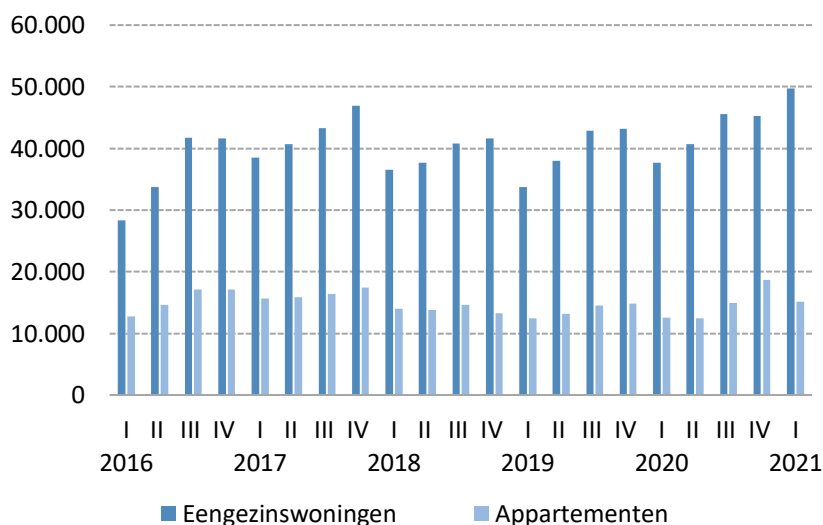


Woningmarkt Nederland – 1^e kwartaal 2021

In het eerste kwartaal van 2021 werden volgens het CBS/Kadaster 66.627 woningen verkocht. Ondanks de pandemie betekent dit een stijging van 29,2% in vergelijking met het eerste kwartaal van 2020 en een kleine daling van 0,3% ten opzichte van het vierde kwartaal van 2020. De verkoop van eengezinswoningen steeg in het eerste kwartaal met 31,9% jaar op jaar tot 49.688 (+9,7% kwartaal op kwartaal). De verkoop van appartementen steeg jaar op jaar met 20,7% tot 15.135 (-19,1% kwartaal op kwartaal).

Het aantal te koop staande woningen is licht gestegen in het eerste kwartaal van 2021. Gemiddeld werden er 50.176 woningen te koop aangeboden in het eerste kwartaal, 1,3% meer dan in het vierde kwartaal van 2020 (ten opzichte van het eerste kwartaal in 2020 werden er 2,1% meer woningen te koop aangeboden. (Bron: Huizenzoeker.nl, bewerking Troostwijk Research).

Aantal verkochte woningen per kwartaal



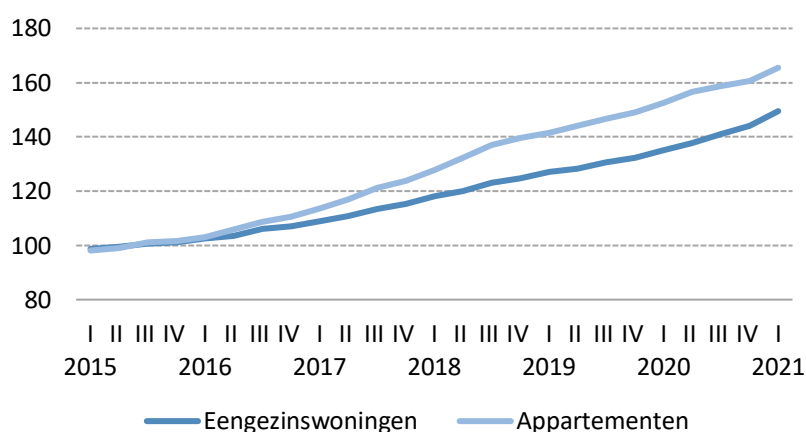
Bron: CBS/Kadaster

Prijsontwikkeling

De prijzen van bestaande koopwoningen stegen in het eerste kwartaal opnieuw. De gemiddelde verkoopprijs steeg in het eerste kwartaal van 2021 met 16,4% ten opzichte van dezelfde periode in 2020. Ten opzichte van het voorgaande kwartaal was er sprake van een stijging van 10,9%. De gemiddelde verkoopprijs lag op € 379.172 tegenover € 325.834 een jaar eerder. Van alle woningtypen was de prijsstijging bij appartementen het grootst.

De gemiddelde verkoopprijs van een eengezinswoning kwam in het eerste kwartaal uit op € 392.533 (+15,6% jaar op jaar). Voor appartementen was de gemiddelde verkoopprijs € 348.857 (+19,0% jaar op jaar). De prijsindex kwam in het eerste kwartaal van 2021 uit op 151,7. Dit is een stijging van 3,6% ten opzichte van het voorgaande kwartaal (+10,3% jaar op jaar). De prijsindex voor eengezinswoningen steeg met 3,7% (+10,6% j-o-j) en voor appartementen met 3,1% (+8,5% j-o-j).

Prijsindex bestaande koopwoningen (2015 = 100)



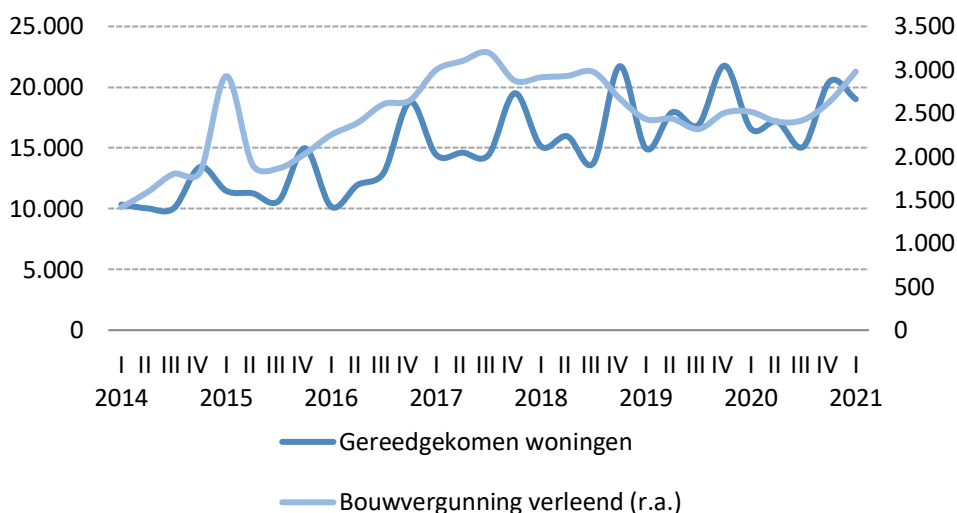
Bron: CBS/Kadaster

Nieuwbouw

Uit cijfers van het CBS blijkt dat er in het eerste kwartaal van 2021 circa 19.018 nieuwe woningen zijn opgeleverd. Dit is een stijging van ongeveer 15% vergeleken met dezelfde periode vorig jaar (KW1 2020: 16.583). 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 in voorgaande jaren, 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 2.980 vergunningen verstrekt. Dit betekent dat er vergunningen voor circa 16.540 nieuwe woningen zijn verleend. (Bron: CBS, bewerking Troostwijk Research)

Verleende vergunningen en gereedgekomen woningen



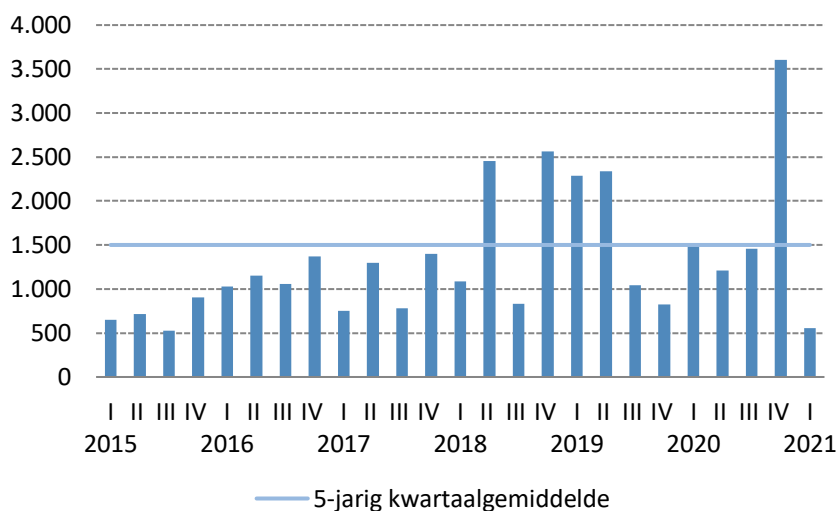
Bron: CBS, bewerking Troostwijk Research

Beleggingsmarkt

In het eerste kwartaal van 2021 werd er voor € 555 miljoen. Het laagste beleggingsvolume in de afgelopen zes jaar. Het slechte kwartaal komt na een uitzonderlijk sterk kwartaal (KW4 2020: € 3,6 miljard). Veel beleggers hebben hun aankoop naar voren gehaald en in het vierde kwartaal van 2020 afgerond. Het verhogen van de van de overdrachtsbelasting per 1 januari 2021, speelde een belangrijke rol bij het naar voren halen van transacties en gaf derhalve een extra impuls aan het laatste kwartaal van 2020. Per 1 januari is de overdrachtsbelasting voor woningbeleggers verhoogd van 2% naar 8%.

De grootste transactie in het eerste kwartaal van 2021 betrof de aankoop van 520 studentenwoningen in Den Haag door Duwo. De totale investering voor het nieuwbouwcomplex dat onderdeel is van het project The Stage aan de Verheeskade bedraagt naar schatting zo'n € 60 miljoen. De grootste transactie van reguliere woningen betrof 168 nieuwbouwappartementen in Breda door de Zweedse woningverhuurder Heimstaden. De woningen zijn onderdeel van het 5TRACKS project dat vlakbij Breda Centraal Station verrijst. Heimstaden betaalde circa € 55 miljoen voor de woningen.

Beleggingen per kwartaal (€ mln.)



Aanvangsrendementen

De bruto aanvangsrendementen (k.k.) bleven stabiel in het eerste kwartaal van 2021. Over heel Nederland gemeten lagen de gemiddelde bruto aanvangsrendementen in het eerste kwartaal voor eengezinswoningen op 5,1% (2020 KW4: 5,1%) en voor appartementen op 5,0% (KW4: 5,2%).

De bruto aanvangsrendementen (v.o.n.) voor nieuwbouwwoningen bleven eveneens ongewijzigd in het eerste kwartaal van 2021. Voor zowel nieuwbouwappartementen als eengezinswoningen geldt een bandbreedte van 4% - 5% (KW4: 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 vooralsnog 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.) – KW1 2021 (2020)

Appartementen

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

Eengezinswoningen

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

*Beperkt aantal transacties

Huren

De huidige situatie op de huurwoningmarkt liggen in lijn der verwachting. In de grote steden leek het huurplafond al geruime tijd te zijn bereikt. Het was voor veel huishoudens niet meer mogelijk, of de wil was er niet, om nog meer te betalen. Zodoende vlakte in de eerste twee kwartalen van 2020 de prijsstijging van huurwoningen af. Het kantelpunt lag in het derde kwartaal. Voor het eerst in zes jaar was een lichte prijsdaling zichtbaar (-0,4% j-o-j).

Deze prijsdaling zet zich door. Vergeleken met een jaar eerder was er in het eerste kwartaal van 2021 sprake van een daling van 2,4%. De daling wordt mede ingezet 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.

Appartementen zijn nog altijd het duurste woningtype om te huren (gemeten naar € per m² per maand). De huurprijzen van appartementen daalden met gemiddeld 6,2% (-0,1% k-o-k). De huurprijzen van eengezinswoningen steeg in het eerste kwartaal met 1,2% (+4,3% k-o-k). De gemiddelde huurprijs voor een kale huurwoning ligt zo'n 20% lager ten opzichte van een gestoffeerde woning en 32% lager ten opzichte van een gemeubileerde woning. Met name de huurprijzen voor deze laatste twee vormen stonden sterk onder druk (-3,2% en -6,7% respectievelijk). Ook hier speelt het wegvallen van de expatmarkt een rol, deze groep huurt vaker een gestoffeerde of gemeubileerde woning.

Ontwikkelingen in de grotere steden lopen vaak voor op de rest van Nederland en kunnen derhalve een indicatie zijn voor de toekomstige ontwikkeling van de huurprijzen in dit deel van de markt. De prijsdalingen in de grote steden zet door. In de hoofdstad daalden de huurprijzen in het eerste kwartaal met 7,4% tot € 21,76 per m². In Rotterdam was er sprake van een daling van de gemiddelde huurprijs van 7,8% tot € 15,20 per m². De laagste vierkante meterprijs sinds 2018. In Den Haag was er sprake van een huurdaling van 3,5% tot € 15,95 per m² en in Eindhoven daalden de huren met 2,4% tot € 14,08 per m². In Utrecht bleven de huurprijzen in vergelijking met voorgaand kwartaal nagenoeg gelijk op € 17,78 per m².

De neerwaartse druk op de vierkante meterprijzen in de grote steden is te verklaren aan de hand van het vertrek van de Expats als gevolg van de coronacrisis. Om leegstand te voorkomen worden huurprijzen naar beneden bijgesteld.

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%.

In Zuid-Holland (-3,5%), Noord-Holland (-6,8%) en Limburg (-1%) daalden de huurprijzen ten opzichte van vorig jaar. In de overige negen provincies was het afgelopen kwartaal sprake van een prijsstijging. De grootste prijsstijging werd gemeten in Zeeland. (+7,8%).

Voor 2021 heeft de overheid een bevrozing van de huren voor de sociale sector aangekondigd. Alleen bij het vrijkomen van een huurwoning kan de huur worden verhoogd naar marktniveau volgens het puntenstelsel.

De maximale huur (liberalisatiegrens) voor een sociale huurwoning ligt per 1-1-2021 op € 752,33 per maand. Ook bij woningverbetering kan een huurverhoging plaatsvinden, deze staat immers los van de jaarlijkse huurverhoging.

De huurverhoging in de vrijesector wordt in 2021 wettelijk beperkt. De komende drie jaar mogen de huurprijzen met maximaal inflatie plus 1% worden verhoogd.

Toekomstverwachting

In 2020 hebben steunmaatregelen een scherpere daling van productie en een hogere werkloosheid voorkomen. De verwachting voor laatstgenoemde is dat deze oploopt van 4,4% dit jaar naar 4,7% in 2022. Over heel 2020 was een krimp van de economische groei van 3,8% zichtbaar ten opzichte van 2019. De verwachting voor 2021 is een economische groei van 2,2%. Naar verwachting zal het economisch herstel versnellen in de tweede helft van 2021, waardoor het eind 2021 weer op het niveau van eind 2019 uit zal komen. Voor 2022 wordt een economische groei van 3,5% voorspeld.

Voorwaarde hiervoor is een goed vaccinatieprogramma, welke zal leiden tot een hoge vaccinatiegraad, en het uitblijven van corona uitbraken van nieuwe coronavarianten. Onder deze voorwaarden zal de consumptie sterk toenemen, mede door het volledig heropenen van de winkels en horeca in combinatie met een afname van de besmettingsangst bij consumenten door de hoge vaccinatiegraad. De tijdens de coronarecessie sterk toegenomen besparingen maken dan een sterke consumptiegroei mogelijk. Echter, de groei kan wel worden geremd door extra faillissementen in sommige sectoren na de afloop van het steunbeleid en door de balansschade die bedrijven hebben opgelopen tijdens de virusuitbraak.

Er is nog altijd sprake van grote krapte op de woningmarkt en hierin lijkt op korte termijn ook geen verandering te komen. Dit zorgt ervoor dat de prijzen op een hoog niveau blijven. De zeer lage rentestand zorgt er op dit moment in elk geval nog voor dat prijzen niet dalen. De extra druk van beleggers voor bestaande woningen lijkt wel wat te zijn afgenomen als gevolg van de stijging van de overdrachtsbelasting van 2% naar 8%. De woningmarkt lijkt zodoende weinig last te hebben van de coronacrisis. 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 vooralsnog niet zien dat de woningmarkt wordt geraakt door de Covid-19 crisis.

Onlangs is het wetsvoorstel Stikstofreductie en natuurverbetering door zowel de Tweede als de Eerste kamer aangenomen. 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.

De woningmarkt heeft in 2020 en het eerste kwartaal van 2021 nog geen tekenen van verzwakking laten zien. Toch verwachten wij over heel 2021 een lichte afzwakking als gevolg van de huidige omstandigheden die zwaar drukken op de Nederlandse economie. Naar verwachting zullen de prijzen in 2021 opnieuw oplopen met 3-5%, gezien de sterke prijsstijging in het eerste kwartaal betekent dit een afvlakking tot lichte daling in de tweede helft van het jaar. 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 hypotheekverstarkers steeds kritischer worden. Na de aankoopgolf in het laatste kwartaal van 2020 door beleggers, is de druk op de markt vanuit deze groep in het eerste kwartaal van 2021 afgenomen.

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 blijven de huurprijzen gelijk voor de gereguleerde sector en mogen de huren beperkt (max. 2,3%, i.e. inflatie + 1%) stijgen voor de vrije sector. Hierdoor verwachten wij een gemiddelde stijging van de huurprijs (exclusief harmonisatie) voor alle woningen die anderhalf 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 de komende kwartalen naar verwachting afnemen. Mede door de grote hoeveelheid beleggingen die aan het einde van het vierde kwartaal van 2020 zijn gedaan om nog te kunnen profiteren van het overdrachtsbelastingtarief van 2%. 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.

De bruto aanvangsrendementen zullen het komende jaar stabiliseren op het huidige niveau. Door het beperkt aantal transacties in het eerste kwartaal was een effect van de verhoging van de overdrachtsbelasting op de bruto aanvangsrendementen nog niet zichtbaar. De verwachting is dat de bruto aanvangsrendementen kosten koper tussen de 10 en 30 basispunten op zullen lopen als gevolg van de verhoging van de overdrachtsbelasting.

Vooruitzichten 2021

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