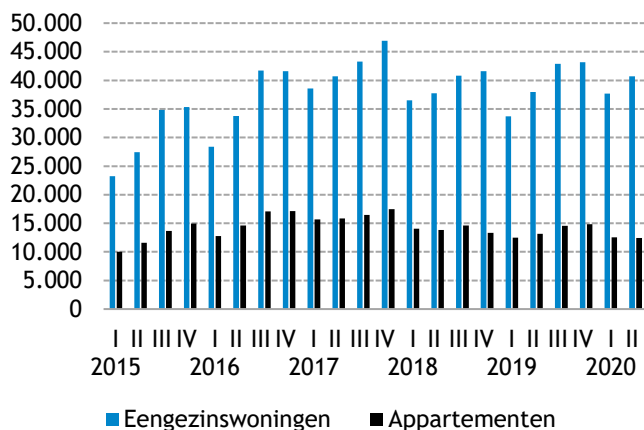


Woningmarkt Nederland – 2^e kwartaal 2020

In het tweede kwartaal van 2020 werden volgens het CBS/Kadaster 54.923 woningen verkocht. Dat is 4,6% meer dan in het tweede kwartaal van 2019 en 6,5% meer dan in het eerste kwartaal van 2020. De verkoop van eengezinswoningen steeg in het eerste kwartaal met 7,2% jaar op jaar tot 40.691 (+8% kwartaal op kwartaal). De verkoop van appartementen daalde jaar op jaar met 5,7% tot 12.404 (-1,1% kwartaal op kwartaal). Het aantal te koop staande woningen is gestegen in het tweede kwartaal van 2020. Gemiddeld werden er 51.202 woningen te koop aangeboden in het tweede kwartaal, 4,2% meer dan in het eerste kwartaal van 2020 (ten opzichte van het tweede kwartaal in 2019 werden er 17% minder woningen te koop aangeboden. (Bron: Huizenzoeker.nl, bewerking Troostwijk Research).

Aantal verkochte woningen per kwartaal



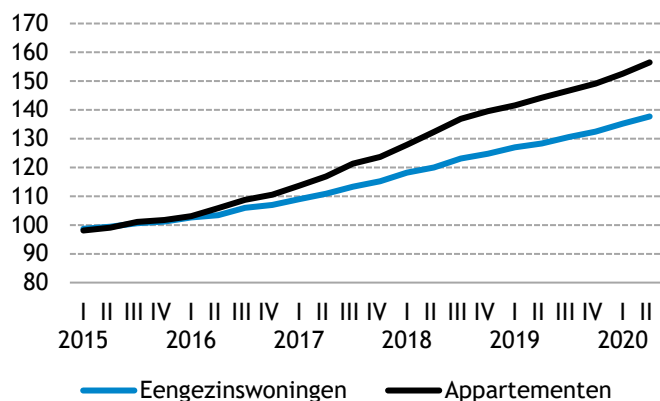
Bron: CBS/Kadaster

Prijzontwikkeling

De prijzen van bestaande koopwoningen stegen in het tweede kwartaal opnieuw. De gemiddelde verkoopprijs steeg in het tweede kwartaal van 2020 met 8,4% ten opzichte van dezelfde periode in 2019. Ten opzichte van het voorgaande kwartaal was er sprake van een stijging van 0,6%. De gemiddelde verkoopprijs lag op € 327.867 tegenover € 302.538 een jaar eerder. Van alle woningtypen was de prijsstijging bij eengezinswoningen het grootst. De gemiddelde verkoopprijs van een eengezinswoning kwam in het tweede kwartaal uit op € 343.481 (+8,7% jaar op jaar). Voor appartementen was de gemiddelde verkoopprijs € 290.587 (+7,5% jaar op jaar).

De prijsindex kwam in het tweede kwartaal van 2020 uit op 140,2. Dit is een stijging van 2% ten opzichte van het voorgaande kwartaal (+7,5% jaar op jaar). De prijsindex voor eengezinswoningen steeg 1,8% (+7,3% j-o-j) en voor appartementen met 2,6% (+8,5% j-o-j).

Prijnsindex bestaande koopwoningen (2015 = 100)

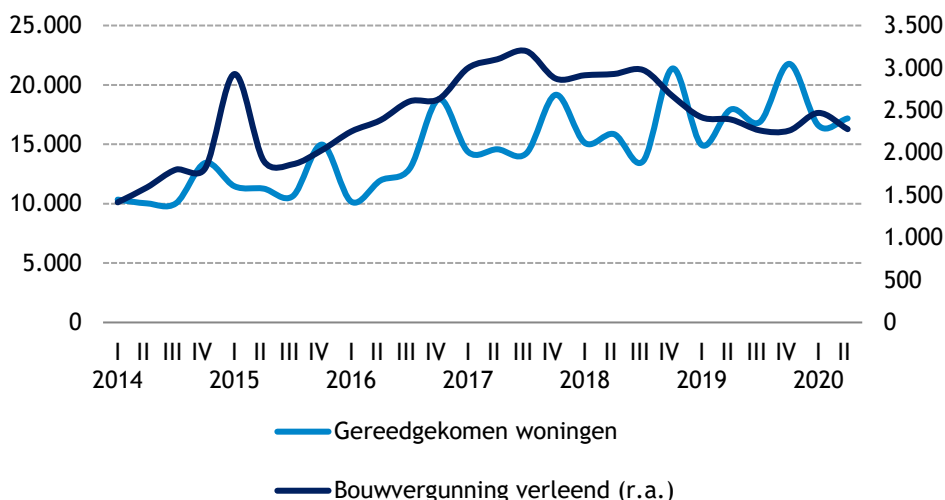


Bron: CBS/Kadaster

Nieuwbouw

Uit cijfers van het CBS blijkt dat er in het tweede kwartaal van 2020 circa 17.177 nieuwe woningen zijn opgeleverd. Dit is een daling van ongeveer 4,2% vergeleken met dezelfde periode vorig jaar (KW2 2019: 17.935). 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 tweede kwartaal werden naar schatting 2.278 vergunningen verstrekt. Dit betekent dat er vergunningen voor circa 13.000 nieuwe woningen zijn verleend. (Bron: CBS, bewerking Troostwijk Research)

Verleende vergunningen en gereedgekomen woningen



Bron: CBS, bewerking Troostwijk Research

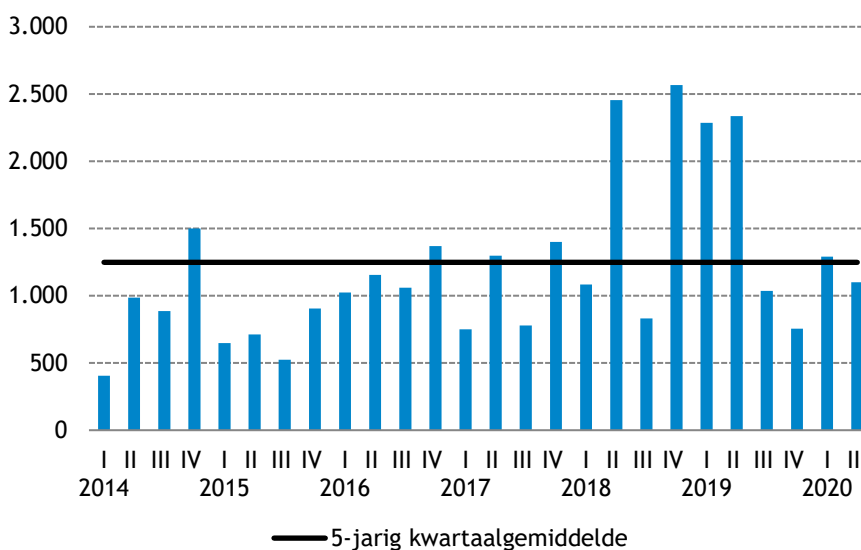
Beleggingsmarkt

In het tweede kwartaal van 2020 werd er voor bijna € 1,1 miljard in woningen geïnvesteerd. Dit is een daling (-17,4%) vergeleken met het vorige kwartaal. Ten opzichte van het tweede kwartaal van 2019 was sprake van een halvering (KW2 2019: € 2,33 miljard). De aankoop van een portefeuille met 821 woningen in 14 objecten (en 2 kantoren met herontwikkelingspotentie) in diverse steden door Round Hill had een belangrijk aandeel in het beleggingsvolume in het tweede kwartaal van 2020. Naar verluidt betaalde de Amerikaanse belegger tussen de € 120 en € 150 miljoen voor de Cityside Apartments portefeuille (incl. 2 kantoren). De tweede grootste transactie was een aankoop door Daelmans Vastgoed. Het betrof de aankoop van een portefeuille met 399 een- en meergezinswoningen in diverse steden. Daelmans Vastgoed betaalde hiervoor € 91,1 miljoen.

Beleggingen door middel van portefeuilletransacties hadden een aandeel van circa 26%. De grootste single-asset transactie betrof de aankoop van 349 nieuwbouwappartementen in Nieuwegein door Syntrus Achmea. De koopsom lag naar verluidt tussen de € 75 en € 85 miljoen.

Institutionele beleggers hadden het grootste aandeel in het beleggingsvolume met een totaal geïnvesteerd bedrag van circa € 280 miljoen (KW1 2020: € 520 miljoen). Buitenlandse beleggers investeerden dit kwartaal voor ruim € 250 miljoen (KW1 2020: € 635 miljoen). Het grootste deel (73%) hiervan werd geïnvesteerd door middel van portefeuilletransacties. De aankoop van de 821 een- en meergezinswoningen (incl. 2 kantoren) door Round Hill leverde de belangrijkste bijdrage. Particuliere beleggers investeerden voor bijna € 260 miljoen (KW1 2020: € 150 miljoen). Woningbouwverenigingen investeerden voor ruim € 140 miljoen (KW1 2020: € 75 miljoen) en niet-genoteerde vastgoedfondsen voor bijna € 125 miljoen (KW1 2020: € 90 miljoen).

Beleggingen per kwartaal (€ mln.)



Aanvangsrendementen

De bruto aanvangsrendementen wijzigden marginaal in het tweede kwartaal van 2020. Over heel Nederland gemeten lagen de gemiddelde bruto aanvangsrendementen in het tweede kwartaal voor eengezinswoningen op 5,6% (2020 KW1: 5,9%) en voor appartementen op 5,2% (KW1: 5,1%).

Gekeken naar landsdeel was alleen in Noord-Nederland sprake van een stijging, echter het aantal transacties hier is zo beperkt dat het nauwelijks mogelijk is om een goed beeld van de ontwikkeling van de aanvangsrendementen te krijgen. In Zuid-Nederland was sprake van een licht opwaartse beweging, vooral omdat het aandeel van beleggingen in Limburg en Zeeland hoger was. In deze provincies liggen de aanvangsrendementen over het algemeen boven het niveau van Noord-Brabant.

De bruto aanvangsrendementen (v.o.n.) voor nieuwbouwwoningen bleven ongewijzigd in het tweede kwartaal van 2020. Voor nieuwbouwappartementen 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.) – KW2 2020 (2019)

Appartementen

Regio	Gemiddelde	Bandbreedte
Noord*	6,2% (5,9)	4,8 – 8,9 (5,1 – 6,6)
Oost	5,5% (5,5)	4,6 – 6,6 (5,1 – 6,4)
West	5,0% (5,0)	3,6 – 6,6 (3,9 – 5,8)
Zuid	5,3% (5,2)	4,1 – 7,6 (4,1 – 6,0)

Eengezinswoningen

Regio	Gemiddelde	Bandbreedte
Noord*	5,9% (4,9)	4,6 – 7,7 (4,6 – 5,2)
Oost	5,2% (5,3)	4,5 – 5,8 (4,8 – 5,8)
West	5,0% (5,0)	4,3 – 7,0 (4,3 – 6,0)
Zuid	5,5% (5,2)	4,6 – 6,5 (4,1 – 5,9)

*Beperkt aantal transacties

Huren

De huurprijzen in de vrije sector zijn het in het tweede kwartaal van 2020 in bepaalde steden opnieuw hoger dan een jaar eerder. In de Randstad 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 2,4% hoger, kwartaal op kwartaal is er sprake van een lichte daling van 0,3%. De huurprijzen van eengezinswoningen daalden met 0,2% (+0,2% k-o-k) en de huurprijzen van appartementen stegen met 1,2% (-1,4% 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 meegroeiende woningaanbod leidt tot stijgende huurprijzen. Echter door de Covid-19 crisis lijken in sommige steden de huurprijzen te stabiliseren of te dalen. Vooral expatsteden merken gevolgen van de crisis. In Amsterdam dalen de huurprijzen nog steeds door, hetzij meer gematigd. Grote steden zoals Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Eindhoven en Utrecht zijn populair onder expats en toeristen, twee groepen waarop Covid-19 van grote invloed is geweest. De gemiddelde huurprijs daalde in Amsterdam het afgelopen kwartaal met 1,4% naar gemiddeld € 23,09 per m² per maand. Na Amsterdam komt Utrecht als duurste stad naar voren qua huurprijzen. In het tweede kwartaal was er een stijging te zien van 5,6% (-0,5% k-o-k), hiermee steeg de prijs naar € 17,81 per m² per maand. Rotterdam kende het afgelopen kwartaal een stijging van 0,2% vergeleken met een jaar eerder tot € 16,33 per m² per maand (-1% k-o-k). Nieuwe huurders in Den Haag betaalden € 16,20 per m² per maand (-0,5%). Eindhoven kende het afgelopen kwartaal ook een huurdaling, de gemiddelde huurprijs daalde met 1,9% tot € 14,45 per m² per maand (+0,1% k-o-k). Dit is al het derde kwartaal op rij dat de huurprijzen in Eindhoven op jaarbasis een daling laten zien.

De prijsschommelingen zijn niet alleen zichtbaar binnen de Randstad, ook in andere grote en middelgrote steden zijn dergelijke fluctuaties zichtbaar. In Almere daalde de gemiddelde huurprijs met 2,3% tot € 13,49 per m² per maand. In Enschede bleef de gemiddelde huurprijs stabiel op € 11,18 per m² per maand vergeleken met een jaar eerder en in Apeldoorn stegen de prijzen naar € 11,01 per m² per maand (+2,4%). Ondanks de fluctuaties van de huurprijzen door de Covid-19 crisis, zorgt de grote aanhoudende vraag voor een basis voor verdere huurprijsstijgingen in de komende kwartalen.

De bovenstaande stijgingspercentages gelden voor de verhuur van leegstaande woningen in de vrije sector. Voor zittende huurders en huurders in de sociale sector 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 2020 van 2,3% voor sociale huurwoningen. Voor geliberaliseerde woningen is de gemiddelde huurprijsstijging nog niet gepubliceerd, maar deze ligt naar verwachting tussen de 2,5% en 3%. De gemiddelde huurstijging voor alle woningen per juli 2020 bedroeg 2,4%. De liberalisatiegrens is per 1 januari 2020 verhoogd tot € 734,14 per maand (2019: € 720,42 per maand).

Toekomstverwachting

In het tweede kwartaal van 2020 waren de gevolgen van de lockdown als gevolg van het Covid-19 pandemie volop merkbaar voor de Europese en Nederlandse economie. De economische krimp in Europa was volgens cijfers van Eurostat enorm. De Europese

economie kromp met 11,9% ten opzichte van het eerste kwartaal (-12,1% in de Eurozone). De krimp in Nederland viel lager uit dan het Europese gemiddelde. In het tweede kwartaal van 2020 kromp de Nederlandse economie met 8,5% ten opzichte van het eerste kwartaal (CBS, eerste raming). Hiermee is Nederland officieel in een recessie beland zijn. Dat de krimp in Nederland relatief beperkt bleef, komt mede doordat Nederland koos voor een “intelligente lockdown”, waarbij belangrijke onderdelen van de economie (bijv. de bouw) door bleven draaien. Ook het ruime ondersteuningspakket vanuit de overheid, waarbij onder meer het loon van zwaar getroffen sectoren werd aangevuld, heeft er voor gezorgd dat de krimp in het tweede kwartaal relatief beperkt bleef.

Het CPB gaat in haar juniraming uit van een krimp in 2020 van 6% en een economische groei van 3% in 2021 (basisscenario). Hierbij wordt wel opgemerkt dat de onzekerheid groot is. In het basisscenario zal de werkloosheid oplopen tot 7% in 2021. Naast het basisscenario heeft het CPB ook nog enkele andere scenario's doorgerekend. Het meest positieve scenario is één waarin er sprake is van een “volledig” herstel, waarbij de gevolgen van de Covid-19 crisis beperkt blijven: beperkte economische krimp in 2020, herstel tot het niveau van voor de crisis in 2021 en de werkloosheid blijft onder de 6%. Daarnaast heeft het CPB ook nog scenario's doorgerekend waarbij sprake is van een langzaam herstel en één waarbij er sprake is van een tweede golf. In deze laatste twee scenario's is de economische impact veel groter. In beide gevallen zal de recessie langer duren en het herstel in 2021 matig zijn. Ook de werkloosheid zal in deze scenario's fors oplopen tot boven de 10%.

Aan het eind van het tweede kwartaal werden de beperkende maatregelen versoepeld. In juli en augustus is de samenleving teruggekeerd naar een zekere vorm van normaliteit. Echter, enkele weken na de versoepeling loopt het aantal besmettingen ook weer op. Dit laat duidelijk zien dat een volledige terugkeer naar een situatie van voor de crisis waarschijnlijk nog lang gaat duren.

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. In de cijfers van het CBS/Kadaster zit een vertraging, doordat zij het passeren bij de notaris als verkoopmoment nemen. Echter, tussen ondertekening koopakte en passeren van de akte kan wel enkele weken tot in sommige gevallen zelfs maanden zitten. De cijfers van de NVM geven daardoor vaak een actueler beeld. De NVM meldde een daling van het aantal verkopen in het tweede kwartaal van 3,7% ten opzichte van het hetzelfde kwartaal in 2019. In het eerste kwartaal werd een daling van 0,6% op jaarbasis gemeld. Uit deze cijfers lijkt het effect van de Covid-19 crisis op de woningmarkt vooralsnog beperkt te zijn. De verwachting is wel dat in de tweede helft van 2020 de gevolgen van de Covid-19 crisis duidelijker zichtbaar worden in de cijfers. Zo worden banken steeds kritischer bij de hypotheekverstrekking, loopt de werkloosheid op en blijft het consumentenvertrouwen laag.

Volgens een recent onderzoek van Capital Value en ABF is het woningtekort in het tweede kwartaal van 2020 verder opgelopen dan voorspelt. Waar begin dit jaar nog werd uitgegaan van een tekort van 315.000 woningen en een mogelijke stijging van 360.000 tot 380.000 woningen in 2022 (Capital Value, 2020), heeft de nieuwe Primos raming aangetoond dat het woningtekort veel sneller oploopt dan tot nu toe werd aangenomen.

Het huidige woningtekort ligt rond 331.000 woningen en zal tot 2024 oplopen naar 415.000. De stijging van het woningtekort wordt mede veroorzaakt door een te lage productie van nieuwe woningen. De totale prognose voor 2020 komt uit op 55.000, terwijl er 85.000 tot 100.000 woningen per jaar nodig zijn om het woningtekort terug te dringen. Om het tekort weg te werken en ook aan de toekomstige vraag te kunnen voldoen moeten er de komende 10 jaar 845.000 woningen worden bijgebouwd, zo blijkt uit "De staat van de Woningmarkt" van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. 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. Het EIB voorspelde 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. In 2019 was de bouwnijverheid nog goed voor een productievolume van € 74 miljard en bood de sector werk aan bijna een half miljoen werknemers. Volgend jaar komt het productievolume - bij ongewijzigd overheidsbeleid - naar verwachting uit op € 62 miljard, een verlies van € 12 miljard. 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% in 2020

en 2,5% in 2021. Voor woningbouw specifiek verwacht de bank een krimp van 5% in 2020 en 1% in 2021. Verder gaat De Rabobank voor de bouwproductie uit van een krimp van 5% in 2020 en 3% in 2021.

Voor 2020 verwachten we een daling van het aantal verkochte woningen van 0-5% 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. De stemming onder consumenten verandert in juli nauwelijks, meldt het CBS. Het consumentenvertrouwen komt uit op -26, tegen -27 in juni. Ook de koopbereidheid en het oordeel over het economisch klimaat wijzigen nauwelijks. Consumenten zijn onzekerder geworden over de toekomst en terughoudender met het doen van grote aankopen, blijkt uit de meest recente cijfers over het consumentenvertrouwen. Dit samen met de steeds kritischere houding van banken bij hypotheekverstrekking zou in de tweede helft van 2020 een drukkend effect kunnen hebben op de koopprijzen.

De huurprijzen zijn in 2020 minder hard gestegen dan verwacht. Uiteindelijk ligt de gemiddelde stijging zelfs onder het inflatieniveau van 2019. Hiermee lijkt een deel van de verhuurders gehoor te hebben gegeven aan de oproep om de huurstijging te beperken in verband met de Covid-19 crisis. Voor 2021 lijkt de huurstijging beperkt te blijven. De inflatie in de eerste maanden van 2020 ligt beduidend onder het niveau van 2019. Hierdoor verwachten wij een gemiddelde stijging van de huurprijs (exclusief harmonisatie) voor alle woningen die een procentpunt lager zal liggen dan de stijging dit jaar.

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 2H 2020

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