

cpb

Hervorming Woningmarkt

Amsterdam
11 okt 2010

Hervorming van de Woningmarkt

C.N. Teulings

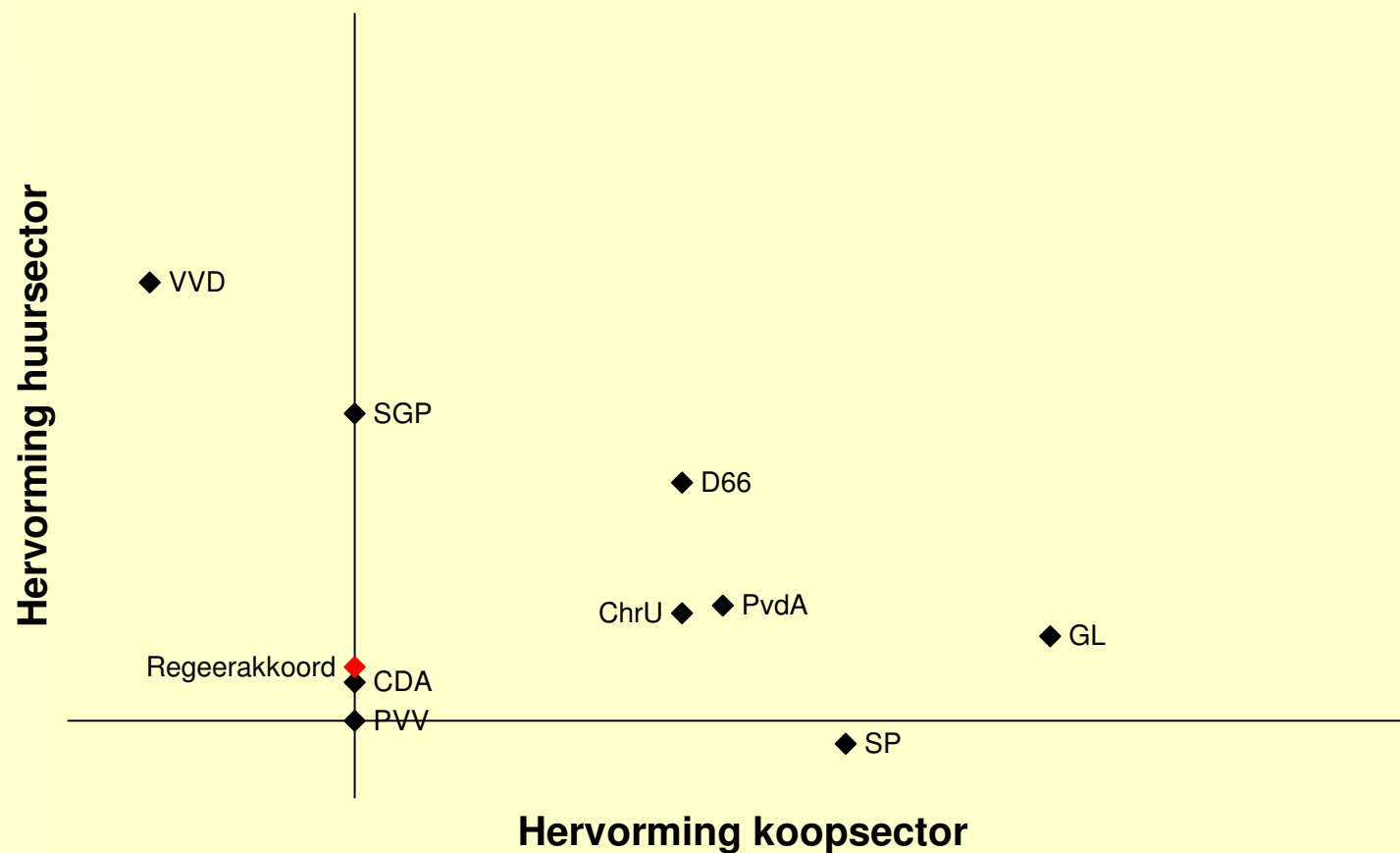
Maatregelen coalitieakkoord

- Stijging maximaal redelijke huur in tien duurste COROP gebieden (+110 euro per maand)
- Huren stijgen maximaal 5% per jaar + inflatie bruto huishoudinkomens boven 43 dzd euro, daaronder volgen huren inflatie.
- Verhuurders met meer dan 10 woningen dragen vanaf 2015 in totaal 760 mln euro bij aan huurtoeslag.

Gevolgen maatregelen

- Huren structureel met gemiddeld 7% omhoog. Dit verschilt echter tussen COROP-gebieden.
- Aanbod van huurwoningen stijgt structureel met 3,8%.
- Extra aanbod huurwoningen drukt de prijzen van koopwoningen met 1%.

Hervorming kabinet t.o.v. partijen



Kanttekeningen bij maatregelen

- Invulling huurverhoging arbitrair.
- 'Dure' gebieden sterk afhankelijk criterium.
- Maatregelen leiden tot vreemde grenseffecten
 - ▶ Identieke huurwoning kan honderd meter verderop veel duurder zijn.
 - ▶ Kan zelfs gelden voor naast elkaar liggende identieke huurwoningen (via inkomensgrens).
- Wijze afoming extra verhuurder onduidelijk.

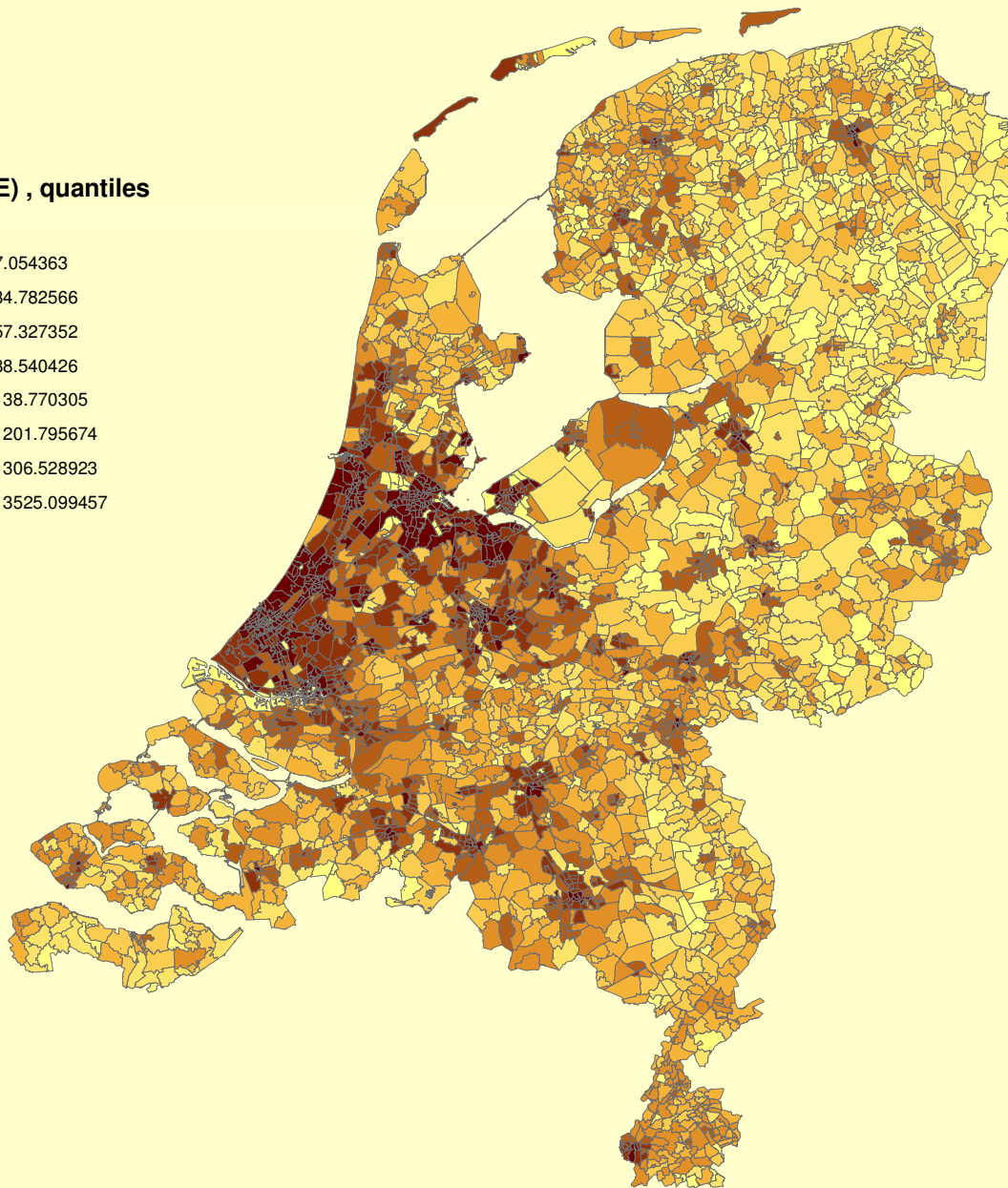
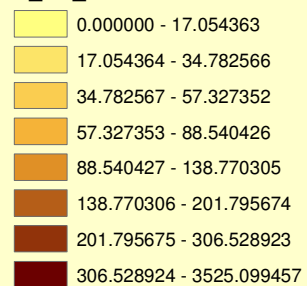
cpb

Hervorming Woningmarkt

Amsterdam
11 okt 2010

Prijzen per m2 (FE) , quantiles

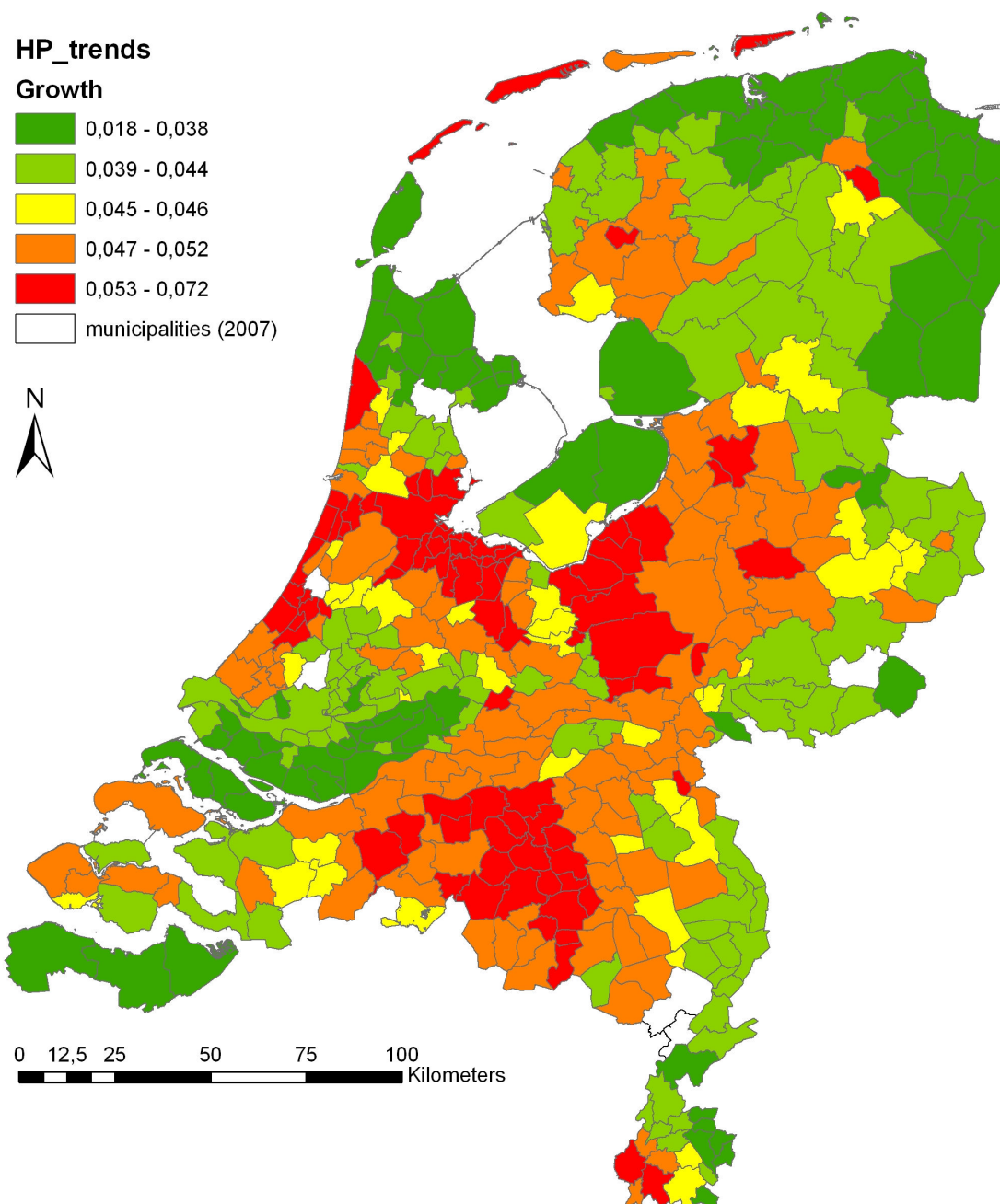
P_M2_FE



cpb

Hervorming Woningmarkt

Amsterdam
11 okt 2010



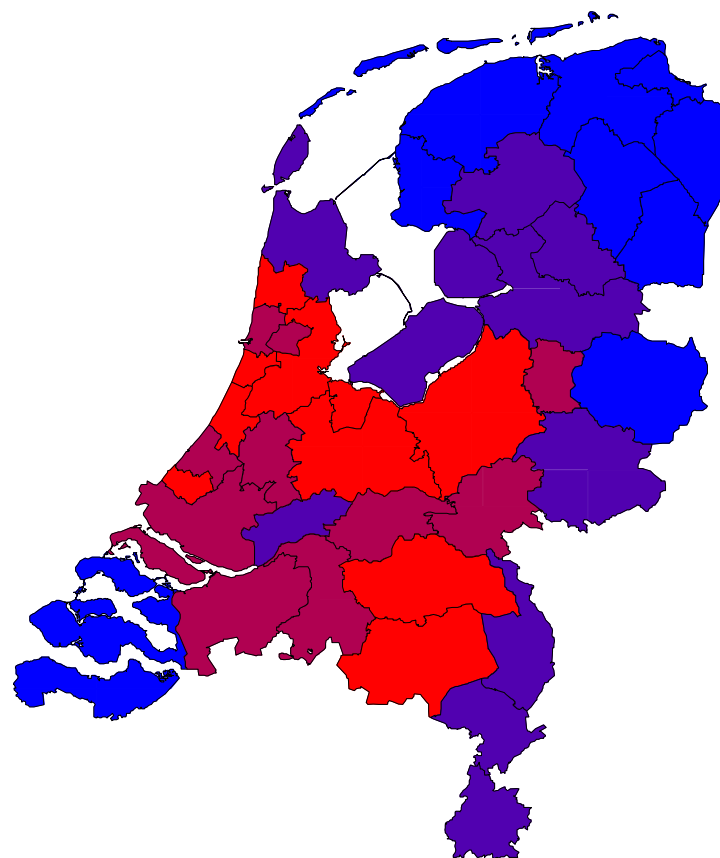
Classification: Geometrical interval

cpb

Hervorming Woningmarkt

Amsterdam
11 okt 2010

WOZ per m2



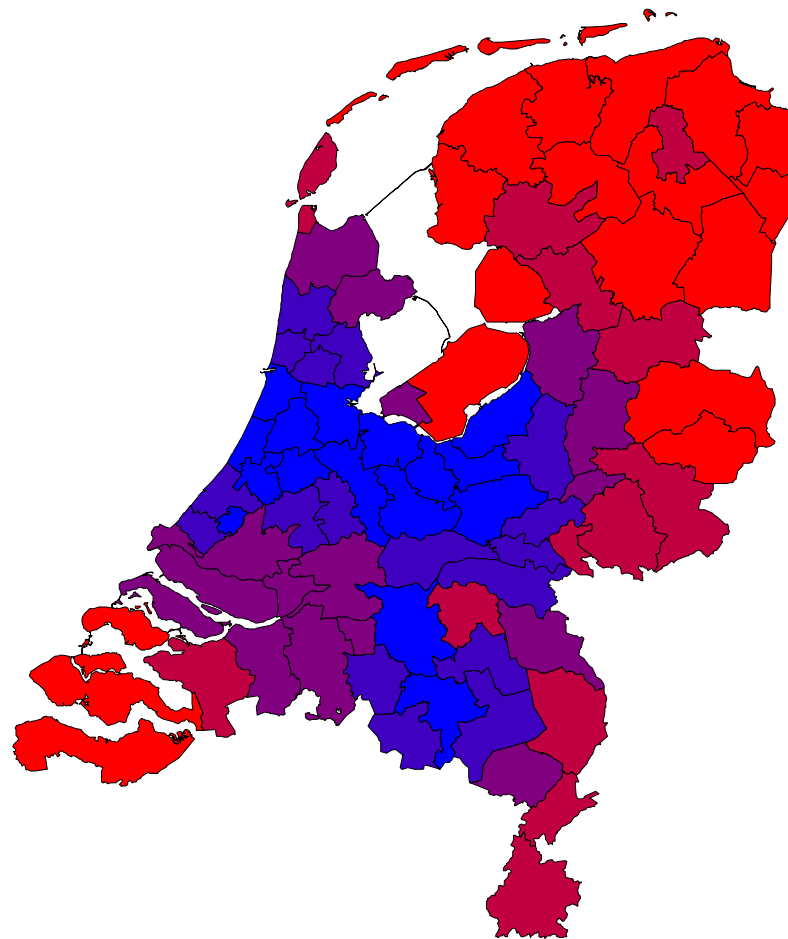
cpb

Hervorming Woningmarkt

Amsterdam
11 okt 2010

maxredhuur /woz

- 0,0522 to 0,0685
- 0,0454 to 0,0522
- 0,0416 to 0,0454
- 0,0371 to 0,0416
- 0,0256 to 0,0371



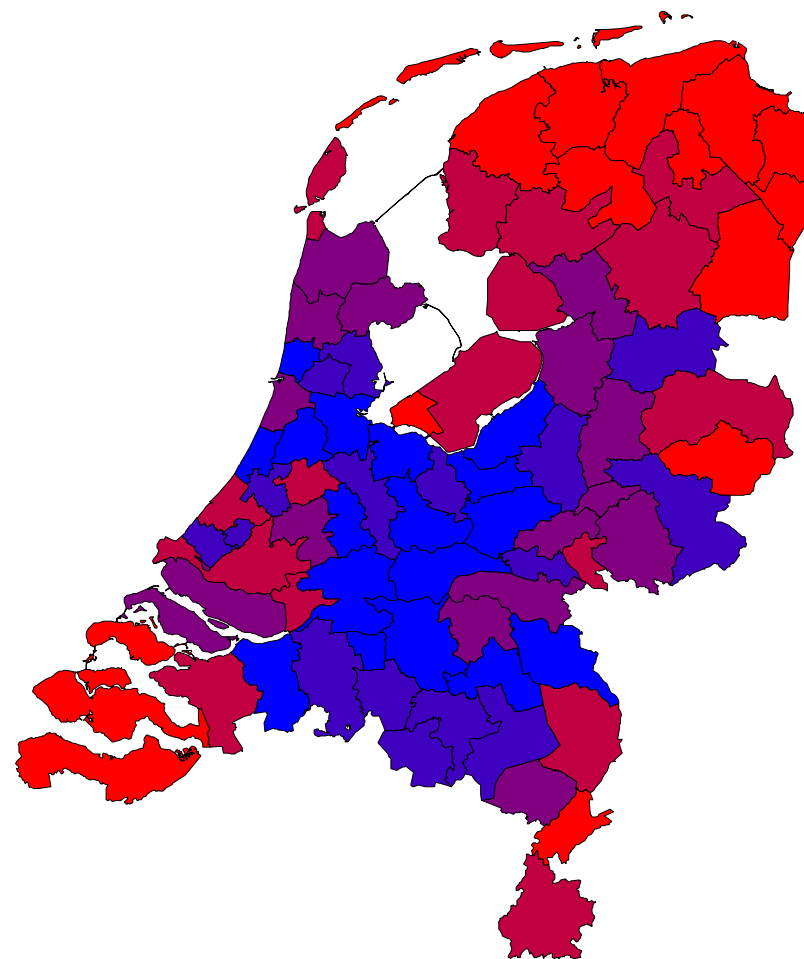
cpb

Hervorming Woningmarkt

Amsterdam
11 okt 2010

feithuur / woz

- 0,037 to 0,0453
- 0,0322 to 0,037
- 0,0294 to 0,0322
- 0,0274 to 0,0294
- 0,0223 to 0,0274



Kopen of huren

■ Voordelen kopen luid bezongen:

- ▶ profiteren van waardeinstijgingen
- ▶ hebben alles in eigen hand
- ▶ eigen huis als statussymbool



■ Echter:

- ▶ huizenbezitters lopen financiële risico's
- ▶ minder mobiel vanwege hoge transactiekosten
- ▶ verhuurders kunnen risico's beter spreiden
- ▶ 18e eeuw: huren statussymbool (*Economist*, 8-10)

■ Grote gevolgen corporatiediscussie