

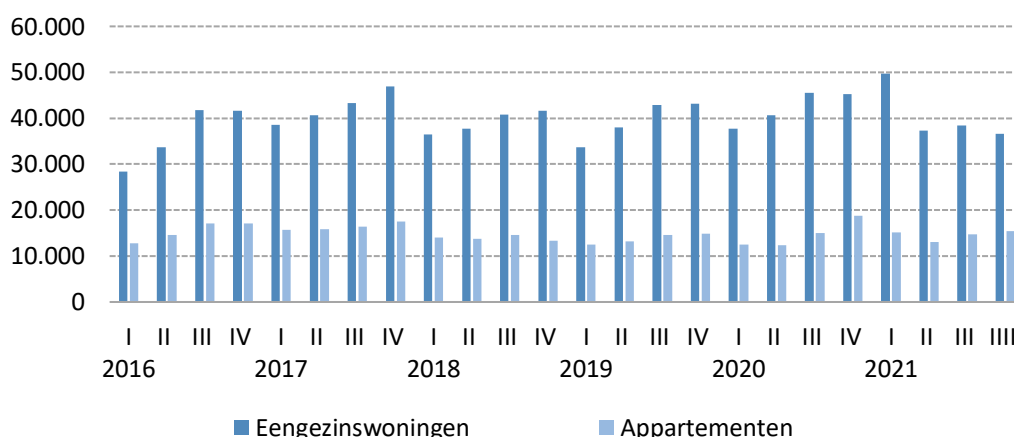
Woningmarkt Nederland – 4^e kwartaal 2022

In het vierde kwartaal van 2021 werden volgens het CBS/Kadaster 52.798 bestaande woningen verkocht. Ten opzichte van het voorgaande kwartaal betekent dit een kleine daling van 2%. Ten opzichte van het vierde kwartaal in 2020 was sprake van een forse daling (-21%).

De verkopen van eengezinswoningen daalden met 19,2% jaar op jaar tot 36.575 (-4,9% kwartaal op kwartaal). De verkopen van appartementen daalde jaar op jaar met 17,5% tot 15.444, kwartaal op kwartaal was er echter sprake van een forse stijging van 4,8%.

Het aantal te koop staande woningen is in het vierde kwartaal gestegen en bedroeg 27.555 (KW3: 20.600). In vergelijking met dezelfde periode in 2020 is het aanbod met bijna 35% afgenomen. De sterke daling van het aanbod en de onverminderd grote vraag naar woningen 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

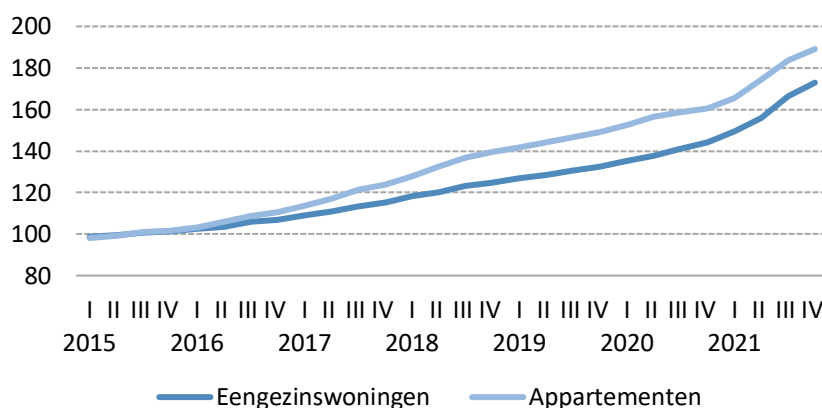
Prijzontwikkeling

De gemiddelde verkoopprijs van een bestaande woning lag in het vierde kwartaal 0,4% boven het niveau van het derde kwartaal. De gemiddelde verkoopprijs in het vierde kwartaal bedroeg € 402.726 (KW3: € 400.935).

De gemiddelde verkoopprijs voor een eengezinswoning bedroeg in het vierde kwartaal € 429.181, een stijging van 17,4% jaar op jaar (1,4% k-o-k). De gemiddelde verkoopprijs van een appartement bedroeg € 341.782, een stijging van 14,9% jaar op jaar (-0,6% k-o-k).

De samenstelling van de verkochte woningen heeft soms een aanzienlijke invloed op de gemiddelde verkoopprijs. De prijsindex van bestaande woningen is daarom soms een betere indicatie van de prijsontwikkeling. In het vierde kwartaal van 2021 kwam de prijsindex uit op 175,1 een stijging van 3,9% ten opzichte van het voorgaande kwartaal (+19,6% jaar op jaar). De prijsindex voor eengezinswoningen steeg met 4,0% (+19,9% j-o-j) en voor appartementen met 3% (+17,7% j-o-j).

Prijsindex bestaande koopwoningen (2015 = 100)



Bron: CBS/Kadaster

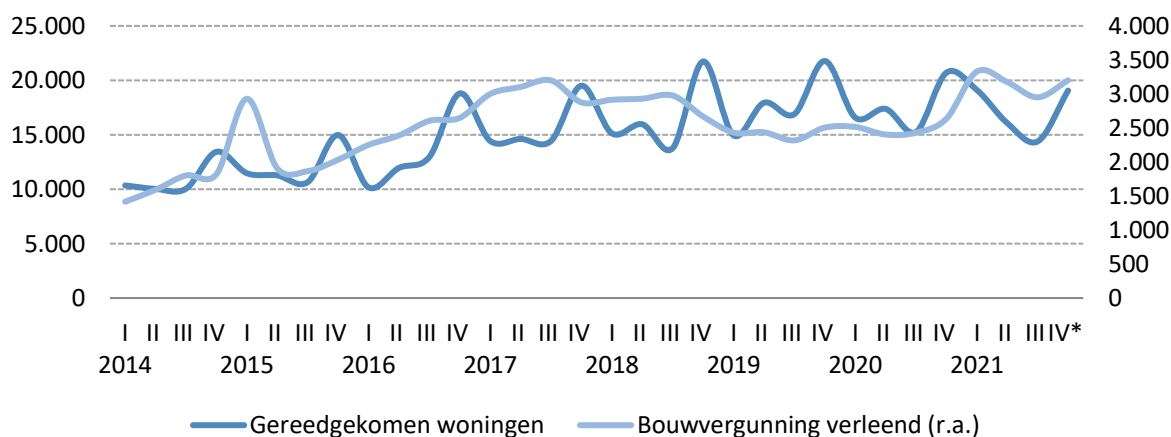
Nieuwbouw

Uit cijfers van het CBS (bewerking Troostwijk Research) blijkt dat er in het vierde kwartaal van 2021 circa 19.057 nieuwe woningen zijn opgeleverd. Dit is een daling van ongeveer 8% vergeleken met dezelfde periode vorig jaar (KW4 2021: 20.698). 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 2021 komt het totaal gereedgekomen woningen uit op 68.633.

In het eerste kwartaal werden circa 3.300 vergunningen verstrekt en in het tweede kwartaal 3.175 en in het derde kwartaal 2.950. Volgens voorlopige cijfers werden er 3.200 vergunningen verstrekt in het vierde kwartaal. In totaal zijn deze bouwvergunningen goed voor ruim 74.600 woningen (Bron: CBS, bewerking Troostwijk Research)

Verleende vergunningen en gereedgekomen woningen



*schatting

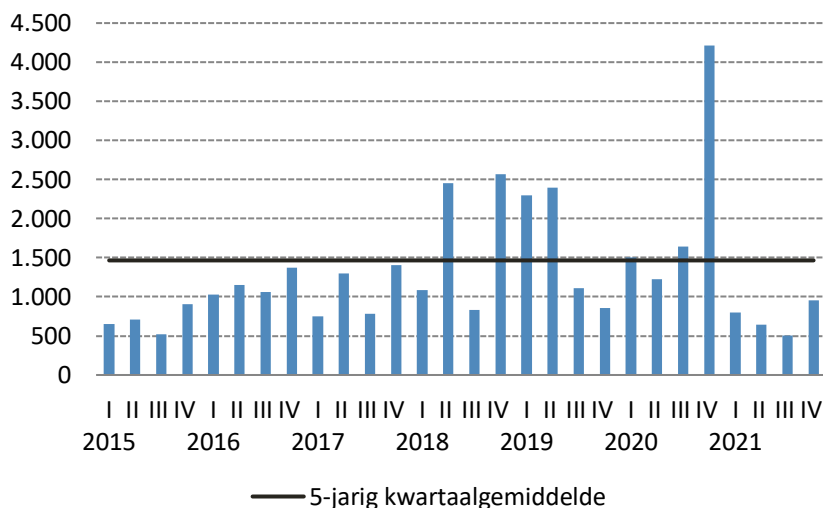
Bron: CBS, bewerking Troostwijk Research

Beleggingsmarkt

In het vierde kwartaal van 2021 werd er voor circa € 960 miljoen aan woningbeleggingstransacties geregistreerd (voorlopige cijfers). Hoewel 90% meer dan in het derde kwartaal van 2021, ligt het 85% lager dan in het vierde kwartaal van 2020. De lagere beleggingsvolumes in 2022 komen in navolging van een uitzonderlijk sterk vierde kwartaal in 2020 (KW4 2020: € 4,2 miljard). Veel beleggers hebben hun aankopen naar voren gehaald en in het vierde kwartaal van 2020 afgerond. Het verhogen 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%. In het vierde kwartaal van 2021 lijkt er wel sprake van herstel en een grotere beschikbaarheid van beleggingsobjecten. De grootste transactie in het vierde kwartaal van 2021 en tevens de grootste transactie van 2021 betrof de verkoop van de Vitality portefeuille door Estea Capital Friesland. De partij verkocht 39 woon-zorgcomplexen (ca. 919 zorgwoningen en -eenheden) verspreid over Friesland aan Rubens Capital voor een bedrag van bijna € 105 miljoen.

Beleggingen per kwartaal (€ mln.)



Bron: Troostwijk Research

Aanvangsrendementen

De bruto aanvangsrendementen (k.k.) lieten in het vierde kwartaal een stabiel beeld zien, met licht lagere bruto aanvangsrendementen. Over heel Nederland gemeten lagen de gemiddelde bruto aanvangsrendementen in het vierde kwartaal voor eengezinswoningen op 4,8% (2021 KW3: 5,1%) en voor appartementen op 5,0% (2021 KW3: 5,3%). De licht lagere bruto aanvangsrendementen worden vooral veroorzaakt doordat er relatief weinig transacties plaatsvonden in regio's waar doorgaans hogere aanvangsrendementen gelden. Bovendien werden er nauwelijks woningcomplexen van voor 1990 verkocht, ook voor dit segment geldt dat de aanvangsrendementen veelal hoger liggen.

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. Deze bandbreedte is eind 2021 nog steeds in lijn met de markt. 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 heeft niet voor oplopende aanvangsrendementen gezorgd. 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 voor bestaande woningen. Dit is echter maximaal 10 tot 30 basispunten. 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.) – KW4 2021 (2020)

Appartementen

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

Eengezinswoningen

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

*Beperkt aantal transacties

Huren

Sinds het begin van de coronapandemie, maart 2020 had de vrije sector huurmarkt te maken met dalende huurprijzen. Echter sinds het derde kwartaal van 2021 klimmen de prijzen weer omhoog.

Vergeleken met een jaar eerder was er in het vierde kwartaal van 2021 sprake van een stijging van 5,3%. Dit is de grootste procentuele stijging sinds het derde kwartaal van 2018, toen de huurprijzen stegen met 5,9%. De stijging werd mede ingezet door de terugkeer van expats tezamen met de al bestaande grote schaarste aan vrije sector huurwoningen (vooral middensegment). Expats die gemiddeld genomen een groter budget hebben dan Nederlanders drijven vooral in de grote steden de huurprijzen op. Appartementen zijn nog altijd het duurste woningtype om te huren (gemeten naar €/m² per maand). De huurprijzen van appartementen stegen met 3,9% (+0,4% k-o-k). De huurprijzen van eengezinswoningen stegen in het derde kwartaal met 9,4% (-0,2% k-o-k).

De gemiddelde huurprijs voor een kale huurwoning ligt zo'n 22,1% lager ten opzichte van een gestoffeerde woning en 33,7% lager ten opzichte van een 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 de vijf grootste steden van Nederland (Amsterdam, Den Haag, Eindhoven, Rotterdam en Utrecht) stegen de gemiddelde huurprijs in het vierde kwartaal van 2021. In de hoofdstad stegen de huurprijzen in het vierde kwartaal met 1,7% tot € 22,45 per m². In Rotterdam was sprake van een stijgingen van de gemiddelde huurprijs van 9,7% tot € 16,98 per m². In Den Haag was sprake van een huurstijging van 6,7% tot € 16,89 per m², in Eindhoven stegen de huren met 11,7% tot € 15,76 per m². In Utrecht stegen de huurprijzen met 2,9% tot € 18,33 per m². Met uitzondering van Amsterdam lagen de huurprijzen in het laatste kwartaal alweer boven het niveau van voor de start van de Covid-19 pandemie.

De bovenstaande stijgingspercentages 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 september 2021 van -0,1% voor sociale huurwoningen (i.e. woningen binnen de liberalisatiegrens van € 752,33) en 1,3% voor geliberaliseerde woningen. De gemiddelde huurstijging voor alle woningen per juli 2020 bedroeg 0,3%.

Voor 2021 had de overheid een bevrozing van de huren voor de sociale sector afgekondigd. 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 1-1-2022 op € 763,47 per maand. Ook bij woningverbetering kan een huurverhoging plaatsvinden, deze staat immers los van de jaarlijkse huurverhoging.

De huurverhoging in de vrijesector werd in 2021 wettelijk beperkt. Tot en met 2023 mogen de huurprijzen met maximaal inflatie plus 1% worden verhoogd. Aangezien de inflatie sinds medio 2021 snel aan het oplopen is, kan dit toch nog aanzienlijke stijgingen van de huur in de vrije sector betekenen de komende jaren.

Toekomstverwachting

De Nederlandse economie werd in 2020 hard geraakt door de Covid-19 crisis (2020; -3,8%). Echter zijn de zwartste economische scenario's niet uitgekomen. Na de eerste coronagolf was er sprake van een krachtige opleving waarna de economische gevolgen in de daaropvolgende lockdowns beperkt bleven. In 2021 groeide de economie stevig met 4,8%. Voor 2022 is tevens een stevige economische groei voorspeld van 3,5%. Voorwaarde hiervoor is dat er geen grootschalige contactbeperkingen meer nodig zijn. Een beperkt aantal sectoren heeft nog last van corona door onzekerheid, gerichte contactbeperkingen en verschoven vraag. Echter medio februari lijken de beperkende maatregelen gefaseerd te worden opgeheven waarbij er vanaf 25 februari sprake zal zijn van een zo goed als normale situatie. Echter, de onzekerheid rond nieuwe varianten en effectiviteit van vaccinaties blijft groot.

Begin 2022 is hier de onzekerheid met betrekking tot de inval van Rusland in Oekraïne bijgekomen. De economische opleving na de initiële economische terugval als gevolg van Covid-19 leidde al tot een sterke stijging van grondstof- en energieprijzen. De inval van Rusland in Oekraïne veroorzaakt een additionele prijsstijging. Mede hierdoor is de inflatie tot een zeer hoog niveau opgelopen (+6,4% in januari 2022). De sterke stijging van de prijzen zal de koopkracht van de consument raken. De hoge inflatie zorgt ook voor oplopende rentes.

Er is nog altijd sprake van grote krapte op de woningmarkt en hierin lijkt op korte termijn ook geen verandering te komen. Onder invloed van de lage rente en de tijdens de coronacrisis opgelopen besparingen zijn de prijzen van huizen verder gestegen. Ook lijkt de tijdelijke verlaging van de overdrachtsbelasting voor starters de prijsstijging verder te hebben aangejaagd. Echter, de hypotheekrente is nooit zo hard omhooggegaan als momenteel het geval is. Een stijging van deze rente kan de prijzen dempen, maar de verwachting is niet dat er sprake zal zijn van een trendbreuk. 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%.

In 2021 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 Covid-19 crisis is de korte termijn bouwopgave van 95.000 woningen per jaar waarschijnlijk niet haalbaar, waardoor het woningtekort alleen maar verder zal oplopen de komende jaren.

Door de krapte op de woningmarkt is Nederland nog altijd een interessante markt voor beleggers. Desondanks zal het beleggingsvolume de komende kwartalen lager blijven. 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.

Steeds meer gemeenten lijken iets te voelen voor de zogeheten 'zelfwoonplicht'. Dat houdt in dat wie in een bepaalde buurt of gemeente een huis onder een bepaalde woz-waarde koopt, daar zelf in moet gaan wonen of het huis alleen onder strikte voorwaarden mag verhuren. Gemeenten wil op deze manier opkopers tegen gaan en het voor starters makkelijker maken een huis te vinden. Deze regelgeving zal vooral de kleine particuliere belegger raken.

De bruto aanvangsrendementen zullen het komende jaar stabiliseren op het huidige niveau. Door het beperkt aantal transacties van bestaande woningcomplexen in 2021 was een effect van de verhoging van de overdrachtsbelasting op de bruto aanvangsrendementen beperkt zichtbaar. Het effect op de bruto aanvangsrendementen kosten koper is hooguit 10 tot 30 basispunten.

Vooruitzichten 2022

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