



Monitor koopwoningmarkt

2^e kwartaal 2017
(hoofdrapport)

Expertisecentrum Woningwaarde
OTB - Onderzoek voor de gebouwde omgeving
Faculteit Bouwkunde
Technische Universiteit Delft

Harry Boumeester

Augustus 2017

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

OTB – TU Delft
Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen
Hypotheek Data Netwerk
Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten















Aan de publicatie wordt verder meegewerkt door de volgende organisaties:

Stichting BKR
Centraal Bureau voor de Statistiek
Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM
Vereniging Eigen Huis
Meso Onderzoek

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

© Copyright 2017 by OTB – Onderzoek voor de gebouwde omgeving

Stemmingsmeter Koopwoningmarkt

Relatieve ontwikkeling t.o.v. het vorige kwartaal	Relatieve ontwikkeling t.o.v. een jaar eerder	
		<p>Economie (1^e kwartaal 2017) (CBS)</p> <p>De economische groei is voor de tweede opeenvolgende keer kleiner dan in het vorige kwartaal.</p> <p>De economische groei is kleiner dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.</p>
		<p>Vertrouwen (VEH)</p> <p>Het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder consumenten is groter dan in het vorige kwartaal.</p> <p>Het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder consumenten is voor de tweede opeenvolgende keer kleiner dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.</p>
		<p>Leencapaciteit (DNB)</p> <p>De gemiddelde hypotheekrente is voor de zestiende opeenvolgende keer lager dan in het vorige kwartaal.</p> <p>De gemiddelde hypotheekrente is voor de twintigste opeenvolgende keer lager dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.</p>
		<p>Hypotheek (HDN)</p> <p>Het aantal hypotheekaanvragen is hoger dan in het vorige kwartaal.</p> <p>Het aantal hypotheekaanvragen is voor de zevende opeenvolgende keer groter dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.</p>
		<p>Verkochte bestaande koopwoningen (NVM)</p> <p>Het aantal verkochte woningen in de bestaande woningvoorraad is hoger dan in het vorige kwartaal.</p> <p>Het aantal verkochte woningen in de bestaande woningvoorraad is lager dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.</p>
		<p>Prijsontwikkeling bestaande koopwoningen (CBS/Kadaster)</p> <p>De Prijsindex Bestaande Koopwoningen is voor de veertiende opeenvolgende keer hoger dan in het vorige kwartaal.</p> <p>De Prijsindex Bestaande Koopwoningen is voor de dertiende opeenvolgende keer hoger dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.</p>
		<p>Transacties nieuwbouw koopwoningen (1^e kwartaal 2017) (MNW)</p> <p>Het aantal transacties van nieuwbouw koopwoningen is lager dan in het vorige kwartaal.</p> <p>Het aantal transacties van nieuwbouw koopwoningen is lager dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.</p>



— Een relatief positieve ontwikkeling in het laatste kwartaal en een relatief positieve ontwikkeling in het eraan voorafgaande kwartaal ("een aanhoudend herstel")

— Een relatief positieve ontwikkeling in het laatste kwartaal en een relatief negatieve ontwikkeling in het eraan voorafgaande kwartaal ("een eerste herstel")

— Een relatief negatieve ontwikkeling in het laatste kwartaal en een relatief positieve ontwikkeling in het eraan voorafgaande kwartaal ("een eerste terugval")

— Een relatief negatieve ontwikkeling in het laatste kwartaal en een relatief negatieve ontwikkeling in het eraan voorafgaande kwartaal ("een aanhoudende terugval")

Monitor Koopwoningmarkt

Om de informatie voor de lezer overzichtelijk te houden en om de betekenis van de informatie beter te kunnen interpreteren, is er gekozen voor een indeling van de publicatie naar thema's. De achterliggende gedachte bij de gekozen thema's is dat een feitelijke transactie op de koopwoningmarkt en de daarbij tot stand gekomen verkoopprijs sterk bepaald worden door een aantal randvoorwaarden. Allereerst moet er natuurlijk een latente vraag naar woningen bestaan (*demografie*) en speelt het sentiment onder de woonconsumenten (*economisch klimaat*) een grote rol.

Omdat we in Nederland (nog) niet of nauwelijks de cultuur kennen van sparen voorafgaand aan het kopen van een woning, zijn de mogelijkheden tot het verkrijgen van een hypothecaire lening (de omvang van *de leencapaciteit*) van huishoudens eveneens een belangrijke voorwaarde.

Wanneer een plan tot kopen serieuze vormen aan gaat nemen, zal het verkrijgen van een hypothecaire lening één van de eerste acties zijn. Daarmee zijn gegevens over de activiteiten op *de hypotheekmarkt* niet alleen informatief, maar hebben deze (waarschijnlijk) ook een voorspellende waarde ten aanzien van de activiteiten op de koopwoningmarkt op de korte termijn.

De ontwikkeling van het *aantal transacties* op de koopwoningmarkt is een logisch vervolg op de voorliggende thema's. Als de randvoorwaarden goed zijn, zullen transacties op de koopwoningmarkt namelijk eerder plaatsvinden, dan bij minder gunstige omstandigheden.

Niet minder belangrijk in het nemen van een koopbeslissing is de *ontwikkeling van de koopprijzen* op de woningmarkt; zowel in rationele zin (is de woning financieerbaar en welke woningkwaliteit is bereikbaar?), als in emotionele zin (het psychologisch effect van prijsontwikkelingen in het recente verleden). Maar de relatie tussen koopprijsontwikkeling en consumentengedrag op de koopwoningmarkt loopt ook andersom. De ontwikkeling van het aantal transacties is mede bepalend voor het prijsverloop.

Onder aannames van te verwachten ontwikkelingen op de voorliggende thema's kan dan een voorzichtig *toekomstbeeld* worden opgesteld ten aanzien van de activiteiten op de koopwoningmarkt op de korte termijn.

Bovenstaande redenering volgend is de periodieke publicatie dus opgebouwd uit de volgende thema's, waarnaar eventueel ook direct kan worden 'doorgeklikt':

1	Leencapaciteit
2	Hypotheken
3	Transacties
4	Prijsontwikkelingen
5	Nieuwbouwmarkt
6	Toekomst
Bijlage Demografie en economie	

1 Leencapaciteit

De hypotheekrente is in de eerste helft van 2017 min of meer gelijk gebleven, met een minimale stijging naar 2,4% aan het eind van het tweede kwartaal, de inkomens zijn naar verwachting duidelijk gestegen, terwijl het maximale financieringslastpercentage (LTI) ten opzichte van het vorige halfjaar niet is gewijzigd (zie tabel 1.1). Deze ontwikkelingen in het tweede kwartaal van 2017 hebben er toe geleid, dat met name voor de middelhoge en hoge inkomensgroepen er toch weer hogere maximale hypothecaire leningen mogelijk zijn geworden. Doordat per 1 januari 2017 de maximale LTV norm van 101% geldt, blijft de inbreng van eigen geld nog steeds belangrijker. Dit verhoogt in theorie de drempel om te kopen voor vooral 'onvermogenen' (starters/lagere inkomens).

Door de aanhoudende prijsstijgingen in de afgelopen drie jaar, is de betaalbaarheid van koopwoningen voor met name potentiële starters op de koopwoningmarkt minder gunstig geworden. Gedeeltelijk zijn deze kooprijfstijgingen tot een half jaar geleden gecompenseerd door de licht dalende, historisch zeer lage hypotheekrente. Door aanscherping van de financieringsnormen, de te verwachten kooprijfstijging en de huidige stabiliserende tot licht stijgende hypotheekrente, zal de betaalbaarheid van koopwoningen in de nabije toekomst wel kunnen verslechteren.

Tabel 1.1 Procentuele mutatie reëel beschikbaar inkomen, gemiddelde kapitaalrentepercentage, gemiddelde hypotheekrentepercentage en toegestane LTV, op halfjaarbasis, in de periode 2^e helft 2010- 1^e helft 2017

	2010	2011	2011	2012	2012	2013	2013	2014	2014	2015	2015	2016	2016	2017
	II	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II	I
Inkomensontwikkeling	-0,7	1,2	0,6	-1,7	-0,8	-1,1	-1,3	1,0	1,4	1,0	1,3	1,6	2,3	2,1*
Kapitaalmarktrente	3,1	2,9	3,4	2,4	2,1	1,7	1,8	2,1	1,7	0,9	0,7	0,7	0,3	0,5**
Hypotheekrente	4,6	5,1	4,8	4,8	4,6	4,5	4,2	3,9	3,4	2,9	2,8	2,7	2,3	2,4***
Loan-To-Value ratio	110	110	106	106	106	105	105	104	104	103	103	102	102	101

[Klik hier voor een toelichting](#)

* Inkomensontwikkeling 2017-I betreft het cijfer over het eerste kwartaal van 2017

** Rentepercentage betreft het percentage over het eerste kwartaal van 2017

*** Rentepercentage betreft het percentage in mei 2017

Bron: CBS, Statline, 2017; DNB, 2017

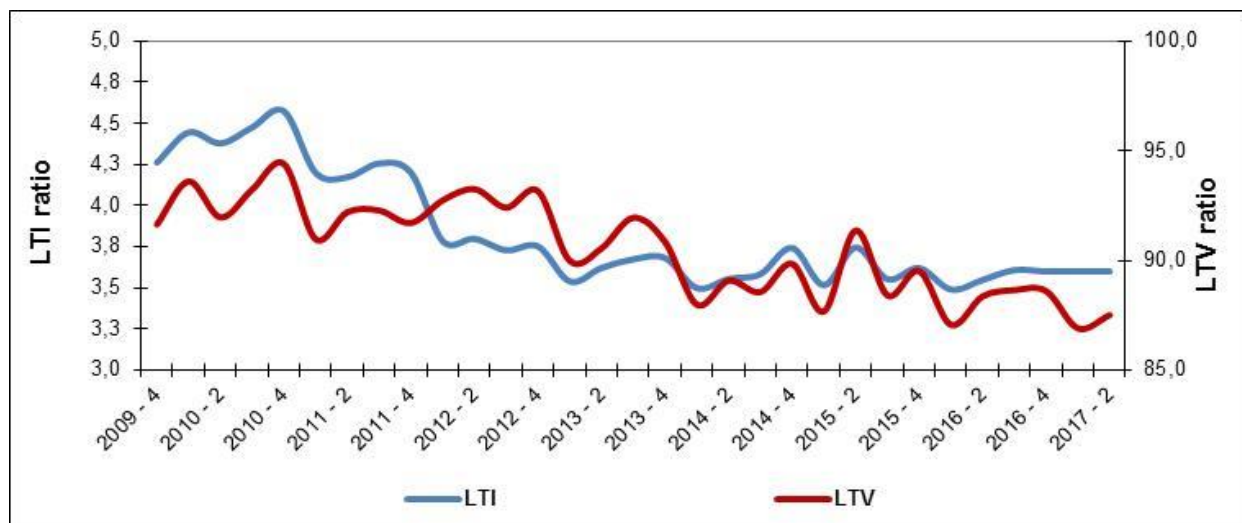
Maximale leencapaciteit

Omdat in Nederland het 'sparen vooraf' geen gemeengoed is bij het aanschaffen van een woning, is de leencapaciteit van huishoudens erg bepalend voor de wensen die men heeft, en de keuzes die men maakt op de koopwoningmarkt. Daarnaast is natuurlijk het in te brengen eigen vermogen (bijvoorbeeld de overwaarde op de huidige koopwoning) van belang in de koopbeslissing van woonconsumenten. Het inkomen, de rente en de hypotheekvoorwaarden zijn bepalend voor de maximaal haalbare hypotheeksom. De maximale leencapaciteit van een huishouden wordt berekend op basis van de hoogte van het huishoudeninkomen, de hoogte van de hypotheekrente en de maximaal toegestane financieringslast; uitgaande van een annuïteitenhypotheek.

In de praktijk kan er in zekere mate van de financieringsnormen worden afgeweken; zowel naar boven als naar beneden. Bij de hypotheekaanvragen blijkt de gemiddelde Loan-To-Income ratio (LTI) zo rond de 3,5 à 3,6 te fluctueren in de laatste tweeënhalve jaar. In het tweede kwartaal van 2017 komt de gemiddelde LTI wederom uit op 3,6. In het vierde kwartaal van 2010 bedroeg deze ratio nog 4,6%. (zie figuur 1.1). In de op en neergaande tendens in de jaren 2014 en 2015 van de gemiddelde LTI zijn duidelijk de aanpassingsmomenten (per 1 juli en 1 januari) van de normering van de LTI herkenbaar; in de laatste twee jaar blijkt deze normering veel minder scherp aangepast te zijn. Achter deze gemiddelde LTI ratio kunnen natuurlijk wel verschillen schuil gaan tussen bijvoorbeeld starters en doorstromers op de koopwoningmarkt en tussen huishoudens met hoge en lagere inkomens.

De hoogte van de gemiddelde Loan-To-Value ratio (LTV), de relatie tussen de hoogte van de hypotheek en de waarde van de woning, laat sinds het begin van 2014 een zekere fluctuaties zien rond een waarde van 89%. Per 1-1-2017 geldt een maximale LTV van 101% (dus als de waarde van het huis 3 ton bedraagt, dan is de maximaal toegestane hypotheeksom € 303.000). De gemiddelde LTV ratio van de in het eerste kwartaal van 2017 aangevraagde hypotheekoffertes bedraagt 88%; toch weer iets hoger dan in het vorige kwartaal. Het beleid dat eind 2012 is ingezet om de maximale LTV jaarlijks te verlagen van 106% naar 100% in 2018, is in grote lijnen herkenbaar in de licht dalende tendens in de jaren 2013-2015 van de gemiddelde LTV bij de aanvragen van hypotheek (zie figuur 1.1). In 2016 treedt er echter weer een zekere stabilisatie op, terwijl uit de fluctuaties in de eerste twee kwartalen van 2017 nog geen duidelijke trend is af te lezen.

Figuur 1.1 De gemiddelde Loan-To-Income (LTI) en de gemiddelde Loan-To-Value (LTV) op basis van hypotheekoffertes, op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2009 – 2^e kwartaal 2017



[Klik hier voor een toelichting](#)
Bron: HDN, 2017

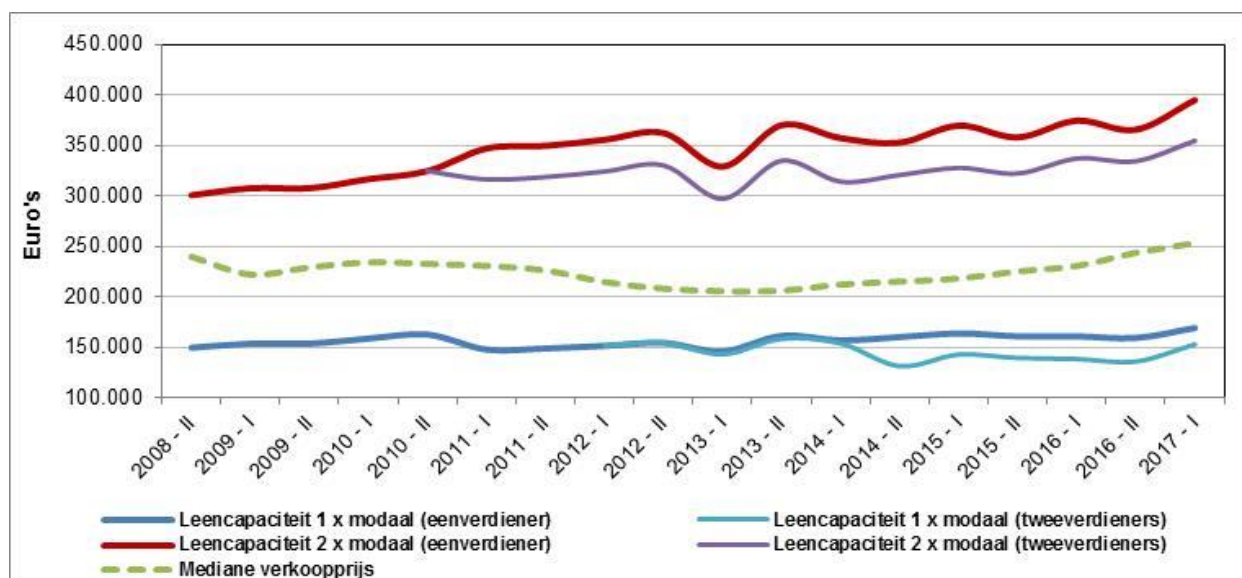
Uit figuur 1.2 valt af te lezen dat de daling van de verkoopprijzen in de periode 2008-medio 2013 heeft geleid tot een betere betaalbaarheid van koopwoningen. De mediane verkoopprijs en de maximale leencapaciteit bij een modaal inkomen komen in die periode veel dichterbij elkaar te liggen dan in de periode net voor de crisis. Vanaf 2014 verslechtert de betaalbaarheid van koopwoningen echter weer; met name voor de huishoudens met een modaal inkomen (waartoe veel starters behoren). Terwijl de verkoopprijzen stijgen, neemt de leencapaciteit voor de tweeverdieners in deze groep woonconsumenten duidelijk af. Per 1 januari 2015 wordt ook nog een extra versterkte aanscherping van de maximale financieringslast doorgevoerd (naast de jaarlijkse aanpassing van het uitgavenbudget wordt er ook rekening gehouden met extra onvoorziene uitgaven), waardoor de maximale leencapaciteit van huishoudens met een modaal

1. LEENCAPACITEIT

inkomen maar beperkt is toegenomen. Per 1 januari 2016 is de financieringsruimte voor tweeverdieners (met een hoger inkomen) juist weer iets vergroot (zie figuur 1.2).

In het laatste anderhalf jaar blijken de koopprijzen van woningen gemiddeld sneller te stijgen, dan de leencapaciteit voor huishoudens met een modaal inkomen: de betaalbaarheid van een koopwoning verslechtert duidelijk voor hen. De leencapaciteit van de huishoudens met een hoger inkomen blijkt deze prijsstijging ook in de laatste kwartalen grotendeels bij te kunnen houden. Daar waar de mogelijkheden voor starters (met een lager inkomen) lijken af te nemen sinds begin 2016, blijken de mogelijkheden voor potentiële doorstromers (met veelal een wat hoger inkomen) juist weer wat toe te nemen. Naast een licht toenemende leencapaciteit, neemt voor hen ook de eventuele restschuldproblematiek inmiddels fors af als gevolg van de aanhoudende koopprijsstijging in de laatste jaren.

Figuur 1.2 De gemiddelde maximale leencapaciteit bij 1x modaal huishoudeninkomen en 2x modaal huishoudeninkomen, voor een- en tweeverdieners, op halfjaarbasis, in de periode 2^e helft 2008- 1^e helft 2017



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: OTB, 2017

Maximale leencapaciteit verschillend voor één- en tweeverdieners

Vanaf 1 januari 2012 worden de één- en tweeverdieners anders behandeld bij het bepalen van de maximale leencapaciteit. Voor huishoudens met een hoger inkomen (2x modaal of hoger) dat door één partner wordt verdiend, is de betaalbaarheid van een gemiddelde koopwoning mede door de dalende koopprijs flink verbeterd. Dat geldt in mindere mate voor tweeverdieners, die de dalende koopprijs hebben zien samengaan met een verminderde leencapaciteit. Voor de huishoudens met een lager inkomen is de betaalbaarheid van koopwoningen door de wijziging in 2011 ook verslechterd, waarbij de leencapaciteit voor één- en tweeverdieners onderling nauwelijks verschilt. In de periode 2012-2013 treedt er voor alle groepen huishoudens een lichte verbetering op door de dalende verkoopprijzen en de licht stijgende leencapaciteit als gevolg van een dalende hypotheekrente (zie figuur 1.2). De maximale financieringslastpercentages worden jaarlijks (op advies van het Nibud) vastgesteld en zijn daarbij de laatste jaren ook naar beneden aangepast. Tweeverdieners hebben bij eenzelfde inkomen een lagere leencapaciteit dan eenverdieners, omdat in het Nibud advies rekening wordt gehouden met het dubbele risico op inkomensdaling of -verlies.

2 Hypotheken

Samenvatting

In het tweede kwartaal van 2017 stijgt het aantal hypotheekaanvragen, geregistreerd door HDN, minimaal tot bijna 93.100; een stijging van 1% ten opzichte van het vorige kwartaal. Deze stijging is minder sterk dan volgens het normale seizoenspatroon, dat de hypotheekmarkt kenmerkt, te verwachten was. Het aantal aanvragen ligt hiermee ook nog maar net boven het niveau in het tweede kwartaal van 2016 (+3%). Na de duidelijk stijgende tendens in 2015 en 2016 in het aantal hypotheekaanvragen op kwartaalbasis, is er de laatste twee kwartalen sprake van een zekere stabilisatie (zie figuur 2.1).

Vanaf 1 januari 2017 geldt een maximaal toegestane LTV van 101%. De aanscherping van de maximale LTV norm heeft sinds begin 2013 duidelijk effect gehad op de verdeling naar hoogte van de LTV binnen de aangevraagde hypotheekoffertes. Het aandeel van de hypotheekaanvragen met een LTV ratio van maximaal 100% is namelijk duidelijk groter geworden in de laatste jaren. Voor 2013 had een duidelijke minderheid (45%) een LTV ratio van maximaal 100%; in het tweede kwartaal van 2017 komt dit aandeel uit op 52% (zie figuur 2.3).

Het aantal nieuw afgesloten hypotheeken, zoals geregistreerd door het Kadaster, kent normaal een seizoenspatroon, waarbij de kwartaalcijfers door het jaar heen steeds iets hoger uitkomen. De stijging in het tweede kwartaal van 2017 naar ruim 84.400 nieuw afgesloten hypotheeken ligt dan ook in de lijn der verwachting, maar blijft met 2% wel beperkt. In vergelijking met het tweede kwartaal van 2016 zijn er nog wel 17% meer hypotheeken verstrekt in het meest recente kwartaal (zie figuur 2.4).

Door het stapsgewijs verlagen van de maximale kostengrens voor een NHG garantie van € 350.000 in 2011 naar € 245.000 in juli 2015, is het aandeel van hypotheeken op bestaande woningen met een NHG garantie binnen alle nieuw afgesloten hypotheeken teruggelopen: van bijna 75% naar circa 38% in het tweede kwartaal 2017. Binnen de NHG-kostengrens ligt het aandeel de laatste jaren steeds rond de 80%. Met betrekking tot de nieuwbouwwoningen neemt het aandeel verkochte nieuwbouwwoningen met NHG garantie eveneens sterk af tot 16% in het eerste kwartaal van 2017 (zie figuur 2.5).

De ontwikkeling van het aantal aangevraagde en toegekende Startersleningen wordt sterk bepaald door de woningmarktomstandigheden en door beleidsveranderingen. Na het wegvallen van de stimuleringsbijdrage van het Rijk in het voorjaar van 2015 en het stoppen van een deel van de gemeenten met het verstrekken van Startersleningen, daalt het aantal aanvragen van Startersleningen namelijk fors. In het tweede kwartaal van 2017 zijn er 800 aanvragen ontvangen door SVn; een stijging met 12% ten opzichte van het vorige kwartaal, maar een daling van 34% in vergelijking met het tweede kwartaal van 2016. Ook het aantal nieuw verstrekte Startersleningen is fors gedaald van circa 2.000 leningen op kwartaalbasis eind 2014 naar 730 leningen in het tweede kwartaal in 2017. Een verminderde toetreding van starters tot de koopwoningmarkt lijkt hier aan ten grondslag te liggen (zie figuur 2.9).

Dat de economie en de woningmarkt weer zijn hersteld, vertaalt zich de laatste anderhalf jaar ook in een daling van het aantal executieverkopen (met en zonder NHG garanties). In het tweede kwartaal van 2017 is het aantal executieverkopen (circa 335 woningen) weer lager dan in het kwartaal ervoor. Dit betekent een laagte-record sinds begin 2005 (zie figuur 2.13).

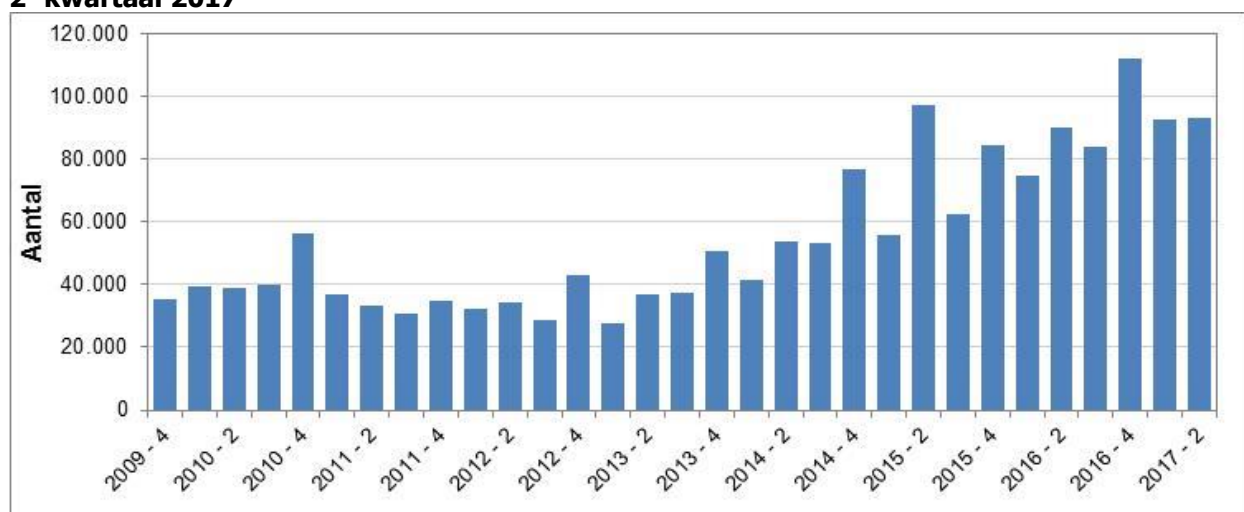
Vanaf het eerste kwartaal van 2015 zet een duidelijke daling in van het aantal verliesdeclaraties bij het Waarborgfonds Eigen Woningen: van 1.340 naar ongeveer 530 verliesdeclaraties in het tweede kwartaal

2. HYPOTHEKEN

van 2017. Daarmee blijft het aantal verliesdeclaraties overigens nog steeds boven het niveau bij het uitbreken van de economische crisis en de crisis op de woningmarkt in 2008. Omdat het aantal hypotheeklen met NHG garantie sinds 2008 met ruim 75% is toegenomen, stijgt natuurlijk ook de kans op verliesdeclaraties (zie figuur 2.14).

De hypotheekmarkt kent een zeer sterke relatie met de markt van koopwoningen. Gaat het goed op de koopwoningmarkt, dan worden er meer nieuwe hypotheeklen (want meer transacties van woningen) en ook meer tweede hypotheeklen op de eigen woning (door de waardestijging van de woningen) afgesloten. Maar de ontwikkelingen op de hypotheekmarkt (hoogte van de rente, beleid t.a.v. hypotheekverstrekking en introductie of afschaffing van bepaalde producten) hebben ook hun neerslag op de koopwoningmarkt. Het herstel van de markt van bestaande koopwoningen sinds medio 2013 is dan ook terug te zien in de opwaartse lijn van het aantal hypotheekaanvragen op kwartaalbasis (zie figuur 2.1).

Figuur 2.1 Aantal hypotheekaanvragen op kwartaalbasis¹, in de periode 4^e kwartaal 2009 – 2^e kwartaal 2017



[Klik hier voor een toelichting](#)

1: De kwartaalcijfers in dit figuur wijken enigszins af van die in de kwartaalrapportages voor 2016 als gevolg van een aanpassing in de geselecteerde hypotheekaanvragen, die per 1 januari 2016 door HDN is doorgevoerd.

Bron: HDN, 2017

De hypotheekmarkt kent daarbij wel, net als de koopwoningmarkt een seizoenspatroon (zie kader hieronder). Het aantal hypotheekaanvragen op kwartaalbasis laat daardoor de laatste tweeënhalve jaar duidelijke pieken en dalen zien; zeker ook omdat het normale seizoenspatroon in deze periode versterkt is door de aanscherpingen van de financieringsnormen, die meestal per 1 januari of 1 juli van het jaar worden ingevoerd. De stabilisatie van het aantal hypotheekaanvragen in het tweede kwartaal van 2017 komt niet overeen met de verwachte stijging ten opzichte van het eerste kwartaal. Het aantal aanvragen in het tweede kwartaal van 2017 ligt nog wel boven het niveau in hetzelfde kwartaal in 2016 (+3%).

Door het genoemde seizoenspatroon heen is in figuur 2.1 een zeer duidelijke opwaartse trend te herkennen in het aantal hypotheekaanvragen op kwartaalbasis; van bijna 27.500 in het eerste kwartaal van 2013 naar gemiddeld ruim 90.000 gemiddeld in de laatste twee kwartalen. Deze tendens loopt parallel aan de aantrekkende woningmarkt, die we in de hoofdstukken 3 tot en met 5 beschrijven.

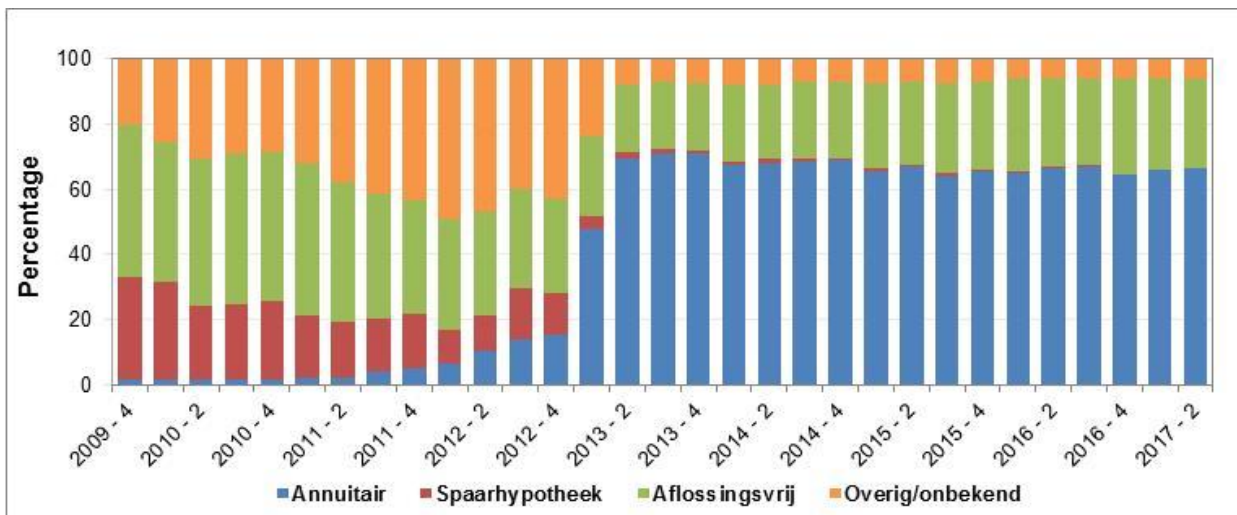
2. HYPOTHEKEN

Seizoenspatroon op de koopwoning- en hypotheekmarkt

De koopwoningmarkt kent een duidelijk seizoenspatroon. Het aantal verkochte woningen (geregistreerd door de NVM) in de bestaande woningvoorraad kent standaard een piek in de maanden november en december, dan een flinke dip in januari en februari, een gestage stijging tot in juni en vervolgens een daling in de zomermaanden. Dit patroon is dan ook standaard te zien in het aantal hypotheekaanvragen, die veelal kort voor of kort na de verkoop worden aangevraagd. Door de aanscherpingen van de financieringsnormen in de afgelopen drie jaar, die meestal per 1 januari of 1 juli van het jaar zijn doorgevoerd, is dit seizoenspatroon de laatste jaren nog eens versterkt. Huishoudens met verhuis- en koopplannen hebben op de aanscherpingen geanticipeerd door nog snel voor het einde van het tweede en het vierde kwartaal tot aankoop van een woning over te gaan.

Het meest opvallende in figuur 2.2 (hypotheekaanvragen naar hypotheekvorm) is de trendbreuk tussen het vierde kwartaal van 2012 en het eerste kwartaal van 2013. Dat heeft alles te maken met de Wet Tijdelijke regeling hypothecair krediet, waardoor per 1 januari 2013 alleen nog nieuwe hypotheekleningen met een lineair of annuïtair aflossingsschema onder het regiem van de hypotheekrenteaftrek vallen. Het aandeel van de hypotheekleningen, waarvan het grootste deel uit een annuïtaire lening bestaat, stijgt van 16% in het vierde kwartaal van 2012 naar 71% in het tweede kwartaal van 2013. Gedurende 2013 en 2014 stabiliseert dit aandeel zo rond de 70%, om vervolgens licht te zakken tot 65%. Dit lijkt zo ongeveer de nieuwe verhouding onder de huidige regels: twee derde van de nieuwe hypotheekaanvragen heeft betrekking op een annuïtaire lening, 27% op aflossingsvrije leningen (veelal van doorstromers op de koopwoningmarkt, die hun oude hypotheek 'meenemen' in de financiering van de nieuwe woning) en de resterende 6% van de aanvragen betreft andere hypotheekvormen.

Figuur 2.2 Aantal hypotheekaanvragen naar hypotheekvorm¹, op kwartaalbasis, in de periode de 4^e kwartaal 2009 – 2^e kwartaal 2017



[Klik hier voor een toelichting](#)

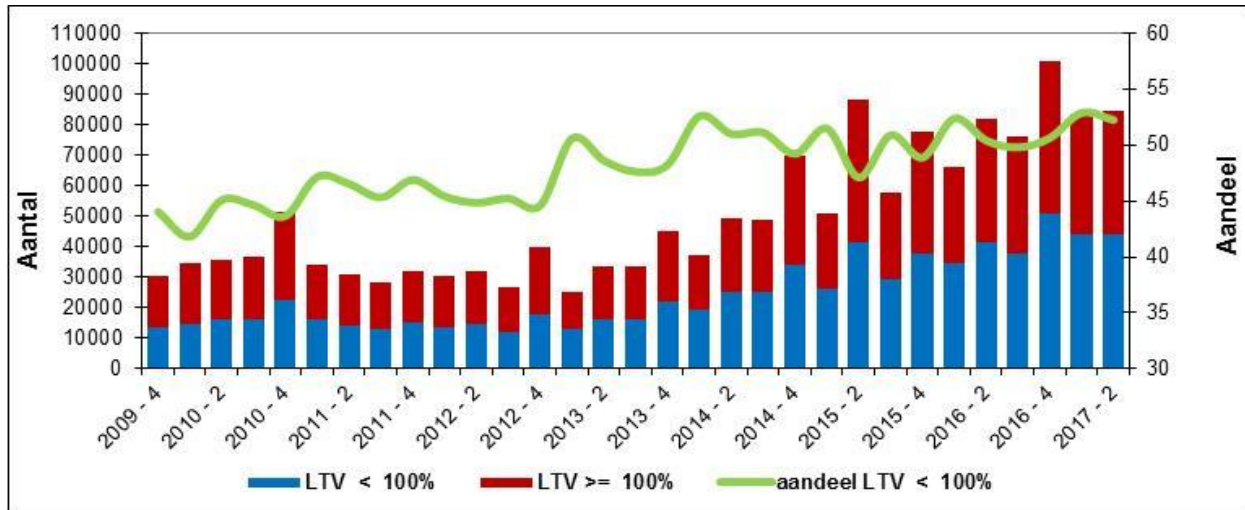
1: onderscheid wordt aangebracht naar het aflossingsschema behorende bij (het hoofdbestandsdeel van) de aangevraagde offerte. Bron: HDN, 2017

Het kabinet vindt het wenselijk om de hypotheekschulden af te bouwen vanuit het oogpunt van de financiële stabiliteit van banken en de vermogensrisico's van individuele huishoudens. Daartoe wordt de maximaal toegestane LTV (de verhouding tussen de hoogte van de hypothecaire lening en de waarde van de woning) stapsgewijs verlaagd van 106% in 2012 naar 100% in 2018. Vanaf 1 januari 2017 geldt een maximaal toegestane LTV van 101%. Mede als gevolg daarvan is het aandeel van de hypotheekaanvragen met een LTV ratio van maximaal 100% in de vorige twee kwartalen licht toegenomen

2. HYPOTHEKEN

tot 53% en stabiliseert dit aandeel in het tweede kwartaal van 2017 (zie figuur 2.3). Voor 2013 had een duidelijke minderheid (45%) een LTV ratio van maximaal 100%; de laatste drie jaar betreft het een kleine meerderheid.

Figuur 2.3 Aantal hypotheekaanvragen naar hoogte van de Loan-To-Value ratio en het aandeel hypotheekoffertes met een Loan-To Value < 100%, op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2009 – 2^e kwartaal 2017



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: HDN, 2017

Daarbij kent het aandeel van de hypotheekaanvragen met een LTV ratio van maximaal 100% op kwartaalbasis wel kortstondige pieken en dalen. Deze kunnen het gevolg zijn van anticiperend gedrag van woonconsumenten en hypotheekverstrekking op de aanscherpingen van de ratio per 1 januari van het jaar. Maar ook wijzigingen in de samenstelling van de groep hypotheekaanvragers naar starters of doorstromers op de koopwoningmarkt kunnen hieraan bijgedragen hebben. Starters vragen namelijk vaker een hypotheek aan met een hogere LTV ratio, omdat zij minder spaargeld of eigen vermogen uit de vorige woningen kunnen inbrengen bij het kopen van een woning.

Hypotheekaanvragen en registratie van nieuwe hypotheeken

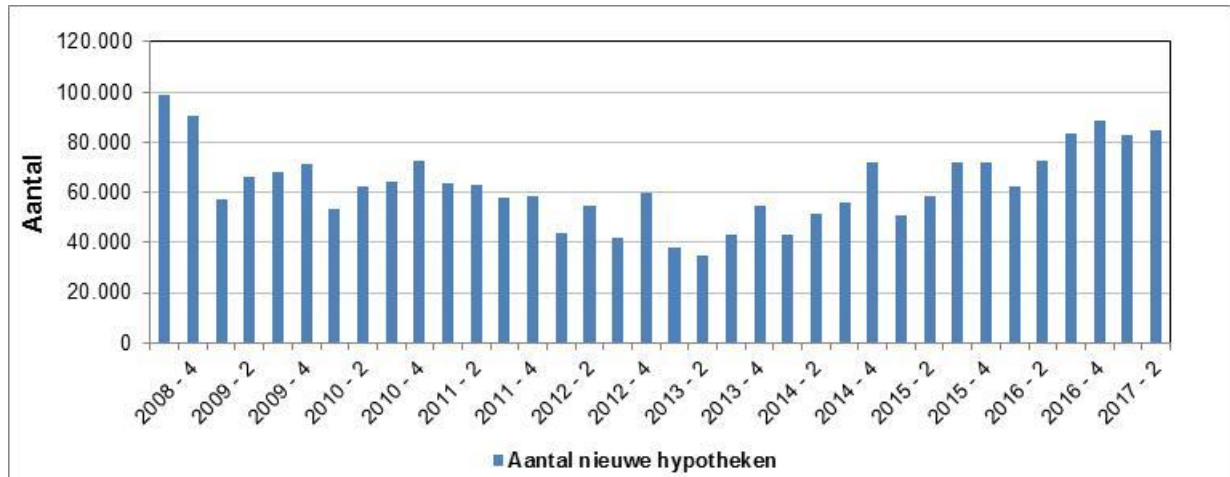
HDN registreert het aantal aanvragen van hypotheeken die bij hypotheekverstrekkers worden geplaatst. De gegevens hebben een dekking van ruim 80% van alle hypotheekaanvragen; die meestal pas worden aangevraagd als consumenten een mondelinge overeenstemming met de verkopers van een woning hebben bereikt. Het Kadaster registreert het aantal nieuwe hypotheeken dat daadwerkelijk wordt aangegaan, dus op het moment waarop de hypotheekakte bij de notaris passeert. Daarom loopt de ontwikkeling van het aantal hypotheekaanvragen via HDN normaal gesproken ongeveer twee tot drie maanden voor op de ontwikkeling van het aantal nieuw afgesloten hypotheeken bij het Kadaster. Op kwartaalbasis neemt het aantal door het Kadaster geregistreerde nieuwe hypotheeken in het kalenderjaar gestaag toe. Het aantal hypotheekaanvragen komt normaal gesproken in het tweede kwartaal en vierde kwartaal hoger uit dan in het voorliggende kwartaal.

De ontwikkeling in het aantal nieuw afgesloten hypotheeken op kwartaalbasis geeft aan, dat het herstel van de koopwoningmarkt ook de hypotheekmarkt weer heeft 'genormaliseerd'. Vanaf het jaar 2014 is namelijk weer het standaard seizoenspatroon (steeds oplopend aantal nieuwe hypotheeken per kwartaal in een kalenderjaar) te zien in figuur 2.4. De stijging naar ruim 84.400 nieuwe hypotheeken in het tweede

2. HYPOTHEKEN

kwartaal van 2017 past in het normale seizoenspatroon, maar blijft met 2% zeer beperkt. Ten opzichte van het tweede kwartaal van 2016 zijn er wel duidelijk meer hypotheek (+17%) verkocht in het meest recente kwartaal.

Figuur 2.4 Aantal nieuw afgesloten hypotheek, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2017



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2017

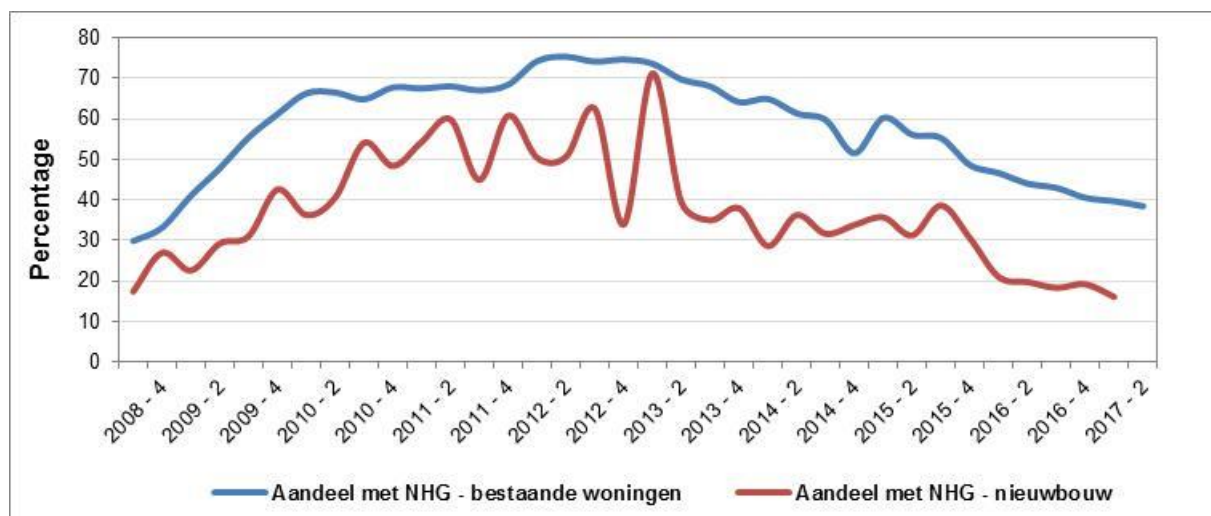
Tijdens de crisisjaren 2009-2012 is het aandeel van hypotheek met NHG (op basis van ingangsdatum van de lening) in het totaal aantal transacties van bestaande koopwoningen (dus zonder begrenzing van het prijsniveau) fors toegenomen tot 75% in het vierde kwartaal van 2012 (zie figuur 2.5). De opeenvolgende verhogingen van de maximale kostengrens tot € 350.000 als tijdelijke crisismaatregel ligt hier natuurlijk aan ten grondslag. Met het in een aantal stappen weer verlagen van deze maximale kostengrens naar € 245.000 sinds juli 2015, zien we ook het aandeel hypotheek met NHG weer gestaag afnemen. In het tweede kwartaal van 2017 komt dit aandeel van hypotheek op bestaande woningen met een NHG garantie uit op circa 38%. In de laatste kwartalen speelt ook het geringere aanbod van goedkopere koopwoningen een rol bij deze daling van het aandeel hypotheek met NHG.

Binnen het koopsegment tot de maximale kostengrens van de NHG, blijkt (uit aanvullende gegevens van het Waarborgfonds Eigen Woningen) het aandeel hypotheek met NHG in alle verkochte woningen uit dat prijssegment wel zeer stabiel te zijn geweest in de afgelopen jaren: steeds rond de 80%. Onder de huishoudens die in aanmerking kwamen voor een NHG is het animo dus steeds even groot gebleven.

Het aandeel transacties met NHG garanties op de nieuwbouwmarkt, zoals terug te zien in figuur 2.5, vertoont (met weliswaar meer grote schommelingen) in grote lijnen dezelfde ontwikkeling in de periode 2009 - 2016 als op de markt van bestaande koopwoningen. Vanaf eind 2012 is er eveneens sprake van een dalende trend van het aandeel transacties met NHG garanties, die echter veel scherper is dan bij de bestaande woningen. In het eerste kwartaal van 2014 is ongeveer 30% van alle nieuwbouwwoningen verkocht met een NHG. In 2014 en 2015 treedt er, ondanks het aanscherpen van de NHG grens, een zekere stabilisatie op in dit aandeel. Vanaf het derde kwartaal van 2015 neemt het aandeel echter weer sterk af tot 16% van alle verkochte nieuwbouwwoningen in het eerste kwartaal van 2017 (de meeste recente beschikbare cijfers).

2. HYPOTHEKEN

Figuur 2.5 Aandeel NHG in aantal transacties, in de bestaande woningvoorraad en van nieuwbouwwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2017

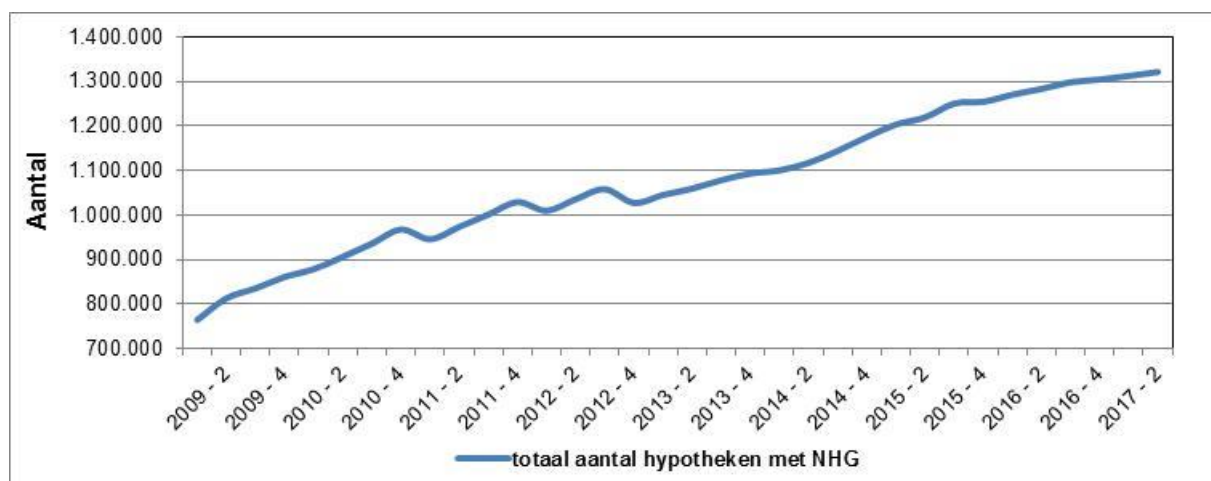


[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2017; NVB/NEPROM/OTB, MonitorNieuweWoningen, 2016; WEW, 2017

Mede als gevolg van de tijdelijke verruiming van de maximale kostengrens voor het verkrijgen van een garantie, is het totaal aantal uitstaande NHG garanties op hypotheek bij het Waarborgfonds Eigen Woningen fors gegroeid in de periode tot medio 2015; daarna zwakt deze groei af. De genoemde groei lijkt ook verklaard te kunnen worden door een verhoogd risicobesef bij consumenten, geldverstrekkers en institutionele beleggers en een daaruit volgende verhoogde behoefte aan NHG. NHG is tijdens de crisis op de woningmarkt een effectief anticyclisch instrument gebleken. De afgelopen acht jaar is het aantal gegroeid van 765.000 garanties in het tweede kwartaal van 2009 naar ruim 1,32 miljoen garanties in het tweede kwartaal van 2017. Daarmee is het aantal NHG garanties in de laatste vier kwartalen met circa 3% gegroeid (zie figuur 2.6).

Figuur 2.6 Totaal aantal hypotheek met NHG, op kwartaalbasis¹, in de periode 1^e kwartaal 2009 – 2^e kwartaal 2017



[Klik hier voor een toelichting](#)

1: de drie kortstondige dipjes in het aantal hypotheek met NHG worden veroorzaakt door administratieve correcties in de historische data.

Bron: WEW, 2017

2. HYPOTHEKEN

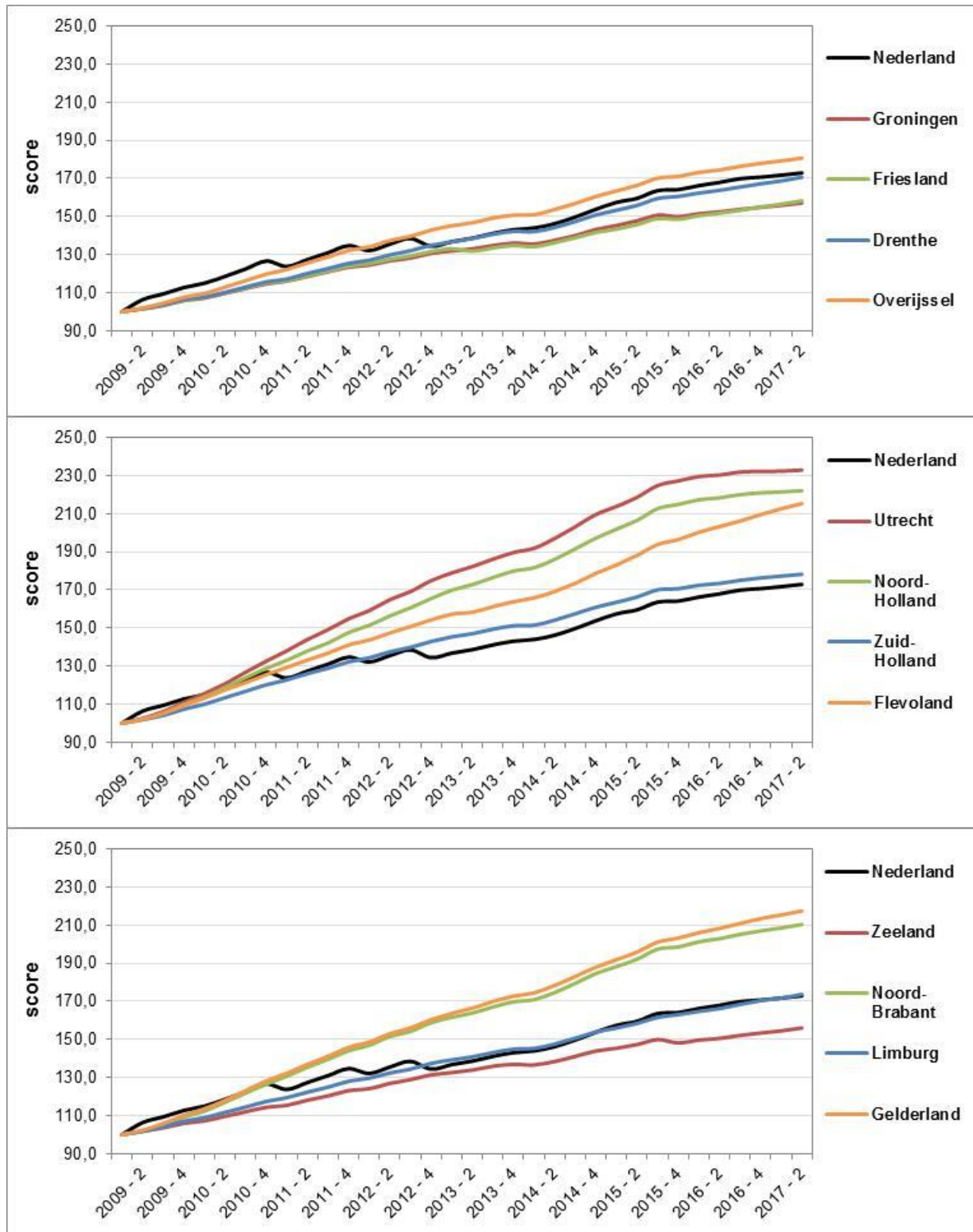
Sinds het eerste kwartaal van 2017 presenteren we in de Monitor Koopwoningmarkt ook de ontwikkeling van het aantal uitstaande hypotheke met NHG op regionaal niveau. Figuur 2.7 geeft deze ontwikkeling weer per provincie. Omdat het absolute aantal uitstaande hypotheke met NHG natuurlijk mede beïnvloed wordt door de omvang van de totale voorraad koopwoningen per provincie, is daarbij gebruik gemaakt van een indexcijfer. De ontwikkeling van het aantal verleende garanties per provincie hangt natuurlijk ook samen met de groei van de voorraad koopwoningen per provincie. Hiervoor kan echter niet worden gecorrigeerd. De hierna te bespreken verschillen in de ontwikkeling van het indexcijfer per provincie zijn daardoor het gevolg van enerzijds een relatief vaker of minder vaak verstrekken van NHG garanties in de provincies en anderzijds verschillen tussen de provincies met betrekking tot de uitbreiding van de voorraad koopwoningen.

In alle provincies is het aantal uitstaande hypotheke met NHG in de bestudeerde periode gegroeid, maar niet overal in dezelfde mate. De provincies Groningen, Friesland en Zeeland blijven namelijk iets achter bij de landelijke trend, terwijl de groei in de provincies Utrecht, Noord-Holland en Flevoland ver boven het Nederlands gemiddelde (indexcijfer van 173 in het tweede kwartaal van 2017) uitkomt. Deze verschillen in de toename van het aantal uitstaande hypotheke met NHG lopen min of meer parallel aan de onderlinge verschillen van deze provincies in het herstel van de koopwoningmarkt in termen van aantal transacties (zie hoofdstuk 3) en koopprijsstijging (zie hoofdstuk 4). Ondanks de sterkere koopprijsstijging in deze provincies, blijken er toch voldoende woningen onder de NHG-prijsgrens verkocht te worden.

De provincies Gelderland en Noord-Brabant blijken een opmerkelijke positie in te nemen voor wat betreft de relatieve groei van het aantal uitstaande hypotheke met NHG. Met een indexcijfer boven de 200 in het tweede kwartaal van 2017 komen beide provincies ver boven het landelijk gemiddelde uit. Beide provincies kennen in dezelfde periode echter een minder sterke koopprijsstijging en hebben ook de krapte op de koopwoningmarkt minder snel zien toenemen, dan landelijk het geval was. Een verklaring hiervoor kan wellicht gevonden worden in een relatief goedkopere voorraad koopwoningen in de provincies Gelderland en Noord-Brabant of een iets afwijkende samenstelling van de groep kopers naar leeftijd of inkomensniveau.

2. HYPOTHEKEN

Figuur 2.7 Totaal aantal hypotheek met NHG naar provincie en voor Nederland totaal, op kwartaalbasis¹, geïndexeerd (1^e kwartaal 2009=100) voor de periode 1^e kwartaal 2009 – 2^e kwartaal 2017



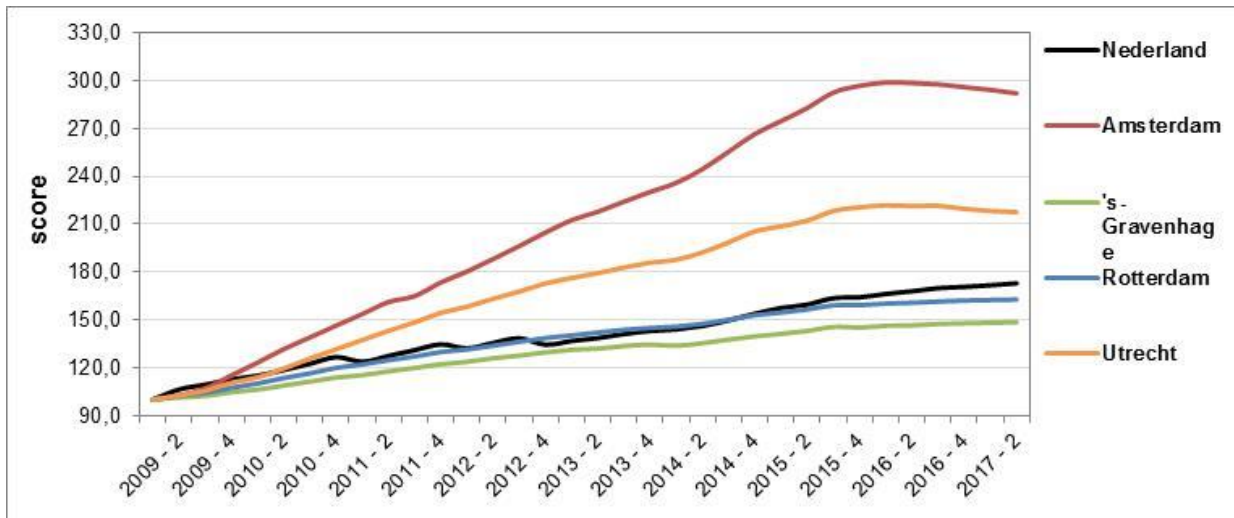
[Klik hier voor een toelichting](#)

1: de drie kortstondige dipjes in het aantal hypotheek met NHG voor Nederland als geheel worden veroorzaakt door administratieve correcties in de historische data.

Bron: WEW, 2017

2. HYPOTHEKEN

Figuur 2.8 Totaal aantal hypotheek met NHG in de vier grote steden en voor Nederland totaal, op kwartaalbasis¹, geïndexeerd (1^e kwartaal 2009=100) voor de periode 1^e kwartaal 2009 – 2^e kwartaal 2017



[Klik hier voor een toelichting](#)

1: de drie kortstondige dipjes in het aantal hypotheek met NHG voor Nederland als geheel worden veroorzaakt door administratieve correcties in de historische data.

Bron: WEW, 2017

De regionale verschillen in de ontwikkeling van het aantal uitstaande hypotheek met NHG sinds begin 2009 zijn nog duidelijker, wanneer de vier grote steden onderling worden vergeleken (zie figuur 2.8). Rotterdam en Den Haag volgen namelijk grotendeels de ontwikkeling voor geheel Nederland en blijven in het laatste anderhalf jaar net onder het Nederlandse indexcijfer. Utrecht en met name Amsterdam laten daarentegen over de gehele bestudeerde periode een veel sterkere groei van het aantal uitstaande hypotheek met NHG zien dan gemiddeld in Nederland. Wel blijkt in beide steden het indexcijfer in de laatste vijf kwartalen weer licht te dalen tot respectievelijk 217 en 297 in het tweede kwartaal van 2017. Waarschijnlijk speelt het 'opdrogen' van het te koop staand aanbod (in met name de goedkopere en middeldure prijssegmenten) hierbij een rol.

Startersleningen via de SVn

Naast het stelsel van NHG voor hypotheek, worden starters op de koopwoningmarkt in ca. 220 gemeenten specifiek ondersteund door de zogenoemde Starterslening van de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). Deze lening wordt alleen in combinatie met een NHG verstrekt. Met behulp van de Starterslening kunnen startende kopers vaak net dat beetje extra lenen dat nodig is om de gewenste woning wel te kopen, of kunnen zij zich een kwalitatief betere woning veroorloven. De voorwaarden om in aanmerking te komen voor een dergelijke lening worden door de aangesloten gemeenten afzonderlijk bepaald. De maximale bijdrage van de Starterslening bedraagt echter nooit meer dan maximaal 20% van de verwervingskosten.

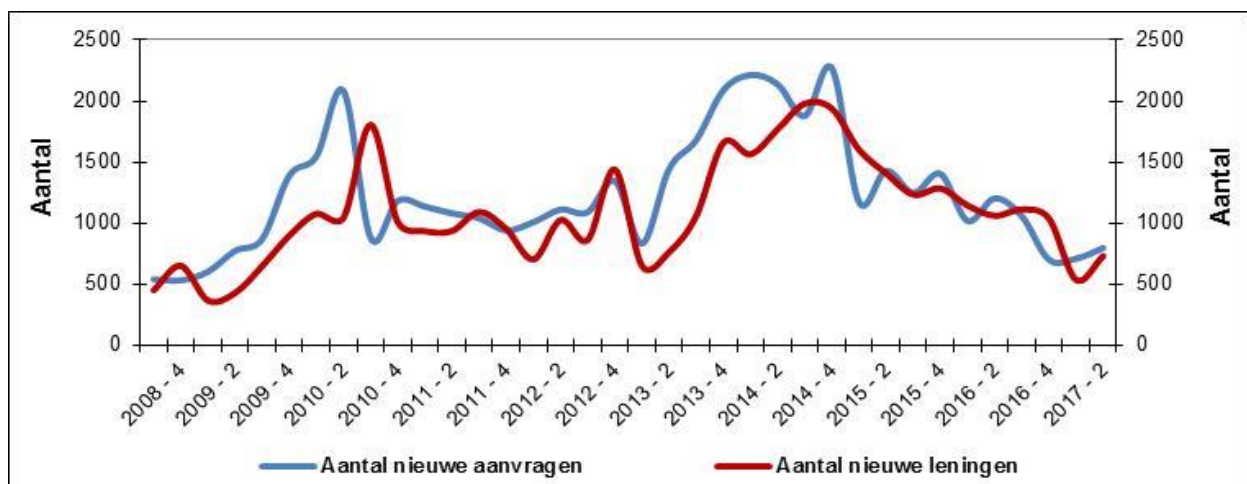
De ontwikkeling van het aantal nieuw aangevraagde Startersleningen en het aantal nieuw verleende Startersleningen wordt sterk bepaald door zowel de woningmarktstandigheden als beleidsveranderingen. Het aantal aanvragen van Startersleningen is na het vierde kwartaal van 2014 namelijk even plotseling als fors afgenomen (zie figuur 2.9), als gevolg van met name het wegvallen van de stimuleringsbijdrage van het Rijk in het voorjaar van 2015 en het stoppen van een deel van de gemeenten (van ruim 300 naar ongeveer 220 gemeenten) met het verstrekken van Startersleningen. In het tweede kwartaal van 2017

2. HYPOTHEKEN

zijn er 800 aanvragen ontvangen door SVn; een stijging (+12%) ten opzichte van het vorige kwartaal. In vergelijking met het tweede kwartaal van 2016 is er echter sprake van een daling met -34%. De oorzaken voor deze daling moeten worden gezocht in een verminderde toetreding van de koopwoningmarkt door starters, als gevolg van een verminderde 'inhaalvraag', de verlaging van de NHG-grens in voorgaande jaren en opdrend woningaanbod voor starters.

Volgens de SVn is er nog voldoende ruimte in de gemeentelijke fondsen van deelnemende gemeenten om Startersleningen te verstrekken. Desondanks is ook het aantal nieuw verstrekte Startersleningen afgenomen sinds het vierde kwartaal van 2014, zo blijkt uit figuur 2.9. Het aantal nieuw verstrekte Startersleningen is in twee jaar tijd gedaald van zo'n 2.000 leningen op kwartaalbasis naar circa 1.040 leningen in het vierde kwartaal in 2016. Na de forse daling in het eerste kwartaal van 2017, neemt het aantal verstrekte Startersleningen in het laatste kwartaal weer toe tot ruim 700 leningen. Deze ontwikkeling volgt dus grotendeels de trend in het aantal aanvragen voor een Startersleningen in de afgelopen jaren.

Figuur 2.9 Totaal aantal aangevraagde en verleende Startersleningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2017



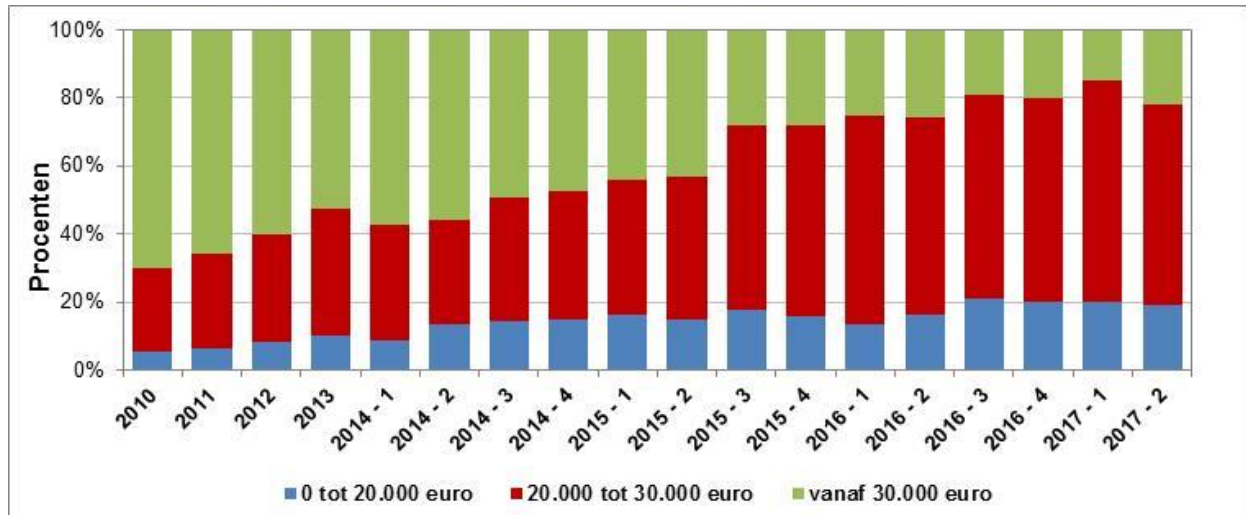
[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: SVn, 2017

Door de jaren heen blijkt er een flinke verschuiving te hebben plaatsgevonden in het aantal verleende Startersleningen naar hoogte van het toegekende bedrag, die maar gedeeltelijk samenhangt met het gebruik van nominale bedragen (zie figuur 2.10). Opvallend daarbij is de vrij plotselinge afname van het aandeel van de verleende leningen voor een bedrag van minimaal € 30.000 in de vorige zeven kwartalen. Dit is voornamelijk het gevolg van het verlagen van de maximale bijdrage door een aantal gemeenten, na het wegvallen van de rijksbijdrage. Bovendien bedraagt de maximale Starterslening 20% van de verwerkingskosten voor woningen tot maximaal de NHG-grens. Door de daling van de NHG-grens en de nog relatief lage woningprijzen (in combinatie met lage rente) worden er minder hoge Startersleningen verstrekt.

2. HYPOTHEKEN

Figuur 2.10 Het aandeel verleende Startersleningen naar hoogte van het toegekende bedrag (nominaal), op jaarbasis, in de periode 2010 – 2^e kwartaal 2017

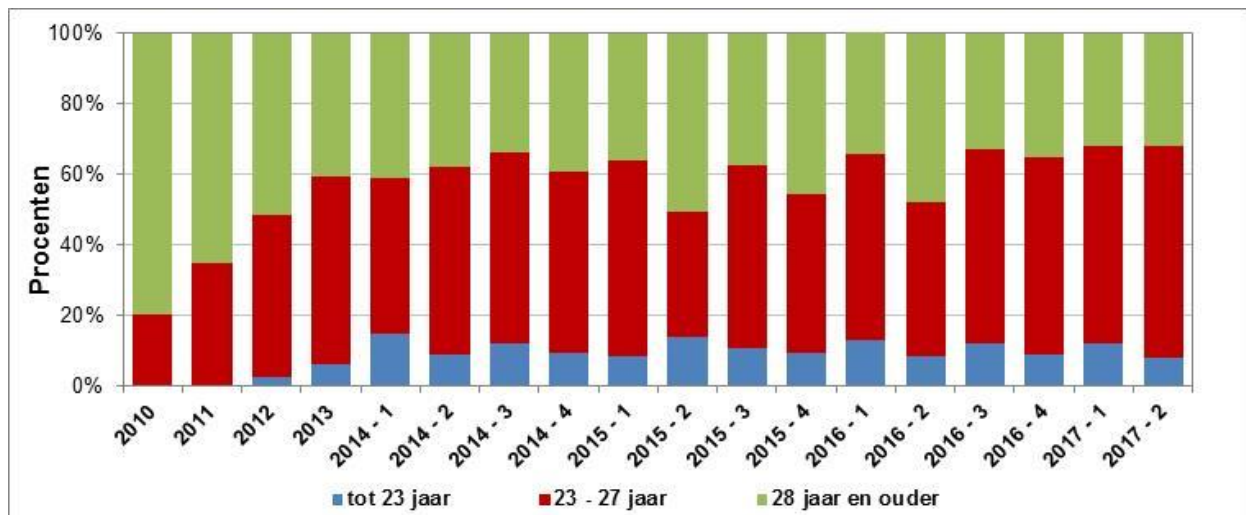


[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: SVn, 2017

In de periode 2010-2012 lag het aandeel van de ontvangers van de Starterslening met een leeftijd van 28 jaar of ouder duidelijk hoger dan in de meer recente jaren (zie figuur 2.11). Het aandeel van de jongere starters (tot 23 jaar) die een lening ontvangen blijft steeds zeer beperkt met zo'n 10% van alle verleende Startersleningen op kwartaalbasis. De groep huishoudens in de leeftijdsklasse 23-27 jaar heeft het laatste jaar het grootste aandeel in het totaal aantal verleende Startersleningen.

Figuur 2.11 Het aandeel verleende Startersleningen naar leeftijd van ontvanger, op jaarbasis, in de periode 2010 – 2^e kwartaal 2017



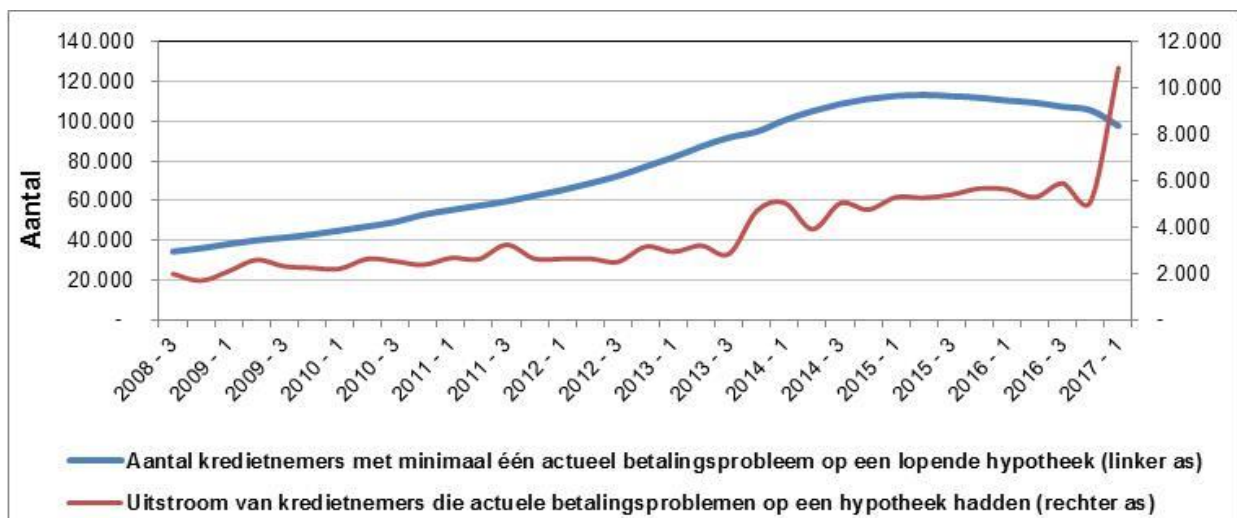
[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: SVn, 2017

2. HYPOTHEKEN

De economische crisis en de crisis op de koopwoningmarkt hebben er toe geleid, dat het aantal kredietnemers met minimaal één betalingsachterstand op een lopende hypotheek flink is opgelopen in de periode tot medio 2015 (zie figuur 2.10). Medio 2008 stonden er bij BKR bijna 34.300 kredietnemers met een betalingsachterstand op een lopende hypotheek geregistreerd, terwijl dit aantal in het tweede kwartaal van 2015 drie keer zo hoog uitkomt (bijna 113.300 kredietnemers). In verhouding tot het totaal van alle uitstaande hypotheek bleef het aantal betalingsachterstanden hiermee nog steeds bescheiden. Bovendien laten de laatste twee jaar weer een lichte, maar aanhoudende daling zien van het aantal kredietnemers met een betalingsachterstand op een lopende hypotheek. In het eerste kwartaal van 2016 hadden 110.000 mensen een betalingsachterstand op hun hypotheek. Een jaar later is dat aantal gedaald met 12%. Ongeveer de helft van deze daling is echter te relateren aan een hercodering in de BKR-administratie (zie toelichting hieronder). De andere helft is een voortzetting van de maatschappelijke trend. De circa 97.700 kredietnemers met minimaal één betalingsachterstand op een lopende hypotheek in het eerste kwartaal van 2017 (gegevens van de BKR worden hier alleen in het 1e en 3e kwartaal geactualiseerd) komt overeen met het niveau van eind 2013 (zie figuur 2.12).

Figuur 2.12 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 – 1^e kwartaal 2017



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: BKR, 2017

De minder gunstige economische omstandigheden en crisis op de koopwoningmarkt liggen inmiddels achter ons. Daardoor blijkt het aantal kredietnemers dat kans ziet om de betalingsachterstand in te lopen (dat wil zeggen een achterstand had op minimaal één hypotheek op het vorige meetmoment en nu in het geheel geen achterstand meer heeft op een hypotheek), sinds medio 2013 duidelijk op te lopen tot ruim 5.000 gevallen in het vierde kwartaal van 2016. 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 eerste kwartaal van 2017 (gegevens van de BKR worden hier alleen in het 1e en 3e kwartaal geactualiseerd) is dan ook een piek in deze uitstroom te zien tot bijna 10.900 kredietnemers (zie figuur 2.12).

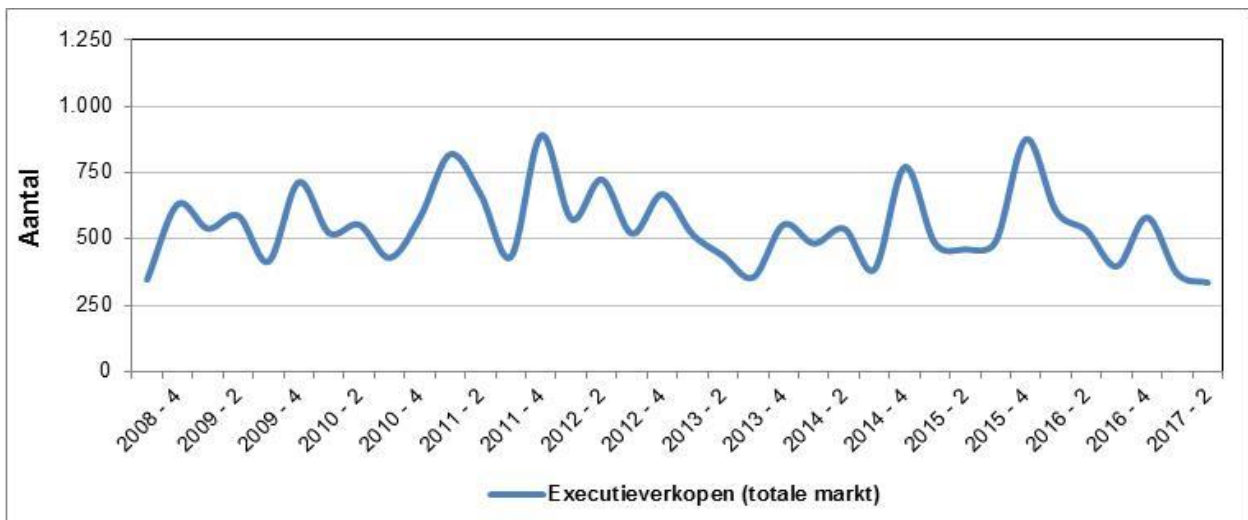
Executieverkopen van woningen zijn van alledag. Door omstandigheden kunnen eigenaarbewoners betalingsachterstanden op de hypotheek oplopen en niet meer in staat zijn om deze achterstand weer weg te werken. In tijden van economische crisis is de kans op een dergelijke situatie groter en wanneer woon-

2. HYPOTHEKEN

consumenten hun hypotheek en woonlasten gemaximeerd hebben, is dit betalingsrisico zeker reëel te noemen. Het was dan ook te verwachten dat het aantal executieverkopen van woningen zou gaan oplopen na het uitbreken van de economische crisis en de woningmarktcrisis eind 2008.

Het aantal executieverkopen op kwartaalbasis laat in de afgelopen jaren echter flinke fluctuaties zien (zie figuur 2.13). Wanneer deze fluctuaties worden uitgemiddeld, is er in de periode begin 2009 – eind 2011 een licht stijgende trend waar te nemen; gevolgd door een lichte daling vanaf begin 2012, mede door een aanvullend beleid van meer intensieve begeleiding bij betalingsachterstanden door banken en het Waarborgfonds Eigen Woning (WEW).

Figuur 2.13 Het aantal executieverkopen (totale hypotheekmarkt), op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2017



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2017

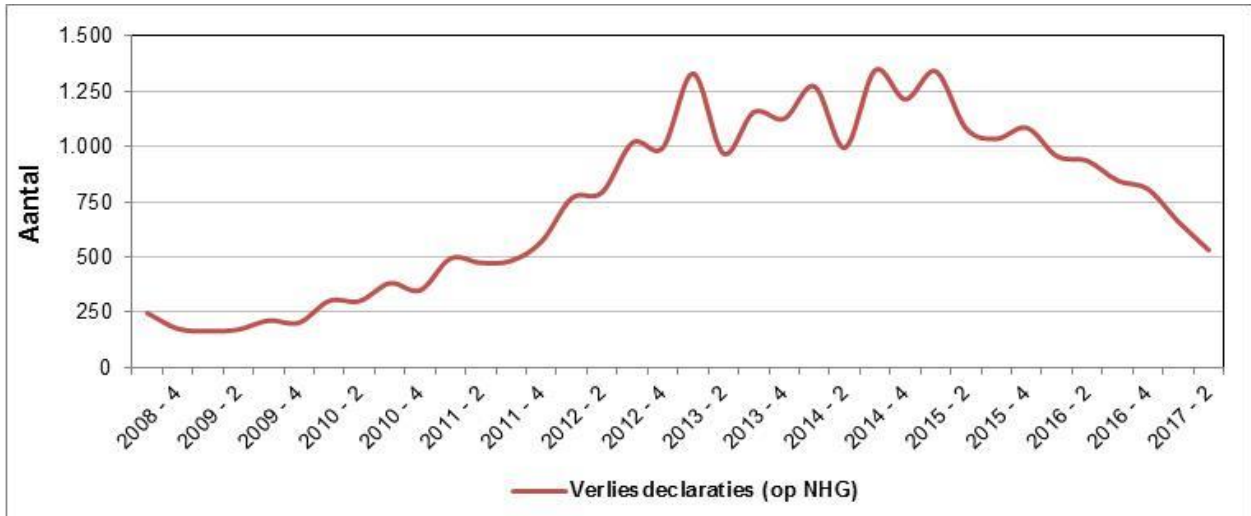
Vanaf eind 2013 stabiliseert het aantal executieverkopen op kwartaalbasis min of meer rond de circa 500 woningen per kwartaal. De forse stijging van het aantal executieverkopen in het vierde kwartaal van 2014, 2015 en 2016 loopt parallel aan de pieken in het totaal aantal verkopen van woningen in deze perioden. In het tweede kwartaal van 2017 zijn er nog 335 executieverkopen geregistreerd; het laagste aantal sinds begin 2005.

De trend van een sterke toename in het aantal verliesdeclaraties in het kader van de NHG zwakt begin 2013 af. Het aantal bij het Waarborgfonds Eigen Woningen ingediende verliesdeclaraties fluctueert vervolgens gedurende tweeënhalf jaar sterk tussen de 1.000 en 1.300 gevallen (zie figuur 2.14). Vanaf het eerste kwartaal van 2015 zet een duidelijke daling in van het aantal verliesdeclaraties: van 1.340 in het eerste kwartaal naar 530 in het tweede kwartaal van 2017. Daarmee blijft het aantal verliesdeclaraties overigens nog steeds ver boven het niveau bij het uitbreken van de economische crisis en de crisis op de woningmarkt in 2008. Omdat het aantal hypotheeklen met NHG-garantie sinds 2008 met 76% is toegenomen, stijgt natuurlijk ook de kans op verliesdeclaraties.

Het aandeel gedwongen of onvermijdelijke verkopen met een restschuld op alle uitstaande NHG-garanties is overigens gedurende de gehele crisisperiode steeds erg klein gebleven. Ook in vergelijking met het aantal woningbezitters met een betalingsachterstand op de hypotheek (zoals geregistreerd door het BKR), is het aantal verliesdeclaraties bij het WEW relatief bescheiden te noemen. Het aantal verliesdeclaraties bedraagt in de laatste kwartalen nog maar 0,5 promille van alle uitstaande hypotheeklen met een NHG-garantie.

2. HYPOTHEKEN

Figuur 2.14 Het aantal verliesdeclaraties op NHG, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2017



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: WEW, 2017.

3 Transacties

Samenvatting

Het aantal door de NVM geregistreerde verkopen in het tweede kwartaal van 2017 (ruim 42.600) ligt hoger dan in het eerste kwartaal van 2017, wat past in het normale seizoenspatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt. Deze stijging van 10% is echter kleiner dan in voorgaande jaren en ten opzichte van het tweede kwartaal van 2016 is er sprake van een minimale daling met 1%. Dit is mogelijk een indicatie voor een afnemende groei van het aantal verkochte woningen (zie figuur 3.1).

Het aantal door het Kadaster geregistreerde transacties van woningen (bijna 58.400) in het tweede kwartaal van 2017 betekent een geringe stijging (+4%) ten opzichte van het eerste kwartaal van 2017 en een stijging (+16%) in vergelijking met het aantal transacties in hetzelfde kwartaal van 2016. Wederom past deze stijging in het tweede kwartaal in het normale seizoenspatroon, maar de omvang van deze stijging is wel geringer dan in voorgaande jaren. Het in de vorige kwartaalrapportage uitgesproken vermoeden dat op diverse regionale woningmarkten de maximale dynamiek op de markt van bestaande koopwoningen al enigszins bereikt lijkt, wordt hiermee bevestigd (zie figuur 3.1).

Uitgaande van het door de NVM vastgestelde aantal verkochte koopwoningen per woningtype, blijkt er in de laatste twee jaar sprake te zijn van een relatief sterkere toename van het aantal verkochte woningen in de segmenten aan de bovenkant van de markt. Dit wijst op een toenemende doorstroming op de koopwoningmarkt. In het tweede kwartaal van 2017 is het aantal verkochte vrijstaande woningen en hoekwoningen meer dan gemiddeld gestegen (+15% en +13%) en het aantal verkochte appartementen juist benedengemiddeld (+6%) in vergelijking met het kwartaal ervoor (zie figuur 3.2).

In het tweede kwartaal van 2017 komt de krapte-indicator (de verhouding tussen het te koop staande woningaanbod en het aantal transacties) op de markt van bestaande woningen uit op de waarde van 5,1: iedere koper kon gemiddeld kiezen uit nog maar vijf te koop staande woningen. De krapte-indicator is sinds het eerste kwartaal van 2013 (waarde 30) fors afgenomen. Vooral in de provincies Utrecht, Noord-Holland en Zuid-Holland is de koopwoningmarkt krap geworden. In alle provincies is de druk op de markt van bestaande koopwoningen inmiddels al weer groter dan voor het uitbreken van de crisis in 2008 (zie figuur 3.3 en 3.4).

Het aantal bestaande koopwoningen dat in het 2e kwartaal 2017 te koop heeft gestaan is met 120.800 aanzienlijk kleiner dan tweeënhalve jaar geleden (182.000 woningen). Daarbij is ook het aandeel van de woningen, die al aan het begin van het kwartaal in de verkoop stonden, afgenomen naar circa 63% van alle aangeboden woningen in het tweede kwartaal van 2017. Uit het nieuwe aanbod van te koop staande koopwoningen worden relatief meer woningen verkocht, dan uit de voorraad woningen die al langer te koop staan (42% versus 31%). Het laatstgenoemde aandeel loopt gedurende de laatste tweeënhalve jaar wel duidelijk op, wat wederom wijst op een toenemende druk op de koopwoningmarkt (zie figuur 3.5).

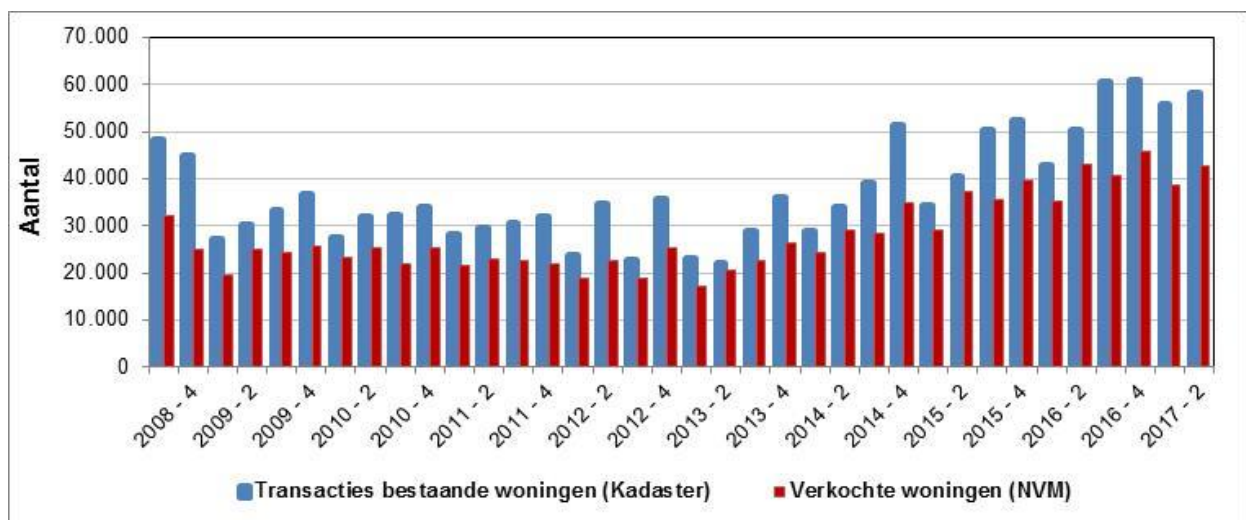
3. TRANSACTIES

Het aantal door de NVM geregistreerde verkopen in het eerste kwartaal van 2017 (ruim 42.600) komt hoger uit ten opzichte van het eerste kwartaal, wat past in de lijn der verwachting gezien het normale seizoenpatroon dat de woningmarkt kenmerkt (zie figuur 3.1 en kader op de volgende pagina). De stijging van 10% in dit tweede kwartaal is daarbij duidelijk geringer dan in hetzelfde kwartaal van de vorige jaren. In vergelijking met het aantal verkochte woningen in het tweede kwartaal van 2016 is er bovendien sprake van een minimale daling (-1%). Het is voorsnog niet duidelijk of de cijfers over dit tweede kwartaal van 2017 een correctie betekenen na het eerste kwartaal record in het voorliggende kwartaal, of een indicatie vormen voor een stagnatie in het aantal verkopen. De druk op de markt van bestaande koopwoningen is momenteel wel groot met een sterk afnemend aanbod (zie verderop in dit hoofdstuk) en flinke koopprijsstijgingen (zie hoofdstuk 4). De praktijk wijst wel uit dat er grote regionale verschillen in deze druk bestaan naar zowel landsdelen als mate van stedelijkheid. De grotere steden lopen voorop in deze ontwikkeling en in de Randstad is deze druk over het algemeen duidelijk hoger dan elders in het land.

Het Kadaster heeft in het tweede kwartaal van 2017 bijna 58.400 transacties geregistreerd. Dit betekent een stijging ten opzichte van het eerste kwartaal van 2017, wat op basis van het seizoenpatroon te verwachten was. Het Kadaster registreert normaliter binnen een kalenderjaar namelijk het kleinste aantal transacties van koopwoningen in het eerste kwartaal en vervolgens elk kwartaal meer transacties (zie kader op volgende pagina). De stijging is met 4% beperkt te noemen en het aantal transacties in het tweede kwartaal van 2017 komt maar 16% hoger uit dan in hetzelfde kwartaal van 2016. Deze cijfers wijzen op een afnemende groei van het aantal transacties van koopwoningen.

In de vorige kwartaalrapportage hebben we het vermoeden al uitgesproken, dat op de regionale woningmarkten met de meeste vraagdruk een maximaal mogelijke dynamiek op de markt van bestaande koopwoningen al enigszins bereikt leek. Het gebrek aan aanbod van te verkopen woningen lijkt hierbij het grootste knelpunt.

Figuur 3.1 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 2017



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2017; NVM, Woningmarkt cijfers, 2017

3. TRANSACTIES

Verkoopmoment en transactiedatum

De NVM registreert de verkoop op het moment dat het koopcontract is getekend, wat veelal enkele maanden eerder is dan het moment waarop de koopakte daadwerkelijk bij de notaris passeert: het registratiemoment van het Kadaster. Daarom loopt de ontwikkeling van het aantal verkopen bij de NVM normaal gesproken twee tot drie maanden voor op de ontwikkeling van het aantal transacties bij het Kadaster.

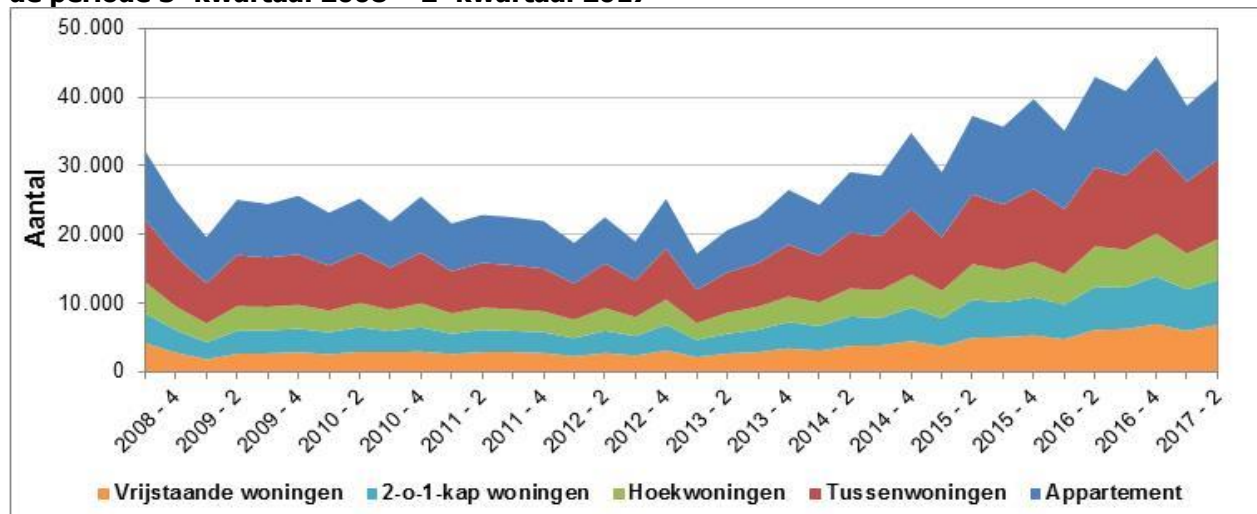
Het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad kent standaard een seizoenseffect: een piek in de maanden november en december, dan een flinke dip in januari en februari, een gestage stijging tot in juni of juli en vervolgens een lichte daling in de herfstmaanden. In het aantal transacties op kwartaalbasis is er per kalenderjaar normaal gesproken dan ook een oplopend patroon waar te nemen (zie figuur 3.1).

De NVM ziet de seizoeneffecten op het moment van ondertekening van het koopcontract. Daarbij laten het tweede en vierde kwartaal normaal een piek zien in het aantal verkopen en pakken de zomermaanden en het eerste kwartaal juist negatiever uit.

Het door de NVM vastgestelde aantal verkochte koopwoningen op kwartaalbasis is sinds begin 2014 met bijna 75% toegenomen, waarbij deze groei zich in alle marktsegmenten heeft voor gedaan (zie figuur 3.2). Aanvankelijk was deze groei relatief gezien iets sterker in de segmenten aan de onderkant van de markt: de appartementen en tussenwoningen. Deze ontwikkeling hangt natuurlijk samen met de toename van het aantal starters op de koopwoningmarkt in 2014 en eerste helft 2015. De laatste vijf kwartalen is er echter sprake van een relatief sterkere toename van het aantal verkochte woningen in de segmenten aan de bovenkant van de markt (hoekwoningen, 2-onder-1 kapwoningen en vrijstaande woningen) als gevolg van de meer omvangrijke doorstroming op de koopwoningmarkt.

In het tweede kwartaal van 2017 is het totaal aantal verkochte woningen met 10% gestegen ten opzichte van het voorliggende kwartaal. Voor de marktsegmenten vrijstaande woningen en hoekwoningen is deze stijging net iets sterker geweest met respectievelijk +15% en +13%. Het tegengestelde geldt voor het marktsegment appartementen: een stijging van 6% in dit laatste kwartaal; mede als gevolg van een verminderd aanbod van dit type woning. De appartementen en tussenwoningen blijven in absolute aantallen de meest verkochte woningtypen (samen 55%); tussenwoningen komen ook relatief veel voor in de bestaande voorraad en appartementen wisselen relatief vaker van eigenaar.

Figuur 3.2 Aantal verkopen van bestaande woningen naar woningtype, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2017



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2017

3. TRANSACTIES

Dat de druk op de markt van bestaande woningen flink is toegenomen in de laatste jaren, blijkt ook uit het verloop van de krapte-indicator (zie figuur 3.3). De krapte-indicator geeft de verhouding weer tussen het te koop staande woningaanbod en het aantal verkopen. Deze verhouding neemt al sinds het eerste kwartaal van 2013 af. In het tweede kwartaal van 2017 heeft deze krapte-indicator de waarde '5,1'. Dit betekent dat een koper op de markt op enig moment in dit kwartaal de keuze had uit maar vijf woningen; een situatie die zich sinds het begin van 2005 niet heeft voorgedaan. Verderop in dit hoofdstuk zal blijken dat het totaal te koop staand aanbod van bestaande koopwoningen in een jaar tijd flink is afgenomen. Terwijl de potentiële vraag naar koopwoningen groot blijft.

Figuur 3.3 De krapte-indicator bestaande koopwoningmarkt, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2017



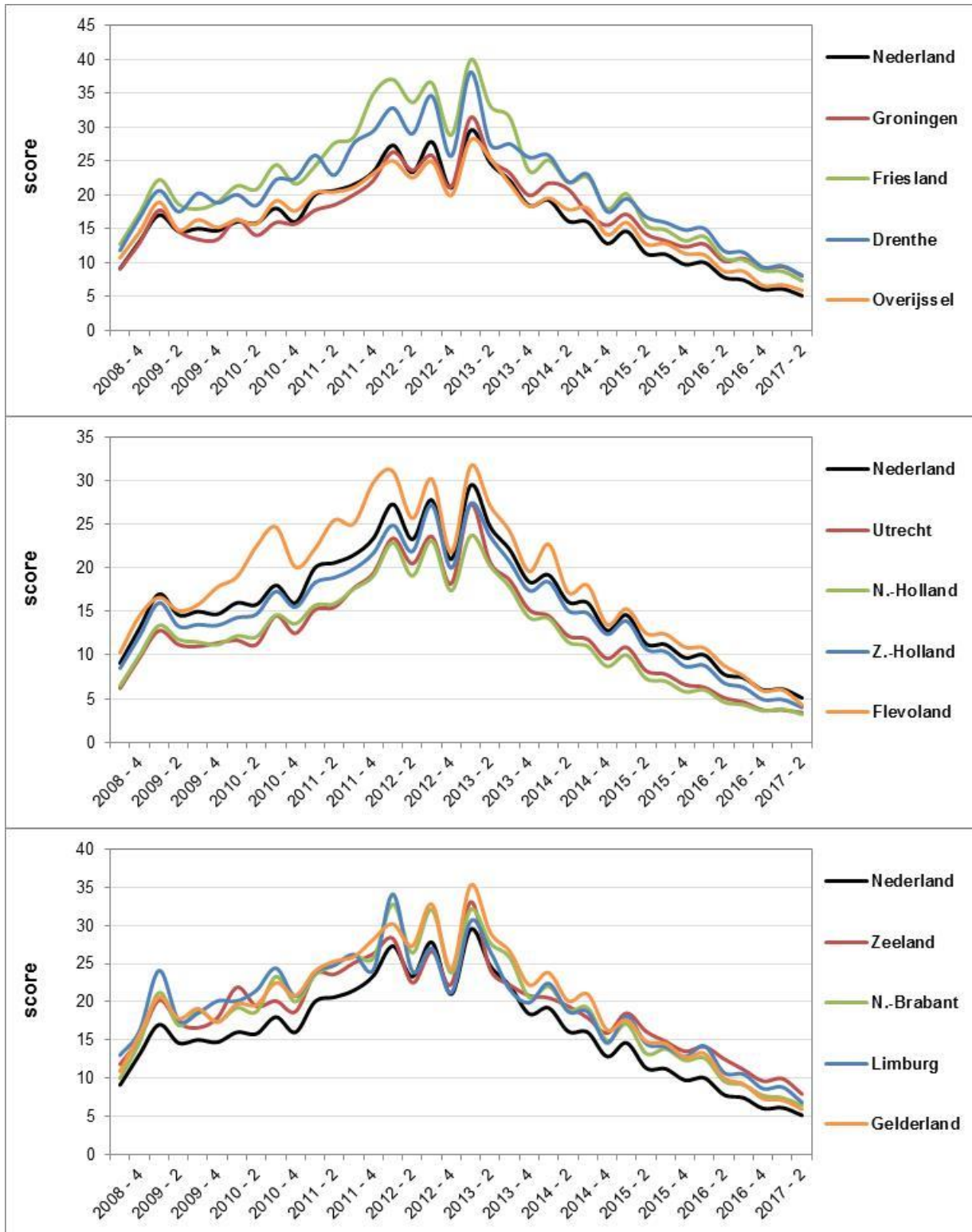
[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: NVM, Woningmarkt cijfers, 2017

De fors gedaalde krapte-indicator wijst op een volledig herstel van de koopwoningmarkt. Deze ontwikkeling blijkt zich niet in alle provincies even sterk te hebben gemanifesteerd, zo is af te lezen uit figuur 3.4. In de provincies Noord-Holland (3,2), Utrecht (3,4) en Zuid-Holland (4,0) komt de score op de krapte-indicator in het tweede kwartaal van 2017 onder het landelijk gemiddelde van '5,1' uit. De druk op de markt van bestaande koopwoningen is in deze drie provincies momenteel gemiddeld genomen veel groter dan net voor de crisis. Het geldt inmiddels ook voor alle overige provincies, dat de score op de krapte-indicator in het tweede kwartaal van 2017 weer lager is dan medio 2008. Daarbij is de ruimte op de koopwoningmarkt relatief het grootst (score op de krapte-indicator rond de '8') in de provincies Groningen, Drenthe en Zeeland.

3. TRANSACTIES

Figuur 3.4 De krapte-indicator bestaande koopwoningmarkt naar provincie, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2017

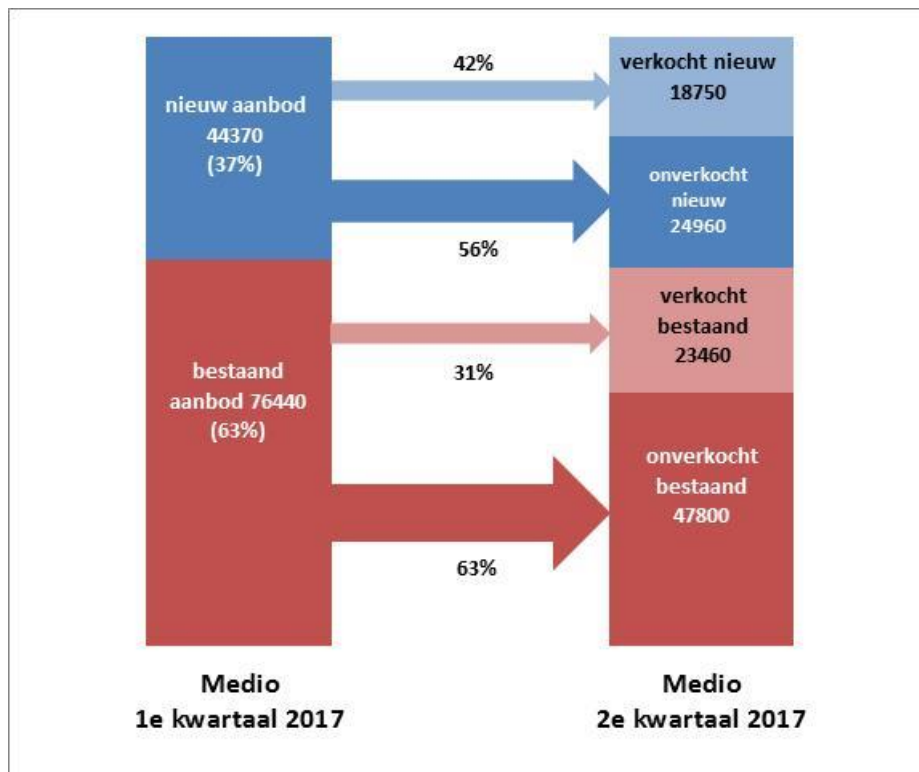


[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2017

3. TRANSACTIES

Figuur 3.5 Het vijvermodel (instroom, voorraad, uitstroom¹) voor bestaande woningen, in de periode tussen medio 1^e kwartaal 2017 en medio 2^e kwartaal 2017



¹ In deze periode is 6,8% van het bestaande aanbod en 1,5% van het nieuwe aanbod weer ingetrokken uit de verkoop
[Klik hier voor een toelichting](#)
Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2017

In figuur 3.5 wordt de vereenvoudigde weergave van het vijvermodel van de activiteiten op de markt van bestaande woningen gepresenteerd. 63% van alle 120.800 woningen die in het tweede kwartaal van 2017 op de woningmarkt te koop hebben gestaan, bestaat uit woningen die aan het begin van dat eerste kwartaal al in de verkoop stonden; de resterende 37% is nieuw aanbod. Deze verhouding was zo'n tweeënhalve jaar geleden nog 81% versus 19% bij een totaal aanbod van 182.000 woningen. Deze verschuiving is het gevolg van vooral een daling van het bestaande aanbod en in mindere mate van een toename van nieuw te koop aangeboden woningen.

De woningen die tussen half februari 2016 en half mei 2017 nieuw in de verkoop zijn gebracht, hebben wel een grotere kans om in diezelfde periode verkocht te worden, dan woningen die al langer te koop staan (42% versus 31% verkochte woningen). Het percentage verkochte woningen uit bestaand aanbod loopt in de afgelopen drie jaar wel op en ligt met 31% in het tweede kwartaal van 2017 duidelijk hoger dan bijna twee jaar geleden (15%).

4 Prijsontwikkelingen

Samenvatting

Door de gunstige economische ontwikkelingen en de lage hypotheekrente blijft de vraag naar koopwoningen groot, terwijl (door het flink gegroeid aantal transacties) het aanbod van te koop staande woningen snel is afgenomen. Deze oplopende druk op de bestaande voorraad koopwoningen leidt in veel regionale woningmarkten tot een aanhoudende stijging van de koopprijzen in de bestaande woningvoorraad. De mediane verkoopprijs, zoals geregistreerd door de NVM, stijgt bijvoorbeeld al bijna vier jaar opeenvolgend. Daarbij is de prijsstijging in het tweede en vierde kwartaal steeds iets hoger dan in de beide andere kwartalen in het jaar. In het tweede kwartaal van 2017 komt de mediane verkoopprijs 2,6% hoger uit dan in het voorliggende kwartaal en 9,0% hoger dan in het tweede kwartaal van 2016 (zie figuur 4.1).

De ontwikkeling van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK; gepubliceerd door het Kadaster en het CBS) van alle transacties onderschrijft eveneens de duidelijke opwaartse beweging van de verkoopprijzen. De PBK op kwartaalbasis neemt al bijna vier jaar toe. In het tweede kwartaal van 2017 neemt de PBK met 1,9% toe ten opzichte van het vorige kwartaal en met 7,7% in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2016 (zie figuur 4.1). Het niveau van de PBK ligt met 98,9 in het tweede kwartaal van 2017 nog wel onder het niveau van voor medio 2008 (zie figuur 4.2).

Over het algemeen is de prijsontwikkeling voor bestaande koopappartementen in de afgelopen bijna vier jaar gunstiger geweest dan voor de eengezinswoningen. Dat geldt ook voor het tweede kwartaal van 2017, waarin de PBK voor meergezinswoningen met 2,8% is gestegen en de toename van de PBK voor eengezinswoningen uitkomt op 1,8% ten opzichte van een kwartaal eerder. Bij de jaar op jaar mutatie is het verschil in prijsontwikkeling in dit laatste kwartaal ook duidelijk: +10,4% en +7,3% voor respectievelijk de appartementen en de eengezinswoningen (zie figuur 4.3).

De koopwoningmarkt wordt dus steeds meer gespannen. In veel woningmarktgebieden is weer sprake van een 'verkopersmarkt'. Sinds medio 2013 daalt het verschil tussen vraagprijs en feitelijke verkoopprijs van 6,5% naar 1,5% in het tweede kwartaal van 2017. De potentiële koper heeft nauwelijks mogelijkheden om over de prijs te onderhandelen (zie figuur 4.5).

De provincies Noord-Holland, Utrecht en Zuid-Holland kennen de grootste krapte op de koopwoningmarkt en lopen daardoor ook voorop in het herstel van de koopprijzen. De PBK ontwikkelt zich veel gunstiger in deze provincies dan het landelijk gemiddelde en het niveau in het tweede kwartaal van 2017 ligt in deze provincies duidelijk hoger dan het landelijk gemiddelde van 98,9. De provincie Noord-Holland kent het sterkste koopprijs Herstel gemeten vanaf 2010 met een PBK van 109,8 in het meest recente kwartaal. De provincies Friesland, Drenthe, Gelderland en Noord-Brabant blijven tot op heden (iets) achter in het herstel van de verkoopprijzen (zie figuur 4.6).

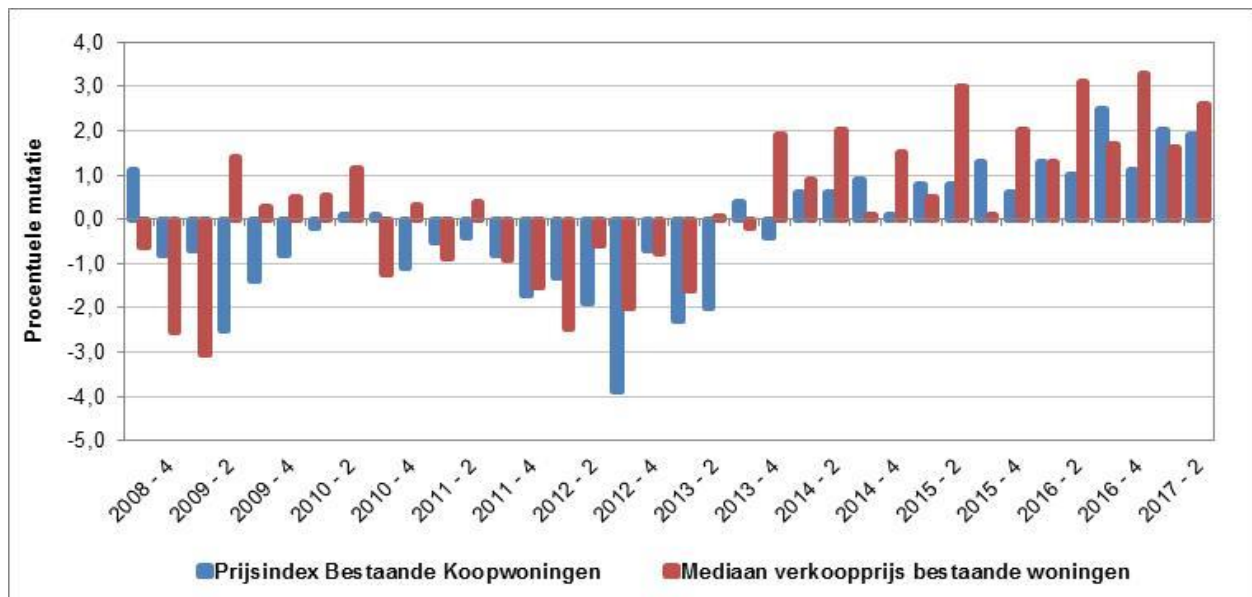
De vier grote steden laten in de afgelopen jaren een veel sterkere koopprijsstijging zien, dan het landelijk gemiddelde. Amsterdam spant de kroon met een PBK van 130,8 in het tweede kwartaal van 2017; het prijsniveau van voor de crisis op de woningmarkt is daar al weer ruim overstegen. In de gemeenten Utrecht en Rotterdam ligt de PBK (respectievelijk 117,3 en 112,6) in dit laatste kwartaal ook boven het niveau van medio 2008. Den Haag blijft in koopprijsontwikkeling iets achter op de andere drie grote steden (zie figuur 4.7).

4. PRIJSONTWIKKELING

In de voorgaande hoofdstukken is vastgesteld dat, door de gunstige economische ontwikkelingen en de zeer lage hypotheekrente, de vraag naar koopwoningen groot blijft, terwijl (door het flink groeiend aantal transacties) het aanbod van te koop staande woningen snel is afgenomen. Deze oplopende druk op de bestaande voorraad koopwoningen moet in veel regionale woningmarkten dan wel leiden tot flink meer activiteit op de nieuwbouwmarkt of tot een stijging van de koopprijzen in de bestaande woningvoorraad. Uit de informatie in hoofdstuk 5 zal duidelijk worden dat de nieuwbouwmarkt nog steeds niet adequaat weet te reageren op deze vraagdruk. Een stijging van de koopprijzen voor woningen in de bestaande voorraad is dan een logisch gevolg.

Het beeld in figuur 4.1 bevestigt bovenstaande verwachting. De mediane verkoopprijs, zoals door de NVM geregistreerd (zie tekst in kader op de volgende pagina), stijgt inmiddels al bijna vier jaar opeenvolgend. Daarbij is de prijsstijging in het tweede en vierde kwartaal steeds iets hoger dan in de beide andere kwartalen in het jaar. In het tweede kwartaal van 2017 komt de mediane verkoopprijs 2,6% hoger uit dan in het voorliggende kwartaal en 9,0% hoger dan in het tweede kwartaal van 2016. Daarmee komt deze jaar op jaar mutatie nu al zeven opeenvolgende kwartalen boven de 5% uit, wat duidt op een zeer robuuste opwaartse koopprijsontwikkeling.

Figuur 4.1 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 2017



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: CBS, Statline, 2017; NVM, Woningmarkt cijfers, 2017

De ontwikkeling van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) van alle transacties, gepubliceerd door het Kadaster en het CBS, onderschrijft eveneens de duidelijke opwaartse beweging van de verkoopprijzen (zie ook figuur 4.1). De PBK komt inmiddels ook al voor het veertiende opeenvolgende kwartaal aan de positieve kant van de streep uit. In het tweede kwartaal van 2017 neemt de PBK met 1,9% toe ten opzichte van het vorige kwartaal en komt deze 7,7% hoger uit dan een jaar geleden. Het niveau van de PBK ligt met 98,9 in het tweede kwartaal van 2017 nog wel duidelijk onder het niveau van medio 2008 (106,7).

De verschillen in de ontwikkeling tussen de PBK en de mediane verkoopprijs van de NVM zijn vooral het gevolg van een ander meetmoment (zie kader hier onder), een verschil in marktaandeel van de NVM en

4. PRIJSONTWIKKELING

het Kadaster, en een verschil in correctie voor de pakketsamenstelling van verkochte woningen, zoals die door de NVM en het CBS/Kadaster (zie tekst in kader hieronder) wordt uitgevoerd.

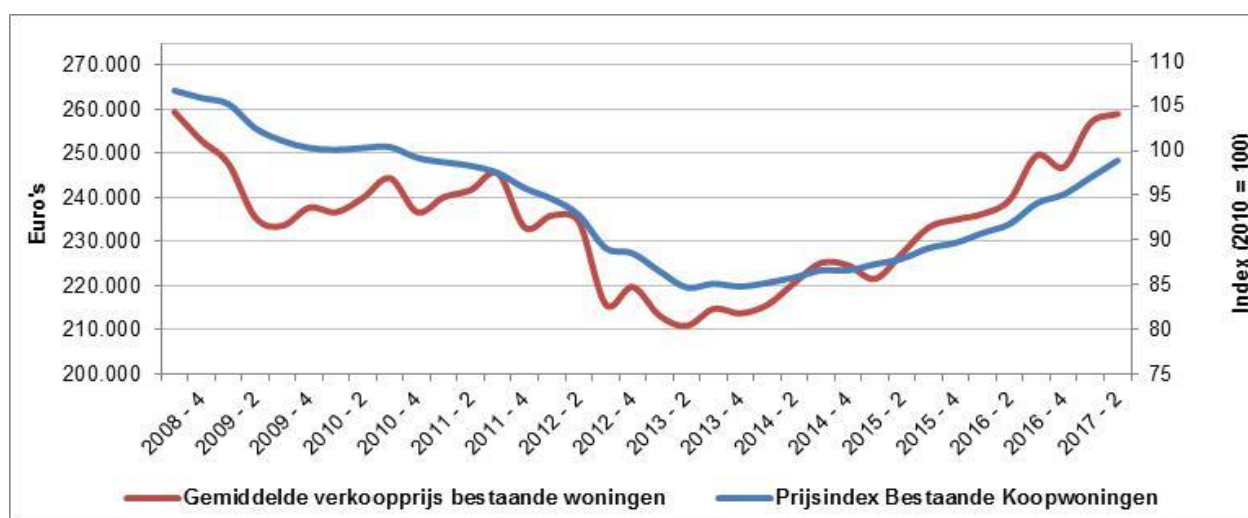
Mediane verkoopprijs en PBK

De NVM registreert de mediane verkoopprijs op het moment dat het koopcontract is getekend, wat veelal enkele maanden eerder is dan het moment waarop de koopakte daadwerkelijk bij de notaris passeert: het registratiemoment van het Kadaster. Daarom loopt de verkoopprijsontwikkeling van de NVM normaal gesproken twee tot drie maanden voor op de verkoopprijsontwikkeling van het Kadaster.

De mediane verkoopprijs (gehanteerd door de NVM) is de prijs die betaald is voor de 'middelste' woning in de reeks (lopend van goedkoopste tot meest dure woning) van verkopen in een kwartaal. De mediane verkoopprijs in een bepaald kwartaal is daarmee mede afhankelijk van het 'pakket woningen' dat is verkocht. Een deel van de kwartaal-op-kwartaal veranderingen in de verkoopprijs kan dus het gevolg zijn van een veranderende samenstelling (naar woningtype, kwaliteitsniveau of regio) van het totaal aantal verkochte woningen. De NVM corrigeert daarom voor woningtype en regio om zo een meer zuivere prijsontwikkeling van verkochte bestaande koopwoningen te presenteren.

De door het CBS en Kadaster gepubliceerde prijsindex voor bestaande woningen (PBK) geeft de waardeontwikkeling van de totale woningvoorraad weer, op basis van de gemiddelde verkoopprijs van alle transacties in het betreffende kwartaal, gecorrigeerd voor de verschillen in het pakket verkochte woningen. De PBK geeft dus een zuiverder inzicht in de waardeveranderingen van koopwoningen.

Figuur 4.2 De gemiddelde verkoopprijs bestaande woningen en de Prijsindex Bestaande Koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2017



[Klik hier voor een toelichting](#)

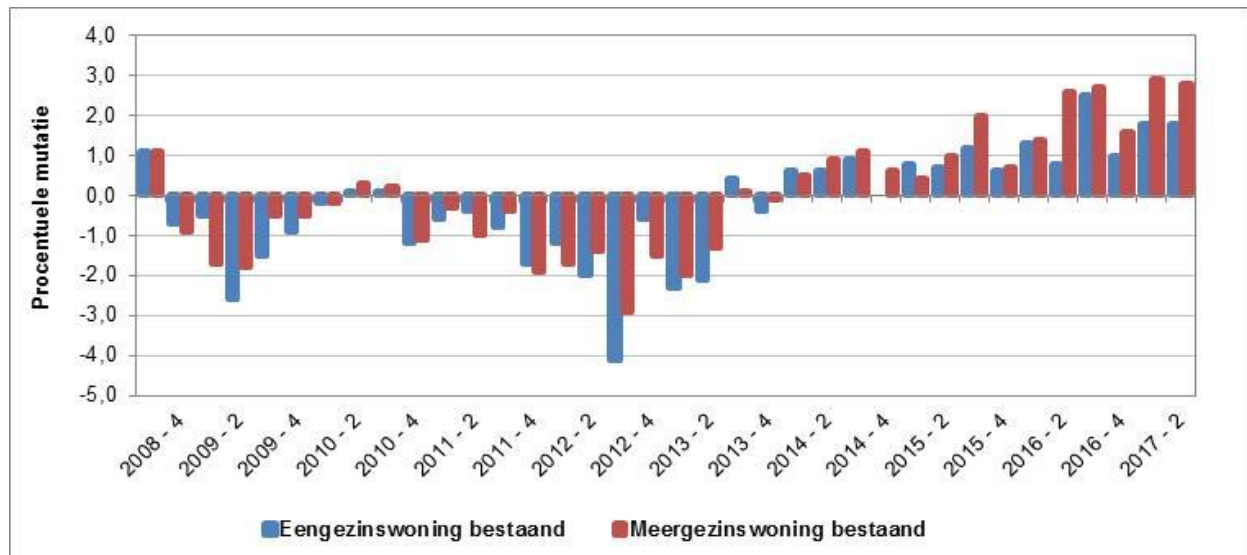
Bron: CBS, Statline, 2017

De gemiddelde verkoopprijs van alle verkochte woningen (gegevens Kadaster) is een derde manier, die in publicaties wordt gebruikt om de prijsontwikkeling op de koopwoningmarkt in beeld te brengen. In de berekening van deze gemiddelde verkoopprijs op kwartaalbasis wordt geen rekening gehouden met eventuele verschillen in pakketsamenstelling van verkochte woningen. Daardoor wijkt de ontwikkeling van de gemiddelde verkoopprijs in de tijd ook (enigszins) af van die van de mediane prijs (NVM) en de PBK (CBS/Kadaster). De trend in de gemiddelde verkoopprijs blijkt in de afgelopen vier jaar echter grote overeenkomsten te vertonen met die van de PBK. De stijging van de gemiddelde verkoopprijs is daarbij wel sterker; zeer waarschijnlijk als gevolg van een in de tijd gewijzigde pakketsamenstelling van verkochte woningen (zie figuur 4.2). In absolute waarde is de gemiddelde verkoopprijs gestegen van € 210.900

4. PRIJSONTWIKKELING

in het tweede kwartaal van 2013 naar € 260.600 in het tweede kwartaal van 2017. De daling in het vierde kwartaal (-0,2%) blijkt dus een zeer kortstondige onderbreking in de opwaartse prijsontwikkeling te zijn geweest. In nominale termen ligt de gemiddelde verkoopprijs weer boven het niveau van medio 2008.

Figuur 4.3 De procentuele kwartaalmutatie van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen, naar woningtype, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2017



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: CBS, Statline, 2017

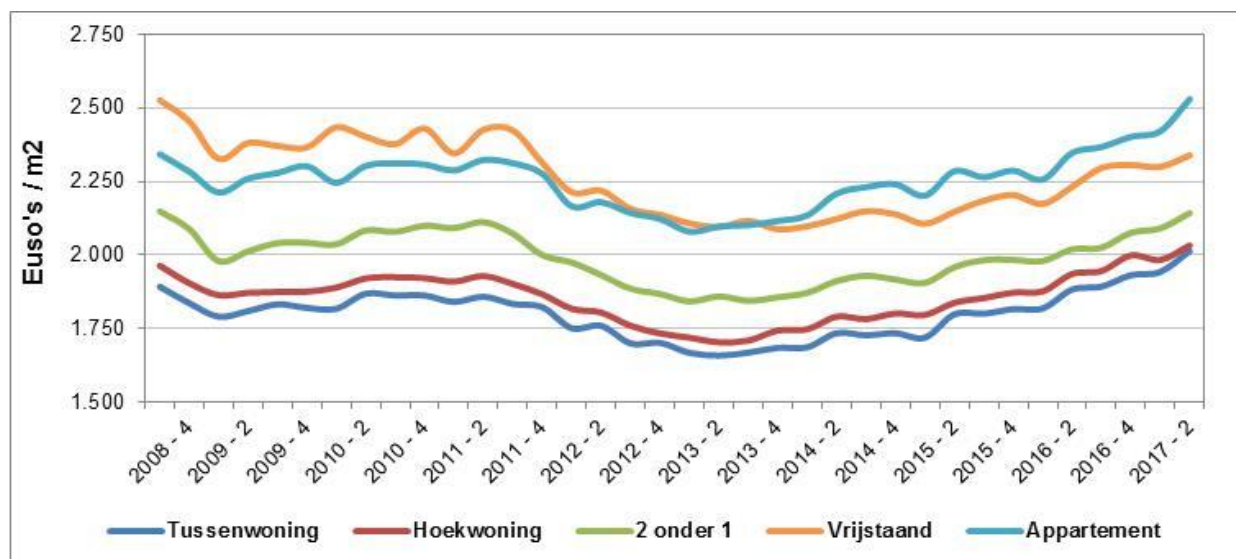
Over het algemeen is de prijsontwikkeling op de markt van bestaande koopwoningen in de afgelopen vier jaar gunstiger geweest voor de appartementen dan voor de eengezinswoningen. In het tweede kwartaal van 2017 blijkt dit verschil tussen beide marktsegmenten wederom waar te nemen (figuur 4.3). De PBK voor meergezinswoningen blijkt namelijk met 2,8% te zijn gestegen, terwijl de toename van de PBK voor eengezinswoningen uitkomt op 1,8%. Bij de jaar op jaar mutatie is in dit laatste kwartaal het verschil in prijsontwikkeling ook duidelijk te zien: 10,4% en 7,3% voor respectievelijk de appartementen en de eengezinswoningen. Het eerder geconstateerde prijsherstel vindt dus in beide marktsegmenten plaats, maar in de prijzen voor de eengezinswoningen lijkt op dit moment nog wat meer rek te zitten richting de toekomst.

Een andere manier om de verkoopprijsontwikkeling te corrigeren voor veranderingen in de kwaliteit van het pakket verkochte woningen (zoals dat bij de PBK wordt toegepast), is het hanteren van de door de NVM gepubliceerde vierkante meterprijs. Daarbij is het wel aan te raden om onderscheid naar woningtype aan te houden, omdat de vierkante meterprijs voor vrijstaande woningen per definitie hoger ligt dan voor bijvoorbeeld tussenwoningen. In deze verkoopprijs zit natuurlijk ook de waarde van de private buitenruimte, het afwerkingsniveau en het comfort verdisconteerd.

In figuur 4.4 is te zien dat vanaf het tweede kwartaal van 2013 er voor alle woningtypen sprake is van een weer oplopende vierkante meterprijs. In de afgelopen bijna vier jaar is de vierkante meterprijs in relatieve zin het sterkst gestegen voor de appartementen, de tussenwoningen en de hoekwoningen; de marktsegmenten waar met name de vraag van starters op de koopwoningmarkt op gericht is. De vierkante meterprijs voor vrijstaande woningen en voor 2-onder-1-kapwoningen, de marktsegmenten waar vooral de doorstromers op gericht zijn, blijven tot nu toe iets achter in hun opwaartse beweging.

4. PRIJSONTWIKKELING

Figuur 4.4 De mediane verkoopprijs per m², naar woningtypen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2017

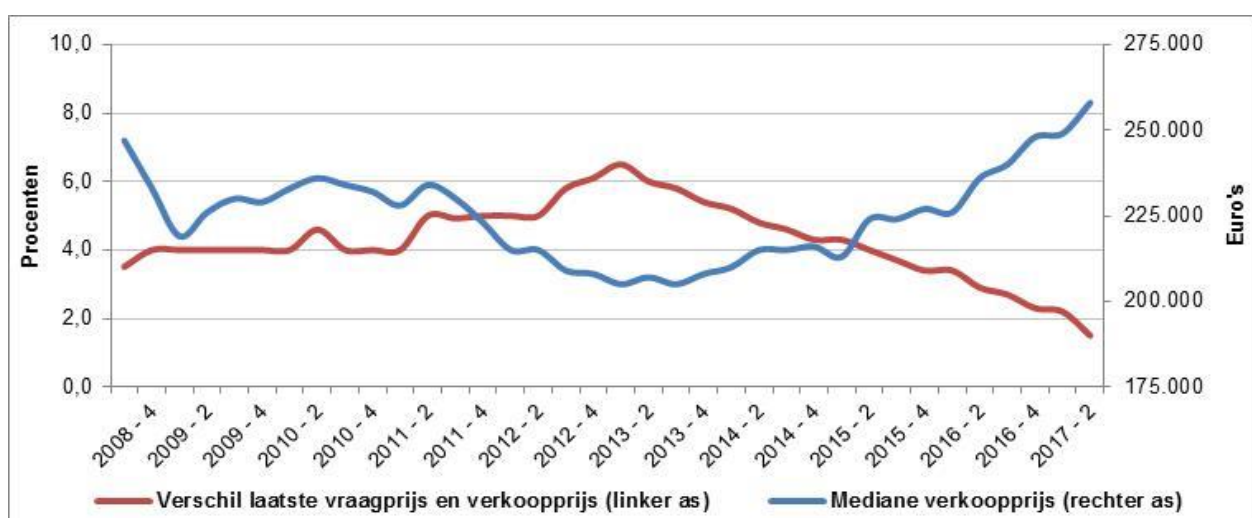


[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: NVM, Woningmarkt cijfers, 2017

De toegenomen druk op de markt van bestaande koopwoningen in de afgelopen drie jaar is niet alleen terug te zien in een groeiend aantal transacties van woningen en oplopende verkoopprijzen. Door het aantrekken van de koopwoningmarkt zijn ook de mogelijkheden tot prijsonderhandeling voor potentiële kopers in korte tijd fors geringer geworden. Figuur 4.5 illustreert dit zeer duidelijk. Gelijktijdig met het oplopen van de mediane verkoopprijs, daalt het verschil tussen de vraagprijs en de feitelijke verkoopprijs fors van 6,5% medio 2013 naar 1,5% in het tweede kwartaal van 2017. De potentiële koper heeft steeds minder mogelijkheden om over de prijs te onderhandelen. Deze ontwikkelingen wijzen op een zeer sterke versie van de zogenoemde 'verkopersmarkt'.

Figuur 4.5 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 2017



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: NVM, Woningmarkt cijfers, 2017

4. PRIJSONTWIKKELING

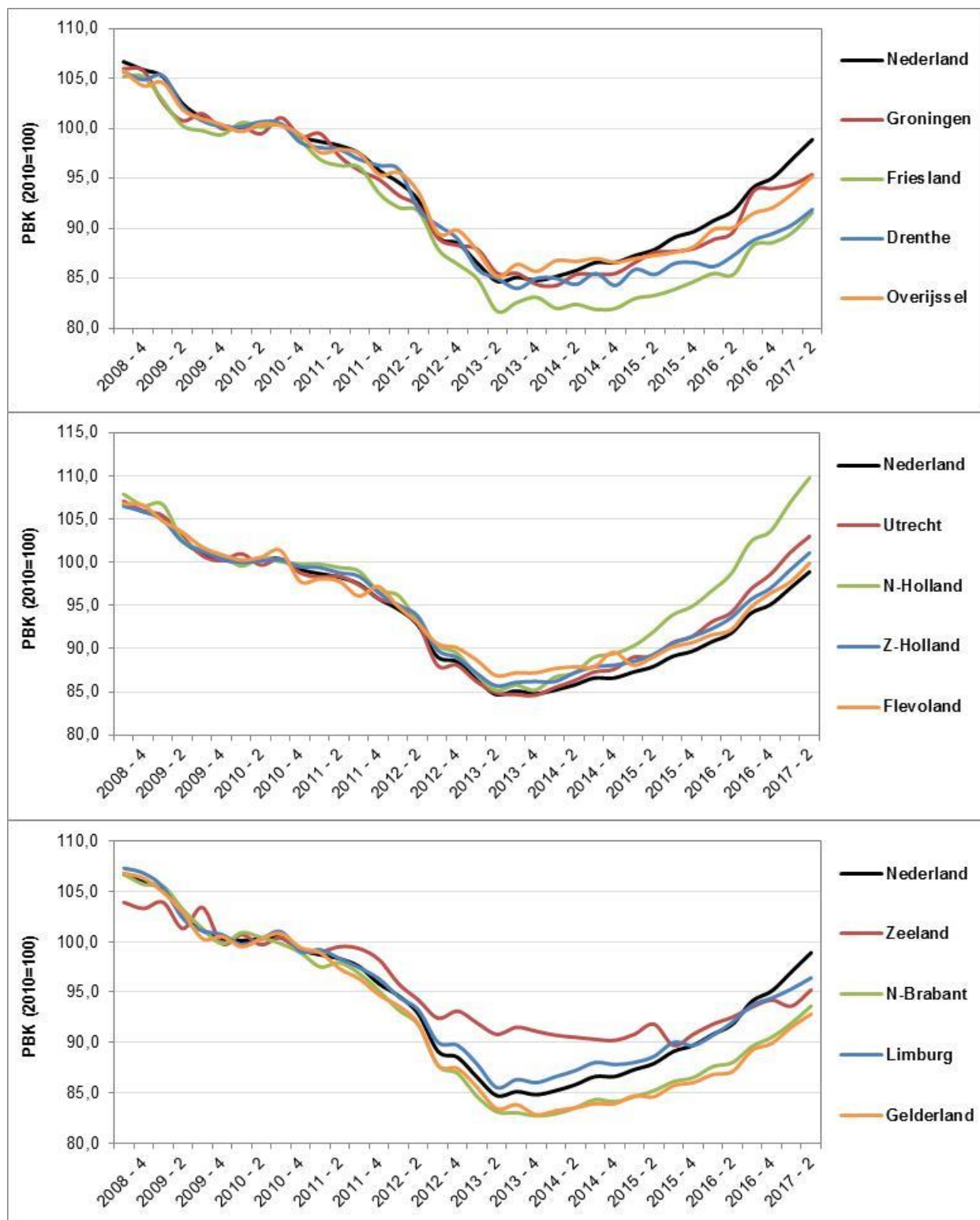
In de Monitor Koopwoningmarkt wordt ook in beperkte mate informatie gegeven over prijsontwikkelingen op regionaal niveau. Daarbij worden gegevens gepresenteerd voor de afzonderlijke provincies en voor de vier grote steden. Zoals in hoofdstuk 3 is geconcludeerd zijn er duidelijke regionale verschillen in het aantrekken van de koopwoningmarkt met betrekking tot het aantal transacties van woningen en de krapte op deze regionale markten. De grotere steden en de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht blijken daarbij de koplopers. Het is dan ook logisch om te veronderstellen dat ook de kooprijsoontwikkeling per regio zal verschillen.

Uit figuur 4.6 valt af te lezen dat de PBK zich inderdaad gunstiger ontwikkelt in de provincies Noord-Holland, Utrecht en Zuid-Holland dan het landelijk gemiddelde. In het tweede kwartaal van 2017 ligt de PBK in deze provincies (duidelijk) hoger dan het landelijk gemiddelde van 98,9. Het sterkste kooprijsherstel vanaf 2010 wordt, volgens verwachting, gemeten in de provincie Noord-Holland met een PBK van 109,8 in het tweede kwartaal van 2017. De provincies Friesland, Drenthe, Gelderland en Noord-Brabant blijken tot nu toe relatief gezien de minste kooprijsofstijging te hebben gekend.

Inzoomend op de vier grote steden (zie figuur 4.7) zien we dat de grotere vraagdruk in deze steden tot een veel sterkere stijging van de koopprijzen van woningen heeft geleid. Voor de gemeenten Amsterdam, Rotterdam en Utrecht geldt dat de PBK in de periode 2010-2012 minder sterk is gedaald dan het landelijk gemiddelde en ook sterker stijgt vanaf medio 2013. Amsterdam springt daarbij het meest in het oog. Deze gemeente kent al bijna vier jaar lang een veel sterkere stijging van de PBK dan het landelijk gemiddelde. In het tweede kwartaal van 2017 heeft de PBK voor Amsterdam (130,8) het niveau van 2010 al weer ruimschoots bereikt en is zelfs al veel hoger dan voor het uitbreken van de crisis op de woningmarkt in 2008. Hetzelfde geldt ook in iets mindere mate voor de gemeenten Utrecht (PBK van 117,3) en Rotterdam (PBK van 112,6). De gemeente Den Haag blijft weliswaar iets achter bij de kooprijsoontwikkeling in de andere drie grote steden, maar de PBK voor deze gemeente ligt met 107,0 in het tweede kwartaal van 2017 ook ruim boven het landelijk gemiddelde van 98,9.

4. PRIJSONTWIKKELING

Figuur 4.6 De Prijsindex Bestaande Koopwoningen naar provincie en voor totaal Nederland, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2017

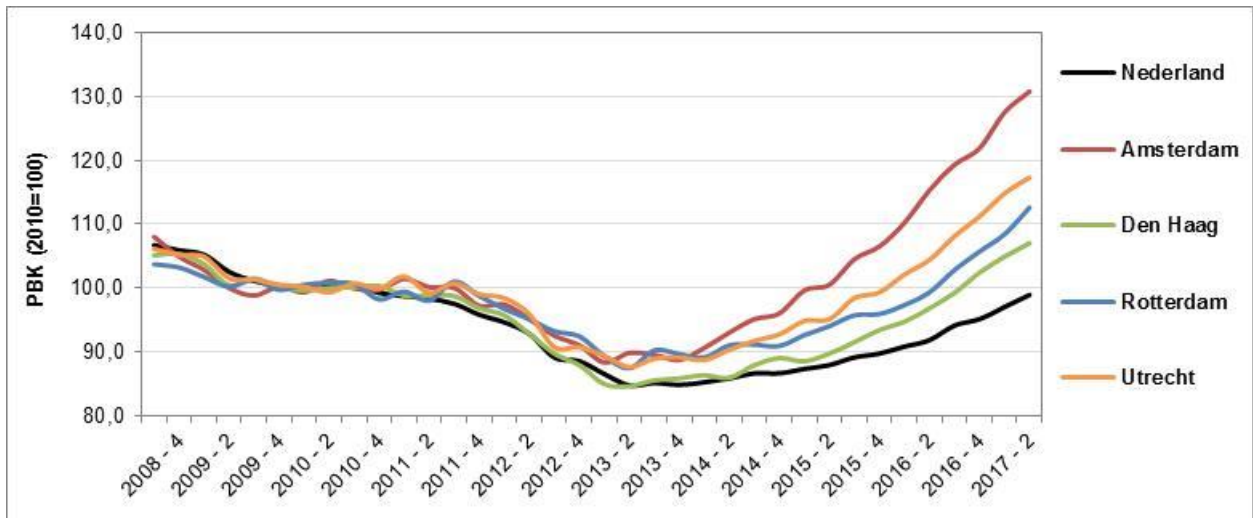


[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: CBS, Statline, 2017

4. PRIJSONTWIKKELING

Figuur 4.7 De Prijsindex Bestaande Koopwoningen in de vier grote steden en voor totaal Nederland, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2017



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: CBS, Statline, 2017

(Voor meer regionale informatie over de PBK en de ontwikkeling van de mediane koopprijs kunt u terecht op de website van respectievelijk het CBS en de NVM).

5 Nieuwbouwmarkt

Samenvatting

De nieuwbouwmarkt wil nog steeds maar niet echt "loskomen". In het eerste kwartaal van 2017 (de meest actuele beschikbare gegevens) zijn er bijna 7.700 woningen verkocht, ofwel een daling van 18% ten opzichte van het voorliggende kwartaal, maar ook een daling (-6%) in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2016. De kwartaalcijfers vertonen een opwaartse trend in het aantal verkochte nieuwbouwoopwoningen tussen medio 2013 en medio 2015. De laatste twee jaar zet deze trend zich echter niet door, maar is er eerder een stabilisatie of een dalende tendens te herkennen. Een verdere stijging is toch echt eerder te verwachten gezien de grote en oplopende druk op de markt van bestaande koopwoningen (zie figuur 5.1).

De oorzaak van de hiervoor beschreven hapering in het herstel van de nieuwbouwmarkt van koopwoningen ligt met name bij het aanbod van nieuwe woningen en niet aan de vraagkant. De druk op de nieuwbouwmarkt is sinds 2005 niet meer zo groot geweest. De krapte-indicator is sinds eind 2012 gedaald van ruim '10' naar '2,4' in het eerste kwartaal van 2017. Een koper kan gemiddeld nog maar kiezen uit twee aangeboden nieuwbouwwoningen (zie figuur 5.2).

De nieuwbouwwoningen die aan het begin van het vierde kwartaal van 2016 nieuw in de verkoop zijn gebracht hebben inmiddels een even grote kans om verkocht te worden, dan de woningen uit nieuwbouwprojecten die al langer in verkoop zijn (58% versus 59%). In de voorliggende kwartalen was deze kans voor woningen in nieuwe projecten steeds (iets) groter. Van alle in het eerste kwartaal van 2017 verkochte nieuwbouwwoningen stond 46% al langer te koop. Dit aandeel is vergelijkbaar met dat in de eerste kwartalen van 2016. In de jaren daarvoor werden er relatief minder woningen uit bestaande projecten verkocht. Dit is mede het gevolg van een afname van het aantal woningen in nieuw opgestarte projecten (zie figuur 5.3).

Na de forse stijging in het vorige kwartaal, stijgt de gemiddelde verkoopprijs op de nieuwbouwmarkt in het eerste kwartaal van 2017 slechts minimaal (+0,1%). Dit kan het gevolg zijn van een ander pakket verkochte woningen, dat sowieso leidt tot een zekere volatiliteit in de gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouwoopwoningen. De gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouwoopwoningen ligt met circa € 288.300 in het eerste kwartaal van 2017 nog steeds 5,0% onder het niveau van medio 2008 (zie figuur 5.4).

De minimale stijging van de gemiddelde verkoopprijs in het eerste kwartaal van 2017 blijkt het gevolg te zijn van een prijsstijging bij de verkochte eengezinswoningen (+1,4%) en een prijsdaling bij de appartementen (-6,3%). De richting van de prijsontwikkeling van nieuwbouwoopwoningen blijft echter al twee jaar onduidelijk, terwijl een opwaartse beweging van de prijzen in beide segmenten eigenlijk te verwachten is (zie figuur 5.5).

De nieuwbouwproductie vormt het knelpunt voor het uitblijven van een sterk herstel op de markt van nieuwbouwoopwoningen. Het aantal nieuwbouwwoningen waarvoor een bouwvergunning wordt verleend, zat vanaf medio 2013 namelijk flink in de lift, maar daalt onverwachts en fors in het derde kwartaal van 2015. Daarna loopt het aantal op kwartaalbasis maar langzaam op. In het vierde kwartaal van 2016 (de meest recent beschikbare gegevens) springt het aantal nieuwbouwoopwoningen waarvoor een bouwvergunning is verleend, plotseling naar 11.600. Dit betekent een stijging met 43% in vergelijking met het vierde kwartaal van 2015. Het is nu nog de vraag, of dit een startpunt betekent voor een

5. NIEUWBOUWMARKT

toenemende productie van nieuwboukoopwoningen in de komende kwartalen, of dat er sprake is van een eindejaarsspurts (zie figuur 5.6).

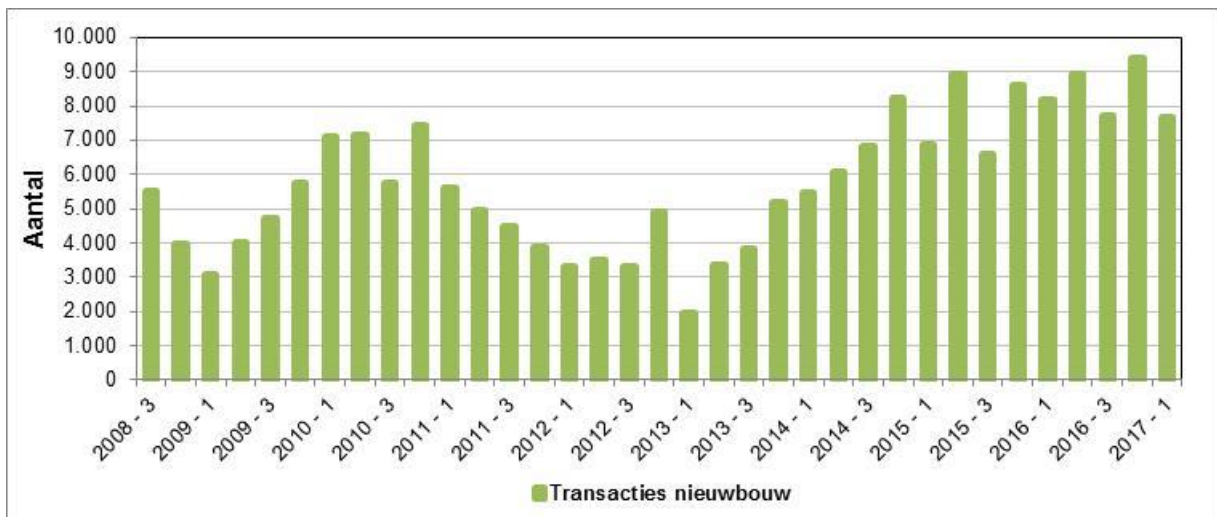
Het aantal aangeboden en verkochte nieuwe koopwoningen is in de afgelopen kwartalen maar mondjesmaat opgelopen. In het eerste kwartaal van 2017 zakt het (voortschrijdend gemiddeld) aantal opgeleverde koopwoningen van 6.900 naar circa 6.600. Mogelijke oorzaken voor deze onverwachte ontwikkelingen in het koopsegment van de nieuwbouwmakkt kunnen worden gevonden in een gebrek aan bouwcapaciteit, gebrek aan financieringsruimte, hoge grondprijzen, een tekort aan beschikbare bouwplannen of (her)onderhandelingsperikelen bij het uitwerken van nieuwe bouwprojecten (zie figuur 5.7).

Transacties

De gegevens met betrekking tot de nieuwbouwmakkt komen met een vertraging van één kwartaal beschikbaar, waardoor de gegevens over het eerste kwartaal van 2017 het meest actuele inzicht bieden. De Monitor Nieuwe Woningen (MNW) registreert circa driekwart van de totale verkoop van nieuwe koopwoningen, zo leert de ervaring. Het betreft de woningen die door de zogenaamde 'bouwers voor de markt' (zoals projectontwikkelaars en aannemers) worden aangeboden.

Het aantal transacties op de markt van nieuwbouw koopwoningen ligt in de laatste drie jaar weliswaar al weer op het niveau van kort voor het uitbreken van de woningmarktcrisis in 2008, maar een verdere toename blijft uit (figuur 5.1). Wanneer we de sterke fluctuaties in het aantal verkochte nieuwbouwwoningen op kwartaalbasis uitmiddelen, ligt dit aantal in de laatste vijf kwartalen op circa 8.400 tot 8.500 woningen per kwartaal. De nieuwbouwmakkt blijkt nog steeds niet adequaat te (kunnen) reageren op de sterke toename van de vraag naar koopwoningen en de inmiddels robuuste stijging van de kooprijzen.

Figuur 5.1 Aantal transacties van nieuwbouwwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 1^e kwartaal 2017



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: NVB/NEPROM/OTB, Monitor Nieuwe Woningen, 2017

In het eerste kwartaal van 2017 ligt het aantal verkochte nieuwbouwwoningen (bijna 7.700 woningen) lager (-18%) dan in het voorgaande kwartaal. Ten opzichte van het eerste kwartaal van 2016 betekent dit eveneens een daling (-6%) van het aantal transacties van nieuwe koopwoningen.

5. NIEUWBOUWMARKT

Wanneer de kwartaalcijfers over twee kwartalen voortschrijdend worden gemaakt, is er een duidelijke stijgende lijn waar te nemen van circa 3.000 verkochte woningen medio 2013 naar ongeveer 7.900 transacties in het tweede kwartaal van 2015. Daarna treedt er in de tweede helft van 2015 echter een lichte daling op in het aantal transacties op de markt van nieuwboukoopwoningen. Vervolgens trekt het aantal transacties in de eerste helft van 2016 weer wat aan, waarna een zekere stabilisatie optreedt.

Figuur 5.2 De krapte-indicator nieuwbouwmkt, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 1^e kwartaal 2017



[Klik hier voor een toelichting](#)

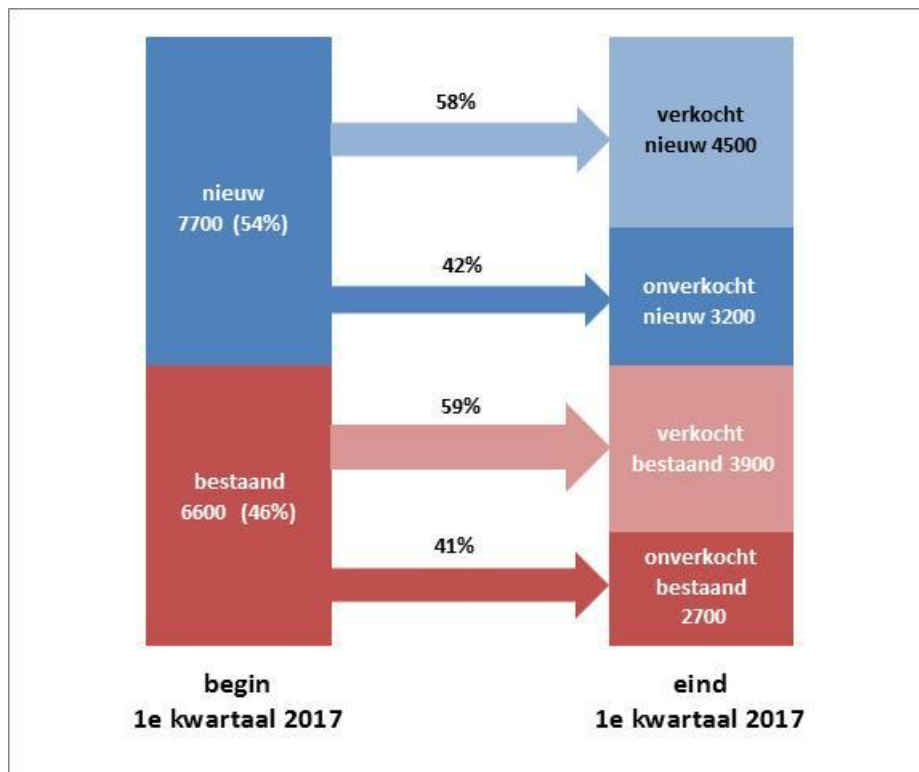
Bron: NVB/NEPROM/OTB, Monitor Nieuwe Woningen, 2017

De oorzaak van de hiervoor beschreven hapering in het herstel van de nieuwbouwmkt van koopwoningen ligt met name bij het aanbod van nieuwe woningen en niet aan de vraagkant. De druk op de nieuwbouwmkt, grafisch weer te geven met de krapte-indicator, is sinds 2005 niet meer zo groot geweest (zie figuur 5.2). Wanneer we de uitzonderlijke piek in het eerste kwartaal van 2013 (veroorzaakt door een sterke terugval in het aantal verkopen na de beleidswijzigingen per 1 januari 2013) buiten beschouwing laten, zet de krapte-indicator vanaf eind 2012 een daling in van een waarde rond de 10 naar een waarde van 3,5 in het vierde kwartaal van 2014. Vervolgens blijft de krapte-indicator schommelen rond de waarde 3,5. In het eerste kwartaal van 2017 komt de krapte-indicator uit op een waarde 2,4: een koper van een nieuwe koopwoning kan gemiddeld nog maar uit zo'n twee te koop aangeboden nieuwbouwwoningen kiezen.

Alle woningen in een nieuwbouwproject worden in de Monitor Nieuwe Woningen als nieuwbouwaanbod geregistreerd op het moment dat de eerste woning uit het desbetreffende project is verkocht. Hierdoor ontstaat er dus een geringe vertraging tussen het moment van feitelijk aanbieden van het project en de registratie van het nieuwbouwaanbod.

5. NIEUWBOUWMARKT

Figuur 5.3 Het vijvermodel (instroom, voorraad, uitstroom) voor nieuwbouw woningen, 1^e kwartaal 2017



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: NVB/NEPROM/OTB, Monitor Nieuwe Woningen, 2017

Figuur 5.3 geeft een (vereenvoudigde versie) van het 'vijvermodel' voor de nieuwbouwmakrt weer. De nieuwbouwwoningen die aan het begin van het eerste kwartaal van 2017 nieuw in de verkoop worden gebracht, hebben inmiddels een even grote kans om binnen drie maanden verkocht te worden als woningen uit nieuwbouwprojecten die al langer in de verkoop zijn (58% versus 59% verkochte woningen). In voorgaande jaren was deze kans om verkocht te worden, nog duidelijk groter bij nieuw aanbod.

Van alle nieuwbouw koopwoningen die in het eerste kwartaal van 2017 zijn verkocht, bestaat 46% uit woningen die al langer dan drie maanden te koop staan. Dit aandeel is vergelijkbaar met dat in de eerste kwartalen van 2016. In de jaren daarvoor werden er relatief minder woningen uit bestaande projecten verkocht. Dit is mede het gevolg van een afname van het aantal woningen in nieuw opgestarte projecten.

5. NIEUWBOUWMARKT

Verkooprijzen

De gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen kent normaal gesproken een sterkere volatiliteit dan de mediane prijs of de PBK voor de markt van bestaande koopwoningen. Het 'pakket van de verkochte nieuwbouwwoningen' in een kwartaal kan namelijk sterk wijzigen ten opzichte van het vorige kwartaal, waarvoor niet wordt gecorrigeerd (zoals wel gebeurt bij de mediane prijs en de PBK voor bestaande woningen). Figuur 5.4 bevestigt deze constatering. Na de forse stijging in het vorige kwartaal, stijgt de gemiddelde verkoopprijs op de nieuwbouwmkt in het eerste kwartaal van 2017 slechts minimaal (+0,1%). De gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen komt daarmee uit op circa € 288.300; 6,0% hoger dan het prijsniveau in het eerste kwartaal van 2016, maar nog steeds zo'n 5,0% onder het niveau van medio 2008.

Figuur 5.4 De procentuele kwartaalmutatie van de gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 1^e kwartaal 2017

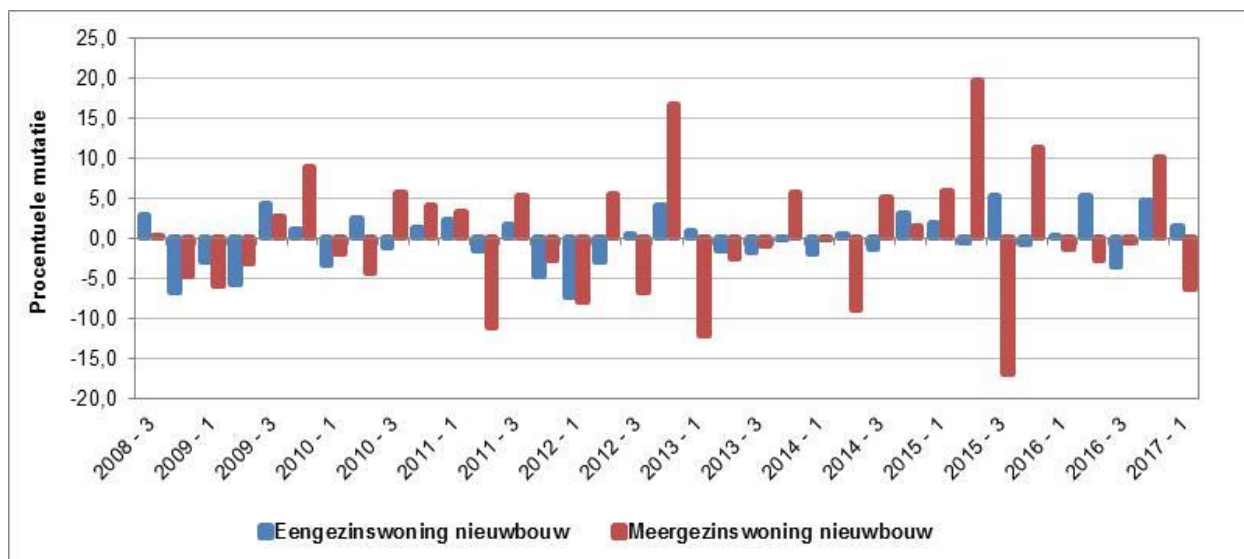


[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: NVB/NEPROM/OTB, Monitor Nieuwe Woningen, 2017

Het aantal transacties van nieuwbouwwoningen is al eerder gaan dalen, dan het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad. Dit vertaalt zich ook in een iets eerder moment van neerwaartse prijs-correcties in dit marktsegment. Omdat in Nederland de nieuwbouwwoningen voornamelijk aan de duurdere bovenkant van de koopwoningmarkt worden toegevoegd (een eenkoppige scheve verdeling van de transacties naar prijsniveau), reageert de gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen ook snel en vrij heftig op deze vraaguitval (zie figuur 5.4). De prijsontwikkeling op de nieuwbouwmkt kent normaal gesproken meer volatiliteit (schommelingen) dan de prijsontwikkeling van bestaande koopwoningen.

Figuur 5.5 De procentuele kwartaalmutatie van de gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen, naar woningtype, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 1^e kwartaal 2017



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: NVB/NEPROM/OTB, Monitor Nieuwe Woningen, 2017

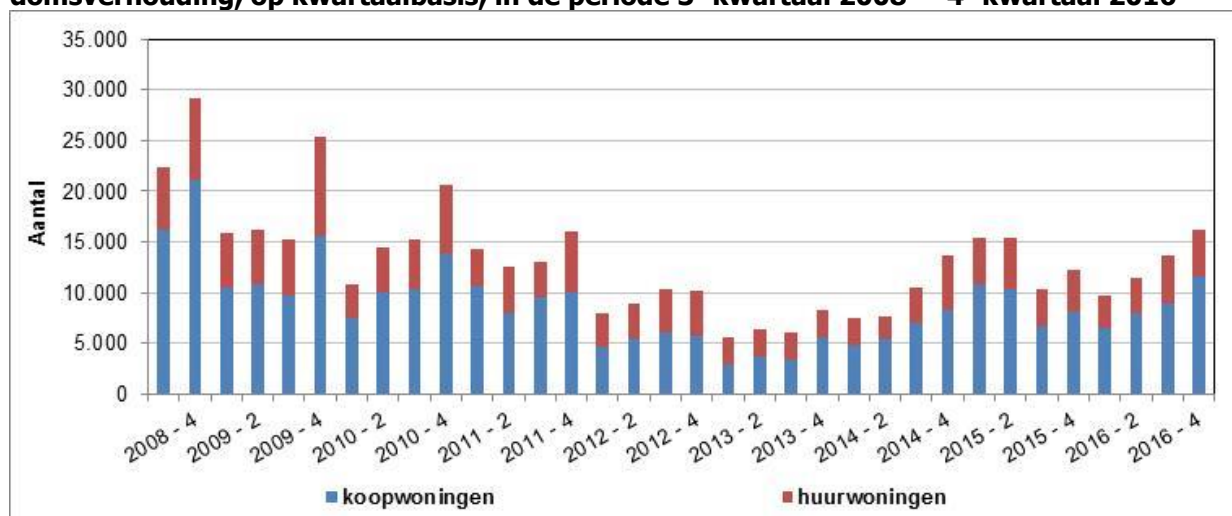
In figuur 5.5 wordt de procentuele mutatie van de prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen op kwartaalbasis weergegeven voor eengezinswoningen en appartementen afzonderlijk. Daarin valt op dat met name de gemiddelde koop prijs voor meergezinswoningen de laatste twee jaar grote prijs schommelingen heeft gekend. De hiervoor gemelde stijging van de gemiddelde verkoopprijs (+0,1%) in het eerste kwartaal van 2017 blijkt het gevolg te zijn van een prijsstijging (+1,4) bij de verkochte eengezinswoningen en een daling van de gemiddelde verkoopprijs voor meergezinswoningen (-6,3%). Dit marktsegment kent gewoonlijk een grotere prijsvolatiliteit, als gevolg van een grotere heterogeniteit van het woningaanbod. Al met al blijft de richting van de prijsontwikkeling daarmee al geruime tijd onduidelijk voor de verkochte nieuwboukoopwoningen, terwijl een opwaarste beweging van de prijzen in beide segmenten toch eigenlijk te verwachten is.

Woningbouwproductie

Het aantal transacties op de nieuwbouwmakkt hangt natuurlijk nauw samen met de productie van nieuwe woningen. De nieuwbouwproductie lijkt nog steeds het knelpunt te vormen voor het uitblijven van een duidelijk herstel op de markt van nieuwboukoopwoningen. Het aanvragen van een bouwvergunning vormt de start van het bouwproces en is daardoor een goede graadmeter voor de ontwikkelingen op de nieuwbouwmakkt. Nadat het aantal nieuwbouwwoningen waarvoor een bouwvergunning wordt verleend, vanaf medio 2013 weer flink in de lift zat, is er in het derde kwartaal van 2015 een onverwachte en flinke daling waar te nemen (zie figuur 5.6). Daarna loopt het aantal op kwartaalbasis weer langzaam op en springt het aantal nieuwbou koopwoningen waarvoor een bouwvergunning is verleend, in het vierde kwartaal van 2016 (de meest recent beschikbare gegevens) plotseling naar 11.600. Dit betekent een stijging van bijna 30% ten opzichte van het vorige kwartaal, wat past in het normale seizoenspatroon van de nieuwbouwmakkt. In vergelijking met het vierde kwartaal van 2015 is er ook sprake van een forse stijging (+43%). Het is nu nog de vraag, of dit een startpunt betekent voor een toenemende productie van nieuwboukoopwoningen in de komende kwartalen, of dat er sprake is van een eindejaarsspurts. Bovendien blijft het aantal van ruim 11.000 nieuw te bouwen koopwoningen waarvoor een bouwvergunning is verleend ver verwijderd van de ervaringsgegevens uit de periode voor de woningmarktcrisis.

5. NIEUWBOUWMARKT

Figuur 5.6 Het aantal nieuwe woningen waarvoor bouwvergunning is verleend, naar eigendomsverhouding, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2016¹



[Klik hier voor een toelichting](#)

1: in verband met de overgang naar een nieuwe afleidingsmethode van het aantal bouwvergunningen, is er nog geen informatie beschikbaar over het aantal bouwvergunningen naar eigendomsverhouding in het eerste kwartaal van 2017.

Bron: CBS, Statline, 2017

Het aantal nieuw te bouwen huurwoningen met een bouwvergunning laat een vergelijkbare ontwikkeling zien als bij de koopwoningen. Ook hier neemt het aantal woningen in de eerste drie kwartalen van 2016 gestaag toe, zo blijkt uit figuur 5.6. Alleen stagneert het aantal bouwvergunningen in het vierde kwartaal van 2016 op 4.580. Dit aantal ligt 3,4% lager dan in het vorige kwartaal en 10,2% hoger dan in het zelfde kwartaal van 2015. Mogelijke oorzaken voor het uitblijven van een duidelijke opwaartse ontwikkelingen in zowel het koop- als het huursegment van de nieuwbouwmakrt zijn een gebrek aan bouwcapaciteit, een tekort aan beschikbare bouwplannen, een tekort aan financieringscapaciteit, hoge grondprijzen of (her)onderhandelingsperikelen bij het uitwerken van nieuwe bouwprojecten.

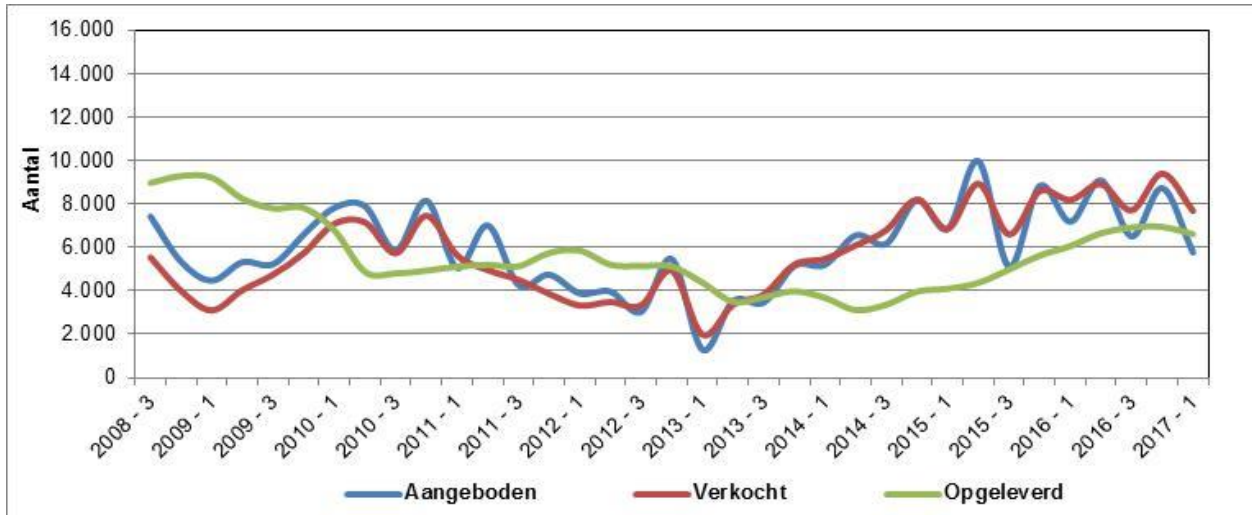
Minder bouwvergunningen in met name 2012 tot en met en 2014 heeft natuurlijk ook gevolgen voor de omvang van de productie van nieuwe koopwoningen in de jaren daarna; zeker omdat niet alle verleende vergunningen meteen leiden tot het in productie nemen van de geplande projecten. Daar gaat eerst het proces van het aanbieden en verkopen van de geplande nieuwbouwwoningen aan vooraf. De relatie tussen het verkrijgen van een bouwvergunning en het op de markt brengen van de woningen verloopt dus niet helemaal een op een, maar kent wel een sterk verband. De opleving in het aantal verleende bouwvergunningen in de eerste helft van 2015 is zichtbaar in het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen in 2016 en 2017. Het duurt gemiddeld 1,5 tot 2 jaar voordat een woning wordt opgeleverd, nadat de bouwvergunning is afgegeven. Het geringe aantal verleende bouwvergunningen in de tweede helft van 2015 en de eerste helft van 2016 zal de nieuwbouwpductie het komend jaar verder onder druk zetten.

Het aantal opgeleverde nieuwe koopwoningen fluctueert sterk per kwartaal en daarom is het twee kwartalen voortschrijdend gemiddelde opgenomen in figuur 5.7. Het aantal opgeleverde koopwoningen laat sinds medio 2014 een voorzichtig stijgende tendens zien, maar stagneert de laatste drie kwartalen. Met ruim 6.600 woningen (voortschrijdend gemiddelde) blijft het aantal opgeleverde koopwoningen in het eerste kwartaal van 2017 nog ver verwijderd van de bijna 10.000 woningen, die op kwartaalbasis werden opgeleverd voor de crisis. Bovendien is een flinke toename van het aantal opgeleverde koopwoningen de komende periode niet te verwachten, omdat het aantal aangeboden koopwoningen sinds het tweede kwartaal van 2016 juist op een wat lager niveau ligt dan daarvoor. In het eerste kwartaal van 2017 blij-

5. NIEUWBOUWMARKT

ken er een kleine 5.700 nieuwboukoopwoningen te zijn aangeboden; een daling van 20% ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2016. We kunnen nog steeds stellen dat de ontwikkelingen op de nieuwbouwmarkt achterblijven bij de markt van bestaande koopwoningen. Daarmee gaat de bescheiden of zelfs beperkte nieuwbouwproductie een steeds grotere bedreiging vormen voor een gunstige ontwikkeling (lees meer doorstroming, meer aanbod bestaande woningen, beperkte kooprijfstijging) op de markt van bestaande koopwoningen.

Figuur 5.7 Het aantal aangeboden, verkochte en opgeleverde nieuwbouw koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 1^e kwartaal 2017



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: NVB/NEPROM/OTB, Monitor Nieuwe Woningen, 2017

6 Toekomst

Samenvatting

Gegeven het normale seizoenpatroon verwachten we dat het aantal nieuw afgesloten hypotheeklen in het derde kwartaal van 2017 licht zal oplopen ten opzichte van het tweede kwartaal van 2017. Door de stabilisering van het aantal nieuwe hypotheekaanvragen in de eerste zes maanden van 2017, zal de teller in het derde kwartaal van 2017 naar verwachting uitkomen op circa 86.000 nieuw afgesloten hypotheeklen (zie figuur 6.1).

Gezien het seizoenspatroon dat de koopwoningmarkt normaliter kenmerkt, is het te verwachten dat het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in de maanden juli – september van 2017 zal terugvallen ten opzichte van het tweede kwartaal van 2017. Gezien de afnemende groei in het recente verleden (en dalend aanbod van te koop staande woningen) en het stabiliserend aantal hypotheekaanvragen in het tweede kwartaal van 2017, zal deze daling iets sterker zijn dan we in de afgelopen jaren gewend waren. Het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in de komende drie maanden kan daarbij uitkomen op circa 39.000 woningen (zie figuur 6.2).

De ontwikkeling van de Eigen Huis Marktindicator (zeven maanden vertraagd) en de ontwikkeling van het aantal transacties van bestaande koopwoningen hebben een hoge correlatie. Gezien de stabilisatie van het vertrouwen in de laatste twee kwartalen en het normale seizoenpatroon van door het jaar heen oplopende aantallen transacties, is slechts een bescheiden groei van het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad te verwachten in het derde kwartaal in 2017. Het aantal van maximaal 60.000 bij het Kadaster geregistreerde transacties lijkt daarbij reëel, mits het aanbod van nieuwe en bestaande koopwoningen geen groter knelpunt gaan worden (zie figuur 6.2).

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 seizoenpatroon, waarbij het aantal transacties in het tweede en vierde kwartaal hoger uitkomt dan in het voorliggende kwartaal, zou het aantal verkochte nieuwe koopwoningen in het tweede kwartaal van 2017 kunnen stijgen. Maar gezien het stabiliserende vertrouwen onder de woonconsumenten (lees potentiële vraag) en het beperkte aanbod van nieuwe koopwoningen, zal deze stijging beperkt blijven en zijn zo'n 8.000 verkochte nieuwbouw koopwoningen te verwachten in het tweede kwartaal (zie figuur 6.3).

Op basis van de modelvergelijking van het kooprijksmodel van het OTB over de periode 1971 – tweede helft 2016 en de verwachte ontwikkelingen in de hypotheekrente en het inkomen, verwachten we dat de kooprijksstijging in 2017 zal aanhouden. Op basis van de modelvoorspellingen is een toename van de verkoopprijzen met zo'n 7% to 8% op jaarbasis een reëel toekomstbeeld. Eind 2017 kan dan het prijsniveau van voor de woningmarktcrisis in nominale termen bereikt worden (zie figuur 6.4).

Er bestaat een samenhang (met een vertraging van vier kwartalen) tussen de trend in de totale bouwsom van nieuwe opdrachten voor architecten op de nieuwbouwmarkt van woningen enerzijds, en de trendmatige ontwikkeling van het aantal woningen waarvoor een bouwvergunning is verleend anderzijds. Op basis van de opwaartse trend van deze bouwsom vanaf de tweede helft van 2014, is een toename van het aantal verleende vergunningen in de eerste kwartalen van 2017 te verwachten. De stijgende trend uit het afgelopen jaar in het aantal verleende bouwvergunningen zou daarmee definitief doorgezet worden (zie figuur 6.5).

Een belangrijke vraag is natuurlijk wat het recente verleden vertelt over de te verwachten ontwikkelingen op de koopwoningmarkt in de nabije toekomst. Daarom zoomen we op deze plaats in op de mogelijke ontwikkeling op de korte termijn van enkele factoren, die in de vorige hoofdstukken aan de orde zijn geweest.

Economie

Volgens de Juniraming 2017 van het CPB zal er in 2017 en 2018 een duidelijke economische groei optreden. Daarbij zullen ook de inkomens gemiddeld sterker groeien dan in de afgelopen jaren. Het inflatieniveau zal in 2017 naar verwachting hoger uitkomen dan in het afgelopen jaar en zal daarna op een vergelijkbaar peil blijven in 2018. De werkloosheid zal naar alle waarschijnlijkheid fors gaan dalen tot ruim onder de 5%. De verwachting is dat de kapitaalmarktrente in 2017 wel iets zal oplopen als gevolg van de aantrekkende economie, maar deze nog steeds historisch laag zal blijven als gevolg van met name het beleid van de Europese Centrale Bank (zie tabel 6.1).

Tabel 6.1 Enkele indicatoren voor de gerealiseerde en te verwachten economische ontwikkelingen in de periode 2016-2018

	<i>2016</i>	<i>2017</i>	<i>2018</i>
Economische groei	2,20	2,40	2,00
Inflatie	0,10	1,40	1,40
Werkloosheidspercentage	6,00	4,90	4,70
Kapitaalmarktrente	0,30	0,50	0,50
Loonontwikkeling	1,50	1,70	2,00

[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: CPB 2017

In de periode 2008-2013 is door de daling van de koopprijzen de betaalbaarheid van de koopwoningen verbeterd. Door de recente koopprijsstijgingen neemt deze betaalbaarheid weer af, waar echter wel een stijging van de huishoudensinkomens tegenover staat in de komende periode. Maar omdat per 1 januari 2017 de LTV norm naar maximaal 101% is aangescherpt en de per 1 juli 2016 aangescherpte normering voor de maximale financieringslasten blijft gelden, komt de betaalbaarheid van koopwoningen in het vervolg van dit jaar met name voor potentiële starters nog meer onder druk te staan. Daar staat tegenover dat de normering van de maximale financieringslasten voor tweeverdieners sinds 1 januari 2016 juist weer wat verruimd is, waardoor het verschil tussen de één- en tweeverdieners iets kleiner wordt.

De doorgevoerde aanscherping van de financieringsnormen voor de maximale leencapaciteit, lijken voortsnog opgevangen of gecompenseerd te worden door de licht groeiende inkomens en met name de historisch lage hypotheekrente (de stijging van de hypotheekrente in december 2016 bleek slechts tijdelijk). Ook een deel van de starters op de koopwoningmarkt blijkt tot nu toe oplossingen te hebben gevonden voor het benodigde eigen geld (in de vorm van spaargeld of schenkingen van ouders) als gevolg van de verlaagde LTV norm tot 101%, al lijkt het aandeel van de starters in het totaal aantal transacties iets af te nemen (er zijn echter geen eenduidige gegevens beschikbaar over dit aandeel). Door een kleiner wordend aanbod van bestaande koopwoningen en nieuwbouwwoningen zal het aantal transacties op de koopwoningmarkt naar verwachting een afnemende groei laten zien. Bijgevolg zullen de koopprijzen een verdere opwaartse beweging kennen in de komende maanden.

Het vertrouwen in de koopwoningmarkt en in de economie onder de woonconsumenten (zowel potentiële starters, als potentiële doorstromers) is een belangrijke voorwaarde voor een verdere toename van het aantal transacties op die markt. Het vertrouwen in de koopwoningmarkt neemt al sinds eind 2012 toe en vanaf eind 2013 is ook het vertrouwen in de economie aan een opmars bezig. In de periode begin 2015 – eind 2016 stagneert en stijgt het vertrouwen in de koopwoningmarkt afwisselend. In de eerste helft van 2017 is er echter weer sprake van een licht stijgend vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de woonconsumenten, maar blijft dit vertrouwen nog wel iets lager dan eind 2015 en begin 2016. De wooncon-

6. TOEKOMST

sumenten hebben toch een iets minder gunstige verwachtingen met betrekking tot de algemene koopsituatie (onder andere een afnemend aanbod). Daarnaast is men minder zeker dan voorheen over de ontwikkeling van de hypotheekrente.

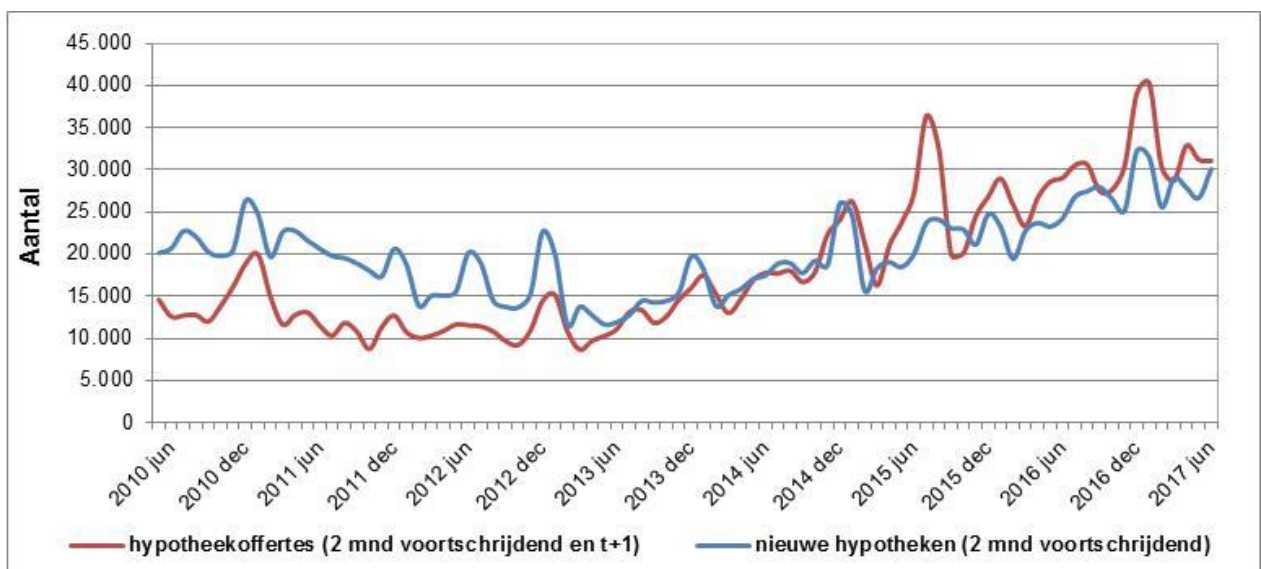
Door de koopprijsstijging sinds het begin van 2014 is de omvang van de restschuldbroblematiek al flink verkleind. Daardoor wordt voor potentiële doorstromers de stap naar een andere koopwoning steeds reeler. Voor potentiële starters scheidt een koopprijsstijging enerzijds vertrouwen om tot het kopen van een woning over te gaan, maar anderzijds verslechtert daardoor ook de betaalbaarheid van de koopwoning weer.

Ten slotte spelen ook de ontwikkelingen op de huurmarkt een belangrijke rol. De (sterk) stijgende huurprijzen en het geringe aanbod van huurwoningen maken een koopwoning voor steeds meer huurders tot een (financieel aantrekkelijk) alternatief. Daarnaast zullen potentiële starters als gevolg van de lange wachtlijsten voor een huurwoning, ook meer nadrukkelijk gaan kijken naar het aanbod op de koopwoningmarkt.

Hypotheekmarkt

Het aantal aanvragen voor hypotheeklen (geregistreerd door HDN) en het aantal nieuw afgesloten hypotheeklen (geregistreerd door het Kadaster) hebben betrekking op zowel hypotheeklen bij aankoop van een woning, tweede hypotheeklen op een eigen woning, als ook oversluitingen (naar een andere hypotheekvorm) van bestaande hypotheeklen. Dit verklaart ook waarom het aantal nieuwe hypotheeklen (c.q. hypotheekaanvragen) per kwartaal groter kan zijn dan het aantal transacties in de Kadaster registratie (c.q. verkopen in de NVM registratie) in het volgende kwartaal.

Figuur 6.1 De ontwikkeling van het aantal aanvragen voor hypotheeklen en het aantal nieuw afgesloten hypotheeklen, op maandbasis, in de periode mei 2010 – juni 2017



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: HDN, 2017; Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2017

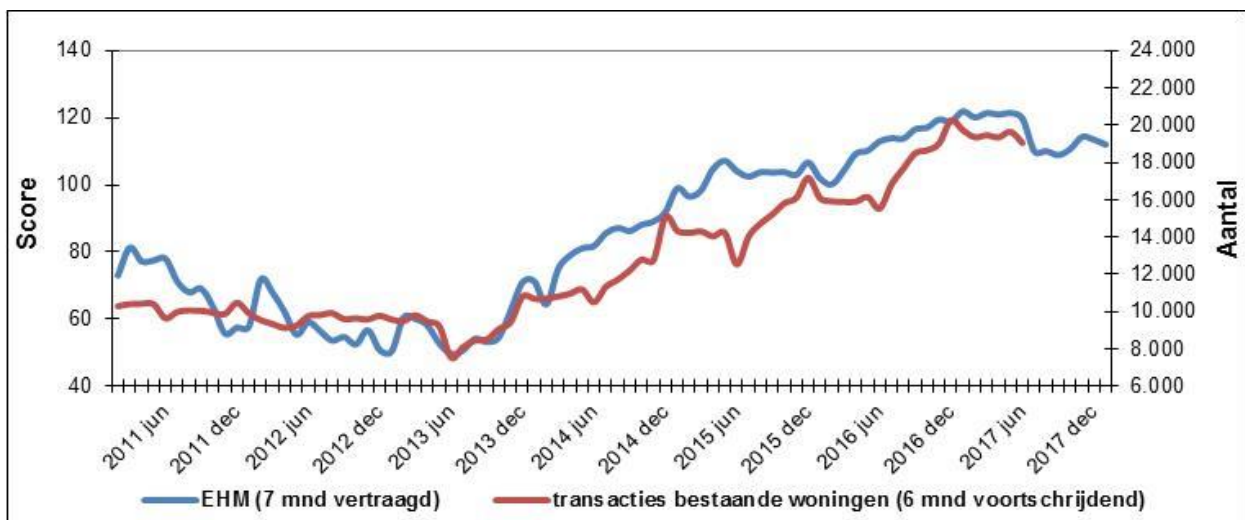
De ontwikkeling van het aantal aanvragen voor hypotheeklen loopt normaal gesproken iets voor op de ontwikkeling van het aantal daadwerkelijk afgesloten nieuwe hypotheeklen. In de bestudeerde periode blijkt dat het aantal aanvragen gemiddeld genomen met ongeveer één maand vertraging parallel loopt aan de feitelijk afgesloten hypotheeklen. Uit figuur 6.1 wordt ook duidelijk dat, met uitzondering van de gebruikelijke daling in de eerste en de achtste maand van het jaar, het aantal aanvragen gedurende 2016 gestaag is opgelopen tot een recordhoogte in de maand december. De afname van het aantal aanvragen in de eerste maanden van 2017 is volgens verwachting, maar lijkt enigszins beperkt te blijven in vergelijking met eerdere jaren. Het aantal feitelijk afgesloten hypotheeklen volgt (met enige vertraging)

deze ontwikkeling. Gegeven het normale seizoenpatroon verwachten we dat het aantal nieuw afgesloten hypotheeklen in het derde kwartaal van 2017 licht zal oplopen ten opzichte van het tweede kwartaal van 2017. Door de stabilisering van het aantal nieuwe hypotheekaanvragen in de eerste zes maanden van 2017, zal de teller in het derde kwartaal van 2017 naar verwachting uitkomen op circa 86.000 nieuw afgesloten hypotheeklen.

Transacties bestaande koopwoningen

Gezien het seizoenpatroon dat de koopwoningmarkt normaliter kenmerkt, is het te verwachten dat het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in de maanden juli – september van 2017 zal terugvallen ten opzichte van het tweede kwartaal van 2017. Gezien de afnemende groei in het recente verleden (en dalend aanbod van te koop staande woningen) en het stabiliserend aantal hypotheekaanvragen in het tweede kwartaal van 2017, zal deze daling iets sterker zijn dan we in de afgelopen jaren gewend waren. Het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in de komende drie maanden kan daarbij uitkomen op circa 39.000 woningen. Het aantal transacties van bestaande woningen (zoals geregistreerd door het Kadaster) zal volgens het normale seizoenpatroon in het derde kwartaal van 2017 hoger uitkomen dan in het tweede kwartaal van 2017. Toch liggen hier maar maximaal 60.000 transacties in de lijn der verwachting, gezien het afnemend aanbod aan te koop staande woningen in de bestaande voorraad en het achterblijvend woningaanbod op de nieuwbouwmarkt.

Figuur 6.2 De samenhang tussen het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad en de score op de Eigen Huis Marktindicator , op maandbasis, in de periode februari 2011 – januari 2018



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2017; VEI, Eigen Huis Marktindicator, 2017

Dat het aantal transacties van bestaande woningen naar verwachting slechts bescheiden zal groeien, wordt ook onderbouwd door de informatie in figuur 6.2 waarin de ontwikkeling van de Eigen Huis Marktindicator (EHM) en de ontwikkeling van het aantal transacties van bestaande koopwoningen zijn weergegeven. Zoals eerder gemeld, is het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de woonconsumenten (zowel potentiële starters als potentiële doorstromers) een belangrijke voorwaarde voor een positieve ontwikkeling op de koopwoningmarkt. Naast de algemene economische vooruitzichten, de betaalbaarheid van de koopwoningen, het aanbod van woningen en het overheidsbeleid met betrekking tot het wonen, is dit vertrouwen een belangrijke factor bij de keuze om al dan niet tot het kopen van een woning over te gaan. De daling van het vertrouwen eind 2016 en begin 2017 blijkt daarna niet verder weg te zakken. De hypotheekrente stijgt vooralsnog niet echt substantieel, maar het beperkte aanbod van nieuwe en bestaande koopwoningen kan wel een knelpunt gaan vormen.

6. TOEKOMST

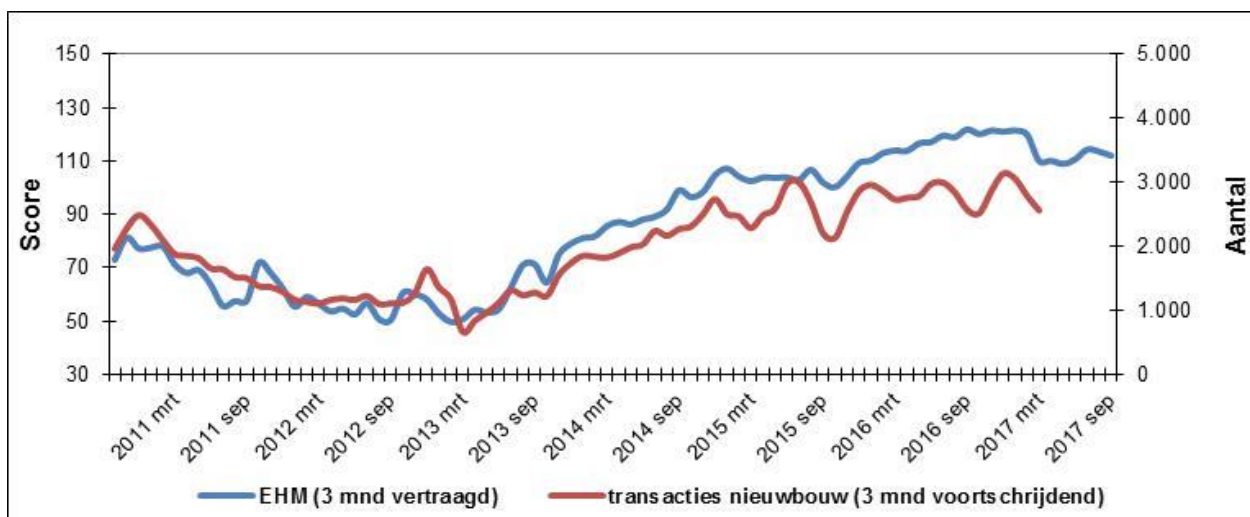
De ontwikkeling van het vertrouwen in de koopwoningmarkt (zeven maanden vertraagd) en de ontwikkeling van het aantal transacties op de bestaande woningmarkt hebben een hoge correlatie (rond de 0,85). De vertragsperiode staat voor de tijd die nodig is voor het zoekproces naar een geschikte woning, het koopproces en het wachten op het daadwerkelijk beschikbaar komen van de gekochte woning. Het vertrouwen in de koopwoningmarkt was in 2012 historisch laag en is vanaf eind 2012 sterk toegenomen. Na een zekere stabilisatie in de eerste helft van 2015 zit het vertrouwen daarna weer duidelijk in de lift. De dip in het eerste kwartaal van 2017 blijkt kortstondig, want in het tweede kwartaal van 2017 stabiliseert het vertrouwen weer enigszins.

Ervan uitgaande dat de hoge correlatie wijst op een verband tussen dit vertrouwen en het keuzegedrag van woonconsumenten op de koopwoningmarkt in de nabije toekomst, ligt een stabilisatie van het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad in de lijn der verwachting. Mede als gevolg van het normale seizoenspatroon zijn er maximaal circa 60.000 transacties te verwachten in het derde kwartaal van 2017.

Verkopen nieuwbouw koopwoningen

De ontwikkeling van het vertrouwen in de koopwoningmarkt (drie maanden vertraagd) en de ontwikkeling van het aantal verkopen op de nieuwbouwmarkt (zie figuur 6.3) hebben normaal gesproken eveneens een hoge correlatie (rond de 0,80). De vertragsperiode is hierbij korter dan op de markt van bestaande woningen, omdat als registratiemoment de datum van verkoop van de (nog te bouwen) nieuwe woning wordt gehanteerd en niet het daadwerkelijk beschikbaar komen van de woning.

Figuur 6.3 De samenhang tussen het aantal verkochte nieuwbouwwoningen en de score op de Eigen Huis Marktindicator, op maandbasis, in de periode oktober 2010 – september 2017



[Klik hier voor een toelichting](#)

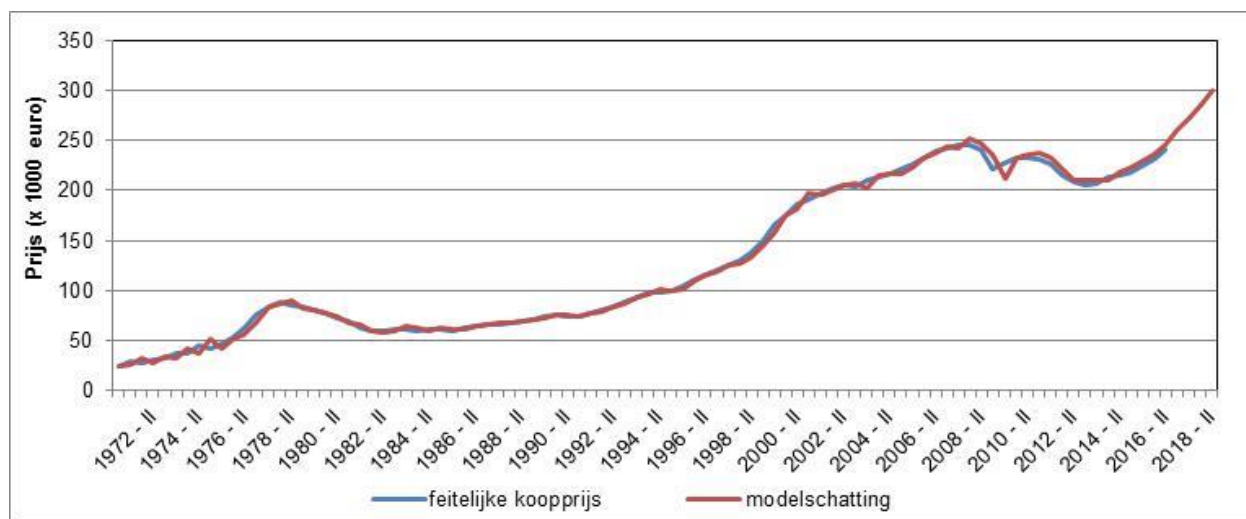
Bron: NVB/NEPROM/OTB, MonitorNieuweWoningen, 2016; VEI, Eigen Huis Marktindicator, 2017

Ervan uitgaande dat er normaal gesproken een verband bestaat tussen het vertrouwen in de koopwoningmarkt en het keuzegedrag van woonconsumenten op de markt van nieuwbouwkoopwoningen in de nabije toekomst, kan op basis van de grafische weergave in figuur 6.3 geconcludeerd worden dat het aantal verkochte nieuwbouwwoningen nog steeds is achter gebleven bij de huidige potentie van deze markt. Gegeven het normale seizoenpatroon, waarbij het aantal transacties in het tweede en vierde kwartaal hoger uitkomt dan in het voorliggende kwartaal, zou het aantal verkochte nieuwe koopwoningen in het tweede kwartaal van 2017 kunnen stijgen. Maar gezien het toch wel stabiliserende vertrouwen onder de woonconsumenten (lees potentiële vraag) en het beperkte aanbod van nieuwe koopwoningen, zal deze stijging beperkt blijven. Al met al is de verwachting dat er in het tweede kwartaal van 2017 rond de 8.000 verkochte nieuwbouw koopwoningen genoteerd kunnen worden.

Koopprijsontwikkeling op de markt van bestaande koopwoningen

De signalen van een volledig herstelde hypotheek- en koopwoningmarkt, zoals hiervoor en in de hoofdstukken 2 en 3 beschreven, zien we ook steeds duidelijker terug in de ontwikkeling van de verkoopprijs van de koopwoningen. In hoofdstuk 4 is vastgesteld, dat zowel de mediane verkoopprijs als de PBK de laatste twee jaar duidelijk in een opwaartse trend zitten. De ervaring leert dat in een herstelperiode van de woningmarkt de toegenomen dynamiek (meer transacties) met vertraging leidt tot prijsstijgingen. Dit wordt dus wederom bevestigd. Gezien de verdere toename van het aantal transacties in 2016 en begin 2017, is een verdere stijging van de mediane verkoopprijs en van de PBK te verwachten in de komende maanden. Deze prijsontwikkeling zou onder druk kunnen komen te staan als de hypotheekrente verder zou gaan oplopen. Het eerder genoemde hoge vertrouwen in de koopwoningmarkt, in combinatie met een afnemend aanbod van woningen in overdrukgebieden zal eerder voor een verdere druk op de prijzen zorgen.

Figuur 6.4 De gerealiseerde en geschatte gemiddelde verkoopprijs (nominaal), op halfjaarbasis, in de periode 1971 – 2016



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: OTB, 2016

De resultaten van de modelschatting van de gemiddelde verkoopprijs over de periode 1971- tweede helft 2016, met behulp van het koopprijsmodel van het OTB, geven ook aan, dat een opwaartse beweging van de verkoopprijzen in de lijn der verwachting ligt. Met behulp van de mutaties in de hypotheekrente, het inkomen en in de verkoopprijs in de voorliggende periode en rekening houdend met een lange termijn-evenwicht tussen rentekosten en inkomen (de 'fundamentals'), kan de procentuele mutatie van de gemiddelde verkoopprijs geschat worden over de periode 1971 – tweede helft 2016 (zie figuur 6.4). Op basis van de gevonden modelvergelijking en de verwachte ontwikkelingen in de hypotheekrente en het inkomen, is dan een inschatting te geven van de verwachte koopprijsontwikkeling in de nabije toekomst. Mits de economische en politieke context natuurlijk niet sterk wijzigt. Hierbij merken wij wel op dat het model is gebaseerd op basis van een lange periode. Daardoor komt de impact van de verlaging van de LTI en de LTV in de meer recente jaren nog onvoldoende tot uiting in de modeluitkomsten. Daarom geeft het model een lichte overschatting van de prijsontwikkeling weer voor de periode vanaf 2013.

Uit figuur 6.4 is af te lezen, dat op basis van de huidige inzichten het prijsniveau in de eerste en tweede helft van 2017 verder zal stijgen. De modelvoorspelling van 4% prijsstijging op halfjaarbasis ligt in de orde van grootte van de koopprijsstijging in de afgelopen drie kwartalen. Een toename van de verkoopprijzen met zo'n 7% à 8% op jaarbasis is, op basis van de verwachte ontwikkelingen van de fundamentals voor de koopprijzen, echter een reëel toekomstbeeld. Deze prijsstijging wordt ook mogelijk, omdat ook buiten de grote steden de druk op de woningmarkt oploopt en er dus nog een groot potentieel aan wo-

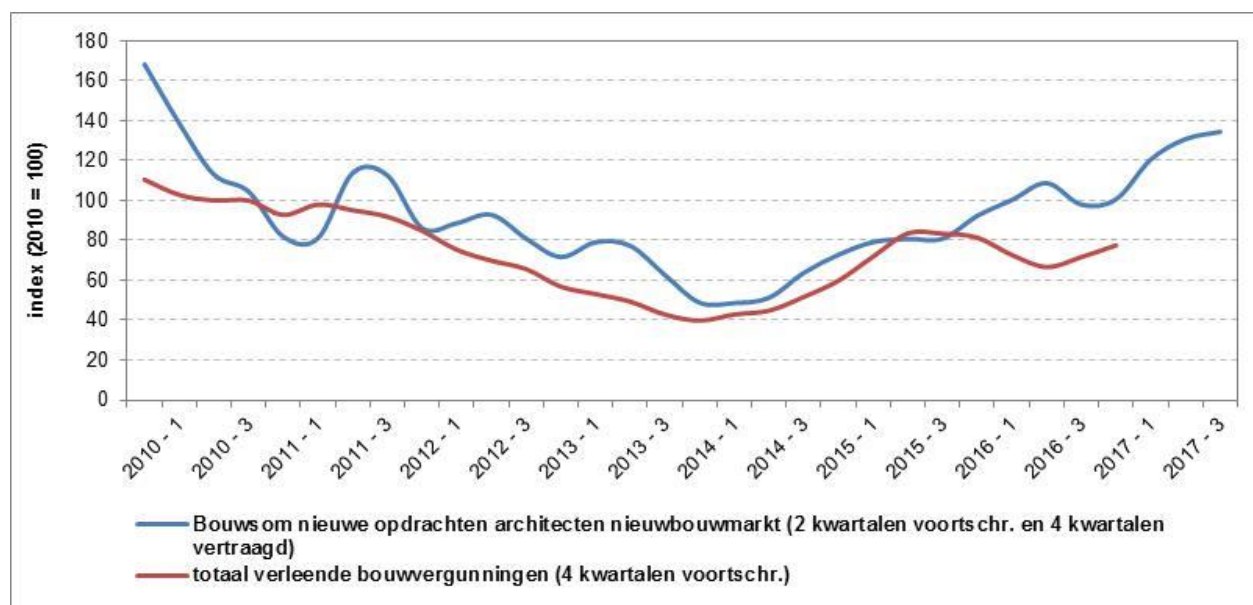
ningen aanwezig is, waar verdere prijsstijgingen mogelijk zijn. Daarbij kan eind 2017 het prijsniveau van voor de woningmarktcrisis in nominale termen weer bereikt worden.

Nieuwbouwproductie zal (moet) verder toenemen

Het verlenen van een bouwvergunning wordt veelal gezien als het beginpunt van het daadwerkelijk in productie nemen van nieuwbouwplannen. Pas wanneer ongeveer 70% tot 80% van de woningen in een nieuwbouwproject is verkocht, gaat het licht op groen en worden de benodigde vergunningen daadwerkelijk aangevraagd. De ontwikkeling van het aantal woningen waarvoor een bouwvergunning is verleend, vormt daarmee een goede voorspeller voor het te verwachte nieuwbouwaanbod en transacties van nieuwe koopwoningen.

Voordat nieuwbouwplannen überhaupt in de verkoop komen, moeten deze plannen natuurlijk uitgewerkt worden. Daarvoor worden veelal architecten ingeschakeld. De omvang van het aantal nieuwe opdrachten voor architecten lijkt hiermee een goed eerste signaal te zijn voor de te verwachte ontwikkeling van het toekomstig nieuwbouwaanbod.

Figuur 6.5 De samenhang tussen de bouwsom nieuwe opdrachten voor architecten op de nieuwbouwmarkt van woningen en het aantal woningen waarvoor een bouwvergunning is verleend¹, op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2010 – 4^e kwartaal 2017



[Klik hier voor een toelichting](#)

1: in verband met de overgang naar een nieuwe afleidingsmethode van het aantal bouwvergunningen, is er nog geen informatie beschikbaar over het aantal bouwvergunningen naar eigendomsverhouding in het eerste kwartaal van 2017.

Bron: CBS, 2017

Uit figuur 6.5 wordt duidelijk dat er inderdaad (met een vertraging van vier kwartalen) een relatie bestaat tussen de trend in de totale bouwsom van nieuwe opdrachten voor architecten op de nieuwbouwmarkt van woningen enerzijds, en de trendmatige ontwikkeling van het aantal woningen waarvoor een bouwvergunning is verleend anderzijds. Vanaf medio 2015 is deze samenhang echter minder duidelijk. Op basis van de opwaartse trend van deze bouwsom vanaf de tweede helft van 2014 tot en met het derde kwartaal van 2016 (in de grafiek terug te zien in de periode 2015-3 tot en met 2017-3), is een toename van het aantal verleende vergunningen in de eerste drie kwartalen van 2017 te verwachten. De stijgende trend vanaf medio 2016 in het aantal verleende bouwvergunningen, zou daarmee definitief doorgezet worden. Een belangrijke voorwaarde daarbij is natuurlijk dat de uitgewerkte nieuwbouwprojecten ook daadwerkelijk het verkoopproces in gaan. Zoals in hoofdstuk 5 al is geconcludeerd, zal de potentiële vraag naar nieuwe koopwoningen daarbij geen belemmering vormen.

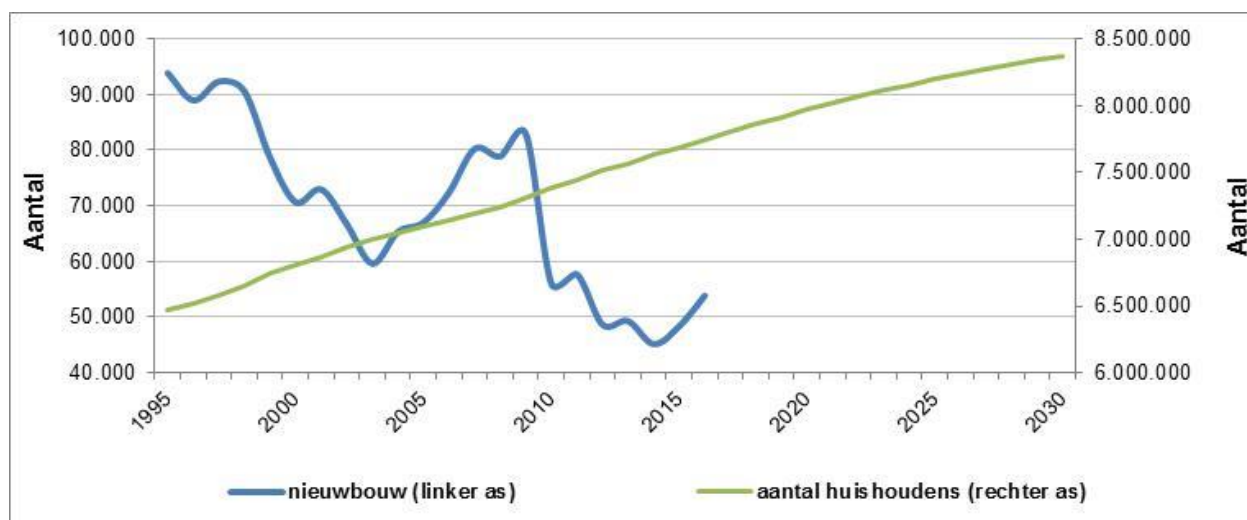
Bijlage Demografie en economie

Demografie

Eind 2016 is de totale bevolking opgelopen tot 16,98 miljoen. Sinds 1970 zijn er gemiddeld per jaar 90.000 inwoners bijgekomen in Nederland. De jaarlijkse groei neemt sinds de eeuwwisseling wel af en naar verwachting zal de totale bevolking vanaf 2060 stabiliseren. Deze bevolkingsgroei heeft ook geleid tot een behoorlijke toename van het aantal huishoudens in Nederland. Tussen 1995 en 2016 is dit aantal met ruim 1,25 miljoen opgelopen tot ruim 7,72 miljoen huishoudens; gemiddeld ruim 40.000 extra huishoudens per jaar. Ook in de komende circa 20 jaar worden er nog 1 miljoen extra huishoudens verwacht (zie figuur B.1).

De economische laagconjunctuur in de jaren 2008-2013 leidt tot het uitstellen van gewenste huishoudenvorming (minder startende huishoudens en minder echtscheidingen), waardoor ondanks de autonome demografische ontwikkelingen er toch minder woningvraag is uitgeoefend. Bijgevolg is er een grotere latente vraag naar (koop)woningen ontstaan, die sinds 2015 (bij een meer gunstige economisch klimaat) extra geëffectueerd wordt.

Figuur B.1 Aantal huishoudens en omvang nieuwbouwproductie, op jaarbasis, in de periode 1995-2016 en prognose aantal huishoudens, op jaarbasis, in de periode 2013-2030



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: CBS, Statline, 2017

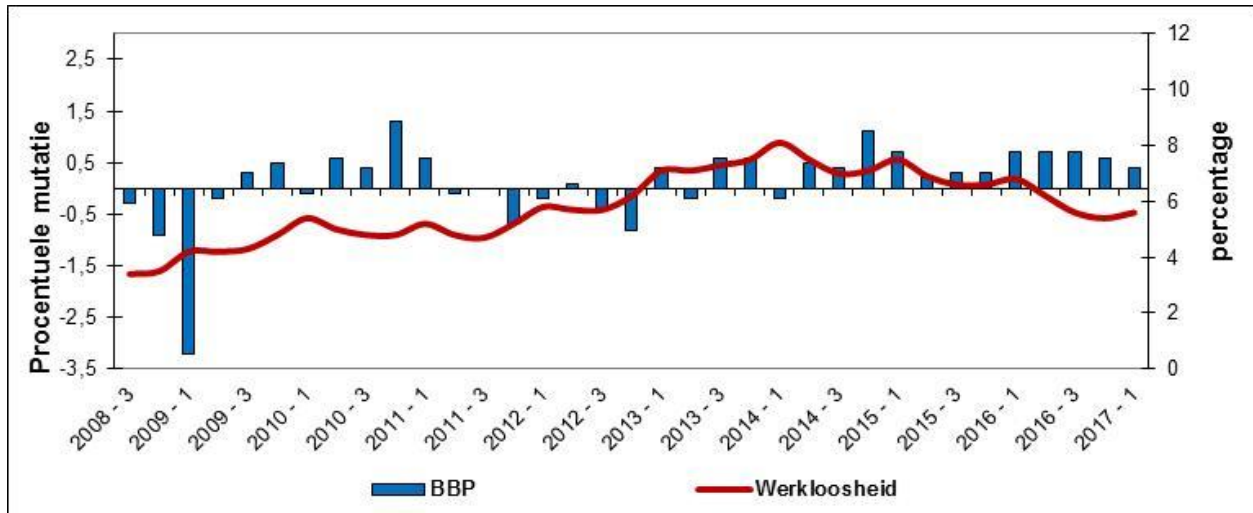
De feitelijke ontwikkeling zal evenwel afhangen van met name migratiebewegingen in en uit het land, de economische omstandigheden en het sociale stelsel in de toekomst. De economische zelfstandigheid is namelijk een belangrijke voorwaarde voor de huishoudenvorming. De latente vraag naar (koop)woningen blijft de komende jaren vooralsnog groot.

Economisch klimaat

De gevolgen van de mondiale financiële crisis zijn duidelijk te herkennen in de omslag van de economische omstandigheden in de tweede helft van 2008, wanneer een periode van een dalende productie en groeiende werkloosheid aanbreekt. Mede als gevolg van crisis- en stimuleringsmaatregelen van de overheid herstelt de economie zich kortstondig in 2010, maar vanaf de tweede helft van 2011 ontwikkelt zich de 'dubbele dip' in de economie; zij het wat minder heftig (zie tabel B.2). Vanaf begin 2013 herstelt de

economie, gemeten met het BBP, zich enigszins en vanaf het tweede kwartaal van 2014 zijn bijna onafgebroken (kleine) positieve groeicijfers waar te nemen. De omvang van de werkloosheid daalt dan ook gedurende de jaren 2014-2016 en komt in het derde kwartaal van 2016 voor het eerst weer onder de 6%. De lichte toename in het eerste kwartaal van 2015, 2016 en 2017 is seizoensgebonden. Het economisch klimaat blijft dus positief.

Figuur B.2 Procentuele mutatie BBP en percentage werkloze beroepsbevolking, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 - 1^e kwartaal 2017



[Klik hier voor een toelichting](#)

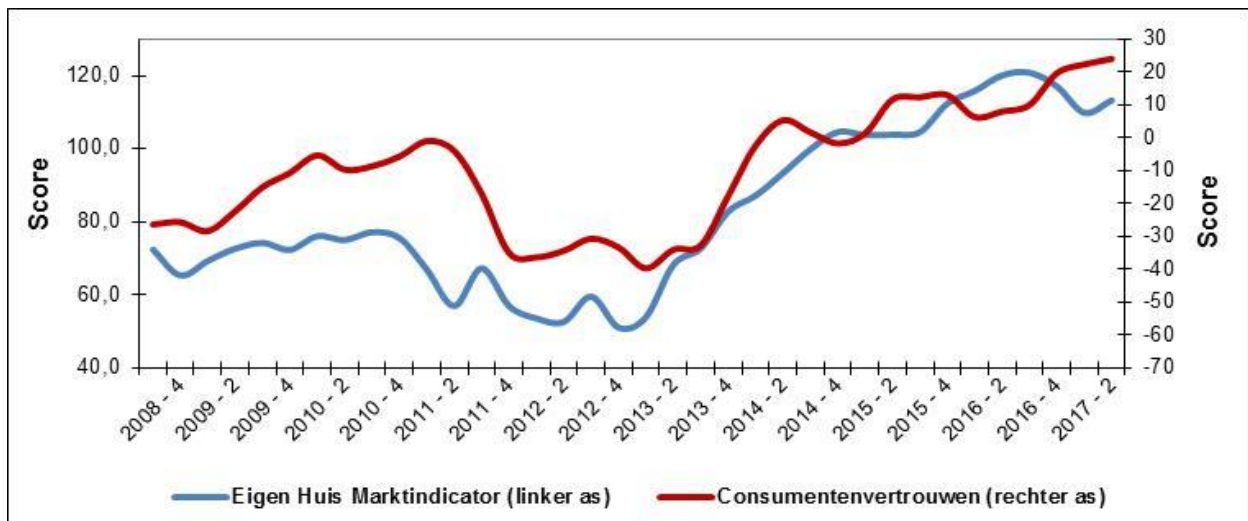
Bron: CBS, Statline, 2017

De aanhoudende verbeteringen in de economische omstandigheden sinds medio 2013 leiden tot betere vooruitzichten voor de huishoudens en tot een toenemend vertrouwen onder de consumenten. Dit heeft bijgedragen aan een groeiende potentiële vraag naar koopwoningen, maar zeker ook aan minder uitstel van eventuele koopplannen onder woonconsumenten. De lagere koopprijzen van woningen en de historisch lage hypotheekrente hebben en zullen, ondanks de aangescherpte hypotheekvoorwaarden, meer huishoudens er toe aanzetten om hun koopwensen om te zetten in daadwerkelijke koopacties op de woningmarkt. De recente koopprijsstijgingen werken daarbij psychologisch positief door, want 'het te koop staand aanbod wordt kleiner en de prijzen hoger'. Het 'willen kopen' komt minder centraal te staan en het 'kunnen kopen' zal meer bepalend worden voor de verdere ontwikkelingen op de koopwoningmarkt.

Het meest opvallende in figuur B.3 is wel de sterke en aanhoudende stijging van het vertrouwen in de koopwoningmarkt vanaf begin 2013. Het algemene consumentenvertrouwen vertoont pas vanaf medio 2013 een stijgende tendens, die bovendien minder sterk is. De Eigen Huis Marktindicator kent vanaf de maand september 2014 een score boven de 100 (de neutrale waarde), stabiliseert in de laatste maanden van 2014 en de eerste maanden van 2015 en loopt daarna weer snel verder op. In het vierde kwartaal van 2016 en het eerste kwartaal van 2017 neemt het vertrouwen voor het eerst sinds lange tijd enigszins af, maar deze daling zet in het tweede kwartaal van 2017 niet door.

Het algemene consumentenvertrouwen is sinds de eerste maanden van 2016 juist weer in een opwaartse trend gekomen, die aanhoudt tot in het tweede kwartaal van 2017. Het algemene consumentenvertrouwen ontwikkelt zich dus (deels) afwijkend van het vertrouwen in de koopwoningmarkt.

Figuur B.3 Het algemene consumentenvertrouwen en de Eigen Huis Marktindicator, score op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2017



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: CBS, Statline, 2017; VEH, Eigen Huis Marktindicator, 2017

OTB – Onderzoek voor de gebouwde omgeving

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

Telefoon: +31 (0)15 278 30 05

E-mail: OTB-bk@tudelft.nl

www.otb.bk.tudelft.nl