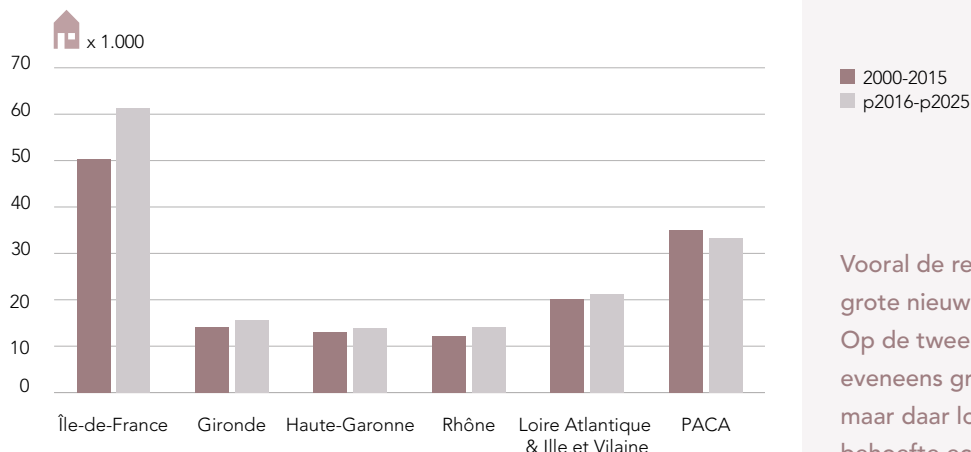
Bron: INSEE, prévisions BIPE, bewerking BPD



Alleen in de zeer grote steden (Parijs, Lyon, Marseille) is de huur groter dan de koopsector.

4.21 Frankrijk: jaarlijkse nieuwbouwproductie woningen (en potentieel)

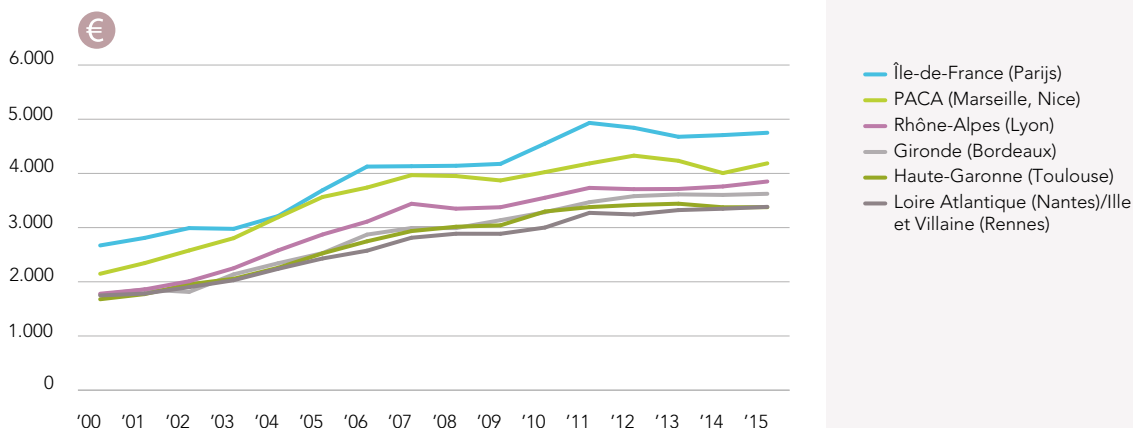
Bron: INSEE, prognoses BIPE, bewerking BPD



Vooral de regio Parijs heeft een grote nieuwbouwbehoefte. Op de tweede plaats volgt de eveneens grote regio PACA, maar daar loopt de nieuwbouwbehoefte echter licht terug.

4.22 Frankrijk: gemiddelde verkoopprijs per m² woonoppervlakte van nieuwbouw appartementen

Bron: SOeS, ECLN



Ontwikkelingen in de voorraad

In alle kansrijke gebieden nam de woningvoorraad de afgelopen 10 jaar sterk toe. In de regio van Parijs was de groei het grootst en groeide de voorraad in het afgelopen decennium met circa 40.000 woningen per jaar. Voor de komende 10 jaar zal de groei waarschijnlijk vergelijkbaar zijn. En omdat ook de vervangingsvraag groot zal zijn, is het marktpotentieel voor de nieuwbouw groot. De voornaamste belemmering in deze regio is de beschikbaarheid van grond. Opvallend voor de regio Parijs is ook het toenemende verschil in woningvraag tussen het hart, het departement Paris, en de omliggende departementen in het zogenoemde Île-de-France. Door

vergrijzing in combinatie met prijsdruk wordt Paris steeds meer het departement met 'tweede woningen', "pied à terres" en beleggershuur. De middenklasse wordt bij wijze van spreken verdreven naar de randen van de stad. In de omliggende departementen zal de vraag naar primaire woonruimte juist sterk toenemen, zo is de verwachting van het Franse onderzoeksbureau BIPE.

Op de tweede plaats komt de (grote) regio PACA – de Côte d'Azur, inclusief het achterland – met een geprognosticeerde jaarlijkse toename van circa 30.000 woningen. Ook dit is wel iets minder dan de afgelopen 10 jaar, toen nog zo'n 35.000 woningen per jaar werden toegevoegd.

Ook het programma verschilt aanzienlijk per regio. In de meest verdichte regio Île-de-France bestaat de voorraad hoofdzakelijk uit appartementen (bijna 75%) en worden er vrijwel uitsluitend appartementen aan de voorraad toegevoegd. In het departement Parijs zelfs 99% en in de regio 90%.

In de regio PACA ligt het accent weliswaar op appartementen, maar is toch een aanzienlijk deel van de voorraad grondgebonden (ongeveer 40%). Veel hoger zijn die percentages nog in de stedelijke agglomeraties van Bordeaux, Nantes, Rennes en Toulouse (van ruim 60% tot zo'n 50%).

Ook de verhouding tussen huur en koop verschilt toch aanzienlijk tussen de regio's. In Île-de-France staan de meeste huurwoningen (53%). In iets minder sterke mate geldt dit ook voor de agglomeratie Lyon in het Rhônedal (51%). De meer landelijke Atlantische regio rond de steden Rennes en Nantes tellen daarentegen de minste huurwoningen (39%).

Dynamische woningmarkten

In alle groeiregio's is ook sprake van een behoorlijke dynamiek op de woningmarkt. Alleen al in het kleine, maar cruciale departement Paris verwisselen jaarlijks ruim 30.000 bestaande woningen van eigenaar, vrijwel alleen appartementen overigens. In de grotere departementen daaromheen is dat aantal bijna 150.000 bestaande woningen, waarvan ook het leeuwendeel appartementen (70%). Het prijsniveau is bijzonder hoog: in Parijs bedraagt de gemiddelde vierkante meter prijs van een appartement

€ 8.400, van een nieuw appartement zelfs € 10.000. Ook in de omliggende departementen van Île-de-France liggen de prijzen nog steeds heel hoog, ook landelijk gezien. Voor een bestaand appartement moest gemiddeld iets minder dan € 3.000 per m² worden betaald, voor een nieuw appartement was dat echter circa € 4.500 per m².

Na de regio Parijs manifesteren zich vooral de Provence-Alpes-Côte d'Azur (PACA, o.a. Nice, Toulon) en de regio van Lyon zich als heel sterke marktgebieden in Frankrijk. Qua afzet laat Lyon de combinatie van de steden in de regio PACA zelfs achter zich (15.000 tegen 12.000 nieuwe appartementen). Maar qua prijsniveau ligt PACA duidelijk op een hoger niveau (gemiddeld € 4.200 per m² tegen € 3.900 per m² in Lyon voor een nieuw appartement (€ 3.800 per m² in de bestaande markt). Overigens is PACA eigenlijk een bijzonder grote regio met daarbinnen uiteraard grote verschillen. Vooral in Nice en Toulon liggen de prijzen heel hoog.

Na de regio's van Parijs, Lyon en de regio PACA, volgen grote steden zoals Bordeaux, Toulouse, Rennes en Nantes. Allemaal stedelijke regio's waar op jaarbasis 2.000 tot 3.000 nieuwe appartementen worden verkocht. Het prijsniveau zit tussen de € 3.500 en € 3.800 per m² voor een nieuw appartement. Opvallend is het grote prijsverschil met de bestaande markt. Voor een nieuw appartement moet al snel € 1.000 per m² meer worden betaald. Dit geldt overigens ook voor vrijwel alle kansrijke regio's in Frankrijk, hetgeen illustratief is voor de meerwaarde die nieuwbouw daar heeft. ■

Nederland

De kansrijke regio's in Nederland lopen langs de grootste snelwegen. De belangrijkste daarvan zijn de A2 (van Amsterdam naar Eindhoven) en de A12 (van de regio Den Haag-Rotterdam naar het oosten). Utrecht ligt op het knooppunt van deze assen en vervult van oudsher een spilfunctie. Meer in de periferie zien we de A50-as die de beide andere assen doorkruist en langs de steden Zwolle, Arnhem en Nijmegen naar Den Bosch leidt. In de vier kansrijke gebieden die BPD onderscheidt [grafiek 4.23] – regio Amsterdam, regio Den Haag-Rotterdam, regio Utrecht en de A50-as – zijn de economische en demografische vooruitzichten het beste. Dit zien we terug in de vastgoedontwikkelingen (marktvolume en prijsniveau).

Groei huishoudens

De groei van het aantal huishoudens [grafiek 4.24] was de afgelopen 15 jaar met 18% het sterkst in de regio Utrecht. Voor de jaren 2015-2030 is de verwachting dat het aantal huishoudens in deze 4 regio's nog sterk zal toenemen. In de regio Amsterdam wordt de sterkste huishoudengroei verwacht (18% wat overeenkomt met ruim 120.000 huishoudens). Ook de regio Utrecht noteert in de komende 15 jaar een forse huishoudengroei (+16% wat overeenkomt met bijna 95.000 huishoudens). Vanwege de aanwezigheid van voorzieningen en de betere carrièreperspectieven zijn de grote steden in trek onder

vooral jonge huishoudens. Verder wordt verwacht dat in deze regio's het aantal 65-plussers nog sterk groeit [grafiek 4.25]. Op hetzelfde moment daalt het aantal huishoudens in de leeftijdsgroep 45-64 jaar in 3 regio's. Opvallend is dat de A50-as absoluut gezien de grootste toename van senioren kent. De A50-as telt nu al het hoogste percentage senioren en dit aandeel neemt nog verder toe (van 18% naar 24%). De regio's Amsterdam en Den Haag-Rotterdam zullen absoluut de grootste toename kennen van het aantal huishoudens met een leeftijd tot 45 jaar. Dit zal het gevolg zijn van de toestroom van immigranten en de eerder aangegeven trek naar de stad van jonge huishoudens. Amsterdam zal naar verwachting met 38% in 2030 het hoogste aandeel jonge huishoudens hebben. De aanstaande verdere vergrijzing zal invloed op de woningmarkt hebben; de afname van het aantal 30-45 jarigen (de gezinnen) en de groei van het aantal ouderen en één persoonshuishoudens zullen geleidelijk tot een andere woningvraag leiden.

Economische groeicijfers

De economische groeicijfers [grafiek 4.27] laten de plotselinge neergang in 2009 duidelijk zien na de forse groei in de jaren 2005 tot en met 2008. De economie krabbelde daarna weer op om vanaf 2011 in een 'double dip'-situatie terecht te komen en in 2012 en 2013 was

4.23 Nederland: kansrijke stedelijke regio's

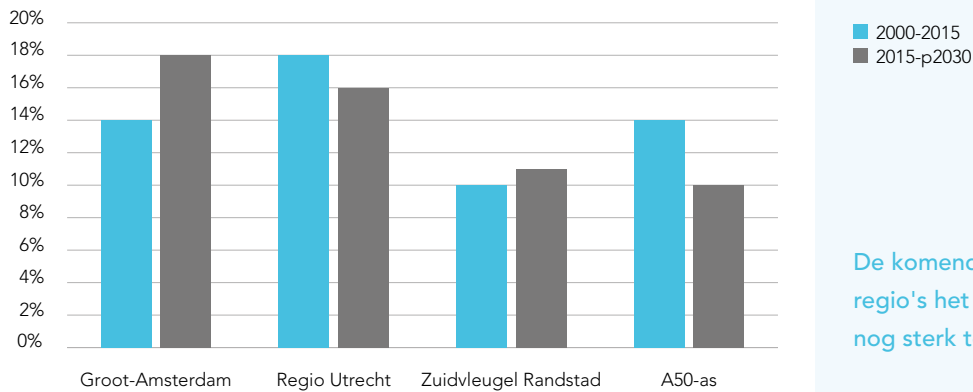
Bron: BPD



1. Groot-Amsterdam
2. Regio Utrecht
3. Zuidvleugel Randstad
4. A50-as

4.24 Nederland: groei aantal huishoudens per regio

Bron: ABF Research, bewerking BPD



De komende jaren zal in de vier regio's het aantal huishoudens nog sterk toenemen.

4.25 Nederland: verandering leeftijdsopbouw bevolking per regio

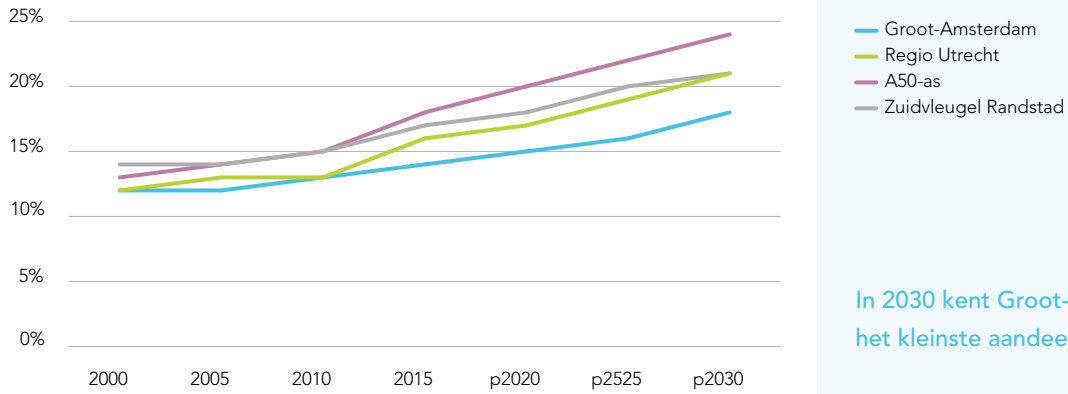
Bron: ABF Research, bewerking BPD



Tot 2030 neemt in de vier regio's het aantal senioren sterk toe. Absoluut gezien het meest in de A50-as.

4.26 Nederland: geprognosticeerde toename 65-plussers per regio

Bron: ABF Research, bewerking BPD



In 2030 kent Groot-Amsterdam het kleinste aandeel 65-plussers.

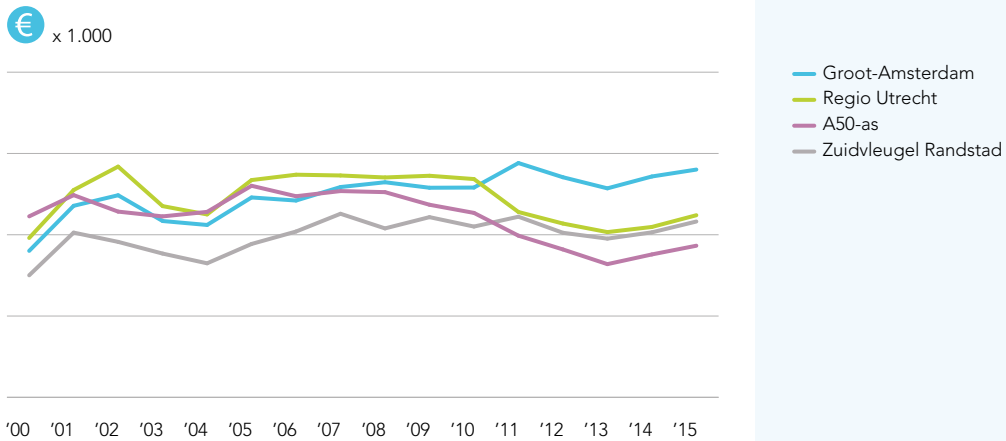
4.27 Nederland: jaarlijkse economische groei per regio 2000-2015

Bron: Oxford Economics, bewerking BPD



4.28 Nederland: ontwikkeling netto besteedbaar inkomen per regio 2000-2015

Bron: Oxford Economics, bewerking BPD





sprake van economische stilstand of een kleine afname. De meest recente cijfers laten zien dat sinds 2014 in alle 4 regio's de economie weer aantrekt, het herstel zet door. Ook het besteedbare consumenteninkomen stijgt weer sinds 2014 [grafiek 4.28]; met € 44.000 is het besteedbare inkomen het hoogst in Amsterdam.

Groei woningvoorraad

Tussen de 4 regio's bestaan grote verschillen in de samenstelling van de woningvoorraad [grafiek 4.29]. De A50-as kent het hoogste aandeel eengezinswoningen (75%). In de regio Amsterdam bestaat de voorraad met 69% uit vooral meergezinswoningen, in de Zuidvleugel van de Randstad is dit aandeel iets lager. Voor Nederlandse begrippen zijn deze regio's daarmee sterk verstedelijkt. Utrecht is van de vier grote steden in Nederland een uitzondering op de regel: hier bestaat de woningvoorraad namelijk uit relatief veel eengezinswoningen (64%). De bouwproductie in de kansrijke regio's is relatief hoog in vergelijking met de overige gebieden. Dit is een logische gevolg van de grote woningvraag in deze gebieden. De afgelopen 15 jaar was de productie het grootst in de A50-as gevolg door de regio Den Haag-Rotterdam [grafiek 4.30]. Ook de regio's Utrecht en Amsterdam kenden naar verhouding een hoge productie (deze gebieden zijn kleiner dan de 2 andere gebieden). Voor de 4 onderscheiden regio's is de verwachting dat de nieuwbouwproductie de komende jaren toeneemt. Verhoudingsgewijs neemt deze in regio Amsterdam het sterkst toe van circa 5.600 woningen per jaar in de periode

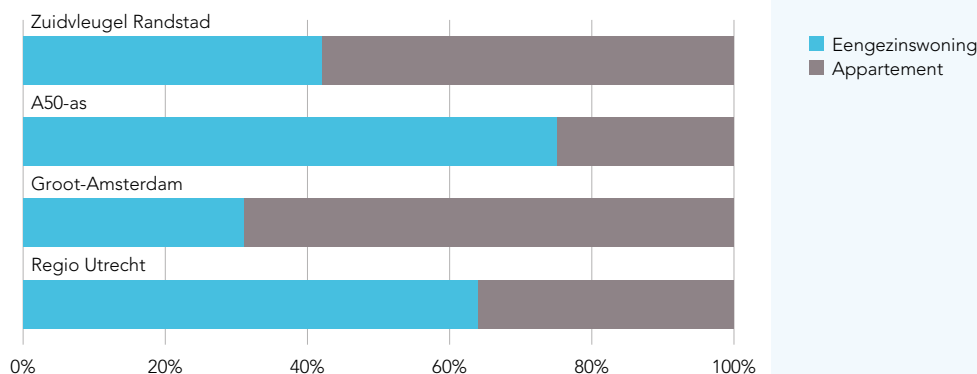
2000-2015 tot naar verwachting gemiddeld ruim 9.700 woningen per jaar in de jaren tot 2030 [grafiek 4.30]. Om de verwachte huishoudengroei te accommoderen is het noodzakelijk de nieuwbouwproductie verder te verhogen.

Regionale woningmarktontwikkelingen

De druk op de woningmarkt in de regio Amsterdam is in de afgelopen 2 jaar snel opgelopen. Vooral in de woningmarkten van Amsterdam en Utrecht is sprake van het overbieden op woningen. De gemiddelde transactierijks voor een nieuwbouwwoning is het hoogst in Amsterdam [grafiek 4.31]. In twee jaar tijd is de gemiddelde verkoopprijs van een nieuwbouwwoning gestegen van € 279.000 tot € 381.000. Daarbij dient te worden opgemerkt dat door de opleving op de woningmarkt weer grotere woningen worden aangeboden en verkocht en dat er meer ruimte is voor het gebruik van luxe materialen wat een prijsverhogend effect heeft. Opvallend is dat in de regio A50-as de prijs van een eengezinswoning nagenoeg gelijk is gebleven maar dat de prijs van een meergezinswoning met ruim € 20.000 is toegenomen tot ruim € 250.000. Daarmee was in 2015 een nieuwbouwapartement gemiddeld genomen duurder dan een eengezinswoning. In de regio Amsterdam is een nieuwbouw eengezinswoning 14% duurder dan een appartement, in Utrecht is het verschil 8% en in Den Haag-Rotterdam 4%. In de bestaande markt liggen de verkoopprijzen eveneens hoger dan twee jaar geleden maar de absolute prijzen zitten nog niet op het niveau van het jaar 2008 [grafiek 4.32]. ■

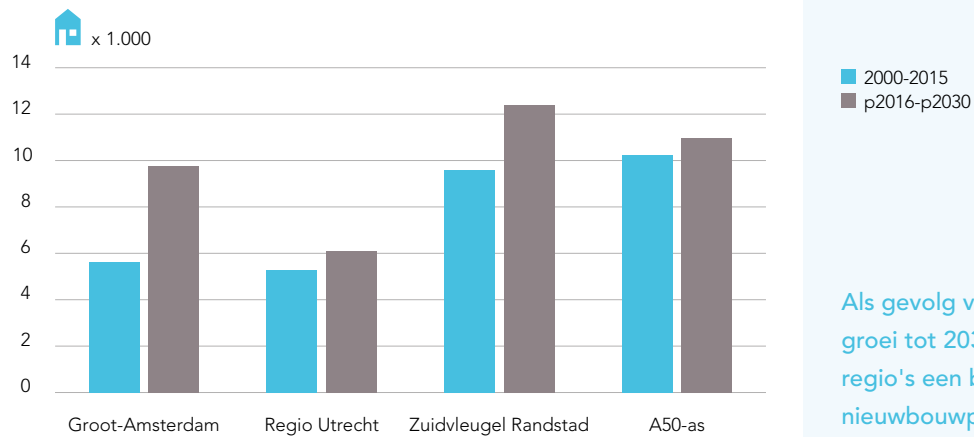
4.29 Nederland: samenstelling woningvoorraad 2014

Bron: ABF Research, bewerking BPD



4.30 Nederland: gemiddelde jaarlijkse nieuwbouwproductie 2000-2015 en p2016-p2030 per regio

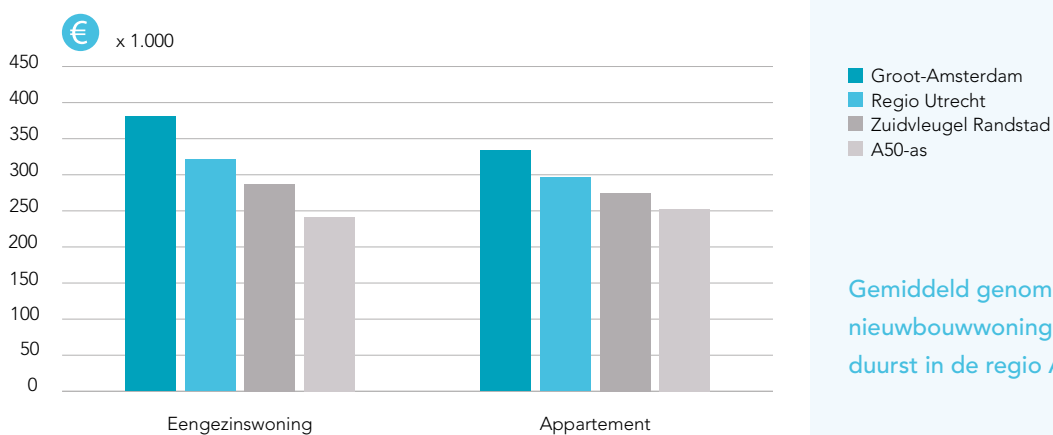
Bron: CBS/ABF Research, bewerking BPD



Als gevolg van de demografische groei tot 2030, wordt in alle vier regio's een behoorlijke nieuwbouwproductie verwacht.

4.31 Nederland: verkoopprijzen nieuwbouw per regio 2015

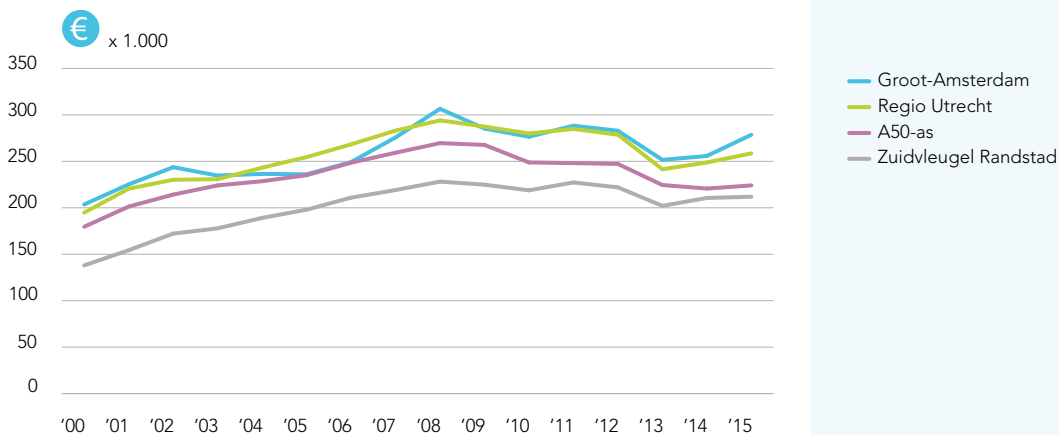
Bron: Monitor Nieuwe Woningen, bewerking BPD



Gemiddeld genomen zijn nieuwbouwwoningen het duurst in de regio Amsterdam.

4.32 Nederland: gemiddelde transactiepreizen bestaande markt (eengezinswoningen en appartementen) per regio 2000-2015

Bron: Kadaster, bewerking BPD



Gemiddelde verkoopprijs nieuwbouw appartementen per m² woonoppervlakte

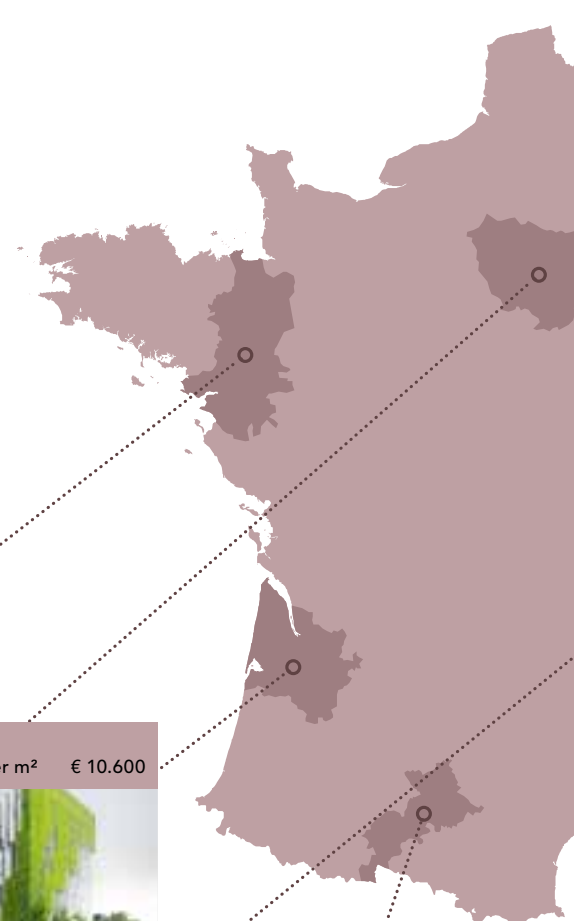
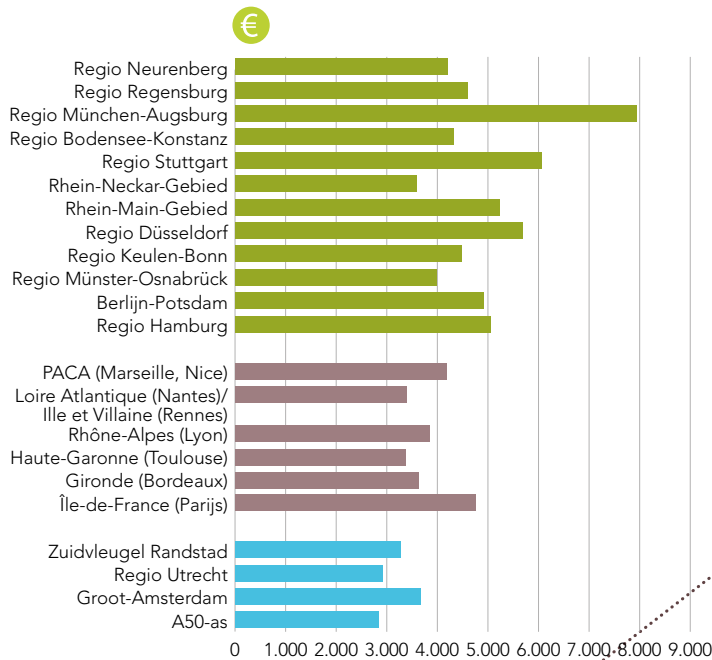
De prijzen liggen in Duitsland onbetwist het hoogst. In bijna alle kansrijke stedelijke regio's kost een nieuwbouwappartement gemiddeld meer dan in Frankrijk en Nederland. München is opnieuw koploper met € 8.000 per m². In een groot aantal Duitse regio's liggen de prijzen tussen € 5.000 en € 6.000 per m². Appartementen met prijzen lager dan € 4.000 per m² worden nauwelijks aangeboden. In Nederland zijn de verschillen tussen de gemiddelde verkoopprijzen in de regio's minder extreem, Amsterdam is het duurst. In Frankrijk geldt dit uiteraard voor Parijs. Opmerking tot slot: het gaat in deze tabel om gemiddelde prijzen; ook in Amsterdam worden appartementen voor meer dan € 6.000 per m² en in Parijs voor meer dan € 10.000 per m² verkocht.

Regio Amsterdam
Verkoopprijs per m² € 2.287

Den Haag-Rotterdam
Verkoopprijs per m² € 3.581

Gemiddelde verkoopprijs per m² woonoppervlakte nieuwbouwappartementen

Bron: Spotzi, TRIMAG/Immoscout, Notaires (bases Bien et Perval) - BIPE, bewerking BPD



Loire-Atlantique & Ille et Vilaine
Verkoopprijs per m² € 2.600

Île-de-France
Verkoopprijs per m² € 10.600

Gironde
Verkoopprijs per m² € 3.300

Rhône-Alpes Bourgogne
Verkoopprijs per m² € 2.977

Haute-Garonne
Verkoopprijs per m² € 3.700

Voorbeelden van BPD projecten in de kansrijke regio's

Regio Utrecht
Verkoopprijs per m² € 3.125



Noord-Zuid as van de A50
Verkoopprijs per m² € 3.300



Regio Berlijn-Postdam
Verkoopprijs per m² € 3.995



Regio Hamburg
Verkoopprijs per m² € 3.750



Regio Keulen-Bonn
Verkoopprijs per m² € 4.480



Regio Düsseldorf
Verkoopprijs per m² € 3.440



Rhein-Neckar-Gebied
Verkoopprijs per m² € 2.950



Rhein-Main-Gebied
Verkoopprijs per m² € 4.851



Regio Stuttgart
Verkoopprijs per m² € 3.950



Regio Neurenberg
Verkoopprijs per m² € 4.450



PACA
Verkoopprijs per m² € 4.300



Regio Bodensee-Konstanz
Verkoopprijs per m² € 3.115



Regio München
Verkoopprijs per m² € 3.896



Conclusies: de kansrijke regio's vergroten hun perspectieven op de woningmarkten verder

Algemeen

- De kansrijke stedelijke regio's in Duitsland, Frankrijk en Nederland hebben zich in de afgelopen drie jaar verder versterkt. Hier vond de grootste groei van de bevolking, huishoudens, economie en woningproductie plaats.

Duitsland

- In alle Duitse kansrijke stedelijke regio's zijn het aantal inwoners en de inkomens gestegen, de woningprijzen (fors) gegroeid en is de woningvraag toegenomen. De verschillen tussen de regio's zijn zeer groot: in München zijn de gemiddelde inkomens en woningprijzen bijna 2x zo hoog als in Berlijn.
- De woningvraag zal tot 2026 in deze regio's fors oplopen, in de eerste vijf jaar zeer snel, en na 2021 zal sprake zijn van enige temporisering. Het woningtekort in de meeste steden loopt op, omdat de ruimtelijke ordening en planningsprocedures te lang duren en de bouwproductie niet mee kan komen. Het gevolg is prijsstijgingen. In de regio's München, Berlijn, Stuttgart en Neurenberg zijn de verkoopprijzen tussen 2013 en 2016 met 20-30% gestegen.
- De particuliere huurmarkt vertoonde ook enorme prijsverhogingen, maar minder sterk als de koopsector. De maximaal haalbare absolute huursom lijkt aan grenzen te komen en huishoudens kiezen noodgedwongen voor kleinere woningen. In een aantal gemeentes worden nieuwe sociale woningbouwprogramma's gestart, waarbij de financiering en realisering vaak wordt afgewenteld op de private ontwikkelaars.

- De beschikbaarheid van bouwrijpe grond en de betaalbaarheid van het wonen in de stedelijke regio's zijn de belangrijkste uitdagingen voor de komende jaren.

Frankrijk

- In alle kansrijke Franse regio's groeit het aantal huishoudens sterk. Wel loopt het demografisch profiel qua samenstelling van de huishoudens steeds meer uiteen. De regio Parijs kent de meeste groei, maar de echte kern – het departement Paris – zal vergrijzen en telt steeds meer 'tweede' woningen. De omliggende departementen vergrijzen daarentegen niet, tellen ook veel meer gezinnen, en kennen een grote uitbreidingsvraag.
- Door de binnenlandse migratie vergrijzen ook de gewilde kuststreken. Voor Lyon, Bordeaux en Toulouse wijkt het beeld hier sterk van: weliswaar ook een sterke groei van het aantal huishoudens, maar dan vooral van jonge huishoudens.
- De regio Parijs telt met afstand de meeste transacties en het hoogste prijsniveau. Daarna volgen Lyon (qua aantallen transacties) en de regio PACA (qua prijsniveau, vooral in Toulon en Nice liggen de prijzen heel hoog). Op de derde plaats komen de stedelijke agglomeraties van Toulouse, Bordeaux, Nantes en Rennes, ook heel kansrijk met veel transacties en een hoog prijsniveau. Vooral alle kansrijke regio's geldt dat het prijsniveau van nieuwbouwappartementen (90% van alle projectmatig ontwikkelde woningen is een appartement) veel hoger ligt dan in de bestaande markt.

Nederland

- Het economische herstel in Nederland is sinds enkele jaren terug en gaat zeker niet voorbij aan de stedelijke regio's in Nederland. In combinatie met de lage rentes neemt de druk op de stedelijke woningmarkten verder toe wat tot uitdrukking komt in meer transacties en stijgende prijsniveaus. Vooral Amsterdam en Utrecht laten hoge groeicijfers zien, vooral het aantal (jonge) huishoudens, en daarmee de woningvraag, nemen toe. De vergrijzing is sterker zichtbaar in de regio's Zwolle-Arnhem-Nijmegen-Eindhoven (A50-as).
- De komende jaren zijn de vooruitzichten voor de woningmarkt goed. Tot 2030 neemt het aantal huishoudens verder toe en daarmee ook de vraag naar nieuwe woningen. Om de verwachte huishoudengroei te accommoderen is het noodzakelijk de nieuwbouwproductie verder te verhogen. Ook in de stedelijke regio's zien we dat de bevolking langzaam verder vergrijst. Dit gaat leiden tot een andere woningvraag of woningaanpassingen.
- De woningprijzen, huur en koop, stijgen het snelst in de regio Amsterdam: in twee jaar ruim 20%. Daarna volgt Utrecht. De regio's Den Haag/Rotterdam en de A50-as laten gematigde prijsstijgingen zien.

Bataviahaven, Lelystad





05

De woningmarkt in Polen

In Woningmarkten in perspectief 2014 is speciaal aandacht besteed aan Scandinavië, een groep landen met interessante kansrijke regio's. In 2016 is gekozen voor Polen, de grootste economie en het grootste land van voormalig Oost-Europa. Polen heeft 38 miljoen inwoners en kent 5 kansrijke grote stedelijke regio's: Warschau, Krakow, Wroclaw, Poznań en Tri-City (Gdansk-Sopot-Gdynia). De regio Warschau telt bijna 2 miljoen inwoners en de overige steden bewegen zich tussen 500.000 en 800.000 inwoners. De wereldwijde crisis uit 2008 heeft Polen zonder grote kleerscheuren doorstaan. Sinds 2005 heeft de woningmarkt zich professioneel ontwikkeld. Op het gebied van ruimtelijk beleid, wetgeving en financiering, is de Poolse woningmarkt vergelijkbaar met andere Europese markten. Alleen qua transparantie blijft Polen nog enigszins achter. Met een jaarlijkse bouwproductie van 150.000 woningen is Polen een interessante markt.

Polen

Dit hoofdstuk is in nauwe samenwerking met marktonderzoek- en adviesbureau REAS uit Polen samengesteld.

Bevolking en economie

Met zo'n 1,7 miljoen inwoners is Warschau veruit de grootste stad in Polen. Sinds 2000 is de stad gestaag gegroeid, waarbij het saldo van emigratie en immigratie over de periode 2000-2015 circa 100.000 inwoners bedroeg. In de prognose voor de komende 15 jaar wordt uitgegaan van een bescheiden groei. Het Centraal Bureau voor de Statistiek van Polen heeft het aantal inwoners van met name Warschau, maar tot op zekere hoogte ook van andere grote steden, aanzienlijk onderschat terwijl het aantal inwoners op het platteland daarentegen aanzienlijk is overschat. (De mensen zijn niet verplicht om hun verhuizing te melden bij het Einwohnermeldeamt. Veel studenten wonen tegenwoordig bijvoorbeeld in de grote steden, maar door het ontbreken van deze meldplicht worden zij niet opgenomen in de statistieken.)

Krakow is de tweede stad van Polen met bijna 800.000 inwoners. Wroclaw heeft 750.000 inwoners en Tri-City (de stedelijke regio van Gdansk-Sopot-Gdynia) 650.000. In beide stedelijke regio's is de bevolkingsontwikkeling vrijwel stabiel. Poznan, waar de bevolking sinds 2000 met ca. 40.000 inwoners is gekrompen, heeft momenteel ca. 550.000 inwoners. De prognoses voor deze steden tot 2030 duiden alleen op een lichte groei van Warschau, terwijl de omvang van de overige steden stabiel blijft of licht daalt [grafiek 5.1].

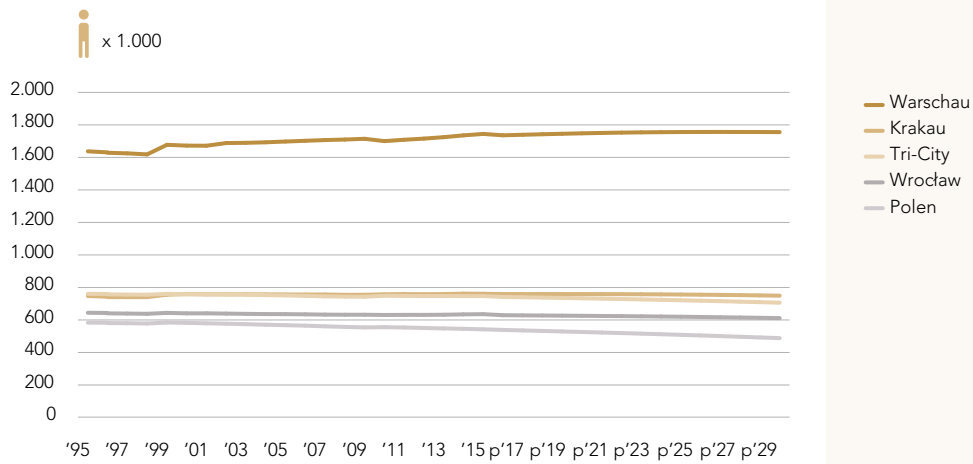
Hoewel er geen actuele cijfers en prognoses met betrekking tot de huishoudensgroei beschikbaar zijn, wijzen de censusgetallen sinds 2002 op een sterke groei [grafiek 5.2].

Kurkowa 14, Wroclaw



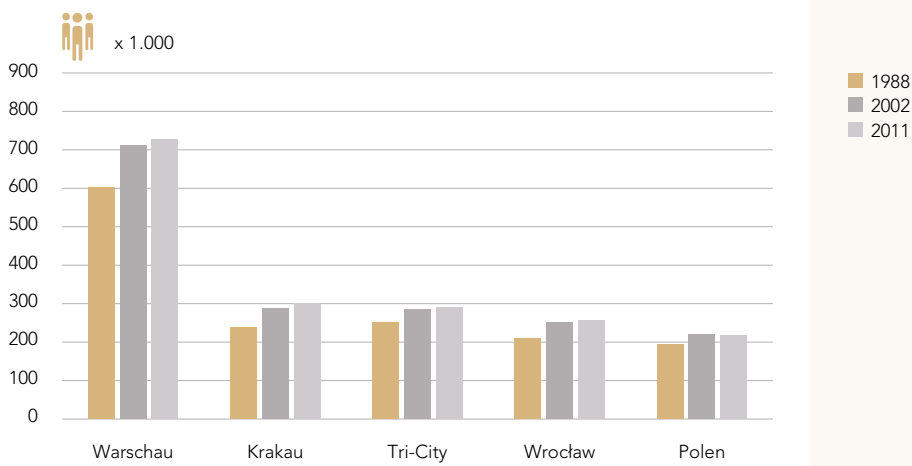
5.1 Polen: bevolkingsprognose Poolse steden 1995-p2030

Bron: Central Statistical Office, bewerking REAS



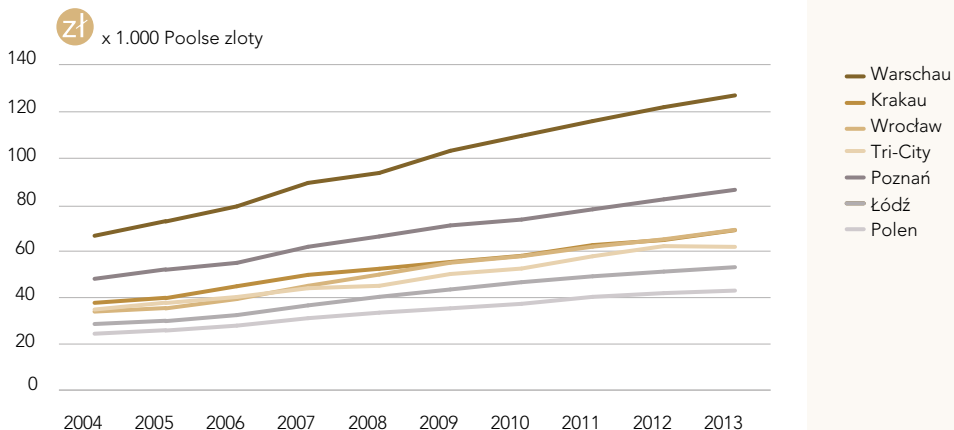
5.2 Polen: huishoudensontwikkeling 1988-2011

Bron: Central Statistical Office, bewerking REAS



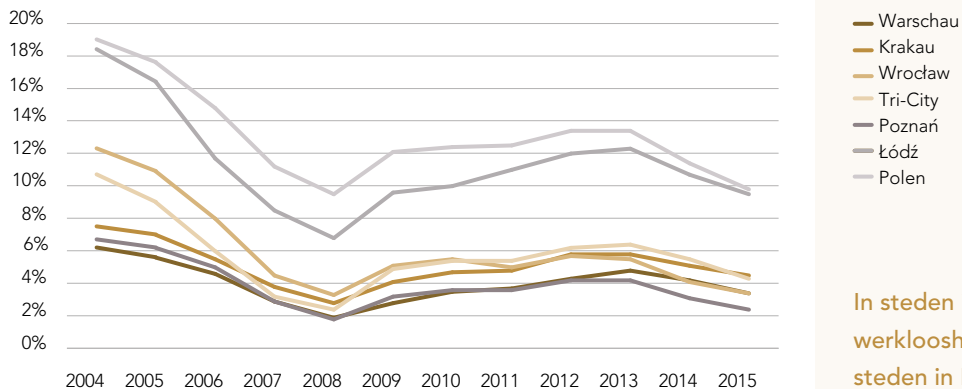
5.3 Polen: BBP per hoofd van de bevolking (in huidige prijzen) in de grootste steden 2004–2013

Bron: Central Statistical Office, bewerking REAS



5.4 Polen: werkloosheidspercentage in de grootste steden van 2004–2015

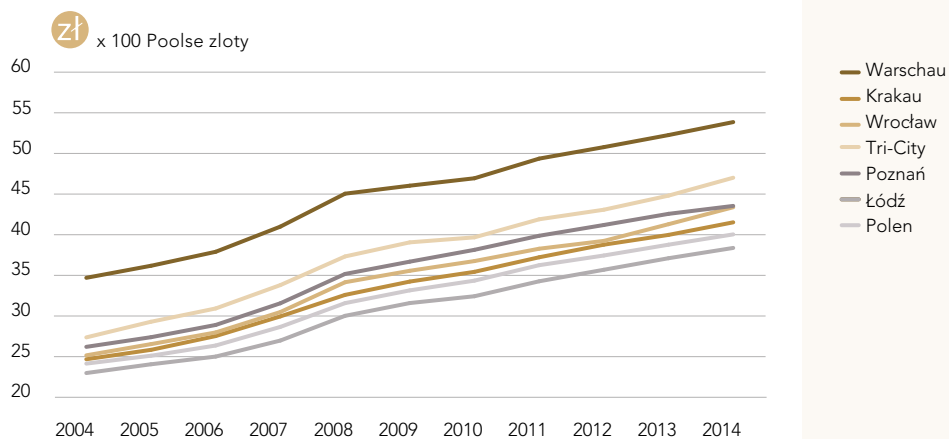
Bron: Central Statistical Office, Lokale Gegevensbank, bewerking REAS



In steden in Polen is de werkloosheid lager dan in steden in Frankrijk en Nederland.

5.5 Polen: gemiddeld inkomensniveau in de grootste steden 2004–2014

Bron: Central Statistical Office, Lokale Gegevensbank, bewerking REAS



Met het BBP per hoofd van de bevolking als maatstaf voor de economische ontwikkeling is het overzicht van Warschau over de overige steden duidelijk zichtbaar, ook vanuit een historisch perspectief. Deze voorsprong wordt geleidelijk groter, ook al was de toename in 2008 even wat minder groot. Poznań onderscheidt zich ook positief vergeleken met de andere steden. Krakau, Wroclaw en Tri-City bevinden zich min of meer in een soortgelijke ontwikkelingsfase. Het BBP per hoofd van de bevolking in Łódź is lager dan in de overige steden en het verschil is al langere tijd min of meer gelijk gebleven [grafiek 5.3].

Het werkloosheidspercentage in de steden ligt lager dan het nationale gemiddelde, hoewel Łódź 9,5% meldt. Ondanks de plotselinge werkloosheidsstijging tijdens de crisis ligt het huidige werkloosheidspercentage opvallend genoeg in alle steden lager dan in 2005. De situatie van de arbeidsmarkt in Wroclaw en Tri-City is aanzienlijk verbeterd [grafiek 5.4].

Ook zijn in Warschau de inkomens hoger dan in alle andere steden, bijvoorbeeld 15% hoger dan in Tri-City, die de tweede plaats inneemt. De verschillen tussen Tri-City, Poznań, Wroclaw en Krakau zijn veel kleiner. Er vindt echter geen gelijkschakeling van de inkomens tussen de verschillende steden plaats. Integendeel, de verschillen worden alleen maar groter. In Łódź verdient men het slechtst: hier liggen de gemiddelde inkomens zelfs onder het nationale gemiddelde [grafiek 5.5].

De omvang van de transformatie van de woningbouwsector was ongetwijfeld een van de grootste van alle sectoren van de Poolse economie. Het communistische tijdperk liet de nieuwe Republiek Polen aan het begin van de jaren negentig een lastig erfgoed na: woningcoöperaties die het alleenrecht hadden voor de woningbouw, het gebruik van grote betonplaten als de dominante bouwtechniek, woningbouwplannen waarin geen rekening werd gehouden met de waarde van grond, stadscentra die werden bewoond door het *lumpenproletariaat* en aangaande woningbezit bij de Polen zelf een mentaliteit van "een woning krijgen, laten regelen, of erven".

De tweede nalatenschap van het communistische systeem was een lange lijst van zaken die geheel of vrijwel geheel ontbraken, namelijk: reguliere hypotheekleningen en banken om deze te verstrekken; in de verkoop van woningen gespecialiseerde professionals; duidelijk omschreven eigendomsstatussen voor grondbezit, in het bijzonder in Warschau; reglementen voor het functioneren van bouwbedrijven en ondernemingen die wooneen-

heden verkopen, waaronder de belangrijke regels voor de verkoop van woningen in aanbouw; beheerprocedures voor gestapelde woningen, waaronder koopappartementen; en een systeem van zeer betrouwbare kadasters die snel kunnen worden bijgewerkt.

Het ontbrak in Polen vooral aan Pools kapitaal en Poolse investeerders. Er waren vrijwel geen ondernemers die ervaring hadden met de bouw van koopwoningen; er bestond zelfs geen woord in de Poolse taal om een dergelijke activiteit te omschrijven. Het woord projectontwikkelaar (*developer*) ontstond pas enkele jaren later en het duurde nog eens enkele jaren voordat de uiteindelijke spelling "deweloper" in de Poolse taal was ingeburgerd.

De omvang en schommelingen in de vraag werden in de jaren negentig sterk beïnvloed door belastingvoordelen. Deze voordelen bestonden uit verlaging van de inkomstenbelasting voor personen die een woning voor zichzelf kochten of bouwden, en voor individuele huurinvesteerders in gebouwen met huurappartementen. Helaas werden deze belastingvoordelen tegen het einde van de jaren negentig geleidelijk afgebouwd. De bovengenoemde factoren en de teruglopende conjunctuur van 2001-2003 leidden tot de eerste crisis in de woningbouwsector.

Van 2004 tot 2011 stonden de volgende vraagstukken centraal: beheersing van de inflatie; ongeveer zeven miljoen jongeren bereikten de volwassen leeftijd (waren ouder dan 24 jaar), waarvan sommigen een gezin stichtten of een onafhankelijk huishouden vormden; de invoering van wijzigingen in de bouwvoorschriften (afschaffing van algemene voorschriften) waardoor de vergunningsprocedures langer werden; het Poolse lidmaatschap van de EU (2004); een duidelijk accent van nieuwe investeringen (met name met betrekking tot nieuwe banen) en de hierop volgende dominante economische groei van de vijf grote steden (Warschau, Krakau, Poznań, Tri-City en Wroclaw), met als gevolg toenemende migratie naar deze steden, een toestroom van buitenlandse ontwikkelingsmaatschappijen die bijdroegen aan een grotere beschikbaarheid van koopwoningen in de grootste steden; toestroom van speculatief buitenlands kapitaal (2006-2007) en verspreiding van het fenomeen van speculatieve investeringen (vooral gericht op "houseflipping") in de woningmarkt door Poolse investeerders; een tot dan toe ongekende toestroom van buitenlandse deviezen (Zwitserse franken), nieuwe leningen in 2007-2008 om de zwakker wordende vraag en



Garnizon, Gdańsk Wrzeszcz

vertraagde prijsdaling te ondersteunen; de kredietcrisis (september 2008) – de mondiale bankcrisis en financiële crisis, wat ook in Polen ertoe leidde dat het aantal nieuwe hypotheekleningen drastisch daalde en dat er diep werd gesneden in de goedkeuring van nieuwe woningbouwprojecten van ontwikkelaars.

Vanaf het vierde kwartaal van 2009 begon de markt zich te herstellen: de verkoopcijfers stegen weer en projectontwikkelaars leverden steeds meer nieuwe projecten op. Banken durfden steeds meer hypotheekleningen te verstrekken, hoewel vrijwel uitsluitend in Poolse zloty. De vraag naar leningen werd gestimuleerd door het regeringsprogramma Rodzina na Swoim (“Het gezin als

huiseigenaar”) dat rentesubsidies bood voor starters op de woningmarkt die voor relatief gunstige prijzen met Poolse leningen woningen met woonoppervlakklimiet konden kopen¹.

De belangrijkste factor die de acties van participanten in de bouwsector van het eerste halfjaar van 2011 tot het eerste halfjaar van 2013 negatief heeft beïnvloed, was de introductie in de eerste helft van 2012 **van een nieuwe wet op de bescherming van de rechten van de kopers van woningen**. In deze wet is het standaardcontract tussen de ontwikkelaar en de koper gedefinieerd als een overeenkomst waarin de ontwikkelaar toezegt om, nadat de bouw van een woningproject is voltooid, het recht op

een afzonderlijke wooneenheid (of recht op een eengezinswoning) toe te kennen of over te dragen aan de koper, terwijl de koper toezegt om een deel van de prijs in verband met dit recht te betalen. De overeenkomst moet worden afgesloten in de vorm van een notariële akte, wat de positie van de koper ten opzichte van de ontwikkelaar ongetwijfeld versterkt.

Als de **ontwikkelaar zijn faillissement aankondigt**, wordt voorrang gegeven aan de vorderingen van de kopers van een appartement of eengezinswoning met betrekking tot hun investering.

Eind 2014 stegen de verkoopcijfers naar een nieuwe recordhoogte, vooral met betrekking tot het aantal opgeleverde woningen. Deze resultaten waren te danken aan stabiele prijzen, lage rente en gematigd optimisme bij kopers van woningen, alsmede de aantrekkelijkheid van het aanbod van de projectontwikkelaars. Het overheidsprogramma Appartementen voor Jongeren (Mieszkanie dla Młodych, afgekort MdM)² en de mobilisatie van kopers die hun laatste lening willen aangaan met een LTV van meer dan 90% voordat een hoger eigen vermogen verplicht wordt, hadden eveneens een positief effect op de markt.

2015 was opnieuw een zeer goed jaar voor de vastgoedmarkt in Polen. Het effect van het MdM-programma, waaraan projectontwikkelaars hun aanbod bijna twee jaar na de introductie hebben aangepast, was een belangrijke factor. De lage rente en het feit dat de vooruitzichten voor de rente op deposito's het laagst blijven in de postcommunistische periode, heeft geleid tot een sterke instroom van investeerders die in huur- of koopwoningen wilden investeren. Zorgen over de stijging van de minimuminleg voor een hypotheek met ingang van januari 2016 hadden een positieve invloed op het aantal verstrekte hypotheeken aan het einde van 2015.

Samenvattend zien we dat sinds 1996, toen de markt voor ontwikkelaars in Polen van start ging, er twee hoogtepunten zijn geweest (1997–2001 en 2004–2008) en twee dieptepunten (2002–2003 en 2009). Na de snelle groei tussen 2006 en 2008 vond een lichte prijscorrectie

plaats tussen 2010 en de eerste helft van 2013. Het is opvallend dat gedurende de tien jaar van 1998 tot en met 2007 de particuliere woningbouwsector er zonder staatssteun in is geslaagd om op jaarbasis – op het hoogtepunt – bijna 100.000 woningen in het hele land te voltooien.

Structuur van de bouwsector

De bouwsector in Polen bestaat momenteel uit enkele duizenden ondernemingen met zeer uiteenlopende omvang en potentieel. Enerzijds zijn er de marktleiders: bedrijven zoals Dom Development, JW. Construction, Robyng of Polnord, naamloze vennootschappen met een notering op de beurs van Warschau die gelijktijdig ten minste een dozijn verschillende projecten uitvoeren in verschillende steden en marktsegmenten en die jaarlijks 1.000 tot 2.000 woningen verkopen. De volgroeide status en aantrekkelijkheid van de Poolse markt blijkt uit het grote aantal projectontwikkelaars dat geheel of grotendeels in handen is van buitenlands kapitaal.

Anderzijds zijn er honderden kleinere ondernemingen die gewoonlijk de rol van ontwikkelaar en aannemersbedrijf combineren en die normaliter niet meer dan twee projecten tegelijk uitvoeren en jaarlijks een dozijn tot enkele tientallen woningen verkopen. De sector vertoont nog altijd een sterke spreiding: ondernemingen die jaarlijks meer dan 100 woningen verkopen maken in de grootste steden slechts enkele procenten van de markt uit. Naar schatting hebben de grootste Poolse projectontwikkelaars elk een aandeel van zo'n 2-3% van de markt in het land in handen, terwijl de overige ondernemingen die als groot kunnen worden beschouwd een aandeel hebben van minder dan 1%.

Woningbouw

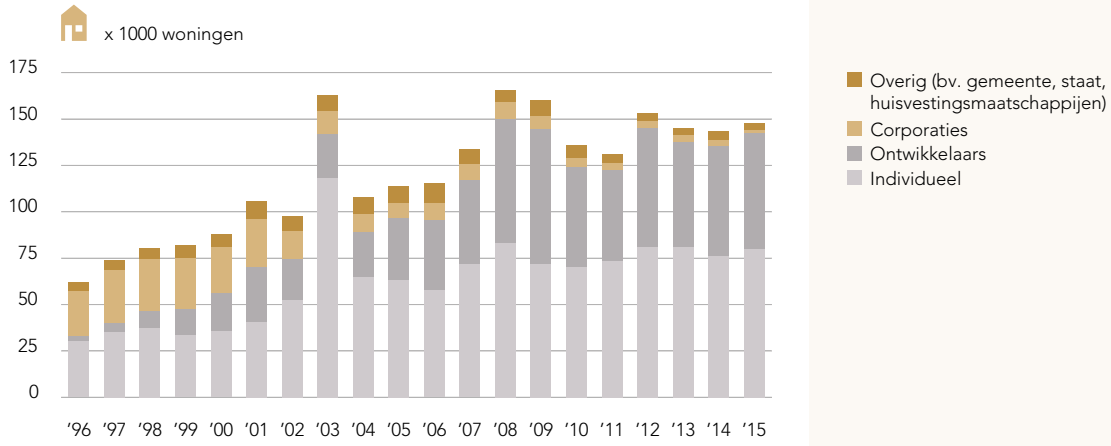
De behoefte aan het eigen bezit van een appartement is nog altijd groot in Polen, zoals blijkt uit onderzoeken naar de voorkeuren van potentiële kopers. Ontwikkelingen in de markt voor nieuwbouwwoningen en in de particuliere bouwsector bevestigen de vraag naar nieuwbouwwoningen. Elk jaar worden ongeveer 60.000–75.000 appartementen in gebouwen van meerdere verdiepingen (eerste ingebruikneming) gebouwd, waarvan de meeste

1 Rodzina na Swoim (RnS) – een subsidieprogramma van de regering ter ondersteuning van de kopers van bestaande en nieuwbouwwoningen. Het programma was alleen beschikbaar voor starters op de woningmarkt. De woningen waren onderhevig aan beperkingen qua oppervlak en prijs. Het programma bestond uit subsidies voor rentebetalingen op lagere woningleningen voor een periode van acht jaar en eindigde in december 2012.

2 MdM (Appartementen voor Jongeren) is een programma dat kopers subsidie verleent bij de aankoop van hun eerste appartement.

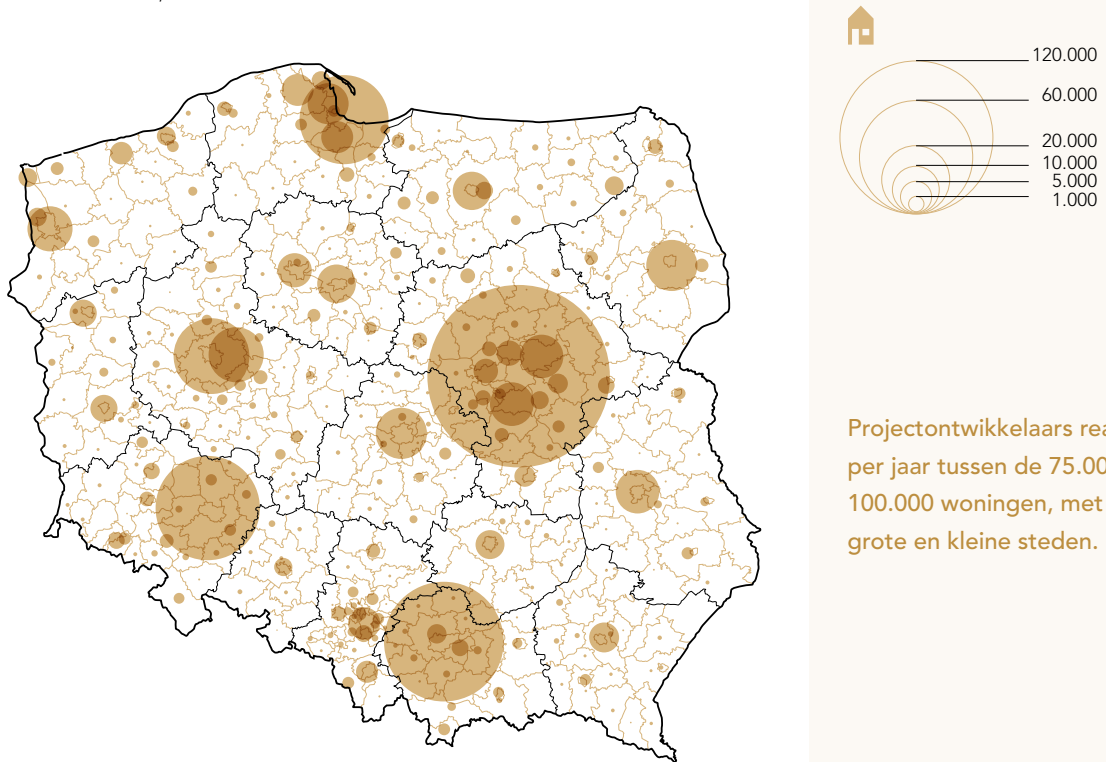
5.6 Polen: door voornaamste categorieën van investeerders gebouwde woningen (appartementen of eengezinswoningen) 1996-2015

Bron: Central Statistical Office, resultaat voor 2003 vertekent wegens massale registratie van eengezinswoningen die vóór dat jaar gebouwd en bewoond waren, bewerking REAS



5.7 Polen: woningen (appartementen en eengezinswoningen) die door projectontwikkelaars in Polen zijn gebouwd tussen 2006 en 2015 (statistische categorie te koop of te huur)

Bron: REAS, CSO



Projectontwikkelaars realiseren per jaar tussen de 75.000 en 100.000 woningen, met name in grote en kleine steden.

binnen 12 maanden na voltooiing zijn uitverkocht. Sommige appartementen worden vervolgens te huur aangeboden, gewoonlijk door particuliere investeerders.

Verder worden elk jaar ongeveer 70.000–80.000 door particuliere investeerders gebouwde woningen opgeleverd. Het overgrote deel hiervan bestaat uit eengezinswoningen, meestal vrijstaand, die zijn gebouwd door huishoudens voor eigen bewoning. Deze categorie omvat echter ook een aantal appartementen in kleine gebouwen van meerdere verdiepingen die door kleine ondernemingen worden gebouwd en verkocht [grafiek 5.6].

De gemiddelde bruikbare oppervlakte van door projectontwikkelaars gebouwde woningen was de afgelopen jaren 60 tot 62 m², terwijl de gemiddelde bruikbare oppervlakte van door particuliere investeerders gebouwde woningen met 140 tot 160 m² een stuk ruimer is).

De grootste spanningen op de woningmarkt doen zich voor in de grootste steden in Polen: hoofdzakelijk Warschau, gevolgd door Krakau, Wrocław, Tri-City (Gdansk, Gdynia en Sopot) en Poznań.

Op de kaart met activiteiten van projectontwikkelaars [grafiek 5.5] tussen 2006 en 2015 is te zien dat slechts enkele van de bovengenoemde markten in de voorgaande jaren veel ontwikkelaars hebben aangetrokken. Warschau en andere toonaangevende markten (Krakau, Wrocław, Poznań en Tri-City) zijn relatief volgroeid en daar is dan ook een grotere schaal mogelijk. Ter vergelijking kunnen veel kleinere markten, zelfs relatief belangrijke markten zoals Łódź, Katowice, Szczecin en Lublin, gemakkelijk gedestabiliseerd raken als een groot project of enkele kleinere projecten (200–300 woningen) tegelijkertijd aangeboden worden [grafiek 5.7].

De totale waarde van de markt in de zes grootste steden, gedefinieerd als de waarde van alle transacties met ontwikkelaars in 2010 and 2011 (die wat prestatie betreft vergelijkbaar zijn), werd geschat op circa PLN 11,5-12,0 miljard bruto (inclusief BTW). De prognose voor 2016 is nog optimistischer en de waarde van alle verkochte woningen zal waarschijnlijk meer dan PLN 19,7 miljard bedragen en PLN 19,8 miljard bereiken.

Twee derde van de bestaande woningen is particulier eigendom.

Huren vs. eigendom

Het overgrote deel van het bestaande woningbestand - en van nieuwe woningen - in Polen is in het bezit van particulieren. Volgens de Nationale Volkstelling van 2011 is ongeveer 64% van het Poolse woningbestand in het bezit van particulieren, terwijl 18% bestaat uit woningen die in handen zijn van woningcorporaties. Ongeveer 9% van het woningbestand is in handen van gemeentelijke overheden en 1% in handen van de staat. Nog eens 1% is in handen van sociale woningcorporaties. Slechts 2% van de woningen was in handen van ondernemingen (als huurappartementen voor werknemers).

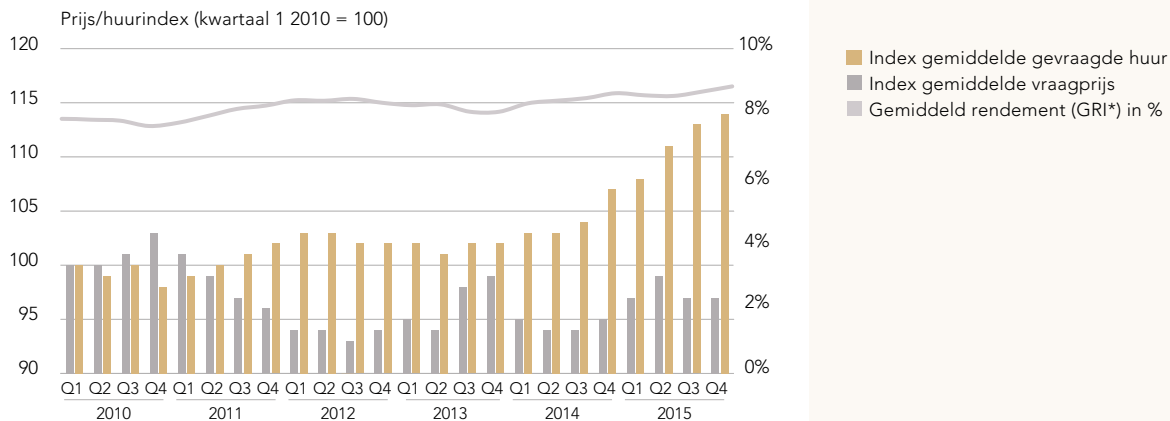
Vaak begaat men de vergissing om woningbezit door particulieren te verwarren met bewoning door eigenaren. Een groot deel van het woningbestand in het bezit van particulieren en woningcorporaties wordt verhuurd, hoofdzakelijk op de vrije markt. Hoewel de Poolse woningmarkt vooral is gericht op bewoning door eigenaren, is huren in de afgelopen jaren voor veel huishoudens een alternatief geworden. Strengere eisen voor hypotheekfinanciering, onzekerheid op de arbeidsmarkt en beperkte economische groeiperspectieven hebben ervoor gezorgd dat veel huishoudens zich liever niet vastleggen op een langetermijnschuld. De typische strategie van jonge Poolse stellen en alleenstaanden, eerst een klein appartement kopen en na ongeveer vijf jaar de overstap maken voor een grotere woning,, is voor velen te duur geworden.

De huren zijn relatief hoog vergeleken met de inkomensniveaus. De hoogste huren worden betaald in Warschau, dat overigens ook het grootste aanbod aan huurwoningen heeft. Een studio met een bruikbaar woonoppervlak van 30 m² kost gemiddeld ongeveer PLN 1.500 per maand. Dat komt ongeveer overeen met een derde van het gemiddelde maandsalaris in Warschau. Voor een typische woning met één of twee slaapkamers moet gemiddeld respectievelijk PLN 2.000 en PLN 2.900 worden neergeteld. De gemiddelde maandelijkse huur in de Poolse hoofdstad bedraagt PLN 46 per m², ofwel meer dan € 11. Deze hoge gemiddelde huurprijzen worden veroorzaakt door de extreem hoge huurprijzen in het centrum van de stad. In de buitenwijken liggen de huurprijzen zo'n 40% lager [grafiek 5.8].

In de kleinere markten, Krakau, Wrocław, Poznań en Tri-City, zijn de maandelijkse huurprijzen lager, namelijk PLN 30-35 per m²/maand (dat is ongeveer € 7 tot € 9). Buiten het centrum met goede vervoersverbindingen zijn de huurprijzen lager. De laagste huur wordt betaald voor

5.8 Polen: ontwikkeling van rendementen op bruto huurinkomsten (GRI) in Warschau 2011-2015

Bron: REAS

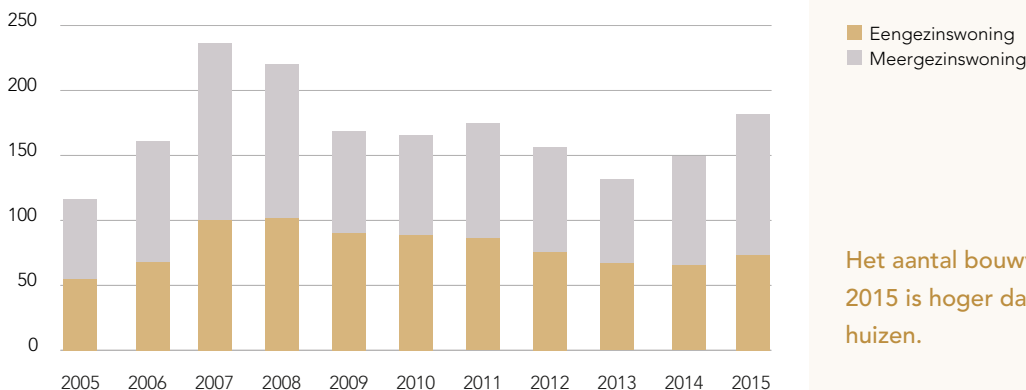


5.9 Polen: wooneenheden in eengezinswoningen en gebouwen voor meergezinswoningen met bouwvergunning 2005-2015

Bron: Central Statistical Office, schattingen van REAS



x 1.000 woningen met bouwvergunning



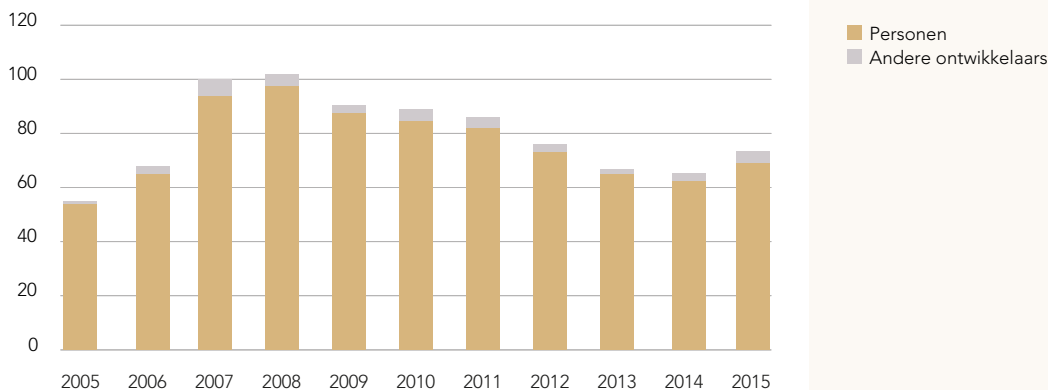
Het aantal bouwvergunningen in 2015 is hoger dan het aantal huizen.

5.10 Polen: eengezinswoningen met een bouwvergunning 2004-2015

Bron: Central Statistical Office, schattingen van REAS



x 1.000 woningen met bouwvergunning





Central Park Ursynów, Warszawa

appartementen in buitenwijken. Afgezien van Warschau liggen de huurprijzen in de buitenwijken van deze steden tot 20% lager.

Kwantitatieve en kwalitatieve tekorten op de woningmarkt

In vergelijking met de West-Europese landen is de kwantiteit en kwaliteit van de bestaande woningen slecht en daarmee staat Polen voor een grote uitdaging. Dit is zichtbaar in de lage woningindices, bijvoorbeeld het gemiddelde aantal woningen per 1.000 inwoners, de gemiddelde oppervlakte van een woning van 70,2 m² (in de EU 85 m²), of het gemiddelde bruikbare woonoppervlak per persoon van 24,2 m², vergeleken met gemiddeld 35-45 m² in de meeste EU-landen. Wat de eigendomsverhouding betreft behoort ongeveer 75% toe aan gezinnen of particuliere personen, waarvan het overgrote deel zonder hypotheek.

Het gebrek aan woningen en de lage kwaliteit van de bestaande woningen bevestigt duidelijk de behoefte aan nieuwe woningbouwprojecten - een fundamentele factor

die de situatie in Polen duidelijk onderscheidt van de situatie in de West-Europese landen. Vooral de vraag in de grote steden is zeer hoog opgelopen.

Volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek van Polen bedroeg het aantal bouwvergunningen voor eengezinswoningen voor ontwikkelaars in het hele land in de afgelopen jaren niet meer dan 5.000 per jaar. Bovendien werden sinds 2009 steeds minder bouwvergunningen voor eengezinswoningen verstrekt. Toch lag dit cijfer nog altijd hoger dan in de periode van voor de hausse van 2006-2008 [grafiek 5.9].

Een typisch Poolse eengezinswoning bestaat uit een vrijstaand huis met een woonoppervlak van ca. 140-220 m², met metselwerk of een spouwmuur uit blokken, geïsoleerd met Styrofoam of minerale wol, in de buitenwijken van steden of in dorpen, gelegen op een vrij groot perceel (700-1.500 m²).

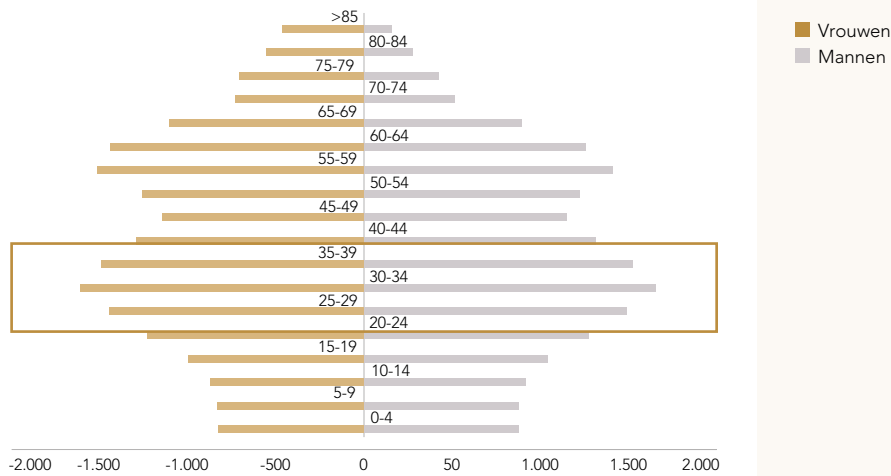
Ontwikkelaars bouwen daarentegen doorgaans projecten met rijtjeshuizen of twee-onder-een-kapwoningen, hoewel

5.11 Polen: leeftijdspiramide 2014

Bron: Central Statistical Office



x 1.000 vrouwen en mannen



er projecten met grotere vrijstaande huizen met een woonoppervlak van meer dan 200 m² zijn in de buurt van Warschau, Krakau of Tri-City [grafiek 5.10].

De vraag naar woningen wordt gesteund door demografische trends die zich echter onderscheiden qua geografie en die vooral betrekking hebben op de grote steden in Polen.

Mensen die zijn geboren tijdens de tweede babyboom van 1976-1985 zitten precies in de fase waar ze hun eigen huishouden vormen, een gezin stichten en zich op de woningmarkt begeven. Dit potentieel is te zien in de leeftijdsopbouw in Polen [grafiek 5.11].

In Polen leven meer dan 9 miljoen mensen in de leeftijd van 24 tot 38 jaar, waarvan de meesten behoefte hebben aan een woning (of hun woonsituatie willen verbeteren).

Binnen deze groep zijn twee groepen van kopers te onderscheiden: starters op de woningmarkt en mensen (gezinnen) die zoeken naar een betere woning. Starters op de woningmarkt zijn gewoonlijk 25 tot 30 jaar oud, hoewel sommigen al tussen de 20 tot 25 jaar een woning kopen. Gezinnen die zoeken naar een betere woning zijn doorgaans boven de 30.

Er is een positieve migratiebalans naar de 4-5 grootste Poolse steden, hoewel dit ten koste gaat van het platteland. De voorstedelijke gebieden van de grote steden

profiteren eveneens van deze migratietrend. Het Pools Centraal Bureau voor de Statistiek schat dat het aantal huishoudens in Warschau tot 2020 zal blijven stijgen.

Op de middellange termijn zal het woonoppervlak per hoofd van de bevolking toenemen, in het bijzonder in de grootste steden, maar ook in de middelgrote steden. Daarmee stijgt ook de welvaart in Polen (het effect van geleidelijke economische convergentie); tegelijkertijd zal de gemiddelde omvang van huishoudens (aantal personen per gemiddelde wooneenheid) dalen.

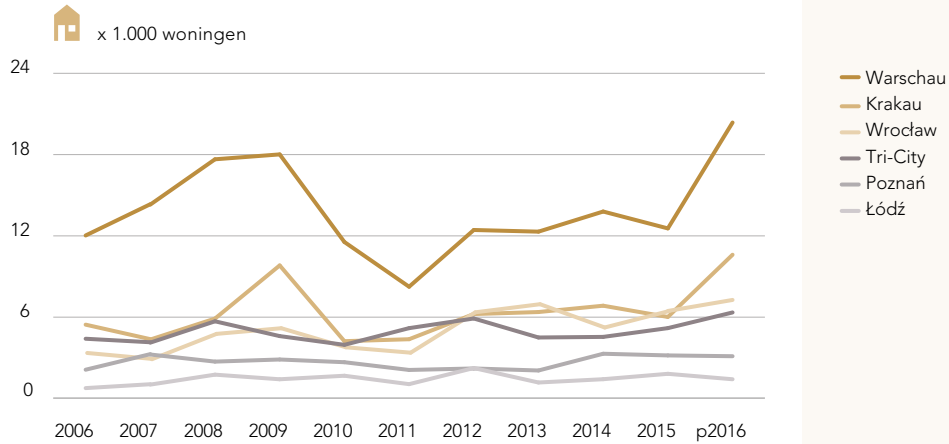
In relatie tot de totale bevolking van het land zijn we al over de piek heen en zullen de cijfers nu een dalende trend gaan vertonen, tenzij Polen meer buitenlandse migranten toelaat en ophoudt met jonge mensen naar het buitenland te "exporteren", voornamelijk naar Duitsland en Groot-Brittannië. We zullen slechts in enkele gebieden een bevolkingsgroei zien, voornamelijk in grootstedelijke gebieden buiten de stadscentra. Dit gaat gepaard met stabilisering en een langzame daling van het aantal burgers in de grootste steden. De rest van het land zal vrij snel blijven ontvolken, vooral het platteland en de kleine steden. Een soortgelijk proces zal ook plaatsvinden in Łódź en de meeste steden in Opper-Silezië.

Ondanks deze ongunstige demografische trends valt echter tot 2020 geen grote daling te verwachten van de vraag in de grootste steden met een stabiele economie en dynamische arbeidsmarkt. Op de korte termijn zullen de



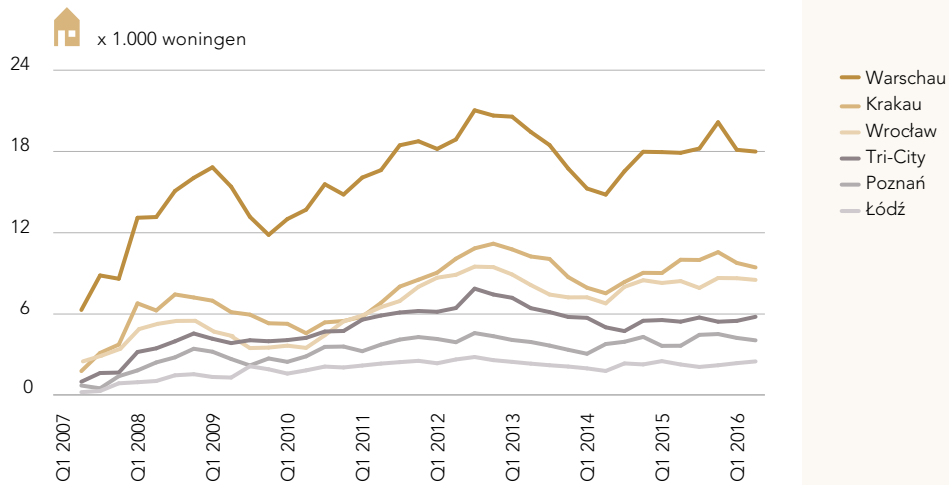
5.12 Polen: door ontwikkelaars en woningcorporaties gebouwde woningen in 2006-2015 en een prognose voor 2016 in de zes grootste woningmarkten van Polen

Bron: Central Statistical Office, REAS



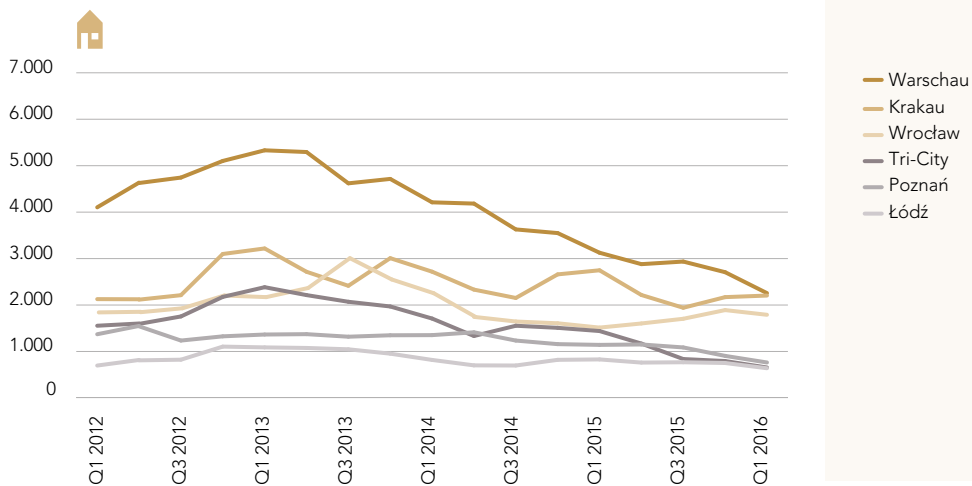
5.13 Polen: aantal aangeboden woningen aan einde van elk kwartaal in de periode 2007-2016

Bron: REAS



5.14 Polen: aantal onverkochte opgeleverde woningen aan eind van elk kwartaal in de periode 2012-2016

Bron: REAS



demografische ontwikkelingen slechts weinig gevolgen hebben; pas rond 2030 worden grotere gevolgen zichtbaar. Deze situatie kan overigens drastisch veranderen als het immigratiebeleid verandert en de deur naar migranten verder open wordt gezet.

Op de lange termijn zijn de belangrijkste factoren die de vraag naar nieuwbouwapartementen bepalen de groei van de welvaart in het land en het streven naar een hogere levensstandaard door de inwoners van de grote steden.

Huidige marktsituatie in de grote steden

In de afgelopen jaren heeft de groeiende verkoop projectontwikkelaars ertoe aangezet om steeds meer nieuwe projecten te voltooien. De woningproductie door ontwikkelaars is hierdoor gestaag gestegen. In 2015 werden in de zes grootste steden van Polen meer dan 35.000 huur- en koopwoningen opgeleverd. Het is het derde jaar op rij met een dergelijke stabiele jaarproductie. Afgezien van enkele schommelingen is de marktsituatie stabiel te noemen. De grootste stijging van de woningproductie in de eerste helft van 2016 ten opzichte van 2015 werd gemeten in Poznań (met 44%, en in Breslau met 15%), terwijl de grootste daling plaatsvond in Łódź (met 19%) en Tri-City (met 12%). In de overige steden was de verandering niet meer dan 3% [grafiek 5.12].

Het patroon van de schommelingen in het aantal woningen dat in 2016 werd aangeboden vergeleken met

De afgelopen drie jaar zijn in de 6 grote steden per jaar 35.000 woningen gebouwd.

het aantal van het jaar ervoor, was in elk van de onderzochte markten verschillend. Het aantal aangeboden woningen steeg opnieuw aanzienlijk in Poznań (11%) en Łódź (10%). De door de REAS gemeten toename in Tri-City was wat bescheidener (bijna 7%). Het aantal aangeboden woningen in Warschau en Wrocław ging terug naar het niveau aan het einde van het eerste kwartaal van 2015. Alleen in Krakau werd in die periode een daling in het aantal aangeboden woningen gemeten (met bijna 6%) [grafiek 5.13].

Van het totale aantal aangeboden woningen in de zes steden onder beschouwing bestaat momenteel ca. 17% uit wooneenheden in opgeleverde gebouwen. Een jaar geleden was dit aandeel nog 23%. Per eind maart waren er 8.300 opgeleverde woningen in de nieuwbouwmarkt in de zes steden, ruim 900 minder dan in het voorafgaande kwartaal. Hoge verkoopcijfers en het grote aantal voor de verkoop vrijgegeven woningen in opeenvolgende kwartalen hebben een grote invloed op de structuur van het aanbod [grafiek 5.14].

Prijzen (1.000 Zloty = € 225)

De meest gebruikte prijs op de Poolse markt is de brutoprijs (inclusief BTW, momenteel 8%) in zloty per m² woonoppervlak. Deze prijs heeft in meer dan 95% van de transacties betrekking op casco-woningen volgens een standaard die gewoonlijk wordt beschreven als ruwbouw. Deze standaard kan echter per project verschillen.

De prijzen bleven in 2015 na een kleine stijging in 2014 (vergeleken met 2013) gelijk, onder andere door de stabilisering (of zelfs daling in sommige steden) van de prijsplafonds onder het MdM-programma. Projectontwikkelaars probeerden om steeds meer woningen voor vrijgave aan te passen om van het programma te profiteren.

De stijging in de gemiddelde prijs van woningen die werden vrijgegeven voor verkoop was waarneembaar in 2015, vooral in Tri-City. Deze tendens werd voortgezet in

De meeste koopwoningen worden casco opgeleverd, de kopers kunnen zelf de binnenafwerking uitvoeren of kant-en-klare bouwpakketten (keuken, vloeren, sanitair enz.) inkopen.

het eerste kwartaal van 2016. De gemiddelde prijs van woningen die werden vrijgegeven voor verkoop daalde alleen in Krakau en Łódź [grafiek 5.15].

De woningmarkt in Warschau

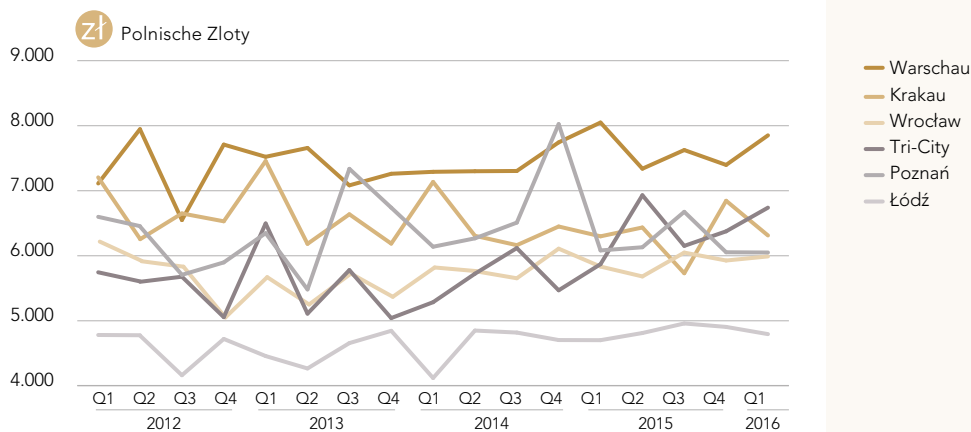
Door verschillende categorieën van investeerders opgeleverde woningen (particuliere ontwikkelaars, overheidsinstellingen, individuele huishoudens, woningcorporaties) zijn terug te zien in grafiek 5.16.

Osiedle Zielona Italia, Warszawa



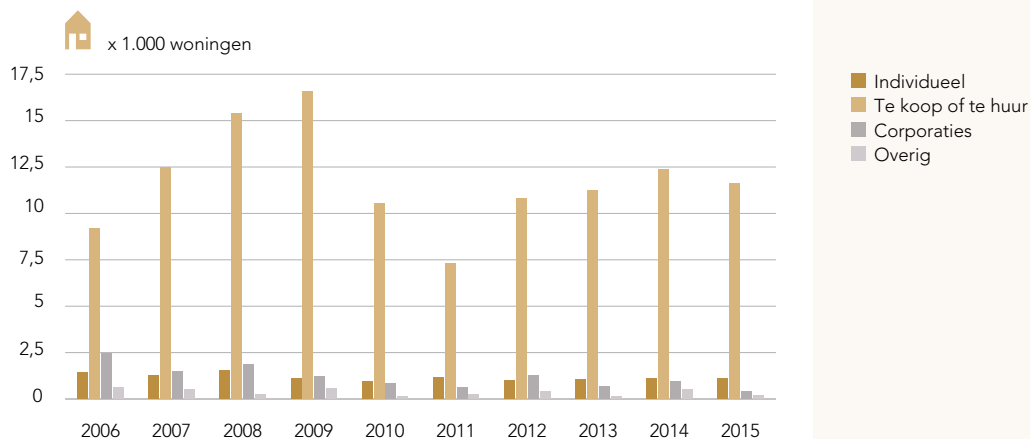
5.15 Polen: gemiddelde vraagprijs per m² van woningen in de zes belangrijkste steden 2012-2016

Bron: REAS



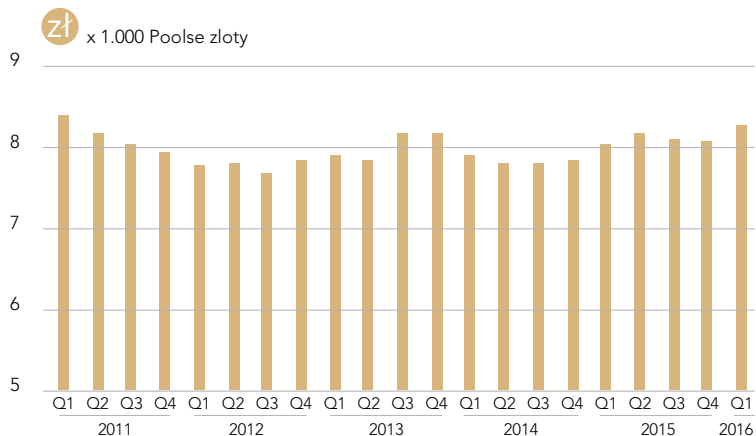
5.16 Polen: door ontwikkelaars gebouwde woningen in Warschau 2006-2015

Bron: Central Statistical Office, bewerking REAS



5.17 Polen: gemiddelde bruto vraagprijs per m² woonoppervlak (in alle marktsegmenten) in Warschau tussen 2011-2016

Bron: REAS

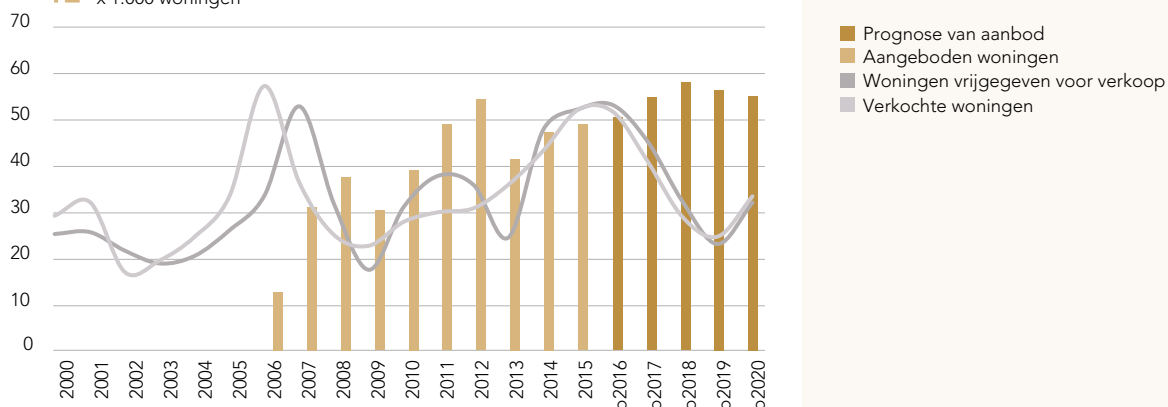


5.18 Polen: verhouding van de woningverkoop in vergelijking met het aanbod in de zes grootste steden in de periode 2004-p2020

Bron: REAS april 2016

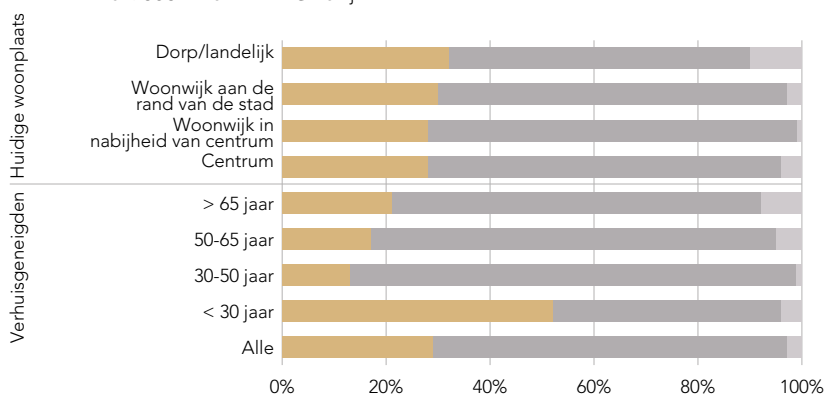


x 1.000 woningen



5.19 Polen: voorkeur voor huur/koop

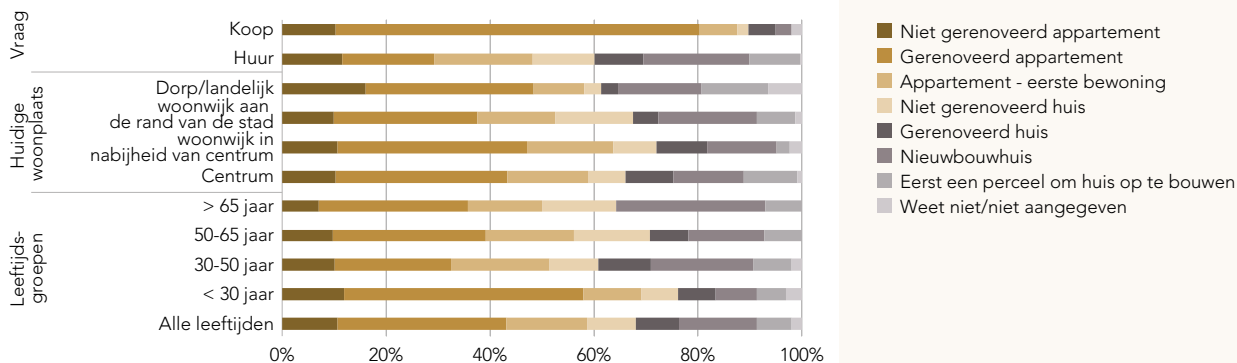
Bron: USUMA en TRIMAG Berlijn



De Polen hebben een duidelijke voorkeur voor kopen in plaats van huren.

5.20 Polen: voorkeuren woningtypes

Bron: USUMA en TRIMAG Berlijn





Fajny Dom, Kraków

Prognose voor 2016-2020

De prognose voor vraag en het aanbod voor zes agglomeraties is opgesteld door REAS in april 2016 en wordt in grafiek 5.18 weergegeven. Het aantal aangeboden woningen van 2016-2020 is een eenvoudige prognose die is gebaseerd op de relatie tussen het aantal in opeenvolgende jaren opgeleverde woningen en het aantal verkochte woningen. In deze context moet worden onthouden dat in de neergangsfase bij bepaalde projecten de verkoop wordt teruggehouden, wat leidt tot een snellere daling (dan verwacht op basis van de prognose) van het aantal aangeboden woningen.

In verband met de bovenstaande prognose mag niet worden vergeten dat de **schattingen van de vraag in deze grafiek geen rekening houden met aankopen van hele gebouwen of grote portfolio's van woningen door institutionele beleggers** zoals BGK Nieruchomości of soortgelijke buitenlandse fondsen. Fondsen zoals deze zullen hun aanwezigheid in Polen versterken en het aantal verkochte woningen behoort de trend te volgen totdat deze over zijn piek heen is en de neergang begint. We moeten ons realiseren dat Rental Housing Fund volgens de vorig jaar gepubliceerde strategie van plan was om voor 2020 nationaal een portefeuille te vormen van 20.000 woningen, waarvan 6.000 - 8.000 in Warschau. Gelet op het kritische commentaar van de nieuwe minister, is het moeilijk om in te schatten hoe realistisch deze plannen nu zijn. In conclusie moet worden opgemerkt dat de bovenstaande grafieken slechts dienen ter illustratie van

algemene langetermijntrends en niet moeten worden beschouwd als een nauwkeurige prognose van het aantal verkochte en in aanbouw zijnde woningen. Elke prognose, inclusief hierboven, moet slechts worden beschouwd als richtlijn en niet als een realistisch scenario.

Enquête onder huishoudens in Polen

In mei 2016 werd er in opdracht van BPD onder 1.010 inwoners van Polen, waarvan 85% in een stad en 15% in een dorp woont, een enquête uitgevoerd. Meer dan 80% woont in een eigen huis of eigen appartement. 33% van alle ondervraagden wil in de komende 10 jaar verhuizen, waarvan 60% (!) in de komende 1-3 jaar en 26% over 3 à 5 jaar. Grafiek 5.19 toont de voorkeur voor een huur- of koopwoning: 70% wil een woning kopen, alleen jongeren (< 30 jaar) willen liever huren, ook omdat zij geen financiering kunnen krijgen. 50% van alle huishoudens met een huurwoning wil weer een huurwoning, de andere helft wil een koopwoning. 80% van degenen nu in een koopwoning wonen en willen verhuizen, willen bij voorkeur ook weer een woning kopen.

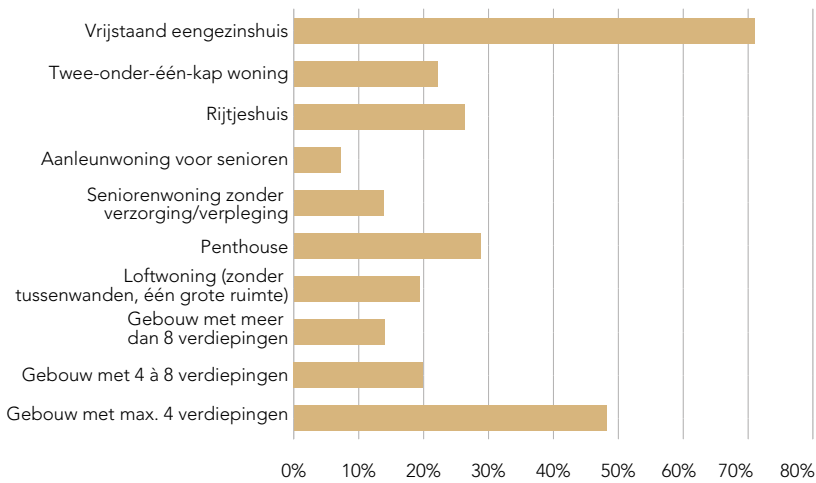
Met een aandeel van 33% is bij de Polen die willen verhuizen, het gerenoveerde appartement het meest gevraagde woningtype [grafiek 5.20]. Vooral huurders en jongere verhuiswilligen t/m 30 jaar kiezen het liefst een gerenoveerd appartement. Ongeveer een zesde van de respondenten geeft de voorkeur aan een nieuw appartement in eerste bewoning of een nieuw gebouwd eigen huis.





5.21 Polen: voorkeur voor woningtype

Bron: USUMA en TRIMAG Berlijn

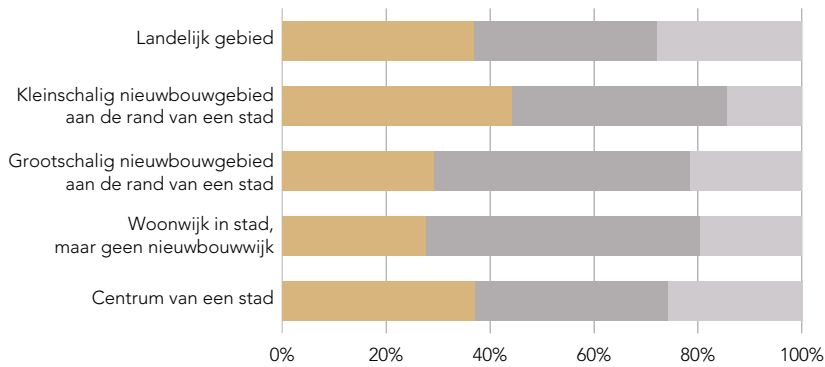


■ Alle verhuisgeneigden

Polen hebben een voorkeur voor eengezinswoningen en woningen in een klein gebouw.

5.22 Polen: locatievoorkeuren

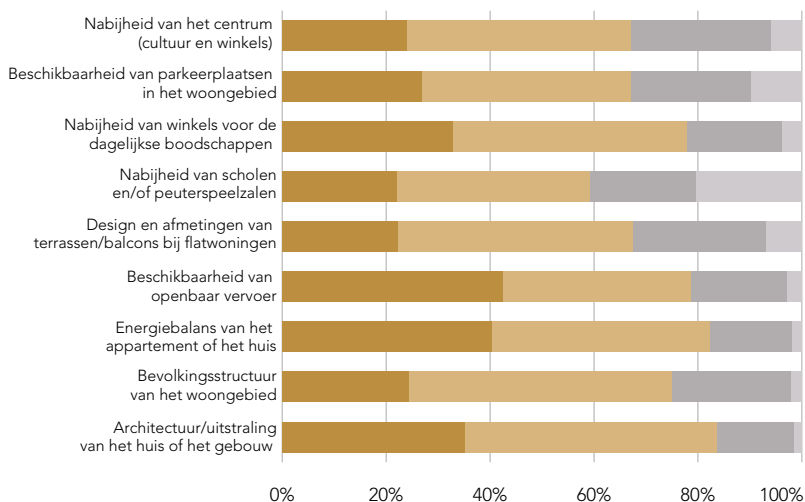
Bron: USUMA en TRIMAG Berlijn



■ Hier zou ik graag willen wonen
 ■ Hier zou ik eventueel willen wonen
 ■ Hier wil ik helemaal niet wonen

5.23 Polen: belangrijkheid van bepaalde aspecten bij een verhuizing

Bron: USUMA en TRIMAG Berlijn



■ Zeer belangrijk
 ■ Belangrijk
 ■ Minder belangrijk
 ■ Onbelangrijk

Geïnteresseerden in een koopwoning zijn bereid om gemiddeld 4.845 Zloty/m² woonoppervlak te betalen (€ 1.100). Totaal is dit voor een gemiddelde woning van 68 m² 320.000 Zloty (ca. € 75.000). Het gewenste woonoppervlak is voor alle leeftijdsgroepen ongeveer hetzelfde. Belangrijk om te weten is dat de Poolse koper meestal een "cascowoning" koopt en zelf zorgt voor de verdere afwerking.

Geïnteresseerden in een eengezinswoning zijn bereid om gemiddeld 5.372 Zloty/m² bruikbare oppervlakte te betalen. Bij een gemiddelde woning van 100 m² is dat ongeveer 500.000 Zloty (ca. € 115.000). Het gewenste woonoppervlak is voor alle leeftijdsgroepen ongeveer hetzelfde.

Geïnteresseerden in een huurwoning zijn bereid om gemiddeld 21 Zloty/m² bruikbare oppervlakte te betalen (€ 5). Bij een gemiddelde woning van 60 m² is dat ongeveer 1.200 Zloty (ca. € 275). Het gewenste woonoppervlak is voor alle leeftijdsgroepen ongeveer hetzelfde.

In Polen ligt het acceptabele aandeel van het netto-

inkomen per huishouden dat aan woonlasten moet worden uitgegeven bij 31%. Daarbij is er geen verschil tussen kopers en huurders. De daadwerkelijke woonlasten bedragen echter 33%, voor huurders zelfs 38%. Meer dan de helft van de verhuiswilligen in Polen verwacht een stijging van de woonlasten in de komende drie jaar, 37% denkt dat de woonlasten hetzelfde blijven [grafiek 5.21].

Woningtypes

De eengezinswoning is ook in Polen het meest gevraagde woningtype, direct gevolgd door appartementen in gebouwen met maximaal 4 verdiepingen. Wat de ligging van de woning betreft zijn Polen weinig kieskeurig: zowel woningen in nieuwbouwwijken als ook in bestaande wijken zijn geliefd, maar ook het wonen in landelijke omgevingen [grafiek 5.22].

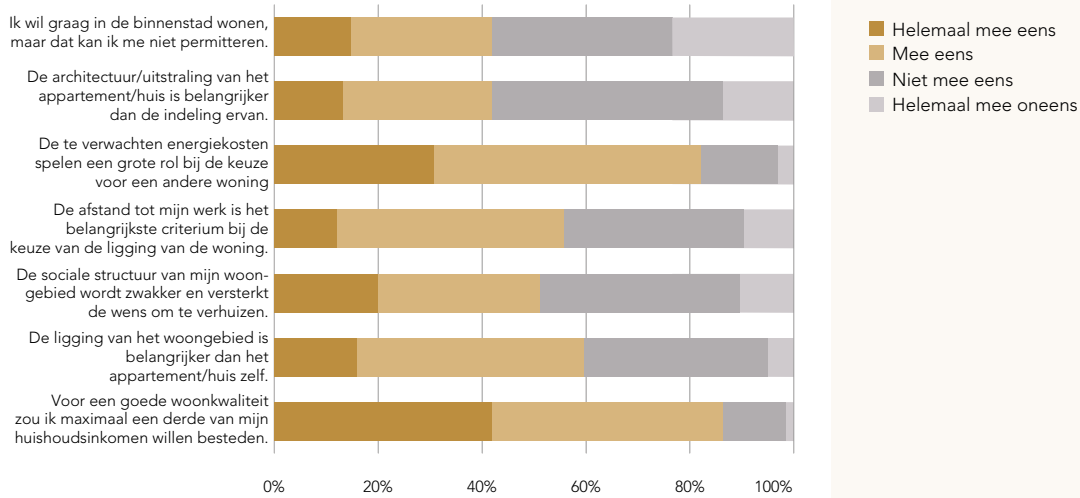
De nabijheid van openbaar vervoer, de energiebalans van de woning en de architectuur/uitstraling zijn in Polen de belangrijkste aspecten bij een verhuizing. Maar eigenlijk is geen enkel aspect geheel onbelangrijk. Er zijn weinig verschillen m.b.t. leeftijd en de eigendomsverhouding (huurders/kopers) [grafiek 5.23].

Central Park Ursynów, Warszawa



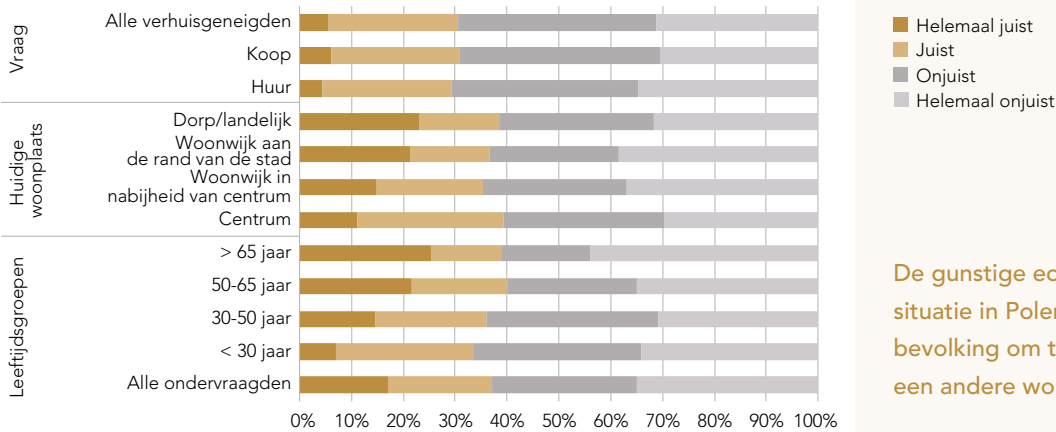
5.24 Polen: verschillende stellingen m.b.t. het thema wonen

Bron: USUMA en TRIMAG Berlijn



5.25 Polen: stelling: 'Vanwege de economische situatie zal ik niet besluiten te verhuizen'

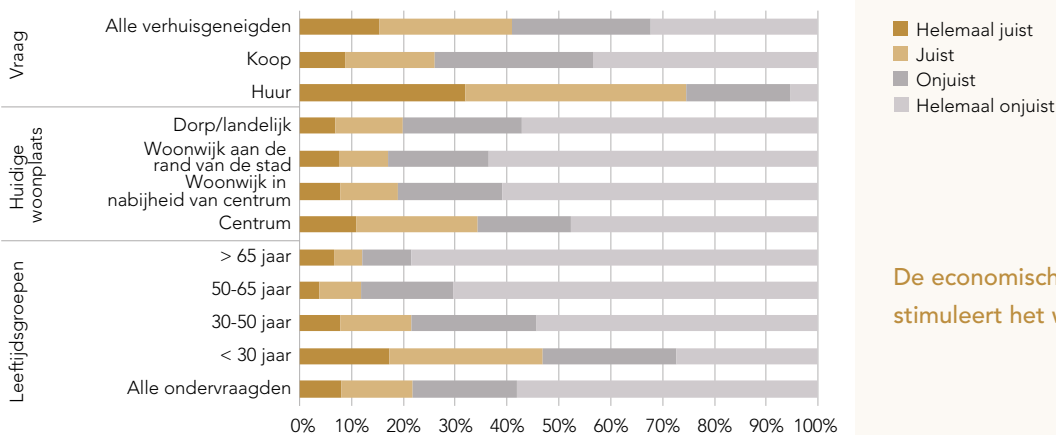
Bron: USUMA en TRIMAG Berlijn



De gunstige economische situatie in Polen stimuleert de bevolking om te verhuizen naar een andere woning.

5.26 Polen: stelling: 'Vanwege de economische situatie kies ik eerder voor een huur- dan voor een koopwoning'

Bron: USUMA en TRIMAG Berlijn



De economische situatie in Polen stimuleert het woningbezit.



Fajny Dom, Kraków

Grafiek 5.24 toont verschillende uitspraken m.b.t. het thema wonen. Opvallend is het belang van de energiekosten en de woonlasten.

De inwoners van Polen hebben vertrouwen in hun toekomst: de economische situatie is gunstig voor het nemen van een verhuisbeslissing en stimuleert mensen > 30 jaar om een woning te kopen i.p.v. te huren [grafieken 5.25 en 5.26]. Bovendien is er geen aanleiding om hun eisen ten aanzien van kwaliteit naar beneden bij te stellen.

Een noemenswaardige 56% van de ondervraagden in Polen kan zich daadwerkelijk voorstellen om binnen de komende vijf jaar naast de eigen bewoonde woning een nieuwbouwwoning te kopen. Van de verhuiswilligen neemt zelfs 72% dit concreet of theoretisch in overweging.

Deze scores zijn duidelijk hoger dan bij een identieke enquête van huishoudens in Duitsland, Frankrijk en Nederland. Over het algemeen lijkt het kopen van een woning als investering veel belangrijker te zijn dan het kopen van een tweede huis of vakantiewoning. Vooral de leeftijdsgroep tussen de 30 en 50 jaar toont belangstelling.

In Polen is men sterk bezig met het onderwerp energiebesparing. 60% maakt zich zorgen over de klimaatverandering, 80% let bij de koop van een appartement of een grondgebonden huis op het energieverbruik en de verwarmingskosten. Meer dan 75% is van mening dat een energiebesparende woning op de lange duur meer waard wordt en is bereid om daarvoor nu meer te betalen.





Conclusies:

Polen biedt een aantrekkelijke woningmarkt

- De woningmarkt in Warschau is sinds 2014 booming en de verwachtingen voor de komende 5 jaar zijn zeer positief. Ook de overige vier grootstedelijke regio's (Krakow, Wroclaw, Tri-City en Poznań) laten goede cijfers zien.
- De koopwoningenmarkt is inmiddels professioneel georganiseerd en concentreert zich sterk op het product stedelijke appartementen, zowel in het middeldure als dure segment. Voorzichtig beginnen ontwikkelaars ook woonparken met grondgebonden eengezinswoningen te realiseren.
- De meeste woningen worden als cascobouw opgeleverd, omdat de Polen graag hun woning zelf afbouwen. In het dure prijssegment in Warschau (> € 2.000) worden wel compleet afgebouwde woningen gerealiseerd.
- De vrijesectorhuurmarkt is nog nauwelijks aanwezig. Het eigen woningbezit is Polen traditioneel heel hoog, maar mede door de gestegen koopprijzen en de instroom van jonge mensen in de steden neemt de vraag naar huurwoningen toe. De eerste contracten met internationale woningbeleggers zijn in 2016 gesloten.
- Het consumentenonderzoek heeft de positieve stemming onder de bevolking verder onderbouwd. Ruim een derde van de huishoudens wil verhuizen, en 70% prefereert koop boven huur. De bereidheid om méér dan 1/3 van het inkomen aan woonlasten te betalen is hoog. Financiering via de Poolse banken is voor vele huishoudens geen probleem meer.



06

Trends en conclusies

In de vorige hoofdstukken zijn veel cijfers, analyses en ontwikkelingen in Duitsland, Frankrijk, Nederland en Polen uitvoerig aan de orde gekomen. In dit afsluitende hoofdstuk worden per thema de verschillen en overeenkomsten tussen de vier landen weergegeven en wordt een aantal gemeenschappelijke trends gedestilleerd.

Bevolking: groei naast krimp

Op de lange termijn vallen Duitsland, Frankrijk, Nederland en Polen in twee groepen uiteen. Frankrijk en Nederland verwachten een continue groei van de bevolking tot 2030. In Duitsland en Polen tonen de prognoses een daling. Het aantal huishoudens stijgt nog wel in alle landen.

In Duitsland is de vergrijzing de hoofdoorzaak van de bevolkingsdaling. Deze heeft een groter effect dan de immigratie. De gevolgen van de enorme vluchtelingeninstroom in 2015 en 2016 op de lange termijn zijn nog onduidelijk. Wie mogen en willen in Duitsland blijven, wie gaat na een paar jaar toch weer terug naar de 'Heimat'?

In Frankrijk vindt een continue immigratie plaats. De maatschappelijke discussie in de laatste maanden kan hier, onder druk van de vele terroristische aanslagen, leiden tot politieke veranderingen. Mogelijk heeft dat ook gevolgen voor de bevolkingsomvang.

In Nederland groeit de bevolking, door immigratie en een geboorteoverschot. Ook hier is de discussie over een

beperking van de instroom van migranten actueel.

In Polen wil men zo min mogelijk immigratie, behalve van terugkerende Poolse burgers. Door dalende geboortecijfers neemt de bevolking af.

Naast de verschillen zijn er ook gemeenschappelijke trends. De eerste is de trek van de bevolking naar de grotere stedelijke regio's. Vrijwel alle steden met méér dan 100.000 inwoners groeien terwijl Duitsland, (delen van) Frankrijk en Polen op hetzelfde moment grote krimpregio's kennen. In de steden ontwikkelt zich de meeste werkgelegenheid, zijn er hoogwaardige en creatieve opleidingsmogelijkheden en is het woningaanbod aantrekkelijk. Verder verandert in alle landen de bevolking van samenstelling. Er komen steeds meer alleenstaande huishoudens (zowel jongeren als senioren) en tweepersoonshuishoudens. Het aandeel traditionele gezinnen met één tot drie kinderen daalt. Voor de woningmarkt vormen deze trends grote uitdagingen, in aantallen en kwaliteit.

Les mélodies de Pech David, Toulouse





Economie: herstel in alle landen

Duitsland, Frankrijk, Nederland en Polen tonen na de crisisjaren 2008-2013 allen economisch herstel. De uitgangspositie na de crisis en de snelheid van de groei verschillen wel. Duitsland en Polen zijn veel minder geraakt in de crisisjaren dan Frankrijk en Nederland. Duitsland liep hoogstens een deukje op en Polen had 'bumperschade', maar in Frankrijk en Nederland waren delen van de economie compleet 'total loss'.

De groei in Duitsland manifesteert zich over het hele land, maar het sterkst op de 'Rijn-as' Düsseldorf-Frankfurt-Basel en in de deelstaten Baden-Württemberg, Beieren, Berlijn en Hamburg. De rest van het land laat een zekere mate van economische krimp zien. De werkloosheid bevindt zich op het laagste niveau sinds dertig jaar. In Polen is de groei van economie en welvaart vooral in de steden

zichtbaar. De inkomensverschillen tussen stad en platteland zijn hier groot.

Frankrijk heeft het nog steeds moeilijk. Er zijn dringend hervormingen noodzakelijk, onder meer rondom pensioenen, werkgelegenheid en de macht van de vakbonden. Deze komen in het politiek ernstig verdeelde land niet of onvoldoende tot stand. Het gevolg: hoge werkloosheid en een onvoldoende geherstructureerde industrie. De maatschappelijke onrust en politieke verdeeldheid geven op de korte termijn weinig hoop op verbetering. De Nederlandse economie heeft zich na forse klappen hersteld. Het consumentenvertrouwen is terug op het niveau van vóór de crisis. Dat is zichtbaar in scherp dalende werkloosheidscijfers en de toename van de woningverkoop.

Woningmarkt: vraag overstijgt aanbod, prijzen stijgen

Door tradities en uiteenlopende wetgeving heeft de woningvoorraad zich in de vier landen verschillend ontwikkeld. Nederland is het dichtstbevolkt, maar de voorraad bestaat voor twee derde uit eengezinswoningen. Nederlanders wonen het liefst grondgebonden. In Duitsland bestaat minder dan de helft van de voorraad uit deze woonvorm. In Frankrijk woont 43% in appartementen. In Duitsland is het huren of kopen van een appartement gewild, ook voor gezinnen met kinderen. Dit is zowel binnenstedelijk als in wijken aan de rand van de steden het geval. De eigendomsstructuur van de voorraad in Nederland is uniek in Europa. 30% is in bezit van woningcorporaties, tegen 5% in Duitsland en 19% in Frankrijk. De maatschappelijke discussie over de betaalbaarheid van het wonen in Nederland heeft hierdoor een andere relevantie dan bijvoorbeeld in Duitsland. Zo worden in Nederland sociale huurwoningen steeds duurder, maar is tegelijkertijd het aanbod zes keer zo groot. De particuliere huursector maakt in Duitsland de helft van de voorraad uit. In Nederland is dit slechts 14%, maar dit percentage stijgt langzaam.

In Frankrijk worden zowel absoluut als relatief (gemeten per duizend inwoners) de meeste woningen gebouwd. In de meeste Duitse steden is de plancapaciteit al jaren te klein om aan de sterk toegenomen woningvraag te voldoen. Tussen 2000 en 2012 lag de productie op een laag, maar stabiel niveau. Men bleek niet voorbereid op de woningmarktboom die in de jaren 2013-2016 ontstond. Het gevolg: enorme kooprijfstijgingen in de meeste Duitse steden. In Nederland gebeurt in een aantal regio's hetzelfde. Door de crisis liep de plancapaciteit in veel Nederlandse steden sterk terug. Overheden legden nieuwe bestemmingsplannen stil en ontwikkelaars traptten op de rem. Dit leidt in 2016 en de komende jaren tot tekorten in het aanbod waardoor de prijzen stijgen. In Frankrijk trokken zowel de bestaande markt als de projectmatige nieuwbouw het afgelopen jaar sterk aan. Vooral de stedelijke regio's en de kustgebieden profiteerden (onder andere door tweede woningen voor gepensioneerden).

Ook in Polen beleeft de woningmarkt in de grote stedelijke regio's een bloeiperiode. De verwachtingen voor de komende jaren zijn zeer positief. De koopwoningenmarkt is inmiddels professioneel georganiseerd en concentreert zich sterk op stedelijke appartementen in het middeldure en dure segment. Voorzichtig beginnen ontwikkelaars ook aan woonparken met grondgebonden

huizen. De meeste woningen worden casco opgeleverd, omdat de Polen graag hun woning zelf afbouwen. In het dure prijssegment in Warschau worden wel compleet afgebouwde woningen gerealiseerd. De vrije sector huurmarkt bestaat nog nauwelijks. Traditioneel is het eigen woningbezit in Polen hoog: 70% van de huishoudens is bewoner van een eigen huis. Door de gestegen kooprijzen en de instroom van jonge mensen in de steden neemt de vraag naar huurwoningen wel toe. De planprocedures lijken hier sneller te verlopen dan in de andere landen.

In alle vier landen oefent de overheid invloed op de woningmarkt uit met fiscale instrumenten of stimuleringsmaatregelen. De omvang en de effecten variëren sterk. In Nederland is de invloed van de overheid het grootst en merkbaar in alle haarvaten van de woningmarkt. Kijk naar de grote sociale woningbouwvoorraad, de belastingaftrek voor hypotheekrente, de maximumbedragen voor hypotheekverstrekking, de verplichte aflossing door de AFM, de startersleningen voor goedkope koopwoningen en de huurtoeslag. Ondanks de scherp gedaalde rente is het voor starters moeilijk een woning te kopen.

Deze overheidsbemoeienis wordt in Duitsland als een gruwel beschouwd. Sinds 2000 heeft de politiek zich niet met de woningmarkt bemoeid, zelfs in de meeste steden is de sociale woningbouwproductie stil gelegd. Wel heeft het Duitse parlement in 2015 onder druk van de linkse partijen een wet aangenomen om huurprijfstijgingen in de vrije sector aan banden te leggen – vooral in gewilde wijken. Deze wet treedt pas in werking wanneer gemeenten zelf besluiten hier gebieden voor aan te wijzen. In sommige steden, zoals Berlijn en Hamburg, geldt de wet inmiddels voor de hele gemeente. Overheidsinvloed op de koopwoningenmarkt is er feitelijk niet. Er zijn geen fiscale prikkels en de banken waren tot april 2016 vrij aan klanten te lenen wat zij zelf acceptabel vonden. Een nieuwe wet zal de vrijheid van banken beperken, omdat niet meer de waarde van het vastgoedobject maar uitsluitend de financiële zekerheid van de kredietnemer voor de totale looptijd als basis mag dienen. Voor jongeren en ouderen wordt het daarmee lastiger een woning te kopen. In de praktijk moet de Duitse huizenkoper 20% tot 30% van de koopsom financieren met eigen geld.

In Frankrijk heeft de overheid invloed via subsidies en fiscale prikkels, maar uitsluitend voor woningen die

duurzaam gebouwd worden. De Franse hypotheekmarkt is gezond en concurrerend. Dit zorgde de afgelopen jaren voor een sterke stimulans van de Franse woningmarkt en nieuwbouw. Ook de lage rente, een verruiming van de kredietvoorwaarden en een gunstige fiscale behandeling hielpen mee. Dit laatste zien we onder meer terug in de 'PTZ+', een regeling waarbij men zonder rente kan lenen. De regeling geldt met name in de regio's waar de druk op de woningmarkt groot is en het prijsniveau daardoor hoog. Het is vooral een stimulans voor de koopstarter. In Frankrijk komt het veel voor dat particulieren een nieuwbouwwoning kopen en deze vervolgens verhuren. Dit werd lange tijd door de overheid sterk gestimuleerd, met verschillende beleidsprogramma's. Een koper die een nieuwbouwwoning als investering kocht, kon een deel van het geïnvesteerde bedrag terugkrijgen. Het fiscale regime wordt echter regelmatig veranderd. Zo is de wet Pinel eind 2014 ingegaan, met strenge voorwaarden: de woning moet energiezuinig zijn en in een bepaald gebied liggen (globaal de regio Parijs, Île-de-France, inclusief de steden waar de prijzen van huurwoningen op een hoog niveau

liggen). Ook kent de wet inkomensgrenzen en maximale huurprijzplafonds en aankooprijzen. Wanneer aan alle voorwaarden wordt voldaan, krijgt de koper een korting op de inkomstenbelasting.

In Polen stimuleert de overheid jonge huishoudens bij de aankoop van een woning. De regeling heet hier 'Flat for the Young' (Mieszkanie dla Młodych). Jonge gezinnen kunnen hiermee hun eerste appartement kopen. Ze krijgen een subsidie voor het eigen vermogen dat ze bij aankoop van de woning moeten inbrengen. Voorwaarden zijn er wel, zo mag de woning niet groter zijn dan 75 m². Ook geldt een maximum aankooprijz per m² die varieert per stad – afhankelijk van de woningmarkt. Circa 15% tot 25% van alle nieuw gebouwde woningen wordt via deze subsidie verkocht. Sinds 2015 verstrekken Poolse banken alleen nog maar hypotheek tot maximaal 80% van de koopsom.

In alle vier landen stijgen de bouwkosten door strengere regelgeving (energie, veiligheid).

Sfinxen, Huizen





Consument: optimistisch gestemd

Ruim 4.000 consumenten in de vier landen gaven in mei 2016 hun mening over woningmarktthema's en hun woonvoorkeuren, exclusief voor BPD. Dit onderzoek vond voor de derde keer plaats in Duitsland, Frankrijk en Nederland (na 2012 en 2014); dit jaar is Polen toegevoegd.

De consumenten bevestigen het optimisme uit de statistieken. In Duitsland, Nederland en Polen kijken consumenten weer uit naar een nieuwe woning. In Frankrijk is de stemming iets gematigder. De verhuisgeneigdheid is in Duitsland, Frankrijk en Nederland sinds 2013 toegenomen, in Nederland het sterkst. Ook bij de geaccepteerde koop- en huurprijzen is de nieuwe tijd zichtbaar. In Nederland wil men weer meer betalen voor koopwoningen en ook kiest men grotere woningen dan in 2013. De Fransen zijn duidelijk onzekerder en bij de Duitsers kan het niet op: hier worden steeds mooiere en duurere woningen gezocht. De Duitser blijft de voorkeur geven aan een huurwoning, bij voorkeur een appartement. Nieuwbouw is niet zo belangrijk. De Fransen, Nederlanders en Polen willen liever kopen. De meeste

voorkeur gaat in Frankrijk en Nederland uit naar een eengezinswoning, waarbij in Nederland het rijtjeshuis nog steeds zeer gewild is. De Duitser en Fransman zijn geen liefhebbers van rijtjeshuizen. Ook Polen houden van het rijtjeshuis als woonvorm. Opvallend is dat de belangstelling voor appartementen in Nederland is toegenomen sinds de onderzoeken van 2012 en 2014. Ook het wonen in hoogbouw (meer dan acht etages) lijkt in Nederland steeds meer mensen aan te trekken.

Het wonen in grote metropoolsteden (meer dan 500.000 inwoners) is vooral populair in Duitsland, Frankrijk en Polen. In Nederland, waar slechts twee echte metropoolsteden bestaan, wonen woningzoekenden ook graag in kleinere en middelgrote steden. De belangstelling voor het wonen in dorpse milieus daalt het sterkst in Duitsland, maar ook het aandeel Nederlanders met deze woonvoorkeur lijkt af te nemen. In de steden gaat de voorkeur uit naar locaties in het centrum en bestaande woonwijken. Daarnaast zijn kleine nieuwbouwingebieden aan de rand van de stad in trek. De belangstelling voor grote nieuwe

woonwijken aan de rand van steden (Vinex) blijft in Nederland op een stabiel percentage van 25%. In Duitsland is men nooit enthousiast geweest over dit woonmilieu.

Het consumentenonderzoek laat ook een aantal andere ontwikkelingen zien. Zo is bij de locatie- en woonkeuze de aanwezigheid van voldoende parkeerplaatsen minder belangrijk geworden. Door de groei van het aandeel een- en tweepersoonshuishoudens daalde het belang van de nabijheid van scholen als locatiefactor. Dalende energiekosten hebben er vermoedelijk toe geleid dat minder belang aan de energieprestatie van het huis wordt gehecht. Woningzoekenden hechten wel meer belang aan de bevolkingsstructuur van de wijk. De maatschappelijke discussie over de sociale menging van woonwijken heeft hier een steentje aan bijgedragen. Een problematische sociale structuur van de wijk is vaak aanleiding voor een verhuizing, vooral in Frankrijk. De architectuur van het woongebouw wordt steeds minder belangrijk gevonden, behalve in Polen. Hier hecht een grote meerderheid juist veel waarde aan architectuur en uitstraling. Tenslotte wordt het criterium 'dichtbij het stadscentrum wonen' steeds belangrijker.

In alle vier landen staat het thema betaalbaarheid van het wonen op de politieke agenda. Het consumentenonderzoek laat op dit punt een gevarieerd beeld zien. De betaalbaarheid van het wonen, gemeten naar het aandeel van de woonlasten in het huishoudensinkomen, staat inderdaad onder druk. Vooral in Nederland stijgt dit aandeel, terwijl de acceptatie al overschreden is (van 34% naar 37%). Ook in Polen is de grens van de draagkracht bereikt (32%). Bij de Duitsers (nu 33%) en de Fransen (35%) is er ook maar weinig ruimte naar boven.

Bij het thema duurzaamheid zijn de meningen verdeeld tussen de landen. Consumenten in Nederland denken bij duurzaamheid vooral aan energie en bouwmaterialen. In Duitsland en Frankrijk neemt men ook de bevolkingsstructuur van een wijk en het sociale klimaat mee, evenals de bereikbaarheid met openbaar vervoer en de fiets. In Nederland speelt dit laatste nauwelijks.

Het bewustzijn van de noodzaak om energie te sparen was in Duitsland en Frankrijk in de voorgaande onderzoeken hoog en dat is zo gebleven. In Nederland werd deze groep groter. Toch is er ook een notoire groep (circa 20% van de consumenten) die dit thema onbelangrijk blijft vinden. Verder opvallend: bij de aankoop van een woning wordt méér op de energiekosten gelet, terwijl men vorige jaren minder voor energie betaalde. De meerderheid van de consumenten in de drie landen verwacht prijsstijgingen in de toekomst en let op het energielabel bij aankoop. In Polen leeft het thema 'energie sparen' zeer sterk. Ruim driekwart wil méér betalen voor een energiezuinige woning. Hierin speelt ook de overtuiging mee dat de verkoopwaarde van een dergelijke woning bij toekomstige verkoop hoger is.

De digitalisering van de marketing en verkoop van woningverkoop is in alle vier landen zichtbaar. De acceptatie hiervan is in Nederland en Polen het hoogst. In Duitsland is de krantenadvertentie nog steeds belangrijk, in Frankrijk de makelaar. Bijna één derde van de Nederlanders wil zijn huis kopen en het contract tekenen via het internet. Duitsers zien deze digitalisering helemaal niet zitten, de Fransen nemen een tussenpositie in (18%).

De situatie in de kansrijke stedelijke regio's

BPD heeft in 2011 en 2013 de kansrijke stedelijke regio's in Duitsland, Frankrijk en Nederland bepaald. De afgelopen drie jaar namen de bevolking en het aantal huishoudens hier verder toe. Ook was in al deze regio's sprake van economische groei. De groei van deze stedelijke agglomeraties wordt versterkt door immigratie van binnen en buiten Europa. Ook de verdergaande concentratie van werkgelegenheid en opleidingsmogelijkheden dragen hieraan bij. Veel Europese jongeren zien alleen in een stedelijke omgeving een leefbare toekomst voor zichzelf weggelegd. Ze blijven langer alleenstaand of wonen samen zonder kinderen. Daarmee wordt de behoefte aan een eengezinswoning buiten de stad kleiner. Bedrijven zoeken en vinden hun (nieuwe) medewerkers in deze

'booming cities'. Ook de immigranten van buiten Europa geloven dat deze steden een nieuwe, veilige leefomgeving bieden.

Verder leidt de toenemende vergrijzing van de bevolking eveneens tot een trek naar de steden. Generaties ouderen leven langer en blijven gezonder. Zij willen genieten van het aanbod van cultuur, horeca en winkels, gecombineerd met hoogwaardige medische voorzieningen. Tenslotte speelt de markt van tweede woningen een rol. In bijzondere steden als Berlijn, Parijs en München is het trendy een tweede woning te bezitten. Deze wordt een aantal keren per jaar gebruikt voor vakantie, maar ook verhuurd als belegging.

Rheinauer Gärten, Bonn-Plittersdorf



Bij elkaar opgeteld leiden deze ontwikkelingen tot een enorme vraag naar woningen. In veel steden is echter geen ruimte voor duizenden nieuwbouwwoningen. Door langlopende planprocedures is dat op korte termijn sowieso ondenkbaar. Ondertussen worden de stadsbewoners wel met de gevolgen geconfronteerd. Dat kan leiden tot sociale spanning en verdringing. Door 'gentrification' verandert de sociale structuur van bestaande wijken. De huur- en koopprijzen stijgen waardoor sommige wijkbewoners moeten verhuizen. In sommige metropolen zoals Berlijn is de actiebereidheid tegen dit soort veranderingen hoog.

Bij het werken spelen vergelijkbare ontwikkelingen. Nieuwe werkgelegenheid vindt haar 'incubatie ruimte' in binnenstedelijke woongebieden, maar de ruimtelijke wetgeving is verouderd. Dat maakt wonen en werken in één gebouw of op één locatie vaak moeilijk. Ook hier verdwijnen oude, voor buurtbewoners vertrouwde structuren. Ze worden vervangen door nieuwe functies: de buurtkroeg wordt een koffi corner met laptoptafels.

In alle stedelijke regio's staat de betaalbaarheid van wonen onder druk. Zonder sterke toename van de woningbouwproductie wordt dit probleem steeds groter. De eerste effecten zien we in de geliefde, kansrijke steden. De woningleegstand is hier naar 1% gedaald en meerdere huishoudens trekken in één woning. De huur- en koopprijzen stijgen zo sterk dat steeds kleinere woningen worden gebouwd. Het wonen in het stadscentrum en omliggende wijken wordt zo duur dat men noodgedwongen naar de buitenwijken verhuist.

In de jaren zeventig en tachtig van de vorige eeuw was suburbanisatie de reactie op het onaantrekkelijke leef- en woonklimaat in de steden. De komende jaren kan suburbanisatie juist het antwoord zijn op het succes van de aantrekkelijke steden. In veel stedelijke regio's zijn nieuwe woningbouwlocaties met voldoende capaciteit alleen nog aan de stadsranden of in het directe ommeland

beschikbaar. Ze zijn sneller te realiseren (en te financieren) dan locaties die afhankelijk zijn van de herontwikkeling van binnenstedelijk gebied.

Op korte termijn reageert de politiek in Duitsland, Frankrijk en Polen op het thema betaalbaarheid met subsidies, fiscale maatregelen en huurprijsregulering. Zelfs een groei van de sociale woningbouw wordt voorzien. Daarentegen is de marktsector in vele steden actief en creatief in de aankoop van grond- en gebouwen en worden duizenden nieuwe woningen voor de vrije huur- en koopmarkt gebouwd.

De koop- en huurprijsniveaus verschillen wel aanzienlijk tussen de kansrijke steden in Duitsland, Frankrijk, Nederland en Polen. Neem alleen de hoofdsteden: in Berlijn kost een nieuwbouwapartement gemiddeld € 5.000 per m² (maximumprijzen al boven de € 8.000 per m²). Parijs spant de kroon met € 8.400 per m² (maxima boven € 10.000 per m²). Amsterdam (€ 3.800 en € 6.000) en Warschau (€ 2.200 en € 3.000) volgen op gepaste afstand. Een opvallende positie neemt München in: gemiddeld wordt hier € 7.500 per m² betaald, met uitschieters naar boven € 12.000 per m². Door deze koopprijsontwikkeling stijgt ook de vraag naar vrije sector huurwoningen met maandelijkse huurprijzen van € 10 tot € 18 per m². De hypotheekrentes staan op een historisch laag niveau en de korte termijn verwachting wijst niet op snelle stijgingen. Wanneer de rente over twee à drie jaar gaat stijgen, wordt een betaalbare koopwoning in de stad nog moeilijker te bemachtigen. Een verschuiving naar de huursector ligt dan voor de hand, mits het aanbod toeneemt.

De woningvraag neemt tot 2026 in de kansrijke stedelijke agglomeraties van West-Europa nog fors toe. In de eerste vijf jaar gaat dat zeer snel, na 2021 treedt enige temporisering op. Ruimtelijke ordening en planningsprocedures duren te lang. De bouwproductie heeft hier hinder van waardoor het woningtekort in de meeste steden oploopt. ■



BPD is één van de grootste gebiedsontwikkelaars van Europa. We zijn werkzaam in Nederland, Frankrijk en Duitsland en realiseerden de woningen en woonwijken van meer dan een miljoen Europeanen. In Nederland en Duitsland is de onderneming bekend onder de naam BPD, in Frankrijk als BPD Marignan. De grootte en complexiteit van de gebieden die BPD ontwikkelt, verschillen enorm. BPD is, met name in Nederland verantwoordelijk voor uitbreidingswijken met soms duizenden woningen maar ook voor appartementencomplexen in München. Voor de nieuwste villa's in Nice en voor de kavel in de Amsterdamse binnenstad die slechts plaats biedt aan enkele huizen. In die zin zijn de werkterreinen van BPD heel groot én heel klein, en is het bedrijf project- en gebiedsontwikkelaar ineen.



Living environments

BPD wil een bijdrage leveren aan de verwezenlijking van 'living environments', leefomgevingen die zélf leven. Die rust bieden maar ook activiteiten op straat aanmoedigen. Waarin mensen samen wonen met veel plezier. BPD maakt zich sterk voor de kwaliteit van de gebouwde omgeving en besteedt daarbij nauwgezet aandacht aan alles wat het woonplezier beïnvloedt. Van de inrichting van de openbare ruimtes tot en met de groenvoorzieningen. Van de architectonische afwisseling en harmonie tot en met de veiligheid en bereikbaarheid.

Gebiedsregisseur

Bij het ontwerpen en ontwikkelen van nieuwe woonwijken komt veel kijken. Vrijwel altijd zijn er tal van partijen bij betrokken, waaronder (lokale) overheden, stedenbouwkundigen, architecten, bouwondernemingen en natuurlijk 'onze' bewoners voor wie we het uiteindelijk allemaal doen. Dankzij haar organiserend vermogen speelt BPD in de ontwikkelingsprocessen, die vaak jaren duren, niet zelden de rol van initiator en regisseur. Als het mogelijk is, koesteren we in de nieuwe wijken wat al bestond. Bouwen is voortbouwen, in een nieuwe woonwijk mogen het heden en het verleden voelbaar zijn.

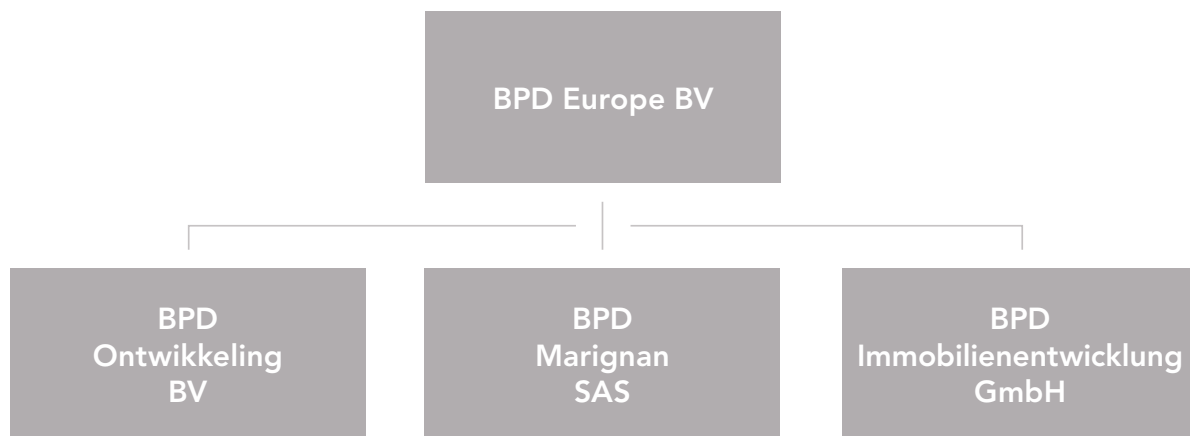
Dertig regiokantoren

Dé Europese woningmarkt bestaat niet en zelfs binnen Nederland, Frankrijk en Duitsland komen grote regionale verschillen voor. In een Nederlandse provinciestad kan grote behoefte bestaan aan eengezinswoningen met een tuin op het zuiden, terwijl in Hamburg of Lyon met name luxueuze appartementen in trek zijn, zeker als ze uitzicht bieden op de Elbe of de Rhône. Met tientallen regionale kantoren, verspreid over onze drie landen, staat BPD middenin de lokale huizenmarkten en ontsnapt geen woontrend aan de aandacht.

Geboren in Nederland, groot geworden in Europa

BPD is opgericht in 1946 door een aantal Nederlandse gemeenten. In de jaren van grote woningnood zorgden we voor fondsen om de bouw van betaalbare huizen mogelijk te maken. Die aanpak voorzag in een grote behoefte en vandaag staan er in Nederland bijna 310.000 woningen die met steun van onze onderneming zijn gerealiseerd. Inmiddels is BPD uitgegroeid tot een vooraanstaande Project- en gebiedsontwikkelaar met bijna dertig vestigingen in Europa. Elk jaar worden er vele duizenden koop- en huurhuizen opgeleverd die met onze hulp zijn gerealiseerd. Sinds 2006 maakt BPD deel uit van de Rabo Vastgoedgroep, een volle dochter van de Rabobank. Dat geeft de rust en ruimte voor onze onderneming om ons te concentreren op ons vakgebied: het realiseren van 'living environments', waarin het goed wonen en leven is. ■

Feiten & Cijfers



Duitsland

BPD Immobilienentwicklung GmbH

aantal verkochte woningen
afgelopen 10 jaar ruim

7.000

gemiddeld

1.500-2.000

verkochte woningen per jaar

8 regionale vestigingen

oprichtingsjaar **1993**



Frankrijk

BPD Marignan SAS

aantal verkochte woningen
afgelopen 10 jaar ruim

26.000

gemiddeld

2.750-3.500

verkochte woningen per jaar

6 regionale vestigingen +

14 lokale agentschappen

oprichtingsjaar **1970**



Nederland

BPD Ontwikkeling BV

aantal verkochte woningen
afgelopen 10 jaar ruim

58.000

gemiddeld

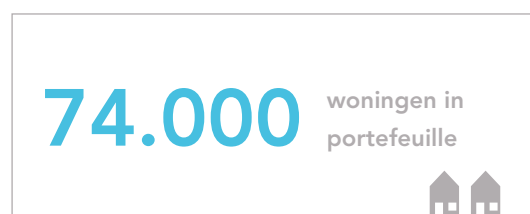
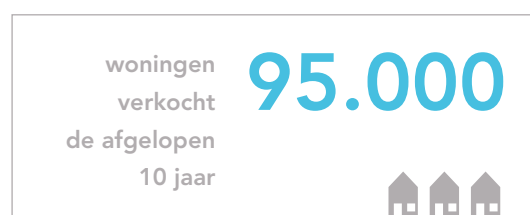
4.500-6.000

verkochte woningen per jaar

4 regionale vestigingen

oprichtingsjaar **1946**

- 1946** • Oprichting NV Bouwspaarkas Drentsche Gemeenten
- 1951** • Start projectmatige woningbouw
- 1953** • Oplevering 2.500e woning
- 1956** • Bouwkas wordt Bouwfonds Nederlandse Gemeenten
- 1968** • Oplevering 50.000e woning
- 1970** • Start gebiedsontwikkeling
- 1988** • Start commerciële vastgoedactiviteiten
- 1993** • Start activiteiten in Duitsland
- 2000** • Na 55 jaar wordt Bouwfonds economisch dochter van ABN AMRO
- 2001** • Overname Franse woningontwikkelaar Marignan Immobilier
- 2003** • Wonen, Internationaal en Vastgoedontwikkeling geïntegreerd tot Bouwfonds Property Development
- 2006** • Overname door Rabobank Groep
- 2007** • Samenvoeging Bouwfonds en Rabo Vastgoed
- 2008** • Oplevering 250.000e woning
- 2009** • Introductie Bouwfonds Ontwikkeling. Splitsing wonen en commercieel vastgoed
- 2010** • Focus op groei in Frankrijk en Duitsland
- 2011** • Bouwfonds 65 jaar
- 2013** • Opening vestiging in Berlijn en Bordeaux
- 2015** • Bouwfonds verandert haar naam in BPD



Contact

BPD Europe BV

Westerdorpsstraat 66
3871 AZ Hoevelaken, Nederland
T +31 (0)33 253 97 00
www.bpdeurope.com
ontwikkeling@bpd.nl

Managing Board

- Walter de Boer, *CEO BPD en lid hoofddirectie Rabo Vastgoedgroep*
- Hayo Doornink, *COO BPD*
- Carl-Jan Kreikamp, *CFO BPD*

Nederland

BPD Ontwikkeling BV

Hoofdkantoor
Westerdorpsstraat 66
3871 AZ Hoevelaken
T +31 (0)33 253 97 00
www.bpd.nl
ontwikkeling@bpd.nl
Walter de Boer, *directievoorzitter*

Regio Noord-Oost & Midden

Kantoor Amersfoort
De Brand 30
3823 LK Amersfoort
T +31 (0)33 453 41 11
www.bpd.nl
ontwikkeling.nom@bpd.nl
Eric van Winsen, *regiodirecteur*

Kantoor Zwolle
Grote Voort 223
8041 BK Zwolle
T +31 (0)38 425 44 40
www.bpd.nl
ontwikkeling.nom@bpd.nl
Frans Holleman, *regiodirecteur*

Regio Noord-West

Leidsevaart 588
2014 HT Haarlem
T +31 (0)23 530 66 03
www.bpd.nl
ontwikkeling.noordwest@bpd.nl
Harm Janssen, *regiodirecteur*

Regio Zuid-West

Poortweg 2
2612 PA Delft
T +31 (0)15 268 08 08
www.bpd.nl
ontwikkeling.zuidwest@bpd.nl
Patrick Joosen, *directievoorzitter*
Wim de Haas, *regiodirecteur*

Regio Zuid

Kronehoefstraat 72
5622 AC Eindhoven
T +31 (0)40 265 98 59
www.bpd.nl
ontwikkeling.zuid@bpd.nl
Carl Smeets, *regiodirecteur*

Duitsland

BPD Immobilienentwicklung GmbH

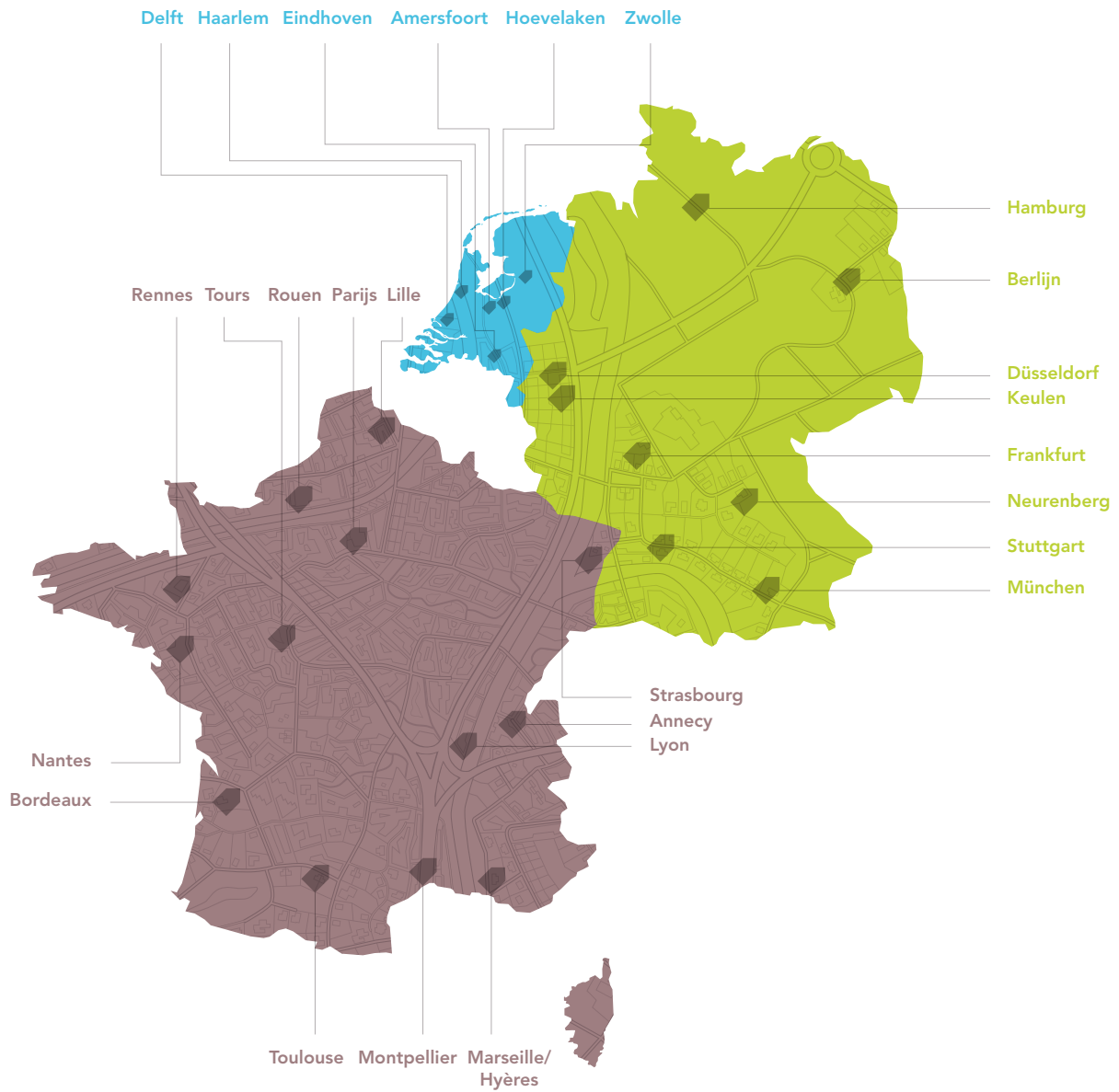
Lyoner Straße 15
60528 Frankfurt
T +49 (0) 69 50 95 79 2900
www.bpd-de.de
Franz-Josef Lickteig, *directievoorzitter*

Frankrijk

BPD Marignan SAS

70, rue de Villiers
F-92532 Levallois-Perret Cedex
T +33 (0)1 4 96 41 515
www.bpd-marignan.com
Jean-Philippe Bourgade,
directievoorzitter

Regionale vestigingen BPD



Colofon

Woningmarkten in perspectief 2016

Het rapport "Woningmarkten in perspectief 2016" is geschreven in opdracht van BPD. Ondanks dat de weergegeven informatie met de grootste zorg is samengesteld, staat BPD niet in voor de juistheid of volledigheid van de verstrekte informatie. Er kunnen dan ook geen rechten aan het rapport worden ontleend. Het is de gebruiker van dit rapport niet toegestaan om kopieën of delen van de inhoud beschikbaar te stellen aan derden, zonder toestemming van BPD. Woningmarkten in perspectief 2016 is verkrijgbaar bij de afdeling Research van BPD in Hoevelaken (ontwikkeling@bpd.nl).

Marktonderzoek en tekst

Han Joosten, Director Market Research BPD
Hans Wisman, Senior Market Analyst BPD
Sander Klaver, Senior Market Analyst BPD

Marktonderzoekbureaus

Le BIPE – Frankrijk
TRIMAG – Duitsland
Usuma – Duitsland
REAS – Polen

Fotografie

Corné Bastiaansen
Hans Peter Folmi
Jan de Vries
BBI Development
Nacarat
Grupa Inwestycyjna Hossa S.A.
Marvipol
Mota-Engil Real Estate Management
Budimex Nieruchomości

Projectbegeleiding

Angela Vervoorn

Concept en productie

Volta_thinks_visual

Drukwerk

NPN Drukkers

Contact

BPD Ontwikkeling BV
Research
Han Joosten
Westerdorpsstraat 66
3871 AZ Hoevelaken
Nederland
T +31 (0)33 253 97 00
h.joosten@bpd.nl
www.bpd.nl

© 2016 BPD

