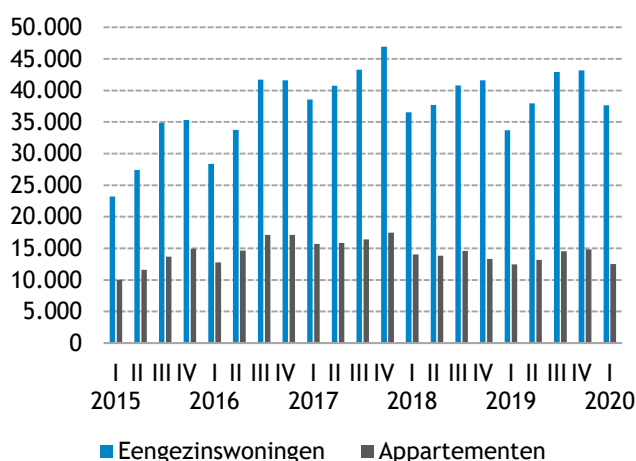


## Woningmarkt Nederland – 1<sup>e</sup> kwartaal 2020

\*Kwartaal 1 van 2020 eindigde op 31 maart 2020. De maand april, de eerste volle maand in lockdown, valt buiten deze rapportage. De effecten van de COVID-19 crisis zijn in kwartaal 1 slechts beperkt zichtbaar.

In het eerste kwartaal van 2020 werden volgens het CBS/Kadaster 51.579 woningen verkocht. Dat is 8,7% meer dan in het eerste kwartaal van 2019 en 13,6% minder dan in het vierde kwartaal van 2019. De verkoop van eengezinswoningen steeg in het eerste kwartaal met 11,8% jaar op jaar tot 37.674 (-12,8% kwartaal op kwartaal). De verkoop van appartementen steeg jaar op jaar met 0,5% tot 12.536 (-15,6% kwartaal op kwartaal). Het aantal te koop staande woningen is opnieuw gedaald in het eerste kwartaal van 2020. Gemiddeld werden er 49.133 woningen te koop aangeboden in het eerste kwartaal, 11,8% minder dan in het vierde kwartaal van 2019 (ten opzichte van het eerste kwartaal in 2019 werden er 17,8% minder woningen te koop aangeboden. (Bron: Huizenzoeker.nl, bewerking Troostwijk Research).

Aantal verkochte woningen per kwartaal



Bron: CBS/Kadaster

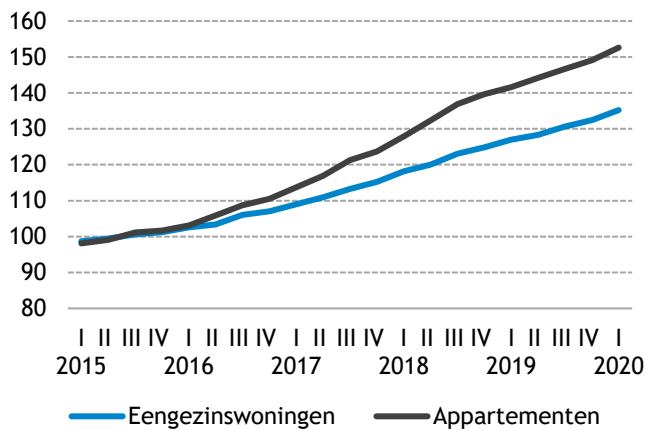
Het effect van de COVID-19 crisis is in de cijfers van het CBS/Kadaster nog niet zichtbaar. Dit wordt veroorzaakt door dat er een vertraging zit tussen het tekenen van het koopcontract en de overdracht van de woning. De cijfers die de NVM publiceert (ondertekening koopcontract) geven een indicatie van het effect van de COVID-19 crisis op de huizenmarkt. Op basis van de NVM-database Realworks blijkt dat er direct na het opleggen van de lockdown maatregelen medio maart sprake was van een lichte daling van het aantal transactie. In de eerste volle week na de maatregelen was het gemiddeld aantal transacties per werkdag met 6% afgenomen ten opzichte van de periode 1 februari tot en met 12 maart. In de tweede volle week erna was sprake van een daling van 8%. De voorlopige cijfers voor april laten een licht herstel zien met een afname van het aantal transacties per werkdag tussen de 1% en 3% ten opzichte van de periode 1 februari tot en met 12 maart.

### Prijzontwikkeling

De prijzen van bestaande koopwoningen stegen in het eerste kwartaal opnieuw. De gemiddelde verkoopprijs steeg in het eerste kwartaal van 2020 met 8,2% ten opzichte van dezelfde periode in 2019. Ten opzichte van het voorgaande kwartaal was er sprake van een stijging van 4,1%. De gemiddelde verkoopprijs lag op € 325.834 tegenover € 301.279 een jaar eerder. De gemiddelde verkoopprijs van een eengezinswoning kwam in het eerste kwartaal uit op € 339.609 (+7,1% jaar op jaar). Van alle woningtypen was de prijsstijging bij appartementen het grootst. Voor appartementen was de gemiddelde verkoopprijs € 293.085 (+10,8% jaar op jaar).

De prijsindex kwam in het eerste kwartaal van 2020 uit op 137,5. Dit is een stijging van 2,2% ten opzichte van het voorgaande kwartaal (+6,7% jaar op jaar).

#### Prijsindex bestaande koopwoningen (2015 = 100)

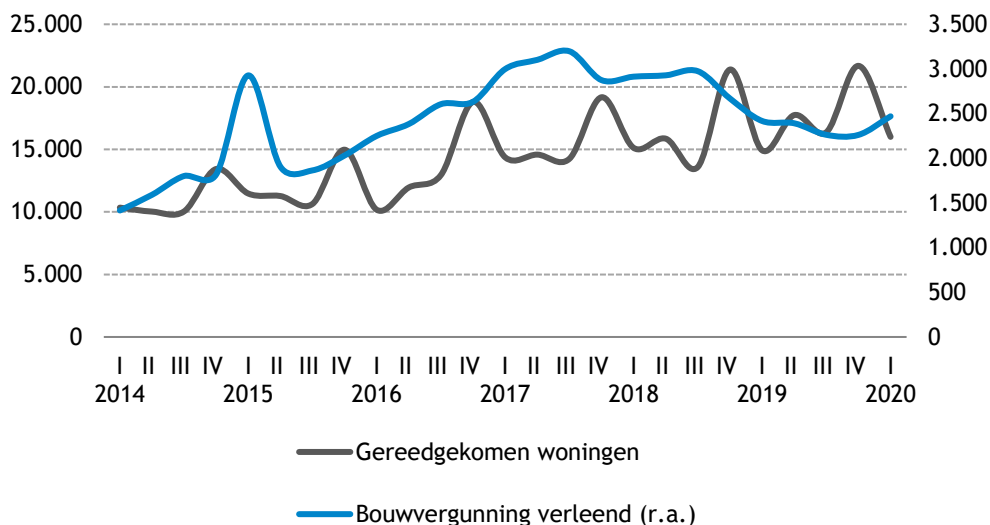


Bron: CBS/Kadaster

### Nieuwbouw

Uit cijfers van het CBS blijkt dat er in het eerste kwartaal van 2020 circa 16.345 nieuwe woningen zijn opgeleverd. Dit is een stijging van ongeveer 7% vergeleken met dezelfde periode vorig jaar (KW1 2019: 14.926). Om het woningtekort terug te dringen moeten er jaarlijks fors meer woningen worden gebouwd dan op dit moment het geval is. Het kabinet heeft als doelstelling 75.000 nieuwe woningen per jaar. Gezien de daling van het aantal verstrekte vergunningen, alsmede een tekort aan gekwalificeerd personeel, stijgende kosten, de stikstofcrisis en nu ook nog de COVID-19 crisis, lijkt de overheidsdoelstelling op korte termijn niet haalbaar. In het eerste kwartaal werden naar schatting 2.470 vergunningen verstrekt. Dit betekent dat er vergunningen voor circa 14.000 nieuwe woningen zijn verleend. (Bron: CBS, bewerking Troostwijk Research)

### Verleende vergunningen en gereedgekomen woningen



Bron: CBS, bewerking Troostwijk Research

### Beleggingsmarkt

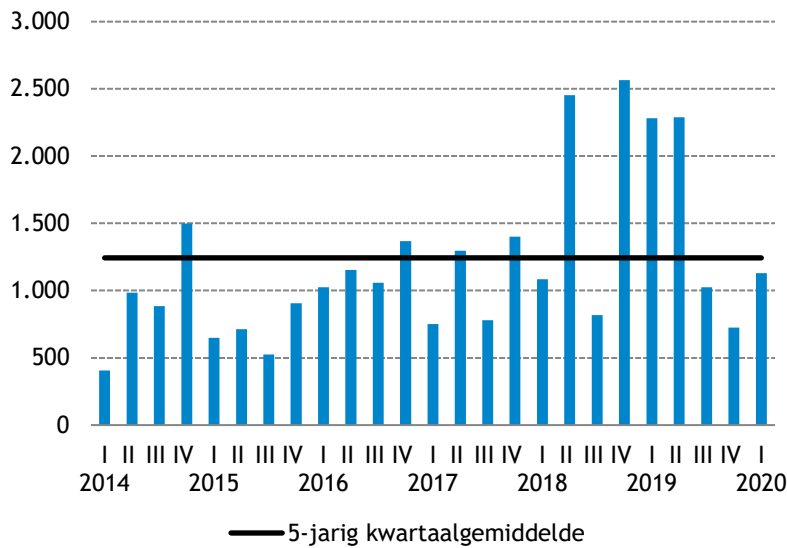
In het eerste kwartaal van 2020 werd voor ruim € 1,1 miljard in woningen geïnvesteerd. Dit is een forse stijging (+55,5%) vergeleken met het vorige kwartaal. Ten opzichte van het eerste kwartaal van 2019 lag het beleggingsvolume wel fors lager (KW1 2019: € 2,3 miljard). De aankoop van een portefeuille met 2.023 woningen in 41 woningcomplexen (en 60 bedrijfsruimten) in diverse steden door Heimstaden had een belangrijk aandeel in het beleggingsvolume in het eerste kwartaal van 2020. De Zweedse belegger kocht de portefeuille van de Duitse belegger Patrizia en betaalde € 345 miljoen voor de 2.023 een- en meergezinswoningen (incl. 60 bedrijfsruimten). De tweede grootste transactie was de aankoop van MN Services en SPF Beheer. Het betrof de aankoop van 456 nieuwbouwwoningen (incl. 1.500 m2 commerciële ruimte) in Den Haag van Sonate Spuikwartier. MN Services en SPF Beheer betaalden samen hiervoor naar schatting € 137,5 miljoen.

Beleggingen door middel van portefeuilletransacties hadden een aandeel van circa 39%. De derde grootste transactie betrof de aankoop van 262 nieuwbouwwoningen in Amsterdam-Zuidoost. Syntrus Achmea Real Estate & Finance kocht de meergezinswoningen voor naar schatting € 88 miljoen.

Buitenlandse beleggers hadden het grootste aandeel in het beleggingsvolume met een totaal geïnvesteerd bedrag van ruim € 602 miljoen. Het grootste deel (65%) hiervan werd geïnvesteerd door middel van portefeuilletransacties. De aankoop van de 2.023 meergezinswoningen (inclusief 60 bedrijfsruimten) door Heimstaden leverde de belangrijkste bijdrage. Institutionele beleggers investeerden dit kwartaal voor bijna € 320 miljoen (KW4 2019: € 75 miljoen). Particuliere beleggers investeerden voor ruim € 83 miljoen (KW4 2019: € 192 miljoen). Woningbouwverenigingen investeerden voor € 43

miljoen en niet-genoteerde vastgoedfondsen voor ruim € 41 miljoen (KW4 2019: € 111 miljoen).

## Beleggingen per kwartaal (€ mln.)



## Aanvangsrendementen

De aanvangsrendementen zijn in het eerste kwartaal van 2020 stabiel gebleven vergeleken met het vierde kwartaal in 2019. Zowel de bruto aanvangsrendementen voor appartementen als eengezinswoningen lieten vrijwel geen verandering zien. Dat huurwoningen ook een stabiele belegging zijn als het economisch minder goed gaat, bleek al tijdens de vorige crisis. Over heel Nederland gemeten lagen de gemiddelde bruto aanvangsrendementen in het eerste kwartaal voor eengezinswoningen op 5,9% (2019 KW4: 5,9%) en voor appartementen op 5,1% (KW4: 5,1%).

De bruto aanvangsrendementen (v.o.n.) voor nieuwbouwwoningen bleven eveneens ongewijzigd in het eerste kwartaal van 2020. Voor nieuwbouwapartementen geldt een bandbreedte van 4% - 5% en voor eengezinswoningen geldt een bandbreedte van 4,5% tot 5,5%. In grote steden in de Randstad, vooral die waar de druk op de woningmarkt groot is, worden in enkele gevallen nog lagere aanvangsrendementen gerealiseerd.

Bruto aanvangsrendementen (k.k.) – KW1 2020 (2019)



## Appartementen

Regio	Gemiddelde	Bandbreedte
Noord*	5,9% (5,9)	5,1 – 6,6 (5,1 – 6,6)
Oost	5,5% (5,5)	5,1 – 6,4 (5,1 – 6,4)
West	5,0% (5,0)	3,9 – 5,8 (3,9 – 5,8)
Zuid	5,2% (5,2)	4,1 – 6,0 (4,1 – 6,0)

## Eengezinswoningen

Regio	Gemiddelde	Bandbreedte
Noord*	4,9% (4,9)	4,6 – 5,2 (4,6 – 5,2)
Oost	5,3% (5,3)	4,8 – 5,8 (4,8 – 5,8)
West	5,0% (5,0)	4,3 – 6,0 (4,3 – 6,0)
Zuid	5,2% (5,2)	4,1 – 5,9 (4,1 – 5,9)

\*Beperkt aantal transacties

## Huren

De huurprijzen in de vrije sector zijn het in het eerste kwartaal van 2020 opnieuw hoger dan een jaar eerder. In Amsterdam, Rotterdam en op de meeste andere plekken in Nederland lijken de huren mede door de COVID-19 crisis wel hun plafond te hebben bereikt. Het is echter nog te vroeg om conclusies te trekken over de invloed van de huidige crisis op de vrije sector huurmarkt, zo meldt Pararius. In vergelijking met een jaar eerder lagen de huurprijzen 2,6% hoger, kwartaal op kwartaal is er sprake van een lichte daling van 0,1%. De huurprijzen van eengezinswoningen stegen met 1,7% (+1,2% k-o-k) en die van appartementen met 2,9% (-0,1% k-o-k). De stijging wordt veroorzaakt doordat het huuraanbod in Nederland niet toereikend is om aan de vraag te voldoen. Voor het middensegment is er een groot tekort aan huurwoningen. Deze groep huurders verdient te veel om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Door diverse overheidsmaatregelen, zoals het beperken van de leenruimte, zijn zij aangewezen op het middensegment van de vrije huursector, huurwoningen tussen de € 700 en € 1.000 per maand. De vraag blijft toenemen en tegelijkertijd neemt het aanbod van deze woningen af. Voor deze groeiende groep wordt het wonen in grote steden onbereikbaar.

Dit effect is met name zichtbaar in de grote en middelgrote steden. De stijgende vraag en het onvoldoende meegroeïende woningaanbod leidt tot stijgende huurprijzen. In Amsterdam stijgen de huurprijzen nog steeds door, hetzij meer gematigd. De gemiddelde huurprijzen stegen het afgelopen kwartaal met 0,9% naar gemiddeld € 23,50 per vierkante meter per maand. Na Amsterdam komt Utrecht als duurste stad naar voren qua huurprijzen. In het eerste kwartaal was er een stijging te zien van 3,6% (+0,5% k-o-k), hiermee steeg de prijs naar € 17,90 per vierkante meter per maand. Den Haag kende het afgelopen kwartaal een stijging van 3,6% vergeleken met een jaar eerder tot € 16,53 per vierkante meter per maand. Nieuwe huurders in Rotterdam betaalden € 16,49 per vierkante meter (+1,2%). Eindhoven kende het afgelopen kwartaal een huurdaling, de gemiddelde huurprijzen daalden met 3,4% tot € 14,43 per vierkante meter per maand (-0,6% k-o-k). Dit is al het tweede kwartaal op rij dat de huurprijzen in Eindhoven daalden.

De prijsstijgingen zijn niet enkel zichtbaar binnen de Randstad, ook in andere grote en middelgrote steden zetten de prijsstijgingen door. In Almere stegen de gemiddelde

huurprijzen met 1,7% tot € 14,01 per vierkante meter. In Enschede stegen de gemiddelde huurprijzen naar € 10,71 (+0,9%) en in Apeldoorn naar € 10,68 (+4,7%) per vierkante meter per maand. Ondanks de COVID-19 crisis zorgt de grote aanhoudende vraag voor een basis voor verdere huurverhogingen in de komende kwartalen.

De bovenstaande stijgingspercentages gelden voor de verhuur van leegstaande woningen. Voor zittende huurders geldt een veel gematigdere huurstijging die veelal, ook bij commerciële partijen, aan de inflatie is gekoppeld. Het CBS meldde een gemiddelde huurprijsstijging (exclusief harmonisatie) per juli 2019 van 1,7% voor sociale huurwoningen en 2,6% voor geliberaliseerde woningen. Dit levert een gemiddelde huurstijging van 2,1% op voor alle huurwoningen.

Begin 2020 heeft ministerie van BZK het nieuwe huurprijsbeleid bekend gemaakt. Net als in 2019 mag de huur voor alle (zelfstandige) sociale huurwoningen met maximaal de inflatie van 2019 (2,6%) worden verhoogd. De huurprijsverhoging voor sociale huurwoningen is deels inkomensafhankelijk. Zo mag de huur voor huishoudens met een inkomen tot € 43.574 met hooguit 5,1% (2,6% inflatie 2019 + 2,5 procentpunt) omhoog. Voor huishoudens met een inkomen boven de € 43.574 mag de huur met meer dan 5,1%, maar met hooguit 6,6% (2,6% inflatie 2019 + 4,0 procentpunt) omhoog. Dit geldt voor de huurverhoging per 1 juli 2020. De hogere huurverhoging geldt overigens niet voor huishoudens waarvan 1 of meer bewoners de AOW-gerechtigde leeftijd hebben bereikt op de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging of huishoudens die op de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging bestaan uit 4 of meer personen. Voor deze huishoudens mag de huur maximaal met 5,1% omhoog.

De maximale huurverhoging voor onzelfstandige woningen (bijv. studentenkamers) is 4,1% (2,6% inflatie + 1,5 procentpunt).

Voor vrije sector huurwoningen gelden bovenstaande beperkingen niet. Veelal wordt er, zeker bij de grote professionele partijen, met een indexeringsclausule gewerkt. Deze indexeringsclausule is over het algemeen gelinkt aan de inflatie of aan de maximale huurprijsverhoging bij niet-geliberaliseerde woningen. De liberalisatiegrens is per 1 januari 2020 verhoogd tot € 734,14 per maand (2019: € 720,42 per maand).

## Toekomstverwachting

Het coronavirus (COVID-19) is uitgegroeid tot een pandemie met verstrekkende en langdurige gevolgen. Hoewel het evident is dat de economische gevolgen groot zullen zijn is er tegelijkertijd nog sprake van veel onzekerheden. 26 maart 2020 heeft het Centraal Planbureau een viertal scenario's gepubliceerd waarbij in het gunstigste scenario de economie al in het derde kwartaal van 2020 weer aantrekt en in het slechtste geval dit pas weer in de tweede helft van 2021 gebeurt. In alle scenario's is echter sprake van economische krimp in 2020, welke uiteenloopt van -1,2% bij een duur van de beperkende maatregelen van drie maanden tot -7,7% bij een duur van zes maanden of langer. Het Internationaal Monetair Fonds voorspelt voor de Nederlandse economie een krimp van 7,5%. Een zwart scenario, mede gestuwd door de open en daardoor kwetsbare Nederlandse

economie. De eerste voorlopige cijfers constateren dat de economie van de gehele Eurozone in het eerste kwartaal met 3,8% is gekrompen ten opzichte van voorgaande kwartaal. Ongekend slecht, met name omdat de meeste landen binnen de Eurozone pas halverwege maart strenge lockdown maatregelen oplegden, waardoor de bedrijvigheid stilviel.

De woningmarkt wordt al jaren gekenmerkt door grote tekorten. Dit heeft de afgelopen jaren geleid tot sterk opgelopen prijzen. De nog altijd lage rente samen met het grote tekort aan woningen zal er naar verwachting voor zorgen dat de woningmarkt minder hard geraakt wordt als gevolg van de COVID-19 crisis. Echter, onzekerheid over de toekomstige financiële positie of baan kan leiden tot uitstelgedrag bij huizenkopers. Mede hierdoor kan de vraag tijdelijk terugvallen. De verwachting is wel dat de woningmarkt snel zal herstellen van een eventuele dip.

Volgens een recent onderzoek van Capital Value en ABF is het woningtekort begin 2020 verder opgelopen dan voorspelt. Het woningtekort is momenteel zo'n 315.000 woningen. Dat komt mede doordat het aantal huishoudens harder stijgt dan het aantal verstrekte bouwvergunningen. In 2022 zal het woningtekort een dieptepunt bereiken van 360.000, mogelijk zelfs 380.000 woningen. Volgens ditzelfde onderzoek zouden er jaarlijks tussen de 95.000 en 115.000 woningen bij moeten komen om het tekort in te lopen. Echter, gezien de dalende trend in het aantal afgegeven bouwvergunningen is het niet de verwachting dat dit op korte termijn zal gebeuren. Sterker, de doelstelling van de regering om jaarlijks 75.000 woningen toe te voegen zal zelfs moeilijk haalbaar zijn. De problemen die zijn ontstaan door de stikstofuitspraak van de Raad van State helpen niet mee. Inmiddels heeft de regering enkele plannen bekend gemaakt om in elk geval de woningbouw opgang te helpen (o.a. maximumsnelheid naar 100 km, minder eiwitten toevoegen aan veevoer, opkoopprogramma boeren, etc.). Dit is echter een kortetermijnoplossing, voor de langere termijn zijn structurelere maatregelen nodig. Volgens het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) zal door de COVID-19 crisis, stikstofcrisis en PFAS de bouw in 2020 en 2021 niet verder groeien. In 2019 groeide de bouw nog met 4% ondanks de problemen rond stikstof en PFAS, al bleef de nieuwbouw van woningen met een groei van 2% achter. Door het dalende aantal vergunningen wordt er in 2020 minder gebouwd. Doordat vergunningsprocedures door de COVID-19 crisis mogelijk een verdere vertraging oplopen dreigt het tekort alleen maar verder op te lopen, terwijl de vraag naar woningen de komende jaren onverminderd hoog zal blijven. Naar aanleiding van de COVID-19 crisis voorspelde het EIB recent dat er in 2020 vergunningen voor slechts 48.000 woningen zullen worden verstrekt. Met name een mogelijke vertraging van Ruimtelijke Ordeningsprocedures is hier de oorzaak van. Het tekort kan hierdoor nog verder oplopen, ondanks een mogelijk lagere migratie als gevolg van de huidige (in)reisbeperkingen. Het EIB verwacht dat de COVID-19 crisis de komende twee jaar zal doorwerken in de sector. Naar verwachting zal de bouwproductie de komende twee jaar met 15% krimpen en 40.000 voltijdsbanen zullen verloren gaan. Dit jaar nog zullen 15.000 arbeidsplaatsen in de sector verdwijnen. En ook als de Nederlandse economie herstelt, zal de bouw de negatieve gevolgen van de COVID-19 crisis nog steeds sterk ervaren. Tussen 2022 en 2024 kan de bouw weer zeer hoge groeicijfers behalen en zal de arbeidscapaciteit weer sterk moeten toenemen (Bron: EIB). Ook uit andere voorspellingen blijkt dat de bouw een moeilijke periode tegemoet gaat. Voor de uitbraak van het coronavirus voorspelde ABN Amro dat de bouwproductie dit jaar met 2%

zou krimpen. Inmiddels heeft de bank de raming bijgesteld naar een krimp van 4,5%. De Rabobank gaat uit van een krimp van 4%.

Voor 2020 verwachten we een daling van het aantal verkochte woningen van circa 5% als gevolg van het steeds beperktere aanbod en de gevolgen van de COVID-19 crisis. De koopprijzen zullen over heel 2020 stabiel blijven of mogelijk nog een lichte stijging laten zien (0-5%). Mede door de vertraging die tussen tekenen koopcontract en de overdracht van de woning zit, waardoor het effect van de huidige crisis in de eerste maanden van het jaar nog niet doorwerken in de cijfers. De stabiele tot licht hogere koopprijzen worden ondersteund door de lage hypotheekrente, krapte op de woningmarkt, verruiming Nibud-normen tweeverdieners en verhoging van de NHG-grens. Daar tegenover staat dat het vertrouwen van consumenten enorm is verslechterd. Het consumentenvertrouwen daalde van -2 in maart naar -22 in april. Dat is de grootste daling ooit, maar niet de laagste stand ooit. Consumenten zijn onzekerder geworden over de toekomst en terughoudender met het doen van grote aankopen, blijkt uit de meest recente cijfers over het consumentenvertrouwen.

De huurprijzen zullen in 2020 bovengemiddeld stijgen als gevolg van het relatief hoge inflatieniveau van 2019 (2,6%). Hierdoor verwachten wij een gemiddelde stijging van de huurprijs (exclusief harmonisatie) voor sociale huurwoningen van circa 2,6% en voor geliberaliseerde huurwoningen tussen de 3,2% en 3,7% in 2020.

Door de krapte op de woningmarkt is Nederland nog altijd een interessante markt voor beleggers. Desondanks zal het beleggingsvolume naar verwachting lager uitvallen ten opzichte van voorgaande jaren. Mede door de toegenomen onzekerheid in de markt zullen ook beleggers voorzichtiger zijn met het doen van grote investeringen. Nieuwbouw en recent gerealiseerde woningprojecten in het westen van Nederland lijken de meest interessante beleggingsobjecten. De bruto aanvangsrendementen zullen stabiliseren.

## Vooruitzichten 2020

	Aanbod	Vraag	Koopsom	Beleggingsvolume	BAR
Appartementen (< € 300.000)	→	→	→/↗	→	→
Eengezinswoningen (< € 300.000)	→	→	→/↗	→/↘	→
App. en eengezinsw. (> € 300.000)	→/↗	→/↘	→/↗	→/↘	→

