

Monitor Koopwoningmarkt 2e kwartaal 2024

Boumeester, H.J.F.M.

Publication date
2024

Citation (APA)

Boumeester, H. J. F. M. (2024). *Monitor Koopwoningmarkt 2e kwartaal 2024*. TU Delft, Management in the Built Environment.

Important note

To cite this publication, please use the final published version (if applicable).
Please check the document version above.

Copyright

Other than for strictly personal use, it is not permitted to download, forward or distribute the text or part of it, without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), unless the work is under an open content license such as Creative Commons.

Takedown policy

Please contact us and provide details if you believe this document breaches copyrights.
We will remove access to the work immediately and investigate your claim.



Monitor Koopwoningmarkt

2^e kwartaal 2024

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

Harry Boumeester

augustus 2024

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

TU Delft - MBE

De Hypotheekshop

HDN (Hypotheken Data Netwerk)

Locatus

NHG (Nationale Hypotheek Garantie)

Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten

WoningbouwersNL

Aan de publicatie wordt verder meegewerkt door de volgende organisaties:

Centraal Bureau voor de Statistiek

Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM

Stichting BKR

Vereniging Eigen Huis

Meso Onderzoek

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

© Copyright 2024 by MBE – Management in the Built Environment

Forse kooprijfstijging als gevolg van krapte op diverse markten

Het tweede kwartaal van 2024 laat een forse stijging van verkoopprijzen van woningen zien. De mediane verkoopprijs (gepresenteerd door de NVM) neemt met 7,2% toe ten opzichte van vorige kwartaal en met 13,6% in vergelijking met hetzelfde kwartaal van 2023. Gedeeltelijk is dit een zekere compensatie voor de zeer bescheiden kooprijfstijging in het eerste kwartaal van 2024. Daarnaast is het ook het gevolg van de grote krapte op de markt van bestaande woningen, op de markt voor nieuwbouw woningen, op de arbeidsmarkt in het algemeen en specifiek in de bouwnijverheid. Een gebrek aan aanbod van woningen, een licht gedaalde hypotheekrente en een grote koopkrachtige vraag naar woningen zijn de aanjagers voor de huidige kooprijfstijging.

In het tweede kwartaal van 2024 neemt het aantal nieuw te koop gezette woningen in de bestaande woningvoorraad voor het eerst weer licht toe, waardoor het totaal aan te koop staande woningen uitkomt op tot circa 65.600 woningen. Het totaal te koop staand aanbod van nieuwbouw koopwoningen groeit weliswaar al enige tijd, maar blijft met circa 15.000 per kwartaal historisch laag en in relatie tot de markt van bestaande koopwoningen gering. Het totale aanbod van bestaande én nieuwbouw koopwoningen laat nu enkele kwartalen op rij een zekere stabilisatie zien, terwijl de (latente) vraag naar koopwoningen juist weer aantrekt. Dat vertaalt zich in zeer lage scores op de krapte-indicatoren voor zowel de markt van bestaande koopwoningen als de nieuwbouwmarkt (respectievelijk 2,4 en 3,6).

Door redelijk gunstige economische omstandigheden en zeker ook de vergrijzing van de beroepsbevolking, is het aantal openstaande vacatures in Nederland in de afgelopen vier jaar bijna verdubbeld tot 415.000 banen. Deze enorme krapte op de arbeidsmarkt heeft (samen met hoge inflatiecijfers) geleid tot forse loonsverhogingen, waardoor de huishoudeninkomens gemiddeld duidelijk zijn gegroeid in het afgelopen 1,5 jaar. Deze toename van de inkomens van huishoudens, de licht dalende hypotheekrente en de per 1 januari 2024 verruimde hypotheekvoorwaarden (voor energiezuinige woningen en voor eenverdieners) hebben er voor gezorgd, dat de maximale leencapaciteit voor potentiële kopers duidelijk is verruimd. Een grotere leencapaciteit heeft de kooprijfstijging in het tweede kwartaal van 2024 mede gefaciliteerd.

Volgens de gegevens van het CBS is het aantal vacatures in de bouwnijverheid ook verdubbeld: van circa 14.000 arbeidsplaatsen aan het begin van 2020 tot ruim 26.000 arbeidsplaatsen in het begin van 2024. Tegenover dit groeiend tekort aan arbeidskrachten binnen de bouwnijverheid staat wel een zeer grote opgave voor woningverduurzaming en energietransitie en een grote nieuwbouwopgave. Per saldo blijkt het ontwikkelen en bouwen van nieuwbouw koop- en huurwoningen daardoor sterk onder druk te komen. Maar ook in de voorbereidingsfase van nieuwbouwplannen treedt er een stagnatie op door deze krapte op de arbeidsmarkt. Uit de gegevens van Locatus blijkt het totaal aantal bestaande bouwplannen in de eerste helft van 2024 te zijn gedaald naar 3.350 plannen (-10% ten opzichte van de tweede helft van 2023). Daarbij is vooral het aantal plannen in uitvoering fors gedaald (van bijna 1.300 naar 965 plannen).

De woningbouwproductie van koopwoningen én huurwoningen blijft een grote zorg, want deze productie staat al drie jaar fors onder druk. Het aantal verstrekte bouwvergunningen is

na twee jaar van fors daling volgens het CBS in het vierde kwartaal van 2023 en het eerste kwartaal van 2024 eindelijk in een licht stijgende lijn gekomen. De in totaal 15.300 verstrekte bouwvergunningen, waarvan 7.100 vergunningen voor koopwoningen, in het eerste kwartaal van 2024 blijven natuurlijk nog ver verwijderd van de benodigde nieuwbouwproductie om het huidige woningtekort maar enigszins te kunnen inlopen.

De ruim 35.100 door de NVM geregistreerde verkopen in het tweede kwartaal van 2024 betekenen een stijging met 18,4% ten opzichte van het vorige kwartaal en een kleine plus (+3,1%) in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2023. Dit wijst op een zekere stabilisatie in de dynamiek op de markt van bestaande koopwoningen, waarbij het niveau net iets hoger ligt dan in 2023 en vergelijkbaar is met dat in 2022. Dit beeld wordt bevestigd door het aantal bij het Kadaster geregistreerde transacties in de laatste twee kwartalen.

Daarbij blijkt het absolute en relatieve aantal koopstarters in de eerste helft van 2024 iets hoger uit te komen dan in de voorliggende periode. Hierdoor wordt het voor potentiële doorstromers ook weer meer mogelijk om een volgende stap in de wooncarrière te zetten. Deze potentiële doorstromers hebben in de voorliggende jaren met een lage hypotheekrentestand veelal hun bestaande hypotheek overgesloten en inmiddels ook de overwaarde op de woning weer zien oplopen. Daardoor verkeren zij nu in een financieel gunstige uitgangspositie om een eventuele volgende stap op de koopwoningmarkt te zetten.

Op de hypotheekmarkt is het enigszins aantrekken van de dynamiek op de koopwoningmarkt ook te herkennen. Het aantal toegekende hypotheeklen, geregistreerd door HDN, neemt in het tweede kwartaal van 2024 toe naar 83.200; een stijging met 17% ten opzichte van het voorliggende kwartaal. Daarbij neemt het aantal jongere huishoudens ook relatief iets sterker toe.

Het aantal hypotheekaanvragen neemt in het eerste twee kwartalen van 2024 veel fors toe: van circa 95.000 naar 120.000 offertes. Dit blijkt vooral het gevolg van een grote toename in het aantal onderhandse verhogingen van bestaande hypotheeklen en tweede hypotheeklen. Volgens zowel HDN als De Hypotheekshop worden deze verhogingen grotendeels aangevraagd om (verduurzamings)verbouwingen aan de woningen door te kunnen voeren.

Dit blijkt uit de gegevens in de zesenvestigste Monitor Koopwoningmarkt (tweede kwartaal 2024).

Verkoopprijzen koopwoningen stijgen fors door 'krapte' op diverse markten

Koopprijsstijging ongekend groot in tweede kwartaal van 2024

De stijging van de mediane verkoopprijs (zoals geregistreerd door de NVM) die medio 2023 is ingezet, houdt niet alleen aan in het tweede kwartaal van 2024 maar is bovendien fors te noemen (zie figuur 1). De ervaring uit eerdere jaren leert dat de ontwikkeling van de mediane verkoopprijs in het tweede kwartaal van een jaar vrijwel altijd positiever is, dan in het voorliggende en het erop volgende kwartaal. Maar deze keer is de prijsstijging wel erg hoog in het tweede kwartaal van 2024 (7,2%). Voor een deel zit hierin een zekere compensatie voor de zeer bescheiden koopprijsstijging in het eerste kwartaal van 2024 (0,2%). Het is echter ook een aanwijzing dat de omstandigheden op de woningmarkt steeds meer onder druk komen te staan.

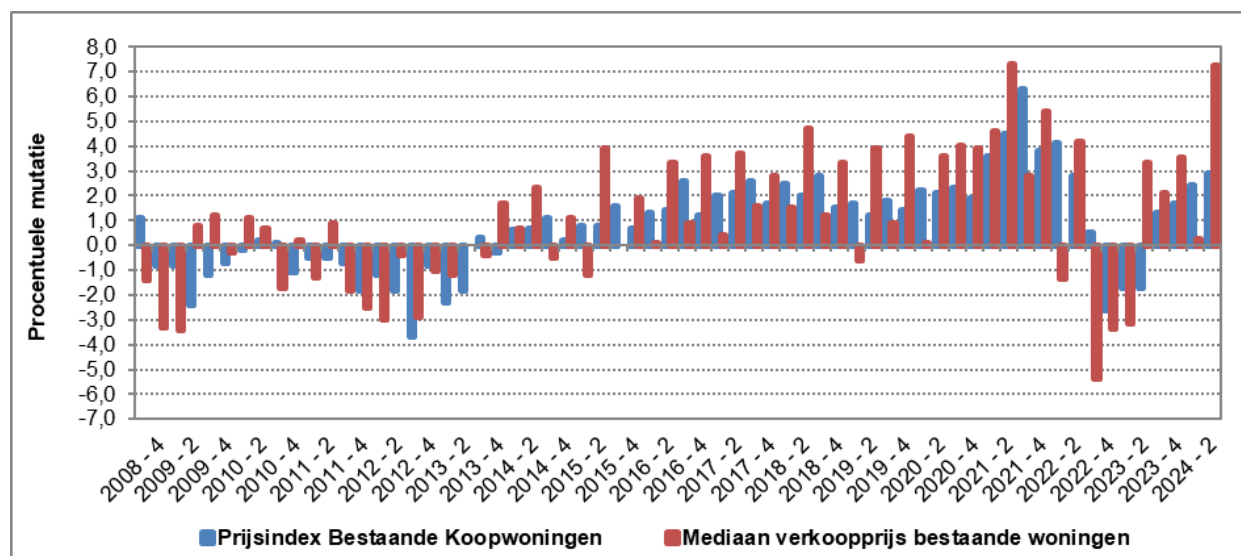
De jaar-op-jaar mutatie van de mediane verkoopprijs is in het tweede kwartaal van 2024 voor het derde opeenvolgende kwartaal eveneens weer sterk positief (+13,6%), nadat in de eerste drie kwartalen van

2023 nog sprake was van een daling. Per saldo bedraagt de mediane verkoopprijs €468.000 in het tweede kwartaal van 2024 en komt daarmee voor het eerst weer boven het eerdere record prijsniveau in het tweede kwartaal van 2022 uit. In reële termen, dus gecorrigeerd voor de algehele inflatie, ligt de mediane verkoopprijs echter nog steeds ruim 4,5% lager dan die vorige top.

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

De PBK (gepubliceerd voor het Kadaster en het CBS) komt in het tweede kwartaal van 2024 circa 2,9% hoger uit ten opzichte van het eerste kwartaal van dit jaar (zie figuur 1). Daarmee wijkt deze prijsstijging in het tweede kwartaal af van het normale seizoenspatroon, omdat er een geringere stijging te verwachten was. Ten opzichte van een jaar geleden komt de PBK ook fors hoger uit (+8,6%) dan in het tweede kwartaal van 2024. Zowel de kwartaal-op-kwartaal mutatie als de jaar-op-jaar mutatie zijn een duidelijk signaal voor een opmerkelijke ontwikkeling van de koopprijzen van koopwoningen in dit meest recente kwartaal. In reële termen, dus gecorrigeerd voor de algehele inflatie, ligt de PBK nog wel steeds ruim 6% lager dan medio 2022.

Figuur 1 De procentuele kwartaalmutatie van de mediane verkoopprijs bestaande woningen (NVM) en de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (Kadaster/CBS), op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2024



Bron: CBS, Statline, 2024; NVM, Woningmarktcijfers, 2024

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

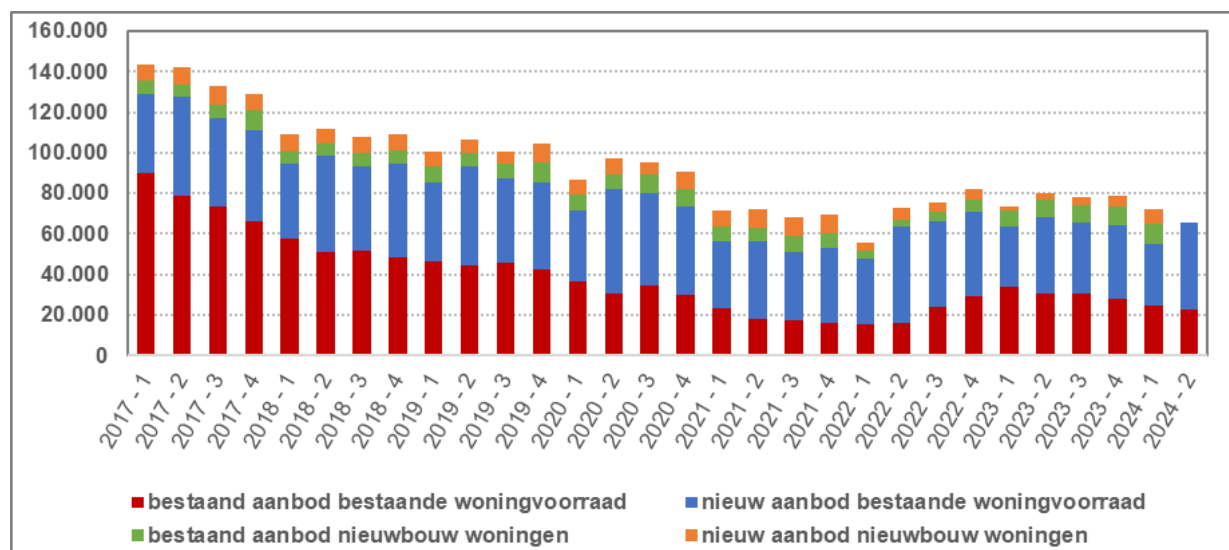
Deze aanhoudende en recentelijk forse koopprijsstijging is alleen mogelijk doordat er sprake is van een grote krapte op de woningmarkt, op de arbeidsmarkt en specifiek ook binnen de bouwnijverheidssector. Een gebrek aan aanbod van woningen, een grote koopkrachtige vraag naar woningen en de achterblijvende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

Aanbod te koop staande woningen blijft historisch laag

In de vier voorgaande kwartalen is het aantal te koop aangeboden woningen in de bestaande woningvoorraad steeds teruggelopen (zie figuur 2). Dit geldt voor zowel de nieuw te koop aangeboden woningen, als het aantal woningen dat al langer te koop staat. In het tweede kwartaal van 2024 neemt het aantal nieuw te koop gezette woningen voor het eerste weer licht toe. Toch blijft het totaal aanbod van circa 65.600 te koop staande woningen in het tweede kwartaal van 2024 veel geringer dan de ongeveer 120.000 woningen per kwartaal in het jaar 2017; een periode die gekenmerkt wordt door 'normale marktomstandigheden'.

Op de nieuwbouwmarkt loopt het aanbod van langer te koop staande woningen in de laatste zeven kwartalen op en neemt het nieuwe aanbod van te verkopen nieuwbouw woningen in de laatste vier kwartalen eveneens toe. Het totaal te koop staand aanbod van nieuwbouw koopwoningen groeit daardoor, maar blijft historisch gezien nog steeds beperkt. Het totale aanbod van circa 15.000 nieuwbouw koopwoningen per kwartaal is ook relatief gering ten opzichte van de markt van bestaande koopwoningen. De combinatie van het te koop staand aanbod van koopwoningen in de bestaande woningvoorraad en op de nieuwbouwmarkt laat nu enkele kwartalen op rij een zekere stabilisatie zien (zie figuur 2), terwijl de (latente) vraag naar koopwoningen in deze periode juist weer aantrekt door demografische ontwikkelingen, een verdere inperking van alternatieven in de huursector en toenemende financieringsmogelijkheden.

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



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

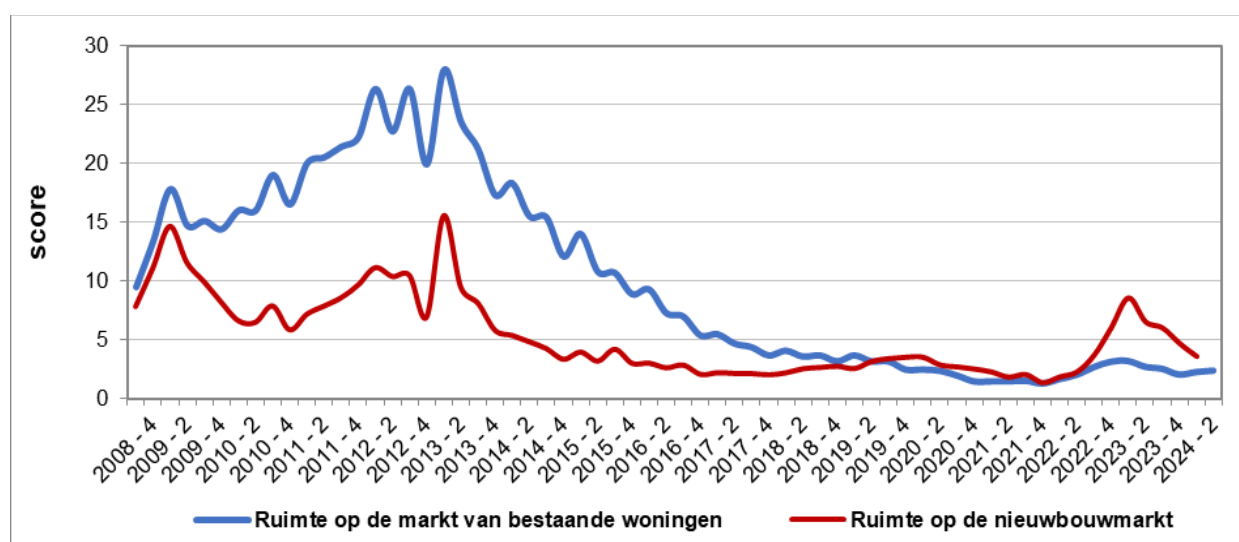
Krapte-indicatoren visualiseren nauwkeurig de huidige markt van nieuwbouw en bestaande koopwoningen

De krapte-indicator (de verhouding tussen het te koop staande woningaanbod en het aantal transacties) voor de bestaande koopwoningmarkt laat gedurende het jaar 2022 een licht opwaartse beweging zien; de markt werd op dat moment iets minder krap (zie figuur 3). Dat was echter van korte duur, want vanaf begin 2023 is er toch weer een tegengestelde ontwikkeling waar te nemen. Door het afnemend aanbod hebben de potentiële kopers minder te kiezen en neemt de onderlinge concurrentie weer iets toe. De score

op de krapte-indicator komt in het tweede kwartaal van 2024 uit op 2,4. De huidige markt van bestaande koopwoningen is als zeer krap te definiëren, want een score tussen de 5 en 7 wordt als een indicatie voor een normaal functionerende koopwoningmarkt beschouwd.

Omdat het te koop staand aanbod van nieuwbouw koopwoningen nauwelijks tot niet reageerde op de tijdelijke vraaguitval (als gevolg van een kortstondige prijsdaling in de bestaande woningvoorraad), nam de krapte op de markt van nieuwbouw koopwoningen tijdelijk fors af gedurende de tweede helft van 2022 en begin 2023. In de laatste vier kwartalen neemt het aantal verkopen echter weer sneller toe dan het te koop staand aanbod en wordt deze deelmarkt weer krappere. De score op krapte-indicator voor de nieuwbouwmkt daalt daarbij snel van een '8,3' in het eerste kwartaal naar '3,6' in het eerste kwartaal van 2024.

Figuur 3 De krapte-indicatoren voor de nieuwbouwmkt en de bestaande koopwoningmarkt, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2024



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

Krapte op de arbeidsmarkt zorgt voor stijging inkomens

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

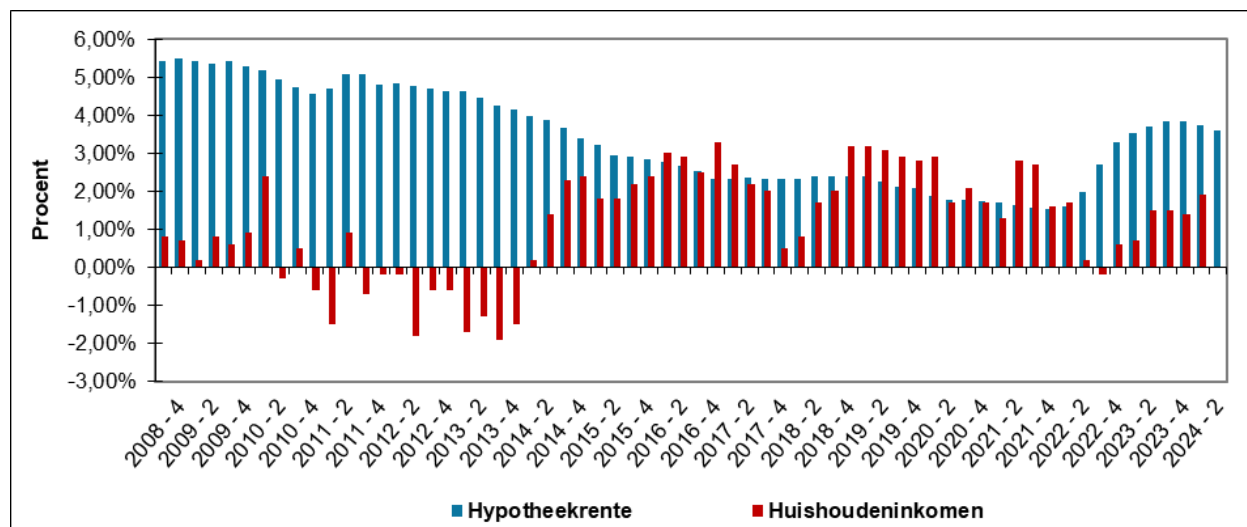
Deze toename van de inkomens van huishoudens heeft de maximale leencapaciteit voor potentiële kopers duidelijk verruimd. Deze inkomensstijging is dan ook, naast de licht afgenomen hypotheekrente, de aanjager geweest voor de ombuiging van de nominale kooprijsontwikkeling vanaf medio 2023. Vanaf januari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

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

De hoogte van de hypotheekrente heeft direct gevolgen voor de hoogte van de maximaal te verkrijgen hypotheek en leidt in de huidige zeer krappe koopwoningmarkt snel tot veranderingen in het koopgedrag.

Zoals de rentestijging tussen medio 2022 en medio 2023 een negatief effect heeft gehad op de kooprijsoontwikkeling, heeft de stabilisatie en daling van de hypotheekrente in de laatste vier kwartalen weer bijgedragen aan het herstel van de kooprijzen van bestaande koopwoningen. In combinatie met een te verwachten verdere inkomensgroei van huishoudens en de recent verruimde hypotheekvoorwaarden, is door deze rentedaling de basis gelegd voor een verder prijsherstel van kwalitatief betere en duurere koopwoningen en van nieuwbouw woningen.

Figuur 4 De gemiddelde hypotheekrente bij nieuw afgesloten woninghypotheken met een rentevaste periode van 5 tot 10 jaar en de mutatie netto beschikbaar inkomen van huishoudens , op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2024



Bron: DNB, Statistieken, 2024

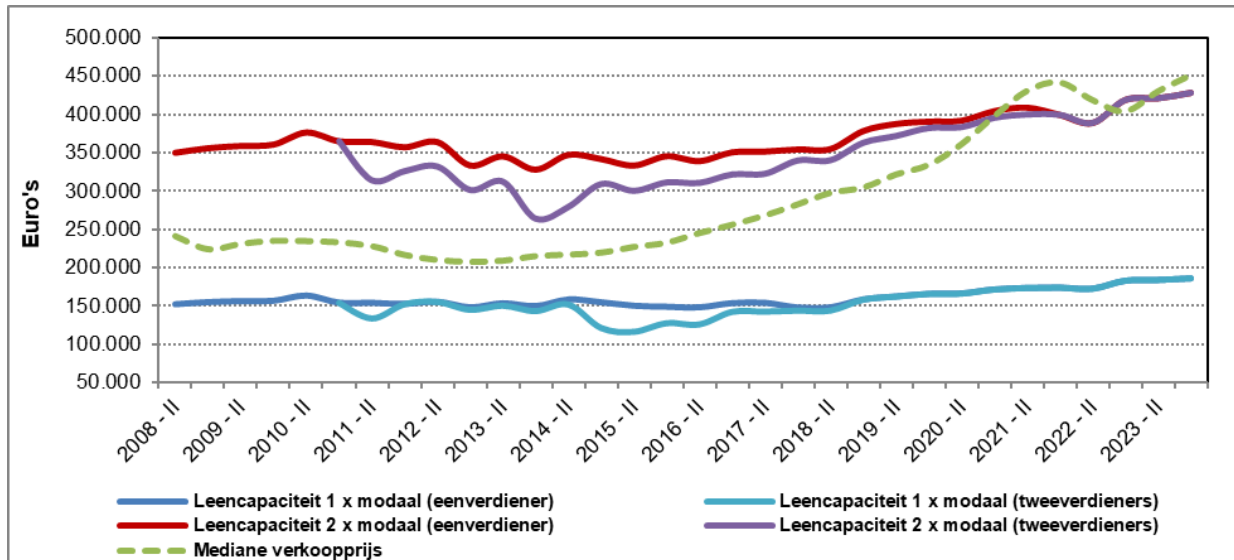
Toegenomen leencapaciteit faciliteert deels de kooprijstijging

De samenhang tussen de maximale leencapaciteit (de uitkomst van de hoogte van het inkomen, de hypotheekrentestand en de door de overheid bepaalde hypotheekvoorwaarden) en de kooprijsoontwikkeling is terug te zien in figuur 5. In met name de eerste helft van 2023 laat de gemiddelde maximale leencapaciteit van huishoudens een sterke opwaartse beweging zien, als gevolg van sterk stijgende huishoudeninkomens en stabiliserende hypotheekrentes. Met name voor de hogere inkomensgroepen blijkt de eerdere daling van de leencapaciteit ruimschoots gecompenseerd te zijn. In de tweede helft van 2023 en begin 2024 vlakt deze stijging van de leencapaciteit toch weer iets af, mede doordat de lonen dan toch minder hard stijgen.

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

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

Figuur 5 De gemiddelde maximale leencapaciteit bij 1x modaal huishoudeninkomen en 2x modaal huishoudeninkomen, voor een- en tweeverdieners, op halfjaarbasis, in de periode 2^e helft 2008- 1^e helft 2024

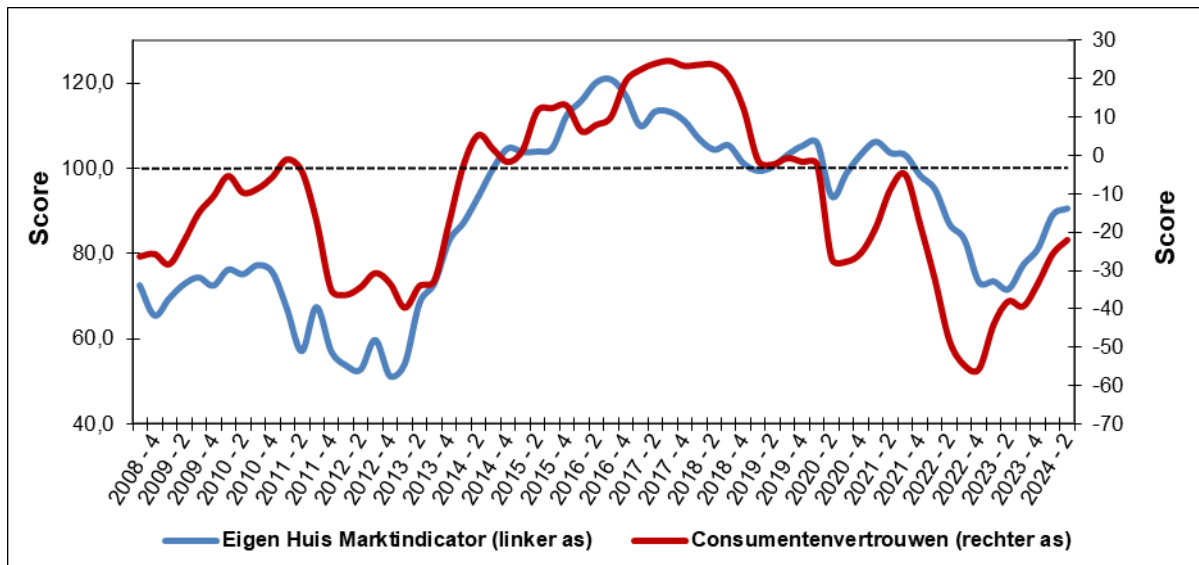


Bron: TU Delft-MBE, 2024

Vertrouwen in de koopwoningmarkt blijft toch in een opwaartse trend

Een zeer krappe markt voor nieuwbouw en bestaande koopwoningen door het geringe woningaanbod, zorgt voor een negatief effect op het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder woonconsumenten. Toch blijft dit vertrouwen gedurende het jaar 2023 en het eerste helft van 2024 verder stijgen (zie figuur 6). Daarbij neemt de score op de Eigen Huis Marktindicator, waarmee dit vertrouwen gemeten wordt, toe van rond de '72' in het tweede kwartaal van 2023 naar '91' in het tweede kwartaal van 2024. Bij de neutrale waarde van '100' zijn er evenveel mensen positief gestemd, als er negatief gestemde mensen zijn. De woonconsumenten worden dus steeds iets minder sceptisch over de koopwoningmarkt, wat voornamelijk het gevolg is van de eerder genoemde stijging van de verkoopprijzen en lichte daling van de hypotheekrente. Daarmee vertoont de ontwikkeling van het vertrouwen in de koopwoningmarkt de laatste vier kwartalen overigens een grote gelijkensis met het algemene consumentenvertrouwen in Nederland (gemeten door het CBS). Gedurende het jaar 2023 en in het eerste kwartaal van 2024 is er namelijk ook een duidelijk herstel van het vertrouwen in de economie onder de huishoudens waar te nemen (zie figuur 6).

Figuur 6 De score op de Eigen Huis Marktindicator en het Consumentenvertrouwen (CBS), op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2024



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

Krapte in de bouwnijverheid zet nieuwbouwproductie onder grote druk

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

Aantal geplande woningbouwprojecten in Nederland neemt af in eerste helft 2024

Sinds twee jaar zijn via Locatus gegevens beschikbaar per gemeente van alle bestaande bouwplannen voor minimaal 50 woningen, de kraamkamer voor de toekomstige woningbouw, waarbij het kan gaan om eerste ideeën (zachte plannen) tot in uitvoering zijnde woningbouw.

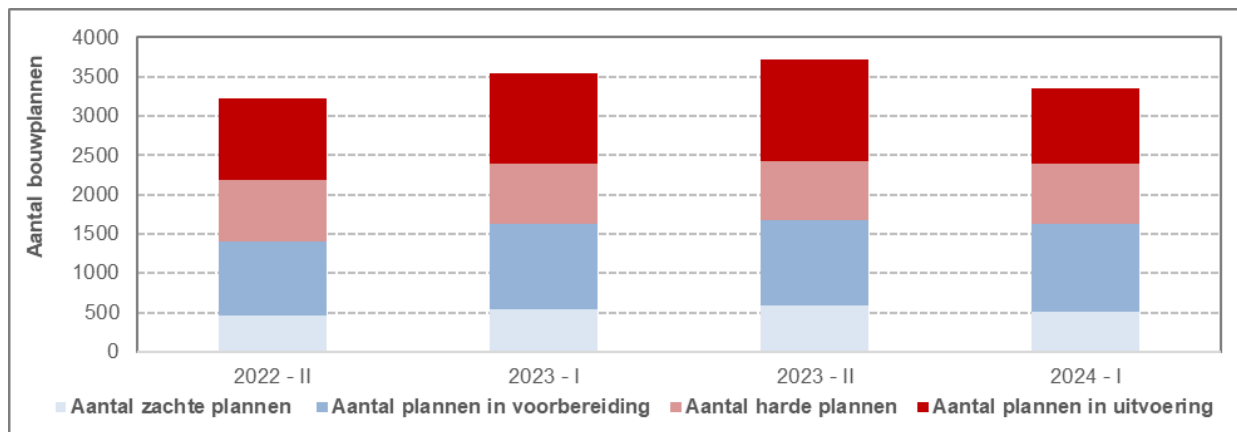
Uit de gegevens van Locatus blijkt het totaal aantal bestaande bouwplannen in de eerste helft van 2024 te zijn gedaald naar 3.350 plannen, terwijl in de voorliggende anderhalf jaar nog sprake was van een oplopend aantal woningbouwplannen (zie figuur 7). Ten opzichte van de tweede helft van 2023 betekent dat een daling met bijna 10% van het totaal aantal plannen.

In de laatste zes maanden zijn er veel minder plannen in uitvoering (van bijna 1.300 naar 965 plannen), doordat diverse bouwprojecten inmiddels zijn afgerond (of stopgezet) en er mogelijk minder nieuwe bouwprojecten zijn opgestart. Deze ontwikkeling is in overeenstemming met de forse daling van het aantal verleende bouwvergunningen in de afgelopen twee jaar.

Het aantal harde plannen (waarvan de hele juridische en beleidsprocedure is doorlopen) is wel minimaal opgelopen naar 765 plannen (+2,3%) en ook het aantal plannen in voorbereiding is iets hoger (+2,7%; of wel 30 extra plannen van minimaal 50 woningen). Daarnaast zijn er circa 80 zachte plannen, eerste ideeën, minder dan in de tweede helft van 2023. Er zijn dus meer zachte plannen doorgeschoven naar de

volgende fase of juist teruggetrokken, dan dat er nieuwe eerste ideeën over nieuwbouwprojecten zijn toegevoegd.

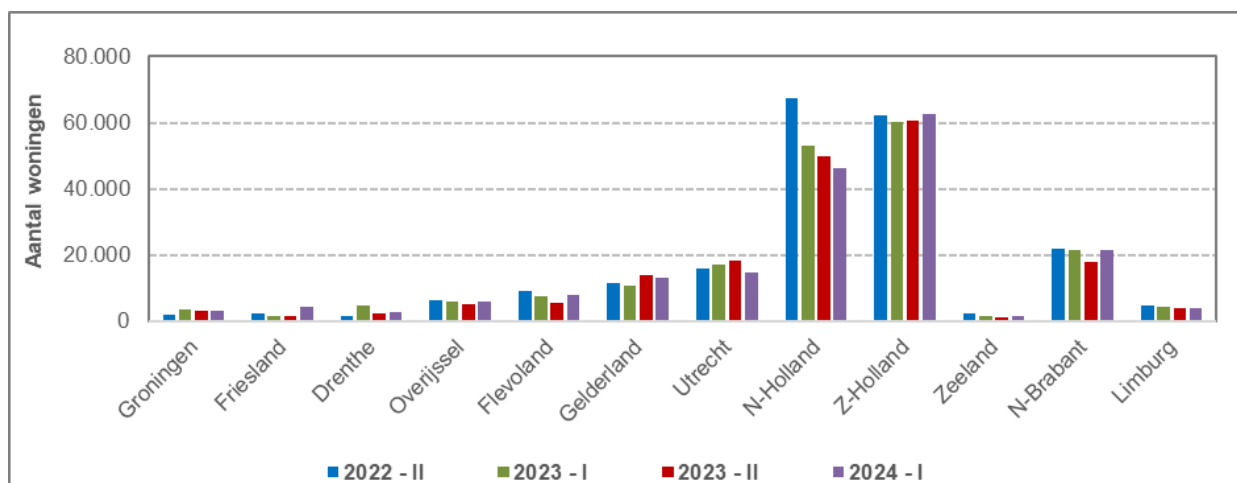
Figuur 7 Het aantal nieuwbouwplannen (van minimaal 50 woningen) naar fase in de planvorming, op halfjaarbasis, in de periode 2^e helft 2022 – 1^e helft 2024



Bron: Locatus, 2024

In de eerste fasen van de planvorming voor woningbouw zijn specifieke gegevens en aantallen woningen veelal nog zeer fluïde. Bij de plannen die in uitvoering zijn, is voor de woningen meestal al een bouwvergunning verstrekt. Om inzicht te krijgen in het aantal woningen dat over een jaar of drie a vier opgeleverd gaat worden, kan daarom het beste op de harde plannen ingezoomd worden. Het aantal woningen in harde plannen blijkt na een periode van daling in 2022 en 2023, in de eerste helft van 2024 met 2% minimaal te zijn opgelopen: van bijna 183.300 naar circa 186.400 woningen. De verschillen in het aantal woningen en het verloop in de tijd zijn echter groot per provincie (zie figuur 8). Verreweg het grootste aantal woningen in harde plannen is gesitueerd in Zuid-Holland en Noord-Holland, op gepaste afstand gevolgd door Noord-Brabant en Utrecht. In Noord-Holland en Utrecht blijkt het aantal woningen in harde plannen ook in de laatste 6 maanden nog verder af te zijn genomen. In relatieve zin neemt het aantal op termijn te verwachten nieuwbouwwoningen in de eerste helft van 2024 het sterkst toe in Friesland, Flevoland, Drenthe en Noord-Brabant (respectievelijk +178%, +44%, +26% en +20%).

Figuur 8 Het aantal woningen in harde nieuwbouwplannen (van minimaal 50 woningen) naar provincie, op halfjaarbasis, in de periode 2^e helft 2022 – 1^e helft 2024



Bron: Locatus, 2024

Verder blijkt uit de gegevens van Locatus dat circa 80% van alle woningen in harde nieuwbouwplannen wordt ontwikkeld op binnenstedelijke locaties; de overige bijna 20% is gepland op uitleglocaties. Daarnaast valt 59% van alle woningen in de harde nieuwbouwplannen in de klasse 'kleinere woningen' (ingeschat op gebruik door 1,5 tot 2 personen) en nog eens 2% behoort tot de 'kleine woningen'. Rond de 10% wordt gecategoriseerd als 'grote woningen' (meer dan 2,5 personen). In deze verhouding naar woninggrootte is in de afgelopen twee jaar een geringe verschuiving te zien richting meer 'grotere woningen' (ingeschat op gebruik door 1,5 tot 2 personen) ten koste van het aandeel kleine woningen.

Aantal verleende bouwvergunningen voor koopwoningen en huurwoningen over dieptepunt heen

Het aantal (grotere) nieuwbouwplannen in uitvoering is in de eerste helft van 2024 dus teruggelopen. Mogelijk kan de Startbouwimpuls, waarvoor 300 miljoen euro beschikbaar is in de eerste helft van 2024, een duwtje in de juiste richting geven om de projecten op te starten en af te ronden.

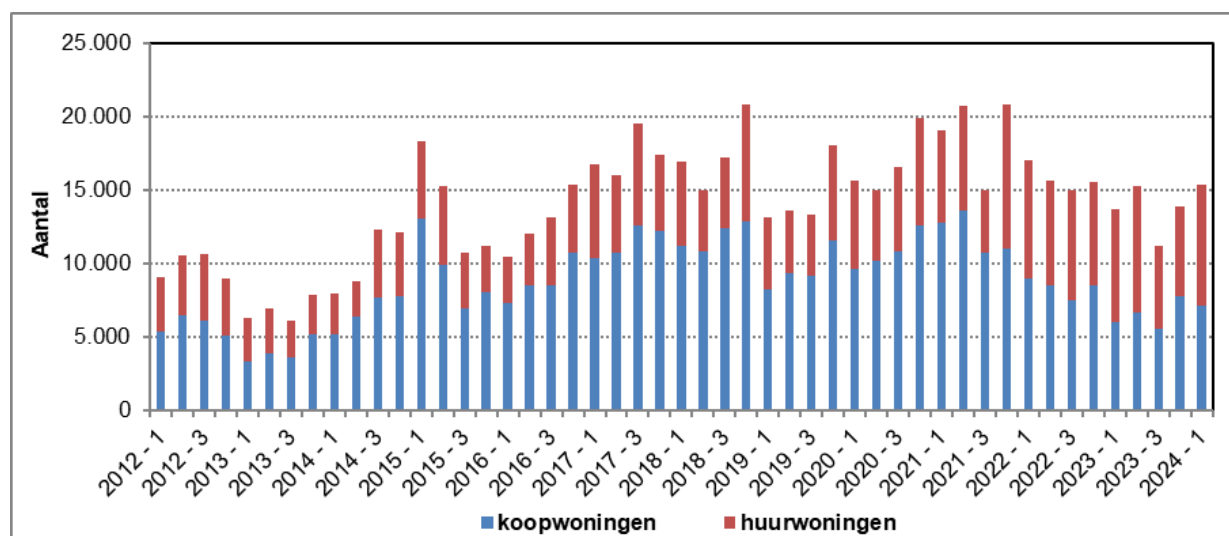
In de afgelopen tweeënhalf jaar is in de kwartaalrapportages steeds gewezen op de problemen rond de woningbouwproductie, die sterk achterblijft bij de planning en de behoefte. Daarbij speelden en spelen het gebrek aan bouwmaterialen, de gestegen bouwkosten, de in de tijd gestegen rente en zeker het tekort aan personeel in zowel de bouwsector als bij de overheid, een sterk belemmerende rol op de nieuwbouwmarkt.

Het aantal nieuwboukoopwoningen waarvoor een bouwvergunning is verleend, komt over heel 2023 nog wel erg laag uit met 26.000 woningen. Een dergelijk laag niveau is voor het laatst in 2014 bereikt. Toch lijkt de dalende trend, die medio 2021 is ingezet, vanaf het vierde kwartaal van 2023 wel te worden gekeerd. Het aantal bouwvergunningen voor koopwoningen blijkt in het vierde kwartaal van 2023 en het eerste kwartaal van 2024 (met respectievelijk 7.800 en 7.100 woningen) duidelijk hoger uit te komen dan medio 2023 (zie figuur 9). Ook in de voorgaande jaren laat het eerste kwartaal een daling zien in het aantal verleende bouwvergunningen voor koopwoningen, maar deze keer lijkt de daling iets minder sterk.

Voor een deel loopt de productie van huurwoningen natuurlijk tegen dezelfde problemen aan als die bij koopwoningen. Daarnaast zijn er ook exploitatieproblemen bij geplande en op te starten nieuwbouwprojecten voor particuliere beleggers als gevolg van hogere investeringskosten door de sterk stijgende kapitaalmarktrente en door de huurregulering in het middensegment. Toch is het aantal verleende vergunningen voor huurwoningen (ruim 8.200) in het eerste kwartaal van 2024 fors hoger dan in het voorliggende kwartaal en ook hoger dan in hetzelfde kwartaal in 2023 (respectievelijk +34% en +8%), zo is af te lezen uit figuur 9.

Het totaal aantal vergunning voor nieuwbouwwoningen (koop en huur) komt daarmee op ruim 15.300 woningen in dit meest recente kwartaal. Dit is een stijging van ruim 12% ten opzichte van het aantal vergunningen in hetzelfde kwartaal van 2023. Op jaarbasis is dit aantal vergunningen voor nieuwbouwwoningen nog onvoldoende om de komende twee jaar de gewenste woningbouwproductie ook echt te gaan realiseren.

Figuur 9 Het aantal nieuwe woningen waarvoor een bouwvergunning is verleend naar eigendomsverhouding (CBS), op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2012 – 1^e kwartaal 2024



Bron: CBS, Statline, 2024

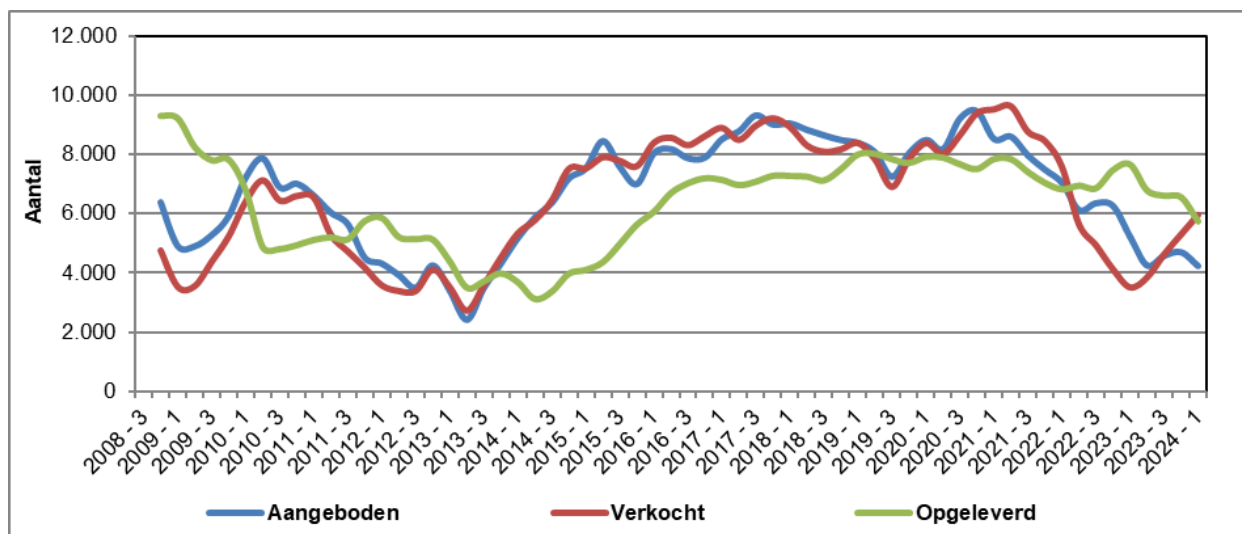
Productie van nieuwbouw koopwoningen nog steeds niet op koers

Het verkoop- en productieproces op de markt van nieuwbouw koopwoningen neemt een behoorlijke tijd in beslag, waarin omstandigheden (snel) kunnen wijzigen. In dat proces worden de volgende vier fasen doorlopen: woningen worden achtereenvolgens aangeboden, verkocht, gebouwd en opgeleverd.

Het verlenen van bouwvergunningen voor koopwoningen zit in de praktijk dicht op het moment van de verkoop van de nieuwbouwwoningen; de vergunningaanvraag wordt pas ingediend wanneer er al een groot deel van het project daadwerkelijk verkocht is. De hiervoor geconstateerde stijging van het aantal bouwvergunningen in de meest recente kwartalen, is dan ook terug te zien in de ontwikkeling van het aantal verkochte nieuwbouwoopwoningen (zie figuur 10). Vanaf het eerste kwartaal van 2023 trekt het aantal verkochte nieuwbouwwoningen namelijk weer aan van bijna 3.300 woningen naar circa 6.100 woningen in het eerste kwartaal van 2024. Het animo onder de woonconsumenten heeft zich duidelijk hersteld.

Veel van de meer recent verkochte woningen zijn afkomstig van al eerder aangeboden nieuwbouwprojecten. Het aantal nieuw aangeboden koopwoningen vertoont daarom in het afgelopen jaar (nog) niet dezelfde opwaartse beweging als de verkochte nieuwbouwwoningen. Het aantal nieuw aangeboden koopwoningen stabiliseert in 2023 op zo'n 4.000 tot 4.500 woningen per kwartaal. Daarmee is (voorlopig) een einde gekomen aan de dalende trend, die sinds het derde kwartaal van 2020 optrad (zie figuur 10). Het aanbod van nieuwe koopwoningen op kwartaalbasis is wel zo ongeveer gehalveerd in de afgelopen drie jaar en heeft inmiddels het niveau van de eerst helft van 2013 bereikt. Een stijging van dit aanbod laat echter nog op zich wachten; de toename van het aantal verleende bouwvergunningen is blijkbaar nog gekoppeld aan de pijplijn uit eerdere bouwprojecten.

Figuur 10 Het aantal nieuw aangeboden, verkochte en opgeleverde nieuwbouw koopwoningen (2 maanden voortschrijdend), op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2005 – 1^e kwartaal 2024



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

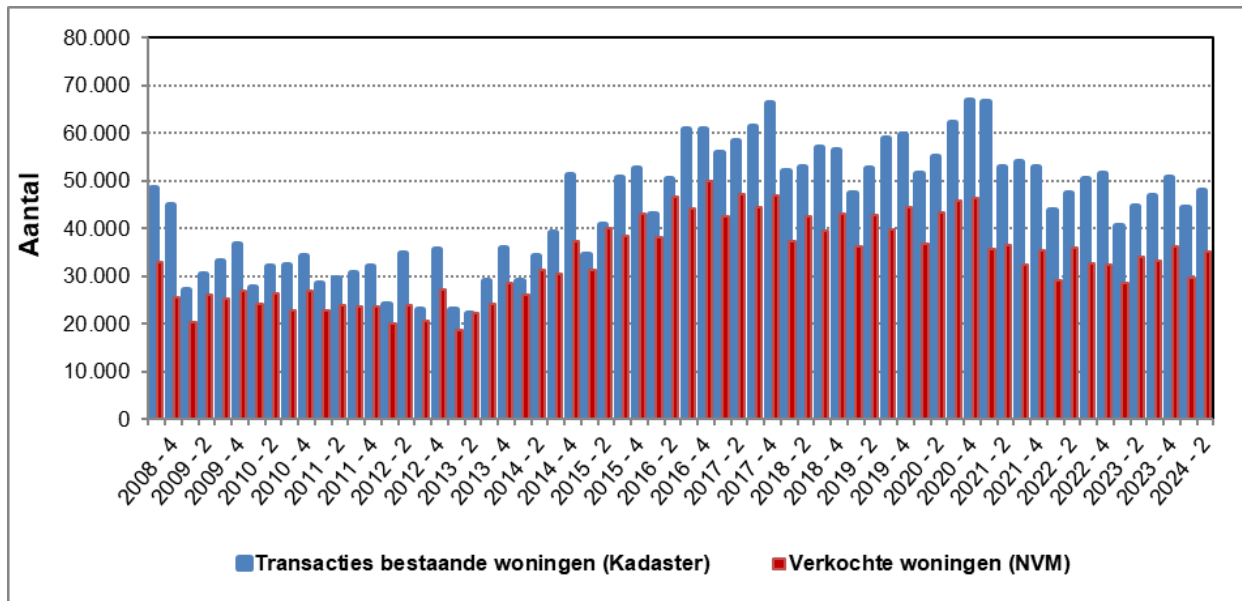
Verkoop koopwoningen in bestaande woningvoorraad op iets hoger niveau

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

De ruim 35.100 door de NVM geregistreerde verkopen in het tweede kwartaal van 2024 betekenen een stijging met 18,4% ten opzichte van het vorige kwartaal (zie figuur 11). Een stijging in een tweede kwartaal is overeenkomstig het normale seizoenspatroon in het aantal verkochte woningen. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2023 komt het aantal verkopen eveneens iets hoger uit (+3,1%). Dit wijst op een zekere stabilisatie in de dynamiek op de markt van bestaande koopwoningen, waarbij het niveau net iets hoger ligt dan in 2023 en vergelijkbaar is met dat in 2022.

De ontwikkeling van het aantal door het Kadaster geregistreerde transacties volgt in de eerste helft van 2024 eveneens het normale seizoenspatroon en ook op een niveau net boven dat van 2023. In het tweede kwartaal van 2024 blijken er ruim 47.900 transacties te zijn geregistreerd (zie figuur 11). Dat betekent een stijging van 7,9% ten opzichte van het eerste kwartaal van 2024 en ook een stijging in vergelijking met het tweede kwartaal van 2023 (+7,7%).

Figuur 11 Aantal transacties van bestaande woningen (Kadaster registratie) en aantal door NVM-makelaars verkochte bestaande koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2024



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

Weer iets meer koopstarters die verdere verhuisketens mogelijk maken

Zowel uit de gegevens van de NVM als het Kadaster blijkt dat in de meest recente kwartalen zowel het aandeel als het aantal starters duidelijk is toegenomen in respectievelijk de verkopen en transacties van koopwoningen. In de eerste helft van 2024 is het aandeel van jongere huishoudens (tot 35 jaar) opgelopen van 54% naar 56% van alle door het Kadaster geregistreerde transacties, wat vertaald kan worden naar 1.000 tot 2.000 extra starters. Uit de verkoopgegevens van de NVM blijkt dat in de eerste helft van 2024 bijna 2.800 appartementen meer zijn verkocht, dan in de eerste helft van 2023; een toename die bij de verkochte grondgebonden woningen niet terug te zien is.

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

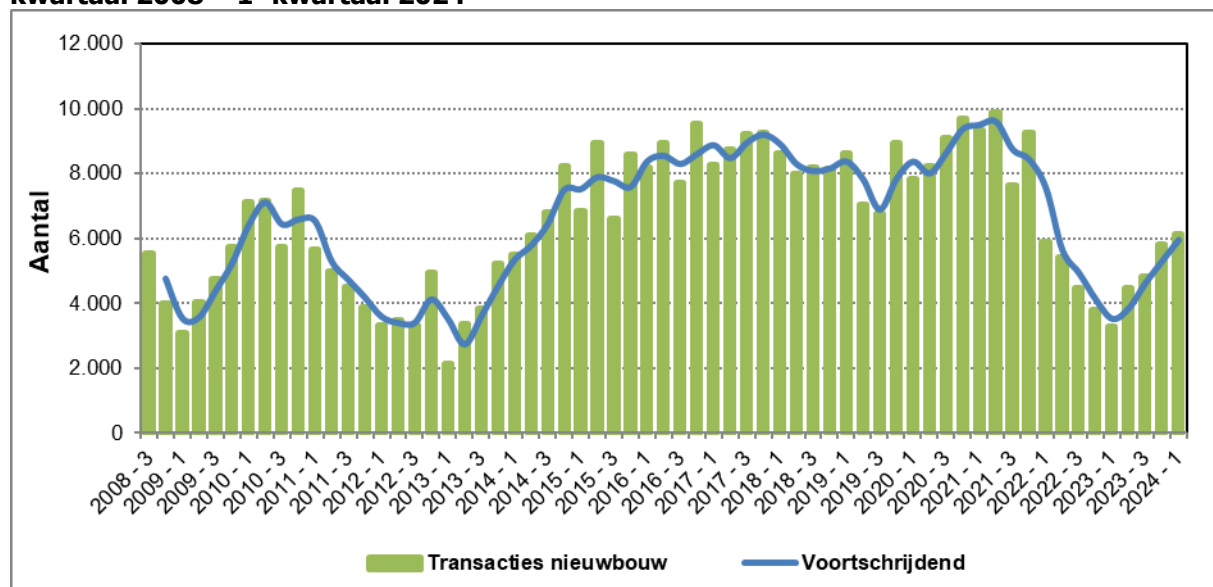
Door het oplopen van het aantal koopstarters in de eerste helft van 2024 wordt het voor potentiële doorstromers ook weer meer mogelijk om een volgende stap in de wooncarrière te zetten. Deze potentiële doorstromers hebben in de voorliggende jaren met een lage hypotheekrentestand veelal hun bestaande hypotheek overgesloten, waardoor zij nu in een financieel gunstige uitgangspositie zitten om een eventuele volgende stap op de koopwoningmarkt te zetten. Dit alles betekent dat er in de tweede helft van 2024 weer verdere verhuisketens zullen gaan ontstaan, maar ook dat de potentiële vraag naar nieuwbouw koopwoningen verder kan aantrekken.

Herstel in transacties nieuwbouw koopwoningen tekent zich steeds meer af

Het eerste kwartaal van 2023 blijkt steeds duidelijker het (voorlopig) dieptepunt te zijn geweest in het aantal verkochte nieuwbouwwoningen (zie figuur 12). In 2021 en 2022 heeft er een enorme terugval in het aantal verkochte nieuwbouw koopwoningen plaatsgevonden. Vanaf het eerste kwartaal in 2023 neemt het aantal verkochte nieuwbouwwoningen weer gestaag toe van een kleine 3.300 woningen naar ruim 6.100 koopwoningen in het eerste kwartaal van 2024. Dit betekent een stijging van maar liefst 88% in een jaar tijd.

Gezien de meer recente ontwikkelingen op de markt van bestaande koopwoningen is een verdere toename in de komende kwartalen wel te verwachten. Een dergelijk toename is ook wel noodzakelijk, gezien de omvangrijke berekende uitbreidingsbehoefte van de woningvoorraad voor de komende jaren. Het niveau aan het begin van 2024 ligt natuurlijk nog steeds 40% onder het aantal transacties van nieuwbouw koopwoningen in het jaar 2020, 50% onder het niveau van 2005 en circa 60% onder het niveau van het berekende uitbreidingsbehoefte in de koopsector. Deze uitbreidingsbehoefte zal zowel in het marktsegment 'appartementen', als in het marktsegment '(duurdere) grondgebonden woningen' bediend moeten worden; rekening houdend met een door de overheid gewenste verschuiving naar meer middel dure koopwoningen in de woningbouwprogrammering.

Figuur 12 Aantal transacties van nieuwbouwwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 1^e kwartaal 2024



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

Hypotheekmarkt maakt sprong in eerste helft van 2024

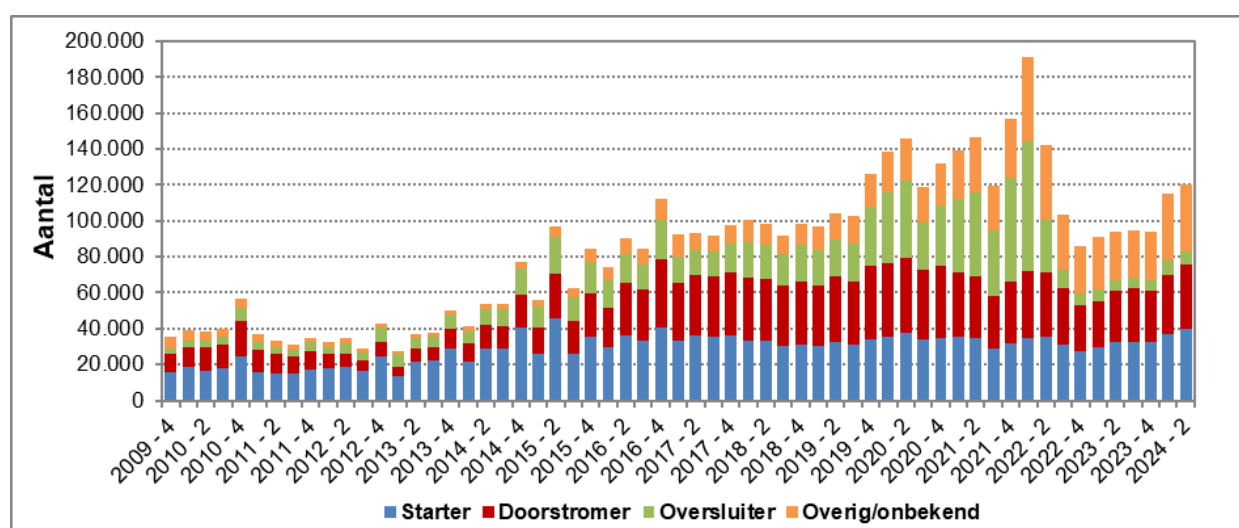
Aantal hypotheekaanvragen neemt fors toe

De koopwoningmarkt en de hypotheekmarkt zijn in Nederland sterk aan elkaar gerelateerd, al was dat verband gedurende de periode 2020-2021 minder goed zichtbaar. Een sterke toename van met name het aantal aanvragen voor oversluitingen van bestaande hypotheek zorgde er in die periode voor, dat het aantal hypotheekaanvragen (geregistreerd door HDN) per kwartaal het aantal woningtransacties ver overtrof (zie figuur 13). Met het stijgen van de hypotheekrente in de eerste helft van 2022 en het temporiseren van de kooprijfstijging vanaf medio 2022 blijkt de hypotheekmarkt in dit opzicht weer genormaliseerd in 2023.

In het eerste kwartaal van 2024 lijken beide markten toch weer iets minder aan elkaar gerelateerd. Het aantal hypotheekaanvragen neemt namelijk plotseling toe tot 115.100 aanvragen. Dit betekent een

toename met 21.000 aanvragen (+22%) ten opzichte van het laatste kwartaal van 2023; een toename die opmerkelijk is gezien de ontwikkeling van het aantal verkochte woningen in die periode (zie figuur 13). 40% van de aanvragen in dat kwartaal waren echter bedoeld voor een over- of bijsluiting; veelal in de vorm van een onderhandse verhoging of een tweede hypotheek. Dat betekent een stijging van 39% van dit type aanvragen ten opzichte van het voorliggende kwartaal, tegenover 'maar' +13% bij de hypotheekoffertes voor de aanschaf van een woning. Volgens zowel HDN als De Hypotheekshop worden deze verhogingen grotendeels aangevraagd om verbouwingen aan de woningen door te kunnen voeren. Door het beperkte aanbod van koopwoningen (in de bestaande woningvoorraad) veranderen eigenaar-bewoners van strategie. Dus is er eigenlijk toch wel sprake van een logische relatie tussen de omstandigheden op de woningmarkt en de ontwikkeling op de hypotheekmarkt.

Figuur 13 Aantal hypotheekaanvragen naar type aanvrager, op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2009 – 2^e kwartaal 2024

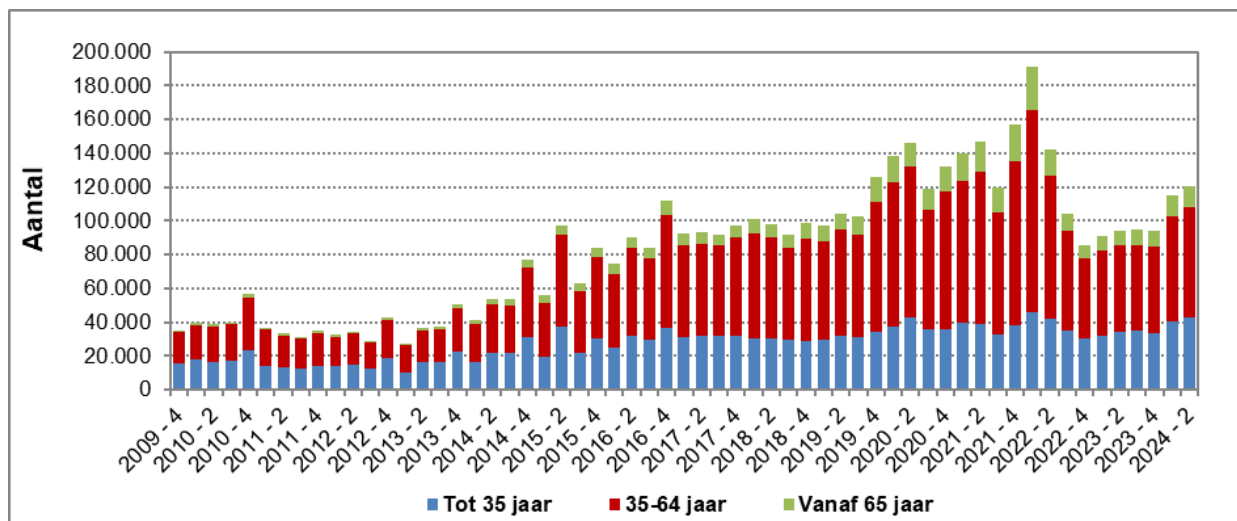


Bron: HDN, 2024

In het tweede kwartaal van 2024 neemt het aantal hypotheekaanvragen nog eens met 4,4% toe in vergelijking met het voorliggende kwartaal. Deze stijging is dan alleen terug te zien bij de aanvragen voor de aanschaf van een (andere) woning (zie figuur 13). Daarmee komt het aantal hypotheekaanvragen voor de aanschaf van een woning (starters en doorstromers) in de eerste helft van 2024 uit op 145.000 aanvragen. Ten opzichte van de bijna 116.200 aanvragen in de eerste helft van 2023 betekent dit een stijging met 25%, wat lijkt te wijzen op een nog iets groter animo onder potentiële kopers, dan tot nu toe in de lichte stijging van verkochte koopwoningen is te herkennen.

Uit de verdeling van alle hypotheekoffertes naar leeftijd van de aanvrager blijkt, dat het aantal jongere huishoudens in de eerste helft van 2024 weer groter is dan in de kwartalen van 2023 (zie figuur 14). Dit strookt met de hiervoor geconstateerde lichte opmars van de koopstarters. Ten opzichte van de eerste helft van 2023 zijn er ruim 16.700 meer aanvragen van jongere huishoudens; een stijging met 25%, wat vergelijkbaar is met de toename onder de huishoudens op middelbare leeftijd. Hoewel het aantal aanvragen van 65-plussers in absolute aantallen natuurlijk ver achter blijft bij de beide andere leeftijdscategorieën, is de relatieve toename in de eerste helft van 2024 wel veel groter geweest onder de 65-plussers (+41%).

Figuur 14 Aantal hypotheekaanvragen naar leeftijdsklasse aanvrager, op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2009 – 2^e kwartaal 2024

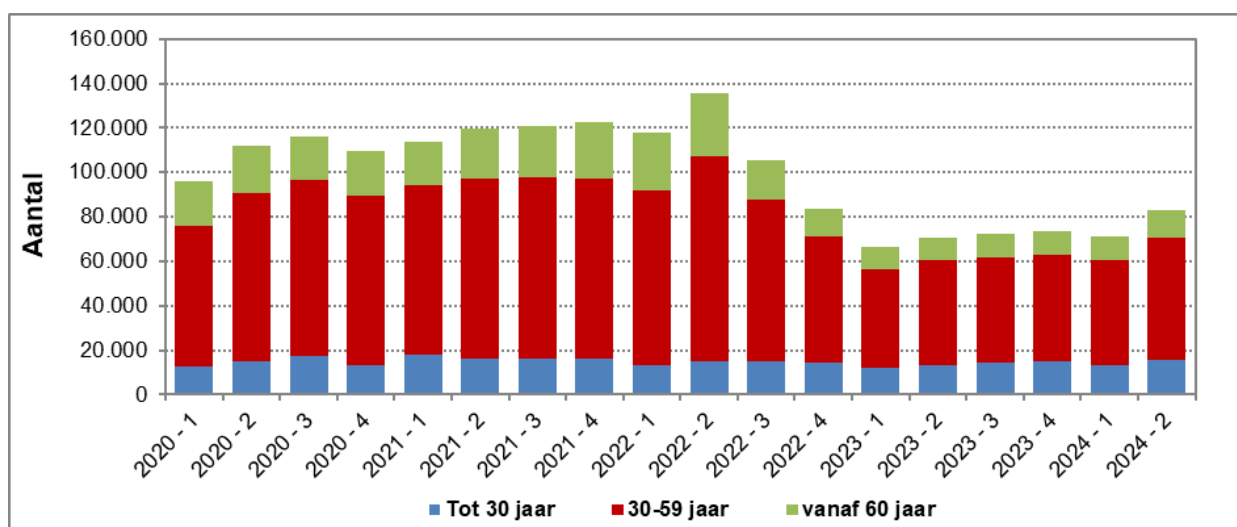


Bron: HDN, 2024

Aantal toegekende hypotheek loopt nu ook weer op

Door de tijd heen is er met een vertraging van een kwartaal een duidelijke relatie tussen het aantal hypotheekaanvragen en het aantal feitelijk toegekende hypotheek, die via het platform van HDN worden verwerkt. Het totaal aantal toegekende hypotheek loopt gedurende 2023 heel licht op van bijna 66.200 in het eerste kwartaal naar 73.600 in het vierde kwartaal (zie figuur 15). Deze ontwikkeling komt overeen met de ontwikkeling van het aantal hypotheekaanvragen in de periode vierde kwartaal 2022 – derde kwartaal 2023. In het tweede kwartaal van 2024 zijn er duidelijk meer hypotheek toegekend (circa 83.200 hypotheek) dan in de voorliggende kwartalen, waarin de relatie met de forse groei van het aantal hypotheekoffertes in het eerste kwartaal van 2024 natuurlijk is te herkennen.

Figuur 15 Aantal toegekende hypotheek naar leeftijdsklasse hypotheekgever, op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2020 – 2^e kwartaal 2024

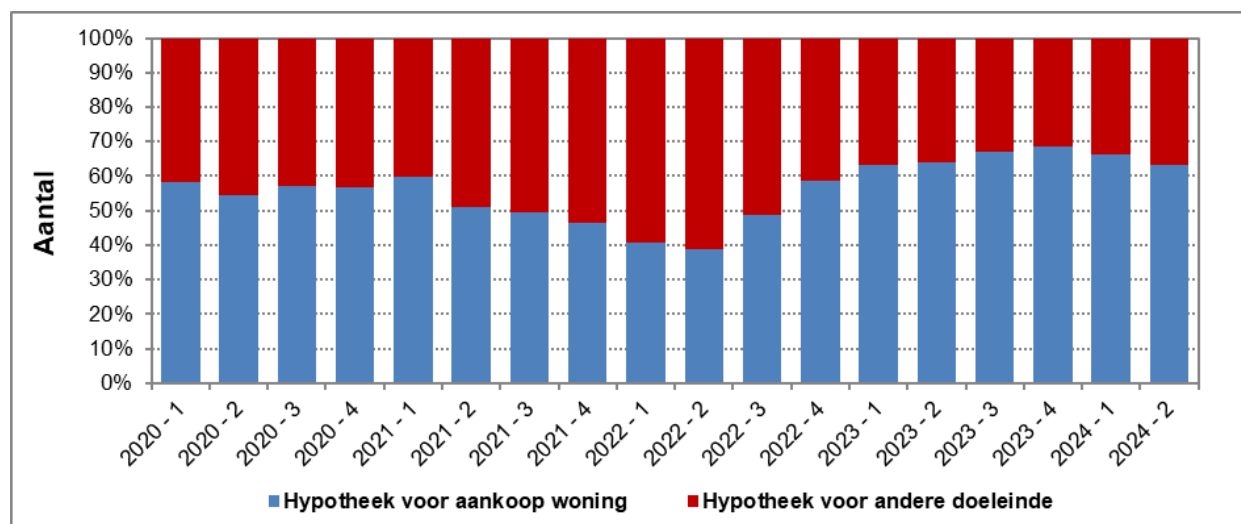


Bron: HDN, 2024

De ontwikkeling van het aantal toegekende hypotheeklen naar leeftijdsklasse vertoont ook een duidelijke gelijkheid met de ontwikkeling bij de hypotheekaanvragen, al hebben de jongere huishoudens bij de toegekende hypotheeklen wel een veel kleiner aandeel in het totaal dan bij de aanvragen (zie figuur 15). Het aantal toegekende hypotheeklen neemt in alle drie de leeftijdsklassen toe in het tweede kwartaal van 2024, waarbij de relatieve toename even groot is voor de drie groepen. In vergelijking met de eerste helft van 2023 neemt het aantal toegekende hypotheeklen in 2024 relatief wel iets sterker toe onder de jongere (+16%) en oudere huishoudens (+17%) dan bij de 35-64 jarigen (+12%).

Uit de informatie over de feitelijk afgesloten hypotheeklen, zoals die via het datasysteem van HDN zijn verwerkt, is eveneens het veranderende gedrag van consumenten op de koopwoningmarkt te herkennen. Het gebrek aan voldoende woningaanbod in de bestaande woningvoorraad en de nog steeds grote onderlinge concurrentie, doet eigenaar-bewoners besluiten iets vaker te kiezen voor een verbouwing in plaats van een verhuizing. Net als bij de hypotheekoffertes is in de eerste twee kwartalen van 2024 een toename te zien van het aandeel toekenningen van hypotheeklen voor andere doeleinden (lees verbouwingen). Dat aandeel groeit van 32% in het vierde kwartaal van 2023 naar 37% in het meest recente kwartaal (zie figuur 16). In absolute aantallen betekent dit een toename van bijna 23.300 toegekende hypotheeklen naar ruim 30.500 hypotheeklen.

Figuur 16 Aandeel toegekende hypotheeklen naar doel van de hypotheek, op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2020 – 2^e kwartaal 2024



Bron: HDN, 2023

Trends in hypotheekvoorwaarden in tweede kwartaal van 2024¹

Ontwikkelingen op de woningmarkt hebben invloed op de keuze die consumenten maken voor een hypotheekproduct. De voorkeur voor bepaalde hypotheekvoorwaarden verandert daarom in de tijd. Figuur 17 geeft de belangrijkste veranderingen in hypotheekvoorwaarden in het tweede kwartaal van 2024 weer.

Figuur 17 Verschuivingen in hypotheekvoorwaarden ten opzichte van het voorlaatste kwartaal op basis van de adviessoftware van De Hypotheekshop-adviseurs, tweede kwartaal 2024

Nr.	%-punt	Grootste stijgers	%-punt	Grootste dalers
1.	+0,6%	Is een verhuis-/meeneemregeling van toepassing?	-1,2%	Geldt er dagrente? (= laagste van rente in rente-aanbod en rente op passeerdatum)
2.	+0,6%	Welk deel van de lening mag jaarlijks vergoedingsvrij / boetevrij worden afgelost?	-0,7%	Is een desktoptaxatie acceptabel?
3.	+0,5%	Wat is de geldigheid van het renteaanbod en de bindende offerte? (verlenging, bereidstelling, annulering)	-0,6%	Wat is de maximale overbrugging indien de woning nog NIET is verkocht?
4.	+0,4%	Is een digitale handtekening toegestaan op documenten? (rentevoorstel, offerte, koopakte)	-0,4%	Hoe wordt een studieschuld bij DUO getoetst?
5.	+0,2%	Is een minimaal energielabel vereist?	-0,3%	Wordt de risicoklasse tussentijds aangepast op basis van een aantoonbaar hogere marktwaarde?

Bron: De Hypotheekshop, 2024

Aantrekken woningmarkt

In de eerste helft van 2024 is de Nederlandse woningmarkt aanzienlijk gegroeid, vooral voor starters en nieuwbouwwoningen. Doorstromers laten na een terugval in 2023 ook een flinke stijging zien. Bestaande woningeigenaren verhogen daarnaast momenteel hun hypotheek -mede door de krappe woningmarkt- vaak voor verbouwing of verduurzaming. Dit is de reden dat voorwaarden zoals de verhuisregeling, offertegeldigheid en boetevrij aflossen in populariteit zijn toegenomen bij hypotheek.

Energielabel / DUO

Jaarlijks gaan per 1 januari de nieuwe leennormen in. Naast de hogere NHG-grens (435.000 euro) en verhoogde startersvrijstelling voor de overdrachtsbelasting (510.000 euro), trokken dit jaar met name de verruiming voor alleenstaanden en de invloed van de hoogte van het energielabel op de leencapaciteit de aandacht. De laatste zorgde voor een toename van kopers die verduurzamende maatregelen meefinancieren, al daalt dit percentage recent weer iets door de onzekerheid over zonnepanelen en warmtepompen. Als gevolg van de gegroeide aandacht voor verduurzaming, zijn er zelfs twee geldverstrekkers die alleen nog woningen met minimaal energielabel C willen financieren.

Vanaf dit jaar gelden er nieuwe regels voor het meenemen van een studieschuld in de berekening voor de maximale hypotheek en wordt er gerekend met de daadwerkelijke maandlast. Hoewel dit op het oog helder lijkt, zien we in de praktijk dat er onderscheid is tussen een maandbedrag op basis van hun draagkracht en de werkelijke last die betaald moet worden. Aanbieders hanteren verschillende berekeningswijzen, waardoor de situatie er voor kopers met een studieschuld niet duidelijker op is geworden.

Digitalisering

Door de regelgeving rond hypotheekadvies en -bemiddeling is vernieuwing in het aanvraagproces moeilijk. Een succesvol voorbeeld is het aanvragen en aanleveren van documenten via HDN. Ook de Inkomensbepaling Loondienst (IBL), waarbij het UWV Verzekeringsbericht in plaats van de werkgeversverklaring wordt gebruikt, is breed geaccepteerd. De volgende stap kan het gebruik van de digitale handtekening zijn voor rentevorstellen, offertes of koopaktes. De acceptatie hiervan hangt echter af van het beleid van de geldverstrekker en verschilt per aanbieder. Het varieert ook voor welke documenten een digitale handtekening wordt geaccepteerd.

Uitgelicht: aanpassing hypotheekvoorwaarden aan de woningmarkt

Met ongeveer veertig geldverstrekkers blijft de concurrentie op de Nederlandse hypotheekmarkt groot. Het gaat daarbij niet alleen om de hoogte van de hypotheekrente, maar ook om het bieden van gunstige productvoorwaarden. In de afgelopen jaren hebben aanbieders steeds sneller ingespeeld op de veranderende woningmarkt, waardoor bijna maandelijks aanpassingen worden doorgevoerd. Een veelgebruikte manier om concurrerend te blijven, is het aanpassen van de hoogte van het overbruggingskrediet en de periode waarover dubbele lasten moeten worden aangetoond. Nu de huizenprijzen weer sterk stijgen en het woningaanbod beperkt blijft, verhogen geldverstrekkers de maximale overbrugging naar 95%-100%. De periode waarover dubbele lasten moeten worden aangetoond, wordt verkort naar 6-12 maanden. In 2022-2023 werden deze voorwaarden juist in omgekeerde richting aangepast, toen de hypotheekrente hard opliep en de huizenprijzen daalden.

Naast overbrugging en dubbele lasten worden momenteel ook andere voorwaarden aangepast. De geldigheid van het bindend hypotheekaanbod wordt soms verlengd om klanten meer flexibiliteit te bieden bij de aankoop van een nieuwbouwwoning, gezien de vaak onzekere passeerdatum. Dit voorkomt dat klanten onder druk komen te staan bij bouwvertragingen of onvoldoende verkochte woningen. Daarnaast verlengen geldverstrekkers de duur van een bouwdepot en de periode waarover een rentevergoeding wordt gegeven, omdat de gemiddelde verbouwing of bouw van een nieuwbouwwoning langer duurt. Tot slot zijn er aanbieders die de maximale verstrekking verhogen naar ongeveer een miljoen euro, inclusief de oude en nieuwe hypotheek, maar zonder de tijdelijke overbruggingsfinanciering. Dit laatste is een reactie op de gestegen woningwaarden.

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

Ondersteuning op de koopwoningmarkt

Aantal aanvragen voor Startersleningen bereikt weer niveau van 2013

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

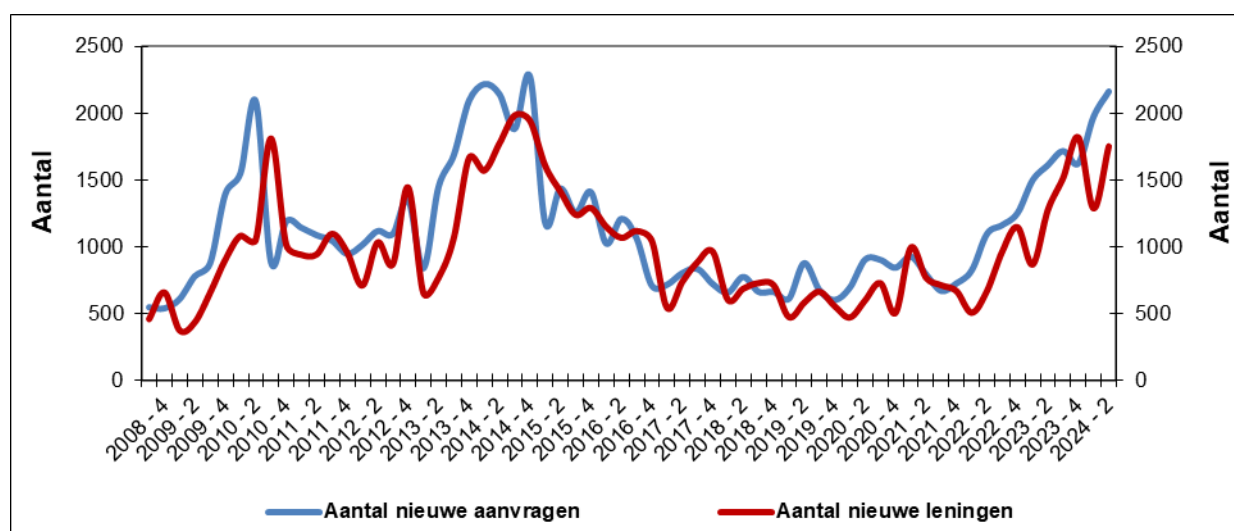
Het aantal door SVn ontvangen aanvragen van Startersleningen zit sinds eind 2021 weer behoorlijk in de lift en blijkt in die periode bijna te zijn verdriedubbeld (zie figuur 18). In de praktijk blijkt dat gemeenten

door de enorme kooprijstijgingen in het jaar 2021 en begin 2022 een meer actief beleid zijn gaan voeren op dit punt en in hun regelingen meer aansluiting zoeken bij de NHG-grenzen. Eind 2023 verstrekten inmiddels 264 gemeenten Starters-leningen (medio 2018 waren dat nog 234 gemeenten).

In de tweede helft van 2022 en de eerste helft van 2023 hebben de neerwaartse prijscorrecties van koopwoningen eraan bijgedragen, dat meer potentiële koopstarters de mogelijkheid van een Starterslening zijn gaan verkennen en benutten. Een iets groter deel van de te koop staande woningen kwam binnen het financiële bereik van jongere huishoudens met een aanvulling van een dergelijke lening. Daarnaast werden potentiële doorstromers en met name beleggers op de koopwoningmarkt minder actief, waardoor de concurrentiepositie voor starters verbeterde. In de eerste helft van 2024 is de positie van potentiële koopstarters ook weer iets gunstiger geworden, of beter gezegd iets minder ongunstig, door verruiming van de hypotheekvoorwaarden, een bescheiden kooprijstijging in het eerste kwartaal van 2024 en het groter aanbod van te koop staande woningen in het minder dure segment (door verkoop van woningen door particuliere beleggers).

Het aantal aanvragen voor een Starterslening stijgt daarmee gedurende 3 jaar fors en komt daarbij uit op bijna 2.200 aanvragen in het tweede kwartaal van 2024. Daarmee wordt het niveau van 2013 en 2014 weer bereikt, toen jongere koopstarters aan het eind van de Kredietcrisis weer de instap op de koopwoningmarkt durfden te maken.

Figuur 18 Totaal aantal aangevraagde en verleende Startersleningen, op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 – 2^e kwartaal 2024



Bron: SVn, 2024

Het aantal nieuw verstrekte Startersleningen volgt met een lichte vertraging min of meer dezelfde trend als die bij de aanvragen. Het aantal verstrekte Startersleningen laat vanaf begin 2022 eveneens een sterk opwaartse trend zien van circa 500 in het eerste kwartaal van 2022 naar bijna 1.800 leningen in het tweede kwartaal van 2024 (zie figuur 18). De plotselinge dip in het eerste kwartaal van 2024 (ruim 1.200 leningen) is overeenkomstig het seizoenspatroon, zoals dat ook in eerdere jaren is te herkennen.

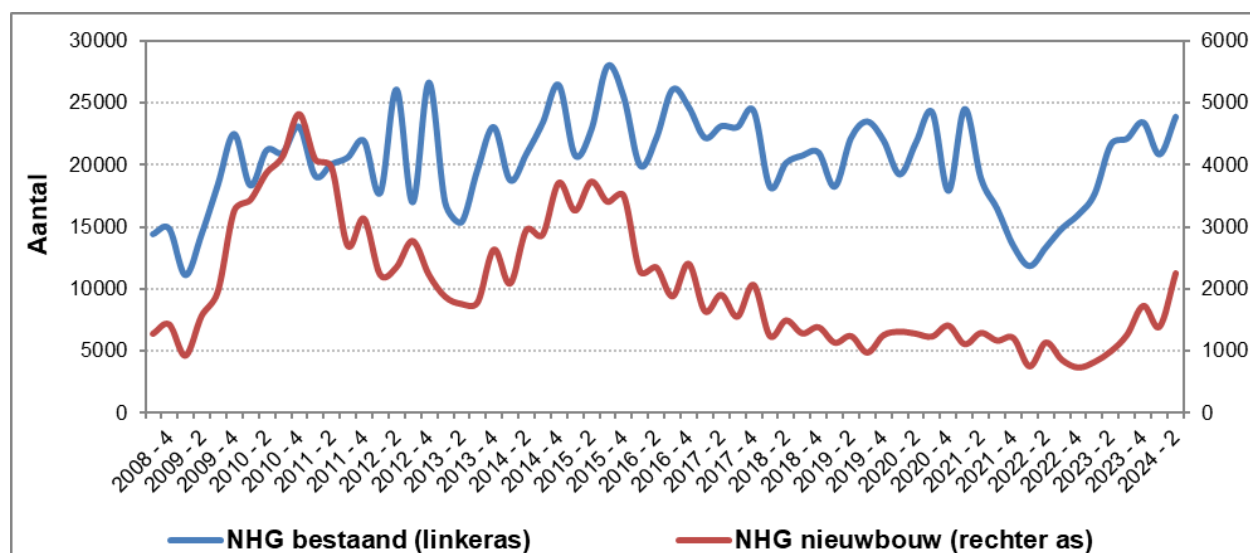
Volgens de SVn houden meerdere gemeenten binnen hun regeling een hogere kooprijsgrens aan, als gevolg van de tot 2022 stijgende woningprijzen en de verhoogde NHG-grens. Het gemiddelde bedrag van de nieuw verstrekte Starterslening is gedurende de periode 2019-2021 dan ook opgelopen tot bijna €34.000. In 2022 stabiliseert het gemiddeld bedrag op dat niveau, waarna er gedurende 2023 weer een licht opwaartse beweging is tot €35.300 in het eerste kwartaal van 2024. Circa 57% van alle nieuw

verstrekke leningen in het tweede kwartaal van 2024 komt boven de €30.000 uit, tegenover 26% in het begin van 2019.

Relatief meer nieuwe woningbezitters met NHG

Een andere vorm van vraagondersteuning op de koopwoningmarkt, die een breder bereik heeft dan alleen de koopstarters, betreft het verstrekken van hypotheek met een Nationale Hypotheek Garantie. Een hypotheek met NHG geeft de koper meer zekerheid (geen restschuld) bij een gedwongen verkoop in de toekomst en geeft ook een kleine korting op de hypotheekrente. Er geldt een maximale kostengrens voor de te verkrijgen NHG-garantie. In de afgelopen jaren is steeds per 1 januari de maximale kostengrens voor een hypotheek met NHG verhoogd van € 245.000 (in 2017) naar € 435.000 in 2024. De methodiek is sinds januari 2021 aangepast en wordt jaarlijks geactualiseerd. Per 1 januari 2023 wordt gerekend met de gemiddelde koopsom van de laatste 39 maanden met een correctiefactor van +6 procent. Als gevolg hiervan volgt NHG de prijsstijging van de koopwoningmarkt met iets meer vertraging dan in de oude methodiek.

Figuur 19 Aantal nieuw verstrekte hypotheek met NHG voor bestaande koopwoningen en voor nieuwbouw koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 2^e kwartaal 2013 – 2^e kwartaal 2024



Bron: NHG, 2024

Jarenlang werden er per kwartaal tussen de 20.000 en 25.000 hypotheek met een NHG verstrekt voor koopwoningen in de bestaande woningvoorraad. Vanaf het tweede kwartaal van 2021 neemt dit aantal echter gestaag af gedurende vier kwartalen naar circa 12.000 hypotheek met NHG. Vanaf het tweede kwartaal van 2022 neemt het aantal nieuw verstrekte NHG-garanties op kwartaalbasis echter weer snel toe naar bijna 23.900 garanties in het tweede kwartaal van 2024 (zie figuur 19). De daling in het eerste kwartaal van 2024 is het gevolg van een seizoenseffect. Deze stijgende trend in de laatste twee jaar is mede het gevolg van iets meer aanbod van te koop staande woningen in het minder dure prijssegment, die qua koopprijs ook weer iets vaker onder de NHG-grens blijven. Ook het feit dat een toenemend aantal kopers weer kiest voor een financiering zonder een aflossingsvrije hypotheek (een voorwaarde om recht te hebben op NHG), kan hierbij zeker een rol spelen.

Het aantal verstrekte hypotheek met NHG voor nieuwbouw koopwoningen zit vanaf eind 2015 tot eind 2018 in een dalende trend, waarna er een periode met een zekere stabilisatie aanbreekt met gemiddeld maar zo'n 1000 hypotheek per kwartaal (zie figuur 19). Het aanbod nieuwbouwwoningen in het

prijsegment tot de maximale kostengrens voor een NHG-garantie was in veel woningmarktgebieden natuurlijk ook zeer beperkt. Daarbij speelde de (sterke) prijsstijging van nieuwbouwwoningen en de grote nadruk op nieuwbouw in de duurere prijssegmenten een rol.

Gedurende het jaar 2023 loopt het aantal hypotheeklen met NHG ook op deze deelmarkt weer gestaag op tot bijna 2.300 hypotheeklen in het tweede kwartaal van 2024. Daarin is natuurlijk het effect van de prijscorrectie op de nieuwbouwmarkt medio 2023 en in de het eerste kwartaal van 2024 te herkennen. En wellicht ook wat meer herontwikkeling van nieuwbouwplanning naar kleinere, minder dure koopwoningen.

Toekomstige ontwikkelingen op de kortere termijn

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

De oorlog in Oekraïne en het conflict tussen Israël en de Palestijnen duren helaas nog steeds voort. Daardoor functioneert de wereldeconomie nog steeds niet optimaal, al lijken deze conflicten in economisch opzicht tot een zekere gewenning te leiden. We zien het vertrouwen onder de woonconsumenten in de algemene economie en in de koopwoningmarkt weer verder toenemen in het afgelopen jaar. De gunstigere economische omstandigheden in Nederland gedurende het jaar 2023 (hogere inkomens, lagere inflatie, stabilisatie van de kapitaal- en hypotheekrentes) hebben het sentiment onder de huishoudens toch duidelijk weten te keren; ondanks alle onzekerheden verderop in de wereld.

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

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

Vanaf begin 2024 kan ook een iets hogere hypotheek worden verkregen voor koopwoningen met een hoger energielabel (D-label of hoger) en die extra ruimte neemt sterk toe voor woningen met een zeer gunstige energieprestatie. Maar de maximale leencapaciteit voor koopwoningen met een lager energielabel wordt juist iets beperkter. Deze verandering in de hypotheekvoorwaarden kan natuurlijk een stimulans zijn voor de vraag naar nieuwbouw woningen, die per definitie zeer gunstige energieprestaties leveren. Maar aan de andere kant worden hierdoor de mogelijkheden voor (koop)starters juist beperkt. Zij zijn namelijk veelal aangewezen op woningen uit het goedkopere marktsegment, die vaak ook een lager energielabel hebben. Dit kan op termijn tot een grotere differentiatie in prijsontwikkelingen leiden tussen de verschillende woningmarktsegmenten en tussen verschillende woningmarktgebieden.

Uit de gegevens van de NVM en het Kadaster blijkt dat het aantal koopstarters en ook het aandeel van de starters in de woningtransacties is toegenomen in de eerste helft van 2024. Voor een beperkt deel trekken deze koopstarters in de meer recent door particuliere verhuurders te koop aangeboden huurwoningen. Voor

het merendeel komen ze echter in woningen in de bestaande koopwoningvoorraad terecht. Hierdoor wordt het voor potentiële doorstromers ook weer in toenemende mate mogelijk om een volgende stap in de wooncarrière te zetten. Deze potentiële doorstromers hebben in de voorliggende jaren met een lage hypotheekrentestand veelal hun bestaande hypotheek overgesloten, waardoor zij nu ook in een financieel gunstige uitgangspositie zitten om een volgende stap op de koopwoningmarkt te zetten. Dit alles betekent dat er in de tweede helft van 2024 weer wat meer verhuisketens kunnen ontstaan, waarbij ook de potentiële vraag naar nieuwbouw koopwoningen verder kan aantrekken. Doordat in de nieuwbouw ook steeds meer wordt ingezet op de bouw van appartementen en van minder dure, kleinere koopwoningen, zullen de verhuisketens in de woningvoorraad daarbij wel korter zijn dan voorheen.

De grootste bedreiging voor de dynamiek op de markt van bestaande koopwoningen (en daarmee voor de hypotheekmarkt) vormt nog steeds de huidige woningbouwproductie van koopwoningen. Deze productie staat in de periode 2021-2023 sterk onder druk, waarbij het aantal in 2023 verkochte nieuwbouwwoningen nog maar de helft bedraagt van het niveau uit 2020 en 2021. Op kwartaalbasis is er wel een licht opwaartse tendens in de laatste vijf kwartalen. De meer recente aantallen woningbouwplannen en verleende bouwvergunningen overziend, lijkt het dieptepunt in de woningbouwproductie wel zo ongeveer bereikt. Toch zal het nog twee tot drie jaar duren voordat het aantal op te leveren nieuwe koopwoningen substantieel zal gaan stijgen.

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

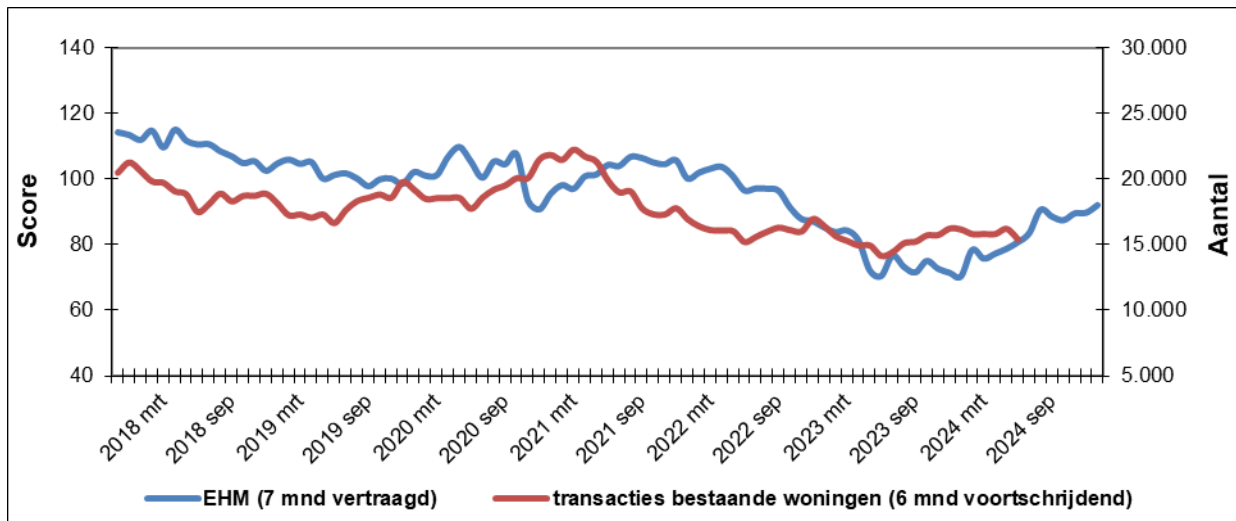
Verwachte aantallen hypotheeklen en transacties in het komende kwartaal

Gegeven het seizoenspatroon is normaal te verwachten dat het aantal nieuw afgesloten hypotheeklen in het derde kwartaal van 2024 hoger uitkomt dan in het tweede kwartaal van 2024. Gezien de lichte toename van het aantal nieuwe hypotheekaanvragen in het tweede kwartaal van 2024, zal deze stijging vergelijkbaar zijn met die in de voorliggende jaren. Het aantal nieuw afgesloten hypotheeklen in het derde kwartaal van 2024 zal naar verwachting uitkomen op ongeveer 98.000 hypotheeklen.

Gezien het seizoenspatroon dat de koopwoningmarkt normaliter kenmerkt, is het te verwachten dat het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in het derde kwartaal van 2024 lager zal uitkomen dan in het tweede kwartaal van 2024. Door enerzijds de stagnatie van het nieuwbouwaanbod en anderzijds het licht verruimde aanbod te koop staande woningen in de bestaande voorraad en de iets grotere kans op verhuisketens, zal deze stijging vergelijkbaar zijn met de voorgaande jaren. Het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in het derde kwartaal van 2024 kan daarbij uitkomen op circa 30.000 à 31.000 woningen.

De ontwikkeling van de Eigen Huis Marktindicator (zeven maanden vertraagd) en de ontwikkeling van het aantal transacties van bestaande koopwoningen hebben normaal gesproken een hoge correlatie (de correlatiecoëfficiënt is 0.86; zie figuur 20). De periode tussen september 2020 en september 2021 vormt hierop een uitzondering. Gegeven het normale seizoenspatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt, is een beperkte stijging te verwachten van het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad in het tweede kwartaal van 2024 ten opzichte van het voorliggende kwartaal. Hier liggen daarom ongeveer 50.000 à 51.000 transacties in de lijn der verwachting.

Figuur 20 De samenhang tussen het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad en de score op de Eigen Huis Marktindicator, op maandbasis, in de periode februari 2018 – januari 2025



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

De ontwikkeling van de Marktindicator en de ontwikkeling van het aantal verkopen op de nieuwbouwmarkt hebben normaal gesproken eveneens een hoge correlatie. Deze samenhang wordt de laatste jaren echter wel verstoord door de bestaande problemen aan de aanbodkant van de nieuwbouwmarkt. Gegeven het normale seizoenspatroon, waarbij het aantal transacties in het tweede en vierde kwartaal hoger uitkomt dan in het voorliggende kwartaal, maar ook rekening houdend met het stabiliserend aanbod van nieuwboukoopwoningen, zal het aantal verkochte nieuwe koopwoningen in het tweede kwartaal van 2024 uit kunnen komen op circa 6.500 à 7.000 woningen.

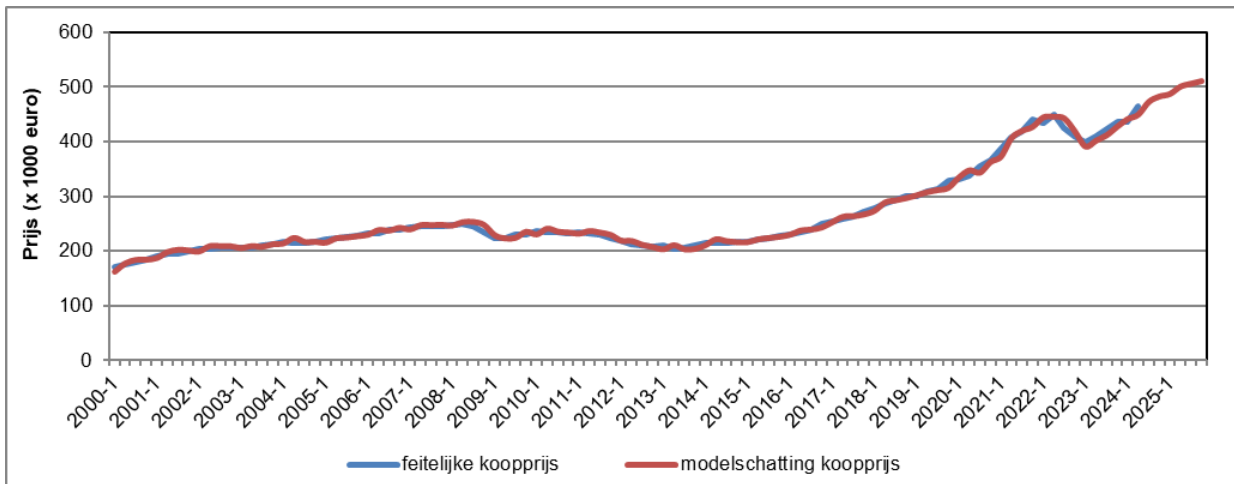
Gemiddelde koopprijs in Nederland stijgt verder in de tweede helft 2024

Op basis van de modelvergelijking van het kooprijmsmodel van de TU Delft over de periode 1971 – tweede kwartaal 2024, de te verwachten stabilisering of lichte daling van de hypotheekrente, de te verwachte lichte stijging van de huishoudeninkomens, de toch weer toegenomen gemiddelde overwaarde, de gunstige financieringspositie van eigenaar-bewoners, en het beperkte woningaanbod in de bestaande woningvoorraad én op de nieuwbouwmarkt, verwachten we dat er een stijging van de gemiddelde nominale koopprijs (tussen de +12,0% en +14,0% ten opzichte van een jaar geleden) zal zijn waar te nemen in de komende twee kwartalen van 2024 (zie figuur 21).

Veel hangt echter af van de ontwikkeling van de kapitaalmarktrente en de daar aan verbonden hypotheekrente. In het geval dat de gemiddelde hypotheekrente het komend jaar onverwacht toch nog een procent verder zou oplopen, zou dat leiden tot een forse neerwaartse bijstelling van deze verwachte stijging van de kooprijzen voor woningen aan het eind van 2024.

Een procentuele mutatie van de mediane verkoopprijs van circa +2,5% à +3,0% voor het derde kwartaal van 2024 ten opzichte van het voorliggende kwartaal ligt in de lijn der verwachting; de PBK kan naar verwachting 1,5% tot 2,0% oplopen in het komend kwartaal. Op jaarbasis komt de stijging dan ergens tussen de 8% en 10% uit.

Figuur 21 De gerealiseerde en geschatte gemiddelde verkoopprijs (nominaal), op kwartaalbasis, in de periode 1^e kwartaal 2000 – 4^e kwartaal 2025



Bron: TU Delft-MBE, 2023

MBE – Management in the Built Environment

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

Telefoon: +31 (0)15 278 41 59

E-mail: MBE-bk@tudelft.nl

www.mbe.bk.tudelft.nl