



Monitor koopwoningmarkt

1^e kwartaal 2020

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

Harry Boumeester

Mei 2020

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

MBE – TU Delft
De Hypotheekshop
HDN (Hypotheken Data Netwerk)

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)
Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten
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

1e kwartaal 2020

Gemiddeld

2009 2014 2019

NHG hypotheek: totaal aantal uitstaande gara...

Aantal garanties:
1 454 000

+ 0,6 %
t.o.v. vorig kwartaal



Bron: NHG

Hypotheeken

1e kwartaal 2020

Gemiddeld

2009 2014 2019

Hypotheekaanvragen: totaal aantal

Aantal hypotheekaanvragen:
138 653

+ 10 %
t.o.v. vorig kwartaal



Bron: HDN

Transacties bestaande woningen

1e kwartaal 2020

Gemiddeld

2009 2014 2019

Verkochte bestaande woningen: aantal

Aantal verkopen:
32 829

- 18,4 %
t.o.v. vorig kwartaal



Bron: NVM

Prijzen bestaande woningen

1e kwartaal 2020

Gemiddeld

2009 2014 2019

Prijsindex bestaande koopwoningen: waarde

Prijsindex bestaande koopwoningen:
137,5

+ 2,1 %
t.o.v. vorig kwartaal



Bron: CBS, Kadaster

Transacties nieuwbouwwoningen

4e kwartaal 2019

Gemiddeld

2009 2014 2019

Transacties nieuwbouwwoningen met GIW...

Aantal transacties:
7 260

+ 18,6 %
t.o.v. vorig kwartaal



Bron: MNW

Prijzen nieuwbouwwoningen

4e kwartaal 2019

Gemiddeld

2009 2019

Prijsindex nieuwbouwwoningen: waarde

Prijsindex nieuwe koopwoningen:
140,2

+ 1,7 %
t.o.v. vorig kwartaal



Bron: CBS



Eerste kwartaal van 2020: een goed begin van een lastig jaar?

De vraag in de titel is in twee delen te knippen: is het eerste kwartaal een goed begin van 2020 en wordt 2020 een moeizaam jaar? Op het eerste deel van de vraag kan op basis van de gegevens in deze Monitor Koopwoningmarkt bevestigend geantwoord worden.

Het aantal door NVM-makelaars verkochte woningen (circa 32.800) ligt in het eerste kwartaal van 2020 namelijk op een vergelijkbaar niveau als in hetzelfde kwartaal van 2019; het Kadaster registreert zelfs bijna 9% meer transacties van woningen (bijna 51.600). Op de hypotheekmarkt worden records gevestigd met het aantal hypotheekaanvragen (geregistreerd door HDN) en met de door het Kadaster ingeschreven nieuwe hypotheeklen. Beide liggen circa 40% hoger dan een jaar geleden. De koopprijzen zijn landelijk gezien verder doorgestegen (+9,6% ten opzichte van een jaar geleden), waarbij de mediane koopprijs van de NVM in het eerste kwartaal van 2020 op € 326.000 uitkomt.

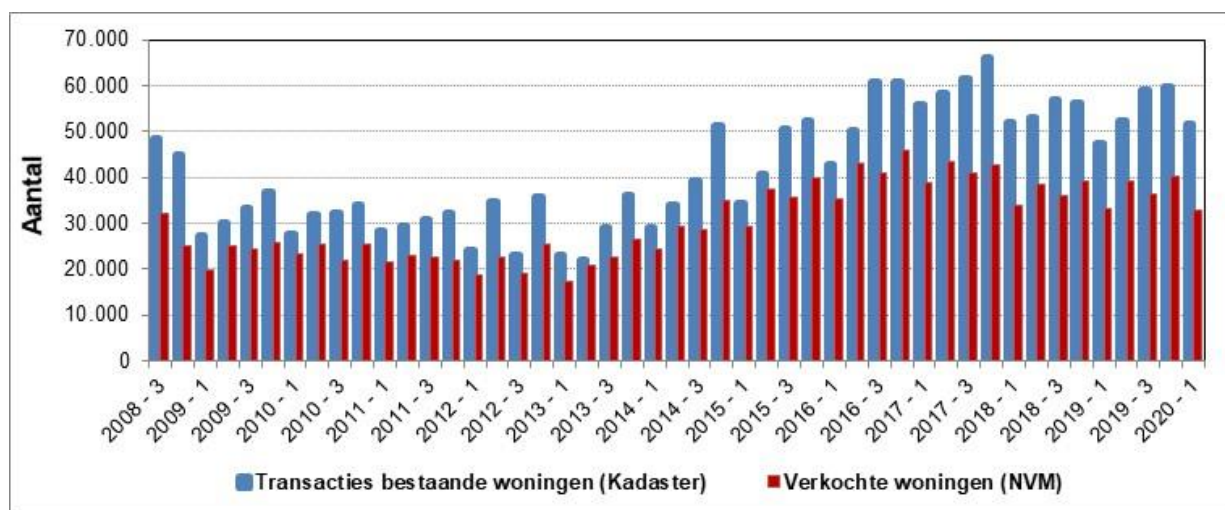
Dat de koopwoningmarkt in het jaar 2020 beïnvloed zal worden door de coronacrisis, blijkt al uit de enorme stijging van het aantal hypotheekaanvragen (vooral oversluitingen van hypotheeklen) in maart 2020. En in april blijkt ook het vertrouwen van consumenten in de woningmarkt duidelijk af te nemen. De vraagdruk blijft voorsnog bestaan, omdat tegenover een mogelijk verminderde woningvraag, ook minder woningaanbod komt te staan. De historie leert ons dat een significante afname van het consumentenvertrouwen, gemiddeld na ruim een half jaar zorgt voor een daling van het aantal transacties en daarna pas effect heeft op de koopprijsontwikkeling. Het aantal transacties van koopwoningen zal daarom op een iets lager niveau uitkomen dan in 2019, maar de koopprijzen zullen in 2020 vermoedelijk niet gaan dalen. Dit blijkt uit de gegevens in de negenentwintigste Monitor Koopwoningmarkt (eerste kwartaal 2020).

Aantal transacties bestaande koopwoningen blijft stabiel

Het aantal door de NVM geregistreerde verkopen komt in het eerste kwartaal van 2020 uit op ruim 32.800 verkochte woningen. Dit is een minimale daling ten opzichte van het hetzelfde kwartaal in 2019 (-0,6%) en in 2018 (-3,2%). Er is dus sprake van een zekere stabilisatie in het aantal transacties van koopwoningen in de laatste twee jaar. In vergelijking met het vorige kwartaal is er in het eerste kwartaal van 2020 wel sprake van een duidelijke daling (-18,4%), maar dat past in het normale seizoenspatroon van de koopwoningmarkt (zie figuur 1).

Een vergelijkbare ontwikkeling is te zien in het door het Kadaster geregistreerde aantal transacties. In het eerste kwartaal van 2020 zijn er bijna 51.600 transacties geregistreerd, wat een duidelijke daling betekent ten opzichte van het vorige kwartaal (-13,6%). Dit past in het normale seizoenspatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt, maar de afname is relatief gezien wel geringer dan in 2019 (-15,9%) en met name in 2018 (-21,3%) (zie figuur 1). In vergelijking met het eerste kwartaal in 2019 is er wel sprake van een stijging (+8,7%). Zowel de gegevens van de NVM als van het Kadaster geven een relatief gunstig eerste kwartaal aan, in een periode waarin sprake is van een zekere stabilisatie in de dynamiek op de koopwoningmarkt.

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 – 1^e kwartaal 2020



Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2020; NVM, Woningmarktcijfers, 2020

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 duidelijk minder appartementen verkocht in het eerste kwartaal van 2020 (-9,4%) en iets minder tussenwoningen (-0,6%). Dat wijst op minder woningaanbod in deze marktsegmenten of op minder mogelijkheden voor koopstarters om in te stromen. Er zijn in het eerste kwartaal van 2020 juist meer vrijstaande woningen verkocht dan een jaar geleden (+10,6%); ook de daling van het aantal verkochte vrijstaande woningen en 2-onder-1-kapwoningen ten opzichte van het vierde kwartaal van 2019 is geringer dan in de andere marktsegmenten. In de vorige Monitor is al geconstateerd dat de ontwikkelingen op de Nederlandse koopwoningmarkt steeds meer gaan verschillen naar te onderscheiden marktsegmenten.

Figuur 2 De krapte-indicator bestaande koopwoningmarkt, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 1^e kwartaal 2020



Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2020

Dat het eerste kwartaal van 2020 een relatief goed en stabiel kwartaal is geweest, is ook terug te zien in de ontwikkeling van de krapte-indicator (de verhouding tussen het te koop staande woningaanbod en het aantal transacties) op de markt van bestaande woningen. De score op deze krapte-indicator blijft ook in

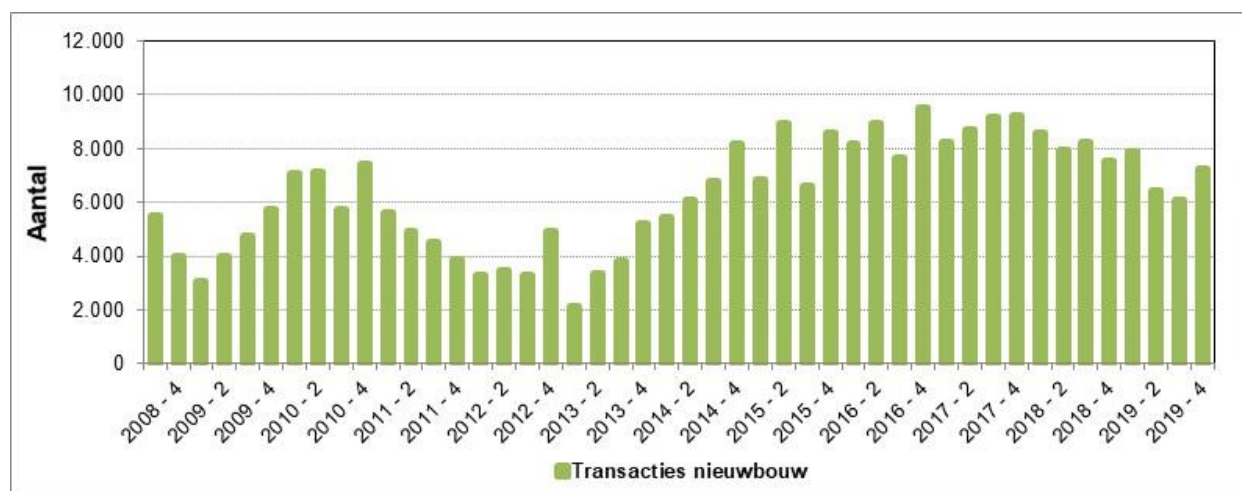
het eerste kwartaal van 2020 nog op een zeer laag niveau van 2,8. Een koper kan gemiddeld uit minder dan drie aangeboden koopwoningen kiezen (zie figuur 2). Er is nog steeds sprake van een zeer krappe markt. Dit geldt vooral in de provincies Flevoland, Utrecht, Noord-Holland en Zuid-Holland. Het langer te koop staande aanbod op de markt van bestaande koopwoningen is in het eerste kwartaal van 2020 wederom kleiner geworden dan in de voorliggende kwartalen. Daarnaast blijkt ook het nieuwe woningaanbod in het eerste kwartaal van 2020 fors kleiner. Het totale aanbod van te koop staande woningen in de bestaande woningvoorraad komt daarmee in het eerste kwartaal van 2020 (30.200 woningen) fors lager uit dan een jaar geleden (42.200 woningen). Een afname van ruim 28%.

Aantal verkochte nieuwbouw koopwoningen veert op in laatste kwartaal 2019

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 3, dan blijkt de markt van nieuwe koopwoningen eigenlijk al vanaf eind 2017 in een neerwaartse ontwikkeling te zitten. In het vierde kwartaal van 2019 (de meest actuele beschikbare gegevens) komt het aantal verkochte nieuwbouwwoningen plotseling duidelijk hoger uit (+18,6%) dan in het voorliggende kwartaal: een kleine 7.300 verkochte nieuwe koopwoningen ten opzichte van ruim 6.100 woningen in het derde kwartaal van 2019. Ook wanneer de kwartaalcijfers tweemaandelijks voortschrijdend worden gemaakt, zoals in figuur 4 weergegeven, is er na zeven opeenvolgende kwartalen met teruglopende aantallen, voor het eerst weer een stijging waar te nemen in het laatste kwartaal van 2019 (+6,5%).

In vergelijking met het vierde kwartaal in 2018 is er nog wel sprake van een geringe daling (-3,8%). De bijna 7.300 verkochte nieuwe koopwoningen liggen ook duidelijk onder het niveau van het vierde kwartaal in de jaren 2014-2017 en deze ontwikkeling valt natuurlijk moeilijk te rijmen met de berekende uitbreidingsbehoefte van de woningvoorraad voor de komende jaren. De prijstechnisch minder goede concurrentiepositie - mede door een hogere (duurzaamheid)kwaliteit - ten opzichte van het aanbod in de bestaande woningvoorraad heeft de woonconsumenten de laatste twee jaar toch wat huiverig gemaakt om tot koop van een nieuwbouwwoning over te gaan. Het feit dat de woning pas anderhalf à twee jaar na de koop daadwerkelijk voor bewoning beschikbaar komt, lijkt in het laatste kwartaal van 2019 een minder grote rol te hebben gespeeld.

Figuur 3 Aantal transacties van nieuwbouwwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2019



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

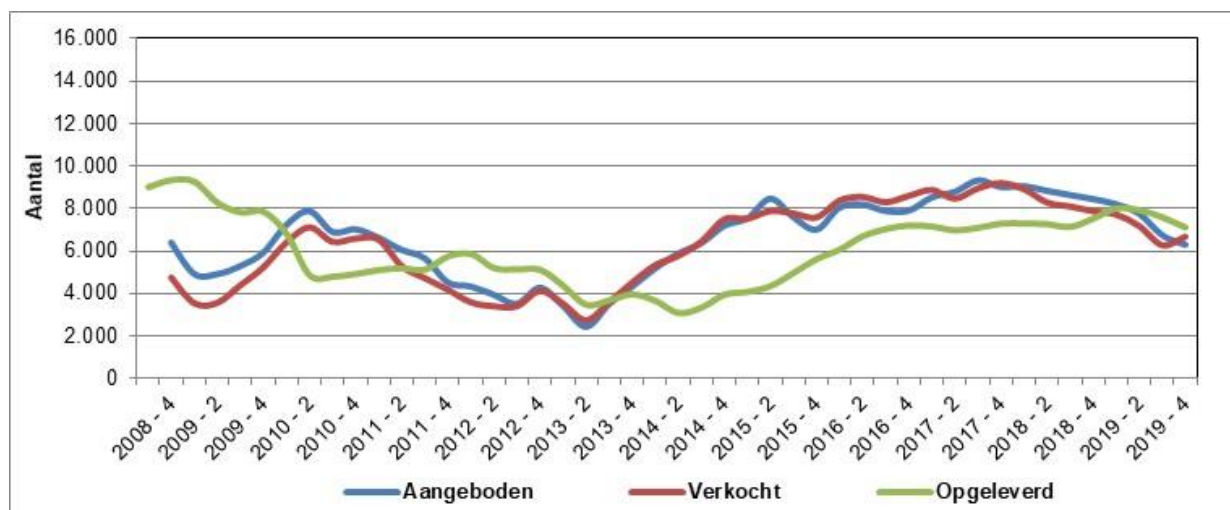
Nieuw aanbod nieuwbouwwoningen blijft wel verder zakken

Wat er niet is, kan je ook niet verkopen! De markt van nieuwbouw koopwoningen kent zeker ook bedreigingen vanuit de aanbodkant, waardoor een sterke opleving van deze deelmarkt niet is te verwachten in de komende kwartalen. Het verkoop- of productieproces op de markt van nieuwbouw koopwoningen kent vier fasen: woningen worden achtereenvolgens aangeboden, verkocht, gebouwd en opgeleverd.

Het (tweemaanden voortschrijdend) aantal nieuw aangeboden koopwoningen neemt al sinds eind 2017 af en komt in het vierde kwartaal van 2019 uit op bijna 6.300 woningen; -6,6% ten opzichte van het vorige kwartaal en -25,5% in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2018 (zie figuur 4). Dat zijn geen beste rapportcijfers; zeker niet wanneer men beseft dat de mogelijke effecten van de stikstof en PFAS problematiek nog nauwelijks in deze cijfers zichtbaar zijn.

Het aantal opgeleverde koopwoningen zakt in de tweede helft van 2019, na een periode van een zekere stabiliteit, eveneens duidelijk in. Klaarblijkelijk begint de 'pijplijn' te bouwen woningen nu toch leeg te lopen, als gevolg van de aanhoudende daling in het aanbod en verkoop van nieuwe koopwoningen (zie figuur 4). Op de korte tot middellange termijn zal dit de druk op de bouwsector verder vergroten.

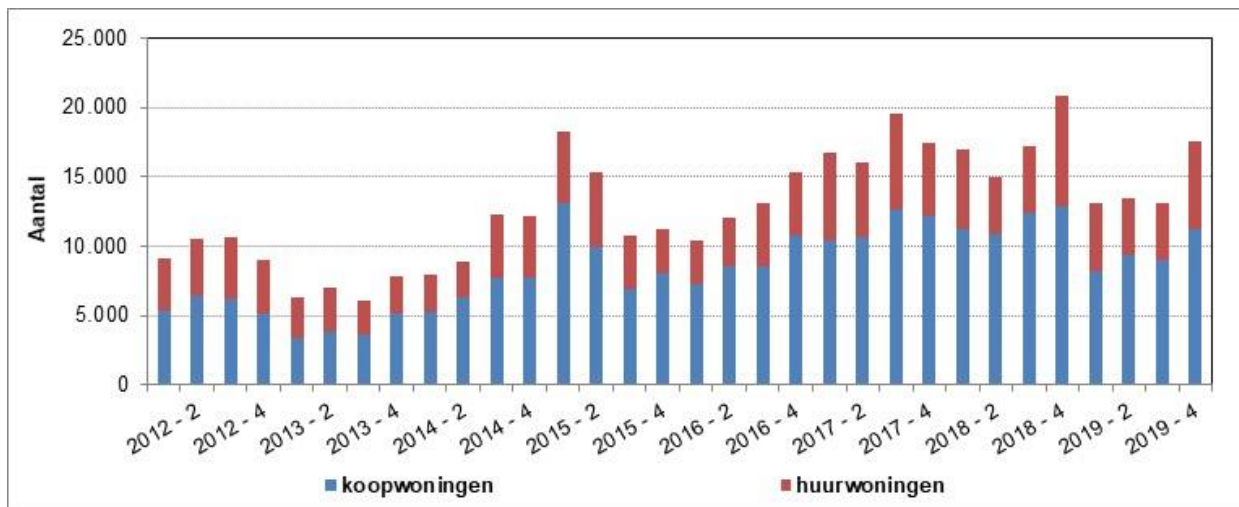
Figuur 4 Het aantal nieuw aangeboden, verkochte en opgeleverde nieuwbouw koopwoningen, op kwartaalbasis (2 maanden voortschrijdend), in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2019



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, maakt het beeld voor de nabije toekomst ook niet rooskleuriger voor de nieuwbouwwerkmarkt. Dit aantal zakt in de eerste drie kwartalen van 2019 namelijk fors terug in zowel de huursector, als de koopsector (zie figuur 5). In het vierde kwartaal neemt het aantal huur- en koopwoningen waarvoor een bouwvergunning is verleend wel plotseling toe naar bijna 17.600 woningen (+33,5%), zoals we ook in het laatste kwartaal van 2018 hebben vastgesteld. In de koopsector is deze toename in het vierde kwartaal van 2019 ruim 24% ten opzichte van het voorliggende kwartaal, maar bijna 13% lager dan hetzelfde kwartaal in 2018. Dat was overigens vanwege het naar voren halen van bouwvergunningen een uitzonderlijk goed kwartaal. Op jaarbasis zijn er in 2019 bijna 9.500 minder koopwoningen waarvoor een bouwvergunning is verleend, dan in 2018 (respectievelijk 37.800 en 47.300 woningen, of wel een daling van -20%)! Dit zet de woningbouwproductie en de oplevering van nieuwe woningen de komende kwartalen verder onder druk.

Figuur 5 Het aantal nieuwe woningen waarvoor bouwvergunning is verleend naar eigendomsverhouding (CBS), op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2012 – 4^e kwartaal 2019



Bron: CBS, Statline, 2020

Krapte-indicator nieuwbouwwaamarkt koopwoningen stijgt licht maar gestaag

Dat de nieuwbouwwaamarkt 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 markt van nieuwbouwwaamarkt loopt sinds medio 2017 namelijk steeds licht op, wat wijst op een iets minder krappe nieuwbouwwaamarkt (zie figuur 6). Ook in het vierde kwartaal van 2019 stijgt de krapte-indicator weer licht van 3,4 naar 3,5. Het duurt in 2019 gemiddeld veel langer om een woning te verkopen dan een jaar daarvoor en dat blijkt voor appartementen nog iets sterker te gelden dan voor eengezinswoningen (gegevens niet in deze Monitor gepresenteerd). Historisch gezien is er nog steeds sprake van een zeer krappe markt, 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 markt. 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 6 De krapte-indicator nieuwbouwwaamarkt koopwoningmarkt, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2019



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

Prijzen bestaande koopwoningen blijven gestaag stijgen

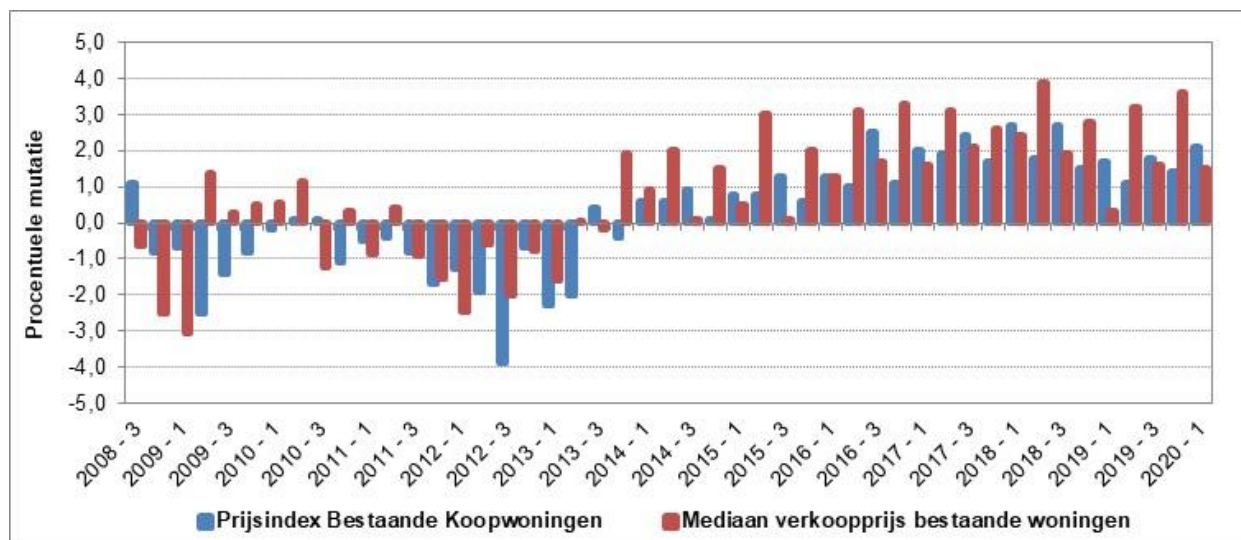
Omdat het potentieel aanbod van woningen in de bestaande voorraad, en ook het aanbod van nieuwbouw koopwoningen, geringer wordt, lopen de koopprijzen van bestaande koopwoningen verder op. Dergelijke koopprijsstijgingen worden ook in het eerste kwartaal van 2020 nog steeds gefaciliteerd door de relatief gunstige economische ontwikkelingen, de sterk gedaalde en momenteel uiterst lage hypotheekrente en de verruiming van de criteria voor de hypotheekverstrekking (hogere leennorm voor tweeverdieners, toenevend gebruik van arbeidsmarktscan). Wel bestaat het vermoeden dat deze 'fundamentals' voor de koopprijsontwikkeling aangetast zullen worden in de komende kwartalen, als gevolg van de coronacrisis. Daardoor zou ook de koopprijsstijging verder kunnen afvlakken.

Net als bij het aantal transacties blijkt er ook in de koopprijsmutaties een seizoenspatroon te bestaan. De mediane verkoopprijs (zoals geregistreerd door de NVM), kent in het tweede en vierde kwartaal steeds een iets sterkere prijsstijging, dan in het eerste en derde kwartaal. Omdat de feitelijke transactie van de verkochte woning meestal enige tijd later plaatsvindt dan de verkoopdatum, is een tegengesteld patroon te herkennen in de de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) van alle woningtransacties in de bestaande woningvoorraad (zoals geregistreerd door het Kadaster en het CBS).

De mediane verkoopprijs laat in het eerste kwartaal van 2020 een stijging zien ten opzichte van het vorige kwartaal (1,5%) en in vergelijking met het eerste kwartaal in 2019 (maar liefst 9,6%). Nadat deze jaar-op-jaar stijgingen in de eerste kwartalen van 2019 wat afvlakten, is er eind 2019 en begin 2020 juist weer een wat sterkere prijsontwikkeling te herkennen in deze cijfers (zie figuur 7).

De Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) van alle woningtransacties in de bestaande woningvoorraad neemt al sinds begin 2014 toe. In de periode medio 2018 – 2019 is deze stijging daarbij iets afgevlakt, maar in het eerste kwartaal van 2020 is eveneens een iets sterkere stijging waar te nemen. In het eerste kwartaal van 2020 stijgt de PBK namelijk met 2,1% ten opzichte van het vorige kwartaal en met 6,6% in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2019 (zie figuur 7).

Figuur 7 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 – 1^e kwartaal 2020



Bron: CBS, Statline, 2020; NVM, Woningmarktcijfers, 2020

Door de aanhoudende stijging in de afgelopen jaren ligt de mediane verkoopprijs van bestaande koopwoningen in nominale termen (zoals gemeten door de NVM) inmiddels al bijna 32% boven het niveau van voor de crisis. In het eerste kwartaal van 2020 ligt de mediane verkoopprijs al op 326.000 euro (zie figuur 8). 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 8 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 – 1^e kwartaal 2020



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

Wanneer de kooprijswontwikkeling van verkochte woningen zo goed mogelijk wordt gecorrigeerd voor de kwaliteitsverschillen in het pakket verkochte woningen, blijkt het prijsniveau van voor de Kredietcrisis in het tweede kwartaal van 2018 weer te zijn bereikt. De PBK (gemeten door het Kadaster en het CBS) komt in het eerste kwartaal van 2020 met 137,5 in nominale termen ruim boven het niveau van medio 2008 uit (+14,0%), waarmee wederom een nieuw hoogterecord is bereikt (zie figuur 8). Wanneer de prijsontwikkeling van de koopwoningen vanaf het derde kwartaal van 2008 wordt gecorrigeerd voor de inflatie (de algemene prijsontwikkeling) in dezelfde periode, blijkt de PBK (in reële prijzen) echter nog 3% onder het niveau van voor de Kredietcrisis uit te komen. In combinatie met de lage hypotheekrente lijkt er dan ook nog ruimte voor een verdere prijsstijging, mits de 'fundamentals' (inkomen, hypotheekrente, hypotheekcriteria) voor de kooprijswontwikkeling niet al te veel geraakt gaan worden als gevolg van de coronavirus.

Appartementen en grondgebonden koopwoningen vormen duidelijk deelmarkten

Over het algemeen is de prijsontwikkeling voor bestaande koopappartementen in de periode na de crisis van 2008-2013 gunstiger geweest dan voor de eengezinswoningen (zie figuur 9). In het eerste kwartaal van 2020 blijkt de PBK voor meergezinswoningen ook weer iets sterker te zijn gestegen, dan die voor eengezinswoningen: respectievelijk 2,4% en 2,1% ten opzichte van een kwartaal eerder. In vergelijking met een jaar geleden zijn de koopappartementen eveneens meer in waarde gestegen dan de eengezinswoningen: respectievelijk +7,8% en +6,4%.

De verschillen tussen beide marktsegmenten worden de laatste kwartalen wel geringer, zoals te zien in figuur 9. 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.

Uit figuur 9 is ook duidelijk te zien dat de procentuele mutaties van de PBK de laatste zes kwartalen wel gematigder zijn, dan in de drie daaraan voorafgaande jaren. Toch blijkt uit de gegevens van de NVM dat in het vierde kwartaal van 2019 en in het eerste kwartaal van 2020, gemiddeld 0,5% tot 1,0% meer dan de vraagprijs wordt betaald voor een te koopstaande woning.

Figuur 9 De procentuele kwartaalmutatie van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (Kadaster/CBS) naar woningtype, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 1^e kwartaal 2020



Bron: CBS, Statline, 2020

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 € 392.800 in het vierde kwartaal van 2019 (de meest recente gegevens) ligt deze gemiddelde prijs in nominale termen ruim 57% 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 pakkeetsamenstelling 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 momenteel gemiddeld bijna € 67.000 meer dan een koopwoning in de bestaande woningvoorraad.

Figuur 10 De procentuele jaarmutatie van de gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2019



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

In het vierde kwartaal van 2019 blijkt de jaar-op-jaar kooprijstijging voor nieuwbouwwoningen (+6,3%) toch weer iets groter dan in het voorgaande kwartaal (zie figuur 10). In het tweede en derde kwartaal van

2019 was er nog sprake van een afnemende prijsstijging op de nieuwbouwmarkt, als gevolg van een afwachtende houding van potentiële woningkopers. Het blijft voornamelijk absoluut onduidelijk hoe het prijsverloop op de nieuwbouwmarkt zal uitpakken in het komende jaar. De nieuwe eisen in het nieuwe bouwbesluit bij het realiseren van nieuwe koopwoningen en de terugval in het woningaanbod hebben namelijk een prijsopdrijvend effect. Daar staat tegenover dat er vraaguitval kan optreden door te hoge koopprijzen, of door de gevolgen van de actuele coronacrisis, wat een prijsdrukkend effect zou hebben. Ten slotte is het ook nog niet duidelijk welke effecten de huidige stikstof en PFAS problematiek zal hebben op zowel de woningbouwproductie als de woningprijzen.

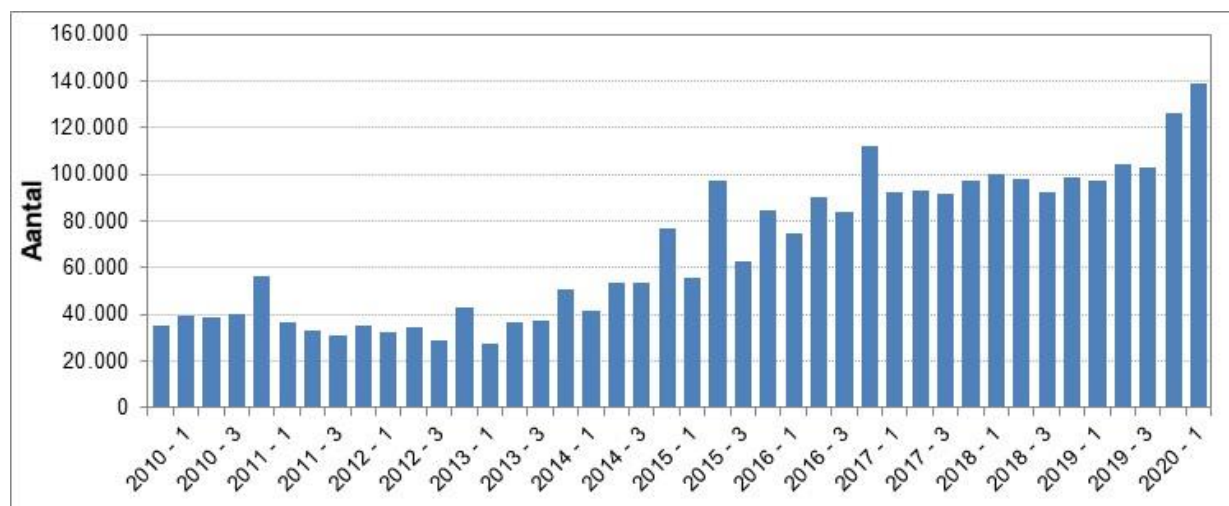
Hypotheekmarkt trekt aan door lage rente en oversluitingen

De koopwoningmarkt en de hypotheekmarkt zijn in Nederland sterk aan elkaar gerelateerd. Waar de gegevens over de koopwoningmarkt in het eerste kwartaal van 2020 wijzen op "business as usual", laten de gegevens op de hypotheekmarkt al wel zien dat de woonconsument zich bewust is van de ongewone situatie waarin Nederland en de wereld zich bevindt.

In de vorige Monitor Koopwoningmarkt werd al geconstateerd dat het aantal hypotheekaanvragen, geregistreerd door HDN, in het vierde kwartaal van 2019 fors hoger lag dan in de voorgaande kwartalen. Door de zeer lage hypotheekrente besluiten namelijk steeds meer eigenaarsbewoners om hun hypotheek over te sluiten (zie figuur 11). In het eerste kwartaal van 2020 zet deze trend zich in versterkte mate door, omdat de woonconsumenten vermoeden dat de hypotheekrente wel eens snel zou kunnen gaan oplopen en de economische omstandigheden zullen verslechteren als gevolg van de huidige coronacrisis.

Het aantal hypotheekaanvragen is in het eerste kwartaal van 2020 met bijna 138.700 aanvragen wederom duidelijk hoger (+10,0%) dan in het vorige kwartaal; ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2019 is de toename werkelijk ongekend met bijna 43% (zie figuur 11). HDN geeft aan dat 28% van de hypotheekaanvragen betrekking heeft op een oversluiting van de bestaande hypotheek, waar dit aandeel een jaar geleden nog zo rond de 20% lag.

Figuur 11 Aantal hypotheekaanvragen, op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2009 – 1^e kwartaal 2020



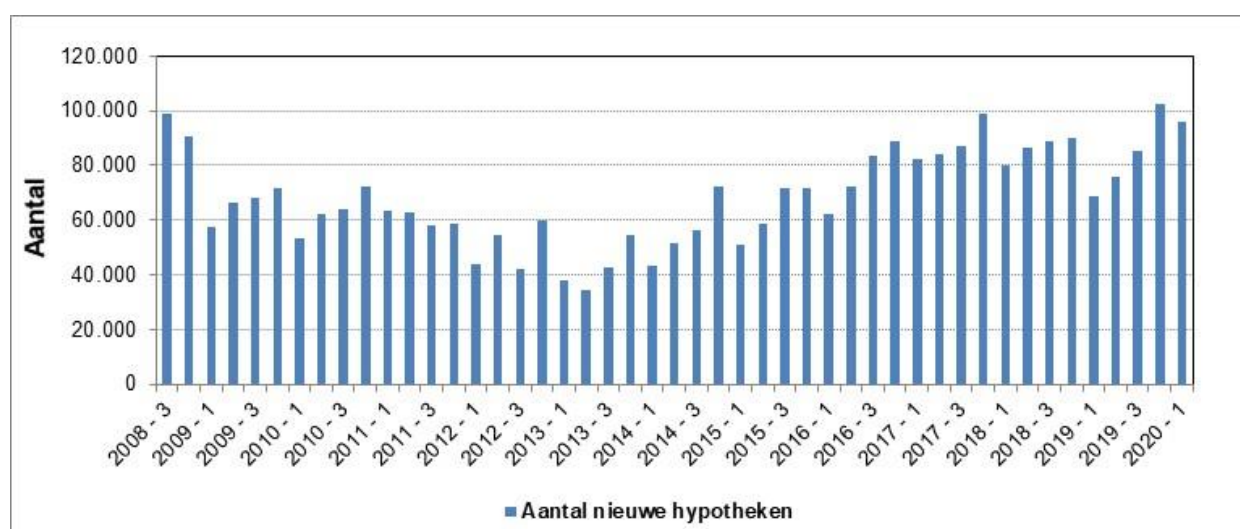
Bron: HDN, 2020

Niet alle hypotheekaanvragen worden ook daadwerkelijk omgezet in nieuw verstrekte hypotheek (ingeschreven door het Kadaster), 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.

In het vierde kwartaal van 2019 was er sprake van een toename van het aantal nieuwe hypotheeklen (zoals gereigstreerd door het Kadaster), wat past in het normale seizoenspatroon op de hypotheeklenmark, die echter best fors is te noemen. Er was toen een duidelijke relatie met de sterke stijging van het aantal hypotheekaanvragen aan het eind van 2019. Deze directe link lijkt op het eerste gezicht in het eerste kwartaal van 2020 iets minder goed te zien (zie figuur 12). Het aantal nieuwe hypotheeklen komt namelijk uit op ruim 95.900; een daling van -6,6% ten opzichte van het vorige kwartaal. Deze daling in het eerste kwartaal past echter in het normale seizoenspatroon en is bovendien veel minder sterk dan in voorgaande jaren. Zo beschouwd is er dus toch wel een duidelijke relatie met het grote aantal hypotheekaanvragen in de afgelopen zes maanden. In vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2019 is er dan ook sprake van een forse stijging (+40%). Niet eerder sinds 2008 is het aantal nieuw verstrekte hypotheeklen zo hoog geweest in een eerste kwartaal.

De stagnerende tot dalende trend in het aantal transacties op de markt van zowel de bestaande, als de nieuwbouw koopwoningen, wordt op de hypotheeklenmarkt vooralsnog gecompenseerd door meer oversluitingen van hypotheeklen.

Figuur 12 Aantal nieuw afgesloten hypotheeklen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 1^e kwartaal 2020



Bron: Kadaster, 2020

Vertrouwen in de koopwoningmarkt lijkt weer toe te nemen

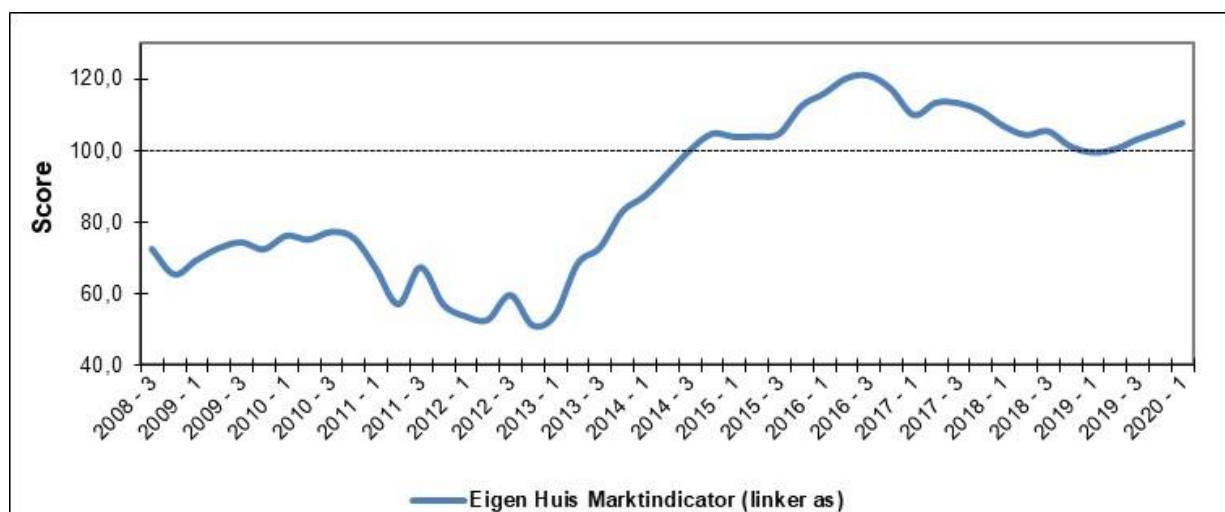
De woonconsumenten blijken de omstandigheden op de koopwoningmarkt goed aan te voelen, want het vertrouwen in die koopwoningmarkt (gemeten met de Eigen Huis Marktindicator) volgt in grote lijnen de hiervoor beschreven ontwikkelingen op de woningmarkt. Het geringe aanbod van te koop staande woningen en te hoge koopprijzen blijken vanaf eind 2016 dat vertrouwen onder de huishoudens duidelijk aan te tasten. Echter, na het eerste kwartaal van 2019 blijkt het vertrouwen in de koopwoningmarkt toch weer om te buigen, mede door de aanhoudende gestage koopprijsstijging en de zeer lage hypotheekrente (zie figuur 13).

De score op de Marktindicator komt in het eerste kwartaal van 2020 uit op '108' (bij een neutrale waarde van 100 wanneer er ongeveer evenveel woonconsumenten positief als negatief zijn gestemd). Dit betekent een toename met 2,5 punten ten opzichte van het vorige kwartaal en maar liefst 8 punten hoger dan in het eerste kwartaal van 2019. 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.

Daarbij moet wel worden gemeld dat de maandelijkse meting plaatsvindt in de eerste of tweede week van de maand. Tijdens de meting in maart 2020 was dan ook de impact van het COVID-19 virus in Nederland nog niet geheel bekend bij de consumenten. In de meting van de maand april 2020 blijkt wel een duidelijke neerwaartse bijstelling van het vertrouwen in de koopwoningmarkt te herkennen. Of, en in welke mate dit

gedaalde vertrouwen direct een effect zal hebben op de koopwoningmarkt, is op dit moment absoluut nog niet duidelijk.

Figuur 13 De score op de Eigen Huis Marktindicator, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 1^e kwartaal 2020



Bron: VEH, Eigen Huis Marktindicator, 2020; CBS, Statline, 2020

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 14 geeft de belangrijkste veranderingen in hypotheekvoorwaarden in het afgelopen kwartaal weer.

Figuur 14 Verschuivingen in hypotheekvoorwaarden ten opzichte van het vierde kwartaal 2019 op basis van de adviessoftware van De Hypotheekshop-adviseurs

Nr.	Grootste stijgers	%-punt	Grootste dalers	%-punt
1.	Is een digitale handtekening toegestaan op documenten?	+0,50%	Wat is de geldigheid van het renteaanbod en de bindende offerte?	-0,90%
2.	Wanneer is een verstrekking o.b.v. de WOZ mogelijk?	+0,40%	Wat is de maximale overbrugging indien de woning nog NIET is verkocht?	-0,70%
3.	Is een aanvraag mogelijk o.b.v. de Arbeidsmarktscan?	+0,40%	Welk deel van de hypotheek mag jaarlijks boetevrij worden afgelost?	-0,50%
4.	Is een Inkomensbepaling Loondienst (UWV-verzekeringsbericht) toegestaan?	+0,30%	Is een overlijdensrisicodekking (ORV) benodigd?	-0,40%
5.	Niet-NHG: hypotheek mogelijk voor startend zelfstandige, < 3 jaar actief?	+0,30%	Annuleringskosten als na acceptatie van de bindende offerte niet gepasseerd wordt?	-0,40%

Bron: De Hypotheekshop, 2020

Toename oversluitingen en verhogingen door lage hypotheekrente en krappe woningmarkt

Na een jarenlange daling bereikte de hypotheekrente half maart een *all-time* laagterecord. Dat zorgde voor een flinke toename van consumenten die hun hypotheek wilden oversluiten. Het ging hier vaak om relatief lage hypotheekten ten opzichte van de woningwaarde waarbij een WOZ-opgave een mogelijk alternatief is voor een fysieke taxatie. Ook het aantal hypotheekverhogingen (middels een tweede hypotheek of een onderhandse verhoging) steeg, mede dankzij de stijging van de huizenprijzen en het krappe woningaanbod. Een hypotheekverhoging wordt vaak gebruikt om te verbouwen, maar ook om bijvoorbeeld de kinderen bij

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.

de koop van hun eerste woning financieel te ondersteunen. Door het lagere aandeel van huizenkopers nam het belang van hypotheekvoorwaarden gerelateerd aan het kopen van een huis wat af.

Flexwerkers en zelfstandigen

Door de groei van het aantal mensen dat op flexibele basis werkzaam is (3 miljoen inmiddels volgens het CBS), zijn er nieuwe methoden ontwikkeld om het toetsinkomen vast te stellen. Een daarvan is de arbeidsmarktscan die sinds 1 januari 2020 wordt geaccepteerd door de NHG. Hiermee wordt niet alleen gekeken naar de huidige contractvorm, het arbeidsverleden en wat iemand nu verdient als flexwerker, maar wordt ook naar het perspectief op de arbeidsmarkt gekeken.

Daarnaast accepteren geldverstrekkers steeds vaker het UWV-verzekeringsbericht via de Inkomensbepaling Loondienst (in plaats van een werkgeversverklaring). Ook voor uitzendkrachten en ondernemers is een andere methode ontwikkeld om het toetsinkomen te bepalen. Het criterium van minimaal drie jaar actief zijn is niet meer heilig (met de Perspectiefverklaring en de Inkomensverklaring Ondernemers). NHG en veel geldverstrekkers hebben hun acceptatiebeleid de laatste jaren vernieuwd.

Corona leidt tot digitale transformatie

Naast de lage hypotheekrente werd het eerste kwartaal uiteraard ook gekenmerkt door het begin van de coronacrisis half maart. Al in de eerste dagen pasten adviseurs, makelaars, taxateurs, notarissen en geldverstrekkers hun manier van werken aan, waarbij veel draaide om digitale oplossingen als bijvoorbeeld (beeld)bellen en schermdelen. Waar mogelijk werden brondata van het UWV en een modelwaardetaxatie ingezet als vervanging van de papieren werkgeversverklaring en het taxatierapport. Het digitaal ondertekenen van offertes en koopaktes raakte ingeburgerd. Tot slot ontwikkelden geldverstrekkers in sneltreinvaart beleid voor het identificeren op afstand (bijvoorbeeld via de webcam) van hypotheekaanvragers. Veel mensen in de branche verwachten dat de digitalisering voor een blijvende verandering zal zorgen.

Uitgelicht: verduurzaming huizenmarkt

In 2050 moeten alle woningen in Nederland goed geïsoleerd zijn en duurzaam verwarmd worden zonder aardgas. Dat betekent dat er in de komende jaren zeven miljoen woningen moeten worden verbouwd. Naast klimaatverandering en de afspraken in het klimaatakkoord van Parijs uit 2015, vormt het in de toekomst stopzetten van de aardgaswinning in Groningen hiervoor een belangrijke reden. Uiteindelijk moet het verduurzamingstempo flink omhoog, naar jaarlijks 200.000 woningen vanaf 2030. Om een woning aardgasvrij, duurzaam en toekomstbestendig te maken, wordt de gemiddelde investering op circa 35.000 euro per woning geschat. Hier staan voor huiseigenaren lagere woonlasten, behoud of zelfs stijging van de woningwaarde, meer wooncomfort en uiteraard een beter milieu tegenover. Naar schatting is 75% van de woningen die in 2050 bewoond worden, nu al gebouwd. Wat moet er gebeuren om deze doelstelling te behalen?

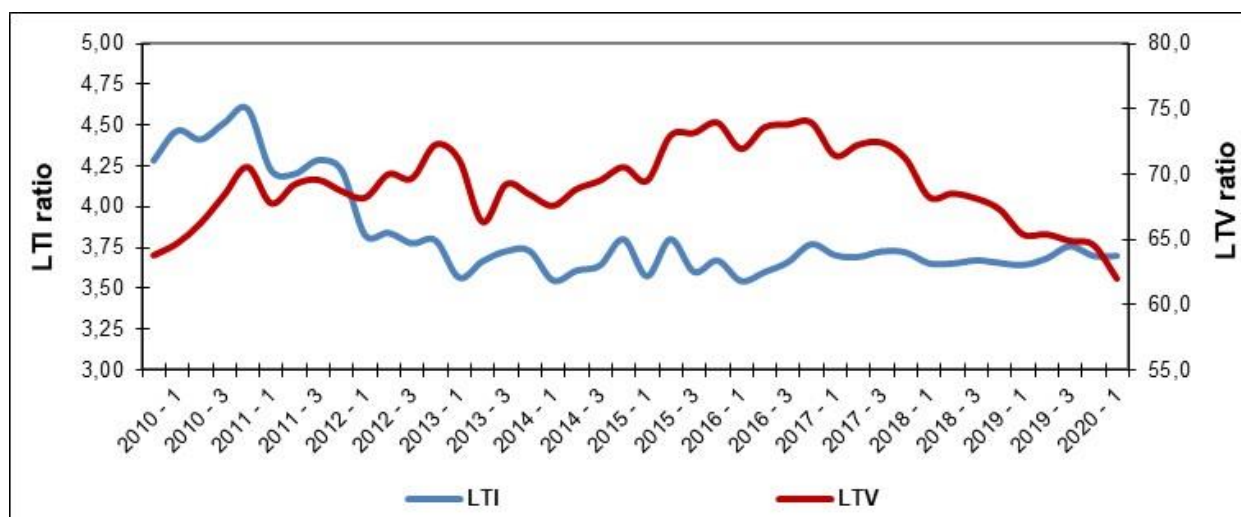
Behalen van de doelstelling

Gemeenten moeten uiterlijk eind 2021 per wijk een plan van aanpak hebben opgesteld voor een aardgasvrije toekomst ('transitievisie warmte'). Daarnaast kunnen woningcorporaties en huiseigenaren zelf energiebesparende voorzieningen treffen. Veel huiseigenaren combineren al een reguliere verbouwing met verduurzaming van de woning. Zij kiezen nu vaak voor zonnepanelen, hoewel spouwmuur-, vloer- of dakisolatie qua kosten, comfort en rendement meestal gunstiger is. Om in de toekomst alle kopers en bestaande woningeigenaren te kunnen helpen bij het verduurzamen, is de keten van makelaars, taxateurs, hypotheekadviseurs, installateurs en geldverstrekkers bezig om meer te gaan samenwerken. Ook wordt er gewerkt aan het opnemen van verduurzaming in adviessoftware, aan het scholen van de keten en een betere informatievoorziening met het overheidsplatform verbeterjehuis.nl. Mogelijke knelpunten voor de komende jaren kunnen zijn een tekort aan installateurs, beperkte opties voor appartementen, veranderlijk overheidsbeleid en *last but not least* de betaalbaarheid, met name voor de lagere inkomens en de starters.

Uitval koopstarters leidt sinds 2017 tot lagere gemiddelde LTV bij hypotheekaanvragen

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 Kredietcrisis (zie figuur 15). Vanaf begin 2017 is er een tegengestelde ontwikkeling te zien en daalt de gemiddelde LTV weer naar ongeveer 62% in het eerste kwartaal van 2020. Het aandeel starters in de hypotheekaanvragen neemt namelijk af (vraaguitval) en de doorstromers hebben de overwaarde op de woning zien toenemen door de oplopende verkoopprijzen.

Figuur 15 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 – 1^e kwartaal 2020

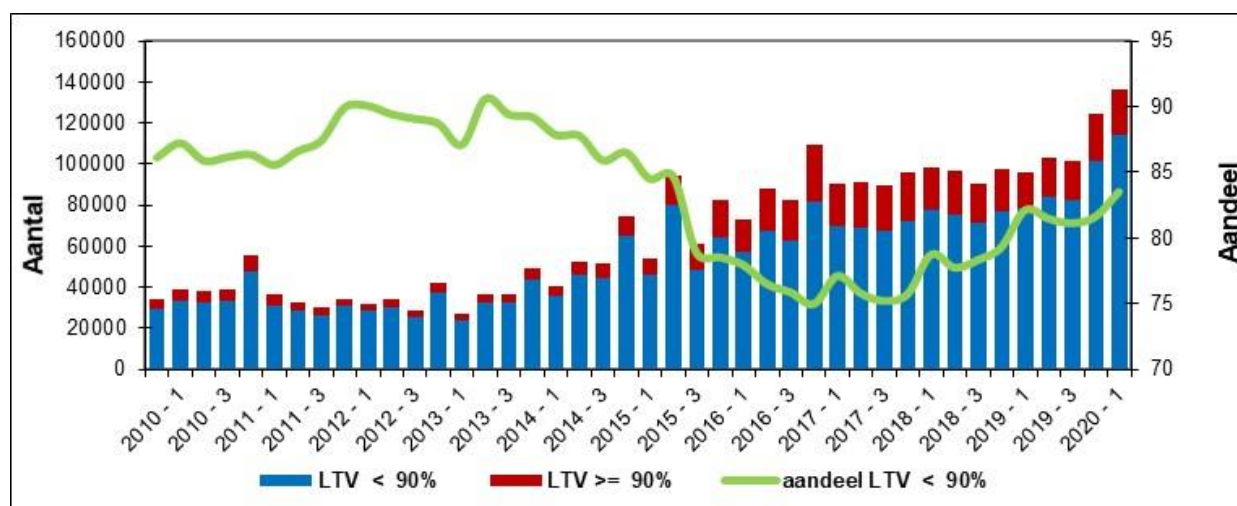


* Met ingang van het derde kwartaal van 2019 is de gepresenteerde LTV ratio met terugwerkende kracht gebaseerd op de marktwaarde van de woning in plaats van de WOZ-waarde.

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 (zie figuur 16). In de herstelperiode van de koopwoningmarkt neemt het aandeel van de hypotheekaanvragen met een LTV ratio boven de 90% 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. Begin 2017 vraagt circa 25% van de potentiële kopers een zogenaamde 'tophypotheek' (met een renteopslag) aan. Gedurende de jaren 2017-2019 loopt juist het aandeel hypotheekaanvragen met een LTV ratio tot maximaal 90% weer langzaam op. Daar liggen een verschuiving naar meer doorstromers op de koopwoningmarkt en een toename van het relatieve aantal oversluitingen van hypotheek aan ten grondslag. In het eerste kwartaal van 2020 bestaat circa 84% van alle aanvragen uit 'relatief veilige' hypotheek met een LTV ratio tot 90%.

Figuur 16 De Loan-To-Value (LTV)* op basis van hypotheekoffertes naar risicoklasse, op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2009 – 1^e kwartaal 2020



* Met ingang van het derde kwartaal van 2019 is de gepresenteerde 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 15). Vooralsnog 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 koopprijsstijgingen 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 jaren is ook de hypotheekrente bij hypotheekleningen 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.

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 (strikttere toepassing en aanscherping van LTI norm, maximale LTV ratio stapsgewijs verlaagd, hypotheekrenteaftrek alleen bij aflossen op nieuwe hypotheek, alle bijkomende kosten voor het kopen van een woning met eigen geld moeten financieren), hebben vooral voor potentiële starters de financierbaarheid van koopwoningen in Nederland aangetast. In combinatie met de sterk oplopende koopprijzen zijn zowel de financierbaarheid, als de betaalbaarheid van koopwoningen voor hen onder druk komen staan in de laatste drie jaar. De instapdrempel op de koopwoningmarkt is voor starters duidelijk verhoogd; met name in de (grote) steden en in de krappere woningmarktgebieden in Nederland. Mensen kopen daardoor (gemiddeld) op latere leeftijd een eerste woning.

Vraagondersteuning door NHG-hypotheekleningen en Startersleningen

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

In de afgelopen jaren is steeds per 1 januari de maximale kostengrens voor een NHG-hypothek verhoogd van € 245.000 (in 2017), via € 265.000 (in 2018) en € 290.000 (in 2019) naar € 310.000 in 2020. Mede daardoor is het aandeel van NHG-hypotheken op bestaande woningen binnen alle nieuw afgesloten hypotheekens sinds begin 2018 opgelopen: van 35% naar 42% medio 2019 (zie figuur 17). In de tweede helft van 2019 stagneert deze opwaartse trend echter, waarschijnlijk als gevolg van een geringer aanbod van te koop staande woningen onder de NHG-grens.

Figuur 17 Aandeel NHG-hypotheken in het aantal transacties, op de markt van bestaande koopwoningen en de markt van nieuwbouw koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 1^e kwartaal 2020



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

Met betrekking tot de nieuwbouwwoningen blijkt het aandeel verkochte nieuwbouwwoningen met NHG-hypothek sinds begin 2018 te stabiliseren tussen de 10% en 15% (zie figuur 17). Het aanbod nieuwbouwwoningen in het prijssegment tot de maximale kostengrens voor een NHG-hypothek is in veel woningmarktgebieden natuurlijk ook zeer beperkt, als gevolg van de sterke prijsstijging van nieuwbouwwoningen en de grote nadruk op nieuwbouw in de duurdere prijssegmenten.

De afgelopen tien jaar is het totaal aantal uitstaande NHG-hypotheken gegroeid van ruim 835.000 hypotheekens in het derde kwartaal van 2009 naar ruim 1,45 miljoen hypotheekens in het eerste kwartaal van 2020. NHG voert in de eerste helft van 2020 verbeteringen door in de kwaliteit van NHG-hypothekgegevens. Dit zal naar verwachting zorgen voor correcties, die kunnen leiden tot een daling van het aantal actieve garanties en van het gegarandeerd vermogen.

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 18). 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 verstreken 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 vaak 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 eerste kwartaal van 2020 komt uit op bijna 700 (zie figuur 18).

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 koopprijzen krijgen de starters het - zelfs met de mogelijkheid voor een Starterslening - steeds moeilijker op de woningmarkt, zo stelt de SVn. In het eerste kwartaal van 2020 komt het aantal nieuw verstrekte Startersleningen uit op 470 leningen. De SVn geeft verder wel als positieve ontwikkeling aan, dat inmiddels meerdere gemeenten met een regeling een hogere koopprijsgrens aanhouden als gevolg van de stijgende woningprijzen en de verhoogde NHG-grens.

Van de starters die een Starterslening hebben ontvangen blijkt ongeveer een derde deel ouder te zijn dan 28 jaar; zelfs op die leeftijd blijkt voor jonge huishoudens het inkomen (nog) niet toereikend voor het kopen van een eigen woning. Het merendeel van de ontvangers van een Starterslening behoort echter tot de leeftijdsgroep 23-27 jarigen (circa 55%). De Starterslening vormt dus een belangrijk instrument voor een brede groep van woningzoekende starters aan de onderkant van de woningmarkt, om hun eerste woning te kunnen kopen.

Figuur 18 Totaal aantal aangevraagde en verleende Startersleningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 1^e kwartaal 2020

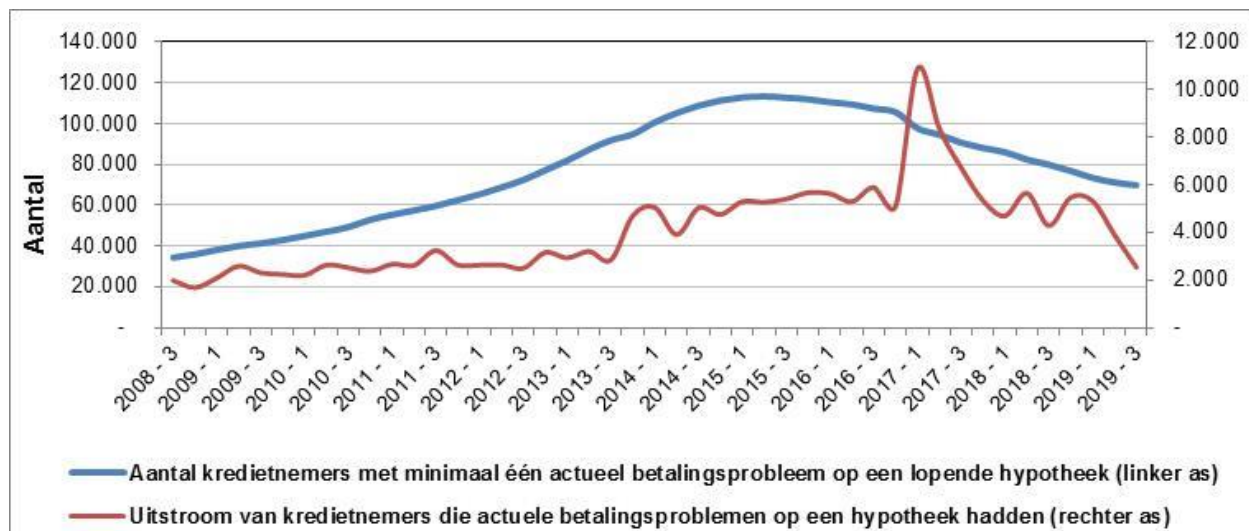


Bron: SVn, 2020

Betalingsproblemen onder eigenaarbewoners

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 68.300 kredietnemers in het vierde kwartaal van 2019 (gegevens van Stichting BKR worden hier alleen in het 2e en 4e 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 jaren 2014-2018. Vanaf het eerste kwartaal van 2019 neemt deze uitstroom echter in absolute omvang af (zie figuur 19). Dit hangt voor een deel natuurlijk samen met de daling in de voorliggende jaren van het totaal aantal kredietnemers met de betalingsachterstand. Toch blijft dit aantal met 68.300 kredietnemers, 12 jaar na het uitbreken van de crisis en bijna 7 jaar na het eerste herstel vanuit de crisis, betrekkelijk hoog in vergelijking met het niveau van voor 2008. En dat terwijl de economische vooruitzichten voor 2020 ook niet zo rooskleurig zijn, als gevolg van de huidige coronacrisis.

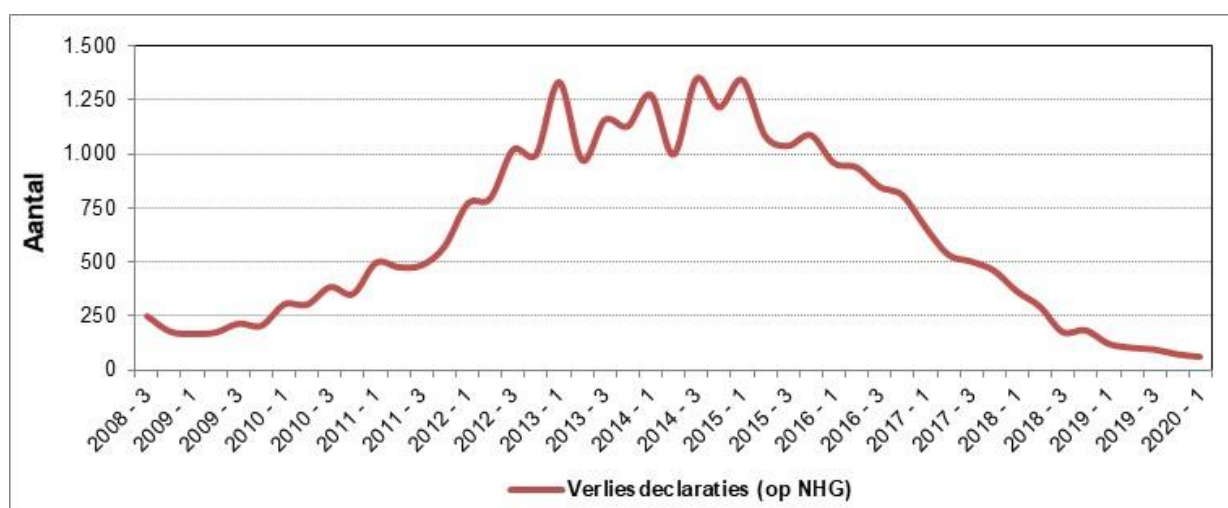
Figuur 19 Aantal kredietnemers met minimaal één actueel betalingsprobleem op een lopende hypotheek en de uitstroom van kredietnemers die actuele betalingsproblemen op een hypotheek hadden, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2019²



Bron: BKR, 2020.

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 eerste kwartaal van 2020 registreerde de NHG 'slechts' 60 verliesdeclaraties, een laagterecord sinds medio 2008 (zie figuur 20). Daar staat bovendien nog tegenover, dat het aantal uitstaande NHG-hypotheken sinds 2009 met ruim 85% is toegenomen. Op jaarbasis bedraagt het aantal verliesdeclaratie begin 2020 dus slechts 0,04% van het totaal aantal uitstaande NHG-hypotheken. Voornamelijk is een opwaartse beweging van het aantal verliesdeclaraties niet te verwachten, ondanks de minder rooskleurige economische vooruitzichten door de huidige coronacrisis.

Figuur 20 Het aantal verliesdeclaraties op NHG-hypotheken, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 1^e kwartaal 2020



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-hypotheken) komt in het eerste kwartaal van 2020 uit op bijna 130 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 eigenaarsbewoners als gevolg van wijzigingen in het huishouden of het inkomen, dan leidt dit nog maar zelden tot een veiling van de woning.

Toekomstige ontwikkelingen op de kortere termijn

Alle voorgaande gegevens overziend, kan er gesproken worden over een relatief goed eerste kwartaal van 2020 op zowel de koopwoningmarkt als de hypotheekmarkt. Aan het einde van dat kwartaal is het pas echt duidelijk geworden wat de impact van de coronacrisis is en kan worden op de maatschappij in het algemeen en op de economische omstandigheden in het bijzonder. De impact is nog niet in de cijfers van dit kwartaal terug te vinden. Naast de gevoelens van solidariteit onder de bevolking, nemen ook de onzekerheid en angst toe en daalt het vertrouwen onder de consumenten en producenten. De historie leert ons dat na een afname van het vertrouwen van consumenten in de woningmarkt, het aantal transacties gemiddeld ruim een half jaar later gaat dalen en daarna effect kan hebben op de koopprijsontwikkeling.

Desondanks zullen de effecten van de huidige coronacrisis op de koopwoningmarkt naar verwachting beperkt blijven in de komende maanden. Door het dalende vertrouwen en de ongunstige economische ontwikkelingen (die door een deel van de bevolking direct gevoeld wordt in de vorm van inkomstenderving of werkloosheid), zal er wel vraaguitval ontstaan op de markt van bestaande en nieuwbouw koopwoningen. Omdat er dan hoogstwaarschijnlijk gelijktijdig ook minder aanbod te koop zal worden gezet in de bestaande woningvoorraad en het nieuwbouwaanbod al in een dalende trend zit, zal de krapte op de woningmarkt wel groot blijven; al zal deze vermoedelijk wel wat afnemen. Het aantal transacties van koopwoningen zal daarom de komende kwartalen waarschijnlijk enigszins afnemen ten opzichte van het voorliggende jaar. Het is wel te verwachten dat het aantal bezichtigingen, of wel kandidaat-kopers, per te koop staande woning gaat dalen; ondanks de enorme creativiteit in online faciliteiten die ook in de makelaardij zijn te zien. Daardoor zal het verkoopproces weer wat normaliseren en krijgen potentiële kopers meer ruimte om hun afwegingen en keuzes te maken. Marktverschijnselen als 'verkoop bij bieding' en 'verkooprijzen boven de vraagprijs' zullen wel in omvang af gaan nemen. Als gevolg daarvan kan de koopprijsstijging, zoals die zich in de afgelopen drie jaar manifesteerde, wat gaan afvlakken in de komende maanden. Een koopprijsdaling verwachten we de komende maanden dus nog niet. Zoals hiervoor al gezegd, leert ook de historie ons dat eerst het consumentenvertrouwen afneemt, vervolgens gemiddeld ruim een half jaar later het aantal transacties gaat dalen en daarna de koopprijsontwikkeling om kan slaan.

De hypotheekmarkt is normaal gesproken sterk gerelateerd aan de koopwoningmarkt. De verwachting dat de dynamiek op de woningmarkt het normale seizoenspatroon zal volgen, betekent dan ook dat op de hypotheekmarkt het aantal hypotheekaanvragen en het aantal nieuwe hypotheeken het normale seizoenspatroon zullen volgen en dus zullen stijgen. Dat beeld kan eventueel wel beïnvloed worden door het grote aantal oversluitingen of verhogingen van bestaande hypotheeken (als reactie op verwachte stijging van de huidige zeer lage hypotheekrente), zoals dat in het vierde kwartaal van 2019 en het eerste kwartaal van 2020 te zien was. Voor het komend kwartaal verwachten we dan ook een lichte daling ten opzichte van het eerste kwartaal, maar een stijging ten opzichte van het tweede kwartaal van 2019.

Er zijn wel drie mogelijke bedreigingen te noemen voor respectievelijk de dynamiek op de koopwoningmarkt en de koopprijsontwikkeling. In de huidige zeer krappe woningmarkt kopen woonconsumenten vaak eerst een andere woning, voordat men de eigen woning te koop zet. Door een dalend vertrouwen in de economische omstandigheden (en daarmee deels in de koopwoningmarkt), kan dat proces wel eens omgekeerd gaan worden. In dat geval kan de dynamiek op de koopwoningmarkt vanaf eind 2020 (tijdelijk) afnemen.

Daarnaast zou een sterke stijging van de kapitaalmarktrente, en daardoor ook een sterke stijging van de hypotheekrente, de leencapaciteit van potentiële kopers onder druk zetten. Daardoor zou de te verwachte afvlakking van de enorme koopprijsstijging versterkt worden. Vooralsnog zijn er echter geen signalen voor

een sterke toename van de hoogte van de hypotheekrente. Ten slotte bestaat er het gevaar dat de kleine particuliere beleggers, die de afgelopen jaren in met name de grote steden veel woningen hebben aangekocht voor de verhuur, deze woningen te koop gaan aanbieden. Een prijsdaling op de Nederlandse koopwoningmarkt lijkt voor de rest van het jaar 2020 niet aan de orde te zijn. Eventuele effecten van de verslechterde economie zullen zich zoals aangegeven eerst vertalen in minder transacties en een langer te koop staan van het aanbod van koopwoningen.

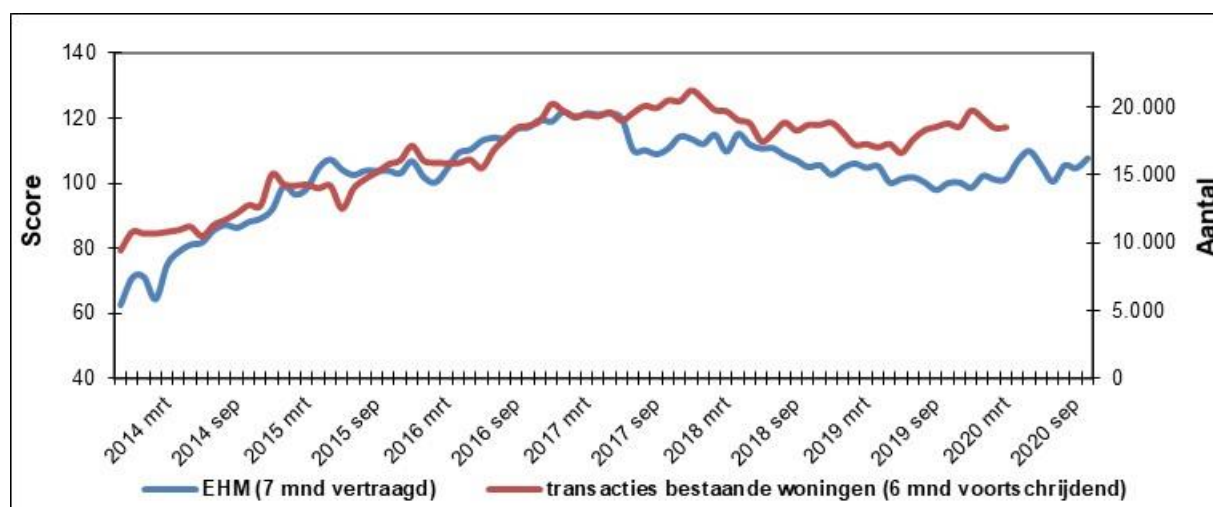
Verwachte aantallen transacties in het komende kwartaal

Gegeven het normale seizoenpatroon zouden we mogen verwachten dat het aantal nieuw afgesloten hypotheeklen in het tweede kwartaal van 2020 hoger uitkomt dan in het eerste kwartaal van 2020. Gezien het extreem grote aantal nieuwe hypotheekaanvragen in het eerste kwartaal van 2020, waarvan een substantieel deel betrekking heeft op oversluitingen van bestaande hypotheeklen, zal de teller van nieuw afgesloten hypotheeklen in het tweede kwartaal van 2020 naar verwachting iets hoger uitkomen dan in het eerste kwartaal: ongeveer 95.000 tot 99.000 stuks.

Gezien het seizoenpatroon dat de koopwoningmarkt normaliter kenmerkt en het effect van de coronacrisis, is het te verwachten dat het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in het tweede kwartaal van 2020 enigszins hoger zal uitkomen dan in het eerste kwartaal van 2020. Maar gezien de verslechterde omstandigheden wordt het aantal van het tweede kwartaal van 2019 vermoedelijk niet gehaald. Het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in de komende drie maanden kan daarbij uitkomen op circa 33.000 à 35.000 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 lichte stijging in 2019 en het eerste kwartaal van 2020, in combinatie met het normale seizoenpatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt en de effecten van de coronacrisis, zal het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad naar verwachting in het tweede kwartaal van 2020 ook iets onder het aantal in het afgelopen kwartaal uitkomen. Hier liggen ongeveer 50.000 transacties in de lijn der verwachting (zie figuur 21).

Figuur 21 De samenhang tussen het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad en de score op de Eigen Huis Marktindicator, op maandbasis, in de periode november 2013 – oktober 2020



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

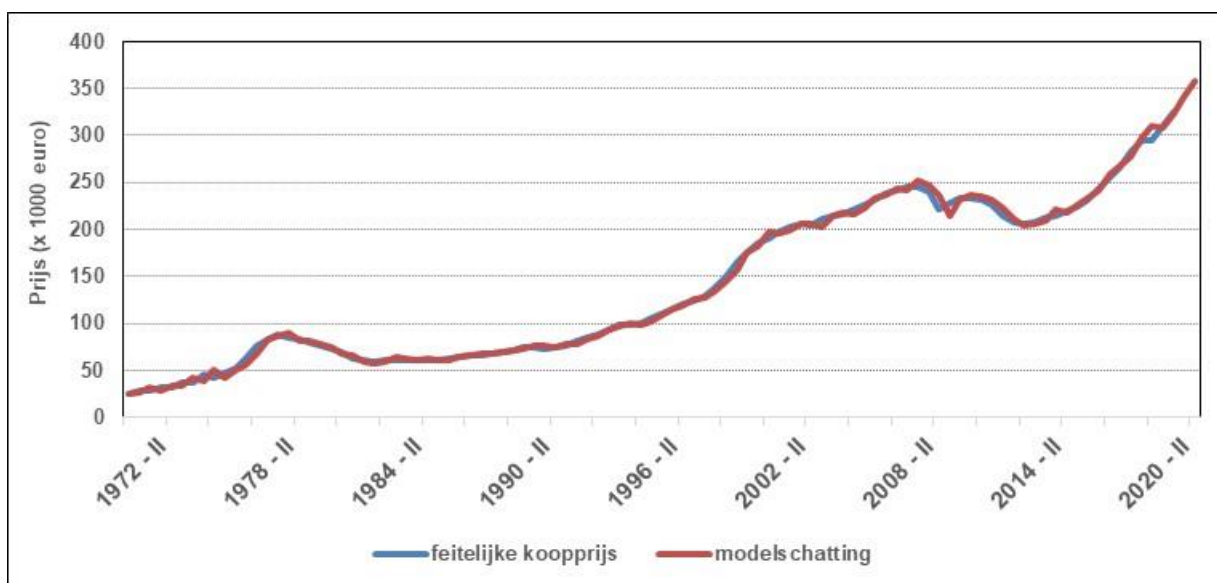
De ontwikkeling van de Marktindicator en de ontwikkeling van het aantal verkopen op de nieuwbouwmarkt hebben normaal gesproken eveneens een hoge correlatie. Gegeven het normale seizoenpatroon, waarbij het aantal transacties in het eerste en derde kwartaal lager uitkomt dan in het voorliggende kwartaal, en

ook rekeninghoudend met het dalend aanbod van nieuwboukoopwoningen, zal het aantal verkochte nieuwe koopwoningen in het eerste kwartaal van 2020 duidelijk onder het niveau van het vierde kwartaal van 2019 uit kunnen komen: zo rond de 6800 à 7.000 woningen.

Gemiddelde koopprijs stijgt landelijk verder door in 2020

Op basis van de modelvergelijking van het kooprijksmodel van het OTB over de periode 1971 – tweede helft 2019 en de (behouden) verwachte ontwikkelingen in de hypotheekrente en het inkomen en de afname van het aanbod, verwachten we dat de kooprijksstijging in de eerste helft van 2020 zal afvlakken, maar niet zal dalen. 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 22).

Figuur 22 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