

Woningmarktmonitor

Economisch Bureau
Nederland

5 januari 2017

Vooruitzichten 2017 en 2018 gunstig

Philip Bokeloh

Tel: +31 (0)20 383 2657

philip.bokeloh@nl.abnamro.com

- **Aantal woningtransacties naar nieuw record in 2016**
- **Hernieuwde rentestijging leidt tot afzwakking verkoopstijging**
- **Aanhoudend gebrek aan woningen drijft prijspeil verder omhoog**

De Nederlandse huizenmarkt liet in 2016 een opmerkelijk sterk verder herstel zien. De woningverkoop lagen op recordhoogte en de prijzen stegen fors. Wel waren er regionale verschillen. Het herstel was vooral zichtbaar in de grotere steden.

Aan de aanhoudende opleving liggen diverse oorzaken ten grondslag. De lage rente en de achterblijvende bouw springen het meest in het oog. Daarnaast zorgt de bloei van de economie voor vertrouwen bij huizenkopers en stuwt de inhaalvraag de verkopen. Wij houden er rekening mee dat deze factoren ook de komende jaren bijdragen aan een gunstige situatie op de woningmarkt. Hier komt bij dat vanaf 1 januari de inkomensnormen voor veel huishoudens minder knellend zijn, de NHG-grens omhoog gaat en de schenkingsvrijstelling wordt verruimd.

Dit neemt niet weg dat de woningmarkt geleidelijk iets aan kracht zal inboeten. In eerste instantie zullen de verkopen afvlakken. Daarna zal ook de prijsstijging matigen. De afzwakking wordt deels veroorzaakt doordat er minder toetreders zijn. Starters krijgen het lastiger om een geschikt huis te vinden vanwege de gestegen huizenprijzen en de strengere hypotheeknormen, ook al biedt de verruiming van de schenkingsvrijstelling voor sommigen uitkomst. Wat het aantal transacties verder drukt, is het gebrek aan voor verkoop geschikte woningen. Tot slot is er nog de stijging van de hypotheekrente. Die leidt tot een minder goede betaalbaarheid van de woningenmarkt.

Ramingen prijsontwikkeling en transacties

	Transacties (% j-o-j)	Prijzen (% j-o-j)
2016	20	5
2017	5	5
2018	-5	3

Bron: ABN AMRO Economisch Bureau

Wat zijn de meest recente ontwikkelingen op de woningmarkt?

De woningmarkt schuift geleidelijk op richting een verkopersmarkt. Dat de marktmacht niet langer bij kopers ligt maar bij verkopers, is onder andere te zien aan de gemiddelde vraagprijs. Sinds eind 2015 stijgt die weer.

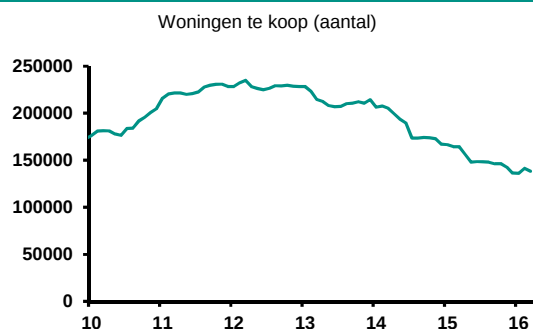
Verkopers kunnen meer vragen voor hun huis door de hogere waardering van de woningmarkt. In november lagen de prijzen volgens het Kadaster 6% hoger dan een jaar terug. Inmiddels staat het prijspeil 13% boven het dieptepunt van 2013. De waardestijging is breed gedragen. In alle provincies en bij alle woningtypen stijgen de prijzen. Dit neemt niet weg dat appartementen en woningen in de Randstad sterker in waarde stijgen dan gemiddeld. En dat duurdere woningen en huizen van vóór de oorlog een relatief forse prijsstijging beleven.

De groeiende marktmacht van verkopers blijkt tevens uit het groeiend aantal kopers dat de vraagprijs of meer biedt. Volgens Calcasa is bij één op de vijf transacties sprake van overbieden. Vier jaar geleden was dat hooguit bij één op de twintig transacties het geval. De verschuiving is vooral zichtbaar in de grotere steden, waarbij Amsterdam de kroon spant. De markt is daar zo verhit dat bij drie op de vier transacties het bod de vraagprijs overtreft.

Voorraad te koop

Kopers hebben bovendien minder keuze. Volgens *huizenzoeker.nl* stonden er in november nog slechts 138.000 woningen te koop, omstreeks 25.000 minder dan een jaar geleden en 100.000 minder dan vier jaar terug. Door het geslonken aanbod hebben kopers weinig tijd om te beslissen. Een kwart van de woningen dat nieuw op de markt komt, is binnen drie maanden verkocht. Een jaar geleden was nog geen vijfde binnen die termijn verkocht.

Slinkend woningaanbod beperkt keuze voor kopers



Bron: huizenzoeker.nl

Het woningaanbod neemt onder meer af doordat verkopers langer wachten met hun huis te koop zetten. Zij schatten het risico van eerst kopen en dan pas verkopen lager in vanwege het herstel op de woningmarkt en de stijgende prijzen. In steden waar de markt heel erg gespannen is, wordt éérst verkopen zelfs een risico. Verkopers weten niet zeker of zij tijdig een andere woning kunnen vinden.

De belangrijkste reden voor de afname van het woningaanbod vormt echter het hoge aantal transacties. In de twaalf maanden tot en met november zijn er volgens het

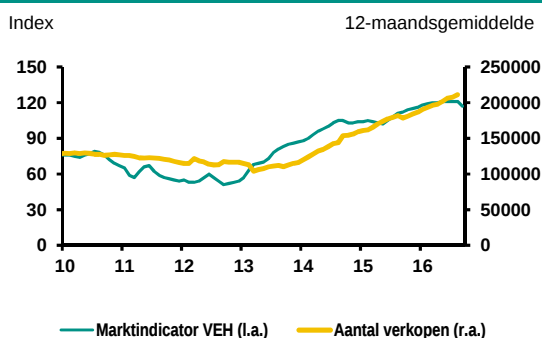
Kadaster 211.000 woningen verkocht, 29.000 meer dan in de twaalf maanden tot en met november 2015. De kans is dus groot dat het aantal verkopen in 2016 het record van 2006 breekt, toen er in totaal 210.000 woningen werden verkocht. De groei zit vooral bij doorstromers. Tussen 2010 en 2014 vormden starters nog de grootste groep kopers. Sindsdien niet meer. Momenteel is nog slechts bij 40% van de transacties een starter betrokken.

De inhaalvraag geeft momenteel een extra stimulans aan de woningverkoop. Veel mensen hebben de afgelopen jaren woningaanschaf uitgesteld, onder andere vanwege het risico van potentiële restschuld. Dankzij de recente waardeinstijging komen echter steeds meer huizenbezitters 'boven water'. Daarmee komt de stap naar een volgende woning voor hen weer binnen bereik. Onze verwachting is dat de inhaalvraag voorlopig aanhoudt en dat het aandeel van doorstromers in de verkopen verder zal toenemen.

Afzwakking verkopen

Ondanks deze inhaalvraag komt de piek van de verkopen naar onze verwachting dit jaar in zicht. Wij zien de verkoopstijging in de meeste provincies al afvlakken. Een belangrijke oorzaak hiervan vormt het achterblijvende woningaanbod. Hierdoor komen transacties lastiger tot stand en zwakt de groei van de verkopen af. Een extreem geval is Amsterdam, waar in het derde kwartaal zelfs sprake was van een daling van de verkopen.

Woningmarktindicator VEH stabiliseert op recordniveau



Bron: VEH

De recente ontwikkeling van de marktindicator van Vereniging Eigen Huis bevestigt onze verwachting dat de verkopen dit jaar een piek bereiken. Deze indicator, die een sterke correlatie vertoont met de woningverkoop, is in december gedaald van 121 naar 117, waarschijnlijk als gevolg van de rentestijging. De eerste daling in meer dan een jaar tijd wijst vooruit op een afvlakking van de verkopen.

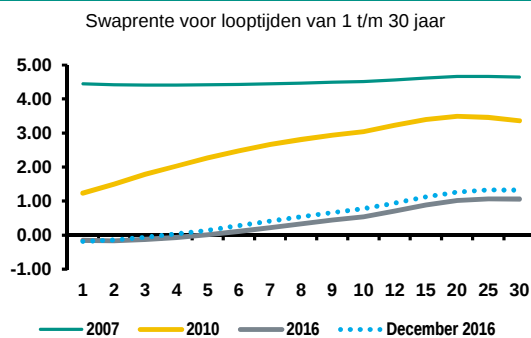
De marktindicator van Vereniging Eigen Huis staat in historisch perspectief op een bijzonder hoog niveau. De hoge score is vooral toe te schrijven aan het optimisme onder zittende huiseigenaren. Die profiteren van de hogere huizenprijzen. Jonge starters en gezinnen met een lager inkomen daarentegen zijn minder positief. De combinatie van hogere huizenprijzen en strengere hypotheeknormen belemmert hen om de woningmarkt te betreden. Als het aantal nieuwe toetreders achterblijft, zal dat op termijn ook het optimisme van zittende huiseigenaren aantasten.

Wat verklaart het forse prijsherstel?

De belangrijkste verklaring voor de krachtige opleving van de woningmarkt vormt de lage rente. De gemiddelde hypotheekrente is gedaald van 5,6% in 2008 naar 2,4% in oktober. De rentedaling hangt samen met de economische crisis en de lage inflatie die hierop volgde. Om het tij te keren verlaagde de Europese Centrale Bank (ECB) haar officiële rentetarieven, wat de korte rente sterk omlaag drukte. Daarnaast begon zij op grote schaal schuldtitels op te kopen, waardoor ook de lange rente daalde. Begin december kondigde de ECB aan het opkoopprogramma te verlengen naar eind 2017. Daarmee lijkt een lage rente voorlopig verzekerd.

In de Verenigde Staten is de centrale bank echter een andere weg ingeslagen. Nadat zij eerder al het opkoopbeleid beëindigde en haar officiële tarieven eenmalig verhoogde, stelde de Federal Reserve haar officiële tarieven onlangs opnieuw opwaarts bij. De verwachting is dat het hier niet bij blijft. Reden voor de renteverhoging is dat de Amerikaanse economie aantrekt en dat de inflatie begint op te lopen, mede onder invloed hernieuwde stijging van de grondstoffenprijzen. De Fed wil voorkomen dat de inflatie te snel toeneemt. De kans daarop groeit, zeker als Donald Trump zijn belofte nakomt en forse stimuleringsmaatregelen doorvoert.

Swaprente stijgt licht aan het eind van 2016



Bron: Thomson Reuters Datastream, *jaarcijfers zijn gemiddelden

De rentestijging in de Verenigde Staten stuwt ook in de rest van de wereld de rente omhoog. Zo zijn de meeste swaprentes gestegen, oftewel de rentetarieven die banken onderling berekenen als zij geld van elkaar lenen. Vooral de rentes op swaps met een langere looptijd zijn opgelopen. Wij houden er rekening mee dat deze ontwikkeling doorzet en dat de hypotheekrente na een lange periode van daling langzaam weer zal stijgen. Al met al blijft de hypotheekrente echter laag. Zodoende blijft de rente bijdragen aan een goede betaalbaarheid van de huizenmarkt en het prijsherstel ondersteunen, zij het minder dan voorheen.

Knelpunten

Wel hangen er twee dossiers boven de markt die tot een hogere hypotheekrente kunnen leiden. Om te beginnen is er de discussie over de kapitaalbuffers die banken moeten aanhouden in het kader van de Basel-afspraken. Strengere buffervereisten dreigen de kosten voor banken op te drijven. Daarnaast is er het plan om de securitisatie van leningen aan banden te leggen. Het Europees Parlement stemde onlangs ermee in dat banken allerlei hypotheekgegevens moeten vastleggen in een voor beleggers en toezichthouders toegankelijke databank als zij kredieten in pakketjes

willen bundelen en doorverkopen. Daarnaast zijn banken verplicht een deel van de lening te houden en moeten beleggers hun belangen kenbaar maken bij de toezichthouder. Deze nieuwe kostenverhogende voorwaarden kunnen het voor geldschieters duurder maken om hypothecaire leningen te verschaffen. Zo kan de concurrentie afnemen en resulteert mogelijk een hogere hypotheekrente.

Economisch herstel

Een andere verklaring voor de prijsstijging op de huizenmarkt vormt het economisch herstel. Het BBP per hoofd van de bevolking is na negen jaar eindelijk terug op het niveau van vóór de crisis. De BBP-groei wordt extra aangezwengeld door de woninginvesteringen. Daarnaast dragen ook de bedrijfsinvesteringen, de overheidsbestedingen en de uitvoer positief bij. De grootste bijdrage aan de BBP-groei komt momenteel van de consumptie. De opleving van de consumptie is mede te danken aan de verbeterde situatie op de arbeidsmarkt. De werkgelegenheid stijgt, de werkloosheid daalt en het besteedbare inkomen neemt toe. Dit versterkt het consumentenvertrouwen en verlaagt de drempel om een huis te kopen.

Dat de prijzen sterk stijgen, is verder toe te schrijven aan de nieuwbouw, of liever het gebrek daaraan. Hoewel de bouwinvesteringen sterk toenemen en de orderboeken van bouwbedrijven vol zitten, blijft het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen achter bij de vraag. Naar schatting van onderzoeksinstituut ABF overtrof de totale vraag naar woningen het aanbod in 2015 met 134.000 woningen, wat neerkomt op 1,8% van de bestaande woningvoorraad. ABF verwacht dat dit tekort door de achterblijvende bouwproductie zal stijgen naar 2,5% in 2018. Daarna zal het tekort geleidelijk weer afnemen. Vooral in de grote steden is het tekort nijpend met als gevolg dat de vierkantemeterprijzen daar het hoogst zijn.

Aanhoudende krapte, met name in grote steden

Verskil tussen totale vraag en het totale aanbod van woningen (%)

	2015	2025		2015	2025
Amsterdam	4.2	5.2	Breda	2.0	1.1
Utrecht	3.0	3.7	Arnhem	2.0	2.4
Tilburg	3.0	1.6	Oss	1.8	0.3
Haarlem	2.7	2.7	Den Haag	1.7	4.4
Nijmegen	2.5	1.4	Gouda	1.5	0.0
Amersfoort	2.4	2.9	Alkmaar	1.4	2.6
Leiden	2.2	-0.6	Lelystad	1.3	2.0
Den Bosch	2.1	-0.2	Roosendaal	1.3	-0.5
Eindhoven	2.1	1.7	Rotterdam	2.1	1.7

Bron: ABF Research

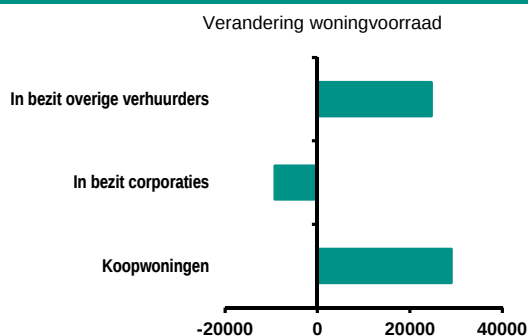
Een verhoging van de bouwproductie is noodzakelijk om de krapte op de woningmarkt te verlichten en de prijsstijging te matigen. Volgens marktpartijen dient de overheid daarvoor de ruimtelijke ordeningsvoorschriften te versoepelen. Daarbij verwijzen zij naar een recent rapport van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB), waarin staat dat een groot deel van de bouwplannen hoogst onzeker is. Veel projecten komen later

af dan gepland of sneuvelen zelfs, mede vanwege de gecompliceerde besluitvorming rondom de bouw en allerlei bezwaarprocedures die zand in de motor kunnen strooien.

Minister Blok wil geen gehoor geven aan de oproep van marktpartijen om de ruimtelijke ordeningsregels aan te passen. Hij stelt dat de gemeenten primair verantwoordelijk zijn voor de ruimtelijke ordening. Volgens hem is de 'Ladder Duurzame Verstedelijking', die gemeenten bij hun besluiten als leidraad hanteren, onlangs al vereenvoudigd. Zodoende hebben gemeenten voldoende aanknopingspunten om de bouwproductie te verhogen. Bovendien kunnen gemeenten gebruik maken van expertteams van het Rijk. Deze teams helpen gebiedsontwikkeling en kantoortransformatie te versnellen.

Wat Blok betreft ligt de bal dus bij de gemeenten. En die zitten niet stil. Zo kondigde de gemeente Amsterdam onlangs aan de komende vier jaar 20.000 woningen meer in de regio te willen realiseren dan de 40.000 die al op stapel staan. De gemeente wil de productiestijging onder meer realiseren door compacter en meer in de hoogte te bouwen. Verder probeert de hoofdstad de druk op de woningmarkt te verlichten door met randgemeenten samen te werken en bewoners over de regio te spreiden.

Corporatiebezit daalt door gebrek aan nieuwbouw



Bron: CBS

Als het gaat om de bouw van huurwoningen kunnen de gemeenten de komende jaren weer rekenen op de woningbouwcorporaties. Die hebben jarenlang investeringen opgeschort en gesnoeid in hun uitgaven. In combinatie met sloop en verkoop van het woningbestand leidt dit ertoe dat het aantal corporatiewoningen daalt. Inmiddels zijn de kassen van de corporaties weer goed gevuld. Er is dus ruimte om te investeren in nieuwe woningen en in de verduurzaming van de woningvoorraad. Volgens koepelorganisatie Aedes zijn de corporaties van plan 26.000 woningen te bouwen in 2017, 3.000 meer dan in 2016 en 10.000 meer dan in 2015.

Particuliere verhuur

Een laatste verklaring voor de prijsstijging vormt de particuliere verhuur. Jarenlang zat de particuliere verhuur in de verdrinking vanwege de subsidies voor koop en sociale verhuur. Omdat de overheid deze subsidies terugschroeft en de kredietnormen heeft aangescherpt, groeit bij woonstarters de belangstelling om te huren. In combinatie met de door de overheid gecreëerde mogelijkheden om meer marktconforme huren te vragen, wakkert dit de belangstelling aan bij beleggers, zeker nu de rente laag staat en zij op zoek zijn naar investeringsalternatieven. Het aandeel particuliere verhuur in de

totale woningvoorraad is op basis van de gegevens van het driejaarlijkse WoON-onderzoek van de overheid gestegen van 7% in 2009 naar 10% in 2015.

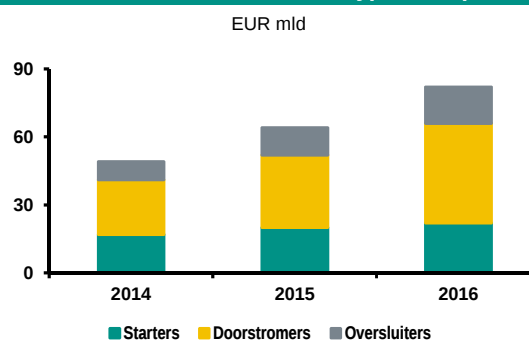
Belangstelling voor particuliere verhuur is er niet alleen bij institutionele, maar ook bij individuele beleggers. Door de flexibilisering van de arbeidsmarkt is immers een groeiende groep werkenden zelf verantwoordelijk voor zijn pensioenopbouw. Voor de meer vermogenden onder hen kan woningverhuur interessant zijn gegeven de gestage stroom huurinkomsten. Doordat zij doorgaans minder hoeven te lenen om een woning te kopen, kunnen zij snel handelen. Dat strekt tot voordeel in de grote steden waar de woningmarkt gespannen is en kopers snel moeten beslissen.

Toename hypotheekverstrekking

De toename van de verkopen in combinatie met de hogere huizenprijzen zorgt voor een stijging van de hypotheekproductie. In de twaalf maanden tot en met november 2016 is er voor EUR 79 mld aan nieuwe hypotheekleningen afgesloten, EUR 16 mld meer dan in dezelfde maand een jaar ervoor. Verantwoordelijk voor de productiestijging is de combinatie van meer hypotheekleningen tegen een gemiddeld hoger bedrag.

De groei van de hypotheekproductie hangt vooral samen met de verbeterde doorstroming en het daardoor toegenomen aantal transacties. Daarnaast zijn er veel huiseigenaren die hun hypotheek oversluiten. De lage rente en de mogelijkheid om boeterente af te trekken maken het aantrekkelijk over te stappen naar een andere verstrekker en een nieuwe hypotheek af te sluiten. Bij oversluiters zwakt de groei momenteel echter af. Dit komt doordat steeds meer verstrekkers rentemiddelen aanbieden en de renteversillen tussen de diverse hypotheekaanbieders afnemen. Dat maakt het minder interessant om naar een andere verstrekker over te stappen.

Starters hebben kleiner aandeel in hypotheekproductie



Bron: IG&H

De groeiende hypotheekmarkt trekt steeds meer aanbieders. De afgelopen jaren spelen met name pensioenfondsen en verzekeraars een actievere rol. Volgens DNB is hun aandeel in het uitstaande hypotheekvolume de afgelopen zes jaar toegenomen van 6% naar 12%. Verzekeraars hebben niet veel ruimte om verder te groeien. Hun premie-inkomsten staan onder druk en hypotheekleningen vormen met 15% al een substantieel aandeel van hun belegd vermogen. Maar bij pensioenfondsen is nog wel ruimte. Slechts 2% van hun belegd vermogen zit in hypotheekleningen. Middelen zijn er vooral bij de grotere pensioenfondsen. Hun beleggingsfocus is met name op het buitenland gericht. Aanleiding voor hun terughoudendheid is het gebrek aan liquiditeit.

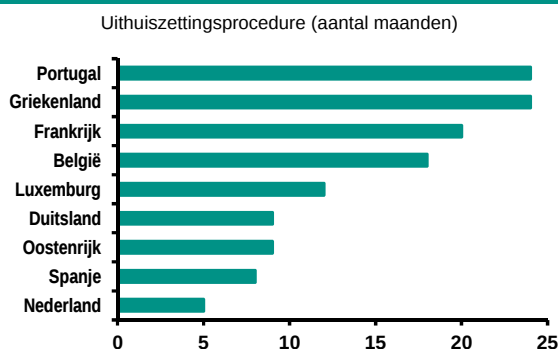
Hypotheeken zijn immers lastig door te verkopen. Daarnaast is er het risico van reputatieschade dat op de loer ligt bij direct aan consumenten gebonden financiële dienstverlening.

Reden voor de toegenomen belangstelling om toe te treden tot de hypotheekmarkt is de lage rente. Dit moedigt pensioenfondsen en verzekeraars aan op zoek te gaan naar beleggingen met een hoger rendement. Hypotheeken bieden die mogelijkheid. Dit geldt eens te meer daar kopers de voorkeur geven aan hypotheeken met een lange rentevastperiode, een marktsegment waar verzekeraars en pensioenfondsen sterk in zijn, omdat hun financieringsbronnen traditioneel een lange looptijd hebben.

Risico's beperkt

Bijkomend voordeel voor de toetreders is dat de risico's op hypotheeken beperkt zijn. Uit onderzoek van DNB blijkt dat gedurende de crisis de kredietverliezen op de hypotheekportefeuille bij de vier grootste banken marginaal zijn toegenomen tot maximaal 0,2% per jaar. De lage verliezen hebben te maken met het socialezekerheidsstelsel, waardoor de inkomensterugval in geval van tegenspoed meevalt. Verder hebben Nederlanders buiten hun hypotheekschuld weinig andere schulden. Tot slot beschikken banken over relatief ruime juridische mogelijkheden om het onderpand op te eisen.

Uithuiszettingsprocedure vergt relatief weinig tijd



Bron: Bover O. (2016), 'Diverging household debt patterns in the Eurozone: The role of institutions', Vox.org

Als gevolg van nieuwe regelgeving zijn de risico's op hypotheeken de laatste jaren verder afgenomen. De meeste nieuwe hypotheeken kennen tegenwoordig een annuïtaire aflossingsverplichting. Ook gelden er striktere hypotheeknormen, zowel ten aanzien van de waarde van het onderpand als van het inkomen. Wat verder helpt is het prijsherstel. Hierdoor komen allengs meer huizenbezitters met hun hypotheek 'boven water'. Tot slot halen steeds meer huiseigenaren hun betalingsachterstand in, daarbij geholpen door de verbetering van de arbeidsmarkt. Volgens de laatste BKR-cijfers waren er in oktober 107.000 eigenaren met een achterstand, 5% minder dan een jaar terug.

NHG-declaraties

Dat de risico's afnemen, valt ook op te maken uit de meest recente data van Nationale Hypotheekgarantie (NHG). In het derde kwartaal was van 12% van de woningen met NHG de actuele marktwaarde lager dan het door NHG geborgde bedrag. Eind 2015

was dat nog 18%. Ook neemt het aantal verliesdeclaraties af en daalt het gemiddelde verliesbedrag. In de eerste drie kwartalen van 2016 zijn 21% minder verliesdeclaraties ingediend dan in de eerste drie kwartalen van 2015. Het gemiddelde verliesbedrag is afgenomen met 12%.

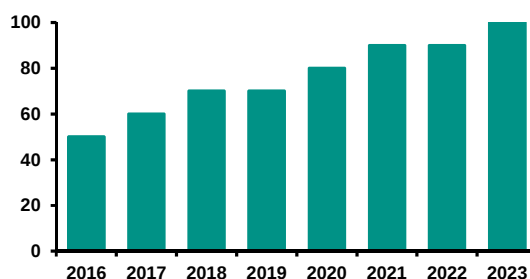
Door de waarde stijging op de woningmarkt komen er steeds minder kopers in aanmerking voor NHG. In de eerste drie kwartalen van 2016 zijn 13% minder garanties afgegeven dan in dezelfde periode het jaar ervoor. Vanaf 1 januari is de maximale hypotheek inclusief bijkomende kosten voor aankoop echter omhoog gegaan van EUR 245.000 naar EUR 247.500. Voor woningen met energiebesparende voorzieningen ligt het bedrag nog EUR 12.200 hoger. Nu NHG het normbedrag verhoogt, kunnen weer meer kopers gebruik maken van de regeling. De regeling is erg populair bij de doelgroep. Binnen de kostengrens draagt driekwart van de hypotheek het NHG-label. De doelgroep is overigens verder gegroeid doordat zzp'ers eerder in aanmerking komen voor een garantie, al na één jaar zelfstandigheid in plaats van drie.

Hypotheeknormen

Huizenkopers kunnen vanaf 2017 bovendien meer lenen op basis van hun inkomen. Het Nibud heeft de inkomensnormen voor 2017 versoepeld, waardoor kopers meer kunnen lenen. Hierbij geldt wel de aantekening dat de versoepeling alleen geldt voor hypotheek met een rente boven 2%. Onder deze grens, welke hoofdzakelijk van toepassing is bij NHG-hypotheek en hypotheek met een lage *loan-to-value-ratio*, daalt het maximum leenbedrag. Bij de vaststelling van het financieringslastpercentage telt het tweede inkomen vanaf 2017 voor 60% mee in plaats van voor 50%, zodat tweeverdieners meer kunnen lenen. Het is de bedoeling dat het tweede inkomen de komende jaren geleidelijk een zwaarder gewicht krijgt en vanaf 2023 volledig meetelt. Tot slot kunnen huizenkopers een hoger bedrag lenen als zij energiebesparende maatregelen treffen.

Tweede inkomen zal geleidelijk sterker meetellen

Gewicht 2^e inkomen bij bepaling financieringslastpercentage (%)



Bron: Nibud

Overigens maken lang niet alle woningkopers gebruik van de maximale kredietruimte. Volgens het Nibud lag bij 58% van alle huishoudens die sinds 2012 een huis hebben gekocht, het hypotheekbedrag lager dan vier keer het inkomen. Het merendeel van de huishoudens leent dus minder dan dat zij op basis van hun inkomen maximaal mogen lenen.

In tegenstelling tot de inkomensnormen wordt de onderpandnorm juist strenger. Kopers mogen vanaf 2017 slechts 1% meer lenen dan de waarde van het onderpand. In 2016 was dat nog 2%. In 2018 gaat de zogenaamde *loan-to-value-ratio* opnieuw met één procentpunt omlaag naar 100%. Volgens de huidige plannen blijft het daarbij, maar het Financieel Stabiliteitscomité dringt aan op een verdere verlaging naar 90%.

Het stabiliteitscomité krijgt bijval van de European Systemic Risk Board (ESRB) van de ECB, die onlangs in een internationaal vergelijkend rapport Nederland als risicoland aanmerkte. De ESRB erkent dat de overheid belangrijke hervormingen heeft doorgevoerd, dat de waarderingen nauwelijks afwijken van het structurele prijsniveau, en dat het bankwezen weinig risico loopt en voldoende kapitaalbuffers heeft. Toch vindt het de uitstaande hypotheekschuld te hoog en het aantal woningbezitters dat 'onder water' staat te groot.

Hervormingen

Behalve een aanscherping van de LTV-normen adviseert de ESRB om de hypotheek-renteaf trek versneld te verlagen. Het Internationaal Monetair Fonds deelt dit standpunt. In zijn recent gepubliceerde landenrapport over Nederland roept het op het marginale tarief waartegen hypotheekgevers de hypotheekrente mogen aftrekken, jaarlijks met 1 procentpunt te verlagen in plaats van met een half procentpunt. In 2017 ligt dit marginale tarief op 50%, een half procent lager dan in 2016.

De Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid (WRR) heeft onlangs een rapport uitgebracht. Daarin dringt de WRR eveneens aan op verdere aanpassing van de renteaftrek. In dit rapport laat de WRR zich verder kritisch uit over de schenkingsvrijstelling, die het kabinet in 2017 permanent verhoogt naar EUR 100.000 voor woningbezitters onder de 40 jaar. De WRR vindt dat erfenissen en schenkingen belasten een efficiënte manier van belasting heffen is, en dat een vrijstelling dit ondergraaft. Daarnaast stelt de WRR dat timing van belang is bij vrijstellingen. Deze kunnen een prijsopdrijvend effect sorteren als de woningmarkt overspannen is. Tot slot wijst de WRR op het risico dat ouderen, aangemoedigd door de belastingvrijstelling, mogelijk meer schenken dan hun draagkracht toelaat.

De regering heeft alle goedbedoelde adviezen van de diverse instanties aangehoord, maar er verder weinig mee gedaan. Zij koestert het herstel op de woningmarkt en wacht met aanvullende maatregelen. In maart zijn er verkiezingen. Het is nu niet het moment om veranderingen door te voeren. Dat is aan een volgend kabinet.

Wat zijn de vooruitzichten voor 2017 en 2018?

Wij houden er rekening mee dat de woningmarkt in 2017 opnieuw goede resultaten zal laten zien. De woningverkoop zullen opnieuw hoog zijn, en mogelijk een lichte stijging optekenen, aangemoedigd door de schenkingsvrijstelling, de soepelere kredietnormen en het economisch herstel. Maar een toename zoals in 2016 zit er niet in. Het gebrek aan voor de verkoop geschikte woningen zet namelijk een rem op de groei. Daarnaast zal ook de lichte rentestijging de woningverkoop geleidelijk temperen. Na een lichte stijging in 2017 zullen de verkopen in 2018 waarschijnlijk enigszins dalen.

De rentestijging zal ook de prijsontwikkeling onder druk zetten, zij het in een latere fase. In 2017 blijft de prijsstijging naar onze verwachting onverminderd hoog. Dit in verband met het grote tekort aan voor de verkoop geschikte woningen. Dit tekort zal door het gebrek aan nieuwbouw alleen maar toenemen. Toch zit er een plafond aan de prijsstijging. Naarmate de rente verder oploopt, zullen de hypotheeknormen steeds knellender worden. De aanscherping van de normen had de afgelopen jaren weinig effect op de prijsontwikkeling, doordat de rente daalde. Dit verandert als de rente stijgt. Vandaar onze verwachting dat de prijsstijging in 2018 minder hoog uitvalt.

Wat betreft deze prognoses is enige terughoudendheid gepast. Zoals aangegeven heerst er onzekerheid over de Basel-normen en het effect van de nieuwe securitisatieregelgeving op de hypotheekverstrekking. De komende maanden komt hier hopelijk meer duidelijkheid over. Dan zijn er nog de verkiezingen in maart. Hoe ziet het volgende kabinet eruit? Welke koers volgt het ten aanzien van de woningmarkt? En wat voor effect heeft dat op de prijzen en de verkopen? Op dit moment valt daar weinig over te zeggen.

Lees meer over het Economisch Bureau op: <https://insights.abnamro.nl/category/economie/>

Dit document is samengesteld door ABN AMRO. Het heeft uitsluitend als doel om financiële en algemene informatie te verstrekken over de economie en sectoren. ABN AMRO behoudt zich alle rechten voor met betrekking tot de informatie in het document en het document wordt uitsluitend aan u verstrekt voor uw informatie. Het is niet toegestaan dit document (geheel of deels) te kopiëren, distribueren, door te geven aan een derde of om het voor enig ander doel te gebruiken dan hier boven bedoeld. Dit document is informatief bedoeld en vormt geen aanbieding van effecten aan het publiek, of een uitnodiging om een aanbod te doen.

U mag niet om welke reden dan ook vertrouwen op de informatie, meningen, beramingen, en aannames in dit document noch dat het compleet, accuraat of juist is. Er wordt geen garantie gegeven, uitdrukkelijk of stilzwijgend, door of uit naam van ABN AMRO, haar directeurs, functionarissen, vertegenwoordigers, gelieerde partijen, groepsmaatschappijen of werknemers met betrekking tot de juistheid of volledigheid van de informatie in dit document, en geen enkele aansprakelijkheid wordt geaccepteerd voor enig verlies als direct of indirect gevolg van het gebruik van deze informatie. De opvattingen en meningen opgenomen hierin kunnen op enig moment aan verandering onderhevig zijn en ABN AMRO heeft geen enkele verplichting om de informatie in dit document na de datum hiervan te herzien.

Voordat u in enig product van ABN AMRO investeert, dient u zich te informeren over de verschillende financiële en andere risico's, alsmede mogelijke beperkingen voor u en uw investeringen als gevolg van toepasselijke wetgeving en regels. Indien u, na lezing van dit document, overweegt een investering te doen in een product, raadt ABN AMRO aan om een dergelijke investering met uw relatiemanager of persoonlijke adviseur te bespreken om nader te bezien of het relevante product – met inachtneming van alle mogelijke risico's – past bij uw investeringen. De waarde van beleggingen kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garanties voor de toekomst. ABN AMRO behoudt zich het recht voor wijzigingen in dit materiaal aan te brengen.

Alle rechten voorbehouden.