



Rabobank

Kwartaalbericht Woningmarkt

November 2010

Kennis en Economisch Onderzoek

Inhoudsopgave

Samenvatting en conclusies	3
Markt voor bestaande woningen	4
Nieuwbouw	11
Renteontwikkelingen	12
Betaalbaarheid	14
Hypotheekverstrekking	15
Regionale woningprijzen volatiel	16
Woningmarktregio Amersfoort	19
Functioneren van de woningmarkt	23
Kerngegevens	26
Colofon	27

Kennis en Economisch Onderzoek staat ook op internet.
Het adres is www.rabobank.com/kennisbank

Afsluitdatum: 10 november 2010

Kwartaalbericht Woningmarkt

Samenvatting en conclusies

De markt voor koopwoningen maakt nog altijd een moeilijke tijd door. Toch is er een aantal lichtpuntjes. Zo hebben zes kwartalen van dalende huizenprijzen plaats gemaakt voor twee opeenvolgende kwartalen van stijging. Deze stijgingen bevestigen het eerdere beeld dat de prijzen nagenoeg stabiliseren. Daarbij blijven de regionale verschillen onverminderd groot. Niet alleen het niveau, maar ook de prijsontwikkeling wijkt in sommige gebieden aanzienlijk af van het landelijk gemiddelde.

Ondanks dat het aantal transacties historisch gezien laag is, zien we hier ook tekenen van stabilisatie. Sinds oktober 2009 schommelt het aantal transacties rond de 128.000 (12-maands gemiddelde). In de periode tot aan februari 2008 lag het aantal transacties boven de 200.000. Deze lage transactieaantallen hebben negatieve gevolgen voor makelaars, tussenpersonen, verhuisbedrijven en notarissen. Voor veel woningverkopers betekent dit ook dat hun huis langer te koop staat. De lange verkooptijd gaat samen met een toename van het aantal woningen dat een verkoopbord in de tuin heeft staan. Dit aantal is in een periode van twee jaar gestegen met meer dan 40%. Daarnaast is er nog een grote groep huizenbezitters die wacht op betere tijden voordat ze het huis te koop aanbieden. Dit 'latente' aanbod kan ook op langere termijn nog blijven zorgen voor een zeer gematigde prijsontwikkeling en is de belangrijkste reden dat in 2011 de prijzen gemiddeld dalen. De verschillen naar regio en segment van de woningmarkt blijven ook volgend jaar onverminderd groot.

De verwachting is dat het aantal woningoverdrachten in de resterende maanden van 2010 en in 2011 licht zal toenemen. Dit komt doordat de vraag naar woningen enigszins toeneemt als gevolg van verbetering van het sentiment (voorlopig geen ingrepen in de woningmarkt), betere betaalbaarheid en lagere werkloosheid. Het zal echter niet voldoende zijn om het aantal transacties weer op het pre-crisis niveau te doen belanden. Daarvoor zullen ook de woningverkopers een duit in het zakje moeten doen, te meer omdat het aantal te koop staande woningen in de afgelopen periode dus sterk is toegenomen. Woningverkopers realiseren zich in toenemende mate dat de bal bij hen ligt. Hierdoor zullen zij bereid zijn de vraagprijs te verlagen in ruil voor betere verkoopkansen. Gevolg hiervan is dat de prijzen in de resterende maanden van 2010 en in 2011 naar verwachting licht zullen dalen. De prijzen zullen op jaarbasis in 2010 met 2% dalen, vooral als gevolg van de prijsdalingen eind 2009 en begin 2010. In 2011 zullen de prijzen naar verwachting gemiddeld met een additionele 1% dalen waarbij deze daling vooral wordt veroorzaakt door het grote aanbod van woningen.

Voor de jaren na 2011 legt het beperkt aantal op te leveren nieuwbouwwoningen naar verwachting een bodem in de markt. Wij voorzien voor 2011 een toename van de transactieaantallen tot 145.000 (2010: 130.000). Dit laatste is een positieve ontwikkeling en het begin van herstel.

Maarten van der Molen
M.T.Molen@rn.rabobank.nl
030 – 216 4490

Kwartaalbericht Woningmarkt

Markt voor bestaande woningen

De huizenprijzen nagenoeg stabiel

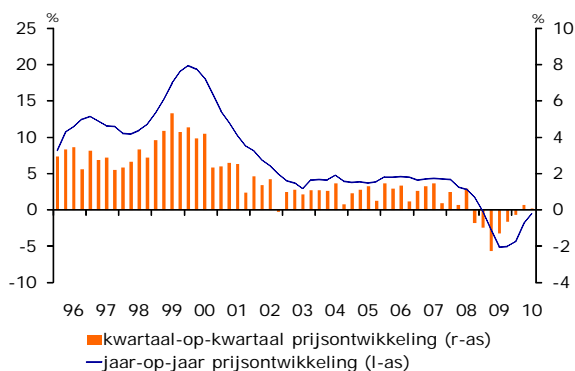
De prijzen op de woningmarkt zijn al een tijdje nagenoeg stabiel. Op basis van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (de PBK-index) van het CBS/Kadaster heeft de stijging van de gemiddelde huizenprijs in het tweede kwartaal (+0,3% k-o-k) een vervolg gekregen in het derde kwartaal (+0,1% k-o-k) (figuur 1). Wel ligt het prijsniveau in het derde kwartaal nog 0,6% onder het niveau van een jaar geleden. Oorzaak hiervoor is de daling van de huizenprijzen eind 2009 en begin 2010. In vergelijking met het derde kwartaal van 2008 (het hoogste punt van de index) is het absolute prijsniveau nog altijd bijna 6% lager. Ondanks de prijsstabilisatie op de woningmarkt verwachten wij dat de PBK-index in 2010 gemiddeld met 2% zal dalen. Oorzaak hiervan zijn de prijsdalingen aan het eind van 2009 en begin 2010. In 2011 zal de PBK-index verder dalen met 1%, dit door het grote aanbod van woningen dat met enig prijsverlies volgend jaar zal worden verkocht.

Andere indicatoren bevestigen het beeld dat de huizenprijzen momenteel nagenoeg stabiliseren. De koopsommenreeks van het kadaster, de WOX van ABF Valuation en de prijs per vierkante meter van de NVM tonen alle aan dat de prijzen grosso modo stabiliseren (figuur 2). De mediane huizenprijs van de NVM laat echter in het derde kwartaal een daling zien van 0,9% (k-o-k). Aangezien de mediane huizenprijs van de NVM drie maanden voorloopt op de CBS/Kadaster cijfers bevestigen deze cijfers onze prognose.

Verschillen in prijsindicator

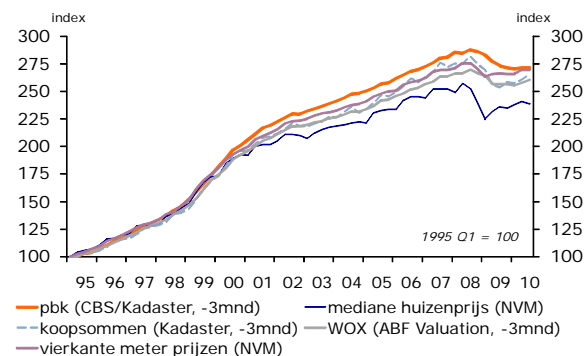
De NVM-cijfers met betrekking tot de prijsontwikkeling van bestaande koopwoningen lopen ongeveer drie maanden voor op de CBS/Kadaster indicator (Prijsindex Bestaande Koopwoningen, PBK). Dit komt omdat het CBS/Kadaster de verkoop registreert op het moment van de daadwerkelijk overdracht bij de

Figuur 1: Huizenprijzen stijgen in derde kwartaal



Bron: CBS

Figuur 2: Prijsontwikkeling verschillende indicatoren



Bron: CBS, NVM, ABF valuation, Kadaster

Kwartaalbericht Woningmarkt

notaris, in tegenstelling tot de NVM cijfers, die de transactie registreert op het moment dat de koop wordt gesloten. De prijsontwikkeling op basis van de NVM-cijfers geeft dus recentere markt informatie dan de PBK. Toch kiezen wij in onze analyse voor de PBK. Deze index meet de prijsontwikkeling van een woning met gelijkblijvende karakteristieken zuiverder door de tijd. Dit wil zeggen dat het niet uitmaakt of er veel meer goedkope of dure huizen worden verkocht ten opzichte van een voorgaande periode. Zeker in 'andere' tijden, waarin de verschillende deelmarkten binnen de woningmarkt een uiteenlopend beeld kennen, heeft de PBK een meerwaarde.¹

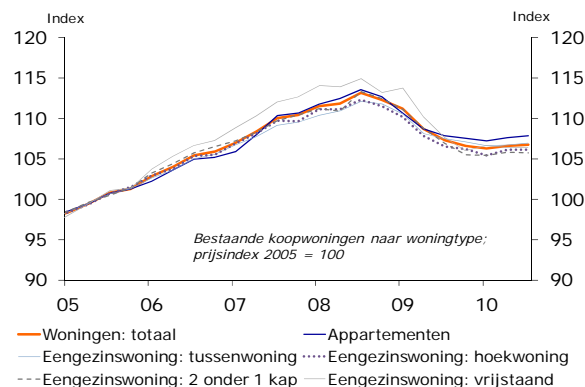
Op basis van de PBK-index blijkt dat de waarde stijging niet voor alle type woningen geldt (figuur 3). In het goedkopere segment –tussenwoningen, hoekwoningen en appartementen– stegen de prijzen voor het tweede opeenvolgende kwartaal. In het duurdere segment –2-onder-1-kapwoningen en vrijstaande woningen– blijven de prijzen onder druk staan. Bovendien zijn de transactieaantallen nog steeds laag, waarmee de prijsontwikkelingen gebaseerd zijn op een dunne markt.

Transactieaantallen blijven op laag niveau

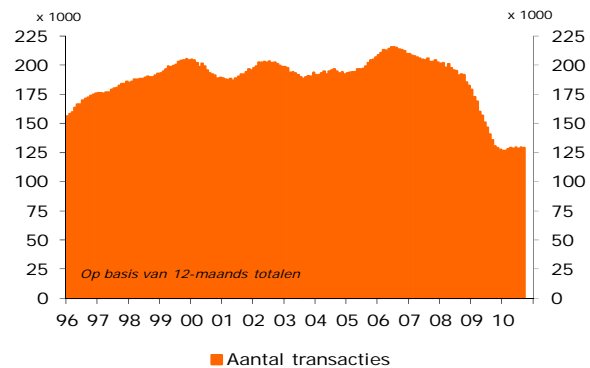
In het derde kwartaal van 2009 registreerde het CBS/Kadaster 33.234 overdrachten. In het derde kwartaal van 2010 was dit aantal gedaald naar 32.398, een min van 2,5% ten opzichte van dezelfde periode een jaar eerder. Ondanks deze lichte daling lijkt het aantal transacties een bodem te hebben bereikt (figuur 4). Terwijl de prijsontwikkeling juist in het goedkopere segment bovengemiddeld presteerde, doet het duurdere segment dat bij de transactieaantallen. In de markt voor 2-onder-1-kapwoningen wisselden in het derde kwartaal van 2010 2,3% meer huizen van eigenaar dan in dezelfde periode vorig jaar.

¹ Zie ook het Themabericht 2009/10 *Met en weten op de woningmarkt*

Figuur 3: Prijsontwikkeling naar woningtype



Figuur 4: Transactieaantallen



Kwartaalbericht Woningmarkt

Bij vrijstaande huizen steeg het aantal overdrachten van 3.100 naar 3.384, een stijging van 9,2% (j-o-j). In het goedkopere segment daalde het aantal transacties juist ten opzichte van een jaar geleden (tussenwoningen -4,8%, hoekwoningen -3,1% en appartementen -6,5%).

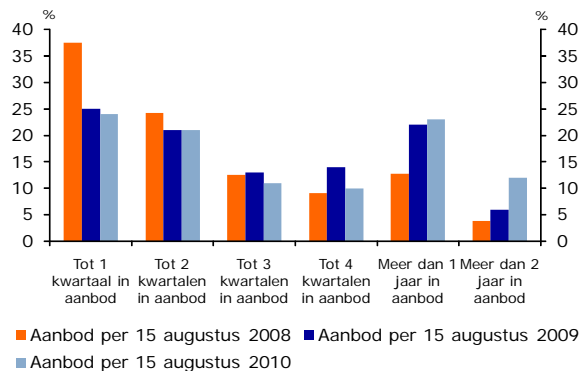
Dat de bodem in de hoeveelheid transacties lijkt te zijn bereikt is zonder meer positief. Kanttekening is wel dat de bodem op een zeer laag niveau ligt. Het aantal transacties op twaalfmaandsbasis ligt nu 33% lager dan voor de crisis. Dit heeft negatieve consequenties voor makelaars, tussenpersonen, verhuisbedrijven en notarissen. Voor veel woningverkopers betekent dit ook dat hun huis langer te koop staat. De NVM heeft becijferd dat in het derde kwartaal van 2008 37% van de woningen korter dan één kwartaal te koop stond. Dit percentage is inmiddels teruggelopen tot 24%. De categorie 'anger dan twee jaar te koop' is toegenomen van 4% in het derde kwartaal van 2008 naar 12% in het derde kwartaal van 2010 (figuur 5).

Als we het uitdrukken in dagen, dan staan huizen nu gemiddeld 243 dagen te koop. Maar ook hier is het verschil tussen woningtypen groot. Appartementen stonden gemiddeld 201 dagen te koop, terwijl vrijstaande woningen gemiddeld gedurende 345 dagen een verkoopbord in de tuin hadden staan.

Het ontbreken van de trek in de schoorsteen

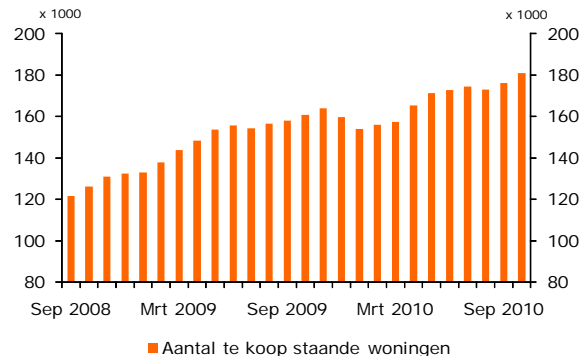
Dat woningen langer te koop staan heeft één belangrijke oorzaak, namelijk dat het aantal mensen dat uiteindelijk een andere koopwoning koopt in de afgelopen periode is afgenomen. De paradox is dat de verhuisgeneigdheid onveranderd hoog is, maar dat mensen vooral eerst van hun huidige huis af willen. Zo is er een afhankelijkheid ontstaan van transacties. Doordat starters het nog steeds moeilijk hebben en het sentiment negatief was, ontstond er geen 'trek in de schoorsteen'. Logisch gevolg was het lagere aantal transacties en een

Figuur 5: Woningen staan lang te koop



Bron: NVM

Figuur 6: Aantal te koop staande woningen

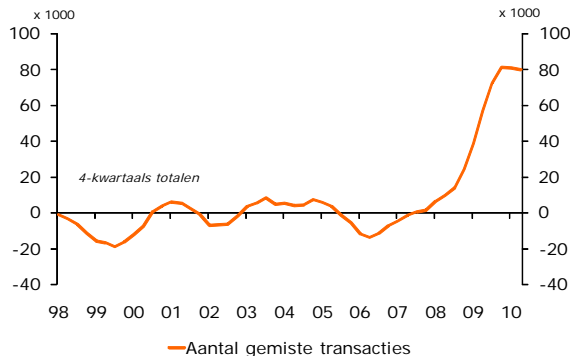


Bron: Huizenzoeker.nl

Kwartaalbericht Woningmarkt

toenemend aantal te koop staande woningen. Ondanks een afname van het aantal woningen dat op de markt kwam, nam het aanbod sneller toe dan de vraag. Hierdoor steeg het aantal te koop staande woningen per saldo (figuur 6). In

Figuur 7: Aanzienlijk minder transacties dan normaal



Bron: CBS/Kadaster

oktober 2008 stonden er meer dan 126.000 woningen te koop; dit aantal is in twee jaar tijd opgelopen naar bijna 181.000 (oktober 2010), een stijging van bijna 45%. De vraaguitval heeft dus geleid tot lagere transactie-aantallen, maar ook tot een toename van het aantal te koop staande woningen.

Dit aantal had nog hoger kunnen zijn als er geen sprake was geweest van 'verborgen' aanbod. Met dit laatste worden woningen bedoeld die onder normale omstandigheden wel waren toegetreden tot de woningmarkt.

Omdat mensen echter twijfelen of ze hun woning wel (goed) kunnen verkopen, wachten ze op betere tijden. Over de omvang van deze groep bestaan geen gegevens. Wel kunnen we

dit aantal benaderen.

In de periode eerste kwartaal 1998 - derde kwartaal 2008 wisselde ieder kwartaal gemiddeld ongeveer 0,75% van de woningen uit de totale woningvoorraad van eigenaar. Sinds het vierde kwartaal van 2008 ligt dit percentage meer dan ¼%-punt lager. In aantallen uitgedrukt betekent dit ieder kwartaal gemiddeld ruim 19.000 minder transacties in vergelijking met de periode voorafgaand aan de terugval (vierde kwartaal 2008). Op jaarbasis betekent dit 80.000 minder transacties (figuur 7). Om een schatting te kunnen maken van het aantal woningen dat niet op de markt is verschenen, terwijl mensen hun huis wel zouden willen verkopen sinds het begin van de crisis (derde kwartaal 2008), verminderen we het totale aantal gemiste transacties met de toename van het aantal te koop staande woningen. Deze rekensom vertelt ons dat er onder normale omstandigheden bijna 100.000 meer woningen op de markt waren gekomen. Deze aantallen laten eens te meer zien dat zowel (potentiële) woningverkopers als andere marktpartijen een moeilijke tijd doormaken en dat normalisatie van de woningmarkt, ook bij een verder stabiele macro-economische omgeving, wel even zal duren.

Psychologische grenzen doorbreken

Dat de huizenprijzen gemiddeld genomen stabiliseren is een positief teken. Positief is eveneens dat er een einde lijkt te zijn gekomen aan een periode van sterke dalingen in de transactie-aantallen. De schade van de crisis is daarmee echter nog niet weggepoetst. De doorstroming is immers laag en het woningaanbod overtreft de vraag.

Kwartaalbericht Woningmarkt

Voor de huidige problemen zijn twee oplossingen: een toename van de vraag naar woningen of een beter aanbod. Dit eerste kan door een toename van het vertrouwen en/of het besteedbaar inkomen, want de onderliggende verhuiscapaciteit is niet het probleem. Hieraan heeft het nieuwe kabinet een positieve bijdrage geleverd door de hypotheekrenteaftrek ongemoeid te laten. Dit kan een positieve impuls geven aan het vertrouwen. Het zal echter niet voldoende zijn om kopers volledig over de streep te trekken. Oorzaak is dat de aankomende jaren in het teken zullen staan van bezuinigingen en lastenverzwaringen, wat ten koste gaat van het gemiddeld besteedbaar inkomen van huishoudens. Met andere woorden: huishoudens zullen in de nabije toekomst minder kunnen uitgeven aan het aanschaffen van een huis, ondanks dat de behoefte aan het kopen van een huis wel zal toenemen. Het Nibud komt tot dezelfde conclusie in een ondanks gepubliceerd artikel.² De cijfers van het Nibud worden ook gebruikt door de NHG om de hoogte van de hypotheek vast te stellen bij een bepaald inkomen. Voor 2011 betekent dit dat met name mensen met een laag inkomen een minder hoge hypotheek kunnen krijgen.

Een verbeterd aanbod behoort wel tot de mogelijkheden. Dan gaat het niet zozeer om de kwaliteit van het aanbod, maar vooral om de prijs. Dit betekent dat woningverkopers hun prijs zullen moeten laten zakken of in ieder geval constant moeten houden om hun verkoopkansen te verhogen. Deze neerwaartse bijstelling van de verwachte verkoopprijs kan voor huizenverkopers een zeer grote teleurstelling zijn, zeker als mensen gerekend hadden op de verkoopprijs die de buurman twee jaar geleden kreeg. Woningaanbieders hebben gemiddeld genomen echter niet veel keus aangezien het aanbod, bij een gelijkblijvende prijs, voorlopig groter zal blijven dan de vraag.

Het hierboven geschetste beeld dat huizenverkopers hun prijs zullen moeten laten zakken in ruil voor een hogere kans om hun huis te verkopen, zien we al terug in het duurdere segment. Huizenverkopers in dit segment waren in het derde kwartaal van 2010 bereid huizenkopers over de streep te trekken door een verschil van 9,7% tussen vraag- en verkoopprijs te accepteren (alle woningen gemiddeld 6%). Het relatief grote verschil tussen oorspronkelijke vraagprijs en verkoopprijs, vertaalt zich naar een toename van het aantal transacties in dit segment. In het goedkopere segment zien we dat woningverkopers deze beweging nog niet voldoende hebben gemaakt. Het verschil tussen oorspronkelijk vraagprijs en uiteindelijke verkoopprijs is in dit segment kleiner, en niet groot genoeg om woningzoekers over de streep te trekken, gezien de afname van het aantal transacties. De verwachting is dat in de resterende maanden van 2010 en in 2011 meer woningverkopers bereid zullen zijn een lagere verkoopprijs te accepteren.

² Zie Nibud: "financieringslastpercentages 2011 bekend" 10 november 2010

Kwartaalbericht Woningmarkt

Zo'n psychologische barrière nemen (de verwachtingen omtrent de opbrengst van de verkoop van het huis aanpassen aan de nieuwe marktomstandigheden) blijkt toch veel tijd te kosten. Het betekent echter ook dat de transactieaantallen weer iets zullen toenemen van naar verwachting 130.000 in 2010 naar 145.000 in 2011. De prijzen zullen daarentegen licht blijven dalen (-1% in 2011).

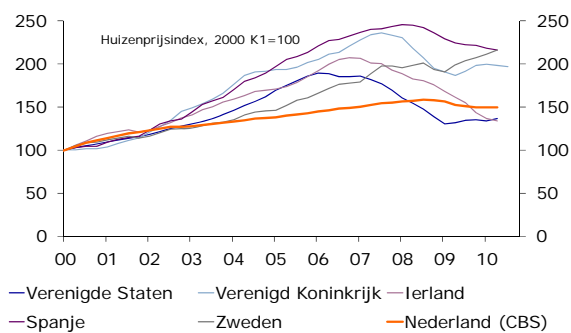
Fundament is sterk

Een kleine min in 2011 is waarschijnlijk. Forse prijsdalingen voorzien wij echter niet. Reden hiervoor is dat in Nederland boven alles sprake is van een consumentenmarkt, in tegenstelling tot een aantal andere landen waar huizen ook een investeringsobject zijn (figuur 8). Dat leidt tot sterkere prijsfluctuaties. Daarnaast is er in Nederland op de langere termijn sprake van een structureel tekort aan woningen. De verwachting is dat de bevolking verder zal toenemen en daarnaast neemt het aantal mensen dat in een woning woont af. Dat de markt gezond is, blijkt ook uit het lage aantal gedwongen verkopen. Voor de komende jaren blijft daarnaast naar verwachting de rente relatief laag en zal ook de economische situatie verder stabiliseren. In die omgeving zijn sterke prijsdalingen op de Nederlandse woningmarkt niet te verwachten.

Aantal gedwongen verkopen neemt licht af

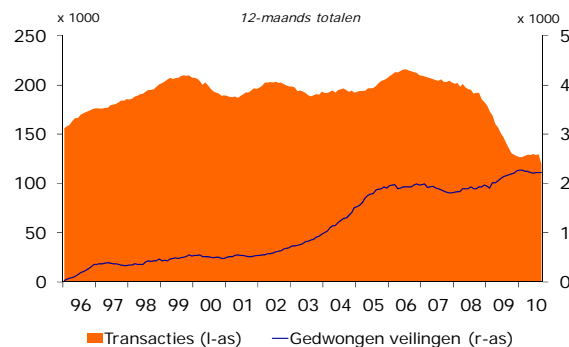
Het aantal gedwongen verkopen is in het derde kwartaal van 2010 gestabiliseerd (figuur 9) en kwam exact op hetzelfde aantal uit als in het tweede kwartaal van dit jaar: 2.222 (12-maands gemiddelde). Mogelijke verklaring voor deze stabilisatie is verder economisch herstel, met de daarmee gepaard gaande stabilisatie op de arbeidsmarkt. De verwachting is dat het aantal gedwongen verkopen in de rest van dit jaar en volgend jaar licht zal dalen. De overheid levert op dit terrein een positieve bijdrage door huiseigenaren met dubbele maandlasten tegemoet te komen (zie volgende paragraaf).

Figuur 8: Internationale vergelijking



Bron: S&P Case-Shiller, HBOS, Permanent tsb, Ministry of housing, SCB and CBS/Kadaster

Figuur 9: Gedwongen verkopen



Bron: CBS/Kadaster

Kwartaalbericht Woningmarkt

Kabinet biedt voorlopig uitkomst

Het demissionaire kabinet heeft voor zijn vertrek nog een aantal maatregelen aangekondigd om de woningmarkt een duwtje in de rug te geven. Ten eerste is de verhoging van de nationale hypotheekgarantie (NHG) naar 350.000 euro verlengd tot eind 2011. Daarnaast mogen mensen met dubbele rentelasten door het in bezit hebben van twee huizen waarop een hypotheek rust tot eind 2012 drie jaar gebruik maken van dubbele hypotheekrenteaf trek in plaats van twee jaar. Ten derde mogen mensen als de verhuurperiode van een woning afloopt, weer opnieuw aanspraak maken op hypotheekrenteaf trek. Deze regeling wordt eveneens per eind 2012 beëindigd. Ten vierde is een woning vrijgesteld van overdrachtsbelasting als deze in 2011 wordt aangeschaft en nog in hetzelfde jaar wordt verkocht, met uitzondering van de eventuele winst. Ook de bouw krijgt een steuntje in de rug. Voor renovatie en herstel van woningen die tenminste twee jaar oud zijn, geldt tussen 1 oktober 2010 en 1 juli 2011 een verlaagd btw-tarief van 6% (in plaats van 19%).

Het nieuwe kabinet (Rutte I) heeft er voor gekozen de woningmarkt grotendeels ongemoeid te laten. Op de huurmarkt zijn er wat veranderingen. Zo kan de huur in de sociale sector worden verhoogd met de inflatie plus 5 procent, wanneer het huishoudinkomen meer bedraagt dan 43.000 euro. Deze regeling zal per 1 juli 2011 van kracht worden. Tevens worden huurders in de gelegenheid gesteld hun huurwoning voor een redelijke prijs te kopen van de woningcorporatie. Wat een redelijke prijs is, zal in de aankomende maanden blijken. Ook verandert er iets voor verhuurders, wanneer zij meer dan tien woningen verhuren. Zij zullen een jaarlijkse heffing gaan betalen als bijdrage aan de huurtoeslag. De bovengenoemde maatregelen moeten vanaf 2014 structureel 760 miljoen euro gaan opbrengen. Op de koopmarkt verandert er niks. De hypotheekrenteaf trek zal, met andere woorden, voorlopig niet worden hervormd. Deze duidelijkheid kan op korte termijn een impuls geven aan de huizenmarkt.

Kwartaalbericht Woningmarkt

Nieuwbouw

Bouwvergunningen volgen conjunctuurgolf

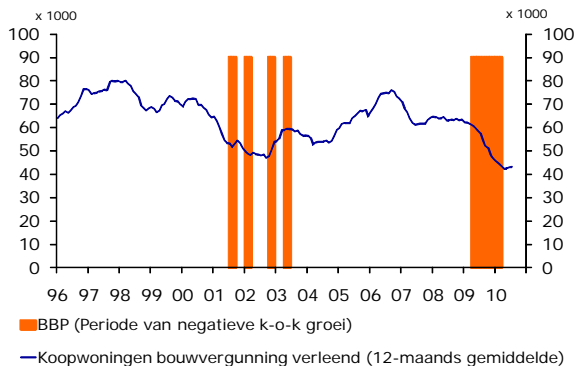
Op korte termijn blijft het aanbod van koopwoningen groter dan de vraag. Dit gaat echter op lange termijn veranderen, onder de veronderstelling dat de woningmarkt zich in de aankomende jaren gaat herstellen. Dit wordt veroorzaakt door het lage aantal nieuwe koopwoningen dat in de komende jaren zal worden opgeleverd, als gevolg van het lage aantal bouwvergunningen voor koopwoningen dat nu wordt verstrekt. Sinds het begin van de reeks in 1995 is het aantal verleende bouwvergunningen nog niet eerder zo laag geweest. In vergelijking met december 2008 worden er momenteel 32% minder vergunningen afgegeven.

Een laag aantal verstrekte vergunningen is in een periode van laagconjunctuur niet ongewoon (figuur 10). Projectontwikkelaars krijgen immers de financiering van nieuwe projecten minder snel rond, aangezien de vraag naar woningen in deze perioden afneemt.

Zonder nieuwe aanwas opnieuw krapte

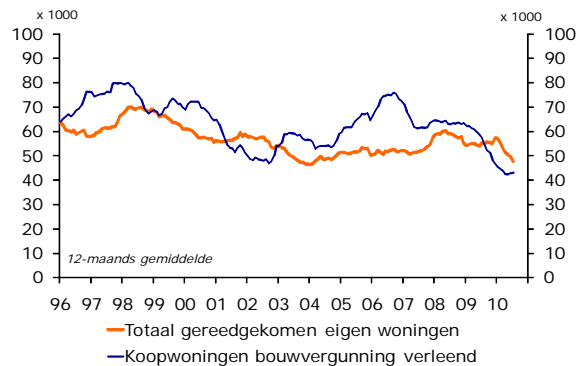
Waar het aantal verstrekte vergunningen de conjunctuurgolf nauwgezet volgt, doet het aantal nieuwe woningen dit met een vertraging. Historisch gezien duurt het 19 maanden voordat een vergunning is omgezet in een nieuwe woning. Sinds december 2008 is het aantal nieuwe woningen dat op de markt kwam dan ook constant gebleven tot februari van dit jaar. Sindsdien is de nieuwe aanwas van woningen gedaald van 55.227 in februari naar 47.667 in juli 2010 (12-maands gemiddelde; zie figuur 11). Deze daling is voor huidige woningverkopers een aangename bijkomstigheid, aangezien hiermee de concurrentie om het huis te verkopen niet sterk zal toenemen. Op de lange termijn, wanneer de woningmarkt aantrekt, kan dit zelfs weer voor een periode van krapte zorgen, aangezien het aanbod opnieuw met vertraging zal reageren.

Figuur 10: Conjunctuurgevoeligheid vergunningen



Bron: CBS

Figuur 11: Vergunningen en nieuwbouw



Bron: CBS

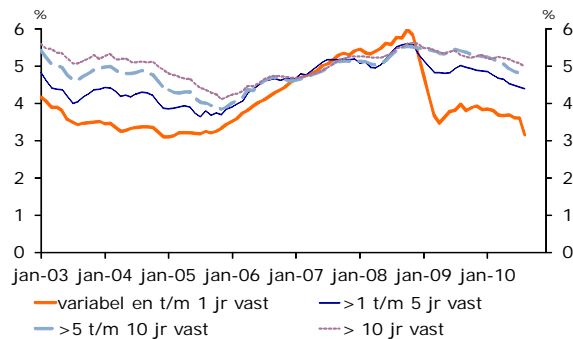
Kwartaalbericht Woningmarkt

Renteontwikkelingen

Zowel de gemiddelde variabele hypotheekrente als de tarieven met een rentevaste periode zijn sinds de zomer van vorig jaar aan het dalen (figuur 12). Voor de crisis volgden de hypotheekrentetarieven ongeveer de ontwikkelingen van de

geldmarkt- en swaprentes omdat de liquiditeits- en risicopremies toen laag en stabiel waren. Tijdens de crisis zijn deze premies evenwel sterk opgelopen, waardoor de financieringskosten van banken fors hoger liggen dan de gebruikelijke vergelijking met de geldmarkt- en swaprentes suggereert. Figuur 13 laat ook zien dat het spaargeld, traditioneel een belangrijke financieringsbron van banken, vanaf medio 2008 duurder is dan men op basis van de geldmarkt- en swaprentes zou verwachten.

Figuur 12: Hypotheekrentes licht gedaald

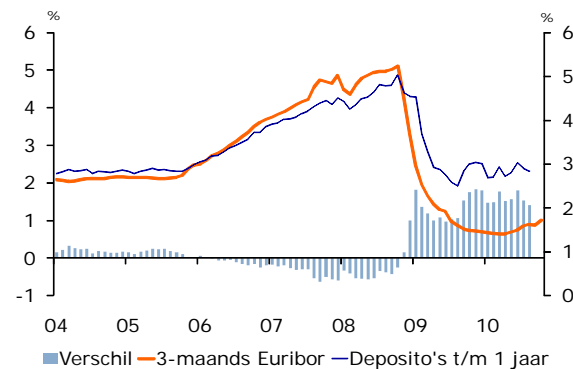


Bron: DNB

ECB verhoogt de rente voorlopig niet

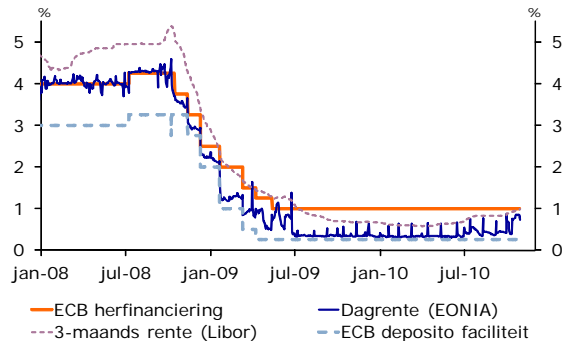
In tegenstelling tot de Amerikaanse centrale bank, die een intensivering van het monetaire stimuleringsbeleid heeft aangekondigd, is de ECB meer bezorgd over de gevolgen van de forse versoepeling van het monetaire beleid voor de financiële stabiliteit in de toekomst. Gelet op de gematigde economische vooruitzichten, de inflatiedruk en de fragiele situatie op de obligatiemarkten is een eerste beleidsrenteverhoging pas tegen het einde van volgend jaar waarschijnlijk. Maar in feite is er nu al sprake van verkrapting omdat de Euribor-tarieven in de afgelopen tijd zijn opgelopen als gevolg van het kleinere liquiditeitsoverschot in de interbancaire geldmarkt. Eind september betaalden de Europese banken € 225 miljard terug aan de centrale bank, maar vroegen slechts € 133 miljard terug aan nieuwe leningen. Hierdoor daalde het liquiditeitsoverschot in de interbancaire geldmarkt met gemiddeld circa € 75

Figuur 13: Financieren met spaargeld is duur



Bron: Reuters EcoWin, DNB

Figuur 14: Tekenen van herstel op de geldmarkt



Bron: Reuters EcoWin, Rabobank

Kwartaalbericht Woningmarkt

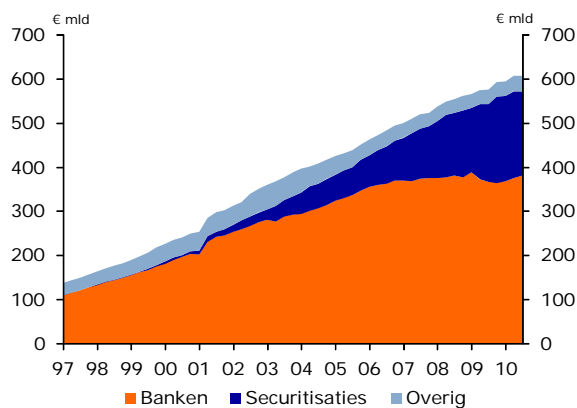
miljard tot het huidige niveau van ongeveer € 25 miljard. Nu de liquiditeit in het banksysteem van de eurozone aan het dalen is, is de 3-maands Euribor ook opgelopen tot iets meer dan 1% (figuur 14).

De ECB ziet de verminderde liquiditeitsvraag als een teken van normalisering van de omstandigheden op de interbancaire geldmarkt. Juist vanwege de tijdelijke aard van de huidige liquiditeitsfaciliteiten van de ECB is het van belang dat banken weer in staat zijn zich via private markten te financieren. Volgens de cijfers van DNB bedroeg het beroep op de centrale bankfinanciering door Nederlandse banken aan het einde van het tweede kwartaal van dit jaar circa € 70 miljard, tegen € 150 miljard op het hoogtepunt van de crisis in 2008. Voor de crisis was een centrale bankfinanciering van gemiddeld € 80 miljard gebruikelijk. Tevens is van belang dat banken steeds meer langetermijnfinanciering aantrekken. Dit kan via de securitisatiemarkt, waar recent enig herstel heeft plaatsgevonden. Grofweg een derde van de Nederlandse hypotheekschuld is gesecuriteerd (figuur 15). Maar het wegvallen van de securitisatiemarkt tijdens de huidige crisis liet zien hoe belangrijk het is voor banken om de langlopende (hypotheecaire) uitzettingen te financieren met relatief stabiel spaargeld.

De kapitaalmarkt blijft onder druk

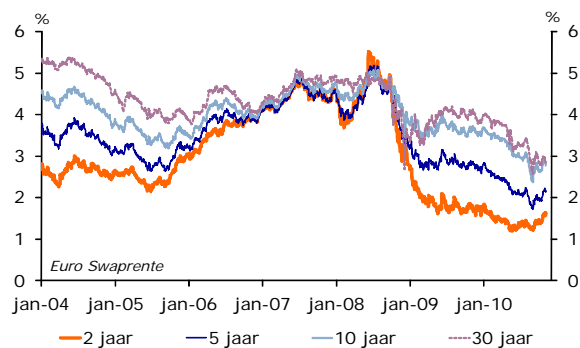
Beleggers speelden in de afgelopen weken in op de bereidheid van de Amerikaanse centrale bank om voor de tweede keer sinds het uitbreken van de financiële crisis staatspapier op te kopen om zo de kapitaalmarktrentes te drukken. Niet alleen de Amerikaanse rente daalde, maar ook de Duitse en Nederlandse 10-jaars staatsrentes werden licht neerwaarts beïnvloed. Inmiddels is bekend gemaakt dat de Fed voor \$ 600 miljard aan treasuries gaat opkopen tot eind juni volgend jaar om zo de economie een nieuwe impuls te geven. Het 10-jaars euro swaptarief schommelt sinds medio mei rond zijn laagste punt ooit van 3% (figuur 16).

Figuur 15: Financiering Nederlandse hypotheekschuld



Bron: DNB

Figuur 16: Kapitaalmarkt blijft onder druk



Bron: Reuters EcoWin

Kwartaalbericht Woningmarkt

Betaalbaarheid

De Rabobank Betaalbaarheidsindex meet de betaalbaarheid van een gemiddelde koopwoning voor een gezin met een gemiddeld huishoudinkomen in Nederland. Het is een momentopname, wat inhoudt dat er geen rekening wordt gehouden met eventuele veranderingen in bijvoorbeeld de inkomenssituatie als gevolg van werkloosheid. Deze index maakt onderscheid tussen de betaalbaarheid voor starters (110% financiering) en doorstromers (70% financiering) bij de aanschaf van een nieuwe woning. Heeft de index een waarde van 100, dan bedragen de bruto maandlasten 30% van het bruto inkomen. Hierbij wordt uitgegaan van de aanschaf van een gemiddeld geprijsde woning en een huishouden met een gemiddeld inkomen. Is de indexwaarde hoger dan 100, dan bedragen de bruto maandlasten minder dan 30% van het bruto inkomen en vice versa.

In 2008 werd gemiddeld 37% van het bruto maandinkomen besteed aan bruto woonlasten. Dit jaar betreft dit naar verwachting nog iets meer dan 30% (figuur 17). Als gevolg van de inkomensstijging, gedaalde huizenprijzen en een lagere hypotheekrente verbeterde de betaalbaarheid van het wonen in een jaar tijd met circa 15%. Onze verwachting is dat de betaalbaarheid dit en volgend jaar licht toeneemt (figuur 18). Enerzijds vlakt de brutoloonstijging af onder invloed van een gematigde economische groei. Anderzijds gaan wij ervan uit dat de hypotheekrentetarieven in de komende periode zullen stabiliseren. Hierdoor kunnen de woonlasten voor huishoudens die in de afgelopen periode hebben gekozen voor een korte rentevaste periode op korte termijn beperkt blijven. Daarnaast verwachten wij volgend jaar een kleine huizenprijsdaling, waardoor de betaalbaarheid licht verbetert.

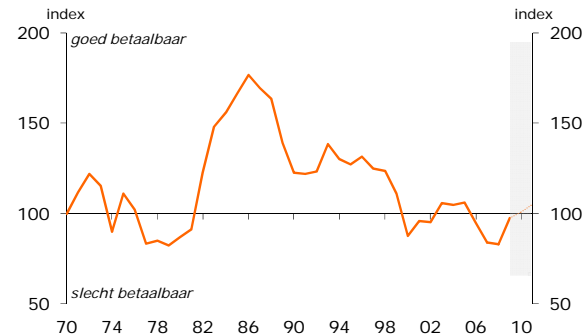
Ondanks dat de betaalbaarheid is verbeterd, is het voor mensen met een laag inkomen (2010: € 32.500) niet makkelijk om een woning te kopen. Het gat tussen de gemiddelde woningprijs en de hypotheek die deze mensen kunnen krijgen, bedraagt bijna € 80.000 (exclusief kosten koper).

Figuur 17: Woonquote daalt iets verder in 2011



Bron: Rabobank

Figuur 18: Betaalbaarheid verbetert licht in 2011



Bron: CPB, Kadaster, Reuters EcoWin, Rabobank

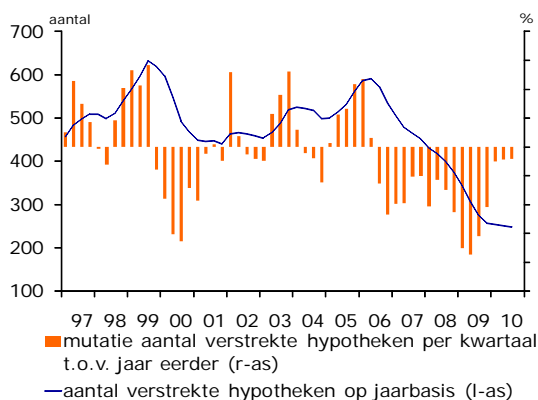
Kwartaalbericht Woningmarkt

Hypotheekverstrekking

Uit de cijfers van het Kadaster blijkt dat in het derde kwartaal van dit jaar bijna 64.000 hypotheekleningen zijn afgesloten. Ten opzichte van het eerste kwartaal van dit jaar is het aantal verstrekte hypotheekleningen met ruim 10.000 toegenomen. Meer dan de helft van die toename komt voor rekening van de nieuw verstrekte hypotheekleningen. Het aantal verstrekte hypotheekleningen lag in het derde kwartaal echter 4% onder het niveau van een jaar geleden. Wel is de jaar-op-jaar daling flink afgevlakt. Sinds het tweede kwartaal van vorig jaar, toen de hypotheekverstrekking met ruim een derde slonk, is de krimp afgenomen tot de huidige 4%. Niettemin heeft het aantal verstrekte hypotheekleningen op jaarbasis het laagste niveau bereikt sinds halverwege jaren negentig. Op dit moment worden slechts 250.000 hypotheekleningen op jaarbasis verstrekt, terwijl voor de crisis 400.000 tot 500.000 hypotheekleningen gebruikelijk waren (figuur 19).

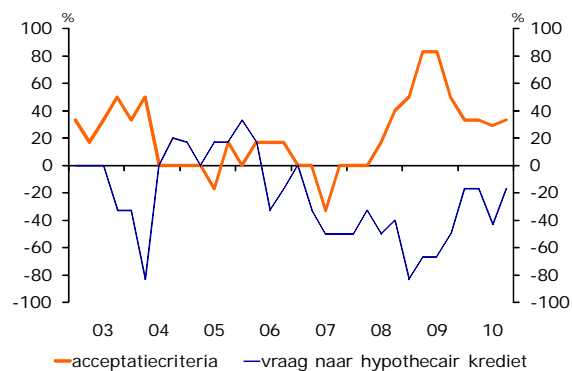
Figuur 20 laat zien dat er in het derde kwartaal van 2010 per saldo meer banken waren die hun acceptatiecriteria voor woninghypotheekleningen hebben aangescherpt. De hogere buffereisen door de markt en duurdere financiering liggen hieraan ten grondslag. Ook voor het vierde kwartaal verwacht een meerderheid van banken haar kredietvoorwaarden te zullen aanscherpen. Door de nieuwe AFM normen ter voorkoming van overkreditering bij hypotheekleningen, die begin volgend jaar in werking zullen treden, zullen banken ook volgend jaar voorzichtig zijn met kredietverstrekking. Het aantal banken dat aanscherpt, is echter flink teruggelopen vergeleken met het hoogtepunt in het voorjaar van 2009. Tegelijkertijd is de gedaalde hypotheekverstrekking te wijten aan de ingezakte vraag. Door de ongunstige economische ontwikkelingen, onzekere inkomenssituatie en onduidelijkheid over het overheidsbeleid op de woningmarkt was de behoefte aan hypotheekleningen laag. In het derde kwartaal signaleerden banken in meerderheid een vraagdaling naar hypotheekleningen. Nu er meer duidelijkheid is over de kabinetsplannen voor de woningmarkt, is onze verwachting dat de (inhaal-)vraag naar huizen volgend jaar zal aantrekken.

Figuur 19: Hypotheekverstrekking blijft laag



Bron: Kadaster, Rabobank

Figuur 20: Aanbod van en vraag naar hypotheekleningen



Bron: DNB

Kwartaalbericht Woningmarkt

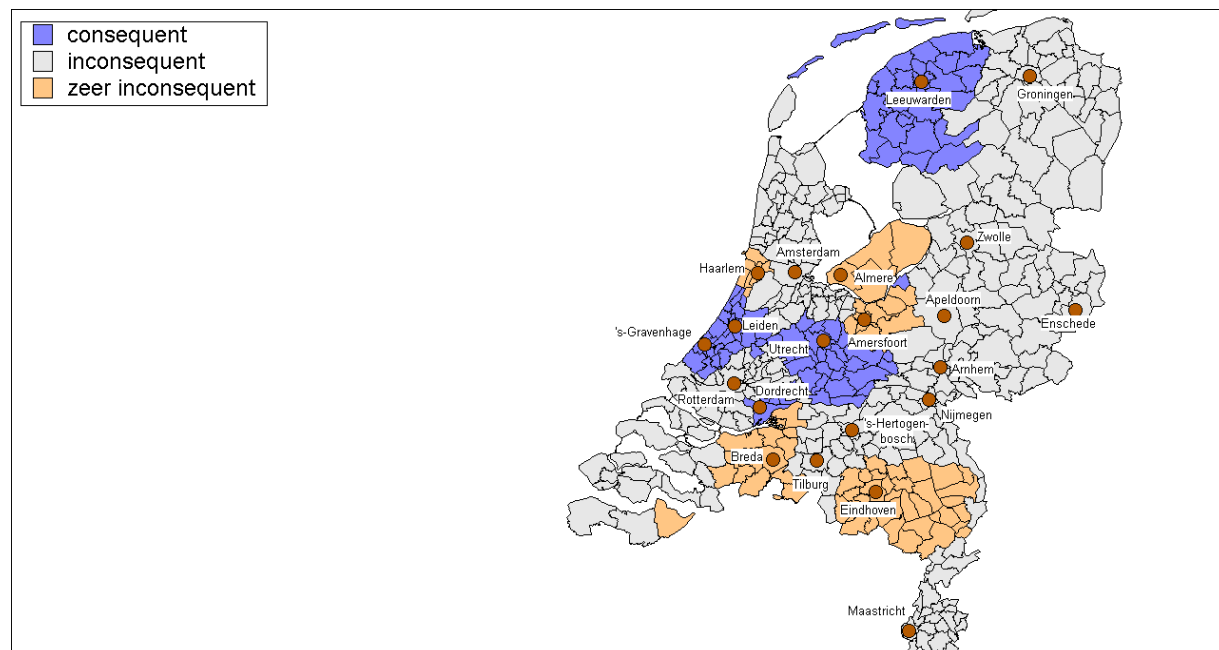
Regionale woningprijzen volatiel

In praktisch alle regio's zijn de huizenprijzen sinds het dieptepunt van de markt weer gestegen. Net als landelijk het geval is, is die prijsontwikkeling in de verschillende woningmarktregio's doorgaans erg volatiel, hoewel er ook regio's zijn met een wat minder volatiele markt. Dankzij de rentedaling is de betaalbaarheid in vrijwel alle regio's beter dan anderhalf jaar geleden.

Volatiel prijsverloop van kwartaal op kwartaal

De ontwikkeling van de door de NVM gepresenteerde regionale mediane woning vertoonde in het derde kwartaal van 2010 een opmerkelijk gezicht. Twee koplopers qua prijsontwikkeling sinds het dieptepunt op de woningmarkt in begin 2009, de regio's Haarlem en Amersfoort, lieten een prijsdaling zien. De derde koploper, Den Haag, prolongeerde de groei wel. Verder was in de regio's Eindhoven en Leeuwarden sprake van een opvallend gunstige prijsontwikkeling, maar liepen de regio's Groningen, Almere en Breda gevoelige verliezen op. Het prijsverloop in het jongste kwartaal is daarmee een uiting van het sterk wisselende verloop dat de woningprijsontwikkeling sinds het dieptepunt van de markt heeft gekend. Geen enkele regio kende in de afgelopen zes kwartalen alleen maar prijsstijgingen of -dalingen. In slechts vijf van de 21 regio's ontwikkelde de woningprijs zich in vijf van de zes kwartalen in dezelfde, opwaartse richting (zie kaart 1). Deze 'consequente' regio's zijn Utrecht, Den Haag, Leiden, Dordrecht en Leeuwarden. Dit lijkt er op te duiden dat de markt hier na de grote prijsdaling met een gestage prijsstijging weer tot rust is gekomen. Het

Kaart 1: Bestendigheid verloop mediane woningprijs k-o-k 1^e kwartaal 2009 – 3^e kwartaal 2010.



Bron: ABF-Research; bewerking Rabobank

Kwartaalbericht Woningmarkt

'rustige' prijsverloop in deze regio's duidt erop dat hier in verhouding tot het aanbod van (nieuwbouw-)woningen een forse, voortdurende woningvraag bestaat. In de regio's Almere, Amersfoort, Breda, Eindhoven en Haarlem doen prijsstijging en –daling echter aan stuivertje wisselen. Dit zijn 'volatiele' regio's met een zeer onrustig prijsverloop. In deze 'volatiele' regio's leidt het op de markt komen van (nieuwbouw-)woningen er waarschijnlijk toe dat het aanbod periodiek veel groter is dan de vraag en dat uit zich dan in een daling van de woningprijs. In de regio Haarlem is de volatiliteit wellicht het gevolg van de hoge mediane woningprijs. De verkoop van enkele woningen meer of minder leiden in de huidige 'dunne' markt tot een sterke stijging of daling van de woningprijs. In de overige regio's lijkt er geen sprake te zijn van samenhang tussen het prijsniveau in een regio en de ontwikkeling daarvan sinds begin 2009.

Regionaal prijsverloop doorgaans eenduidig ten opzichte van landelijk verloop

Ten opzichte van het landelijke prijsverloop is het regionale beeld veel eenduidiger (kaart 2). Tweederde van de regio's kende in de afgelopen anderhalf jaar vrijwel voortdurend een betere of juist slechtere prijsontwikkeling dan landelijk. Voor eenderde van de regio's was dat zelfs in alle zes de kwartalen het geval. Over de volle periode bezien hebben de regio's Amsterdam, Haarlem, Utrecht, Den Haag en Enschede vrijwel voortdurend een sterkere prijsstijging dan de landelijke laten zien. In de regio's Leiden en Almere en een groot aantal regio's in het oosten en zuiden van het land bleef de prijsstijging vrijwel voortdurend achter bij de landelijke ontwikkeling. Voor al deze regio's geldt dat de crisis hun positie in de landelijke woningmarkt blijkbaar niet heeft beïnvloed. Hoe anders is dat voor Amersfoort, de regio's in Noord-Nederland en in het zuidwesten van het land. Door respectievelijk woningnieuwbouw en de 'dunne' markt wisselen kwartalen met prijsstijging en -daling elkaar hier voortdurend af.

Verbetering betaalbaarheid

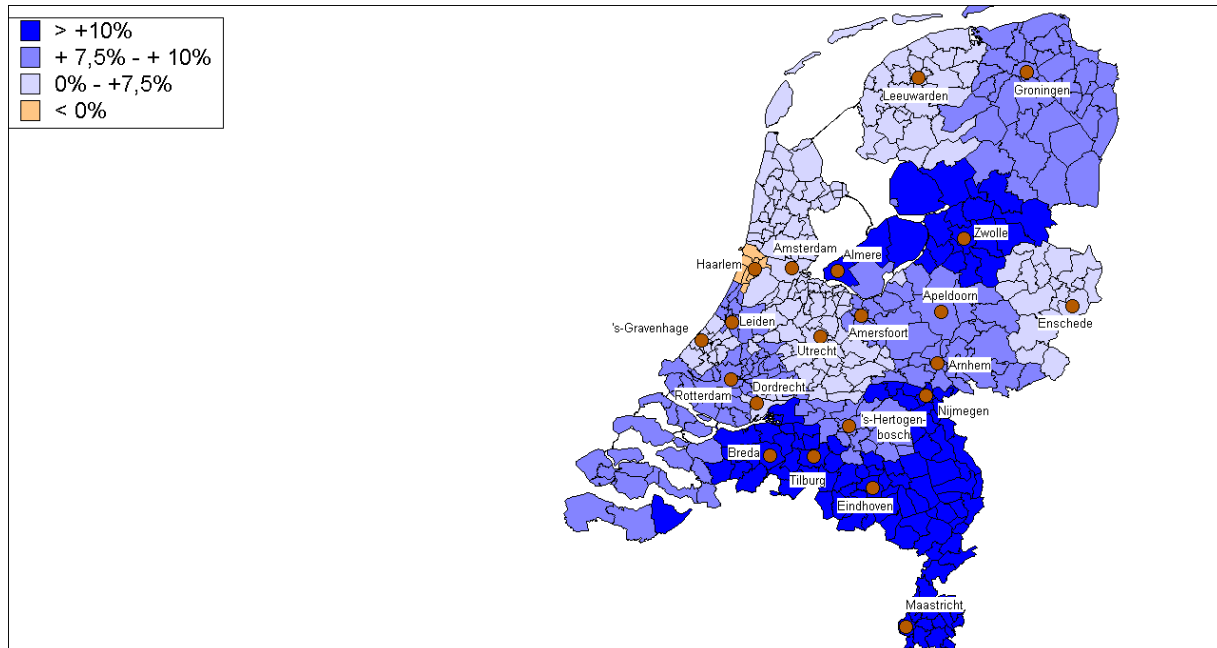
Of de woningprijzen in een regio nu dalen of stijgen, de daling van de rente in de afgelopen kwartalen heeft in het gehele land een gunstige uitwerking gehad op de betaalbaarheid van woningen (kaart 3). Hoewel in vrijwel alle regio's de woningprijzen zijn gestegen sinds het dieptepunt in de markt, heeft de betaalbaarheid daar niet onder geleden. Vooral in het oosten en zuiden van het land zijn woningen nu veel beter te betalen dan anderhalf jaar geleden. Haarlem is de enige regio waar de prijsstijging de betaalbaarheid weer heeft doen afnemen, maar slechts in zeer geringe mate. De andere regio's waar de prijzen sinds begin 2009 weer flink zijn gestegen –Utrecht, Amersfoort en Den Haag– kennen nu nog altijd een beter klimaat voor de koper dan tijdens het dieptepunt.

Kwartaalbericht Woningmarkt

Conclusie

De regionale prijsontwikkeling is weliswaar zeer volatiel, maar per saldo zijn de woningprijzen sinds het dieptepunt in de markt in 2009 gestegen. Dankzij de daling van de rente nam de betaalbaarheid ondanks deze prijsstijging toch toe.

Kaart 2: Bestendigheid regionaal t.o.v. landelijk verloop woningprijs 1^e kwartaal 2009 – 3^e kwartaal 2010.



Bron: ABF-Research; bewerking Rabobank

Kwartaalbericht Woningmarkt

Woningmarktregio Amersfoort

Regionale verschillen in woningprijs en betaalbaarheid zijn het resultaat van regionale verschillen in vraag en aanbod tussen de regionale woningmarkten. De Nederlandse woningmarkt bestaat niet. Zij is samengesteld uit verschillende regionale woningmarkten, waarbinnen de ontwikkeling van vraag en aanbod sterke overeenkomsten vertoont. In dit Kwartaalbericht richten we ons op de oostflank van de Randstad, een gebied dat met name langs de assen A1, A12 en A28 veel groei en dynamiek vertoont. Om dit te illustreren, zoomen we in op de woningmarktregio Amersfoort, die bestaat uit de gemeenten Amersfoort, Barneveld, Bunschoten, Ermelo, Leusden, Nijkerk, Putten, Renswoude, Scherpenzeel, Soest, Woudenberg en Zeewolde. Deze regio heeft ruim 400.000 inwoners en 210.000 banen. Dit staat gelijk aan 2,5 procent van de totale Nederlandse bevolking en werkgelegenheid (tabel 1). Over het afgelopen decennium is de groei van de regio voor wat betreft bevolking, banen en werkgelegenheid sterker geweest dan landelijk. De regionale bevolking groeide in de periode 2000-2009 bijna tweemaal zo snel als landelijk en de toename van de woningvoorraad overtrof het landelijk gemiddelde ook ruim. In deze bijdrage komen achtereenvolgens de vraag naar en het aanbod van woningen en het functioneren van de woningmarkt aan de orde.

De vraag op de woningmarkt: ontwikkeling van de bevolking

De behoefte aan woningen van de bewoners van een regio en van hen die in die regio zouden willen gaan wonen, vormt de vraag op de regionale woningmarkt. De bevolkingsontwikkeling en –samenstelling zijn daarom belangrijke factoren achter de vraag naar woningen. De bevolkingsontwikkeling is het resultaat van twee factoren: enerzijds het migratiesaldo en anderzijds de natuurlijke aanwas. Het binnenlands migratiesaldo is het verschil tussen vestigers en vertrekkers en geeft aan of een regio bij Nederlanders in trek is als vestigingsregio. Dit saldo is in de woningmarktregio Amersfoort als geheel licht positief (figuur 21). Doordat er van 2003 tot 2007 ieder jaar meer mensen naar de regio kwamen dan dat er wegtrrokken nam de bevolking toe met 2.200 personen (0,5% van bevolking). Ter vergelijking: binnen Nederland kende Flevoland over die periode met 0,65% groei het gunstigste migratiesaldo. De regio Amersfoort is vooral in trek bij de groep 25-34 jarigen (figuur 22). Deze groep bestaat voor een groot deel uit aanstaande en jonge gezinnen. In Nederland ligt het aantal geboorten relatief het hoogst bij vrouwen tussen de 25 en 35¹. Naast een positieve bijdrage aan

Tabel 1: Kerngegevens woningmarktregio Amersfoort, 2009

	<i>Bevolking</i>	<i>Huishoudens</i>	<i>Woningvoorraad</i>	<i>Banen</i>
Regio Amersfoort	403.586	163.628	159.199	210.693
Waarvan Amersfoort	143.212	61.780	59.662	82.381
Nederland	16.485.787	7.312.579	7.106.564	8.032.079

Bron: ABF

Kwartaalbericht Woningmarkt

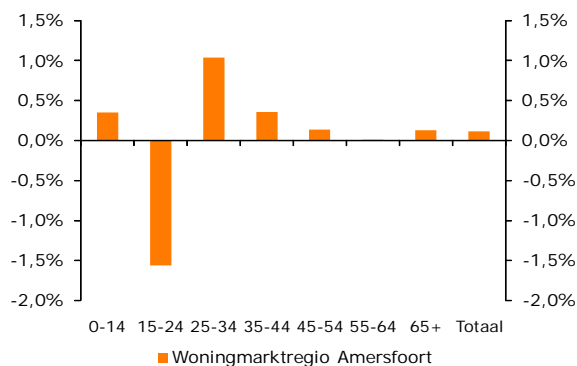
het migratiesaldo levert deze groep daardoor een positieve bijdrage aan de natuurlijke aanwas. Die natuurlijke aanwas (verschil tussen geboorten en sterften) bedroeg in de periode 2003-2007 ruim 2.300 personen per jaar en was daarmee dus verantwoordelijk voor het grootste deel van de regionale bevolkingsgroei. De natuurlijke aanwas in de regio is door het hoge geboortecijfer sterk. Er worden gemiddeld 1,8 kinderen geboren tegenover elk sterfgeval. In Nederland is dit 1,3.

De herkomst van kopers van woningen in de regio Amersfoort geeft een goed beeld van de aantrekkingskracht van het gebied als vestigingsregio. Een relatief groot deel van de woningen in de gemeente Amersfoort wordt gekocht door mensen van buiten de gemeente. Van de kopers is 35 procent afkomstig van elders, in de rest van de gemeenten in de regio is dit 23 procent en in Nederland 28 procent. Binnen de regio bestaat een opmerkelijke tweedeling. Aan de ene kant heeft de woningmarkt in gemeenten als Amersfoort, Ermelo, Leusden, Soest en Zeewolde een sterke aantrekkingskracht naar buiten toe. Ongeveer vier op de tien koopwoningen worden betrokken door personen van buiten de gemeente. De woningmarkt in Barneveld, Bunschoten en Putten heeft juist een sterke lokale aantrekkingskracht: bijna negen op de tien koopwoningen worden gekocht door eigen inwoners.

De bevolking van de oostflank van de Randstad blijft naar verwachting ook in het huidige decennium sterker groeien dan landelijk. De regio Amersfoort is door migratie en natuurlijke aanwas een duidelijke aanjager van deze groei; de totale groei van de bevolking ligt volgens de Primos prognose ruim twee keer hoger dan in de vergelijkingsgebieden (figuur 23). De regio Amersfoort kent dan ook een ander groeipatroon van de bevolking naar leeftijd. De groep jongeren (jon

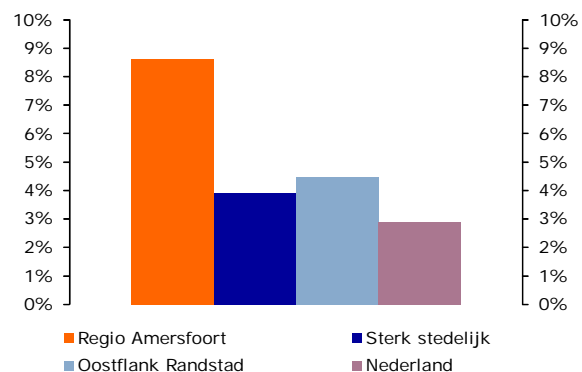
¹ CBS Statline - geboorte; leeftijd moeder 2008

Figuur 21: Gemiddeld migratiesaldo 2003-2007 per leeftijdsgroep (% van bevolking per leeftijdsgroep)



Bron: ABF, bewerking Rabobank

Figuur 22: Bevolkingsontwikkeling 2010-2020



Bron: Primos prognose, 2009

Kwartaalbericht Woningmarkt

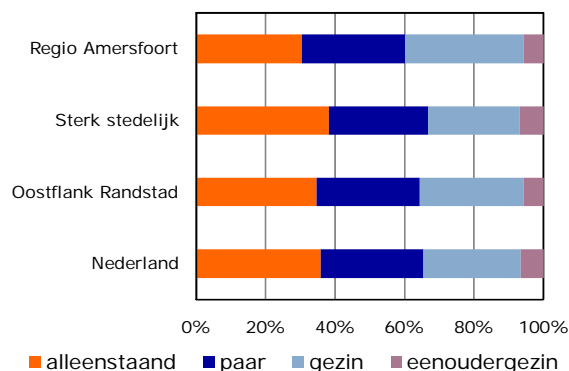
ger dan 30 jaar) groeit hier relatief sterk (5 procent). In de vergelijkingsgebieden vindt slechts een groei van 1 procent plaats. Wel neemt in de regio Amersfoort, net als in Nederland, de groep ouderen (65+) de komende tien jaar sterk toe (landelijk 30 procent). Dit komt ook tot uiting in de arbeidsmarkt; net als in de andere gebieden neemt het relatieve aandeel van personen die tot de potentiële beroepsbevolking (iedereen tussen 15 en 65) behoren de komende tien jaar af.

De vraag op de woningmarkt: samenstelling van de bevolking

De samenstelling van huishoudens is een factor die in belangrijke mate van invloed is op de gewenste omvang en locatie van de woonruimte. Het aandeel alleenstaanden is vooral groot in steden, terwijl mensen met kinderen juist zijn oververtegenwoordigd in de aangrenzende gemeenten en/of gemeenten met een sterk gelovige bevolking. Voor de gehele regio is kenmerkend dat het belang van gezinnen een stuk hoger is dan landelijk. Binnen de regio vormen (tweeouder-)gezinnen 34 procent van alle huishoudens; landelijk is dit 28 procent. In een aantal gemeenten (Barneveld, Bunschoten, Renswoude en Zeewolde) ligt dit aandeel boven de 40 procent. In de gemeente Amersfoort vormen gezinnen 31 procent van alle huishoudens; in gemeenten met een vergelijkbare stedelijkheid ligt dit op 26 procent. De oververtegenwoordiging van het aantal gezinnen zorgt ervoor dat de gemiddelde huishoudensomvang in de regio hoog is. De combinatie van de instroom van de groep 25-34 jarigen en het confessionele karakter van een (groot) deel van de gemeenten in het gebied houden de regio jong.

De koopkracht van de bevolking geeft een indicatie van de mogelijkheden die kopers hebben op de woningmarkt. Het gemiddeld besteedbaar huishoudinkomen van het stadsgewest Amersfoort² (anders dan woningmarktregio) laat zien dat zowel de huishoudens in koop- als in huurwoningen een hoger inkomen hebben. Door de grotere koopkracht is men ook in staat om duurdere woningen te

Figuur 23: Samenstelling huishoudens



Bron: ABF, bewerking Rabobank

Tabel 2: Gemiddeld besteedbaar huishoudinkomen en koopprijs (2006)

	SG Amersfoort	Nederland
Huishoudinkomen, alle huishoudens	40.840	35.050
Huishoudinkomen, koopwoning	48.620	43.310
Huishoudinkomen, huurwoning	26.260	23.230
Koopprijs	366.500	316.500
Netto woonlasten koop	843	809
Woonquote koop	24	26

Bron: Cita Vista

Kwartaalbericht Woningmarkt

kopen (tabel 2). Het verschil in het gemiddelde inkomen ontstaat voornamelijk doordat in het stadsgewest Amersfoort de categorieën jongere huishoudens (< 34 jaar), samenwonende stellen met kind(-eren) en doorstromers een hoger huishoudinkomen hebben dan in Nederland als geheel. Ook bij de andere categorieën huishoudens ligt het inkomen hoger, zij het dat de verschillen met Nederland kleiner zijn.

Het aanbod op de woningmarkt: woningvoorraad

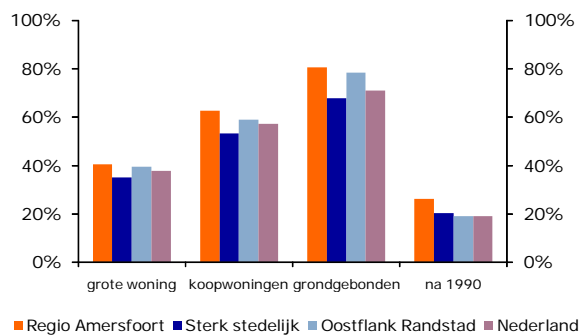
De woningvoorraad in een regio is onder te verdelen naar aspecten als eigendomsvorm, woningtype³, grootte en bouwjaar. Over het algemeen worden daarbij koop-, grondgebonden, grote, vooroorlogse woningen en woningen van na 1990 positiever beoordeeld dan hun tegenhangers. De woningvoorraad in de regio Amersfoort heeft van al deze typen een relatief groter aanbod dan in de vergelijkingsgebieden en daarmee een gunstige samenstelling (figuur 24). Dit heeft de regio mede te danken aan de ontwikkeling van de grootschalige nieuwbouwlocaties Nieuwland en Vathorst in Amersfoort.

De groei van het woningaanbod is in de regio veel sterker geweest dan landelijk. In de periode 1996-2008 nam het aanbod met 19 procent toe (25.800 woningen); landelijk was dit 12 procent. Nieuwbouwprojecten in Amersfoort, Barneveld, Nijkerk en Zeewolde waren goed voor driekwart van de totale toename van het aanbod in de regio. Landelijk zien we een afname van het aantal huurwoningen, zowel particulier als sociaal. Dankzij de sterke toename van het woningaanbod in de regio Amersfoort is het aantal sociale huurwoningen hier nog wel toegenomen (figuur 25). De toename van het aantal sociale huurwoningen was relatief het grootst in Leusden en Zeewolde. Tegelijkertijd vond daar echter ook de sterkste afname van het aantal particuliere huurwoningen plaats.

² Amersfoort, Baarn, Bunschoten, Leusden, Woudenberg, Eemnes en Soest

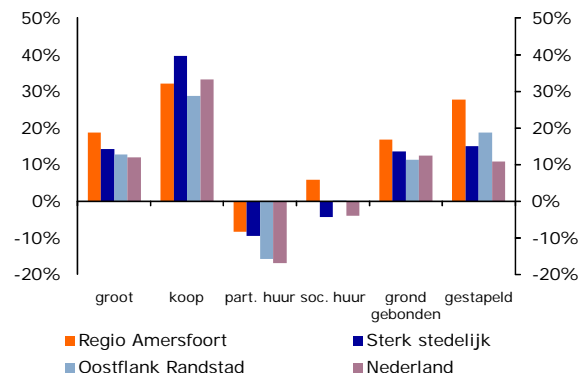
³ Grondgebonden of gestapeld

Figuur 24: Woningvoorraad – aandeel gewenste woningtypen



Bron: ABF

Figuur 25: Ontwikkeling woningvoorraad (1996-2008)



Bron: ABF

Kwartaalbericht Woningmarkt

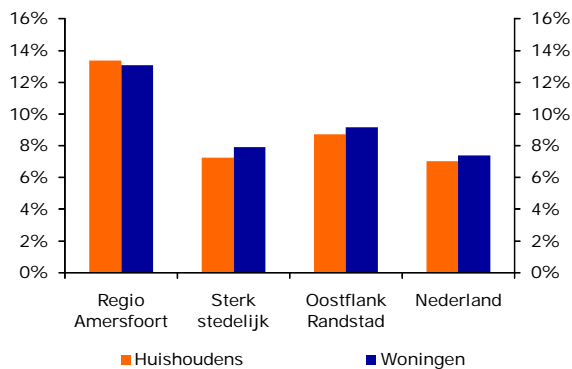
Functioneren van de woningmarkt

Pijlers van de woningmarkt

De woningmarkt rust op drie pijlers: *beschikbaarheid*, *kwaliteit* en *betaalbaarheid*. Het functioneren van de woningmarkt kan dan ook aan de hand van deze

drie pijlers worden beoordeeld. Bij de beschikbaarheid gaat het onder meer om het aantal woningen per huishouden en de verhouding tussen het aantal gewenste woningen en de daadwerkelijke voorraad. Bij de kwaliteit gaat het om de factoren die van invloed zijn op de (gevoelsmatige en financiële) waardering van de woning en woonomgeving. Bij de betaalbaarheid draait het om de verhouding tussen koopkracht en de prijzen.

Figuur 26: Verwachte ontwikkeling huishoudens en woningen, % (2010-2020)



Bron: Primos prognose, 2009

Beschikbaarheid

De verhouding tussen de woningvoorraad en het aantal huishoudens biedt inzicht in de mate waarin er een (mis-)match bestaat op basis van beschikbaarheid. Het algemene beeld voor Nederland is dat de woningvoorraad niet groot genoeg is om aan de vraag te voldoen. In

2010 is er in Nederland sprake van een woningtekort van 1,7 procent. Regionaal zijn er echter sterke verschillen. In aantrekkelijke (centrale) regio's met een sterke bevolkingsgroei ligt het tekort doorgaans hoger dan landelijk, terwijl in de Nederlandse krimpregio's juist sprake is van een woningoverschot. De regio Amersfoort heeft in 2010 een woningtekort van 2,5 procent (4.200 woningen). In de oostflank van de Randstad als geheel lag dit op 2,3 procent. De bevolkingsprognoses van Primos voorzien in de regio Amersfoort een sterkere groei van het aantal huishoudens dan van het aantal woningen (figuur 26). In tegenstelling tot de vergelijkingsgebieden is de verwachting dan ook dat het woningtekort de komende tien jaar verder zal stijgen. Zeker in een regio als Amersfoort is het dan ook van groot belang dat de nieuwbouwproductie op peil blijft, zodat de markt niet krapper wordt.

De beschikbaarheid van woningen zegt echter niets over een eventuele mismatch tussen vraag en aanbod op grond van de kwaliteit van woningen.

Kwartaalbericht Woningmarkt

Kwaliteit

Kwalitatieve mismatch kan optreden wanneer de beschikbare woningen, wijken en leefomgeving qua kwaliteit niet aan de behoeften van woningzoekenden voldoen. De woningvoorraad in de regio Amersfoort bestaat voor een relatief groot deel uit woningen die tussen 1970-1990 en na 1990 zijn gebouwd. In Amersfoort en Harderwijk is een aantal wijken dat minder positief scoort op de leefbaarheid zoals die wordt gemeten in de Leefbaarometer van VROM. De lagere leefbaarheidsscore in deze wijken wordt mede veroorzaakt door de lagere kwaliteit van de woningvoorraad⁴. De meeste wijken in de regio scoren echter positief tot zeer positief op het leefbaarheidsaspect. Ook uit gegevens van het (voormalige) ministerie van VROM blijkt dat in de regio relatief weinig woningen in gebieden met sociale, fysieke of economisch-culturele achterstanden zijn. Deze factoren en het feit dat het gebied weinig is verstedelijkt, wijzen op een hoge kwaliteit van woningen en leefomgeving. Woningen in de regio Amersfoort zijn dan ook relatief duur. De gemiddelde WOZ-waarde van woningen in het gebied ligt 19 procent boven de gemiddelde waarde van een woning in Nederland en 8 procent boven die van woningen in de oostflank van de Randstad. In tabel 3 zijn de WOZ-waardes per gemeente weergegeven.

Betaalbaarheid

Goedkoop is duurkoop; de WOZ-waarde is niet alleen de financiële afspiegeling van de waarde van de woning, zij vormt ook de verbinding tussen de kwaliteit en de betaalbaarheid van een woning. De daling van de huizenprijzen eind 2008 en begin 2009 heeft ervoor gezorgd dat woningen beter betaalbaar zijn. Binnen de regio is de betaalbaarheid het best in Amersfoort en Leusden. In Amersfoort is dit vooral doordat de woningprijzen relatief wat lager liggen. In Leusden doordat het bruto huishoudinkomen relatief hoog is (figuur 27).

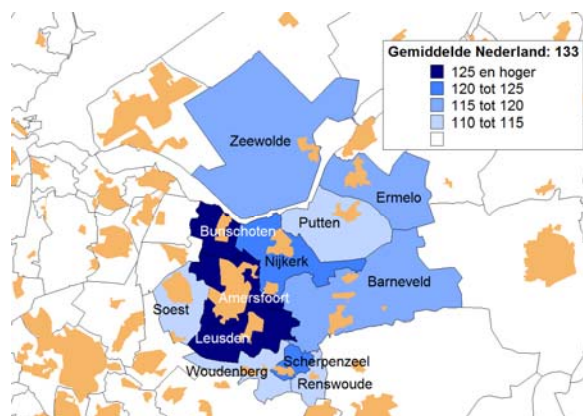
⁴ Gebaseerd op indicatoren als woningdichtheid, aanwezigheid 'gewenste' woningen (vrijstaand, 2-onder-1-kap) en afwezigheid 'ongewenste' woningen (etage, sociale huur).

Tabel 3: Gemiddelde WOZ-waarde per woning (2008, *1000 €)

Regio	WOZ	Regio	WOZ
Nederland	232	Nijkerk	286
Oostflank Randstad	256	Putten	310
Regio Amersfoort	274	Renswoude	292
Amersfoort	248	Scherpenzeel	271
Barneveld	312	Soest	287
Bunschoten	269	Woudenberg	281
Ermelo	295	Zeewolde	252
Leusden	288		

Bron: ABF

Figuur 27: Betaalbaarheid per gemeente (3^e kwartaal 2010)



Bron: ABF

Kwartaalbericht Woningmarkt

Hoewel men in de andere gemeenten ook meer verdient dan het Nederlands gemiddelde is de betaalbaarheid niet beter omdat ook de woningprijzen een stuk boven het Nederlands gemiddelde liggen. Gezien de structurele groei van de regionale bevolking lijkt de huidige (relatief gunstige) betaalbaarheid van woningen van tijdelijke aard. Eerder in dit Kwartaalbericht constateerden we al dat de woningmarktregio Amersfoort een van de regio's is die sinds de daling van de huizenprijzen de sterkste prijsontwikkeling hebben laten zien. Het is waarschijnlijk dat op termijn de prijzen in de regio Amersfoort (verder) zullen gaan stijgen. Bovendien zal de rente waarschijnlijk toenemen. Daardoor zal de betaalbaarheid weer afnemen.

Conclusie

De woningmarktregio Amersfoort groeit als kool. De ligging in de oostflank van de Randstad, het woonklimaat en de ruimte voor woningbouw die elders in Midden-Nederland ontbreekt, zijn hiervan de aanjagers. De regio heeft een positief migratiesaldo. Vooral bij personen tussen de 25 en 34 jaar (jonge gezinnen) is de regio in trek. Dat deze groep zich in de regio vestigt, heeft duidelijke positieve effecten op de natuurlijke aanwas. Daardoor beschikt de regio over een relatief jonge en groeiende bevolking. De groei van de bevolking doet zich met name voor in de gemeenten Amersfoort, Barneveld, Nijkerk en Zeewolde. Zij kennen sinds medio jaren tachtig een aanhoudende bevolkingsgroei. Er is een tweedeling op de woningmarkt tussen gemeenten als Amersfoort die relatief veel kopers van buiten de eigen gemeente trekken en gemeenten als Barneveld die vooral voor de opvang van de lokale vraag functioneren. De samenstelling van de woningvoorraad in de regio is relatief gunstig doordat er relatief meer grote woningen, koop-, grondgebonden en jonge woningen zijn.

De populariteit van de regio heeft duidelijke effecten op het functioneren van de woningmarkt. De kwaliteit van het aanbod vertaalt zich door in de prijs en beschikbaarheid van woningen. De woningmarkt is krap, een situatie die het komende decennium nog niet lijkt te worden opgelost. Daarnaast is de betaalbaarheid van woningen door de hoge prijs minder gunstig dan in de aangrenzende regio's.

Kwartaalbericht woningmarkt

Kerngegevens

Huizenprijzen

Jaar-op-jaar mutatie (%)	2008	2009	2010 ^a	2011 ^a
NVM (mediane huizenprijs)	-0,3	-7,1	3¼	-1
Kadaster (koopsommen)	2,7	-6,4	1¼	¼
CBS/Kadaster	3,0	-3,3	-2	-1
ABF Valuation (WOX)	2,5	-3,2	0	-¼

Aantallen

x duizend	2008	2009	2010 ^a	2011 ^a
Verkooptransacties	182	128	130	145
Nieuwbouw (huur en koop)	79	83	63 ^a	58 ^a

Aantallen

	2008	2009	2010 ^a	2011 ^a
Onvrijwillige verkopen	1.961	2.256	-	-

Economische kerngegevens (november 2010)

	2008	2009	2010 ^a	2011 ^a
BBP (volume groei, %)	1,9	-3,9	1¾ ^a	1½ ^a
Inflatie (%)	2,5	1,2	1¼ ^a	1 ^a
Werkloosheid (%)	3,8	4,8	5½ ^a	5½ ^a

Rabobank betaalbaarheidindex

x duizend	2008	2009	2010 ^a	2011 ^a
Betaalbaarheidindex ^b	83	98	101	105

Rente^c

Niveau (%)	November 2010	+3m ^d	+12m ^d
3-maands Eurozone	1,05	1,17	1,66
10-jaars Euroswap	2,72	2,69	3,10
Hypotheekrente, 5-10 jaar vast	4,64 ^e		

^a Prognoses Rabobank

^b De Rabobank Betaalbaarheidsindex wordt berekend op basis van de gemiddelde huizenprijs (Kadaster) en het gemiddelde huishoudinkomen (CBS). Hierbij wordt uitgegaan van een annuïteitenhypotheek met een looptijd van dertig jaar voor een executiewaarde van tachtig procent van de marktwaarde en een maandlastenquote van dertig procent. Bij een waarde groter dan 100 is een gemiddelde woning goed betaalbaar. Bij een waarde minder dan 100 is deze, zonder inzet van eigen vermogen, slecht betaalbaar.

^c Voorspellingen afkomstig van Financial Markets Research, Rabobank International

^d Prognoses over respectievelijk 3 en 12 maanden

^e Maandgemiddelde september 2010, DNB

Kwartaalbericht Woningmarkt

Colofon

Het Kwartaalbericht Woningmarkt is een uitgave van het Directoraat Kennis en Economisch Onderzoek (KEO) van Rabobank Nederland. De in deze publicatie gepresenteerde visie is gebaseerd op gegevens uit door ons betrouwbaar geachte bronnen. Deze omvatten onder andere Reuters EcoWin, Kadaster, NVM, DNB, CPB en CBS, huizenzoeker.nl.

Deze gegevens zijn op zorgvuldige wijze in onze analyses verwerkt. Rabobank Nederland aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid voor het geval dat de in deze publicatie neergelegde gegevens of prognoses onjuistheden bevatten. Het betreft algemene informatie die aan veranderingen onderhevig is.

Aan de verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Resultaten uit het verleden bieden geen garantie voor de toekomst. Rabobank en alle andere aanbieders van informatie uit deze brochure en op de websites waarnaar deze verwijst, aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor de inhoud hiervan of voor informatie die op of via de sites wordt verstrekt.

Gehele of gedeeltelijke overname is uitsluitend toegestaan met bronvermelding. De afnemer van de informatie is verantwoordelijk voor de keuze en elk gebruik van de informatie. De afnemer is verplicht aanwijzingen van de Rabobank omtrent het gebruik van de informatie op te volgen. Nederlands recht is van toepassing.

Kennis en Economisch Onderzoek staat ook op internet: www.rabobank.com/kennisbank

Voor overige informatie kunt u bellen met het secretariaat van KEO op tel. 030 – 2162666, of mailen naar 'economie@rn.rabobank.nl'.

Tekstbijdragen:

Maarten van der Molen, Danijela Piljic, Frits Oevering en Thijs Geijer.

Redactie:

Enrico Versteegh

Eindredactie:

Hans Stegeman, hoofd Nationaal Macro Economisch Onderzoek

Productiecoördinatie:

Christel Frentz

© 2010 - Coöperatieve Centrale Raiffeisen-Boerenleenbank B.A., Nederland

KEO op internet

www.rabobank.com/kennisbank

Postadres

Rabobank Nederland,
KEO (UEL A.00.02)
Postbus 17100
3500 HG Utrecht

Bezoekadres

Rabobank Nederland
Eendrachtlaan 10
3526 LB Utrecht



Rabobank