



# Monitor koopwoningmarkt

## 3<sup>e</sup> kwartaal 2018

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

*Harry Boumeester*

November 2018

**Deze publicatie komt tot stand op initiatief van de volgende organisaties:**

*OTB – TU Delft*  
*Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen*  
*Hypotheek Data Netwerk*  
*Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten*

**Aan de publicatie wordt verder meegewerkt door de volgende organisaties:**

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

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

© Copyright 2018 by OTB – Onderzoek voor de gebouwde omgeving

# Stemming op de koopwoningmarkt

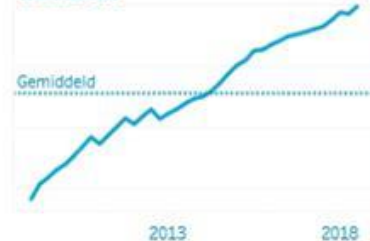
## Monitor koopwoningmarkt

Dit dashboard geeft een overzicht van de meest recente stand van belangrijke indicatoren op de koopwoningmarkt. De gegevens worden ieder kwartaal bijgewerkt.



### Financiering en economie

3e kwartaal 2018



NHG hypotheek: totaal aantal uitstaande gara...

Aantal garanties:

1 395 000

+ 1,8 %

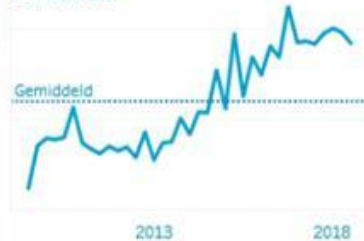
t.o.v. vorig kwartaal



Bron: WEW

### Hypotheeken

3e kwartaal 2018



Hypotheekaanvragen: totaal aantal

Aantal hypotheekaanvragen:

92 045

- 6 %

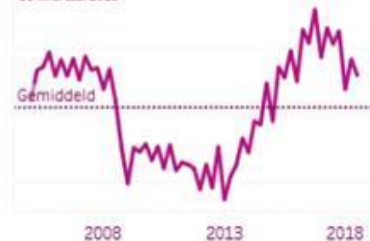
t.o.v. vorig kwartaal



Bron: HDN

### Transacties bestaande woningen

3e kwartaal 2018



Verkochte bestaande woningen: aantal

Aantal verkopen:

36 050

- 6,3 %

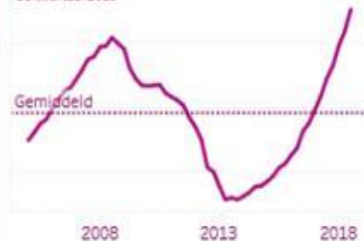
t.o.v. vorig kwartaal



Bron: NVM

### Prijzen bestaande woningen

3e kwartaal 2018



Prijsindex bestaande koopwoningen: waarde

Prijsindex bestaande koopwoningen:

124,9

+ 2,7 %

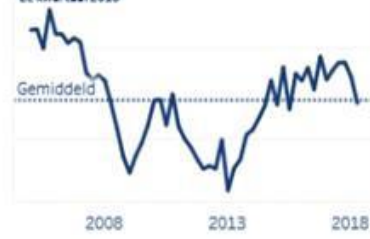
t.o.v. vorig kwartaal



Bron: CBS, Kadaster

### Transacties nieuwbouwwoningen

2e kwartaal 2018



Transacties nieuwbouwwoningen met GI...

Aantal transacties:

6 968

- 17 %

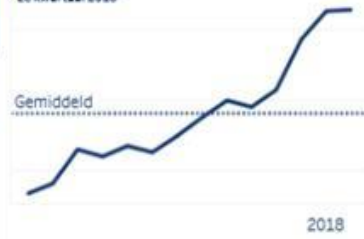
t.o.v. vorig kwartaal



Bron: NVB, NEPROM, OTB

### Prijzen nieuwbouwwoningen

2e kwartaal 2018



Prijsindex nieuwbouwwoningen: waarde

Prijsindex nieuwe koopwoningen:

122,7

+ 0,2 %

t.o.v. vorig kwartaal



Bron: CBS



## **Gevolgen crisis op de koopwoningmarkt weggewerkt**

**Uitgaande van de meest recente gegevens over de betalingsachterstanden (geregistreerd door stichting BKR), de verliesdeclaraties (uitbetaald door de NHG) en het aantal executieverkopen van woningen (geregistreerd door het Kadaster), blijken de nadelige gevolgen van de crisis tussen medio 2008 en medio 2013 inmiddels volledig weggewerkt te zijn; hoewel individuele huishoudens nog wel in een probleemsituatie kunnen verkeren. Hetzelfde geldt grotendeels voor de restschuldbroblematiek als gevolg van de aanhoudende koopprijsstijgingen. Toch lijkt de koopwoningmarkt verre van gezond.**

**De krapte op deze koopwoningmarkt lijkt het herstel van deze markt namelijk duidelijk negatief te gaan beïnvloeden. Het volledig omgeslagen koopproces (eerst kopen en dan pas de eigen woning te koop aanbieden) op de markt van bestaande woningen, zorgt voor steeds minder aanbod van koopwoningen. Waar de groei van het aanbod van nieuwbouwwoningen het herstel van de woningvraag in de afgelopen jaren al nauwelijks tot niet kon bijhouden, is er de laatste kwartalen zelfs sprake van een dalende trend in dit aanbod. De voor de Nederlandse woningmarkt zo kenmerkende dynamiek komt dus weer onder druk te staan. Tijdens de crisis zorgde te weinig instroom voor minder doorstroming; nu leidt een geringere doorstroming tot minder kansen voor instromers. Het Kadaster en de NVM registreren in het derde kwartaal van 2018 wederom minder transacties van woningen (56.900), respectievelijk verkochte woningen (36.100) dan in het zelfde kwartaal van 2017. Dit komt neer op een daling van respectievelijk 7% en 12% ten opzichte van een jaar geleden.**

**De vraagbepalende factoren staan echter nog steeds op groen: groeiende overwaardes, aanhoudende lage hypotheekrente en duidelijke inkomensgroei. Mede door een gebrek aan mogelijkheden in de huursector, blijft de vraag naar koopwoningen dus groot. In combinatie met het dalend aanbod van woningen is het dan niet verwonderlijk, dat de koopprijzen in alle woningmarktgebieden verder doorstijgen. De mediane koopprijs van de NVM ligt in het derde kwartaal van 2018 weer 10,6% hoger dan een jaar geleden en ook de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (van het CBS en Kadaster) neemt met 9,2% toe. Regionaal vallen de prijsstijgingen soms nog veel hoger uit, zoals in de grote steden. Dit blijkt uit de gegevens in de drieëntwintigste Monitor Koopwoningmarkt (derde kwartaal 2018).**

### **Prijzen op de markt van bestaande koopwoningen opnieuw naar hoogterecord**

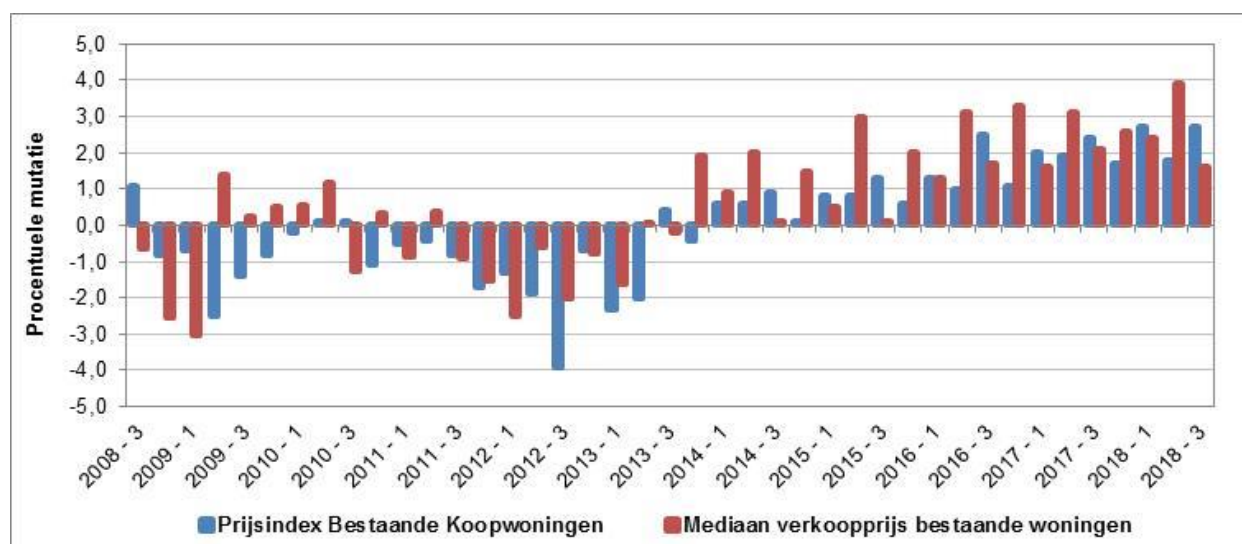
Door de gunstige economische ontwikkelingen en de lage hypotheekrente blijft de vraag naar koopwoningen groot, terwijl het aanbod van te koop staande woningen de laatste jaren snel is afgenomen. Deze oplopende druk op de bestaande voorraad koopwoningen leidt in de meeste regionale woningmarkten tot een aanhoudende stijging van de koopprijzen in de bestaande woningvoorraad. De mediane verkoopprijs, zoals geregistreerd door de NVM, stijgt bijvoorbeeld al vijf jaar opeenvolgend. Daarbij is de prijsstijging in het tweede en vierde kwartaal steeds iets hoger dan in de beide andere kwartalen in het jaar. In het derde kwartaal van 2018 komt de mediane verkoopprijs 1,6% hoger uit dan in het voorliggende kwartaal en 10,6% hoger dan in het derde kwartaal van 2017 (zie figuur 1).

De ontwikkeling van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK; gepubliceerd door het Kadaster en het CBS) van alle transacties onderschrijft eveneens de duidelijke opwaartse beweging van de verkoopprijzen. De PBK op kwartaalbasis neemt eveneens al bijna vijf jaar toe. In het derde kwartaal van 2018 stijgt de PBK met 2,7% ten opzichte van het vorige kwartaal en met 9,2% in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2017 (zie figuur 1). Het niveau van de PBK komt met 124,9 in het derde kwartaal van 2018 ruim boven het niveau van voor de crisis, waarmee wederom een nieuw hoogterecord is bereikt. Dat geldt al

veel langer voor de gemiddelde verkoopprijs van bestaande koopwoningen, die met 292.146 euro ruim boven het niveau uit 2008 uitkomt (259.425).

De kooprijfstijgingen kennen wel behoorlijke regionale verschillen. De provincies Noord-Holland, Utrecht, Flevoland en Zuid-Holland kennen de grootste krapte op de koopwoningmarkt en lopen daardoor ook voorop in de kooprijzontwikkeling. De PBK ontwikkelt zich sneller in deze provincies dan het landelijk gemiddelde en het niveau in het derde kwartaal van 2018 ligt in deze provincies dan ook hoger dan het landelijk gemiddelde van 124,9. De provincies Drenthe en Zeeland blijven tot op heden duidelijk achter in het herstel van de verkoopprijzen. Omdat de prijzen in de Randstedelijke provincies in de crisisjaren 2008-2013 sneller daalden dan in de overige provincies, zijn de absolute verschillen minder groot dan op basis van het verschil in prijsontwikkeling in de periode na 2013 wellicht verwacht zou worden. Zo komt de PBK in de provincie met de laagste waarde Zeeland nog altijd uit op 112,0.

**Figuur 1 De procentuele kwartaalmutatie van de mediane verkoopprijs bestaande woningen (NVM) en de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (Kadaster/CBS), op kwartaalbasis, in de periode 3<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 3<sup>e</sup> kwartaal 2018**



Bron: CBS, Statline, 2018; NVM, Woningmarkt cijfers, 2018

Over het algemeen is de prijsontwikkeling voor bestaande koopappartementen in de laatste jaren gunstiger geweest dan voor de eengezinswoningen. Dat geldt ook voor het derde kwartaal van 2018, waarin de PBK voor meergezinswoningen en voor eengezinswoningen met respectievelijk 3,4% en 2,6% zijn gestegen ten opzichte van een kwartaal eerder. In vergelijking met een jaar geleden zijn de koopappartementen ook duidelijk meer in waarde gestegen dan de eengezinswoningen: +12,8% en +8,6%. Deze verschillen kunnen verklaard worden doordat de vaag naar stedelijk wonen is gestegen en appartementen naar verhouding veel in steden worden aangeboden.

### **Gemiddelde verkoopprijs van nieuwe koopwoningen 16% hoger dan een jaar geleden**

De druk op de markt van nieuwbouw koopwoningen lijkt nog hoger dan in de bestaande woningvoorraad. De gemiddelde verkoopprijs op de nieuwbouwmarkt stijgt daardoor ook in het tweede kwartaal van 2018 weer verder door met 4,0% ten opzichte van het vorige kwartaal. Er is nu al sprake van bijna twee jaar lang opeenvolgende prijsstijgingen. De gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen komt uit op circa € 348.535; 16% hoger dan het prijsniveau in het tweede kwartaal van 2017 en daarmee al een jaar lang ruim boven het niveau van medio 2008 (303.245).

**Figuur 2 De procentuele kwartaalmutatie van de gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 2<sup>e</sup> kwartaal 2018**

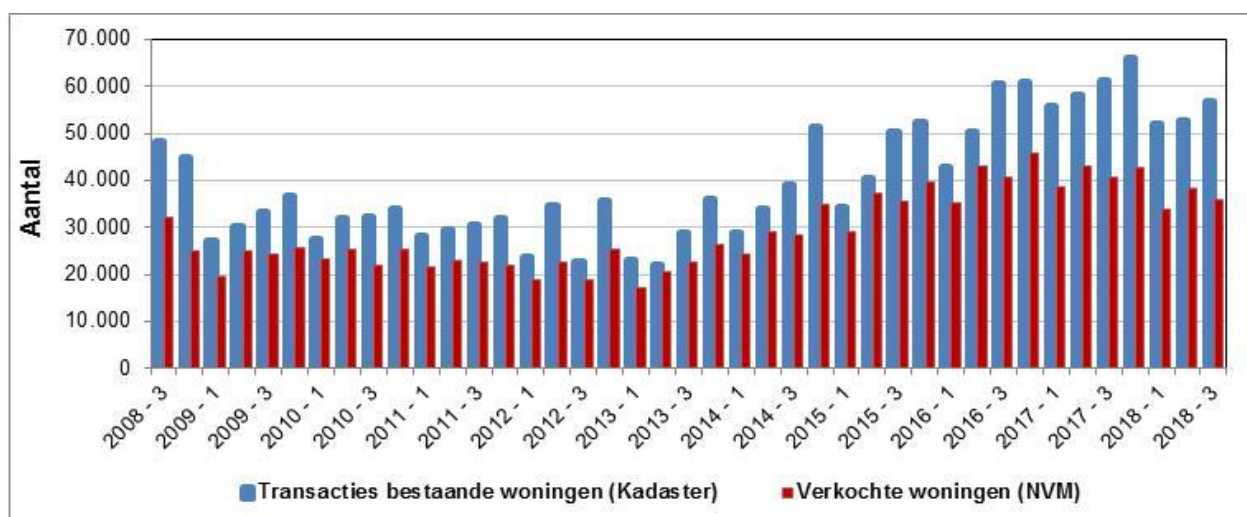


Bron: NVB/NEPROM/OTB, Monitor Nieuwe Woningen, 2018

### Kwartaalcijfers aantal verkochte woningen op lager niveau dan voorheen

Het aantal door de NVM geregistreerde verkopen in het derde kwartaal van 2018 (36.050) komt 6,3% lager uit dan in het vorige kwartaal, wat past in het normale seizoenspatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt. Ten opzichte van het derde kwartaal van 2017 is er echter ook sprake van een forse daling met 11,6%. Het aantal verkochte woningen lijkt daarmee toch echt op een iets lager niveau te blijven steken dan in de voorgaande twee jaar (zie figuur 3).

**Figuur 3 Aantal transacties van bestaande woningen (Kadaster registratie) en aantal door NVM-makelaars verkochte bestaande koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 3<sup>e</sup> kwartaal 2018**



Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2018; NVM, Woningmarktcijfers, 2018

De door het Kadaster geregistreerde aantal transacties in de eerste drie kwartalen van 2018 bevestigen de geschetste stagnatie in de dynamiek op de koopwoningmarkt. Het normale seizoenspatroon van oplopende kwartaalcijfers is wel terug te zien in 2018, maar ook hier op een lager niveau dan in de twee vo



rige jaren. In het derde kwartaal van 2018 komt de teller uit op ruim 56.900 transacties; een stijging (+7,5%) ten opzichte van het vorige kwartaal. In vergelijking met een jaar geleden is er echter sprake van een daling met 7,3%. Op diverse regionale woningmarkten is het aantal woningverkoppen duidelijk op zijn retour en neemt de spanning toe (zie figuur 3).

De krapte-indicator (de verhouding tussen het te koop staande woningaanbod en het aantal transacties) op de markt van bestaande woningen komt in het derde kwartaal van 2018 uit op een waarde '3,7'; vrijwel gelijk aan het vorige kwartaal. Sinds 2005 konden kopers niet eerder uit zo weinig te koop staande woningen kiezen (zie figuur 4).

Vooral in de provincies Noord-Holland, Utrecht, Flevoland en Zuid-Holland is de koopwoningmarkt echt krap geworden. Kopers kunnen daar gemiddeld uit minder dan drie woningen kiezen. Dit komt mede door het volledig omgeslagen koopproces in de afgelopen twee jaar: doorstromers willen nu steeds vaker eerst een andere woning kopen, voordat men de huidige woning te koop zet. Hierdoor stakt natuurlijk het nieuwe aanbod van te koop staande woningen, zeker als daarbij ook de alternatieven voor uitstroom naar de huursector beperkt blijven.

**Figuur 4 De krapte-indicator bestaande koopwoningmarkt, op kwartaalbasis, in de periode 3<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 3<sup>e</sup> kwartaal 2018**



Bron: NVM, Woningmarkt cijfers, 2018

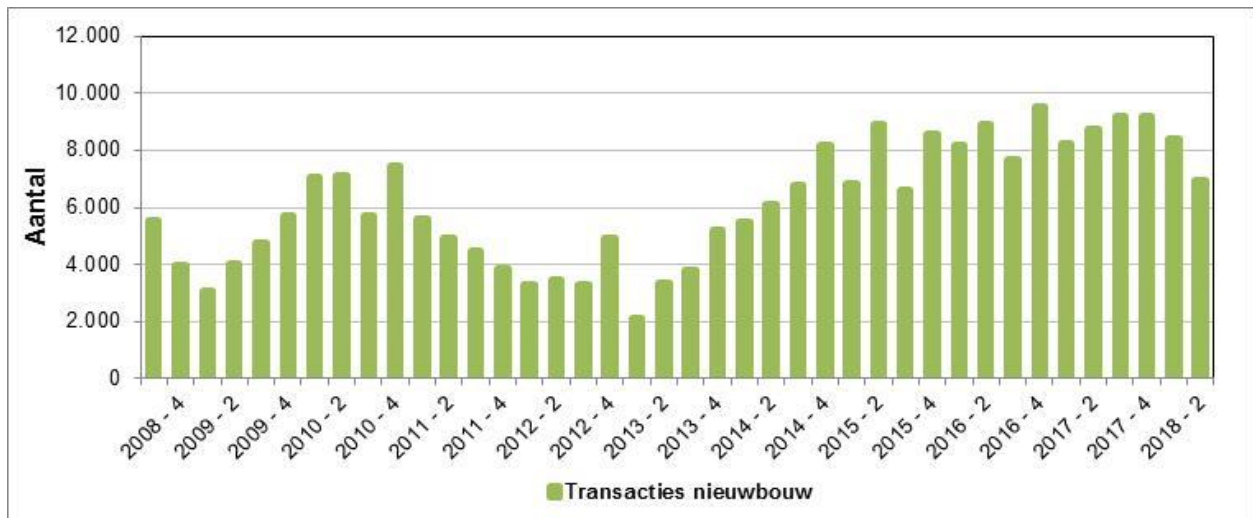
Uitgaande van het door de NVM vastgestelde aantal verkochte koopwoningen per woningtype, blijkt er in de laatste twee jaar sprake te zijn van een relatief sterkere toename van het aantal verkochte woningen in de segmenten aan de bovenkant van de markt. Dit wijst op een toenemende doorstroming op de koopwoningmarkt. Ook in het derde kwartaal van 2018 neemt het aantal verkochte vrijstaande woningen relatief gezien het minst af (-1,8%); gevolgd door het aantal verkochte appartementen (-4,4%). Ruim de helft van alle transacties betreft overigens nog steeds appartementen (bijna 9.200 woningen) en tussenwoningen (ruim 9.900 woningen). Maar deze aantallen komen inmiddels al wel respectievelijk 17,4% en 10,0% lager uit dan een jaar geleden.

#### **Aantal verkochte nieuwbouw koopwoningen daalt fors**

Tot het derde kwartaal van 2017 deed de nieuwbouwmarkt het steeds beter, maar kon ook toen al de enorme vraag naar woningen niet bijbenen. In het tweede kwartaal van 2018 (de meest actuele beschikbare gegevens) zet de daling in het aantal verkochte nieuwbouwwoningen, die eind 2017 is ingezet, zich voort: een kleine 7.000 woningen. Er is sprake van een duidelijke daling ten opzichte van het vorige kwartaal (-17,0%), waar volgens het normale seizoenspatroon van de nieuwbouwmarkt een stijging is te verwachten. En ook in vergelijking met het tweede kwartaal van 2017 is er een forse daling van -20,6%

te zien. Het aantal verkochte woningen blijft daarmee in het tweede kwartaal van 2018 zo'n 2.000 tot 2.500 woningen achter bij de verwachting op basis van het normale seizoenspatroon (zie figuur 5).

**Figuur 5 Aantal transacties van nieuwbouwwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 2<sup>e</sup> kwartaal 2018**



Bron: NVB/NEPROM/OTB, Monitor Nieuwe Woningen, 2018

Het totaal aantal verkochte nieuwbouwwoningen en opgeleverde woningen op kwartaalbasis staan in de laatste twee en half jaar niet in verhouding tot de ervaringscijfers in de eerste jaren van deze eeuw én ook niet tot de berekende uitbreidingsbehoefte van de woningvoorraad in de komende jaren.

De oorzaak van de hiervoor beschreven hapering in het verder aantrekken en nu zelfs dalen van de nieuwbouwmarkt van koopwoningen, ligt met name bij het aanbod van nieuwe woningen en niet aan de vraagkant. De druk op de nieuwbouwmarkt is sinds 2005 niet meer zo groot geweest. De krapte-indicator is sinds eind 2012 gedaald van ruim '10' naar '2,1' in het tweede kwartaal van 2017 en stabiliseert sindsdien op dat niveau. Een koper kan gemiddeld nog maar uit minder dan drie aangeboden nieuwbouwwoningen kiezen. De keuze is dus nog beperkter dan op de markt van bestaande koopwoningen.

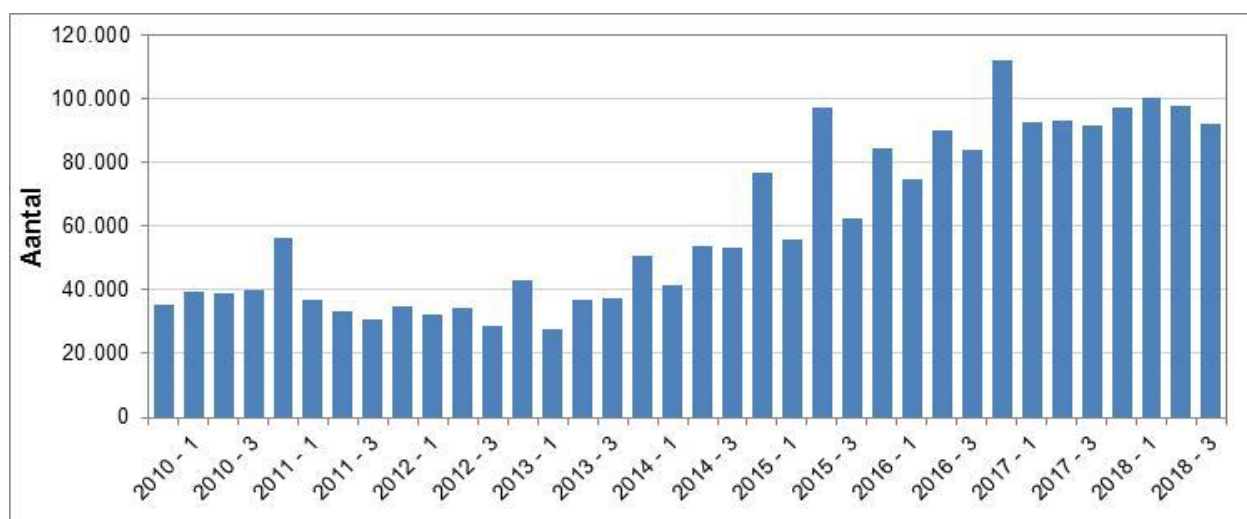
### Hypotheekmarkt stagneert ook

Gezien de sterke relatie tussen de koopwoningmarkt en de hypotheekmarkt is het niet verrassend dat het aantal hypotheekaanvragen, geregistreerd door HDN, sinds begin 2017 ook stabiliseert. Het aantal hypotheekaanvragen is in het derde kwartaal van 2018 licht gedaald (-6,0%), wat overigens overeenkomt met het normale seizoenspatroon. Op jaarbasis stabiliseert het aantal hypotheekaanvragen nu echter ook (+0,5%) in dit laatste kwartaal (zie figuur 6).

Niet alle hypotheekaanvragen worden ook daadwerkelijk omgezet in nieuw verstrekte hypotheeken, maar ze vormen wel een goede indicatie voor de (te verwachte) activiteit op de hypotheekmarkt. Het aantal nieuw afgesloten hypotheeken, zoals geregistreerd door het Kadaster, kent normaal een seizoenspatroon, waarbij de kwartaalcijfers door het jaar heen steeds iets hoger uitkomen. Na de afname in het eerste kwartaal van dit jaar is de toename van het aantal nieuwe hypotheeken in het tweede en derde kwartaal van 2018 dan ook volgens verwachting. Ten opzichte van het vorige kwartaal stijgt het aantal nieuw verstrekte hypotheeken in het derde kwartaal van 2018 echter minimaal met 2,9% en op jaarbasis is er eveneens sprake van een beperkte stijging van 2,1%.

De hypotheekmarkt toont dus een stabiliserende trend. De aanvragen fluctueren al enkele kwartalen rond de 95.000 hypotheeken. Het aantal afgesloten hypotheeken neemt per kwartaal wel licht toe, maar ligt daarbij wel op een iets lager niveau dan in 2017.

**Figuur 6 Aantal hypotheekaanvragen, op kwartaalbasis, in de periode 4<sup>e</sup> kwartaal 2009 – 3<sup>e</sup> kwartaal 2018**



Bron: HDN, 2018

### **Kooprijsstijging, betaalbaarheid en financierbaarheid**

De aanhoudende sterke stijging van de verkoopprijzen lijkt misschien verrassend gezien de diverse aanscherpingen van de voorwaarden voor het verkrijgen van een hypothecaire lening, die in de afgelopen jaren zijn doorgevoerd (strikttere toepassing en aanscherping van LTI norm, maximale LTV ratio stapsgewijs verlaagd, hypotheekrenteaftrek alleen bij aflossen op nieuwe hypotheek). Maar omdat de hypotheekrente (bij een vijf tot tien jaar rentevaste periode) tussen 2008 en het derde kwartaal van 2018 fors is gedaald van 5,5% naar 2,4%, hebben deze aanscherpingen vooralsnog de financierbaarheid van de koopwoningen in Nederland niet al te sterk aangetast. De aanhoudende stijging van de koopprijzen hebben de restschuldproblematiek van eigenaarsbewoners voor het overgrote deel opgelost en voor een belangrijk deel van de eigenaarsbewoners ook al weer een overwaarde op de woning gecreëerd. Dit vergroot de kans op doorstroming van woonconsumenten. De financierbaarheid voor de twee verdieners met een modaal inkomen (waaronder veel starters) is de afgelopen jaren wel licht afgenomen.

De sterk oplopende koopprijzen hebben daarnaast wel de betaalbaarheid van koopwoningen voor de potentiële starters op de koopwoningmarkt mede onder druk gezet in het laatste jaar. Dat geldt zeker in combinatie met het gegeven dat potentiële kopers per 1 januari 2018 alle bijkomende kosten (in totaal circa 6% van de koopprijs) voor het kopen van een woning met eigen geld moeten financieren. Jonge starters kunnen daardoor eerder tegen financieringsproblemen aanlopen, wat de instroom van starters op de koopwoningmarkt nog wat lastiger maakt. Daarmee kunnen de verkoopmogelijkheden van potentiële doorstromers in de lagere en middeldure prijssegmenten op de langere termijn ook weer ingeperkt worden. Dit effect wordt in de grote steden overigens voor een belangrijk deel opgevangen door particuliere beleggers, die in toenemende mate woningen in het goedkope segment woningen aankopen en vervolgens doorverhuren.

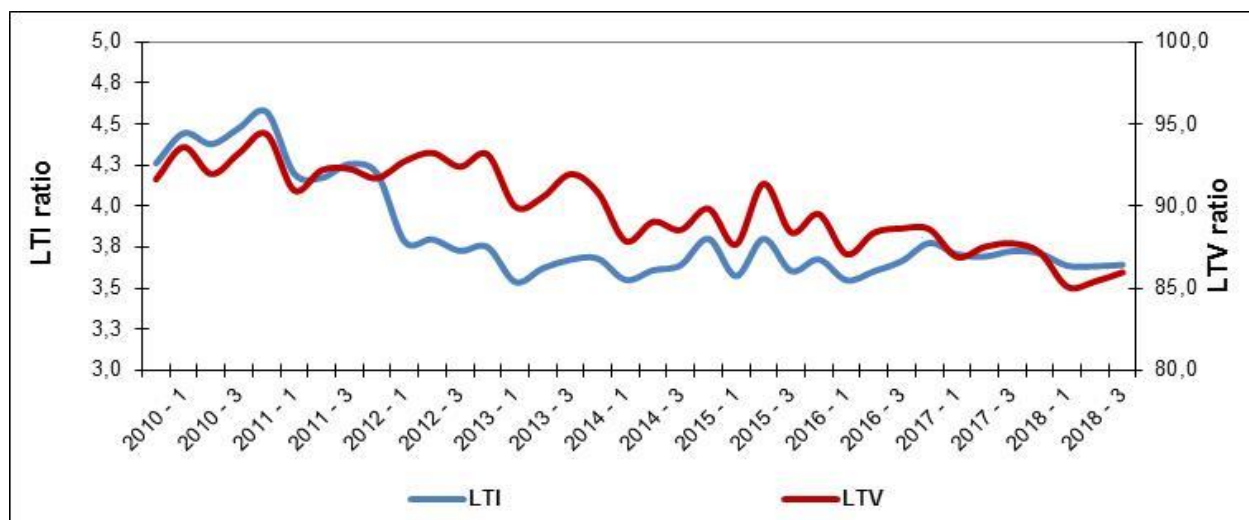
### **Hypothecaire voorwaarden zouden te snelle prijsstijging moeten afremmen; maar doen dat niet langer**

Vanaf 1 januari 2018 geldt een maximaal toegestane LTV van 100%. Deze aanscherping van de maximale LTV norm heeft sinds begin 2013 duidelijk effect gehad op de verdeling naar hoogte van de LTV binnen de aangevraagde hypotheekoffertes. Het aandeel van de hypotheekaanvragen met een LTV ratio van maximaal 100% is namelijk duidelijk groter geworden in de laatste jaren. De laatste drie jaar heeft een



kleine meerderheid een LTV ratio van maximaal 100%. Wel is de gemiddelde LTV in het derde kwartaal van 2018 (86,0) inmiddels duidelijk lager dan twee jaar geleden (zie figuur 7).

**Figuur 7 De gemiddelde Loan-To-Income (LTI) en de gemiddelde Loan-To-Value (LTV) op basis van hypotheekoffertes, op kwartaalbasis, in de periode 4<sup>e</sup> kwartaal 2009 – 3<sup>e</sup> kwartaal 2018**



Bron: HDN, 2018

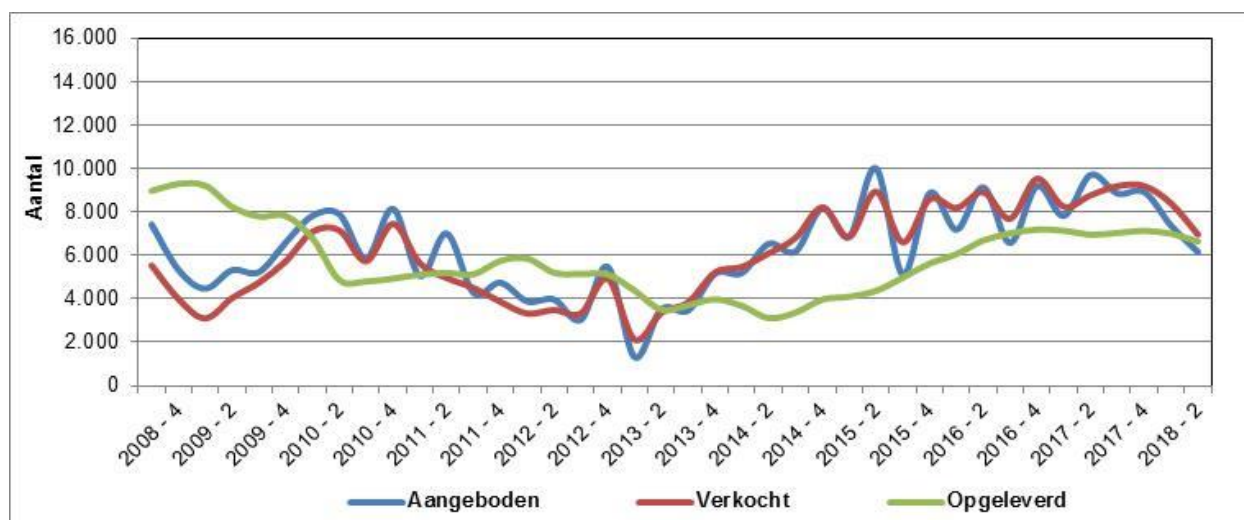
De normen voor de maximale Loan-To-Income ratio (LTI) zijn eveneens enkele keren aangescherpt in de afgelopen jaren. Bij de hypotheekaanvragen blijkt de gemiddelde LTI ratio, na jaren van daling, sinds begin 2013 te schommelen rond de 3,6 (zie figuur 7). Vooral nog blijken de aangescherpte financieringsvoorwaarden grotendeels 'gecompenseerd' te worden door de historisch lage hypotheekrente en biedt, met name voor de hoge inkomens, de leencapaciteit van huishoudens ruimte om koopprijsstijgingen mogelijk te maken.

De aangescherpte voorwaarden ten aanzien van de LTV ratio en de LTI ratio kunnen wel in met name regionale woningmarktgebieden met een grotere vraagdruk en sterk stijgende verkoopprijzen, (op termijn) leiden tot verdringing op de regionale koopwoningmarkt van huishoudens met een lager of middeninkomen en van huishoudens zonder eigen vermogen.

### **Aanbod in nieuwbouwproductie lijkt weer terug te vallen**

Zoals in figuur 5 al aangeven, is de verkoop van nieuwe koopwoningen in het tweede kwartaal van 2018 (7.000 woningen) gedaald. Het aanbod van nieuwe koopwoningen in dat kwartaal ( biedt voorlopig zeker nog geen uitzicht op een verandering (figuur 8). Zo daalde het aanbod van nieuwe koopwoningen in het tweede kwartaal van 2018 voor het tweede opeenvolgende kwartaal. Nu met 16,4%, waar volgens het normale seizoenspatroon een stijging ten opzichte van het eerste kwartaal is te verwachten. Op jaarbasis neemt het aanbod zelfs af met maar liefst 36,6%. Mogelijke oorzaken voor deze onverwachte ontwikkelingen in het koopsegment van de nieuwbouwmarkt kunnen nog steeds worden gevonden in een gebrek aan bouwcapaciteit, gebrek aan financieringsruimte, geringere activiteit van woningcorporaties op de koopwoningmarkt, hoge grondprijzen, een tekort aan beschikbare bouwplannen of (her)onderhandelingsperikelen bij het uitwerken van nieuwe bouwprojecten.

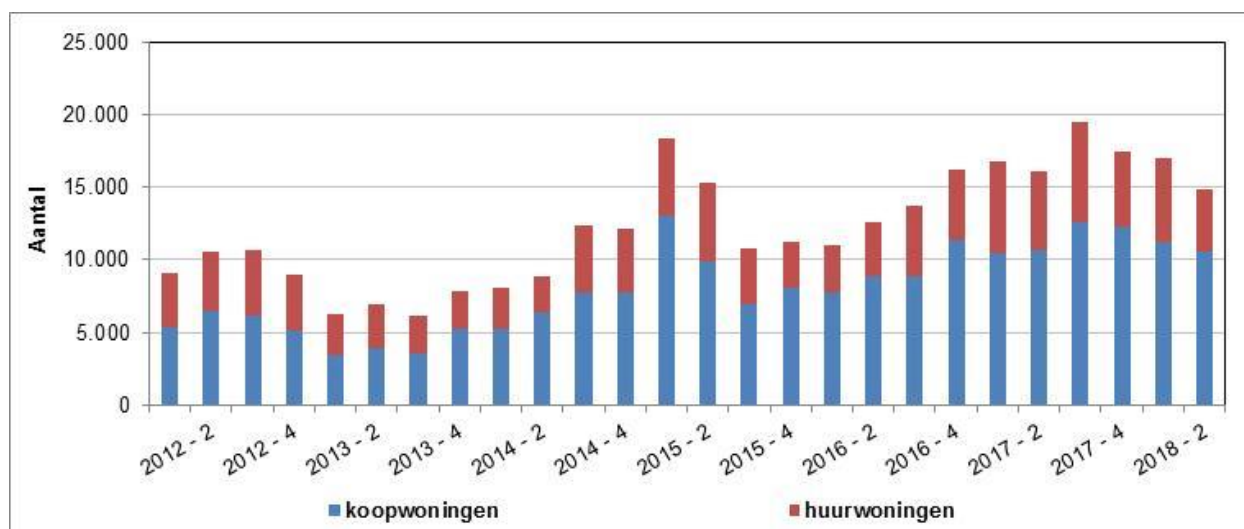
**Figuur 8 Het aantal aangeboden, verkochte en opgeleverde nieuwbouw koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 2<sup>e</sup> kwartaal 2018**



Bron: NVB/NEPROM/OTB, Monitor Nieuwe Woningen, 2018

Vooralsnog is een sterke toename van het nieuwbouwaanbod ook niet te verwachten. Het aantal nieuwbouwwoningen in de koopsector waarvoor een bouwvergunning wordt verleend, zat vanaf medio 2015 namelijk flink in de lift tot medio 2017. In het derde kwartaal van 2017 bedroeg dit aantal ruim 12.500 woningen. In de daarop volgende kwartalen daalt het aantal nieuwbouw koopwoningen waarvoor een bouwvergunning wordt verleend echter weer tot circa 10.500 in het tweede kwartaal van 2018. Daarnaast blijkt ook het aantal vergunningen voor huurwoningen sinds medio 2017 in een neerwaartse trend te zitten (figuur 9). Het nieuwbouwaanbod blijft dus ook de komende kwartalen onder druk staan.

**Figuur 9 Het aantal nieuwe woningen waarvoor bouwvergunning is verleend, naar eigendomssector, op kwartaalbasis, in de periode 1<sup>e</sup> kwartaal 2012 – 2<sup>e</sup> kwartaal 2018**



Bron: CBS, Statline, 2018

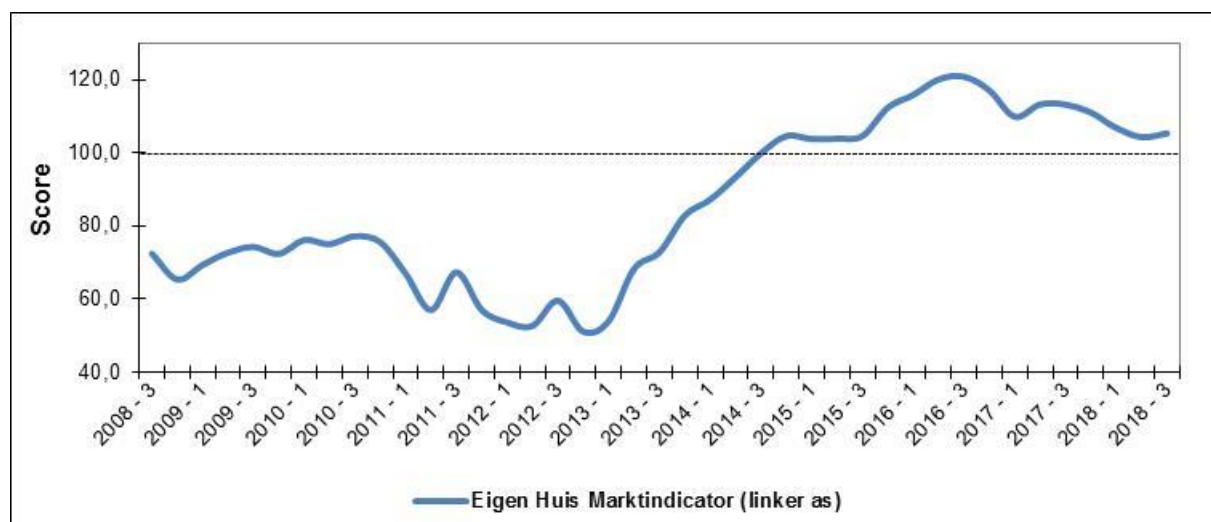
### Vertrouwen in de koopwoningmarkt blijft net positief

Het gebrek aan aanbod van nieuwe en bestaande koopwoningen in de afgelopen kwartalen blijkt het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de woonconsumenten ook steeds meer onder druk te zetten. Het geringe aanbod van te koop staande woningen zorgt voor een sterke stijging van de kooprijzen, waar-

door dit vertrouwen verder wordt aangetast onder de huishoudens met een een lager tot gemiddeld inkomen. Zij zien de betaalbaarheid van koopwoningen duidelijk afnemen.

Naast financiële mogelijkheden is juist dat vertrouwen in de koopwoningmarkt een belangrijke voorwaarde voor woonconsumenten om in een eigen woning te investeren. Het vertrouwen in de koopwoningmarkt wordt gemeten met de Eigen Huis Marktindicator. De score op de Marktindicator is in de periode 2013- september 2016 omgeslagen van sterk negatief naar duidelijk positief. Daarna daalt het consumentenvertrouwen gestaag naar '105' in maart 2018 en stabiliseert dan net boven de neutrale waarde van 100. De laatste zes maanden is dit vertrouwen behoorlijk stabiel, omdat de lage rente en de waardevermeerdering van de koopwoningen nog opwegen tegen het beperkte aanbod van bestaande en nieuwbouw koopwoningen (zie figuur 10).

**Figuur 10 De score op de Eigen Huis Marktindicator , op kwartaalbasis, in de periode 3<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 3<sup>e</sup> kwartaal 2018**



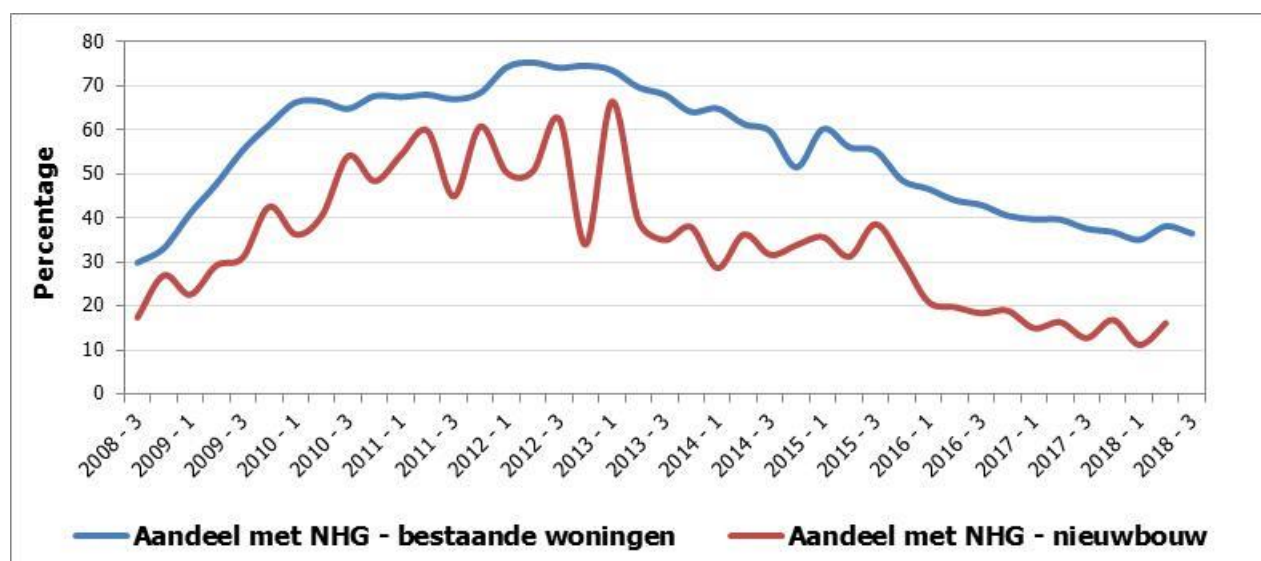
Bron: VEH, Eigen Huis Marktindicator, 2018

### **Aandeel nieuwe hypotheke met NHG garanties blijft stabiel; aantal Startersleningen neemt weer toe**

Mede door het in de periode juli 2012 – juli 2015 stapsgewijs verlagen van de maximale kostengrens voor een NHG garantie van € 350.000 tot € 245.000, is het aandeel van hypotheke op bestaande woningen met een NHG garantie binnen alle nieuw afgesloten hypotheke teruggelopen: van bijna 75% naar circa 37% in het laatste kwartaal van 2017 (zie figuur 11). Het 'opdrogen' van het aanbod koopwoningen in het goedkopere prijssegment gedurende de laatste kwartalen, speelt hierbij natuurlijk ook een rol. Per 1 januari 2018 is de maximale kostengrens voor een NHG garantie weer verhoogd naar € 265.000; mede daardoor is er in de eerste drie kwartalen van 2018 een einde gekomen aan de daling van het aandeel van hypotheke op bestaande woningen met een NHG garantie: een aandeel van 36% in het derde kwartaal van 2018.

Met betrekking tot de nieuwbouwwoningen lijkt het aandeel verkochte nieuwbouwwoningen met NHG garantie sinds begin 2017 eveneens te stabiliseren rond de 16%; met wel wat kwartaal op kwartaal schommelingen (zie figuur 11). De afgelopen acht jaar is het totaal aantal uitstaande NHG garanties gegroeid van 765.000 garanties in het eerste kwartaal van 2009 naar bijna 1,4 miljoen garanties in het derde kwartaal van 2018. De geringe daling van het totaal aantal uitstaande hypotheke met NHG garantie in het tweede kwartaal van 2018 blijkt voornamelijk incidenteel te zijn.

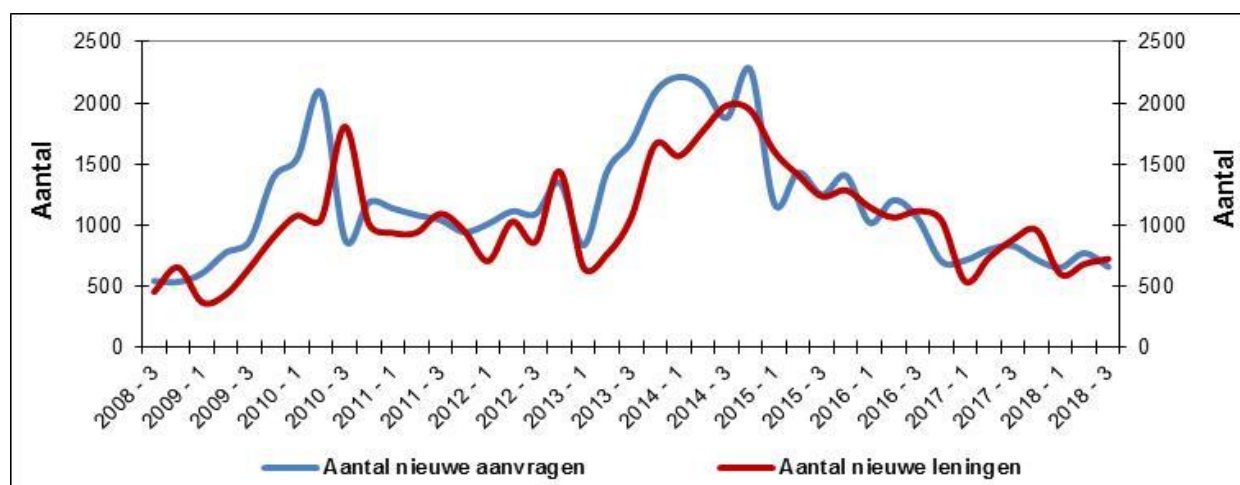
**Figuur 11 Aandeel NHG in aantal transacties, in de bestaande woningvoorraad en van nieuwbouwwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 3<sup>e</sup> kwartaal 2018**



Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2018; NVB/NEPROM/OTB, MonitorNieuweWoningen, 2017; WEW, 2018

Na het wegvallen van de stimuleringsbijdrage van het Rijk in het voorjaar van 2015 en het stoppen van een deel van de gemeenten met het verstrekken van Startersleningen (medio 2018 verstrekken 234 gemeenten dergelijke leningen), daalt het aantal aanvragen van Startersleningen fors. Vanaf eind 2016 stabiliseert dit aantal echter weer min of meer met wat schommeling van kwartaal op kwartaal. In het derde kwartaal van 2018 zijn er circa 660 aanvragen ontvangen door SVn; een daling met 15% ten opzichte van het vorige kwartaal. Het aantal nieuw verstrekte Startersleningen is voor het tweede opeenvolgende kwartaal toegenomen in het derde kwartaal van 2018: +6%, waarbij de teller op 725 leningen uitkomt (zie figuur 12). De gemiddelde koopsom (€ 168.700) en het gemiddelde inkomen (€ 31.000) van de ontvangers van een lening in de eerste helft van 2018, geven aan dat de Starterslening een belangrijk instrument vormt voor woningzoekende starters aan de onderkant van de woningmarkt om hun eerste woning te kunnen kopen.

**Figuur 12 Totaal aantal aangevraagde en verleende Startersleningen, op kwartaalbasis, in de periode 3<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 3<sup>e</sup> kwartaal 2018**



Bron: SVn, 2018

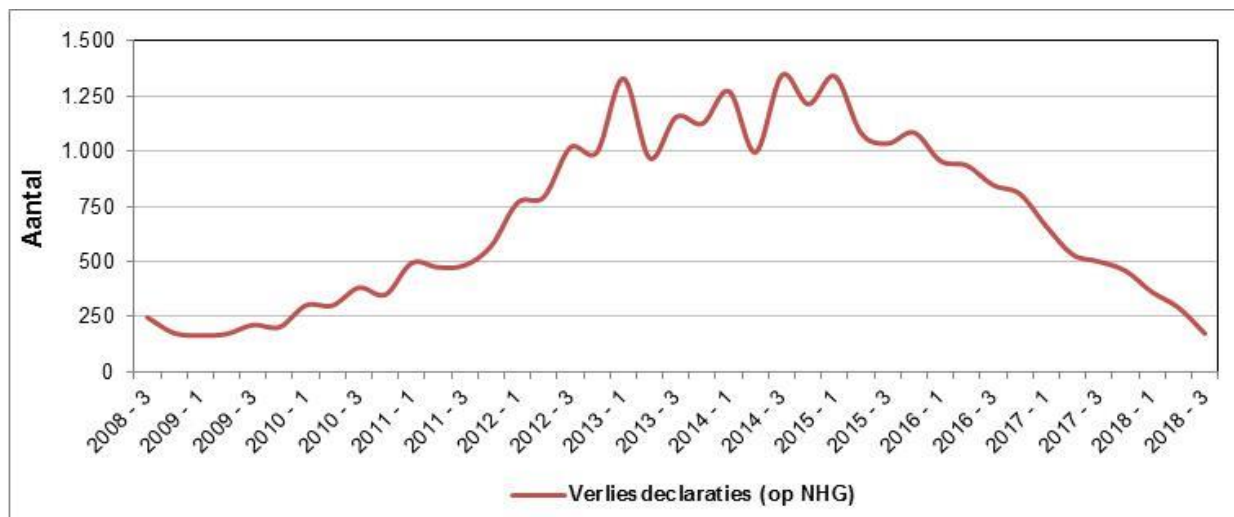
### Minder huishoudens met betalingsproblemen

Het aantal bij de Stichting BKR geregistreerde kredietnemers met minimaal één betalingsachterstand op lopende hypotheekcontracten laat sinds het tweede kwartaal van 2015 een daling zien: van bijna 113.300 naar circa 79.800 kredietnemers in het derde kwartaal van 2018. Dit is mede het gevolg van een flinke uitstroom in de laatste jaar van het aantal kredietnemers, dat de betalingsachterstand op de hypotheek weer inloopt. Per kwartaal zijn gemiddeld zo'n vijf duizend kredietnemers hiertoe in staat gebleken. Een rekensom leert dat er in de laatste vier kwartalen gemiddeld per kwartaal ook circa twee duizend nieuwe gevallen zijn van geregistreerde kredietnemers met minimaal één betalingsachterstand op lopende hypotheekcontracten.

Het aantal executieverkopen (met en zonder NHG garanties) komt in het derde kwartaal van 2018 uit op circa 130 woningen; wederom een daling (-34%) ten opzichte van het vorige kwartaal. Dat is nog maar 15% van het record aantal executieverkopen in het vierde kwartaal van 2015 en dit aantal is niet eerder zo laag geweest sinds begin 2005. De ergste gevolgen van de crisis op de woningmarkt lijken daarmee te zijn opgelost.

Het aantal verliesdeclaraties bij het NHG heeft in het eerste kwartaal van 2015 eveneens een duidelijke daling ingezet: van 1.340 naar circa 175 verliesdeclaraties in het derde kwartaal van 2018 (zie figuur 13). Daarmee evenaart het aantal verliesdeclaraties weer het niveau bij het uitbreken van de economische crisis en de crisis op de woningmarkt in 2008. Omdat het aantal hypotheeklen met NHG garantie sinds 2008 met ruim 75% is toegenomen, stijgt natuurlijk wel de kans op verliesdeclaraties. In dat licht geeft het huidige lage niveau aan verliesdeclaraties ook aan, dat de ergste gevolgen van de crisis op de woningmarkt zijn geleden.

**Figuur 13 Het aantal verliesdeclaraties op NHG, op kwartaalbasis, in de periode 3<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 3<sup>e</sup> kwartaal 2018**



Bron: WEW, 2018.

### Toekomstige korte termijn ontwikkelingen

Volgens de Septemberraming 2018 van het CPB zal er in 2018 een duidelijke economische groei optreden. Daarbij zullen ook de inkomens gemiddeld sterker groeien dan in de afgelopen jaren. Het inflatieniveau zal in 2018 naar verwachting echter ook hoger uitkomen dan in het afgelopen jaar en zal in 2019 nog sterker oplopen. De werkloosheid blijft naar alle waarschijnlijkheid verder dalen tot onder de 4%. De verwachting is dat de kapitaalmarktrente in 2018 iets zal oplopen als gevolg van de aantrekkende economie, maar deze zal nog steeds historisch laag blijven als gevolg van met name het beleid van de Europese Centrale Bank in de afgelopen periode (zie tabel 1).



**Tabel 1 Enkele indicatoren voor de gerealiseerde en te verwachten economische ontwikkelingen in de periode 2017-2019**

|                         | 2017 | 2018 | 2019 |
|-------------------------|------|------|------|
| Economische groei       | 2,90 | 2,80 | 2,60 |
| Inflatie                | 1,30 | 1,60 | 2,50 |
| Werkloosheidspercentage | 4,90 | 3,90 | 3,50 |
| Kapitaalmarktrente      | 0,50 | 0,60 | 0,70 |
| Loonontwikkeling        | 1,60 | 2,00 | 2,90 |

[Klik hier voor een toelichting](#)

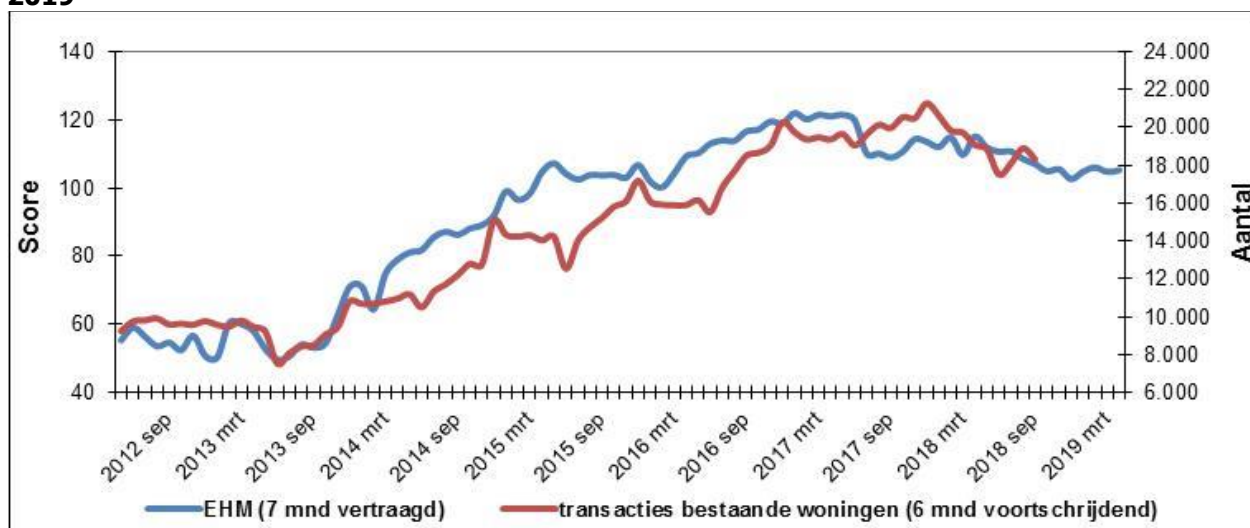
Bron: CPB, Korte Termijnraming september 2018

Gegeven het normale seizoenpatroon verwachten we dat het aantal nieuw afgesloten hypotheeklen in het vierde kwartaal van 2018 hoger zal uitkomen ten opzichte van het derde kwartaal van dat jaar. Gezien het relatief geringer aantal nieuwe hypotheekaanvragen in het derde kwartaal van 2018 en de seizoens-trend, zal deze toename echter beperkt blijven. De teller van nieuw afgesloten hypotheeklen in het vierde kwartaal van 2018 komt naar verwachting uit op ongeveer 95.000. De onzekerheid van deze voorspelling is echter groter dan normaal. Het is immers onbekend of de stabilisatie in het aantal hypotheekaanvragen in de afgelopen kwartalen ook een voorbode zijn voor een meer stabiele hypotheekmarkt.

Gezien het seizoenpatroon dat de koopwoningmarkt normaliter kenmerkt, is het te verwachten dat het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in het vierde kwartaal van 2018 hoger zal uitkomen dan in het derde kwartaal van 2018. Gezien het dalend aanbod van te koop staande woningen zal deze stijging iets minder groot zijn ten opzichte van de voorgaande jaren. Het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in de komende drie maanden kan daarbij uitkomen op circa 39.000 à 40.000 woningen.

De ontwikkeling van de Eigen Huis Marktindicator (zeven maanden vertraagd) en de ontwikkeling van het aantal transacties van bestaande koopwoningen hebben een hoge correlatie. Gezien de stabilisatie van het vertrouwen in 2018 en het normale seizoenpatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt, zal het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad naar verwachting in het vierde kwartaal van 2018 maar iets hoger uitkomen dan in het afgelopen kwartaal. Hier liggen ongeveer 59.000 transacties in de lijn der verwachting, gezien het afnemend aanbod aan te koop staande woningen in de bestaande voorraad en het achterblijvend woningaanbod op de nieuwbouwmarkt (zie figuur 14).

**Figuur 14 De samenhang tussen het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad en de score op de Eigen Huis Marktindicator, op maandbasis, in de periode mei 2012 – april 2019**

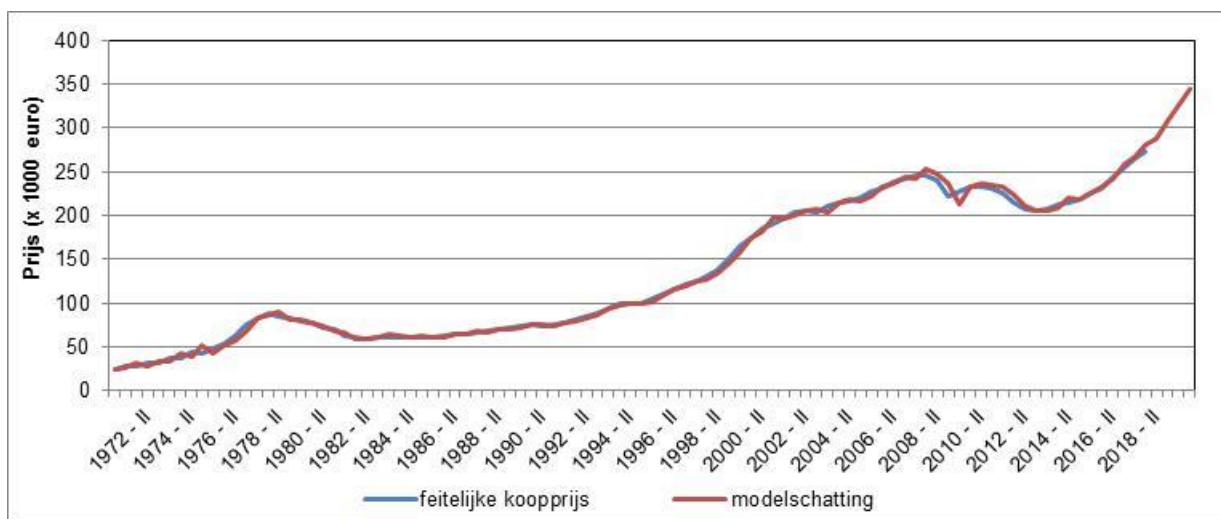


Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2018; VEI, Eigen Huis Marktindicator, 2018

De ontwikkeling van de Marktindicator en de ontwikkeling van het aantal verkopen op de nieuwbouwmarkt hebben normaal gesproken eveneens een hoge correlatie. Gegeven het normale seizoenpatroon, waarbij het aantal transacties in het eerste en derde kwartaal lager uitkomt dan in het voorliggende kwartaal, en het dalend aanbod van nieuwboukoopwoningen zal het aantal verkochte nieuwe koopwoningen in het derde kwartaal van 2018 lager uitkomen dan in het tweede kwartaal van 2018: zo rond de 5.500 à 6.000 woningen.

Op basis van de modelvergelijking van het kooprijksmodel van het OTB over de periode 1971 – eerste helft 2018 en de verwachte ontwikkelingen in de hypotheekrente en het inkomen en de afname van het aanbod, verwachten we dat de kooprijksstijging in 2018 zal aanhouden. Op basis van de modelvoorspellingen is een toename van de verkoopprijzen met zo'n 9% tot 10% op jaarbasis voorlopig een reëel toekomstbeeld (zie figuur 15).

**Figuur 15 De gerealiseerde en geschatte gemiddelde verkoopprijs (nominaal), op halfjaarbasis, in de periode 1971 – medio 2018**



Bron: OTB, 2018

**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](mailto:OTB-bk@tudelft.nl)

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