

## Bijlage marktinformatie

### CBS 21-3-2011:

Prijzdaling woningen zet door. In februari waren verkochte bestaande koopwoningen gemiddeld 1,5% goedkoper dan in februari 2010. Vrijstaande woningen daalden met 3,4%; hoekwoningen en appartementen daalden met 0,8%.

### AFM (autoriteit financiële markten) 21-3-2011:

Een hypotheek zal vanaf 1-8-2011 meer in verhouding moeten staan met de waarde van de woning. Het aflossingsvrije gedeelte van de hypotheek wordt beperkt tot maximaal 50% van de marktwaarde van de woning. De hypotheek mag maximaal 110% van de waarde van het huis bedragen.

### Neprom 17-5-2011:

De NEPROM, de vereniging van projectontwikkelaars, meldt op basis van voorlopige cijfers van het eerste kwartaal van dit jaar dat de verkoop van nieuwbouwwoningen met ongeveer 15% is afgenomen ten opzichte van 2010. Reden voor deze afname zijn de strengere inkomenseisen die banken stellen bij het verstrekken van hypotheeken.

In 2010 herstelde de nieuwbouw koopwoningenmarkt zich aanzienlijk ten opzichte van het rampjaar 2009. Gemiddeld werden in 2010 ongeveer 7.500 nieuwe woningen per kwartaal verkocht; het jaar daaraan voorafgaand lag dat een derde lager. Met name koopstarters profiteerden van de nieuwe situatie op de koopwoningenmarkt. In het eerste kwartaal van 2011 daalde de verkoop echter opnieuw aanzienlijk naar ongeveer 6.600 nieuwe koopwoningen. Op basis van de berichten van haar leden verwacht de NEPROM dat in het tweede kwartaal de verkoop verder afneemt, richting de 5.000 woningen.

De scherpe daling wordt voor een belangrijk deel veroorzaakt door de teruggelopen financieringsmogelijkheden. Het Nibud maakte eind vorig jaar bekend dat in 2011 vanwege gestegen lasten huishoudens minder mogen besteden aan hypotheekrente. Tevens is de AFM (Autoriteit Financiële Markten) verscherpt toezicht gaan uitoefenen op de banken, zodat hypotheekverstrekkers geen enkele manoeuvreerruimte meer hebben.

### CBS/ING juli 2011:

Juni: Vertrouwen woningmarkt lager

AMSTERDAM – Het vertrouwen in de woningmarkt onder zowel starters, woningzoekende en woningbezitters is voor het tweede kwartaal op rij gedaald. Dit blijkt uit het donderdag gepubliceerde woonbericht van ING.

In het tweede kwartaal van 2011 noteerde de woonindex van ING 5 punten lager dan in het voorgaande kwartaal. De woonindex kwam op 93 punten te staan. Hiermee komt het vertrouwen in de woningmarkt lager dan in 2011.

#### **Onrust**

Volgens Dennis Noordervliet, directeur Marketing Hypotheken bij ING, is de negatieve waardering te verklaren door de dalende huizenprijzen en de moeilijke verkoopbaarheid van veel woningen. Ook de aanhoudende discussie over de hypotheekrenteaftrek is van negatieve invloed op de waardering. Gevolg hiervan is dat veel huizenbezitters kiezen voor een langere rentevaste periode van de hypotheek.

Bovendien heerst er nog steeds onrust door de aanhoudende discussie over de hypotheekrenteaftrek. Dit vertaalt zich in het toenemende aantal mensen dat zijn hypotheekrente voor 20 jaar zou vastzetten bij afsluiten of oversluiten: 14 procent, tegen 9 procent in het eerste kwartaal.

#### **Vertrouwen**

Eigenlijk is het op dit moment een voor starters een gunstig moment om een eerste woning te kopen. Het aanbod is hoog en de prijzen zijn relatief laag. Maar uit angst voor het afschaffen van de hypotheekrenteaftrek en verdere waardedaling van woningen kopen veel starters even geen woning. Starters kijken te veel naar mogelijke problemen in de toekomst. Nu goedkoop een huis kopen kan op dit moment veel goedkoper zijn dan het huren van een gelijkwaardige woning.

### CBS/Kadaster juli 2011:

Juni: Huizenprijs daalt opnieuw in mei. De verkoopprijs van bestaande woningen was in mei 2011 1,6% lager dan in mei 2010

De prijsdaling was het hevigst voor vrijstaande woningen. Van dit type woning daalde de prijs met 2,2%. Hoekwoningen daalden het minst. Deze daalden 0,9% in waarde.

De prijzen daalde in alle provincies behalve Utrecht en Groningen. Daar stegen de prijzen iets ten opzichte van dezelfde periode in 2010. Het grootst was de daling in Friesland met 4,4 procent. De cijfers zijn afkomstig van het CBS en Kadaster.

Aantal verkochte woningen stabiel

In mei werden ruim 10.000 bestaande woningen verkocht. Dat aantal is nagenoeg gelijk aan het aantal verkochte woningen van het jaar daarvoor. Als gevolg van de prijsdaling werden er minder appartementen verkocht en meer eengezinswoningen verkocht. De verkoop van vrijstaande woningen steeg met ruim 11%.

#### MVN juli/augustus 2011:

In de maand juli zijn 15% meer woningen verkocht dan in dezelfde periode een jaar eerder. Volgens een woordvoerder van de MVN ( Nederlandse Vereniging van Makelaars) heeft de verlaging van de overdrachtsbelasting een positieve stimulans gegeven aan de woningmarkt. Volgens een woordvoerder van de MVN werden er in juni 2010 ongeveer 100.000 woningen verkocht. In juni 2011 werden ruim 115.000 woningen verkocht. Ook voor de komende maanden verwacht de NVM positieve cijfers. Voor het hele kwartaal is de verwachting dat de verkopen ongeveer 10% hoger uitkomen dan in hetzelfde kwartaal in 2010.

#### ING augustus 2011:

Juli: Minder nieuwbouw door verlaging overdrachtsbelasting

AMSTERDAM – De tijdelijke verlaging van de overdrachtsbelasting geeft een impuls aan de verkoop van bestaande woningen. Aan de andere kant remt het wel de verkoop van nieuwbouwwoningen.

Althans, dat meld het Economisch Bureau van ING.

Op nieuwbouwwoningen werd al geen overdrachtsbelasting gerekend, maar wel omzetbelasting.

Hierdoor vormde het aankopen van een nieuwbouwwoning soms een aantrekkelijk alternatief voor het aankopen van bestaande woningen. Nu er voor een bestaande woning minder overdrachtsbelasting moet worden betaald, vervalt de concurrentiepositie.

#### Persbericht van Planbureau voor de leefomgeving (PBL) en Centraal Bureau voor de statistiek (CBS) van 12-10-2011:

##### **Forse bevolkingsgroei in de Randstad tot 2025**

De bevolking van de Randstadprovincies groeit onverminderd door. Tussen 2010 en 2025 groeit de bevolking in de Randstadprovincies naar verwachting met 700 duizend, het aantal huishoudens met ruim 400 duizend. Daarbuiten doet de groei zich vooral voor in steden met bovenregionale voorzieningen, zoals hogere onderwijsinstellingen. De groei kan op termijn tot meer druk op de woningmarkt leiden aangezien veel gemeenten, ook in groeiregio's, hun woningbouwplannen vanwege de crisis opgeschort hebben. Dit blijkt uit de nieuwe Regionale bevolkings- en huishoudensprognose van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) en het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

##### **Druk op de woningmarkt**

Mede door de economische crisis hebben veel gemeenten hun bouwplannen opgeschort dan wel afgelast. Toch zal de verwachte groei van het aantal huishoudens in Nederland, met circa 800 duizend tussen 2010 en 2025, opgevangen moeten worden in de woningmarkt. Daar waar de bevolkingsgroei zich in de Randstad concentreert, is de groei van het aantal huishoudens binnen en buiten de Randstad ongeveer gelijk. Dit komt doordat buiten de Randstad het aantal personen per huishouden sneller daalt, als gevolg van een sterkere vergrijzing.

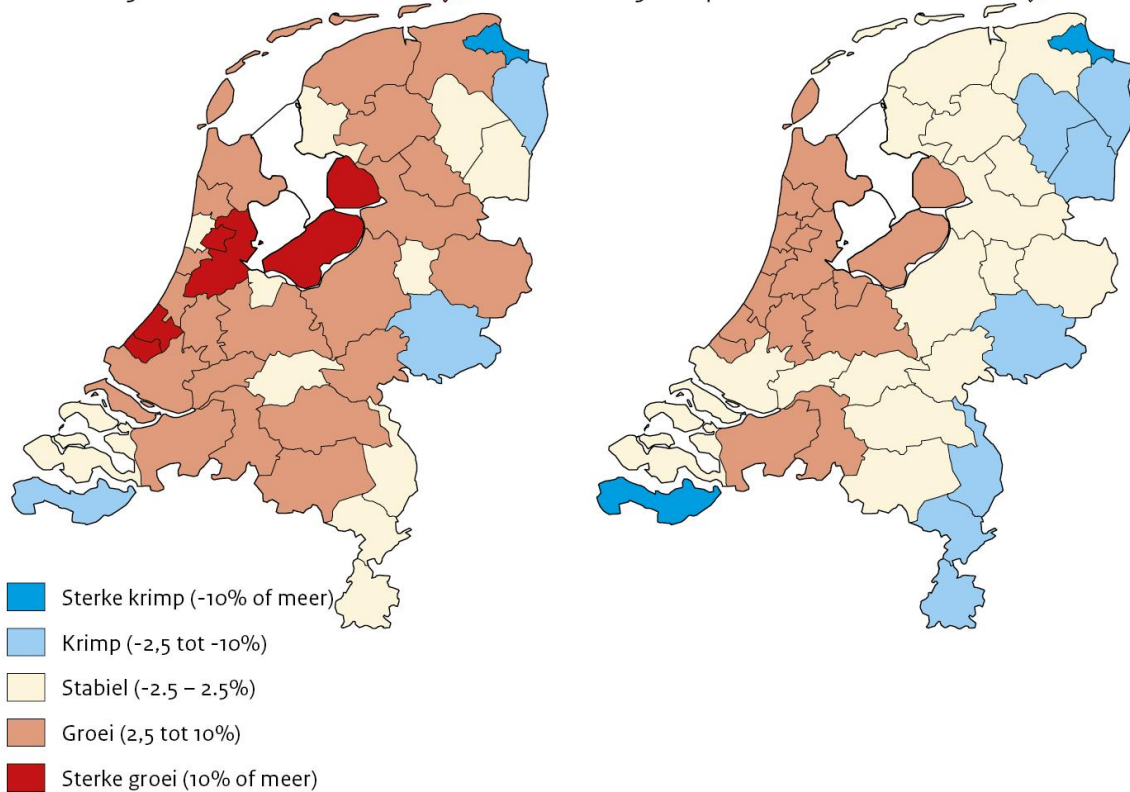
##### **Na 2025**

Op de langere termijn groeit de Randstad naar verwachting door, maar in een lager tempo. Tussen 2025 en 2040 wordt nog een groei van krap 400 duizend inwoners voorzien in de vier Randstadprovincies. In de rest van Nederland houden bevolkingsgroei en –krimp elkaar in die periode waarschijnlijk in evenwicht. In deze periode verliezen de eerder genoemde krimpregio's in de periferie, Limburg en Noord- en Zuidoost-Drenthe volgens de prognose gezamenlijk ongeveer 100 duizend inwoners, terwijl de steden buiten de Randstad er juist extra inwoners bij krijgen. Voor de overige regio's ontstaat onzekerheid met betrekking tot de vraag of er sprake zal zijn van groei, krimp of stabilisatie.

## Bevolkingsontwikkeling per COROP-gebied

2010 – 2025

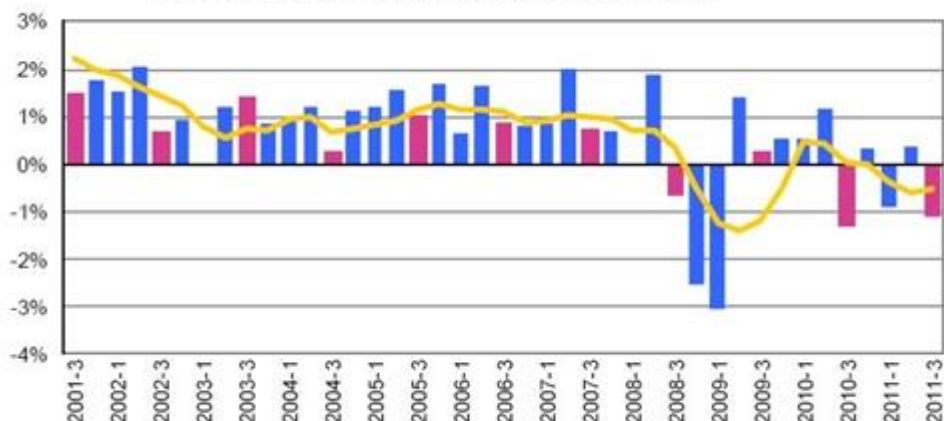
2025 – 2040



### 06 oktober 2011; NVM: woningen opnieuw goedkoper

Het afgelopen kwartaal daalde de prijs van de gemiddeld verkochte woning met 1,1%, in vergelijking met het kwartaal daarvoor. Een hoekwoning daalde met 1,8% het sterkst in prijs. Ook appartementen lieten met -1,6% een sterke prijsdaling zien. Voor tussenwoningen en 2-onder-1-kapwoningen bleef de daling beperkt tot respectievelijk -0,7% en -0,4%. Dit blijkt uit cijfers van de NVM over het derde kwartaal 2011.

Transactieprijsontwikkeling kwartaal op kwartaal



Bron: NVM

Ook in vergelijking met een jaar eerder is de prijs het afgelopen kwartaal weer verder gedaald. De prijs van de gemiddeld verkochte woning ligt nu 2,1% lager dan een jaar eerder. In het tweede kwartaal was de daling ook al ruim 2%. In vergelijking met een jaar eerder zijn de prijzen van tussenwoningen, hoekwoningen en appartementen het sterkst gedaald (respectievelijk -2,8%, -2,6% en -2,4%). Een vrijstaande woning veranderde nauwelijks van prijs en noteerde een daling van -0,3%.

De prijs van de gemiddeld verkochte woning bedroeg in het afgelopen kwartaal 231 duizend euro. Op het dieptepunt van de woningmarkt (het eerste kwartaal van 2009) kwam de prijs van de gemiddeld verkochte woning niet hoger uit dan 219 duizend euro. Voor het gemiddeld verkochte appartement werd 173 duizend euro betaald, voor een vrijstaande woning gemiddeld 391 duizend euro.

Volgens NVM-voorzitter Hukker staan veel woningen nog te hoog geprijsd in de markt. Hiermee snijden verkopers zichzelf in de vingers. "In deze markt is geen plaats voor dromers, maar voor realisten. Omdat de concurrentie, vanwege het grote aanbod, tussen verkopers groot is worden te hoog geprijsde woningen niet bekeken en niet verkocht. Kopers kopen met de handrem erop. Daarnaast is ook de leencapaciteit door de verscherpte regels van de banken afgenomen. Andere oorzaken waarom kopers minder uitbundig kopen, is de druk op het besteedbaar inkomen, de stijgende zorgpremies, de gemeentelijke lasten en het feit dat energielasten toenemen. Daarnaast houden ze rekening met de voorgenomen bezuinigingen van het kabinet en gaan consumenten meer reserveren voor de oude dag. Tenslotte zie je dat huizenbezitters merken dat door de slechte prestaties op de beurs de spaarresultaten in de beleggingspolissen tegenvallen. Al met al moet je concluderen dat dit weliswaar een kopersmarkt is, maar dat kopers met de handrem erop onderhandelen "

De tijd die het kost om een woning te verkopen, is in 2011 verder opgelopen. In het afgelopen kwartaal was de gemiddelde verkooptijd 135 dagen, ten opzichte van 123 dagen in het derde kwartaal van 2010. Qua verkooptijd presteerde het afgelopen kwartaal hetzelfde als het tweede kwartaal van 2011, toen deze gemiddeld 134 bedroeg.