



Monitor koopwoningmarkt

3^e kwartaal 2020

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

Peter Boelhouwer
Harry van der Heijden

November 2020

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 2020 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

3e kwartaal 2020



NHG hypotheek: totaal aantal uitstaande gara...

Aantal garanties:
1 462 000

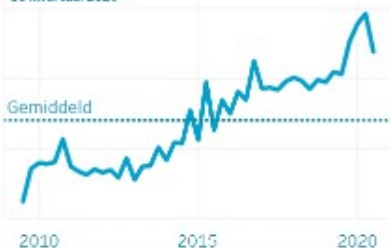
+ 0 %
t.o.v. vorig kwartaal



Bron: WEW

Hypotheeken

3e kwartaal 2020



Hypotheekaanvragen: totaal aantal

Aantal hypotheekaanvragen:
118 555

- 18.8 %
t.o.v. vorig kwartaal



Bron: HDN

Transacties bestaande woningen

3e kwartaal 2020



Verkochte bestaande woningen: aantal

Aantal verkopen:
41 583

+ 7 %
t.o.v. vorig kwartaal



Bron: NVM

Prijzen bestaande woningen

3e kwartaal 2020



Prijsindex bestaande koopwoningen: waarde

Prijsindex bestaande koopwoningen:
143,5

+ 2,3 %
t.o.v. vorig kwartaal



Bron: CBS, Kadaster

Transacties nieuwbouwwoningen

2e kwartaal 2020



Transacties nieuwbouwoopwoningen met GIW...

Aantal transacties:
7 559

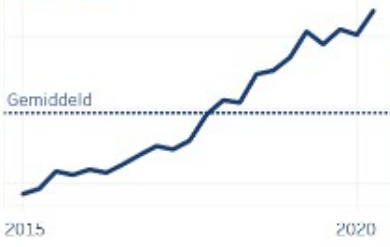
- 3,9 %
t.o.v. vorig kwartaal



Bron: NVM, NEPROM, ...

Prijzen nieuwbouwwoningen

2e kwartaal 2020



Prijsindex nieuwbouwoopwoningen: waarde

Prijsindex nieuwe koopwoningen:
147

+ 4,7 %
t.o.v. vorig kwartaal



Bron: CBS



Koopwoningmarkt schakelt ondanks Corona crisis naar een hogere versnelling

Door het enorme pakket aan ondersteuningsmaatregelen van de centrale en lokale overheden in het kader van de COVID-19 crisis in Nederland, lijken tot nu toe relatief weinig woonconsumenten in economische zin echt geraakt te zijn en zet de krapte op de woningmarkt door. Het vertrouwen in die koopwoningmarkt en in mindere mate ook het algemene consumentenvertrouwen (constant gebleven) laten in het derde kwartaal van 2020 weer een herstel zien, waarbij het vertrouwen in de koopmarkt vrijwel de neutrale waarde van 100 heeft bereikt. Mede door het feit dat veel burgers in hun inkomen nog niet geraakt zijn door de COVID-19 crisis, is de koopwoningmarkt in het derde kwartaal vrij onverwacht in een versnelling terecht gekomen.

Zo registreert het Kadaster fors meer transacties van woningen in het derde kwartaal van 2020 (ruim 62.000), dan in hetzelfde kwartaal van voorgaande jaren. Het geregistreerde aantal betreft het op een na hoogste aantal op kwartaal basis sinds 2008. Het aantal door de NVM-makelaars verkochte woningen (circa 41.600) is in het derde kwartaal eveneens fors hoger dan in het tweede kwartaal van 2020. De NVM wist hierover 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).

In tegenstelling tot de koopwoningmarkt, is de hypotheekmarkt duidelijk wel op zijn retour en daalt het aantal door HDN geregistreerde hypotheekaanvragen in het derde kwartaal met 27.400 naar 118.500. Deze daling kan volledig verklaard worden door de forse afname van het aantal oversluitingen. Het aantal door het Kadaster ingeschreven nieuwe hypotheek bereikte met 120.000 wel een hoogte die sinds 2008 niet eerder werd bereikt. De koopprijzen (uitgedrukt in de PBK van het CBS) zijn tegen de meeste verwachtingen in verder geaccelereerd (+8,1% ten opzichte van een jaar geleden), waarbij de mediane koopprijs van de NVM in het derde kwartaal van 2020 uitkomt op € 354.000.

In tegenstelling tot eerste twee kwartalen, zakt de nieuwbouwmarkt verder weg. Zo neemt het aantal nieuw aangeboden koopwoningen gemiddeld genomen al sinds eind 2017 af en komt in de eerste twee kwartalen van 2020 uit op rond de 6.700 woningen per kwartaal. De opleving in het aanbod in het vierde kwartaal van 2019 blijkt van korte duur te zijn geweest. Met 6.700 nieuw aangeboden woningen per kwartaal ligt het aanbod van nieuwbouw koopwoningen in de afgelopen kwartalen onder het niveau van de verkopen, met als gevolg een afname van de verkoopportefeuille. Dit blijkt uit de gegevens in de eenendertigste Monitor Koopwoningmarkt (derde kwartaal 2020).

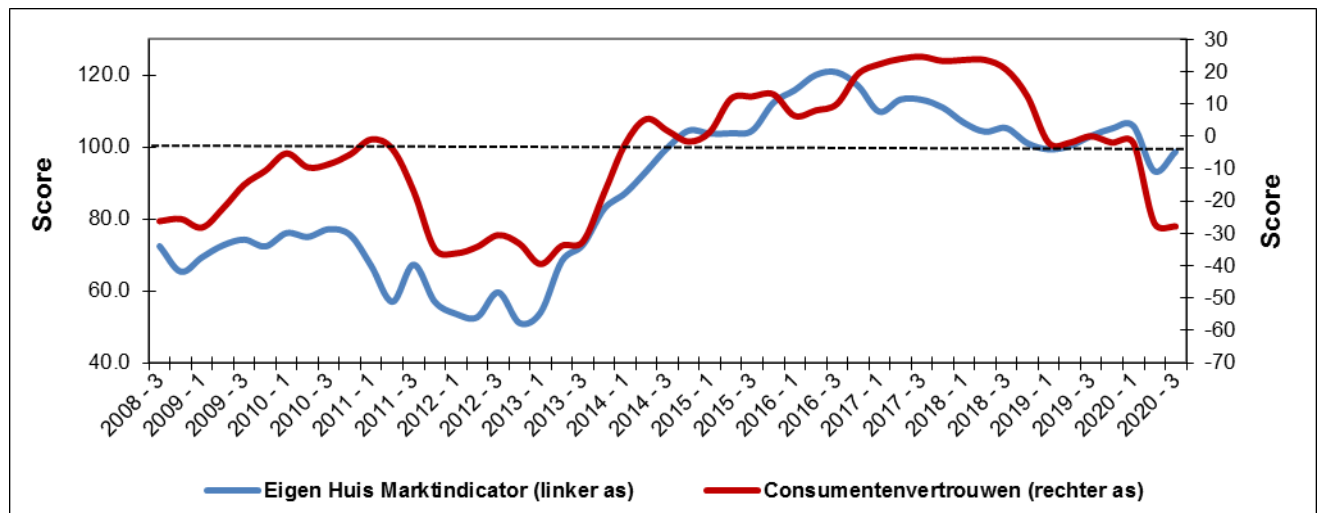
Woonconsument over de eerste schrik van de COVID-19 epidemie heen en krijgt meer vertrouwen in de koopmarkt

Mede doordat de koopwoningmarkt in het eerste half jaar van 2020 nauwelijks door de COVID-19 is geraakt en doordat weinig huishoudens nog werkloos zijn geworden, is het vertrouwen in de koopwoningmarkt (gemeten met de Eigen Huis Marktindicator) na een daling van 11,9% in het tweede kwartaal in het huidige kwartaal weer opgelopen naar een 'neutrale grens' waarbij ongeveer evenveel woonconsumenten positief als negatief zijn (98,7). De daling in het tweede kwartaal is hiermee voor ongeveer de helft weer 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 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 verder aanscherping van de lockdown enerzijds en de introductie van een vaccin tegen COVID-19 in de winter anderzijds. Mede gezien de huidige krapte op de koopwoningmarkt, verwachten wij het komende half jaar een verder herstel van het vertrouwen in de koopwoningmarkt.

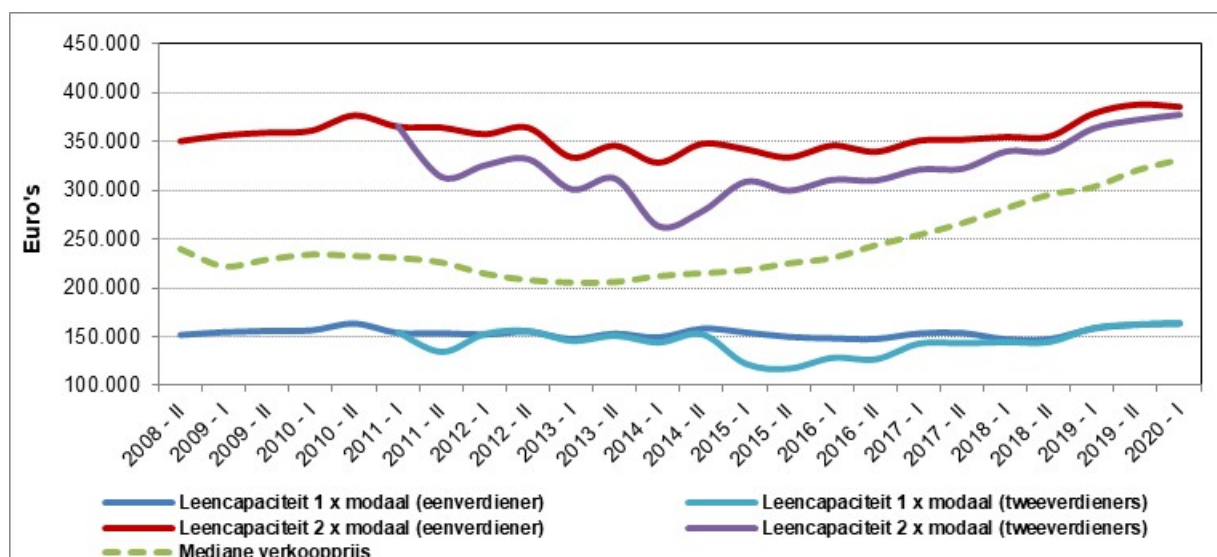
Op macro niveau was er in het tweede kwartaal van 2020 sprake van een zeer forse economische daling (BBP nam met 8,5% af), maar had dat nog geen effect op de werkloosheid. Het Centraal Planbureau (CPB) verwacht dat in het derde kwartaal van 2020 de economie weer zal herstellen, waarbij de economie over heel 2020 met 5% zal krimpen. Wel stijgt nu, in tegenstelling tot het tweede kwartaal (3,8%), de werkloosheid licht tot een nog altijd in historisch perspectief gezien bescheiden percentage van 4,3% in het derde kwartaal. Het CPB verwacht bij aflopende steunmaatregelen in oktober en zonder algehele lockdown dat dit percentage in 2021 zal oplopen richting de 7%. Voor het merendeel van de woonconsumenten in loondienst (ruim 80% van alle werkenden) blijft het inkomen voorsnog 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 vraagtval van woonconsumenten die economisch gezien tot de risicogroepen behoren (ZZP-ers, flex-werkers) 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, nu echter weer stijging en een verdere verkrapping van de koopwoningmarkt. Er blijft dus sprake van een extreem krappe koopwoningmarkt. Met het aantal oplopende COVID-19 besmettingen is het natuurlijk wel de vraag of de Nederlandse economie de komende maanden geraakt zal worden door een algehele lockdown 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 – 3^e kwartaal 2020



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

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- 1^e helft 2020



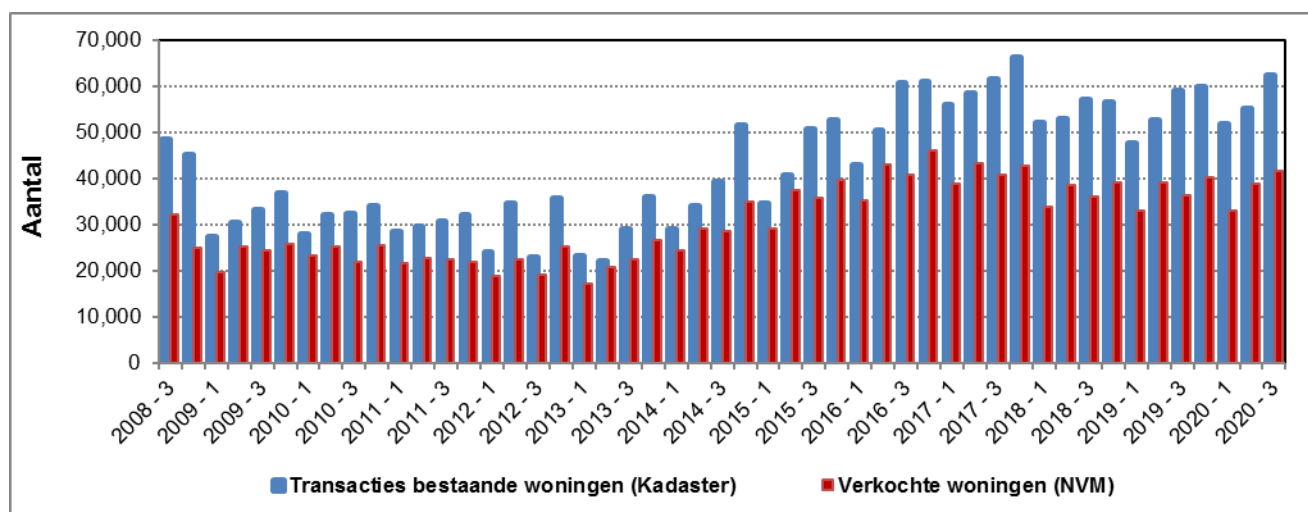
Bron: TU Delft-MBE, 2020.

Bestaande koopwoningmarkt kent het derde kwartaal een onverwacht sterke groei

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 derde kwartaal van 2020 zijn er ruim 62.200 transacties geregistreerd, wat een duidelijke stijging betekent ten opzichte van het vorige kwartaal (+13%), maar ook in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2019 (+5,6%). Het geregistreerde aantal betreft het op een na hoogste aantal op kwartaal basis sinds 2008. Wel past het in het normale seizoenspatroon van de koopwoningmarkt dat het aantal transacties in het derde kwartaal hoger is dan in het tweede 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 derde 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 in het derde kwartaal van 2020 ook een zeer forse toename zien. Met ruim 41.500 verkochte woningen is er sprake van een groei met zo'n 7% ten opzichte van het tweede kwartaal van 2020, wat niet past in het normale seizoenspatroon (zie figuur 3). Normaal neemt het aantal door de NVM geregistreerde verkopen in het derde kwartaal namelijk wat af. In tegenstelling tot andere jaren, draaide de makelaarskantoren ook in de zomer nog op volle kracht. In vergelijking met hetzelfde kwartaal van 2019 komt het aantal verkochte woningen eveneens aanmerkelijk hoger uit en is er sprake van een forse stijging met maar liefst 14,4%. De NVM wist hierover 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). Op basis van de eerste drie kwartalen van dit jaar is er dan ook nog geen enkel effect van de COVID-19 crisis te herkennen. Zo zijn er in de eerste 9 maanden van het COVID-19 jaar 2020 4,6% meer woningen verkocht dan in de vergelijkbare periode 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 – 3^e kwartaal 2020



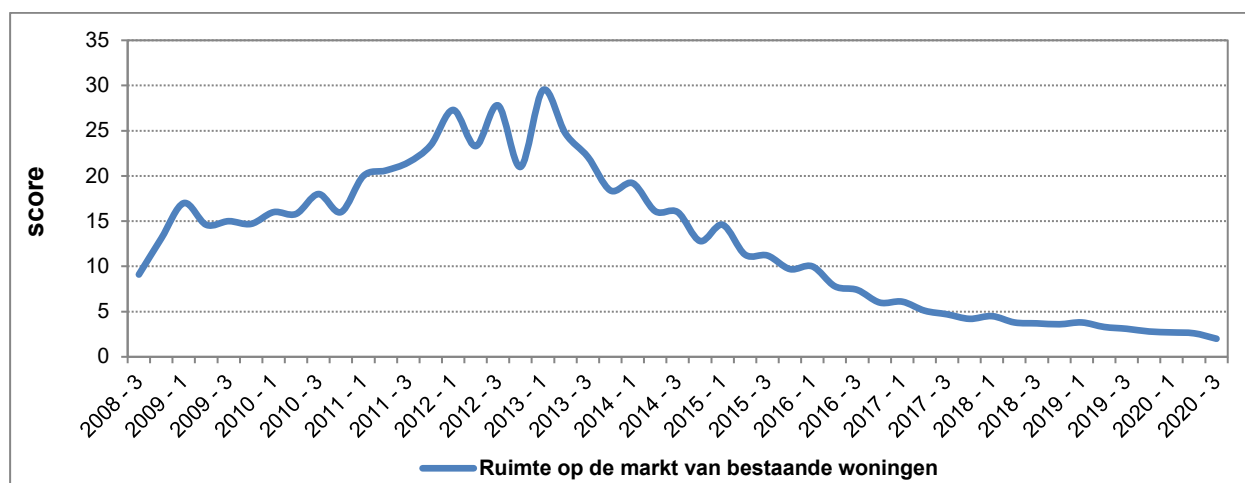
Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2020; NVM, Woningmarktcijfers, 2020

Dat de markt zeker nog niet in mineur is blijkt ook uit de forse stijging van het aantal door de NVM verkochte vrijstaande woningen. Daar werden er in het derde kwartaal maar liefst 21% meer van verkocht in vergelijking met het derde kwartaal in 2019. Datzelfde gold in wat mindere mate voor het aantal verkochte twee-onder-een-kapwoningen waarvan er 18% meer verkocht werden in vergelijking met een jaar geleden. 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 dit jaar. Dit jaar is echter voor het eerst weer een lichte toename te zien tot zo'n 10.300 in het derde kwartaal. Wel is deze stijging aanmerkelijk lager in vergelijking met de groei van de verkoop van het aantal vrijstaande woningen.

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 de laatste drie kwartalen 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 tot een zeer laag niveau van 2,0; de laagste stand sinds 1999. Een koper kan gemiddeld uit nog maar 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 derde kwartaal van 2020 (27.900 woningen) fors lager uit dan een jaar geleden (-27%).

De grootste krapte komt niet in de provincies Noord- en Zuid-Holland voor die rond het landelijk gemiddelde uitkomen, maar in het midden gebied van Nederland in de provincies Flevoland (1,5), Utrecht (1,6) en Overijssel (1,8). 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 – 3^e kwartaal 2020



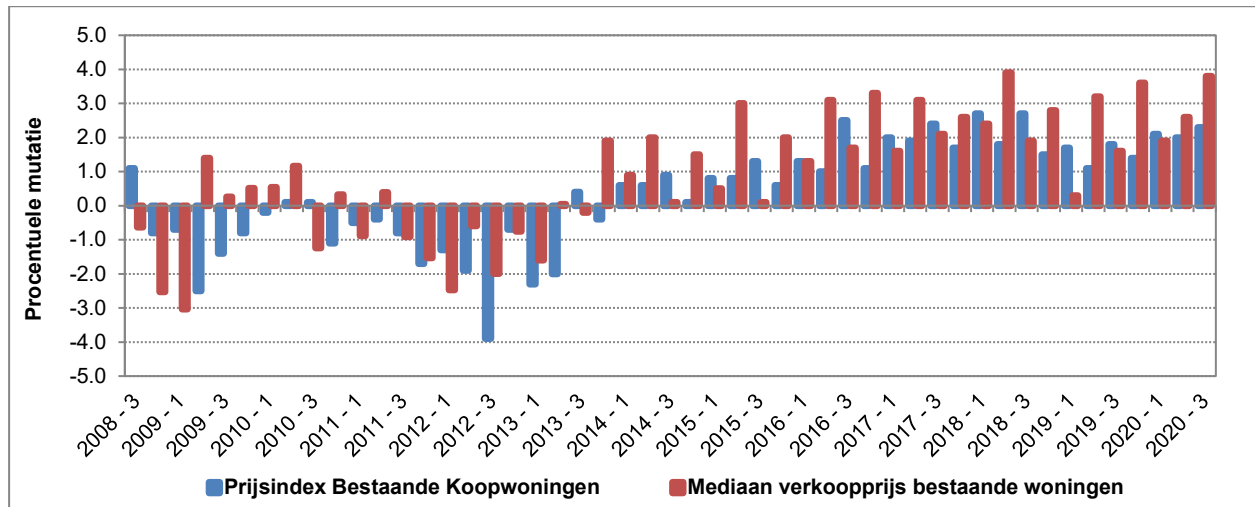
Bron: NVM, Woningmarkt cijfers, 2020

Toegenomen vraagdruk zorgt voor acceleratie woningprijzen

Hiervoor is geconstateerd dat het aantal verkopen en de transacties van bestaande woningen in het derde kwartaal gestegen zijn, de hypotheekrente na een korte stijging vorig jaar nu weer op een historisch uiterst laag niveau uitkomt (1,7% 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 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 (+3,8%) en ook fors hoger in vergelijking met het derde kwartaal in 2019 (maar liefst +11,6%). (zie figuur 5). Het hiervoor genoemde patroon wordt zoals aangegeven hiermee doorbroken. De NVM geeft als verklaring voor deze sterke prijsstijging het feit dat er het afgelopen kwartaal wat meer vrijstaande woningen verkocht zijn in in die categorie woningen was de toename van de prijs het sterkst.

De Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) van alle woningtransacties in de bestaande woningvoorraad neemt al sinds begin 2014 toe en ook het derde kwartaal van 2020 brengt hierin geen verandering. In het derde kwartaal van 2020 stijgt de PBK namelijk met 2,4% ten opzichte van het vorige kwartaal (ook een grotere stijging dan vorig kwartaal) en met 8,1% in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2019 (zie figuur 5).

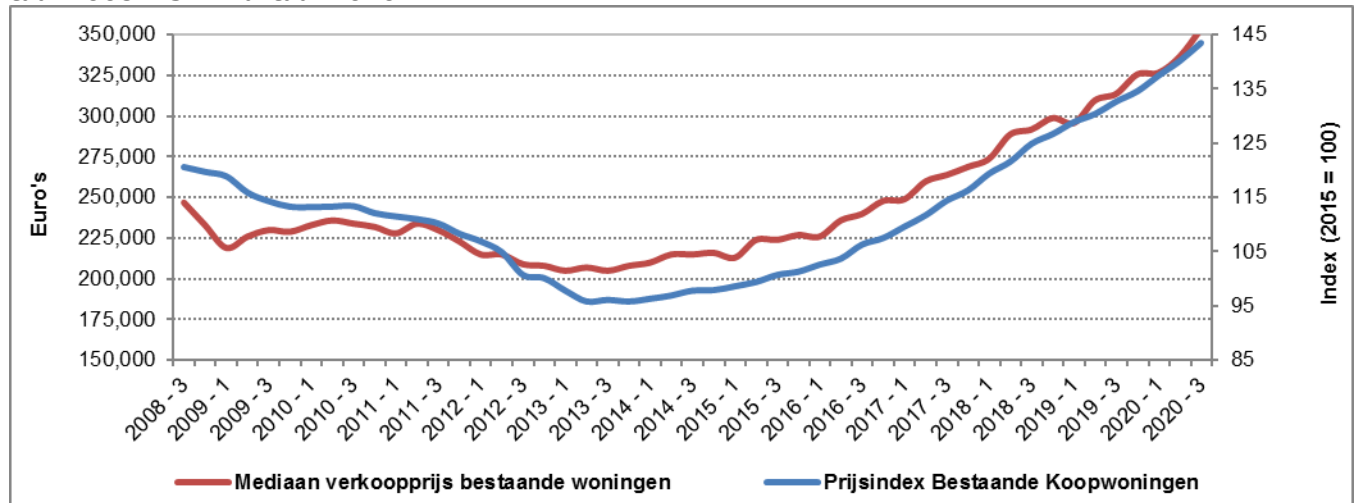
Figuur 5 De procentuele kwartaalmutatie van de mediane verkoopprijs bestaande woningen (NVM) en de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (Kadaster/CBS), op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 3^e kwartaal 2020



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

Door de aanhoudende stijging in de afgelopen jaren ligt de mediane verkoopprijs van bestaande koopwoningen in nominale termen (zoals gemeten door de NVM) inmiddels al ruim 43% boven het niveau van voor de crisis en zelfs 73% hoger dan tijdens het dieptepunt van de crisis eind 2013. In het derde kwartaal van 2020 komt de mediane verkoopprijs al uit op 354.000 euro (zie figuur 6). Om een dergelijke 'gemiddelde' woning met een hypothecaire lening te kunnen financieren, moet een huishouden inmiddels ongeveer 78.000 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 – 3^e kwartaal 2020



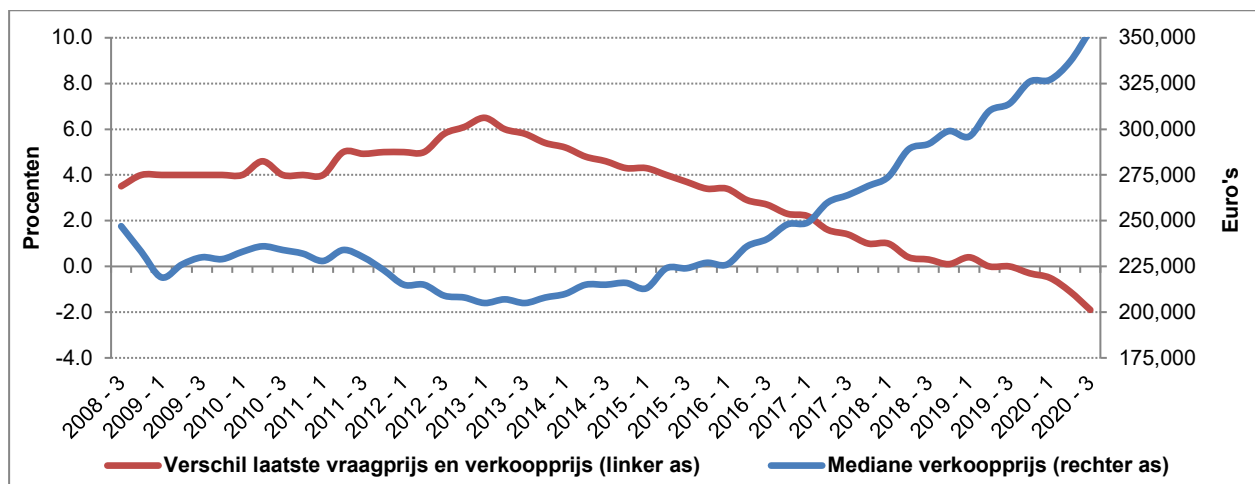
Bron: CBS, Statline, 2020; NVM, Woningmarkt cijfers, 2020

Wanneer de kooprijontwikkeling 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 143,5 in het derde kwartaal van 2020 in nominale termen ruim boven het niveau van medio

2008 uit (+23,5). Daarmee is wederom een nieuw hoogterecord bereikt (zie figuur 6). In reële prijzen is de PBK nu ook net hoger in vergelijking met de waarde voor de Kredietcrisis.

Naast de gunstige financieringsvoorwaarden spelen natuurlijk ook de grote krapte op de (koop)woningmarkt en de grote concurrentie tussen potentiële kopers, een belangrijke rol in de aanhoudende kooprijfstijging. Gemiddeld genomen over alle verkochte woningen in Nederland is er in het derde kwartaal van 2020 circa 1,9% meer betaald dan de vraagprijs. Deze onwerkelijke situatie is nu in het vierde 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 kooprijsontwikkeling 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 – 3e kwartaal 2020

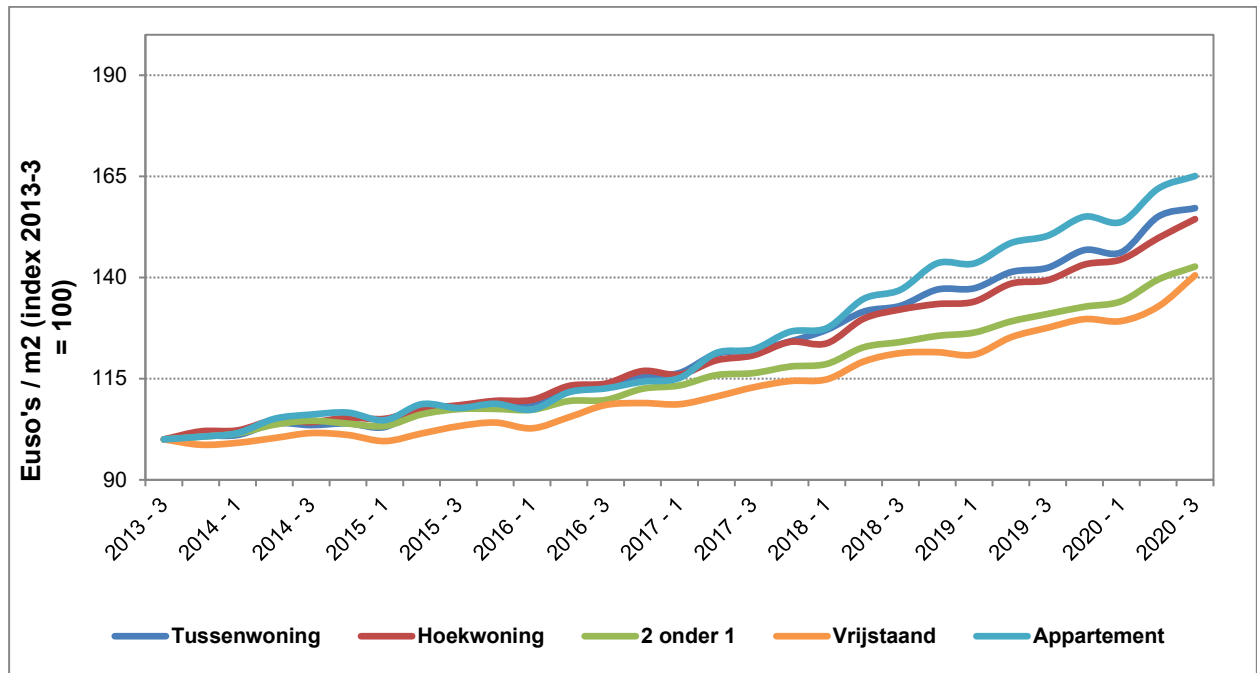


Bron: NVM, Woningmarkt cijfers, 2020

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, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 3^e kwartaal 2020

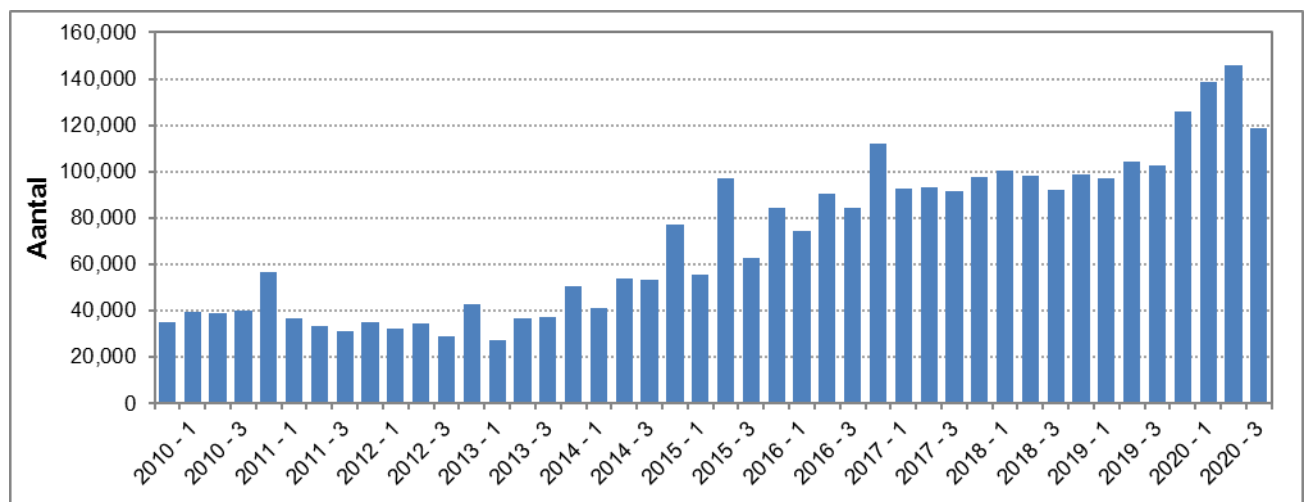


Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2020

Hypotheekmarkt normaliseert

De koopwoningmarkt en de hypotheekmarkt zijn in Nederland sterk aan elkaar gerelateerd. Waar de gegevens over de koopwoningmarkt in het eerste drie kwartalen van 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 – 3^e kwartaal 2020



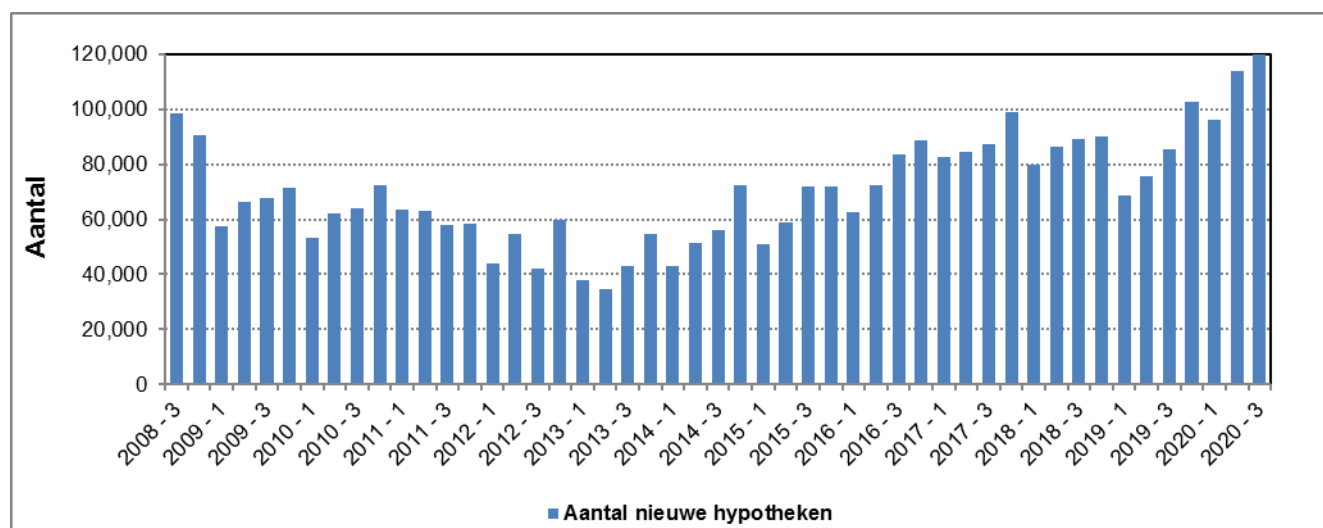
Bron: HDN, 2020

Het aantal hypotheekaanvragen, geregistreerd door HDN, laat in het derde tweede kwartaal van 2020 sinds drie kwartalen weer een daling zien, waarbij de forse stijging ten opzichte van derde kwartaal in 2019 is gehalveerd. 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 vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2019 is er overigens nog wel sprake van een toename met bijna 15,5%.

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 tegenstelling tot het aantal hypotheekaanvragen in het derde kwartaal wel hoger uit te komen dan in het vorige kwartaal (een stijging met 5,3%) (zie figuur 10). Deze toename is in overeenstemming met de forse groei van het aantal hypotheekaanvragen in het tweede kwartaal. Na een minimale terugval in het eerste kwartaal van 2020, wat past in het normale seizoenspatroon op de hypotheekmarkt, blijken er in het derde kwartaal van 2020 maar liefst 120.000 nieuwe hypotheek te zijn geregistreerd; het hoogste aantal sinds 2008. Dit betekent een stijging van 40,5% in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2019.

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



Bron: Kadaster, 2020

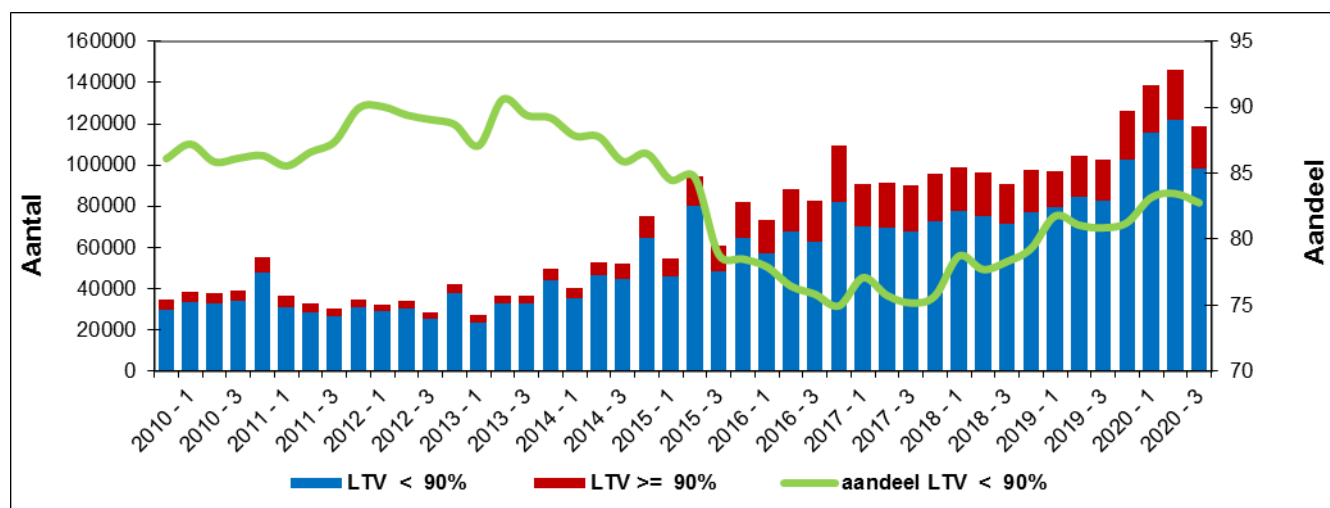
Uitval koopstarters leidt sinds 2017 tot lagere gemiddelde LTV bij hypotheekaanvragen

De maximale LTV norm is sinds 2013 afgebouwd met jaarlijks 1% tot het niveau van 100% in 2018. Niet alle huishoudens hebben deze 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. Veel starters betraden de woningmarkt en de doorstromers hadden minder overwaarde op de huidige woning ter beschikking door de kooprijzdalingen tijdens de Kredietcrisis. Vanaf begin 2017 is er een tegengestelde ontwikkeling te zien en blijft de gemiddelde LTV voor het tweede op een volgende kwartaal steken op ongeveer 63% in het derde kwartaal van 2020. Het aandeel starters in de hypotheekaanvragen neemt na zeven kwartalen van daling in het derde kwartaal sinds enige tijd wel weer licht toe (van 21% naar 23%).

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 11). 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 tweede kwartaal van 2020 bestaat circa 83% van alle aanvragen uit 'relatief veilige' hypotheek met een LTV ratio tot 90%.

Figuur 11 De Loan-To-Value (LTV)* op basis van hypotheekoffertes naar risicoklasse, op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2009 – 3^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

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

Figuur 12 Verschuivingen in hypotheekvoorwaarden ten opzichte van het tweede kwartaal 2020 op basis van de adviessoftware van de Hypotheekshop-adviseurs

Nr.	Grootste stijgers	%-punt	Grootste dalers	%-punt
1.	Wat is de geldigheid van het renteaanbod en de bindende offerte?	+0,60%	Wanneer is een verstrekking o.b.v. de WOZ-beschikking mogelijk?	-0,50%
2.	Geldt er dagrente? (= laagste van rente in renteaanbod en rente op passeerdatum)	+0,60%	Zuivere oversluiting - is explain op inkomen mogelijk?	-0,50%
3.	Wordt inkomen uit verhuur / huurinkomsten meegenomen?	+0,40%	Is het acceptatiebeleid aangepast door de coronacrisis?	-0,50%
4.	Is toetsing op werkelijke last mogelijk voor (pre)senioren i.g.v. oversluiten/verhogen/aankoop 1e woning?	+0,40%	Tot welk percentage van de woningwaarde mag aflossingsvrij worden geleend?	-0,40%
5.	Wat is de maximale overbruggingsfinanciering indien de woning nog NIET is verkocht?	+0,40%	Hoe beoordeelt de geldverstrekker een tijdelijk dienstverband met intentieverklaring in tijden van corona?	-0,40%

Bron: De Hypotheekshop, 2020

Oversluitpiek voorbij: kopen en verbouwen slaan weer de klok

Na het hectische tweede kwartaal, keerde de hypotheekmarkt in het derde kwartaal terug naar de normale drukte. De gevolgen van de corona-uitbraak leken beperkt. Het aantal hypotheekaanvragen in de zomervakantie lag zelfs hoger dan in eerdere jaren. Deze waren voor het grootste deel afkomstig van starters en doorstromers. Vanaf eind augustus nam ook het aandeel verhogingen (vaak in verband met een verbouwing) toe.

Dat leidde tot verschuivingen in de belangrijkste hypotheekvoorwaarden: voor doorstromers zijn in de huidige woningmarkt de geldigheidsduur van de offerte en de maximale hoogte van de overbruggingsfinanciering van groot belang. Omdat geldverstrekkers vanaf augustus over gingen tot verlaging van de hypotheekrente, behoort ook de zogeheten dagrente -waarbij consumenten profiteren als de rente op de dag van passeren lager is dan in de offerte- tot de grootste stijgers van het derde kwartaal. Doordat het percentage oversluiters het afgelopen kwartaal sterk afnam, scoorden voorwaarden als verstrekking op basis van de WOZ-beschikking (in plaats van een taxatierapport) en zuiver oversluiten juist minder goed.

Toetsing op werkelijke lasten steeds gebruikelijker voor (pre)senioren

Bij (pre)senioren (vanaf 57 respectievelijk 67 jaar) is vaak sprake van een (gedeeltelijke) aflossingsvrije hypotheek. Aflossingsvrije hypotheeken kennen lagere lasten dan annuïtaire hypotheeken omdat er tijdens de looptijd niet wordt afgelost. Dat is de reden dat er sinds enkele jaren voor doorstromende senioren onder voorwaarden een lichtere inkomenstoetsing (op basis van werkelijke lasten) kan worden gehanteerd dan de gangbare annuïtaire toetsing, zowel met als zonder Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Een aantal aanbieders kent een dergelijke regeling voor (pre)senioren ook in andere situaties: in geval van oversluiten, verhogen of de eerste aankoop. Voorwaarden die hiervoor veelal gelden zijn, naast een onderbouwing, een maximale verstrekking tot 50%-75% van de woningwaarde, een stabiel pensioeninkomen en een langere rentevaste periode tot de jongste aanvrager 85 jaar is (of minimaal tot het einde van de looptijd van het leningdeel). Het gaat dan om financieringen zonder NHG.

Geldverstrekkers trekken acceptatiebeleid niet verder aan

In het derde kwartaal leek de onzekerheid veroorzaakt door de eerste coronagolf wat weg te ebbelen. Versterkt door de grote concurrentie had dat tot gevolg dat geldverstrekkers hun hypotheekrentes voorzichtig weer verlaagden. Verruiming gaat voornamelijk niet op voor de aanpassingen in het acceptatiebeleid die

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.

aanbieders in de eerste weken van de corona-uitbraak doorvoerden: de aanvullende vragenlijst voor zelfstandigen (en soms flexwerkers) en de verkorte geldigheidsduur van inkomensstukken blijven onverminderd van kracht. Er waren nauwelijks financiers die de teugels verder aantrokken. Een enkeling draaide bepaalde aanpassingen terug, gesterkt door de woningmarkt die niet is teruggeslagen. Het ging daarbij met name om de overbruggingsfinanciering (in geval van een nog niet (definitief) verkochte woning of de termijn waarin dubbele lasten gedragen moeten kunnen worden).

Uitgelicht: Wordt inkomen uit verhuur / huurinkomsten meegenomen?

Eén van de grootste stijgers van het derde kwartaal is het kunnen meenemen van inkomsten uit verhuur bij het aangaan van een hypotheek. Als gevolg van de lage spaarrente zijn consumenten op zoek gegaan naar beleggingen met een hoger rendement en is de groep particuliere beleggers op de woningmarkt gegroeid. Met name het aantal eigenaren met twee woningen en eigenaren met drie tot vijftig woningen is sinds 2009 toegenomen, zo bleek vorig jaar uit onderzoek van het Kadaster ('Kopen om te verhuren'). In een aantal wijken van bepaalde populaire steden ligt het aandeel door particuliere verhuurders gekochte koopwoningen boven de 20%.

Niet alleen kiezen huiseigenaren voor de aanschaf van een beleggingspand ('buy-to-let'), ook opteren doorstromers er wel voor om de huidige woning aan te houden ('keep-to-let'). Er zijn schattingen dat inmiddels 5%-10% van de woninghypothekenportefeuille van sommige banken bestaat uit verhuurde woningen. In de meeste gevallen is de geldverstrekker daarover niet geïnformeerd door de verhuurder. Er lijkt daarom bij consumenten steeds meer behoefte aan flexibele hypotheekproducten, waarvan de rente en voorwaarden kunnen worden aangepast aan de actuele woonsituatie (eigen bewoning of korte / lange termijn verhuur).

Door de schaarste op de woningmarkt is het huurniveau fors gestegen, en daarmee de beleggingswaarde van woningen. Reden dat koopstarters, die gehouden zijn aan de maximale leencapaciteit volgens het Nibud, de slag de laatste jaren steeds vaker verliezen. Dat bleek vorig jaar uit onderzoek van de Amsterdam School of Real Estate ('Buy to let verdringt starter van de koopwoningmarkt'). Hoewel door de corona-uitbraak de druk op de woningmarkt vanuit expats en beleggers wat is verminderd, overwegen het Rijk en steeds meer gemeenten maatregelen (differentiatie overdrachtsbelasting en zelfbewoningsplicht bij nieuwbouwwoningen) om de positie van starters te versterken.

Aanbod van nieuwe (koop)woningen wil maar niet aantrekken

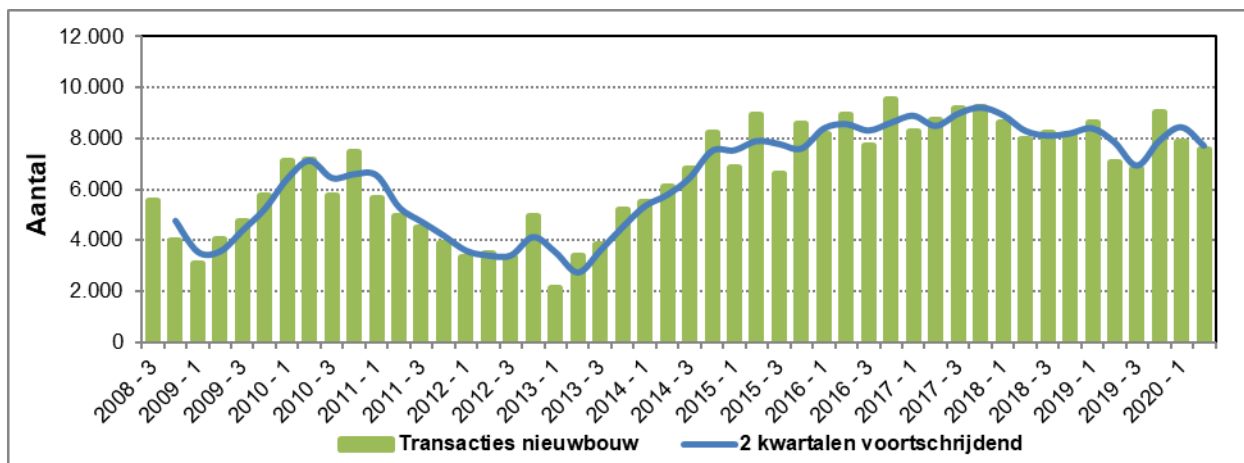
Na een dieptepunt in 2013 (14.500 verkopen) is het aantal verkochte nieuwbouw koopwoningen vanaf 2014 tot en met 2017 gestaag gestegen tot circa 35.500 woningen. In de afgelopen jaren heeft het aantal transacties echter een dalende trend ingezet (zie figuur 13) terwijl een flinke toename nodig was om aan de grote woningvraag te voldoen. In 2019 werden rond de 31.500 nieuwe koopwoningen verkocht; een daling met 12% ten opzichte van 2017. Vooralsnog lijkt deze dalende trend in 2020 niet te worden omgebogen. Na de plotselinge piek in het aantal verkochte nieuwbouwwoningen in het vierde kwartaal van 2019 (ruim 9.000 verkopen), is er in de eerste twee kwartalen van 2020 weer sprake van een terugval tot onder de 8.000 transacties per kwartaal.

Zeker wanneer de kwartaalcijfers tweemaandelijks voortschrijdend worden gemaakt (zie blauwe lijn in figuur 13), wordt het duidelijk dat het aantal transacties van nieuwbouw koopwoningen vanaf medio 2018 op kwartaalbasis rond de 8.000 beweegt. Als deze ontwikkeling zich voortzet, zal het aantal transacties in 2020 op eenzelfde niveau als 2019 uitkomen. De dalende trend in het aantal transacties is dan weliswaar niet omgebogen in een stijging, maar er zou wel sprake zijn van een stabilisatie.

Uit de ontwikkeling van de transactiegegevens van nieuwbouw koopwoningen komt vooralsnog 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 kwartaal van 2020 niet sterk gedaald.

De circa 7.600 verkochte nieuwe koopwoningen in het tweede kwartaal van 2020 blijft natuurlijk moeilijk te rijmen met de veel grotere 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 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 nieuwbouwmarkt van (koop)woningen juist nu een motor voor de Nederlandse economie zou kunnen zijn.

Figuur 13 Aantal transacties van nieuwbouwwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2020



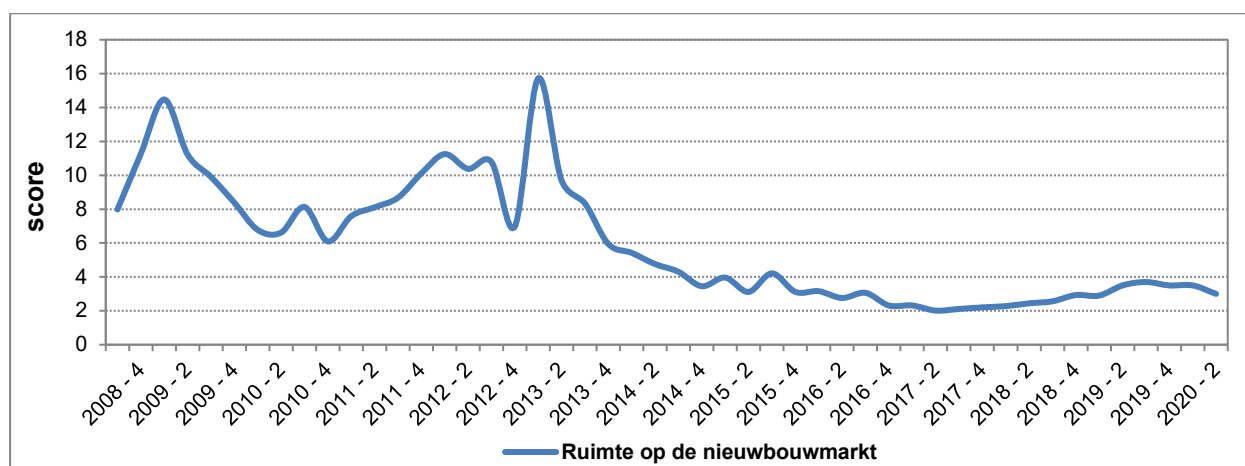
Bron: NVB/NEPROM/OTB, Monitor Nieuwe Woningen, 2020

De markt voor nieuwbouw koopwoningen wordt weer krapper

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 nieuwbouwmarkt (zie figuur 14). De krapte-indicator loopt in deze periode op van 2,0 naar 3,7 in het derde kwartaal van 2019. In de laatste drie kwartalen laat de krapte-indicator echter weer een afname zien tot een waarde van 3,0 in het tweede 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 afgelopen periode. 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 14 De krapte-indicator nieuwbouw koopwoningmarkt, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2020



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

Matiging van de kooprijstijging van nieuwe koopwoningen houdt aan

De gemiddelde prijs van verkochte nieuwe woningen laat vanaf 2015 een enorme stijging zien. Met circa € 407.000 in het tweede kwartaal van 2020 (de meest recente gegevens) ligt deze gemiddelde prijs in nominale termen ongeveer 60% hoger dan begin 2015, toen de prijzen aanhoudend begonnen op te lopen (zie figuur 15). Dat is ruim 10% prijsstijging op jaarbasis, waarbij overigens niet gecorrigeerd is voor de pakquetsamenstelling van de verkochte woningen. Een nieuwbouw koopwoning is daarmee in nominale termen gemiddeld zo'n 34% 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 pakquetsamenstelling. In de laatste vijf kwartalen is er sprake van meer gematigde groeipercentages van de transactieprizen van nieuwbouwwoningen.

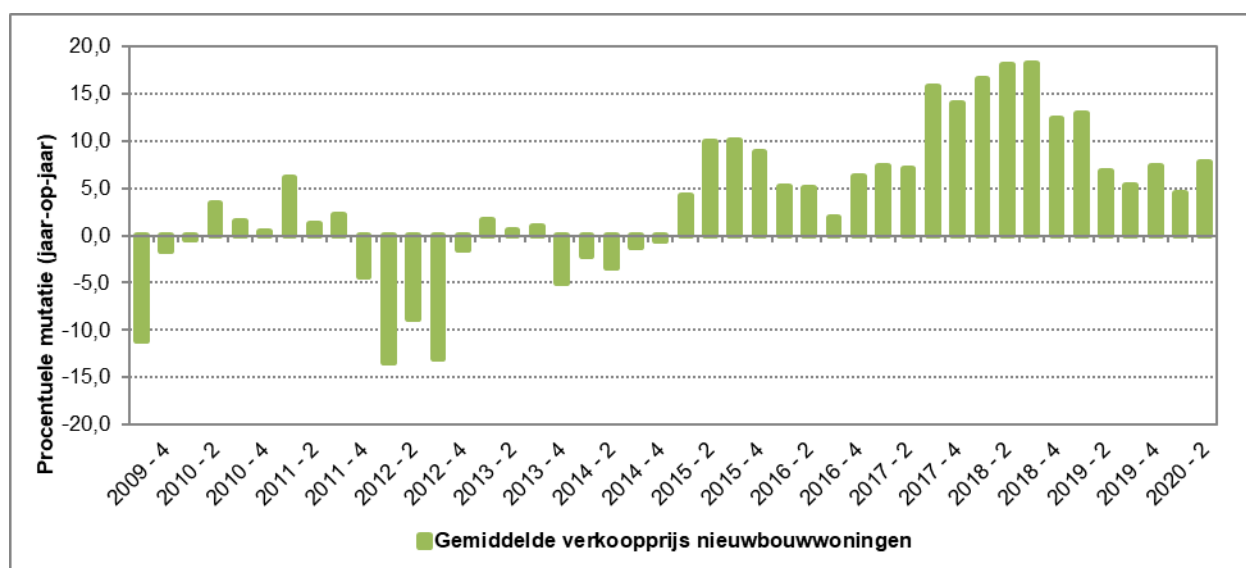
In het tweede kwartaal van 2020 blijkt de jaar-op-jaar kooprijstijging voor nieuwbouwwoningen uit te komen op +7,7%. Dit is hoger dan de kooprijstijging in de daaraan voorafgaande vier kwartalen, die varieerde van +4,5% tot +6,8%, maar aanmerkelijk lager dan de jaar-op-jaar kooprijstijging in de periode medio 2017 tot begin 2019 (zie figuur 15).

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 woningprizen.

Nieuw aanbod van nieuwbouw koopwoningen blijft afnemen

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 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.

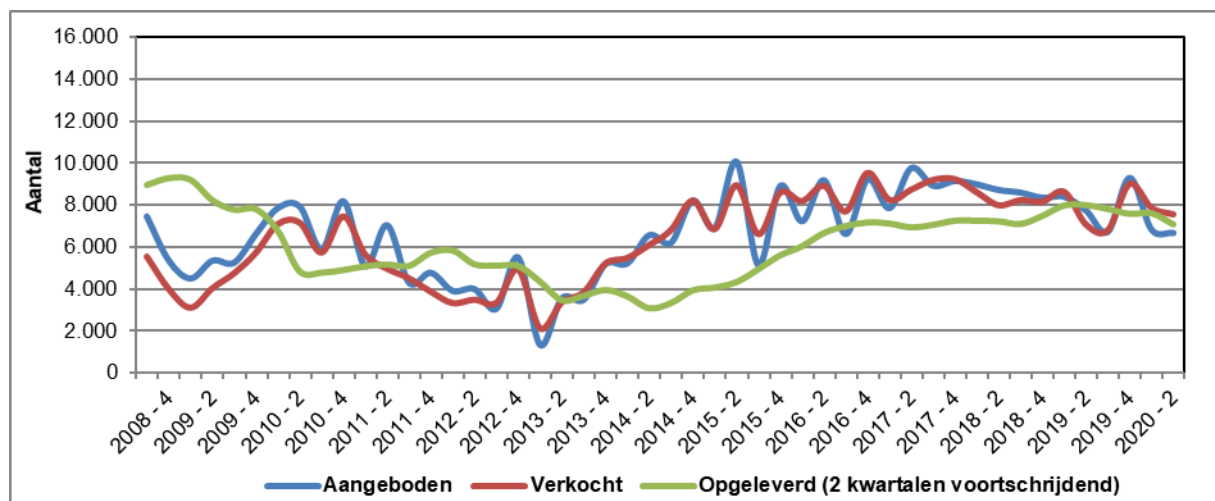
Figuur 15 De procentuele jaarmutatie van de gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2020



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

Het aantal nieuw aangeboden koopwoningen neemt gemiddeld genomen al sinds eind 2017 af en komt in de eerste twee kwartalen van 2020 uit op rond de 6.700 woningen per kwartaal (zie figuur 16). De opleving in het aanbod in het vierde kwartaal van 2019 blijkt van hele korte duur te zijn geweest. Met 6.700 nieuw aangeboden woningen per kwartaal ligt het aanbod van nieuwbouw koopwoningen in de afgelopen kwartalen onder het niveau van de verkopen, met als gevolg een afname van de verkoopportefeuille.

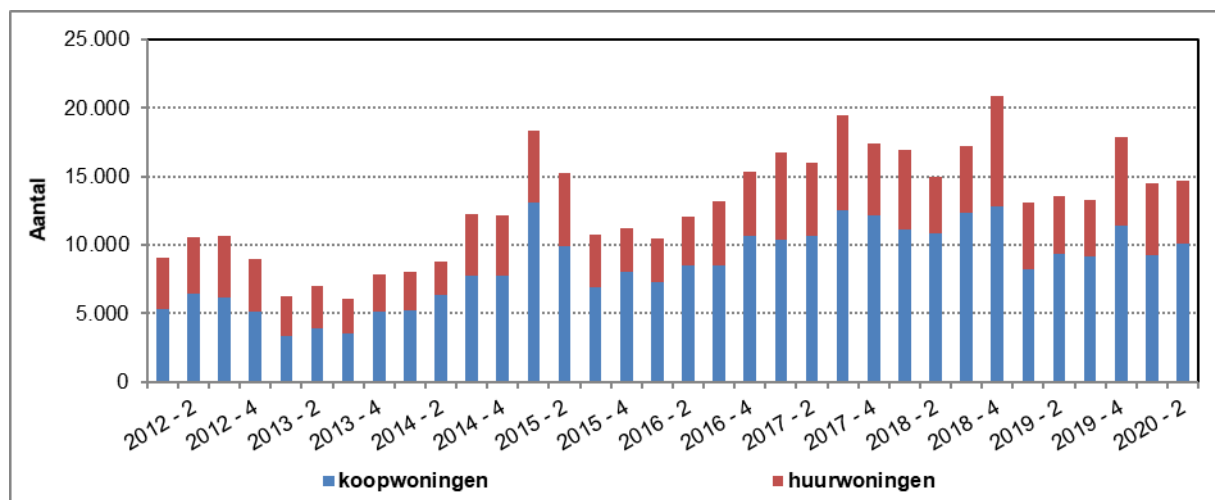
Figuur 16 Het aantal nieuw aangeboden, verkochte en opgeleverde nieuwbouw koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2020



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

Het aantal opgeleverde koopwoningen (2 kwartalen voortschrijdend) neemt in het tweede kwartaal van 2020 voor het vierde opeenvolgende kwartaal af. De circa 7.100 opgeleverde koopwoningen betekenen een daling van 12% ten opzichte van het tweede kwartaal van 2019. Klaarblijkelijk begint de 'pijn' 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 16).

Figuur 17 Het aantal nieuwe woningen waarvoor bouwvergunning is verleend naar eigendomsverhouding (CBS), op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2012 – 2^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 (zie figuur 17). 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 twee 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 tweede kwartaal van 2020 werd voor 14.722 woningen een bouwvergunning verleend. Ten opzichte van het eerste kwartaal van 2020 is dit een lichte toename met ruim 200 woningen. Achter deze beperkte toename van het totaal aantal vergunde woningen, gaat een afname schuil van het aantal huurwoningen (-13%) en een toename van het aantal koopwoningen (+9%) waarvoor een bouwvergunning is verleend. Als in het derde en vierde kwartaal van 2020 het aantal woningen waarvoor een bouwvergunning wordt verleend op het niveau van de eerste twee kwartalen blijft, komt het jaartotaal op zo'n 58.000 à 59.000 woningen. 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.

Meer ondersteuning voor starters en middeninkomens

De diverse aanscherpingen van de voorwaarden voor het verkrijgen van een hypothecaire lening die in de afgelopen jaren zijn doorgevoerd (striktere toepassing en aanscherping van LTI norm, maximale LTV ratio stapsgewijs verlaagd, hypotheekrenteaftrek alleen bij aflossen op nieuwe hypotheek, alle bijkomende kosten voor het kopen van een woning met eigen geld moeten financieren), hebben vooral voor potentiële starters de financierbaarheid van koopwoningen in Nederland aangetast. In combinatie met de sterk oplopende 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-hypotheek blijft stabiel en Startersleningen nemen toe

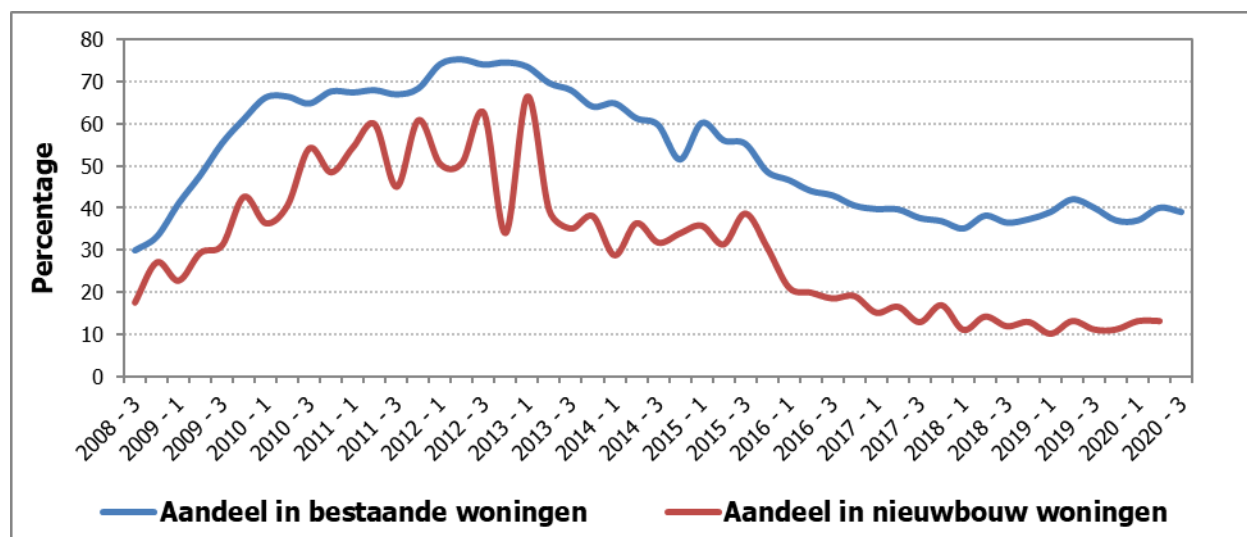
De sterk verminderde financierbaarheid en betaalbaarheid van koopwoningen voor potentiële starters als gevolg van de aanhoudende koopprijsstijgingen, leiden de laatste jaren weer tot meer aandacht voor de vraagondersteuning voor deze groep woonconsumenten.

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. De methodiek is gebaseerd op de gemiddelde koopsom van de laatste drie maanden. Deze stijging heeft bijgedragen aan het grotere aandeel van NHG-hypotheek op bestaande woningen binnen alle nieuw afgesloten hypotheek sinds begin 2018: van 35% naar 42% medio 2019 (zie figuur 18). In de tweede helft van 2019 en in 2020 loopt dit aandeel echter weer licht terug tot 39% in het derde kwartaal van 2020, waarschijnlijk als gevolg van een geringer aanbod van te koop staande woningen onder de NHG-grens en een lagere rentekorting bij NHG-hypotheek.

Met betrekking tot de nieuwbouwwoningen blijkt het aandeel verkochte woningen met NHG-hypothek sinds begin 2018 te stabiliseren tussen de 10% en 15% (zie figuur 18). 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-hypotheek gegroeid van ruim 760.000 hypotheek begin 2009 naar ruim 1,46 miljoen hypotheek in het derde 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.

Figuur 18 Aandeel NHG-hypotheek 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 – 3^e kwartaal 2020

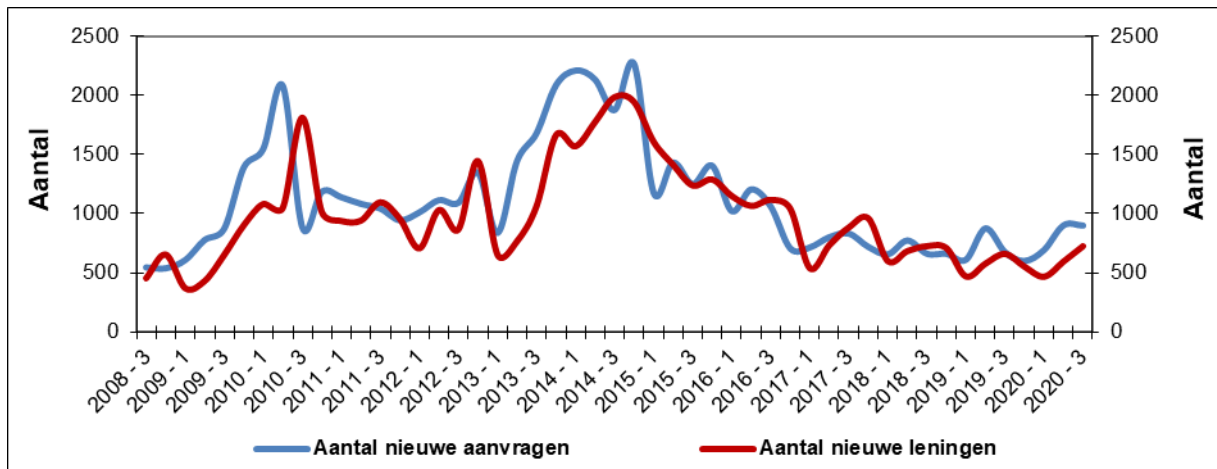


Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2020; NVB/NEPROM/OTB, MonitorNieuweWoningen, 2020; NHG, 2020

Een toenemende vraagondersteuning voor potentiële starters op de koopwoningmarkt begint zich langzamerhand ook af te tekenen in het aantal aanvragen van Startersleningen en het aantal nieuw verstrekte Startersleningen (zie figuur 19). 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 600 tot 700 aanvragen. In de afgelopen twee kwartalen is het aantal aanvragen duidelijk gestegen tot rond de 900; de hoogste kwartaalcijfers uit de laatste vier jaar (zie figuur 19). Potentiële starters lijken wat meer kansen voor zichzelf te zien.

Figuur 19 Totaal aantal aangevraagde en verleende Startersleningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 3^e kwartaal 2020



Bron: SVn, 2020

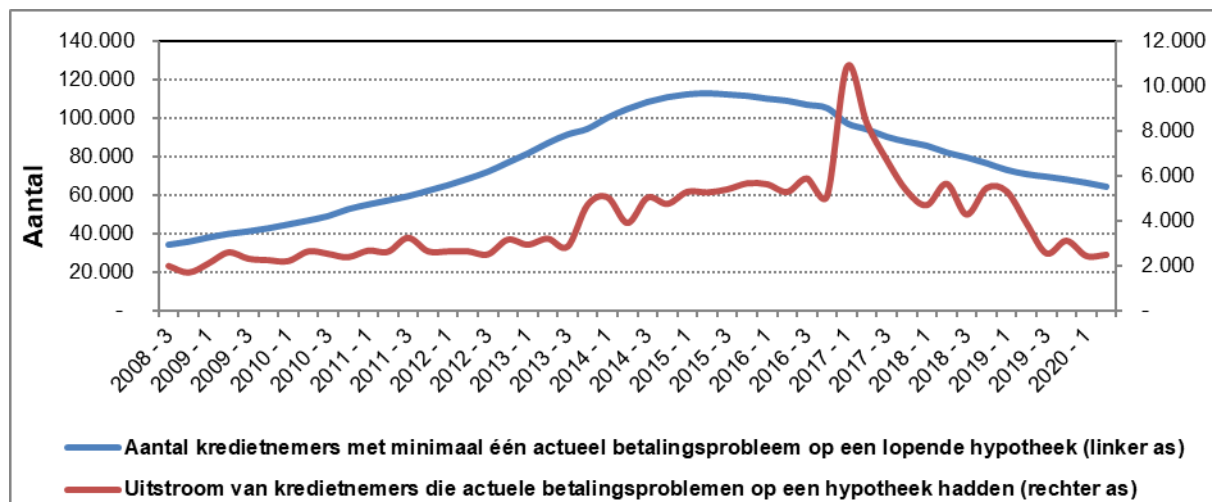
Het aantal nieuw verstrekte Startersleningen volgt met een lichte vertraging dezelfde trend als die bij de aanvragen. Het aantal verstrekte Startersleningen is ook sterk gedaald sinds 2014 en schommelt vervolgens in de jaren 2017-2019 zo tussen de 500 en 900 leningen per kwartaal. Mede door de sterk gestegen koopprijzen krijgen de starters het - zelfs met de mogelijkheid voor een Starterslening - steeds moeilijker op de woningmarkt, zo stelt de SVn. In het derde kwartaal van 2020 komt het aantal nieuw verstrekte Startersleningen uit op 725 leningen; een forse toename ten opzichte van de voorgaande kwartalen. Dit is in lijn met de recente toename van het aantal aanvragen voor een starterslening. De SVn geeft verder 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 31% 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 57%).

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 64.500 kredietnemers in het tweede 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 20). 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 64.500 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 en 2021 ook niet zo rooskleurig zijn, als gevolg van de huidige coronacrisis.

Figuur 20 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 – 2^e kwartaal 2020²



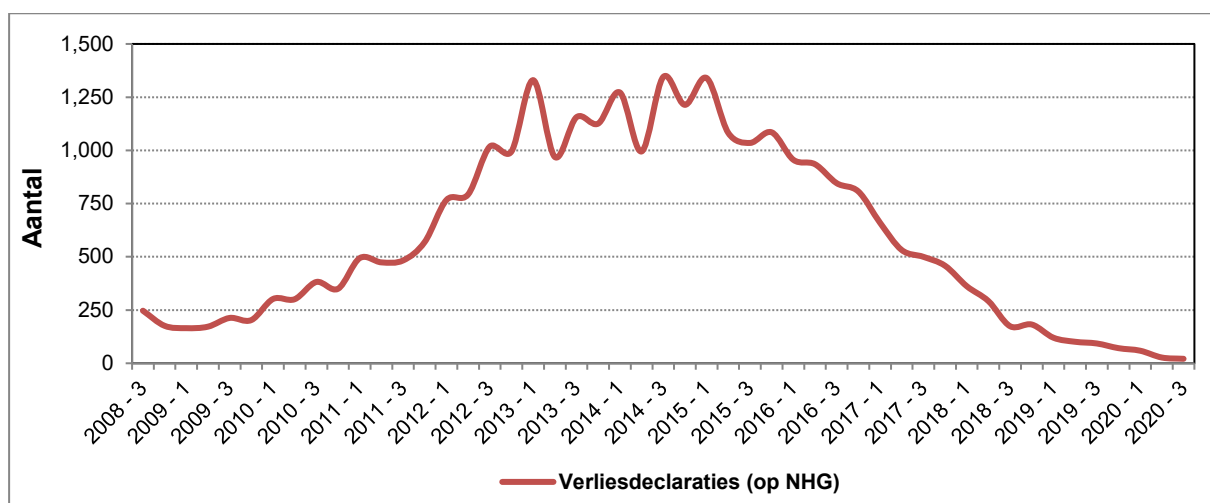
Bron: BKR, 2020.

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 derde kwartaal van 2020 registreerde de NHG 'slechts' 21 verliesdeclaraties, een laagterecord sinds het uitbreken van de crisis in 2008 (zie figuur 21). Daar staat bovendien nog tegenover, dat het aantal uitstaande NHG-hypotheeklen sinds 2009 met ruim 85% is toegenomen. Op jaarbasis bedraagt het aantal verliesdeclaratie tot nu toe in 2020 (107) dus slechts 0,07% van het totaal aantal uitstaande NHG-hypotheeklen. Vooral nog 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) komt in het tweede kwartaal van 2020 uit op 36 woningen. Sinds het uitbreken van de economische crisis in 2008 was het aantal executieverkopen nog niet zo laag. 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.

² 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 21 Het aantal verliesdeclaraties op NHG-hypotheken, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 3^e kwartaal 2020



Bron: NHG, 2020.

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 kwartaal van 2020 op de koopwoningmarkt dan we in de vorige kwartaal-rapportage voorzagen. Daar werd toch een lichte afkoeling van de koopwoningmarkt als een reële mogelijkheid beschouwd. De overspannen hypotheekmarkt koelde mede door de forse daling van het aantal oversluitingen wel duidelijk af. 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.

In tegenstelling tot de aanvankelijke prognoses van de economische bureaus van de drie grootbanken die in het voorjaar nog een scherpe daling van het aantal woningtransacties en zelfs kooprijdsdalingen voor de tweede helft van het jaar voorspelden, accelereerde de koopwoningmarkt met record prijsstijgingen en woningverkoop in het derde kwartaal. Mede hierdoor nam de krapte op de koopwoningmarkt verder toe tot een waarde van 2,0; de laagste stand sinds 1999. Onze inschatting is dat de grootbanken hun analyses te veel op algemene economische ontwikkelingen baseerden. De situatie op de koopwoningmarkt is echter volledig anders dan bijvoorbeeld ten tijde van het uitbreken van de bankencrisis in 2008 (waar de woningmarkt overigens ook maar licht geschonden uitkwam. Mede door pro-cyclisch woningmarktbeleid van het Rijk, raakte vanaf 2011 de koopwoningmarkt echter alsnog in een diepe recessie). In 2008 was de koopwoningmarkt veel minder krap (9,1 tegen 2,0 nu), de gemiddelde hypotheekrente aanmerkelijk hoger (5,5 tegen 1,7% in november) en lag de woningbouwproductie op een hoger niveau dan thans het geval is. Ook de woonconsument herkent deze situatie, waarbij na een korte daling, het vertrouwen in de koopwoningmarkt inmiddels vrijwel de neutrale waarde van honderd heeft bereikt. Deze omstandigheden kunnen dan ook als verklaring dienst doen voor het feit dat de koopwoningmarkt vooralsnog niet in een recessie is terecht gekomen. Op basis van het feit dat woonconsumenten nog redelijk neutraal over de woningmarkt oordelen, kan ook verondersteld worden dat de koopwoningmarkt de komende twee kwartalen 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 ruim een half jaar later pas gaat dalen en daarna effect kan hebben op de kooprijdsontwikkeling.

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

feit dat ook niet rendabele bedrijven gebruik hebben gemaakt van de regelingen) en de werkloosheid maar licht is opgelopen in het derde kwartaal van 2020 (van 3,2% begin dit jaar naar 4,3%). Daarnaast heeft de intelligente lockdown er mede voor gezorgd dat de verspreiding van het COVID-19 virus sterk is teruggedrongen in de maanden mei-juli. Iedereen is daardoor in het derde kwartaal optimistischer geworden, waardoor ook het vertrouwen in de economie en in de woningmarkt niet verder is weggezakt in die maanden.

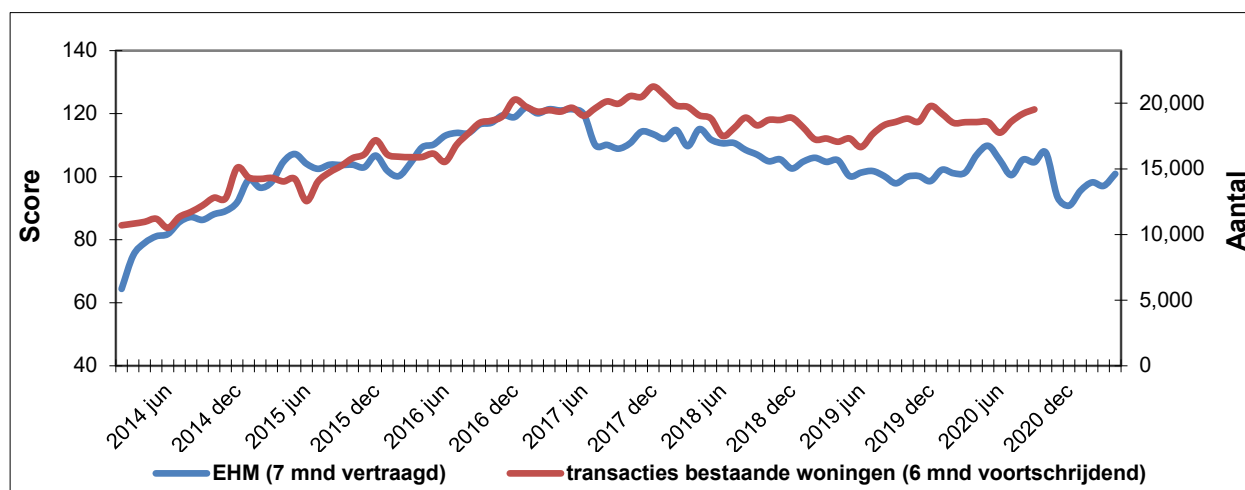
Nu we in de herfst opnieuw in een gedeeltelijk lockdown terecht zijn gekomen en er de mogelijkheid bestaat dat er nog strengere maatregelen worden ingevoerd, is het niet onwaarschijnlijk dat ook de stijging van het vertrouwen in de woningmarkt omslaat naar een lichte daling. De ontwikkelingen op de koopwoningmarkt en op de hypotheekmarkt zullen sterk afhangen van de duur van de tweede golf van virusbesmettingen, de maatregelen die nog genomen worden en de snelheid waarmee er een vaccin tegen COVID-19 op de markt komt.

Verwachte aantallen transacties in het komende kwartaal

Gegeven het seizoenpatroon zou normaal verwacht kunnen worden dat het aantal nieuw afgesloten hypotheeklen in het vierde kwartaal van 2020 hoger uitkomt dan in het derde kwartaal van 2020. Gezien de ingezette daling van het aantal nieuwe hypotheekaanvragen in het derde kwartaal van 2020, zal de teller van nieuw afgesloten hypotheeklen in het vierde kwartaal van 2020 echter naar verwachting enigszins zakken naar ongeveer 105.000 tot 110.000 stuks.

Gezien het seizoenpatroon dat de koopwoningmarkt normaliter kenmerkt, de onzekerheden rond de coronacrisis, de daling van het nieuwbouwaanbod, de sterke stijging in het afgelopen kwartaal en de verwachte toename van de werkloosheid, is het te verwachten dat het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in het vierde kwartaal van 2020 lager zal uitkomen dan in het derde kwartaal van 2020. Het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in de komende drie maanden, kan daarbij uitkomen op circa 38.000 à 40.000 woningen.

Figuur 22 De samenhang tussen het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad en de score op de Eigen Huis Marktindicator, op maandbasis, in de periode februari 2014 – maart 2021



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

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 toename van het vertrouwen in de koopwoningmarkt sinds april 2020, in combinatie met het normale seizoenpatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt, zal het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad naar verwachting

in het vierde kwartaal van 2020 licht onder het aantal in het afgelopen kwartaal uitkomen. Hier liggen ongeveer 58.000 tot 60.000 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 dalend aanbod van nieuwboukoopwoningen, zal het aantal verkochte nieuwe koopwoningen in het derde kwartaal van 2020 iets onder het niveau van het tweede kwartaal van 2020 uit kunnen komen: zo rond de 7.200 à 7.400 woningen.

Gemiddelde koopprijs stijgt landelijk verder door in 2020

Op basis van de modelvergelijking van het koopprijsmodel van het OTB over de periode 1971 – tweede helft 2019, de lage stand van de hypotheekrente, de inkomensstijging en de afname van het aanbod, verwachten we dat de koopprijsstijging in het vierde kwartaal hoog zal blijven maar wel iets afvlakt. Een procentuele mutatie van de gemiddelde verkoopprijs met circa 1,5%, of een stijging van de PBK met zo'n 1,0 in het vierde kwartaal, ligt in de lijn der verwachting. Op basis van de modelvoorspellingen is daarbij een toename van de verkoopprijzen met 8% à 9% 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