



Monitor Koopwoningmarkt

2^e kwartaal 2022

Expertisecentrum Woningwaarde
MBE - Management in the Built Environment
Faculteit Bouwkunde
Technische Universiteit Delft

Harry Boumeester

Augustus 2022

Deze publicatie komt tot stand op initiatief van de volgende organisaties:

MBE – TU Delft

De Hypotheekshop

HDN (Hypotheken Data Netwerk)

NHG (Nationale Hypotheek Garantie)

Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten

Aan de publicatie wordt verder meegewerkt door de volgende organisaties:

Centraal Bureau voor de Statistiek

Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM

Stichting BKR

Vereniging Eigen Huis

Meso Onderzoek

De rapportage en de daarin opgenomen analyses vallen onder de verantwoordelijkheid van MBE.

© Copyright 2022 by MBE – Management in the Built Environment

‘Perfect storm’ vormt serieuze bedreiging voor de koopwoningmarkt

Terwijl we buiten nog steeds ongekend zomers weer hebben, blijkt de temperatuur op de koopwoningmarkt momenteel al langzaam te dalen. De nieuwbouwmarkt bevindt zich eigenlijk al in herfstachtige omstandigheden en lijkt zich klaar te moeten maken voor pittige najaarsstormen.

Alle gegevens overziend blijkt de markt van bestaande koopwoningen langzamerhand in een meer ontspannen situatie te geraken. Het aantal transacties van bestaande koopwoningen zit in een licht dalende trend. Daarnaast is het aantal te koop staande woningen voor het eerst sinds lange tijd weer opgelopen, door met name een plotselinge forse toename van nieuw aangeboden woningen in de bestaande woningvoorraad. We zien dan ook dat de krapte op de koopwoningmarkt een klein beetje minder wordt en het duurt voor minder courante woningen weer iets langer om te verkopen. Ondanks de sterk gestegen hypotheekrente in de eerste helft van 2022 blijft er sprake van een, zei het minder forse, opwaartse koopprijsontwikkeling in de bestaande woningvoorraad (3,5% voor de mediane koopprijs van de NVM en 2,8% voor de Prijsindex bestaande koopwoningen van het CBS). Daarbij wordt de vraagprijs inmiddels iets minder vaak en minder ver overboden.

De langere tijd overspannen hypotheekmarkt lijkt in het tweede kwartaal van 2022 eveneens over het hoogtepunt heen. Door een scherpe daling van het aantal hypotheekaanvragen die betrekking hebben op een bij- en oversluiting van hypotheeklen (onder andere ten behoeve van een woningverbouwing, woningverbetering of een renteherziening), neemt ook het totaal aantal aanvragen met ruim 25% af in vergelijking met het vorige kwartaal. Daarnaast blijkt het aantal nieuw afgesloten hypotheeklen in het tweede kwartaal van 2022 (136.000 hypotheeklen) weliswaar een nieuw record te zijn, maar lijkt daarmee voorlopig ook het uiterste gehaald te zijn. De hypotheekmarkt zal zich weer gaan ‘normaliseren’.

Veel zorgwekkender zijn de omstandigheden op de nieuwbouwmarkt voor (koop)woningen. Het aantal aangeboden en verkochte nieuwbouwwoningen blijkt in het eerste kwartaal van 2022 te zijn teruggezakt tot het niveau van kort na de Kredietcrisis (2008-2013). Het aantal nieuwbouwwoningen waarvoor een bouwvergunning is verleend, ligt in de eerste vijf maanden van 2022 circa 15% lager dan in het jaar ervoor; binnen de koopsector zelfs ruim 20%. Naast de al langer bestaande bedreigingen van de woningbouwproductie (zoals materiaal- en personeelstekorten en stijgende bouwkosten), komen nu ook de negatieve effecten van de stijgende kapitaalmarktrente om de hoek kijken. Bovendien zijn er sterke accentverschuivingen naar meer binnenstedelijk bouwen en meer nadruk op (duurdere) appartementen in de stad, waardoor de woningbouw getemporeerd wordt.

In toekomstige bouwplannen moet ook nog eens twee derde deel betaalbare woningen geprogrammeerd worden, waardoor de financiering van woningbouwlocaties verder onder druk komt te staan. Beleggers geven aan hun investeringen in nieuwe huurwoningen te heroverwegen nu het kabinet overweegt om de vrije-huursector deels te gaan reguleren. Ten slotte vrezen deskundigen, waaronder rechters bij de Raad van State, dat de introductie van de Omgevingswet in januari tot vertraging van de woningbouw zal leiden en dreigt de stikstofvrijstelling voor woningbouw in oktober door de rechter te worden stopgezet. Dit alles zet de planexploitaties verder onder druk, met heronderhandelingen, herontwikkeling en dus

vertraging van de nieuwbouwproductie als gevolg. Dit zijn ons inziens de ingrediënten voor een 'perfect storm'.

Dit blijkt uit de gegevens in de achtendertigste Monitor Koopwoningmarkt (tweede kwartaal 2022).

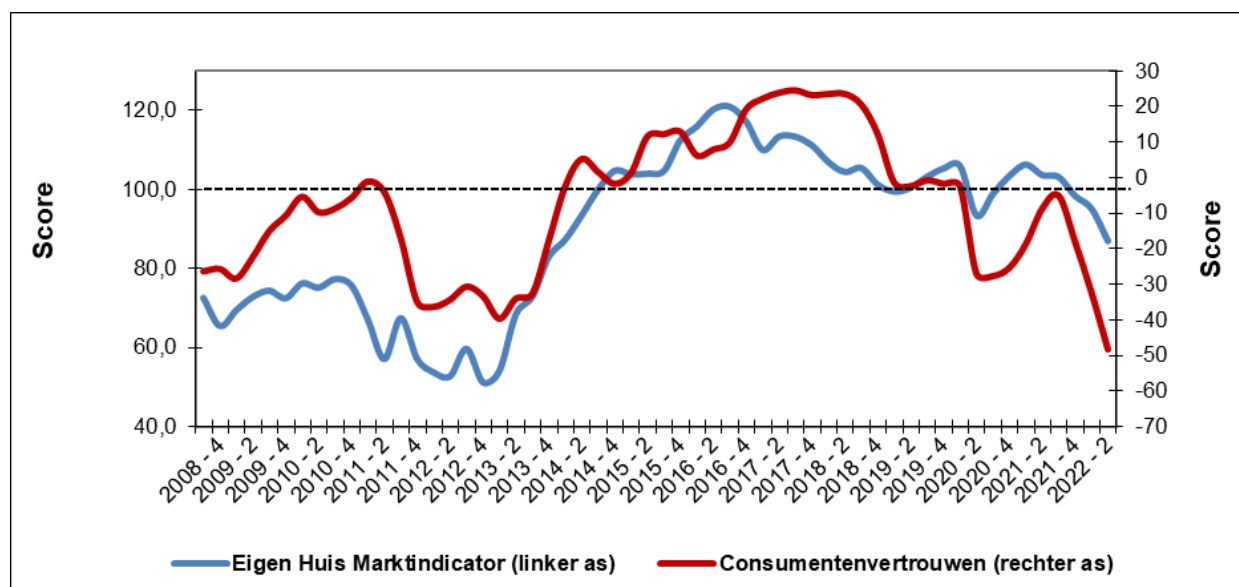
Koopwoningmarkt doorstaat bedreigingen vooralsnog met verve

Het in de vorige rapportage geschetste beeld uit het eerste kwartaal van 2022, is ook te herkennen in de omstandigheden in het tweede kwartaal van 2022. De oorlog in Oekraïne duurt nog steeds voort, wat naast de ellendige omstandigheden in het oorlogsgebied zelf, de mondiale economie verder ontwricht. Het meest duidelijk zijn de gevolgen herkenbaar op de gas- en elektriciteitsmarkt, waar de prijzen in zeer korte tijd werkelijk omhoog zijn geschoten. Maar ook de aanvoer van vele andere grondstoffen, voedingsmiddelen en overige consumptiegoederen komt steeds verder onder druk te staan. Mede daardoor is de inflatie in Nederland ook in het tweede kwartaal van 2022 verder opgelopen tot een niveau (9%), dat we lange tijd voor onmogelijk hebben gehouden. De economische groei komt nog verder onder druk te staan, neemt sterk af in de laatste kwartalen en blijft nog net aan de positieve kant. Mede door de oplopende inflatie en de schaarste aan grondstoffen en goederen stijgt de kapitaalrente al sinds half december 2021 van 0,3% tot 2,5% in juni 2022. Wel lijkt in juli de stijging voorbij en is er zelfs sprake van een lichte daling met ongeveer 80 basispunten.

Het is dan ook niet verwonderlijk dat het algemene consumentenvertrouwen flink is geraakt door bovengenoemde ontwikkelingen. Het consumentenvertrouwen zakt tot het laagste niveau (-51) uit de afgelopen 40 jaar. Ter vergelijking: aan het einde van de kredietcrisis medio 2013 stond het consumentenvertrouwen op -40.

Bovenstaande ontwikkelingen hebben ook hun neerslag op het vertrouwen in de koopwoningmarkt, dat ook al ruim een jaar onder druk staat. De Eigen Huis Marktindicator zakt verder terug, al is deze terugval veel minder sterk dan bij het vertrouwen in de algemene economie (zie figuur 1).

Figuur 1 De score op de Eigen Huis Marktindicator en het Consumentenvertrouwen (CBS), op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2022



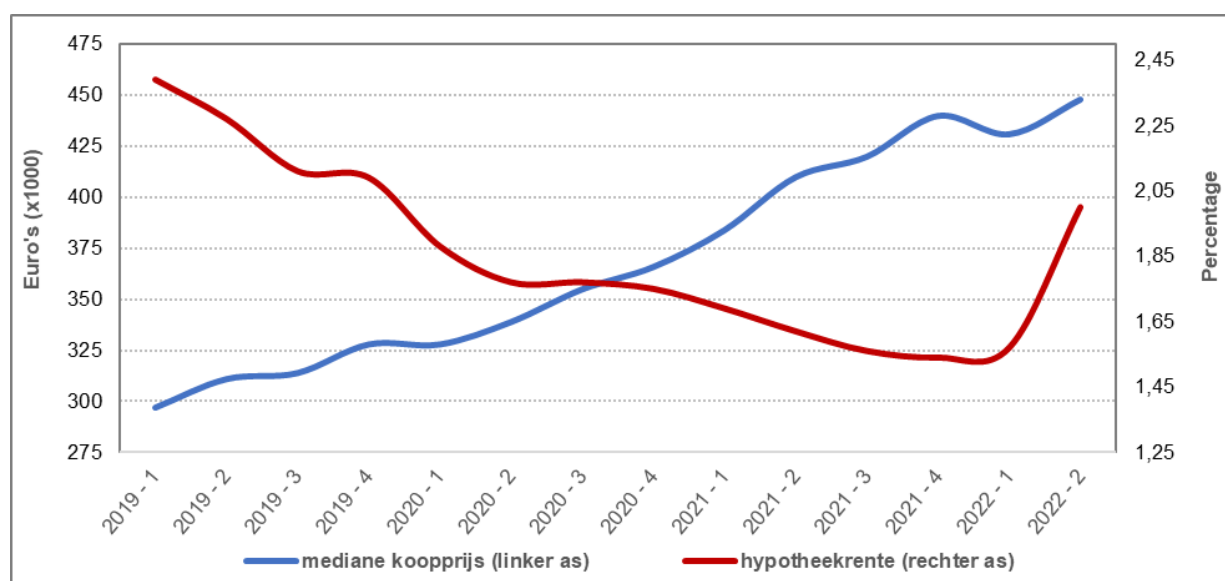
Bron: VEH, Eigen Huis Marktindicator, 2022; CBS, Statline, 2022

Rentestijging leidt tot kortstondige prijsdaling op koopwoningmarkt

In de voorgaande kwartalen zat het vertrouwen in de koopwoningmarkt al in een neerwaartse trend door een tekort aan woningaanbod, de hoge kooprijzen en de verwachting dat de hypotheekrente zou gaan stijgen. Die verwachting is in de afgelopen maanden ook wel uitgekomen. De gemiddelde hypotheekrente die door banken wordt gehanteerd, bedraagt in juni ongeveer 4,0%, waar dit percentage begin van dit jaar nog rond de 1,4% uitkwam. In de gegevens over de recent geregistreerde hypotheekrenten zien we deze stijgende rente nog maar gedeeltelijk terug (zie figuur 2), omdat deze hypotheekrenten enkele maanden eerder zijn overeengekomen onder gunstigere voorwaarden. In de komende periode zal de lijn in deze grafiek wel verder oplopen.

Hoewel de hypotheekrente historisch gezien nog steeds erg laag is, heeft de plotselinge stijging van de hypotheekrente natuurlijk wel grote gevolgen voor de maximale leencapaciteit van vooral huishoudens met een bovenmodaal inkomen. In figuur 2 is ook te zien dat de koopwoningmarkt direct de gevolgen lijkt te voelen van de minder gunstige economische omstandigheden. De stijgende rente en het dalende vertrouwen zorgen er namelijk ook voor dat de woonconsument minder kan én minder wil betalen voor de te koop staande woning. De mediane verkoopprijs (zoals geregistreerd door de NVM) laat in het eerste kwartaal van 2022 voor het eerst sinds lange tijd een duidelijke neerwaartse beweging zien (-1,3% ten opzichte van het voorliggende kwartaal). Drie maanden later blijkt dit echter een kortstondige daling te zijn geweest, die met name in het marktsegment appartementen is terug te vinden. De grote vraagdruk op de Nederlandse woningmarkt zorgt ervoor dat de kooprijzen niet verder dalen.

Figuur 2 De gemiddelde hypotheekrente¹ (DNB, rechter as) en de mediane verkoopprijs bestaande woningen (NVM, linker as), op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2019 – 2^e kwartaal 2022



¹ gemiddelde rente voor nieuw afgesloten hypotheekrenten met rentevaste periode van 5 tot 10 jaar;
Bron: NVM, 2022; DNB, 2022.

Druk op de markt van bestaande koopwoningen lijkt af te nemen

10% minder verkochte woningen in eerste helft van 2022

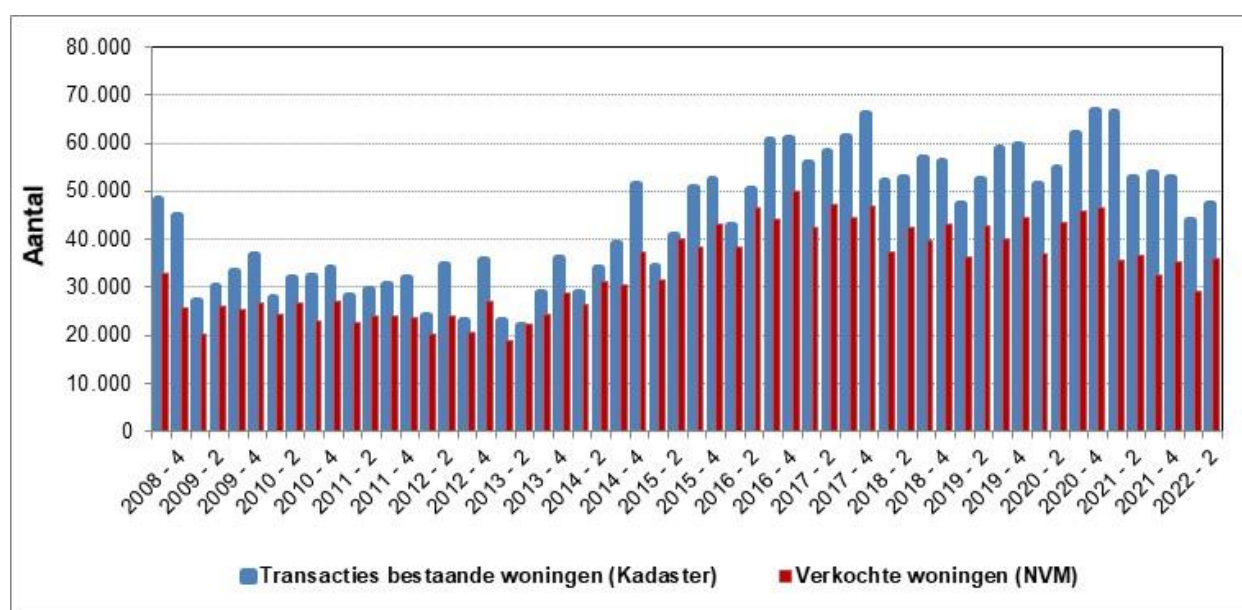
In het tweede kwartaal van 2022 zijn er circa 47.400 transacties geregistreerd door het Kadaster, wat een stijging betekent ten opzichte van het voorliggende kwartaal (7,9%); overeenkomstig het normale seizoenspatroon. In vergelijking met het tweede kwartaal van 2021 is er overigens wel sprake van een

duidelijke daling (-10,2%). De neerwaartse trend zet zich dus door en in absolute aantallen wordt daarbij het niveau van de eerste helft van 2015 weer bereikt (zie figuur 3).

De transactie van een koopwoning, zoals geregistreerd door het Kadaster, volgt veelal met een zekere vertraging op de feitelijke verkoop/koopovereenkomst tussen de huidige en toekomstige eigenaren. De NVM registreert het aantal verkopen op basis van de verkoop/koopovereenkomst, waarmee de ontwikkelingen op de koopwoningmarkt dus circa twee tot drie maanden eerder gesignaleerd kunnen worden. Normaal neemt het aantal door de NVM geregistreerde verkopen in het eerste en derde kwartaal wat af ten opzichte van het voorliggende kwartaal.

Het aantal door de NVM geregistreerde verkopen (ruim 35.900 woningen) neemt in het tweede kwartaal van 2022 toe ten opzichte van het vorige kwartaal (23,6%). Maar ook hier is sprake van een (beperkte) daling in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2021 (-1,4%). In de eerste helft van 2022 zijn er 10% minder woningen verkocht dan in 2021. De reeds in 2021 ingezette daling van het aantal woningverkopen lijkt vooralsnog dus niet gestopt. De dynamiek op de markt van bestaande koopwoningen blijft duidelijk geringer dan in de twee voorgaande jaren (zie figuur 3).

Figuur 3 Aantal transacties van bestaande woningen (Kadaster registratie) en aantal door NVM-makelaars verkochte bestaande koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2022



Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2022; NVM, Woningmarktcijfers, 2022

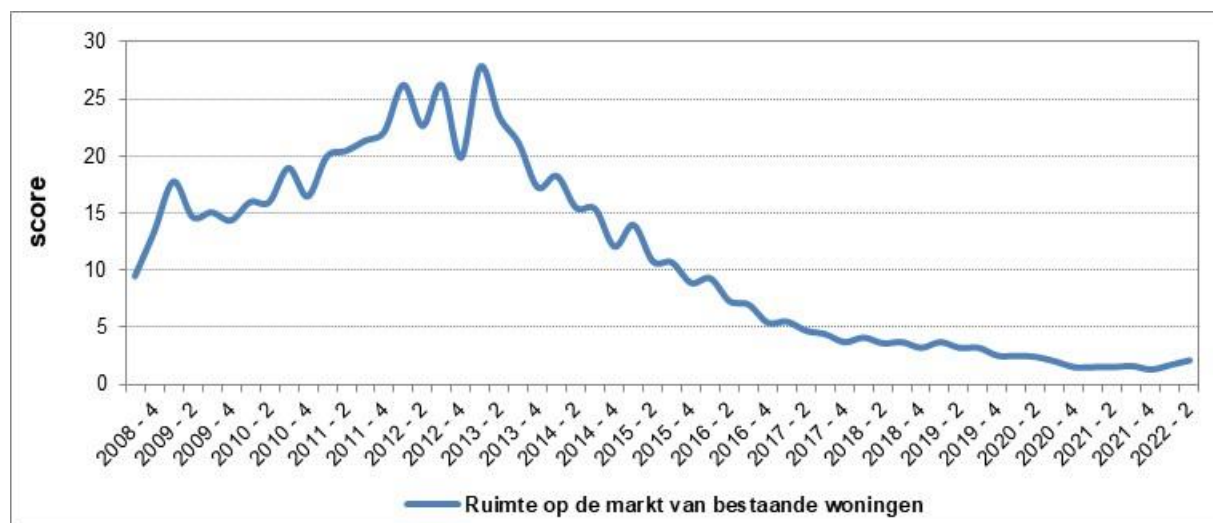
Krapte op de markt van bestaande koopwoningen neemt iets af

Jarenlang leidden de omstandigheden op de markt van koopwoningen tot een steeds krappere markt. De krapte-indicator (de verhouding tussen het te koop staande woningaanbod en het aantal transacties) voor de bestaande koopwoningmarkt laat sinds 2013 een aanvankelijk forse en daarna gestage daling zien (zie figuur 4). In het eerste en tweede kwartaal van 2022 is voor het eerst een tegengestelde ontwikkeling waar te nemen. De score komt ook in het tweede kwartaal van 2022 iets hoger uit (2,1) dan in het voorliggende kwartaal (1,7). Een koper kan gemiddeld uit twee aangeboden koopwoningen kiezen. In het tweede kwartaal van 2022 blijkt voor het eerst sinds anderhalf jaar het te koop staande woningaanbod in de bestaande voorraad fors te zijn toegenomen (+33%), doordat er duidelijk meer woningen nieuw in de verkoop zijn gezet. De eigenaarsbewoners anticiperen op de stijgende hypotheekrente door hun woning op de top van de markt te koop te zetten. De NVM stelt: "Er komt wat meer lucht in de nog steeds krappe woningmarkt. Het sterk gestegen woningaanbod biedt een kijker een betere kans om koper te worden".

Toch blijft de markt van bestaande koopwoningen nog steeds zeer krap, gezien het feit dat een score van circa '7' wordt beschouwd als indicatie voor een normaal functionerende koopwoningmarkt.

De grootste krapte komt inmiddels vooral voor in de provincies Flevoland (1,7) en Utrecht (1,8). Juist dit middengebied is de laatste jaren erg in trek bij met name gezinnen uit de Randstad, die de woningen daar te duur vinden of op zoek zijn naar een ruime grondgebonden woning. De recentelijke geringe verruiming van de woningmarkt blijkt relatief gezien dan ook het meest duidelijk te herkennen in de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland en Gelderland. Zeeland en Limburg blijven echter nog steeds de minst krappe koopwoningmarkt (scores 2,6 en 2,5) houden; maar ook hier kan een potentiële koper gemiddeld uit maar 2,5 woningen kiezen.

Figuur 4 De krapte-indicator voor bestaande koopwoningmarkt, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2022



Bron: NVM, Woningmarkt cijfers, 2022

Koopprijzen stijgen minder fors maar gestaag

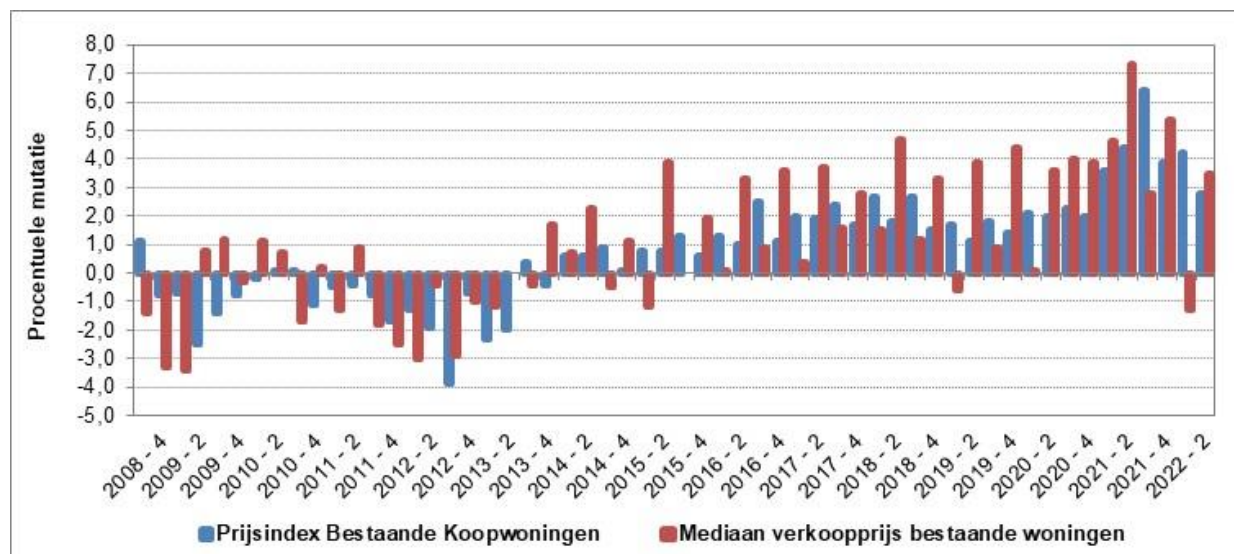
Volgens het normale seizoenspatroon in de koopprijsmutaties kent de mediane verkoopprijs (zoals geregistreerd door de NVM), in het tweede en vierde kwartaal steeds een iets sterkere prijsstijging, dan in het eerste en derde kwartaal. Doordat de feitelijke transactie van de verkochte woning meestal enige tijd later plaatsvindt dan de verkoopdatum, is een tegengesteld patroon te herkennen in de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) van alle woningtransacties in de bestaande woningvoorraad (zoals geregistreerd door het Kadaster en het CBS).

De plotselinge daling van de mediane verkoopprijs in het eerste kwartaal van 2022 blijkt dus een kortstondige reactie te zijn geweest op de sinds december 2021 stijgende hypotheekrente. In het tweede kwartaal van 2022 is er overeenkomstig het seizoenspatroon weer sprake van een iets grotere en positieve mutatie van deze mediane verkoopprijs. Uit de praktijk blijkt wel dat er wat minder bezichtigingen zijn per te koop staande woning en dat potentiële kopers minder overbieden ten opzichte van de vraagprijs. Hiervoor is al vermeld dat er iets meer aanbod is van te koop staande woningen, wat ook een prijsdrukkend effect kan hebben. Door de nog steeds enorme vraagdruk is een prijsdaling vooralsnog niet aannemelijk, maar er is wel sprake van een duidelijk afvlakking van de koopprijsstijging in de meer recente kwartalen.

In het tweede kwartaal van 2022 is de mediane verkoopprijs (zoals geregistreerd door de NVM) weer gestegen ten opzichte van het eerste kwartaal van 2022 (3,5%) en ook in vergelijking met hetzelfde kwartaal van 2021 (10,6%). De koopprijsstijging houdt dus gewoon aan, ondanks het eerdere signaal in

het eerste kwartaal van dit jaar. In de gegevens van het Kadaster en het CBS over de Prijsindex Bestaande Koopwoningen is eveneens een opwaartse trend waar te nemen ten opzichte van het eerste kwartaal van 2022 en het tweede kwartaal in 2021 (prijsstijging van respectievelijk 2,8% en 18,4%). Het aanbod te koop staande woningen blijft nog beperkt, waardoor de onderlinge concurrentie tussen potentiële kopers voorsnog groot blijft. Huishoudens moeten daardoor nog steeds tot het uiterste gaan om tot een koop van een huis over te kunnen gaan (zie figuur 5).

Figuur 5 De procentuele kwartaalmutatie van de mediane verkoopprijs bestaande woningen (NVM) en de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (Kadaster/CBS), op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2022

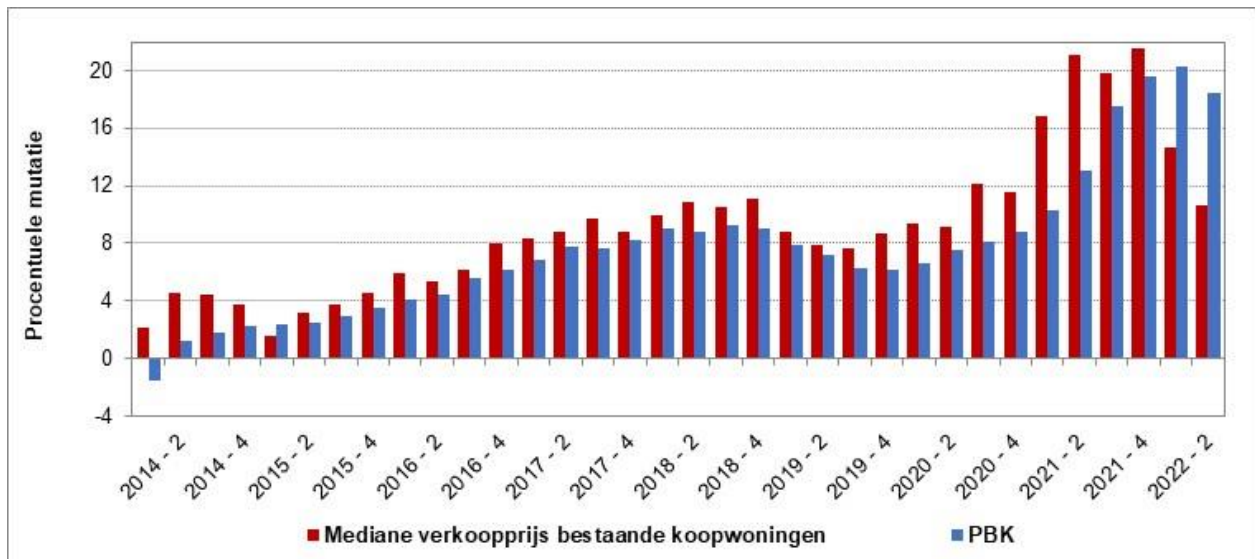


Bron: CBS, Statline, 2022; NVM, Woningmarkt cijfers, 2022

De jaar-op-jaar mutaties van zowel de mediane verkoopprijs als de PBK laten wel zien dat er een voorzichtige omslag in de kooprijsoontwikkeling is waar te nemen (zie figuur 6). Vooral de mediane verkoopprijs laat in de eerste twee kwartalen van 2022 minder extreme prijsstijgingen zien dan gedurende 2021. In het tweede kwartaal van 2022 is de prijsmutatie op jaarbasis (10,6%) weer vergelijkbaar met het niveau in 2018.

Het registratiemoment van de PBK ligt over het algemeen enkele maanden na de koopovereenkomst, waardoor de ontwikkeling van PBK met enige afstand volgt op die van de mediane verkoopprijs. Ook de jaar-op-jaar mutatie van de PBK blijkt in het tweede kwartaal van 2022 voor het eerst sinds lange tijd lager uit te komen dan in het voorliggende kwartaal. De prijsmutatie ligt met 18,4% ook dan natuurlijk nog op een extreem hoog niveau. Toch kan dit het begin inluiden van een periode met meer gematigde kooprijsstijgingen (zie figuur 6).

Figuur 6 De procentuele kwartaalmutatie van de mediane verkoopprijs bestaande woningen (NVM) en de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (Kadaster/CBS), op jaarbasis, in de periode 1^e kwartaal 2014 – 2^e kwartaal 2022

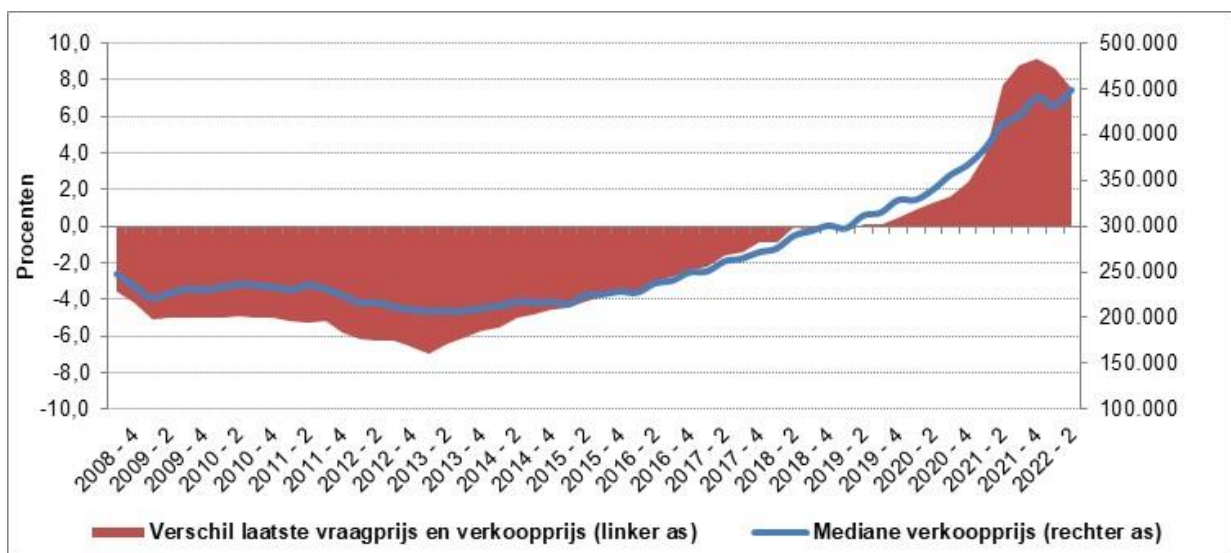


Bron: CBS, Statline, 2022; NVM, Woningmarkt cijfers, 2022

Vraagprijs wordt minder overboden door kopers

De grote disbalans tussen vraag en aanbod van koopwoningen en de gunstige financieringsvoorwaarden hebben in de afgelopen twee jaar tot fors hogere koopprijzen geleid. De grote concurrentie tussen potentiële kopers zorgde daarnaast voor een onwerkelijke situatie, waarin er gemiddeld genomen meer betaald dan gevraagd wordt voor de koopwoning. Dit fenomeen is in het tweede kwartaal van 2022 voor het tiende opeenvolgende kwartaal waargenomen.

Figuur 7 Het gemiddelde verschil tussen vraagprijs en verkoopprijs (als percentage van de vraagprijs) en de mediane verkoopprijs, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2022



Bron: NVM, Woningmarkt cijfers, 2022

Door met name de stijgende hypotheekrente en de verruiming van het aantal te koop staande woningen in de woningvoorraad, lijkt er wel een kentering plaats te vinden in het afgelopen half jaar. Gemiddeld genomen over alle verkochte woningen in Nederland is er in het tweede kwartaal van 2022 nog steeds 7,5% meer betaald dan de vraagprijs, maar dit percentage ligt al wel enigszins lager dan in het laatste kwartaal van 2021 (9,1%). De woonconsument voelt zich toch nog steeds gedwongen om de hoofdprijs voor een woning te betalen. Figuur 7 maakt dit verband tussen concurrentie en koopprijsontwikkeling inzichtelijk. De druk op de markt van bestaande koopwoningen lijkt relatief iets te zijn afgenomen in het laatste half jaar, maar deze markt blijft natuurlijk nog steeds historisch gezien erg krap. Gezien de ontwikkelingen op de nieuwbouwmarkt zal daar vooralsnog ook geen verandering in komen.

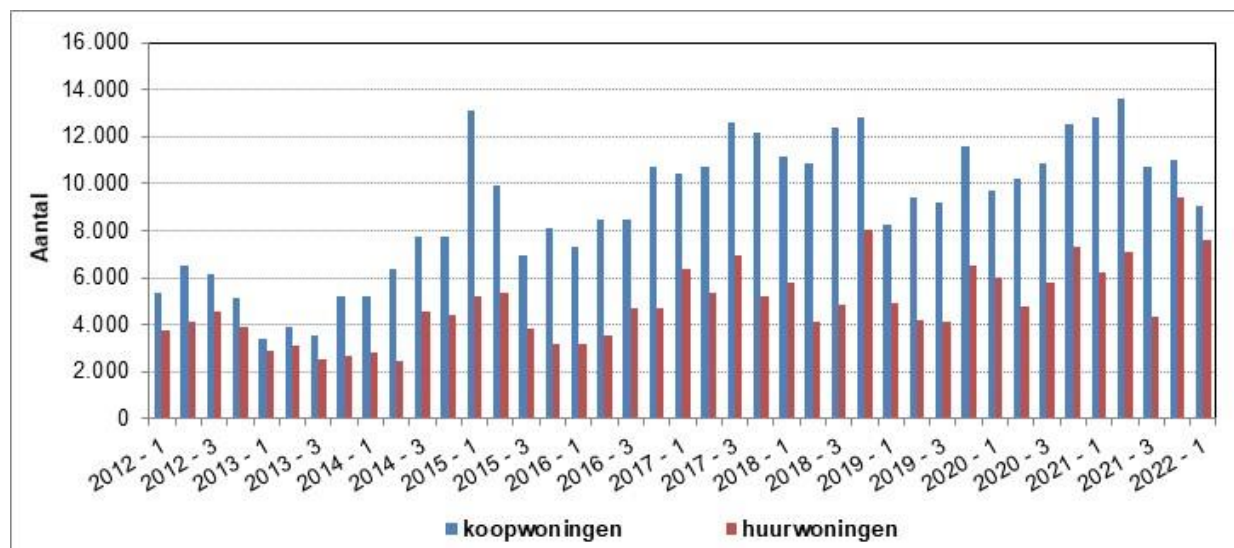
Nieuwbouwmarkt koopwoningen verkeert in zwaar weer

Nieuwbouwproductie (koop)woningen zakt fors weg

In de vorige kwartaalrapportage werd al melding gemaakt van grote problemen aan de aanbodkant van de markt van nieuwbouw koopwoningen. Nu, drie maanden later, is de conclusie dat de situatie alleen maar verslechtert.

Het aantal nieuwbouwwoningen waarvoor een bouwvergunning is verleend, komt in het eerste kwartaal van 2022 (16.600 woningen) namelijk zo'n 13% lager uit dan in hetzelfde kwartaal van 2021. Dit staat in schril contrast met de in de komende jaren gewenste en benodigde nieuwbouwproductie van zo'n 20.000 tot 25.000 woningen per kwartaal (zie figuur 8). De voorlopige cijfers over de maanden april en mei van 2022 laten wederom een daling van circa 25% zien ten opzichte van het niveau in 2021.

Figuur 8 Het aantal nieuwe woningen waarvoor een bouwvergunning is verleend naar eigendomsverhouding (CBS), op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2012 – 1^e kwartaal 2022



Bron: CBS, Statline, 2022

Het aantal bouwvergunningen voor koopwoningen (9.000 woningen) blijkt in dit kwartaal zelfs 30% lager uit te vallen dan een jaar geleden. Daarmee is dit het derde opeenvolgende kwartaal waarin het aantal nieuwboukoopwoningen waarvoor een bouwvergunning is verleend, (fors) lager is dan een jaar geleden (zie figuur 8). En ook in de maanden april en mei zet deze daling vooralsnog door.

Omdat er wel meer vergunningen verleend zijn voor de nieuwbouw van huurwoningen, zal de feitelijke toekomstige nieuwbouwproductie van koopwoningen nog verder onder druk komen staan. Hiermee is het uitgesloten dat het woningaanbod op de markt van nieuwboukoopwoningen in de komende twee jaar substantieel zal gaan toenemen.

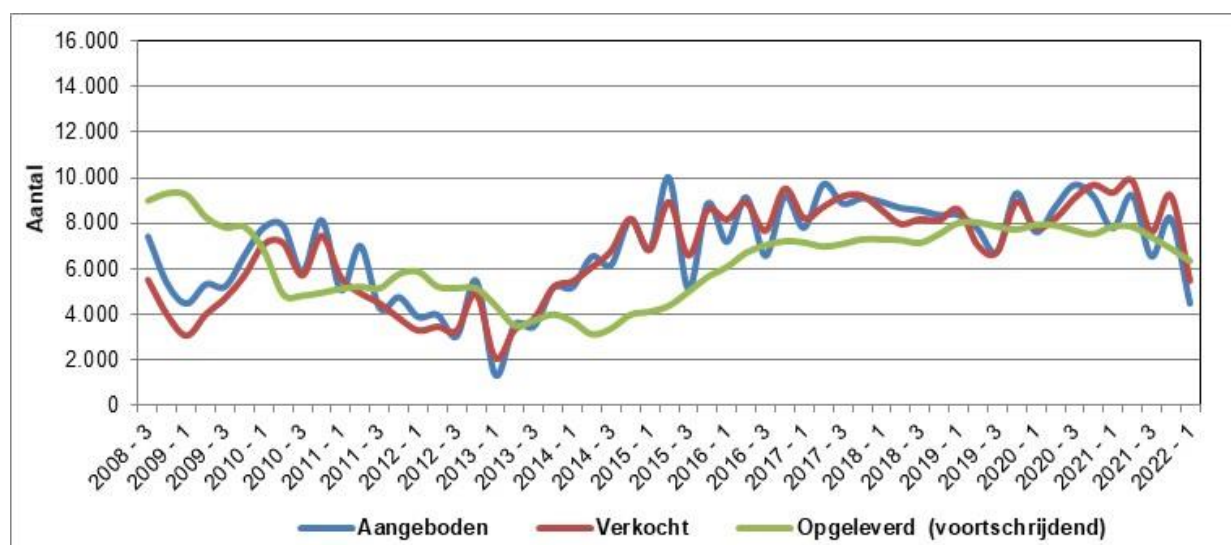
Aanbod van nieuwbouw koopwoningen zit in een fors dalende trend

Minder afgegeven bouwvergunningen staat gelijk aan een beperkter aanbod van nieuwbouw koopwoningen. En wat niet wordt aangeboden, kan je ook niet verkopen! De grootste problemen op de markt van nieuwbouw koopwoningen liggen niet aan de vraagkant, maar vooralsnog echt aan de aanbodkant. Het verkoop- of productieproces op de markt van nieuwbouw koopwoningen kent vier fasen: woningen worden achtereenvolgens aangeboden, verkocht, gebouwd en opgeleverd. Het begin van dat proces, het aanbod en de verkoop van nieuwe woningen, blijkt al sinds het eerste kwartaal van 2021 steeds meer onder druk te komen.

Het aantal nieuw aangeboden koopwoningen kent al sinds het derde kwartaal van 2021 en sterk dalende trend (zie figuur 9). Daarbij neemt het aantal aangeboden nieuwe koopwoningen af van zo'n 9.700 woningen op kwartaalbasis naar nog geen 4.500 woningen in het eerste kwartaal van 2022. Daarmee is het aanbod van nieuwe koopwoningen dus ruim gehalveerd.

Weliswaar een kwartaal later ingezet, is een sterk vergelijkbare ontwikkeling te zien in het aantal verkochte nieuwe koopwoningen. Vanaf het vierde kwartaal van 2021 daalt het aantal verkochte nieuwbouw koopwoningen flink van 9.700 woningen naar 5.500 woningen in het eerste kwartaal van 2022; een daling van circa 43%. Daarmee valt zowel het aantal aangeboden, als het aantal verkochte nieuwe koopwoningen terug tot het niveau van eind 2013! De gemiddeld circa 7.500 verkochte nieuwe koopwoningen in de laatste drie kwartalen blijven natuurlijk moeilijk te rijmen met de veel omvangrijkere berekende uitbreidingsbehoefte van de woningvoorraad voor de komende jaren.

Figuur 9 Het aantal nieuw aangeboden, verkochte en opgeleverde (2 maanden voortschrijdend) nieuwbouw koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 1^e kwartaal 2022



Bron: WoningbouwersNL/NEPROM/TU Delft-MBE, Monitor Nieuwe Woningen, 2022

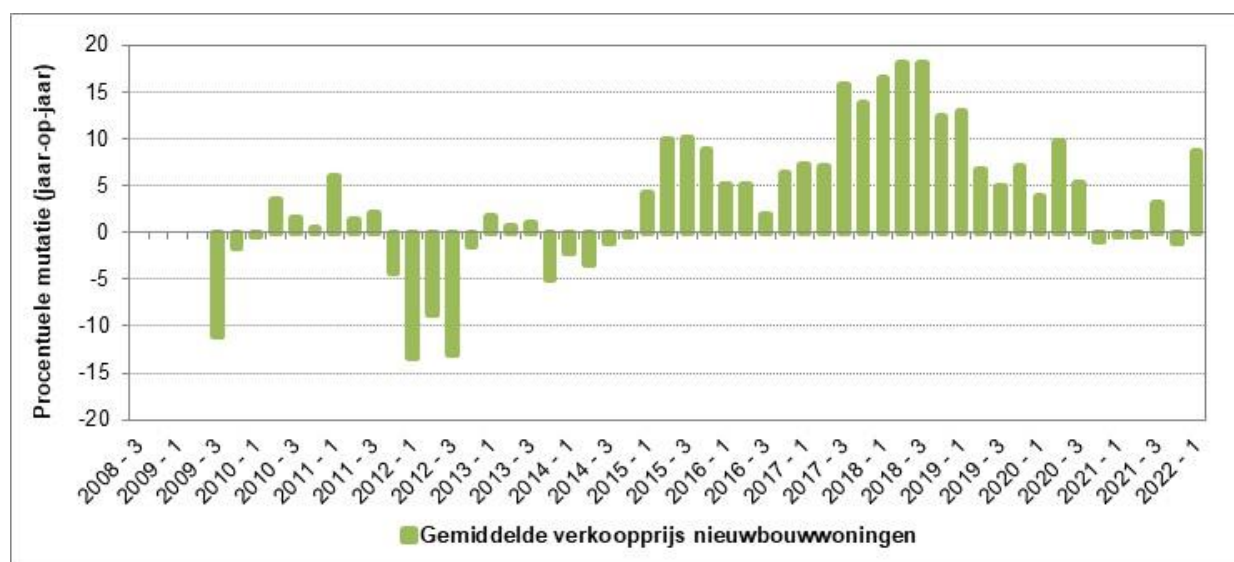
Door de dalende trend in het aantal aangeboden en verkochte nieuwbouwwoningen, is er vanaf het tweede kwartaal 2021 ook een neerwaartse ontwikkeling te zien in het aantal opgeleverde koopwoningen (2 kwartalen voortschrijdend). In het eerste kwartaal van 2022 worden er bijna 5.300 koopwoningen

opgeleverd, wat een daling betekent van 37% ten opzichte van de circa 8.400 koopwoningen in het tweede kwartaal van 2021. De daling is hier iets geringer omdat er ook woningen uit de 'pijplijn' van nog op te leveren verkochte woningen zijn vrijgekomen (zie figuur 9). Die pijplijn lijkt nu wel steeds verder op te drogen.

Prijzontwikkeling nieuwbouw koopwoningen blijft onder druk staan

In tegenstelling tot de markt van bestaande koopwoningen is er op de nieuwbouwmarkt al zes kwartalen sprake van een zeer bescheiden stijging of zelfs daling van de verkoopprijzen. Dat is een opmerkelijke situatie, omdat normaal gesproken de prijsontwikkeling in de bestaande woningvoorraad richting geeft aan de prijsontwikkeling op de nieuwbouwmarkt. De jaar-op-jaar kooprijzmutatie van nieuwbouwwoningen in het eerste kwartaal van 2022 (+8,7%) is wel opmerkelijk gezien de geringe prijsontwikkelingen in de voorliggende kwartalen (zie figuur 10).

Figuur 10 De procentuele jaarmutatie van de gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 1^e kwartaal 2022



Bron: WoningbouwersNL/NEPROM/TU Delft-MBE, Monitor Nieuwe Woningen, 2022

De gemiddelde prijs van verkochte nieuwe woningen bedraagt in het eerste kwartaal van 2022 (de meest recente gegevens) circa €430.000, ligt daarmee ruim boven de €387.400 in het voorliggende kwartaal (+11%) en komt uit op het niveau van de gemiddelde verkoopprijs voor bestaande koopwoningen (€ 429.000). Begin 2019 was een nieuwbouwwoning gemiddeld nog €80.000 duurder dan de gemiddelde verkochte bestaande woning (hierbij is niet gecorrigeerd voor verschillen in pakkeetsamenstelling, die wel hebben plaatsgevonden).

Rentestijgingen zorgen voor omslag op hypotheekmarkt

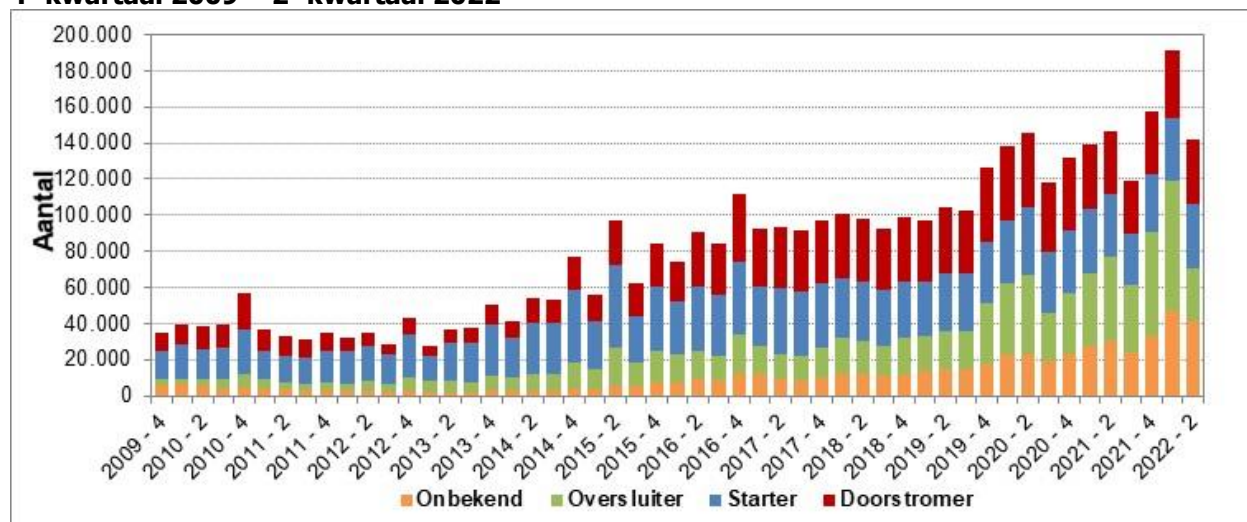
Forse daling aantal hypotheekaanvragen in tweede kwartaal 2022

De koopwoningmarkt en de hypotheekmarkt zijn in Nederland sterk aan elkaar gerelateerd, al was dat verband gedurende het jaar 2021 minder goed zichtbaar. De verwachting onder woonconsumenten dat de hypotheekrente zou gaan stijgen en de feitelijk stijging vanaf december 2021 leidden tot een voorzichtige neerwaartse correctie op de koopwoningmarkt, maar lieten de hypotheekmarkt 'op volle toeren' draaien. Een sterke toename van met name het aantal aanvragen voor oversluitingen van bestaande hypotheek zorgt voor een ongekend record aantal hypotheekaanvragen (geregistreerd door HDN) in het eerste

kwartaal van 2022: 191.300 aanvragen (zie figuur 11). Veel eigenaarbewoners verwachten een verdere stijging van de hypotheekrente en kiezen nog snel voor het oversluiten van hun lopende hypotheek. Nu in het tweede kwartaal van 2022 een deel van de eigenaarbewoners hun hypotheek al hebben aangepast én de hypotheekrente al meer dan verdubbeld is ten opzichte van een half jaar geleden, neemt het aantal aanvragen voor oversluitingen fors af (-43.000 aanvragen, of wel -59%). En daarmee daalt ook het totaal aantal hypotheekaanvragen tot 142.000 aanvragen, ofwel een daling van bijna 26% ten opzichte van het voorliggende kwartaal.

Het aantal hypotheekaanvragen van 'reguliere' starters en doorstromers neemt al twee jaar licht af van een kleine 80.000 aanvragen in het tweede kwartaal van 2020 naar ruim 58.000 in het derde kwartaal van 2021. In deze ontwikkeling is de link naar de verminderde dynamiek op de koopwoningmarkt wel duidelijk te herkennen. In het eerste twee kwartalen van 2022 ligt dit aantal rond de 72.000 aanvragen (zie figuur 11). Het aandeel van de starters binnen deze reguliere aanvragen varieert in de laatste vijf jaar tussen de 46% en 52%. Starters en doorstromers zijn dus ongeveer even actief op de woningmarkt. Dit strookt met het beeld van de verdeling van geregistreerde transacties van koopwoningen naar leeftijdsklasse. Aan het eind van de kredietcrisis in 2013 hadden de starters weliswaar een record aandeel van rond de 70% van de hypotheekaanvragen voor de aankoop van een woning, maar destijds was het aantal aanvragen in absolute zin wel duidelijk kleiner.

Figuur 11 Aantal hypotheekaanvragen naar type aanvrager, op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2009 – 2^e kwartaal 2022



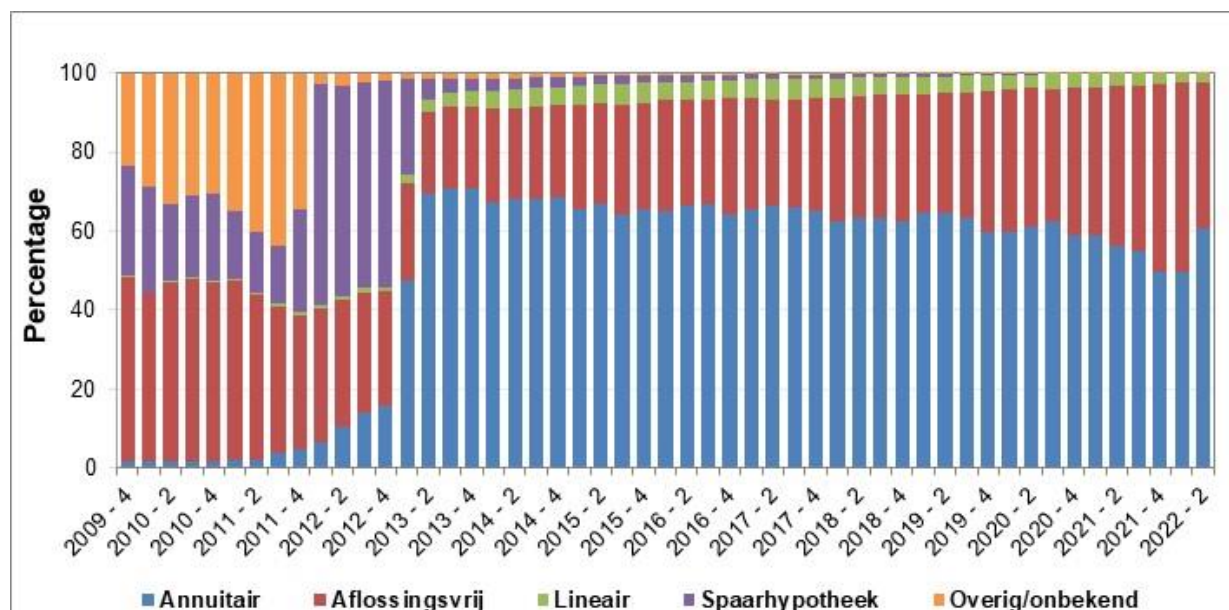
Bron: HDN, 2022

Minder oversluitingen laten ook aandeel aflossingsvrije hypotheek dalen

Door de aanhoudende prijsstijgingen in de afgelopen jaren liggen de koopprijzen inmiddels op een fors hoger niveau. In combinatie met de extreem lage hypotheekrente hebben weer steeds meer woonconsumenten een voorkeur voor een (voor maximaal 50% van de woningwaarde) aflossingsvrij deel van de hypotheek (zie figuur 12). Op deze manier kan men de netto maandlasten beperken (ook bij een hogere hypotheeksom), maar neemt men wel een extra investeringsrisico voor lief. Bij het oversluiten van de hypotheek wordt daarnaast veelal ook de bestaande aflossingsvrije hypotheek gehandhaafd.

Het aandeel hypotheek met een fors aflossingsvrij deel bedraagt in het eerste kwartaal van 2022 al circa 38% van het totaal aantal hypotheekaanvragen. In het tweede kwartaal van 2022 zakt dit aandeel vervolgens zeer plotseling terug naar 21%. De hypotheekmarkt lijkt inderdaad op een keerpunt te zijn aangekomen.

Figuur 12 Aantal hypotheekaanvragen naar hypotheekvorm¹, op kwartaalbasis, in de periode 4e kwartaal 2009 – 2e kwartaal 2022

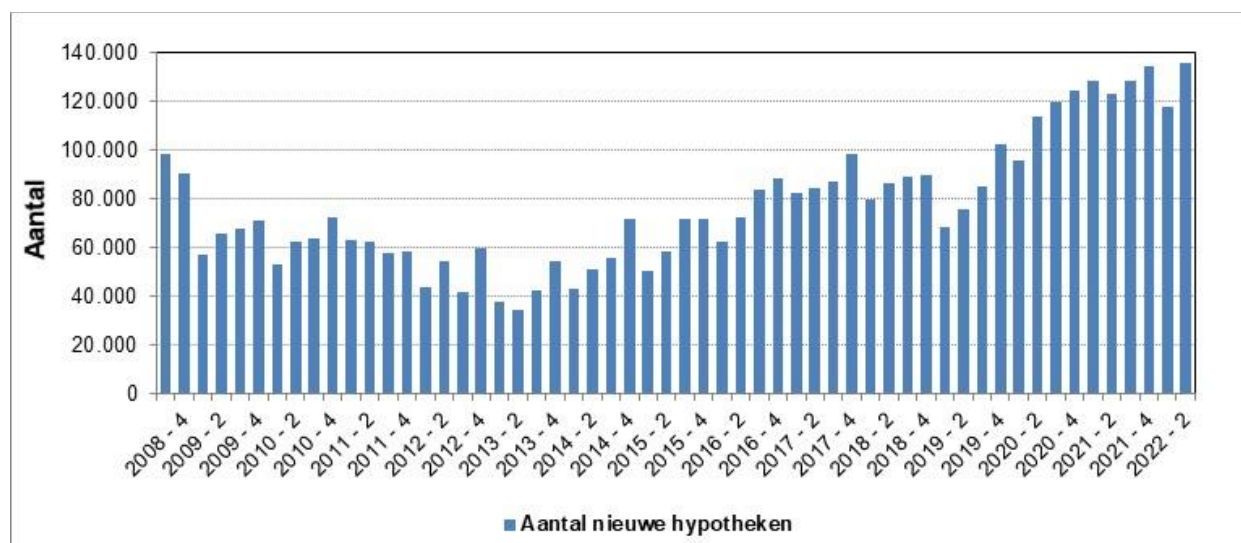


1: onderscheid wordt aangebracht naar het aflossingsschema behorende bij (het hoofdbestandsdeel van) de aangevraagde offerte.
Bron: HDN, 2022

Aantal nieuwe hypotheeken stabiliseert voorsnog op hoog niveau

Niet alle hypotheekaanvragen worden ook daadwerkelijk omgezet in nieuw verstrekte hypotheeken, maar ze vormen wel een goede indicatie voor de (te verwachten) activiteiten op de hypotheekmarkt. Het aantal nieuw afgesloten hypotheeken, zoals geregistreerd door het Kadaster, kent normaal een seizoenpatroon, waarin op een terugval in het eerste kwartaal van een jaar steeds een (lichte) stijging in het erop volgende kwartaal van dat jaar volgt. De daling van het aantal nieuwe hypotheeken in het eerste kwartaal van 2022 ten opzichte van het voorliggende kwartaal past dus in dit patroon, al is de daling wel forser dan in voorgaande jaren (zie figuur 13).

Figuur 13 Aantal nieuw afgesloten hypotheeken, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2022



Bron: Kadaster, 2022

In het tweede kwartaal van 2022 blijken er 136.000 nieuwe hypotheekleningen te zijn geregistreerd. Dat is een flinke toename in vergelijking met het voorliggende kwartaal (+15,6%) en ook ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2021 is er sprake van een stijging (+10,4%). Deze toename correspondeert met de extra daling van het aantal nieuwe hypotheekleningen én met het grote aantal hypotheekaanvragen in het eerste kwartaal van 2022. Alles overziend lijkt er een zekere stabilisering van de hypotheekmarkt op te treden.

Trends in hypotheekvoorwaarden in tweede kwartaal van 2022

Ontwikkelingen op de woningmarkt hebben invloed op de keuze die consumenten maken voor een hypotheekproduct. De voorkeur voor bepaalde hypotheekvoorwaarden verandert daarom in de tijd. Figuur 14 geeft de belangrijkste veranderingen in hypotheekvoorwaarden in het tweede kwartaal van 2022 weer.

Figuur 14 Verschuivingen in hypotheekvoorwaarden ten opzichte van het voorlaatste kwartaal op basis van de adviessoftware van De Hypotheekshop-adviseurs

Nr.	Grootste stijgers	%-punt	Grootste dalers	%-punt
1.	Wat is de geldigheid van het renteaanbod en de bindende offerte? (verlenging, bereidstelling, annulering)	+3,2%	Is het mogelijk te lenen voor een consumptief bestedingsdoel / in box 3? (bijv. aanvulling op het inkomen, schenking, caravan, tweede woning).	-2,5%
2.	Is een verhuis-/meeneemregeling van toepassing?	+1,8%	Explain / werkelijke last (pre)senioren bij oversluiting, evt. incl. verhoging voor verbouwing	-0,70%
3.	Wat is de maximale overbrugging indien de woning nog NIET is verkocht?	+1,7%	Welk deel van de hypotheek mag jaarlijks boetevrij worden afgelost?	-0,60%
4.	Hoe moeten de dubbele lasten worden aangetoond?	+0,40%	Explain / werkelijke last bij zuivere oversluiting	-0,50%
5.	Verduurzamingsleningdeel tegen gunstige voorwaarden mogelijk?	+0,30%	Wanneer is een verstrekking o.b.v. de WOZ mogelijk?	-0,50%

Bron: De Hypotheekshop, 2022

Stijgende hypotheekrente vervangt schaarste als belangrijkste thema op de woningmarkt

De meest in het oog springende ontwikkeling in de eerste helft van dit jaar was zonder twijfel de enorme toename van de hypotheekrente. Een hogere rente heeft invloed op de maandlasten en de leencapaciteit van kopers, en indirect ook op de huizenprijzen en het vertrouwen in de woningmarkt. Hoewel de huizenprijzen vooralsnog licht blijven stijgen, is een deel van de kopers en verkopers al wel wat voorzichtiger geworden. En dat is terug te zien in de verschuivingen binnen de hypotheekvoorwaarden, waar kopers en huiseigenaren gebruik van maken.

Verschuiving in hypotheekvoorwaarden

In het afgelopen kwartaal is een langere geldigheid van de hypotheekofferte belangrijker geworden. Dit gold eerst met name voor kopers van een nieuwbouwwoning, maar in een kantelende markt – waarbij vaker weer eerst verkocht wordt alvorens te kopen – neemt het belang van voldoende offerteduur in brede zin toe. De zekerheid van de reeds vaststaande verkoopprijs, maakt dat er bij doorstromers minder interesse is voor het bedrag dat jaarlijks boetevrij kan worden afgelost.

Een andere ontwikkeling die zichtbaar is, is het gebruik van de verhuisregeling (ook wel meeneemregeling). Een toenemend deel van de doorstromers (bijna 20% in juni, bron HDN) neemt de lagere rente van de huidige hypotheek mee naar de volgende koopwoning. Het hypotheekbedrag dat extra moet worden geleend ten opzichte van de hoogte van de oude hypotheek, dient te worden afgesloten tegen de actuele - hogere - hypotheekrente. Met de verhuisregeling hebben veel doorstromers, naast overwaarde en aflossingsvrij met hypotheekrenteaftrek, dus extra voordeel in vergelijking met starters. Door de hogere rente is de gemiddelde renteperiode bij nieuwe hypotheekleningen gestaag gedaald van 20 jaar in februari tot circa 15 jaar in juni (HDN).

De hogere hypotheekrente maakt oversluiten van de hypotheek voor veel mensen minder gunstig, zelfs als er getoetst wordt op werkelijke lasten (de lasten die bij een deels aflossingsvrije hypotheek horen in plaats van de gangbare en hogere annuïtaire lasten). Ook het verhogen van de hypotheek voor een ander doel dan de eigen woning, bijvoorbeeld voor een schenking aan de kinderen of de aankoop van een beleggingspand, is door de gestegen rente niet altijd meer haalbaar in de inkomenstoetsing.

Uitgelicht: verduurzaming gefinancierd met een hypotheek

De stijging van de energietarieven vanaf het najaar hebben bij huizenkopers geleid tot meer belangstelling voor verduurzaming. De NVM constateert dat zowel kopers als verkopers meer letten op de duurzaamheid van een woning. Bovendien ziet de NVM een duidelijke stijging van de woningwaarde van duurzame woningen ten opzichte van minder duurzame woningen.

De toegenomen interesse is ook te zien bij aangevraagde hypotheekleningen (HDN). Steeds vaker wordt er gebruik gemaakt van de extra ruimte die geldverstrekkers aanbieden voor het meefinancieren van duurzame maatregelen. Daarbij is een verschuiving waar te nemen naar het Energie Bespaar Budget. Een EBB is een speciaal voor verduurzaming bestemd bouwdepot, waarmee de koper tot een jaar (soms langer) na passeren de tijd heeft om isolatie of bijvoorbeeld zonnepanelen te regelen. Het voornaamste verschil zit erin dat je bij een EBB niet op voorhand al hoeft te bepalen welke maatregelen je gaat toepassen en voor welk bedrag.

Voor financiers zal verduurzaming de komende jaren een steeds belangrijker onderwerp worden. Niet alleen sturen overheid en toezichthouders op vergroening van de onderpanden in hun portefeuille, ook neemt het risico op betalingsproblemen bij hypotheekklanten toe door de hogere energieprijzen.

Uitgangspositie starters en middeninkomens blijft moeizaam

De diverse aanscherpingen van de voorwaarden voor het verkrijgen van een hypothecaire lening die in de afgelopen jaren zijn doorgevoerd (strikttere toepassing en aanscherping van LTI norm, maximale LTV ratio stapsgewijs verlaagd, hypotheekrenteaftrek alleen bij aflossen op nieuwe hypotheek, alle bijkomende kosten voor het kopen van een woning met eigen geld moeten financieren), hebben vooral voor potentiële starters de financierbaarheid van koopwoningen in Nederland aangetast. Per 1 januari 2021 is hierin enige verandering gekomen, door de vrijstelling van de overdrachtsbelasting voor woningkopers tot 35 jaar (starters en jonge doorstromers) die een woning tot 400.000 euro kopen.

Door bovengenoemde aanscherpingen, in combinatie met de sterk oplopende koopprijzen, zijn zowel de financierbaarheid, als de betaalbaarheid van koopwoningen voor starters en voor middeninkomens steeds meer onder druk komen te staan in de laatste vier jaar. De instapdrempel op de koopwoningmarkt is voor starters duidelijk verhoogd; met name in de (grote) steden en in de krappere woningmarktgebieden in Nederland. De meer recente stijging van de hypotheekrente zorgen daarbij zeker niet voor meer mogelijkheden voor deze groep woonconsumenten. Doorzettingsvermogen, creativiteit, bijstellen van de woonwensen en ondersteuning door ouders of overheid zijn de sleutelbegrippen om toch tot de koopsector te kunnen toetreden.

Aanvragen voor Startersleningen trekken toch weer aan

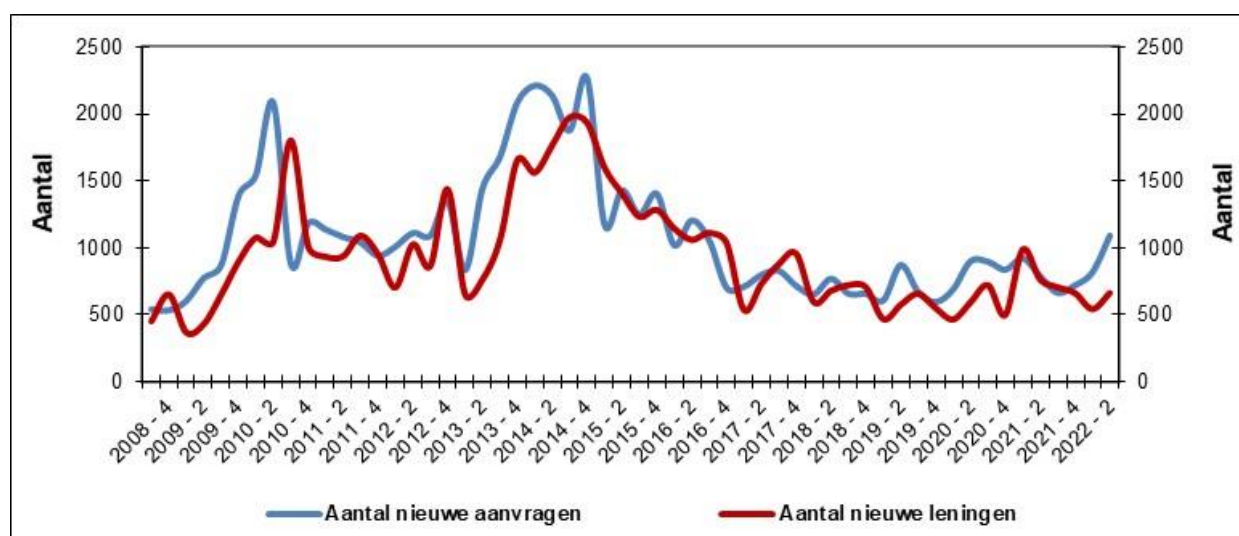
De sterk verminderde financierbaarheid en betaalbaarheid van koopwoningen voor potentiële starters, als gevolg van de aanhoudende koopprijsstijgingen en de meer recente stijging van de hypotheekrente, leiden de laatste jaren weer tot meer aandacht voor de vraagondersteuning voor deze groep woonconsumenten. Het verstrekken van Startersleningen aan starters op de koopwoningmarkt zit sinds begin 2020, wanneer de koopprijzen bovengemiddeld gaan oplopen, weer enigszins in de lift. Dit is terug te zien in met name

het aantal aanvragen van Startersleningen, maar ook in het aantal nieuw verstrekte Startersleningen op kwartaalbasis (zie figuur 15). In de praktijk blijkt dat gemeenten een meer actief beleid voeren op dit punt en in hun regelingen meer aansluiting zoeken bij de NHG-grenzen. In 2022 verstrekken inmiddels 256 gemeenten Startersleningen (medio 2018 waren dat nog 234 gemeenten).

De beide pieken die zichtbaar zijn rond 2009-2010 en 2013-2014 (zie figuur 15) zijn vooral veroorzaakt door een tijdelijke rijksbijdrage Startersleningen ter stimulering van de woningmarkt. Deze rijksbijdrage is een katalysator geweest voor provincies en gemeenten om meer middelen voor Startersleningen beschikbaar te stellen.

In 2020 is het aantal door SVn ontvangen aanvragen van Startersleningen over het geheel genomen weer licht gestegen tot rond de 900 in het eerste kwartaal van 2021. Daarna treedt er in het vervolg van 2021 toch weer een lichte daling in (zie figuur 15). Waarschijnlijk speelt hier met name een gebrek aan passend aanbod van goedkopere tot middel dure koopwoningen een rol, waarop potentiële starters veelal zijn aangewezen. Naast de financierbaarheid en de betaalbaarheid van woningen, is ook de beschikbaarheid van koopwoningen een steeds grotere rol gaan spelen in de kansen voor potentiële starters op de koopwoningmarkt. Vanaf het vierde kwartaal van 2021 neemt het aantal aanvragen juist weer fors toe. Er lijkt dus weer meer animo onder potentiële starters, of meer mogelijkheden op de woningmarkt, te ontstaan om met ondersteuning de koopwoningmarkt te betreden.

Figuur 15 Totaal aantal aangevraagde en verleende Startersleningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2022



Bron: SVn, 2022

Het aantal nieuw verstrekte Startersleningen volgt met een lichte vertraging dezelfde trend als die bij de aanvragen. Het aantal verstrekte Startersleningen laat in 2020 eveneens een licht opwaartse trend zien en varieert daarbij tussen de 500 en 750 leningen per kwartaal (zie figuur 15). De kortstondige dip in het vierde kwartaal van 2020 en de forse toename van het aantal verstrekte Startersleningen in het eerste kwartaal van 2021 zijn volgens de SVN voornamelijk het gevolg van uitstelgedrag van starters. Door de overdracht van de gekochte woning (en dus de daadwerkelijke verstrekking van de lening) pas na 1 januari 2021 te laten plaatsvinden, kon men profiteren van de afschaffing van de overdrachtsbelasting voor starters per 2021. In de daarop volgende vier kwartalen volgt dan toch weer een licht dalende trend in het aantal verstrekte Startersleningen, die pas in het tweede kwartaal van 2022 met circa 665 leningen wordt onderbroken.

Volgens de SVn houden inmiddels meerdere gemeenten binnen hun regeling een hogere koopprijsgrens aan, als gevolg van de stijgende woningprijzen en de verhoogde NHG-grens. Het gemiddelde bedrag van de nieuw verstrekte Starterslening loopt dan ook al negen kwartalen achtereen op tot bijna €34.000 in het tweede kwartaal van 2022. Circa 53% van alle nieuw verstrekte leningen in het tweede kwartaal van 2022 komt boven de €30.000 uit, tegenover 29% in het begin van 2020.

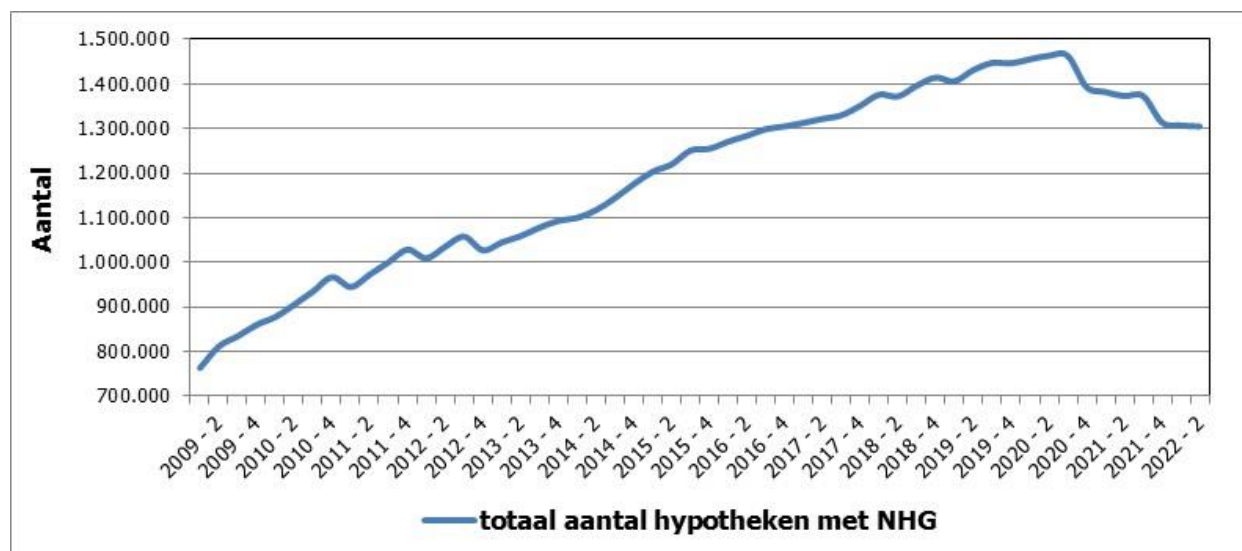
Vraagondersteuning door NHG-hypotheeken blijven redelijk stabiel

De sterk verminderde financierbaarheid en betaalbaarheid van koopwoningen voor potentiële starters als gevolg van de aanhoudende koopprijsstijgingen, leiden de laatste jaren weer tot meer aandacht voor de vraagondersteuning voor deze groep woonconsumenten.

In de afgelopen jaren is steeds per 1 januari de maximale kostengrens voor een NHG-hypothek verhoogd van € 245.000 (in 2017), via € 265.000 (in 2018), € 290.000 (in 2019), € 310.000 (in 2020) en € 325.000 (in 2021) naar € 355.000 in 2022. De methodiek is sinds januari 2021 gebaseerd op de gemiddelde koopsom van de laatste 15 maanden met een correctiefactor van +2 procent¹. Als gevolg hiervan volgt NHG de prijsstijging van de koopwoningmarkt met iets meer vertraging dan in de oude methodiek.

De afgelopen dertien jaar is het totaal aantal uitstaande NHG-hypotheeken gegroeid van ruim 760.000 hypotheeken begin 2009 naar ruim 1,46 miljoen hypotheeken in het derde kwartaal van 2020. Deze stijging komt met name door een hogere kostengrens en het grotere rentevoordeel in deze periode. Doordat de NHG gedurende het jaar 2020 verbeteringen heeft doorgevoerd in de kwaliteit van NHG-hypothekgegevens, heeft er in het vierde kwartaal van 2020 een eenmalige administratieve correctie plaatsgevonden. Mede daardoor daalt het aantal actieve garanties in dat kwartaal naar 1,39 miljoen uitstaande NHG-hypotheeken (zie figuur 16).

Figuur 16 Totaal aantal hypotheeken met NHG, op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2009 – 2^e kwartaal 2022



Bron: NHG, 2022

Gedurende 2021 blijkt dit aantal nog iets verder af te nemen en komt in het tweede kwartaal van 2022 uit op 1,3 miljoen hypotheeken. Dit betekent dat er een geringere instroom van nieuwe NHG-hypotheeken is, dan dat er garanties uitstromen door het opheffen van de hypotheek. Deze dalende trend in de laatste jaren is natuurlijk mede het gevolg van een geringer aanbod van te koop staande woningen onder de NHG-

¹ Vanaf januari 2022 wordt dit opgehoogd naar 27 maanden en vier procent correctie en vanaf 2023 voor de laatste keer opgehoogd naar 39 maanden met een zes procent correctie.

grens en een lagere rentekorting bij NHG-hypotheek. Ook het feit dat een licht toenemend aantal kopers een deel van de financiering met een aflossingsvrije hypotheek vormgeeft (waardoor het recht op NHG komt te vervallen), kan hierbij zeker een rol spelen.

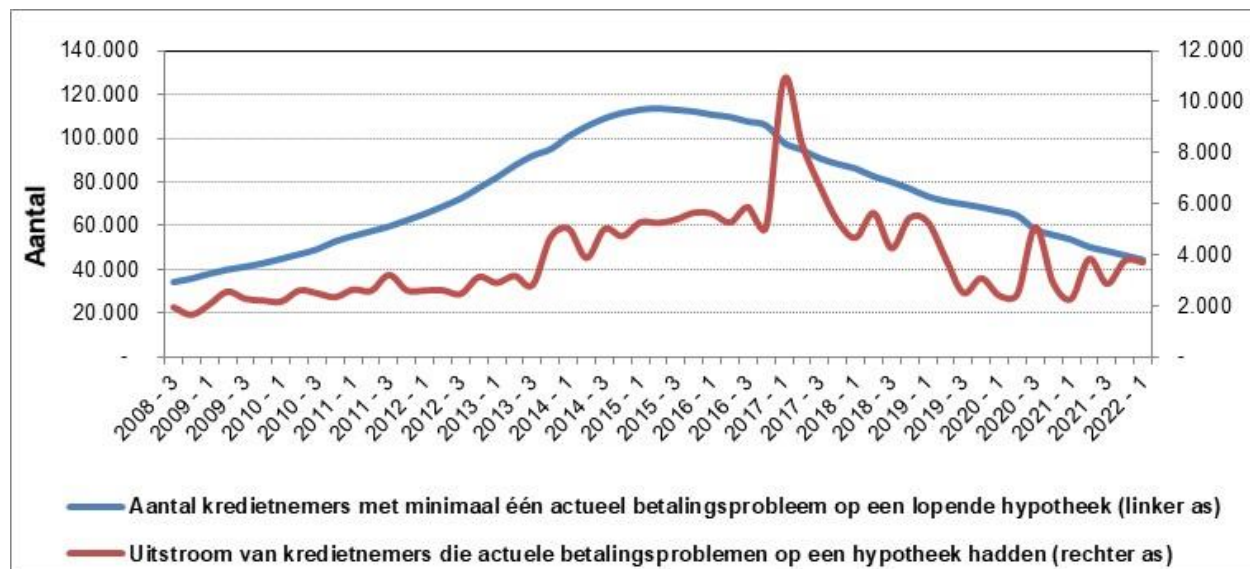
Door de enorme druk op de koopwoningmarkt en de bijbehorende koopprijsstijgingen is er in de afgelopen jaren maar weinig beroep gedaan op het garantiefonds van de NHG. Als er al een woning gedwongen verkocht moet worden, dan zal er onder de huidige omstandigheden maar zelden sprake zijn van een restschuld waarvoor men bij de NHG moet aankloppen.

Sinds het tweede kwartaal van 2020 registreert de NHG 'nog maar' zo'n 20 tot 30 verliesdeclaraties en vanaf medio 2021 licht dit aantal zelfs onder de 10 verliesdeclaraties. Mede door de lage werkloosheid en de forse stijging van de koopprijzen, is een opwaartse beweging van het aantal verliesdeclaraties vooralsnog ook niet te verwachten.

Betalingsproblemen onder eigenaar-bewoner blijven zeer gering

Het aantal bij Stichting BKR geregistreerde kredietnemers met minimaal één betalingsachterstand op lopende hypotheekcontracten laat sinds het tweede kwartaal van 2015 een daling zien: van bijna 113.300 naar ruim 46.400 kredietnemers in het eerste kwartaal van 2022 (gegevens van Stichting BKR worden hier alleen in het 2e en 4e kwartaal geactualiseerd en met een kwartaal vertraging gepresenteerd). Dit is mede het gevolg van een flinke, redelijk constante uitstroom van het aantal kredietnemers dat de betalingsachterstand op de hypotheek weer inloopt in de jaren 2014-2018; een uitstroom die in de jaren daarna ook constant maar op een wat lagere volume niveau doorzet. In combinatie met een geringe instroom in de laatste jaren, is het totaal aantal kredietnemers met een betalingsachterstand met ruim 60% afgenomen ten opzichte van het record aantal medio 2015 (zie figuur 17).

Figuur 17 Aantal kredietnemers met minimaal één actueel betalingsprobleem op een lopende hypotheek en de uitstroom van kredietnemers die actuele betalingsproblemen op een hypotheek hadden, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2021²



Bron: BKR, 2022.

² Sinds juli 2016 noteert Stichting BKR de restschulden van hypotheek met en zonder Nationale Hypotheek Garantie (NHG) met aparte coderingen. Deze worden niet meer als hypothecaire betalingsachterstand geregistreerd, maar apart als restschuld op de hypotheek. Hierdoor is er eenmalig een correctie doorgevoerd in de uitstroom van het aantal kredietnemers dat de betalingsachterstand heeft ingelopen.

In het derde kwartaal van 2020 neemt het aantal kredietnemers dat de betalingsachterstand op de hypotheek weer inloopt, plotseling fors toe (5.100). Door de coronacrisis zijn mensen spaarzamer geweest en is men (tijdelijk) ook meer doordrongen van risico's als werkloosheid en betalingsproblemen. In de twee meest recente kwartalen komt de uitstroom uit op circa 3.750 kredietnemers. Het resterend aantal van 46.400 kredietnemers met een betalingsachterstand is, ongeveer 8,5 jaar na het eerste herstel vanuit de kredietcrisis, nog wel iets hoger dan het niveau van voor het uitbreken van deze crisis in 2008 (zie figuur 17).

Toekomstige ontwikkelingen op de kortere termijn

Begin februari schreven we nog in de vorige kwartaalrapportage dat "het niet te verwachten was, dat er de komende maanden echte economische tegenwind gaat ontstaan". Twee weken later valt Rusland binnen in Oekraïne en zitten we inmiddels in een nieuwe werkelijkheid met een oorlog in Europa en een groeiend tekort aan essentiële grondstoffen en een record inflatie. De effecten van de gevolgen van deze oorlog beginnen zich heel voorzichtig te vertalen in de cijfers over de Nederlandse markt van bestaande koopwoningen en de hypotheekmarkt in eerste helft van 2022, maar hangen vooral als een grote donkere wolk boven de nieuwbouwmarkt.

De economische cijfers, zoals de economische groei en de werkloosheid, leken zich eind 2021 niet ongunstig te ontwikkelen, nadat de COVID-19 maatregelen en de economische ondersteuning na twee jaar werden teruggedraaid. Maar door het uitbreken en aanhouden van de oorlog tussen Rusland en Oekraïne veranderde de economische werkelijkheid zowel internationaal als nationaal snel. De economische groei komt nog verder onder druk te staan (nog maar +0,4% in het eerste kwartaal van 2022) en de inflatie loopt flink op tot 9,7% op jaarbasis in maart 2022, om vervolgens boven de 8,5% te blijven hangen. Vooral de snelle stijging van de olie-, gas- en energieprijzen spelen daarbij een rol, maar ook andere grondstoffen en goederen worden snel duurder. Omdat de consumenten desondanks (kunnen) blijven besteden na twee jaar 'zuinigheid' tijdens de COVID-19 crisis en met name de energieprijzen naar verwachting niet snel zullen zakken, zien de centrale banken van de VS en Europa zich genoodzaakt de geldmarktrente (verder) te verhogen. Zo proberen zij de bestedingen en dus de inflatie te beteugelen en de werkgelegenheid veilig te stellen. Deze renteverhogingen hebben samen met het stopzetten van het opkoopprogramma van obligaties door de centrale banken ook mede tot gevolg dat de kapitaalmarktrente sinds een half jaar fors oploopt.

Een hogere kapitaalmarktrente leidt volgens 'de wetten van de financiële markt' ook tot een verhoging van de hypotheekrente. De stijging van de hypotheekrente heeft in de afgelopen maanden al wel een behoorlijk effect gehad op de maximale leencapaciteit van huishoudens, die met ongeveer 10% is afgenomen en ook de makelaars merken in de praktijk al dat er minder wordt overboden op de vraagprijs door potentiële kopers. Maar het effect van de hogere kapitaalmarktrente lijkt vooral de aanbodkant van de Nederlandse woningmarkt, de nieuwbouwmarkt, het meest te raken. Naast de hogere prijzen voor de bouwmaterialen zullen ook hogere investeringskosten zorgen voor grotere exploitatieproblemen bij geplande en op te starten nieuwbouwprojecten. Bestaande plannen zullen opnieuw tegen het licht worden gehouden en worden heronderhandeld, wat leidt tot een vertraging van de woningbouwproductie in zowel de huur- als de koopsector. Daarnaast zijn er al de eerste geluiden dat beleggers zich (willen) terugtrekken uit nieuwbouwprojecten, vanwege de gestegen rente en sinds kort ook de aankondiging van de minister dat een deel van de vrije huursector gereguleerd zal gaan worden. Daardoor komt de exploitatie van de totale gebiedsontwikkeling onder druk te staan.

Bovengenoemde ontwikkelingen in de rente en het overheidsbeleid komen nog eens bovenop de al lopende bedreigingen van de woningbouwproductie. Het gebrek aan bouwmaterialen, de gestegen bouwkosten en

het tekort aan personeel in zowel de bouwsector als bij de overheid, spelen de nieuwbouwmakr al langer parten. Particuliere beleggers waren al iets minder actief geworden op de koopwoningmarkt als gevolg van de door meerdere gemeenten ingevoerde zelfbewoningsplicht en als reactie op een lager te verwachten indirect rendement in de koopsector. Daarnaast zullen de accentverschuiving in de bouw naar dure binnenstedelijke locaties en de bouw van dure koopappartementen in de stad (die minder goed aansluit bij de vraag) het verkoop- en bouwproces ook niet versnellen.

Dat de algemene stikstofproblematiek en de in oktober te verwachten nieuwe uitspraak van de rechter over de vrijstelling van de stikstofnormering voor woningbouw (de vrijstelling dreigt te vervallen) als een zwaard boven de nieuwbouwmakr hangt, behoeft geen toelichting. Bovendien verwachtingen deskundigen, waaronder ook de Raad van State, dat de invoering van de Omgevingswet in januari 2023 tot een verdere vertraging van de vergunning zal leiden. Ten slotte zal het voorgenomen beleid dat twee derde deel van de toekomstige nieuwbouwprogrammering uit betaalbare woningbouw zal moeten bestaan, het merendeel van de planexploitaties fors onder druk zetten of zelfs onhaalbaar maken.

Het aantal aangeboden en verkochte nieuwbouwwoningen blijkt in het eerste kwartaal van 2022 al terug te zijn gezakt tot het niveau van kort na de Kredietcrisis (2008-2013). Het aantal nieuwbouwwoningen waarvoor een bouwvergunning is verleend in de eerste vijf maanden van 2022, versterkt ook niet het vertrouwen dat het nieuwbouwaanbod op korte tot middellange termijn flink zal oplopen. Ten opzichte van dezelfde periode in 2021 is er namelijk spraken van een daling van het aantal vergunningen met 15%; binnen de koopsector is de terugval zelfs tussen de 20% en 25%. De verwachting is dan ook dat het woningtekort verder zal oplopen in plaats van de gewenste vermindering. Zeker nu ook de bevolkingsgroei in de eerste vijf maanden van dit jaar in een versnelling terecht is gekomen. Bovendien zal de woningmarkt in veel mindere mate dan in het verleden kunnen dienen als motor voor een algemene economische groei; ook omdat een gebrek aan nieuwbouw de doorstroming in de bestaande woningvoorraad (en de daarmee samenhangende diensten en werkgelegenheid) onder druk zal zetten. Het aantal transacties van nieuwbouw en bestaande koopwoningen zal daarom eerder dalen dan stijgen.

Door de hiervoor genoemde verhoging van de kapitaalmarktrente is ook de hypotheekrente in de eerste helft van 2022 duidelijk oplopen. Daarbij is hypotheekrente inmiddels verdubbeld ten opzichte van eind 2021. Voor de leencapaciteit betekent dit, dat potentiële kopers op basis van de maximale financieringsnorm ongeveer 10% minder mogen lenen; een ontwikkeling die met name voor potentiële starters duidelijke consequenties heeft. Mede daardoor komt in de eerste twee kwartalen van 2022 de forse opwaartse koopprijsontwikkeling in de bestaande woningvoorraad voor het eerst iets onder druk te staan. Lichtpuntje is hierbij wel dat de stijging van de hypotheekrente (voorlopig) voorbij lijkt te zijn en de kapitaalmarktrente in juni met ongeveer 80 basispunten is gedaald.

Omdat het dagelijkse leven flink duurder is geworden, zullen naar verwachting de financieringsnormen voor het verkrijgen van een hypotheek in de nabije toekomst (nieuwe tabellen worden in oktober opgesteld) weer naar beneden worden bijgesteld. Daarnaast heeft ook de AFM in een recente beleidsbrief aangegeven, dat banken hun leningsvoorwaarden strenger moeten toepassen en afwijkingen beter moeten onderbouwen. Ook komend jaar zal de koopprijsontwikkeling daardoor meer getemperd worden.

De economische onzekerheid is dus snel toegenomen en dat is ook duidelijk te herkennen in de ontwikkeling van het consumentenvertrouwen in de algemene economie. De dalende trend uit de tweede helft van 2021 heeft zich in de eerste helft van 2022 versterkt voortgezet. Het consumentenvertrouwen is niet eerder zo laag geweest (-51) in de afgelopen 40 jaar en voorsnog is een omslag hierin niet te verwachten. Deze ontwikkeling heeft gedeeltelijk ook zijn neerslag gehad op het vertrouwen in de koopwoningmarkt, al neemt dat vertrouwen in dezelfde periode relatief gezien minder snel en ver terug

dan het algemene consumentenvertrouwen. Daarbij speelt de aanhoudende positieve kooprijsoontwikkeling en krapte op de woningmarkt zeker een rol.

Een afnemend vertrouwen in de koopwoningmarkt onder woonconsumenten en een stijgende hypotheekrente vormen veelal wel een duidelijke aanleiding voor veranderingen in de koopwoningmarkt, zoals vraaguitval en een minder positieve kooprijsoontwikkeling. Toch zal de krapte op de koopwoningmarkt voorspellen niet sterk afnemen, als gevolg van een onvoldoende aanbod op de nieuwbouwmarkt en forse groei van de bevolking. Het blijft echter nog steeds erg lastig om de ontwikkelingen op de koopmarkt te voorspellen. Grote onbekende factoren zijn de einddatum van de oorlog in Oekraïne, de ontwikkeling van de wereldeconomie en de ontwikkeling van de kapitaalmarktrente. Deze essentiële ontwikkelingen (buiten de woningmarkt om) zijn ook door deskundigen nauwelijks te voorspellen. De grote krapte op de (koop)woningmarkt draagt er echter toe bij dat, mits de economische schade van de oorlog niet veel groter wordt en de hypotheekrente niet opnieuw oploopt, de koopwoningmarkt als geheel ook in de komende kwartalen vermoedelijk niet in zwaar weer terecht zal komen. De wolken boven de nieuwbouwmarkt worden echter groter en donkerder; omstandigheden voor een dreigende 'perfect storm'.

Verwachte aantallen hypotheeklen en transacties in het komende kwartaal

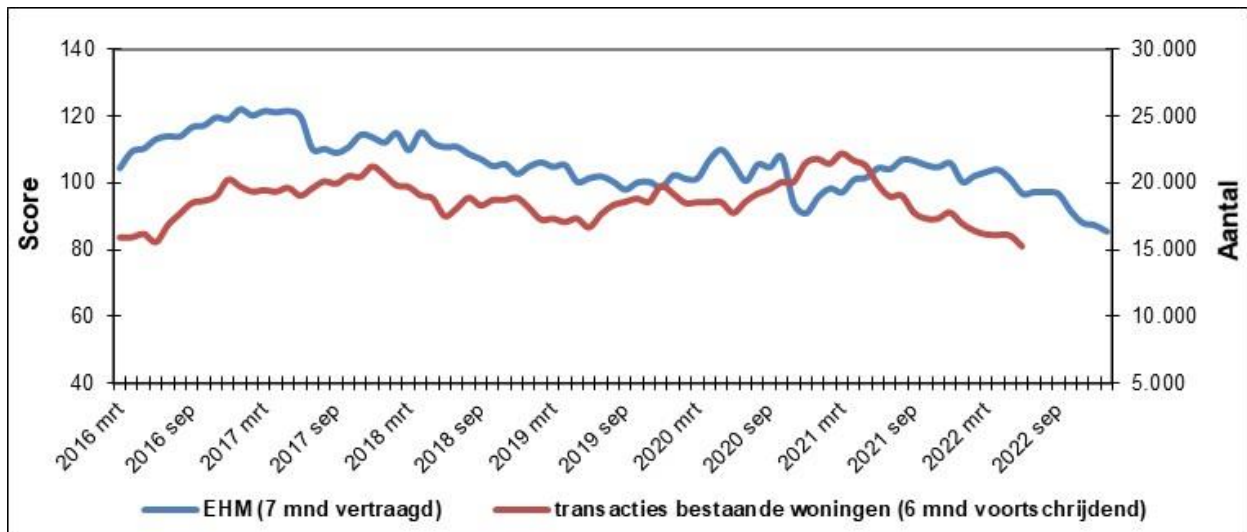
Gegeven het seizoenspatroon zou normaal verwacht kunnen worden dat het aantal nieuw afgesloten hypotheeklen in het derde kwartaal van 2022 hoger uitkomt dan in het tweede kwartaal van 2022 (dat deze keer overigens wel veel hoger uitviel). Gezien het veel geringer aantal nieuwe hypotheekaanvragen in het tweede kwartaal van 2022, zal de teller van nieuw afgesloten hypotheeklen in het derde kwartaal van 2022 deze keer naar verwachting op een vergelijkbaar niveau uitkomen als in het afgelopen kwartaal: ongeveer 120.000 hypotheeklen.

Gezien het seizoenspatroon dat de koopwoningmarkt normaliter kenmerkt, is het te verwachten dat het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in het derde kwartaal van 2022 lager zal uitkomen dan in het tweede kwartaal van 2022. Door met name de daling van het nieuwbouwaanbod en de pas zeer recente verruiming van het aanbod te koop staande woningen in de bestaande woningvoorraad, zal deze daling iets sterker zijn dan in de voorgaande jaren. Het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in het derde kwartaal van 2022 kan daarbij uitkomen op circa 31.000 à 32.000 woningen.

De ontwikkeling van de Eigen Huis Marktindicator (zeven maanden vertraagd) en de ontwikkeling van het aantal transacties van bestaande koopwoningen hebben normaal gesproken een hoge correlatie (zie figuur 18). De periode tussen september 2020 en september 2021 vormt hierop een uitzondering. Gezien de licht dalende trend in het vertrouwen in de koopwoningmarkt gedurende de laatste vijf kwartalen, de daling van de nieuwbouwproductie en gegeven het normale seizoenspatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt, is een minimale toename van het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad te verwachten in het derde kwartaal van 2022 ten opzichte van het voorliggende kwartaal. Hier liggen daarom ongeveer 48.000 tot 49.000 transacties in de lijn der verwachting.

De ontwikkeling van de Marktindicator en de ontwikkeling van het aantal verkopen op de nieuwbouwmarkt hebben normaal gesproken eveneens een hoge correlatie. Gegeven het normale seizoenspatroon, waarbij het aantal transacties in het tweede en vierde kwartaal hoger uitkomt dan in het voorliggende kwartaal, maar ook rekening houdend met het dalend aanbod van nieuwboukoopwoningen, zal het aantal verkochte nieuwe koopwoningen in het tweede kwartaal van 2022 uit kunnen komen op circa 6.000 woningen.

Figuur 18 De samenhang tussen het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad en de score op de Eigen Huis Marktindicator, op maandbasis, in de periode maart 2016 – januari 2023



Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2022; VEH, Eigen Huis Marktindicator, 2022

Gemiddelde koop prijs stijgt landelijk verder door in 2022

Op basis van de modelvergelijking van het kooprijksmodel van de TU Delft over de periode 1971 – eerste helft 2022, de stijgende hypotheekrente, de inkomensstijging en de afname van het aanbod, verwachten we dat er wederom een kooprijksstijging zal zijn waar te nemen in het derde kwartaal van 2022. Mede gezien de hogere hypotheekrente in het afgelopen kwartaal en de onzekere economische ontwikkelingen zal de stijging van de gemiddelde koop prijs vermoedelijk bescheiden zijn (rond de 2 à 3%).

Een procentuele mutatie van de mediane verkoopprijs van circa 1,5% tot 2% ligt in de lijn der verwachting; vertaald naar de PBK zou dat een stijging met zo'n 3% tot 4% in het derde kwartaal van 2022 kunnen betekenen. Een voorspelling van de kooprijksontwikkeling op jaarbasis blijft ook dit keer zeer lastig te geven. Wanneer de hypotheekrentestijging beperkt blijft tot gemiddeld zo'n 3% tot 4%, is een toename van de verkoopprijzen met 5% tot 6% op jaarbasis een reëel toekomstbeeld voor het komende jaar. Mocht de hypotheekrente echter door accelereren richting de 5% tot 6%, dan liggen veel geringere prijsstijgingen en misschien zelfs wel lichte prijsdalingen in het verschiet.

MBE – Management in the Built Environment

Faculteit Bouwkunde, TU Delft
Julianalaan 134 2628 BL Delft
Postbus 5043, 2600 GA Delft

Telefoon: +31 (0)15 278 41 59
E-mail: MBE-bk@tudelft.nl

www.mbe.bk.tudelft.nl