



Monitor koopwoningmarkt

2^e kwartaal 2015 (hoofdrapport)

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

Harry Boumeester

Augustus 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

Hypotheken 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>Economie (1^e kwartaal 2015)</p> <p>De economische groei is kleiner dan in het vorige kwartaal.</p> <p>De economische groei is voor de vierde opeenvolgende keer groter dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.</p>
		<p>Vertrouwen</p> <p>Het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder consumenten is iets groter dan in het vorige kwartaal.</p> <p>Het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder consumenten is voor de negende opeenvolgende keer groter dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.</p>
		<p>Leencapaciteit</p> <p>De gemiddelde hypotheekrente is voor de achtste opeenvolgende keer lager dan in het vorige kwartaal.</p> <p>De gemiddelde hypotheekrente is voor de twaalfde opeenvolgende keer lager dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.</p>
		<p>Hypotheken</p> <p>Het aantal hypotheekaanvragen is hoger dan in het vorige kwartaal.</p> <p>Het aantal hypotheekaanvragen is voor de negende opeenvolgende keer groter dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.</p>
		<p>Verkochte bestaande koopwoningen</p> <p>Het aantal verkochte woningen in de bestaande woningvoorraad is hoger dan in het vorige kwartaal.</p> <p>Het aantal verkochte woningen in de bestaande woningvoorraad is voor de achtste opeenvolgende keer groter dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.</p>
		<p>Prijsontwikkeling bestaande koopwoningen</p> <p>De Prijsindex Bestaande Koopwoningen is voor de zesde opeenvolgende keer hoger dan in het vorige kwartaal.</p> <p>De Prijsindex Bestaande Koopwoningen is voor de vijfde opeenvolgende keer hoger dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.</p>
		<p>Transacties nieuwbouw koopwoningen (1e kwartaal 2015)</p> <p>Het aantal transacties van nieuwbouw koopwoningen is lager dan in het vorige kwartaal.</p> <p>Het aantal transacties van nieuwbouw koopwoningen is voor de zevende 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':

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

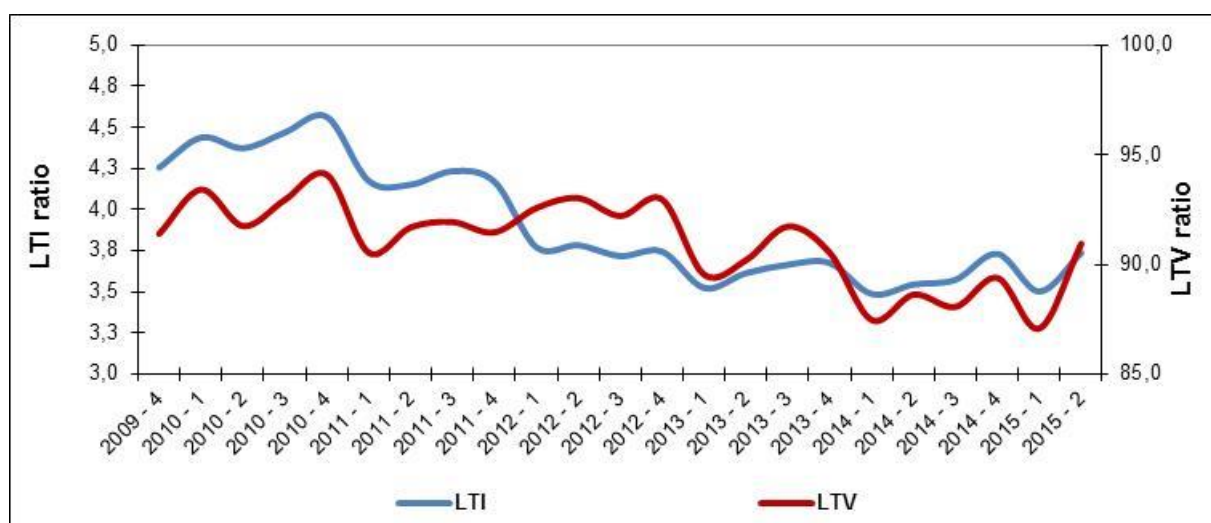
1 Leencapaciteit

In het tweede kwartaal van 2015 is de leencapaciteit van huishoudens licht toegenomen in vergelijking met het eerste kwartaal van 2015. De hypotheekrente is namelijk nog verder gedaald van 3,2% naar 3,0% en de inkomens zijn in het eerste kwartaal van 2015 weer licht gestegen. Maar huishoudens hebben nog steeds te maken met de tot 103% naar beneden bijgestelde maximaal toegestane LTV en met een (op advies van het Nibud) extra aanscherping van het maximale financieringslastpercentage (LTI) per 1 januari. Deze ontwikkelingen leiden er toe dat met name voor de lage en middelhoge inkomensgroepen er aanzienlijk lagere maximale hypothecaire leningen mogelijk zijn geworden. Daarbij 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. De voorkeur voor woningen die 'instap klaar' zijn, zal daarom vermoedelijk sterker worden 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 flink 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 beneden. Bij de hypotheekaanvragen blijkt de gemiddelde Loan-To-Income ratio (LTI) in het tweede kwartaal van 2015 te zijn gestegen ten opzichte van het vorige kwartaal (van 3,5% naar 3,7%), nadat deze in het vorige kwartaal kortstondig was gedaald. In het vierde kwartaal van 2010 bedroeg deze ratio nog 4,6%. (zie figuur 1.1). De stijgende tendens van de afgelopen kwartalen gaf nog aan dat zowel de consument als de geldverstrekkers de risico's op financiering weer wat positiever inschatten; de (versterkte) aanscherpingen van de normeringen per 1 januari 2015 blijken bij de partijen dus maar tijdelijk tot extra voorzichtigheid te hebben geleid 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^e kwartaal 2009 – 2^e 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. Per 1-1-2014 gold een maximale LTV van 104% en deze norm is per 1-1-2015 aangescherpt tot 103%. Het effect van deze aanscherping van de normering voor nieuwe hypotheeklen op de koopwoningmarkt leidde tijdelijk tot een verlaging de gemiddelde LTV ratio in het eerste kwartaal van 2015 (van 89% naar 87%), maar loopt in het tweede kwartaal van 2015 toch weer op naar 91%. 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 ontwikkeling 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 annuïteiten hypotheek.

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 gemiddeld huishoudeninkomen, gemiddelde kapitaalrentepercentage, gemiddelde hypotheekrentepercentage en toegestane LTV, op halfjaarbasis, in de periode 2^e helft 2008- 1^e 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 ¹	-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 eerste kwartaal 2015.

Bron: CBS, Statline, 2015; DNB, 2015

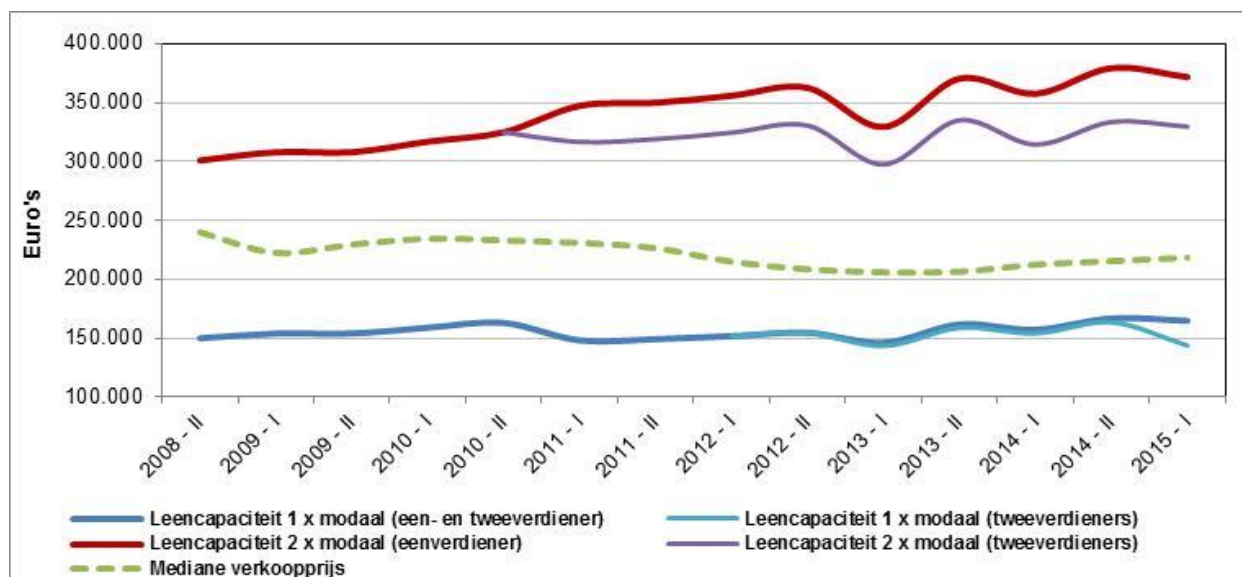
Uit figuur 1.2 valt af te lezen dat de daling van de verkoopprijzen in de periode 2008-medio 2013 ertoe heeft geleid, dat de betaalbaarheid van koopwoningen over de hele linie is verbeterd. De mediane verkoopprijs en de maximale leencapaciteit bij een modaal inkomen komen in die periode veel dichterbij elkaar te liggen dan in de periode net voor de crisis. Toch blijft een 'gemiddelde' koopwoning niet volledig financierbaar 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

1. LEENCAPACITEIT

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 kooprijzen voorzichtig stijgen, neemt de leencapaciteit voor deze groep wooncosumenten 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 kooprijzdalingen 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 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. Tegenover een betere betaalbaarheid staat voor doorstromers dus veelal toch minder financieringsmogelijkheden in vergelijking met de eerste jaren van deze eeuw, doordat men minder eigen vermogen (overwaarde op huidige woning) kan investeren.

Figuur 1.2 De gemiddelde maximale leencapaciteit bij 1x modaal huishoudeninkomen en 2x modaal huishoudeninkomen (eenverdieners), op halfjaarbasis, in de periode 2^e helft 2008-1^e 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 hypotheeken is in het tweede kwartaal van 2015 (bijna 92.600 aanvragen) met 75% fors gestegen ten opzichte van het eerste kwartaal van 2015. De daling in het eerste kwartaal van 2015 was het gevolg van het normale seizoenspatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt, versterkt door het anticiperend gedrag vlak voor de jaarwisseling van potentiële kopers op beleidswijzigingen ten aanzien van de financiering per 1 januari 2015. In vergelijking met het tweede kwartaal van 2014 is er evenwel sprake van een forse stijging (+80%). We kunnen dus spreken van een uitzonderlijk goed tweede kwartaal (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 al vijf kwartalen rond de 52%. In het tweede kwartaal daalt dit aandeel ineens naar 47%; ruim de helft van de aanvragen in het tweede kwartaal van 2015 heeft dus een LTV boven de 100%. Mogelijk ligt hier een toename van het aantal oversluitingen (van hypotheeken waar nog weinig tot niet op is afgelost) aan ten grondslag of kiezen consumenten vaker voor een maximale financiering om zo eigen geld vrij te spelen voor het verbeteren van de woning (zie figuur 2.3).

Het aantal nieuw afgesloten hypotheeken volgt met enige vertraging de ontwikkeling van de hypotheekaanvragen en stijgt ook in het tweede kwartaal van 2015: van 50.900 naar bijna 59.800 nieuwe hypotheeken. Het normale seizoenspatroon ligt hier mede aan ten grondslag. Deze bijna 59.800 hypotheeken betekenen een stijging ten opzichte van het vorige kwartaal met 16% en in vergelijking met het tweede kwartaal in 2014 is er sprake van een stijging met 14%. Hoewel minder sterk dan bij de aanvragen zien we hier dus eveneens een opwaartse beweging (zie figuur 2.4).

Onder andere het verlagen van de maximale kostengrens voor een NHG garantie in 2012, 2013 en medio 2014, heeft het aandeel van hypotheeken op bestaande woningen met een NHG garantie binnen alle nieuw afgesloten hypotheeken laten teruglopen van 75% (eind 2012) naar 52% (vierde kwartaal 2014). Na een kortstondige stijging in het eerste kwartaal van 2015 (tot 60%), ligt dit aandeel in het tweede kwartaal van 2015 weer op 54%. Binnen de NHG-kostengrens ligt het aandeel de laatste jaren steeds rond de 80%; zo ook in het tweede 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 na de daling van 2.270 naar 1.180 aanvragen in het vorige kwartaal weer opgelopen tot ruim 1.400 aanvragen in het tweede kwartaal van 2015. Bij de daadwerkelijk verleende leningen zet de daling van het vorige kwartaal zich echter voort in het tweede kwartaal van 2015 (van 1.600 naar 1.400 Startersleningen). In dit laatste kwartaal blijkt het aandeel ontvangers boven de 28 jaar plotseling op te lopen van 36% naar 51%. Een verklaring hiervoor is er vooralsnog niet (zie figuren 2.7 t/m 2.9).

Het aantal consumenten met een betalingsachterstand komt met 112.800 kredietnemers in het eerste kwartaal van 2015 (het laatst beschikbare gegeven) weer licht hoger uit dan in het vorige kwartaal. De stijging in het aantal betalingsachterstanden vlakt de laatste twee kwartalen wel af. Bovendien blijft dit een zeer beperkt deel van alle uitstaande hypotheeken. Het aantal kredietnemers dat de betalingsachter-

2. HYPOTHEKEN

stand inloopt, neemt de laatste zes kwartalen flink toe tot bijna 19.700 consumenten. Door het naïeffect zal ook onder de huidige meer gunstige omstandigheden op de koopwoningmarkt, de problematiek rond betalingsachterstanden voorlopig nog actueel blijven (zie figuur 2.10).

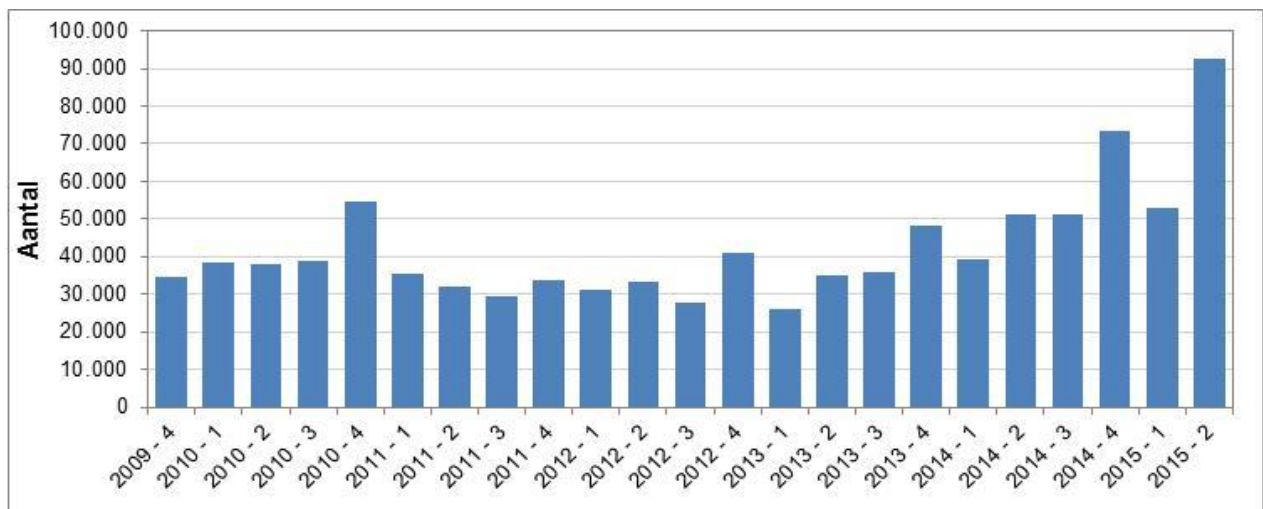
Het aantal executieverkopen van woningen (met en zonder NHG garanties) kent vanaf eind 2013 een min of meer stabiliserende trend met ongeveer 550 executieverkopen per kwartaal. De plotselinge stijging in het vierde kwartaal 2014 blijkt tijdelijk te zijn geweest. In het tweede kwartaal van 2015 hebben er 460 executieverkopen plaatsgevonden.

In de vorige drie kwartalen zijn steeds tussen de 1.200 en 1.350 verliesdeclaraties in het kader van de NHG ingediend; in het tweede kwartaal van 2015 zijn dit er iets minder dan 1.100. 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 2.11).

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, zo bleek in de vorige Monitor Koopwoningmarkt. Deze terugval blijkt tijdelijk te zijn geweest.

In het tweede kwartaal van 2015 komt het aantal hypotheekaanvragen uit op bijna 92.600, zo blijkt uit figuur 2.1. Daarmee is het aantal hypotheekaanvragen in het tweede kwartaal met maar liefst 75% gestegen ten opzichte van het eerste kwartaal in 2015. 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, was een stijging wel te verwachten. Maar in vergelijking met het tweede kwartaal van 2014 is er ook sprake van een forse stijging (+80%). We kunnen dus spreken over een 'opmerkelijk' goed tweede kwartaal. Deze enorme groei lijkt toe te schrijven aan de

Figuur 2.1 Aantal hypotheekaanvragen op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2009 – 2^e kwartaal 2015



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: HDN, 2015

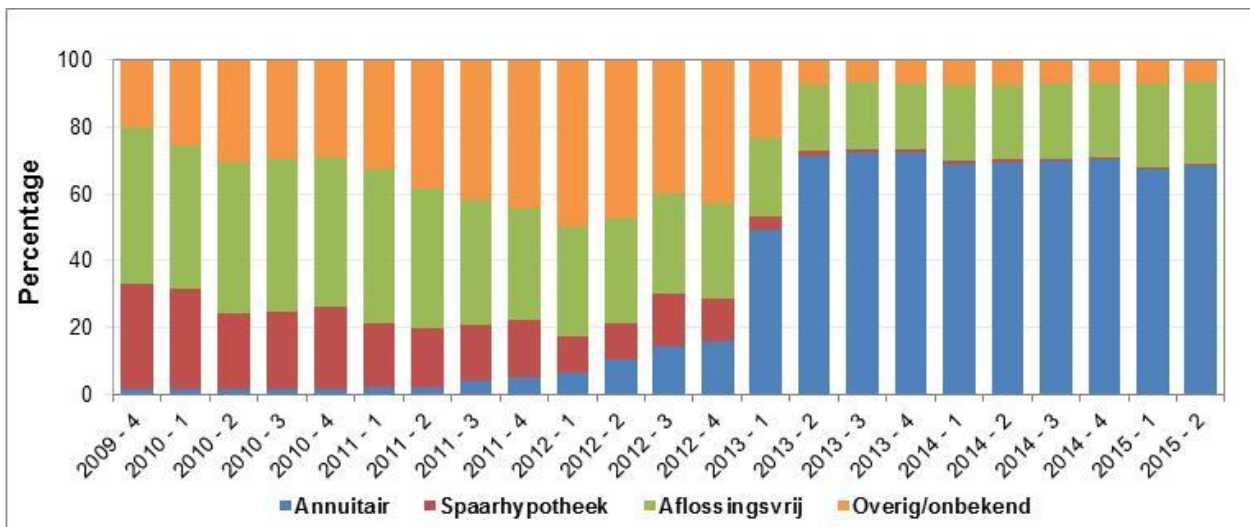
2. HYPOTHEKEN

combinatie van de aantrekkelijke woningmarkt, het aanscherpen van de leennormen voor consumenten per 1 juli 2015 (zie ook hoofdstuk 1) en de eerste beperkte rentestijging(en) na een periode van enkel rentedalingen.

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).

Per 1 januari 2013 vallen alleen nog nieuwe hypotheeklen met een lineair of annuitair aflossingsschema onder het regiem van de hypotheekrenteaftrek. Het effect dat dit heeft 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 twee kwartalen van 2015 zien we het aandeel aflossingsvrije hypotheeklen echter weer licht toenemen ten koste van de hypotheeklen met een annuïteit 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 veroorzaakt worden door meer oversluitingen van bestaande aflossingsvrije hypotheeklen in verband met de lage rentestand.

Figuur 2.2 Aantal hypotheekaanvragen naar hypotheekvorm¹, op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2009 – 2^e kwartaal 2015



[Klik hier voor een toelichting](#)

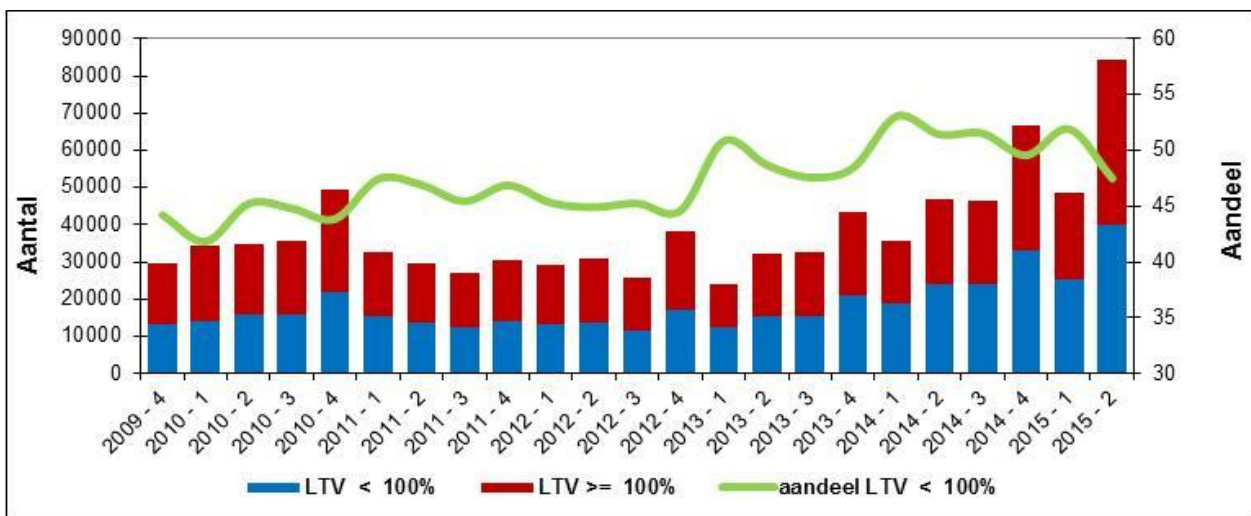
Bron: HDN, 2015

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 hypotheek. Het eerste kwartaal van 2013 is ook een duidelijk markeerpunt van gewijzigde regelgeving. Vanaf dan neemt het aantal annuïtaire hypotheeksterk 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 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. In het tweede kwartaal van 2015 blijkt dit aandeel echter scherp af te nemen van 52% naar circa 47%. Er worden dus relatief meer hypotheekaanvragen ingediend met een LTV ratio tussen de 100% en 103%. Wellicht dat hier een toename van het aantal oversluitingen (van hypotheek waar nog weinig tot niet op is afgelost) aan ten grondslag ligt of wellicht kiezen consumenten vaker voor een maximale financiering, om zo eigen geld vrij te spelen voor het verbeteren van de woning.

Figuur 2.3 Aantal hypotheekaanvragen naar hoogte van de Loan-To-Value ratio en het aandeel hypotheekoffertes met een Loan-To Value < 100%, op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2009 – 2^e kwartaal 2015



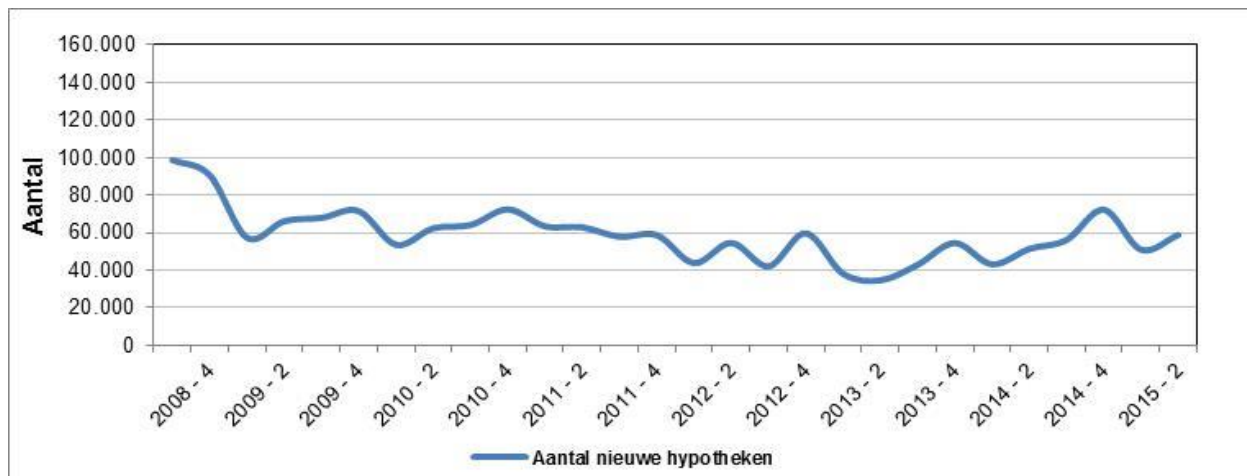
[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: HDN, 2015

HDN registreert het aantal aanvragen van hypotheekleningen 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 hypotheekleningen 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 hypotheekleningen bij het Kadaster.

2. HYPOTHEKEN

Figuur 2.4 Aantal nieuw afgesloten hypotheek, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2015



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2015

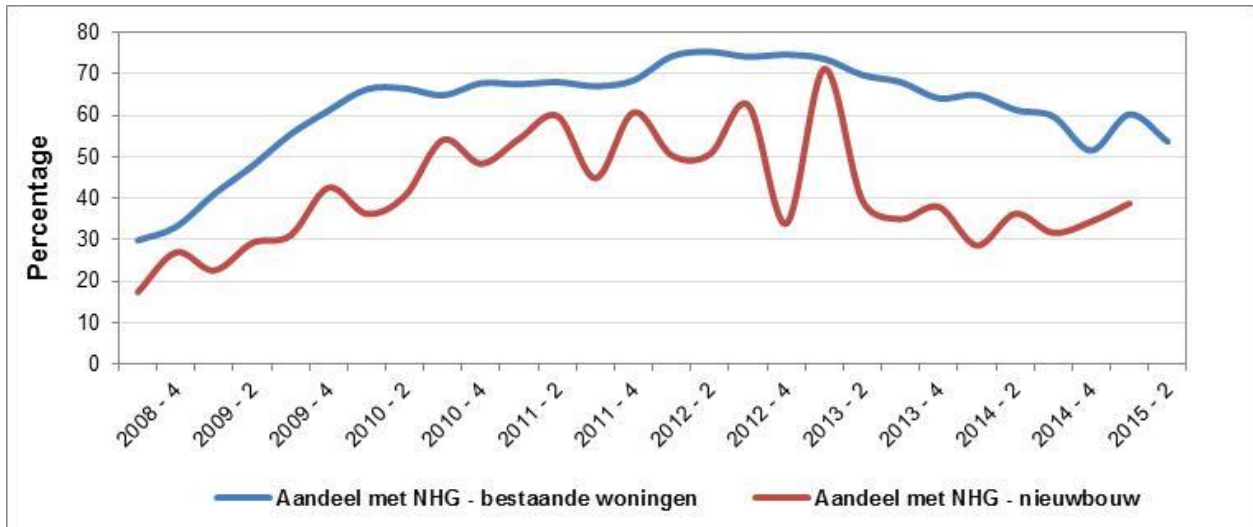
De ontwikkeling in het aantal aanvragen van hypotheek blijkt over het algemeen een voorspeller op de korte termijn voor de feitelijk nieuw afgesloten hypotheek op woningen. Ook het aantal nieuw afgesloten hypotheek blijkt na de daling in het vorige kwartaal, in het tweede kwartaal van 2015 weer te zijn toegenomen. In het tweede kwartaal van 2015 zijn er bijna 58.800 nieuwe hypotheek afgesloten (figuur 2.4). Dit is een stijging van 16% ten opzichte van het vorige kwartaal. In deze stijging is dus een deel van de forse stijging van het aantal hypotheekaanvragen in het tweede kwartaal verdisconteerd. In vergelijking met het tweede kwartaal van 2014 zijn er 14% meer hypotheek verkocht. Het herstel van de hypotheekmarkt lijkt zich toch verder door te zetten.

Het aandeel van hypotheek met NHG (op basis van ingangsdatum van de lening) in het totaal aantal transacties van bestaande koopwoningen (dus zonder begrenzing van het prijsniveau) fluctueert enigszins in de laatste vier kwartalen. Na de dalende trend in 2013 en de eerste helft van 2014 schommelt dit aandeel nu tussen de 50% en 60%. In het tweede kwartaal van 2015 blijkt dit aandeel van hypotheek op bestaande woningen met een NHG garantie uit te komen op 54% (zie figuur 2.5). Per juli 2012 is de als crisismaatregel tijdelijk verhoogde maximale kostengrens weer verlaagd naar € 320.000, in juli 2013 is de grens verder aangescherpt naar € 290.000 en per juli 2014 is de kostengrens terug op het niveau van 2009 (€ 265.000). Hoewel ook de verkoopprijzen zijn gedaald in dezelfde periode, blijkt dit tot medio 2014 vrij snel te leiden tot een afname van het aandeel verkochte woningen met NHG garantie. De kwartaal op kwartaal mutaties in de laatste vier kwartalen 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 hypotheek met NHG in alle verkochte woningen uit dat prijssegment in de afgelopen jaren gemiddeld rond de 80% te zijn. Zo ook in het tweede kwartaal van 2015.

Het aandeel transacties met NHG garanties op de nieuwbouwmarkt, zoals terug te zien in figuur 2.5, heeft ook een aanzienlijke groei gekend: van rond de 25% in het begin van 2009 naar circa 60% medio 2012. Vanaf eind 2012 is er (per saldo) een dalende trend in dit aandeel waar te nemen. Wanneer we de sterke fluctuaties van eind 2012 en begin 2013 uitmiddelen, blijkt het aandeel transacties met NHG garanties op de nieuwbouwmarkt gestaag te dalen naar 30% van alle verkochte nieuwbouwwoningen begin 2014. Daarna zien we een licht stijgende tendens in dit aandeel, uitkomend op 39% in het eerste

2. HYPOTHEKEN

Figuur 2.5 Aandeel NHG in aantal transacties, in de bestaande woningvoorraad en van nieuwbouwwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2015



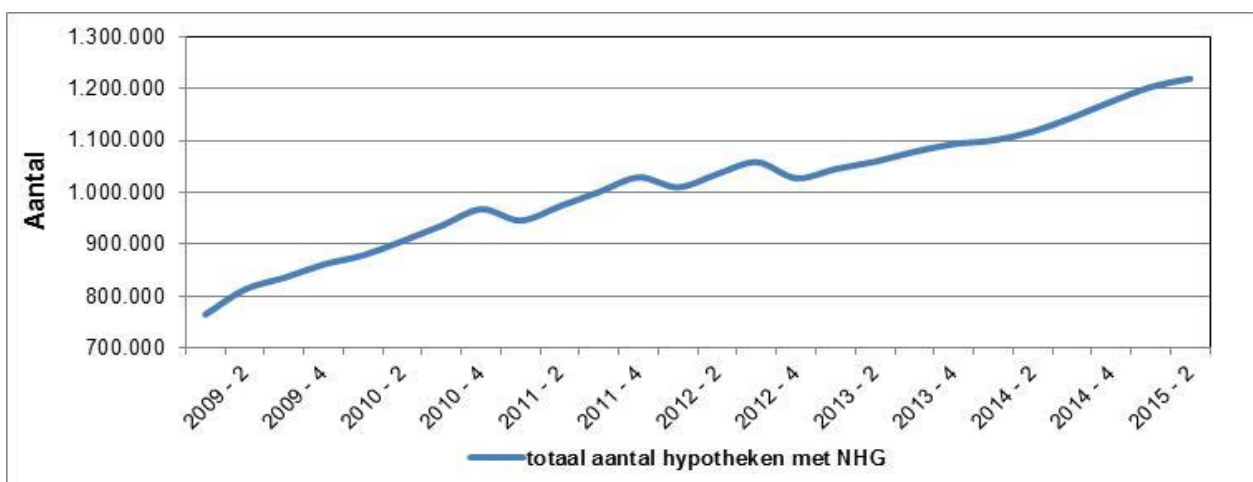
[Klik hier voor een toelichting](#)

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

kwartaal van 2014 (het laatst beschikbare kwartaal). Het aanscherpen van de NHG grens per 1 juli 2014 naar het niveau van 2009 (€ 265.000) leidt dus niet tot een verdere daling van dit aandeel.

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. De afgelopen zes jaar is het aantal gegroeid van 765.000 garanties in het eerste kwartaal van 2009 naar 1,21 miljoen garanties in het tweede kwartaal van 2015 (zie figuur 2.6). Dit komt neer op een toename van 60%. Vanaf begin 2013 vlakt de stijging van het aantal uitstaande garanties wel af, 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 kwartaalbasis¹, in de periode 1^e kwartaal 2009 – 2^e kwartaal 2015



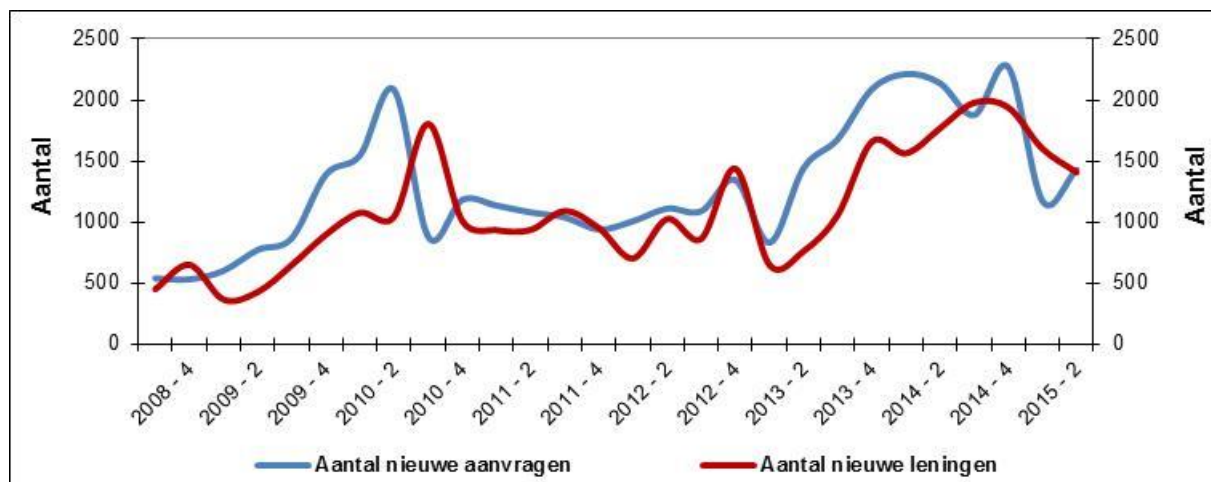
[Klik hier voor een toelichting](#)

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 3^e kwartaal 2008 – 2^e 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). 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 max. 20% van de verwervingskosten.

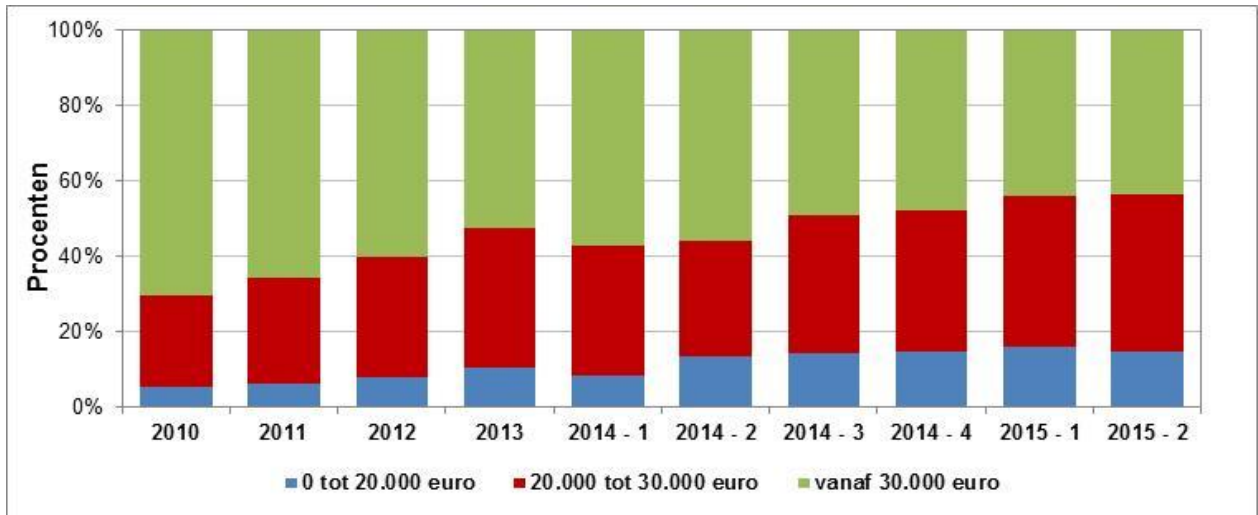
Het beeld dat uit figuur 2.7 naar voren komt, bevestigt het eerder genoemde herstel van de koopwoningmarkt in 2013 in combinatie met het gevoerde overheidsbeleid. In de jaren 2010-2012 lag het aantal aanvragen en het aantal toegekende Startersleningen rond de 1.000 leningen per kwartaal. Vanaf het eerste 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 eerste kwartaal van 2015 gedaald naar 1.180 aanvragen tegenover circa 2.270 starters in het laatste kwartaal van 2014. De meest recente gegevens over het tweede kwartaal van 2015 laten weer een stijging zien van 22% (van 1.180 naar 1.430 aanvragen). De daling in het eerste kwartaal van 2015 blijkt dus gedeeltelijk seizoensgebonden te zijn geweest.

Het aantal toegekende Startersleningen neemt eveneens toe sinds het begin van 2013. Het aantal verstrekingen volgt vanwege de doorlooptijd van de aanvraagprocedure het aantal aanvragen in de tijd. Gemiddeld genomen wordt 80% van de aanvragen uiteindelijk gehonoreerd. In het vierde kwartaal van 2014 wordt een recordaantal Startersleningen verstrekt (2.270 leningen), maar in de eerste helft van 2015 daalt het aantal verleende Startersleningen weer naar ruim 1.400 in het tweede kwartaal van 2015.

Door de jaren heen blijkt de omvang van de verleende Starterslening wel 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 43% in het tweede kwartaal van 2015. Daar staat een stijging van het aandeel leningen tussen € 20.000 en € 30.000 tegenover. Opvallend is verder het iets groter aandeel

2. HYPOTHEKEN

Figuur 2.8 Het aandeel verleende Startersleningen naar hoogte van het toegekende bedrag, op jaarbasis, in de periode 2010 – 2^e kwartaal 2015



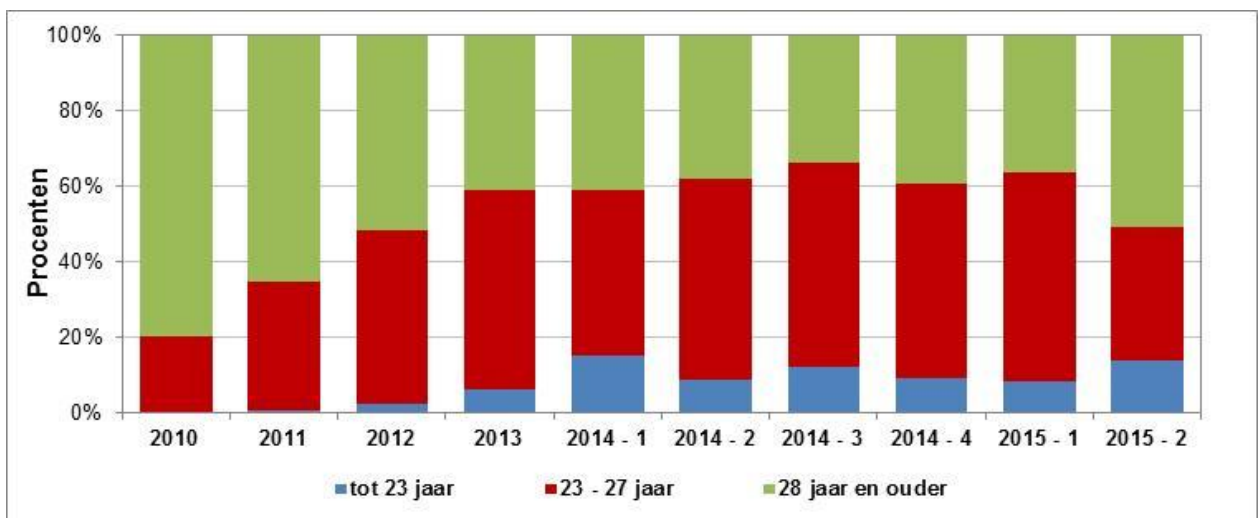
[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: SVn, 2015

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.

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 het eerste kwartaal van 2015. De plotselinge toename van dit percentage in het tweede kwartaal van 2015 (51%) kunnen we vooralsnog niet verklaren. Hierdoor heeft de groep huishoudens in de leeftijdsklasse 23-27 jaar, in tegenstelling tot de vier voorafgaande kwartalen, niet meer de meerderheid in het aantal verleende Startersleningen in het tweede kwartaal van 2015 (36%).

Figuur 2.9 Het aandeel verleende Startersleningen naar leeftijd van ontvanger, op jaarbasis, in de periode 2010 – 2^e kwartaal 2015

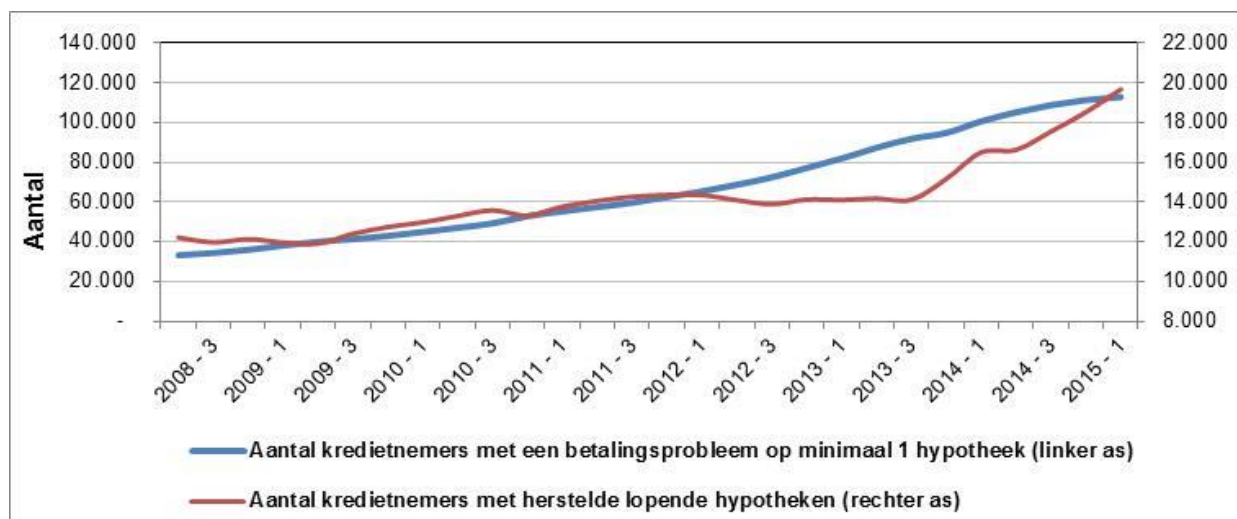


[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: SVn, 2015

2. HYPOTHEKEN

Figuur 2.10 Het aantal kredietnemers met betalingsachterstanden en het aantal kredietnemers met herstelde betalingsachterstanden, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2015



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: BKR, 2014

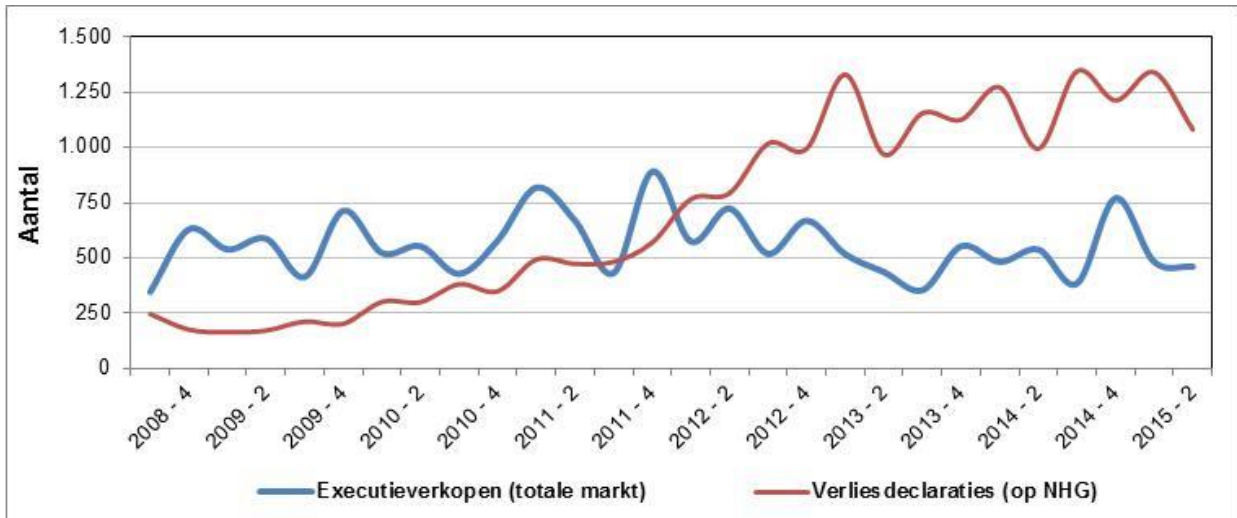
De crisis op de koopwoningmarkt en de minder rooskleurige economische omstandigheden in de afgelopen jaren hebben nog steeds effect op het aantal kredietnemers met een betalingsachterstand op minimaal één hypotheek. Eind 2007 stonden er bij de BKR circa 31.500 kredietnemers met een betalingsachterstand geregistreerd, terwijl dit aantal in het eerste kwartaal van 2015 (het laatst beschikbare gegeven) is opgelopen tot 112.800 consumenten (zie figuur 2.10). De stijging in het aantal kredietnemers met een betalingsachterstand vlak de laatste twee kwartalen wel af. In verhouding tot het totaal van alle uitstaande hypotheek blijft het aantal betalingsachterstanden overigens nog steeds bescheiden. Ondanks de weer aantrekkende economie en koopwoningmarkt, zal het aantal betalingsproblemen naar verwachting nog wel wat na-ijlen.

Een steeds groter deel van de kredietnemers ziet kans om de betalingsachterstand in een overzienbare periode te herstellen. Het aantal consumenten dat de betalingsachterstand inloopt, is in de laatste zes kwartalen flink toegenomen tot bijna 19.700 gevallen in het eerste kwartaal van 2015 (het laatst beschikbare gegeven). Hierin is het aantrekken van de economie en de koopwoningmarkt wel te herkennen. 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. Omdat het aantal nieuwe probleemgevallen in sterkere mate toeneemt (+21.200 kredietnemers), leidt dit in het laatste kwartaal tot een toename van 1.520 kredietnemers met een betalingsachterstand op de hypotheek ten opzichte van het vorige kwartaal (zie figuur 2.10).

Ondanks het groeiend aantal consumenten met een betalingsachterstand op de hypotheek, heeft het aantal executieverkopen van woningen een dalende trend laten zien vanaf eind 2011 (zie figuur 2.11). Vanaf eind 2013 is deze scherpe daling van het totaal aantal executieverkopen (met en zonder NHG garanties) omgebogen. In de periode vierde kwartaal 2013 – tweede kwartaal 2015 is er sprake van een min of meer stabiliserende trend met circa 550 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 tot nu toe 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) en het aantal verliesdeclaraties op NHG, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2015



[Klik hier voor een toelichting](#)

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

De trend van de sterke toename vanaf 2010 in het aantal verliesdeclaraties in het kader van de NHG zwakt in 2014 en de eerste helft van 2015 af te zwakken. In de laatste zes kwartalen fluctueert het aantal ingediende verliesdeclaraties steeds tussen de 1.000 en 1.300 (zie figuur 2.11). In het tweede kwartaal van 2015 komt dit aantal lager uit dan in het voorliggende kwartaal (respectievelijk 1.080 en 1.340 verliesdeclaraties). Het aandeel van de eigenaarbewoners met een NHG garantie, dat hun woning gedwongen heeft moeten verkopen en daarbij met een restschuld is geconfronteerd, op alle uitstaande NHG-garanties is nog 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 ook nog relatief bescheiden te noemen. Het aantal verliesdeclaraties bedraagt iets meer dan 1 promille van alle uitstaande hypotheek met een NHG garantie.

3 Transacties

Samenvatting

Het aantal door de NVM geregistreerde verkopen is in het tweede kwartaal van 2015 (ruim 37.100) gestegen in vergelijking met het eerste kwartaal van 2015 (+28%). Dit past in het normale seizoenspatroon maar de stijging is deze keer wel sterker dan in de afgelopen twee jaar. Ten opzichte van het tweede kwartaal van 2014 is het aantal verkochte woningen ook flink toegenomen met eveneens 28%. 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 verkochte woningen (ruim 40.700) is in het tweede kwartaal van 2015 eveneens toegenomen (+18%) ten opzichte van het eerste kwartaal van 2015. Dit past in het normale seizoenspatroon, maar het aantal transacties in dit tweede kwartaal van 2015 is daarbij (veel) hoger dan in dezelfde kwartalen in de jaren 2009-2014. Dit aantal ligt 20% hoger dan in het zelfde kwartaal van 2014 en ruim 80% hoger dan in 2013. Een verder aantrekken van de dynamiek op de koopwoningmarkt in 2015 is dan ook zeker te verwachten (zie figuur 3.1).

In het tweede kwartaal van 2015 is het door de NVM vastgestelde aantal verkochte vrijstaande woningen en 2-onder-1-kapwoningen sterker gestegen ten opzichte van het voorafgaande kwartaal, dan bij de overige woningtypen (hoek- en tussenwoningen en appartementen). In de vorige kwartalen was het aantal verkopen juist relatief sterker gegroeid in de marktsegmenten appartementen en tussenwoningen. Dit wijst op een toenemende doorstroming op de koopwoningmarkt in het laatste kwartaal; of wel een verder herstel van de dynamiek. 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) al sinds het eerste kwartaal van 2013 duidelijk af. In het tweede kwartaal van 2015 heeft de krapte-indicator wederom een lagere waarde van '11': iedere koper kon gemiddeld kiezen uit 11 te koop staande woningen. De markt blijft daarmee nog iets ruimer dan in de periode vóór 2008 (zie figuur 3.3).

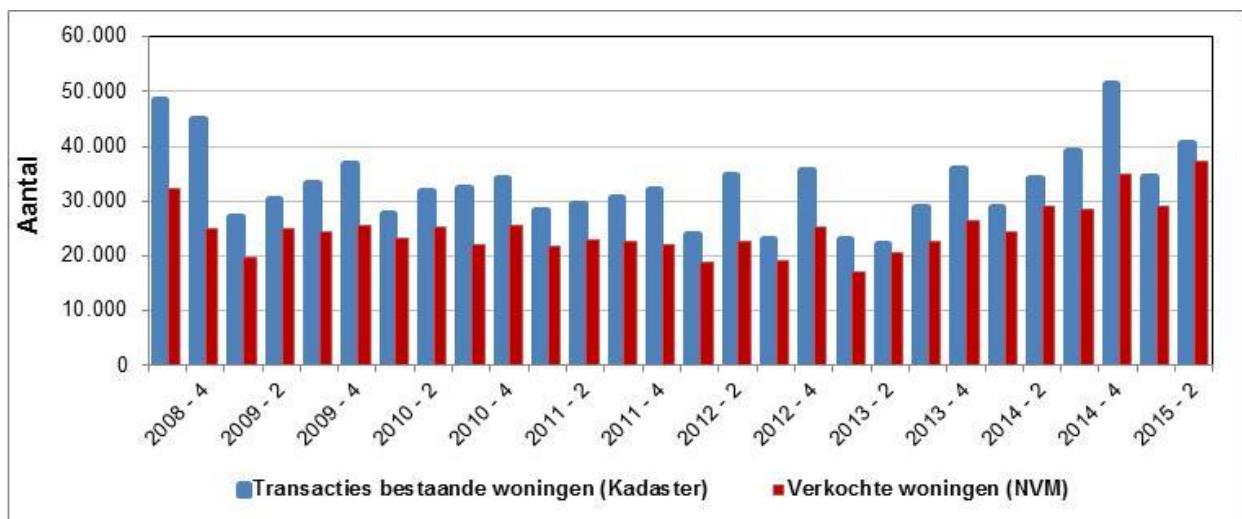
Van alle woningen die in het 2e kwartaal op de woningmarkt te koop hebben gestaan, bestaat 76% uit woningen die al langer dan drie maanden in de verkoop zijn; de resterende 24% is nieuw aanbod. Er worden naar verhouding weer meer woningen te koop aangeboden. Net als in de vorige kwartalen worden uit het nieuwe aanbod van koopwoningen relatief iets meer woningen verkocht, dan uit de voorraad woningen die al langer dan drie maanden te koop staan; namelijk 23% versus 17%. Maar het verschil is wel kleiner geworden (zie figuur 3.4).

3. TRANSACTIES

Het aantal door de NVM geregistreerde verkopen kent in het tweede kwartaal van 2015 (ruim 37.100) een duidelijke stijging ten opzichte van het eerste kwartaal van 2015 (+28%). Een te verwachten ontwikkeling gezien het normale seizoenpatroon, waarbij het aantal verkopen in het tweede en vierde kwartaal steeds hoger uitkomen dan in het eraan voorafgaande kwartaal (zie figuur 3.1). De stijging is deze keer wel sterker dan in de afgelopen twee jaar. Ten opzichte van het tweede kwartaal van 2014 blijkt het aantal verkochte woningen eveneens sterk te zijn toegenomen (+28%). Het aantal verkopen in dit tweede kwartaal van 2015 schept dan ook vertrouwen 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 stijgt wel veel sterker, maar daar zitten ook oversluitingen van hypotheeken bij.

Het aantal door het Kadaster geregistreerde transacties van woningen (ruim 40.700) in het tweede kwartaal van 2015 betekent een stijging ten opzichte van zowel het eerste kwartaal van 2015 (+18%), als het tweede kwartaal van 2014 (+20%). Het aantal geregistreerde transacties in het tweede kwartaal van 2015 past in het algemene seizoenpatroon (het Kadaster registreert normaliter binnen een kalenderjaar elk kwartaal iets meer transacties van koopwoningen). Het aantal transacties in het tweede kwartaal van 2015 ligt daarbij overigens 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 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2015



[Klik hier voor een toelichting](#)

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

3. TRANSACTIES

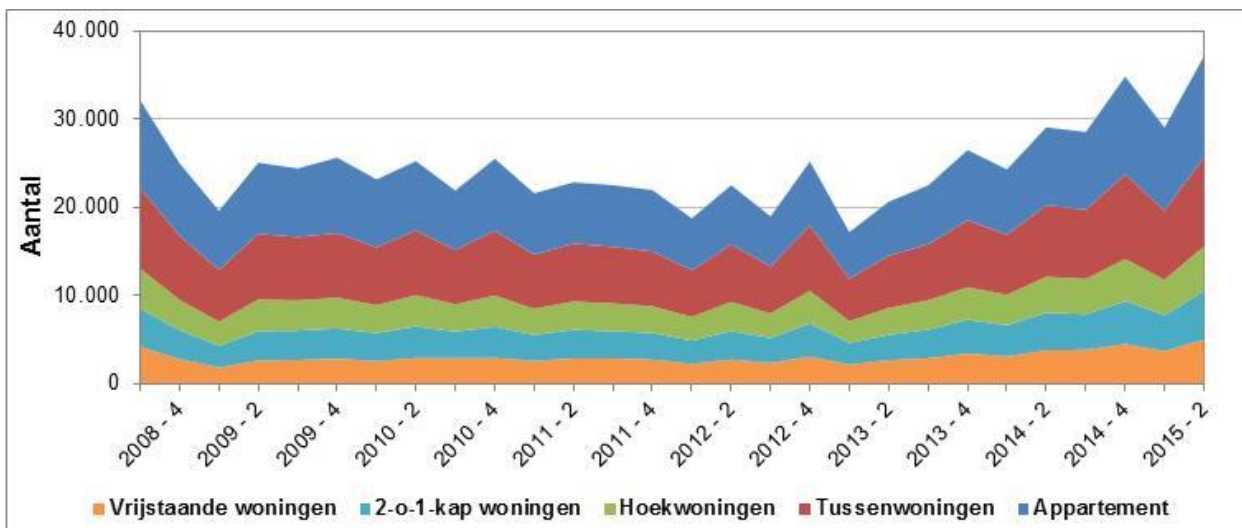
De NVM registreert de verkoop op het moment dat het koopcontract is getekend, wat veelal enkele maanden eerder is dan het moment waarop de koopakte daadwerkelijk bij de notaris passeert: het registratiemoment van het Kadaster. Daarom loopt de ontwikkeling van het aantal verkopen bij de NVM normaal gesproken 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 toename van het door de NVM vastgestelde aantal verkochte koopwoningen (+28%) in het tweede kwartaal van 2015 ten opzichte van het voorafgaande kwartaal, is voor alle woningtypen terug te vinden (zie figuur 3.2). Het aantal verkochte vrijstaande woningen blijkt echter in sterkere mate te zijn gestegen (+35%) en komt met ruim 5.000 woningen ver boven de aantallen verkopen in het tweede kwartaal van voorgaande jaren. In vergelijking met het tweede kwartaal van 2014 is er sprake van een stijging met 31%. Een zelfde ontwikkeling is terug te zien bij de 2-onder-1-kapwoningen. Na het herstel van de verkopen van appartementen en tussenwoningen in de voorbije kwartalen, neemt nu ook de dynamiek in de duurder marktsegmenten toe. Dit wijst op meer doorstromers op de koopwoningmarkt. 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 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2015



[Klik hier voor een toelichting](#)

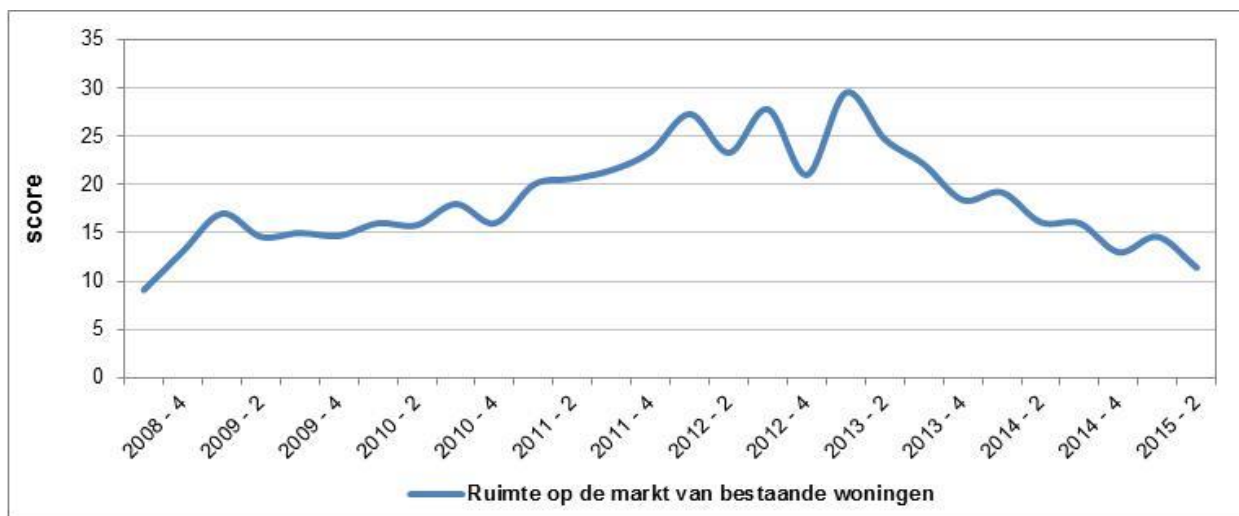
Bron: NVM, Woningmarkt cijfers, 2015

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 Het tijdelijke herstel van het aantal verkopen in de jaren 2009 en 2010 is het sterkste terug te zien bij de appartementen en de tussenwoningen: de veelal wat goedkopere marktsegmenten waar met name potentiële starters zich op richten. In de tweede helft van 2013 blijken de marktsegmenten appartementen en tussenwoningen zich wederom iets sterker te herstellen 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 nu al 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 tweede kwartaal van 2015 tegenover elke verkochte woning 11 woningen te koop stonden. De stijging van de krapte-indicator in het eerste kwartaal van 2015 blijkt slechts tijdelijk te zijn geweest. 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 7 woningen kiezen.

Figuur 3.3 De krapte-indicator bestaande koopwoningmarkt, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2015



[Klik hier voor een toelichting](#)

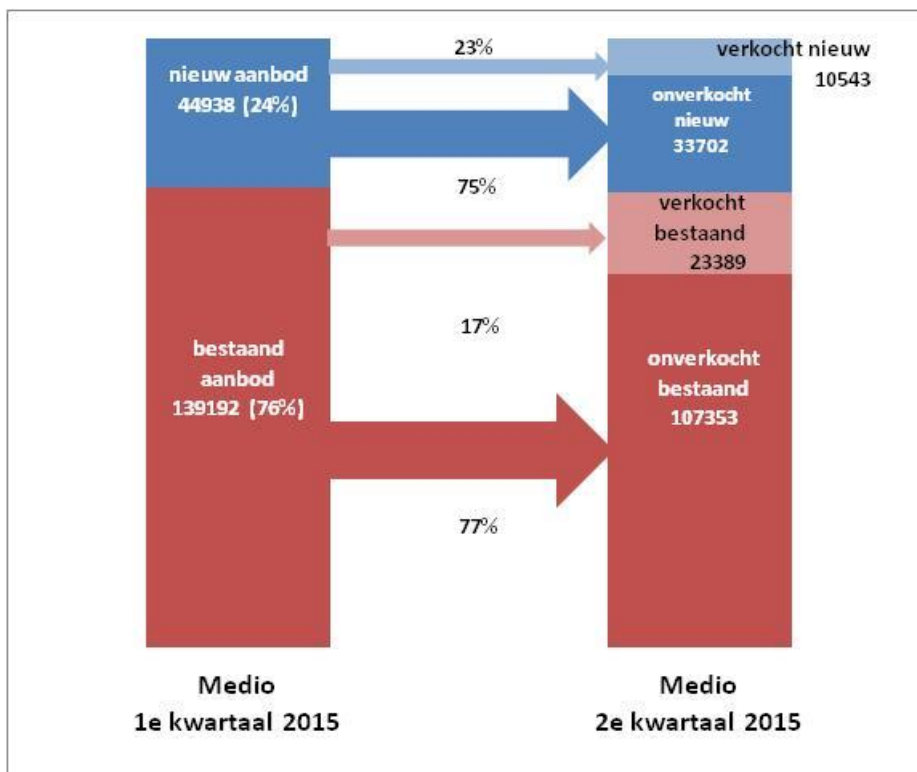
Bron: NVM, Woningmarkt cijfers, 2015

Uit de vereenvoudigde weergave van het vijvermodel van de activiteiten op de markt van bestaande woningen (zie figuur 3.4) blijkt, dat 76% van alle woningen die in het 2e kwartaal op de woningmarkt te koop hebben gestaan, bestaat uit woningen die al langer dan drie maanden in de verkoop zijn; de resterende 24% is nieuw aanbod; deze verhouding was in het vorige kwartaal 81% versus 19%). Er worden naar verhouding weer meer woningen te koop aangeboden.

De woningen die tussen half februari en half mei 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 (23% versus 17% verkochte woningen). Het percentage verkochte woningen uit bestaand aanbod loopt in de afgelopen tweeënhalf jaar op.

3. TRANSACTIES

Figuur 3.4 Het vijvermodel (instroom, voorraad, uitstroom¹) voor bestaande woningen, in de periode medio 1^e kwartaal 2015 en medio 2^e kwartaal 2015



¹ 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

Voor de zevende keer op rij zet de licht opwaartse prijsontwikkeling zich voort. De door de NVM geregi-streerde mediane verkoopprijs is in het tweede kwartaal van 2015 gestegen (+2,6%) ten opzichte van het vorige kwartaal. In vergelijking met het tweede kwartaal van 2014 is er zelfs sprake van een stijging met 3,9%. Het robuuste herstel van het aantal verkopen op de koopwoningmarkt, nu ook in de duurdere marktsegmenten, leidt op landelijk niveau nu ook tot een duidelijke kooprijfstijging (zie figuur 4.1).

De ontwikkeling van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK; gepubliceerd door het Kadaster en het CBS) van alle transacties laat eveneens een duidelijk herstel van de koopprijzen zien. In het tweede kwartaal van 2015 wordt voor het zesde opeenvolgende kwartaal een stijging gemeten (+0,8%) ten op-zichte van het voorgaande kwartaal. In vergelijking met het tweede kwartaal van 2014 blijkt de PBK in het afgelopen kwartaal ook te zijn gestegen met 2,5%. In de jaar op jaar ontwikkeling is ook een duide-lijke 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 tweede kwartaal van 2015 uit op €227.400. De geringe daling van de gemiddelde koopprijs in het eerste kwartaal van 2015 blijkt slechts tijdelijk te zijn geweest en is waarschijnlijk veroorzaakt door een verschuiving in het pakket ver-kochte woningen (zie figuur 4.2).

In het tweede kwartaal van 2015 is de PBK met 0,8% gestegen ten opzichte van het voorgaande kwar-taal, zoals hiervoor al gemeld. Dit blijkt het resultaat te zijn van een stijging met 0,7% van de index voor eengezinswoningen en een stijging van 1,0% voor meergezinswoningen. Het prijsherstel is in dit laatste kwartaal dus weer iets sterker binnen het marktsegment van de meergezinswoningen. Ten opzichte van het tweede kwartaal in 2014 blijkt de PBK voor meergezinswoningen met 3,3% eveneens sterker te zijn toegenomen, dan die voor de eengezinswoningen (+2,7%) (zie figuur 4.3).

In de vorige zeven kwartalen was een licht stijgende tendens in de vierkante meterprijs voor de verschil-lende woningtypen waar te nemen; alleen in het eerste kwartaal van 2015 is er sprake van een tijdelijke stabilisatie. In het tweede kwartaal van 2015 lopen de prijzen weer voorzichtig op bij met name bij de appartementen, de hoekwoningen en de tussenwoningen (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 4,1% in het tweede kwartaal van 2015, terwijl de mediane verkoopprijs weer toeneemt. De koopwoningmarkt wordt dus steeds iets minder ontspannen. Toch blijft er in het grootste deel van het land sprake van een 'kopersmarkt' (zie figuur 4.5).

De provincies Noord-Holland, Zuid-Holland, Utrecht, Flevoland, Zeeland en Limburg hebben in het tweede kwartaal van 2015 een (iets) hogere PBK dan het landelijk gemiddelde. De provincies Noord-Holland en Zeeland kennen de sterkste kooprijsherstel gemeten vanaf 2010 met een PBK van respectievelijk 91,9 en 91,8 in het tweede kwartaal van 2015. Het tegenovergestelde geldt voor de provincie Friesland (83,3).

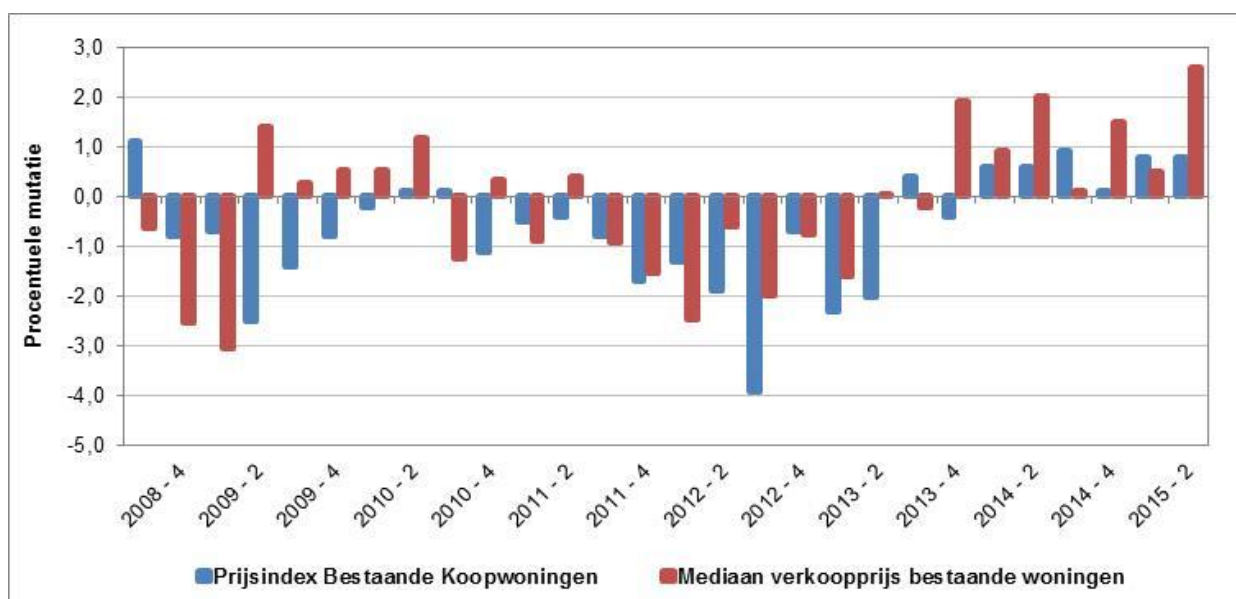
4. PRIJSONTWIKKELING

De vier grote steden kennen een min of meer gelijk verloop in de kooprijzen met het Nederlands gemiddelde tussen 2010 en 2013, maar laten de laatste kwartalen een sterker herstel zien. In Amsterdam is dit herstel het meest robuust en is in het tweede kwartaal van 2015 het prijsniveau van 2010 al weer bereikt. Den Haag blijft iets achter op de andere drie grote steden met een PBK van 89,7 in het tweede kwartaal van 2015.

Voor de zevende keer op rij laat de mediane verkoopprijs, zoals door de NVM geregistreerd (zie tekst in kader op de volgende pagina), een stijging zien in het tweede kwartaal van 2015. De mediane verkoopprijs komt in dit laatste kwartaal 2,6% hoger uit dan in het voorgaande kwartaal (zie figuur 4.1); een stijging die zich in de afgelopen zeven jaar nog niet heeft voorgedaan. In vergelijking met het tweede kwartaal van 2014 is er sprake van een stijging met 3,9%, waarmee deze jaar op jaar mutatie nu al vijf opeenvolgende kwartalen boven de 3% uitkomt. Daarmee lijkt het herstel van de koopwoningmarkt zich nu ook in termen van prijzen door te zetten; dit is mede de basis voor het in het vorige hoofdstuk geconstateerde aantrekken van het aantal verkochte vrijstaande en 2-onder-1-kapwoningen.

De Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) van alle transacties, gepubliceerd door het Kadaster en het CBS, laat in het tweede kwartaal van 2015 een voorzichtig positieve ontwikkeling zien (+0,8%) ten opzichte van het vorige kwartaal (zie ook figuur 4.1). De PBK blijkt in het tweede kwartaal van 2015 voor het vijfde opeenvolgende kwartaal gestegen (met 2,5%) 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 pakkeetsamenstelling van verkochte woningen anders uitvoert dan het Kadaster (zie tekst in kader op volgende pagina), spelen hierbij een rol. Op basis van zowel de mediane verkoopprijs als de PBK kan geconcludeerd worden, dat we sinds 2013 in een periode van licht oplopende woningprijzen zitten. Daarbij lijkt het prijsherstel wel steeds iets sterker te worden.

Figuur 4.1 De procentuele kwartaalmutatie van de mediane verkoopprijs bestaande woningen (NVM) en de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (Kadaster/CBS), op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2015



[Klik hier voor een toelichting](#)

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

4. PRIJSONTWIKKELING

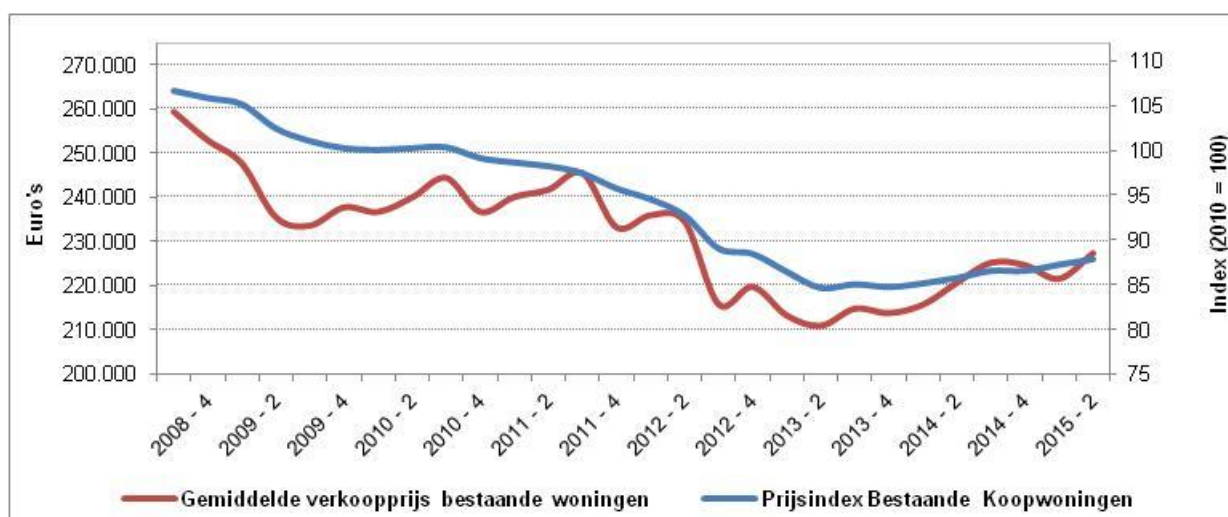
De NVM registreert de mediane verkoopprijs op het moment dat het koopcontract is getekend, wat veelal enkele maanden eerder is dan het moment waarop de koopakte daadwerkelijk bij de notaris passeert: het registratiemoment van het Kadaster. Daarom loopt de verkoopprijsontwikkeling van de NVM normaal gesproken 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 tweede kwartaal van 2015 uit op bijna € 227.400. De PBK laat in dezelfde periode eveneens een zeer lichte stijging zien (zie figuur 4.2).

Figuur 4.2 De gemiddelde verkoopprijs bestaande woningen en de Prijsindex Bestaande Koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2015

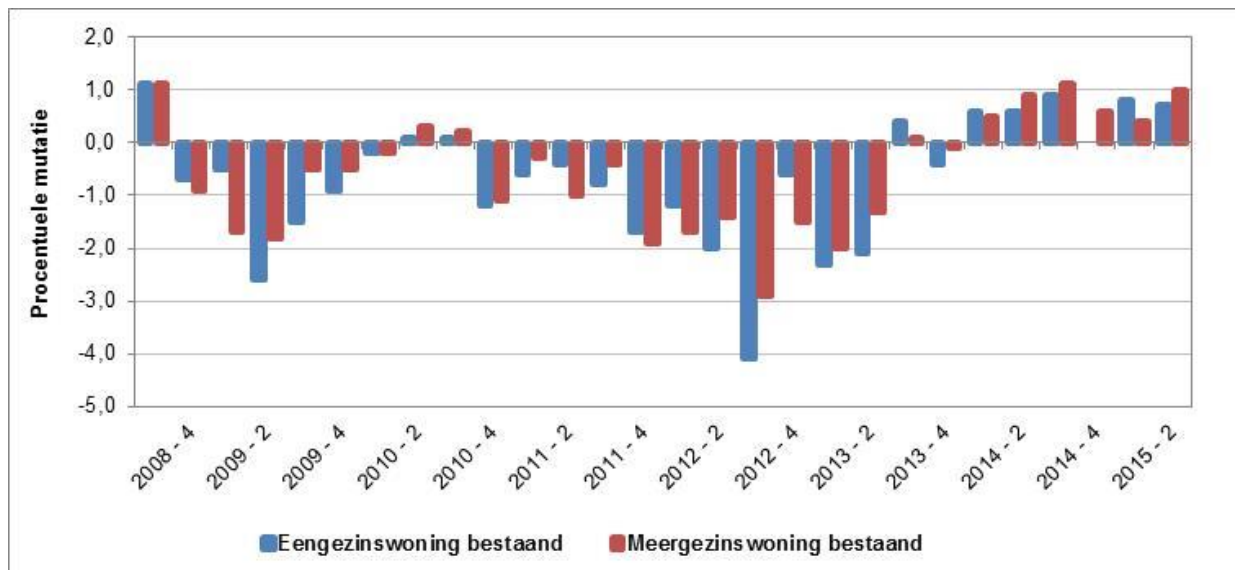


[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: CBS, Statline, 2015

4. PRIJSONTWIKKELING

Figuur 4.3 De procentuele kwartaalmutatie van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen, naar woningtype, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2015



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: CBS, Statline, 2015

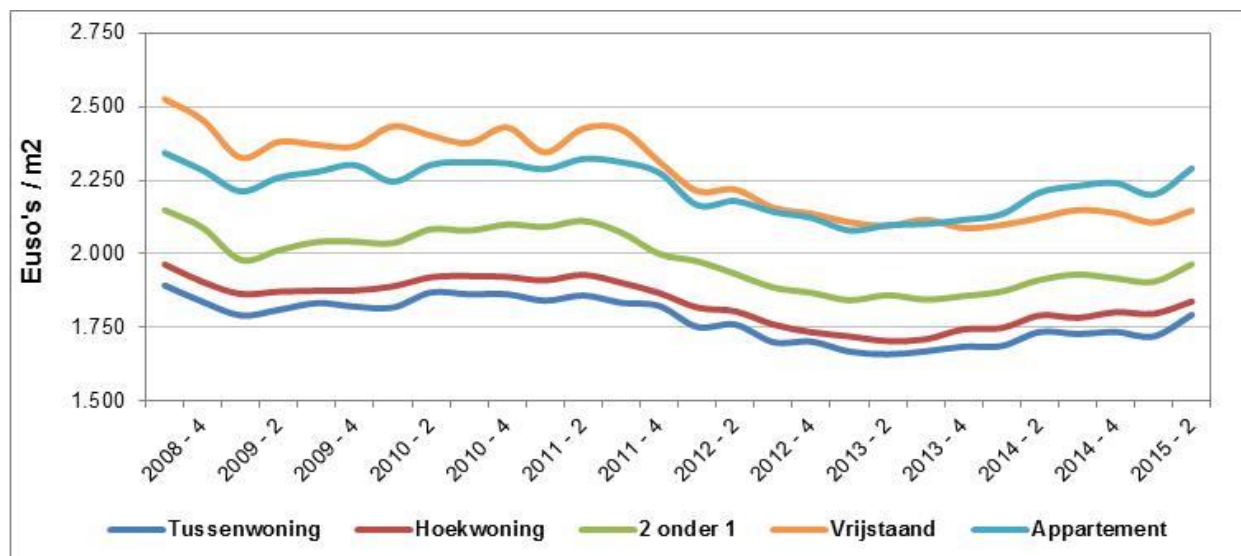
De prijsontwikkeling op de markt van bestaande koopwoningen verschilt overigens wel enigszins naar woningtype. De PBK voor eengezinswoningen kent over het algemeen een iets sterkere volatiliteit dan die van de meergezinswoningen (appartementen), zoals is terug te zien in figuur 4.3. In het tweede kwartaal van 2015 is de PBK met 0,8% gestegen, zoals hiervoor al gemeld. Dit is het resultaat van een indexstijging van 0,7% voor eengezinswoningen en een stijging van 1,0% voor meergezinswoningen. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar geleden is de PBK voor eengezinswoningen met 2,4% gestegen en is deze stijging bij de meergezinswoningen 3,3%. Het prijsherstel vindt dus in beide marktsegmenten plaats, maar is dit kwartaal relatief gezien iets sterker bij de meergezinswoningen.

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 blijkt dat de vierkante meterprijs voor appartementen en voor hoekwoningen sindsdien relatief het sterkst is gestegen. Voor de vrijstaande woningen is de vierkante meterprijs in verhouding het minst sterk toegenomen. De lichte daling van de vierkante meterprijs in het eerste kwartaal van 2015 blijkt slechts tijdelijk te zijn, want in het laatste kwartaal lopen de prijzen weer voorzichtig op bij met name bij de appartementen, de hoekwoningen en de tussenwoningen.

4. PRIJSONTWIKKELING

Figuur 4.4 De mediane verkoopprijs per m², naar woningtypen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2015

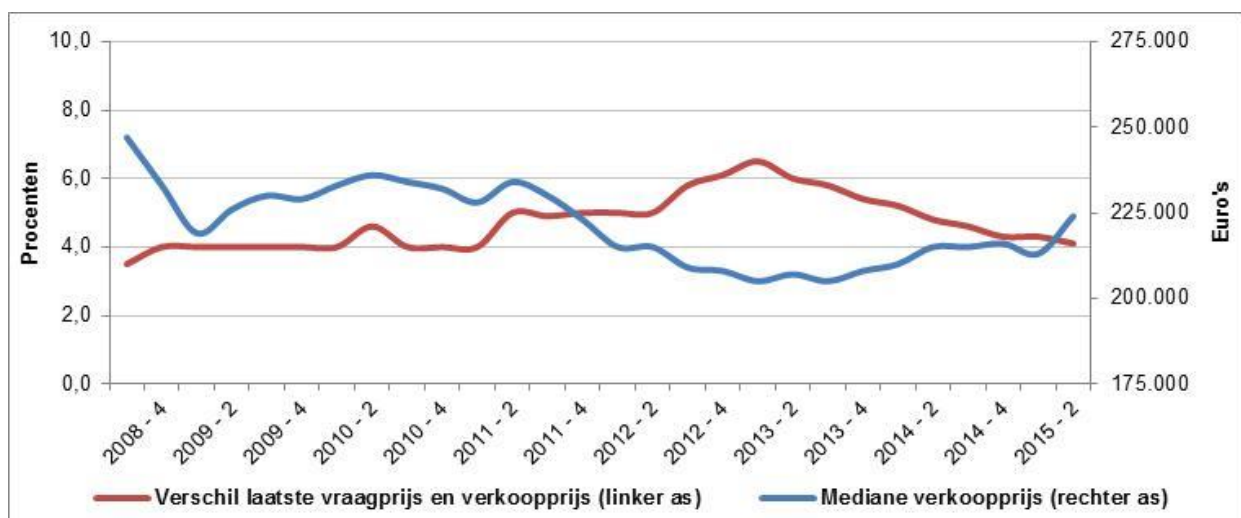


[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: NVM, Woningmarkt cijfers, 2015

Op een koopwoningmarkt die zich ontspant (minder vraag in relatie tot het aanbod en stabiliserende of dalende prijzen) worden de mogelijkheden voor potentiële kopers groter. Dit wordt ook wel aangeduid met de term 'kopersmarkt'. De aspirant koper krijgt een ruimere keuze aan woningen, maar ook meer onderhandelingsruimte om te komen tot een verkoopprijs. De verkopende partij zal eerder bereid zijn genoeg te nemen met een verkoopprijs onder de vraagprijs. In een herstellende koopwoningmarkt geldt het omgekeerde. 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 4,1% in het tweede 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 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2015



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: NVM, Woningmarkt cijfers, 2015

4. PRIJSONTWIKKELING

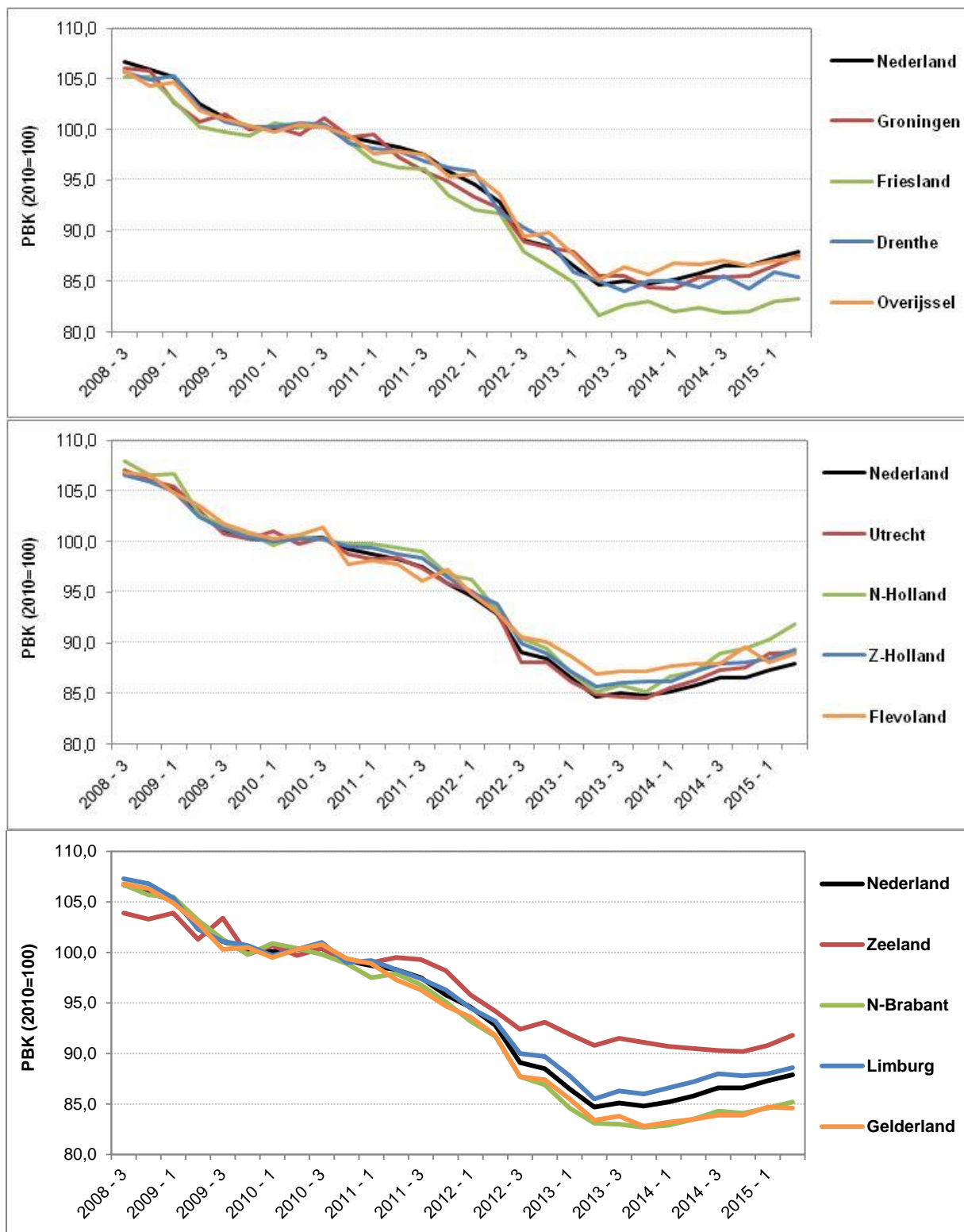
In figuur 4.5 zijn vier perioden te onderscheiden: tot medio 2008, medio 2008 tot medio 2011, medio 2011 tot begin 2013 en vanaf eerste kwartaal 2013. In de periode voor het aantreden van de financiële crisis en de woningmarktcrisis gaat een stijging van de mediane verkoopprijs samen met een verschil tussen de vraag- en de verkoopprijs van minder dan 4%. In de tweede periode, met een forse daling en slechts een gedeeltelijk herstel van de mediane verkoopprijs, komt dit verschil op ongeveer 5% te liggen. In de derde 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 vierde 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.

In deze Monitor Koopwoningmarkt over het tweede kwartaal van 2015 wordt voor de eerste keer 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 tweede kwartaal van 2015 (iets) hoger uitkomt dan het landelijk gemiddelde van 87,9. Het betreft de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland, Utrecht, Flevoland, Zeeland en Limburg. De provincies Noord-Holland en Zeeland kennen de sterkste kooprijsherstel gemeten vanaf 2010 met een PBK van respectievelijk 91,9 en 91,8 in het tweede kwartaal van 2015. In Zeeland blijken de prijzen zich in de afgelopen jaren relatief veel beter te herstellen dan in de overige provincies. Het tegenovergestelde geldt voor de provincie Friesland; met name veroorzaakt door een scherpere terugval van de koopprijzen tot medio 2013. Wanneer we kijken naar het laatste anderhalf jaar blijken alleen de provincies Utrecht en Noord-Holland in alle opeenvolgende kwartalen een (licht) stijgende PBK te vertonen; voor Zuid-Holland en Groningen geldt dit ook voor het laatste 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 begin 2013. Amsterdam springt er daarbij, niet onverwachts, het meest gunstigst uit. Deze gemeente kent al zes kwartalen op rij een stijgende PBK, waarbij deze stijging ook steeds ver boven het landelijk gemiddelde uitkomt. De PBK in het tweede kwartaal van 2015 (waarde 100,5) heeft in Amsterdam het niveau van 2010 al weer bereikt. In de gemeente Utrecht is er een stijgende trend waar te nemen in de laatste vijf kwartalen; met uitzondering van het laatste kwartaal neemt de PBK hier ook sterker toe dan in Nederland als geheel. Rotterdam blijft iets achterop bij de ontwikkeling in Utrecht, maar in beide gemeenten geldt dat in het tweede kwartaal van 2015 de PBK nog maar circa 5 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 (89,7) in het tweede kwartaal van 2015 blijft in Den Haag dan ook duidelijk achter op die van de drie andere grote steden. Het prijsherstel is vooralsnog 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 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2015

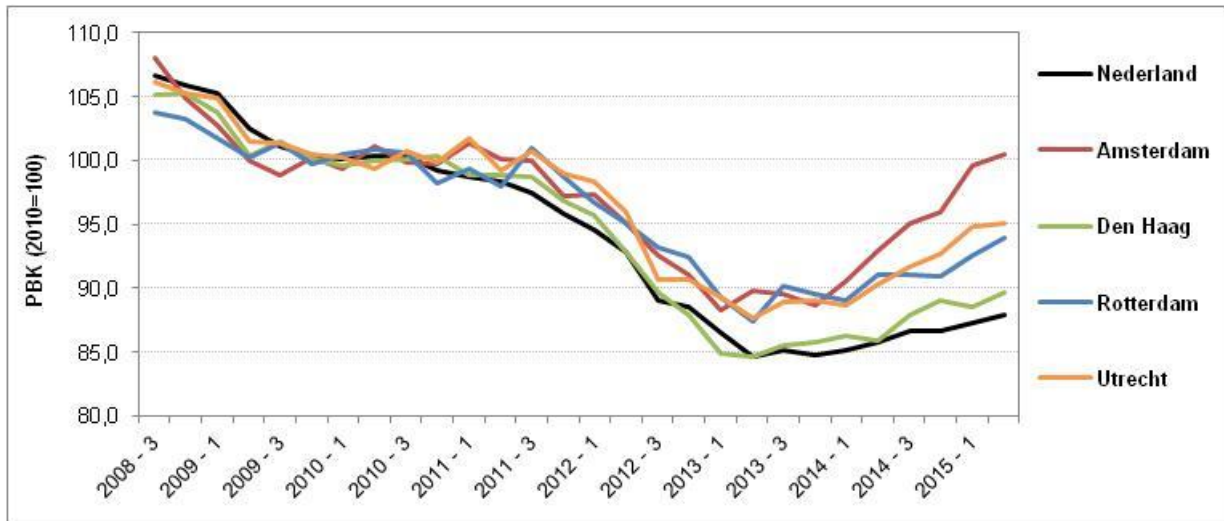


[Klik hier voor een toelichting](#)

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 3^e kwartaal 2008 – 2^e 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

Het herstel van de markt van nieuwbouw koopwoningen, dat medio 2013 is ingezet, lijkt in het eerste kwartaal van 2015 enigszins te stagneren. De daling van het aantal transacties in het eerste kwartaal van 2015 ten opzichte van het vorige kwartaal (van bijna 8.100 naar ruim 6.300 woningen) lijkt echter vooral veroorzaakt te worden door de piek aan transacties in het vierde kwartaal van 2014, als gevolg van het anticiperend gedrag van woonconsumenten op de aangekondigde beleidswijzigingen. Het aantal transacties komt echter voor het zesde opeenvolgende kwartaal boven de 5.000 grens uit. In vergelijking met het eerste kwartaal in 2014 is er sprake van een stijging (+15%). Het komende kwartaal zal moeten blijken of de nieuwbouwmarkt zich inderdaad verder zal herstellen (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 bijna '4' in het eerste kwartaal van 2015. Een koper kan gemiddeld kiezen uit vier aangeboden nieuwbouwwoningen. In vergelijking met voorgaande jaren is de keuze voor potentiële kopers op de nieuwbouwmarkt beperkt (zie figuur 5.2).

De nieuwbouwwoningen die aan het begin van het eerste kwartaal 2015 nieuw in de verkoop zijn gebracht, hebben een duidelijk grotere kans om binnen drie maanden verkocht te worden dan woningen uit nieuwbouwprojecten, die al langer in de verkoop zijn (52% versus 36%). Van de in het eerste kwartaal van 2015 verkochte nieuwbouw koopwoningen, bestaat nu bijna 55% 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 derde opeenvolgende kwartaal stijgt de gemiddelde verkoopprijs in het eerste kwartaal van 2015 (+1,6%). Hoewel de prijsstijgingen nog bescheiden zijn, lijkt dit toch wel een indicatie voor een nieuwe fase in de kooprijksontwikkeling op de nieuwbouwmarkt. Ten opzichte van het prijsniveau in het eerste kwartaal van 2014 komt het prijsniveau 2,5% hoger uit; een situatie die zich in de vorige vijf kwartalen niet heeft voorgedaan. De gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen ligt met € 253.300 zo'n 16% onder het niveau van eind 2008 (zie figuur 5.4).

De prijsontwikkeling verschilt echter in sterkte en soms ook in richting voor eengezinswoningen en appartementen. In het eerste kwartaal van 2015 blijken nieuwe meergezinswoningen met 3,7% in prijs te zijn gestegen en de eengezinswoningen gemiddeld met 0,6%. In vergelijking met de prijzen bij het begin van de crisis (medio 2008) komt de prijsdaling nog steeds uit op 20% en 11% voor respectievelijk de eengezinswoningen en de appartementen. (zie figuur 5.5).

Het aantal nieuwbouwwoningen waarvoor een bouwvergunning is verleend, stijgt vanaf medio 2013 snel tot bijna 10.900 in het eerste kwartaal van 2015. Dit zijn ruim 30% meer bouwvergunningen dan in het voorliggende kwartaal en meer dan een verdubbeling ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder. Nadat het aantal vergunningen voor huurwoningen in de vorige twee kwartalen duidelijk was gestegen, is in het eerste kwartaal van 2015 toch weer een daling (-13%) waar te nemen. Het herstel van de nieuwbouwmarkt manifesteert zich vooralsnog vooral in de koopsector (zie figuur 5.6).

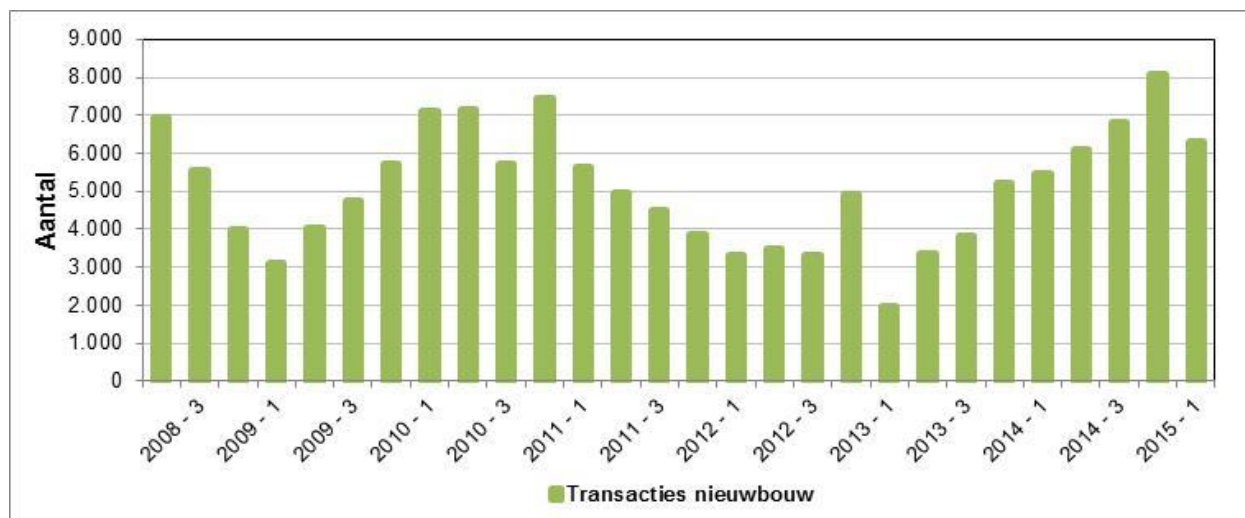
5. NIEUWBOUWMARKT

Transacties

De gegevens met betrekking tot de nieuwbouwmakkt komen met een vertraging van één kwartaal beschikbaar, waardoor de gegevens over het eerste 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 komt van ver, maar blijft zich tot nu toe gestaag herstellen! Het aantal transacties op de markt van nieuwbouw koopwoningen in het eerste kwartaal van 2015 is weliswaar een kleine 1.800 woningen lager (-22%) dan in het voorgaande kwartaal. Maar dit lijkt vooral veroorzaakt te worden door de piek aan transacties in het vierde kwartaal van 2014, als 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. Met ruim 6.300 verkochte woningen in het eerste kwartaal van 2015 komt het aantal transacties voor het zesde opeenvolgende kwartaal boven de 5.000 grens uit. Het aantal transacties is wel duidelijk toegenomen (+15%) ten opzichte van het eerste kwartaal van 2014. Daarmee wordt de trend van deze jaar op jaar ontwikkeling doorgetrokken. Op basis van de hiervoor beschreven ontwikkelingen kan dan toch vastgesteld worden, dat de nieuwbouwmakkt definitief uit het dal is (zie figuur 5.1).

Figuur 5.1 Aantal transacties van nieuwbouwwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 2^e kwartaal 2008 – 1^e kwartaal 2015



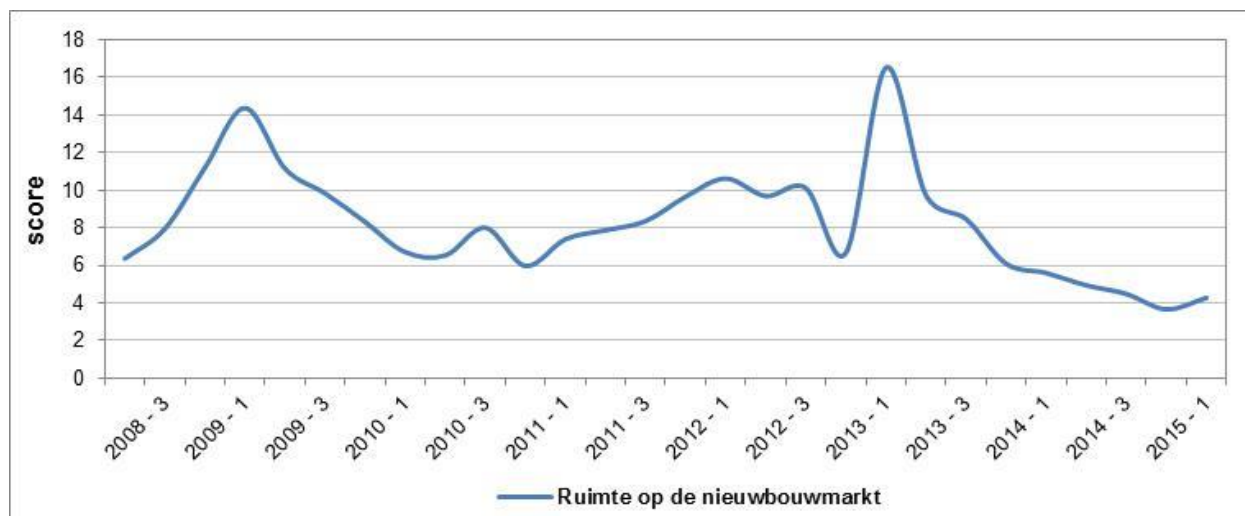
[Klik hier voor een toelichting](#)

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 2^e kwartaal 2008 – 1^e kwartaal 2015



[Klik hier voor een toelichting](#)

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

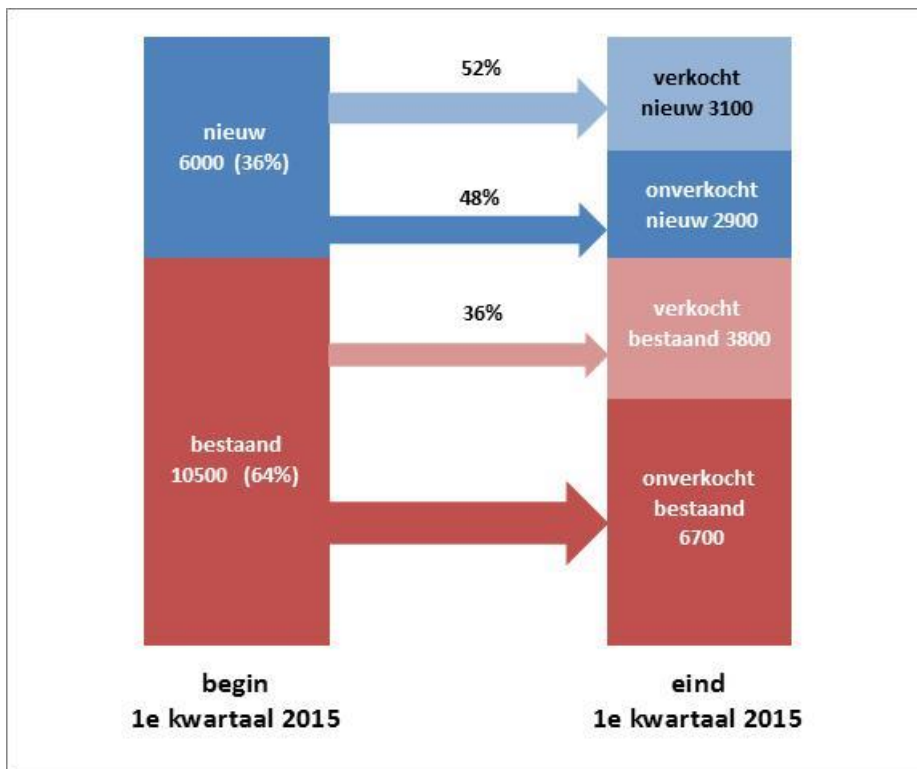
De grafische weergave van de krapte-indicator voor de nieuwbouwmkt laat eveneens zien dat het herstel op de markt van nieuwbouwwoningen tijdelijk stabiliseert. Wanneer we de uitzonderlijke piek in het eerste kwartaal van 2013 (veroorzaakt door een sterke terugval in het aantal verkopen na de beleidswijzigingen 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 (zie figuur 5.2). In het eerste kwartaal van 2015 blijkt de krapte-indicator uit te komen op een waarde '4,3'; een lichte toename in vergelijking met het vorige kwartaal. Sinds 2005 is deze waarde nog niet zo laag geweest: een koper van een nieuwe koopwoning kan gemiddeld kiezen uit circa vier 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, 1^e 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 nieuwbouwwoningmarkt 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 (52% versus 36% verkochte woningen). Van de 6.900 nieuwbouw koopwoningen die in het eerste kwartaal 2015 zijn verkocht, bestaat 55% 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 dus lager gedaald; 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 een sterke volatiliteit in de afgelopen jaren; sterker dan de mediane prijs of de PBK voor de markt van bestaande koopwoningen (vergelijk figuur 5.4 en figuur 4.1). 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). Net als in de twee voorgaande kwartalen stijgt de gemiddelde verkoopprijs in het eerste kwartaal van 2015 weer (+1,6%). Dit lijkt toch wel een indicatie voor een nieuwe fase in de kooprijzontwikkeling op de nieuwbouwmakrt. Het aantal transacties op de nieuwbouwmakrt trekt de laatste twee jaar weer aan en dit vertaalt zich inmiddels ook tot een herstel van de prijzen op de nieuwbouwmakrt. Ten opzichte van het prijsniveau in het zelfde kwartaal van 2014, komt de gemiddelde prijs in het eerste kwartaal van 2015 circa 2,5% hoger uit; een situatie die zich in de vorige vijf kwartalen niet heeft voorgedaan. De gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen ligt met € 253.300 zo'n 16% 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 2^e kwartaal 2008 – 1^e kwartaal 2015



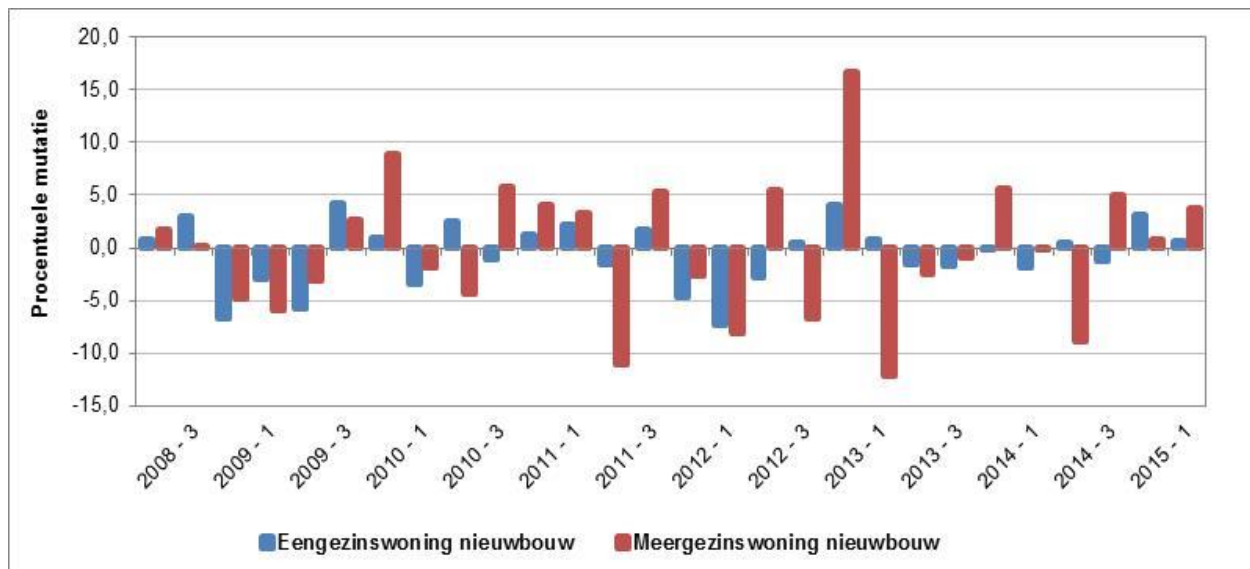
[Klik hier voor een toelichting](#)

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 prijs-correcties in dit marktsegment. Omdat in Nederland de nieuwbouwwoningen voornamelijk aan de duurdere bovenkant van de koopwoningmarkt worden toegevoegd (een eenkoppige scheve verdeling van de transacties naar prijsniveau), reageert de gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen ook snel en vrij heftig op deze vraaguitval (zie figuur 5.4). Er zijn twee perioden van flinke prijscorrecties, waardoor de gemiddelde prijs van nieuwbouwwoningen begin 2015 circa 16% onder het prijsniveau van 2008 uitkomt. De prijsontwikkeling op de nieuwbouwmakrt 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 2^e kwartaal 2008 – 1^e kwartaal 2015



[Klik hier voor een toelichting](#)

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

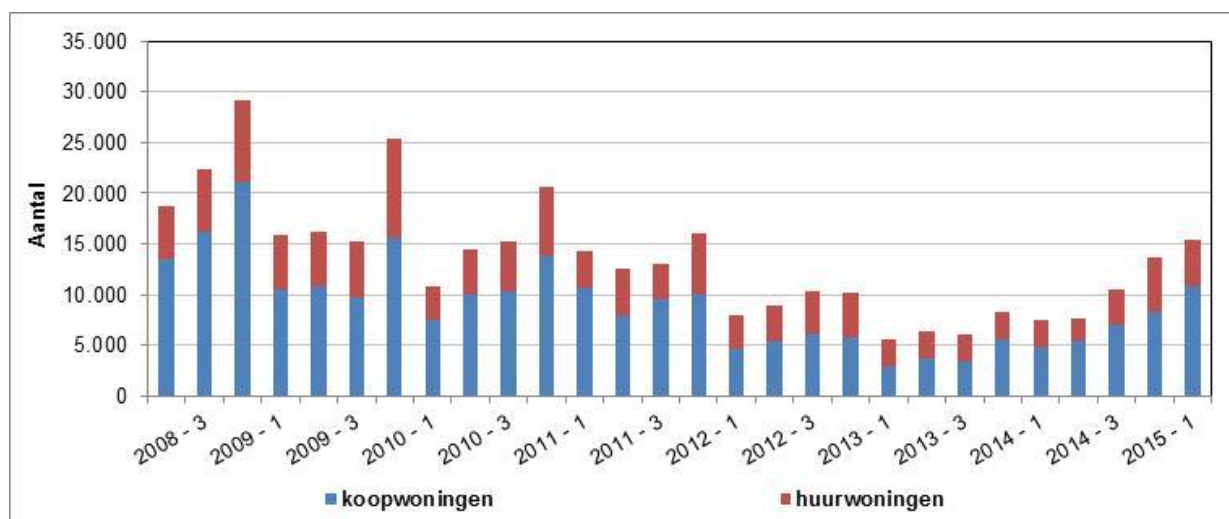
In figuur 5.5 wordt de procentuele mutatie van de prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen op kwartaalbasis weergegeven voor eengezinswoningen en appartementen afzonderlijk. Daaruit valt op te maken dat de gemiddelde koopprijs voor meergezinswoningen in de laatste drie kwartalen steeds (licht) is gestegen; ondanks de grotere prijsvolatiliteit, dat normaal gesproken dit marktsegment kenmerkt. Bij de eengezinswoningen blijkt het prijsherstel over het algemeen iets achter te blijven. De appartementen die in het eerste kwartaal van 2015 zijn verkocht, blijken een gemiddelde prijs te kennen die 3,7% hoger ligt dan in het voorliggende kwartaal. Bij de verkochte nieuwe eengezinswoningen blijkt deze prijsstijging ten opzichte van het vorige kwartaal uit te komen op 0,6%. In vergelijking met de prijzen bij het begin van de crisis (medio 2008) komt de prijsdaling nog steeds uit op 20% en 11% voor respectievelijk de eengezinswoningen en de appartementen.

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 eerste kwartaal van 2015 is voor 10.900 nieuw te bouwen koopwoningen een bouwvergunning verleend. Dit is meer dan 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 (-48%). Het aantal nieuw te bouwen huurwoningen met bouwvergunning (bijna 4.600) blijkt in het eerste kwartaal van 2015 ook lager te zijn dan in het kwartaal ervoor (-13%), maar hoger ten opzichte van een jaar geleden (+69%). Desondanks ligt ook dit aantal nog steeds 43% lager dan in het vierde kwartaal van 2008. De nieuwbouwmarkt herstelt zich steeds meer; zeker met betrekking tot het marktsegment koopwoningen.

5. NIEUWBOUWMARKT

Figuur 5.6 Het aantal nieuwe woningen waarvoor bouwvergunning is verleend, naar eigendomsverhouding, op kwartaalbasis, in de periode 2^e kwartaal 2008 – 1^e 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.

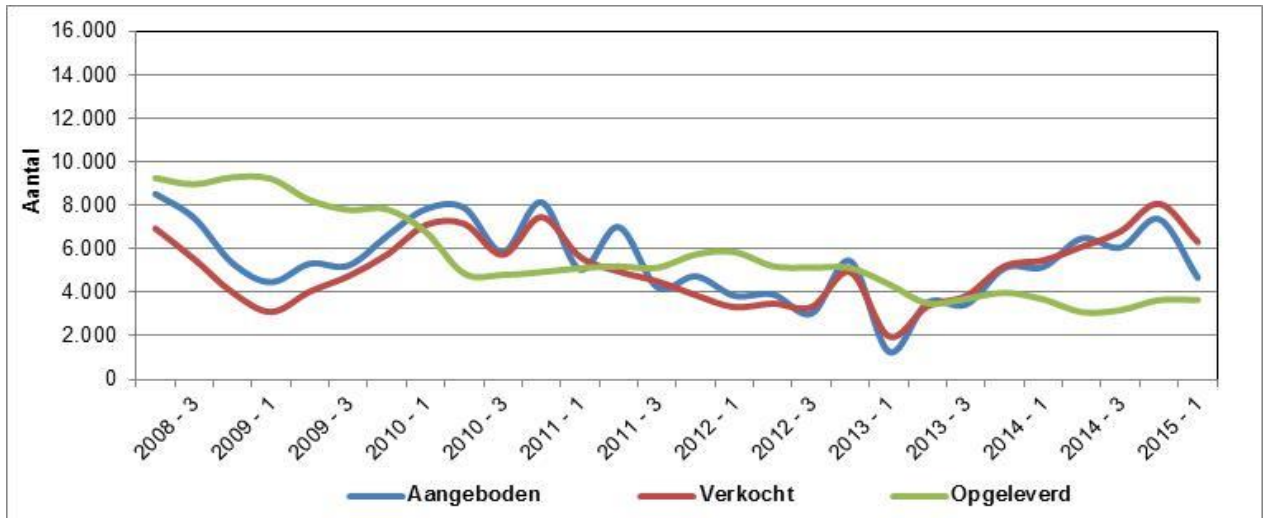
De relatie tussen het verkrijgen van een bouwvergunning en het op de markt brengen van de woningen verloopt dus niet helemaal een op een, maar kent wel een sterk verband. De opleving in het aantal verleende bouwvergunningen in 2014 is nog niet direct zichtbaar in het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen. 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 vierde kwartaal van 2014 bijna vier maal zoveel koopwoningen aangeboden en verkocht. In het eerste kwartaal van 2015 daalt het aantal verkochte nieuwbouw koopwoningen weer (tijdelijk) tot ruim 6.300, wat neerkomt op 75% van het aantal verkochte woningen in het eerste kwartaal van 2008 (zie figuur 5.7). 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 lijkt zich wel door te zetten.

Het aantal opgeleverde nieuwe koopwoningen fluctueert sterk per kwartaal; in is daarom het voortschrijdend gemiddelde opgenomen. Het aantal opgeleverde koopwoningen in het eerste kwartaal van 2015 is voor de derde opeenvolgende keer gestegen ten opzichte van het voorliggende kwartaal (figuur 5.7). Met bijna 3.700 woningen blijft het aantal opgeleverde koopwoningen in dit eerste kwartaal van 2015 nog ver verwijderd van de ervaringen voor 2009. Na een stabilisatie in 2010 en 2011, daalde het aantal opgeleverde koopwoningen vanaf begin 2012 langzaam maar zeker. Aan deze daling lijkt in de tweede helft van 2014 een einde te zijn gekomen. Als gevolg van de gestage toename van het aantal aangeboden en

5. NIEUWBOUWMARKT

Figuur 5.7 Het aantal aangeboden, verkochte en opgeleverde nieuwbouw koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 2^e kwartaal 2008 – 1^e kwartaal 2015



[Klik hier voor een toelichting](#)

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

verkochte nieuwe woningen in het afgelopen anderhalf jaar, zal het aantal opgeleverde woningen de komende tijd wel verder gaan oplopen.

6 Toekomst

Samenvatting

Het aantal aanvragen voor hypotheekoffertes is in het tweede kwartaal van 2015 zeer sterk gestegen (+75%) ten opzichte van het vorige kwartaal. Deze stijging past in het normale seizoenpatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt, maar het aantal aanvragen in dit tweede kwartaal van 2015 is wel opvallend hoog ten opzichte van de voorgaande jaren. Op basis van het zeer gunstig aantal hypotheekofferteaanvragen in de periode april-juni 2015, verwachten we een stijging van het aantal nieuw afgesloten hypothekeken in het derde kwartaal van 2015. Dit aantal zal in de buurt van de 65.000 hypothekeken kunnen uitkomen (zie figuur 6.1).

Het aantal verkochte woningen, dat door de NVM is geregistreerd in het tweede kwartaal van 2015, is hoger dan in het eerste kwartaal van het vorige jaar. Dit is volgens verwachting, gezien het seizoenpatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt. Maar ten opzichte van het eerste kwartaal in voorgaande jaren springt het tweede kwartaal van 2015 (ruim 37.100 verkochte woningen) er gunstig uit. Normaal gesproken registreert de NVM in het derde kwartaal evenveel of minder verkochte woningen dan in het tweede kwartaal van een jaar. Maar nu verwachten we dat het aantal verkopen van bestaande woningen in het derde kwartaal van 2015 verder zal aantrekken. Het kwartaaltotaal zal daarbij kunnen oplopen tot circa 39.000 à 40.000 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 sterke toename van de score op de Marktindicator in 2014 en de stabilisatie in de eerste helft 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 45.000 transacties zal daarbij wel eens benaderd kunnen worden in het derde 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 sterke 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 7.500 nieuwe koopwoningen op kwartaalbasis wel eens benaderd kunnen worden in het tweede kwartaal van 2015. Daarna kan het aantal verkopen nog licht toenemen tot rond de 8.000 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 Maartraming 2015 van het CPB zal er in de komende twee jaar een gestage economische groei optreden. Daardoor zal ook de gemiddelde inkomensgroei gematigd zijn. Het inflatieniveau in 2015 en 2016 zal echter ook relatief laag blijven, 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	7,00	6,70
Kapitaalmarktrente	1,50	0,30	0,30
Inkomensgroei	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 beperkte stijging van de huishoudensinkomens, de per 1 januari 2015 ingevoerde LTV norm van maximaal 103% en een versterkte aanscherping van de normering voor de maximale financieringslasten, zowel per 1 januari als per 1 juli. Ook is de extra overheidsbijdrage van 30 miljoen euro aan de Starterslening per 1 januari 2015 stopgezet, alsmede de tijdelijk verruimde mogelijkheden om belastingvrije schenkingen te doen voor de koop van een woning.

Ondanks de licht groeiende inkomens en een lage hypotheekrente, zal door de aanscherping van de financieringsnormen de maximale leencapaciteit gemiddeld genomen 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. Het vertrouwen in de koopwoningmarkt stagneert weer enigszins in de laatste maanden van 2014 en de eerste helft van 2015. 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 schept 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 weggefallen. Daardoor is ook steeds meer eigen geld nodig, wat de drempel om te kopen vooral voor 'onvermogensden' (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.

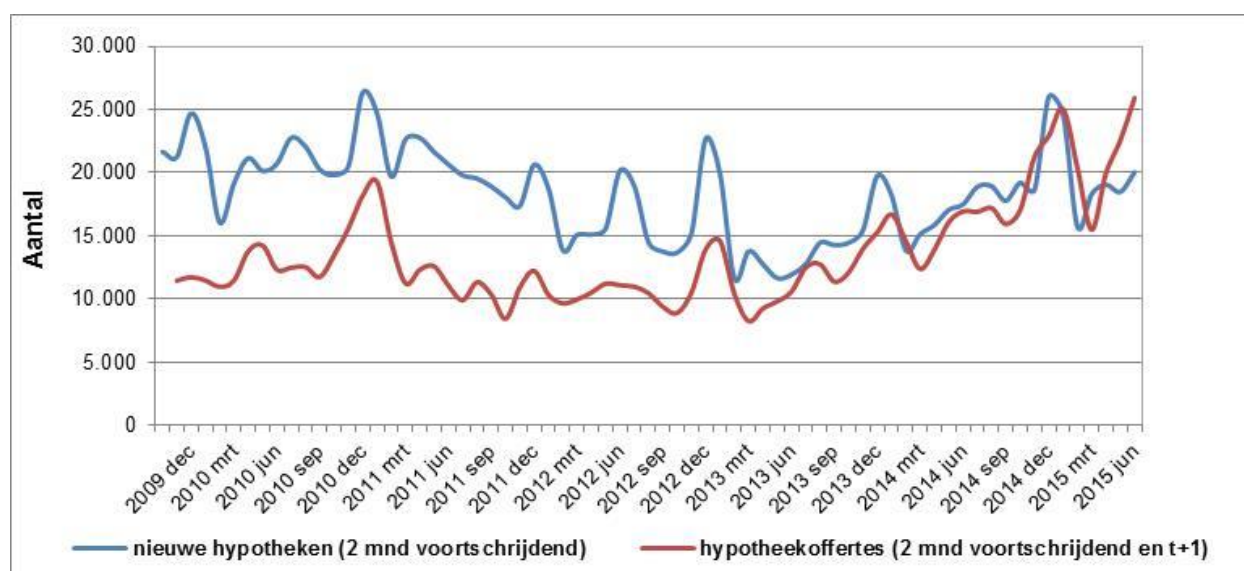
Hypotheekmarkt

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 tweede kwartaal van 2015 zeer sterk gestegen (+75%) ten opzichte van het vorige kwartaal; hetzelfde geldt in iets mindere mate voor het aantal verkopen (+28%). Een stijging past in het normale seizoenpatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt, maar deze percentages zijn wel opvallend hoog. Ten opzichte van het tweede kwartaal in voorgaande jaren springt dit tweede 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 oktober 2009 – maart 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. Gegeven het normale seizoenpatroon en het zeer hoge niveau van het aantal nieuwe hypotheekaanvragen in het tweede kwartaal van 2015, verwachten we dat het aantal nieuw afgesloten hypotheek in het derde kwartaal van 2015 verder op zal lopen. Daarbij zal het niveau van het derde kwartaal in de voorgaande jaren duidelijk overtroffen worden, zodat we in de buurt van de 65.000 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 oktober 2009– juni 2015



[Klik hier voor een toelichting](#)

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

Transacties bestaande koopwoningen

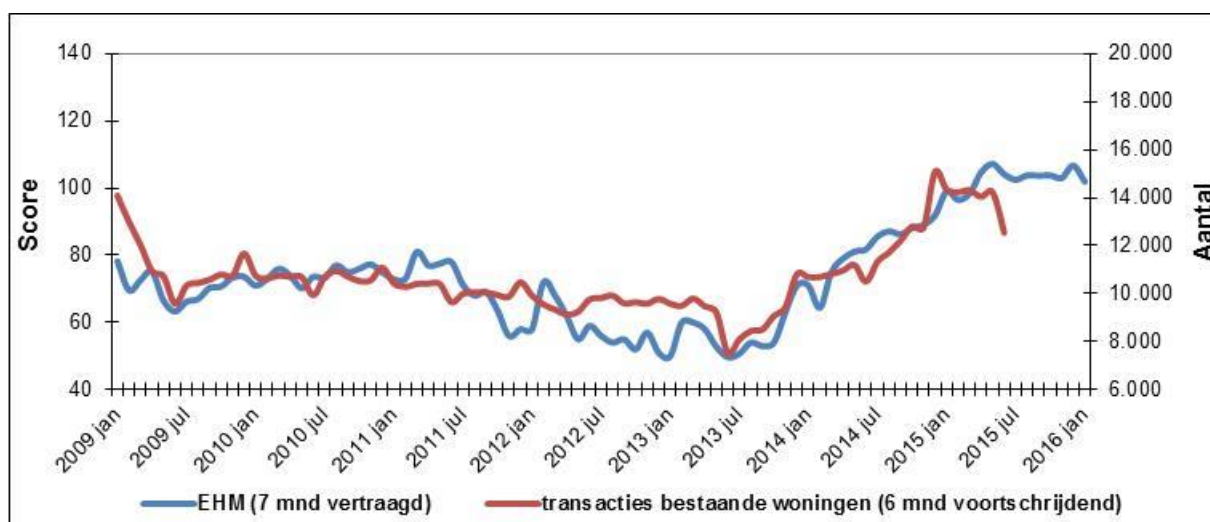
Op basis van de in de voorgaande hoofdstukken vastgestelde robuuste herstel van de koopwoningmarkt en het seizoenpatroon dat de koopwoningmarkt normaliter kenmerkt, ligt een stijging van het aantal verkopen en transacties van koopwoningen in de komende maanden in de lijn der verwachting; parallel

aan de hiervoor uitgesproken verwachte ontwikkeling van de nieuw afgesloten hypotheek. Normaal gesproken registreert de NVM in het derde kwartaal evenveel of minder verkochte woningen dan in het tweede kwartaal van een jaar. Het zeer hoge aantal hypotheekaanvragen in het tweede kwartaal van 2015 schept echter de verwachting, dat het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in de komende drie maanden hoger zal uitkomen dan in het tweede kwartaal. Daarbij kan dit aantal oplopen tot 39.000 à 40.000 verkochte woningen. Het aantal transacties van bestaande woningen (zoals geregistreerd door het Kadaster) zal volgens het normale seizoenspatroon in het derde kwartaal hoger uitkomen dan in het tweede kwartaal van 2015. Circa 45.000 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 naar verwachting een verdere stijging.

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 vertragingsperiode 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.

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 januari 2009 – januari 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 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 45.000 transacties op kwartaalbasis zal daarbij in het derde kwartaal van 2015 wel eens benaderd kunnen worden.

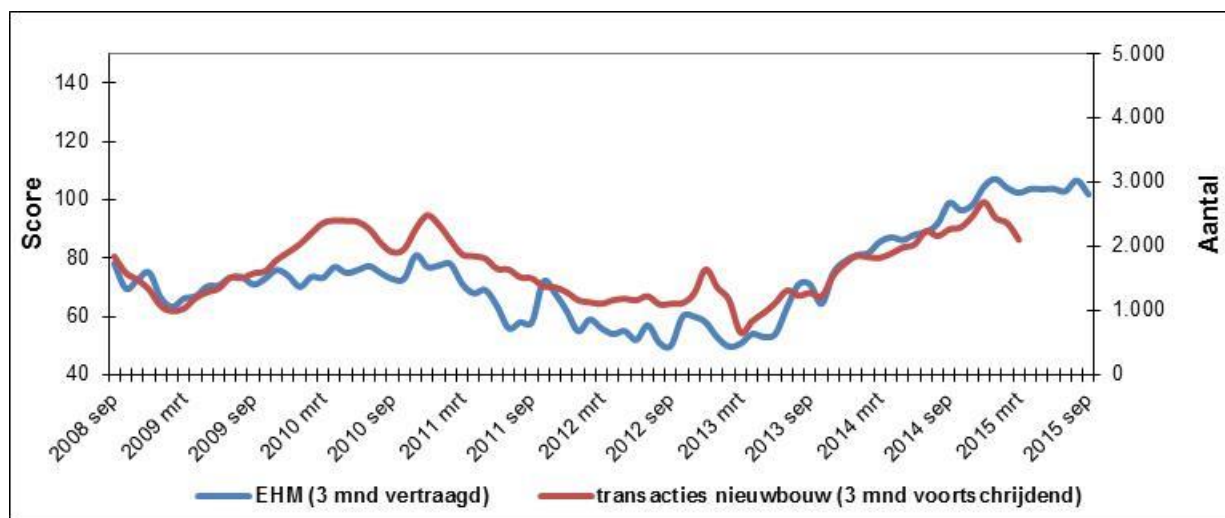
Verkopen nieuwbouw koopwoningen

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 voorzichtig herstel 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 tweede kwartaal van 2015 uit kunnen gaan komen op circa 7.500. In het derde en vierde kwartaal van 2015 volgt dan waarschijnlijk een zekere stabilisatie rond de 8.000 à 8.500 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 september 2008 – september 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 1995-2013 en prognose aantal huishoudens, op jaarbasis, in de periode 2013-2030



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: CBS, Statline, 2015

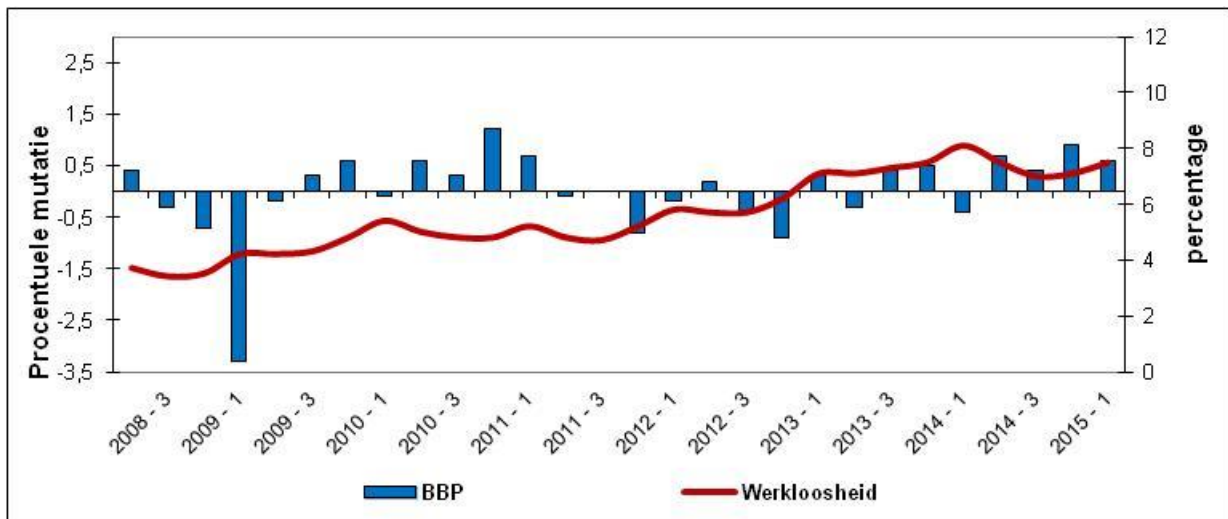
De feitelijke ontwikkeling zal evenwel afhangen van met name migratiebewegingen in en uit het land, de economische omstandigheden en het sociale stelsel in de toekomst. De economische zelfstandigheid is namelijk een belangrijke voorwaarde voor de huishoudenvorming. De latente vraag naar (koop)woningen 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. Het economisch klimaat blijft dus voorzichtig positief.

Figuur B.2 Procentuele mutatie BBP en percentage werkloze beroepsbevolking, op kwartaalbasis, in de periode 2^e kwartaal 2008 - 1^e kwartaal 2015

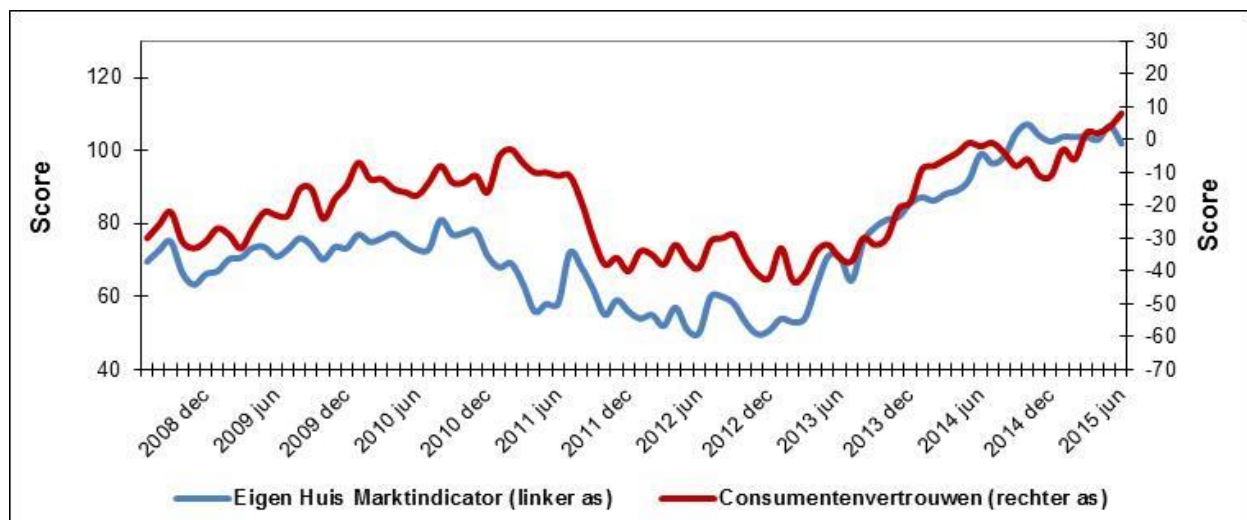


[Klik hier voor een toelichting](#)

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.

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



[Klik hier voor een toelichting](#)

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

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 het laatste half jaar. 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.

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

www.otb.bk.tudelft.nl