

**Monitor koopwoningmarkt  
3e kwartaal 2016 (hoofdrapport)**

Boumeester, Harry

**Publication date**  
2016

**Document Version**  
Final published version

**Citation (APA)**  
Boumeester, H. (2016). *Monitor koopwoningmarkt: 3e 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.



# Monitor koopwoningmarkt

3<sup>e</sup> kwartaal 2016  
(hoofdrapport)

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

*Harry Boumeester*

Oktober 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	
		<p><b>Economie (2<sup>e</sup> kwartaal 2016) (CBS)</b></p> <p>De economische groei is voor de vierde opeenvolgende keer groter dan in het vorige kwartaal.</p> <p>De economische groei is voor de tweede opeenvolgende keer groter dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.</p>
		<p><b>Vertrouwen (VEH)</b></p> <p>Het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder consumenten is voor de zesde opeenvolgende keer groter dan in het vorige kwartaal.</p> <p>Het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder consumenten is voor de veertiende opeenvolgende keer groter dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.</p>
		<p><b>Leencapaciteit (DNB)</b></p> <p>De gemiddelde hypotheekrente is voor de dertiende opeenvolgende keer lager dan in het vorige kwartaal.</p> <p>De gemiddelde hypotheekrente is voor de zeventiende opeenvolgende keer lager dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.</p>
		<p><b>Hypotheken (HDN)</b></p> <p>Het aantal hypotheekaanvragen is lager dan in het vorige kwartaal.</p> <p>Het aantal hypotheekaanvragen is voor de vierde opeenvolgende keer groter dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.</p>
		<p><b>Verkochte bestaande koopwoningen (NVM)</b></p> <p>Het aantal verkochte woningen in de bestaande woningvoorraad is lager dan in het vorige kwartaal.</p> <p>Het aantal verkochte woningen in de bestaande woningvoorraad is voor de dertiende opeenvolgende keer groter dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.</p>
		<p><b>Prijsontwikkeling bestaande koopwoningen (CBS/Kadaster)</b></p> <p>De Prijsindex Bestaande Koopwoningen is voor de elfde opeenvolgende keer hoger dan in het vorige kwartaal.</p> <p>De Prijsindex Bestaande Koopwoningen is voor de tiende opeenvolgende keer hoger dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.</p>
		<p><b>Transacties nieuwbouw koopwoningen (2<sup>e</sup> kwartaal 2016) (MNW)</b></p> <p>Het aantal transacties van nieuwbouw koopwoningen is hoger dan in het vorige kwartaal.</p> <p>Het aantal transacties van nieuwbouw koopwoningen is lager dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.</p>



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 één van de eerste acties zijn. Daarmee zijn gegevens over de activiteiten op *de hypotheekmarkt* niet alleen informatief, maar hebben deze (waarschijnlijk) ook een voorspellende waarde ten aanzien van de activiteiten op de koopwoningmarkt op de korte termijn.

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

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

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

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

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



## 1 Leencapaciteit

De hypotheekrente is wederom licht gedaald tot naar schatting 2,5%, de inkomens zijn licht gestegen, terwijl het maximale financieringslastpercentage (LTI) ten opzichte van het vorige kwartaal haast ongewijzigd is gebleven (zie tabel 1.1). Deze ontwikkelingen in het derde kwartaal van 2016 hebben er toe geleid, dat met name voor de middelhoge en hoge inkomensgroepen er weer iets hogere maximale hypothecaire leningen mogelijk zijn geworden. Doordat per 1 januari 2016 de maximale LTV norm van 102% geldt, blijft de inbreng van eigen geld wel noodzakelijk. Dit verhoogt in theorie de drempel om te kopen voor vooral 'onvermogenen' (starters/lagere inkomens).

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

**Tabel 1.1 Procentuele mutatie reëel beschikbaar inkomen, gemiddelde kapitaalrentepercentage, gemiddelde hypotheekrentepercentage en toegestane LTV, op halfjaarbasis, in de periode 1<sup>e</sup> helft 2010- medio 2<sup>e</sup> helft 2016**

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

[Klik hier voor een toelichting](#)

\*Inkomensontwikkeling 2016-I betreft het cijfer over het tweede kwartaal van 2016

\*\* rentepercentage betreft een schatting van het percentage in september 2016

Bron: CBS, Statline, 2016; DNB, 2016

### Maximale leencapaciteit

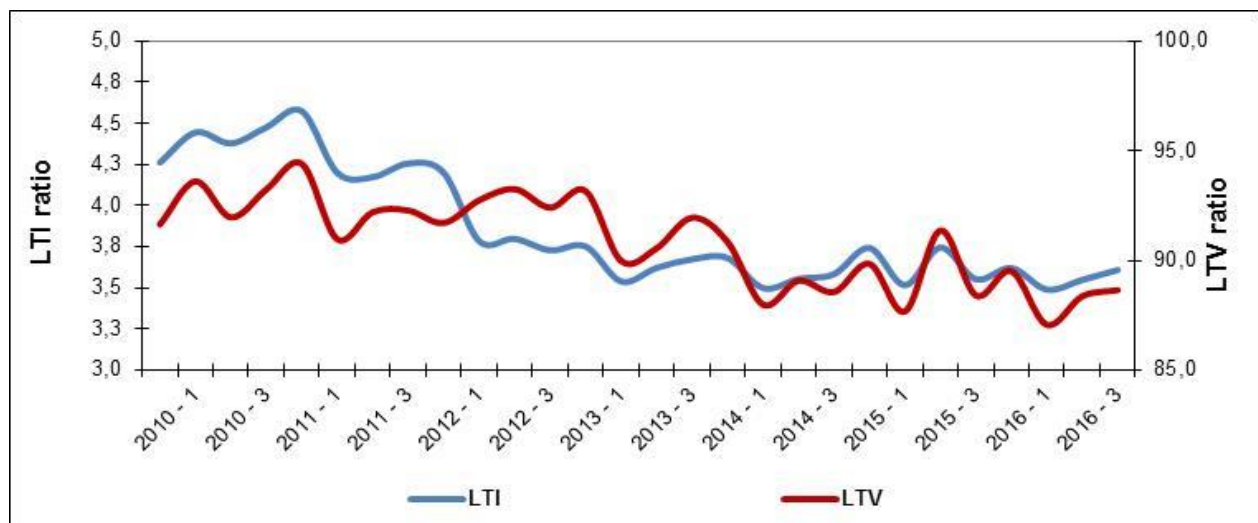
Omdat in Nederland het 'sparen vooraf' geen gemeengoed is bij het aanschaffen van een woning, is de leencapaciteit van huishoudens erg bepalend voor de wensen die men heeft, en de keuzes die men maakt op de koopwoningmarkt. Daarnaast is natuurlijk het in te brengen eigen vermogen (bijvoorbeeld de overwaarde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



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

De hoogte van de gemiddelde Loan-To-Value ratio (LTV), de relatie tussen de hoogte van de hypotheek en de waarde van de woning, laat sinds het begin van 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 bedraagt, dan is de maximaal toegestane hypotheeksom € 306.000). De gemiddelde LTV ratio van de in het derde kwartaal van 2016 aangevraagde hypotheekoffertes bedraagt 89%. Het beleid dat eind 2012 is ingezet om de maximale LTV jaarlijks te verlagen van 106% naar 100% in 2018, is in grote lijnen herkenbaar in de licht dalende tendens van de gemiddelde LTV bij de aanvragen van hypotheek (zie figuur 1.1).

**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<sup>e</sup> kwartaal 2009 – 3<sup>e</sup> kwartaal 2016**



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: HDN, 2016

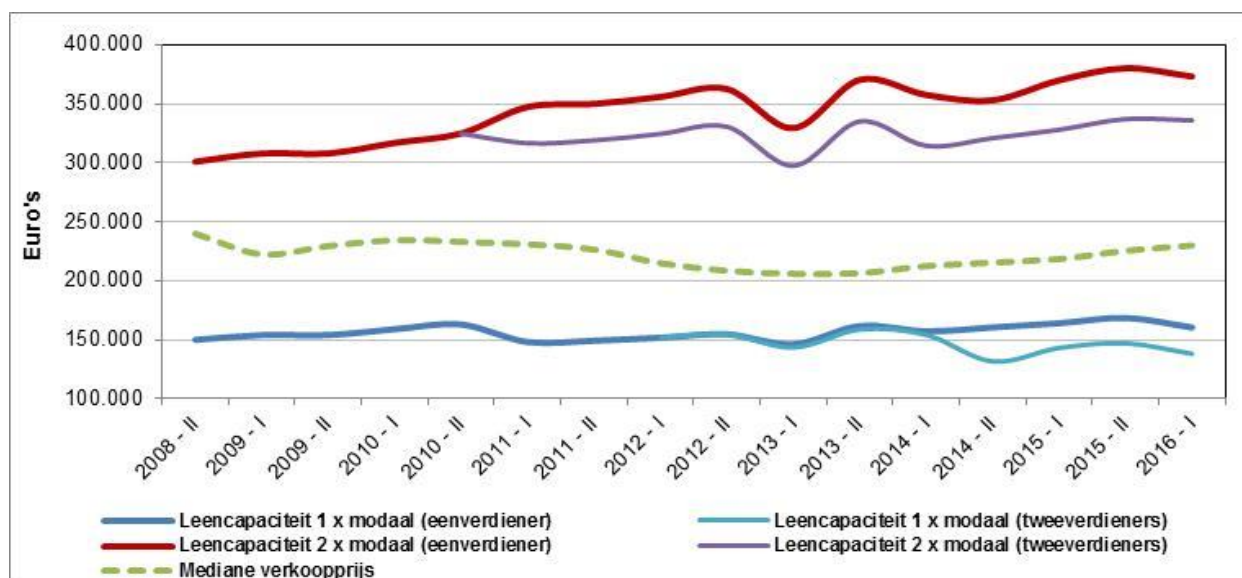
Uit figuur 1.2 valt af te lezen dat de daling van de verkoopprijzen in de periode 2008-medio 2013 heeft geleid tot een betere betaalbaarheid van koopwoningen. De mediane verkoopprijs en de maximale leencapaciteit bij een modaal inkomen komen in die periode veel dicht bij elkaar te liggen dan in de periode 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 woonconsumenten duidelijk af. Per 1 januari 2015 is een extra versterkte aanscherping van de maximale financieringslast doorgevoerd (naast de jaarlijkse aanpassing van het uitgavenbudget wordt er ook reke-

## 1. LEENCAPACITEIT

ning 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 kooprijzdalingen 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 drie 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 1<sup>e</sup> helft 2009- 1<sup>e</sup> helft 2016**



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: OTB, 2016

### **Maximale leencapaciteit verschillend voor één- en tweeverdieners**

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

## 2 Hypotheken

### Samenvatting

*In het derde kwartaal van 2016 daalt het aantal hypotheekaanvragen, geregistreerd door HDN, naar ruim 84.200; een afname van 7% ten opzichte van het vorige kwartaal. Dit past in het normale seizoenspatroon dat de hypotheekmarkt kenmerkt. Dit aantal blijft wel ruim boven het aantal aanvragen in het derde kwartaal van 2015 (+34%). Wanneer de sterke schommelingen in de laatste twee jaar worden uitgemiddeld, is er een duidelijk stijgende tendens waar te nemen in het aantal hypotheekaanvragen op kwartaalbasis van bijna 34.000 in het tweede kwartaal van 2013 naar circa 85.000 in de laatste twee kwartalen (zie figuur 2.1).*

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

*Het aantal nieuw afgesloten hypotheeken, zoals geregistreerd door het Kadaster, kent normaal een seizoenspatroon, waarbij de kwartaalcijfers door het jaar heen steeds iets hoger uitkomen. De stijging in het derde kwartaal van 2016 naar ruim 83.700 nieuw afgesloten hypotheeken ligt dan ook in de lijn der verwachting. De toename ten opzichte van het vorige kwartaal (+16%) is vergelijkbaar met de stijging in hetzelfde kwartaal van de twee voorgaande jaren. In vergelijking met het derde kwartaal van 2015 zijn er 17% meer hypotheeken verstrekt in het meest recente kwartaal (zie figuur 2.4).*

*Door het stapsgewijs verlagen van de maximale kostengrens voor een NHG garantie van € 350.000 in 2011 naar € 245.000 in juli 2015, is het aandeel van hypotheeken op bestaande woningen met een NHG garantie binnen alle nieuw afgesloten hypotheeken teruggelopen van bijna 75% (eind 2012) naar circa 42% (derde kwartaal 2016). Binnen de NHG-kostengrens ligt het aandeel de laatste jaren steeds rond de 80%. Met betrekking tot de nieuwbouwwoningen neemt het aandeel verkochte nieuwbouwwoningen met NHG garantie eveneens sterk af vanaf het derde kwartaal van 2015 tot 21% in het tweede kwartaal van 2016 (zie figuur 2.5).*

*De ontwikkeling van het aantal aangevraagde en toegekende Startersleningen wordt sterk bepaald door de woningmarktomstandigheden en door beleidsveranderingen. Het aantal aanvragen van Startersleningen is na het vierde kwartaal van 2014 namelijk fors afgenomen, als gevolg van het wegvallen van de stimuleringsbijdrage van het Rijk in het voorjaar van 2015 en het stoppen van een deel van de gemeenten met het verstrekken van Startersleningen. In het derde kwartaal van 2016 zijn er 1.060 aanvragen ontvangen door SVn; een daling met 12% ten opzichte van het vorige kwartaal en -15% in vergelijking met het derde kwartaal van 2015. Het aantal nieuw verstrekte Startersleningen is in twee jaar tijd gedaald van zo'n 2.000 leningen op kwartaalbasis naar ruim 1.100 leningen in het derde kwartaal in 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 ruim 107.300 kredietnemers in het derde kwartaal van 2016. Dit is mede het gevolg van de sterke toename in de laatste twee jaar*

## 2. HYPOTHEKEN

van het aantal kredietnemers, dat de betalingsachterstand op de hypotheek weer inloopt. In het derde kwartaal van 2016 zijn bijna 5.900 kredietnemers hiertoe in staat gebleken (zie figuur 2.10).

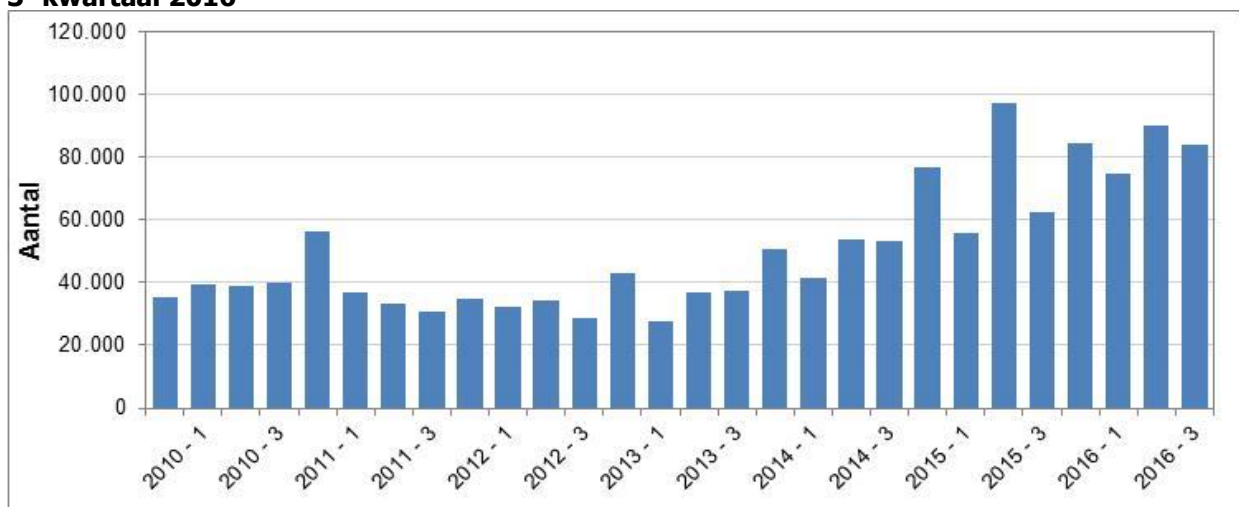
Dat de economie en de woningmarkt voor een belangrijk deel zijn hersteld, vertaalt zich de laatste kwartalen ook in een daling van het aantal executieverkopen (met en zonder NHG garanties). In het derde kwartaal van 2016 (circa 400 executieverkopen) is daarbij voor het eerst sprake van een een lager aantal executieverkopen dan in het zelfde kwartaal een jaar eerder. De problematiek van betalingsachterstanden en executieverkopen zal natuurlijk ook nooit helemaal verdwijnen (zie figuur 2.11).

Vanaf het eerste kwartaal van 2015 zet een duidelijke daling in van het aantal verliesdeclaraties bij het Waarborgfonds Eigen Woningen: van 1.340 in het eerste kwartaal naar bijna 850 verliesdeclaraties in het derde kwartaal van 2016. Daarmee blijft het aantal verliesdeclaraties overigens nog steeds ver boven het niveau bij het uitbreken van de economische crisis en de crisis op de woningmarkt in 2008. Omdat het aantal hypotheeklen met NHG garantie sinds 2008 met 76% is toegenomen, stijgt natuurlijk ook de kans op verliesdeclaraties (zie figuur 2.12).

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

De hypotheekmarkt kent daarbij wel, net als de koopwoningmarkt een seizoenspatroon (zie kader hieronder). Het aantal hypotheekaanvragen op kwartaalbasis laat daardoor de laatste twee jaar duidelijke pieken en dalen zien; zeker ook omdat het normale seizoenspatroon in deze periode versterkt is door de aanscherpingen van de financieringsnormen, die meestal per 1 januari of 1 juli van het jaar worden ingevoerd. De lichte daling naar ruim 84.200 hypotheekaanvragen in het derde kwartaal van 2016 ligt dan ook in de lijn der verwachting. Dit aantal ligt daarbij wel duidelijk boven het aantal aanvragen in hetzelfde kwartaal in 2015 (+34%) en in de daarvoor liggende jaren.

**Figuur 2.1 Aantal hypotheekaanvragen op kwartaalbasis<sup>1</sup>, in de periode 4<sup>e</sup> kwartaal 2009 – 3<sup>e</sup> kwartaal 2016**



[Klik hier voor een toelichting](#)

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

Bron: HDN, 2016

## 2. HYPOTHEKEN

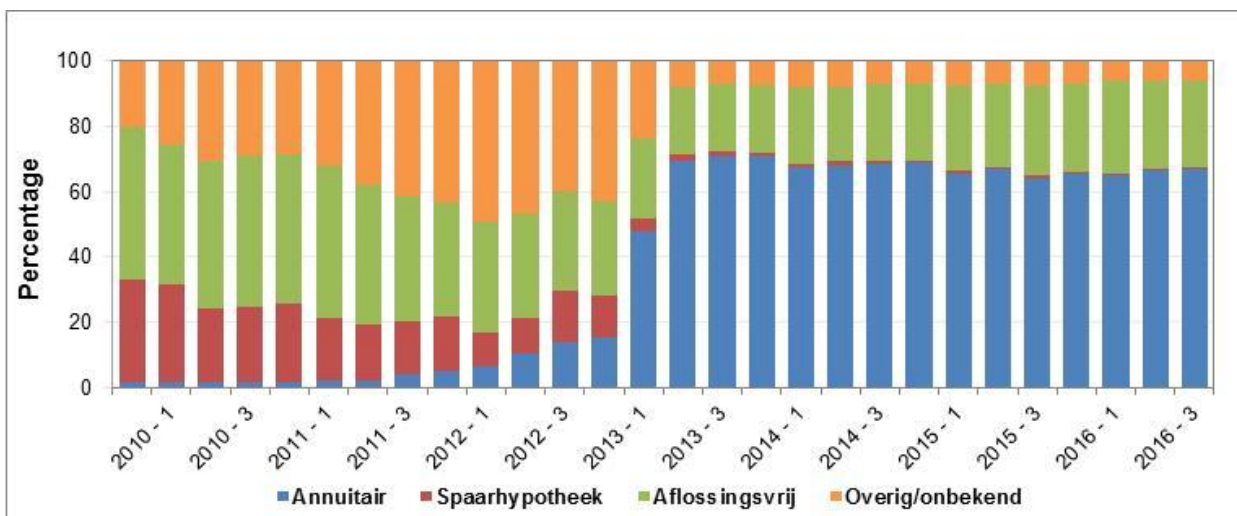
Door het genoemde seizoenspatroon heen is in figuur 2.1 een nog verdergaande opwaartse trend te herkennen in het aantal hypotheekaanvragen op kwartaalbasis; van bijna 34.000 in het tweede kwartaal van 2013 naar circa 85.000 in de laatste twee kwartalen. Deze tendens past in een situatie van een aantrekkelijke woningmarkt met een historisch lage hypotheekrente; ondanks het aanscherpen van de leennormen voor consumenten (zie ook hoofdstuk 1).

### Seizoenspatroon op de koopwoning- en hypotheekmarkt

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

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

**Figuur 2.2 Aantal hypotheekaanvragen naar hypotheekvorm<sup>1</sup>, op kwartaalbasis, in de periode 4<sup>e</sup> kwartaal 2009 – 3<sup>e</sup> kwartaal 2016**



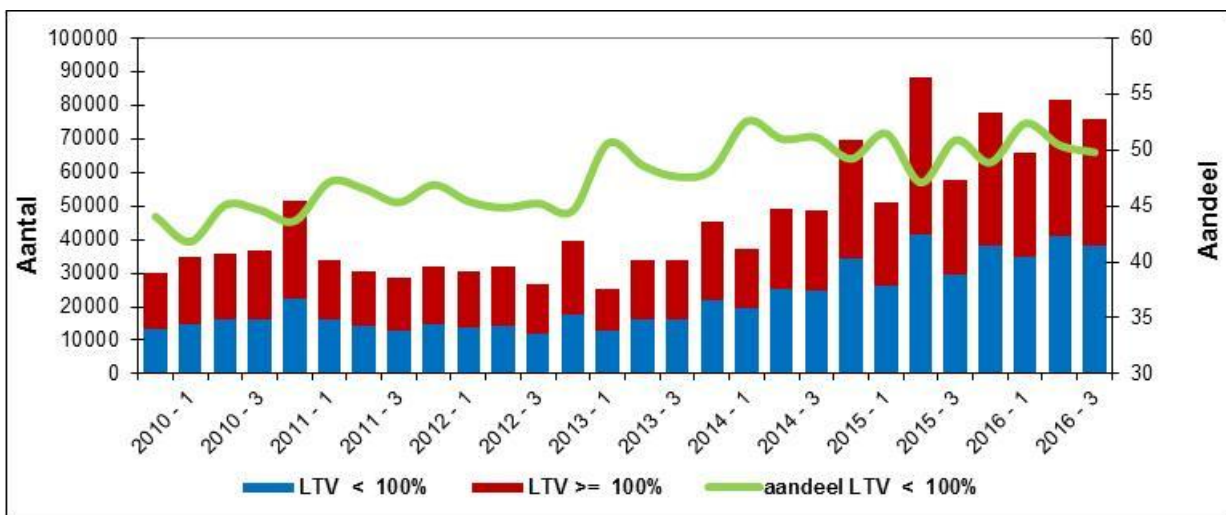
[Klik hier voor een toelichting](#)

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

## 2. HYPOTHEKEN

Het kabinet vindt het wenselijk om de hypotheekschulden af te bouwen vanuit het oogpunt van de financiële stabiliteit van banken en de vermogensrisico's van individuele huishoudens. Daartoe wordt de maximaal toegestane LTV (de verhouding tussen de hoogte van de hypothecaire lening en de hoogte van de waarde van de woning) stapsgewijs verlaagd van 106% in 2012 naar 100% in 2018. Vanaf 1 januari 2016 geldt een maximaal toegestane LTV van 102%. Deze aanscherping van de maximale LTV norm heeft sinds begin 2013 duidelijk effect gehad op de verdeling naar hoogte van de LTV binnen de aangevraagde hypotheekoffertes. Het aandeel van de hypotheekaanvragen met een LTV ratio van maximaal 100% is namelijk duidelijk groter geworden in de jaren 2013-2015 (zie figuur 2.3). Voor 2013 had een duidelijke minderheid (45%) LTV ratio van maximaal 100%; de laatste tweeneenhalf jaar betreft het een kleine meerderheid. In het derde kwartaal van 2016 bedraagt dit aandeel 50%. Daarbij kent dit aandeel op kwartaalbasis wel kortstondige pieken en dalen, die kunnen zijn ontstaan door anticiperend gedrag van woonconsumenten en hypotheekverstrekkers op de aanscherpingen van de ratio per 1 januari van het jaar. Maar ook wijzigingen in de samenstelling van de groep hypotheekaanvragers naar starters of doorstromers op de koopwoningmarkt kunnen hieraan bijgedragen hebben. Starters vragen namelijk vaker een hypotheek aan met een hogere LTV ratio, omdat zij minder spaargeld of eigen vermogen uit de vorige woningen kunnen inbrengen bij het kopen van een woning.

**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<sup>e</sup> kwartaal 2009 – 3<sup>e</sup> kwartaal 2016**



[Klik hier voor een toelichting](#)

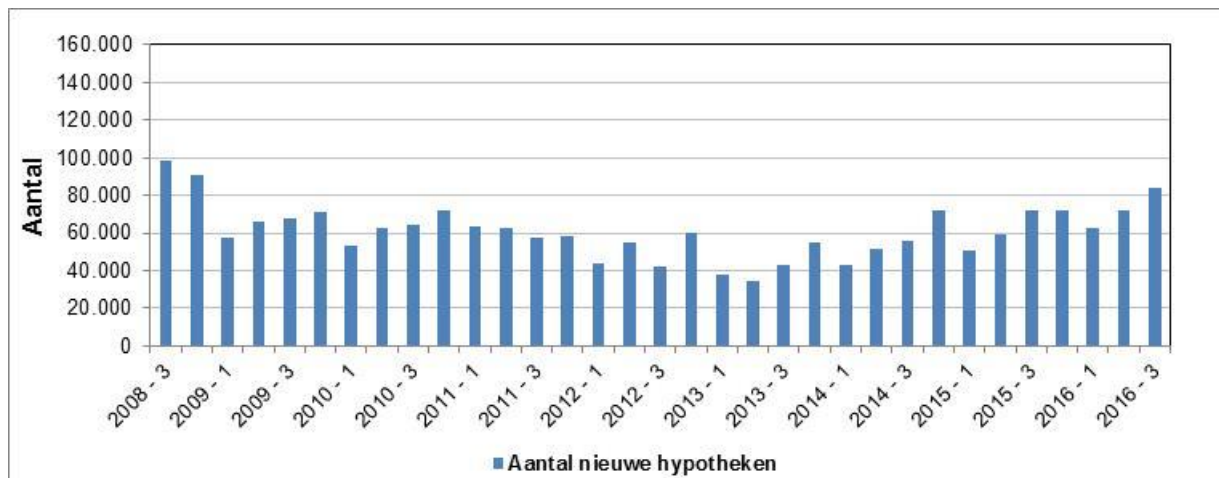
Bron: HDN, 2016

### Hypotheekaanvragen en registratie van nieuwe hypotheeken

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

## 2. HYPOTHEKEN

**Figuur 2.4 Aantal nieuw afgesloten hypotheeklen, op kwartaalbasis, in de periode 3<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 3<sup>e</sup> kwartaal 2016**



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2016

De ontwikkeling in het aantal nieuw afgesloten hypotheeklen op kwartaalbasis geeft aan, dat het herstel van de koopwoningmarkt ook de hypotheekmarkt weer heeft 'genormaliseerd'. Vanaf het jaar 2014 is namelijk weer het standaard seizoenspatroon (steeds oplopend aantal nieuwe hypotheeklen per kwartaal in een kalenderjaar) te zien in figuur 2.4. Net als de daling en de stijging in respectievelijk het eerste en het tweede kwartaal van 2016, was de stijging naar ruim 83.700 nieuwe hypotheeklen in het derde kwartaal van 2016 te verwachten gegeven het normale seizoenspatroon. De toename ten opzichte van het vorige kwartaal (+16%) is iets gematigder dan de stijging in hetzelfde kwartaal van het voorgaande jaar. In vergelijking met het derde kwartaal van 2015 zijn er 17% meer hypotheeklen verkocht in het meest recente kwartaal.

Tijdens de crisisjaren 2009-2012 is het aandeel van hypotheeklen met NHG (op basis van ingangsdatum van de lening) in het totaal aantal transacties van bestaande koopwoningen (dus zonder begrenzing van het prijsniveau) fors toegenomen tot 75% in het vierde kwartaal van 2012 (zie figuur 2.5). De opeenvolgende verhogingen van de maximale kostengrens tot € 350.000 als tijdelijke crisismaatregel ligt hier natuurlijk aan ten grondslag. Met het in een aantal stappen weer verlagen van deze maximale kostengrens naar € 245.000 per juli 2015, zien we ook het aandeel hypotheeklen met NHG weer gestaag afnemen. In het derde kwartaal van 2016 komt dit aandeel van hypotheeklen op bestaande woningen met een NHG garantie uit op circa 42%.

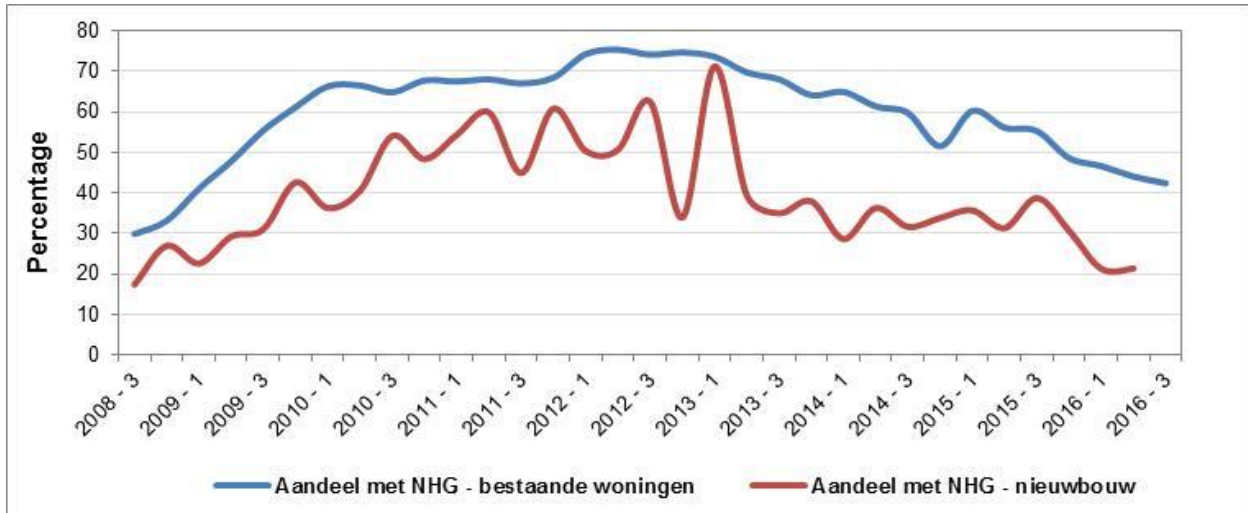
Binnen het koopsegment tot de maximale kostengrens van de NHG, blijkt (uit aanvullende gegevens van het Waarborgfonds Eigen Woningen) het aandeel hypotheeklen met NHG in alle verkochte woningen uit dat prijssegment wel zeer stabiel te zijn geweest in de afgelopen jaren: steeds rond de 80%. Onder de huishoudens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

Het aandeel transacties met NHG garanties op de nieuwbouwmarkt, zoals terug te zien in figuur 2.5, vertoont in grote lijnen dezelfde ontwikkeling in de periode 2009 - medio 2016 als op de markt van bestaande koopwoningen. Vanaf eind 2012 is er eveneens sprake van een dalende trend van het aandeel transacties met NHG garanties, die echter veel scherper is dan bij de bestaande woningen. In het eerste kwartaal van 2014 is ongeveer 30% van alle nieuwbouwwoningen verkocht met een NHG. In 2014 en 2015 treedt er, ondanks het aanscherpen van de NHG grens, een zekere stabilisatie op in dit aandeel. Vanaf het derde kwartaal van 2015 neemt het aandeel echter weer sterk af tot 21% van alle verkochte nieuwbouwwoningen in het tweede kwartaal van 2016.



## 2. HYPOTHEKEN

**Figuur 2.5 Aandeel NHG in aantal transacties, in de bestaande woningvoorraad en van nieuwbouwwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 3<sup>e</sup> kwartaal 2016**

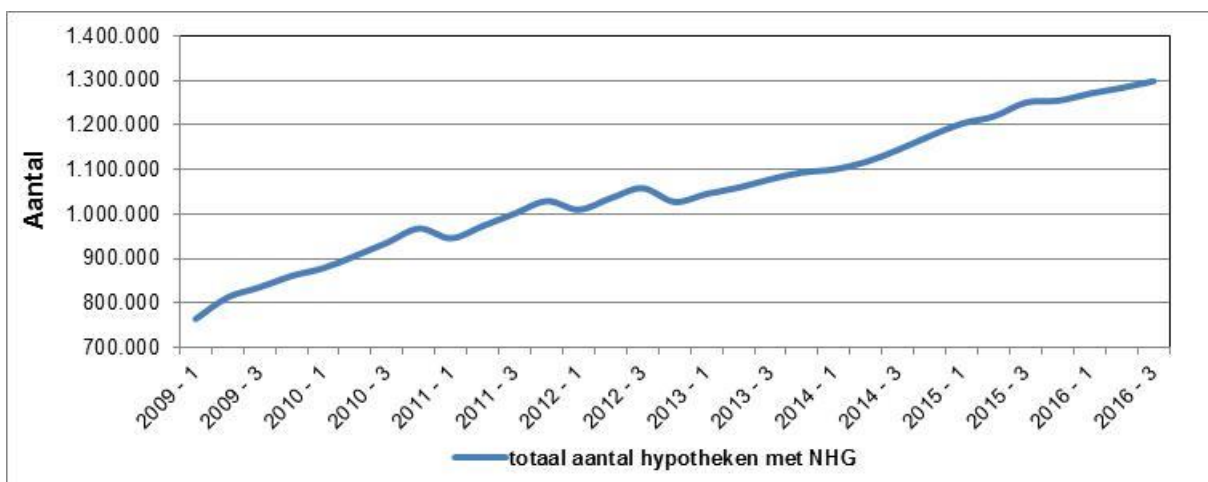


[Klik hier voor een toelichting](#)

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

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

**Figuur 2.6 Totaal aantal hypotheek met NHG, op kwartaalbasis<sup>1</sup>, in de periode 1<sup>e</sup> kwartaal 2009 – 3<sup>e</sup> kwartaal 2016**



[Klik hier voor een toelichting](#)

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

Bron: WEW, 2016

## 2. HYPOTHEKEN

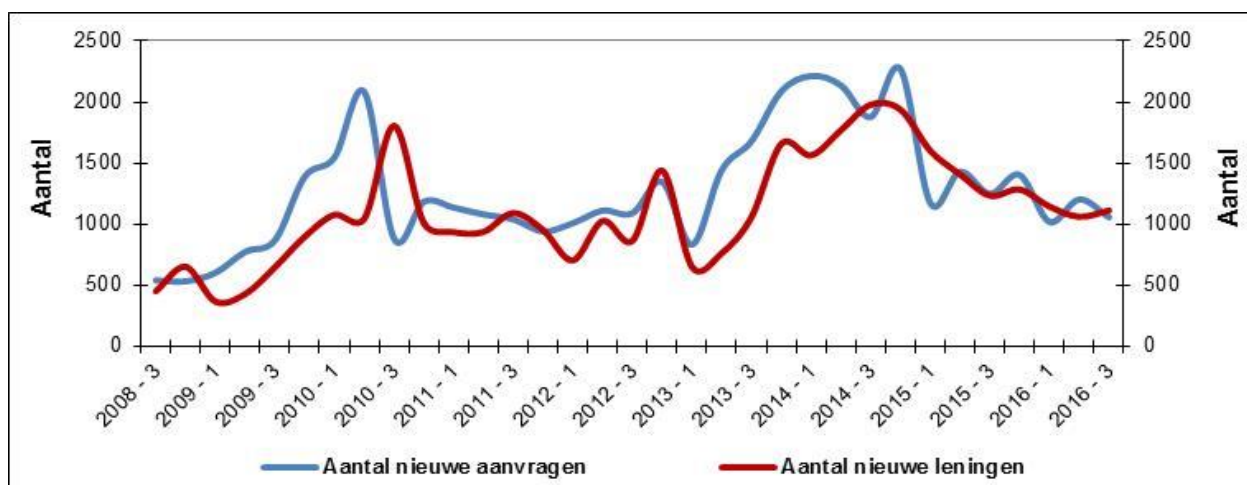
### Startersleningen via de SVn

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

De ontwikkeling van het aantal nieuw aangevraagde Startersleningen en het aantal nieuw verleende Startersleningen wordt sterk bepaald door zowel de woningmarktomstandigheden als beleidsveranderingen. Het aantal aanvragen van Startersleningen is na het vierde kwartaal van 2014 namelijk even plotseling als fors afgenomen (zie figuur 2.7), als gevolg van met name het wegvallen van de stimuleringsbijdrage van het Rijk in het voorjaar van 2015 en het stoppen van een deel van de gemeenten (van ruim 300 naar ongeveer 260 gemeenten) met het verstrekken van Startersleningen. In het derde kwartaal van 2016 zijn er 1.060 aanvragen ontvangen door SVn; een daling met 12% ten opzichte van het vorige kwartaal (-15% in vergelijking met het derde kwartaal van 2015).

Het aantal nieuw verstrekte Startersleningen is ook afgenomen sinds het vierde kwartaal van 2014. Door een zeker naijleffect is deze daling wel wat geleidelijker verlopen, zo blijkt uit figuur 2.7. Het aantal nieuw verstrekte Startersleningen is in twee jaar tijd gedaald van zo'n 2.000 leningen op kwartaalbasis naar circa 1.060 leningen in het tweede kwartaal in 2016. Dit komt neer op een afname van bijna 45% in een periode van zeven kwartalen. In het derde kwartaal van 2016 zijn er voor het eerst weer iets meer Startersleningen (ruim 1.100 leningen) verstrekt dan in het voorliggende kwartaal.

**Figuur 2.7 Totaal aantal aangevraagde en verleende Startersleningen, op kwartaalbasis, in de periode 3<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 3<sup>e</sup> kwartaal 2016**

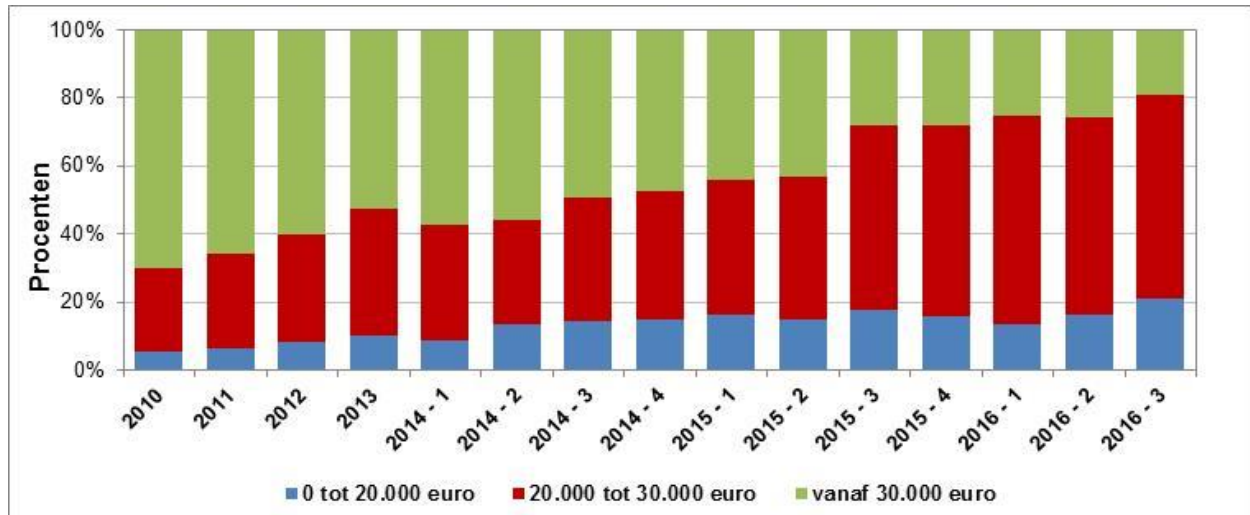


[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: SVn, 2016

## 2. HYPOTHEKEN

**Figuur 2.8 Het aandeel verleende Startersleningen naar hoogte van het toegekende bedrag (nominaal), op jaarbasis, in de periode 2010 – 3<sup>e</sup> kwartaal 2016**

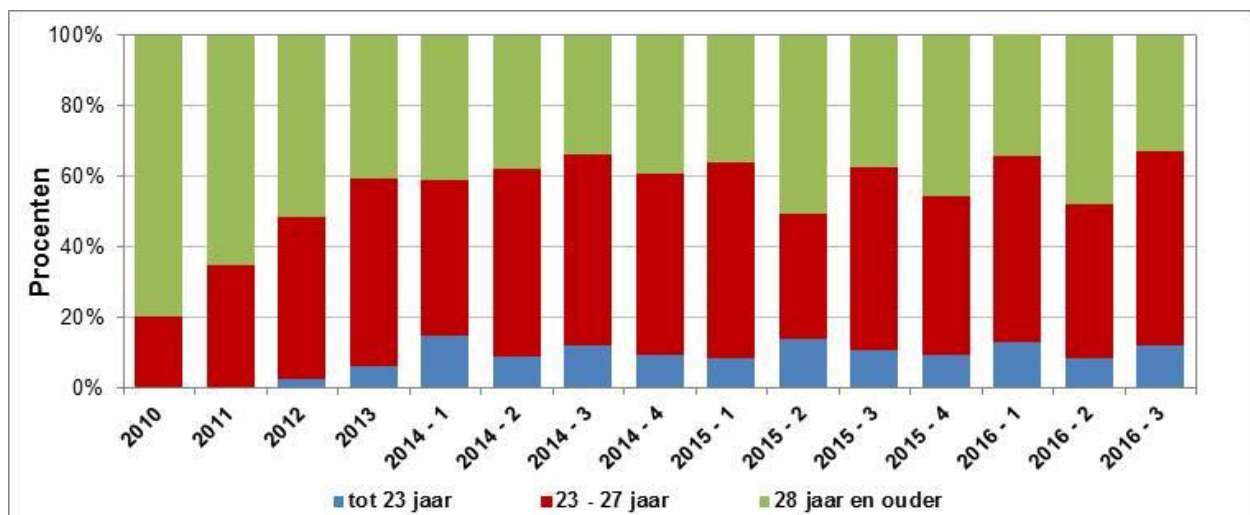


[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: SVn, 2016

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

**Figuur 2.9 Het aandeel verleende Startersleningen naar leeftijd van ontvanger, op jaarbasis, in de periode 2010 – 3<sup>e</sup> kwartaal 2016**



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: SVn, 2016

In de periode 2010-2012 lag het aandeel van de ontvangers van de Starterslening met een leeftijd van 28 jaar of ouder duidelijk hoger dan in de meer recente jaren (zie figuur 2.9). Sinds 2014 blijken er wat vaker jongere starters (tot 23 jaar) een lening te ontvangen, al blijft hun aandeel zeer beperkt met 10%

## 2. HYPOTHEKEN

van alle verleende Startersleningen op kwartaalbasis. Over het geheel genomen heeft de groep huishoudens in de leeftijdsklasse 23-27 jaar het grootste aandeel in het totaal aantal verleende Startersleningen. Voor de kwartaal op kwartaal veranderingen in de leeftijdsverdeling van de huishoudens waaraan een Starterslening is verleend, hebben we voorsnog geen eenduidige verklaring.

**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<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 3<sup>e</sup> kwartaal 2016**



[Klik hier voor een toelichting](#)

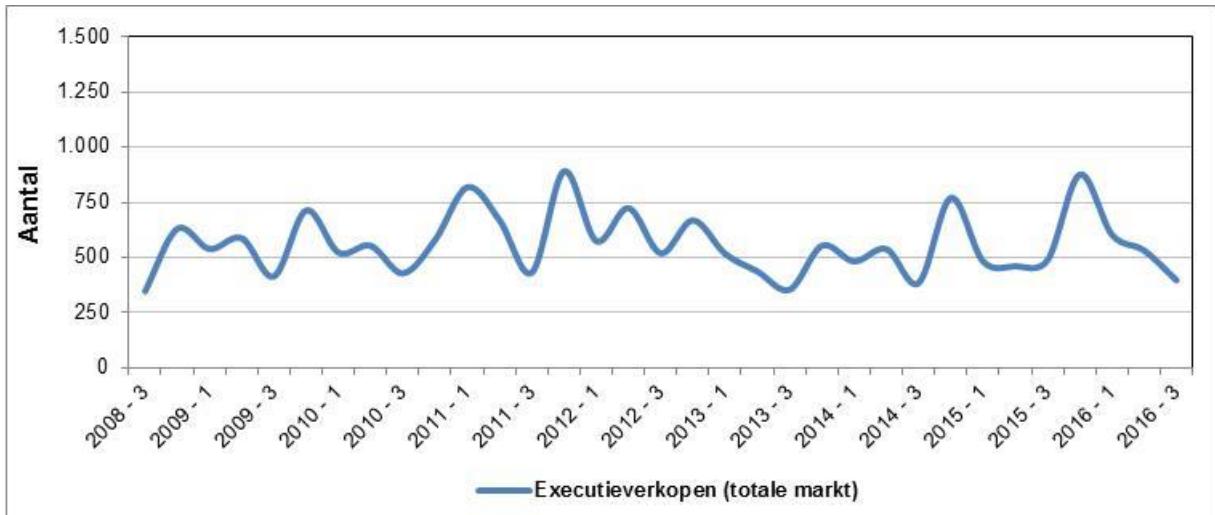
Bron: BKR, 2016

De economische crisis en de crisis op de koopwoningmarkt hebben er toe geleid, dat het aantal kredietnemers met minimaal één betalingsachterstand op een lopende hypotheek flink is opgelopen in de periode tot medio 2015 (zie figuur 2.10). Medio 2008 stonden er bij BKR bijna 34.300 kredietnemers met een betalingsachterstand op een lopende hypotheek geregistreerd, terwijl dit aantal in het tweede kwartaal van 2015 drie keer zo hoog uitkomt (bijna 113.300 kredietnemers). In verhouding tot het totaal van alle uitstaande hypotheek bleef het aantal betalingsachterstanden hiermee nog steeds bescheiden. Bovendien laten de laatste vijf kwartalen weer een lichte, maar aanhoudende daling zien van het aantal kredietnemers met een betalingsachterstand op een lopende hypotheek. De 107.310 kredietnemers met minimaal één betalingsachterstand op een lopende hypotheek in het derde kwartaal van 2016 komt overeen met het niveau van medio 2014.

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

## 2. HYPOTHEKEN

**Figuur 2.11 Het aantal executieverkopen (totale hypotheekmarkt), op kwartaalbasis, in de periode 3<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 3<sup>e</sup> kwartaal 2016**



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2016

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

Ondanks het beginnend herstel van de economie en de woningmarkt loopt het aantal executieverkopen op kwartaalbasis vanaf het eerste kwartaal van 2014 gemiddeld genomen toch weer licht op van circa 500 naar 600 executieverkopen per kwartaal. De forse stijging van het aantal executieverkopen in het vierde kwartaal van 2014 en van 2015 loopt parallel aan de pieken in het totaal aantal verkopen van woningen in deze perioden. Vanaf begin 2016 zien we echter weer een duidelijke dalende tendens tot een kleine 400 executieverkopen in het derde kwartaal van 2016. De problematiek van betalingsachterstanden en executieverkopen zal natuurlijk ook nooit helemaal verdwijnen.

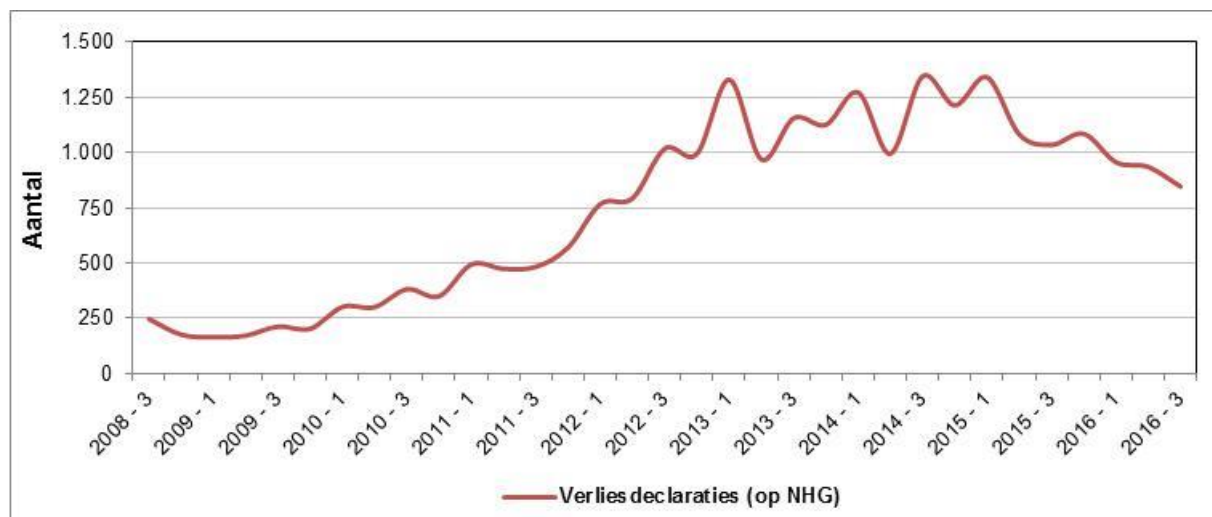
De trend van een sterke toename in het aantal verliesdeclaraties in het kader van de NHG zwakt begin 2013 af. Het aantal bij het Waarborgfonds Eigen Woningen ingediende verliesdeclaraties fluctueert vervolgens gedurende tweeënhalf jaar sterk tussen de 1.000 en 1.300 gevallen (zie figuur 2.12). Vanaf het eerste kwartaal van 2015 zet een duidelijke daling in van het aantal verliesdeclaraties: van 1.340 in het eerste kwartaal naar een kleine 850 in het derde kwartaal van 2016. Daarmee blijft het aantal verliesdeclaraties overigens nog steeds ver boven het niveau bij het uitbreken van de economische crisis en de crisis op de woningmarkt in 2008. Omdat het aantal hypotheeklen met NHG-garantie sinds 2008 met 76% is toegenomen, stijgt ook de kans op verliesdeclaraties.

Het aandeel gedwongen of onvermijdelijke verkopen met een restschuld op alle uitstaande NHG-garanties is overigens gedurende de gehele crisisperiode steeds erg klein gebleven. Ook in vergelijking met het aantal woningbezitters met een betalingsachterstand op de hypotheek (zoals geregistreerd door

## 2. HYPOTHEKEN

het BKR), is het aantal verliesdeclaraties bij het WEW nog relatief bescheiden te noemen. Het aantal verliesdeclaraties bedraagt iets meer dan 1 promille van alle uitstaande hypotheek met een NHG garantie.

**Figuur 2.12 Het aantal verliesdeclaraties op NHG, op kwartaalbasis, in de periode 3<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 3<sup>e</sup> kwartaal 2016**



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: WEW, 2016.

## 3 Transacties

### Samenvatting

*Landelijk gezien is de dynamiek op de markt van bestaande koopwoningen weer volledig hersteld. Het aantal door de NVM geregistreerde verkopen in het derde kwartaal van 2016 (ruim 41.000) ligt bijvoorbeeld boven het niveau van het derde kwartaal van 2008. Ten opzichte van het tweede kwartaal van 2016 is er sprake van een daling met 4,5%, maar in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2015 komt het aantal verkopen 15% hoger uit. De grotere steden lopen voorop in het aantrekken van de koopwoningmarkt en in het (zuid-)westen van het land is de druk over het algemeen duidelijk hoger dan elders in het land. (zie figuur 3.1).*

*Het aantal door het Kadaster geregistreerde transacties van woningen (circa 60.700) in het derde kwartaal van 2016 betekent een stijging ten opzichte van het tweede kwartaal van 2016 (21%) en ten opzichte van het aantal transacties in hetzelfde kwartaal van 2015 (20%). Wanneer we het aantal door het Kadaster geregistreerde transacties van woningen in de eerste drie kwartalen van 2016 vertalen naar een jaarcijfer, wordt de grens van 200.000 transacties zeer waarschijnlijk weer doorbroken in 2016. Op de regionale woningmarkten met de meeste vraagdruk lijkt hiermee een maximaal mogelijke activiteit op de markt van bestaande koopwoningen al enigszins bereikt. Zo is in de gemeente Amsterdam is het aantal transacties het afgelopen jaar licht gedaald (zie figuur 3.1).*

*Uitgaande van het door de NVM vastgestelde aantal verkochte koopwoningen per woningtype, blijkt er in de laatste twee kwartalen sprake te zijn van een relatief sterkere toename van het aantal verkochte woningen in de segmenten aan de bovenkant van de markt (hoekwoning (+24%), 2-onder-1 kapwoningen (+21%) en vrijstaande woningen (+31%)). Dit wijst op een toenemende doorstroming op de koopwoningmarkt (zie figuur 3.2).*

*In het derde 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 7,4: iedere koper kon gemiddeld kiezen uit ruim zeven te koop staande woningen. De krapte-indicator is sinds het eerste kwartaal van 2013 (waarde 30) fors afgenomen. Vooral in de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht is de koopwoningmarkt minder ruim geworden en is de druk op de markt van bestaande koopwoningen al weer groter dan voor het uitbreken van de crisis in 2008 (zie figuur 3.3 en 3.4).*

*Het aanbod van te koop staande bestaande koopwoningen is in het derde kwartaal van 2016 kleiner dan een jaar geleden. Daarbij is ook het aandeel van de woningen, die al aan het begin van het kwartaal in de verkoop stonden, afgenomen naar 72% van alle woningen die in het derde kwartaal van 2016 op de woningmarkt te koop hebben gestaan. Er komt dus (relatief) meer nieuw aanbod van te koop staande woningen. Uit het nieuwe aanbod van koopwoningen worden relatief meer woningen verkocht, dan uit de voorraad woningen die al langer te koop staan (37% versus 24%). Het laatstgenoemde aandeel loopt gedurende de laatste twee jaar wel duidelijk op, wat wijst op een toenemende druk op de koopwoningmarkt (zie figuur 3.5).*

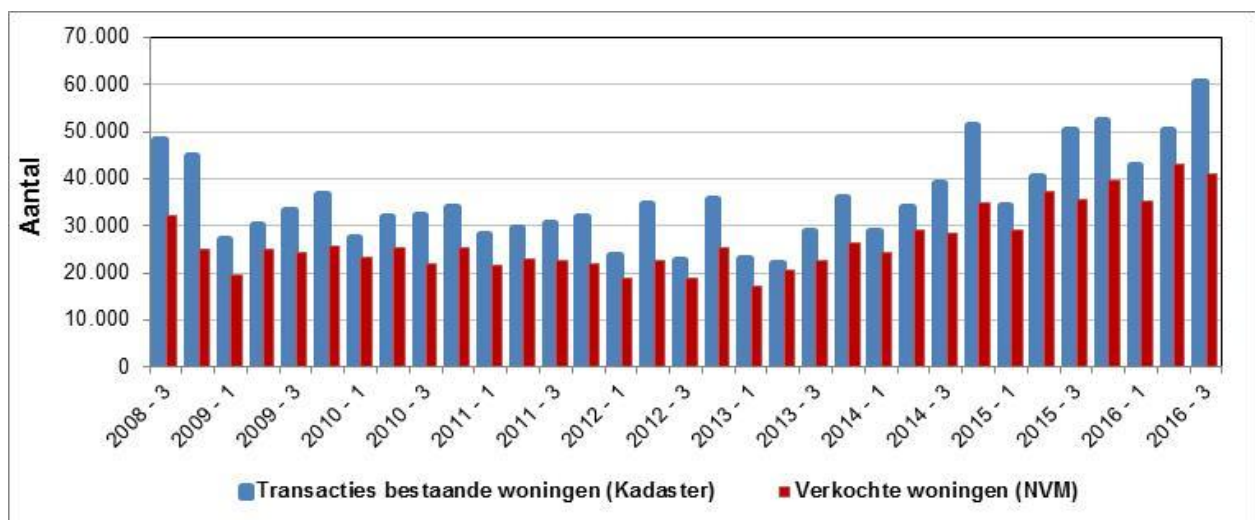
### 3. TRANSACTIES

Landelijk gezien is de dynamiek op de markt van bestaande koopwoningen weer volledig hersteld. Het aantal door de NVM geregistreerde verkopen in het derde kwartaal van 2016 (ruim 41.000) ligt bijvoorbeeld ruim boven het niveau van het derde kwartaal in 2008. Dat het aantal verkopen lager uitkomt ten opzichte van het tweede kwartaal van 2016 past in de lijn der verwachting, gezien het normale seizoenspatroon dat de woningmarkt kenmerkt (zie figuur 3.1 en kader op de volgende pagina). De daling van 4,5% is daarbij zeer bescheiden te noemen. In vergelijking met het aantal verkochte woningen in het derde kwartaal van 2015 is er bovendien sprake van een flinke stijging (+15%). De druk op de markt van bestaande koopwoningen is hiermee weer fors te noemen, al wijst de praktijk wel uit dat er grote regionale verschillen zijn naar zowel landsdelen als mate van stedelijkheid. De grotere steden lopen voorop in deze ontwikkeling en in het (zuid-)westen van het land is de druk over het algemeen duidelijk hoger dan elders in het land.

Wanneer we het aantal door het Kadaster geregistreerde transacties van woningen in de eerste drie kwartalen van 2016 voorzichtig vertalen naar een jaarcijfer, lijkt de grens van 200.000 transacties al weer doorbroken te worden dit jaar. Het Kadaster registreert normaliter binnen een kalenderjaar namelijk elk kwartaal meer transacties van koopwoningen (zie kader op volgende pagina). Op de regionale woningmarkten met de meeste vraagdruk lijkt hiermee een maximaal mogelijke activiteit op de markt van bestaande koopwoningen al enigszins bereikt. De NVM ziet het aantal transacties in de regio Amsterdam bijvoorbeeld al weer voorzichtig dalen.

De ruim 60.700 transacties in het derde kwartaal van 2016 betekent een stijging van 21% ten opzichte van het tweede kwartaal van 2016 en komt eveneens 20% hoger uit dan het aantal transacties in hetzelfde kwartaal van 2015. 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, de inkomensgroei en het vertrouwen in verder stijgende koopprijzen op de koopwoningmarkt spelen 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<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 3<sup>e</sup> kwartaal 2016**



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2016; NVM, Woningmarkt cijfers, 2016



### 3. TRANSACTIES

#### Verkoopmoment en transactiedatum

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

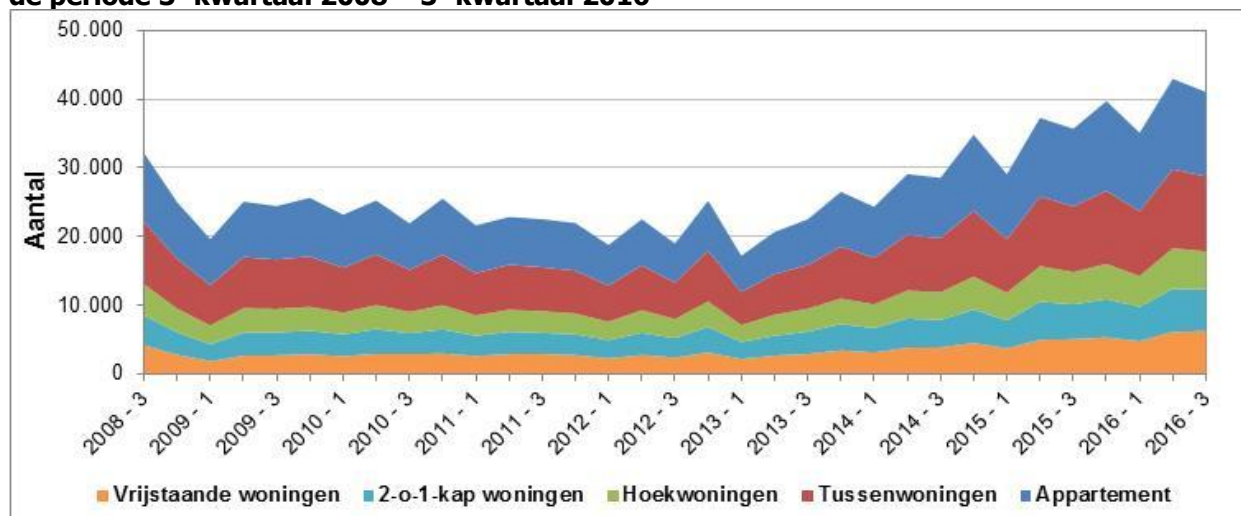
Het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad kent standaard een seizoenseffect: een piek in de maanden november en december, dan een flinke dip in januari en februari, een gestage stijging tot in juni of juli en vervolgens een lichte daling in de herfstmaanden. In het aantal transacties op kwartaalbasis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

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

Het door de NVM vastgestelde aantal verkochte koopwoningen is sinds begin 2014 met bijna 70% toegenomen, waarbij deze groei zich in alle marktsegmenten heeft voor gedaan (zie figuur 3.2). Aanvankelijk was deze groei relatief gezien iets sterker in de segmenten aan de onderkant van de markt: de appartementen en tussenwoningen. Deze ontwikkeling hangt natuurlijk samen met de toename van het aantal starters op de koopwoningmarkt in 2014 en eerste helft 2015. De laatste drie kwartalen is er echter sprake van een relatief sterkere toename van het aantal verkochte woningen in de segmenten aan de bovenkant van de markt (2-onder-1 kapwoningen en vrijstaande woningen) als gevolg van de meer omvangrijk wordende doorstroming op de koopwoningmarkt.

In het derde kwartaal van 2016 is het totaal aantal verkochte woningen met 4,5% afgenomen ten opzichte van het voorliggende kwartaal. Voor het marktsegment 2-onder-1 kapwoningen is de daling echter iets minder groot met -4%, terwijl het marktsegment vrijstaande woningen zelfs een groei van ruim 2% heeft gekend in dit laatste kwartaal. De appartementen en tussenwoningen blijven in absolute aantallen de meest verkochte woningtypen (samen 57%); 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<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 3<sup>e</sup> kwartaal 2016**



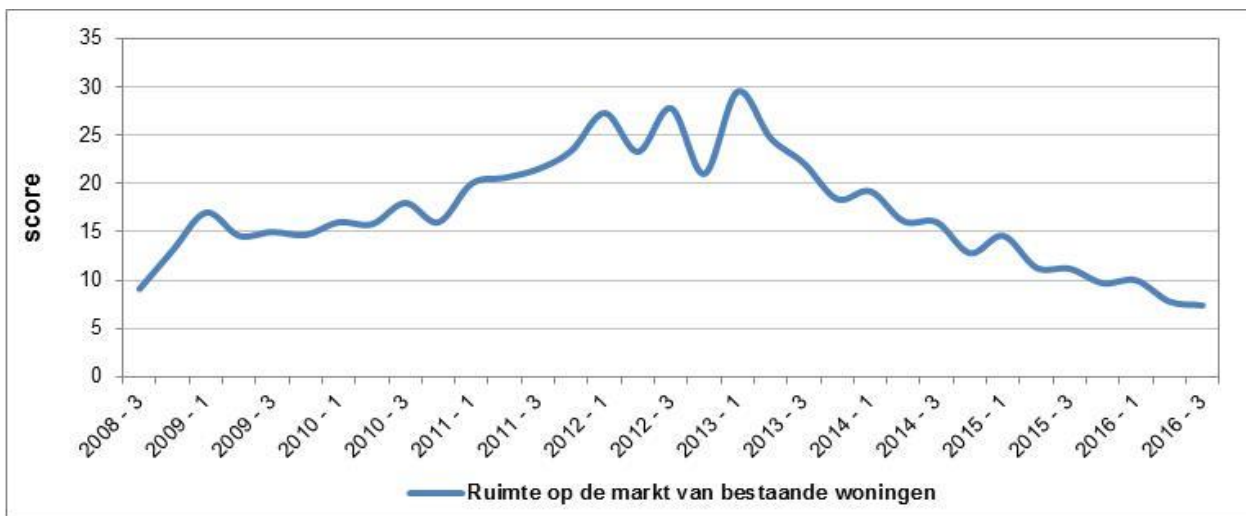
[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: NVM, Woningmarkt cijfers, 2016

### 3. TRANSACTIES

Dat de druk op de markt van bestaande woningen flink is toegenomen in de laatste kwartalen, blijkt ook uit het verloop van de krapte-indicator (zie figuur 3.3). De krapte-indicator geeft de verhouding weer tussen het te koop staande woningaanbod en het aantal verkopen. Deze verhouding neemt al sinds het eerste kwartaal van 2013 af. In het derde kwartaal van 2016 heeft deze krapte-indicator de waarde '7,4'. Dit betekent dat een koper op de markt op enig moment in dit kwartaal de keuze had uit minder dan acht woningen; een situatie die zich voor het laatst heeft voorgedaan aan het eind van 2007. Hierna zal blijken dat het totaal te koop staand aanbod van bestaande koopwoningen in een jaar tijd flink is afgenomen. Terwijl de potentiële vraag naar koopwoningen groot blijft.

**Figuur 3.3 De krapte-indicator bestaande koopwoningmarkt, op kwartaalbasis, in de periode 3<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 3<sup>e</sup> kwartaal 2016**



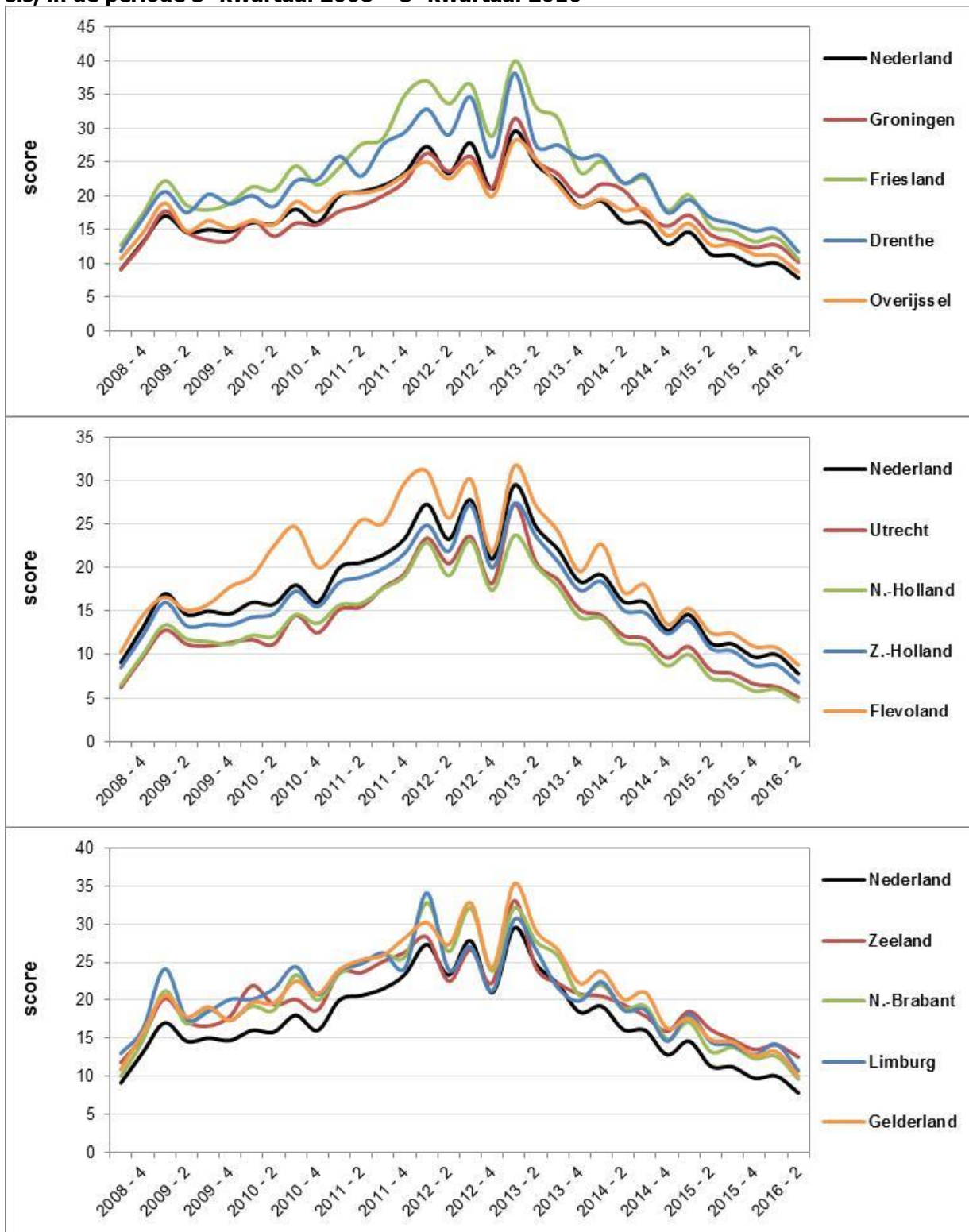
[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: NVM, Woningmarkt cijfers, 2016

De fors dalende krapte-indicator wijst op een vergevorderd herstel van de koopwoningmarkt. Deze ontwikkeling blijkt zich niet in alle provincies even sterk te hebben gemanifesteerd, zo is af te lezen uit figuur 3.4. In de provincies Noord-Holland (4,3), Zuid-Holland (6,3) en Utrecht (4,7) komt de score op de krapte-indicator in het derde kwartaal van 2016 onder het landelijk gemiddelde van '7,4' uit. De druk op de markt van bestaande koopwoningen is in deze drie provincies momenteel gemiddeld genomen groter dan net voor de crisis. Voor de overige provincies geldt ook, dat de score op de krapte-indicator in het derde kwartaal van 2016 weer (iets) lager is dan medio 2008. Daarbij is ruimte op de koopwoningmarkt nog steeds relatief groot in de provincies Drenthe (11,5), Zeeland (11,4), Friesland (10,6), Groningen (10,5) en Limburg (10,4).

### 3. TRANSACTIES

**Figuur 3.4 De krapte-indicator bestaande koopwoningmarkt naar provincie, op kwartaalbasis, in de periode 3<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 3<sup>e</sup> kwartaal 2016**

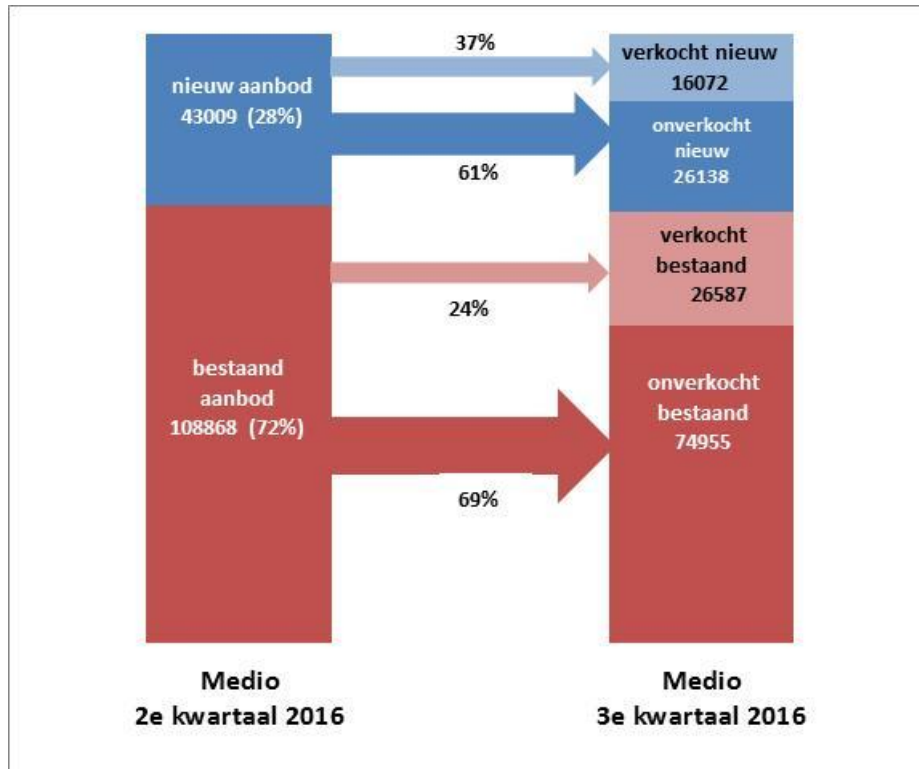


[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: NVM, Woningmarkt cijfers, 2016

### 3. TRANSACTIES

**Figuur 3.5 Het vijvermodel (instroom, voorraad, uitstroom<sup>1</sup>) voor bestaande woningen, in de periode tussen medio 2<sup>e</sup> kwartaal 2016 en medio 3<sup>e</sup> kwartaal 2016**



<sup>1</sup> In deze periode is 6,7% van het bestaande aanbod en 1,9% van het nieuwe aanbod weer ingetrokken uit de verkoop  
[Klik hier voor een toelichting](#)  
 Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2016

In figuur 3.5 wordt de vereenvoudigde weergave van het vijvermodel van de activiteiten op de markt van bestaande woningen gepresenteerd. 72% van alle woningen die in het derde kwartaal van 2016 op de woningmarkt te koop hebben gestaan, bestaat uit woningen die aan het begin van dat tweede kwartaal al in de verkoop stonden; de resterende 28% is nieuw aanbod. Deze verhouding was anderhalf jaar geleden nog 81% versus 19%. Deze verschuiving is het gevolg van een daling van het bestaande aanbod en van een toename van nieuw te koop aangeboden woningen.

De woningen die tussen half mei 2016 en half augustus 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 (37% versus 24% verkochte woningen). Het percentage verkochte woningen uit bestaand aanbod loopt in de afgelopen tweekwartalen wel op en ligt met 24% in het derde kwartaal van 2016 duidelijk hoger dan bijna anderhalf jaar geleden (15%).

## 4 Prijsontwikkelingen

### Samenvatting

*Door de gunstige economische ontwikkelingen en de lage hypotheekrente blijft de vraag naar koopwoningen groot, terwijl (door het flink groeiend aantal transacties) het aanbod van te koop staande woningen snel afneemt. Deze oplopende druk op de bestaande voorraad koopwoningen moet in veel regionale woningmarkten leiden tot een stijging van de verkoopprijzen in de bestaande woningvoorraad. De mediane verkoopprijs, zoals geregistreerd door de NVM, stijgt inderdaad inmiddels al drie jaar opeenvolgend. Daarbij is de prijsstijging in het tweede en vierde kwartaal steeds iets hoger dan in de beide andere kwartalen in het jaar. In het derde kwartaal van 2016 komt de mediane verkoopprijs 1,3% hoger uit dan in het voorliggende kwartaal en 7,4% hoger dan in het derde kwartaal van 2015 (zie figuur 4.1).*

*De ontwikkeling van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK; gepubliceerd door het Kadaster en het CBS) van alle transacties onderschrijft eveneens de duidelijke opwaartse beweging van de verkoopprijzen. De PBK neemt voor het elfde opeenvolgende kwartaal toe, waarbij de procentuele mutaties tot nu toe overigens wel beperkter waren dan bij de mediane verkoopprijs. In het derde kwartaal van 2016 neemt de PBK echter met 2,5% toe ten opzichte van het vorige kwartaal en met 5,6% in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2015 (zie figuur 4.1). Het niveau van de PBK ligt met 94,1 in het derde kwartaal van 2016 nog wel ver onder het niveau van voor medio 2008 (zie figuur 4.2).*

*Over het algemeen is de prijsontwikkeling voor bestaande koopappartementen in de afgelopen drie jaar gunstiger geweest dan voor de eengezinswoningen. Dat geldt in iets minder sterke mate ook voor het derde kwartaal van 2016, waarin de PBK voor meergezinswoningen met 2,7% is gestegen en de toename van de PBK voor eengezinswoningen uitkomt op 2,5% ten opzichte van een kwartaal eerder. Bij de jaar op jaar mutatie is het verschil in prijsontwikkeling in dit laatste kwartaal wel duidelijker: +7,6% en +5,3% voor respectievelijk de appartementen en de eengezinswoningen (zie figuur 4.3).*

*De koopwoningmarkt wordt dus steeds iets minder ontspannen of zelfs gespannen. In veel woningmarktgebieden is al weer sprake van een 'verkopersmarkt'. Sinds medio 2013 daalt het verschil tussen vraagprijs en feitelijke verkoopprijs van 6,5% naar 2,5% in het derde kwartaal van 2016. Zo klein is het verschil in ieder geval sinds 2005 niet geweest (zie figuur 4.5).*

*De provincies Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht kennen de grootste krapte op de koopwoningmarkt en lopen daardoor ook voorop in het herstel van de verkoopprijzen. De PBK ontwikkelt zich veel gunstiger in deze provincies dan het landelijk gemiddelde en het niveau in het derde kwartaal van 2016 ligt (duidelijk) hoger dan het landelijk gemiddelde van 94,1. De provincie Noord-Holland kent het sterkste kooprijsherstel gemeten vanaf 2010 met een PBK van 102,4 in het meest recente kwartaal. De noord-oostelijke provincies en ook Noord-Brabant blijven tot op heden duidelijk achter in het herstel van de verkoopprijzen, waarbij de PBK voor de provincie Groningen in dit laatste kwartaal wel opvallend snel is opgelopen tot het niveau net onder het landelijk gemiddelde (zie figuur 4.6).*

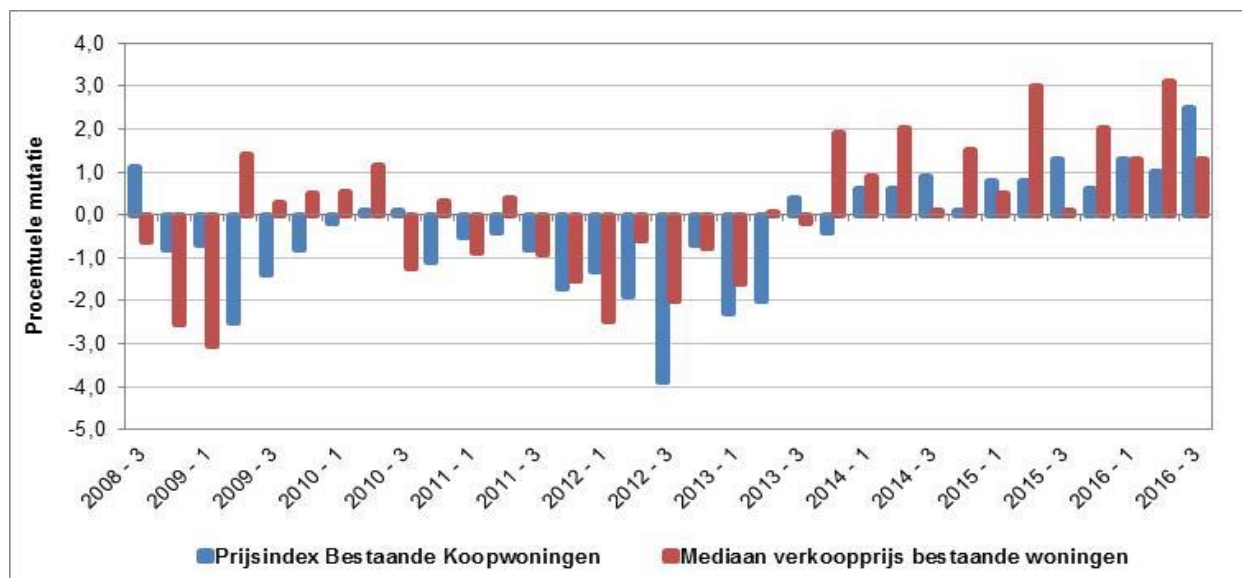
*De vier grote steden laten in de afgelopen jaren een sterker herstel zien dan het landelijk gemiddelde. Amsterdam spant de kroon met een PBK van 119,3 in het derde kwartaal van 2016; het prijsniveau van voor de crisis op de woningmarkt is daar al weer overstegen. In de gemeente Utrecht ligt de PBK (108,1) in dit laatste kwartaal ook al weer boven het niveau van medio 2008. Den Haag blijft in kooprijsoontwikkeling iets achter op de andere drie grote steden (zie figuur 4.7).*

#### 4. PRIJSONTWIKKELING

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

Het beeld in figuur 4.1 bevestigt bovenstaande verwachting. De mediane verkoopprijs, zoals door de NVM geregistreerd (zie tekst in kader op de volgende pagina), stijgt inmiddels al drie jaar opeenvolgend. Daarbij is de prijsstijging in het tweede en vierde kwartaal steeds iets hoger dan in de beide andere kwartalen in het jaar. In het derde kwartaal van 2016 komt de mediane verkoopprijs 1,3% hoger uit dan in het voorliggende kwartaal en 7,4% hoger dan in het derde kwartaal van 2015. Daarmee komt deze jaar op jaar mutatie nu al vier opeenvolgende kwartalen boven de 5% uit, wat duidt op een zeer robuuste opwaartse koopprijzontwikkeling.

**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<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 3<sup>e</sup> kwartaal 2016**



[Klik hier voor een toelichting](#)

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

De ontwikkeling van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) van alle transacties, gepubliceerd door het Kadaster en het CBS, onderschrijft eveneens de duidelijke opwaartse beweging van de verkoopprijzen (zie ook figuur 4.1). De PBK komt inmiddels voor het elfde opeenvolgende kwartaal aan de positieve kant van de streep uit, waarbij de procentuele mutaties tot nu toe wel beperkter waren dan bij de mediane verkoopprijs. In het derde kwartaal van 2016 neemt de PBK echter met 2,5% toe ten opzichte van het vorige kwartaal en komt deze 5,6% hoger uit dan een jaar geleden. Het niveau van de PBK ligt met 94,1 in het derde kwartaal van 2016 nog wel ver onder het niveau van voor medio 2008 (106,7).

De verschillen in de ontwikkeling tussen de PBK en de mediane verkoopprijs van de NVM zijn vooral het gevolg van een ander meetmoment (zie kader hier onder), een verschil in marktaandeel van de NVM en

#### 4. PRIJSONTWIKKELING

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 hieronder) wordt uitgevoerd.

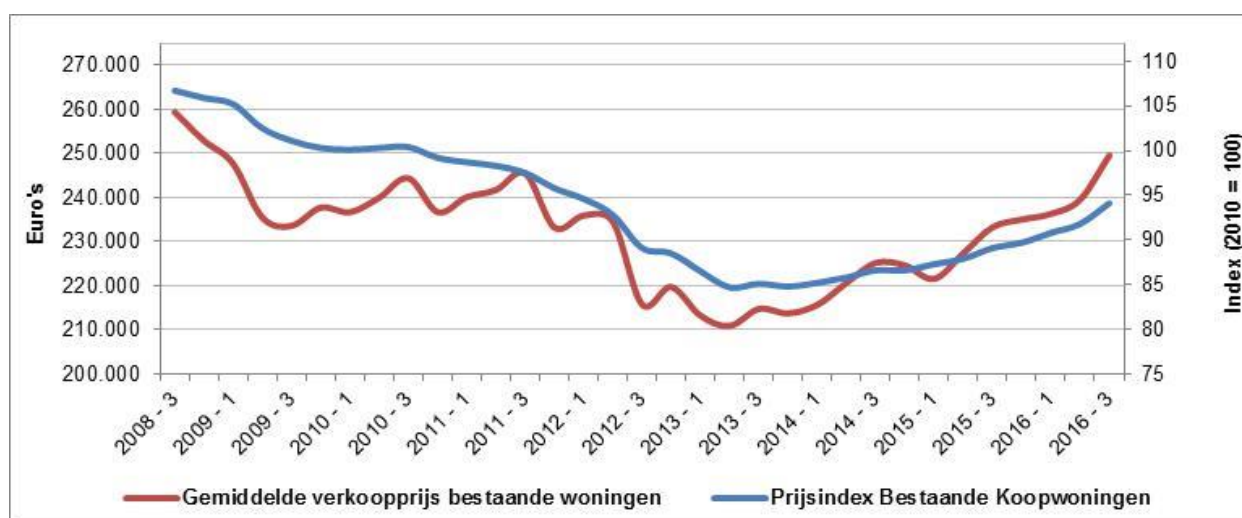
##### Mediane verkoopprijs en PBK

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

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

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

**Figuur 4.2 De gemiddelde verkoopprijs bestaande woningen en de Prijsindex Bestaande Koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 3<sup>e</sup> kwartaal 2016**



[Klik hier voor een toelichting](#)

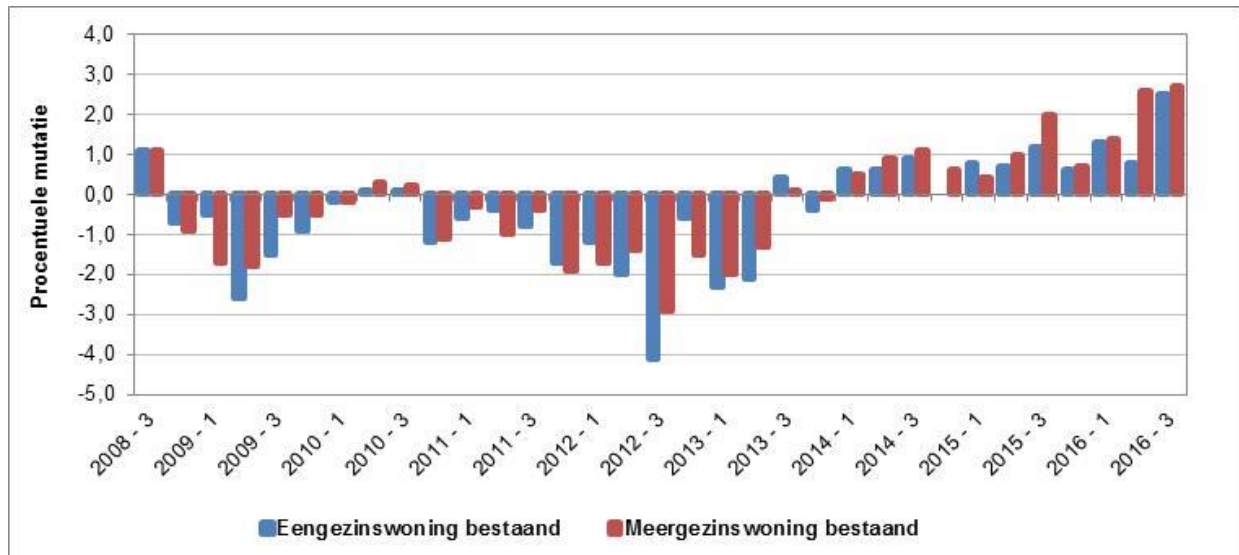
Bron: CBS, Statline, 2016

De gemiddelde verkoopprijs van alle verkochte woningen (gegevens Kadaster) is een derde manier, die in publicaties wordt gebruikt om de prijsontwikkeling op de koopwoningmarkt in beeld te brengen. In de berekening van deze gemiddelde verkoopprijs op kwartaalbasis wordt geen rekening gehouden met eventuele verschillen in pakketsamenstelling van verkochte woningen. Daardoor wijkt de ontwikkeling van de gemiddelde verkoopprijs in de tijd ook (enigszins) af van die van de mediane prijs (NVM) en de PBK (CBS/Kadaster). De trend in de gemiddelde verkoopprijs blijkt in de afgelopen drie jaar echter grote overeenkomsten te vertonen met die van de PBK, al is de stijging van de gemiddelde verkoopprijs wel sterker (zie figuur 4.2). In absolute waarde is de gemiddelde verkoopprijs gestegen van € 211.000 in het tweede kwartaal van 2013 naar € 249.600 in het derde kwartaal van 2016; een toename van 16% in drie

#### 4. PRIJSONTWIKKELING

jaar tijd. In nominale termen ligt de gemiddelde verkoopprijs daarmee nog zo'n 4% onder het niveau van medio 2008.

**Figuur 4.3 De procentuele kwartaalmutatie van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen, naar woningtype, op kwartaalbasis, in de periode 3<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 3<sup>e</sup> kwartaal 2016**



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: CBS, Statline, 2016

Over het algemeen is de prijsontwikkeling op de markt van bestaande koopwoningen in de afgelopen drie jaar gunstiger geweest voor de appartementen dan voor de eengezinswoningen. In het derde kwartaal van 2016 blijkt dit verschil tussen beide marktsegmenten echter niet zo groot (figuur 4.3). De PBK voor meergezinswoningen blijkt namelijk met 2,7% te zijn gestegen, terwijl de toename van de PBK voor eengezinswoningen uitkomt op 2,5%. Bij de jaar op jaar mutatie is in dit laatste kwartaal wel een duidelijk verschil in prijsontwikkeling waar te nemen, namelijk 7,6% en 5,3% voor respectievelijk de appartementen en de eengezinswoningen. Het eerder geconstateerde prijsherstel vindt dus in beide marktsegmenten plaats, maar is tot op heden relatief gezien sterker bij de meergezinswoningen; het segment van de starters op de koopwoningmarkt.

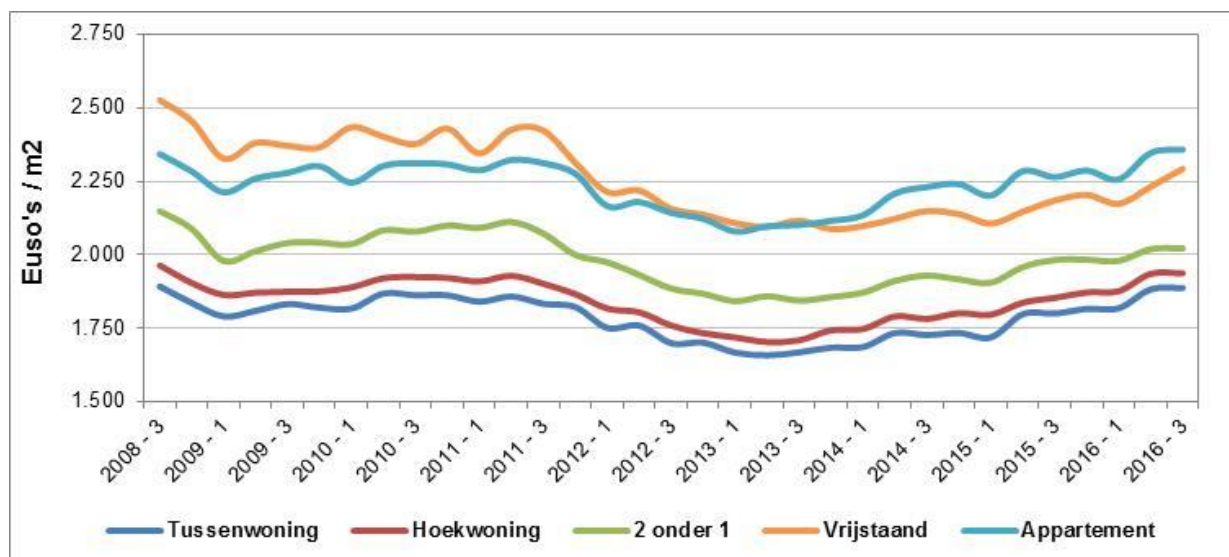
Een andere manier om de verkoopprijsontwikkeling te corrigeren voor veranderingen in de kwaliteit van het pakket verkochte woningen (zoals dat bij de PBK wordt toegepast), is het hanteren van de door de NVM gepubliceerde vierkante meterprijs. Daarbij is het wel aan te raden om onderscheid naar woningtype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

In figuur 4.4 is te zien dat vanaf het tweede kwartaal van 2013 er voor alle woningtypen sprake is van een weer oplopende vierkante meterprijs. In de afgelopen drie jaar is daarbij de vierkante meterprijs in relatieve zin het sterkst gestegen voor de appartementen, de tussenwoningen en de hoekwoningen; de marktsegmenten waar met name de vraag van starters op de koopwoningmarkt op gericht is. In het tweede en derde kwartaal van 2016, is de vierkante meterprijs voor de vrijstaande woningen echter in verhouding het meest toegenomen (met respectievelijk + 3,3% en +2,1%). In combinatie met de relatief sterke toename van het aantal transacties van vrijstaande woningen en 2-onder-1 kapwoningen, is dit een aanwijzing voor een verschuiving van de vraag naar koopwoningen afkomstig van doorstromers op de koopwoningmarkt.



#### 4. PRIJSONTWIKKELING

**Figuur 4.4 De mediane verkoopprijs per m<sup>2</sup>, naar woningtypen, op kwartaalbasis, in de periode 3<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 3<sup>e</sup> kwartaal 2016**

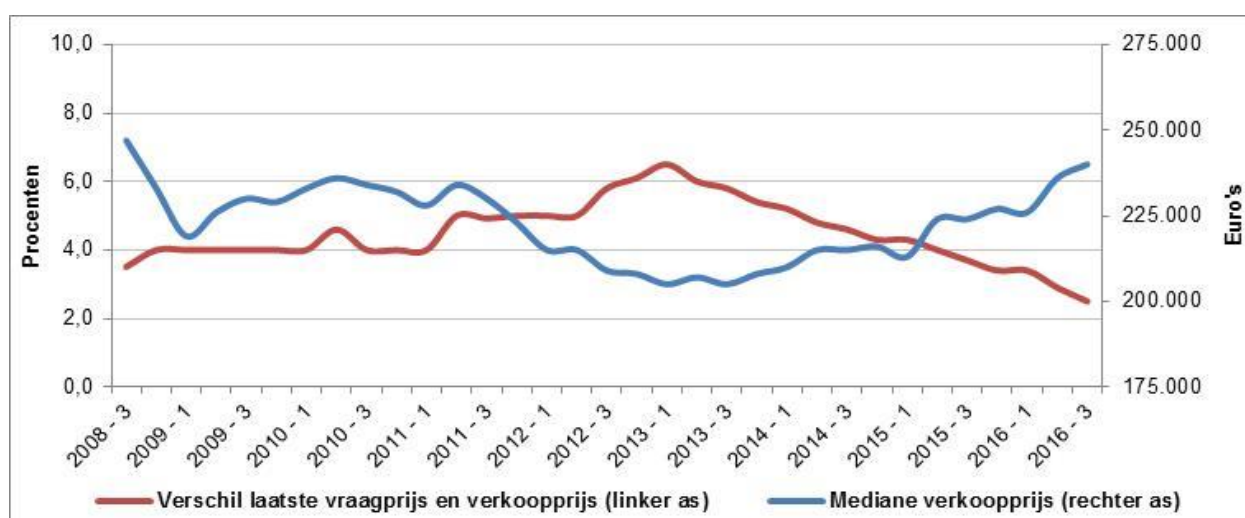


[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: NVM, Woningmarkt cijfers, 2016

De toegenomen druk op de markt van bestaande koopwoningen in de afgelopen drie jaar is niet alleen terug te zien in een groeiend aantal transacties van woningen en oplopende verkoopprijzen. Door het aantrekken van de koopwoningmarkt worden ook de mogelijkheden tot prijsonderhandeling voor potentiële kopers duidelijk geringer. In figuur 4.5 is dan ook te zien dat, gelijktijdig met het oplopen van de mediane verkoopprijs, het verschil tussen de vraagprijs en de feitelijke verkoopprijs fors daalt vanaf medio 2013. In een periode van twaalf kwartalen daalt dit verschil van 6,5% naar 2,5% in het derde kwartaal van 2016. Zo klein is het verschil in ieder geval sinds 2005 niet geweest. Deze ontwikkelingen wijzen op een zogenoemde 'verkopersmarkt'.

**Figuur 4.5 Het gemiddelde verschil tussen vraagprijs en verkoopprijs (als percentage van de vraagprijs) en de mediane verkoopprijs, op kwartaalbasis, in de periode 3<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 3<sup>e</sup> kwartaal 2016**



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: NVM, Woningmarkt cijfers, 2016

#### 4. PRIJSONTWIKKELING

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

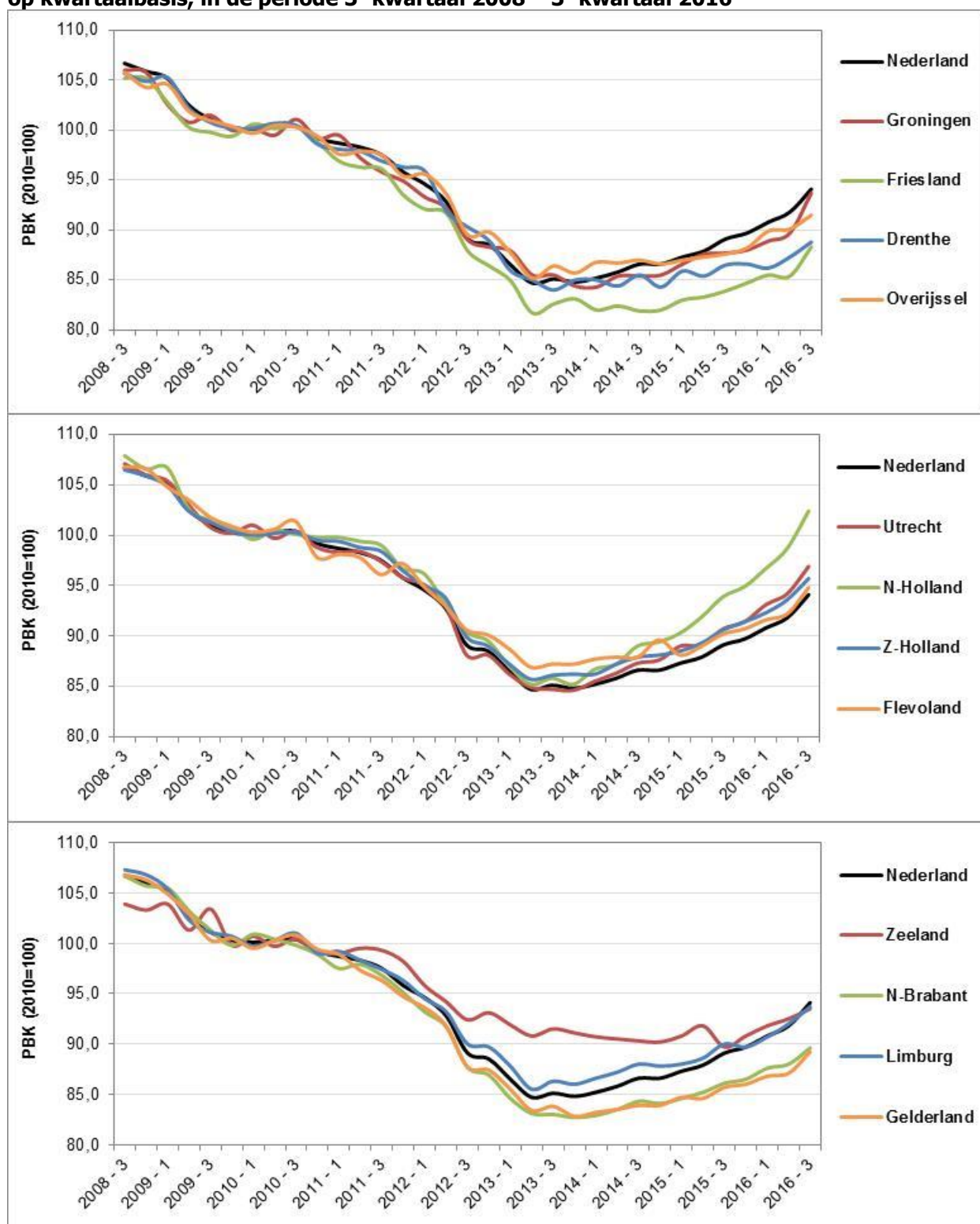
Zoals in hoofdstuk 3 is geconcludeerd zijn er duidelijke regionale verschillen in het aantrekken van de koopwoningmarkt met betrekking tot het aantal transacties van woningen en de krapte op deze regionale markten. De grotere steden en de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht blijken daarbij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

Uit figuur 4.6 valt af te lezen dat de PBK zich inderdaad gunstiger ontwikkelt in de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht dan het landelijk gemiddelde. In het derde kwartaal van 2016 ligt de PBK in deze provincies (duidelijk) hoger dan het landelijk gemiddelde van 94,1. Daarnaast valt op dat de provincie Zeeland een afwijkend prijsverloop heeft gekend ten opzichte van landelijke beeld: minder prijsdaling tijdens de crisisjaren, gevolgd door redelijk stabiele koopprijzen in de jaren 2013-2015. Het sterkste kooprijsherstel vanaf 2010 wordt, volgens verwachting, gemeten in de provincie Noord-Holland met een PBK van 102,4 in het derde kwartaal van 2016. De noord-oostelijke provincies en ook Noord-Brabant blijken tot nu toe relatief gezien de minste kooprijsofstijging te hebben gekend, waarbij de PBK voor de provincie Groningen in dit laatste kwartaal wel opvallend snel is opgelopen tot het niveau net onder het landelijk gemiddelde. De procentuele mutatie van de PBK ten opzichte van het voorgaande kwartaal (+4,4%) blijkt in deze provincie relatief groter te zijn geweest dan in alle andere provincies. Het is op basis van de beschikbare gegevens niet te achterhalen, welke rol de stad Groningen hierin heeft gespeeld.

Inzoomend op de vier grote steden (zie figuur 4.7) zien we dat de grotere vraagdruk in deze steden tot een veel sterker herstel van de koopprijzen van woningen heeft geleid. Voor de gemeenten Amsterdam, Rotterdam en Utrecht geldt dat de PBK in de periode 2010-2012 minder sterk is gedaald dan het landelijk gemiddelde en ook sterker stijgt vanaf medio 2013. Amsterdam springt daarbij het meest in het oog. Deze gemeente kent al ruim twee jaar lang een veel sterkere stijging van de PBK dan het landelijk gemiddelde. In het derde kwartaal van 2016 heeft de PBK voor Amsterdam (119,3) 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 ligt de PBK (108,1) inmiddels ook al weer boven het niveau van medio 2008. De gemeenten Rotterdam en Den Haag blijven weliswaar achter bij de kooprijsoontwikkeling in Amsterdam en Utrecht, maar de PBK voor deze twee gemeenten ligt met respectievelijk 102,8 en 99,2 in het derde kwartaal van 2016 ook ruim boven het landelijk gemiddelde.

#### 4. PRIJSONTWIKKELING

**Figuur 4.6 De Prijsindex Bestaande Koopwoningen naar provincie en voor totaal Nederland, op kwartaalbasis, in de periode 3<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 3<sup>e</sup> kwartaal 2016**

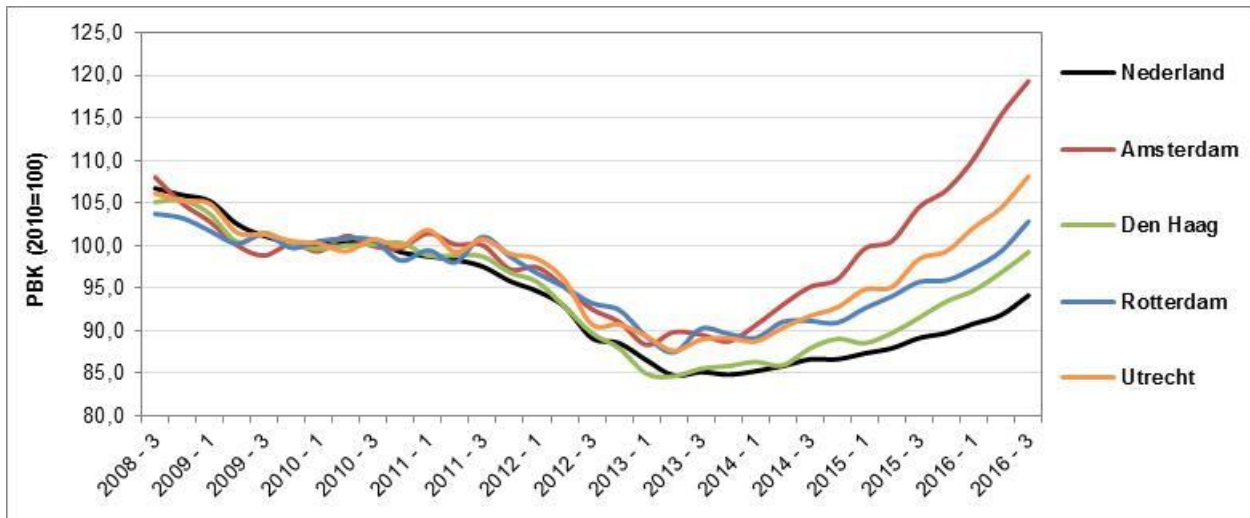


[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: CBS, Statline, 2016

#### 4. PRIJSONTWIKKELING

**Figuur 4.7 De Prijsindex Bestaande Koopwoningen in de vier grote steden en voor totaal Nederland, op kwartaalbasis, in de periode 3<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 3<sup>e</sup> 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 nieuwbouwmarkt wil maar niet echt "loskomen". In het tweede kwartaal van 2016 (de meest actuele beschikbare gegevens) zijn er ruim 8.200 woningen verkocht, ofwel een stijging van 2,4% ten opzichte van het voorliggende kwartaal, maar een daling met 7,4% in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2015. Wanneer de kwartaalcijfers voortschrijdend worden gemaakt, is er echter een duidelijke stijgende lijn waar te nemen van circa 3.000 verkochte woningen medio 2013 naar bijna 7.900 transacties in het tweede kwartaal van 2015. Daarna treedt er echter een zekere stabilisatie op in het aantal transacties op de markt van nieuwbouwoopwoningen, terwijl een verdere stijging eerder te verwachten was door de oplopende druk op de markt van bestaande koopwoningen (zie figuur 5.1).*

*De oorzaak van de hiervoor beschreven hapering in het herstel van de nieuwbouwmarkt van koopwoningen ligt met name bij het aanbod van nieuwe woningen en niet aan de vraagkant. De druk op de nieuwbouwmarkt is sinds 2005 niet meer zo groot geweest. De krapte-indicator (de verhouding tussen de te koop staande woningen en het aantal verkochte woningen) is sinds eind 2012 gedaald van ruim '10' naar '3,5' in het vierde kwartaal van 2014. Gedurende het jaar 2015 blijft de krapte-indicator schommelen rond deze waarde. Een koper kan in het tweede kwartaal van 2016 (score 2,7) gemiddeld nog maar kiezen uit minder dan drie aangeboden nieuwbouwwoningen (zie figuur 5.2).*

*De nieuwbouwwoningen die aan het begin van het tweede kwartaal van 2016 nieuw in de verkoop zijn gebracht hebben een iets grotere kans om verkocht te worden, dan de woningen uit nieuwbouwprojecten die al langer in verkoop zijn (60% versus 56%). Het verschil is wel kleiner dan enkele jaren geleden. Van alle in het tweede kwartaal 2016 verkochte nieuwbouwwoningen stond 43% al langer te koop. De toename van dit aandeel in het eerste kwartaal van 2016 (57%) was dus slechts een kortstondige uitschieter (zie figuur 5.3).*

*Na drie kwartalen met een zeer gematigde prijsontwikkeling, stijgt de gemiddelde verkoopprijs op de nieuwbouwmarkt in het tweede kwartaal van 2016 weer duidelijk (+3,2%). Dit kan dus mede het gevolg zijn van een ander pakket verkochte woningen, maar lijkt toch ook wel voort te komen uit de hiervoor gemelde toegenomen druk op de nieuwbouwmarkt en de markt van bestaande woningen. De daling van de gemiddelde verkoopprijs in het eerste kwartaal van 2016 was dus een kortstondige uitschieter in een periode van twee jaar met (kleine) prijsstijgingen. De gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouwoopwoningen ligt met circa € 279.700 ongeveer 8% onder het niveau van medio 2008 (zie figuur 5.4).*

*De stijging van de gemiddelde verkoopprijs in het tweede kwartaal van 2016 blijkt volledig veroorzaakt te worden door een prijsstijging bij de verkochte eengezinswoningen (+5,6%). De ontwikkeling van de gemiddelde verkoopprijs voor appartementen daalt voor de tweede opeenvolgende keer (-4,1%). De richting van de prijsontwikkeling van nieuwbouwoopwoningen blijft daarmee al ruim een jaar onduidelijk, terwijl een opwaartse beweging van de prijzen in beide segmenten toch eigenlijk te verwachten was (zie figuur 5.5).*

*De nieuwbouwproductie lijkt het knelpunt te vormen voor het uitblijven van een sterk herstel op de markt van nieuwbouwoopwoningen. Het aantal nieuwbouwwoningen waarvoor een bouwvergunning wordt verleend, zat vanaf medio 2013 weer flink in de lift, maar kent vanaf het derde kwartaal van 2015 een onverwachte, min of meer dalende trend. In het tweede kwartaal van 2016 komt het aantal nieuwbouwoopwoningen waarvoor een bouwvergunning is verleend, uit op circa 8.000. Dit betekent een*

## 5. NIEUWBOUWMARKT

stijging van 21% ten opzichte van het vorige kwartaal en een daling van 22% in vergelijking met het tweede kwartaal van 2015 (zie figuur 5.6).

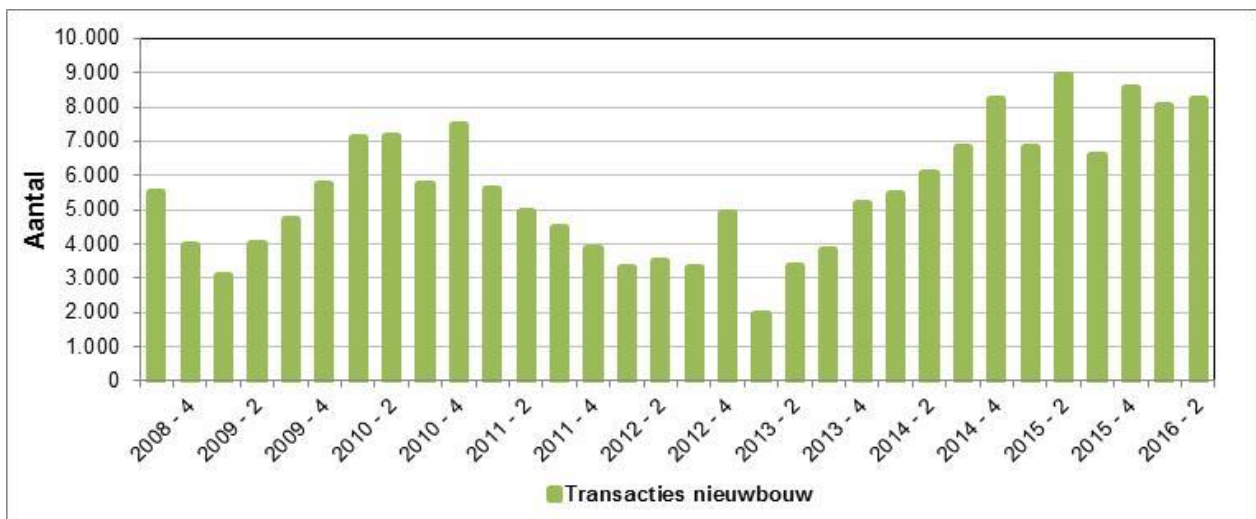
Gezien de stagnatie in het aantal verleende bouwvergunningen zal de stabiliserende tot dalende trend in het aantal aangeboden en verkochte nieuwe koopwoningenuit het afgelopen jaar, in de komende kwartalen naar verwachting niet echt omgebogen worden. In het tweede kwartaal van 2016 zien we het aantal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

### Transacties

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

"De koopwoningmarkt herstelt zich met grote passen, maar de nieuwbouwm Markt blijft hierbij achter" is een constatering die via diverse mediakanalen naar buiten wordt gebracht. Toch ligt het aantal transacties op de markt van nieuwbouw koopwoningen in de laatste acht kwartalen al weer op het niveau van kort voor het uitbreken van de woningmarktcrisis in 2008 (figuur 5.1). Wanneer we de transactiescijfers uit het derde kwartaal van 2013 als referentie nemen, blijkt het herstel op de nieuwbouwm Markt relatief sterker te zijn geweest dan op de markt van bestaande koopwoningen. En toch is er dat idee dat de nieuwbouwm Markt achterblijft bij de sterke toename van de vraag naar koopwoningen.

**Figuur 5.1 Aantal transacties van nieuwbouwwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 2<sup>e</sup> kwartaal 2016**



[Klik hier voor een toelichting](#)

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

Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen was medio 2013 natuurlijk dermate laag, dat een relatief herstel snel te bereiken was. Daarnaast fluctueert het aantal verkochte nieuwbouwwoningen op kwartaalbasis flink in het laatste anderhalf jaar, waardoor een echt herstel niet goed zichtbaar is. En tenslotte

## 5. NIEUWBOUWMARKT

lag het aantal transacties op de nieuwbouwmarkt ook kort voor de crisis al op een niveau, dat duidelijk lager was dan de ervaringen uit de eerste jaren van deze eeuw.

In het tweede kwartaal van 2016 ligt het aantal verkochte nieuwbouwwoningen (ruim 8.200 woningen) net iets hoger (+2,4%) dan in het voorgaande kwartaal. Ten opzichte van het tweede kwartaal van 2015 betekent dit echter een daling (-7,4%) van het aantal transacties van nieuwe koopwoningen.

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

Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen laat al voor het uitbreken van de woningmarktcrisis in 2008 een flinke daling zien. Het aantal transacties ligt in januari 2009 nog maar op 25% van het niveau medio 2006. Vervolgens trekt dit aantal, als gevolg van diverse tijdelijke stimuleringsmaatregelen, weer aan tot het eind van 2010 (ongeveer 60% van het niveau in 2006). In de jaren 2011 en 2012 is weer een daling van het aantal verkochte nieuwboukoopwoningen 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 een zeker herstel.

De oorzaak van de hiervoor beschreven hapering in het herstel van de nieuwbouwmarkt van koopwoningen ligt met name bij het aanbod van nieuwe woningen en niet aan de vraagkant. De druk op de nieuwbouwmarkt, grafisch weer te geven met de krapte-indicator, is sinds 2005 niet meer zo groot geweest (zie figuur 5.2). Wanneer we de uitzonderlijke piek in het eerste kwartaal van 2013 (veroorzaakt door een sterke terugval in het aantal verkopen na de beleidswijzigingen per 1 januari 2013) buiten beschouwing laten, zet de krapte-indicator vanaf eind 2012 een daling in van een waarde rond de 10 naar een waarde van 3,5 in het vierde kwartaal van 2014. Vervolgens blijft de krapte-indicator schommelen rond de waarde 3,5. In het tweede kwartaal van 2016 komt de krapte-indicator uit op een waarde 2,7: een koper van een nieuwe koopwoning kan gemiddeld nog maar uit minder dan drie te koop aangeboden nieuwbouwwoningen kiezen!

**Figuur 5.2 De krapte-indicator nieuwbouwmarkt, op kwartaalbasis, in de periode 3<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 2<sup>e</sup> kwartaal 2016**



[Klik hier voor een toelichting](#)

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

## 5. NIEUWBOUWMARKT

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

**Figuur 5.3 Het vijvermodel (instroom, voorraad, uitstroom) voor nieuwbouw woningen, 2<sup>e</sup> kwartaal 2016**



[Klik hier voor een toelichting](#)

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

Figuur 5.3 geeft een (vereenvoudigde versie) van het 'vijvermodel' voor de nieuwbouwmarkt weer. De nieuwbouwwoningen die aan het begin van het tweede kwartaal van 2016 nieuw in de verkoop worden gebracht, hebben een iets grotere kans om binnen drie maanden verkocht te worden dan woningen uit nieuwbouwprojecten die al langer in de verkoop zijn (60% versus 56% verkochte woningen). Van alle nieuwbouw koopwoningen die in het tweede kwartaal 2016 zijn verkocht, bestaat 43% uit woningen die al langer dan drie maanden te koop staan. De toename van dit aandeel in het eerste kwartaal van 2016 (57%) was dus slechts een kortstondige uitschieter. Op basis van dit tweede kwartaal van 2016 en de kwartalen voor 2016 kan geconcludeerd worden, dat er verhoudingsgewijs meer woningen uit nieuw opgestarte projecten worden verkocht. Voor de afwijkende situatie in het eerste kwartaal van 2016 is vooralsnog geen eenduidige verklaring te geven.



## 5. NIEUWBOUWMARKT

### Verkooprijzen

De gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen kent normaal gesproken een sterkere volatiliteit dan de mediane prijs of de PBK voor de markt van bestaande koopwoningen. Het 'pakket van de verkochte nieuwbouwwoningen' in een kwartaal kan namelijk sterk wijzigen ten opzichte van het vorige kwartaal, waarvoor niet wordt gecorrigeerd (zoals wel gebeurt bij de mediane prijs en de PBK voor bestaande woningen). Na drie kwartalen met een zeer gematigde prijsontwikkeling, stijgt de gemiddelde verkoopprijs op de nieuwbouwmkt in het tweede kwartaal van 2016 weer duidelijk (+3,2%). Dit kan dus mede het gevolg zijn van een ander pakket verkochte woningen, maar lijkt toch ook wel voort te komen uit de hiervoor gemelde toegenomen druk op de nieuwbouwmkt. De gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen ligt daarmee ongeveer 5% hoger dan het prijsniveau in het tweede kwartaal van 2015, maar met circa € 279.700, nog wel zo'n 8% 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<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 2<sup>e</sup> kwartaal 2016**



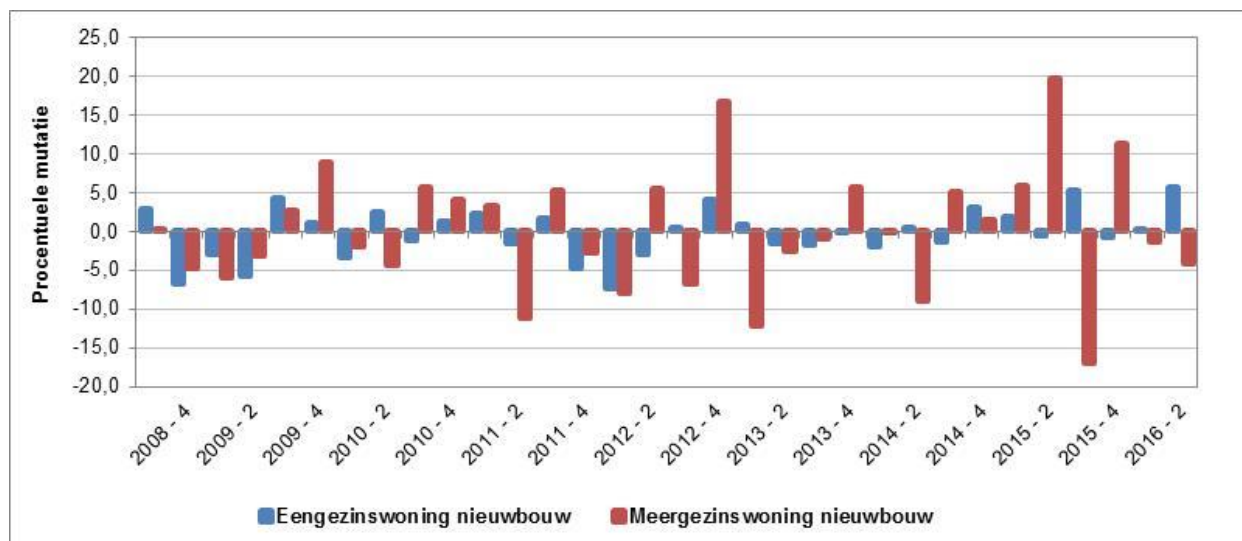
[Klik hier voor een toelichting](#)

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

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

## 5. NIEUWBOUWMARKT

**Figuur 5.5 De procentuele kwartaalmutatie van de gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen, naar woningtype, op kwartaalbasis, in de periode 3<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 2<sup>e</sup> kwartaal 2016**



[Klik hier voor een toelichting](#)

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

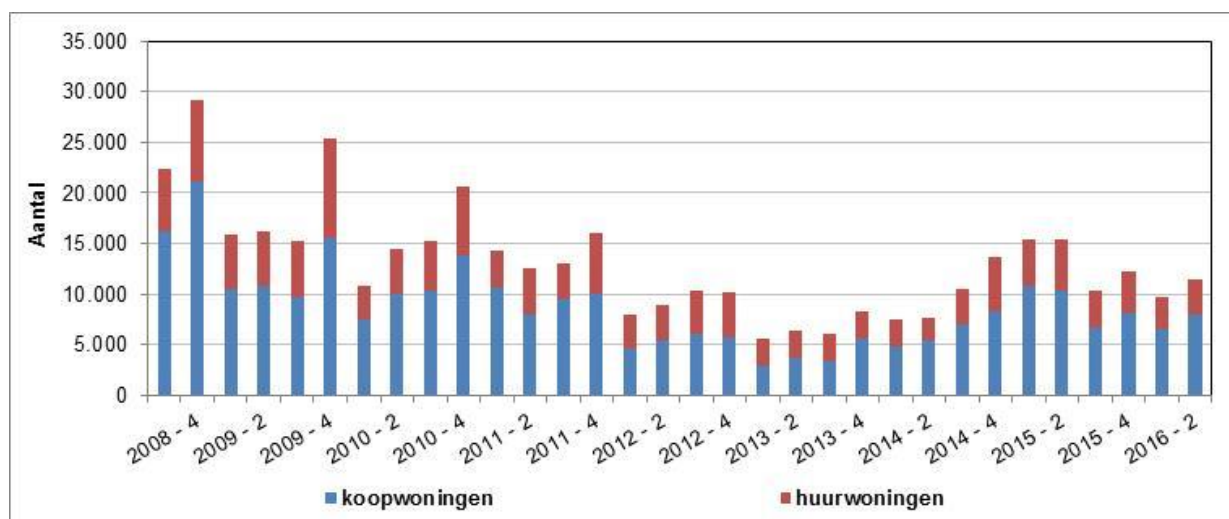
In figuur 5.5 wordt de procentuele mutatie van de prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen op kwartaalbasis weergegeven voor eengezinswoningen en appartementen afzonderlijk. Daarin valt op dat met name de gemiddelde koopprijs voor meergezinswoningen de laatste vijf à zes kwartalen grote prijschommelingen heeft gekend. De hiervoor gemelde stijging van de gemiddelde verkoopprijs in het tweede kwartaal van 2016 blijkt volledig veroorzaakt te worden door een prijsstijging bij de verkochte eengezinswoningen (+5,6%). De gemiddelde verkoopprijs voor meergezinswoningen blijkt dit laatste kwartaal voor de tweede opeenvolgende keer te zijn gedaald (-4,1%). Dit marktsegment kent gewoonlijk een grotere prijsvolatiliteit, als gevolg van een grotere heterogeniteit van het woningaanbod. De richting van de prijsontwikkeling blijft daarmee al ruim een jaar onduidelijk voor de verkochte nieuwbouwkoopwoningen, terwijl een opwaarste beweging van de prijzen in beide segmenten toch eigenlijk te verwachten was.

### Woningbouwproductie

Het aantal transacties op de nieuwbouwmarkt hangt natuurlijk nauw samen met de productie van nieuwe woningen. De nieuwbouwproductie lijkt het knelpunt te vormen voor het uitblijven van een flink aanhoudend herstel op de markt van nieuwbouwkoopwoningen. Het aanvragen van een bouwvergunning vormt de start van het bouwproces en is daardoor een goede graadmeter voor de ontwikkelingen op de nieuwbouwmarkt. Nadat het aantal nieuwbouwwoningen waarvoor een bouwvergunning wordt verleend, vanaf medio 2013 weer flink in de lift zat, is er vanaf het derde kwartaal van 2015 een onverwachte dalende trend waar te nemen (zie figuur 5.6). Het aantal van ruim 10.000 nieuw te bouwen koopwoningen waarvoor een bouwvergunning is verleend in het eerste en het tweede kwartaal van 2015, was natuurlijk nog ver verwijderd van de ervaringsgegevens uit de periode voor de woningmarktcrisis. Een verdere toename van dit aantal was dan ook te verwachten, maar het tegengestelde is gebeurd in de laatste vier kwartalen. In het tweede kwartaal van 2016 blijft te teller voor het aantal nieuwbouw koopwoningen waarvoor een bouwvergunning is verleend, staan bij circa 8.000. Dit betekent wel weer een stijging van 21% ten opzichte van het vorige kwartaal, wat past in het normale seizoenspatroon van de nieuwbouwmarkt. In vergelijking met het tweede kwartaal van 2015 is er echter sprake van een forse daling (-22%).

## 5. NIEUWBOUWMARKT

**Figuur 5.6 Het aantal nieuwe woningen waarvoor bouwvergunning is verleend, naar eigendomsverhouding, op kwartaalbasis, in de periode 3<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 2<sup>e</sup> kwartaal 2016**



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: CBS, Statline, 2016

Opvallend is het feit dat het aantal nieuw te bouwen huurwoningen met bouwvergunning dezelfde ontwikkeling laat zien als bij de koopwoningen. Na een opwaartse trend tussen medio 2014 en medio 2015 is ook hier de laatste drie kwartalen een tegengestelde beweging te zien, zo blijkt uit figuur 5.6. De 3.360 bouwvergunningen in het tweede kwartaal van 2016 komen maar 6,5% hoger uit dan in het vorige kwartaal en betekenen een daling van 34% in vergelijking met hetzelfde kwartaal van 2015. Mogelijke oorzaken voor deze onverwachte ontwikkelingen in zowel het koop- als het huursegment van de nieuwbouwmakrt zijn een gebrek aan bouwcapaciteit, een tekort aan beschikbare bouwplannen, hoge grondprijzen of (her)onderhandelingsperikelen bij het uitwerken van nieuwe bouwprojecten.

Minder bouwvergunningen in met name 2012 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.

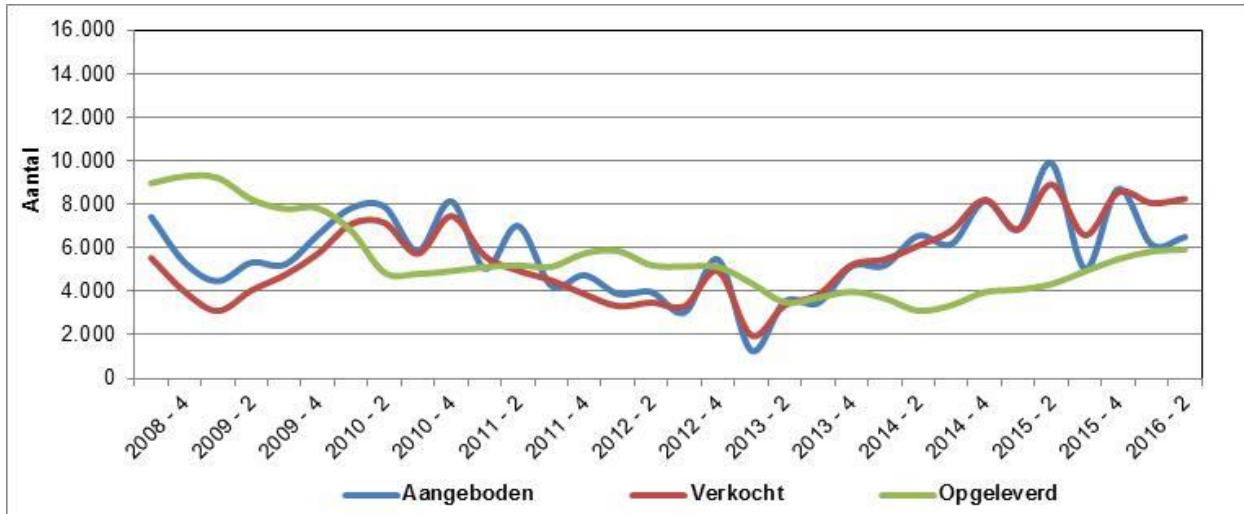
De relatie tussen het verkrijgen van een bouwvergunning en het op de markt brengen van de woningen verloopt dus niet helemaal een op een, maar kent wel een sterk verband. De opleving in het aantal verleende bouwvergunningen vanaf begin 2014 is zichtbaar worden in het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen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

Het aantal opgeleverde nieuwe koopwoningen fluctueert sowieso sterk per kwartaal en daarom is het twee kwartalen voortschrijdend gemiddelde opgenomen in figuur 5.7. Het aantal opgeleverde koopwoningen laat sinds medio 2014 een voorzichtig stijgende tendens zien. Met ruim 5.900 woningen blijft het aantal opgeleverde koopwoningen in het tweede kwartaal van 2016 nog ver verwijderd van de bijna 10.000 woningen, die voor de crisis op kwartaalbasis werden opgeleverd. Bovendien is een verdere toename van het aantal opgeleverde koopwoningen de komende tijd niet te verwachten, omdat het aantal aangeboden en verkochte koopwoningen sinds medio 2015 juist in een dalende tendens zijn gekomen. De constatering dat "de koopwoningmarkt zich met grote passen herstelt, maar de nieuwbouwmakrt

## 5. NIEUWBOUWMARKT

hierbij achter blijft" wordt hiermee bevestigd en een belangrijke vraag is, of en wanneer de nieuwbouwmarkt deze achterstand zal inlopen.

**Figuur 5.7 Het aantal aangeboden, verkochte en opgeleverde nieuwbouw koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 2<sup>e</sup> kwartaal 2016**



[Klik hier voor een toelichting](#)

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



## 6 Toekomst

### Samenvatting

*De gebruikelijke daling in de eerste en achtste maand van het jaar daar gelaten, stijgt het aantal hypotheekaanvragen gedurende 2016 gestaag. Het aantal feitelijk afgesloten hypotheeken volgt (met enige vertraging) deze ontwikkeling. Gegeven het normale seizoenpatroon en de stijging van het aantal nieuwe hypotheekaanvragen in de maand september van 2016, verwachten we dat het aantal nieuw afgesloten hypotheeken in het vierde kwartaal van 2016 verder zal oplopen tot circa 90.000 hypotheeken (zie figuur 6.1).*

*Gezien het normale seizoenpatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt, is het te verwachten dat het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in de komende maanden zal stijgen. Als gevolg van de grote druk op de koopwoningmarkt en gezien de stijging van het aantal hypotheekaanvragen in het derde kwartaal van 2016, zal het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in het vierde kwartaal van 2016 daarbij uitkomen op circa 45.000 woningen.*

*Het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de woonconsumenten (zowel potentiële starters als potentiële doorstromers) is een belangrijke voorwaarde voor het verder aantrekken van de koopwoningmarkt. De ontwikkeling van de Eigen Huis Marktindicator (zeven maanden vertraagd) en de ontwikkeling van het aantal transacties van bestaande koopwoningen hebben een hoge correlatie. De sterke toename van de score op de Marktindicator in de laatste vier kwartalen, versterkt de verwachting van een goed vierde kwartaal in 2016 met betrekking tot het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad. Het aantal van rond de 60.000 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 nieuwbouwmakmarkt hebben normaal gesproken eveneens een hoge correlatie. De scherpe toename van het vertrouwen in de tweede helft van 2015 en de eerste drie kwartalen van 2016 maakt een verder herstel van het aantal verkopen van nieuwe koopwoningen in het derde en vierde kwartaal van 2016 mogelijk. Door de dalende trend in het aanbod van woningen op de nieuwbouwmakmarkt kunnen de mogelijkheden voor potentiële kopers de komende tijd echter onder druk komen te staan. De verwachting is dan ook dat er in het derde kwartaal van 2016 rond de 9.000 verkochte nieuwbouw koopwoningen genoteerd kunnen worden (zie figuur 6.3).*

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

*Er bestaat een samenhang (met een vertraging van vier kwartalen) tussen de trend in de totale bouwsom van nieuwe opdrachten voor architecten op de nieuwbouwmakmarkt van woningen enerzijds, en de trendmatige ontwikkeling van het aantal woningen waarvoor een bouwvergunning is verleend anderzijds. Op basis van de opwaartse trend van deze bouwsom vanaf de tweede helft van 2014 is een toename van het aantal verleende vergunningen in het laatste kwartaal van 2016 en begin 2017 te verwachten. De dalende trend uit het afgelopen jaar in het aantal verleende bouwvergunningen zou daar-*

*mee omgebogen kunnen worden. Een belangrijke voorwaarde daarbij is natuurlijk dat de uitgewerkte nieuwbouwprojecten ook daadwerkelijk het verkoopproces in gaan. Zoals in hoofdstuk 5 al is geconcludeerd, zal de potentiële vraag naar nieuwe koopwoningen daarbij geen belemmering vormen (zie figuur 6.5).*

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

### Economie

Volgens de ramingen in de Macro Economische Verkenningen 2017 van het CPB zal er in 2016 en 2017 een redelijke economische groei optreden. Daarbij zullen ook de inkomens gemiddeld iets sterker groeien dan in de afgelopen jaren. Het inflatieniveau zal in 2016 naar verwachting minimaal blijven en in 2017 beperkt blijven. De werkloosheid zal naar alle waarschijnlijkheid 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 als gevolg van met name het beleid van de Europese Centrale Bank (zie tabel 6.1).

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

	2015	2016	2017
Economische groei	2,00	1,70	1,70
Inflatie	0,20	0,00	0,50
Werkloosheidspercentage	6,90	6,20	6,20
Kapitaalmarktrente	0,70	0,20	0,10
Loonontwikkeling	1,30	1,60	1,60

[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 stijging van de huishoudensinkomens tegenover staat in de komende periode. Maar omdat per 1 januari 2016 de LTV norm 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 nog meer onder druk komen staan. Daar staat tegenover dat de normering van de maximale financieringslasten voor tweeverdieners sinds 1 januari 2016 juist weer wat verruimd is, waardoor het verschil tussen de één- en tweeverdieners iets kleiner wordt.

De doorgevoerde aanscherping van de financieringsnormen voor de maximale leencapaciteit, lijken voorts nog opgevangen of gecompenseerd te worden door de licht groeiende inkomens en met name de historisch lage hypotheekrente. 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 koopprijzen 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

## 6. TOEKOMST

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.

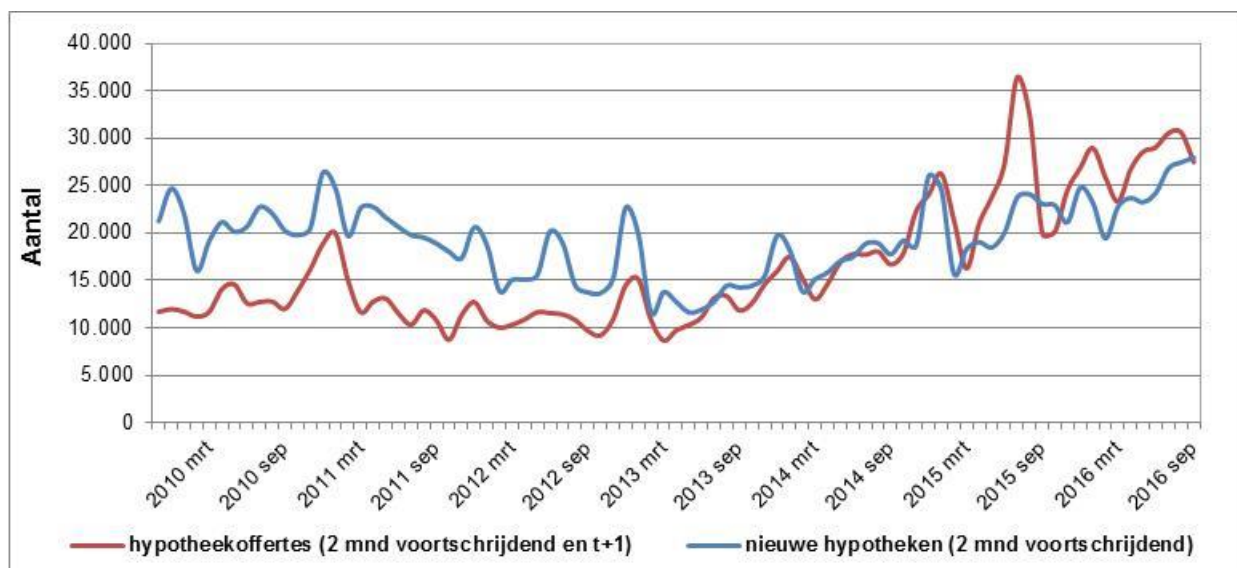
Voor een deel van de potentiële doorstromers geldt nog steeds dat zij een oplossing moeten vinden voor de eventuele restschuld, waarmee zij geconfronteerd kunnen worden bij verkoop van de huidige woning. Dit geldt met name voor eigenaarbewoners die na 2003 de woning hebben gekocht. De koopprijsstijging sinds het begin van 2014 hebben de omvang van de eventuele restschuld al wel flink verkleind. Voor potentiële starters scheidt een koopprijsstijging 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 weggevallen.

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

### Hypotheekmarkt

Het aantal aanvragen voor 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 – september 2016**



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: HDN, 2016; Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2016

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, met uitzondering van de gebruikelijke daling in de eerste en de achtste maand



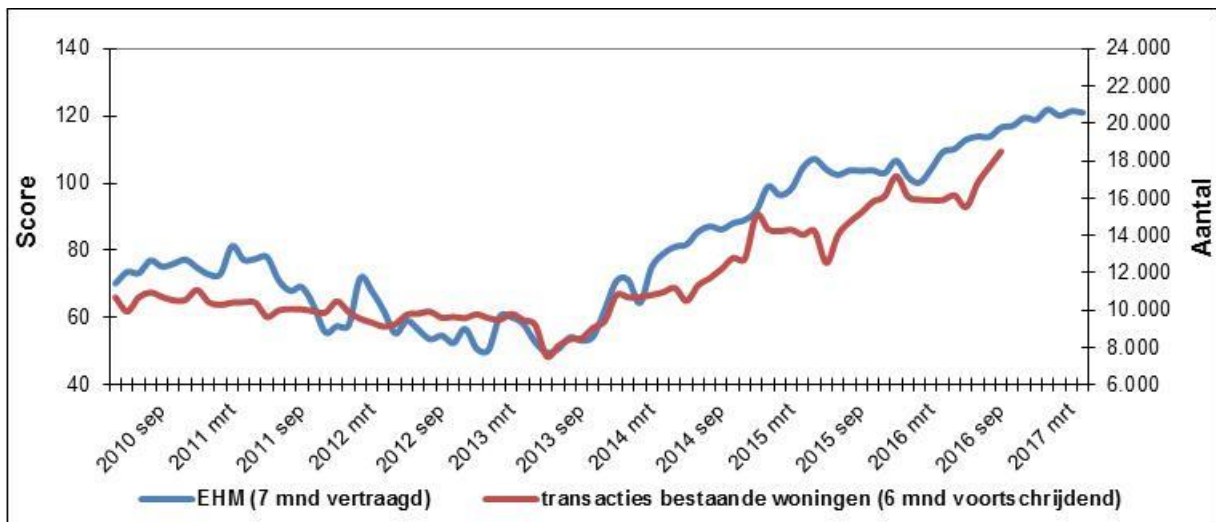
van het jaar, het aantal aanvragen gedurende 2016 gestaag oploopt. Het aantal feitelijk afgesloten hypotheek volgt (met enige vertraging) deze gestage opwaartse ontwikkeling. Gegeven het normale seizoenpatroon en de stijging van het aantal nieuwe hypotheekaanvragen in de maand september, verwachten we dat het aantal nieuw afgesloten hypotheek in het vierde kwartaal van 2016 verder zal oplopen tot circa 90.000 hypotheek.

**Transacties bestaande koopwoningen**

Gezien het seizoenpatroon dat de koopwoningmarkt normaliter kenmerkt, is het te verwachten dat het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in de komende maanden weer zal oplopen. Als gevolg van de grote druk op de koopwoningmarkt en gezien de stijging van het aantal hypotheekaanvragen in het derde kwartaal van 2016, zal deze stijging substantieel zijn. Het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in de komende drie maanden kan daarbij uitkomen op circa 45.000 woningen. Het aantal transacties van bestaande woningen (zoals geregistreerd door het Kadaster) zal volgens het normale seizoenpatroon in het vierde kwartaal van 2016 ook hoger uitkomen dan in het derde kwartaal. Hier liggen ruim 60.000 transacties in de lijn der verwachting, gezien de recente ontwikkelingen op de hypotheekmarkt en het achterblijvend woningaanbod op de nieuwbouwmarkt.

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.

**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 2010 – april 2017**



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2016; VEH, Eigen Huis Marktindicator, 2016

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 vertragingperiode staat voor de tijd die nodig is voor het zoekproces naar een geschikte woning, het koopproces en het wachten op het daadwerkelijk beschikbaar komen van de gekochte woning. Het vertrouwen in de koopwoningmarkt was in 2012 historisch laag en is vanaf eind 2012 sterk toegenomen. Na

## 6. TOEKOMST

een zekere stabilisatie in de eerste helft van 2015 zit het vertrouwen daarna weer duidelijk in de lift. Daarna stabiliseert het vertrouwen wel weer in de laatste maanden.

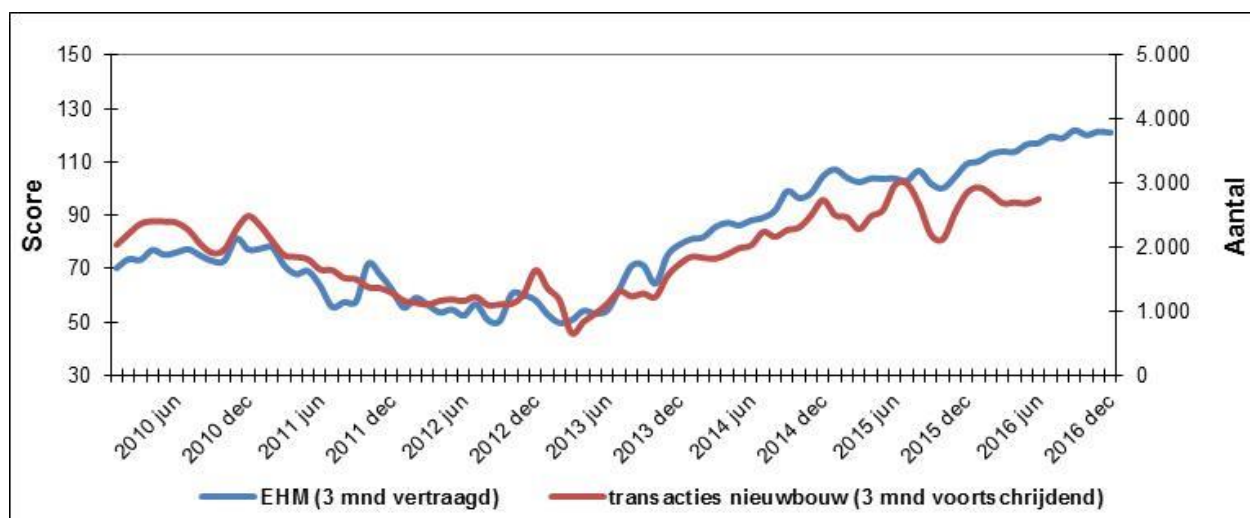
Ervan uitgaande dat de hoge correlatie wijst op een verband tussen dit vertrouwen en het keuzegedrag van woonconsumenten op de koopwoningmarkt in de nabije toekomst, ligt een verdere stijging van het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad in de lijn der verwachting. Mede als gevolg van het normale seizoenspatroon. Zoals gezegd, zijn er ruim 60.000 transacties te verwachten in het vierde kwartaal van 2016.

### Verkopen nieuwbouw koopwoningen

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

Ervan uitgaande dat er normaal gesproken een verband bestaat tussen het vertrouwen in de koopwoningmarkt en het keuzegedrag van woonconsumenten op de markt van nieuwboukoopwoningen in de nabije toekomst, kan op basis van de grafische weergave in figuur 6.3 geconcludeerd worden dat het aantal verkochte nieuwbouwwoningen achterblijft bij de huidige potentie van deze markt. De in de vorige kwartaalrapportage uitgesproken verwachting van 7.500 tot 8.000 verkochte nieuwbouw koopwoningen in het tweede kwartaal van 2016 (8.250 woningen), is nog wel behaald. Gegeven het normale seizoenspatroon, waarbij het aantal transacties door het jaar heen oploopt per kwartaal, zou het aantal verkochte nieuwe koopwoningen in het derde kwartaal van 2016 hoger moeten zijn. Het benodigde vertrouwen onder de woonconsumenten (lees potentiële vraag) is daarvoor ook aanwezig. In hoofdstuk 5 is echter vastgesteld dat de productie van nieuwbouwwoningen de laatste drie kwartalen in een dalende tendens terecht is gekomen. Dit zal het aanbod op de nieuwbouwmarkt, en daarmee de mogelijkheden voor potentiële kopers, de komende tijd onder druk zetten. De verwachting is dan ook dat er in het derde kwartaal van 2016 rond de 9.000 verkochte nieuwbouw koopwoningen genoteerd kunnen worden.

**Figuur 6.3 De samenhang tussen het aantal verkochte nieuwbouwwoningen en de score op de Eigen Huis Marktindicator, op maandbasis, in de periode januari 2010 – december 2016**



[Klik hier voor een toelichting](#)

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

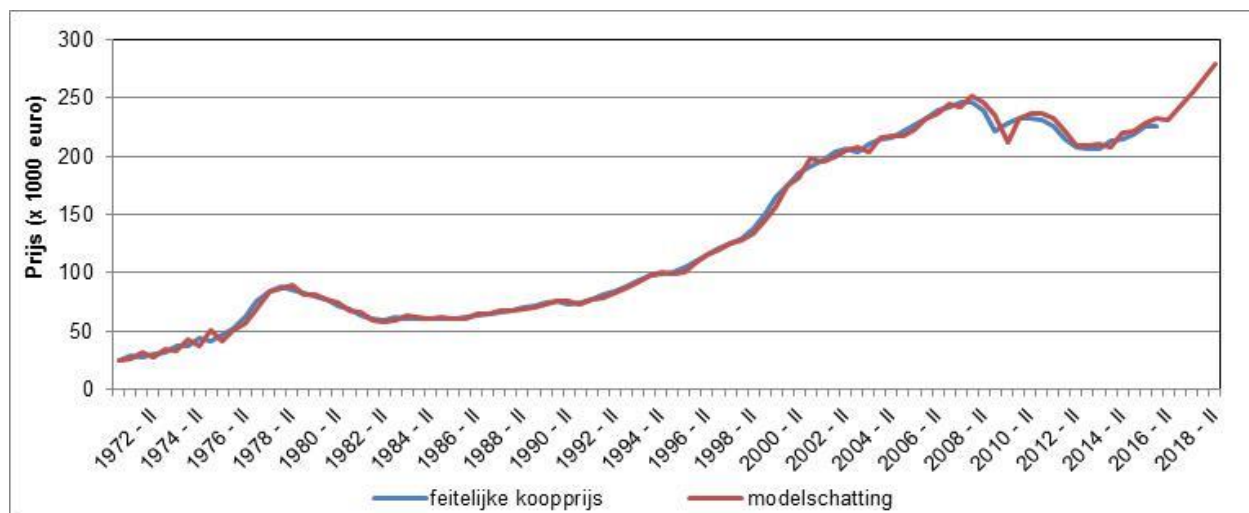
### Koopprijsontwikkeling op de markt van bestaande koopwoningen

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

De resultaten van de modelschatting van de gemiddelde verkoopprijs over de periode 1971- eerste helft 2016, met behulp van het koopprijsmodel van het OTB, geven ook aan, dat een opwaartse beweging van de verkoopprijzen in de lijn der verwachting ligt. Met behulp van de mutaties in de hypotheekrente, het inkomen en in de verkoopprijs in de voorliggende periode en rekening houdend met een lange termijn-evenwicht tussen rentekosten en inkomen (de 'fundamentals'), kan de procentuele mutatie van de gemiddelde verkoopprijs geschat worden over de periode 1971 – eerste helft 2016 (zie figuur 6.4). Op basis van de gevonden modelvergelijking en de verwachte ontwikkelingen in de hypotheekrente en het inkomen, is dan een inschatting te geven van de verwachte koopprijsontwikkeling in de nabije toekomst. Mits de economische en politieke context natuurlijk niet sterk wijzigt. Hierbij merken wij wel op dat het model is gebaseerd op basis van een lange periode. Daardoor komt de impact van de verlaging van de LTI en de LTV in de meer recente jaren nog onvoldoende tot uiting in de modeluitkomsten. Daarom geeft het model een lichte overschatting van de prijsontwikkeling weer voor de periode vanaf 2013.

Uit figuur 6.4 is af te lezen, dat op basis van de huidige inzichten het prijsniveau in de tweede helft van 2016 en in 2017 verder zal stijgen. De modelvoorspelling van 4% prijsstijging op halfjaarbasis is zoals gezegd wat te optimistisch. Een toename van de verkoopprijzen met zo'n 6% op jaarbasis is, op basis van de verwachte ontwikkelingen van de fundamentals voor de koopprijzen, echter een reëel toekomstbeeld. Daarbij kan eind 2017 het prijsniveau van voor de woningmarktcrisis in nominale termen weer bereikt worden.

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



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: OTB, 2016

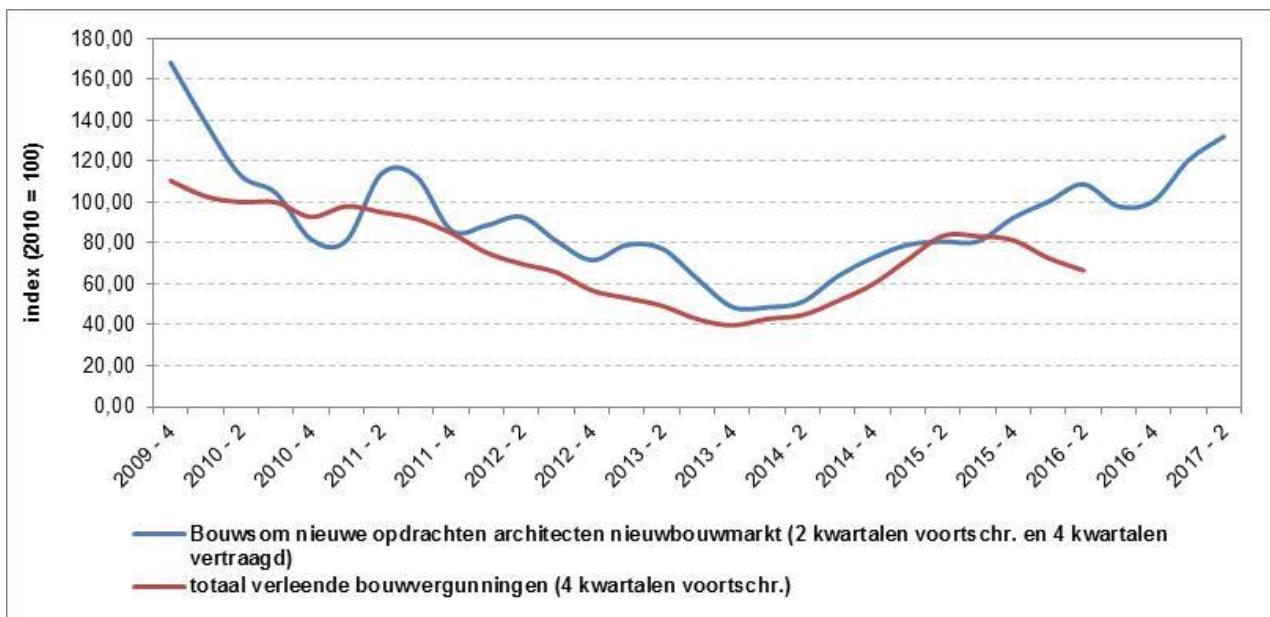
### Nieuwbouwproductie zal (moet) verder toenemen

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

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

Uit figuur 6.5 wordt duidelijk dat er inderdaad (met een vertraging van vier kwartalen) een relatie bestaat tussen de trend in de totale bouwsom van nieuwe opdrachten voor architecten op de nieuwbouwmarkt van woningen enerzijds, en de trendmatige ontwikkeling van het aantal woningen waarvoor een bouwvergunning is verleend anderzijds. Op basis van de opwaartse trend van deze bouwsom vanaf de tweede helft van 2014 tot en met de eerste helft van 2016 (in de grafiek terug te zien in de periode 2015-3 tot en met 2017-2), is een toename van het aantal verleende vergunningen in het laatste kwartaal van 2016 en begin 2017 te verwachten. De dalende trend uit het afgelopen jaar in het aantal verleende bouwvergunningen zou daarmee omgebogen kunnen worden. Een belangrijke voorwaarde daarbij is natuurlijk dat de uitgewerkte nieuwbouwprojecten ook daadwerkelijk het verkoopproces in gaan. Zoals in hoofdstuk al is geconcludeerd, zal de potentiële vraag naar nieuwe koopwoningen daarbij geen belemmering vormen.

**Figuur 6.5 De samenhang tussen de bouwsom nieuwe opdrachten voor architecten op de nieuwbouwmarkt van woningen en het aantal woningen waarvoor een bouwvergunning is verleend, op kwartaalbasis, in de periode 4<sup>e</sup> kwartaal 2009 – 2<sup>e</sup> kwartaal 2017**



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: CBS, 2016

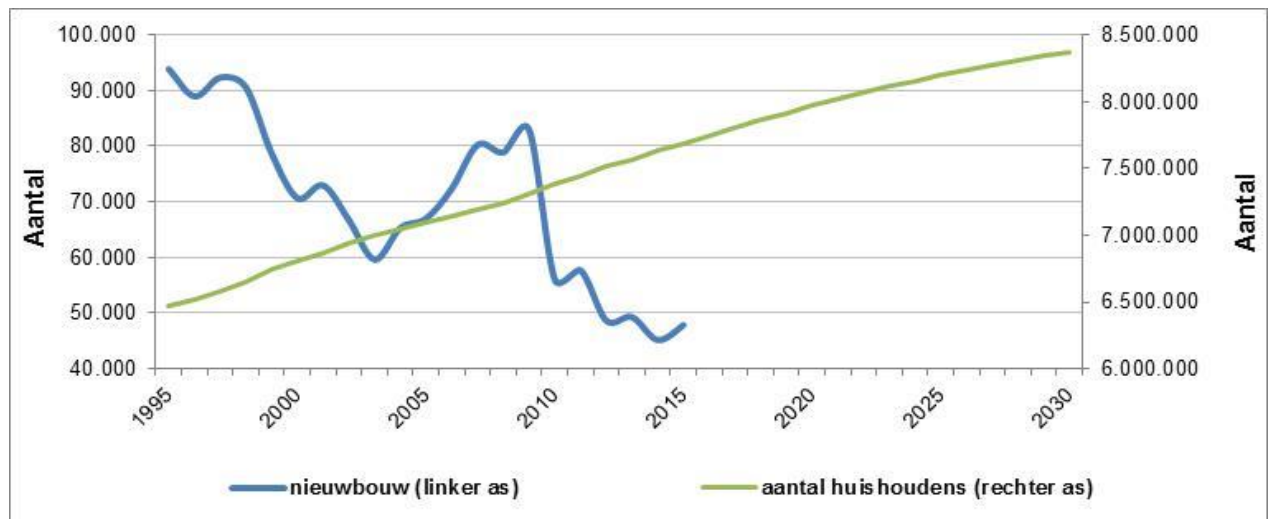
## Bijlage Demografie en economie

### 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 2060 stabiliseren. 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; gemiddeld zo'n 50.000 extra huishoudens per jaar. Ook in de komende circa 20 jaar worden er nog 1 miljoen extra huishoudens verwacht (zie figuur B.1).

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

**Figuur B.1 Aantal huishoudens 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, 2016

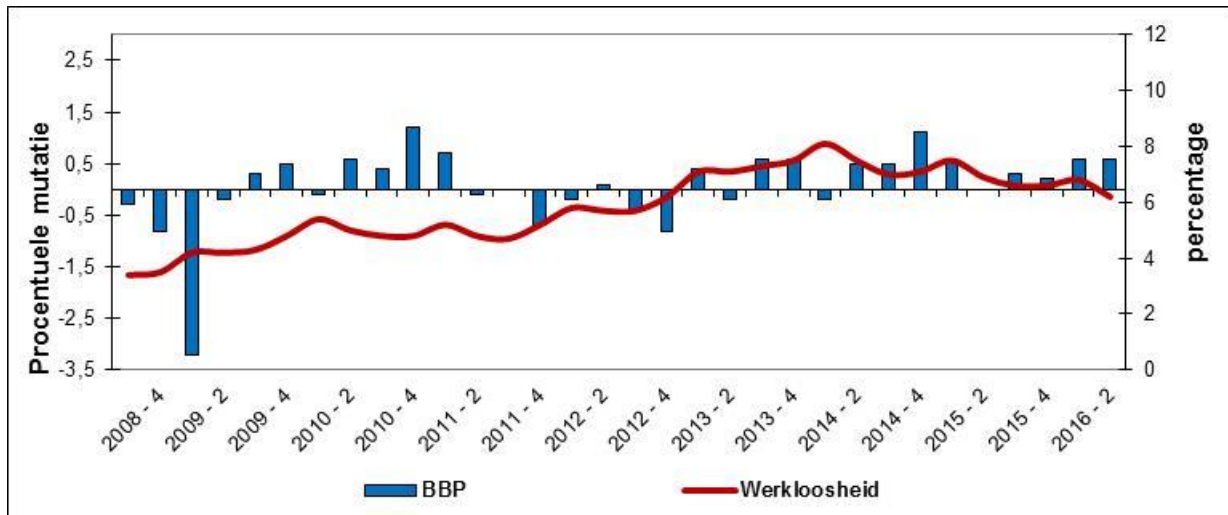
De feitelijke ontwikkeling zal evenwel afhangen van met name migratiebewegingen in en uit het land, de economische omstandigheden en het sociale stelsel in de toekomst. De economische zelfstandigheid is namelijk een belangrijke voorwaarde voor de huishoudenvorming. De latente vraag naar (koop)woningen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

### Economisch klimaat

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

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

**Figuur B.2 Procentuele mutatie BBP en percentage werkloze beroepsbevolking, op kwartaalbasis, in de periode 3<sup>e</sup> kwartaal 2008 - 2<sup>e</sup> kwartaal 2016**



[Klik hier voor een toelichting](#)

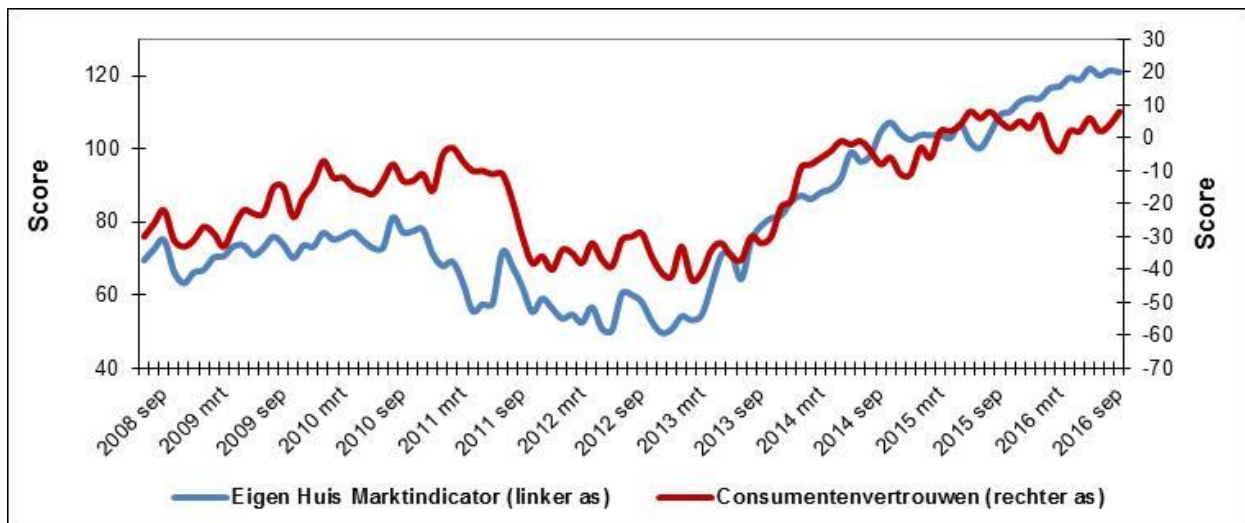
Bron: CBS, Statline, 2016

De geringe maar aanhoudende verbeteringen in de economische omstandigheden sinds medio 2013 leiden tot betere vooruitzichten voor de huishoudens en tot een toenemend vertrouwen onder de consumenten. Dit heeft bijgedragen aan een groeiende potentiële vraag naar koopwoningen, maar zeker ook aan minder uitstel van eventuele koopplannen onder woonconsumenten. De lagere koopprijzen van woningen en de historisch lage hypotheekrente hebben en zullen, ondanks de aangescherpte hypotheekvoorwaarden, meer huishoudens er toe aanzetten om hun koopwensen om te zetten in daadwerkelijke koopacties op de woningmarkt. De meer recente koopprijsstijgingen 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 vanaf begin 2013. Het algemene consumentenvertrouwen vertoont pas vanaf medio 2013 een stijgende tendens, die bovendien minder sterk is. De Eigen Huis Marktindicator kent vanaf de maand september 2014 een score boven de 100 (de neutrale waarde) en stabiliseert in de laatste maanden van 2014 en de eerste maanden van 2015. Vanaf het derde kwartaal neemt het vertrouwen in de koopwoningmarkt vervolgens weer snel verder toe. Daarna stabiliseert het vertrouwen wel weer in de laatste maanden.

Het algemene consumentenvertrouwen is in de laatste maanden van 2015 en de eerste maanden van 2016 juist weer in een neerwaartse trend gekomen. In het tweede en derde kwartaal van 2016 is er toch weer een lichte stijging van dit vertrouwen. 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 oktober 2008 - september 2016**



[Klik hier voor een toelichting](#)

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





**OTB – Onderzoek voor de gebouwde omgeving**

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

Telefoon: +31 (0)15 278 30 05

E-mail: [OTB-bk@tudelft.nl](mailto:OTB-bk@tudelft.nl)

**[www.otb.bk.tudelft.nl](http://www.otb.bk.tudelft.nl)**