



# Monitor koopwoningmarkt

2<sup>e</sup> kwartaal 2017  
(samenvatting)

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

*Harry Boumeester*

Augustus 2017

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

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

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















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

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

© Copyright 2017 by OTB – Onderzoek voor de gebouwde omgeving



# Stemmingsmeter Koopwoningmarkt

Relatieve ontwikkeling t.o.v. het vorige kwartaal	Relatieve ontwikkeling t.o.v. een jaar eerder	
		<p><b>Economie (1<sup>e</sup> kwartaal 2017) (CBS)</b></p> <p>De economische groei is voor de tweede opeenvolgende keer kleiner dan in het vorige kwartaal.</p> <p>De economische groei is kleiner dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.</p>
		<p><b>Vertrouwen (VEH)</b></p> <p>Het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder consumenten is groter dan in het vorige kwartaal.</p> <p>Het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder consumenten is voor de tweede opeenvolgende keer kleiner dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.</p>
		<p><b>Leencapaciteit (DNB)</b></p> <p>De gemiddelde hypotheekrente is voor de zestiende opeenvolgende keer lager dan in het vorige kwartaal.</p> <p>De gemiddelde hypotheekrente is voor de twintigste opeenvolgende keer lager dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.</p>
		<p><b>Hypotheken (HDN)</b></p> <p>Het aantal hypotheekaanvragen is hoger dan in het vorige kwartaal.</p> <p>Het aantal hypotheekaanvragen is voor de zevende opeenvolgende keer groter dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.</p>
		<p><b>Verkochte bestaande koopwoningen (NVM)</b></p> <p>Het aantal verkochte woningen in de bestaande woningvoorraad is hoger dan in het vorige kwartaal.</p> <p>Het aantal verkochte woningen in de bestaande woningvoorraad is lager dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.</p>
		<p><b>Prijzontwikkeling bestaande koopwoningen (CBS/Kadaster)</b></p> <p>De Prijsindex Bestaande Koopwoningen is voor de veertiende opeenvolgende keer hoger dan in het vorige kwartaal.</p> <p>De Prijsindex Bestaande Koopwoningen is voor de dertiende opeenvolgende keer hoger dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.</p>
		<p><b>Transacties nieuwbouw koopwoningen (1e kwartaal 2017) (MNW)</b></p> <p>Het aantal transacties van nieuwbouw koopwoningen is lager dan in het vorige kwartaal.</p> <p>Het aantal transacties van nieuwbouw koopwoningen is lager dan in het zelfde kwartaal een jaar geleden.</p>



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

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

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

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



## Gebrek aan primair woningaanbod heeft remmende werking op koopwoningmarkt

De nieuwbouwproductie van koopwoningen blijft zover achter bij de potentiële vraag, dat de doorstroming in de bestaande woningvoorraad stagneert. Het aantal te koop staande koopwoningen in de bestaande voorraad daalt hierdoor snel, met als gevolg een afnemende groei van het aantal verkochte woningen is de eerste helft van 2017. Het aantal door de NVM geregistreerde verkochte woningen in het tweede kwartaal van 2017 (ruim 42.600) komt daardoor zelfs net onder het niveau van een jaar geleden. Ook het door het Kadaster geregistreerde aantal nieuwe hypotheekleningen (ruim 84.400) ligt maar 2% boven het niveau van het eerste kwartaal van 2017, wat eveneens op een afnemende groei wijst. Deze druk op de koopwoningmarkt leidt wel tot verdere kooprijstijgingen. De NVM meet een procentuele mutatie van de mediane koopprijs met +2,6%, en ook de Prijsindex Bestaande Koopwoningen neemt met 1,9% toe ten opzichte van het vorige kwartaal. Maar toch hapert ook het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de woonconsumenten enigszins. Na de stralende zon in het eerste kwartaal van dit jaar, komen er nu toch licht grijze wolken boven de koopwoningmarkt te hangen. Dit blijkt uit de gegevens in de achttiende Monitor Koopwoningmarkt (tweede kwartaal 2017).

### Betaalbaarheid en financierbaarheid

In de afgelopen jaren zijn er diverse aanscherpingen van de voorwaarden voor het verkrijgen van een hypothecaire lening doorgevoerd (striktere toepassing en aanscherping van LTI norm, maximale LTV ratio stapsgewijs verlaagd, hypotheekrenteaftrek alleen bij aflossen op nieuwe hypotheek). Doordat de hypotheekrente (bij een vijf tot tien jaar rentevaste periode) tussen 2008 en het eerste kwartaal van 2017 fors is gedaald van 5,5% naar 2,4%, hebben deze aanscherpingen vooralsnog de betaalbaarheid van de koopwoningen in Nederland niet al te sterk aangetast. Er bleek nog een voldoende financiële basis te zijn voor een toenemende vraag naar koopwoningen en een aanhoudende stijging van de koopprijzen. De sterk oplopende koopprijzen zetten de betaalbaarheid van koopwoningen wel onder druk in het laatste jaar; met name voor de potentiële starters op de koopwoningmarkt.

De potentiële kopers moeten per 1 januari 2017 minimaal vijf zesde deel van de bijkomende kosten (in totaal circa 6% van de koopprijs) voor het kopen van een woning met eigen geld financieren. Met name starters kunnen daardoor eerder tegen financieringsproblemen aanlopen, wat instroom van starters op de koopwoningmarkt nog wat lastiger maakt. En daarmee de verkoopmogelijkheden van potentiële doorstromers kan gaan verminderen.

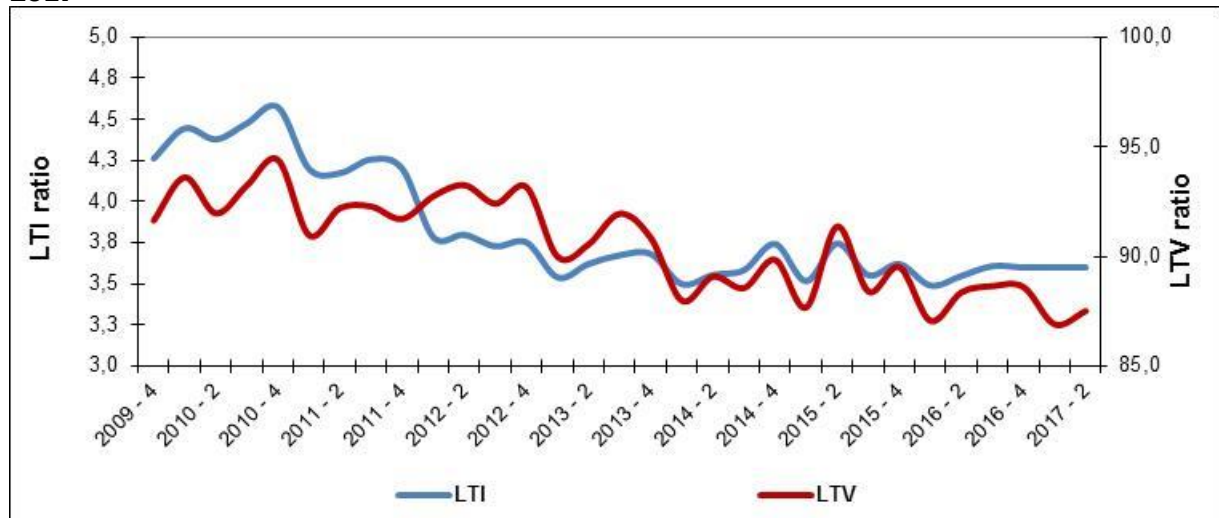
### Hypothecaire voorwaarden zouden te snelle prijsstijging moeten afremmen

Vanaf 1 januari 2017 geldt een maximaal toegestane LTV van 101%. Deze aanscherping van de maximale LTV norm heeft sinds begin 2013 duidelijk effect gehad op de verdeling naar hoogte van de LTV binnen de aangevraagde hypotheekoffertes. Het aandeel van de hypotheekaanvragen met een LTV ratio van maximaal 100% is namelijk duidelijk groter geworden in de laatste jaren (zie figuur 1). De laatste drie jaar heeft een kleine meerderheid een LTV ratio van maximaal 100%.

In de afgelopen 2,5 jaar zijn de normen voor de maximale Loan-To-Income ratio (LTI) eveneens enkele keren aangescherpt. Per 1 januari 2016 is de financieringsruimte voor tweeverdieners met een hoger inkomen juist weer iets is vergroot. Bij de hypotheekaanvragen blijkt de gemiddelde LTI ratio, na jaren van daling, sinds begin 2013 te schommelen rond de 3,6 (zie figuur 1). Vooralsnog blijken de aangescherpte financieringsvoorwaarden grotendeels 'gecompenseerd' te worden door de historisch lage hypotheekrente en biedt de leencapaciteit van huishoudens ruimte om kooprijstijgingen mogelijk te maken.

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

**Figuur 1 De gemiddelde Loan-To-Income (LTI) en de gemiddelde Loan-To-Value (LTV) op basis van hypotheekoffertes, op kwartaalbasis, in de periode 4<sup>e</sup> kwartaal 2009 – 2<sup>e</sup> kwartaal 2017**

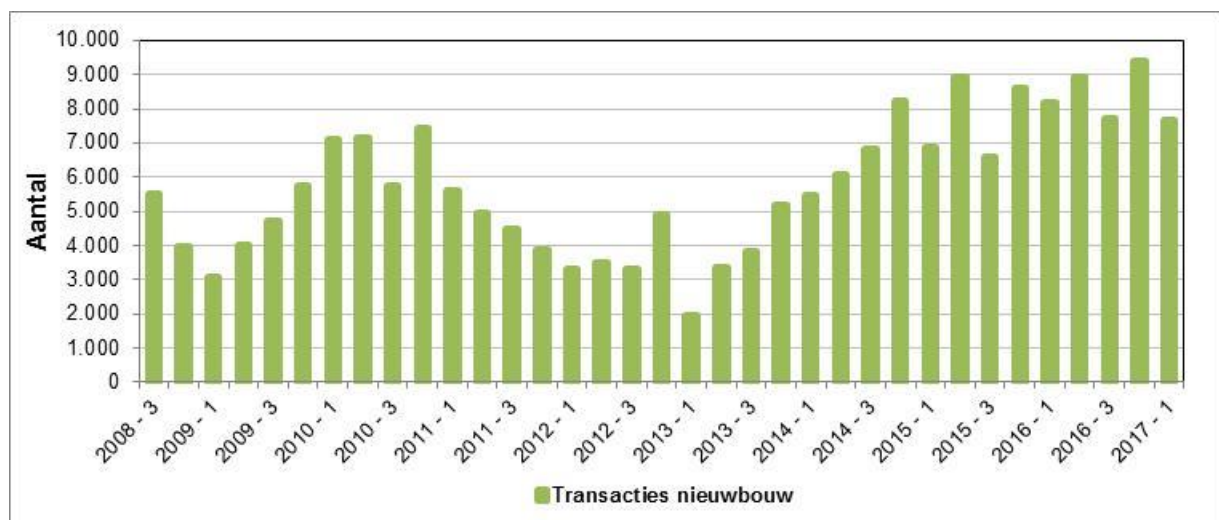


Bron: HDN, 2017

### Nieuwbouw koopwoningen vormt groot knelpunt

De nieuwbouwmarkt wil nog steeds maar niet echt "loskomen". In het eerste kwartaal van 2017 (de meest actuele beschikbare gegevens) zijn er bijna 7.700 woningen verkocht, ofwel een daling van 18% ten opzichte van het voorliggende kwartaal, maar ook een daling (-6%) in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2016. De kwartaalcijfers vertonen een opwaartse trend in het aantal verkochte nieuwboukoopwoningen tussen medio 2013 en medio 2015. De laatste twee jaar zet deze trend zich echter niet door, maar is er eerder een stabilisatie of een dalende tendens te herkennen. Een verdere stijging is toch echt eerder te verwachten gezien de grote en oplopende druk op de markt van bestaande koopwoningen (zie figuur 2).

**Figuur 2 Aantal transacties van nieuwbouwwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 1<sup>e</sup> kwartaal 2017**



Bron: NVB/NEPROM/OTB, Monitor Nieuwe Woningen, 2017

Het totaal aantal verkochte nieuwbouwwoningen en opgeleverde woningen op kwartaalbasis staan in 2016 en in het eerste kwartaal van 2017 niet in verhouding tot de ervaringscijfers in de eerste jaren van deze eeuw én ook niet tot de berekende uitbreidingsbehoefte van de woningvoorraad in de komende jaren.

De oorzaak van de hiervoor beschreven hapering in het herstel van de nieuwbouwwaarde van koopwoningen ligt met name bij het aanbod van nieuwe woningen en niet aan de vraagkant. De druk op de nieuwbouwwaarde is sinds 2005 niet meer zo groot geweest. De krapte-indicator is sinds eind 2012 gedaald van ruim '10' naar '2,4' in het eerste kwartaal van 2017. Een koper kan gemiddeld nog maar kiezen uit twee aangeboden nieuwbouwwoningen.

Na de forse stijging in het vorige kwartaal, stijgt de gemiddelde verkoopprijs op de nieuwbouwwaarde in het eerste kwartaal van 2017 slechts minimaal (+0,1%). Dit kan het gevolg zijn van een ander pakket verkochte woningen, dat sowieso leidt tot een zekere volatiliteit in de gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouwwoningen. De gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouwwoningen ligt met circa € 288.300 in het eerste kwartaal van 2017 nog steeds 5,0% onder het niveau van medio 2008.

De nieuwbouwwaarde vormt het knelpunt voor het uitblijven van een sterk herstel op de markt van nieuwbouwwoningen. Het aantal nieuwbouwwoningen waarvoor een bouwvergunning wordt verleend, zat vanaf medio 2013 namelijk flink in de lift, maar daalt onverwachts en fors in het derde kwartaal van 2015. Daarna loopt het aantal op kwartaalbasis maar langzaam op. In het vierde kwartaal van 2016 (de meest recent beschikbare gegevens) springt het aantal nieuwbouwwoningen waarvoor een bouwvergunning is verleend, plotseling naar 11.600. Dit betekent een stijging met 43% in vergelijking met het vierde kwartaal van 2015. Het is nu nog de vraag, of dit een startpunt betekent voor een toenemende productie van nieuwbouwwoningen in de komende kwartalen, of dat er sprake is van een eindejaarsspurts.

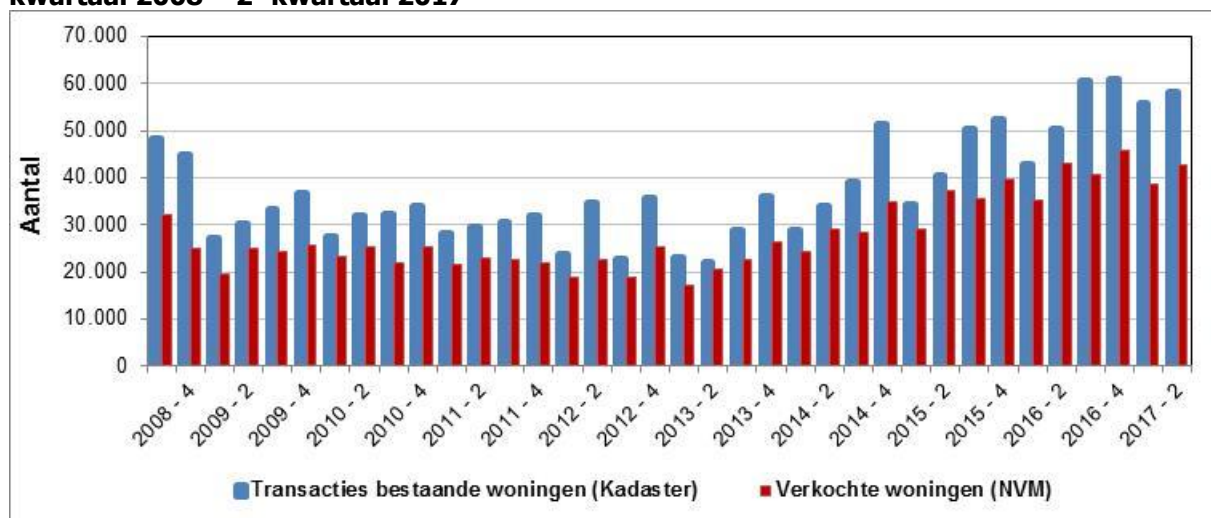
Het aantal aangeboden en verkochte nieuwe koopwoningen is in de afgelopen kwartalen maar mondjesmaat oplopen. In het eerste kwartaal van 2017 zakt het (voortschrijdend gemiddeld) aantal opgeleverde koopwoningen van 6.900 naar circa 6.600. Als mogelijke oorzaken voor het uitblijven van een groeispurt in het koopsegment van de nieuwbouwwaarde worden veelal genoemd een gebrek aan bouwcapaciteit, gebrek aan financieringsruimte, hoge grondprijzen, een tekort aan beschikbare bouwplannen of (her)onderhandelingsperikelen bij het uitwerken van nieuwe bouwprojecten

### **Afnemende groei in aantal verkochte woningen**

Het aantal door de NVM geregistreerde verkopen in het tweede kwartaal van 2017 (ruim 42.600) ligt hoger dan in het eerste kwartaal van 2017, wat past in het normale seizoenspatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt. Deze stijging van 10% is echter kleiner dan in voorgaande jaren en ten opzichte van het tweede kwartaal van 2016 is er sprake van een minimale daling met 1%. Dit is mogelijk een indicatie voor een afnemende groei van het aantal verkochte woningen (zie figuur 3).

De krapte-indicator (de verhouding tussen het te koop staande woningaanbod en het aantal transacties) op de markt van bestaande woningen komt in het tweede kwartaal van 2017 inmiddels uit op de waarde van 5,1 (was '30' aan het begin van 2013). Iedere koper kon gemiddeld kiezen uit vijf te koop staande woningen. Vooral in de provincies Utrecht, Noord-Holland en Zuid-Holland is de koopwoningmarkt krap geworden. In alle provincies is de druk op de markt van bestaande koopwoningen al weer groter dan voor het uitbreken van de crisis in 2008.

**Figuur 3 Aantal transacties van bestaande woningen (Kadaster registratie) en aantal door NVM-makelaars verkochte bestaande koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 2<sup>e</sup> kwartaal 2017**



Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2017; NVM, Woningmarktcijfers, 2017

Het aantal door het Kadaster geregistreerde transacties van woningen (bijna 58.400) in het tweede kwartaal van 2017 betekent een geringe stijging (+4%) ten opzichte van het eerste kwartaal van 2017 en een stijging (+16%) in vergelijking met het aantal transacties in hetzelfde kwartaal van 2016. Wederom past deze stijging in het tweede kwartaal in het normale seizoenspatroon, maar de omvang van deze stijging is wel geringer dan in voorgaande jaren. Het in de vorige kwartaalrapportage uitgesproken vermoeden dat op diverse regionale woningmarkten de maximale dynamiek op de markt van bestaande koopwoningen al enigszins bereikt lijkt, wordt hiermee bevestigd (zie figuur 3).

Uitgaande van het door de NVM vastgestelde aantal verkochte koopwoningen per woningtype, blijkt er in de laatste twee jaar sprake te zijn van een relatief sterkere toename van het aantal verkochte woningen in de segmenten aan de bovenkant van de markt. Dit wijst op een toenemende doorstroming op de koopwoningmarkt. In het tweede kwartaal van 2017 is het aantal verkochte vrijstaande woningen en hoekwoningen meer dan gemiddeld gestegen (+15% en +13%) en het aantal verkochte appartementen juist benedengemiddeld (+6%) in vergelijking met het kwartaal ervoor.

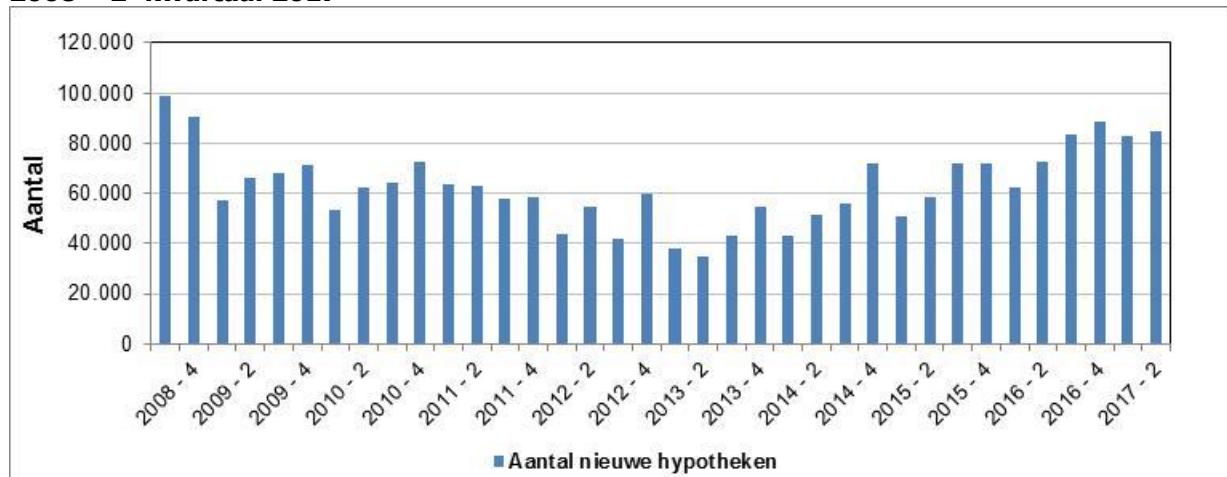
### **Hypotheekmarkt vertoont eveneens een stabiliserende tendens**

In het tweede kwartaal van 2017 stijgt het aantal hypotheekaanvragen, geregistreerd door HDN, minimaal tot bijna 93.100; een stijging van 1% ten opzichte van het vorige kwartaal. Deze stijging is minder sterk dan volgens het normale seizoenspatroon, dat de hypotheekmarkt kenmerkt, te verwachten was. Het aantal aanvragen ligt hiermee ook nog maar net boven het niveau in het tweede kwartaal van 2016 (+3%). Na de duidelijk stijgende tendens in 2015 en 2016 in het aantal hypotheekaanvragen op kwartaalbasis, is er de laatste twee kwartalen sprake van een zekere stabilisatie.

Niet alle hypotheekaanvragen worden ook daadwerkelijk omgezet in nieuw verstrekte hypotheeken, maar ze vormen wel een goede indicatie voor de (te verwachte) activiteit op de hypotheekmarkt. Het aantal nieuw afgesloten hypotheeken, zoals geregistreerd door het Kadaster, kent normaal een seizoenspatroon, waarbij de kwartaalcijfers door het jaar heen steeds iets hoger uitkomen. De stijging in het tweede kwartaal van 2017 naar ruim 84.400 nieuw afgesloten hypotheeken ligt dan ook in de lijn der verwachting, maar blijft met 2% wel beperkt. In vergelijking met het tweede kwartaal van 2016 zijn er nog wel 17% meer hypotheeken verstrekt in het meest recente kwartaal (zie figuur 4).



**Figuur 4 Aantal nieuw afgesloten hypotheeklen, op kwartaalbasis, in de periode 3<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 2<sup>e</sup> kwartaal 2017**

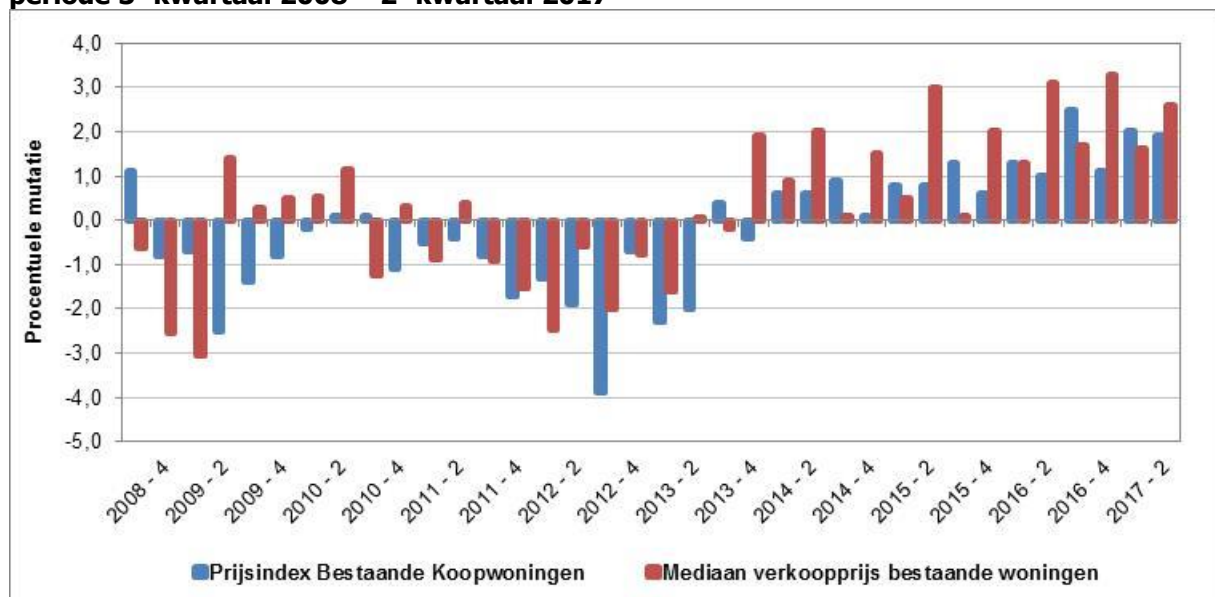


Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2017

### Kooprijstijging zet zich voort

Door de gunstige economische ontwikkelingen en de lage hypotheekrente blijft de vraag naar koopwoningen groot, terwijl (door het flink groeiend aantal transacties) het aanbod van te koop staande woningen snel afneemt en er onvoldoende mogelijkheden op de nieuwbouwmakrt zijn. Deze oplopende druk op de bestaande voorraad koopwoningen leidt in veel regionale woningmarkten tot een robuuste stijging van de koopprijzen in de bestaande woningvoorraad. De mediane verkoopprijs, zoals geregistreerd door de NVM, stijgt bijvoorbeeld al bijna vier jaar opeenvolgend. Daarbij is de prijsstijging in het tweede en vierde kwartaal steeds iets hoger dan in de beide andere kwartalen in het jaar. In het tweede kwartaal van 2017 komt de mediane verkoopprijs 2,6% hoger uit dan in het voorliggende kwartaal en 9,0% hoger dan in het tweede kwartaal van 2016 (zie figuur 5).

**Figuur 5 De procentuele kwartaalmutatie van de mediane verkoopprijs bestaande woningen (NVM) en de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (Kadaster/CBS), op kwartaalbasis, in de periode 3<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 2<sup>e</sup> kwartaal 2017**



Bron: CBS, Statline, 2017; NVM, Woningmarkt cijfers, 2017

De ontwikkeling van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK; gepubliceerd door het Kadaster en het CBS) van alle transacties onderschrijft eveneens de duidelijke opwaartse beweging van de verkoopprijzen. De PBK op kwartaalbasis neemt al bijna vier jaar toe. In het tweede kwartaal van 2017 neemt de

PBK met 1,9% toe ten opzichte van het vorige kwartaal en met 7,7% in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2016 (zie figuur 5). Het niveau van de PBK ligt met 98,9 in het tweede kwartaal van 2017 nog wel onder het niveau van voor medio 2008.

Achter het landelijk gemiddelde van de PBK gaan wel behoorlijke regionale verschillen schuil. De provincies Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht kennen de grootste krapte op de koopwoningmarkt en lopen daardoor ook voorop in het herstel van de koopprijzen. De PBK ontwikkelt zich veel gunstiger in deze provincies dan het landelijk gemiddelde en het niveau in het tweede kwartaal van 2017 ligt (duidelijk) hoger dan het landelijk gemiddelde van 98,9. De provincie Noord-Holland kent het sterkste koopprijs herstel gemeten vanaf 2010 met een PBK van 109,8 in het meest recente kwartaal. De provincies Friesland, Drenthe, Gelderland en Noord-Brabant blijven tot op heden (iets) achter in het herstel van de verkoopprijzen.

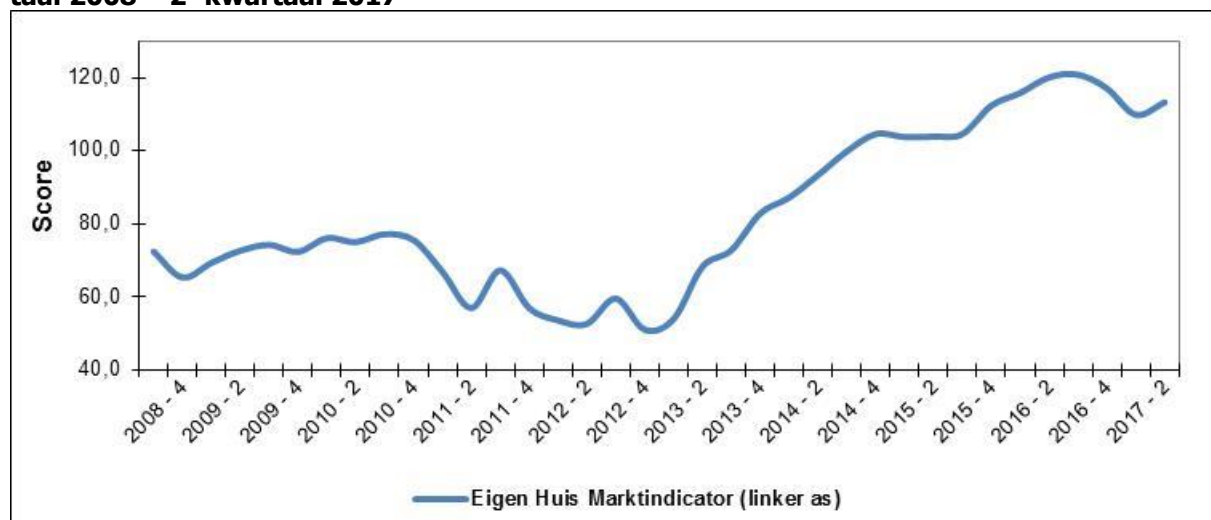
Over het algemeen is de prijsontwikkeling voor bestaande koopappartementen in de afgelopen bijna vier jaar gunstiger geweest dan voor de eengezinswoningen. Dat geldt ook voor het tweede kwartaal van 2017, waarin de PBK voor meergezinswoningen met 2,8% is gestegen en de toename van de PBK voor eengezinswoningen uitkomt op 1,8% ten opzichte van een kwartaal eerder. Bij de jaar op jaar mutatie is het verschil in prijsontwikkeling in dit laatste kwartaal ook duidelijk: +10,4% en +7,3% voor respectievelijk de appartementen en de eengezinswoningen.

### **Ontwikkeling vertrouwen in de koopwoningmarkt blijft onduidelijk**

Het gebrek aan aanbod van nieuwe en bestaande koopwoningen in de afgelopen kwartalen blijkt het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de woonconsumenten ook enigszins onder druk te zetten. Het geringe aanbod van te koop staande woningen zorgt voor een sterke stijging van de koopprijzen, waardoor dit vertrouwen verder wordt aangetast onder de huishoudens met een een lager tot gemiddeld inkomen. Zij zien de betaalbaarheid van koopwoningen duidelijk afnemen.

Naast financiële mogelijkheden is juist dat vertrouwen in de koopwoningmarkt een belangrijke voorwaarde voor woonconsumenten om in een eigen woning te investeren. Het vertrouwen in de koopwoningmarkt wordt gemeten met de Eigen Huis Marktindicator. De score op de Marktindicator is in een tijdsbestek van ruim drie jaar omgeslagen van sterk negatief naar duidelijk positief; bij een neutrale waarde van 100 (zie figuur 6). In de laatste drie kwartalen is de gemiddelde score echter gedaald en weer licht toegenomen. Het is vooralsnog onduidelijk hoe dit vertrouwen zich verder zal ontwikkelen. Daarbij spelen de ontwikkeling van de hypotheekrente en van het woningaanbod in de nabije toekomst een belangrijke rol.

**Figuur 6 De score op de Eigen Huis Marktindicator , op kwartaalbasis, in de periode 3<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 2<sup>e</sup> kwartaal 2017**

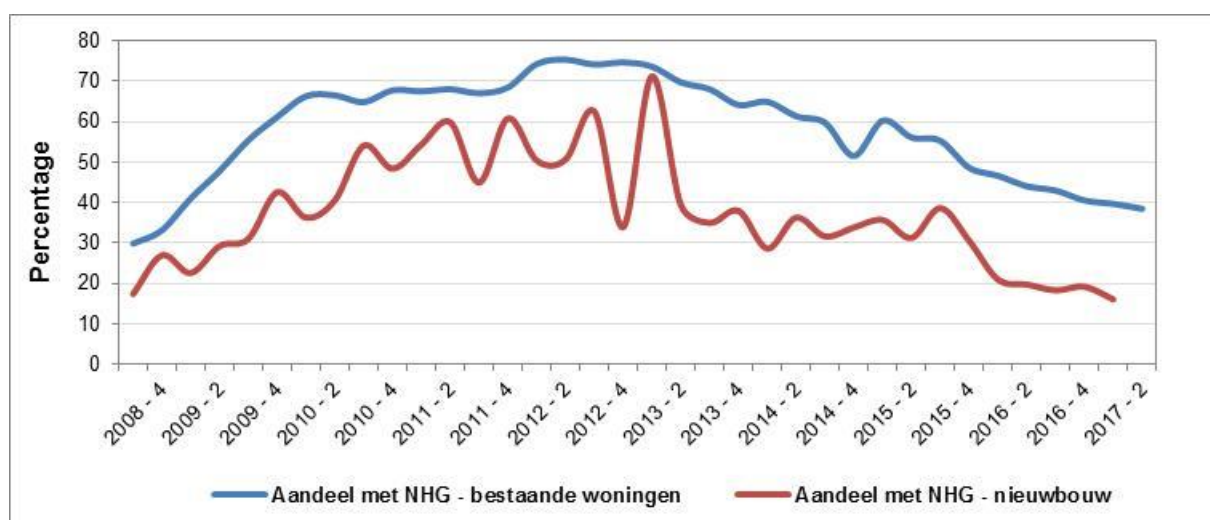


Bron: VEH, Eigen Huis Marktindicator, 2017

### **Aandeel nieuwe hypotheek met NHG garanties daalt; aantal Startersleningen neemt weer toe**

Door het stapsgewijs verlagen van de maximale kostengrens voor een NHG garantie van € 350.000 in 2011 naar € 245.000 in juli 2015, is het aandeel van hypotheek op bestaande woningen met een NHG garantie binnen alle nieuw afgesloten hypotheek teruggelopen: van bijna 75% naar circa 38% in het tweede kwartaal van 2017. Meer recentelijk hebben de sterke kooprijfstijging en het gebrek aan goedkopere woningen eveneens bijgedragen aan dit afnemend aandeel. Binnen de NHG-kostengrens ligt het aandeel de laatste jaren steeds rond de 80%. Met betrekking tot de nieuwbouwwoningen neemt het aandeel verkochte nieuwbouwwoningen met NHG garantie eveneens sterk af tot 16% in het eerste kwartaal van 2017 (zie figuur 7). De afgelopen acht jaar is het totaal aantal uitstaande NHG garanties gegroeid van 765.000 garanties in het eerste kwartaal van 2009 naar ruim 1,32 miljoen garanties in het tweede kwartaal van 2017. Deze groei vlak de laatste drie kwartalen wel af.

**Figuur 7 Aandeel NHG in aantal transacties, in de bestaande woningvoorraad en van nieuwbouwwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3<sup>e</sup> kwartaal 2008 – 2<sup>e</sup> kwartaal 2017**



Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2017; NVB/NEPROM/OTB, MonitorNieuweWoningen, 2016; WEW, 2017

De ontwikkeling van het aantal aangevraagde en toegekende Startersleningen wordt sterk bepaald door de woningmarktstandigheden en door beleidsveranderingen. Na het wegvallen van de stimuleringsbijdrage van het Rijk in het voorjaar van 2015 en het stoppen van een deel van de gemeenten met het verstrekken van Startersleningen, daalt het aantal aanvragen van Startersleningen namelijk fors. In het tweede kwartaal van 2017 is er voor het eerst weer sprake van een groeiend aantal door SVn ontvangen aanvragen: van goed 700 naar 800 aanvragen (een stijging van 12% in vergelijking met het eerste kwartaal van 2017). Ook het aantal nieuw verstrekte Startersleningen neemt in het tweede kwartaal van 2017 weer toe met ongeveer 200 leningen ten opzichte van de 540 leningen in het eerste kwartaal in 2017.

### **Minder huishoudens met betalingsproblemen**

Het aantal kredietnemers met minimaal één betalingsachterstand op lopende hypotheekcontracten laat de laatste twee jaar weer een lichte, maar aanhoudende daling zien. In het eerste kwartaal van 2016 hadden 110.000 mensen een betalingsachterstand op hun hypotheek. Een jaar later is dat aantal gedaald met 12%. Ongeveer de helft van deze daling is echter te relateren aan een hercodering in de BKR-administratie (zie toelichting hieronder). De andere helft is een voortzetting van de maatschappelijke trend. De circa 97.700 kredietnemers met minimaal één betalingsachterstand op een lopende hypotheek in het eerste kwartaal van 2017 (gegevens van de BKR worden hier alleen in het 1e en 3e kwartaal geactualiseerd) komt overeen met het niveau van eind 2013. Dit is mede het gevolg van de sterke toename in

de laatste twee jaar van het aantal kredietnemers, dat de betalingsachterstand op de hypotheek weer inloopt.

Dat de economie en de woningmarkt weer zijn hersteld, vertaalt zich de laatste anderhalf jaar ook in een daling van het aantal executieverkopen (met en zonder NHG garanties). In het tweede kwartaal van 2017 is het aantal executieverkopen (circa 335 woningen) weer lager dan in het kwartaal ervoor. Dit betekent een laagte-record sinds begin 2005.

Vanaf het eerste kwartaal van 2015 zet een duidelijke daling in van het aantal verliesdeclaraties bij het Waarborgfonds Eigen Woningen: van 1.340 naar ongeveer 530 verliesdeclaraties in het eerste kwartaal van 2017. Daarmee blijft het aantal verliesdeclaraties overigens nog steeds boven het niveau bij het uitbreken van de economische crisis en de crisis op de woningmarkt in 2008. Omdat het aantal hypotheeklen met NHG garantie sinds 2008 met ruim 75% is toegenomen, stijgt natuurlijk ook de kans op verliesdeclaraties

### **Toekomst**

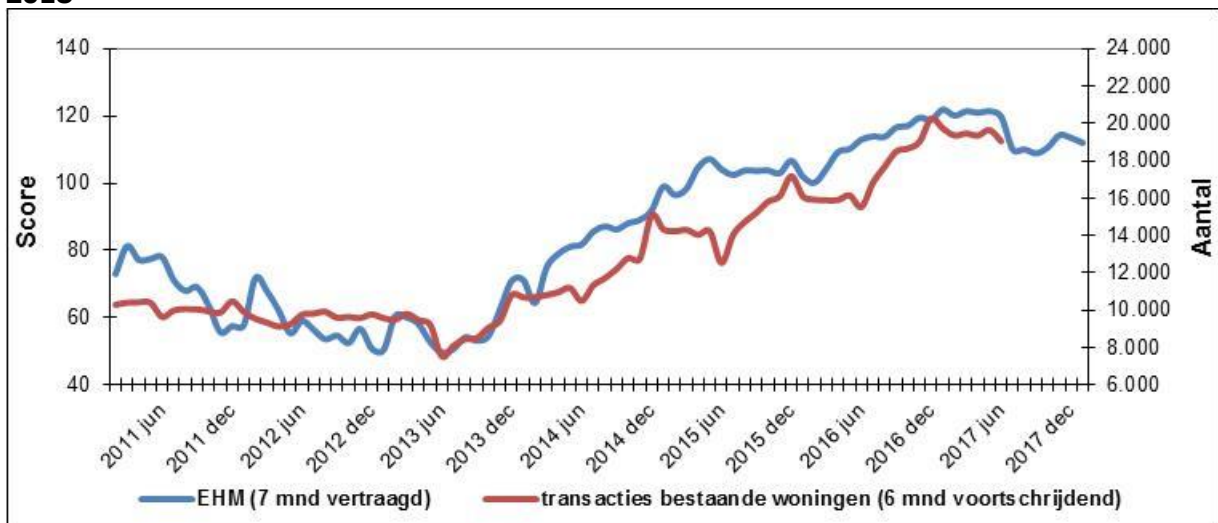
Gegeven het normale seizoenpatroon verwachten we dat het aantal nieuw afgesloten hypotheeklen in het derde kwartaal van 2017 licht zal oplopen ten opzichte van het tweede kwartaal van 2017. Door de stabilisering van het aantal nieuwe hypotheekaanvragen in de eerste zes maanden van 2017, zal de teller in het derde kwartaal van 2017 naar verwachting uitkomen op circa 86.000 nieuw afgesloten hypotheeklen.

Gezien het seizoenspatroon dat de koopwoningmarkt normaliter kenmerkt, is het te verwachten dat het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in de maanden juli – september van 2017 zal terugvallen ten opzichte van het tweede kwartaal van 2017. Gezien de afnemende groei in het recente verleden (en dalend aanbod van te koop staande woningen) en het stabiliserend aantal hypotheekaanvragen in het tweede kwartaal van 2017, zal deze daling iets sterker zijn dan we in de afgelopen jaren gewend waren. Het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in de komende drie maanden kan daarbij uitkomen op circa 39.000 woningen.

De ontwikkeling van de Eigen Huis Marktindicator (zeven maanden vertraagd) en de ontwikkeling van het aantal transacties van bestaande koopwoningen hebben een hoge correlatie. Gezien de kortstondige dip in het eerste kwartaal en de stabilisatie van het vertrouwen in het tweede kwartaal van 2017 en het normale seizoenpatroon van door het jaar heen oplopende aantallen transacties, is slechts een bescheiden groei van het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad te verwachten in het derde kwartaal in 2017. Het aantal van maximaal 60.000 bij het Kadaster geregistreerde transacties lijkt daarbij reëel, mits het aanbod van nieuwe en bestaande koopwoningen geen groter knelpunt gaan worden (zie figuur 8).

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 hoger uitkomt dan in het voorliggende kwartaal, zou het aantal verkochte nieuwe koopwoningen in het tweede kwartaal van 2017 kunnen stijgen. Maar gezien het toch wel stabiliserende vertrouwen onder de woonconsumenten (lees potentiële vraag) en het beperkte aanbod van nieuwe koopwoningen, zal deze stijging beperkt blijven en zijn zo'n 8.000 verkochte nieuwbouw koopwoningen te verwachten in het tweede kwartaal.

**Figuur 8 De samenhang tussen het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad en de score op de Eigen Huis Marktindicator , op maandbasis, in de periode februari 2011 – januari 2018**



Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2017; VEH, Eigen Huis Marktindicator, 2017

Op basis van de modelvergelijking van het kooprijksmodel van het OTB over de periode 1971 – tweede helft 2016 en de verwachte ontwikkelingen in de hypotheekrente en het inkomen, verwachten we dat de kooprijksstijging in 2017 zal aanhouden. Op basis van de modelvoorspellingen is een toename van de verkoopprijzen met zo'n 7% op jaarbasis een reëel toekomstbeeld. Eind 2017 kan dan het prijsniveau van voor de woningmarktcrisis in nominale termen bereikt worden.

Er bestaat een samenhang (met een vertraging van vier kwartalen) tussen de trend in de totale bouw-som van nieuwe opdrachten voor architecten op de nieuwbouwmarkt van woningen enerzijds, en de trendmatige ontwikkeling van het aantal woningen waarvoor een bouwvergunning is verleend anderzijds. Op basis van de opwaartse trend van deze bouwsom vanaf de tweede helft van 2014, is een toename van het aantal verleende vergunningen in de eerste kwartalen van 2017 te verwachten. De stijgende trend uit het afgelopen jaar in het aantal verleende bouwvergunningen zou daarmee definitief doorgezet worden.

**OTB – Onderzoek voor de gebouwde omgeving**

Faculteit Bouwkunde, TU Delft

Jaffalaan 9, 2628 BX Delft

Postbus 5030, 2600 GA Delft

Telefoon: +31 (0)15 278 30 05

E-mail: [OTB-bk@tudelft.nl](mailto:OTB-bk@tudelft.nl)

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