

Woningmarkt

Bram Vendel, Econoom / Data Scientist, bram.vendel@nl.abnamro.com

Een kritische blik op de stijgende maandlasten van koop en huur

- ▶ De huurprijsstijgingen over de afgelopen jaren lopen in de pas met de nieuwe wetgeving over maximale huurprijsverhogingen van het kabinet
- ▶ De hypotheeklasten zijn na lange periode van daling door de stijgende rente ook gestegen en werken gemiddeld na één jaar door
- ▶ De hoogte van huur- en hypotheeklasten kenmerkend voor de jaar-op-jaar prijsdaling of -stijging

Maximum aan jaarlijkse huurverhoging

Door het groeiende woningtekort en de onbalans op de huurmarkt heeft het kabinet kaders gesteld voor de jaarlijkse huurprijsstijgingen. Deze maatregel beschermt huurders tegen hoge huurprijsstijgingen en behoudt de betaalbaarheid van huurprijzen. Voor een periode van 3 jaar, 1 mei 2021 tot en met 1 mei 2024, zijn de huurverhogingen beperkt tot een maximum voor lopende contracten. De maximale verhoging wordt voor deze drie jaar elk jaar opnieuw vastgesteld en is verschillend voor de sociale huur- en de vrije huur sector (zoals hieronder weergegeven). De huurverhoging is voor de sociale sector gebaseerd op de CAO-loonontwikkeling. Voor de vrije sector komt daar nog één procentpunt bovenop. Een verhuurder mag de (kale) huur niet meer verhogen dan het vastgestelde maximum. Daarnaast mag er geen nieuw contract worden aangeboden aan de zittende huurder met een hogere (kale) huur. Ook mag de verhuurder de huur niet opzeggen wanneer de huurder niet instemt met de verhoging.

Maximale huurprijsstijging per jaar per sector

Sector	2020	2021	2022	2023
Sociaal	Geen	0%	2,30%	3,10%
Vrij	Geen	2,4%	3,30%	4,10%

Bron: Rijksoverheid

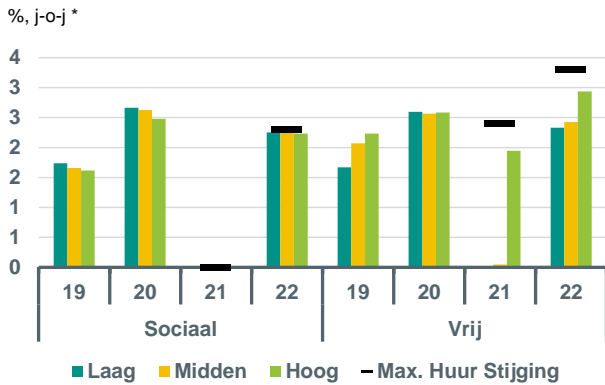
Huurprijsstijging binnen de kaders gesteld door het kabinet

In de data zien we dat huurprijsstijgingen over de afgelopen jaren duidelijk een ander beeld laten zien vóór en ná de invoering van de nieuwe wetgeving. Voor de invoering waren de prijsstijgingen volatieler. Daarna is dat een stuk minder en liggen de huurprijsstijgingen voor zowel de sociale- als de vrije sector binnen het door het kabinet gestelde kader voor de maximum huurprijs. We observeren een mediane jaar-op-jaar stijging voor huren die gelijk zijn aan of lager liggen dan het maximum. Onze verwachting voor 2023 is dat de prijsstijgingen hetzelfde karakter hebben als de twee jaren ervoor. Voor het grote deel van de vrije sector zal deze in de pas lopen met de verhoging in de sociale sector. Voor hoge huren in de vrije sector zal de prijsstijging dichterbij het maximum (4,1% in 2023) van deze sector liggen.

Het is opvallend dat een groot deel van de huurprijsstijging in de vrije sector voor 2021 ver onder gestelde de maximale grens ligt. Meer dan de helft van de geobserveerde huurprijsstijgingen ligt op of rond 0%. Dit is met name het geval voor woningen die net in het vrije segment vallen met een huur vlak boven de liberalisatiegrens. Deze grens is een huurprijs die sociale- en vrije huursector scheidt en wordt elk jaar opnieuw vastgesteld. Dit resultaat strookt met de aard en het sociale

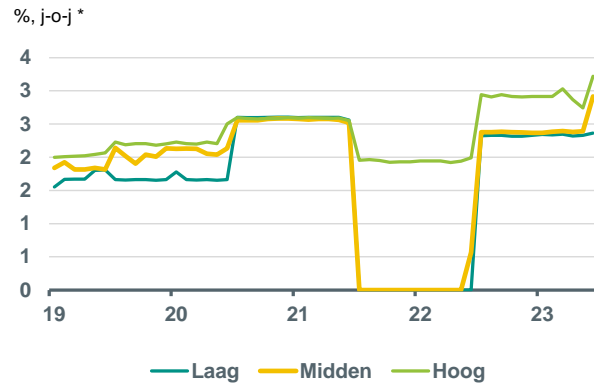
karakter van woningcorporaties. Anders dan bij commerciële aanbieders met een winst oogmerk staat betaalbare huisvesting voor lagere inkomensgroepen bij woningcorporaties voorop.

Huurstijging in beide sectoren lager dan de max



Bron: Rijksoverheid, ABN AMRO o.b.v. geanonimiseerde transactiedata

Stijging in de vrije sector afhankelijk van huurbedrag



Bron: ABN AMRO o.b.v. geanonimiseerde transactiedata

We zien ook dat de hoogte van de huur van invloed is op de huurprijsstijgingen. Huurprijzen zijn (zoals hierboven weergegeven) opgedeeld in laag, midden en hoog om de variëteit in de huurprijsontwikkeling aan te tonen. Zo zien we dat in de vrije sector een hogere huur vaak gepaard gaat met een hogere prijsstijging. Het is onduidelijk hoe dit komt. De aanname die hierachter kan zitten is dat een hogere huur vaak gepaard gaat met een grotere en kwalitatief betere woning. Woningcorporaties vragen voor woningen met een hogere kwaliteit vaak [hogere huren](#). Echter is het verband daartussen een stuk minder sterk dan volgens het woningwaarderingssysteem (WWS) is toegestaan en gebruikelijk is onder commerciële verhuurders. Het lijkt erop dat het verminderde sociale karakter van deze duurdere huurwoningen zich niet alleen laat kenmerken door de hoogte van de huur maar ook jaarlijkse prijsstijging.

Rentestijging werkt vertraagd door in de hypotheeklasten

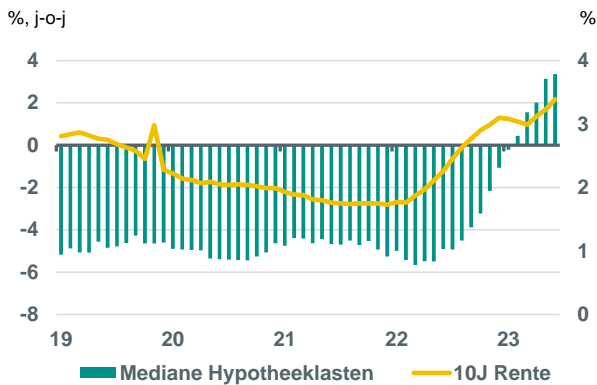
De maandelijkse hypotheeklasten voor woningbezitters zijn uniek en afhankelijk van verschillende factoren. De belangrijkste zijn de hoogte van de lening, rente, looptijd en aflossingswijze. De factoren die de grootste impact hebben op hypotheeklasten zijn voornamelijk renteherzieningen en aflossingen op de hypotheek of onderliggende leningdelen. Een hypotheek kan immers uit meerdere leningdelen zijn opgebouwd waardoor aflossingen en rente herzieningen door elkaar kunnen lopen.

De analyse laat zien dat van 2019 tot 2022 het mediane hypotheekbedrag daalde. Dit kan komen doordat hypotheekgevers minder vroegtijdig aflossen, zij gemiddeld vaker lineair aflossen zodat de maandelijkse lasten dalen doordat de rentelasten dalen of doordat hypotheek tegen een lagere rente zijn overgesloten. De daling is voornamelijk te verklaren door de lagere hypotheekrente waartegen woningbezitters met een hypotheek hebben herzien. Veel van deze woningbezitters hadden een hogere rente afgesloten in een tijd waar de rente gemiddeld een stuk hoger lag. In combinatie met een grote doorstroom- en oversluitmarkt hebben veel woningbezitters de rente overgesloten naar slechts een deel daarvan.

Door de opgelopen inflatie heeft de ECB sinds februari 2022 de beleidsrentetarieven flink verhoogd. Dit vertaalt zich door in hypotheekrentes die op hun beurt ook een flinke stijging laten zien. De jaar-op-jaar ontwikkeling van hypotheeklasten laat het vertragende effect van een stijgende hypotheekrente sinds februari 2022 goed zien. Pas sinds januari 2023 gaat het mediane hypotheekbedrag jaarlijks omhoog in plaats van omlaag. De recente rente stijging heeft pas na één jaar een negatieve doorwerking op bestaande woningbezitters met een hypotheek. Wij verwachten dat de hypotheeklasten, met

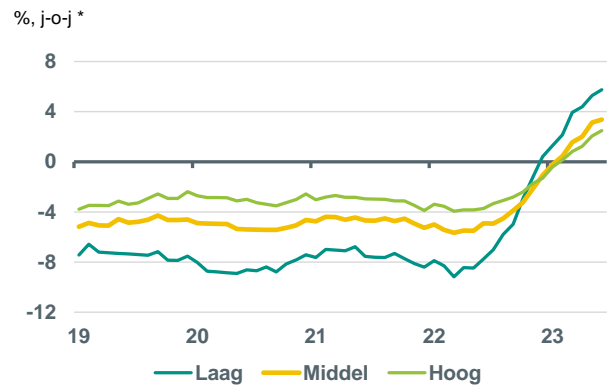
name door de hogere rente, nog voor een langere periode zal stijgen doordat woningbezitters met een hypotheek rentes herzien tegen een hoger tarief dan zij op dit moment hebben.

Hypotheeklasten na periode van daling omhoog



Bron: DNB, ABN AMRO o.b.v. geanonimiseerde transactiedata

Maar snelheid afhankelijk van hoogte lasten



Bron: ABN AMRO o.b.v. geanonimiseerde transactiedata

In de maandelijkse hypotheeklasten zien we dat in de periode waarin de rente sterk oploopt, de lasten van huishoudens met relatief lagere lasten gemiddeld sterker stijgen. Dit staat haaks op de resultaten voor huur. Uit nader onderzoek blijkt dat woningbezitters met lage maandlasten vaak worden gekenmerkt door een oudere leeftijd. Zij hebben immers al langer een hypotheek waardoor de rente eerder moet worden herzien. Daarnaast is gemiddeld genomen de hypotheeklening voor een groter deel aflosvrij. Deze combinatie van factoren maakt dat het juist de lagere maandlasten zijn, die bij een stijging van de rente, sneller en meer omhoog gaan. Dit geldt vice versa bij een daling van de rente.

* Laag, midden, hoog voor huur of hypotheek refereert naar de transacties die zijn geclassificeerd op basis van het 25^e, 50^e en 75^e percentiel.

Data en methoden:

Voor deze publicatie zijn meerdere databronnen gebruikt. Wij gebruiken als openbare bron data van DNB. Ook gebruiken wij transactiedata om economische stromen beter inzichtelijk te krijgen. We gebruiken voor statistisch onderzoek alleen geaggregeerde data en geanonimiseerde data. De uitkomsten van het onderzoek zijn niet te herleiden tot een natuurlijk persoon en uitsluitend bestemd voor onderzoek naar economische trends.

Huur

Om te beoordelen of de huurprijsstijgingen de afgelopen jaren in lijn waren met de kaders van het kabinet maken wij in deze publicatie gebruik van geaggregeerde en geanonimiseerde huurtransacties. We kijken naar de huurtransacties van alle woningcorporaties in Nederland die gezamenlijk [bijna 75%](#) van de voorraad huurwoningen in hun bezit hebben. De dataset is een gefixeerde set. Dit betekent dat een constante set rekeningnummers is gebruikt. Daarbij zijn alleen huurprijsstijgingen van lopende contracten meegenomen. Dit is gedaan om te voorkomen dat huurprijsstijgingen door een nieuw contract na bijvoorbeeld een verhuizing worden meegeteld.

Koop

Voor hypotheeklasten transacties wordt dezelfde methode gebruikt als voor de huren. Voor de hypotheeklasten wordt er gekeken naar de hypotheekbetalingen aan alle hypotheekverstrekkers in Nederland. De dataset is wederom gefixeerd waarbij nieuwe hypotheekgevers niet worden meegenomen. Hierdoor ontstaat een zuiver inzicht op een vaste groep woningbezitters met een hypotheek.

DISCLAIMER

Dit document is samengesteld door ABN AMRO. Het heeft uitsluitend als doel om financiële en algemene informatie te verstrekken over de economie. 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 directeuren, 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 relatie manager 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