



Den Haag, 12 april 2018

Geachte mevrouw/heer,

Vandaag worden na 10.00 uur de cijfers bekend gemaakt van het 1^e kwartaal 2018 ten aanzien van de woningmarkt in Nederland en de regio Haaglanden.

Daling transacties zet versterkt door waardoor de consument steeds meer onder de gespannen woningmarkt lijdt!

De daling in het aantal door NVM-makelaars verkochte bestaande koopwoningen in Nederland, die de NVM eind 2017 al constateerde, zet in 2018 versterkt door. Er zijn in het afgelopen kwartaal van 2018 in Nederland bijna 13% minder woningen van eigenaar veranderd vergeleken met een jaar geleden. In totaal verkochten de NVM-makelaars ruim 33.800 woningen (totale markt: 48.000), bijna 5.000 minder dan een jaar eerder. De daling in het aantal verkopen is met 19% het stevigst bij appartementen. Ook bij de andere woningtypen zien we een duidelijke daling in het aantal verkopen.

Met het krimpende woningaanbod in Nederland komt ook aan de prijsstijgingen maar geen einde. De transactieprijs in Nederland is gestegen tot € 273.000,= voor de gemiddeld verkochte woning en daarmee 9,7% hoger dan een jaar eerder. Het tekort aan beschikbare appartementen in Nederland vertaalt zich in een stevige prijsstijging van bijna 16%. Bij alle andere woningtypen in Nederland is de prijsontwikkeling minder sterk dan het landelijke gemiddelde.

In de afgelopen jaren is de aandacht vaak uitgegaan naar de regio Amsterdam. Daar zijn de prijzen het afgelopen kwartaal weliswaar flink gestegen in vergelijking met een jaar eerder, maar er zijn inmiddels regio's waar de prijs van de verkochte woningen het afgelopen jaar harder omhoog zijn gegaan. Zoals Den Haag met ruim 24% en in mindere mate Rotterdam met een plus van 15%. De vraag in de regio Den Haag is het afgelopen jaar hard gestegen, terwijl het aanbod bij lange na niet voldoende is om aan de vraag te voldoen. Naast de reguliere woningzoeker komen NVM-makelaars steeds meer expats tegen bij bezichtigingen, in centraal gelegen buurten gaat het soms wel om 40% tot 50% van de bezichtigers. Daarnaast zijn particuliere beleggers op de Haagse woningmarkt actief; zij kopen 1 op de 5 woningen. En in Den Haag strijken ook woonconsumenten neer vanuit Amsterdam.

In een jaar tijd daalde de verkooptijd in Nederland van de gemiddeld verkochte woning van 75 dagen naar 56 dagen in het 1^e kwartaal van 2018. Deze daling doet zich bij alle woningtypen voor. Verkochte vrijstaande woningen in Nederland hebben ruim 4 maanden nodig gehad om een koop af te ronden, appartementen slechts ruim een maand. Van alle verkopen in Nederland in het afgelopen kwartaal, is 70% verkocht binnen 90 dagen. Het aantal huizen dat een jaar of langer te koop staat in Nederland, loopt snel terug waarbij overigens nog steeds grote regionale verschillen zijn.

Het woningaanbod in Nederland is een jaar tijd met meer dan een derde gedaald. Er stonden halverwege het afgelopen kwartaal bij NVM-makelaars 51.000 woningen te koop (totale markt 73.000). Nog maar 8.281 hiervan zijn appartementen; 46,7% minder dan vorig jaar. Ook het aantal te koop staande tussenwoningen (8.892) daalde met 37,9% erg hard. Het aantal van ruim 20.000 vrijstaande woningen is nog wel fors te noemen, al daalde ook dit woningtype met 28% vergeleken met een jaar eerder. De instroom van nieuw aangeboden woningen in Nederland, dus woningen die in het 1^e kwartaal 2018 te koop zijn gezet, bedroeg 34.000. Dat is 8,5% minder dan een jaar geleden en 23,4% minder dan vorig kwartaal. Het 1^e kwartaal 2018 is altijd een kwartaal waarin het aantal nieuw aangeboden woningen laag ligt. Het aantal woningen dat op de markt komt is veel te laag om aan de grote vraag te voldoen. Dat wordt, nogmaals, extra versterkt door het feit dat consumenten wachten met het te koop zetten van hun eigen woning totdat ze een nieuwe woning hebben aangekocht.

De consument in Nederland heeft op dit moment gemiddeld nog keuze uit 4,5 woningen. Een jaar eerder kon hij/zij nog kiezen uit 6,1 woningen en vijf jaar geleden uit bijna 30 huizen en op dit moment slechts 2,6 woningen in Haaglanden.

Ook de nieuwbouw in Nederland kende in het 1^e kwartaal 2018 een tegenvallend aantal transacties. NVM-makelaars verkochten de afgelopen periode slechts 7.300 nieuwbouwwoningen (totale markt 10.500). Dat betekent een daling van 5% ten opzichte van vorig jaar en 11% minder dan vorig kwartaal. Het gebrek aan (nieuw) aanbod is de belangrijkste oorzaak van deze daling. Slechts 6.800 nieuwbouwoopwoningen werden door NVM-makelaars te koop gezet, een stabilisatie met een jaar geleden, maar 36% minder dan vorig kwartaal. Het totale te koop staande nieuwbouwaanbod in Nederland kwam op 13.800 woningen, eveneens een stabilisatie met vorig jaar. De nieuwbouw moet dus snel en drastisch een 'boost' krijgen.

De flinke daling van de transacties komt bijna volledig op conto van West-Nederland. De andere landsdelen bleven nagenoeg stabiel. Een zeer beperkt nieuw aanbod in Den Haag en Utrecht is hier mede debet aan. De nieuwbouwmakert in West-Nederland blijft daardoor krap. Wat wellicht ook meespeelt is dat in West-Nederland bijna uitsluitend middeldure nieuwbouw wordt ontwikkeld. Maar liefst twee derde van de verkochte nieuwbouw in West-Nederland is 300.000 euro of duurder, in heel Nederland is dat ruim de helft.

Voor de startende woonconsument met een beperkt budget zien de kansen op de koopwoningmarkt in Nederland er steeds somberder uit. Vergeleken met een jaar eerder zijn er in het 1^e kwartaal 2018 bijna 40% minder woningen verkocht in de prijsklasse tot en met € 150.000,=. In de prijsklassen tot 2 ton en 2,5 ton is de daling met 19% en 16% ook fors te noemen. Uiteindelijk zijn er in de prijsklasse tot € 250.000,= zo'n 5.400 woningen minder verkocht. Voor starters zijn er problemen aan zowel de aanbodkant als aan de vraagkant alsmede door de stijgende woningprijzen. Zo zijn in het verleden door woningcorporaties flinke aantallen corporatiewoningen verkocht aan particulieren. En vaak zitten die woningen in het lagere prijssegment. Betaalbaar aanbod dus voor de woonconsument met een beperkt budget. In 2014 waren het er zelfs bijna 18.000. In 2017 was dit aantal echter gedaald tot bijna 9.200 woningen, ruim 48% minder dan in 2014. Hoewel er legitieme redenen zijn voor de woningcorporaties om de woningen in eigen bezit te houden, verdwijnt hierdoor wel een welkome aanvulling aan betaalbare koopwoningen op de woningmarkt.

Mede door de achterblijvende nieuwbouw in Nederland, verwacht de NVM dat het aantal transacties en het aanbod aan koopwoningen de komende periode verder zal afnemen. Als gevolg daarvan zullen de prijzen ook blijven stijgen. Er moet nu echt iets gebeuren! Bestemmingsprocedures in zowel de binnensteden als in het buitengebied moeten drastisch worden ingekort, anders loopt de woningmarkt volledig vast. Het kabinet is gevraagd om gepaste maatregelen te nemen om dit te voorkomen. Als de nieuwbouw achterblijft, moeten we vaart maken met transformatie van commercieel vastgoed naar woningen en appartementen. Zorg ervoor dat woningen 'toekomstproof' zijn, gericht op alle doelgroepen en op de locaties waar het nodig is. De NVM ziet nu landelijk dat er veel kleine appartementen worden gebouwd, maar dat is een tijdelijke oplossing. Door de gestegen woningprijzen kunnen veel mensen zich niet veel meer vierkante meters veroorloven. Straks is dat misschien anders en willen mensen meer ruimte en voorzieningen. Dan zijn die kleine appartementen waardeloos geworden. De NVM roept ook de woningcorporaties op om snelheid te maken met het afstoten van corporatiewoningen. Er moet voor gezorgd worden dat starters ook in de huidige woningmarkt over voldoende woonopties beschikken. Of dat nu in de koopsector of in de vrije huursector is, moet per regio bekeken worden.

De cijfers

In de Gemeente Den Haag zijn er in het 1^e kwartaal 2018 17,4% minder woningen (1.029 woningen) verkocht t.o.v. het 1^e kwartaal 2017. T.o.v. van het voorgaande kwartaal zijn er 19,2% minder woningen verkocht. De gemiddelde transactieprijs bedraagt in het 1^e kwartaal 2018 € 292.791,=. T.o.v. een jaar geleden is de gemiddelde transactieprijs gestegen met 30,5% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gestegen met 5,8%. De gemiddelde verkooptijd in de Gemeente Den Haag bedraagt in het 1^e kwartaal 2018 31 dagen versus 39 dagen t.o.v. een jaar geleden.

In de Gemeente Delft is t.o.v. het 1^e kwartaal 2017 een daling in transacties (185 woningen) van 19%. In vergelijking met het voorgaande kwartaal zijn er 10,3% minder woningen verkocht. De gemiddelde verkoopprijs bedraagt in het 1^e kwartaal 2018 € 250.417,=. T.o.v. een jaar geleden is dit een prijsstijging van 10,1% en t.o.v. het voorgaande kwartaal een prijsdaling van 0,2%. De gemiddelde verkooptijd bedraagt in het 1^e kwartaal 2018 37 dagen versus 46 dagen t.o.v. een jaar geleden.

In het Westland zijn t.o.v. het 1^e kwartaal 2017 6,3% minder woningen verkocht (189 woningen). T.o.v. van het voorgaande kwartaal zijn er 16,6% minder woningen verkocht. Het Westland laat een prijsstijging zien van 6,1% t.o.v. een jaar geleden en t.o.v. het voorgaande kwartaal een stijging van 2,8%. De gemiddelde transactieprijs is € 300.366,= en de gemiddelde verkooptijd bedraagt 67 dagen versus 62 dagen t.o.v. een jaar geleden.

In de Gemeente Rijswijk is t.o.v. het 1^e kwartaal 2017 het aantal verkopen gedaald met 23,4% (106 woningen) en t.o.v. het voorgaande kwartaal zijn er 28,6% minder woningen verkocht. De prijzen t.o.v. een jaar geleden zijn gestegen met 24,7% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gestegen met 5%. De gemiddelde transactieprijs bedraagt momenteel € 255.628,=. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 50 dagen versus 83 dagen t.o.v. een jaar geleden.

In de Gemeente Wassenaar is t.o.v. het 1^e kwartaal 2017 het aantal verkopen gedaald met 11,8% (59 woningen) en t.o.v. het voorgaande kwartaal zijn er 36,5% minder woningen verkocht. De prijzen t.o.v. een jaar geleden zijn gestegen met 12,5% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gestegen met 14,7%. De gemiddelde transactieprijs bedraagt momenteel € 650.036,=. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 115 dagen versus 95 dagen t.o.v. een jaar geleden.

In de Gemeente Zoetermeer is t.o.v. het 1^e kwartaal 2017 het aantal verkopen gedaald met 17,8% (260 woningen) en t.o.v. het voorgaande kwartaal zijn er 22,7% minder woningen verkocht. De prijzen t.o.v. een jaar geleden zijn gestegen met 18,7% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gestegen met 7,7%. De gemiddelde transactieprijs bedraagt momenteel € 256.559,=. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 53 dagen versus 59 dagen t.o.v. een jaar geleden.

In de Gemeente Leidschendam-Voorburg is t.o.v. het 1^e kwartaal 2017 het aantal verkopen gedaald met 0,2% (213 woningen) en t.o.v. het voorgaande kwartaal gedaald met 19,5%. De prijzen t.o.v. een jaar geleden zijn gestegen met 19,5% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gestegen met 0,7%. De gemiddelde transactieprijs bedraagt momenteel € 310.846,=. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 32 dagen versus 35 dagen t.o.v. een jaar geleden.

In de Gemeente Pijnacker-Nootdorp is t.o.v. het 1^e kwartaal 2017 het aantal verkopen gedaald met 38,4% (77 woningen) en t.o.v. het voorgaande kwartaal zijn er 24,5% minder woningen verkocht. De prijzen t.o.v. een jaar geleden zijn gestegen met 8,8% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gedaald met 1%. De gemiddelde transactieprijs bedraagt momenteel € 357.752,=. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 64 dagen versus 60 dagen t.o.v. een jaar geleden.

In de Gemeente Lansingerland (Berkel en Rodenrijs, Bergschenhoek en Bleiswijk) is t.o.v. het 1^e kwartaal 2017 het aantal verkopen gestegen met 12,8% (122 woningen) en t.o.v. het voorgaande kwartaal zijn er 9,8% minder woningen verkocht. De prijs t.o.v. een jaar geleden is gestegen met 10,1% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gestegen met 2,4%. De gemiddelde transactieprijs bedraagt momenteel € 360.371,=. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 62 dagen versus 81 dagen t.o.v. een jaar geleden.

Met vriendelijke groet,



Jan Kokje
Voorzitter NVM Afdeling Haaglanden