



Monitor Koopwoningmarkt

4^e kwartaal 2022

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

Harry Boumeester

Februari 2023

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:

Centraal Bureau voor de Statistiek
Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM
Stichting BKR
Vereniging Eigen Huis
Meso Onderzoek

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

© Copyright 2023 by MBE – Management in the Built Environment

Koopprijzen op woningmarkt dalen ondanks grote vraagdruk

De forse daling van de mediane verkoopprijs in het derde kwartaal van 2022, zet zich ook in het vierde kwartaal door (-3,7% ten opzichte van het voorliggende kwartaal), zo blijkt uit de gegevens van de NVM. Tegelijkertijd laat ook de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK), die 2 tot 3 maanden achter loopt op de NVM cijfers, in het vierde kwartaal van 2022 voor het eerst sinds 9 jaar een daling zien (-2,4%). De jaar-op-jaar mutatie van de mediane verkoopprijs is in dit vierde kwartaal voor het eerst zelfs negatief (-6,4%); een ervaring die zich in het derde kwartaal van 2013 voor het laatst heeft voor gedaan.

De huidige koopprijsdaling is eigenlijk niet conform eerdere perioden met marktcorrecties, omdat in de verkoopgegevens nog geen duidelijke vraaguitval is te herkennen. Het aantal door de NVM geregistreerde verkopen (ruim 32.500 woningen) komt in het vierde kwartaal van 2022 namelijk uit op hetzelfde niveau als in het voorliggende kwartaal en betekent slechts een daling met 1% ten opzichte van het vierde kwartaal van 2021. Een vergelijkbaar beeld is te zien bij de door het Kadaster geregistreerde transacties: de 51.300 transacties in het vierde kwartaal van 2022 liggen eveneens in de buurt van het niveau van een jaar geleden. Er is dus nog zeker geen neerwaartse trend in het aantal woningverkopen te zien.

De oorzaak voor de recente koopprijsdaling ligt dan ook in de vrij plotseling fors opgelopen hypotheekrente (van 1,5% tot 4,5%) en de enorme inflatie (tot ver boven de 10% op jaarbasis) in de laatste drie kwartalen van 2022. Enerzijds is de maximale hypotheeksom die kopers kunnen krijgen, hierdoor met 10% tot 15% teruggelopen. Anderzijds zijn woonconsumenten daardoor meer risicomijdend gedrag gaan vertonen in hun keuze om al dan niet te gaan kopen en in hun keuze voor de bijbehorende hypotheek. Potentiële doorstromers willen nu veelal eerst hun huidige woning verkopen, voordat een andere woning wordt uitgekozen. Potentiële kopers blijken daarnaast minder bereid (en minder genoodzaakt) om andere kopers af te troeven door boven de vraagprijs te bieden. En bij het afsluiten van een hypotheek kiezen woonconsumenten weer minder vaak voor een aflossingsvrije hypotheek.

De situatie met hoge inflatie, flink gestegen (maar historisch nog steeds lage) hypotheekrente en tot dusver beperkte inkomensstijging heeft geleid tot een fors dalend consumentenvertrouwen in de algemene economie in de afgelopen anderhalf jaar (-55%). Ook het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder woonconsumenten is afgenomen in deze periode, maar hier blijkt de daling maar half zo sterk te zijn geweest (-30%). In combinatie met een eventueel verder oplopende kapitaalmarkt- en hypotheekrente ligt een verdere koopprijsdaling in de komende kwartalen dan wel in het verschieft; ondanks de te verwachten inkomensgroei en toename van de koopkracht en de enorme woningvraag als gevolg van de toegenomen bevolkingsgroei.

Een ander en wellicht groter gevaar voor de koopwoningmarkt en de hypotheekmarkt schuilt echter in de verdere terugval van de woningbouwproductie in met name de koopsector. Het aanbod en de verkoop van nieuwbouwkopwoningen zit nu al ruim twee jaar in een neerwaartse spiraal en bedraagt in het vierde kwartaal van 2022 nog maar 4.000 tot 5.000 woningen; meer dan een halvering in vergelijking met eerdere jaren. Het aantal koopwoningen waarvoor een bouwvergunning is afgegeven, laat ook al ruim een jaar een

negatieve trend zien, wat weinig verbetering voor de kortere termijn voorspelt. Een onbedoeld voordeel van deze situatie is het feit, dat hierdoor de vraagdruk op de koopwoningmarkt hoog blijft en daarmee de huidige kooprijzdaling op de middellange termijn ook weer om kan buigen.

Dit blijkt uit de gegevens in de veertigste Monitor Koopwoningmarkt (vierde kwartaal 2022).

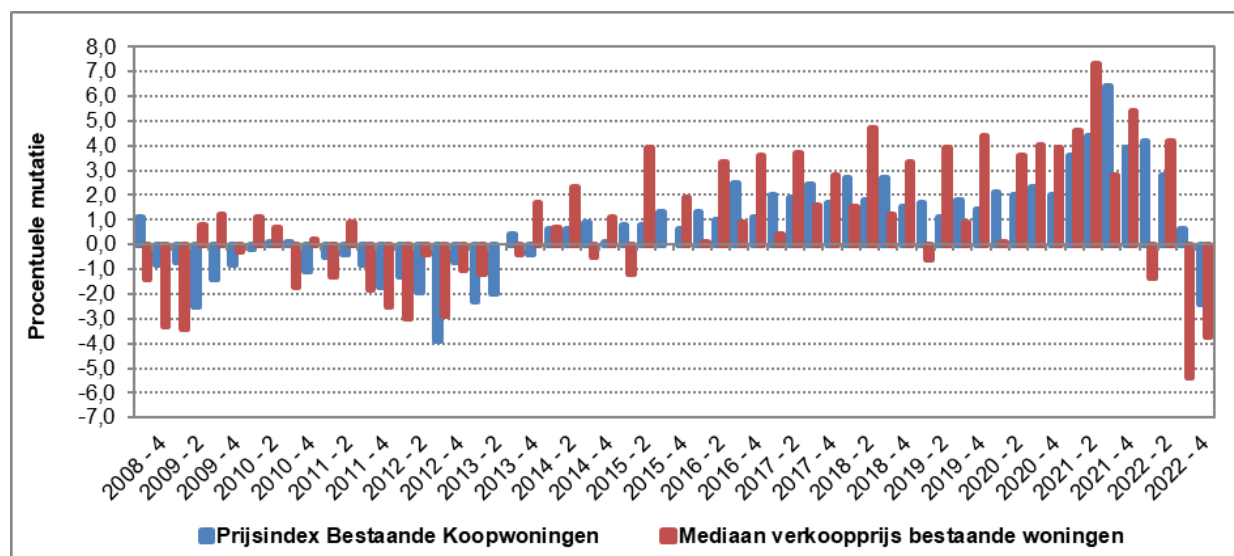
Kooprijscorrectie zet zich voorlopig door

In de vorige kwartaalrapportage werd al voorspeld, dat de kooprijzen in het vierde kwartaal van 2022 zeer waarschijnlijk zouden dalen met zo'n 4% tot 5%. Deze voorspelling is inderdaad uitgekomen, ondanks de nog steeds enorme vraagdruk op de woningmarkt. De prijsdaling is dan ook vrijwel geheel toe te schrijven aan de fors gestegen hypotheekrente gedurende het jaar 2022, waardoor de woonconsument inmiddels minder kan én wil betalen voor de koopwoning.

De forse daling van de mediane verkoopprijs (zoals geregistreerd door de NVM) in het vierde kwartaal van 2022 (-3,7% ten opzichte van het voorliggende kwartaal) bevestigt bovenstaande constatering (zie figuur 1). Uit de praktijk kwamen in de afgelopen kwartalen al signalen van minder bezichtigingen per te koop staande woning, een olopende verkooptijd en minder overbiedingen van de vraagrijds. De stijging van de mediane verkoopprijs gedurende 2021 en de eerste helft van 2022 (+23%), is in de tweede helft van 2022 (prijsdaling van -10%) al bijna voor de helft teniet gedaan. De mediane verkoopprijs bedraagt in het vierde kwartaal van 2022 inmiddels €407.000 en komt daarmee uit op het niveau van begin tweede kwartaal 2021 (zie ook figuur 4).

In de gegevens van het Kadaster en het CBS over de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) is in het vierde kwartaal van 2022 ook voor het eerst sinds 9 jaar (!) een daling waar te nemen, zo is te zien in figuur 1. De PBK neemt in het vierde kwartaal van 2022 met 2,4% af ten opzichte van het derde kwartaal van 2022.

Figuur 1 De procentuele kwartaalmutatie van de mediane verkoopprijs bestaande woningen (NVM) en de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (Kadaster/CBS), op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2022



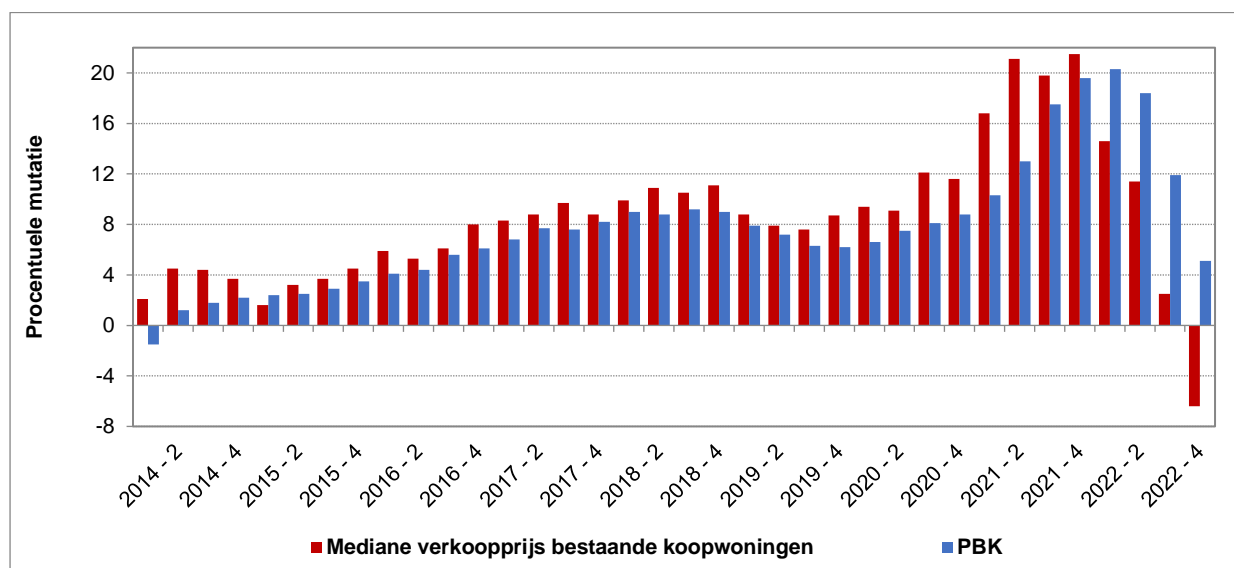
Bron: CBS, Statline, 2023; NVM, Woningmarktcijfers, 2023

Volgens het normale seizoenspatroon in de kooprijmsmutaties kent de mediane verkoopprijs in het tweede en vierde kwartaal steeds een iets sterkere prijsstijging, dan in het eerste en derde kwartaal. Doordat de feitelijke transactie van de verkochte woning meestal enige tijd later plaatsvindt dan de verkoopdatum, is een tegengesteld patroon te herkennen in de PBK van alle woningtransacties in de bestaande woningvoorraad. In dit vierde kwartaal is de kooprijmsontwikkeling (zowel gemeten in de mediane verkoopprijs als in de PBK) geheel losgekoppeld van het normale seizoenspatroon.

Dat de prijsontwikkeling op de Nederlandse koopwoningmarkt in een andere fase is beland, blijkt ook uit de jaar-op-jaar mutaties van zowel de mediane verkoopprijs als de PBK (zie figuur 2). De mediane verkoopprijs laat al vanaf begin 2022 steeds minder extreme prijsstijgingen zien dan gedurende 2021. In het vierde kwartaal van 2022 is de prijsmutatie op jaarbasis voor het eerst zelfs negatief (-6,4%); een ervaring die zich in het derde kwartaal van 2013 voor het laatst heeft voor gedaan.

Zoals gezegd ligt het registratiemoment van de PBK over het algemeen enkele maanden na de koopovereenkomst (en wordt bij het berekenen van de PBK nauwkeuriger gecorrigeerd voor kwaliteitsverschillen in de verkopen), waardoor de ontwikkeling van PBK met enige afstand volgt op die van de mediane verkoopprijs. Ook de jaar-op-jaar mutatie van de PBK blijkt vanaf het tweede kwartaal van 2022 steeds lager uit te komen (zie figuur 2). De mutatie van de PBK ligt met 5,1% in het vierde kwartaal van 2022 nog wel steeds aan de positieve kant.

Figuur 2 De procentuele jaarmutatie van de mediane verkoopprijs bestaande woningen (NVM) en de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (Kadaster/CBS), op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2014 – 4^e kwartaal 2022



Bron: CBS, Statline, 2023; NVM, Woningmarkt cijfers, 2023

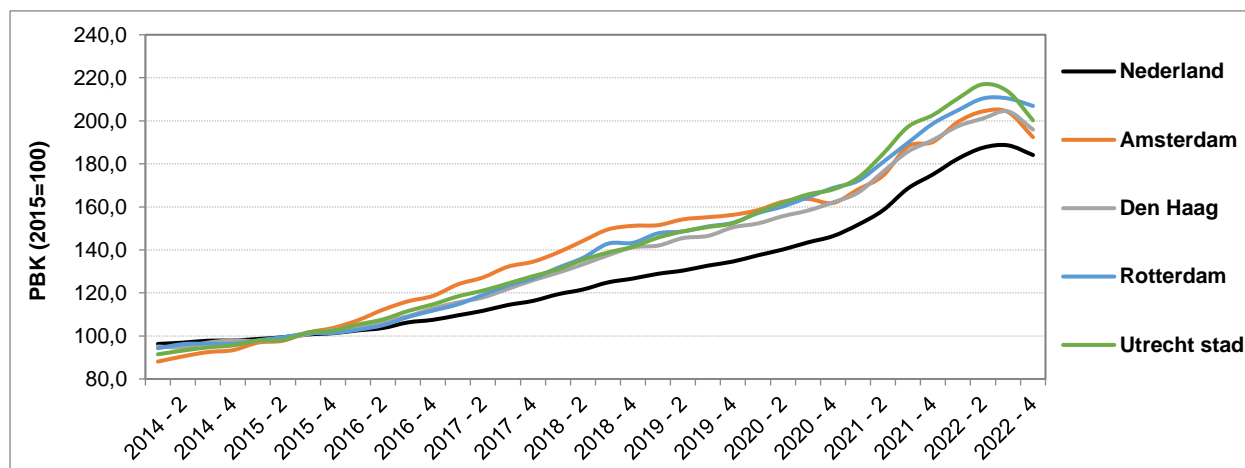
Daling van de verkoopprijzen kent een regionale rimpeleffect

In de recente kooprijmsgegevens is een bekend marktfenomeen goed te herkennen: het rimpeleffect. In de woningmarktgebieden waar gedurende 2021 en de eerste helft van 2022 de prijsstijgingen het sterkst zijn geweest, is nu ook als eerste en in sterkere mate de dalende trend in de verkoopprijzen te herkennen. Waar de PBK voor Nederland als geheel pas in het vierde kwartaal van 2022 daalt, zien we de ombuiging al een kwartaal eerder in de grote steden (zie figuur 3). Ook is uit deze figuur af te lezen, dat de daling sterker is in de grote steden (met uitzondering van Rotterdam) dan gemiddeld in Nederland. In Amsterdam neemt de PBK in het vierde kwartaal van 2022 met 5,7% af tegenover een daling van 2,4% voor Nederland als geheel. Voor de stad Utrecht is dit percentage zelfs -6,3%.

Eenzelfde proces is ook op provinciaal niveau terug te zien. In de provincies Utrecht, Noord-Holland, en Flevoland daalt de PBK steeds met -3% tot -4%. In Noord-Brabant en Limburg neemt de PBK juist minder sterk af dan landelijk.

Uit de praktijkervaringen van de makelaars komt naar voren dat binnen de provincies de kooprijzdaling in de grotere, centrale steden ook weer sterker is dan in de omliggende woonplaatsen. De woningmarktgebieden met de meest krappe markten reageren over het algemeen sneller en heftiger op een omslag in de marktomstandigheden.

Figuur 3 De Prijsindex Bestaande Koopwoningen (Kadaster/CBS) voor de vier grote steden en voor geheel Nederland, op kwartaalbasis, in de periode 1e kwartaal 2013 – 4e kwartaal 2018



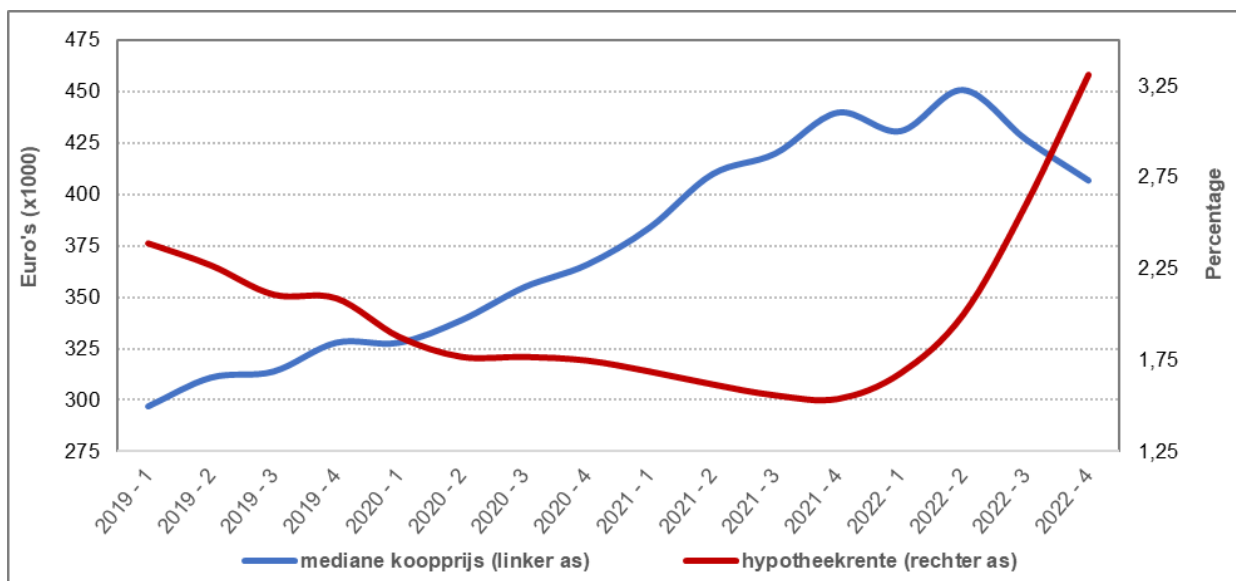
Bron: CBS, Statline, 2023

Daling van de kooprijzen is directe gevolg van de recente rentestijging en hoge inflatie

De forse stijging van de hypotheekrente gedurende de vier kwartalen van 2022 kan zonder twijfel worden aangewezen als de oorzaak voor de meer recente daling van de verkoopprijzen; voornamelijk als reactie op de gestegen renteniveau op de kapitaalmarkt.

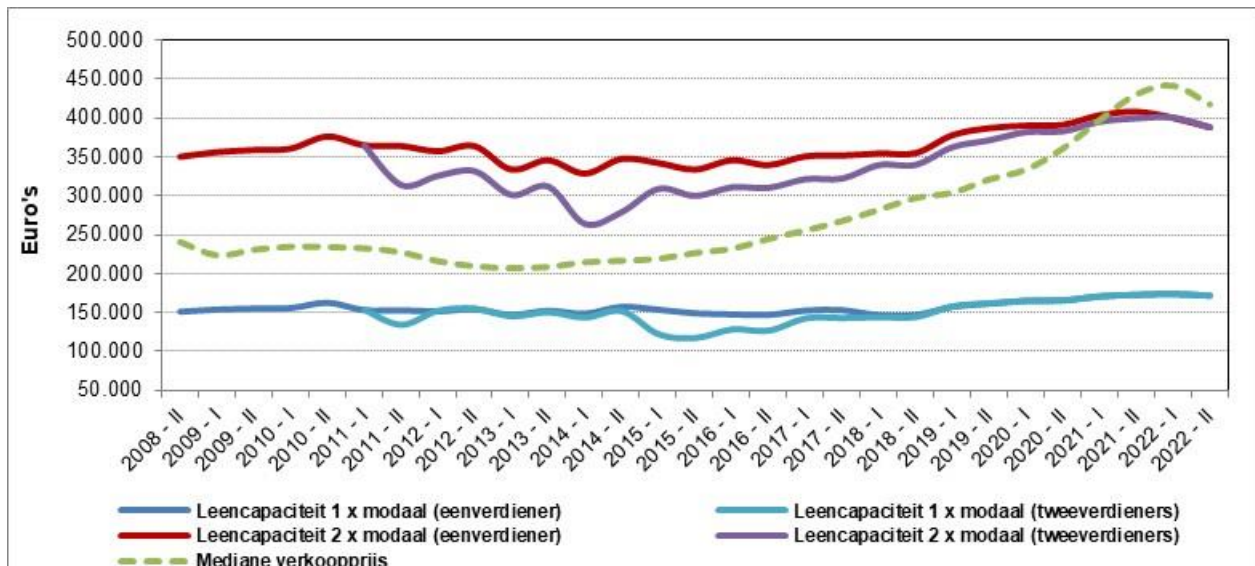
De gemiddelde hypotheekrente die door banken wordt gehanteerd, bedraagt in december 2022 ongeveer 4,0%, terwijl dit percentage begin van dit jaar nog rond de 1,4% uitkwam. In de gegevens over de recent geregistreerde hypotheekrenten zien we deze stijgende rente inmiddels ook duidelijk terug (zie figuur 4). De gemiddelde hypotheekrente van afgesloten hypotheekrenten ligt daarbij wel op een wat lager niveau (3,3%) dan de huidige tarieven van de banken. Enerzijds omdat deze hypotheekrenten enkele maanden eerder zijn overeengekomen onder gunstigere voorwaarden, anderzijds omdat met name doorstromers op de koopwoningmarkt eventuele gunstigere hypotheekrenten van de vorige hypotheek mee kunnen nemen naar de nieuwe hypotheek. Uit figuur 4 kan worden afgelezen dat vanaf eind 2021 de gemiddelde hypotheekrente oploopt en vanaf dat moment ook de groei van de mediane verkoopprijs stagneert.

Figuur 4 De gemiddelde hypotheekrente¹ (DNB, rechter as) en de mediane verkoopprijs bestaande woningen (NVM, linker as), op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2019 – 4^e kwartaal 2022



1 gemiddelde rente voor nieuw afgesloten hypotheeklen met rentevaste periode van 5 tot 10 jaar;
Bron: NVM, 2023; DNB, 2023.

Figuur 5 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 2022



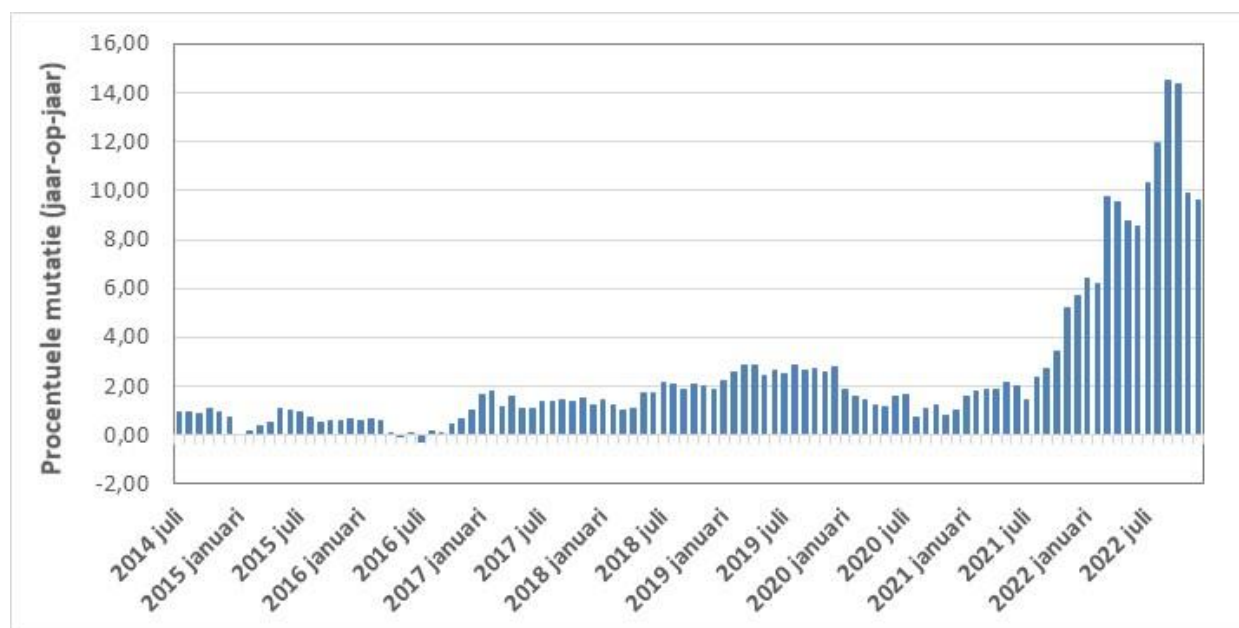
Bron: TU Delft-MBE, 2023

Het is gedurende 2022 dus gewoon steeds 'duurder' geworden om een hypotheek te nemen voor het kopen van een woning. De gestegen hypotheekrente heeft, bij gelijkblijvende hypotheekvoorwaarden, in de tweede helft van 2022 de maximale leencapaciteit van met name huishoudens in de midden en hogere inkomensklassen negatief beïnvloed (zie figuur 5). De maximale hypotheeksom kan daardoor gemiddeld wel 15.000 tot 25.000 euro lager uit komen (en voor de hogere inkomens wel op 40.000 tot 50.000 euro lager) dan in de eerste helft van 2022. In de voorliggende jaren is de sterke groei van de gemiddelde leencapaciteit juist een belangrijke basis geweest voor de forse koopprijsstijging, als gevolg van de

disbalans tussen vraag en aanbod op de koopwoningmarkt. Daarbij is in de jaren 2020 en 2021 de mediane verkoopprijs veel sneller is gestegen dan de gemiddelde maximale leencapaciteit. Hoewel de disbalans tussen vraag en aanbod nog steeds actueel is op de koopwoningmarkt, is een tegengestelde ontwikkeling waar te nemen in de tweede helft van 2022 (zie figuur 5).

Naast de recente ontwikkelingen in de hypotheekrente en de maximale leencapaciteit, speelt zeker ook het zeer hoge inflatieniveau gedurende het jaar 2022 een duidelijke rol in de eerder geconstateerde negatieve ontwikkeling van de verkoopprijzen van woningen. De oorlog in Oekraïne duurt nog steeds voort, wat de mondiale economie verder ontwricht. Het meest duidelijk zijn de gevolgen herkenbaar op de gas- en elektriciteitsmarkt, waar de prijzen in zeer korte tijd werkelijk omhoog zijn geschoten. Maar ook de aanvoer van vele andere grondstoffen, voedingsmiddelen en overige consumptiegoederen is steeds verder onder druk komen te staan, waardoor ook de prijzen van veel levensmiddelen en niet dagelijkse producten fors zijn opgelopen. Mede daardoor is de inflatie in Nederland in de afgelopen kwartalen verder opgelopen tot een ongekend hoog niveau. De jaar-op-jaar mutatie van het inflatieniveau blijkt in de maanden september en oktober van 2022 zelfs ruim boven de 14% uit te komen; een percentage dat extreem ver boven het niveau uitkomt uit de afgelopen tien jaar (zie figuur 6).

Figuur 6 Procentuele jaar-op-jaar mutatie van de inflatie , op maandbasis, in de periode juli 2014 – december 2022



Bron: CBS, 2023

Voor het merendeel van de woonconsumenten in loondienst (ruim 80% van alle werkenden) is het inkomen in nominale termen steeds gestegen in de afgelopen vier jaar. Door de hoge inflatie in 2022 zijn de reëel beschikbare huishoudeninkomens gemiddeld genomen nog maar gegroeid met circa 1% tot 2% in de eerste drie kwartalen van 2022. Daarmee is deze inkomensgroei duidelijk geringer geweest dan de 2,5% tot 3% in de jaren 2019-2021.

Concreet betekent dit dat voor veel huishoudens het dagelijkse leven een stuk duurder is geworden, ondanks het eind 2022 ingevoerde compensatiebeleid van de rijksoverheid voor de hoge gas- en stroomtarieven. Naast het feit dat woonconsumenten minder kunnen lenen voor de aankoop van een woning, zijn zij ook voorzichtiger geworden bij de keuze met betrekking tot de hoogte en de aflossingsvorm van de hypothecaire lening die men wil aangaan. Voor starters op de koopwoningmarkt geldt daarbij, dat

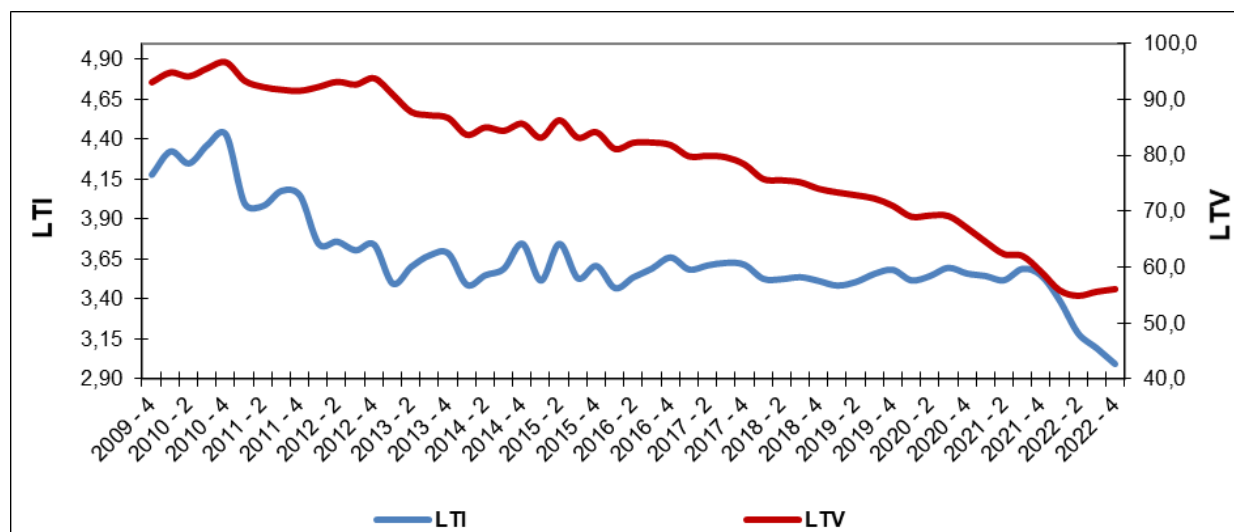
de netto maandlasten van een aflossingsvrije hypotheek zonder aftrek inmiddels al weer gelijk zijn aan die van een annuïteitenhypotheek.

Woonconsument neemt minder risico's bij koopbeslissing

Dat de woonconsumenten bij het kopen van een woning gedurende 2022 minder risico's nemen dan in de jaren ervoor, wordt ondersteund door het beeld uit figuur 7. Door het aangescherpt hypotheekverstrekingsbeleid was de gemiddelde LTI bij de door HDN geregistreerde hypotheekaanvragen tijdens de kredietcrisis fors afgenomen, om vervolgens sinds 2015 redelijk stabiel te blijven op een niveau van 3,5. Dus ook in de periode dat de verkoopprijzen almaar bleven stijgen, bleef de verhouding tussen de hoogte van de hypotheeksom en de omvang van het inkomen gelijk. Stijgende inkomens en het inbrengen van meer eigen vermogen (met name door de doorstromende huishoudens) ondersteunden het overbieden en de bijbehorende koopprijsstijgingen.

Vanaf het begin van 2022 daalt de gemiddelde LTI echter fors van 3,55 naar 2,99 in het vierde kwartaal van 2022. Deze verschuiving blijkt nauwelijks veroorzaakt te zijn door een eventuele verschuiving in de verhouding starters-doorstromers van de hypotheekaanvragers. Daarom kan deze daling van de LTI gezien worden als een indicatie voor minder risicovolle beslissingen bij het aangaan van een hypotheek en de aanschaf van een koopwoning.

Figuur 7 De Loan-To-Value (LTV)* en Loan-To-Income (LTI) bij hypotheekaanvragen, op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2009 – 4^e kwartaal 2022



* De gepresenteerde LTV is gebaseerd op de marktwaarde van de woning.
Bron: HDN, 2023

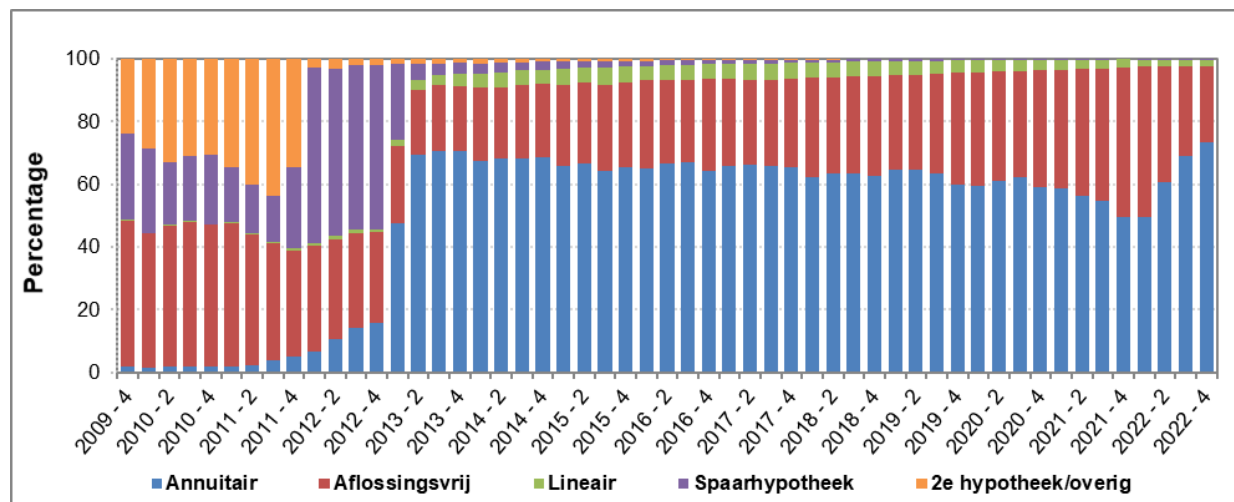
Aandeel 'aflossingsvrij' daalt verder bij hypotheekaanvragen

Door de aanhoudende prijsstijgingen in de afgelopen jaren liggen de koopprijzen inmiddels op een fors hoger niveau. In combinatie met de extreem lage hypotheekrente kozen steeds meer woonconsumenten weer voor een (voor maximaal 50% van de woningwaarde) aflossingsvrij deel van de hypotheek (zie figuur 8). Op deze manier kon men de netto maandlasten beperken (ook bij een hogere hypotheeksom), maar nam men wel een extra investeringsrisico voor lief. Bij het oversluiten van de hypotheek wordt daarnaast veelal ook de bestaande aflossingsvrije hypotheek gehandhaafd.

Het aandeel hypotheek met een fors aflossingsvrij deel is sinds begin 2022 echter weer duidelijk afgenomen in het totaal aantal hypotheekaanvragen. Vervolgens zakt dit aandeel van 48% in het eerste

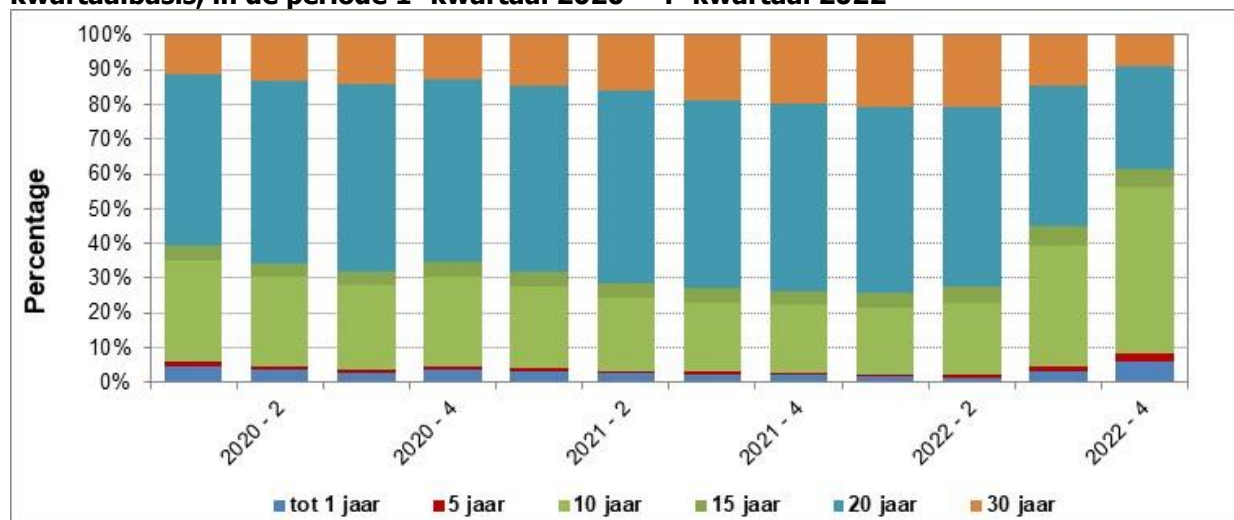
kwartaal naar 24% in het vierde kwartaal van 2022; een halvering van het aandeel. De woonconsumenten worden ook op de hypotheekmarkt meer behoudend, omdat enerzijds de oplopende hypotheekrente het financiële voordeel van een aflossingsvrije hypotheek heeft weggenomen en anderzijds de dalende kooprijzen het risico van een aflossingsvrije hypotheek vergroten.

Figuur 8 Aantal hypotheekaanvragen naar hypotheekvorm¹, op kwartaalbasis, in de periode 4e kwartaal 2009 – 3e kwartaal 2022



1: onderscheid wordt aangebracht naar het aflossingsschema behorende bij (het hoofdbestandsdeel van) de aangevraagde offerte.
Bron: HDN, 2023

Figuur 9 Aandeel toegekende hypotheeklen naar rentevaste periode van de hypotheek, op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2020 – 4^e kwartaal 2022



Bron: HDN, 2023

In deze kwartaalrapportage over het vierde kwartaal van 2022 kunnen we voor het eerst ook informatie presenteren over feitelijk afgesloten hypotheeklen, die via het datasysteem van HDN worden verwerkt. Van deze afgesloten hypotheeklen is onder andere de overeengekomen rentevaste periode bekend (zie figuur 8). De zeer lage hypotheekrente in de jaren 2019-2021 was voor veel woningkopers (tot wel 75%) een reden om een lange rentevaste periode (langer dan 20 of 30 jaar) te kiezen. De in 2022 sterk gestegen hypotheekrente heeft deze keuze van de rentevaste periode van de woonconsument fors beïnvloed. Het aandeel toegekende hypotheeklen met een rentevaste periode van 20 jaar of langer daalt in negen maanden tijd naar 40%; ondanks het feit dat de huidige hypotheekrente historisch gezien nog steeds laag genoemd

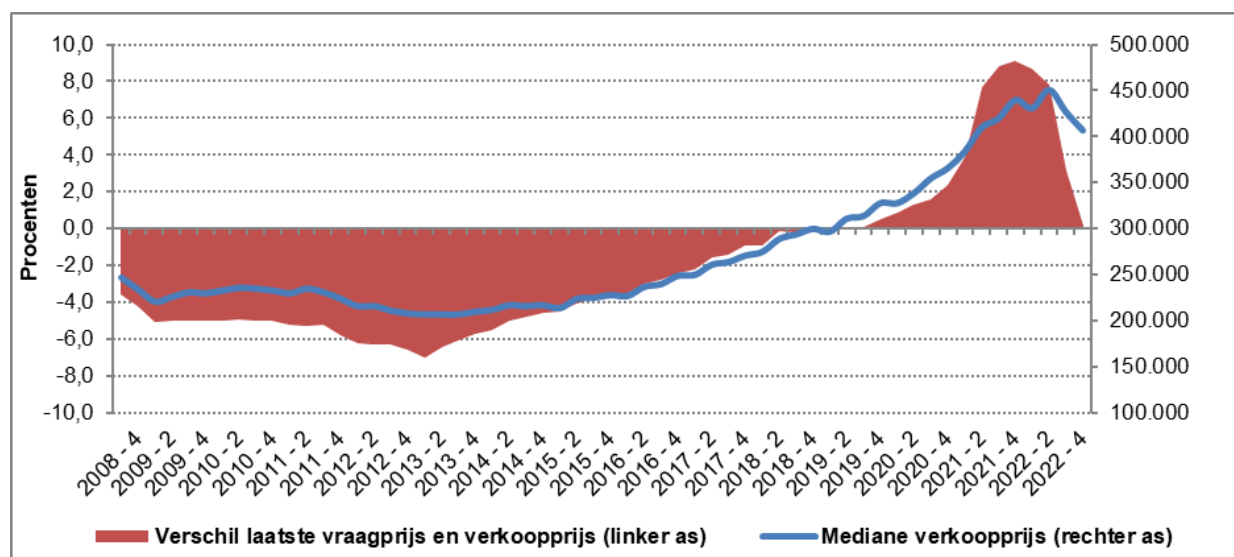
kan worden. Door te kiezen voor een korte rentevaste periode, wordt de maximale leencapaciteit namelijk iets hoger bij de gestegen rente. Maar daarmee wordt wel de periode met vastliggende hypotheekkosten aanzienlijk verkort ten opzichte van de situatie in voorliggende jaren. De woonconsument blijkt minder zeker van zijn zaak, nu de hypotheekrente en kooprijzen zich anders gaan ontwikkelen dan in de voorgaande jaren.

Vraagprijs wordt minder overboden door kopers

Dat de woonconsumenten inmiddels minder kunnen of willen betalen voor de te koop staande woning, blijkt wel uit figuur 10. Het fenomeen 'overbieden' op de koopwoningmarkt wordt vanaf het tweede kwartaal van 2022 minder extreem. In 2020 en 2021 leidden de grote disbalans tussen vraag en aanbod van koopwoningen, de gunstige financieringsvoorwaarden en de grote concurrentie tussen potentiële kopers tot de onwerkelijke situatie, waarin er gemiddeld genomen (veel) meer dan de vraagprijs werd betaald voor de koopwoning. In de tweede helft van 2021 en het eerste kwartaal van 2022 blijkt de uiteindelijke koopprijs gemiddeld 9% boven de vraagprijs te liggen.

Hoewel de druk op de markt van bestaande koopwoningen historisch gezien nog steeds groot is en de actuele ontwikkelingen op de nieuwbouwmarkt daar vooralsnog geen verandering in zal brengen, blijkt er sinds het tweede kwartaal van 2022 toch een flinke afname van het overbieden plaats te vinden (zie figuur 10). Gemiddeld genomen blijken kopers van een woning in het vierde kwartaal van 2022 nauwelijks meer dan de vraagprijs te hebben betaald. In het vierde kwartaal van 2022 is nog maar in 40% van de verkopen (iets) meer betaald dan de vraagprijs; aan het begin van 2022 lag dit aandeel nog op circa 80% zo blijkt uit de informatie van de NVM. Potentiële kopers zijn minder bereid, of minder genooddaakt, om andere kopers af te troeven, door (ver) boven de vraagprijs te bieden. Al zal dit beeld nog niet in alle woningmarktregio's en marktsegmenten te herkennen zijn.

Figuur 10 Het gemiddelde verschil tussen vraagprijs en verkoopprijs (als percentage van de vraagprijs) en de mediane verkoopprijs, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2022



Bron: NVM, Woningmarkt cijfers, 2023

Consumentenvertrouwen zakt weer verder weg

Na de jarenlange ervaring met dalende en lage hypotheekrentes en aanhoudende stijging van de kooprijzen, hebben de recente stijging van de hypotheekrente en de daling van de gemiddelde verkoopprijzen zeker ook een psychologisch effect op de woonconsumenten; los van de financiële mogelijkheden van het huishouden onder de huidige omstandigheden. Zowel de oplopende hypotheekrente als de dalende kooprijzen hebben een negatief effect op het vertrouwen van die

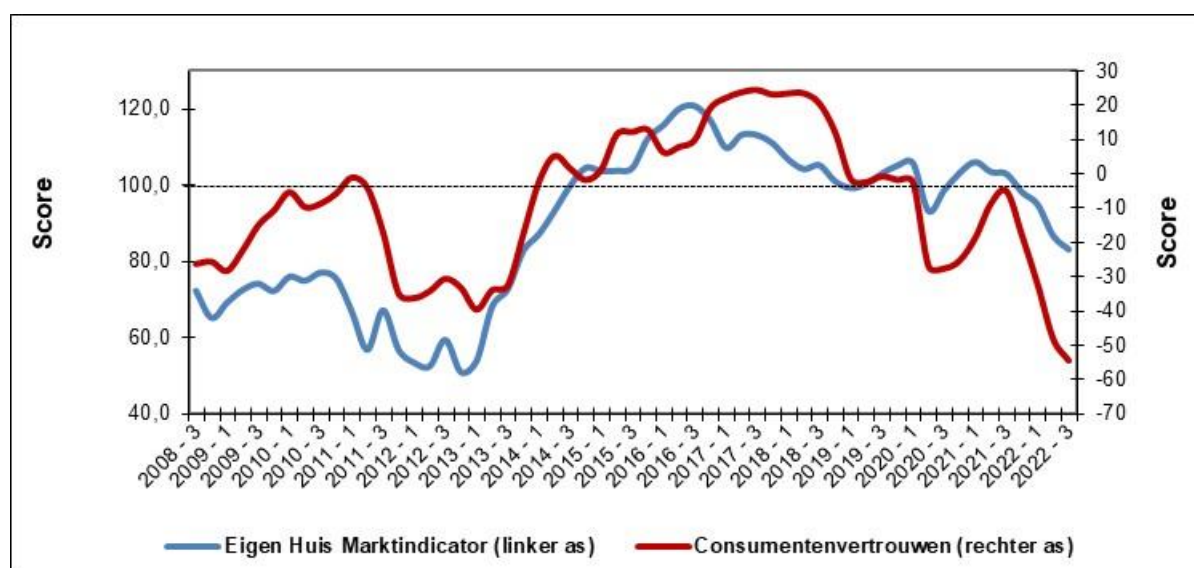
woonconsumenten in de koopwoningmarkt. De stijgende rente zorgt er namelijk voor dat een potentiële koper minder kan lenen en relatief minder toegang tot de koopwoningmarkt heeft. De dalende koopprijzen wakkeren juist de eventuele risicoaversie en verliesaversie van potentiële kopers aan, waardoor men de aankoop van een (andere) koopwoning kan uitstellen. Het dalende vertrouwen zorgt er mede voor dat de woonconsument niet alleen minder kan betalen, maar ook minder wil betalen voor de te koop staande woning.

Tegenover de gunstige onderliggende 'fundamentals' voor de vraag naar koopwoningen, zoals het inkomen van huishoudens, het beschikbaar eigen vermogen en de ruime criteria voor hypotheekverstrekking, zijn er nu dus steeds meer ongunstige ontwikkelingen aan de orde (de oplopende hypotheekrente, een hoog inflatieniveau en dalende koopprijzen). Bovenstaande ontwikkelingen hebben ook hun neerslag op het vertrouwen in de koopwoningmarkt, dat sinds begin 2021 al enigszins onder druk staat. De Eigen Huis Marktindicator zakt verder terug van 83,3 in het derde kwartaal van 2022 naar een score van 73,1 (duidelijk onder de neutrale waarde '100') in het vierde kwartaal. Vooral het aandeel woonconsumenten dat een gelijkblijvende of dalende koopprijs heeft ervaren in het afgelopen jaar en verwacht in het komende jaar, is sinds begin 2022 vervijfvoudigd. Over de toekomstige ontwikkeling van de hypotheekrente is men wel minder sceptisch. Deze verwachting zet het vertrouwen in de koopwoningmarkt sterk onder druk (zie figuur 11).

Het is niet verwonderlijk dat de eerder geschetste ongunstige (mondiale) economische omstandigheden en de fors opgelopen inflatie in Nederland, het algemene consumentenvertrouwen flink hebben geraakt. Het consumentenvertrouwen zakt in het vierde kwartaal van 2022 tot het laagste niveau (-52) uit de afgelopen 40 jaar (zie figuur 11). Ter vergelijking: aan het einde van de kredietcrisis medio 2013 stond het consumentenvertrouwen op -40.

De terugval in het vertrouwen in de algemene economie is in de afgelopen anderhalf jaar veel sterker geweest, dan de daling van het consumentenvertrouwen in de koopwoningmarkt. Waar het vertrouwen in de koopwoningmarkt met bijna 30% is gedaald, blijkt het vertrouwen in de algemene economie met circa 55% te zijn afgenomen vanaf medio 2021.

Figuur 11 De score op de Eigen Huis Marktindicator en het Consumentenvertrouwen (CBS), op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2022



Bron: VEH, Eigen Huis Marktindicator, 2023; CBS, Statline, 2023

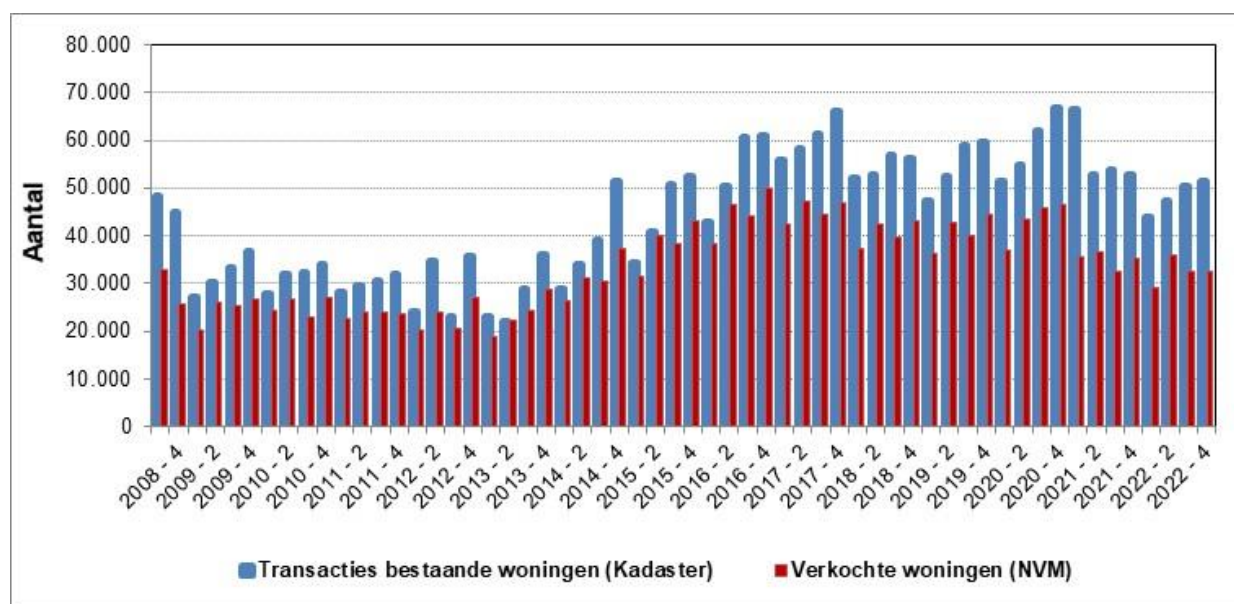
Verkoop van bestaande koopwoningen stabiliseert

Aantal verkochte woningen blijft op niveau in vierde kwartaal 2022

Onder normale marktomstandigheden volgt een kooprijdsdaling pas na een zekere periode van vraaguitval en teruglopende verkopen. Daarom is de huidige kooprijdsdaling ook atypisch, omdat uit de gegevens tot nu toe geen duidelijke vraaguitval is te herkennen. De plotseling opgelopen hypotheekrente, aangejaagd door de stijgende kapitaalmarktrente als reactie op de hoge inflatie, geldt hier als belangrijkste verklaring.

Het aantal door de NVM geregistreerde verkopen (ruim 32.500 woningen) is in het vierde kwartaal van 2022 gelijk aan het aantal in het vorige kwartaal, terwijl volgens het normale seizoenspatroon, een iets hoger aantal te verwachten was (zie figuur 12). Ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2021 is er sprake van een daling (-7,9%) van het aantal verkochte woningen. Het totaal aantal verkopen ligt in 2021 en 2022 (respectievelijk 139.800 en 130.300 woningen) op een duidelijk lager niveau dan in de jaren 2019 en 2020 (rond de 165.000 verkopen), maar lijkt niet echt weg te zakken. De dynamiek op de markt van bestaande koopwoningen blijft daarmee geringer dan in de voorgaande jaren en evenaart het niveau van 2008 (net voor de Kredietcrisis) en 2014 (kort na de Kredietcrisis).

Figuur 12 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 2022



Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2023; NVM, Woningmarktcijfers, 2023

De transactie van een koopwoning, zoals geregistreerd door het Kadaster, 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 van de verkoop/koopovereenkomst, waarmee de ontwikkelingen op de koopwoningmarkt dus circa twee tot drie maanden eerder gesignaleerd kunnen worden. Normaal neemt het aantal door de NVM geregistreerde verkopen in het tweede en vierde kwartaal iets toe ten opzichte van het voorliggende kwartaal. Het Kadaster registreert normaal gesproken door het jaar heen steeds iets meer transacties.

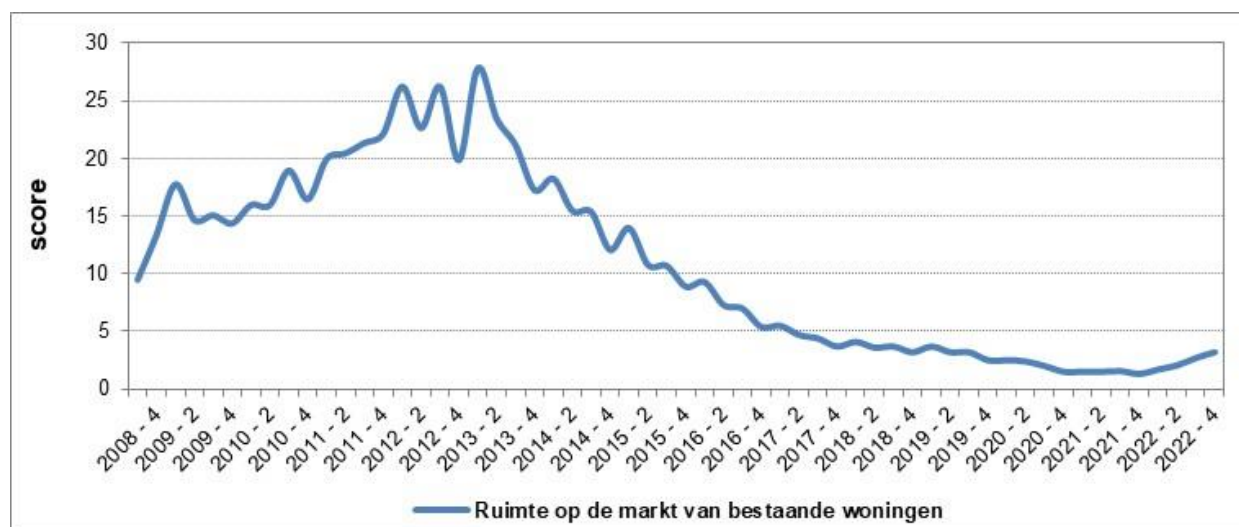
Na twee mindere kwartalen aan het begin van 2022, blijken in het derde en vierde kwartaal respectievelijk circa 50.500 en 51.300 transacties geregistreerd te zijn door het Kadaster (zie figuur 12). Dat betekent steeds een stijging, overeenkomstig het normale seizoenspatroon, ten opzichte van het voorliggende

kwartaal (1,8%). Daarmee komt het aantal transacties in het vierde kwartaal van 2022 ook weer meer in de buurt van het niveau in het vierde kwartaal in 2021 (-2,8%). Het totaal aantal transacties in het jaar 2022 (193.100) komt daarmee circa 15% lager uit dan in 2021 en is vergelijkbaar met het niveau van 2007 en van 2015.

Krapte op de markt van bestaande koopwoningen neemt voorzichtig af

Jarenlang leidden de omstandigheden op de markt van koopwoningen tot een steeds krappere markt. De krapte-indicator (de verhouding tussen het te koop staande woningaanbod en het aantal transacties) voor de bestaande koopwoningmarkt laat sinds 2013 een aanvankelijk forse en daarna gestage daling zien (zie figuur 13). Gedurende het jaar 2022 is er voorzichtig een tegengestelde ontwikkeling waar te nemen. De score komt ook in het vierde kwartaal van 2022 iets hoger uit (3,2) dan in het voorliggende kwartaal (2,7). Een koper kan gemiddeld uit ruim drie aangeboden koopwoningen kiezen. In het tweede tot en met vierde kwartaal van 2022 blijkt het te koop staande woningaanbod in de bestaande voorraad fors te zijn toegenomen. In het tweede kwartaal zijn er duidelijk meer woningen nieuw in de verkoop gezet en in het derde en vierde kwartaal zijn er meer woningen in de verkoop blijven staan. De NVM stelt: "Er komt wat meer lucht in de nog steeds krappe woningmarkt. Het sterk gestegen woningaanbod biedt een kijker een betere kans om koper te worden". Toch blijft de markt van bestaande koopwoningen nog steeds zeer krap, want normaal gesproken wordt een score van circa '7' als indicatie voor een normaal functionerende koopwoningmarkt beschouwd.

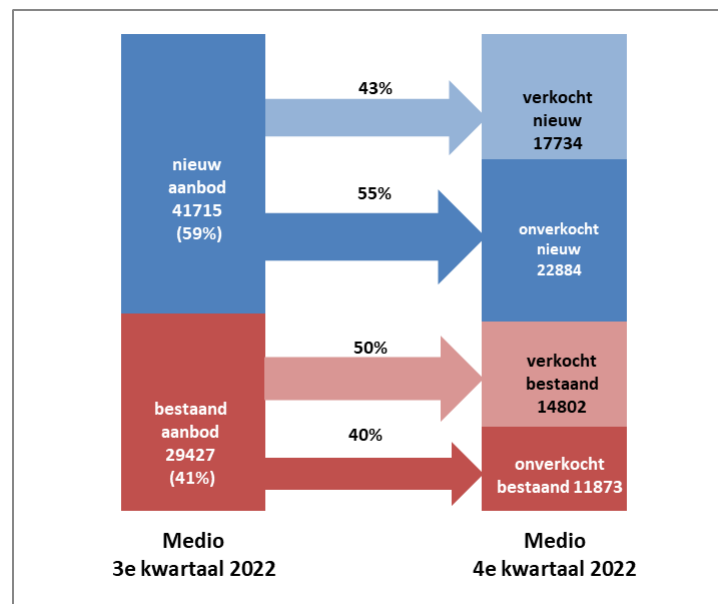
Figuur 13 De krapte-indicator voor bestaande koopwoningmarkt, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2022



Bron: NVM, Woningmarkt cijfers, 2023

De grootste krapte komt inmiddels vooral voor in de provincies Overijssel (2,9), Utrecht (2,9) en Flevoland (3,0). Juist dit middengebied 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. De recentelijke geringe verruiming van de woningmarkt blijkt relatief gezien dan ook het meest duidelijk te herkennen in de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland, Zeeland en Noord-Brabant.

Figuur 14 Het vijvermodel (instroom, voorraad, uitstroom¹) voor bestaande woningen, in de periode medio 3e kwartaal 2022 en medio 4e kwartaal 2022



¹ In deze periode is ongeveer 9,5% van het bestaande aanbod en 3,5% van het nieuwe aanbod weer ingetrokken uit de verkoop
Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2023

Uit de vereenvoudigde weergave van het vijvermodel van de activiteiten op de markt van bestaande woningen (zie figuur 14) blijkt, dat 41% van het totaal bij de NVM makelaars te koop staand aanbod bestaat uit woningen die al langer dan drie maanden in de verkoop zijn; de resterende 59% is nieuw aanbod. Tot begin 2020 bestond minder dan de helft van het totale aanbod uit nieuw te koop gezet aanbod. Hierin is duidelijk het effect te zien van het anticiperend gedrag van woningeigenaren, die hun woning nog snel te koop willen zetten nadat de hypotheekrente ging stijgen en de koopprijzen stabiliseerden.

In tegenstelling tot het verleden hebben de woningen die aan het begin van het 3e kwartaal 2022 nieuw in de verkoop zijn gebracht, een kleinere kans om in dat kwartaal verkocht te worden dan woningen die al langer te koop staan (43% versus 50% verkochte woningen). Een belangrijke reden daarvoor is waarschijnlijk dat de verkopende partij nog te weinig rekening houdt met de veranderde woningmarkt-omstandigheden bij het bepalen van de hoogte van de gewenste vraagprijs.

Het kost inmiddels al weer iets meer tijd om een bestaande woning aan een nieuwe eigenaar te verkopen. Gemiddeld staat een woning 64 dagen te koop, zo blijkt uit de informatie van de NVM. Uit de NVM cijfers blijkt ook dat inmiddels zo'n 9,5% van de te koop staande woningen om diverse redenen weer uit de verkoop wordt gehaald.

Nieuwbouwproductie vormt grote bedreiging voor dynamiek op markt van bestaande koopwoningen

De dynamiek op de markt van bestaande koopwoningen is voor een deel afhankelijk van het aanbod van koopwoningen op de nieuwbouwmarkt. Nieuwbouwwoningen zijn relatief duur en worden daardoor relatief vaak gekocht door huishoudens, die al eigenaarbewoners zijn en die daarmee de start vormen van een verhuisketen in de bestaande woningvoorraad. Minder transacties op de nieuwbouwmarkt, resulteert dus met enige vertraging ook in minder transacties op de markt van bestaande koopwoningen. Juist onder de huidige woningmarktomstandigheden (met een nog steeds grote woningvraag maar onduidelijke verwachtingen ten aanzien van de ontwikkeling van hypotheekrente, koopprijzen en inflatie) kan het

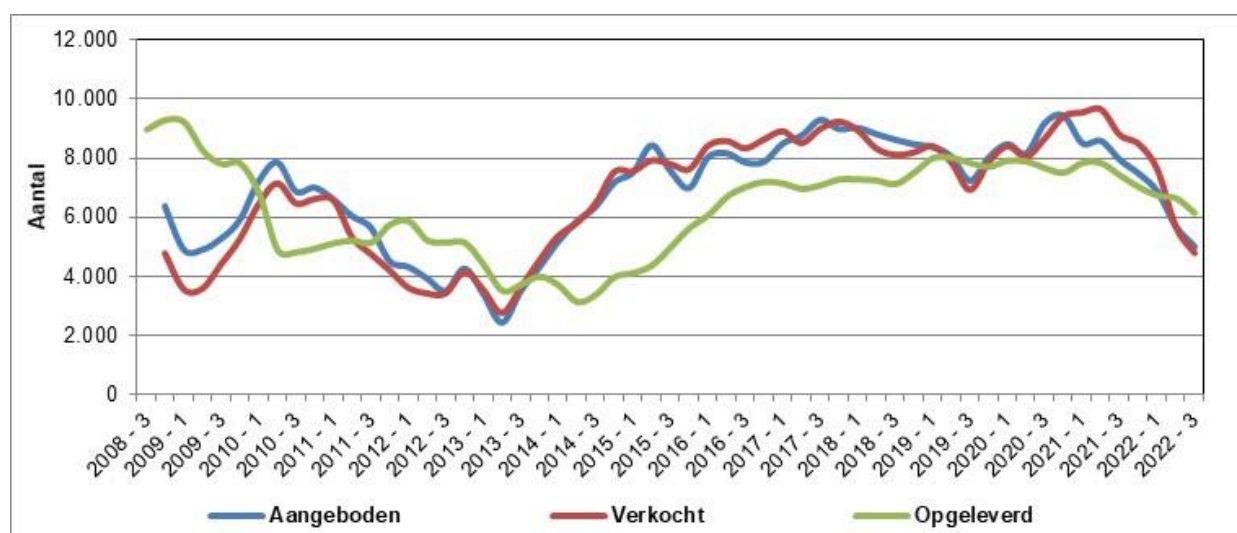
uitblijven van voldoende nieuwbouw koopwoningen de dynamiek op de koopwoningmarkt verder onder druk zetten.

Nieuwbouwproductie koopwoningen zakt terug tot niveau van 2013

In de drie vorige kwartaalrapportages werd al melding gemaakt van grote problemen aan de aanbodkant van de markt van nieuwbouw koopwoningen. Na negen maanden is de conclusie, dat de situatie wederom is verslechterd en dat de vooruitzichten voor de nabije toekomst ook niet verbeterd zijn.

De grootste problemen op de markt van nieuwbouw koopwoningen liggen voornamelijk minder aan de vraagkant, maar meer aan de aanbodkant. Het verkoop- of productieproces op de markt van nieuwbouw koopwoningen kent vier fasen: woningen worden achtereenvolgens aangeboden, verkocht, gebouwd en opgeleverd. Het begin van dat proces, het aanbod en de verkoop van nieuwe woningen, blijkt al sinds eind 2020 steeds meer onder druk te staan.

Figuur 15 Het aantal nieuw aangeboden, verkochte en opgeleverde nieuwbouw koopwoningen (2 maanden voortschrijdend), op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 3^e kwartaal 2022



Bron: WoningbouwersNL/NEPROM/TU Delft-MBE, Monitor Nieuwe Woningen, 2022

Het aantal nieuw aangeboden koopwoningen kent al sinds het derde kwartaal van 2020 een sterk dalende trend (zie figuur 15). Daarbij neemt dit aantal af van zo'n 9.700 woningen op kwartaalbasis naar circa 4.000 woningen in het derde kwartaal van 2022. Daarmee is het aanbod van nieuwe koopwoningen dus ruim gehalveerd in de afgelopen twee jaar. Het aantal aangeboden koopwoningen op kwartaalbasis bereikt inmiddels het niveau van de tweede helft van 2013, toen de Kredietcrisis op haar einde liep. Het jaartotaal van aangeboden koopwoningen zal in 2022 naar verwachting circa 10.000 woningen lager uitkomen dan in 2021, wat een daling van ruim 30% op jaarbasis betekent.

Wat niet wordt aangeboden, kan ook niet worden verkocht. Het is dan ook logisch dat het aantal verkochte nieuwboukoopwoningen vanaf medio 2021 eveneens een fors dalende trend laat zien van bijna 9.900 woningen in het tweede kwartaal van 2021 naar een kleine 4.200 woningen in het derde kwartaal van 2022; een daling van -58% (zie figuur 15). De onzekerheid over de ontwikkeling van de hypotheekrente en de verkoopprijzen in de bestaande woningvoorraad, kan potentiële kopers ook minder zeker maken over het al dan niet kopen van een nieuwbouwwoning. Dat zou dan op termijn ook weer kunnen leiden tot vraaguitval naar nieuwbouwwoningen.

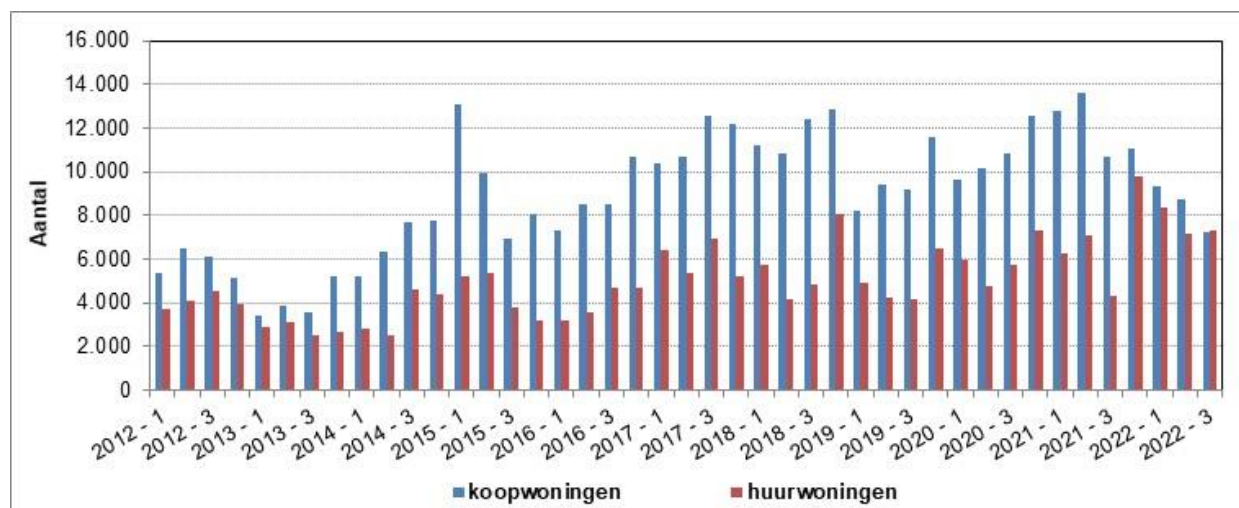
Door de dalende trend in het aantal aangeboden en verkochte nieuwbouwwoningen, is er vanaf het tweede kwartaal 2021 ook een neerwaartse ontwikkeling te zien in het twee kwartalen voortschrijdend aantal opgeleverde koopwoningen (zie figuur 15). In het derde kwartaal van 2022 worden er ruim 4.800 koopwoningen opgeleverd, wat een daling betekent van 35% ten opzichte van de circa 7.400 koopwoningen in het voorliggende kwartaal en een daling met 25% in vergelijking met het derde kwartaal van 2021. De daling ten opzichte van een jaar geleden is in deze reeks geringer dan bij de aangeboden en verkochte nieuwbouwwoningen, omdat er ook woningen uit de 'pijplijn' van nog op te leveren verkochte woningen zijn vrijgekomen.

Woningbouwproductie in de koopsector trekt voorlopig nog niet aan

Vanuit de praktijk worden al langere tijd dezelfde bedreigingen voor de woningbouwproductie genoemd. Nog steeds en in toenemende mate spelen het gebrek aan bouwmaterialen, de gestegen bouwkosten en het tekort aan personeel in zowel de bouwsector als bij de overheid en de algemene stikstofproblematiek, de nieuwbouwmarkt parten. Alle beleidsdoelen en -plannen van de rijksoverheid en alle bouwafspraken tussen rijk en gemeenten zorgen vooralsnog niet voor een ommezwaai in de koopsector.

Het aantal aangevraagde bouwvergunningen voor koopwoningen heeft in de afgelopen kwartalen een duidelijk dalende trend laten zien. Het aantal bouwvergunningen voor koopwoningen (ruim 7.200 woningen) blijkt in het derde kwartaal van 2022 ongeveer 17% lager uit te komen dan in het voorliggende kwartaal en zelfs 33% lager dan een jaar geleden. Daarmee is dit het vijfde opeenvolgende kwartaal waarin het aantal nieuwboukoopwoningen waarvoor een bouwvergunning is verleend, lager is dan in hetzelfde kwartaal een jaar geleden (zie figuur 16). Hiermee is het uitgesloten dat het woningaanbod op de markt van nieuwboukoopwoningen in de komende twee jaar substantieel zal gaan toenemen.

Figuur 16 Het aantal nieuwe woningen waarvoor een bouwvergunning is verleend naar eigendomsverhouding (CBS), op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2012 – 3^e kwartaal 2022



Bron: CBS, Statline, 2023

Voor een deel loopt de productie van huurwoningen natuurlijk tegen dezelfde problemen aan als die bij koopwoningen. Daarnaast zijn particuliere beleggers en woningcorporaties ook terughoudender op de huurwoningmarkt, door exploitatieproblemen bij geplande en op te starten nieuwbouwprojecten als gevolg van hogere investeringskosten door de sterk stijgende kapitaalmarktrente. Toch zien we dat het aantal verleende vergunningen voor huurwoningen in de laatste vier kwartalen op een wat hoger niveau uitkomt

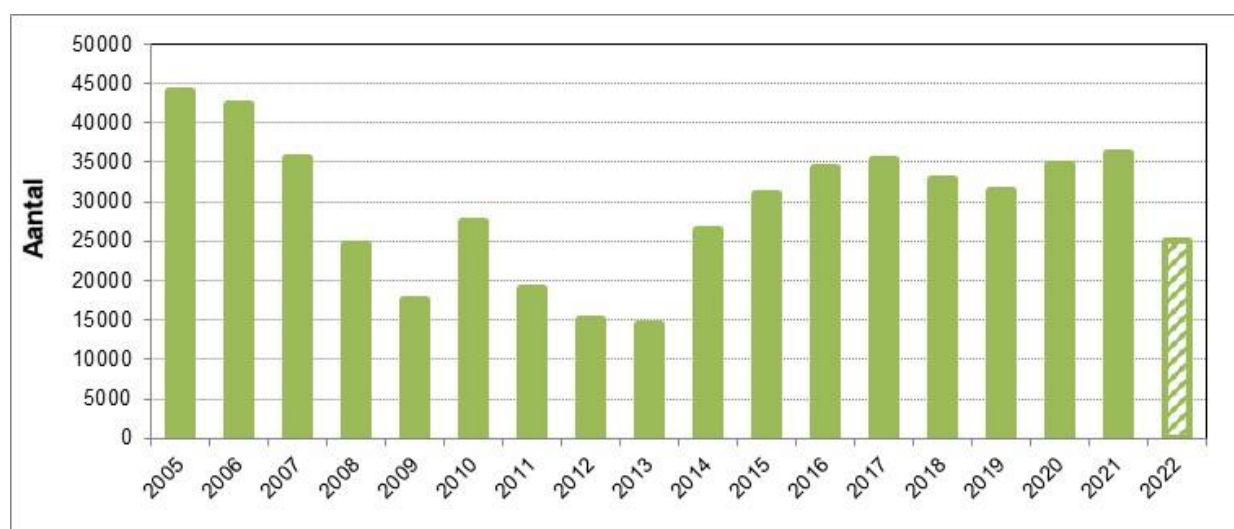
dan in de jaren daarvoor (zie figuur 16). Dat geldt met name voor het vierde kwartaal van 2021 en het eerste kwartaal van 2022 met tussen de 8.000 en 10.000 vergunningen per kwartaal.

Desondanks laat het totaal aantal nieuwbouwwoningen waarvoor een bouwvergunning is verleend, een dalende trend zien in de eerste drie kwartalen van 2022. De kleine 14.600 vergunningen in het derde kwartaal van 2022 betekenen een daling van 8,4% ten opzichte van het voorliggende kwartaal en een daling van ongeveer 30% in vergelijking met het vierde kwartaal van 2021 (zie figuur 16). Dit staat in schril contrast met de in de komende jaren gewenste en benodigde nieuwbouwproductie van zo'n 20.000 tot 25.000 woningen per kwartaal.

Aantal transacties nieuwbouw koopwoningen valt ver terug in 2022

Uit figuur 17 wordt duidelijk dat het aantal verkochte nieuwbouwwoningen in 2022 naar verwachting duidelijk lager uit gaat komen dan in de voorliggende jaren. Daarbij moet wel vermeld worden, dat de aantallen voor de twee laatste kwartalen van 2021 en voor de drie eerste kwartalen van 2022 nog bijgesteld kunnen worden als gevolg van nameldingen. Bovendien is het aantal transacties in het vierde kwartaal van 2022 gebaseerd op een zo reëel mogelijke inschatting. Deze correcties zullen echter zeker niet het gehele beeld uit figuur 17 gaan bijstellen, zodat een forse terugval van het aantal verkochte nieuwbouw koopwoningen in 2022 niet te voorkomen lijkt. Dit blijft natuurlijk moeilijk te rijmen met de omvangrijke berekende uitbreidingsbehoefte van de woningvoorraad voor de komende jaren, die ook niet door de nieuwbouw van huurwoningen opgevangen zal kunnen worden. De belangrijkste oorzaak voor het relatief lage aantal transacties ligt in een beperkt of minder marktconform (dure koopappartementen) aanbod van nieuwbouw koopwoningen. Hierin verschilt de situatie dus duidelijk met de situatie in de jaren 2010-2013 ten tijde van de Kredietcrisis, toen er sprake was van een forse vraaguitval.

Figuur 17 Aantal transacties van nieuwbouwwoningen, op jaarbasis, in de periode 2005 – 2022



Bron: WoningbouwersNL/NEPROM/TU Delft-MBE, Monitor Nieuwe Woningen, 2022

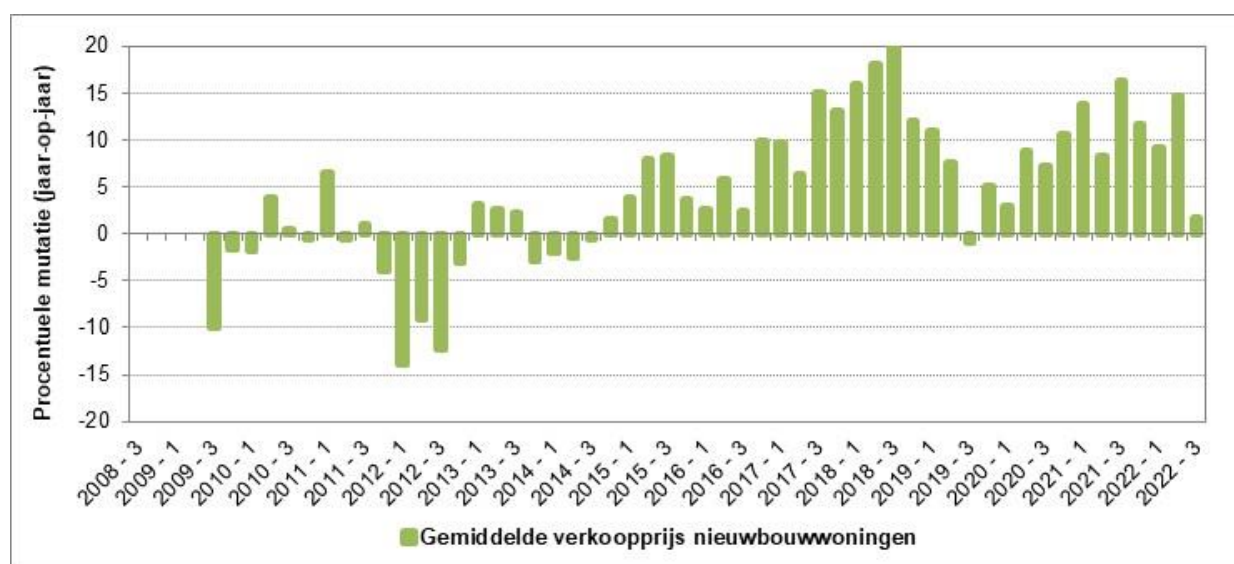
Prijsontwikkeling nieuwbouw koopwoningen komt ook verder onder druk staan

De prijsontwikkeling in de bestaande woningvoorraad geeft onder normale omstandigheden, met een lichte vertraging, richting aan de prijsontwikkeling op de nieuwbouwmarkt. De forse stijging van de mediane verkoopprijs op de markt van bestaande koopwoningen gedurende 2021, is dan ook terug te zien de procentuele jaarmutatatie van de verkoopprijzen voor nieuwbouwwoningen (zie figuur 18). De prijsstijging op de nieuwbouwmarkt is daarbij minder extreem (11% tot 12%) dan in de bestaande woningvoorraad (20% tot 21%), omdat het fenomeen van 'overbieden op de vraagprijs' bij nieuwbouw geen rol speelt.

Uit figuur 18 blijkt verder dat de stagnerende en zelfs dalende kooprijzen van bestaande koopwoningen gedurende het jaar 2022 slechts gedeeltelijk lijkt door te werken in de kooprijzontwikkeling op de nieuwbouwmarkt in de eerste kwartalen van 2022. De jaar-op-jaar kooprijzmutatie van nieuwbouwwoningen fluctueert nogal per kwartaal, maar blijft ook in de eerste helft van 2022 nog wel op een hoger niveau dan de prijsontwikkeling in de bestaande woningvoorraad (zie figuur 18 en figuur 2). In het derde kwartaal van 2022 blijkt het prijsverschil met een jaar geleden plotseling veel lager uit te vallen met 1,8%.

De gemiddelde prijs van verkochte nieuwe woningen bedraagt in het derde kwartaal van 2022 circa €487.900 en zakt daarmee ruim onder de €514.400 in het voorliggende kwartaal (-5,2%). Het verschil met de mediane verkoopprijs voor bestaande koopwoningen (€ 427.000 volgens de NVM gegevens) in datzelfde kwartaal blijft dus nog erg groot. De onzekerheid over de ontwikkeling van de hypotheekrente en de verkoopprijzen in de bestaande woningvoorraad, kan via vraaguitval naar nieuwbouwwoningen ook de prijsontwikkeling op de nieuwbouwmarkt verder onder druk zetten.

Figuur 18 De procentuele jaarmutatie van de gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 3^e kwartaal 2022



Bron: WoningbouwersNL/NEPROM/TU Delft-MBE, Monitor Nieuwe Woningen, 2022

Consumenten nemen ook minder risico op hypotheekmarkt

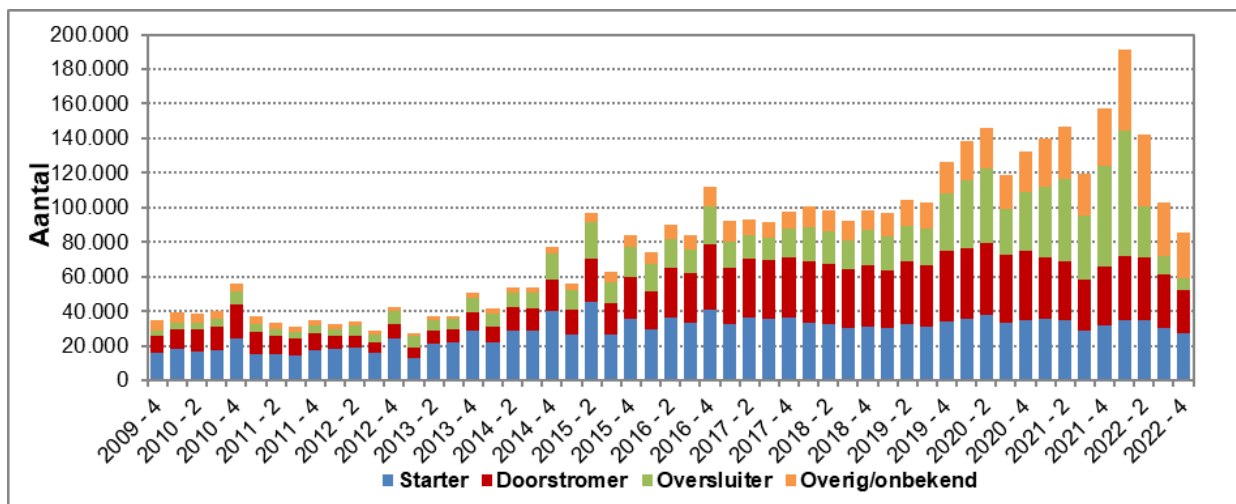
Daling in aantal hypotheekaanvragen zet zich voort

De koopwoningmarkt en de hypotheekmarkt zijn in Nederland sterk aan elkaar gerelateerd, al was dat verband gedurende de periode 2020-2021 minder goed zichtbaar. Een sterke toename van met name het aantal aanvragen voor oversluitingen van bestaande hypotheek zorgde er in die periode voor, dat het aantal hypotheekaanvragen (geregistreerd door HDN) per kwartaal het aantal woningtransacties ver overtrof (zie figuur 19). Eigenaarsbewoners voerden verbouwingen aan hun woning door, of kozen vanwege de historisch lage hypotheekrente voor het oversluiten van hun lopende hypotheek.

In het vierde kwartaal van 2021 en het eerste kwartaal van 2022 reageren veel eigenaarsbewoners op de stijgende hypotheekrente en willen alsnog snel hun lopende hypotheek oversluiten. Daardoor schiet het

aantal hypotheekaanvragen door tot ongekeerde hoogte (ruim 191.00 aanvragen in het eerste kwartaal van 2022). In de laatste drie kwartalen van 2022 neemt het aantal aanvragen voor oversluitingen echter weer drastisch af (zie figuur 19). Een deel van de eigenaarsbewoners heeft hun hypotheek dan al aangepast én daarnaast nodigt de inmiddels fors opgelopen hypotheekrente niet meer uit tot oversluiten. Het aantal hypotheekaanvragen voor oversluiting daalt daarbij van 72.400 aanvragen in het eerste kwartaal naar 6.300 aanvragen in het vierde kwartaal van 2022 (daling van ruim 90%).

Figuur 19 Aantal hypotheekaanvragen naar type aanvrager, op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2009 – 4^e kwartaal 2022



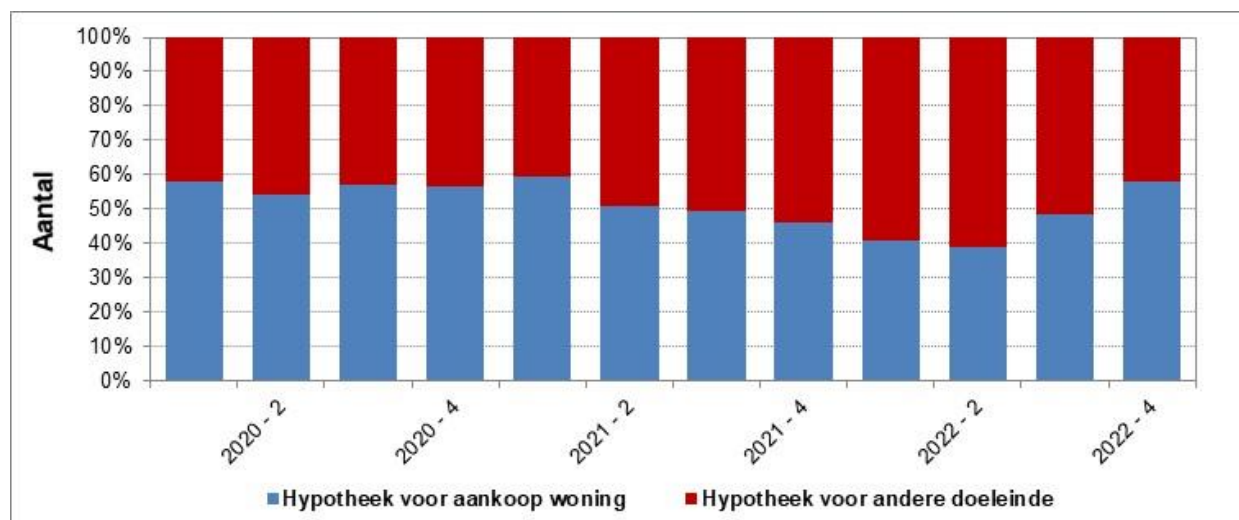
Bron: HDN, 2023

Het aantal hypotheekaanvragen van 'reguliere' starters (inclusief expats) en doorstromers blijkt in het derde en vierde kwartaal van 2022 eveneens te dalen van 71.000 in het tweede kwartaal van 2022 naar 52.600 aanvragen in het meest recente kwartaal (zie figuur 19). In deze daling met 25,9% is de relatie met de verminderde dynamiek op de koopwoningmarkt duidelijk te herkennen. Het aandeel van de starters binnen deze reguliere aanvragen bedraagt voor het eerst sinds begin 2018 nu weer iets meer dan de helft (52%).

Als gevolg van bovenstaande verschuivingen komt het totaal aantal hypotheekaanvragen in het vierde kwartaal van 2022 uit op 85.200 aanvragen. Dat is een daling van 17,2% in vergelijking met het voorliggende kwartaal en een daling van maar liefst 45,8% ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2021. Het totaal aantal hypotheekaanvragen is daarmee terug op het niveau uit 2015.

In deze kwartaalrapportage over het vierde kwartaal van 2022 kunnen we voor het eerst ook informatie presenteren over feitelijk afgesloten hypotheeken, die via het datasysteem van HDN worden verwerkt. Van deze afgesloten hypotheeken is onder andere het doel van de hypotheek bekend. Dat in de laatste drie kwartalen van 2022 het aantal hypotheekoffertes voor oversluitingen fors is afgenomen, is ook terug te zien in de verdeling van het totaal aantal feitelijk toegekende hypotheeken (bijna 81.500 in het vierde kwartaal van 2022). Het aandeel hypotheeken bedoeld voor het aankopen van een (andere) woning, neemt namelijk in korte tijd toe van 40% naar bijna 60% (zie figuur 20). De verhouding is daarmee weer vergelijkbaar met de situatie in 2020.

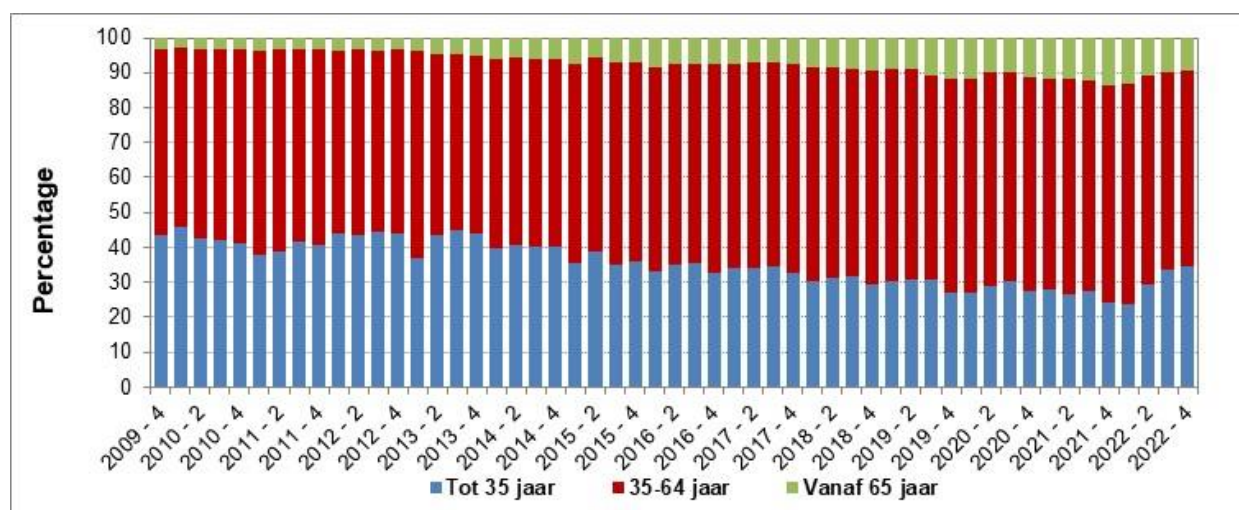
Figuur 20 Aantal toegekende hypotheeklen naar doel van de hypotheek, op kwartaalbasis, in de periode 1e kwartaal 2020 – 4e kwartaal 2022



Bron: HDN, 2023

Hiervoor is geconstateerd dat het absolute en relatieve aantal hypotheekaanvragen voor oversluitingen fors is gedaald en dat potentiële starters weer een iets groter aandeel in de aanvragen hebben gekregen. Deze verschuiving is inmiddels ook terug te zien in de verdeling van alle hypotheekoffertes naar leeftijd van de aanvrager. Het aandeel van de jongere huishoudens neemt namelijk al drie kwartalen op rij duidelijk toe (zie figuur 21). In het vierde kwartaal van 2022 behoort 35% van de aanvragers tot de jongste leeftijdsklasse. Daarmee is het aandeel jongere hypotheekaanvragers echter nog niet terug op het niveau van 2013 en eerder, toe bijna de helft van de potentiële kopers jonger dan 35 jaar was.

Figuur 21 Aandeel hypotheekaanvragen naar leeftijdsklasse aanvrager, op kwartaalbasis, in de periode 4e kwartaal 2009 – 4e kwartaal 2022

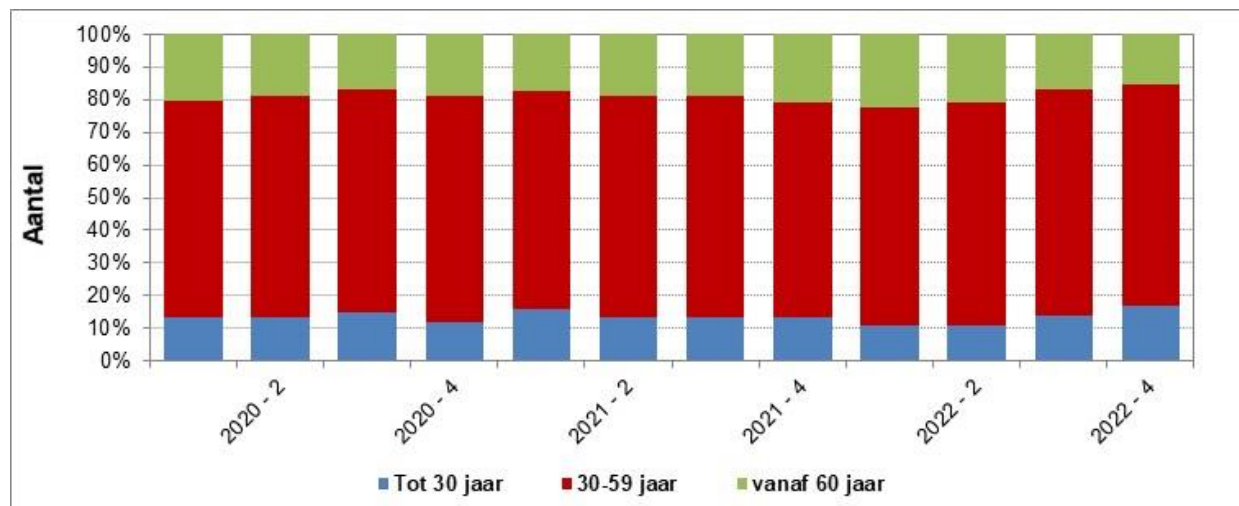


Bron: HDN, 2023

Jongere huishoudens oriënteren zich de laatste kwartalen niet alleen vaker op het kopen van een woning, ook in de feitelijk toegekende hypotheeklen is al een voorzichtige toename te zien van het aandeel jongeren, zo blijkt uit figuur 22. Hoewel het absolute aantal hypotheekgevers onder de 30 jaar iets terugvalt, loopt hun aandeel in het totaal daarbij op van 11% in het eerste kwartaal van 2022 naar 17% in het vierde

kwartaal. Het absolute en relatieve aantal oudere hypotheekgevers neemt de laatste kwartalen juist af, waardoor hun aandeel in het vierde kwartaal van 2022 (15%) zelfs iets geringer is dan die van de jongere huishoudens.

Figuur 22 Aandeel toegekende hypotheek naar leeftijdsklasse hypotheekgever, op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2020 – 4^e kwartaal 2022

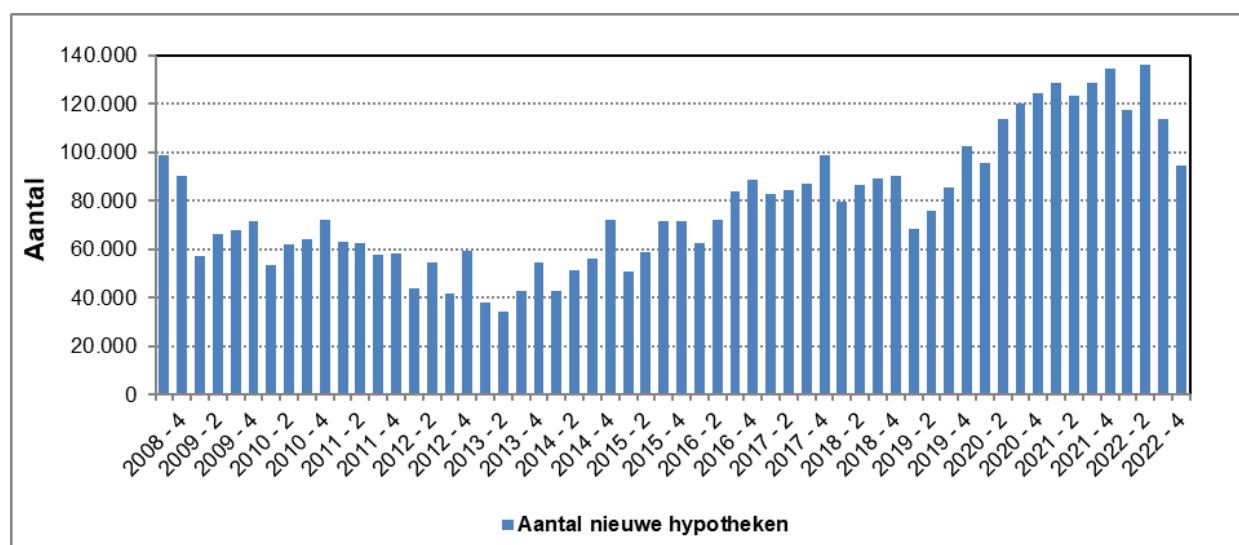


Bron: HDN, 2023

Aantal nieuwe hypotheek stabiliseert voorsnog op hoog niveau

Niet alle hypotheekaanvragen worden ook daadwerkelijk omgezet in nieuw verstrekte hypotheek, maar ze vormen wel een goede indicatie voor de (te verwachten) activiteiten op de hypotheekmarkt. Het aantal nieuw afgesloten hypotheek, zoals geregistreerd door het Kadaster, kent normaal een seizoenpatroon, waarin op een terugval in het eerste kwartaal van een jaar steeds een (lichte) stijging in het erop volgende kwartaal van dat jaar volgt. De daling van het aantal nieuwe hypotheek in het eerste kwartaal van 2022 ten opzichte van het voorliggende kwartaal past dus in dit patroon, al is de daling wel forser dan in voorgaande jaren (zie figuur 23).

Figuur 23 Aantal nieuw afgesloten hypotheek, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2022



Bron: Kadaster, 2023

In het derde en vierde kwartaal van 2022 blijken er flink minder nieuwe hypotheekleningen te zijn geregistreerd, waarmee deze ontwikkeling duidelijk afwijkt van het normale seizoenspatroon. In het vierde kwartaal van 2022 zijn uiteindelijk bijna 94.500 nieuwe hypotheekleningen geregistreerd. In totaal zijn er in het jaar 2022 circa 461.900 nieuwe hypotheekleningen ingeschreven, wat ruim 10% minder is dan in 2021 en vergelijkbaar is met het aantal nieuwe hypotheekleningen in 2020. Dit correspondeert natuurlijk met het licht verminderd aantal transacties van koopwoningen gedurende 2022.

Trends in hypotheekvoorwaarden in vierde kwartaal van 2022

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 24 geeft de belangrijkste veranderingen in hypotheekvoorwaarden in het vierde kwartaal van 2022 weer¹.

Figuur 24 Verschuivingen in hypotheekvoorwaarden ten opzichte van het voorlaatste kwartaal op basis van de adviessoftware van De Hypotheekshop-adviseurs, vierde kwartaal 2022

Nr.	Grootste stijgers	%-punt	Grootste dalers	%-punt
1.	Is een verhuis-/meeneemregeling van toepassing?	+2,1%	Wat is de maximale overbrugging o.b.v. een verkoopakte?	-7,1%
2.	Is een desktoptaxatie acceptabel voor de nieuw te financieren woning?	+0,9%	Wat is de maximale overbrugging indien de woning nog NIET is verkocht?	-1,4%
3.	Kun je in 2022 een rentevoorstel aanvragen o.b.v. (NHG-)normen 2023?	+0,8%	Wat is de geldigheid van het renteaanbod en de bindende offerte?	-0,8%
4.	Niet-NHG: is een hypotheek mogelijk voor een startend zelfstandig ondernemer, korter dan 3 jaar actief?	+0,3%	Is het mogelijk te lenen voor een consumptief bestedingsdoel / in box 3? (bijv. aanvulling op het pensioen, schenking, caravan, tweede woning).	-0,6%
5.	Is financiering van individuele nieuwbouw mogelijk? (bouw in eigen beheer / kavelbouw / zelfbouw)	+0,2%	Explain / werkelijke last: mogelijkheden buiten de standaardverruiming	-0,5%

Bron: De Hypotheekshop, 2023

Gevolgen hogere hypotheekrente

De snel stijgende hypotheekrente in met name de eerste helft van 2022 had directe negatieve gevolgen voor de leencapaciteit en maandlasten van huizenkopers. Gekoppeld aan een lager vertrouwen in de woningmarkt zorgde dat voor een dalend aantal woningverkopingen, wat duidelijk terug valt te zien bij de drie grootste dalers in gehanteerde hypotheekvoorwaarden (overbruggingen en geldigheid offerte). Indirect zorgde de fors hogere hypotheekrente voor een afname van twee van de belangrijkste hypotheekvoorwaarden van de afgelopen jaren: verhoging van de hypotheek in verband met consumptieve besteding en toetsing op werkelijke lasten (aflossingsvrij in plaats van de gebruikelijke annuïtaire toetsing). Daarnaast is oversluiten van de hypotheek door de hogere hypotheekrente voor veel woningeigenaren niet of nauwelijks meer interessant.

Een hypotheekvoorwaarde die vorig jaar door de rentestijging als een komeet is opgekomen, betreft de verhuisregeling (ook wel meeneemhypotheek). Aan het begin van 2022 nog zo goed als onbekend, was het gebruik van de verhuisregeling in december reeds opgelopen tot bijna de helft van alle doorstromers (kopers van een volgende koopwoning). Daarmee worden de totale maandlasten van de nieuwe hypotheek niet alleen verlaagd, maar wordt ook de leencapaciteit op inkomen verhoogd. Omdat de voorwaarden van verhuisregelingen tussen de verschillende geldverstreckers sterk verschillen, is het belangrijk dat doorstromers zich daarover goed (laten) informeren voor de zoektocht naar een nieuwe woning start.

¹ Deze informatie is aangedragen door De Hypotheekshop. De Hypotheekshop is één van de labels van Ingage Franchise, met ruim 260 aangesloten onafhankelijke financieel advieskantoren, en onderdeel van Ingage Group.

Toename desktoptaxaties en hypotheekaanvragen met NHG

Een tweede hypotheekvoorwaarde die snel is opgekomen, is de desktoptaxatie. Sinds 1 juli van 2021 gelden er nieuwe Europese regels voor modelmatige taxaties en is de desktoptaxatie nieuw ontwikkeld als een vorm van hybride taxeren. In deze veranderende woningmarkt biedt de desktoptaxatie vooral doorstromers soms extra mogelijkheden om de koop van een volgende woning rond te maken. Ook wordt die veel ingezet voor bestaande woningeigenaren die verhogen voor verbouwing en/of verduurzaming. Jaarlijks past de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) per 1 januari haar Voorwaarden & Normen aan. Bekendste voorbeelden van deze voorwaarden & normen zijn de borgtochtprovisie en de NHG-kostengrens. De hoogte van de borgtochtprovisie wijzigt in 2023 niet (blijft 0,6%). De kostengrens wordt flink verhoogd naar 405.000 euro (was 355.000 euro). Een aantal geldverstrekkers kan al vanaf begin december offereën (renteaanbod of voorlopige offerte) op basis van de nieuwe NHG-regels, als het bindend aanbod in het nieuwe jaar wordt uitgebracht. Andere aanbieders kunnen aanvragen zonder NHG in 2023 alsnog omzetten naar NHG. Dit proces zorgt elk jaar voor een stijging in december van het aantal hypotheekaanvragen met NHG.

Uitgelicht: generieke versus individuele hypotheekverstrekking

Sinds jaar en dag is de werkgeversverklaring in combinatie met een loonstrook leidend bij het bepalen van het toets-inkomen voor aanvragers in loondienst. Bij flexibele dienstverbanden wordt het gemiddelde inkomen van de laatste drie jaar gehanteerd. Toch is er ook kritiek op deze wijze van inkomen vaststellen. Kansrijke aanvragers zonder vaste aanstelling en een arbeidsverleden korter dan drie jaar komen er in de toetsing niet goed uit, terwijl dat andersom geen problemen geeft. Reden waarom bijna 10 jaar geleden andere instrumenten (Arbeidsmarktscan, Perspectiefverklaring) werden gelanceerd, waarmee ook naar het individuele toekomstperspectief wordt gekeken. Het gebruik is voornamelijk beperkt gebleven tot aanvragers met een flexibel dienstverband, hoewel deze instrumenten wel breder inzetbaar zijn en waarde zouden kunnen toevoegen.

Ook bij het bepalen van de leencapaciteit op inkomen wordt een generieke toetsing gebruikt. De leennormen die het Nibud jaarlijks bepaalt gaan uit van een gemiddelde situatie. Daarbij wordt de hypotheekadviseur geacht rekening te houden met individuele kenmerken als aantal vakanties per jaar en dure hobby's. Sinds kort is daar ook het energieverbruik bij gekomen. Andere factoren die het generieke plaatje kunnen beïnvloeden zijn het aantal kinderen, type auto, onderhoudskosten van de woning en uitgavenpatroon. Hoewel het Nibud vanaf 2024 rekening wil gaan houden met het energielabel van de woning bij het bepalen van de maximale hypotheek, zijn er dus nog vele andere individuele factoren die van invloed zijn op een verantwoorde hypotheekverstrekking. Voor een goede toetsing is generieke vaststelling derhalve niet afdoende.

Net als bij het arbeidsmarktperspectief bieden ook hier data en de voortschrijdende techniek nieuwe mogelijkheden. Door de inwerkingtreding per februari 2019 van PSD2 - een Europese wet voor het betalingsverkeer van consumenten en bedrijven - zijn banken verplicht om derde partijen toegang te geven tot iemands betaalrekening als deze persoon daar toestemming voor geeft. Dankzij PSD2 ontstaan er veel nieuwe mogelijkheden, denk daarbij bijvoorbeeld aan een overzicht van iemands betaalrekeningen en betaaltransacties bij verschillende banken. Zo ontstaat een slim huishoudboekje dat met eerdere betaaltransacties voorspellingen kan doen. De hypotheekbranche zou deze innovatie kunnen inzetten voor een eigentijdse manier van hypotheekverstrekking, waarbij meer rekening wordt gehouden met de individuele situatie van de aanvrager.

Vraagondersteuning starters en middeninkomens blijft nodig

In de afgelopen jaren zijn diverse aanscherpingen van de voorwaarden voor het verkrijgen van een hypothecaire lening doorgevoerd (striktere toepassing en aanscherping van LTI norm, maximale LTV stapsgewijs verlaagd, hypotheekrenteaftrek alleen bij aflossen op nieuwe hypotheek, alle bijkomende kosten voor het kopen van een woning met eigen geld moeten financieren). Hierdoor is vooral voor potentiële starters de financierbaarheid van koopwoningen in Nederland aangetast. Per 1 januari 2021 is hierin enige verandering gekomen, door de vrijstelling van de overdrachtsbelasting voor woningkopers tot 35 jaar (starters en jonge doorstromers) die een woning tot 355.000 euro kopen.

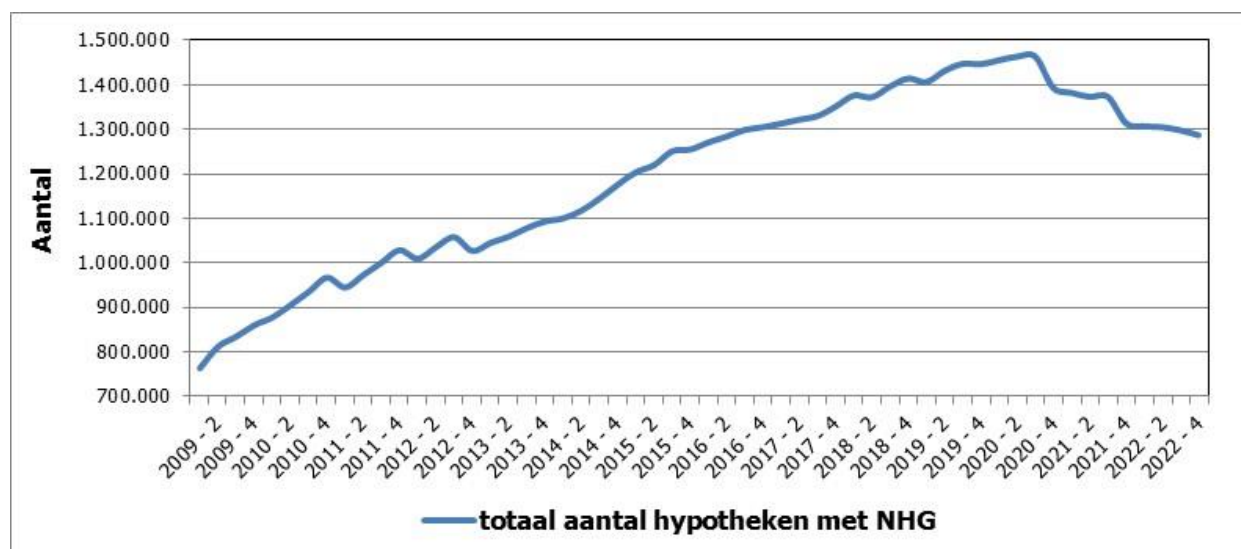
Door bovengenoemde aanscherpingen, in combinatie met de sterk oplopende koopprijzen, zijn zowel de financierbaarheid, als de betaalbaarheid van koopwoningen voor starters en voor middeninkomens steeds meer onder druk komen te staan in de laatste vier jaar. De meer recente stijging van de hypotheekrente zorgt daarbij zeker niet voor meer mogelijkheden voor deze groep woonconsumenten; de huidige kooprijzdaling heeft dit verschil niet kunnen overbruggen.

Vraagondersteuning door NHG-hypotheek lijkt voorzichtig aan te trekken in 2022

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), € 290.000 (in 2019), € 310.000 (in 2020) en € 325.000 (in 2021) naar € 355.000 in 2022. De methodiek is sinds januari 2021 gebaseerd op de gemiddelde koopsom van de laatste 15 maanden met een correctiefactor van +2 procent². Als gevolg hiervan volgt NHG de prijsstijging van de koopwoningmarkt met iets meer vertraging dan in de oude methodiek.

Figuur 25 Totaal aantal hypotheek met NHG, op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2009 – 4^e kwartaal 2022



Bron: NHG, 2023

Het totaal aantal uitstaande NHG-hypotheek is gegroeid van ruim 760.000 hypotheek begin 2009 naar ruim 1,46 miljoen hypotheek in het derde kwartaal van 2020. Deze stijging was met name het gevolg van het mee verhogen van de maximale kostengrens en het grotere rentevoordeel in deze periode. Doordat

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

NHG gedurende het jaar 2020 verbeteringen heeft doorgevoerd in de kwaliteit van NHG-hypothekgegevens, heeft er in het vierde kwartaal van 2020 een eenmalige administratieve correctie plaatsgevonden. Mede daardoor daalt het aantal actieve garanties in dat kwartaal naar 1,39 miljoen uitstaande NHG-hypotheek (zie figuur 25).

Gedurende de jaren 2021 en 2022 neemt dit aantal steeds iets verder af en komt in het vierde kwartaal van 2022 uit op bijna 1,29 miljoen hypotheek. Dit betekent dat er een geringere instroom van nieuwe NHG-hypotheek is, dan dat er garanties uitstromen door het opheffen van de hypotheek.

Vanaf het eerste kwartaal van 2022 neemt het aantal nieuw verstrekte NHG-garanties op kwartaalbasis echter weer toe van circa 12.700 garanties naar ruim 15.000 garanties in het vierde kwartaal van 2022. Deze licht stijgende trend in het laatste jaar is mede het gevolg van een wat ruimer aanbod van te koop staande woningen, die door de recente kooprijdsdaling ook weer iets vaker onder de NHG-grens blijven qua kooprijds. Ook het feit dat een licht toenemend aantal kopers weer kiest voor een financiering zonder een aflossingsvrije hypotheek (een voorwaarde om recht te hebben op NHG), kan hierbij zeker een rol spelen.

Figuur 26 Aandeel NHG-hypotheek in het aantal transacties, op de markt van bestaande koopwoningen en de markt van nieuwbouw koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 4e kwartaal 2022



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

De stijging van de NHG kostengrens heeft aanvankelijk bijgedragen aan het grotere aandeel van NHG-hypotheek op bestaande woningen binnen alle nieuw afgesloten hypotheek in 2018 en 2019: van 35% naar ruim 40% (zie figuur 26). In de jaren 2020 en 2021 laat dit aandeel een licht dalende trend zien, waarschijnlijk als gevolg van een geringer aanbod van te koop staande woningen onder de NHG-grens en een lagere rentekorting bij NHG-hypotheek (de plotselinge daling van het aandeel in het vierde kwartaal van 2020 is mede het gevolg van een aanpassing in de overdrachtsbelasting - verhoging voor investeerders en verlaging voor jongere starters - per 1 januari 2021, waardoor investeerders nog snel woningen wilde kopen en veel jonge starters hun woningaankoop juist uitstelden). Gedurende de eerste kwartalen van 2022 neemt het aandeel NHG-hypotheek voorzichtig weer iets toe. Door de recente kooprijdsdaling komt de kooprijds van te koop staande woningen in de bestaande voorraad weer iets vaker onder de NHG-grens terecht.

Met betrekking tot de nieuwbouwwoningen blijkt het aandeel verkochte woningen met NHG-hypotheek in de periode 2018-2021 een zeer stabiel beeld te vertonen met een percentage tussen de 10% en 15% (zie figuur 26). Het aanbod nieuwbouwwoningen in het prijssegment tot de maximale kostengrens voor een NHG-hypotheek was en 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. Gedurende het tweede en derde kwartaal van 2022 lijkt dit aandeel een licht opwaartse beweging te maken, maar is het nog te vroeg om deze ontwikkeling goed op waarde te kunnen schatten.

Door de enorme druk op de koopwoningmarkt en de bijbehorende kooprijfstijgingen is er in de afgelopen jaren maar weinig beroep gedaan op het garantiefonds van NHG. Als er al een woning gedwongen verkocht moet worden, dan zal er onder de huidige omstandigheden maar zelden sprake zijn van een restschuld waarvoor men bij NHG moet aankloppen.

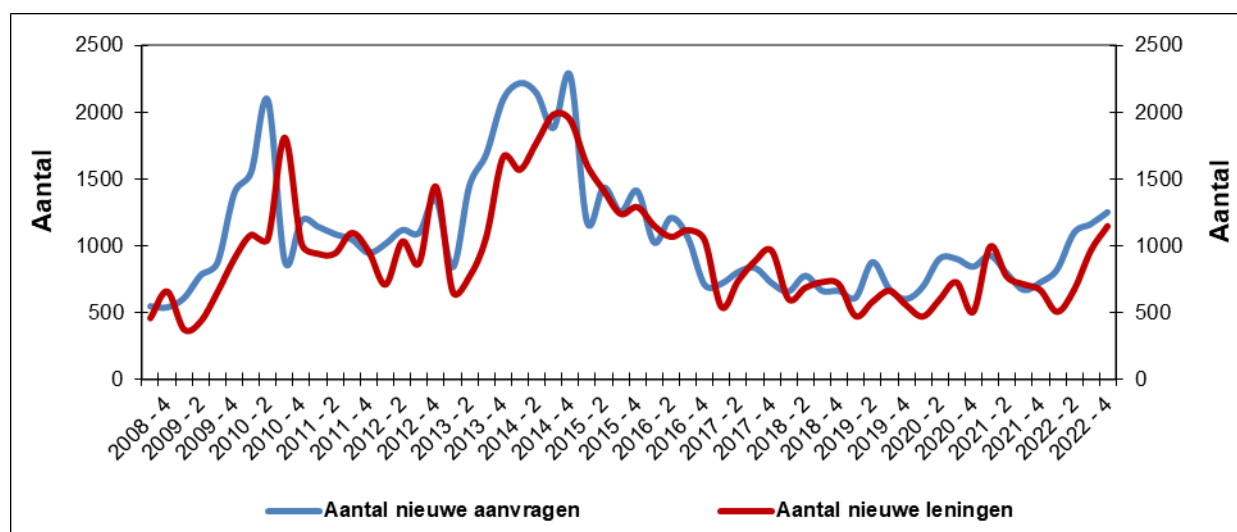
Sinds het tweede kwartaal van 2020 registreert NHG 'nog maar' zo'n 20 tot 30 verliesdeclaraties en vanaf medio 2021 daalt dit aantal zelfs onder de 10 verliesdeclaraties. In geheel 2022 heeft NHG slechts 8 verliesdeclaraties hoeven te registreren! Mede door de lage werkloosheid en de forse stijging van de kooprijzen in de afgelopen jaren, is een opwaartse beweging van het aantal verliesdeclaraties ook nog niet te verwachten.

Aanvragen voor Startersleningen trekken toch weer aan

De sterk verminderde financierbaarheid en betaalbaarheid van koopwoningen voor potentiële starters, als gevolg van de forse kooprijfstijgingen in de jaren 2020 en 2021 en de meer recente stijging van de hypotheekrente, leiden de laatste jaren weer tot meer aandacht voor de vraagondersteuning voor deze groep woonconsumenten.

Het verstrekken van Startersleningen aan starters op de koopwoningmarkt zit sinds begin 2020, wanneer de kooprijzen bovengemiddeld gaan oplopen, weer enigszins in de lift. Dit is terug te zien in met name het aantal aanvragen van Startersleningen, maar ook in het aantal nieuw verstrekte Startersleningen op kwartaalbasis (zie figuur 27). In de praktijk blijkt dat gemeenten een meer actief beleid voeren op dit punt en in hun reguleringen meer aansluiting zoeken bij de NHG-grenzen. In 2022 verstrekken inmiddels 256 gemeenten Startersleningen (medio 2018 waren dat nog 234 gemeenten).

Figuur 27 Totaal aantal aangevraagde en verleende Startersleningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2022



Bron: SVn, 2023

De beide pieken die zichtbaar zijn rond 2009-2010 en 2013-2014 (zie figuur 27) zijn vooral veroorzaakt door een tijdelijke rijksbijdrage Startersleningen ter stimulering van de woningmarkt. Deze rijksbijdrage is een katalysator geweest voor provincies en gemeenten om meer middelen voor Startersleningen beschikbaar te stellen. Deze genoemde perioden buiten beschouwing gelaten, is er een zekere stabiliteit waar te nemen in deze vorm van ondersteuning voor starters op de koopwoningmarkt.

In 2020 is het aantal door SVn ontvangen aanvragen van Startersleningen over het geheel genomen weer licht gestegen tot rond de 900 in het eerste kwartaal van 2021. Daarna treedt er in het vervolg van 2021 toch weer een lichte daling in (zie figuur 21). Waarschijnlijk speelt hier met name een gebrek aan passend aanbod van goedkopere tot middel dure koopwoningen een rol, waarop potentiële starters veelal zijn aangewezen. Naast de financierbaarheid en de betaalbaarheid van woningen, is ook de beschikbaarheid van koopwoningen een steeds grotere rol gaan spelen in de kansen voor potentiële starters op de koopwoningmarkt. Vanaf het vierde kwartaal van 2021 neemt het aantal aanvragen juist weer fors toe tot 1.250 aanvragen in het vierde kwartaal van 2022. Daarmee wordt het niveau van rond 2016 weer bereikt. De potentiële starters lijken weer meer mogelijkheden op de woningmarkt te zien door de stabiliserende en zelfs dalende koopprijzen. Potentiële doorstromers op de koopwoningmarkt worden onder de huidige omstandigheden wat minder actief, waardoor de concurrentie voor starters iets verminderd.

Het aantal nieuw verstrekte Startersleningen volgt met een lichte vertraging dezelfde trend als die bij de aanvragen. Het aantal verstrekte Startersleningen laat in 2020 eveneens een licht opwaartse trend zien en varieert daarbij tussen de 500 en 750 leningen per kwartaal (zie figuur 27). De kortstondige dip in het vierde kwartaal van 2020 en de forse toename van het aantal verstrekte Startersleningen in het eerste kwartaal van 2021 zijn volgens de SVN voornamelijk het gevolg van uitstelgedrag van starters. Door de overdracht van de gekochte woning (en dus de daadwerkelijke verstrekking van de lening) pas na 1 januari 2021 te laten plaatsvinden, kon men profiteren van de afschaffing van de overdrachtsbelasting voor starters per 2021. Vanaf het eerste kwartaal van 2022 volgt een stijgende trend in het aantal verstrekte Startersleningen, waarbij in het vierde kwartaal van 2022 circa 1.150 leningen zijn verstrekt.

Volgens de SVn houden inmiddels meerdere gemeenten binnen hun regeling een hogere koopprijsgrens aan, als gevolg van de stijgende woningprijzen en de verhoogde NHG-grens. Het gemiddelde bedrag van de nieuw verstrekte Starterslening is gedurende de periode 2019-2021 dan ook opgelopen tot bijna €34.000. In 2022 stabiliseert het gemiddeld bedrag op dat niveau. Circa 56% van alle nieuw verstrekte leningen in het vierde kwartaal van 2022 komt boven de €30.000 uit, tegenover 26% in het begin van 2019.

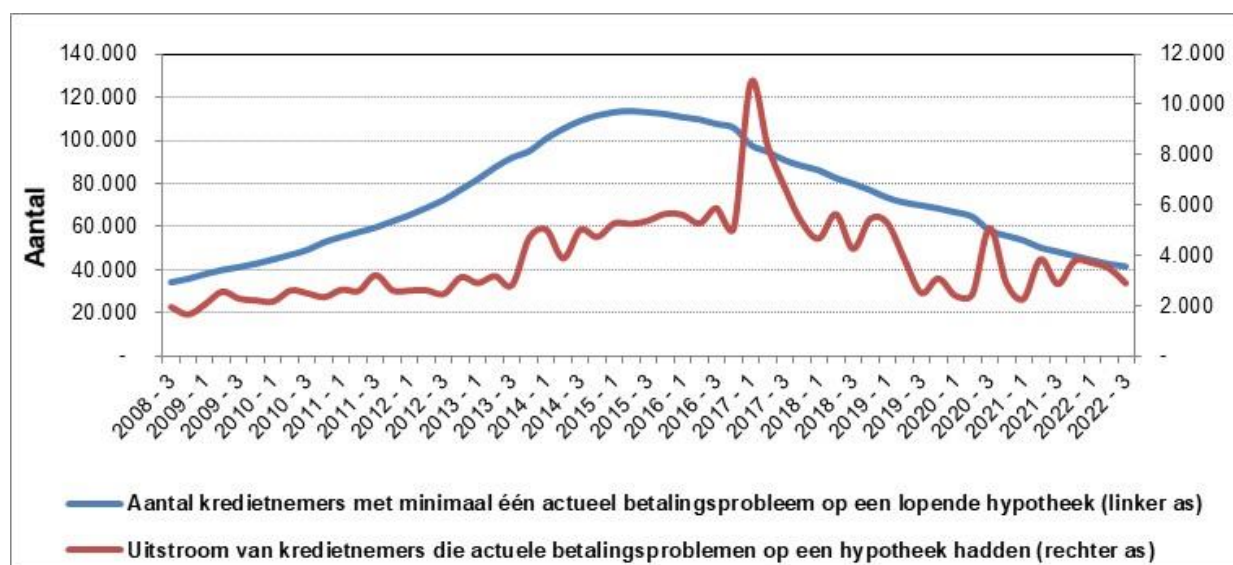
Betalingsproblemen onder eigenaar-bewoner blijven zeer gering

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 41.600 kredietnemers in het derde kwartaal van 2022 (gegevens van Stichting BKR worden hier alleen in het 2e en 4e 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; een uitstroom die in de jaren daarna ook constant is, maar op een wat lagere volume niveau doorzet. In combinatie met een geringe instroom in de laatste jaren, is het totaal aantal kredietnemers met een betalingsachterstand met ruim 60% afgenomen ten opzichte van het record aantal medio 2015 (zie figuur 28).

In het derde kwartaal van 2020 neemt het aantal kredietnemers dat de betalingsachterstand op de hypotheek weer inloopt, plotseling fors toe (5.100). Door de coronacrisis zijn mensen spaarzamer geweest en is men (tijdelijk) ook meer doordrongen van risico's als werkloosheid en betalingsproblemen. In de

eerste drie kwartalen van 2022 neemt de uitstroom kredietnemers met een betalingsachterstand iets in omvang af van ongeveer 3.800 naar 2.900 kredietnemers op kwartaalbasis (zie figuur 28). Hoewel het nog wat pril is om deze ontwikkeling goed te kunnen duiden, zou dit natuurlijk wel samen kunnen hangen met de forse kostenstijging voor het levensonderhoud in 2022. Het resterend aantal van 41.600 kredietnemers met een betalingsachterstand is, ongeveer 9 jaar na het eerste herstel vanuit de kredietcrisis, nog wel iets hoger dan het niveau van voor het uitbreken van deze crisis in 2008.

Figuur 28 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 2022³



Bron: BKR, 2023.

Toekomstige ontwikkelingen op de kortere termijn

In Nederland lijkt een voor de koopwoningmarkt 'giftige' mix te zijn ontstaan van hoge inflatie, voornamelijk beperkte inkomensstijging, stijgende hypotheekrente, dalende koopprijzen en een dalend consumentenvertrouwen in de algemene economie en ook specifiek in de koopwoningmarkt. Een gemiddeld genomen verdere koopprijsdaling is in een dergelijke situatie natuurlijk zeer plausibel in de komende maanden en kwartalen. Een vergelijking met het begin van de Kredietcrisis medio 2008 dringt zich hierbij wellicht op. Er zijn echter een aantal verschillen te benoemen tussen de situatie destijds en de huidige uitgangspunten.

Waar problemen op de financiële markt de oorzaak vormden voor de start van de Kredietcrisis van 2008, lijkt deze financiële markt nu veel meer solide te zijn en adequaat op de ontstane situatie te reageren. Omdat de rentestand op de diverse financiële markten in 2021 nog steeds historisch laag waren, konden renteverhogingen op de geldmarkt worden doorgevoerd en steeg eveneens de kapitaalmarktrente. Daarbij zijn de huidige kapitaal- en hypotheekrentes, overigens ook na deze verhogingen, momenteel nog steeds lager dan aan het begin van 2008.

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.

De Nederlandse overheid en de internationale wereld werden door de Kredietcrisis zelf ook erg hard geraakt in de financiële huishouding, waardoor ondersteuning van huishoudens en bedrijven minder snel en minder omvangrijk kon worden uitgevoerd. Eind 2022 heeft de overheid echter al meteen een ondersteuningspakket aangekondigd voor de energiekosten van huishoudens en het Midden en Kleinbedrijf om (de effecten van) de hoge inflatie op kortere termijn te bestrijden. De overheidsfinanciën laten dit voorsnog toe, ondanks de eerdere forse uitgaven tijdens de COVID-19 pandemie in de periode 2020-2021 en de extra uitgaven voor de ondersteuning van Oekraïne gedurende 2022.

De financiële situatie van veel huishoudens blijkt begin 2023 eveneens beter op orde dan in 2008. Gedurende de COVID-19 crisis hebben veel huishoudens kans gezien om hun spaargeldpotje te vergroten. Mede door het grote tekort aan arbeidskrachten is de werkloosheid momenteel veel lager dan destijds in 2008 (3,5% versus 5%). In combinatie met het hoge inflatieniveau in 2022 zal deze druk op de arbeidsmarkt vanuit de huidige CAO onderhandelingen ook tot duidelijke loonsverhogingen leiden voor veel mensen in loondienst.

Door de te verwachten gemiddelde verhoging van huishoudeninkomens zal ook de maximale leencapaciteit zich gemiddeld genomen kunnen stabiliseren, wanneer de hypotheekrente toch nog iets zou gaan oplopen. Het feit dat de financieringsnormen voor het verkrijgen van een hypotheek op basis van het advies van het NIBUD in januari 2023 minder scherp zijn bijgesteld dan verwacht, draagt ook bij aan een meer robuuste ontwikkeling van de maximale leencapaciteit. Doordat de financieringsnormen in 2011 wel sterk zijn versoerd (maximaal 50% aflossingsvrije hypotheek en verplicht aflossen om in aanmerking te komen voor hypotheekrenteaftrek), hebben eigenaarbewoners in het afgelopen decennium bovendien meer buffer aan eigen vermogen in de woning opgebouwd. Woningen zullen daardoor minder snel 'onder water komen te staan' nu de koopprijzen dalen, dan in de jaren na het uitbreken van de Kredietcrisis in 2008. Met uitzondering voor de zeer recente kopers van een eigen woning, hebben de enorme koopprijsstijgingen in 2021 en 2022 die buffer ook zeer fors vergroot voor de eigenaarbewoners. De recente koopprijsdaling hoeft de koopwoningmarkt dus minder 'op slot te zetten' dan destijds tijdens de Kredietcrisis het geval was.

Het consumentenvertrouwen in de algemene economie en in mindere mate ook het vertrouwen specifiek in de koopwoningmarkt waren in 2021 veel groter dan destijds in 2008. De hoge inflatie, geringere economische groei, gestegen (hypotheek)rente en recente daling van de koopprijzen hebben dat vertrouwen gedurende 2022 wel laten dalen, maar desalniettemin ligt het vertrouwen momenteel nog steeds op een vergelijkbaar niveau als begin 2008.

Een grotere bedreiging voor de dynamiek op de markt van bestaande koopwoningen (en daarmee voor de hypotheekmarkt) vormt echter de huidige woningbouwproductie van koopwoningen, die nu al bijna twee jaar sterk onder druk staat. De vooruitzichten voor de komende jaren zijn ook niet zo rooskleurig, gezien het afnemend aantal bouwvergunningen voor koopwoningen dat is verleend. Nieuwbouwwoningen vormen de start van een verhuisketen in de bestaande woningvoorraad, zodat minder transacties op de nieuwbouwmakkt met enige vertraging ook resulteert in minder transacties op de markt van bestaande koopwoningen. Hierin is wel een parallel te zien met de situatie in de periode 2008-2013, al zijn de oorzaken voor de huidige daling in de nieuwbouwproductie (capaciteitsgebrek, hoge prijzen bouwmaterialen, stikstofproblematiek) wel van andere aard dan destijds tijdens de Kredietcrisis (gebrek aan investeringen en vraaguitval).

De gestegen hypotheekrente, het afnemend vertrouwen in de koopwoningmarkt onder woonconsumenten en de recente koopprijsdaling zullen de komende kwartalen wel leiden tot een verdere koopprijsdaling. Toch zal de nog steeds grote woningvraag, de krapte op de koopwoningmarkt en de te verwachten stijging van de huishoudeninkomens op de midden lange termijn kunnen zorgen voor opnieuw koopprijsstijgingen en een nieuw prijsevenwicht op die koopwoningmarkt. Mits de economische schade van de oorlog niet nog

veel groter wordt en de hypotheekrente niet al te ver oploopt. De woning zal dan, evenals in het verleden wel het geval was, zijn functie kunnen vervullen als bescherming tegen een hoge inflatie.

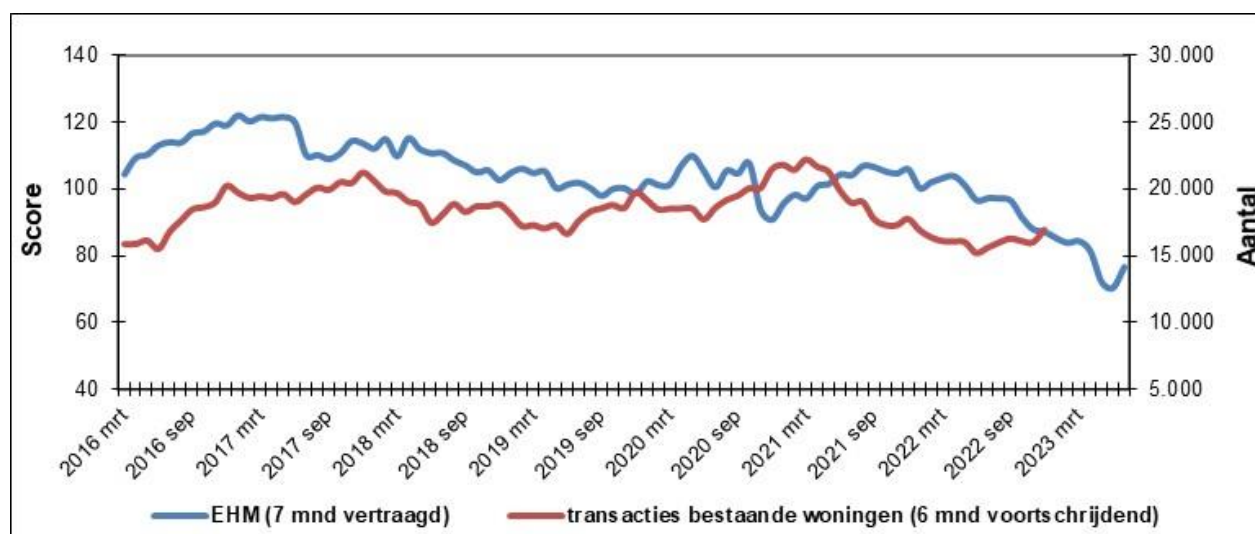
Verwachte aantallen hypotheeklen en transacties in het komende kwartaal

Gegeven het seizoenspatroon zou normaal verwacht kunnen worden dat het aantal nieuw afgesloten hypotheeklen in het eerste kwartaal van 2023 lager uitkomt dan in het vierde kwartaal van 2022. Gezien het wederom veel geringer aantal nieuwe hypotheekaanvragen in het vierde kwartaal van 2022, zal de terugval deze keer veel sterker zijn dan in de voorliggende jaren. Het aantal nieuw afgesloten hypotheeklen in het eerste kwartaal van 2023 zal naar verwachting uitkomen op ongeveer 65.000 tot 70.000 hypotheeklen.

Gezien het seizoenspatroon dat de koopwoningmarkt normaliter kenmerkt, is het te verwachten dat het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in het eerste kwartaal van 2023 lager zal uitkomen dan in het vierde kwartaal van 2022. Door met name de daling van het nieuwbouwaanbod en de recente veranderingen in het verkoopproces (potentiele doorstromers willen eerst de huidige woning verkopen, voordat een andere woning wordt gekocht), zal deze daling forser zijn dan in de voorgaande jaren. Het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in het eerste kwartaal van 2022 kan daarbij uitkomen op circa 24.000 à 25.000 woningen.

De ontwikkeling van de Eigen Huis Marktindicator (zeven maanden vertraagd) en de ontwikkeling van het aantal transacties van bestaande koopwoningen hebben normaal gesproken een hoge correlatie (de correlatiecoëfficiënt is 0,89; zie figuur 29). De periode tussen september 2020 en september 2021 vormt hierop een uitzondering. Gezien de dalende trend in het vertrouwen in de koopwoningmarkt gedurende het laatste anderhalf jaar, de daling van de nieuwbouwproductie en gegeven het normale seizoenpatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt, is een nog sterkere daling dan in voorgaande jaren te verwachten van het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad in het eerste kwartaal van 2023 ten opzichte van het voorliggende kwartaal. Hier liggen daarom ongeveer 40.000 tot 42.000 transacties in de lijn der verwachting.

Figuur 29 De samenhang tussen het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad en de score op de Eigen Huis Marktindicator, op maandbasis, in de periode juni 2016 – april 2023



Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2023; VEI, Eigen Huis Marktindicator, 2023

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 seizoenspatroon, waarbij het aantal transacties in het tweede en vierde kwartaal hoger uitkomt dan in het voorliggende kwartaal, maar ook rekening houdend met het dalend aanbod van nieuwboukoopwoningen, zal het aantal verkochte nieuwe koopwoningen in het vierde kwartaal van 2022 uit kunnen komen op circa 4.000 woningen.

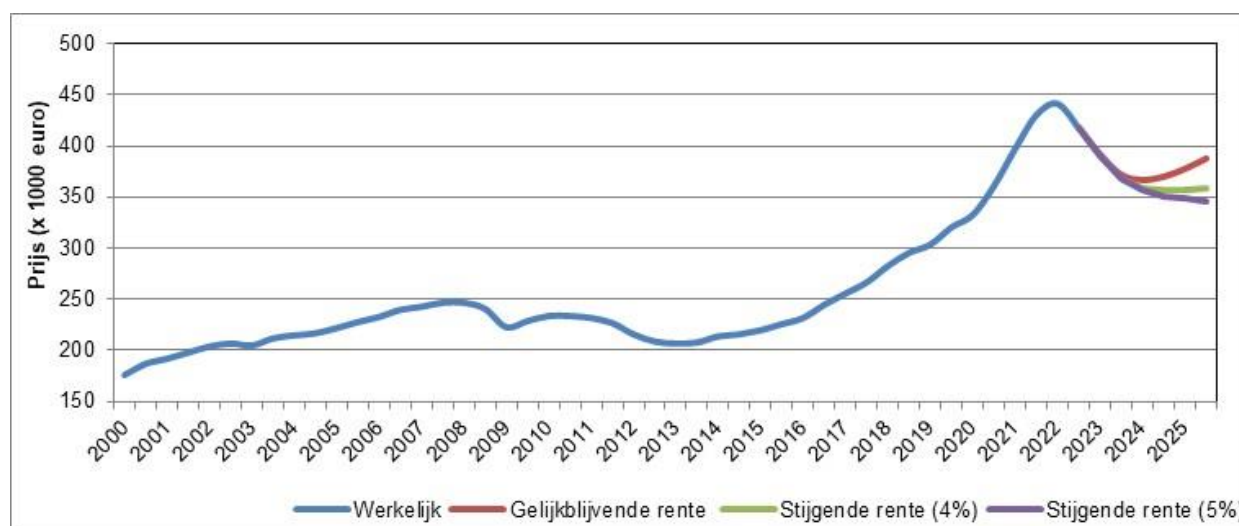
Gemiddelde koopprijs in Nederland zal dalen in 2023 en eerste helft 2024

Op basis van de modelvergelijking van het kooprijksmodel van de TU Delft over de periode 1971 – tweede helft 2022, de gestegen hypotheekrente, de te verwachte inkomensstijging en de afname van het aanbod, verwachten we dat er een forse daling van de gemiddelde koopprijs (-6% tot -6,5%) zal zijn waar te nemen in de eerste helft van 2023 ten opzichte van het voorliggende kwartaal. Deze daling zal gedurende de tweede helft van 2023 zeer waarschijnlijk worden doorgezet. Gezien de te verwachten inkomensstijging van huishoudens, de afvlakking van de inflatiestijging, een mogelijke stabilisatie van de hypotheekrente en de aanhoudende vraagdruk op de woningmarkt, is medio 2024 een kooprijksherstel te verwachten (zie figuur 30). Indien de economie eerder aantrekt of de huishoudeninkomens fors gaan stijgen, kan eind 2023 of begin 2024 al een stabilisatie van de kooprijzen optreden.

De onzekerheid bij de kooprijksvoorspelling is echter erg groot vanwege de onduidelijkheid over de ontwikkeling van de hypotheekrente. In het geval dat de gemiddelde hypotheekrente het komend jaar nog één procent verder zou oplopen, is het te verwachten dat een kooprijksstijging ook in de tweede helft van 2024 en begin 2025 nog uitblijft en zullen de prijzen eerder stabiliseren. Indien de hypotheekrente nog verder zou oplopen, is er volgens de modelschatting tot in 2025 geen prijsherstel te verwachten, mits de overige omstandigheden ongewijzigd blijven.

Een procentuele mutatie van de mediane verkoopprijs van rond -6% ligt in de lijn der verwachting; vertaald naar de PBK zou dat een daling met zo'n -4% tot -5% in het eerste kwartaal van 2023 kunnen betekenen.

Figuur 30 De gerealiseerde en geschatte gemiddelde verkoopprijs (nominaal) bij drie scenario's van de hypotheekrenteontwikkeling¹, op halfjaarbasis, in de periode 2000 – 2025



1: het betreft hier de gemiddelde rente van door de DNB nieuw geregistreerde hypotheekrentes met een rentevaste periode van 5 tot 10 jaar.

Bron: TU Delft-MBE, 2023

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