



Monitor Koopwoningmarkt

3^e kwartaal 2024

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

Harry Boumeester

november 2024

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

TU Delft - MBE

De Hypotheekshop

HDN (Hypotheken Data Netwerk)

Locatus

NHG (Nationale Hypotheek Garantie)

Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten

WoningbouwersNL

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 2024 by MBE – Management in the Built Environment

Huizenprijzen en transacties stijgen in derde kwartaal 2024 ondanks beperkte nieuwbouw

In het derde kwartaal van 2024 neemt het aantal nieuw te koop gezette woningen in de bestaande woningvoorraad weer iets toe, waardoor het totaal aan te koop staande woningen uitkomt op tot circa 65.800 woningen. Het totaal te koop staand aanbod van nieuwbouw koopwoningen groeide vier kwartalen op rij en stabiliseert nu weer enigszins rond de 15.000 woningen; op kwartaalbasis nog steeds historisch laag natuurlijk. Het totale aanbod van bestaande én nieuwbouw koopwoningen laat nu vijf kwartalen op rij een zekere stabilisatie zien, terwijl de (latente) vraag naar koopwoningen juist weer aantrekt. Dat vertaalt zich in een steeds krappere markt van bestaande koopwoningen en van nieuwbouwwoningen en dus zeer lage scores op de krapte-indicatoren (respectievelijk 2,1 en 2,7).

De bijna 37.000 door de NVM geregistreerde verkopen in het derde kwartaal van 2024 betekenen een stijging met 0,6% ten opzichte van het vorige kwartaal en een forse plus (+10,9%) in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2023. Dit wijst op een toch weer toenemende dynamiek op de markt van bestaande koopwoningen, waarbij het niveau hoger ligt dan in 2023 en vergelijkbaar is met dat in 2021. Dit beeld wordt bevestigd door het aantal bij het Kadaster geregistreerde transacties in de laatste twee kwartalen. De ruim 54.100 transacties in het derde kwartaal van 2024 betekenen een stijging met +12,9% ten opzichte van het vorige kwartaal en +15,3% in vergelijking met het zelfde kwartaal in 2023.

Daarbij blijkt het absolute en relatieve aantal koopstarters in de eerste drie kwartalen van 2024 iets hoger uit te komen dan in de voorliggende periode. Het aandeel van jongere huishoudens (tot 35 jaar) is opgelopen van 54% naar ruim 56% van alle door het Kadaster geregistreerde transacties, wat vertaald kan worden naar 3.000 tot 3.300 extra starters op kwartaalbasis. Uit de verkoopgegevens van de NVM blijkt dat in de eerste drie kwartalen van 2024 ruim 4.900 appartementen meer zijn verkocht, dan in dezelfde periode in 2023 (+17,7%); een woningtype dat meer dan evenredig door starters gekocht wordt. Door de toename van het aantal koopstarters ontstaan er ook weer meer mogelijkheden voor potentiële doorstromers om een volgende stap in de wooncarrière te zetten. Deze potentiële doorstromers verkeren in een financieel gunstige uitgangspositie door veelal 'overgesloten' hypotheek en een overwaarde op de huidige koopwoning.

Onvoldoende te koop staand woningaanbod en een grotere vraag naar koopwoningen (door licht gedaalde hypotheekrente en gestegen huishoudinkomens) hebben een prijsopdrijvend effect. Het derde kwartaal van 2024 laat daarom wederom een stijging van verkoopprijzen van woningen zien. De mediane verkoopprijs (gepresenteerd door de NVM) neemt weliswaar met maar 0,4% toe ten opzichte van vorige kwartaal, maar komt daarmee wel 12,3% hoger uit dan in het zelfde kwartaal van 2023. Uitgedrukt in de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK, gepubliceerd voor het Kadaster en het CBS) komt de prijsstijging in het derde kwartaal van 2024 uit op respectievelijk 3,7% en 11,1% in vergelijking met het tweede kwartaal van 2024 en het zelfde kwartaal in 2023.

De woningbouwproductie van koopwoningen én huurwoningen blijft ook in dit derde kwartaal van 2024 een grote zorg, want deze productie staat al drie jaar fors onder druk. Het aantal verstrekte bouwvergunningen is in de laatste drie kwartalen eindelijk in een licht stijgende lijn gekomen. Maar de in totaal ruim 18.300 verstrekte bouwvergunningen,

waarvan 10.200 vergunningen voor koopwoningen, in het derde kwartaal van 2024 blijven natuurlijk nog ver verwijderd van het aantal bouwvergunningen, dat benodigd is om de gewenste nieuwbouwproductie van rond de 90.000 te halen. Het aantal verkochte nieuwbouw koopwoningen neemt de laatste kwartalen wel licht toe, maar deze woningen blijken vooral uit langer geleden aangeboden projecten te komen. Het aanbod van nieuwe projecten zit nog niet in de lift. Op basis van dit inzicht is het te verwachten, dat het aantal bouwvergunningen de komende kwartalen toch weer wat zal dalen.

Op de hypotheekmarkt is het voorzichtig aantrekken van de dynamiek op de koopwoningmarkt ook te herkennen. Het aantal toegekende hypotheeklen, geregistreerd door HDN, loopt in het derde kwartaal van 2024 op naar 87.900; een stijging met 6% ten opzichte van het voorliggende kwartaal. Twee derde van deze toegekende hypotheeklen is gekoppeld aan het kopen van een (andere) woning; een derde betreft over- en bijsluitingen op bestaande hypotheeklen.

Het aantal hypotheekaanvragen neemt in het eerste drie kwartalen van 2024 veel forser toe: van circa 95.000 naar gemiddeld 117.000 offertes op kwartaalbasis. Dit blijkt voor een deel het gevolg van een grote toename in het aantal onderhandse verhogingen van bestaande hypotheeklen en tweede hypotheeklen. Volgens zowel HDN als De Hypotheekshop worden deze verhogingen grotendeels aangevraagd om (verduurzamings)verbouwingen aan de woningen door te kunnen voeren.

Dit blijkt uit de gegevens in de zeventenveertigste Monitor Koopwoningmarkt (derde kwartaal 2024).

Verkooprijzen koopwoningen stijgen weer verder door 'krapte' op diverse markten

Kooprijsstijging continueert in derde kwartaal van 2024

De stijging van de mediane verkoopprijs (zoals geregistreerd door de NVM) die medio 2023 is ingezet, houdt aan in het derde kwartaal van 2024 (zie figuur 1). De ervaring uit eerdere jaren leert dat de ontwikkeling van de mediane verkoopprijs in het derde kwartaal van een jaar vrijwel altijd minder positief is, dan in het voorliggende en het erop volgende kwartaal. Dat is deze keer niet anders met een prijsstijging van 0,4% in het derde kwartaal van 2024. Dit is een aanwijzing dat de omstandigheden op de woningmarkt nog steeds onder druk staan.

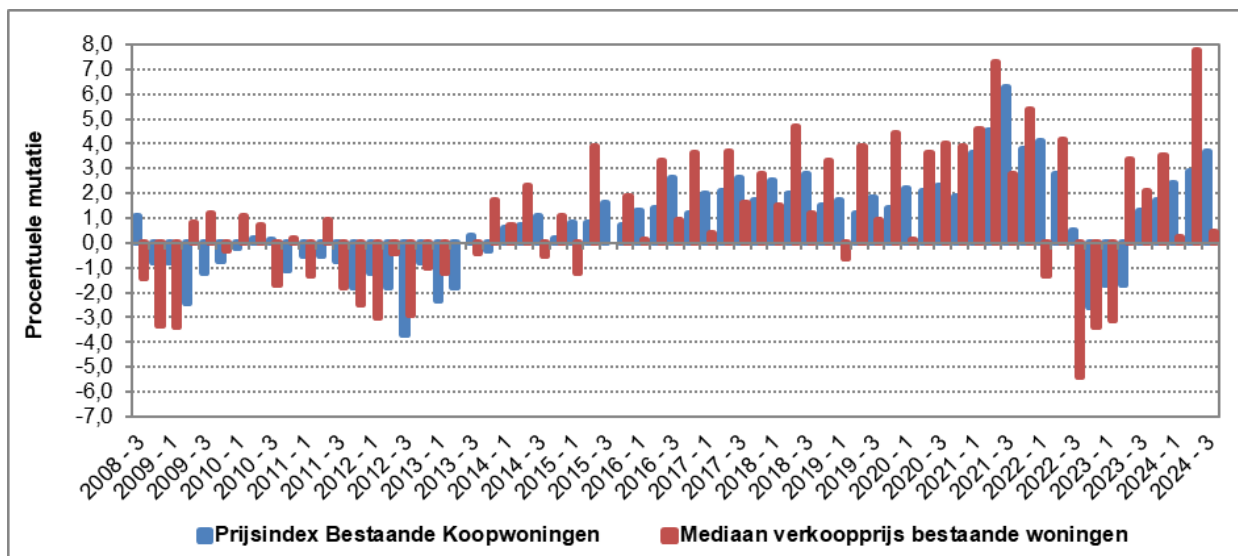
De jaar-op-jaar mutatie van de mediane verkoopprijs is in het derde kwartaal van 2024 voor het vierde opeenvolgende kwartaal eveneens weer sterk positief (+12,3%), nadat in de eerste drie kwartalen van 2023 nog sprake was van een daling. Per saldo bedraagt de mediane verkoopprijs €473.000 in het derde kwartaal van 2024. In reële termen, dus gecorrigeerd voor de algehele inflatie, ligt de mediane verkoopprijs echter nog steeds 5,1% lager dan de vorige top in het tweede kwartaal van 2022.

Volgens het normale seizoenspatroon in de koopprijsmutaties 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.

De PBK (gepubliceerd voor het Kadaster en het CBS) komt in het derde kwartaal van 2024 circa 3,7% hoger uit ten opzichte van het tweede kwartaal van dit jaar (zie figuur 1). Daarmee volgt deze prijsstijging in het derde kwartaal het normale seizoenspatroon. Ten opzichte van een jaar geleden komt de PBK ook

fors hoger uit (+11,1%) dan in het derde kwartaal van 2023. Zowel de kwartaal-op-kwartaal mutatie als de jaar-op-jaar mutatie zijn een duidelijk signaal voor een opmerkelijke ontwikkeling van de kooprijzen van koopwoningen in dit meest recente kwartaal. In reële termen, dus gecorrigeerd voor de algehele inflatie, ligt de PBK nog wel steeds 2% lager dan medio 2022.

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 – 3^e kwartaal 2024



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

In de eerste drie kwartalen van 2024 is de stijging van zowel de mediane verkoopprijs als de PBK iets sterker bij de appartementen, dan bij de grondgebonden woningen. De verkoopprijs per vierkante meter blijkt gemiddeld genomen ook iets meer toegenomen in het marktsegment appartementen. Deze deelmarkt lijkt zich al snel te hebben aangepast aan het tijdelijk oplopen van het aanbod van appartementen in het vierde kwartaal van 2023 en het eerste kwartaal van 2024. Dat extra aanbod ontstond door een grotere terughoudendheid van beleggers bij het opkopen van (goedkopere) appartementen en het vaker te koop aanbieden van huurwoningen uit de particuliere huursector (als reactie op de gewijzigde vermogensbelasting voor particuliere verhuurders en de nieuwe Wet Betaalbare Huur). De vraagdruk op dit marktsegment is zo groot, dat met name (jongere) koopstarters snel in dit gat zijn gesprongen.

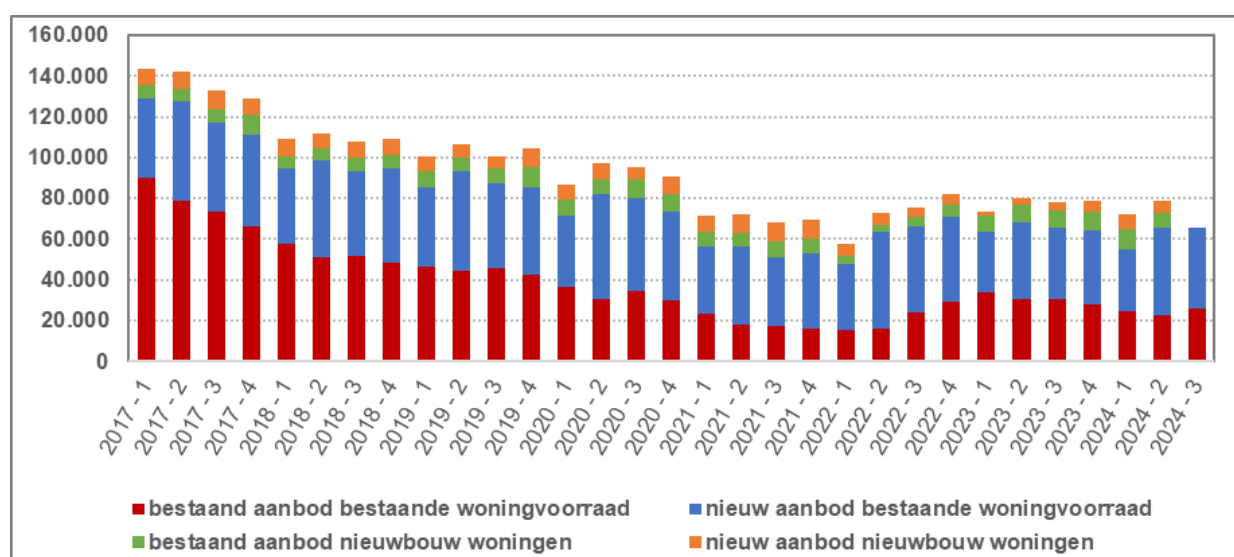
Deze aanhoudende en recentelijk forse koopprijsstijging is alleen mogelijk doordat er sprake is van een grote krapte op de woningmarkt, op de arbeidsmarkt en specifiek ook binnen de bouwnijverheidssector. Een gebrek aan aanbod van woningen, een grote koopkrachtige vraag naar woningen en de achterblijvende woningbouwproductie worden hierna toegelicht.

Aanbod te koop staande woningen groeit enigszins maar blijft historisch laag

Gedurende 2023 en het eerste kwartaal van 2024 is het aantal te koop aangeboden woningen in de bestaande woningvoorraad steeds teruggelopen (zie figuur 2). Dit geldt voor zowel de nieuw te koop aangeboden woningen, als het aantal woningen dat al langer te koop staat. In het tweede kwartaal van 2024 neemt het aantal nieuw te koop gezette woningen voor het eerste weer licht toe en stabiliseert min of meer in het derde kwartaal van 2024. Toch blijft het totaal aanbod van circa 65.700 te koop staande woningen in het derde kwartaal van 2024 veel geringer dan de ongeveer 120.000 woningen per kwartaal in het jaar 2017; een periode die gekenmerkt wordt door 'normale marktomstandigheden'.

Op de nieuwbouwmarkt liep het aanbod van langer te koop staande woningen in de voorliggende zeven kwartalen steeds op. In het tweede kwartaal laat dit langer te koop staand aanbod voor het eerst weer een daling zien (van 9.800 naar 7.200 nieuwe koopwoningen). Eenzelfde ontwikkeling is te zien bij het nieuwe aanbod van te verkopen nieuwbouw woningen in de laatste vijf kwartalen. Het totaal te koop staand aanbod van nieuwbouw koopwoningen groeide daardoor tot aan het tweede kwartaal van dit jaar, maar blijft historisch gezien nog steeds beperkt. Het totale aanbod van circa 13.500 nieuwbouw koopwoningen per kwartaal is ook relatief gering ten opzichte van de markt van bestaande koopwoningen. De combinatie van het te koop staand aanbod van koopwoningen in de bestaande woningvoorraad en op de nieuwbouwmarkt laat nu enkele kwartalen op rij een zekere stabilisatie zien (zie figuur 2), terwijl de (latente) vraag naar koopwoningen in deze periode juist weer aantrekt door demografische ontwikkelingen, een verdere inperking van alternatieven in de huursector en toenemende financieringsmogelijkheden.

Figuur 2 Totaal aantal te koop staande woningen op de woningmarkt, op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2017 – 3^e kwartaal 2024



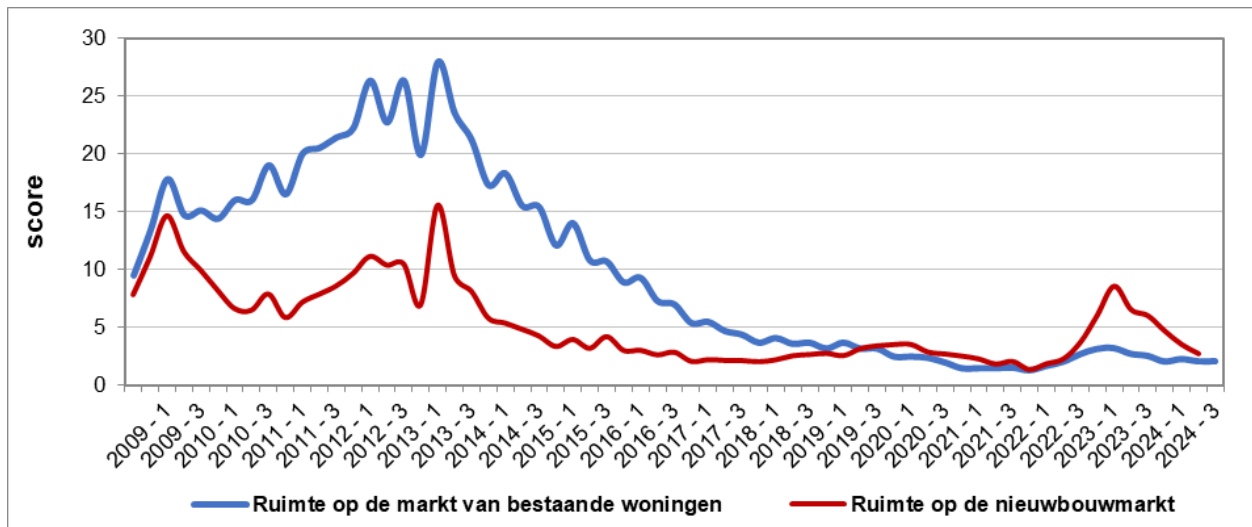
Bron: WoningbouwersNL/NEPROM/TU Delft-MBE, Monitor Nieuwe Woningen, 2024 en NVM, 2024

Krapte blijft ongekend hoog op de huidige markt van nieuwbouw en bestaande koopwoningen

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 werd op dat moment iets minder krap (zie figuur 3). Dat was echter van korte duur, want vanaf begin 2023 is er toch weer een tegengestelde ontwikkeling waar te nemen. Door het afnemend aanbod hebben de potentiële kopers minder te kiezen en neemt de onderlinge concurrentie weer iets toe. De score op de krapte-indicator komt in het derde kwartaal van 2024 uit op 2,1. De huidige markt van bestaande koopwoningen is als zeer krap te definiëren, want een score tussen de 5 en 7 wordt als een indicatie voor een normaal functionerende koopwoningmarkt beschouwd.

Omdat het te koop staand aanbod van nieuwbouw koopwoningen nauwelijks tot niet reageerde op de tijdelijke vraaguitval (als gevolg van een kortstondige prijsdaling in de bestaande woningvoorraad), nam de krapte op de markt van nieuwbouw koopwoningen tijdelijk fors af gedurende de tweede helft van 2022 en begin 2023. In de laatste vijf kwartalen neemt het aantal verkopen echter weer sneller toe dan het te koop staand aanbod en wordt deze deelmarkt weer krappere. De score op krapte-indicator voor de nieuwbouwmarkt daalt daarbij snel van een '8,3' in het eerste kwartaal van 2023 naar '2,7' in het tweede kwartaal van 2024.

Figuur 3 De krapte-indicatoren voor de nieuwbouwmakrt en de bestaande koopwoningmarkt, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 3^e kwartaal 2024



Bron: NVM, Woningmarkt cijfers, 2024; WoningbouwersNL/NEPROM/TU Delft-MBE Monitor Nieuwe Woningen, 2024

Krapte op de arbeidsmarkt zorgt voor stijging van gemiddelde inkomens

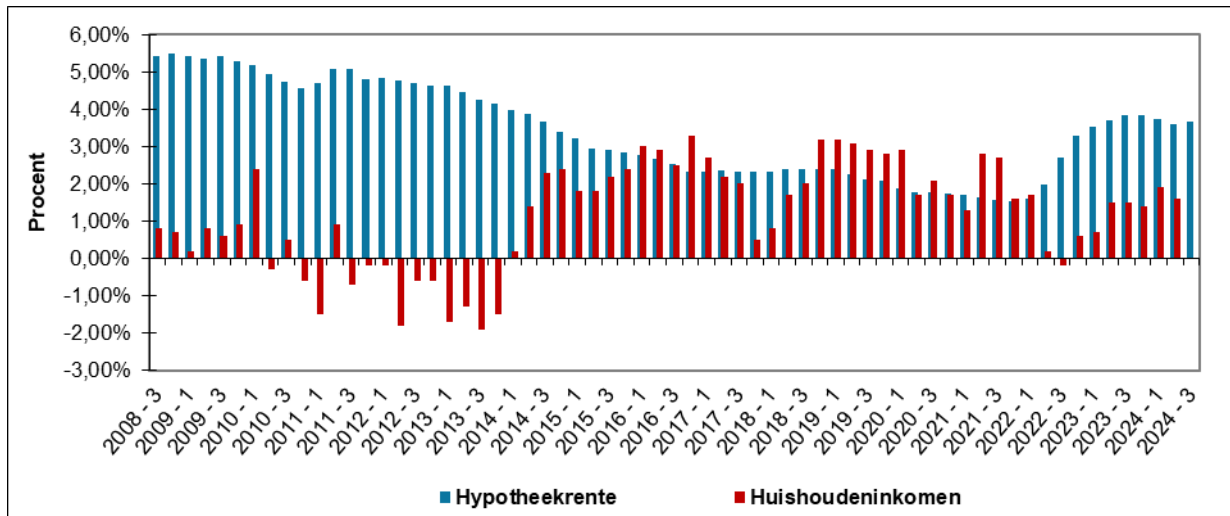
Door de gemiddeld genomen redelijke economische omstandigheden en vooral de vergrijzing van de beroepsbevolking, is het aantal openstaande vacatures in Nederland in de afgelopen vier jaar bijna verdubbeld van 220.000 naar 415.000 banen. Meer vraag naar personeel dan aanbod heeft ook op de arbeidsmarkt geleid tot 'prijsstijging'; mede door forse loonsverhogingen zijn de huishoudeninkomens gemiddeld genomen weer duidelijk gegroeid in het afgelopen 1,5 jaar (zie figuur 4).

Deze toename van de inkomens van huishoudens heeft de maximale leencapaciteit voor potentiële kopers duidelijk verruimd. Deze inkomensstijging is dan ook, naast de licht afgenomen hypotheekrente, de aanjager geweest voor de ombuiging van de nominale kooprijsontwikkeling vanaf medio 2023. Vanaf januari 2024 is bovendien de leencapaciteit weer iets verruimd door gewijzigde hypotheekvoorwaarden voor energiezuinige woningen en voor eenverdieners.

Vanaf medio 2023 treedt er een zekere stabilisatie op in de ontwikkeling van de hypotheekrente, nadat deze sinds medio 2022 fors was opgelopen als gevolg van de stijgende kapitaalrente, mede veroorzaakt door het gevoerde beleid van de Europese Centrale Bank. De historisch gezien zeer lage hypotheekrente verdubbelde daarbij van bijna 2% tot bijna 4%. In het eerste helft van 2024 daalt de gemiddelde rente bij nieuw afgesloten woninghypotheken zelfs weer licht (zie figuur 4).

De hoogte van de hypotheekrente heeft direct gevolgen voor de hoogte van de maximaal te verkrijgen hypotheek en leidt in de huidige zeer krappe koopwoningmarkt snel tot veranderingen in het koopgedrag. Zoals de rentestijging tussen medio 2022 en medio 2023 een negatief effect heeft gehad op de kooprijsontwikkeling, heeft de stabilisatie en daling van de hypotheekrente in de laatste vijf kwartalen weer bijgedragen aan het herstel van de kooprijzen van bestaande koopwoningen. In combinatie met een te verwachten meer bescheiden inkomensgroei van huishoudens en de recent verruimde hypotheekvoorwaarden, is door deze rentedaling de basis gelegd voor een verder prijsherstel van kwalitatief betere en duurdere koopwoningen en van nieuwbouw woningen.

Figuur 4 De gemiddelde hypotheekrente bij nieuw afgesloten woninghypotheken met een rentevaste periode van 5 tot 10 jaar en de mutatie netto beschikbaar inkomen van huishoudens , op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 3^e kwartaal 2024

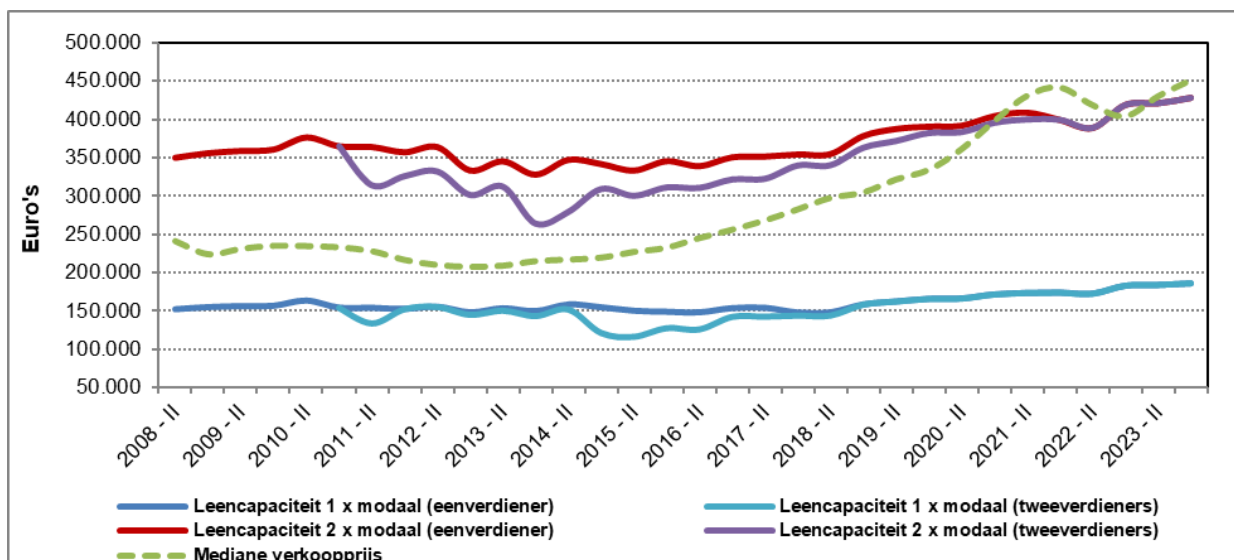


Bron: DNB, Statistieken, 2024

Toegenomen leencapaciteit faciliteert deels de kooprijstijging

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 kooprijsontwikkeling is terug te zien in figuur 5. In met name de eerste helft van 2023 laat de gemiddelde maximale leencapaciteit van huishoudens een sterke opwaartse beweging zien, als gevolg van sterk stijgende huishoudeninkomens en stabiliserende hypotheekrentes. Zeker voor de hogere inkomensgroepen blijkt de eerdere daling van de leencapaciteit ruimschoots gecompenseerd te zijn. In de tweede helft van 2023 en begin 2024 vlakt deze stijging van de leencapaciteit toch weer iets af, mede doordat de lonen dan toch minder hard stijgen.

Figuur 5 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 2024



Bron: TU Delft-MBE, 2024

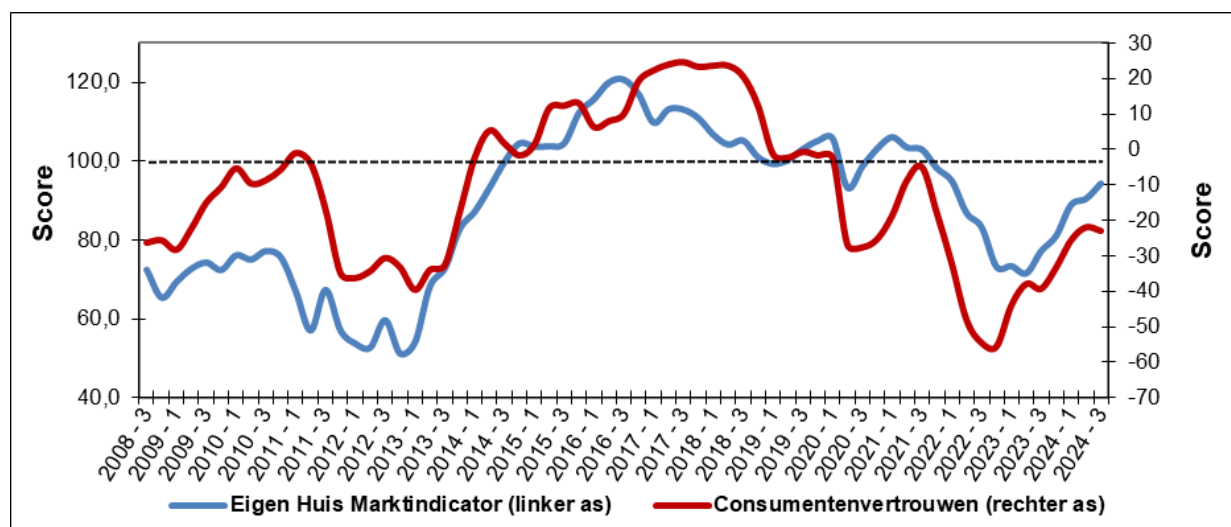
In de eerste helft van 2024 neemt de gemiddelde maximale leencapaciteit van huishoudens met circa 1,5% a 2% toe door met name de geringe daling van de hypotheekrentes. De woonconsumenten blijken deze financieringsruimte weer te benutten om 'mee te dingen' op de koopwoningmarkt, waarop nog steeds sprake is van een grote disbalans tussen vraag en aanbod van woningen.

Uit figuur 5 valt echter ook af te lezen, dat de gemiddelde koopprijzontwikkeling en de ontwikkeling van de gemiddelde maximale leencapaciteit door de jaren heen steeds meer "uit de pas zijn gaan lopen". Dit betekent dat het kunnen inbrengen van eigen geld (bijvoorbeeld de overwaarde uit een eerdere koopwoning of spaargeld) almaar belangrijker is geworden in de concurrentiestrijd op de krappe koopwoningmarkt.

Vertrouwen in de koopwoningmarkt loopt nog steeds verder op

Een zeer krappe markt voor nieuwbouw en bestaande koopwoningen door het geringe woningaanbod, zorgt voor een negatief effect op het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder woonconsumenten. Toch blijft dit vertrouwen gedurende het jaar 2023 en het eerste drie kwartalen van 2024 verder stijgen (zie figuur 6). Daarbij neemt de score op de Eigen Huis Marktindicator, waarmee dit vertrouwen gemeten wordt, toe van rond de '72' in het tweede kwartaal van 2023 naar '94' in het derde kwartaal van 2024. Bij de neutrale waarde van '100' zijn er evenveel mensen positief als negatief gestemd. De woonconsumenten worden dus steeds iets minder sceptisch over de koopwoningmarkt, wat voornamelijk het gevolg is van de eerder genoemde stijging van de verkoopprijzen en lichte daling van de hypotheekrente. Daarmee vertoont de ontwikkeling van het vertrouwen in de koopwoningmarkt de voorgaande vier kwartalen overigens een grote gelijkenis met het algemene consumentenvertrouwen in Nederland (gemeten door het CBS). Gedurende het jaar 2023 en in het eerste kwartaal van 2024 is er namelijk ook een duidelijk herstel van het vertrouwen in de economie onder de huishoudens waar te nemen (zie figuur 6). In het derde kwartaal van 2024 daalt het Consumentenvertrouwen weliswaar minimaal, maar het is nog te vroeg om daar een duiding aan te geven.

Figuur 6 De score op de Eigen Huis Marktindicator en het Consumentenvertrouwen (CBS), op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 3^e kwartaal 2024



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

Krapte in de bouwnijverheid zet nieuwbouwproductie onder grote druk

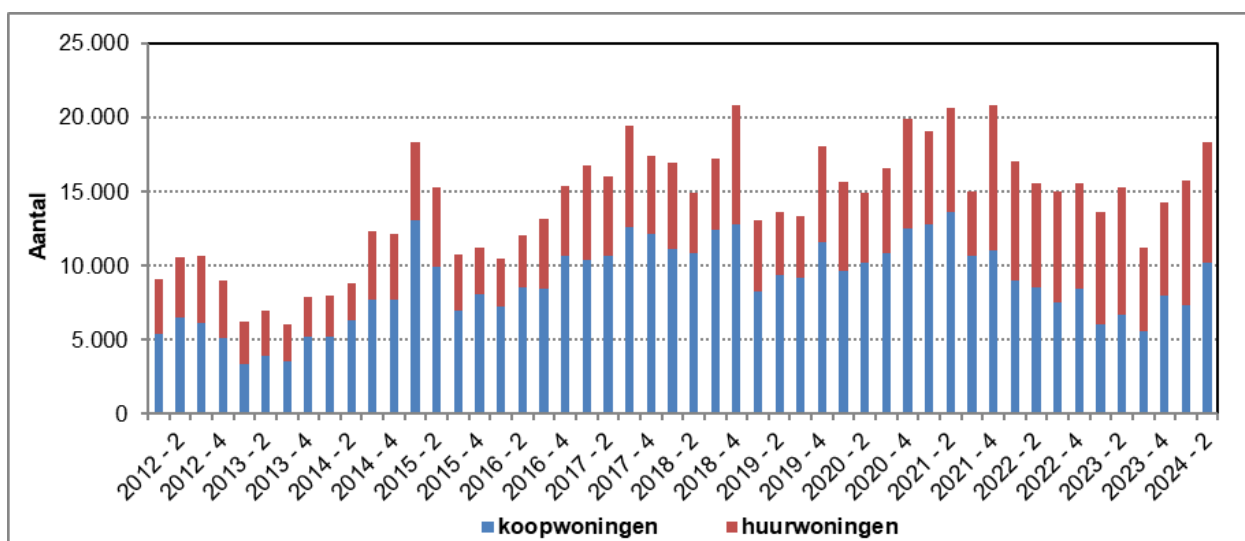
Zoals eerder vermeld, is het aantal openstaande vacatures in Nederland bijna verdubbeld in de afgelopen vier jaar. Een vergelijkbare ontwikkeling is er waar te nemen binnen de bouwnijverheid. Volgens de gegevens van het CBS is het aantal vacatures in de bouwnijverheid namelijk opgelopen van circa 14.000 arbeidsplaatsen aan het begin van 2020 tot ruim 26.000 arbeidsplaatsen in het begin van 2024. Tegenover dit groeiend tekort aan arbeidskrachten binnen de bouwnijverheid staat wel een behoorlijke opgave voor woningverduurzaming, een forse energietransitie en dus een grote nieuwbouwopgave. Daardoor komt natuurlijk het ontwikkelen en bouwen van nieuwbouw koop- en huurwoningen sterk onder druk te staan.

Aantal verleende bouwvergunningen voor koopwoningen en huurwoningen over dieptepunt heen

In de afgelopen tweeënhalf tot drie jaar is in de kwartaalrapportages steeds gewezen op de problemen rond de woningbouwproductie, die sterk achterblijft bij de planning én de behoefte. Daarbij speelden en spelen het gebrek aan bouwmaterialen, de gestegen bouwkosten, de in de tijd gestegen rente en zeker het tekort aan personeel in zowel de bouwsector als bij de overheid, een sterk belemmerende rol op de nieuwbouwmarkt. Mogelijk kan de Startbouwimpuls, waarvoor 300 miljoen euro beschikbaar is in de eerste helft van 2024, een duwtje in de juiste richting geven om de projecten op te starten en af te ronden.

Het aantal nieuwboukoopwoningen waarvoor een bouwvergunning is verleend, komt over heel 2023 nog wel erg laag uit met 26.000 woningen. Een dergelijk laag niveau is voor het laatst in 2014 bereikt. Toch lijkt de dalende trend, die medio 2021 is ingezet, vanaf het vierde kwartaal van 2023 wel te worden gekeerd. Het aantal bouwvergunningen voor koopwoningen blijkt in het vierde kwartaal van 2023 en de eerste twee kwartalen van 2024 (met respectievelijk 7.800, 7.100 en 10.200 woningen) duidelijk hoger uit te komen dan medio 2023 (zie figuur 7). Ook in de voorgaande jaren laat het eerste kwartaal van het jaar een daling zien in het aantal verleende bouwvergunningen voor koopwoningen, maar deze keer lijkt de daling iets minder sterk. In het tweede kwartaal van 2024 volgt dan een onverwacht forse toename van het aantal koopwoningen waarvoor een bouwvergunning is verleend.

Figuur 7 Het aantal nieuwe woningen waarvoor een bouwvergunning is verleend naar eigendomsverhouding (CBS), op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2012 – 2^e kwartaal 2024



Bron: CBS, Statline, 2024

Voor een deel loopt de productie van huurwoningen natuurlijk tegen dezelfde problemen aan als die bij koopwoningen. Daarnaast zijn er ook exploitatieproblemen bij geplande en op te starten nieuwbouwprojecten voor particuliere beleggers als gevolg van hogere investeringskosten door de sterk stijgende kapitaalmarktrente en door de huurregulering in het middensegment. Toch is het aantal verleende vergunningen voor huurwoningen in de eerste twee kwartalen van 2024 (respectievelijk 8.400 en 8.100 woningen) fors hoger dan in de voorliggende kwartalen en ook hoger dan in de tweede helft van 2023, zo is af te lezen uit figuur 7.

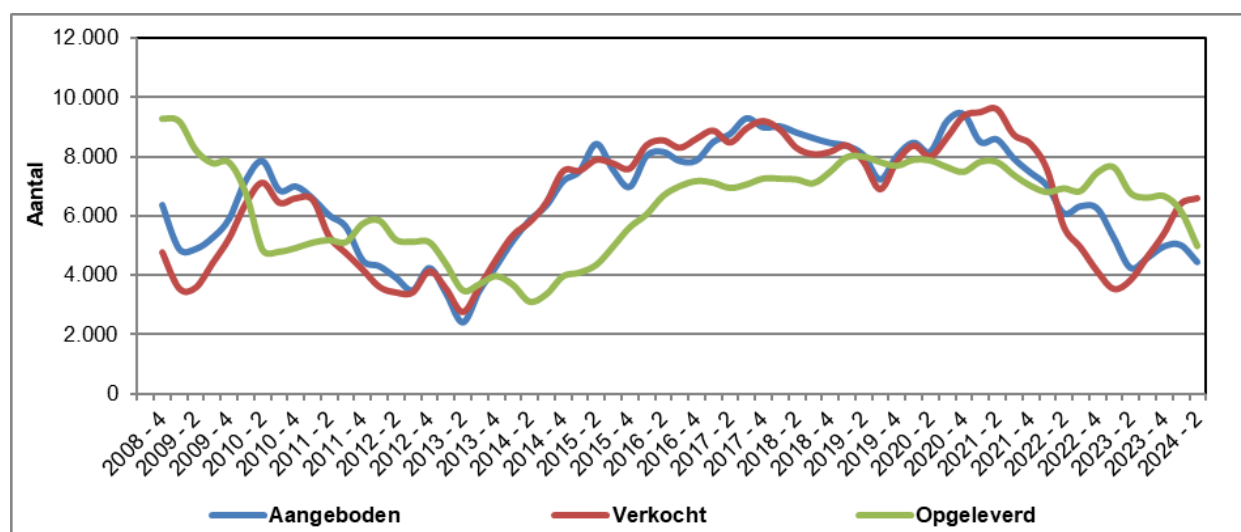
Het totaal aantal vergunning voor nieuwbouwwoningen (koop en huur) komt daarmee op ruim 18.300 woningen in dit meest recente kwartaal. Dit is een stijging van 19,6% ten opzichte van het aantal vergunningen in hetzelfde kwartaal van 2023. Op jaarbasis is dit aantal vergunningen voor nieuwbouwwoningen echter nog onvoldoende om de komende twee jaar de gewenste woningbouwproductie ook echt te gaan realiseren.

Productie van nieuwbouw koopwoningen nog steeds niet op koers

Het verkoop- en productieproces op de markt van nieuwbouw koopwoningen neemt 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 verlenen van bouwvergunningen voor koopwoningen zit in de praktijk dicht op het moment van de verkoop van de nieuwbouwwoningen; de vergunningaanvraag wordt pas ingediend wanneer er al een groot deel van het project daadwerkelijk verkocht is. De hiervoor geconstateerde stijging van het aantal bouwvergunningen in de meest recente kwartalen, is dan ook terug te zien in de ontwikkeling van het aantal verkochte nieuwbouwwoningen (zie figuur 8). Vanaf het eerste kwartaal van 2023 trekt het aantal verkochte nieuwbouwwoningen namelijk weer aan van bijna 3.300 woningen naar circa 6.500 woningen in het eerste en tweede kwartaal van 2024. Het animo onder de woonconsumenten heeft zich duidelijk hersteld.

Figuur 8 Het aantal nieuw aangeboden, verkochte en opgeleverde nieuwbouw koopwoningen (2 maanden voortschrijdend), op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2005 – 2^e kwartaal 2024



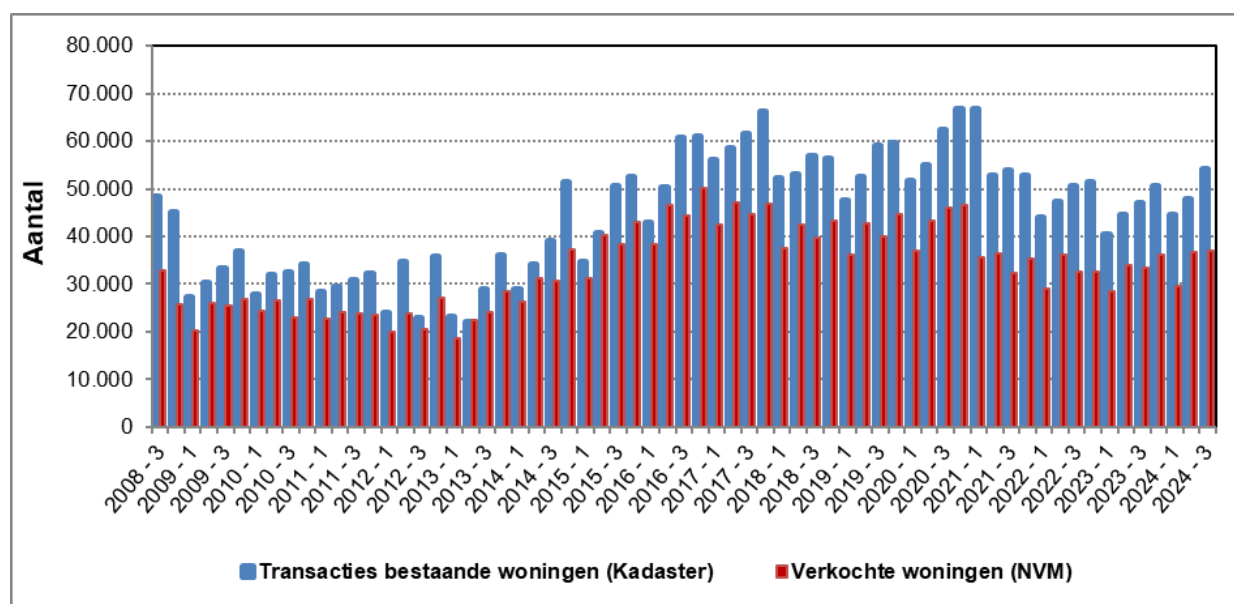
Bron: WoningbouwersNL/NEPROM/TU Delft-MBE, Monitor Nieuwe Woningen, 2023

Veel van de meer recent verkochte woningen zijn afkomstig van al eerder aangeboden nieuwbouwprojecten. Het aantal nieuw aangeboden koopwoningen vertoont in het afgelopen jaar (nog) niet dezelfde opwaartse beweging als de verkochte nieuwbouwwoningen. Het aantal nieuw aangeboden koopwoningen stabiliseert in 2023 en de eerste helft van 2024 op zo'n 4.000 tot 5.000 woningen per kwartaal. Daarmee is (voorlopig) een einde gekomen aan de dalende trend, die sinds het derde kwartaal van 2020 optrad (zie figuur 8). Het aanbod van nieuwe koopwoningen op kwartaalbasis is wel zo ongeveer gehalveerd in de afgelopen drie jaar en heeft inmiddels het niveau van de eerste helft van 2013 bereikt. Een stijging van dit aanbod laat echter nog op zich wachten; de toename van het aantal verleende bouwvergunningen is blijkaar nog steeds gekoppeld aan de pijn uit eerdere bouwprojecten. Op basis van dit inzicht is het te verwachten, dat het aantal bouwvergunningen de komende kwartalen toch weer wat zal dalen.

Verkoop koopwoningen in bestaande woningvoorraad op iets hoger niveau

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 9 Aantal transacties van bestaande woningen (Kadaster registratie) en aantal door NVM-makelaars verkochte bestaande koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 3^e kwartaal 2024



Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2024; NVM, Woningmarkt cijfers, 2024

De ruim 36.900 door de NVM geregistreerde verkopen in het derde kwartaal van 2024 betekenen een stijging met 0,6% ten opzichte van het vorige kwartaal (zie figuur 9). Daarmee wijkt deze ontwikkeling iets af van het normale seizoenspatroon, op basis waarvan een geringe daling is te verwachten. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2023 komt het aantal verkopen ook veel hoger uit (+10,9%). Dit wijst op een iets sterkere dynamiek op de markt van bestaande koopwoningen, waarbij het echter nog te vroeg is om deze ontwikkeling ook al echt te kunnen duiden.

De ontwikkeling van het aantal door het Kadaster geregistreerde transacties volgt in de eerste drie kwartalen van 2024 wel het normale seizoenspatroon en blijft daarbij ook op een niveau boven dat van 2023. In het derde kwartaal van 2024 blijken er ruim 54.100 transacties te zijn geregistreerd (zie figuur 9). Dat betekent een stijging van maar liefst 12,9% ten opzichte van het tweede kwartaal van 2024 en ook een stijging in vergelijking met het derde kwartaal van 2023 (+15,3%).

Weer iets meer koopstarters die verdere verhuisketens mogelijk maken

Zowel uit de gegevens van de NVM als het Kadaster blijkt dat in de meest recente kwartalen zowel het aandeel als het aantal starters duidelijk is toegenomen in respectievelijk de verkopen en transacties van koopwoningen. In de drie kwartalen van 2024 is het aandeel van jongere huishoudens (tot 35 jaar) opgelopen van 54% naar ruim 56% van alle door het Kadaster geregistreerde transacties, wat vertaald kan worden naar 3.000 tot 3.300 extra starters. Uit de verkoopgegevens van de NVM blijkt dat in de eerste drie kwartalen van 2024 ruim 4.900 appartementen meer zijn verkocht, dan in dezelfde periode in 2023 (+17,7%); een toename die bij de verkochte grondgebonden woningen (+3,8%) niet terug te zien is.

De verruiming van de maximale leencapaciteit en licht opwaartse beweging van de verkoopprijzen hebben juist de jongere potentiële kopers weer getriggerd om tot kopen over te gaan, waarbij de concurrentie van particuliere beleggers in de laatste kwartalen minder is geworden (als gevolg van de verhoging van de overdrachtsbelasting naar 10,4%, de ingevoerde fiscale aanslag in box 3 en de aangenomen Wet Betaalbare huur).

Door het oplopen van het aantal koopstarters in de eerste kwartalen van 2024 wordt het voor potentiële doorstromers ook weer meer mogelijk om een volgende stap in de wooncarrière te zetten. Deze potentiële doorstromers hebben in de voorliggende jaren met een lage hypotheekrentestand veelal hun bestaande hypotheek overgesloten, waardoor zij nu in een financieel gunstige uitgangspositie zitten om een eventuele volgende stap op de koopwoningmarkt te zetten. Dit alles betekent dat er in het vierde kwartaal van 2024 en begin 2025 weer verdere verhuisketens zullen gaan ontstaan, maar ook dat de potentiële vraag naar nieuwbouw koopwoningen verder kan aantrekken. Uit recent onderzoek van de NVM blijkt dat de huidige potentiële doorstromers daarbij een woning van gemiddeld 750.000 euro zouden kunnen betrekken.

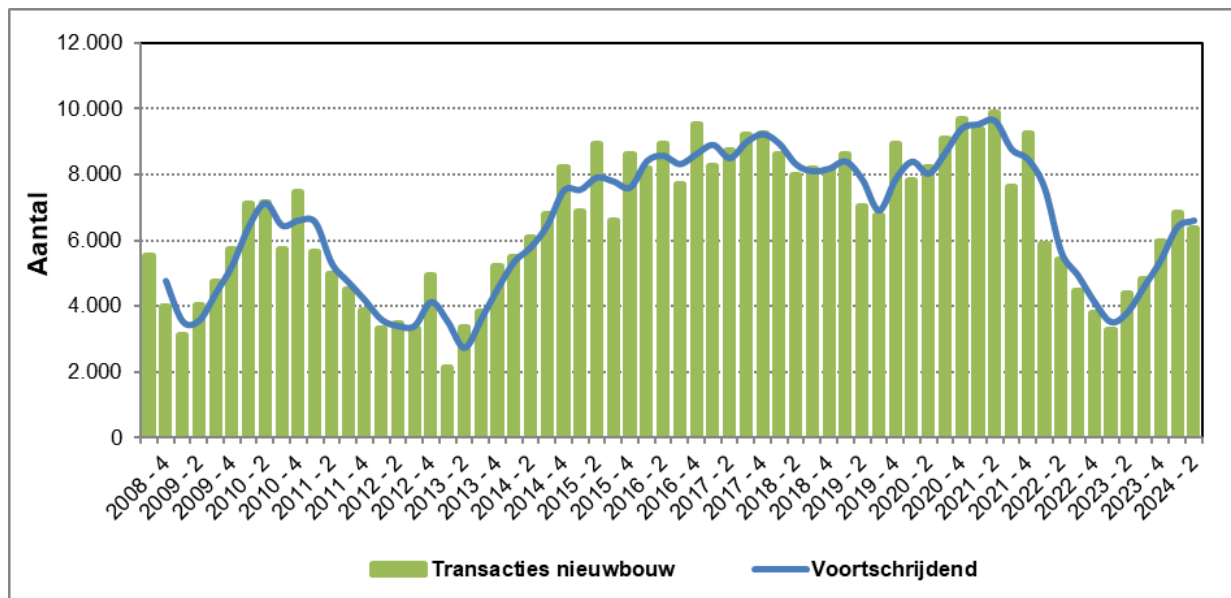
Herstel in transacties nieuwbouw koopwoningen tekent zich steeds meer af

Het eerste kwartaal van 2023 blijkt steeds duidelijker het (voorlopig) dieptepunt te zijn geweest in het aantal verkochte nieuwbouwwoningen (zie figuur 10). In 2021 en 2022 heeft er een enorme terugval in het aantal verkochte nieuwbouw koopwoningen plaatsgevonden. Vanaf het eerste kwartaal in 2023 neemt het aantal verkochte nieuwbouwwoningen weer gestaag toe van een kleine 3.300 woningen naar bijna 6.400 koopwoningen in het tweede kwartaal van 2024. Dit betekent een stijging van ruim 45% in een jaar tijd.

Gezien de meer recente ontwikkelingen op de markt van bestaande koopwoningen is een verdere toename van de verkoop van nieuwbouwwoningen in de komende kwartalen eigenlijk wel mogelijk, mits het aanbod van nieuwbouw koopwoningen zou blijven aantrekken. Het aanbod van nieuwe projecten zit echter nog niet in de lift. Een dergelijk toename is wel noodzakelijk, gezien de omvangrijke, berekende uitbreidingsbehoefte van de woningvoorraad voor de komende jaren. Het niveau aan het begin van 2024 ligt natuurlijk nog steeds 40% onder het aantal transacties van nieuwbouw koopwoningen in het jaar 2020, 50% onder het niveau van 2005 en circa 60% onder het niveau van het berekende uitbreidingsbehoefte

in de koopsector. Deze uitbreidingsbehoefte zal zowel in het marktsegment 'appartementen', als in het marktsegment '(duurdere) grondgebonden woningen' bediend moeten worden; rekening houdend met een door de overheid gewenste verschuiving naar meer middel dure koopwoningen in de woningbouwprogrammering.

Figuur 10 Aantal transacties van nieuwbouwwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2024



Bron: WoningbouwersNL/NEPROM/TU Delft-MBE, Monitor Nieuwe Woningen, 2024

Hypotheekmarkt blijft op een hoger niveau functioneren in 2024

Aantal hypotheekaanvragen neemt fors toe

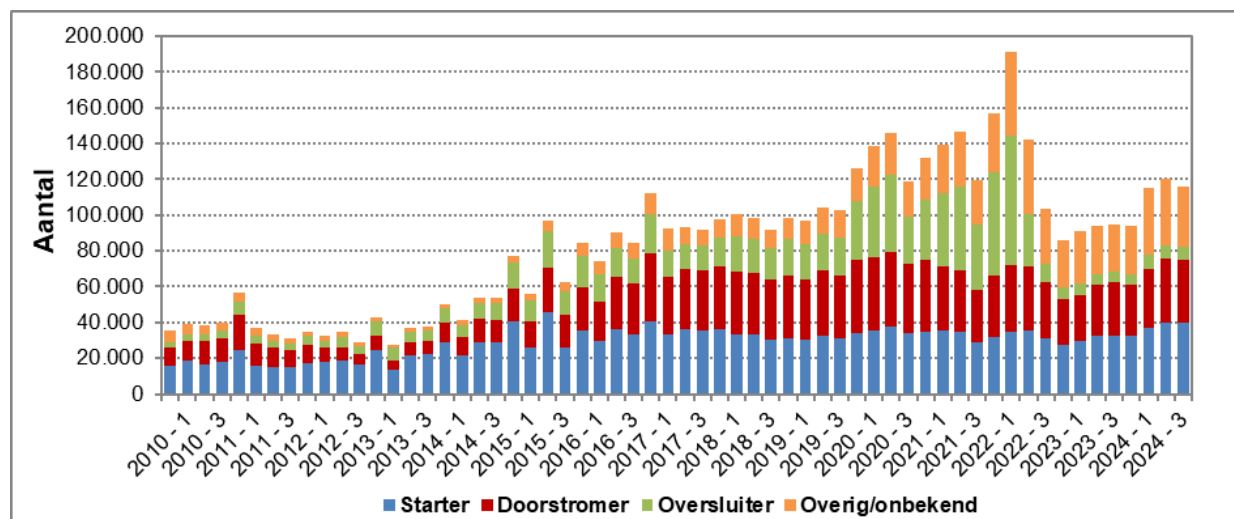
De koopwoningmarkt en de hypotheekmarkt zijn in Nederland sterk aan elkaar gerelateerd, al was dat verband gedurende de periode 2020-2021 minder goed zichtbaar. Een sterke toename van met name het aantal aanvragen voor oversluitingen van bestaande hypotheek zorgde er in die periode voor, dat het aantal hypotheekaanvragen (geregistreerd door HDN) per kwartaal het aantal woningtransacties ver overtrof (zie figuur 11). Met het stijgen van de hypotheekrente in de eerste helft van 2022 en het temporiseren van de kooprijstijging vanaf medio 2022 blijkt de hypotheekmarkt in dit opzicht weer genormaliseerd in 2023.

In het eerste drie kwartalen van 2024 lijken beide markten toch weer iets minder aan elkaar gerelateerd. Het aantal hypotheekaanvragen neemt namelijk plotseling toe tot circa 117.000 aanvragen per kwartaal. Dit betekent een toename met bijna 71.500 aanvragen (+25,5%) ten opzichte van de eerste drie kwartalen van 2023; een toename die opmerkelijk is gezien de ontwikkeling van het aantal verkochte woningen in die periode (zie figuur 11). Een derde deel van de toename is volgens HDN echter het gevolg van de aansluiting per 1 januari 2024 van ABN AMRO en Rabobank op het HDN-platform.

Bovendien zijn ruim 35% van de aanvragen in de eerste helft van 2024 zijn echter niet bedoeld voor het kopen van een woning, maar voor een over- of bijsluiting; veelal in de vorm van een onderhandse verhoging of een tweede hypotheek. Dat betekent een stijging van 31% van dit type aanvragen ten opzichte van de eerste helft van 2023. Volgens zowel HDN als De Hypotheekshop worden deze verhogingen grotendeels aangevraagd om verbouwingen aan de woningen door te kunnen voeren. Door het beperkte aanbod van koopwoningen (in de bestaande woningvoorraad) veranderen eigenaar-bewoners van

strategie. Dus is er eigenlijk toch wel sprake van een logische relatie tussen de omstandigheden op de woningmarkt en de ontwikkeling op de hypotheekmarkt.

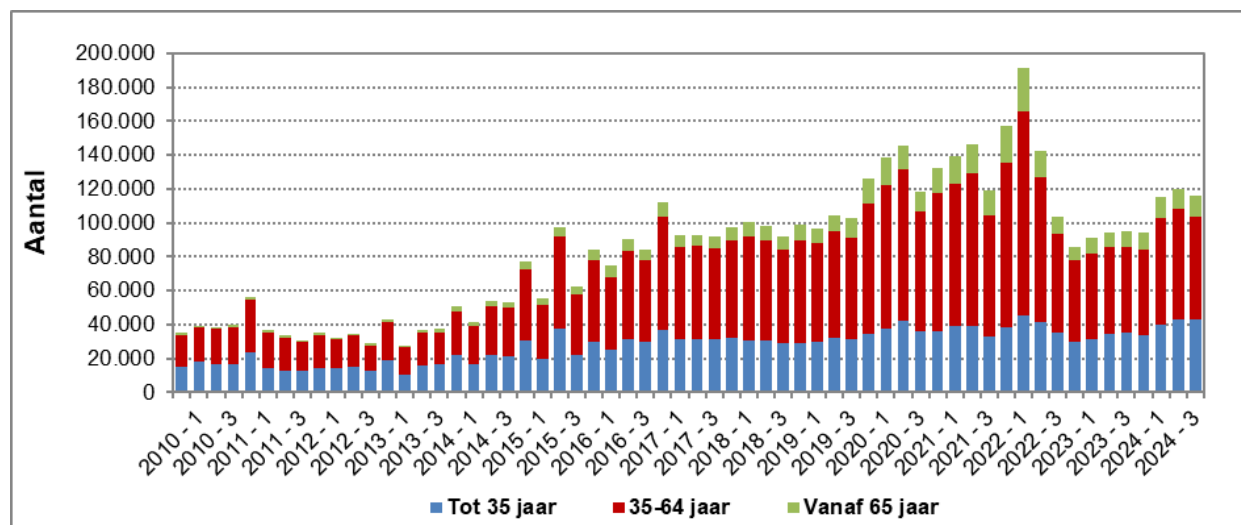
Figuur 11 Aantal hypotheekaanvragen naar type aanvrager, op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2009 – 3^e kwartaal 2024



Bron: HDN, 2024

In het derde kwartaal van 2024 neemt het aantal hypotheekaanvragen met -3,5% af in vergelijking met het zeer gunstige tweede kwartaal van 2024. Deze daling is bijna volledig het gevolg van toch weer een neerwaartse correctie van het aantal aanvragen voor een over- of bijsluiting (zie figuur 11). Daarbij komt het aantal hypotheekaanvragen voor de aanschaf van een woning (starters en doorstromers) in het derde kwartaal van 2024 uit op 74.800 aanvragen. Ten opzichte van de bijna 62.400 aanvragen in het derde kwartaal van 2023 betekent dit een stijging met bijna 20%. Dat lijkt te wijzen op een nog iets groter animo onder potentiële kopers, dan tot nu toe al is te herkennen in de lichte stijging van verkochte koopwoningen.

Figuur 12 Aantal hypotheekaanvragen naar leeftijdsklasse aanvrager, op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2009 – 3^e kwartaal 2024



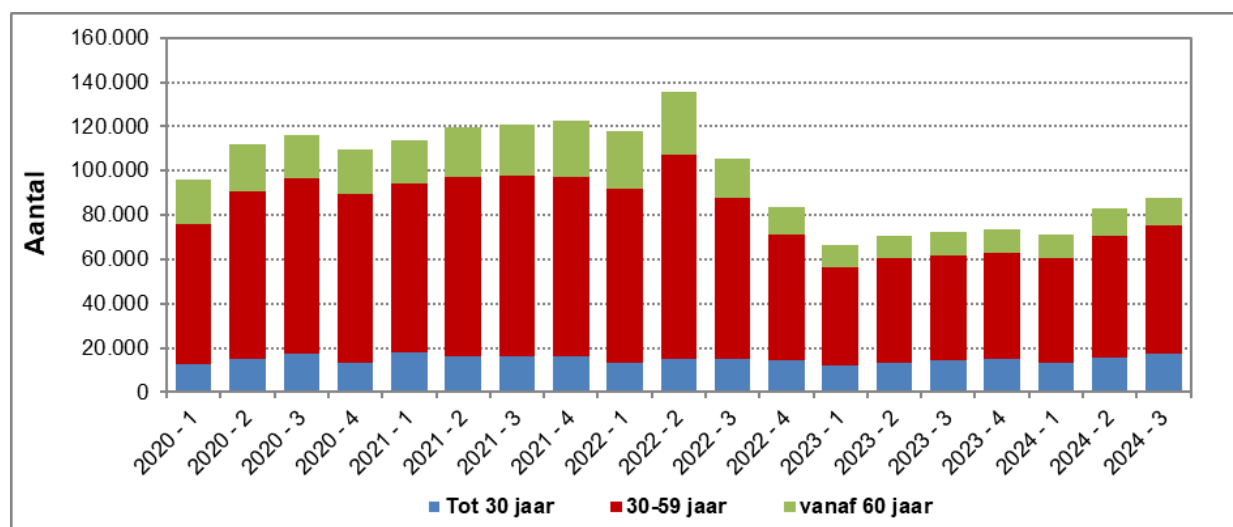
Bron: HDN, 2024

Uit de verdeling van alle hypotheekoffertes naar leeftijd van de aanvrager blijkt, dat het aantal jongere huishoudens in de eerste drie kwartalen van 2024 weer groter is dan in dezelfde kwartalen van 2023 (zie figuur 12). Dit strookt met de hiervoor geconstateerde lichte opmars van de koopstarters. Ten opzichte van de eerste drie kwartalen van 2023 zijn er bijna 24.300 meer aanvragen van jongere huishoudens; een stijging met 24%. Een vergelijkbare ontwikkeling is te zien bij de huishoudens op middelbare leeftijd. Hoewel het aantal aanvragen van 65-plussers in absolute aantallen natuurlijk ver achter blijft bij de beide andere leeftijdscategorieën, is de relatieve toename in de eerste drie kwartalen van 2024 wel veel groter geweest onder de 65-plussers (+39%).

Aantal toegekende hypotheek loopt nu ook weer op

Door de tijd heen is er met een vertraging van een kwartaal een duidelijke relatie tussen het aantal hypotheekaanvragen en het aantal feitelijk toegekende hypotheeklen, die via het platform van HDN worden verwerkt. Het totaal aantal toegekende hypotheeklen loopt gedurende 2023 heel licht op van bijna 66.200 in het eerste kwartaal naar 73.600 in het vierde kwartaal (zie figuur 13). Deze ontwikkeling komt overeen met de ontwikkeling van het aantal hypotheekaanvragen in de periode vierde kwartaal 2022 – derde kwartaal 2023. In het tweede en derde kwartaal van 2024 zijn er duidelijk meer hypotheeklen toegekend (respectievelijk 83.200 en 87.900 hypotheeklen) dan in de voorliggende kwartalen, waarin de relatie met de forse groei van het aantal hypotheekoffertes in de eerste helft van 2024 natuurlijk is te herkennen.

Figuur 13 Aantal toegekende hypotheeklen naar leeftijdsklasse hypotheekgever, op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2020 – 3^e kwartaal 2024



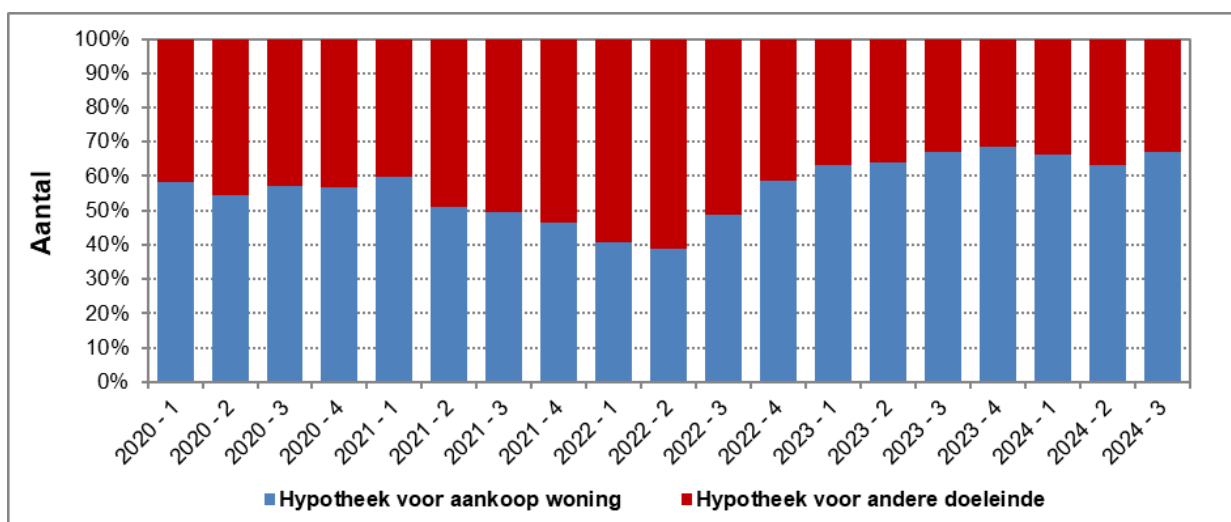
Bron: HDN, 2024

De ontwikkeling van het aantal toegekende hypotheeklen naar leeftijdsklasse vertoont ook een duidelijke gelijkheid met de ontwikkeling bij de hypotheekaanvragen (zie figuur 13), al hebben de jongere huishoudens bij de toegekende hypotheeklen wel een veel kleiner aandeel in het totaal dan bij de aanvragen (respectievelijk 20% en 37%). Het aantal toegekende hypotheeklen neemt in alle drie de leeftijdsklassen toe in het derde kwartaal van 2024, waarbij de relatieve toename voor de jongeren (+12%) groter is dan bij de huishoudens op middelbare leeftijd (+5%) en bij de ouderen (+1%). In vergelijking met het derde kwartaal van 2023 neemt het aantal toegekende hypotheeklen in 2024 relatief gezien wel even sterk toe voor alle leeftijdsklassen (tussen de 21% en 25%).

Uit de informatie over de feitelijk afgesloten hypotheeklen, zoals die via het datasysteem van HDN zijn verwerkt, is eveneens het veranderende gedrag van consumenten op de koopwoningmarkt te herkennen.

Het gebrek aan voldoende woningaanbod in de bestaande woningvoorraad en de nog steeds grote onderlinge concurrentie, doet eigenaar-bewoners besluiten iets vaker te kiezen voor een verbouwing in plaats van een verhuizing. Net als bij de hypotheekoffertes is in de eerste twee kwartalen van 2024 een toename te zien van het aandeel toekenningen van hypotheek voor andere doeleinden (lees verbouwingen). Dat aandeel groeit van 32% in het vierde kwartaal van 2023 naar 37% in het tweede kwartaal van 2024 (zie figuur 14). In het meest recente kwartaal neemt dit aandeel vervolgens weer iets af (33%). In absolute aantallen gaat het hierbij om ruim 29.000 toegekende hypotheek voor andere doeleinden in het derde kwartaal van 2024.

Figuur 14 Aandeel toegekende hypotheek naar doel van de hypotheek, op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2020 – 3^e kwartaal 2024



Bron: HDN, 2023

Trends in hypotheekvoorwaarden in derde kwartaal van 2024¹

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 15 geeft de belangrijkste veranderingen in hypotheekvoorwaarden in het tweede kwartaal van 2024 weer.

Figuur 15 Verschuivingen in hypotheekvoorwaarden ten opzichte van het voorlaatste kwartaal op basis van de adviessoftware van De Hypotheekshop-adviseurs, derde kwartaal 2024

Nr.	%-punt	Grootste stijgers	%-punt	Grootste dalers
1.	+1,9%	Geldt er dagrente? (= laagste van rente in rente-aanbod en rente op passeerdatum)	-0,6%	Wat is de geldigheid van het renteaanbod en de bindende offerte?
2.	+1,4%	Wat is de maximale overbrugging indien de woning nog NIET is verkocht?	-0,4%	Welk deel van de lening mag jaarlijks vergoedingsvrij / boetevrij worden afgelost?
3.	+0,6%	Is het mogelijk te lenen voor een consumptief bestedingsdoel / in box 3? (bijv. aanvulling op het inkomen, auto, schenking, tweede woning).	-0,3%	Niet-NHG: is een hypotheek mogelijk voor een startend zelfstandig ondernemer, < 3 jaar actief?
4.	+0,4%	Hoe moeten de dubbele lasten worden aangetoond?	-0,3%	Is een energiebespaarbudget (EBB) mogelijk?
5.	+0,2%	Wat zijn de eisen voor de vereniging van eigenaren? (VvE)	-0,3%	Wordt inkomen uit verhuur / huurinkomsten meegenomen?

Bron: De Hypotheekshop, 2024

Woningmarkt trekt weer aan

Huizenkopers, verbouwers, mensen die uit elkaar gaan: ondanks het schaarse woningaanbod is het toch weer druk bij de hypotheekadviseur (plus 20% dit jaar ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar; cijfers HDN). Het betreft dan niet alleen zoekers en oriënteerders, maar ook veel starters en doorstromers die er in zijn geslaagd om hun slag te slaan. De aanpassingen in de leennormen en de gestegen inkomens hebben nieuwbouw voor veel kopers bereikbaar gemaakt. Voor koopstarters is er de laatste jaren meer aanbod doordat veel beleggers hun verhuurpanden in de verkoop hebben gedaan. Door de hogere huizenprijzen hebben de meeste woningeigenaren (veel) overwaarde, waardoor er mede door de lastige woningmarkt vaak wordt gekozen voor een verbouwing. Verhogingen voor andere doeleinden komen daarnaast ook veelvuldig voor, waarbij de aankoop van een woning in het buitenland in de lift lijkt te zitten (dikwijls Spanje, maar ook andere landen). In het derde kwartaal is de hypotheekrente flink gedaald, reden waarom veel consumenten in hun hypotheekofferte kozen voor een dagrente, waarbij de offerterente geldt, tenzij de hypotheekrente op de dag van het passeren van de hypotheekakte lager is.

Aandeel appartementen neemt toe

Een opmerkelijke trend is de stijging van het aandeel appartementen. Sinds een paar jaar meten we een toename. Deze verschuiving lijkt te worden veroorzaakt door verminderde interesse van beleggers in huurwoningen vanwege de hogere hypotheekrente en overheidsmaatregelen die zijn genomen. Veel beleggers hebben de afgelopen periode hun appartementen verkocht, wat juist starters de kans geeft om in te stappen. Het is echter belangrijk voor huizenkopers om zich met het oog op de toekomst bewust te zijn van het feit dat het verduurzamen van appartementen soms lastig kan zijn vanwege besluitvorming en beschikbare financiële middelen binnen de Vereniging van Eigenaren (VvE).

Geldverstrekkers stellen als voorwaarde dat er sprake is van een actieve VvE (bij bestaande bouw), wat inhoudt dat de VvE is ingeschreven bij de KvK, een (collectieve) opstalverzekering heeft afgesloten, een periodieke bijdrage levert voor het onderhoud, en een MeerjarenOnderhoudsPlan (MJOP) aanwezig is met voldoende saldo in het reservefonds.

Afname verduurzaming

Dit jaar is een afname zichtbaar in het percentage huizenkopers dat verduurzaming meefinanciert in de hypotheek. De afname is opmerkelijk, omdat na de aanpassing van de leennormen per 1 januari van dit jaar – waarbij het energielabel van de aan te kopen woning medebepalend werd voor de hoogte van het te lenen bedrag – het aandeel 'verduurzamers' onder huizenkopers juist flink was toegenomen. Mogelijk speelt de toegenomen onzekerheid rond de aanschaf van zonnepanelen en warmtepompen en over de isolatie van spouwmuren een rol bij deze daling.

Hypotheekadviseurs horen momenteel vaker van huizenkopers dat ze de verduurzaming van de woning naar de toekomst doorschuiven. Kopers willen wachten op meer duidelijkheid en op hogere subsidies vanuit de overheid. Toch is het advies aan huiseigenaren en kopers om direct te starten met het isoleren van hun huis, omdat energiekosten, vooral voor gas, in de toekomst zullen stijgen. Bovendien wordt het energielabel steeds belangrijker voor de waarde van een huis, volgens cijfers van Brainbay (NVM).

Uitgelicht: dubbele lasten

Een veelvoorkomend probleem bij doorstromers is de hoge dubbele lasten tijdens de bouw van een nieuwbouwwoning. De lasten ontstaan doordat de koper vaak al eigenaar wordt van de grond van de nieuwbouwwoning, terwijl bouwtermijnen van 24-36 maanden geregeld voor komen. Zij betalen daardoor voor soms meerdere jaren zowel de hypotheek van hun oude als nieuwe woning, en vaak ook een overbruggingshypotheek. Door langere bouwperiodes - zeker in het geval van binnenstedelijke appartementen- en gestegen (korte) hypotheekrentes zijn deze dubbele lasten opgelopen, wat veel potentiële kopers afschrikt.

De dubbele lasten bestaan uit rente en aflossing op beide hypotheekleningen en de rente op de overbruggingsfinanciering. Een mogelijke oplossing die momenteel door het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) onderzocht wordt, is het stopzetten van de aflossing op de oude hypotheek. Dit is afhankelijk van de betreffende geldverstrekker en zal vaak mogelijk zijn bij een meeneemhypotheek waarbij de aanbieder dezelfde blijft. Stapt de doorstromer over naar een andere geldverstrekker, dan zal die het hogere risico wellicht niet willen lopen. Medewerking van geldverstrekkers wordt bemoeilijkt door de druk door die de ECB uitoefent op de Nederlandse banken om aflossingsvrij te beperken.

1 Deze informatie is aangedragen door De Hypotheekshop. De Hypotheekshop is één van de labels van Ingage Aetos Franchise, met ruim 260 aangesloten onafhankelijke financiële advieskantoren.

Ondersteuning op de koopwoningmarkt

Aantal aanvragen voor Startersleningen blijft in een stijgende trend

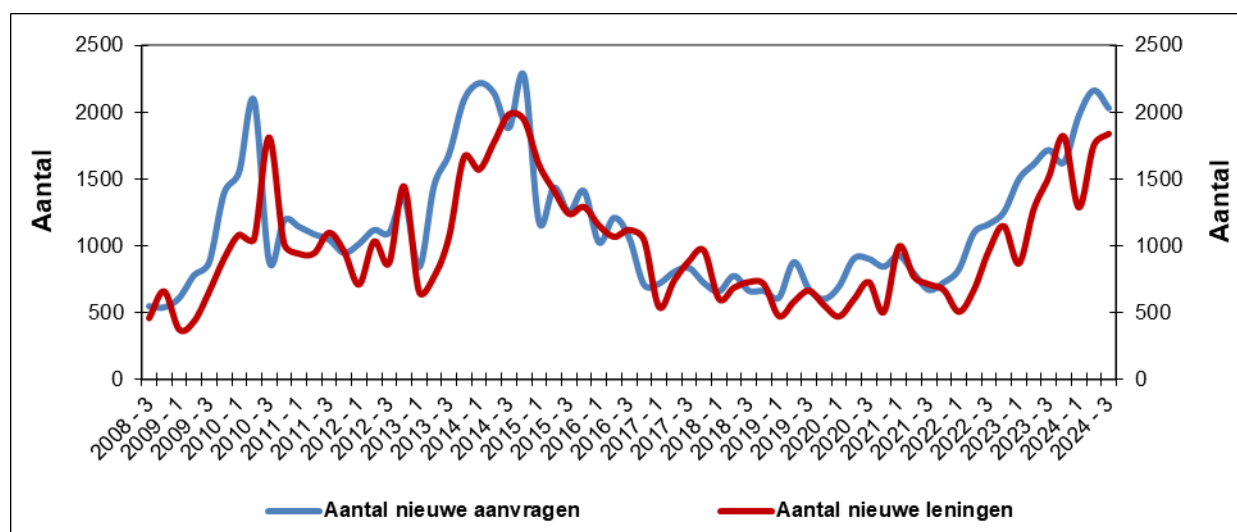
De positie van potentiële starters op de koopwoningmarkt blijft centraal staat in veel debatten, waardoor er ook blijvende aandacht is voor de vraagondersteuning voor deze groep woonconsumenten. Het verstrekken van Startersleningen aan starters op de koopwoningmarkt is een van deze mogelijke instrumenten om die ondersteuning vorm te geven. Enerzijds zorgt een verbeterde positie van potentiële starters op de koopwoningmarkt tot meer aanvragen van Startersleningen en anderzijds leidt het ontvangen van een Starterslening tot meer feitelijke toetreding van de koopwoningmarkt.

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 16). 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. In de eerste drie kwartalen van 2024 is de positie van potentiële koopstarters ook weer iets gunstiger geworden, of beter gezegd iets minder ongunstig, door verruiming van de hypotheekvoorwaarden en het groter aanbod van te koop staande woningen in het minder dure segment (door verkoop van woningen door particuliere beleggers).

Het aantal aanvragen voor een Starterslening stijgt daarmee gedurende 3 jaar fors en komt daarbij uit op ruim 2.000 aanvragen in het derde kwartaal van 2024. Daarmee wordt het niveau van 2013 en 2014 weer bereikt, toen jongere koopstarters aan het eind van de Kredietcrisis weer de instap op de koopwoningmarkt durfden te maken.

Figuur 16 Totaal aantal aangevraagde en verleende Startersleningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 3^e kwartaal 2024



Bron: SVn, 2024

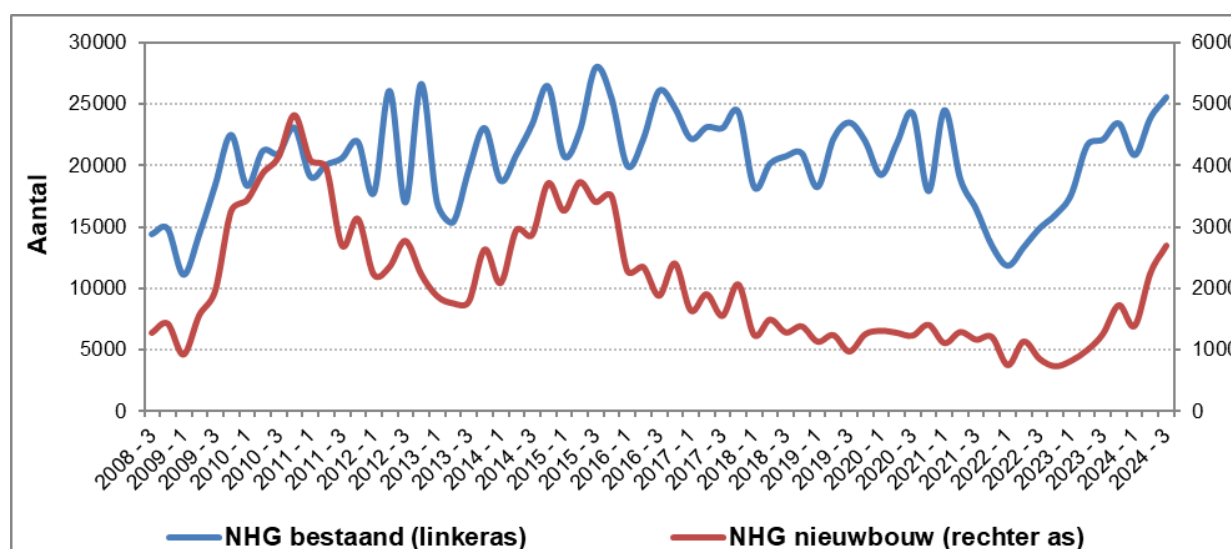
Het aantal nieuw verstrekte Startersleningen volgt met een lichte vertraging min of meer dezelfde trend als die bij de aanvragen. Het aantal verstrekte Startersleningen laat vanaf begin 2022 eveneens een sterk opwaartse trend zien van circa 500 in het eerste kwartaal van 2022 naar ruim 1.800 leningen in het derde kwartaal van 2024 (zie figuur 16). De plotselinge dip in het eerste kwartaal van 2024 (ruim 1.200 leningen) is overeenkomstig het seizoenspatroon, zoals dat ook in eerdere jaren 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 en 2024 weer een licht opwaartse beweging is tot €35.300 in het derde kwartaal van 2024. Circa 58% van alle nieuw verstrekte leningen in het derde kwartaal van 2024 komt boven de €30.000 uit, tegenover 26% in het begin van 2019.

Aantal nieuwe woningbezitters met NHG blijft oplopen

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 € 435.000 in 2024. 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 17 Aantal nieuw verstrekte hypotheekleningen met NHG voor bestaande koopwoningen en voor nieuwbouw koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 2^e kwartaal 2013 – 3^e kwartaal 2024



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 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 25.500 garanties in het derde kwartaal van 2024 (zie figuur 17). De daling in het eerste kwartaal van 2024 is het gevolg van een seizoenseffect. Deze stijgende trend in de laatste twee jaar is mede het gevolg van een iets groter 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 hypotheeklen 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 1.000 hypotheeklen per kwartaal (zie figuur 17). 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 duurdere prijssegmenten een rol.

Gedurende de laatste zeven kwartalen loopt het aantal hypotheeklen met NHG ook op deze deelmarkt weer gestaag op tot 2.700 hypotheeklen in het derde kwartaal van 2024. Daarin is natuurlijk het effect van de prijscorrectie op de nieuwbouwmarkt medio 2023 en in de het eerste kwartaal van 2024 te herkennen. Bovendien kan ook het herontwikkelen van nieuwbouwplanning naar kleinere, minder dure koopwoningen hebben geleid tot meer verstrekte hypotheeklen met NHG voor nieuwbouw koopwoningen.

Toekomstige ontwikkelingen op de kortere termijn

De ontwikkelingen op de Nederlandse koopwoningmarkt voor de kortere termijn hangen nog steeds vooral van de volgende vier aspecten af: de ontwikkeling van de mondiale economie als gevolg van internationale spanningen, de maximale leencapaciteit, de doorstroming binnen de bestaande woningvoorraad 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, al lijken deze conflicten in economisch opzicht tot een zekere gewenning te leiden. We zien het vertrouwen onder de woonconsumenten in de algemene economie en in de koopwoningmarkt weer verder toenemen in het afgelopen jaar. De gunstigere economische omstandigheden in Nederland gedurende het jaar 2023 (hogere inkomens, lagere inflatie, stabilisatie van de kapitaal- en hypotheekrentes) hebben het sentiment onder de huishoudens toch duidelijk weten te keren; ondanks alle onzekerheden verderop in de wereld. Medio 2024 lijkt dit herstel van het vertrouwen in de algemene economie echter wel licht af te nemen, nu de spanning in beide genoemde conflicten verder oploopt.

De maximale leencapaciteit is gedurende 2023 en de eerste helft van 2024 gemiddeld (flink) toegenomen voor met name huishoudens met een middelhoog of hoog inkomen. De forse stijging van de huishoudeninkomens is daarbij een ruimschootse compensatie gebleken voor het negatieve effect van een licht stijgende hypotheekrente in 2023. Voor het komend jaar zal de inkomensstijging gemiddeld enigszins beperkter zijn dan in het afgelopen jaar, maar ligt een geringe daling van de hypotheekrente wel in de lijn der verwachting. Een verdere toename van de gemiddelde maximale leencapaciteit lijkt daarom een reëel scenario voor de komende kwartalen.

Veel eigenaar-bewoners hebben in de jaren 2020-2022, ten tijde van de historisch lage stand van de hypotheekrente, hun hypotheek 'overgesloten'. Nu het renteniveau is opgelopen, bevinden deze potentiële doorstromers op de koopwoningmarkt zich in een relatief gunstige financieringspositie. Doordat zij de bestaande hypotheekvoorwaarden kunnen 'meenemen' in de financiering van een eventuele andere

koopwoning, maakt dat, in combinatie met een toegenomen overwaarde, een volgende stap op de woningmarkt eerder aantrekkelijk. Uit recent onderzoek van de NVM blijkt dat de huidige potentiële doorstromers een woning van gemiddeld 750.000 euro zouden kunnen betrekken.

Vanaf begin 2024 kan ook 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.

Uit de gegevens van de NVM en het Kadaster blijkt dat het aantal koopstarters en ook het aandeel van de starters in de woningtransacties is toegenomen in de eerste helft van 2024. Voor een beperkt deel trekken deze koopstarters in de meer recent door particuliere verhuurders te koop aangeboden huurwoningen. Voor het merendeel komen ze echter in woningen in de bestaande koopwoningvoorraad terecht. Hierdoor wordt het voor potentiële doorstromers ook weer in toenemende mate mogelijk om een volgende stap in de wooncarrière te zetten. Deze potentiële doorstromers hebben zoals gezegd in de voorliggende jaren met een lage hypotheekrentestand veelal hun bestaande hypotheek overgesloten, waardoor zij nu ook in een financieel gunstige uitgangspositie zitten om een volgende stap op de koopwoningmarkt te zetten. Dit alles betekent dat er in de tweede helft van 2024 weer wat meer verhuisketens kunnen ontstaan, waarbij ook de potentiële vraag naar nieuwbouw koopwoningen verder kan aantrekken. Doordat in de nieuwbouw ook steeds meer wordt ingezet op de bouw van appartementen en van minder dure, kleinere koopwoningen, zullen de verhuisketens in de woningvoorraad daarbij wel korter zijn dan voorheen.

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. Deze productie staat in de periode 2021-2023 sterk onder druk, waarbij het aantal in 2023 verkochte nieuwbouwwoningen nog maar de helft bedraagt van het niveau uit 2020 en 2021. Op kwartaalbasis is er wel een licht opwaartse tendens in de laatste vijf kwartalen. De meer recente aantallen woningbouwplannen en verleende bouwvergunningen overziend, lijkt het dieptepunt in de woningbouwproductie wel zo ongeveer bereikt. Toch zal het nog twee tot drie jaar duren voordat het aantal op te leveren nieuwe koopwoningen substantieel zal gaan stijgen. Bovendien blijft een (substantiële) stijging van het aanbod van nieuwbouw koopwoningen uit nieuw gelanceerde projecten vooralsnog uit. Dat zou een voorbode kunnen zijn voor mogelijk toch weer een daling van het aantal verkopen en verstrekte bouwvergunningen in de komende kwartalen.

En dat terwijl meer en passend nieuwbouwaanbod een belangrijke voorwaarde is om de koopwoningmarkt beter te laten functioneren. Hopelijk gaan de door de minister van Wonen vastgelegde regionale Woondeals en de ingevoerde Woningbouwimpuls (WBI) snel de eerste vruchten afwerpen bij het opstarten van bouwplannen. De diversiteit in productiemethoden, inclusief conceptueel bouwen en gebouwentransformatie, dient daarbij vergroot te worden. Daarnaast zal er nog extra moeten worden ingezet op het bouwen van een flexibele schil voor de acute woningvraag én op bouwen voor de doorstroming vanuit de bestaande koopwoningvoorraad.

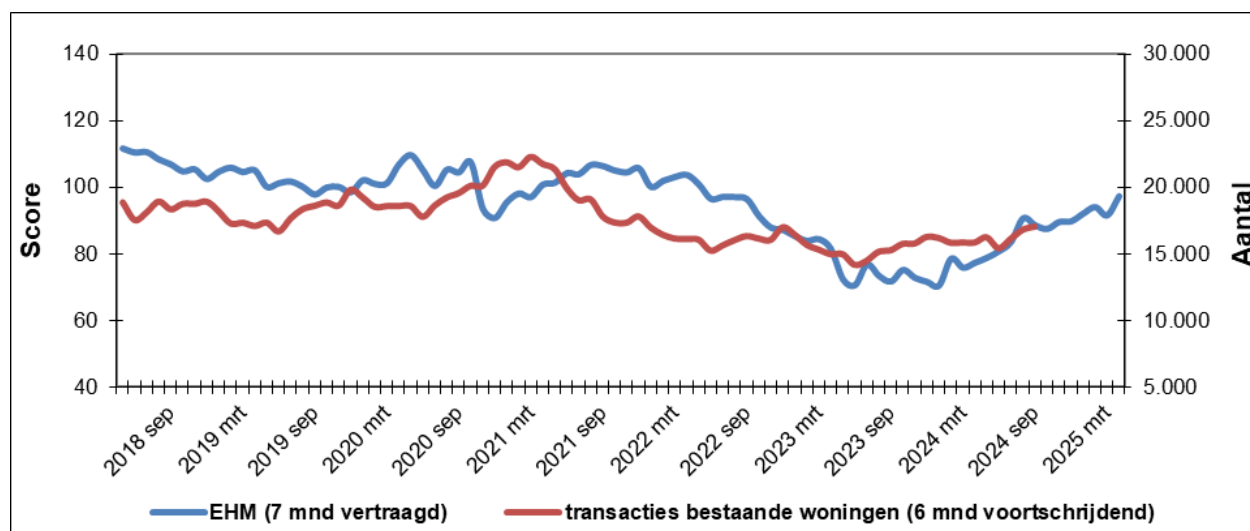
Verwachte aantallen hypotheek en transacties in het komende kwartaal

Gegeven het seizoenspatroon is normaal te verwachten dat het aantal nieuw afgesloten hypotheek in het vierde kwartaal van 2024 hoger uitkomt dan in het derde kwartaal van 2024. Gezien de lichte afname van het aantal nieuwe hypotheekaanvragen in het derde kwartaal van 2024, zal deze stijging iets geringer kunnen zijn dan in de voorliggende jaren. Het aantal nieuw afgesloten hypotheek in het vierde kwartaal van 2024 zal naar verwachting uitkomen op ongeveer 105.000 hypotheek.

Gezien het seizoenspatroon dat de koopwoningmarkt normaliter kenmerkt, is het te verwachten dat het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in het vierde kwartaal van 2024 hoger zal uitkomen dan in het derde kwartaal van 2024. Door enerzijds de stagnatie tot daling van het nieuwbouwaanbod en anderzijds het licht verruimde aanbod te koop staande woningen in de bestaande voorraad, zal deze stijging vergelijkbaar zijn met de voorgaande jaren. Het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in het vierde kwartaal van 2024 kan daarbij uitkomen op circa 39.000 à 40.000 woningen.

De ontwikkeling van de Eigen Huis Marktindicator (zeven maanden vertraagd) en de ontwikkeling van het aantal transacties van bestaande koopwoningen hebben normaal gesproken een hoge correlatie (de correlatiecoëfficiënt is 0.86; zie figuur 18). De periode tussen september 2020 en september 2021 vormt hierop een uitzondering. Gegeven het normale seizoenspatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt en de forse stijging in het voorliggende kwartaal, is een beperkte stijging te verwachten van het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad in het vierde kwartaal van 2024 ten opzichte van het voorliggende kwartaal. Hier liggen daarom ongeveer 55.000 à 56.000 transacties in de lijn der verwachting.

Figuur 18 De samenhang tussen het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad en de score op de Eigen Huis Marktindicator, op maandbasis, in de periode mei 2018 – april 2025



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

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 derde kwartaal van 2024 uit kunnen komen op circa 6.200 à 6.400 woningen.

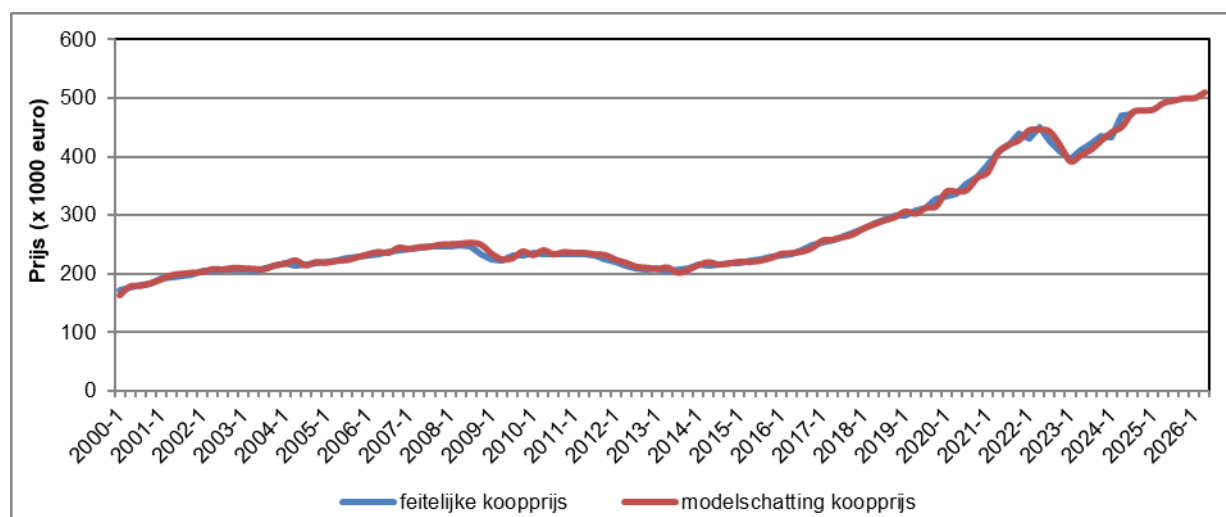
Gemiddelde koopprijs in Nederland stijgt verder in de tweede helft 2024

Op basis van de modelvergelijking van het koopprijmodel van de TU Delft over de periode 1971 – derde kwartaal 2024, de te verwachten stabilisering of lichte daling van de hypotheekrente, de te verwachte lichte stijging van de huishoudeninkomens, de toch weer toegenomen gemiddelde overwaarde, de gunstige financieringspositie van eigenaar-bewoners, en het beperkte woningaanbod in de bestaande woningvoorraad én op de nieuwbouwmarkt, verwachten we dat er een stijging van de gemiddelde nominale koopprijs (tussen de +11,0% en +12,0% ten opzichte van een jaar geleden) zal zijn waar te nemen in de komende vierde kwartaal van 2024 (zie figuur 19).

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 leiden tot een forse neerwaartse bijstelling van deze verwachte stijging van de koopprijzen voor woningen aan het eind van 2024.

Een procentuele mutatie van de mediane verkoopprijs van circa +1,5% à +2,0% voor het vierde kwartaal van 2024 ten opzichte van het voorliggende kwartaal ligt in de lijn der verwachting; de PBK kan naar verwachting 2,0% tot 3,0% oplopen in het komend kwartaal. Op jaarbasis komt de stijging dan ergens tussen de 12% en 13% uit.

Figuur 19 De gerealiseerde en geschatte gemiddelde verkoopprijs (nominaal), op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2000 – 2^e kwartaal 2026



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

