



Den Haag, 10 oktober 2018

Geachte mevrouw/heer,

Morgen, donderdag 11 oktober, worden na 10.00 uur de cijfers bekend gemaakt van het 3^e kwartaal 2018 ten aanzien van de woningmarkt in Nederland en de regio Haaglanden.

Code rood voor de woningmarkt!

Afnemend aanbod blijft huizenprijzen opstuwten!

Dat de woningmarkt het water tot aan de lippen staat, blijkt ook uit de nieuwste kwartaalcijfers. De NVM roept al een paar jaar dat er in ons land veel te weinig wordt gebouwd en dat we niet eens de bouwachterstand uit de laatste crisis kunnen wegwerken. Als dat nu niet snel en grondig wordt opgepakt, raakt de markt steeds verder in de vicieuze cirkel van dalend woningaanbod en blijvende prijsstijgingen. In de huidige overspannen woningmarkt komen steeds meer bevolkingsgroepen langs de kant te staan. Vooral starters en middeninkomens staan buitenspel of hebben het zeer moeilijk om een geschikte woning te vinden. Het is al zover dat kinderen tot hun na hun 30^{ste} bij hun ouders moeten blijven wonen, omdat er niets betaalbaar voor hen te kopen of te huren valt. De NVM doet een 'call to action' aan marktpartijen en vooral de politiek: het Rijk voorop, maar ook de regionale en lokale politiek. Alle micro-oplossingen die we nu bedenken, zijn een druppel op de gloeiende plaat. Vaak werken de maatregelen van de verschillende bestuurslagen elkaar zelfs tegen. Daarom pleit de NVM voor meer focus en daadkracht in de vorm van een nationaal woningbouwplan met een strakke regie van het Rijk.

In het 3^e kwartaal van 2018 hebben NVM-makelaars bijna 12% minder woningen in Nederland verkocht. Het is het vijfde achtereenvolgende kwartaal dat het aantal transacties in Nederland lager uitkomt in vergelijking met het jaar ervoor. In totaal verkochten de NVM-makelaars in Nederland ruim 36.000 woningen, 4.700 minder dan een jaar eerder. Het afgelopen jaar registreerde de NVM ruim 151.000 transacties van bestaande koopwoningen bij haar makelaars. Het aantal transacties voor de gehele markt kwam uit op 216.000. De transactieprijs van woningen is het afgelopen kwartaal gestegen tot een recordniveau van € 292.000,=. Vergeleken met een jaar eerder is dat een stijging van 10,3%. Woningen werden in het 3^e kwartaal 2018 gemiddeld binnen 40 dagen verkocht. Dat is 15 dagen minder dan een jaar geleden. Sinds 2000 is de verkooptijd niet zo kort geweest. Er zijn mensen die afhaken omdat ze niet verder opgejaagd willen worden in deze 'prijzengekte', maar er zijn ook mensen die om uiteenlopende redenen per se een woning willen en bereid zijn daarvoor ver te gaan.

Het woningaanbod in Nederland is in een jaar tijd met ruim 30% gedaald. Halverwege het 3^e kwartaal 2018 stonden bij NVM-makelaars 44.300 woningen te koop (totale bestaande koopwoningmarkt 63.500). Dat is slechts 1% van ons totale woningbestand. Dit lage aanbod voldoet absoluut niet aan de grote en nog steeds aanhoudende vraag vanuit de markt. De gemiddelde looptijd van de in aanbod staande koopwoningen in Nederland, is verder afgenomen tot 168 dagen. 28% van de woningen staat een jaar of langer te koop. Een potentiële koper had het afgelopen kwartaal in Nederland nog slechts de keuze uit minder dan 4 woningen (3,7). Met name in de stedelijke gebieden waar appartementen en tussenwoningen een groot deel van de woningmarkt uitmaken, is de enorme krapte evident. In landelijke gebieden waar de duurdere woningtypen meer vertegenwoordigd zijn, heeft de consument nog wel wat te kiezen. De trend van afnemend aanbod en stijgende prijzen is echter ook hier aan de orde.

In het 3^e kwartaal 2018 zijn 6.600 nieuwbouwwoningen in Nederland door NVM-makelaars verkocht. Dat is 12% minder dan hetzelfde kwartaal een jaar eerder. De prijs van een verkochte nieuwbouwwoning is in een jaar tijd met ruim 16% toegenomen tot gemiddeld € 355.000,=. Het Rijk moet gemeenten en provincies aanzwengelen tot meer nieuwbouw. De doelstelling van 75.000 nieuwbouwwoningen per jaar in Nederland wordt op dit moment bij lange na niet gehaald. Er is ook weinig perspectief dat dit volgend jaar wel zal lukken. Met de huidige aanpak gaan we het helaas niet redden. Bij bestuurders en politici moet nu echt het besef ontstaan dat er meer nodig is om te voorkomen dat de woningmarkt straks helemaal vastloopt. Volgens de NVM is er behoefte aan een nationaal woningbouwplan, waarmee de Rijksoverheid daadwerkelijk de regie pakt op de woningbouwopgave. Hiervoor kunnen - net als in het verleden - uitvoeringsconvenanten worden gesloten met provincies en gemeenten. De Rijksoverheid zou hierbij zelf ook een bijdrage moeten leveren, door mee te investeren in infrastructuur bij uitleglocaties en door de hoge kosten van binnenstedelijke transformaties deels te compenseren.”

De verwachting van de NVM is minder aanbod en transacties en blijvende prijsstijgingen. Het sombere beeld van minder woningtransacties, een verder afnemend aanbod en forse prijsstijgingen, zal ook het komende kwartaal domineren. Net als onze voorspelling in het vorige kwartaal, houden we voor het laatste kwartaal van 2018 rekening met een daling van 7% tot 10% in het aantal transacties en een prijsontwikkeling van plus 8% tot 10%. Het 4^e kwartaal van een jaar is er traditioneel een van meer transacties dan de andere periodes in het jaar. Maar omdat er bijna geen aanbod is, zullen er ook minder transacties plaatsvinden dan normaal gesproken in een 4^e kwartaal. De woningmarkt zal volgens de NVM dus verder verkrappen, al blijven de regionale verschillen groot.

De cijfers

In de Gemeente Den Haag zijn er in het 3^e kwartaal 2018 10,8% minder woningen (1.150 woningen) verkocht t.o.v. het 3^e kwartaal 2017. T.o.v. van het voorgaande kwartaal zijn er 4,3% meer woningen verkocht. De gemiddelde transactieprijs bedraagt in het 3^e kwartaal 2018 € 311.900,=. T.o.v. een jaar geleden is de gemiddelde transactieprijs gestegen met 15,9% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gestegen met 0,1%. De gemiddelde verkooptijd in de Gemeente Den Haag is in het 3^e kwartaal 2018 gelijk gebleven t.o.v. een jaar geleden.

In de Gemeente Delft is t.o.v. het 3^e kwartaal 2017 een daling in transacties (211 woningen) van 1,6%. In vergelijking met het voorgaande kwartaal zijn er 3% minder woningen verkocht. De gemiddelde verkoopprijs bedraagt in het 3^e kwartaal 2018 € 269.790,=. T.o.v. een jaar geleden is dit een prijsstijging van 8% en t.o.v. het voorgaande kwartaal een prijsdaling van 0,8%. De gemiddelde verkooptijd bedraagt in het 3^e kwartaal 2018 36 dagen versus 38 dagen t.o.v. een jaar geleden.

In het Westland zijn t.o.v. het 3^e kwartaal 2017 29,6% minder woningen verkocht (168 woningen). T.o.v. van het voorgaande kwartaal zijn er 4,3% minder woningen verkocht. Het Westland laat een prijsstijging zien van 9,2% t.o.v. een jaar geleden en t.o.v. het voorgaande kwartaal een daling van 3,7%. De gemiddelde transactieprijs is € 320.567,= en de gemiddelde verkooptijd bedraagt 43 dagen versus 55 dagen t.o.v. een jaar geleden.

In de Gemeente Rijswijk is t.o.v. het 3^e kwartaal 2017 het aantal verkopen gedaald met 19,7% (136 woningen) en t.o.v. het voorgaande kwartaal zijn er 7% minder woningen verkocht. De prijzen t.o.v. een jaar geleden zijn gestegen met 19,8% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gestegen met 3,8%. De gemiddelde transactieprijs bedraagt momenteel € 274.818,=. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 49 dagen versus 50 dagen t.o.v. een jaar geleden.

In de Gemeente Wassenaar is t.o.v. het 3^e kwartaal 2017 het aantal verkopen gedaald met 22,2% (68 woningen) en t.o.v. het voorgaande kwartaal zijn er 11% minder woningen verkocht. De prijzen t.o.v. een jaar geleden zijn gestegen met 5% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gedaald met 1,5%. De gemiddelde transactieprijs bedraagt momenteel € 684.872,=. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 114 dagen versus 81 dagen t.o.v. een jaar geleden.

In de Gemeente Zoetermeer is t.o.v. het 3^e kwartaal 2017 het aantal verkopen gedaald met 17,1% (280 woningen) en t.o.v. het voorgaande kwartaal zijn er 0,4% meer woningen verkocht. De prijzen t.o.v. een jaar geleden zijn gestegen met 14% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gestegen met 1,7%. De gemiddelde transactieprijs bedraagt momenteel € 256.894,=. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 32 dagen versus 35 dagen t.o.v. een jaar geleden.

In de Gemeente Leidschendam-Voorburg is t.o.v. het 3^e kwartaal 2017 het aantal verkopen gedaald met 11,2% (234 woningen) en t.o.v. het voorgaande kwartaal gedaald met 4,7%. De prijzen t.o.v. een jaar geleden zijn gestegen met 12,7% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gestegen met 3,2%. De gemiddelde transactieprijs bedraagt momenteel € 353.388,=. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 31 dagen versus 33 dagen t.o.v. een jaar geleden.

In de Gemeente Pijnacker-Nootdorp is t.o.v. het 3^e kwartaal 2017 het aantal verkopen gedaald met 9,7% (91 woningen) en t.o.v. het voorgaande kwartaal zijn er 14,8% minder woningen verkocht. De prijzen t.o.v. een jaar geleden zijn gestegen met 11,7% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gestegen met 0,5%. De gemiddelde transactieprijs bedraagt momenteel € 327.149,=. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 39 dagen versus 46 dagen t.o.v. een jaar geleden.

In de Gemeente Lansingerland (Berkel en Rodenrijs, Bergschenhoek en Bleiswijk) is t.o.v. het 3^e kwartaal 2017 het aantal verkopen gestegen met 4,2% (111 woningen) en t.o.v. het voorgaande kwartaal zijn er 4,7% minder woningen verkocht. De prijs t.o.v. een jaar geleden is gestegen met 0,9% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gedaald met 5%. De gemiddelde transactieprijs bedraagt momenteel € 352.136,=. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 52 dagen versus 47 dagen t.o.v. een jaar geleden.

Met vriendelijke groet,



Jan Kokje
Voorzitter NVM Afdeling Haaglanden