

# Woningmarktmonitor

Philip Bokeloh

Tel.: 020 383 2657 / philip.bokeloh@nl.abnamro.com

## Scherpe prijscorrectie door hogere hypotheekrente

- De huizenprijzen staan onder druk door de hogere hypotheekrente en het verslechterde woningmarktsentiment
- Het aantal huizen te koop stijgt, doordat er minder transacties zijn en woningen eerder in aanbod komen
- De kwaliteit van de woning gaat een belangrijkere rol spelen bij de verkoopduur en de verkoopprijs
- De problemen bij nieuwbouw hinderen de doorstroming, maar stutten de huizenprijzen op langere termijn
- Er komt meer aandacht voor natuurlijke grenzen: water en bodem worden sturend bij de ruimtelijke ordening

De huizenmarkt zit in de verdrinking. De meest recente gegevens wijzen op een scherpe daling van de huizenprijzen. De huizenprijzen dalen omdat de hypotheekrente flink is opgelopen, terwijl het besteedbaar inkomen onder druk staat door de hoge inflatie. Als gevolg daarvan stijgen de woonlasten ten opzichte van het netto inkomen en verslechtert de betaalbaarheid van woningen. Wij houden er rekening mee dat de hypotheekrente hoog blijft en dat de inkomens niet hard genoeg stijgen om compensatie te bieden. Dit betekent dat de huizenprijzen verder omlaag moeten om de betaalbaarheid te verbeteren. In verband met de tanende interesse van beleggers voor woningverhuur, de matige vooruitzichten voor de economische groei en de recente scherpe huizenprijsdalingen hebben wij onze raming voor 2023 naar beneden bijgesteld van -2,5% naar -6%. In 2024 blijven de huizenprijzen volgens ons dalen met 4%, vooral door het zogenaamde overloopeffect. De belangrijkste prijsaanpassing vindt dus al dit jaar plaats.

Ook onze ramingen voor het aantal woningtransacties stellen wij naar beneden bij, van -1% naar -5% in 2023. Dit omdat kopers de kat uit de boom kijken bij dalende huizenprijzen. Volgend jaar, als het gemiddelde prijspeil op een lager niveau staat, dan zal de interesse voor koopwoningen weer groeien. Naar onze verwachting zullen de woningaankopen in 2024 stijgen met 2,5%. De toename is bescheiden, omdat deze wordt beperkt door het geringe aantal nieuwbouwwoningen dat wordt opgeleverd. Vanwege de aanhoudende problemen bij nieuwbouw groeit het risico toe dat de woningvoorraad achterblijft bij de woningbehoefte. Dit betekent dat nog meer huishoudens moeite krijgen om hun woonwensen te vervullen. Bij een gebrek aan nieuwbouw zal de doorstroming stokken en het aantal transacties laag blijven. Het tekort legt daarentegen wel een fundament onder het woningprijspeil.

Het aantal woningen dat te koop wordt gezet, groeit weer. Verkopers brengen hun woning eerder naar de markt, omdat de verkoop meer tijd vergt. Er is minder belangstelling bij kopers en het duurt langer voordat een woning een nieuwe eigenaar vindt. Potentiële kopers worden ook kritischer. In een ruimere markt hechten zij meer belang aan de kwaliteit van de woning en besteden zij bijvoorbeeld meer aandacht aan het energielabel. Ook andere factoren, zoals de kwaliteit van de fundering, zullen geleidelijk meer aandacht krijgen bij woningaanschaf. Vooralsnog ontbreekt vaak informatie over de fundering, terwijl de kosten van funderingsherstel aanzienlijk kunnen zijn. Hetzelfde geldt voor waterveiligheid. Ook daar zal allengs meer aandacht voor komen, want water en bodem zijn sturend geworden bij de ruimtelijke ordening van Nederland.

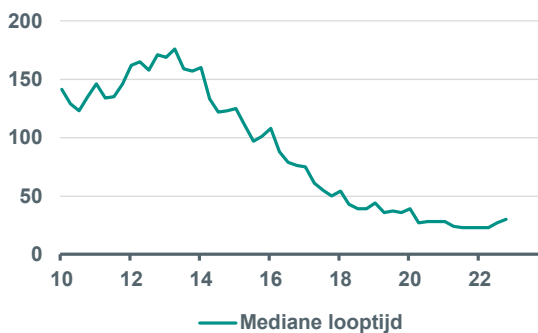
### De voorraad woningen te koop groeit weer

Het straatbeeld verandert. Er hangen weer enkele bordjes ‘te koop’ aan de gevels. In het vierde kwartaal van 2022 stonden er volgens de NVM 35.000 woningen in aanbod, liefst 19.000 meer dan in het vierde kwartaal van 2021 toen een laagterecord werd bereikt. Afgezet tegen het historisch gemiddelde vanaf 1995, dat op 74.000 staat, is de huidige voorraad te koop nog altijd beperkt. Dit neemt niet weg dat de toename een kentering markeert op de woningmarkt. Tot begin 2022 was deze nog oververhit door een combinatie van lage hypotheekrente, arbeidsmarktkrapte en een overschot aan spaargeld bij gezinnen. Sindsdien is de situatie danig veranderd.

Dat er meer woningen te koop staan, komt doordat degenen die naar een volgende woning willen doorstromen, hun huidige woning eerder te koop zetten. Kopers staan zich namelijk niet meer te verdringen als een woning op de markt komt. Er komen minder kijkers langs en de biedingen overstijgen ook minder vaak de vraagprijs. Aangezien het minder zeker is dat er een aantrekkelijk bod komt en de verkoop langer kan duren, is het zaak meer tijd uit te trekken voor de verkoop. Daarom groeit de voorkeur bij doorstromers om eerst een koper te vinden voor de oude woning en pas daarna zelf een woning aan te schaffen. Toen de huizenprijzen nog hard stegen, was het juist omgekeerd.

#### Woningen staan weer iets langer te koop

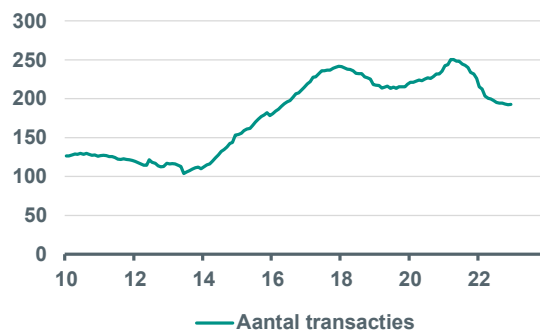
Aantal dagen dat verkochte woning in aanbod heeft gestaan



Bron: NVM

#### Het aantal transacties loopt terug

Duizenden (voortschrijdend totaal op jaarbasis)



Bron: Kadaster

Een andere oorzaak voor de groei van de voorraad te koop is het dalende aantal transacties bestaande woningen, dat volgens CBS/Kadaster-cijfers vorig jaar afnam met 33.000 tot 193.000 op jaarbasis. De terugval is in het hele land zichtbaar, want in alle provincies staan de transacties onder druk. De daling van het aantal transacties weerspiegelt de omslag in het sentiment. Waar eerder nog het gebrek aan aanbod het woningmarktvertrouwen aantastte, is dat nu de betaalbaarheid. De betaalbaarheid is verslechterd doordat de huizenprijzen de afgelopen jaren fors zijn opgelopen, helemaal tijdens corona. De gemiddelde koopsom steeg van EUR 326.000 begin 2020 naar EUR 427.000 in het vierde kwartaal van 2022. Bij een lage hypotheekrente is dat al een fors bedrag, bij een hoge hypotheekrente des te meer. Helemaal wanneer het besteedbaar inkomen door inflatie onder druk staat, zoals nu.

Het aantal transacties neemt verder af door de aanhoudende problemen in de bouw. Het aantal nieuw opgeleverde woningen blijft achter bij de behoefte. Zicht op verbetering is er niet, want het aantal afgegeven bouwvergunningen daalt. Dit suggereert dat het aantal woningrealisaties de komende jaren beperkt zal blijven. Gebrek aan nieuwbouw zal in toenemende mate een belemmering vormen voor de doorstroming op de woningmarkt. Nieuwbouw is namelijk een belangrijke eerste schakel in de verhuisketen. In 2020 lieten huishoudens die doorstroomden naar een nieuwe woning, 60.000 bestaande woningen achter. Daarvan kwam twee derde vrij voor nieuwe [bewoners](#).

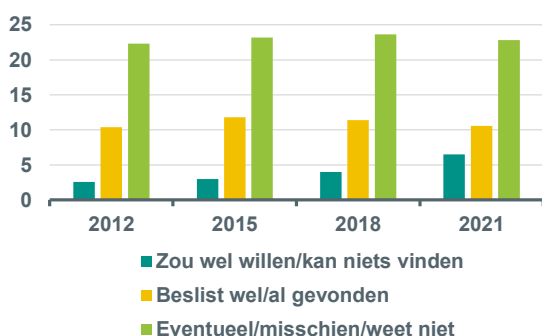
Ook reeds gestarte nieuwbouwprojecten beginnen vertraging op te lopen. De 70%-voorverkoopgrens blijft steeds vaker buiten bereik. Kopers haken af, omdat zij bij de hogere hypotheekrentes minder kunnen lenen, hogere kosten hebben gedurende de bouw, twijfels hebben over de verkoop van hun huidige woning, of het door de dreiging van een prijsdaling geen goed moment meer vinden voor woningaanschaf. Als de 70%-verkoopgrens niet wordt gehaald, moeten projectontwikkelaars hun plannen herzien. Dat vergt extra tijd, want opnieuw moet er een lastige puzzel worden gelegd. Een puzzel binnen strakke kaders, want volgens de bouwopgave van het Rijk dient een derde van het totaal aantal gerealiseerde woningen uit seniorenwoningen te bestaan en moet twee derde betaalbaar zijn, terwijl op dit moment vooral woningen voor hogere inkomensgroepen worden gebouwd. Meer dan de helft van de in 2018, 2019 en 2020 opgeleverde woningen wordt bewoond door huishoudens uit de hogere [inkomensklassen](#).

### Sterke prijsstijging slaat om in prijsdaling

Dat de transacties onder druk staan, blijkt tevens uit de [verhuiscijfers](#). Deze laten eveneens een daling zien, vooral bij verhuizingen over een korte afstand, die vooral worden gedreven door veranderende wensen ten aanzien van de woning en de omgeving daarvan. Dat zijn doorgaans minder urgente verhuizingen dan die over grotere afstanden tussen regio's, welke eerder door studie- en werkmotieven worden gedreven. Opmerkelijk is dat de [wens om te verhuizen](#) juist sterk groeit. In 2021 waren er 900.000 mensen die wilden verhuizen, maar dat niet konden; twee keer meer dan in 2015.

#### De wens om te verhuizen wordt sterker

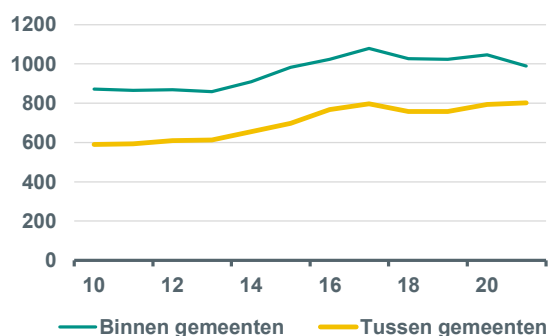
% respondenten driejaarlijkse WoON-enquête



Bron: CBS

#### Maar het aantal verhuizingen stukt

Aantal verhuiste personen (in duizenden)



Bron: CBS

Niet-ingeloste verhuiscijfers komen het vaakst voor in de Randstad. Daarnaast zijn er verschillen tussen diverse groepen van de bevolking. Met name jongeren die bij hun ouders thuis wonen en alleenstaanden tot 40 hebben moeite om een geschikte woning te vinden. Oorzaak daarvan is het gebrek aan betaalbare woningen. Slechts één op de twintig van de in de eerste helft van 2022 verkochte woningen paste binnen het [budget](#) van eenverdieners met een modaal inkomen die geheel afhankelijk zijn van hypotheekfinanciering. Vijf jaar terug was dat nog een op de vijf verkochte woningen. Hooguit in de grensregio's zijn er nog betaalbare koopwoningen te vinden.

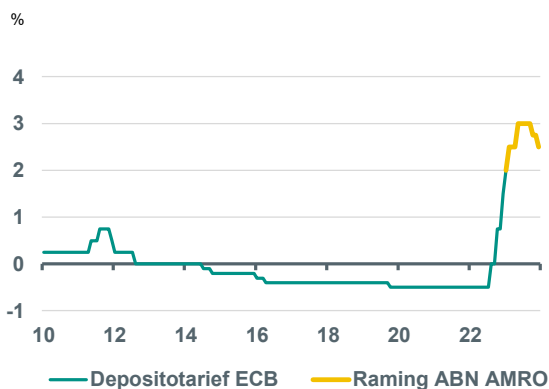
Steeds meer mensen staan dus buitenspel op de woningmarkt. Tegen deze achtergrond is het logisch dat de markt kentert. Volgens CBS/Kadastercijfers bedroeg de gemiddelde huizenprijsstijging in 2022 13,6%. Maar in december lag de prijsstijging met 2,7% jaar-op-jaar veel lager dan in januari, toen de prijsstijging nog op 21,1% uitkwam. Vanaf augustus ging het steeds sneller. Toen begonnen de huizenprijzen te dalen ten opzichte van de maand ervoor. En het eind is nog niet in zicht. Volgens de NVM zijn de huizenprijzen in het vierde kwartaal met 4,7% gedaald ten opzichte van het kwartaal ervoor. Aangezien de NVM-cijfers enigszins op die van CBS/Kadaster voorlopen, zijn verdere prijsdalingen waarschijnlijk.

## Hypotheekrente stijgt door verkrappt monetair beleid en risicomijdende beleggers

De omslag op de woningmarkt hangt samen met de gewijzigde economische situatie. Het afgelopen jaar liepen de consumentenprijzen sterk op. Eerst door de combinatie van groeiende vraag en gebrek aan aanbod in de nasleep van corona. Daarna door de Russische inval in Oekraïne en de sterke stijging van de voedsel- en energieprijzen die daarop volgde. De inflatie in de eurozone liep op tot boven 10%. Dit scheidt onzekerheid bij huizenkopers. De inflatie ligt bovendien ruim boven de 2%-doelstelling van de Europese Centrale Bank (ECB). Inmiddels is de inflatie weer wat gedaald, maar om geloofwaardig te blijven zit er voor de ECB weinig anders op dan de groei van de geldhoeveelheid af te knijpen en het monetair beleid te verkrappen.

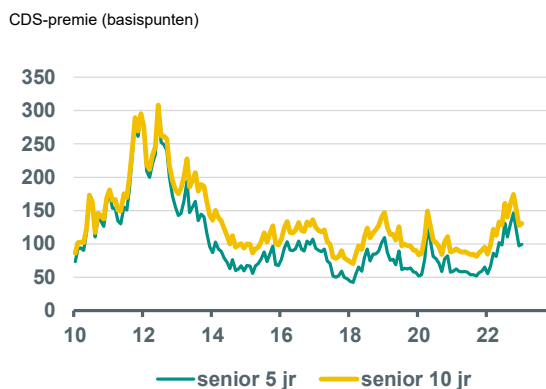
De ECB heeft de officiële rentetarieven verhoogd waartegen de commerciële banken kortstondig geld kunnen stallen bij de ECB. Het depositotarief steeg van -0,5% eind juli naar 2% in december. Uittalingen van ECB-vertegenwoordigers wijzen er op dat de ECB de rentetarieven verder wil verhogen. Wij denken dat het depositotarief uiteindelijk zal uitkomen op 3% in mei. Ook wil de ECB het beleid van kwantitatieve verruiming inruilen voor kwantitatieve verkrapting. Dit betekent dat de ECB niet langer schuldtitels aan- maar verkoopt, zodat zij geld aan de economie onttrekt in plaats van erin pompt. Dit drijft de lange rente omhoog. De 10-jaars rente op Nederlandse staatsobligaties, een belangrijke referentiemaatstaf voor de rente op hypotheekrentes met een lange rentevast periode, is gestegen van nihil in januari 2022 naar 2,5% in januari 2023. Voor eind dit jaar houden wij rekening met een daling van de 10-jaarsrente naar 1,8%.

### ECB verhoogt rentetarieven en is nog niet klaar



Bron: Refinitiv, Economisch Bureau ABN AMRO

### Beleggers beducht om risico te nemen



Bron: Refinitiv

Behalve door het krappere beleid van de ECB wordt de hypotheekrente ook opgestuwd door de onzekerheid op financiële markten. De risicopremies die banken moeten betalen wanneer ze geld willen ophalen voor hypotheekrentes, stijgen. Beleggers zijn namelijk ongerust over de oorlogsdreiging, de verschuivingen in de internationale politieke verhoudingen en de bedreigingen die daaruit volgen voor de wereldhandel en de mondiale economie. Daarnaast zijn er zorgen over de uitwerking van het gewijzigde monetair beleid. Het risico bestaat dat de ECB zo hard op de rem trapt dat de economie in recessie belandt, de werkloosheid stijgt en de betalingsachterstanden en kredietverliezen oplopen.

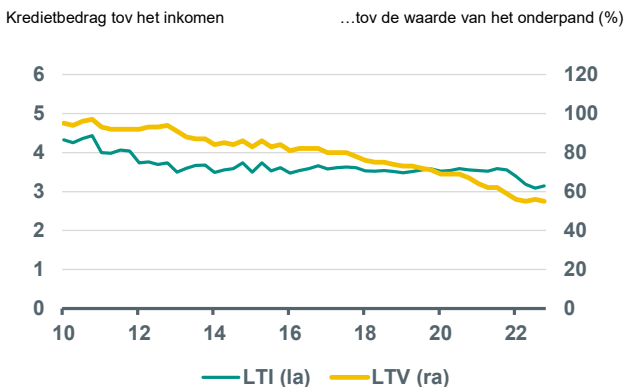
De hogere rente op staatsleningen en de toegenomen risicopremies op financiële markten vertalen zich in hogere hypotheekrentes en scherpere kredietvoorwaarden. Volgens de Van Bruggen Adviesgroep is de gemiddeld [aanboden hypotheekrente](#) op leningen met een rentevastperiode van 10 jaar gestegen van 1,1% in januari 2022 naar 4,1% in januari 2023. Uit Bank Lending [Surveydata](#) blijkt dat hypotheekverstrekking strengere eisen stellen aan het onderpand, waardoor huizenkopers minder kunnen lenen op basis van hun inkomen en de waarde van het onderpand. Volgens [HDN-data](#) is de gemiddelde loan-to-value ratio bij woningaanschaf gedaald van 80% in 2021 naar 76% in 2022 en is de gemiddelde loan-to-income ratio afgenomen van 4,4 naar 4,2.

### Minder hypotheekproductie; groeiende voorkeur voor kortere rentevastperiode

De hypotheekproductie daalt doordat er minder woningtransacties zijn en de kredietbedragen lager uitvallen. Hier komt bij dat de hypotheek oversluiten door de rentestijging minder aantrekkelijk is. De hypotheekproductie wordt verder omlaag gedrukt doordat er minder woningen worden verbouwd vanwege de gestegen bouwkosten. Wel is er meer vraag naar hypotheekleningen om woningen te verduurzamen. De belangrijkste beperking daarbij is het gebrek aan vaklieden om de verduurzamingsmaatregelen uit te voeren.

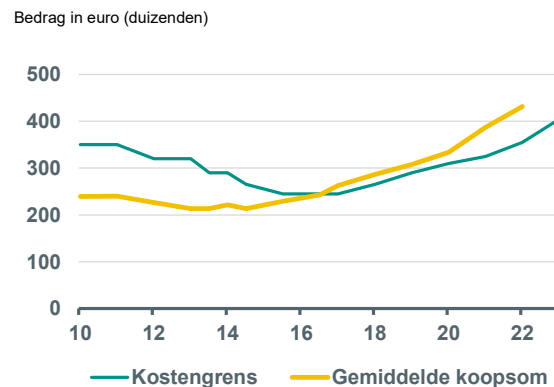
Vanwege de gestegen hypotheekrente kiezen meer mensen voor een kortere rentevastperiode. Begin 2022 was 20 tot 30 jaar vast de norm. Inmiddels is dat 10 jaar vast. Nog kortere rentevastperiodes waren tot voor kort impopulair, omdat dan veel minder kon worden geleend. Het maximale kredietbedrag wordt bij korter dan 10 jaar vast immers niet op basis van de geldende marktrente berekend, maar op basis van de door de Autoriteit Financiële Markten (AFM) vastgestelde toetsrente van 5%. Nu het verschil tussen de toetsrente en de marktrente klein is, vormt dat niet langer een bezwaar voor sommige kopers. Echter, de AFM heeft aangegeven dat zij de toetsrente mogelijk gaat verhogen. Als dat gebeurt, zal het voor hen minder interessant worden om voor een rentevastperiode korter dan 10 jaar te kiezen.

#### Lagere LTV- & LTI-ratio's bij hypotheekaanvragen



Bron: HDN

#### NHG-grens stijgt in lijn met hogere koopsom



Bron: NHG

Dankzij de verhoging van de NHG-kostengrens met EUR 50.000 naar EUR 405.000 kunnen vanaf dit jaar weer meer mensen gebruik maken van de NHG-regeling. Deze regeling verzekert tegen het risico van restschuld bij gedwongen woningverkoop na baanverlies, scheiding of overleden partner. Hier staat tegenover dat NHG scherper let op erfpacht- en kortingsconstructies, waarbij iemand een woning koopt maar niet de grond waar deze op staat. Deze constructies zijn de laatste jaren populair geworden, omdat kopers zo woningen konden bemachtigen die anders qua prijs buiten hun bereik lagen. Aangezien deze constructies complex kunnen zijn en soms in het nadeel van de koper, is NHG er echter kritisch op.

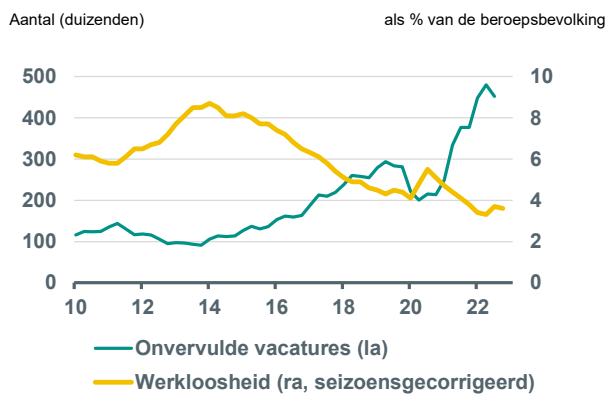
De stijging van de hypotheekrente hoeft zich voor de meeste zittende woningeigenaren niet direct in hogere woonlasten te vertalen. De meeste van hen hebben hun hypotheekrente namelijk voor een lange periode vastgezet. Slechts bij een kwart van de uitstaande hypotheekleningen wordt de rente de komende vijf jaar herzien. Voor degenen waarvan de rentevastperiode afloopt, kan de gestegen hypotheekrente echter wel degelijk een probleem vormen, temeer omdat waarschijnlijk ook hun energielasten stijgen.

### Schokdempers verzachten de klap voor de huizenmarkt

Een deel van de rentestijging zal door de overheid worden opgevangen via de hypotheekrenteaftrek. Het bedrag dat zij door de aftrekposten aan belastinginkomsten misloopt, zal de komende jaren waarschijnlijk weer gaan stijgen. De [totale aftrekposten](#) voor de eigen woning uit hoofde van de renteaftrek- en de Hillenregeling namen de afgelopen tien jaar met omstreeks EUR 10 mld af tot EUR 25 mld. Dit kwam doordat de hypotheekrente daalde, het maximale renteaftrektarief in stapjes werd verlaagd en er ook gesnoeid wordt in de Hillen-regeling. Nu de verlaging van het maximale aftrektarief is afgerond en de hypotheekrente weer stijgt, zal de totale aftrekpost naar onze verwachting weer gaan stijgen.

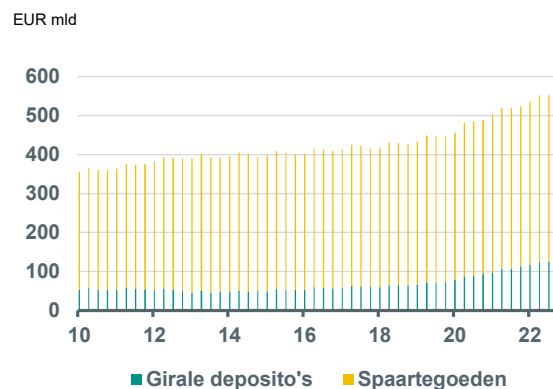
Daarnaast fungeert ook de krappe arbeidsmarkt als schokdemper. Veel werkgevers kampen met personeelstekorten. Wij denken dat die niet snel zullen verdwijnen, dat de werkloosheid laag blijft en dat de meeste mensen hun baan behouden. Dit geeft huishoudens meer zekerheid. Wat hen ook zal geruststellen, zijn de maatregelen van de overheid om de hogere energielasten te dragen. Het prijsplafond en de energietoeslag stutten de koopkracht. Tot slot zijn er ook nog de tijdens en in de nasleep van corona opgebouwde [spaartegoeden](#). Zodoende hebben huishoudens behoorlijke buffers achter de hand om eventuele tegenvallers op te vangen.

#### De arbeidsmarkt is ongekend krap



Bron: Refintiv

#### Spaartegoeden zijn verder toegenomen



Bron: CBS

### Tegelijkertijd verliezen beleggers hun belangstelling woningverhuur

De belangstelling van beleggers voor huurwoningen zal waarschijnlijk afnemen. Eerder stroomden beleggers nog massaal toe, want bij de lage rente op overheidsobligaties vormden huurwoningen een interessant beleggingsalternatief. Ook de stabiele huurinkomsten die met de inflatie meestijgen en de gunstige fiscale behandeling, droegen bij aan de aantrekkingskracht van huurwoningen voor beleggers. Maar de overheid legt de huren aan banden. Bovendien moeten verhuurders meer belasting gaan betalen en staan de woningwaarderingen door de gestegen rente onder druk. Daarom verleggen beleggers hun aandacht naar andere beleggingsopties en steken zij minder geld in vastgoed. Dit was afgelopen jaar al goed zichtbaar bij publiek verhandelde vastgoedfondsen. De koersen daarvan hebben wereldwijd een stevige tik gekregen. Doordat beleggers hun geld terughaalden, zagen sommige fondsen zich zelfs gedwongen om vastgoed af te stoten, wat de waarderingen verder naar beneden duwde.

Hier komt bij dat de druk op verhuurders om te verduurzamen toeneemt, terwijl [kleine verhuurders](#) relatief veel woningen met een slecht energielabel bezitten. Vanaf 2024 wil de regering [huurpunten](#) in mindering brengen bij huurwoningen met een laag energielabel en extra huurpunten toekennen bij woningen met een gunstig energielabel. Als dit voorstel erdoor komt, kunnen verhuurders minder huur vragen voor woningen met een ongunstig label en meer huur voor woningen met een gunstig label. Dit moet de prikkel om huurwoningen te verduurzamen vergroten. Nu is die nog te beperkt, omdat het financiële voordeel van een lagere energierekening niet aan de verhuurder maar aan de huurder toevalt.

De aandacht van beleggers gaat met name uit naar courante woningen waar veel vraag naar is en die zelden leeg staan. Het betreft vooral appartementen in steden met veel werkgelegenheid en onderwijsinstellingen. Daar is ook bij starters veel belangstelling voor. In die zin zullen starters minder concurrentie ondervinden bij hun zoektocht naar een geschikte koopwoning. Toch blijft die zoektocht lastig, want bij het huidige inkomens-, rente- en prijsniveau zijn woningen nog altijd slecht betaalbaar. Hier komt bij dat de overheid het mes heeft gezet in de jubelton, zodat het voor jongeren minder aantrekkelijk is om schenkingen voor woningaanschaf te ontvangen.

### Investeren in woningverduurzaming loont

Door de hoge energieprijzen is ook bij woningbezitters de interesse voor verduurzaming toegenomen. Een eerste stap daarbij is isolatie. Investerings in isolatie van muur, dak en vloer betalen zich al snel uit, zelfs als rekening wordt gehouden met het zogenaamde *reboundeffect*, waarbij mensen in reactie op de lagere energierekening meer gebruik gaan maken van huishoudelijke apparaten en hun thermostaat hoger zetten. Empirisch [onderzoek](#) wijst uit dat het gasverbruik na isolatie gemiddeld met een vijfde daalt. Afgezet tegen de kosten op het moment van aanschaf leverde muurisolatie de afgelopen jaren het hoogste rendement op van 18%, gevolgd door dakisolatie (15%) en vloerisolatie (11%). Bij de recente hoge energieprijzen komt het rendement zelfs twee keer hoger te liggen.

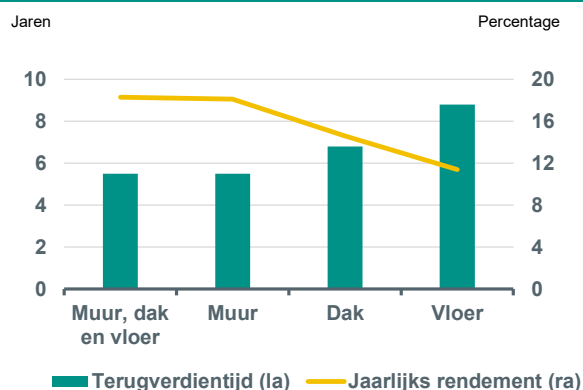
#### Waarde stijgt bij verbetering van energielabel

Waardeverandering na sprong energielabel

Oud label	Nieuw label							
	A-plus	A	B	C	D	E	f	G
A	2,9							
B	7,1	3,9						
C	10,3	7,1	3					
D	14,2	10,8	6,5	3,5				
E		14,5	10	6,8	3,2			
F			12,6	9,3	5,7	2,3	2,3	
G				11,6	7,8	4,4	4,4	2,1

Bron: Brainbay, NVM

#### Aantrekkelijk rendement op woningisolatie



Bron: ESB

Investerings in woningverduurzaming betalen zich daarnaast uit in een hogere woningwaarde. Recente onderzoeken van zowel de [NVM](#) als het [Kadaster](#) tonen dit aan. Woningen met een groen energielabel leveren bij verkoop meer op en worden bovendien makkelijker verkocht. Veel eigenaren van een woning met een slecht energielabel willen daarom investeren in energiebesparende maatregelen. Wel is er een verschil tussen jongere en oudere woningeigenaren. De interesse om in woningverduurzaming te investeren is bij de eerste groep sterker dan bij de tweede groep.

Tegen deze achtergrond is het de vraag of subsidie geven de beste manier is om woningisolatie te versnellen. Misschien dat andere dan financiële belemmeringen, zoals de moeizame besluitvorming bij Verenigingen Van Eigenaren (VVE), een grotere belemmering vormen. Nederland telt in totaal 128.000 [VVE's](#), die samen een vijfde van de woningvoorraad beheren. Voor verduurzaming en het aangaan van leningen om in gemeenschappelijke gebouwdelen te investeren is bij VVE's veelal een twee derde meerderheid of meer vereist. Pogingen om te verduurzamen lopen hier regelmatig op stuk. Daarom kijkt de regering of deze drempel kan worden verlaagd.

## Verduurzaming gaat over meer dan alleen energielabel

Woningverduurzaming krijgt geleidelijk een bredere lading dan energieverbruik alleen. Water heeft een veel [centralere rol](#) gekregen in de ruimtelijke ordening en wordt leidend voor waar nieuwe woningen kunnen worden gebouwd. Naar aanleiding van de overstromingen in Limburg is er verder een [rapport](#) verschenen over hoe om te gaan met de gevaren van wateroverlast en hoogwater voor de bestaande voorraad. Een van de aanbevelingen daarin is de mogelijkheden van een zogenaamd waterlabel te verkennen. Zo'n label moet meer transparantie verschaffen over de financiële risico's van wateroverlast. Net als bij het energielabel zal meer publieke informatie voor kopers leiden tot grotere prijsverschillen tussen voor wateroverlast veilige en minder veilige woningen.

Dat transparantie en de beschikbaarheid van informatie van invloed is op de prijsvorming van woningen blijkt ook uit onderzoek naar [funderingsschade](#). Naar schatting kunnen in Nederland ongeveer een miljoen woningen daarmee te maken krijgen. Als de funderingen vervangen moeten worden, dan brengt dat forse herstelkosten met zich mee van EUR 50.000 tot EUR 100.000 per pand. Wanneer de staat van de fundering bekend is, worden deze herstelkosten ingeprijsd. De korting voor de moeite die de koper moet doen om de fundering te herstellen, blijkt echter beperkt. Maar dit heeft mogelijk te maken met de onderzoeksperiode. Het onderzoek is namelijk gedaan met data van januari 2019 tot en met juni 2022, een periode waarin de woningmarkt bijzonder krap was en kopers meer concessies moesten doen. De onderzoekers houden er daarom rekening mee dat de korting die kopers kunnen bedingen, hoger kan uitvallen wanneer het woningaanbod weer wat ruimer wordt. Dit fenomeen is ook zichtbaar bij het energielabel. De invloed van een slecht energielabel op verkoopduur en de uiteindelijke verkoopprijs is kleiner in regio's met een relatief krappe woningmarkt.

## 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 relatiebeheerder 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*