



Den Haag, 12 juli 2018

Geachte mevrouw/heer,

Vandaag worden na 10.00 uur de cijfers bekend gemaakt van het 2^e kwartaal 2018 ten aanzien van de woningmarkt in Nederland en de regio Haaglanden.

Woningmarkt snakt naar nieuw aanbod!

Al een jaar lang zet de trend op de Nederlandse woningmarkt door: dalende transactieaantallen door een te laag aanbod, grote prijsstijgingen en te weinig nieuwbouw om aan de groeiende vraag te voldoen. De woningmarkt is in veel regio's krap, in sommige evenwichtig en slechts in één regio ruim (noordoost-Groningen). Zeker zo ingrijpend wordt de verduurzaming van bestaande woningen en de operatie om van het aardgas los te komen. Dat gaat veel starters en mensen met een kleine beurs hard raken. Verstandig en consequent (overheids)beleid en een stevige inzet van marktpartijen zoals bouwers, projectontwikkelaars en makelaars zijn nodig om de Nederlandse woningmarkt en de energietransitie in de gebouwde omgeving succesvol in te richten.

Voor het vierde achtereenvolgende kwartaal zijn er minder woningen in Nederland verkocht dan hetzelfde kwartaal een jaar eerder. Er zijn in het 2^e kwartaal van 2018 in Nederland bijna 11% minder woningen verkocht. In totaal verkochten de landelijke NVM-makelaars ruim 38.600 woningen (totale markt circa 55.000), 4.600 minder dan een jaar eerder. De prijs in Nederland is in het afgelopen kwartaal gestegen tot een recordniveau van € 288.000,=. Vergeleken met een jaar eerder is er sprake van een stijging van 10,4%. De looptijd van verkochte woningen in Nederland bedraagt nu 45 dagen, 16 dagen minder dan een jaar geleden. Sinds 2000 is de verkooptijd niet zo kort geweest. Het verschil tussen de oorspronkelijke vraagprijs en transactieprijs is gedaald tot 0,1%. Een derde van de woningen is boven de vraagprijs verkocht. Het woningaanbod in Nederland is in een jaar tijd met een derde gedaald. Er stonden halverwege het afgelopen kwartaal bij de NVM-makelaars 48.300 woningen te koop (totale bestaande koopwoningmarkt 69.000).

De vraagprijs van de gemiddeld in aanbod staande woning in Nederland komt in het 2^e kwartaal uit op € 375.000,=. De vraagprijzen liggen 10,7% hoger dan een jaar geleden. Een potentiële koper had het afgelopen kwartaal gemiddeld keuze uit minder dan 4 woningen (de NVM krapte-indicator staat nu op 3,8). De verkoopkans van woningen in Nederland die te koop komen, neemt verder toe. 72% van de nieuw in aanbod gekomen woningen is binnen 90 dagen verkocht.

In het 2^e kwartaal 2018 zijn ruim 7.300 nieuwbouwwoningen door de NVM-makelaars verkocht, ongeveer evenveel als hetzelfde kwartaal een jaar eerder. De prijs van de gemiddeld verkochte nieuwbouwwoning in Nederland is in een jaar tijd met ruim 14% toegenomen tot € 339.000,=. Het lage aanbod, de hoge prijzen en het gegeven dat de meeste nieuwbouw voor doorstromers wordt geproduceerd, leidt ertoe dat vooral de starters steeds moeilijker aan een woning komen.

Een trend op de Nederlandse woningmarkt is het gegeven dat mensen nu eerst een huis kopen en daarna hun woning verkopen. In de crisis was dat precies andersom. Toen was het vooral zaak eerst een koper te vinden voor de huidige woning. Uit het ruim beschikbare aanbod was het vervolgens niet moeilijk om een nieuwe woning te vinden. In de huidige krappe woningmarkt wordt in ruim 70% van de gevallen eerst een nieuwe woning gekocht, alvorens te verkopen.

Daarmee staat de woningmarkt en de makelaardij volgens de NVM anno 2018 voor een nieuwe uitdaging: voorkomen dat verhuiscapabele huishoudens blijven zitten. Als zij de door hen gewenste woning niet kunnen vinden, stopt de zo noodzakelijke doorstroming. De NVM meent dat in de huidige markt een aankoopmakelaar steeds meer toegevoegde waarde heeft. Sinds 2013, zo blijkt uit de NVM-cijfers, is het aandeel van de woningverkoop waarbij een aankoopmakelaar betrokken is, toegenomen van 11% tot bijna 20% halverwege 2018. In de huidige krappe woningmarkt is snel schakelen een must. Een aankoopmakelaar kan een klant snelheid, deskundigheid en gemak bieden. Woningen worden zeer snel verkocht, dus is het nodig om als mogelijke koper de aankoopmakelaar vooraf goed de behoeften in kaart te laten brengen en daardoor goed beslagen ten ijs te komen en verantwoord te kunnen bieden.

De NVM constateert dat de snel groeiende groep mensen van 60 jaar en ouder een steeds grotere rol gaat spelen op de Nederlandse woningmarkt. Tussen nu en 2025 komen er 555.000 65-plussers bij. Ruim een derde van de woningen die bij 60-plussers te koop staat heeft een prijs van € 500.000,= en meer. Bij niet 60-plussers is dit nog geen 20%. Dit beeld past goed bij het klassieke doorstromingsverhaal: huishoudens die ooit met hun kinderen groter zijn gaan wonen buiten de grote stad.

Naast modernisering gaat verduurzaming en energietransitie een belangrijke rol spelen en ook daar moet geïnvesteerd gaan worden. De NVM voorziet dat met name huishoudens met een kleine beurs de rekening hiervoor moeten gaan betalen. De impact van het Klimaatakkoord moeten we niet onderschatten. Het 'gasloos' maken en verduurzamen kan voor bestaande woningen fors in de papieren lopen. Met de huidige beperkte leenmogelijkheden moet hier echt een passende oplossing voor komen om mensen niet met een hoge schuld op te zadelen.

De NVM heeft aan het begin van het 2^e kwartaal haar verwachtingen bijgesteld. Zij houdt op dit moment vast aan deze verwachtingen voor 2018. Dat betekent een daling van 7% tot 10% in het aantal transacties. En een prijsontwikkeling van plus 8% tot 10%. De woningmarkt wordt steeds afhankelijker van het nieuwe aanbod dat door huishoudens te koop wordt gezet. Regionaal bestaan er nog steeds grote verschillen op de landelijke koopwoningmarkt.

De cijfers

In de Gemeente Den Haag zijn er in het 2^e kwartaal 2018 18,2% minder woningen (1.101 woningen) verkocht t.o.v. het 2^e kwartaal 2017. T.o.v. van het voorgaande kwartaal zijn er 8,2% meer woningen verkocht. De gemiddelde transactieprijs bedraagt in het 2^e kwartaal 2018 € 314.179,=. T.o.v. een jaar geleden is de gemiddelde transactieprijs gestegen met 21,9% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gestegen met 3,6%. De gemiddelde verkooptijd in de Gemeente Den Haag bedraagt in het 2^e kwartaal 2018 30 dagen versus 32 dagen t.o.v. een jaar geleden.

In de Gemeente Delft is t.o.v. het 2^e kwartaal 2017 een daling in transacties (211 woningen) van 3,1%. In vergelijking met het voorgaande kwartaal zijn er 19,4% meer woningen verkocht. De gemiddelde verkoopprijs bedraagt in het 2^e kwartaal 2018 € 257.349,=. T.o.v. een jaar geleden is dit een prijsstijging van 10,2% en t.o.v. het voorgaande kwartaal een prijsstijging van 2,1%. De gemiddelde verkooptijd bedraagt in het 1^e kwartaal 2018 38 dagen versus 42 dagen t.o.v. een jaar geleden.

In het Westland zijn t.o.v. het 2^e kwartaal 2017 19,3% minder woningen verkocht (172 woningen). T.o.v. van het voorgaande kwartaal zijn er 7,1% minder woningen verkocht. Het Westland laat een prijsstijging zien van 21,6% t.o.v. een jaar geleden en t.o.v. het voorgaande kwartaal een stijging van 13,6%. De gemiddelde transactieprijs is € 336.631,= en de gemiddelde verkooptijd bedraagt 46 dagen versus 38 dagen t.o.v. een jaar geleden.

In de Gemeente Rijswijk is t.o.v. het 2^e kwartaal 2017 het aantal verkopen gestegen met 0,4% (156 woningen) en t.o.v. het voorgaande kwartaal zijn er 42,8% meer woningen verkocht. De prijzen t.o.v. een jaar geleden zijn gestegen met 12,8% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gestegen met 1,7%. De gemiddelde transactieprijs bedraagt momenteel € 265.233,=. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 36 dagen versus 64 dagen t.o.v. een jaar geleden.

In de Gemeente Wassenaar is t.o.v. het 2^e kwartaal 2017 het aantal verkopen gedaald met 28,6% (70 woningen) en t.o.v. het voorgaande kwartaal zijn er 9,4% meer woningen verkocht. De prijzen t.o.v. een jaar geleden zijn gestegen met 10,3% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gestegen met 4,4%. De gemiddelde transactieprijs bedraagt momenteel € 742.101,=. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 61 dagen versus 83 dagen t.o.v. een jaar geleden.

In de Gemeente Zoetermeer is t.o.v. het 2^e kwartaal 2017 het aantal verkopen gedaald met 25% (274 woningen) en t.o.v. het voorgaande kwartaal zijn er 4,7% meer woningen verkocht. De prijzen t.o.v. een jaar geleden zijn gestegen met 11,2% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gestegen met 1,6%. De gemiddelde transactieprijs bedraagt momenteel € 261.105,=. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 42 dagen versus 46 dagen t.o.v. een jaar geleden.

In de Gemeente Leidschendam-Voorburg is t.o.v. het 2^e kwartaal 2017 het aantal verkopen gedaald met 13% (236 woningen) en t.o.v. het voorgaande kwartaal gestegen met 9,1%. De prijzen t.o.v. een jaar geleden zijn gestegen met 18,3% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gestegen met 11,7%. De gemiddelde transactieprijs bedraagt momenteel € 330.742,=. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 28 dagen versus 29 dagen t.o.v. een jaar geleden.

In de Gemeente Pijnacker-Nootdorp is t.o.v. het 2^e kwartaal 2017 het aantal verkopen gedaald met 15,1% (96 woningen) en t.o.v. het voorgaande kwartaal zijn er 31,5% meer woningen verkocht. De prijzen t.o.v. een jaar geleden zijn gestegen met 12% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gestegen met 6,8%. De gemiddelde transactieprijs bedraagt momenteel € 342.306,=. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 44 dagen versus 57 dagen t.o.v. een jaar geleden.

In de Gemeente Lansingerland (Berkel en Rodenrijs, Bergschenhoek en Bleiswijk) is t.o.v. het 2^e kwartaal 2017 het aantal verkopen gestegen met 4% (116 woningen) en t.o.v. het voorgaande kwartaal zijn er 7,6% minder woningen verkocht. De prijs t.o.v. een jaar geleden is gestegen met 13,5% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gestegen met 7,9%. De gemiddelde transactieprijs bedraagt momenteel € 404.001,=. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 50 dagen versus 67 dagen t.o.v. een jaar geleden.

Met vriendelijke groet,



Jan Kokje
Voorzitter NVM Afdeling Haaglanden