



Monitor koopwoningmarkt

4^e kwartaal 2014
(hoofdrapport)

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

Harry Boumeester

Januari 2015

Deze publicatie is een gezamenlijk product van de onderstaande partijen, voor zo ver dit 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

Vereniging Eigen Huis

Waarborgfonds Eigen Woning

Stemmingsmeter Koopwoningmarkt

Relatieve ontwikkeling t.o.v. het vorige kwartaal	Relatieve ontwikkeling t.o.v. een jaar eerder	
		<p>Economie (3^e kwartaal 2014)</p> <p>De economische groei is kleiner dan in het vorige kwartaal.</p> <p>De economische groei is kleiner dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.</p>
		<p>Vertrouwen</p> <p>Het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder consumenten is voor de achtste opeenvolgende keer groter dan in het vorige kwartaal.</p> <p>Het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder consumenten is voor de zevende opeenvolgende keer groter dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.</p>
		<p>Leencapaciteit</p> <p>De gemiddelde hypotheekrente is lager dan in het vorige kwartaal.</p> <p>De gemiddelde hypotheekrente is voor de tiende opeenvolgende keer lager dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.</p>
		<p>Hypotheken</p> <p>Het aantal hypotheekaanvragen is hoger dan in het vorige kwartaal.</p> <p>Het aantal hypotheekaanvragen is voor de zevende opeenvolgende keer groter dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.</p>
		<p>Verkochte bestaande koopwoningen</p> <p>Het aantal verkochte woningen in de bestaande woningvoorraad is hoger dan in het vorige kwartaal.</p> <p>Het aantal verkochte woningen in de bestaande woningvoorraad is voor de zesde opeenvolgende keer groter dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.</p>
		<p>Prijsontwikkeling bestaande koopwoningen</p> <p>De Prijsindex Bestaande Koopwoningen is voor de vierde opeenvolgende keer hoger dan in het vorige kwartaal.</p> <p>De Prijsindex Bestaande Koopwoningen is voor de derde opeenvolgende keer hoger dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.</p>
		<p>Transacties nieuwbouw koopwoningen (3e kwartaal 2014)</p> <p>Het aantal transacties van nieuwbouw koopwoningen is voor de zesde opeenvolgende keer hoger dan in het vorige kwartaal.</p> <p>Het aantal transacties van nieuwbouw koopwoningen is voor de vijfde opeenvolgende keer groter dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.</p>



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



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



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



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

Monitor Koopwoningmarkt

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

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

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

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

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

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

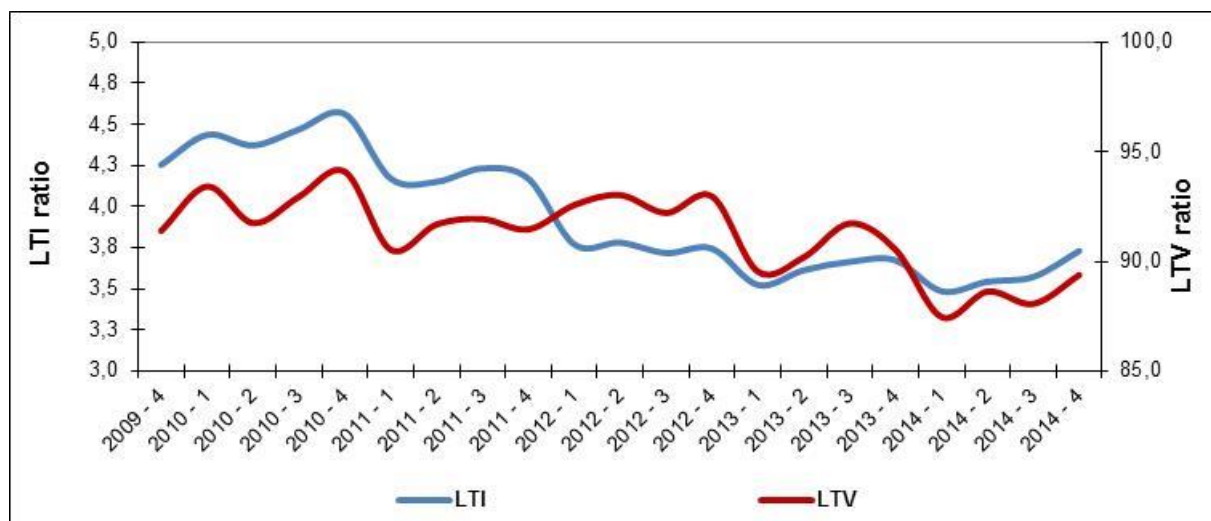
Bovenstaande redenering volgend is de periodieke publicatie dus opgebouwd uit de volgende thema's, waarnaar eventueel ook direct kan worden 'doorgeklikt':

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

1 Leencapaciteit

In het vierde kwartaal van 2014 is de leencapaciteit licht gestegen in vergelijking met het derde kwartaal van 2014. De hypotheekrente is namelijk gedaald van 3,5% naar 3,3% en de inkomens zijn in het derde kwartaal van 2014 weer licht gestegen. De werkloosheid neemt gedurende 2014 gestaag af van 9% naar 8%, maar loopt in november en december toch weer licht op. In vergelijking met een jaar geleden is de maximale leencapaciteit, gebaseerd op de normen voor de verhouding tussen het inkomen en de maximale hypothecaire lening, met name voor de hogere inkomensgroep toegenomen, als resultaat van een gematigde aanpassing van de normering van de maximale financieringslast (negatief effect) en een daling van de hypotheekrente (positief effect). Daarnaast konden huishoudens tot 1 januari 2015 nog belastingvrije schenkingen ontvangen van maximaal €100.000, mits deze voor de aanschaf van een woning of aflossing op de hypotheek werd gebruikt. Bovendien heeft de Rijksoverheid haar bijdrage aan de Startersleningen in 2014 fors verhoogd van 20 naar 50 miljoen euro. De in de afgelopen jaren sterk gedaalde koopprijzen van woningen daarbij opgeteld, is de betaalbaarheid van koopwoningen in 2013 en 2014 sterk verbeterd voor veel potentiële kopers. In de komende maanden zal de betaalbaarheid echter flink op de proef worden gesteld door het per 1 januari 2015 weer inperken van het schenkingsrecht, de versoering van de starterslening, de verlaging van de LTV naar 103% en de (op advies van het Nibud) versterkte aanscherping van de maximale financieringslastpercentages; leidend tot een met name voor lage inkomensgroepen aanzienlijk lagere maximale LTI. Daardoor is ook steeds meer eigen geld nodig, wat de drempel om te kopen vooral voor 'onvermogenen' (starters/lagere inkomens) verhoogt. Bovendien wordt het steeds moeilijker om het onderhoud en eventuele verbeteringen mee te financieren. De voorkeur voor woningen die 'instap klaar' zijn, zal daarom sterker worden onder potentiële kopers.

Figuur 1.1 De gemiddelde Loan-To-Income (LTI) en de gemiddelde Loan-To-Value (LTV) op basis van hypotheekoffertes, op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2009 – 4^e kwartaal 2014



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: HDN, 2015

In de praktijk kan er in zekere mate van de financieringsnormen worden afgeweken; zowel naar boven als beneden. Bij de hypotheekaanvragen blijkt de gemiddelde Loan-To-Income ratio (LTI), na jaren van daling, gedurende 2014 weer steeds iets hoger uit te komen dan in de periode ervoor (3,7% t.o.v. 3,5%); in het vierde kwartaal van 2010 bedroeg deze ratio nog 4,6%. (zie figuur 1.1). Achter deze gemiddelde LTI ratio kunnen natuurlijk wel verschillen schuil gaan tussen bijvoorbeeld starters en door-

stromers op de koopwoningmarkt en tussen huishoudens met hoge en lagere inkomens. De stijgende tendens van de afgelopen kwartalen geeft aan dat zowel de consument als de geldverstrekkers de risico's op financiering weer wat positiever inschatten.

Het effect van de aanscherping van de normering voor nieuwe hypotheeklen op de koopwoningmarkt voor de relatie tussen de hoogte van de hypotheek en de waarde van de woning (Loan-To-Value ratio) die eind 2012 is ingezet, is enigszins herkenbaar in de gemiddelde LTV ratio bij de aanvragen van hypotheeklen. Per 1-1-2013 gold een maximale LTV van 105% en deze norm is per 1-1-2014 aangescherpt tot 104%. De gemiddelde LTV bij de hypotheekoffertes blijkt daardoor inmiddels te zijn gedaald van 93% eind 2012 naar 88% in het eerste kwartaal van 2014. Gedurende 2014 loopt de gemiddelde LTV echter weer in geringe mate op (zie figuur 1.1).

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

Door de economische recessie zijn de inkomens sinds medio 2011 gemiddeld steeds licht gedaald, maar ligt ook de kapitaalrente op een aanzienlijk lager niveau. Omdat deze lagere kapitaalrente veelal wordt vertaald in een verlaging van de hypotheekrente, is de financieringsruimte voor consumenten in de laatste twee jaar gemiddeld genomen toegenomen. Sinds 2013 staat daar wel de aanscherping van de LTV ratio en de LTI ratio tegenover (zie tabel 1.1).

Tabel 1.1 Procentuele mutatie gemiddeld huishoudeninkomen, gemiddelde kapitaalrentepercentage, gemiddelde hypotheekrentepercentage en toegestane LTV, op halfjaarbasis, in de periode 1^e helft 2008- 2^e helft 2014

	2008	2008	2009	2009	2010	2010	2011	2011	2012	2012	2013	2013	2014	2014
	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II
Inkomensontwikkeling	1,1	-0,3	1,9	1,6	-2,2	-2,5	1,1	0,9	-2,6	-2,0	-2,1	-0,9	2,0	
Kapitaalmarktrente	4,4	4,0	3,9	3,5	3,1	2,9	3,4	2,4	2,1	1,6	1,8	2,2	1,9	1,1
Hypotheekrente	5,1	5,5	5,4	5,3	5,1	4,6	4,9	5,0	4,8	4,6	4,4	4,2	4,0	3,5
Loan-To-Value ratio	110	110	110	110	110	110	110	106	106	106	105	105	104	104

[Klik hier voor een toelichting](#)

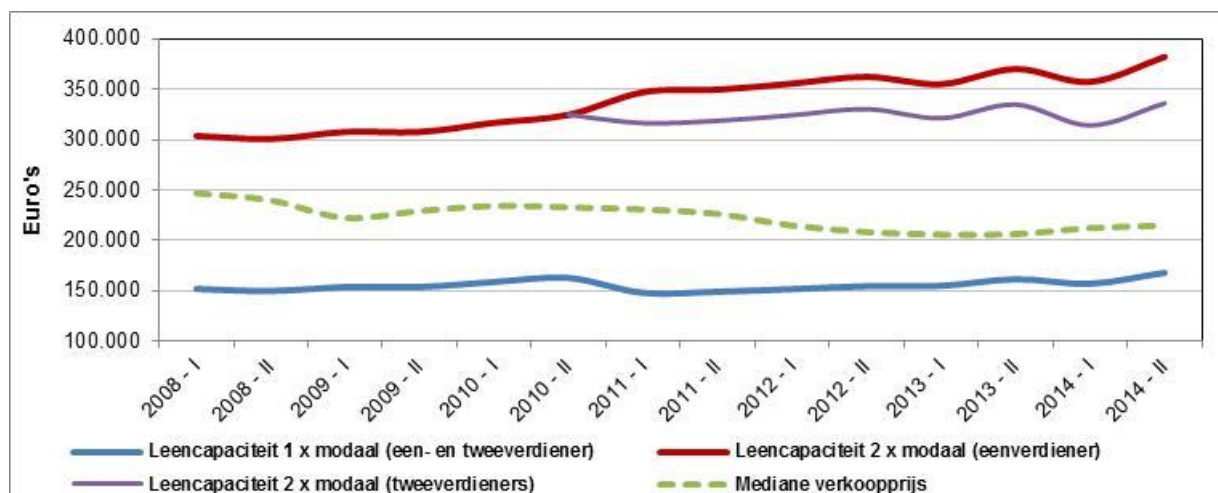
Bron: CBS, Statline, 2015; DNB, 2015

Uit figuur 1.2 valt af te lezen dat de daling van de verkoopprijzen ertoe heeft geleid dat de betaalbaarheid van koopwoningen over de hele linie is verbeterd. De mediane verkoopprijs en de maximale leencapaciteit bij een modaal inkomen liggen de laatste twee jaar veel dichterbij elkaar 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 woon-

1. LEENCAPACITEIT

kwiteit, of dat zij moeten kunnen terugvallen op aanvullende financieringsmogelijkheden (zoals Starterslening, schenkingen of eigen spaargeld). Potentiele doorstromers kunnen, door de kooprijzdalingen tussen 2008 en 2013, in veel mindere mate dan voor de woningmarktcrisis de overwaarde op de huidige woning inzetten bij de financiering van een andere koopwoning.

Figuur 1.2 De gemiddelde maximale leencapaciteit bij 1x modaal huishoudeninkomen en 2x modaal huishoudeninkomen (eenverdieners), op halfjaarbasis, in de periode 1^e helft 2008-2^e helft 2014



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: OTB, 2015

Vanaf 1 januari 2011 worden de één- en tweeverdieners ook anders behandeld bij het bepalen van de maximale leencapaciteit. Voor huishoudens met een hoger inkomen (2x modaal of hoger) dat door één partner wordt verdiend, is de betaalbaarheid van een gemiddelde koopwoning mede door de dalende koopprijs flink verbeterd. Dat geldt niet voor tweeverdieners, die de dalende koopprijs hebben zien samengaan met een verminderde leencapaciteit. Voor de huishoudens met een lager inkomen is de betaalbaarheid van koopwoningen door de wijziging in 2011 ook verslechterd, waarbij de leencapaciteit voor één- en tweeverdieners onderling nauwelijks verschilt. In de afgelopen drie jaar treedt er voor alle groepen huishoudens een lichte verbetering op (zie figuur 1.2). De maximale financieringslastpercentages worden jaarlijks (op advies van het Nibud) vastgesteld en daarbij de laatste jaren ook naar beneden aangepast.

2 Hypotheken

Samenvatting

Het aantal aanvragen voor hypotheken is in het vierde kwartaal van 2014 (73.400 aanvragen) met 44% gestegen ten opzichte van het derde kwartaal van 2014. Op basis van het normale seizoenspatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt, was een stijging te verwachten; maar niet in zo'n sterke mate. Ook in vergelijking met het vierde kwartaal van 2013 is de stijging fors te noemen (+52%). Het anticiperend gedrag van potentiële kopers op beleidswijzigingen ten aanzien van de financiering per 1 januari 2015 lijkt hierbij een rol te spelen. De ontwikkeling in het aantal hypotheekaanvragen gedurende 2014 wijst op een blijvend herstel van de hypotheekmarkt (zie figuur 2.1).

Het feit dat per 1 januari 2013 alleen nog nieuwe hypotheken met een aflossingsschema onder het regime van de hypotheekrenteaftrek vallen, heeft ervoor gezorgd dat het aandeel van de annuïteiten hypotheken in alle hypotheekaanvragen in relatief korte tijd is opgelopen van 15% naar 70%. Alleen potentiële doorstromers kunnen hun al uitstaande hypotheek meenemen naar de volgende koopwoning (zie figuur 2.2).

Per 1 januari 2014 is de normering van de maximale LTV ratio weer aangescherpt. Mede hierdoor ligt het aandeel huishoudens, dat minimaal de bijkomende kosten van een hypotheek met eigen geld wenst te financieren (circa 55%), in 2014 iets hoger dan in de voorgaande jaren. Ongeveer de helft van de aanvragen in het vierde kwartaal van 2014 heeft dus een LTV tussen de 100% en 104% (zie figuur 2.3).

Het aantal nieuw afgesloten hypotheken volgt de ontwikkeling van de hypotheekaanvragen en stijgt ook flink in het vierde kwartaal van 2014 naar 72.200 nieuwe hypotheken. Het normale seizoenspatroon en anticiperend gedrag van woonconsumenten liggen ook hier aan ten grondslag. De ruim 72.000 hypotheken betekenen een stijging ten opzichte van het vorige kwartaal met maar liefst 29% en een stijging van 31% in vergelijking met het vierde kwartaal in 2013 (zie figuur 2.4).

Onder andere het verlagen van de maximale kostengrens voor een NHG garantie in 2012, 2013 en begin 2014, heeft het aandeel van hypotheken op bestaande woningen met een NHG garantie binnen alle nieuw afgesloten hypotheken laten teruglopen van 75% (eind 2012) naar 52% (vierde kwartaal 2014). Binnen de NHG-kostengrens ligt het aandeel de laatste jaren steeds rond de 80%. In het vierde kwartaal van 2014 bedraagt dit aandeel circa 77%. (zie figuur 2.5).

Vanaf het eerste kwartaal in 2013 neemt het aantal aanvragen voor een Starterslening flink toe, mede als gevolg van de stimuleringsbijdrage van het Rijk. In het vierde kwartaal van 2014 hebben 2.270 starters op de koopwoningmarkt een dergelijke lening aangevraagd en zijn er 1.940 leningen daadwerkelijk verleend. Vanaf 2010 is bovendien een verschuiving te zien naar meer jongere starters die een lening krijgen en worden er relatief vaker leningen tot maximaal 30.000 euro verstrekt (zie figuren 2.7 t/m 2.9).

Het aantal consumenten met een betalingsachterstand ligt met 108.000 kredietnemers in het derde kwartaal 2014 (het laatst beschikbare kwartaal) weer hoger dan in het vorige kwartaal. Toch blijft dit een zeer beperkt deel van alle uitstaande hypotheken. Het aantal kredietnemers dat de betalingsachterstand inloopt, neemt de laatste vier kwartalen flink toe tot ruim 17.500 consumenten. Door het na-ijleffect zal ook onder de huidige meer gunstige omstandigheden op de koopwoningmarkt het aantal betalingsachterstanden de komende periode stabiliseren of nog iets kunnen oplopen (zie figuur 2.10).

2. HYPOTHEKEN

Het aantal executieverkopen van woningen laat een dalende trend zien in de afgelopen jaren tot 385 executieverkopen in het derde kwartaal van 2014. In het vierde kwartaal 2014 stijgt het aantal executieverkopen toch weer naar 770 woningen. Ook op dit deel van de koopwoningmarkt lijken kopers en verkopers te hebben geanticipeerd op de wijzigingen in de financieringsmogelijkheden per 1 januari 2015. Het blijft nog even de vraag of de toename in het vierde kwartaal van 2014 een kortstondige opleving is of niet.

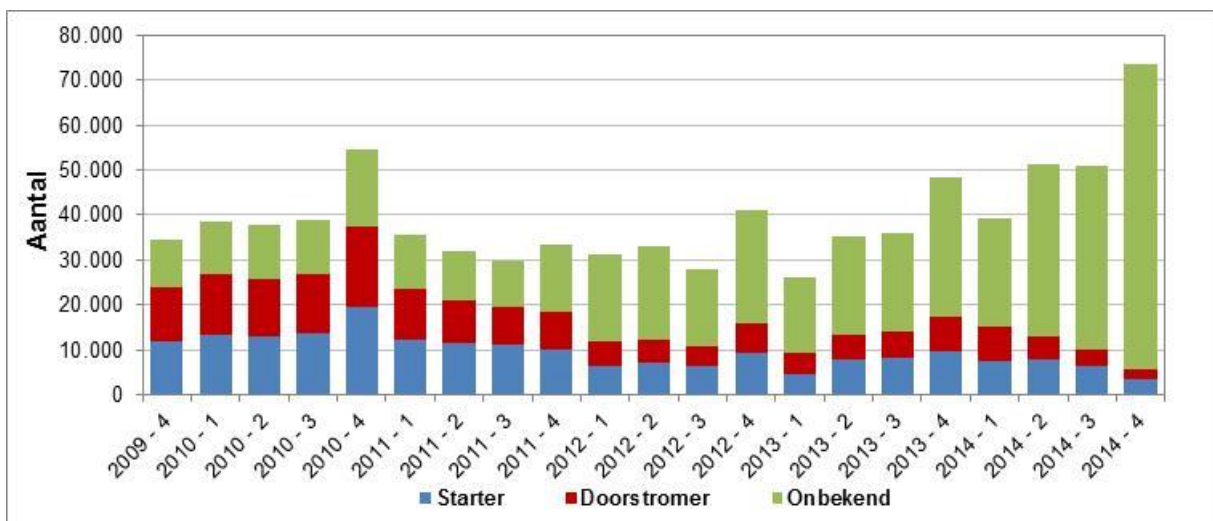
De trend van de sterke toename vanaf 2010 in het aantal verliesdeclaraties in het kader van de NHG lijkt in 2014 vooralsnog af te zwakken. Maar het aantal verliesdeclaraties per kwartaal neemt tot nu toe nog niet echt duidelijk af. Ook in het vierde kwartaal van 2014 zijn nog ruim 1.200 verliesdeclaraties ingediend (zie figuur 2.11).

Zoals in hoofdstuk 1 al is aangegeven, zijn na het vierde kwartaal van 2014 de financieringsmogelijkheden voor woonconsumenten duidelijk verslechteren. Per 1 januari 2015 is het schenkingsrecht weer beperkt, de startersleningmaatregelen versoberd, de LTV verlaagd naar 103% en de LTI fors extra aangescherpt. Huishoudens met verhuis- en koopplannen zouden hierop kunnen anticiperen in het vierde kwartaal van 2014, zo was de algemene verwachting vooraf. Deze verwachting lijkt uitgekomen.

In het vierde kwartaal van 2014 komt het aantal hypotheekaanvragen uit op bijna 73.400, zo blijkt uit figuur 2.1. Daarmee is het aantal hypotheekaanvragen in het vierde kwartaal met 44% gestegen ten opzichte van het derde kwartaal in 2014. Op basis van het normale seizoenspatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt, was een stijging te verwachten; maar niet in zo'n sterke mate. Ook in vergelijking met het vierde kwartaal van 2013 is de stijging fors te noemen (+52%). De ontwikkeling in het aantal hypotheekaanvragen gedurende 2013 en 2014 wijst op een (blijvend) herstelde hypotheekmarkt.

Slechts van een zeer klein deel van de hypotheekaanvragen is bekend of het een potentiële starter of doorstromer betreft. Dat maakt deze informatie weinig betrouwbaar om iets over de instroom van starters of de doorstroom van eigenaarbewoners op de koopwoningmarkt te zeggen. Helaas, want de omvang van de instroom en de doorstroming in de afgelopen kwartalen zou ons meer kunnen vertellen over het herstel van de koopwoningmarkt.

Figuur 2.1 Aantal hypotheekaanvragen, naar positie op de koopwoningmarkt, op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2009 – 4^e kwartaal 2014



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: HDN, 2015

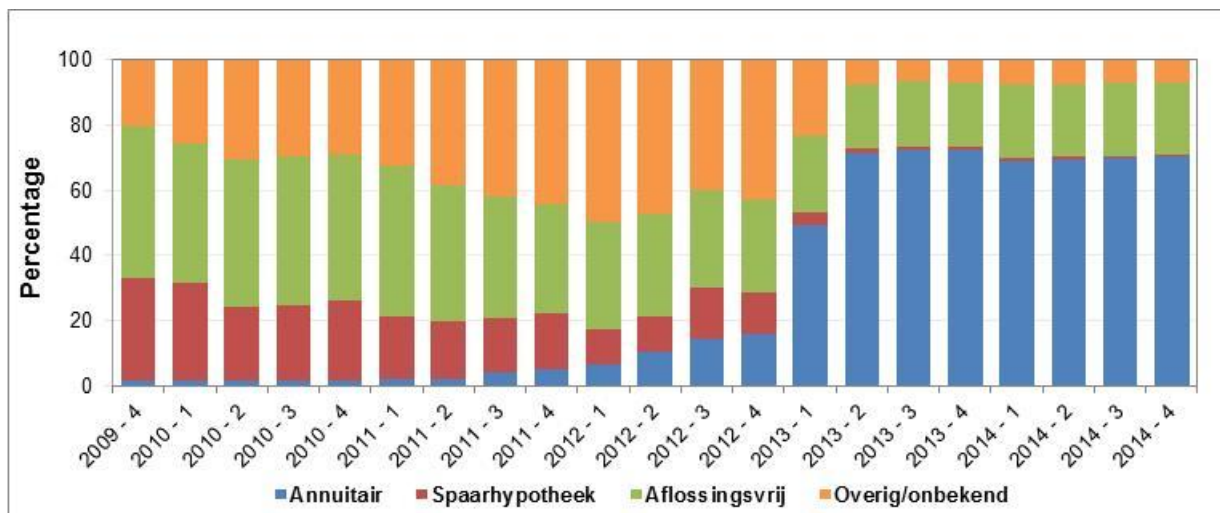
2. HYPOTHEKEN

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

Per 1 januari 2013 vallen alleen nog nieuwe hypotheeklen met een lineair of annuïtair aflossingsschema onder het regiem van de hypotheekrenteaftrek. Het effect dat dit heeft op de gewenste hypotheekvorm in de aanvragen is in 2013 overduidelijk: het aandeel van de annuïteiten hypotheeklen stijgt van 16% in het vierde kwartaal van 2012 naar 71% in het tweede kwartaal van 2013. Gedurende 2013 en 2014 stabiliseert dit aandeel zo rond de 70% (zie figuur 2.2). Doorstromers mogen de al uitstaande hypotheek meenemen naar de volgende koopwoning. Dit verklaart voor een deel de zeer lichte stijging in het aandeel hypotheekaanvragen met een ander aflossingsschema sinds begin 2014. In tegenstelling tot voorgaande jaren, zit er echter weinig beweging meer in de keuze van consumenten voor bepaalde hypotheekvormen; een direct gevolg van de aanpassing in de systematiek van de hypotheekrenteaftrek.

Kijkend naar de aangevraagde hypotheekvorm (of eigenlijk het bijbehorende aflossingsschema van de hypotheek), dan blijkt hoe sterk de gewenste hypotheekproducten samenhangen met de regelgeving voor de hypotheekverstrekking en de hypotheekrenteaftrek. In de eerste helft van 2011 neemt het aandeel 'overig' (met name banksparen) toe ten koste van de spaarhypotheek en vanaf de tweede helft van 2011 ten koste van de aflossingsvrije hypotheeklen. Het eerste kwartaal van 2013 is ook een duidelijk markeerpunt van gewijzigde regelgeving. Vanaf dan neemt het aantal annuïtaire hypotheeklen sterk toe.

Figuur 2.2 Aantal hypotheekaanvragen naar hypotheekvorm¹, op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2009 – 4^e kwartaal 2014



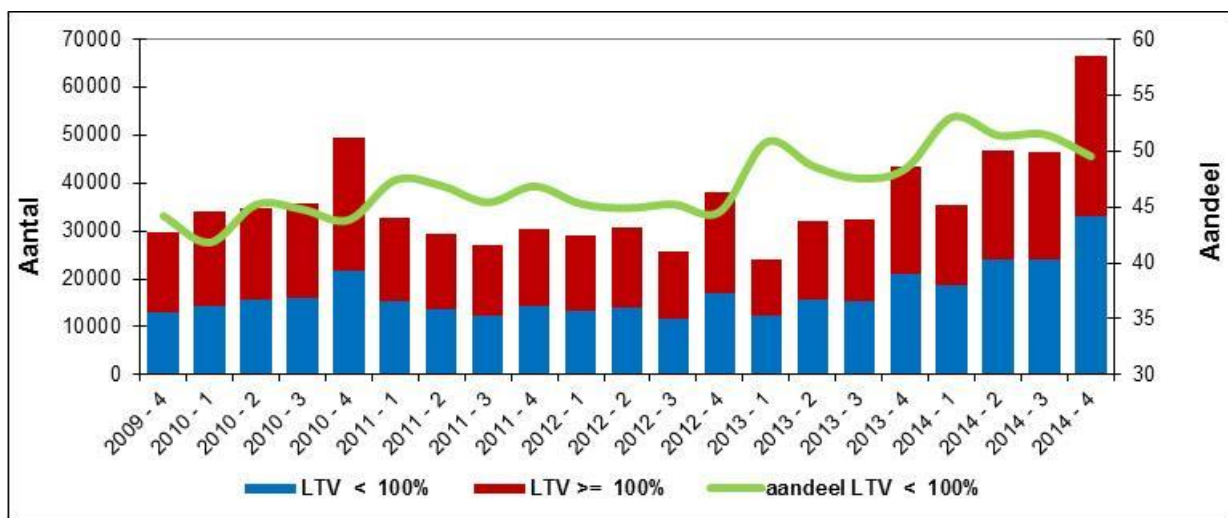
[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: HDN, 2015

2. HYPOTHEKEN

Voor de verhouding tussen de hoogte van de hypothecaire lening en de hoogte van de waarde van de woning gelden normen. Vanaf 1 januari 2014 geldt een maximaal toegestane LTV van 104% (deze norm wordt in de komende jaren afgebouwd naar 100% in 2018); tot medio 2011 was nog een LTV norm van 110% van toepassing. Het aandeel van de hypotheekaanvragen met een LTV ratio van maximaal 100% is dan ook flink groter geworden sinds eind 2012 (zie figuur 2.3). Vanaf het eerste kwartaal van 2014 daalt dit aandeel langzaam van 53% naar 50% van alle aanvragen in het vierde kwartaal van 2014. De overige aanvragen betreffen dus per definitie hypotheeken met een LTV ratio tussen de 100% en 104%.

Figuur 2.3 Aantal hypotheekaanvragen naar hoogte van de Loan-To-Value ratio en het aandeel hypotheekoffertes met een Loan-To Value < 100%, op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2009 – 4^e kwartaal 2014



[Klik hier voor een toelichting](#)

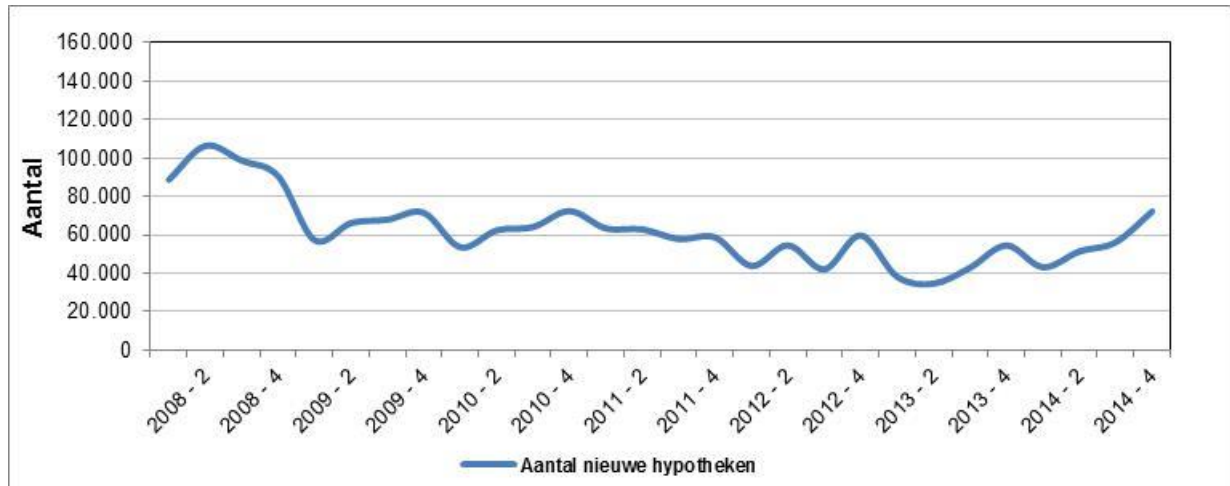
Bron: HDN, 2015

De ontwikkeling in het aantal aanvragen van hypotheeken blijkt over het algemeen een voorspeller op de korte termijn voor de feitelijk nieuw afgesloten hypotheeken op woningen. Ook het aantal nieuw afgesloten hypotheeken blijkt, na de stijgende trend in 2013 en de lichte daling in het eerste kwartaal van 2014, weer fors toe te nemen. In het vierde kwartaal van 2014 zijn er 72.200 nieuwe hypotheeken afgesloten (figuur 2.4). Dit is een stijging van maar liefst 29% ten opzichte van het vorige kwartaal en in vergelijking met het vierde kwartaal van 2013 zijn er 33% meer hypotheeken verkocht. Het aantal nieuwe hypotheeken is vergelijkbaar met het niveau van eind 2010. De trend omhoog in het aantal nieuwe hypotheeken zoals die in 2013 is waar genomen, lijkt dus slechts tijdelijk te zijn onderbroken in het eerste kwartaal van 2014 als gevolg van seizoensontwikkelingen.

HDN registreert het aantal aanvragen van hypotheeken die bij hypotheekverstrekkers worden geplaatst. De gegevens hebben een dekking van circa 75% van alle hypotheekaanvragen; die meestal pas worden aangevraagd als consumenten een mondelinge overeenstemming met de verkopers van een woning hebben bereikt. Het Kadaster registreert het aantal nieuwe hypotheeken dat daadwerkelijk wordt aangegaan, dus op het moment waarop de hypotheekakte daadwerkelijk bij de notaris passeert. Daarom loopt de ontwikkeling van het aantal hypotheekaanvragen via HDN normaal gesproken ongeveer twee tot drie maanden (dus circa één kwartaal) voor op de ontwikkeling van het aantal nieuw afgesloten hypotheeken bij het Kadaster.

2. HYPOTHEKEN

Figuur 2.4 Aantal nieuw afgesloten hypotheek, op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2014

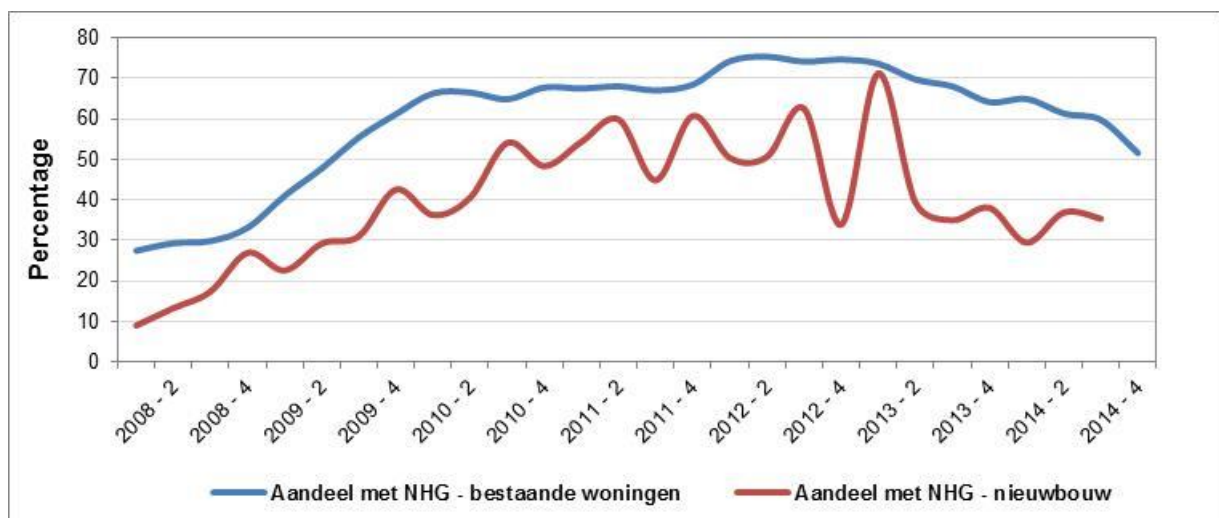


[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2015

Het aandeel van hypotheek met NHG (op basis van ingangsdatum van de lening) in het totaal aantal transacties van bestaande koopwoningen (dus zonder begrenzing van het prijsniveau) laat in de laatste acht kwartalen een dalende trend zien. In het vierde kwartaal van 2012 lag dit aandeel op 75%. In het vierde kwartaal van 2014 blijkt dit aandeel van hypotheek op bestaande woningen met een NHG garantie uit te komen op 52% (zie figuur 2.5). Daarmee ligt dit aandeel weer op het niveau van medio 2009. Per juli 2012 is de als crisismaatregel tijdelijk verhoogde maximale kostengrens weer verlaagd naar € 320.000, in juli 2013 is de grens verder aangescherpt naar € 290.000 en per juli 2014 is de kostengrens terug op haar oorspronkelijke niveau van € 265.000. Hoewel ook de verkoopprijzen zijn gedaald in dezelfde periode, blijkt dit vrij snel te leiden tot een afname van het aandeel verkochte woningen met NHG garantie. Binnen het koopsegment tot de maximale kostengrens van de NHG, blijkt (uit aanvullende gegevens van het WEW) het aandeel hypotheek met NHG in alle verkochte woningen uit dat prijssegment echter in de afgelopen jaren gemiddeld rond de 80% te zijn geweest. In het vierde kwartaal van 2014 bedraagt dit aandeel circa 77%.

Figuur 2.5 Aandeel NHG in aantal transacties, in de bestaande woningvoorraad en van nieuwbouwwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2014



[Klik hier voor een toelichting](#)

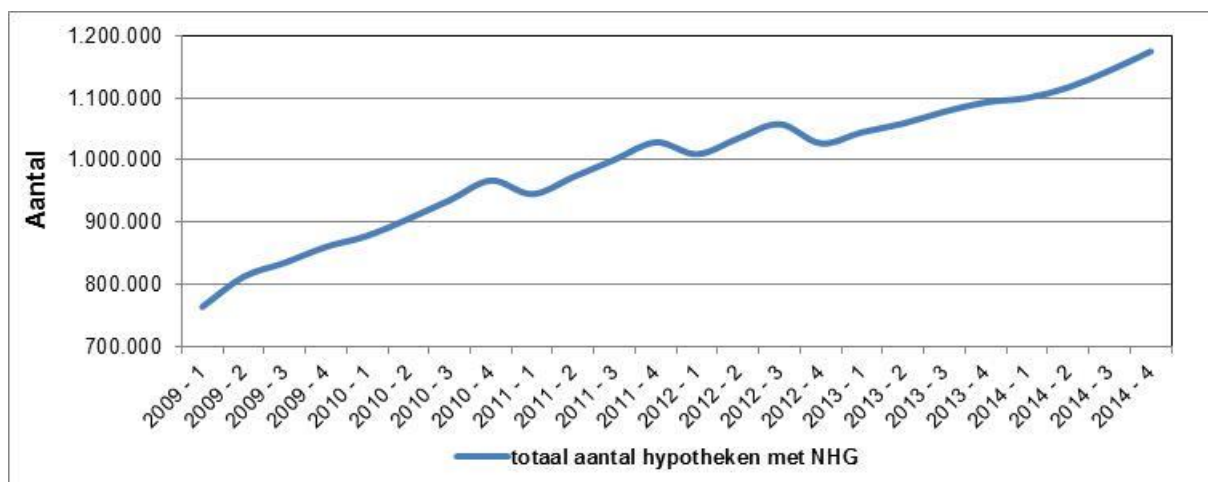
Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2015; Ministerie BZK/NEPROM/OTB, MonitorNieuweWoningen, 2015; WEW, 2015

2. HYPOTHEKEN

Het aandeel transacties met NHG garanties op de nieuwbouwmarkt, zoals terug te zien in figuur 2.5, heeft ook een aanzienlijke groei gekend: van rond de 25% in het begin van 2009 naar circa 60% medio 2012. Vanaf eind 2012 is er (per saldo) een dalende trend in dit aandeel waar te nemen. Wanneer we de sterke fluctuaties van eind 2012 en begin 2013 uitmiddelen, blijkt het aandeel transacties met NHG garanties op de nieuwbouwmarkt gestaag te dalen naar 35% in het derde kwartaal van 2014 (het laatst beschikbare kwartaal). Het aanscherpen van de NHG grens per 1 juli 2013 heeft er voor gezorgd, dat minder nieuwbouw koopwoningen (met veelal een wat hogere koopprijs) binnen de reikwijdte van de NHG komen te liggen. De verlaging van de NHG grens per 1 juli 2014 naar haar oorspronkelijke niveau van € 265.000 leidt vooralsnog niet tot een verdere daling van dit aandeel.

Mede als gevolg van de tijdelijke verruiming van de maximale kostengrens voor het verkrijgen van een garantie, is het totaal aantal uitstaande NHG garanties op hypotheek fors gegroeid. In bijna zes jaar tijd is dit aantal opgelopen van 765.000 garanties in het eerste kwartaal van 2009 naar ruim 1,17 miljoen garanties in het vierde kwartaal van 2014 (zie figuur 2.6). Dit komt neer op een toename met 53%. Door de meestal lange looptijd van de afgesloten hypotheek zal dit volume aan uitstaande garanties voorlopig zo groot blijven.

Figuur 2.6 Totaal aantal hypotheek met NHG, op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2009 – 4^e kwartaal 2014



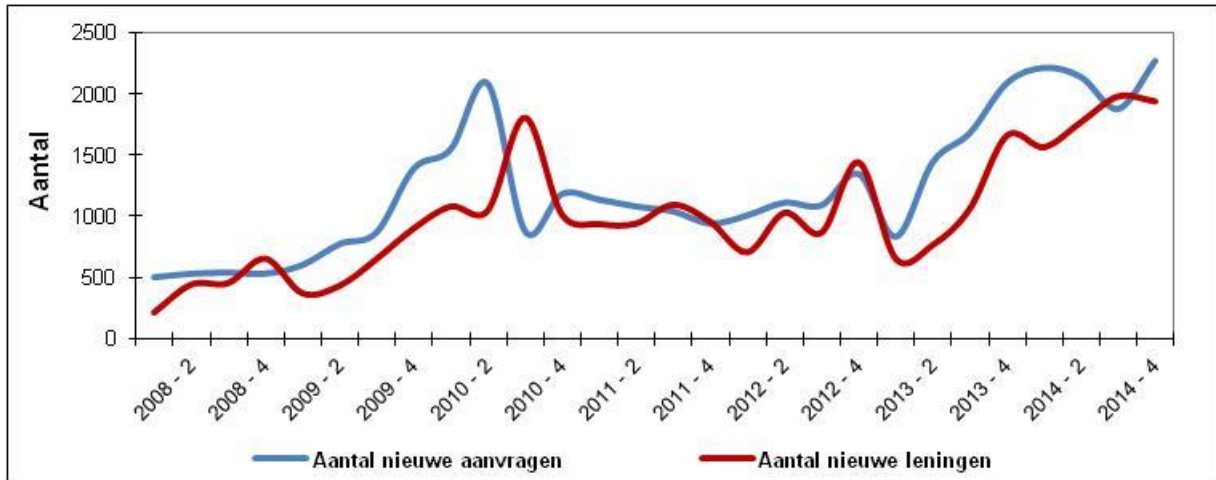
[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: WEW, 2015

Naast het stelsel van NHG voor hypotheek, worden starters op de koopwoningmarkt nog specifiek ondersteund door de zogenoemde Starterslening van de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). 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 max. 20% van de verwervingskosten.

2. HYPOTHEKEN

Figuur 2.7 Totaal aantal aangevraagde en verleende Startersleningen, op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2014



[Klik hier voor een toelichting](#)

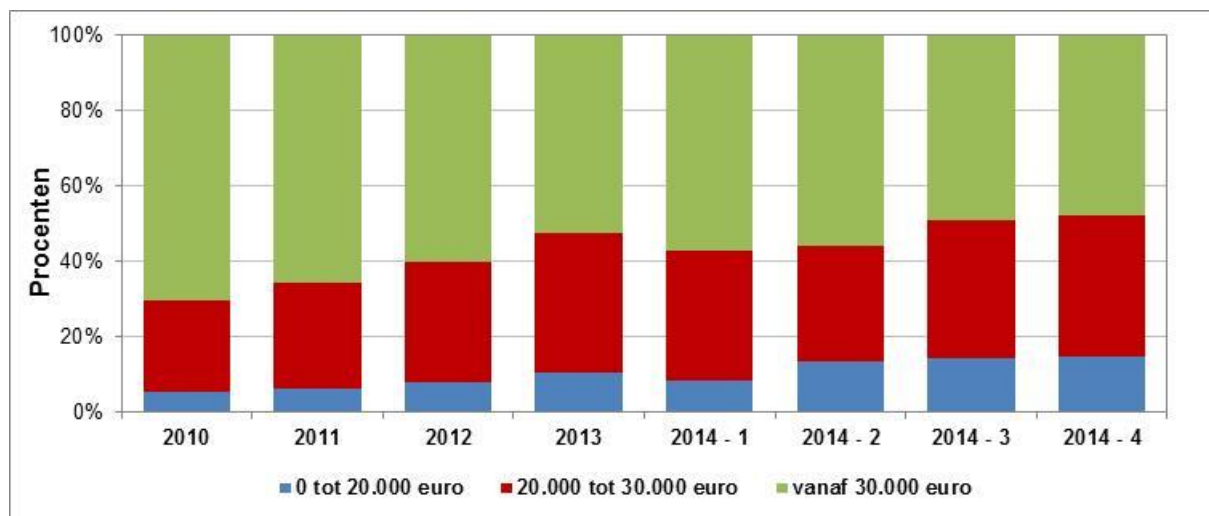
Bron: SVn, 2015

Het beeld dat uit figuur 2.7 naar voren komt, bevestigt het eerder genoemde herstel van de koopwoningmarkt in 2013 in combinatie met het gevoerde overheidsbeleid. In de jaren 2010-2012 lag het aantal aanvragen en het aantal toegekende Startersleningen rond de 1.000 leningen per kwartaal. Vanaf het eerste kwartaal in 2013 neemt het aantal aanvragen voor een Starterslening flink toe, mede als gevolg van de stimuleringsbijdrage van het Rijk van € 50 miljoen voor het verstrekken van Startersleningen. Met deze rijksbijdrage, gecombineerd met de bijdragen van gemeenten en provincies, kunnen ca. 11.000 nieuwe leningen worden verstrekt. In het vierde kwartaal van 2014 hebben circa 2.270 starters op de koopwoningmarkt een Starterslening aangevraagd. Hiermee stijgt het aantal aanvragen toch weer, na de daling in de twee opeenvolgende kwartalen daarvoor. De ontwikkeling vanaf begin 2013 loopt parallel aan de weer toenemende belangstelling van jongere huishoudens om de koopwoningmarkt te betreden. Het aantal toegekende Startersleningen neemt eveneens toe vanaf het begin van 2013. Het aantal verstrekkingen volgt vanwege de doorlooptijd van de aanvraagprocedure het aantal aanvragen in de tijd. Gemiddeld genomen wordt 80% van de aanvragen uiteindelijk gehonoreerd. Het recordaantal verstrekte Startersleningen uit het derde kwartaal van 2014, wordt in dit laatste kwartaal bijna geëvenaard. Over het hele jaar 2014 zijn er in totaal bijna 7.300 Startersleningen toegekend.

Door de jaren heen blijkt de omvang van de verleende starterslening wel steeds minder hoog te liggen (zie figuur 2.8). Het aandeel van de verleende leningen voor een bedrag van minimaal € 30.000 is in bijna vijf jaar tijd afgenomen van 70% naar 48% in het vierde kwartaal van 2014. Daar staat een stijging van het aandeel leningen tussen € 20.000 en € 30.000 tegenover. Opvallend is verder de stijging van het aandeel kleine leningen in de laatste drie kwartalen. De geschetste ontwikkelingen zijn vooral het gevolg van het vaker toepassen van een maximum bedrag in de regeling van de gemeente. Daarnaast spelen de gedaalde verkoopprijzen van koopwoningen en het aanscherpen van de normen voor de hypotheekverstrekking hierbij een rol.

2. HYPOTHEKEN

Figuur 2.8 Het aandeel verleende Startersleningen naar hoogte van het toegekende bedrag, op jaarbasis, in de periode 2010 – 4^e kwartaal 2014

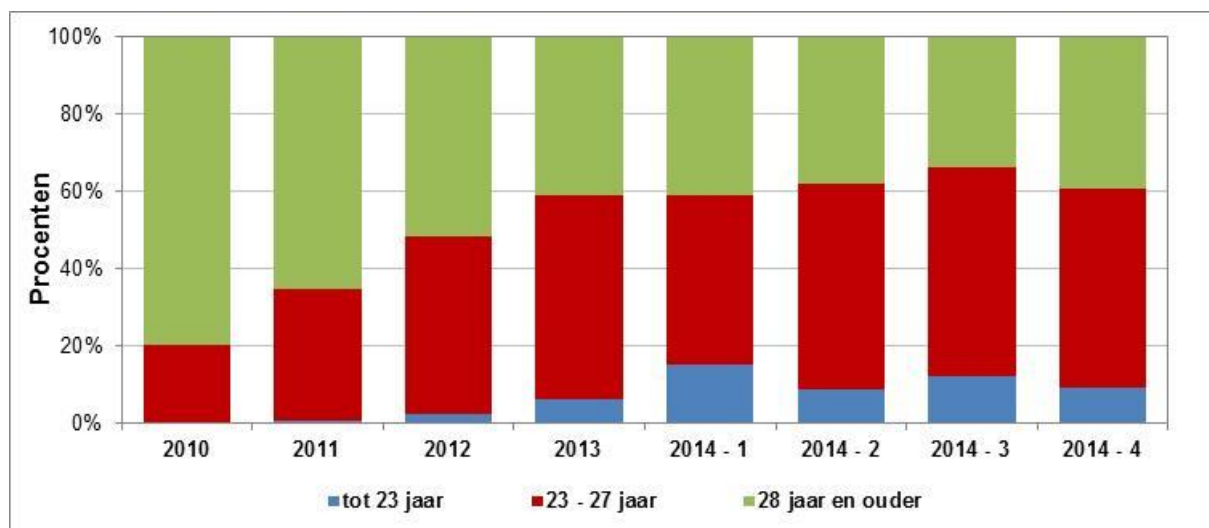


[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: SVn, 2015

In dezelfde periode is er ook een duidelijke verschuiving waar te nemen in de leeftijd van de ontvangers van de Starterslening, zo blijkt uit figuur 2.9. In 2010 was 80% van de ontvangers 28 jaar of ouder. Daarna neemt dit aandeel snel af tot nog maar 40% in 2013 en stabiliseert vervolgens in de eerste helft van 2014. In het vierde kwartaal van 2014 wordt, evenals in de twee voorafgaande kwartalen, een meerderheid (51%) van de startersleningen verleend aan huishoudens in de leeftijdsklasse 23-27 jaar.

Figuur 2.9 Het aandeel verleende Startersleningen naar leeftijd van ontvanger, op jaarbasis, in de periode 2010 – 4^e kwartaal 2014



[Klik hier voor een toelichting](#)

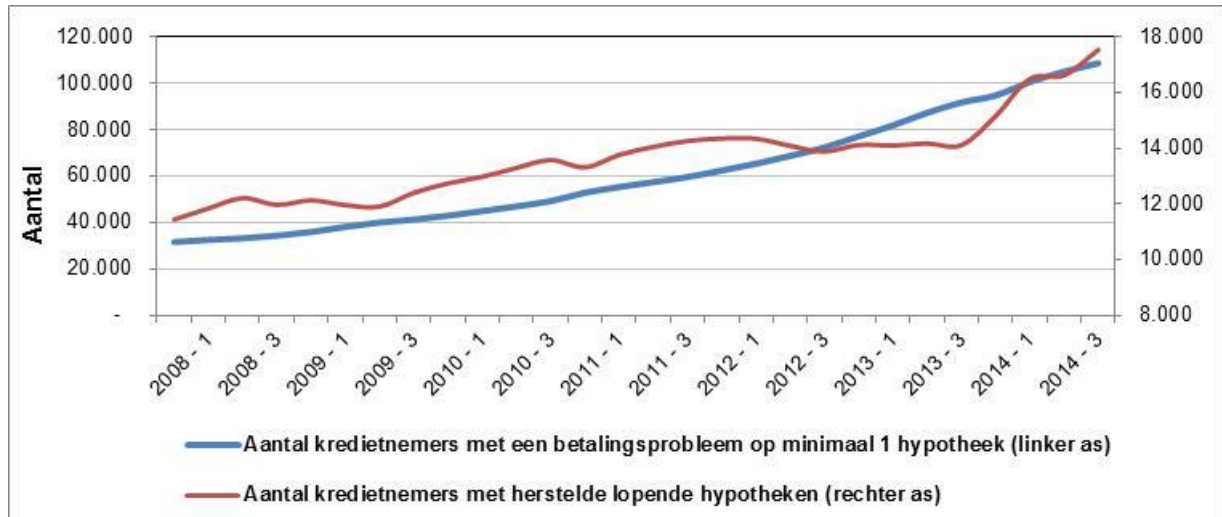
Bron: SVn, 2015

De crisis op de koopwoningmarkt en de minder rooskleurige economische omstandigheden in de afgelopen jaren hebben nog steeds effect op het aantal kredietnemers met een betalingsachterstand op minimaal één hypotheek. Eind 2007 stonden er bij de BKR circa 31.500 kredietnemers met een betalingsachterstand geregistreerd, terwijl dit aantal in het derde kwartaal van 2014 (het laatst beschikbare gegeven) is opgelopen tot 108.750 consumenten (zie figuur 2.10). Dit blijft overigens nog steeds een bescheiden

2. HYPOTHEKEN

aandeel van alle uitstaande hypotheeklen. Maar ook nu de economie en de koopwoningmarkt weer aantrekken, zien we het aantal betalingsproblemen nog na-ijlen.

Figuur 2.10 Het aantal kredietnemers met betalingsachterstanden en het aantal kredietnemers met herstelde betalingsachterstanden, op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2007 – 3^e kwartaal 2014



[Klik hier voor een toelichting](#)

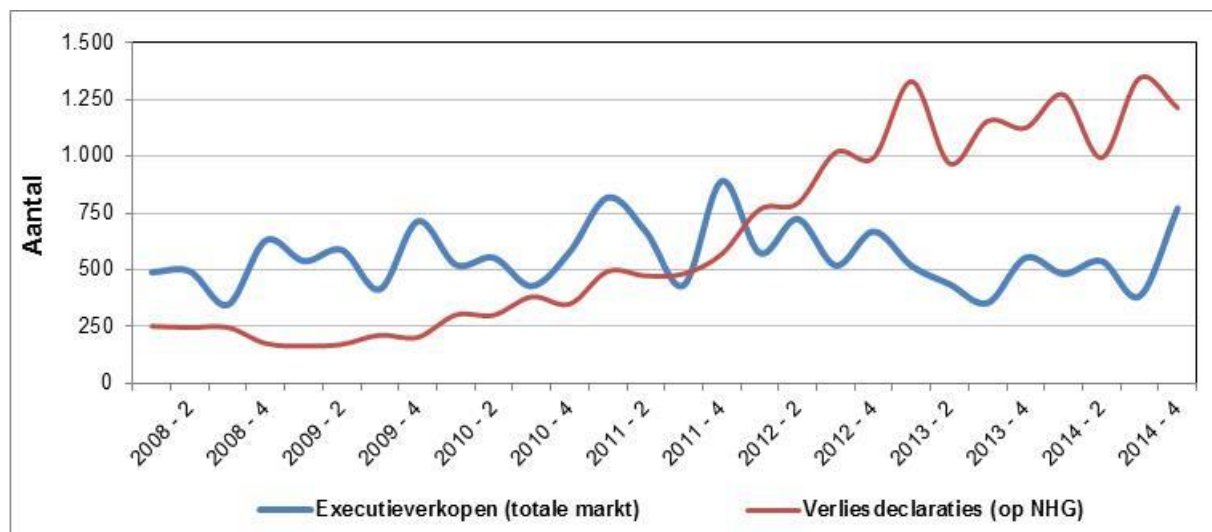
Bron: BKR, 2014

Een deel van de kredietnemers ziet kans om de betalingsachterstand in een overzienbare periode te herstellen. Het aantal consumenten dat de betalingsachterstand inloopt, is in de laatste vier kwartalen flink toegenomen tot ruim 17.500 gevallen in het derde kwartaal van 2014 (het laatst beschikbare kwartaal). Hierin is het aantrekken van de economie en de koopwoningmarkt wel te herkennen. Daarnaast lijkt ook het meer recente beleid van de hypotheekverstrekkers en het WEW, om huishoudens met betalingsproblemen nadrukkelijker te begeleiden, zijn vruchten af te werpen. Omdat het aantal nieuwe probleemgevallen in sterkere mate toeneemt (+21.200 kredietnemers), leidt dit in het laatste kwartaal tot een toename van 3.630 kredietnemers met een betalingsachterstand op de hypotheek ten opzichte van het vorige kwartaal (zie figuur 2.10). De BKR verwacht dat in het aantal betalingsachterstanden nog wel een zeker na-ijleffect te verwachten is.

Ondanks het groeiend aantal consumenten met een betalingsachterstand op de hypotheek, heeft het aantal executieverkopen van woningen een dalende trend laten zien vanaf eind 2011 (zie figuur 2.11). Vanaf eind 2013 is deze scherpe daling van het totaal aantal executieverkopen (met en zonder NHG garanties) omgebogen in een stabiliserende trend. Maar in het vierde kwartaal van 2014 stijgt het aantal executieverkopen toch weer naar 770 woningen; een vergelijkbaar niveau met eind 2011. Ook op dit deel van de koopwoningmarkt lijken kopers en verkopers te hebben geanticipeerd op de wijzigingen in de financieringsmogelijkheden per 1 januari 2015. Het beleid van het WEW en van de banken, dat zich onder meer richt op het voorkomen van executieverkopen, heeft tot dan toe een verdere stijging van het aantal executieverkopen kunnen voorkomen. Het blijft nog even de vraag of de toename in het vierde kwartaal van 2014 een kortstondige opleving is of niet. Het is al wel duidelijk dat de problematiek van betalingsachterstanden en executieverkopen een zeker na-ijleffect zal hebben ten opzichte van het herstel op de koopwoningmarkt.

2. HYPOTHEKEN

Figuur 2.11 Het aantal executieverkopen (totale hypotheekmarkt) en het aantal verliesdeclaraties op NHG, op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2014



[Klik hier voor een toelichting](#)

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

De trend van de sterke toename vanaf 2010 in het aantal verliesdeclaraties in het kader van de NHG lijkt in 2014 voornamelijk af te zwakken. In het vierde kwartaal van 2014 zijn nog ruim 1.200 verliesdeclaraties ingediend (zie figuur 2.11). Het aandeel van de eigenaarsbewoners met een NHG garantie, die hun woning gedwongen heeft moeten verkopen en daarbij met een restschuld is geconfronteerd, is nog steeds erg klein. Ook in vergelijking met het aantal woningbezitters met een betalingsachterstand op de hypotheek (zoals geregistreerd door het BKR), is het aantal verliesdeclaraties bij het WEW ook nog relatief klein te noemen. Het aantal verliesdeclaraties bedraagt minder dan 1 promille van alle uitstaande hypotheek met een NHG garantie. Desondanks heeft het WEW in 2013 toch een beleid ingezet om huishoudens met betalingsachterstanden nadrukkelijker te begeleiden om gedwongen verkoop te voorkomen.

3 Transacties

Samenvatting

Het aantal door de NVM geregistreerde verkopen neemt in het vierde kwartaal van 2014 (34.600) flink toe in vergelijking met het derde kwartaal van 2014 (+21%). Normaal laten de laatste maanden van het jaar een stijging in het aantal verkopen zien, maar deze keer lijkt een deel van de woonconsumenten ook te hebben geanticipeerd op de aangekondigde beperkingen in het schenkingsrecht en de verlaging van de LTV per 1 januari 2015. Ten opzichte van het vierde kwartaal van 2013, is het aantal verkochte woningen met 31% toegenomen. De stijgende lijn in de dynamiek op de koopwoningmarkt zet zich in dit vierde kwartaal van 2014 dus in versterkte mate door (zie figuur 3.1).

Het aantal door het Kadaster geregistreerde verkochte woningen (51.300) is in het vierde kwartaal van 2014 toegenomen (+31%) ten opzichte van het derde kwartaal van 2014. Deze constatering past goed in het algemene seizoenpatroon, waarbij het door het Kadaster gemeten aantal verkochte koopwoningen binnen een kalenderjaar ieder kwartaal toeneemt. De stijging lijkt gedeeltelijk ook veroorzaakt te worden door anticiperend gedrag van woonconsumenten. Wederom stijgen de verkopen zeer fors (+43%) in vergelijking met hetzelfde kwartaal een jaar geleden. In 2014 hebben er in totaal 153.500 transacties plaatsgevonden; een hoogterecord sinds 2008, toen dit aantal nog op 182.400 transacties uitkwam (zie figuur 3.1).

In het vierde kwartaal van 2014 is het door de NVM vastgestelde aantal verkochte appartementen sterker gestegen ten opzichte van het voorafgaande kwartaal dan bij de overige woningtypen. De groei in de verkoop van hoekwoningen en vrijstaande woningen blijft in dit laatste kwartaal juist weer wat achter bij de andere woningtypen. De appartementen en tussenwoningen blijven met afstand de meest verkochte woningtypen (zie figuur 3.2).

Op de markt van bestaande woningen neemt de krapte-indicator (de verhouding tussen het te koop staande woningaanbod en het aantal transacties) al sinds het eerste kwartaal van 2013 duidelijk af. In het vierde kwartaal van 2014 heeft de krapte-indicator een waarde van '13': iedere koper kon gemiddeld kiezen uit 13 te koop staande woningen. De markt is daarmee veel minder ruim dan in het eerste kwartaal van 2013, maar blijft nog altijd meer dan twee maal zo ruim als in de periode vóór 2008 (zie figuur 3.3).

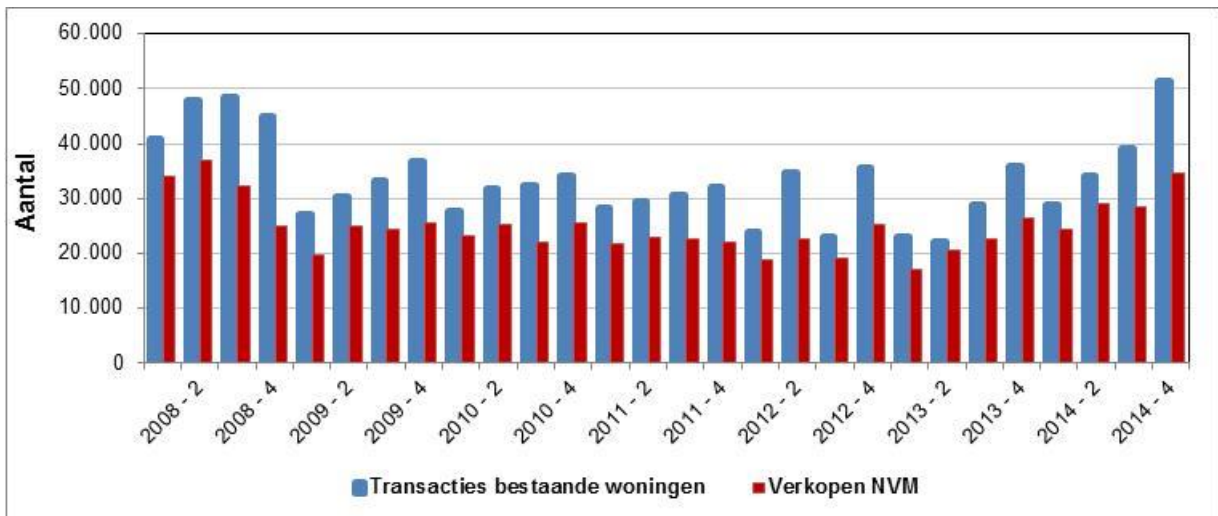
Medio derde kwartaal 2014 bestaat 78% van het totaal te koop staand aanbod uit woningen die al langer dan drie maanden in de verkoop zijn; de resterende 22% is nieuw aanbod. Net als in het vorige kwartaal worden uit het nieuwe aanbod van koopwoningen relatief iets meer woningen verkocht, dan uit de voorraad woningen die al langer dan drie maanden te koop staan; namelijk 22% versus 15% (zie figuur 3.4).

3. TRANSACTIES

Het aantal door de NVM geregistreerde verkopen kent in het vierde kwartaal van 2014 (34.600) een flinke stijging ten opzichte van het derde kwartaal van 2014 (+21%). Een te verwachten ontwikkeling, gezien het normale seizoenpatroon waarbij de laatste maanden van het jaar een stijging in het aantal verkopen laten zien (zie figuur 3.1). Bovendien is te verwachten dat huishoudens nog hebben geanticipeerd op het inperken van het schenkingsrecht en het aanscherpen van de LTV en de LTI per 1 januari 2015. Ten opzichte van het vierde kwartaal van 2013 is het aantal verkochte woningen eveneens sterk toegenomen (+31%). De stijgende lijn in de dynamiek op de koopwoningmarkt zet zich in dit vierde kwartaal van 2014 dus in versterkte mate door. De ontwikkeling van de door de NVM verkochte woningen sluit aan bij de ontwikkeling van het aantal hypotheekaanvragen, zoals dat in hoofdstuk 2 is geschetst.

Het aantal door het Kadaster geregistreerde transacties van woningen (51.300) in het vierde kwartaal van 2014 bevestigt nog duidelijker de extra dynamiek op de koopwoningmarkt. Het aantal geregistreerde transacties in het vierde kwartaal van 2014 ligt 31% hoger dan in het derde kwartaal van 2014. Dit past ook in het algemene seizoenpatroon (het Kadaster registreert normaliter binnen een kalenderjaar elk kwartaal iets meer transacties van koopwoningen), maar ook hier is het effect van het anticiperend gedrag van woonconsumenten op de beleidswijzigingen per 1 januari 2015 herkenbaar. In vergelijking met het vierde kwartaal van 2013 stijgen de transacties echter fors (43%) in het vierde kwartaal van 2014. Dit laatste kwartaal blijkt het aantal transacties nog maar net iets lager uit te komen dan in het vierde kwartaal van 2007; de situatie voordat de crisis op de woningmarkt uitbrak.

Figuur 3.1 Aantal transacties van bestaande woningen (Kadaster registratie) en aantal door NVM-makelaars verkochte bestaande koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2014



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2015; NVM, Woningmarkt cijfers, 2015

3. TRANSACTIES

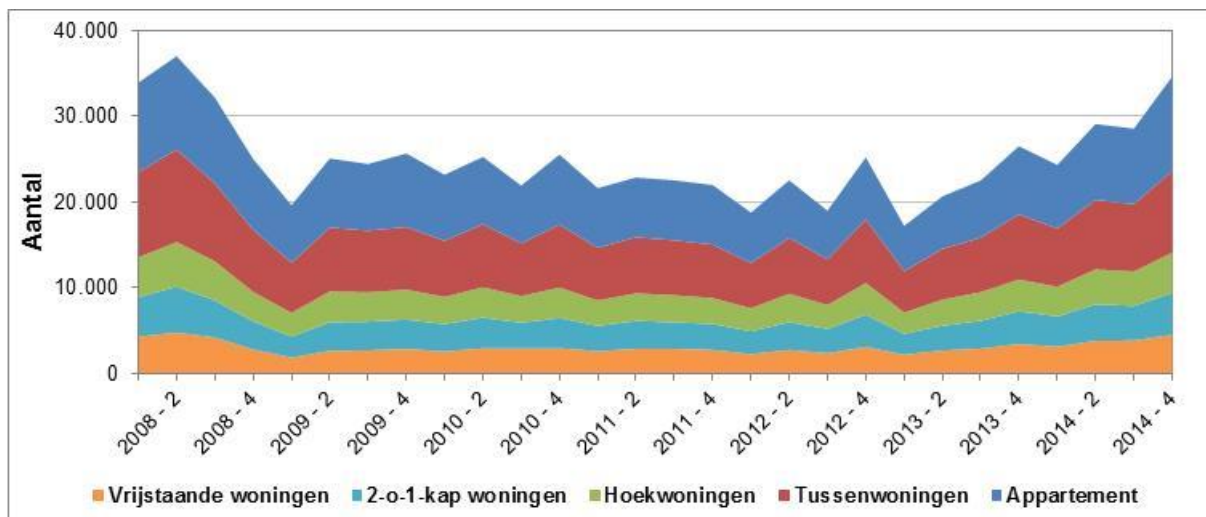
De NVM registreert de verkoop op het moment dat het koopcontract is getekend, wat veelal enkele maanden eerder is dan het moment waarop de koopakte daadwerkelijk bij de notaris passeert: het registratiemoment van het Kadaster. Daarom loopt de ontwikkeling van het aantal verkopen bij de NVM normaal gesproken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

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

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

De toename van het door de NVM vastgestelde aantal verkochte koopwoningen (+21%) in het vierde kwartaal van 2014 ten opzichte van het voorafgaande kwartaal, is niet in alle woningtypen even sterk terug te vinden (zie figuur 3.2). Het aantal verkochte appartementen is namelijk met bijna 25% gegroeid, terwijl van de hoekwoningen en van de vrijstaande woningen er zo'n 17% meer zijn verkocht dan in het vorige kwartaal. De appartementen en tussenwoningen blijven met afstand de meest verkochte woningtypen (samen bijna 60%); tussenwoningen komen ook relatief veel voor in de bestaande voorraad en appartementen wisselen relatief vaker van eigenaar.

Figuur 3.2 Aantal verkopen van bestaande woningen naar woningtype, op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2014



[Klik hier voor een toelichting](#)

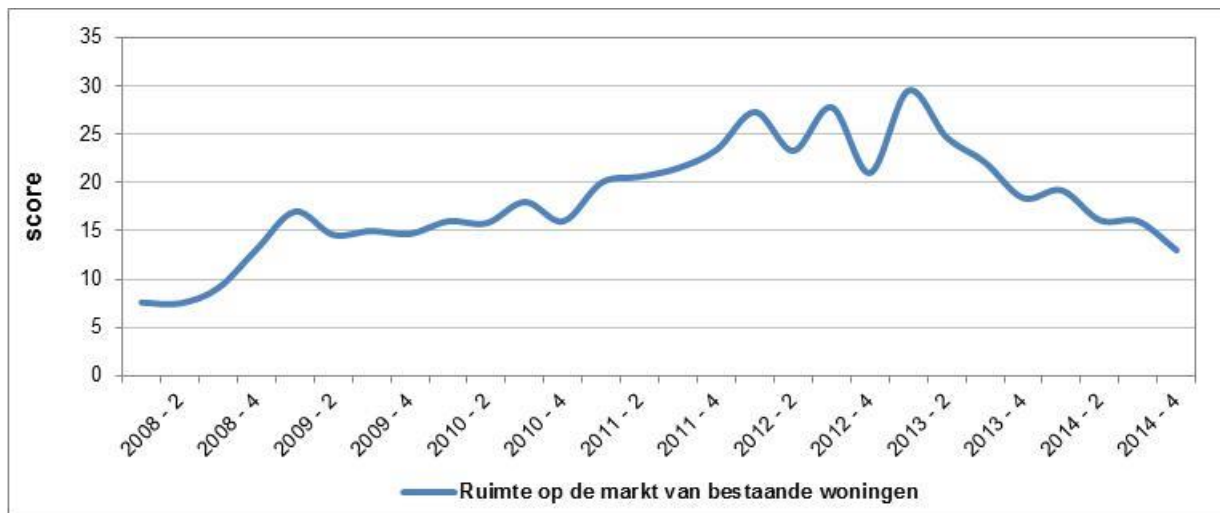
Bron: NVM, Woningmarkt cijfers, 2015

3. TRANSACTIES

Het is opvallend dat het aantal verkopen op kwartaalbasis voor alle woningtypen min of meer hetzelfde verloop kent in de periode 2006 – 2014 (zie figuur 3.2). Wel blijkt dat de vraaguitval die al in 2007 optrad, zich iets sterker heeft geconcentreerd bij de appartementen en de tussenwoningen: de veelal wat goedkopere marktsegmenten waar met name potentiële starters zich op richten. Het tijdelijke herstel van het aantal verkopen in de jaren 2009 en 2010 is eveneens het sterkste terug te zien bij deze twee woningtypen. In de tweede helft van 2013 blijken de marktsegmenten appartementen en tussenwoningen zich iets sterker te herstellen dan de overige segmenten; een zich herstellende koopwoningmarkt. In 2014 lijkt de markt voor de duurdere segmenten juist iets sterker aan te trekken, wat wijst op een voortzetting van dit herstel.

De grafische weergave van de krapte-indicator voor de markt van bestaande woningen (zie figuur 3.3) onderstreept de positieve ontwikkelingen op de koopwoningmarkt. De verhouding tussen het te koop staande woningaanbod en het aantal verkopen neemt nu al sinds het eerste kwartaal van 2013 af. De waarde '13' op de krapte-indicator voor de markt van bestaande woningen betekent, dat er in het vierde kwartaal van 2014 tegenover elke verkochte woning 13 woningen te koop stonden. Daarmee komt deze verhouding weer op een vergelijkbaar niveau als zes jaar geleden toen de crisis uitbrak. In het vierde kwartaal van 2013 konden kopers nog kiezen uit 18 woningen. Gedurende 2014 loopt het aantal verkopen op en daalt de krapte-indicator. Het aanbod van koopwoningen in de bestaande voorraad blijkt daarbij licht te zijn gedaald. De score op de krapte-indicator blijft natuurlijk nog redelijk hoog in vergelijking met de periode voor het uitbreken van de crisis; toen konden kopers gemiddeld uit slechts 7 woningen kiezen.

Figuur 3.3 De krapte-indicator bestaande koopwoningmarkt, op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2014

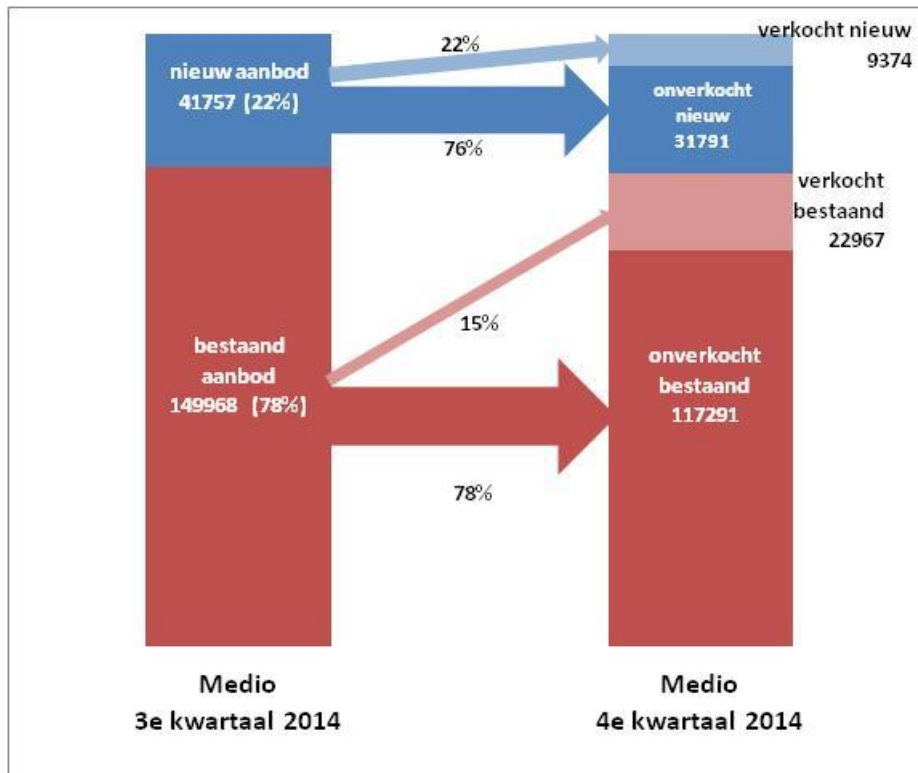


[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2015

3. TRANSACTIES

Figuur 3.4 Het vijvermodel (instroom, voorraad, uitstroom¹) voor bestaande woningen, in de periode medio 3^e kwartaal 2014 en medio 4^e kwartaal 2014



¹ In deze periode is ongeveer 6,5% van het bestaande aanbod en 1,4% van het nieuwe aanbod weer ingetrokken uit de verkoop [Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2015

Uit de vereenvoudigde weergave van het vijvermodel van de activiteiten op de markt van bestaande woningen (zie figuur 3.4) blijkt, dat 78% van het totaal te koop staand aanbod bestaat uit woningen die al langer dan drie maanden in de verkoop zijn; de resterende 22% is nieuw aanbod. De woningen die aan het begin van het 4^e kwartaal 2014 nieuw in de verkoop zijn gebracht, hebben wel een grotere kans om in dat kwartaal verkocht te worden dan woningen die al langer te koop staan (22% versus 15% verkochte woningen). Het percentage verkochte woningen uit bestaand aanbod loopt in de afgelopen twee jaar wel langzaam op.

4 Prijsontwikkelingen

Samenvatting

In het vierde kwartaal van 2014 zet de opwaartse prijsontwikkeling uit de afgelopen vier kwartalen zich voort. Niet dat er op landelijk niveau al spectaculaire kooprijfstijgingen zijn waar te nemen, maar de door de NVM geregistreerde mediane verkoopprijs is in het vierde kwartaal weer licht gestegen (+1,3%) ten opzichte van het vorige kwartaal. In vergelijking met het vierde kwartaal van 2013 is er in het laatste kwartaal zelfs sprake van een stijging met 3,5%. Het herstel op de koopwoningmarkt gaat op landelijk niveau gepaard met een gematigde kooprijfstijging. In bepaalde woningmarktgebieden wordt de vraagprijs al weer geboden of zelfs overboden en ligt de mediane verkoopprijs in dit laatste kwartaal tussen de 7% en 10% hoger dan in het kwartaal ervoor (zie figuur 4.1).

De ontwikkeling van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK; gepubliceerd door het Kadaster en het CBS) van alle transacties laat zien dat er in 2014 een nieuwe fase in de prijsontwikkeling is aangebroken. In het vierde kwartaal van 2014 wordt wederom een geringe stijging gemeten (+0,1%) ten opzichte van het voorgaande kwartaal. In vergelijking met het vierde kwartaal van 2013 blijkt de PBK in het afgelopen kwartaal ook te zijn gestegen met 2,2%. Dit onderstreept eveneens een gematigde kooprijfstijging (zie figuur 4.1).

Ook bij het forse aantal verkopen en transacties in het laatste kwartaal van 2014, blijken de mediane kooprijzen en de PBK in het vierde kwartaal van 2014 slechts bescheiden te stijgen. Het herstel van de koopwoningmarkt zet dus wel verder door, maar de gewijzigde omstandigheden op de hypotheekmarkt en de verminderde overwaarde op eigen woningen lijken de kooprijzontwikkeling daarbij te beteugelen.

De gemiddelde verkoopprijs (volgens het Kadaster) van alle verkochte woningen is na het dieptepunt in het tweede kwartaal van 2013 (€211.000) nu weer in de lift en ligt in het vierde kwartaal van 2014 op € 225.000. Daarmee ligt deze prijs nog wel steeds 13% lager dan in het derde kwartaal van 2008. (zie figuur 4.2).

In het vierde kwartaal van 2014 is de PBK met 0,1% gestegen ten opzichte van het voorgaande kwartaal, zoals hiervoor al gemeld. Dit blijkt het resultaat te zijn van een gelijkblijvende index voor eengezinswoningen en een stijging van 0,6% voor meergezinswoningen. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar geleden is de PBK voor eengezinswoningen met 2,0% gestegen en is deze stijging bij de meergezinswoningen 3,2%. Het prijsherstel is dus relatief sterker binnen het marktsegment van de meergezinswoningen (zie figuur 4.3).

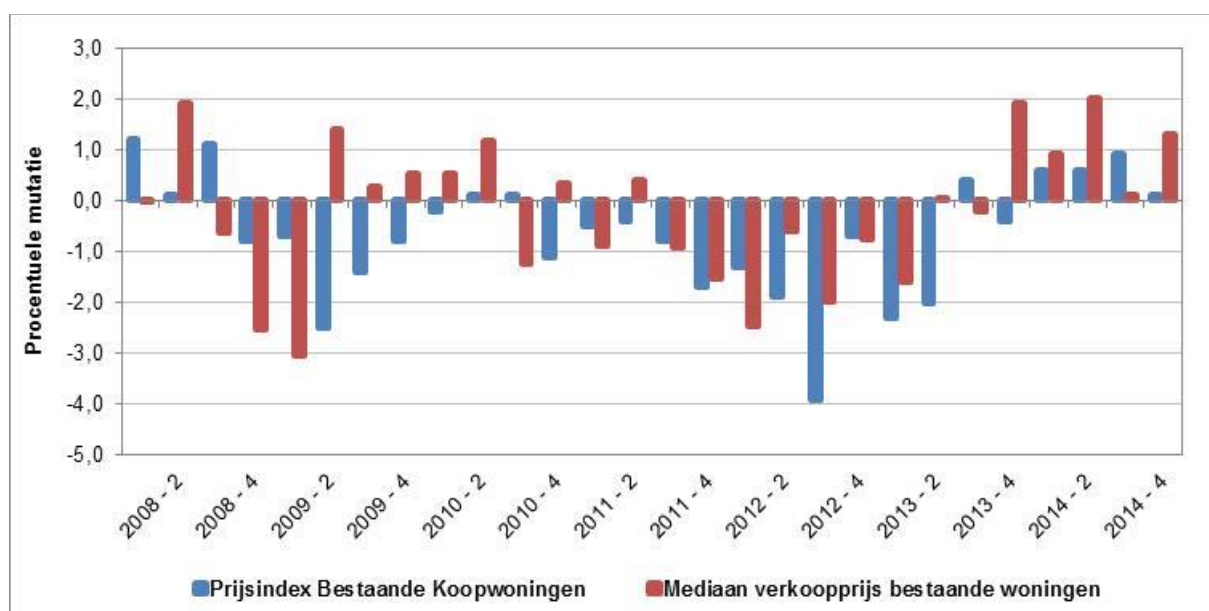
In de laatste zes kwartalen is een lichte stijging in de vierkante meterprijs voor de verschillende woningtypen ingezet; iets sterker bij de appartementen en de hoekwoningen (zie figuur 4.4).

Na het eerste kwartaal van 2013 neemt het verschil tussen de vraagprijs en de feitelijke verkoopprijs weer af van 6,5% naar 4,4% in het vierde kwartaal van 2014, terwijl de mediane verkoopprijs weer toeneemt. De koopwoningmarkt wordt dus iets minder ontspannen. Toch blijft de ruimte voor prijsonderhandeling in vergelijking met de jaren voor de crisis momenteel nog steeds groot: een kopersmarkt (zie figuur 4.5).

4. PRIJSONTWIKKELINGEN

Het verloop van de mediane verkoopprijs in het kalenderjaar 2014, zoals door de NVM geregistreerd, bevestigt het herstel op de koopwoningmarkt. Sinds begin 2013 zien we het aantal verkopen op kwartaalbasis oplopen en vanaf de tweede helft van 2013 volgt ook een meer gunstige ontwikkeling in de mediane verkoopprijs. Niet dat er nu op landelijk niveau al spectaculaire koopprijsstijgingen zijn waar te nemen, maar er is al wel vijf kwartalen op rij sprake van een koopprijsstijging. De mediane verkoopprijs komt in het vierde kwartaal van 2014 namelijk 1,3% hoger uit dan in het voorgaande kwartaal (zie figuur 4.1). In vergelijking met het vierde kwartaal van 2013 is er in het laatste kwartaal zelfs sprake van een stijging met 3,5%. Daarbij constateert de NVM wel grote verschillen in de ontwikkeling van de mediane verkoopprijs op regionaal (en lokaal) niveau. In bepaalde woningmarktgebieden wordt de vraagprijs al weer geboden of zelfs overboden en ligt de mediane verkoopprijs in dit laatste kwartaal tussen de 7% en 10% hoger dan in het kwartaal ervoor.

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 1^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2014



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: CBS, Statline, 2015; NVM, Woningmarkt cijfers, 2015

De Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK; gepubliceerd door het Kadaster en het CBS) van alle transacties in het vierde kwartaal van 2014 stabiliseert (+0,1%) ten opzichte van het vorige kwartaal, nadat de PBK in de drie voorgaande kwartalen steeds enigszins gestegen is (zie ook figuur 4.1). Het herstel van de woningwaarde gedurende 2014 blijft daarmee voorzichtig. In het vierde kwartaal van 2014, is de PBK voor het derde opeenvolgende kwartaal gestegen (met 2,2%) ten opzichte van hetzelfde kwartaal in het jaar daarvoor. De verschillen in de ontwikkeling per kwartaal tussen de PBK en de mediane verkoopprijs van de NVM zijn vooral het gevolg van een ander meetmoment. Ook het feit dat de NVM het marktaandeel van rond 75% heeft (het Kadaster heeft alle transacties) en de mate van corrigeren voor de pakket-samenstelling (zie tekst in kader op volgende pagina) van verkochte woningen spelen hierbij een rol.

Nadat we in 2013 een zekere stabiliteit in de prijsontwikkeling hebben gezien, toont 2014 een voorzichtige toename van de verkoopprijzen en de woningwaarden. Een dergelijke stabiliserende en vervolgens stijgende tendens, zagen we gedurende 2013 al optreden in het aantal verkochte woningen.

4. PRIJSONTWIKKELINGEN

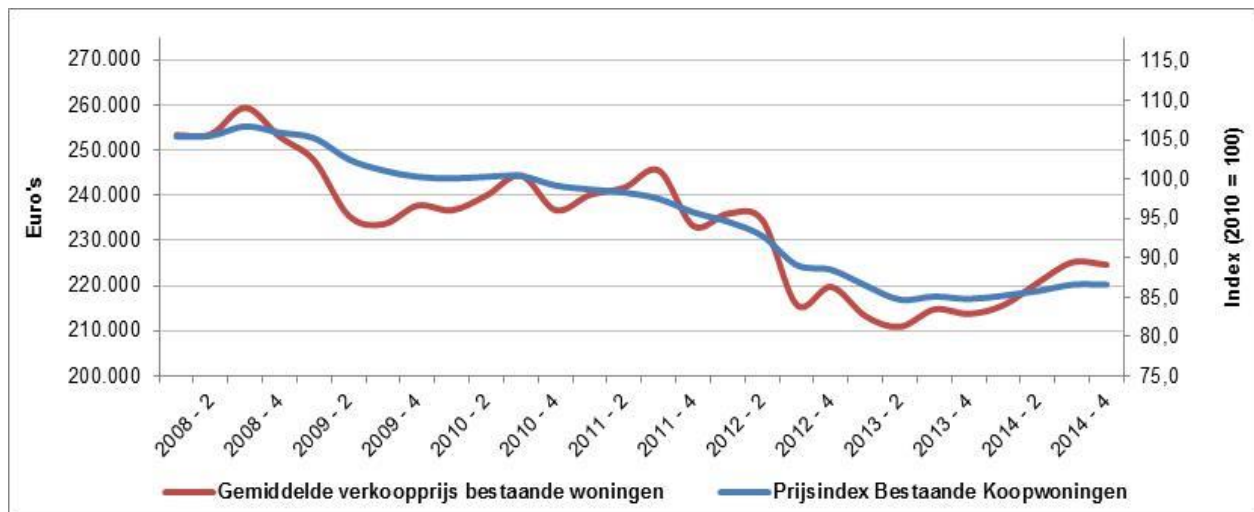
De NVM registreert de mediane verkoopprijs op het moment dat het koopcontract is getekend, wat veelal enkele maanden eerder is dan het moment waarop de koopakte daadwerkelijk bij de notaris passeert: het registratiemoment van het Kadaster. Daarom loopt de verkoopprijsontwikkeling van de NVM normaal gesproken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

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

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

De prijsmutaties in de afgelopen jaren hebben er toe geleid dat de gemiddelde verkoopprijs van alle verkochte woningen (gegevens Kadaster) in absolute waarde na het hoogterecord (€ 259.000) in het derde kwartaal van 2008 uiteindelijk flink lager ligt in het tweede kwartaal van 2013 (€ 211.000). Na vijf kwartalen van stijging van de gemiddelde verkoopprijs, stagneert deze in het laatste kwartaal van 2014 op circa € 225.000.

Figuur 4.2 De gemiddelde verkoopprijs bestaande woningen en de Prijsindex Bestaande Koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2014



[Klik hier voor een toelichting](#)

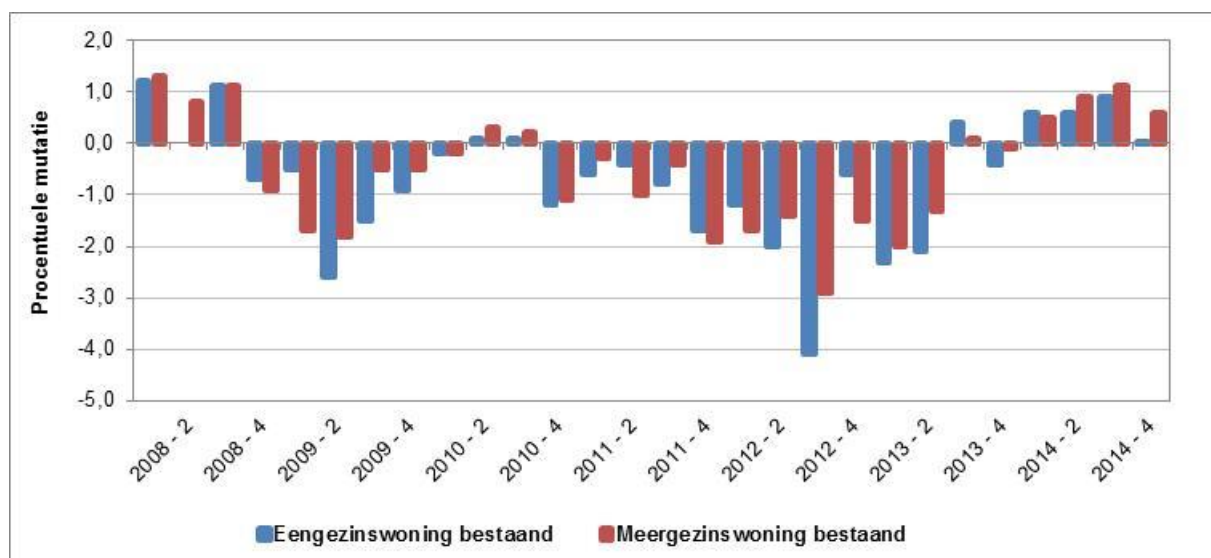
Bron: CBS, Statline, 2015

De fluctuaties in de ontwikkeling van de gemiddelde verkoopprijs in de afgelopen drie jaar blijken gedeeltelijk veroorzaakt te worden door sterk veranderende pakketten verkochte woningen. De PBK, die corrigeert voor de verschillen in pakketsamenstelling, laat namelijk een meer geleidelijke daling zien in 2012 en in de eerste helft van 2013, stabiliseert in de tweede helft van 2013 en stijgt licht gedurende 2014 (zie figuur 4.2).

4. PRIJSONTWIKKELINGEN

De prijsontwikkeling op de markt van bestaande koopwoningen verschilt overigens wel enigszins naar woningtype. De PBK voor eengezinswoningen kent over het algemeen een iets sterkere volatiliteit dan die van de meergezinswoningen (appartementen), zoals is terug te zien in figuur 4.3. In het vierde kwartaal van 2014 is de PBK met 0,1% gestegen, zoals hiervoor al gemeld. Dit is het resultaat van een gelijkblijvende index voor eengezinswoningen en een stijging van 0,6% voor meergezinswoningen. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar geleden is de PBK voor eengezinswoningen met 2,0% gestegen en is deze stijging bij de meergezinswoningen 3,2%. Het prijsherstel vindt dus in beide marktsegmenten plaats, maar is relatief gezien iets sterker voor de meergezinswoningen. Beide segmenten kennen in het derde kwartaal van 2008 de hoogste PBK (106,8 voor eengezinswoningen en 105,8 voor appartementen), die inmiddels respectievelijk 20 indexpunten en 17 indexpunten lager ligt.

Figuur 4.3 De procentuele kwartaalmutatie van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen, naar woningtype, op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2014



[Klik hier voor een toelichting](#)

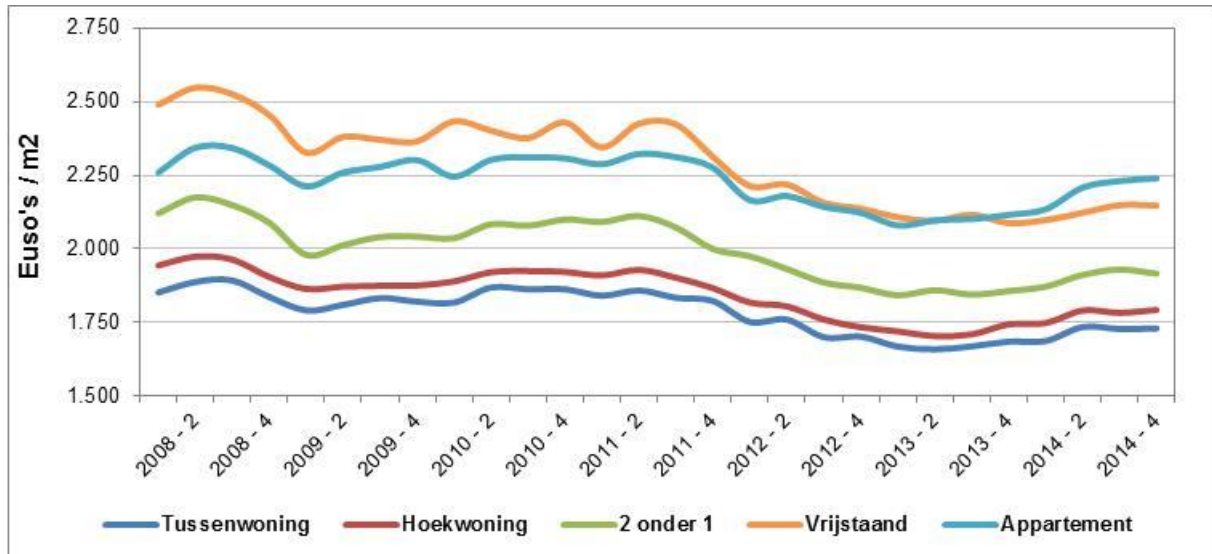
Bron: CBS, Statline, 2015

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.

Wederom is in figuur 4.4 hetzelfde beeld te zien als in de voorgaande grafieken, een flinke daling van de mediane verkoopprijs per vierkante meter in 2008 en een aanhoudende daling vanaf medio 2011. Het derde kwartaal van 2013 blijkt een omslagpunt: voor alle woningtypen komt een einde aan een afnemende vierkante meterprijs. Voor alle segmenten geldt dat de vierkante meterprijs vanaf dat moment een licht stijgende tendens laat zien. Daarbij blijkt dat de vierkante meterprijs voor appartementen en voor hoekwoningen sindsdien relatief het sterkst is gestegen. Voor de vrijstaande woningen is de vierkante meterprijs in verhouding het minst sterk toegenomen.

4. PRIJSONTWIKKELINGEN

Figuur 4.4 De mediane verkoopprijs per m², naar woningtypen, op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2014



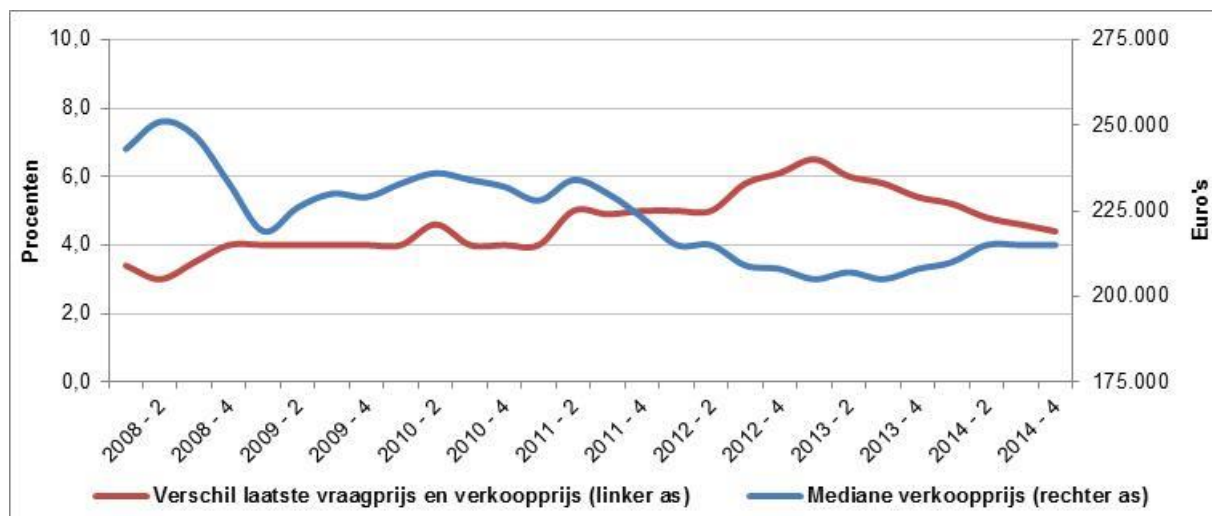
[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2015

Op een koopwoningmarkt die zich ontspant (minder vraag in relatie tot het aanbod en stabiliserende of dalende prijzen) worden de mogelijkheden voor potentiële kopers groter. Dit wordt ook wel aangeduid met de term 'kopersmarkt'. De aspirant koper krijgt een ruimere keuze aan woningen, maar ook meer onderhandelingsruimte om te komen tot een verkoopprijs. De verkopende partij zal eerder bereid zijn genoeg te nemen met een verkoopprijs onder de vraagprijs. In een herstellende koopwoningmarkt geldt het omgekeerde. De informatie in figuur 4.5 bevestigt dit. In de periode medio 2011 – begin 2013 loopt het verschil tussen de vraagprijs en de feitelijke verkoopprijs sterk op naar 6,5% en neemt de mediane verkoopprijs sterk af. Na het eerste kwartaal van 2013 treedt er een kentering op in beide ontwikkelingen: het verschil tussen vraag- en feitelijke prijs daalt naar 4,4% en de mediane verkoopprijs stijgt weer. In de tweede helft van 2014 treedt er een (tijdelijke) stabilisatie op in de prijsontwikkeling. Toch blijft de ruimte voor prijsonderhandeling in vergelijking met de situatie voor 2008 nog redelijk groot in het vierde kwartaal 2014: een kopersmarkt.

4. PRIJSONTWIKKELINGEN

Figuur 4.5 Het gemiddelde verschil tussen vraagprijs en verkoopprijs (als percentage van de vraagprijs) en de mediane verkoopprijs, op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2014



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: NVM, Woningmarkt cijfers, 2015

In deze Monitor Koopwoningmarkt worden alleen de landelijke prijsontwikkelingen geschetst. Op regionaal niveau bestaan er echter duidelijke verschillen in de kooprijsoontwikkeling. Wel blijken de prijzen in steeds meer regio's en in zowel grote als kleinere steden nu te stijgen (zie ook de website van de NVM, <http://www.nvm.nl/wonen/marktinformatie/woningmarkt cijfers.aspx>).

In figuur 4.5 zijn vier perioden te onderscheiden: tot medio 2008, medio 2008 tot medio 2011, medio 2011 tot begin 2013 en vanaf eerste kwartaal 2013. In de periode voor het aantreden van de financiële crisis en de woningmarktcrisis gaat een stijging van de mediane verkoopprijs samen met een verschil tussen de vraag- en de verkoopprijs van minder dan 4%. In de tweede periode, met een forse daling en slechts een gedeeltelijk herstel van de mediane verkoopprijs, komt dit verschil op ongeveer 5% te liggen. In de derde periode blijkt de aanhoudende daling van de verkoopprijzen samen te gaan met een stijgend ratio tot 6,5% in het eerste kwartaal van 2013. Hier kan sprake zijn van een zichzelf versterkend effect: doordat de verkoopprijzen dalen, zijn verkopers eerder geneigd om de vraagprijs los te laten en een lagere verkoopprijs te accepteren, waardoor de mediane verkoopprijs nog verder kan gaan dalen. Daarnaast kan ook het feit dat woningen langer te koop staan, bijdragen aan het toenemend verschil tussen vraagprijs en verkoopprijs. Met het aantrekken van het aantal transacties vanaf het eerste kwartaal 2013 start de vierde periode: verkopers houden weer meer vast aan de vraagprijs en kopers zijn eerder bereid deze prijs ook te betalen, waardoor de mediane verkoopprijs stabiliseert en vervolgens licht gaat stijgen.

5 Nieuwbouwmarkt

Samenvatting

Op de markt van nieuwbouw koopwoningen is het aantal transacties in het derde kwartaal van 2014 (bijna 6.100 woningen) voor het vierde opeenvolgende kwartaal boven de 5.000 woningen uitgekomen. Het aantal transacties is licht toegenomen (+1,7%) ten opzichte van het tweede kwartaal van 2014. In vergelijking met het derde kwartaal in 2013 is er sprake van een enorme stijging (+59%). Op basis van deze ontwikkeling kan dan ook worden vastgesteld dat de nieuwbouwmarkt definitief uit het dal is (zie figuur 5.1).

De krapte-indicator (de verhouding tussen de te koop staande woningen en het aantal verkochte woningen) laat, enkele uitschieters daargelaten, al sinds eind 2012 een dalende trend zien. De score daalt in deze periode van '11' naar ruim '5' in het derde kwartaal van 2014. Een koper kan gemiddeld kiezen uit vijf aangeboden nieuwbouwwoningen. Dit is vergelijkbaar met de situatie kort voor het uitbreken van de crisis in 2008 (zie figuur 5.2).

De nieuwbouwwoningen die aan het begin van het eerste kwartaal 2014 nieuw in de verkoop zijn gebracht, hebben een duidelijk grotere kans om binnen drie maanden verkocht te worden dan woningen uit nieuwbouwprojecten, die al langer in de verkoop zijn (50% versus 29%). Van de in het derde kwartaal 2014 verkochte nieuwbouw koopwoningen, bestaat nu bijna 55% uit woningen die al langer dan drie maanden te koop staan. In het laatste kwartaal van 2013 bedroeg dit aandeel nog 62%; er worden dus verhoudingsgewijs weer iets meer woningen uit nieuwe projecten verkocht. (zie figuur 5.3).

De prijsstijging in het vierde kwartaal van 2013 (+2,1%), blijkt een eenmalige uitschieter te zijn geweest. In de afgelopen anderhalf jaar blijkt de gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouwwoningen op kwartaalbasis steeds licht af te nemen. De prijsdalingen zijn wel minder sterk dan in de jaren daarvoor. De gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouwwoningen is in het derde kwartaal van 2014 bijna 1% lager dan in het voorafgaande kwartaal. Ten opzichte van het prijsniveau in het derde kwartaal van 2013 komt het prijsniveau 2,0% lager uit. De gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen ligt met € 241.000 inmiddels zo'n 20% onder het niveau van medio 2008. Het herstel in koopprijzen laat, in tegenstelling tot de markt van bestaande koopwoningen, nog even op zich wachten. (zie figuur 5.4)

De prijsontwikkeling verschilt echter in sterkte en soms ook in richting voor eengezinswoningen en appartementen. In het laatste kwartaal blijken nieuwe meergezinswoningen met 0,3% in prijs te zijn gestegen, terwijl de eengezinswoningen gemiddeld in prijs licht zijn gedaald (-0,8%). Deze ontwikkelingen zijn tegengesteld aan die in het vorige kwartaal; een duidelijk signaal dat de prijsontwikkeling in een stabiliserende fase terecht is gekomen (zie figuur 5.5).

Het aantal nieuwbouwwoningen waarvoor een bouwvergunning wordt verleend, laat al enkele jaren een dalende trend zien, maar lijkt medio 2013 het dieptepunt te hebben bereikt (zie figuur 5.6). In het derde kwartaal van 2014 is voor bijna 7.100 nieuw te bouwen koopwoningen een bouwvergunning verleend. Dit zijn 30% meer bouwvergunningen dan in het voorliggende kwartaal en ruim 100% meer dan in hetzelfde kwartaal een jaar eerder. Het aantal vergunningen voor huurwoningen blijkt het laatste kwartaal wel iets te zijn opgelopen, maar bedraagt nog steeds slechts 45% van de aanvragen voordat de crisis zijn intrede deed. De nieuwbouwmarkt als geheel beleeft daardoor nog lastige tijden (zie figuur 5.6).

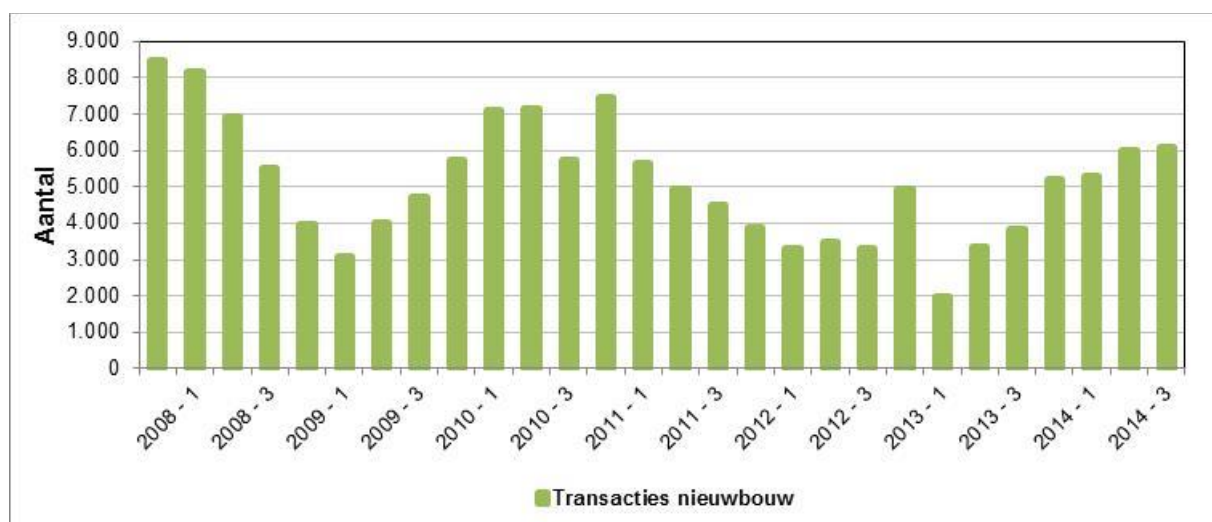
5. NIEUWBOUWMARKT

Transacties

De nieuwbouwmakkt kent veelal een eigen dynamiek met betrekking tot het aantal transacties en de prijsontwikkeling. De gegevens met betrekking tot de nieuwbouwmakkt komen met een vertraging van één kwartaal beschikbaar, waardoor de gegevens over het derde kwartaal van 2014 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.

Op de markt van nieuwbouw koopwoningen is het aantal transacties in het derde kwartaal van 2014 (bijna 6.100 woningen) voor het vierde opeenvolgende kwartaal boven de 5.000 woningen uitgekomen; een situatie die zich in het eerste kwartaal van 2011 voor het laatst heeft voorgedaan. Het aantal transacties is licht toegenomen (+1,7%) ten opzichte van het tweede kwartaal van 2014. In vergelijking met het derde kwartaal in 2013 is er, net als in de afgelopen kwartalen, sprake van een enorme stijging (+59%). Op basis van deze ontwikkeling kan dan ook worden vastgesteld dat de nieuwbouwmakkt definitief uit het dal is (zie figuur 5.1). Met de bijna 6.100 verkochte nieuwbouwwoningen is het niveau van rond 2007/2008 (8.000 woningen) echter voorlopig nog niet in beeld.

Figuur 5.1 Aantal transacties van nieuwbouwwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2007 – 3^e kwartaal 2014



[Klik hier voor een toelichting](#)

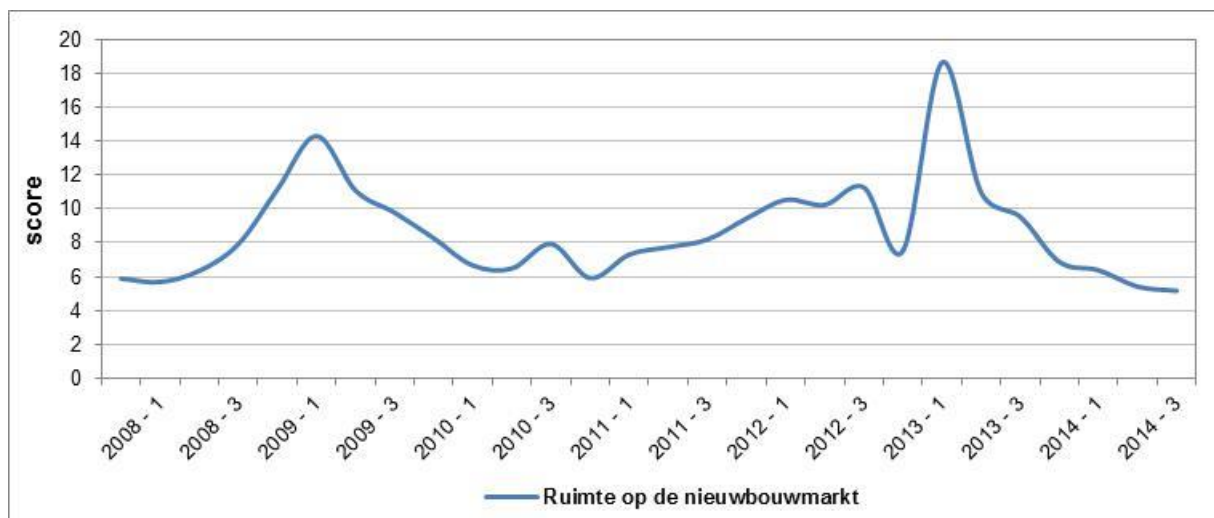
Bron: Ministerie BZK/NEPROM/OTB, MonitorNieuweWoningen, 2015

5. NIEUWBOUWMARKT

Uit de ontwikkeling van het aantal transacties in de nieuwbouw (zie figuur 5.1) blijkt dat de daling van het aantal verkochte nieuwbouwwoningen zich al voor de woningmarktcrisis heeft ingezet. Het aantal transacties ligt in januari 2009 nog maar op 25% van het niveau medio 2006. Vervolgens trekt dit aantal, als gevolg van diverse tijdelijke stimuleringsmaatregelen, weer aan tot het eind van 2010 (ongeveer 60% van het niveau in 2006). In de jaren 2011 en 2012 is weer een daling van het aantal verkochte nieuwbouw koopwoningen waar te nemen tot circa 30% van de omvang in 2006. Op de nieuwbouwmkt 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 duidelijk sprake van herstel.

De grafische weergave van de krapte-indicator voor de nieuwbouwmkt brengt het herstel op de markt van nieuwbouwwoningen ook duidelijk in beeld. 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 waarde van de krapte-indicator eigenlijk al vanaf eind 2012 een daling in. Deze dalende trend in de ruimte op de nieuwbouwmkt wordt veroorzaakt door het groeiend aantal transacties, want het aanbod van nieuwe woningen verandert veel minder sterk in deze periode (zie figuur 5.2). In het derde kwartaal van 2014 blijkt de krapte-indicator uit te komen op een waarde '5,2'; een niveau dat vergelijkbaar is met de situatie voor de crisis. Een koper van een nieuwe koopwoning kan gemiddeld kiezen uit vijf te koop aangeboden nieuwbouwwoningen.

Figuur 5.2 De krapte-indicator nieuwbouwmkt, op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2007 – 3^e kwartaal 2014



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: Ministerie BZK/NEPROM/OTB, MonitorNieuweWoningen, 2015

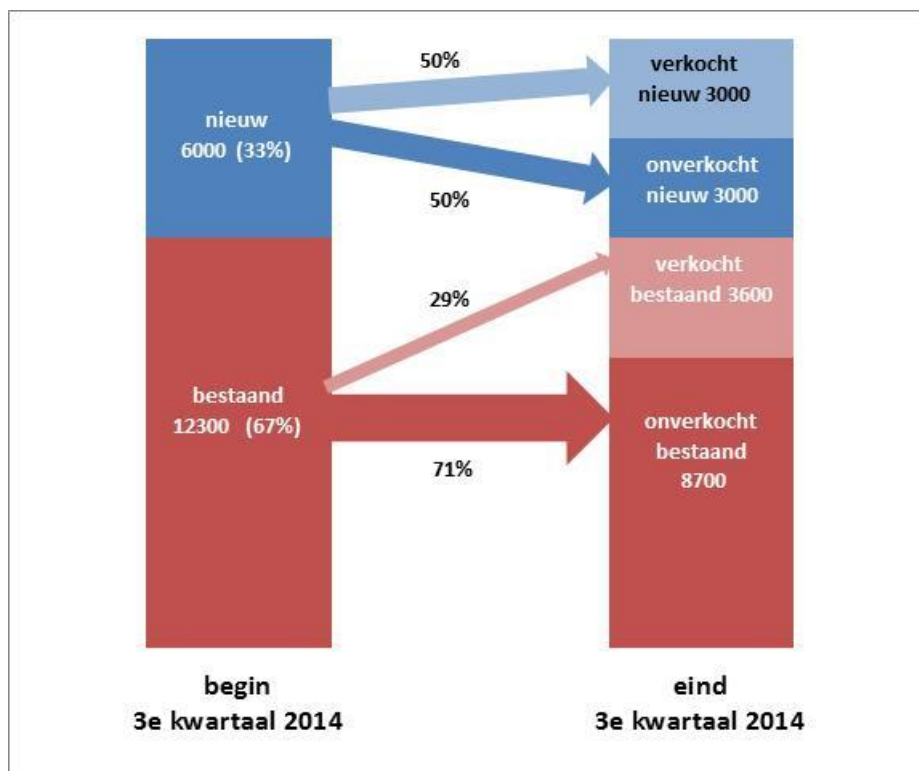
5. NIEUWBOUWMARKT

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

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

Figuur 5.3 geeft een (vereenvoudigde versie) van het 'vijvermodel' voor de nieuwbouwmarkt weer. De nieuwbouwwoningen die aan het begin van het derde kwartaal van 2014 nieuw in de verkoop worden gebracht, hebben een grotere kans om binnen drie maanden verkocht te worden dan woningen uit nieuwbouwprojecten die al langer in de verkoop zijn (50% versus 29% verkochte woningen). Van de 6.600 nieuwbouw koopwoningen die in het derde kwartaal 2014 zijn verkocht, bestaat 55% uit woningen die al langer dan drie maanden te koop staan. Ten opzichte van de periode vóór 2014 (circa 60% tot 65%) is dit aandeel nu weer gedaald; er worden dus verhoudingsgewijs weer iets meer woningen uit nieuwe projecten verkocht. Dit kan een signaal zijn dat er weer wat meer nieuwe projecten zijn opgestart in het tweede en derde kwartaal van 2014.

Figuur 5.3 Het vijvermodel (instroom, voorraad, uitstroom) voor nieuwbouw woningen, 3^e kwartaal 2014



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: Ministerie BZK/NEPROM/OTB, MonitorNieuweWoningen, 2015

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.

Verkoopprijzen

De gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen kent een sterke volatiliteit in de afgelopen jaren; sterker dan de mediane prijs of de PBK voor de markt van bestaande koopwoningen (vergelijk figuur 5.4 en figuur 4.1). Het 'pakket van de verkochte nieuwbouwwoningen' in een kwartaal kan namelijk veel sterker wijzigen ten opzichte van het vorige kwartaal, dan bij de bestaande koopwoningen (waarvoor niet wordt gecorrigeerd zoals bij de mediane prijs en de PBK). De prijsstijging in het vierde kwartaal van 2013 (+2,1%), blijkt een eenmalige uitschieter te zijn geweest. In de afgelopen anderhalf jaar blijkt de gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouwwoningen op kwartaalbasis steeds licht af te nemen. De prijsdalingen zijn wel minder sterk dan in de jaren daarvoor. Het aantal transacties op de nieuwbouwmakkt trekt de laatste twee jaar weer aan, maar dit leidt vooralsnog niet tot een stijging van de prijzen op de nieuwbouwmakkt. Het herstel van de makkt van nieuwe koopwoningen bevindt zich nog in een andere fase dan de makkt van bestaande koopwoningen. Ten opzichte van het prijsniveau in het derde kwartaal van 2013 komt het prijsniveau 0,8% lager uit. De gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen ligt met € 241.000 zo'n 20% 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 4^e kwartaal 2007 – 3^e kwartaal 2014



[Klik hier voor een toelichting](#)

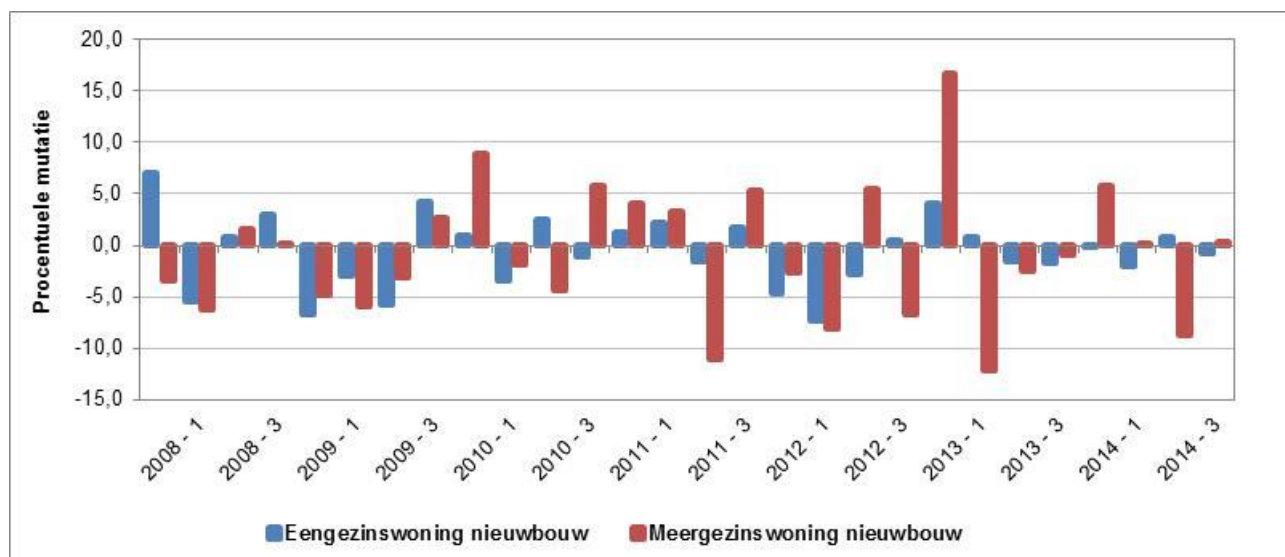
Bron: Ministerie BZK/NEPROM/OTB, MonitorNieuweWoningen, 2015

5. NIEUWBOUWMARKT

Het aantal transacties van nieuwbouwwoningen is al in 2007 gaan dalen en dit vertaalt zich ook in een iets eerder moment van neerwaartse prijscorrecties in dit marktsegment (zie figuur 5.4). 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. Er zijn twee perioden van flinke prijscorrecties, waardoor de gemiddelde prijs van nieuwbouwwoningen medio 2014 circa 18% onder het prijsniveau van medio 2008 uitkomt. De prijsontwikkeling op de nieuwbouwmarkt kent meer volatiliteit (schommelingen) dan de prijsontwikkeling van bestaande koopwoningen.

In figuur 5.5 wordt de procentuele mutatie van de prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen op kwartaalbasis weergegeven voor eengezinswoningen en appartementen afzonderlijk. Daaruit valt op te maken dat in het afgelopen jaar perioden met prijsstijgingen worden afgewisseld met perioden van prijsdalingen. De ontwikkeling van de kooprijzen voor eengezinswoningen is daarbij veelal tegengesteld aan die voor meergezinswoningen en in het laatstgenoemde marktsegment zien we ook een enkele piek. We kunnen nog niet echt spreken van een prijsherstel, maar al wel van een stabiliserende tendens. De appartementen die in het derde kwartaal van 2014 zijn verkocht, blijken een gemiddelde prijs te kennen die 0,3% hoger ligt dan in het voorliggende kwartaal. Bij de verkochte nieuwe eengezinswoningen blijkt de er sprake te zijn van een geringe prijsdaling ten opzichte van het vorige kwartaal (-0,8%). Ten opzichte van de gemiddelde verkoopprijs in het derde kwartaal van 2013 zijn de verkochte appartementen met 2% in prijs gedaald; bij de nieuwe eengezinswoningen ligt de prijs 3% lager dan een jaar geleden. In vergelijking met de prijzen bij het begin van de crisis (medio 2008) is de prijsdaling 22% en 18% voor respectievelijk de eengezinswoningen en de appartementen.

Figuur 5.5 De procentuele kwartaalmutatie van de gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen, naar woningtype, op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2007 – 3^e kwartaal 2014



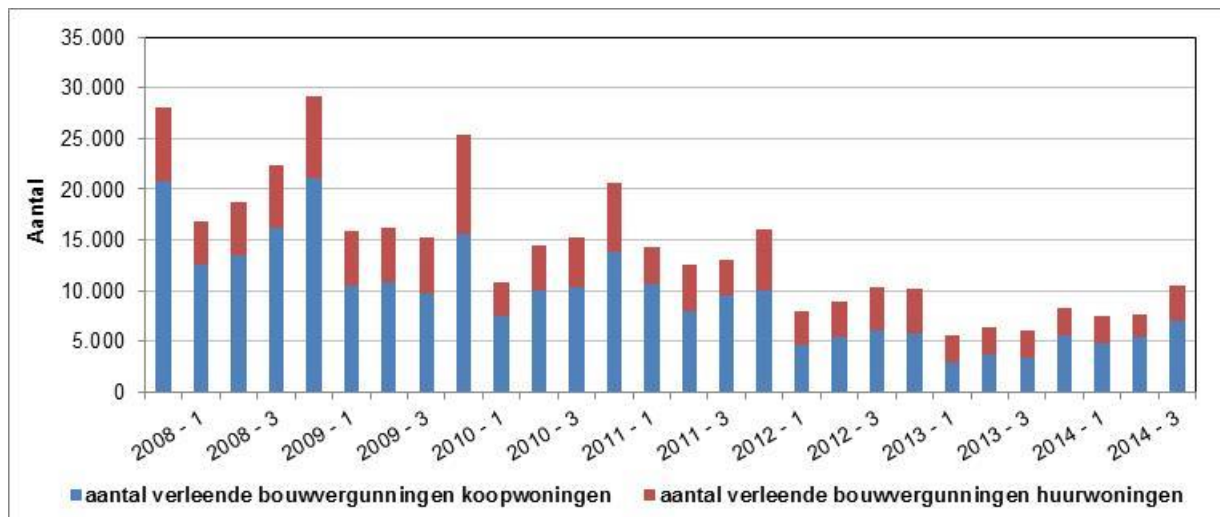
[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: Ministerie BZK/NEPROM/OTB, MonitorNieuweWoningen, 2015

Woningbouwproductie

Het aantal transacties op de nieuwbouwmakkt hangt natuurlijk nauw samen met de productie van nieuwe woningen. De nieuwbouwproductie begint met het aanvragen van een bouwvergunning. Het aantal nieuwbouwwoningen waarvoor een bouwvergunning wordt verleend, liet jaren lang een dalende trend zien, maar lijkt medio 2013 het dieptepunt te hebben bereikt (zie figuur 5.6). In het derde kwartaal van 2014 is voor bijna 7.100 nieuw te bouwen koopwoningen een bouwvergunning verleend. Dit is meer dan een verdubbeling ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder, toen het aantal verleende bouwvergunningen historisch laag was. Toch blijft dit aantal bouwvergunningen nog ver achter op het niveau in het derde kwartaal van 2008 (-57%). Het aantal vergunningen voor huurwoningen (3.400 vergunningen) blijkt in het derde kwartaal van 2014 wel duidelijk hoger te zijn dan in het kwartaal ervoor, maar komt nog steeds 45% lager uit dan vlak voor de crisis. De nieuwbouwmakkt als geheel beleeft daardoor nog lastige tijden.

Figuur 5.6 Het aantal nieuwe woningen waarvoor bouwvergunning is verleend, naar eigendomsverhouding, op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2007 – 3^e kwartaal 2014



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: CBS, Statline, 2015

Minder bouwvergunningen heeft natuurlijk ook gevolgen voor de omvang van de productie van nieuwe koopwoningen; zeker omdat (vooral onder minder gunstige woningmarktomsandigheden) niet alle verleende vergunningen meteen leiden tot het in productie nemen van de geplande projecten. Daar gaat eerst het proces van het aanbieden en verkopen van de geplande nieuwbouwwoningen aan vooraf. Dat proces duurt onder de huidige omstandigheden veelal nog langer dan in de periode voor 2008, mede door herontwikkeling van nieuwbouwplannen bij tegenvallende verkoopresultaten. De relatie tussen het verkrijgen van een bouwvergunning en het op de markt brengen van de woningen verloopt dus niet helemaal een op een, maar kent wel een sterk verband. De opleving in het aantal verleende bouwvergunningen in 2014 is nog niet direct zichtbaar in het aanbod van woningen. Het duurt gemiddeld 1,5 tot 2 jaar voordat een woning wordt opgeleverd, nadat de bouwvergunning is afgegeven.

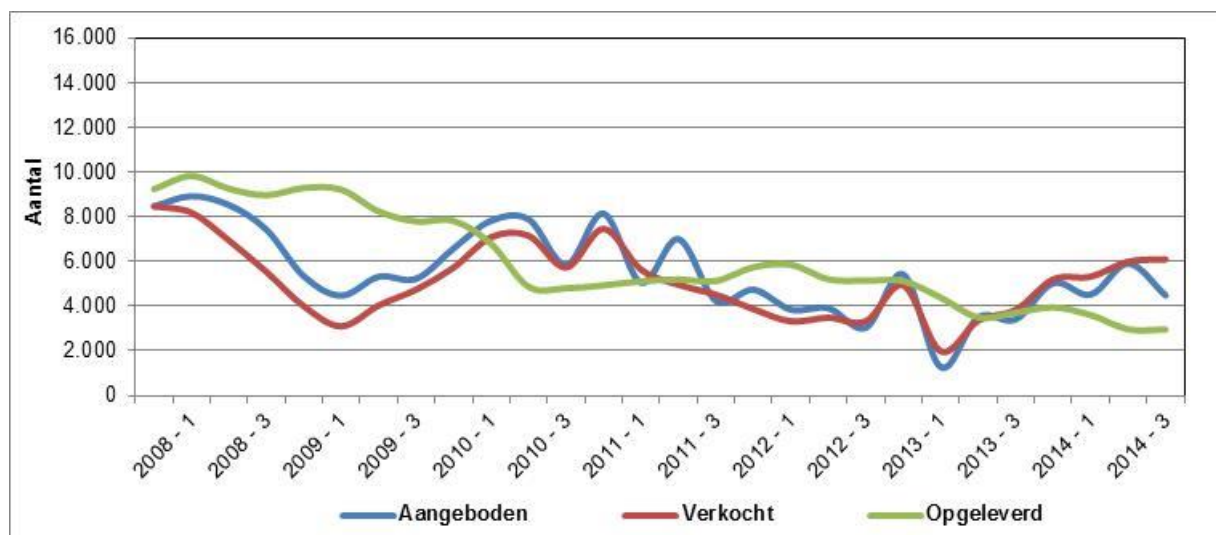
De daling van het aantal verleende bouwvergunningen vanaf 2009 vertaalde zich in de periode 2010 – medio 2012 in een daling van het aantal aangeboden en verkochte nieuwe koopwoningen (zie figuur 5.7). Het eerste kwartaal van 2013 blijkt een omslagpunt te zijn geweest; de aantallen trekken weer langzaam aan. Ten opzichte van het dieptepunt in het eerste kwartaal van 2013 worden er nu circa drie maal zoveel koopwoningen aangeboden en verkocht. Toch blijft het aantal van 6.100 verkochte nieu-

5. NIEUWBOUWMARKT

bouw koopwoningen nog redelijk bescheiden ten opzichte van de aantallen in de jaren voor de crisis. Het herstel van de markt van nieuwe koopwoningen loopt nog duidelijk achter op de herstelfase van de markt van bestaande woningen.

Het aantal opgeleverde nieuwe koopwoningen fluctueert sterk per kwartaal; in figuur 5.7 is daarom het voortschrijdend gemiddelde opgenomen. Dit aantal daalt steeds vanaf de tweede helft van 2008, stabiliseert vervolgens in 2010 en 2011, maar zakt dan langzamerhand vanaf begin 2012. Aan deze daling lijkt in het derde kwartaal van 2014 een (voorlopig) einde gekomen. Het aantal opgeleverde koopwoningen in het derde kwartaal van 2014 is gelijk aan dat in het voorliggende kwartaal. Met een kleine 3.000 woningen blijft het aantal opgeleverde koopwoningen in dit derde kwartaal van 2014 historisch laag. Als gevolg van de toename van het aantal aangeboden en verkochte nieuwe woningen in het afgelopen anderhalf jaar, zal het aantal opgeleverde woningen de komende tijd wel gaan oplopen.

Figuur 5.7 Het aantal aangeboden, verkochte en opgeleverde nieuwbouw koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2007 – 3^e kwartaal 2014



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: Ministerie BZK/NEPROM/OTB, MonitorNieuweWoningen, 2015

6 Toekomst

Samenvatting

Het aantal aanvragen voor hypotheekoffertes neemt in het vierde kwartaal van 2014 fors toe (+44%) ten opzichte van het vorige kwartaal. Naast het normale seizoenpatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt, lijkt dit ook verklaard te kunnen worden door het anticiperend gedrag van woonconsumenten op de beperkingen van de financieringsmogelijkheden per 1 januari 2015. Ten opzichte van het vierde kwartaal in voorgaande jaren, springt dit vierde kwartaal van 2014 er eveneens zeer positief uit. Op basis van het oplopend aantal hypotheekofferteaanvragen in de periode oktober-december 2014, verwachten we geen sterke daling van het aantal nieuw afgesloten hypotheeken in het eerste kwartaal van 2015. Dit aantal zal in de buurt van de 55.000 hypotheeken kunnen blijven (zie figuur 6.1).

Traditiegetrouw is het aantal verkochte woningen, dat door de NVM is geregistreerd in het vierde kwartaal van 2014, hoger dan in het derde kwartaal van het jaar. Dit is volgens verwachting, gezien het seizoenpatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt. Maar ten opzichte van het vierde kwartaal in voorgaande jaren springt het vierde kwartaal van 2014 (34.600 verkochte woningen) er zeer positief uit. We verwachten dat het aantal verkopen van bestaande woningen in het eerste kwartaal van 2015 lager zal uitkomen, overeenkomstig het seizoenpatroon. Het kwartaaltotaal zal daarbij echter boven het niveau van het eerste kwartaal van voorgaande jaren uitkomen en kunnen blijven steken op circa 30.000 verkopen.

Het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de woonconsumenten (zowel potentiële starters als potentiële doorstromers) is een belangrijke voorwaarde voor het verder aantrekken van de koopwoningmarkt. De ontwikkeling van de Eigen Huis Marktindicator (zeven maanden vertraagd) en de ontwikkeling van het aantal transacties van bestaande koopwoningen hebben een hoge correlatie. De sterke toename van de score op de Marktindicator in het laatste acht kwartalen versterkt de verwachting van een verdere toename van het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad in het komend half jaar (zie figuur 6.2). De grens van 35.000 transacties zal daarbij wel eens benaderd kunnen worden in het eerste kwartaal, terwijl 50.000 transacties in het tweede kwartaal van 2015 realistisch lijkt.

De ontwikkeling van de Marktindicator en de ontwikkeling van het aantal verkopen op de nieuwbouwmarkt hebben eveneens een hoge correlatie. De sterke toename van het vertrouwen in de afgelopen periode maakt een verder herstel van het aantal verkopen van nieuwe koopwoningen zeer aannemelijk (zie figuur 6.3). Daarbij zal de grens van 7.500 nieuwe koopwoningen op kwartaalbasis wel eens geslecht kunnen worden in het vierde kwartaal van 2014. Het jaarcijfer komt dan waarschijnlijk rond de 25.000 verkochte nieuwbouw koopwoningen uit; al weer net boven het niveau van 2008. In het eerste kwartaal van 2015 zal het aantal verkochte nieuwe woningen traditiegetrouw licht dalen, maar lijkt een totaal van 6.500 woningen in de lijn der verwachting te liggen.

De signalen van een aanhoudend herstel op de hypotheeken- en koopwoningmarkt vertaalden zich in 2014 ook in een licht opwaartse beweging van de verkoopprijs van koopwoningen. Op basis van de modelvergelijking van het kooprijksmodel van het OTB over de periode 1971 – tweede helft 2014, de verwachte ontwikkelingen in de hypotheekrente, het inkomen en de gerealiseerde prijsontwikkeling tot en met het vierde kwartaal van 2014, verwachten we dat het prijsniveau in de eerste helft van 2015 verder zal stijgen. Het zal waarschijnlijk nog wel tot minimaal eind 2016 duren, voordat in nominale termen het prijsniveau van voor de crisis bereikt kan worden (zie figuur 6.4).

6. TOEKOMST

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 Decemberraming 2014 van het CPB zal er in de komende twee jaar een kleine economische groei optreden. Daardoor zal ook de gemiddelde inkomensgroei gematigd zijn, waarbij het inflatieniveau in 2015 niet overtroffen zal worden. De werkloosheid zal naar verwachting echter vooralsnog licht dalen. Ondanks het voorzichtig aantrekken van de economie is de verwachting dat de kapitaalmarktrente in 2015 laag zal blijven (zie tabel 6.1).

Tabel 6.1 Enkele indicatoren voor de te verwachten economische ontwikkelingen in de periode 2014-2015

	2014	2015	
Economische groei	0,75	1,50	
Inflatie	1,00	1,00	
Werkloosheidspercentage	6,75	6,50	
Kapitaalmarktrente	1,50	1,20	
Inkomensgroei	1,75	0,50	

[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: CPB 2014

Tegenover de in hoofdstuk 1 geconstateerde verbeterde betaalbaarheid van de koopwoningen staan dus in de komende periode wel een minimale stijging van de huishoudensinkomens, de per 1 januari 2015 ingevoerde LTV norm van maximaal 103% en een versterkte aanscherping van de normering voor de maximale financieringslasten. Ook stopt de extra overheidsbijdrage van 30 miljoen euro aan de Starterslening per 1 januari 2015, alsmede de mogelijkheid om belastingvrije schenkingen te doen voor de koop van een woning.

Door de aanscherping van de financieringsnormen, de licht groeiende inkomens en een lage(re) hypotheekrente zal de maximale leencapaciteit gemiddeld genomen min of meer gelijk blijven. In combinatie met een lichte stijging van de koopprijzen, zal een verder herstel van het vertrouwen in de koopwoningmarkt en in de economie onder de woonconsumenten (zowel potentiële starters, als potentiële doorstromers) een belangrijke voorwaarde zijn voor een verdere toename van het aantal transacties op die markt. Het vertrouwen in de koopwoningmarkt neemt al sinds eind 2012 toe en vanaf eind 2013 is ook het vertrouwen in de economie aan een opmars bezig. In september 2014 overstijgt dit vertrouwen voor het eerst de neutrale waarde van 100, maar stagneert dan weer wat in de laatste maanden van 2014. De 'wil' om te kopen is al wel sterker, maar het 'kunnen' komt nu steeds centraler te staan.

Voor een deel van de potentiële doorstromers geldt bijvoorbeeld dat zij een oplossing moeten vinden voor de eventuele restschuld, waarmee zij geconfronteerd kunnen worden bij verkoop van de huidige woning. Juist op dit moment van herstel van de koopwoningmarkt zou deze restschuldbroblematiek nog nadrukkelijker aandacht moeten krijgen van zowel banken als beleidsmakers. Het oplossen van dit probleem via mogelijke koopprijsstijgingen in de nabije toekomst, zal namelijk (te) lang op zich laten wachten. Voor potentiële starters schept 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 op het moment dat ondersteuning in de vorm van Starterslening en schenkingen (deels) weg gaan vallen. Daardoor is ook steeds meer eigen geld nodig, wat de drempel om te kopen vooral voor 'on-

vermogensden' (starters/lagere inkomens) verhoogt. Bovendien wordt het steeds moeilijker om het onderhoud en eventuele verbeteringen mee te financieren.

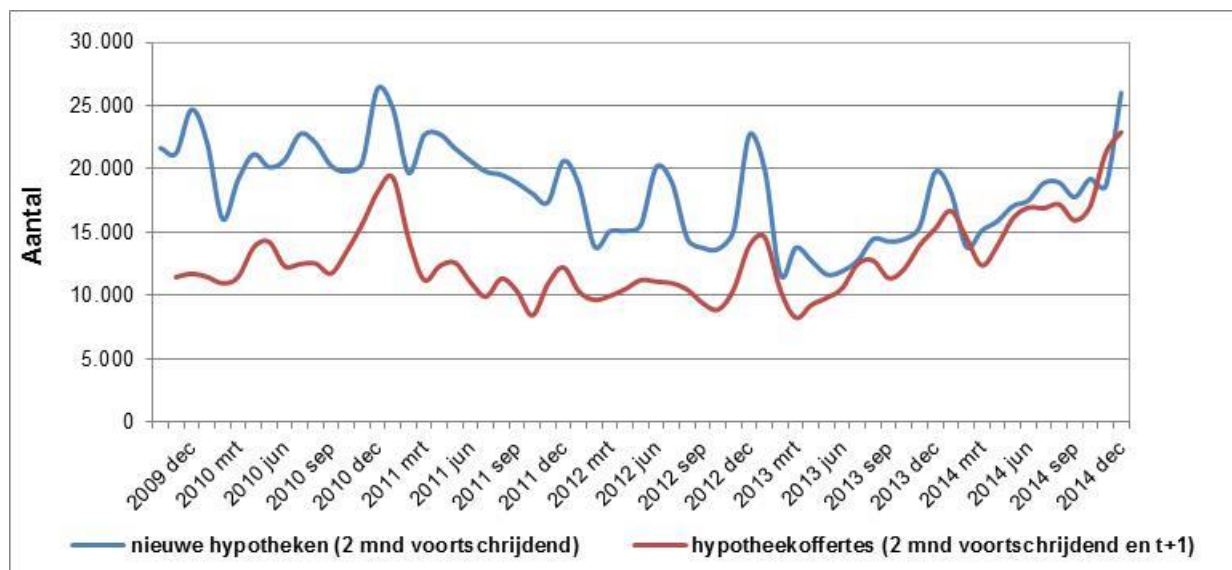
Ten slotte spelen ook de ontwikkelingen op de huurmarkt een belangrijke rol. De sterk stijgende huurprijzen maken een koopwoning voor steeds meer huurders een aantrekkelijk alternatief.

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.

Het aantal aanvragen voor hypotheek is in het vierde kwartaal van 2014 gestegen (+44%) ten opzichte van het vorige kwartaal; hetzelfde geldt voor het aantal verkopen (+21%). Dit overtreft de verwachtingen op basis van het normale seizoenpatroon, dat de koopwoningmarkt kenmerkt. Ten opzichte van het vierde kwartaal in voorgaande jaren springt dit vierde kwartaal er extra positief uit. De ontwikkeling van het aantal aanvragen van hypotheek (HDN) en de ontwikkeling van het aantal verkopen (NVM) zijn meer parallel gaan lopen dan in de voorgaande jaren. Een steeds groter aandeel van de hypotheekaanvragen heeft betrekking op het kopen van een (andere) woning en minder op het oversluiten of uitbreiden van bestaande hypotheek.

Figuur 6.1 De ontwikkeling van het aantal aanvragen voor hypotheek en het aantal nieuw afgesloten hypotheek, op maandbasis, in de periode oktober 2009– december 2014



[Klik hier voor een toelichting](#)

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

De ontwikkeling van het aantal aanvragen voor hypotheek loopt normaal gesproken iets voor op de ontwikkeling van het aantal daadwerkelijk afgesloten nieuwe hypotheek. In de periode oktober 2009 – juni 2014 blijkt dat het aantal aanvragen gemiddeld genomen met ongeveer één maand vertraging parallel loopt aan de feitelijk afgesloten hypotheek. Uit figuur 6.1 wordt ook duidelijk dat na de te verwachten daling in het eerste kwartaal van het jaar (als gevolg van het seizoenpatroon), er vanaf maart 2014 steeds een duidelijke toename is van het aantal aanvragen en nieuwe hypotheek. Gegeven het normale seizoenpatroon en de piek in het aantal nieuwe hypotheek in het vierde kwartaal van 2014, verwachten we dat het aantal nieuw afgesloten hypotheek in het eerste kwartaal van 2015 terug zal vallen. Daarbij

6. TOEKOMST

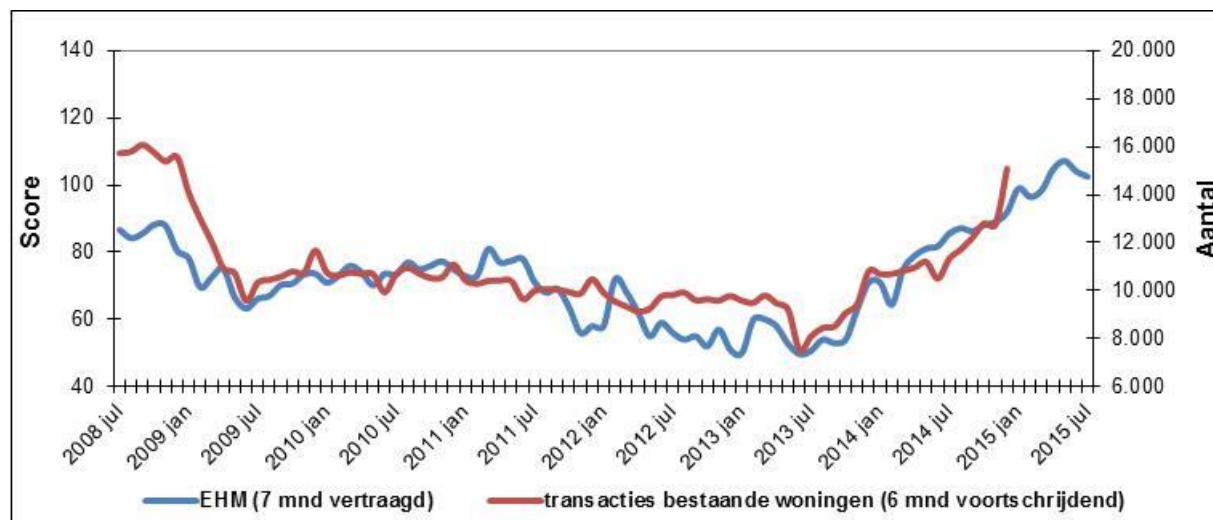
zal het niveau van het eerste kwartaal in de voorgaande jaren echter overtroffen worden, zodat we in de buurt blijven van de 55.000 hypotheeken.

Transacties bestaande koopwoningen

Op basis van de in de voorgaande hoofdstukken vastgestelde robuuste herstel van de koopwoningmarkt en het seizoenspatroon dat de koopwoningmarkt normaliter kenmerkt, ligt een geringe daling van het aantal verkopen en transacties van koopwoningen in de komende maanden in de lijn der verwachting; parallel aan de hiervoor uitgesproken verwachte ontwikkeling van de nieuw afgesloten hypotheeken. Op basis van het fors opgelopen aantal verkochte woningen dat door de NVM is geregistreerd in de laatste drie maanden van 2014, verwachten we dat het aantal transacties van bestaande woningen (zoals geregistreerd door het Kadaster) in het eerste kwartaal van 2015 echter minder ver zal terugvallen. Circa 35.000 transacties ligt in de lijn der verwachting. Ook het kwartaaltotaal van door de NVM geregistreerde verkochte woningen zal overeenkomstig het seizoenspatroon terugvallen in het eerste kwartaal van 2015. Maar dit aantal zal daarbij wel boven het niveau van de laatste jaren blijven, zodat 30.000 verkopen in de eerste drie maanden reëel lijkt. In het daarop volgende kwartaal volgt dan naar verwachting een verdere stijging.

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 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 een verder herstel 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 juli 2008 – juli 2015



[Klik hier voor een toelichting](#)

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

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 0,90). De vertragsperiode staat voor de tijd die nodig is voor het zoekproces naar een geschikte woning, het koopproces en het wachten op het daadwerkelijk beschikbaar komen van de gekochte woning. Het ver-

6. TOEKOMST

trouwen in de koopwoningmarkt blijkt in 2012 historisch laag te zijn geweest, maar is vanaf eind 2012 sterk toegenomen tot boven de neutrale waarde '100' vanaf september 2014.

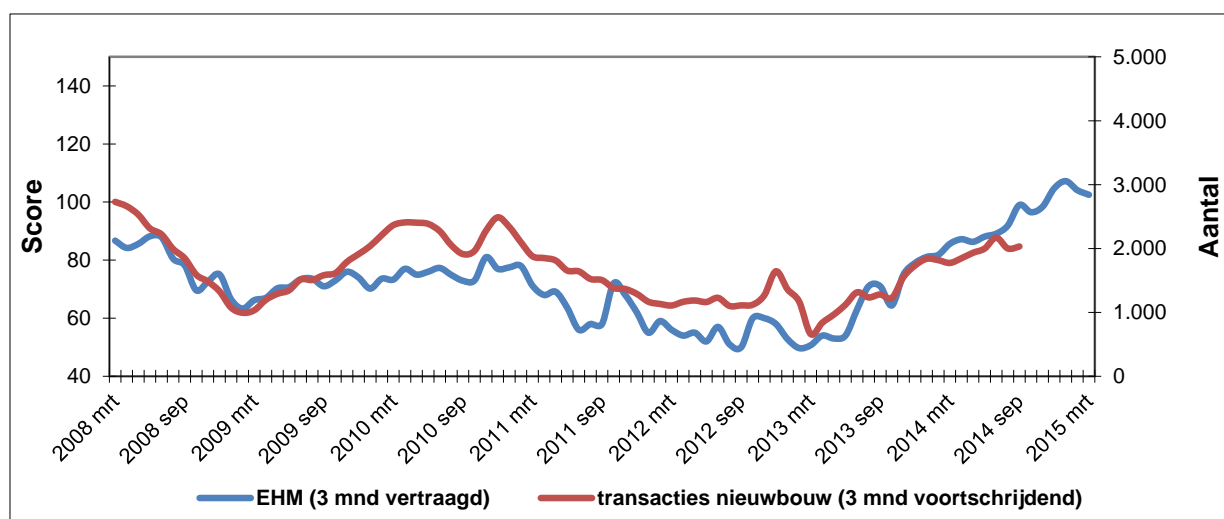
Ervan uitgaande dat de hoge correlatie wijst op een verband tussen dit vertrouwen en het keuzegedrag van woonconsumenten op de koopwoningmarkt in de nabije toekomst, ligt een verdere toename van het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad in de lijn der verwachting voor het komend half jaar. De grens van 50.000 transacties op kwartaalbasis zal daarbij in het tweede kwartaal van 2015 wel eens benaderd kunnen worden; waarmee het niveau in een tweede kwartaal van voor de crisis weer geëvenaard kan worden.

Verkopen nieuwbouw koopwoningen

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

De ontwikkeling van het vertrouwen in de koopwoningmarkt (drie maanden vertraagd) en de ontwikkeling van het aantal verkopen op de nieuwbouwmakrt (zie figuur 6.3) hebben eveneens een hoge correlatie (rond de 0,90). De vertragsperiode is hierbij korter dan op de markt van bestaande woningen, omdat als registratiemoment de datum van verkoop van de (nog te bouwen) nieuwe woning wordt gehanteerd en niet het daadwerkelijk beschikbaar komen van de woning.

Figuur 6.3 De samenhang tussen het aantal verkochte nieuwbouwwoningen en de score op de Eigen Huis Marktindicator, op maandbasis, in de periode maart 2008 – maart 2015



[Klik hier voor een toelichting](#)

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

Ervan uitgaande dat de hoge correlatie wijst op een verband tussen dit vertrouwen en het keuzegedrag van woonconsumenten op de markt van nieuwboukoopwoningen in de nabije toekomst, ligt een verder herstel van het aantal verkopen van nieuwe koopwoningen eveneens in de lijn der verwachting voor de komende maanden. Daarbij zal de grens van 7.500 nieuwe koopwoningen op kwartaalbasis wel eens geslecht kunnen worden in het vierde kwartaal van 2014. In het eerste kwartaal van 2015 volgt dan waarschijnlijk een geringe terugval als gevolg van het seizoenpatroon tot circa 6.500 verkochte nieuwbouw koopwoningen. Het jaarcijfer voor 2014 komt naar verwachting dan rond de 25.000 verkochte nieuwbouw koopwoningen uit; al weer net boven het niveau van 2008.

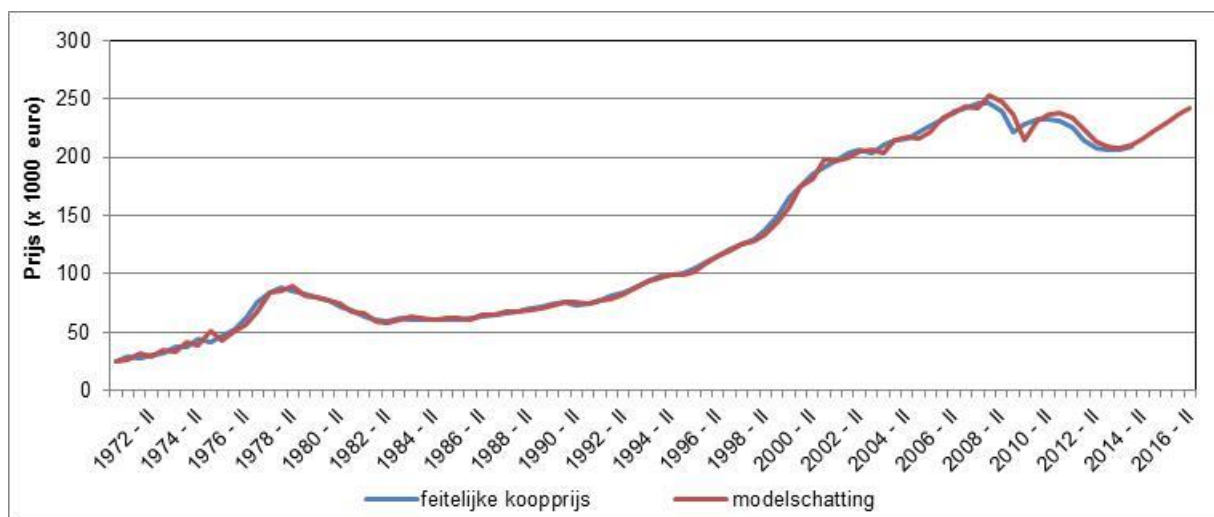
Koopprijsontwikkeling op de markt van bestaande koopwoningen

De signalen van een stevig doorzettend herstel op de hypotheek- en koopwoningmarkt, zoals hierboven en in de hoofdstukken 2 en 3 beschreven, zien we ook terug in de ontwikkeling van de verkoopprijs van de koopwoningen. In hoofdstuk 4 is vastgesteld, dat zowel de mediane verkoopprijs als de PBK de laatste kwartalen in een opwaartse trend zitten. De ervaring leert dat in een herstelperiode van de woningmarkt de toegenomen dynamiek (meer transacties) met vertraging leidt tot prijsstijgingen. Dit wordt dus wederom bevestigd. Gezien de verdere toename van het aantal transacties in het jaar 2014, is een verdere stijging van de mediane verkoopprijs en van de PBK te verwachten in het begin van komend jaar. De mediane verkoopprijs zal daarbij weer tot net boven de € 220.000 kunnen oplopen.

De resultaten van de modelschatting van de gemiddelde verkoopprijs over de periode 1971-2016, 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, kan de procentuele mutatie van de gemiddelde verkoopprijs geschat worden over de periode 1971 – tweede helft 2014 (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.

Uit figuur 6.4 is af te lezen, dat op basis van de huidige inzichten het prijsniveau in het eerste half jaar van 2015 verder zal stijgen. Het zal waarschijnlijk nog wel tot minimaal eind 2016 duren, voordat in nominale termen het prijsniveau van voor de crisis bereikt kan 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, 2015

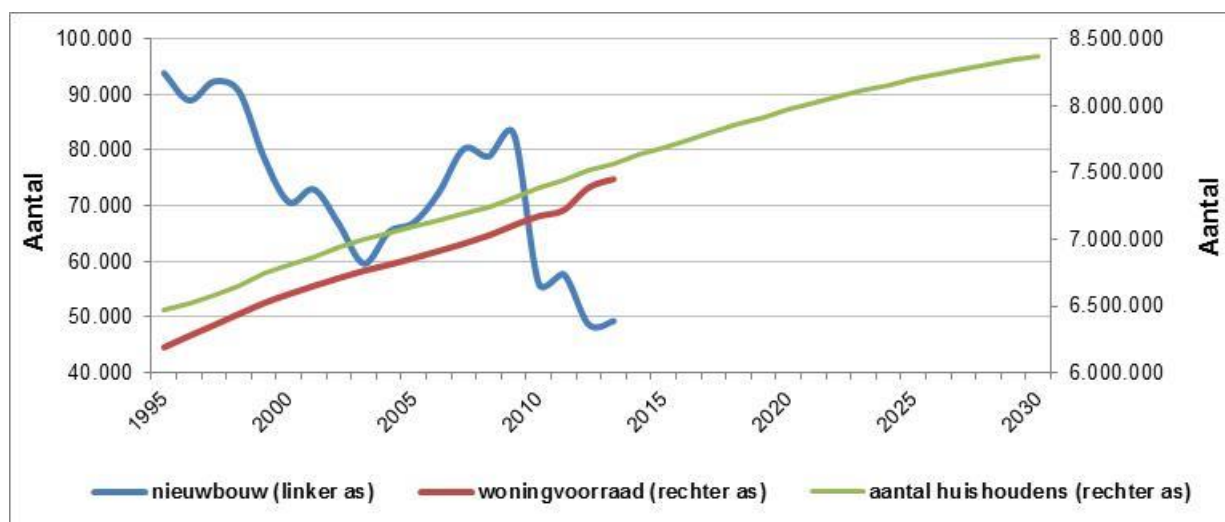
Bijlage A Demografie en economie

Demografie

In 2011 is de totale bevolking opgelopen tot 16,6 miljoen. Sinds 1970 zijn er gemiddeld per jaar 90.000 inwoners bijgekomen in Nederland. De jaarlijkse groei neemt sinds de eeuwwisseling wel af en naar verwachting zal de totale bevolking vanaf 2040 kleiner worden. Deze bevolkingsgroei heeft ook geleid tot een behoorlijke toename van het aantal huishoudens in Nederland. Tussen 1995 en 2011 is dit aantal met ruim 1 miljoen opgelopen tot bijna 7,5 miljoen huishoudens. Ook in de komende circa 20 jaar worden er nog 1 miljoen extra huishoudens verwacht (zie figuur B.1).

De economische laagconjunctuur in de afgelopen jaren 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 ontstaat, die bij het huidige, meer gunstige economisch klimaat extra geëffectueerd zal gaan worden.

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



[Klik hier voor een toelichting](#)

Bron: CBS, Statline, 2014

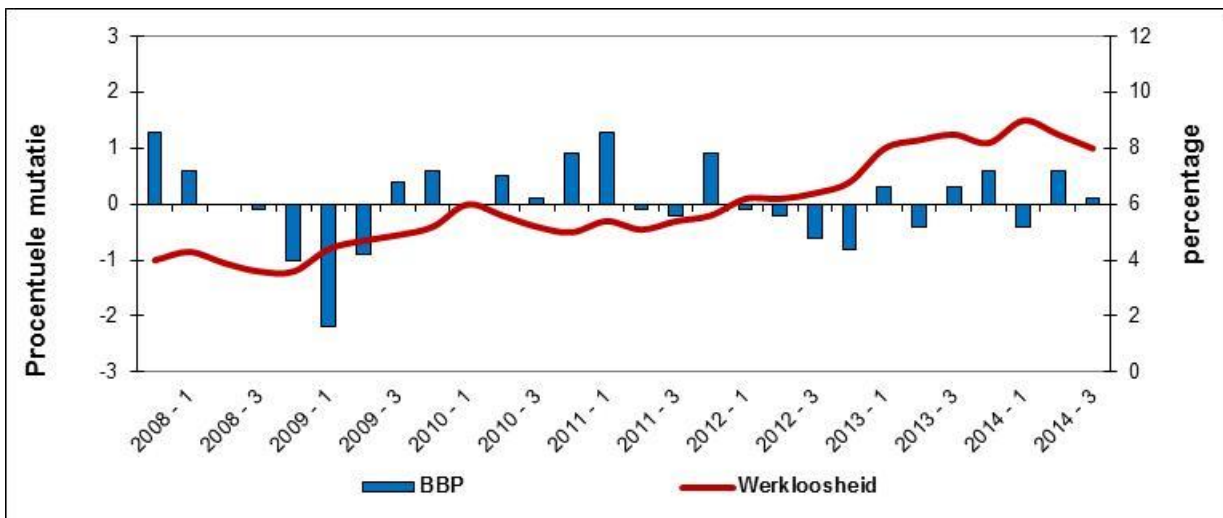
De feitelijke ontwikkeling zal evenwel afhangen van met name migratiebewegingen in en uit het land, de economische omstandigheden en het sociale stelsel in de toekomst. De economische zelfstandigheid is namelijk een belangrijke voorwaarde voor de huishoudenvorming. De latente vraag naar (koop)woningen blijft de komende jaren echter ongewijzigd 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 zich enigszins met steeds minimale positieve en negatieve groeicijfers voor het BBP. De omvang van de werkloosheid stabiliseert sinds begin 2013 wel, maar blijft op het relatief hoge niveau van net boven de 8,5%. In het tweede en derde kwartaal van 2014 is er sprake van positieve groeicijfers én

een dalende werkloosheid; het is voorsnog te vroeg om vast te stellen of dit een echt keerpunt is in het economisch klimaat.

Figuur B.2 Procentuele mutatie BBP en percentage werkloze beroepsbevolking, op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2007 - 3^e kwartaal 2014



[Klik hier voor een toelichting](#)

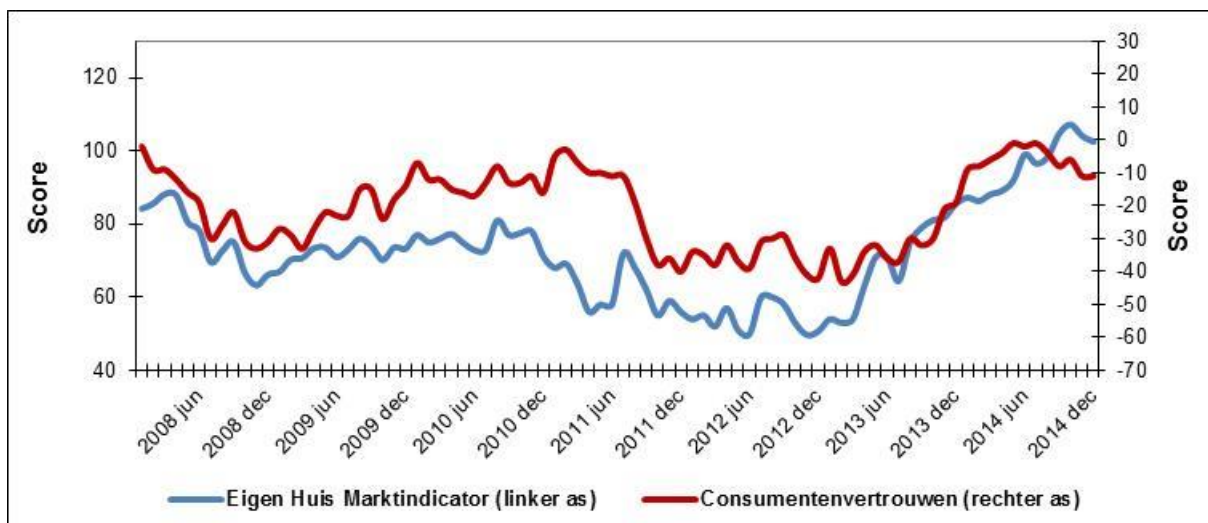
Bron: CBS, Statline, 2015

De aanhoudende verbetering van de economische omstandigheden sinds begin 2013 en de positieve ontwikkelingen vanaf het tweede kwartaal in 2014 leiden tot betere vooruitzichten voor de huishouden en tot een toenemend vertrouwen onder de consumenten. Dit draagt bij 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 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.

In het verloop van het vertrouwen van de consument is net als bij de conjunctuur een 'dubbele dip' te herkennen (zie figuur B.3). Opvallend is dat het algemene consumentenvertrouwen al begint te tanen voor de eerste economische dip en iets achterop komt bij de tweede dip, terwijl het vertrouwen in de koopwoningmarkt juist iets later reageert op de eerste economische terugval en al sterk afneemt voorafgaand aan de tweede economische dip.

Het meest opvallende in figuur B.3 is wel de sterke en aanhoudende stijging van het vertrouwen in de koopwoningmarkt gedurende de jaren 2013 en 2014. Het algemene consumentenvertrouwen vertoont pas vanaf medio 2013 een stijgende tendens. De Eigen Huis Marktindicator kent vanaf de maand september 2014 een score boven de 100 (de neutrale waarde). Het algemene consumentenvertrouwen nadert ook de neutrale waarde aan het einde van het tweede kwartaal 2014, maar zakt in de zomermaanden toch weer (tijdelijk) iets terug.

Figuur B.3 Het algemene consumentenvertrouwen en de Eigen Huis Marktindicator, score op maandbasis, in de periode januari 2008 - december 2014



[Klik hier voor een toelichting](#)

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

OTB – Onderzoek voor de gebouwde omgeving

Faculteit Bouwkunde, TU Delft

Jaffalaan 9, 2628 BX Delft

Postbus 5030, 2600 GA Delft

Telefoon: +31 (0)15 278 30 05

E-mail: OTB-bk@tudelft.nl

www.otb.bk.tudelft.nl