
Stand Koopwoningmarkt 2015



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

Stand Koopwoningmarkt 2015

Opdrachtgever

Ministerie van BZK, DGWB

Auteurs

Rob de Wildt, Geurt Keers, André Buys

Rapportnummer

31240

Uitgave

september2015

RIGO Research en Advies BV

De Ruyterkade 112C
1011 AB Amsterdam

Postbus 2805
1000 CV Amsterdam

020 522 11 11
info@rigo.nl www.rigo.nl

Inhoud

1	Vooraf	1
1.1	Tweede Stand van de Koopwoningmarkt	1
1.2	Monitoren in het kader van het woonbeleid	2
1.3	Stand van de koopwoningmarkt samengevat	3
2	Economie en koopwoningmarkt	9
2.1	Economie en werkgelegenheid	9
2.2	Rente, inkomen en consumentenvertrouwen	10
3	De prijsontwikkeling van koopwoningen	13
3.1	Internationaal gezien	13
3.2	De ontwikkeling landelijk	14
3.3	Regionale verschillen in de koopmarkt	21
4	Financieringsruimte	25
4.1	Micro: de leenruimte naar huishoudinkomen	25
4.2	Macro: ontwikkeling hypotheekschuld	27
4.3	Rente op hypotheek	31
5	Demografie	33
5.1	Ontwikkeling doelgroepen koopsector	33
5.2	Vertraging in de gezinsverdunning	35
5.3	Trek naar de steden	37
5.4	Verschillen huishoudensontwikkeling tussen regio's richting 2040	39
6	Doorstroming en restschulden	41
6.1	Doorstroming	41
6.2	Restschulden	45

7	Woningproductie, PO en toevoegingen	53
7.1	Ontwikkeling woningproductie	53
7.2	Verkopen nieuwe woningen: bouwers voor markt en eigen bouw	59
7.3	Prijzen nieuwe woningen, bouwkosten en grondprijzen	61
7.4	Toevoegingen aan de koopsector	62
7.5	Plan capaciteit en woningbouwplannen	64

1 Vooraf

1.1 Tweede Stand van de Koopwoningmarkt

Deze tweede “Stand Koopwoningmarkt” geeft een beeld van de stand van zaken op de koopwoningmarkt in 2015.

De Tijdelijke Commissie Huizenprijzen (TCH)¹ heeft een jaarlijks overleg aanbevolen tussen de Tweede Kamer en het kabinet over de ontwikkelingen op de woningmarkt en de ontwikkeling van de huizenprijzen en de daarop van invloed zijnde factoren. De TCH benoemde als kernthema’s: financieringsruimte, demografische ontwikkelingen, doorstroombehoefte, woningbouw en toevoegingen aan de koopmarkt. De Tweede Kamer heeft daar de restschuldproblematiek en het particulier opdrachtgeverschap (PO) als thema’s toegevoegd.

Het kabinet biedt aan de Tweede Kamer een jaarrapport “Staat van de woningmarkt” aan, met daarin een overzicht van de voor de ontwikkelingen op de woningmarkt relevante indicatoren.

De Stand Koopwoningmarkt 2015 biedt achtergrondinformatie voor dit jaarrapport.

De stand van zaken van de koopwoningmarkt wordt in beeld gebracht met indicatoren voor de woningmarkt met behulp van beschikbare databestanden en door de stand van zaken in de context van de ontwikkeling in de afgelopen jaren te plaatsen. Van prognoses voor de toekomst is in deze monitor geen sprake, uitgezonderd de demografische ontwikkeling.

De belangrijkste bronnen voor de Stand van de Koopwoningmarkt zijn:

- Data: CBS², Kadaster, DNB, Primos, MNW, NVM/Funda, Pararius, etc.
- Monitors in de markt, met name die van OTB, RABO en NVB³
- Incidentele studies voor zover ze een nieuw licht werpen
- Internationaal: Eurostat / Hypostat.

Bij de data zijn er voor de actualiteit waar beschikbaar kwartaalcijfers gebruikt. In deze rapportage betreft het de kwartaalcijfers tot en met juni 2015, het 2^e kwartaal 2015.

¹ Tijdelijke Commissie Huizenprijzen Tweede Kamer, Kosten koper – een reconstructie van 20 jaar stijgende huizenprijzen, Tweede Kamer, vergaderjaar 2012-2013, 33194, nr.2, Den Haag, 2013.

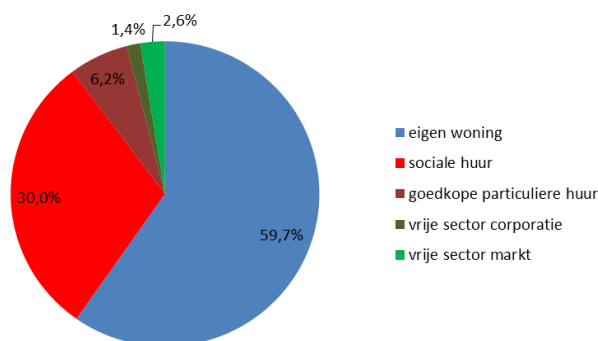
² CBS heeft voor de analyse van hypotheekten ten opzichte van inkomen en woningwaarde in dit het onderzoek maatwerktabellen gemaakt uit het CBS-inkomenspanelonderzoek.

³ NVB, Thermometer Koopwoningen; OTB (Expertise Centrum Woningwaarde), Monitor Koopwoningmarkt; RABO, Kwarttaalbericht Woningmarkt.

De koopwoningvoorraad in perspectief van de totale voorraad

De koopwoningvoorraad omvat in 2012 circa 4,3 miljoen woningen, bijna 60% van de totale woningvoorraad. De cijfers van het WoON-onderzoek 2015 zijn nog niet beschikbaar. Het CBS raamt de woningvoorraad 2015 op ruim 7,5 miljoen, maar hierbij is een andere definiëring toegepast en het onderscheid tussen koop en huur niet bekend.⁴

Figuur 1-1 Samenstelling bewoonde woningvoorraad naar eigendomsvorm anno 2012 (in totaal een voorraad van 7,14 miljoen woningen)



bron WoON 2012, bewerking RIGO

De sociale huur van corporaties betreft 30% van de voorraad. Een aanzienlijk deel van de particuliere huurwoningen is wat betreft huurprijs nog tot de sociale huursector te rekenen (6%). Dat geldt zowel voor de kleine verhuurders als de institutionele beleggers. Volgens het WoON 2012 betreft het totale segment vrije sector huur met een huur van €700 per maand of meer ongeveer 280.000 woningen: 100.000 corporatiewoningen en 180.000 particuliere huurwoningen boven dit huurniveau. Het vrije sector huursegment is met een aandeel van circa 4% van de woningvoorraad een klein segment tussen eigen woningbezit en sociale huur.

In de Stand Koopwoningmarkt wordt bij enkele onderdelen een vergelijking gemaakt met de sociale en de vrije huursector, zoals bij de prijsontwikkeling en de woningbouw en verkoop van sociale huurwoningen. Over de markt voor vrije sector huur zijn beperkt gegevens voorhanden.⁵

1.2 Monitoren in het kader van het woonbeleid

De monitor Stand van de Koopwoningmarkt is geënt op de kaders en doelen van het woonbeleid van het kabinet.⁶

⁴ Dit is bijvoorbeeld inclusief onzelfstandige- en vakantiewoningen.

⁵ In de bijlage van de Stand Koopwoningmarkt 2014 is de beschikbare informatie aangegeven.

⁶ Zie: Brief minister Blok aan de Tweede Kamer, Integrale visie op de woningmarkt, (32847, nr.42), Den Haag, februari 2013; idem., Hervormingsagenda Woningmarkt, Den Haag, september 2013; idem., Implementatie Hervormingsagenda Woningmarkt, Den Haag april 2014.

- Betaalbare en toegankelijke woningmarkt
- Een werkende koopmarkt met risicoreductie en beheersbare schulden,
- Keuze tussen koop en huur
- Een werkende huurmarkt; voldoende kansen voor huishoudens met laag inkomen en meer ruimte voor het middensegment
- Concurrerende en transparante hypotheekmarkt
- Bouw: ruimte voor investeringen en een vraaggericht aanbod
- Energiebesparing in nieuwe en bestaande voorraad en verbetering van de voorraad
- Consument centraal: meer ruimte voor particulier initiatief.

Sinds 2012 is het rijksbeleid voor de koopsector aangepast: annuïtaire leningen voor toetreders vanaf 2013, geleidelijke verlaging van het maximale aftrektarief van de hypotheekrente voor alle hypotheekleningen (met compensatie in de sfeer van inkomstenbelasting) en beleid voor doorstroming. Andere maatregelen waren: meer startersleningen, inkomensafhankelijke huurverhogingen (mede voor terugdringen goedkope scheefheid en doorstroming naar vrije sector huur en koopsector), aanpassing NHG, behoud lagere tarief overdrachtsbelasting (vanaf 2011); tijdelijk verlaging BTW tarief voor woningverbetering en onderhoud (tot medio 2015) en tijdelijke belastingvrijstelling voor schenkingen tot 100.000 bij aanschaf woning of aflossing hypotheekschuld (tot 2015).⁷

Medio 2015 is de NHG-grens verlaagd naar €245.000, is de tijdelijke verlaging van de BTW geëindigd en zijn nieuwe tabellen ingevoerd ter bepaling van de leencapaciteit, waarbij rekening wordt gehouden met lagere hypotheekrente en met financiering zonder renteaftrek. Het rijk draagt sinds 2015 niet meer bij in de startersleningen.

1.3 Stand van de koopwoningmarkt samengevat

Economie en koopwoningmarkt

De koopwoningmarkt laat sinds een dieptepunt medio 2013 herstel zien. Het aantal transacties neemt toe en de prijsdaling lijkt achter ons te liggen: van juli 2013 tot en met juni 2015 steeg de gemiddelde woningprijs met 5%.

De dalende rente blijft een belangrijke factor in een aantrekkende vraag naar koopwoningen, naast lichte groei van de economie en werkgelegenheid. Het consumentenvertrouwen nam vanaf 2013 ook toe. De inkomensontwikkeling bleef echter nog steeds achter op de inflatie.

Prijswontwikkeling koopwoningmarkt en regionale verschillen

Na jaren van prijsdaling is vanaf medio 2013 de woningprijs gestabiliseerd en weer licht gestegen. Sindsdien is tot medio 2015 sprake van een nominale prijsstijging van

⁷ Er zijn nog steeds vrijgestelde bedragen schenkbelasting: in 2015 voor kinderen van 18 tot 40 jaar eenmalig een verhoogde vrijstelling van € 25.322 naar € 52.752 voor bepaalde studies of eigen woning.

5%, reëel is dit 3%. Op een prijsdaling nominaal van 20% en reëel 28% van 2008 tot 2013 is dit slechts een licht herstel.

In de eerste helft van 2015 stegen de woningprijzen met 1,7%. De verwachtingen voor de prijzen in 2015 en 2016 die meerdere instellingen publiceren vertonen een consensus in de opvatting dat het prijsherstel doorzet, dit jaar rond 3% uit zal komen en voor 2016 mogelijk wat hoger uit kan vallen.

Van 2009 tot 2013 daalden de woningprijzen in ons land sterk terwijl de prijzen in veel landen om ons heen zich na een korte daling in 2008-2009 snel herstelden. Duitsland en Noorwegen stegen en in België gelijk bleven. De verschillen tussen de landen zijn groot: in de relatieve omvang van de koopmarkt, in de mate van subsidiëring en fiscale behandeling, in de hypotheekmarkt en hypotheekvoorwaarden, etc. Dat geldt ook voor de impact van de economische crisis. Vanaf medio 2013 loopt de prijsontwikkeling in Nederland met de lichte stijging meer in de pas met die van een aantal landen om ons heen.

Regionaal zijn er in Nederland aanzienlijke verschillen in woningprijsniveau en -ontwikkeling. Deze hangen vooral samen met vraag en aanbod op de koopwoningmarkt, de ontwikkeling van werkgelegenheid, inkomens en demografische effecten. Bij een gemiddelde woningprijs van €206.000 in 2013 had Noordoost Groningen met €130.000 de laagste prijs (63% van het landelijk gemiddelde) en 't Gooi met €299.000 de hoogste (145% van het landelijk gemiddelde).

Het prijsherstel vanaf medio 2013 gaat sneller in de Noordvleugel van de Randstad.

Financieringsruimte

De beperking van de leencapaciteit voor huizenkopers in de periode 2010-2015 heeft bijgedragen aan een daling van de woningprijzen, c.q. beheerste groei in 2014-2015, zoals de grote financieringsruimte voor de crisis heeft bijgedragen aan de sterke prijsstijgingen. De rem op de leencapaciteit was een uitwerking van het nieuwe beleid voor financiële instellingen als reactie op de crisis met meer werkloosheid en dalende woningprijzen. De gedaalde leencapaciteit is in belangrijke mate gecompenseerd door de daling van de gemiddelde woningprijs en rente. De zo ontstane financiële ruimte voor de huizenkoper was ook nodig voor de gedaalde koopkracht (reëel bijna 9% sinds 2007) en de bij nieuwe hypotheekverplichte annuïtaire aflossing vanaf 2013. De renteverlagingen zijn overigens mogelijk niet geheel neergeslagen bij de woonconsumenten in de vorm van een lagere hypotheekrente: de marge voor banken ligt sinds 2008 aanmerkelijk hoger.

In 2015 is de leencapaciteit verder beperkt, waarbij een aanpassing heeft plaatsgevonden aan de lagere renteniveaus. Door het lage renteniveau is er momenteel een algemene voorkeur voor lange rente, voor 10 jaar vast of meer. Omdat bij annuïtaire hypotheekleningen de lage lasten voor rente worden gecompenseerd door hogere aflossing en minder renteaftrek is het de vraag of de beperking van de leencapaciteit niet te ver doorschiet. Dit geldt het sterkst voor starters die vastzitten aan 100% annuïtaire leningen om van de renteaftrek te kunnen profiteren. In de leencapaciteit wordt geen rekening gehouden met deze sterke spaarcomponent, die bij aflossingsvrije leningen ontbreekt.

De hypotheekverstrekking leeft sinds medio 2013 sterk op en in 2015 is dit versneld, zonder dat de totale hypotheekschuld sterk groeit. Ten opzichte van een piek van €652 miljard aan hypotheekschuld eind 2012 is deze gedaald naar €630 miljard in het 1^e kwartaal 2014. Medio 2015 is er weer een groei van de hypothecaire leningen bij banken van 5 miljard. Het volume aan nieuwe hypotheekleningen over 12 maanden ligt met €55 miljard medio 2015 50% hoger dan medio 2013.

Demografie en huishoudensontwikkeling

Voor de vraagzijde van de koopwoningmarkt is de ontwikkeling van het aantal huishoudens een belangrijke factor, vooral de leeftijdsgroepen met veel starters en doorstromers in koopsector. De koopstarters worden relatief belangrijker dan de doorstromers in de koopsector. Naar verwachting zet dit door tot 2020. De prognose is dat de komende decennia de huishoudensgroei zich concentreert in het midden van Nederland: de Randstad met uitlopers naar het oosten.

In 2013 -2014 zien we een hapering of trendbreuk in de ontwikkeling van de huishoudensgrootte: deze daalde niet verder, terwijl dat het patroon was van de jaren ervoor. Dit kan het gevolg zijn van een verandering in de samenstelling van huishoudens (structureel), een tijdelijk crisiseffect of een gevolg van een aanbodtekort (te weinig nieuwbouw).

We zien in de ontwikkeling van de laatste paar jaren dat de huishoudensgroei sterker is in de steden. Daarbij zien we ook dat bepaalde gebieden een sterkere huishoudensgroei kennen dan in de Primosprognose verwacht. Dit geldt vooral voor het gebied Amsterdam-Utrecht, rond Nijmegen en de zuidelijke helft van Noord-Brabant. Flevoland en delen van Overijssel blijven juist wat achter. De krimpgebieden hadden minder huishoudensrimp dan geraamd.

Doorstroming en restschulden

Het aantal verhuizingen in de koopsector en het aantal woningtransacties zijn in 2008-2009 ten opzichte van 2007 met bijna 40% gedaald. Vanaf 2006 was al sprake van enige teruggang. Naast de forse daling van de markt (crisis) speelde hier ook de verkleining van de doorstroomgeneratie (35-45 jaar), die zich de komende 5 jaar verder doorzet. Het geringere aantal doorstromers had vooral effect op de duurdere segmenten in de markt. De sterke opleving van de woningverkoop brengt ook meer doorstroming teweeg. Dat is zichtbaar in toegenomen verkopen en prijsstijgingen over een breder front en ook meer verkopen in duurdere segmenten van de woningmarkt.

Terwijl de koopmarkt duidelijk herstelt, ijlen enkele crisiseffecten nog na. Het aantal huishoudens met een hypotheek hoger dan de woningwaarde stabiliseert op een hoog niveau en het aantal gedwongen verkopen met NHG neemt nog toe, waarbij het verlies per woning wel stabiliseert.

Bezien tegen de mogelijkheid in het verleden om 110% aflossingsvrij te financieren en de prijsdaling van 20% is de ongunstige verhouding tussen hypotheek en woningwaarde een verklaarbaar verschijnsel. Zolang de jaarlijkse lasten uit het inkomen kunnen worden bekostigd is deze woonlast nog te dragen. Voor een deel van de feitelijke gevallen met restschuld kan de verruimde schenkingsfaciliteit steun hebben geboden.

De verhouding tussen hypotheek en inkomen blijkt in de crisisjaren betrekkelijk constant te zijn gebleven. Van 2013 naar 2014 is een eerste effect van stringenter beleid bij hypotheek en lagere rente zichtbaar. Bij jongeren daalt de verhouding tussen hypotheek en inkomen. Dit verklaart dat de sterke toename van restschulden redelijk is geabsorbeerd door de woningeigenaren.

Betaalachterstanden bij hypotheek zijn in omvang verder toegenomen van 30.000 in 2006 tot ruim 108.000 huishoudens in 2014, 0,2% van de koopwoningvoorraad.

De voortgezette stijging van woningprijzen zal geleidelijk leiden tot een afname van 'woningen onder water'. Een prijsstijging van 5% tussen medio 2013 en medio 2015 vermindert het aantal woningen onder water met ongeveer 9% en een verlaging van de restschuld met 10%. Daarbovenop zal sprake zijn van een daling door extra aflossingen bij huishoudens die daartoe in staat zijn.

Tegenover de toename van restschulden staat een groei van de woningeigenaren zonder hypotheekschuld. Dit concentreert zich logischerwijs bij ouderen.

Ontwikkeling nieuwbouw, particulier opdrachtgeverschap en toevoeging

De nieuwbouw van zowel koopwoningen als van huurwoningen was in de tweede helft van 2013 op een dieptepunt gekomen. Sindsdien is het aantal bouwvergunningen voor woningen verdubbeld. De koopsector loopt hier harder dan de huur, met een toename van 130% tegenover 70%⁸. Ook de verkoop van koopwoningen verdubbelde sindsdien.

In de koopnieuwbouw heeft het particulier opdrachtgeverschap (PO) tijdens de crises meer stand gehouden dan de bouw voor de markt. Het aandeel PO werd daardoor groter. Ook stimuleringsbeleid van (collectief) particulier opdrachtgeverschap (PO) heeft een rol gespeeld. De recente opleving van de nieuwbouw in de koopsector wordt meer gedragen door ontwikkelaars dan particuliere opdrachtgevers, waardoor het aandeel PO nu weer is afgenomen.

Onduidelijk is, als gevolg van verandering in woningregistratie, in hoeverre de transformatie van kantoren en andere gebouwen nog een substantiële bijdrage levert aan de toevoeging van de koopwoningvoorraad. De woningbouw heeft in de periode medio 2013-medio 2015 het herstel van de hele bouwsector gedragen, de B&U en GWW sectoren bleven min of meer constant.

Voor uitbreiding van de koopvoorraad is de verkoop van sociale huurwoningen in ieder geval van belang. Deze is in 2014 met 15% toegenomen. Daarnaast werden 6.000 woningen verkocht aan beleggers, grotendeels afkomstig van Vestia.

De beschikbaarheid van harde plancapaciteit is voor de eerstkomende jaren geen knelpunt van belang, met uitzondering misschien van de populairste woningmarkten (Amsterdam en Utrecht). Door de ingezakte activiteit in de afgelopen jaren kampen veel gemeenten met een teveel aan grond voor woningbouw. Het grondprijsniveau

⁸ De huursector was in verhouding ook minder teruggevallen in 2013: met 60% sinds 2008, voor de koopsector was de daling 77%.

kan daarbij door beperkte daling vergeleken met de woningprijzen in de periode 2008-2013 aan de hoge kant zijn.

Het herstel van de koopmarkt vraagt in bepaalde delen van het land om meer nieuw aanbod. De oplopende verkopen van nieuwe woningen bieden ontwikkelaars en gemeenten de mogelijkheid het aanbod van kavels en nieuw te bouwen woningen te vergroten. Verwacht mag worden dat deze partijen daar marktconform op inspelen.

Nieuw aanbod van woningbouwplannen voor koopwoningen is de laatste jaren sterk gekrompen, in lijn met de dalende verkopen. Het nieuwe aanbod van bouwplannen voor nieuwe koopwoningen is de afgelopen paar kwartalen verder teruggelopen met het oplopen van de verkopen. De bouwvergunningen voor nieuwe koopwoningen stijgen nog wat harder dan de verkopen van nieuwe woningen. De planontwikkelingscapaciteit lijkt zo mee te bewegen met de vraag naar nieuwe koopwoningen.

Bij woningbouw is echter vaak ook sprake van vertraging, omdat na het moment van verkoop de realisatie van de verkochte woning pas circa 1 tot 1,5 jaar plaatsvindt als gevolg van de benodigde bouwtijd. De financiering van de koop is hierbij vaker een vertragend element. Afgezien van deze vertraagde reactie van het nieuwbouwaanbod is er mogelijk in sommige gemeenten sprake van meer achterblijvend aanbod (nieuw en bestaande bouw, verbouw en verkoop sociale huur) op de toegenomen vraag. Een hogere prijsstijging dan gemiddeld kan daarvan een signaal zijn.

2 Economie en koopwoningmarkt

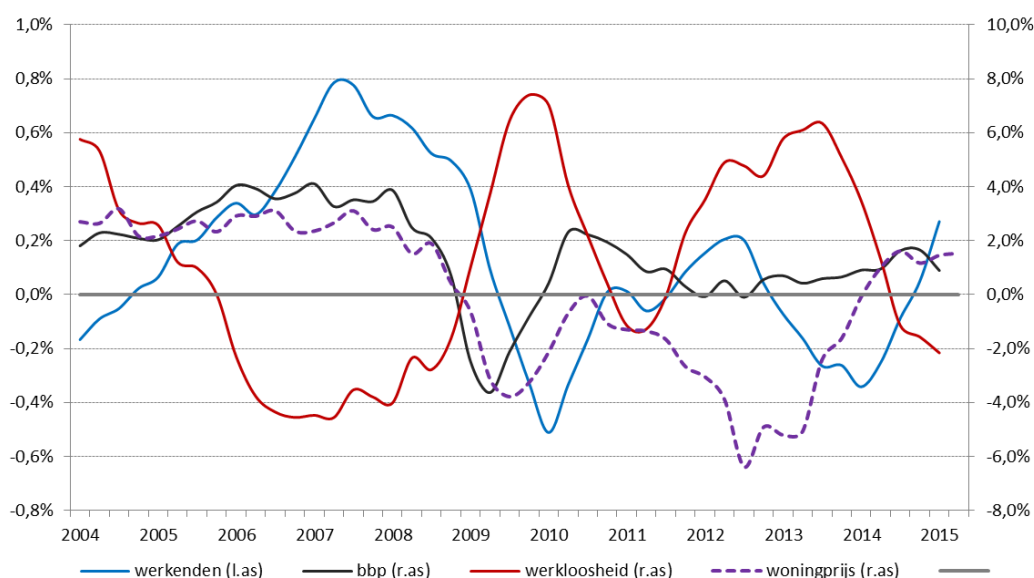
Voor de koopwoningmarkt, de ontwikkeling in de woningprijzen in het bijzonder, zijn de ontwikkelingen in de economie, werkgelegenheid, inkomen, rente en consumentenvertrouwen belangrijke 'omgevings' factoren.

2.1 Economie en werkgelegenheid

De ontwikkeling van economie (BBP) en werkgelegenheid (en inkomen) vertoont samenhang met het prijsverloop van koopwoningen. Zo neemt de afgelopen paar jaren daling bij deze variabelen af of slaat om in stijging (figuur 2-1). Dit komt ook tot uitdrukking op woningmarkt: na een dieptepunt in de prijsontwikkeling van bestaande koopwoningen in de eerste helft van 2013 was sprake van enig herstel, dat zich in 2014 en de eerste helft van 2015 heeft versterkt. De daling van de prijzen van koopwoningen is teruggelopen en sinds de eerste helft van 2014 is er sprake van een lichte stijging van de woningprijzen. De gemiddelde prijs van bestaande koopwoningen ligt in juni 2015 5% hoger dan het dieptepunt medio 2013. Omdat in deze periode de inflatie slechts 2% was, is sprake van een reëel prijsherstel van 3%.

Deze prijsontwikkeling van koopwoningen is mede te danken aan een dalende trend in de hypotheekrente (figuur 2-2). De rente ligt op een historisch laag niveau.

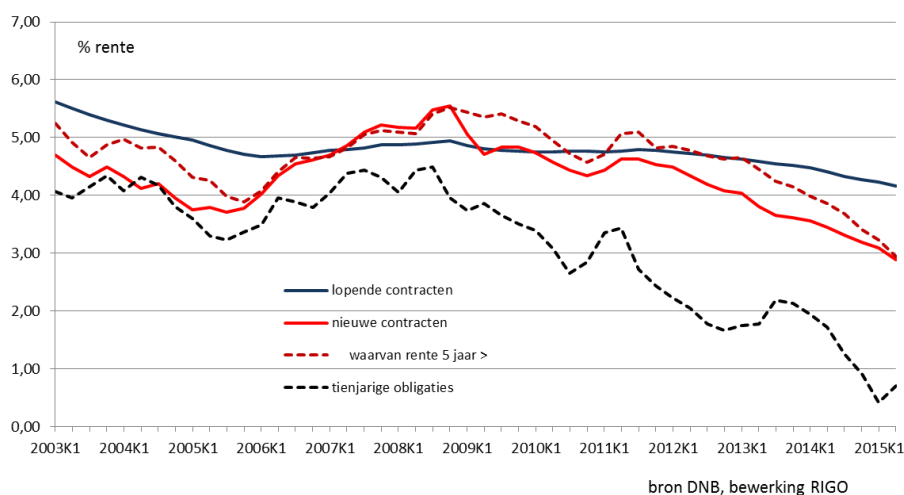
Figuur 2-1 De ontwikkeling van de prijzen van bestaande koopwoningen, bruto binnenlands product, werkgelegenheid en werkloosheid, 2004 tot en met 2^e kwartaal 2015 (% mutatie per kwartaal ten opzichte van het gemiddelde van vier voorgaande)



2.2 Rente, inkomen en consumentenvertrouwen

Na een oplopende hypotheekrente in de periode 2006-2008 is de gemiddelde rente voor nieuwe hypotheeklen en herzieningen vanaf eind 2008 gedaald, tot minder dan 3,0% in het tweede kwartaal 2015 (figuur 2-2). Het effect ervan op de gemiddelde rente van alle hypotheeklen is beperkt: dit werkt maar geleidelijk door in het totale bestand aan hypotheeklen. Daar ligt de gemiddelde rente nog boven 4%.

Figuur 2-2 De ontwikkeling van de hypotheekrente naar lopende en nieuwe contracten (ook naar rente vast langer dan 5 jaar) vergeleken met de rente op tienjarige obligaties 1^e kwartaal 2003 tot en met 2^e kwartaal 2015



De toegenomen kloof tussen de gemiddelde hypotheekrente en de huidige tarieven voor 10 jaar vast en langer wijst op een aanzienlijke potentie voor oversluiting van hypotheeklen en rentemiddeling. Woningeigenaren kunnen hun woonlasten daarmee verlagen met voor het rijk een bijkomend voordeel van lagere renteaftrek.

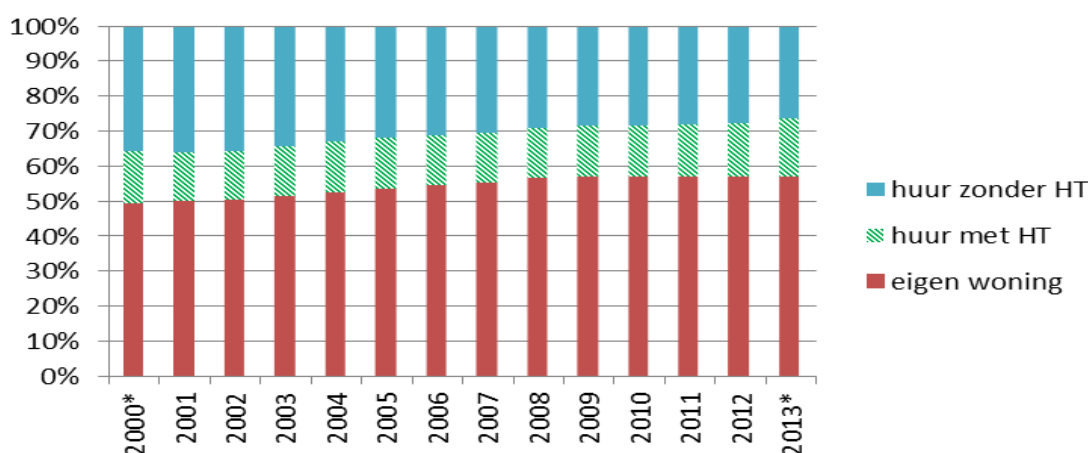
De inkomensontwikkeling is sinds 2007-2008 tot 2014 vrij vlak, zowel voor huurders als voor woningeigenaren (figuur 2-3). Recent is er een toename van de koopkracht.

Figuur 2-3 Ontwikkeling besteedbaar inkomen woningeigenaren en huurders en inflatie (CPI), 2000-2013 (index 2000= 100)



De huishoudens in de koopsector kenden een inkomensontwikkeling boven die in de huursector. Maar voor beide groepen geldt dat na 2007 sprake is van een reële inkomensdaling: de inkomens blijven ook in 2013 nog achter bij de inflatie. Woningeigenaren hebben een iets hogere inkomensontwikkeling dan huurders. Was in 2000 hun bruto inkomen nog 1,9 maal dat van de huurders, in 2013 was dit 2,17. Dit wordt mede beïnvloed door een verschuiving van huur naar koop. Het aandeel eigen woningen steeg van 2000 tot 2013 van 50% naar 57,5%. Het lijkt aannemelijk dat vooral de bovenkant van de huursector doorschuift naar de koopsector. Het aandeel hurende huishoudens zonder huurtoeslag is gekrompen van 35% in 2000 naar 26% in 2013.

Figuur 2-4 Aandelen huishoudens met eigen woning en met huurwoning met en zonder huurtoeslag (HT) in 2000-2013



Bron: CBS * voorlopig cijfer

Door daling van inkomens en werkgelegenheid was er vanaf 2007 minder ruimte voor woonlasten, die doorwerkte in een prijsdaling van koopwoningen. Er is nu een geleidelijke toename van de koopkracht bij een aanhoudende daling van de rente.

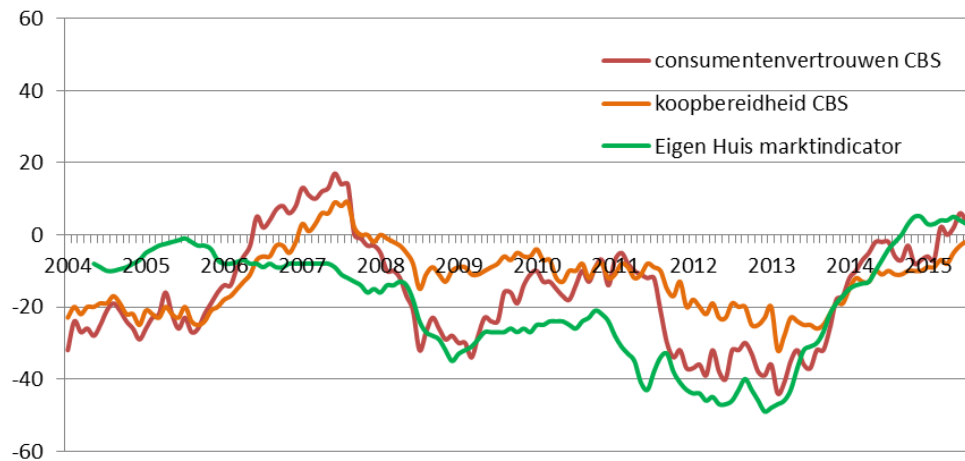
Het consumentenvertrouwen vertoont na het dieptepunt in 2012 / eerste helft 2013 een herstel dat na een stabilisatie in 2014 verder oploopt (figuur 2-5).

In de periode 2000 tot medio 2013 is het consumentenvertrouwen en het vertrouwen in de koopwoningmarkt volgens de Eigen Huis Marktindicator (EHM) bijna bij voortduring in mineur.⁹ De EHM verloopt gelijkmatiger en in de periode 2005-2012 vooral neerwaarts, terwijl het CBS herstelperiodes aangaf in de jaren 2006-2007 en 2009-2010. Beiden stijgen in de loop van 2013 en 2014. Het consumentenvertrouwen CBS is in 2015 boven de nullijn gekomen. De EHM komt in 2014 al boven de nullijn, om daarna erboven te stabiliseren (gemeten tot medio 2015).

⁹ De EHM is gebaseerd op consumentenoordelen over de situatie een huis te kopen, de ontwikkeling van de woningprijs en de rentestand (alle drie in afgelopen 12 maanden en komende 12 maanden). Bouwmeester, H. en C. Lamain, Eigen Huis Marktindicator 1^e kwartaal 2014, OTB, Delft, 2014, blz. 4 en 36.

De koopbereidheidindicator van het CBS kent een gematigder patroon. De laatste maanden nadert deze de nullijn, waar deze sinds eind 2007 eronder ligt.

Figuur 2-5 Consumentenvertrouwen en koopbereidheid volgens CBS en Eigen Huis Marktindicator voor de koopwoningmarkt,(maandcijfers tot september 2015)*



bron CBS, VEH, bewerking RIGO

* De schaal van de EHM (0 tot 200) is met 100 verlaagd en zo vergelijkbaar aan die van het CBS (-100 tot 100)

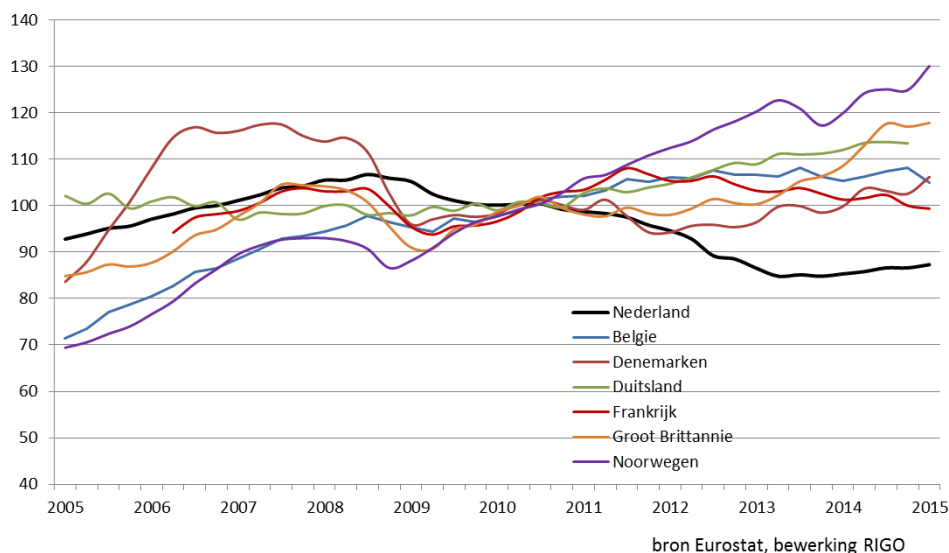
3 De prijsontwikkeling van koopwoningen

De prijsontwikkeling van koopwoningen hangt samen met de ontwikkeling van economie, werkgelegenheid, inkomen en vermogen, rente, huishoudensvorming en het aanbod (toevoeging en woningvoorraad). Prijzen stijgen bij meer vraag (huishoudens versus woningvoorraad), bij meer inkomen en vermogen en bij een lagere rente. Er zijn internationale, regionale en lokale verschillen in de ontwikkeling van de prijs van koopwoningen.

3.1 Internationaal gezien

De Nederlandse koopwoningmarkt heeft zich wat betreft prijsontwikkeling internationaal gezien de laatste jaren anders ontwikkeld (figuur 3-1). De daling van woningprijzen in ons land van 2008 tot in 2013 heeft zich in andere landen in die periode niet in die mate voorgedaan. Na een korte dip in 2008-2009 vertonen ze snel herstel. Duitsland, Noorwegen en Frankrijk laten in die jaren juist een stijging zien. Sinds 2013 zien we in de landen om ons heen sterkere prijsstijgingen van woningen (vooral in Groot-Brittannië en Noorwegen), uitgezonderd Frankrijk waar de woningprijs een kleine daling vertoont. In het algemeen is er bij de woningprijsstijging samenhang met het aantrekken van de economie.

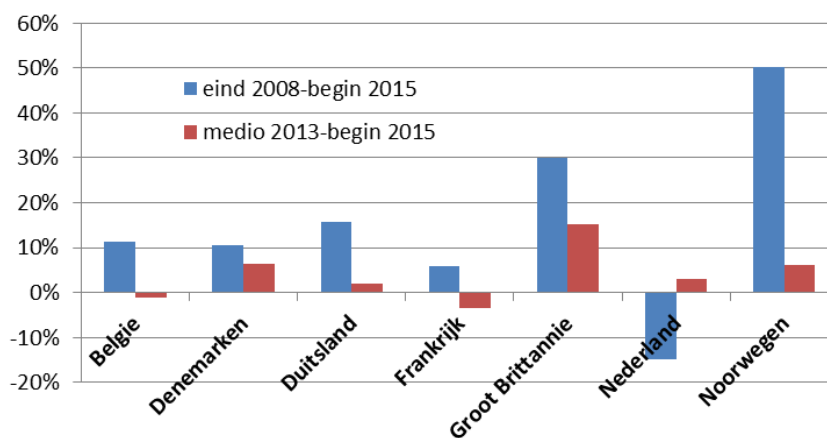
Figuur 3-1 Nominale prijsontwikkeling koopwoningen in Nederland, België, Duitsland, Denemarken, Frankrijk, Groot-Brittannië, en Noorwegen, 2004-2015 (kwartaalcijfers, index 2010-1 = 100)



Bij de woningprijsontwikkeling in beschouwde landen is er echter weinig samenhang met 'systeem'kenmerken van betreffende woningmarkten. Er kan worden gesignaleerd dat de overeenkomst tussen Nederland, Groot-Brittannië en Denemarken ligt in een hoog aandeel externe financiering van het woningbezit (80-100% van het BBP).

Drie van de vier andere landen kennen een aanzienlijk lager aandeel: rond 45% van het BBP. De uitzondering is Noorwegen, waar dit rond 70% ligt.¹⁰ Frankrijk kende echter ook duidelijk fluctuaties in prijsontwikkeling bij een lager aandeel hypotheekschuld.

Figuur 3.2 *Prijsontwikkeling van woningen vanaf laagste punt rond eind 2008-begin 2009 en vanaf medio 2013 tot eerste kwartaal 2015*



gegevens Eurostat, bewerking RIGO

3.2 De ontwikkeling landelijk

Gemiddelde woningprijs bestaande koopwoningen

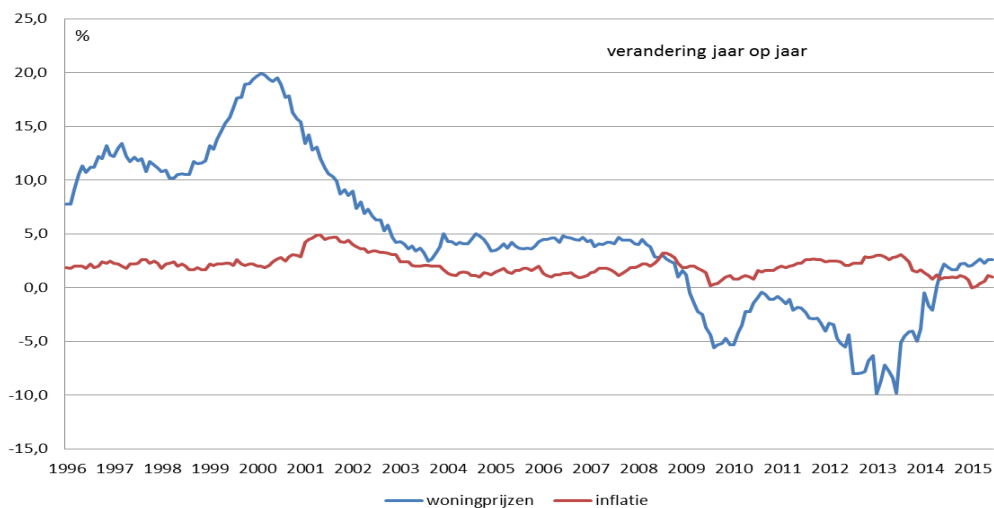
De prijs van bestaande koopwoningen heeft vanaf 2008 tot 2014 een lange neerwaartse ontwikkeling doorgemaakt met een totaal prijsdaling van bijna 20% (figuur 3-3 en figuur 3-11 in paragraaf 3.3). Volgens CBS/Kadaster is er sinds de eerste helft van 2014 sprake van een kleine prijsstijging, die ook nog boven de inflatie uitkomt. Dit laatste komt mede door een teruggang van de inflatie.¹¹ Sinds het dieptepunt medio 2013 tot en met het 2^e kwartaal 2015 zijn de woningprijzen met 5% gestegen. Gecorrigeerd voor inflatie is die prijsstijging 3%. Het huidige patroon komt overeen met dat in de jaren 2003-2008: een licht hogere prijsstijging dan de inflatie.

In de eerste helft van 2015 is de gemiddelde woningprijs met 1,7% gestegen (nominaal).

¹⁰ EMF, Hypostat 2013. Cijfers van 2012.

¹¹ De prijsontwikkeling wordt vermoedelijk onvoldoende gecorrigeerd voor kwaliteitsontwikkeling: de prijsindex bestaande koopwoningen volgt namelijk de gemiddelde woningprijs.

Figuur 3-3 Prijsontwikkeling bestaande koopwoningen vergeleken met inflatie(CPI), 1996 tot en met 2^e kwartaal 2015 (maandcijfers uitgedrukt in % verandering jaar op jaar)



Bron: CBS, Kadaster (PBK, Prijsindex Bestaande Koopwoningen), bewerking RIGO

Verwachte ontwikkeling van de woningprijs in 2015 en daarna

Verschillende instellingen publiceren een verwachte prijsontwikkeling voor bestaande woningen. Voor 2015 loopt deze uiteen van een stijging van 1% tot 3,5% (tabel 3-1). De feitelijke prijsstijging in de eerste helft van 2015 was 1,7% (december 2014-juni 2015). Dit zou op jaarbasis een stijging van 3,5% kunnen betekenen. DNB voorspelt voor 2016 en 2017 een verdere stijging van de gemiddelde woningprijs. Enkele instellingen hebben hun eerdere prognoses voor 2015 nog opwaarts bijgesteld. ING voorspelt een gemiddelde prijsstijging van 2% per jaar tot 2025.

Tabel 3-1 Prognose woningprijsstijging 2015-2017

Bron prognose	2015	2016	2017
Op basis feitelijk 1 ^e helft 2015: 1,7%	3,5%	-	-
DNB december 2014	2,1%	3,2%	-
DNB juni 2015	2,3%	3,7%	4,2%
ABN-AMRO december 2014	1%	2%	-
ABN-AMRO medio 2015	3%	3%	-
RABO bank begin 2015	1% tot 3%	-	-
RABO bank medio 2015	2% tot 3,5%	2,5% tot 4,5%	-
ING	3%	2%	2%
NVM	2,5% tot 3%	-	-
S&P begin 2015	1,5%	2,5%	-
S&P medio 2015	3%	-	-

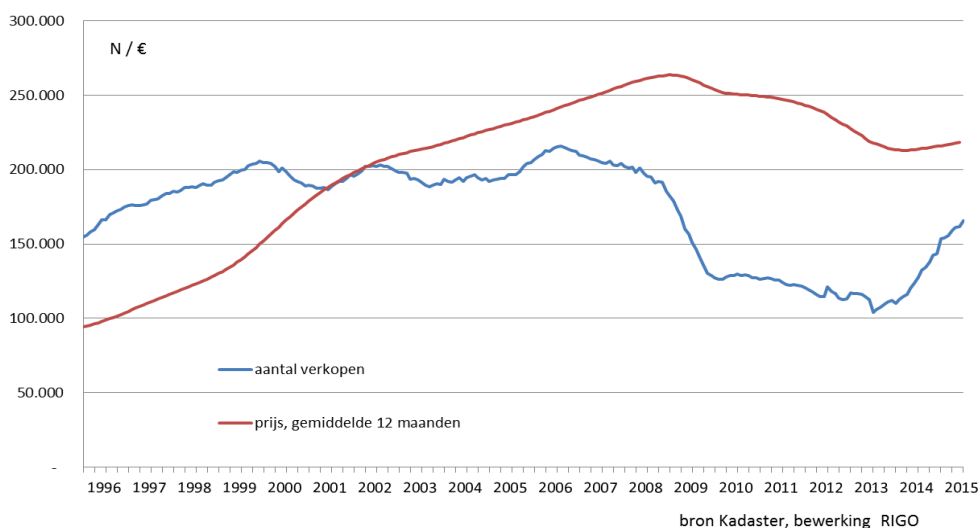
Gemiddelde woningprijs en transactievolume

Vanaf medio 2013 is de woningprijsontwikkeling en het aantal transacties van koopwoningen in herstel (figuur 3-4). In de meest recente analyses is deze ontwikkeling eerder wat versterkt dan afgezwakt, ondanks het wegvallen van stimulerende maatregelen en verkrapping van de financieringsmogelijkheden.

In delen van de Noordvleugel van de Randstad gaat het herstel harder (zie paragraaf 3.3 voor regionale verschillen in woningprijsontwikkeling).

Het sterk gedaalde aantal transacties in 2008-2013 (50%) laat ook vanaf medio 2013 een herstel zien (figuur 3-4).

Figuur 3-4 *Ontwikkeling gemiddelde prijs en aantal transacties van bestaande koopwoningen, 1996 tot en met 2^e kwartaal 2015 (maandcijfers uitgedrukt in gemiddelde 12 maanden)*



De vraaguitval op de koopmarkt betrof vooral koopdoorstromers. In 2014 en 2015 heeft dit herstel in aantal transacties zich sterk doorgezet. Het gemiddelde niveau van rond 200.000 transacties per jaar in de periode 2002-2007 wordt momenteel nog niet benaderd, maar het verschil met de 100.000 in 2013 is weer voor 2/3 gedicht.

Uit de opleving van transacties in vrijstaande woningen en in regio's die wat achterbleven valt af te leiden dat ook de doorstroming is toegenomen. Naarmate meer te koop staande woningen worden verkocht zijn de verkopende huishoudens nu in staat zelf een andere woning te kopen. De omkering die zich in de crisis heeft voorgedaan (eerst de eigen woning verkopen) blijft voor veel huishoudens nog wel een verplichting om de volgende woning te kunnen financieren. Hierdoor kan de toename van het aantal transacties mogelijk nog enige tijd ook steeds een verdere toename entameren.

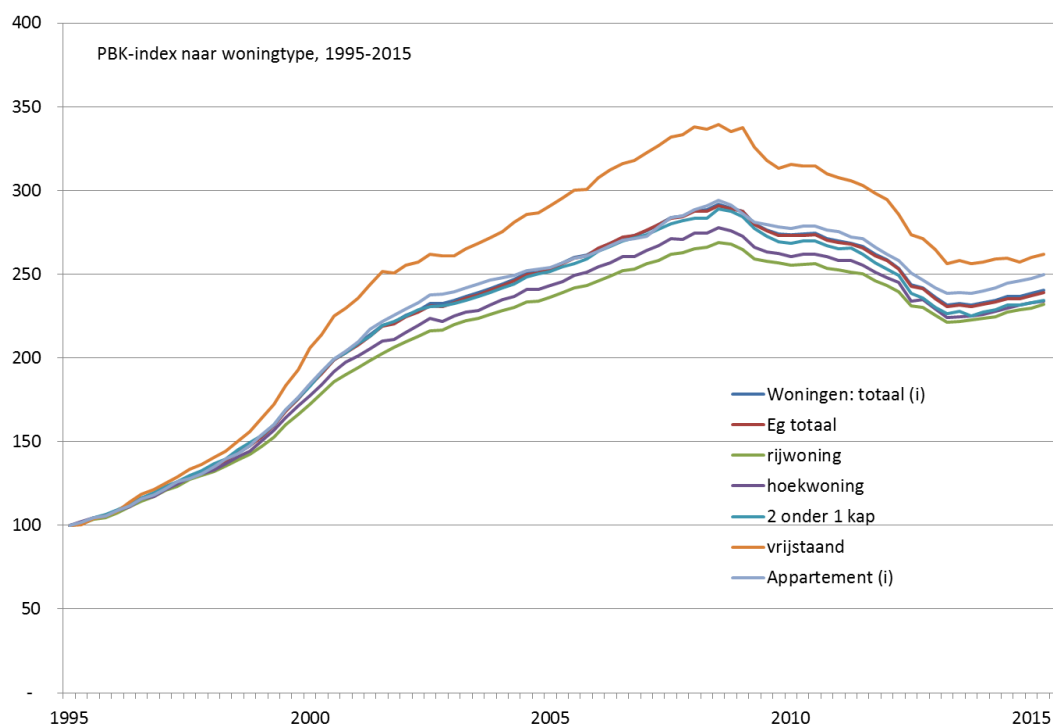
Prijsontwikkeling naar woningtype

De prijsontwikkeling van de gemiddelde bestaande koopwoning naar woningtype volgt die van de gemiddelde woning (figuur 3-5).

De prijsontwikkeling van vrijstaande woningen komt in de jaren voor de crisis duidelijk boven het gemiddelde uit en nam in de crisisjaren daarna weer af. Vanaf 2013 is er een gelijke ontwikkeling.

De prijsontwikkeling van het gemiddelde appartement ligt in de jaren na de crisis licht boven het gemiddelde van alle woningen. Het gemiddelde rijtjeshuis ligt in prijsontwikkeling het meest onder de gemiddelde woningprijs.

Figuur 3-5 *Ontwikkeling gemiddelde prijs van bestaande koopwoningen naar woningtype, 1995 tot en met 2^e kwartaal 2015 (index-1995 =100)*



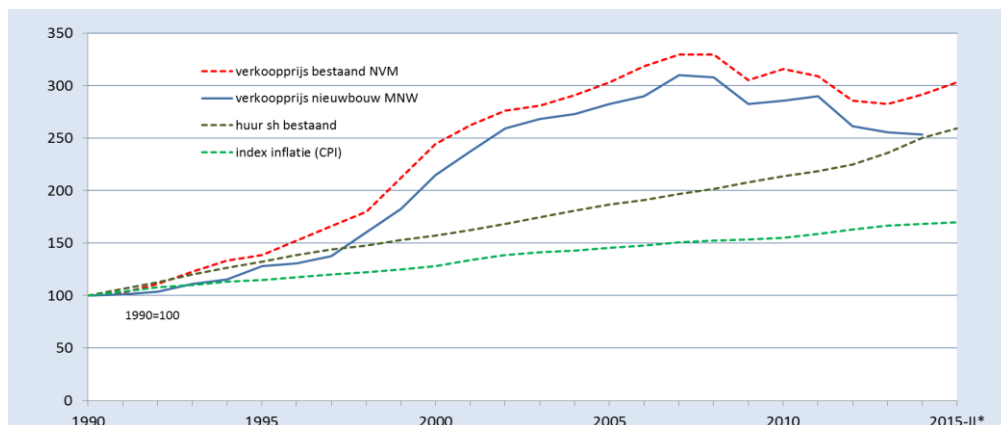
Bron: Kadaster, bewerking RIGO

Prijsontwikkeling koop en sociale huur

Vanaf 2008 zijn de prijzen van koopwoningen en sociale huurwoningen naar elkaar toe gegroeid (figuur 3-6). Het grote prijsverschil dat in de periode vanaf 1995 was ontstaan is nagenoeg weer gedicht. Door de (beperkte) prijsstijging van bestaande koopwoningen sinds medio 2013 blijft het verschil met sociale huurwoningen sinds kort weer op peil. Zowel huren als koopprijzen van bestaande woningen ontwikkelen zich nu sneller dan de inflatie. De meest recente prijzen van nieuwe woningen (2014)

wijzen nog op een voortgezette daling. Deze hangt mede samen met een verschuiving naar goedkopere woningtypen: kleinere en eenvoudiger woningen.

Figuur 3-6 Ontwikkeling prijzen bestaande en nieuwe koopwoningen, huren sociale sector en inflatie, 1990 tot en met 2^e kwartaal 2015 (index 1990=100)

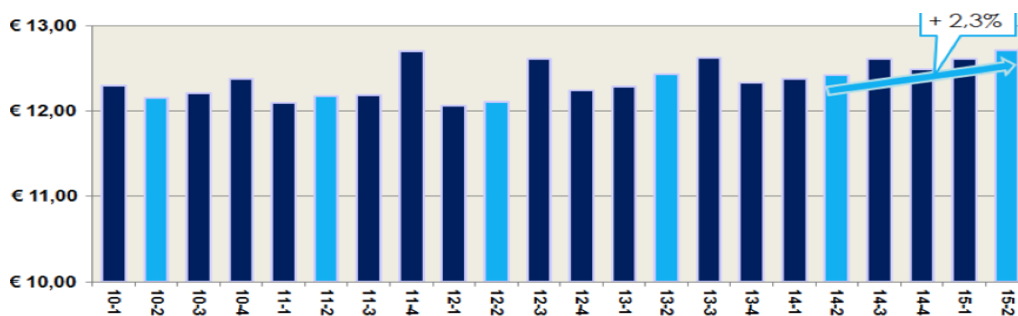


Bron: CBS, MNW (Monitor Nieuwe Woningen), BZK, bewerking RIGO

Prijsonwikkeling vrije sector huur

De gemiddelde huurprijs in de vrije sector lag, volgens gegevens van Pararius, in het 1e kwartaal van 2015 1,9% hoger dan in het 1^e kwartaal een jaar van 2014.¹² In het 2^e kwartaal 2015 is de huurprijs verder gestegen. Vergeleken met het 2^e kwartaal 2014 is de huurprijsstijging 2,3% (figuur 3-7).¹³

Figuur 3-7 Ontwikkeling vrije sector huren in euro's per m2 per maand, 1^e kwartaal 2010 tot en met 2^e kwartaal 2015



Bron: Pararius

¹² Pararius, Huurprijs vrije sector woning verder gestegen – stabiele trend omhoog voor huurprijzen in de vrije sector, 7 mei 2015.

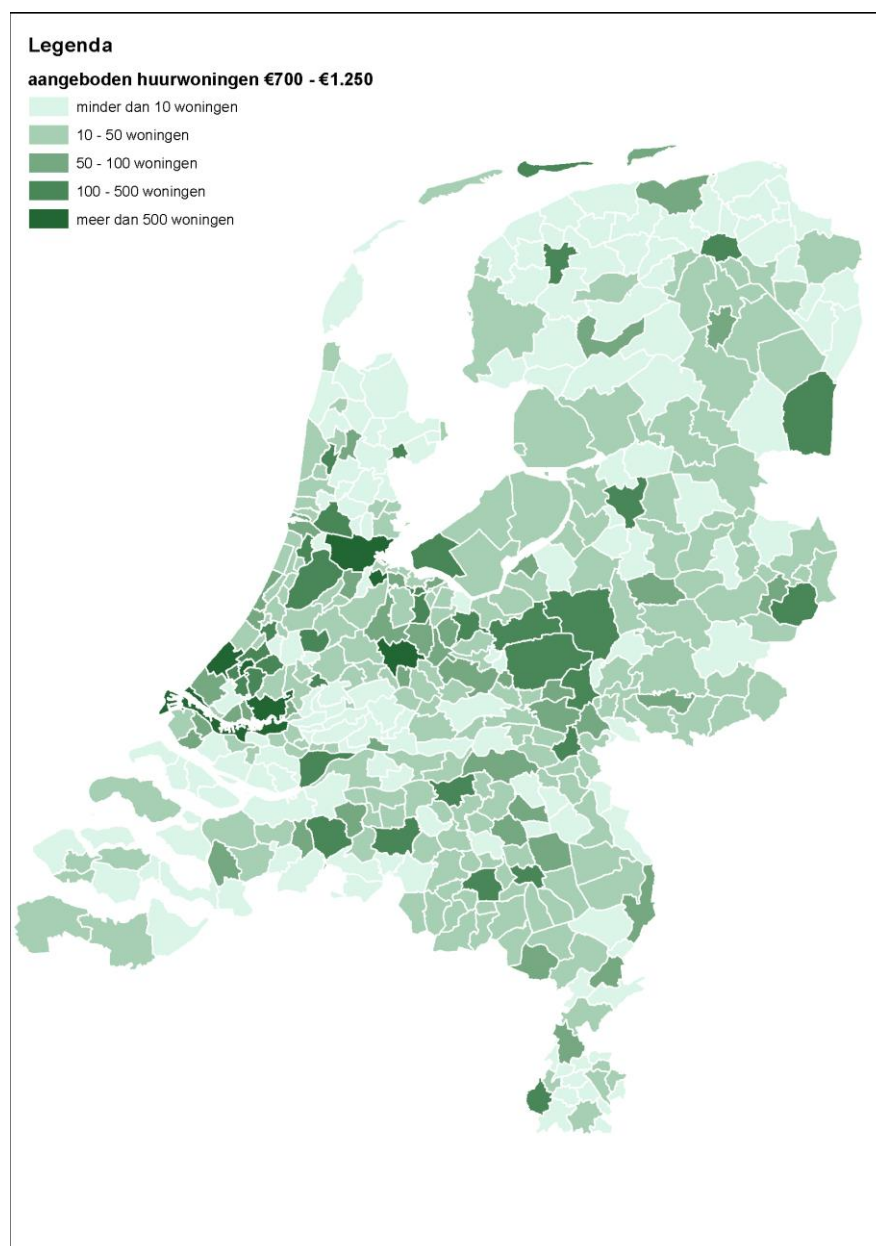
¹³ Pararius, Huurprijs vrije sector woning stijgt fors in grote steden – huuraanbod onder druk, 6 augustus 2015.

Het aanbod en het aantal verhuringen is sinds een piek van 18.000 tot 20.000 woningen per kwartaal in 2012-2013 nu teruggevallen tot 11.000 tot 12.000. De opleving van de koopsector speelt hier een belangrijke rol: de tijdelijke verhuur van niet verkochte woningen valt hierdoor terug. De verkopen van corporatiewoningen aan beleggers spelen door hun beperkte omvang en lopende huurovereenkomsten nog geen rol van betekenis.

De gemiddelde huurprijs van een woning in de vrije sector bedroeg, volgens Pararius, in het 2e kwartaal 2015 €1.271 per maand. In deze gemiddelde prijs vertekent het aandeel gemeubileerde en gestoffeerde woningen. Gecorrigeerd daarvoor ligt het 'kale huur' niveau rond €1.000 per maand.

Het aanbod van duurdere huurwoningen concentreert zich in de stedelijke gebieden, zoals figuur 3-8 laat zien.

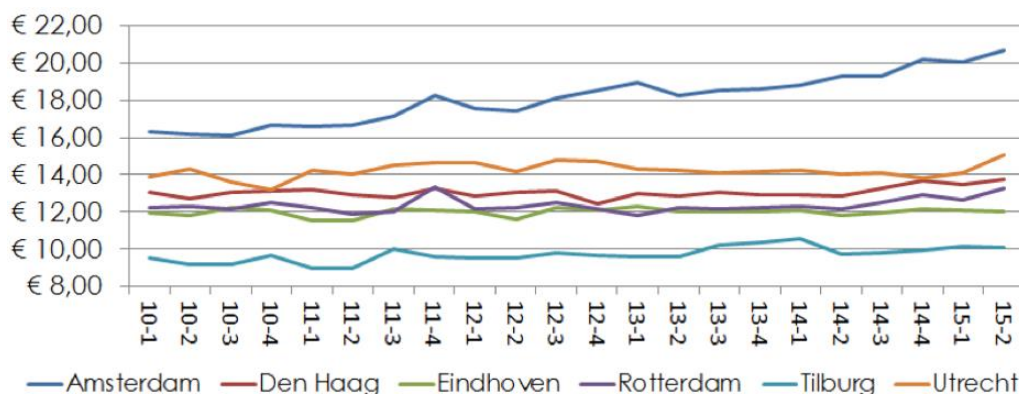
Figuur 3-8 Zwaartepunten in het aanbod van duurdere huurwoningen: een stedelijke markt (bron Funda)



De vraag in het middeldure segment concentreert zich op huren tussen de €700 en €1.000 huur per maand. In hogere segmenten is het aanbod groter dan de vraag.

Per provincie verschillen de huurprijzen in het 2e kwartaal 2015 van gemiddeld €8,00 per m² per maand in Flevoland tot €17,50 in Noord-Holland.

Figuur 3-9 Ontwikkeling vrije sector huren in euro's per m2 per maand in Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht, Eindhoven en Tilburg, 1^e kwartaal 2010 - 2^e kwartaal 2015



Bron: Pararius

In Amsterdam ligt de huurprijs in het 2e kwartaal op €20,70 per m2 per maand, gemiddeld 50% hoger dan in de vijf andere grote steden. Van de zes grote steden is sinds 2011 alleen in Amsterdam de huurprijs in de vrije sector trendmatig gestegen. In het 2e kwartaal 2015 ten opzicht van het 1e kwartaal 2015 zijn de huurprijzen in de G4 gestegen, in Tilburg en Eindhoven niet of nauwelijks (figuur 3-9).

Belangrijke oorzaken voor het hoge huurprijsniveau en de prijsstijging in Amsterdam zijn, volgens Pararius, vooral de hoge prijs van koopwoningen in Amsterdam (relatief kleine voorraad koopwoningen), alsmede een gebrek aan huurwoningen in het middeldure segment tussen de €700 en €1.000 en extra vraag door het relatief grote aantal expats.

3.3 Regionale verschillen in de koopmarkt

Recente verschillen in prijsontwikkeling en markt van koopwoningen

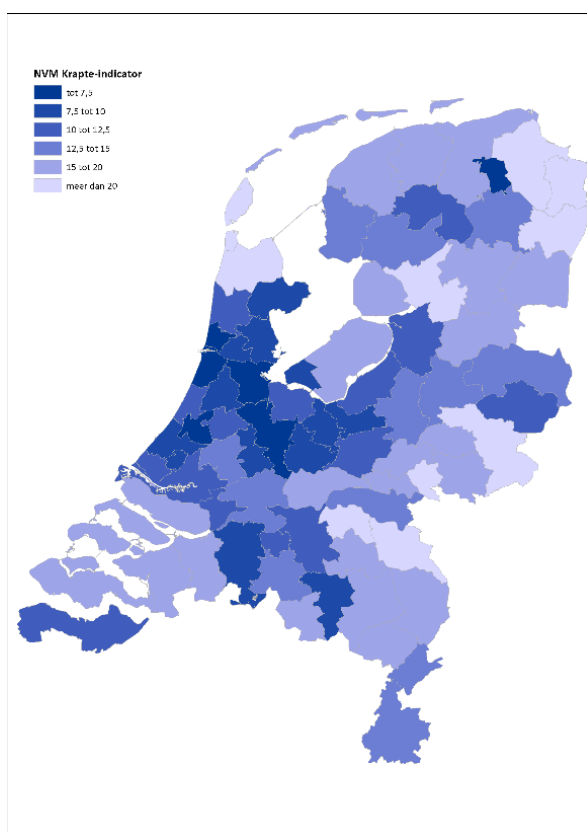
De mediane woningprijs NVM in de bestaande koopwoningvoorraad in Nederland was in het 2^e kwartaal 2015 €224.000. Het gemiddelde van de CBS/Kadaster-registratie ligt daar iets boven: €227.000. De NVM-regio met de laagste gemiddelde woningprijs was Noordoost Groningen met €134.000, 60% van het landelijk gemiddelde. De regio met de hoogste gemiddelde prijs is Bunnik/Zeist, met €336.000 (150% van het landelijk gemiddelde).¹⁴ De prijsontwikkeling medio 2014 - medio 2015 laat verschillen zien per regio (figuur 3-9).

Figuur 3-10 De ontwikkeling van de gemiddelde woningprijs van bestaande koopwoningen per regio in Nederland, 2^e kwartaal 2014 - 2^e kwartaal 2015

¹⁴ Sommige NVM-regio's hebben onvoldoende transacties voor een betrouwbaar beeld van de prijsontwikkeling.

ningprijs bij minder krapte. De perifere regio's met de hoogste prijsstijgingen (donkerrood, 8,5% tot 13,5% prijsstijging) laten bij nadere beschouwing van de NVM-cijfers zien dat de gemiddelde prijsstijging vooral een gevolg is van meer en duurdere verkopen in de duurdere segmenten (half vrijstaand en/of vrijstaand). Ook in die regio's trekt nu de markt voor duurdere woningen en doorstroming aan. De regionale NVM-cijfers blijken gevoelig voor deze verschillen in pakketsamenstelling van de woningen naar type en prijssegment, vooral in gebieden met relatief weinig woningtransacties. De hoge prijsstijging in de regio Amsterdam houdt wel verband met krapte, en minder met een veranderende samenstelling van verkochte woningtypen.

Figuur 3-11 Regionale verschillen in vraag en aanbod in de koopsector in het 2^e kwartaal 2015 (krapte-indicator NVM-regio's)



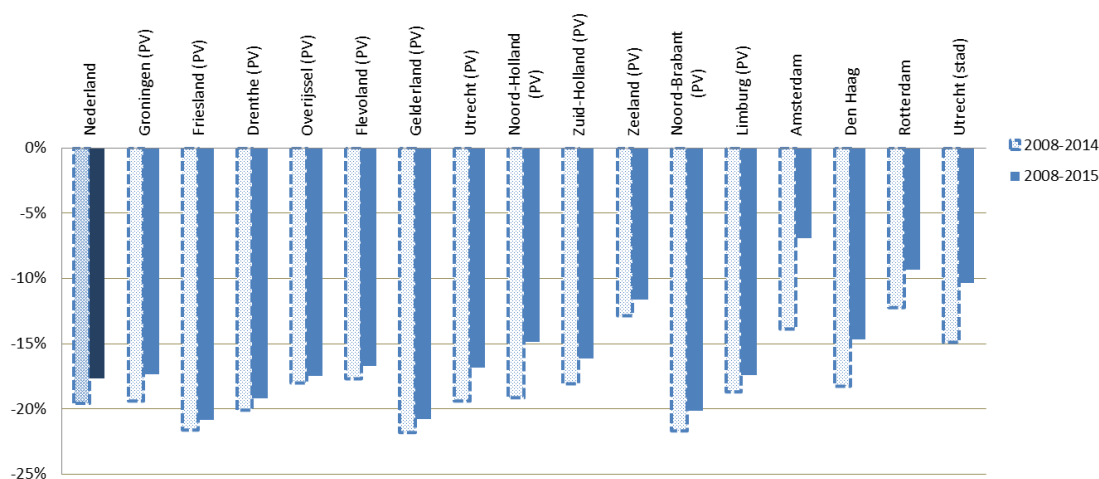
Bron: NVM, bewerking RIGO

De vraag-aanbodverhouding is af te leiden uit het aantal transacties in de voorraad (vraag) in verhouding tot het aanbod in de voorraad voor de koopmarkt medio 2015. Uit figuur 3-11 is zichtbaar dat de woningverkoop zich nog concentreren in de Noordvleugel van de Randstad uitwaaiend naar Eindhoven en Overijssel.

Regionale verschillen in woningprijsontwikkeling 2008-2015

Ten opzichte van de piek in het prijsniveau van 2008 is de gemiddelde prijsdaling tot medio 2015 voor Nederland ongeveer 17,5% (figuur 3-12).

Figuur 3-12 Verschillen in % prijsdaling bestaande woningen in Nederland, per provincie en de 4 grote steden, vanaf de piek van 2008 tot en met 2^e kwartaal 2014 respectievelijk 2015 (2008 = 100%)



Bron: CBS/Kadaster, bewerking RIGO

Ten opzichte van een jaar geleden is in alle provincies en grote steden sprake van een prijsverbetering van woningen. Het sterkst is deze prijsverbetering in Amsterdam, waar het prijsniveau ook het dichtst dat van 2008 is genaderd (figuur 3-12). Dit werkt ook door in de provincie Noord-Holland, waar de Amsterdamse verkopen een aandeel van 36% hebben.

Het prijsherstel is gering in Friesland, Drenthe en Overijssel, en groter in Noord-Holland en de provincie Utrecht.

4 Financieringsruimte

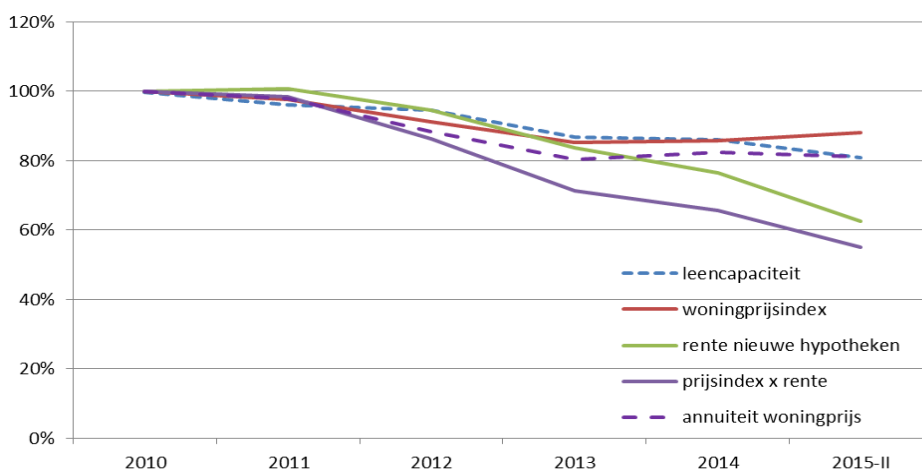
Voor de vraag naar koopwoningen is niet alleen het inkomen van de potentiële huizenkoper van belang maar ook welk bedrag met dat inkomen bij financiële instellingen kan worden geleend (leencapaciteit) in relatie tot de woningprijs (de betaalbaarheid van koopwoningen). De financiële markt speelt daarbij een rol, ook met rente en de problematiek van de groeiende nationale hypotheekschuld die ook invloed heeft op de overheidsfinanciën (met name de gederfde belastinginkomsten van hypotheek-renteaftrek).

4.1 Micro: de leenruimte naar huishoudinkomen

De leencapaciteit is een belangrijke factor in de ontwikkeling van woningmarkt en woningprijzen. De grote prijsstijgingen in de periode 1975-1979 en 1995-2000 hadden mede te maken met vraagstimulering door een verruiming van de leencapaciteit, respectievelijk naar 100% financieringsruimte en het meetellen van het tweede inkomen bij een toenemende arbeidsparticipatie van vrouwen. De overgang naar aflossingsvrij lenen in de periode 2000-2005 heeft een beperkte opwaartse druk op de woningprijzen uitgeoefend. Zo zal de beperking van de leencapaciteit in de periode 2010-2013 ook hebben bijgedragen aan een daling van de woningprijzen.

Deze gedaalde leencapaciteit is mede een vertaling van veranderd beleid bij financiële instellingen als reactie op de crisis met meer werkloosheid en dalende woningprijzen. Voor tweeverdieners tot modaal is de neerwaartse aanpassing ervan sterker geweest dan voor andere huishoudens. Figuur 4-1 geeft de ontwikkeling voor de andere huishoudens jonger dan 65 jaar.

Figuur 4-1 Ontwikkeling leencapaciteit van huishoudens jonger dan 65 jaar (exclusief tweeverdieners met onder modale inkomens) in vergelijking tot woningprijs en rente, 2010 tot en met 2^e kwartaal 2015 (kwartaalcijfers, 2010 =100)



Bron: Nibud/NVB (leencapaciteit), CBS/Kadaster (woningprijsindex), DNB (gemiddelde rente nieuwe hypotheek), bewerking RIGO

In de eerste twee kwartalen van 2015 is de leencapaciteit als percentage van het inkomen verder gedaald. In de eerste helft van 2015 is echter ook de rente op nieuwe leningen verder teruggelopen, waardoor het rentebestanddeel in de hypothekeken nog harder daalde. Na 1 juli zijn andere tabellen toegevoegd waarin de financieringslastpercentages bij lage rente zijn verlaagd.

De gedaalde leencapaciteit wordt meer dan gecompenseerd met de daling van de rente en tot medio 2013 met de daling gemiddelde woningprijs (figuur 4-1). Maar de daarbij ontstane financiële ruimte voor de huizenkoper zal ook nodig zijn vanwege de gedaalde koopkracht (bijna 9% sinds 2007 tot medio 2014) en de bij nieuwe hypothekeken verplichte annuïtaire aflossing vanaf 2013 (die een beduidend kasstroomeffect geeft – de eerste jaren op jaarbasis een extra ‘woonlast’ van 1,5% tot meer dan 2% van de koopprijs ten opzichte van aflossingsvrij, en in de looptijd van de lening verder toenemend).

Bij de sterke rentedaling in de laatste jaren gaan huishoudens vooral meer aflossen: de annuïteit daalt veel minder dan de rentelast. Ook wordt het voordeel van de renteaftrek kleiner, waardoor het rentevoordeel in de netto woonlasten wordt beperkt. De inperking van de leencapaciteit lijkt hierdoor knellender te worden: we zien dat de annuïteit zich ongunstig ontwikkelt ten opzichte van de leencapaciteit (figuur 4-1).

De gunstige faciliteiten in 2014 (extra schenkingsruimte en startersleningen) zijn in 2015 vervallen. Een aantal gemeenten en woningcorporaties stellen nog wel startersleningen beschikbaar en er resteert ruim €52.000 aan schenkingsruimte voor ouders aan hun kinderen voor de financiering van een eigen huis.

Het aantal hypotheekaanvragen loopt inmiddels weer op richting 280.000 op jaarbasis (zie paragraaf 4.2 figuur 4-4). Van medio 2014 tot medio 2015 was er met 80.000 een forse stijging van het aantal aanvragen.

Uit de recente hypotheekaanvragen komt naar voren dat het overgrote deel van de aanvragers zich richt op 10-jaar of langer vaste annuïtaire leningen, waarvan meer dan de helft met NHG. Het is aannemelijk dat dit het standaardproduct is voor de koopstarter. Bij 10 jaar vast of langer mag de leencapaciteit worden ontleend aan de lage rente, in plaats van aan een minimale toetsrente van 5%.

Betaalbaarheid koopwoningen

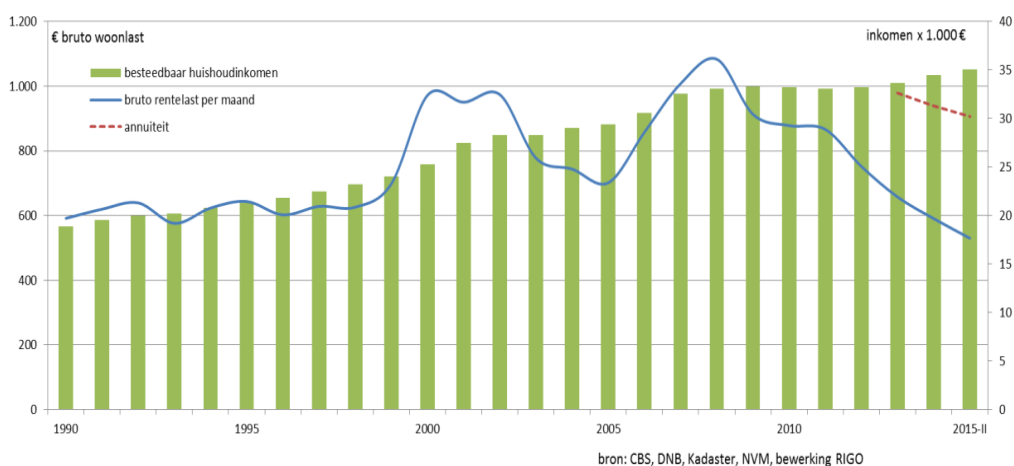
Een maat voor de betaalbaarheid van de koopwoning is niet beschikbaar. We vergelijken hier:

- het gemiddeld besteedbaar huishoudinkomen van eigen woningbezitters,
- de bruto rentelast, afgeleid van de gemiddelde woningprijs en de gemiddelde rente op nieuwe hypothekeken.

Het gemiddelde besteedbaar inkomen van alleen de huizenkopers in een jaar is niet beschikbaar. Daarom is hier het gemiddelde besteedbaar inkomen van alle huishoudens met een koopwoning gehanteerd. Uit CBS-statistiek blijkt dat het gemiddelde inkomen van de woningeigenaren 25% hoger ligt dan het gemiddelde inkomen van

woningeigenaren én huurders.¹⁵ Het besteedbaar huishoudinkomen is van 2008 tot 2014 gestagneerd en stijgt nu licht (figuur 4-2).

Figuur 4-2 Ontwikkeling gemiddelde besteedbaar inkomen* (rechter as) en bruto rentelast en annuïteit op basis van gemiddelde in dat jaar verkochte woningen (linker as), 1990 tot en met 2^e kwartaal 2015



* Gemiddeld besteedbaar inkomen van eigenaar bewoners (nominale ontwikkeling, 2014-2015 geschat)

Doordat sinds 2008 zowel de rente als de woningprijs daalden ligt de bruto rentelast van de gemiddelde koopwoning medio 2014 iets boven €600 per woning. Dit is aanzienlijk onder het gemiddelde van de periode 1990-2014 (€760). Hierbij kan als kanttekening worden geplaatst dat in het pakket woningen dat de laatste jaren werd verkocht de duurdere woningen deels zijn weggevallen. Deze bleven als onverkocht aanbod boven de markt hangen, in 2014-2015 is ook daar herstel zichtbaar.

In 2014-2015 ligt de bruto rentelast op het laagste punt in 25 jaar. Tegenover de lagere bruto rentelast staat voor de huidige woningkoper een extra last door de annuïtaire aflossing, lagere renteaftrek voor hogere inkomens en begrenzingen aan de financieringsmogelijkheden (toetsrente, financieringslastpercentages en NHG-eisen). De 30-jarige annuïteit ligt in 2015 gemiddeld ongeveer 70% hoger dan alleen de rentelast, tegen 50% in 2013: bij een lagere rentepercentage neemt het aflossingsdeel in de annuïteit toe.

4.2 Macro: ontwikkeling hypotheekschuld

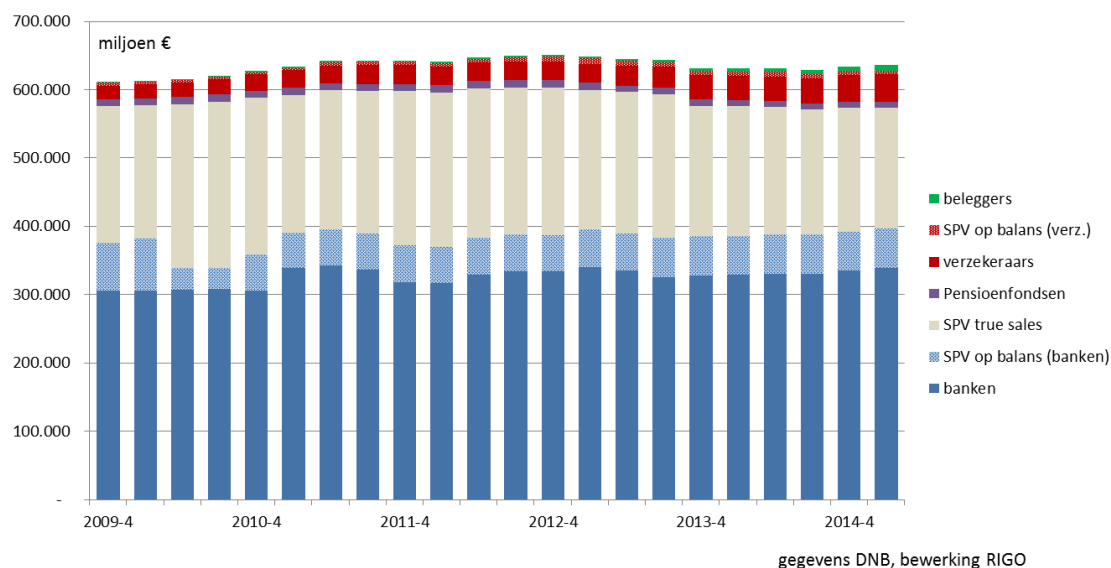
De hypotheekverstrekking door banken en instellingen stabiliseerde tot nog toe op het niveau van 2013 (figuur 4-3). Ten opzichte van een piek van €652 miljard eind 2012 is dit in 2014 gedaald naar €632 miljard (-3,5%), in het eerste kwartaal van 2015

¹⁵ Dit blijkt uit het inkomenspaneel van het CBS voor de periode 2000-2014. Het inkomen van huurders daalde in deze periode van 75% naar 67% van het gemiddelde besteedbaar inkomen (zie ook figuur 2-3 in hoofdstuk 2). De inkomensontwikkeling 2014-2015 is geraamd op basis van CPB-cijfers.

stijgt deze iets, naar €635 miljard.

In het tweede kwartaal 2015 is het door banken uitgeleende bedrag gestegen van €396 naar €401 miljard. Dit lijkt een doorbreking van het plafond waar de banken sinds 2005 tegenaan hingen (figuur 4-3).

Figuur 4-3 Ontwikkeling nationale hypotheekschuld naar MFI's: bankaandeel en securitisaties (true sales of op balans), 2009 tot en met 1^e kwartaal 2015¹⁶



Er blijft een aanzienlijk beslag bestaan op de financiering via de zogeheten 'on balance SPV's'. On balance SPV's zijn verpakte hypotheekleningen die op de balans van de bank worden gehouden. Als een bank daar behoefte aan heeft (bijvoorbeeld voor liquiditeit) kunnen deze SPV's worden verkocht of beleend bij de ECB (Europese Centrale Bank). Het gaat ook in 2015 nog om ongeveer een kwart van de bancaire financiering. Ten opzichte van 2010-2011 is dit wel afgenomen.

De hypotheekschuld bij financiële instellingen is als percentage van het BBP sinds 2012 weer onder de 100% gekomen: het 1^e kwartaal 2015 is dit 95%. Dit is mede dankzij de herziening van het BBP. In 2015 zullen naar verwachting beiden weer groei laten zien, waarbij het nog de vraag is of dit percentage verder gaat dalen.

Een beperkt deel van de hypotheekverstrekkingen gebeurt door particulieren, vaak in familieverband. Dit kan verklaren dat het CBS een hogere hypotheekschuld meet dan DNB. Het verschil tussen beide is in de jaren 2009-2013 opgelopen van 23 miljard

¹⁶ De verhouding tussen banken, verzekeraars en securitisaties blijkt anders dan in de rapportage van 2014 is weergegeven. De securitisaties die banken en verzekeraars zelf op de balans hebben liggen in de orde van 60 miljard. Drie keer zoveel securitisaties zijn ondergebracht bij andere marktpartijen.

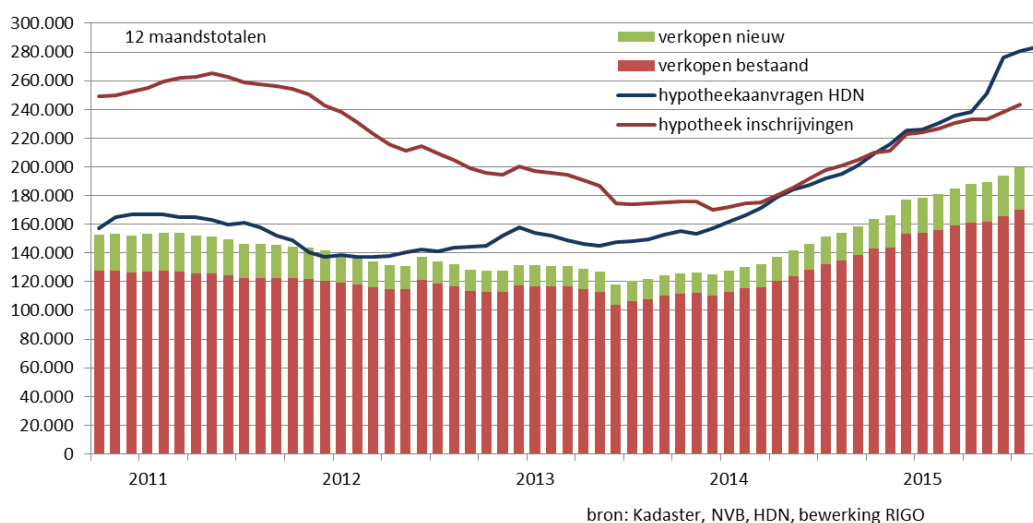
naar 44 miljard. De beperking van de leencapaciteit bij financiële instellingen wordt mogelijk in toenemende mate gecompenseerd in de particuliere sfeer.

De beperking van de hypotheekverstrekking door banken en instellingen heeft zowel een positieve kant (afname risico, meer eigen vermogen in de woning) als een negatieve (afspiegeling van stilgevallen markt). In het tweede kwartaal van 2015 is sprake van een sterke stijging van hypotheekaanvragen, bij HDN ook zichtbaar in een sprong van 240.000 naar 280.000 als som van de laatste twaalf maanden.

De gestage groei in woningverkopten (zowel nieuw als bestaand) weerspiegelt nog niet de sprong in hypotheekaanvragen. Vermoedelijk is hier sprake van een flinke groei van oversluitingen van hypotheeken. Vanaf medio 2013 zien we de 12-maandtotalen van hypotheekaanvragen oplopen (figuur 4-4). De groei gaat nog iets harder dan de woningverkopten (nieuw en bestaand). De lage rente kan ook aanleiding zijn om hypotheeken over te sluiten.

In de hypotheekaanvragen HDN (Hypotheeken-Data-Netwerk) is een lange vaste rente dominant: de laatste maanden betreft 90% van de aanvragen meer dan 5 jaar vast, terwijl in de nieuw afgesloten hypotheeken in het eerste halfjaar dit aandeel rond 70% ligt (volgens DNB).

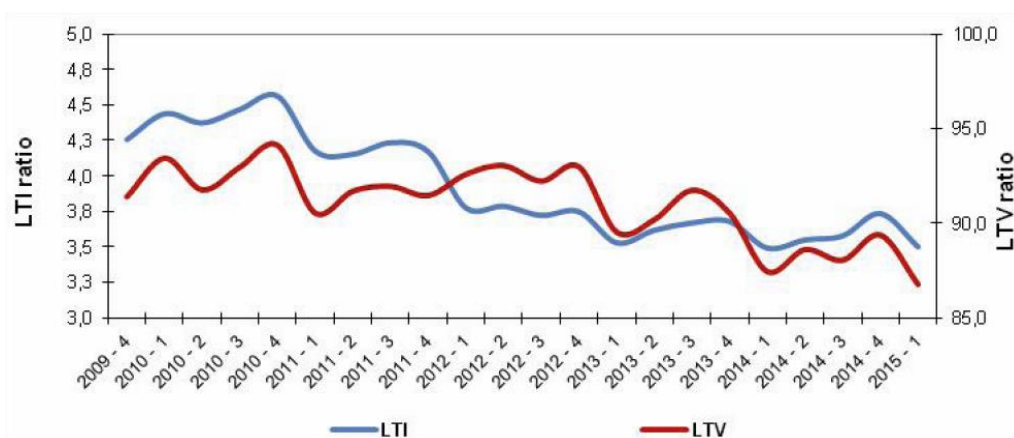
Figuur 4-4 Ontwikkeling hypotheekaanvragen vergeleken met woningverkopten bestaand en nieuw, 2011 tot en met 2^e kwartaal 2015 (maandcijfers, uitgedrukt in 12 maandtotalen)



De stabilisatie van de hypotheekschuld in de laatste jaren was opvallend, omdat de koopvoorraad blijft groeien en de instroom van de jongere huishoudens gepaard gaat met een groot aandeel externe financiering.

De ECW-monitor laat voor de Loan to Value vanaf de laatste kwartalen van 2013 een daling zien in de richting van een gemiddelde van 85% (figuur 4-5). Eind 2014 was er een piek in de hypotheekverstrekkingen. Een lagere Loan to Value kan een signaal zijn dat doorstromers en oversluiters weer terugkomen in de markt: deze hebben vaak een eigenwoningreserve die bij de koop of het oversluiten moet worden ingezet.

Figuur 4-5 Ontwikkeling Loan to Income (LTI) en Loan to Value (LTV), 4^e kwartaal 2009 tot en met 1^e kwartaal 2015 volgens ECW-monitor



Bron: ECW-monitor, eerste kwartaal 2015

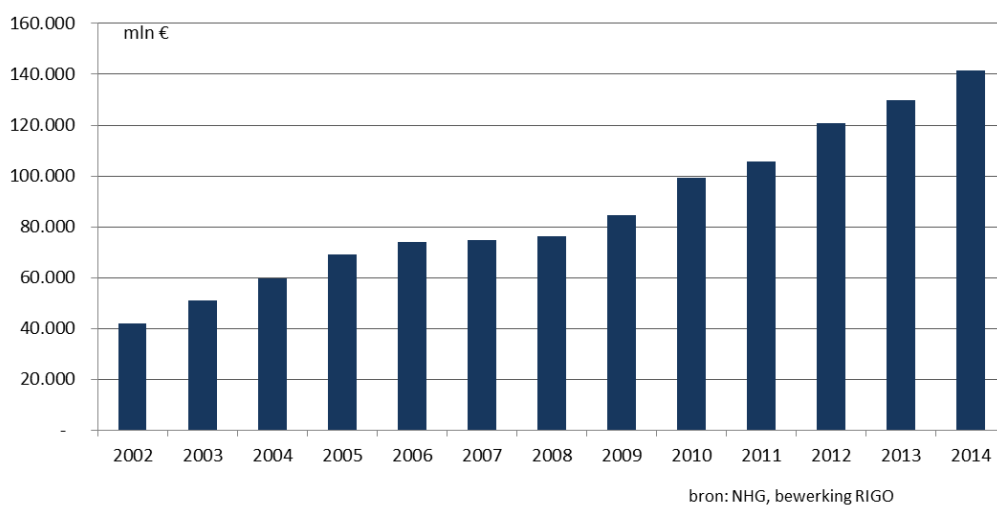
Naast een lagere Loan to Value leidt de overgang naar annuïtaire leningen voor nieuwkomers op de koopmarkt tot een langzaam toenemende daling van de hypotheekschuld. Deze leningen hebben inmiddels een marktaandeel van rond 70%. Bij een jaarlijks niveau van rond €50 miljard nieuwe hypotheekleningen neemt de aflossing jaarlijks met ongeveer €0,5 miljard toe.

In de komende jaren zal de vrijval van spaarhypotheekleningen van invloed zijn op de omvang van de hypotheekschuld. Deze hebben in de periode 1985-2000 een groot aandeel gehad in de nieuw afgesloten hypotheekleningen. DNB schat de omvang van dit effect op €30 miljard (op termijn). Bij een toenemend eigen woningbezit zal de totale hypotheekschuld per saldo naar verwachting blijven toenemen, maar minder hard dan voorheen.

Bij de NHG garanties zien we in 2002-2014 een voortgaande groei, vooral vanaf 2008 (figuur 4-7). De ingezette verlaging van de maximale verkoopprijs voor NHG garantie leidde nog niet tot een minder gebruik. In 2014 was de groei met 9% sterker dan in 2013.

Er zijn eind 2014 930.000 woningen met NHG garantie, ongeveer 1 op de 5 koopwoningen. Gemiddeld is per woning €152.000 gegarandeerd. Het aandeel in de totale hypotheekschuld steeg in de periode 2008 tot en met 2014 van 13% naar 22%. De korting op de rente bij NHG-leningen lijkt daarbij toe te nemen. Deze ligt nu in de orde van 0,5% tot 0,9% bij een 10 jaar vaste rente. Een aantal nieuwe aanbieders van hypotheekleningen richt zich specifiek op dit segment.

Figuur 4-7 Ontwikkeling NHG-garanties (in mln. euro's), 2002-2014



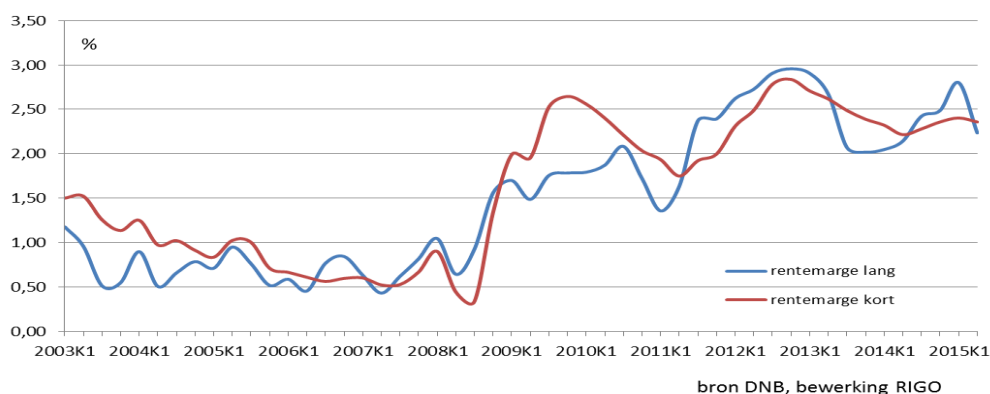
Het aandeel afgeloste NHG-garanties is ook toegenomen, met name vanaf 2005. Dat is mogelijk ook een gevolg van een toegenomen gebruik van NHG bij doorstromers, waarbij oude garanties zijn vervangen door nieuwe, uitstaande garanties. Dit zal dalen door de verlaging van de maximale NHG (naar de gemiddelde koopsom).

Sinds 2010 is het volume aan hypotheekleningen die hoger zijn dan de waarde van de woning geleidelijk teruggelopen van ongeveer 85% van de nieuwe hypotheekleningen naar rond 70%. Dit is een te verwachten effect van de beperking van de maximale hypotheek tot nu 103%. Het beperkte aandeel gedwongen verkopen NHG is sinds de crisis ook toegenomen, maar blijft tot 2015 in omvang relatief gering (zie verder paragraaf 6.2 over de problematiek van restschulden).

4.3 Rente op hypotheekleningen

De marge tussen hypotheekrente en de rente op staatsleningen c.q. Euribor is sinds 2008 verruimd (figuur 4-8).

Figuur 4-8 Rentemarge kort en lang, 1^e kwartaal 2003 tot en met 2^e kwartaal 2015*



* De rentemarge kort = nieuwe hypotheek ≤ 1 jaar en variabel minus 12 maanden Euribor. De marge lang = nieuwe hypotheek > 5 en ≤ 10 jaar minus 10-jaarige staatsleningen.

Zowel bij de nieuwe hypotheek met een korte rente (minder dan één jaar en variabel) als bij de nieuwe hypotheek met een lange rente (langer dan vijf jaar en korter dan 11 jaar) is de hypotheekrente meer dan 2% hoger dan de rente voor respectievelijk 1 jaar Euribor en 10-jaarige staatsleningen. Van 2004 tot 2008 was dit verschil 0,5% tot 1,0%. De renteverlagingen zijn mogelijk niet geheel neergeslagen bij de woonconsumenten in de vorm van lagere hypotheekrente.

De rentemarges lijken vanaf eind 2012 weer wat kleiner: de marge liep sindsdien met 0,5% tot 1% terug. De gemiddelde rente op nieuwe hypotheek liep ondanks deze hogere marges beduidend terug, van 5,5% eind 2008 naar minder dan 3% medio 2015.

De gemiddelde rente op het totale pakket aan hypotheek bij monetaire financiële instellingen is minder gevoelig voor veranderingen in rente. Tussen 2009 en 2015 daalde deze geleidelijk van 5% naar 4,15% in het tweede kwartaal van 2015.

5 Demografie

Demografische ontwikkelingen zijn van grote invloed op tal van economische en maatschappelijke zaken. Dit valt meestal niet op, omdat deze ontwikkelingen niet schoksgewijs, maar geleidelijk plaatsvinden. Demografische ontwikkelingen zijn echter zeer gestaag en moeilijk te sturen en zijn tot op zekere hoogte voorspelbaar. De bevolking ziet er over een half jaar niet wezenlijk anders uit dan nu. Daarentegen is het zinvol om lange termijn trends in de gaten te houden en er op te anticiperen.

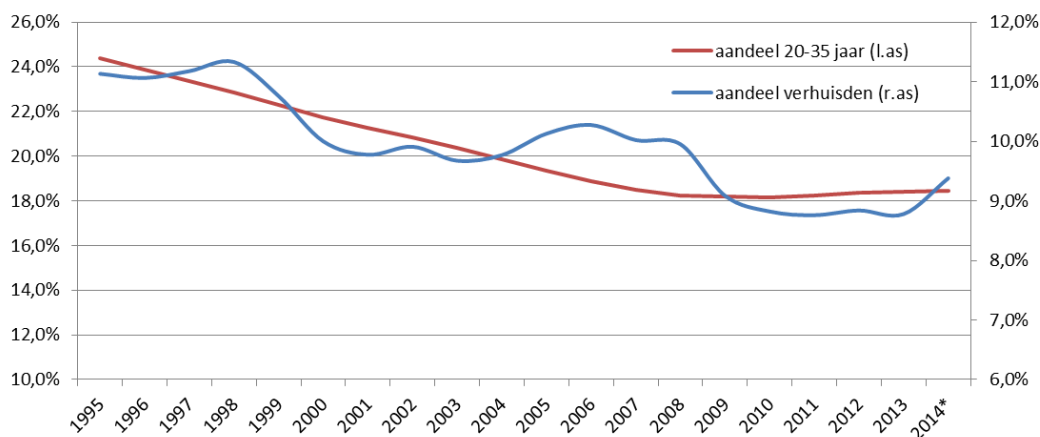
5.1 Ontwikkeling doelgroepen koopsector

Actieve kopers: oudere jongeren

Voor de vraagzijde van de koopwoningmarkt is de ontwikkeling van het aantal huishoudens een belangrijke factor, vooral de leeftijdsgroepen met veel starters en doorstromers in koopsector. De koopstarters worden relatief belangrijker dan de doorstromers in de koopsector, ook naar verwachting tot 2020. Bestaande regionale verschillen in huishoudensontwikkeling worden hierbij voortgezet en mogelijk versterkt.

De afgelopen decennia is met name door ontgroening (aandeel 20-35 jarigen in de bevolking) en vergrijzing het aantal verhuisde personen per 1.000 inwoners langzaam afgenomen (figuur 5-1).

Figuur 5-1 Verhuisde personen en % 20-34 jarigen in de bevolking, 1995-2014



gegevens CBS, bewerking RIGO

Wanneer we kijken naar de leeftijden waarop huishoudens actief zijn op de koopwoningmarkt blijkt dat twintigers, dertigers en in mindere mate veertigers verantwoordelijk zijn voor het grootste deel van de verhuizingen.

Het Kadaster registreert sinds medio 2013 de leeftijd van de huizenkopers. Naarmate de leeftijd toeneemt verschuift de aankoop naar duurdere woningtypen. Daarnaast neemt bij ouderen de voorkeur voor appartementen toe (tabel 5-1).

Tabel 5-1 Woningtransacties medio 2014-medio 2015 naar woningtype en leeftijd hoofd huishoudens

Woningtype	jonger dan 25	25 tot 35 jaar	35 tot 45 jaar	45 tot 55 jaar	55 tot 65 jaar	65 jaar +ouder	totaal
Tussenwoning	15%	44%	20%	13%	6%	3%	100%
Hoekwoning	14%	42%	20%	13%	6%	3%	100%
Half vrijstaand	12%	40%	22%	14%	7%	4%	100%
Vrijstaand	6%	30%	28%	20%	10%	5%	100%
Appartement	11%	33%	15%	17%	12%	11%	100%
totaal	12%	38%	20%	15%	9%	6%	100%
<i>totaal medio 2013-2014</i>	<i>14%</i>	<i>38%</i>	<i>20%</i>	<i>15%</i>	<i>8%</i>	<i>5%</i>	<i>100%</i>

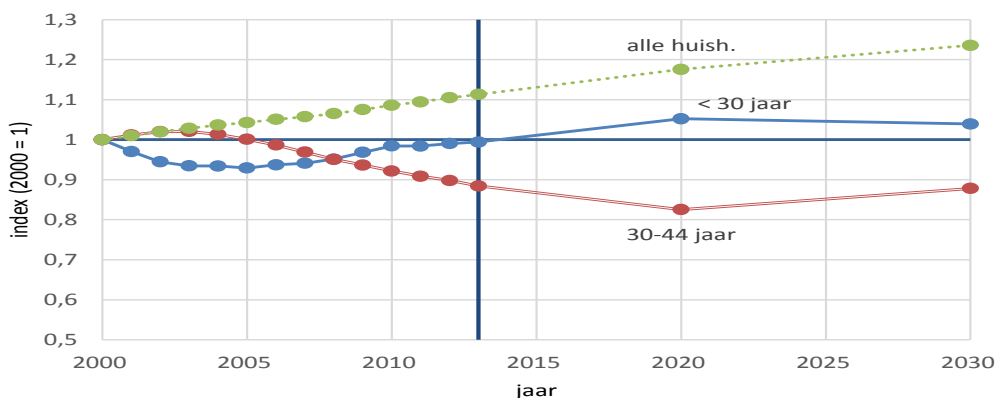
Bron: Kadaster, bewerking RIGO (medio 2014-2015 totaal 100% = 160.388; medio 2013-2014: 127.930)

In de woningaankopen medio 2014-medio 2015 hebben de leeftijdsgroepen tot 35 jaar een aandeel van 50% in alle gekochte woningen (tabel 5-1). Vergeleken met de periode medio 2013- medio 2014 is het aandeel jonge huizenkopers (<25 jaar) licht (2% punt) gedaald en bij ouderen (55+, doorstromers) licht toegenomen.

Koopstarters en doorstromers tot 2020

De twee leeftijdsklassen die verantwoordelijk zijn voor het gros van de activiteiten op de koopmarkt, te weten de huishoudens tot 30 jaar en de huishoudens tussen de 30 en de 45 jaar, zijn in figuur 5-2 weergegeven.

Figuur 5-2 Ontwikkeling van alle huishoudens en de op de koopmarkt meest actieve leeftijdscategorieën, feitelijk 2000-2013 en verwacht 2014-2030 (2000=100)



Bron: CBS en Primos, bewerking RIGO

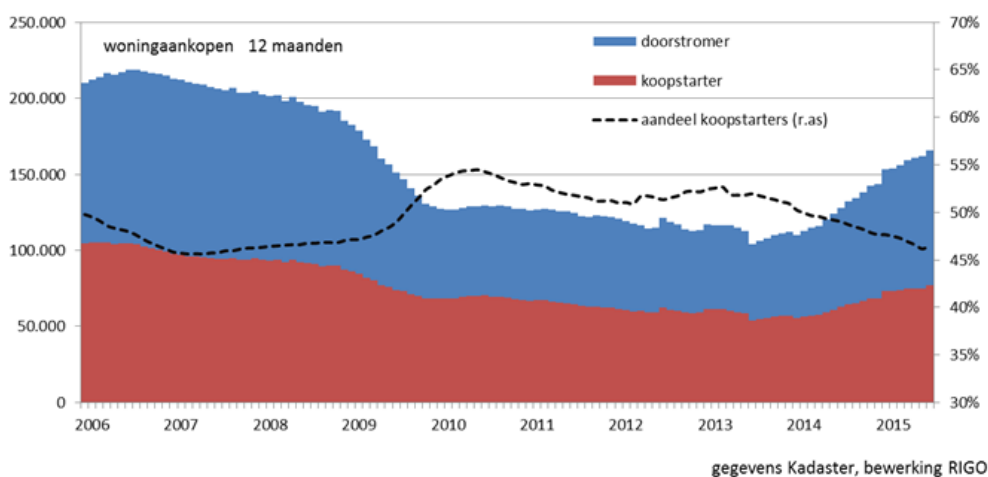
In grote lijnen mogen we verwachten dat de omvang van de groep twintigers samenhangt met het aantal koopstarters en dat hoe meer 30-45 jarigen er zijn, des te meer er wordt doorgestroomd. In werkelijkheid zijn de scheidslijnen niet zo hard en spelen er nog veel meer invloeden een rol. In figuur 5-2 is de omvang van beide groepen weergegeven als index ten opzichte van het jaar 2000. Ook de ontwikkeling van het

totaal aantal huishoudens is vermeld. En ten slotte zijn voor de geselecteerde groepen de lijnen doorgetrokken naar 2020 en 2030 volgens de Primos-prognose (2013).

In de periode vlak voor de crisis, de jaren rond 2005, valt duidelijk op dat het aantal 30-45 jarigen nog altijd relatief groot was. Alleen al dat feit kan mede verklaren waarom er in die tijd nog zo veel werd doorgestroomd binnen de koopsector. Het instorten van de doorstroming sinds de crisis valt samen met een afname van het aantal huishoudens in de leeftijden waarop doorgaans wordt doorgestroomd. Tegelijkertijd zien we dat het aantal twintigers is toegenomen. Het lijkt er dan ook op dat demografische verschuivingen op zijn minst hebben bijgedragen aan de gewijzigde verhoudingen op de koopmarkt.

Uit gegevens van het Kadaster is af te leiden dat het aandeel starters in de crisisperiode is gestegen, maar vanaf medio 2013 weer is teruggelopen tot het aandeel van voor de crisis. De verschuiving die optrad was van zo'n 45% naar 55% en weer terug (figuur 5-3).

Figuur 5-3 De woningkopers opgedeeld in koopstarters en doorstromers, tot en met 2^e kwartaal 2015



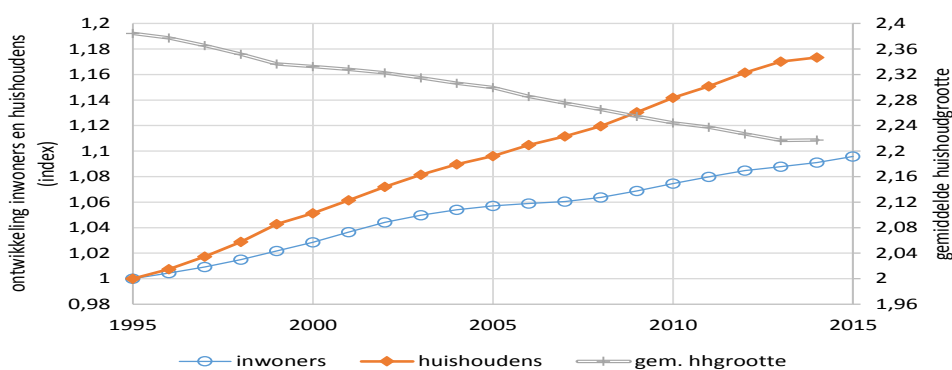
Voor de periode tot 2020 wordt een verdere afname van de leeftijdsklasse 30-45 verwacht en een groei van het aantal twintigers. Dat wijst er op dat het accent weer meer bij koopstarters en minder bij doorstromers zal komen te liggen. Na 2020 zal dan de doorstroming weer aantrekken, althans waar het de invloed van de demografie betreft. De koopstarters van morgen zijn immers de doorstromers van overmorgen. Het gaat uiteraard om accentverschillen en niet om 'aardverschuivingen'.

5.2 Vertraging in de gezinsverduunning

Al decennia lang worden huishoudens gemiddeld kleiner en de verwachting is dat deze trend aanhoudt. In de jaren 1960 en 1970 kwam dit door de individualisering (uitgestelde gezinsvorming, scheiding) en door dalende aantallen geboorten per vrouw, in de toekomst komt het vooral door verweeduwing. Gevolg is dat het aantal

huishoudens naar verhouding sterker toeneemt dan het aantal inwoners. Kleinere huishoudens betekent dat bij een gegeven aantal inwoners meer woningen nodig zijn dan bij een gelijkblijvende huishoudensgrootte.

Figuur 5-4 Ontwikkeling van het aantal inwoners, huishoudens en huishoudensgrootte, 1995 tot 2015*



Bron: CBS, bewerking RIGO *Huishoudens anno 2015 zijn op het moment van schrijven nog niet bekend.

Recent lijkt er sprake te zijn van een hapering in de trend naar kleinere huishoudens. In 2014 (ten opzichte van 2013) nam het aantal huishoudens niet sterker toe dan het aantal inwoners en bleef de gemiddelde huishoudensgrootte gelijk. Dit is voor het eerst in lange tijd. In een aantal grote steden (waaronder Amsterdam en Den Haag) neemt de huishoudensgrootte zelfs weer toe. Een van de achtergronden is uitgestelde gezinsvorming onder jongeren. Kinderen blijven iets langer bij hun ouders wonen of trekken na studie of scheiding weer bij hun ouders in. Dit zou een (tijdelijk) effect van de crisis kunnen zijn. Er is daarbij samenhang met de terugloop van nieuwbouw (sociaal en markt) tot 2014.

In de grote steden is de toegenomen woningbezetting voor een deel te verklaren door geboorten. Jonge (aanstaande) gezinnen die voorheen naar de groeikernen trokken blijven nu voornamelijk in de stad wonen, onder meer op de vinexlocaties. Ook speelt mee dat met name jongeren naast het blijven wonen bij de ouders alternatieve wijzen van huisvesting zoeken en vinden. Denk aan tijdelijke bewoning van leegstaande kantoorpanden, verbouwde verzorgingshuizen, antikraak, short stay voorzieningen, onderhuur, inwoning bij particulieren en woningdelen (meerdere personen die samen een flat huren, maar geen huishouden vormen, onder meer via 'friends' contracten). De steden vertonen op dit punt een verrassende opnamecapaciteit. In dit verband wordt wel gesproken over de stad als 'spons'.¹⁷

Het is van belang deze ontwikkeling van de gemiddelde huishoudensgrootte in de gaten te houden, want als dit een structurele ontwikkeling is, heeft dit gevolgen voor

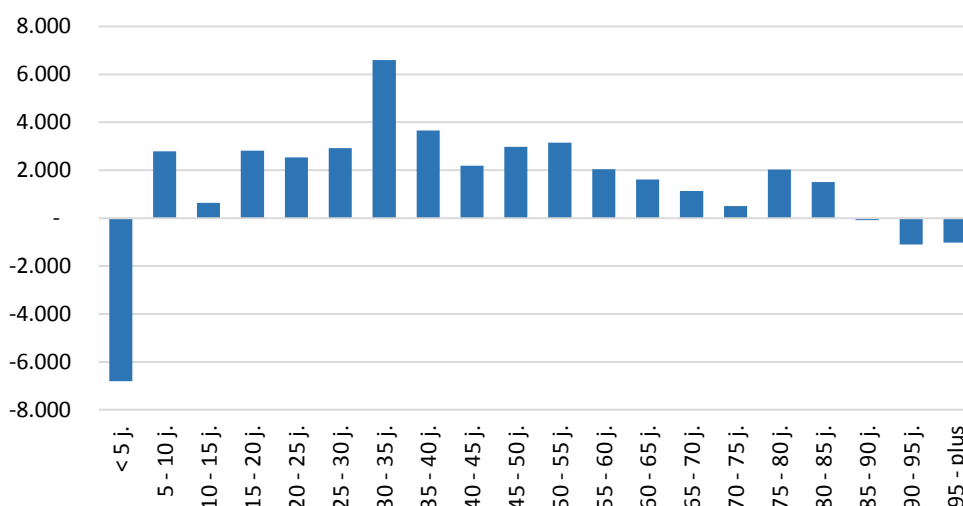
¹⁷ Planbureau voor de Leefomgeving (2015) De stad: magneet, roltrap en spons. Bevolkingsontwikkelingen in stad en stadsgewest.

de totale woningbehoefte. Die zou lager kunnen uitvallen dan nu wordt verwacht, althans voor Nederland als geheel.

In dit verband is het relevant om op te merken dat deze ‘trendbreuk’ of hapering in de trend tot voor kort niet door demografen werd voorzien. Het aantal inwoners (16.900.700 per 1 januari 2015) ontwikkelde zich de afgelopen jaren sneller dan voorzien. Er waren begin 2015 30.000 inwoners meer in Nederland dan volgens de CBS-prognoses uit 2012. Het aantal huishoudens daarentegen bleef achter bij de verwachting: 7.590.200 begin 2014, dat is 40.000 minder dan door het CBS werd verwacht.

De onderschatting van het aantal inwoners blijkt bij nader inzien vooral twintigers, dertigers en veertigers te betreffen. Er zijn in 2015 ruim 20.000 inwoners meer in de leeftijd 20-40 dan in 2012 was verwacht. Dit kan alleen maar op het conto van immigratie worden geschreven (sterfte speelt op deze leeftijd een te verwaarlozen rol, geboorten alleen bij de jongste categorie). Internationale migratie is lastig te voorspellen, dat blijkt maar weer.

Figuur 5-5 Aantal inwoners in 2015 vergeleken met de verwachting uit 2012, per leeftijdsklasse



Bron: CBS, bewerking RIGO

5.3 Trek naar de steden

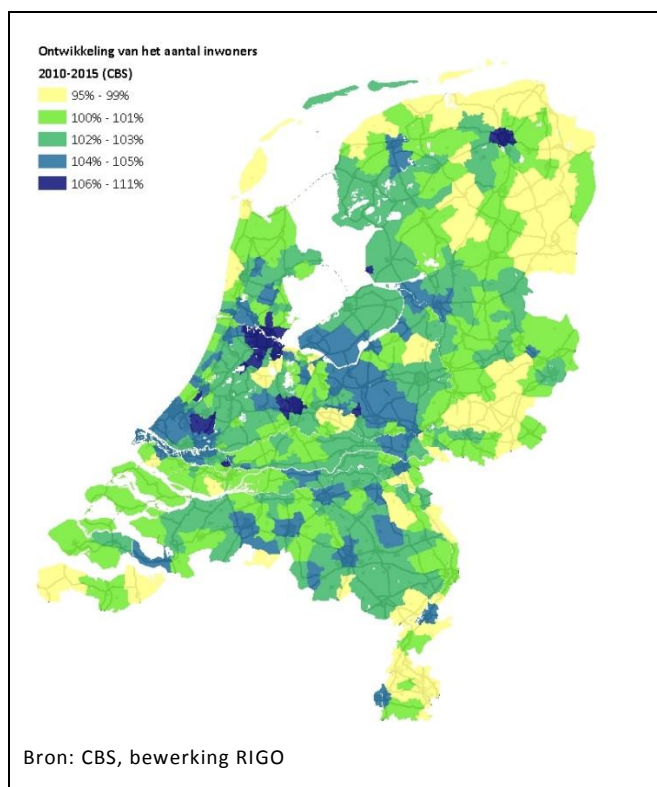
De groei van de bevolking is niet gelijkmatig over het land verspreid (figuur 5-5). De verwachting is dat de verschillen tussen stedelijke regio's en platteland toenemen.

Wanneer wordt gekeken naar de ontwikkeling van het aantal inwoners tussen 2010 en 2015 blijkt, dat veel steden inderdaad relatief sterk zijn gegroeid. Universiteitssteden als Amsterdam, Utrecht en Delft behoren tot de sterkst groeiende gemeenten. In het noorden van Nederland is de stad Groningen sterke groeier, terwijl grote delen van de

omliggende regio's niet of nauwelijks groeien. In Limburg is Maastricht de grote groeier. Ook in Noord-Brabant springen de steden er duidelijk uit.

Aan de andere kant zijn er veel landelijke gemeenten aan de randen van ons land (periferie) waar de bevolking is gedaald (bevolkingskrimp) of maar weinig is toegenomen.

Figuur 5-6 Ontwikkeling van het aantal inwoners van gemeenten, 2010 tot 2015

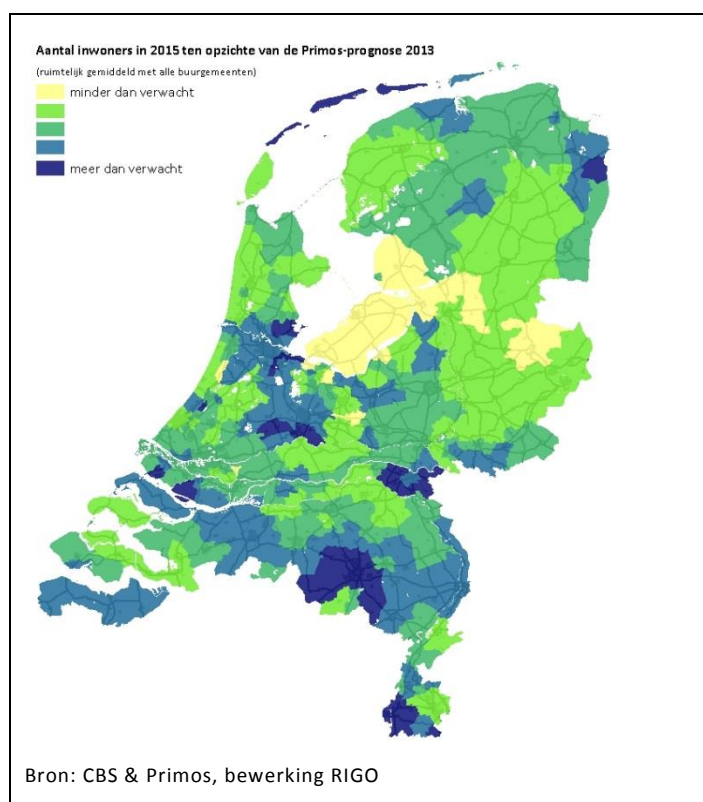


Feitelijk versus prognose uit 2013 voor 2015

De trek naar de steden is een verschijnsel dat al langere tijd zichtbaar is, en waar in demografische prognoses rekening mee wordt gehouden. Toch heeft het ruimtelijke patroon zich niet helemaal ontwikkeld zoals werd verwacht. Onderstaande kaart (figuur 5-7) geeft aan in hoeverre de feitelijke situatie in 2015 (het aantal inwoners) afwijkt van de voorspelling voor 2015 van Primos uit 2013. Omdat Primos op het schaalniveau van individuele gemeenten slechts indicatief is, is voor de kaart gewerkt met ruimtelijke gemiddelden. Zowel de prognose als de feitelijke situatie is gemiddeld over alle buurgemeenten.

De regio's rond Amsterdam en Utrecht zijn nog sterker zijn gegroeid in aantal inwoners dan Primos had verwacht. Opvallender nog is de hoger dan verwachte groei in grote delen van Noord-Brabant, met Eindhoven en omgeving als uitschieter. Ook Maastricht is sterker gegroeid dan verwacht, evenals Nijmegen en omgeving. De sterke groei van Groningen was kennelijk wel goed voorzien.

Figuur 5-7 Het verschil in aantal inwoners van gemeenten per 1 januari 2015: feitelijk ten opzichte van de Primos-prognose van 2013



Verder valt op dat de bevolkingskrimp in Oost-Groningen en Zeeuws-Vlaanderen meevalt vergeleken met de voorspelling. Flevoland blijft in bevolkingsontwikkeling achter bij de verwachtingen. Ook voor grote delen van oostelijk Nederland is dit het geval.

5.4 Verschillen huishoudensontwikkeling tussen regio's richting 2040

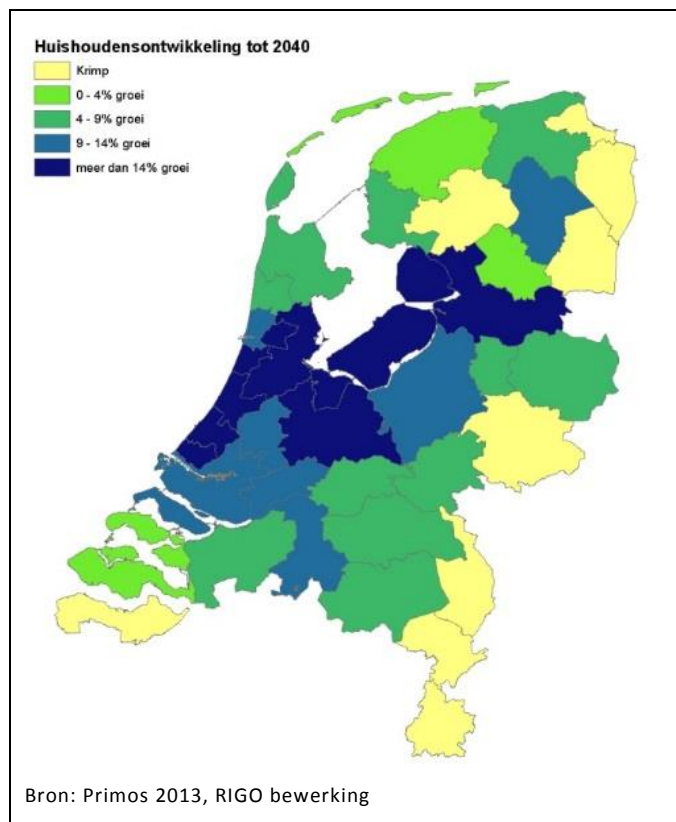
Aan prognoses van bevolking en huishoudens zijn diverse onzekerheden verbonden, zoals ten aanzien van buitenlandse migratie. Hierboven is ook onzekerheid aangaande de mate van gezinsverdunding en binnenlandse migratie al in beeld geweest. In figuur 5-8 wordt de meest recente huishoudensprognose naar COROP-regio's tot 2040 in kaart weergegeven (Primos 2013).

De regio's tussen Hoek van Holland en Coevorden (Randstad, Flevoland, en westelijke delen van Gelderland en Overijssel) vormen naar verwachting een groeizone: het gebied waar in de periode tot 2040 de grootste huishoudengroei zal zijn. Vooral langs de oostgrens en in Zeeland is de krimp of de zwakste huishoudengroei te verwachten.

We constateren dat de aanwezigheid van huishoudens tussen de 30 en de 45 jaar samenhangt met de vraag op de koopmarkt als geheel en voor de doorstroming in het bijzonder. Ook mag worden verwacht dat in de meeste regio's het aandeel van deze

leeftijdsgroep tot 2020 zal dalen, om vervolgens in een aantal, maar niet alle regio's weer te herstellen.

Figuur 5-8 Ontwikkeling huishoudens per COROP-regio's 2014 tot 2040



Een hoog aandeel van deze leeftijdsgroep in combinatie met een algehele groeipotentie houdt verband met meer vraag op de koopmarkt. Een laag aandeel hangt samen met lagere vraag op de koopmarkt, vooral in combinatie met een afzwakkende huishoudensgroei of zelfs krimp.

In gebieden met de meeste huishoudengroei heeft ook de groep doorstromers (de leeftijdsgroep 30-45 jaar) een in verhouding groter aandeel in het totaal. Dat aandeel ligt nu boven de 25% en blijft ook daarboven, terwijl dit aandeel in andere gebieden rond de 20% ligt of daarnaar afzakt.

6 Doorstroming en restschulden

In dit hoofdstuk worden de thema's doorstroombehoefte en restschulden aan elkaar verbonden. Het thema restschulden heeft enerzijds een directe relatie met financieringsruimte, maar anderzijds ook een relatie met doorstroming, door de belemmerende werking van de restschulden.

6.1 Doorstroming

Terugval in doorstroming met de crisis

De dynamiek in de koopsector is relatief minder dan in de huursector. Uit het WoON 2006 en 2012 is af te leiden dat in 2004-2005 rond 9% van de huurwoningen een nieuwe huurder krijgt, tegen zo'n 6,5% van de eigen woningen in 2006 een nieuwe bewoner (tabel 6-1). In 2010-2011 is dit aandeel voor de huursector maar weinig veranderd, terwijl het bij de eigen woningen daalde naar 4,3% (WoON 2012).

Een van de meest kenmerkende invloeden van de economische crisis op de woningmarkt is de forse teruggang in doorstroming en daarmee van transacties in de woningvoorraad en nieuwbouw. In 2004-2005 was het aantal doorstromers binnen de koopsector op 256.000 huishoudens, in 2010-2011 is dit aantal gedaald naar 138.000 huishoudens (tabel 6-1). Het aantal koopdoorstromers halveerde dus bijna in de crisis, terwijl het aantal koopstarters licht toenam naar 119.000 huishoudens. Starters werden daarmee relatief belangrijker voor de koopwoningmarkt.

Tabel 6-1 Het aantal verhuizingen van huishoudens twee jaar voorafgaand aan het WoON-onderzoek 2006 en 2012, naar starters en doorstromers naar huur en koop

2006	uit koop	uit huur	starters	
naar koop	256.000	158.000	118.000	532.000
naar huur	67.000	248.000	275.000	590.000
	323.000	406.000	393.000	1.122.000
2012	uit koop	uit huur	starters	
naar koop	138.000	108.000	119.000	365.000
naar huur	49.000	227.000	269.000	545.000
	187.000	335.000	388.000	910.000

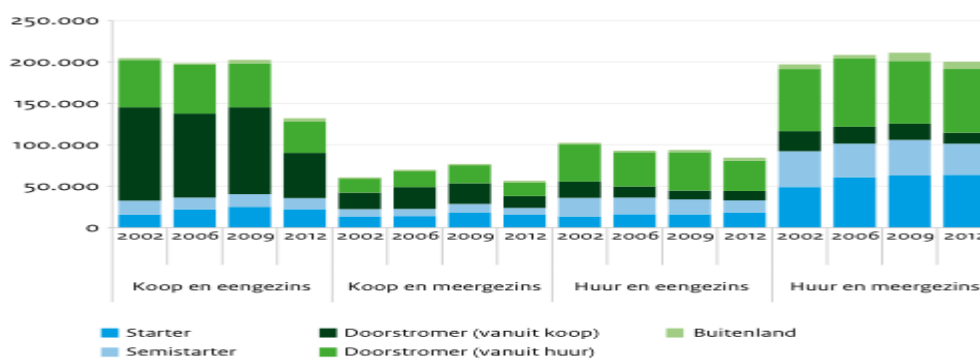
Bron: WoON, bewerking RIGO

De verschuiving naar huur was vooralsnog beperkt en lijkt ook te kenteren naar de koopmarkt (minder dure huuraanbod, afname tijdelijke verhuur, zie paragraaf 3.2).

De daling van leencapaciteit, een lagere NHG grens, en strengere leningsvoorwaarden van financiële instellingen en het ontstaan van restschuld hebben remmend gewerkt op de doorstroming (zie paragraaf 4.1 en 6.2). De tijdelijke verhoging van de schenkingsfaciliteit werkte daarentegen bevorderend, met een aanzienlijke omvang.

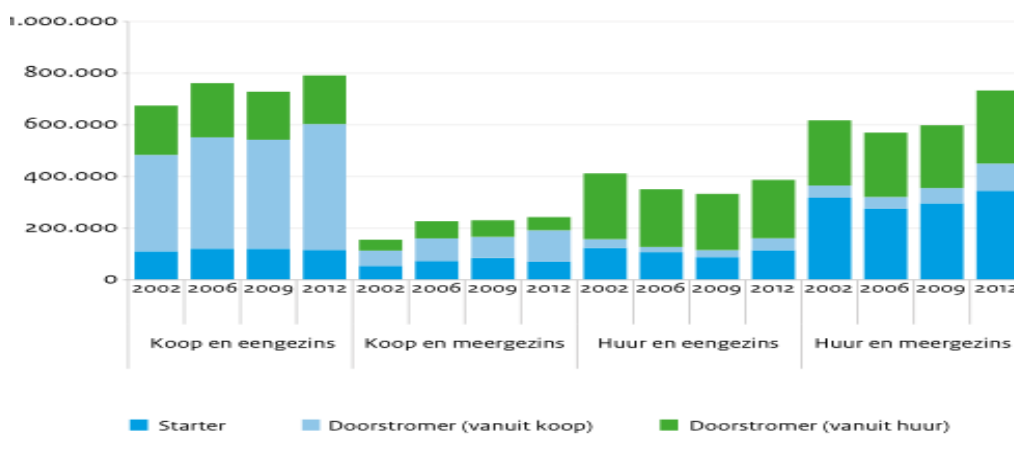
De terugval in de doorstroming in de koopsector is zichtbaar in de halvering van de transacties in de bestaande koopmarkt (zie figuur 6-1 en figuur 3-4 in hoofdstuk 3 en figuur 7-1 in hoofdstuk 7).

Figuur 6-1 Gemiddeld aantal betrokken woningen per jaar naar starters en doorstromers, koop en huur en woningtype in vier jaar voorafgaand aan 2002, 2006, 2009 en 2012 (bron: WoON)



Het WoON-onderzoek laat echter ook zien dat de potentiële vraag naar koopwoningen in 2012 niet minder is geworden, zeker niet bij (koop)doorstromers (figuur 6-2)¹⁸.

Figuur 6-2 Gewenst woningtype naar huur en koop door starters en doorstromers in 2002, 2006, 2009 en 2012 (bron: WoON)



Onzekerheid over het inkomen, de woningmarkt en het rijksbeleid voor de woningmarkt zorgden ervoor dat veel huishoudens pas op de plaats maakten. Bovendien liepen transacties vertraging op. Deze werden geremd door de noodzaak dat de kooptransactie wordt gedekt door de verkoop van de huidige woning wat extra tijd vergde.

¹⁸ Zie ook Boumeester e.a. "Verhuishwensen en feitelijk gedrag op de Nederlandse woningmarkt 2006-2011", OTB 2015

De woningmarkt heeft zich in de crisis van de laatste jaren relatief meer gericht op de koopstarters. Corporatiewoningen en de kleinere en goedkopere nieuwbouwwoningen zijn direct toegankelijk voor koopstarters (zie verder paragraaf 7.2 en 7.4). Daarmee worden verhuisketens kortgesloten en de doorstroming beperkt. Een verhuisketen in de doorstroming vergt een koopstarter aan het eind van de keten, al is de uitwisseling tussen bestaande woningen in huur en koopmarkt natuurlijk ook mogelijk. Het uittreden van ouderen aan de bovenkant van de markt wordt door deze kortsluiting bemoeilijkt: een deel van deze woningen is te duur voor koopstarters. Dit leidde tot een sterkere prijsdaling en lange verkooptijden in dit marktsegment.

Aantrekkelijke markt en toenemende doorstroming

In de loop van de 2013 is de koopwoningmarkt na jaren van teruggang weer aange trokken. Hierbij namen de verkopen in het goedkopere segment eerst toe. In 2014 en in 2015 zien we het herstel van de woningmarkt zich verbreden naar de duurdere woningen en meerdere regionale woningmarkten. Het aantal transacties in de bestaande bouw en nieuwbouw is aanzienlijk toegenomen. Het dieptepunt van de transacties in de voorraad lag begin 2013 op ruim 100.000 woningverkoppen in een jaar; medio 2015 is het aantal verkopen gestegen naar 170.000 woningen over de laatste 12 maanden en de groei lijkt er nog niet uit. De toename is mede het gevolg van meer doorstroming binnen de koopsector. Het totaal aantal verhuizingen is toegenomen (figuur 5-1) en ook groei van het aantal transacties in hogere segmenten van de koopwoningmarkt (tabel 6-2, figuur 6-3) wijzen op meer doorstroming.

Tabel 6-2 Aangeboden en in een jaar verkochte eengezins woningen en appartementen (bestaande voorraad), augustus 2014 vergeleken met juli 2015

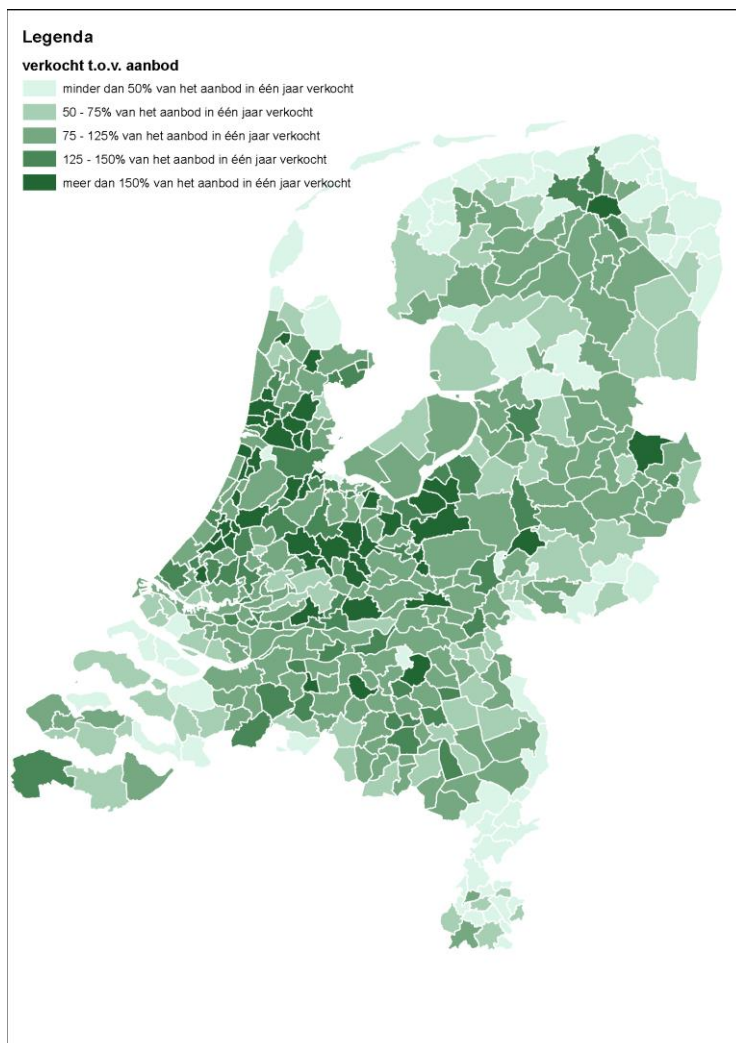
Funda, aug 2014	eengezins woningen			appartementen		
prijs x 1.000	te koop	verkocht	% tk	te koop	verkocht	% tk
<175	29.010	24.188	83%	34.321	20.238	59%
175-300	67.599	45.248	67%	19.450	12.324	63%
>300	61.571	20.853	34%	6.442	3.923	61%
totaal	159.173	90.663	57%	60.349	36.597	61%
Funda, juli 2015	eengezins woningen			appartementen		
prijs x 1.000	te koop	verkocht	% tk	te koop	verkocht	% tk
<175	30.190	29.271	97%	33.022	26.361	80%
175-300	60.901	52.305	86%	14.705	14.883	101%
>300	59.317	27.555	46%	5.987	5.581	93%
totaal	150.408	109.131	73%	53.714	46.825	87%
Funda, aug 2014 - juli 2015	eengezins woningen			appartementen		
prijs x 1.000	te koop	verkocht	als % tk	te koop	verkocht	als % tk
<175	104%	121%	116%	96%	130%	135%
175-300	90%	116%	128%	76%	121%	160%
>300	96%	132%	137%	93%	142%	153%
totaal	94%	118%	125%	88%	124%	140%

Bron Funda, RIGO bewerking. %tk = in een jaar verkocht als % van te koop staand.

In tabel 6-2 is zichtbaar dat vooral de woningen en appartementen boven € 300.000 vaker worden verkocht (geel gemarkeerd). De verkoop van appartementen trekt over de hele linie aan. De verhouding verkochte ten opzichte van te koop staande woningen is daar sterk verbeterd. Tussen augustus 2014 en juli 2015 zijn de verkopen van duurdere eengezinswoningen en appartementen naar verhouding meer gestegen dan

de goedkopere eengezinswoningen (tabel 6-2). Bij de middeldure appartementen is hierdoor ook het aanbod beduidend gekrompen, waar dit voor andere segmenten nog vrij stabiel bleef.

Figuur 6-3 In 2014 verkochte woningen als % van aanbod januari 2015, per gemeente (rij- en hoekwoningen, bron Funda)

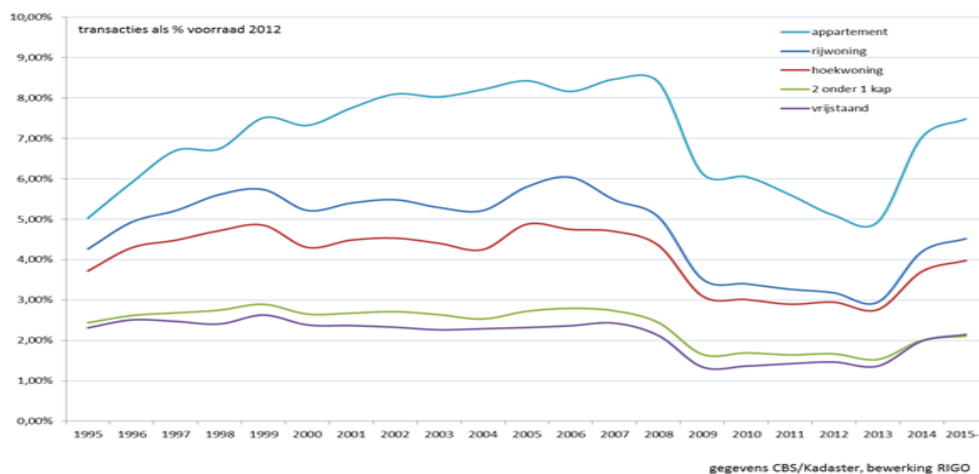


Door het herstel van de woningmarkt is het Funda-aanbod van woningen (eengezins en appartementen) in het afgelopen jaar afgenomen, van 220.000 naar 205.000 woningen (-7%), terwijl het aantal transacties verder toenam, van 151.000 naar 163.000 (+8%). Vooral bij de middeldure appartementen (vraagprijs €175.000-€300.000) verbeterde de verhouding tussen verkopen en aanbod: het aanbod nam met 24% af en de verkopen stegen met 21%.

Aan de bovenkant van de markt valt het aantal verkopen gedeeld door het aanbod structureel lager uit: de verkooptijd is langer. Voor in een jaar verkochte woningen boven €300.000 staan er 2 te koop. Boven €500.000 zijn dit er zelfs 5. Voor de woningen onder €175.000 zijn dat er 1,25. Bij de appartementen is dit verschil naar prijs-

klasse geringer maar het aantal te koop staande dure appartementen is ook aanzienlijk kleiner. Regionaal en plaatselijk zijn hierin grote verschillen zichtbaar.¹⁹

Figuur 6-4 Verkopen als % bewoonde woningvoorraad naar woningtype, 1995 tot en met 2^e kwartaal 2015*



Bron: CBS/Kadaster, bewerking RIGO * De woningvoorraad 2012 is ontleend aan het WoON-onderzoek. De transacties aan de prijsindex bestaande woningen (PBK).

De verkopen per marktsegment verschillen ook naar woningtype. Gemiddeld goedkopere woningtypen (rijtjes huis en appartement) worden relatief meer verkocht dan duurdere woningtypen zoals de half- en vrijstaande woning (figuur 6-4). Dit betekent dat ook de gemiddelde woontijd van appartementen aanmerkelijke korter is. Het herstel in de verkopen van de duurdere woningtypen is ook relatief wat minder dan bij rijtjeswoningen en appartementen.

6.2 Restschulden

Omvang groep met 'hypotheek onder water'

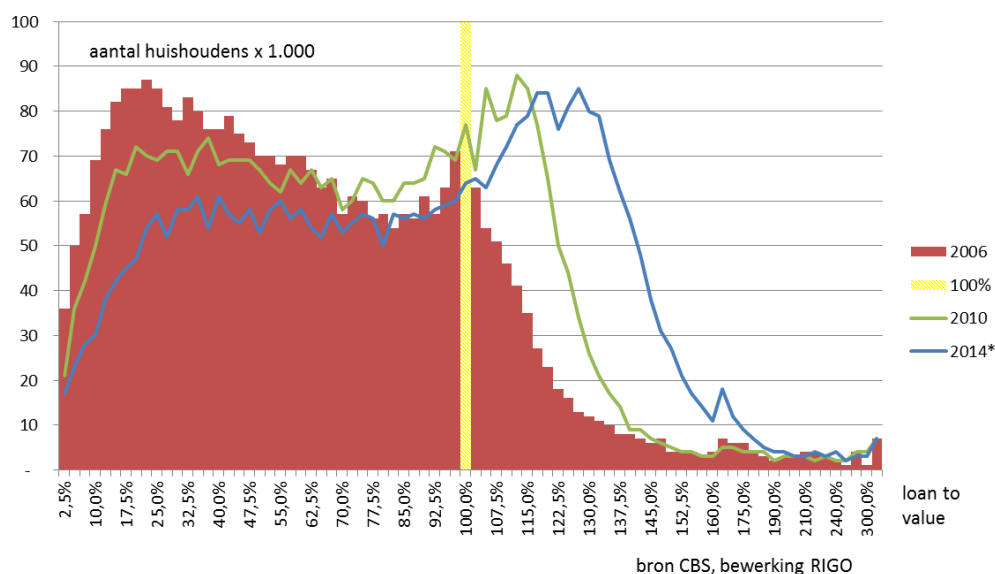
Veel woningeigenaren kampen met een scheve verhouding tussen lening en woningwaarde. Bij een verhouding lening - woningwaarde groter dan 1 zou bij verhuizing een restschuld ontstaan (hypotheek 'onder water'). Volgens het CBS groeide het aantal huishoudens waarvoor dit geldt van 0,5 miljoen in 2007 tot 1,45 miljoen in 2013²⁰.

¹⁹ In Delfzijl is in het segment tot €175.000 het percentage verkocht nog laag, 32% vergeleken met landelijk 80% (tabel 6-2); in Amsterdam is dit 210% (130% medio 2014). Voor de totale koopmarkt is het % verkocht in Delfzijl 31%, in Amsterdam 215%. Voor de neergang van de koopmarkt lag het percentage landelijk voor de koopmarkt geheel op circa 200%.

²⁰ Het CBS leverde ons een aantal maatwerktabellen over de ontwikkeling van Loan to Income en Loan to Value, gebaseerd op het inkomenspanelonderzoek. Het CBS meet de restschuld als saldo van WOZ-waarde en woninghypotheek. De WOZ-waarde volgt de WOZ-waarde met vertraging: de WOZ-waarde 2014 heeft als peildatum 1-1-2013.

Deze groei ging hard vanaf 2009 tot 2014 (figuur 6-5). Dalende prijzen hadden bovendien het effect dat woningzoekenden een afwachtende houding aannamen, totdat de bodem zou zijn bereikt. Het consumentenvertrouwen is een indicator op dit punt (zie paragraaf 2.2).

Figuur 6-5 Ontwikkeling verdeling Loan to Value van de huishoudens met een hypotheek, 2006, 2010 en 2014 (*voorlopige cijfers)



Restschuld belemmert de doorstroming voor de eigenaar-bewoners die in de jaren voor 2008 aanzienlijk hebben geïnvesteerd. Er is een groep woningeigenaren, die voor langere tijd en misschien wel permanent gedwongen is om verhuisambities af te stellen (al is er wel de mogelijkheid restschulden mee te financieren bij verhuizing). Voor de betrokkenen hoeft dit geen ramp te zijn, zo lang ze hun lasten kunnen opbrengen.

Voor de woningmarkt betekent het dat de vraag van doorstromers wordt getemperd. Verwacht mag worden dat de positie van een groot deel van de eigenaren met restschuld geleidelijk verbetert.

Een nieuwe generatie koopstarters dient zich aan. Voor toetreders tot de koopmarkt zijn de gedaalde prijzen juist een zegen. Deze nieuwe koopstarters zitten niet vast aan een restschuld en blijven ook de komende jaren meer beveiligd tegen restschuld: ze lossen direct af, hun financieringsruimte is beperkter en de kans op prijsstijging neemt toe. Deze koopstarters van nu zijn de doorstromers van over enkele jaren. Een toenemend aantal transacties in het starterssegment kan daarom indicatief zijn voor een aantrekkelijke doorstroming in de nabije toekomst.

Bij de omvang van de woningen 'onder water' was recent sprake van een piek en is een langzame daling ingezet. Dat kan worden afgeleid uit de toename van de woningprijs en een daling van de hypotheekschuld. Deze macro-beweging kan echter niet verhelen dat de restschulden zich sterk concentreren bij de jongere woningbezitters, die in de periode 2004-2011 hun woning kochten (tabel 6-3). Dit effect ontstond van-

zelf als gevolg van een combinatie van een maximale (aflossingsvrije) hypotheek en dalende woningwaarde.

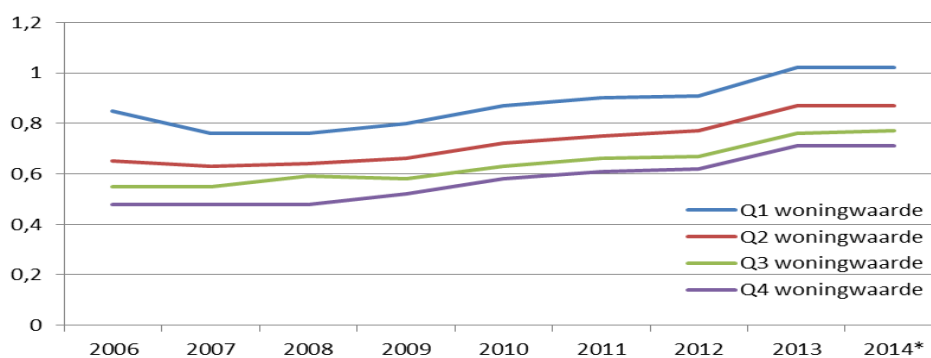
Tabel 6-3 Ontwikkeling aandeel hypotheekschuld > 110% woningwaarde naar leeftijdsgroep, per 1-1-2006 tot 1-1-2014

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
tot 25 jaar	35%	26%	22%	31%	59%	57%	53%	64%	60%
25 tot 30 jaar	25%	23%	19%	28%	54%	61%	60%	75%	70%
30 tot 35 jaar	19%	16%	16%	21%	42%	50%	53%	73%	74%
35 tot 40 jaar	13%	11%	11%	14%	27%	35%	39%	59%	62%
40 tot 45 jaar	10%	7%	8%	9%	16%	22%	25%	42%	45%
45 tot 50 jaar	7%	6%	6%	7%	11%	14%	15%	27%	29%
50 tot 55 jaar	5%	4%	5%	5%	9%	11%	12%	19%	21%
55 tot 60 jaar	3%	3%	3%	3%	6%	7%	7%	12%	14%
60 tot 65 jaar	2%	2%	2%	2%	2%	3%	4%	6%	8%
65 jaar en ouder	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	2%	3%
totaal	8%	7%	7%	8%	15%	18%	19%	28%	28%

Bron: CBS, bewerking RIGO

Uit CBS-statistiek blijkt dat dit zich ook concentreert bij het kwart goedkope koopwoningen (figuur 6-6). De duurdere koopwoningen hebben een beduidend lagere Loan to Value. De bewoners wonen er waarschijnlijk langer en voor zover de woningen na 2003 zijn gekocht geldt voor doorstromers dat de eigenwoningreserve moet worden ingezet bij de aankoop. Juist bij het onderste segment met lagere woningprijzen concentreren zich ook de NHG-garanties. In 2014 loopt de gemiddelde Loan to Value niet verder op.

Figuur 6-6 Verhouding hypotheekschuld-woningwaarde (Loan to Value) naar hoogte van de woningwaarde (in kwartielen 1 tot 4), 2006-2014

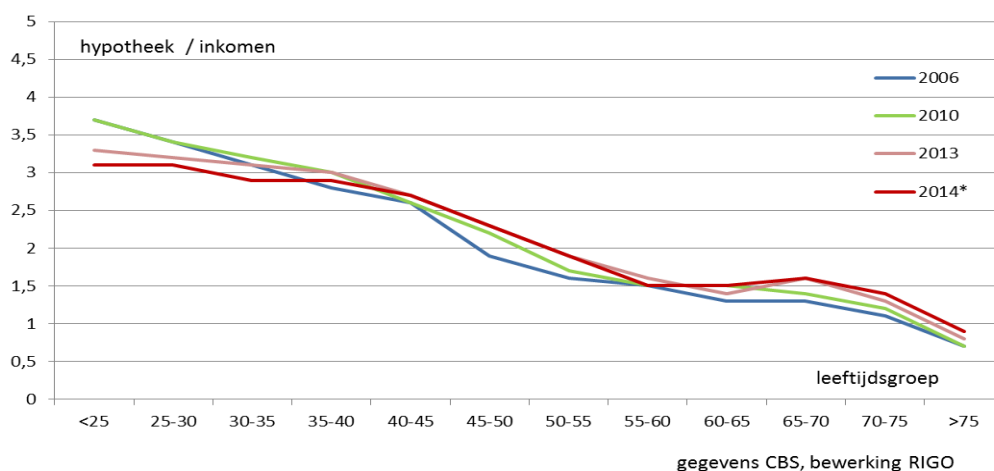


Bron: CBS * 2014 is een voorlopig cijfer, bewerking RIGO

Lening ten opzichte van inkomen

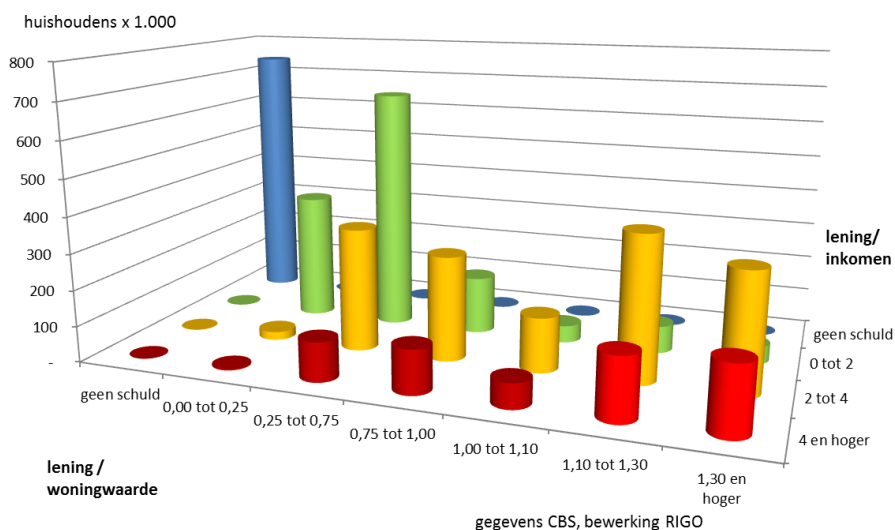
Terwijl de hypotheek ten opzichte van de woningwaarde sterk stegen, bleef in de periode 2006-2014 de gemiddelde verhouding van de lening ten opzichte van het inkomen (Loan to Income) betrekkelijk constant (naar leeftijdsgroep, figuur 6-7).

Figuur 6-7 Ontwikkeling verhouding hypotheek en inkomen naar leeftijdsgroep: 2006, 2010, 2013 en 2014 (*voorlopig cijfer)



De beperkingen aan de leencapaciteit in de laatste jaren komen tot uiting in een lagere hypotheek ten opzichte van het inkomen bij de jongere huishoudens in 2013 en 2014. Boven 40 jaar zullen meer aflossingsvrije hypotheekleningen voorkomen. Bij de oudere huishoudens stijgt de verhouding lening-inkomen, mogelijk mede door het achterblijven van de pensioeninkomen. De hoogte van de hypotheek is boven 55 jaar ongeveer gelijk aan een tot anderhalf keer het inkomen, terwijl dit bij de jonge huishoudens gemiddeld tussen 3 en 4 ligt. In deze ontwikkeling is ook sprake van cohort-effecten: de 5-jarige leeftijdsgroepen van 2009 zijn in 2014 een groep naar rechts geschoven. Het vlakke verloop van de lening ten opzichte van het inkomen is mede het gevolg van een geringe inkomensgroei in de periode 2008-2015 en de terugval in de koopmarkt. De combinatie van Loan to Value met Loan to Income heeft een aantal zwaartepunten, zoals figuur 6-8 laat zien.

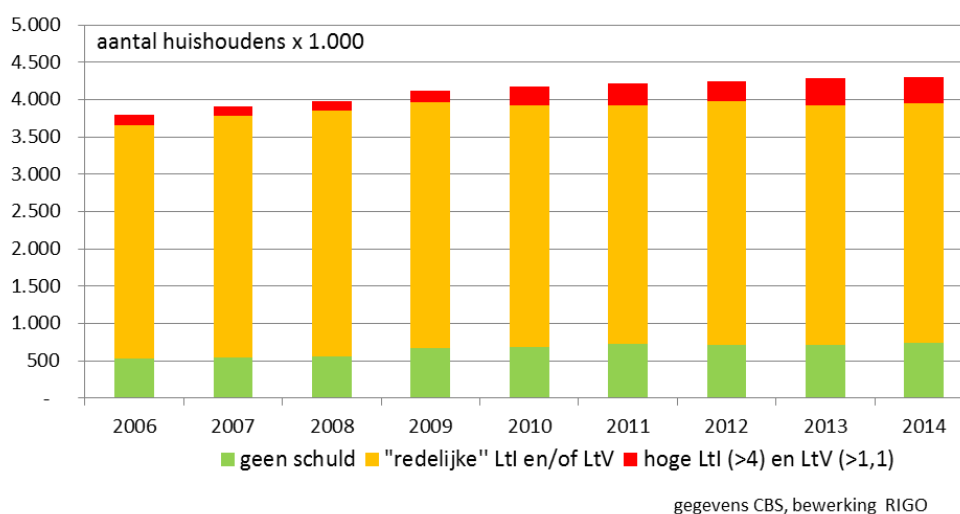
Figuur 6-8 Hypotheken in relatie tot inkomen en woningwaarde in 2014



De meest problematische groep, met een lening die zowel ten opzichte van de woningwaarde als ten opzichte van het inkomen hoog is (lening/woningwaarde > 110%; hypotheek met lening/inkomen >4), heeft in 2014 een omvang van ongeveer 8% van het totaal aantal woningeigenaren en 10% van de eigenaren met hypotheek (figuur 6-8). Het grootste deel van woningeigenaren met een hoge lening tegenover woningwaarde blijft binnen de bandbreedte van viermaal het inkomen.

Sinds 2009 is het aandeel van de combinatie hoge lening ten opzichte van zowel inkomen als woningwaarde verdubbeld, maar in 2014 kwam de groei tot stilstand (figuur 6-9).

Figuur 6-9 Ontwikkeling groep huishoudens naar Loan to Income én Loan to Value, 2006-2014



De groep zonder hypotheek is tussen 2006 en 2014 met 40% gegroeid. Maar de groep net daarboven, met een hypotheek tot 25% van de woningwaarde halveerde bijna. In deze groepen domineren de ouderen, de 60+ generatie die in de jaren voor 2000 geen gebruik maakte (kon maken) van het aflossingsvrij lenen. Het is ongeveer een kwart van de eigen woningeigenaren, die inmiddels geen of nauwelijks gebruik meer maakt van de renteaftrek. Voor zover ze nog een hypotheek hebben zal de rente al snel minder zijn dan het eigenwoningforfait. Het is daarmee ook de groep woningeigenaren voor wie de keuze tussen huur en koop neutraler is geworden en dus gemakkelijker zou kunnen overstappen naar huurwoningen, maar die tegelijkertijd weinig verhuisgeneigd is.

De hoogte van het bedrag aan restschuld

In de studie van RABO vorig jaar naar "Herstelvermogen van huishoudens die onder water staan" is het volgende geconcludeerd over de hoogte van de restschulden:

"Het zijn dan ook de kopers tussen 2000-2008 die op dit moment relatief vaak onder water staan. Deze groep bewoont 38% van de totale Nederlandse koopwoningwaarde, bezit 49% van de nationale hypotheekschuld en draagt 53% van de totale onderwaar-

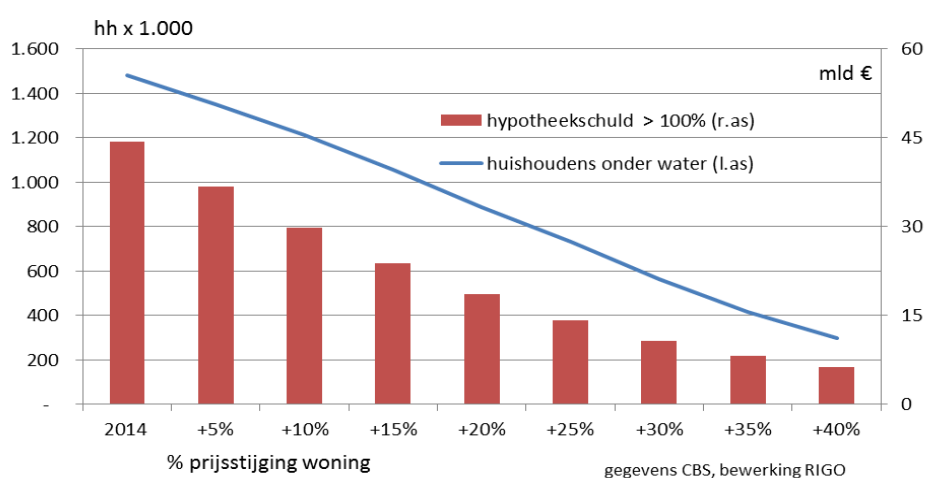
de. Daarentegen ligt hun mediane potentiële restschuld (27.000 euro) net onder dat van alle Nederlandse huishoudens met onderwaarde (28.000 euro).”

Als we deze €28.000 relateren aan de gemiddelde woningprijs komt dit op ongeveer 13% van de woningprijs. De kentering in prijsontwikkeling leidt tot een afname van ‘woningen onder water’, die waarschijnlijk geleidelijk zal verlopen.

Aan de hand van de verdeling van de restschulden in 2014, zoals weergegeven in figuur 6-5, kunnen we simuleren wat het effect zal zijn van stijgende woningprijzen op het aantal woningen met restschuld en de totale restschuld (figuur 6-10). We veronderstellen hiertoe een gemiddelde restschuld in de orde van €30.000 (in lijn met de RABO-studie).

De huizenprijsstijging van 5% (medio 2013 medio 2015) leidt volgens onderstaande simulatie (figuur 6-10) tot 9% minder huishoudens met restschulden en de hoogte van de schuld per woning wordt 10% minder. Per saldo daalt de geraamde hypotheekschuld boven de woningwaarde van €44 miljard naar €37 miljard. Iedere volgende stap van 5% prijsstijging werkt zo verder door. Dit is exclusief de mogelijke daling van restschulden door extra aflossingen en herstructurering van schulden.

Figuur 6-10 Simulatie van het effect van de stijging van woningprijzen op het aantal en het geraamde bedrag van hypotheekschuld onder water (het deel boven 100% woningwaarde)



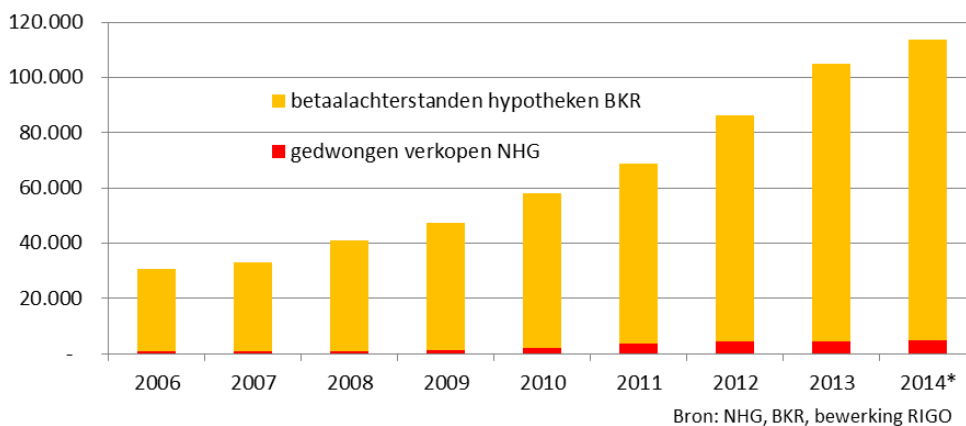
De studies van RABO en ASRE²¹ concludeerden dat de restschulden vooral een nadelig effect hebben op het verhuisgedrag. Dat effect zal verder afnemen als de woningprijsstijgingen blijven aanhouden.

²¹ Schilder, F.P.W., Groot, C. de & Conijn, J.B.S., Kopers in de knel? Betaalbaarheid in de koopsector, ASRE, Amsterdam, 2014.

Betaalachterstanden en gedwongen verkopen

De grote toename in potentiële restschulden (hypotheek onderwater) komt ook tot uitdrukking in toename van betalingsachterstanden bij hypotheek en gedwongen verkopen NHG en executieverkopen (indicatie koopwoningen boven NHG-grens).

Figuur 6-11 Ontwikkeling betaalachterstanden hypotheek en gedwongen verkopen in kader NHG, 2006-2014 (*voorlopig cijfer)



De laatste jaren is er een groei van betaalachterstanden en gedwongen verkopen (NHG), zoals figuur 6-11 laat zien. De crisis eist hier met enige vertraging zijn tol.

Vooraf het aantal woningen met een betaalachterstand op de hypotheek van meer dan 3 maanden is toegenomen, van circa 30.000 in 2006 naar 109.000 in 2014. In de periode 2006-2014 zijn in totaal ruim 21.500 woningen met NHG met verlies verkocht.²² In 2006 ging het nog om een paar honderd gevallen, in 2014 om 4.800, waarop 188 miljoen verlies werd geboekt. In de eerste helft van 2015 neemt het aantal gedwongen verkopen nog toe, maar het gemiddelde verlies per woning neemt niet verder toe. Het verlies is 92 miljoen.²³ Het lichte prijsherstel in de markt kan hier van invloed zijn.

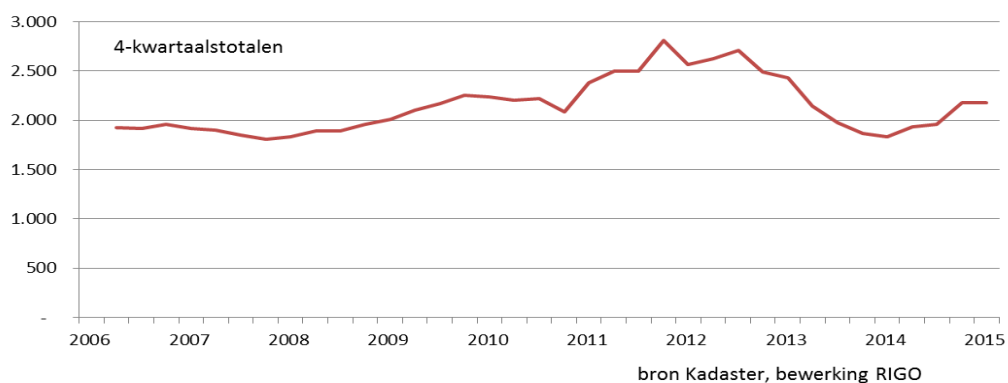
Bij de ontwikkeling van het aantal executieverkopen op veilingen (figuur 6-12) is na een stijging vanaf 2008 een daling te zien vanaf 2012 tot begin 2014 naar een niveau van voor de crisis. Vanaf begin 2014 tot medio 2015 loopt het aantal executieverkopen weer iets op.

In de executieverkopen kan ook een aantal gedwongen verkopen NHG zitten. Voorts kan ook een rol spelen dat banken minder tot executieverkoop op veilingen overgaan, maar bijvoorbeeld eerder tot onderhandse verkoop of een andere oplossing.

²² Het betrof ongeveer € 3,5 miljard aan hypotheek, het verlies ligt in de orde van €0,7 miljard.

²³ Kwartaalberichten NHG.

Figuur 6-12 Ontwikkeling aantal woningen op executieveilingen sinds 2006 tot en met het 2^e kwartaal 2015



Bij een voorraad koopwoningen van ruim 4,2 miljoen zijn gedwongen verkopen van een paar duizend woningen (NHG) per jaar meer dan voor de crisis echter betrekkelijk weinig. De betaalachterstanden bij hypotheeklen zijn in absolute aantallen meer toegenomen van circa 36.000 in 2007 tot ruim 100.000 woningen, circa 0,2% van de koopvoorraad.

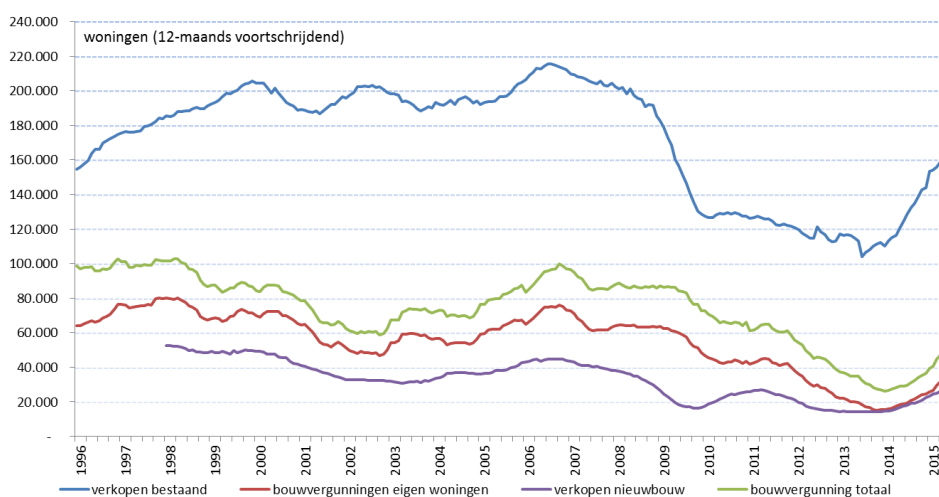
7 Woningproductie, PO en toevoegingen

Voor de koopwoningmarkt en de prijsontwikkeling speelt het aanbod vanzelfsprekend een rol. Bij de grote woningprijsstijgingen in 1995-2000 kon het aanbod op de koopwoningmarkt de fors gestegen vraag niet bijhouden. Mede door ruimtelijk beleid kon de nieuwbouw in de koopsector in regio's met veel vraag weinig meer groeien. Particulier opdrachtgeverschap (PO) kreeg ook weinig kans door beleid en grondposities van gemeenten en ontwikkelaars²⁴. De verkoop van sociale huurwoningen bleef achter bij de vraag. Deze verhoudingen zijn door de crisis op de koopwoningmarkt veranderd. Zo halveerde bijna ook de bouw van nieuwe koopwoningen. Bij het recente aantrekken van de vraag op de koopmarkt sinds 2013 is er regio specifiek meer woningproductie met nieuwbouw en transformatie van bestaand (ander) vastgoed. De nieuwbouw en verbouw lijken de toegenomen vraag te volgen.

7.1 Ontwikkeling woningproductie

De economische crisis is aanvankelijk in de koopwoningmarkt getemperd door enkele stimuleringsmaatregelen van het rijk. Realisatie van woningbouwplannen werd enige tijd gesubsidieerd en de NHG-grens werd aanzienlijk opgetrokken. Het aandeel NHG liep toen ook fors op. De scherpe daling van verkopen in de bestaande voorraad in 2009-2010 weerspiegelde zich toen niet in die mate in de nieuwbouw, de verkopen van nieuwe woningen herstelden zich zelfs (figuur 7-1).

Figuur 7-1 Ontwikkeling nieuwbouw (bouwvergunningen en verkopen) in de koopsector en de transacties in de woningvoorraad, 1996 tot en met 2^e kwartaal 2015 (12 maands voortschrijdend)

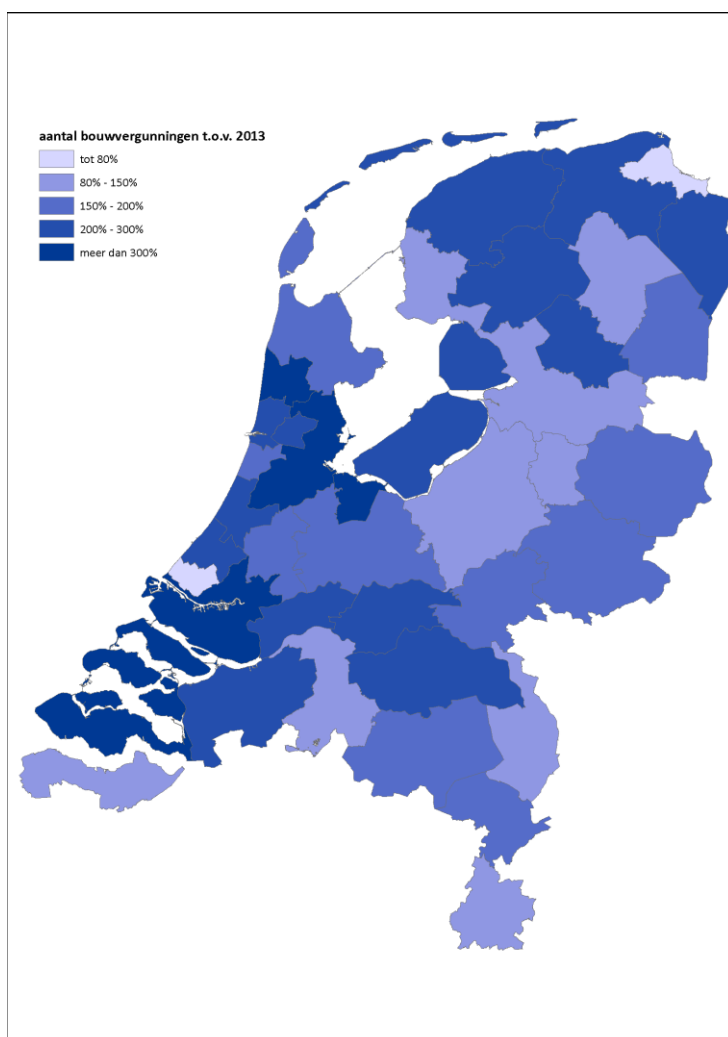


Bron: CBS, Kadaster en MNW, bewerking RIGO

²⁴ RIGO, *Particulier opdrachtgeverschap: kansen voor gemeenten*, Amsterdam, 2008

In de jaren erna is het aantal vergunde woningen sterk teruggelopen. Maar vanaf medio 2013 gaan al deze lijnen weer opwaarts. Het aantal bouwvergunningen en de verkopen van nieuwe woningen verdubbelen ten opzichte van het dieptepunt. Ook de bouwvergunningen voor (sociale) huurwoningen zijn gestegen.

Figuur 7-2 Toename van het aantal bouwvergunningen voor woningen vier kwartalen tot juli 2015 ten opzichte van het aantal in het jaar 2013 (dieptepunt)

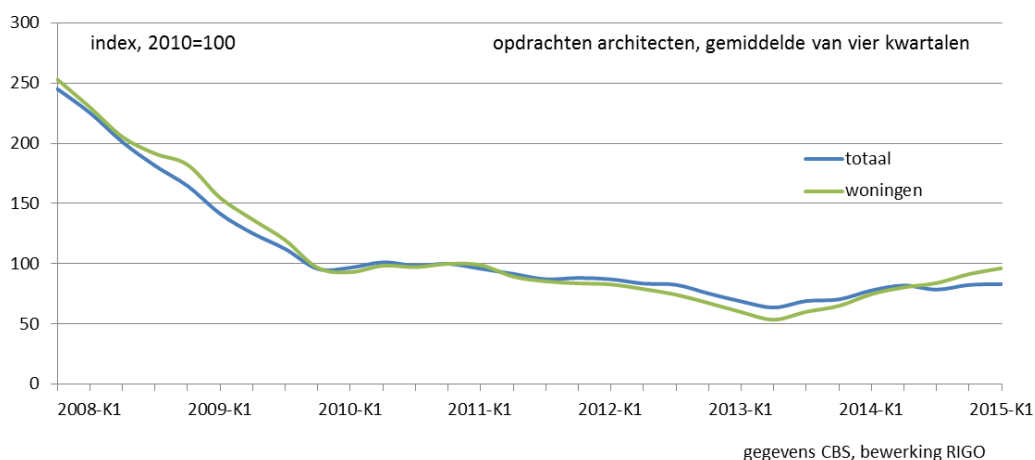


Bron: CBS, bewerking RIGO

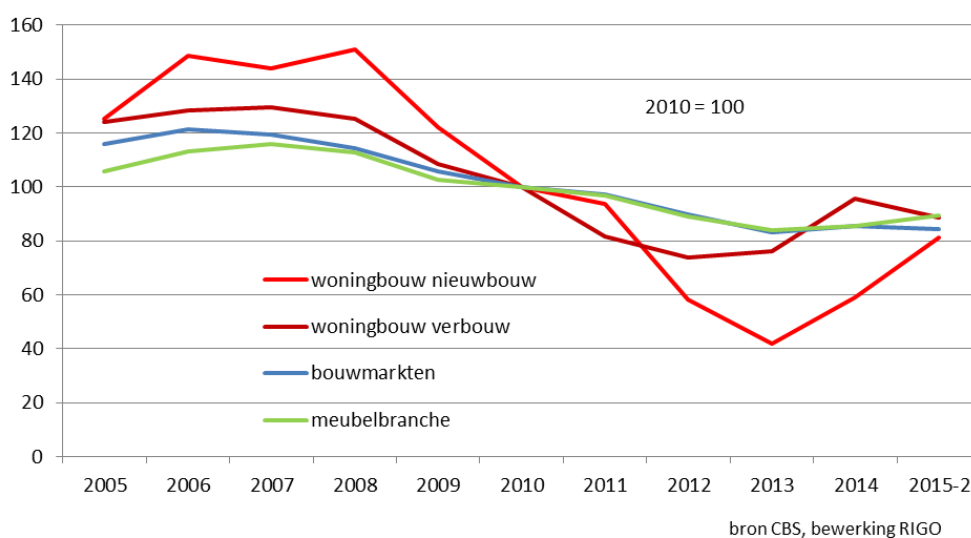
Het aantal bouwvergunningen voor woningen is in de laatste vier kwartalen ten opzichte van het dieptepunt in 2013 sterk toegenomen in meer verstedelijkte regio's, maar ook in gebieden als midden Zeeland en delen van Friesland en Groningen (figuur 7-2).

De ontwikkeling van de nieuwbouw sinds 2008 is ook zichtbaar in de opdrachten aan architecten (figuur 7-3). Sinds medio 2013 is sprake van een gestage toename van de portefeuille voor woningbouwplannen. Het totaal van de portefeuille van architecten blijft daarbij achter.

Figuur 7-3 Ontwikkeling opdrachten (volume) aan architectenbureaus, 2007 tot en met 1^e kwartaal 2015, gemiddelde vier kwartalen (2010-K4=100)

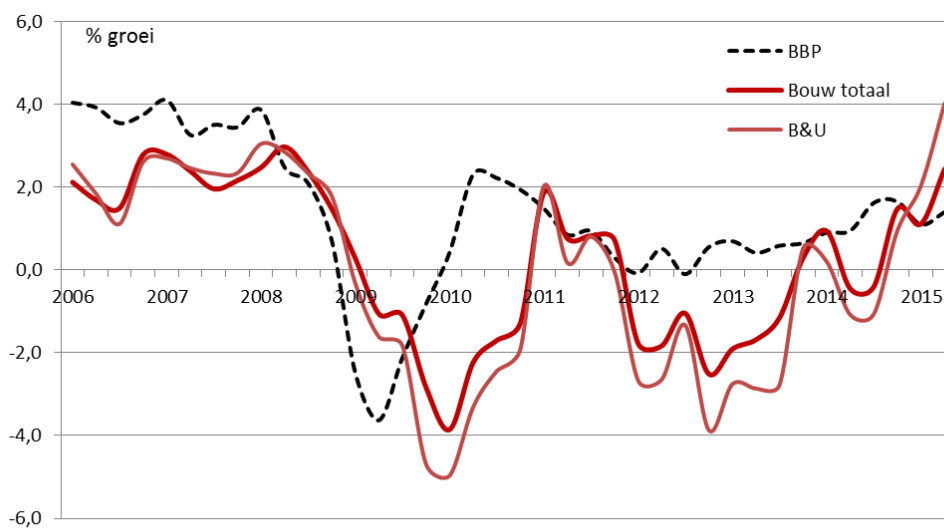


Figuur 7-4 Ontwikkeling volume nieuwbouw woningen en woningverbouw, bouwmarkten en meubelbranche, 2005 tot en met 2^e kwartaal 2015 (index 2010=100)



De volumeontwikkeling in gelieerde markten meubelbranche en bouwmarkten is al in 2006-2008 met een daling gestart, voor de crisis (figuur 7-4). De daling van het volume in de nieuwbouw van woningen was relatief het sterkst, ook vergeleken met de verbouw van woningen. Herstel in volume lijkt zowel bij nieuwbouw als verbouw op te treden. De verbouwmarkt ging hierin voor (2012) op de nieuwbouwmarkt (2013). De tijdelijke verlaging van het BTW-tarief (vanaf 1 maart 2013) bij verbouw en woningonderhoud is hierbij waarschijnlijk stimulerend geweest. Momenteel is bij verbouw een tempering zichtbaar die kan samenhangen met het vervallen van het lage BTW-tarief.

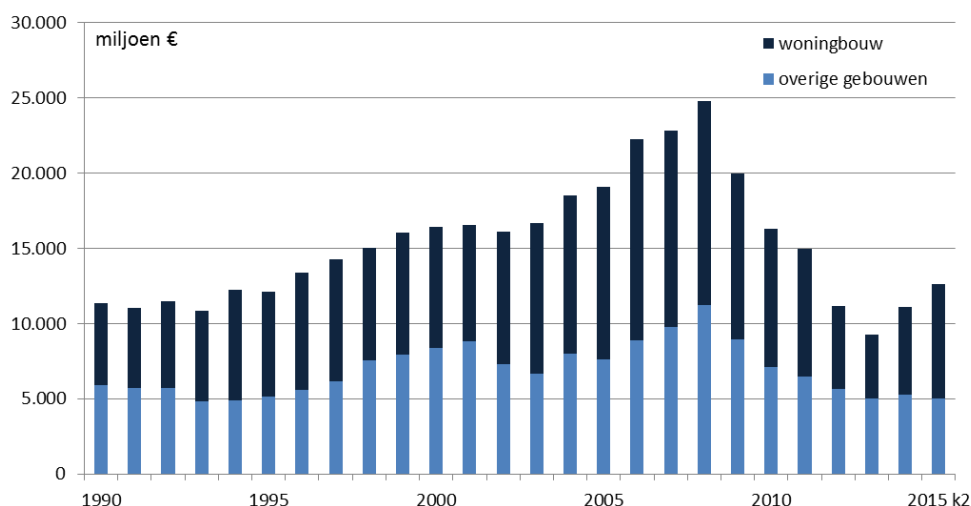
Figuur 7-5 Ontwikkeling omzet bouwsector totaal, Bouw & Utiliteit (B&U) en BBP (kwartaalomzet t.o.v. gemiddelde vier voorgaande kwartalen), 2006 tot 2015



gegevens CBS, bewerking RIGO

De omzetontwikkeling van de bouwsector bleef in 2010-2013 sterk achter bij het BBP (figuur 7-5). Dat geldt voor de B&U sector (waaronder woningbouw) nog meer dan bij de bouwsector als geheel. Vanaf 2013 trekt de bouwsector weer aan, waarbij vooral de eerste twee kwartalen van 2015 de groei van B&U relatief groter wordt dan die van het BBP. Hierin is de woningbouw leidend, zoals figuur 7-6 laat zien.

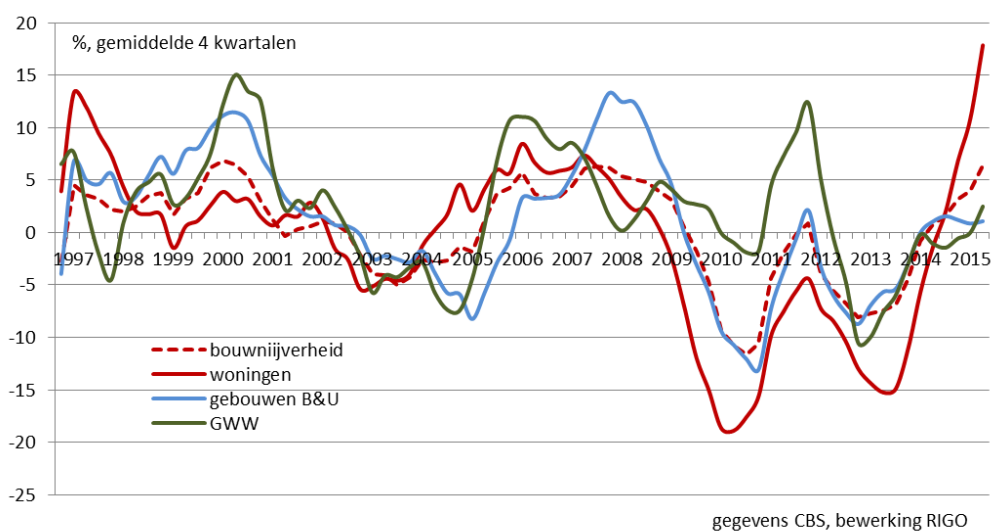
Figuur 7-6 Ontwikkeling waarde bouwvergunningen, woningbouw en overige gebouwen (2015K2 som vier kwartalen)



gegevens CBS, bewerking RIGO

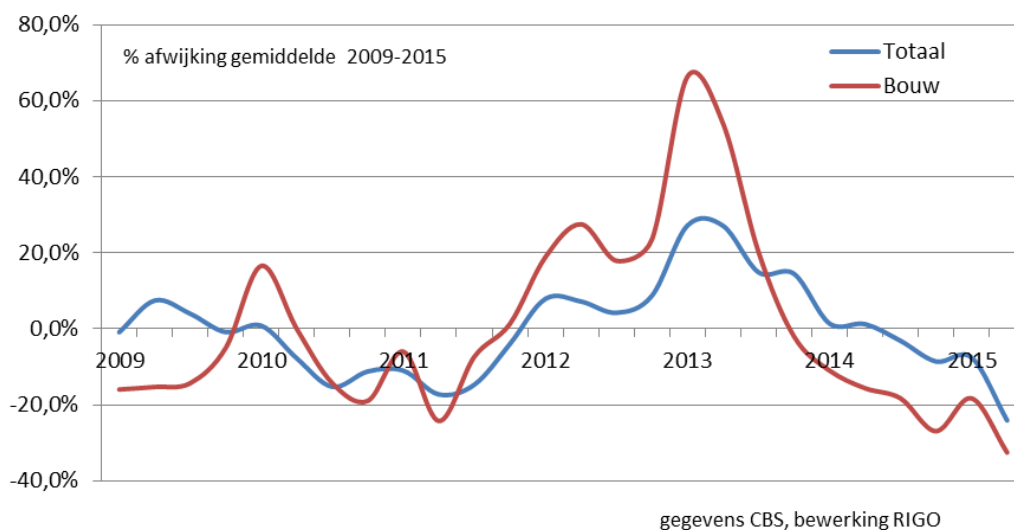
Dit beeld dat vooral de woningbouw zich positief ontwikkeld zien we ook in de ontwikkeling van de investeringen in de bouwnijverheid (figuur 7-7). De B&U en GGW sectoren maken juist het laatste jaar een pas op de plaats, na een iets eerder opgetreden herstel.

Figuur 7-7 Ontwikkeling investeringen in de bouw, totaal en naar sector.



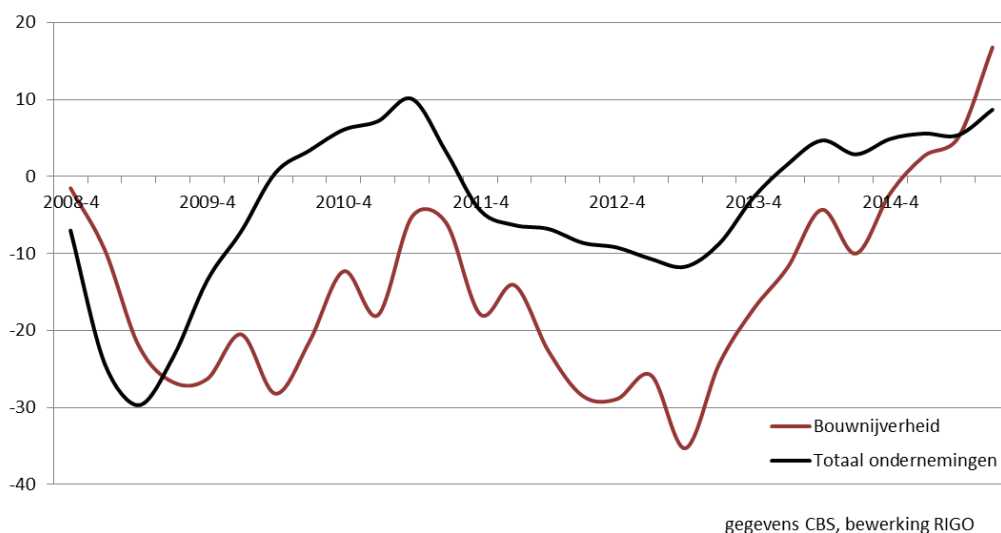
Het economisch herstel sinds 2013 komt ook tot uitdrukking in een dalende trend van het aantal faillissementen, zowel voor de bouw als voor het gehele bedrijfsleven (figuur 7-8).

Figuur 7-8 Ontwikkeling aantal faillissementen in het bedrijfsleven en bouwsector 2009 tot en met 2^e kwartaal 2015



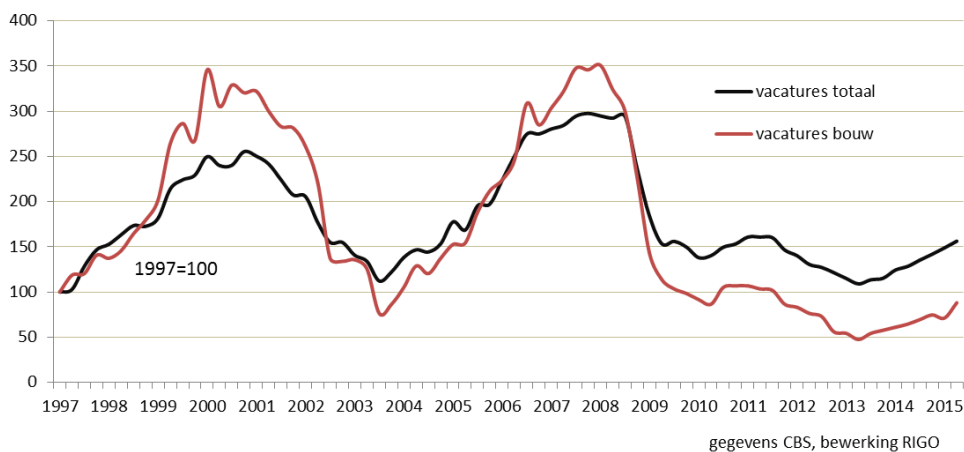
Zo hard als het aantal faillissementen daalt, zo hard stijgt ook het ondernemersvertrouwen (zie figuur 7-9), dat recent voor het eerst sinds lange tijd hoger ligt dan het totaal.

Figuur 7-9 Ontwikkeling indicator ondernemersvertrouwen, bouwnijverheid en alle ondernemingen, 2008 tot en met 2^e kwartaal 2015



Deze positieve ontwikkelingen zijn nog niet sterk zichtbaar in de ontwikkeling van het aantal vacatures in de bouw. Dat blijft nog achter bij het totaal van Nederland (figuur 7-10).

Figuur 7-10 Ontwikkeling aantal vacatures, bouw en totaal sinds 1997



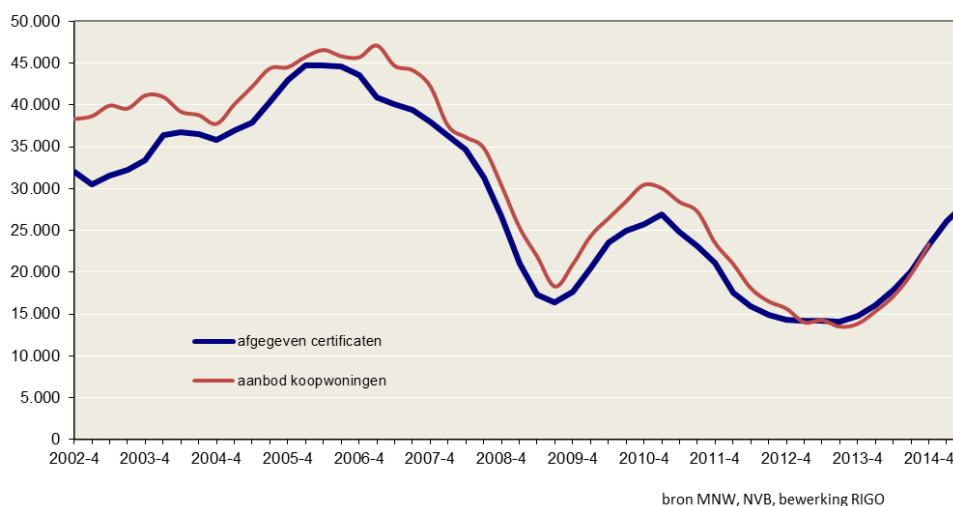
7.2 Verkopen nieuwe woningen: bouwers voor markt en eigen bouw

De nieuwbouw in de koopsector kent twee grote segmenten: de bouwers voor de markt, die woningen veelal in ontwerpfasen verkopen en dan gaan bouwen, en de particuliere opdrachtgevers (die bouwgrond verwerven en vervolgens zelf de woning laten bouwen).²⁵ Een nieuw segment is de transformatie van gebouwen met een ander gebruik tot woonruimte. Van dit laatste is de omvang onbekend en weten we vaak ook niet of deze voor de huur- of koopsector worden gerealiseerd.

Bouwers voor de markt

Het aanbod en de verkopen van woningen van de bouwers voor de markt wordt geanalyseerd met de Monitor Nieuwe Woningen (MNW). Deze verkopen laten sinds een dieptepunt in 2013 ook nu een sterk herstel zien (figuur 7-11). De groei van het aanbod vertaalt zich naar zich laat aanzien direct in verkopen van woningen.

Figuur 7-11 Ontwikkeling aanbod en verkopen van nieuwbouw door bouwers voor de markt, 2002 tot medio 2015 (kwartaalcijfers in jaar op jaar totalen).

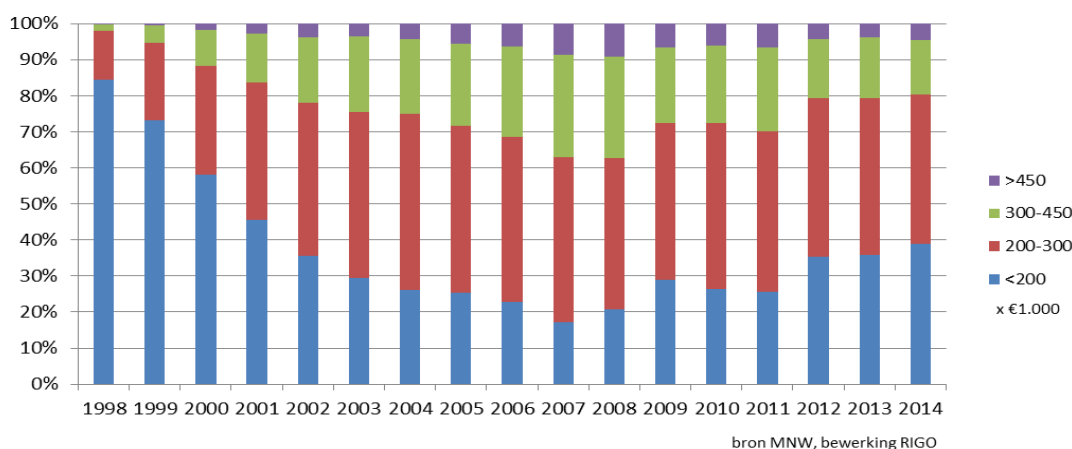


De samenstelling van de verkochte woningen naar verkoopprijzen liet sinds 2008 een verschuiving zien in prijssegmenten. De woningen onder €200.000 kregen een groter aandeel (figuur 7-12). Het aandeel onder €200.000 is meer dan verdubbeld van 2007 tot 2014. Hierbij is het onduidelijk in hoeverre de kwaliteit van woningen is veranderd (zoals woning- en kavelgrootte). De NEPROM signaleert dat in het eerste kwartaal van 2015 ook hierin een kentering optreedt: relatief meer woningen worden verkocht in de hogere prijsklassen.²⁶

²⁵ In het recente verleden waren corporaties ook opdrachtgevers voor nieuwe koopwoningen, maar die zijn nu als opdrachtgever grotendeels uit beeld geraakt.

²⁶ NEPROM, Monitor Nieuwe Woningen - cijfers & analyses, zomer 2015.

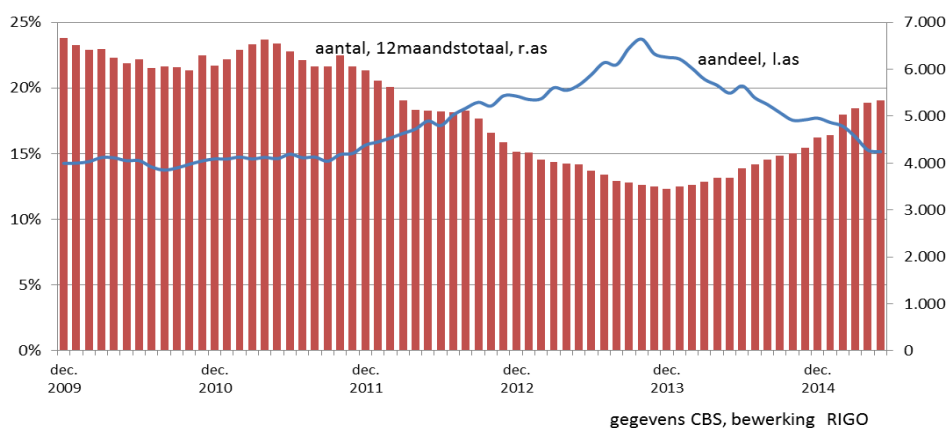
Figuur 7-12 Verdeling verkochte woningen van ontwikkelaars naar prijsklasse, 1998-2014



Particuliere opdrachtgevers

Particulier opdrachtgeverschap in de woningbouw (PO) stond ook onder invloed van de crisis op de woningmarkt. De daling van PO was echter wat minder sterk dan bij woningbouw door corporaties en ook projectmatige koopwoningbouw door ontwikkelaars (figuur 7-13, gemeten met bouwvergunningen). Het aandeel PO is daarbij opgelopen van circa 15% naar 23% eind 2013.

Figuur 7-13 Aantal en aandeel bouwvergunningen (overige) particuliere opdrachtgevers, december 2009 tot en met mei 2015, in 12-maandstotalen



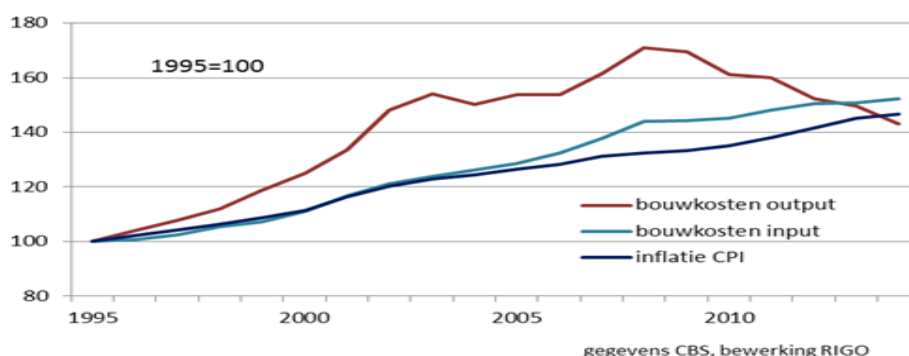
PO was tot het begin van deze eeuw vooral woningbouw in het hogere segment van de woningmarkt (vrijstaande woningen). In de afgelopen jaren is PO in lagere markt segmenten toegenomen, mede door het stimuleringsbeleid van Collectief PO en betaalbaar bouwen (zoals in Almere). Met CPO en PO, zelfs voor starters, is de markt voor PO verbreed en het marktaandeel relatief toegenomen.

Bij het herstel van de nieuwbouwmarkt is het aantal woningen met PO minder snel gestegen dan de woningbouw door ontwikkelaars en corporaties en beleggers. Het aandeel PO is daarbij teruggelopen naar 15% medio 2015 (figuur 7-13).

7.3 Prijzen nieuwe woningen, bouwkosten en grondprijzen

De ontwikkeling van de bouwkosten is sterk onderhevig geweest aan de crisis. Vanaf 2008 in een dalende lijn, die pas in 2015 lijkt te kenteren, zoals de outputindex laat zien (figuur 7-14). Deze ontwikkeling lijkt sterk op die van de kooprijzen voor nieuwe woningen (figuur 3-6). De inputindex van lonen en materialen is geschoond van het markt-element en geeft een ongestoorde ontwikkeling te zien van 1995 tot heden, licht boven de inflatie.

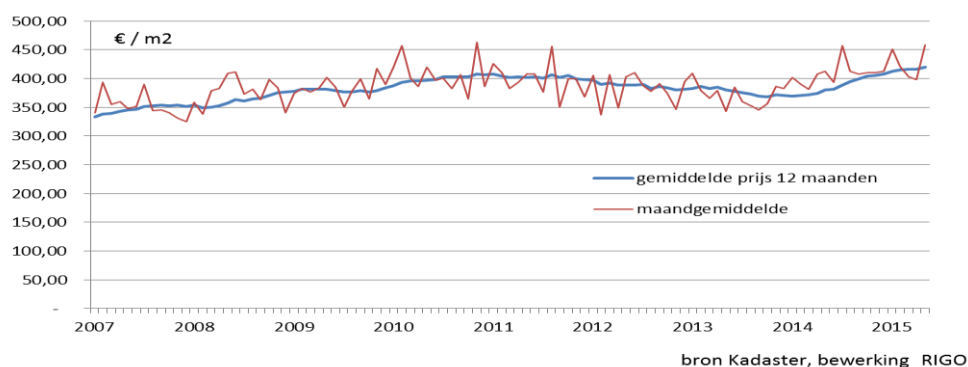
Figuur 7-14 Ontwikkeling van de bouwkosten input en output en inflatie (CPI), 1995-2014 (indexcijfers 1995 =100)



De daling van verkoopprijzen van nieuwe woningen (figuur 3-6) heeft zich sinds de crisis mogelijk niet geheel doorvertaald in de grondprijzen.

De gemiddelde grondprijs per m² voor vrije kavels (particulier opdrachtgeverschap) is in de eerste jaren van de crisis nog gestegen van €350 naar €400 per m² (figuur 7-15). Vanaf 2012 tot 2014 is de grondprijs met circa 7% gedaald (nominaal), om vervolgens te stijgen naar nu weer boven de €400 per m².

Figuur 7-15 Ontwikkeling grondprijs per m² voor woningen met particulier opdrachtgeverschap, 2007 tot en met tweede kwartaal 2015 (maandcijfers)



Bron: Kadaster, bewerking RIGO

Onderzoek naar de financiële positie van gemeentelijke grondbedrijven geeft aan dat een deel van de gemeenten het grondprijsniveau voor woningbouw in de marktsector

in de afgelopen jaren nog niet hebben verlaagd.²⁷ Meer recent is een verkennend onderzoek naar rekengrondprijzen van gemeenten gedaan. Dit laat voor een zestal gemeenten in de periode 2007-2015 een uiteenlopend beeld zien. Bij een gemeente zijn grondprijzen aanhoudend gestegen tot 2014 gevolgd door een prijsdaling in 2015. Bij een ander komt een beeld zoals in figuur 7-11 naar voren. Bij een derde gemeente zijn de grondprijzen de laatste jaren stabiel gehouden. Enkele andere gemeenten hanteerden vast grondquotes waarbij de grondprijzen (mogelijk met vertraging) meebewogen met de woningprijsontwikkeling. Bij een zesde gemeenten veranderde het gemeentelijke grondprijnsbeleid van minimum prijzen met een bandbreedte per kavel naar marktsegment rond 2011 in grondquotes waarbij in het betreffende jaar een grondprijshoogte werd doorgevoerd, daarna bewogen de grondprijzen via de grondquotes met de woningprijzen mee.²⁸

Met rekengrondprijzen van gemeenten is volgens het onderzoek geen beeld te krijgen van de grondprijzontwikkeling in de afgelopen jaren. Tot voorkort maakten maar weinig gemeenten hun nota's grondprijnsbeleid openbaar. Dat zijn er momenteel inmiddels circa 65. Daaronder zijn veel gemeenten die een grondprijnsbeleid met grondquotes of residueel bepalen. Deze geven geen gerealiseerde of te realiseren grondprijzen.

7.4 Toevoegingen aan de koopsector

Naast de nieuwbouw groeit de koopsector door de verkoop van sociale huurwoningen aan bewoners, de omzetting huur-koop en vice versa in de particuliere sector en de transformatie van niet-woongebouwen tot (koop)woning. Door sloop neemt de voorraad af, dit is in de eigen woningsector echter een marginaal verschijnsel, en omvat vooral de vervanging van oude (vrijstaande) woningen door nieuwbouw.

Verkoop van bestaande corporatiewoningen

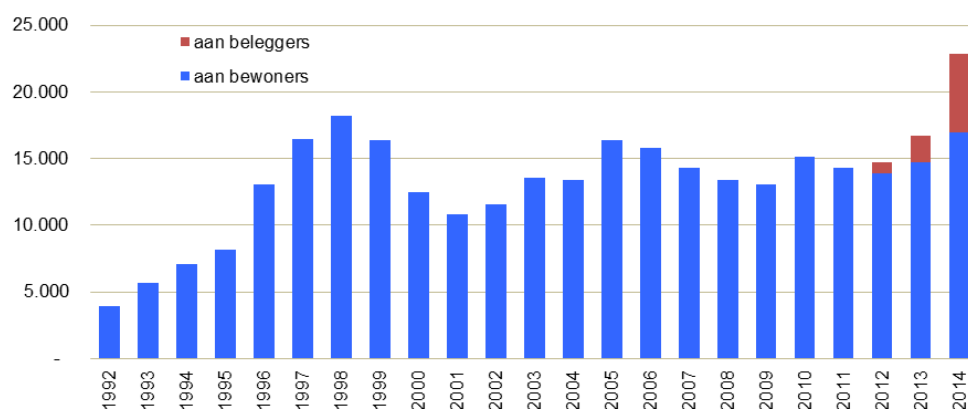
In de periode 1992-2013, ruim twintig jaar, zijn in totaal een kwart miljoen sociale huurwoningen verkocht aan bewoners (zittende huurders en nieuwe bewoners). Sinds het begin van crisis in 2008 is het aantal verkopen sociale huur tot 2013 nauwelijks gedaald (figuur 7-16). Dat is opvallend gezien de grote daling in transacties in de koopsector als geheel, zowel in de voorraad als bij de nieuwbouw van koopwoningen. Het aanbod van sociale huurwoningen betreft doorgaans het goedkope koopprijssegment. En daarin was nog of juist betrekkelijk veel marktvraag van starters in de koopsector. Een deel van deze transacties gebeurt bovendien in de vorm van verkoop on-

²⁷ Deloitte Real Estate, *Financiële situatie bij gemeentelijke grondbedrijven*, Utrecht, 2013, . EY en Fakton, *Financiële positie gemeentelijke grondbedrijven*, Rotterdam, 2015

²⁸ RIGO, *Grondprijzontwikkeling woningbouw -verkenning met rekenprijzen*, Amsterdam, augustus 2015. Met rekenprijzen uit de gemeentelijk grondprijzennota's is de ontwikkeling van de grondprijzen onvoldoende vast te stellen. Slechts circa 70 gemeenten hebben een openbaar grondprijnsbeleid. Gemeenten met grondquotes gegeven in hun nota's geen absolute grondprijzen. Voor meting van grondprijzen bieden data van nieuwe woningen van Woningborg en SWK mogelijkheden. CBS maakt van deze data een prijsstatistiek van nieuwe koopwoningen ten behoeve van Eurostat.

der voorwaarden (VOV), met korting, in verschillende formules (Koopgarant en dergelijke). Ook bij de gestegen verkopen van nieuwe en bestaande koopwoningen blijven de verkopen van sociale huurwoningen een substantieel deel vormen van het aanbod door toevoegingen aan de koopsector. In 2014 stegen de verkopen aan bewoners met 15% ten opzichte van 2013. De sterke toename van verkopen aan beleggers in 2014 betreft voor twee-derde woningen van Vestia.

Figuur 7-16 Ontwikkeling verkopen corporatiewoningen aan bewoners en beleggers, 1992-2014



Bron: AW, ministerie BZK, bewerking RIGO²⁹

Omzettingen particuliere woningvoorraad

Ook in de particuliere voorraad vinden omzettingen van huur naar koop en vice versa plaats. De opleving van tijdelijke verhuur van te verkopen woningen lijkt momenteel af te nemen, volgens gegevens van Pararius (zie paragraaf 3.2). De omzetting naar koop via uitponding is echter lastig te schatten.

Nieuwbouw en toevoegingen 'anderszins'

Voor de toename van de woningvoorraad is er naast nieuwbouw ook de verbouwing van gebouwen tot woonruimte. Beide leiden samen na aftrek van sloop en andere onttrekkingen de afgelopen vier kwartalen tot een groei van de voorraad van ruim 50.000 woningen op jaarbasis (de som van beide lijnen in figuur 7-17).

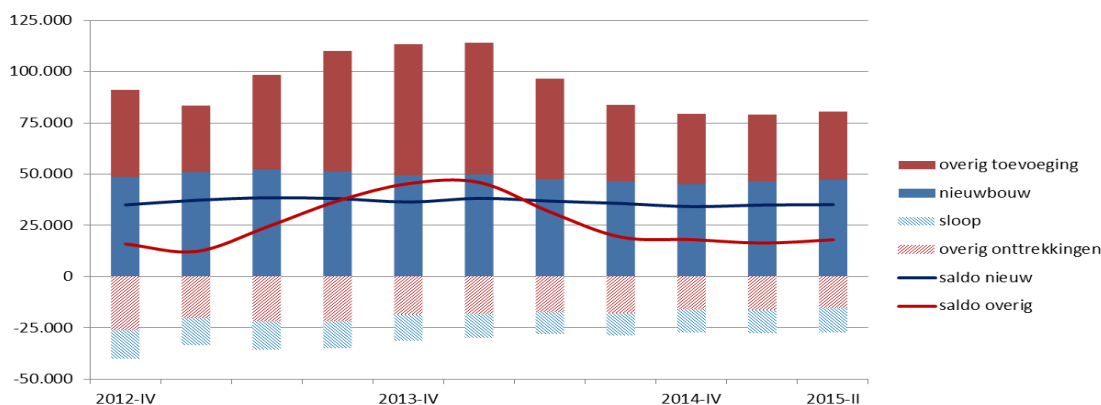
De totale opgeleverde nieuwbouw blijft stabiel rond 45.000 woningen, de overige toevoegingen rond de 30.000 woningen. Het recente herstel van de nieuwbouw (verkopen en bouwvergunningen in de koopsector) is hierin nog niet zichtbaar.

De piek in de toevoegingen 'anderszins' in 2013-2014 is vooral administratief van aard, door wijzigingen in de registratie van woningen. De totale voorraadgroei omvat

²⁹ De ontwikkeling is in 2008 door RIGO beschreven "Van huur- naar koopwoning". Die ontwikkeling met data van CBS is doorgetrokken naar 2014 met de gegevens van CFV.

zowel huur- als koopwoningen, en ook onzelfstandige- en tweede woningen, waardoor niet is te bepalen wat het aandeel van de toevoeging aan de koopwoningen hierin is.

Figuur 7-17 Nieuwbouw en toevoegingen anderszins en sloop en overig onttrekkingen, van 4^e kwartaal 2012 tot en met 2^e kwartaal 2015 (som vier kwartalen)



gegevens CBS, bewerking RIGO

In Amsterdam en ook andere studentensteden ligt nu een stevig accent op de ombouw tot kleine studentenwoningen. Een deel daarvan wordt te koop aangeboden, maar ook particuliere beleggers opereren in deze markt, waarbij ze niet worden afgeschrikt door de verhuurdersheffing bij huren onder € 710 per maand. Daarnaast is er een diffuse categorie kleine projecten waarbij niet-woongebouwen worden omgezet in eigen woningen. Een deel daarvan betreft (collectief) particulier opdrachtgeverschap.

7.5 Plancapaciteit en woningbouwplannen

Het herstel van de koopmarkt vraagt ook om nieuw aanbod. De oplopende verkopen van nieuwe woningen bieden ontwikkelaars en gemeenten de mogelijkheid het aanbod van kavels voor particulier opdrachtgeverschap en nieuw te bouwen woningen te vergroten. Verwacht mag worden dat deze partijen daar op inspelen. Een concreet inzicht in de ontwikkeling hiervan ontbreekt echter.

De plancapaciteit in bestemmingsplannen is voor de eerst komende jaren voldoende om meer woningbouw te kunnen realiseren. Bouwrijpe grond ligt in veel gemeenten al klaar (voor woningbouwplannen die door de crisis niet meer konden worden verkocht). Bestemmingsplancapaciteit ('hard' en 'zacht') is er zelfs in de Noordvleugel van de Randstad voor de geraamde woningbehoefte tot 2030.³⁰ In sommige perifere

³⁰ Metropoolregio Amsterdam, NV Utrecht, Almere, de provincies Utrecht en Noord-Holland, Ministerie van BZK, *Monitor Woningbouwproductie Noordvleugel – woningvraag, plancapaciteit en productie*, juni 2014.

gebieden is zelfs, vanwege een lagere behoefte dan destijds werd verwacht, plancapaciteit verminderd, zoals in de Achterhoek³¹.

Volgens *Nieuwbouw-Nederland.nl* is er medio augustus 2015 een actueel aanbod van woningbouwplannen en locaties voor bijna 99.000 koopwoningen. Dit waren er circa 80.000 in augustus 2014. Op beide meetmomenten zijn het circa de helft appartementen. Daarbovenop is er een toekomstig aanbod voor bijna 111.250 woningen.

Niki.nl geeft voor projectmatige woningbouw in de koopsector een actueel verkoop-aanbod van 5.900 woningen met 24% appartementen (een jaar eerder 9.700 woningen met 34% appartementen) en een toekomstig planaanbod van 17.100 woningen (een jaar eerder 20.000 woningen).³²

Het nieuwe aanbod van bouwplannen voor nieuwe koopwoningen is volgens Monitor Nieuwe Woningen de afgelopen paar kwartalen terug gelopen met het oplopen van de verkopen, zoals ook bovenstaande cijfers van Niki aangeven.³³ De bouwvergunningen voor nieuwe koopwoningen vertonen echter een licht grotere stijging boven de lijn van verkopen van nieuwe woningen (figuur 7-1). De planontwikkelingscapaciteit lijkt zo mee te bewegen met de vraag naar nieuwe koopwoningen.

Bij woningbouw is echter vaak ook sprake van vertraging, omdat na het moment van verkoop de realisatie van de verkochte woning pas circa 1 tot 1,5 jaar plaatsvindt als gevolg van de benodigde bouwtijd. De financiering van de koop is hierbij vaker een vertragend element. Afgezien van deze vertraagde reactie van het nieuwbouwaanbod is er mogelijk in sommige gemeenten sprake van meer achterblijvend aanbod (nieuw en bestaande bouw, verbouw en verkoop sociale huur) op de toegenomen vraag. Een hogere prijsstijging dan gemiddeld kan daarvan een signaal zijn.

³¹ In de Achterhoek liep de plancapaciteit van 2010 tot 2013 terug van 14.000 naar 7.300. Rekening houdend met een woningproductie van 1.800 is de capaciteit met 5.500 gereduceerd (bron: provincie Gelderland, Wonen in Gelderland 2013 - monitoring van het woonbeleid, Arnhem, 2013)

³² Nieuwbouw.nl heeft grotere aantallen nieuwbouw van koopwoningen dan Niki.nl. Nieuwbouw.nl heeft vermoedelijk een ruimere definitie en omvat ook (potentiële) bouwlocaties.

³³ NEPROM, Monitor Nieuwe Woningen, cijfers & analyses, Voorburg, zomer 2015.