

Den Haag, 6 juli 2022

Geachte mevrouw/heer,

Donderdag 7 juli a.s. worden de cijfers bekend gemaakt van het 2<sup>e</sup> kwartaal 2022 ten aanzien van de woningmarkt in Nederland en de regio Haaglanden.

### ***Meer lucht op ruimere woningmarkt!***

Woningkopers krijgen meer keuze! Dit blijkt uit de NVM woningmarktcijfers over het 2<sup>e</sup> kwartaal 2022 die de NVM heeft geanalyseerd. Het groeiende woningaanbod in Nederland zet met een plus van 54% in het 2<sup>e</sup> kwartaal 2022 krachtig door ten opzichte van het 1<sup>e</sup> kwartaal. Aan het eind van het 2<sup>e</sup> kwartaal 2022 stonden bij NVM-makelaars ruim 25.300 woningen in Nederland te koop, 42% meer dan in het 2<sup>e</sup> kwartaal 2021. Het flink toegenomen aanbod en de minder hard doorstijgende verkoopprijs zorgen voor wat meer ruimte in de Nederlandse woningmarkt. De gemiddelde verkoopprijs van een bestaande woning in Nederland, steeg in het 2<sup>e</sup> kwartaal van 2022 naar € 448.000,=. Dit is een stijging met 3,5% ten opzichte van het 1<sup>e</sup> kwartaal 2022. Op jaarbasis is de gemiddelde prijsstijging in Nederland met 10,6% nog altijd stevig, maar duidelijk minder dan de afgelopen kwartalen toen de prijs met zo'n 20% op jaarbasis steeg. Een nieuwbouwwoning in Nederland noteerde € 483.000,= in het 2<sup>e</sup> kwartaal van 2022. Dat is een prijsstijging van 12,2% vergeleken met het 2<sup>e</sup> kwartaal van 2021. In het 2<sup>e</sup> kwartaal 2022 verkochten NVM-makelaars in Nederland bijna 36.000 bestaande koopwoningen. Dat is 24% meer dan in het 1<sup>e</sup> kwartaal 2022 maar nog altijd 1% minder ten opzichte van het 1<sup>e</sup> kwartaal van vorig jaar.

De cijfers van het 2<sup>e</sup> kwartaal 2022 die de NVM presenteert, zijn opnieuw stevig maar minder extreem dan in eerdere kwartalen. Er komt wat meer lucht in de nog steeds krappe woningmarkt. Dat is goed om te zien. Het sterk gestegen woningaanbod biedt een kijker een betere kans om koper te worden. Toch is het te vroeg om van een echt kantelpunt te spreken ook al beïnvloeden de hypotheekrente en de explosief gestegen energiekosten het sentiment in de woningmarkt. Het lukt maar niet om met tempo passend woningaanbod te realiseren in alle segmenten. Plannen en geld zijn geen probleem, maar kennis, capaciteit en doortastendheid wél. Daarbij maken de voorgenomen maatregelen van Minister de Jonge de markt onzeker en remmen zo investeringen. Het is de hoogste tijd voor een bouwversnelling: maak procedures korter, bouw ook industrieel en denk in oplossingen in plaats van problemen. De NVM-makelaars hebben lokale kennis en ervaring om ruimtelijke ordeningsvraagstukken en woonbehoefte in balans te brengen. De vraag naar passende woonruimte blijft onverminderd groot en we moeten nu écht meters maken.

De NVM is positief over het wat ruimere woningaanbod. De NVM-makelaars hebben te lang 'nee' moeten verkopen aan te veel geïnteresseerde kandidaat-kopers en dat frustriert iedereen enorm. De absolute gekte lijkt dit kwartaal wat af te nemen. Dat ziet de NVM aan gemiddeld minder bezichtigingen per woning en minder extreme biedingen ook al zijn er duidelijke verschillen per regio. Toch is een gezonde balans tussen vraag en aanbod nog steeds ver te zoeken. Ook in het 2<sup>e</sup> kwartaal werden opnieuw in Nederland 8 van de 10 woningen boven de vraagprijs verkocht. Van een structureel ruim woningaanbod is nog zeker geen sprake. Dat is wél een vereiste om de doorstroming op gang te houden.

Daar komt nog bij dat in het 2<sup>e</sup> kwartaal 2022 minder dan 5.000 nieuwbouwwoningen zijn verkocht. Dat is bijna de helft minder dan een jaar eerder. Hierbij helpt het niet dat er met name in steden appartementen worden gebouwd omdat die nog betaalbaar zijn. De vraag van de koper gaat vooral uit naar eengezinswoningen, maar die zijn door de sterk gestegen bouw- en grondkosten voor een groeiende groep onbetaalbaar. We zijn er dus nog lang niet. Er is nog veel vraag naar betaalbare nieuwbouw. Méér aanbod, op maat en in de juiste mix brengt beweging in de markt. Dat vereist veel, want we zijn nog heel ver verwijderd van een evenwichtige markt.

#### Bestaande woningbouw in cijfers in Nederland

- NVM-makelaars verkochten in het 2<sup>e</sup> kwartaal van 2022 bijna 36.000 woningen. Ten opzichte van het 1<sup>e</sup> kwartaal 2022 is dit een plus van 24%.
- De transactieprijs komt in het 2<sup>e</sup> kwartaal van 2022 uit op € 448.000,=, een stijging op jaarbasis van 10,6%. Het 1<sup>e</sup> kwartaal 2022 was deze 14,6% op jaarbasis. De laatste drie kwartalen van 2021 lag de stijging steeds rond de 20% op jaarbasis.
- Vergeleken met het 1<sup>e</sup> kwartaal 2022 ligt de transactieprijs 3,5% hoger in het 2<sup>e</sup> kwartaal van 2022. De lichte daling van vorig kwartaal lijkt daarmee vooralsnog eenmalig.
- De prijs van tussenwoningen en hoekwoningen is in een jaar tijd met respectievelijk 12,4% en 12,7% het meest gestegen. De transactieprijs van een tussenwoning komt daarmee uit op € 399.000,= en voor een hoekwoning is dat € 431.000,=.
- De 2-onder-1-kap woningen noteren met een plus van 11,1% een prijs van € 482.000,=. De prijs van appartementen steeg in een jaar tijd met 9,4% naar € 377.000,=. Vrijstaande woningen stegen met 7,1% op jaarbasis naar gemiddeld € 663.000,=.
- Van de woningen werd 80% boven de vraagprijs verkocht. Een jaar geleden was dit nog 78%.
- Het gemiddelde verschil tussen de vraag- en verkoopprijs is iets afgenomen. De afgelopen jaren werd steeds meer betaald dan de vraagprijs. Dat geldt ook nu maar het verschil is licht afgenomen van 7,7% naar 7,5%.
- Het duurt gemiddeld niet meer dan 24 dagen voor een woning is verkocht. Voor het vijfde achtereenvolgende kwartaal ligt dat tussen 22 en 24 dagen.

#### Huidig aanbod bestaande bouw

- Het aanbod op de Nederlandse koopwoningmarkt is met een krapte-indicator van 2,1 in het 2<sup>e</sup> kwartaal van 2022 iets ruimer geworden. De krapte-indicator drukt het aantal keuzemogelijkheden uit dat een koper op de woningmarkt heeft.
- Aan het eind van het 2<sup>e</sup> kwartaal 2022 stonden ruim 25.300 woningen te koop. Dat is 54% meer vergeleken met het 1<sup>e</sup> kwartaal 2022. Ten opzichte van een jaar geleden is het ruim 42% meer; toen stonden ruim 17.800 woningen te koop.
- Het aantal woningen in aanbod groeit ten opzichte van een jaar geleden voor alle typen. Hoekwoningen stijgen het meest met +66%. Het aanbod vrijstaande woningen noteert met +20% de laagste stijging. Het aanbod tussenwoningen plust met 64% en het aanbod 2-onder-1-kap-woningen stijgt met +58%. Het aanbod appartementen neemt toe met +31%.
- De gemiddelde vraagprijs van te koop staande woningen komt uit op € 499.000,=. 9,5% hoger dan een jaar eerder.
- De looptijd van het aanbod, dus de tijd dat een te koop staande woning gemiddeld in dagen te koop staat, is nu 33 dagen. Dat is 18 dagen korter dan in het tweede kwartaal 2021 en 1 dag korter dan in het 1<sup>e</sup> kwartaal 2022.
- Ongeveer 83% van alle te koop staande woningen per eind 2<sup>e</sup> kwartaal 2022 staat korter dan een kwartaal te koop.

### Nieuwbouwwoningen

- NVM-makelaars verkochten in het 2<sup>e</sup> kwartaal 2022 een kleine 5.000 nieuwbouwwoningen en bouwkvavels. Dit is een forse daling van 48% vergeleken met een jaar eerder en het laagste aantal sinds 2014.
- Over een periode van 12 maanden verkochten NVM-makelaars iets meer dan 28.000 nieuwbouwwoningen en bouwkvavels.
- In het 2<sup>e</sup> kwartaal 2022 kwamen circa 8.000 nieuwbouwwoningen en kvavels nieuw op de markt. Dit is 17% lager dan een jaar eerder.
- De gemiddelde prijs van de verkochte nieuwbouwwoning is in een jaar tijd met 12% toegenomen tot gemiddeld € 483.000,= in het 2<sup>e</sup> kwartaal 2022. Ongeveer 40% van de nieuwbouw is € 500.000,= of duurder.

### De cijfers in onze regio

In de Gemeente Den Haag zijn er in het 2<sup>e</sup> kwartaal 2022 17,7% minder woningen (950 woningen) verkocht t.o.v. het 2<sup>e</sup> kwartaal 2021. T.o.v. van het voorgaande kwartaal zijn er 7,5% meer woningen verkocht. De gemiddelde transactieprijs bedraagt in het 2<sup>e</sup> kwartaal 2022 € 476.000,=. T.o.v. een jaar geleden is de gemiddelde transactieprijs gestegen met 8,3% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gestegen met 2%. De gemiddelde verkooptijd in de Gemeente Den Haag bedraagt in het 2<sup>e</sup> kwartaal 2022 24 dagen en is gelijk gebleven t.o.v. een jaar geleden. Het percentage boven de vraagprijs verkochte woningen in het 2<sup>e</sup> kwartaal 2022 is 74%.

In de Gemeente Delft is t.o.v. het 2<sup>e</sup> kwartaal 2021 een daling in transacties (223 woningen) van 6,4%. In vergelijking met het voorgaande kwartaal zijn er 46,6% meer woningen verkocht. De gemiddelde verkoopprijs bedraagt in het 2<sup>e</sup> kwartaal 2022 € 431.000,=. T.o.v. een jaar geleden is dit een prijsstijging van 11,4% en t.o.v. het voorgaande kwartaal een prijsstijging van 6,8%. De gemiddelde verkooptijd bedraagt in het 2<sup>e</sup> kwartaal 2022 28 dagen versus 30 dagen t.o.v. een jaar geleden. Het percentage boven de vraagprijs verkochte woningen in het 2<sup>e</sup> kwartaal 2022 is 80%.

In het Westland zijn t.o.v. het 2<sup>e</sup> kwartaal 2021 17,6% meer woningen verkocht (208 woningen). T.o.v. van het voorgaande kwartaal zijn er 36,9% meer woningen verkocht. Het Westland laat een prijsstijging zien van 6,6% t.o.v. een jaar geleden en t.o.v. het voorgaande kwartaal een daling van 4,9%. De gemiddelde transactieprijs is € 448.000,= en de gemiddelde verkooptijd bedraagt 27 dagen versus 29 dagen t.o.v. een jaar geleden. Het percentage boven de vraagprijs verkochte woningen in het 2<sup>e</sup> kwartaal 2022 is 71%.

In de Gemeente Rijswijk is t.o.v. het 2<sup>e</sup> kwartaal 2021 het aantal verkopen gestegen met 7,9% (153 woningen) en t.o.v. het voorgaande kwartaal zijn er 57,9% meer woningen verkocht. De prijzen t.o.v. een jaar geleden zijn gestegen met 11% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gestegen met 2,4%. De gemiddelde transactieprijs bedraagt momenteel € 450.000,=. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 25 dagen versus 30 dagen t.o.v. een jaar geleden. Het percentage boven de vraagprijs verkochte woningen in het 2<sup>e</sup> kwartaal 2022 is 80%.

In de Gemeente Wassenaar is t.o.v. het 2<sup>e</sup> kwartaal 2021 het aantal verkopen daling met 27,4% (80 woningen) en t.o.v. het voorgaande kwartaal zijn er 10,9% meer woningen verkocht. De prijzen t.o.v. een jaar geleden zijn gestegen met 7,2% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gestegen met 0,6%. De gemiddelde transactieprijs bedraagt momenteel € 999.000,=. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 31 dagen versus 82 dagen t.o.v. een jaar geleden. Het percentage boven de vraagprijs verkochte woningen in het 2<sup>e</sup> kwartaal 2022 is 51%.

In de Gemeente Zoetermeer is t.o.v. het 2<sup>e</sup> kwartaal 2021 het aantal verkopen gestegen met 2,7% (266 woningen) en t.o.v. het voorgaande kwartaal zijn er 9% meer woningen verkocht. De prijzen t.o.v. een jaar geleden zijn gestegen met 12,1% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gestegen met 1,4%. De gemiddelde transactieprijs bedraagt momenteel € 416.000,=. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 29 dagen versus 27 dagen t.o.v. een jaar geleden. Het percentage boven de vraagprijs verkochte woningen in het 2<sup>e</sup> kwartaal 2022 is 86%.

In de Gemeente Leidschendam-Voorburg is t.o.v. het 2<sup>e</sup> kwartaal 2021 het aantal verkopen gestegen met 3,6% (251 woningen) en t.o.v. het voorgaande kwartaal gestegen met 56,7%. De prijzen t.o.v. een jaar geleden zijn gestegen met 12,4% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gestegen met 0,6%. De gemiddelde transactieprijs bedraagt momenteel € 502.000,=. De gemiddelde verkooptijd is t.o.v. een jaar geleden gelijk gebleven met 23 dagen. Het percentage boven de vraagprijs verkochte woningen in het 2<sup>e</sup> kwartaal 2022 is 81%.

In de Gemeente Pijnacker-Nootdorp is t.o.v. het 2<sup>e</sup> kwartaal 2021 het aantal verkopen gestegen met 9% (116 woningen) en t.o.v. het voorgaande kwartaal zijn er 48,1% meer woningen verkocht. De prijzen t.o.v. een jaar geleden zijn gestegen met 10,2% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gedaald met 3,4%. De gemiddelde transactieprijs bedraagt momenteel € 534.000,=. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 28 dagen versus 25 dagen t.o.v. een jaar geleden. Het percentage boven de vraagprijs verkochte woningen in het 2<sup>e</sup> kwartaal 2022 is 89%.

In de Gemeente Lansingerland (Berkel en Rodenrijs, Bergschenhoek en Bleiswijk) is t.o.v. het 2<sup>e</sup> kwartaal 2021 het aantal verkopen gedaald met 18,2% (102 woningen) en t.o.v. het voorgaande kwartaal zijn er 3,6% minder woningen verkocht. De prijs t.o.v. een jaar geleden is gestegen met 11,3% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gedaald met 1,9%. De gemiddelde transactieprijs bedraagt momenteel € 555.000,=. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 25 dagen en is gelijk gebleven t.o.v. een jaar geleden. Het percentage boven de vraagprijs verkochte woningen in het 2<sup>e</sup> kwartaal 2022 is 81%.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Jan Kokje', is located below the text 'Met vriendelijke groet,'.

Jan Kokje  
Voorzitter NVM Afdeling Haaglanden