



Monitor koopwoningmarkt

4^e kwartaal 2020

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

Harry Boumeester

Februari 2021

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

MBE – TU Delft

De Hypotheekshop

HDN (Hypotheken Data Netwerk)

NHG (Nationale Hypotheek Garantie)

Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten

Aan de publicatie wordt verder meegewerkt door de volgende organisaties:

Stichting BKR

Centraal Bureau voor de Statistiek

Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM

Vereniging Eigen Huis

Meso Onderzoek

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

© Copyright 2021 by MBE – Management in the Built Environment

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 2020



Startersleningen: aantal nieuwe aangevraagde ...

Aantal aanvragen:
840

- 6,6 %
t.o.v. vorig kwartaal

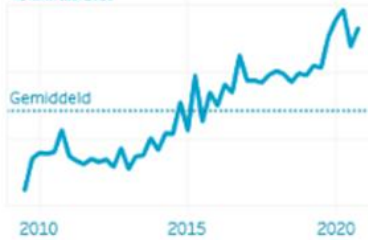
↓

€

Bron: SVn

Hypotheeken

4e kwartaal 2020



Hypotheekaanvragen: totaal aantal

Aantal hypotheekaanvragen:
132 220

+ 11,5 %
t.o.v. vorig kwartaal

↑

Bron: HDN

Transacties bestaande woningen

4e kwartaal 2020



Verkochte bestaande woningen: aantal

Aantal verkopen:
41 184

+ 0 %
t.o.v. vorig kwartaal

=

Bron: NVM

Prijzen bestaande woningen

4e kwartaal 2020



Prijsindex bestaande koopwoningen: waarde

Prijsindex bestaande koopwoningen:
146,4

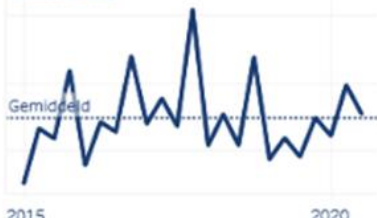
+ 2 %
t.o.v. vorig kwartaal

↑

Bron: CBS, Kadaster

Transacties nieuwbouwwoningen

3e kwartaal 2020



Verkochte nieuwbouwwoningen: aantal

Aantal nieuwbouw koopwoningen:
7 087

- 10,7 %
t.o.v. vorig kwartaal

↓

Bron: CBS, Kadaster

Prijzen nieuwbouwwoningen

3e kwartaal 2020



Prijsindex nieuwbouwwoningen: waarde

Prijsindex nieuwe koopwoningen:
151,6

+ 3 %
t.o.v. vorig kwartaal

↑

Bron: CBS



tableau



Koopwoningmarkt draait ondanks Corona crisis op volle toeren in 2020

De koopwoningmarkt heeft in het jaar 2020 weer beter gepresteerd dan in het jaar ervoor; wellicht tegen de verwachting van velen in. Door het enorme pakket aan ondersteuningsmaatregelen van de centrale en lokale overheden in het kader van de COVID-19 crisis in Nederland, zijn tot nu toe relatief weinig woonconsumenten in economische zin echt geraakt. Dit is ook terug te zien in het consumentenvertrouwen in de koopwoningmarkt en in mindere mate ook het algemene consumentenvertrouwen, die na een kortstondige dip in april en mei een herstel laten zien in het derde en vierde kwartaal van 2020. Inmiddels heeft het aantal consumenten dat positief is gestemd over de omstandigheden op de koopwoningmarkt, het aantal consumenten met een negatief sentiment weer overtroffen.

Hierdoor houdt de krapte op de woningmarkt aan en omdat daarnaast veel burgers nog niet in hun inkomen zijn geraakt door de COVID-19 crisis, is de koopwoningmarkt in het derde én vierde kwartaal in een versnelling terecht gekomen. Zo registreert het Kadaster weer meer transacties van woningen in het vierde kwartaal van 2020 (ruim 66.800) dan in het vorige kwartaal en in hetzelfde kwartaal van voorgaande jaren. Het geregistreerde aantal betreft het hoogste aantal op kwartaal basis sinds 2008. Het aantal door de NVM-makelaars verkochte woningen (circa 41.200) evenaart in het vierde kwartaal het niveau uit het derde kwartaal van 2020. Daarmee is dit qua verkopen het beste vierde kwartaal in de afgelopen drie jaar.

De hypotheekmarkt lijkt zich in de tweede helft van 2020 wat te normaliseren, na de enorme hausse eind 2019 en begin 2020. Het aantal door HDN geregistreerde hypotheekaanvragen komt in het vierde kwartaal uit op 132.400 aanvragen; iets lager dan in de eerste twee kwartalen, maar nog wel hoger dan in hetzelfde kwartaal in voorgaande jaren. Deze daling ten opzichte van begin 2020 kan volledig verklaard worden door de forse afname van het aantal oversluitingen. Het aantal door het Kadaster ingeschreven nieuwe hypotheeken bereikt in dit laatste kwartaal met 124.400 wederom een nieuw kwartaalrecord sinds 2006.

De koopprijzen (uitgedrukt in de PBK van het CBS) zijn ook weer verder geaccelereerd (+8,8% ten opzichte van een jaar geleden). De mediane koopprijs van de NVM neemt met 11,6% toe ten opzichte van het vierde kwartaal van 2019 en komt nu uit op € 365.000.

De nieuwbouwmarkt kan de acceleratie van de markt van bestaande koopwoningen zeker niet volgen en lijkt eerder te stabiliseren of verder weg te zakken. Zo komt het aantal nieuw aangeboden koopwoningen in de eerste drie kwartalen van 2020 nog maar uit op gemiddeld 7.500 woningen per kwartaal. Het aanbod van nieuwbouw koopwoningen ligt in de afgelopen kwartalen onder het niveau van de verkopen, met als gevolg een verdere afname van de verkoopportefeuille. Dit kan op termijn ook de doorstroming op de markt van bestaande koopwoningen gaan frustreren. Dit blijkt uit de gegevens in de tweendertigste Monitor Koopwoningmarkt (vierde kwartaal 2020).

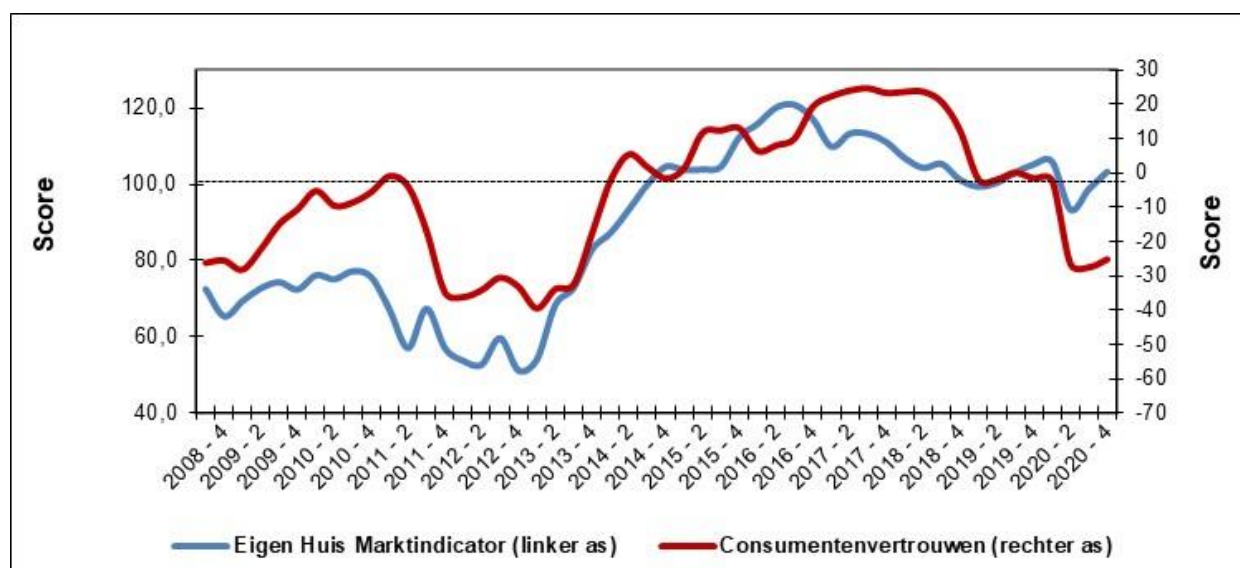
Woonconsument over de eerste schrik van de COVID-19 epidemie heen en krijgt meer vertrouwen in de koopmarkt

De crisis rond de COVID-19 epidemie heeft de koopwoningmarkt in het jaar van 2020 nauwelijks tot niet geraakt en heeft het aantal werkloze huishoudens slechts licht geraakt. Mede daardoor is het vertrouwen in de koopwoningmarkt (gemeten met de Eigen Huis Marktindicator) na een kortstondige daling in het tweede kwartaal, in het vierde kwartaal van 2020 (103,3) weer opgelopen tot boven de 'neutrale grens'; er zijn dus iets meer woonconsumenten positief dan negatief gestemd. De daling in het tweede kwartaal is hiermee bijna helemaal goedge maakt, waarbij het vertrouwen iedere maand een stuk groter wordt (zie

figuur 1). Het vertrouwen in de koopwoningmarkt herstelt zich hierbij sneller dan het algemene consumentenvertrouwen in de economie van Nederland, zoals dat door het CBS wordt gemeten. Voor dat cijfer is in het derde en vierde kwartaal sprake van een stabilisatie. Voor de komende twee kwartalen zijn er drie aspecten met een tegengestelde werking, die de ontwikkeling van het consumentenvertrouwen in de koopwoningmarkt kunnen beïnvloeden: een oplopende werkloosheid en een aanhoudende verscherping van de corona maatregelen enerzijds en de introductie van een vaccin tegen COVID-19 in de winter en het voorjaar anderzijds. Mede gezien de huidige krapte op de koopwoningmarkt, verwachten wij het komende kwartaal een verder herstel van het vertrouwen in de koopwoningmarkt.

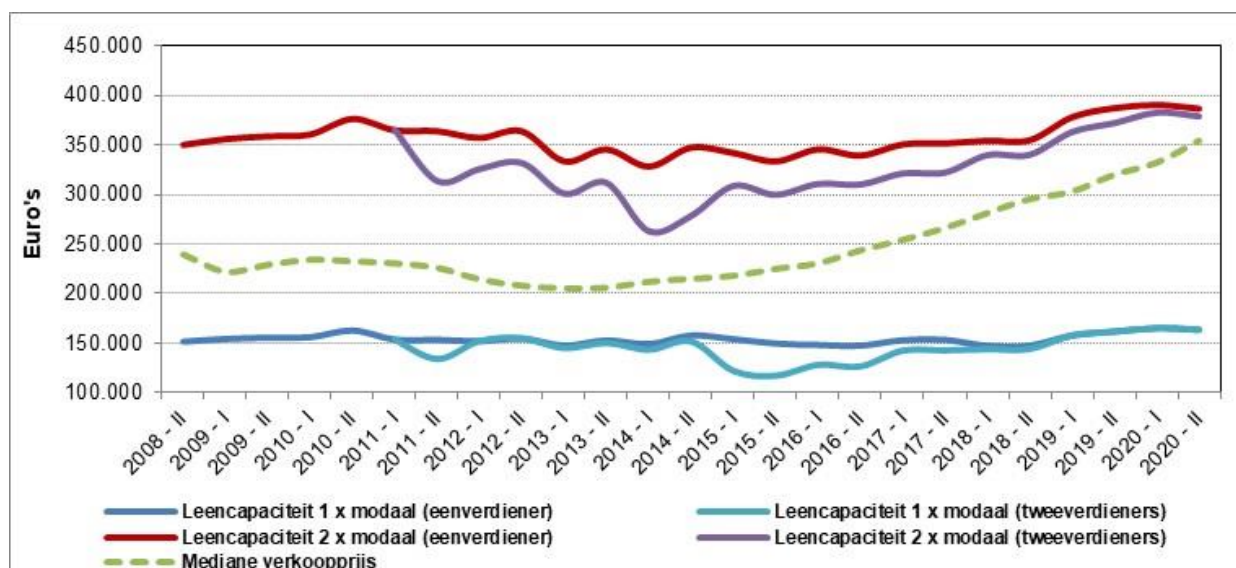
Op macro niveau was er in het tweede kwartaal van 2020 sprake van een zeer forse economische daling (BBP nam met 8,5% af), maar was de stijging in het derde kwartaal haast net zo groot (+7,8%). Het effect van deze economische ontwikkeling op de werkloosheid is tot nu toe enigszins beperkt gebleven: na twee kwartalen van lichte stijging (van 3,3%, via 3,8% naar 4,3%) daalt de werkloosheid in het vierde kwartaal weer enigszins (4%). Dit is in historisch perspectief gezien nog steeds een bescheiden percentage. Het Centraal Planbureau (CPB) verwacht dat in het vierde kwartaal van 2020 de economie weer zal stagneren, waarbij de economie over heel 2020 met 4,2% zal krimpen. Het CPB verwacht bij aflopende steunmaatregelen dat dit percentage in 2021 wel zal oplopen. Voor het merendeel van de woonconsumenten in loondienst (ruim 80% van alle werkenden) blijft het inkomen vooralsnog echter ongewijzigd en is de koopkracht dit jaar met ruim 2% toegenomen. In combinatie met de onveranderd lage hypotheekrente en de in 2019 en 2020 verruimde financieringsvoorwaarden voor tweeverdieners, is de leencapaciteit voor met name bovenmodale inkomens duidelijk toegenomen in de afgelopen anderhalf jaar (zie figuur 2). Door eventuele vraaguitval van woonconsumenten, die economisch gezien tot de risicogroepen behoren (ZZP-ers, flexwerkers) of die in risico branches (zoals horeca, evenementen en reizen) werkzaam zijn, komt er juist wat meer woningaanbod beschikbaar voor potentiële kopers met een hoger inkomen en voldoende vertrouwen in de eigen (economische) situatie en in de woningmarkt. De makelaars zien, na een aanvankelijk lichte daling van het aantal kandidaten dat op een bezichtiging afkomt, in het derde en vierde kwartaal van 2020 weer een stijging in dit aantal en zien een verdere verkrapping van de koopwoningmarkt. Er blijft dus sprake van een extreem krappe koopwoningmarkt. Zolang het aantal COVID-19 besmettingen nog niet echt onder controle lijkt te zijn en door de invoering van de algehele lockdown in januari-februari, is het natuurlijk wel de vraag of de Nederlandse economie de komende maanden geraakt zal worden en hoe dat de woningmarkt zal kunnen beïnvloeden.

Figuur 1 De score op de Eigen Huis Marktindicator en het Consumentenvertrouwen (CBS), op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2020



Bron: VEH, Eigen Huis Marktindicator, 2021; CBS, Statline, 2021

Figuur 2 De gemiddelde maximale leencapaciteit bij 1x modaal huishoudeninkomen en 2x modaal huishoudeninkomen, voor een- en tweeverdieners, op halfjaarbasis, in de periode 2^e helft 2008- 2^e helft 2020



Bron: TU Delft-MBE, 2021.

Bestaande koopwoningmarkt kent een onverwacht goed jaar

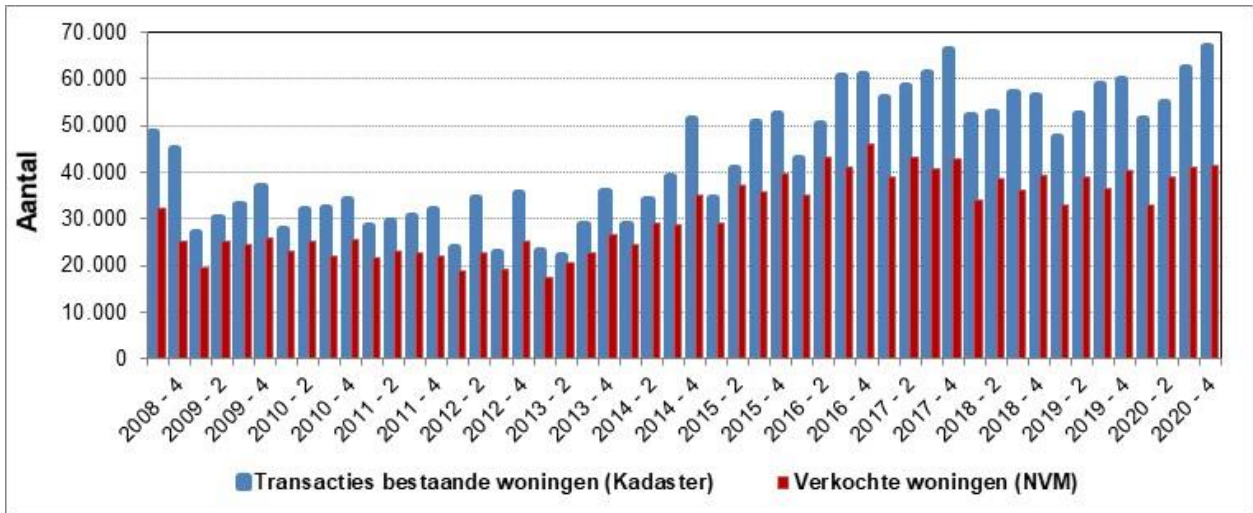
Dat de markt van bestaande koopwoningen in het geheel niet is geraakt door de maatregelen in het kader van de coronacrisis, blijkt uit het door het Kadaster geregistreerde aantal transacties (zie figuur 3). In het vierde kwartaal van 2020 zijn er 66.800 transacties geregistreerd, wat wederom een duidelijke stijging betekent ten opzichte van het vorige kwartaal (+7,4%), maar zeker ook in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2019 (+11,9%). Het geregistreerde aantal betreft zelfs hoogste aantal op kwartaal basis sinds 2008.

Wel past het in het normale seizoenspatroon van de koopwoningmarkt dat het aantal transacties in het vierde kwartaal hoger is dan in het derde kwartaal en dat patroon wordt dus niet doorbroken maar versterkt doorgezet in deze bijzondere tijd. De gegevens van het Kadaster geven een relatief gunstig beeld van het vierde kwartaal van 2020 weer, gebaseerd op het daadwerkelijke moment van de overdracht van de eigen woning.

De transactie van een koopwoning volgt veelal met een zekere vertraging op de feitelijke verkoop/koopovereenkomst tussen de huidige en toekomstige eigenaren. De NVM registreert het aantal verkopen op basis waarvan de ontwikkelingen op de koopwoningmarkt dus circa twee tot drie maanden eerder gesignaleerd kunnen worden. Het aantal door de NVM geregistreerde verkopen laat, na de forse toename in het derde kwartaal, een stabilisatie in het vierde kwartaal van 2020 zien met bijna 41.200 verkochte woningen. Dit bevestigt echter het bijzondere karakter van de enorme stijging in het derde kwartaal, wat niet past in het normale seizoenspatroon (zie figuur 3). Normaal neemt het aantal door de NVM geregistreerde verkopen in het eerste en derde kwartaal namelijk wat af ten opzichte van het voorliggende kwartaal. In tegenstelling tot andere jaren, draaide de makelaarskantoren ook in de zomer nog op volle kracht. In het vierde kwartaal normaliseert de verkoopmarkt weer, al komt het aantal verkochte woningen in vergelijking met hetzelfde kwartaal van 2019 nog 2,3% hoger uit. De NVM wist drie maanden geleden te melden dat qua verkopen het derde kwartaal van 2020 het beste kwartaal in drie jaar en het beste derde kwartaal ooit door de NVM gemeten is (sinds 1972). Nu is het vierde kwartaal van 2020 het beste kwartaal in de laatste drie jaar. De NVM makelaars zagen flink meer particuliere beleggers op de koopwoningmarkt in het vierde kwartaal van 2020, die nog 'snel hun slag wilden slaan' voordat de overdrachtsbelasting per 1 januari 2021

naar 8% verhoogd werd voor deze groep kopers. Op basis van het aantal door NVM makelaars verkochte woningen is in 2020 dan ook nog geen negatief effect van de COVID-19 crisis te herkennen. Zo zijn er in het COVID-19 jaar 2020 circa 3,7% meer woningen verkocht dan in 2019.

Figuur 3 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 2020



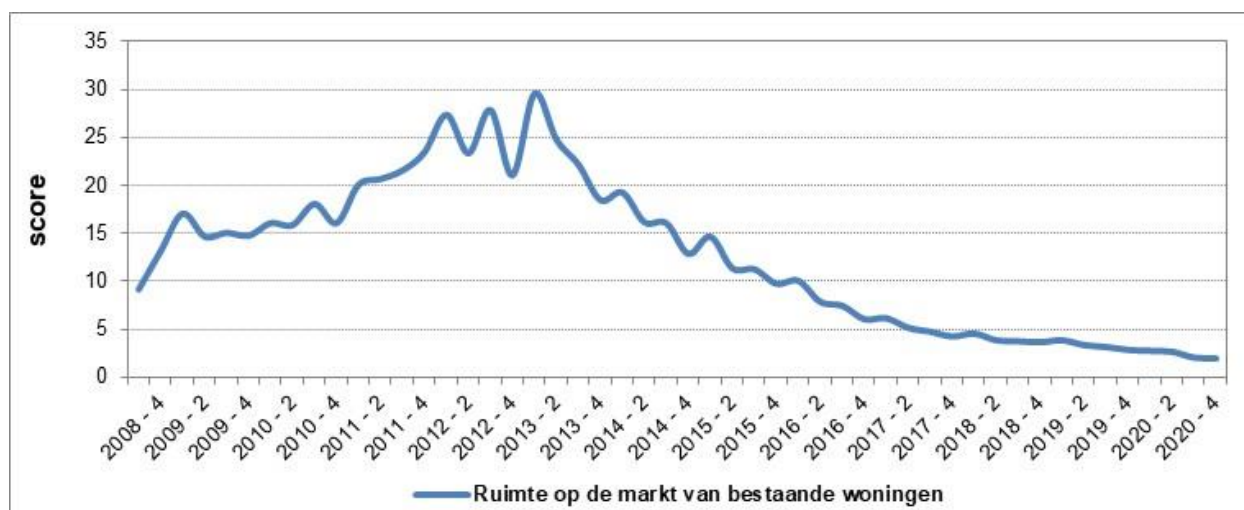
Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2021; NVM, Woningmarkt cijfers, 2021

Dat de markt zeker nog niet in mineur is blijkt ook uit het relatief grote aantal door de NVM verkochte vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen. Daar werden er in het derde en vierde kwartaal van 2020 naar verhouding meer van verkocht dan van de woningen in de andere marktsegmenten. Het aantal verkochte vrijstaande woningen ligt in het vierde kwartaal van 2020 met bijna 7.000 woningen zelfs 4,1% hoger in vergelijking met een jaar geleden; over alle woningen bezien geldt een toename van 2,3%. Het aantal verkochte appartementen laat de laatste vier jaar echter een duidelijk afname zien, van zo'n 13.000 naar iets minder dan 9.000 per kwartaal in de eerste helft van 2020. Hier ligt waarschijnlijk een kleiner geworden aanbod van (goedkopere) appartementen in de bestaande voorraad en in de nieuwbouw aan ten grondslag. In de tweede helft van 2020 trekt het aantal verkochte appartementen weer iets aan tot ruim 10.900 in het vierde kwartaal. Daarmee komt het aantal verkochte appartementen in dit laatste kwartaal 10% hoger uit dan in hetzelfde kwartaal van 2019.

Dat de omstandigheden op de markt van bestaande koopwoningen sterk zijn gewijzigd, blijkt ook uit de ontwikkeling van de krapte-indicator (de verhouding tussen het te koop staande woningaanbod en het aantal transacties) op deze markt. Deze indicator schommelde tot medio 2020 tussen de 2,8 en 2,6 en leek zijn laagste stand zo ongeveer wel bereikt te hebben. De score op deze krapte-indicator is in het derde kwartaal van 2020 echter verder gedaald naar 2,0 en in het vierde kwartaal zelfs tot een zeer laag niveau van 1,9; de laagste stand sinds 1999. Een koper kan gemiddeld uit nog geen twee aangeboden koopwoningen kiezen (zie figuur 4). Deze bijzonder lage stand kan verklaard worden uit het grote aantal transacties dit jaar, terwijl het woningaanbod in de laatste 20 jaar niet zo laag was. Zo kwam het totale aanbod van bij de NVM te koop staande woningen in de bestaande woningvoorraad in het vierde kwartaal van 2020 (27.000 woningen) fors lager uit dan een jaar geleden (-27,4%).

De grootste krapte komt niet voor in de provincies Noord- en Zuid-Holland, die rond het landelijk gemiddelde uitkomen, maar in het midden gebied van Nederland in de provincies Flevoland (1,4), Utrecht (1,5) en Overijssel (1,6). Juist dit midden gebied is de laatste jaren erg in trek bij met name gezinnen uit de Randstad, die de woningen daar te duur vinden of op zoek zijn naar een ruime grondgebonden woning.

Figuur 4 De krapte-indicator bestaande koopwoningmarkt, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2020



Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2021

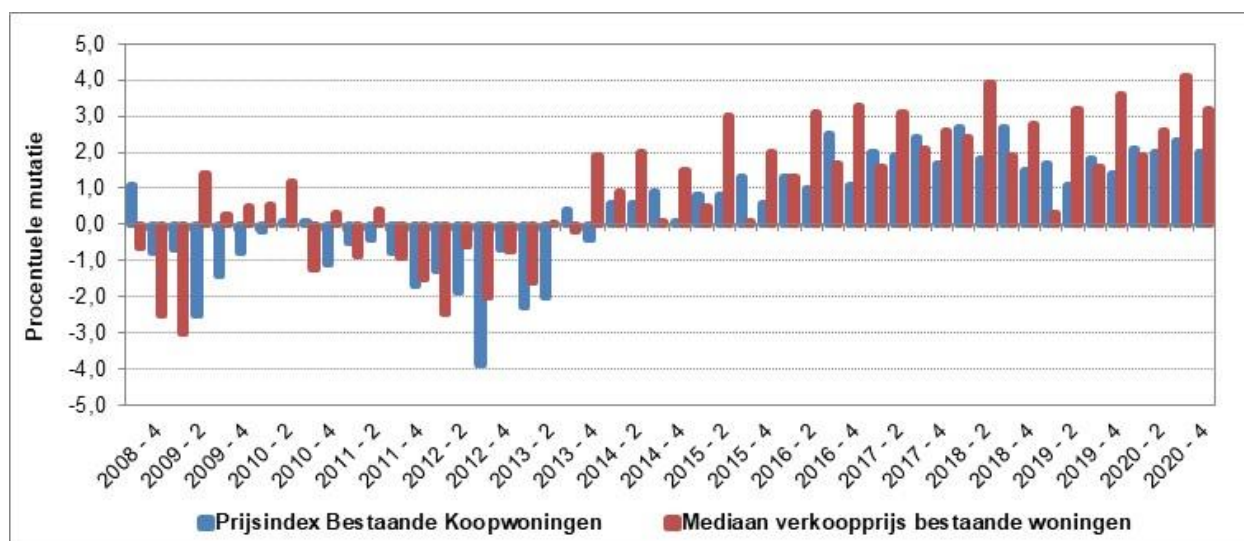
Het jaar 2020 laat toch weer sterkere stijging van de woningprijzen zien

Hiervoor is geconstateerd dat het aantal verkopen en de transacties van bestaande woningen in het vierde kwartaal gestegen zijn, de hypotheekrente na een korte stijging vorig jaar nu weer op een historisch uiterst laag niveau uitkomt (1,75% in november), de criteria voor de hypotheekverstrekking zijn verruimd (hogere leennorm voor tweeverdieners) en het consumentenvertrouwen in de economie niet verder is weggezakt en het vertrouwen in de woningmarkt sinds de laatste maanden zelfs weer aan een opmars bezig is. Tegen deze achtergrond is het dan ook niet verwonderlijk dat de kooprijzen van bestaande koopwoningen accelereren in het derde en vierde kwartaal van 2020. Het zal uiteraard sterk afhangen van het verdere verloop van het aantal besmettingen, de ernst van het ziektebeeld van de besmette personen en de introductie van een algehele lockdown, hoe de 'fundamentals' voor de kooprijzontwikkeling zich in de komende kwartalen verder zullen ontwikkelen. Een kooprijzdaling is op de korte termijn echter niet waarschijnlijk en enige afkoeling meer dan welkom. Net als bij het aantal transacties, blijkt er ook in de kooprijzmutaties 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 Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) van alle woningtransacties in de bestaande woningvoorraad (zoals geregistreerd door het Kadaster en het CBS).

Tegen bovenstaande achtergrond is het opmerkelijk dat de mediane verkoopprijs in het derde kwartaal van 2020 fors hoger uitkomt dan in het vorige kwartaal (+4,1%) en ook fors hoger in vergelijking met het derde kwartaal in 2019 (maar liefst +11,9%). (zie figuur 5). Het hiervoor genoemde patroon wordt hiermee doorbroken. De NVM geeft als verklaring voor deze sterke prijsstijging het feit dat er het afgelopen kwartaal wat meer vrijstaande woningen verkocht zijn en in die categorie woningen was de toename van de prijs het sterkst. In het vierde kwartaal van 2020 ligt de stijging van de mediane verkoopprijs ten opzichte van het vorige kwartaal (+3,2%) weer meer in de lijn der verwachtingen, waarbij de mediane verkoopprijs in vergelijking met het vierde kwartaal in 2019 wederom fors hoger uitkomt (+11,6%).

De Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) van alle woningtransacties in de bestaande woningvoorraad neemt al sinds begin 2014 toe en ook het vierde kwartaal van 2020 brengt hierin geen verandering. In het vierde kwartaal van 2020 stijgt de PBK namelijk met 2,0% ten opzichte van het vorige kwartaal en met 8,8% in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2019; de grootste jaar-op-jaar stijging in de laatste twee jaar (zie figuur 5).

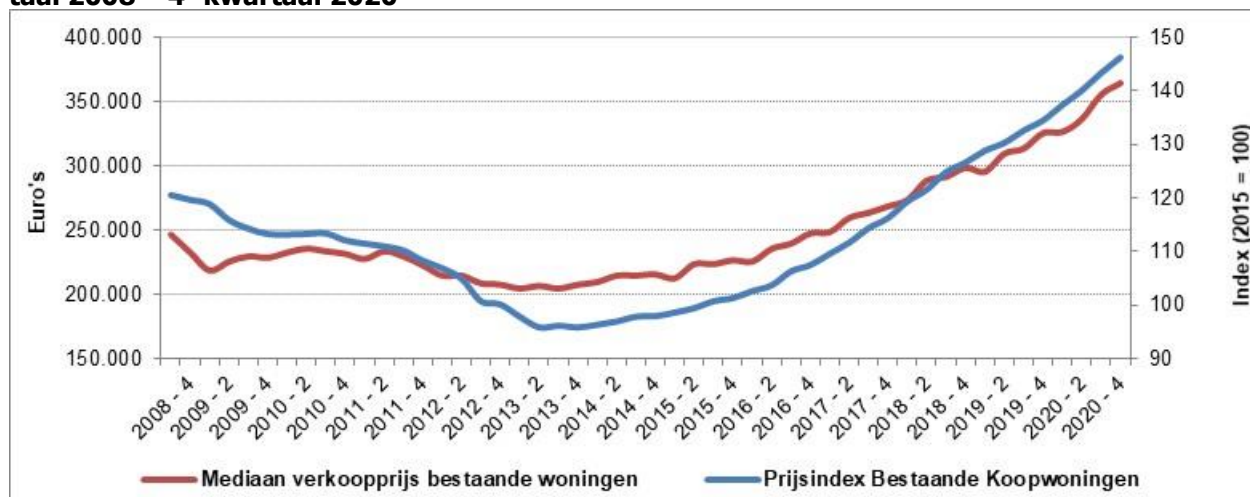
Figuur 5 De procentuele kwartaalmutatie van de mediane verkoopprijs bestaande woningen (NVM) en de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (Kadaster/CBS), op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2020



Bron: CBS, Statline, 2021; NVM, Woningmarktcijfers, 2021

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 48% boven het niveau van voor de krediet- en woningmarktcrisis die in 2008 begon en zelfs 78% hoger dan tijdens het dieptepunt van die crisis eind 2013. In het vierde kwartaal van 2020 komt de mediane verkoopprijs al uit op 365.000 euro (zie figuur 6). Om een dergelijke 'gemiddelde' woning met een hypothecaire lening te kunnen financieren, moet een huishouden inmiddels bijna 80.000 euro aan bruto jaarinkomen hebben; dus meer dan 2x een modaal inkomen, of meer eigen geld kunnen inbrengen dan alleen de 'kosten koper'.

Figuur 6 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 2020



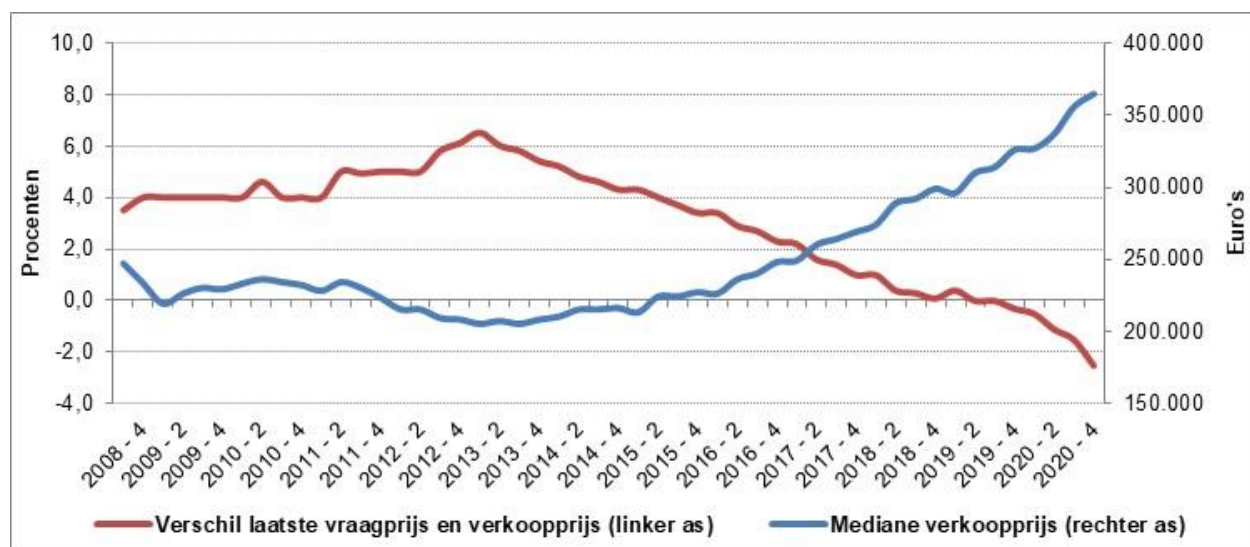
Bron: CBS, Statline, 2021; NVM, Woningmarktcijfers, 2021

Ook 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 Kredietcrisis in het tweede kwartaal van 2018 weer te zijn bereikt. De PBK (gemeten door het Kadaster en het CBS) komt met de waarde 146,4 in het vierde kwartaal van 2020 in nominale termen ruim boven het niveau van

medio 2008 uit (+22,4). Daarmee is wederom een nieuw hoogterecord bereikt (zie figuur 6). In reële rijzen is de PBK nu ook duidelijk hoger in vergelijking met de waarde voor de Kredietcrisis.

Naast de gunstige financieringsvoorwaarden spelen natuurlijk de grote krapte op de (koop)woningmarkt en de grote concurrentie tussen potentiële kopers eveneens een belangrijke rol in de aanhoudende kooprijfstijging. Gemiddeld genomen over alle verkochte woningen in Nederland is er in het vierde kwartaal van 2020 circa 2,5% meer betaald dan de vraagprijs. Deze onwerkelijke situatie is nu in het vijfde opeenvolgende kwartaal waar te nemen. De woonconsument voelt zich nog steeds, en steeds meer gedwongen om de hoofdprijs voor een woning te betalen. Figuur 7 maakt dit verband tussen concurrentie en kooprijzontwikkeling inzichtelijk.

Figuur 7 Het gemiddelde verschil tussen vraagprijs en verkoopprijs (als percentage van de vraagprijs) en de mediane verkoopprijs, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 4e kwartaal 2020

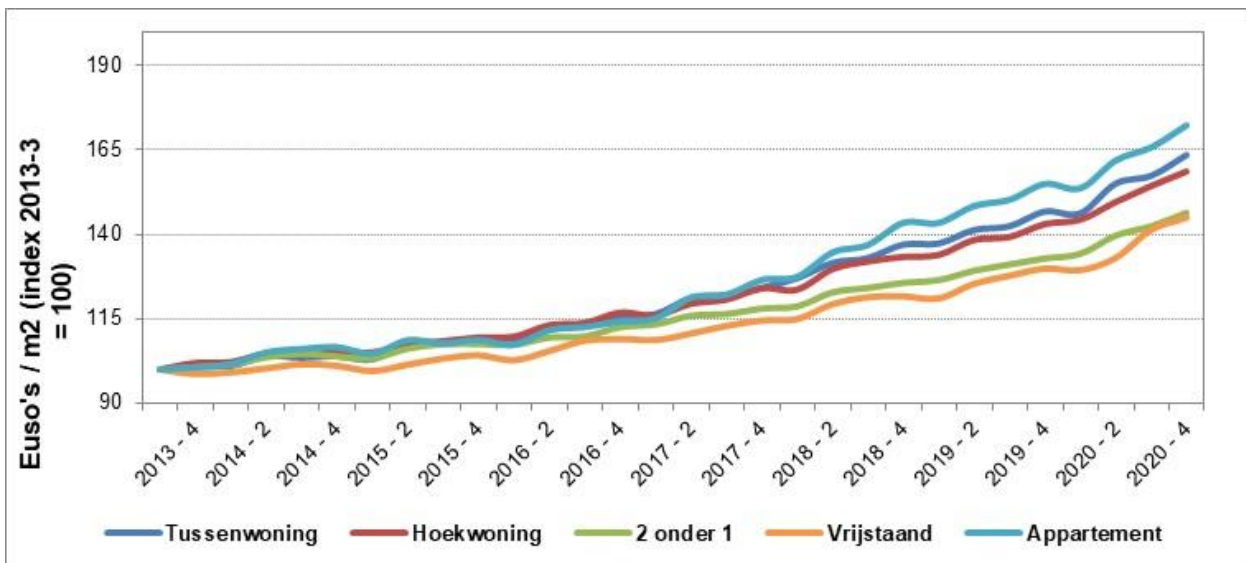


Bron: NVM, Woningmarkt cijfers, 2021

Prijskwaliteitsverhouding onderkant koopwoningmarkt steeds verder onder druk

Over het algemeen zijn de prijzen voor tussenwoningen, hoekwoningen en met name voor bestaande koopappartementen in de periode na de crisis van 2008-2013 relatief gezien veel sterker gestegen dan de koopwoningen aan de bovenkant van de markt. Dat wordt overduidelijk uit figuur 8, waarin de ontwikkeling van de vierkante meterprijs per woningtype wordt weergegeven. Sinds het derde kwartaal van 2013 is de vierkante meterprijs van tussenwoningen met circa 57% gestegen en bij de appartementen zelfs met 65%. In de praktijk betekent dit, dat men voor dezelfde grootte steeds meer is moeten gaan betalen, of andersom geformuleerd, dat je voor hetzelfde bedrag steeds minder woonruimte kon kopen. Ook kan worden geconcludeerd dat kopers bereid zijn om voor een kleine woning in de stad steeds meer te betalen. Omdat het aantal vierkante meters een belangrijk kwaliteitskenmerk is, kan worden vastgesteld dat de prijskwaliteitsverhouding binnen deze marktsegmenten opmerkelijk ongunstig is geworden. Voor vrijstaande woningen lijkt in het derde kwartaal een inhaalslag te zijn ingezet (toename met 8% in een kwartaal).

Figuur 8 De mediane verkoopprijs per m2 naar woningtypen, geïndexeerd (2013-Q3 = 100), op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2013 – 4^e kwartaal 2020

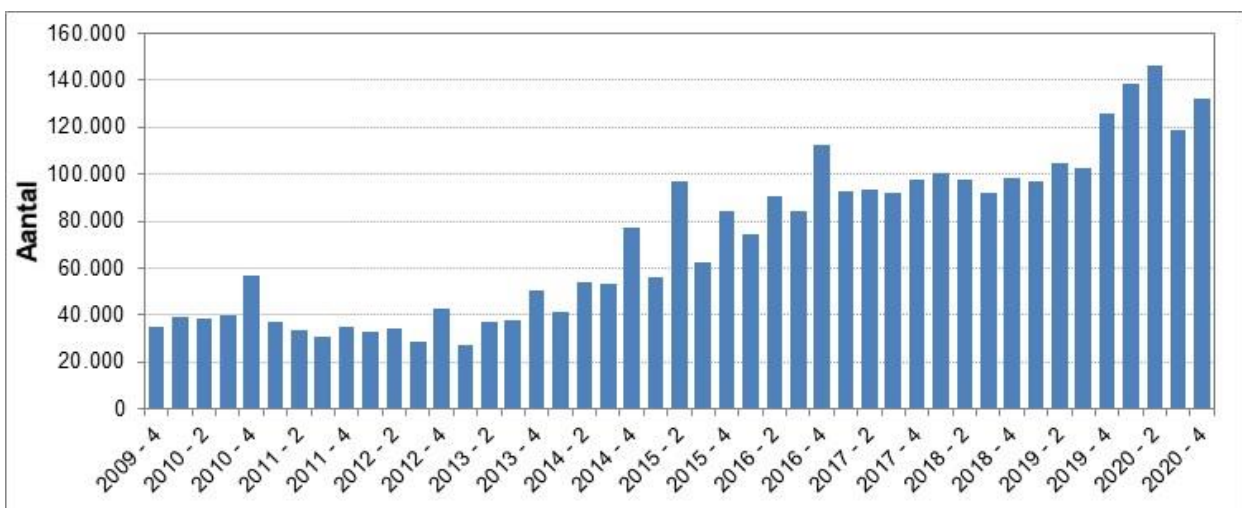


Bron: NVM, Woningmarkt cijfers, 2021

Hypotheekmarkt normaliseert

De koopwoningmarkt en de hypotheekmarkt zijn in Nederland sterk aan elkaar gerelateerd. Waar de gegevens over de koopwoningmarkt gedurende het jaar 2020 wijzen op een forse acceleratie, 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. Hier is duidelijk sprake van een normalisering.

Figuur 9 Aantal hypotheekaanvragen, op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2009 – 4^e kwartaal 2020



Bron: HDN, 2021

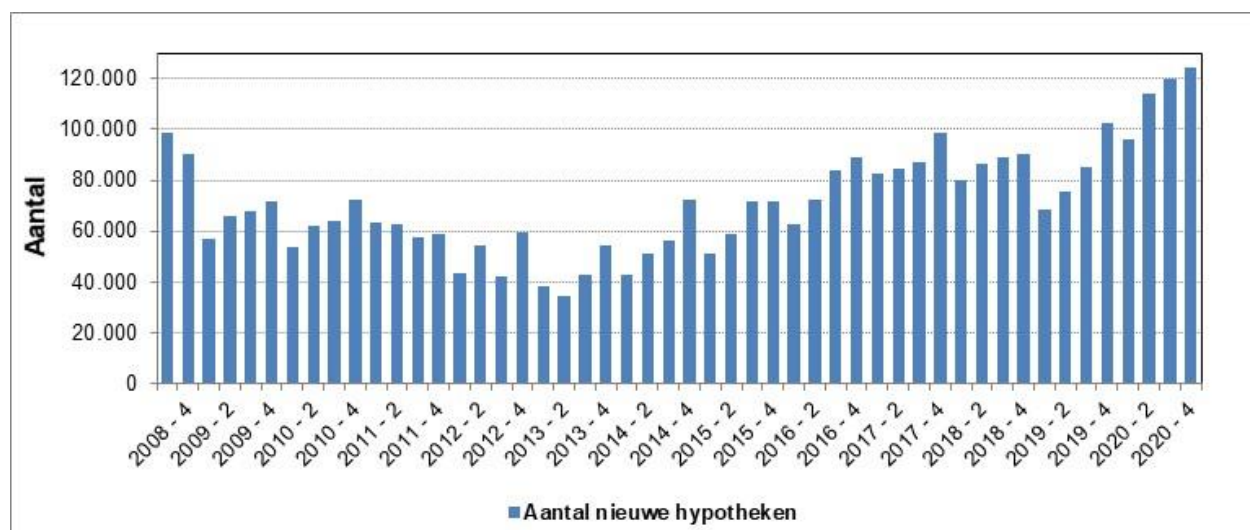
Het aantal hypotheekaanvragen, geregistreerd door HDN, liet eind 2019 en begin 2020 forse stijgingen zien tot een record niveau boven de 120.000 en zelfs 140.000 aanvragen per kwartaal. Door de zeer lage hypotheekrente en het vermoeden dat de rentes zouden kunnen gaan stijgen als gevolg van de economische effecten van de huidige coronacrisis, besloten in het afgelopen jaar steeds meer

eigenaarbewoners om hun hypotheek over te sluiten of hun huis te verbouwen (zie figuur 9). Aan deze forse stijging is nu een einde gekomen. Zo neemt het aantal hypotheekaanvragen in het derde kwartaal van 2020 af met maar liefst 18,8% en zakt naar een niveau van 118.600 aanvragen. In het vierde kwartaal neemt het aantal aantal hypotheekaanvragen volgens het normale patroon weer duidelijk toe (+11,5%) tot 132.200 aanvragen. In vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2019 is dit een toename met bijna 5%.

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. Of omdat een hypotheekofferte uiteindelijk niet gebruikt wordt omdat er bijvoorbeeld meerdere aanvragen zijn ingediend.

Het aantal nieuwe hypotheek (zoals geregistreerd door het Kadaster) blijkt in het vierde kwartaal eveneens hoger uit te komen dan in het vorige kwartaal (een stijging met 3,7%) (zie figuur 10). Deze beperkte toename in het aantal nieuwe hypotheek is in overeenstemming met de forse daling van het aantal hypotheekaanvragen in het derde kwartaal, gevolgd door een toename van het aantal aanvragen in het vierde kwartaal. In het normale seizoenspatroon op de hypotheekmarkt volgt op een terugval in het eerste kwartaal van een jaar steeds een (lichte) stijging in het eropvolgende kwartaal van dat jaar. In het vierde kwartaal van 2020 blijken maar liefst 124.400 nieuwe hypotheek te zijn geregistreerd; het hoogste aantal sinds 2008. Dit betekent een stijging van 21,2% in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2019.

Figuur 10 Aantal nieuw afgesloten hypotheek, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2020



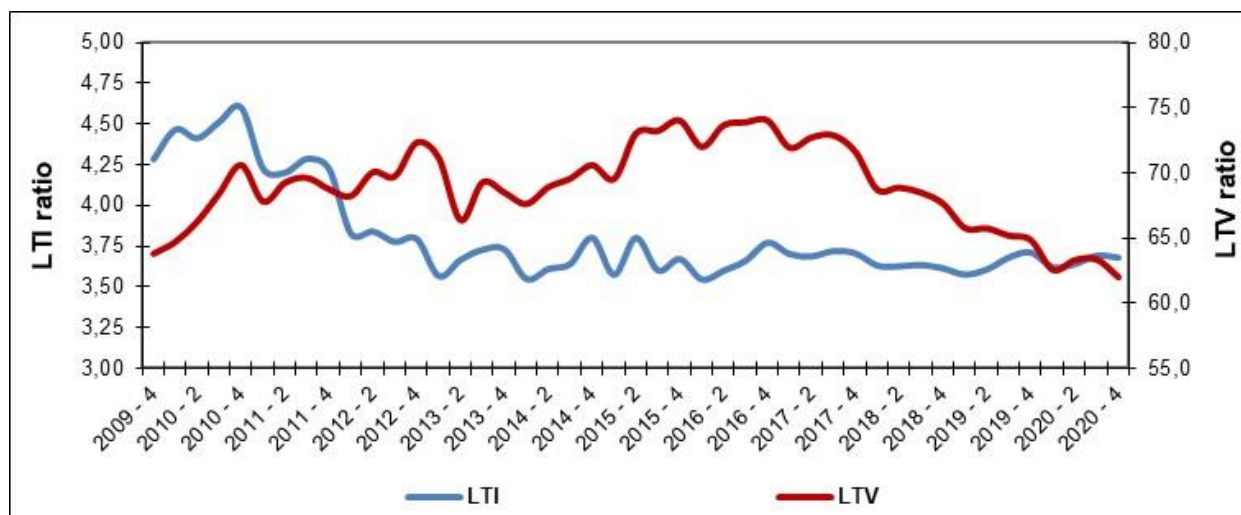
Bron: Kadaster, 2021

Gemiddelde LTV bij hypotheekaanvragen daalt nog steeds

De maximale LTV norm is sinds 2013 afgebouwd met jaarlijks 1% tot het niveau van 100% in 2018. Niet alle huishoudens hebben deze maximale Loan-To-Value 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 omstandigheden op de koopwoningmarkt 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 (zie figuur 11). Veel starters betraden de woningmarkt en de doorstromers hadden minder overwaarde op de huidige

woning ter beschikking door de kooprijdsalingen tijdens de Kredietcrisis. Vanaf begin 2017 is er een tegengestelde ontwikkeling te zien en daalt de gemiddelde LTV tot 62% in het vierde kwartaal van 2020. Het aandeel starters in de hypotheekaanvragen is in de laatste vier kwartalen dan ook iets kleiner dan in de voorliggende jaren. Verder blijkt uit figuur 11 dat de LTI ratio al enkele jaren redelijk stabiel is op een niveau rond de 3,65; dus ook in de perioden dat de verkoopprijzen almaar door blijven stijgen.

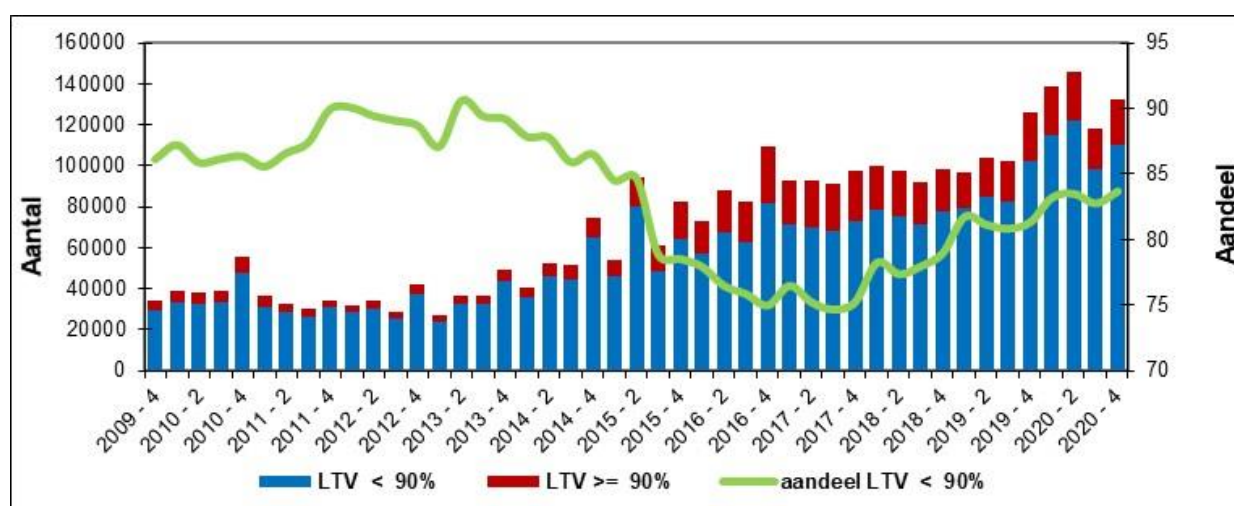
Figuur 11 De Loan-To-Value (LTV)* en Loan-To-Income (LTI), op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2009 – 4^e kwartaal 2020



* 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, 2021

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 12). 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 2017-2020 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 vierde kwartaal van 2020 bestaat 83,7% van alle aanvragen uit 'relatief veilige' hypotheek met een LTV ratio tot 90%.

Figuur 12 De Loan-To-Value (LTV)* op basis van hypotheekoffertes naar risicoklasse, op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2009 – 4^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, 2021

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

Figuur 13 Verschuivingen in hypotheekvoorwaarden ten opzichte van het derde kwartaal 2020 op basis van de adviessoftware van De Hypotheekshop-adviseurs

Nr.	Grootste stijgers	%-punt	Grootste dalers	%-punt
1.	Geldt er dagrente? (= laagste van rente in rente-aanbod en rente op passeerdatum)	+0,8%	Wat is de maximale overbrugging indien de woning nog NIET is verkocht?	-1,0%
2.	Welk deel van de hypotheek mag jaarlijks boetevrij worden afgelost? (o.b.v. huidige voorwaarden)	+0,5%	Wat is de geldigheid van het renteaanbod en de bindende offerte?	-0,8%
3.	Wanneer is een verstrekking o.b.v. de WOZ mogelijk?	+0,4%	Hoe moeten de dubbele lasten worden aangetoond?	-0,5%
4.	Is het mogelijk te lenen voor een consumptief bestedingsdoel in box 3?	+0,4%	Is een inkomensverklaring vereist voor een zelfstandig ondernemer?	-0,4%
5.	Hoe wordt omgegaan met een aflossingsvrij leningdeel aan het einde van de looptijd?	+0,3%	Wordt inkomen uit verhuur / huurinkomsten meegenomen?	-0,3%

Bron: De Hypotheekshop, 2021

Stijging huizenprijzen (en schaarste) leidt tot toename verbouwingen en consumptieve opnames

In vergelijking met het derde kwartaal nam met name het aantal oversluitingen en/of verhogingen van de hypotheek toe. Ook relatief gezien was er een stijging ten opzichte van starters en doorstromers. Een belangrijke aanleiding vormde, naast de immer dalende hypotheekrente, de verbouwing van de woning. Het creëren van meer ruimte door een aanbouw of een extra kamer was daarbij vaak het doel. Maar de laatste jaren kent de opgenomen overwaarde in toenemende mate ook andere bestedingen dan de eigen woning. Veel woningeigenaren willen hun startende kinderen op de woningmarkt op weg helpen met een

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.

schenking. Andere veel voorkomende bestedingen zijn het gedeeltelijk financieren van de aankoop van een beleggingspand of het aanvullen van het (pensioen)inkomen. Net als de aankoop van bijvoorbeeld een camper vallen deze bestedingen fiscaal gezien in box 3, waarover renteaftrek niet mogelijk is. Een deel van de hypotheek kan overigens ook naar box 3 verhuizen als na verkoop van de oude woning niet de hele opbrengst wordt gebruikt om de nieuwe hypotheek te verlagen.

Boetevrij aflossen uit eigen middelen

Op het eerste gezicht lijkt het boetevrij aflossen uit eigen middelen tegen de trend in te gaan, waarbij mensen frequenter gebruik maken van hun overwaarde. Toch heeft ook deze voorwaarde te maken met de snelle stijging van de huizenprijzen, waarbij de uiteindelijke verkoopopbrengst van de oude woning regelmatig hoger uitvalt dan vooraf werd ingeschat. Daarnaast kan over het algemeen maar een deel van de verwachte opbrengst worden overbrugd (circa 85% tot 90%). Tot slot werken veel geldverstrekkers niet mee aan het voor passeren van de nieuwe woning vrijgeven van het opgebouwde spaarsaldo van een (bank)sparhypotheek. Per jaar mag een percentage van de oorspronkelijke hoofdsom van de hypotheek zonder rentevergoeding ('boete') worden afgelost. Afhankelijk van de geldverstrekker is dit meestal 10% of 15%. Met de voorwaarde dat de aflossing afkomstig moet zijn uit eigen middelen wordt voorkomen dat mensen hun hypotheek zonder vergoeding kunnen oversluiten naar een andere aanbieder.

Wijzigingen leennormen per 1 januari 2021 hebben impact

Jaarlijks wijzigen de NHG en het Nibud hun leennormen per 1 januari. Sinds 2017 is de NHG-grens gekoppeld aan de gemiddelde huizenprijs en is sindsdien derhalve gestegen: van 245.000 euro in 2017 naar 325.000 euro in 2021 (maximaal 344.500 euro met energiebesparende maatregelen). Het Nibud stelt sinds 2007 de inkomensquotes ('financieringslastnormen') voor het verstrekken van hypotheek vast. Deze worden elk jaar aangepast aan de veranderde inkomens- en uitgavensituatie van huishoudens, bijvoorbeeld vanwege de nieuwe kabinetsplannen die met Prinsjesdag bekend worden gemaakt. Met name door de jaarlijkse verhoging van de NHG-grens zien we elk jaar in januari weer een stijging van het percentage hypotheek met NHG. Dit jaar was de impact van de wijzigingen per 1 januari groter door de aangekondigde vrijstelling van de overdrachtsbelasting voor woningkopers tot 35 jaar. Hierdoor stelden veel starters en jonge doorstromers hun aankoop uit, terwijl beleggers – die in het nieuwe jaar 8% gaan betalen – juist en masse in beweging kwamen.

Uitgelicht: einde renteaftrek nadert voor de eerste groep huiseigenaren

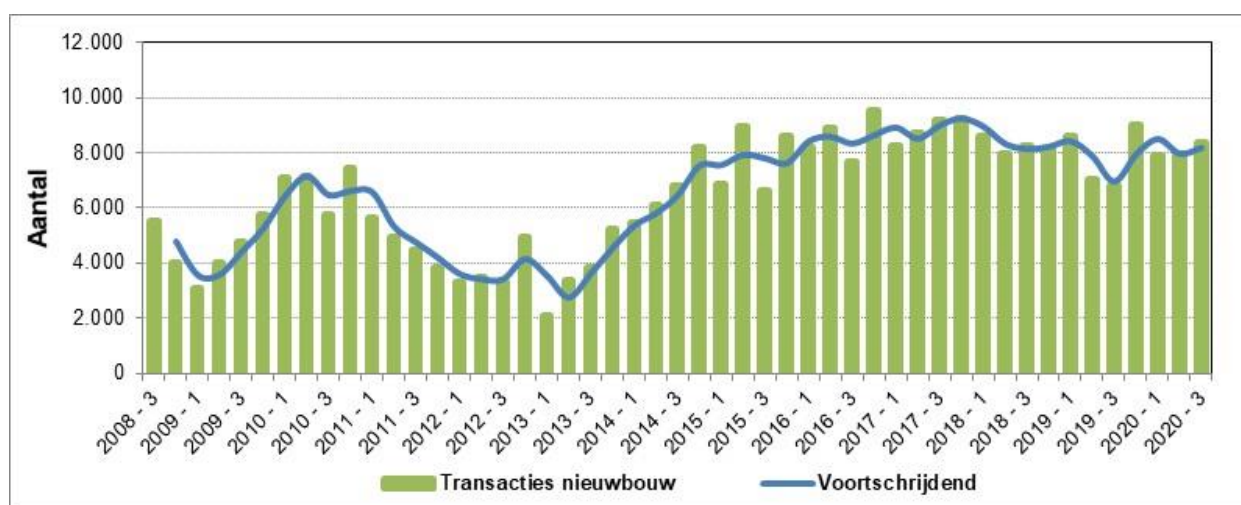
Met ingang van 2001 werd de rente betaald op een hypotheek aftrekbaar voor een periode van maximaal 30 jaar. De jaren daarvoor telden niet mee. Dit betekent het einde van de fiscale aftrek van hypotheekrente in 2031 voor een groot deel van de hypotheek. De consequenties daarvan zijn echter al vanaf 2021 merkbaar. De eerste geldverstrekkers hebben reeds aangekondigd bij het aangaan van een nieuwe hypotheek rekening te houden met de stijging van de hypotheeklasten als gevolg van het vervallen van de hypotheekrenteaftrek. Dat betekent dat de leencapaciteit voor deze groep wordt verlaagd als zij wil verhuizen of verhogen.

Het verlies van het recht op renteaftrek raakt huiseigenaren met een deels aflossingsvrije hypotheek (in box 1). Uit de campagne 'Aflossingsblij' van de NVB bleek dat het aantal mensen met een hypotheek dat hierdoor financieel in de problemen komt gelukkig zeer beperkt is. Vaak is er in de loop van de jaren sprake geweest van een stijging van het inkomen of heeft men gespaard voor de aflossing in een beleggingspolis. De lage rentestand verzacht het wegvallen van de renteaftrek, reden dat sommige starters momenteel kiezen voor een deel aflossingsvrij en zodoende bewust afzien van renteaftrek. De kans is echter reëel dat de renteaftrek al eerder gaat eindigen dan 2031. Het Ministerie van Financiën heeft de gevolgen van *defiscalisering* van de eigen woning reeds in 2019 laten doorrekenen door het Centraal Planbureau (CPB). Het is denkbaar dat het nieuwe kabinet hier werk van gaat maken. Afschaffing zorgt mogelijk voor herstel van de balans tussen huren en kopen en het einde van de fiscale complexiteit rond de eigen woning. Daarnaast zijn huizenkopers niet langer gehouden aan het fiscale keurslijf waarin voor nieuwe hypotheek (in box 1) volledige aflossing in 30 jaar sinds 2013 een vereiste is.

Aanbod van nieuwe (koop)woningen komt nog steeds niet los

Na een dieptepunt in 2013 (14.500 verkopen op jaarbasis) is het aantal verkochte nieuwbouw koopwoningen vanaf 2014 gestaag gestegen tot circa 35.500 woningen in 2017. In de afgelopen jaren heeft het aantal transacties echter een dalende en vervolgens stagnerende trend ingezet (zie figuur 14), terwijl een flinke toename nodig was om aan de grote woningvraag te voldoen. In 2019 werden rond de 31.500 nieuwe koopwoningen verkocht; een daling met 12% ten opzichte van 2017. Na de plotselinge piek in het aantal verkochte nieuwbouwwoningen in het vierde kwartaal van 2019 (ruim 9.000 verkopen), is er in de eerste drie kwartalen van 2020 sprake van een zekere stagnatie rond de 8.000 transacties per kwartaal. De zo gewenste stijging in het aantal transacties van nieuwbouw koopwoningen blijft dus ook in 2020 nog uit.

Figuur 14 Aantal transacties van nieuwbouwwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 3^e kwartaal 2020



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

Uit de ontwikkeling van de transactiegegevens van nieuwbouw koopwoningen komt voorsnog geen duidelijk effect naar voren van het COVID-19 virus. Dit virus manifesteerde zich medio maart echt in Nederland, maar het aantal transacties is in het tweede en derde kwartaal van 2020 niet sterk gedaald.

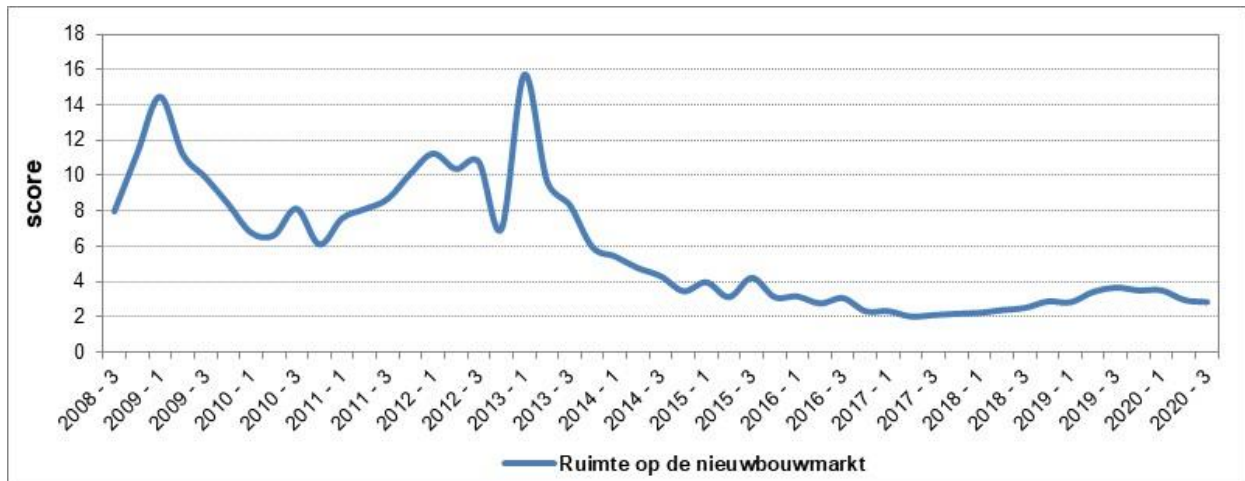
De circa 8.400 verkochte nieuwe koopwoningen in het derde kwartaal van 2020 blijft natuurlijk moeilijk te rijmen met de veel omvangrijkere berekende uitbreidingsbehoefte van de woningvoorraad voor de komende jaren. De prijstechnisch minder goede concurrentiepositie - mede door een hogere (duurzaamheids)kwaliteit - ten opzichte van het aanbod in de bestaande woningvoorraad heeft de woonconsumenten de laatste twee jaar mogelijk toch wat huiverig gemaakt om tot de koop van een nieuwbouwwoning over te gaan. Maar de belangrijkste oorzaak voor het te lage aantal transacties zou weleens het beperkte aanbod van nieuwbouw koopwoningen kunnen zijn (hierop komen we later terug). En dat terwijl de nieuwbouwmakmarkt van (koop)woningen juist nu een motor voor de Nederlandse economie zou kunnen zijn.

De markt voor nieuwbouw koopwoningen toch weer krappert in het afgelopen jaar

De ontwikkeling van de krapte-indicator (de verhouding tussen het te koop staande woningaanbod en het aantal verkochte woningen) op de markt van nieuwbouw woningen laat vanaf medio 2017 tot en met het derde kwartaal van 2019 steeds een lichte verruiming zien van de op zich zeer krappe nieuwbouwmakmarkt (zie figuur 15). De krapte-indicator loopt in deze periode op van 2,0 naar 3,7 in het derde kwartaal van 2019. In de laatste vier kwartalen laat de krapte-indicator echter weer een afname zien tot een waarde van 2,8 in het derde kwartaal van 2020. Een afname van het aanbod van nieuwe koopwoningen lijkt hieraan ten grondslag te liggen.

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 bijgedragen hebben aan de beperkte verruiming op de markt van nieuwbouw koopwoningen in de periode medio 2017 – medio 2019. De druk op de koopwoningmarkt als gevolg van het grote woningtekort, in combinatie met een afname van het aanbod van nieuwe projecten, heeft echter in de afgelopen kwartalen weer geleid tot een krappere markt.

Figuur 15 De krapte-indicator nieuwbouw koopwoningmarkt, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 3^e kwartaal 2020

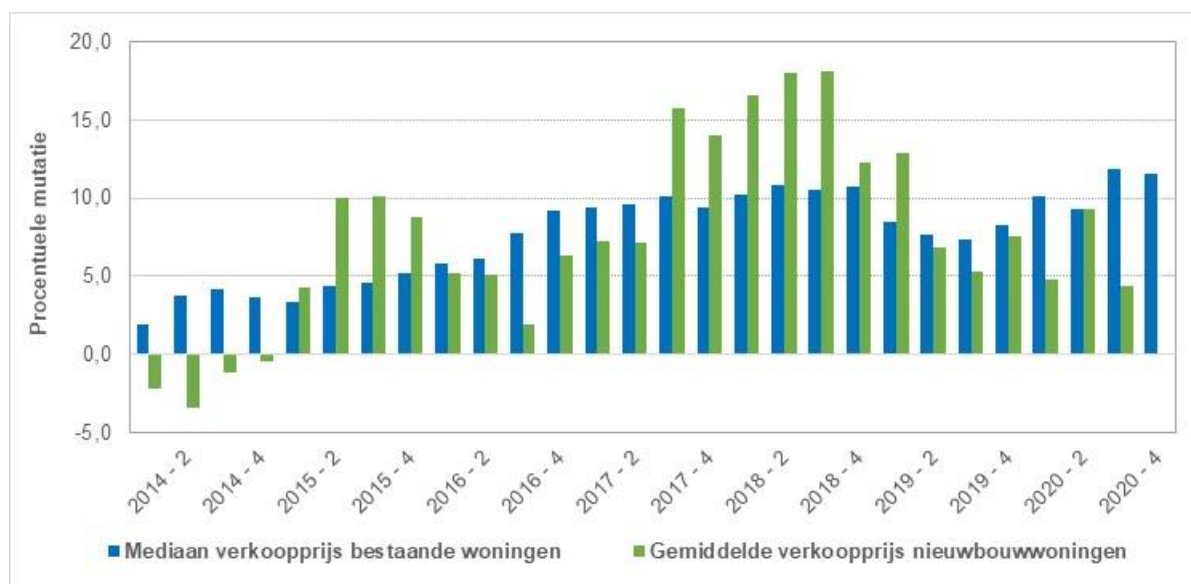


Bron: NVB/NEPROM/OTB, Monitor Nieuwe Woningen, 2020

Koopprijsstijging van nieuwe koopwoningen blijft gematigd

De gemiddelde prijs van verkochte nieuwe woningen laat vanaf 2015 enorme stijgingen zien. Met circa € 409.600 in het derde kwartaal van 2020 (de meest recente gegevens) ligt deze gemiddelde prijs in nominale termen bijna 60% hoger dan begin 2015, toen de prijzen aanhoudend begonnen op te lopen (zie figuur 16). Dat is ruim 10% prijsstijging op jaarbasis, waarbij overigens niet gecorrigeerd is voor de pakkeetsamenstelling van de verkochte woningen. Een nieuwbouw koopwoning is daarmee in nominale termen gemiddeld zo'n 45% duurder dan net voor het uitbreken van de crisis op de woningmarkt medio 2008. Bovendien kost een nieuwbouw koopwoning momenteel gemiddeld € 70.000 meer dan een koopwoning in de bestaande woningvoorraad. Ook hierbij is niet gecorrigeerd voor verschillen in pakkeetsamenstelling. In de laatste vijf kwartalen is er sprake van meer gematigde groeipercentages van de transactiepreizen van nieuwbouwwoningen; veelal flink kleinere prijsmutaties dan op de markt van bestaande koopwoningen (zie figuur 16).

Figuur 16 De procentuele jaarmutatie van de gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen en verkochte bestaande koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2014 – 3^e kwartaal 2020



Bron: NVB/NEPROM/OTB, Monitor Nieuwe Woningen, 2020; NVM, 2021

In het derde kwartaal van 2020 blijkt de jaar-op-jaar kooprijfstijging voor nieuwbouwwoningen uit te komen op +4,4%. Dit is lager dan de kooprijfstijging in het tweede kwartaal van 2020, dat echter als een kortstondige uitschieter kan worden beschouwd in het laatste jaar. De jaar-op-jaar kooprijfstijging in 2020 liggen duidelijk op een lager niveau dan in de periode medio 2017 tot begin 2019 (zie figuur 16).

Het blijft vooralsnog absoluut onduidelijk hoe het prijsverloop op de nieuwbouwmarkt zal uitpakken in de komende periode. De nieuwe eisen in het nieuwe bouwbesluit bij het realiseren van nieuwe koopwoningen en het geringe woningaanbod hebben namelijk een prijsopdrijvend effect. Daar staat tegenover dat er vraaguitval kan optreden door te hoge kooprijzen, 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.

Nieuw aanbod van nieuwbouw koopwoningen in dalende trend

Hiervoor werd al diverse keren gewezen op het te beperkte aanbod van nieuwbouw koopwoningen. En wat niet wordt aangeboden, kan je ook niet verkopen! De grootste problemen op de markt van nieuwbouw koopwoningen lijken te liggen aan de aanbodkant, waardoor er geen sterke opleving van deze deelmarkt 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 aantal nieuw aangeboden koopwoningen neemt gemiddeld genomen al sinds eind 2017 af en komt in de eerste drie kwartalen van 2020 weer onder de 8.000 woningen per kwartaal uit (zie figuur 17). De opleving in het aanbod in het vierde kwartaal van 2019 blijkt van hele korte duur te zijn geweest. Het aanbod van nieuwbouw koopwoningen ligt in de eerste drie kwartalen van 2020 onder het niveau van de verkopen, met als gevolg een afname van de verkoopportefeuille.

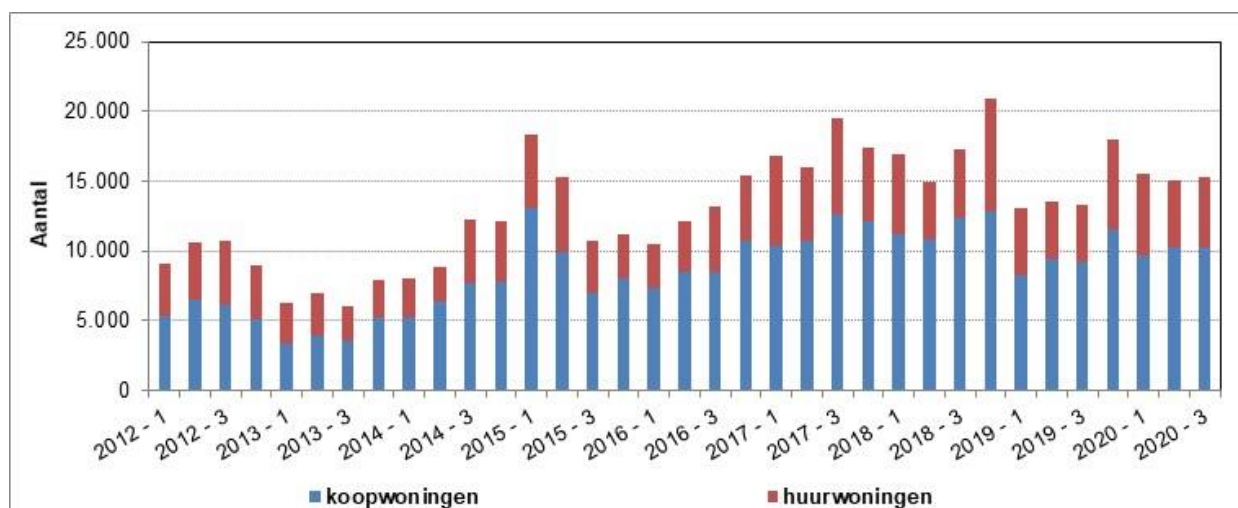
Figuur 17 Het aantal nieuw aangeboden, verkochte en opgeleverde nieuwbouw koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 3^e kwartaal 2020



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

Het aantal opgeleverde koopwoningen (2 kwartalen voortschrijdend) neemt in het derde kwartaal van 2020 voor het vijfde opeenvolgende kwartaal af. De circa 6.800 opgeleverde koopwoningen betekenen een daling van 13,3% ten opzichte van het derde kwartaal van 2019. Klaarblijkelijk begint de 'pijnlign' nog op te leveren verkochte woningen nu toch echt leeg te lopen, mede als gevolg van de aanhoudende daling in het aanbod (en de verkoop) van nieuwe koopwoningen (zie figuur 17).

Figuur 18 Het aantal nieuwe woningen waarvoor bouwvergunning is verleend naar eigendomsverhouding (CBS), op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2012 – 3^e kwartaal 2020



Bron: CBS, Statline, 2020

Het aantal nieuwbouwwoningen in de huur- en koopsector waarvoor een bouwvergunning is verleend, laat ook zien dat het vierde kwartaal van 2019 een uitschieter is geweest als gevolg van anticiperend gedrag van bouwbedrijven op wijzigingen in het bouwbesluit per 1-1-2020 (zie figuur 18). Dit aantal was in de eerste drie kwartalen van 2019 namelijk fors teruggezakt in zowel de huur- als de koopsector, om vervolgens in het laatste kwartaal van 2019 met ruim 30% toe te nemen tot bijna 18.000 woningen. In de eerste

drie kwartalen van 2020 blijkt het aantal huur- en koopwoningen waarvoor een bouwvergunning is verleend, echter weer te zijn gedaald, zij het op een wat hoger niveau dan in de eerste drie kwartalen van 2019.

In het derde kwartaal van 2020 werd voor circa 15.300 woningen een bouwvergunning verleend; 10.300 woningen in de koopsector en circa 5.000 woningen in de huursector. Ten opzichte van het tweede kwartaal van 2020 is dit een lichte toename met bijna 300 woningen (+1,9%). Deze beperkte toename van het totaal aantal vergunde woningen is het resultaat van een lichte groei van het aantal huurwoningen (4,4%) en een minimale plus bij het aantal koopwoningen (+0,7%) waarvoor een bouwvergunning is verleend. Als in het vierde kwartaal van 2020 het aantal woningen waarvoor een bouwvergunning wordt verleend op het niveau van de eerste kwartalen blijft, komt het jaartotaal rond de 64.000 woningen uit (waarvan tweederde deel in de koopsector). Dit is weliswaar onvoldoende gezien de omvang van het woningtekort, maar het zou in ieder geval geen verdere daling betekenen na het 'magere' jaar 2019.

Ondersteuning voor starters en middeninkomens stabiliseert

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 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. Pas per 1 januari 2021 komt hierin enige verandering door de vrijstelling van de overdrachtsbelasting voor starters (tot 35 jaar) op de koopwoningmarkt.

Vraagondersteuning door NHG-hypotheek en Startersleningen blijven redelijk stabiel

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-hypotheek verhoogd van € 245.000 (in 2017), via € 265.000 (in 2018) en € 290.000 (in 2019) naar € 310.000 in 2020. De methodiek is sinds januari 2021 gebaseerd op de gemiddelde koopsom van de laatste 15 maanden met een correctiefactor van +2 procent². De stijging van de NHG kostengrens heeft bijgedragen aan het grotere aandeel van NHG-hypotheek op bestaande woningen binnen alle nieuw afgesloten hypotheekleningen sinds begin 2018: van 35% naar 42% medio 2019 (zie figuur 19). In de tweede helft van 2019 en in 2020 stabiliseert dit aandeel weer op zo'n 39%, waarschijnlijk als gevolg van een geringer aanbod van te koop staande woningen onder de NHG-grens en een lagere rentekorting bij NHG-hypotheekleningen. De plotselinge daling van dit aandeel in het vierde kwartaal van 2020 is grotendeels het gevolg van een afname in aantal geregistreerde NHG garanties in dat kwartaal, als gevolg van een administratieve matching en correcties van de garantie-administratie met de geldverstrekkers. Daarbij hebben veel jonge starters, waaronder veel NHG klanten, hun woningaankoop uitgesteld tot januari. Eind 2020 was er namelijk minder ruimte op de markt voor investeerders die nog snel woningen wilde kopen voor de fiscale verandering in zou gaan in januari.

Met betrekking tot de nieuwbouwwoningen blijkt het aandeel verkochte woningen met NHG-hypotheek sinds begin 2018 te stabiliseren tussen de 10% en 15% (zie figuur 19). Het aanbod nieuwbouwwoningen in het prijssegment tot de maximale kostengrens voor een NHG-hypotheek is in veel woningmarktgebieden

² Vanaf januari 2022 wordt dit opgehoogt naar 27 maanden en vier procent correctie en vanaf 2023 voor de laatste keer opgehoogt naar 39 maanden met een zes procent correctie.

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 760.000 hypotheekleningen begin 2009 naar ruim 1,46 miljoen hypotheekleningen in het derde kwartaal van 2020. Deze stijging komt met name door een hogere kostengrens en het grotere rentevoordeel in deze periode. Doordat de NHG gedurende het jaar 2020 verbeteringen heeft doorgevoerd in de kwaliteit van NHG-hypotheekgegevens, heeft er in het vierde kwartaal van 2020 dus een eenmalige administratieve correctie plaatsgevonden. Daardoor daalt het aantal actieve garanties in dit laatste kwartaal naar 1,39 miljoen uitstaande NHG-hypotheekleningen.

Figuur 19 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 – 4^e kwartaal 2020



Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2021; NVB/NEPROM/OTB, MonitorNieuweWoningen, 2021; NHG, 2021

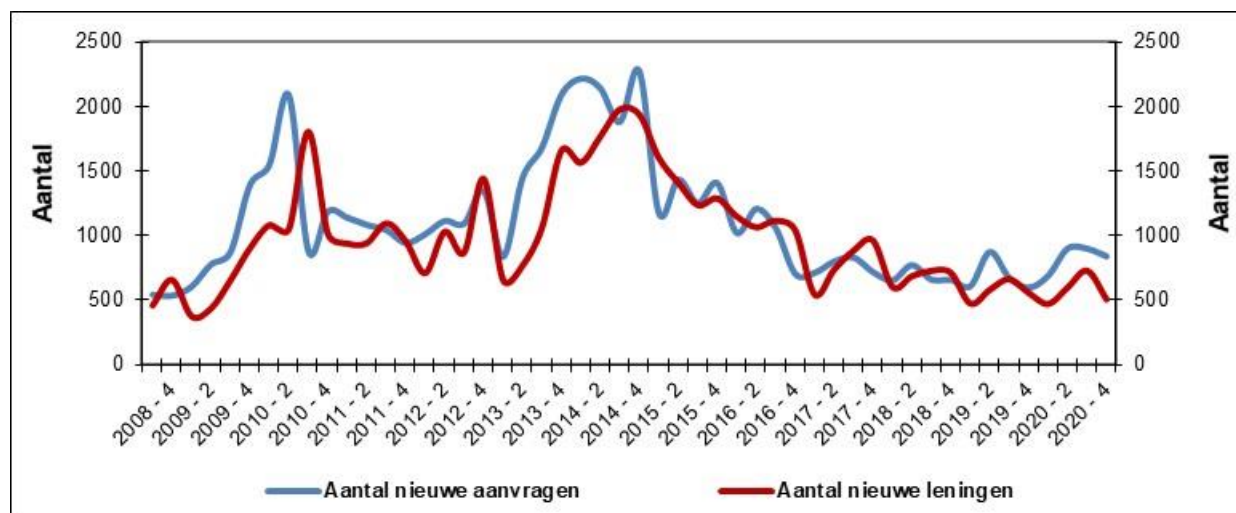
De vraagondersteuning voor potentiële starters op de koopwoningmarkt in de vorm van Startersleningen zit enigszins in de lift in het jaar 2020. Dit is terug te zien in het aantal aanvragen van Startersleningen en het aantal nieuw verstrekte Startersleningen op kwartaalbasis (zie figuur 20). Na de economische crisis en de crisis op de woningmarkt was het aantal gemeenten dat Startersleningen verstrekt, met zo'n 30% afgenomen (medio 2018 verstrekten 234 gemeenten dergelijke leningen). Bovendien was het passend woningaanbod vaak teruggelopen in de gemeenten, die de regeling wel beschikbaar stellen.

Het aantal door SVn ontvangen aanvragen van Startersleningen nam dan ook snel af in de periode 2014-2018; met wat schommelingen van kwartaal op kwartaal. In het jaar 2019 gaat deze daling in het aantal aanvragen over in een zekere stabilisatie rond de 650 tot 750 aanvragen. In de afgelopen vier kwartalen is het aantal aanvragen weer licht gestegen tot rond de 900 (zie figuur 20). Potentiële starters lijken wat meer kansen voor zichzelf te zien.

Het aantal nieuw verstrekte Startersleningen volgt met een lichte vertraging dezelfde trend als die bij de aanvragen. Het aantal verstrekte Startersleningen is ook sterk gedaald sinds 2014 en schommelt vervolgens in de jaren 2017-2019 zo tussen de 500 en 900 leningen per kwartaal. 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. Gedurende 2020 is er toch weer een licht opwaartse trend waar te nemen, waarbij het aantal nieuw verstrekte Startersleningen in het derde kwartaal fors hoger uitkomt op 725 leningen. Dit is in lijn met de recente toename van het aantal aanvragen voor een starterslening. In

het vierde kwartaal van 2020 is een even plotselinge en onverwachte daling te zien naar 500 nieuw verstrekte Startersleningen. De SVn geeft aan dat mogelijk uitstelgedrag van starters om de overdracht van de gekochte woning (en dus de daadwerkelijke verstrekking van de lening) pas na 1 januari 2021 te laten plaatsvinden in verband met de afschaffing van de overdrachtsbelasting voor starters.

Figuur 20 Totaal aantal aangevraagde en verleende Startersleningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2020



Bron: SVn, 2021

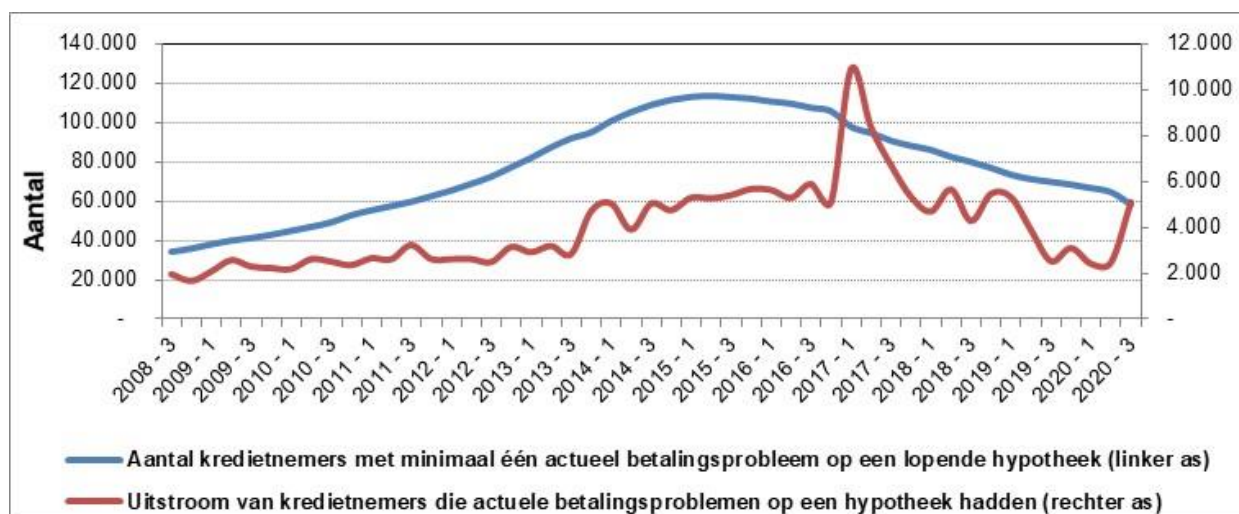
Volgens de SVn houden inmiddels meerdere gemeenten binnen hun regeling een hogere kooprijsgrens aan, als gevolg van de stijgende woningprijzen en de verhoogde NHG-grens. Het gemiddelde bedrag van de nieuw verstrekte Starterslening ligt in het vierde kwartaal van 2020 (€ 29.000) dan ook bijna 5% hoger dan een jaar daarvoor. Circa 40% van alle nieuw verstrekte leningen in het laatste kwartaal van 2020 komt boven de €30.000 uit, tegenover 30% in de eerste helft van 2020.

Van de starters die een Starterslening hebben ontvangen blijkt ongeveer 37% 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 53%).

Betalingsproblemen onder eigenaar-bewoner nemen verder af

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 ruim 58.200 kredietnemers in het derde kwartaal van 2020 (gegevens van Stichting BKR worden hier alleen in het 1e en 3e kwartaal geactualiseerd en met een kwartaal vertraging gepresenteerd). 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 21). Dit hangt voor een deel natuurlijk samen met de daling in de voorliggende jaren van het totaal aantal kredietnemers met de betalingsachterstand. In het derde kwartaal van 2020 neemt het aantal kredietnemers dat de betalingsachterstand op de hypotheek weer inloopt, plotseling fors toe, waarvoor vooralsnog geen verklaring kan worden gegeven. Toch blijft dit aantal met 58.200 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 2021 ook niet zo rooskleurig zijn, als gevolg van de huidige coronacrisis.

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 2020³



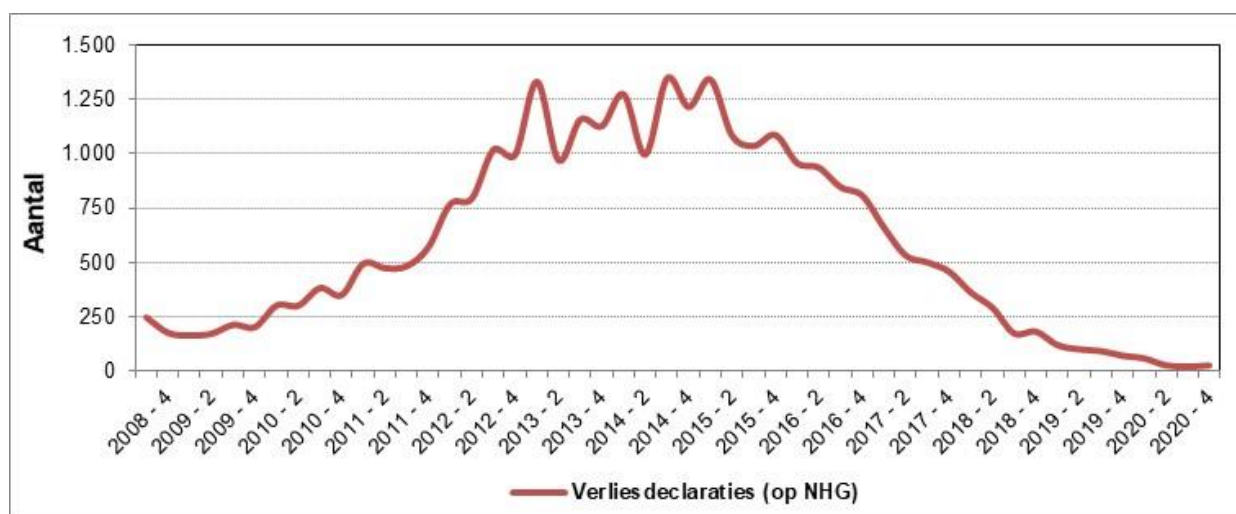
Bron: BKR, 2020.

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 de laatste drie kwartalen van 2020 registreerde de NHG 'nog maar' 20 tot 30 verliesdeclaraties, een laagterecord sinds het uitbreken van de crisis in 2008 (zie figuur 22). Daar staat bovendien nog tegenover, dat het aantal uitstaande NHG-hypotheeklen sinds 2009 met ruim 82% is toegenomen. Op jaarbasis bedraagt het aantal verliesdeclaratie tot nu toe in 2020 (134) dus slechts 0,09% van het totaal aantal uitstaande NHG-hypotheeklen. Vooralsnog is een opwaartse beweging van het aantal verliesdeclaraties niet te verwachten, ondanks de minder rooskleurige economische vooruitzichten door de huidige coronacrisis. De woningmarktomstandigheden blijven tot op heden namelijk onveranderd en bovendien reageren eventuele betalingsachterstanden en gedwongen verkopen altijd met een behoorlijke vertraging op veranderende woningmarktomstandigheden.

Het aantal executieverkopen (met en zonder NHG-hypotheeklen) laat in het vierde kwartaal van 2020 (198 woningen) voor het eerst weer een duidelijke stijging zien, na de zeer lage aantallen in de eerste kwartalen van 2020. Deze plotselinge stijging is op dit moment nog niet goed te duiden. Bovendien is dit aantal executieverkopen nog steeds zeer beperkt in vergelijking met de situatie in en kort na de economische crisis tussen 2008 en 2013. De onderlinge afspraak tussen hypotheekverstrekkers om woningen tijdens de coronacrisis niet gedwongen te verkopen, heeft hier waarschijnlijk aan bijgedragen. Daarbij zijn de woningen op dit moment veel waard en worden makkelijk onderhands verkocht, waardoor executieverkoop meestal niet nodig blijkt te zijn. Ter vergelijking: op de top van de woningmarktcrisis (in 2011) vonden er rond de 900 executieverkopen per kwartaal plaats. Als er al betalingsproblemen optreden bij eigenaar-bewoner als gevolg van wijzigingen in het huishouden of het inkomen, dan leidt dit nog maar zelden tot een veiling van de woning.

³ Sinds juli 2016 noteert Stichting BKR de restschulden van hypotheeklen 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.

Figuur 22 Het aantal verliesdeclaraties op NHG-hypotheken, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2020



Bron: NHG, 2021

Toekomstige ontwikkelingen op de kortere termijn

Alle voorgaande gegevens overziend, kan er ondanks de COVID-19 problematiek gesproken worden over een beter dan verwacht derde en vierde kwartaal van 2020 op de koopwoningmarkt, dan we in de eerste helft van 2020 voorzagen. In de rapportage over het tweede kwartaal werd een lichte afkoeling van de koopwoningmarkt nog als een reële mogelijkheid beschouwd. De overspannen hypotheekmarkt koelde wel duidelijk af gedurende de tweede helft van 2020, mede door de forse daling van het aantal oversluitingen. Dat heeft echter weinig met de coronacrisis te maken. Nu de rente niet langer licht stijgt, maar naar het historisch dieptepunt is teruggekeerd, is de wens van veel eigenaar-bewoners om hun hypotheek over te sluiten, sterk teruggelopen.

Ondanks de onzekere omstandigheden met betrekking tot de bestrijding van het COVID-19 virus, blijkt de koopwoningmarkt te zijn geaccelereerd met record prijsstijgingen en woningverkopten in het derde en vierde kwartaal van 2020. Mede hierdoor nam de krapte op de koopwoningmarkt verder toe tot een waarde van 1,9; de laagste stand sinds 1999. De situatie op de koopwoningmarkt is dan ook volledig anders dan bijvoorbeeld ten tijde van het uitbreken van de bankencrisis in 2008 (waar de woningmarkt uiteindelijk ook maar licht geschonden uitkwam, al raakte de koopwoningmarkt vanaf 2011 alsnog in een diepe recessie mede door het pro-cyclisch woningmarktbeleid van het Rijk). In 2008 was de koopwoningmarkt veel minder krap (9,1 tegen 1,9 nu), de gemiddelde hypotheekrente aanmerkelijk hoger (5,5 tegen 1,75% in december 2020) en lag de woningbouwproductie op een hoger niveau dan thans het geval is.

Ook de woonconsument herkent deze situatie. Na een korte daling gedurende de maanden april en mei is het vertrouwen in de koopwoningmarkt inmiddels weer boven de neutrale waarde van honderd uitgekomen. De hiervoor genoemde omstandigheden kunnen dan ook als verklaring dienst doen voor het feit, dat de koopwoningmarkt vooralsnog niet in een recessie terecht is gekomen. Op basis van het feit dat een kleine meerderheid van de woonconsumenten nog enigszins tot zeer positief over de woningmarkt oordelen, kan bovendien verondersteld worden, dat de koopwoningmarkt ook in de eerste helft van 2021 niet in zwaar weer terecht zal komen. De historie leert ons immers dat na een afname van het vertrouwen van consumenten in de woningmarkt, het aantal transacties gemiddeld pas ruim een half jaar later gaat dalen en daarna effect kan hebben op de kooprijsoontwikkeling.

Wel geldt dat er de komende maanden vermoedelijk echte economische tegenwind gaat ontstaan. Zo hebben de economische maatregelen van de overheid sinds maart 2020 er aan bij gedragen, dat het aantal faillissementen van bedrijven beperkt is gebleven (en sinds 1995 niet zo laag is geweest, vermoedelijk door

het feit dat ook niet rendabele bedrijven gebruik hebben gemaakt van de regelingen) en de werkloosheid maar licht is opgelopen in het vierde kwartaal van 2020 (van 3,2% begin dit jaar naar 4,0%). Daarnaast hebben de algehele lockdown, de avondklok en de overige maatregelen er mede voor gezorgd dat de verspreiding van het COVID-19 virus toch weer is teruggedrongen in de maanden november 2020 – februari 2021. Daardoor is een meerderheid van de mensen in het vierde kwartaal van 2020 optimistischer geworden, waardoor ook het vertrouwen in de economie en in de woningmarkt niet verder is weggezaakt gedurende die maanden.

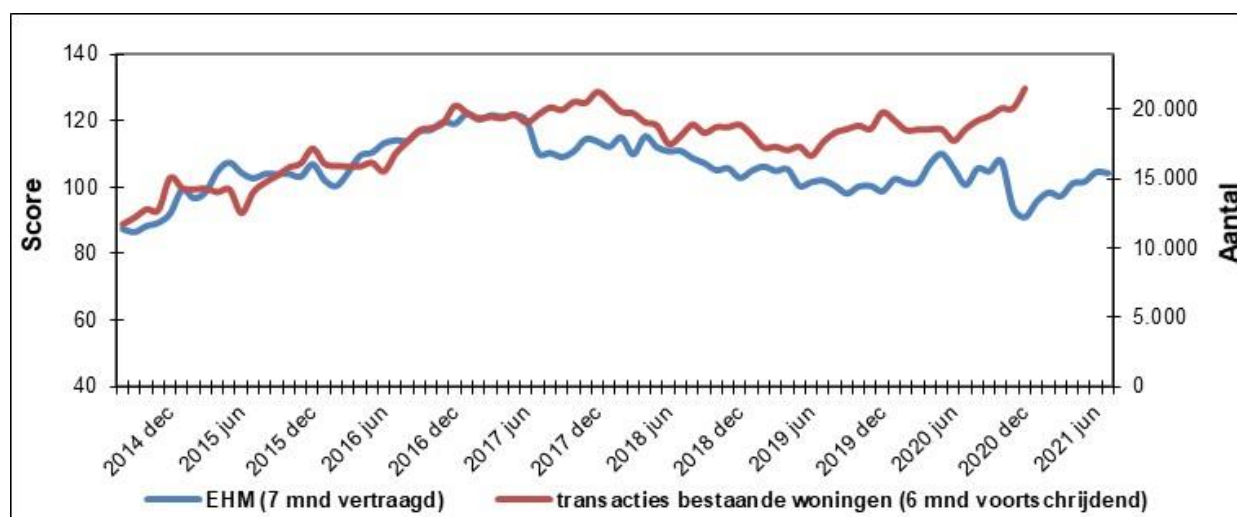
Wanneer de lockdown en de strengere maatregelen (gedeeltelijk) nog langer van kracht zullen blijven in de eerste maanden van 2021, is het niet onwaarschijnlijk dat ook de lichte stijging van het vertrouwen in de woningmarkt toch omslaat naar een lichte daling. De ontwikkelingen op de koopwoningmarkt en op de hypotheekmarkt zullen sterk afhangen van de duur van de tweede golf (en een mogelijke uitbraak van een derde golf) van virusbesmettingen, de maatregelen die nog genomen worden en de snelheid waarmee de bevolking gevaccineerd kan worden tegen het COVID-19 virus.

Verwachte aantallen hypotheek en transacties in het komende kwartaal

Gegeven het seizoenpatroon zou normaal verwacht kunnen worden dat het aantal nieuw afgesloten hypotheek in het eerste kwartaal van 2021 iets lager uitkomt dan in het laatste kwartaal van 2020. Gezien het geringe aantal nieuwe hypotheekaanvragen in het derde en vierde kwartaal van 2020 dan in de kwartalen daarvoor, zal de teller van nieuw afgesloten hypotheek in het eerste kwartaal van 2021 echter naar verwachting iets verder terugzakken naar ongeveer 80.000 tot 90.000 stuks.

Gezien het seizoenpatroon dat de koopwoningmarkt normaliter kenmerkt, is het te verwachten dat het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in het eerste kwartaal van 2021 beduidend lager zal uitkomen dan in het vierde kwartaal van 2020. Door de onzekerheden rond de coronacrisis, de daling van het nieuwbouwaanbod en het grote volume aan verkopen in de afgelopen twee kwartalen, zal deze daling naar verwachting nog iets sterker zijn dan in voorgaande jaren. Het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in de eerste drie maanden van 2021, kan daarbij uitkomen op circa 30.000 à 32.000 woningen.

Figuur 23 De samenhang tussen het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad en de score op de Eigen Huis Marktindicator, op maandbasis, in de periode augustus 2014 – juli 2021



Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2021; VEH, Eigen Huis Marktindicator, 2021

De ontwikkeling van de Eigen Huis Marktindicator (zeven maanden vertraagd) en de ontwikkeling van het aantal transacties van bestaande koopwoningen hebben een hoge correlatie. Ondanks de toename van het vertrouwen in de koopwoningmarkt sinds april 2020 is, gegeven het normale seizoenpatroon dat de

koopwoningmarkt kenmerkt, een duidelijk afname van het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad te verwachten in het eerste kwartaal van 2021 ten opzichte van het aantal in het afgelopen kwartaal uitkomen. Hier liggen ongeveer 50.000 tot 52.000 transacties in de lijn der verwachting (zie figuur 22).

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 stabiliserend aanbod van nieuwbouwoopwoningen, zal het aantal verkochte nieuwe koopwoningen in het vierde kwartaal van 2020 iets boven het niveau van het derde kwartaal van 2020 uit kunnen komen: zo rond de 8.400 à 8.600 woningen.

Gemiddelde koopprijs stijgt landelijk verder door in 2020

Op basis van de modelvergelijking van het koopprijsmodel van de TU Delft over de periode 1971 – tweede helft 2020, de lage stand van de hypotheekrente, de inkomensstijging en de afname van het aanbod, verwachten we dat de koopprijsstijging in het eerste kwartaal van 2021 hoog zal blijven maar wel iets afvlakt. Een procentuele mutatie van de gemiddelde verkoopprijs met circa 2%, of een stijging van de PBK met zo'n 1,5% in het eerste kwartaal van 2021, ligt in de lijn der verwachting. Op basis van de modelvoorspellingen is daarbij een toename van de verkoopprijzen met 7% à 8% op jaarbasis een reëel toekomstbeeld.

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