



Delft University of Technology

Monitor koopwoningmarkt 1e kwartaal 2016 (hoofdrapport)

Boumeester, Harry

Publication date
2016

Document Version
Final published version

Citation (APA)
Boumeester, H. (2016). *Monitor koopwoningmarkt: 1e 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

1^e kwartaal 2016 (hoofdrapport)

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

Harry Boumeester

Mei 2016

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 2016 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 (4^e kwartaal 2015) (CBS) De economische groei is voor de tweede opeenvolgende keer groter dan in het vorige kwartaal. De economische groei is voor de derde opeenvolgende keer kleiner dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.
		Vertrouwen (VEH) Het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder consumenten is voor de vierde opeenvolgende keer groter dan in het vorige kwartaal. Het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder consumenten is voor de twaalfde opeenvolgende keer groter dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.
		Leencapaciteit (DNB) De gemiddelde hypotheekrente is voor de elfde opeenvolgende keer lager dan in het vorige kwartaal. De gemiddelde hypotheekrente is voor de vijftiende opeenvolgende keer lager dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.
		Hypotheken (HDN) Het aantal hypotheekaanvragen is lager dan in het vorige kwartaal. Het aantal hypotheekaanvragen is voor de twaalfde opeenvolgende keer groter dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.
		Verkochte bestaande koopwoningen (NVM) Het aantal verkochte woningen in de bestaande woningvoorraad is lager dan in het vorige kwartaal. Het aantal verkochte woningen in de bestaande woningvoorraad is voor de elfde opeenvolgende keer groter dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.
		Prijsontwikkeling bestaande koopwoningen (CBS/Kadaster) De Prijsindex Bestaande Koopwoningen is voor de negende opeenvolgende keer hoger dan in het vorige kwartaal. De Prijsindex Bestaande Koopwoningen is voor de achtste opeenvolgende keer hoger dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.
		Transacties nieuwbouw koopwoningen (4^e kwartaal 2015) (MNW) Het aantal transacties van nieuwbouw koopwoningen is hoger dan in het vorige kwartaal. Het aantal transacties van nieuwbouw koopwoningen is kleiner dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.



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

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

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

Een relatief negatieve ontwikkeling in het laatste kwartaal én 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 een 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 koopmarkt loopt ook andersom. De ontwikkeling van het aantal transacties is mede bepalend voor het prijsverloop.

Onder aannames van te verwachte 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':

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

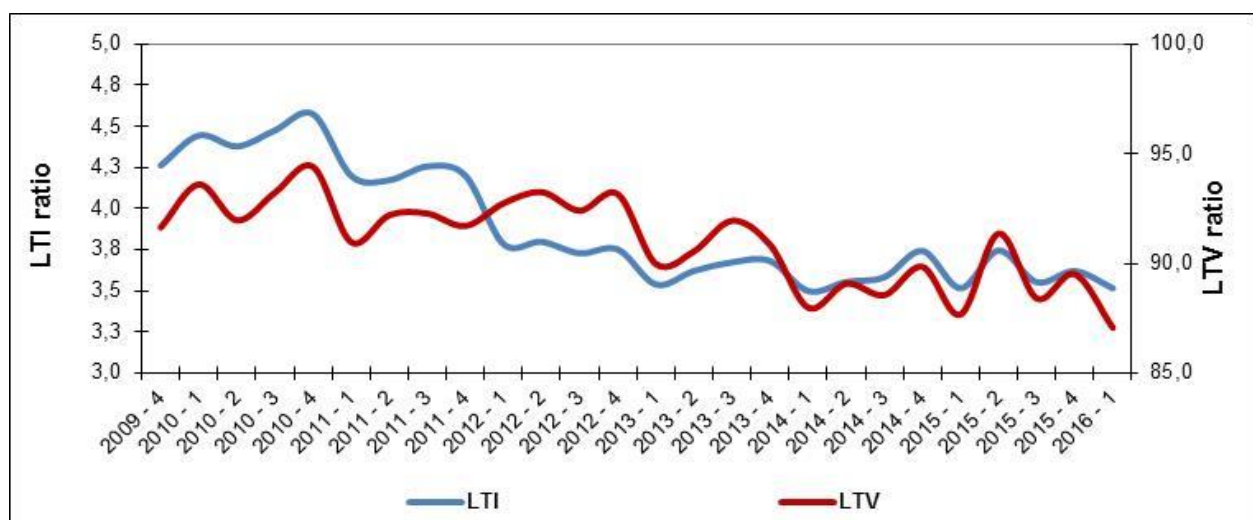
1 Leencapaciteit

De hypotheekrente is wederom licht gedaald tot 2,8%, de inkomens zijn licht gestegen, terwijl de maximale financieringslastpercentage (LTI) ten opzichte van het vorige kwartaal ongewijzigd is gebleven. Deze ontwikkelingen in het eerste kwartaal van 2016 hebben er toe geleid dat met name voor de middelhoge en hoge inkomensgroepen er hogere maximale hypothecaire leningen mogelijk zijn geworden. Doordat per 1 januari 2016 de maximale LTV wederom verlaagd is naar 102%, blijft de inbreng van eigen geld wel noodzakelijk, wat in theorie de drempel om te kopen vooral voor 'onvermogenen' (starters/lagere inkomens) verhoogt.

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

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 vijf kwartalen. In het eerste kwartaal van 2016 komt de gemiddelde LTI uit op 3,5. 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.

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 – 1^e kwartaal 2016



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: HDN, 2016

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 2013 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 be-

draagt, dan is de maximaal toegestane hypotheeksom € 306.000). De gemiddelde LTV ratio van de in het eerste kwartaal van 2016 aangevraagde hypotheekoffertes bedraagt 87%. 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 van de gemiddelde LTV bij de aanvragen van hypotheek (zie figuur 1.1).

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 huishoudeninkomen, de hoogte van de hypotheekrente en de maximaal toegestane financieringslast; uitgaande van een annuïteitenhypotheek.

Door de economische recessie zijn de inkomens (netto reëel beschikbaar inkomen) in 2012 en 2013 gemiddeld steeds licht gedaald, maar laten in 2014 en 2015 weer een lichte verbetering zien. De kapitaalrente ligt de laatste drie jaar op een aanzienlijk lager niveau dan in de jaren daarvoor. Omdat deze lagere kapitaalrente veelal wordt vertaald in een verlaging van de hypotheekrente, is de financieringsruimte voor consumenten in de laatste drie jaar gemiddeld genomen toegenomen. Sinds 2013 staat daar wel de aanscherping van de LTV ratio en de LTI ratio tegenover (zie tabel 1.1).

Tabel 1.1 Procentuele mutatie reëel beschikbaar inkomen, gemiddelde kapitaalrentepercentage, gemiddelde hypotheekrentepercentage en toegestane LTV, op halfjaarbasis, in de periode 1^e helft 2009- 2^e helft 2015

	2009	2009	2010	2010	2011	2011	2012	2012	2013	2013	2014	2014	2015	2015
	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II
Inkomensontwikkeling ¹	-0,2	0,6	-0,4	-0,7	1,2	0,6	-1,9	-1,2	-1,7	-1,0	2,3	1,3	1,0	2,1
Kapitaalmarktrente	3,9	3,5	3,1	2,9	3,4	2,4	2,1	1,6	1,8	2,2	1,9	1,1	0,6	0,8
Hypotheekrente	5,3	5,3	4,8	4,5	5,1	4,8	4,7	4,6	4,4	4,1	3,8	3,3	3,0	2,9
Loan-To-Value ratio	110	110	110	110	110	106	106	106	105	105	104	104	103	103

[Klik hier voor een toelichting](#)

1: Inkomensontwikkeling 2015-II betreft het cijfer over het vierde kwartaal 2015.

Bron: CBS, Statline, 2016; DNB, 2016

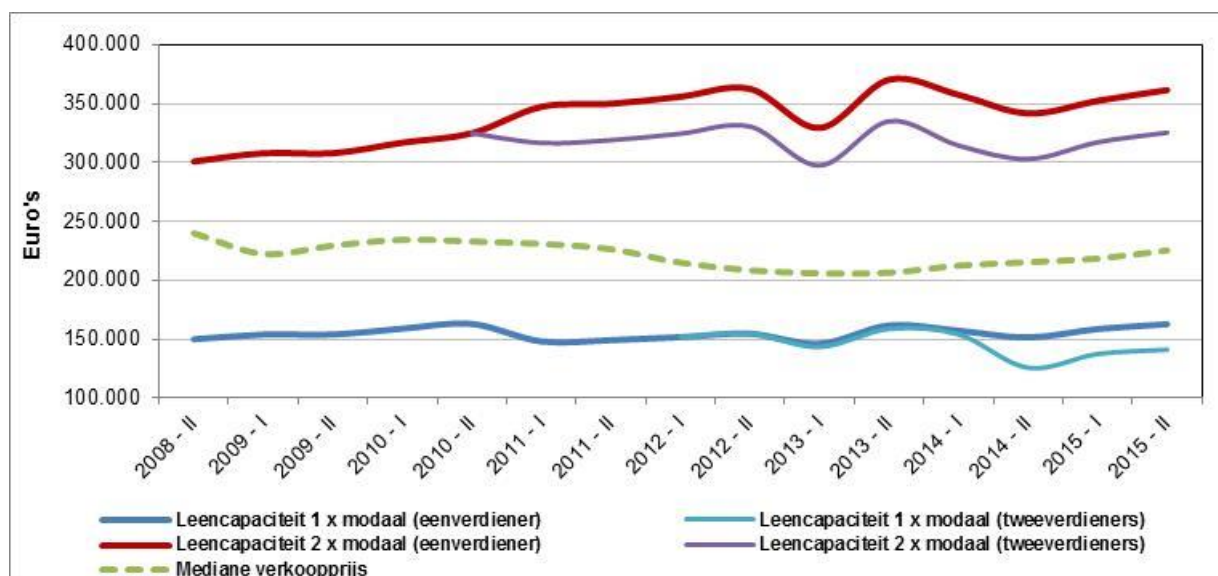
Uit figuur 1.2 valt af te lezen dat de daling van de verkoopprijzen in de periode 2008-medio 2013 heeft geleid tot een betere betaalbaarheid van koopwoningen. De mediane verkoopprijs en de maximale leencapaciteit bij een modaal inkomen komen in die periode veel dichterbij elkaar te liggen dan in de periode 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 voorzichtig stijgen, neemt de leencapaciteit voor deze groep woon-

1. LEENCAPACITEIT

consumenten 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 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 kooprijdsdalingen 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. Met name de huishoudens die na 2003 hun huidige woning hebben gekocht hebben veelal te maken met een restschuld op de huidige woning; de resterende hypotheekschuld is hoger dan de huidige verkoopwaarde van de woning. Door de stijging van de kooprijzen in de afgelopen tweeënhalve jaar neemt deze restschuldproblematiek inmiddels weer duidelijk af.

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 2015



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: OTB, 2016

Vanaf 1 januari 2012 worden de één- en tweeverdieners ook 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 niet 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 afgelopen drie jaar treedt er voor alle groepen huishoudens een lichte verbetering op (zie figuur 1.2). De maximale financieringslastpercentages worden jaarlijks (op advies van het Nibud) vastgesteld en daarbij de laatste jaren ook naar beneden aangepast. Per 1 januari 2015 is er een verscherpte aanpassing doorgevoerd, terwijl per 1 januari 2016 de financieringsruimte voor tweeverdieners met een hoger inkomen juist weer iets is vergroot.

2 Hypotheken

Samenvatting

In het eerste kwartaal van 2016 daalt het aantal hypotheekaanvragen naar bijna 71.500; een afname van 15% ten opzichte van het vierde kwartaal van 2015. Dit kan worden gezien als een bescheiden daling van het aantal hypotheekaanvragen op kwartaalbasis, dat past in het normale seizoenspatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt. 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 nog eens versterkt. Huishoudens met verhuis- en koopplannen anticiperen op deze aanscherpingen door nog snel voor het einde van het tweede en het vierde kwartaal tot aankoop van een woning over te gaan (zie figuur 2.1).

Voor het vierde opeenvolgende jaar is per 1 januari de normering van de maximale LTV ratio weer aangescherpt, nu tot 102%. Mede hierdoor ligt het aandeel huishoudens, dat minimaal de bijkomende kosten van een hypotheek met eigen geld kan en wenst te financieren (dus een LTV van maximaal 100%), al twee jaar lang rond de 50% à 51%; duidelijk hoger dan in de periode voor 2013 (zie figuur 2.3).

Het aantal nieuw afgesloten hypotheeken kent normaal een seizoenspatroon, waarbij de kwartaalcijfers door het jaar heen steeds iets hoger uitkomen. De daling in het eerste kwartaal van 2016 naar bijna 62.500 nieuw afgesloten hypotheeken ligt dan ook in de lijn der verwachting. De daling met 13% ten opzichte van het vierde kwartaal in 2015 blijft daarbij beperkt, wat ook te verwachten was gezien het grote aantal hypotheekaanvragen in het laatste kwartaal van 2015 (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 46% (eerste kwartaal 2016). Binnen de NHG-kostengrens ligt het aandeel de laatste jaren steeds rond de 80%. Met betrekking tot de nieuwbouwwoningen fluctueert het aandeel hypotheeken met NHG garantie in de laatste twee jaar zo rond de 35% (zie figuur 2.5).

Het aantal aangevraagde en toegekende Startersleningen komt sinds het begin van 2015 op een veel lager niveau uit dan in voorgaande jaren. Dat is het directe 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. Het aantal aanvragen op kwartaalbasis fluctueert sindsdien sterk rond de 1.300; terwijl het aantal toegekende Startersleningen langzaam verder afneemt naar circa 1.200 in het eerste kwartaal van 2016 (zie figuur 2.7).

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 circa 110.500 kredietnemers in het eerste kwartaal van 2016. Dit is mede het gevolg van de sterke toename in de laatste twee jaar van het aantal kredietnemers, dat de betalingsachterstand weer inloopt. In het eerste kwartaal van 2016 zijn ruim 5.600 kredietnemers hiertoe in staat gebleken (zie figuur 2.10).

Het aantal executieverkopen van woningen (met en zonder NHG garanties) is vanaf eind 2013 min of meer stabiel met ongeveer 500 executieverkopen per kwartaal; in het meest recente kwartaal ligt het aantal met 600 executieverkopen net iets hoger. De plotselinge stijgingen in het vierde kwartaal van 2014 en 2015 lopen parallel aan de pieken in het totaal aantal verkopen van woningen (zie figuur 2.11).

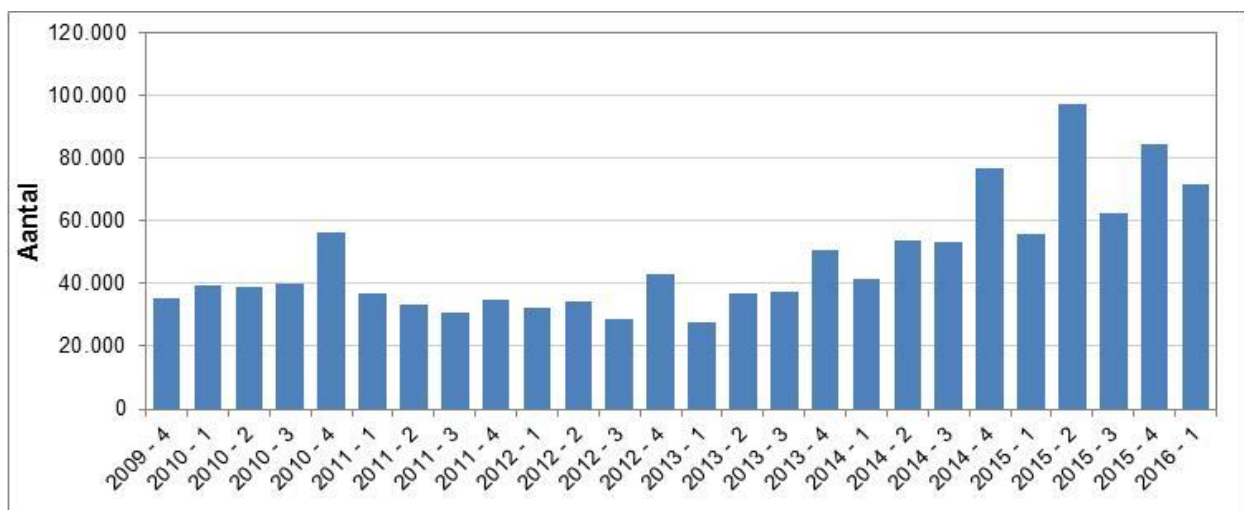
2. HYPOTHEKEN

Na drie kwartalen van stabilisatie zakt het aantal NHG-verliesdeclaraties in het eerste kwartaal van 2016 voor het eerst weer onder de grens van 1.000 declaraties. De 950 verliesdeclaraties in dit laatste kwartaal blijven nog steeds ver boven het niveau liggen van voor de economische crisis en de crisis op de woningmarkt. Het aandeel van de eigenaarbewoners met een NHG garantie, dat hun woning gedwongen heeft moeten verkopen en daarbij met een restschuld is geconfronteerd, is met circa 1 promille zeer gering gebleven tijdens de crisisjaren (zie figuur 2.12).

De markt van koopwoningen kent een duidelijk seizoenspatroon. Het aantal transacties 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. 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 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 genoemde seizoenspatroon is ook terug te zien in het aantal hypotheekaanvragen op kwartaalbasis (zie figuur 2.1). De daling van het aantal hypotheekaanvragen in het eerste kwartaal van 2016 ligt dan ook in de lijn der verwachting. De bijna 71.500 hypotheekaanvragen in het eerste kwartaal liggen daarbij wel fors hoger dan de aantallen in hetzelfde kwartaal in de voorgaande jaren. Daarmee blijft de daling ten opzichte van het vierde kwartaal van 2015 (-15%) beperkt. In vergelijking met het aantal hypotheekaanvragen in het eerste kwartaal van vorig jaar is er sprake van een stijging met 28%; ofwel ruim 70% meer aanvragen dan in het eerste kwartaal van 2014.

Figuur 2.1 Aantal hypotheekaanvragen op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2009 – 1^e kwartaal 2016



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: HDN, 2016

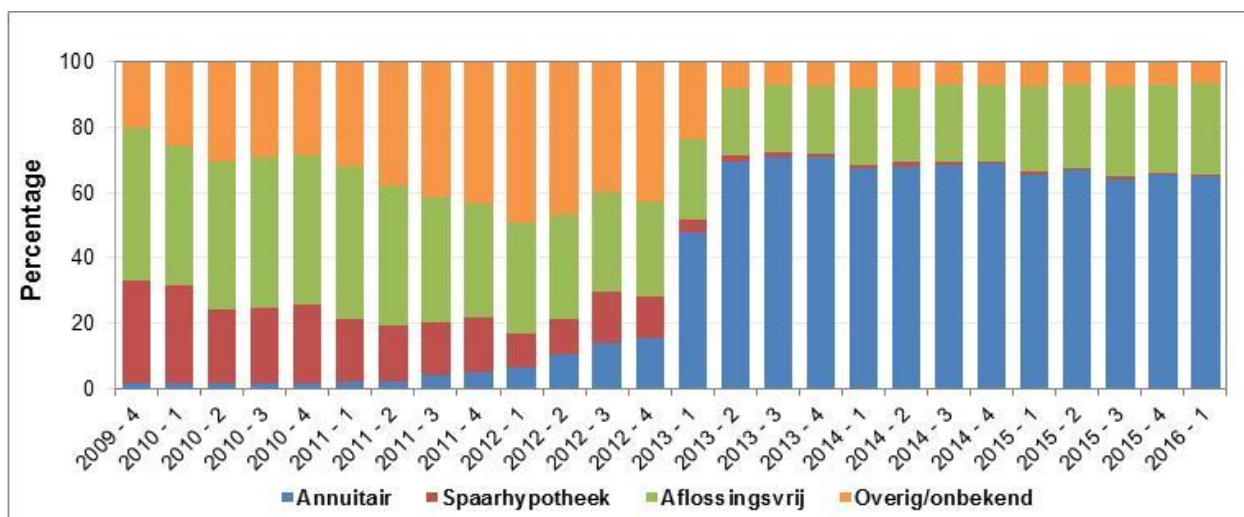
Het sentiment (zie bijlage A) en de financieringsmogelijkheden maken woonconsumenten meer of minder geneigd om op zoek te gaan naar een (andere) koopwoning. De meer serieuze koopplannen komen als eerste tot uiting in het aanvragen van een hypotheek. De informatie over hypotheekaanvragen is slechts voor een korte periode beschikbaar, maar toch is de 'tweede dip' in de economische omstandigheden en op de koopwoningmarkt vanaf eind 2010 en zeker het herstel sinds begin 2013 duidelijk waarneembaar (zie figuur 2.1).

2. HYPOTHEKEN

Wanneer we de sterke schommelingen in de laatste twee jaar zouden uitmiddelen, is er een duidelijk stijgende tendens waar te nemen in het aantal hypotheekaanvragen van ruim 53.000 naar bijna 78.000 op kwartaalbasis. 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).

Per 1 januari 2013 vallen alleen nog nieuwe hypotheekleningen met een lineair of annuïtair aflossingsschema onder het regiem van de hypotheekrenteaftrek. Het effect hiervan op de gewenste hypotheekvorm in de aanvragen, is in 2013 overduidelijk: 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% (zie figuur 2.2). In de eerste helft van 2015 zien we het aandeel hypotheeken met een belangrijk deel aan aflossingsvrije lening, echter weer licht toenemen ten koste van de hypotheeken met een annuïtair aflossingsschema. Dit kan het gevolg zijn van iets meer doorstromers op de koopwoningmarkt, die hun oude hypotheek 'meenemen' in de financiering van de nieuwe woning, of van meer oversluitingen van bestaande aflossingsvrije hypotheeken in verband met de lage rentestand.

Figuur 2.2 Aantal hypotheekaanvragen naar hypotheekvorm¹, op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2009 – 1^e kwartaal 2016



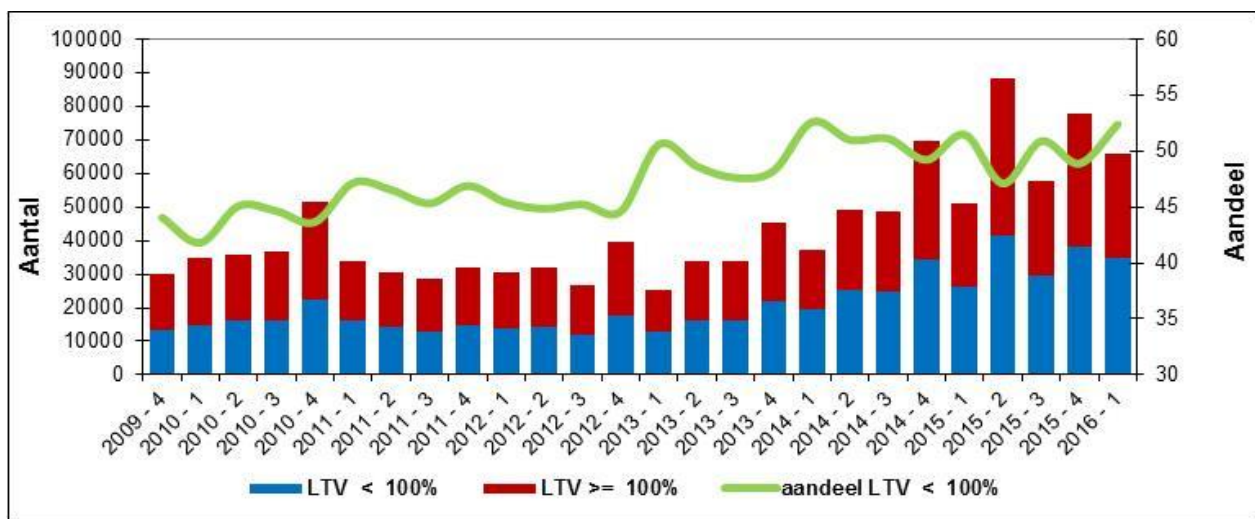
[Klik hier voor een toelichting](#)

1: onderscheid wordt aangebracht naar het aflossingsschema behorende bij (het hoofdbestandsdeel van) de aangevraagde offerte.
Bron: HDN, 2016

2. HYPOTHEKEN

Voor de verhouding tussen de hoogte van de hypothecaire lening en de hoogte van de waarde van de woning gelden normen. Vanaf 1 januari 2016 geldt een maximaal toegestane LTV van 102%. Deze norm wordt in de komende jaren afgebouwd naar 100% in 2018. Tot medio 2011 was nog een maximale LTV norm van 110% van toepassing. Het aandeel van de hypotheekaanvragen met een LTV ratio van maximaal 100% is dan ook flink groter geworden sinds eind 2012 (zie figuur 2.3). Vanaf het eerste kwartaal van 2014 fluctueert dit aandeel rond de 50% van alle aanvragen. De scherpe daling in het tweede kwartaal en (in iets mindere mate) in het vierde kwartaal van 2015, kunnen we vooralsnog niet eenduidig verklaren. In deze kwartalen werden dus relatief meer hypotheekaanvragen ingediend met een LTV ratio tussen de 100% en 103%, wat zou kunnen wijzen op een groter aandeel starters onder de aanvragers in beide kwartalen.

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 – 1^e kwartaal 2016



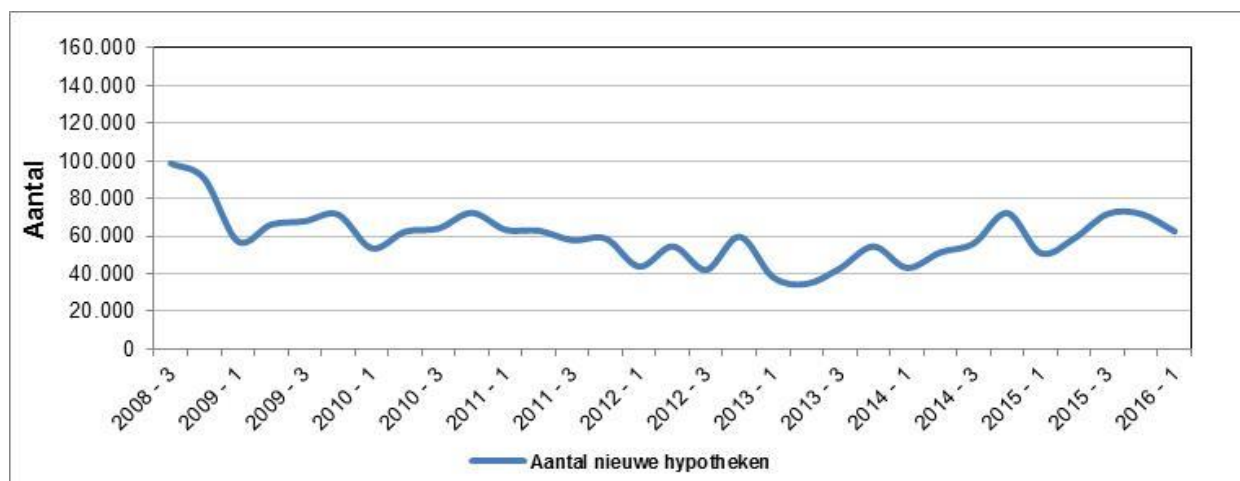
[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: HDN, 2016

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 daadwerkelijk bij de notaris passeert. Daarom loopt de ontwikkeling van het aantal hypotheekaanvragen via HDN normaal gesproken ongeveer twee tot drie maanden (dus circa één kwartaal) 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.

2. HYPOTHEKEN

Figuur 2.4 Aantal nieuw afgesloten hypotheek, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 1^e kwartaal 2016



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2016

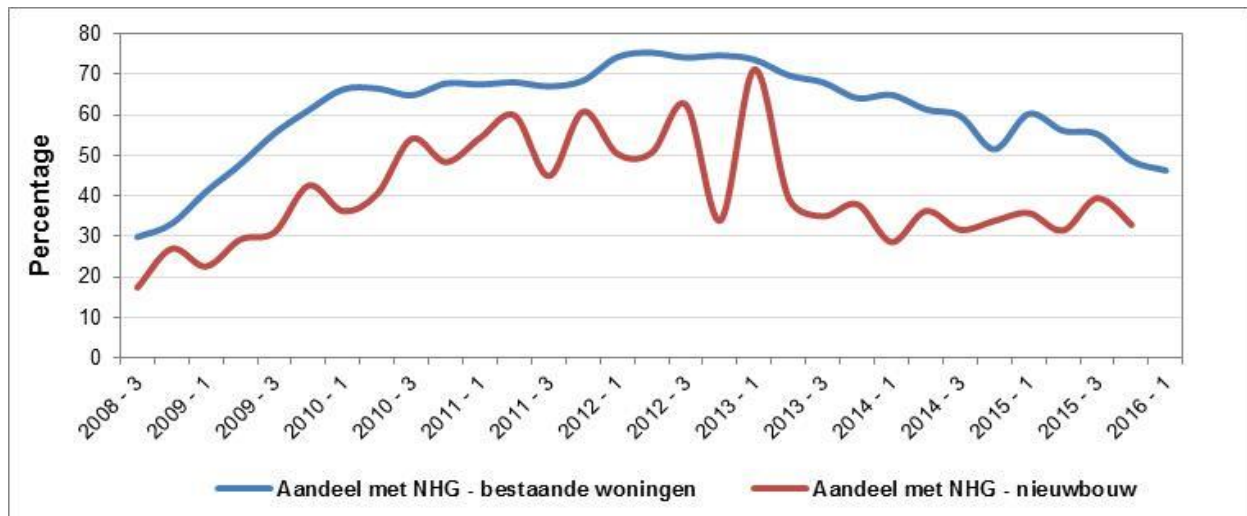
De ontwikkeling in het aantal aanvragen van hypotheek blijkt een goede voorspeller voor de orde van grootte van feitelijk nieuw afgesloten hypotheek op kwartaalbasis. Gedurende het jaar 2015 is het aantal nieuw afgesloten hypotheek op kwartaalbasis steeds opgelopen naar bijna 71.800 nieuwe hypotheek in het vierde kwartaal (figuur 2.4). De daling in het eerste kwartaal van 2016 naar bijna 62.500 nieuwe hypotheek past binnen het normale seizoenspatroon, maar is met -13% beperkt te noemen. Dat was ook te verwachten gezien het hoge aantal hypotheekaanvragen in het vierde kwartaal van 2015. In vergelijking met het eerste kwartaal van 2015 zijn er 23% meer hypotheek verkocht in het meest recente kwartaal.

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) laat, met uitzondering van de fluctuaties in het laatste kwartaal van 2014 en het eerste kwartaal van 2015, een duidelijk dalende trend zien in de laatste drieënhalve jaar. In het eerste kwartaal van 2016 komt dit aandeel van hypotheek op bestaande woningen met een NHG garantie uit op circa 46% (zie figuur 2.5). In een aantal stappen is de als crisismaatregel tijdelijk verhoogde maximale kostengrens van € 350.000 weer verlaagd (via € 320.000 per juli 2012, € 290.000 in juli 2013 en € 265.000 per juli 2014) naar € 245.000 per juli 2015. Omdat in dezelfde periode de daling van de verkoopprijzen overging in een stabilisatie en vervolgens lichte stijging, is het aandeel verkochte woningen met NHG garantie vrij snel afgenomen van 74% medio 2012 naar 46% in het meest recente kwartaal.

Binnen het koopsegment tot de maximale kostengrens van de NHG, blijkt (uit aanvullende gegevens van het WEW) 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%.

2. HYPOTHEKEN

Figuur 2.5 Aandeel NHG in aantal transacties, in de bestaande woningvoorraad en van nieuwbouwwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 1^e kwartaal 2016

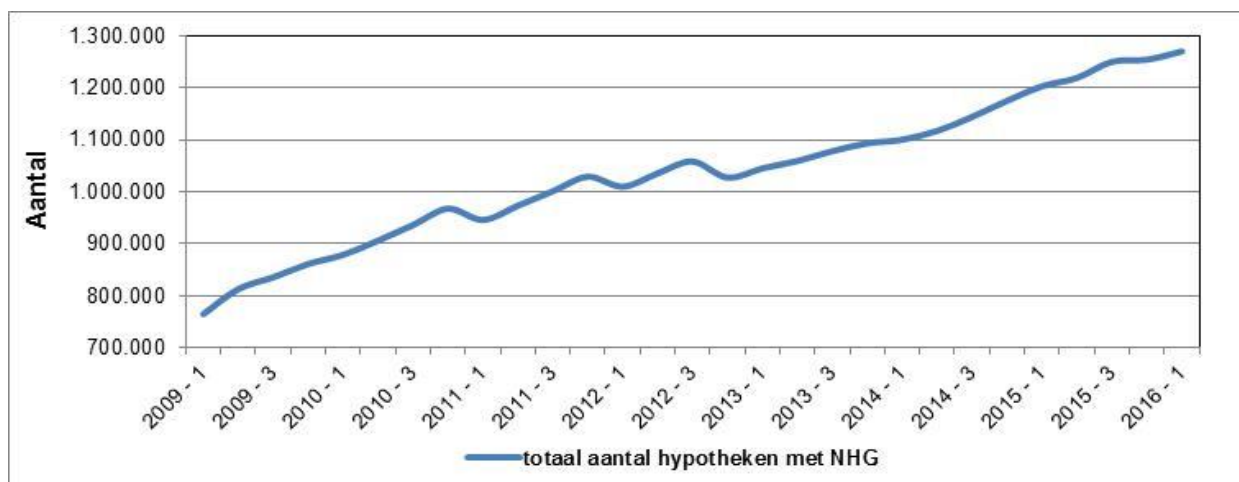


[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2016; Ministerie BZK/NEPROM/OTB, MonitorNieuweWoningen, 2015; WEW, 2016

Het aandeel transacties met NHG garanties op de nieuwbouwmarkt, zoals terug te zien in figuur 2.5, kent vanaf eind 2012 eveneens (per saldo) een dalende trend als gevolg van het aanscherpen van de maximale kostengrens. Wanneer we de sterke fluctuaties van eind 2012 en begin 2013 uitmiddelen, blijkt het aandeel transacties met NHG garanties op de nieuwbouwmarkt gestaag te zijn gedaald van circa 60% in het derde kwartaal van 2012 naar ongeveer 30% van alle verkochte nieuwbouwwoningen in het derde kwartaal van 2014. Ondanks het aanscherpen van de NHG grens in 2014 en 2015, treedt er daarna een zekere stabilisatie op in dit aandeel. In het eerste kwartaal van 2016 betreft het 33% van alle verkochte nieuwbouwwoningen.

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



[Klik hier voor een toelichting](#)

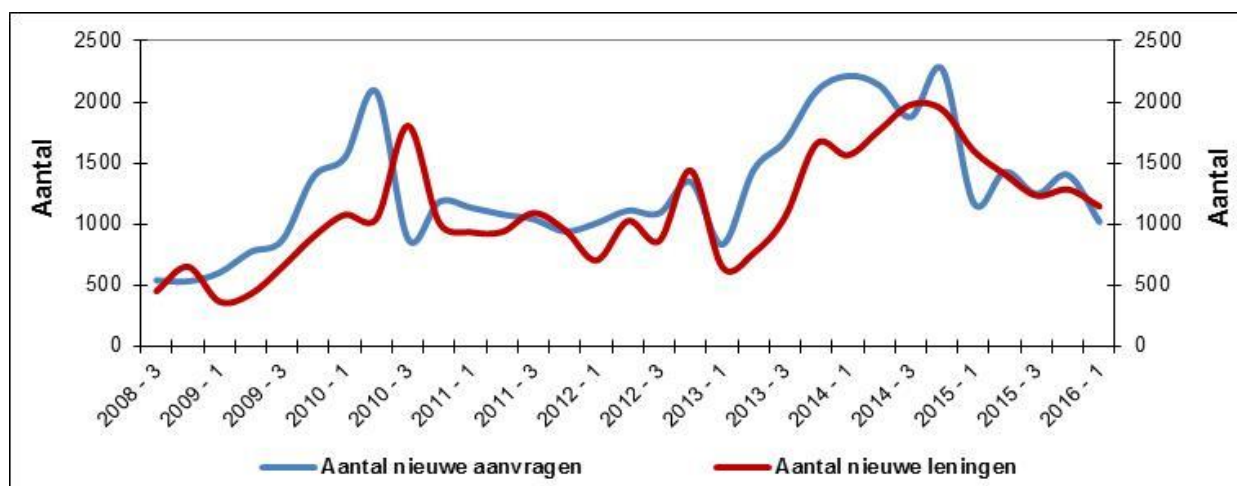
1: de drie kortstondige dipjes in het aantal hypotheeklen met NHG worden veroorzaakt door administratieve correcties in de historische data.

Bron: WEW, 2016

2. HYPOTHEKEN

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 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 heeft tijdens de crisis dan ook stabiliserend gewerkt en is een effectief anticyclisch instrument gebleken. De afgelopen zeven jaar is het aantal gegroeid van 765.000 garanties in het eerste kwartaal van 2009 naar 1,27 miljoen garanties in het eerste kwartaal van 2016 (zie figuur 2.6).

Figuur 2.7 Totaal aantal aangevraagde en verleende Startersleningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 1^e kwartaal 2016



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: SVn, 2016

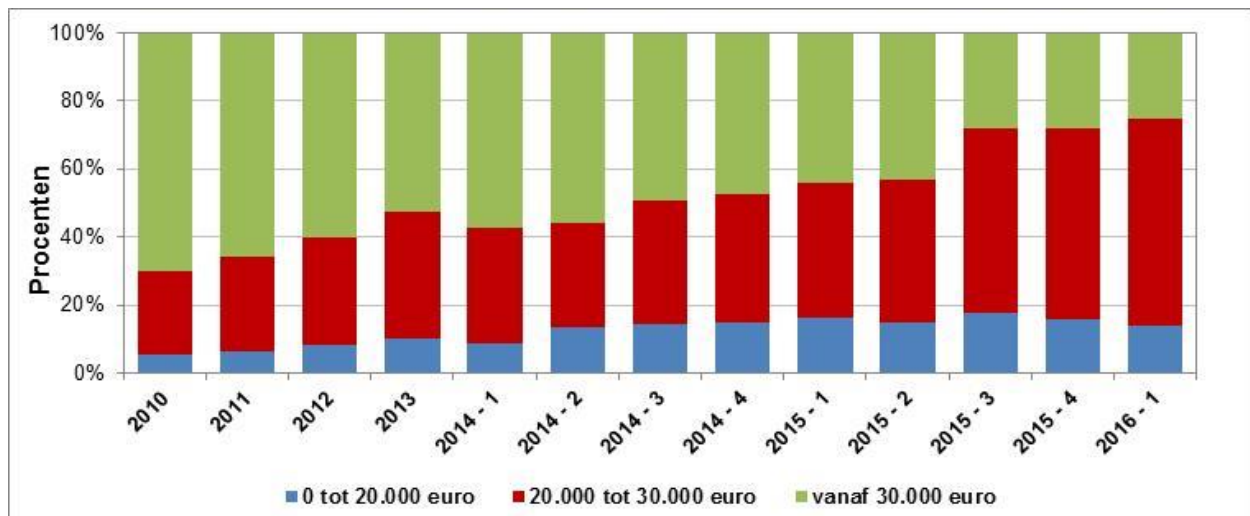
Naast het stelsel van NHG voor hypotheek, worden starters op de koopwoningmarkt in ca. 260 gemeenten specifiek ondersteund door de zogenoemde Starterslening van de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). Deze lening wordt alleen in combinatie met een NHG verstrekt. Met 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.

Uit figuur 2.7 komt naar voren dat, met uitzondering van een korte stabilisatie in het vierde kwartaal van 2015, het aantal nieuw verstrekte Startersleningen in de afgelopen anderhalf jaar is gedaald van bijna 2.000 leningen op kwartaalbasis naar 1.150 leningen in het eerste kwartaal in 2016. Dit komt neer op een afname van ruim 40% in een periode van zes kwartalen.

Het aantal aanvragen van Startersleningen is na het vierde kwartaal van 2014 eveneens plotseling en fors afgenomen. Dit heeft alles te maken met het wegvallen van de stimuleringsbijdrage van het Rijk in het voorjaar van 2015 en met het stoppen van een deel van de gemeenten (van ruim 300 naar ongeveer 260 gemeenten) met het verstrekken van Startersleningen. Gedurende het jaar 2015 treedt er een zekere stabilisatie op in het aantal aanvragen met wel sterke kwartaal op kwartaal fluctuaties. In het eerste kwartaal van 2016 zijn er ruim 1.000 aanvragen ontvangen door SVn (-27% in vergelijking met het vierde kwartaal van 2015). Zo'n 1.200 aanvragen op kwartaalbasis voor een Starterslening lijkt hiermee de nieuwe werkelijkheid te zijn geworden.

2. HYPOTHEKEN

Figuur 2.8 Het aandeel verleende Startersleningen naar hoogte van het toegekende bedrag, op jaarbasis, in de periode 2010 – 1^e kwartaal 2016

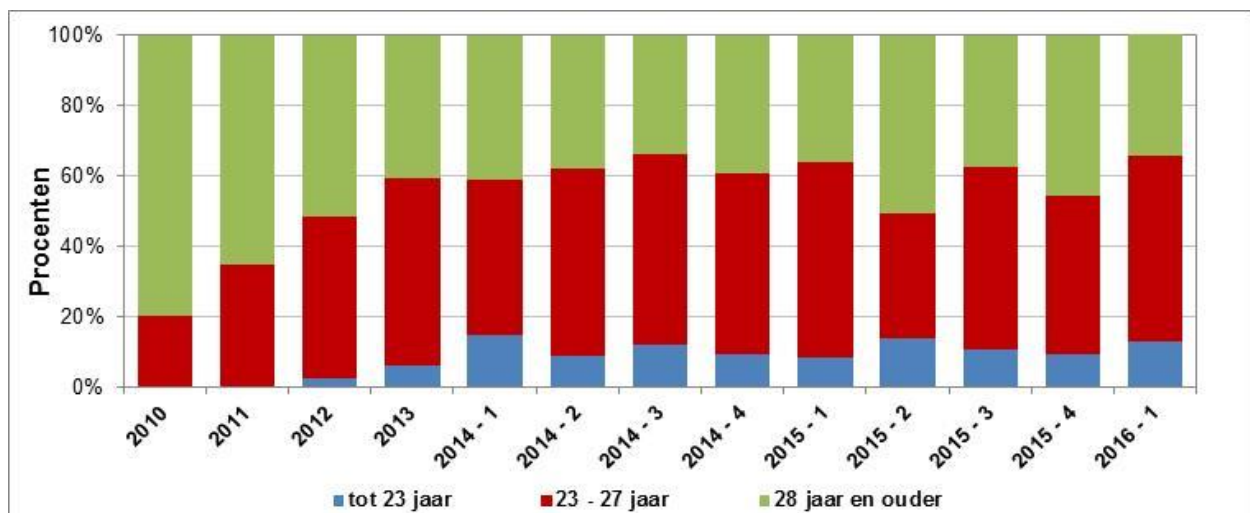


[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: SVn, 2016

Door de jaren heen blijkt de omvang van de verleende Starterslening steeds minder hoog te liggen (zie figuur 2.8). Het aandeel van de verleende leningen voor een bedrag van minimaal € 30.000 is in vijf jaar tijd afgenomen van 70% naar 43% in het tweede kwartaal van 2015. Sinds medio 2015 is dit aandeel zelfs onder de 30% gebleven. Daar staat met name een stijging van het aandeel leningen tussen € 20.000 en € 30.000 tegenover. De geschetste ontwikkelingen zijn voornamelijk het gevolg van het verlagen van de maximale bijdrage door een aantal gemeenten, na het wegvallen 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, maar met name door de gedaalde woningprijzen (in combinatie met lage rente) worden minder hoge startersleningen verstrekt.

Figuur 2.9 Het aandeel verleende Startersleningen naar leeftijd van ontvanger, op jaarbasis, in de periode 2010 – 1^e kwartaal 2016



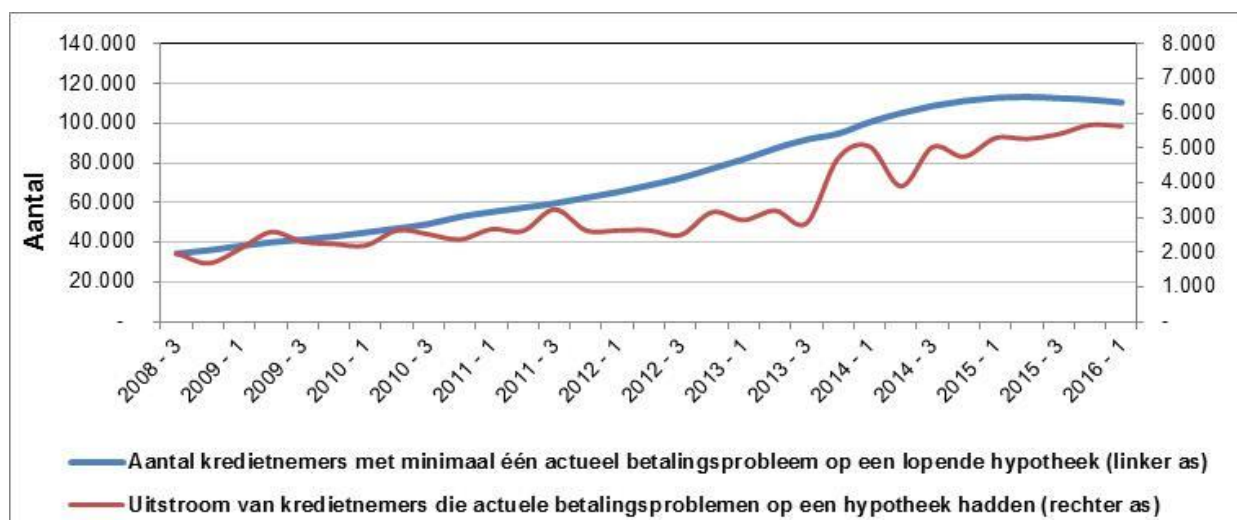
[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: SVn, 2016

2. HYPOTHEKEN

Sinds 2010 is er ook een duidelijke verschuiving waar te nemen in de leeftijd van de ontvangers van de Starterslening, zo blijkt uit figuur 2.9. In 2010 was 80% van de ontvangers 28 jaar of ouder, waarna dit aandeel snel afneemt tot nog maar 40% in 2013. Vervolgens stabiliseert het aandeel 'oudere' ontvangers min of meer sinds 2014 rond de 35% tot 40% met wat sterkere fluctuaties in de laatste vier kwartalen. Voorsnog is hier geen verklaring voor beschikbaar. Over het geheel genomen heeft de groep huishoudens in de leeftijdsklasse 23-27 jaar een meerderheid in het aantal verleende Startersleningen.

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 – 1^e kwartaal 2016



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: BKR, 2016

De crisis op de koopwoningmarkt en de minder rooskleurige economische omstandigheden in de jaren 2008-2012 hebben nog steeds effect op het aantal kredietnemers met minimaal één betalingsachterstand op een lopende hypotheek. Eind 2007 stonden er bij BKR circa 31.500 kredietnemers met een betalingsachterstand op een lopende hypotheek geregistreerd, terwijl dit aantal in het tweede kwartaal van 2015 was opgelopen tot bijna 113.300 kredietnemers (zie figuur 2.10). In verhouding tot het totaal van alle uitstaande hypotheek bleef het aantal betalingsachterstanden hiermee nog steeds bescheiden. Vervolgens is er een lichte daling te zien in het aantal kredietnemers met een betalingsachterstand op een lopende hypotheek naar bijna 110.500 kredietnemers in het eerste kwartaal van 2016.

De hiervoor genoemde daling is onder meer het gevolg van een groter aantal kredietnemers dat kans ziet om de betalingsachterstand op een hypotheek te herstellen. Het aantal kredietnemers dat de betalingsachterstand inloopt (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), is in de laatste drie kwartalen flink toegenomen tot ruim 5.600 gevallen in het eerste kwartaal van 2016. Dit betekent bijna een verdubbeling ten opzichte van dit aantal aan het begin van 2013 (zie figuur 2.10). Hierin is het aantrekken van de economie wel te herkennen: huishoudens zien meer kans om hun inkomensproblematiek op te lossen. Daarnaast blijkt ook het in 2013 ingezette beleid van de hypotheekverstrekkers en het WEW, om huishoudens met betalingsproblemen nadrukkelijker te begeleiden, duidelijk effect te hebben gehad.

2. HYPOTHEKEN

Figuur 2.11 Het aantal executieverkopen (totale hypotheekmarkt), op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 1^e kwartaal 2016

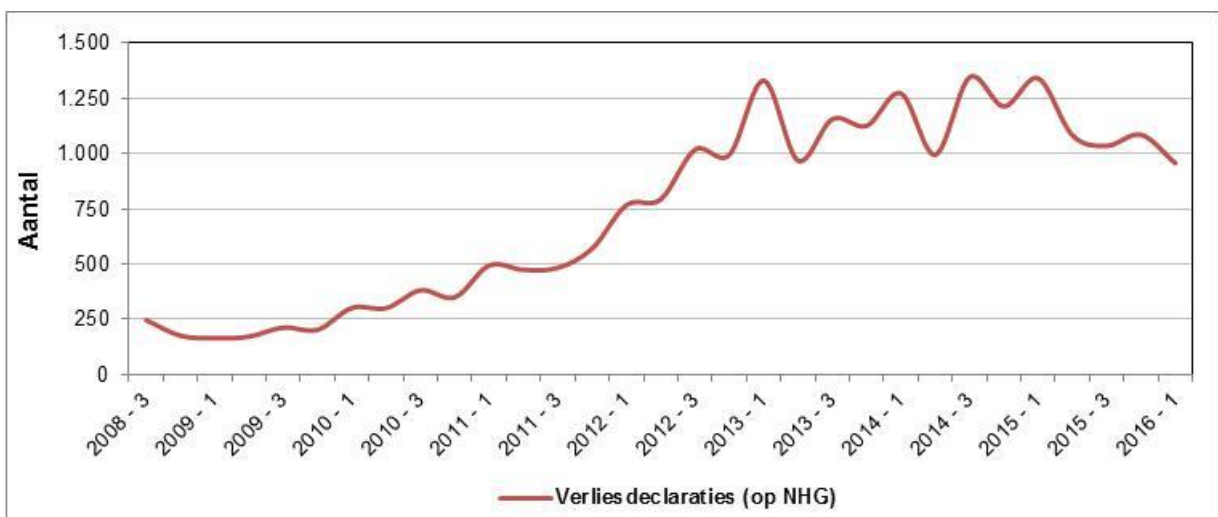


[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2016

Het aantal executieverkopen van woningen laat een dalende trend zien vanaf eind 2011 (zie figuur 2.11). Vanaf eind 2013 wordt deze scherpe daling van het totaal aantal executieverkopen omgebogen. In de periode eerste kwartaal 2014 – eerste kwartaal 2016 is er sprake van grote schommelingen rond een niveau van circa 500 executieverkopen; in het meest recente kwartaal ligt het aantal met 600 executieverkopen net iets hoger dan in de afgelopen kwartalen. 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. De problematiek van betalingsachterstanden en executieverkopen zal nog wel een zeker na-ijleffect hebben ten opzichte van het herstel van de economie en zal natuurlijk ook nooit helemaal verdwijnen.

Figuur 2.12 Het aantal verliesdeclaraties op NHG, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 1^e kwartaal 2016



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: WEW, 2016

2. HYPOTHEKEN

De trend van een sterke toename in het aantal verliesdeclaraties in het kader van de NHG zwakt begin 2013 af. Het aantal 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 950 in het eerste kwartaal van 2016. Dit komt neer op een daling van bijna 30% in een jaar tijd, maar het aantal verliesdeclaraties blijft nog steeds ver boven het niveau bij het uitbreken van de economische crisis en de crisis op de woningmarkt in 2008.

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.

3 Transacties

Samenvatting

Met circa 34.800 door de NVM geregistreerde verkopen is in het eerste kwartaal van 2016 het beste resultaat gehaald van alle eerste kwartalen sinds het uitbreken van de crisis op de woningmarkt eind 2008. Ten opzichte van het vierde kwartaal van 2015 is er weliswaar sprake van een daling (-12%), maar deze past in het normale seizoenspatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt. In vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2015 komt het aantal verkopen bijna 20% hoger uit. Hiermee komt het aantal woningverkopen in het eerste kwartaal van 2016 zelfs net boven het niveau uit van net voor het uitbreken van de crisis op de woningmarkt in 2008 (zie figuur 3.1).

Het aantal door het Kadaster geregistreerde transacties van woningen (ruim 42.900) in het eerste kwartaal van 2016 betekent eveneens een daling ten opzichte van het vierde kwartaal van 2015 (-18%), die in de lijn der verwachting ligt. In vergelijking met het aantal transacties in hetzelfde kwartaal van 2015 is er sprake van een stijging met bijna 25% en van bijna een verdubbeling van het aantal in het eerste kwartaal van 2014. Hiermee ligt het aantal transacties weer op het niveau van voor het uitbreken van de crisis op de woningmarkt (zie figuur 3.1).

De afname van het door de NVM vastgestelde aantal verkochte koopwoningen (-12%) in het eerste kwartaal van 2016 ten opzichte van het voorafgaande kwartaal, is met name terug te zien in de verkoop van hoekwoningen (-15%). In de segmenten aan de bovenkant van de koopwoningmarkt, de vrijstaande woningen en de 2-onder-1 kapwoningen, is het aantal verkochte woningen relatief minder sterk gedaald (zie figuur 3.2).

In het eerste 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 10,1: iedere koper kon gemiddeld kiezen uit tien te koop staande woningen. De krapte-indicator is sinds het eerste kwartaal van 2013 (waarde 30) steeds verder afgenomen. Vooral in de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht is de koopwoningmarkt minder ruim geworden en wordt het niveau van eind 2008 al weer bereikt (zie figuur 3.3 en 3.4).

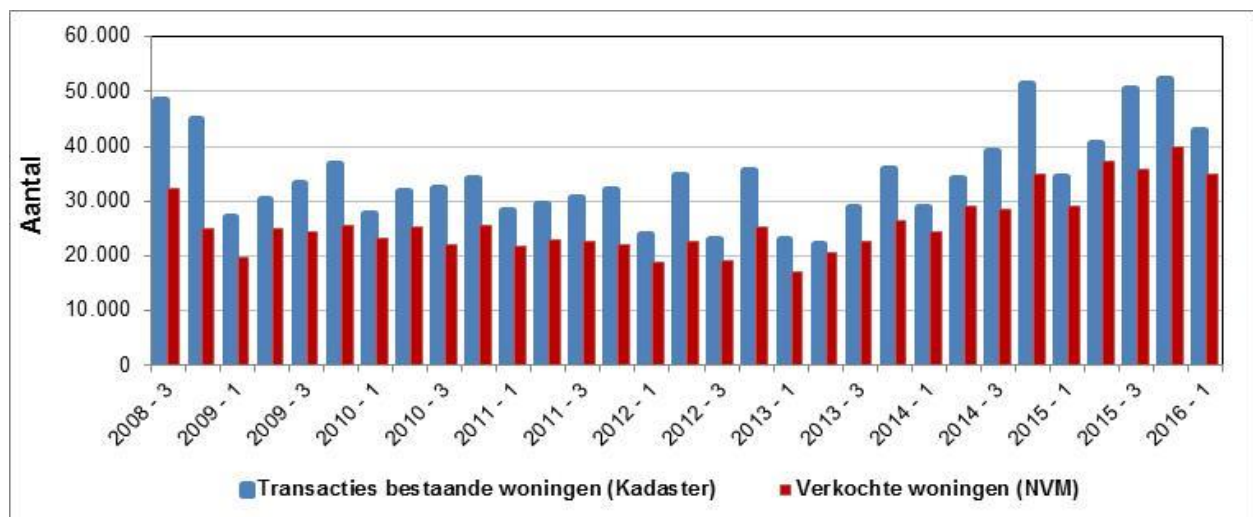
Van alle woningen die in het eerste kwartaal van 2016 op de woningmarkt te koop hebben gestaan, bestaat 78% uit woningen, die aan het begin van het vierde kwartaal al in de verkoop stonden; de resterende 22% is nieuw aanbod. Uit het nieuwe aanbod van koopwoningen worden relatief meer woningen verkocht, dan uit de voorraad woningen die al langer te koop staan (29% versus 20%), maar het laatstgenoemde aandeel loopt gedurende het laatste anderhalf jaar wel duidelijk op (zie figuur 3.5).

3. TRANSACTIES

Net als op de hypotheekmarkt (zie hoofdstuk 2) neemt ook het aantal door de NVM geregistreerde verkopen in het eerste kwartaal van 2016 (circa 34.800) af ten opzichte van het vierde kwartaal van 2015. Deze daling van 12% ligt in dezelfde orde van grootte als de daling in het aantal hypotheekaanvragen en nieuw afgesloten hypotheeklen. Deze ontwikkeling ligt in de lijn der verwachting gezien het normale seizoenpatroon dat de woningmarkt kenmerkt (zie figuur 3.1 en kader op de volgende pagina), waarbij de waargenomen daling als 'beperkt' kan worden betiteld. In vergelijking met het aantal verkochte woningen in het eerste kwartaal van 2015 is er sprake van een flinke stijging (+20%), wat wijst op een verder aantrekken van de dynamiek op de koopwoningmarkt.

Het aantal door het Kadaster geregistreerde transacties van woningen (circa 42.900) in het eerste kwartaal van 2016 is eveneens het beste eerste kwartaal sinds 2007 (zie figuur 3.1). De daling ten opzichte van het vierde kwartaal van 2015 (-18%) is daarbij iets sterker dan hiervoor bij de door de NVM geregistreerde verkopen is vastgesteld, maar past ook zeker in het algemene seizoenpatroon (het Kadaster registreert normaliter binnen een kalenderjaar elk kwartaal meer transacties van koopwoningen; zie kader op volgende pagina). In vergelijking met het aantal transacties in het eerste kwartaal van 2015 zijn er in dit meest recente kwartaal bijna 25% meer woningen van eigenaar veranderd; ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2014 is er sprake van bijna een verdubbeling van het aantal door het Kadaster geregistreerde transacties. Ondanks de in hoofdstuk 2 gemelde aanscherpingen van de LTV en de LTI in de afgelopen jaren, blijken huishoudens toch in toenemende mate weer tot het kopen van een (andere) woning over te gaan. De uitzonderlijk lage hypotheekrente speelt hierin een zeer belangrijke rol.

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 – 1^e kwartaal 2016



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2016; NVM, Woningmarktcijfers, 2016

3. TRANSACTIES

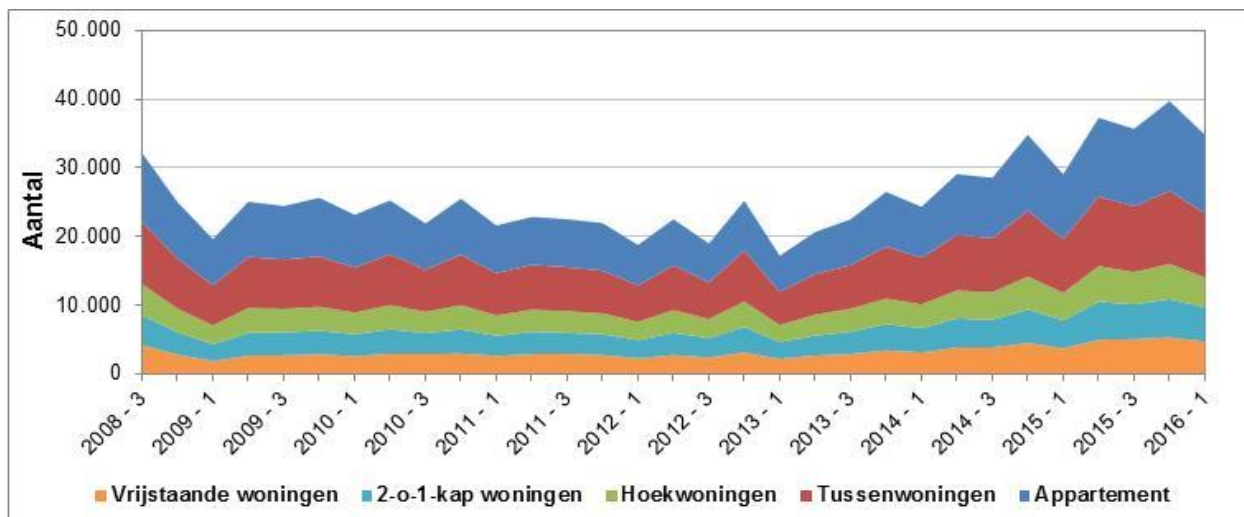
De NVM registreert de verkoop op het moment dat het koopcontract is getekend, wat veelal enkele maanden eerder is dan het moment waarop de koopakte daadwerkelijk bij de notaris passeert: het registratiemoment van het Kadaster. Daarom loopt de ontwikkeling van het aantal verkopen bij de NVM normaal gesproken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

De afname van het door de NVM vastgestelde aantal verkochte koopwoningen (-12%) in het eerste kwartaal van 2016 ten opzichte van het voorafgaande kwartaal, is in alle marktsegmenten terug te vinden (zie figuur 3.2). Daarbij is deze daling relatief gezien iets geringer in de segmenten aan de bovenkant van de markt: de vrijstaande woningen en met name de 2-onder-1 kapwoningen. Het zijn vooral de hoekwoningen, een in volume kleiner segment natuurlijk, waarvan er in dit eerste kwartaal relatief minder zijn verkocht (-15%) dan in het voorgaande kwartaal. De appartementen en tussenwoningen blijven met afstand de meest verkochte woningtypen (samen 60%); 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 – 1^e kwartaal 2016



[Klik hier voor een toelichting](#)

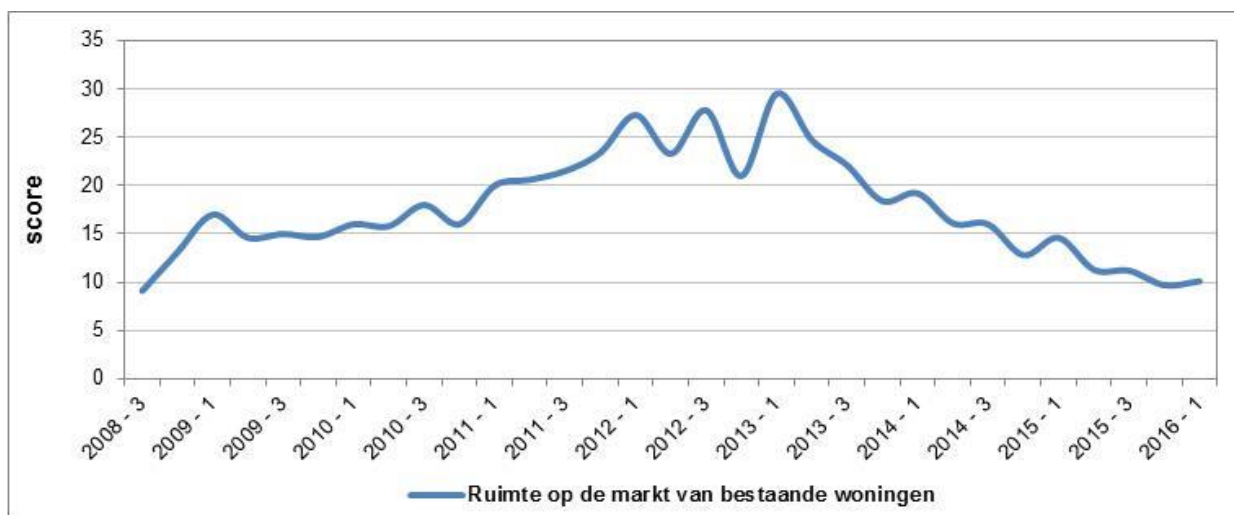
Bron: NVM, Woningmarkt cijfers, 2016

3. TRANSACTIES

Het is opvallend dat het aantal verkopen op kwartaalbasis voor alle woningtypen min of meer hetzelfde verloop kent in de periode medio 2008 – medio 2014 (zie figuur 3.2). Wel blijkt dat de vraaguitval die al in 2007 optrad, zich iets sterker heeft geconcentreerd bij de appartementen en de tussenwoningen: de veelal wat goedkopere marktsegmenten waar met name potentiële starters zich op richten. Het tijdelijke herstel van het aantal verkopen in de jaren 2009 en 2010 en het herstel in de tweede helft van 2013 zijn eveneens sterker terug te zien in deze marktsegmenten dan de overige segmenten. Vanaf eind 2014 is het aantal verkochte appartementen én vrijstaande woningen relatief gezien het sterkst opgelopen: zowel de instroom, als de doorstroming lijkt daarmee op gang te zijn gekomen.

De krapte-indicator voor de markt van bestaande woningen, de verhouding tussen het te koop staande woningaanbod en het aantal verkopen, neemt al sinds het eerste kwartaal van 2013 af (zie figuur 3.3). De waarde '10,1' op de krapte-indicator voor de markt van bestaande woningen betekent, dat een koper op de markt in het eerste kwartaal van 2016 op enig moment de keuze had uit tien woningen. De score op de krapte-indicator ligt dus flink lager dan aan het begin van 2013 (score 30) en benadert al weer het niveau van kort voor de crisis op de koopwoningmarkt.

Figuur 3.3 De krapte-indicator bestaande koopwoningmarkt, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 1^e kwartaal 2016



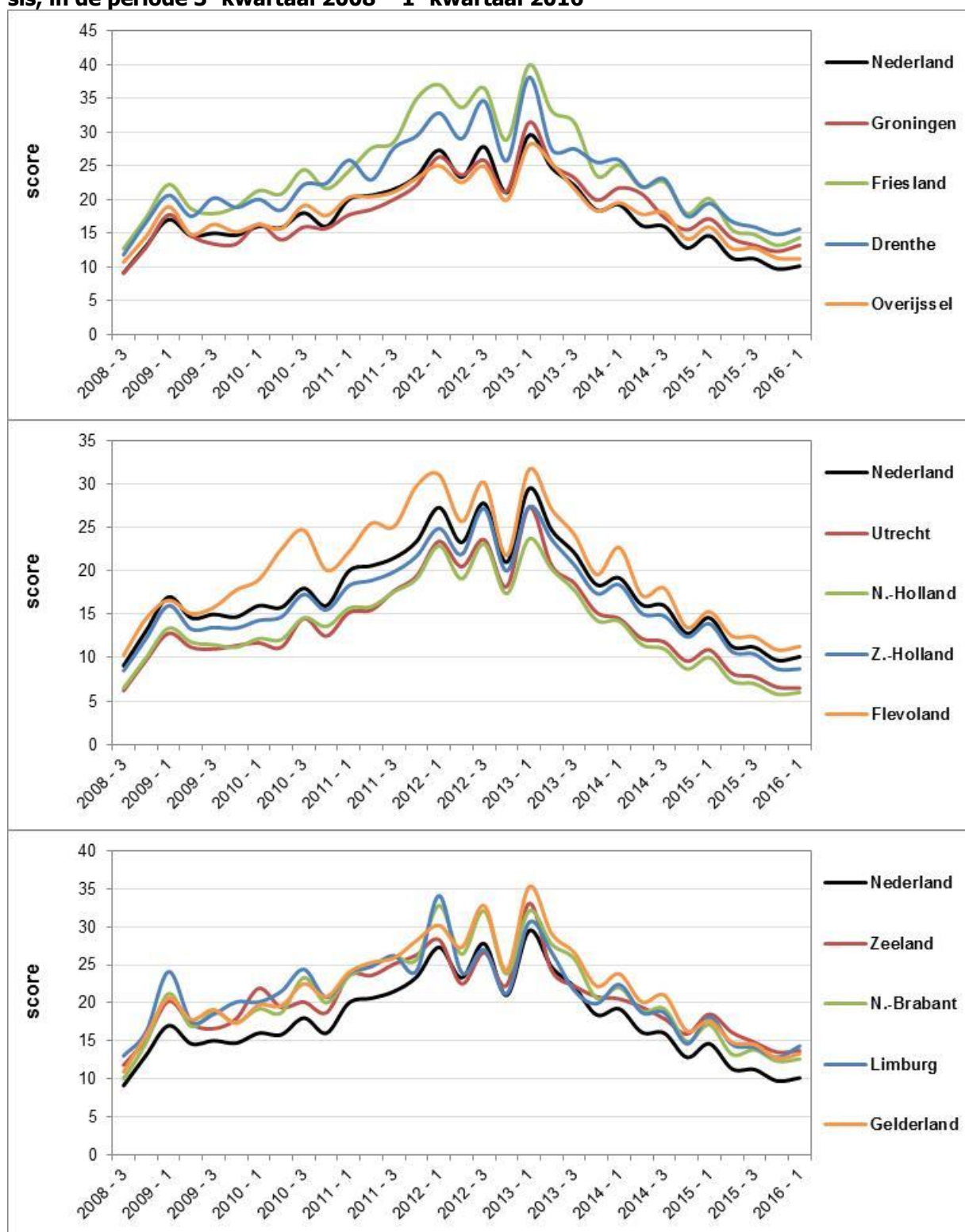
[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2016

De dalende krapte-indicator wijst op een herstel van de koopwoningmarkt. Dit herstel 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 (6,0), Zuid-Holland (8,7) en Utrecht (6,5) komt de score op de krapte-indicator in het eerste kwartaal van 2016 onder het landelijk gemiddelde van '10,1' uit en is het niveau van net voor de crisis al (min of meer) bereikt. Aan de andere kant kennen de provincies Groningen (13,2) en Drenthe (15,6) en in iets mindere mate de provincies Noord-Brabant (12,6) en Gelderland (13,3) in dit eerste kwartaal van 2016 een score, die nog behoorlijk boven het niveau van medio 2008 ligt. De ruimte op de koopwoningmarkt is in de provincie Drenthe relatief het grootst, zoals terug te zien in figuur 3.4.

3. TRANSACTIES

Figuur 3.4 De krapte-indicator bestaande koopwoningmarkt naar provincie, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 1^e kwartaal 2016

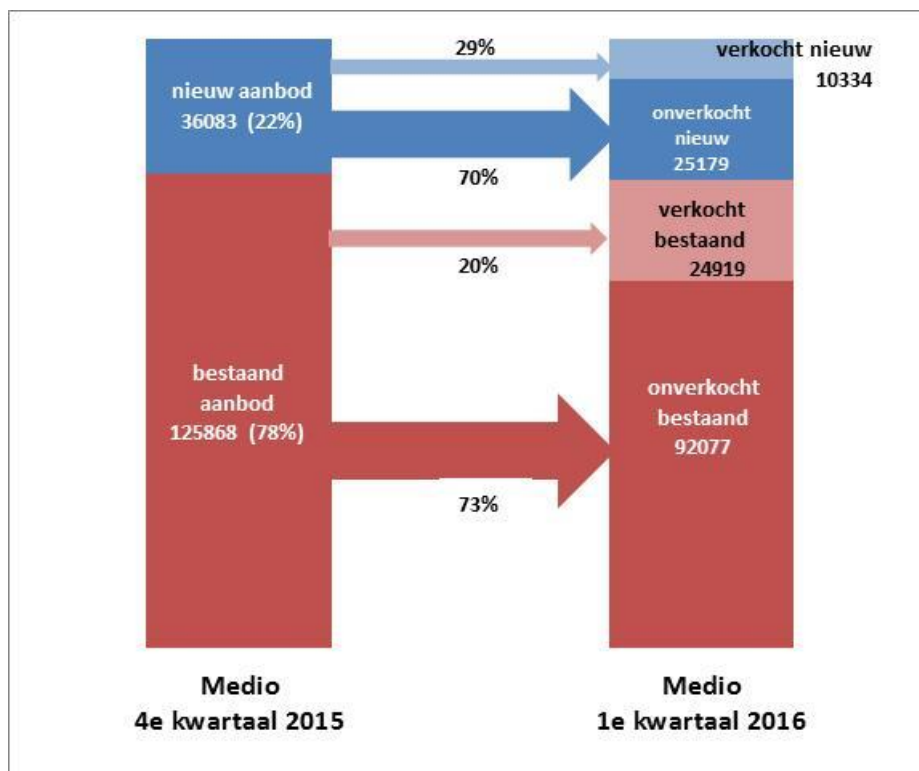


[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2016

3. TRANSACTIES

Figuur 3.5 Het vijvermodel (instroom, voorraad, uitstroom¹) voor bestaande woningen, in de periode tussen medio 4^e kwartaal 2015 en medio 1^e kwartaal 2016



¹ In deze periode is ongeveer 7% van het bestaande aanbod en 1,6% van het nieuwe aanbod weer ingetrokken uit de verkoop
[Klik hier voor een toelichting](#)
 Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2016

Uit de vereenvoudigde weergave van het vijvermodel van de activiteiten op de markt van bestaande woningen (zie figuur 3.5) blijkt, dat 78% van alle woningen die in het eerste kwartaal van 2016 op de woningmarkt te koop hebben gestaan, bestaat uit woningen die aan het begin van dat eerste kwartaal al in de verkoop stonden; de resterende 22% is nieuw aanbod. Deze verhouding was in het eerste kwartaal van 2015 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 november 2015 en half februari 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 (29% versus 20% verkochte woningen). Het percentage verkochte woningen uit bestaand aanbod loopt in de afgelopen tweeënhalve jaar op en ligt met 20% in het eerste kwartaal van 2016 hoger dan een jaar geleden (15%).

3. TRANSACTIES

4 Prijsontwikkelingen

Samenvatting

De mediane verkoopprijs, zoals geregistreerd door de NVM, komt in het eerste kwartaal van 2016 voor de tiende opeenvolgende keer iets hoger uit dan in het voorliggende kwartaal. De mediane verkoopprijs ligt in dit laatste kwartaal 1,0% hoger dan in het vierde kwartaal van 2015 en flink hoger (+ 5,5%) dan in het eerste 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 laat eveneens een duidelijk herstel van de koopprijzen zien. De PBK is in het eerste kwartaal van 2016 voor de negende opeenvolgende keer gestegen (+1,3%) ten opzichte van het voorgaande kwartaal. Het niveau van de PBK ligt met 90,8 in het eerste kwartaal van 2016 nog wel ver onder het niveau van voor medio 2008 (zie figuur 4.1).

De gemiddelde verkoopprijs (volgens het Kadaster) van alle verkochte woningen is in absolute waarde gestegen van € 211.000 in het tweede kwartaal van 2013 naar € 236.300 in het eerste kwartaal van 2016. In nominale termen ligt de gemiddelde verkoopprijs daarmee nog zo'n 9% onder het niveau van medio 2008. (zie figuur 4.2).

In het eerste kwartaal van 2016 is de PBK met 1,3% gestegen ten opzichte van het voorgaande kwartaal, zoals hiervoor al gemeld. Dit blijkt het resultaat te zijn van een vergelijkbare stijging van de index voor eengezinswoningen (+1,3%) en de index voor meergezinswoningen (+1,4%). Ten opzichte van het eerste kwartaal in 2015 blijkt de PBK voor meergezinswoningen met 5,2% sterker te zijn toegenomen, dan die voor de eengezinswoningen (+3,9%) (zie figuur 4.3).

Sinds het eerste kwartaal van 2013 neemt het verschil tussen de vraagprijs en de feitelijke verkoopprijs weer af van 6,5% naar 3,4% in het eerste kwartaal van 2016, terwijl de mediane verkoopprijs weer toeneemt. De koopwoningmarkt wordt dus steeds iets minder ontspannen. In sommige woningmarktgebieden lijkt al weer sprake van een 'verkopersmarkt'. In het meeste recente kwartaal lijkt een zekere stabilisatie te ontstaan, maar de komende maanden zullen moeten uitwijzen of dit daadwerkelijk het geval is. (zie figuur 4.5).

De provincies Noord-Holland, Zuid-Holland, Utrecht, Flevoland en Zeeland hebben in het eerste kwartaal van 2016 weer een (iets) hogere PBK dan het landelijk gemiddelde. De provincie Noord-Holland kent het sterkste koopprijsherstel gemeten vanaf 2010 met een PBK van 96,7 in het meest recente kwartaal. De noord-oostelijke provincies en ook Noord-Brabant blijven tot op heden duidelijk achter in het herstel van de PBK (zie figuur 4.6).

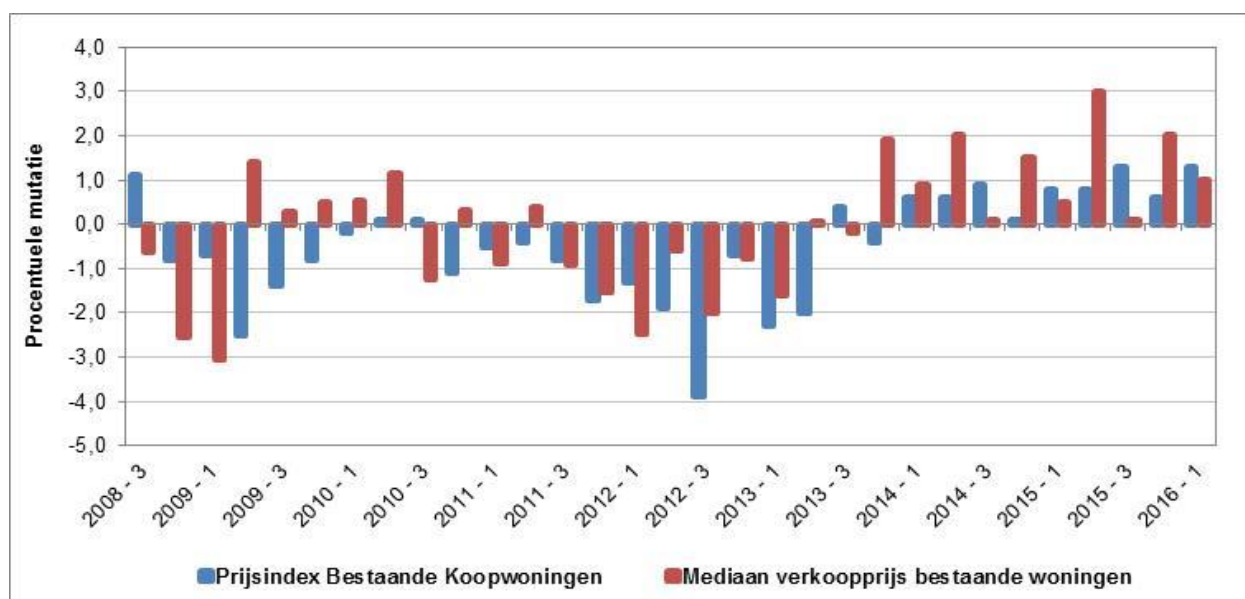
De vier grote steden laten in de afgelopen jaren een sterker herstel zien dan het landelijk gemiddelde. In Amsterdam is dit herstel het meest robuust en is met een PBK van 110,2 in het eerste kwartaal van 2016 het prijsniveau van voor de crisis op de woningmarkt al weer bereikt. Den Haag blijft iets achter op de andere drie grote steden met een PBK van 94,7 in het eerste kwartaal van 2016 (zie figuur 4.7).

4. PRIJSONTWIKKELING

De mediane verkoopprijs, zoals door de NVM geregistreerd (zie tekst in kader op de volgende pagina), komt in het eerste kwartaal van 2016 voor de tiende opeenvolgende keer iets hoger uit (+1,0%) dan in het voorliggende kwartaal (zie figuur 4.1). In vergelijking met het eerste kwartaal van 2015 is er sprake van een flinke stijging (+5,5%). Daarmee komt deze jaar op jaar mutatie nu al acht opeenvolgende kwartalen boven de 3% uit.

De Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) van alle transacties, gepubliceerd door het Kadaster en het CBS, laat in het eerste kwartaal van 2016 ook een duidelijk positieve ontwikkeling zien (+1,3%) ten opzichte van het vorige kwartaal (zie ook figuur 4.1). De PBK is daarmee voor het negende opeenvolgende kwartaal gestegen ten opzichte van hetzelfde kwartaal in het jaar daarvoor. Het niveau van de PBK ligt met 90,8 in het eerste kwartaal van 2016 nog wel ver onder het niveau van voor medio 2008. De verschillen in de ontwikkeling per kwartaal tussen de PBK en de mediane verkoopprijs van de NVM zijn vooral het gevolg van een ander meetmoment (zie kader volgende pagina), een verschil in marktaandeel van de NVM en het Kadaster, en een verschil in correctie voor de pakketsamenstelling van verkochte woningen, zoals die door de NVM en het CBS/Kadaster (zie tekst in kader op volgende pagina) wordt uitgevoerd. De ontwikkeling van de PBK bevestigt wel eveneens een serieus en aanhoudend prijsherstel.

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 – 1^e kwartaal 2016



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: CBS, Statline, 2016; NVM, Woningmarktcijfers, 2016

4. PRIJSONTWIKKELING

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 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.

Ten tijde van de gestage stijging van de PBK in de afgelopen drie jaar, is de gemiddelde verkoopprijs van alle verkochte woningen (gegevens Kadaster) in absolute waarde ook gestegen van € 211.000 in het tweede kwartaal van 2013 naar € 236.300 in het eerste kwartaal van 2016. In nominale termen ligt de gemiddelde verkoopprijs daarmee nog zo'n 9% onder het niveau van medio 2008. De daling in het vierde kwartaal 2014 en het eerste kwartaal 2015 blijkt dus slechts een kortstondige hapering te zijn geweest in het herstel van de koopprijzen, die hoogstwaarschijnlijk is toe te schrijven aan een andere pakketsamenstelling van verkochte woningen (zie figuur 4.2).

Figuur 4.2 De gemiddelde verkoopprijs bestaande woningen en de Prijsindex Bestaande Koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 1^e kwartaal 2016

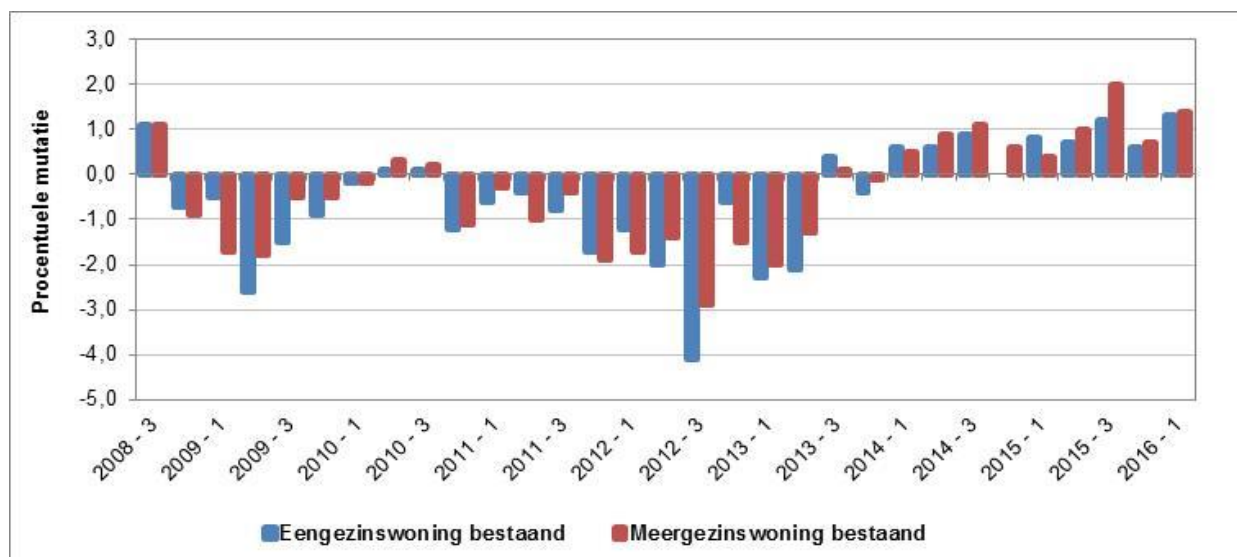


[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: CBS, Statline, 2016

4. PRIJSONTWIKKELING

Figuur 4.3 De procentuele kwartaalmutatatie van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen, naar woningtype, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 1^e kwartaal 2016



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: CBS, Statline, 2016

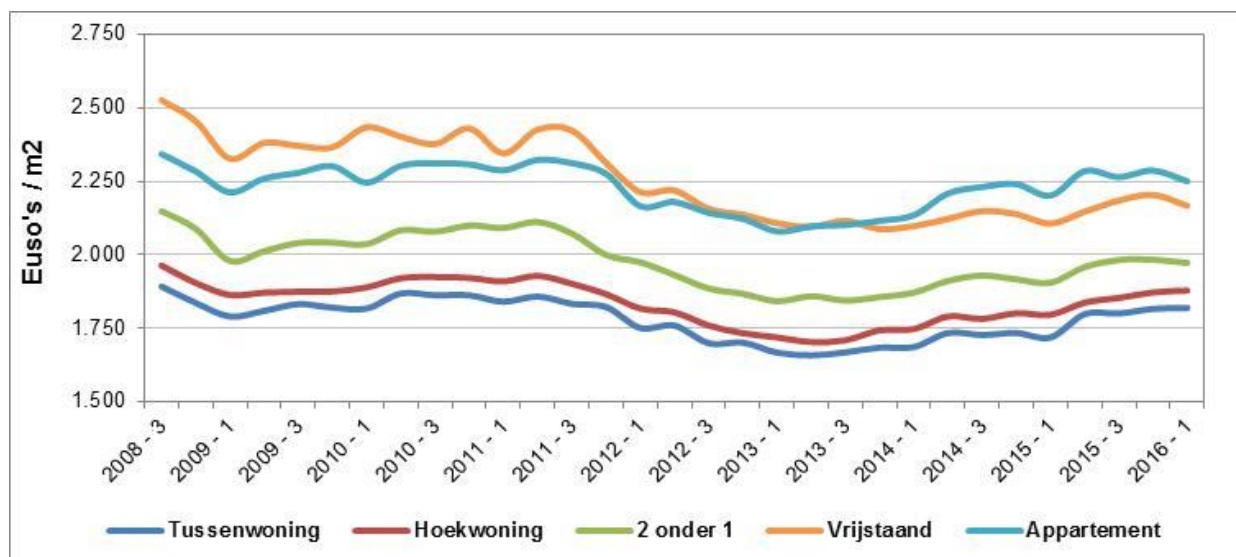
De prijsontwikkeling op de markt van bestaande koopwoningen was in de voorgaande kwartalen nog wel eens verschillend per woningtype (figuur 4.3). Net als in het vierde kwartaal van 2015, blijkt de PBK in het eerste kwartaal van 2016 echter in vrijwel dezelfde mate te zijn gestegen voor eengezinswoningen (+1,3%) als voor meergezinswoningen (+1,4%). Ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar geleden is de PBK voor eengezinswoningen met 3,9% gestegen en is deze stijging bij de meergezinswoningen 5,2%. Het prijsherstel vindt dus in beide marktsegmenten plaats, maar is relatief gezien sterker geweest bij de meergezinswoningen; het segment van de starters.

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 derde kwartaal van 2013 er voor alle woningtypen sprake is van een weer oplopende vierkante meterprijs. In het eerste kwartaal van 2016 is de vierkante meterprijs in relatieve zin het sterkst gestegen voor de appartementen en de tussenwoningen ten opzichte van zowel het vorige kwartaal (respectievelijk +1,7% en +1,0%) als hetzelfde kwartaal in 2015 (respectievelijk +5,4% en +5,6%). Dit wijst op een herstel van de koopwoningmarkt door vooral een toenemende vraag van starters. Voor de 2-onder-1 kapwoningen en de vrijstaande woningen is de vierkante meterprijs in verhouding dan ook het minst toegenomen sinds medio 2013, waarbij de vrijstaande woningen in het meest recente kwartaal zelfs een lichte daling van de vierkante meterprijs vertonen.

4. PRIJSONTWIKKELING

Figuur 4.4 De mediane verkoopprijs per m², naar woningtypen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 1^e kwartaal 2016

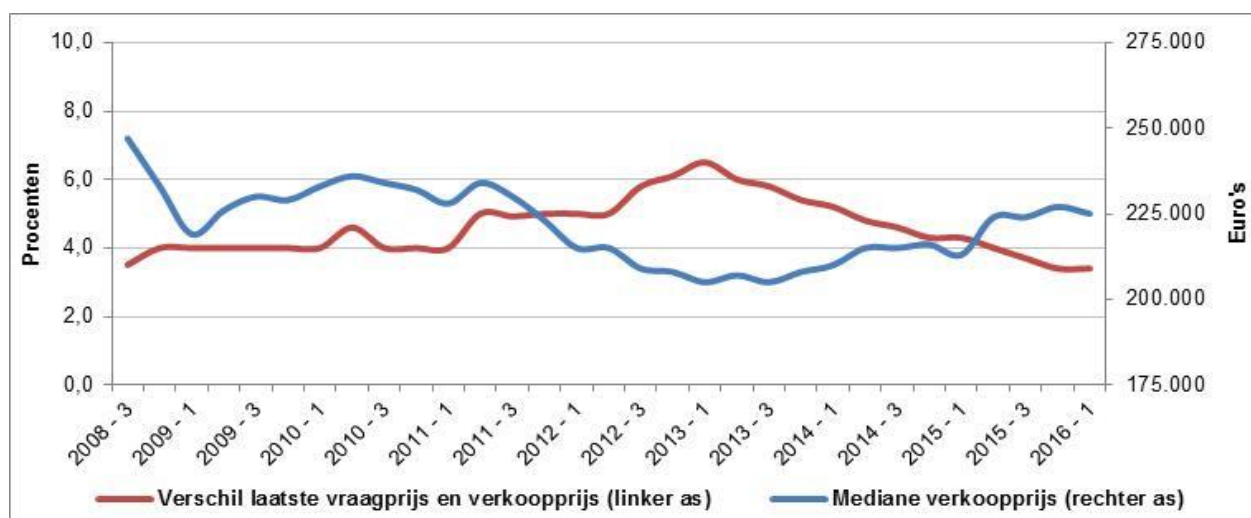


[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2016

In de periode medio 2011 – begin 2013 loopt het verschil tussen de vraagprijs en de feitelijke verkoopprijs sterk op naar 6,5% en neemt de mediane verkoopprijs sterk af. Na het eerste kwartaal van 2013 treedt er een kentering op in beide ontwikkelingen (zie figuur 4.5). Het verschil tussen vraag- en feitelijke prijs daalt naar 3,4% in het eerste kwartaal van 2016 en de mediane verkoopprijs stijgt weer. Deze ontwikkelingen wijzen op een zogenoemde 'verkopersmarkt'. Door het aantrekken van de koopwoningmarkt (meer vraag in relatie tot het aanbod en stijgende prijzen) worden de mogelijkheden tot prijsonderhandeling voor potentiële kopers geringer. In het meeste recente kwartaal lijkt een zekere stabilisatie te ontstaan, maar de komende maanden zullen moeten uitwijzen of dit daadwerkelijk het geval is.

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 – 1^e kwartaal 2016



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2016

4. PRIJSONTWIKKELING

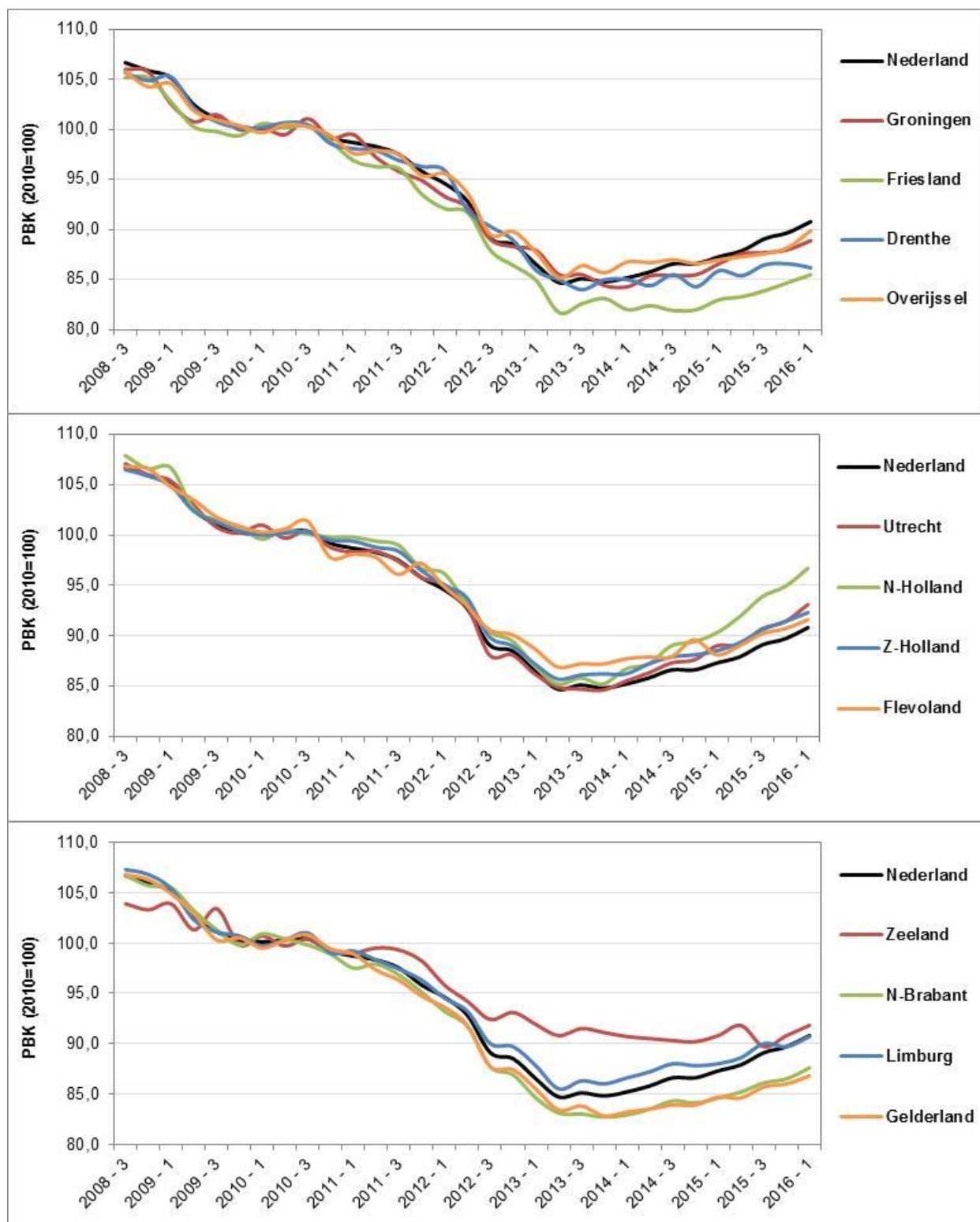
In figuur 4.5 zijn drie perioden te onderscheiden: van begin 2009 tot medio 2011, medio 2011 tot begin 2013 en vanaf eerste kwartaal 2013. Voor het aantreden van de financiële crisis en de woningmarktcrisis ging een stijging van de mediane verkoopprijs samen met een verschil tussen de vraag- en de verkoopprijs van minder dan 4%. In de periode 2009 – medio 2011 herstelt de mediane verkoopprijs zich gedeeltelijk na een forse daling en stabiliseert het verschil tussen vraag- en verkoopprijs op ongeveer 4%. In de tweede periode blijkt de aanhoudende daling van de verkoopprijzen samen te gaan met een stijgend ratio tot 6,5% in het eerste kwartaal van 2013. Hier kan sprake zijn van een zichzelf versterkend effect: doordat de verkoopprijzen dalen, zijn verkopers eerder geneigd om de vraagprijs los te laten en een lagere verkoopprijs te accepteren, waardoor de mediane verkoopprijs nog verder kan gaan dalen. Daarnaast kan ook het feit dat woningen langer te koop staan, bijdragen aan het toenemend verschil tussen vraagprijs en verkoopprijs. Met het aantrekken van het aantal transacties vanaf het eerste kwartaal 2013, start de derde periode: verkopers houden weer meer vast aan de vraagprijs en kopers zijn eerder bereid deze prijs ook te betalen, waardoor de mediane verkoopprijs stabiliseert en vervolgens licht gaat stijgen. Het verschil tussen vraag- en verkoopprijs daalt gestaag tot weer onder de 4% gemiddeld.

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. Uit figuur 4.6 valt af te lezen dat er vijf provincies zijn, waarin de PBK in het eerste kwartaal van 2016 (iets) hoger uitkomt dan het landelijk gemiddelde van 90,8. Het betreft de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland, Utrecht, Flevoland en Zeeland. De provincie Noord-Holland kent het sterkste kooprijsherstel gemeten vanaf 2010 met een PBK van 96,7 in het eerste kwartaal van 2016; gevolgd door de provincies Utrecht en Zuid-Holland. De noord-oostelijke provincies en ook Noord-Brabant blijken tot nu toe nog steeds het minste prijsherstel te kennen in de laatste jaren. Over het algemeen geldt dus dat het prijsherstel het meest duidelijk is in de provincies met een grotere vraagdruk op de woningmarkt van de grotere gemeenten.

Inzoomend op de vier grote steden (zie figuur 4.7) zien we dat de grotere vraagdruk in deze steden inderdaad tot een sterker herstel van de kooprijzen van woningen heeft geleid. Voor de gemeenten Amsterdam 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 er daarbij, niet onverwacht, het meest gunstig uit. Deze gemeente kent al ruim twee jaar lang een stijgende PBK, waarbij deze stijging ook steeds ver boven het landelijk gemiddelde uitkomt. De PBK in het eerste kwartaal van 2016 (waarde 110,2) heeft in Amsterdam het niveau van 2010 al weer ruimschoots bereikt en is zelfs hoger dan voor het uitbreken van de crisis op de woningmarkt in 2008. In de gemeente Utrecht is er ook al langere tijd een stijgende trend waar te nemen en ligt de PBK inmiddels al weer op het niveau van 2009. De gemeenten Rotterdam en Den Haag blijven achter bij de ontwikkeling in Utrecht. De waarde van de PBK (94,7) in het eerste kwartaal van 2016 ligt in Den Haag duidelijk onder die van de drie andere grote steden.

4. PRIJSONTWIKKELING

Figuur 4.6 De procentuele kwartaalmutatie van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen naar provincie en voor totaal Nederland, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 1^e kwartaal 2016

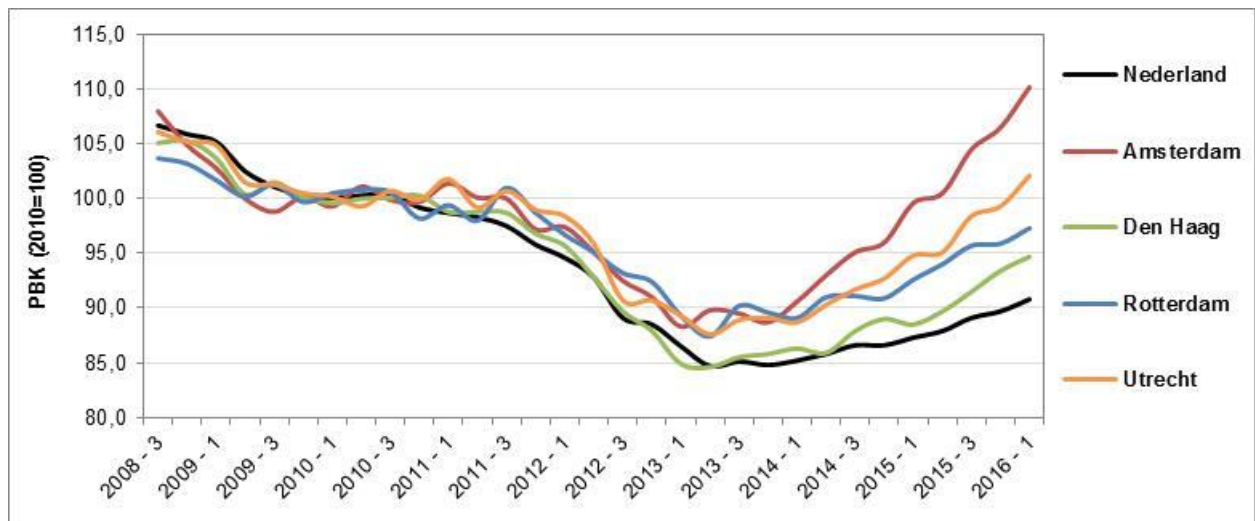


[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: CBS, Statline, 2016

4. PRIJSONTWIKKELING

Figuur 4.7 De procentuele kwartaalmutatie van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen in de vier grote steden en voor totaal Nederland, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 1^e kwartaal 2016



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: CBS, Statline, 2016

(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 Nieuwbouwmarkt

Samenvatting

De markt van nieuwbouw koopwoningen kent de laatste vijf kwartalen een wat 'op en neer gaand' beeld. Uitgaande van het voortschrijdend gemiddelde 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. In de tweede helft van 2015 hapert deze opwaartse beweging enigszins. In het vierde kwartaal van 2015 (de meest actuele beschikbare gegevens) zijn er bijna 8.000 woningen verkocht, ofwel een stijging van 24% ten opzichte van het voorliggende kwartaal en een geringe daling met 3% in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2014 (zie figuur 5.1).

De krapte-indicator (de verhouding tussen de te koop staande woningen en het aantal verkochte woningen) laat, enkele uitschieters daargelaten, al sinds eind 2012 een dalende trend zien. De score daalt in deze periode van ruim '10' naar '3,5' in het vierde kwartaal van 2014. Gedurende het jaar 2015 blijft de krapte-indicator schommelen rond deze waarde van 3,5. Een koper kan in het vierde kwartaal van 2015 gemiddeld kiezen uit drie aangeboden nieuwbouwwoningen (zie figuur 5.2).

De nieuwbouwwoningen die aan het begin van het vierde kwartaal 2015 nieuw in de verkoop zijn gebracht, hebben een grotere kans om binnen drie maanden verkocht te worden, dan woningen uit nieuwbouwprojecten die al langer in de verkoop zijn (51% versus 47%). Dit verschil is het laatste jaar wel kleiner geworden. Van de in het vierde kwartaal van 2015 verkochte nieuwbouw koopwoningen, bestaat 44% uit woningen die al langer dan drie maanden te koop staan. Daarmee ligt dit aandeel weer duidelijk lager dan in het vorige kwartaal. Er zijn dus verhoudingsgewijs meer woningen uit nieuw aangeboden projecten verkocht (zie figuur 5.3).

Voor het zesde opeenvolgende kwartaal stijgt de gemiddelde verkoopprijs in het vierde kwartaal van 2015 (+1,7%). Ten opzichte van het prijsniveau in het vierde kwartaal van 2014 komt de gemiddelde prijs ongeveer 9% hoger uit. De gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen ligt met € 271.500 zo'n 10% onder het niveau van medio 2008 (zie figuur 5.4).

De prijsontwikkeling verschilt echter sterk voor eengezinswoningen en appartementen. Na de plotselinge en forse stijging en daling in de twee voorgaande kwartalen, blijken de nieuwe meergezinswoningen in het vierde kwartaal van 2015 weer in prijs te zijn gestegen (+9%). Bij de eengezinswoningen wordt de stijging (+5%) in het derde kwartaal van 2015 opgevolgd door een minimale stijging in het vierde kwartaal (+0,1%) (zie figuur 5.5).

Het aantal nieuwbouw koopwoningen waarvoor een bouwvergunning is verleend, is vanaf medio 2013 snel gestegen tot bijna 10.300 in het tweede kwartaal van 2015. Vervolgens treedt er, naar nu blijkt, een tijdelijk terugval op in het derde kwartaal van 2015, want met ruim 8.100 vergunningen in het vierde kwartaal van 2015 (de meest actuele beschikbare gegevens) is er weer sprake van een stijging met 22% op kwartaalbasis. Het aantal vergunningen voor huurwoningen (ruim 4.150) komt in het vierde kwartaal van 2015 zo'n 11% hoger uit ten opzichte van het voorliggende kwartaal (zie figuur 5.6).

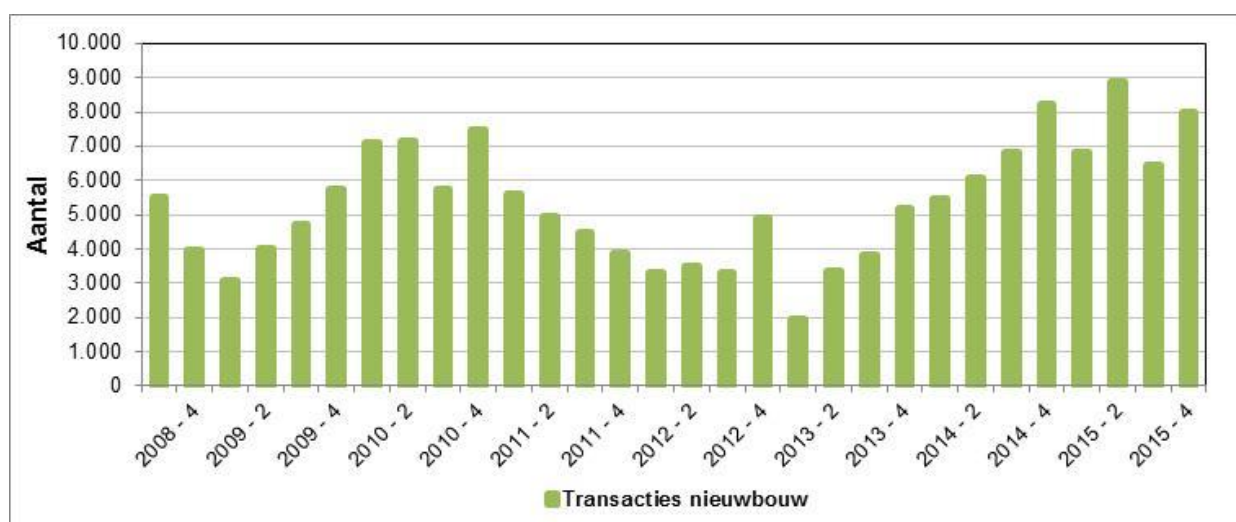
5. NIEUWBOUWMARKT

Transacties

De gegevens met betrekking tot de nieuwbouwmarkt komen met een vertraging van één kwartaal beschikbaar, waardoor de gegevens over het vierde kwartaal van 2015 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.

De markt van nieuwbouw koopwoningen kent de laatste vijf kwartalen een wat 'op en neer gaand' beeld, waardoor het herstel van de nieuwbouwmarkt iets minder duidelijk valt af te lezen uit figuur 5.1. Het aantal transacties op de markt van nieuwbouw koopwoningen fluctueert namelijk in het afgelopen jaar, mede als gevolg van het anticiperend gedrag van woonconsumenten op de aangekondigde beleidswijzigingen in de financieringsvoorwaarden voor hypotheeklen. Forse toenames van het aantal transacties in het vierde kwartaal van 2014 en in het tweede kwartaal van 2015 worden gevolgd door (minimaal) even sterke dalingen. In het vierde kwartaal van 2015 ligt het aantal verkochte nieuwbouwwoningen (bijna 8.000 woningen) weer duidelijk hoger (+24%) dan in het voorgaande kwartaal. Ten opzichte van het vierde kwartaal van 2014 is er nog sprake van een minimale daling (-3%) van het aantal transacties van nieuwe koopwoningen.

Figuur 5.1 Aantal transacties van nieuwbouwwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2015



[Klik hier voor een toelichting](#)

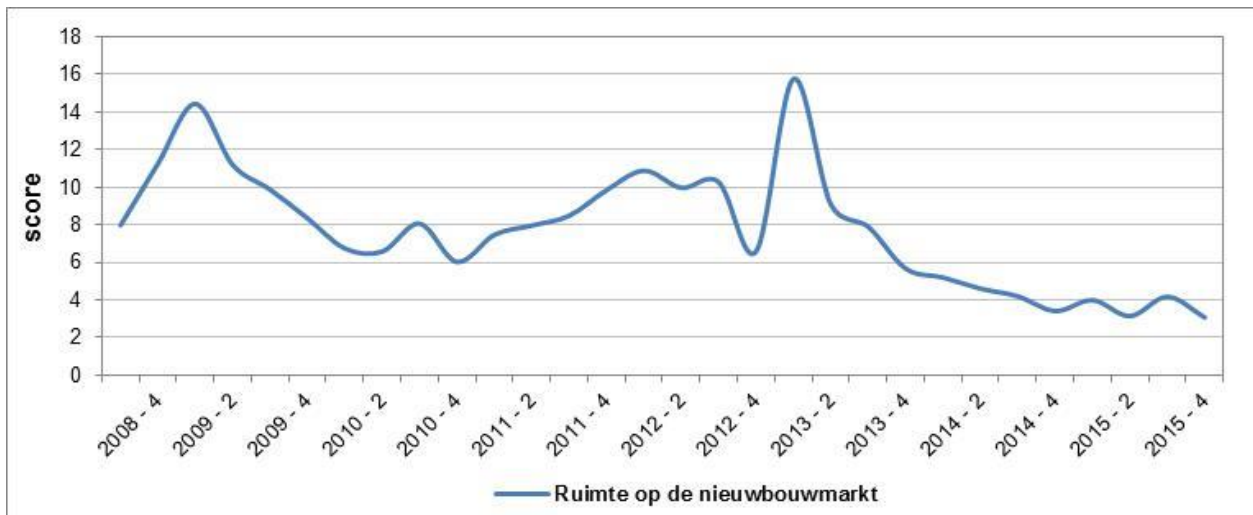
Bron: Ministerie BZK/NEPROM/OTB, Monitor Nieuwe Woningen, 2015

Uit de ontwikkeling van het aantal transacties in de nieuwbouw (zie figuur 5.1) blijkt dat de daling van het aantal verkochte nieuwbouwwoningen zich al voor de woningmarktcrisis heeft ingezet. 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 nieuwbouwmarkt 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 herstel.

5. NIEUWBOUWMARKT

Wanneer de kwartaalcijfers over twee kwartalen 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. In de tweede helft van 2015 hapert deze opwaartse beweging enigszins en daalt het aantal transacties naar ruim 7.200 in het vierde kwartaal van 2015. De komende kwartaalcijfers zullen duidelijk moeten maken of er inderdaad sprake is van een tijdelijke hapering in het herstel, waaraan de markt van nieuwbouwoopwoningen bezig was.

Figuur 5.2 De krapte-indicator nieuwbouwmkt, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2015



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: Ministerie BZK/NEPROM/OTB, Monitor Nieuwe Woningen, 2015

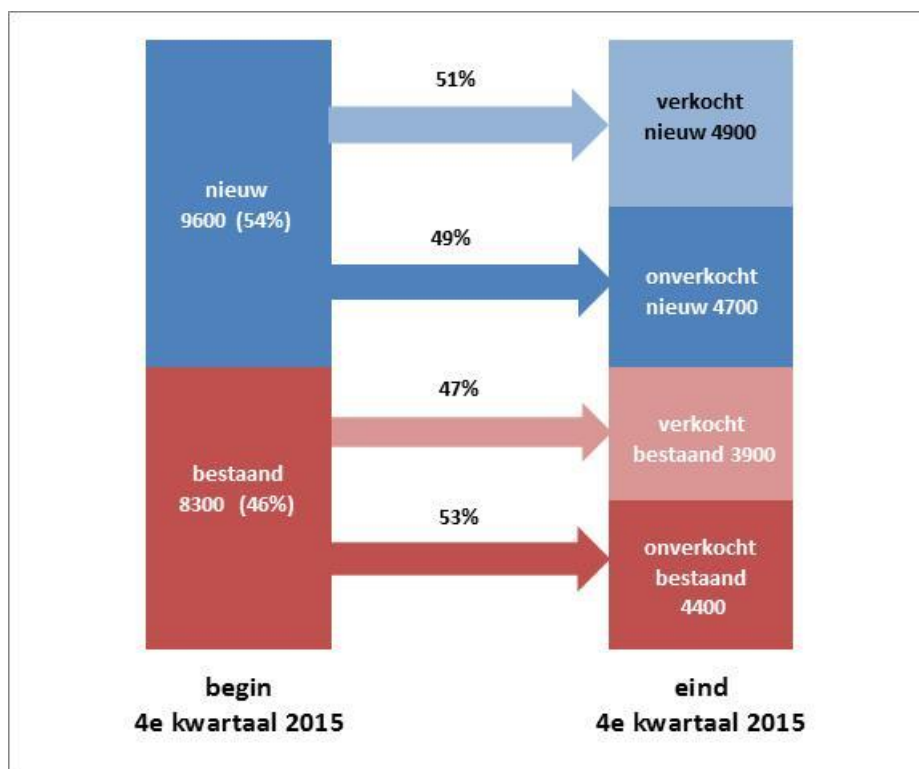
De grafische weergave van de krapte-indicator voor de nieuwbouwmkt laat eveneens zien dat het herstel op de markt van nieuwbouwwoningen vanaf eind 2012 zeer wisselend verloopt (zie figuur 5.2). Wanneer we de uitzonderlijke piek in het eerste kwartaal van 2013 (veroorzaakt door een sterke terugval in 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 vierde kwartaal van 2015 blijkt de krapte-indicator uit te komen op een waarde 3,1. Vanaf begin 2005 is deze waarde nog niet zo laag geweest: een koper van een nieuwe koopwoning kan gemiddeld kiezen uit circa drie te koop aangeboden nieuwbouwwoningen.

De krapte-indicator voor de markt van nieuwbouw koopwoningen begint al kort voor het begin van de crises in 2008 te stijgen en ligt eind 2008 op een veel hoger niveau dan in de jaren ervoor. Dit wijst op een steeds meer ontspannen koopwoningmarkt.

Op de markt van nieuwbouw koopwoningen hebben diverse subsidieregelingen er toe bijgedragen dat de vraag naar woningen in 2009 en 2010 weer aantrok. Omdat de bouwers in deze periode al minder nieuwe projecten zijn gaan aanbieden, neemt de hoogte van de krapte-indicator voor de nieuwbouwmkt weer af gedurende deze jaren; een minder ruime markt. Na 2010 zien we weer een tegengestelde beweging en neemt de krapte-indicator weer toe, maar minder snel dan op de markt van bestaande koopwoningen. Tegenover het afnemend aantal transacties vanaf dat moment staat namelijk ook een kleiner aanbod van nieuwe woningen. Eind 2012 is er een nieuw omslagpunt als gevolg van een toename van het aantal verkopen bij een minder snel groeiend aanbod.

5. NIEUWBOUWMARKT

Figuur 5.3 Het vijvermodel (instroom, voorraad, uitstroom) voor nieuwbouw woningen, 4^e kwartaal 2015



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: Ministerie BZK/NEPROM/OTB, Monitor Nieuwe Woningen, 2015

Figuur 5.3 geeft een (vereenvoudigde versie) van het 'vijvermodel' voor de nieuwbouwmarkt weer. De nieuwbouwwoningen die aan het begin van het vierde kwartaal van 2015 nieuw in de verkoop worden gebracht, hebben nog steeds een grotere kans om binnen drie maanden verkocht te worden dan woningen uit nieuwbouwprojecten die al langer in de verkoop zijn (51% versus 47% verkochte woningen). Dit verschil is in de afgelopen kwartalen wel kleiner geworden. Van alle nieuwbouw koopwoningen die in het vierde kwartaal 2015 zijn verkocht, bestaat 44% uit woningen die al langer dan drie maanden te koop staan. Daarmee ligt dit aandeel dit kwartaal fors lager dan in het derde kwartaal van 2015 (62%). Er worden dus verhoudingsgewijs meer woningen uit nieuw opgestarte projecten verkocht, wat een signaal kan zijn voor het weer aantrekken van nieuwe projecten.

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.

Verkoopprijzen

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). Maar ook op de nieuwbouwmarkt stijgt de gemiddelde verkoopprijs in het vierde kwartaal van 2015 (+1,7%); al weer voor het zesde opeenvolgende kwartaal. Daarmee komt de gemiddelde prijs ongeveer 9% hoger uit ten opzichte van het prijsniveau in het vierde kwartaal van 2014. De gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen ligt met € 271.500 nog wel zo'n 10% 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 – 4^e kwartaal 2015

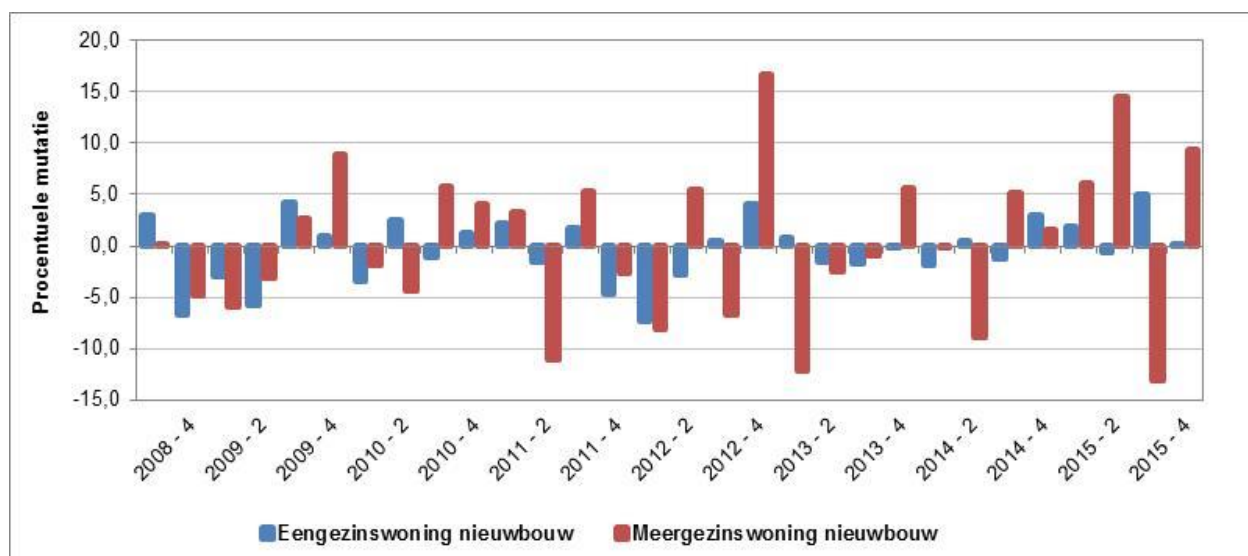


[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: Ministerie BZK/NEPROM/OTB, Monitor Nieuwe Woningen, 2015

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). Er zijn twee perioden van flinke prijscorrecties, waardoor de gemiddelde prijs van nieuwbouwwoningen eind 2015 circa 10% onder het prijsniveau van 2008 uitkomt. De prijsontwikkeling op de nieuwbouwmarkt 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 – 4^e kwartaal 2015



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: Ministerie BZK/NEPROM/OTB, Monitor Nieuwe Woningen, 2015

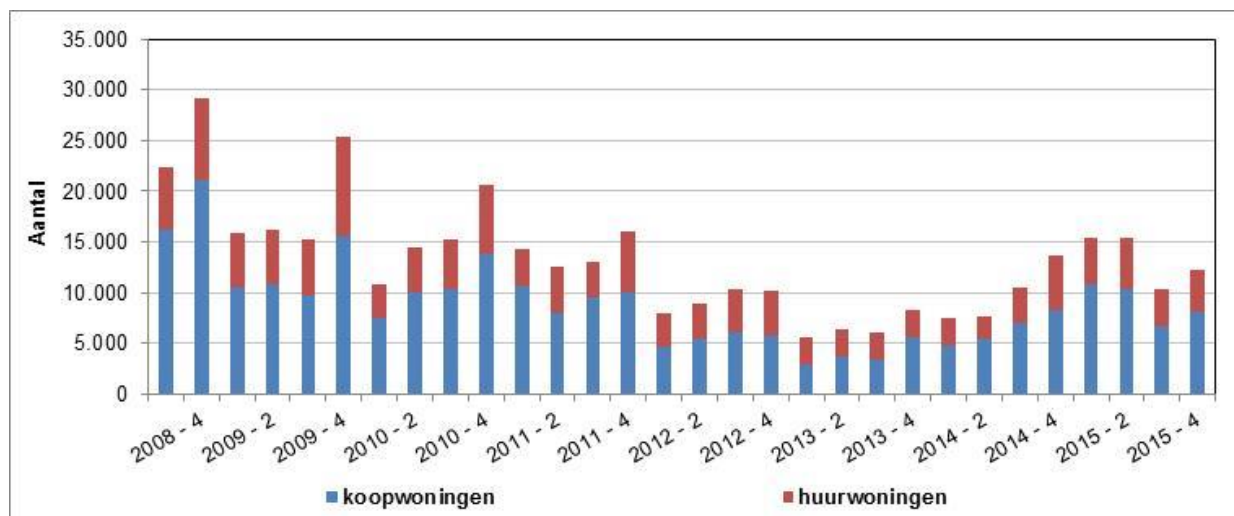
In figuur 5.5 wordt de procentuele mutatie van de prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen op kwartaalbasis weergegeven voor eengezinswoningen en appartementen afzonderlijk. Daarin valt op dat met name de gemiddelde koopprijs voor meergezinswoningen de laatste drie kwartalen grote prijschommelingen heeft gekend. Na prijsstijging en prijsdaling in de twee vorige kwartalen, is er in het vierde kwartaal van 2015 weer sprake van een flinke prijsstijging (+9,3%). Dit marktsegment wordt, zoals bekend, gekenmerkt door een grotere prijsvolatiliteit, als gevolg van een grotere heterogeniteit van het woningaanbod. Het vermoeden bestaat dan ook, dat er in de laatste kwartalen sprake is geweest van een bijzonder pakket aan verkochte appartementen. Bij de eengezinswoningen wordt de stijging (+5,0%) in het derde kwartaal van 2015 opgevolgd door een minimale stijging in het vierde kwartaal (+0,1%). In beide woningmarktsegmenten blijft de gemiddelde verkoopprijs nog duidelijk achter op het niveau bij het begin van de crisis (medio 2008).

Woningbouwproductie

Het aantal transacties op de nieuwbouwmarkt hangt natuurlijk nauw samen met de productie van nieuwe woningen. De nieuwbouwproductie begint met het aanvragen van een bouwvergunning. Het aantal nieuwbouwwoningen waarvoor een bouwvergunning wordt verleend, laat vanaf medio 2013 weer een stijgende trend zien (zie figuur 5.6). In de eerste helft van 2015 is op kwartaalbasis voor meer dan 10.000 nieuw te bouwen koopwoningen een bouwvergunning verleend. In het derde kwartaal van 2015 daalt het aantal onverwachts (normaal loopt aantal vergunningen voor nieuwbouw woningen per kwartaal op in een jaar) naar 6.650 bouwvergunningen voor nieuwe koopwoningen. In het laatste kwartaal van 2015 neemt het aantal nieuwbouw koopwoningen waarvoor een bouwvergunning is verleend weer toe tot ruim 8.100. Dit betekent een stijging van 22% ten opzichte van het vorige kwartaal, maar nog wel een daling van 2% in vergelijking met het vierde kwartaal van 2014.

Het aantal nieuw te bouwen huurwoningen met bouwvergunning (ruim 4.150) blijkt in het vierde kwartaal van 2015 eveneens hoger uit te komen dan in het kwartaal ervoor (+11%). In vergelijking met hetzelfde kwartaal van 2014 ligt dit aantal wel 22% lager. Uit figuur 5.6 valt verder af te lezen dat het aantal te bouwen woningen met een bouwvergunning in de huursector en zeker in de koopsector, in absolute zin nog ver verwijderd blijft van het niveau in het vierde kwartaal van 2008.

Figuur 5.6 Het aantal nieuwe woningen waarvoor bouwvergunning is verleend, naar eigendomsverhouding, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2015



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: CBS, Statline, 2016

Minder bouwvergunningen in met name 2012 en 2013 heeft natuurlijk ook gevolgen voor de omvang van de productie van nieuwe koopwoningen in de jaren daarna; zeker omdat (vooral onder minder gunstige woningmarktomstandigheden) 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. Dat proces duurt onder de huidige omstandigheden veelal nog langer dan in de periode voor 2008, mede door herontwikkeling van nieuwbouwplannen bij tegenvallende verkoopresultaten.

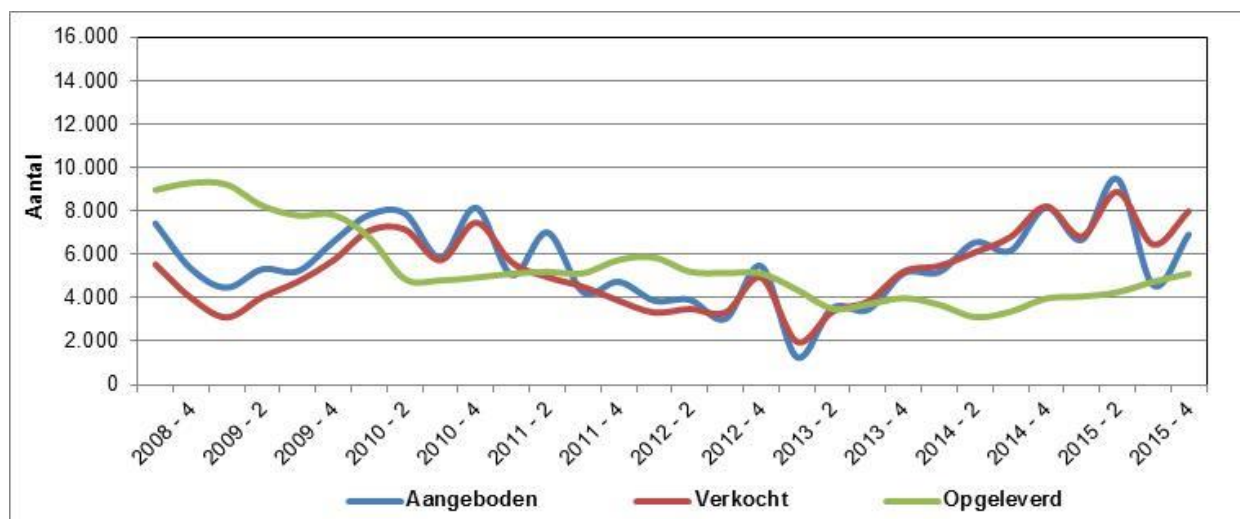
De relatie tussen het verkrijgen van een bouwvergunning en het op de markt brengen van de woningen verloopt dus niet helemaal een op een, maar kent wel een sterk verband. De opleving in het aantal verleende bouwvergunningen vanaf begin 2014 is zichtbaar worden in het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen in 2015. Het duurt gemiddeld 1,5 tot 2 jaar voordat een woning wordt opgeleverd, nadat de bouwvergunning is afgegeven.

Het opmerkelijke karakter van het derde kwartaal van 2015 is ook terug te zien in een onverwachte daling van het aantal aangeboden en verkochte woningen in dat kwartaal, gevolgd door weer een stijging in het laatste kwartaal van 2015 (zie figuur 5.7). Na de forse daling (-51%) in het derde kwartaal neemt het aantal aangeboden nieuwbouwwoningen weer flink toe (+50%) tot ruim 6.900 woningen in het vierde kwartaal van 2015. In iets mindere mate is eenzelfde ontwikkeling terug te vinden in het aantal verkochte nieuwbouw koopwoningen: -27% in het derde kwartaal en +24% in het vierde kwartaal van 2015. Wel zijn er in dit laatste kwartaal ruim 1.000 nieuwe koopwoningen meer verkocht dan dat er werden aangeboden; er worden dus meer woningen uit de 'pijplijn van bestaande projecten' verkocht.

5. NIEUWBOUWMARKT

Het aantal opgeleverde nieuwe koopwoningen fluctueert sowieso sterk per kwartaal; in figuur 5.7 is daarom het voortschrijdend gemiddelde opgenomen. Het aantal opgeleverde koopwoningen laat in de laatste zes kwartalen een voorzichtig stijgende tendens zien. Met ruim 5.900 woningen blijft het aantal opgeleverde koopwoningen in het vierde kwartaal van 2015 nog ver verwijderd van de praktijk voor 2010. Het herstel van de nieuwbouwmarkt blijft daarmee achterop bij dat van de markt van bestaande koopwoningen.

Figuur 5.7 Het aantal aangeboden, verkochte en opgeleverde nieuwbouw koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2015



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: Ministerie BZK/NEPROM/OTB, Monitor Nieuwe Woningen, 2015

6 Toekomst

Samenvatting

Het aantal aanvragen voor hypotheekoffertes is in het eerste kwartaal van 2016 gedaald (-15%) ten opzichte van het vorige kwartaal. Deze daling past in het normale seizoenpatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt en kan als 'beperkt' worden betiteld. Gegeven het normale seizoenpatroon en het relatief hoge aantal nieuwe hypotheekaanvragen in het eerste kwartaal van 2016, verwachten we dat het aantal nieuw afgesloten hypotheeken in het tweede kwartaal van 2016 weer duidelijk zal gaan oplopen. Daarbij kan het kwartaalcijfer naar verwachting boven de 60.000 hypotheeken uitkomen (zie figuur 6.1).

Het aantal verkochte woningen, dat door de NVM is geregistreerd in het eerste kwartaal van 2016, is lager dan in het vierde kwartaal van 2015. Dit is volgens verwachting, gezien het seizoenpatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt. Maar ten opzichte van het eerste kwartaal in voorgaande jaren springt dit eerste kwartaal van 2016 (ruim 34.800 verkochte woningen) er zeer gunstig uit. Normaal gesproken registreert de NVM in het tweede kwartaal meer verkochte woningen dan in het eerste kwartaal van hetzelfde jaar. Naar verwachting zal het aantal verkopen van bestaande woningen in het tweede kwartaal van 2016 dan ook verder oplopen naar ruim 40.000 NVM-verkopen.

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. De sterke toename van de score op de Marktindicator in de laatste drie kwartalen, versterkt de verwachting van een goed tweede kwartaal in 2016 met betrekking tot het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad. Het aantal van rond de 45.000 à 50.000 bij het Kadaster geregistreerde transacties is daarbij een zeer reële verwachting (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 het eerste kwartaal van 2016 maakt een verder herstel van het aantal verkopen van nieuwe koopwoningen in het eerste en tweede kwartaal van 2016 zeer aannemelijk. Daarbij lijkt een aantal van zo'n 9.000 verkochte nieuwe koopwoningen op kwartaalbasis weer haalbaar in het eerste kwartaal van 2016 (zie figuur 6.3).

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 ramingen in de kortetermijnraming Maart 2016 van het CPB zal er in het komend jaar een redelijke economische groei optreden. Daarbij zullen ook de inkomens gemiddeld meer groeien dan in de afgelopen jaren. Het inflatieniveau zal in 2016 naar verwachting wel beperkt oplopen. De werkloosheid zal naar alle waarschijnlijkheid licht gaan dalen, maar blijft op een historisch gezien tamelijk hoog niveau. Ondanks het aantrekken van de economie is de verwachting, dat de kapitaalmarktrente in 2016 historisch laag zal blijven (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	1,90	1,80	2,00
Inflatie	0,20	0,30	1,00
Werkloosheidspercentage	6,90	6,50	6,30
Kapitaalmarktrente	0,70	0,60	0,60
Loonontwikkeling	1,20	1,50	1,70

[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: CPB 2016

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 iets af, waar echter wel een bescheiden stijging van de huishoudensinkomens tegenover staat in de komende periode. Maar omdat per 1 januari 2016 de LTV norm weer naar maximaal 102% is aangescherpt, de per 1 juli 2015 versterkte aanscherping van de normering voor de maximale financieringslasten blijft gelden, kan de betaalbaarheid van koopwoningen het komend jaar met name voor potentiële starters wat meer onder druk komen te staan. Daar staat tegenover dat de normering van de maximale financieringslasten voor tweeverdieners sinds 1 januari 2016 juist weer wat verruimd is, zodat 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. Ook de starters op de koopwoningmarkt blijken 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%. Het aantal transacties op de koopwoningmarkt en de verkoopprijzen blijven zich namelijk opwaarts bewegen (er zijn overigens geen eenduidige gegevens beschikbaar over het aandeel van de starters en van de doorstromers in het totaal aantal transacties).

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.

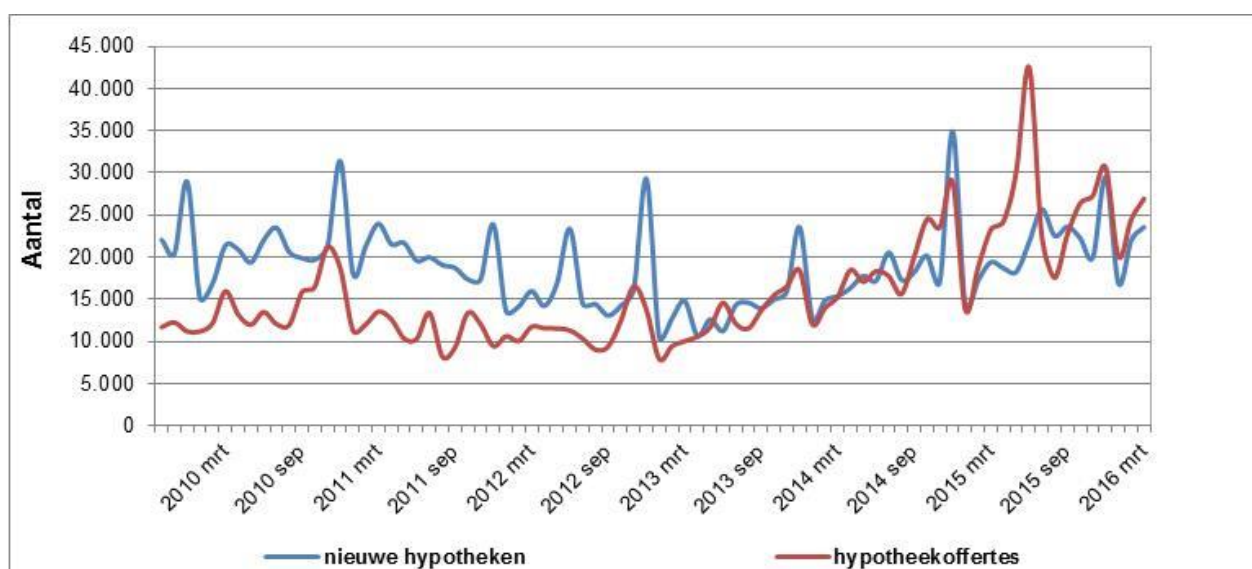
Voor een deel van de potentiële doorstromers geldt nog steeds dat zij een oplossing moeten vinden voor de eventuele restschuld, waarmee zij geconfronteerd kunnen worden bij verkoop van de huidige woning. Dit geldt met name voor eigenaarsbewoners die na 2003 de woning hebben gekocht. De koopprijsstijging

sinds het begin van 2014 hebben de omvang van de eventuele restschuld al wel verkleind, maar het vergt nog wel enkele jaren met een verdere kooprijstijging alvorens dit probleem vanzelf opgelost zal zijn. Voor potentiële starters schept een kooprijstijging enerzijds vertrouwen om tot het kopen van een woning over te gaan, maar anderzijds verslechtert daardoor ook weer de betaalbaarheid van de koopwoning. Zeker nu een ondersteuning in de vorm van Starterslening en schenkingen deels zijn weggefallen. Ten slotte spelen ook de ontwikkelingen op de huurmarkt een belangrijke rol. De (sterk) stijgende huurprijzen maken een koopwoning voor steeds meer huurders 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 hypotheek (geregistreerd door HDN) en het aantal nieuw afgesloten hypotheek (geregistreerd door het Kadaster) hebben betrekking op zowel hypotheek bij aankoop van een woning, tweede hypotheek op een eigen woning, als ook oversluitingen (naar een andere hypotheekvorm) van bestaande hypotheek. Dit verklaart ook waarom het aantal nieuwe hypotheek (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 hypotheek en het aantal nieuw afgesloten hypotheek, op maandbasis, in de periode november 2009 – maart 2016



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: HDN, 2015; Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2015

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 periode januari 2010 – december 2014 blijkt dat het aantal aanvragen gemiddeld genomen met ongeveer één maand vertraging parallel loopt aan de feitelijk afgesloten hypotheek. In het kalenderjaar 2015 is dit verband minder duidelijk door de sterk op en neergaande beweging van het aantal hypotheekaanvragen. Uit figuur 6.1 wordt ook duidelijk dat na de onverwachte dip in het derde kwartaal van 2015, er in de maanden oktober tot en met december een duidelijke toename is van het aantal hypotheekaanvragen. De daling van het aantal aanvragen in de eerste maand van 2016 past in het normale seizoenpatroon. Het aantal feitelijk afgesloten hypotheek beweegt (met enige vertraging) duidelijk mee met bovenstaande ontwikkeling. Gegeven het normale seizoenpatroon en de stijging van het aantal nieuwe hypotheekaanvragen in de maanden februari en maart van 2016, verwachten we dat het aantal nieuw afgesloten hypotheek in het tweede kwartaal van 2016 verder zal oplopen. Daarbij zal het niveau van het tweede kwartaal in 2015 overstegen kunnen worden, zodat we boven de 60.000 hypotheek zullen uitkomen.

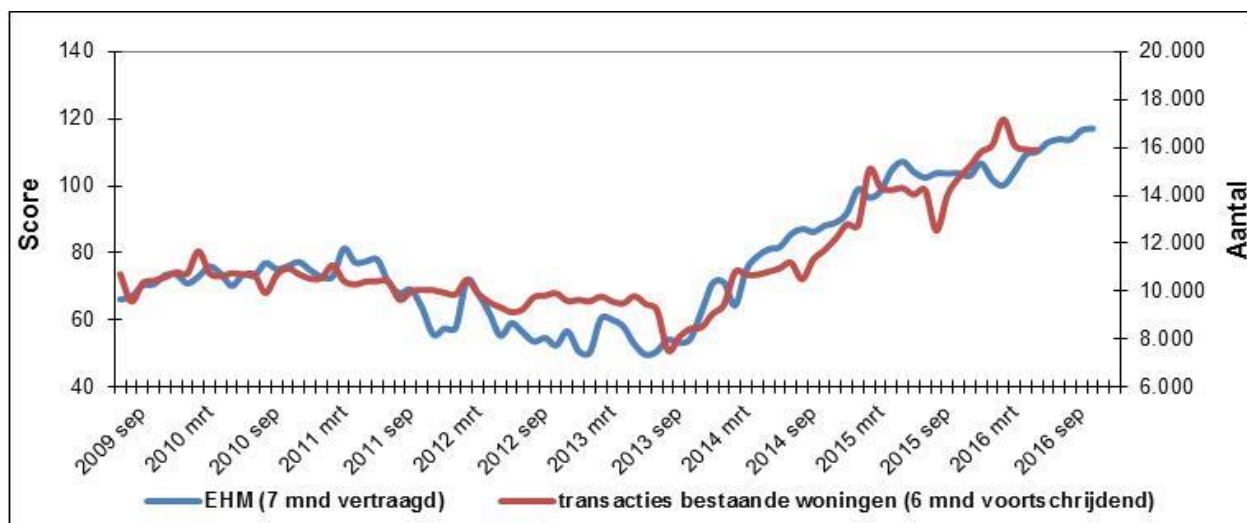
Transacties bestaande koopwoningen

Gezien de relatief beperkte daling van het aantal verkopen en transacties van koopwoningen in de eerste drie maanden van 2016 en het seizoenspatroon dat de koopwoningmarkt normaliter kenmerkt, is een verdere stijging van het aantal verkopen en transacties van koopwoningen in de komende maanden te verwachten. Normaal gesproken registreert de NVM in het tweede kwartaal meer verkochte woningen dan in het eerste kwartaal van het jaar. De relatief beperkte daling van het aantal hypotheekaanvragen in het eerste kwartaal van 2016 schept de verwachting, dat het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in de komende drie maanden weer verder zal oplopen. Daarbij kan dit aantal uitkomen op ruim 40.000 verkochte woningen. Het aantal transacties van bestaande woningen (zoals geregistreerd door het Kadaster) zal volgens het normale seizoenspatroon in het tweede kwartaal van 2016 ook hoger uitkomen dan in het eerste kwartaal. Hier liggen 48.000 tot 50.000 transacties in de lijn der verwachting, gezien de recente ontwikkelingen op de hypotheekmarkt en het oplopend aantal verkochte woningen.

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 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 blijkt in 2012 historisch laag te zijn geweest, maar is vanaf eind 2012 sterk toegenomen tot boven de neutrale waarde '100' vanaf september 2014. Na een zekere stabilisatie in de eerste zeven maanden van 2015 zit het vertrouwen in de laatste vijf maanden weer duidelijk in de lift.

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 mei 2009 – oktober 2016



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2015; VEH, Eigen Huis Marktindicator, 2015

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 verdere stijging van het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad in de lijn der verwachting. Mede als gevolg van het normale seizoenspatroon. Zoals gezegd, zijn er rond de 45.000 à 50.000 transacties te verwachten in het tweede kwartaal van 2016.

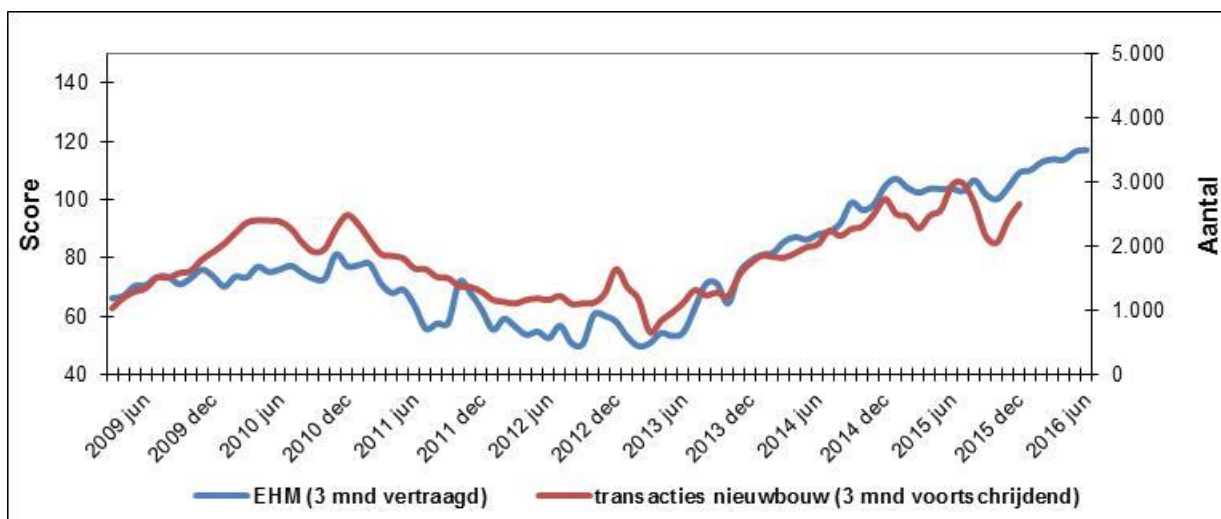
Verkopen nieuwbouw koopwoningen

Dezelfde analyse is uitgevoerd voor de markt van nieuwbouwkoopwoningen. Het aantal verkopen van nieuwe koopwoningen wordt voor een belangrijk deel door dezelfde factoren bepaald: economische vooruitzichten, de betaalbaarheid van de koopwoningen, het aanbod van woningen, het overheidsbeleid met betrekking tot het wonen en het vertrouwen bij woonconsumenten.

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 0,81). 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.

Ervan uitgaande dat de hoge correlatie wijst op een verband tussen dit vertrouwen en het keuzegedrag van woonconsumenten op de markt van nieuwbouwkoopwoningen in de nabije toekomst, ligt een verdere toename van het aantal verkopen van nieuwe koopwoningen op termijn eveneens in de lijn der verwachting. In de eerste maanden van 2016 zal het herstel in het aantal verkochte nieuwe koopwoningen uit het vierde kwartaal zich verder voortzetten. In combinatie met het normale seizoenpatroon, waarbij het aantal transacties door het jaar heen oploopt per kwartaal, kunnen er in het eerste kwartaal van 2016 naar verwachting tussen de 8.500 en 9.000 verkochte nieuwbouw koopwoningen genoteerd worden.

Figuur 6.3 De samenhang tussen het aantal verkochte nieuwbouwwoningen en de score op de Eigen Huis Marktindicator, op maandbasis, in de periode maart 2009 – juni 2016



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: Ministerie BZK/NEPROM/OTB, MonitorNieuweWoningen, 2015; VEH, Eigen Huis Marktindicator, 2015

Bijlage A **Demografie en economie**

Demografie

In 2015 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 2040 kleiner worden. Deze bevolkingsgroei heeft ook geleid tot een behoorlijke toename van het aantal huishoudens in Nederland. Tussen 1995 en 2015 is dit aantal met ruim 1 miljoen opgelopen tot ruim 7,66 miljoen huishoudens. 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 bij het huidige, meer gunstige economisch klimaat extra geëffectueerd zal gaan worden.

Figuur B.1 Aantal huishoudens, omvang woningvoorraad en omvang nieuwbouwproductie, op jaarbasis, in de periode 1995-2015 en prognose aantal huishoudens, op jaarbasis, in de periode 2013-2030



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: CBS, Statline, 2015

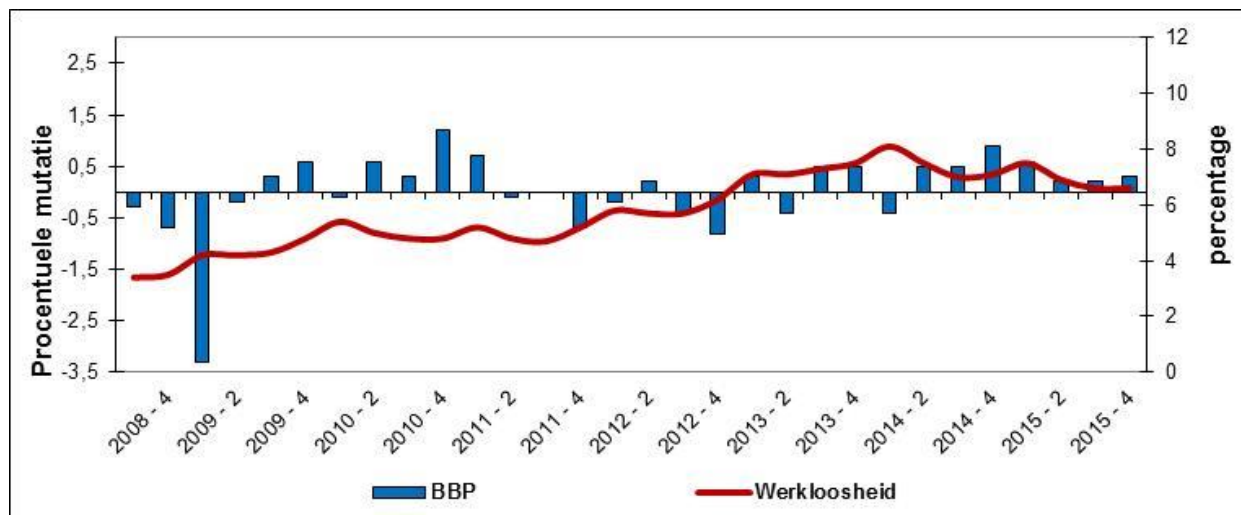
De feitelijke ontwikkeling zal evenwel afhangen van met name migratiebewegingen in en uit het land, de economische omstandigheden en het sociale stelsel in de toekomst. De economische zelfstandigheid is namelijk een belangrijke voorwaarde voor de huishoudenvorming. De latente vraag naar (koop)woningen 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 alleen nog (kleine) positieve groeicijfers waar te nemen. De omvang van de werkloosheid daalt dan ook licht gedu-

rende de jaren 2014-2015. In het eerste kwartaal van 2015 komt deze lager uit dan in het eerste kwartaal van 2014 en in het tweede kwartaal van 2015 daalt de werkloosheid weer verder. 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 - 4^e kwartaal 2015



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: CBS, Statline, 2015

De geringe maar aanhoudende verbeteringen in de economische omstandigheden sinds medio 2013 leiden tot betere vooruitzichten voor de huishouden 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 kooprijzen 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 meer recente kooprijfstijgingen zullen daarbij psychologisch positief doorwerken, want 'straks wordt het te koop staand aanbod 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 gedurende de jaren 2013 en 2014. 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.

Het algemene consumentenvertrouwen lijkt in de afgelopen zes maanden juist weer in een neerwaartse trend te komen, nadat het door het CBS gemeten vertrouwen in de eerste helft van 2015 nog was opgelopen. Het algemene consumentenvertrouwen ontwikkelt zich dus afwijkend van het vertrouwen in de koopwoningmarkt.

Figuur B.3 Het algemene consumentenvertrouwen en de Eigen Huis Marktindicator, score op maandbasis, in de periode juli 2008 - maart 2016



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: CBS, Statline, 2015; VEH, Eigen Huis Marktindicator, 2015

OTB – Onderzoek voor de gebouwde omgeving

Faculteit Bouwkunde, TU Delft

Jaffalaan 9, 2628 BX Delft

Postbus 5030, 2600 GA Delft

Telefoon: +31 (0)15 278 30 05

E-mail: OTB-bk@tudelft.nl

www.otb.bk.tudelft.nl