

Woningmarktmonitor

Herstel woningmarkt zet door

Economisch Bureau

Philip Bokeloh 020 38 32 657
 Madeline Buijs 020 38 38 201

3 oktober 2014

- Verbetering woningmarkt: meer vertrouwen, groter aantal transacties en hogere prijzen
- Ondanks groei van hypotheekproductie slinkt uitstaande hypotheekschuld door stijging aflossingen
- Overheid bewaakt rust op woningmarkt door vast te houden aan eerder afgesproken hervormingstempo

Huizen kopen kan weer. De situatie op de Nederlandse woningmarkt blijft verbeteren. De belangstelling om te kopen groeit nu woningeigenaren meer zekerheid hebben over het woningmarktbeleid van de overheid en de hypotheekrente fors is gedaald. Stevige huurverhogingen maken het huursegment minder aantrekkelijk. Daarnaast dragen de tijdelijke stimuleringsmaatregelen, zoals de verruiming van de schenkingsregeling, bij aan de belangstelling voor koopwoningen. De grotere belangstelling manifesteert zich in de toename van het aantal transacties. Ook de prijzen stijgen weer.

Volgens ABN AMRO is een verder herstel van de woningmarkt volgend jaar waarschijnlijk. Voorwaarde is wel dat het economisch herstel doorzet en dat onaangename verrassingen in het woningmarktbeleid van de overheid uitblijven. Wat betreft de eerste restrictie: wij denken dat de economie volgend jaar een iets hogere groei zal optekenen dan dit jaar. Ten aanzien van de tweede restrictie zijn wij minder zeker. De op Prinsjesdag aangekondigde maatregelen voor de woningmarkt zullen het herstel niet in de weg staan. Maar de uitkomst van de onderhandelingen over de hervorming van het belastingstelsel en de gevolgen daarvan voor de huizenmarkt zijn ongewis.

Vertrouwen groeit

Nederlanders krijgen weer vertrouwen in de woningmarkt. De Marktindicator van Vereniging Eigen Huis stijgt al 21 maanden achtereenvolgend. De index bereikte in september de hoogste stand sinds het begin van de reeks in april 2004. Huishoudens zijn meer gerust over de toekomstige prijsontwikkeling. Een meerderheid van 53% verwacht dat de prijzen zullen stijgen. September 2013 rekende slechts 17% van de huishoudens op een stijging.

Wat aan het vertrouwen bijdraagt, is de verbeterde betaalbaarheid van woningen. Een goede maatstaf hiervoor vormt de indicator van Calcasa, die de netto woonlasten afzet tegen het netto inkomen. Deze indicator staat op het laagste niveau sinds de introductie van de reeks, wat betekent dat koopwoningen momenteel zeer betaalbaar zijn. De verbetering komt vooral doordat de hypotheekrente fors is gedaald dankzij de extreem lage kapitaalmarktrente en het rentebeleid van de Europese Centrale Bank. Daarnaast zijn ook de huizenprijzen flink lager. Calcasa neemt overigens de hypotheekaflossingen

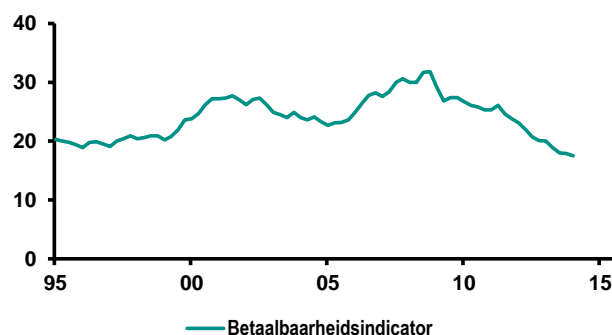
niet mee bij de berekening van de netto woonlasten. Omdat aflossingsvrije hypotheekvormen tegenwoordig uit de gratie zijn, vallen de feitelijke woonlasten hoger uit dan het door Calcasa berekende bedrag.

Aantal transacties neemt toe

Kopers melden zich weer op de woningmarkt. In de eerste acht maanden van dit jaar zijn tegen 90.000 bestaande woningen van eigenaar gewisseld. Dat is bijna 40% meer dan in 2013. Het is bovendien het hoogste aantal transacties over de eerste acht maanden sinds de uitbraak van de economische crisis. Ook de verkoop van nieuwbouwwoningen stijgt. In de eerste zeven maanden van 2014 zijn ruim 12.000 nieuwbouwwoningen verkocht. Dat is 50% meer dan in dezelfde periode van 2013, maar nog altijd minder dan in de jaren vóór 2013.

Woningen beter te betalen dankzij lage rente

netto woonlasten als % netto inkomen



Bron: Calcasa

Als wij nader inzoomen op de markt voor bestaande woningen, zien wij dat het transactieherstel breed wordt gedragen. Alle woningtypes profiteren, al is het aantal transacties het afgelopen jaar het sterkst toegenomen bij tussen- en vrijstaande woningen. Hoewel de marktverbetering in alle provincies is waar te nemen, stijgt het aantal transacties vooral in de regio's en steden met een sterke economische dynamiek.

Ook gemeten naar prijsklasse is er sprake van een breed gedragen verbetering. Toch stijgt het aantal transacties

momenteel het meest in de door de crisis zwaarst getroffen duurdere segmenten. Dit vormt een eerste aanwijzing dat de doorstroming op gang komt. Ondersteuning voor deze veronderstelling komt van de lichte groei van het aandeel van de leeftijdscategorie 35-45 in het totaal aantal transacties en de voorzichtige daling van het aandeel van de leeftijdscategorie tot 25.

Ondanks dat er meer huizen worden aangeboden, slinkt de voorraad woningen te koop. In augustus stonden er in totaal 207.000 woningen te koop. In dezelfde maand een jaar geleden lag dat aantal nog 21.000 hoger. De uitstroom van verkochte woningen is dus groter dan de instroom van nieuw aanbod. Afgezet tegen het huidige transactievolume duurt het in theorie achttien maanden voordat de voorraad te koop van eigenaar wisselt. Dat is zeven maanden korter dan in augustus vorig jaar. De doorlooptijd is het kortst in Utrecht, Noord- en Zuid-Holland en het langst in Drenthe, Groningen en Friesland. Dat de verkooptijd sterk kan variëren, blijkt ook uit het feit dat er volgens Calcasa 60.000 huizen langer dan drie jaar te koop staan.

Prijzen stijgen

Als aanbieders hun woning tegen een aantrekkelijke vraagprijs op de markt zetten, verloopt de verkoop doorgaans vlotter en ligt de uiteindelijke verkoopprijs vaak hoger. De gemiddelde vraagprijs bedroeg in augustus EUR 297.000, EUR 4.000 minder dan dezelfde maand een jaar eerder. Omdat de gemiddelde verkoopprijs intussen met EUR 10.000 is gestegen tot EUR 225.000, is het verschil tussen de gemiddelde vraag- en de verkoopprijs sinds augustus vorig jaar aanzienlijk gedaald. Nu de prijzen dicht bij elkaar liggen, kunnen vragers en aanbieders makkelijker overeenstemming bereiken.

Terwijl de gemiddelde vraagprijs daalt, stijgt het gemiddelde prijspeil. In juni 2013 bereikte de prijsindex bestaande uit woningen van Kadaster/CBS nog een dieptepunt. Sindsdien zijn de prijzen met ruim 3% gestegen, waardoor het prijspeil niet meer 21% onder het hoogtepunt van augustus 2008 staat, maar 19%. De prijsindex bevindt zich nu op hetzelfde niveau als in mei 2003. Net als voor de transacties geldt dat de regio's met de meeste economische dynamiek het best presteren. De Randstad loopt qua prijsontwikkeling voorop, terwijl Groningen, Drenthe en Zeeland enigszins achterblijven.

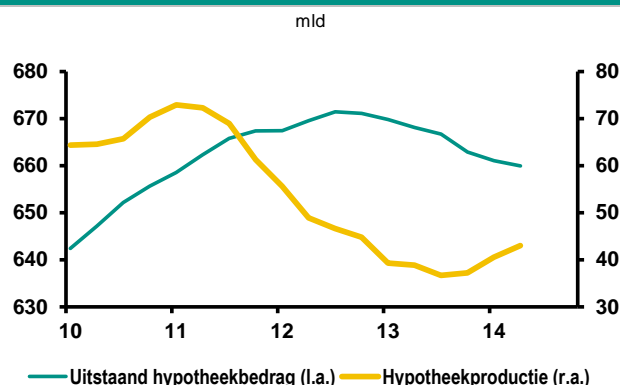
De woningbouwcorporaties dempen de prijsstijging enigszins. Traditiegetrouw verkopen de corporaties jaarlijks een klein deel van hun woningbezit. Door de terugval van de woningmarkt is het aandeel van de corporaties in de totale woningverkoop toegenomen. In 2012 was bij 12% van de woningtransacties een corporatie betrokken. Nu het totaal aantal transacties stijgt, zal dit percentage waarschijnlijk weer dalen. De corporatiewoningen komen vaak met korting op de markt. Uit onderzoek van de Amsterdam School of Real Estate blijkt dat corporaties gemiddeld een 6,5% lagere transactieprijs

bedingen dan gangbaar is voor in kwaliteit vergelijkbare woningen. De lagere prijs beïnvloedt ook de transactieprijs van nabijgelegen woningen. Toch blijkt het negatieve prijseffect volgens de onderzoekers mee te vallen. Waarschijnlijk omdat de corporatiewoningen in lage prijs categorieën vallen en een ander marktsegment bedienen dan het reguliere koopsegment.

Hypotheekproductie hoger

Het herstel van de woningmarkt gaat gepaard met een toename van het aantal afgesloten hypotheekleningen. In de twaalf maanden tot en met augustus zijn er volgens het Kadaster 187.000 hypotheekleningen verkocht, 40.000 meer dan in de twaalf maanden tot en met november vorig jaar toen een dieptepunt werd bereikt. Ook de gemiddelde hypotheeksom stijgt weer, zij het zeer voorzichtig van 244.000 in de twaalf maanden tot en met november vorig jaar tot EUR 246.000 in de twaalf maanden tot en met augustus. Als gevolg van de prijs- en volumestijging is de totale hypotheekproductie in deze periode gestegen van EUR 32 mld tot EUR 40 mld.

Aflossingen leiden tot afname hypotheekschuld



Bron: Kadaster & CBS

De groei van de hypotheekproductie is ook af te leiden uit de aanvragen voor hypotheekoffertes bij Hypotheek Data Netwerk (HDN), waarbij het merendeel van de hypotheekverstrekkers is aangesloten. In de eerste acht maanden van dit jaar zijn bijna 128.000 hypotheekaanvragen verzonden via HDN, 45% meer dan vorig jaar. Uit de HDN statistieken blijkt dat het aandeel van annuïtaire hypotheekleningen toeneemt. Verder valt op te maken dat nieuwe, door verzekeraars en pensioenfondsen gefinancierde aanbieders hun marktaandeel vergroten. Deze zijn vooral actief in het segment met langere rentelooptijden en een in verhouding tot de woningwaarde lage hypotheek. Tot slot tonen de HDN-data dat de belangstelling voor top hypotheekleningen afneemt en dat huizenkopers meer eigen geld inbrengen.

In lijn met de groei van de hypotheekproductie stijgt ook het aantal afgegeven garanties van het Waarborgfonds Eigen Woningen (WSW). Tot het derde kwartaal hebben meer dan 83.000 huishoudens financiering afgesloten onder de

Nederlandse Hypotheek Garantie (NHG), 10% meer dan in dezelfde periode vorig jaar. In totaal staan er bij WSW nu 1.144.000 garanties uit voor een bedrag van EUR 171 mld. Bijna 3.600 huishoudens hebben dit jaar een beroep gedaan op de borgstelling, 5% meer dan gedurende dezelfde periode vorig jaar. Terwijl het aantal huishoudens dat een beroep doet op NHG minder hard stijgt, is het gemiddelde uitgekeerde verliesbedrag stabiel gebleven op EUR 39.000.

Ondanks de toename van de hypotheekproductie daalt de uitstaande hypotheekschuld. Volgens cijfers van het CBS stond er in juni EUR 660 mld aan hypotheek uit. Dat is EUR 8 mld minder dan juni vorig jaar. De belangrijkste verklaring hiervoor is de toename van de aflossingen. Degenen met een huis waarvan de waarde lager is dan het hypotheekbedrag dat er op rust, proberen hun potentiële restschuld te verminderen door af te lossen. Daarnaast moedigt de overheid aflossen aan via de tijdelijk verruimde schenkingsregeling. Verder zijn de meeste nieuw afgesloten hypotheekleningen op annuïtaire in plaats van aflossingsvrije basis. Tot slot speelt mee dat de spaarrente is gedaald. Voor sommigen is het interessanter om het spaartegoed te gebruiken om af te lossen, ook al mogen zij dan minder rente aftrekken en houden zij kleinere buffers over voor financiële tegenvallers.

Hervormingstempo blijft gelijk

Het kabinet houdt vast aan het voorgenomen tempo van woningmarkthervormingen. Op Prinsjesdag bevestigde het dat de hypotheekaf trek voor de hoogste schijf per 1 januari 2015 met een half procentpunt wordt verlaagd naar 51%. Verder mag vanaf dat moment het maximale hypotheekbedrag niet 4%, maar nog slechts 3% boven de waarde van het onderpand liggen. Bovendien wordt met ingang van 1 juli 2015 de bovengrens van de Nationale Hypotheekgarantie met EUR 20.000 verlaagd naar EUR 245.000. Al deze hervormingen zijn conform plan.

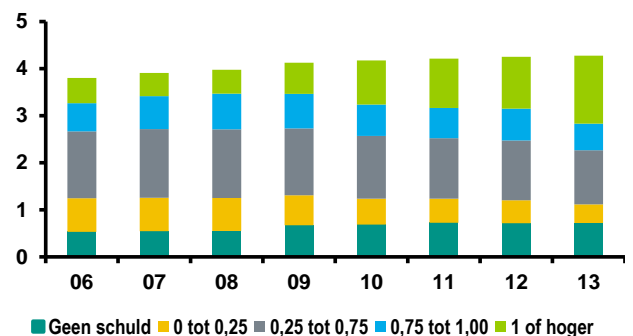
Door vast te houden aan het hervormingstempo negeert het kabinet de aanbeveling van de Europese Commissie om de woningmarkt versneld te hervormen wanneer het economisch klimaat dat toelaat. Brussel wil onder andere een vlottere beperking van de hypotheekrenteaftrek. Maar het kabinet wil deze wens niet in. Terecht volgens ons, want ook al is de recessie voorbij, de BBP-groei is nog allesbehalve krachtig. Bovendien is het herstel van vertrouwen in de woningmarkt nog pril. Nieuwe aanpassingen kunnen de zojuist hervonden rust verstoren.

Dit wil niet zeggen dat een vlottere beperking van de hypotheekrenteaftrek definitief van de baan is. Een onverwacht sterke opleving van de economie en de huizenmarkt zou het kabinet op andere gedachten kunnen brengen. Maar dat risico achten wij niet groot.

Minder zeker zijn wij over de toekomst van het belastingstelsel. Als het aan het kabinet ligt, zal dat ingrijpend veranderen. Eén motief is dat het belastingstelsel vereenvoudiging behoeft. Daarnaast moeten de tarieven op de inkomstenbelasting omlaag, zodat de werkgelegenheid kan stijgen. De overheid zal de inkomstenbelastingtarieven echter alleen kunnen verlagen als Den Haag het aantal aftrekposten terugbrengt en de omvang ervan beperkt. Tegen deze achtergrond is het onzeker of de belangrijkste aftrekpost, de aftrek van de hypotheekrente, ongemoeid kan blijven.

Groep met potentiële restschuld flink toegenomen

Huishoudens in mln en hun hypotheekschuld als % van de woningwaarde



Bron: CBS

Evenmin definitief van de baan is de oprichting van de Nationale Hypotheekinstelling. Het kabinet schijnt daar nog altijd over in gesprek te zijn met de Europese Commissie. Vorig jaar is aangekondigd dat er een instelling zou komen die hypotheekleningen met NHG zou bundelen en, voorzien van een overheidsgarantie, zou doorverkopen aan beleggers. Dit zou de Nederlandse hypotheekmarkt toegankelijker maken voor buitenlandse beleggers en de financiering van hypotheekleningen minder gevoelig maken voor de grillen van de kapitaalmarkt in tijden van crisis. De oprichting blijkt echter lastiger te zijn dan gedacht. Dit komt omdat de instelling aan de Europese regels voor staatssteun moet voldoen. Daarnaast mag de instelling niet tot een hogere staatsschuld leiden. De stoeve aanloop doet ons twijfelen of de Nationale Hypotheekinstelling daadwerkelijk tot stand komt.

Enkele extra maatregelen

Op Prinsjesdag beperkte het kabinet zich tot enkele aanvullende maatregelen om knelpunten weg te nemen. Zo heeft een aanzienlijke groep huizenbezitters moeite om door te stromen. Door de prijsdaling van de afgelopen jaren dreigen 1,4 miljoen huizenbezitters bij verkoop van de woning met een restschuld achter te blijven. Het kabinet wil deze groep helpen. Vanaf volgend jaar is de rente op restschuld niet tien, maar vijftien jaar aftrekbaar. Huizenbezitters mogen overigens van deze regeling alleen gebruik maken als hun restschuld is ontstaan in de periode van 29 oktober 2012 tot en met eind 2017.

Het kabinet wil de doorstroming in het koopsegment verder stimuleren door de kosten bij dubbele woonlasten te beperken. Tijdens de crisis heeft het de periode waarin voor beide woningen rente mag worden afgetrokken tijdelijk verlengd van twee naar drie jaar. Deze tijdelijke verlenging is nu permanent gemaakt. Dit is een sympathiek gebaar voor huizenbezitters die moeite hebben om hun woning te verkopen. Hierdoor vallen hun kosten namelijk lager uit. Daar staat tegenover dat deze groep minder snel geneigd zal zijn de vraagprijs te verlagen om de verkoop te bespoedigen.

Sommige eigenwoningbezitters blijven ondanks de aanpassingen moeite houden om te verhuizen. Bij veranderende woonwensen is woningaanpassing hun enige alternatief. De mogelijkheden daarvoor zijn verruimd. Het wordt eenvoudiger om de woning uit te breiden. Vanaf 1 november mogen woningen vier meter worden uitgebreid zonder vergunning. Voorheen lag de grens bij tweeëneenhalve meter. De nieuwe regels zijn een voorloper van de Omgevingswet. Deze nieuwe wet zal vierentwintig afzonderlijke wetten vervangen, wat uiteindelijk moet leiden tot een verlichting van de administratieve lasten.

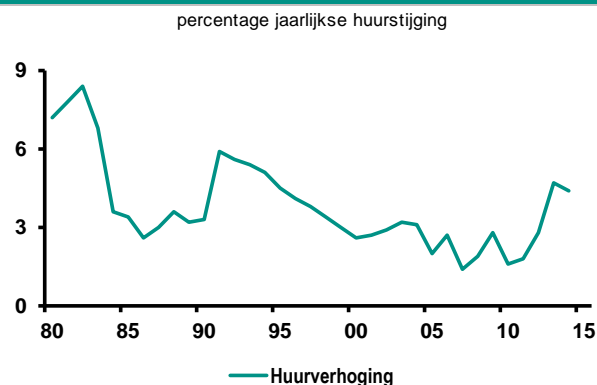
Snelle beslissers kunnen bovendien langer profiteren van het tijdelijk lage btw-tarief op renovaties. Tot medio volgend jaar ligt het btw-tarief op 6% in plaats van 21%. Aanvankelijk zou de tijdelijke verlaging al op 1 januari 2015 worden beëindigd. Het kabinet heeft echter besloten deze termijn te verlengen in de hoop de activiteit in de nog altijd kwakkelende bouw te ondersteunen. Daarnaast is de maatregel erop gericht de kwaliteit van de woningvoorraad te bewaken in economisch mindere tijden. Het aangepaste btw-tarief verlaagt de drempel om te investeren in onderhoud van de woning.

Ende verruiming schenkingsregeling

Het kabinet ziet af van langere verruiming van de schenkingsregeling. Tot eind van dit jaar is het mogelijk om tot één ton belastingvrij te ontvangen, op voorwaarde dat de gift wordt gebruikt om een woning aan te schaffen of om de hypotheekschuld te verlagen. Met ingang van volgend jaar wordt de verruiming teruggedraaid, waardoor het belastingvrij te ontvangen bedrag daalt naar omstreeks EUR 53.000. De regeling is veel populairder dan gedacht. Den Haag ging oorspronkelijk uit van 20.000 schenkingen voor de periode van 1 oktober 2013 tot en met 31 december 2014. Inmiddels heeft de belastingdienst circa 50.000 aangiftes ontvangen. In verband met de grote populariteit hebben diverse maatschappelijke organisaties het kabinet verzocht om de tijdelijke verruiming te verlengen. Het kabinet ziet hier echter van af. Het is bang dat een langere verruiming de markt zal verstoren. Bovendien zet het kabinet de beschikbare financiële middelen liever in om specifieke doelgroepen te ondersteunen, zoals degenen met een potentiële restschuld.

Ook ten aanzien van het huursegment houdt het kabinet vast aan de eerder ingezette koers. Inkomensafhankelijke huurverhogingen moeten tegengegaan dat mensen wonen in een voor hun inkomen te goedkope sociale huurwoning. Volgens de laatste cijfers van het CBS ligt de gemiddelde huur ruim 9 procent hoger dan voordat de huurverhogingen afhankelijk werden van het inkomen. Vooral sociale huurwoningen zijn duurder geworden. De overheid roomt de hogere huuropbrengsten af via de verhuurdersheffing. Deze stijgt komend jaar naar EUR 1,3 mld.

Hogere huren door inkomensafhankelijke aanpassing



Bron: CBS

Zoals beloofd komt er meer ruimte voor private partijen om te investeren in woningen in het vrije huursegment. De huurgrens waar de vrije sector begint, wordt drie jaar bevroren. Dit geeft investeerders meer zekerheid en zorgt ervoor dat het vrije huursegment kan groeien. Tevens dienen woningcorporaties hun focus te verleggen richting de huisvesting van huishoudens met een lager inkomen. Het financieel toezicht op de corporaties wordt bovendien verscherpt en komt onder ministeriële verantwoordelijkheid. Of dit laatste een gelukkige greep is, valt naar onze mening te bezien. Bij de evaluatie van het falende toezicht in de zorg was een van de commentaarpunten dat het ministerie zich teveel met de zorgautoriteit bemoeide. De praktijk leert dat voor goed functionerend toezicht de onafhankelijkheid van de toezichthouder cruciaal is.

Wel of niet bouwen?

Architecten ontvangen al vier kwartalen op rij meer opdrachten voor woningen. De conjunctuurmetering van het Economisch Instituut voor de Bouwnijverheid laat eveneens zien dat de orders voor woningen toenemen. Ook de stijging van het aantal afgegeven vergunningen wijst op een grotere activiteit in de woningbouw. Toch zal het aantal opgeleverde nieuwe woningen de komende jaren niet bijzonder sterk toenemen. Daarvoor is de verbetering van genoemde voorlopende indicatoren nog te bescheiden. Bovendien duurt het door de gemiddeld lange bouwtijd even voordat de opleveringen weer zullen toenemen.

Een beperkte aanwas van woningen hoeft volgens het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) echter geen probleem te zijn. Het PBL stelt dat Nederland momenteel kampt met een piek in de vraag naar woningen. Die piek zal over tien, twintig jaar echter voorbij zijn, omdat de bevolking vergrijsd. In plaats van nu bouwgrond vrij te maken voor nieuwe woningen, acht het Planbureau het verstandiger om leegstaande kantoor- en winkelgebouwen om te bouwen tot woonruimte en bestaande woningen aan te passen aan de veranderende woonwensen.

Toekomstprognoses

Tegen het licht van bovenstaande ontwikkelingen zien wij geen aanleiding onze visie op de woningmarkt ingrijpend te wijzigen. Na jaren van malaise is het vertrouwen weer terug. Het verbeterde sentiment leidt tot een toename van het aantal woningverkoop. De hoger dan verwachte stijging van het aantal transacties over de eerste acht maanden geeft aanleiding de groeiprognoze voor 2014 te verhogen van 25% naar 30%. Als de beëindiging van de verruimde schenkingsvrijstelling tot een extra koopspurt leidt, kan dit percentage zelfs nog hoger uitvallen.

Volgend jaar zal de toename van het aantal transacties minder groot zijn doordat de schenkingsvrijstelling lager is, het potje startersleningen minder rijk gevuld is en een deel van de inhaalvraag is ingelost. We moeten rekening houden met een toename van 5%, waarmee het aantal transacties in de buurt zal liggen van 150.000. Dat is een verdienstelijk niveau, maar nog ver verwijderd van het niveau vóór de crisis. Dat niveau zal niet snel terugkomen. Potentiële restschuld blijft een probleem, ook al maakt de langere aftrek van rente op restschuld minder huiverig om te verhuizen. Verder zorgt ook de toenemende vergrijzing voor een afname van het aantal verhuizingen.

De prognoses voor de prijzen laten wij staan op 1% voor dit jaar en 2% voor volgend jaar. De lage rente in combinatie met een voorzichtig economisch herstel rechtvaardigen ons inziens deze verwachting. Een veel hogere prijsstijging lijkt ons minder waarschijnlijk. Er staan nog altijd grote aantallen woningen te koop en de aanhoudende beperking van de maximale kredietruimte. Met het oog op het trage prijs herstel zal het lang duren voordat het probleem van restschuld definitief achter de rug is.

Ramingen prijsontwikkeling en aantal transacties

| | Transacties (% j-o-j) | Prijzen (% j-o-j) |
|------|-----------------------|-------------------|
| 2013 | -6,1 | -6,6 |
| 2014 | 30 | 1 |
| 2015 | 5 | 2 |

Bron: Economisch Bureau

Economisch Bureau | Nederland

Philip Bokeloh
tel: 020 38 32 657
philip.bokeloh@nl.abnamro.com

Madeline Bujs
tel: 020 38 38 201
madeline.buijs@nl.abnamro.com

Disclaimer

De in deze publicatie neergelegde opvattingen zijn gebaseerd op door ABN AMRO betrouwbaar geachte gegevens en informatie, die op zorgvuldige wijze in onze analyses en prognoses zijn verwerkt. Noch ABN AMRO, noch functionarissen van de bank kunnen aansprakelijk worden gesteld voor in deze publicatie eventueel aanwezige onjuistheden. De weergegeven opvattingen en prognoses houden niet meer in dan onze eigen visie en kunnen zonder nadere aankondiging worden gewijzigd.

Teksten zijn afgesloten op 3 oktober 2014

© ABN AMRO, oktober 2014

Deze publicatie is alleen bedoeld voor eigen gebruik. Het gebruik van tekstdelen en/of cijfers is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. Verveelvoudiging en/of openbaarmaking van deze publicatie is niet toegestaan, behalve indien hiervoor schriftelijk toestemming is gekregen van ABN AMRO.