



Delft University of Technology

Monitor Koopwoningmarkt 4e kwartaal 2016 (hoofdrapport)

Boumeester, Harry

Publication date
2017

Document Version
Final published version

Citation (APA)
Boumeester, H. (2017). *Monitor Koopwoningmarkt 4e kwartaal 2016: (hoofdrapport)*. Delft University of Technology, Onderzoeksinstituut OTB.

Important note
To cite this publication, please use the final published version (if applicable).
Please check the document version above.

Copyright
Other than for strictly personal use, it is not permitted to download, forward or distribute the text or part of it, without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), unless the work is under an open content license such as Creative Commons.

Takedown policy
Please contact us and provide details if you believe this document breaches copyrights.
We will remove access to the work immediately and investigate your claim.

*This work is downloaded from Delft University of Technology.
For technical reasons the number of authors shown on this cover page is limited to a maximum of 10.*



Monitor koopwoningmarkt

4^e kwartaal 2016 (hoofdrapport)

Expertisecentrum Woningwaarde
OTB - Onderzoek voor de gebouwde omgeving
Faculteit Bouwkunde
Technische Universiteit Delft

Harry Boumeester

Februari 2017

Deze publicatie is een gezamenlijk product van de onderstaande partijen, voor zo ver dit het beschikbaar stellen van de benodigde gegevens betreft. De rapportage en de daarin opgenomen analyses zijn de verantwoordelijkheid van het OTB.

BKR

Centraal Bureau voor de Statistiek

Hypotheken Data Netwerk

Nederlandse Vereniging van Makelaars

Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten

Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen

Vereniging Eigen Huis

© Copyright 2017 by OTB – Onderzoek voor de gebouwde omgeving

Stemmingsmeter Koopwoningmarkt

Relatieve ontwikkeling t.o.v. het vorige kwartaal	Relatieve ontwikkeling t.o.v. een jaar eerder	
		Economie (3^e kwartaal 2016) (CBS) De economische groei is voor de vijfde opeenvolgende keer groter dan in het vorige kwartaal. De economische groei is voor de derde opeenvolgende keer groter dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.
		Vertrouwen (VEH) Het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder consumenten is kleiner dan in het vorige kwartaal. Het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder consumenten is voor de vijftiende opeenvolgende keer groter dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.
		Leencapaciteit (DNB) De gemiddelde hypotheekrente is voor de veertiende opeenvolgende keer lager dan in het vorige kwartaal. De gemiddelde hypotheekrente is voor de achttiende opeenvolgende keer lager dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.
		Hypotheken (HDN) Het aantal hypotheekaanvragen is hoger dan in het vorige kwartaal. Het aantal hypotheekaanvragen is voor de vijfde opeenvolgende keer groter dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.
		Verkochte bestaande koopwoningen (NVM) Het aantal verkochte woningen in de bestaande woningvoorraad is hoger dan in het vorige kwartaal. Het aantal verkochte woningen in de bestaande woningvoorraad is voor de veertiende opeenvolgende keer groter dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.
		Prijsontwikkeling bestaande koopwoningen (CBS/Kadaster) De Prijsindex Bestaande Koopwoningen is voor de twaalfde opeenvolgende keer hoger dan in het vorige kwartaal. De Prijsindex Bestaande Koopwoningen is voor de elfde opeenvolgende keer hoger dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.
		Transacties nieuwbouw koopwoningen (3e kwartaal 2016) (MNW) Het aantal transacties van nieuwbouw koopwoningen is lager dan in het vorige kwartaal. Het aantal transacties van nieuwbouw koopwoningen is hoger dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.



Een relatief positieve ontwikkeling in het laatste kwartaal en een relatief positieve ontwikkeling in het eraan voorafgaande kwartaal ("een aanhoudend herstel")



Een relatief positieve ontwikkeling in het laatste kwartaal en een relatief negatieve ontwikkeling in het eraan voorafgaande kwartaal ("een eerste herstel")



Een relatief negatieve ontwikkeling in het laatste kwartaal en een relatief positieve ontwikkeling in het eraan voorafgaande kwartaal ("een eerste terugval")



Een relatief negatieve ontwikkeling in het laatste kwartaal en een relatief negatieve ontwikkeling in het eraan voorafgaande kwartaal ("een aanhoudende terugval")

Monitor Koopwoningmarkt

Om de informatie voor de lezer overzichtelijk te houden en om de betekenis van de informatie beter te kunnen interpreteren, is er gekozen voor een indeling van de publicatie naar thema's. De achterliggende gedachte bij de gekozen thema's is dat een feitelijke transactie op de koopwoningmarkt en de daarbij tot stand gekomen verkoopprijs sterk bepaald worden door een aantal randvoorwaarden. Allereerst moet er natuurlijk een latente vraag naar woningen bestaan (*demografie*) en speelt het sentiment onder de woonconsumenten (*economisch klimaat*) een grote rol.

Omdat we in Nederland (nog) niet of nauwelijks de cultuur kennen van sparen voorafgaand aan het kopen van een woning, zijn de mogelijkheden tot het verkrijgen van een hypothecaire lening (de omvang van *de leencapaciteit*) van huishoudens eveneens een belangrijke voorwaarde.

Wanneer een plan tot kopen serieuze vormen aan gaat nemen, zal het verkrijgen van een hypothecaire lening één van de eerste acties zijn. Daarmee zijn gegevens over de activiteiten op *de hypotheekmarkt* niet alleen informatief, maar hebben deze (waarschijnlijk) ook een voorspellende waarde ten aanzien van de activiteiten op de koopwoningmarkt op de korte termijn.

De ontwikkeling van het *aantal transacties* op de koopwoningmarkt is een logisch vervolg op de voorliggende thema's. Als de randvoorwaarden goed zijn, zullen transacties op de koopwoningmarkt namelijk eerder plaatsvinden, dan bij minder gunstige omstandigheden.

Niet minder belangrijk in het nemen van een koopbeslissing is de *ontwikkeling van de koopprijzen* op de woningmarkt; zowel in rationele zin (is de woning financieerbaar en welke woningkwaliteit is bereikbaar?), als in emotionele zin (het psychologisch effect van prijsontwikkelingen in het recente verleden). Maar de relatie tussen koopprijsontwikkeling en consumentengedrag op de koopwoningmarkt loopt ook andersom. De ontwikkeling van het aantal transacties is mede bepalend voor het prijsverloop.

Onder aannames van te verwachten ontwikkelingen op de voorliggende thema's kan dan een voorzichtig *toekomstbeeld* worden opgesteld ten aanzien van de activiteiten op de koopwoningmarkt op de korte termijn.

Bovenstaande redenering volgend is de periodieke publicatie dus opgebouwd uit de volgende thema's, waarnaar eventueel ook direct kan worden 'doorgeklikt':

1	Leencapaciteit
2	Hypotheken
3	Transacties
4	Prijsontwikkelingen
5	Nieuwbouwmarkt
6	Toekomst
Bijlage Demografie en economie	

1 Leencapaciteit

De hypotheekrente is wederom licht gedaald tot naar schatting 2,4% (in december 2016 was wel voor het eerst sinds lange tijd sprake van een geringe stijging), de inkomens zijn in iets mindere mate gestegen dan in de twee voorgaande perioden, terwijl het maximale financieringslastpercentage (LTI) ten opzichte van het vorige halfjaar in lichte mate is verhoogd (zie tabel 1.1). Deze ontwikkelingen in het vierde kwartaal van 2016 hebben er toe geleid, dat met name voor de middelhoge en hoge inkomensgroepen er weer iets hogere maximale hypothecaire leningen mogelijk zijn geworden. Doordat per 1 januari 2016 de maximale LTV norm van 102% geldt, blijft de inbreng van eigen geld wel noodzakelijk. Dit verhoogt in theorie de drempel om te kopen voor vooral 'onvermogenen' (starters/lagere inkomens).

Door de aanhoudende prijsstijgingen in de afgelopen drie jaar, is de betaalbaarheid van koopwoningen voor met name potentiële starters op de koopwoningmarkt ook iets minder gunstig geworden. Gedeeltelijk zijn deze koopprijsstijgingen tot een half jaar geleden gecompenseerd door de licht dalende, historisch zeer lage hypotheekrente. Door aanscherping van de financieringsnormen, de te verwachten koopprijsstijging en de huidige stabiliserende (of zelfs licht stijgende) hypotheekrente, zal de betaalbaarheid van koopwoningen in de nabije toekomst wel iets kunnen verslechteren.

Tabel 1.1 Procentuele mutatie reëel beschikbaar inkomen, gemiddelde kapitaalrentepercentage, gemiddelde hypotheekrentepercentage en toegestane LTV, op halfjaarbasis, in de periode 1^e helft 2010- 2^e helft 2016

	2010	2010	2011	2011	2012	2012	2013	2013	2014	2014	2015	2015	2016	2016
	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II
Inkomensontwikkeling	-0,4	-0,7	1,2	0,6	-1,7	-0,8	-1,1	-1,3	0,0	-0,5	1,3	3,5	2,1	1,1*
Kapitaalmarktrente	3,1	2,9	3,4	2,4	2,1	1,6	1,8	2,2	1,9	1,1	0,6	0,8	0,4	0,2
Hypotheekrente	4,9	4,6	5,1	4,8	4,8	4,6	4,5	4,2	3,9	3,4	2,9	2,8	2,7	2,4**
Loan-To-Value ratio	110	110	110	106	106	106	105	105	104	104	103	103	102	102

[Klik hier voor een toelichting](#)

*Inkomensontwikkeling 2016-II betreft het cijfer over het derde kwartaal van 2016

** rentepercentage betreft een schatting van het percentage in december 2016

Bron: CBS, Statline, 2017; DNB, 2017

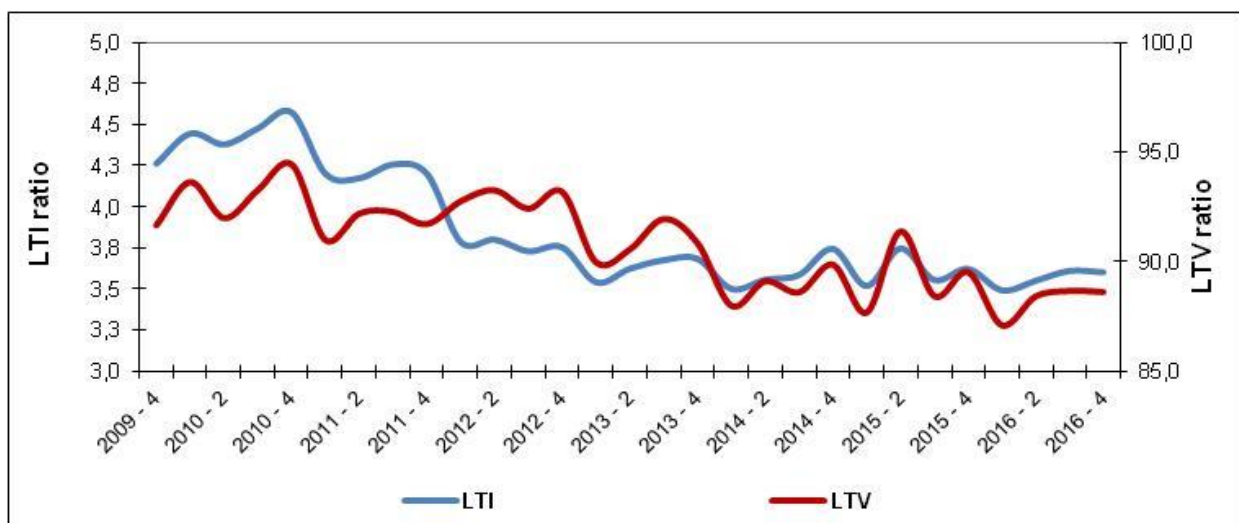
Maximale leencapaciteit

Omdat in Nederland het 'sparen vooraf' geen gemeengoed is bij het aanschaffen van een woning, is de leencapaciteit van huishoudens erg bepalend voor de wensen die men heeft, en de keuzes die men maakt op de koopwoningmarkt. Daarnaast is natuurlijk het in te brengen eigen vermogen (bijvoorbeeld de overwaarde op de huidige koopwoning) van belang in de koopbeslissing van woonconsumenten. Het inkomen, de rente en de hypotheekvoorwaarden zijn bepalend voor de maximaal haalbare hypotheeksom. De maximale leencapaciteit van een huishouden wordt berekend op basis van de hoogte van het huishoudeninkomen, de hoogte van de hypotheekrente en de maximaal toegestane financieringslast; uitgaande van een annuïteitenhypotheek.

In de praktijk kan er in zekere mate van de financieringsnormen worden afgeweken; zowel naar boven als naar beneden. Bij de hypotheekaanvragen blijkt de gemiddelde Loan-To-Income ratio (LTI) zo rond de 3,5 à 3,6 te fluctueren in de laatste twee jaar. In het vierde kwartaal van 2016 komt de gemiddelde LTI uit op 3,6. In het vierde kwartaal van 2010 bedroeg deze ratio nog 4,6%. (zie figuur 1.1). In de op en neergaande tendens in de afgelopen kwartalen van de gemiddelde LTI zijn duidelijk de aanpassingsmomenten (per 1 juli en 1 januari) van de normering van de LTI herkenbaar. Achter deze gemiddelde LTI ratio kunnen natuurlijk wel verschillen schuil gaan tussen bijvoorbeeld starters en doorstromers op de koopwoningmarkt en tussen huishoudens met hoge en lagere inkomens.

De hoogte van de gemiddelde Loan-To-Value ratio (LTV), de relatie tussen de hoogte van de hypotheek en de waarde van de woning, laat sinds het begin van 2014 een zekere fluctuatie zien rond een waarde van 89%. Per 1-1-2016 geldt een maximale LTV van 102% (dus als de waarde van het huis 3 ton bedraagt, dan is de maximaal toegestane hypotheeksom € 306.000). De gemiddelde LTV ratio van de in het vierde kwartaal van 2016 aangevraagde hypotheekoffertes bedraagt 89%. Het beleid dat eind 2012 is ingezet om de maximale LTV jaarlijks te verlagen van 106% naar 100% in 2018, is in grote lijnen herkenbaar in de licht dalende tendens in de jaren 2013-2015 van de gemiddelde LTV bij de aanvragen van hypotheek (zie figuur 1.1). De laatste kwartalen treedt er echter weer een zekere stabilisatie op.

Figuur 1.1 De gemiddelde Loan-To-Income (LTI) en de gemiddelde Loan-To-Value (LTV) op basis van hypotheekoffertes, op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2009 – 4^e kwartaal 2016



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: HDN, 2017

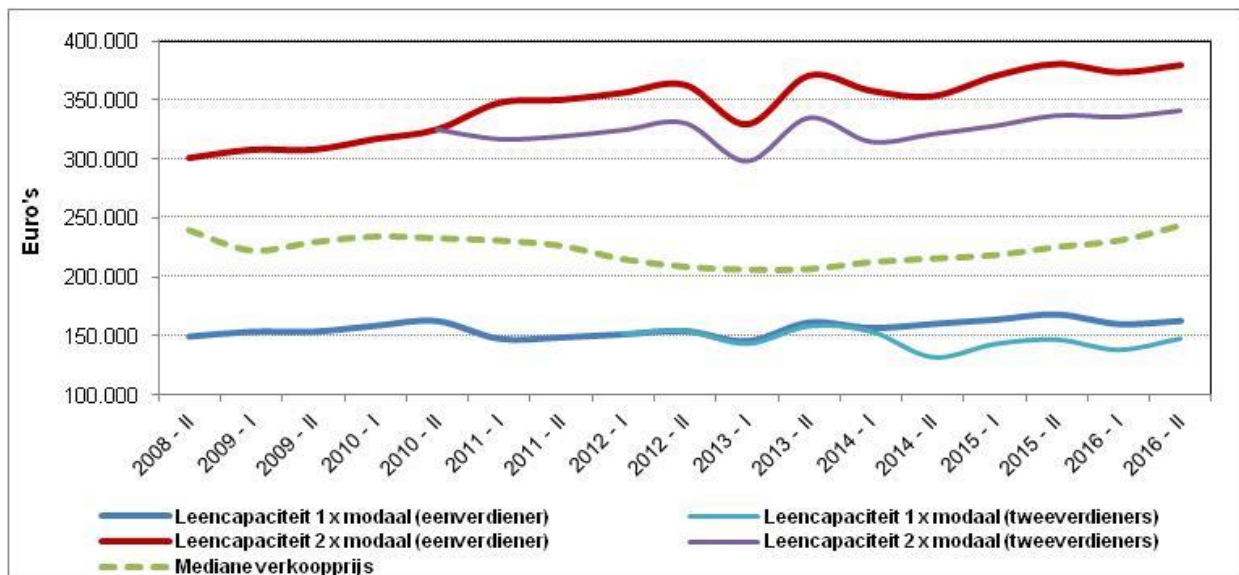
Uit figuur 1.2 valt af te lezen dat de daling van de verkoopprijzen in de periode 2008-medio 2013 heeft geleid tot een betere betaalbaarheid van koopwoningen. De mediane verkoopprijs en de maximale leencapaciteit bij een modaal inkomen komen in die periode veel dichterbij elkaar te liggen dan in de periode net voor de crisis. Toch blijft een 'gemiddelde' koopwoning niet volledig financieerbaar voor huishoudens met een modaal inkomen. Met name voor jonge starters op de koopwoningmarkt, met veelal een nog bescheiden inkomen, betekent dit dat ze genoeg moeten nemen met een minder dan gemiddelde woonkwaliteit, of dat zij moeten kunnen terugvallen op aanvullende financieringsmogelijkheden (zoals Starterslening, schenkingen of eigen spaargeld). In de tweede helft van 2014 is de betaalbaarheid van koopwoningen voor met name de tweeverdieners met een modaal inkomen (waartoe veel starters behoren) verslechterd. Terwijl de verkoopprijzen stijgen, neemt de leencapaciteit voor deze groep woonconsumenten duidelijk af. Per 1 januari 2015 is een extra versterkte aanscherping van de maximale financieringslast doorgevoerd (naast de jaarlijkse aanpassing van het uitgavenbudget wordt er ook rekening gehouden

1. LEENCAPACITEIT

met extra onvoorziene uitgaven), waardoor de maximale leencapaciteit van huishoudens met een modaal inkomen maar beperkt is toegenomen. Per 1 januari 2016 is de financieringsruimte voor tweeverdieners (met een hoger inkomen) juist weer iets vergroot.

Voor potentiële doorstromers, met veelal een wat hoger inkomen, neemt de leencapaciteit in 2015 verder toe door met name de aanhoudende daling van de hypotheekrente. In combinatie met de kooprijksdalingen tussen 2008 en 2013, is voor hen de betaalbaarheid van een andere koopwoning sterk verbeterd. Daar staat tegenover dat deze potentiële doorstromers in veel mindere mate dan voor de woningmarktcrisis, de overwaarde op de huidige woning kunnen inzetten bij de financiering van een andere koopwoning. Door de stijging van de koopprijzen in de afgelopen vier jaar neemt deze restschuldproblematiek inmiddels weer duidelijk af, waardoor meer potentiële doorstromers ook daadwerkelijk op zoek (kunnen) gaan naar een andere woning. De ontwikkeling van de leencapaciteit blijft daarbij het laatste jaar voor de hogere inkomens wel in geringe mate achter bij de koopprijsontwikking.

Figuur 1.2 De gemiddelde maximale leencapaciteit bij 1x modaal huishoudeninkomen en 2x modaal huishoudeninkomen, voor een- en tweeverdieners, op halfjaarbasis, in de periode 2^e helft 2008- 2^e helft 2016



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: OTB, 2017

Maximale leencapaciteit verschillend voor één- en tweeverdieners

Vanaf 1 januari 2012 worden de één- en tweeverdieners anders behandeld bij het bepalen van de maximale leencapaciteit. Voor huishoudens met een hoger inkomen (2x modaal of hoger) dat door één partner wordt verdiend, is de betaalbaarheid van een gemiddelde koopwoning mede door de dalende koopprijs flink verbeterd. Dat geldt in mindere mate voor tweeverdieners, die de dalende koopprijs hebben zien samengaan met een verminderde leencapaciteit. Voor de huishoudens met een lager inkomen is de betaalbaarheid van koopwoningen door de wijziging in 2011 ook verslechterd, waarbij de leencapaciteit voor één- en tweeverdieners onderling nauwelijks verschilt. In de periode 2012-2013 treedt er voor alle groepen huishoudens een lichte verbetering op door de dalende verkoopprijzen en de licht stijgende leencapaciteit als gevolg van een dalende hypotheekrente (zie figuur 1.2). De maximale financieringslastpercentages worden jaarlijks (op advies van het Nibud) vastgesteld en zijn daarbij de laatste jaren ook naar beneden aangepast. Tweeverdieners hebben bij eenzelfde inkomen een lagere leencapaciteit dan eenverdieners, omdat in het Nibud advies rekening wordt gehouden met het dubbele risico op inkomensdaling of –verlies.

2 Hypotheken

Samenvatting

In het vierde kwartaal van 2016 stijgt het aantal hypotheekaanvragen, geregistreerd door HDN, naar ruim 112.100; een toename van 33% ten opzichte van het vorige kwartaal. Dit past in het normale seizoenspatroon dat de hypotheekmarkt kenmerkt. De toename is wel erg omvangrijk als gevolg van extra aanvragen naar aanleiding van de kleine renteverhoging in november en december. Dit aantal blijft daarbij ook ruim boven het aantal aanvragen in het vierde kwartaal van 2015 (+33%). Wanneer de sterke schommelingen in de laatste twee jaar worden uitgemiddeld, is er een duidelijk stijgende tendens waar te nemen in het aantal hypotheekaanvragen op kwartaalbasis van bijna 34.000 in het tweede kwartaal van 2013 naar circa 100.000 gemiddeld in de laatste twee kwartalen (zie figuur 2.1).

Vanaf 1 januari 2016 geldt een maximaal toegestane LTV van 102%. De aanscherping van de maximale LTV norm heeft sinds begin 2013 duidelijk effect gehad op de verdeling naar hoogte van de LTV binnen de aangevraagde hypotheekoffertes. Het aandeel van de hypotheekaanvragen met een LTV ratio van maximaal 100% is namelijk duidelijk groter geworden in de laatste jaren (zie figuur 2.3). Voor 2013 had een duidelijke minderheid (45%) een LTV ratio van maximaal 100%; de laatste tweeënehalf jaar ligt dit aandeel duidelijk hoger en komt in het vierde kwartaal van 2016 uit op 50% (zie figuur 2.3).

Het aantal nieuw afgesloten hypotheeken, zoals geregistreerd door het Kadaster, kent normaal een seizoenspatroon, waarbij de kwartaalcijfers door het jaar heen steeds iets hoger uitkomen. De stijging in het vierde kwartaal van 2016 naar ruim 88.700 nieuw afgesloten hypotheeken ligt dan ook in de lijn der verwachting. Dit betekent een stijging met 6% ten opzichte van het vorige kwartaal en in vergelijking met het vierde kwartaal van 2015 zijn er zelfs 24% meer hypotheeken verstrekt in het meest recente kwartaal (zie figuur 2.4).

Door het stapsgewijs verlagen van de maximale kostengrens voor een NHG garantie van € 350.000 in 2011 naar € 245.000 in juli 2015, is het aandeel van hypotheeken op bestaande woningen met een NHG garantie binnen alle nieuw afgesloten hypotheeken teruggelopen van bijna 75% (eind 2012) naar circa 41% (vierde kwartaal 2016). Binnen de NHG-kostengrens ligt het aandeel de laatste jaren steeds rond de 80%. Met betrekking tot de nieuwbouwwoningen neemt het aandeel verkochte nieuwbouwwoningen met NHG garantie eveneens sterk af vanaf het derde kwartaal van 2015 tot 20% in het derde kwartaal van 2016 (zie figuur 2.5).

De ontwikkeling van het aantal aangevraagde en toegekende Startersleningen wordt sterk bepaald door de woningmarktomstandigheden en door beleidsveranderingen. Het aantal aanvragen van Startersleningen is na het vierde kwartaal van 2014 namelijk fors afgenomen, als gevolg van het wegvallen van de stimuleringsbijdrage van het Rijk in het voorjaar van 2015 en het stoppen van een deel van de gemeenten met het verstrekken van Startersleningen. In het vierde kwartaal van 2016 zijn er maar 700 aanvragen ontvangen door SVn; een daling met 33% ten opzichte van het vorige kwartaal en -50% in vergelijking met het vierde kwartaal van 2015. Een verminderde toetreding van starters tot de koopwoningmarkt lijkt hier aan ten grondslag te liggen. Volgens de SVn is er nog voldoende ruimte in de gemeentelijke fondsen van deelnemende gemeenten om Startersleningen te verstrekken. Desondanks is ook het aantal nieuw verstrekte Startersleningen afgenomen fors gedaald van zo'n 2.000 leningen op kwartaalbasis eind 2014 naar circa 1.040 leningen in het vierde kwartaal in 2016 (zie figuur 2.7).

2. HYPOTHEKEN

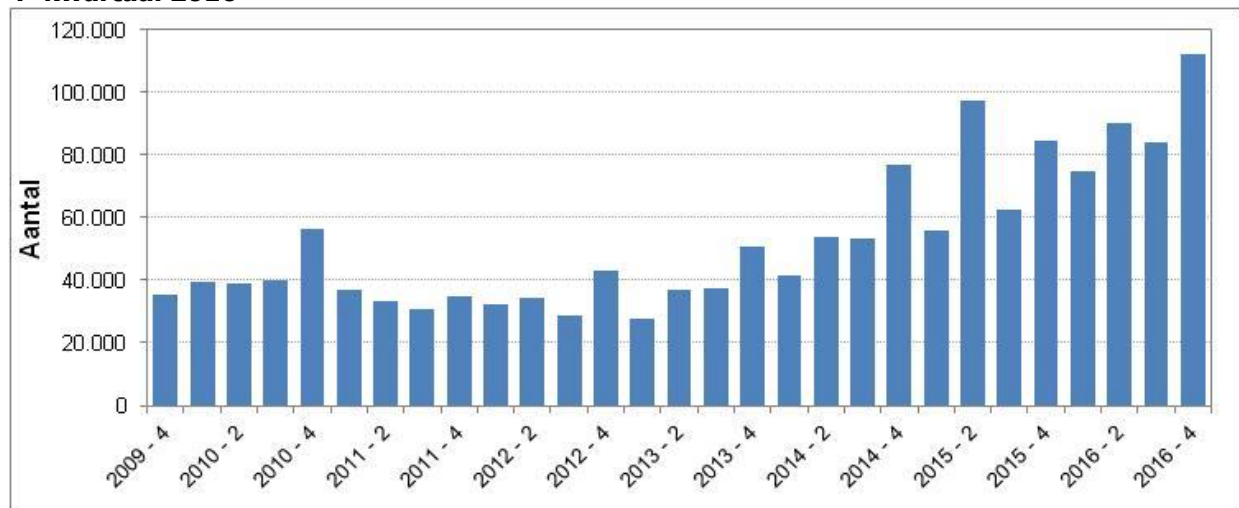
Het aantal kredietnemers met minimaal één betalingsachterstand op lopende hypotheekcontracten laat sinds het tweede kwartaal van 2015 een daling zien: van bijna 113.300 naar ruim 107.300 kredietnemers in het derde kwartaal van 2016 (gegevens van de BKR worden hier alleen in het 1^e en 3^e kwartaal geactualiseerd). Dit is mede het gevolg van de sterke toename in de laatste twee jaar van het aantal kredietnemers, dat de betalingsachterstand op de hypotheek weer inloopt. In het derde kwartaal van 2016 zijn bijna 5.900 kredietnemers hiertoe in staat gebleken (zie figuur 2.10).

Dat de economie en de woningmarkt voor een belangrijk deel zijn hersteld, vertaalt zich de laatste kwartalen ook in een daling van het aantal executieverkopen (met en zonder NHG garanties). In het vierde kwartaal van 2016 (circa 580 executieverkopen) is het aantal executieverkopen wel weer iets hoger dan in het kwartaal ervoor (zie figuur 2.11).

Vanaf het eerste kwartaal van 2015 zet een duidelijke daling in van het aantal verliesdeclaraties bij het Waarborgfonds Eigen Woningen: van 1.340 in het eerste kwartaal naar ongeveer 800 verliesdeclaraties in het vierde kwartaal van 2016. Daarmee blijft het aantal verliesdeclaraties overigens nog steeds ver boven het niveau bij het uitbreken van de economische crisis en de crisis op de woningmarkt in 2008. Omdat het aantal hypotheeklen met NHG garantie sinds 2008 met ruim 75% is toegenomen, stijgt natuurlijk ook de kans op verliesdeclaraties (zie figuur 2.12).

De hypotheekmarkt kent een zeer sterke relatie met de markt van koopwoningen. Gaat het goed op de koopwoningmarkt, dan worden er meer nieuwe hypotheeklen (want meer transacties van woningen) en ook meer tweede hypotheeklen op de eigen woning (door de waardeinstijging van de woningen) afgesloten. Maar de ontwikkelingen op de hypotheekmarkt (hoogte van de rente, beleid t.a.v. hypotheekverstrekking en introductie of afschaffing van bepaalde producten) hebben ook hun neerslag op de koopwoningmarkt. Het herstel van de markt van bestaande koopwoningen sinds medio 2013 is dan ook terug te zien in de opwaartse lijn van het aantal hypotheekaanvragen op kwartaalbasis (zie figuur 2.1).

Figuur 2.1 Aantal hypotheekaanvragen op kwartaalbasis¹, in de periode 4^e kwartaal 2009 – 4^e kwartaal 2016



[Klik hier voor een toelichting](#)

1: De kwartaalcijfers in dit figuur wijken enigszins af van die in de kwartaalrapportages voor 2016 als gevolg van een aanpassing in de geselecteerde hypotheekaanvragen, die per 1 januari 2016 door HDN is doorgevoerd.

Bron: HDN, 2017

2. HYPOTHEKEN

De hypotheekmarkt kent daarbij wel, net als de koopwoningmarkt een seizoenspatroon (zie kader hieronder). Het aantal hypotheekaanvragen op kwartaalbasis laat daardoor de laatste twee jaar duidelijke pieken en dalen zien; zeker ook omdat het normale seizoenspatroon in deze periode versterkt is door de aanscherpingen van de financieringsnormen, die meestal per 1 januari of 1 juli van het jaar worden ingevoerd. De stijging van het aantal hypotheekaanvragen naar ruim 112.100 in het vierde kwartaal van 2016 ligt dan ook in de lijn der verwachting. Dit aantal is echter wel erg fors toegenomen ten opzichte van het vorige kwartaal (+33%) en ligt ook ver boven het aantal aanvragen in hetzelfde kwartaal in 2015 (+33%) en in de daarvoor liggende jaren. De geringe verhoging van de hypotheekrente in november en december van 2016 hebben geleid tot deze extra hypotheekaanvragen.

Door het genoemde seizoenspatroon heen is in figuur 2.1 een zeer duidelijke opwaartse trend te herkennen in het aantal hypotheekaanvragen op kwartaalbasis; van bijna 34.000 in het tweede kwartaal van 2013 naar bijna 100.000 gemiddeld in de laatste twee kwartalen. Deze tendens past in een situatie van een aantrekkende woningmarkt met een historisch lage hypotheekrente; ondanks het aanscherpen van de leennormen voor consumenten (zie ook hoofdstuk 1).

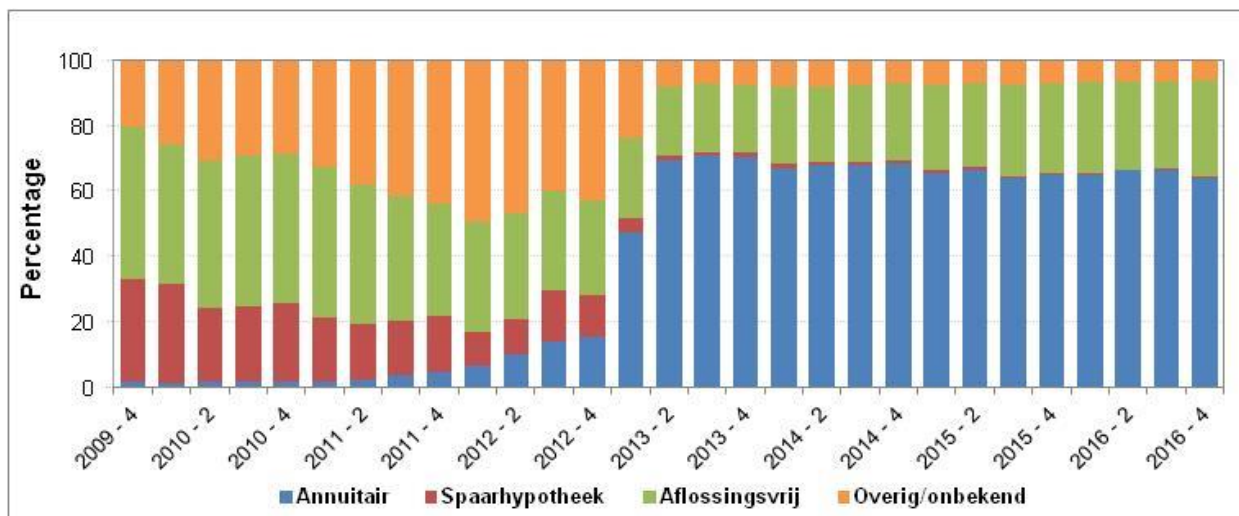
Seizoenspatroon op de koopwoning- en hypotheekmarkt

De koopwoningmarkt kent een duidelijk seizoenspatroon. Het aantal verkochte woningen (geregistreerd door de NVM) in de bestaande woningvoorraad kent standaard een piek in de maanden november en december, dan een flinke dip in januari en februari, een gestage stijging tot in juni en vervolgens een daling in de zomermaanden. Dit patroon is dan ook standaard te zien in het aantal hypotheekaanvragen, die veelal kort voor of kort na de verkoop worden aangevraagd. Door de aanscherpingen van de financieringsnormen in de afgelopen drie jaar, die meestal per 1 januari of 1 juli van het jaar zijn doorgevoerd, is dit seizoenspatroon de laatste jaren nog eens versterkt. Huishoudens met verhuis- en koopplannen hebben op de aanscherpingen geanticipeerd door nog snel voor het einde van het tweede en het vierde kwartaal tot aankoop van een woning over te gaan.

Het meest opvallende in figuur 2.2 (hypotheekaanvragen naar hypotheekvorm) is de trendbreuk tussen het vierde kwartaal van 2012 en het eerste kwartaal van 2013. Dat heeft alles te maken met de Wet Tijdelijke regeling hypothecair krediet, waardoor per 1 januari 2013 alleen nog nieuwe hypotheeken met een lineair of annuïtair aflossingsschema onder het regiem van de hypotheekrenteaf trek vallen. Het aandeel van de hypotheeken, waarvan het grootste deel uit een annuïtaire lening bestaat, stijgt van 16% in het vierde kwartaal van 2012 naar 71% in het tweede kwartaal van 2013. Gedurende 2013 en 2014 stabiliseert dit aandeel zo rond de 70%, om vervolgens licht te zakken tot 65%. Dit lijkt zo ongeveer de nieuwe verhouding onder de huidige regels. Een sinds eind 2014 licht gestegen maar beperkt deel van de nieuwe hypotheekaanvragen heeft betrekking op aflossingsvrije leningen als gevolg van doorstromers op de koopwoningmarkt, die hun oude hypotheek 'meenemen' in de financiering van de nieuwe woning.

2. HYPOTHEKEN

Figuur 2.2 Aantal hypotheekaanvragen naar hypotheekvorm¹, op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2009 – 4^e kwartaal 2016

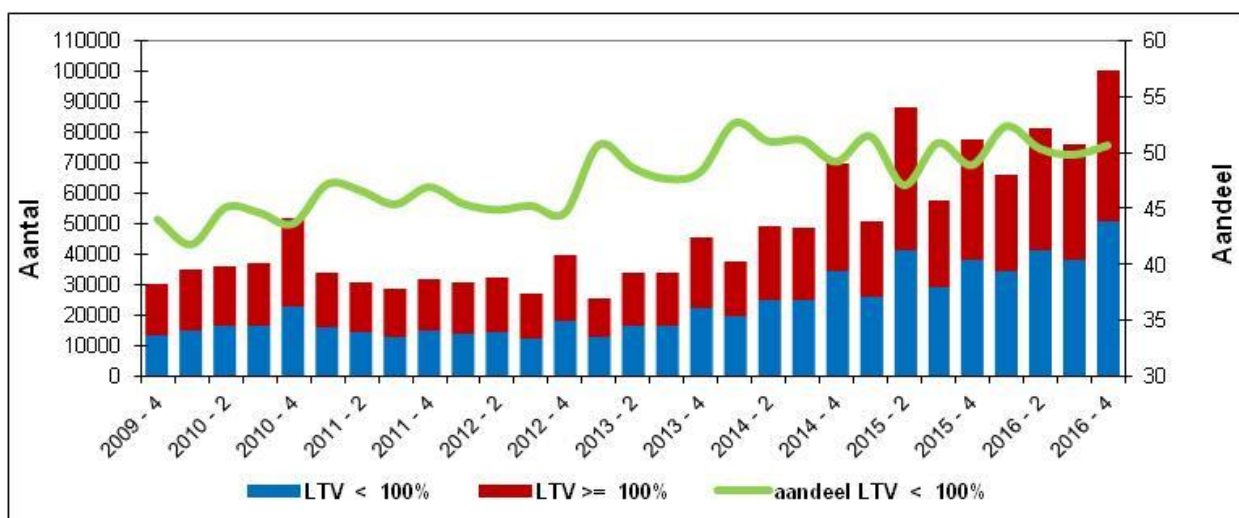


[Klik hier voor een toelichting](#)

1: onderscheid wordt aangebracht naar het aflossingsschema behorende bij (het hoofdbestandsdeel van) de aangevraagde offerte.
Bron: HDN, 2017

Het kabinet vindt het wenselijk om de hypotheekschulden af te bouwen vanuit het oogpunt van de financiële stabiliteit van banken en de vermogensrisico's van individuele huishoudens. Daartoe wordt de maximaal toegestane LTV (de verhouding tussen de hoogte van de hypothecaire lening en de hoogte van de waarde van de woning) stapsgewijs verlaagd van 106% in 2012 naar 100% in 2018. Vanaf 1 januari 2016 geldt een maximaal toegestane LTV van 102%. Deze aanscherping van de maximale LTV norm heeft sinds begin 2013 duidelijk effect gehad op de verdeling naar hoogte van de LTV binnen de aangevraagde hypotheekoffertes. Het aandeel van de hypotheekaanvragen met een LTV ratio van maximaal 100% is namelijk duidelijk groter geworden in de jaren 2013-2015 (zie figuur 2.3). Voor 2013 had een duidelijke minderheid (45%) een LTV ratio van maximaal 100%; de laatste drie jaar betreft het een kleine meerderheid. In het derde kwartaal van 2016 bedraagt dit aandeel 51%.

Figuur 2.3 Aantal hypotheekaanvragen naar hoogte van de Loan-To-Value ratio en het aandeel hypotheekoffertes met een Loan-To Value < 100%, op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2009 – 4^e kwartaal 2016



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: HDN, 2017

2. HYPOTHEKEN

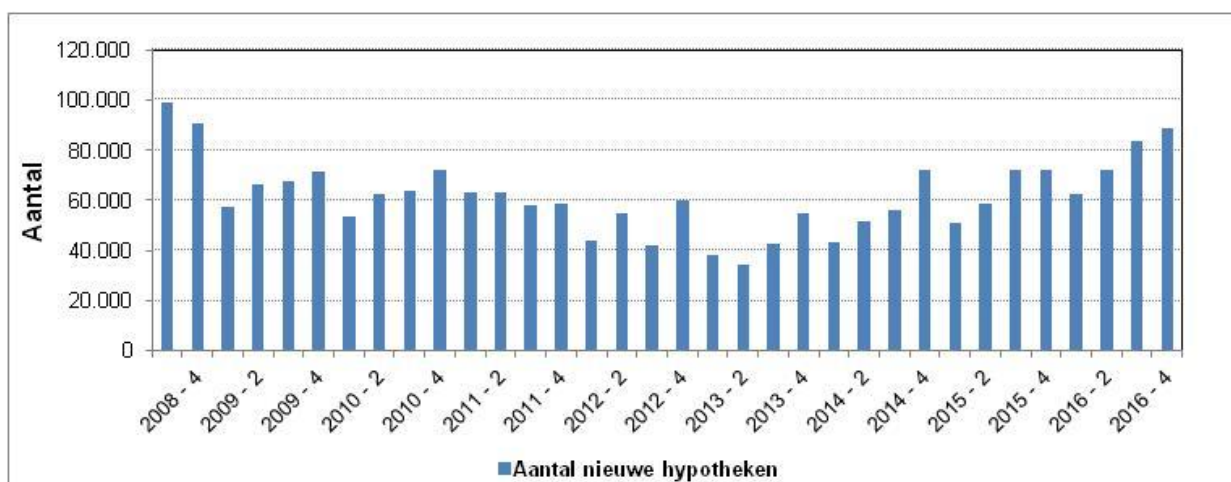
Daarbij kent het aandeel van de hypotheekaanvragen met een LTV ratio van maximaal 100% op kwartaalbasis wel kortstondige pieken en dalen. Deze kunnen het gevolg zijn van anticiperend gedrag van woonconsumenten en hypotheekverstrekkers op de aanscherpingen van de ratio per 1 januari van het jaar. Maar ook wijzigingen in de samenstelling van de groep hypotheekaanvragers naar starters of doorstromers op de koopwoningmarkt kunnen hieraan bijgedragen hebben. Starters vragen namelijk vaker een hypotheek aan met een hogere LTV ratio, omdat zij minder spaargeld of eigen vermogen uit de vorige woningen kunnen inbrengen bij het kopen van een woning.

Hypotheekaanvragen en registratie van nieuwe hypotheeken

HDN registreert het aantal aanvragen van hypotheeken die bij hypotheekverstrekkers worden geplaatst. De gegevens hebben een dekking van ruim 80% van alle hypotheekaanvragen; die meestal pas worden aangevraagd als consumenten een mondelinge overeenstemming met de verkopers van een woning hebben bereikt. Het Kadaster registreert het aantal nieuwe hypotheeken dat daadwerkelijk wordt aangegaan, dus op het moment waarop de hypotheekakte bij de notaris passeert. Daarom loopt de ontwikkeling van het aantal hypotheekaanvragen via HDN normaal gesproken ongeveer twee tot drie maanden voor op de ontwikkeling van het aantal nieuw afgesloten hypotheeken bij het Kadaster. Op kwartaalbasis neemt het aantal door het Kadaster geregistreerde nieuwe hypotheeken in het kalenderjaar gestaag toe. Het aantal hypotheekaanvragen komt normaal gesproken in het tweede kwartaal en vierde kwartaal hoger uit dan in het voorliggende kwartaal.

De ontwikkeling in het aantal nieuw afgesloten hypotheeken op kwartaalbasis geeft aan, dat het herstel van de koopwoningmarkt ook de hypotheekmarkt weer heeft 'genormaliseerd'. Vanaf het jaar 2014 is namelijk weer het standaard seizoenspatroon (steeds oplopend aantal nieuwe hypotheeken per kwartaal in een kalenderjaar) te zien in figuur 2.4. De stijging naar ruim 88.700 nieuwe hypotheeken in het vierde kwartaal van 2016 past dan ook in het normale seizoenspatroon. De toename ten opzichte van het vorige kwartaal is gematigd (+6%), maar in vergelijking met het vierde kwartaal van 2015 zijn er fors meer hypotheeken (+24%) verkocht in het meest recente kwartaal.

Figuur 2.4 Aantal nieuw afgesloten hypotheeken, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2016



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2017

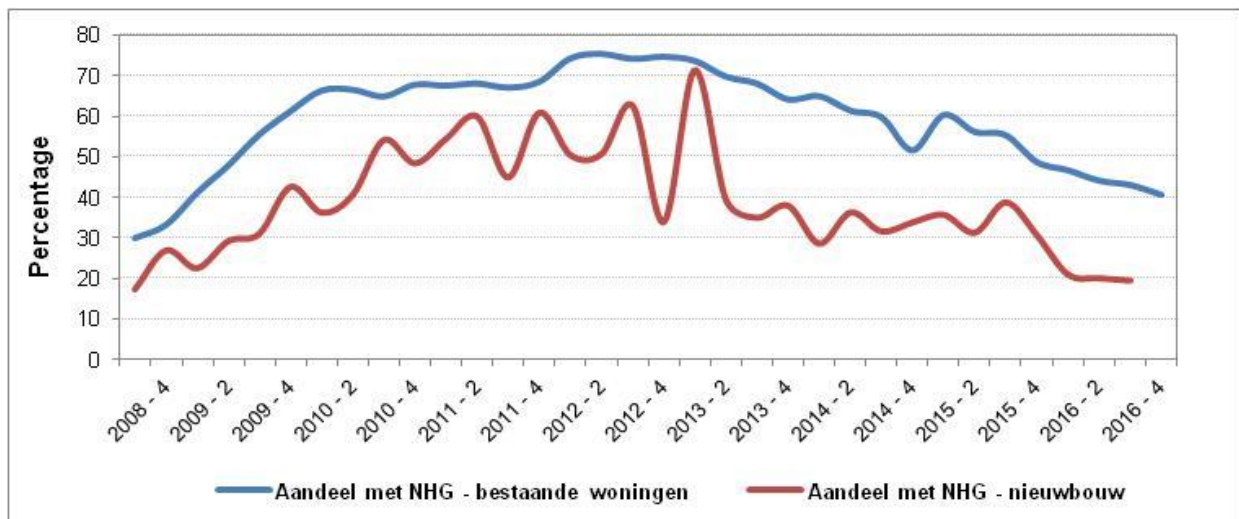
2. HYPOTHEKEN

Tijdens de crisisjaren 2009-2012 is het aandeel van hypotheek met NHG (op basis van ingangsdatum van de lening) in het totaal aantal transacties van bestaande koopwoningen (dus zonder begrenzing van het prijsniveau) fors toegenomen tot 75% in het vierde kwartaal van 2012 (zie figuur 2.5). De opeenvolgende verhogingen van de maximale kostengrens tot € 350.000 als tijdelijke crisismaatregel ligt hier natuurlijk aan ten grondslag. Met het in een aantal stappen weer verlagen van deze maximale kostengrens naar € 245.000 sinds juli 2015, zien we ook het aandeel hypotheek met NHG weer gestaag afnemen. In het vierde kwartaal van 2016 komt dit aandeel van hypotheek op bestaande woningen met een NHG garantie uit op circa 41%.

Binnen het koopsegment tot de maximale kostengrens van de NHG, blijkt (uit aanvullende gegevens van het Waarborgfonds Eigen Woningen) het aandeel hypotheek met NHG in alle verkochte woningen uit dat prijssegment wel zeer stabiel te zijn geweest in de afgelopen jaren: steeds rond de 80%. Onder de huishoudens die in aanmerking kwamen voor een NHG is het animo dus steeds even groot gebleven.

Het aandeel transacties met NHG garanties op de nieuwbouwmarkt, zoals terug te zien in figuur 2.5, vertoont in grote lijnen dezelfde ontwikkeling in de periode 2009 - medio 2016 als op de markt van bestaande koopwoningen. Vanaf eind 2012 is er eveneens sprake van een dalende trend van het aandeel transacties met NHG garanties, die echter veel scherper is dan bij de bestaande woningen. In het eerste kwartaal van 2014 is ongeveer 30% van alle nieuwbouwwoningen verkocht met een NHG. In 2014 en 2015 treedt er, ondanks het aanscherpen van de NHG grens, een zekere stabilisatie op in dit aandeel. Vanaf het derde kwartaal van 2015 neemt het aandeel echter weer sterk af tot 20% van alle verkochte nieuwbouwwoningen in het derde kwartaal van 2016.

Figuur 2.5 Aandeel NHG in aantal transacties, in de bestaande woningvoorraad en van nieuwbouwwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2016



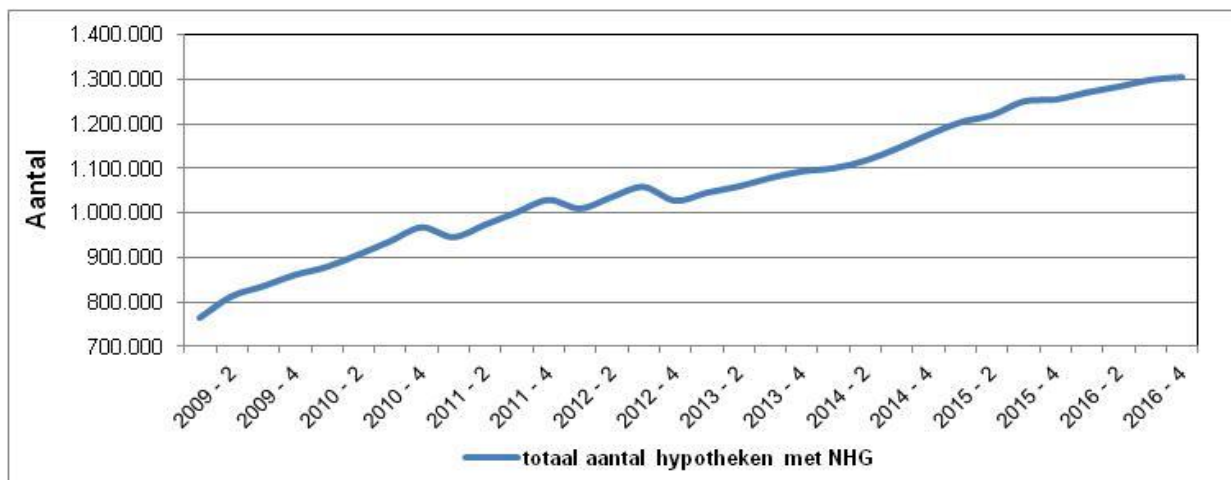
[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2017; NVB/NEPROM/OTB, MonitorNieuweWoningen, 2016; WEW, 2017

Mede als gevolg van de tijdelijke verruiming van de maximale kostengrens voor het verkrijgen van een garantie, is het totaal aantal uitstaande NHG garanties op hypotheek bij het Waarborgfonds Eigen Woningen fors gegroeid. Daarnaast lijkt een verklaring te vinden in een verhoogd risicobesef bij consumenten, geldverstrekkers en institutionele beleggers en een daaruit volgende verhoogde behoefte aan NHG. NHG is tijdens de crisis op de woningmarkt een effectief anticyclisch instrument gebleken. De afgelopen zeven jaar is het aantal gegroeid van 765.000 garanties in het tweede kwartaal van 2009 naar ruim 1,3 miljoen garanties in het vierde kwartaal van 2016. In het laatste jaar neemt dit aantal gemiddeld met circa 1% per kwartaal toe (zie figuur 2.6).

2. HYPOTHEKEN

Figuur 2.6 Totaal aantal hypotheeken met NHG, op kwartaalbasis¹, in de periode 1^e kwartaal 2009 – 4^e kwartaal 2016



[Klik hier voor een toelichting](#)

1: de drie kortstondige dipjes in het aantal hypotheeken met NHG worden veroorzaakt door administratieve correcties in de historische data.

Bron: WEW, 2017

Startersleningen via de SVn

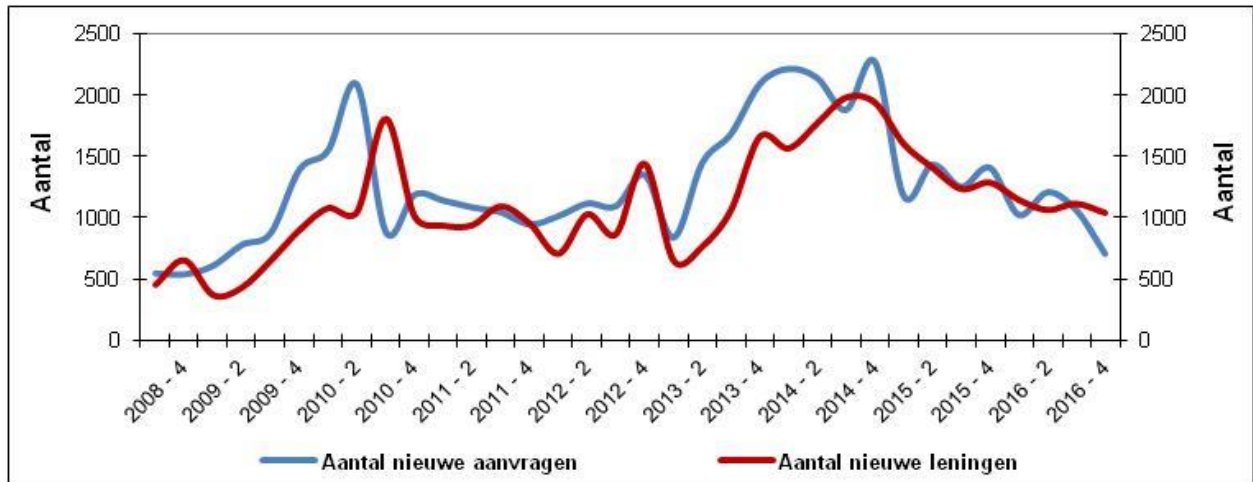
Naast het stelsel van NHG voor hypotheeken, worden starters op de koopwoningmarkt in ca. 260 gemeenten specifiek ondersteund door de zogenoemde Starterslening van de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). Deze lening wordt alleen in combinatie met een NHG verstrekt. Met behulp van de Starterslening kunnen startende kopers vaak net dat beetje extra lenen dat nodig is om de gewenste woning wel te kopen, of kunnen zij zich een kwalitatief betere woning veroorloven. De voorwaarden om in aanmerking te komen voor een dergelijke lening worden door de aangesloten gemeenten afzonderlijk bepaald. De maximale bijdrage van de Starterslening bedraagt echter nooit meer dan maximaal 20% van de verwervingskosten.

De ontwikkeling van het aantal nieuw aangevraagde Startersleningen en het aantal nieuw verleende Startersleningen wordt sterk bepaald door zowel de woningmarktomstandigheden als beleidsveranderingen. Het aantal aanvragen van Startersleningen is na het vierde kwartaal van 2014 namelijk even plotseling als fors afgenomen (zie figuur 2.7), als gevolg van met name het wegvallen van de stimuleringsbijdrage van het Rijk in het voorjaar van 2015 en het stoppen van een deel van de gemeenten (van ruim 300 naar ongeveer 260 gemeenten) met het verstrekken van Startersleningen. In het vierde kwartaal van 2016 zijn er circa 700 aanvragen ontvangen door SVn; een daling met 33% ten opzichte van het vorige kwartaal (-50% in vergelijking met het vierde kwartaal van 2015). De oorzaken voor deze daling moeten worden gezocht in een verminderde toetreding van de koopwoningmarkt door starters, als gevolg van een verminderde 'inhaalvraag', de verlaging van de NHG-grens in voorgaande jaren en opdrogend woningaanbod voor starters.

Volgens de SVn is er nog voldoende ruimte in de gemeentelijke fondsen van deelnemende gemeenten om Startersleningen te verstrekken. Desondanks is ook het aantal nieuw verstrekte Startersleningen afgenomen sinds het vierde kwartaal van 2014. Door een zeker naijleffect is deze daling wel wat geleidelijker verlopen, zo blijkt uit figuur 2.7. Het aantal nieuw verstrekte Startersleningen is in twee jaar tijd gedaald van zo'n 2.000 leningen op kwartaalbasis naar circa 1.040 leningen in het vierde kwartaal in 2016. Dit komt neer op een afname van bijna 50% in een periode van ruim twee jaar; voornamelijk als gevolg dus van de hiervoor geconstateerde vraaguitval naar Startersleningen.

2. HYPOTHEKEN

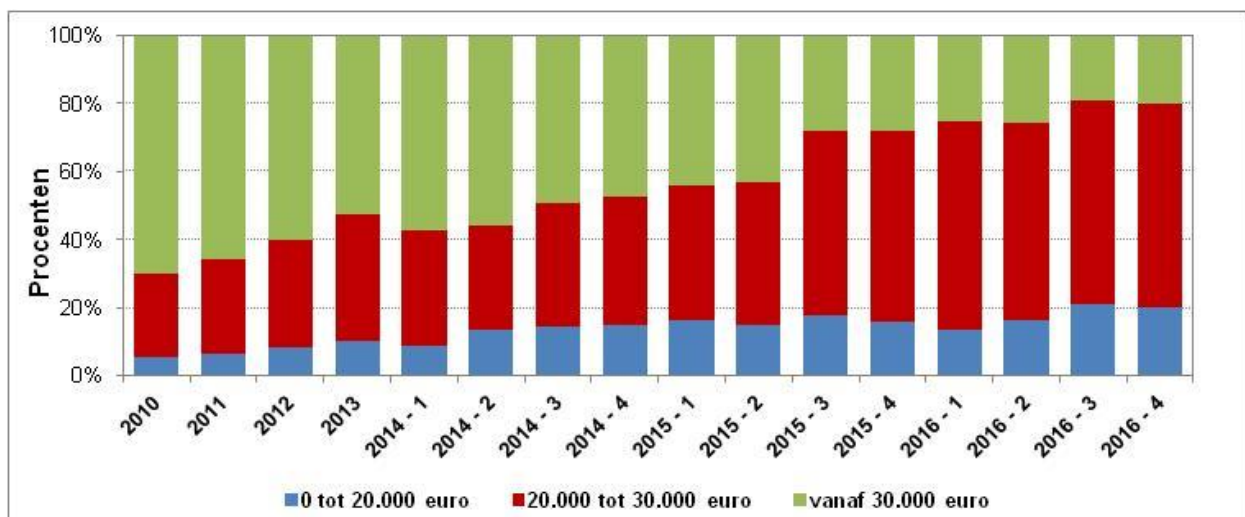
Figuur 2.7 Totaal aantal aangevraagde en verleende Startersleningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2016



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: SVn, 2017

Figuur 2.8 Het aandeel verleende Startersleningen naar hoogte van het toegekende bedrag (nominaal), op jaarbasis, in de periode 2010 – 4^e kwartaal 2016



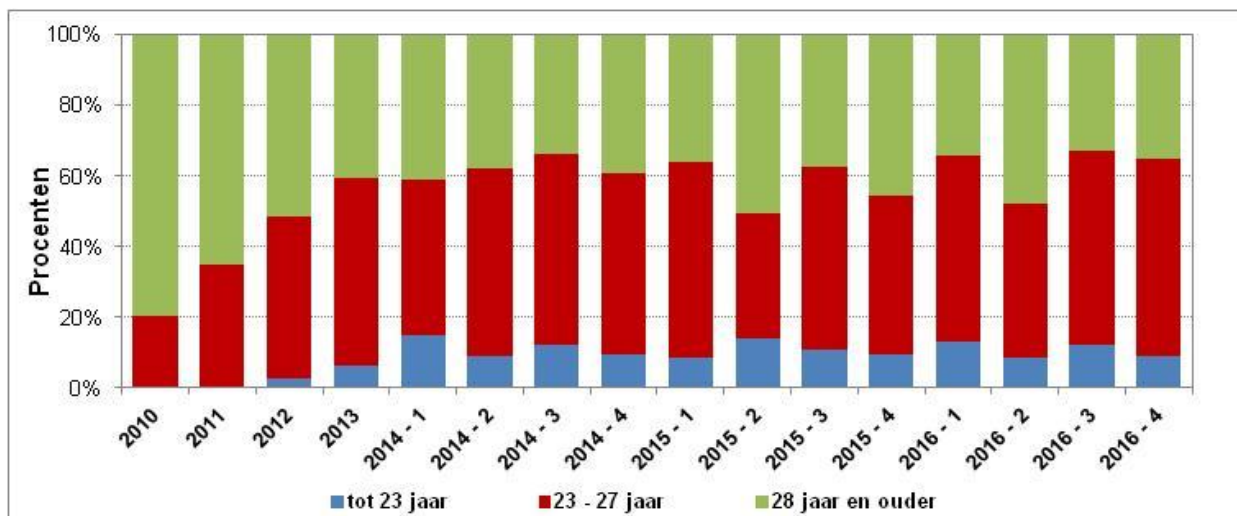
[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: SVn, 2017

Door de jaren heen blijkt er een verschuiving te hebben plaatsgevonden in het aantal verleende Starterslening naar hoogte van het toegekende bedrag, die maar gedeeltelijk samenhangt met het gebruik van nominale bedragen (zie figuur 2.8). Opvallend daarbij is de vrij plotselinge afname van het aandeel van de verleende leningen voor een bedrag van minimaal € 30.000 in de laatste zes kwartalen. Dit is voornamelijk het gevolg van het verlagen van de maximale bijdrage door een aantal gemeenten, na het wegval-len van de rijksbijdrage. Bovendien bedraagt de maximale Starterslening 20% van de verwervingskosten voor woningen tot maximaal de NHG-grens. Door de daling van de NHG-grens en de nog relatief lage woningprijzen (in combinatie met lage rente) worden er minder hoge Startersleningen verstrekt.

2. HYPOTHEKEN

Figuur 2.9 Het aandeel verleende Startersleningen naar leeftijd van ontvanger, op jaarbasis, in de periode 2010 – 4^e kwartaal 2016



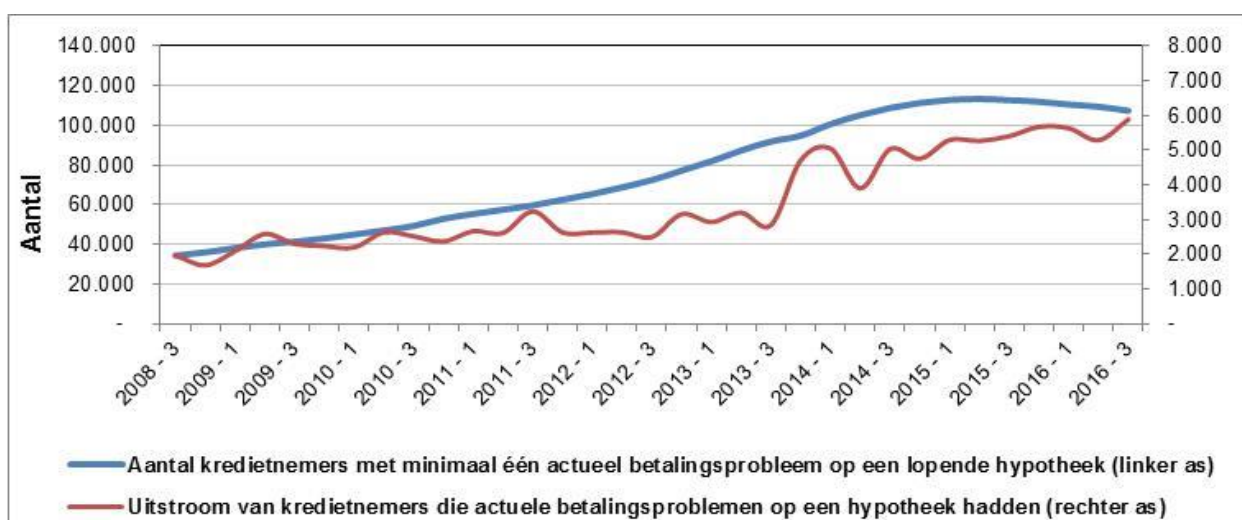
[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: SVn, 2017

In de periode 2010-2012 lag het aandeel van de ontvangers van de Starterslening met een leeftijd van 28 jaar of ouder duidelijk hoger dan in de meer recente jaren (zie figuur 2.9). Het aandeel van de jongere starters (tot 23 jaar) die een lening ontvangen blijft steeds zeer beperkt met 10% van alle verleende Startersleningen op kwartaalbasis. Over het geheel genomen heeft de groep huishoudens in de leeftijds-klasse 23-27 jaar het grootste aandeel in het totaal aantal verleende Startersleningen.

De economische crisis en de crisis op de koopwoningmarkt hebben er toe geleid, dat het aantal kredietnemers met minimaal één betalingsachterstand op een lopende hypotheek flink is opgelopen in de periode tot medio 2015 (zie figuur 2.10). Medio 2008 stonden er bij BKR bijna 34.300 kredietnemers met een betalingsachterstand op een lopende hypotheek geregistreerd, terwijl dit aantal in het tweede kwartaal van 2015 drie keer zo hoog uitkomt (bijna 113.300 kredietnemers). In verhouding tot het totaal van alle

Figuur 2.10 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 2016



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: BKR, 2016

2. HYPOTHEKEN

uitstaande hypotheek bleef het aantal betalingsachterstanden hiermee nog steeds bescheiden. Bovendien laten de laatste vijf kwartalen weer een lichte, maar aanhoudende daling zien van het aantal kredietnemers met een betalingsachterstand op een lopende hypotheek. De 107.310 kredietnemers met minimaal één betalingsachterstand op een lopende hypotheek in het derde kwartaal van 2016 (gegevens van de BKR worden hier alleen in het 1^e en 3^e kwartaal geactualiseerd) komt overeen met het niveau van medio 2014.

De minder gunstige economische omstandigheden en crisis op de koopwoningmarkt liggen inmiddels achter ons. Daardoor blijkt het aantal kredietnemers dat kans ziet om de betalingsachterstand in te lopen (dat wil zeggen een achterstand had op minimaal één hypotheek op het vorige meetmoment en nu in het geheel geen achterstand meer heeft op een hypotheek), sinds medio 2015 flink op te lopen tot ruim 5.880 gevallen in het derde kwartaal van 2016 (gegevens van de BKR worden hier alleen in het 1^e en 3^e kwartaal geactualiseerd). Dit betekent een verdubbeling ten opzichte van dit aantal aan het begin van 2013 (zie figuur 2.10).

Figuur 2.11 Het aantal executieverkopen (totale hypotheekmarkt), op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2016



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2017

Executieverkopen van woningen zijn van alledag. Door omstandigheden kunnen eigenaarsbewoners betalingsachterstanden op de hypotheek oplopen en niet meer in staat zijn om deze achterstand weer weg te werken. In tijden van economische crisis is de kans op een dergelijke situatie groter en wanneer woonconsumenten hun hypotheek en woonlasten gemaximeerd hebben, is dit betalingsrisico zeker reëel te noemen. Het was dan ook te verwachten dat het aantal executieverkopen van woningen zou gaan oplopen na het uitbreken van de economische crisis en de woningmarktcrisis eind 2008. Het aantal executieverkopen op kwartaalbasis laat in de afgelopen jaren echter flinke fluctuaties zien (zie figuur 2.11). Wanneer deze fluctuaties worden uitgemiddeld, is er in de periode begin 2009 – eind 2011 een licht stijgende trend waar te nemen; gevolgd door een lichte daling vanaf begin 2012, mede door een aanvullend beleid van meer intensieve begeleiding bij betalingsachterstanden door banken en het Waarborgfonds Eigen Woning (WEW).

Het herstel van de economie en de woningmarkt vanaf eind 2013 zorgt ervoor dat het aantal executieverkopen op kwartaalbasis min of meer stabiliseert op circa 500 executieverkopen per kwartaal. De forse stijging van het aantal executieverkopen in het vierde kwartaal van 2014 en van 2015 loopt parallel aan de pieken in het totaal aantal verkopen van woningen in deze perioden. In het vierde kwartaal van 2016

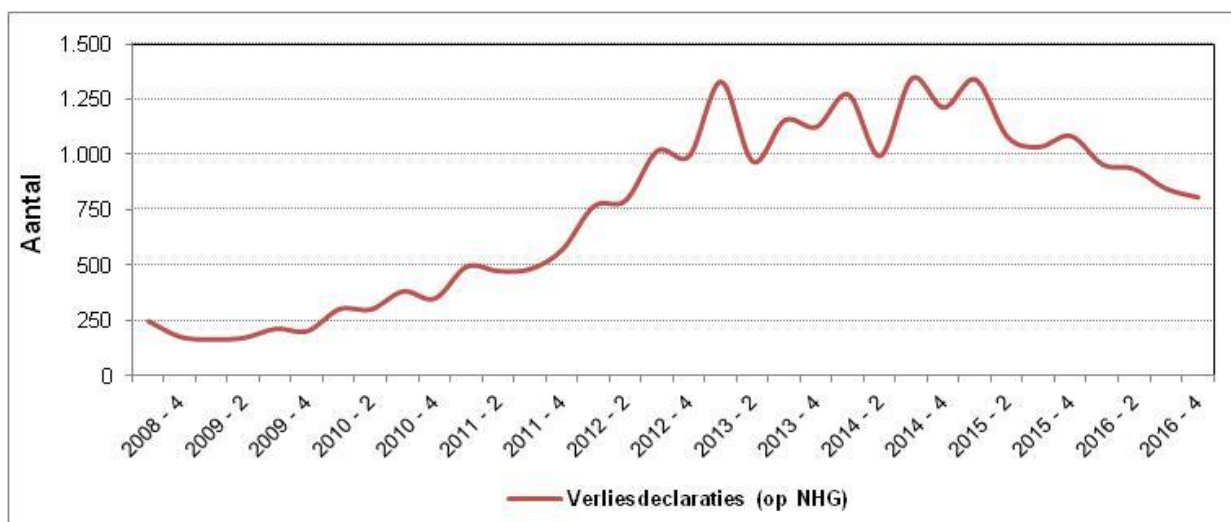
2. HYPOTHEKEN

neemt het aantal executieverkopen wederom iets toe, maar is de piek duidelijk kleiner dan in de twee voorliggende jaren.

De trend van een sterke toename in het aantal verliesdeclaraties in het kader van de NHG zwakt begin 2013 af. Het aantal bij het Waarborgfonds Eigen Woningen ingediende verliesdeclaraties fluctueert vervolgens gedurende tweeënhalf jaar sterk tussen de 1.000 en 1.300 gevallen (zie figuur 2.12). Vanaf het eerste kwartaal van 2015 zet een duidelijke daling in van het aantal verliesdeclaraties: van 1.340 in het eerste kwartaal naar circa 800 in het vierde kwartaal van 2016. Daarmee blijft het aantal verliesdeclaraties overigens nog steeds ver boven het niveau bij het uitbreken van de economische crisis en de crisis op de woningmarkt in 2008. Omdat het aantal hypotheek met NHG garantie sinds 2008 met 76% is toegenomen, stijgt ook de kans op verliesdeclaraties.

Het aandeel gedwongen of onvermijdelijke verkopen met een restschuld op alle uitstaande NHG-garanties is overigens gedurende de gehele crisisperiode steeds erg klein gebleven. Ook in vergelijking met het aantal woningbezitters met een betalingsachterstand op de hypotheek (zoals geregistreerd door het BKR), is het aantal verliesdeclaraties bij het WEW nog relatief bescheiden te noemen. Het aantal verliesdeclaraties bedraagt iets meer dan 1 promille van alle uitstaande hypotheek met een NHG garantie.

Figuur 2.12 Het aantal verliesdeclaraties op NHG, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2016



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: WEW, 2017.

3 Transacties

Samenvatting

Landelijk gezien is de dynamiek op de markt van bestaande koopwoningen weer volledig hersteld. Het aantal door de NVM geregistreerde verkopen in het vierde kwartaal van 2016 (bijna 45.800) ligt bijvoorbeeld ver boven het niveau van het vierde kwartaal van 2008. Ten opzichte van het derde kwartaal van 2016 is er sprake van een stijging met 12% en in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2015 komt het aantal verkopen bijna 15% hoger uit. Het jaartotaal over 2016 (circa 164.800 verkochte woningen) steekt dan ook duidelijk uit boven de jaarcijfers in de afgelopen 10 jaar. De grotere steden lopen voorop in het aantrekken van de koopwoningmarkt en in het (zuid-)westen van het land is de druk over het algemeen duidelijk hoger dan elders in het land. (zie figuur 3.1).

Het aantal door het Kadaster geregistreerde transacties van woningen (bijna 60.900) in het vierde kwartaal van 2016 betekent een stabilisatie ten opzichte van het derde kwartaal van 2016 en een stijging ten opzichte van het aantal transacties in hetzelfde kwartaal van 2015 (14%). Met een jaartotaal van bijna 215.000 geregistreerde transacties van woningen in 2016, wordt niet alleen de voorspelde overschrijding van de 200.000-grens gehaald, maar ook het record aantal transacties uit 2006 overtroffen. Op de regionale woningmarkten met de meeste vraagdruk lijkt hiermee een maximaal mogelijke activiteit op de markt van bestaande koopwoningen al enigszins bereikt. Zo is in de gemeente Amsterdam is het aantal transacties het afgelopen jaar licht gedaald (zie figuur 3.1).

Uitgaande van het door de NVM vastgestelde aantal verkochte koopwoningen per woningtype, blijkt er in de laatste twee jaar sprake te zijn van een relatief sterkere toename van het aantal verkochte woningen in de segmenten aan de bovenkant van de markt. Dit wijst op een toenemende doorstroming op de koopwoningmarkt. In het vierde kwartaal van 2016 is het aantal verkochte 2-onder-1 kapwoningen bovengemiddeld gegroeid (+15%) en het aantal verkochte appartementen juist minder dan gemiddeld (+9%) (zie figuur 3.2).

In het vierde kwartaal van 2016 komt de krapte-indicator (de verhouding tussen het te koop staande woningaanbod en het aantal transacties) op de markt van bestaande woningen uit op de waarde van 6,1: iedere koper kon gemiddeld kiezen uit zes te koop staande woningen. De krapte-indicator is sinds het eerste kwartaal van 2013 (waarde 30) fors afgenomen. Vooral in de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht en in iets mindere mate in Flevoland is de koopwoningmarkt minder ruim geworden. Met uitzondering van de provincie Groningen is de druk op de markt van bestaande koopwoningen al weer groter dan voor het uitbreken van de crisis in 2008 (zie figuur 3.3 en 3.4).

Het aanbod van te koop staande bestaande koopwoningen is in het vierde kwartaal van 2016 kleiner dan een jaar geleden. Daarbij is ook het aandeel van de woningen, die al aan het begin van het kwartaal in de verkoop stonden, afgenomen naar 69% van alle woningen die in het vierde kwartaal van 2016 op de woningmarkt te koop hebben gestaan. Er komt dus (relatief) meer nieuw aanbod van te koop staande woningen. Uit het nieuwe aanbod van koopwoningen worden relatief meer woningen verkocht, dan uit de voorraad woningen die al langer te koop staan (40% versus 26%). Het laatstgenoemde aandeel loopt gedurende de laatste twee jaar wel duidelijk op, wat wijst op een toenemende druk op de koopwoningmarkt (zie figuur 3.5).

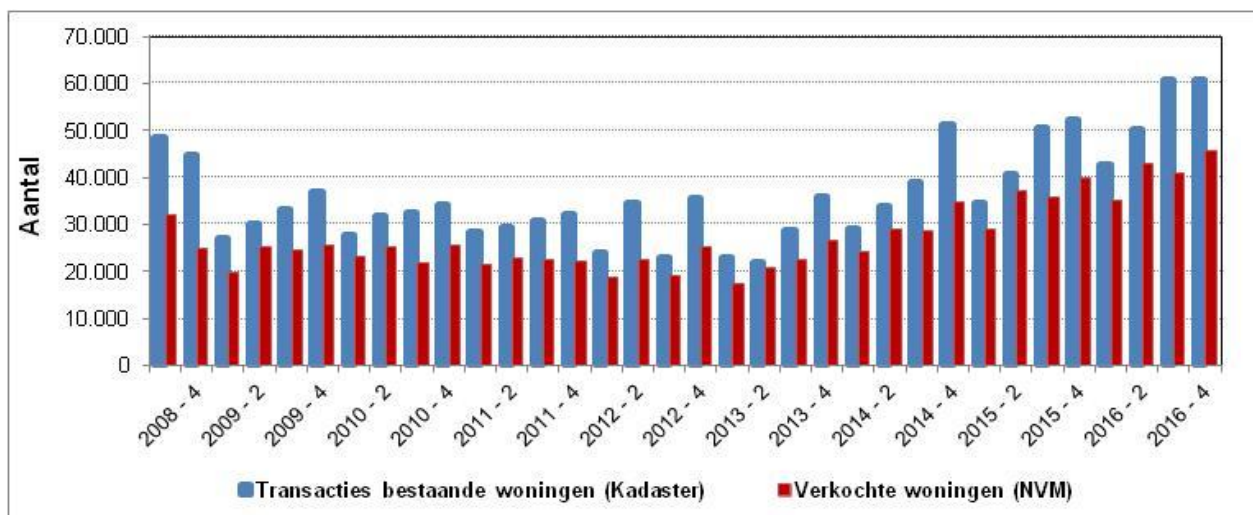
3. TRANSACTIES

Landelijk gezien is de dynamiek op de markt van bestaande koopwoningen weer volledig hersteld. Het aantal door de NVM geregistreerde verkopen in het vierde kwartaal van 2016 (bijna 45.800) is verreweg het hoogste aantal verkochte woningen in het vierde kwartaal sinds 2005. Dat het aantal verkopen hoger uitkomt ten opzichte van het derde kwartaal van 2016 past in de lijn der verwachting, gezien het normale seizoenpatroon dat de woningmarkt kenmerkt (zie figuur 3.1 en kader op de volgende pagina). De stijging van 12% is daarbij echter wel fors te noemen. In vergelijking met het aantal verkochte woningen in het vierde kwartaal van 2015 is er eveneens sprake van een flinke stijging (bijna +15%). Het jaartotaal over 2016 (circa 164.800) steekt dan ook duidelijk uit boven de jaarcijfers in de afgelopen 10 jaar. De druk op de markt van bestaande koopwoningen is momenteel dan ook fors te noemen, al wijst de praktijk wel uit dat er grote regionale verschillen zijn naar zowel landsdelen als mate van stedelijkheid. De grotere steden lopen voorop in deze ontwikkeling en in het (zuid-)westen van het land is deze druk over het algemeen duidelijk hoger dan elders in het land.

De overschrijding van de 200.000-grens die we in de vorige rapportage voorspelden ten aanzien van het aantal door het Kadaster geregistreerde transacties van woningen, heeft inderdaad plaatsgevonden. In het vierde kwartaal van 2016 zijn er bijna 60.900 transacties geregistreerd, waarmee het jaartotaal op bijna 215.000 transacties uitkomt (17% meer dan in 2015). Dit jaartotaal ligt daarmee zelfs hoger dan de top in 2006. De bijna 60.900 transacties in het vierde kwartaal van 2016 betekent een stabilisatie ten opzichte van het derde kwartaal van 2016, maar komt wel 14% hoger uit dan het aantal transacties in hetzelfde kwartaal van 2015.

Het Kadaster registreert normaliter binnen een kalenderjaar namelijk elk kwartaal meer transacties van koopwoningen (zie kader op volgende pagina). Op de regionale woningmarkten met de meeste vraagdruk lijkt een maximaal mogelijke activiteit op de markt van bestaande koopwoningen al enigszins bereikt. De NVM ziet het aantal transacties in de regio Amsterdam bijvoorbeeld al weer dalen door een gebrek aan aanbod van te verkopen woningen.

Figuur 3.1 Aantal transacties van bestaande woningen (Kadaster registratie) en aantal door NVM-makelaars verkochte bestaande koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2016



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2017; NVM, Woningmarktcijfers, 2017

3. TRANSACTIES

Verkoopmoment en transactiedatum

De NVM registreert de verkoop op het moment dat het koopcontract is getekend, wat veelal enkele maanden eerder is dan het moment waarop de koopakte daadwerkelijk bij de notaris passeert: het registratiemoment van het Kadaster. Daarom loopt de ontwikkeling van het aantal verkopen bij de NVM normaal gesproken twee tot drie maanden voor op de ontwikkeling van het aantal transacties bij het Kadaster.

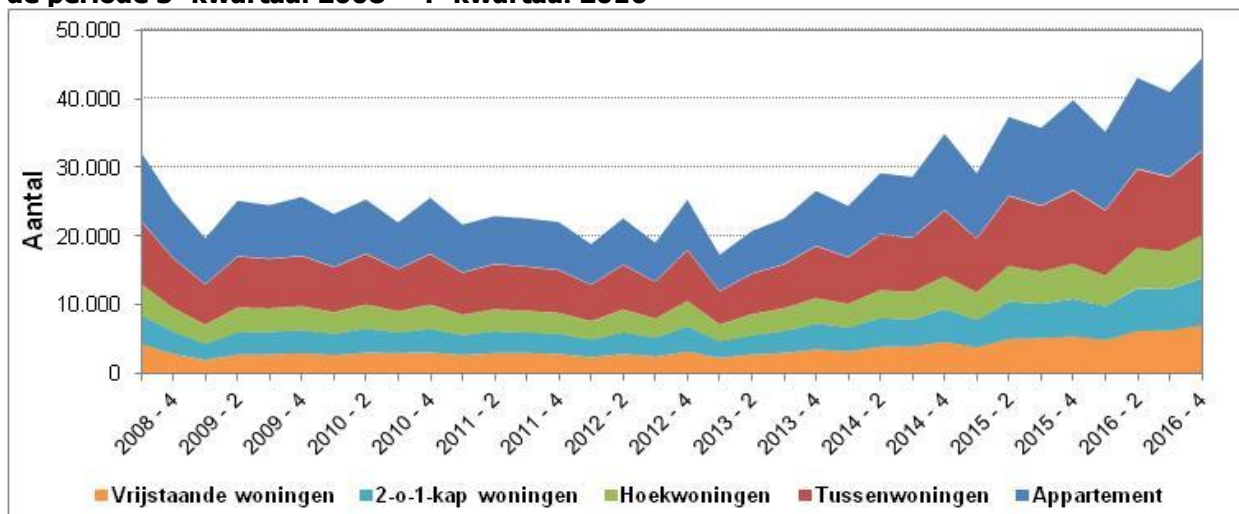
Het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad kent standaard een seizoenseffect: een piek in de maanden november en december, dan een flinke dip in januari en februari, een gestage stijging tot in juni of juli en vervolgens een lichte daling in de herfstmaanden. In het aantal transacties op kwartaalbasis is er per kalenderjaar normaal gesproken dan ook een oplopend patroon waar te nemen (zie figuur 3.1).

De NVM ziet de seizoeneffecten op het moment van ondertekening van het koopcontract. Daarbij laten het tweede en vierde kwartaal normaal een piek zien in het aantal verkopen en pakken de zomermaanden en het eerste kwartaal juist negatiever uit.

Het door de NVM vastgestelde aantal verkochte koopwoningen is sinds begin 2014 met bijna 90% toegenomen, waarbij deze groei zich in alle marktsegmenten heeft voor gedaan (zie figuur 3.2). Aanvankelijk was deze groei relatief gezien iets sterker in de segmenten aan de onderkant van de markt: de appartementen en tussenwoningen. Deze ontwikkeling hangt natuurlijk samen met de toename van het aantal starters op de koopwoningmarkt in 2014 en eerste helft 2015. De laatste vier kwartalen is er echter sprake van een relatief sterkere toename van het aantal verkochte woningen in de segmenten aan de bovenkant van de markt (2-onder-1 kapwoningen en vrijstaande woningen) als gevolg van de meer omvangrijke doorstroming op de koopwoningmarkt.

In het vierde kwartaal van 2016 is het totaal aantal verkochte woningen met 12% toegenomen ten opzichte van het voorliggende kwartaal. Voor het marktsegment 2-onder-1 kapwoningen is deze stijging echter nog iets sterker met 14,6%. Het tegengestelde geldt voor het marktsegment appartementen: een groei van 'maar' 9% in dit laatste kwartaal. De appartementen en tussenwoningen blijven in absolute aantallen de meest verkochte woningtypen (samen 56%); tussenwoningen komen ook relatief veel voor in de bestaande voorraad en appartementen wisselen relatief vaker van eigenaar.

Figuur 3.2 Aantal verkopen van bestaande woningen naar woningtype, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2016



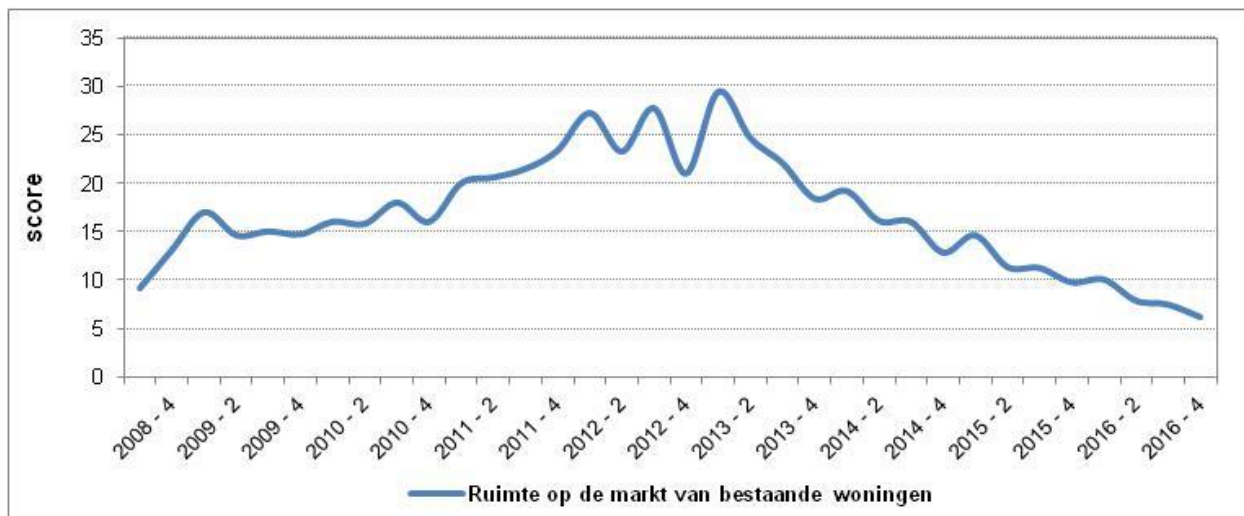
[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2017

3. TRANSACTIES

Dat de druk op de markt van bestaande woningen flink is toegenomen in de laatste kwartalen, blijkt ook uit het verloop van de krapte-indicator (zie figuur 3.3). De krapte-indicator geeft de verhouding weer tussen het te koop staande woningaanbod en het aantal verkopen. Deze verhouding neemt al sinds het eerste kwartaal van 2013 af. In het vierde kwartaal van 2016 heeft deze krapte-indicator de waarde '6,1'. Dit betekent dat een koper op de markt op enig moment in dit kwartaal de keuze had uit maar zes woningen; een situatie die zich voor het laatst heeft voorgedaan aan het eind van 2005. Hierna zal blijken dat het totaal te koop staand aanbod van bestaande koopwoningen in een jaar tijd flink is afgenomen. Terwijl de potentiële vraag naar koopwoningen groot blijft.

Figuur 3.3 De krapte-indicator bestaande koopwoningmarkt, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2016



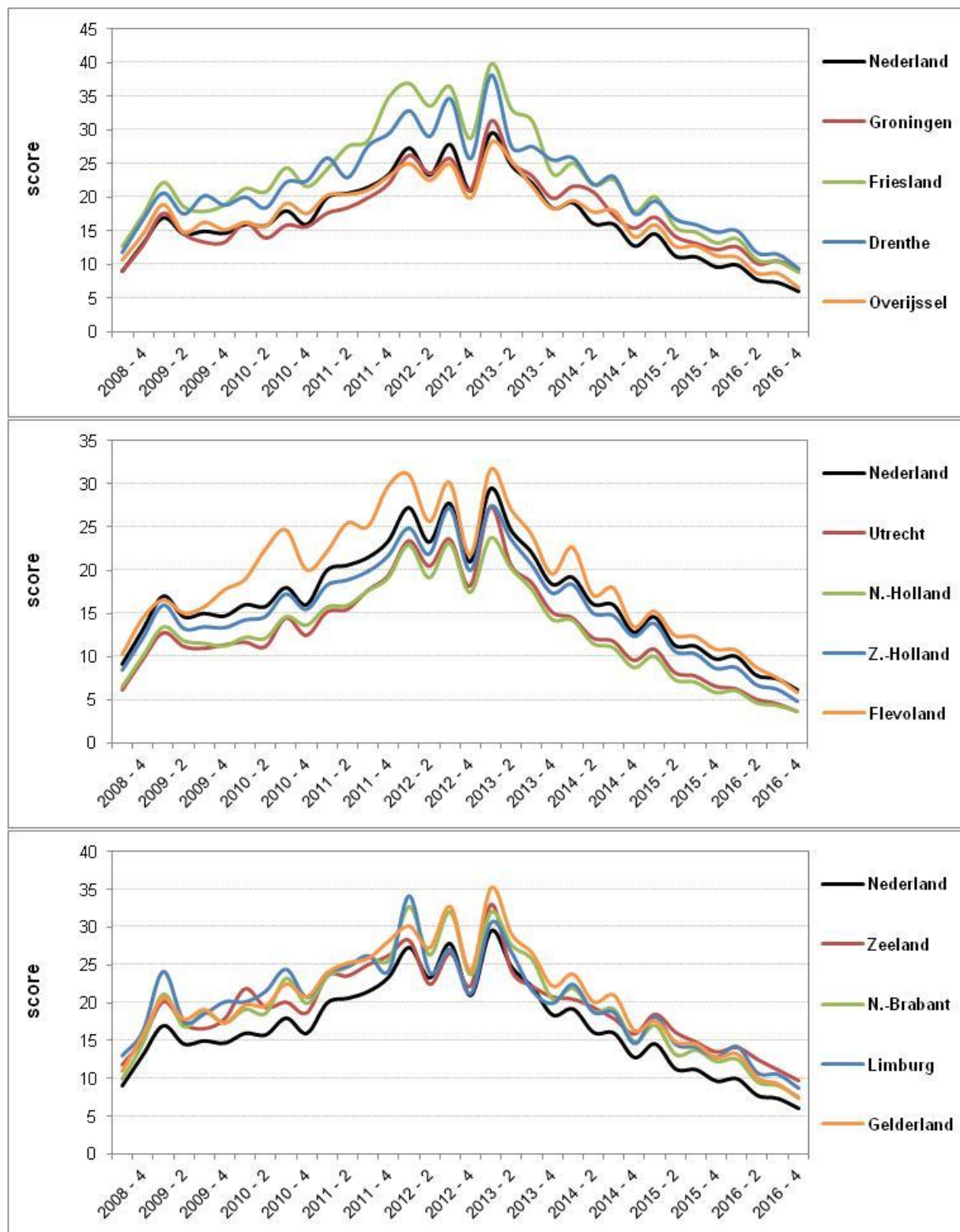
[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2017

De fors gedaalde krapte-indicator wijst op een volledig herstel van de koopwoningmarkt. Deze ontwikkeling blijkt zich niet in alle provincies even sterk te hebben gemanifesteerd, zo is af te lezen uit figuur 3.4. In de provincies Noord-Holland (3,6), Utrecht (3,7), Zuid-Holland (4,9) en ook Flevoland (5,9) komt de score op de krapte-indicator in het vierde kwartaal van 2016 onder het landelijk gemiddelde van '6,1' uit. De druk op de markt van bestaande koopwoningen is in deze vier provincies momenteel gemiddeld genomen veel groter dan net voor de crisis. Met uitzondering van de provincie Groningen geldt ook voor de overige provincies dat de score op de krapte-indicator in het vierde kwartaal van 2016 weer lager is dan medio 2008. Daarbij is ruimte op de koopwoningmarkt nog steeds relatief groot in de drie noordelijke provincies en in Zeeland en Limburg.

3. TRANSACTIES

Figuur 3.4 De krapte-indicator bestaande koopwoningmarkt naar provincie, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2016

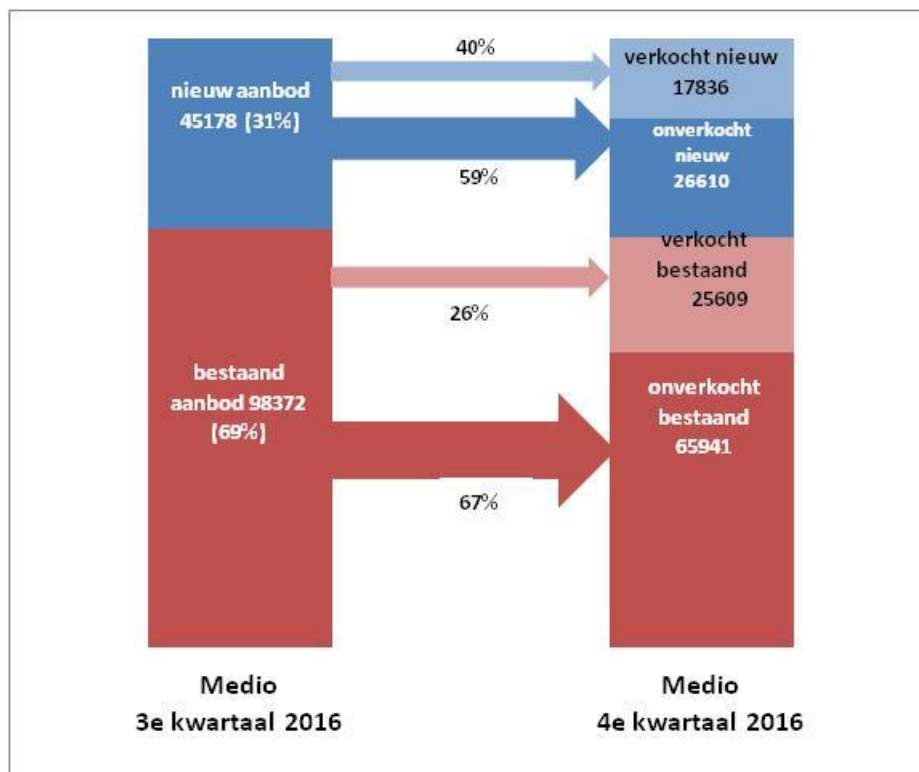


[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2017

3. TRANSACTIES

Figuur 3.5 Het vijvermodel (instroom, voorraad, uitstroom¹) voor bestaande woningen, in de periode tussen medio 3^e kwartaal 2016 en medio 4^e kwartaal 2016



¹ In deze periode is 6,9% van het bestaande aanbod en 1,6% van het nieuwe aanbod weer ingetrokken uit de verkoop
[Klik hier voor een toelichting](#)
 Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2017

In figuur 3.5 wordt de vereenvoudigde weergave van het vijvermodel van de activiteiten op de markt van bestaande woningen gepresenteerd. 69% van alle woningen die in het vierde kwartaal van 2016 op de woningmarkt te koop hebben gestaan, bestaat uit woningen die aan het begin van dat vierde kwartaal al in de verkoop stonden; de resterende 31% is nieuw aanbod. Deze verhouding was zo'n twee jaar geleden nog 81% versus 19%. Deze verschuiving is het gevolg van een daling van het bestaande aanbod en van een toename van nieuw te koop aangeboden woningen.

De woningen die tussen half augustus 2016 en half november 2016 nieuw in de verkoop zijn gebracht, hebben wel een grotere kans om in diezelfde periode verkocht te worden, dan woningen die al langer te koop staan (40% versus 26% verkochte woningen). Het percentage verkochte woningen uit bestaand aanbod loopt in de afgelopen tweeënhalve jaar wel op en ligt met 26% in het vierde kwartaal van 2016 duidelijk hoger dan anderhalf jaar geleden (15%).

4 Prijsontwikkelingen

Samenvatting

Door de gunstige economische ontwikkelingen en de lage hypotheekrente blijft de vraag naar koopwoningen groot, terwijl (door het flink groeiend aantal transacties) het aanbod van te koop staande woningen snel afneemt. Deze oplopende druk op de bestaande voorraad koopwoningen moet in veel regionale woningmarkten leiden tot een stijging van de kooprijzen in de bestaande woningvoorraad. De mediane verkoopprijs, zoals geregistreerd door de NVM, stijgt inderdaad al ruim drie jaar opeenvolgend. Daarbij is de prijsstijging in het tweede en vierde kwartaal steeds iets hoger dan in de beide andere kwartalen in het jaar. In het vierde kwartaal van 2016 komt de mediane verkoopprijs 3,0% hoger uit dan in het voorliggende kwartaal en 8,9% hoger dan in het vierde kwartaal van 2015 (zie figuur 4.1).

De ontwikkeling van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK; gepubliceerd door het Kadaster en het CBS) van alle transacties onderschrijft eveneens de duidelijke opwaartse beweging van de verkoopprijzen. De PBK neemt voor het twaalfde opeenvolgende kwartaal toe, waarbij de procentuele mutaties tot nu toe overigens wel beperkter waren dan bij de mediane verkoopprijs. In het vierde kwartaal van 2016 neemt de PBK echter met 1,1% toe ten opzichte van het vorige kwartaal en met 6,1% in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2015 (zie figuur 4.1). Het niveau van de PBK ligt met 95,1 in het vierde kwartaal van 2016 nog wel onder het niveau van voor medio 2008 (zie figuur 4.2).

Over het algemeen is de prijsontwikkeling voor bestaande koopappartementen in de afgelopen drie jaar gunstiger geweest dan voor de eengezinswoningen. Dat geldt ook voor het vierde kwartaal van 2016, waarin de PBK voor meergezinswoningen met 1,6% is gestegen en de toename van de PBK voor eengezinswoningen uitkomt op 1,0% ten opzichte van een kwartaal eerder. Bij de jaar op jaar mutatie is het verschil in prijsontwikkeling in dit laatste kwartaal nog duidelijker: +8,6% en +5,7% voor respectievelijk de appartementen en de eengezinswoningen (zie figuur 4.3).

De koopwoningmarkt wordt dus steeds meer gespannen. In veel woningmarktgebieden is al weer sprake van een 'verkopersmarkt'. Sinds medio 2013 daalt het verschil tussen vraagprijs en feitelijke verkoopprijs van 6,5% naar 2,2% in het vierde kwartaal van 2016. De potentiële koper heeft steeds minder mogelijkheden om over de prijs te onderhandelen (zie figuur 4.5).

De provincies Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht kennen de grootste krapte op de koopwoningmarkt en lopen daardoor ook voorop in het herstel van de kooprijzen. De PBK ontwikkelt zich veel gunstiger in deze provincies dan het landelijk gemiddelde en het niveau in het vierde kwartaal van 2016 ligt in deze provincies duidelijk hoger dan het landelijk gemiddelde van 95,1. De provincie Noord-Holland kent het sterkste kooprijzherstel gemeten vanaf 2010 met een PBK van 103,6 in het meest recente kwartaal. De noord-oostelijke provincies en ook Gelderland en Noord-Brabant blijven tot op heden duidelijk achter in het herstel van de verkoopprijzen (zie figuur 4.6).

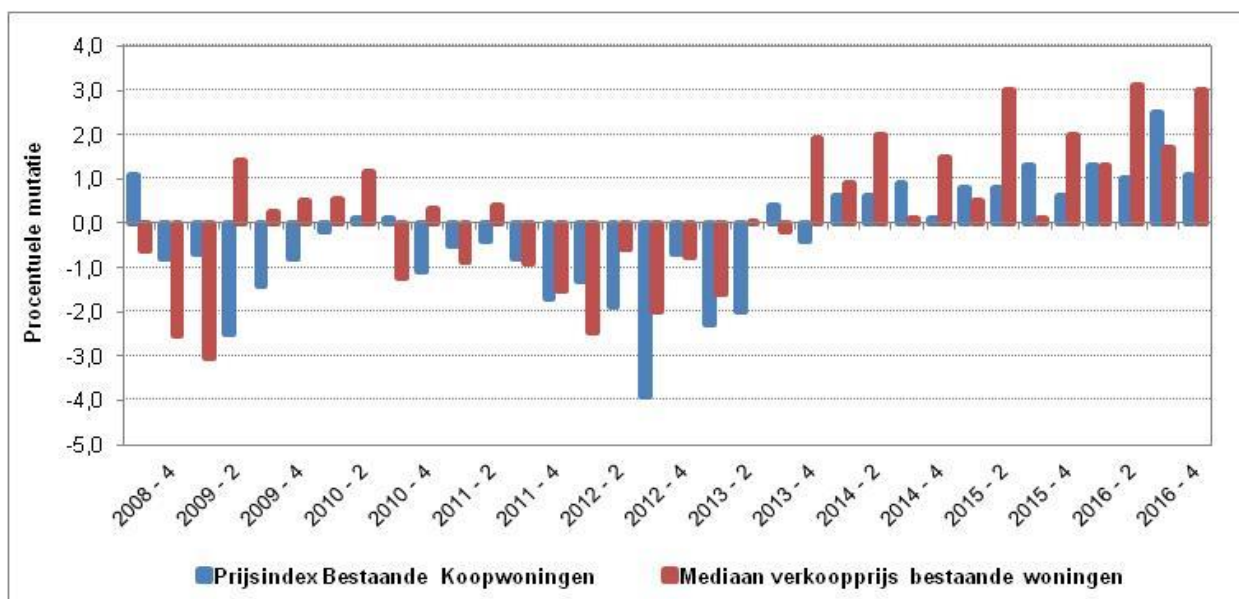
De vier grote steden laten in de afgelopen jaren een sterker herstel zien dan het landelijk gemiddelde. Amsterdam spant de kroon met een PBK van 121,9 in het vierde kwartaal van 2016; het prijsniveau van voor de crisis op de woningmarkt is daar al weer overstegen. In de gemeente Utrecht ligt de PBK (111,2) in dit laatste kwartaal ook al weer boven het niveau van medio 2008. Den Haag blijft in kooprijzontwikkeling iets achter op de andere drie grote steden (zie figuur 4.7).

4. PRIJSONTWIKKELING

In de voorgaande hoofdstukken is vastgesteld dat de druk op de markt van bestaande koopwoningen inmiddels het niveau van voor de crisis al weer geevenaard heeft in de meeste woningmarktgebieden. Door de gunstige economische ontwikkelingen en de zeer lage hypotheekrente blijft de vraag naar koopwoningen groot, terwijl (door het flink groeiend aantal transacties) het aanbod van te koop staande woningen snel afneemt. Deze oplopende druk op de bestaande voorraad koopwoningen moet in veel regionale woningmarkten dan wel leiden tot flink meer activiteit op de nieuwbouwmarkt of tot een stijging van de koopprijzen in de bestaande woningvoorraad. Uit de informatie in hoofdstuk 5 zal duidelijk worden dat de nieuwbouwmarkt vooralsnog niet geheel adequaat weet te reageren op deze vraagdruk. Een stijging van de koopprijzen voor woningen in de bestaande voorraad is dan een logisch gevolg.

Het beeld in figuur 4.1 bevestigt bovenstaande verwachting. De mediane verkoopprijs, zoals door de NVM geregistreerd (zie tekst in kader op de volgende pagina), stijgt inmiddels al ruim drie jaar opeenvolgend. Daarbij is de prijsstijging in het tweede en vierde kwartaal steeds iets hoger dan in de beide andere kwartalen in het jaar. In het vierde kwartaal van 2016 komt de mediane verkoopprijs 3,0% hoger uit dan in het voorliggende kwartaal en 8,9% hoger dan in het vierde kwartaal van 2015. Daarmee komt deze jaar op jaar mutatie nu al vijf opeenvolgende kwartalen boven de 5% uit, wat duidt op een zeer robuuste opwaartse koopprijsontwikkeling.

Figuur 4.1 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 2016



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: CBS, Statline, 2017; NVM, Woningmarktcijfers, 2017

De ontwikkeling van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) van alle transacties, gepubliceerd door het Kadaster en het CBS, onderschrijft eveneens de duidelijke opwaartse beweging van de verkoopprijzen (zie ook figuur 4.1). De PBK komt inmiddels ook al voor het twaalfde opeenvolgende kwartaal aan de positieve kant van de streep uit, waarbij de procentuele mutaties tot nu toe meestal beperkter waren dan bij de mediane verkoopprijs. In het vierde kwartaal van 2016 neemt de PBK met 1,1% toe ten opzichte van het vorige kwartaal en komt deze 6,1% hoger uit dan een jaar geleden. Het niveau van de PBK ligt met 95,1 in het vierde kwartaal van 2016 nog wel ver onder het niveau van voor medio 2008 (106,7).

4. PRIJSONTWIKKELING

De verschillen in de ontwikkeling tussen de PBK en de mediane verkoopprijs van de NVM zijn vooral het gevolg van een ander meetmoment (zie kader hier onder), een verschil in marktaandeel van de NVM en het Kadaster, en een verschil in correctie voor de pakquetsamenstelling van verkochte woningen, zoals die door de NVM en het CBS/Kadaster (zie tekst in kader hieronder) wordt uitgevoerd.

Mediane verkoopprijs en PBK

De NVM registreert de mediane verkoopprijs op het moment dat het koopcontract is getekend, wat veelal enkele maanden eerder is dan het moment waarop de koopakte daadwerkelijk bij de notaris passeert: het registratiemoment van het Kadaster. Daarom loopt de verkoopprijsontwikkeling van de NVM normaal gesproken twee tot drie maanden voor op de verkoopprijsontwikkeling van het Kadaster.

De mediane verkoopprijs (gehanteerd door de NVM) is de prijs die betaald is voor de 'middelste' woning in de reeks (lopend van goedkoopste tot meest dure woning) van verkopen in een kwartaal. De mediane verkoopprijs in een bepaald kwartaal is daarmee mede afhankelijk van het 'pakket woningen' dat is verkocht. Een deel van de kwartaal-op-kwartaal veranderingen in de verkoopprijs kan dus het gevolg zijn van een veranderende samenstelling (naar woningtype, kwaliteitsniveau of regio) van het totaal aantal verkochte woningen. De NVM corrigeert daarom voor woningtype en regio om zo een meer zuivere prijsontwikkeling van verkochte bestaande koopwoningen te presenteren.

De door het CBS en Kadaster gepubliceerde prijsindex voor bestaande woningen (PBK) geeft de waardeontwikkeling van de totale woningvoorraad weer, op basis van de gemiddelde verkoopprijs van alle transacties in het betreffende kwartaal, gecorrigeerd voor de verschillen in het pakket verkochte woningen. De PBK geeft dus een zuiverder inzicht in de waardeveranderingen van koopwoningen.

Figuur 4.2 De gemiddelde verkoopprijs bestaande woningen en de Prijsindex Bestaande Koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2016



[Klik hier voor een toelichting](#)

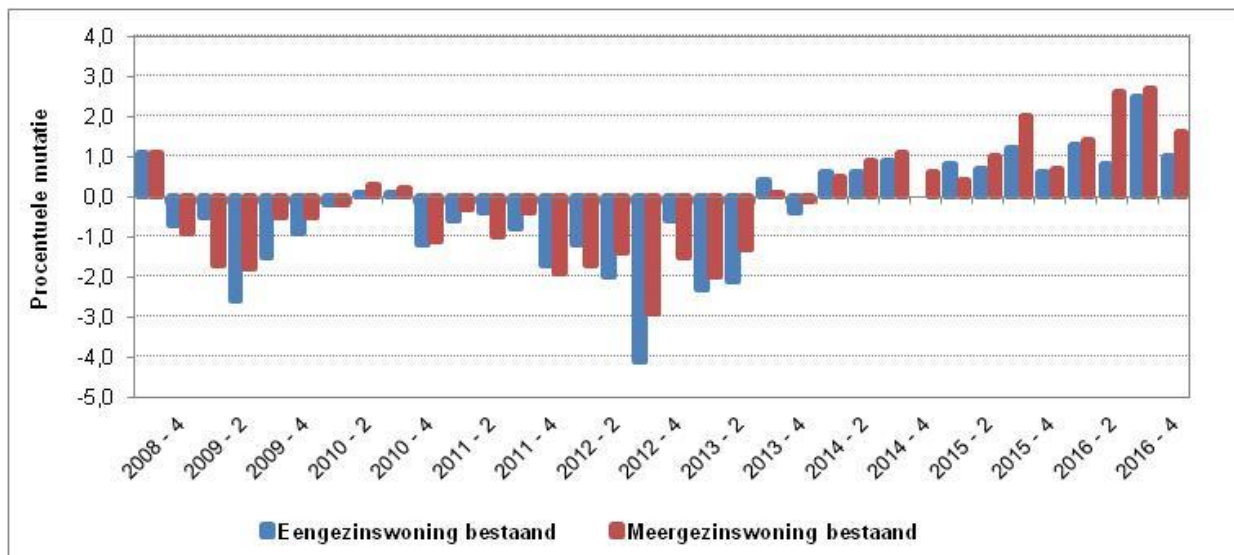
Bron: CBS, Statline, 2017

De gemiddelde verkoopprijs van alle verkochte woningen (gegevens Kadaster) is een derde manier, die in publicaties wordt gebruikt om de prijsontwikkeling op de koopwoningmarkt in beeld te brengen. In de berekening van deze gemiddelde verkoopprijs op kwartaalbasis wordt geen rekening gehouden met eventuele verschillen in pakquetsamenstelling van verkochte woningen. Daardoor wijkt de ontwikkeling van de gemiddelde verkoopprijs in de tijd ook (enigszins) af van die van de mediane prijs (NVM) en de PBK (CBS/Kadaster). De trend in de gemiddelde verkoopprijs blijkt in de afgelopen drie jaar echter grote overeenkomsten te vertonen met die van de PBK, al is de stijging van de gemiddelde verkoopprijs wel

4. PRIJSONTWIKKELING

sterker (zie figuur 4.2). In absolute waarde is de gemiddelde verkoopprijs gestegen van € 211.000 in het tweede kwartaal van 2013 naar € 249.600 in het derde kwartaal van 2016. In het vierde kwartaal blijkt de gemiddelde verkoopprijs voor het eerst sinds lange tijd licht te zijn gedaald (-0,2%). In nominale termen ligt de gemiddelde verkoopprijs met € 246.900 nog 2,4% onder het niveau van medio 2008.

Figuur 4.3 De procentuele kwartaalmutatie van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen, naar woningtype, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2016



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: CBS, Statline, 2017

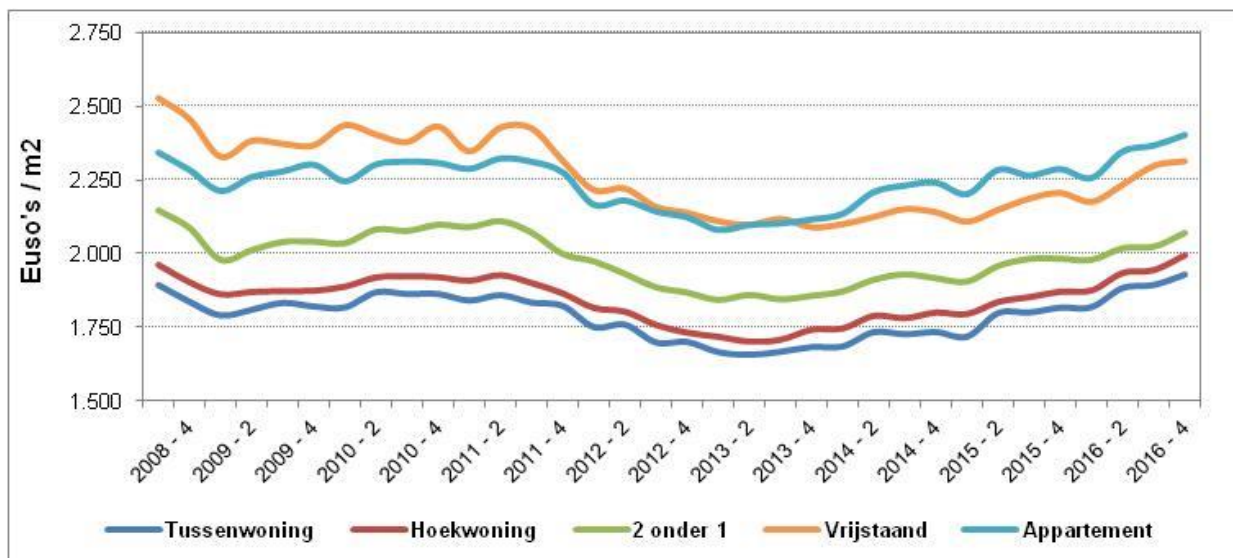
Over het algemeen is de prijsontwikkeling op de markt van bestaande koopwoningen in de afgelopen drie jaar gunstiger geweest voor de appartementen dan voor de eengezinswoningen. In het vierde kwartaal van 2016 blijkt dit verschil tussen beide marktsegmenten wederom waar te nemen (figuur 4.3). De PBK voor meergezinswoningen blijkt namelijk met 1,6% te zijn gestegen, terwijl de toename van de PBK voor eengezinswoningen uitkomt op 1,0%. Bij de jaar op jaar mutatie is in dit laatste kwartaal het verschil in prijsontwikkeling nog duidelijker: 8,6% en 5,7% voor respectievelijk de appartementen en de eengezinswoningen. Het eerder geconstateerde prijsherstel vindt dus in beide marktsegmenten plaats, maar in de prijzen voor de eengezinswoningen lijkt op dit moment nog wat meer rek te zitten richting de toekomst.

Een andere manier om de verkoopprijsontwikkeling te corrigeren voor veranderingen in de kwaliteit van het pakket verkochte woningen (zoals dat bij de PBK wordt toegepast), is het hanteren van de door de NVM gepubliceerde vierkante meterprijs. Daarbij is het wel aan te raden om onderscheid naar woningtype aan te houden, omdat de vierkante meterprijs voor vrijstaande woningen per definitie hoger ligt dan voor bijvoorbeeld tussenwoningen. In deze verkoopprijs zit natuurlijk ook de waarde van de private buitenruimte, het afwerkingsniveau en het comfort verdisconteerd.

In figuur 4.4 is te zien dat vanaf het tweede kwartaal van 2013 er voor alle woningtypen sprake is van een weer oplopende vierkante meterprijs. In de afgelopen drie jaar is daarbij de vierkante meterprijs in relatieve zin het sterkst gestegen voor de tussenwoningen en de hoekwoningen en iets mindere mate voor de appartementen; de marktsegmenten waar met name de vraag van starters op de koopwoningmarkt op gericht is. Nadat in de vorige twee kwartalen de vierkante meterprijs voor vrijstaande woningen in verhouding het meest is toegenomen, zien we in het vierde kwartaal van 2016 juist weer een bovengemiddelde prijsstijging bij de appartementen en de hoekwoningen (met respectievelijk +2,6% en +2,5%).

4. PRIJSONTWIKKELING

Figuur 4.4 De mediane verkoopprijs per m², naar woningtypen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2016

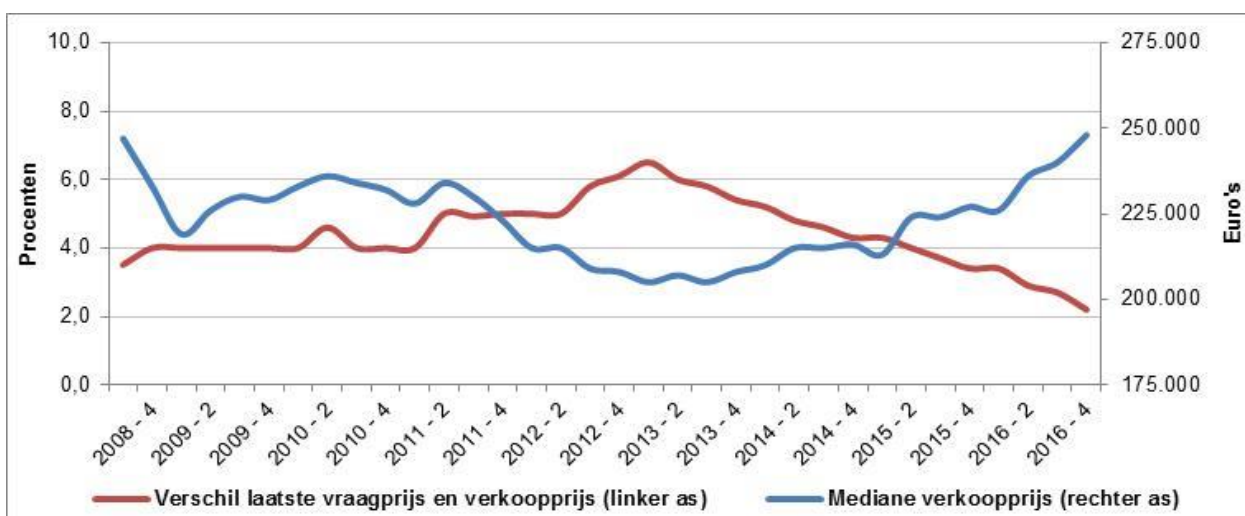


[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2017

De toegenomen druk op de markt van bestaande koopwoningen in de afgelopen drie jaar is niet alleen terug te zien in een groeiend aantal transacties van woningen en oplopende verkoopprijzen. Door het aantrekken van de koopwoningmarkt zijn ook de mogelijkheden tot prijsonderhandeling voor potentiële kopers in korte tijd fors geringer geworden. Figuur 4.5 illustreert dit zeer duidelijk. Gelijktijdig met het oplopen van de mediane verkoopprijs, daalt het verschil tussen de vraagprijs en de feitelijke verkoopprijs fors van 6,5% medio 2013 naar 2,2% in het vierde kwartaal van 2016. De potentiële koper heeft steeds minder mogelijkheden om over de prijs te onderhandelen. Deze ontwikkelingen wijzen op een zogenoemde 'verkopersmarkt'.

Figuur 4.5 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 2016



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2017

4. PRIJSONTWIKKELING

Sinds de Monitor Koopwoningmarkt over het tweede kwartaal van 2015 wordt ook in beperkte mate informatie gegeven over prijsontwikkelingen op regionaal niveau. Daarbij worden gegevens gepresenteerd voor de afzonderlijke provincies en voor de vier grote steden.

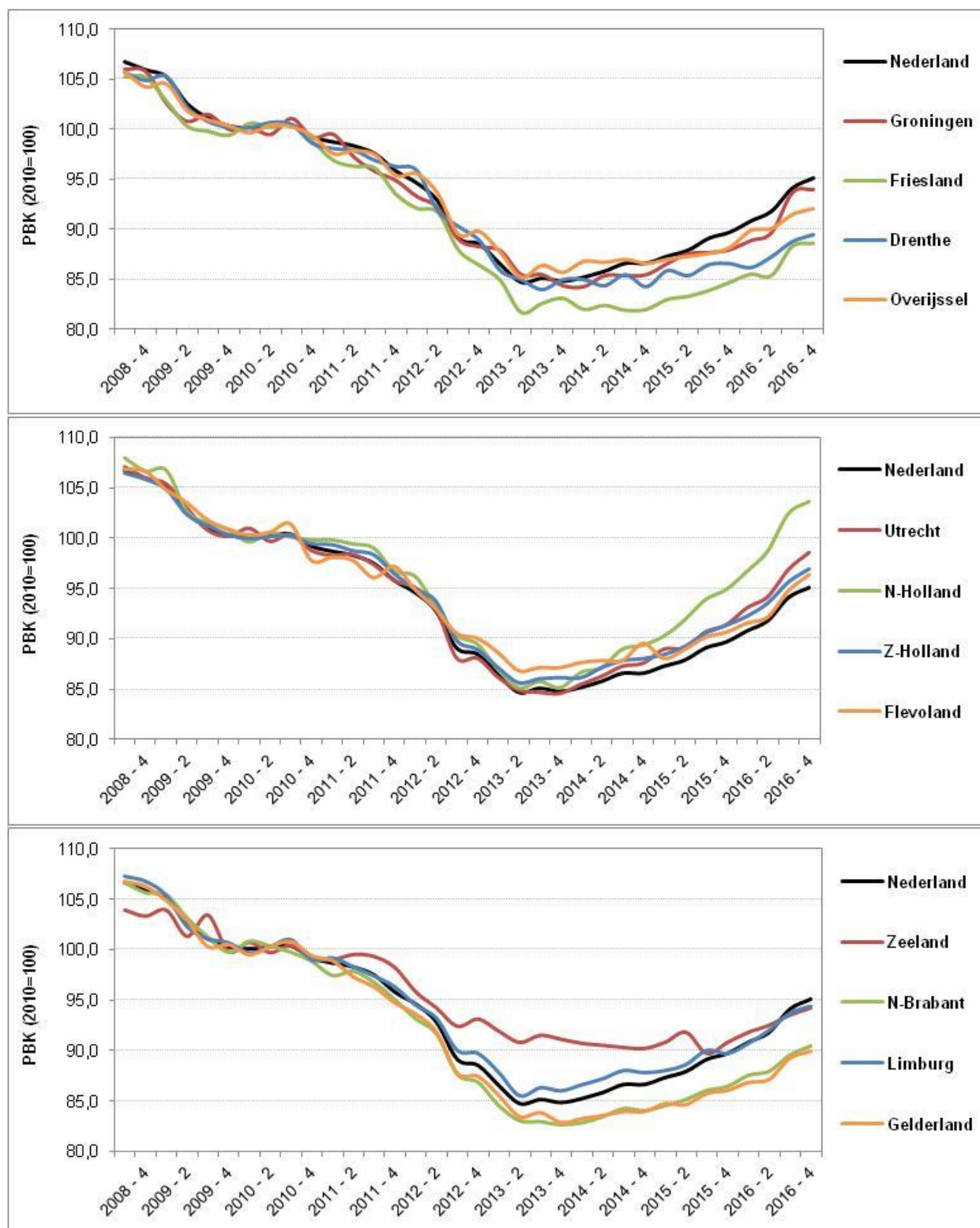
Zoals in hoofdstuk 3 is geconcludeerd zijn er duidelijke regionale verschillen in het aantrekken van de koopwoningmarkt met betrekking tot het aantal transacties van woningen en de krapte op deze regionale markten. De grotere steden en de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht blijken daarbij de koplopers. Het is dan ook logisch om te veronderstellen dat ook de kooprijsontwikkeling per regio zal verschillen.

Uit figuur 4.6 valt af te lezen dat de PBK zich inderdaad gunstiger ontwikkelt in de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland, Utrecht en Flevoland dan het landelijk gemiddelde. In het vierde kwartaal van 2016 ligt de PBK in deze provincies (duidelijk) hoger dan het landelijk gemiddelde van 95,1. Het sterkste kooprijsherstel vanaf 2010 wordt, volgens verwachting, gemeten in de provincie Noord-Holland met een PBK van 103,6 in het vierde kwartaal van 2016. De noord-oostelijke provincies en ook Gelderland en Noord-Brabant blijken tot nu toe relatief gezien de minste kooprijsstijging te hebben gekend. De PBK voor de provincie Groningen kende in het derde kwartaal van 2016 een opvallend forse groeispurt, maar neemt in dit laatste kwartaal van 2016 toch weer minder snel toe dan het landelijk gemiddelde.

Inzoomend op de vier grote steden (zie figuur 4.7) zien we dat de grotere vraagdruk in deze steden tot een veel sterker herstel van de kooprijzen van woningen heeft geleid. Voor de gemeenten Amsterdam, Rotterdam en Utrecht geldt dat de PBK in de periode 2010-2012 minder sterk is gedaald dan het landelijk gemiddelde en ook sterker stijgt vanaf medio 2013. Amsterdam springt daarbij het meest in het oog. Deze gemeente kent al drie jaar lang een veel sterkere stijging van de PBK dan het landelijk gemiddelde. In het vierde kwartaal van 2016 heeft de PBK voor Amsterdam (121,9) het niveau van 2010 al weer ruimschoots bereikt en is zelfs ruim hoger dan voor het uitbreken van de crisis op de woningmarkt in 2008. In de gemeente Utrecht ligt de PBK (111,2) inmiddels ook al weer boven het niveau van medio 2008. De gemeenten Rotterdam en Den Haag blijven weliswaar achter bij de kooprijsontwikkeling in Amsterdam en Utrecht, maar de PBK voor deze twee gemeenten ligt met respectievelijk 105,7 en 102,4 in het vierde kwartaal van 2016 ook ruim boven het landelijk gemiddelde van 95,1.

4. PRIJSONTWIKKELING

Figuur 4.6 De Prijsindex Bestaande Koopwoningen naar provincie en voor totaal Nederland, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2016

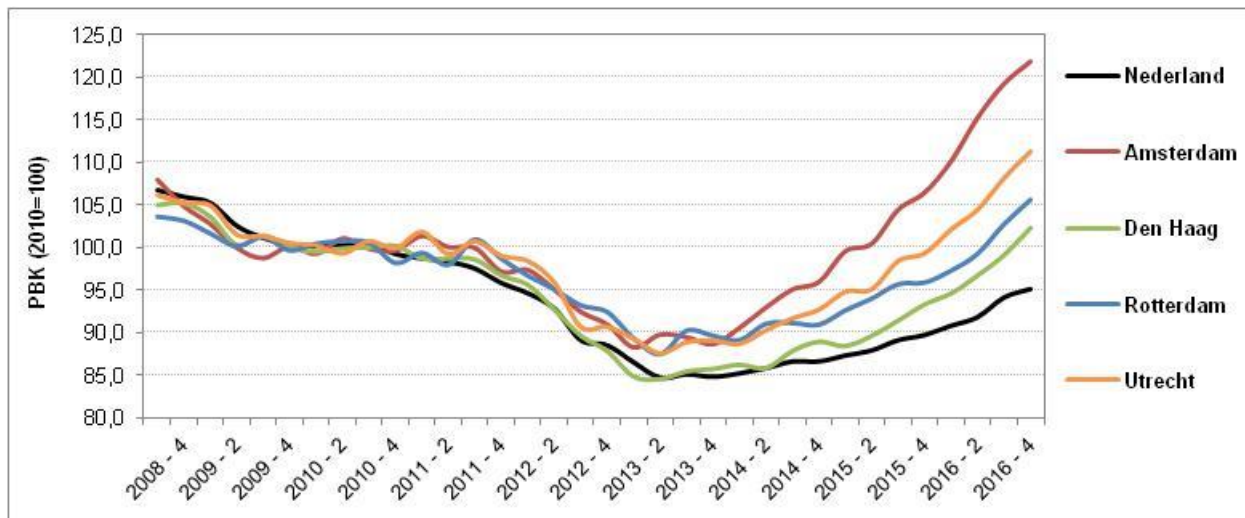


[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: CBS, Statline, 2017

4. PRIJSONTWIKKELING

Figuur 4.7 De Prijsindex Bestaande Koopwoningen in de vier grote steden en voor totaal Nederland, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2016



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: CBS, Statline, 2017

(Voor meer regionale informatie over de PBK en de ontwikkeling van de mediane koopprijs kunt u terecht op de website van respectievelijk het CBS en de NVM).

5 Nieuwbouwmakrt

Samenvatting

De nieuwbouwmakrt wil nog steeds maar niet echt "loskomen". In het derde kwartaal van 2016 (de meest actuele beschikbare gegevens) zijn er ruim 7.200 woningen verkocht, ofwel een daling van 17,4% ten opzichte van het voorliggende kwartaal, maar een stijging met 9,8% in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2015. Wanneer de kwartaalcijfers voortschrijdend worden gemaakt, is er echter een duidelijke stijgende lijn waar te nemen van circa 3.000 verkochte woningen medio 2013 naar bijna 7.900 transacties in het tweede kwartaal van 2015. Daarna treedt er echter een zekere stabilisatie op in het aantal transacties op de markt van nieuwbouwoopwoningen, terwijl een verdere stijging eerder te verwachten was door de oplopende druk op de markt van bestaande koopwoningen (zie figuur 5.1).

De oorzaak van de hiervoor beschreven hapering in het herstel van de nieuwbouwmakrt van koopwoningen ligt met name bij het aanbod van nieuwe woningen en niet aan de vraagkant. De druk op de nieuwbouwmakrt is sinds 2005 niet meer zo groot geweest. De krapte-indicator (de verhouding tussen de te koop staande woningen en het aantal verkochte woningen) is sinds eind 2012 gedaald van ruim '10' naar '3,5' in het vierde kwartaal van 2014. Gedurende het jaar 2015 blijft de krapte-indicator schommelen rond deze waarde, om vervolgens in 2016 toch weer verder te dalen. Een koper kan in het derde kwartaal van 2016 (score 2,9) gemiddeld nog maar kiezen uit drie aangeboden nieuwbouwwoningen (zie figuur 5.2).

De nieuwbouwwoningen die aan het begin van het derde kwartaal van 2016 nieuw in de verkoop zijn gebracht hebben een iets grotere kans om verkocht te worden, dan de woningen uit nieuwbouwprojecten die al langer in verkoop zijn (60% versus 56%). Het verschil is wel kleiner dan enkele jaren geleden. Van alle in het derde kwartaal 2016 verkochte nieuwbouwwoningen stond 50% al langer te koop. In de laatste kwartalen worden er relatief meer woning verkocht uit het bestaande aanbod dan in de jaren daarvoor. Dit is mede het gevolg van een afname van het aantal woningen in nieuw opgestarte projecten (zie figuur 5.3).

Na drie kwartalen met een zeer gematigde prijsontwikkeling en een duidelijke stijging in het vorige kwartaal, daalt de gemiddelde verkoopprijs op de nieuwbouwmakrt in het derde kwartaal van 2016 toch weer (-3,2%). Dit kan het gevolg zijn van een ander pakket verkochte woningen, maar is toch ook wel een signaal dat het herstel van de nieuwbouwmakrt vooralsnog niet echt doorzet. De gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen ligt met circa € 270.900 in het derde kwartaal van 2016 nog steeds 7,7% onder het niveau van medio 2008 (zie figuur 5.4).

De daling van de gemiddelde verkoopprijs in het derde kwartaal van 2016 blijkt grotendeels veroorzaakt te worden door een prijsdaling bij de verkochte eengezinswoningen (-4%). De ontwikkeling van de gemiddelde verkoopprijs voor appartementen daalt voor de derde opeenvolgende keer (-0,8%). De richting van de prijsontwikkeling van nieuwbouw koopwoningen blijft daarmee al anderhalf jaar onduidelijk, terwijl een opwaartse beweging van de prijzen in beide segmenten eigenlijk te verwachten was (zie figuur 5.5).

De nieuwbouwproductie vormt het knelpunt voor het uitblijven van een sterk herstel op de markt van nieuwbouwoopwoningen. Het aantal nieuwbouwwoningen waarvoor een bouwvergunning wordt verleend, zat vanaf medio 2013 weer flink in de lift, maar kent vanaf het derde kwartaal van 2015 een onverwachte, min of meer dalende trend. In het derde kwartaal van 2016 komt het aantal nieuwbouw

koopwoningen waarvoor een bouwvergunning is verleend, uit op ruim 8.900. Dit betekent weliswaar een stijging van 8% ten opzichte van het vorige kwartaal en 34% in vergelijking met het derde kwartaal van 2015, maar dit aantal ligt nog wel circa 45% onder het niveau van voor de crisis (zie figuur 5.6).

Gezien de stagnatie in het aantal verleende bouwvergunningen zal de stabiliserende tot dalende trend in het aantal aangeboden en verkochte nieuwe koopwoningen uit het afgelopen jaar, in de komende kwartalen naar verwachting niet echt omgebogen worden. In het derde kwartaal van 2016 zien we het aantal opgeleverde koopwoningen al stagneren rond de 6.400 woningen. Mogelijke oorzaken voor deze onverwachte ontwikkelingen in het koopsegment van de nieuwbouwm Markt zijn een gebrek aan bouwcapaciteit, hoge grondprijzen, een tekort aan beschikbare bouwplannen of (her)onderhandelingsperikelen bij het uitwerken van nieuwe bouwprojecten (zie figuur 5.7).

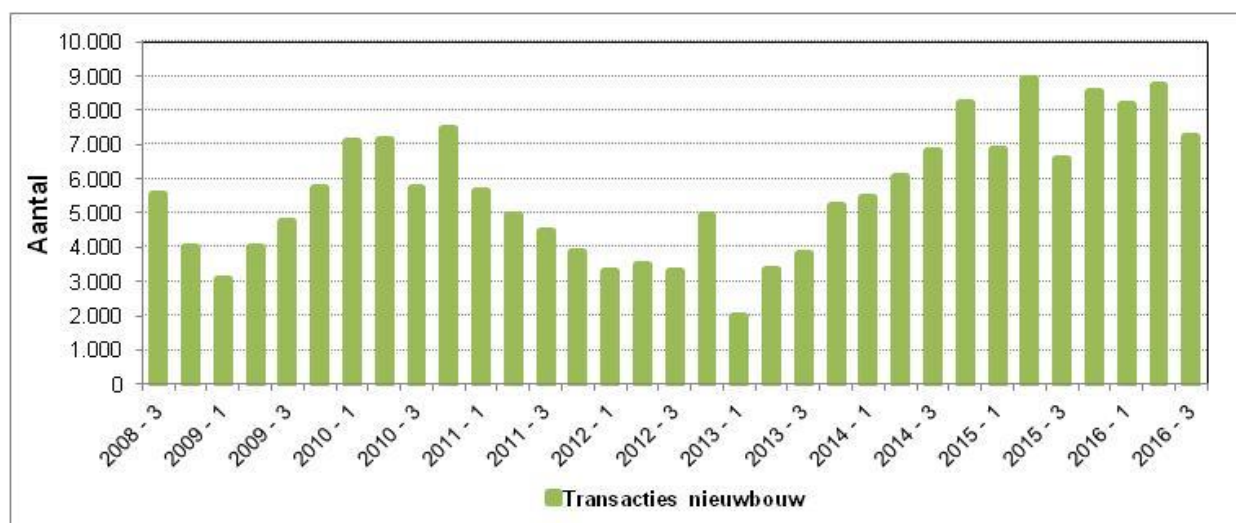
Transacties

De gegevens met betrekking tot de nieuwbouwm Markt komen met een vertraging van één kwartaal beschikbaar, waardoor de gegevens over het derde kwartaal van 2016 het meest actuele inzicht bieden. De Monitor Nieuwe Woningen (MNW) registreert circa driekwart van de totale verkoop van nieuwe koopwoningen, zo leert de ervaring. Het betreft de woningen die door de zogenaamde 'bouwers voor de markt' (zoals projectontwikkelaars en aannemers) worden aangeboden.

In de vorige Monitor concludeerden we dat de ontwikkelingen op de nieuwbouwm Markt achterblijven bij de sterke toename van de vraag naar koopwoningen en de gestage stijging van de koopprijzen, ondanks het feit dat het aantal transacties op de markt van nieuwbouw koopwoningen in de laatste tien kwartalen al weer op het niveau liggen van kort voor het uitbreken van de woningmarktcrisis in 2008 (figuur 5.1). Daarbij fluctueert het aantal verkochte nieuwbouwwoningen op kwartaalbasis echter flink in het laatste twee jaar, waardoor een echt herstel niet goed zichtbaar is. In deze laatste Monitor Koopwoningmarkt komen we tot dezelfde conclusie.

In het derde kwartaal van 2016 ligt het aantal verkochte nieuwbouwwoningen (ruim 7.200 woningen) namelijk weer duidelijk lager (-17,4%) dan in het voorgaande kwartaal. Ten opzichte van het derde kwartaal van 2015 betekent dit echter een stijging (+9,8%) van het aantal transacties van nieuwe koopwoningen.

Figuur 5.1 Aantal transacties van nieuwbouwwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 3^e kwartaal 2016



[Klik hier voor een toelichting](#)

5. NIEUWBOUWMARKT

Bron: NVB/NEPROM/OTB, Monitor Nieuwe Woningen, 2016

Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen laat al voor het uitbreken van de woningmarktcrisis in 2008 een flinke daling zien. Het aantal transacties ligt in januari 2009 nog maar op 25% van het niveau medio 2006. Vervolgens trekt dit aantal, als gevolg van diverse tijdelijke stimuleringsmaatregelen, weer aan tot het eind van 2010 (ongeveer 60% van het niveau in 2006). In de jaren 2011 en 2012 is weer een daling van het aantal verkochte nieuwbouw koopwoningen waar te nemen tot circa 30% van de omvang in 2006. Op de nieuwbouwmakrt van koopwoningen is de 'dubbele dip' in de conjunctuur van de Nederlandse economie tussen 2007 en heden dus herkenbaar in het aantal transacties. Sinds medio 2013 is er wel sprake van een zeker herstel.

Wanneer de kwartaalcijfers over twee kwartalen voortschrijdend worden gemaakt, is er een duidelijke stijgende lijn waar te nemen van circa 3.000 verkochte woningen medio 2013 naar ongeveer 7.900 transacties in het tweede kwartaal van 2015. Daarna treedt er echter een zekere stabilisatie op in het aantal transacties op de markt van nieuwboukoopwoningen, terwijl een verdere stijging eerder te verwachten was door de oplopende druk op de markt van bestaande koopwoningen.

De oorzaak van de hiervoor beschreven hapering in het herstel van de nieuwbouwmakrt van koopwoningen ligt met name bij het aanbod van nieuwe woningen en niet aan de vraagkant. De druk op de nieuwbouwmakrt, grafisch weer te geven met de krapte-indicator, is sinds 2005 niet meer zo groot geweest (zie figuur 5.2). Wanneer we de uitzonderlijke piek in het eerste kwartaal van 2013 (veroorzaakt door een sterke terugval in het aantal verkopen na de beleidswijzigingen per 1 januari 2013) buiten beschouwing laten, zet de krapte-indicator vanaf eind 2012 een daling in van een waarde rond de 10 naar een waarde van 3,5 in het vierde kwartaal van 2014. Vervolgens blijft de krapte-indicator schommelen rond de waarde 3,5. In het derde kwartaal van 2016 komt de krapte-indicator uit op een waarde 2,9: een koper van een nieuwe koopwoning kan gemiddeld nog maar uit zo'n drie te koop aangeboden nieuwbouwwoningen kiezen.

Figuur 5.2 De krapte-indicator nieuwbouwmakrt, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 3^e kwartaal 2016



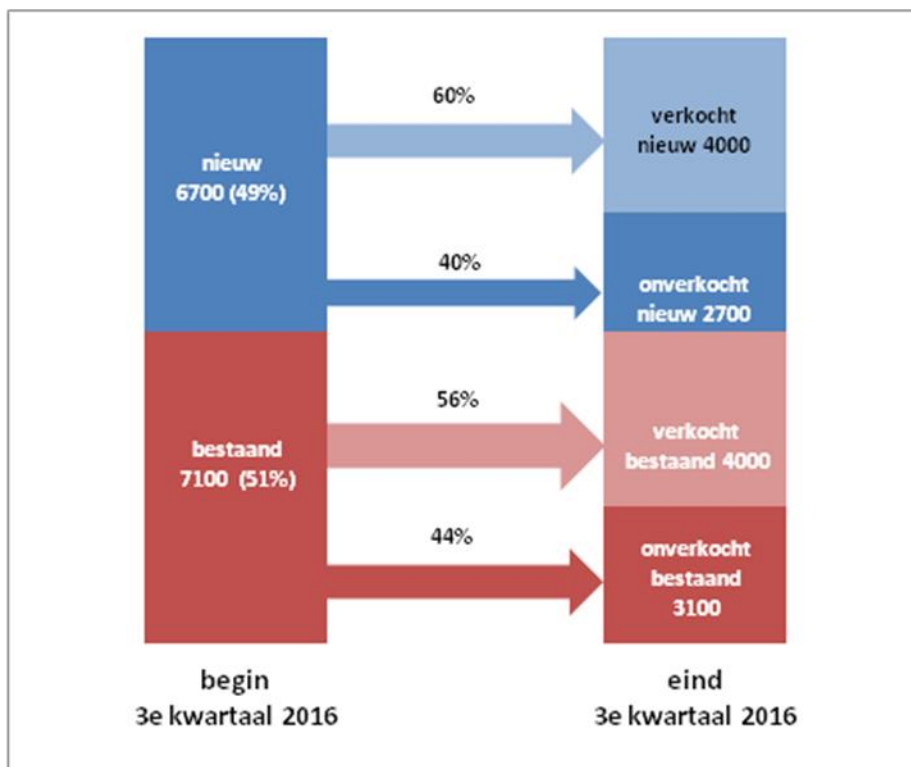
[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: NVB/NEPROM/OTB, Monitor Nieuwe Woningen, 2016

5. NIEUWBOUWMARKT

Alle woningen in een nieuwbouwproject worden in de Monitor Nieuwe Woningen als nieuwbouwaanbod geregistreerd op het moment dat de eerste woning uit het desbetreffende project is verkocht. Hierdoor ontstaat er dus een geringe vertraging tussen het moment van feitelijk aanbieden van het project en de registratie van het nieuwbouwaanbod.

Figuur 5.3 Het vijvermodel (instroom, voorraad, uitstroom) voor nieuwbouw woningen, 3^e kwartaal 2016



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: NVB/NEPROM/OTB, Monitor Nieuwe Woningen, 2016

Figuur 5.3 geeft een (vereenvoudigde versie) van het 'vijvermodel' voor de nieuwbouwmarkt weer. De nieuwbouwwoningen die aan het begin van het derde kwartaal van 2016 nieuw in de verkoop worden gebracht, hebben een iets grotere kans om binnen drie maanden verkocht te worden dan woningen uit nieuwbouwprojecten die al langer in de verkoop zijn (60% versus 56% verkochte woningen).

Van alle nieuwbouw koopwoningen die in het derde kwartaal 2016 zijn verkocht, bestaat 50% uit woningen die al langer dan drie maanden te koop staan. In de eerste kwartalen van 2016 worden er relatief meer woningen uit bestaande projecten verkocht, dan in de jaren daarvoor. Dit is mede het gevolg van een afname van het aantal woningen in nieuw opgestarte projecten.

Verkooprijzen

De gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen kent normaal gesproken een sterkere volatiliteit dan de mediane prijs of de PBK voor de markt van bestaande koopwoningen. Het 'pakket van de verkochte nieuwbouwwoningen' in een kwartaal kan namelijk sterk wijzigen ten opzichte van het vorige kwartaal, waarvoor niet wordt gecorrigeerd (zoals wel gebeurt bij de mediane prijs en de PBK voor bestaande woningen). Na enkele kwartalen met een zeer gematigde prijsontwikkeling en een duidelijke stijging in het vorige kwartaal, daalt de gemiddelde verkoopprijs op de nieuwbouwmakrt in het derde kwartaal van 2016 weer (-3,2%). Dit kan dus mede het gevolg zijn van een ander pakket verkochte woningen, maar lijkt ook een indicatie voor het uitblijven van een echt herstel van de nieuwbouwmakrt. De gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen komt daarmee weer iets lager (-3,2%) uit op circa € 270.900; 1,3% hoger dan het prijsniveau in het derde kwartaal van 2015, maar nog steeds zo'n 7,7% onder het niveau van medio 2008.

Figuur 5.4 De procentuele kwartaalmutatie van de gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 3^e kwartaal 2016

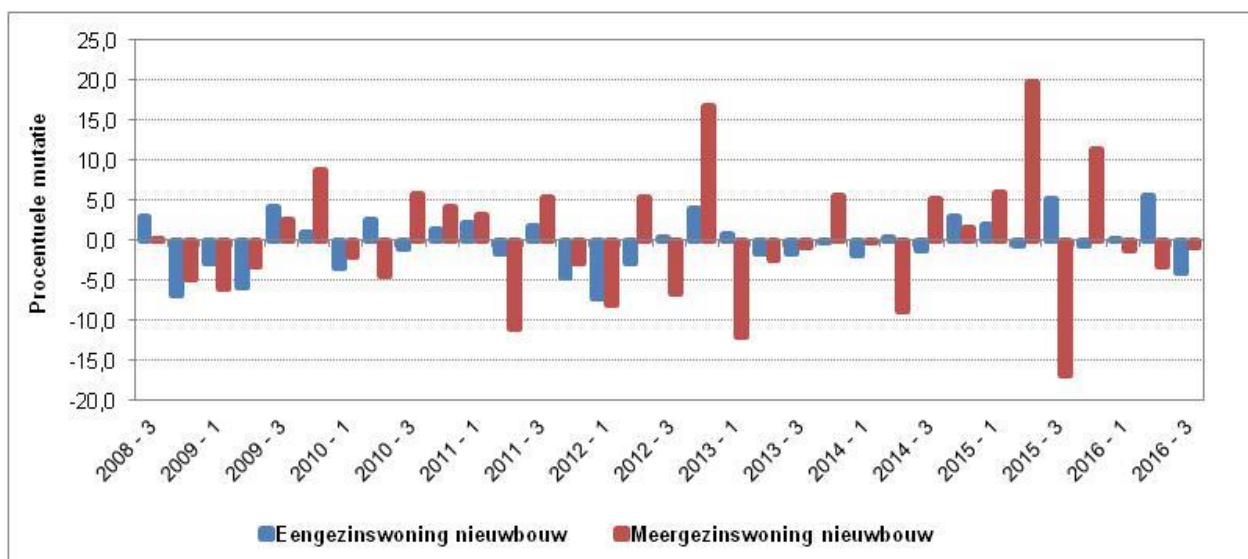


[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: NVB/NEPROM/OTB, Monitor Nieuwe Woningen, 2016

Het aantal transacties van nieuwbouwwoningen is al eerder gaan dalen, dan het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad. Dit vertaalt zich ook in een iets eerder moment van neerwaartse prijs-correcties in dit marktsegment. Omdat in Nederland de nieuwbouwwoningen voornamelijk aan de duurdere bovenkant van de koopwoningmarkt worden toegevoegd (een eenkoppige scheve verdeling van de transacties naar prijsniveau), reageert de gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen ook snel en vrij heftig op deze vraaguitval (zie figuur 5.4). De prijsontwikkeling op de nieuwbouwmakrt kent normaal gesproken meer volatiliteit (schommelingen) dan de prijsontwikkeling van bestaande koopwoningen.

Figuur 5.5 De procentuele kwartaalmutatie van de gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen, naar woningtype, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 3^e kwartaal 2016



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: NVB/NEPROM/OTB, Monitor Nieuwe Woningen, 2016

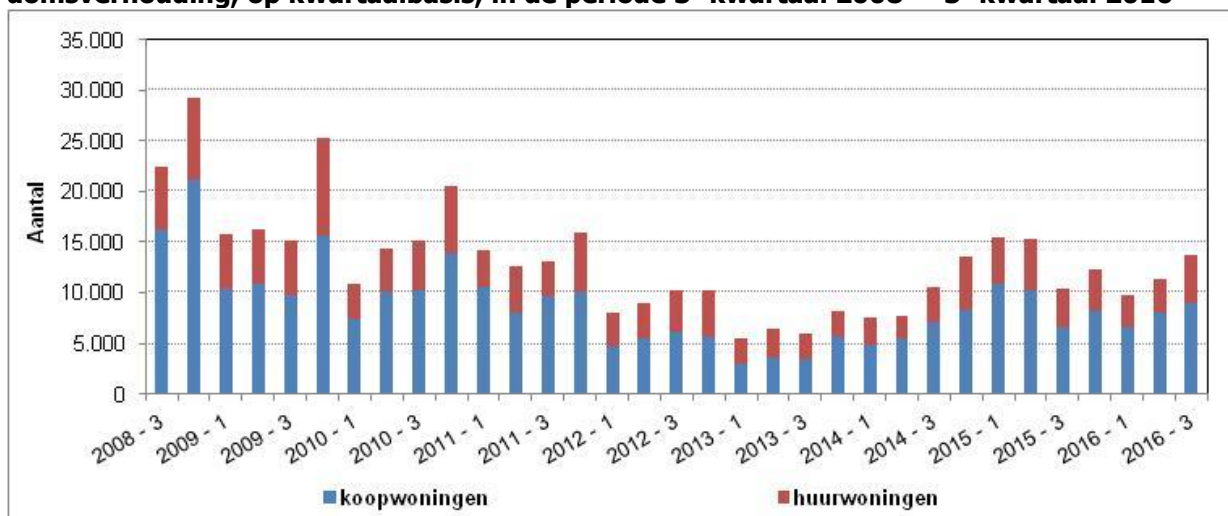
In figuur 5.5 wordt de procentuele mutatie van de prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen op kwartaalbasis weergegeven voor eengezinswoningen en appartementen afzonderlijk. Daarin valt op dat met name de gemiddelde koopprijs voor meergezinswoningen de laatste vijf à zes kwartalen grote prijschommelingen heeft gekend. De hiervoor gemelde daling van de gemiddelde verkoopprijs in het derde kwartaal van 2016 blijkt vooral het gevolg te zijn van een prijsdaling (-4%) bij de verkochte eengezinswoningen (terwijl hier in het vorige kwartaal nog sprake was van een duidelijke stijging). De gemiddelde verkoopprijs voor meergezinswoningen blijkt dit laatste kwartaal voor de derde opeenvolgende keer te zijn gedaald (-0,8%). Dit marktsegment kent gewoonlijk een grotere prijsvolatiliteit, als gevolg van een grotere heterogeniteit van het woningaanbod. De richting van de prijsontwikkeling blijft daarmee al ruim een jaar onduidelijk voor de verkochte nieuwboukoopwoningen, terwijl een opwaartse beweging van de prijzen in beide segmenten toch eigenlijk te verwachten was.

Woningbouwproductie

Het aantal transacties op de nieuwbouwmarkt hangt natuurlijk nauw samen met de productie van nieuwe woningen. De nieuwbouwproductie lijkt nog steeds het knelpunt te vormen voor het uitblijven van een flink aanhoudend herstel op de markt van nieuwboukoopwoningen. Het aanvragen van een bouwvergunning vormt de start van het bouwproces en is daardoor een goede graadmeter voor de ontwikkelingen op de nieuwbouwmarkt. Nadat het aantal nieuwbouwwoningen waarvoor een bouwvergunning wordt verleend, vanaf medio 2013 weer flink in de lift zat, is er vanaf het derde kwartaal van 2015 een onverwachte dalende trend waar te nemen (zie figuur 5.6). Het aantal van ruim 10.000 nieuw te bouwen koopwoningen waarvoor een bouwvergunning is verleend in het eerste en het tweede kwartaal van 2015, was natuurlijk nog ver verwijderd van de ervaringsgegevens uit de periode voor de woningmarktcrisis. Een verdere toename van dit aantal was dan ook te verwachten, maar het tegengestelde is gebeurd in de daarop volgende kwartalen. In het derde kwartaal van 2016 blijft de teller voor het aantal nieuwboukoopwoningen waarvoor een bouwvergunning is verleend, staan bij 8.940. Dit betekent wel weer een stijging van bijna 12% ten opzichte van het vorige kwartaal, wat past in het normale seizoenspatroon van de nieuwbouwmarkt. In vergelijking met het derde kwartaal van 2015 is er ook sprake van een forse stijging (+34%), maar dat kwartaal kan als 'tegenvallend' worden gedefinieerd.

5. NIEUWBOUWMARKT

Figuur 5.6 Het aantal nieuwe woningen waarvoor bouwvergunning is verleend, naar eigendomsverhouding, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 3^e kwartaal 2016



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: CBS, Statline, 2016

Opvallend is het feit dat het aantal nieuw te bouwen huurwoningen met bouwvergunning dezelfde ontwikkeling laat zien als bij de koopwoningen. Na een opwaartse trend tussen medio 2014 en medio 2015 is ook hier de laatste drie kwartalen een tegengestelde beweging te zien, zo blijkt uit figuur 5.6. De 4.740 bouwvergunningen in het derde kwartaal van 2016 komen wel 17% hoger uit dan in het vorige kwartaal en 26% hoger dan in het zelfde kwartaal van 2015. Maar ook hier geldt dat deze aantallen nog duidelijk lager liggen dan in de periode voor de crisis op de woningmarkt. Mogelijke oorzaken voor deze onverwachte ontwikkelingen in zowel het koop- als het huursegment van de nieuwbouwmarkt zijn een gebrek aan bouwcapaciteit, een tekort aan beschikbare bouwplannen, hoge grondprijzen of (her)onderhandelingsperikelen bij het uitwerken van nieuwe bouwprojecten.

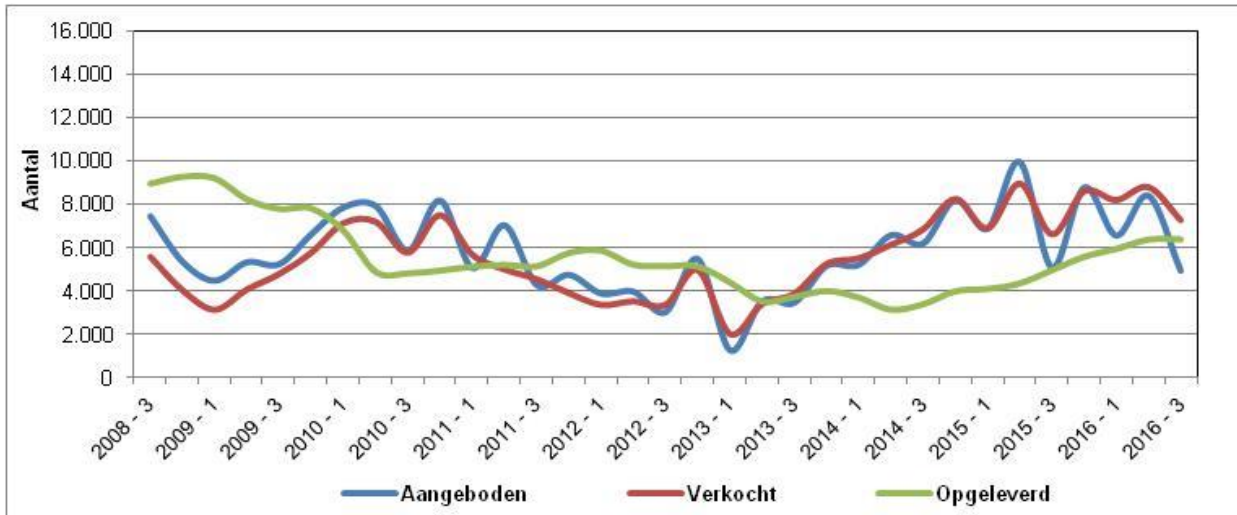
Minder bouwvergunningen in met name 2012 tot en met en 2014 heeft natuurlijk ook gevolgen voor de omvang van de productie van nieuwe koopwoningen in de jaren daarna; zeker omdat niet alle verleende vergunningen meteen leiden tot het in productie nemen van de geplande projecten. Daar gaat eerst het proces van het aanbieden en verkopen van de geplande nieuwbouwwoningen aan vooraf. De relatie tussen het verkrijgen van een bouwvergunning en het op de markt brengen van de woningen verloopt dus niet helemaal een op een, maar kent wel een sterk verband. De opleving in het aantal verleende bouwvergunningen vanaf begin 2015 is zichtbaar worden in het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen in 2015 en 2016. Het duurt gemiddeld 1,5 tot 2 jaar voordat een woning wordt opgeleverd, nadat de bouwvergunning is afgegeven. Het geringe aantal verleende bouwvergunningen in de laatste drie kwartalen, zal de nieuwbouwproductie het komend jaar verder onder druk zetten.

Het aantal opgeleverde nieuwe koopwoningen fluctueert sowieso sterk per kwartaal en daarom is het twee kwartalen voortschrijdend gemiddelde opgenomen in figuur 5.7. Het aantal opgeleverde koopwoningen laat sinds medio 2014 een voorzichtig stijgende tendens zien, maar stagneert de laatste twee kwartalen. Met bijna 6.400 woningen blijft het aantal opgeleverde koopwoningen in het derde kwartaal van 2016 nog ver verwijderd van de bijna 10.000 woningen, die voor de crisis op kwartaalbasis werden opgeleverd. Bovendien is een flinke toename van het aantal opgeleverde koopwoningen de komende tijd niet te verwachten, omdat het aantal aangeboden en verkochte koopwoningen sinds medio 2015 juist in een dalende tendens zijn gekomen. In het derde kwartaal van 2016 blijken er nog maar goed 4.900

5. NIEUWBOUWMARKT

nieuwbouwoopwoningen te zijn aangeboden; een daling van ruim 40% ten opzichte van het vorige kwartaal, zoals we dat ook een jaar geleden hebben gezien. De constatering dat “de koopwoningmarkt zich met grote passen herstelt, maar de nieuwbouwmkt hierbij achter blijft” wordt hiermee bevestigd en een belangrijke vraag is, of en wanneer de nieuwbouwmkt deze achterstand zal inlopen.

Figuur 5.7 Het aantal aangeboden, verkochte en opgeleverde nieuwbouw koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 3^e kwartaal 2016



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: NVB/NEPROM/OTB, Monitor Nieuwe Woningen, 2016

6 Toekomst

Samenvatting

De gebruikelijke daling in de eerste en achtste maand van het jaar daar gelaten, stijgt het aantal hypotheekaanvragen gedurende 2016 gestaag tot een recordhoogte in de maand december. Het aantal feitelijk afgesloten hypotheeken volgt (met enige vertraging) deze ontwikkeling. Gegeven het normale seizoenpatroon verwachten we dat het aantal nieuw afgesloten hypotheeken in het eerste kwartaal van 2017 zal dalen ten opzichte van het laatste kwartaal van 2016. Door de enorme stijging van het aantal nieuwe hypotheekaanvragen in de maand december van 2016, zal deze daling echter beperkt blijven tot naar verwachting circa 75.000 nieuw afgesloten hypotheeken (zie figuur 6.1).

Gezien het normale seizoenspatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt, is het te verwachten dat het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in de komende maanden zal dalen. Als gevolg van de grote druk op de koopwoningmarkt en gezien de stijging van het aantal hypotheekaanvragen in het vierde kwartaal van 2016, zal het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in het eerste kwartaal van 2017 daarbij alsnog uitkomen op circa 40.000 woningen.

Het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de woonconsumenten (zowel potentiële starters als potentiële doorstromers) is een belangrijke voorwaarde voor het verder aantrekken van de koopwoningmarkt. De ontwikkeling van de Eigen Huis Marktindicator (zeven maanden vertraagd) en de ontwikkeling van het aantal transacties van bestaande koopwoningen hebben een hoge correlatie. Indien de stabilisatie van de relatief hoge score op de Marktindicator in de laatste twee kwartalen niet omslaat in een dalende trend, is een relatief goed eerste kwartaal in 2017 te verwachten met betrekking tot het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad. Het aantal van rond de 50.000 bij het Kadaster geregistreerde transacties lijkt daarbij reëel, mits het aanbod van nieuwe en bestaande koopwoningen geen groter knelpunt gaan worden (zie figuur 6.2).

De ontwikkeling van de Marktindicator en de ontwikkeling van het aantal verkopen op de nieuwbouwmarkt hebben normaal gesproken eveneens een hoge correlatie. De scherpe toename van het vertrouwen in de tweede helft van 2015 en de stabilisatie van het vertrouwen gedurende 2016 maakt een verder herstel van het aantal verkopen van nieuwe koopwoningen in het vierde kwartaal van 2016 mogelijk. Door de dalende trend in het aanbod van woningen op de nieuwbouwmarkt kunnen de mogelijkheden voor potentiële kopers de komende tijd echter onder druk komen te staan. De verwachting is dan ook dat er in het vierde kwartaal van 2016 rond de 8.500 verkochte nieuwbouw koopwoningen genoteerd kunnen worden (zie figuur 6.3).

Op basis van de modelvergelijking van het kooprijksmodel van het OTB over de periode 1971 – tweede helft 2016 en de verwachte ontwikkelingen in de hypotheekrente en het inkomen, verwachten we dat de kooprijksstijging in 2017 zal aanhouden. De modelvoorspelling van 4% prijsstijging op halfjaarbasis is iets te optimistisch, omdat de impact van het aanscherpen van de maximale LTV en LTI in de afgelopen jaren nog onvoldoende in het model doorwerken. Een toename van de verkoopprijzen met zo'n 6% op jaarbasis is echter een reëel toekomstbeeld. Eind 2017 kan dan het prijsniveau van voor de woningmarktcrisis in nominale termen bereikt worden (zie figuur 6.4).

Er bestaat een samenhang (met een vertraging van vier kwartalen) tussen de trend in de totale bouwsom van nieuwe opdrachten voor architecten op de nieuwbouwmarkt van woningen enerzijds, en de trendmatige ontwikkeling van het aantal woningen waarvoor een bouwvergunning is verleend anderzijds. Op basis van de opwaartse trend van deze bouwsom vanaf de tweede helft van 2014, is een toe-

name van het aantal verleende vergunningen in het laatste kwartaal van 2016 en begin 2017 te verwachten. De dalende trend uit het afgelopen jaar in het aantal verleende bouwvergunningen zou daarmee verder omgebogen kunnen worden. Een belangrijke voorwaarde daarbij is natuurlijk dat de uitgewerkte nieuwbouwprojecten ook daadwerkelijk het verkoopproces in gaan. Zoals in hoofdstuk 5 al is geconcludeerd, zal de potentiële vraag naar nieuwe koopwoningen daarbij geen belemmering vormen (zie figuur 6.5).

Een belangrijke vraag is natuurlijk wat het recente verleden vertelt over de te verwachten ontwikkelingen op de koopwoningmarkt in de nabije toekomst. Daarom zoomen we op deze plaats in op de mogelijke ontwikkeling op de korte termijn van enkele factoren, die in de vorige hoofdstukken aan de orde zijn geweest.

Economie

Volgens de Decemberraming van het CPB zal er in 2016 en 2017 een duidelijke economische groei optreden. Daarbij zullen ook de inkomens gemiddeld iets sterker groeien dan in de afgelopen jaren. Het inflatieniveau zal in 2016 naar verwachting minimaal blijven en in 2017 beperkt blijven. De werkloosheid zal naar alle waarschijnlijkheid gaan dalen tot ruim onder de 6%. Ondanks het aantrekken van de economie is de verwachting, dat de kapitaalmarktrente in 2017 historisch laag zal blijven als gevolg van met name het beleid van de Europese Centrale Bank (zie tabel 6.1).

Tabel 6.1 Enkele indicatoren voor de gerealiseerde en te verwachten economische ontwikkelingen in de periode 2015-2017

	2015	2016	2017
Economische groei	2,00	2,10	2,10
Inflatie	0,20	0,10	0,90
Werkloosheidspercentage	6,90	6,00	5,30
Kapitaalmarktrente	0,70	0,30	0,30
Loonontwikkeling	1,30	1,70	1,70

[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: CPB 2017

In de periode 2008-2013 is door de daling van de koopprijzen de betaalbaarheid van de koopwoningen verbeterd. Door de recente koopprijsstijgingen neemt deze betaalbaarheid weer af, waar echter wel een stijging van de huishoudensinkomens tegenover staat in de komende periode. Maar omdat per 1 januari 2017 de LTV norm naar maximaal 101% wordt aangescherpt en de per 1 juli 2016 aangescherpte normering voor de maximale financieringslasten blijft gelden, komt de betaalbaarheid van koopwoningen het komend jaar met name voor potentiële starters nog meer onder druk komen staan. Daar staat tegenover dat de normering van de maximale financieringslasten voor tweeverdieners sinds 1 januari 2016 juist weer wat verruimd is, waardoor het verschil tussen de één- en tweeverdieners iets kleiner wordt.

De doorgevoerde aanscherping van de financieringsnormen voor de maximale leencapaciteit, lijken voorts nog opgevangen of gecompenseerd te worden door de licht groeiende inkomens en met name de historisch lage hypotheekrente (de sinds lange tijd eerste stijging van de hypotheekrente in december 2016 bleek slechts een tijdelijk beleidsbeslissing van de banken). Ook de starters op de koopwoningmarkt blijven tot nu toe oplossingen te hebben gevonden voor het benodigde eigen geld (in de vorm van spaargeld of schenkingen van ouders) als gevolg van de verlaagde LTV norm tot 102%, al lijkt het aandeel van de starters in het totaal aantal transacties iets af te nemen (er zijn echter geen eenduidige gegevens beschikbaar over dit aandeel). Het aantal transacties op de koopwoningmarkt en de verkoopprijzen blijven zich naar verwachting dan ook opwaarts bewegen.

Een verder herstel van het vertrouwen in de koopwoningmarkt en in de economie onder de woonconsumenten (zowel potentiële starters, als potentiële doorstromers) is een belangrijke voorwaarde voor een verdere toename van het aantal transacties op die markt. Het vertrouwen in de koopwoningmarkt neemt al sinds eind 2012 toe en vanaf eind 2013 is ook het vertrouwen in de economie aan een opmars bezig. Na een kortstondige stagnatie in de eerste helft van 2015, neemt het vertrouwen in de koopwoningmarkt vanaf de zomer 2015 weer verder toe. In de tweede helft van 2016 is er echter weer sprake van een stagnatie van dit vertrouwen, vooral als gevolg van duidelijk minder gunstige verwachtingen ten aanzien van de ontwikkeling van de hypotheekrente en iets minder gunstige verwachtingen met betrekking tot de algemene koopsituatie. De beperkte verhoging van de hypotheekrente in november en december van 2016 blijkt echter kortstondig van aard, waardoor het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de woonconsumenten begin 2017 toch weer kan toenemen.

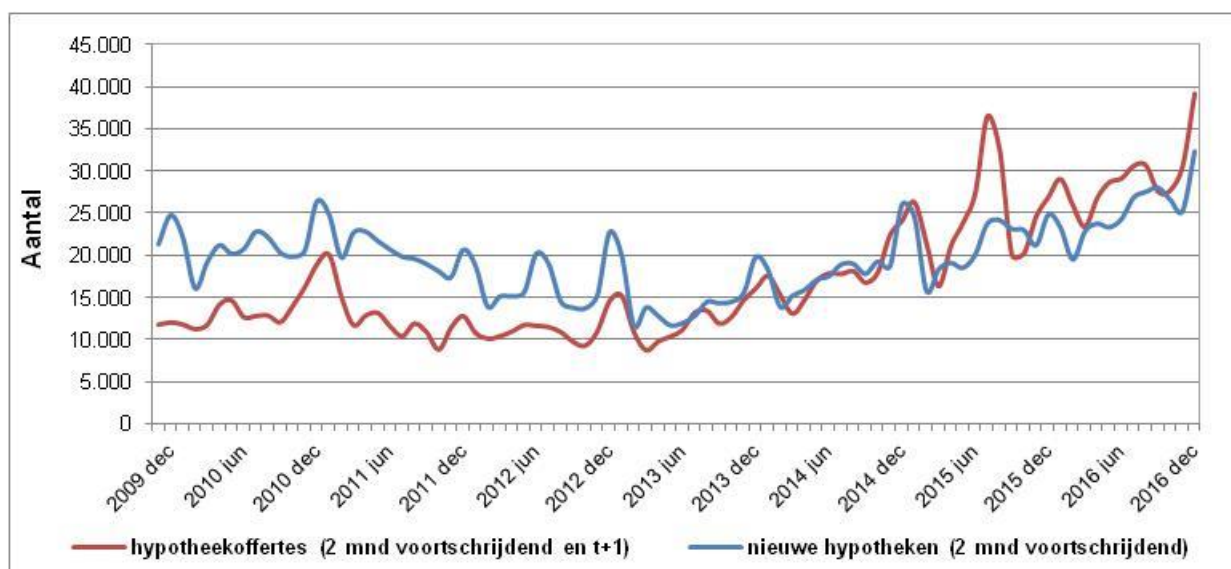
De kooprijststijging sinds het begin van 2014 hebben de omvang van de eventuele restschuld al flink verkleind voor potentiële doorstromers, waardoor de stap naar een andere koopwoning voor hen steeds reëler wordt. Voor potentiële starters schept een kooprijststijging enerzijds vertrouwen om tot het kopen van een woning over te gaan, maar anderzijds verslechtert daardoor ook weer de betaalbaarheid van de koopwoning.

Ten slotte spelen ook de ontwikkelingen op de huurmarkt een belangrijke rol. De (sterk) stijgende huurprijzen en het geringe aanbod van huurwoningen maken een koopwoning voor steeds meer huurders tot een (financieel aantrekkelijk) alternatief. Daarnaast zullen potentiële starters als gevolg van de lange wachtlijsten voor een huurwoning, ook meer nadrukkelijk naar het aanbod op de koopwoningmarkt gaan kijken.

Hypotheekmarkt

Het aantal aanvragen voor hypotheeklen (geregistreerd door HDN) en het aantal nieuw afgesloten hypotheeklen (geregistreerd door het Kadaster) hebben betrekking op zowel hypotheeklen bij aankoop van een woning, tweede hypotheeklen op een eigen woning, als ook oversluitingen (naar een andere hypotheekvorm) van bestaande hypotheeklen. Dit verklaart ook waarom het aantal nieuwe hypotheeklen (c.q. hypotheekaanvragen) per kwartaal groter kan zijn dan het aantal transacties in de Kadaster registratie (c.q. verkopen in de NVM registratie) in het volgende kwartaal.

Figuur 6.1 De ontwikkeling van het aantal aanvragen voor hypotheeklen en het aantal nieuw afgesloten hypotheeklen, op maandbasis, in de periode november 2009 – december 2016



[Klik hier voor een toelichting](#)

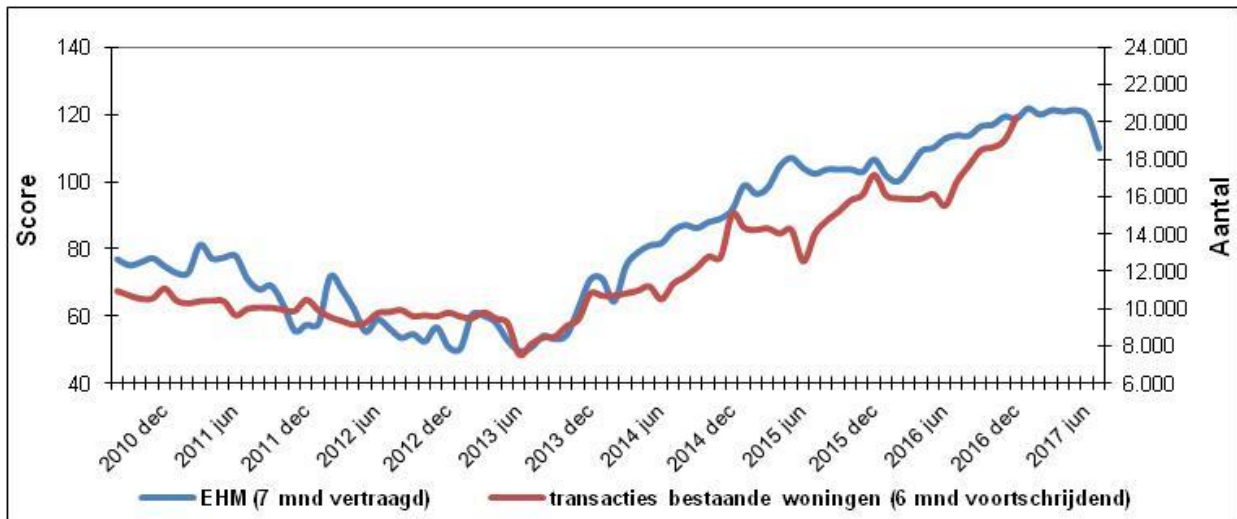
Bron: HDN, 2017; Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2017

De ontwikkeling van het aantal aanvragen voor hypotheek loopt normaal gesproken iets voor op de ontwikkeling van het aantal daadwerkelijk afgesloten nieuwe hypotheek. In de bestudeerde periode blijkt, met uitzondering van een deel van 2015, dat het aantal aanvragen gemiddeld genomen met ongeveer één maand vertraging parallel loopt aan de feitelijk afgesloten hypotheek. Uit figuur 6.1 wordt ook duidelijk dat, met uitzondering van de gebruikelijke daling in de eerste en de achtste maand van het jaar, het aantal aanvragen gedurende 2016 gestaag oploopt tot een recordhoogte in de maand december. Het aantal feitelijk afgesloten hypotheek volgt (met enige vertraging) deze gestage opwaartse ontwikkeling. Gegeven het normale seizoenpatroon verwachten we dat het aantal nieuw afgesloten hypotheek in het eerste kwartaal van 2017 zal dalen ten opzichte van het laatste kwartaal van 2016. Door de enorme stijging van het aantal nieuwe hypotheekaanvragen in de maand december van 2016, zal deze daling echter beperkt blijven tot naar verwachting circa 75.000 nieuw afgesloten hypotheek.

Transacties bestaande koopwoningen

Gezien het seizoenpatroon dat de koopwoningmarkt normaliter kenmerkt, is het te verwachten dat het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in de eerste maanden van 2017 terug zal lopen. Als gevolg van de grote druk op de koopwoningmarkt en gezien de stijging van het aantal hypotheekaanvragen in het vierde kwartaal van 2016, zal deze daling beperkt zijn. Het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in de komende drie maanden kan daarbij uitkomen op circa 40.000 woningen. Het aantal transacties van bestaande woningen (zoals geregistreerd door het Kadaster) zal volgens het normale seizoenpatroon in het eerste kwartaal van 2017 ook lager uitkomen dan in het vierde kwartaal van 2016. Hier liggen ongeveer 50.000 transacties in de lijn der verwachting, gezien de recente ontwikkelingen op de hypotheekmarkt en het achterblijvend woningaanbod op de nieuwbouwmarkt.

Figuur 6.2 De samenhang tussen het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad en de score op de Eigen Huis Marktindicator , op maandbasis, in de periode augustus 2010 – juli 2017



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2017; VEH, Eigen Huis Marktindicator, 2017

De verwachte toename van het aantal transacties van bestaande woningen wordt ook onderbouwd door de informatie in figuur 6.2, waarin de ontwikkeling van de Eigen Huis Marktindicator (EHM) en de ontwikkeling van het aantal transacties van bestaande koopwoningen zijn weergegeven. Zoals eerder gemeld, is het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de woonconsumenten (zowel potentiële starters als potentiële doorstromers) wel een belangrijke voorwaarde voor het verder aantrekken van de koopwoningmarkt. Naast de algemene economische vooruitzichten, de betaalbaarheid van de koopwoningen, het aanbod van woningen en het overheidsbeleid met betrekking tot het wonen, is dit vertrouwen een belangrijke factor bij de keuze om al dan niet tot het kopen van een woning over te gaan. De daling van het vertrouwen in december 2016 blijkt voornamelijk het gevolg te zijn geweest van minder gunstige ver-

wachtingen onder de woonconsumenten ten aanzien van de hypotheekrente; veroorzaakt door de beperkte stijging van de hypotheekrente in de maanden november en december. Daarnaast blijken de woonconsumenten iets minder gunstig te staan tegenover de algemene koopsituatie als gevolg van de toenemende druk op de koopwoningmarkt (lees: geringer woningaanbod). Nu de hypotheekrente in januari 2017 toch weer licht naar beneden is bijgesteld, verwachten we dat het vertrouwen vooralsnog niet verder zal wegzakken. Mits het aanbod van nieuwe en bestaande koopwoningen geen groter knelpunt gaat worden.

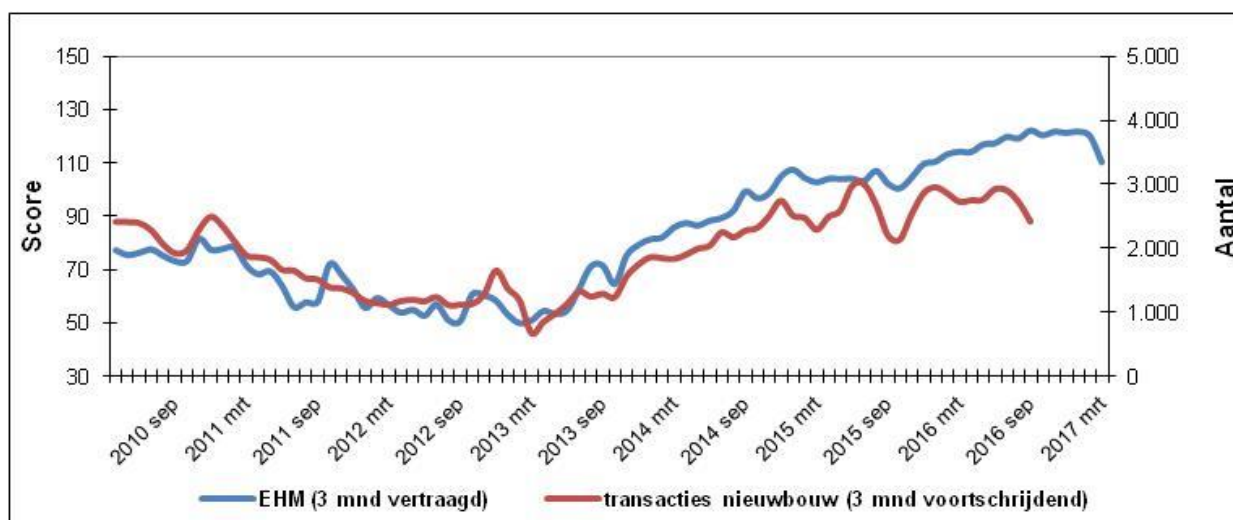
De ontwikkeling van het vertrouwen in de koopwoningmarkt (zeven maanden vertraagd) en de ontwikkeling van het aantal transacties op de bestaande woningmarkt hebben een hoge correlatie (rond de 0,85). De vertragsperiode staat voor de tijd die nodig is voor het zoekproces naar een geschikte woning, het koopproces en het wachten op het daadwerkelijk beschikbaar komen van de gekochte woning. Het vertrouwen in de koopwoningmarkt was in 2012 historisch laag en is vanaf eind 2012 sterk toegenomen. Na een zekere stabilisatie in de eerste helft van 2015 zit het vertrouwen daarna weer duidelijk in de lift. Daarna stabiliseert het vertrouwen wel weer in de laatste twee kwartalen.

Ervan uitgaande dat de hoge correlatie wijst op een verband tussen dit vertrouwen en het keuzegedrag van woonconsumenten op de koopwoningmarkt in de nabije toekomst, ligt een stabilisatie van het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad in de lijn der verwachting. Mede als gevolg van het normale seizoenspatroon zijn, zoals gezegd er circa 50.000 transacties te verwachten in het eerste kwartaal van 2017.

Verkopen nieuwbouw koopwoningen

De ontwikkeling van het vertrouwen in de koopwoningmarkt (drie maanden vertraagd) en de ontwikkeling van het aantal verkopen op de nieuwbouwmarkt (zie figuur 6.3) hebben normaal gesproken eveneens een hoge correlatie (rond de 0,80). De vertragsperiode is hierbij korter dan op de markt van bestaande woningen, omdat als registratiemoment de datum van verkoop van de (nog te bouwen) nieuwe woning wordt gehanteerd en niet het daadwerkelijk beschikbaar komen van de woning.

Figuur 6.3 De samenhang tussen het aantal verkochte nieuwbouwwoningen en de score op de Eigen Huis Marktindicator, op maandbasis, in de periode april 2010 – maart 2017



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: NVB/NEPROM/OTB, MonitorNieuweWoningen, 2016; VEH, Eigen Huis Marktindicator, 2017

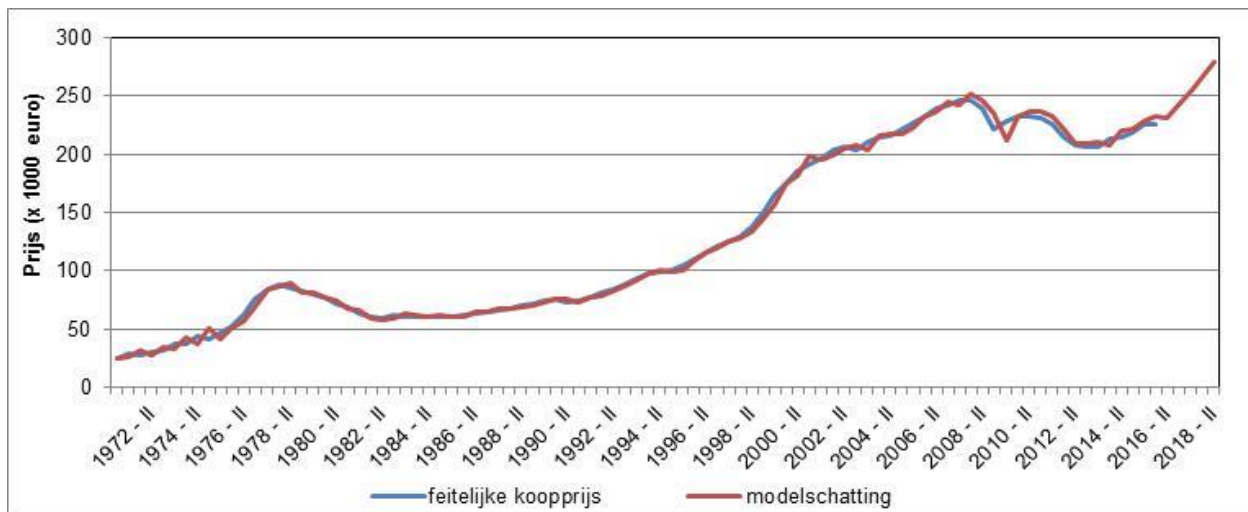
Ervan uitgaande dat er normaal gesproken een verband bestaat tussen het vertrouwen in de koopwoningmarkt en het keuzegedrag van woonconsumenten op de markt van nieuwbouwkoopwoningen in de nabije toekomst, kan op basis van de grafische weergave in figuur 6.3 geconcludeerd worden dat het aantal verkochte nieuwbouwwoningen achter is gebleven bij de huidige potentie van deze markt. De in de vorige kwartaalrapportage uitgesproken verwachting van 9.000 verkochte nieuwbouw koopwoningen

in het derde kwartaal van 2016 (7.200 woningen), is eveneens niet behaald. Gegeven het normale seizoenpatroon, waarbij het aantal transacties door het jaar heen oploopt per kwartaal, zou het aantal verkochte nieuwe koopwoningen in het vierde kwartaal van 2016 hoger moeten zijn. Het benodigde vertrouwen onder de woonconsumenten (lees potentiële vraag) is daarvoor ook aanwezig. In hoofdstuk 5 is echter vastgesteld dat de productie van nieuwbouwwoningen de laatste drie kwartalen in een dalende tendens terecht is gekomen. Dit zal het aanbod op de nieuwbouwmarkt, en daarmee de mogelijkheden voor potentiële kopers, de komende tijd onder druk zetten. De verwachting is dan ook dat er in het vierde kwartaal van 2016 rond de 8.500 verkochte nieuwbouw koopwoningen genoteerd kunnen worden.

Koopprijsontwikkeling op de markt van bestaande koopwoningen

De signalen van een haast volledig herstelde hypotheek- en koopwoningmarkt, zoals hiervoor en in de hoofdstukken 2 en 3 beschreven, zien we ook steeds duidelijker terug in de ontwikkeling van de verkoopprijs van de koopwoningen. In hoofdstuk 4 is vastgesteld, dat zowel de mediane verkoopprijs als de PBK de laatste kwartalen in een opwaartse trend zitten. De ervaring leert dat in een herstelperiode van de woningmarkt de toegenomen dynamiek (meer transacties) met vertraging leidt tot prijsstijgingen. Dit wordt dus wederom bevestigd. Gezien de verdere toename van het aantal transacties in het jaar van 2016, is een verdere stijging van de mediane verkoopprijs en van de PBK te verwachten in de komende maanden. Deze prijsontwikkeling zou onder druk kunnen komen te staan als de hypotheekrente verder zou gaan oplopen. De rentestijging in december 2016 bleek echter van korte duur en een verdere stijging wordt in de komende maanden niet verwacht. Het eerder genoemde hoge vertrouwen in de koopwoningmarkt, in combinatie met een afnemend aanbod van woningen in overdrukgebieden (zo nam het aanbod van bestaande koopwoningen in Amsterdam het afgelopen jaar licht af) zal eerder voor een verdere druk op de prijzen zorgen.

Figuur 6.4 De gerealiseerde en geschatte gemiddelde verkoopprijs (nominaal), op halfjaarbasis, in de periode 1971 – 2016



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: OTB, 2016

De resultaten van de modelschatting van de gemiddelde verkoopprijs over de periode 1971- tweede helft 2016, met behulp van het koopprijsmodel van het OTB, geven ook aan, dat een opwaartse beweging van de verkoopprijzen in de lijn der verwachting ligt. Met behulp van de mutaties in de hypotheekrente, het inkomen en in de verkoopprijs in de voorliggende periode en rekening houdend met een lange termijn-evenwicht tussen rentekosten en inkomen (de 'fundamentals'), kan de procentuele mutatie van de gemiddelde verkoopprijs geschat worden over de periode 1971 – tweede helft 2016 (zie figuur 6.4). Op basis van de gevonden modelvergelijking en de verwachte ontwikkelingen in de hypotheekrente en het inkomen, is dan een inschatting te geven van de verwachte koopprijsontwikkeling in de nabije toekomst. Mits de economische en politieke context natuurlijk niet sterk wijzigt. Hierbij merken wij wel op dat het

model is gebaseerd op basis van een lange periode. Daardoor komt de impact van de verlaging van de LTI en de LTV in de meer recente jaren nog onvoldoende tot uiting in de modeluitkomsten. Daarom geeft het model een lichte overschatting van de prijsontwikkeling weer voor de periode vanaf 2013.

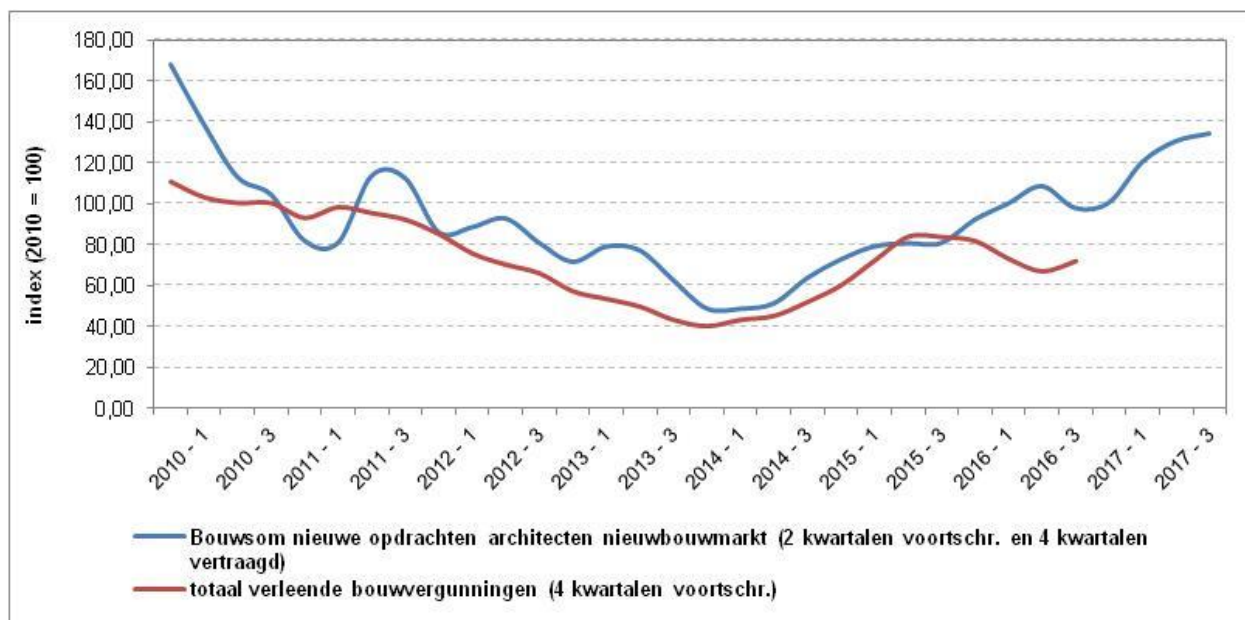
Uit figuur 6.4 is af te lezen, dat op basis van de huidige inzichten het prijsniveau in de eerste helft van 2017 verder zal stijgen. De modelvoorspelling van 4% prijsstijging op halfjaarbasis is zoals gezegd wat te optimistisch. Een toename van de verkoopprijzen met zo'n 5% à 6% op jaarbasis is, op basis van de verwachte ontwikkelingen van de fundamentals voor de koopprijzen, echter een reëel toekomstbeeld. Daarbij kan eind 2017 het prijsniveau van voor de woningmarktcrisis in nominale termen weer bereikt worden.

Nieuwbouwproductie zal (moet) verder toenemen

Het verlenen van een bouwvergunning wordt veelal gezien als het beginpunt van het daadwerkelijk in productie nemen van nieuwbouwplannen. Pas wanneer ongeveer 70% tot 80% van de woningen in een nieuwbouwproject is verkocht, gaat het licht op groen en worden de benodigde vergunningen daadwerkelijk aangevraagd. De ontwikkeling van het aantal woningen waarvoor een bouwvergunning is verleend, vormt daarmee een goede voorspeller voor het te verwachte nieuwbouwaanbod en transacties van nieuwe koopwoningen.

Voordat nieuwbouwplannen überhaupt in de verkoop komen, moeten deze plannen natuurlijk uitgewerkt worden. Daarvoor worden veelal architecten ingeschakeld. De omvang van het aantal nieuwe opdrachten voor architecten lijkt hiermee een goed eerste signaal te zijn voor de te verwachte ontwikkeling van het toekomstig nieuwbouwaanbod.

Figuur 6.5 De samenhang tussen de bouwsom nieuwe opdrachten voor architecten op de nieuwbouwmarkt van woningen en het aantal woningen waarvoor een bouwvergunning is verleend, op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2009 – 3^e kwartaal 2017



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: CBS, 2016

Uit figuur 6.5 wordt duidelijk dat er inderdaad (met een vertraging van vier kwartalen) een relatie bestaat tussen de trend in de totale bouwsom van nieuwe opdrachten voor architecten op de nieuwbouwmarkt van woningen enerzijds, en de trendmatige ontwikkeling van het aantal woningen waarvoor een bouwvergunning is verleend anderzijds. De laatste vier kwartalen is deze samenhang echter minder duidelijk. Op basis van de opwaartse trend van deze bouwsom vanaf de tweede helft van 2014 tot en met het derde kwartaal van 2016 (in de grafiek terug te zien in de periode 2015-3 tot en met 2017-2), is een toena-

me van het aantal verleende vergunningen in het laatste kwartaal van 2016 en begin 2017 te verwachten. De dalende trend uit het afgelopen jaar in het aantal verleende bouwvergunningen zou daarmee definitief omgebogen kunnen worden. Een belangrijke voorwaarde daarbij is natuurlijk dat de uitgewerkte nieuwbouwprojecten ook daadwerkelijk het verkoopproces in gaan. Zoals in hoofdstuk al is geconcludeerd, zal de potentiële vraag naar nieuwe koopwoningen daarbij geen belemmering vormen.

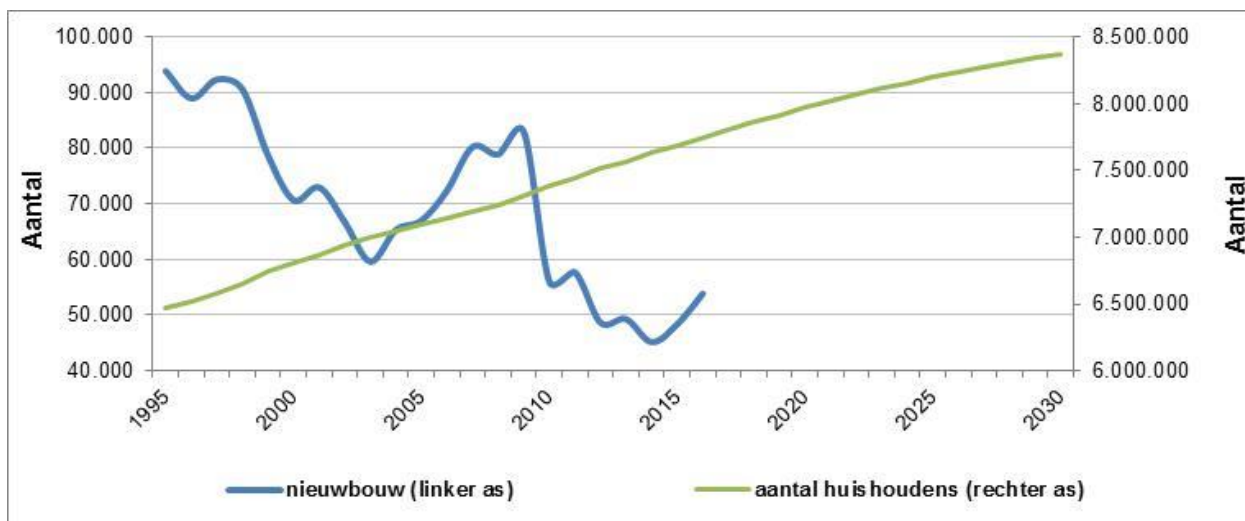
Bijlage Demografie en economie

Demografie

Eind 2016 is de totale bevolking opgelopen tot 16,98 miljoen. Sinds 1970 zijn er gemiddeld per jaar 90.000 inwoners bijgekomen in Nederland. De jaarlijkse groei neemt sinds de eeuwwisseling wel af en naar verwachting zal de totale bevolking vanaf 2060 stabiliseren. Deze bevolkingsgroei heeft ook geleid tot een behoorlijke toename van het aantal huishoudens in Nederland. Tussen 1995 en 2016 is dit aantal met ruim 1,25 miljoen opgelopen tot ruim 7,72 miljoen huishoudens; gemiddeld ruim 40.000 extra huishoudens per jaar. Ook in de komende circa 20 jaar worden er nog 1 miljoen extra huishoudens verwacht (zie figuur B.1).

De economische laagconjunctuur in de jaren 2008-2013 leidt tot het uitstellen van gewenste huishoudenvorming (minder startende huishoudens en minder echtscheidingen), waardoor ondanks de autonome demografische ontwikkelingen er toch minder woningvraag is uitgeoefend. Bijgevolg is er een grotere latente vraag naar (koop)woningen ontstaan, die sinds 2015 (bij een meer gunstige economisch klimaat) extra geëffectueerd wordt.

Figuur B.1 Aantal huishoudens en omvang nieuwbouwproductie, op jaarbasis, in de periode 1995-2016 en prognose aantal huishoudens, op jaarbasis, in de periode 2013-2030



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: CBS, Statline, 2017

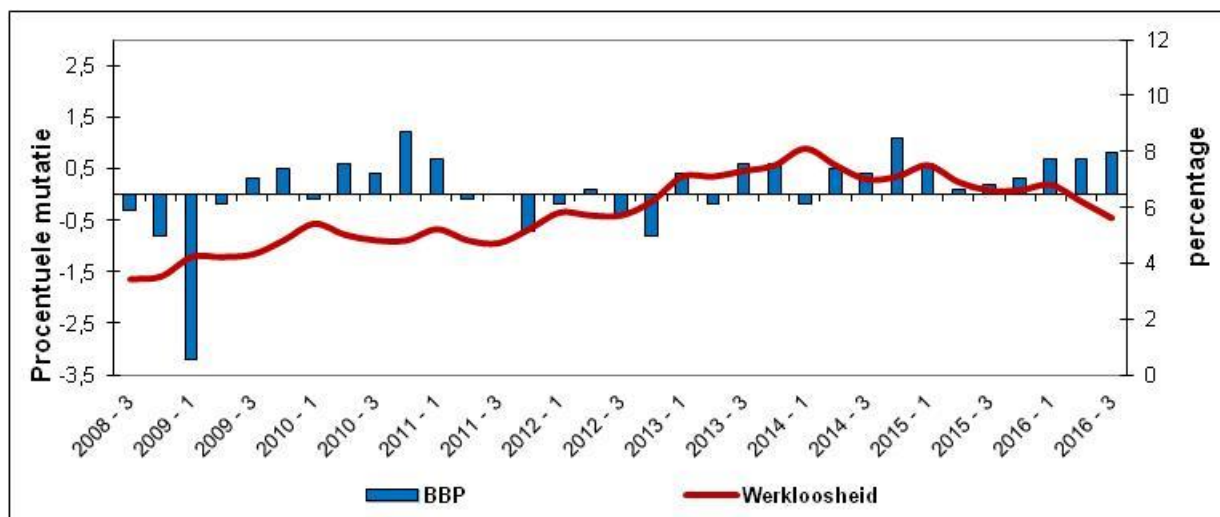
De feitelijke ontwikkeling zal evenwel afhangen van met name migratiebewegingen in en uit het land, de economische omstandigheden en het sociale stelsel in de toekomst. De economische zelfstandigheid is namelijk een belangrijke voorwaarde voor de huishoudenvorming. De latente vraag naar (koop)woningen blijft de komende jaren vooralsnog groot.

Economisch klimaat

De gevolgen van de mondiale financiële crisis zijn duidelijk te herkennen in de omslag van de economische omstandigheden in de tweede helft van 2008, wanneer een periode van een dalende productie en groeiende werkloosheid aanbreekt. Mede als gevolg van crisis- en stimuleringsmaatregelen van de overheid herstelt de economie zich kortstondig in 2010, maar vanaf de tweede helft van 2011 ontwikkelt zich de 'dubbele dip' in de economie; zij het wat minder heftig (zie tabel B.2). Vanaf begin 2013 herstelt de

economie, gemeten met het BBP, zich enigszins en vanaf het tweede kwartaal van 2014 zijn bijna onafgebroken (kleine) positieve groeicijfers waar te nemen. De omvang van de werkloosheid daalt dan ook licht gedurende de jaren 2014-2016 en komt in het derde kwartaal van 2016 voor het eerst weer onder de 6%. De lichte toename in het eerste kwartaal van 2015 en 2016 is seizoensgebonden. Het economisch klimaat blijft dus voorzichtig positief.

Figuur B.2 Procentuele mutatie BBP en percentage werkloze beroepsbevolking, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 - 3^e kwartaal 2016



[Klik hier voor een toelichting](#)

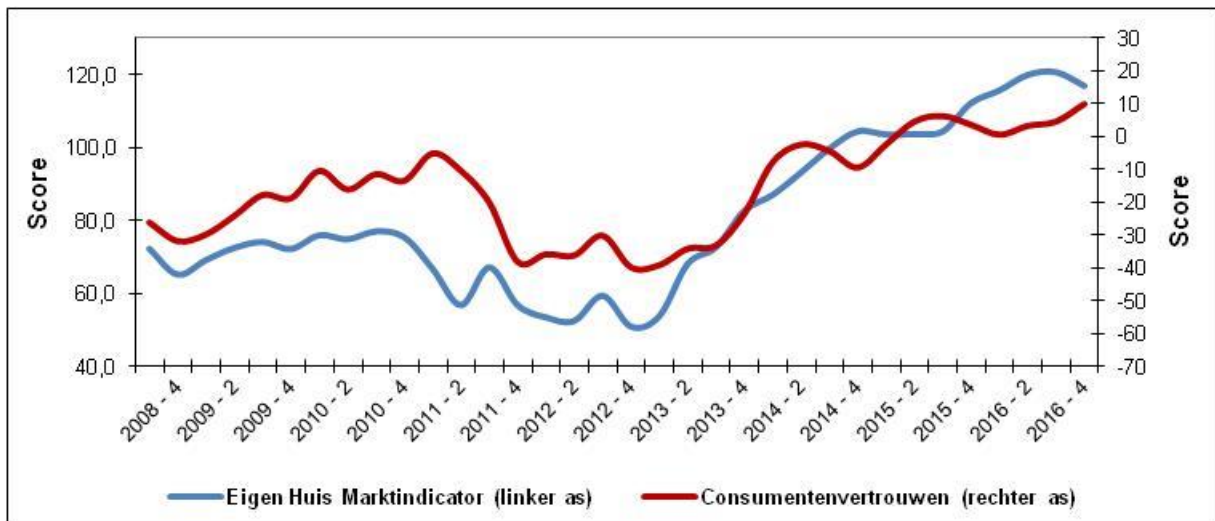
Bron: CBS, Statline, 2017

De aanhoudende verbeteringen in de economische omstandigheden sinds medio 2013 leiden tot betere vooruitzichten voor de huishoudens en tot een toenemend vertrouwen onder de consumenten. Dit heeft bijgedragen aan een groeiende potentiële vraag naar koopwoningen, maar zeker ook aan minder uitstel van eventuele koopplannen onder woonconsumenten. De lagere koopprijzen van woningen en de historisch lage hypotheekrente hebben en zullen, ondanks de aangescherpte hypotheekvoorwaarden, meer huishoudens er toe aanzetten om hun koopwensen om te zetten in daadwerkelijke koopacties op de woningmarkt. De recente koopprijsstijgingen werken daarbij psychologisch positief door, want 'het te koop staand aanbod wordt kleiner en de prijzen hoger'. Het 'willen kopen' komt minder centraal te staan en het 'kunnen kopen' zal meer bepalend worden voor de verdere ontwikkelingen op de koopwoningmarkt.

Het meest opvallende in figuur B.3 is wel de sterke en aanhoudende stijging van het vertrouwen in de koopwoningmarkt vanaf begin 2013. Het algemene consumentenvertrouwen vertoont pas vanaf medio 2013 een stijgende tendens, die bovendien minder sterk is. De Eigen Huis Marktindicator kent vanaf de maand september 2014 een score boven de 100 (de neutrale waarde) en stabiliseert in de laatste maanden van 2014 en de eerste maanden van 2015. Vanaf het derde kwartaal neemt het vertrouwen in de koopwoningmarkt vervolgens weer snel verder toe. Daarna stabiliseert het vertrouwen wel weer in de laatste drie kwartalen van 2016, met een lichte dip in december.

Het algemene consumentenvertrouwen is in de laatste maanden van 2015 en de eerste maanden van 2016 juist weer in een neerwaartse trend gekomen. In de laatste negen maanden van 2016 is er toch weer een lichte stijging van dit vertrouwen. Het algemene consumentenvertrouwen ontwikkelt zich dus (deels) afwijkend van het vertrouwen in de koopwoningmarkt.

Figuur B.3 Het algemene consumentenvertrouwen en de Eigen Huis Marktindicator, score op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2016



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: CBS, Statline, 2016; VEH, Eigen Huis Marktindicator, 2017

OTB – Onderzoek voor de gebouwde omgeving

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

Telefoon: +31 (0)15 278 30 05

E-mail: OTB-bk@tudelft.nl

www.otb.bk.tudelft.nl