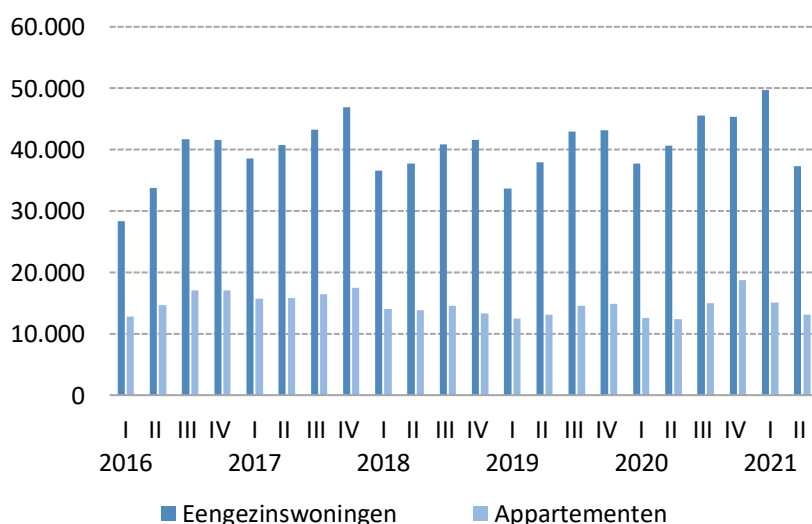


## Woningmarkt Nederland – 2<sup>e</sup> kwartaal 2021

In het tweede kwartaal van 2021 werden volgens het CBS/Kadaster 52.787 bestaande woningen verkocht. Ten opzichte van het voorgaande kwartaal betekent dit een forse daling van bijna 21%. Ook ten opzichte van het tweede kwartaal in 2020 was sprake van een daling (-4%). De daling van de verkopen volgt op een uitzonderlijk sterk eerste kwartaal, dat profiteerde van een verschuiving van aankopen van starters. Starters konden vanaf 1 januari profiteren van een verlaagd overdrachtsbelastingtarief van 0%, waardoor zij de afronding van aankopen in het vierde kwartaal van 2020 doorschoven naar het eerste kwartaal in 2021. In het tweede kwartaal was dit effect er niet meer en zorgde het zeer beperkte aanbod van woningen voor een daling van de verkopen.

De verkopen van eengezinswoningen daalden met 8,3% jaar op jaar tot 37.328 (-24,9% kwartaal op kwartaal). De verkopen van appartementen stegen jaar op jaar wel, met 5,7% tot 13.111, maar ook hier was kwartaal op kwartaal sprake van een forse daling van 13,4%. Het aantal te koop staande woningen bleef vrijwel onveranderd in het tweede kwartaal en bedroeg 19.725 (KW1: 19.360). In vergelijking met dezelfde periode in 2020 is het aanbod met bijna 35% afgenomen. De sterke daling van het aanbod en het onverminderd hoge aantal verkopen in de voorgaande kwartalen toont aan dat de woningmarkt weinig last had van de Coronapandemie. De krapte op de woningmarkt is hierdoor nog verder toegenomen. (Bron: Huizenzoeker.nl, bewerking Troostwijk Research).

### Aantal verkochte woningen per kwartaal



Bron: CBS/Kadaster

### Prijzontwikkeling

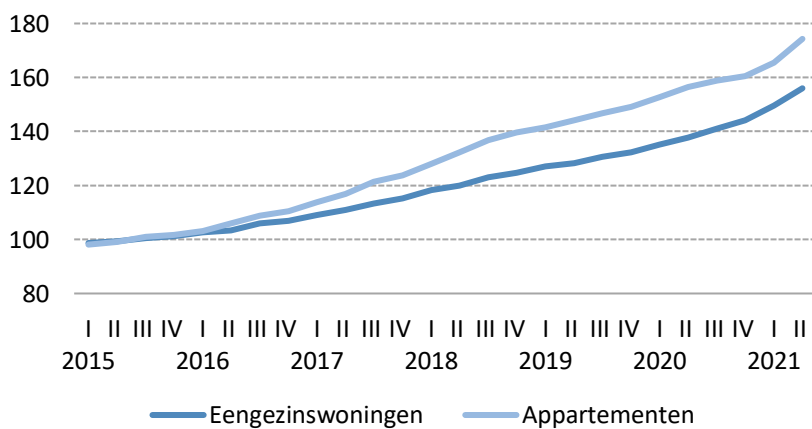
De gemiddelde verkoopprijs van een bestaande woning lag in het tweede kwartaal 3,6% onder het niveau van het eerste kwartaal. De gemiddelde verkoopprijs in het tweede kwartaal bedroeg € 365.700 (KW1: € 379.170). De daling wordt mede veroorzaakt door de verlaging van de overdrachtsbelasting van 2% naar 0% voor beginnende kopers. Hierdoor zijn deze actiever in de markt en vooral in het goedkopere segment. Vanaf 1 april 2021 hebben kopers tussen de 18 en 35 jaar eenmalig recht op het nul-procenttarief voor woningen onder de € 400.000. Deze bovengrens stond eerst niet in de wet, maar is op verzoek van de Tweede Kamer toegevoegd. De verlaging van het tarief zorgt enerzijds voor een licht opstuwend effect van de prijzen in het goedkopere segment en anderzijds voor een toename van het aantal verkopen in dit segment. Het relatief grotere gewicht van het goedkopere segment zorgt voor een lichte daling van de gemiddelde verkoopprijs.

De gemiddelde verkoopprijs in het tweede kwartaal lag overigens nog wel ruim boven het niveau van dezelfde periode in 2020, toen een woning voor gemiddeld € 327.870 werd verkocht (+11,5% jaar op jaar).

De gemiddelde verkoopprijs voor een eengezinswoning bedroeg in het tweede kwartaal € 385.970, een stijging van 12,4% jaar op jaar (-1,7% k-o-k). De gemiddelde verkoopprijs van een appartement bedroeg € 327.930, een stijging van 12,9% jaar op jaar (-6% k-o-k).

Zoals boven al aangegeven heeft de samenstelling van de verkochte woningen soms een aanzienlijke invloed op de gemiddelde verkoopprijs. De prijsindex van bestaande woningen is daarom soms een betere indicatie van de prijsontwikkeling. In het tweede kwartaal van 2021 kwam de prijsindex uit op 158,4, een stijging van 4,4% ten opzichte van het voorgaande kwartaal (+13% jaar op jaar). De prijsindex voor eengezinswoningen steeg met 4,3% (+13,3% j-o-j) en voor appartementen met 5,3% (+11,4% j-o-j).

### Prijsindex bestaande koopwoningen (2015 = 100)



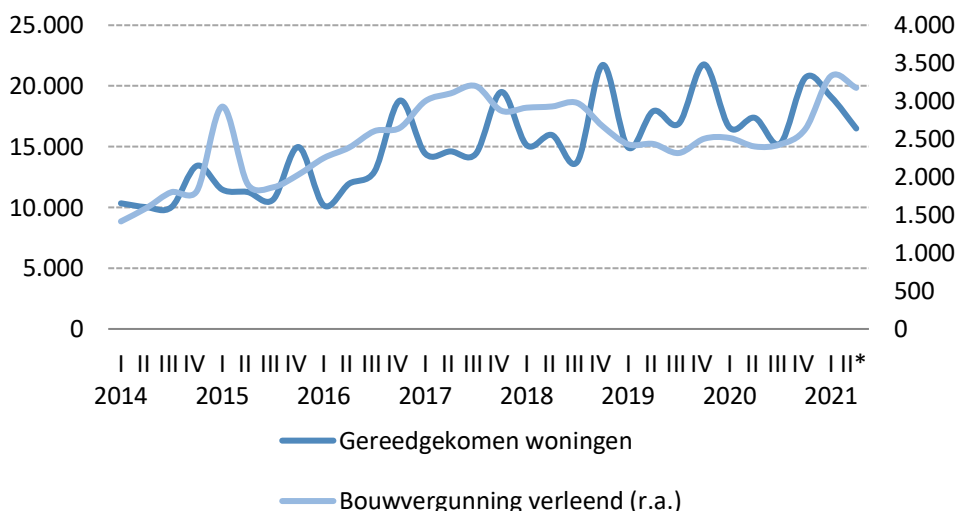
Bron: CBS/Kadaster

## Nieuwbouw

Uit cijfers van het CBS (bewerking Troostwijk Research) blijkt dat er in het tweede kwartaal van 2021 circa 16.500 nieuwe woningen zijn opgeleverd. Dit is een stijging van ongeveer 8% vergeleken met dezelfde periode vorig jaar (KW2 2020: 15.253). 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 en tweede kwartaal werden wel aanzienlijk meer vergunningen verstrekt dan in voorgaande kwartalen. In het eerste kwartaal werden circa 3.330 vergunningen verstrekt en in het tweede kwartaal naar schatting 3.175 (voorlopige cijfers). Dit betekent dat er in het tweede kwartaal vergunningen voor circa 18.400 nieuwe woningen zijn verleend. (Bron: CBS, bewerking Troostwijk Research)

### Verleende vergunningen en gereedgekomen woningen



\*schatting

Bron: CBS, bewerking Troostwijk Research

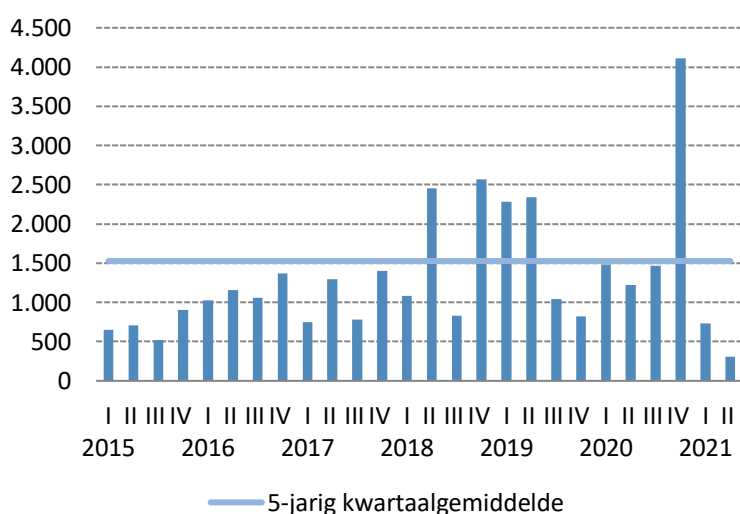
## Beleggingsmarkt

In het tweede kwartaal van 2021 werd er voor € 310 miljoen aan woningbeleggingstransacties geregistreerd (voorlopige cijfers). Het laagste beleggingsvolume in de afgelopen acht jaar. De "slechte" start van 2021 (ook het eerste kwartaal liet een forse afname van de beleggingen zien) komt in navolging van een uitzonderlijk sterk vierde kwartaal in 2020 (KW4 2020: € 4,1 miljard). Veel beleggers hebben hun aankopen 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 tweede kwartaal van 2021 betrof de aankoop van 203 appartementen in Post Rotterdam door Amvest. De totale investering voor het herontwikkelingscomplex aan de Coolsingel bedraagt naar schatting zo'n € 70 miljoen. De op een na grootste transactie betrof het nieuwbouwproject Floating Gardens in Amsterdam. CBRE Betaalde ruim € 57,7 miljoen voor het complex met 161 appartementen dat in 2024 moet worden opgeleverd.

### Beleggingen per kwartaal (€ mln.)



Bron: Troostwijk Research

### Aanvangsrendementen

De bruto aanvangsrendementen (k.k.) lieten in het tweede kwartaal een stabiele tot licht opwaartse beweging zien. Over heel Nederland gemeten lagen de gemiddelde bruto aanvangsrendementen in het tweede kwartaal voor eengezinswoningen op 5,1% (2021 KW1: 5,1%) en voor appartementen op 5,3% (2021 KW1: 5,2%).

De bruto aanvangsrendementen (v.o.n.) voor nieuwbouwwoningen laten sinds medio 2020 een stabiel beeld zien met bruto aanvangsrendementen die voor zowel nieuwbouwappartementen als eengezinswoningen in bandbreedte van 4% - 5% liggen. 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 voornamelijk niet voor oplopende aanvangsrendementen. De vraag naar woningen bij beleggers is nog altijd groot, terwijl het aanbod relatief beperkt is. De verhoging van de overdrachtsbelasting zorgt wel voor een licht opwaartse druk. Beleggers kijken op dit moment ook kritischer naar West-Nederland. De prijzen hier zijn de afgelopen jaren sterk opgelopen, waardoor het rendement op de woningen afneemt.

## Bruto aanvangsrendementen (k.k.) – KW2 2021 (2020)

### Appartementen

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

### Eengezinswoningen

Regio	Gemiddelde	Bandbreedte
Noord*	5,5% (5,5)	4,6 – 6,9 (4,6 – 6,9)
Oost	5,3% (5,4)	4,0 – 6,0 (4,5 – 6,6)
West	5,0% (4,9)	4,0 – 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 vlakke 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 tweede kwartaal van 2021 sprake van een daling van 2,0%. 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 m<sup>2</sup> per maand). De huurprijzen van appartementen daalden met gemiddeld 4,7% (+0,2% k-o-k). De huurprijzen van eengezinswoningen stegen in het tweede kwartaal met 1,5% (+0,5% k-o-k). De gemiddelde huurprijs voor een kale huurwoning ligt zo'n 22% 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 (-0,5% en -6% 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. In vier van de vijf grootste steden van Nederland (Amsterdam, Den Haag, Eindhoven en Rotterdam) daalde de gemiddelde huurprijs in het tweede kwartaal van 2021. Alleen in Utrecht bleven de huurprijzen gelijk aan vorig jaar.

In de hoofdstad daalden de huurprijzen in het tweede kwartaal met 6,8% tot € 21,53 per m<sup>2</sup>. In Rotterdam was er sprake van een daling van de gemiddelde huurprijs van 4,6% tot € 15,58 per m<sup>2</sup>. In Den Haag was er sprake van een huurdaling van 0,9% tot € 16,06 per m<sup>2</sup> en in Eindhoven daalden de huren met 2,2% tot € 14,13 per m<sup>2</sup>. In Utrecht bleven de huurprijzen in vergelijking met voorgaande kwartaal nagenoeg gelijk op € 17,81 per m<sup>2</sup>.

De neerwaartse druk op de vierkante meterprijzen in de grote steden is te verklaren aan de hand van het vertrek van 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 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.

Zo meldde het CBS 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%.

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

De tweede en derde coronagolf hebben in het laatste kwartaal van 2020 (-0,3% t.o.v. voorgaand kwartaal) en het eerste kwartaal van 2021 (-0,6% t.o.v. voorgaand kwartaal) geleid tot een daling van het BBP, deze was echter veel beperkter dan tijdens de eerste coronagolf. Voor het tweede kwartaal van 2021 wordt een sterk herstel van de Nederlandse economie verwacht als gevolg van de opheffing van coronarestricties en de hogere vaccinatiegraad van de bevolking.

De economische verwachtingen van het centraal planbureau zijn dan ook positief. Zij voorspellen een economische groei voor 2021 en 2022 van 3%. Hierbij loopt, mede als gevolg van de verwachte afbouw van het steunbeleid, de werkloosheid naar verwachting iets op met gemiddeld 3,6% van de beroepsbevolking in 2021 en 4,1% in 2022.

Echter, er blijft sprake van onzekerheid met betrekking tot de verwachte economische groei. Nieuwe coronamaatregelen, vertraging in vaccinatieprogramma's of het ontstaan van nieuwe (resistente) mutaties van het coronavirus kunnen een grote invloed hebben op de groeiverwachtingen.

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 de eerste twee kwartalen van 2021 nog geen tekenen van verzwakking laten zien. Toch verwachten wij in de tweede helft van 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 5-10%, gezien de sterke prijsstijging in het eerste en tweede 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 nog altijd negatief is (hoewel aanzienlijk minder negatief ten opzichte van eind 2020) en dat hypotheekversterkers 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 en tweede kwartaal van 2021 afgenomen.

Door de krapte op de woningmarkt is Nederland nog altijd een interessante markt voor beleggers. Desondanks zal het beleggingsvolume de komende kwartalen lager blijven. 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, maar ook buitenlandse beleggers richten zich steeds vaker op dit segment. Buitenlandse beleggers en particuliere beleggers zijn nog altijd de belangrijkste investeerders in (portefeuilles van) bestaande woningen.

De bruto aanvangsrendementen zullen het komende jaar stabiliseren op het huidige niveau. Door het beperkt aantal transacties in het eerste en tweede kwartaal was een effect van de verhoging van de overdrachtsbelasting op de bruto aanvangsrendementen beperkt zichtbaar. De verwachting is dat de bruto aanvangsrendementen kosten koper tussen de 10 en 30 basispunten op zullen lopen ten opzichte van 2020 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)	→/↘	→/↗	→/↗	→/↘	→