

27 september 2018

Gat nieuwbouw nog niet gedicht

Philip Bokeloh

Tel: +31 (0)20 383 2657

philip.bokeloh@nl.abnamro.com

- **Gebrek aan woningen duwt prijspeil verder omhoog...**
- **...en zet een rem op het aantal woningaankopen**
- **Nieuwbouw neemt toe, maar niet voldoende om het gat te dichten**

Het aantal transacties blijft afnemen. Eerder was er alleen sprake van een daling in de Randstad, maar inmiddels is de afname ook in de overige provincies zichtbaar. Een belangrijke reden voor de daling is het omvangrijke woningtekort. Het aantal huizen dat te koop staat, neemt af. Kopers hebben zodoende steeds minder keus. Wij houden er rekening mee dat de aankopen verder zullen afnemen.

Het gebrek aan woningen drijft de waarderingen verder op. In augustus steeg de prijsindex bestaande woningen met 9,3% j-o-j. Het gemiddelde prijspeil ligt inmiddels 3,7% boven het pré-crisisniveau. Maar de regionale verschillen zijn fors. Vanwege de hoger dan verwachte uitkomst in augustus hebben wij onze raming voor dit jaar nipt verhoogd. Wij verwachten dat de prijzen blijven stijgen, zij het geleidelijk minder hard.

Aanvulling van de woningvoorraad vanuit nieuwbouw is er wel, maar schiet nog altijd tekort ten opzichte van de behoefte. Het Rijk heeft de verantwoordelijkheid voor de realisatie van de bouwopgave voor een groot deel bij de gemeenten gelegd. In de recent door de gemeenten gesloten coalitieakkoorden is er dan ook de nodige aandacht voor verhoging van de bouwproductie.

Daarnaast staan er in de akkoorden initiatieven om de doorstroming te bevorderen. Ook de verduurzaming van de woningvoorraad staat bij de gemeenten hoog op de agenda. Aangezien dit onderwerp nog in de kinderschoenen staat, komt het de gemeenten goed uit dat zij met de nieuwe Crisis- en Herstelwet meer ruimte krijgen om met beleid te experimenteren.

Ramingen prijsontwikkeling en transacties

	Transacties (% j-o-j)	Prijzen (% j-o-j)
2017	12,6	7,6
2018	-5	9 (8,5)
2019	-5	7

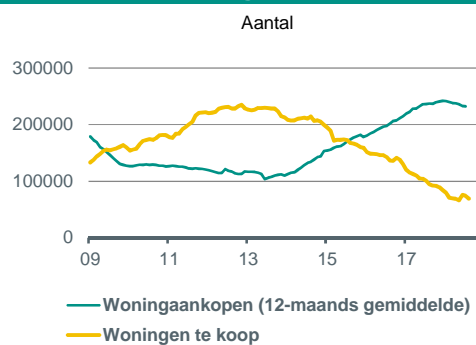
Bron: ABN AMRO Economisch Bureau

Woningaankopen dalen door gebrek aan aanbod

Ondanks de hoge vraag neemt het aantal woningtransacties af. In de twaalf maanden tot en met augustus zijn 232.000 woningen aangeschaft. Dat zijn er 10.000 minder dan in december vorig jaar, toen het aantal transacties een hoogtepunt bereikte. In historisch perspectief is het aantal transacties nog altijd hoog.

De daling van de aankopen komt vooral op het conto van de Randstad, waar het aantal transacties al langer onder druk staat, in het bijzonder in de grote steden. Inmiddels is het fenomeen echter overal zichtbaar. In het tweede kwartaal zijn in vrijwel alle provincies minder woningen aangeschaft dan vorig jaar. Alleen Groningen, waar nipt meer transacties tot stand kwamen, vormde de uitzondering.

Beperkte keus voor woningkopers



Bron: CBS Kadaster

Verantwoordelijk voor de afname van de aankopen is het beperkte woningaanbod. Kopers hebben weinig keus en hebben veel moeite om een geschikte woning te vinden. In totaal stonden er volgens *huizenzoeker.nl* in augustus nog maar 70.000 woningen te koop, 25.000 minder dan een jaar geleden. De situatie is het meest nijpend in de Randstad en de grotere steden.

Aandeel jongeren in aankopen slinkt

De afname van de aankopen is het sterkst onder jongere huizenkopers. Het aantal transacties van de groep tot en met 45 jaar in de twaalf maanden tot en met juni 2018 is met 2,9% afgenomen ten opzichte van het jaar ervoor. De aankopen van de groep ouder dan 45 daalde slechts met 1,3%. De verschuiving van transacties tussen generaties is al langer gaande. Inmiddels is het transactieaandeel van jongere kopers geslonken naar twee derde. Eerder was het nog driekwart.

Het grotere aandeel van oudere kopers in het aantal transacties heeft deels te maken met de vergrijzing. Doordat hun aantal groeit, hebben ouderen een groter aandeel in de bevolking. Wat verder meespeelt, is dat de huidige generatie ouderen welvarender is dan eerdere en vaker een eigen woning bezit.

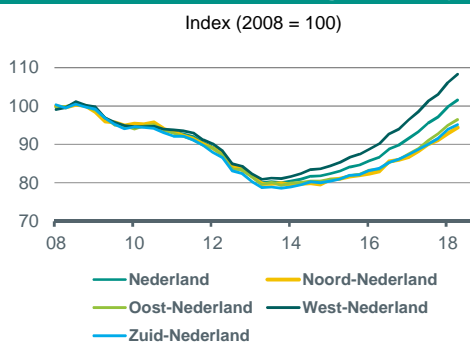
Maar dit zijn niet de enige oorzaken van de verschuiving. Door de strengere hypotheeknormen is het voor jongeren lastiger geworden om een eigen woning te kopen. Kopers moeten eerst sparen voordat zij kunnen kopen. Jongeren hebben daar

nog geen gelegenheid voor gekregen.¹ Bovendien zijn jongeren als gevolg van de flexibilisering van de arbeidsmarkt vaker aangewezen op een flexibel arbeidscontract. Dit kan een belemmering vormen bij de aanvraag van een hypotheek. Tot slot lenen jongeren tegenwoordig meer voor hun studie. De grotere studieschuld beperkt het hypotheekbedrag dat zij kunnen opnemen.

Wat je vraagt, is wat je krijgt

De krapte op de woningmarkt leidt tot forse prijsstijgingen. De huizenprijzen stegen in augustus met liefst 9,3% j-o-j. Het prijspeil staat nu 3,7% boven het hoogste niveau voor de crisis. De gemiddelde koopsom bedraagt nu EUR 294.000. De waardestijging is het hoogst in de lagere prijssegmenten. Tegenwoordig zijn behalve starters ook veel beleggers daarin actief. Die brengen eigen geld mee, zijn minder afhankelijk van krediet en kunnen snel tot actie overgaan.

Prijspeil op recordniveau, maar regionale prijsverschillen



Bron: CBS Kadaster

De krappe markt dwingt kopers om vlot te handelen en hoge bedragen te bieden. De woningen die door makelaarsvereniging NVM in het tweede kwartaal zijn verkocht, stonden gemiddeld slechts 45 dagen te koop. Vrijstaande woningen vergden wat meer tijd, maar de overige woningtypes waren zowat binnen een maand verkocht. Bij de helft van de transacties bood de koper de vraagprijs of meer. Het verschil tussen de laatste vraagprijs en de uiteindelijke verkoopprijs is inmiddels nihil. Dit alles bevestigt dat de huidige markt een typische verkopersmarkt is.

Hun toegenomen macht stelt verkopers in staat om een steeds hogere prijs te verlangen. In augustus lag de gemiddelde vraagprijs van de woningen te koop volgens huizenzoeker.nl met EUR 382.000 meer dan 12% hoger dan een jaar geleden. Opmerkelijk is wel dat de stijging de afgelopen maanden licht is afgezwakt. Naar de reden hiervan kunnen wij hooguit gissen. Wellicht speelde de toegenomen onrust over de internationale economie een rol.

Energieprestaties beïnvloeden prijsniveau

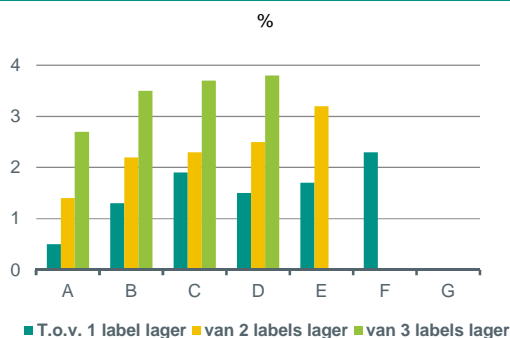
De afgelopen jaren is er meer duidelijkheid gekomen over de energieprestaties van woningen. Alle bestaande woningen hebben in 2015 op basis van generieke gegevens een voorlopig energielabel gekregen met één ster. Als een eigenaar verbeteringen

¹ Volgens cijfers van HDN brachten starters in het tweede kwartaal van 2018 gemiddeld EUR 39.000 eigen geld in voor de aanschaf van een woning ter waarde van gemiddeld EUR 280.000.

heeft aangebracht in zijn woning, kan het label op diens verzoek worden aangepast en krijgt het voorlopige label er een tweede ster bij. Het label is pas definitief als de woning door een deskundige is gecontroleerd. Dit kan op afstand aan de hand van foto's. Het label krijgt dan een derde ster. In het geval de controle aan huis is, is er nog meer zekerheid en krijgt het energielabel vier sterren.

Woningverkopers zijn tegenwoordig verplicht om bij een transactie een energielabel te overleggen. Uit gegevens van Calcasa blijkt dat inmiddels 85% van de transacties is voorzien van een definitief label. Nadere analyse leert dat de hoogte van het label van invloed is op de transactieprijs. Hoe hoger het label, hoe hoger de verkoopprijs. Calcasa heeft transacties van qua locatie, woningtype en bouwjaar overeenkomstige maar qua energielabel afwijkende woningen met elkaar vergeleken en komt tot de slotsom dat de verkoopprijs per vierkante meter gemiddeld 2% hoger ligt bij één labelstap verschil, 2,8% bij twee labelstappen verschil en 3,6% bij drie labelstappen verschil.

Effect van energielabelsprong op woningprijs



Bron: Calcasa

Bovenstaande cijfers bevestigen dat woningverduurzaming loont. Het levert niet alleen milieuwinst, wooncomfort en lagere woonlasten op, het kan ook bijdragen aan de vermogensopbouw. Toch is het aantal woningeigenaren dat de woning verduurzaamt vooralsnog beperkt. Uit een onlangs gehouden enquête van IG&H blijkt dat de helft van de eigenaren bereid is de woning te verduurzamen, maar dat slechts een achtste daadwerkelijk een stap daartoe heeft gezet. Voor veel van hen is de financiering het probleem. Daarnaast is er ook een grote groep eigenaren die niet goed weet welke verbeteringen zoal mogelijk zijn, wat de financiële consequenties van de diverse aanpassingen zijn en hoe deze door te voeren.

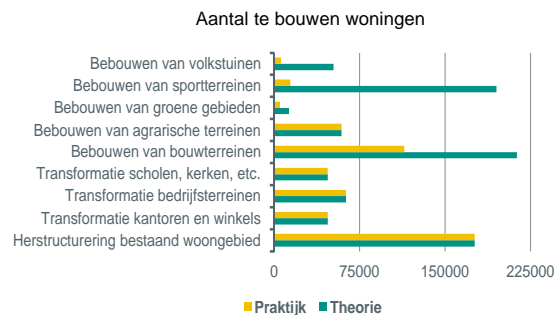
Trends bij nieuwbouw komen overeen met die bij bestaande woningen

Bij nieuwbouwwoningen stijgen de prijzen nog harder dan bij de bestaande bouw. Dit komt grotendeels doordat de samenstelling van de verkochte nieuwbouwwoningen verandert. Tijdens de crisis was een groot deel van de voorraad nieuwbouw bestemd voor starters. De woningen die nu op de markt komen, zijn overwegend gericht op doorstromers. Nieuw is dat nieuwbouwwoningen steeds vaker per opbod worden verkocht. Voorheen gebeurde dit alleen bij bestaande woningen. En dat er onder degenen die naar een nieuwe woning doorstromen, steeds meer oudere kopers zijn. Eerder waren het vooral jonge gezinnen.

Bij de verkopen van nieuwbouwwoningen is een vergelijkbare trend te zien als bij bestaande woningen. Ook daar daalt het aantal transacties. In de acht maanden tot en met augustus zijn 21.700 woningen verkocht, 500 minder dan in de vergelijkbare periode vorig jaar. De daling komt doordat er te weinig nieuwbouwwoningen worden opgeleverd en de voorraad slinkt. Dit terwijl de belangstelling juist erg groot is. De nieuwbouwwoningen die in aanbod komen, vinden vlot een koper. Het is dus zaak dat er meer nieuwe woningen worden gebouwd.

Naar schatting zijn er tot en met 2035 1 miljoen extra nieuwbouwwoningen nodig. Ruim de helft hiervan dient al voor 2025 te zijn gerealiseerd. Volgens de huidige prognoses is een kwart van de opgave nodig ter vervanging van woningen die toe zijn aan sloop. Als blijkt dat vanwege de CO₂-reductiedoelstelling nog meer woningen voor sloop in aanmerking komen, kan de bouwopgave nog hoger uitvallen. Een groot gedeelte van de bouwopgave ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Van den Brink Management heeft in opdracht van Neprom gekeken naar de ruimtelijke mogelijkheden daarvoor. Volgens hun analyse zullen de meeste nieuwbouwwoningen verrijzen op plekken waar woningen moeten worden gesloopt.

Waar kunnen de nieuwe stadswoningen verrijzen?



Bron: Neprom

Personeelstekorten en materiaalgebrek hinderen bouw nieuwe woningen

Dat het echter lastig is de woningbouwproductie op te voeren, blijkt uit de haperende groei van het aantal opleveringen. Het tekort aan arbeidskrachten vormt een flinke belemmering. In de periode 2009-2016 zijn 30.000 arbeidskrachten ingestroomd vanuit de opleidingen, terwijl er 90.000 de sector verlieten: twee derde daarvan via natuurlijke uitstroom, een derde is in een andere sector gaan werken.

Daarnaast is er een tekort aan bouw materiaal. Een op de veertien bouwbedrijven had hier in het derde kwartaal last van. Tijdens de crisis gingen veel toeleveranciers failliet. Hierdoor is de nodige productiecapaciteit verloren gegaan die niet op korte termijn te repareren is. In combinatie met de sterk gestegen vraag leidt dit tot een tekort aan bouwmaterialen. Projecten lopen vertraging op, bijvoorbeeld omdat er onvoldoende cement beschikbaar is of omdat heipalen ontbreken.

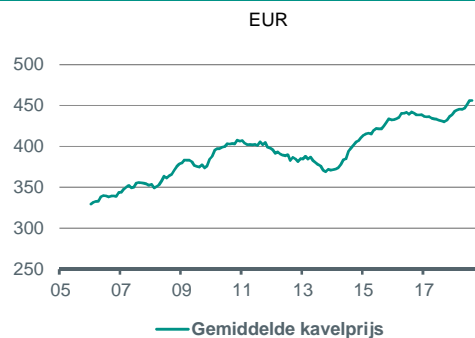
Het gevaar bestaat dat de bouwproductie niet verder kan versnellen. Op korte termijn, omdat het vanaf 1 juli verboden is nieuwbouwwoningen aan het aardgasnet aan te sluiten. Dispensatie is alleen mogelijk voor woningen waarvan de bouwvergunning

voor die datum is aangevraagd, of als lokaal wordt besloten een uitzondering te maken. Op lange termijn, omdat het aantal afgegeven bouwvergunningen nauwelijks toeneemt. Dit vergroot het gevaar dat de beoogde uitbreiding van de woningvoorraad met jaarlijks 75.000 woningen buiten bereik blijft.

Wie is aan zet, gemeenten of ontwikkelaars en bouwers?

Een rem op de bouw vormt het gebrek aan bouwgrond en de stijgende prijs van bouw kavels. In de aanloop naar de crisis hebben veel gemeenten in bouwgrond geïnvesteerd. Toen de waarde daarvan daalde tijdens de crisis, moesten zij fors afschrijven op deze investeringen. Deze ervaring maakte gemeenten terughoudend om opnieuw in bouwgrond te investeren en deze gereed te maken voor productie. Dit werd nog eens versterkt door het advies van de Raad voor de financiële verhoudingen in 2015 om de aankoop en ontwikkeling van grond meer aan projectontwikkelaars over te laten,

Prijzen van bouw kavels lopen verder op



Bron: Kadaster

Of de bouwproductie op langere termijn gebaat is bij de terughoudendheid van de gemeenten valt te bezien. In een vergelijking van de woningmarkt in Groot-Brittannië en Duitsland wijst John Muellbauer² er op dat de Britse overheid, anders dan de Duitse, de winst bij bestemmingswijziging niet maximeert en afroemt. Vanwege de omvangrijke winsten die ermee te behalen zijn, vormt grondspeculatie, bij voorkeur met vreemd vermogen, voor Britse bouwbedrijven een veel belangrijkere activiteit. Met het oog op de financiële risico's schenkt het management van relatief veel aandacht aan de bouwgrondportefeuille, wat ten koste gaat van de productiviteit van de bouw zelf.

Bovendien zou voor Britse bouwbedrijven de prikkel bestaan om de bouw van woningen uit te stellen. Als bewijs hiervoor voert Muellbauer aan dat het aantal woningen waar bouwvergunningen voor is afgegeven dat daadwerkelijk wordt gerealiseerd veel lager ligt dan in Duitsland. Saillant detail hierbij is dat Nederlandse gemeenten in het verleden hetzelfde verwijt kregen dat zij moedwillig de grondprijs zouden opdrijven via schaarste. Dit neemt niet weg dat de analyse van de situatie bij onze buurlanden suggereert dat het onwenselijk is als gemeenten zich afzijdig houden bij de verwerving van grond en het bouwrijp maken ervan. Dit geldt eens te meer daar overheden de risico's die hiermee gepaard gaan, beter kunnen dragen dan marktpartijen.

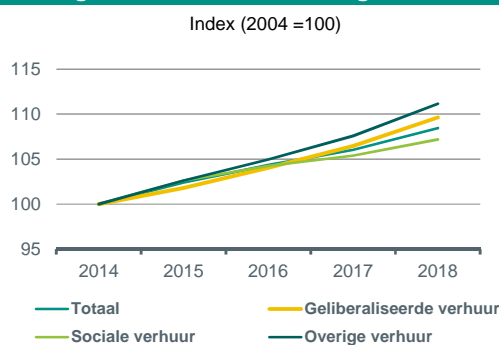
² Housing, debt and the economy: a tale of two countries, Muellbauer, National Institute Economic Review, No 245, August 2018

Gemeentelijke initiatieven voor de woningmarkt

Het Rijk heeft diverse initiatieven genomen om de woningbouw te versnellen. Nadat het eerder met de bij de bouw betrokken partijen de Nationale Woonagenda ondertekende, met daarin de ambities voor het aantal woningen, de woningkwaliteit en de eisen aan de woonomgeving, kreeg het onlangs een positief advies van de Raad van State over het wetsvoorstel om de Crisis- en Herstelwet te wijzigen. De wijziging, die 1 januari 2019 moet ingaan, maakt de procedures om woningen te bouwen en te verduurzamen korter en eenvoudiger. Uiteindelijk legt het Rijk de verantwoordelijkheid voor de uitvoering grotendeels bij lokale overheden.

Afgaand op de tot dusver op gemeenteniveau gesloten coalitieakkoorden is verhoging van de productie en een betere benutting van de bestaande voorraad vooral een punt van discussie in de gemeenten waar de woningmarkt gespannen is, de grotere gemeenten in het westen van het land. Deze willen met ontwikkelaars, beleggers en corporaties afspraken maken over het aantal te bouwen koop- en huurwoningen, zowel in het sociale als het geliberaliseerde segment, met daarbij speciale aandacht voor het middensegment. Om de voorraad beter te benutten, worden doorstroommakelaars en verhuispremies ingezet. Verder komen er pilots waarbij de huur meebeweegt met de inkomens- en gezinssituatie, en zinnen gemeenten op afspraken met verhuurders over het toewijzingsbeleid om dure en goedkope scheefhuur tegen te gaan.

Ontwikkeling huren sinds hervormingen 2013



Bron: CBS

Waar de woningmarktsituatie meer ontspannen is, ligt de focus vaker op kwalitatieve opgaves zoals de verduurzaming. Bij het onderwerp verduurzaming spreken de meeste gemeenten de intentie uit om samen te werken met andere betrokken partijen. Daarnaast maken zij vaak de koppeling met betaalbaarheid. Juist de huishoudens met lage inkomens dienen te profiteren van investeringen in duurzaamheid. De gemeente Zutphen onderscheidt zich door haar aandacht voor monumentale panden en wil de historische binnenstad verduurzamen. Veel gemeenten willen het goede voorbeeld geven door de eigen panden te verduurzamen en sommige gemeenten denken erover geldfondsen te creëren om de transitie te bekostigen.

Volgende horde: uitvoering coalitieakkoorden

De op gemeenteniveau gesloten coalitieakkoorden zijn een goede eerste stap. Maar *the proof of pudding is in the eating*. Om de gestelde doelen daadwerkelijk te behalen zal de nodige strijd moeten worden geleverd.

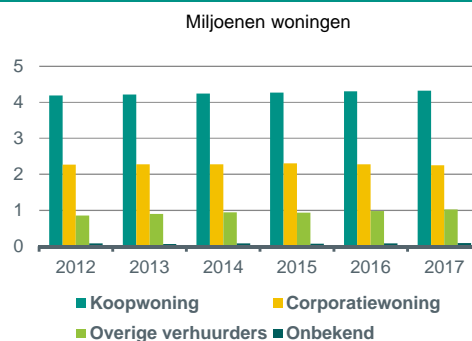
Wat te denken bijvoorbeeld van de rechterlijke uitspraak dat de Belastingdienst een schadevergoeding moet betalen aan een huurder, omdat zij onterecht inkomensgegevens van deze huurder heeft verstrekt aan de verhuurder. Op basis van deze inkomensgegevens is de huur verhoogd in het kader van de inkomensafhankelijke huurverhoging. De minister van Financiën is tegen deze uitspraak in beroep gegaan, maar mocht de rechter vasthouden aan zijn besluit dan kunnen waarschijnlijk veel huurders in een vergelijkbare situatie een schadevergoeding verlangen. En dat niet alleen, sommige gemeentelijke plannen om de doorstroming in het huursegment te vergroten, kunnen naar de prullenbak.

En zie de reacties op de bouwplannen van de hoofdstad, waar ruim een tiende van de nationale bouwopgave ligt. Bij monde van CBRE ageren beleggers tegen de eis om woningen voor altijd in het middenhuursegment te behouden. Met de koppeling van de jaarlijkse huurverhogingen aan die van het sociaal segment ontstaat volgens hen een nieuwe vorm van sociale huisvesting, maar dan één zonder recht op compensatie van de gemeente in de vorm van een gunstige grondprijs. Daar komt volgens de beleggers nog bij dat de bouwkosten hoger zullen uitvallen door strenge duurzaamheidsnormen. Zij trappen de onderhandelingen met de gemeente over de Amsterdamse bouwopgave dan ook af met de claim dat rendabel investeren in nieuwbouwwoningen onmogelijk is op basis van de huidige voorwaarden.

Tweede Kamer stelt vraagtekens bij particuliere verhuur

Het Rijk dicht marktpartijen een belangrijke rol toe bij de verruiming van de voorraad huurwoningen. Hun aandeel groeit ook. Het aantal particuliere huurwoningen is tussen 2012 en 2017 met 56.000 toegenomen tot 1.065.000 woningen. Op basis van Kadastergegevens is ongeveer een derde daarvan in handen van particuliere verhuurders met 3 tot 50 woningen. Daarmee hebben 'kleine beleggers' zowat een op de twintig woningen van de totale voorraad in hun bezit, twee keer zoveel als een decennium terug.³

Aandeel particuliere verhuur in woningvoorraad stijgt



Bron: CBS

De opkomst van de 'kleine belegger' baart sommige parlementariërs zorgen, omdat het risico van slecht verhuurderschap op de loer ligt. Hiervoor geldt echter dat er wettelijke middelen zijn om dit ongewenste gedrag tegen te gaan. Een ander geuit bezwaar is dat leegstand vaker voorkomt bij particuliere verhuur. Maar ook hier bestaan wettelijke

³ Verdringt de particuliere verhuurder de starter van de woningmarkt, Vries, P. de, Kadaster 2017 september 2017

middelen om ongewenst gedrag te bestrijden. Zo legt de gemeente Amsterdam boetes op als woningeigenaren woningen voor langere tijd leeg laten staan zonder dit te melden aan de gemeente.⁴ Een waarschijnlijk meer valide bezwaar is dat beleggers starters van de woningmarkt verdringen. Maar vooralsnog is er geen wetenschappelijk bewijs dat dit een probleem vormt. Onderzoek van het Kadaster uit 2017 wijst uit dat dit hooguit speelt in Amsterdam. Alleen daar betaalden verhuurders meer voor vergelijkbare woningen dan koopstarters.

De urgentie van onderzoek naar de invloed van particuliere beleggers op de prijzen is toegenomen na bevindingen in de VS. Recent uitgebrachte onderzoeken halen de heersende gedachte onderuit dat de Amerikaanse kredietcrisis is ontstaan door hypotheekleningen aan gezinnen met een laag inkomen. De hypotheekverliezen blijken vooral bij *buy-to-let*-speculanten uit de middenklasse te zitten die op een verdere waardeverhoging gokten en in de aanloop naar de crisis met hulp van hun relatief gunstige kredietscores veel krediet opnamen om hun winst te maximaliseren.⁵ De prijsstijgingen blijken ook grotendeels plaats te hebben gevonden in de regio's waar deze groep agressieve speculanten investeerde, niet in de regio's waar de *subprime* hypotheekleningen zijn verstrekt. Deze op zichzelf kleine groep optimistisch gestemde kopers, die huizen bleef verwerven en doorverkopen op het moment dat nog maar weinig mensen het moment daar gunstig voor achtten, blijkt bij nader inzien een belangrijke aandrijver te zijn geweest van de prijshausse in de VS.⁶

Vertrouwen in woningmarkt staat licht onder druk

Het vertrouwen in de Nederlandse woningmarkt neemt af, maar is nog altijd vrij hoog. De Marktindicator van Vereniging Eigen Huis stond in augustus 7 punten lager dan een jaar geleden en 16 punten lager dan twee jaar geleden. Toch staat de indicator met 105 nog altijd boven de neutrale waarde van 100, waarbij het aantal optimistisch en pessimistisch gestemde respondenten met elkaar in evenwicht is.

Respondenten minder optimistisch over woningmarkt



Bron: Vereniging Eigen Huis

Een belangrijke reden voor de daling van het vertrouwen is het woningaanbod. Doordat er steeds minder woningen te koop staan, hebben kopers minder keus dan voorheen. Hier komt bij dat meer respondenten rekening houden met een mogelijke

⁴ Particuliere woningbeleggers en toegankelijkheid van de woningmarkt: de casus Amsterdam, Buitelaar E., Schilder F., Notitie tbv hoorzitting/expertmeeting gemeenteraad van Amsterdam, januari 2018

⁵ Mortgage default during the Great Recession came from real estate investors, not subprime holders, Albanesi S. e.a., oktober 2017, Vox.org

⁶ Credit supply and housing speculation, Mian A., Sufi A., augustus 2018, Vox.org

rentestijging. Als deze er daadwerkelijk komt, zullen kopers minder mogen lenen op basis van hun inkomen als gevolg van de aangescherpte hypotheeknormen.

Vooralsnog staat de rente laag. Dit zorgt ervoor dat woningen nog altijd relatief goed betaalbaar zijn, ondanks de fors hogere waarderingen op de woningmarkt. Tezamen met de gunstige beoordeling van de economische situatie, de goede verkoopbaarheid van de eigen woning en de groeiende verwachting dat de huizenprijzen blijven stijgen, schraagt de lage rente het vertrouwen.

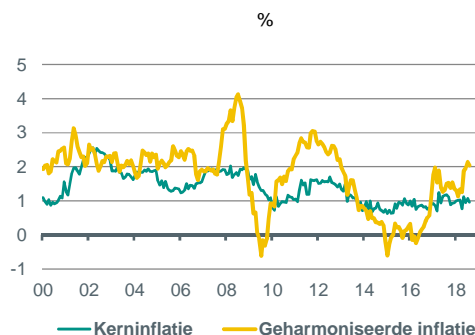
Opvallend is dat de beoordeling van de situatie op de woningmarkt door verschillende doelgroepen dichter tegen elkaar komt te liggen. Eerder was de afzwakking van het vertrouwen vooral te zien bij starters, nu ook bij doorstromers. Doorstromers profiteren van de prijsstijging. Immers, hoe hoger de overwaarde op de huidige woning, hoe ruimer het budget voor de volgende woning. Maar door het gebrek aan aanbod is ook voor doorstromers de keus schraal. Bovendien begint de aanhoudende prijsstijging te knellen. Doorstromers beginnen nu, net als starters, meer te lenen in verhouding tot hun inkomen.

Opmerkelijk is verder dat de beoordeling door huishoudens met een laag inkomen boven die van huishoudens met een hoog inkomen ligt. Waarschijnlijk komt de kentering doordat zij het economisch herstel nu ook in de portemonnee beginnen te voelen. Dit neemt niet weg dat de aangescherpte hypotheeknormen en het huidige prijsniveau een belemmering vormen voor de lagere inkomensgroepen bij de aanschaf van een nieuwe woning.

ECB houdt vast aan lage rentetarieven

De woningmarkt wordt sterk gedreven door de renteontwikkeling. Mede onder invloed van het beleid van de centrale bank is de rente fors gedaald. En het vooruitzicht is dat de rente voorlopig laag blijft, zowel aan de korte als aan de lange kant van het rentespectrum.

Lage inflatie geeft ECB weinig reden tot haast



Bron: Thomson Reuters Datastream

Om te beginnen heeft de Europese Centrale Bank (ECB) weinig haast met de rente verhogen. De inflatie mag zijn opgelopen tot boven het 2%-streefniveau; onderliggend is de inflatoire druk nog beperkt. De kerninflatie, die schommelende prijscomponenten als olie en voedsel buiten beschouwing laat, ligt al geruime tijd op circa 1%. Volgens

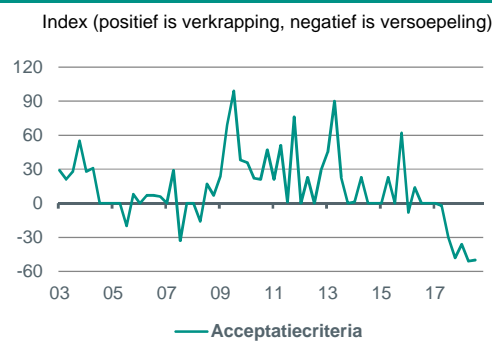
de meest recente berichten uit Frankfurt komt een renteverhoging op zijn vroegst in het najaar van 2019 in beeld.

Ook de kapitaalmarktrente blijft voorlopig op een laag niveau. De ECB mag eind dit stoppen met op grote schaal schuldtitels opkopen, op beleggers heeft dit vooralsnog weinig indruk gemaakt. Door de twijfels over Italië, de onrust over Turkije en Argentinië en de dreiging van een handelsoorlog houden zij belangstelling voor veilig geachte staatsobligaties, wat de kapitaalmarktrente naar beneden drukt. Wij gaan ervan uit dat de internationale zorgen langzaam naar de achtergrond zullen verdwijnen en dat de 10-jaarsrente op Nederlandse staatsobligaties vervolgens zal oplopen van 0,6% nu naar 0,9% eind volgend jaar. Dit blijft dus zeer laag vanuit historisch perspectief.

Hypotheekrente blijft voorlopig laag

De stijging van de kapitaalmarktrente gaat dus heel langzaam. Dit neemt niet weg dat het vooruitzicht van normalisatie van het monetair beleid door de centrale bank leidt tot licht hogere financieringslasten voor banken. Zo is de zogenaamde swapcurve de afgelopen twee jaar iets naar boven verschoven.

Banken blijven kredietvoorwaarden versoepelen



Bron: DNB

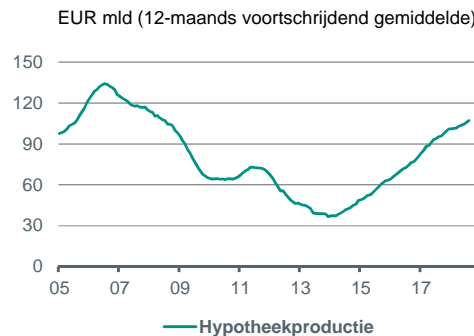
Vooralsnog heeft dat niet geleid tot hogere hypotheekrentetarieven. Die zijn juist verder gedaald. Banken zien zich, met het oog op de nieuwe toetreders, gedwongen lagere marges te accepteren. Onder druk van de toegenomen concurrentie versoepelen banken hun acceptatiecriteria, zoals is terug te zien in de *Bank Lending Survey* van De Nederlandsche Bank.

Banken hebben de stijging van de financieringslasten verder opgevangen door in de kosten te snoeien via automatisering van interne processen en productstandaardisatie. Daarnaast profiteren zij van de gunstige economie. Het aantal kredietnemers met een betalingsachterstand neemt af. Dankzij de verbetering van de arbeidsmarkt kunnen meer mensen aan hun verplichtingen voldoen. Ook dalen de verliezen op hypotheekportefeuilles. Door de waardestijging op de woningmarkt staan steeds minder huishoudens 'onder water'. Volgens de meest recente gegevens gaat het nog om ongeveer 200.000 huishoudens. Tijdens de piek van de crisis waren het er 1,3 miljoen.

Aanhoudende stijging hypotheekproductie

De hypotheekproductie lijdt nog niet onder de daling van het aantal transacties. Nog sterker, het aantal verstrekte hypotheekleningen blijft toenemen. Dit komt doordat er meer oversluiters zijn die nog willen profiteren van de huidige lage rente. Hun aandeel in de verstrekkingen groeit. Eerder ging dit vooral ten koste van het aandeel van starters. Inmiddels staat ook het aandeel van doorstromers onder druk.

Groei hypotheekproductie zwakt licht af



Bron: Kadaster

In de twaalf maanden tot en met augustus zijn er volgens het Kadaster 357.000 hypotheekleningen afgesloten tegen een gemiddeld bedrag van EUR 302.000. In totaal kwam de hypotheekproductie daarmee uit op EUR 107 mld, dat is EUR 12 mld meer dan een jaar geleden. Het totale uitstaande hypotheekbedrag op basis van CBS-cijfers bedraagt nu EUR 701 mld, EUR 9 meer dan vorig jaar.

Afgaand op de cijfers van HDN betreft het merendeel van de hypotheekproductie leningen met een lange rentevastperiode. De scherpe daling van de kapitaalmarktrente maakt het aantrekkelijk om de rente voor een lange periode vast te zetten. Als gevolg van de beperking van de renteaftrek tot hypotheekleningen waarop wordt afgelost, is de annuïtaire lening de meest gekozen hypotheekvorm. Aflossingsvrije leningen zijn vooral populair bij oversluiters.

NHG zet trend met hypotheekvernieuwing

De NHG-regeling blijft populair. Inmiddels staan er 1,4 miljoen garanties uit over een vermogen van EUR 200 mld. Het merendeel van de huizenkopers onder de kostengrens van EUR 265.000 kiest voor een lening met NHG. Vanwege de aanhoudende prijsstijgingen op de woningmarkt vallen echter steeds minder aankopen binnen deze kostengrens. Vandaar dat het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) de kostengrens in 2019 zal verhogen naar EUR 290.000. Voor woningen met energiebesparende voorzieningen komt de grens nog 6% hoger te liggen op EUR 307.400.

Verder heeft het WEW de inkomensverklaring ondernemers geïntroduceerd. Alle ondernemers die langer dan een jaar actief zijn, krijgen daarmee de gelegenheid een hypotheek met NHG af te sluiten. Eerder lag de grens bij drie jaar. De aanpassing volgt op de introductie van de inkomensverklaring zzp'ers. Met deze aanpassingen richt het WEW zich meer op de verdien capaciteit van de aanvrager in plaats van op de aard van het dienstverband of de vorm van het arbeidscontract.

Het WEW wil bepaalde doelgroepen helpen aan een koopwoning met specifieke maatwerkoplossingen. Met zijn beleid zet het regelmatig de standaard voor andere kredietverstrekkers. Zo meldden wij in de vorige publicatie dat het WEW ouderen sneller in aanmerking laat komen voor NHG door anders te toetsen. Deze grondslag heeft ABN AMRO onlangs overgenomen. De soepelere criteria zullen het voor ouderen makkelijker maken om naar een andere, vaak kleinere woning te verhuizen en kunnen op die manier bijdragen aan een betere doorstroming op de woningmarkt.

Groeiende behoefte aan voor ouderen geschikte woningen

Volgens CBS-gegevens zijn oudere huishoudens tevreden met hun woning. Negen op de tien wenst op het huidige adres te blijven wonen. Redenen om toch te verhuizen zijn vaak de gezondheid of het verlangen om dicht bij de familie te wonen. Maar verhuizen blijkt in de praktijk best lastig. Onderzoek van het Kadaster wijst uit dat een derde van de woningeigenaren tussen de 60 en 75 die wil verhuizen, geen geschikte woning kan vinden. Als het wel lukt, wordt de woning geregeld ingeruild voor een kleiner en goedkoper alternatief, zoals een (huur)appartement.

De woningen die babyboomers achterlaten, zijn volgens de NVM vaak in de jaren zeventig gebouwd. Het betreft veelal buiten de stad gelegen grote woningen in het hogere prijssegment met achterstallig onderhoud die enige investeringen vereisen. Dit is vooral voor handige klussers een interessante woningcategorie.

Door de vergrijzing zal het aantal ouderen verder groeien. Een kwart van de 7,9 miljoen huishoudens die Nederland nu telt, is ouder dan 65. Volgens prognoses van ABF-research zal in 2030 een derde van de in totaal 8,4 miljoen huishoudens 65-plus zijn. Als gevolg hiervan komen er meer mensen die minder mobiel zijn. Er zullen naar verwachting 152.000 woningen zonder trap nodig zijn, 84.000 aangepaste woningen en 68.000 geclusterde woningen met extra faciliteiten voor ouderen. Deze woningen zullen deels worden gerealiseerd door nieuwbouw, maar vooral door aanpassing van de bestaande voorraad.

Prinsjesdag: nauwelijks nieuwe maatregelen

De op Prinsjesdag gepresenteerde Miljoenennota bevatte geen verrassingen voor woningbezitters. De uitzondering vormt de monumentenaftrek: die verdwijnt in 2019. Eigenaren van rijksmonumenten mogen niet langer 80% van de onderhoudskosten van de belasting aftrekken. De regering wil de fiscale monumentenaftrek, waar in 2018 een bedrag van EUR 67 miljoen mee gemoeid is, vervangen door een subsidieregeling. Het kabinet Rutte II kwam eerder met een vergelijkbaar voorstel, maar trok dat weer in.

Reden voor de wijziging is dat de Belastingdienst niet kan beoordelen of het onderhoud goed is uitgevoerd, noch of de bewoner de belastingteruggave voor een rechtmatig doel heeft ingezet, criteria waar een subsidieregeling kennelijk beter aan kan voldoen. Eigenaren van rijksmonumenten zijn ongelukkig met de wijziging. In tegenstelling tot aftrekmogelijkheden zijn subsidiepotten namelijk eindig. Bovendien zijn eigenaren bij een subsidieregeling minder zeker dat zij aanspraak maken op een tegemoetkoming. Tot slot vrezen zij de administratieve rompslomp die subsidies met zich meebrengen.

Lees meer over het Economisch Bureau op: <https://insights.abnamro.nl/category/economie/>

Dit document is samengesteld door ABN AMRO. Het heeft uitsluitend als doel om financiële en algemene informatie te verstrekken over de economie en sectoren. ABN AMRO behoudt zich alle rechten voor met betrekking tot de informatie in het document en het document wordt uitsluitend aan u verstrekt voor uw informatie. Het is niet toegestaan dit document (geheel of deels) te kopiëren, distribueren, door te geven aan een derde of om het voor enig ander doel te gebruiken dan hier boven bedoeld. Dit document is informatief bedoeld en vormt geen aanbieding van effecten aan het publiek, of een uitnodiging om een aanbod te doen.

U mag niet om welke reden dan ook vertrouwen op de informatie, meningen, beramingen, en aannames in dit document noch dat het compleet, accuraat of juist is. Er wordt geen garantie gegeven, uitdrukkelijk of stilzwijgend, door of uit naam van ABN AMRO, haar directeuren, functionarissen, vertegenwoordigers, gelieerde partijen, groepsmaatschappijen of werknemers met betrekking tot de juistheid of volledigheid van de informatie in dit document, en geen enkele aansprakelijkheid wordt geaccepteerd voor enig verlies als direct of indirect gevolg van het gebruik van deze informatie. De opvattingen en meningen opgenomen hierin kunnen op enig moment aan verandering onderhevig zijn en ABN AMRO heeft geen enkele verplichting om de informatie in dit document na de datum hiervan te herzien.

Voordat u in enig product van ABN AMRO investeert, dient u zich te informeren over de verschillende financiële en andere risico's, alsmede mogelijke beperkingen voor u en uw investeringen als gevolg van toepasselijke wetgeving en regels. Indien u, na lezing van dit document, overweegt een investering te doen in een product, raadt ABN AMRO aan om een dergelijke investering met uw relatiemanager of persoonlijke adviseur te bespreken om nader te bezien of het relevante product – met inachtneming van alle mogelijke risico's – past bij uw investeringen. De waarde van beleggingen kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garanties voor de toekomst. ABN AMRO behoudt zich het recht voor wijzigingen in dit materiaal aan te brengen.

Alle rechten voorbehouden.