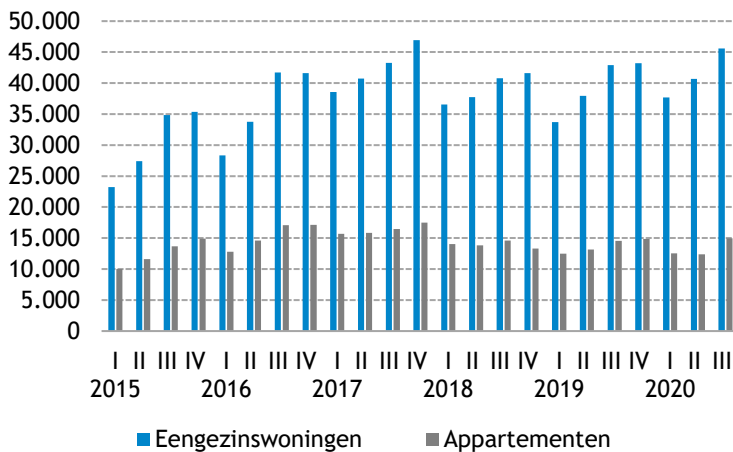


Woningmarkt Nederland – 3^e kwartaal 2020

In het derde kwartaal van 2020 werden volgens het CBS/Kadaster 62.206 woningen verkocht. Dat is 5,6% meer dan in het derde kwartaal van 2019 en 13,3% meer dan in het tweede kwartaal van 2020. De verkoop van eengezinswoningen steeg in het derde kwartaal met 6,2% jaar op jaar tot 45.567 (+12% kwartaal op kwartaal). De verkoop van appartementen steeg jaar op jaar met 2,8% tot 14.962 (+20,6% kwartaal op kwartaal).

Het aantal te koop staande woningen is gedaald in het derde kwartaal van 2020. Gemiddeld werden er 48.622 woningen te koop aangeboden in het derde kwartaal, 5% minder dan in het tweede kwartaal van 2020 (ten opzichte van het derde kwartaal in 2019 werden er 17,6% minder woningen te koop aangeboden. (Bron: Huizenzoeker.nl, bewerking Troostwijk Research).

Aantal verkochte woningen per kwartaal



Bron: CBS/Kadaster

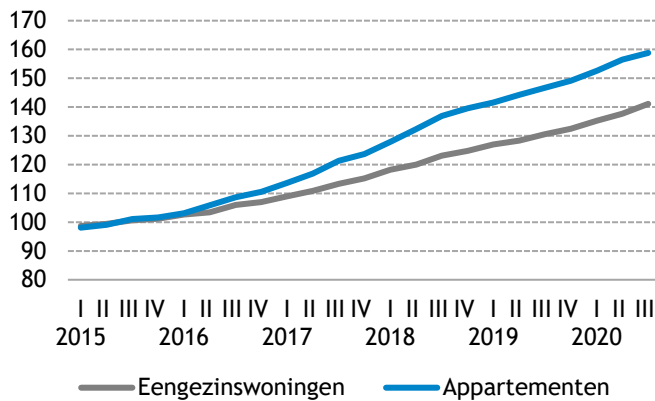
Prijswontwikkeling

De prijzen van bestaande koopwoningen stegen in het derde kwartaal opnieuw. De gemiddelde verkoopprijs steeg in het derde 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 3,6%. De gemiddelde verkoopprijs lag op € 339.559 tegenover € 313.256 een jaar eerder. Van alle woningtypen was de prijsstijging bij eengezinswoningen het grootst. De gemiddelde verkoopprijs van een eengezinswoning kwam in het derde kwartaal uit op € 355.435 (+8,8% jaar op jaar). Voor appartementen was de gemiddelde verkoopprijs € 300.498 (+7,8% jaar op jaar).

De prijsindex kwam in het derde kwartaal van 2020 uit op 143,5. Dit is een stijging van 2,4% ten opzichte van het voorgaande kwartaal (+8,1% jaar op jaar). De prijsindex voor eengezinswoningen steeg met 2,5% (+8% j-o-j) en voor appartementen met 1,5% (+8,2% j-o-j).

Makelaars organisatie NVM meldde voor het derde kwartaal zelfs een gemiddelde stijging van de verkoopprijzen van 11,6%, de grootste stijging in meer dan 20 jaar. Ten opzichte van het tweede kwartaal was sprake van een stijging van 5%. De NVM wijt de prijsstijging vooral aan de krapte op de markt. Een potentiële woning koper heeft op dit moment nog maar keuze uit twee woningen, terwijl dit voorheen tussen de 5 en 10 lag.

Prijnsindex bestaande koopwoningen (2015 = 100)

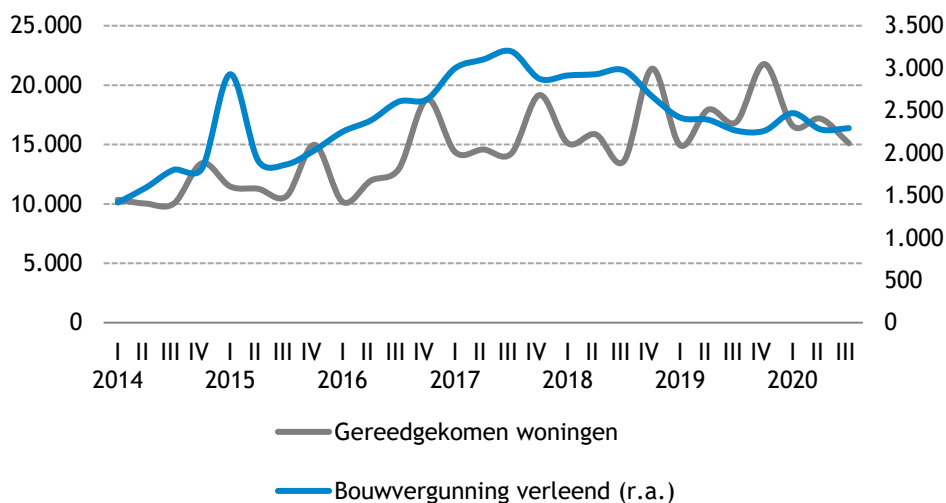


Bron: CBS/Kadaster

Nieuwbouw

Uit cijfers van het CBS blijkt dat er in het derde kwartaal van 2020 circa 15.101 nieuwe woningen zijn opgeleverd. Dit is een daling van ongeveer 10,6% vergeleken met dezelfde periode vorig jaar (KW3 2019: 16.894). 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 derde kwartaal werden naar schatting 2.293 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



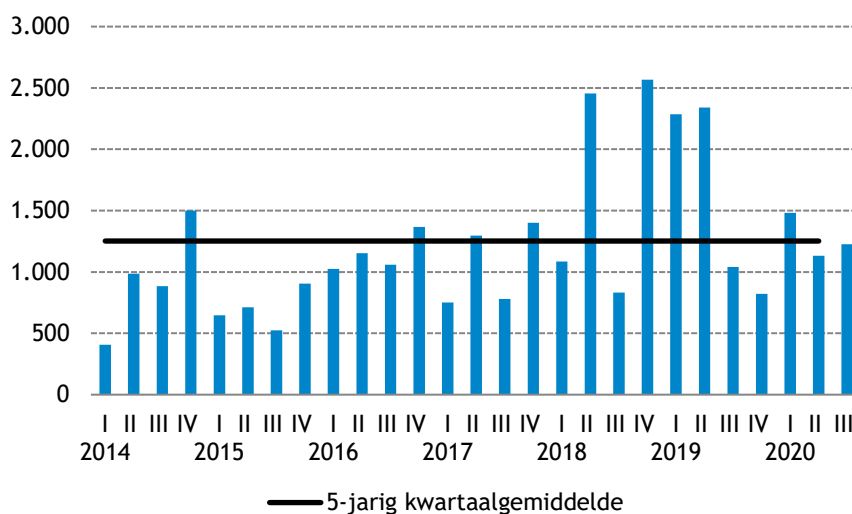
Beleggingsmarkt

In het derde kwartaal van 2020 werd er voor € 1,2 miljard in woningen geïnvesteerd. Dit is een stijging (+7,1%) vergeleken met het vorige kwartaal. Ten opzichte van het derde kwartaal van 2019 was er sprake van een stijging van 16,5% (KW3 2019: € 1,04 miljard). De aankoop van een portefeuille met 916 een- en meergezinswoningen op 23 locaties door CBRE Dutch Residential Fund had een belangrijk aandeel in het beleggingsvolume in het derde kwartaal van 2020. Hiervoor betaalde de Amerikaanse belegger ruim € 304,5 miljoen aan Stichting De Samenwerking, Pensioenfonds voor het Slagersbedrijf. De tweede grootste transactie was de aankoop van een woningtransformatieproject met 620 woningen in Wormerveer (incl. voorzieningen zoals commerciële functies, horeca en een supermarkt) door Deutsche Finance International (DFI). De Duitse belegger betaalde hiervoor € 200 miljoen aan Van Wijnen en Waterland Real Estate.

Beleggingen door middel van portefeuillete transacties hadden een aandeel van circa 38%. Na de aankoop van DFI was de tweede grootste single-asset transactie een aankoop van 429 nieuwbouwwoningen in Amsterdam door CBRE Global Investment Partners en IC Netherlands. De koopsom lag naar schatting rond de € 135 miljoen.

Buitenlandse beleggers hadden het grootste aandeel in het beleggingsvolume met een totaal geïnvesteerd bedrag van circa € 775 miljoen (KW2 2020: € 253 miljoen). Het grootste deel (43%) hiervan werd geïnvesteerd door middel van portefeuillete transacties. De aankoop van de 916 een- en meergezinswoningen door CBRE Dutch Residential Fund leverde de belangrijkste bijdrage. Woningbouwverenigingen investeerden dit kwartaal voor ruim € 156 miljoen (KW2 2020: € 144 miljoen). Institutionele beleggers investeerden voor ruim € 105 miljoen (KW2 2020: € 279 miljoen). Particuliere beleggers investeerden voor ruim € 93 miljoen (KW2 2020: € 241 miljoen) en niet-genoteerde vastgoedfondsen, maatschappen en cv's voor circa € 84 miljoen (KW2 2020: € 184 miljoen). De Covid-19 crisis lijkt voornamelijk weinig invloed te hebben op de woningbeleggingsmarkt. Hoewel over de eerste negen maanden het beleggingsvolume 32% lager ligt, wordt dit vooral veroorzaakt door het uitzonderlijk sterke eerste halfjaar van 2019. De eerste drie kwartalen presteerde de woningbeleggingsmarkt in lijn met het vijfjarig kwartaalgemiddelde.

Beleggingen per kwartaal (€ mln.)



Aanvangsrendementen

De bruto aanvangsrendementen bleven stabiel in het derde kwartaal van 2020. Over heel Nederland gemeten lagen de gemiddelde bruto aanvangsrendementen in het tweede kwartaal voor eengezinswoningen op 5,1% (2020 KW2: 5,3%) en voor appartementen op 5,2% (KW2: 5,2%).

De bruto aanvangsrendementen (v.o.n.) voor nieuwbouwwoningen bleven eveneens ongewijzigd in het derde kwartaal van 2020. Voor zowel nieuwbouwappartementen als eengezinswoningen geldt een bandbreedte van 4% - 5% (KW2: app 4% - 5% en egw 4,5% - 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.

De Covid-19 crisis zorgt voorsnog niet voor oplopende aanvangsrendementen. De vraag naar woningen bij beleggers is nog altijd groot, terwijl het aanbod relatief beperkt is. Beleggers kijken op dit moment wel wat kritischer naar West-Nederland. De prijzen hier zijn de afgelopen jaren sterk opgelopen, waardoor het rendement op de woningen afneemt.

Bruto aanvangsrendementen (k.k.) – KW3 2020 (2019)

Appartementen

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

Eengezinswoningen

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

*Beperkt aantal transacties

Huren

In het derde kwartaal was voor het eerst in zes jaar tijd sprake van een daling van de gemiddelde landelijke huurprijs, zo meldde Pararius. In vergelijking met een jaar eerder was sprake van een daling van 0,4% (k-o-k -0,8%). De daling volgt op een lange periode van sterke huurprijsstijgingen als gevolg van de krapte op de woningmarkt. Vanaf het tweede kwartaal 2020 lijkt de markt enigszins om te slaan. Dit wordt mede veroorzaakt door het wegvallen van de expatmarkt als gevolg van de Covid-19 crisis. Expats die gemiddeld genomen een groter budget hebben dan Nederlanders dreven vooral in de grote steden de huurprijzen op. Ook de krapte op de koopwoningenmarkt zorgde voor een prijsopdrijvend effect. Voor starters is het bijna onmogelijk geworden een woning te kopen zonder financiële steun van ouders of familie, waardoor deze groep aangewezen is op de huurwoningenmarkt. Deze groep is vooral aangewezen op het middensegment. Er is echter een groot tekort aan huurwoningen in het middensegment, wat leidt tot stijgingen van de huurprijzen.

Opmerkelijk is dat de huurprijzen van eengezinswoningen in het derde kwartaal een stijging lieten zien van 2,9% (+2,7% k-o-k). De huurprijzen van appartementen daalden met gemiddeld 3,4% (-2,9% k-o-k). Een deel van deze ontwikkeling kan verklaart worden door de samenstelling van de verhuurde eengezinswoningen en appartementen. Terwijl het aandeel kale eengezinswoningen aanzienlijk lager lag ten opzichte van het derde kwartaal in 2019, lag deze voor appartementen juist aanzienlijk hoger. De gemiddelde huurprijs voor een kale huurwoning ligt zo'n 13% lager ten opzichte van een gestoffeerde woning en 28% lager ten opzichte van een gemeubileerde woning. Met name de huurprijzen voor deze laatste twee vormen stonden sterk onder druk (-2% en -4,3% respectievelijk). Ook hier speelt het wegvallen van de expatmarkt een rol, deze groep huurt vaker een gestoffeerde of gemeubileerde woning.

Naast verschillen in type woningen, waren er ook regionale verschillen. In de landelijke gebieden zoals Friesland, Drenthe en Zeeland noteerde Pararius een stijging van de huurprijzen, terwijl in het westen en zuiden van Nederland de huurprijzen juist onder druk stonden. Ook in de grote steden waren er

verschillen. Zo daalde de huurprijs in Eindhoven met 7,1% naar € 13,74 per m² per maand en in Amsterdam met 5,9% naar € 22,09 per m². In Den Haag (-1,5% naar € 16 per m²) en Utrecht (-2,9% naar € 17,47 per m²) was de daling gematigder. Alleen in Rotterdam was sprake van een daling van de huurprijzen met gemiddeld 0,6% naar € 16,05 per m². Overigens was er in Rotterdam kwartaal op kwartaal wel sprake van een daling, van -1,7%.

Hoewel de huurprijzen op dit moment onder druk staan, is het niet de verwachting dat de prijzen fors naar beneden zullen gaan. Er is immers nog altijd sprake van een groot tekort aan woningen. En als de Covid-19 crisis voorbij is, zullen de expats ook weer komen.

De bovenstaande stijging- en dalingspercentages gelden voor de verhuur van leegstaande woningen in de vrije sector. Voor zittende huurders en huurders in de sociale sector geldt dat de huurprijzen jaarlijks worden verhoogd, waarbij de huurverhoging over het algemeen (veelal ook bij commerciële partijen) aan de inflatie is gekoppeld.

Het CBS meldde een gemiddelde huurprijsstijging (exclusief harmonisatie) per juli 2020 van 2,4% voor sociale huurwoningen (i.e. woningen binnen de liberalisatiegrens van € 734,14) en 2,1% voor geliberaliseerde woningen. De gemiddelde huurstijging voor alle woningen per juli 2020 bedroeg 2,4%.

De hoogste gemiddelde huurstijging voor alle woningen werd gemeten in Den Haag en Rotterdam (+2,8%), gevolgd door Amsterdam (+2,5%) en Utrecht (+2,2%). Provinciaal was de grootste huurstijging te zien in Drenthe (+2,8%), gevolgd door Groningen (+2,6). De provincies Noord Holland, Utrecht en Zeeland noteerden een plus van 2,5%. De provincies met de laagste huurprijsstijging waren Overijssel (+1,6%) en Gelderland (+2,1%). In de overige provincies stegen de huren gemiddeld met 2,4%.

Toekomstverwachting

In het derde kwartaal van 2020 was sprake van een versoepeling van de Covid-19-maatregelen. Dit is ook terug te zien in de economische groeicijfers voor Europa. De Europese economie groeide in het derde kwartaal met 12,7% ten opzichte van het tweede kwartaal (Eurostat, 2020). Toch is de economie hiermee nog ruim 4% kleiner in vergelijking met hetzelfde moment een jaar eerder. Ook de Nederlandse economie zal naar verwachting een sterk herstel laten zien in het derde kwartaal (Nederlandse groeicijfers worden 13 november gepubliceerd). Echter, eind september/begin oktober liep het aantal besmettingen weer snel op, waardoor in vele landen opnieuw strenge lockdown-maatregelen werden ingesteld. Hierdoor zal in het vierde kwartaal de economie naar verwachting opnieuw krimpen. Hoopgevend was het nieuws rond de ontwikkeling van vaccins. Naar verwachting kan mogelijk al eind 2020/begin 2021 begonnen worden met de uitrol van een vaccinatieprogramma. De verwachting is wel dat dit enkele maanden gaat duren, waardoor pas op zijn vroegst in het voorjaar weer een terugkeer naar enige normaliteit kan worden verwacht.

De woningmarkt wordt al jaren gekenmerkt door grote tekorten. Dit heeft de afgelopen jaren geleid tot sterk opgelopen prijzen. De nog altijd (dalende) 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 cijfers van de NVM laten voorsnog niet zien dat de woningmarkt wordt geraakt door de Covid-19 crisis.

Mogelijk dat in de aankomende kwartalen in 2020 en 2021 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.

Onlangs is het wetsvoorstel Stikstofreductie en natuurverbetering naar de Tweede Kamer gestuurd. De wet heeft als doel herstel en versterking van de natuur en beperking van de stikstofuitstoot. Een onderdeel van de wet is dat de bouwsector gemakkelijker een vergunning krijgt voor de bouw van extra woningen. De redenatie is dat de stikstofuitstoot tijdens de bouw- en sloopfase beperkt en tijdelijk is. Daarom krijgt de bouw een vrijstelling.

Het gemakkelijker verkrijgen van een vergunning is belangrijk, omdat de afgelopen anderhalf jaar het aantal afgegeven vergunningen zeer laag was als gevolg van de stikstofproblematiek, terwijl het woningtekort blijft oplopen. Volgens een recente raming van de EIB staat de bouw voor een opgave van 95.000 nieuwe woningen per jaar in de periode 2020-2024. Deze behoefte wordt mede gedreven door een verwachte sterke toename van immigratie volgens nieuwe ramingen van het CBS. Voor de periode 2020-2035 schat de EIB in dat er jaarlijks gemiddeld 75.000 nieuwe woningen bij moeten komen. (Bron: EIB, 2020) Gezien het lage niveau van verstrekte vergunningen in 2019 en 2020 en de huidige Covid-19 crisis is de korte termijn bouwopgave van 95.000 woningen per jaar waarschijnlijk niet haalbaar, waardoor het woningtekort alleen maar verder op zal lopen de komende jaren.

Om de kansen van starters op de woningmarkt te vergroten heeft de regering tijdens de presentatie van de Rijksbegroting een voorstel tot differentiatie van de overdrachtsbelasting bekend gemaakt. Voor een periode van vijf jaar worden kopers tussen de 18 en 35 jaar die voor het eerst een woning kopen vrijgesteld van overdrachtsbelasting, mits de woning als hoofdverblijf wordt gekocht. Doorstromers en kopers ouder dan 35 jaar moeten het huidige tarief van 2% betalen. Voor alle overige kopers (beleggers, woningcorporaties, etc.) wordt het tarief verhoogd naar 8%.

Zowel de Tweede als de Eerste kamer moeten nog wel stemmen over het wetsvoorstel. Derhalve is nog niet zeker of en wanneer de wijziging ingaat. In principe zal dit per 1 januari van 2021 zijn.

Het is overigens twijfelachtig of de wijziging veel effect zal hebben op de woningmarkt. De woningprijs wordt voor een belangrijk deel bepaald door vraag en aanbod. Aangezien de vraag veel groter is dan het aanbod, is de verwachting dat de maatregel hooguit een kort effect heeft dat prijzen mogelijk verder opdrijft.

Er is ook een verlaging van de verhuurdersheffing aangekondigd. Het tarief wordt verlaagd van 0,562% in 2020 naar 0,526% in 2021. De verlaging is bedoeld ter compensatie van het voorstel tot verplichte verlaging van de huurprijs voor lage inkomens naar maximaal € 619,01 per maand (€ 663,40 voor huishoudens van drie of meer personen).

Aangezien de woningmarkt in de eerste negen maanden van 2020 nog geen tekenen van verzwakking heeft laten zien, verwachten wij dat het aantal verkochte woningen in 2020 op vrijwel hetzelfde niveau als 2019 uit zal komen tot zelfs een lichte stijging zal laten zien. Voor 2021 verwachten wij een lichte afzwakking als gevolg van de huidige omstandigheden die zwaar drukken op de Nederlandse economie. Over heel 2020 verwachten wij een gemiddelde stijging van de woningprijzen die tussen de 6,5% en 7,5% zal liggen. Naar verwachting zullen de prijzen in 2021 stabiel blijven tot licht dalen (0% tot -3%). De lage hypotheekrente, krapte op de woningmarkt en verhoging van de NHG-grens zijn factoren die prijzen blijven opstuwten. Daar tegenover staat dat de economie hard wordt getroffen door de gevolgen van de Covid-19 pandemie, het vertrouwen van consumenten sterk is verslechterd en dat hypotheekversterkers steeds kritischer worden.

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 drie kwartalen 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 ten opzichte van de stijging van 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 hebben nog altijd de voorkeur bij (institutionele) beleggers. Buitenlandse beleggers richten zich nog altijd op omvangrijke portefeuilles van bestaande woningen.

Mogelijk zorgt de verhoging van de overdrachtsbelasting, die voor woningbeleggers substantieel is een extra impuls voor de beleggingsmarkt in het laatste kwartaal van 2020. Beleggers zullen proberen aankopen naar voren te halen om zo nog te kunnen genieten van het lagere tarief van 2%.

De bruto aanvangsrendementen zullen het komende jaar stabiliseren op het huidige niveau.

Vooruitzichten KW4 2020 / 2021

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

