

Woningmarktmonitor

Economisch Bureau

Philip Bokeloh
Tel 020 383 26 57

Verdere verbetering in tweede jaarhelft

5 oktober 2015

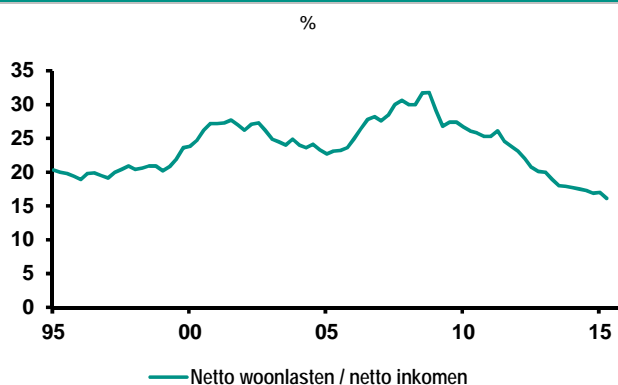
- Lage rente en economische opleving vormen fundament onder woningmarktherstel
- Grondbeleid gemeentes staat de uitbreiding van het middenhuursegment in de weg
- Flexwerkers krijgen ruimere mogelijkheden om een hypotheeklening te verkrijgen

Wat verklaart het grote vertrouwen in de woningmarkt?

Nederlandse consumenten blijven optimistisch over de vooruitzichten van de huizenmarkt. De stemmingsindicator van Vereniging Eigen Huis is de afgelopen drie maanden weliswaar licht gedaald, maar blijft met een waarde van 102 op een hoog niveau liggen. Het grote vertrouwen hangt samen met het groeiende optimisme over de Nederlandse economie en de verbeterde betaalbaarheid van koopwoningen.

De economie draait voorspoedig. Naast de handel met het buitenland dragen nu ook de binnenlandse bestedingen bij aan de BBP-groei. Bedrijven beginnen ook weer te investeren. Daardoor neemt de werkgelegenheid toe en stijgen de lonen. Bovendien zorgen de door de regering aangekondigde lastenverlichtingen voor extra bestedingsruimte. Per saldo stijgt het besteedbaar inkomen. Dit sterkt het consumentenvertrouwen en het sentiment ten aanzien van de woningmarkt, ook al zet de recente onrust op financiële markten aan tot enige twijfel.

Betaalbaarheid woningmarkt verder verbeterd



Bron: Calcasa, NB aflossingen behoren niet tot de nett woonlasten

De aanhoudende verbetering van de betaalbaarheid is te danken aan de daling van de hypotheekrente, die op zijn beurt voortvloeit uit het ruime monetaire beleid van de ECB. Nadat 'Frankfurt' de korte rente al had verlaagd, is het in maart begonnen op grote schaal obligaties op te kopen. Hierdoor is de lange rente verder gedaald. Dankzij het ECB-beleid kunnen

banken zich goedkoper financieren, zodat deze een lagere hypotheekrente kunnen aanbieden.

Toenemende concurrentie van nieuwe toetreders op de hypotheekmarkt duwt de hypotheekrente nog verder omlaag. De hypotheekmarkt is aantrekkelijk voor beleggers, omdat het rendement op hypotheek hoger is dan op staatsobligaties. Verder hebben Nederlandse hypotheekleningen zich bewezen als relatief veilig. Ondanks de crisis is het aantal wanbetalingen beperkt gebleven. Verder blijkt uit de Miljoenennota dat het aandeel huishoudens met een hypotheek 'onder water' is gedaald van een derde in het eerste kwartaal van 2013 naar een kwart in het eerste kwartaal van dit jaar.

Het zag ernaar uit dat de hypotheekrente met de oprichting van de Nederlandse Hypotheekinstelling nog verder kon dalen. De oprichting daarvan is echter stukgelopen. Het is de kwartiermakers niet gelukt om een levensvatbaar plan te presenteren binnen de voorwaarden van de Europese Commissie.

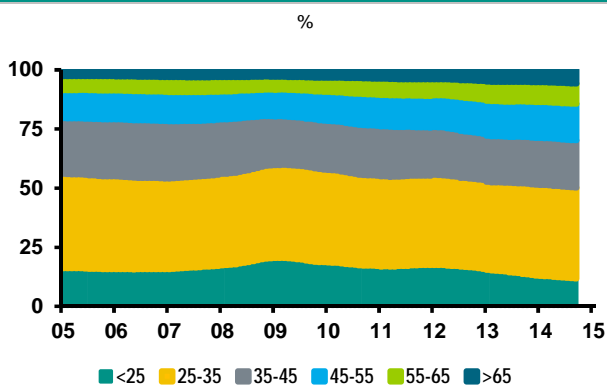
Vertaalt het vertrouwen zich in de verkopen en de prijzen?

Het grote vertrouwen in de woningmarkt is terug te zien in het aantal woningtransacties. Over de eerste acht maanden van het jaar zijn er 23% meer bestaande woningen verkocht dan in de eerste acht maanden van 2014. De verkoopstijging bereikte in juni een piek in verband met de verlaging van de NHG-grens en de toepassing van de strengere Nibud-inkomensnormen vanaf juli. Maar ook in de maanden erna lag het aantal transacties hoger dan in dezelfde maanden vorig jaar. Potentiële kopers hebben lang de aanschaf van een woning uitgesteld. Nu komen zij alsnog in beweging. De inhaalvraag geeft een extra impuls aan het transactievolume.

De opleving van het aantal transacties is breed gedragen. In alle provincies zien wij een toename van de verkopen. Ook gemeten naar prijsklasse stellen wij vast dat de opleving een steviger fundament krijgt. Gedurende de crisis concentreerde de belangstelling van kopers zich op de goedkope prijsklassen. Maar momenteel groeit het aandeel in de verkoop van de overige prijsklassen. Hier staat tegenover dat jongere kopers meer moeite ondervinden om een woning te kopen dan

oudere. Het aandeel van kopers jonger dan 45 jaar daalt. Deze daling is vooral toe te schrijven aan jongeren tot 25 jaar. Deze groep stelt de aanschaf van de eerste woning uit, onder andere vanwege de strengere financieringsvoorwaarden.

Jongeren hebben kleiner aandeel in woningverkoop



Bron: Kadaster

Door de groei van het aantal transacties staan er minder huizen te koop. In september telde de voorraad slechts 166.000 woningen, 40.000 woningen minder dan een jaar geleden. Woningen wisselen bovendien sneller van eigenaar. Volgens makelaarsvereniging NVM stonden de woningen die in het tweede kwartaal zijn verkocht gemiddeld 112 dagen te koop, 21 dagen korter dan in hetzelfde kwartaal een jaar terug. Het huidige woningaanbod staat ook minder lang te koop: gemiddeld 338 dagen tegen 402 dagen vorig jaar. Dit gemiddelde wordt overigens flink omhoog getrokken door de voorraad moeilijk te verkopen woningen. Volgens Calcasa staat ruim een kwart van het woningaanbod al langer dan drie jaar te koop.

In lijn met het krappere aanbod stijgen de prijzen. In augustus bedroeg de gemiddelde prijsstijging 2,5% jaar op jaar. De prijsstijging is niet alleen zichtbaar in de Randstad, maar ook daarbuiten. De prijzen stijgen in alle provincies, met Noord-Holland en Utrecht als uitschieters naar boven. Dit vlakt niet uit dat de prijzen in sommige regio's onder druk staan. Niet in de laatste plaats is dat het geval in Groningen waar aardbevingen schade hebben aangericht aan woningen.

Aanvankelijk leidde het prijsherstel nauwelijks tot een hogere vraagprijs. Integendeel, verkopers bleven hun prijs naar beneden aanpassen om de verkoop te bespoedigen. Hun aantal wordt echter steeds kleiner. Sinds begin dit jaar stijgt de gemiddelde vraagprijs zelfs weer, zij het minder hard dan de gemiddelde transactieprijs. Het verschil tussen de gemiddelde vraag- en transactieprijs blijft dus afnemen.

Volgens de laatste cijfers van NVM bedroeg het verschil tussen de laatste vraag- en de biedprijs in het tweede kwartaal gemiddeld 4,1%. In hetzelfde kwartaal van 2014 was dit verschil nog 4,8%. Dit betekent dat kopers en verkopers vlotter tot overeenstemming kunnen komen. In sommige populaire buurten van de grote steden -Amsterdam voorop- dingen kopers niet meer af, maar bieden boven de vraagprijs. Dit is echter eerder uitzondering dan regel.

Blijft de woningmarkt opleving beperkt tot Nederland?

Ook in de rest van de eurozone is er sprake van een verbetering op de woningmarkt. Dit blijkt ook uit een rapport van de ECB. Daarin komt naar voren dat de huizenprijzen vanaf begin 2013 in een reeks van landen opveren. Het herstel volgt op een periode van prijsdalingen. De opleving is vooral zichtbaar in landen die in de aanloop naar de crisis forse prijsstijgingen hebben beleefd, maar het tijdens de financiële crisis hard te verduren kregen. Denk bijvoorbeeld aan Ierland. Maar ook in Duitsland en Oostenrijk, waar de huizenmarkt weinig last had van de crisis, blijven de prijzen stijgen.

Het huidige Europese woningmarktherstel is volgens het rapport evenwichtiger dan in 2009-2010 toen de woningmarkt tijdelijk opveerde. De verbetering blijft ditmaal immers niet beperkt tot de stedelijke gebieden waar prijzen doorgaans sneller reageren op marktveranderingen. Ook daarbuiten is er sprake van verbetering. Wat verder vertrouwen inboezemt, is het feit dat het prijspeil op een evenwichtiger niveau staat. De Europese ratio huizenprijs versus inkomen noteert nu boven het langetermijngemiddelde. Tegen de achtergrond van de huidige lage rente is de betaalbaarheid zelfs gunstiger dan het historisch gemiddelde.

'Frankfurt' vertrouwt erop dat de economische opleving bijdraagt aan een verder herstel van de huizenmarkt, al voorziet het variatie in de uitkomsten tussen landen. Deze variatie hangt samen met de verschillen in de fiscale behandeling van de eigen woning en de uiteenlopende regels voor de hypotheekverstrekking. Ook regeert het woningaanbod in enkele landen vlotter op veranderingen in de vraag. Sommige overheden geven namelijk makkelijker bouwvergunningen af en maken sneller bouwgrond vrij dan andere.

De structurele verschillen zijn naar onze mening van invloed op de effectiviteit van het ECB-beleid. De maatregelen van de ECB werken in elke lidstaat anders door op de waardering van de huizenmarkt. Daarom zijn ze niet overal even geschikt om de conjunctuur te sturen. Verandering is pas mogelijk als de lidstaten hun beleid ten aanzien van de woning- en hypotheekmarkt met elkaar in overeenstemming brengen.

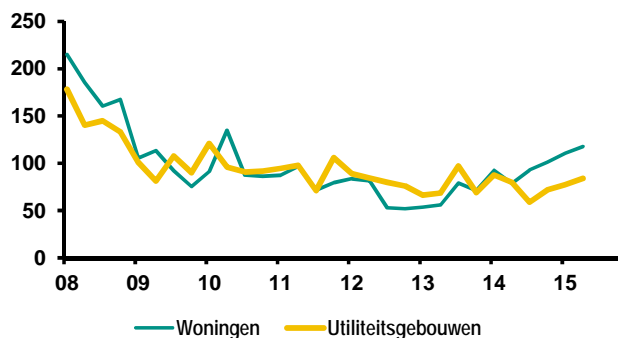
Dit verklaart deels het eerdere advies van het Financieel Stabiliteitscomité om de maximale hypotheek op termijn te verlagen naar 90% van de woningwaarde, een percentage dat internationaal meer gangbaar is. Maar het huidige kabinet heeft dit advies naast zich neergelegd. Het wil rust op de woningmarkt en laat de beslissing om de LTV-ratio verder te verlagen over aan volgende kabinetten. De regering reageerde eveneens afwijzend op het advies van het Centraal Planbureau (CPB) om de eigen woning over te hevelen naar box 3 bij de inkomstenbelasting. In een recent rapport concludeert het CPB dat de opbrengst van belasting over kapitaalinkomen in Europees perspectief laag is. Dit zou onder andere komen doordat de fiscus de eigen woning anders behandelt dan overige vrije besparingen.

Reageert de bouw op de verbetering van de woningmarkt?

De bouw van nieuwe woningen trekt sinds medio 2013 weer aan. Volgens de Nederlandse vereniging van bouwbedrijven zijn er in de eerste acht maanden van dit jaar zowat 20.000 nieuwbouwwoningen verkocht. Dat is bijna 50% meer dan vorig jaar. Als deze ontwikkeling doorzet, zal het totaal uitkomen op 30.000. Dat is weliswaar een enorme verbetering, maar beduidend minder dan de 40.000 nieuwbouwwoningen vóór de crisis.

Architecten tekenen weer nieuwbouwwoningen

Bouwsom nieuwe opdrachten (index 2010=100)



Bron: CBS

De toename van de bouwactiviteit zal waarschijnlijk het best zichtbaar zijn binnen het vierkant Amsterdam, Zwolle, Eindhoven en Rotterdam. Uit onderzoek in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken blijkt dat de maatschappelijke activiteit zich steeds meer binnen dit vierkant concentreert. Hier vindt de sociale, economische en culturele uitwisseling plaats tussen diverse stedelijke regio's. Amsterdam, Utrecht en Den Bosch komen uit de studie naar voren als belangrijke knooppunten van deze netwerken.

De opleving van de bouw van nieuwbouwwoningen is belangrijk voor de Nederlandse economie. Jarenlang zette de bouwsector een rem op de economische groei. Nu er weer nieuwe woningen bij komen, draagt de bouwsector opnieuw positief bij. De verwachting is dat deze trend doorzet. Jarenlang is de bouw achtergebleven bij de behoefte. Het wekt dan ook geen verbazing dat architecten meer opdrachten voor nieuwbouwwoningen ontvangen. Ook de stijging van het aantal verleende bouwvergunningen wijst op een verdere toename. Over de eerste zeven maanden zijn 34.000 vergunningen verleend, 15.000 meer dan in dezelfde periode vorig jaar.

De bijdrage van de bouwsector aan de BBP-groei blijft overigens achter doordat de utiliteitsbouw minder goed presteert. De investeringen in infrastructuur staan onder druk. Ook de bouw van kantoren en winkels stagneert in verband met de omvangrijke leegstand. Een geschikt alternatief voor de overtollige winkel- en kantooroppervlak is deze tot woningen te transformeren. Volgens een studie van Deloitte zou een derde van het leegstaande kantooroppervlak tot woning zijn om te bouwen. Op termijn zou dit 25.000 nieuwe woningen kunnen opleveren.

Komend jaar zal de bijdrage van de bouw aan de economie waarschijnlijk minder hoog uitvallen dan dit jaar. Dit komt doordat de tijdelijke verlaging van de btw op verbouwingen in juli is teruggedraaid. De tijdelijke tariefverlaging was een crisismaatregel om de bouwbedrijven te ondersteunen. Nu de economie weer aantrekt, acht de regering verdere verlenging overbodig. De verwachting is dat opdrachtgevers klussen naar voren hebben gehaald om nog snel te profiteren van de vrijstelling. Bouwbedrijven beweren hier vooralsnog echter weinig van te merken.

Lukt het ook om huurwoningen te bouwen?

De verbetering in het koopsegment heeft gevolgen voor het huursegment. Gedurende de crisis zetten woningbezitters bij gebrek aan belangstelling van kopers hun huis regelmatig te huur. Nu het aantal transacties weer aantrekt, gebeurt dit minder regelmatig. Volgens huurwebsite *Pararius.nl* zijn er sinds het tweede kwartaal van 2013 juist meer particuliere woningen aan het huursegment onttrokken dan toegevoegd. De vraag naar huurwoningen blijft niettemin groot. De wens tot huren wordt onder andere gevoed door de flexibilisering van de arbeidsmarkt en de krappere financieringscondities voor een eigen woning. In het tweede kwartaal vonden er volgens VGM en NVM tegen 9.000 huurtransacties plaats, 6% meer dan vorig jaar.

Er is vooral veel vraag naar huurwoningen in het midden-segment tot EUR 1.000. Frans Schilder en Johan Conijn van de *Amsterdam School of Real Estate* schatten dat het aanbod in dit segment in 2012 ongeveer 440.000 woningen groot was. Dit terwijl er volgens hun berekeningen in dat jaar omstreeks 1,6 miljoen huishoudens waren met een middeninkomen tussen EUR 35.000 en EUR 53.000. Er gaapt dus een flink gat tussen de potentiële vraag en het aanbod. De spanning is volgens de onderzoekers het grootst in stedelijke regio's in Noord-Holland, Utrecht, Gelderland en Brabant.

De uitbreiding van het middensegment huurwoningen komt echter moeizaam op gang. De afgelopen jaren hebben particuliere beleggers omvangrijke pakketten huurwoningen van woningbouwcorporaties overgenomen. Maar zij lopen nog niet over van belangstelling om nieuwe huurwoningen te bouwen. Dit is onder meer terug te zien in het aantal verleende vergunningen voor huurwoningen. Dat aantal stijgt weliswaar, maar blijft ruim achter bij die van koopwoningen. Slechts 33% van de afgegeven vergunningen is voor huurwoningen bestemd. Twee jaar terug lag het aandeel nog op 44%.

Investeren in nieuwe huurwoningen blijkt in de praktijk lastig. Huurwoningen zijn minder waard zijn dan vergelijkbare koopwoningen. Het waardeverschil vloeit voort uit de fiscale bevoordeling van de eigen woning. Vanwege het waardeverschil is het voor gemeenten aantrekkelijker om grond uit te geven voor koopwoningen dan voor huurwoningen. De grondopbrengst is dan immers hoger.

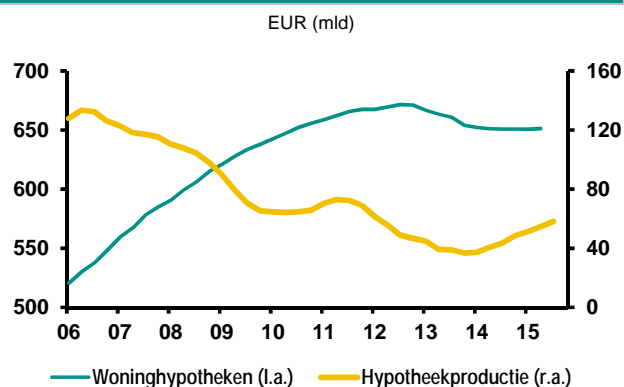
Als gemeenten de voorraad huurwoningen in het midden-segment willen uitbreiden, dienen zij concessies te doen en net als voor sociale huurwoningen een lagere grondprijs te accepteren. Vanwege de verliezen op grondportefeuilles en hun krappe begrotingen zien gemeenten daar echter geen ruimte voor. Als gevolg hiervan haken beleggers af en investeert de particuliere sector slechts beperkt in nieuwe huurwoningen voor het middensegment.

Leidt de opleving al tot een hoger hypotheekvolume?

De stijging van de woningverkoop leidt tot een toename van het aantal afgesloten hypotheekleningen. Bovendien loopt het gemiddelde bedrag van de hypotheekcontracten op, zodat de productie steeds hoger uitvalt. In de twaalf maanden tot en met augustus is er in totaal voor EUR 58 mld aan hypotheekleningen afgesloten. Vorig jaar augustus lag het bedrag nog op EUR 43 mld. Opvallend is de voorkeur van hypotheekgevers voor leningen met een lange rentelooptijd. Dit is vanwege de forse daling van de lange rente. Daarnaast stijgt ook het aandeel oversluiters in afgesloten hypotheekleningen, al is het vanaf een laag niveau.

De toename van de hypotheekproductie vertaalde zich aanvankelijk niet in een hoger hypotheekvolume. De neiging om af te lossen was bijzonder sterk in verband met de lage rente op spaargeld, de hoge potentiële restschuld en de tijdelijke verruiming van de schenkingsvrijstelling tot EUR 100.000. Daar komt bij dat bij de verkoop van een nieuwbouwwoning geen aflossing plaatsvindt zoals bij de transactie van een bestaande woning. Als er weinig nieuwbouwtransacties zijn, zoals de afgelopen jaren, liggen de aflossingen dus relatief hoog ten opzichte van de hypotheekproductie.

Hypotheekvolume stijgt licht door hogere productie



Bron: CBS, Kadaster

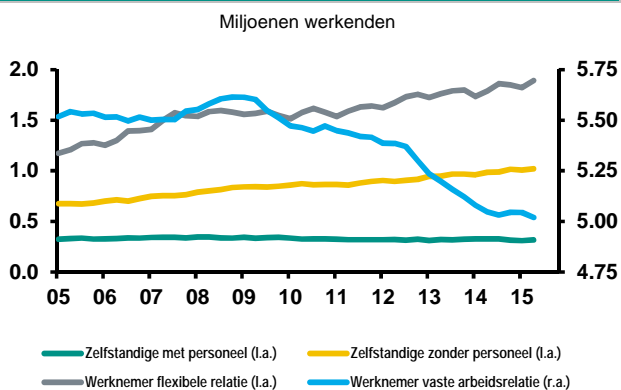
Inmiddels neemt het hypotheekvolume echter weer licht toe. In het tweede kwartaal steeg het met 0,1% ten opzichte van het voorgaande kwartaal tot EUR 651 mld. De hernieuwde stijging na negen kwartalen van daling heeft te maken met het herstel van de verkoop van nieuwbouwwoningen. Bovendien liep de tijdelijke verruiming van de schenkingsvrijstelling eind vorig jaar af, waardoor het gebruik van de regeling in december een piek bereikte. Met het herstel van de woningmarkt zal het hypotheekvolume verder stijgen. De recente aankondiging van de regering dat het de verruiming van de schenkingsvrijstelling in 2017 herintroduceert doet daar weinig aan af. De verruiming zal permanent zijn, maar geldt alleen als de ontvanger jonger is dan veertig jaar.

Kunnen flexwerkers een hypotheek krijgen?

De Nederlandse arbeidsmarkt flexibiliseert in hoog tempo. Sinds de crisis is het aantal werknemers met een vast contract met 600.000 gedaald. Tegelijkertijd is het aantal flexwerkers met 280.000 toegenomen en het aantal zzp'ers met 180.000. Momenteel heeft meer dan een derde van de werkzame beroepsbevolking een flexibel arbeidscontract of werkt als zzp'er. De verschuiving is vooral zichtbaar bij jongeren. Ruim de helft van degenen jonger dan vijftig jaar werkt op basis van een flexibel contract.

Er zijn uiteenlopende redenen voor de populariteit van tijdelijke contracten. Bedrijven maken er gebruik van om schommelingen in de werkdruk op te vangen en om sneller in te spelen op veranderingen in de vraag. Daarnaast is de toekomst onzeker en brengen flexibele contracten minder verplichtingen met zich mee. De diverse contracttypes verlenen diverse mogelijkheden om hierop in te spelen. Werkgevers zetten uitzendkrachten bij voorkeur in voor pieken in het werk of ter vervanging van zieke werknemers. Ter vermijding van administratieve rompslomp maken ze gebruik van *payrollers*. En specialistische kennis schakelen zij tijdelijk in door zzp'ers in te huren.

Aandeel flexwerkers fors toegenomen



Bron: CBS

De samenleving roept hypotheekverstrekkers op om op de arbeidsmarktveranderingen te reageren en makkelijker een hypotheek te verlenen aan werknemers met een flexibel contract. Verstrekkers hebben hier gehoor aan gegeven door de hypotheekcondities voor werknemers met een flexibel contract te versoepelen. Werknemers met een flexibele arbeidsrelatie kunnen tegenwoordig een hypotheekaanvraag doen als zij de inkomensgegevens van de afgelopen drie jaar kunnen overleggen. En voor zzp'ers is deze grens verlaagd van drie naar één jaar.

In aanvulling hierop hebben enkele hypotheekverstrekkers, waaronder ABN AMRO Bank, recent een experiment aangekondigd. Tot dusver is de intentieverklaring van de werkgever bepalend voor het maximum hypotheekbedrag. Daarbij is het huidige inkomen en het inkomen uit het verleden leidend voor de acceptatie. Doel van het experiment is het toekomstperspectief van de aanvrager in de acceptatie te betrekken. Dit willen de verstrekkers beoordelen aan de hand van een perspectiefverklaring en een arbeidsmarktscan.

Uitzender Randstad zal de perspectiefverklaring afgeven op basis van objectieve kenmerken van de werknemer, de ervaringen met deze werknemer en een persoonlijk gesprek.

De arbeidsmarktscan kijkt naar de kans dat een werkzoekende een nieuwe baan vindt en naar diens verdien capaciteit in de komende vijf jaar. Daarbij is de *employabilityscore* maatgevend. Deze houdt rekening met aspecten als functie, branche, opleidingsniveau, leeftijd, regio etc.. De aanvrager komt pas in aanmerking voor kredietacceptatie als uit de score blijkt dat er in diens arbeidsmarktsegment evenveel vraag als aanbod is van arbeidsplaatsen.

Het experiment is logisch tegen de achtergrond van veranderingen in de regelgeving, waardoor het onderscheid tussen vaste en flexibele contracten minder hard wordt. Door het groeiende aandeel van flexibele arbeidscontracten ziet de overheid zich gedwongen om de verschillen tussen vaste en flexibele werknemers te verkleinen. Daartoe heeft het de Wet werk en zekerheid doorgevoerd. Flexwerkers hebben met ingang van 1 juli meer zekerheid gekregen en maken al na twee in plaats van drie jaar aanspraak op een vast contract. Het ontslagrecht voor vaste werknemers is vanaf die datum ook sneller en minder kostbaar voor werkgevers. Tot slot gaat de maximale duur van de WW-uitkering in stappen omlaag.

Conclusie

Het herstel op de huizenmarkt zet door. Zowel de prijzen als het aantal verkopen blijven stijgen. De lage rente en de economische opleving vormen een belangrijk fundament onder de verbetering. Daar komt bij dat na jaren van uitstel de inhaalvraag op gang komt en dat het probleem van potentiële restschuld meer naar de achtergrond verdwijnt naarmate het prijsherstel doorzet. Redenen te over om optimistisch te zijn over de woningmarktvooruitzichten. Met het oog op de sterker dan verwachte stijging van de verkopen tot dusver verhogen wij onze transactieraming voor dit jaar van 10% naar 15%. De raming voor de prijsontwikkeling laten wij ongewijzigd op 3%. Onze ramingen voor 2016 laten wij eveneens ongewijzigd.

Ramingen prijsontwikkeling en transacties

	Transacties (% j-o-j)	Prijzen (% j-o-j)
2014	39,4	0,9
2015	15	3
2016	5	3

Bron: Economisch Bureau

Economisch Bureau | Nederland

Philip Bokeloh
tel: 020 38 32 657
philip.bokeloh@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 2 oktober 2015

© ABN AMRO, oktober 2015

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.