



Monitor koopwoningmarkt

4^e kwartaal 2019

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

Harry Boumeester

Februari 2020

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

MBE – TU Delft

De Hypotheekshop

Hypotheek Data Netwerk

Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten

Aan de publicatie wordt verder meegewerkt door de volgende organisaties:

Stichting BKR

Centraal Bureau voor de Statistiek

Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM

NHG (Nationale Hypotheek Garantie)

Vereniging Eigen Huis

Meso Onderzoek

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

Stemming op de koopwoningmarkt

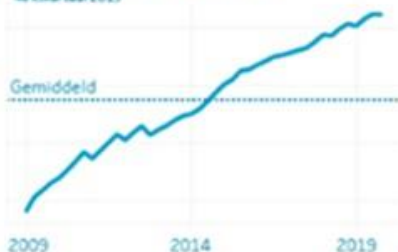
Monitor koopwoningmarkt

Dit dashboard geeft een overzicht van de meest recente stand van belangrijke indicatoren op de koopwoningmarkt. De gegevens worden ieder kwartaal bijgewerkt.



Financiering en economie

4e kwartaal 2019



2009 2014 2019

NHG hypotheek: totaal aantal uitstaande gara...

Aantal garanties:
1 445 000

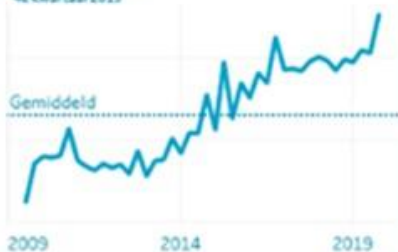
- 0,1 %
t.o.v. vorig kwartaal

↓

€ Bron: NHG

Hypotheek

4e kwartaal 2019



2009 2014 2019

Hypotheekaanvragen: totaal aantal

Aantal hypotheekaanvragen:
126 088

+ 22,9 %
t.o.v. vorig kwartaal

↑

Bron: HDN

Transacties bestaande woningen

4e kwartaal 2019



2009 2014 2019

Verkochte bestaande woningen: aantal

Aantal verkopers:
40 434

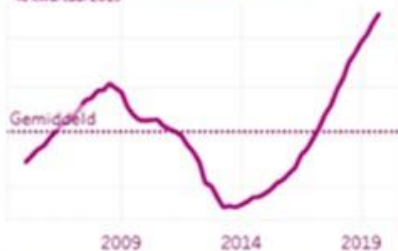
+ 11,2 %
t.o.v. vorig kwartaal

↑

Bron: NVM

Prijzen bestaande woningen

4e kwartaal 2019



2009 2014 2019

Prijsindex bestaande koopwoningen: waarde

Prijsindex bestaande koopwoningen:
134,6

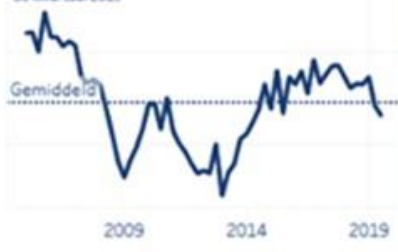
+ 1,4 %
t.o.v. vorig kwartaal

↑

Bron: CBS, Kadaster

Transacties nieuwbouwwoningen

3e kwartaal 2019



2009 2014 2019

Transacties nieuwbouwoopwoningen met GIW...

Aantal transacties:
6 509

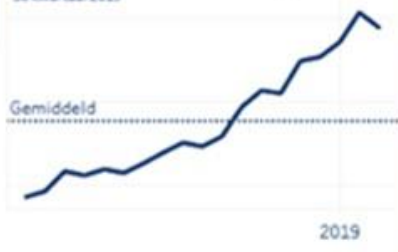
- 7,5 %
t.o.v. vorig kwartaal

↓

Bron: MIVW

Prijzen nieuwbouwwoningen

3e kwartaal 2019



2019

Prijsindex nieuwbouwoopwoningen: waarde

Prijsindex nieuwe koopwoningen:
137,7

- 2,5 %
t.o.v. vorig kwartaal

↓

Bron: CBS



Dalend aanbod en aanhoudende prijsstijgingen beperken mogelijkheden van starters

Een jaar geleden vroegen we ons af, of 2018 als scharnierpunt in de ontwikkelingen op de koopwoningmarkt gezien kon worden. Aan het eind van het jaar 2019 is op deze vraag een volmondig 'ja' te geven. De markt voor bestaande koopwoningen blijkt namelijk in een fase van afnemende groei tot stabilisatie te zijn gekomen in 2018 en 2019; de nieuwbouwmarkt van koopwoningen zit in de afgelopen twee jaar zelfs in een licht dalende trend.

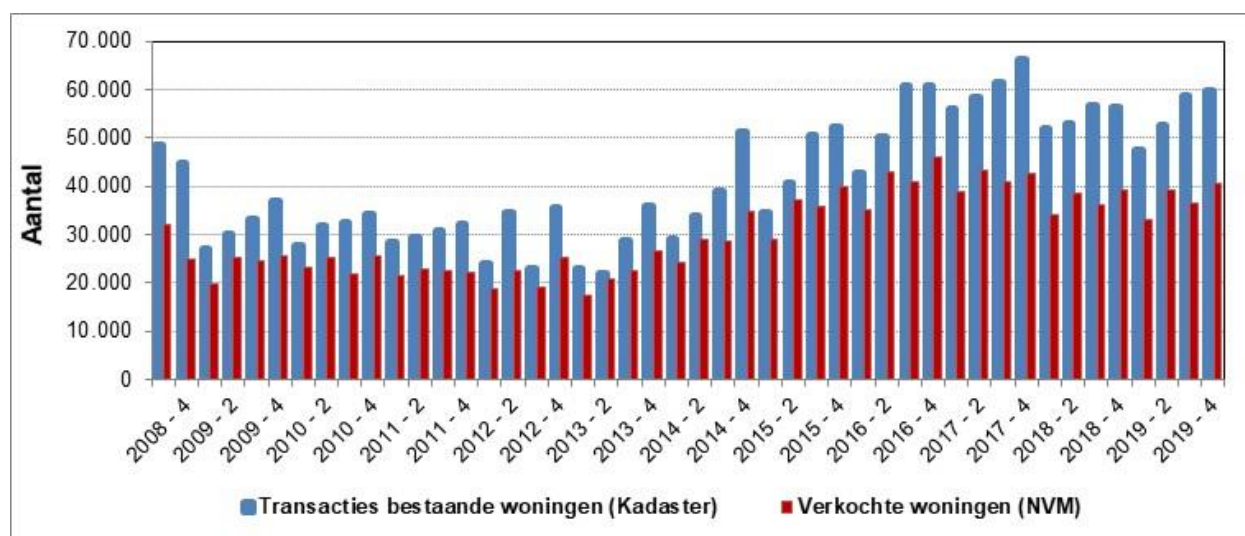
Het jaar 2020 zal naar verwachting geen omslag in deze trends op de koopwoningmarkt en de hypotheekmarkt laten zien. Het hoge prijsniveau voor nieuwbouwwoningen en de te verwachte daling van de nieuwbouwproductie zullen namelijk de voor de Nederlandse woningmarkt zo kenmerkende dynamiek verder onder druk zetten. Een geringere doorstroming van huishoudens op de koopwoningmarkt zorgt daarbij ook voor minder kansen voor instromers. De aanhoudende vraagdruk zal in combinatie met de zeer lage hypotheekrente en de licht positieve inkomensontwikkeling ook het komende jaar leiden tot een verdere stijging van de verkoopprijzen.

Naast deze landelijke trends wordt ook het rimpel-effect op de woningmarkt steeds duidelijker met verschuivingen in de woningvraag én de prijsstijgingen van grote steden naar kleinere steden en van Randstad naar de noord-oostelijke provincies. Dit blijkt uit de gegevens in de achtentwintigste Monitor Koopwoningmarkt (vierde kwartaal 2019).

Aantal transacties bestaande koopwoningen stabiliseert

Het aantal door de NVM geregistreerde verkopen komt in het vierde kwartaal van 2019 uit op ruim 40.400 verkochte woningen. Dit is een duidelijke stijging ten opzichte van het vorige kwartaal, wat in het normale seizoenspatroon van de koopwoningmarkt past. De stijging van 11,2% is daarbij vergelijkbaar met voorgaande jaren (zie figuur 1). In vergelijking met het vierde kwartaal van 2018 is er sprake van een geringe stijging (+3,2%). Voor het derde opeenvolgende kwartaal valt deze jaar-op-jaar vergelijking licht positief uit, na een dalende trend gedurende zeven kwartalen. Er is dus sprake van een ombuiging van de dalende trend in het aantal transacties van koopwoningen naar een stabilisatie in 2019.

Figuur 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 – 4^e kwartaal 2019



Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2020; NVM, Woningmarkt cijfers, 2020

Een vergelijkbare ontwikkeling is te zien in het door het Kadaster geregistreerde aantal transacties. In het vierde kwartaal van 2019 zijn er ruim 59.700 transacties geregistreerd, wat een minimale stijging betekent ten opzichte van het vorige kwartaal (1,3%). Dit past wel in het normale seizoenspatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt, maar de toename is relatief gezien zeer gering te noemen (zie figuur 1). In vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2018 is er nog wel sprake van een stijging (+5,9%). Er treedt dus toch een zekere stabilisatie op in de dynamiek op de koopwoningmarkt (op een niveau dat vergelijkbaar is met dat in de jaren kort voor de crisis).

Uitgaande van het door de NVM vastgestelde aantal verkochte koopwoningen per woningtype, blijkt nog steeds ruim de helft van de verkochte woningen te bestaan uit appartementen en tussenwoningen. Ten opzichte van een jaar geleden zijn er echter minder appartementen verkocht in het vierde kwartaal van 2019 (-1,9%) en maar iets meer tussenwoningen (+2,5%). Dat wijst op minder woningaanbod in deze marktsegmenten of op minder mogelijkheden voor koopstarters om in te stromen. In het vierde kwartaal van 2019 neemt het aantal verkochte vrijstaande woningen relatief gezien het sterkst toe ten opzichte van zowel het vorige kwartaal als hetzelfde kwartaal een jaar geleden (respectievelijk 11,1% en 8,9%). De ontwikkelingen op de Nederlandse koopwoningmarkt verschillen steeds meer naar te onderscheiden marktsegmenten.

De krapte-indicator (de verhouding tussen het te koop staande woningaanbod en het aantal transacties) op de markt van bestaande woningen blijft ook in het vierde kwartaal van 2019 op een historisch laag niveau. De score daalt nog steeds minimaal van 3,1 in het derde kwartaal van 2019 naar 2,8. Een koper kan gemiddeld uit minder dan drie aangeboden koopwoningen kiezen (zie figuur 2). Er is nog steeds sprake van een zeer krappe markt. Dit geldt vooral in de provincies Flevoland, Utrecht, Noord-Holland en Zuid-Holland. Het nieuwe woningaanbod op de markt van bestaande koopwoningen is in het vierde kwartaal van 2019 wederom lager dan in hetzelfde kwartaal van 2018. Omdat ook het langer te koop staande aanbod kleiner is geworden in de afgelopen twee jaar, is het totale aanbod van te koop staande woningen in de bestaande woningvoorraad duidelijk afgenomen sinds begin 2018.

Figuur 2 De krapte-indicator bestaande koopwoningmarkt, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2019



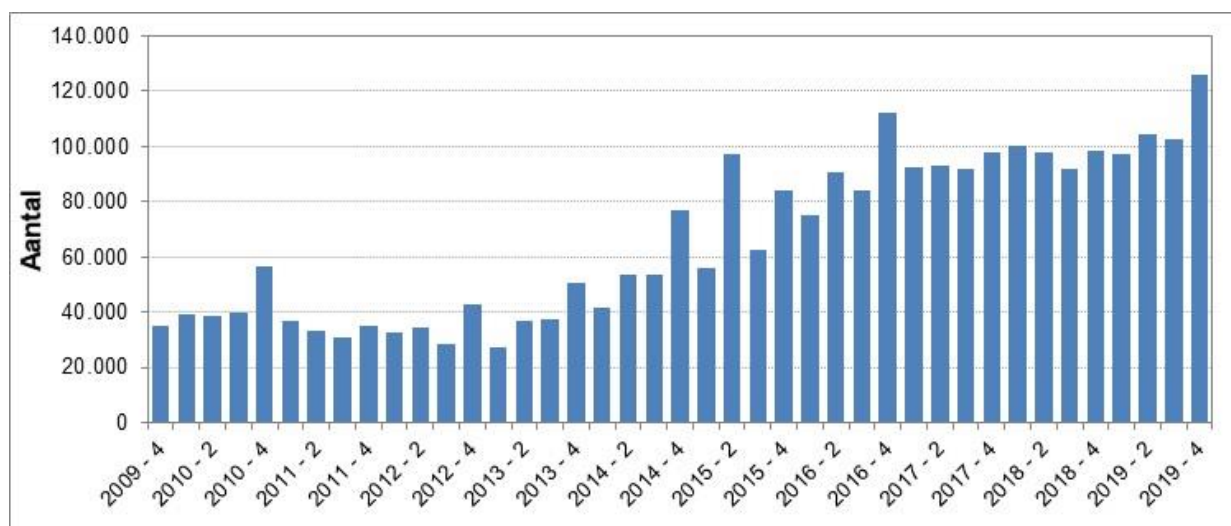
Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2020

Hypotheekmarkt trekt iets aan door lage rente en oversluitingen

De koopwoningmarkt en de hypotheekmarkt zijn in Nederland sterk aan elkaar gerelateerd. De hiervoor geconstateerde stagnatie in de dynamiek op de woningmarkt zou dan ook terug te zien moeten zijn op de hypotheekmarkt. Dat is ook deels het geval. Het aantal hypotheekaanvragen, geregistreerd door HDN, ligt in de eerste drie kwartalen van 2019 wel iets hoger dan in dezelfde kwartalen van respectievelijk 2018 en 2017 (zie figuur 3). Door de zeer lage hypotheekrente besluiten namelijk steeds meer eigenaarsbewoners om hun hypotheek over te sluiten; ook als men geen verhuisplannen heeft.

Het aantal hypotheekaanvragen is in het vierde kwartaal van 2019 met ruim 126.000 aanvragen overigens wel fors hoger (+22,9%) dan in het vorige kwartaal en dan in hetzelfde kwartaal van 2018 (+27,8%). Een toename past weliswaar in het normale seizoenspatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt, maar dit jaar is deze stijging wel uitzonderlijk hoog; zoals ook in 2016 is waargenomen (zie figuur 3). Een forse toename van het aantal hypotheekaanvragen in het kader van een oversluiting, lijkt hieraan ten grondslag te liggen, hoewel daar geen directe redenen voor te noemen zijn.

Figuur 3 Aantal hypotheekaanvragen, op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2009 – 4^e kwartaal 2019

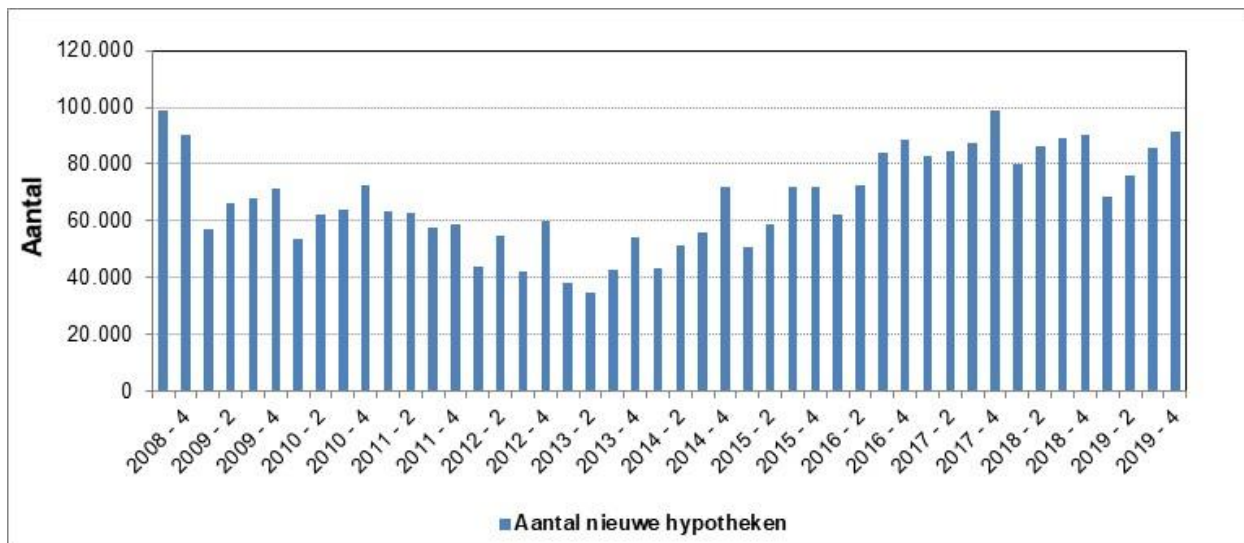


Bron: HDN, 2020

Niet alle hypotheekaanvragen worden ook daadwerkelijk omgezet in nieuw verstrekte hypotheek, maar ze vormen wel een goede indicatie voor de (te verwachten) activiteit op de hypotheekmarkt. Het aantal nieuw afgesloten hypotheek, zoals geregistreerd door het Kadaster, kent normaal een seizoenspatroon, waarbij de kwartaalcijfers door het jaar heen steeds iets hoger uitkomen. De ontwikkeling van het aantal nieuw afgesloten hypotheek kan dus afwijken van de ontwikkeling in het aantal hypotheekaanvragen, als gevolg van het aandeel oversluitingen bij de hypotheekaanvragen.

De toename van het aantal nieuwe hypotheek in het vierde kwartaal van 2019 past in het normale seizoenspatroon op de hypotheekmarkt. Ten opzichte van het vorige kwartaal stijgt het aantal nieuw verstrekte hypotheek in het vierde kwartaal van 2019 met circa 7% (zie figuur 4). In vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2018 is er ook sprake van een lichte stijging (circa +1,6%). In absolute zin blijft het aantal nieuw afgesloten hypotheek in 2019 wel onder het niveau van 2018. Dit beeld strookt natuurlijk met de stagnerende tot dalende trend in het aantal transacties op de markt van zowel de bestaande, als de nieuwbouw koopwoningen.

Figuur 4 Aantal nieuw afgesloten hypotheek, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2019



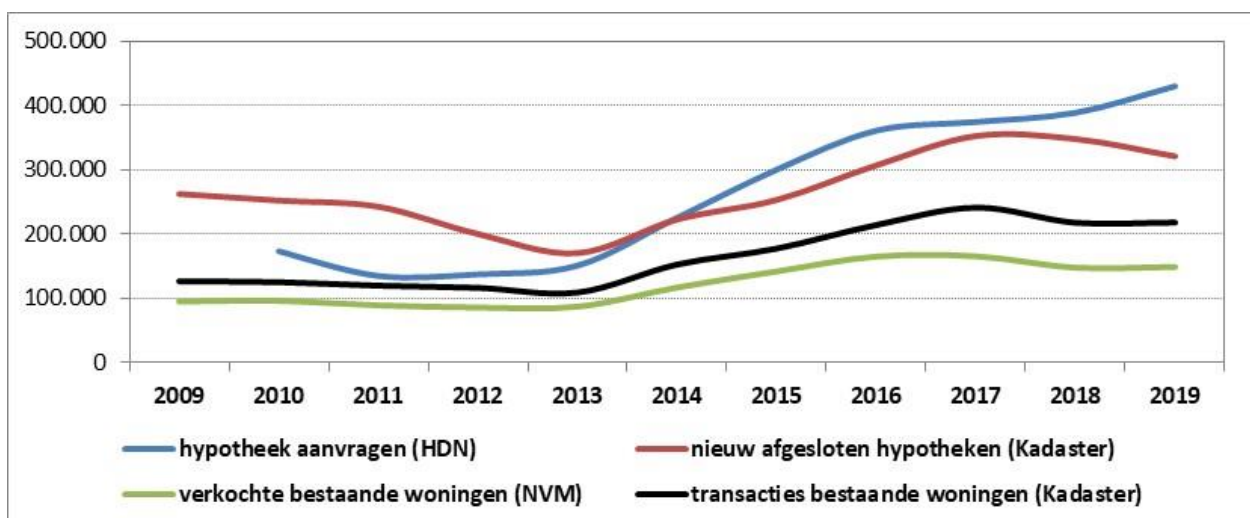
Bron: Kadaster, 2020

Het jaar 2018 blijkt scharnierpunt te zijn voor de markt van bestaande koopwoningen

Wanneer de gegevens over de markt van bestaande koopwoningen en de hypotheekmarkt voor de afgelopen elf jaar op jaarbasis worden gepresenteerd, wordt het goed zichtbaar dat het jaar 2018 inderdaad als een scharnierpunt kan worden gezien (zie figuur 5). Beide markten hebben zich inmiddels grotendeels hersteld van de crisis tussen 2008 en 2013, maar blijken na 2017 in volume niet verder door te stijgen. Alleen de hypotheekaanvragen vertonen, mede door een stijging van het aantal oversluitingen, een aanhoudende stijgende tendens.

Omdat het aantal verkochte nieuwbouw koopwoningen in de jaren 2018 en 2019 een dalende trend laten zien (zoals verderop in de rapportage zal worden getoond) en de verwachten voor 2020 ook minder rooskleurig zijn, kan een verdere stagnatie of zelfs lichte daling in het aantal transacties op de markt van bestaande koopwoningen en in het aantal nieuw afgesloten hypotheek als zeer reëel worden beschouwd.

Figuur 5 Aantal hypotheekaanvragen, nieuw afgesloten hypotheek, verkochte koopwoningen en transacties bestaande koopwoningen op jaarbasis, in de periode 2009 – 2019



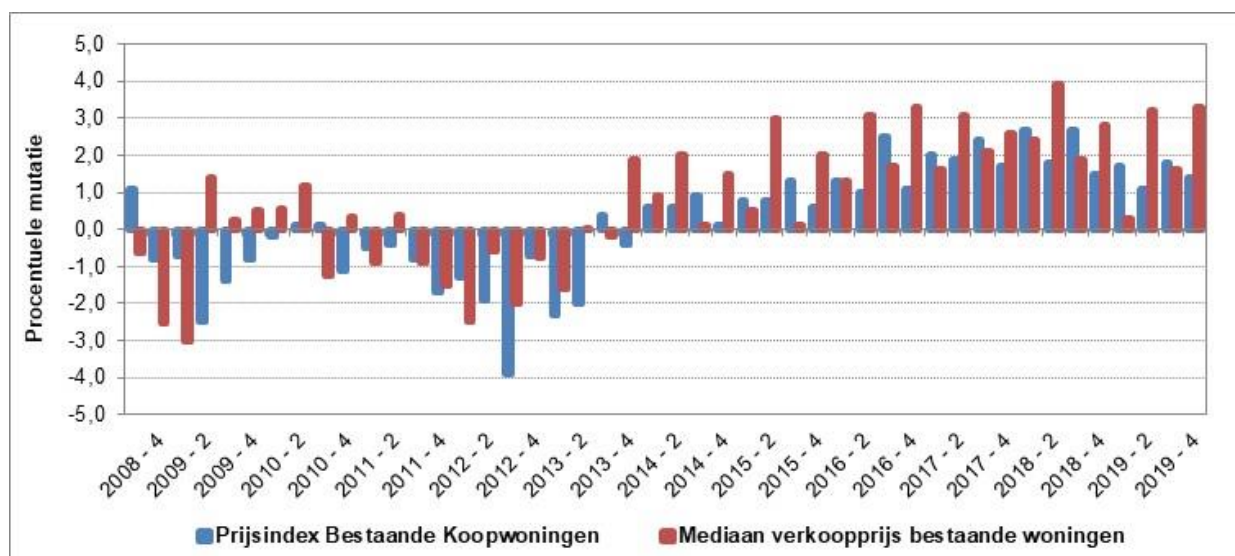
Bron: HDN, 2020; NVM, 2020 en Kadaster, 2020

Prijzen bestaande koopwoningen stijgen minder hard maar gestaag

Omdat het potentieel aanbod van woningen in de voorraad geringer wordt (en, zoals verderop zal blijken, ook het aanbod van nieuwbouw koopwoningen), lopen de koopprijzen van bestaande koopwoningen verder op. Dergelijk koopprijsstijgingen worden nog steeds gefaciliteerd door de relatief gunstige economische ontwikkelingen, de sterk gedaalde en momenteel uiterst lage hypotheekrente en de verruiming van de criteria voor de hypotheekverstrekking (hogere leennorm voor tweeverdieners, toenemend gebruik van arbeidsperspectiefverklaring). Wel bestaat er uiteindelijk een kans op vraaguitval aan de onderkant van de koopwoningmarkt, omdat de woningen voor koopstarters steeds moeilijker te financieren worden.

Uit de meest recente gegevens van het Kadaster en het CBS blijkt, dat de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) van alle woningtransacties in de bestaande woningvoorraad al sinds begin 2014 toeneemt. In de laatste vijf kwartalen vlakt deze stijging wel wat af. In het vierde kwartaal van 2019 stijgt de PBK met 1,4% ten opzichte van het vorige kwartaal en met 6,2% in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2018 (zie figuur 6). De mediane verkoopprijs, zoals geregistreerd door de NVM, laat in het vierde kwartaal van 2019 eveneens een stijging zien ten opzichte van het vorige kwartaal (3,3%) en in vergelijking met het vierde kwartaal in 2018 (8,0%). De ervaring leert dat de stijging van de mediane verkoopprijs in het tweede en vierde kwartaal over het algemeen iets hoger uitkomt, dan in de beide andere kwartalen in het jaar (zie figuur 6).

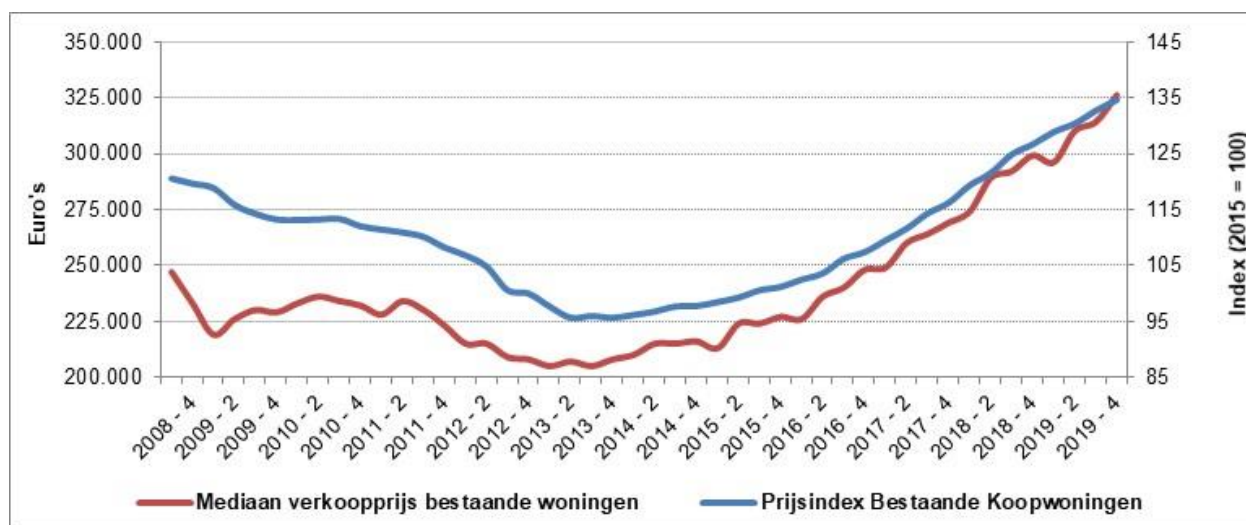
Figuur 6 De procentuele kwartaalmutatie van de mediane verkoopprijs bestaande woningen (NVM) en de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (Kadaster/CBS), op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2019



Bron: CBS, Statline, 2020; NVM, Woningmarkt cijfers, 2020

Door de aanhoudende stijging in de afgelopen jaren ligt de mediane verkoopprijs van bestaande koopwoningen in nominale termen inmiddels al bijna 32% boven het niveau van voor de crisis. In het vierde kwartaal van 2019 ligt de mediane verkoopprijs al op 326.000 euro (zie figuur 7). Om een dergelijke 'gemiddelde' woning met een hypothecaire lening te kunnen financieren, moet een huishouden inmiddels rond de 70.000 euro aan bruto jaarinkomen hebben, of eigen geld kunnen inbrengen.

Figuur 7 De mediane verkoopprijs bestaande woningen (NVM, linker as) en de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (Kadaster/CBS, rechter as), op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2019



Bron: CBS, Statline, 2020; NVM, Woningmarkt cijfers, 2020

Wanneer de koopprijsontwikkeling van verkochte woningen zo goed mogelijk wordt gecorrigeerd voor de kwaliteitsverschillen in het pakket verkochte woningen, blijkt het prijsniveau van voor de crisis in het tweede kwartaal van 2018 weer te zijn bereikt. De PBK komt in het vierde kwartaal van 2019 met 134,6 in nominale termen ruim boven het niveau van medio 2008 uit (+11,6%), waarmee wederom een nieuw hoogterecord is bereikt (zie figuur 7). Wanneer we de prijsontwikkeling van de koopwoningen vanaf het derde kwartaal van 2008 corrigeren voor inflatie (de algemene prijsontwikkeling) in dezelfde periode, blijkt de PBK (in reële prijzen) echter nog 5,4% onder het niveau van voor de crisis uit te komen. In combinatie met de lage hypotheekrente lijkt er dan ook nog ruimte voor een verdere prijsstijging.

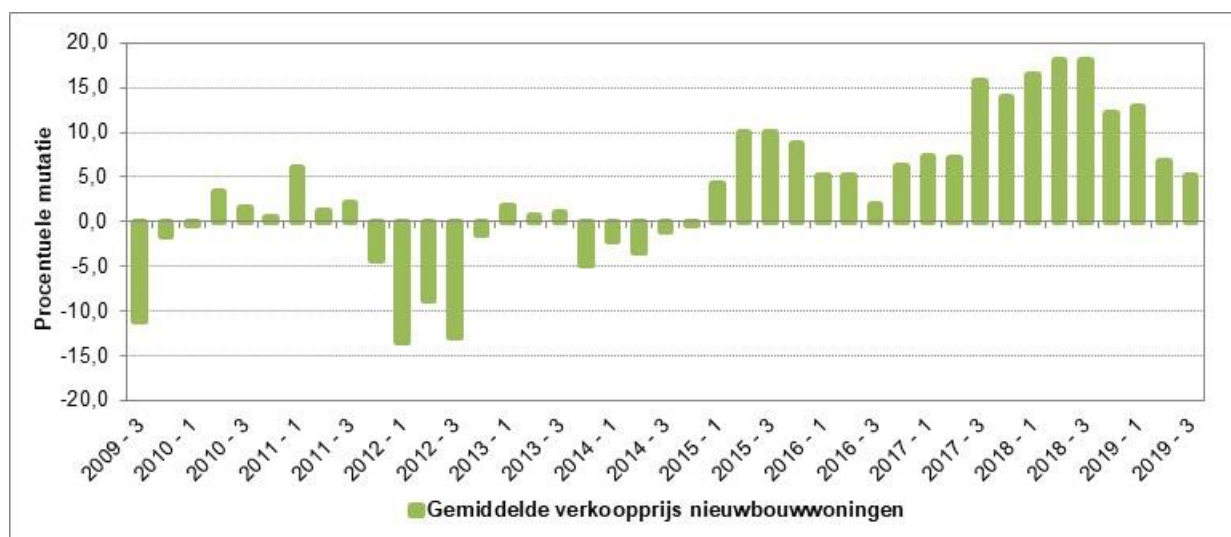
Over het algemeen is de prijsontwikkeling voor bestaande koopappartementen sinds het einde van de crisis eind 2013 gunstiger geweest dan voor de eengezinswoningen. In het vierde kwartaal van 2019 blijkt de PBK voor meergezinswoningen ook weer iets sterker te zijn gestegen, dan die voor eengezinswoningen: respectievelijk 1,6% en 1,4% ten opzichte van een kwartaal eerder. In vergelijking met een jaar geleden zijn de koopappartementen eveneens meer in waarde gestegen dan de eengezinswoningen: respectievelijk +9,2% en +6,8%. De verschillen tussen beide marktsegmenten worden de laatste kwartalen wel geringer. Dit zou een eerste aanwijzing kunnen zijn voor een verruimde vraag-aanbodverhouding voor appartementen in de bestaande woningvoorraad (van de grotere steden); het segment waar ook een belangrijk deel van de nieuwbouwproductie op gericht is.

Gemiddelde koopprijs van nieuwe koopwoningen vertoont een afnemende groei

De gemiddelde verkoopprijs op de nieuwbouwmarkt laat sinds begin 2014 een enorme stijging zien. Met circa € 392.300 in het derde kwartaal van 2019 ligt deze gemiddelde prijs in nominale termen bijna 52% hoger dan begin 2015, toen de prijzen aanhoudend begonnen op te lopen. Dat is een kleine 12% prijsstijging op jaarbasis, waarbij overigens niet gecorrigeerd is voor de pakketsamenstelling van de verkochte woningen. Een nieuwbouw koopwoning is daarmee in nominale termen gemiddeld ruim 29% duurder dan net voor het uitbreken van de crisis op de woningmarkt medio 2008. Bovendien kost een nieuwbouw koopwoning gemiddeld momenteel ruim € 70.000 meer dan een koopwoning in de bestaande woningvoorraad.

In het derde kwartaal van 2019 blijkt de jaar-op-jaar kooprijstijging voor nieuwbouwwoningen (+5,2%) wel wederom duidelijk kleiner dan in de voorgaande perioden (zie figuur 8). Daarmee is de nieuwbouwwaamarkt duidelijk in een periode van een meer gematigde prijsontwikkeling gekomen, als gevolg van een afwachtende houding van potentiële woningkopers. Maar het is nog allerminst zeker, dat deze afnemende groei ook zal omslaan in een prijsdaling in het komende jaar. De nieuwe eisen in het nieuwe bouwbesluit hebben namelijk wel een prijsopdrijvend effect bij het realiseren van nieuwe koopwoningen, terwijl de prijseffecten van de actuele stikstofdiscussie nog niet in te schatten zijn.

Figuur 8 De procentuele jaarmutatatie van de gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 3^e kwartaal 2019

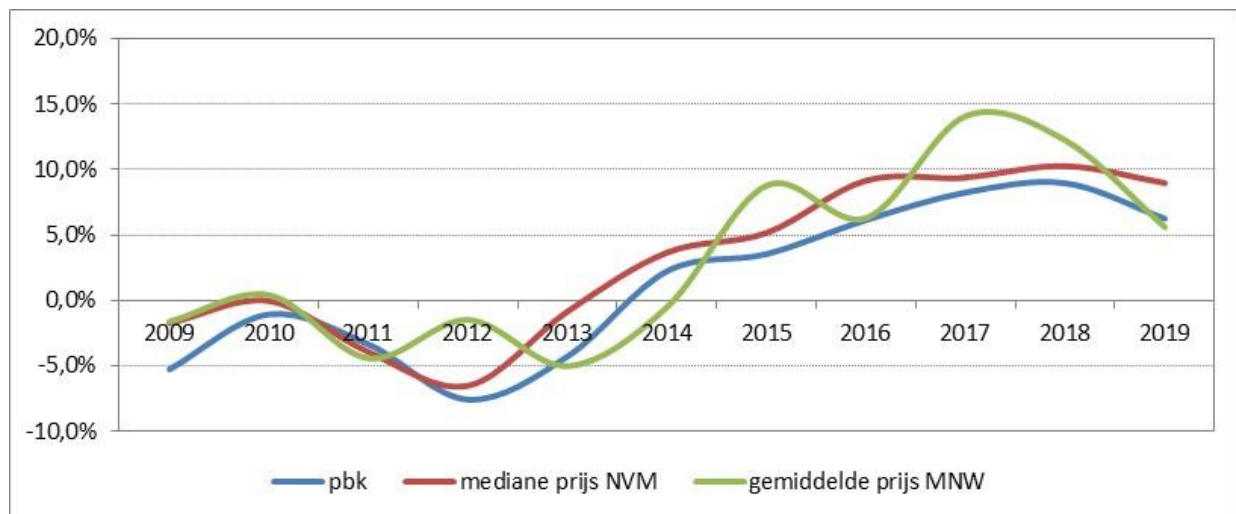


Bron: NVB/NEPROM/OTB, Monitor Nieuwe Woningen, 2020

Matiging van de kooprijstijgingen in het laatste jaar

De markt van bestaande koopwoningen en de hypotheekmarkt blijken de laatste twee jaar in volume te stabiliseren, zoals eerder is aangegeven. Maar ook de kooprijsonwikkeling lijkt in 2019 aan een nieuwe fase te zijn begonnen (zie figuur 9). Zo komt de groei van de mediane verkoopprijs in 2019 (8,0%) voor het eerst in zeven jaar iets lager uit dan in het voorgaande jaar (10,7%). Hetzelfde geldt voor de ontwikkeling van de PBK op jaarbasis, maar dan in nog iets sterkere mate (van 9,0% in 2018 naar 6,2% in 2019). Op de markt van nieuwbouw koopwoningen hebben de kooprijsmutaties op jaarbasis een meer extreme ontwikkeling gekend. De enorme prijsstijgingen in 2017 en 2018 (respectievelijk 14% en 12%) worden namelijk gevolgd door een meer bescheiden groeipercentage in het laatste jaar (5% à 6%). De gemiddelde verkoopprijs is in vergelijking met de mediane prijs en de prijsindex natuurlijk gevoeliger voor de pakketsamenstelling van de verkochte woningen. Maar in dit geval lijkt dat niet de enige verklaring te zitten voor de afwijkende prijsmutaties op de markt van nieuwe koopwoningen.

Figuur 9 De procentuele mutatie van de mediane verkoopprijs bestaande woningen (NVM) en de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (Kadaster/CBS) en de gemiddelde verkoopprijs nieuwbouwkoopwoningen (MNW)*, op jaarbasis, in de periode 2009 – 2019



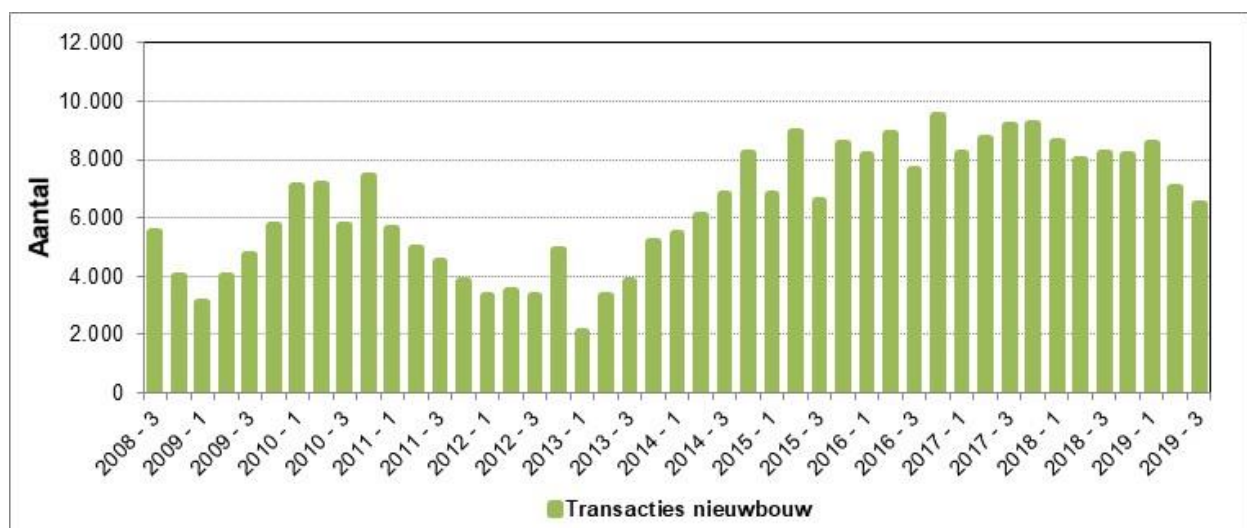
*prijsontwikkeling nieuwbouw koopwoningen in het vierde kwartaal van 2019 is een inschatting.

Bron: CBS, Statline, 2020; NVM, Woningmarkt cijfers, 2020; NVB/NEPROM/OTB, Monitor Nieuwe Woningen, 2020

Aantal verkochte nieuwbouw koopwoningen zakt steeds verder weg

Het normale seizoenspatroon op de markt van nieuwe koopwoningen laat binnen een kalenderjaar per kwartaal een licht oplopende trend zien in het aantal verkochte woningen. Wanneer met deze wetenschap gekeken wordt naar figuur 10, dan blijkt de markt van nieuwe koopwoningen eigenlijk al vanaf eind 2017 in een neerwaartse ontwikkeling te zitten. In het derde kwartaal van 2019 (de meest actuele beschikbare gegevens) komt het aantal verkochte nieuwbouwwoningen circa 7,5% lager uit dan in het voorliggende kwartaal: 6.500 verkochte nieuwe koopwoningen ten opzichte van ruim 7.000 woningen in het tweede kwartaal van 2019. In vergelijking met het derde kwartaal in 2018 is er zelfs sprake van een forse daling (-21,0%). Deze ontwikkeling valt natuurlijk moeilijk te rijmen met de grote vraagdruk op de koopwoningmarkt en de berekende uitbreidingsbehoefte van de woningvoorraad voor de komende jaren. De prijstechnisch minder goede concurrentiepositie ten opzichte van het aanbod in de bestaande woningvoorraad maakt woonconsumenten het laatste jaar toch wat huiverig om tot koop van een nieuwbouwwoning over te gaan.

Figuur 10 Aantal transacties van nieuwbouwwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 3^e kwartaal 2019



Bron: NVB/NEPROM/OTB, Monitor Nieuwe Woningen, 2020

Nieuw aanbod nieuwbouwwoningen staat ook sterk onder druk

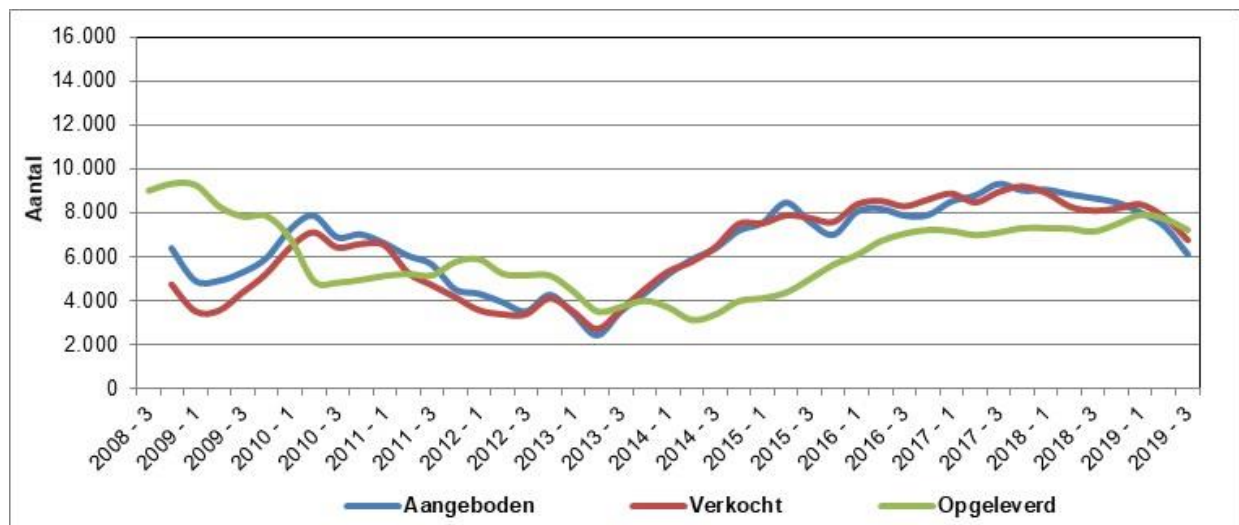
Naast een iets sterkere terughoudendheid vanuit de vraagkant, kent de markt van nieuwbouw koopwoningen ook wel wat bedreigingen vanuit de aanbodkant. Daardoor zal de neerwaartse trend op deze deelmarkt in de komende kwartalen zeer waarschijnlijk ook niet worden omgebogen. Het verkoop- of productieproces op de markt van nieuwbouw koopwoningen kent vier fasen: woningen worden achtereenvolgens aangeboden, verkocht, gebouwd en opgeleverd.

Het aantal nieuw aangeboden koopwoningen neemt al sinds eind 2017 af en komt in het derde kwartaal van 2019 uit op 5.100 woningen; -27,4% ten opzichte van het vorige kwartaal en -40,5% in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2018 (zie figuur 11). Dat zijn geen beste rapportcijfers; zeker niet wanneer men beseft dat de mogelijke effecten van de stikstofdiscussie nog nauwelijks tot niet in deze cijfers zichtbaar zijn.

Gezien de aanhoudende daling van het aantal aangeboden woningen, is ook het aantal verkochte nieuwe woningen in een dalende trend terecht gekomen. Tegenover de ruim 9.200 verkochte woningen in het vierde kwartaal van 2017, staan in het derde kwartaal van 2019 nog maar 6.500 woningen (een daling van 30%).

Het aantal opgeleverde koopwoningen blijft tot nu toe op een redelijk stabiel niveau van gemiddeld rond de 7.500 woningen per kwartaal. Dat komt voornamelijk doordat de 'pijplijn' te bouwen woningen tot nu toe als een zekere buffer heeft gefungeerd (zie figuur 11). Op de korte tot middellange termijn zal echter ook de oplevering van woningen onder druk komen te staan, als gevolg van de aanhoudende daling in het aanbod en verkoop.

Figuur 11 Het aantal nieuw aangeboden, verkochte en opgeleverde nieuwbouw koopwoningen, op kwartaalbasis (2 maanden voortschrijdend), in de periode 3^e kwartaal 2008 – 3^e kwartaal 2019

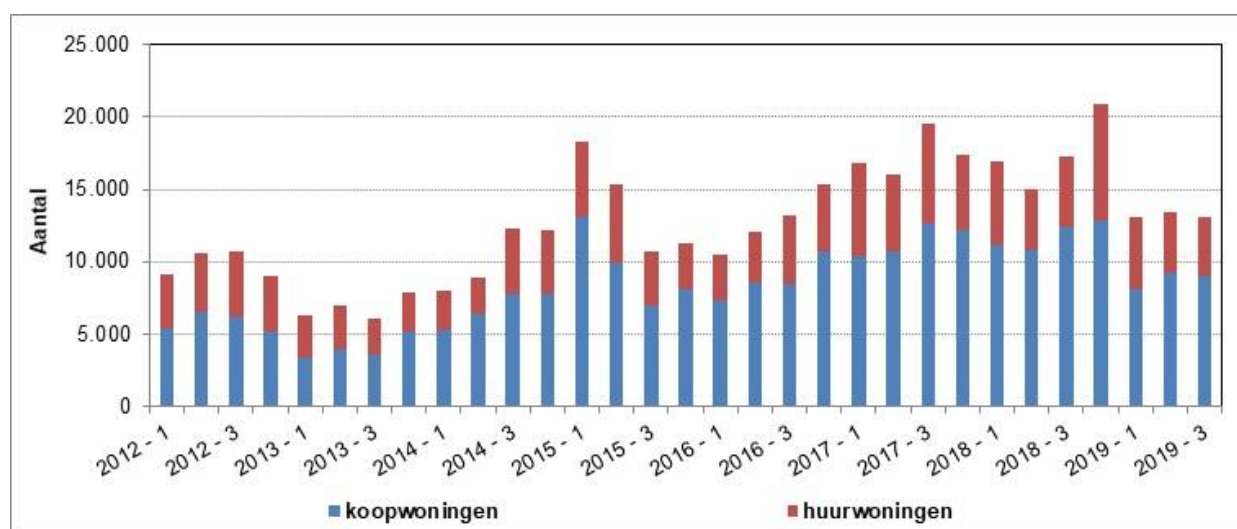


Bron: NVB/NEPROM/OTB, Monitor Nieuwe Woningen, 2020

Het aantal nieuwbouwwoningen in de huur- en koopsector waarvoor een bouwvergunning is verleend in de laatste kwartalen, is eveneens een indicatie voor de bedreiging op de nieuwbouwmakkt vanuit de aanbodkant. Dit aantal zakt in de eerste drie kwartalen van 2019 namelijk fors terug in zowel de huursector, als de koopsector (zie figuur 12). De 9.000 nieuwbouw koopwoningen waarvoor een bouwvergunning is verleend in het derde kwartaal van 2019, betekenen een kleine daling (+1,2%) ten opzichte van het voorliggende kwartaal. Ten opzichte van het derde kwartaal van 2018 is dit echter een forse daling van ruim 27%.

De opleving in de tweede helft van 2018 is duidelijk het gevolg van het anticiperend gedrag van ontwikkelaars op de beleidswijzigingen in het Bouwbesluit (gasloos bouwen), waarbij ontwikkelaars tot 1 januari nog de mogelijkheid hadden om woningen met een gasaansluiting aan te melden. Deze piek buiten beschouwing gelaten, is eigenlijk al vanaf medio 2017 een dalende trend te zien in het aantal nieuwbouwwoningen in de koopsector waarvoor een bouwvergunning is verleend.

Figuur 12 Het aantal nieuwe woningen waarvoor bouwvergunning is verleend naar eigendomsverhouding (CBS), op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2012 – 3^e kwartaal 2019



Bron: CBS, Statline, 2020

Krapte-indicator nieuwbouwmakkt koopwoningen geeft omstandigheden goed weer

Dat de nieuwbouwmakkt in een andere fase terecht is gekomen, wordt ook duidelijk uit de ontwikkeling van de krapte-indicator (de verhouding tussen het te koop staande woningaanbod en het aantal verkochte woningen). De krapte-indicator op de makkt van nieuwbouw woningen loopt sinds medio 2017 namelijk steeds licht op, wat wijst op een minder krappe nieuwbouwmakkt (zie figuur 13). Ook in het derde kwartaal van 2019 stijgt de krapte-indicator weer licht van 3,3 naar 3,4. Het aantal verkochte nieuwbouw woningen is namelijk afgenomen, terwijl het aantal te koop staande woningen licht is opgelopen als gevolg van een langere verkooptijd. Het duurt in de eerste drie kwartalen van 2019 gemiddeld veel langer om een woning te verkopen dan een jaar daarvoor (+25%) en dat blijkt voor appartementen nog iets sterker te gelden dan voor eengezinswoningen. Historisch gezien is er nog steeds sprake van een zeer krappe makkt, maar de combinatie van hoge verkoopprijzen en een mogelijke mismatch tussen vraag en aanbod (relatief veel appartementen in binnenstedelijk gebied) kan op middellange termijn wel leiden tot een verruiming van deze makkt. Daar staat echter tegenover dat het aanbod van nieuwe projecten het afgelopen jaar en waarschijnlijk ook in het komende jaar terugloopt. De krapte-indicator zal daarom niet al te sterk gaan oplopen.

Figuur 13 De krapte-indicator nieuwbouw koopwoningmarkt, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 3^e kwartaal 2019

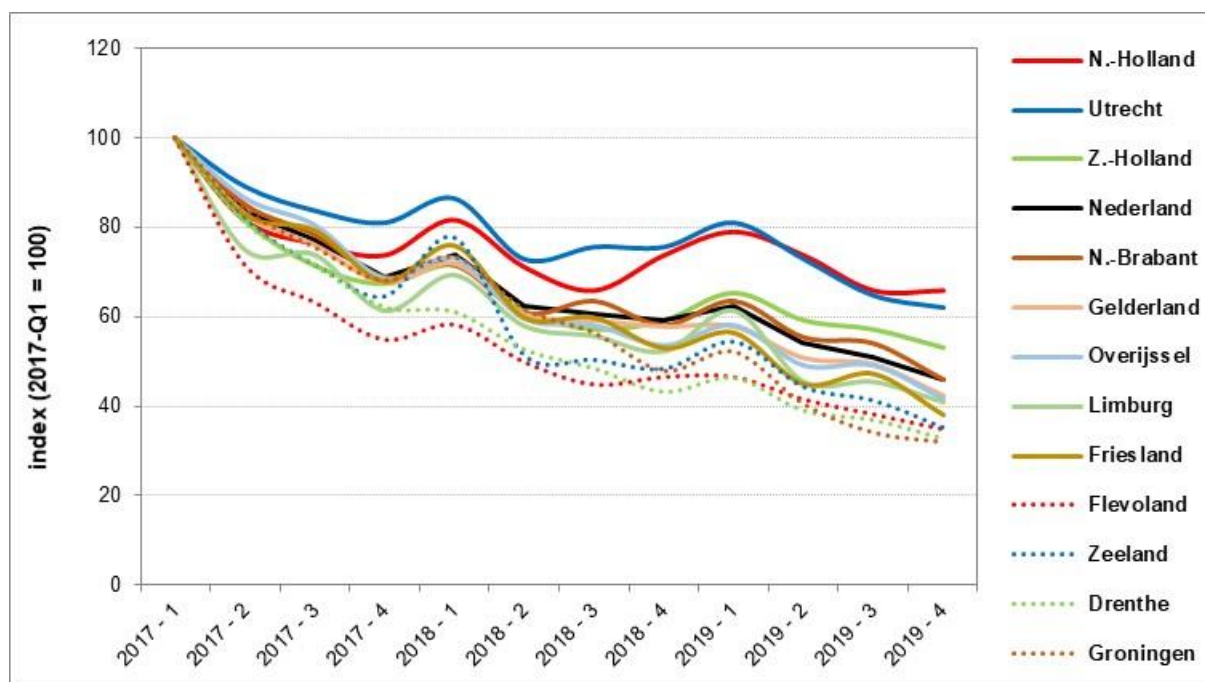


Bron: NVB/NEPROM/OTB, Monitor Nieuwe Woningen, 2020

Rimpel-effect zichtbaar op koopwoningmarkt

De ontwikkelingen op de Nederlandse koopwoningmarkt gaan steeds meer regionale verschillen vertonen naar zowel het aantal verkochte woningen, als naar koopprijzen. Hierin is het rimpel-effect te herkennen, dat de Nederlandse koopwoningmarkt kenmerkt. Het herstel van de woningmarkt na de crisis tussen 2008 en 2013 is namelijk als eerste begonnen in de woningmarktgebieden met een grote vraagdruk: de grote en middelgrote steden in vooral het westen van het land. Door de sterk gestegen verkoopprijzen in die woningmarktgebieden worden de koopwoningen daar voor steeds meer huishoudens onbetaalbaar en is bovendien de prijs-kwaliteitsverhouding veel ongunstiger geworden. De woningvraag verschuift daardoor naar woningmarktgebieden buiten de grote steden en naar andere delen van Nederland. De effecten daarvan worden langzamerhand ook zichtbaar in de statistieken over de koopwoningmarkt.

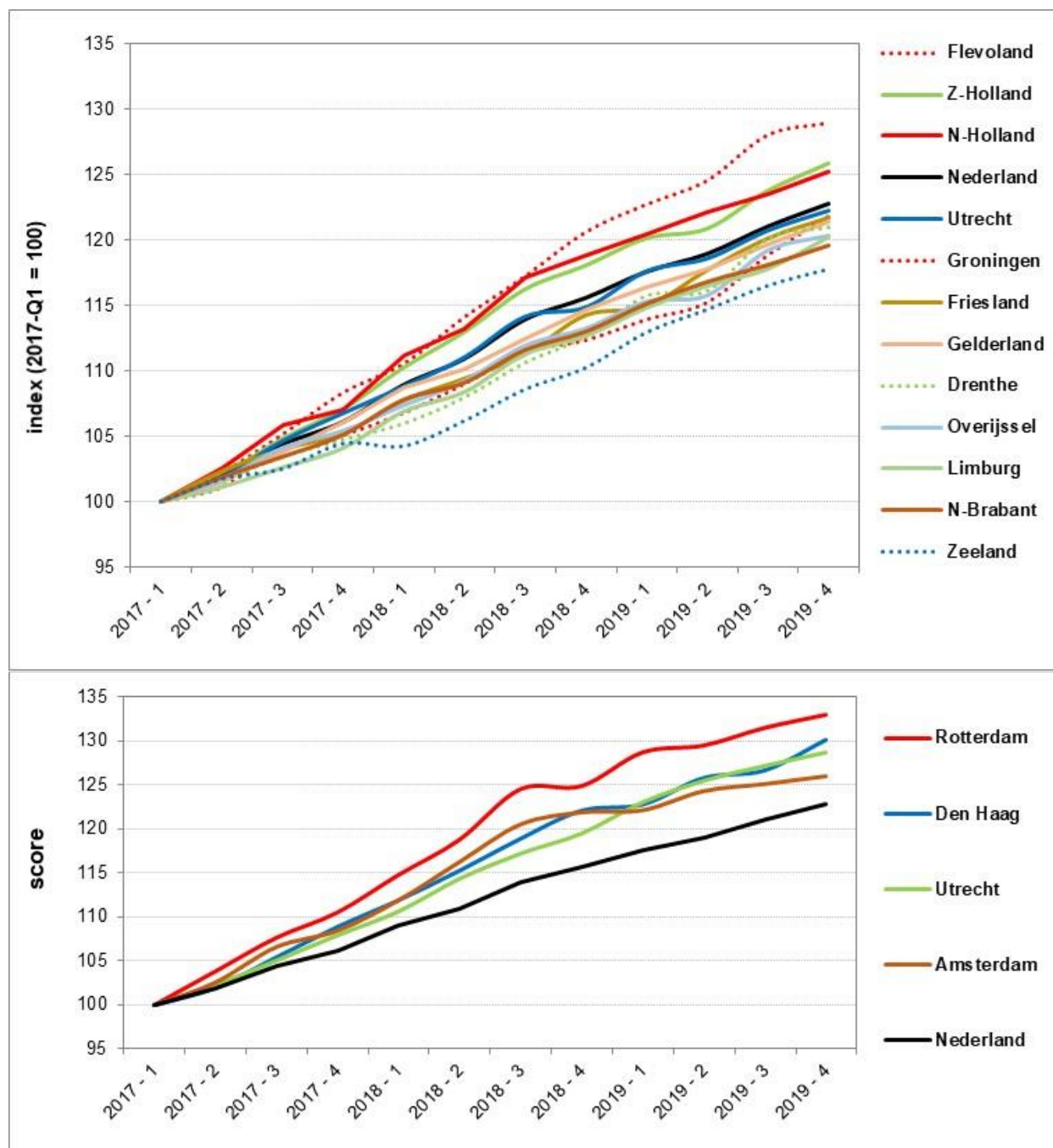
Figuur 14 De krapte-indicator bestaande koopwoningmarkt naar provincie, op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2017 – 4^e kwartaal 2019



Bron: NVM, Woningmarkt cijfers, 2020

Allereerst is dit rimpel-effect terug te zien in de ontwikkeling van de score op de krapte-indicator voor de bestaande koopwoningmarkt voor de verschillende provincies. De randstedelijke provincies Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht hebben in het vierde kwartaal van 2019 weliswaar nog steeds de laagste score op deze indicator (wat wijst op een krappere woningmarkt), maar die score is in de laatste drie jaar relatief gezien wel minder hard gedaald dan in de overige provincies (zie figuur 14). Het zijn juist de meer periferie-provincies, zoals Groningen, Drenthe en Zeeland, die in dezelfde periode een relatief sterke daling van de krapte-indicator laten zien.

Figuur 15 De Prijsindex Bestaande Koopwoningen (Kadaster/CBS) per provincie, voor de vier grote steden en voor geheel Nederland, op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2017 – 4^e kwartaal 2019



Bron: CBS, Statline, 2020

Met betrekking tot de kooprijsontwikkeling op provinciaal niveau is het rimpel-effect slechts in beperkte mate te herkennen. De grote vraagdruk in de provincies Zuid-Holland, Noord-Holland en Utrecht leiden ook tot een sterke toename van de kooprijzen in die provincies. De PBK stijgt sinds 2013 sneller in deze provincies dan het landelijk gemiddelde en het niveau in het vierde kwartaal van 2019 ligt hier ook hoger dan het landelijk gemiddelde. Wanneer alleen de laatste drie jaar in beschouwing wordt genomen, blijkt de PBK in de provincie Flevoland relatief gezien veel sterker op te zijn gelopen dan in de eerder genoemde provincies (zie figuur 15). Hieraan ligt hoogstwaarschijnlijk een vraagverschuiving vanuit Noord-Holland en Utrecht ten grondslag. Binnen de randstedelijke provincies is het rimpel-effect ook te herkennen, wanneer wordt ingezoomd op de kooprijsontwikkeling van de laatste jaren binnen de vier grote steden (zie figuur 15). Terwijl de PBK voor Nederland als geheel ook in 2019 nog zeer gestaag blijft oplopen, is er een afnemende groei van de PBK in Utrecht en met name in Amsterdam waar te nemen. De stad Den Haag laat in de tweede helft van 2019 een onverwachte stijging zien. De groeicurve van de PBK in Rotterdam lijkt nog wel sterk op het landelijk beeld en wijkt dus duidelijk af van de overige grote steden (zie figuur 15). Het herstel van de koopwoningmarkt in deze stad heeft zich echter ook wat later ingezet dan in de andere steden.

Trends in hypotheekvoorwaarden¹

Ontwikkelingen op de woningmarkt hebben invloed op de keuze die consumenten maken voor een hypotheekproduct. De voorkeur voor bepaalde hypotheekvoorwaarden verandert daarom in de tijd. Figuur 16 geeft de belangrijkste veranderingen in hypotheekvoorwaarden in het afgelopen kwartaal weer.

Toename oversluitingen door lage hypotheekrente

In het vierde kwartaal van 2019 kwamen consumenten massaal in beweging na de enorme daling van de hypotheekrente een kwartaal eerder. Veel particulieren sloten hun hypotheek over, waardoor oktober en november recordaantallen hypotheekaanvragen noteerden. Naast de lage rente (rentezekerheid), vormde ook de landelijke campagne 'Aflossingsblij' een stimulans om tijdig de looptijd te verlengen en mogelijke financiële problemen op einddatum te voorkomen. De gestegen huizenprijzen en de toegenomen alternatieven om overwaarde te verzilveren maakten dat veel (oudere) huiseigenaren hun hypotheek verhoogden voor verbouwing, onderhoud, pensioenaanvulling, consumptieve besteding of schenking aan de kinderen. Ook aflossing van duurdere consumptieve kredieten is op dit moment een veelgehoorde wens.

Figuur 16 Verschuivingen in hypotheekvoorwaarden ten opzichte van het derde kwartaal 2019 op basis van de adviessoftware van De Hypotheekshop-adviseurs

Nr.	Grootste stijgers	%-punt	Grootste dalers	%-punt
1.	Is een Inkomensbepaling Loondienst toegestaan? (via UWV)	+1,70%	Wijze aantonen dubbele lasten i.g.v. nog niet verkochte woning?	-0,60%
2.	Is het mogelijk te lenen voor een consumptief bestedingsdoel in box 3?	+0,90%	Hoe wordt een restschuld bepaald als de woning nog niet is verkocht?	-0,50%
3.	Welk deel van de hypotheek mag jaarlijks boetevrij worden afgelost?	+0,80%	Is een overlijdensrisicodekking (ORV) benodigd?	-0,40%
4.	Wat is de geldigheid van het renteaanbod en de bindende offerte?	+0,60%	Tussentijdse aanpassing risicoklasse o.b.v. hogere woningwaarde?	-0,30%
5.	Tot welk percentage van de marktwaarde is aflossingsvrij toegestaan?	+0,60%	Automatische aanpassing risicoklasse o.b.v. annuïtaire aflossing?	-0,20%

Bron: De Hypotheekshop, 2020

¹ Deze informatie is aangedragen door De Hypotheekshop. De Hypotheekshop is één van de labels van CMIS Franchise, met ruim 250 aangesloten onafhankelijke financieel advieskantoren, en onderdeel van CMIS Group.

Inkomensbepaling loondienst vaker vervanging traditionele werkgeversverklaring

Van oudsher wordt een werkgeversverklaring gehanteerd voor het vaststellen van het inkomen bij het aangaan van een hypotheek. Vanwege de foutgevoeligheid bij het invullen daarvan, wordt de laatste jaren steeds vaker gebruik gemaakt van een digitaal alternatief: de Inkomensbepaling Loondienst. Deze kan ingezet worden voor aanvragers met een vast of tijdelijk dienstverband, en uitzendkrachten. Voor het berekenen van het toetsinkomen worden de gegevens uit het UWV verzekeringsbericht van de aanvrager omgerekend op basis van vastgestelde beleids- en rekenregels. De loonstrook dient nog wel aangeleverd te worden, in verband met de hoogte van de werknemersbijdrage van het pensioen en ter controle of de aanvrager nog in dienst is bij de werkgever. Steeds meer geldverstrekkers accepteren de Inkomensbepaling Loondienst voor aanvragers in loondienst.

Restschulden en dubbele lasten zijn iets van 'vroeger'

In het vierde kwartaal was nog slechts in 1% van alle aanvragen van huiseigenaren sprake van een restschuld. Als de huidige woning nog niet was verkocht, stelden geldverstrekkers nog niet zo lang geleden als voorwaarde dat de klant gedurende twee jaar in staat was om dubbele lasten te voldoen. Op dit ogenblik is dat meestal zes maanden. Zomaar twee voorbeelden die illustreren hoezeer de woningmarkt in een tijdbestek van enkele jaren is omgeslagen. Omgekeerd heeft het boetevrij kunnen aflossen aan belang gewonnen, voornamelijk doordat het niet altijd mogelijk is om de volledige overwaarde te overbruggen. Het verkopen van de huidige woning vormt meestal geen probleem. Omdat er vaak sprake is van een 'treintje' van kopers en verkopers, is ook de geldigheidsduur van de hypotheekofferte belangrijker geworden. Tot slot hechten mensen met fiscale rechten van voor 2013 vanwege de betere betaalbaarheid veel waarde aan hun aflossingsvrije hypotheek. Zij kunnen deze tot maximaal 50% van de woningwaarde voortzetten met behoud van recht op renteaftrek.

Uitgelicht: Kopen op basis van toekomstig inkomen

Het CBS meldde begin januari dat de cao-lonen in 2019 zijn gestegen met 2,5 procent. Sinds de tweede helft van 2017 loopt de cao-loonstijging vrijwel elk kwartaal op. Afgezien van de verhoging van de cao-lonen gaan veel mensen jaarlijks per 1 januari over naar een hogere functieschaal. Vanwege de hard stijgende huizenprijzen kan een wat hoger inkomen net het verschil maken tussen wel of niet kunnen kopen. Een hoger loon kan ook te maken hebben met een nieuwe werkgever waar iemand over een paar maanden aan de slag gaat. Volgens de 'Tijdelijke regeling hypothecair krediet' mogen geldverstrekkers rekening houden met een te verwachten structurele inkomensstijging binnen een redelijke termijn. In de praktijk wordt daarvoor uiterlijk zes maanden na datum van de bindende offerte aangehouden. Wel dient de werkgever een onherroepelijke schriftelijke verklaring af te geven. Bij een nieuw dienstverband moet er sprake zijn van onbepaalde duur zonder proeftijd. Toekomstige inkomsten kunnen naast inkomen uit loondienst ook andere inkomensbronnen betreffen. De mogelijkheden voor senioren om toekomstige lijfrente-uitkeringen mee te nemen als toetsinkomen verschillen sterk per geldverstrekker.

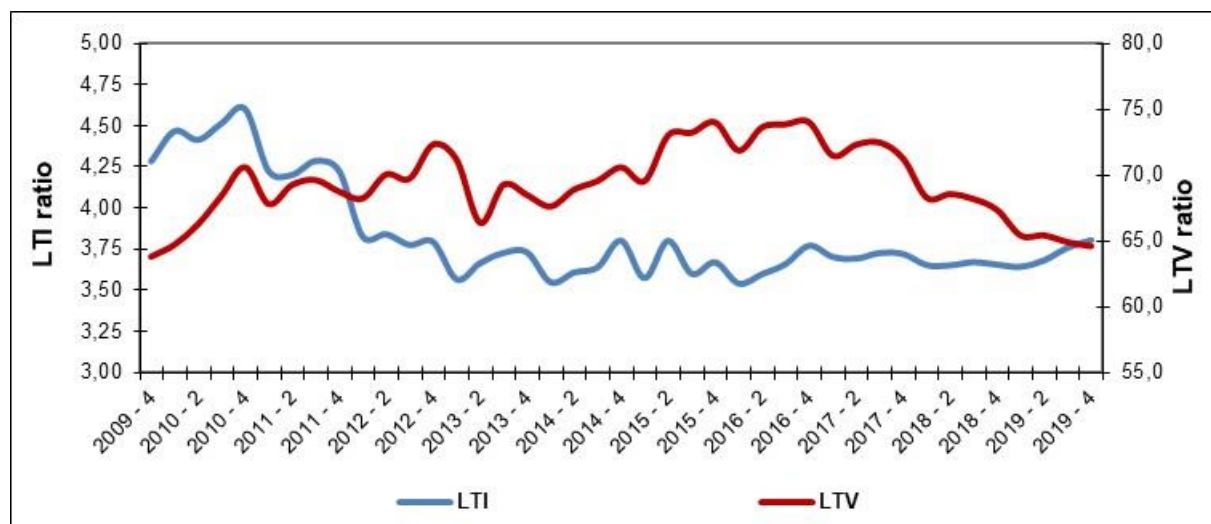
Uiteraard kan er ook sprake zijn van een lager inkomen in de toekomst. Bijvoorbeeld omdat een van de aanvragers minder gaat werken of met pensioen gaat. In een dergelijke situatie is het verstandig al bij aanvang rekening te houden met dit verminderde inkomen. Veel geldverstrekkers zijn bereid om daar in mee te denken.

Hypothecaire voorwaarden vormen nog geen belemmering voor snelle prijsstijging

De maximale LTV norm is sinds 2013 afgebouwd met jaarlijks 1% tot het niveau van 100% in 2018. Niet alle huishoudens hebben deze maximaal LTV nodig bij het verkrijgen van de hypotheek voor de koop van een (volgende) woning; de hoogte van de hypotheek is namelijk mede afhankelijk van het eigen vermogen en de overwaarde op de huidige woning. Starters op de koopwoningmarkt hebben over het algemeen minder eigen vermogen in te brengen en het vermogen van doorstromers is sterk afhankelijk van de koopwoningmarktomstandigheden in de voorliggende jaren. Na de crisis op de woningmarkt neemt de gemiddelde LTV dan ook toe van circa 65% in 2013 naar bijna 75% eind 2016. Veel starters betraden de woningmarkt en de doorstromers hadden de beschikking over minder overwaarde op de huidige woning door

de kooprijzdalingen tijdens de crisis (zie figuur 17). Vanaf begin 2017 is er een tegengestelde ontwikkeling te zien en daalt de gemiddelde LTV weer naar ongeveer 65% in het vierde kwartaal van 2019. Het aandeel starters in de hypotheekaanvragen neemt namelijk af (vraaguitval) en de doorstromers hebben de overwaarde op de woning zien toenemen door de oplopende kooprijzen.

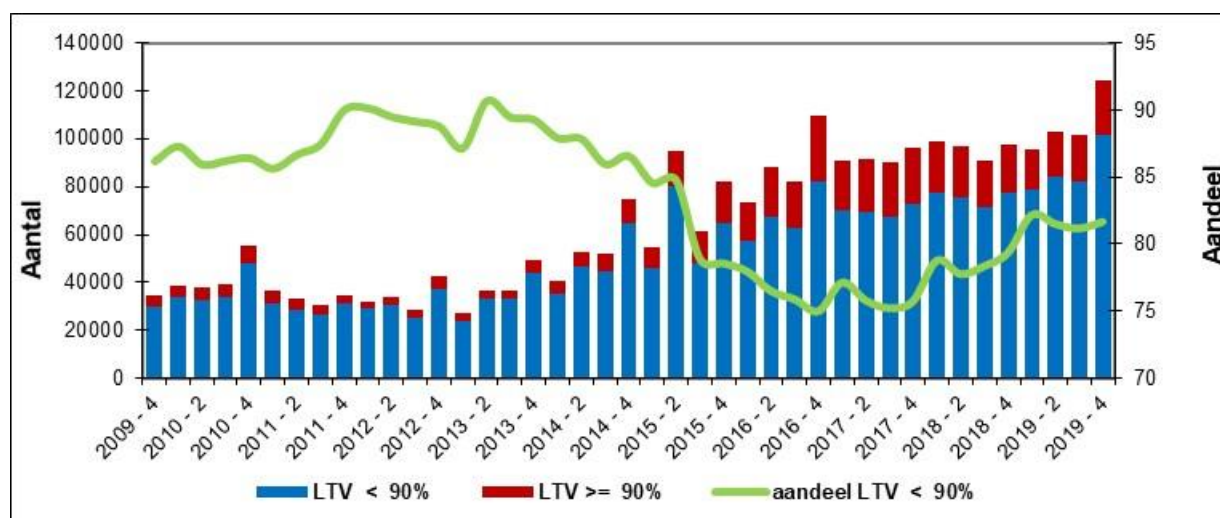
Figuur 17 De gemiddelde Loan-To-Income (LTI) en de gemiddelde Loan-To-Value (LTV)* op basis van hypotheekoffertes, op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2009 – 4^e kwartaal 2019



* Met ingang van het derde kwartaal van 2019 is de gepreenteerde LTV ratio met terugwerkende kracht gebaseerd op de marktwaarde van de woning in plaats van de WOZ-waarde.
Bron: HDN, 2020

Bovenstaand effect van de samenstelling van de groep kopers en van de omstandigheden op de woningmarkt op de maximaal benodigde LTV ratio, is ook terug te zien wanneer de hypotheekaanvragen worden onderverdeeld naar risicoklassen. In de herstelperiode van de koopwoningmarkt neemt het aandeel van de hypotheekaanvragen met een LTV ratio van maximaal 90% van de marktwaarde van de woning duidelijk af (van 90% in 2013 naar 75% eind 2016). Het aandeel van de hypotheekaanvragen met een LTV ratio boven de 90% neemt toe, omdat zowel starters als doorstromers op de koopwoningmarkt vaker meer risicovolle hypotheek dienen aan te vragen om de prijsontwikkeling en de concurrentie bij te kunnen benen (zie figuur 18). Begin 2017 vraagt circa 25% van de potentiële kopers een zogenaamde 'tophypotheek' (met een renteopslag) aan. In de jaren 2017 en 2018 loopt het aandeel hypotheekaanvragen met een LTV ratio van maximaal 90% weer langzaam op, door een verschuiving naar meer doorstromers op de koopwoningmarkt en door relatief meer oversluitingen van hypotheek. 2019 vertoont op dit punt een zekere stabilisatie.

Figuur 18 De Loan-To-Value (LTV)* op basis van hypotheekoffertes naar risicoklasse, op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2009 – 4^e kwartaal 2019



* Met ingang van dit kwartaal is de gepreenteerde LTV ratio met terugwerkende kracht gebaseerd op de marktwaarde van de woning in plaats van de WOZ-waarde.
Bron: HDN, 2020

De normen voor de maximale Loan-To-Income ratio (LTI) zijn eveneens enkele keren aangescherpt in de afgelopen jaren. Bij de hypotheekaanvragen blijkt de gemiddelde LTI ratio, na jaren van daling, sinds begin 2013 te schommelen rond de 3,6 à 3,7 (zie figuur 17). Voorsnog blijken de aangescherpte financieringsvoorwaarden grotendeels 'gecompenseerd' te worden door de historisch lage hypotheekrente en biedt, met name voor de hoge inkomens, de leencapaciteit van huishoudens ruimte om kooprijstijgingen mogelijk te maken. De hypotheekrente (bij een vijf tot tien jaar rentevaste periode) is tussen 2008 en het vierde kwartaal van 2019 namelijk fors gedaald van 5,5% naar 2,25%. De laatste kwartalen is ook de hypotheekrente bij hypotheek met een lange rentevaste periode fors gedaald.

De aangescherpte voorwaarden ten aanzien van de LTV ratio en de LTI ratio leiden in met name regionale woningmarktgebieden met een grotere vraagdruk en sterk stijgende verkoopprijzen, al wel tot verdringing op de regionale koopwoningmarkt van huishoudens met een lager of middeninkomen en van huishoudens zonder eigen vermogen. Dat heeft, zoals eerder aangetoond, inmiddels al voor grotere regionale verschillen in vraag- en prijsontwikkeling gezorgd, waarbij de actieradius van zoekende woonconsumenten groter is geworden en vermoedelijk verder zal groeien.

Betaalbaarheid en financierbaarheid verslechteren voor starters en middeninkomens

De diverse aanscherpingen van de voorwaarden voor het verkrijgen van een hypothecaire lening die in de afgelopen jaren zijn doorgevoerd (striktere toepassing en aanscherping van LTI norm, maximale LTV ratio stapsgewijs verlaagd, hypotheekrenteaftrek alleen bij aflossen op nieuwe hypotheek, alle bijkomende kosten voor het kopen van een woning met eigen geld moeten financieren), hebben vooral voor potentiële starters de financierbaarheid van koopwoningen in Nederland aangetast. In combinatie met de sterk oplopende verkoopprijzen zijn zowel de financierbaarheid, als de betaalbaarheid van koopwoningen voor hen onder druk komen staan in het laatste drie jaar. De instapdrempel op de koopwoningmarkt is voor starters duidelijk verhoogd. Mensen kopen daardoor (gemiddeld) op latere leeftijd een eerste woning.

De instroom van starters op de koopwoningmarkt is dus lastiger geworden; in eerste instantie binnen de krappere woningmarktgebieden in Nederland. Door een verminderde instroom van potentiële starters, kunnen de verkoopmogelijkheden van potentiële doorstromers in de lagere en middeldure prijssegmenten op de kortere termijn ook ingeperkt worden. Dit proces wordt in de grote steden overigens voor een deel omgebogen door particuliere beleggers, die woningen in het goedkope segment aankopen en vervolgens doorverhuren. Het inmiddels hoge prijsniveau in met name de grote steden, zorgt er voor dat particuliere

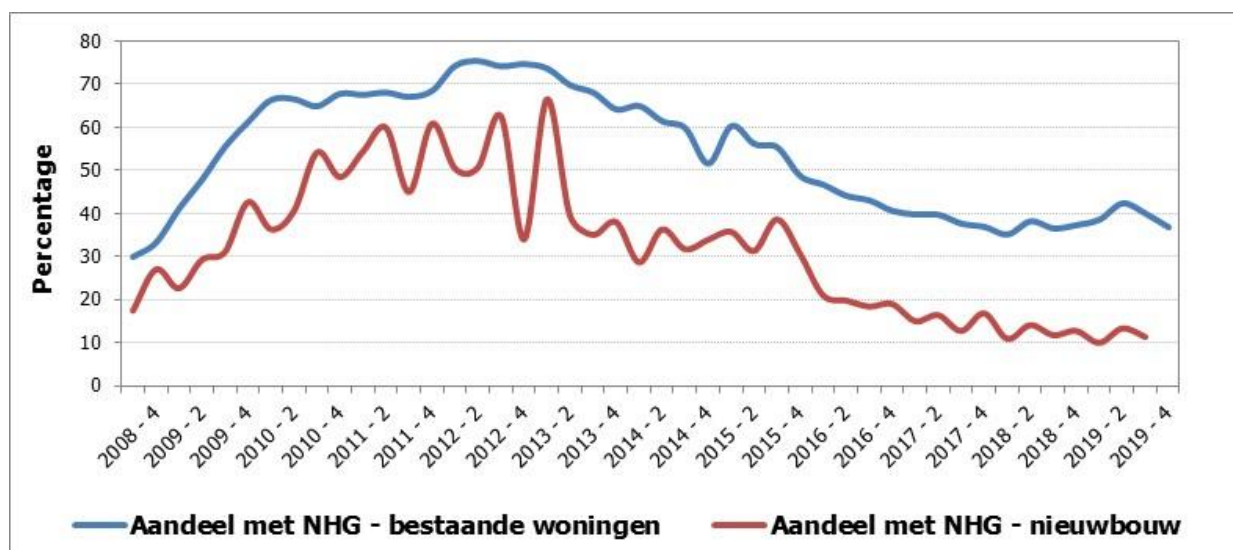
beleggers uitwijken naar andere steden. De mogelijkheden voor starters op de woningmarkt in de grote steden lijken door het sterk gestegen prijsniveau per saldo verder af te nemen.

Vraagondersteuning door NHG garanties en Startersleningen blijft stabiel

De sterk verminderde financierbaarheid en betaalbaarheid van koopwoningen voor potentiële starters als gevolg van de aanhoudende kooprijfstijgingen leiden er in de laatste twee jaar toe, dat de vraagondersteuning voor deze groep woonconsumenten weer meer aandacht krijgt.

In de afgelopen drie jaar is steeds per 1 januari de maximale kostengrens voor een NHG garantie verhoogd van € 245.000 (in 2017), via € 265.000 (in 2018) en € 290.000 (in 2019) naar € 310.000 in 2020. Mede daardoor is het aandeel van hypotheekleningen op bestaande woningen met een NHG garantie binnen alle nieuw afgesloten hypotheekleningen sinds begin 2018 duidelijk opgelopen: van 35% naar circa 40% in het derde kwartaal van 2019 (zie figuur 19). In het laatste kwartaal van 2019 is weer een kleine terugval te zien naar 37%.

Figuur 19 Aandeel NHG in aantal transacties, in de bestaande woningvoorraad en van nieuwbouwwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2019



Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2020; NVB/NEPROM/OTB, MonitorNieuweWoningen, 2020; NHG, 2020

Met betrekking tot de nieuwbouwwoningen lijkt het aandeel verkochte nieuwbouwwoningen met NHG garantie sinds begin 2018 echter te stabiliseren tussen de 10% en 15% (zie figuur 19). Door de nog sterkere prijsstijging van nieuwbouwwoningen en de grotere nadruk op nieuwbouw in de duurdere prijssegmenten, is het aanbod nieuwbouwwoningen in het prijssegment tot de maximale kostengrens voor een NHG garantie in veel woningmarktgebieden natuurlijk ook zeer beperkt.

De afgelopen tien jaar is het totaal aantal uitstaande NHG garanties gegroeid van ruim 835.000 garanties in het derde kwartaal van 2009 naar bijna 1,45 miljoen garanties in het vierde kwartaal van 2019.

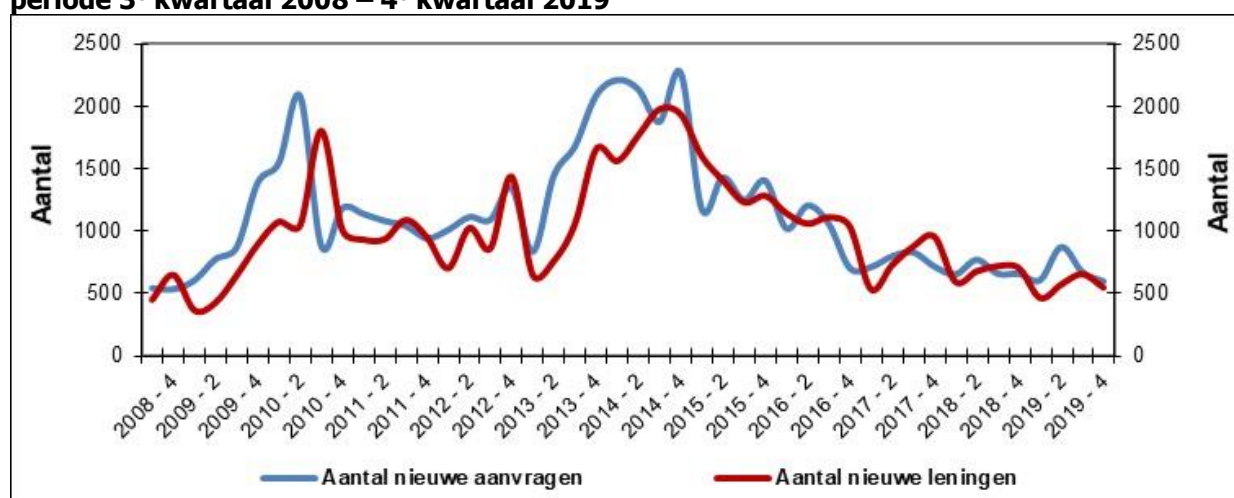
Een toenemende vraagondersteuning voor potentiële starters op de koopwoningmarkt is nog niet zo duidelijk terug te zien in het aantal aanvragen van Startersleningen en het aantal nieuw verstrekte Startersleningen (zie figuur 20). Na de economische crisis en de crisis op de woningmarkt is de stimuleringsbijdrage van het Rijk in het voorjaar van 2015 weggefallen en is een deel van de gemeenten gestopt met het verstrekken van Startersleningen (medio 2018 verstrekten 234 gemeenten dergelijke leningen; een daling met 30% ten opzichte van de crisisjaren). Dit beperkt natuurlijk de mogelijkheden voor het aanvragen en verstrekken van Startersleningen en bovendien is het passend woningaanbod teruggelopen in de gemeenten, die de regeling wel beschikbaar stellen.

In de jaren 2017 en 2018 neemt het aantal door SVn ontvangen aanvragen van Startersleningen dan ook enigszins af; met wat schommelingen van kwartaal op kwartaal. In het jaar 2019 gaat deze daling in het

aantal aanvragen over in een zekere stabilisatie: op jaarbasis worden er in 2019 evenveel aanvragen ingediend als in 2018. Het aantal aanvragen in het vierde kwartaal van 2019 komt uit op circa 600 (zie figuur 20). Het aantal nieuw verstrekte Startersleningen laat in 2017 en 2018 eveneens een dalende trend zien, die zich echter ook in 2019 doorzet. Op jaarbasis ligt dit aantal in 2019 circa 17% lager dan in 2018. Mede door de sterk gestegen kooprijzen, krijgen zelfs met de mogelijkheid voor een Starterslening starters het moeilijker op de woningmarkt, is de conclusie van de SVn. In het vierde kwartaal van 2019 komt het aantal nieuw verstrekte Startersleningen uit op 550 leningen. De SVn geeft verder wel als positieve ontwikkeling aan, dat inmiddels meerdere gemeenten met een regeling een hogere kooprijsgrens aanhouden als gevolg van de stijgende woningprijzen en de verhoogde NHG-grens.

In de laatste vier kwartalen blijkt in een toenemend deel (van 25% naar 30%) van de gevallen een lening van meer dan € 30.000 te zijn verstrekt. De Starterslening vormt dus een belangrijk instrument voor woningzoekende starters aan de onderkant van de woningmarkt om hun eerste woning te kunnen kopen, waarbij deze stap inmiddels op een iets latere leeftijd gemaakt blijkt te worden.

Figuur 20 Totaal aantal aangevraagde en verleende Startersleningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2019

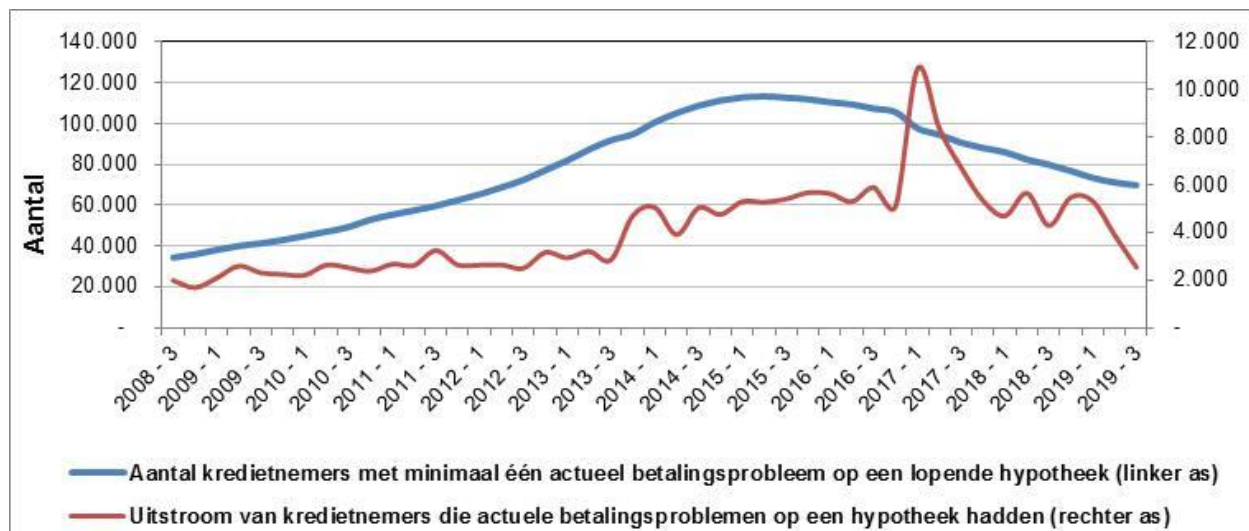


Bron: SVn, 2020

Nauwelijks betalingsproblemen onder eigenaarsbewoners

Het aantal bij Stichting BKR geregistreerde kredietnemers met minimaal één betalingsachterstand op lopende hypotheekcontracten laat sinds het tweede kwartaal van 2015 een daling zien: van bijna 113.300 naar bijna 69.800 kredietnemers in het derde kwartaal van 2019 (gegevens van Stichting BKR worden hier alleen in het 1e en 3e kwartaal geactualiseerd). Dit is mede het gevolg van een flinke, redelijk constante uitstroom van het aantal kredietnemers dat de betalingsachterstand op de hypotheek weer inloopt in de periode 2014-2018. Per kwartaal zijn gemiddeld zo'n vijf tot vijfenhalf duizend kredietnemers hiertoe in staat gebleken. In de eerste drie kwartalen van 2019 neemt deze uitstroom echter in absolute omvang af (zie figuur 21).

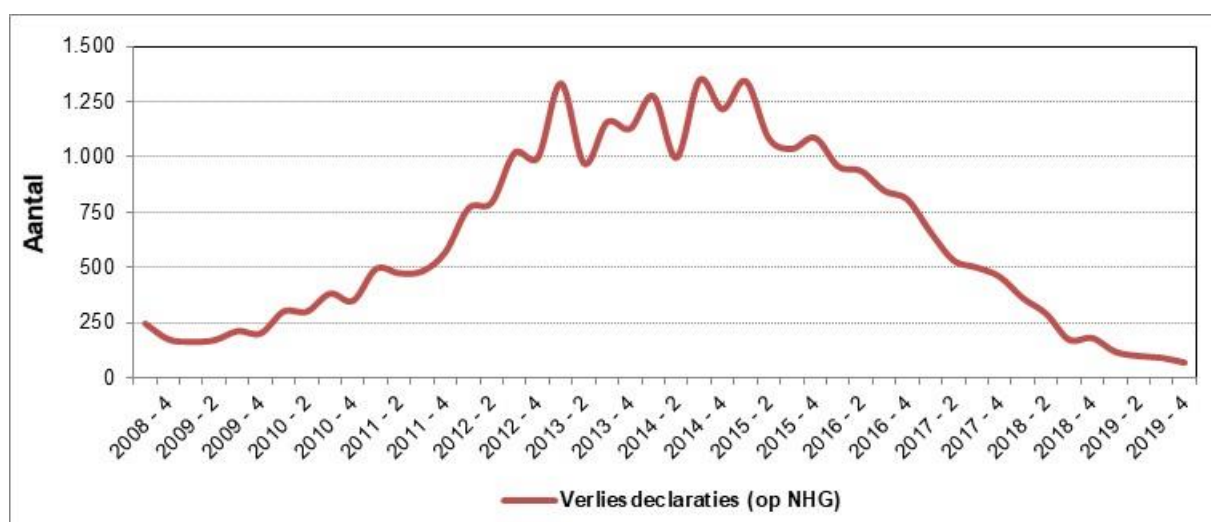
Figuur 21 Aantal kredietnemers met minimaal één actueel betalingsprobleem op een lopende hypotheek en de uitstroom van kredietnemers die actuele betalingsproblemen op een hypotheek hadden, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 3^e kwartaal 2019²



Bron: BKR, 2019.

Dat de economische crisis en de crisis op de woningmarkt al weer zo'n zeven jaar achter ons ligt, blijkt ook uit het aantal verliesdeclaraties bij de NHG. In het vierde kwartaal van 2019 registreerde de NHG 'slechts' 70 verliesdeclaraties, een laagterecord sinds medio 2008 (zie figuur 22). Daar staat bovendien nog tegenover, dat het aantal uitstaande hypotheek met NHG garantie sinds 2009 met ruim 85% is toegenomen. Op jaarbasis bedraagt het aantal verliesdeclaratie in 2019 dus slechts 0,03% van het totaal aantal uitstaande garanties.

Figuur 22 Het aantal verliesdeclaraties op NHG, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2019



Bron: NHG, 2020.

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

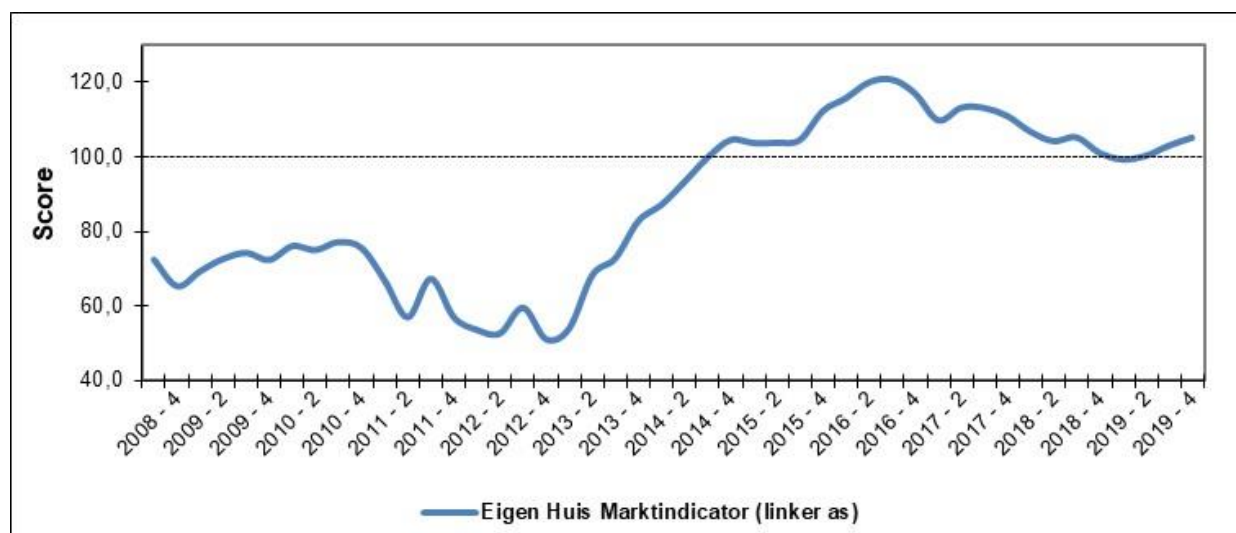
Het aantal executieverkopen (met en zonder NHG garanties) komt in het vierde kwartaal van 2019 uit op 165 woningen. In geheel 2019 bedraagt dit aantal nog 'maar' 575 woningen, terwijl er op de top van de woningmarktcrisis (in 2011) ruim 2.800 executieverkopen plaatsvonden. Als er al betalingsproblemen optreden bij eigenaarbewoners als gevolg van wijzigingen in het huishouden of het inkomen, dan leidt dit nog maar zelden tot een veiling van de woning.

Vertrouwen in de koopwoningmarkt lijkt weer toe te nemen

De woonconsumenten blijken de omstandigheden op de koopwoningmarkt goed aan te voelen, want het vertrouwen in die koopwoningmarkt volgt in grote lijnen de hiervoor beschreven ontwikkelingen op de woningmarkt. Het geringe aanbod van te koop staande woningen en de sterke stijging van de koopprijzen in de afgelopen jaren, die dit vertrouwen eerst hebben opgestuwd, blijken vanaf eind 2016 dat vertrouwen onder de huishoudens juist aan te tasten. Echter, na het eerste kwartaal van 2019 blijkt het vertrouwen in de koopwoningmarkt zich toch weer om te buigen (zie figuur 23).

Het vertrouwen in de koopwoningmarkt wordt gemeten met de Eigen Huis Marktindicator. De score op de Marktindicator is sinds eind 2016 gedaald van '120' naar rond de neutrale waarde '100' in de eerste helft van 2019; er zijn dan ongeveer evenveel woonconsumenten positief als negatief gestemd. Het beperkte aanbod van bestaande en nieuwbouw koopwoningen blijkt dit vertrouwen in de afgelopen kwartalen verder onder druk te hebben gezet. In het derde en vierde kwartaal van 2019 neemt de score op de Eigen Huis Marktindicator toch weer enigszins toe en komt uit op een waarde van 105 aan het einde van het jaar (zie figuur 23). De sterke daling van de hypotheekrente (ook bij lange rentevaste perioden) en de verwachting dat de rente vooralsnog ook niet zal oplopen, speelt hierbij een zeer belangrijke rol. Daarnaast hebben ook de gestage koopprijsstijgingen in de afgelopen kwartalen en de verwachting dat deze stijging zich nog zal voortzetten, een positief effect op het vertrouwen. In combinatie met de (ver)ruimde financiële mogelijkheden voor met name de doorstromers en de tweeverdieners, lijkt dit toenemende vertrouwen in de koopwoningmarkt het investeren in een eigen woning en een verdere koopprijsstijging te faciliteren.

Figuur 23 De score op de Eigen Huis Marktindicator , op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2019



Bron: VEH, Eigen Huis Marktindicator, 2020

Toekomstige ontwikkelingen op de korte termijn

Volgens de Decemberraming 2019 van het CPB heeft zich in 2018 en in mindere mate ook in 2019 een sterke economische groei gemanifesteerd. Het inflatieniveau lag in 2019, mede door de sterk gestegen belastingen, op een duidelijk hoger niveau dan in 2018, waardoor de reële groei in 2019 negatief is geweest (-1%). Naar verwachting zal deze economische groei in 2020 op een iets lager niveau uitkomen, maar wordt er ook een lager inflatieniveau verwacht over dat jaar. In reële termen zal er dus sprake zijn van een lichte verbetering ten opzichte van het jaar 2019. De werkloosheid zal na jaren van daling, waarschijnlijk licht oplopen in het komend jaar naar 3,6%. Daarbij zullen de inkomens gemiddeld nog iets sterker groeien dan in de afgelopen jaren. De verwachting is dat de kapitaalmarktrente in 2019 fors is afgenomen en zelfs een negatieve waarde heeft aangenomen; dat zal in 2020 min of meer hetzelfde blijven als gevolg van de economische ontwikkelingen én het beleid van de Europese Centrale Bank. Dit vertaalt zich in de huidige zeer lage hypotheekrente, die naar verwachting dus ook laag zal blijven (zie figuur 24).

Figuur 24 Enkele indicatoren voor de gerealiseerde en te verwachten economische ontwikkelingen in de periode 2018-2020

	2018	2019	2020
Economische groei	2,60	1,70	1,30
Inflatie	1,60	2,70	1,40
Werkloosheidspercentage	3,80	3,40	3,60
Kapitaalmarktrente	0,60	-0,10	-0,20
Loonontwikkeling	2,00	2,50	2,80

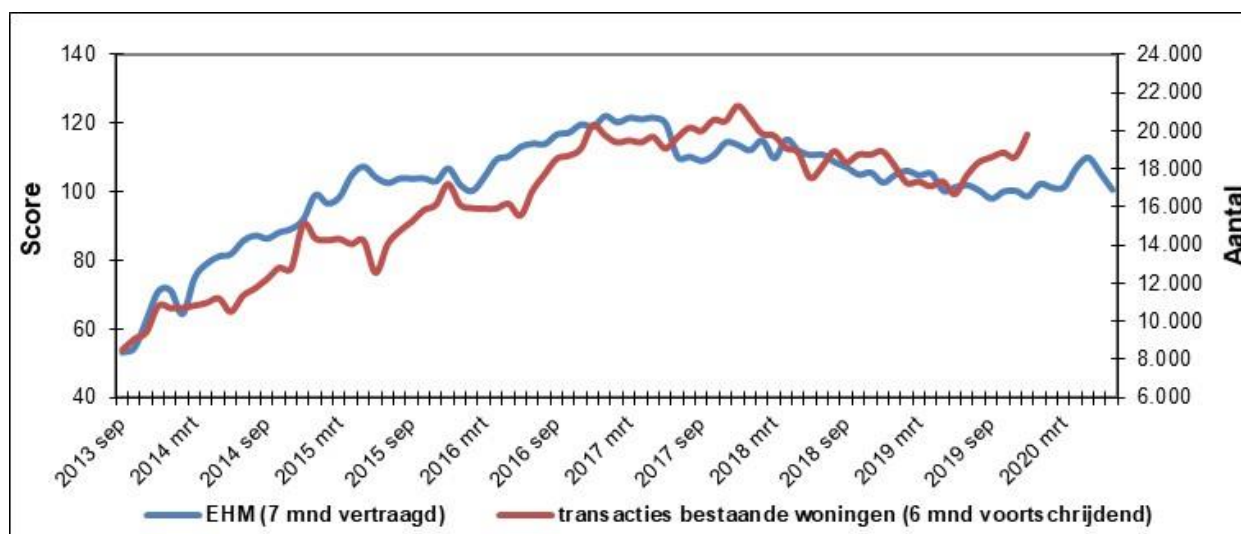
Bron: CPB, Macro Economische Verkenningen december 2019, 2020

Gegeven het normale seizoenpatroon verwachten we dat het aantal nieuw afgesloten hypotheeklen in het eerste kwartaal van 2020 lager zal uitkomen dan in het vierde kwartaal van 2019. Gezien het extreem grote aantal nieuwe hypotheekaanvragen in het vierde kwartaal van 2019, waarvan een deel betrekking heeft op oversluitingen van bestaande hypotheeklen, zal de teller van nieuw afgesloten hypotheeklen in het eerste kwartaal van 2020 naar verwachting uitkomen op ongeveer 80.000 stuks.

Gezien het seizoenspatroon dat de koopwoningmarkt normaliter kenmerkt, is het te verwachten dat het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in het eerste kwartaal van 2020 lager zal uitkomen dan in het vierde kwartaal van 2019. Gezien het relatief geringe aanbod van te koop staande woningen zal deze daling iets omvangrijker kunnen zijn dan in voorliggende jaren. Het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in de komende drie maanden kan daarbij uitkomen op circa 32.000 à 33.000 woningen.

De ontwikkeling van de Eigen Huis Marktindicator (zeven maanden vertraagd) en de ontwikkeling van het aantal transacties van bestaande koopwoningen hebben een hoge correlatie. Gezien de stabilisatie van het vertrouwen in 2018 en de lichte stijging in 2019, in combinatie met het normale seizoenpatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt, zal het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad naar verwachting in het eerste kwartaal van 2020 duidelijk onder het aantal in het afgelopen kwartaal uitkomen. Hier liggen tussen de 48.000 en 49.000 transacties in de lijn der verwachting, gezien het afnemend aanbod aan te koop staande woningen in de bestaande voorraad en het achterblijvend woningaanbod op de nieuwbouwmarkt (zie figuur 25).

Figuur 25 De samenhang tussen het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad en de score op de Eigen Huis Marktindicator , op maandbasis, in de periode september 2013 – juli 2020

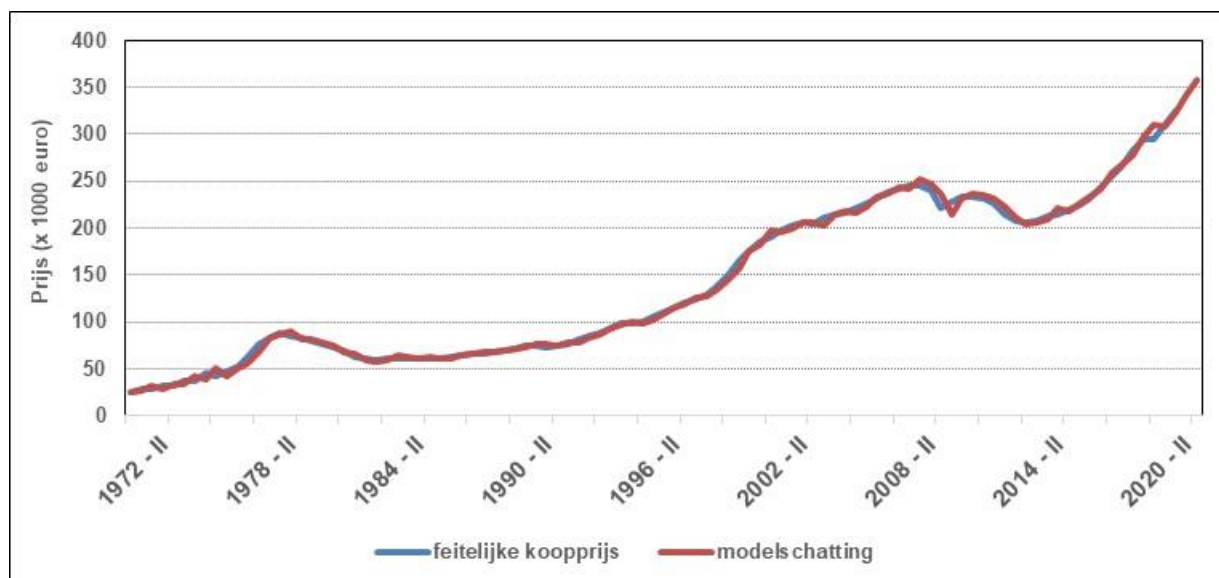


Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2020; VEH, Eigen Huis Marktindicator, 2020

De ontwikkeling van de Marktindicator en de ontwikkeling van het aantal verkopen op de nieuwbouwmarkt hebben normaal gesproken eveneens een hoge correlatie. Gegeven het normale seizoenpatroon, waarbij het aantal transacties in het tweede en vierde kwartaal hoger uitkomt dan in het voorliggende kwartaal, maar daarnaast ook het dalend aanbod van nieuwbouwkoopwoningen, zal het aantal verkochte nieuwe koopwoningen in het vierde kwartaal van 2019 iets boven het niveau van het derde kwartaal van 2019 uit kunnen komen: zo rond de 7.500 à 8.000 woningen.

Op basis van de modelvergelijking van het kooprijksmodel van het OTB over de periode 1971 – tweede helft 2019 en de verwachte ontwikkelingen in de hypotheekrente en het inkomen en de afname van het aanbod, verwachten we dat de kooprijksstijging in de tweede helft van 2019 zal aanhouden. Op basis van de modelvoorspellingen is daarbij een toename van de verkoopprijzen met 4% à 6% op jaarbasis nog steeds een reëel toekomstbeeld (zie figuur 26).

Figuur 26 De gerealiseerde en geschatte gemiddelde verkoopprijs (nominaal), op halfjaarbasis, in de periode 1971 – 2020



Bron: OTB, 2020

MBE – Management in the Built Environment

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

Telefoon: +31 (0)15 278 41 59

E-mail: MBE-bk@tudelft.nl

www.mbe.bk.tudelft.nl