



# Monitor koopwoningmarkt

## 3<sup>e</sup> kwartaal 2015 (hoofdrapport)

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

*Harry Boumeester*

Oktober 2015

Deze publicatie is een gezamenlijk product van de onderstaande partijen, voor zo ver dit het beschikbaar stellen van de benodigde gegevens betreft. De rapportage en de daarin opgenomen analyses zijn de verantwoordelijkheid van het OTB.

*BKR*

*Centraal Bureau voor de Statistiek*

*Hypotheek Data Netwerk*

*Nederlandse Vereniging van Makelaars*















*Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten*

*Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen*

*Vereniging Eigen Huis*



# Stemmingsmeter Koopwoningmarkt

Relatieve ontwikkeling t.o.v. het vorige kwartaal	Relatieve ontwikkeling t.o.v. een jaar eerder	
		<p><b>Economie (2<sup>e</sup> kwartaal 2015)</b></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><b>Vertrouwen</b></p> <p>Het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder consumenten is voor de tweede opeenvolgende keer groter dan in het vorige kwartaal.</p> <p>Het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder consumenten is voor de tiende opeenvolgende keer groter dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.</p>
		<p><b>Leencapaciteit</b></p> <p>De gemiddelde hypotheekrente is voor de negende opeenvolgende keer lager dan in het vorige kwartaal.</p> <p>De gemiddelde hypotheekrente is voor de dertiende opeenvolgende keer lager dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.</p>
		<p><b>Hypotheken</b></p> <p>Het aantal hypotheekaanvragen is lager dan in het vorige kwartaal.</p> <p>Het aantal hypotheekaanvragen is voor de tiende opeenvolgende keer groter dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.</p>
		<p><b>Verkochte bestaande koopwoningen</b></p> <p>Het aantal verkochte woningen in de bestaande woningvoorraad is iets lager dan in het vorige kwartaal.</p> <p>Het aantal verkochte woningen in de bestaande woningvoorraad is voor de negende opeenvolgende keer groter dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.</p>
		<p><b>Prijsontwikkeling bestaande koopwoningen</b></p> <p>De Prijsindex Bestaande Koopwoningen is voor de zevende opeenvolgende keer hoger dan in het vorige kwartaal.</p> <p>De Prijsindex Bestaande Koopwoningen is voor de zesde opeenvolgende keer hoger dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.</p>
		<p><b>Transacties nieuwbouw koopwoningen (2e kwartaal 2015)</b></p> <p>Het aantal transacties van nieuwbouw koopwoningen is hoger dan in het vorige kwartaal.</p> <p>Het aantal transacties van nieuwbouw koopwoningen is voor de achtste opeenvolgende keer groter 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 een 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 koopmarktmarkt loopt ook andersom. De ontwikkeling van het aantal transacties is mede bepalend voor het prijsverloop.

Onder aannames van te verwachte 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':

<b>Samenvatting</b>	
<b>1</b>	<b>Leencapaciteit</b>
<b>2</b>	<b>Hypotheke</b>
<b>3</b>	<b>Transacties</b>
<b>4</b>	<b>Prijsontwikkelingen</b>
<b>5</b>	<b>Nieuwbouwmarkt</b>
<b>6</b>	<b>Toekomst</b>
<b>Bijlage A</b>	<b>Demografie en economie</b>



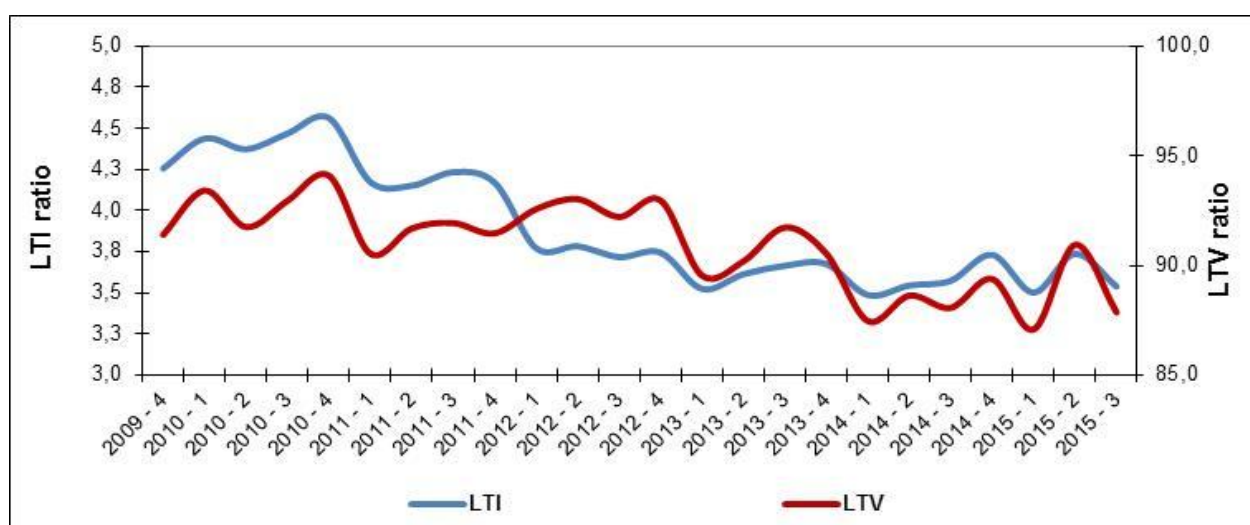
## 1 Leencapaciteit

In het derde kwartaal van 2015 is de leencapaciteit van huishoudens licht afgenomen in vergelijking met het tweede kwartaal van 2015. De hypotheekrente is weliswaar nog licht gedaald tot onder de 3% en de inkomens zijn licht gestegen, maar de maximale financieringslastpercentage (LTI) is per 1 juli weer aangescherpt. Deze ontwikkelingen leiden er toe dat met name voor de lage en middelhoge inkomensgroepen er lagere maximale hypothecaire leningen mogelijk zijn geworden. Daarbij is door de jaarlijks verlaagde maximale LTV ook steeds meer eigen geld nodig, wat de drempel om te kopen vooral voor 'onvermogens' (starters/lagere inkomens) verhoogt. Bovendien is het nog steeds lastig om het onderhoud en eventuele verbeteringen mee te financieren. De voorkeur voor woningen die 'instap klaar' zijn, zal daarom vermoedelijk sterker zijn onder potentiële kopers.

De betaalbaarheid van koopwoningen was in 2013 en 2014 voor veel potentiële kopers sterk verbeterd door de in de afgelopen jaren sterk gedaalde koopprijzen van woningen. In de komende maanden zal de betaalbaarheid echter op de proef worden gesteld door mogelijke koopprijsstijgingen in combinatie met de hierboven genoemde wijzigingen ten aanzien van het financieren van de woning.

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) in het derde kwartaal van 2015 te zijn gedaald ten opzichte van het vorige kwartaal (van 3,7% naar 3,5%). In het vierde kwartaal van 2010 bedroeg deze ratio nog 4,6%. (zie figuur 1.1). In de op en neergaande tendens in de afgelopen kwartalen van de gemiddelde LTI zijn duidelijk de aanpassingsmomenten (per 1 juli en 1 januari) van de normering van de LTI herkenbaar. Zowel de consument als de geldverstrekkers reageren steeds op de aanscherpingen van de normeringen. Dit blijkt bij de partijen steeds tijdelijk tot extra voorzichtigheid te leiden bij het afsluiten van nieuwe hypothecaire leningen. 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.

**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<sup>e</sup> kwartaal 2009 – 3<sup>e</sup> kwartaal 2015**



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: HDN, 2015

Een vergelijkbare ontwikkeling als bij de LTI is ook waar te nemen in de hoogte van de gemiddelde Loan-To-Value ratio (LTV). Deze relatie tussen de hoogte van de hypotheek en de waarde van de woning liet gedurende 2014 eveneens een geringe stijging zien om vervolgens in 2015 sterk te gaan fluctueren. Per 1-1-2015 geldt een maximale LTV van 103% (dus als de waarde van het huis 3 ton bedraagt, dan is de maximaal toegestane hypotheeksom € 309.000) en deze norm zal per 1-1-2016 worden aangescherpt tot 102%. Het effect van deze aanscherping van de normering voor nieuwe hypotheeklen leidde tijdelijk tot een verlaging de gemiddelde LTV ratio in het eerste kwartaal van 2015 (van 89% naar 87%), loopt in het tweede kwartaal van 2015 weer op naar 91% en daalt vervolgens naar 88% in het derde kwartaal. Dit patroon zou kunnen samenhangen met het aandeel doorstromers onder de hypotheekaanvragers. 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 dalende tendens van de gemiddelde LTV bij de aanvragen van hypotheeklen (zie figuur 1.1).

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 huishoudeninkomen, de hoogte van de hypotheekrente en de maximaal toegestane financieringslast; uitgaande van een annuïteitenhypotheek.

Door de economische recessie zijn de inkomens (netto reëel beschikbaar inkomen) in 2012 en 2013 gemiddeld steeds licht gedaald, maar laten in 2014 en de eerste helft van 2015 weer een lichte verbetering zien. De kapitaalrente ligt de laatste drie jaar op een aanzienlijk lager niveau dan in de jaren daarvoor. Omdat deze lagere kapitaalrente veelal wordt vertaald in een verlaging van de hypotheekrente, is de financieringsruimte voor consumenten in de laatste drie jaar gemiddeld genomen toegenomen. Sinds 2013 staat daar wel de aanscherping van de LTV ratio en de LTI ratio tegenover (zie tabel 1.1).

**Tabel 1.1 Procentuele mutatie reëel beschikbaar inkomen, gemiddelde kapitaalrentepercentage, gemiddelde hypotheekrentepercentage en toegestane LTV, op halfjaarbasis, in de periode 2<sup>e</sup> helft 2008- 1<sup>e</sup> helft 2015**

	2008	2009	2009	2010	2010	2011	2011	2012	2012	2013	2013	2014	2014	2015
	II	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II	I
Inkomensontwikkeling <sup>1</sup>	-0,9	-0,2	0,6	-0,4	-0,7	1,2	0,6	-1,9	-1,2	-1,7	-1,0	2,3	1,3	1,2
Kapitaalmarktrente	4,0	3,9	3,5	3,1	2,9	3,4	2,4	2,1	1,6	1,8	2,2	1,9	1,1	0,6
Hypotheekrente	5,5	5,3	5,3	4,8	4,5	5,1	4,8	4,7	4,6	4,4	4,1	3,8	3,3	3,0
Loan-To-Value ratio	110	110	110	110	110	110	106	106	106	105	105	104	104	103

[Klik hier voor een toelichting](#)

1: Inkomensontwikkeling 2015-I betreft het cijfer over het tweede kwartaal 2015.

Bron: CBS, Statline, 2015; DNB, 2015

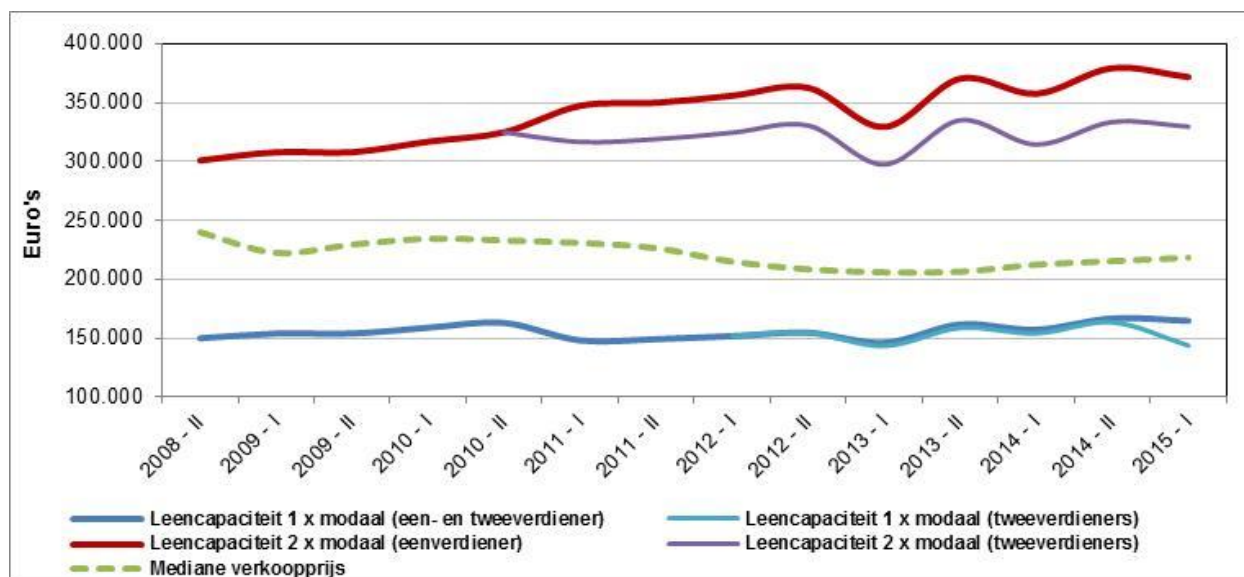
Uit figuur 1.2 valt af te lezen dat de daling van de verkoopprijzen in de periode 2008-medio 2013 heeft geleid tot een betere betaalbaarheid van koopwoningen. De mediane verkoopprijs en de maximale leencapaciteit bij een modaal inkomen komen in die periode veel dicht bij elkaar te liggen dan in de periode



## 1. LEENCAPACITEIT

net voor de crisis. Toch blijft een 'gemiddelde' koopwoning niet volledig financieerbaar voor huishoudens met een modaal inkomen. Met name voor jonge starters op de koopwoningmarkt, met veelal een nog bescheiden inkomen, betekent dit dat ze genoeg moeten nemen met een minder dan gemiddelde woonkwaliteit, of dat zij moeten kunnen terugvallen op aanvullende financieringsmogelijkheden (zoals Starterslening, schenkingen of eigen spaargeld). In de eerste helft van 2015 verslechtert de betaalbaarheid van koopwoningen weer voor met name de tweeverdieners met een modaal inkomen (waartoe veel starters behoren). Terwijl de koopprijzen voorzichtig stijgen, neemt de leencapaciteit voor deze groep woonconsumenten duidelijk af als gevolg van de extra versterkte aanscherping van de maximale financieringslast (naast de jaarlijkse aanpassing van het uitgavenbudget wordt er ook rekening gehouden met extra onvoorziene uitgaven) per 1 januari 2015. Voor de hogere inkomensgroepen is dit effect minder sterk. Voor potentiële doorstromers, met veelal een wat hoger inkomen, neemt in grote lijnen de leencapaciteit verder toe door met name de daling van de hypotheekrente. In combinatie met de koopprijzdalingen tussen 2008 en 2013, is voor hen de betaalbaarheid van een andere koopwoning sterk verbeterd. Daar staat tegenover dat deze potentiële doorstromers in veel mindere mate dan voor de woningmarktcrisis de overwaarde op de huidige woning kunnen inzetten bij de financiering van een andere koopwoning. In een inmiddels afnemend deel van de gevallen hebben zij zelfs te maken met een restschuld op de huidige woning; de resterende hypotheekschuld is hoger dan de huidige verkoopwaarde van de woning.

**Figuur 1.2 De gemiddelde maximale leencapaciteit bij 1x modaal huishoudeninkomen en 2x modaal huishoudeninkomen (eenverdieners), op halfjaarbasis, in de periode 2<sup>e</sup> helft 2008-1<sup>e</sup> helft 2015**



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: OTB, 2015

Vanaf 1 januari 2012 worden de één- en tweeverdieners ook 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 niet 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 afgelopen drie jaar treedt er voor alle groepen huishoudens een lichte verbetering op (zie figuur 1.2). De maximale financieringslastpercentages worden jaarlijks (op advies van het Nibud) vastgesteld en daarbij de laatste jaren ook naar beneden aangepast. Per 1 januari 2015 is er een verscherpte aanpassing doorgevoerd.

## 2 Hypotheken

### Samenvatting

*Het aantal aanvragen voor hypotheken is in het derde kwartaal van 2015 (bijna 59.900 aanvragen) met 35% gedaald ten opzichte van het tweede kwartaal van 2015. De daling in het derde kwartaal van 2015 past in het normale seizoenspatroon, dat de koopwoningmarkt kenmerkt, en was ook te verwachten gezien het uitzonderlijk hoge niveau in het tweede kwartaal. In vergelijking met het derde kwartaal van 2014 is er overigens wel sprake van een stijging (+17%). We kunnen dus toch spreken van een aanhoudend positieve trend in het aantal hypotheekaanvragen (zie figuur 2.1).*

*Voor het derde opeenvolgende jaar is per 1 januari de normering van de maximale LTV ratio weer aangescherpt. Mede hierdoor ligt het aandeel huishoudens, dat minimaal de bijkomende kosten van een hypotheek met eigen geld wenst te financieren (dus een LTV van maximaal 100%), al zeven kwartalen rond de 50% à 52%. Alleen in het tweede kwartaal van 2015 lag dit aandeel ineens op 47%; ruim de helft van de aanvragen in het tweede kwartaal van 2015 heeft dus een LTV boven de 100%. Vooralsnog is hier geen oorzaak voor aan te geven (zie figuur 2.3).*

*Het aantal nieuw afgesloten hypotheken volgt met enige vertraging de ontwikkeling van de hypotheekaanvragen. In het derde kwartaal van 2015 blijken er bijna 71.800 nieuwe hypotheken te zijn afgesloten; een stijging van 22% ten opzichte van het vorige kwartaal. Het normale seizoenspatroon ligt hier mede aan ten grondslag, waarbij de kwartaalcijfers door het jaar heen steeds iets hoger uit komen. Ten opzichte van het derde kwartaal in 2014 is er sprake van een stijging met 28%: het herstel van de hypotheekmarkt zet zich verder voort (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 hypotheken op bestaande woningen met een NHG garantie binnen alle nieuw afgesloten hypotheken teruggelopen van bijna 75% (eind 2012) naar circa 55% (derde kwartaal 2015). Binnen de NHG-kostengrens ligt het aandeel de laatste jaren steeds rond de 81%; zo ook in het derde kwartaal van 2015 (zie figuur 2.5).*

*Vanaf het eerste kwartaal in 2013 neemt het aantal aanvragen voor een Starterslening flink toe, mede als gevolg van de stimuleringsbijdrage van het Rijk. Deze stimuleringsbijdrage is vanaf mei 2015 niet meer verlengd en het aantal gemeenten dat Startersleningen verstrekt is in de afgelopen tijd afgenomen. Het aantal starters op de koopwoningmarkt dat een dergelijke lening aanvraagt, is met name daardoor afgenomen van 2.270 in het vierde kwartaal van 2014 naar 1.250 potentiële starters in het derde kwartaal van 2015. Bij de daadwerkelijk verleende leningen is eveneens een daling waar te nemen in dezelfde periode van 1.940 naar 1.240 Startersleningen. Over het geheel genomen heeft de groep huishoudens in de leeftijdsklasse 23-27 jaar een meerderheid in het aantal verleende Startersleningen (zie figuren 2.7 t/m 2.9).*

*Het aantal kredietnemers met minimaal één betalingsachterstand op lopende hypotheekcontracten laat in het derde kwartaal van 2015, voor het eerst sinds het uitbreken van de crisis op de woningmarkt, een daling zien: van bijna 113.300 naar circa 112.700 kredietnemers. De twee voorgaande kwartalen hadden ook al een afzwakking van de stijging in het aantal betalingsachterstanden laten zien. Bovendien is het aantal kredietnemers dat de betalingsachterstand inloopt, in de laatste kwartalen flink toegenomen tot 5.400 gevallen in het derde kwartaal van 2015. Dit betekent een verdubbeling ten opzichte van het niveau in 2013. Door het na-ijleffect zal ook onder de huidige meer gunstige omstandigheden op de koop-*

## 2. HYPOTHEKEN

woningmarkt, de problematiek rond betalingsachterstanden voorlopig nog actueel blijven (zie figuur 2.10).

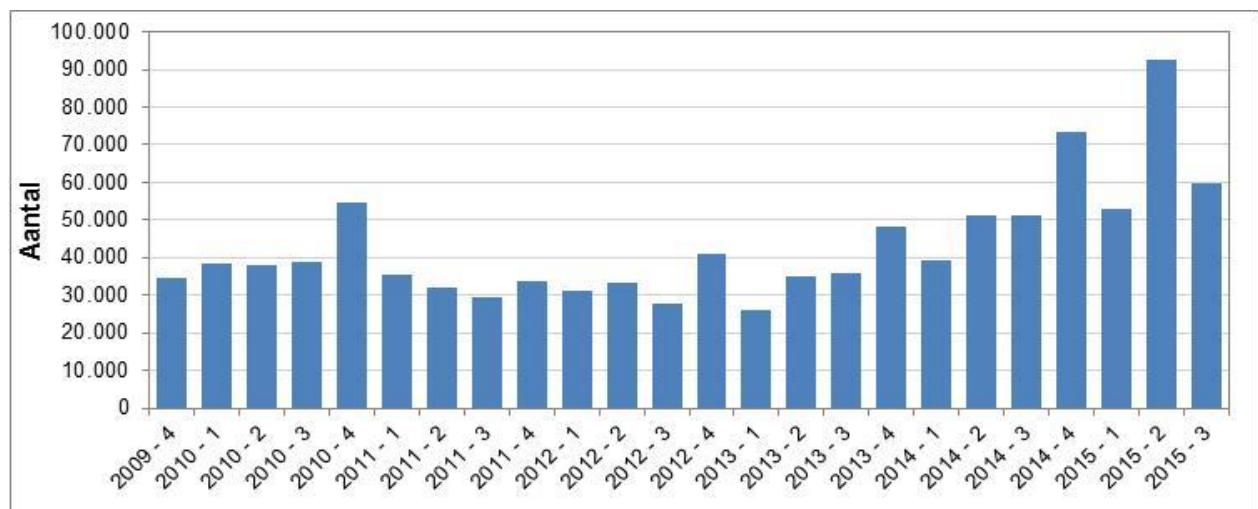
Het aantal executieverkopen van woningen (met en zonder NHG garanties) kent vanaf eind 2013 een min of meer stabiliserende trend met ongeveer 500 executieverkopen per kwartaal. De plotselinge stijging in het vierde kwartaal 2014 blijkt tijdelijk te zijn geweest. In het derde kwartaal van 2015 hebben er 490 executieverkopen plaatsgevonden (zie figuur 2.11).

In het tweede en derde kwartaal van 2015 is er voor het eerst sprake van twee opeenvolgende afnames van het aantal verliesdeclaraties: van 1.340 in het eerste kwartaal naar 1.035 in het derde kwartaal. Het is op dit moment nog te vroeg om vast te stellen of dit echt een omslagpunt is. Het aandeel van de eigenaarbewoners met een NHG garantie, dat hun woning gedwongen heeft moeten verkopen en daarbij met een restschuld is geconfronteerd, blijft met zo'n 1 promille zeer gering. (zie figuur 2.12).

Zoals in hoofdstuk 1 al is aangegeven, zijn na het vierde kwartaal van 2014 de financieringsmogelijkheden voor woonconsumenten duidelijk verslechterd. Per 1 januari 2015 is het schenkingsrecht weer beperkt, de LTV verlaagd naar 103% en de LTI extra aangescherpt. Huishoudens met verhuis- en koopplannen hebben hierop geanticipeerd in het vierde kwartaal van 2014, met een scherpe terugval in het eerste kwartaal van 2015 als gevolg. Deze terugval bleek tijdelijk, want in het tweede kwartaal van 2015 steeg het aantal hypotheekaanvragen wederom tot een ongekennde hoogte met bijna 92.600; zo bleek in de vorige Monitor Koopwoningmarkt.

In het derde kwartaal van 2015 zakt het aantal hypotheekaanvragen weer naar bijna 59.900 (zie figuur 2.1). Daarmee is het aantal hypotheekaanvragen in het derde kwartaal met 35% gedaald ten opzichte van het tweede kwartaal. 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. Op basis van het normale seizoenspatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt en de geconstateerde terugval in het vorige kwartaal, is een daling dan ook te verwachten. Maar in vergelijking met het derde kwartaal van 2014 is er nog sprake van een stijging (+17%).

**Figuur 2.1 Aantal hypotheekaanvragen op kwartaalbasis, in de periode 4<sup>e</sup> kwartaal 2009 – 3<sup>e</sup> kwartaal 2015**



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: HDN, 2015

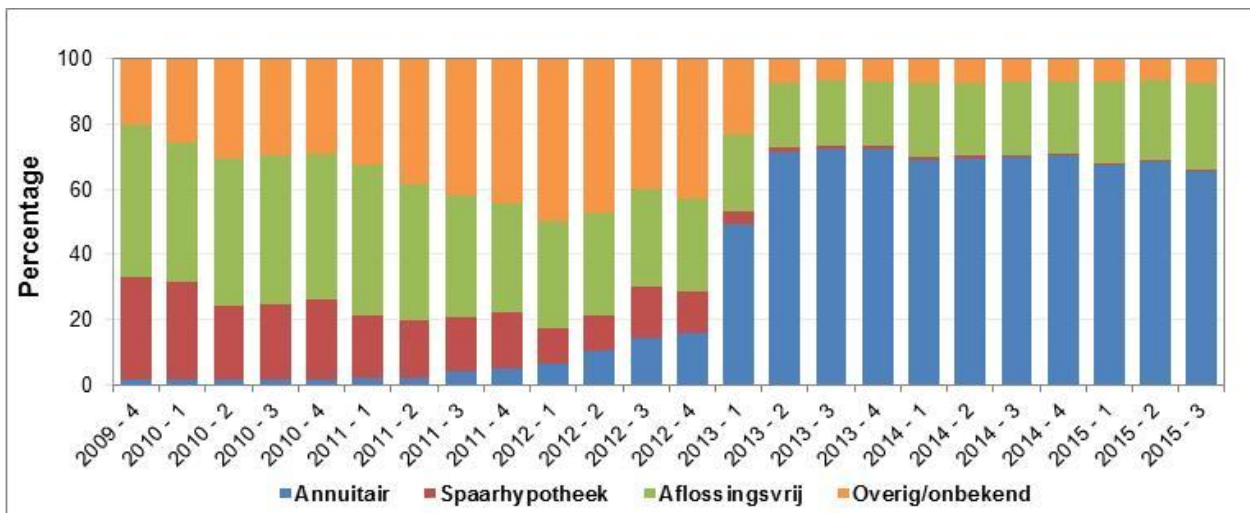
## 2. HYPOTHEKEN

Het sentiment (zie bijlage A) en de financieringsmogelijkheden maken woonconsumenten meer of minder geneigd om op zoek te gaan naar een (andere) koopwoning. De meer serieuze koopplannen komen als eerste tot uiting in het aanvragen van een hypotheek. De informatie over hypotheekaanvragen is slechts voor een korte periode beschikbaar, maar toch is de 'tweede dip' in de economische omstandigheden en op de koopwoningmarkt vanaf eind 2010 en zeker het herstel sinds begin 2013 duidelijk waarneembaar (zie figuur 2.1).

Wanneer we de sterke schommelingen in de afgelopen vier kwartalen zouden uitmiddelen, is er een duidelijk stijgende tendens waar te nemen in het aantal hypotheekaanvragen. Deze tendens past in een situatie van een aantrekkende woningmarkt met een historisch lage hypotheekrente; ondanks het aanscherpen van de leennormen voor consumenten (zie ook hoofdstuk 1).

Per 1 januari 2013 vallen alleen nog nieuwe hypotheeklen met een lineair of annuitair aflossingsschema onder het regiem van de hypotheekrenteaftrek. Het effect hiervan op de gewenste hypotheekvorm in de aanvragen, is in 2013 overduidelijk: het aandeel van de annuïteiten hypotheeklen 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% (zie figuur 2.2). In de eerste drie kwartalen van 2015 zien we het aandeel aflossingsvrije hypotheeklen echter weer licht toenemen ten koste van de hypotheeklen met een annuïtair aflossingsschema. Dit kan het gevolg zijn van iets meer doorstromers op de koopwoningmarkt, die hun oude hypotheek 'meenemen' in de financiering van de nieuwe woning of van meer oversluitingen van bestaande aflossingsvrije hypotheeklen in verband met de lage rentestand.

**Figuur 2.2 Aantal hypotheekaanvragen naar hypotheekvorm<sup>1</sup>, op kwartaalbasis, in de periode 4<sup>e</sup> kwartaal 2009 – 3<sup>e</sup> kwartaal 2015**



[Klik hier voor een toelichting](#)

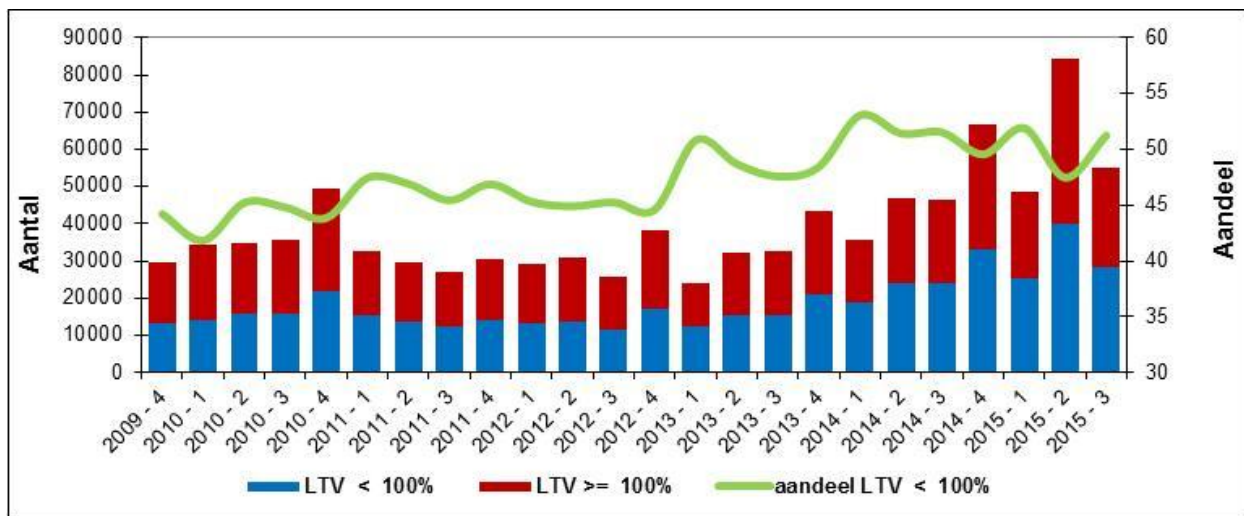
Bron: HDN, 2015

## 2. HYPOTHEKEN

Kijkend naar de aangevraagde hypotheekvorm (of eigenlijk het bijbehorende aflossingsschema van de hypotheek), dan blijkt hoe sterk de gewenste hypotheekproducten samenhangen met de regelgeving voor de hypotheekverstrekking en de hypotheekrenteaf trek. In de eerste helft van 2011 neemt het aandeel 'overig' (met name banksparen) toe ten koste van de spaarhypotheek en vanaf de tweede helft van 2011 ten koste van de aflossingsvrije hypotheeken. Het eerste kwartaal van 2013 is ook een duidelijk markeerpunt van gewijzigde regelgeving. Vanaf dan neemt het aantal annuïtaire hypotheeken sterk toe.

Voor de verhouding tussen de hoogte van de hypothecaire lening en de hoogte van de waarde van de woning gelden normen. Vanaf 1 januari 2015 geldt een maximaal toegestane LTV van 103%. Deze norm wordt in de komende jaren afgebouwd naar 100% in 2018. Tot medio 2011 was nog een maximale LTV norm van 110% van toepassing. Het aandeel van de hypotheekaanvragen met een LTV ratio van maximaal 100% is dan ook flink groter geworden sinds eind 2012 (zie figuur 2.3). Vanaf het eerste kwartaal van 2014 stabiliseert dit aandeel min of meer rond de 51% van alle aanvragen. De scherpe daling van 52% naar circa 47% in het tweede kwartaal van 2015, blijkt een kortstondige dip te zijn geweest. Er werden dus slechts tijdelijk relatief meer hypotheekaanvragen ingediend met een LTV ratio tussen de 100% en 103%. Vooralsnog kunnen we hier geen eenduidige verklaring voor geven.

**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<sup>e</sup> kwartaal 2009 – 3<sup>e</sup> kwartaal 2015**



[Klik hier voor een toelichting](#)

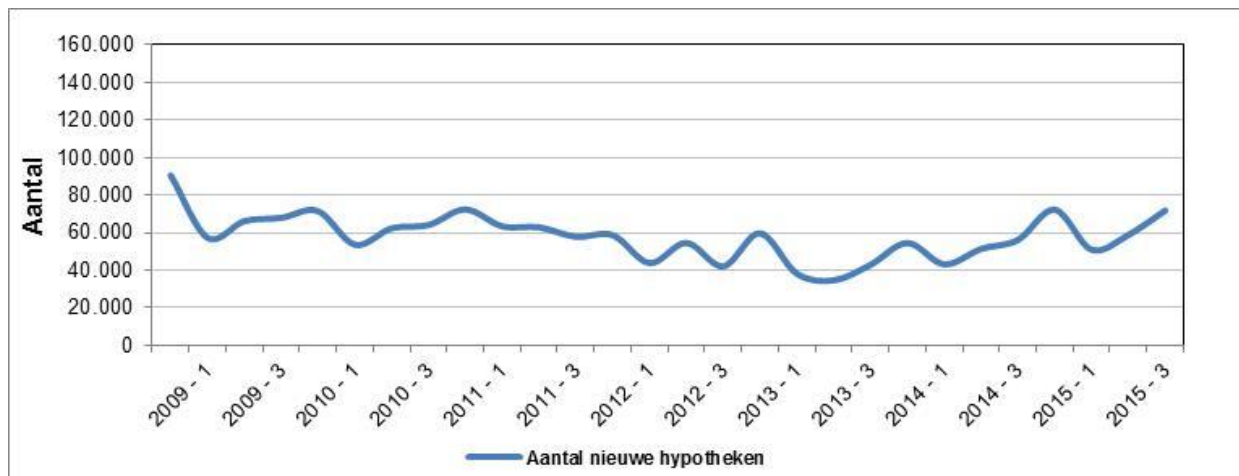
Bron: HDN, 2015

HDN registreert het aantal aanvragen van hypotheeken die bij hypotheekverstrekkers worden geplaatst. De gegevens hebben een dekking van circa 75% 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 daadwerkelijk bij de notaris passeert. Daarom loopt de ontwikkeling van het aantal hypotheekaanvragen via HDN normaal gesproken ongeveer twee tot drie maanden (dus circa één kwartaal) voor op de ontwikkeling van het aantal nieuw afgesloten hypotheeken bij het Kadaster.



## 2. HYPOTHEKEN

**Figuur 2.4 Aantal nieuw afgesloten hypotheekleningen, op kwartaalbasis, in de periode 4<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 3<sup>e</sup> kwartaal 2015**



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2015

De ontwikkeling in het aantal aanvragen van hypotheekleningen blijkt over het algemeen een voorspeller op de korte termijn voor de feitelijk nieuw afgesloten hypotheekleningen op woningen. Het aantal nieuw afgesloten hypotheekleningen blijkt, na de daling in het eerste kwartaal, weer flink te zijn toegenomen in het tweede en derde kwartaal van 2015. In het derde kwartaal van 2015 zijn er bijna 71.800 nieuwe hypotheekleningen afgesloten (figuur 2.4). Dit is een stijging van 22% ten opzichte van het vorige kwartaal, toen er ook al sprake was van een substantiele stijging met 16%. Deze stijgende tendens loopt parallel aan de forse stijging van het aantal hypotheekaanvragen in het tweede kwartaal van 2015, maar past ook in het normale seizoenspatroon dat de hypotheekmarkt kenmerkt. In vergelijking met het derde kwartaal van 2014 zijn er zelfs 28% meer hypotheekleningen verkocht: het herstel van de hypotheekmarkt zet zich verder voort.

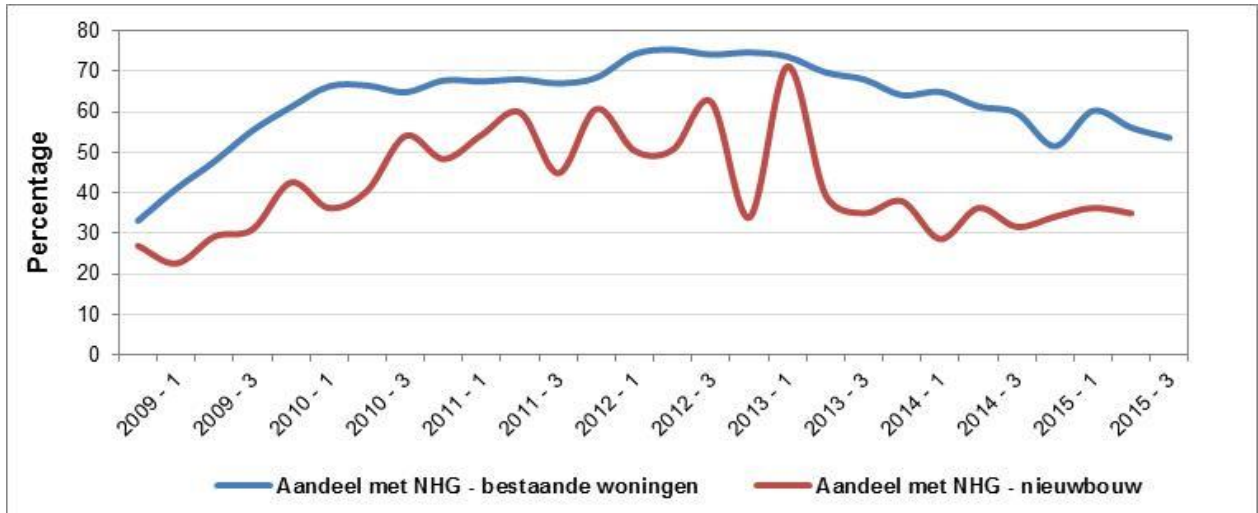
Het aandeel van hypotheekleningen met NHG (op basis van ingangsdatum van de lening) in het totaal aantal transacties van bestaande koopwoningen (dus zonder begrenzing van het prijsniveau) laat, met uitzondering van de fluctuaties in het laatste kwartaal van 2014 en het eerste kwartaal van 2015, een duidelijk dalende trend zien in de laatste drie jaar. In het derde kwartaal van 2015 blijkt dit aandeel van hypotheekleningen op bestaande woningen met een NHG garantie uit te komen op 55% (zie figuur 2.5). In een aantal stappen is de als crisismaatregel tijdelijk verhoogde maximale kostengrens van € 350.000 weer verlaagd (via € 320.000 per juli 2012, € 290.000 in juli 2013 en € 265.000 per juli 2014) naar € 245.000 per juli 2015. Omdat in dezelfde periode de daling van de verkoopprijzen overging in een stabilisatie en vervolgens lichte stijging, blijkt het aandeel verkochte woningen met NHG garantie vrij snel te zijn gedaald van 74% medio 2012 naar circa 55% in het derde kwartaal van 2015. De wisselende kwartaal op kwartaal mutaties in de tweede helft van 2014 en de eerste helft van 2015 zou kunnen wijzen op veranderingen in het pakket verkochte woningen naar woningtype en prijssegment. Binnen het koopsegment tot de maximale kostengrens van de NHG, blijkt (uit aanvullende gegevens van het WEW) het aandeel hypotheekleningen met NHG in alle verkochte woningen uit dat prijssegment in de afgelopen jaren gemiddeld rond de 81% te zijn. Zo ook in het derde kwartaal van 2015.

Het aandeel transacties met NHG garanties op de nieuwbouwmarkt, zoals terug te zien in figuur 2.5, kent vanaf eind 2012 eveneens (per saldo) een dalende trend als gevolg van het aanscherpen van de maximale kostengrens. Wanneer we de sterke fluctuaties van eind 2012 en begin 2013 uitmiddelen, blijkt het aandeel transacties met NHG garanties op de nieuwbouwmarkt gestaag te zijn gedaald van circa 60% in het derde kwartaal van 2012 naar ongeveer 30% van alle verkochte nieuwbouwwoningen in het derde

## 2. HYPOTHEKEN

kwartaal van 2014. Ondanks het aanscherpen van de NHG grens per 1 juli 2014 naar € 265.000, treedt er daarna een zekere stabilisatie op in dit aandeel.

**Figuur 2.5 Aandeel NHG in aantal transacties, in de bestaande woningvoorraad en van nieuwbouwwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 4<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 3<sup>e</sup> kwartaal 2015**

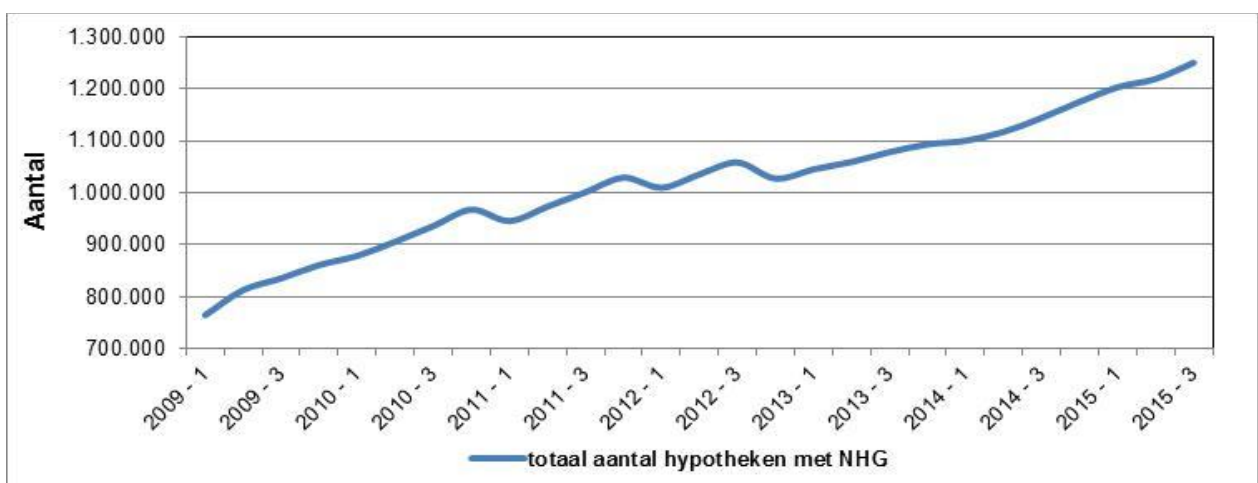


[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2015; Ministerie BZK/NEPROM/OTB, MonitorNieuweWoningen, 2015; WEW, 2015

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 fors gegroeid. Daarnaast lijkt een verklaring te vinden in een verhoogd risicobesef bij consumenten, geldverstrekkers en institutionele beleggers en een daaruit volgende verhoogde behoefte aan NHG. NHG heeft tijdens de crisis dan ook stabiliserend gewerkt en is een effectief anticyclisch instrument gebleken. De afgelopen zes jaar is het aantal gegroeid van 765.000 garanties in het eerste kwartaal van 2009 naar 1,25 miljoen garanties in het derde kwartaal van 2015 (zie figuur 2.6). Dit komt neer op een toename van 60%. Vanaf begin 2013 lijkt de stijging van het aantal uitstaande garanties wel af te vlakken, maar door de meestal lange looptijd van de afgesloten hypotheek zal het volume voorlopig groot blijven.

**Figuur 2.6 Totaal aantal hypotheek met NHG, op kwartaalbasis<sup>1</sup>, in de periode 1<sup>e</sup> kwartaal 2009 – 3<sup>e</sup> kwartaal 2015**



[Klik hier voor een toelichting](#)

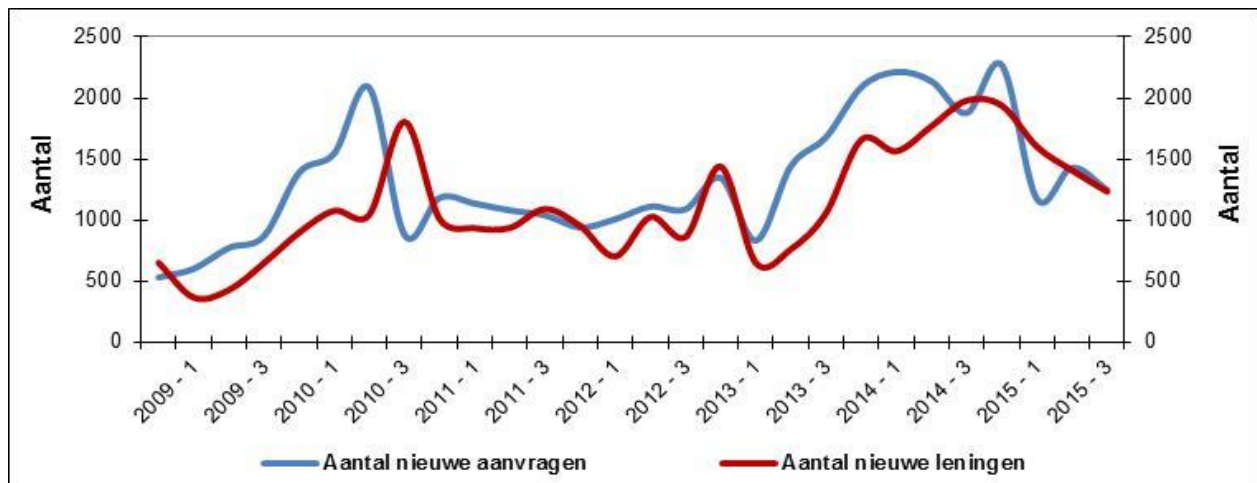
1: de drie kortstondige dipjes in het aantal hypotheek met NHG worden veroorzaakt door administratieve correcties in de historische data.

Bron: WEW, 2015



## 2. HYPOTHEKEN

**Figuur 2.7 Totaal aantal aangevraagde en verleende Startersleningen, op kwartaalbasis, in de periode 4<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 3<sup>e</sup> kwartaal 2015**



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: SVn, 2015

Naast het stelsel van NHG voor hypotheekleningen, worden starters op de koopwoningmarkt in ca. 260 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.

Het beeld dat uit figuur 2.7 naar voren komt, bevestigt het eerder genoemde herstel van de koopwoningmarkt in 2013 in combinatie met het gevoerde overheidsbeleid. In de jaren 2010-2012 lag het aantal aanvragen en het aantal toegekende Startersleningen rond de 1.000 leningen per kwartaal. Vanaf het eerste kwartaal in 2013 neemt het aantal aanvragen voor een Starterslening flink toe, mede als gevolg van de stimuleringsbijdrage van het Rijk van € 50 miljoen voor het verstrekken van Startersleningen. Met deze rijksbijdrage, gecombineerd met de bijdragen van gemeenten en provincies, kunnen ca. 11.000 nieuwe leningen worden verstrekt. Per 1 mei 2015 wordt geen nieuwe stimuleringsbijdrage meer verstrekt door het Rijk. Daarnaast is het aantal gemeenten dat Startersleningen verstrekt, de afgelopen tijd teruggelopen van ruim 300 naar 260. Het aantal aanvragen van Startersleningen is in het derde kwartaal van 2015 gedaald naar 1.250 aanvragen tegenover circa 1.430 potentiële starters in het vorige kwartaal. In het derde kwartaal van 2014 bedroeg dit aantal aanvragen nog 1.880; dit betekent een daling van 33% in een jaar tijd.

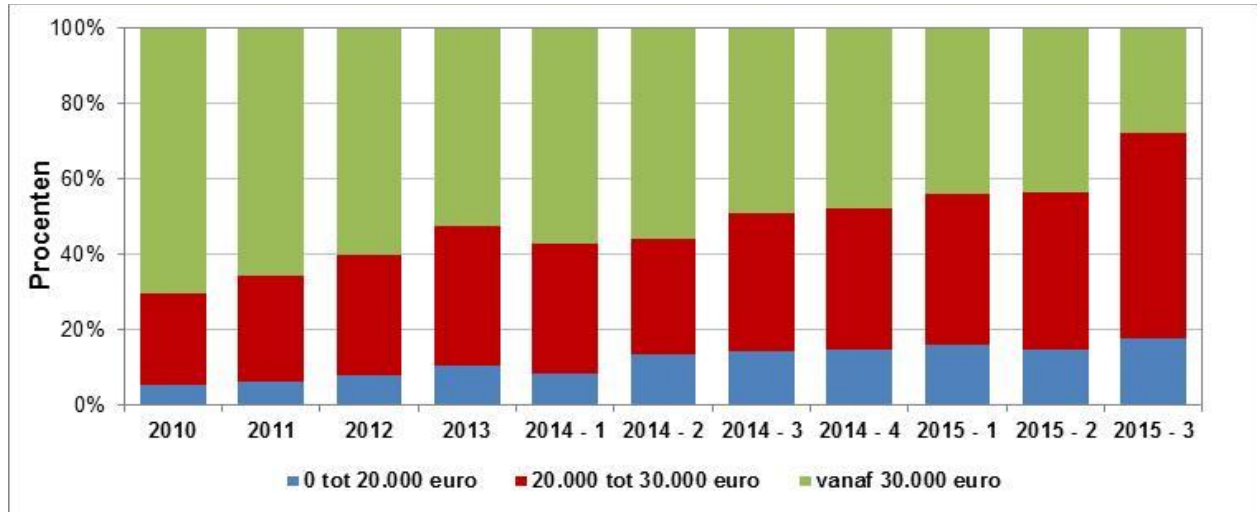
Het aantal toegekende Startersleningen volgt vanwege de doorlooptijd van de aanvraagprocedure het aantal aanvragen in de tijd. Gemiddeld genomen wordt 80% van de aanvragen uiteindelijk gehonoreerd. In het derde kwartaal van 2014 wordt een recordaantal Startersleningen verstrekt (1.980 leningen), maar daarna daalt het aantal verleende Startersleningen naar circa 1.240 in het derde kwartaal van 2015. Het wegvallen van de stimuleringsbijdrage van het Rijk en het stoppen van een deel van de gemeenten met het verstrekken van Startersleningen heeft dus zichtbaar effect.

Door de jaren heen blijkt de omvang van de verleende Starterslening steeds minder hoog te liggen (zie figuur 2.8). Het aandeel van de verleende leningen voor een bedrag van minimaal € 30.000 is in vijf jaar tijd afgenomen van 70% naar 28% in het derde kwartaal van 2015. Daar staat met name een stijging van het aandeel leningen tussen € 20.000 en € 30.000 tegenover. Opvallend is verder het iets groter

## 2. HYPOTHEKEN

aandeel kleine leningen (tot € 20.000) sinds het midden van 2014. De geschetste ontwikkelingen zijn voornamelijk het gevolg van nadere begrenzings, die door gemeenten zijn doorgevoerd in de Startersleningen.

**Figuur 2.8 Het aandeel verleende Startersleningen naar hoogte van het toegekende bedrag, op jaarbasis, in de periode 2010 – 3<sup>e</sup> kwartaal 2015**

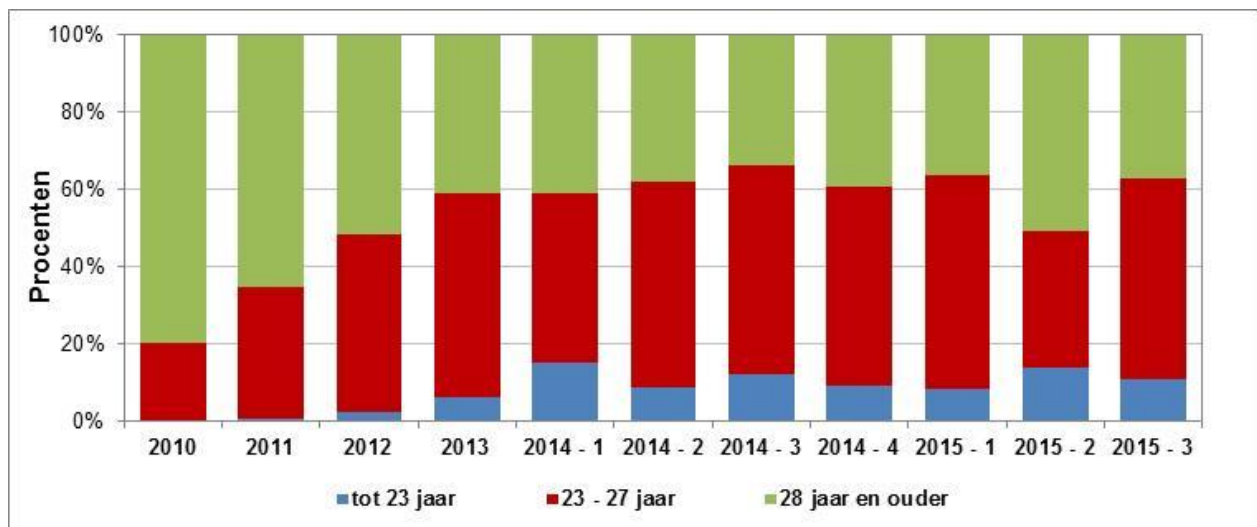


[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: SVn, 2015

Sinds 2010 is er ook een duidelijke verschuiving waar te nemen in de leeftijd van de ontvangers van de Starterslening, zo blijkt uit figuur 2.9. In 2010 was 80% van de ontvangers 28 jaar of ouder, waarna dit aandeel snel afneemt tot nog maar 40% in 2013. Vervolgens stabiliseert het aandeel 'oudere' ontvangers min of meer in 2014 en in 2015. De plotselinge toename van dit percentage in het tweede kwartaal van 2015 (51%) kunnen we vooralsnog niet verklaren. Over het geheel genomen heeft de groep huishoudens in de leeftijdsklasse 23-27 jaar een meerderheid in het aantal verleende Startersleningen.

**Figuur 2.9 Het aandeel verleende Startersleningen naar leeftijd van ontvanger, op jaarbasis, in de periode 2010 – 3<sup>e</sup> kwartaal 2015**

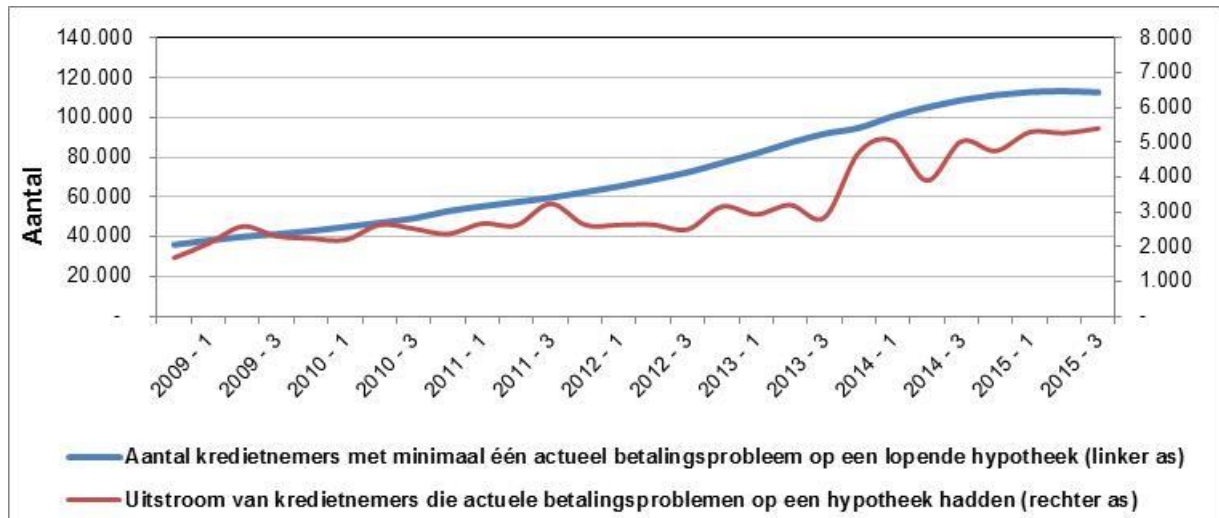


[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: SVn, 2015

## 2. HYPOTHEKEN

**Figuur 2.10 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 4<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 3<sup>e</sup> kwartaal 2015**



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: BKR, 2015

De crisis op de koopwoningmarkt en de minder rooskleurige economische omstandigheden in de afgelopen jaren hebben nog steeds effect op het aantal kredietnemers met minimaal één betalingsachterstand op een lopende hypotheek. Eind 2007 stonden er bij de BKR circa 31.500 kredietnemers met een betalingsachterstand op een lopende hypotheek geregistreerd, terwijl dit aantal in het tweede kwartaal van 2015 was opgelopen tot bijna 113.300 kredietnemers (zie figuur 2.10). In verhouding tot het totaal van alle uitstaande hypotheek bleef het aantal betalingsachterstanden hiermee nog steeds bescheiden. Voor het eerst sinds het uitbreken van de crisis op de woningmarkt in 2008, is er in het derde kwartaal van 2015 sprake van een lichte daling van het aantal kredietnemers met een betalingsachterstand op een lopende hypotheek: circa 112.700 kredietnemers. Ondanks de weer aantrekkende economie en koopwoningmarkt, zal het aantal betalingsproblemen naar verwachting nog wel wat na-ijlen.

Een steeds groter aantal kredietnemers ziet kans om de betalingsachterstand te herstellen. Het aantal kredietnemers dat de betalingsachterstand inloopt (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), is in de laatste kwartalen flink toegenomen tot 5.400 gevallen in het derde kwartaal van 2015. Dit betekent bijna een verdubbeling ten opzichte van dit aantal aan het begin van 2013. Hierin is het aantrekken van de economie wel te herkennen: huishoudens zien meer kans om hun inkomensproblematiek op te lossen. Daarnaast lijkt ook het in 2013 ingezette beleid van de hypotheekverstrekkers en het WEW, om huishoudens met betalingsproblemen nadrukkelijker te begeleiden, zijn vruchten af te werpen (zie figuur 2.10).

Het aantal executieverkopen van woningen laat een dalende trend zien vanaf eind 2011 (zie figuur 2.11). Vanaf eind 2013 wordt deze scherpe daling van het totaal aantal executieverkopen omgebogen. In de periode eerste kwartaal 2014 – derde kwartaal 2015 is er sprake van een min of meer stabiliserende trend met circa 500 executieverkopen. De stijging van het aantal executieverkopen in het vierde kwartaal van 2014 blijkt een kortstondige piek te zijn geweest. Het beleid van het WEW en van de banken, dat zich onder meer richt op het voorkomen van executieverkopen, heeft een verdere stijging van het aantal executieverkopen kunnen voorkomen. De problematiek van betalingsachterstanden en executieverkopen zal nog wel een zeker na-ijleffect hebben ten opzichte van het herstel op de koopwoningmarkt.

## 2. HYPOTHEKEN

**Figuur 2.11 Het aantal executieverkopen (totale hypotheekmarkt), op kwartaalbasis, in de periode 4<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 3<sup>e</sup> kwartaal 2015**



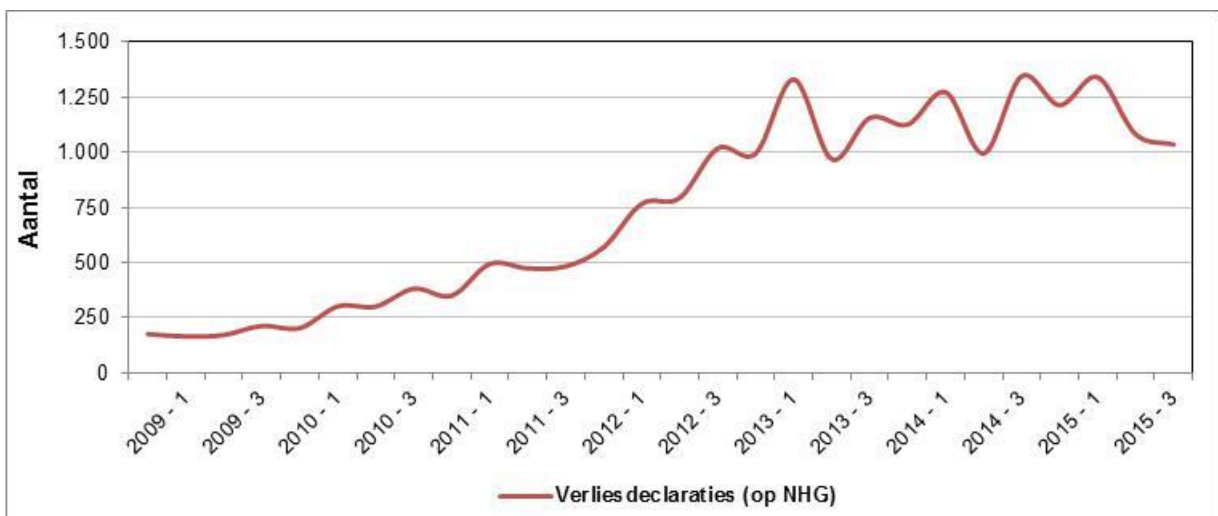
[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2015

De trend van een sterke toename in het aantal verliesdeclaraties in het kader van de NHG zwakt begin 2013 af. Het aantal ingediende verliesdeclaraties fluctueert vervolgens gedurende tweeënhalf jaar sterk tussen de 1.000 en 1.300 gevallen (zie figuur 2.12). In het tweede en derde kwartaal van 2015 is er voor het eerst sprake van twee opeenvolgende afnames van het aantal verliesdeclaraties: van 1.340 in het eerste kwartaal naar 1.035 in het derde kwartaal). Het is op dit moment nog te vroeg om vast te stellen of dit echt een omslagpunt is.

Het aandeel gedwongen of onvermijdelijke verkopen met een restschuld op alle uitstaande NHG-garanties blijft overigens gedurende de gehele crisisperiode steeds erg klein. 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 nog relatief bescheiden te noemen. Het aantal verliesdeclaraties bedraagt iets meer dan 1 promille van alle uitstaande hypotheek met een NHG garantie.

**Figuur 2.12 Het aantal verliesdeclaraties op NHG, op kwartaalbasis, in de periode 4<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 3<sup>e</sup> kwartaal 2015**



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: WEW, 2015

## 3 Transacties

### Samenvatting

*Het aantal door de NVM geregistreerde verkopen in het derde kwartaal van 2015 (bijna 36.300) is afgenomen in vergelijking met het aantal in het tweede kwartaal van 2015 (daling van 3%). Dit past in het normale seizoenspatroon, waarbij de daling deze keer wel geringer is dan in de afgelopen twee jaar. Ten opzichte van het derde kwartaal van 2014 is het aantal verkochte woningen wel flink toegenomen met 27%. Deze cijfers lijken de basis te vormen voor een nieuw jaarrecord aan woningverkopen sinds 2008 (zie figuur 3.1).*

*Het aantal door het Kadaster geregistreerde transacties van koopwoningen (circa 50.600) is in het derde kwartaal van 2015 toegenomen (+24%) ten opzichte van een kwartaal eerder. Dit past in het normale seizoenspatroon, maar het aantal transacties in dit derde kwartaal van 2015 is daarbij wel veel hoger dan in dezelfde kwartalen in de jaren 2009-2014. Dit aantal ligt 29% hoger dan in hetzelfde kwartaal van 2014 en circa 75% hoger dan in 2013. Het verder aantrekken van de dynamiek op de koopwoningmarkt in de laatste maanden van 2015 is dan ook zeker te verwachten (zie figuur 3.1).*

*In het derde kwartaal van 2015 is het door de NVM vastgestelde aantal verkochte appartementen en vrijstaande woningen respectievelijk gelijk gebleven en gestegen ten opzichte van het voorafgaande kwartaal. Bij de overige woningtypen (2-onder-1-kapwoningen, hoek- en tussenwoningen) is een daling van 5% à 6% waargenomen. Dit wijst op zowel meer instroom als meer doorstroming op de koopwoningmarkt in dit laatste kwartaal. De appartementen en tussenwoningen blijven met afstand de meest verkochte woningtypen; tussenwoningen komen ook relatief veel voor in de bestaande voorraad en appartementen wisselen relatief vaker van eigenaar (zie figuur 3.2).*

*Op de markt van bestaande woningen neemt de krapte-indicator (de verhouding tussen het te koop staande woningaanbod en het aantal transacties) sinds het eerste kwartaal van 2013 duidelijk af. In het derde kwartaal van 2015 stabiliseert de krapte-indicator op de waarde van '11': iedere koper kon gemiddeld kiezen uit elf te koop staande woningen. De markt blijft daarmee nog iets ruimer dan in de periode vóór 2008 (zie figuur 3.3).*

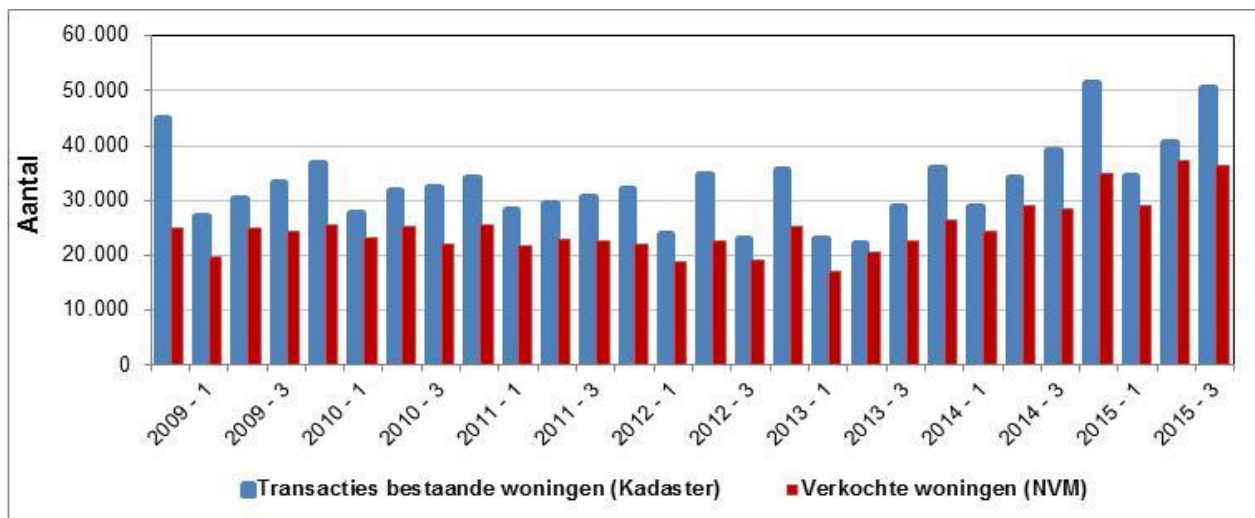
*Van alle woningen die in het derde kwartaal op de woningmarkt te koop hebben gestaan, bestaat 77% uit woningen, die aan het begin van het derde kwartaal al in de verkoop stonden; de resterende 23% is nieuw aanbod. Er worden naar verhouding weer meer woningen te koop aangeboden. Net als in de vorige kwartalen worden uit het nieuwe aanbod van koopwoningen relatief iets meer woningen verkocht, dan uit de voorraad woningen die aan het begin van het derde kwartaal al in de verkoop stonden; namelijk 28% versus 19% (zie figuur 3.4).*

### 3. TRANSACTIES

Het aantal door de NVM geregistreerde verkopen kent in het derde kwartaal van 2015 (bijna 36.300) een geringe daling ten opzichte van het tweede kwartaal van 2015 (-3%). Een te verwachten ontwikkeling gezien het normale seizoenpatroon, waarbij het aantal verkopen in het eerste en derde kwartaal steeds lager uitkomen dan in het eraan voorafgaande kwartaal (zie figuur 3.1 en kader op de volgende pagina). De daling is deze keer wel geringer dan in de afgelopen twee jaar. Ten opzichte van het derde kwartaal van 2014 blijkt het aantal verkochte woningen wel sterk te zijn toegenomen (+27%). Het aantal verkopen in dit derde kwartaal van 2015 vormt daarom toch een aanwijzing voor een verder toenemende dynamiek op de koopwoningmarkt in het vervolg van dit jaar. De ontwikkeling van de door de NVM verkochte woningen sluit aan bij de ontwikkeling van het aantal hypotheekaanvragen, zoals dat in hoofdstuk 2 is geschetst. Dit aantal aanvragen daalt wel veel sterker, maar daar ging dan ook een opvallende piek in het tweede kwartaal aan vooraf.

Het aantal door het Kadaster geregistreerde transacties van woningen (circa 50.600) in het derde kwartaal van 2015 betekent een stijging ten opzichte van zowel het tweede kwartaal van 2015 (+24%), als het derde kwartaal van 2014 (+29%). Het aantal geregistreerde transacties in het derde kwartaal van 2015 past eveneens in het algemene seizoenpatroon (het Kadaster registreert normaliter binnen een kalenderjaar elk kwartaal iets meer transacties van koopwoningen; zie kader op volgende pagina), maar de toename is wel opvallend groot te noemen. Het aantal transacties in het derde kwartaal van 2015 ligt bovendien hoger dan in alle voorgaande kwartalen sinds begin 2009. Alleen de piek in het vierde kwartaal van 2014 viel hoger uit, omdat huishoudens toen hebben geanticipeerd op het beperken van het schenkingsrecht en van de leencapaciteit via het aanscherpen van de LTV en de LTI per 1 januari 2015 (zie ook hoofdstuk 1).

**Figuur 3.1 Aantal transacties van bestaande woningen (Kadaster registratie) en aantal door NVM-makelaars verkochte bestaande koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 4<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 3<sup>e</sup> kwartaal 2015**



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2015; NVM, Woningmarkt cijfers, 2015



### 3. TRANSACTIES

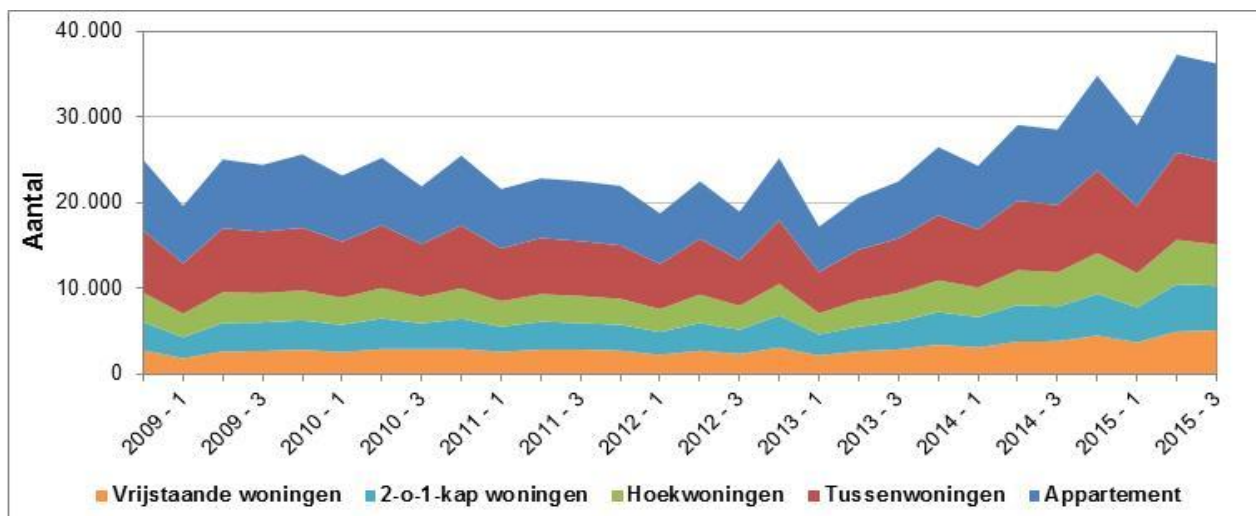
De NVM registreert de verkoop op het moment dat het koopcontract is getekend, wat veelal enkele maanden eerder is dan het moment waarop de koopakte daadwerkelijk bij de notaris passeert: het registratiemoment van het Kadaster. Daarom loopt de ontwikkeling van het aantal verkopen bij de NVM normaal gesproken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

De geringe afname van het door de NVM vastgestelde aantal verkochte koopwoningen (-3%) in het derde kwartaal van 2015 ten opzichte van het voorafgaande kwartaal, is niet voor alle woningtypen terug te vinden (zie figuur 3.2). Het aantal verkochte vrijstaande woningen blijkt namelijk ook in dit laatste kwartaal te zijn gestegen (+3%) en komt met ruim 5.100 woningen ver boven de aantallen verkopen in het derde kwartaal van 2014 uit (+33%). Daarnaast ligt ook het aantal verkochte appartementen met bijna 11.450 verkopen op een vergelijkbaar niveau als in het vorige kwartaal; of wel een stijging van 30% ten opzichte van het derde kwartaal in 2014. De daling in het totaal aantal verkochte woningen wordt dus veroorzaakt door een iets mindere dynamiek in de drie overige woningmarktsegmenten (de tussenwoningen, hoekwoningen en 2-onder-1-kapwoningen). Bij deze woningtypen is een afname in het aantal verkopen te zien van 5% à 6% in vergelijking met het tweede kwartaal van 2015, waarbij de kwartaaltotaal wel 20% tot 30% hoger liggen dan een jaar geleden. De appartementen en tussenwoningen blijven met afstand de meest verkochte woningtypen (samen bijna 60%); 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 4<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 3<sup>e</sup> kwartaal 2015**



[Klik hier voor een toelichting](#)

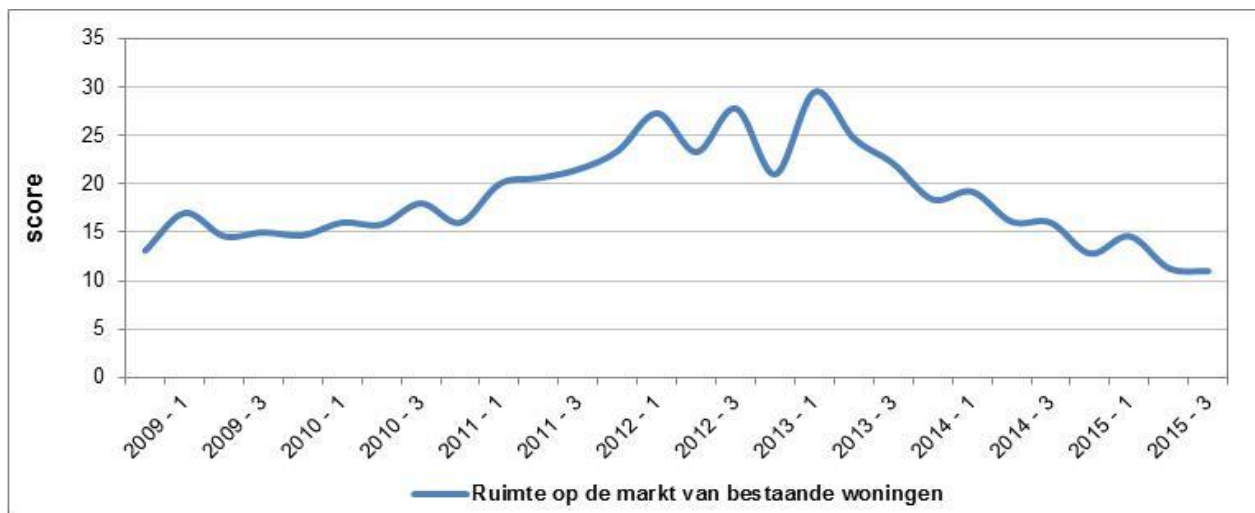
Bron: NVM, Woningmarkt cijfers, 2015

### 3. TRANSACTIES

Het is opvallend dat het aantal verkopen op kwartaalbasis voor alle woningtypen min of meer hetzelfde verloop kent in de periode medio 2008 – medio 2014 (zie figuur 3.2). Wel blijkt dat de vraaguitval die al in 2007 optrad, zich iets sterker heeft geconcentreerd bij de appartementen en de tussenwoningen: de veelal wat goedkopere marktsegmenten waar met name potentiële starters zich op richten. Het tijdelijke herstel van het aantal verkopen in de jaren 2009 en 2010 en het herstel in de tweede helft van 2013 zijn eveneens sterker terug te zien in deze marktsegmenten dan de overige segmenten. Vanaf eind 2014 lijkt de markt voor de duurdere segmenten juist iets sterker aan te trekken, wat wijst op een voortzetting van dit herstel.

De grafische weergave van de krapte-indicator voor de markt van bestaande woningen (zie figuur 3.3) onderstreept de positieve ontwikkelingen op de koopwoningmarkt. De verhouding tussen het te koop staande woningaanbod en het aantal verkopen neemt sinds het eerste kwartaal van 2013 af. De waarde '11' op de krapte-indicator voor de markt van bestaande woningen betekent, dat er in het derde kwartaal van 2015 tegenover elke verkochte woning elf woningen te koop stonden. De score op de krapte-indicator ligt dus flink lager dan aan het begin van 2013, maar blijft nog wel iets hoger dan in de periode voor het uitbreken van de crisis; toen konden kopers gemiddeld uit slechts zeven woningen kiezen.

**Figuur 3.3 De krapte-indicator bestaande koopwoningmarkt, op kwartaalbasis, in de periode 4<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 3<sup>e</sup> kwartaal 2015**



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2015

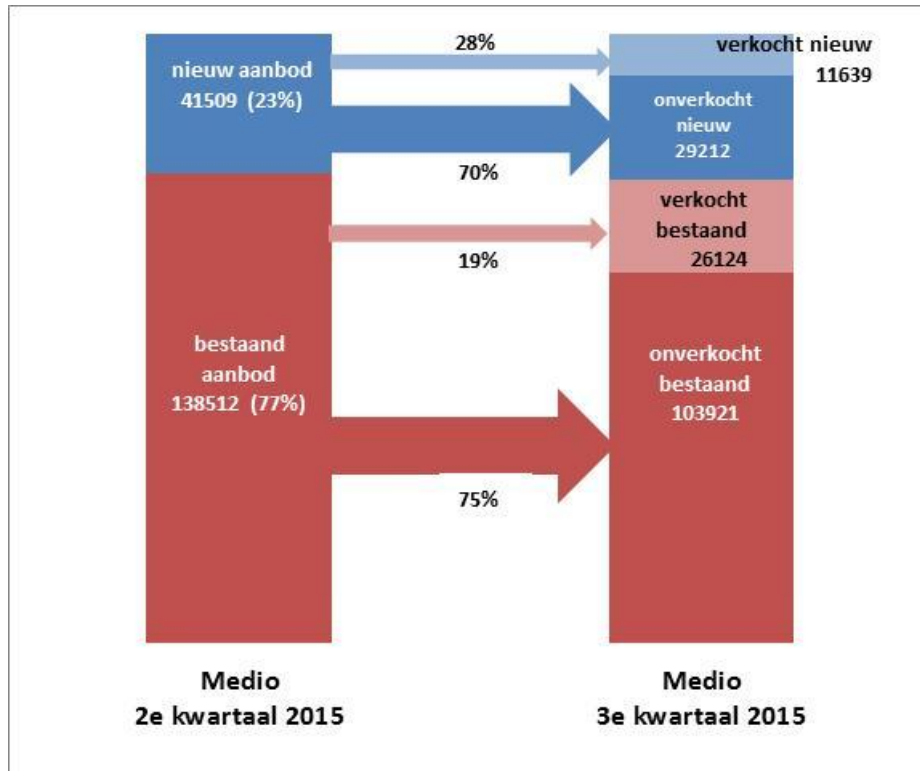
Uit de vereenvoudigde weergave van het vijvermodel van de activiteiten op de markt van bestaande woningen (zie figuur 3.4) blijkt, dat 77% van alle woningen die in het derde kwartaal op de woningmarkt te koop hebben gestaan, bestaat uit woningen die aan het begin van het derde kwartaal al in de verkoop stonden; de resterende 23% is nieuw aanbod. Deze verhouding was in het eerste kwartaal van 2015 nog 81% versus 19%. Er worden naar verhouding weer meer woningen te koop aangeboden.

De woningen die tussen half mei en half augustus 2015 nieuw in de verkoop zijn gebracht, hebben wel een wat grotere kans om in diezelfde periode verkocht te worden, dan woningen die al langer te koop staan (28% versus 19% verkochte woningen). Het percentage verkochte woningen uit bestaand aanbod loopt in de afgelopen tweeënhalve jaar op.



### 3. TRANSACTIES

**Figuur 3.4 Het vijvermodel (instroom, voorraad, uitstroom<sup>1</sup>) voor bestaande woningen, in de periode tussen medio 2<sup>e</sup> kwartaal 2015 en medio 3<sup>e</sup> kwartaal 2015**



<sup>1</sup> In deze periode is ongeveer 6,1% van het bestaande aanbod en 1,5% van het nieuwe aanbod weer ingetrokken uit de verkoop  
[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2015

## 4 Prijsontwikkelingen

### Samenvatting

*Na zeven kwartalen met een licht opwaartse prijsontwikkeling, stabiliseert de door de NVM geregistreerde mediane verkoopprijs in het derde kwartaal van 2015 (-0,3%) ten opzichte van het vorige kwartaal. In vergelijking met het derde kwartaal van 2014 is er echter nog sprake van een stijging met 4,2%. Op basis van het robuuste herstel van het aantal verkopen op de koopwoningmarkt, nu ook in de duurdere marktsegmenten, verwachten we dat hier sprake zal zijn van een tijdelijke stabilisatie van de kooprijsoontwikkeling op landelijk niveau (zie figuur 4.1).*

*De ontwikkeling van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK; gepubliceerd door het Kadaster en het CBS) van alle transacties laat een duidelijk herstel van de kooprijzen zien. In het derde kwartaal van 2015 wordt voor het zevende opeenvolgende kwartaal een stijging gemeten (+1,3%) ten opzichte van het voorgaande kwartaal. In vergelijking met het derde kwartaal van 2014 blijkt de PBK in het afgelopen kwartaal zelfs te zijn gestegen met 2,9%. In de jaar op jaar ontwikkeling is ook een duidelijke opwaartse trend herkenbaar (zie figuur 4.1).*

*De gemiddelde verkoopprijs (volgens het Kadaster) van alle verkochte woningen was na het dieptepunt in het tweede kwartaal van 2013 (€211.000) weer in de lift en komt in het derde kwartaal van 2015 uit op €233.300. De geringe daling van de gemiddelde kooprijzen in het eerste kwartaal van 2015 blijkt slechts tijdelijk te zijn geweest en is waarschijnlijk veroorzaakt door een verschuiving in het pakket verkochte woningen (zie figuur 4.2).*

*In het derde kwartaal van 2015 is de PBK met 1,3% gestegen ten opzichte van het voorgaande kwartaal, zoals hiervoor al gemeld. Dit blijkt het resultaat te zijn van een stijging met 1,2% van de index voor eengezinswoningen en een stijging van 2,0% voor meergezinswoningen. Het prijsherstel is in de laatste twee kwartalen dus iets sterker binnen het marktsegment van de meergezinswoningen; het marktsegment voor de starters op de koopwoningmarkt. Ten opzichte van het derde kwartaal in 2014 blijkt de PBK voor meergezinswoningen met 4,2% eveneens sterker te zijn toegenomen, dan die voor de eengezinswoningen (+2,7%). (zie figuur 4.3).*

*In de vorige acht kwartalen was, met uitzondering van het eerste kwartaal van 2015, een licht stijgende tendens in de vierkante meterprijs voor de verschillende woningtypen waar te nemen. In het derde kwartaal van 2015 lopen de prijzen weer verder op; deze keer met name bij de 2-onder-1 kapwoningen en vrijstaande woningen. Dit is een aanwijzing dat ook de doorstroming op de koopwoningmarkt aantrekt (zie figuur 4.4).*

*Na het eerste kwartaal van 2013 neemt het verschil tussen de vraagprijs en de feitelijke verkoopprijs weer af van 6,5% naar 3,8% in het derde kwartaal van 2015, terwijl de mediane verkoopprijs weer toeneemt. De koopwoningmarkt wordt dus steeds iets minder ontspannen. Toch blijft er in een groot deel van het land nog sprake van een 'kopersmarkt' (zie figuur 4.5).*

*De provincies Noord-Holland, Zuid-Holland, Utrecht, Flevoland, Zeeland en Limburg hebben in het derde kwartaal van 2015 een (iets) hogere PBK dan het landelijk gemiddelde. De provincies Noord-Holland en Utrecht kennen de sterkste kooprijsherstel gemeten vanaf 2010 met een PBK van respectievelijk 93,9 en 90,7 in het derde kwartaal van 2015. Het tegenovergestelde geldt voor de provincie Friesland (83,9).*

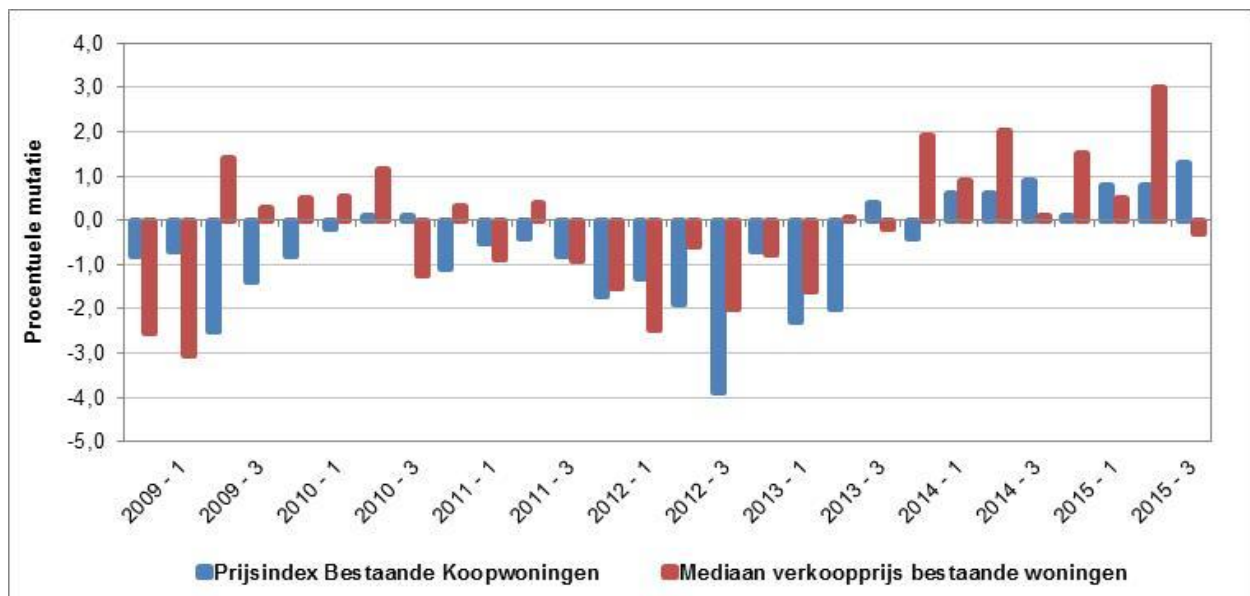
#### 4. PRIJSONTWIKKELING

*De vier grote steden laten de laatste kwartalen een sterker herstel zien dan het landelijk gemiddelde. In Amsterdam is dit herstel het meest robuust en is met een PBK van 104,5 in het derde kwartaal van 2015 het prijsniveau van eind 2008 al weer bereikt. Den Haag blijft iets achter op de andere drie grote steden met een PBK van 91,5 in het derde kwartaal van 2015.*

Na zeven kwartalen op rij met een (licht) stijging van de mediane verkoopprijs, zoals door de NVM geregistreerd (zie tekst in kader op de volgende pagina), stabiliseert deze min of meer zien in het derde kwartaal van 2015. De mediane verkoopprijs komt in dit laatste kwartaal 0,3% lager uit dan in het voorgaande kwartaal (zie figuur 4.1). Deze daling lijkt vooral een correctie op de sterke prijsstijging in het vorige kwartaal. In vergelijking met het derde kwartaal van 2014 is er echter wederom sprake van een stijging (+ 4,2%). Daarmee komt deze jaar op jaar mutatie nu al zes opeenvolgende kwartalen boven de 3% uit. Het herstel van de koopwoningmarkt lijkt zich nu ook in termen van prijzen door te zetten.

De Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) van alle transacties, gepubliceerd door het Kadaster en het CBS, laat in het derde kwartaal van 2015 een positieve ontwikkeling zien (+1,3%) ten opzichte van het vorige kwartaal (zie ook figuur 4.1). De PBK blijkt in het derde kwartaal van 2015 voor het zesde opeenvolgende kwartaal gestegen (met 2,9%) ten opzichte van hetzelfde kwartaal in het jaar daarvoor. De verschillen in de ontwikkeling per kwartaal tussen de PBK en de mediane verkoopprijs van de NVM zijn vooral het gevolg van een ander meetmoment (zie kader volgende pagina). Ook het feit dat de NVM een marktaandeel van rond 75% heeft (het Kadaster heeft alle transacties) en de correctie voor de pakket-samenstelling van verkochte woningen anders uitvoert dan het CBS/Kadaster (zie tekst in kader op volgende pagina), spelen hierbij een rol. We kunnen nu toch wel vaststellen dat het prijsherstel, ingezet in 2013, zich serieus doorzet.

**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 4<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 3<sup>e</sup> kwartaal 2015**



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: CBS, Statline, 2015; NVM, Woningmarktcijfers, 2015

#### 4. PRIJSONTWIKKELING

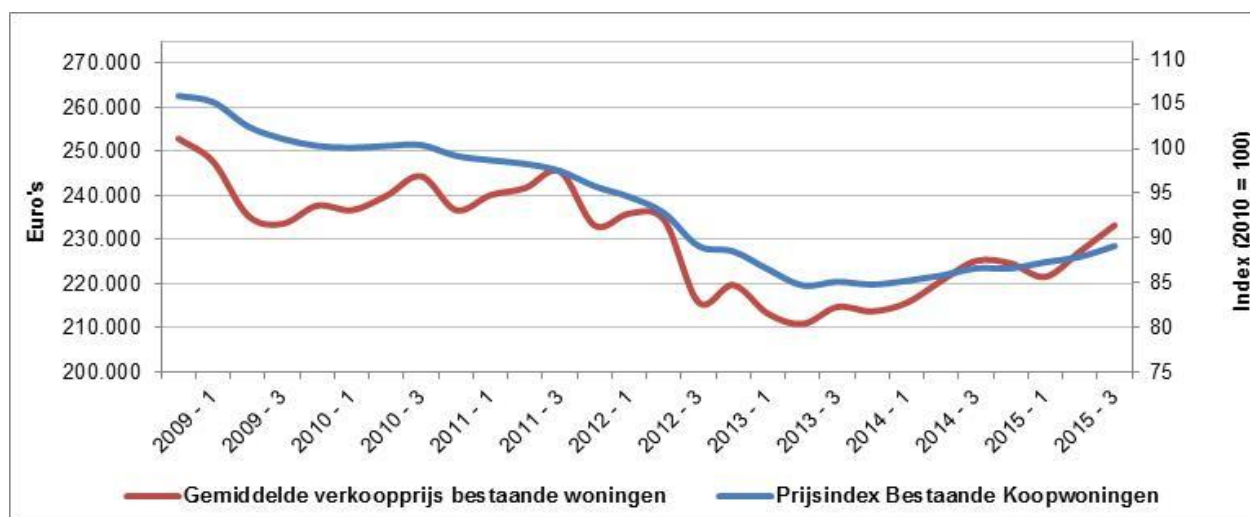
De NVM registreert de mediane verkoopprijs op het moment dat het koopcontract is getekend, wat veelal enkele maanden eerder is dan het moment waarop de koopakte daadwerkelijk bij de notaris passeert: het registratiemoment van het Kadaster. Daarom loopt de verkoopprijsontwikkeling van de NVM normaal gesproken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

De prijsmutaties in de afgelopen jaren hebben er toe geleid dat de gemiddelde verkoopprijs van alle verkochte woningen (gegevens Kadaster) in absolute waarde na het hoogterecord (€ 259.000) in het derde kwartaal van 2008 uiteindelijk flink lager ligt in het tweede kwartaal van 2013 (€ 211.000). Met uitzondering van het eerste kwartaal van 2015, laat de gemiddelde verkoopprijs vanaf medio 2013 steeds een stijgende tendens zien en komt in het derde kwartaal van 2015 uit op bijna € 233.300. De PBK laat in dezelfde periode eveneens een gestage stijging zien (zie figuur 4.2).

**Figuur 4.2 De gemiddelde verkoopprijs bestaande woningen en de Prijsindex Bestaande Koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 4<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 3<sup>e</sup> kwartaal 2015**

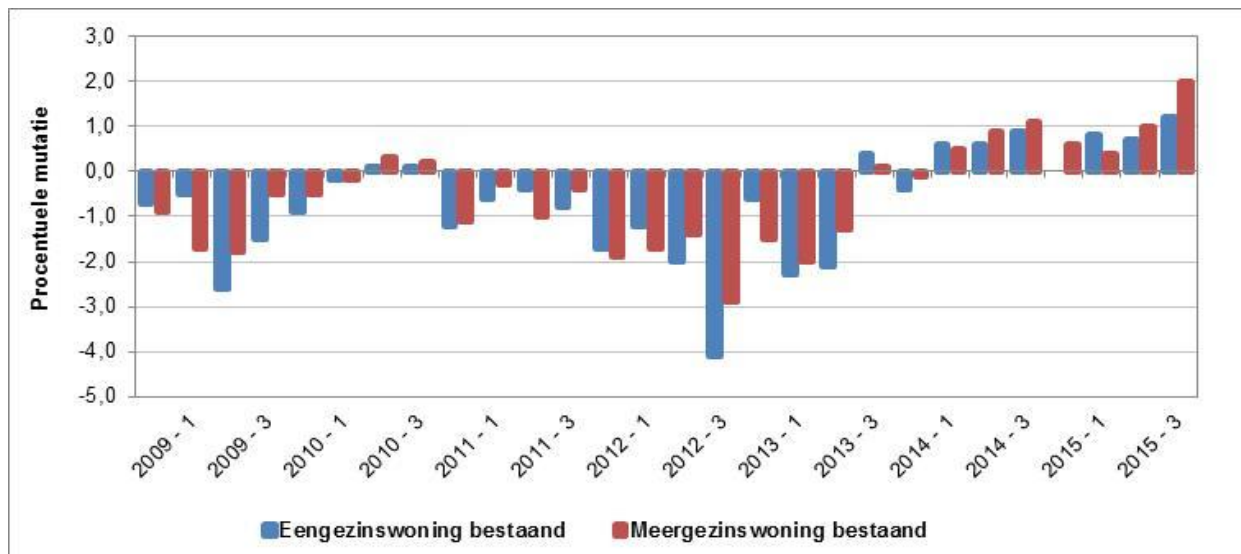


[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: CBS, Statline, 2015

#### 4. PRIJSONTWIKKELING

**Figuur 4.3 De procentuele kwartaalmutatie van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen, naar woningtype, op kwartaalbasis, in de periode 4<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 3<sup>e</sup> kwartaal 2015**



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: CBS, Statline, 2015

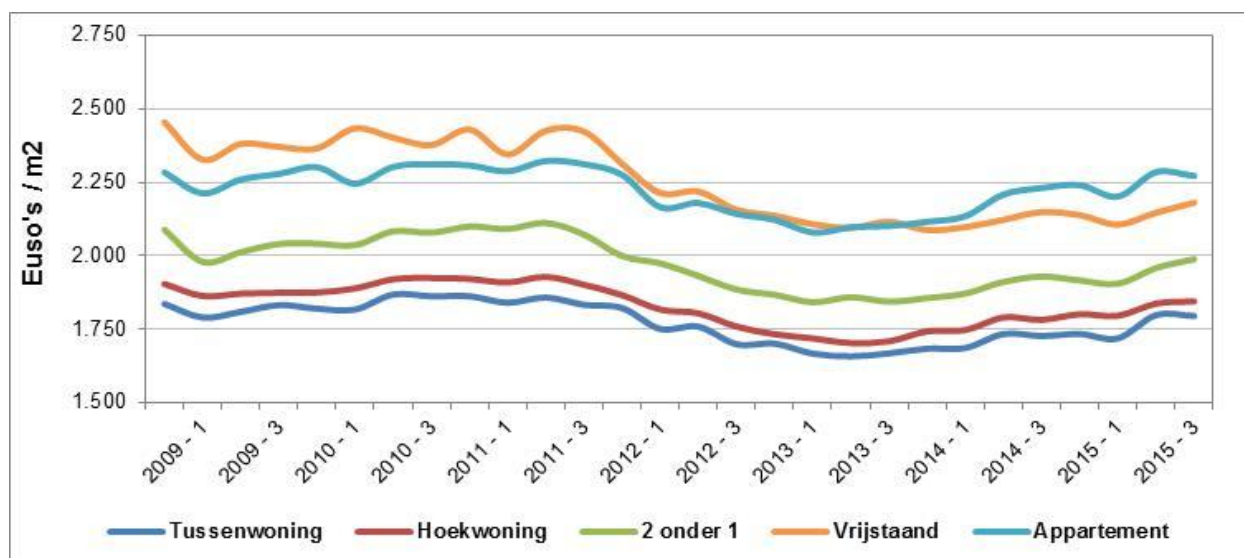
De prijsontwikkeling op de markt van bestaande koopwoningen verschilt overigens wel enigszins naar woningtype. De PBK voor eengezinswoningen kent over het algemeen een iets sterkere volatiliteit dan die van de meergezinswoningen (appartementen), zoals is terug te zien in figuur 4.3. In het derde kwartaal van 2015 is de PBK met 1,3% gestegen, zoals hiervoor al gemeld. Dit is het resultaat van een indexstijging van 1,2% voor eengezinswoningen en een stijging van 2,0% voor meergezinswoningen. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar geleden is de PBK voor eengezinswoningen met 2,7% gestegen en is deze stijging bij de meergezinswoningen 4,2%. Het prijsherstel vindt dus in beide marktsegmenten plaats, maar is het laatste anderhalf jaar relatief gezien sterker geweest bij de meergezinswoningen; het segment van de starters.

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.

Wederom is in figuur 4.4 hetzelfde beeld te zien als in de voorgaande grafieken. In het derde kwartaal van 2013 wordt een omslagpunt bereikt en komt er voor alle woningtypen een einde aan een afnemende vierkante meterprijs. Voor alle segmenten geldt dat de vierkante meterprijs vanaf dat moment een licht stijgende tendens laat zien. Daarbij is de vierkante meterprijs voor appartementen, hoekwoningen en tussenwoningen sindsdien relatief het sterkst gestegen; starters zorgen voor meer vraagdruk naar deze typen woningen. Voor de vrijstaande woningen en de 2-onder-1 kapwoningen is de vierkante meterprijs in verhouding het minst sterk toegenomen sinds medio 2013. Maar deze twee marktsegmenten kennen in het derde kwartaal van 2015 juist de grootste relatieve stijging met respectievelijk +1,1% en +1,0%. Dit is een aanwijzing dat ook de doorstroming op de koopwoningmarkt nu aantrekt.

#### 4. PRIJSONTWIKKELING

**Figuur 4.4 De mediane verkoopprijs per m<sup>2</sup>, naar woningtypen, op kwartaalbasis, in de periode 4<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 3<sup>e</sup> kwartaal 2015**

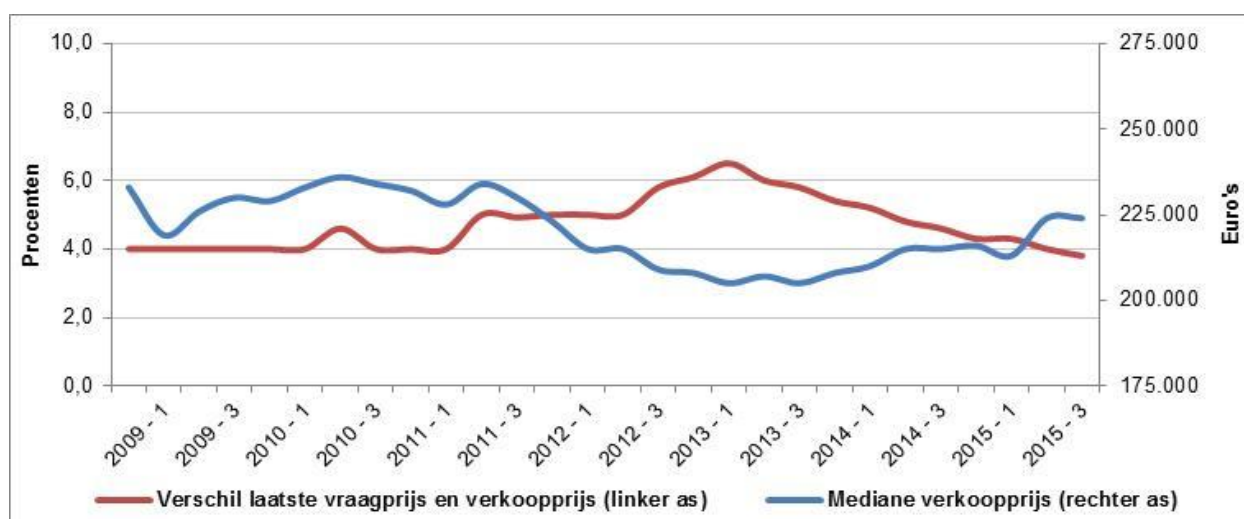


[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: NVM, Woningmarkt cijfers, 2015

Op een koopwoningmarkt die aantrekt (meer vraag in relatie tot het aanbod en stabiliserende of stijgende prijzen) worden de mogelijkheden voor potentiële kopers geringer. Dit wordt ook wel aangeduid met de term 'verkopersmarkt'. De aspirant koper krijgt een minder ruimere keuze aan woningen en ook minder onderhandelingsruimte om te komen tot een verkoopprijs. De verkopende partij zal langer vasthouden aan de vraagprijs. De informatie in figuur 4.5 bevestigt dit. In de periode medio 2011 – begin 2013 loopt het verschil tussen de vraagprijs en de feitelijke verkoopprijs sterk op naar 6,5% en neemt de mediane verkoopprijs sterk af. Na het eerste kwartaal van 2013 treedt er een kentering op in beide ontwikkelingen. Het verschil tussen vraag- en feitelijke prijs daalt naar 3,8% in het derde kwartaal van 2015 en de mediane verkoopprijs stijgt weer (met uitzondering dus van het eerste kwartaal van 2015).

**Figuur 4.5 Het gemiddelde verschil tussen vraagprijs en verkoopprijs (als percentage van de vraagprijs) en de mediane verkoopprijs, op kwartaalbasis, in de periode 4<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 3<sup>e</sup> kwartaal 2015**



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: NVM, Woningmarkt cijfers, 2015



#### 4. PRIJSONTWIKKELING

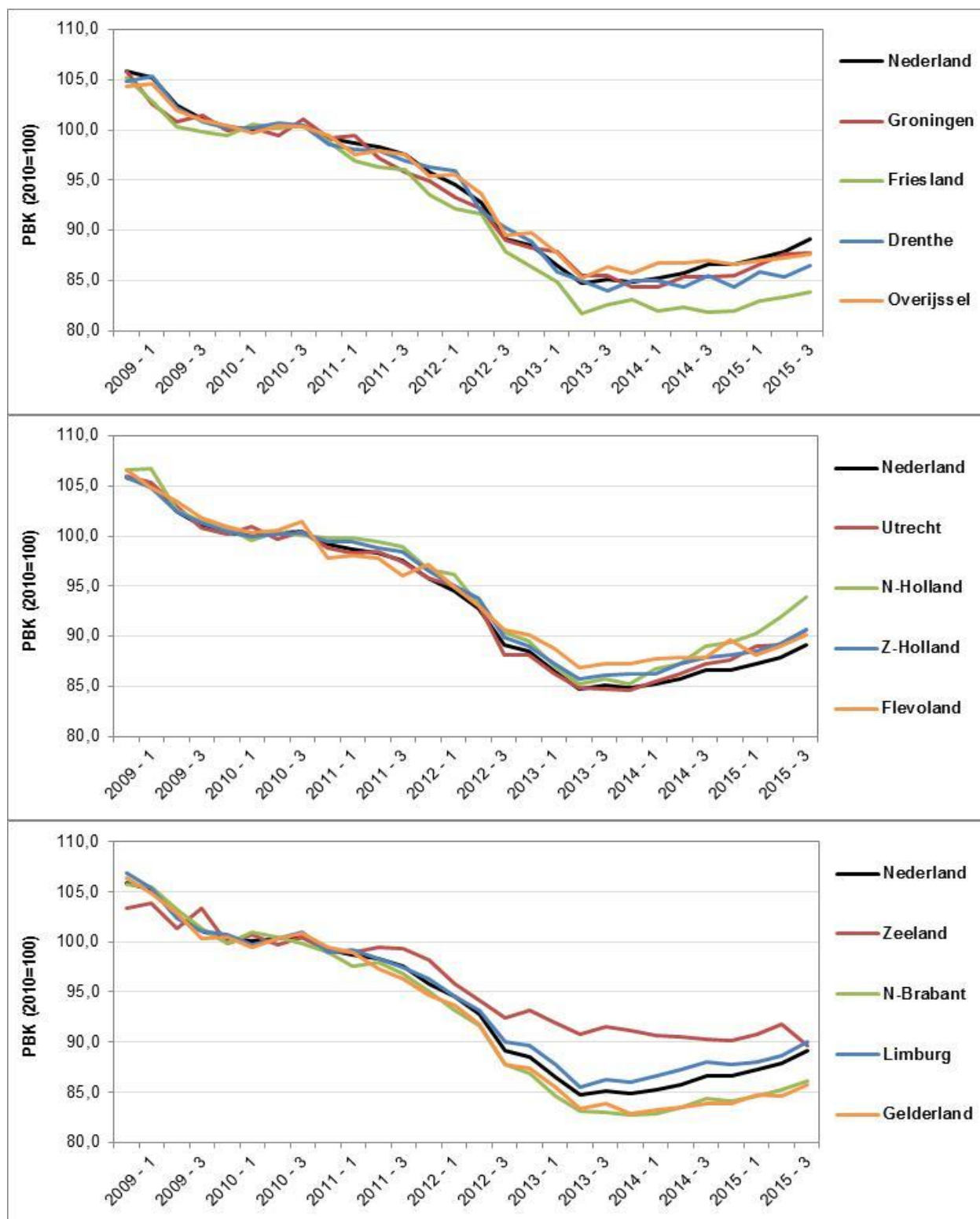
In figuur 4.5 zijn drie perioden te onderscheiden: van begin 2009 tot medio 2011, medio 2011 tot begin 2013 en vanaf eerste kwartaal 2013. Voor het aantreden van de financiële crisis en de woningmarktcrisis ging een stijging van de mediane verkoopprijs samen met een verschil tussen de vraag- en de verkoopprijs van minder dan 4%. In de periode 2009 – medio 2011 herstelt de mediane verkoopprijs zich gedeeltelijk na een forse daling en stabiliseert het verschil tussen vraag- en verkoopprijs op ongeveer 4%. In de tweede periode blijkt de aanhoudende daling van de verkoopprijzen samen te gaan met een stijgend ratio tot 6,5% in het eerste kwartaal van 2013. Hier kan sprake zijn van een zichzelf versterkend effect: doordat de verkoopprijzen dalen, zijn verkopers eerder geneigd om de vraagprijs los te laten en een lagere verkoopprijs te accepteren, waardoor de mediane verkoopprijs nog verder kan gaan dalen. Daarnaast kan ook het feit dat woningen langer te koop staan, bijdragen aan het toenemend verschil tussen vraagprijs en verkoopprijs. Met het aantrekken van het aantal transacties vanaf het eerste kwartaal 2013 start de derde periode: verkopers houden weer meer vast aan de vraagprijs en kopers zijn eerder bereid deze prijs ook te betalen, waardoor de mediane verkoopprijs stabiliseert en vervolgens licht gaat stijgen. Het verschil tussen vraag- en verkoopprijs daalt gestaag tot weer onder de 4% gemiddeld.

Sinds de Monitor Koopwoningmarkt over het tweede kwartaal van 2015 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. Uit figuur 4.6 valt af te lezen dat er zes provincies zijn, waarin de PBK in het derde kwartaal van 2015 (iets) hoger uitkomt dan het landelijk gemiddelde van 89,1. Het betreft de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland, Utrecht, Flevoland, Zeeland en Limburg. De provincie Noord-Holland kent het sterkste kooprijsherstel gemeten vanaf 2010 met een PBK van 93,9 in het derde kwartaal van 2015; gevolgd door de provincies Utrecht en Zuid-Holland (respectievelijk een PBK van 90,7 en 90,6. In Limburg en Flevoland blijken de prijzen zich in het derde kwartaal ook opmerkelijk goed te herstellen. De provincie Friesland blijkt tot nu toe het minste prijsherstel te kennen; met name veroorzaakt door een scherpere terugval van de koopprijzen tot medio 2013. De provincies Utrecht en Noord-Holland vertonen nu al zeven opeenvolgende kwartalen een (licht) stijgende PBK; voor Zuid-Holland geldt dit voor het laatste anderhalf jaar. Over het algemeen geldt dus dat het prijsherstel het meest duidelijk is in de provincies met een grotere vraagdruk op de woningmarkt van de grotere gemeenten.

Inzoomend op de vier grote steden (zie figuur 4.7) zien we dat de grotere vraagdruk in deze steden ook tot een sterker herstel 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 er daarbij, niet onverwachts, het meest gunstigst uit. Deze gemeente kent al zeven kwartalen op rij een stijgende PBK, waarbij deze stijging ook steeds ver boven het landelijk gemiddelde uitkomt. De PBK in het derde kwartaal van 2015 (waarde 104,5) heeft in Amsterdam het niveau van 2010 al weer ruimschoots bereikt en is vergelijkbaar met de waarde aan het eind van 2008. In de gemeente Utrecht is er een stijgende trend waar te nemen in de laatste zes kwartalen. Rotterdam blijft iets achterop bij de ontwikkeling in Utrecht, maar ook voor Rotterdam geldt dat in het derde kwartaal van 2015 de PBK nog minder dan vijf indexpunten onder het niveau van 2010 ligt. Voor Den Haag is het beeld wat diffuser. Met name in de tweede helft van 2012 zijn hier de koopprijzen hier iets sterker gedaald dan het landelijk gemiddelde. Het herstel zet zich in deze gemeente pas vanaf medio 2013 in, waarbij de plussen en minnen elkaar in de opeenvolgende kwartalen opvolgen. De waarde van de PBK (91,5) in het derde kwartaal van 2015 blijft in Den Haag dan ook duidelijk achter op die van de drie andere grote steden. Het prijsherstel is voorsnog dus het meest duidelijk in Utrecht en vooral Amsterdam. In deze woningmarktgebieden wordt steeds vaker de vraagprijs al weer geboden of zelfs overboden.

#### 4. PRIJSONTWIKKELING

**Figuur 4.6 De procentuele kwartaalmutatie van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen naar provincie en voor totaal Nederland, op kwartaalbasis, in de periode 4<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 3<sup>e</sup> kwartaal 2015**



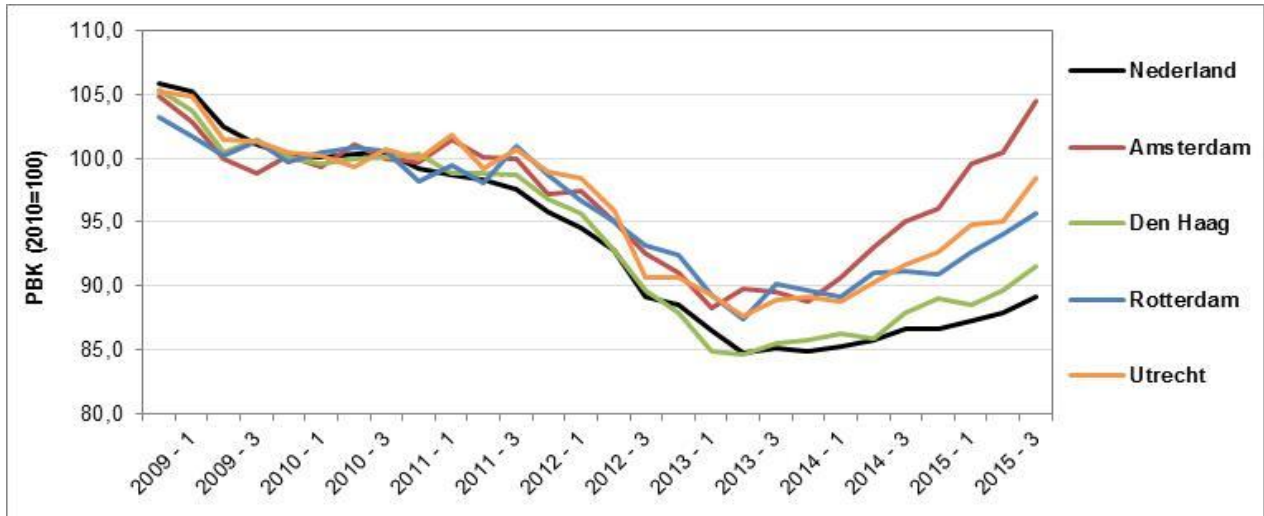
[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: CBS, Statline, 2015



#### 4. PRIJSONTWIKKELING

**Figuur 4.7 De procentuele kwartaalmutatie van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen in de vier grote steden en voor totaal Nederland, op kwartaalbasis, in de periode 4<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 3<sup>e</sup> kwartaal 2015**



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: CBS, Statline, 2015

(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 stagnatie in het herstel van de markt van nieuwbouw koopwoningen in het eerste kwartaal van 2015, blijkt slechts tijdelijk te zijn geweest. Die stagnatie werd vooral veroorzaakt door de piek aan transacties in het vierde kwartaal van 2014, als gevolg van het anticiperend gedrag van woonconsumenten op de aangekondigde beleidswijzigingen. In het tweede kwartaal van 2015 (de meest actuele beschikbare gegevens) neemt het aantal transacties van nieuwe koopwoningen namelijk weer toe ten opzichte van het vorige kwartaal (van ruim 6.300 naar bijna 8.000 woningen. Het aantal transacties komt voor het zevende opeenvolgende kwartaal boven de 5.000 grens uit. In vergelijking met het tweede kwartaal in 2014 is er eveneens sprake van een forse stijging (+31%). Het herstel zet zich gewoon door (zie figuur 5.1).*

*De krapte-indicator (de verhouding tussen de te koop staande woningen en het aantal verkochte woningen) laat, enkele uitschieters daargelaten, al sinds eind 2012 een dalende trend zien. De score daalt in deze periode van '11' naar '3' in het tweede kwartaal van 2015. Een koper kan gemiddeld kiezen uit maar drie aangeboden nieuwbouwwoningen. In vergelijking met voorgaande jaren is de keuze voor potentiële kopers op de nieuwbouwmarkt daarmee beperkt (zie figuur 5.2).*

*De nieuwbouwwoningen die aan het begin van het tweede kwartaal 2015 nieuw in de verkoop zijn gebracht, hebben een grotere kans om binnen drie maanden verkocht te worden, dan woningen uit nieuwbouwprojecten die al langer in de verkoop zijn (54% versus 42%). Dit verschil is wel kleiner geworden. Van de in het tweede kwartaal van 2015 verkochte nieuwbouw koopwoningen, bestaat 42% uit woningen die al langer dan drie maanden te koop staan. In het laatste kwartaal van 2013 bedroeg dit aandeel nog 62%; er worden dus verhoudingsgewijs weer iets meer woningen uit nieuwe projecten verkocht. (zie figuur 5.3).*

*Voor het vierde opeenvolgende kwartaal stijgt de gemiddelde verkoopprijs in het tweede kwartaal van 2015 (+2,2%). Hoewel de prijsstijgingen nog bescheiden zijn, kunnen we wel spreken van een herstel in de kooprijksontwikkeling op de nieuwbouwmarkt. Ten opzichte van het prijsniveau in het tweede kwartaal van 2014 komt het prijsniveau zelfs 8,2% hoger uit. De gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen ligt met € 262.000 zo'n 14% onder het niveau van medio 2008 (zie figuur 5.4).*

*De prijsontwikkeling verschilt echter in sterkte en soms ook in richting voor eengezinswoningen en appartementen. In het tweede kwartaal van 2015 blijken nieuwe meergezinswoningen plotseling met 14% in prijs te zijn gestegen (waarschijnlijk als gevolg van een bijzonder 'pakket' verkochte appartementen), terwijl de eengezinswoningen gemiddeld met 0,8% zijn gedaald. In vergelijking met de prijzen bij het begin van de crisis (medio 2008) komt de prijsdaling voor eengezinswoningen nog steeds uit op 19% (zie figuur 5.5).*

*Het aantal nieuwbouw koopwoningen waarvoor een bouwvergunning is verleend, stijgt vanaf medio 2013 snel tot bijna 10.300 in het tweede kwartaal van 2015. Dit is een vergelijkbaar aantal bouwvergunningen als in het voorliggende kwartaal en betekent bijna een verdubbeling ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder. Het aantal vergunningen voor huurwoningen (bijna 5.100) in het tweede kwartaal van 2015 betekent meer dan een verdubbeling ten opzichte van een jaar geleden. Desondanks blijft dit aantal in absolute zin nog ver verwijderd van het niveau in het vierde kwartaal van 2008. (zie figuur 5.6).*

**Transacties**

De gegevens met betrekking tot de nieuwbouwmakkt komen met een vertraging van één kwartaal beschikbaar, waardoor de gegevens over het tweede kwartaal van 2015 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.

De markt van nieuwbouw koopwoningen blijft zich gestaag herstellen! Het aantal transacties op de markt van nieuwbouw koopwoningen fluctueerde weliswaar sterk in het vierde kwartaal van 2014 en het eerste kwartaal van 2015. Maar dat was het gevolg van het anticiperend gedrag van woonconsumenten op de aangekondigde beperkingen in het schenkingsrecht en de verlaging van de maximale LTV en LTI per 1 januari 2015. In het tweede kwartaal van 2015 ligt het aantal verkochte nieuwbouwwoningen weer bijna 1.250 woningen hoger (+19%) dan in het voorgaande kwartaal. Met bijna 8.000 verkochte woningen in het tweede kwartaal van 2015 komt het aantal transacties voor het zevende opeenvolgende kwartaal boven de 5.000 grens uit. Het aantal transacties is bovendien duidelijk toegenomen (+31%) ten opzichte van het tweede kwartaal van 2014. Op basis van de hiervoor beschreven ontwikkelingen kan worden vastgesteld, dat de nieuwbouwmakkt voor koopwoningen nog steeds duidelijk in de lift zit (zie figuur 5.1).

**Figuur 5.1 Aantal transacties van nieuwbouwwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 2<sup>e</sup> kwartaal 2015**



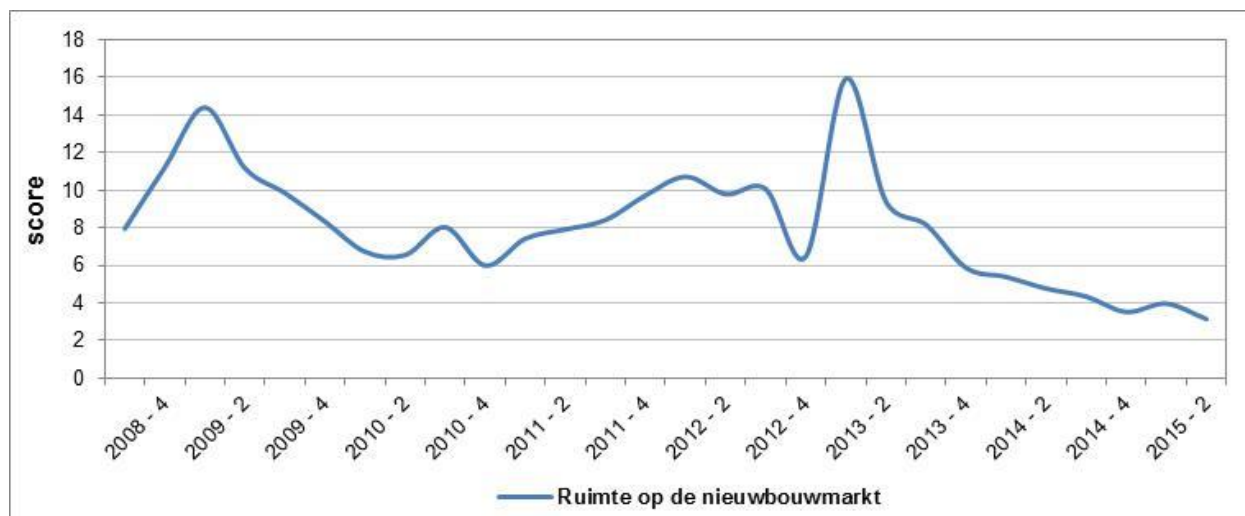
[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: Ministerie BZK/NEPROM/OTB, Monitor Nieuwe Woningen, 2015

Uit de ontwikkeling van het aantal transacties in de nieuwbouw (zie figuur 5.1) blijkt dat de daling van het aantal verkochte nieuwbouwwoningen zich al voor de woningmarktcrisis heeft ingezet. Het aantal transacties ligt in januari 2009 nog maar op 25% van het niveau medio 2006. Vervolgens trekt dit aantal, als gevolg van diverse tijdelijke stimuleringsmaatregelen, weer aan tot het eind van 2010 (ongeveer 60% van het niveau in 2006). In de jaren 2011 en 2012 is weer een daling van het aantal verkochte nieuwbouw koopwoningen waar te nemen tot circa 30% van de omvang in 2006. Op de nieuwbouwmakkt van koopwoningen is de 'dubbele dip' in de conjunctuur van de Nederlandse economie tussen 2007 en heden dus herkenbaar in het aantal transacties. Sinds medio 2013 is er wel duidelijk sprake van herstel.

## 5. NIEUWBOUWMARKT

**Figuur 5.2 De krapte-indicator nieuwbouwmkt, op kwartaalbasis, in de periode 3<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 2<sup>e</sup> kwartaal 2015**



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: Ministerie BZK/NEPROM/OTB, Monitor Nieuwe Woningen, 2015

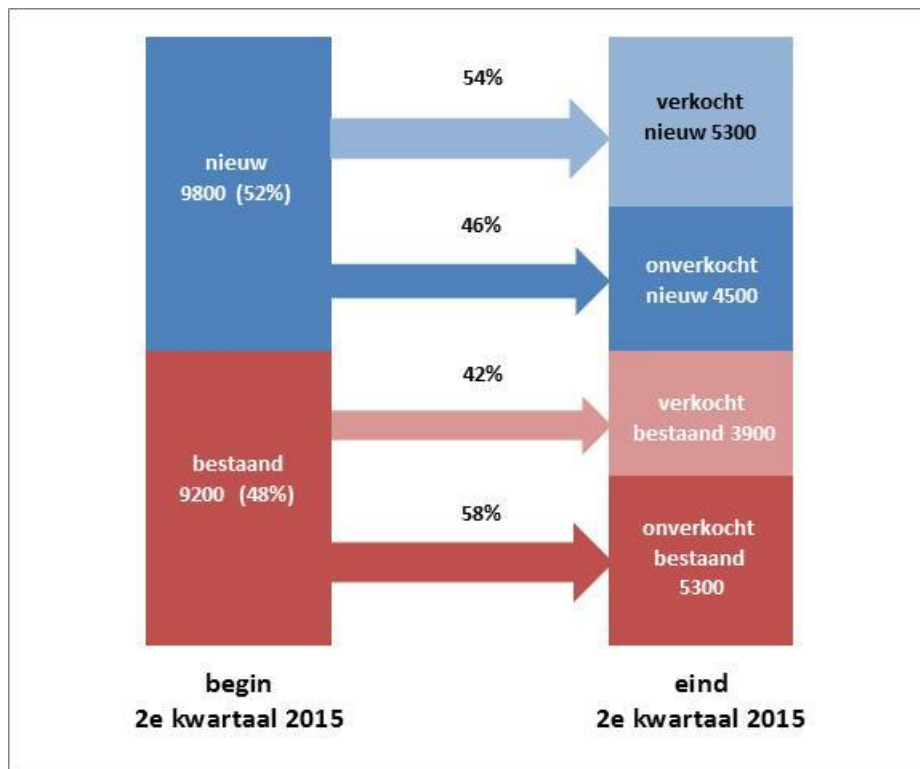
De grafische weergave van de krapte-indicator voor de nieuwbouwmkt laat eveneens zien dat het herstel op de markt van nieuwbouwwoningen duidelijk aanhoudt (zie figuur 5.2). Wanneer we de uitzonderlijke piek in het eerste kwartaal van 2013 (veroorzaakt door een sterke terugval in het aantal verkopen na de beleidswijzigingen per 1 januari 2013) buiten beschouwing laten, zet de waarde van de krapte-indicator eigenlijk al vanaf eind 2012 een daling in. Deze dalende trend in de ruimte op de nieuwbouwmkt wordt veroorzaakt door het groeiend aantal transacties en een achterblijvend aanbod van nieuwe woningen. In het tweede kwartaal van 2015 blijkt de krapte-indicator uit te komen op een waarde 3,1. Vanaf begin 2005 is deze waarde nog niet zo laag geweest: een koper van een nieuwe koopwoning kan gemiddeld kiezen uit circa drie te koop aangeboden nieuwbouwwoningen.

De krapte-indicator voor de markt van nieuwbouw koopwoningen begint al kort voor het begin van de crises in 2008 te stijgen en ligt eind 2008 op een veel hoger niveau dan in de jaren ervoor. Dit wijst op een steeds meer ontspannen koopwoningmarkt.

Op de markt van nieuwbouw koopwoningen hebben diverse subsidieregelingen er toe bijgedragen dat de vraag naar woningen in 2009 en 2010 weer aantrok. Omdat de bouwers in deze periode al minder nieuwe projecten zijn gaan aanbieden, neemt de hoogte van de krapte-indicator voor de nieuwbouwmkt weer af gedurende deze jaren; een minder ruime markt. Na 2010 zien we weer een tegengestelde beweging en neemt de krapte-indicator weer toe, maar minder snel dan op de markt van bestaande koopwoningen. Tegenover het afnemend aantal transacties vanaf dat moment staat namelijk ook een kleiner aanbod van nieuwe woningen. Eind 2012 is er een nieuw omslagpunt als gevolg van een toename van het aantal verkopen bij een minder snel groeiend aanbod.

## 5. NIEUWBOUWMARKT

**Figuur 5.3 Het vijvermodel (instroom, voorraad, uitstroom) voor nieuwbouw woningen, 2<sup>e</sup> kwartaal 2015**



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: Ministerie BZK/NEPROM/OTB, Monitor Nieuwe Woningen, 2015

Figuur 5.3 geeft een (vereenvoudigde versie) van het 'vijvermodel' voor de nieuwbouwmarkt weer. De nieuwbouwwoningen die aan het begin van het eerste kwartaal van 2015 nieuw in de verkoop worden gebracht, hebben een grotere kans om binnen drie maanden verkocht te worden dan woningen uit nieuwbouwprojecten die al langer in de verkoop zijn (54% versus 42% verkochte woningen). Van alle nieuwbouw koopwoningen die in het eerste kwartaal 2015 zijn verkocht, bestaat 42% uit woningen die al langer dan drie maanden te koop staan. Ten opzichte van de periode vóór 2014 (circa 60% tot 65%) is dit aandeel nu fors lager; er worden dus verhoudingsgewijs weer iets meer woningen uit nieuwe projecten verkocht. Dit kan een signaal zijn dat er weer wat meer nieuwe projecten zijn opgestart in de afgelopen kwartalen.

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

### Verkooprijzen

De gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen kent normaal gesproken een sterke 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). De gemiddelde verkoopprijs stijgt in het tweede kwartaal van 2015 echter voor het vierde opeenvolgende kwartaal (+2,2%). Het aantal transacties op de nieuwbouwmarkt trekt de laatste twee jaar weer aan en dit vertaalt zich inmiddels ook in een herstel van de prijzen op de nieuwbouwmarkt. Ten opzichte van het prijsniveau in het zelfde kwartaal van 2014, komt de gemiddelde prijs in het tweede kwartaal van 2015 zelfs 8,2% hoger uit. De gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen ligt met € 262.000 toch nog zo'n 14% 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<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 2<sup>e</sup> kwartaal 2015**



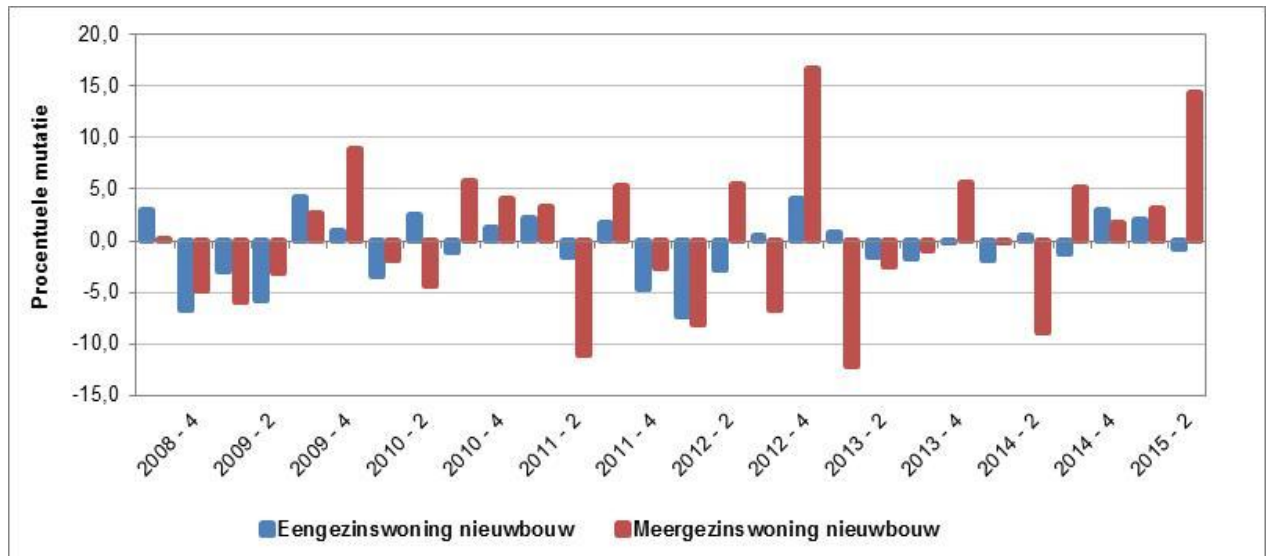
[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: Ministerie BZK/NEPROM/OTB, Monitor Nieuwe Woningen, 2015

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 prijscorrecties 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). Er zijn twee perioden van flinke prijscorrecties, waardoor de gemiddelde prijs van nieuwbouwwoningen medio 2015 circa 14% onder het prijsniveau van 2008 uitkomt. De prijsontwikkeling op de nieuwbouwmarkt kent meer volatiliteit (schommelingen) dan de prijsontwikkeling van bestaande koopwoningen.

## 5. NIEUWBOUWMARKT

**Figuur 5.5 De procentuele kwartaalmutatie van de gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen, naar woningtype, op kwartaalbasis, in de periode 3<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 2<sup>e</sup> kwartaal 2015**



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: Ministerie BZK/NEPROM/OTB, Monitor Nieuwe Woningen, 2015

In figuur 5.5 wordt de procentuele mutatie van de prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen op kwartaalbasis weergegeven voor eengezinswoningen en appartementen afzonderlijk. Daaruit valt op te maken dat de gemiddelde koopprijs voor meergezinswoningen in de vorige drie kwartalen steeds (licht) is gestegen en in het tweede kwartaal van 2015 ineens met 14,3% is opgelopen. Dit marktsegment wordt gekenmerkt door een grotere prijsvolatiliteit, als gevolg van een grotere heterogeniteit van het woningaanbod. Het vermoeden bestaat dan ook, dat er in het laatste kwartaal sprake is van een bijzonder pakket aan verkochte appartementen. Bij de eengezinswoningen blijkt het prijsherstel over het algemeen iets achter te blijven en in het tweede kwartaal van 2015 is er sprake van een geringe daling (-0,8%). In vergelijking met de prijzen bij het begin van de crisis (medio 2008) komt de prijsdaling voor de eengezinswoningen nog steeds uit op 19%. De verkoopprijzen van de appartementen lijken zich, op basis van deze laatste informatie, al volledig te hebben hersteld.

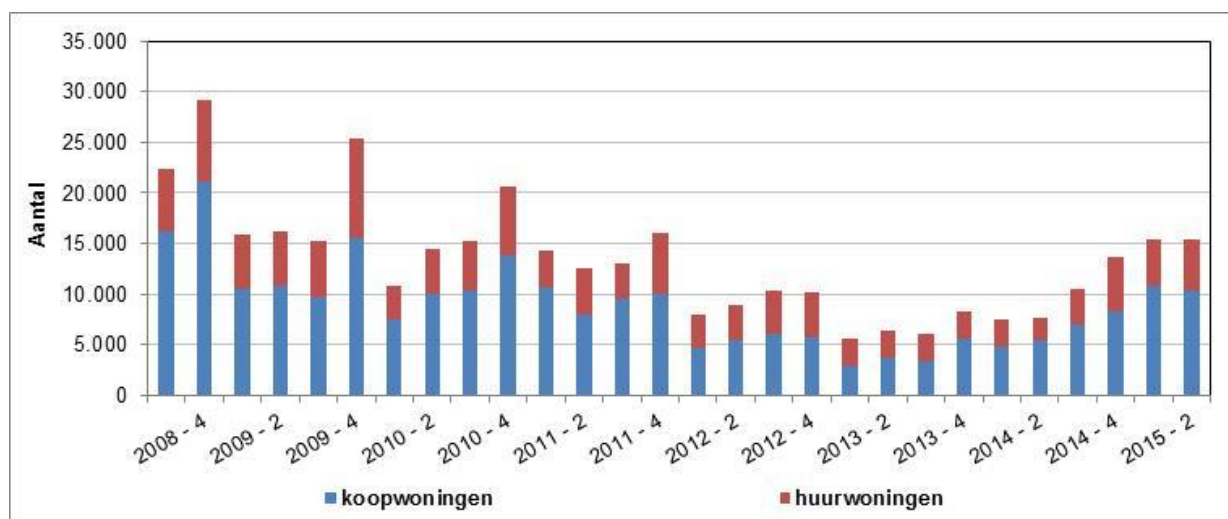
### Woningbouwproductie

Het aantal transacties op de nieuwbouwmarkt hangt natuurlijk nauw samen met de productie van nieuwe woningen. De nieuwbouwproductie begint met het aanvragen van een bouwvergunning. Het aantal nieuwbouwwoningen waarvoor een bouwvergunning wordt verleend, liet jaren lang een sterk dalende trend zien, maar heeft medio 2013 het dieptepunt bereikt (zie figuur 5.6). In het tweede kwartaal van 2015 is voor het tweede opeenvolgende kwartaal voor meer dan 10.000 nieuw te bouwen koopwoningen een bouwvergunning verleend. Dit is bijna een verdubbeling ten opzichte van hetzelfde kwartaal van 2014. Toch blijft dit aantal nieuw te bouwen woningen nog ver achter op het niveau in het vierde kwartaal van 2008 (-51%). Het aantal nieuw te bouwen huurwoningen met bouwvergunning (bijna 5.100) blijkt in het tweede kwartaal van 2015 iets hoger uit te komen dan in het kwartaal ervoor (+11%) en betekent meer dan een verdubbeling ten opzichte van een jaar geleden. Desondanks blijft dit aantal in absolute zin nog ver verwijderd van het niveau in het vierde kwartaal van 2008. De nieuwbouwmarkt blijft zich dus herstellen; in absolute aantallen echter nog vooral in de koopsector.



## 5. NIEUWBOUWMARKT

**Figuur 5.6 Het aantal nieuwe woningen waarvoor bouwvergunning is verleend, naar eigendomsverhouding, op kwartaalbasis, in de periode 3<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 2<sup>e</sup> kwartaal 2015**



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: CBS, Statline, 2015

Minder bouwvergunningen in met name 2012 en 2013 heeft natuurlijk ook gevolgen voor de omvang van de productie van nieuwe koopwoningen in de jaren daarna; zeker omdat (vooral onder minder gunstige woningmarktomstandigheden) 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. Dat proces duurt onder de huidige omstandigheden veelal nog langer dan in de periode voor 2008, mede door herontwikkeling van nieuwbouwplannen bij tegenvallende verkoopresultaten.

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 vanaf begin 2014 zal de komende maanden zichtbaar worden in het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen. Het duurt gemiddeld 1,5 tot 2 jaar voordat een woning wordt opgeleverd, nadat de bouwvergunning is afgegeven.

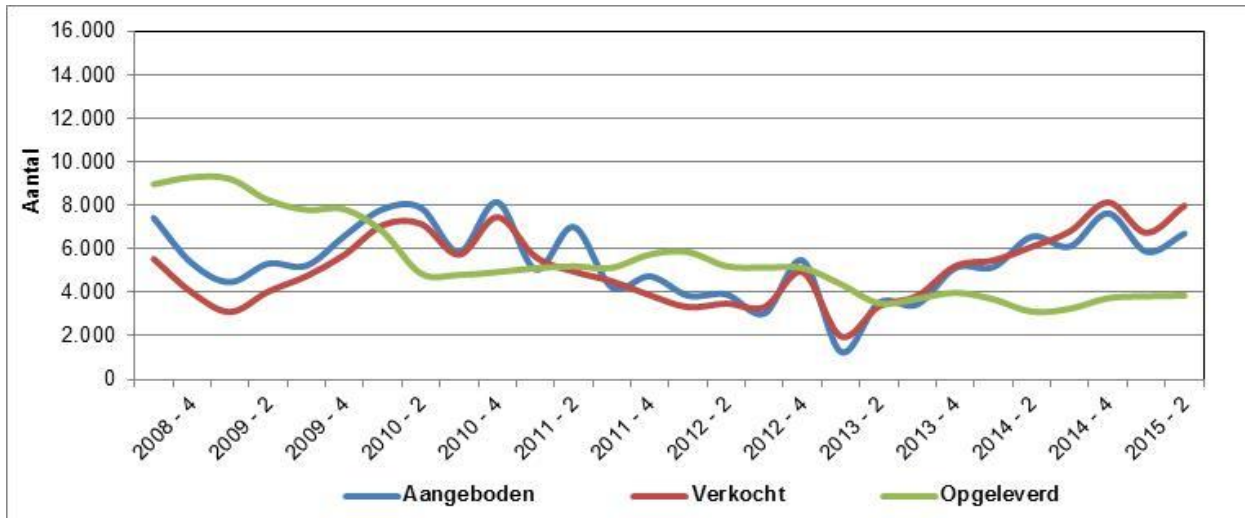
Ten opzichte van het dieptepunt in het eerste kwartaal van 2013 worden er in het tweede kwartaal van 2015 bijna vier maal zoveel koopwoningen aangeboden en verkocht (zie figuur 5.7). De daling in het eerste kwartaal van 2015 blijkt een kortstondige dip te zijn geweest. Het aantal verkochte nieuwbouwkoopwoningen in het tweede kwartaal van 2015 bedraagt bijna 8.000 woningen en is daarmee het beste tweede kwartaal in de afgelopen zeven jaar. In dit laatste kwartaal zijn er meer nieuwe koopwoningen verkocht dan dat er werden aangeboden; er worden dus meer woningen uit de 'pijplijn van bestaande projecten' verkocht. De daling in het aantal aangeboden en verkochte nieuwe koopwoningen gedurende de periode 2010-2012 is vanaf het eerste kwartaal van 2013 duidelijk omgeslagen. Het herstel van de markt van nieuwe koopwoningen loopt weliswaar iets achter op de herstelfase van de markt van bestaande woningen, maar zet zich wel door.

Het aantal opgeleverde nieuwe koopwoningen fluctueert sterk per kwartaal; in figuur 5.7 is daarom het voortschrijdend gemiddelde opgenomen. Het aantal opgeleverde koopwoningen laat in de laatste vier kwartalen een voorzichtig stijgende tendens zien (figuur 5.7). Met bijna 3.900 woningen blijft het aantal opgeleverde koopwoningen in het tweede kwartaal van 2015 nog ver verwijderd van de ervaringen voor 2010. Als gevolg van de gestage toename van het aantal aangeboden en verkochte nieuwe woningen in de afgelopen twee jaar, zal het aantal opgeleverde woningen de komende tijd verder aantrekken.



## 5. NIEUWBOUWMARKT

**Figuur 5.7 Het aantal aangeboden, verkochte en opgeleverde nieuwbouw koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 2<sup>e</sup> kwartaal 2015**



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: Ministerie BZK/NEPROM/OTB, Monitor Nieuwe Woningen, 2015



## 6 Toekomst

### Samenvatting

*Het aantal aanvragen voor hypotheekoffertes is in het derde kwartaal van 2015 behoorlijk gedaald (-35%) ten opzichte van het vorige kwartaal. Deze daling past in het normale seizoenpatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt, maar lag ook in de lijn der verwachting gezien het opvallend hoog aantal aanvragen in dit tweede kwartaal van 2015. Gegeven het normale seizoenpatroon en het nog steeds hoge niveau van het aantal nieuwe hypotheekaanvragen in het derde kwartaal van 2015, verwachten we dat het aantal nieuw afgesloten hypotheeken in het vierde kwartaal van 2015 verder op zal lopen. Daarbij zal het niveau van het laatste kwartaal in 2014 zeker benaderd of overtroffen worden, zodat we in de buurt van de 70.000 hypotheeken zullen uitkomen (zie figuur 6.1).*

*Het aantal verkochte woningen, dat door de NVM is geregistreerd in het derde kwartaal van 2015, is lager dan in het tweede kwartaal. Dit is volgens verwachting, gezien het seizoenpatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt. Maar ten opzichte van het derde kwartaal in voorgaande jaren springt dit derde kwartaal van 2015 (bijna 36.300 verkochte woningen) er gunstig uit. Normaal gesproken registreert de NVM in het vierde kwartaal meer verkochte woningen dan in het derde kwartaal van een jaar. Naar verwachting kan het aantal verkopen van bestaande woningen in het vierde kwartaal van 2015 verder aantrekken. Het kwartaaltotaal zal daarbij kunnen oplopen tot circa 40.000 NVM-verkopen.*

*Het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de woonconsumenten (zowel potentiële starters als potentiële doorstromers) is een belangrijke voorwaarde voor het verder aantrekken van de koopwoningmarkt. De ontwikkeling van de Eigen Huis Marktindicator (zeven maanden vertraagd) en de ontwikkeling van het aantal transacties van bestaande koopwoningen hebben een hoge correlatie. De stabilisatie van de score op de Marktindicator in de eerste helft van 2015 en de toename in het derde kwartaal van 2015, versterkt de verwachting van een verdere toename van het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad in het komend half jaar. De grens van 60.000 transacties bij het Kadaster zal daarbij wel eens benaderd kunnen worden in het vierde kwartaal (zie figuur 6.2).*

*De ontwikkeling van de Marktindicator en de ontwikkeling van het aantal verkopen op de nieuwbouwmarkt hebben eveneens een hoge correlatie. De stabilisatie en vervolgens de toename van het vertrouwen in de afgelopen periode maakt een verder herstel van het aantal verkopen van nieuwe koopwoningen zeer aannemelijk. Daarbij zal de grens van 8.000 nieuwe koopwoningen op kwartaalbasis waarschijnlijk overschreden worden in het derde kwartaal van 2015. Daarna kan het aantal verkopen nog verder kunnen toenemen tot rond de 9.500 verkochte nieuwbouw koopwoningen in het daarop volgende kwartaal (zie figuur 6.3).*

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 ramingen in de September raming 2015 van het CPB zal er in de komende twee jaar een redelijke economische groei optreden. Daarbij zullen ook de inkomens gemiddeld meer groeien dan in de afgelopen jaren. Het inflatieniveau zal vooral in 2015 relatief laag blijven en in 2016 wel iets oplopen, zo is de verwachting. De werkloosheid zal naar alle waarschijnlijkheid licht gaan dalen, maar blijft op redelijk hoog niveau. Ondanks het aantrekken van de economie is de verwachting, dat de kapitaalmarktrente in 2015 en 2016 historisch laag zal blijven (zie tabel 6.1).

**Tabel 6.1 Enkele indicatoren voor de te verwachten economische ontwikkelingen in de periode 2014-2016**

	2014	2015	2016
Economische groei	0,90	2,00	2,10
Inflatie	0,30	0,20	1,20
Werkloosheidspercentage	7,40	6,90	6,70
Kapitaalmarktrente	1,50	0,30	0,30
Loonontwikkeling	1,00	1,20	1,60

[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: CPB 2015

Tegenover de in hoofdstuk 1 geconstateerde verbeterde betaalbaarheid van de koopwoningen staan dus in de komende periode wel een bescheiden stijging van de huishoudensinkomens, de per 1 januari 2016 weer aan te scherpen LTV norm naar maximaal 102% en de versterkte aanscherping van de normering voor de maximale financieringslasten, die per 1 juli 2015 is doorgevoerd. Ook is de extra overheidsbijdrage van 30 miljoen euro aan de Starterslening per 1 mei 2015 stopgezet.

Ondanks de licht groeiende inkomens en een lage hypotheekrente, zal door de aanscherping van de financieringsnormen de maximale leencapaciteit gemiddeld iets afnemen. Dit geldt vooral voor de lagere tot middelhoge inkomensgroepen. In combinatie met een lichte stijging van de koopprijzen, zal een verder herstel van het vertrouwen in de koopwoningmarkt en in de economie onder de woonconsumenten (zowel potentiële starters, als potentiële doorstromers) een belangrijke voorwaarde zijn 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. Na een kortstondige stagnatie in de eerste helft van 2015, neemt het vertrouwen in de koopwoningmarkt vanaf de zomer weer verder toe. De 'wil' om te kopen is al wel sterker, maar het 'kunnen' komt voor een deel van de woonconsumenten wel steeds meer onder druk te staan.

Voor een deel van de potentiële doorstromers geldt bijvoorbeeld nog steeds dat zij een oplossing moeten vinden voor de eventuele restschuld, waarmee zij geconfronteerd kunnen worden bij verkoop van de huidige woning. Het vergt een verdere koopprijsstijging gedurende nog enkele jaren, voordat dit probleem vanzelf opgelost zou zijn. Voor potentiële starters scheidt een koopprijsstijging enerzijds vertrouwen om tot het kopen van een woning over te gaan, maar anderzijds verslechtert daardoor ook weer de betaalbaarheid van de koopwoning. Zeker op het moment dat ondersteuning in de vorm van Starterslening en schenkingen (deels) zijn weggevallen. Daardoor is ook steeds meer eigen geld nodig, wat de drempel om te kopen vooral voor 'onvermogenen' (starters/lagere inkomens) verhoogt. Bovendien wordt het steeds moeilijker om het onderhoud en eventuele verbeteringen mee te financieren.

Ten slotte spelen ook de ontwikkelingen op de huurmarkt een belangrijke rol. De (sterk) stijgende huurprijzen maken een koopwoning voor steeds meer huurders een aantrekkelijk alternatief.

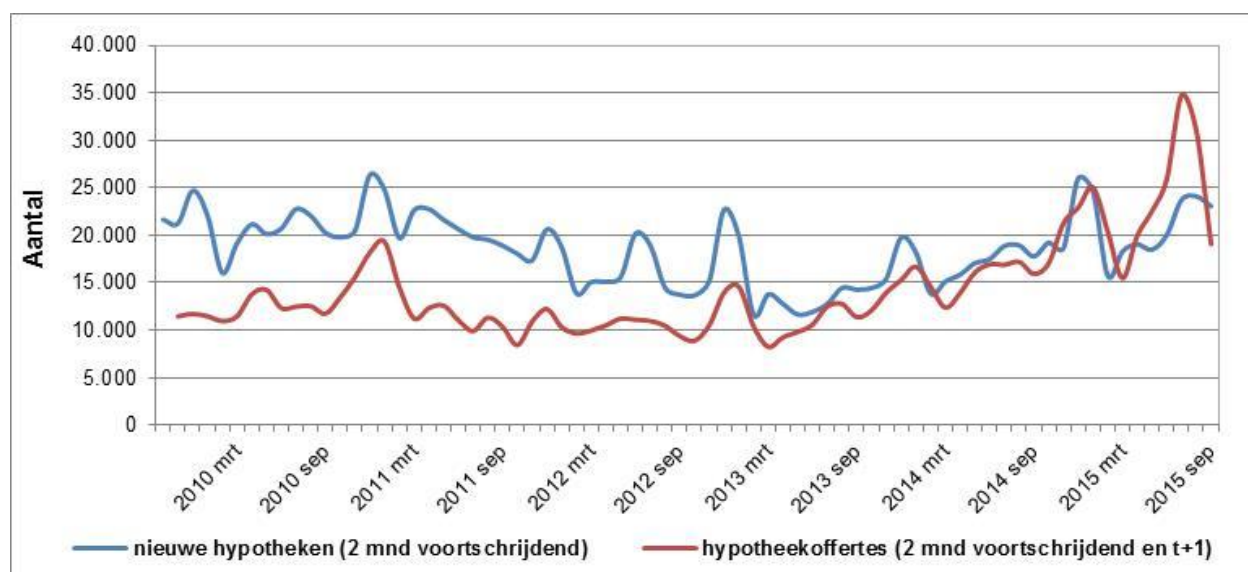
### Hypotheekmarkt

Het aantal aanvragen voor hypotheek (geregistreerd door HDN) en het aantal nieuw afgesloten hypotheek (geregistreerd door het Kadaster) hebben betrekking op zowel hypotheek bij aankoop van een woning, tweede hypotheek op een eigen woning, als ook oversluitingen (naar een andere hypotheekvorm) van bestaande hypotheek. Dit verklaart ook waarom het aantal nieuwe hypotheek (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.

Het aantal aanvragen voor hypotheek is in het derde kwartaal van 2015 zeer sterk gedaald (-35%) ten opzichte van het vorige kwartaal; hetzelfde geldt in veel mindere mate voor het aantal verkopen (-2,7%). De sterke daling van het aantal hypotheekaanvragen lijkt voornamelijk het gevolg te zijn van de onverwachte omvangrijke piek in het tweede kwartaal (als gevolg van een substantieel hoger aantal aanvragen in de maand juni 2015). Indien we corrigeren voor deze piek, past de geringe daling van het aantal aanvragen en van het aantal verkopen in het normale seizoenpatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt. De vastgestelde dalingen lijken dan zelfs redelijk beperkt. Ten opzichte van het derde kwartaal in voorgaande jaren springt dit derde kwartaal van 2015 er eveneens zeer gunstig uit. Dit bevestigt een verdergaand herstel van de koopwoningmarkt.

De ontwikkeling van het aantal aanvragen voor hypotheek loopt normaal gesproken iets voor op de ontwikkeling van het aantal daadwerkelijk afgesloten nieuwe hypotheek. In de periode januari 2010 – september 2015 blijkt dat het aantal aanvragen gemiddeld genomen met ongeveer één maand vertraging parallel loopt aan de feitelijk afgesloten hypotheek. Uit figuur 6.1 wordt ook duidelijk dat na de te verwachten piek in het vierde kwartaal van 2014 en de daling in het eerste kwartaal van 2015 (als gevolg van het seizoenseffect), er in de maanden april, mei en juni van 2015 een duidelijke toename is van het aantal aanvragen en nieuwe hypotheek. Het aantal feitelijk afgesloten hypotheek stijgt ook door in de maanden daarna. Gegeven het normale seizoenpatroon en het nog steeds hoge niveau van het aantal nieuwe hypotheekaanvragen in het derde kwartaal van 2015, verwachten we dat het aantal nieuw afgesloten hypotheek in het vierde kwartaal van 2015 verder op zal lopen. Daarbij zal het niveau van het laatste kwartaal in 2014 zeker benaderd of overtroffen worden, zodat we in de buurt van de 70.000 hypotheek zullen uitkomen.

**Figuur 6.1 De ontwikkeling van het aantal aanvragen voor hypotheek en het aantal nieuw afgesloten hypotheek, op maandbasis, in de periode januari 2010– september 2015**



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: HDN, 2015; Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2015

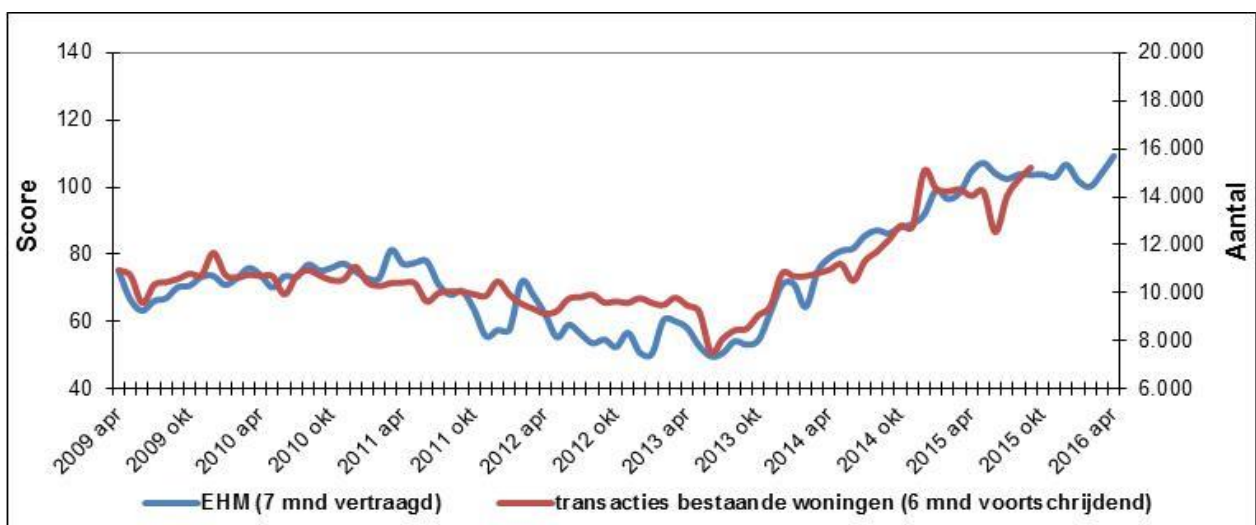
### Transacties bestaande koopwoningen

Op basis van de in de voorgaande hoofdstukken vastgestelde verdere herstel van de koopwoningmarkt en het seizoenspatroon dat de koopwoningmarkt normaliter kenmerkt, ligt een stijging van het aantal verkopen en transacties van koopwoningen in de komende maanden in de lijn der verwachting; parallel aan de hiervoor uitgesproken verwachte ontwikkeling van de nieuw afgesloten hypotheeklen. Normaal gesproken registreert de NVM in het vierde kwartaal meer verkochte woningen dan in het derde kwartaal van een jaar. Het hoge aantal hypotheekaanvragen in het derde kwartaal van 2015 scheidt de verwachting, dat het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in de komende drie maanden hoger zal uitkomen dan in het derde kwartaal. Daarbij kan dit aantal oplopen tot zo'n 40.000 verkochte woningen. Het aantal transacties van bestaande woningen (zoals geregistreerd door het Kadaster) zal volgens het normale seizoenspatroon in het vierde kwartaal hoger uitkomen dan in het derde kwartaal van 2015. Circa 60.000 transacties ligt in de lijn der verwachting, gezien de recente ontwikkelingen op de hypotheekmarkt en het oplopend aantal verkochte woningen. In het daarop volgende kwartaal volgt dan volgens het normale seizoenspatroon een zekere daling.

De verwachte toename van het aantal transacties van bestaande woningen 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) wel een belangrijke voorwaarde voor een verder herstel van 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 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 0,87). 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 blijkt in 2012 historisch laag te zijn geweest, maar is vanaf eind 2012 sterk toegenomen tot boven de neutrale waarde '100' vanaf september 2014 en stabiliseert dan min of meer. De laatste maanden zit het vertrouwen echter weer in de lift.

**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 april 2009 – april 2016**



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2015; VEH, Eigen Huis Marktindicator, 2015

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 voorzichtige verdere toename van het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad in de lijn der verwachting voor de komende drie maanden (de plotselinge daling van het aantal transacties in grafiek 6.2, is het gevolg van het wegvallen van de enorme piek in december 2014 in de berekening van het zesmaands voortschrijdend gemiddelde). De grens van 60.000 transacties op kwartaalbasis zal, zoals gezegd, wel eens benaderd kunnen worden in het vierde kwartaal van 2015.

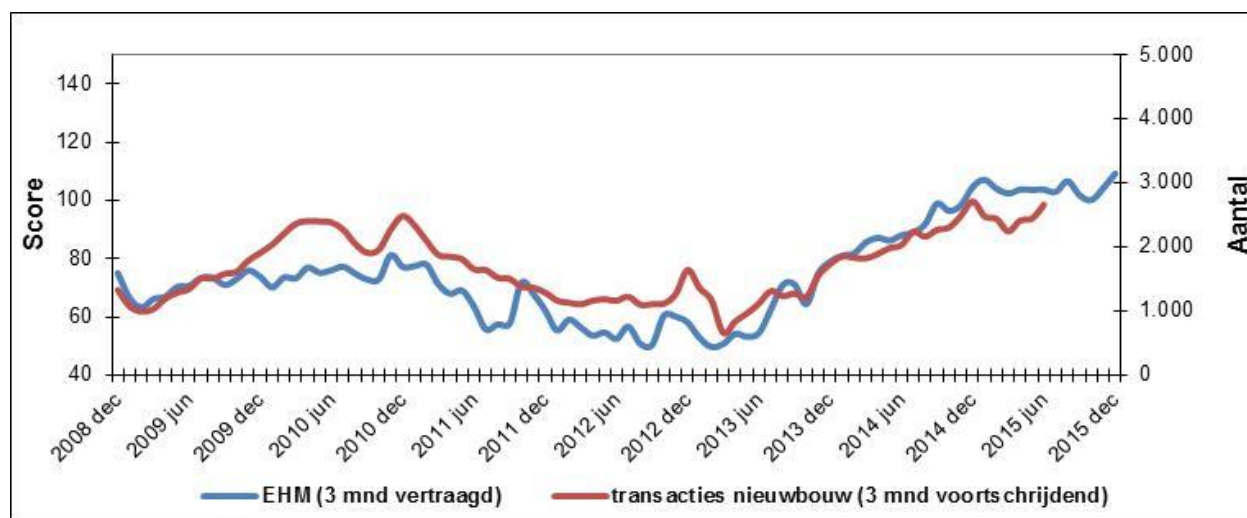
### Verkopen nieuwbouw koopwoningen

Dezelfde analyse is uitgevoerd voor de markt van nieuwboukoopwoningen. Het aantal verkopen van nieuwe koopwoningen wordt voor een belangrijk deel door dezelfde factoren bepaald: economische vooruitzichten, de betaalbaarheid van de koopwoningen, het aanbod van woningen en het overheidsbeleid met betrekking tot het wonen en het vertrouwen bij woonconsumenten.

De ontwikkeling van het vertrouwen in de koopwoningmarkt (drie maanden vertraagd) en de ontwikkeling van het aantal verkopen op de nieuwbouwmkt (zie figuur 6.3) hebben eveneens een hoge correlatie (rond de 0,85). 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.

Ervan uitgaande dat de hoge correlatie wijst op een verband tussen dit vertrouwen en het keuzegedrag van woonconsumenten op de markt van nieuwboukoopwoningen in de nabije toekomst, ligt een verdere toename van het aantal verkopen van nieuwe koopwoningen eveneens in de lijn der verwachting voor de komende maanden (de plotselinge daling van het aantal transacties in grafiek 6.3, is het gevolg van het wegvallen van de enorme piek in december 2014 in de berekening van het driemaands voortschrijdend gemiddelde). Daarom zal het aantal verkochte nieuwe koopwoningen in het derde kwartaal van 2015 uit kunnen gaan komen op ruim 8.000. In het vierde kwartaal van 2015 volgt dan waarschijnlijk een verdere stijging tot rond de 9.000 à 9.500 verkochte nieuwbouw koopwoningen.

**Figuur 6.3 De samenhang tussen het aantal verkochte nieuwbouwwoningen en de score op de Eigen Huis Marktindicator, op maandbasis, in de periode december 2008 – december 2015**



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: Ministerie BZK/NEPROM/OTB, MonitorNieuweWoningen, 2015; VEH, Eigen Huis Marktindicator, 2015



## Bijlage A Demografie en economie

### Demografie

In 2014 is de totale bevolking opgelopen tot 16,8 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 2040 kleiner worden. Deze bevolkingsgroei heeft ook geleid tot een behoorlijke toename van het aantal huishoudens in Nederland. Tussen 1995 en 2014 is dit aantal met ruim 1 miljoen opgelopen tot bijna 7,6 miljoen huishoudens. Ook in de komende circa 20 jaar worden er nog 1 miljoen extra huishoudens verwacht (zie figuur B.1).

De economische laagconjunctuur in de afgelopen jaren 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 bij het huidige, meer gunstige economisch klimaat extra geëffectueerd zal gaan worden.

**Figuur B.1 Aantal huishoudens, omvang woningvoorraad en omvang nieuwbouwproductie, op jaarbasis, in de periode 1995-2014 en prognose aantal huishoudens, op jaarbasis, in de periode 2013-2030**



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: CBS, Statline, 2015

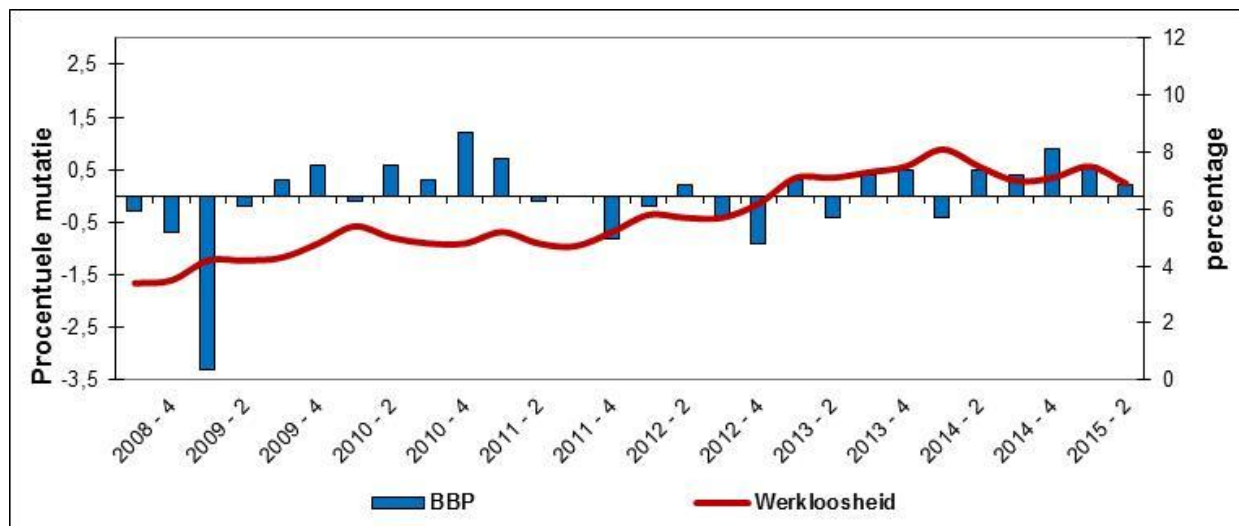
De feitelijke ontwikkeling zal evenwel afhangen van met name migratiebewegingen in en uit het land, de economische omstandigheden en het sociale stelsel in de toekomst. De economische zelfstandigheid is namelijk een belangrijke voorwaarde voor de huishoudenvorming. De latente vraag naar (koop)woningen blijft de komende jaren echter ongewijzigd 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 alleen nog (kleine) positieve groeicijfers waar te nemen. De omvang van de werkloosheid daalt dan ook licht gedu-

rende het jaar 2014. In het eerste kwartaal van 2015 komt deze lager uit dan in het eerste kwartaal van 2014 en in het tweede kwartaal van 2015 daalt de werkloosheid weer verder. Het economisch klimaat blijft dus voorzichtig positief.

**Figuur B.2 Procentuele mutatie BBP en percentage werkloze beroepsbevolking, op kwartaalbasis, in de periode 3<sup>e</sup> kwartaal 2008 - 2<sup>e</sup> kwartaal 2015**



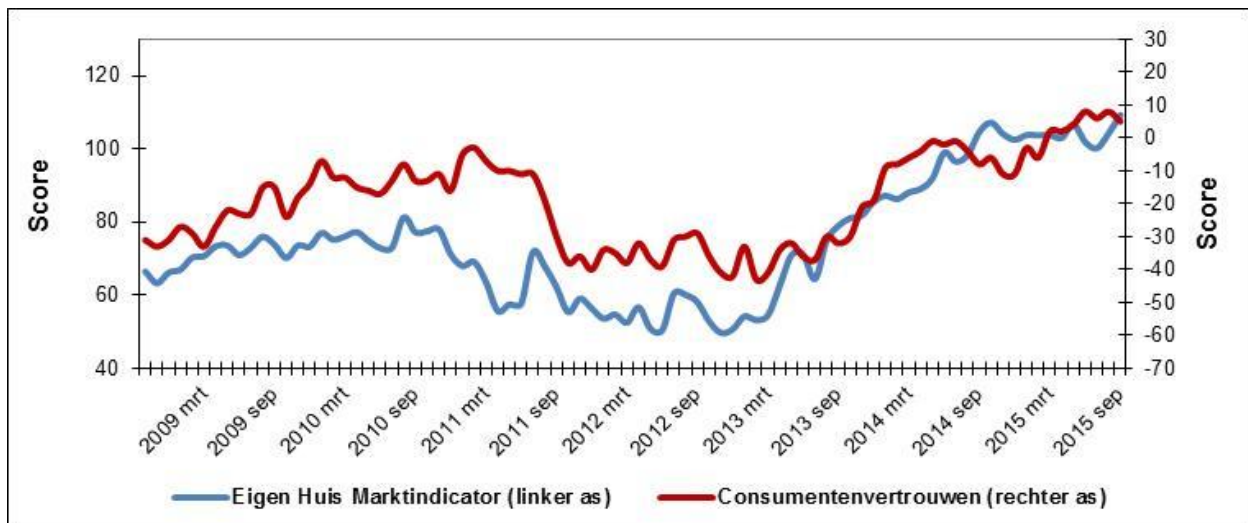
[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: CBS, Statline, 2015

De geringe maar aanhoudende verbeteringen in de economische omstandigheden sinds medio 2013 leiden tot betere vooruitzichten voor de huishouden en tot een toenemend vertrouwen onder de consumenten. Dit draagt bij 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 zullen, ondanks de aangescherpte hypotheekvoorwaarden, meer huishoudens er toe aanzetten om hun koopwensen om te zetten in daadwerkelijke koopacties op de woningmarkt. De meer recente koopprijsstijgingen zullen daarbij psychologisch positief doorwerken, want 'straks wordt het te koop staand aanbod 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 gedurende de jaren 2013 en 2014. 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) en stabiliseert in de laatste maanden van 2014 en de eerste maanden van 2015. In het derde kwartaal neemt het vertrouwen in de koopwoningmarkt vervolgens weer toe. Het algemene consumentenvertrouwen nadert ook de neutrale waarde aan het einde van het tweede kwartaal 2014, zakt in de zomermaanden weer tijdelijk terug, maar neemt in de eerste helft van 2015 verder toe. De afgelopen drie maanden stabiliseert het vertrouwen in de economie weer.

**Figuur B.3 Het algemene consumentenvertrouwen en de Eigen Huis Marktindicator, score op maandbasis, in de periode oktober 2008 - september 2015**



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: CBS, Statline, 2015; VEH, Eigen Huis Marktindicator, 2015



**OTB – Onderzoek voor de gebouwde omgeving**

Faculteit Bouwkunde, TU Delft  
Jaffalaan 9, 2628 BX Delft  
Postbus 5030, 2600 GA Delft

Telefoon: +31 (0)15 278 30 05

E-mail: [OTB-bk@tudelft.nl](mailto:OTB-bk@tudelft.nl)

**[www.otb.bk.tudelft.nl](http://www.otb.bk.tudelft.nl)**