



Monitor Koopwoningmarkt

4^e kwartaal 2023

Expertisecentrum Woningwaarde
MBE - Management in the Built Environment
Faculteit Bouwkunde
Technische Universiteit Delft

Harry Boumeester

februari 2024

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

TU Delft - MBE

De Hypotheekshop

HDN (Hypotheken Data Netwerk)

NHG (Nationale Hypotheek Garantie)

Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten

Aan de publicatie wordt verder meegewerkt door de volgende organisaties:

Centraal Bureau voor de Statistiek

Locatus

Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM

Stichting BKR

Vereniging Eigen Huis

WoningbouwersNL

Meso Onderzoek

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

© Copyright 2024 by MBE – Management in the Built Environment

Vertrouwen woonconsumenten neemt verder toe

Gedurende 2023 is het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de woonconsumenten, gemeten met de Eigen Huis Marktindicator, steeds verder toegenomen. Daarmee is het tanende consumentenvertrouwen uit 2021 en 2022 duidelijk omgebogen. De huishoudens blijken minder sceptisch te zijn geworden over de ontwikkelingen op de koopwoningmarkt. Het aantal consumenten met een negatieve mening is daardoor weer bijna in evenwicht gekomen met het aantal positief gestemde huishoudens.

Het groeiende vertrouwen in de koopwoningmarkt is voornamelijk gebaseerd op de verwachting van huishoudens dat de stijgende prijzen van koopwoningen in de laatste drie kwartalen van 2023 zullen aanhouden, op het stabiliseren van de hypotheekrente in de tweede helft van 2023 en op de gestegen inkomens. Het gebrek aan te koop staand woningaanbod en de grote onderlinge concurrentie worden nog wel als een probleem ervaren. De krapte-indicator komt in het vierde kwartaal van 2023 uit op 2,1; potentiële kopers kunnen gemiddeld kiezen uit maar twee woningen.

Door de stabiele hypotheekrentes en een forse toename van de huishoudeninkomens is de maximale leencapaciteit van huishoudens gemiddeld genomen sterk opgelopen in de eerste helft van 2023. Deze toename van de gemiddelde leencapaciteit is mede aanjager geweest voor de koopprijsstijging in de laatste drie kwartalen van 2023. De mediane verkoopprijs (gepresenteerd door de NVM) stijgt in het vierde kwartaal van 2023 voor de derde opeenvolgende keer ten opzichte van het voorliggende kwartaal (+3,1%). De Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) laat in het vierde kwartaal van 2023 eveneens een stijging zien (+1,7%) ten opzichte van vorige kwartaal.

Zowel in nominale prijzen als zeker in reële termen ligt de mediane verkoopprijs in het vierde kwartaal van 2023 nog wel respectievelijk 3,8% en 9,5% lager, dan het prijsniveau in het tweede kwartaal van 2022.

De potentiële vraag naar koopwoningen neemt weer toe als gevolg van de grotere leencapaciteit, en dat is ook (gedeeltelijk) terug te zien in de dynamiek op de koopwoningmarkt. Het aantal door de NVM geregistreerde verkopen (ruim 36.400 woningen) komt in het vierde kwartaal van 2023 hoger uit dan in het voorliggende kwartaal (+9,2%) en dan in hetzelfde kwartaal van 2022 (+11,8%). De door het Kadaster geregistreerde 50.500 transacties betekenen een stijging van 7,6% ten opzichte van het voorliggende kwartaal. Op jaarbasis overstijgt het aantal door de NVM geregistreerde verkopen in 2023 (132.200 koopwoningen) weer net het resultaat over 2022 (130.300 koopwoningen). Daarmee lijkt de afnemende dynamiek op de markt van bestaande koopwoningen uit de twee voorliggende jaren enigszins omgebogen te worden.

Op de hypotheekmarkt is de laatste drie kwartalen van 2023 sprake van een zekere stabilisatie. Zowel het aantal hypotheekaanvragen (92.800) als het aantal toegekende hypotheeken (73.600), beide geregistreerd door HDN, blijven in het vierde kwartaal op een vergelijkbaar niveau als in de vorige kwartalen. Op jaarbasis komen in 2023 zowel de hypotheekaanvragen (368.400) als de toegekende hypotheeken (282.200) veel lager uit dan in het voorliggende jaar (respectievelijk -29% en -36%). Dit is vooral het gevolg van de grote terugval in het aantal oversluitingen van bestaande hypotheeken.

De woningbouwproductie van koopwoningen én huurwoningen blijft de grootste zorg; deze productie staat al drie jaar fors onder druk en de vooruitzichten zijn nog steeds niet rooskleurig. Het aantal 'harde' woningbouwplannen (waarvan de hele juridische en beleidsprocedure is doorlopen) is het laatste half jaar afgenomen en het aantal verstrekte bouwvergunningen voor koop- en huurwoningen is in het derde kwartaal van 2023 weer fors gedaald. Het is dan ook niet te verwachten dat het geringe aantal aangeboden nieuwbouw koopwoningen (3.400) en verkochte nieuwbouwwoningen (4.400) uit het derde kwartaal van 2023, op kortere termijn zal aantrekken.

Dit blijkt uit de gegevens in de vierenveertigste Monitor Koopwoningmarkt (vierde kwartaal 2023).

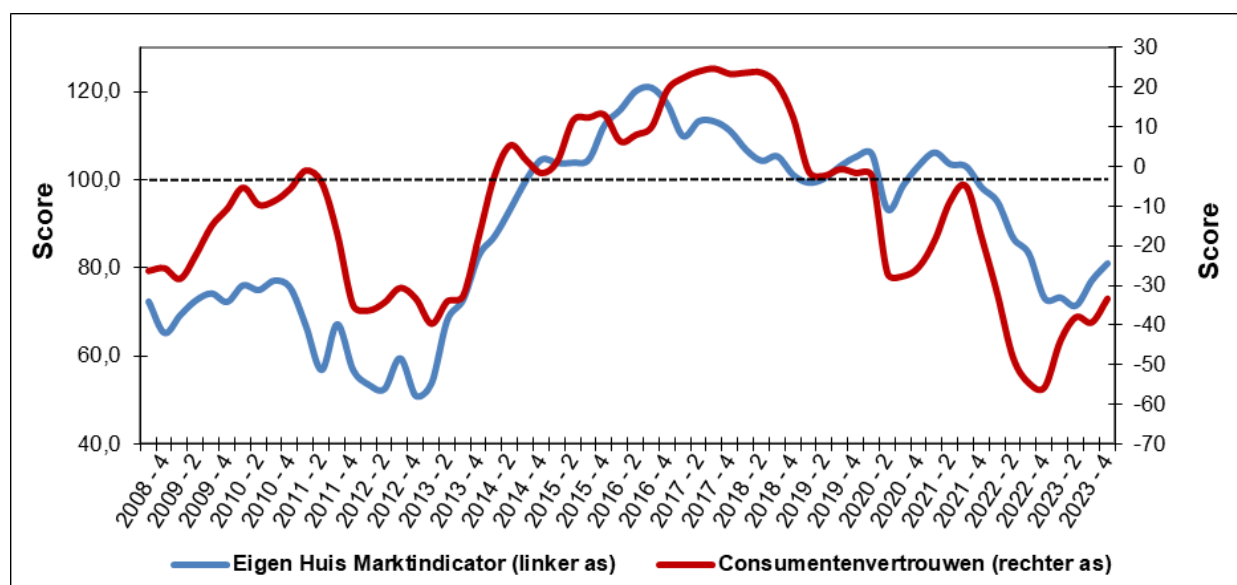
Marktindicator weerspiegelt perfect de huidige situatie op de koopwoningmarkt

Vertrouwen in de koopwoningmarkt neemt verder toe

Gedurende het jaar 2023 wordt de forse daling van het vertrouwen in de koopwoningmarkt in 2021 en 2022 omgebogen in een aanhoudende stijging (zie figuur 1). Daarbij neemt de score op de Eigen Huis Marktindicator, waarmee dit vertrouwen gemeten wordt, toe van rond de '73' naar '81'. Bij de neutrale waarde van '100' zijn er evenveel mensen positief gestemd, als er negatief gestemde mensen zijn. De woonconsumenten blijken dus toch iets minder sceptisch te zijn geworden over de koopwoningmarkt.

De ongunstige (mondiale) economische omstandigheden en de fors opgelopen inflatie in Nederland hebben ook het algemene consumentenvertrouwen flink geraakt in de periode 2021-2022. Daarbij zakt het consumentenvertrouwen in het vierde kwartaal van 2022 tot het laagste niveau (-52) uit de afgelopen 40 jaar (zie figuur 1). Gedurende het jaar 2023 is echter een fors herstel van het vertrouwen in de economie waar te nemen. Dit herstel is vergelijkbaar met het herstel van de Eigen Huis Marktindicator.

Figuur 1 De score op de Eigen Huis Marktindicator en het Consumentenvertrouwen (CBS), op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2023

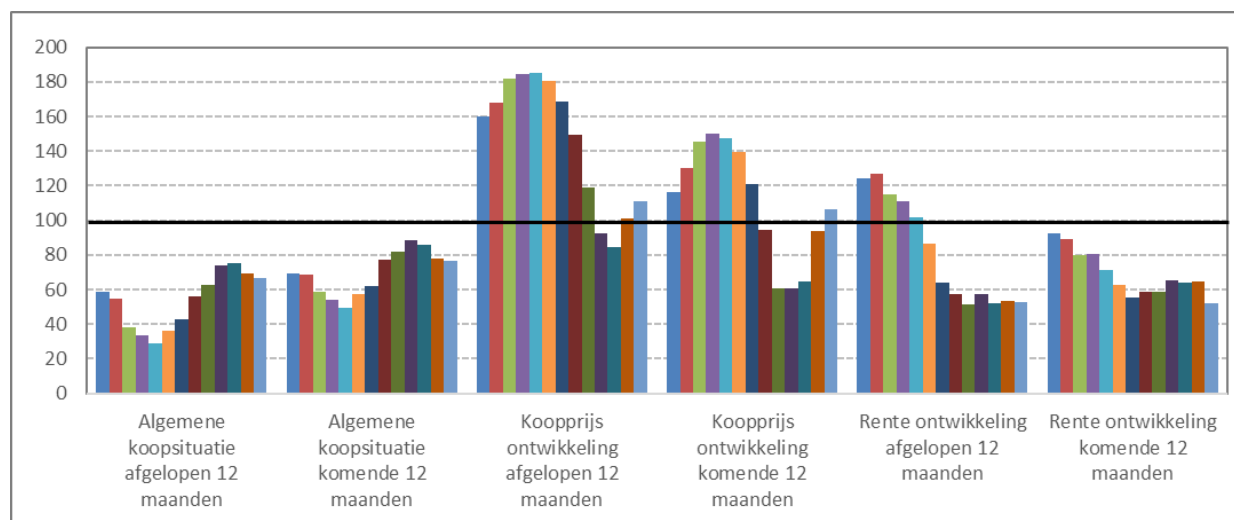


Bron: VEH, Eigen Huis Marktindicator, 2024; CBS, Statline, 2024

De Eigen Huis Marktindicator (van de Vereniging Eigen Huis) is gebaseerd op zes pijlers: de door de huishoudens ingeschatte de kooprijsontwikkeling, de ontwikkeling van de hypotheekrente en de algemene koopomstandigheden op de woningmarkt; in zowel de afgelopen 12 maanden, als in de komende twaalf maanden. In figuur 2 is terug te zien op welke wijze de mening van de woonconsumenten ten aanzien van deze factoren is gewijzigd in de afgelopen drie jaar. Een bijdrage onder de waarde '100' betekent daarbij een negatief effect op het consumentenvertrouwen. De daling van het vertrouwen tot medio 2023 blijkt vooral gebaseerd te zijn op een fors minder positieve inschatting van de kooprijsontwikkeling en op een veel negatievere beoordeling van de hoogte van hypotheekrente; de algemene koopsituatie wordt in de periode juist iets minder negatief beoordeeld. Dat de score op de Marktindicator het laatste half jaar weer is opgelopen, blijkt vrijwel volledig toe te schrijven aan een veel minder negatief gevoel onder woonconsumenten bij de kooprijsontwikkeling in het laatste half jaar. De algemene koopsituatie wordt in de tweede helft van 2023 juist weer iets negatiever ingeschat.

Dat de woonconsumenten de omstandigheden op de koopwoningmarkt behoorlijk goed weten in te schatten, zal hierna blijken wanneer we de feitelijke ontwikkelingen bestuderen.

Figuur 2 De bijdrage van de onderliggende factoren aan de score op de Eigen Huis Marktindicator, op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2020 – 4^e kwartaal 2023



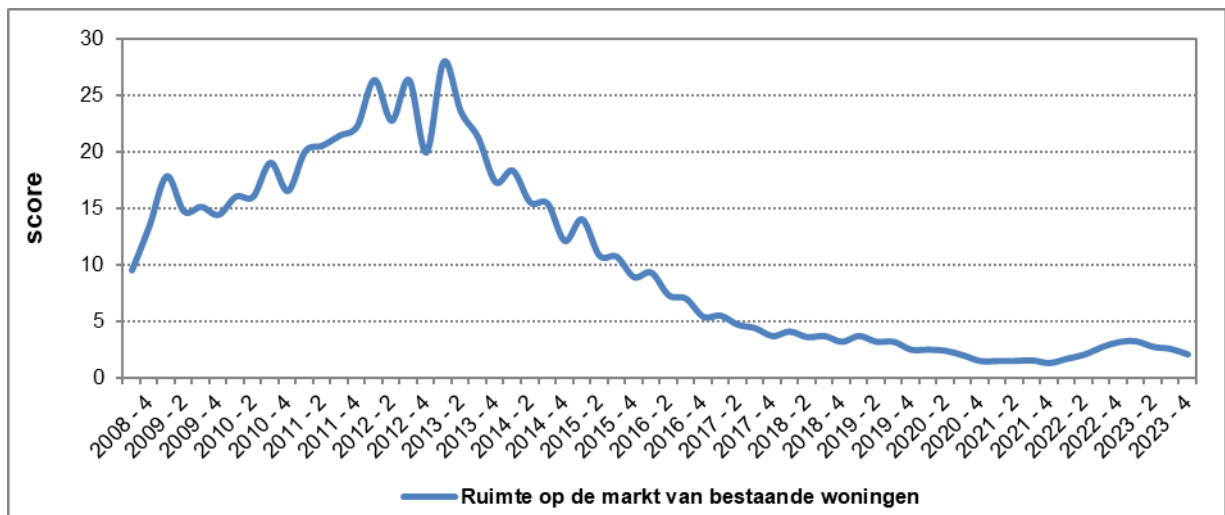
Bron: VEH, Eigen Huis Marktindicator, 2024

Krapte op de markt van bestaande koopwoningen neemt toch weer toe

De krapte-indicator (de verhouding tussen het te koop staande woningaanbod en het aantal transacties) voor de bestaande koopwoningmarkt laat gedurende het jaar 2022 een licht opwaartse beweging zien; de markt wordt iets minder krap (zie figuur 3). In de opeenvolgende vier kwartalen van 2023 is er toch weer een tegengestelde ontwikkeling waar te nemen: potentiële kopers hebben iets minder te kiezen en er is wat meer onderlinge concurrentie. De woonconsument interpreteert dit als een iets minder gunstige koopsituatie. De score op de krapte-indicator komt in het vierde kwartaal van 2023 uit op 2,1, terwijl dit in hetzelfde kwartaal van 2022 nog 3,2 was. De huidige markt van bestaande koopwoningen is als zeer krap te definiëren, want normaal gesproken wordt een score van tussen de 5 en 7 als indicatie voor een normaal functionerende koopwoningmarkt beschouwd.

De grootste krapte komt inmiddels vooral voor in de provincies Flevoland (1,4), Utrecht (1,6) en nu ook in Groningen (1,9). Juist het middengebied van Nederland is de laatste jaren erg in trek bij met name gezinnen uit de Randstad, die de woningen daar te duur vinden of op zoek zijn naar een ruime grondgebonden woning.

Figuur 3 De krapte-indicator voor bestaande koopwoningmarkt, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2023



Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2024

In de laatste drie kwartalen van 2023 daalt het aanbod van langer te koop staande woningen en neemt het nieuwe aanbod van te verkopen woningen nauwelijks toe. Het totaal te koop staand aanbod, dat historisch al niet al te groot is, loopt daardoor duidelijk terug, waardoor de krapte op de markt van bestaande koopwoningen toch weer licht oploopt. Het kleiner wordend aanbod van bestaande koopwoningen en daarmee de oplopende concurrentie tussen potentiële kopers, worden door de woonconsument gezien als een iets minder gunstige koopsituatie.

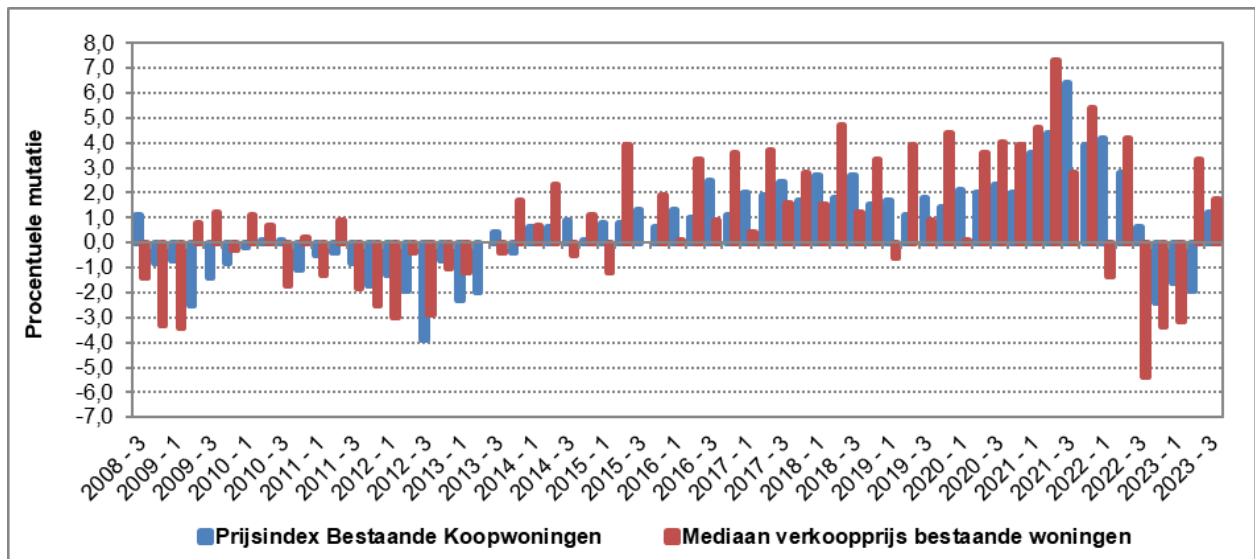
Kooprijdsdaling buigt om naar een gestage kooprijdsstijging

De meer recente feitelijke kooprijdsontwikkeling sluit eveneens goed aan bij de interpretatie van de woonconsumenten. Nadat de mediane verkoopprijs (zoals geregistreerd door de NVM) in de tweede helft van 2022 en in het eerste kwartaal van 2023 was gedaald, is er in de laatste drie kwartalen van 2023 namelijk weer sprake van een kooprijdsstijging. Ook in het vierde kwartaal van 2023 zet deze stijging zich voort (+3,1% ten opzichte van het derde kwartaal). Deze prijsstijging is iets sterker dan in het voorliggende kwartaal. De ervaring uit eerdere jaren leert echter dat de ontwikkeling van de mediane verkoopprijs in het vierde kwartaal van een jaar vrijwel altijd iets positiever is, dan in het voorliggende en het erop volgende kwartaal (zie figuur 4).

De jaar-op-jaar mutatie van de mediane verkoopprijs is in het vierde kwartaal van 2023 voor het eerst weer positief (+5,3%) na vier opeenvolgende kwartalen van (sterke) daling. Per saldo bedraagt de mediane verkoopprijs €434.000 in het vierde kwartaal van 2023. Zowel in nominale prijzen als zeker in reële termen, ligt de mediane verkoopprijs daarmee nog wel respectievelijk 3,8% en 9,5% lager, dan het prijsniveau in het tweede kwartaal van 2022.

Volgens het normale seizoenspatroon in de kooprijdsmutaties kent de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) in het eerste en derde kwartaal steeds een iets gunstigere prijsontwikkeling, dan in het tweede en vierde kwartaal. Doordat de feitelijke transactie van de verkochte woning meestal enige tijd later plaatsvindt dan de verkoopdatum, is dit tegengesteld patroon ten opzichte van de mediane verkoopprijs logisch te noemen.

Figuur 4 De procentuele kwartaalmutatie van de mediane verkoopprijs bestaande woningen (NVM) en de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (Kadaster/CBS), op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2023



Bron: CBS, Statline, 2024; NVM, Woningmarkt cijfers, 2024

De PBK (gepubliceerd voor het Kadaster en het CBS) blijkt in het vierde kwartaal van 2023 circa 1,7% hoger uit te komen ten opzichte van het derde kwartaal (zie figuur 4). Daarmee komt deze prijsstijging hoger uit dan in het derde kwartaal, wat een afwijking van het normale patroon betekent. Dit is eveneens een duidelijk signaal dat de kooprijzen van koopwoningen gemiddeld genomen weer in de lift zitten. Ten opzichte van een jaar geleden komt de PBK nog steeds 0,6% lager uit in het vierde kwartaal van 2023.

Zowel de stijging van de mediane verkoopprijs als het oplopen van de PBK is in ongeveer dezelfde mate terug te zien bij zowel de appartementen als bij de grondgebonden woningen. De verkoopprijs per vierkante meter blijkt gemiddeld genomen verreweg het hoogst in het marktsegment appartementen; met € 4.850 per vierkante meter ligt deze verkoopprijs zelfs € 1.000 hoger dan bij de vrijstaande woningen.

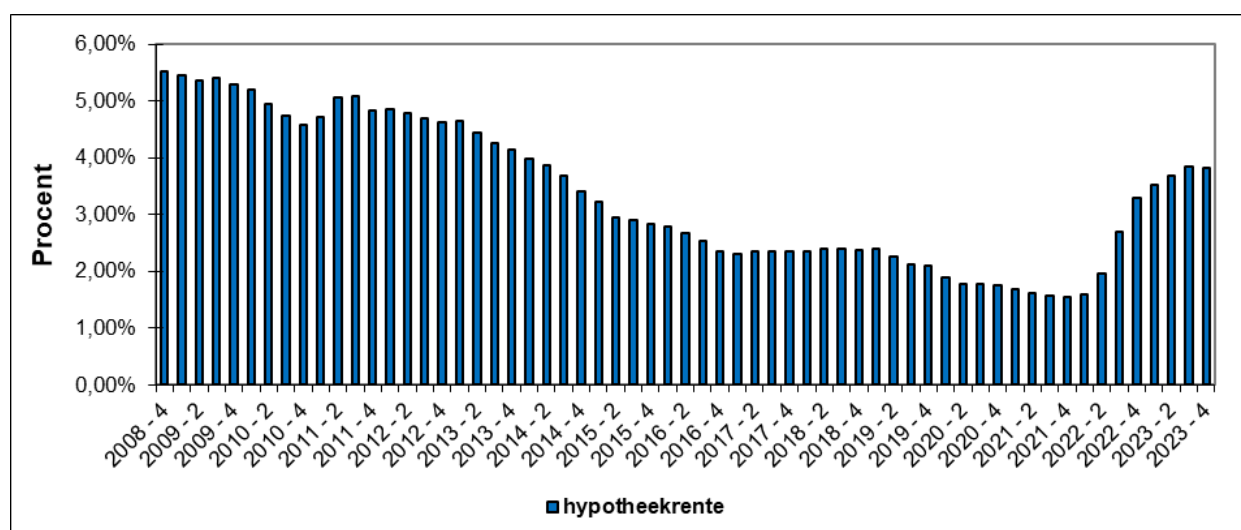
Stijging gemiddelde hypotheekrente lijkt voorlopig ten einde

Vanaf medio 2022 is de hypotheekrente plotseling fors gaan oplopen als gevolg van de stijgende kapitaalrente, mede veroorzaakt door het gevoerde beleid van de Europese Centrale Bank. De historisch gezien zeer lage hypotheekrente verdubbelde in anderhalf jaar tijd van bijna 2% tot bijna 4% (zie figuur 5). Pas in de tweede helft van 2023 treedt er een stabilisatie op. De hoogte van de hypotheekrente heeft direct gevolgen voor de hoogte van de maximaal te verkrijgen hypotheeksom en dat sentiment hebben de woonconsumenten dus goed aangevoeld. Een oplopende rente zou potentiële kopers kunnen verleiden om nog snel tot het kopen van een woning over te gaan, maar dan moet er wel voldoende en passend aanbod van woningen beschikbaar zijn. In de huidige zeer krappe koopwoningmarkt leidt het echter eerder tot uitstelgedrag en heeft de rentestijging met een zekere vertraging een direct negatief effect op de koopprijsontwikkelingen.

De samenhang tussen de maximale leencapaciteit (de uitkomst van de hoogte van het inkomen, de hypotheekrentestand en de door de overheid bepaalde hypotheekvoorwaarden) en de koopprijsontwikkeling is terug te zien in figuur 6. In de tweede helft van 2022 laat de gemiddelde maximale leencapaciteit van huishoudens een sterke neerwaartse beweging zien, als gevolg van sterk stijgende hypotheekrentes en redelijk stabiele huishoudeninkomens. Door een - uit de CAO onderhandelingen voortkomende - forse toename van de inkomens van huishoudens en een afvallende stijging van de

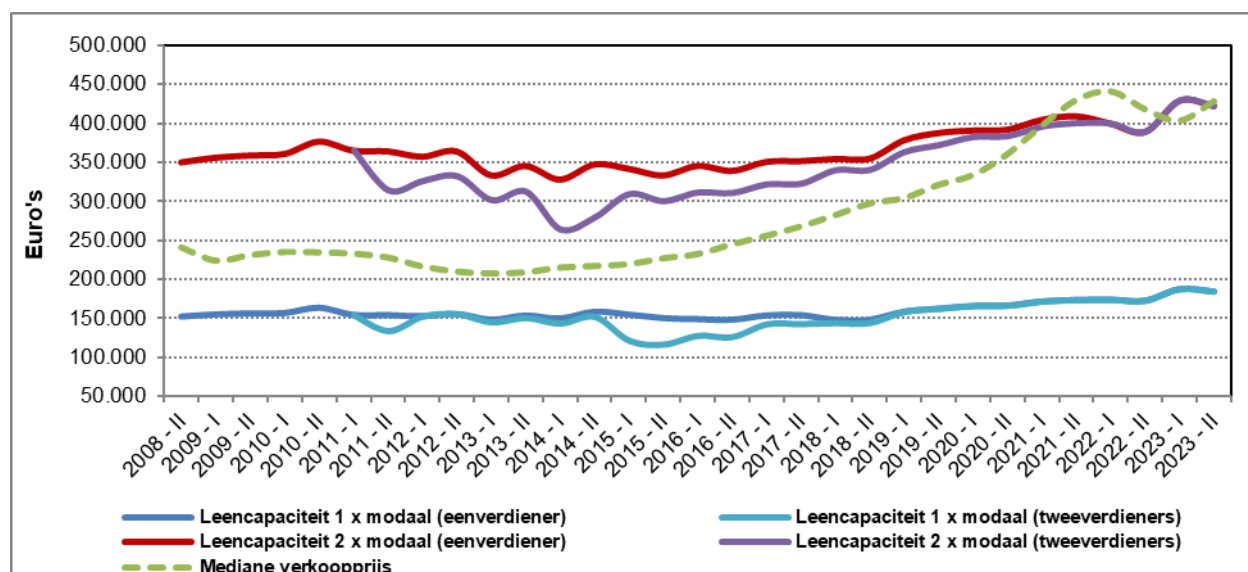
hypotheekrente, neemt deze maximale leencapaciteit vervolgens fors toe. Met name voor de hogere inkomensgroepen blijkt de eerdere daling van de leencapaciteit ruimschoots gecompenseerd te zijn. Deze toename van de gemiddelde leencapaciteit is mede de aanjager geweest voor de ombuiging van de nominale kooprijontwikkeling in het tweede en derde kwartaal van 2023. De woonconsumenten blijken deze financieringsruimte namelijk weer te benutten om 'mee te dingen' op de koopwoningmarkt, waarop nog steeds sprake is van een grote disbalans tussen vraag en aanbod van woningen. De loonsverhoging als compensatie voor de hoge inflatie in 2022, wordt dus deels zeker ook aan het wonen besteed. In de tweede helft van 2023 vlakt de leencapaciteit toch weer iets af, mede doordat het effect van de sterk gestegen lonen is weggeëbd en de hypotheekrentes stabiliseren. De verwachting is dat dit de prijsstijging in de eerste helft van 2024 enigszins kan temperen.

Figuur 5 De gemiddelde hypotheekrente bij nieuw afgesloten woninghypotheken met een rentevaste periode van 5 tot 10 jaar, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2023



Bron: DNB, Statistieken, 2024

Figuur 6 De gemiddelde maximale leencapaciteit bij 1x modaal huishoudeninkomen en 2x modaal huishoudeninkomen, voor een- en tweeverdieners, op halfjaarbasis, in de periode 2^e helft 2008- 2^e helft 2023



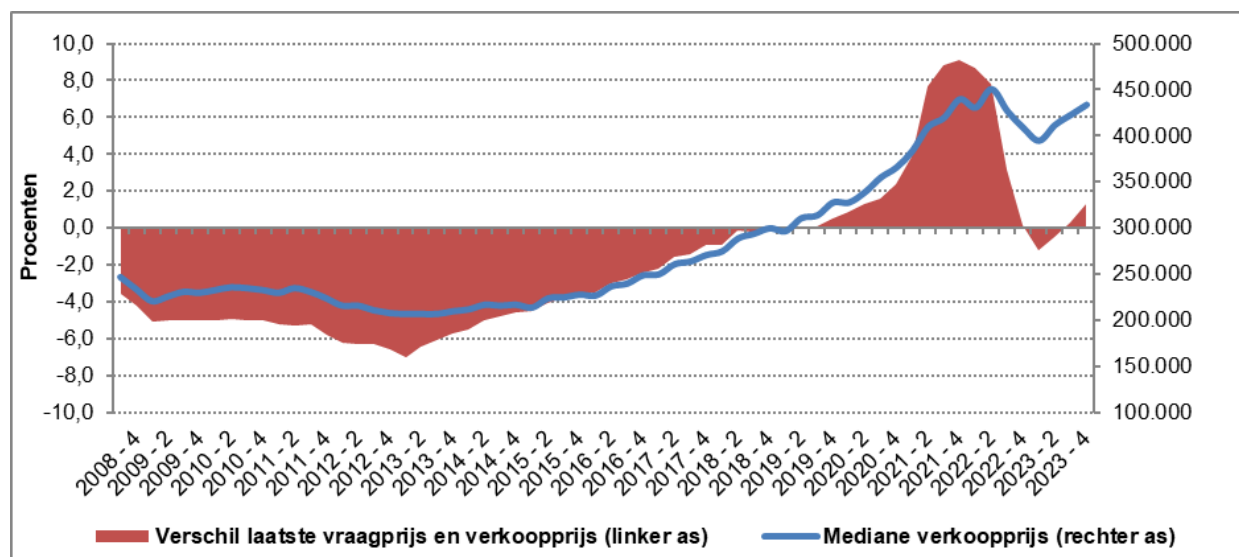
Bron: TU Delft-MBE, 2024

Overbieden van de vraagprijs trekt meteen weer aan

De grote disbalans tussen vraag en aanbod van koopwoningen, de gunstige financieringsvoorwaarden, de grote concurrentie tussen potentiële kopers en het weer oplopende vertrouwen in de koopwoningmarkt, laten het fenomeen 'overbieden' op de koopwoningmarkt weer terugkeren in het derde en vierde kwartaal van 2023. Overbieden is de onwerkelijke situatie, waarin er gemiddeld genomen meer dan de vraagprijs wordt betaald voor de koopwoning; een gegeven dat vooral in 2020 en 2021 duidelijk te herkennen is geweest (zie figuur 7). Gedurende het jaar 2022 was er sprake van daling van de verkoopprijzen en een afname van het overbieden en in het eerste en tweede kwartaal van 2023 blijken kopers van een woning gemiddeld genomen zelfs weer iets minder dan de vraagprijs te hebben betaald.

De hiervoor genoemde trend zet zich in de tweede helft van 2023 echter niet door. Het aandeel woningen dat boven de vraagprijs is verkocht, blijkt uit de informatie van de NVM weer verder te zijn opgelopen in de afgelopen drie kwartalen van 38%, via 45% naar bijna 53%. Daarbij is gemiddeld 1,3% boven de vraagprijs betaald (zie figuur 7). Natuurlijk kent dit beeld nog wel verschillen per woningmarktregio en marktsegment.

Figuur 7 Het gemiddelde verschil tussen vraagprijs en verkoopprijs (als percentage van de vraagprijs) en de mediane verkoopprijs, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2023



Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2024

Verkoop bestaande koopwoningen stabiliseert

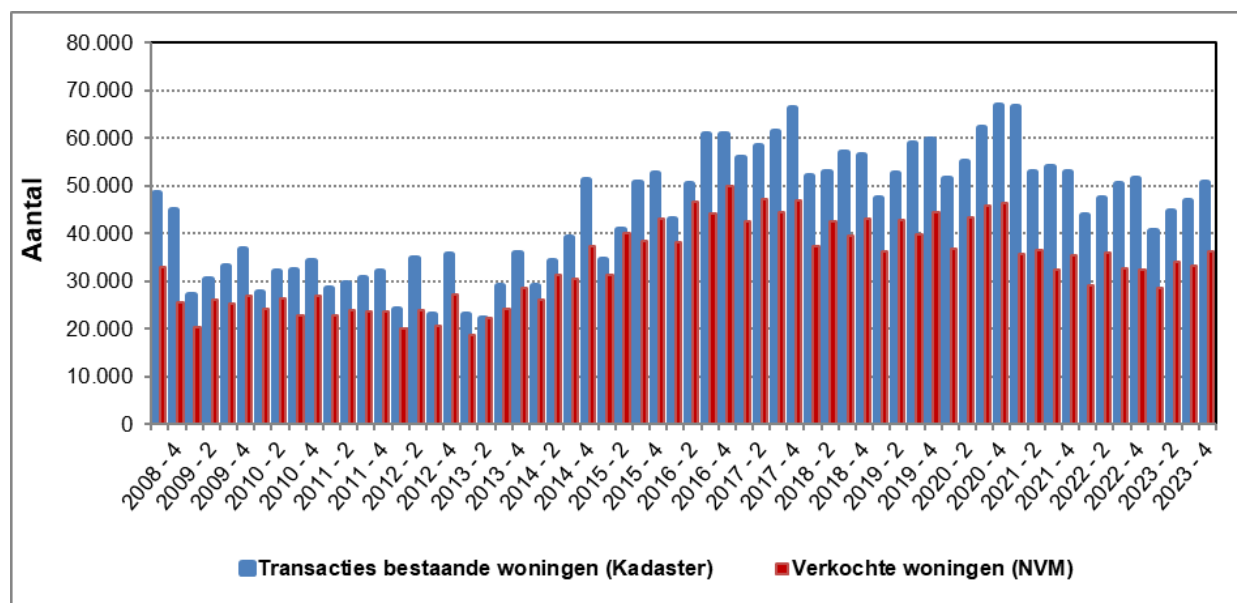
De hiervoor geschetste verruiming van de maximale leencapaciteit, de licht opwaartse beweging van de verkoopprijzen en de toename van het vertrouwen onder woonconsumenten in de koopwoningmarkt, zijn een goede combinatie om meer vraag naar koopwoningen te verwachten. Dat is echter maar gedeeltelijk terug te zien in de gegevens over het aantal verkochte woningen.

De bijna 36.400 door de NVM geregistreerde verkopen in het vierde kwartaal van 2023 betekenen een stijging met 9,2% ten opzichte van het vorige kwartaal (zie figuur 8). Een (geringe) stijging in een vierde kwartaal is overeenkomstig het normale seizoenspatroon in het aantal verkochte woningen. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2023 is er eveneens sprake van een ruime stijging (+11,8%). Dit wijst op een licht toenemende dynamiek op de markt van bestaande koopwoningen. Dat het aantal verkochte bestaande

woningen niet sterker oploopt, heeft voor een deel ook te maken met de stabilisatie van het te koop stand aanbod van woningen in de bestaande woningvoorraad.

De transactie van een koopwoning, zoals geregistreerd door het Kadaster, volgt veelal met een zekere vertraging op de feitelijke verkoop/koopovereenkomst tussen de huidige en toekomstige eigenaren. De NVM registreert het aantal verkopen op basis van de verkoop/koopovereenkomst, waarmee de ontwikkelingen op de koopwoningmarkt dus circa twee tot drie maanden eerder gesignaleerd kunnen worden. Normaal neemt het aantal door de NVM geregistreerde verkopen in het tweede en vierde kwartaal iets toe ten opzichte van het voorliggende kwartaal. Het Kadaster registreert normaal gesproken door het jaar heen steeds iets meer transacties (veel transacties passeren nog snel voor het einde van het jaar, waardoor er een terugval is te zien in het aantal registraties in het eerste kwartaal van het erop volgende jaar).

Figuur 8 Aantal transacties van bestaande woningen (Kadaster registratie) en aantal door NVM-makelaars verkochte bestaande koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2023



Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2024; NVM, Woningmarktcijfers, 2024

In het vierde kwartaal van 2023 blijken er ruim 50.500 transacties geregistreerd te zijn door het Kadaster (zie figuur 8). Dat betekent een stijging met 7,6% ten opzichte van het derde kwartaal van 2023, waardoor een mooie weergave van het normale seizoenspatroon ontstaat. Het aantal transacties in dit vierde kwartaal blijft wel iets achter (-1,6%) bij het aantal in hetzelfde kwartaal van 2022.

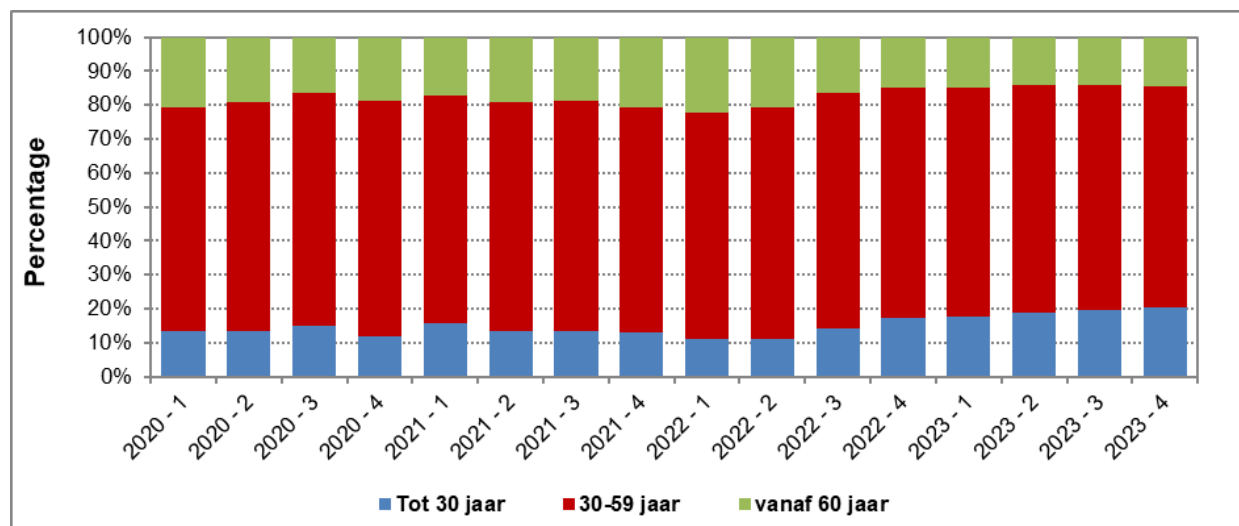
Op jaarbasis zijn er in 2023 132.200 woningen verkocht door bij de NVM aangesloten makelaars. Dat betekent een minimaal toename (+1,5%) ten opzichte van het voorliggende jaar, maar nog wel duidelijk minder verkochte woningen dan in de jaren 2019-2021. Het aantal door het Kadaster in het jaar 2023 geregistreerde transacties (182.400 woningen) blijft nog achter (-5,5%) bij het aantal in het voorliggende jaar en ver verwijderd van het aantal transacties in 2021.

Ondanks het toenemende vertrouwen onder woonconsumenten blijkt er nog geen sprake van een duidelijk toegenomen dynamiek op de koopwoningmarkt. De ontwikkelingen zijn daarvoor wellicht nog te pril, maar daarnaast zet een beperkt woningaanbod een duidelijke rem op de ontwikkelingen op de koopwoningmarkt.

Nog steeds een bovengemiddeld herstel in het marktsegment van appartementen

Gedurende het gehele jaar 2023 is er een relatief sterkere toename te zien in het op kwartaalbasis verkochte aantal appartementen (+39,5%), in vergelijking met gemiddelde stijging van 27,7% voor de verkochte grondgebonden woningen, zo blijkt uit de verkoopgegevens van de NVM. In het vierde kwartaal van 2023 blijken er 3.200 appartementen meer te zijn verkocht, dan in het eerste kwartaal van dat jaar. Deze toegenomen dynamiek in het marktsegment van appartementen gaat samen met een sterker koopgedrag onder jongere huishoudens. De verruiming van de maximale leencapaciteit en licht opwaartse beweging van de verkoopprijzen hebben, in combinatie met de in de tweede helft van 2022 gedaalde koopprijzen, juist weer de jongere potentiële kopers getriggerd om tot kopen over te gaan. Daarnaast blijken particuliere beleggers in de laatste kwartalen minder actief te zijn op de koopwoningmarkt (als gevolg van de recente koopprijsdaling en de ingevoerde fiscale aanslag in box 3), waardoor de concurrentie voor koopstarters is afgenomen in met name de grotere steden.

Figuur 9 Aandeel toegekende hypotheeklen naar leeftijdsklasse hypotheekgever, op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2020 – 4^e kwartaal 2023



Bron: HDN, 2024

Een versterkt koopgedrag van jongere huishoudens is ook terug te zien in de verdeling naar leeftijdsklasse van het aantal toegekende hypotheeklen, zoals die door HDN worden geregistreerd (zie figuur 9). Terwijl het totaal aantal toegekende hypotheeklen per kwartaal gedurende 2023 met ongeveer 11% is gestegen, is deze toename onder de huishoudens tot 30 jaar aanzienlijk groter (+27%). Daardoor neemt ook het aandeel van jongeren in het totaal aantal toegekende hypotheeklen licht toe van 18% tot 20%.

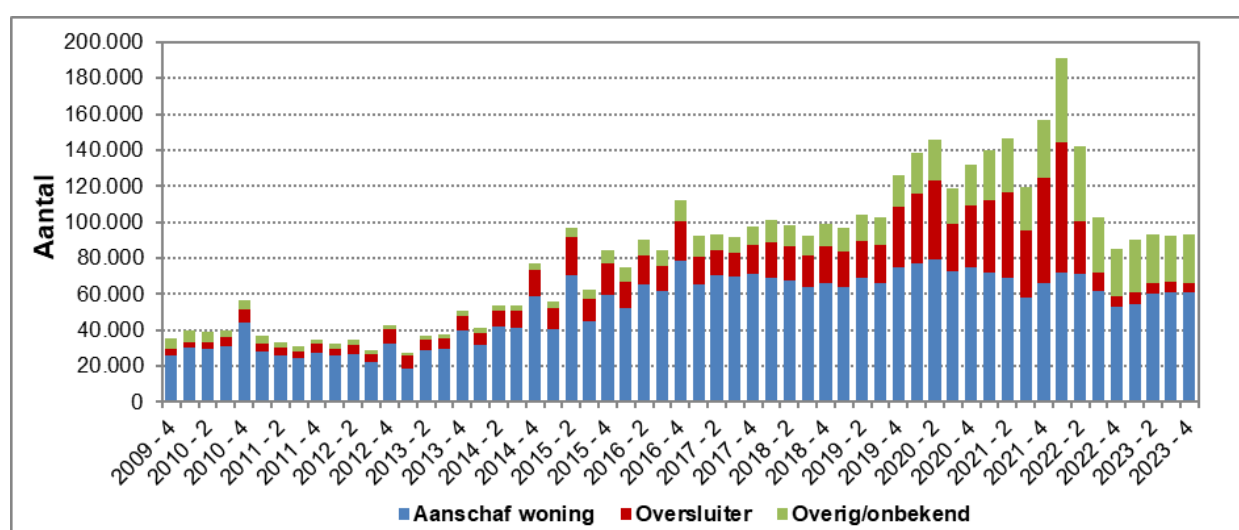
Een relatief sterkere groei van het aantal verkochte appartementen en van het aandeel jongere huishoudens (veelal toch starters op de koopwoningmarkt) onder de kopers zorgen wel voor relatief kortere ketens van verkochte woningen. Hierin schuilt ook een gedeeltelijke verklaring voor het feit, dat het te koop staand woningaanbod in de bestaande voorraad niet is toegenomen in de afgelopen kwartalen. Dit zorgt natuurlijk ook voor een nog krappere koopwoningmarkt en grotere onderlinge concurrentie voor potentiële kopers in de komende kwartalen.

Hypotheekmarkt oogt zeer stabiel

Aantal hypotheekaanvragen stabiel op circa 93.000 per kwartaal

De koopwoningmarkt en de hypotheekmarkt zijn in Nederland sterk aan elkaar gerelateerd, al was dat verband gedurende de periode 2020-2021 minder goed zichtbaar. Een sterke toename van met name het aantal aanvragen voor oversluitingen van bestaande hypotheek zorgde er in die periode voor, dat het aantal hypotheekaanvragen (geregistreerd door HDN) per kwartaal het aantal woningtransacties ver overtrof (zie figuur 10). Met het stijgen van de hypotheekrente in de eerste helft van 2022 en het temporiseren van de kooprijstijging vanaf medio 2022 is de hypotheekmarkt in dit opzicht weer genormaliseerd.

Figuur 10 Aantal hypotheekaanvragen naar type aanvrager, op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2009 – 4^e kwartaal 2023



Bron: HDN, 2024

Het totaal aantal hypotheekaanvragen komt voor het derde opeenvolgende kwartaal uit op bijna 93.000 aanvragen (zie figuur 10). Dezelfde ontwikkeling is terug te zien bij de 'reguliere' hypotheekaanvragen voor de aanschaf van een woning (door starters én doorstromers). Van alle 92.800 aanvragen in het vierde kwartaal van 2023 blijkt dan ook twee derde gekoppeld te zijn aan de aanschaf van een woning. Het aandeel van de starters binnen deze reguliere aanvragen bedraagt daarbij wederom iets meer dan de helft (54%).

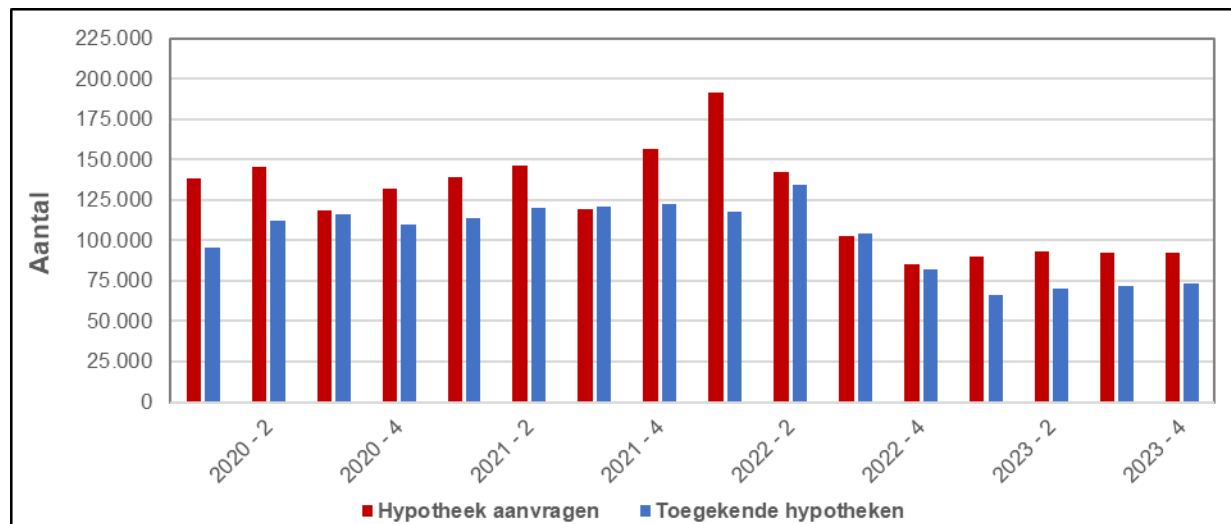
Uit de verdeling van alle hypotheekoffertes naar leeftijd van de aanvrager blijkt, dat het aandeel van de jongere huishoudens na een stijging gedurende zes opeenvolgende kwartalen, nu stabiliseert. In het vierde kwartaal van 2023 behoort 36% van de aanvragers tot de jongste leeftijdsklasse. Daarmee is het aandeel jongere hypotheekaanvragers echter nog niet terug op het niveau van 2013 en eerder, toen tijdens de kredietcrisis bijna de helft van de potentiële kopers jonger dan 35 jaar was.

Aantal toegekende hypotheek bevestigt lichte afname dynamiek op de koopwoningmarkt in 2023

De minimale stijging van het aantal hypotheekaanvragen in de eerste kwartalen van 2023 vertaalt zich in een lichte toename van de feitelijk afgesloten hypotheek, die via het datasysteem van HDN worden verwerkt. Het totaal aantal toegekende hypotheek loopt op van bijna 66.200 in het eerste kwartaal naar

73.600 in het vierde kwartaal van 2023 (zie figuur 11). In het laatste kwartaal van 2023 blijkt de toename van aantal toegekende hypotheek nog maar circa 2% te bedragen.

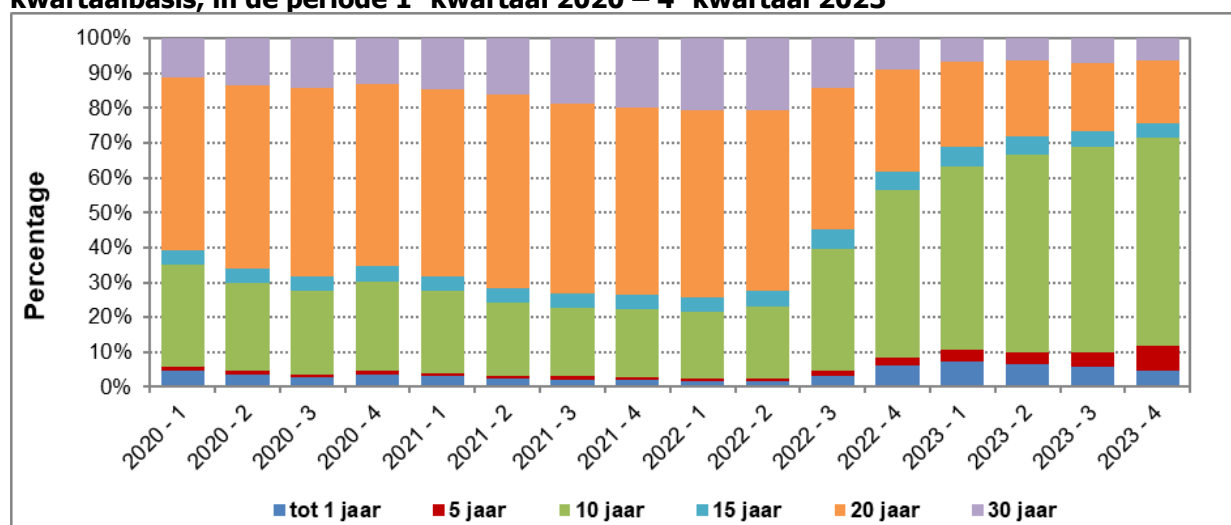
Figuur 11 Aantal hypotheekaanvragen en toegekende hypotheek op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2020 – 4^e kwartaal 2023



Bron: HDN, 2024

Ook wanneer alleen de toegekende hypotheek voor de aanschaf van een woning in ogenschouw wordt genomen, blijkt het aantal hypotheek in 2023 ongeveer 8% lager uit te komen dan in 2022 (respectievelijk 185.200 en 201.100 hypotheek). Dit beeld komt overeen met de hiervoor geconstateerde stabilisatie van het aantal verkochte woningen in de bestaande woningvoorraad. Het vertrouwen onder de woonconsumenten neemt weliswaar weer toe, maar door de enorme krapte op de koopwoningmarkt blijven veel potentiële kopers in de oriëntatiefase hangen. Men komt nog niet toe aan het informeren naar de hypotheekmogelijkheden!

Figuur 12 Aandeel toegekende hypotheek naar rentevaste periode van de hypotheek, op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2020 – 4^e kwartaal 2023



Bron: HDN, 2023

Uit de informatie over de feitelijk afgesloten hypotheek, zoals die via het datasysteem van HDN zijn verwerkt, blijkt dat consumenten ook andere keuzes maken ten aanzien van de rentevaste periode van de

hypotheek (zie figuur 12). De zeer lage hypotheekrente in de jaren 2019-2021 was voor veel woningkopers (tot wel 75%) een reden om een lange rentevaste periode (langer dan 20 of 30 jaar) te kiezen. De sterk gestegen hypotheekrente in 2022 heeft ook deze keuze van de woonconsument fors beïnvloed. Het aandeel toegekende hypotheekrenten met een rentevaste periode van 20 jaar of langer daalt van 75% in het eerste kwartaal van 2022 naar circa 24% in het vierde kwartaal van 2023; ondanks het feit dat de huidige hypotheekrente historisch gezien nog steeds laag genoemd kan worden. De woonconsument blijkt minder zeker van zijn zaak, nu de hypotheekrente en koopprijzen zich anders gaan ontwikkelen dan in de voorgaande jaren.

Trends in hypotheekvoorwaarden in vierde kwartaal van 2023¹

Ontwikkelingen op de woningmarkt hebben invloed op de keuze die consumenten maken voor een hypotheekproduct. De voorkeur voor bepaalde hypotheekvoorwaarden verandert daarom in de tijd. Figuur 13 geeft de belangrijkste veranderingen in hypotheekvoorwaarden in het vierde kwartaal van 2023 weer.

Figuur 13 Verschuivingen in hypotheekvoorwaarden ten opzichte van het voorlaatste kwartaal op basis van de adviessoftware van De Hypotheekshop-adviseurs, vierde kwartaal 2023

| Nr. | %-punt | Grootste stijgers | %-punt | Grootste dalers |
|-----|--------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | +3,0% | Geldt er dagrente? (= laagste van rente in rente-aanbod en rente op passeerdatum) | -0,8% | Is het mogelijk te lenen voor een consumptief bestedingsdoel / in box 3? (bijv. aanvulling op het inkomen, auto, caravan, tweede woning). |
| 2. | +0,8% | Rentevoorstel in 2023 o.b.v. (NHG-)normen 2024 al mogelijk? (dual toetsen) | -0,3% | Wanneer is een verstrekking o.b.v. de WOZ mogelijk? |
| 3. | +0,3% | Welk deel van de lening mag jaarlijks vergoedingsvrij / boetevrij worden afgelost? | -0,3% | Is financiering van een recreatiewoning mogelijk? |
| 4. | +0,3% | Uiterste datum compleet dossier voor een bindende offerte in 2023? (passeren in 2024) | -0,3% | Niet-NHG: is een hypotheek mogelijk voor een startend zelfstandig ondernemer, < 3 jaar actief? |
| 5. | +0,3% | Is een verhuis-/meeneemregeling van toepassing? | -0,2% | Is een samenlevingsvorm binnen familieverband toegestaan? (in een reguliere woning). |

Bron: De Hypotheekshop, 2024

Herstel huizenprijzen, hypotheekrente daalt

Hoewel er vanaf het voorjaar een voorzichtig herstel te zien was in de huizenprijzen, duurde het tot het najaar voordat dit resulteerde in een jaar-op-jaar stijging. Het werd in de loop van het jaar steeds gebruikelijker om meer dan de vraagprijs te bieden (overbieden) en zonder financieringsvoorbehoud te bieden. Met de stijging van de huizenprijzen is de kans groter geworden dat de verkoop van een oude woning meer oplevert dan aanvankelijk ingeschat, waarbij het overschot bij een deel van de geldverstrekkers boetevrij mag worden afgelost op de nieuwe hypotheek.

Ongeveer 60% van alle doorstromers maakt gebruik van de verhuisregeling, ook wel bekend als de meeneemhypotheek, waarbij ze hun huidige lage hypotheekrente behouden bij de aankoop van een nieuwe woning. In de andere gevallen is de resterende renteperiode te kort om mee te nemen, passen de voorwaarden niet, of is de huidige geldverstrekker niet gunstig geprijsd voor de aanvullende hypotheek.

De grootste stijging in het vierde kwartaal werd beïnvloed door de dalende hypotheekrente. Bij de 'dagrente' krijgt de huizenkoper na het passeren van de akte de laagste rente van de aangeboden rente of de rentestand op de passeerdatum. Dit kan aantrekkelijk zijn als de hypotheekrente na het uitbrengen van de voorlopige offerte verder daalt.

Duaal toetsen

Jaarlijks worden de nieuwe normen voor Nationale Hypotheek Garantie (NHG) en de normen van het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (Nibud) uiterlijk op 1 november bekendgemaakt. Dit is van groot belang voor hypotheekadviseurs, geldverstrekkers en huizenkopers. Aangezien een hypotheektraject doorgaans 4 tot 6 weken in beslag neemt, hebben de meeste huizenkopers na deze datum te maken met de nieuwe regelgeving. Het sluitstuk van een hypotheekaanvraag is het definitieve (bindende) aanbod, dat bepaalt welke leennormen van toepassing zijn: die van 2023 of die van 2024. Sommige geldverstrekkers hebben de nieuwe leennormen al begin december in hun systemen ingebouwd en kunnen vanaf dat moment voorlopige offertes uitbrengen op basis van de nieuwe regels. Wel moet de definitieve offerte in het nieuwe jaar worden uitgebracht.

Kopers die nog willen profiteren van de oude leennormen, hebben dus een bindend aanbod in 2023 nodig. Zij dienen hun hypotheekdossier tijdig bij de geldverstrekker aan te leveren, zodat het nog in het oude jaar kan worden afgehandeld.

Uitgelicht: leennormen 2024

Per 1 januari 2024 zijn de nieuwe leennormen in werking getreden. In het oog springt de verhoging van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG)-grens naar 435.000 euro. Als de koper verduurzamings-maatregelen meefinanciert, is dat zelfs mogelijk tot een bedrag van 461.100 euro. Duurzaamheid is ook een belangrijke factor bij de inkomenstoetsing voor hypotheekleningen zonder NHG, waarbij huizenkopers met energiezuinige woningen in 2024 de mogelijkheid hebben om iets hogere hypotheekbedragen te lenen. Bij een energielabel C of D bedraagt het extra bedrag 5.000 euro terwijl bij het hoogste label (A+++) de maximale hypotheek met 50.000 euro kan toenemen. Daarnaast is er bij label A+++ en lager extra leenruimte beschikbaar, volledig te besteden aan verduurzaming.

Verder zijn er aanpassingen voor alleenstaanden, de toetsing van studieschulden, en het Individueel Keuzebudget (IKB). Alleenstaanden met een jaarinkomen van minimaal 28.000 euro krijgen een verruiming van de leencapaciteit. Voor studieschulden wordt voortaan gekeken naar de wettelijke maandtermijn. Deze kan hoger zijn dan de werkelijke betalingsverplichting. Bij steeds meer bedrijven ontvang je als werknemer een IKB, dat flexibel besteed kan worden aan secundaire arbeidsvoorwaarden. Bij bepaalde financiers kan het IKB meetellen als inkomen voor hypotheekaanvragen, mits het onvoorwaardelijk in de arbeidsvoorwaarden staat, niet winstafhankelijk is, alleen in geld uitgekeerd kan worden, en geen specifieke doelbestemming heeft. Er bestaat nog wel veel onduidelijkheid rond de gewijzigde toetsing van studieschulden en het keuzebudget bij hypotheekadviseurs en geldverstrekkers.

¹ Deze informatie is aangedragen door De Hypotheekshop. De Hypotheekshop is één van de labels van Ingage Franchise, met ruim 260 aangesloten onafhankelijke financieel advieskantoren, en onderdeel van Ingage Group.

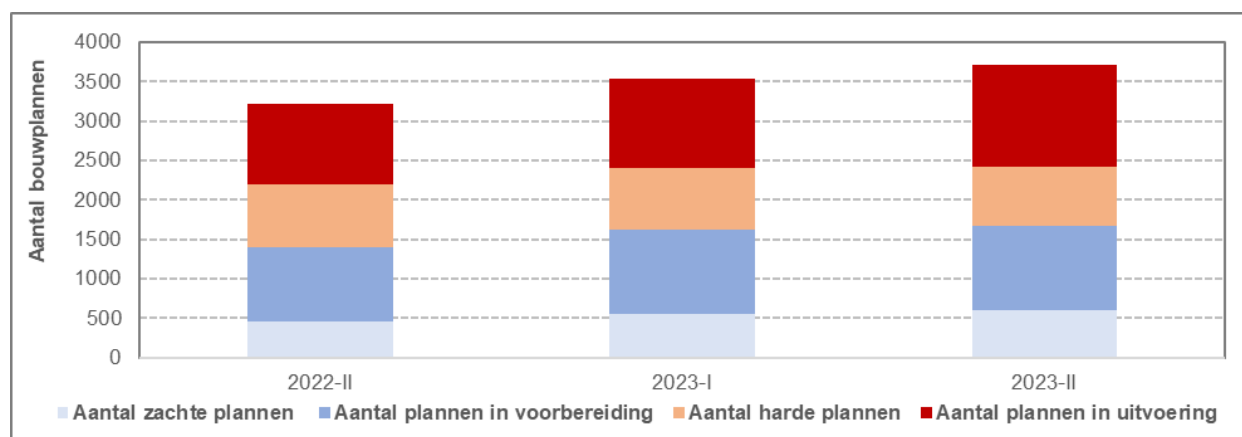
Problemen op de nieuwbouwmarkt blijven onverminderd bestaan

Zoals bekend is de dynamiek op de markt van bestaande koopwoningen voor een deel afhankelijk van het aanbod van koopwoningen op de nieuwbouwmarkt. Nieuwbouwwoningen zijn relatief duur en worden daardoor relatief vaak gekocht door huishoudens, die al eigenaarbewoners zijn en die daarmee de start vormen van een verhuisketen in de bestaande woningvoorraad. Minder transacties op de nieuwbouwmarkt, resulteert dus met enige vertraging ook in minder transacties op de markt van bestaande koopwoningen. Het dalend aantal doorstromers dat hun huidige woning in de bestaande woningvoorraad te koop zet en waardoor de krapte op de markt van bestaande koopwoningen zeer groot blijft, wordt voor een deel dus veroorzaakt door de ontwikkelingen op de markt voor nieuwbouw koopwoningen. En die blijken nog steeds niet erg rooskleurig te zijn.

Geplande woningbouwprojecten in Nederland nu ook in beeld

In deze kwartaalrapportage wordt voor het eerst inzicht gegeven in de reeds bestaande woningbouwplannen, de kraamkamer voor de toekomstige woningbouw. Sinds anderhalf jaar zijn er namelijk door Locatus verzamelde gegevens beschikbaar per gemeente van alle bestaande bouwplannen voor minimaal 50 woningen; waarbij het kan gaan om eerste ideeën (zachte plannen) tot in uitvoering zijnde woningbouw. Uit deze gegevens blijkt het totaal aantal bouwplannen in het afgelopen anderhalf jaar gestaag te zijn opgelopen van 3.200 naar 3.700 plannen (zie figuur 14). Daarbij is de toename gedurende de tweede helft van 2023 (+5%) echter half zo groot als in de periode daarvoor (+10%). In de laatste zes maanden zijn er in Nederland meer plannen in uitvoering (van ruim 1.100 naar bijna 1.300 plannen), maar is het aantal harde plannen (waarvan de hele juridische en beleidsprocedure is doorlopen) juist iets kleiner geworden. Daarnaast zijn er circa 50 zachte plannen, eerste ideeën, bijgekomen.

Figuur 14 Het aantal nieuwbouwplannen (van minimaal 50 woningen) naar fase in de planvorming, op halfjaarbasis, in de periode 2^e helft 2022 – 2^e helft 2023

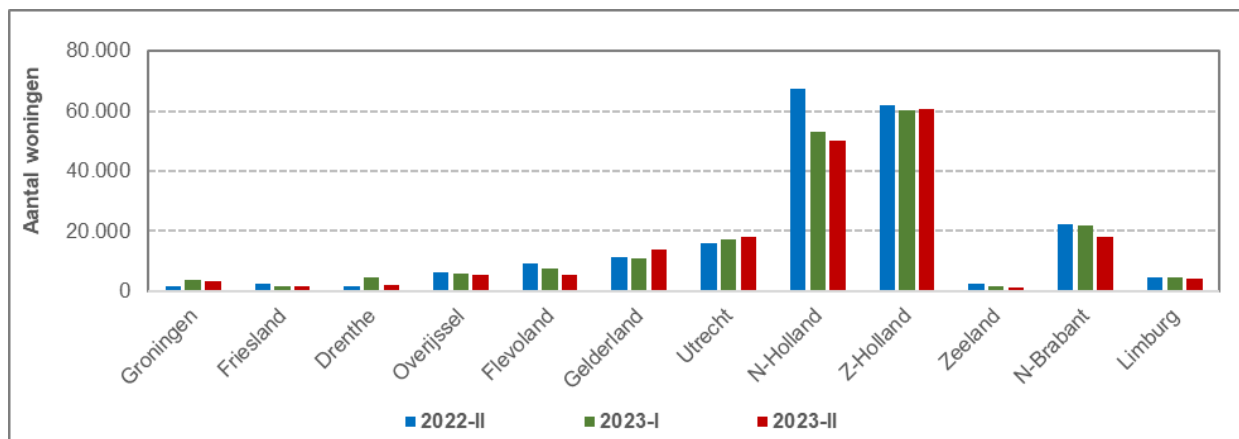


Bron: Locatus, 2024

In de eerste fasen van de planvorming voor woningbouw zijn specifieke gegevens en aantallen woningen veelal nog zeer fluïde. Bij de plannen die in uitvoering zijn, is voor de woningen meestal al een bouwvergunning verstrekt. Om inzicht te krijgen in het aantal woningen dat over een jaar of drie a vier opgeleverd gaat worden, kan daarom het beste op de harde plannen ingezoomd worden. Het aantal woningen in harde plannen blijkt in het afgelopen anderhalf jaar met 11% teruggelopen te zijn: van bijna 206.400 naar circa 183.300 woningen. De verschillen in het aantal woningen en het verloop in de tijd zijn echter groot per provincie (zie figuur 15). Verreweg het meest woningen in harde plannen zijn gesitueerd in Zuid-Holland en Noord-Holland, op gepaste afstand gevolgd door Noord-Brabant en Utrecht. In Noord-Holland en in mindere mate Noord-Brabant blijkt het aantal in de tijd af te nemen, terwijl in Zuid-Holland

het aantal woningen in harde plannen stabiel blijft en in Utrecht zelfs licht oploopt. In relatieve zin neemt het aantal op termijn te verwachten nieuwbouwwoningen echter het sterkst af in Zeeland, Flevoland en Friesland (respectievelijk -51%, -44% en -35%).

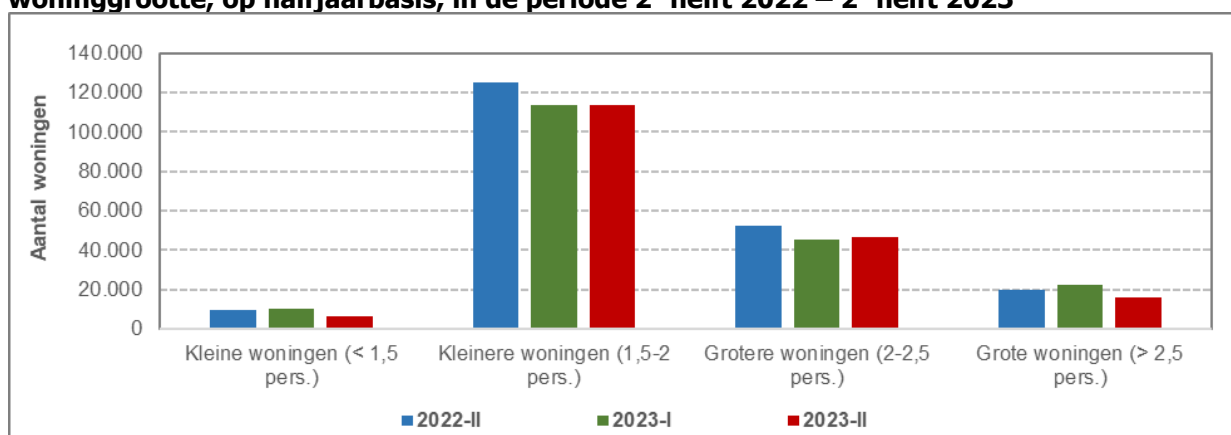
Figuur 15 Het aantal woningen in harde nieuwbouwplannen (van minimaal 50 woningen) naar provincie, op halfjaarbasis, in de periode 2^e helft 2022 – 2^e helft 2023



Bron: Locatus, 2024

Verder blijkt uit de gegevens van Locatus dat circa 80% van alle woningen in harde nieuwbouwplannen wordt ontwikkeld op binnenstedelijke locaties; de overige bijna 20% is gepland op uitleglocaties. Daarnaast valt 60% in de klasse 'kleinere woningen' (ingeschat op gebruik door 1,5 tot 2 personen) en nog eens 5% behoort tot de 'kleine woningen'. Rond de 10% van alle woningen in de harde nieuwbouwplannen wordt gecategoriseerd als 'grote woningen' (meer dan 2,5 personen). In deze verhouding naar woninggrootte is in de afgelopen anderhalf jaar weinig veranderd (zie figuur 16).

Figuur 16 Het aantal woningen in harde nieuwbouwplannen (van minimaal 50 woningen) naar woninggrootte, op halfjaarbasis, in de periode 2^e helft 2022 – 2^e helft 2023



Bron: Locatus, 2024

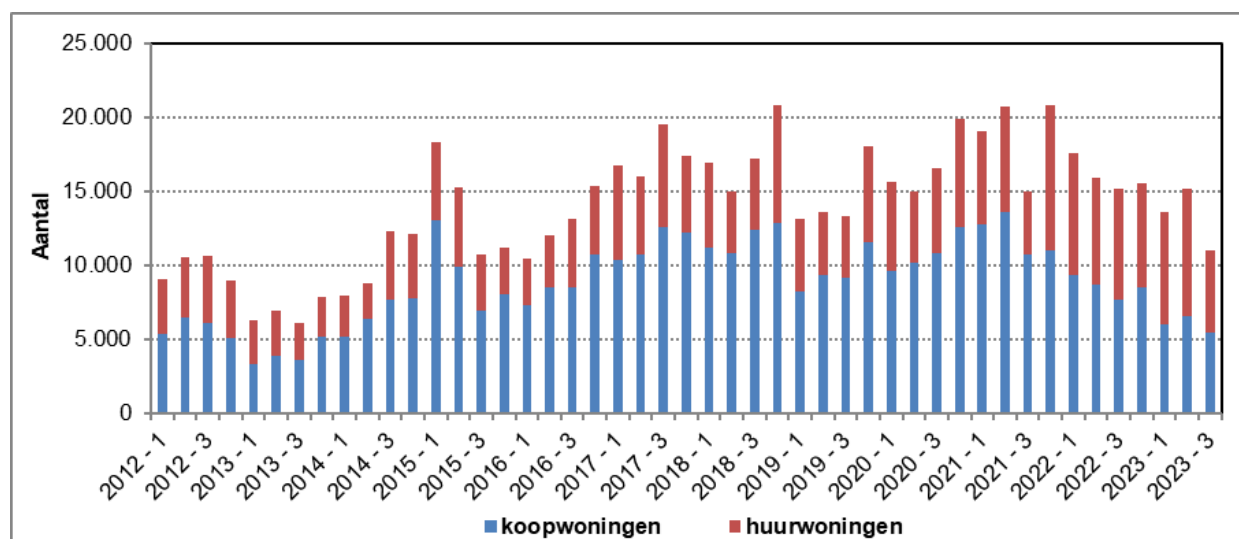
Aantal verleende bouwvergunningen voor koopwoningen lijkt nu te stabiliseren

Vanuit de praktijk worden al langere tijd dezelfde bedreigingen voor de woningbouwproductie genoemd. Nog steeds spelen het gebrek aan bouwmaterialen, de gestegen bouwkosten en het tekort aan personeel in zowel de bouwsector als bij de overheid, de nieuwbouwmarkt parten. Alle beleidsdoelen en -plannen van de rijksoverheid en alle bouwafspraken tussen Rijk en gemeenten (woondeals) zorgen vooralsnog niet voor een ommezwaai in de koopsector. Wel kan de aangekondigde Startbouwimpuls waarvoor 300 miljoen

euro beschikbaar is in de eerste helft van 2024 wellicht tot enig herstel leiden. Hiervoor is vastgesteld dat het aantal (grotere) nieuwbouwplannen in uitvoering in ieder geval is opgelopen.

Het aantal nieuwbouwoopwoningen waarvoor een bouwvergunning is verleend, heeft sinds medio 2021 tot begin 2023 een duidelijk dalende trend laten zien, maar leek in de eerste helft van 2023 enigszins te stabiliseren. Het aantal bouwvergunningen voor koopwoningen (ruim 5.400 woningen) blijkt in het derde kwartaal van 2023 echter toch weer iets lager uit te komen dan in het voorliggende kwartaal (zie figuur 17). Het blijft dus voornamelijk onduidelijk of de terugval in het aantal verleende bouwvergunningen voor koopwoningen definitief is gekeerd of niet. Ook is er nog steeds sprake van een in perspectief gezien beperkt aantal bouwvergunningen, zodat het woningaanbod op de markt van nieuwbouwoopwoningen ook in de komende twee jaar historisch laag zal blijven.

Figuur 17 Het aantal nieuwe woningen waarvoor een bouwvergunning is verleend naar eigendomsverhouding (CBS), op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2012 – 3^e kwartaal 2023



Bron: CBS, Statline, 2024

Voor een deel loopt de productie van huurwoningen natuurlijk tegen dezelfde problemen aan als die bij koopwoningen. Daarnaast zijn particuliere beleggers ook terughoudender op de huurwoningmarkt, door exploitatieproblemen bij geplande en op te starten nieuwbouwprojecten. Deze problemen zijn het gevolg van hogere investeringskosten door de sterk stijgende kapitaalmarktrente en door de aankondigde huurregulering in het middensegment. Het aantal verleende vergunningen voor huurwoningen laat daarom eveneens een dalende trend zien vanaf begin 2022 (zie figuur 17). In de eerste helft van 2023 neemt het aantal vergunningen afgegeven voor nieuwe huurwoningen toch weer gestaag toe tot ruim 8.700 vergunningen in het tweede kwartaal van 2023. Maar in het derde kwartaal van 2023 daalt ook dit aantal fors naar ruim 5.700 vergunningen; een afname van 35% ten opzichte van het voorliggende kwartaal.

Het totaal aantal vergunning voor nieuwbouwwoningen (koop en huur) komt daarmee op circa 11.300 in dit meest recente kwartaal. Dit is een daling met -27% ten opzichte van zowel het aantal vergunningen in het vorige kwartaal als in hetzelfde kwartaal van 2022. Daarmee wordt het niveau van eind 2015 geëvenaard en zeker geen bouwspurt opgestart. Hierin is wel een parallel te ontdekken met de terugloop van het aantal woningbouwplannen in voorbereiding en het aantal 'harde' nieuwbouwplannen.

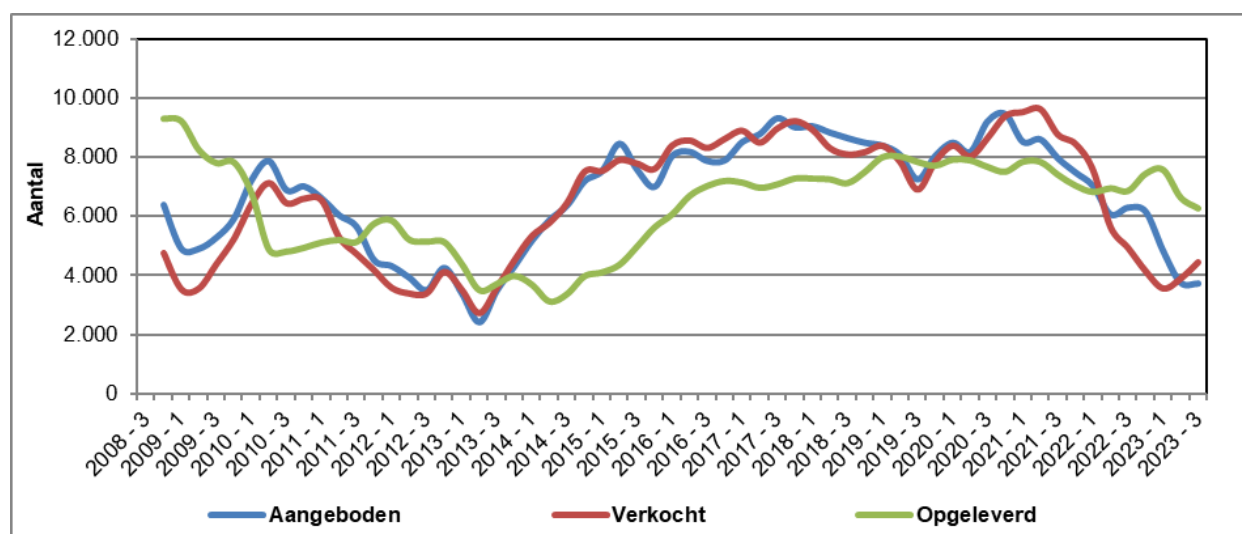
Vrije val in aanbod van nieuwbouw koopwoningen voorbij?

De grootste problemen op de markt van nieuwbouw koopwoningen lagen in eerste instantie meer aan de aanbodkant, maar in de tweede helft van 2022 en begin 2023 begon ook de vraagkant te haperen. Door de dalende koopprijzen en de stijgende hypotheekrente nam het vertrouwen in de koopwoningmarkt duidelijk af onder woonconsumenten. De hoge stand van de korte hypotheekrente verhoogde, in combinatie met de lange bouwproces, ook de kosten van de overbruggingskredieten in sterke mate, waardoor potentiële kopers alsnog afhaken. Daardoor is ook het animo om een nieuwbouwwoning te kopen sterk onder druk komen te staan. Het verkoop- en productieproces op de markt van nieuwbouw koopwoningen neemt namelijk een behoorlijke tijd in beslag, waarin omstandigheden (snel) kunnen wijzigen. In dat proces worden de volgende vier fasen doorlopen: woningen worden achtereenvolgens aangeboden, verkocht, gebouwd en opgeleverd. Het begin van dit proces, het aanbod en de verkoop van nieuwe woningen, blijkt al sinds eind 2020 steeds meer onder druk te staan. In de eerste kwartalen van 2023 lijkt er mogelijk een nieuwe periode aan te breken.

Het aantal nieuw aangeboden koopwoningen blijkt namelijk min of meer te stabiliseren rond de 3.500 woningen in de eerste drie kwartalen van 2023. Daarmee lijkt een einde gekomen aan de dalende trend sinds het derde kwartaal van 2020 (zie figuur 18). Het aanbod van nieuwe koopwoningen op kwartaalbasis is wel met 65% gekrompen in de afgelopen drie jaar en heeft inmiddels het niveau van de eerste helft van 2013 bereikt. Een verdere terugval is haast niet mogelijk, al zijn de meest recente cijfers nog geen zekerheid voor het aanbreken van een nieuwe periode.

De ontwikkeling van het aantal verkochte nieuwboukoopwoningen hangt natuurlijk sterk samen met de forse terugval van het aanbod van nieuwbouw koopwoningen. Het aantal verkopen is daarbij teruggezakkt van bijna 9.900 woningen in het tweede kwartaal van 2021 naar circa 3.300 woningen in het eerste kwartaal van 2023; een daling van -67% (zie figuur 18). In het tweede en derde kwartaal van 2023 trekt het aantal verkochte nieuwbouwwoningen voor het eerst weer iets aan. In het derde kwartaal van 2023 komt dit aantal uit op circa 4.500 woningen. Het is echter ook hier nog te vroeg om over een nieuwe fase te spreken.

Figuur 18 Het aantal nieuw aangeboden, verkochte en opgeleverde nieuwbouw koopwoningen (2 maanden voortschrijdend), op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2005 – 3^e kwartaal 2023



Bron: WoningbouwersNL/NEPROM/TU Delft-MBE, Monitor Nieuwe Woningen, 2023

Na een korte opleving van het (voortschrijdend) aantal opgeleverde koopwoningen tussen medio 2022 en medio 2023 is er in de twee recente kwartalen weer een duidelijke daling waar te nemen (zie figuur 18). In de voorliggende jaren was de daling van het aantal opgeleverde woningen geringer dan bij het aanbod en de verkoop, omdat er ook nog woningen uit de 'pijplijn' van eerder verkochte woningen vrij kwamen. De daling in het tweede en derde kwartaal van 2023 (-17%) is wel fors te noemen en mogelijk het gevolg van de hogere (versnelde) oplevering van woningen in de kwartalen ervoor.

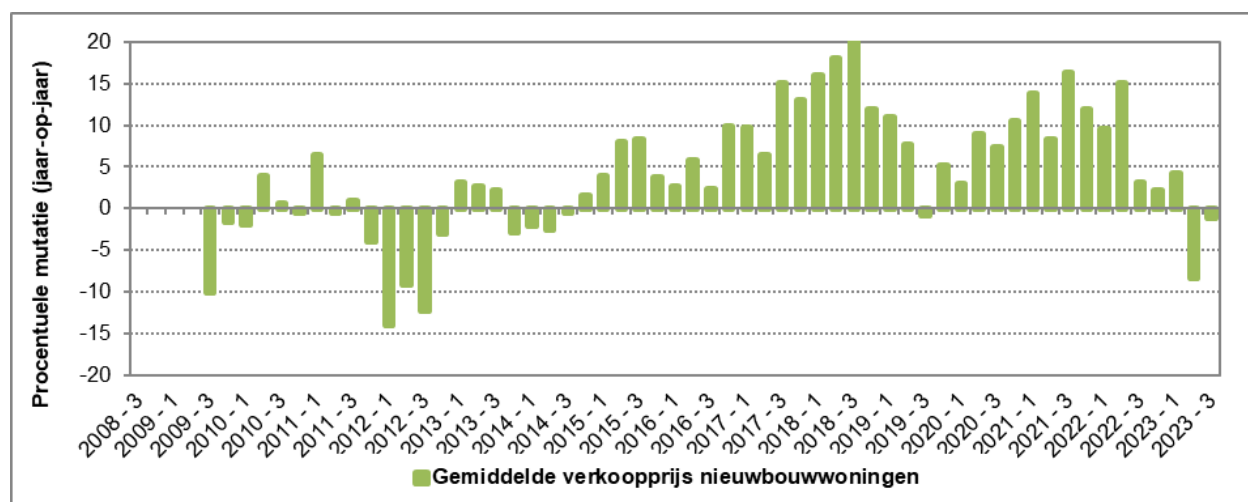
Koopprijzen voor nieuwbouw woningen beginnen ook te dalen

De prijsontwikkeling in de bestaande woningvoorraad geeft onder normale omstandigheden, met een lichte vertraging, richting aan de prijsontwikkeling op de nieuwbouwmarkt. De (forse) stijging van de mediane verkoopprijs op de markt van bestaande koopwoningen gedurende de tweede helft van 2020 en in 2021, is dan ook terug te zien in de procentuele jaarmutatatie van de verkoopprijzen voor nieuwbouwwoningen in 2021 en begin 2022 (zie figuur 19).

Andersom is de samenhang tussen beide woningmarkten ook waar te nemen in figuur 19. De stagnerende en dalende koopprijzen van bestaande koopwoningen gedurende het jaar 2022, werken vanaf medio 2022 ook door in de koopprijsontwikkeling op de nieuwbouwmarkt. De jaar-op-jaar koopprijsmutataties van nieuwbouwwoningen komen duidelijk lager uit in de laatste twee kwartalen van 2022 en het eerste kwartaal van 2023, dan in de periode daarvoor. In het tweede en derde kwartaal van 2023 is er zelfs sprake van een (forse) prijsdaling met respectievelijk -8,3% en -1,2% ten opzichte van een jaar geleden. Daarin is met name de uitval van de vraag naar duurere nieuwbouw koopwoningen te herkennen.

De gemiddelde prijs van verkochte nieuwe woningen bedraagt in het derde kwartaal van 2023 circa €488.100 en stijgt daarmee wel weer ten opzichte van het voorliggende kwartaal (+3,1%). Dit maakt de te verwachten koopprijsontwikkeling op de nieuwbouwmarkt nog meer onduidelijk dan op de markt van bestaande koopwoningen.

Figuur 19 De procentuele jaarmutatatie van de gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 3^e kwartaal 2023



Bron: WoningbouwersNL/NEPROM/TU Delft-MBE, Monitor Nieuwe Woningen, 2023

Ondersteuning op de koopwoningmarkt

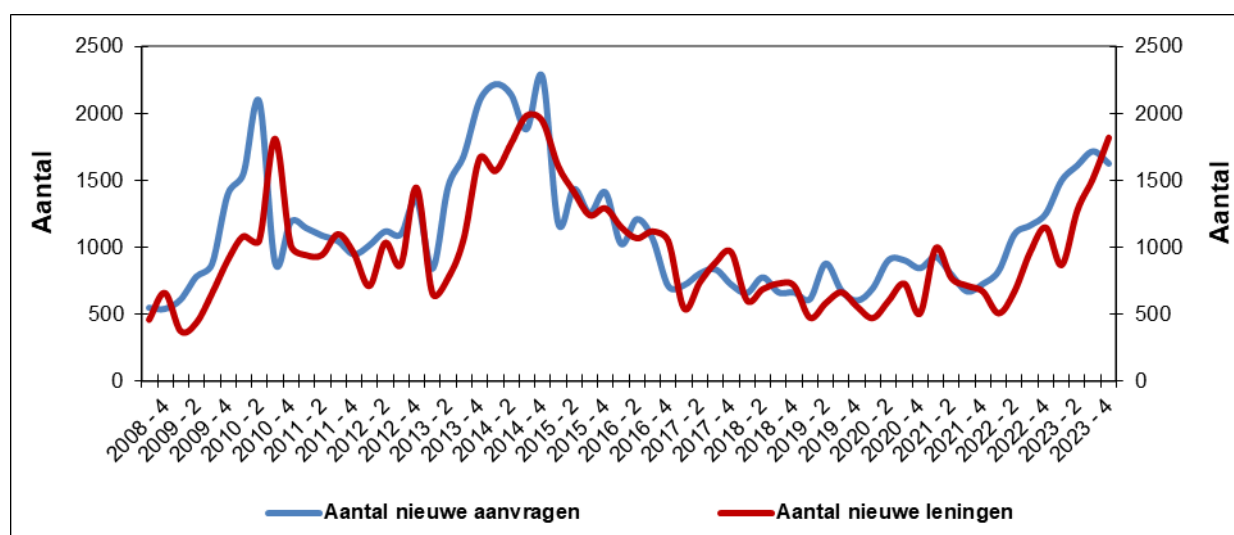
Aantal verleende Startersleningen loopt snel op

De positie van potentiële starters op de koopwoningmarkt staat in veel debatten centraal, waardoor er de laatste jaren ook weer in toenemende mate aandacht is voor de vraagondersteuning voor deze groep woonconsumenten. Het verstrekken van Startersleningen aan starters op de koopwoningmarkt is een van deze mogelijke instrumenten om die ondersteuning vorm te geven.

Het aantal door SVn ontvangen aanvragen van Startersleningen zit sinds eind 2021 weer behoorlijk in de lift en blijkt in die periode bijna te zijn verdriedubbeld (zie figuur 20). In de praktijk blijkt dat gemeenten door de enorme kooprijfstijgingen in het jaar 2021 en begin 2022 een meer actief beleid zijn gaan voeren op dit punt en in hun regelingen meer aansluiting zoeken bij de NHG-grenzen. Eind 2023 verstrekken inmiddels 264 gemeenten Starters-leningen (medio 2018 waren dat nog 234 gemeenten). In de tweede helft van 2022 en de eerste helft van 2023 hebben de neerwaartse prijscorrecties van koopwoningen eraan bijgedragen, dat meer potentiële koopstarters de mogelijkheid van een Starterslening zijn gaan verkennen en benutten. Een iets groter deel van de te koop staande woningen kwam binnen het financiële bereik van jongere huishoudens met een aanvulling van een dergelijke lening. Daarnaast werden potentiële doorstromers en met name beleggers op de koopwoningmarkt minder actief, waardoor de concurrentiepositie voor starters verbeterde.

Het aantal aanvragen voor een Starterslening stijgt daarmee gedurende acht kwartalen fors en komt daarbij uit op ruim 1.700 aanvragen in het derde kwartaal van 2023. In het laatste kwartaal van 2023 treedt er weer een zekere stabilisatie op in de aanvragen; waarschijnlijk als gevolg van de weer oplopende kooprijzen.

Figuur 20 Totaal aantal aangevraagde en verleende Startersleningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 4^e kwartaal 2023



Bron: SVn, 2024

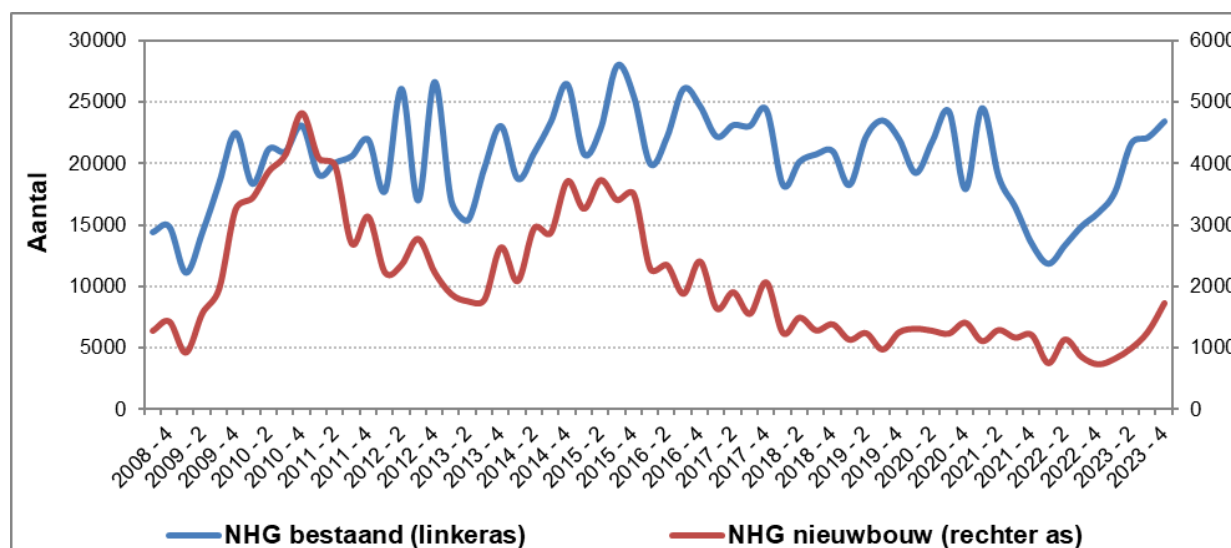
Het aantal nieuw verstrekte Startersleningen volgt met een lichte vertraging globaal dezelfde trend als die bij de aanvragen. Het aantal verstrekte Startersleningen laat vanaf begin 2022 eveneens een sterk opwaartse trend zien van circa 500 in het eerste kwartaal van 2022 naar ruim 1.800 leningen in het vierde kwartaal van 2023 (zie figuur 20). De plotselinge dip in het eerste kwartaal van 2023 (ruim 850 leningen) is het gevolg van het seizoenspatroon, zoals dat ook in eerdere jaren in meer of mindere sterke mate is te herkennen.

Volgens de SVn houden meerdere gemeenten binnen hun regeling een hogere kooprijsgrens aan, als gevolg van de tot 2022 stijgende woningprijzen en de verhoogde NHG-grens. Het gemiddelde bedrag van de nieuw verstrekte Starterslening is gedurende de periode 2019-2021 dan ook opgelopen tot bijna €34.000. In 2022 stabiliseert het gemiddeld bedrag op dat niveau, waarna er gedurende 2023 weer een licht opwaartse beweging is tot €35.400 in het vierde kwartaal. Circa 60% van alle nieuw verstrekte leningen in het vierde kwartaal van 2023 komt boven de €30.000 uit, tegenover 26% in het begin van 2019.

Relatief meer nieuwe woningbezitters met NHG

Een andere vorm van vraagondersteuning op de koopwoningmarkt, die een breder bereik heeft dan alleen de koopstarters, betreft het verstrekken van hypotheekleningen met een Nationale Hypotheek Garantie. Een hypotheek met NHG geeft de koper meer zekerheid (geen restschuld) bij een gedwongen verkoop in de toekomst en geeft ook een kleine korting op de hypotheekrente. Er geldt een maximale kostengrens voor de te verkrijgen NHG-garantie. In de afgelopen jaren is steeds per 1 januari de maximale kostengrens voor een hypotheek met NHG verhoogd van € 245.000 (in 2017) naar € 405.000 in 2023. De methodiek is sinds januari 2021 aangepast en wordt jaarlijks geactualiseerd. Per 1 januari 2023 wordt gerekend met de gemiddelde koopsom van de laatste 39 maanden met een correctiefactor van +6 procent. Als gevolg hiervan volgt NHG de prijsstijging van de koopwoningmarkt met iets meer vertraging dan in de oude methodiek.

Figuur 21 Aantal nieuw verstrekte hypotheekleningen met NHG voor bestaande koopwoningen en voor nieuwbouw koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 2^e kwartaal 2013 – 4^e kwartaal 2023



Bron: NHG, 2024

Jarenlang werden er per kwartaal tussen de 20.000 en 25.000 hypotheekleningen met een NHG verstrekt voor koopwoningen in de bestaande woningvoorraad. Vanaf het tweede kwartaal van 2021 neemt dit aantal echter gestaag af gedurende vier kwartalen van bijna 25.000 naar circa 12.000 hypotheekleningen met NHG. Vanaf het tweede kwartaal van 2022 neemt het aantal nieuw verstrekte NHG-garanties op kwartaalbasis echter weer snel toe naar ruim 23.400 garanties in het vierde kwartaal van 2023 (zie figuur 21). Deze stijgende trend in het laatste anderhalf jaar is mede het gevolg van iets meer aanbod van te koop staande woningen in het minder dure prijssegment, die qua koopprijs ook weer iets vaker onder de NHG-grens

blijven. Ook het feit dat een toenemend aantal kopers weer kiest voor een financiering zonder een aflossingsvrije hypotheek (een voorwaarde om recht te hebben op NHG), kan hierbij zeker een rol spelen.

Het aantal verstrekte hypotheeken met NHG voor nieuwbouw koopwoningen zit vanaf eind 2015 tot eind 2018 in een dalende trend, waarna er een periode met een zekere stabilisatie aanbreekt met gemiddeld maar zo'n 1000 hypotheeken per kwartaal (zie figuur 21). Het aanbod nieuwbouwwoningen in het prijssegment tot de maximale kostengrens voor een NHG-garantie was in veel woningmarktgebieden natuurlijk ook zeer beperkt. Daarbij speelde de (sterke) prijsstijging van nieuwbouwwoningen en de grote nadruk op nieuwbouw in de duurere prijssegmenten een rol. Gedurende het jaar 2023 loopt het aantal hypotheeken met NHG ook op deze deelmarkt weer gestaag op tot ruim 1.700 hypotheeken in het vierde kwartaal. Daarin is natuurlijk het effect van de prijscorrectie op de nieuwbouwmarkt in het tweede en derde kwartaal van 2023 te herkennen. En wellicht ook wat meer herontwikkeling van nieuwbouwplanning naar kleinere, minder dure koopwoningen.

Toekomstige ontwikkelingen op de kortere termijn

De ontwikkelingen op de Nederlandse koopwoningmarkt voor de kortere termijn hangen nog steeds vooral van de volgende drie aspecten af: de ontwikkeling van de mondiale economie als gevolg van internationale spanningen, de maximale leencapaciteit en de omvang van de nieuwbouwproductie.

De oorlog in Oekraïne en het conflict tussen Israël en de Palestijnen duren helaas nog steeds voort. Daardoor functioneert de wereldeconomie nog steeds niet optimaal, met aanhoudende hoge prijzen voor brandstoffen, grondstoffen, materialen en producten als gevolg. Desondanks zien we het vertrouwen onder de woonconsumenten in de algemene economie en in de koopwoningmarkt toch weer toenemen in het afgelopen half jaar. De gunstigere economische omstandigheden in Nederland van het afgelopen jaar (hogere inkomens, lagere inflatie, stabilisatie van de kapitaal- en hypotheekrentes) hebben het sentiment onder de huishoudens toch weten te keren; ondanks alle onzekerheden verderop in de wereld.

De maximale leencapaciteit is zoals bekend in de eerste drie kwartalen van 2023 gemiddeld flink toegenomen voor met name huishoudens met een middelhoog of hoog inkomen. De forse stijging van de huishoudeninkomens hebben daarbij het negatieve effect van een licht stijgende hypotheekrente namelijk ruimschoots gecompenseerd. Voor het komend jaar zal de inkomensstijging gemiddeld veel beperkter zijn dan in het afgelopen jaar en een substantiële daling van de hypotheekrente is het komende half jaar ook nog niet te verwachten. Een stabilisatie van de gemiddelde maximale leencapaciteit lijkt daarom het meest gunstige scenario voor de komende kwartalen. Wellicht ontstaat er in de tweede helft van 2024, wanneer de centrale banken hun beleidsrente verlagen, weer ruimte voor een verlaging van de hypotheekrente. Vanaf begin 2024 kan wel een iets hogere hypotheek worden verkregen voor koopwoningen met een hoger energielabel (D-label of hoger) en die extra ruimte neemt sterk toe voor woningen met een zeer gunstige energieprestatie. Maar de maximale leencapaciteit voor koopwoningen met een lager energielabel wordt juist iets beperkter. Deze verandering in de hypotheekvoorwaarden kan natuurlijk een stimulans zijn voor de vraag naar nieuwbouw woningen, die per definitie zeer gunstige energieprestaties leveren. Maar aan de andere kant worden hierdoor de mogelijkheden voor (koop)starters juist beperkt. Zij zijn namelijk veelal aangewezen op woningen uit het goedkopere marktsegment, die vaak ook een lager energielabel hebben. Dit kan op termijn tot een grotere differentiatie in prijsontwikkelingen leiden tussen de verschillende woningmarktsegmenten en tussen verschillende woningmarktgebieden.

De grootste bedreiging voor de dynamiek op de markt van bestaande koopwoningen (en daarmee voor de hypotheekmarkt) vormt nog steeds de huidige woningbouwproductie van koopwoningen, die nu al bijna drie jaar sterk onder druk staat. En ook de vooruitzichten voor de komende twee tot drie jaar blijven weinig

rooskleurig, als we het huidig aantal woningbouwplannen en verleende bouwvergunningen in ogenschouw nemen.

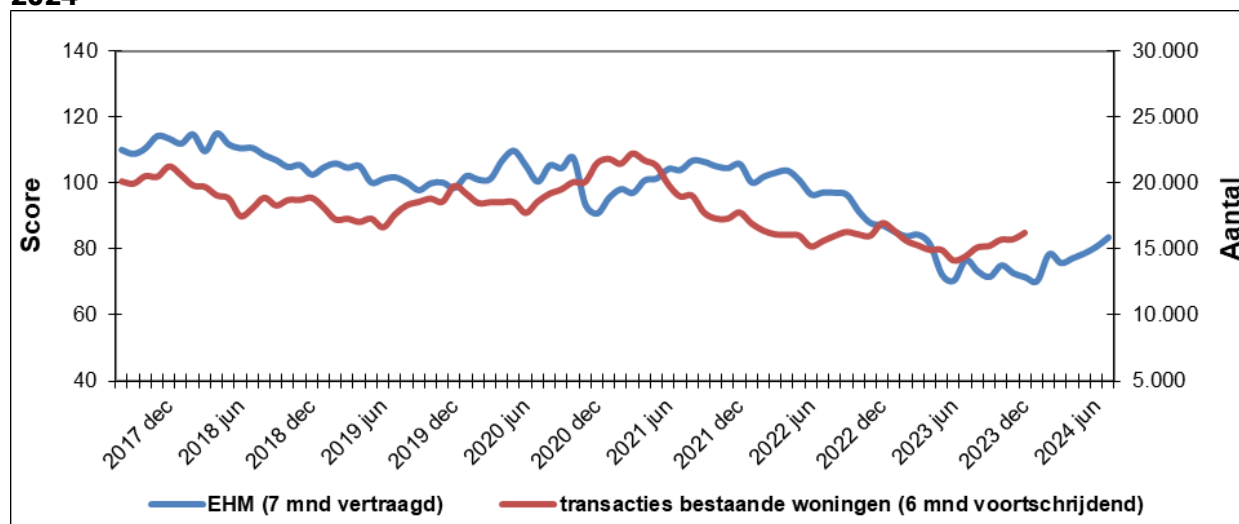
Nieuwbouwwoningen vormen de start van een verhuisketen in de bestaande woningvoorraad. De daling van het aantal verkochte woningen op de nieuwbouwmakrt in de afgelopen jaren, leidt gedurende 2023 al tot minder doorstroming vanuit de bestaande woningvoorraad. Daardoor komt er natuurlijk ook minder aanbod vrij in de koopsector en wordt de dynamiek op de koopsector steeds meer afhankelijk van de verkoop van huurwoningen en van mogelijke woningmarktverlating (door verhuizingen naar een intramurale instelling of overlijden). Dit laatste zal vooralsnog niet sterk in omvang toenemen, zodat meer en passend nieuwbouwaanbod het enige antwoord lijkt om de koopwoningmarkt beter te laten functioneren. De door de minister van Wonen vastgelegde regionale Woondeals en de ingevoerde Woningbouwimpuls (WBI) leiden voorlopig nog niet tot de gewenste bouwvolumes. Daarom zal er nog extra ingezet moeten worden op het bouwen van een flexibele schil voor de acute woningvraag én op bouwen voor de doorstroming vanuit de bestaande koopwoningvoorraad.

Verwachte aantallen hypothekeken en transacties in het komende kwartaal

Gegeven het seizoenspatroon is normaal te verwachten dat het aantal nieuw afgesloten hypothekeken in het eerste kwartaal van 2024 lager uitkomt dan in het vierde kwartaal van 2023. Gezien de stabilisatie van het aantal nieuwe hypotheekaanvragen in het vierde kwartaal van 2023, zal de daling mogelijk iets sterker zijn dan in de voorliggende jaren. Het aantal nieuw afgesloten hypothekeken in het eerste kwartaal van 2024 zal naar verwachting uitkomen op ongeveer 70.000 hypothekeken.

Gezien het seizoenspatroon dat de koopwoningmarkt normaliter kenmerkt, is het te verwachten dat het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in het eerste kwartaal van 2024 lager zal uitkomen dan in het vierde kwartaal van 2023. Door met name de stagnatie van het nieuwbouwaanbod en het beperkte aanbod te koop staande woningen in de bestaande voorraad, zal deze daling mogelijk iets sterker zijn dan in de voorgaande jaren. Het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in het eerste kwartaal van 2024 kan daarbij uitkomen op circa 30.000 woningen.

Figuur 22 De samenhang tussen het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad en de score op de Eigen Huis Marktindicator, op maandbasis, in de periode augustus 2017 – juli 2024



Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2024; VEI, Eigen Huis Marktindicator, 2024

De ontwikkeling van de Eigen Huis Marktindicator (zeven maanden vertraagd) en de ontwikkeling van het aantal transacties van bestaande koopwoningen hebben normaal gesproken een hoge correlatie (de

correlatiecoëfficiënt is 0.87; zie figuur 22). De periode tussen september 2020 en september 2021 vormt hierop een uitzondering. Gegeven het normale seizoenpatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt, is een beperkte stijging te verwachten van het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad in het eerste kwartaal van 2024 ten opzichte van het voorliggende kwartaal. Hier liggen daarom ongeveer 41.000 à 42.000 transacties in de lijn der verwachting.

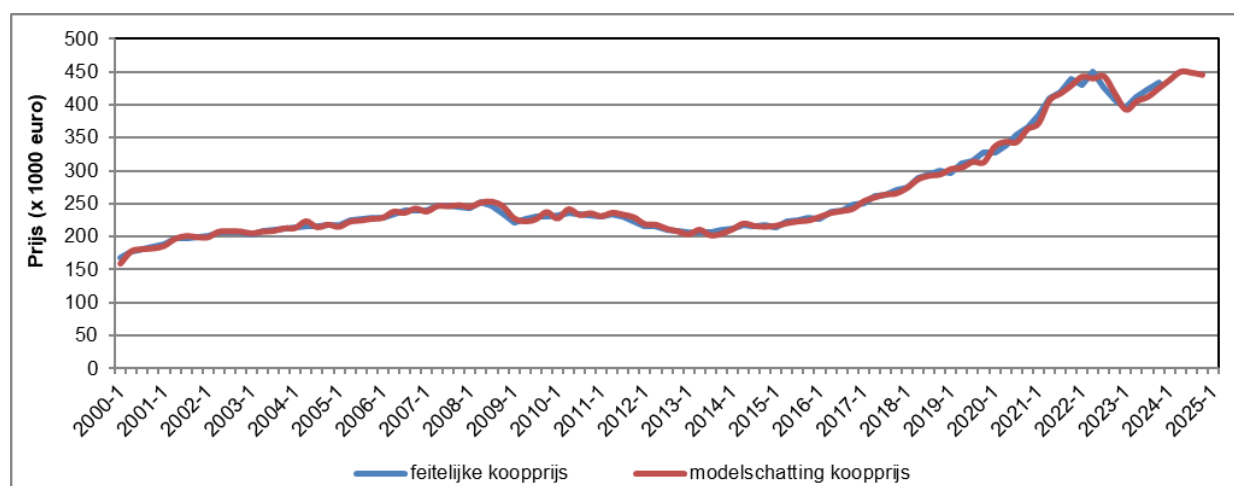
De ontwikkeling van de Marktindicator en de ontwikkeling van het aantal verkopen op de nieuwbouwmarkt hebben normaal gesproken eveneens een hoge correlatie. Deze samenhang wordt de laatste jaren echter wel verstoord door de bestaande problemen aan de aanbodkant van de nieuwbouwmarkt. Gegeven het normale seizoenspatroon, waarbij het aantal transacties in het tweede en vierde kwartaal hoger uitkomt dan in het voorliggende kwartaal, maar ook rekening houdend met het stabiliserend aanbod van nieuwboukoopwoningen, zal het aantal verkochte nieuwe koopwoningen in het vierde kwartaal van 2023 uit kunnen komen op circa 5.000 woningen.

Gemiddelde koopprijs in Nederland stijgt licht in eerste helft 2024

Op basis van de modelvergelijking van het kooprijksmodel van de TU Delft over de periode 1971 – vierde kwartaal 2023, de te verwachten stabilisering van de hypotheekrente, de te verwachte lichte stijging van de huishoudeninkomens en het beperkte woningaanbod in de bestaande woningvoorraad én op de nieuwbouwmarkt, verwachten we dat er een lichte stijging van de gemiddelde nominale koopprijs (tussen de +2,0% en +3,0%) zal zijn waar te nemen in de eerste twee kwartalen van 2024 ten opzichte van het voorliggende kwartaal.

Gezien een te verwachten daling van de hypotheekrente in de tweede helft van 2024, de beperkte inkomensstijging van huishoudens in 2024, de beteugeling van de inflatie en de aanhoudende vraagdruk op de woningmarkt, is in de loop van de tweede helft van 2024 een verdere stijging van de kooprijksontwikkeling mogelijk (zie figuur 23). Veel hangt echter af van de ontwikkeling van de kapitaalmarktrente en de daar aan verbonden hypotheekrente. In het geval dat de gemiddelde hypotheekrente het komend jaar onverwacht toch nog een procent verder zou oplopen, zou dat kunnen leiden tot opnieuw een daling van de kooprijzen voor woningen in de tweede helft van 2024.

Figuur 23 De gerealiseerde en geschatte gemiddelde verkoopprijs (nominaal), op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2000 – 4^e kwartaal 2024



Bron: TU Delft-MBE, 2023

Een procentuele mutatie van de mediane verkoopprijs van circa +2% à +3% voor het eerste kwartaal van 2024 ligt in de lijn der verwachting ten opzichte van het voorliggende kwartaal; vertaald naar de PBK zou dat een stijging tussen de 1,0% en 1,5% in dit kwartaal kunnen betekenen.

MBE – Management in the Built Environment

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

Telefoon: +31 (0)15 278 41 59

E-mail: MBE-bk@tudelft.nl

www.mbe.bk.tudelft.nl