



Monitor Koopwoningmarkt

2^e kwartaal 2023

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

Harry Boumeester

augustus 2023

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

MBE – TU Delft
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
Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM
Stichting BKR
Vereniging Eigen Huis
Meso Onderzoek

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

© Copyright 2023 by MBE – Management in the Built Environment

Ontwikkeling koopwoningmarkt past binnen normaal seizoenspatroon

De begin deze maand in de media gemelde "opleving" van de koopwoningmarkt in het tweede kwartaal van 2023 past netjes in het seizoenspatroon, dat de koopwoningmarkt normaliter volgt. Het kan daarom nog niet gezien worden als de definitieve ommekeer van de huidige correctie op de koopwoningmarkt. Er zijn wel aanwijzingen dat een vrije val van transacties en prijzen niet is te verwachten in de komende maanden.

De mediane verkoopprijs (gepresenteerd door de NVM) ontwikkelt zich normaal gesproken altijd iets gunstiger in het tweede en vierde kwartaal dan in het voorliggende kwartaal. De stijging in het tweede kwartaal van 2023 (+2,8% ten opzichte van het voorliggende kwartaal) past dus na de daling (-3,1%) van de mediane verkoopprijs in het vorige kwartaal. De Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) loopt 2 tot 3 maanden achter op de NVM cijfers en kent een tegengesteld seizoenspatroon. De iets sterkere daling in het tweede kwartaal ten opzichte van het eerste kwartaal van 2023 (respectievelijk -1,9% en -1,6%) is dus (deels) een seizoeneffect. Ten opzichte van een jaar geleden nemen zowel de mediane verkoopprijs, als de PBK wel wederom duidelijk af in het tweede kwartaal van 2023.

Het aantal door de NVM geregistreerde verkopen (ruim 34.100 woningen) komt in het tweede kwartaal van 2023 hoger uit dan in het voorliggende kwartaal (+19,8%). Ook de door het Kadaster geregistreerde 44.500 transacties betekent een stijging van 10% ten opzichte van het voorliggende kwartaal. Beide ontwikkelingen passen echter in het normale seizoenspatroon. In vergelijking met tweede kwartaal in 2022 liggen zowel het aantal verkochte woningen, als de transacties van woningen op een lager niveau (respectievelijk -5,4% en -6,1%).

Eén zwaluw maakt nog geen zomer, maar er zijn wel onderliggende signalen die de gedachte versterken, dat een groeiend animo en een ommekeer in de prijsontwikkeling op de koopwoningmarkt op korte termijn mogelijk is. Zo neemt de krapte op de koopwoningmarkt in de eerste helft van 2023 weer iets toe en durven eigenaar-bewoners hun woning ook weer vaker te koop te zetten. Het vertrouwen van de woonconsumenten in de koopwoningmarkt is nog wel negatief, maar zakt niet verder weg. Het vertrouwen in de algemene economie is al aan de weg omhoog bezig. Door de fors stijgende huishoudeninkomens neemt inmiddels ook de maximale leencapaciteit gemiddeld genomen weer duidelijk toe. De daling van de leencapaciteit in 2022, blijkt in de eerste twee kwartalen van 2023 met name voor de hogere inkomens ruimschoots ingelopen te zijn. In combinatie met de enorme woningvraag, als gevolg van de toegenomen bevolkingsgroei, vormen deze ontwikkelingen een sterke basis voor herstel van de koopwoningmarkt.

Koopstarters vormen in absolute aantallen een vrij constante groep onder de huishoudens die een hypotheek hebben aangevraagd (30.000 tot 35.000 huishoudens), of die een woning hebben gekocht (22.000 tot 28.000 huishoudens per kwartaal). Niet onlogisch, want zonder starters zouden er ook aanzienlijk minder doorstromers op de koopwoningmarkt zijn. In de tweede helft van 2022 en begin 2023 is de positie van potentiële starters relatief verbeterd, door de lichte kooprijdsdaling en de minder ongunstige ontwikkeling van de maximale leencapaciteit voor huishoudens met een lager of middel hoog inkomen. De beschikbaarheid en toegankelijkheid van woningen is daardoor verbeterd, waardoor jongeren zich weer meer

op de koopwoningmarkt oriënteren. Op de hypotheekmarkt is dit terug te zien in het oplopend aandeel jongeren onder de hypotheekaanvragen (van 29% naar 36%), een groeiend aandeel hypotheeken met NHG garantie bij transacties in de bestaande woningvoorraad (van 28% naar 49%) en een stijging van het aantal aanvragen voor Startersleningen (van 1.100 naar 1.600 aanvragen).

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 ruim twee jaar sterk onder druk staat. En ook de vooruitzichten voor de komende twee tot drie jaar zijn ronduit slecht.

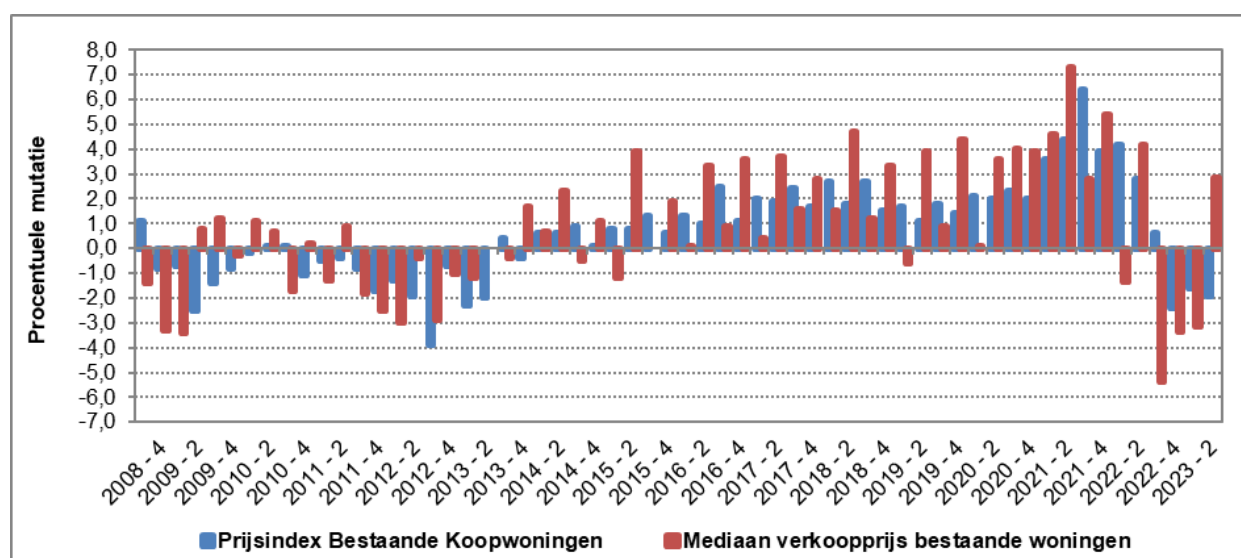
Nieuwbouwwoningen vormen de start van een verhuisketen in de bestaande woningvoorraad, zodat minder transacties op de nieuwbouwmarkt met enige vertraging ook resulteert in minder transacties op de markt van bestaande koopwoningen. Daarbij zal niet alleen het aantal doorstromers binnen de bestaande woningvoorraad afnemen, maar komt er ook minder aanbod vrij voor potentiële starters in de koopsector.

Dit blijkt uit de gegevens in de tweeënveertigste Monitor Koopwoningmarkt (tweede kwartaal 2023).

Koopprijsontwikkeling is overeenkomstig het seizoenspatroon

Nadat de mediane verkoopprijs (zoals geregistreerd door de NVM) drie kwartalen op rij was gedaald, is in het tweede kwartaal van 2023 een stijging (+2,8% ten opzichte van het eerste kwartaal) vastgesteld. Daardoor ontstaat natuurlijk de vraag of de koopwoningmarkt weer in een nieuwe fase terecht is gekomen. De ervaring uit eerdere jaren leert echter dat de koopprijsontwikkeling in het tweede kwartaal vrijwel altijd duidelijk positiever is dan in het voorliggende en het erop volgende kwartaal (zie figuur 1).

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^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2023



Bron: CBS, Statline, 2023; NVM, Woningmarktcijfers, 2023

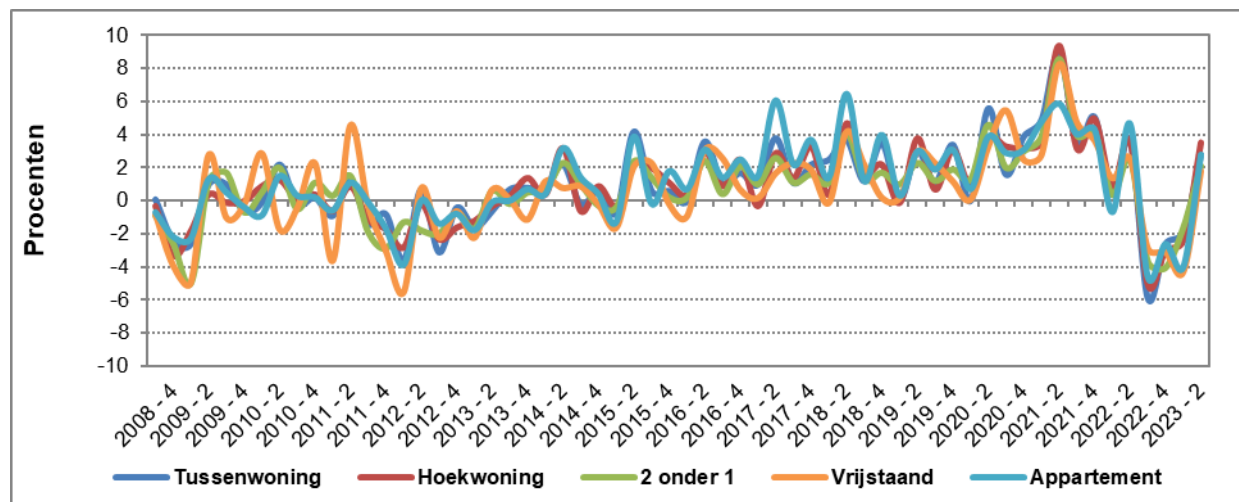
Volgens het normale seizoenspatroon in de kooprijmsmutaties kent de mediane verkoopprijs in het eerste en derde kwartaal steeds een iets minder gunstigere prijsstijging, dan in het tweede en vierde kwartaal. Hoewel het verschil in prijmsmutatie (-3,1% versus +2,8%) deze keer wel iets groter is dan in voorgaande jaren, is het dus nog te vroeg om al van een mogelijke nieuwe fase te spreken. Het derde kwartaal zal hier meer duidelijkheid in brengen. Per saldo is de mediane verkoopprijs in de afgelopen vier kwartalen bijna 9% gedaald en bedraagt in het tweede kwartaal van 2023 inmiddels €410.000; duidelijk lager dan de top in het tweede kwartaal van 2022 (€451.000).

Volgens het normale seizoenspatroon in de kooprijmsmutaties 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. In de gegevens van het Kadaster en het CBS over de PBK is in het tweede kwartaal van 2023 voor het derde opeenvolgende kwartaal een geringe daling waar te nemen, zo is te zien in figuur 1. De PBK neemt in het tweede kwartaal van 2023 met -1,9% af ten opzichte van het eerste kwartaal van 2023 en scoort daarmee inderdaad iets ongunstiger dan in het eerste kwartaal (-1,6%). Naast het seizoenseffect is hier ook zeker nog geen duidelijke aanwijzing te vinden voor een andere fase op de koopwoningmarkt.

Ontwikkelingen verkoopprijzen per woningtype bevestigen het huidige seizoenspatroon

Wanneer wordt gecorrigeerd voor de woninggrootte van de verkochte woningen, blijkt de vierkante meterprijs per woningtype eveneens in alle segmenten te zijn toegenomen in het tweede kwartaal van 2023. In figuur 2 is daarbij ook weer duidelijk het seizoenspatroon in de kooprijmsmutaties te herkennen en het lijkt daarom nog wat te vroeg om ook komend kwartaal een positieve kooprijmsmutatie te verwachten. Het wordt daarom spannend of ook het derde kwartaal positief zal uitpakken.

Figuur 2 De procentuele mutatie van de mediane verkoopprijs per m2 naar woningtypen, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 2e kwartaal 2023



Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2023

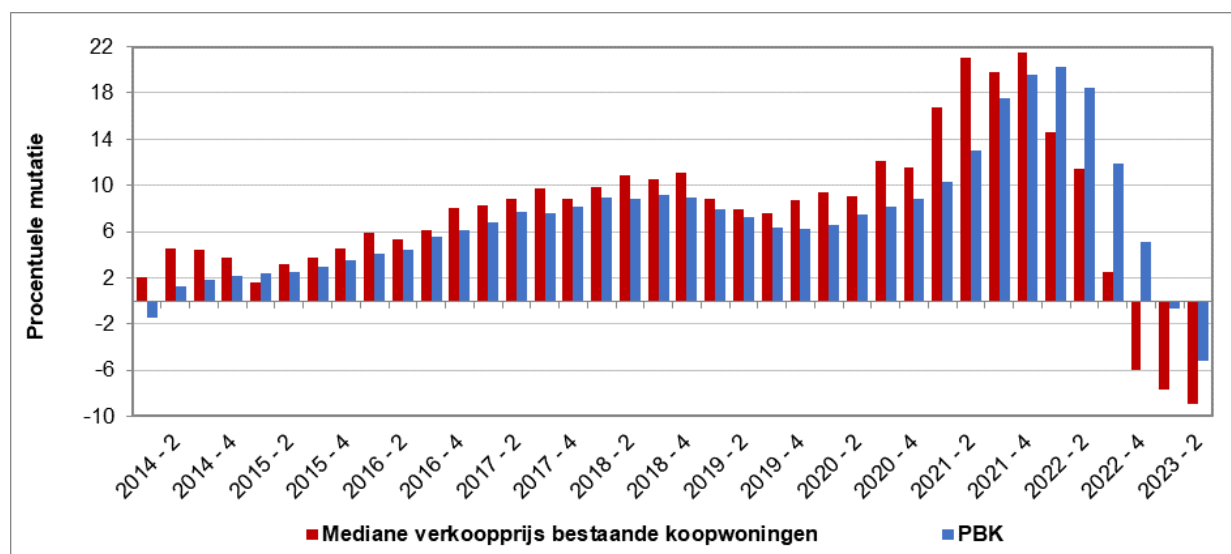
Uit de gegevens van de NVM blijkt wel dat de prijsstijging in het tweede kwartaal van 2023 bij de vrijstaande woningen en 2-onder-1-kap woningen (respectievelijk +1,8% en +2,1%) geringer is geweest dan bij de woningtypen in de lagere prijsklassen, zoals de appartementen, tussenwoningen en hoekwoningen (respectievelijk +2,8%, +2,8% en +3,5%). Omdat het aantal vierkante meters een belangrijk kwaliteitskenmerk is, kan worden vastgesteld dat de prijskwaliteitsverhouding binnen alle marktsegmenten weer ietsjes ongunstiger is geworden.

Jaar-op-jaar mutaties van de koopprijzen geven een ander beeld

Uit de jaar-op-jaar mutaties van zowel de mediane verkoopprijs als de PBK blijkt, dat de prijsontwikkeling op de Nederlandse koopwoningmarkt zich eerder nog steeds in een minder gunstige fase verkeerd (zie figuur 3). De mediane verkoopprijs laat al vanaf begin 2022 steeds minder extreme prijsstijgingen zien dan gedurende 2021. In het vierde kwartaal van 2022 is de prijsmutatie op jaarbasis voor het eerst zelfs negatief (-6,0%); een ervaring die zich in het derde kwartaal van 2013 voor het laatst heeft voor gedaan. De meest recente gegevens laten een nog duidelijkere neerwaartse bijstelling van de mediane verkoopprijs zien: -7,7% en -8,9% in respectievelijk het eerste en tweede kwartaal van 2023.

Zoals gezegd ligt het registratiemoment van de PBK over het algemeen enkele maanden na de koopovereenkomst (en wordt bij het berekenen van de PBK nauwkeuriger gecorrigeerd voor kwaliteitsverschillen in de verkopen), waardoor de ontwikkeling van PBK met enige afstand volgt op die van de mediane verkoopprijs. Ook de jaar-op-jaar mutatie van de PBK blijkt vanaf het tweede kwartaal van 2022 steeds lager uit te komen (zie figuur 3). In het eerste kwartaal van 2023 komt deze jaar-op-jaar mutatie voor het eerst sinds negen jaar dan toch licht negatief uit met -0,7%; gevolgd door een daling met 5,2% in het tweede kwartaal van 2023.

Figuur 3 De procentuele jaarmutatie van de mediane verkoopprijs bestaande woningen (NVM) en de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (Kadaster/CBS), op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2014 – 2^e kwartaal 2023



Bron: CBS, Statline, 2023; NVM, Woningmarktcijfers, 2023

Verkoop bestaande koopwoningen past eveneens in seizoenspatroon

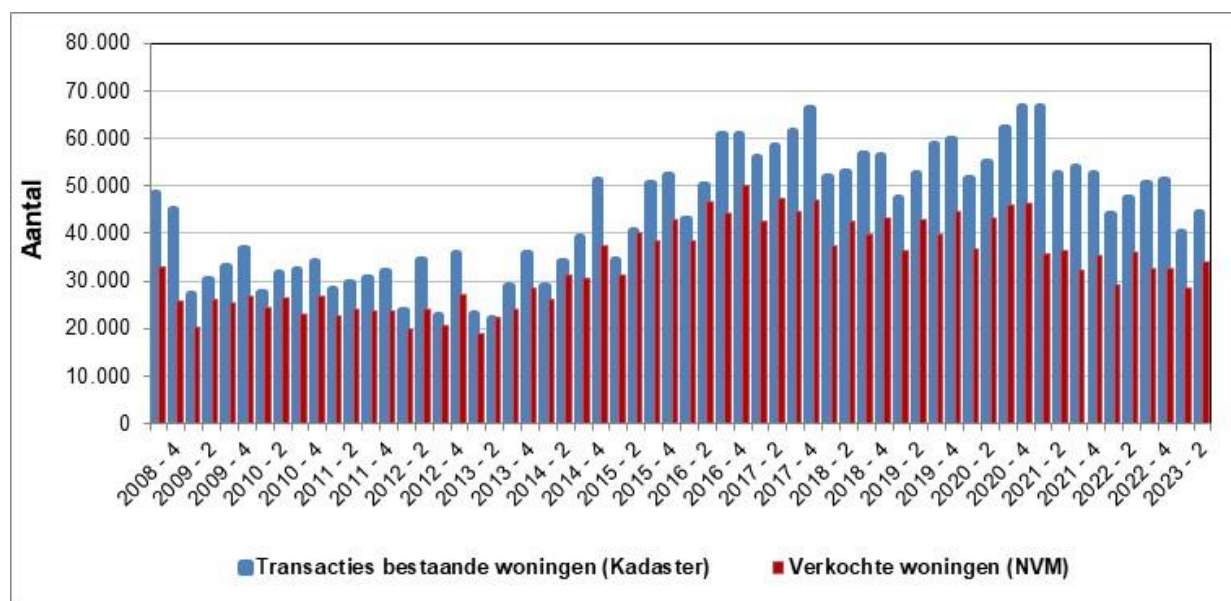
In de vorige kwartaalrapportage is geconstateerd dat het aantal verkochte woningen en het aantal transacties van bestaande koopwoningen in het eerste kwartaal van 2023 lager uitkwamen dan een jaar daarvoor. De dynamiek op de markt van bestaande koopwoningen bleef daarmee geringer dan in de voorgaande jaren en evenaarde het niveau van 2008 (net voor de Kredietcrisis) en 2014 (kort na de Kredietcrisis).

Onder normale marktomstandigheden gaat een zekere vraaguitval samen met een koopprijsdaling. De meest recente gegevens over het tweede kwartaal van 2023 passen echter in het normale seizoenspatroon op de koopwoningmarkt. 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.

Het aantal door de NVM geregistreerde verkopen (ruim 34.100 woningen) is in het tweede kwartaal van 2023 hoger dan in het vorige kwartaal (+19,8%), overeenkomstig het normale seizoenspatroon. Dit aantal verkochte woningen blijft wel iets lager dan in het tweede kwartaal van 2022 (-5,4%) en de toename ten opzichte van het eerste kwartaal is wel iets geringer dan een jaar geleden (zie figuur 4).

Figuur 4 Aantal transacties van bestaande woningen (Kadaster registratie) en aantal door NVM-makelaars verkochte bestaande koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2023



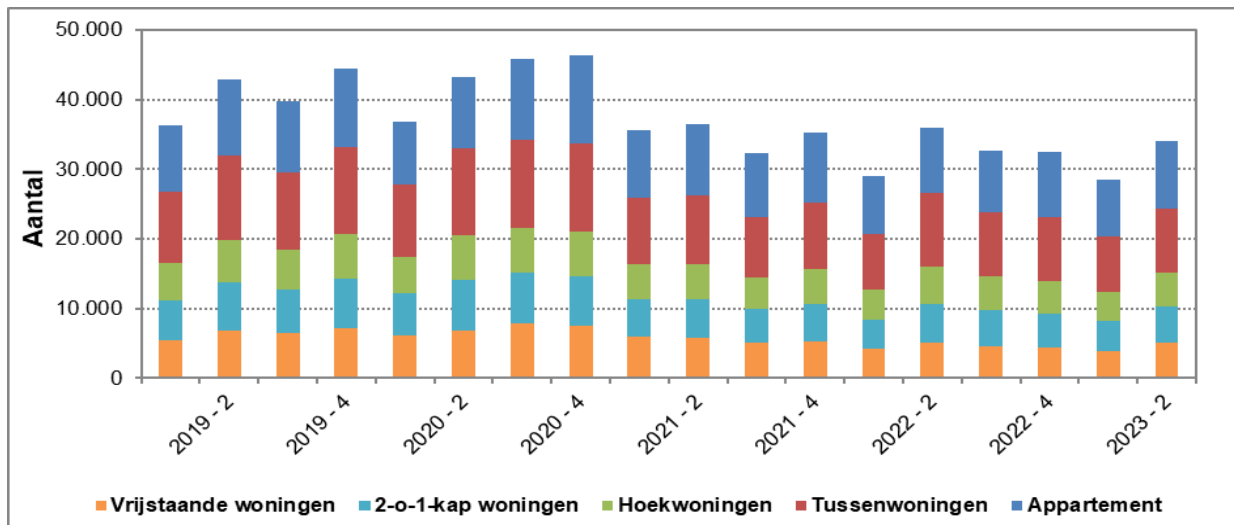
Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2023; NVM, Woningmarktcijfers, 2023

In het tweede kwartaal van 2023 blijken er circa 44.500 transacties geregistreerd te zijn door het Kadaster (zie figuur 4). Dat betekent een stijging ten opzichte van het eerste kwartaal van 2023 (+10%), dat ook overeenkomstig het normale seizoenspatroon is. Deze stijging in het tweede kwartaal is wel iets minder sterk dan in 2022, toen een plus van 24% genoteerd kon worden. Het aantal transacties in het tweede kwartaal van 2023 zakt daarmee onder het niveau in hetzelfde kwartaal van 2022 (-6,1%), maar blijft nog wel ruim boven het niveau in de jaren 2009-2015.

Met betrekking tot het aantal verkochte woningen en transacties wijzen de ontwikkelingen dus ook op een handhaving van de woningmarktomstandigheden: geen echte vraaguitval, maar wel enigszins de rem op het koopgedrag.

De toename van het aantal verkochte woningen in het tweede kwartaal van 2023 is terug te zien in alle woningmarktsegmenten (zie figuur 5). Hoewel ruim 55% van alle verkochte woningen bestaat uit appartementen en tussenwoningen (daarvan staan ook de meeste woningen in de bestaande voorraad), nemen de aantallen verkochte vrijstaande woningen (31,9%) en 2-onder-1-kap woningen (22,2%) relatief sterk toe in dit meeste recente kwartaal. Deze woningtypen zijn relatief gezien het sterkst in prijs gedaald in de voorliggende kwartalen en hebben daardoor klaarblijkelijk een betere marktpositie gekregen.

Figuur 5 Aantal door NVM-makelaars verkochte bestaande koopwoningen naar woningtype, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2023

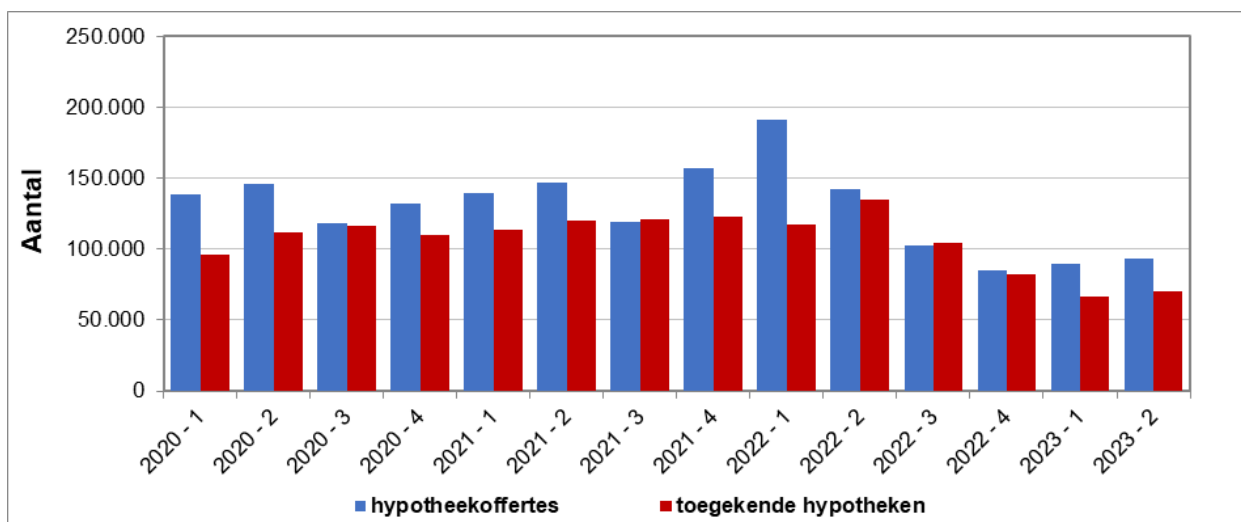


Bron: NVM, Woningmarkt cijfers, 2023

Volume op de hypotheekmarkt wijst eveneens op status quo

Terwijl de dynamiek en prijsontwikkeling in het tweede kwartaal van 2023 voornamelijk vanuit het seizoenspatroon verklaard kunnen worden, is ook op de hypotheekmarkt geen schokkende verandering waar te nemen. Na de forse correctie van het aantal hypotheekoffertes en toegekende hypotheekleningen op kwartaalbasis gedurende het jaar 2022, is er in de eerste twee kwartalen van 2023 een duidelijke stabilisatie waar te nemen (zie figuur 6). Het aantal aangevraagde offertes komt uit op circa 90.000 stuks per kwartaal en het aantal toegekende hypotheekleningen schommelt rond de 65.000 en 70.000 in de twee meest recente kwartalen.

Figuur 6 Aantal hypotheekoffertes en toegekende hypotheekleningen, op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2020 – 2^e kwartaal 2023



Bron: HDN, 2023

Vooral seizoenseffecten met onderliggend een grote vraagdruk

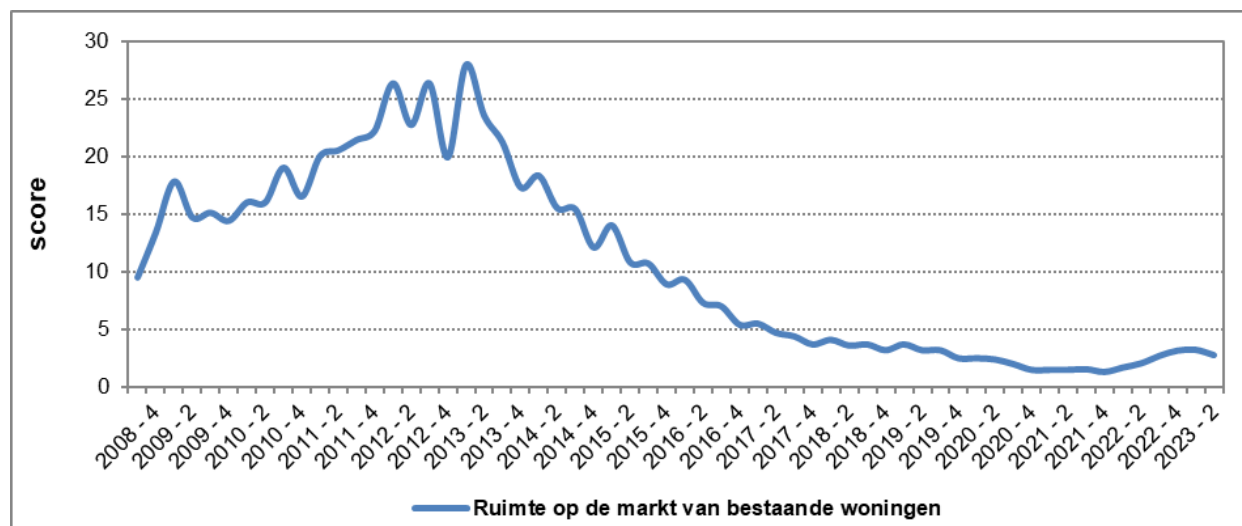
Na de minder gunstige (woningmarkt)ontwikkelingen in 2022, zullen de woningmarkt cijfers over het tweede kwartaal van 2023 meer geruimtelijk zijn voor de mensen in de praktijk en voor (toekomstige) eigenaar-bewoners. Het opnieuw herkennen van de seizoenspatronen in de woningmarkt cijfers geeft vertrouwen dat een forse negatieve correctie van de koopwoningmarkt zal uitblijven. Daarnaast blijkt de vraagdruk op de (koop)woningmarkt onverminderd hoog en zijn er aanwijzingen dat een vraaguitval waarschijnlijk niet is te verwachten op langere én korte termijn. Hieronder wordt nader ingegaan op deze aanwijzingen.

Krapte op de markt van bestaande koopwoningen stabiliseert

De krapte-indicator (de verhouding tussen het te koop staande woningaanbod en het aantal transacties) voor de bestaande koopwoningmarkt laat sinds 2013 een aanvankelijk forse en daarna gestage daling zien (zie figuur 7). Gedurende het jaar 2022 is er voorzichtig een tegengestelde ontwikkeling waar te nemen, die in de eerste helft van 2023 echter weer lijkt te worden omgebogen. De score komt ook in het tweede kwartaal van 2023 namelijk iets lager uit (2,8) dan in de twee voorliggende kwartalen (3,2). Een koper kan gemiddeld uit bijna drie aangeboden koopwoningen kiezen. De markt van bestaande koopwoningen blijft nog steeds zeer krap, 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 (2,2), Utrecht (2,3) en sinds dit laatste kwartaal ook in Drenthe (2,5) en Groningen (2,7). 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 7 De krapte-indicator voor bestaande koopwoningmarkt, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2023



Bron: NVM, Woningmarkt cijfers, 2023

Vanaf het tweede kwartaal van 2022 blijkt het te koop staande woningaanbod in de bestaande voorraad fors te zijn toegenomen. Dat blijkt het gevolg te zijn van steeds iets minder nieuw aanbod van te verkopen woningen, in combinatie met steeds iets meer woningen die in de verkoop blijven staan.

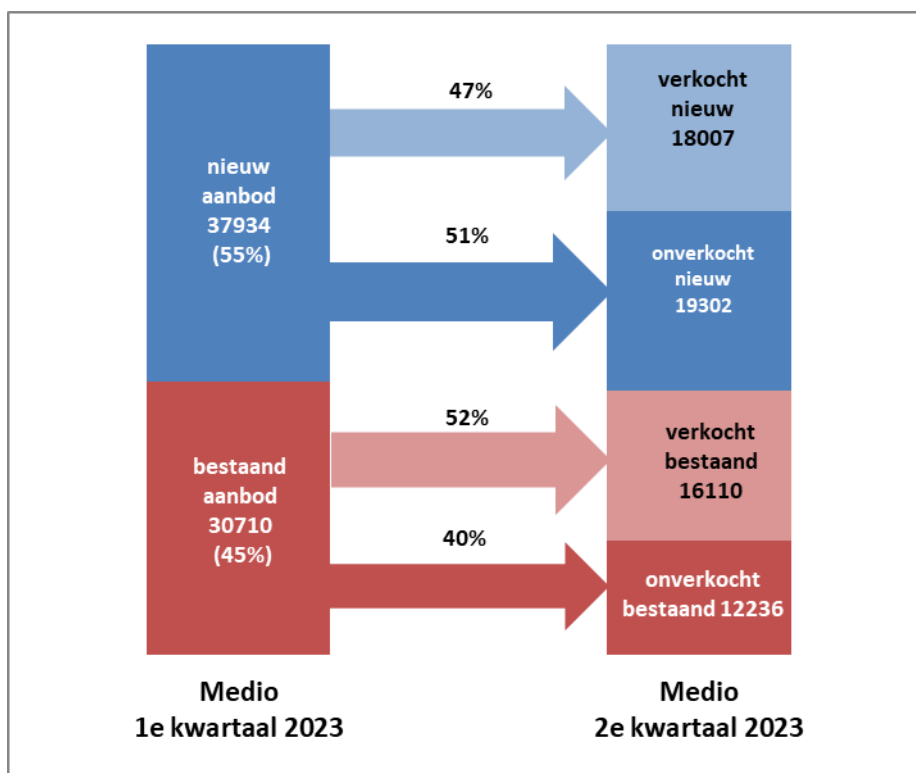
In het tweede kwartaal van 2023 is een tegengestelde ontwikkeling waar te nemen: het aanbod van woningen die in de verkoop blijven staan daalt, maar het nieuw aanbod van te verkopen woningen neemt juist weer toe. Het totaal te koop staand aanbod lijkt echter weer iets af te nemen, waardoor de krapte op de markt van bestaande koopwoningen toch weer licht oploopt.

Uit de vereenvoudigde weergave van het vijvermodel van de activiteiten op de markt van bestaande woningen (zie figuur 8) blijkt, dat in het tweede kwartaal van 2023 toch weer een meerderheid van het totaal bij de NVM makelaars te koop staand aanbod bestaat uit woningen, die nieuw te koop zijn gezet; 45% van het aanbod staat al langer dan drie maanden in de verkoop. Dit beeld is tegengesteld aan de situatie in het eerste kwartaal van 2023, waaruit blijkt dat toch weer meer eigenaar-bewoners hun woning te koop 'durven' te zetten.

In tegenstelling tot het verleden hebben de woningen die al langer te koop staan, een grotere kans om in dat kwartaal verkocht te worden, dan woningen die aan het begin van het kwartaal nieuw in de verkoop zijn gebracht (52% versus 47% verkochte woningen). Een mogelijke reden daarvoor is dat de verkopende partij van een al langer te koop staande woning toch eerder bereid is om de gewenste vraagprijs aan te passen aan de veranderde woningmarktomstandigheden (licht dalende verkoopprijzen).

Nadat de gemiddelde verkooptijd van een woning drie opeenvolgende kwartalen was opgelopen, daalt deze weer in het tweede kwartaal van 2023. Gemiddeld staat een woning 35 dagen te koop (7 dagen korter dan in het vorige kwartaal), zo blijkt uit de informatie van de NVM. Uit de NVM cijfers blijkt ook dat daarnaast toch nog steeds zo'n 12% van de te koop staande woningen om diverse redenen weer uit de verkoop wordt gehaald.

Figuur 8 Het vijvermodel (instroom, voorraad, uitstroom¹) voor bestaande woningen, in de periode medio 1^e kwartaal 2023 en medio 2^e kwartaal 2023



¹ In deze periode is ongeveer 12,4% van het bestaande aanbod en 1,3% van het nieuwe aanbod weer ingetrokken uit de verkoop
Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2023

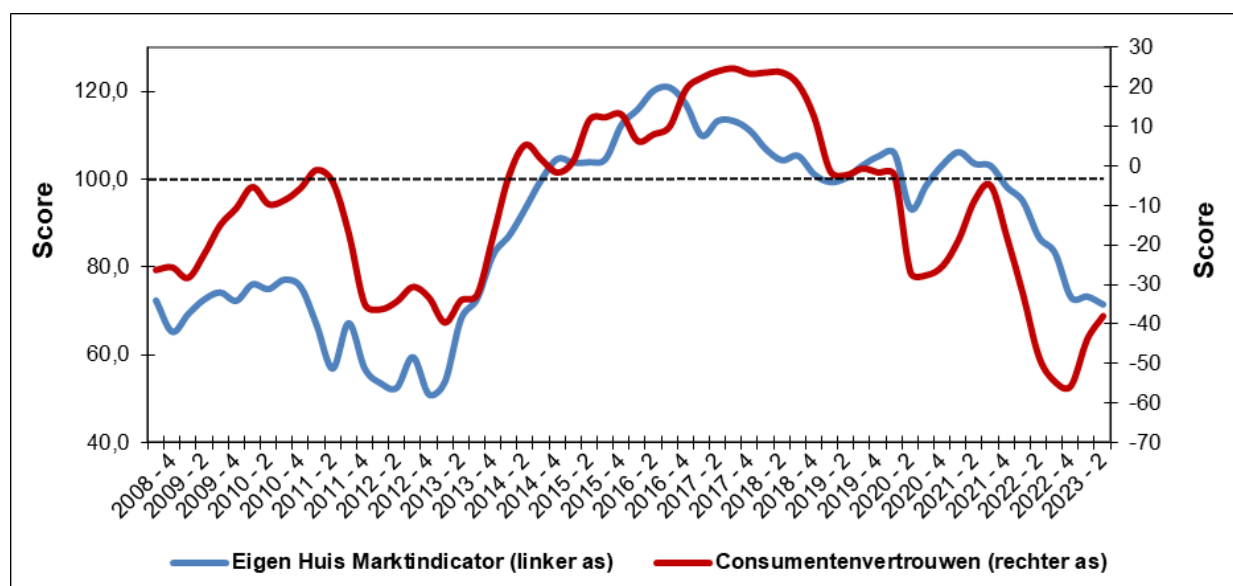
Vertrouwen in de koopwoningmarkt zakt niet verder weg

Na de jarenlange ervaring met dalende en lage hypotheekrentes en aanhoudende stijging van de koopprijzen, hebben de meer recente stijging van de hypotheekrente en de daling van de gemiddelde verkoopprijzen zeker ook een psychologisch effect op de woonconsumenten; los van de financiële mogelijkheden van het huishouden onder de huidige omstandigheden. Zowel de olopende

hypotheekrente als de dalende koopprijzen hebben een negatief effect gehad op het vertrouwen van die woonconsumenten in de koopwoningmarkt. De stijgende rente zorgt er namelijk voor dat een potentiële koper minder kan lenen en relatief minder toegang tot de koopwoningmarkt heeft. De dalende koopprijzen wakkeren juist de eventuele risicoaversie en verliesaversie van potentiële kopers aan, waardoor men de aankoop van een (andere) koopwoning kan uitstellen. Het dalende vertrouwen zorgt er mede voor dat de woonconsument niet alleen minder kan betalen, maar ook minder wil betalen voor de te koop staande woning.

Het vertrouwen in de koopwoningmarkt is in de periode begin 2021 – eind 2022 duidelijk afgenomen. In de laatste drie kwartalen lijkt de Eigen Huis Marktindicator echter iets te stabiliseren en komt uit op een score van '72' in het tweede kwartaal van 2023 (zie figuur 9). Het vertrouwen van de woonconsumenten in de koopwoningmarkt lijkt de weg omhoog te zijn ingeslagen. Men is toch minder sceptisch geworden over de toekomstige ontwikkeling van de hypotheekrente en ziet vooralsnog geen extreem forse daling van de verkoopprijzen. Daarbij blijven echter nog steeds meer woonconsumenten negatief gestemd over de huidige koopomstandigheden, dan dat er positief gestemde personen zijn. Desalniettemin zal deze ontwikkeling naar verwachting niet zorgen voor een verminderde vraagdruk op de koopwoningmarkt.

Figuur 9 De score op de Eigen Huis Marktindicator en het Consumentenvertrouwen (CBS), op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2023



Bron: VEI, Eigen Huis Marktindicator, 2023; CBS, Statline, 2023

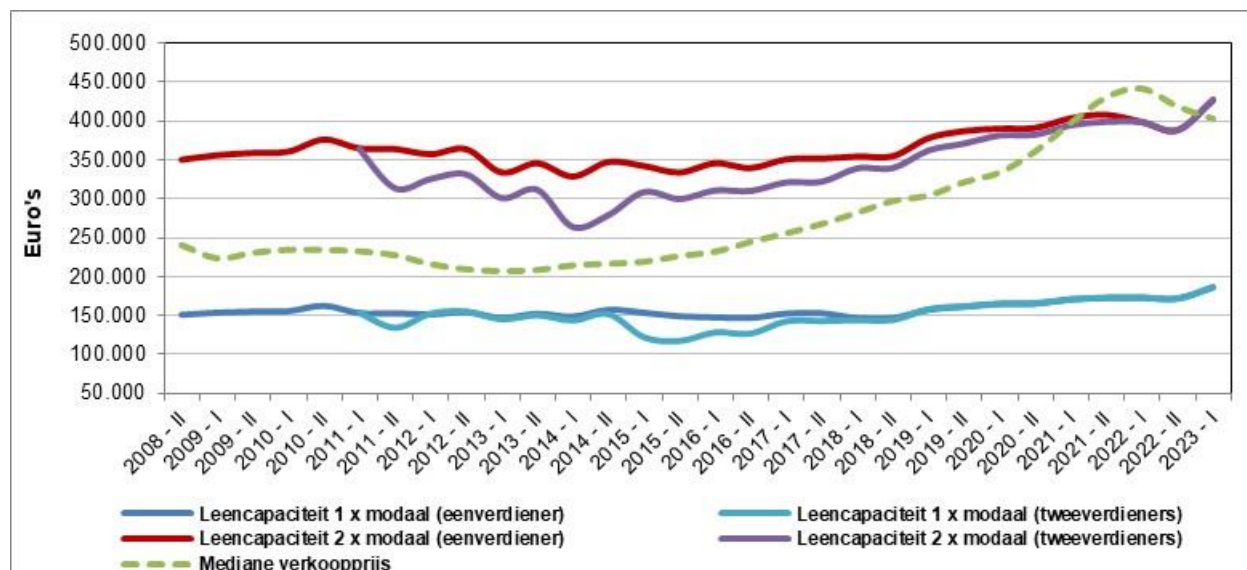
De ongunstige (mondiale) economische omstandigheden en de fors opgelopen inflatie in Nederland hebben het algemene consumentenvertrouwen flink geraakt in de tweede helft van 2021 en gedurende het jaar 2022. Het consumentenvertrouwen zakt in het vierde kwartaal van 2022 tot het laagste niveau (-52) uit de afgelopen 40 jaar (zie figuur 12). Maar hier is een duidelijk herstel van het vertrouwen weer te nemen in de eerste helft van 2023: het consumentenvertrouwen neemt weer toe tot -38. Meer vertrouwen in de economie zal een stimulans betekenen voor de vraag naar koopwoningen.

Leencapaciteit neemt weer toe in eerste helft 2023

In de vorige kwartaalrapportage is geconstateerd dat de vanaf eind 2021 oplopende gemiddelde hypotheekrente ertoe heeft geleid, dat het gedurende 2022 steeds 'duurder' is geworden om een hypotheek te nemen voor het kopen van een woning. De gestegen hypotheekrente (van circa 1,5% aan het eind van 2021 tot ongeveer 4% begin 2023) vertaalt zich in een afname van de maximale leencapaciteit

voor met name huishoudens in de midden en hogere inkomensklassen (zie figuur 10); een afname die overigens gedeeltelijk is gecorrigeerd door iets ruimere financieringslastnormering en het volledig meetellen (i.p.v. 90%) van het tweede inkomen bij het vaststellen van het rekeninkomen. De maximale hypotheeksom kon bij een annuïtaire hypotheek daardoor gemiddeld wel circa 50.000 euro lager uitkomen voor huishoudens met een inkomen van drie keer modaal, dan aan het begin van 2022 (niet te zien in figuur 10). Deze afname van de gemiddelde leencapaciteit is mede de katalysator geweest voor de ombuiging van de kooprijzontwikkeling in de afgelopen anderhalf jaar.

Figuur 10 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- 1^e helft 2023



Bron: TU Delft-MBE, 2023

Voor het merendeel van de woonconsumenten in loondienst (ruim 80% van alle werkenden) is het inkomen in nominale termen in de eerste helft van 2023 sterker gestegen dan in de voorliggende jaren. Dit heeft zich, in combinatie met een zekere stabilisering van de hypotheekrente in dezelfde periode, vertaald in een ombuiging van het verloop van de gemiddelde maximale leencapaciteit (zie figuur 10). De leencapaciteit is in de eerste twee kwartalen van 2023 met name voor de hogere inkomens namelijk weer fors opgelopen, waarbij de daling uit het voorgaande jaar ruim gecompenseerd blijkt te zijn. Gegeven het feit dat de disbalans tussen vraag en aanbod nog steeds actueel is op de koopwoningmarkt, zou deze extra leencapaciteit een stevige basis kunnen vormen om verdere (forse) kooprijzdalingen tegen te gaan. Omdat voor de tweede helft van 2023 loonstijgingen van rond de 9% worden verwacht, zal dit effect worden versterkt.

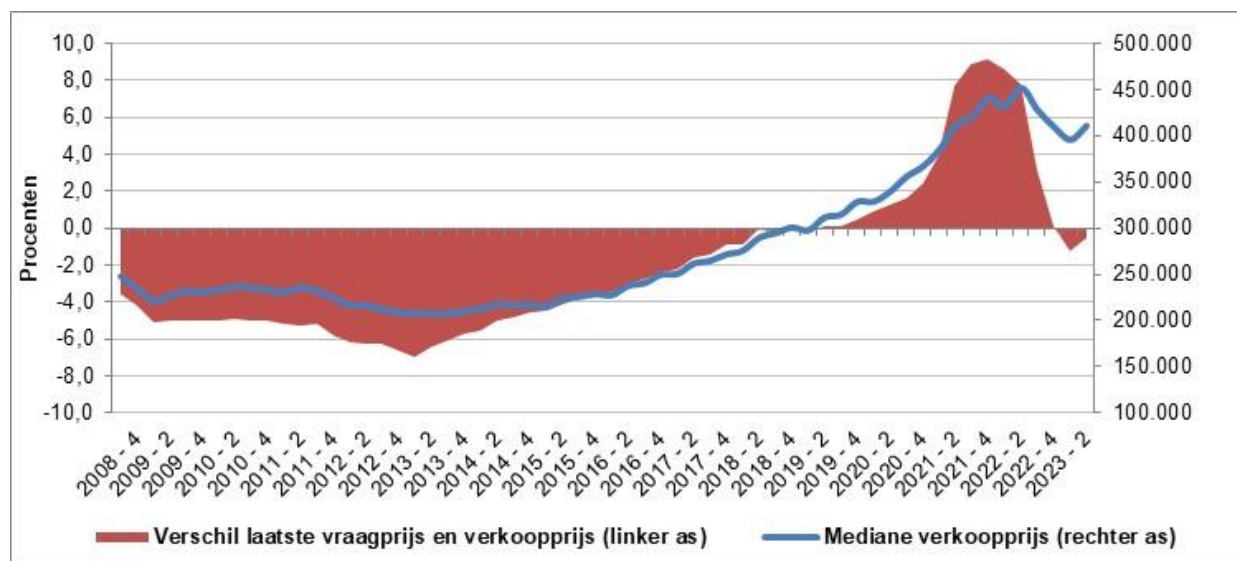
Direct weer iets vaker overbieden van de vraagprijs

In 2020 en 2021 leidden de grote disbalans tussen vraag en aanbod van koopwoningen, de gunstige financieringsvoorwaarden en de grote concurrentie tussen potentiële kopers tot het fenomeen 'overbieden' op de koopwoningmarkt. Dat is de onwerkelijke situatie, waarin er gemiddeld genomen (veel) meer dan de vraagprijs wordt betaald voor de koopwoning: tot gemiddeld wel 9% boven de vraagprijs.

Sinds het tweede kwartaal van 2022 is er echter een duidelijke afname van het overbieden waar te nemen (zie figuur 11). Gemiddeld genomen blijken kopers van een woning in het eerste kwartaal van 2023 zelfs weer iets minder (-1,2%) dan de vraagprijs te hebben betaald. Nog maar in 31% van de verkopen uit het eerste kwartaal van 2023 is (iets) meer betaald dan de vraagprijs, terwijl dat aandeel aan het begin van 2022 nog op circa 80% lag, zo blijkt uit de informatie van de NVM.

Mogelijk als gevolg van de weer fors opgelopen leencapaciteit, zet de hiervoor genoemde trend zich in het tweede kwartaal van 2023 echter (voorlopig) niet door. Het aandeel woningen dat boven de vraagprijs is verkocht, blijkt weer te zijn opgelopen naar 38%. Daarbij is gemiddeld nog maar 0,5% onder de vraagprijs betaald (zie figuur 11). De eerdere verwachting dat de marktwerking op de koopwoningmarkt zich weer 'normaliseert', zal wellicht toch bijgesteld moeten worden. Al kan het beeld nog wel verschillen per woningmarktregio en marktsegment.

Figuur 11 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 – 2^e kwartaal 2023



Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2023

Wat is het marktsignaal van het tweede kwartaal van 2023?

Uit het voorgaande blijkt dat de waargenomen ontwikkelingen in het tweede kwartaal van 2023 goed binnen het seizoenspatroon passen. Maar daarnaast blijkt dat in de eerste helft van 2023 de krapte op de koopwoningmarkt niet verder afneemt, eigenaar-bewoners hun woning toch weer vaker te koop durven te zetten, het vertrouwen in de koopwoningmarkt niet verder wegzakt en de maximale leencapaciteit gemiddeld weer fors is opgelopen. Dat versterkt wel de gedachte, dat een weer groeiend animo en een voorzichtige prijsstijging op de koopwoningmarkt mogelijk moeten zijn op korte termijn.

Hypotheekmarkt is in stabiele fase aangeland

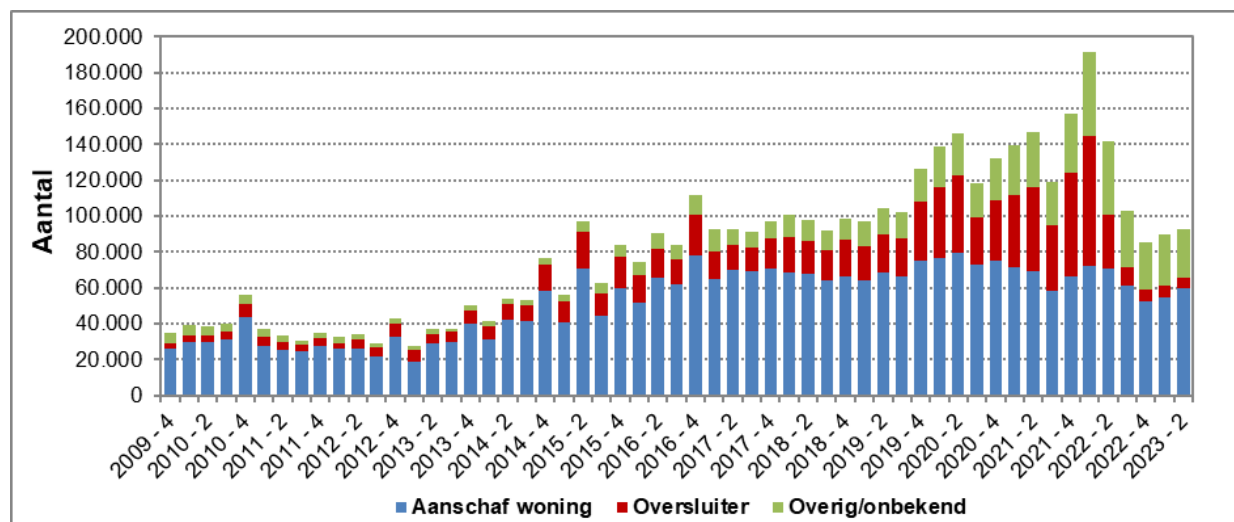
Aantal hypotheekaanvragen loopt voorzichtig op

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 12). Eigenaarbewoners voerden verbouwingen aan hun woning door, of kozen vanwege de historisch lage hypotheekrente voor het oversluiten van hun lopende hypotheek.

In het vierde kwartaal van 2021 en het eerste kwartaal van 2022 reageren veel eigenaarbewoners op de stijgende hypotheekrente en willen alsnog snel hun lopende hypotheek oversluiten. Daardoor schiet het aantal hypotheekaanvragen door tot ongekeerde hoogte (ruim 191.00 aanvragen in het eerste kwartaal van 2022). In de laatste drie kwartalen van 2022 neemt het aantal aanvragen voor oversluitingen echter weer drastisch af (zie figuur 12). Een deel van de eigenaarbewoners heeft hun hypotheek dan al aangepast

én daarnaast nodigt de inmiddels fors opgelopen hypotheekrente niet meer uit tot oversluiten. Het aantal hypotheekaanvragen voor oversluiting daalt daarbij van 72.400 aanvragen in het eerste kwartaal naar 6.300 aanvragen in het vierde kwartaal van 2022, om vervolgens te stabiliseren in de eerste helft van 2023. De hypotheekmarkt is in dit opzicht weer genormaliseerd.

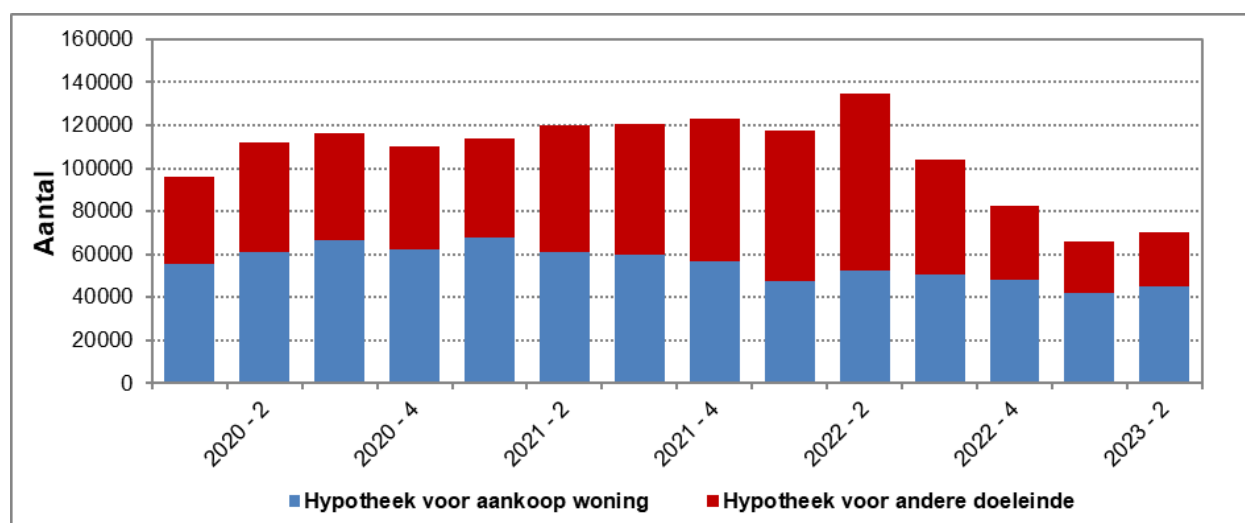
Figuur 12 Aantal hypotheekaanvragen naar type aanvrager, op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2009 – 2^e kwartaal 2023



Bron: HDN, 2023

Het totaal aantal hypotheekaanvragen blijkt in het eerste twee kwartalen van 2023 licht te stijgen van 85.200 naar bijna 93.000 aanvragen. De 'reguliere' hypotheekaanvragen voor de aanschaf van een woning (door starters én doorstromers) blijken, na de daling in de tweede helft van 2022, toch weer licht te stijgen in het tweede kwartaal van 2023 ten opzichte van het vorige kwartaal (zie figuur 12). Dit geldt zowel in absolute aantallen (van 54.500 naar 60.100 aanvragen), als in aandeel op het totaal (van 61% naar 65%). Het aandeel van de starters binnen deze reguliere aanvragen bedraagt daarbij iets meer dan de helft (54%).

Figuur 13 Aantal toegekende hypotheek naar doel van de hypotheek, op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2020 – 2^e kwartaal 2023



Bron: HDN, 2023

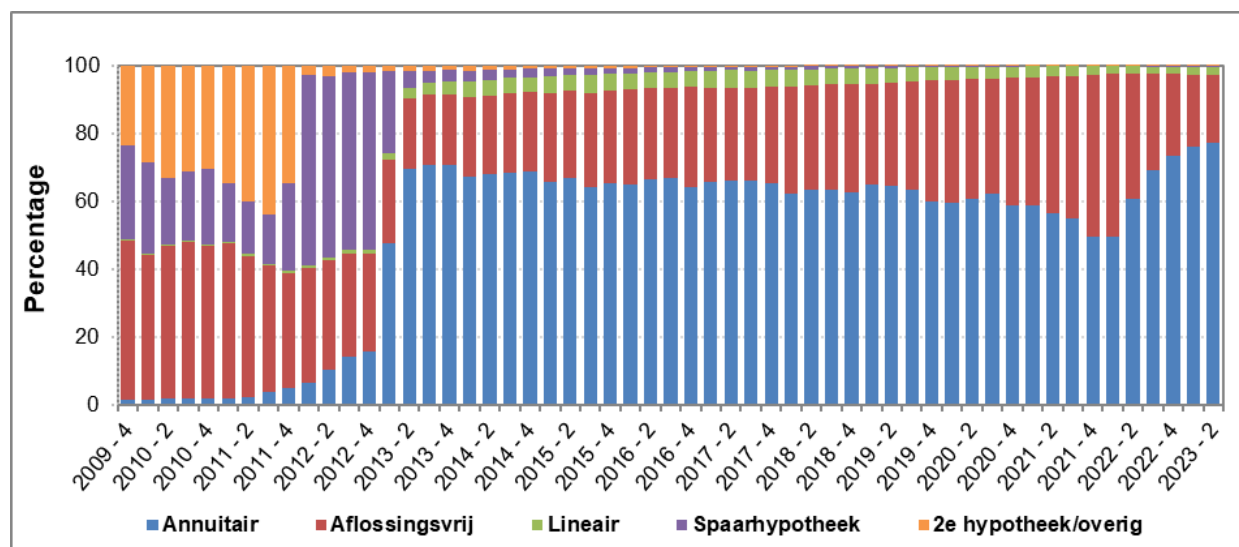
De lichte stijging van het aantal hypotheekaanvragen in de eerste twee kwartelen van 2023 vertaalt zich ook in lichte toename van de feitelijk afgesloten hypotheeken, die via het datasysteem van HDN worden verwerkt. Het totaal aantal toegekende hypotheeken loopt op van bijna 66.200 in het eerste kwartaal naar ruim 70.300 in het tweede kwartaal van 2023 (+6,3%). Bijna twee derde van deze hypotheeken blijkt bedoeld voor de aankoop van een woning (zie figuur 13). Daarmee is er ook een einde gekomen aan de forse daling van zowel het absolute, als relatieve aantal toegekende hypotheeken voor andere doeleinden (met name oversluitingen).

Minder risico bij keuze voor woninghypotheeken

Door de aanhoudende prijsstijgingen in de periode 2019-2021 kwamen de koopprijzen op een fors hoger niveau te liggen. In combinatie met de extreem lage hypotheekrente kozen steeds meer woonconsumenten voor een (voor maximaal 50% van de woningwaarde) aflossingsvrij deel van de hypotheek (zie figuur 14). Op deze manier kon men de netto maandlasten beperken (ook bij een hogere hypotheeksom), maar nam men wel een extra investeringsrisico voor lief. Bij het oversluiten van de hypotheek wordt daarnaast veelal ook de bestaande aflossingsvrije hypotheek gehandhaafd.

Door de oplopende hypotheekrentes en de stabiliserende en licht dalende koopprijzen gedurende 2022, is de woonconsument toch voorzichtiger geworden. Het aandeel hypotheeken met een fors aflossingsvrij deel is in de laatste vijf kwartalen weer fors afgenomen in het totaal aantal hypotheekaanvragen. Dit aandeel zakt van 48% in het eerste kwartaal van 2022 naar 20% in het tweede kwartaal van 2023 (zie figuur 14). De woonconsumenten worden ook op de hypotheekmarkt meer behoudend, omdat enerzijds de oplopende hypotheekrente het financiële voordeel van een aflossingsvrije hypotheek heeft weggenomen en anderzijds de dalende koopprijzen het risico van een aflossingsvrije hypotheek vergroten.

Figuur 14 Aantal hypotheekaanvragen naar hypotheekvorm¹, op kwartaalbasis, in de periode 4e kwartaal 2009 – 2e kwartaal 2023

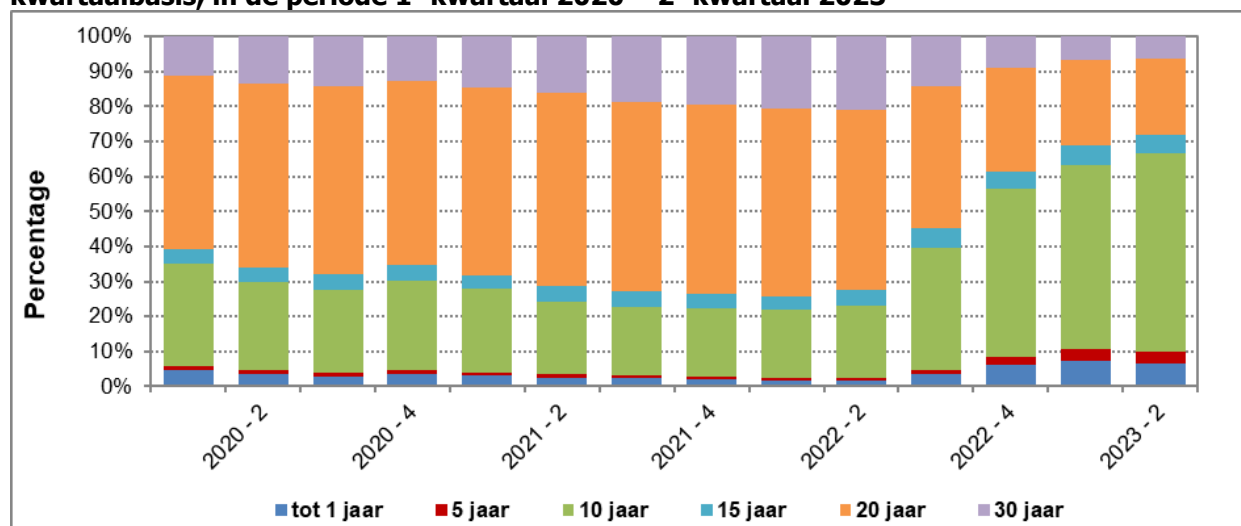


1: onderscheid wordt aangebracht naar het aflossingsschema behorende bij (het hoofdbestandsdeel van) de aangevraagde offerte. Bron: HDN, 2023

Uit de informatie over de feitelijk afgesloten hypotheeken, 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 15). 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 hypotheek met een rentevaste periode van 20 jaar of langer daalt in ruim een jaar tijd van 75% naar 28% in het tweede kwartaal van 2023. Door te kiezen voor een korte rentevaste periode, wordt meestal de hypotheekrente iets lager en daarmee de maximale leencapaciteit iets hoger bij de gestegen rente. De woonconsument blijkt minder zeker van zijn zaak, nu de hypotheekrente en koopprijzen zich anders ontwikkelen dan in de voorgaande jaren. Door niet te kiezen voor hele lange rentevaste periodes, houdt men meer opties open voor een eventuele daling van de hypotheekrente in de toekomst.

Figuur 15 Aandeel toegekende hypotheek naar rentevaste periode van de hypotheek, op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2020 – 2^e kwartaal 2023



Bron: HDN, 2023

Trends in hypotheekvoorwaarden in tweede 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 16 geeft de belangrijkste veranderingen in hypotheekvoorwaarden in het tweede kwartaal van 2023 weer.

Figuur 16 Verschuivingen in hypotheekvoorwaarden ten opzichte van het voorlaatste kwartaal op basis van de adviessoftware van De Hypotheekshop-adviseurs, tweede kwartaal 2023

Nr.	Grootste stijgers	%-punt	Grootste dalers	%-punt
1.	Wat is de maximale overbrugging indien de woning nog NIET is verkocht?	+1,4%	Wordt de risicoklasse tussentijds aangepast op basis van een aantoonbaar hogere marktwaarde?	-0,7%
2.	Welk deel van de lening mag jaarlijks vergoedingsvrij / boetevrij worden afgelost?	+0,6%	Geldt er dagrente? (= laagste van rente in renteaanbod en rente op passeerdatum)	-0,6%
3.	Is een verhuis-/meeneemregeling van toepassing?	+0,5%	Is een desktoptaxatie acceptabel?	-0,3%
4.	Hoe moeten de dubbele lasten worden aangetoond?	+0,3%	Wordt inkomen uit verhuur / huurinkomsten meegenomen?	-0,3%
5.	Is een digitale handtekening toegestaan op documenten? (rentevoorstel, offerte, koopakte)	+0,3%	Is financiering mogelijk bij een tijdelijke verblijfsvergunning?	-0,2%

Bron: De Hypotheekshop, 2023

Herstel woning- en hypotheekmarkt zet door

Na drie kwartalen waarin de huizenprijzen daalden, noteerde het tweede kwartaal van dit jaar weer een plusje (bronnen NVM en HDN). Niet alleen stijgen de woningwaarden weer, er wordt zelfs in meerdere regio's weer (flink) overboden. Hoewel het aantal huizenkopers de afgelopen jaren hoger lag, laten de laatste maanden ook een gestage toename zien. Dat geldt vooral voor de koopstarters die gebruik maken van het gestegen woningaanbod, als gevolg van het overheidsbeleid dat hun positie ten opzichte van beleggers op de koopwoningmarkt wil verbeteren. De verhoogde NHG-grens per 1 januari 2023 (tot 405.000 euro) draagt hier aan bij. Maar ook doorstromers keren terug en maken steeds vaker gebruik van de meeneemhypotheek (55% van alle doorstromers in juni), waarmee ze de lage hypotheekrente van de oude hypotheek kunnen meeverhuizen naar de nieuwe hypotheek. Dat zorgt voor een hogere leencapaciteit en lagere maandlasten, waardoor de drempel om een andere woning te kopen lager komt te liggen.

Meerdere geldverstrekkers verlagen de maximale overbruggingsfinanciering

Voor een doorstromer is de hoogte van de overbruggingsfinanciering, naast de meeneemhypotheek, één van de belangrijkste voorwaarden. Het gaat dan specifiek om de maximale overbrugging van een nog niet (definitief) verkochte woning. Een aantal geldverstrekkers houdt inmiddels bij het vaststellen van de hoogte niet meer 90% van de marktwaarde aan, maar 85%. De meeste aanbieders werken echter nog steeds met 90%. Mocht een doorstromer toch een hogere overbruggingsfinanciering nodig hebben dan wordt verstrekt, dan kan er worden gekozen om, indien mogelijk, een hogere hypotheek af te sluiten. Na definitieve verkoop van de oude woning wordt de extra overwaarde gebruikt om de nieuwe hypotheek te verlagen. Andere opties zijn minder verbouwen of eerst de oude woning te verkopen, zodat de volledige overwaarde kan worden gebruikt voor de aankoop van de nieuwe woning.

Digitalisering van het aanvraagproces

Mede door alle regelgeving rond het adviseren en bemiddelen in hypotheek, is het doorvoeren van vernieuwingen in het aanvraagproces niet eenvoudig. Het aanvragen en aanleveren van documenten via HDN is een succesvol voorbeeld. Ook de Inkomensbepaling Loondienst (IBL), waarbij aanvragers bij de hypotheekaanvraag gebruik maken van het UWV Verzekeringsbericht in plaats van de werkgeversverklaring, wordt intussen breed geaccepteerd. Een volgende stap zou het gebruik van de digitale handtekening kunnen zijn, denk aan het ondertekenen van een rentevoorstel, offerte of koopakte. Het al dan niet accepteren van een digitale handtekening is echter nu nog afhankelijk van het beleid van de betreffende geldverstrekker. Tevens is er verschil tussen aanbieders welke digitale ondertekening diensten (zoals Validsign, Ondertekenen.nl, Stiply, Evidos, Docusign) worden goedgekeurd. Ook loopt uiteen voor welke documenten (rentevoorstel, bindende offerte, ontruimingsverklaring, koopcontracten, taxatierapporten, werkgeversverklaringen, renteherzieningen en akkoordverklaringen voor afkoop kapitaalverzekeringen) een digitale handtekening wordt geaccepteerd door een financier.

Uitgelicht: energielabel wordt bepalend voor de leencapaciteit

Het ministerie van Financiën heeft de Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2024 ter consultatie aangeboden. De meest in het oog springende wijziging is het betrekken van het energielabel van de woning bij het bepalen van de leencapaciteit op inkomen, naast de hypotheekrente en het inkomen. In het voorstel kunnen kopers / eigenaren van een label A/B-woning tot 10.000 euro meer lenen dan kopers van label E/F/G-woning. Dat verschil kan zelfs oplopen tot 50.000 euro als het gaat om woningen met label++++. Op deze wijze wil de overheid huizenkopers- en bezitters bewust maken van de kosten voor energie en ze stimuleren om hun woning te gaan verduurzamen. Binnen de regels is het mogelijk om een bedrag aan energiebesparende voorzieningen mee te financieren. De verwachting is dat deze aanpassing gevolgen kan hebben voor de huizenprijzen van de verschillende energielabels.

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.

Starters en middeninkomens lijken weer iets actiever te (kunnen) worden op de koopwoningmarkt

In discussies over het functioneren van de koopwoningmarkt staat vaak de positie van of de mogelijkheden voor de starters centraal. Demografisch en economisch gezien een zeer terechte vraag, want een goede en tijdige instroom van jongeren in de arbeidsmarkt én de woningmarkt (en het kunnen uitbouwen van een wooncarrière) vormen de basis voor een duurzame toekomst. Wanneer de positie van de koopstarters alleen afgemeten wordt aan het absoluut of relatief aantal feitelijke starters op de koopwoningmarkt, wordt deze discussie echter te eendimensioneel en weinig informatief. Het gaat natuurlijk om de *beschikbaarheid, toegankelijkheid en betaalbaarheid* van de woningen voor starters/jongeren.

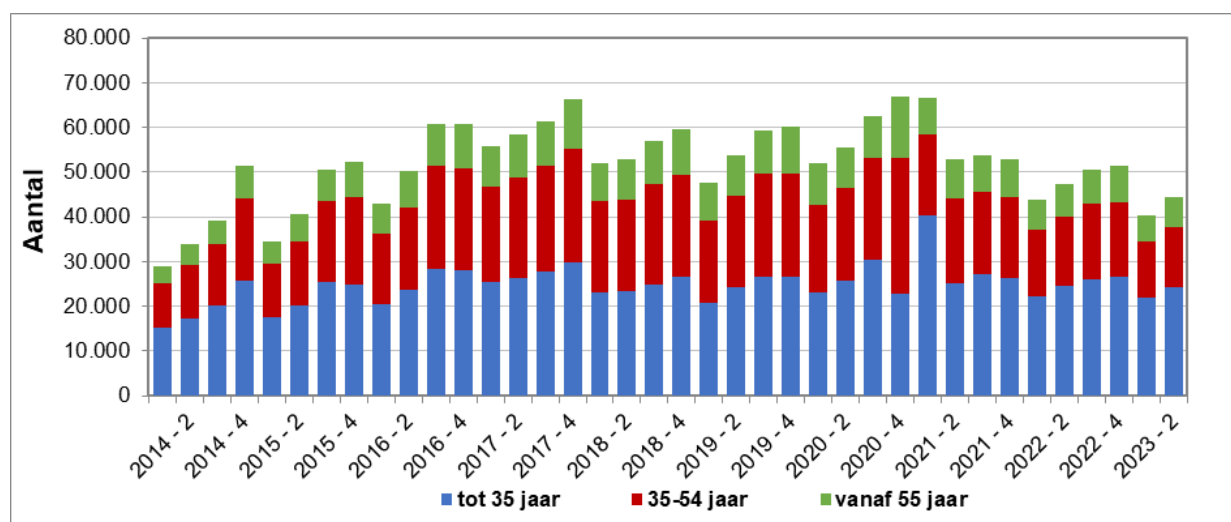
Beschikbaarheid van woningen voor koopstarters

Koopstarters zijn veelal wat jongere huishoudens aan het begin van hun arbeidscarrière en zijn daardoor voornamelijk aangewezen op het beschikbaar aanbod in de bestaande woningvoorraad; de prijs en kwaliteit van nieuwbouwwoningen is veelal te hoog. Bestaande koopwoningen komen echter alleen vrij door doorstroming naar nieuwbouwwoningen, doorstroom binnen de koopsector, uitstroom naar de huursector, uitstroom naar onzelfstandig wonen of naar het buitenland en door overlijden van de (laatste) bewoner. De praktijk leert dat doorstroming naar een nieuwbouwoopwoning leidt tot de langste

verhuisketens in de bestaande (koop)woningvoorraad. Zonder doorstroming dus geen 'starterswoning', maar zonder starter ook geen potentiële doorstroming.

Het aantal transacties van bestaande woningen (geregistreerd door het Kadaster) toont in de afgelopen jaren dan ook een redelijk stabiel aantal kopers tot 35 jaar (een indicatie voor koopstarters). Het aantal transacties aan jongere kopers varieert op kwartaalbasis tussen de 22.000 en 27.000 woningen, met uitzondering van de opmerkelijke piek in het eerste kwartaal van 2021 (die is ontstaan door een beleidswijziging per 1 januari 2021). Het aandeel van de jongere kopers in het totaal aantal transacties loopt in de laatste zes kwartalen wel op van 50% naar 55%, maar dat is dus voornamelijk het gevolg van minder doorstromers binnen de koopsector (zie figuur 17). Daarbij speelt onder andere de sterke terugval in de nieuwbouw van koopwoningen in dezelfde periode (waar hierna wordt ingegaan) een belangrijke rol. Wanneer de nieuwbouw ook in de komende jaren onvoldoende aantrekt, kan de doorstroming binnen de bestaande koopwoningvoorraad dus niet toenemen en zal ook het potentieel woningaanbod voor starters stagneren.

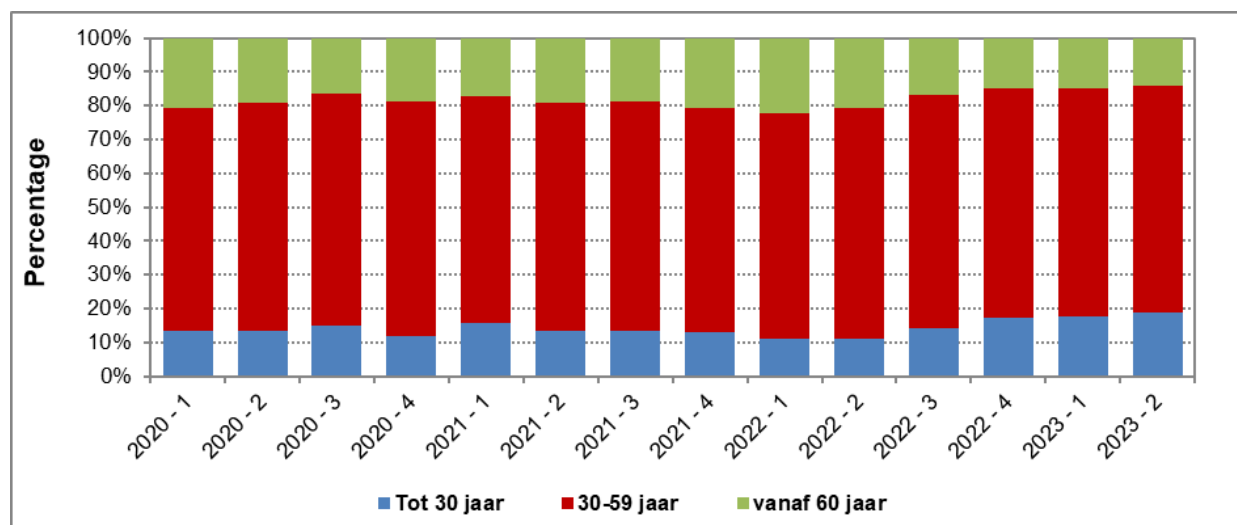
Figuur 17 Aantal transacties van bestaande woningen (Kadaster registratie) naar leeftijdsklasse koper, op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2014 – 2^e kwartaal 2023



Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2023;

In de feitelijk toegekende hypotheeklen is bovengenoemde toename van het aandeel jongeren op de koopwoningmarkt eveneens terug te zien, zo blijkt uit figuur 18. Het aandeel van de hypotheekgevers onder de 30 jaar loopt op van 11% in het eerste kwartaal van 2022 naar 19% in het tweede kwartaal van 2023. Het absoluut aantal aan jongeren toegekende hypotheeklen neemt in het eerste kwartaal van 2023 echter af (-17%), om vervolgens in het meest recente kwartaal weer op te lopen tot circa 13.200 hypotheeklen (+12% ten opzichte van het voorliggende kwartaal).

Figuur 18 Aandeel toegekende hypotheekleningen naar leeftijdsklasse hypotheekgever, op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2020 – 2^e kwartaal 2023



Bron: HDN, 2023

Toegankelijkheid van woningen voor koopstarters

In de jaren 2015-2020 zijn diverse aanscherpingen van de voorwaarden voor het verkrijgen van een hypothecaire lening doorgevoerd (strikttere toepassing en aanscherping van LTI norm, maximale LTV stapsgewijs verlaagd, hypotheekrenteaftrek alleen bij aflossen op nieuwe hypotheek, alle bijkomende kosten voor het kopen van een woning met eigen geld moeten financieren). Hierdoor is vooral voor potentiële starters de financierbaarheid van koopwoningen in Nederland aangetast. Per 1 januari 2021 is hierin enige verandering gekomen, door de vrijstelling van de overdrachtsbelasting voor woningkopers tot 35 jaar (starters en jonge doorstromers) die een woning kopen tot de NHG kooprijsgrens. Door bovengenoemde aanscherpingen, in combinatie met de sterk oplopende koopprijzen, is de financierbaarheid van koopwoningen voor starters en voor middeninkomens steeds meer onder druk komen te staan in de laatste vier jaar.

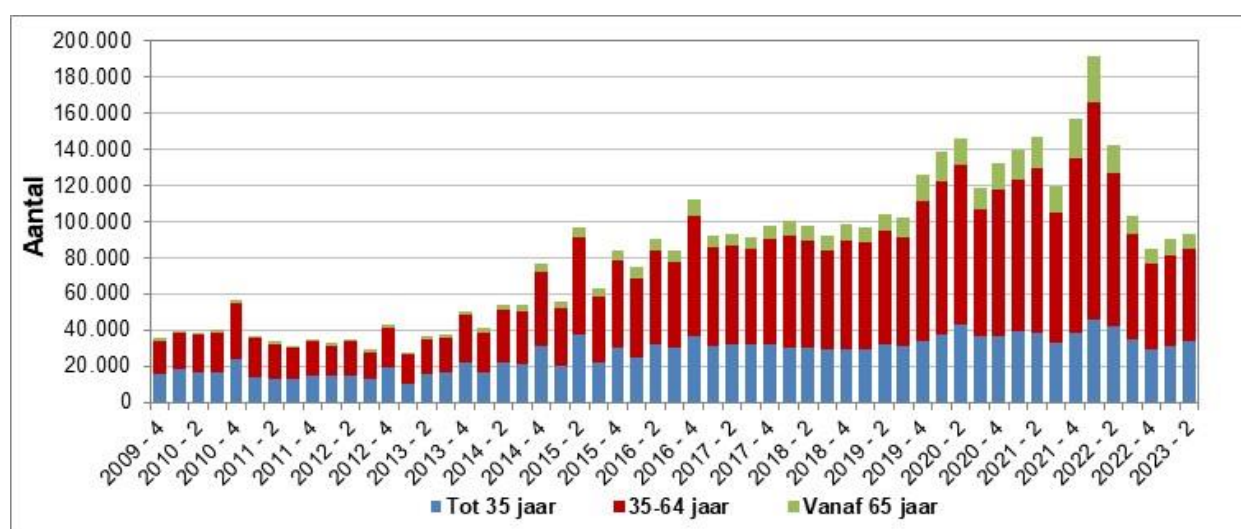
Daarbij heeft de stijging van de hypotheekrente gedurende het jaar 2022 de financierbaarheid van woningen voor deze groep woonconsumenten ook niet vergroot. De negatieve effecten van de hypotheekrentestijging op de maximale leencapaciteit zijn voor de huishoudens met lagere inkomens (waaronder veel koopstarters) relatief gezien echter minder groot dan voor de hogere inkomensgroepen. In combinatie met de eerste koopprijzdalingen is de toegankelijkheid van de koopsector voor de starters dan ook relatief verbeterd ten opzichte van de potentiële doorstromers. In de komende kwartalen kan dit voordeel echter weer 'verloren' gaan, doordat de te verwachten loonsverhogingen bij jongere huishoudens in absolute zin tot minder inkomensgroei zal leiden dan bij de huishoudens op middelbare leeftijd.

Daarnaast blijkt in de praktijk dat particuliere beleggers in de laatste kwartalen minder actief zijn op de koopwoningmarkt, als gevolg van de recente koopprijzdaling en de ingevoerde fiscale aanslag in box 3. Omdat deze beleggers veelal investeren in de goedkopere en middel dure prijssegmenten van de woningmarkt, is de concurrentie voor koopstarters afgenomen in met name de grotere steden. Daar staat weer tegenover dat meer jonge huishoudens zich op de koopsector richten, vanwege de forse huurprijsstijgingen in de particuliere huursector.

Starters en jongeren blijken in de eerste twee kwartalen van 2023 dan ook weer wat meer actief op de koopwoningmarkt dan in de periode ervoor. Dat blijkt ook uit de verdeling van alle hypotheekoffertes naar leeftijd van de aanvrager. Het aantal jongere huishoudens waarvoor een offerte is uitgebracht, neemt

namelijk voor het tweede opeenvolgende kwartaal toe van bijna 29.600 huishoudens in het vierde kwartaal van 2022 naar ruim 33.900 huishoudens in het tweede kwartaal van 2023 (zie figuur 19). Deze toename (+14%) is ook relatief gezien veel sterker dan in de beide andere leeftijdsklassen (+75 en +2%). Het aandeel van de jongere hypotheekaanvragers in het totaal aantal hypotheekoffertes loopt daardoor op tot 36%.

Figuur 19 Aantal hypotheekaanvragen naar leeftijdsklasse aanvrager, op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2009 – 2^e kwartaal 2023



Bron: HDN, 2023

Aanvragen voor Startersleningen nemen fors toe

De financierbaarheid en betaalbaarheid van koopwoningen voor potentiële starters blijven grote uitdagingen, ondanks de meer recente kooprijscorrecties en zekere stabilisatie van de hypotheekrente. Vraagondersteuning voor deze groep woonconsumenten blijft dan ook om aandacht vragen. In de praktijk blijkt dat gemeenten een meer actief beleid voeren op dit punt en in hun reguleringen meer aansluiting zoeken bij de NHG-grenzen. In 2022 verstrekken inmiddels 256 gemeenten Startersleningen (medio 2018 waren dat nog 234 gemeenten).

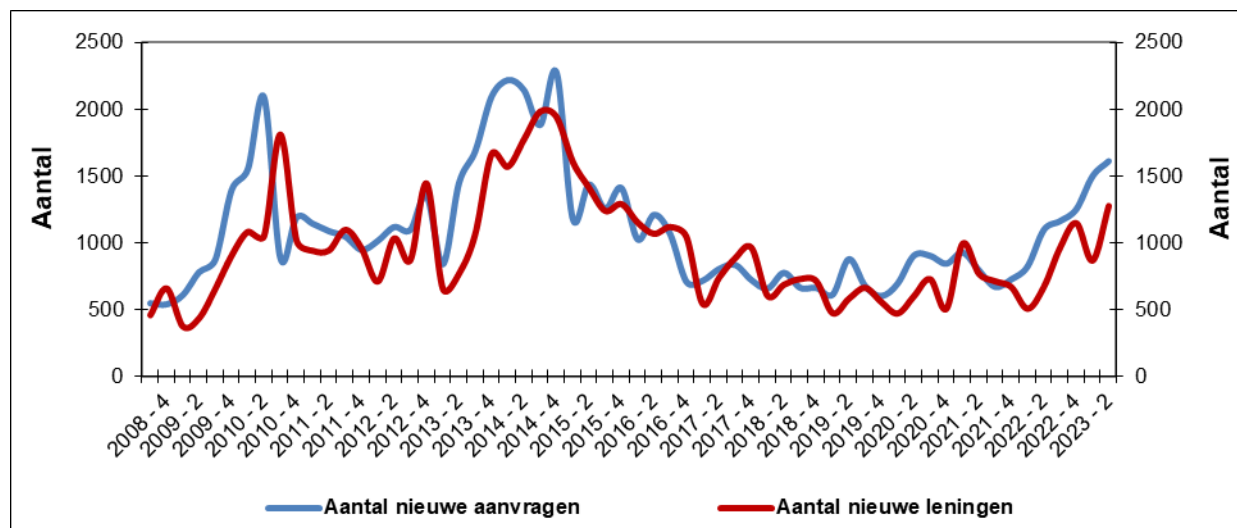
Vanaf medio 2021 is een duidelijke toename te zien in het aantal aanvragen van Startersleningen. De relatieve positie van jongere, potentiële koopstarters op de koopwoningmarkt wordt vanaf dat moment langzaam iets gunstiger en later wordt ook de beschikbaarheid van gepast woningaanbod minder beperkt. Daardoor gaat men zich ook meer oriënteren op de mogelijkheden om een woning te kopen. Extra ondersteuning kan daarbij helpen en het aantal nieuwe aanvragen op kwartaalbasis loopt fors op van ruim 700 aanvragen eind 2021 naar circa 1.600 aanvragen in het tweede kwartaal van 2023 (zie figuur 20).

Het aantal nieuw verstrekte Startersleningen volgt met een lichte vertraging globaal dezelfde opwaartse trend vanaf begin 2022, als die bij de aanvragen. Het aantal verstrekte Startersleningen loopt daarbij op van circa 500 leningen in het eerste kwartaal van 2022 tot bijna 1.300 leningen in het meeste recente kwartaal (zie figuur 20).

De beide pieken die zichtbaar zijn rond 2009-2010 en 2013-2014 (zie figuur 20) zijn vooral veroorzaakt door een tijdelijke rijksbijdrage Startersleningen ter stimulering van de woningmarkt. Deze rijksbijdrage is een katalysator geweest voor provincies en gemeenten om meer middelen voor Startersleningen beschikbaar te stellen. Het is opmerkelijk te noemen dat in het laatste anderhalf jaar een vergelijkbare

stijging in het aantal verstrekte leningen is waar te nemen, zonder het bestaan van een tijdelijke rijksbijdrage. Het instrument lijkt zich te hebben bewezen.

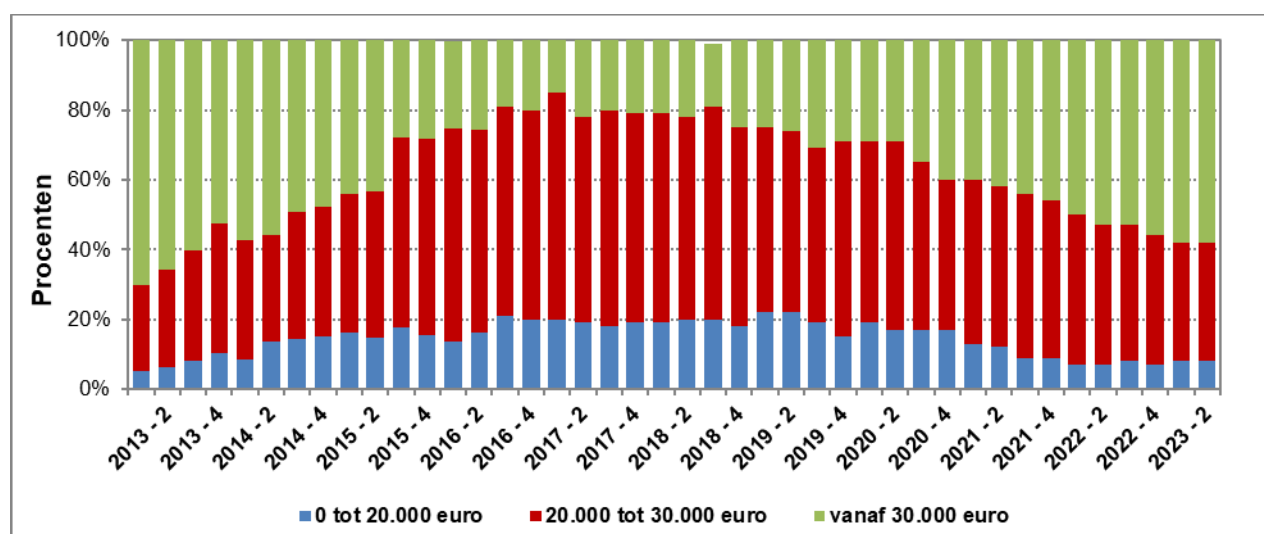
Figuur 20 Totaal aantal aangevraagde en verleende Startersleningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2023



Bron: SVn, 2023

Volgens de SVn houden meerdere gemeenten binnen hun regeling een hogere koopprijsgrens 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 en het eerste helft van 2023 stabiliseert het gemiddeld bedrag op dat niveau; enigszins parallel aan de algemene koopprijsontwikkeling. Circa 58% van alle nieuw verstrekte leningen in het tweede kwartaal van 2023 komt boven de €30.000 uit, tegenover 26% in het begin van 2019 (zie figuur 21).

Figuur 21 Aandeel verleende Startersleningen naar hoogte van het toegekende bedrag (nominaal), op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2013 – 2^e kwartaal 2023

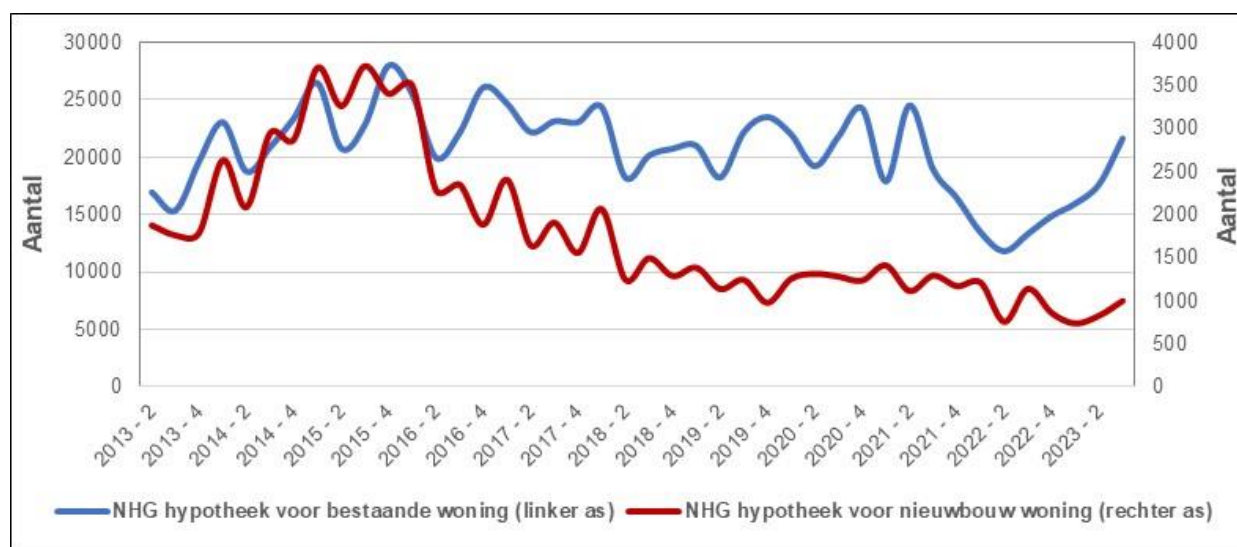


Bron: SVn, 2023

Vraagondersteuning door NHG-hypotheken lijkt voorzichtig aan te trekken in 2023

Een andere vorm van vraagondersteuning op de koopwoningmarkt, die een breder bereik heeft dan alleen de koopstarters, betreft het verstrekken van hypotheken met een Nationale Hypotheek Garantie. Een NHG-hypotheek 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-hypotheek. In de afgelopen jaren is steeds per 1 januari de maximale kostengrens voor een NHG-hypotheek verhoogd van € 245.000 (in 2017), via € 265.000 (in 2018), € 290.000 (in 2019), € 310.000 (in 2020), € 325.000 (in 2021) en € 355.000 (in 2022) naar €405.000 in 2023. De methodiek is sinds januari 2021 gebaseerd op de gemiddelde koopsom van de laatste 15 maanden met een correctiefactor van +2 procent¹. Als gevolg hiervan volgt NHG de prijsstijging van de koopwoningmarkt met iets meer vertraging dan in de oude methodiek.

Figuur 22 Aantal nieuw verstrekte NHG-hypotheken voor bestaande koopwoningen en voor nieuwbouw koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 2^e kwartaal 2013 – 2^e kwartaal 2023



Bron: NHG, 2023

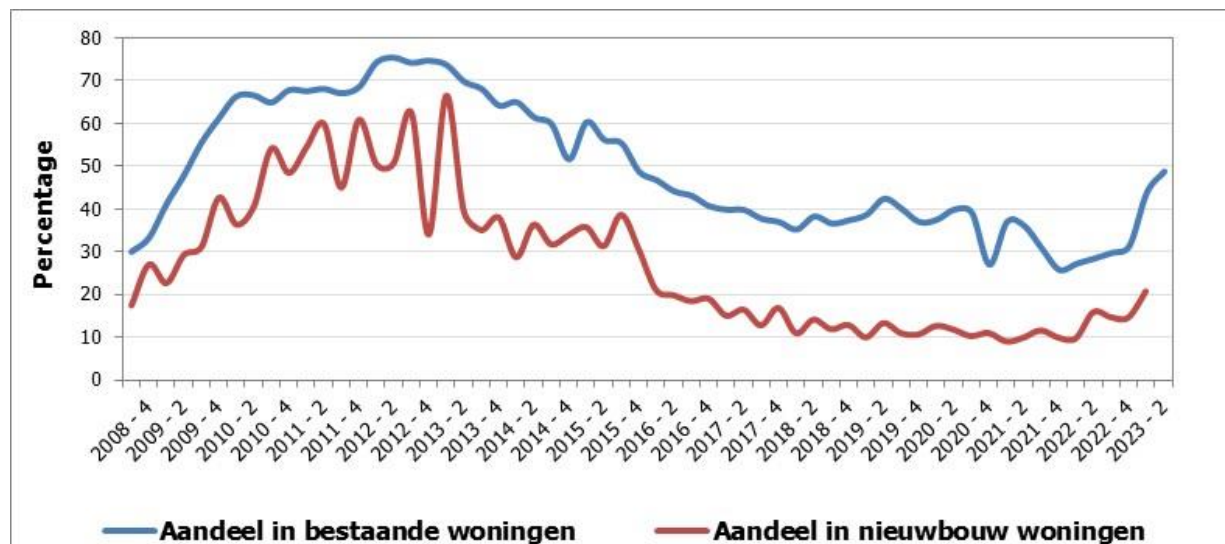
Jarenlang werden er per kwartaal tussen de 20.000 en 25.000 NHG-hypotheken verstrekt voor koopwoningen in de bestaande woningvoorraad. Vanaf het tweede kwartaal van 2021 neemt dit aantal echter gestaag af gedurende vier kwartalen van bijna 25.000 naar bijna 12.000 NHG-hypotheken. Vanaf het tweede kwartaal van 2022 neemt het aantal nieuw verstrekte NHG-garanties op kwartaalbasis echter weer toe van circa 12.700 garanties naar ruim 18.500 garanties in het eerste kwartaal van 2023 (zie figuur 22). Deze stijgende trend in het laatste jaar is mede het gevolg van een wat ruimer aanbod van te koop staande woningen, die door de recente kooprijdsdaling ook weer iets vaker onder de NHG-grens blijven qua koopprijs. Ook het feit dat een licht 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 NHG-hypotheken 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 hypotheken per kwartaal (zie figuur 22). Het aanbod nieuwbouwwoningen in het prijssegment

¹ Vanaf januari 2022 wordt dit opgehoogd naar 27 maanden en vier procent correctie en vanaf 2023 voor de laatste keer opgehoogd naar 39 maanden met een zes procent correctie.

tot de maximale kostengrens voor een NHG-hypothek was en is in veel woningmarktgebieden natuurlijk ook zeer beperkt, als gevolg van de (sterke) prijsstijging van nieuwbouwwoningen en de grote nadruk op nieuwbouw in de duurdere prijssegmenten.

Figuur 23 Aandeel NHG-hypotheken in het aantal transacties, op de markt van bestaande koopwoningen en de markt van nieuwbouw koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2023



Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2023; NVB/NEPROM/OTB, MonitorNieuweWoningen, 2023; NHG, 2023

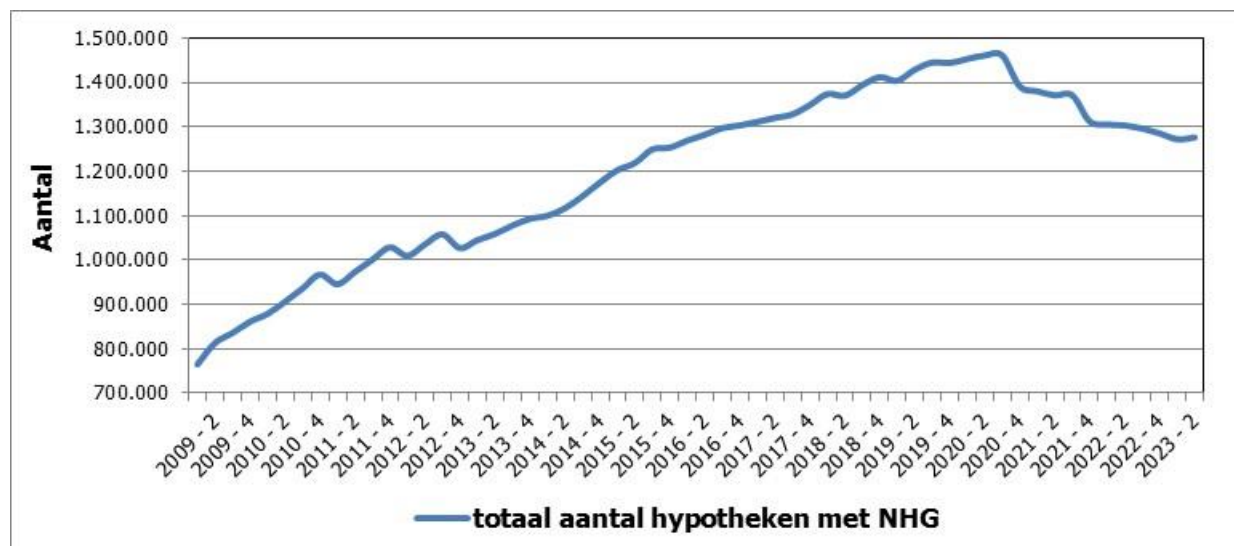
Wanneer het aantal verstrekte NHG-hypotheken voor nieuwbouw woningen gerelateerd wordt aan het totaal aantal verkopen van nieuwbouw koopwoningen in het betreffende kwartaal, blijkt dit aandeel een zeer stabiel beeld te vertonen in de periode 2018-2021 met percentages tussen de 10% en 15% (zie figuur 23). In de laatste vier kwartalen stijgt dit aandeel weer naar circa 20%, omdat de totale verkoop van nieuwbouwwoningen sterk terugvalt in die periode en er dan relatief iets meer woningen onder de NHG-grens worden aangeboden.

Hoewel het aantal NHG-hypotheken op bestaande woningen tussen 2015 en medio 2021 enigszins constant is geweest, daalt het aandeel van deze NHG-hypotheken binnen alle nieuw afgesloten hypotheek wel fors in dezelfde periode: van 60% naar circa 36% (zie figuur 23). Het totaal aantal transacties nam destijds namelijk toe van circa 45.000 woningen naar 65.000 woningen per kwartaal, waarbij het aanbod van te koop staande woningen onder de NHG-grens steeds geringer was. Gedurende 2022 en zeker in de eerste helft van 2023 neemt het aandeel NHG-hypotheken weer duidelijk toe. Door de recente kooprijdsdaling komt de kooprijds van te koop staande woningen in de bestaande voorraad weer iets vaker onder de NHG-grens terecht. In het meest actuele tweede kwartaal van 2023 blijkt dit aandeel al weer bijna op 50% uit te komen; een aandeel dat in de afgelopen 7,5 jaar niet meer was voorgekomen.

Het totaal aantal uitstaande NHG-hypotheken is gegroeid van ruim 760.000 hypotheek begin 2009 naar ruim 1,46 miljoen hypotheek in het derde kwartaal van 2020. Deze stijging was met name het gevolg van het mee verhogen van de maximale kostengrens en het grotere rentevoordeel in deze periode. Doordat NHG gedurende het jaar 2020 verbeteringen heeft doorgevoerd in de kwaliteit van NHG-hypothekgegevens, heeft er in het vierde kwartaal van 2020 een eenmalige administratieve correctie plaatsgevonden. Mede daardoor daalt het aantal actieve garanties in dat kwartaal naar 1,39 miljoen uitstaande NHG-hypotheken (zie figuur 24).

Gedurende de jaren 2021 en 2022 neemt dit aantal steeds iets verder af en komt in het tweede kwartaal van 2023 uit op ruim 1,27 miljoen hypotheek. Dit betekent dat er in de afgelopen periode meer garanties uitstromen door het opheffen van de hypotheek, dan dat er nieuwe NHG-hypotheek krijgen.

Figuur 24 Totaal aantal hypotheek met NHG, op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2009 – 2^e kwartaal 2023



Bron: NHG, 2023

Nieuwbouwproductie blijkt dieptepunt nog niet te hebben bereikt

Zoals in de vorige kwartaalrapportages ook al is gemeld, is de dynamiek op de markt van bestaande koopwoningen voor een deel afhankelijk van het aanbod van koopwoningen op de nieuwbouwmarkt. Nieuwbouw woningen zijn relatief duur en worden daardoor relatief vaak gekocht door huishoudens, die al eigenaarsbewoners 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. Juist onder de huidige woningmarktomstandigheden (met een nog steeds grote woningvraag, maar onduidelijke verwachtingen ten aanzien van de ontwikkeling van hypotheekrente, koopprijzen en inflatie) zal het uitblijven van voldoende nieuwbouw koopwoningen de dynamiek op de koopwoningmarkt verder onder druk zetten. De demissionaire staat van het kabinet na de val van Rutte IV zal daarbij zeker niet bijdragen aan een snelle oplossing van de problemen op de nieuwbouwmarkt.

Aanbod en verkoop van nieuwbouw koopwoningen zakken nog steeds verder weg

De boodschap wordt enigszins eentonig, maar de conclusie is wederom dat de situatie op de markt van nieuwbouw koopwoningen alsmat verslechtert en dat de vooruitzichten voor de nabije toekomst ook niet rooskleurig zijn. De grootste problemen op de markt van nieuwbouw koopwoningen liggen voornamelijk meer aan de aanbodkant, maar inmiddels ook aan de vraagkant. Het verkoop- of productieproces op de markt van nieuwbouw koopwoningen kent vier fasen: woningen worden achtereenvolgens aangeboden, verkocht, gebouwd en opgeleverd. Het begin van dat proces, het aanbod en de verkoop van nieuwe woningen, blijkt al sinds eind 2020 steeds meer onder druk te staan.

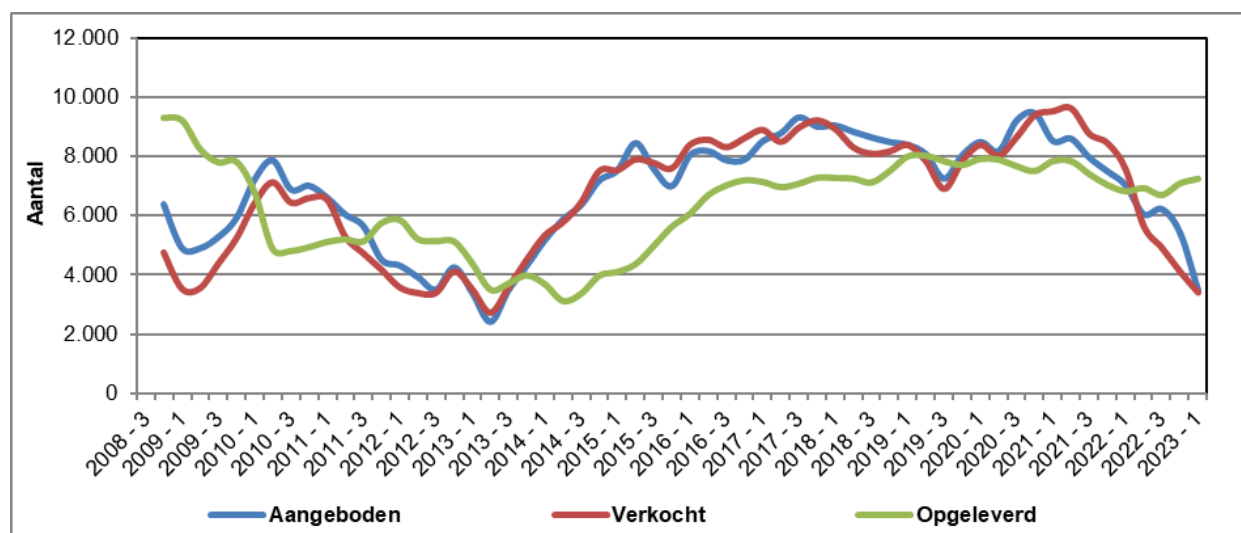
Het aantal nieuw aangeboden koopwoningen kent al sinds het derde kwartaal van 2020 een sterk dalende trend (zie figuur 25). Daarbij neemt dit aantal af van zo'n 9.700 woningen op kwartaalbasis naar nog geen 2.100 woningen in het eerste kwartaal van 2023. Daarmee is het aanbod van nieuwe koopwoningen op

kwartaalbasis dus met ruim 75% gekrompen in de afgelopen twee en half jaar. Het aantal aangeboden koopwoningen op kwartaalbasis bereikt inmiddels het niveau van de eerst helft van 2013, toen de Kredietcrisis op haar einde liep. Ten opzichte van het vorige kwartaal is het aanbod van nieuwboukoopwoningen met ruim 57% gedaald.

Wat niet wordt aangeboden, kan ook niet worden verkocht. Het is dan ook logisch dat het aantal verkochte nieuwboukoopwoningen vanaf medio 2021 eveneens een fors dalende trend laat zien van bijna 9.900 woningen in het tweede kwartaal van 2021 naar slechts 3.000 woningen in het eerste kwartaal van 2023; een daling van -70% (zie figuur 25). De onzekerheid over de ontwikkeling van de hypotheekrente en de verkoopprijzen in de bestaande woningvoorraad, kan potentiële kopers ook minder zeker maken over het al dan niet kopen van een nieuwbouwwoning. De laatste kwartalen is dan ook een vraaguitval waar te nemen in de duurder marktsegmenten en in het bijzonder bij de appartementen.

Door de dalende trend in het aantal aangeboden en verkochte nieuwbouwwoningen, is er vanaf het tweede kwartaal 2021 ook een licht neerwaartse ontwikkeling te zien in het twee kwartalen voortschrijdend aantal opgeleverde koopwoningen (zie figuur 25). In het eerste kwartaal van 2023 worden er ongeveer 5.800 koopwoningen opgeleverd, wat een daling betekent van 33% ten opzichte van het niveau medio 2020. De waar te nemen daling van het aantal opgeleverde woningen is geringer dan bij de aangeboden en verkochte nieuwbouwwoningen, omdat er tot nu toe ook nog woningen uit de 'pijplijn' van eerder verkochte woningen zijn vrijgekomen.

Figuur 25 Het aantal nieuw aangeboden, verkochte en opgeleverde nieuwbou koopwoningen (2 maanden voortschrijdend), op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2005 – 1^e kwartaal 2023



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

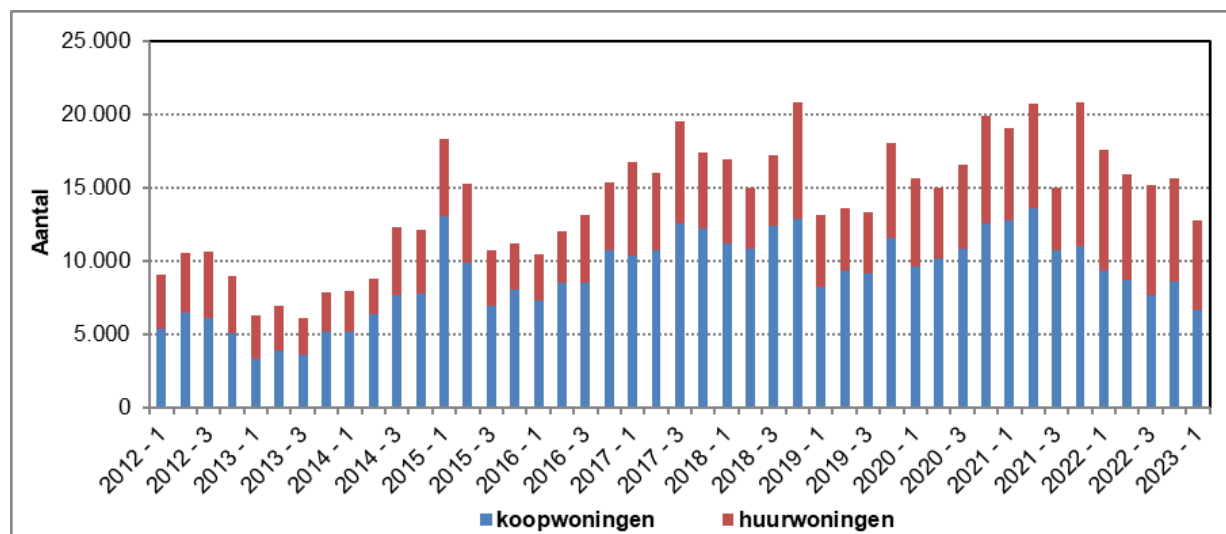
De circa 3.000 verkochte nieuwe koopwoningen in het eerst kwartaal van 2023 blijft natuurlijk moeilijk te rijmen met de omvangrijke berekende uitbreidingsbehoefte van de woningvoorraad voor de komende jaren. De belangrijkste oorzaak voor het relatief lage aantal transacties lag tot voor kort zeker niet aan de vraagkant, maar moet dus in een beperkt of minder marktconform (dure koopappartementen) aanbod van nieuwbou koopwoningen zitten. Hierin verschilt de situatie dus duidelijk met de situatie in de jaren 2010-2013 ten tijde van de Kredietcrisis.

Aantal verleende bouwvergunningen voor koopwoningen blijft in dalende trend

Vanuit de praktijk worden al langere tijd dezelfde bedreigingen voor de woningbouwproductie genoemd. Nog steeds en in toenemende mate spelen het gebrek aan bouwmaterialen, de gestegen bouwkosten en het tekort aan personeel in zowel de bouwsector als bij de overheid en de algemene stikstofproblematiek, 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. En zoals gezegd, zal de val van Rutte IV zeker niet bijdragen aan een snelle oplossing van de problemen op de nieuwbouwmarkt.

Het aantal aangevraagde bouwvergunningen voor koopwoningen heeft in de afgelopen kwartalen een duidelijk dalende trend laten zien. Het aantal bouwvergunningen voor koopwoningen (bijna 6.700 woningen) blijkt in het eerste kwartaal van 2023 wederom lager uit te komen dan in de voorliggende kwartalen (zie figuur 26). De lichte toename van het aantal vergunningen in het vierde kwartaal van 2023 bleek slechts een seizoenseffect op de nieuwbouwmarkt te zijn geweest. Daarmee is dit het zevende opeenvolgende kwartaal, waarin het aantal nieuwboukoopwoningen waarvoor een bouwvergunning is verleend, lager is dan in hetzelfde kwartaal een jaar geleden. Hiermee is het uitgesloten dat het woningaanbod op de markt van nieuwboukoopwoningen in de komende twee jaar substantieel zal gaan toenemen.

Figuur 26 Het aantal nieuwe woningen waarvoor een bouwvergunning is verleend naar eigendomsverhouding (CBS), op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2012 – 1^e kwartaal 2023



Bron: CBS, Statline, 2023

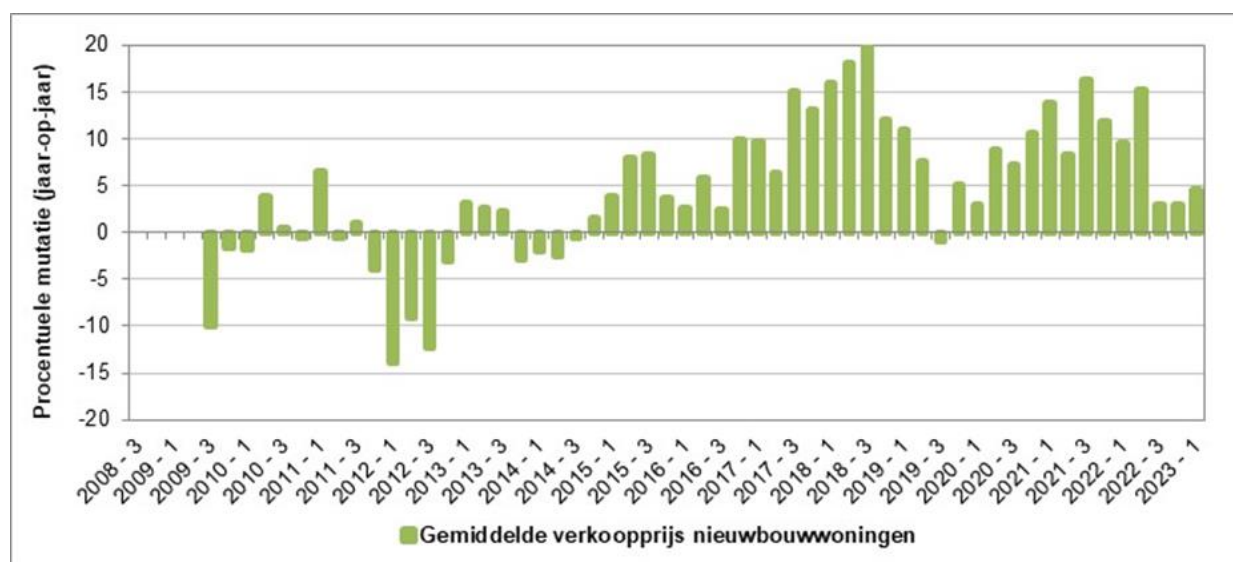
Voor een deel loopt de productie van huurwoningen natuurlijk tegen dezelfde problemen aan als die bij koopwoningen. Daarnaast zijn particuliere beleggers en woningcorporaties ook terughoudender op de huurwoningmarkt, door exploitatieproblemen bij geplande en op te starten nieuwbouwprojecten. Deze problemen zijn het gevolg van hogere investeringskosten door de sterk stijgende kapitaalmarktrente en door de aankondigde huurregulering in het middensegment. Toch komt het aantal verleende vergunningen voor huurwoningen in de laatste zes kwartalen op een wat hoger niveau uit dan in de jaren daarvoor (zie figuur 26). In het eerste kwartaal van 2023 zijn er een kleine 6.100 vergunningen afgegeven voor nieuwe huurwoningen.

Het totaal aantal nieuwbouwwoningen waarvoor een bouwvergunning is verleend, laat een dalende trend zien vanaf medio 2021. De 12.700 vergunningen in het eerste kwartaal van 2023 betekenen een daling van 18,7% ten opzichte van het voorliggende kwartaal en een daling van bijna 28% in vergelijking met het eerste kwartaal van 2022 (zie figuur 26). Dit staat in schril contrast met de in de komende jaren gewenste en benodigde nieuwbouwproductie van zo'n 20.000 tot 25.000 woningen per kwartaal.

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 2021, is dan ook terug te zien de procentuele jaarmutatie van de verkoopprijzen voor nieuwbouwwoningen aan het eind van 2021 en begin 2022 (zie figuur 27). De prijsstijging op de nieuwbouwmarkt is daarbij minder extreem (11% tot 12%) dan in de bestaande woningvoorraad (20% tot 21%), omdat het fenomeen van 'overbieden op de vraagprijs' bij nieuwbouw geen rol speelt.

Figuur 27 De procentuele jaarmutatie van de gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 1^e kwartaal 2023



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

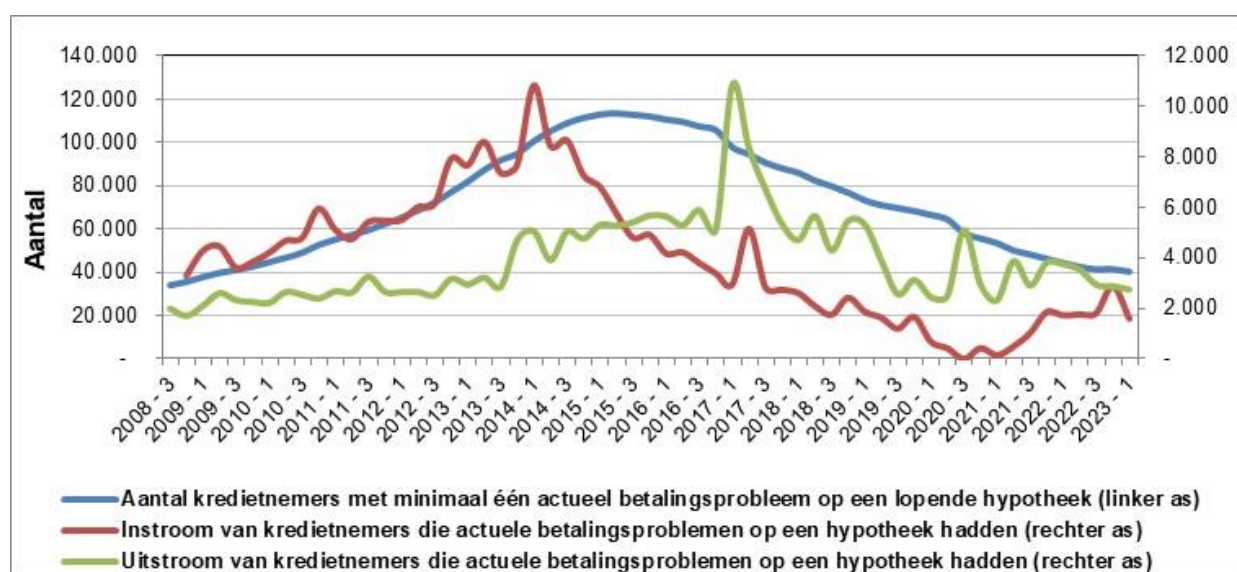
Uit figuur 27 blijkt verder dat de stagnerende en zelfs dalende koopprijzen van bestaande koopwoningen gedurende het jaar 2022, nu ook gedeeltelijk gaan doorwerken in de koopprijsontwikkeling op de nieuwbouwmarkt in de laatste kwartalen van 2022 en begin 2023. De jaar-op-jaar koopprijsmutaties van nieuwbouwwoningen (+2,5% tot 5%) komen duidelijk lager uit in de laatste drie kwartalen, dan in de periode daarvoor (+10% tot +15%).

De gemiddelde prijs van verkochte nieuwe woningen bedraagt in het eerste kwartaal van 2023 circa €503.000 en stijgt daarmee toch weer licht ten opzichte van het voorliggende kwartaal (+2,5%). Een echte prijscorrectie lijkt toch op zich te laten wachten op de nieuwbouwmarkt. Het verschil met de mediane verkoopprijs voor bestaande koopwoningen (€ 410.000 volgens de NVM gegevens) in datzelfde kwartaal blijft dus nog steeds erg groot. De onzekerheid over de ontwikkeling van de hypotheekrente en de verkoopprijzen in de bestaande woningvoorraad, kan via vraaguitval naar nieuwbouwwoningen ook de prijsontwikkeling op de nieuwbouwmarkt verder onder druk zetten.

Nog weinig betalingsproblemen op de koopwoningmarkt

Ondanks de hoge inflatie gedurende 2022 en begin 2023 en de licht dalende kooprijzen op de markt van bestaande koopwoningen, blijken de woonconsumenten in de koopsector tot nu toe nauwelijks in problemen te komen, die leiden tot betalingsachterstanden op de hypotheekverplichting of gedwongen verkopen.

Figuur 28 Aantal kredietnemers met minimaal één actueel betalingsprobleem op een lopende hypotheek en de instroom en uitstroom van kredietnemers die actuele betalingsproblemen op een hypotheek hebben, c.q. hadden, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 1^e kwartaal 2023²



Bron: BKR, 2023.

Betalingsproblemen onder eigenaar-bewoner blijven zeer gering

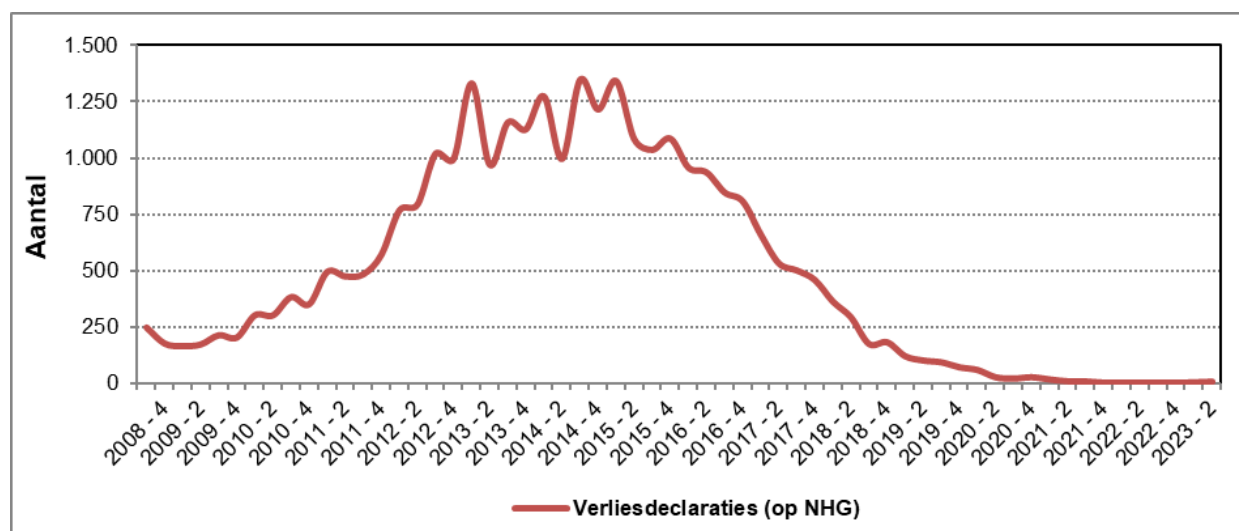
Het aantal bij Stichting BKR geregistreerde kredietnemers met minimaal één betalingsachterstand op lopende hypotheekcontracten laat sinds het tweede kwartaal van 2015 een daling zien: van bijna 113.300 naar ruim 46.400 kredietnemers in het eerste kwartaal van 2022 (gegevens van Stichting BKR worden hier alleen in het 2e en 4e kwartaal geactualiseerd en met een kwartaal vertraging gepresenteerd). Dit is enerzijds het gevolg van een forse daling van de instroom van het aantal kredietnemers met een betalingsachterstand op de hypotheek, maar anderzijds ook het gevolg van een flinke, redelijk constante uitstroom van het aantal kredietnemers dat de betalingsachterstand op de hypotheek weer inloopt in de jaren 2014-2018 (zie figuur 28). Deze uitstroom blijft in de jaren daarna ook redelijk constant op een niveau van zo'n 4.000 ingelopen betalingsachterstanden per kwartaal. Vanaf medio 2021 loopt de instroom weer voorzichtig op, maar blijft met circa 2.000 gevallen nog onder het niveau van de uitstroom. Het totaal aantal kredietnemers met een betalingsachterstand (40.500 kredietnemers) ligt in het eerste kwartaal van 2023 daardoor ruim 64% lager ten opzichte van het record aantal medio 2015 (zie figuur 28).

De oorlog in Europa, de economische onzekerheid, hoge inflatie en stijgende rente hebben de eigenaar-bewoners op de Nederlandse woningmarkt nog niet geraakt, zo blijkt ook uit het aantal

² Sinds juli 2016 noteert Stichting BKR de restschulden van hypotheeklen met en zonder Nationale Hypotheek Garantie (NHG) met aparte coderingen. Deze worden niet meer als hypothecaire betalingsachterstand geregistreerd, maar apart als restschuld op de hypotheek. Hierdoor is er eenmalig een correctie doorgevoerd in de uitstroom van het aantal kredietnemers dat de betalingsachterstand heeft ingelopen.

verliesdeclaraties bij de NHG. In de laatste negen kwartalen registreerde de NHG steeds minder dan 10 verliesdeclaraties. In 2022 zijn er per kwartaal zelfs slechts twee verliesdeclaraties uitbetaald; wat in contrast is met de ruim 4.500 verliesdeclaraties in het recordjaar 2015 (zie figuur 29). Vooral nog is een fors opwaartse beweging van het aantal verliesdeclaraties niet te verwachten, ondanks de huidige onzekere situatie in de nationale, Europese en wereldeconomie. De latente vraag naar (koop)woningen blijft namelijk nog erg groot en de recente kooprijdsdaling wordt voor de overgrote meerderheid van de eigenaarbewoners nog opgevangen door de stijging in de periode voor medio 2022. Daardoor zullen gedwongen verkopen met een restschuld niet zo snel oplopen.

Figuur 29 Het aantal verliesdeclaraties op NHG-hypotheken, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 2e kwartaal 2023



Bron: NHG, 2021

Het aantal executieverkopen (met en zonder NHG-hypotheken) bevestigt eveneens de (nog) relatief gunstige omstandigheden op de koopwoningmarkt. Dit aantal ligt al in tien opeenvolgende kwartalen onder de 100 executieverkopen per kwartaal; executieverkopen komen nog steeds zeer beperkt voor in vergelijking met de situatie tijdens de economische crisis tussen 2008 en 2013. Ter vergelijking: op de top van de woningmarktcrisis (in 2011) vonden er rond de 900 executieverkopen per kwartaal plaats. De woningen zijn op dit moment nog steeds veel waard en worden makkelijk onderhands verkocht, waardoor executieverkoop meestal niet nodig blijkt te zijn. Als er al betalingsproblemen optreden bij eigenaar-bewoner als gevolg van wijzigingen in het huishouden of het inkomen, dan leidt dit nog maar in geringe mate tot een veiling van de woning.

Toekomstige ontwikkelingen op de kortere termijn

In Nederland is gedurende het tweede en derde kwartaal van 2022 een voor de koopwoningmarkt 'giftige' mix ontstaan van hoge inflatie, beperkte inkomensstijging, stijgende hypotheekrente, dalende kooprijzen en een dalend consumentenvertrouwen in de algemene economie en ook specifiek in de koopwoningmarkt. Dat maakte het niet lastig om te voorspellen dat kooprijzen eind 2022 en begin 2023 eerder zouden dalen dan stijgen. De kooprijzen zijn gemiddeld ook met 6% à 12% gedaald, gemeten met respectievelijk de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (CBS/Kadaster) en de mediane verkoopprijs (NVM). Aan het begin van het derde kwartaal van 2023 is een voorspelling van de kooprijzenontwikkeling toch wel met meer onzekerheden omkleed; niet in de laatste plaats door de val van het kabinet Rutte IV.

Ook wanneer het kabinetsbeleid met betrekking tot de stimulering van de nieuwbouw van woningen en de bemoeienissen in de particuliere huursector niet controversieel zouden worden verklaard, dan nog zal de val van het kabinet zeer waarschijnlijk leiden tot vertraging bij het vaststellen en uitvoeren van dat beleid. Hierdoor zal het aanbod van nieuwbouw koopwoningen op korte en middellange termijn beperkt blijven en worden er mogelijk ook minder huurwoningen omgezet naar koopwoningen. Wanneer de komende tijd de huurprijzen in de particuliere sector verder blijven stijgen, zal de (latente) vraag naar koopwoningen eerder toe- dan afnemen. In combinatie met het beperkte aanbod, zal de vraagdruk in de koopsector dus verder op kunnen lopen als gevolg van de val van de regering.

De oorlog in Oekraïne blijft helaas voortduren en zorgt daarmee nog steeds voor een verstoorde werking van de wereldeconomie en daardoor hoge prijzen voor brandstoffen, grondstoffen, materialen en producten. In Nederland hebben we dat in het afgelopen jaar ook gemerkt in de vorm van een energiecrisis en een zeer hoog inflatieniveau (10% tot 14%). Om deze inflatie enigszins te beteugelen, hebben diverse financiële markten renteverhogingen op de geldmarkt doorgevoerd. Daardoor zijn ook de kapitaal- en hypotheekrentes duidelijk opgelopen in de afgelopen anderhalf jaar, waarbij de hypotheekrente overigens ook na deze verhogingen nog steeds als historisch laag beschouwd kan worden. De inflatie is in de eerste helft van 2023 al meer dan gehalveerd ten opzichte van het niveau medio 2022, waardoor de renteverhogingen meer recent ook getemporeerd worden.

De financiële situatie van veel huishoudens blijkt medio 2023 goed op orde; ondanks de energiecrisis in de tweede helft van 2022 en begin 2023. Gedurende de COVID-19 crisis hebben veel huishoudens kans gezien om hun spaargeldpotje te vergroten. Mede door het grote tekort aan arbeidskrachten is daarnaast de werkloosheid momenteel relatief laag (3,7%). In combinatie met het hoge inflatieniveau in 2022 heeft deze druk op de arbeidsmarkt al in diverse branches tot CAO onderhandelingen geleid en forse loonsverhogingen opgeleverd voor veel mensen in loondienst. Door deze verhoging van de huishoudeninkomens is de maximale leencapaciteit in de eerste helft van 2023 weer toegenomen en zal ook de komende maanden nog verder kunnen oplopen; mits de hypotheekrente niet verder stijgt.

Het consumentenvertrouwen in de algemene economie en in mindere mate ook het vertrouwen specifiek in de koopwoningmarkt blijken, na een aanhoudende daling in de afgelopen twee jaar, in de eerste helft van 2023 te stabiliseren of zelfs te licht op te lopen (het vertrouwen in de algemene economie is nog iets sterker hersteld). Door de huidige beperkte daling van de koopprijzen en de stabilisatie van de hypotheekrente gaan de woonconsumenten toch iets minder negatief denken over de koopwoningmarkt dan in de tweede helft van 2022.

De nog steeds grote woningvraag, de krapte op de koopwoningmarkt, de stijging van de huishoudeninkomens, de beperkte toename van de hypotheekrente en het inmiddels weer stabiliserende vertrouwen in de koopwoningmarkt onder woonconsumenten, lijken een voldoende basis te vormen om een neerwaartse spiraal op de koopwoningmarkt te voorkomen. Op de midden lange termijn kan dit zorgen voor opnieuw koopprijsstijgingen en een nieuw prijsevenwicht op die koopwoningmarkt. De woning zal dan, evenals in het verleden het geval was, zijn functie kunnen vervullen als bescherming tegen een hoge inflatie.

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 twee jaar sterk onder druk staat. En ook de vooruitzichten voor de komende twee tot drie jaar blijven weinig rooskleurig.

Nieuwbouwwoningen vormen de start van een verhuisketen in de bestaande woningvoorraad, zodat minder transacties op de nieuwbouwmakrt met enige vertraging ook resulteert in minder transacties op de

markt van bestaande koopwoningen. Daarbij zal niet alleen het aantal doorstromers binnen de bestaande woningvoorraad afnemen, maar komt er in een iets later stadium natuurlijk ook minder aanbod vrij voor potentiële starters in de koopsector.

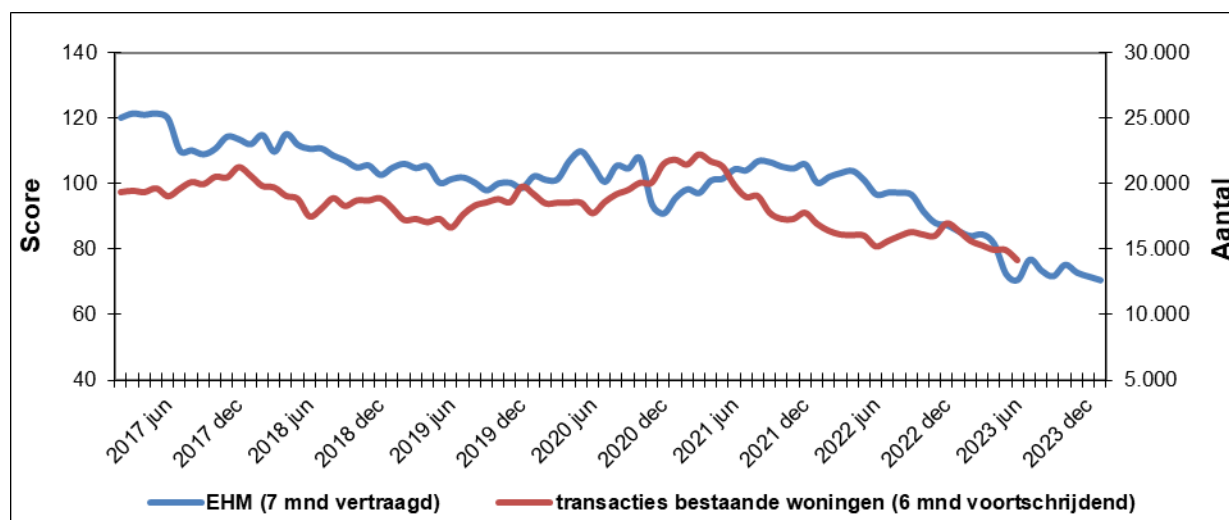
Verwachte aantallen hypotheek en transacties in het komende kwartaal

Gegeven het seizoenspatroon is normaal te verwachten dat het aantal nieuw afgesloten hypotheek in het derde kwartaal van 2023 hoger uitkomt dan in het tweede kwartaal van 2023. Gezien de lichte stijging van het aantal nieuwe hypotheekaanvragen in het tweede kwartaal van 2023, zal de stijging vergelijkbaar zijn met de ontwikkeling in de voorliggende jaren. Het aantal nieuw afgesloten hypotheek in het derde kwartaal van 2023 zal naar verwachting uitkomen op ongeveer 80.000 hypotheek.

Gezien het seizoenspatroon dat de koopwoningmarkt normaliter kenmerkt, is het te verwachten dat het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in het derde kwartaal van 2023 lager zal uitkomen dan in het tweede kwartaal van 2023. Door met name de daling van het nieuwbouwaanbod en de verandering in het verkoopproces (potentiële doorstromers willen eerst de huidige woning verkopen, voordat een andere woning wordt gekocht), zal deze afname mogelijk iets sterker zijn dan in de voorgaande jaren. Het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in het derde kwartaal van 2023 kan daarbij uitkomen op circa 28.000 à 30.000 woningen.

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 30). 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 derde kwartaal van 2023 ten opzichte van het voorliggende kwartaal. Hier liggen daarom ongeveer 45.000 tot 46.000 transacties in de lijn der verwachting.

Figuur 30 De samenhang tussen het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad en de score op de Eigen Huis Marktindicator, op maandbasis, in de periode februari 2017 – januari 2024



Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2023; VEI, Eigen Huis Marktindicator, 2023

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 tweede en vierde kwartaal normaal hoger uitkomt dan in het voorliggende

kwartaal, maar ook rekening houdend met het dalend aanbod van nieuwboukoopwoningen, zal het aantal verkochte nieuwe koopwoningen in het tweede kwartaal van 2023 uit kunnen komen op circa 3.000 woningen.

Gemiddelde kooprijis in Nederland stabiliseert in tweede helft 2023 en stijgt licht in eerste helft 2024

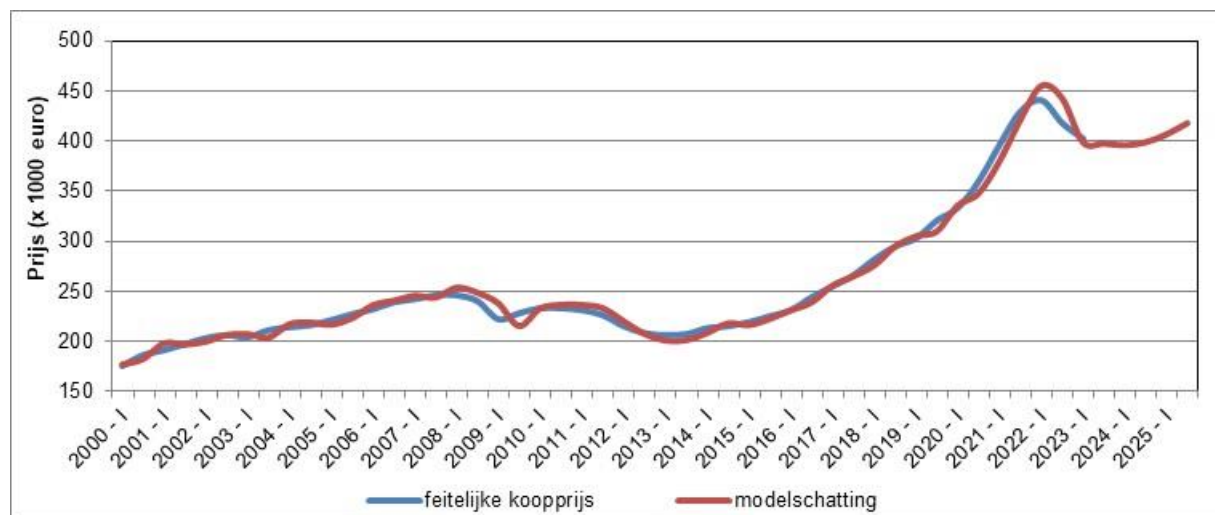
Op basis van de modelvergelijking van het kooprijismodel van de TU Delft over de periode 1971 – eerste helft 2023, de te verwachten stabilisering van de hypotheekrente, de te verwachte inkomensstijging en de afname van het woningaanbod, verwachten we dat er een zekere stabilisatie van de gemiddelde nominale kooprijis (tussen de -1% en +1%) zal zijn waar te nemen in de tweede helft van 2023 ten opzichte van de voorliggende periode.

Gezien de te verwachten inkomensstijging van huishoudens gedurende 2023, de beteugeling van de inflatie, een zekere stabilisatie van de hypotheekrente en de aanhoudende vraagdruk op de woningmarkt, is in de loop van de eerste helft van 2024 een verdere kooprijisstijging te verwachten (zie figuur 31).

De onzekerheid bij de kooprijisvoorspelling is echter groot vanwege de toch wel onduidelijke te verwachten ontwikkeling van de hypotheekrente. In het geval dat de gemiddelde hypotheekrente het komend jaar nog één procent verder zou oplopen, is het te verwachten dat een gematigde kooprijisdaling ook gedurende 2024 nog aanhoudt en zullen de prijzen pas begin 2025 stabiliseren.

Een procentuele mutatie van de mediane verkoopprijis van rond -1% à -1,5% voor het derde kwartaal van 2023 ligt in de lijn der verwachting; vertaald naar de PBK zou dat een daling met zo'n -1,5% in dit kwartaal kunnen betekenen.

Figuur 31 De gerealiseerde en geschatte gemiddelde verkoopprijis (nominaal), op halfjaarbasis, in de periode 2000 – 2025



Bron: TU Delft-MBE, 2023

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