

ARE THE NETHERLANDS SHRINKING OR JUST CHANGING?

Niels J. Kropman, University of Applied Sciences Rotterdam
Stefan Netsch, University of Karlsruhe



Rome, 22 may 2013

Wat het kabinet ook doet, de huizenbubbel loopt leeg

#Woningmarkt
Om de lucht in de huizenbubbel te houden, blijft de verhoging van de Nationale Hypotheek Garantie nog een half jaar extra in stand. 'Zinloos'.

Jan-Hein Strop
Amsterdam

Nooit zul je een politicus in Den Haag horen zeggen dat het goed is dat de huizen goedkoper worden. Het kabinet-Rutte probeert juist te verhinderen dat de prijzen dalen, met maatregelen waarvan het nut beperkt, zo niet nul is. Laatste poging om de lucht in de bubbel te houden is verlenging van de verhoging van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) naar 350.000 euro tot medio 2012, zo werd gisteren bekend.

Met de door de overheid gegarandeerde NHG zijn huizenkopers met een hypotheekbedrag tot 350.000 euro beschermd tegen een restschuld als ze buiten hun schuld hun huis met verlies moeten verkopen. Bovendien krijgen huizenkopers met NHG een rentekorting.

Probleem op de woningmarkt is gebrek aan vertrouwen. Om dat te verbeteren is dit middel niet sterk genoeg', zegt Maarten van der Molen, woningmarkteconoom bij Rabo-

bank. 'Dit is kortetermijnpolitiek, die de prijsdaling niet zal stoppen. Een zinloze maatregel dus.'

Hoe zinloos ook, gratis is het niet. De risico's waarvoor de garantie bedoeld is, krijgen alle Nederlanders op hun bordje. Als het waarborgfonds achter NHG te weinig geld heeft (in het fonds zat eind 2010 637 miljoen

van 6 naar 2 procent in juli. Die zorgde voor een kleine opleving van het aantal verkopen in die maand, maar daar bleef het dan ook bij. In oktober daalde het aantal transacties weer flink ten opzichte van een jaar eerder, de trend van de afgelopen maanden zet door. De verlaging van de belasting kost naar schatting 1,2 miljard euro, betaald door lastenverwaringen. Dat is dus wat anders dan een potentieel groter beroep op het waarborgfonds.

Ondertussen blijft het kabinet vasthouden aan de verkiezingsbelofte van VVD en CDA dat de hypotheekrenteaftrek ongemoeid blijft. Ook dit valt te karakteriseren als een poging om de lucht in de prijzen te houden; of om, zoals het CDA graag

8,5

procent
De huizenprijzen zijn met 8,5 procent gedaald sinds de top in 2008. Verwacht wordt dat de daling volgend jaar

euro voor 128 miljoen dan springt de omzet bij. Denkbeeldig slecht gaat met door neemt de verkoop toe om op het ontstaan. Al even zinloze laging van de o

Bubbel in vastgoed moet leeg

Er zijn te veel kantoren. Niemand weet hoeveel.

VASTGOED

Dat er een bubbel in de kantorenmarkt zit, is duidelijk. Maar minister van Financiën Jan Kees de Jager heeft geen zicht op de omvang ervan.

Henk Willem Smits

DEN HAAG

In de markt voor commercieel vastgoed zit een bubbel, daar is iedereen het over eens. Ook minister Jan Kees de Jager zei gisteren in overleg met de Tweede Kamer bezorgd te zijn, net als de meeste fracties in de Tweede Kamer.

Maar hoe groot die bubbel precies is, kon De Jager gisteren niet verduidelijken. SP-Kamerlid Paulus Jansen schat die minstens op 22 miljard euro, verklaarde hij onlangs tegenover deze krant. De Jager onderkent dat het een groot probleem is, maar waagt zich niet aan een schatting van de omvang. Die is 'dynamisch', en kan hoger uitvallen door de naderende recessie. Hij wil diverse

lopende onderzoeken, waarvan de resultaten in de loop van volgend jaar volgen, afwachten.

Private vastgoedbezitters en beleggers die verlies moeten gaan nemen, wil De Jager niet helpen. 'Ze hebben geproftreed van de opspuiting, er zullen geen publieke middelen gebruikt worden om ze te helpen.' Maar het meeste kantoorvastgoed is in handen van banken en pensioenfondsen. Systeminstellingen zullen wel geholpen worden wanneer nodig, omdat het anders de belastingbetaler nog meer kost, aldus De Jager.

Correct in de boeken

Toezichthouder op de financiële markten AFM en banktoezichtgever DNB houden ondertussen verscherpt in de gaten of de banken, met name op de grote drie (ABN-Amro, ING en Rabobank), de waarde van het vastgoed correct in de boeken opnemen. Want in de Kamer wordt gevreesd dat de boekwaarde door



Minister Donner (links) en De Jager bij het overleg over de kantorenmarkt. PIERRE CROM

veel vastgoedbeleggers wel eens kunstmatig een stuk hoger wordt gehouden dan de marktwaarde. De minister zegde toe de zorgen hierover te benadrukken in overleggen met DNB en AFM. Ook zegde hij toe dat zal worden gekeken naar een mogelijk nieuwe bubbel die kan ontstaan binnen het commercieel vastgoed, namelijk bij winkelpanden.

De ernst van de situatie werd nog eens extra duidelijk doordat er liefst drie ministers moesten verschijnen voor dit overleg, naast De Jager ook Piet Hein Donner (Binnenlandse Zaken) en Melanie Schultz van Haegen (Infrastructuur en Milieu). De laatste is voorzitter van een regiegroep van het kabinet om het laten

Woningruil moet verkoop stimuleren

- Funda gaat woningruilers matchen
- Mogelijkheden inzichtelijk
- Verkopers willen koper met woningruil tegemoet komen

Hoe raak ik mijn huis kwijt? Op deze vraag zouden veel woningbezitters graag het antwoord weten. Daarom halen makelaars, huizensites en consumenten alle middelen uit de kast om de kans op verkoop te vergroten. Een van die middelen is woningruil. Makelaars zien daar weinig brood in omdat het slechts sporadisch voorkomt dat twee partijen el-



Thea Luiten zijn bereid het niet verkochte huis potentiële koper over te nemen.

op woningruil zien en Thea Luiten. Hun wijkwijk staat nu twee p. Er zijn nog maar ters geweest en de is al gezakt van o naar 649.000 euro. 'erkoop niet opschieft s Luiten de potentiële moet te komen. Niet gruil maar met wo- 'De familie Luiten wil

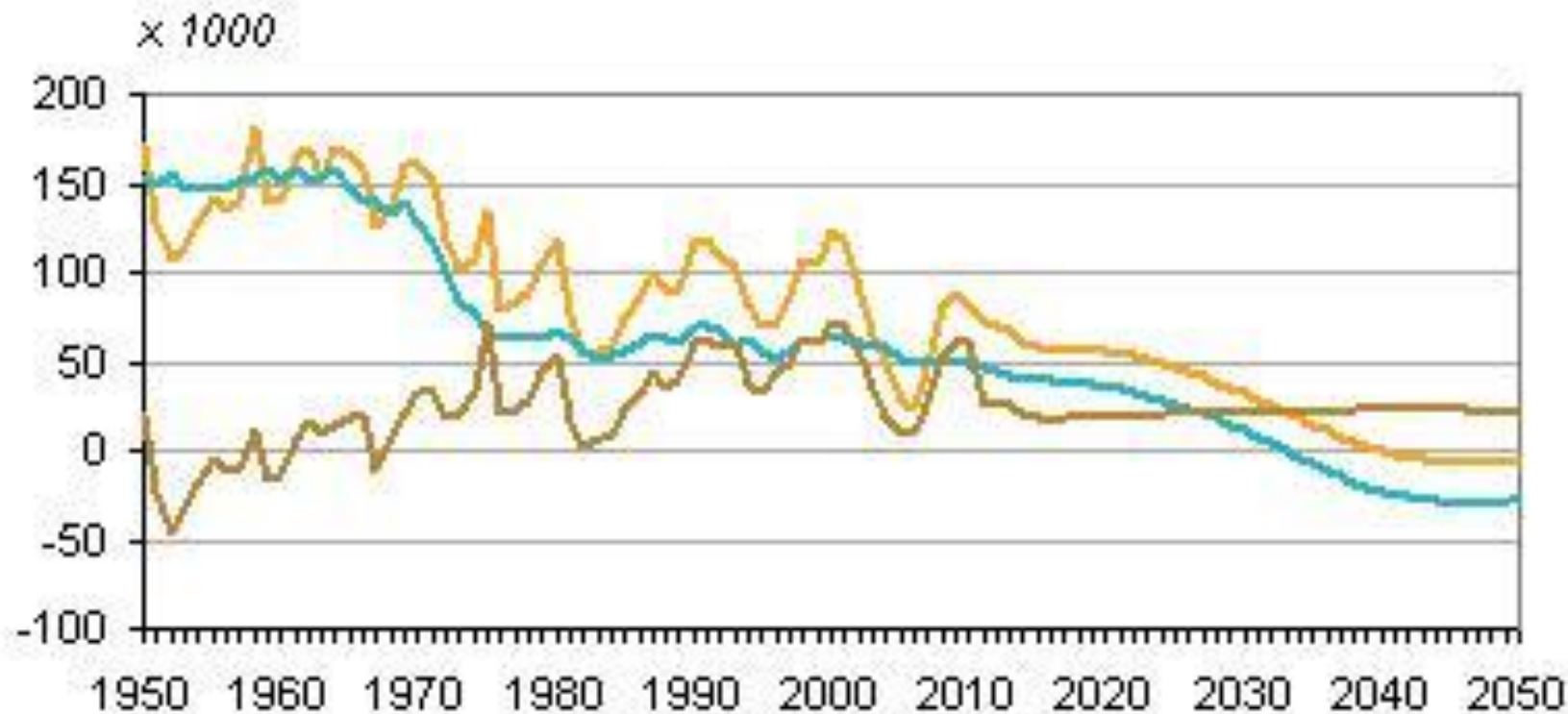
niet ruilen om er te gaan wonen want ze hebben inmiddels zelf een appartement gekocht. Maar als de potentiële koper zijn eigen huis nog niet heeft verkocht zijn ze bereid dat over te nemen. Ze wordt voor de koper een drempe weggenomen en hopen Hans er Thea hun huis sneller kwijt te raken. De ingeruilde woning willen ze dan zelf gaan verkopen o verhuren. **JOSÉ SCHELLEKENS**

INTRODUCTION



DEMOGRAPHIC CHANGE – POPULATION GROWTH

Bevolkingsgroei 1950-2050



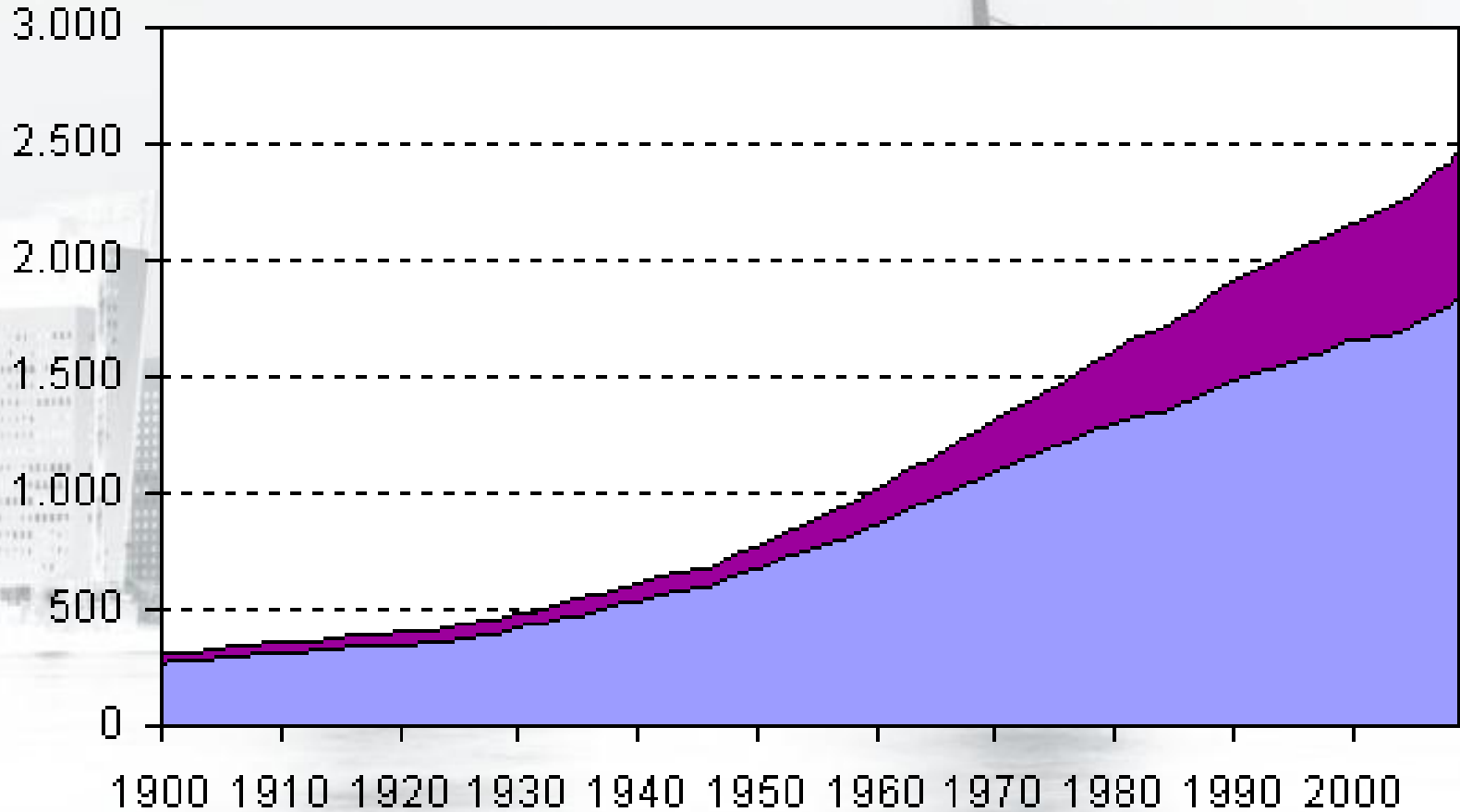
Bron: CBS — Groei — Natuurlijke aanwas — Migratiesaldo

DEMOGRAPHIC CHANGE – AGEING POPULATION



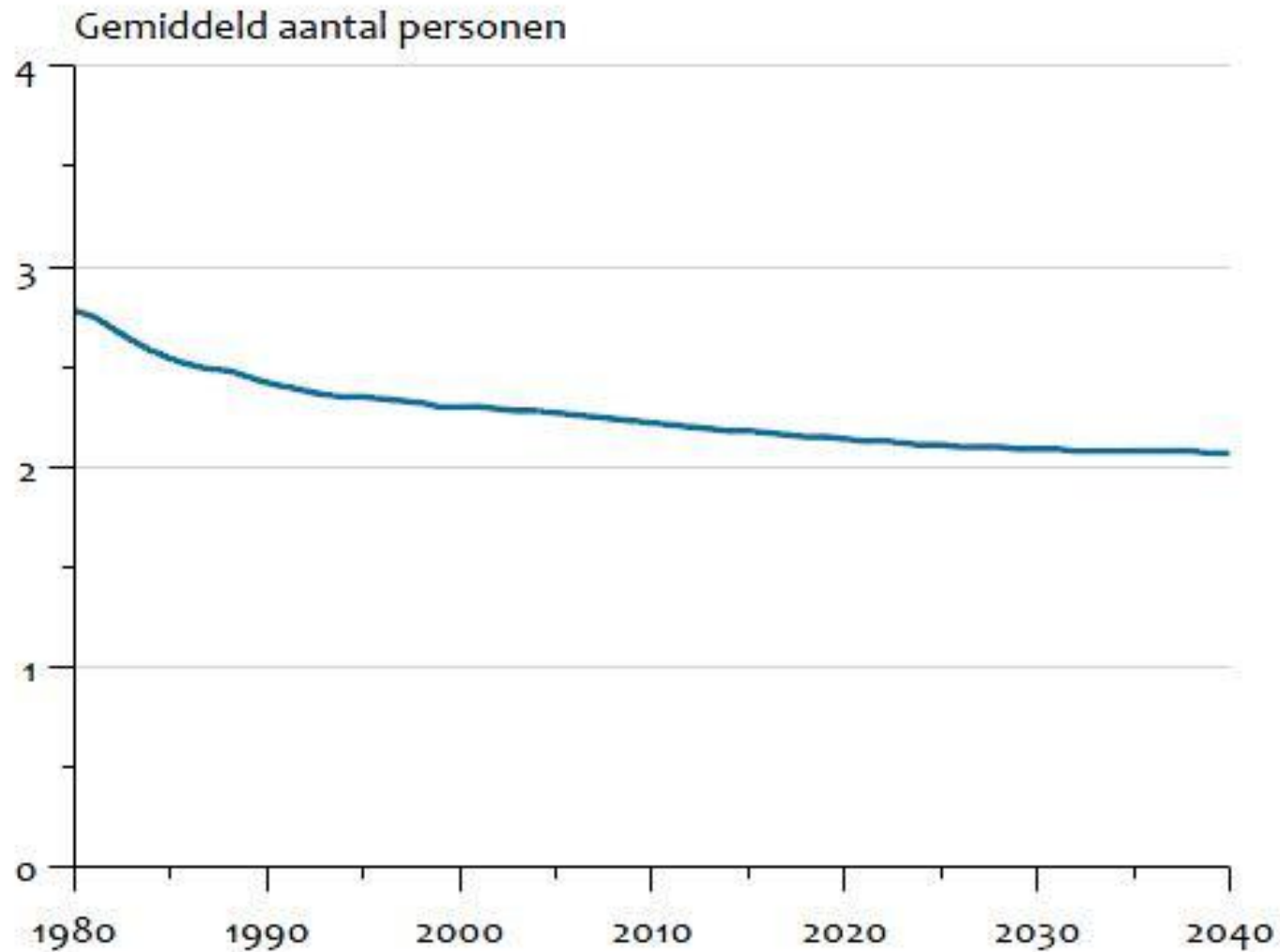
DEMOGRAPHIC CHANGE – AGEING POPULATION

aantal (x 1.000)





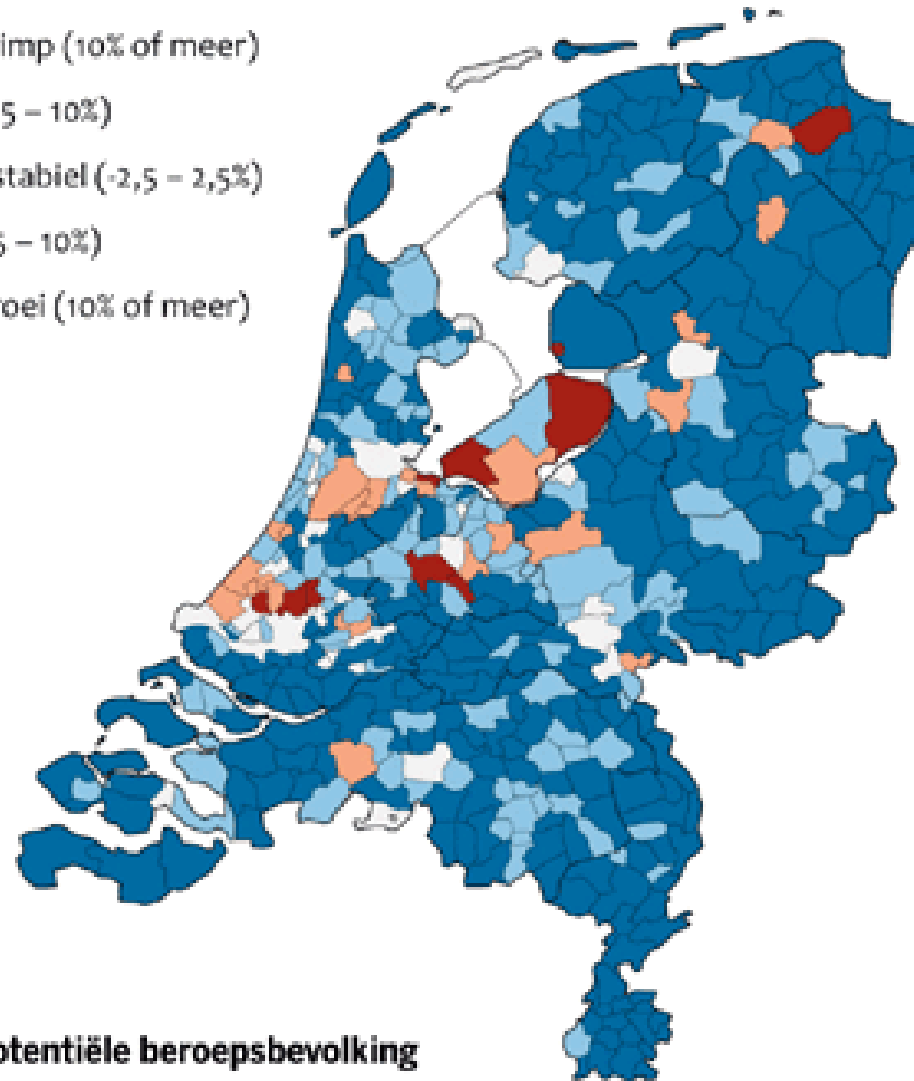
■ 65-79 ■ 80+

DEMOGRAPHIC CHANGE – SINGLE HOUSEHOLDS



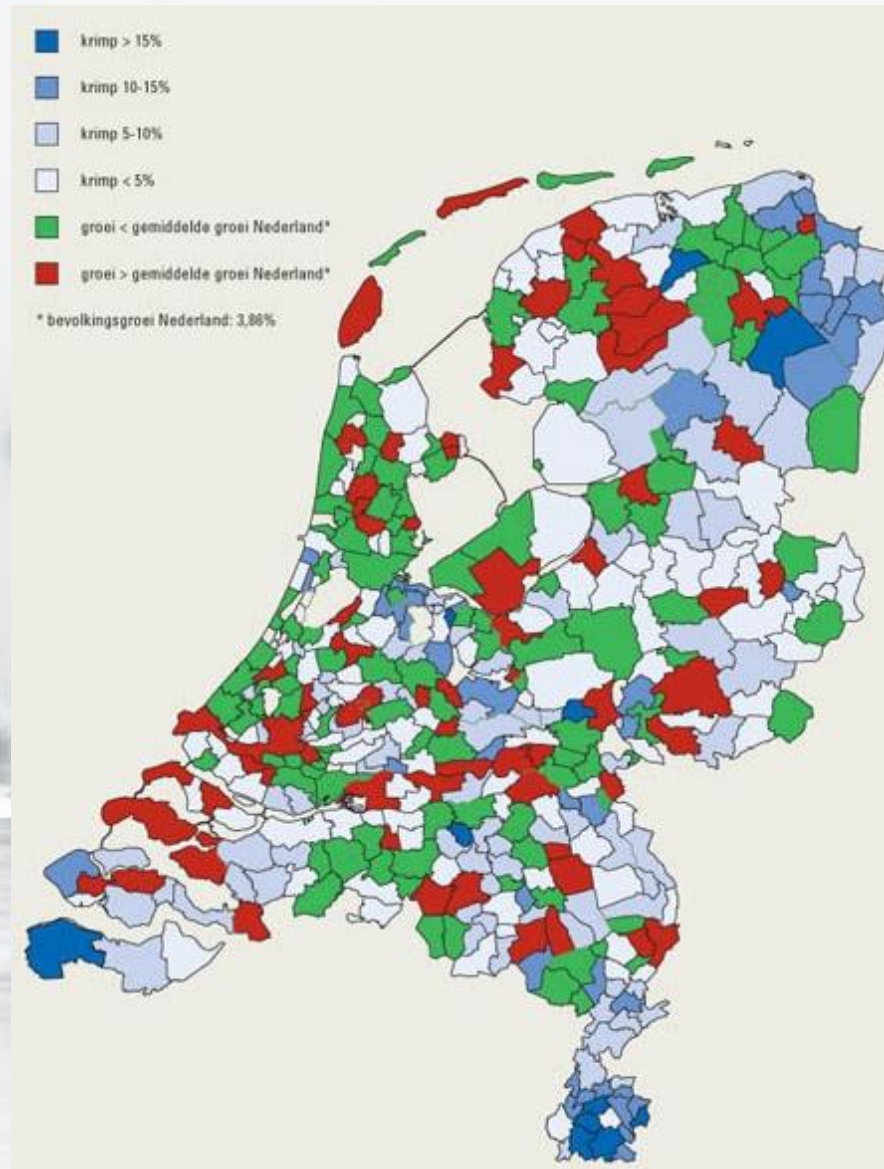
DEMOGRAPHIC CHANGE – SHRINKING WORKFORCE

-  Sterke krimp (10% of meer)
-  Krimp (2,5 – 10%)
-  Redelijk stabiel (-2,5 – 2,5%)
-  Groei (2,5 – 10%)
-  Sterke groei (10% of meer)



Ontwikkeling potentiële beroepsbevolking
per gemeente, 2008 - 2040

DEMOGRAPHIC CHANGE – SHRINKING LOCALLY



DEMOGRAPHIC CHANGE – SUMMARIZE

Demographic trends at work in the Netherlands

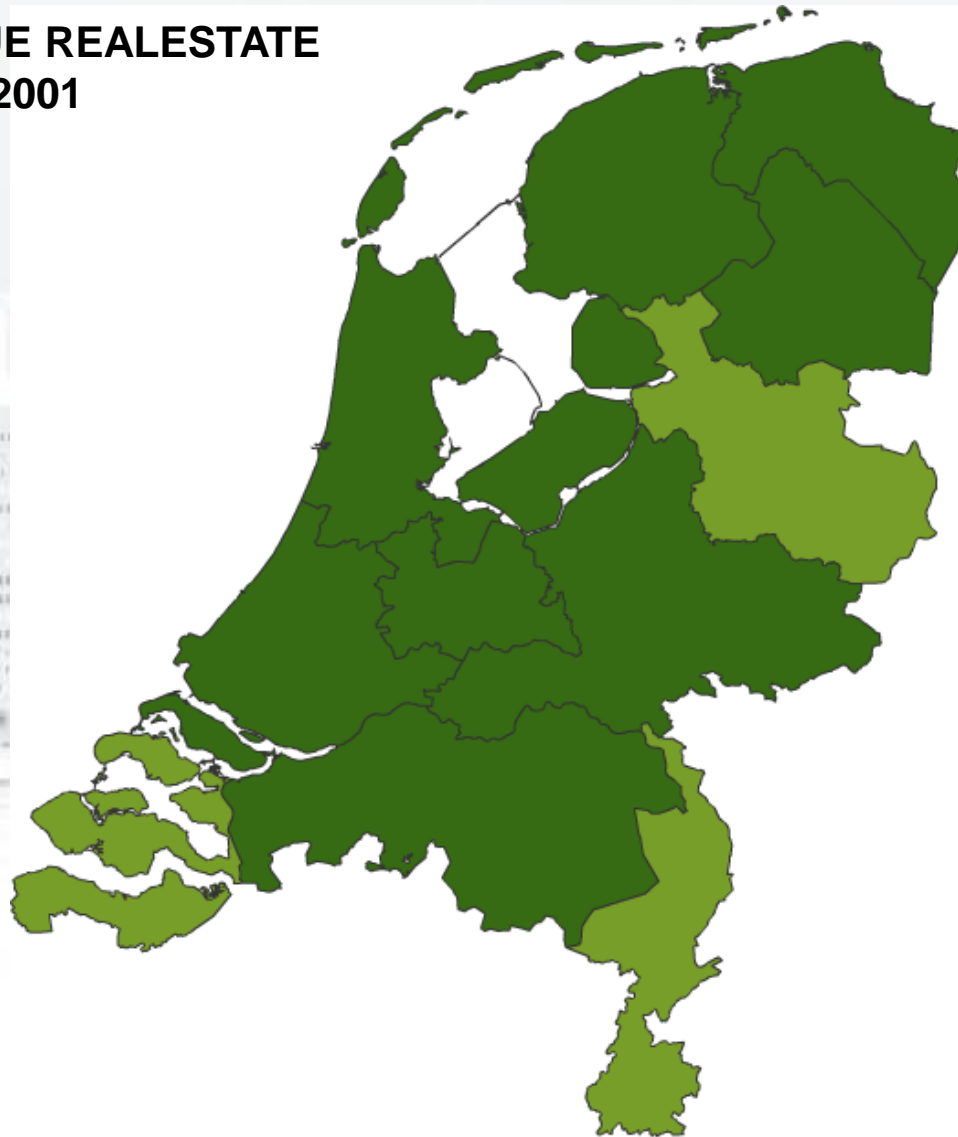
- an ageing population with >20% being over 65 years of age;
- a shrinking workforce;
- a growing population on national scale;
- a shrinking population on a local scale;
- birthrate 1,8 only made possible by immigration;
- strong increase in demand for single household homes.

Result:

- changing demand on national scale with strong local differences;
- changing demand in typology of homes;
- strong financial consequences;
- all trends being strengthened by the economic crisis.

DUTCH REALESTATE - PRESENT MARKET

VALUE REALESTATE
JAN 2001

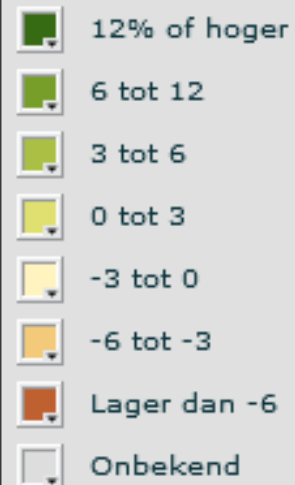


Nederland totaal



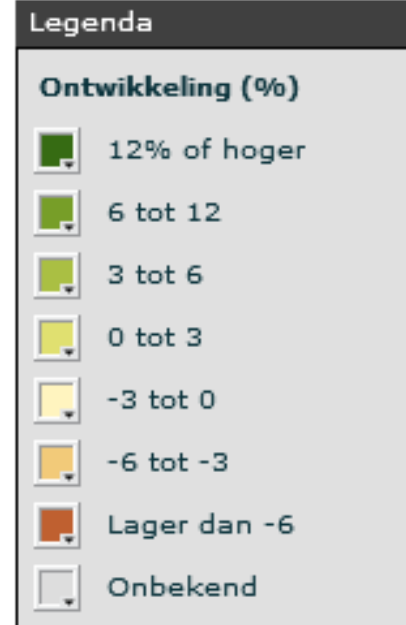
Legenda

Ontwikkeling (%)



DUTCH REALESTATE - PRESENT MARKET

VALUE REALESTATE
JAN 2009



DUTCH REALESTATE - PRESENT MARKET

VALUE REALESTATE
JAN 2011











Nederland totaal



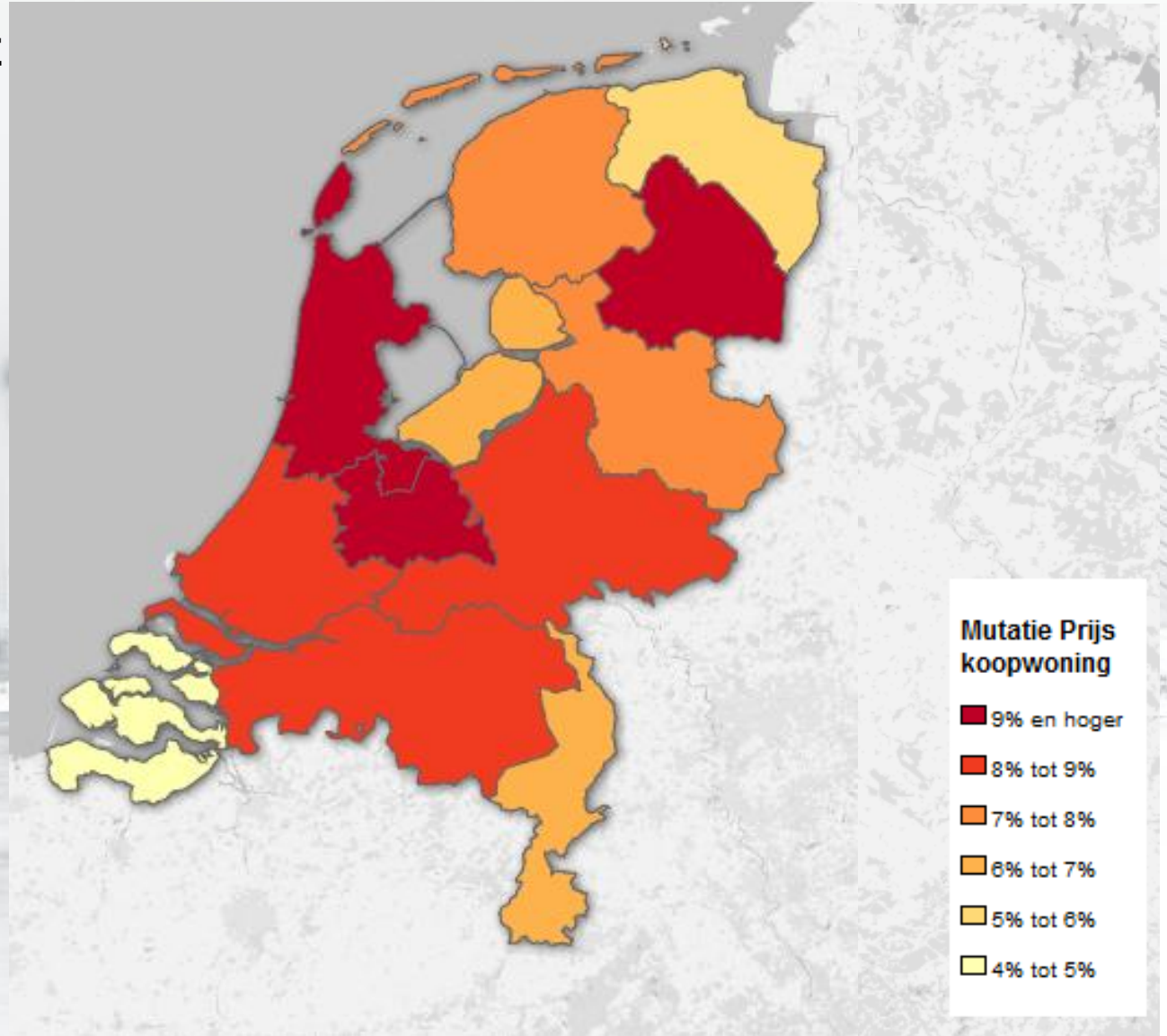
Legenda

Ontwikkeling (%)

-  12% of hoger
-  6 tot 12
-  3 tot 6
-  0 tot 3
-  -3 tot 0
-  -6 tot -3
-  Lager dan -6
-  Onbekend

DUTCH REALESTATE - PRESENT MARKET

VALUE REALESTATE PRESENT



DUTCH REALESTATE – SUPPLY SINCE 1990

Evolution of present day market

- after WWII strong focus on rebuilding and solving shortage in available houses;
- economic crises during the 1970's and 1980's being fueled by a real estate bubble;
- Dutch spatial planning becomes an instrument for economic growth;
- Fourth National Policy Document on Spatial Planning (VINAC) and its supplement VINEX implemented to build ourselves out of the economic crisis;
- tax-system redesigned to promote homeownership;
- stronger role of the private market & local governments.

Result:

- build as much as possible in and on the edges of existing cities;
- 50.000 to >100.000 houses being built a year;
- strong focus on redevelopment of old harbour areas and traditional single family homes;
- strong influence private sector.

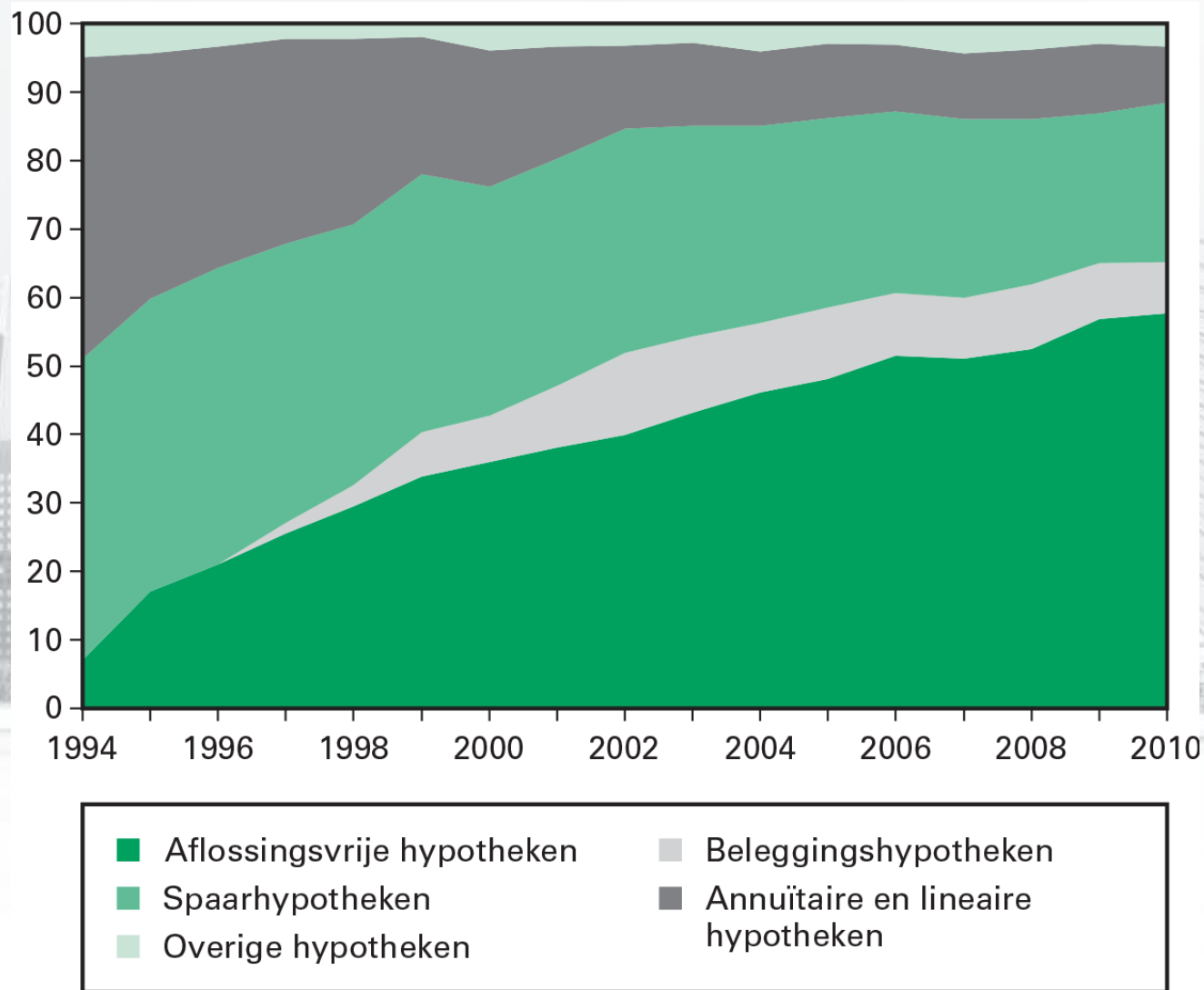
DUTCH REALESTATE – SUPPLY SINCE 1990



DUTCH REALESTATE – SUPPLY SINCE 1990



DUTCH REALESTATE – SUPPLY SINCE 1990



Bron: DNB

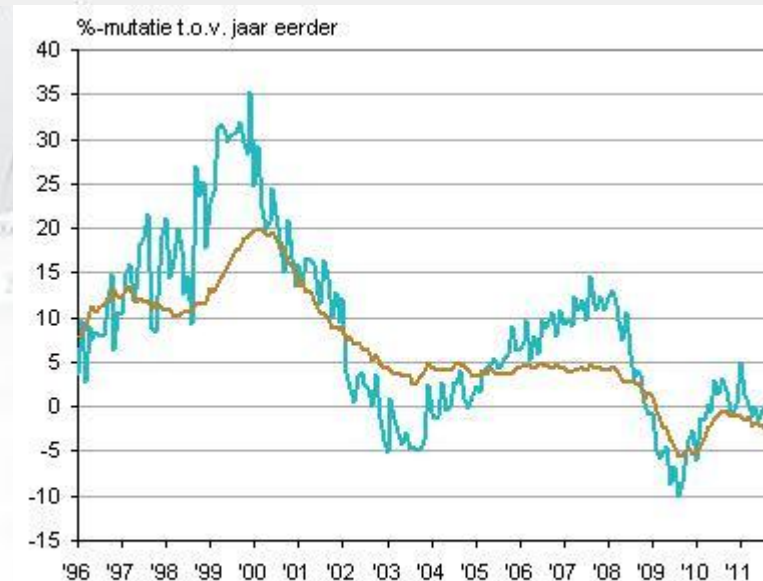
DUTCH REALESTATE – CONSEQUENCES

Consequences

- governments responsible for infrastructural development while developers have no responsibility for development.
- over 60 municipalities face bankruptcy;
- average mortgage is 107% of the value;
- homeowners are facing risk of debt;
- present day housing supply does not fit present and future demand;
- demographic changes and economic situation + realestate strengthen each other;
- at the moment the market is under total lockdown.



Bron: CBS, Kadaster.



Bron: CBS

— Amsterdam — Nederland

CHANGING REALESTATE MARKET

Shrinking or changing?

- reasonable safe to assume the economic crisis is temporarily;
- on a national scale the population is still growing;
- on a local level population is shrinking in the periphery and growing in the Randstad (estimate 1.700.000 new inhabitants);
- changing demand in typology of houses instigated by the ageing population and social changes;
- the city was rediscovered, urbanisation 2.0.



CONCLUSION

**ARE THE NETHERLANDS
SHRINKING OR JUST CHANGING?**

Well, both!

**THANK YOU FOR
YOUR ATTENTION**

REAL CORP

Rome, 22 may 2013