

Den Haag, 7 april 2022

Geachte mevrouw/heer,

Vandaag zijn de cijfers bekend gemaakt van het 1^e kwartaal 2022 ten aanzien van de woningmarkt in Nederland en de regio Haaglanden.

Meer aanbod en minder sterke prijsstijging in 1^e kwartaal 2022!

Met een wat minder extreme prijsstijging en een iets toegenomen woningaanbod waaide er in het 1^e kwartaal van 2022 een lichte bries door de oververhitte woningmarkt. Aan het eind van het 1^e kwartaal 2022 stonden er in Nederland ruim 17.000 woningen te koop. Dat is 10% meer dan in 4^e kwartaal van 2021. De gemiddelde verkoopprijs van een bestaande woning daalde in het 1^e kwartaal van 2022 met 2,1% ten opzichte van het vierde kwartaal 2021 naar € 428.000,=, maar op jaarbasis is de prijsstijging nog altijd gemiddeld 13,7%. Dit is niet meer zo extreem als in de afgelopen drie kwartalen toen de prijs met circa 20% op jaarbasis steeg. Een nieuwbouwwoning noteerde in het 1^e kwartaal van 2022 net als een kwartaal eerder opnieuw € 466.000, =. In vergelijking met het 1^e kwartaal van 2021 is de prijsstijging voor een nieuwbouwwoning op jaarbasis 11,5%. Dit blijkt uit de woningmarktcijfers van de NVM over het 1^e kwartaal 2022. In de jaar op jaar vergelijking is het aanbod te koop staande woningen in Nederland wel opnieuw afgenomen. In het 1^e kwartaal zijn circa 29.000 woningen verkocht. Dat is circa 19% minder ten opzichte van een jaar eerder. De druk op de woningmarkt blijft daarmee onverminderd hoog.

De cijfers die de NVM vandaag presenteert laten opnieuw zien dat de woningmarkt nog steeds krap is en de woningen die er zijn, snel worden verkocht. De extreme prijsstijging van de afgelopen kwartalen zien we niet meer maar een plus van bijna 14% is nog steeds stevig. Opmerkelijk is dat in het 1^e kwartaal van dit jaar de transactieprijs in Nederland iets lager ligt ten opzichte van het vorige kwartaal. Het is nog te vroeg om conclusies te trekken hoe de meest recente ontwikkelingen in Oekraïne, de stijgende hypotheekrente en energiekosten gaan doorwerken. De NVM constateert opnieuw dat er tegenover de onverminderd grote én acute woningvraag geen passend aanbod staat. Niet in aantallen en niet in type woningen. De NVM maakt zich daar grote zorgen over. Daar komt nog bij dat de oplevering en realisatie van meer nieuwbouw stagneert door tekort aan mensen en materialen. De huidige situatie onderstreept nog meer het belang van de toegezegde regierol van de minister samen met de andere overheden en marktpartijen. We moeten letterlijk en figuurlijk bouwruimte creëren. Gezamenlijk moeten wij in staat zijn om in alle segmenten woningen met betaalbare woonlasten te kunnen realiseren.

De primaire rol en essentie van het makelaarsvak is om kopers en verkopers samen te brengen. Daar slagen we in deze markt onvoldoende in en dat frustrleert. De balans tussen vraag en aanbod is al langere tijd compleet zoek ook al staan er aan het einde van dit kwartaal 10% meer woningen te koop bij onze leden dan eind 2021 het geval was. Die woningen gaan in deze krappe markt snel een koper vinden, al moeten er nog steeds veel zoekenden teleurgesteld worden. De NVM vraagt zich af of deze toename een momentopname is of dat het doorzet en gaat leiden tot een structureel ruimer woningaanbod. Hoe dan ook houden woningeigenaren die geen concreet uitzicht hebben op nieuw en passend aanbod de boel op slot en blijft de markt bevroren. Daar staat tegenover dat de rente, ondanks de recente stijgingen, nog steeds laag is. In veel bestaande woningen zit overwaarde en de spaartegoeden zijn groot. Dat zorgt ervoor dat er nog steeds veel geld besteed kan worden aan een (volgende) woning. Ondanks de aanwezige middelen, raken ook deze kopers gefrustreerd als ze telkens misgrijpen. Dat doet ons als makelaars ook pijn want niets is mooier dan de woonwens van verkoper én koper invullen. Zonder extra

woningen is dat een kansloze missie en wordt het spanningsveld alleen maar groter. Bouwen op maat, doorstroming in gang zetten en zo het grotere, juiste én betaalbare aanbod beschikbaar maken. Daar worden kopers, verkopers en onze leden blij van.

Bestaande woningbouw in cijfers in Nederland

- NVM-makelaars verkochten in het 1^e kwartaal van 2022 bijna 29.000 woningen. Dat is het laagste aantal in 8 jaar tijd en bijna 19% minder dan in het 1^e kwartaal 2021. Ten opzichte van het 4^e kwartaal 2021 is dit een min van 18%. Op jaarbasis verkochten NVM-makelaars ruim 133.000 woningen;
- De transactieprijs komt in het 1^e kwartaal van 2022 uit op € 428.000,=, een stijging op jaarbasis van 13,7%. De voorgaande drie kwartalen lag de stijging steeds rond de 20% op jaarbasis. Vergeleken met het 4^e kwartaal 2021 ligt de transactieprijs 2,1% lager in het 1^e kwartaal van 2022;
- De prijs van tussenwoningen, hoekwoningen en tweekappers is met ruim 15% in een jaar tijd gestegen naar € 382.000,=. De prijs van appartementen steeg in een jaar tijd met 11% naar € 362.000,=. Vrijstaande woningen noteren gemiddeld € 639.000,=, ook een stijging van 11% op jaarbasis;
- Van de woningen werd 79% boven de vraagprijs verkocht. Een jaar geleden was dit nog 65%. Op tussenwoningen wordt procentueel het meest overboden. Vrijstaande woningen noteren de laagste procentuele overbieding;
- Voor het eerst in meer dan drie jaar tijd is het gemiddelde verschil tussen de vraag- en verkoopprijs iets afgenomen. De afgelopen jaren werd steeds meer betaald dan de vraagprijs. Dat geldt ook nu maar het verschil is afgenomen van 9,1% naar 8,3%;
- Het duurt nu gemiddeld 24 dagen voor een woning is verkocht. Voor het 4^e achtereenvolgende kwartaal ligt dat tussen 22 en 24 dagen.

Huidig aanbod bestaande bouw in Nederland

- Het aanbod op de Nederlandse koopwoningmarkt is met een krapte-indicator van 1,8 in het 1^e 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 1^e kwartaal 2022 stonden ruim 17.000 woningen te koop. Dat is 10% meer vergeleken met het 4^e kwartaal 2021. Vergeleken met een jaar geleden is het ruim 4% minder; toen stonden bijna 18.000 woningen te koop.
- In de laatste weken van het 1^e kwartaal 2022 zijn opvallend veel woningen te koop gezet. Deze zijn nog niet allemaal verkocht omdat ze nog maar zo kort op de markt zijn. Met de huidige krapte gaat dit nieuwe aanbod snel een nieuwe eigenaar vinden;
- Het aanbod vrijstaande woningen daalde het snelst met 28% ten opzichte van een jaar eerder. Het aanbod hoekwoningen neemt juist toe met 20%. Dat geldt ook voor tussenwoningen (+13%) en 2-onder-1-kap-woningen (+ 11%);
- De regio's Overig Zeeland (-21%), Noordoost Noord Brabant (-24%) en Zuidwest Friesland (-25%) noteren de sterkste daling in het aanbod in een jaar tijd;
- De gemiddelde vraagprijs van te koop staande woningen komt uit op € 469.000,=; 6,5% hoger dan een jaar eerder;
- De looptijd van het aanbod, dus de tijd dat een te koop staande woning gemiddeld in dagen al te koop staat, is nu 36 dagen. Dat is 45 dagen korter dan in het eerste kwartaal 2021;
- Woningen veranderen vlot van eigenaar. Circa 77% van alle te koop staande woningen staat korter dan een kwartaal in aanbod.

Nieuwbouwwoningen in Nederland

- NVM-makelaars verkochten in het 1^e kwartaal 2022 7.150 nieuwbouwwoningen en bouwkvavels. Dit is een daling van 29% vergeleken met een jaar eerder en daarmee het 3^e achtereenvolgende tegenvallende kwartaal;
- Over een periode van 12 maanden verkochten NVM-makelaars 33.000 nieuwbouwwoningen;
- In het 1^e kwartaal 2022 kwamen slechts 6.450 nieuwbouwwoningen nieuw op de markt. Dit is 7% lager dan een jaar eerder;
- De gemiddelde prijs van de verkochte nieuwbouwwoning is in een jaar tijd met 11,5% toegenomen tot gemiddeld € 466.000,= in het 1^e kwartaal 2022.

De cijfers in onze regio

In de Gemeente Den Haag zijn er in het 1^e kwartaal 2022 16,3% minder woningen (865 woningen) verkocht t.o.v. het 1^e kwartaal 2021. T.o.v. van het voorgaande kwartaal zijn er 20,6% minder woningen verkocht. De gemiddelde transactieprijs bedraagt in het 1^e kwartaal 2022 € 426.000,=. T.o.v. een jaar geleden is de gemiddelde transactieprijs gestegen met 10,9% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gedaald met 3,8%. De gemiddelde verkooptijd in de Gemeente Den Haag bedraagt in het 1^e kwartaal 2022 25 dagen versus 30 dagen t.o.v. een jaar geleden. Het percentage boven de vraagprijs verkochte woningen in het 1^e kwartaal 2022 is 73%.

In de Gemeente Delft is t.o.v. het 1^e kwartaal 2021 een daling in transacties (153 woningen) van 23,8%. In vergelijking met het voorgaande kwartaal zijn er 26% minder woningen verkocht. De gemiddelde verkoopprijs bedraagt in het 1^e kwartaal 2022 € 395.000,=. T.o.v. een jaar geleden is dit een prijsstijging van 13,2% en t.o.v. het voorgaande kwartaal een prijsdaling van 0,3%. De gemiddelde verkooptijd bedraagt in het 1^e kwartaal 2022 26 dagen versus 30 dagen t.o.v. een jaar geleden. Het percentage boven de vraagprijs verkochte woningen in het 1^e kwartaal 2022 is 75%.

In het Westland zijn t.o.v. het 1^e kwartaal 2021 20,2% minder woningen verkocht (151 woningen). T.o.v. van het voorgaande kwartaal zijn er 33,5% minder woningen verkocht. Het Westland laat een prijsstijging zien van 16,6% t.o.v. een jaar geleden en t.o.v. het voorgaande kwartaal een stijging van 1,1%. De gemiddelde transactieprijs is € 476.000,= en de gemiddelde verkooptijd bedraagt 26 dagen versus 28 dagen t.o.v. een jaar geleden. Het percentage boven de vraagprijs verkochte woningen in het 1^e kwartaal 2022 is 81%.

In de Gemeente Rijswijk is t.o.v. het 1^e kwartaal 2021 het aantal verkopen gedaald met 21,1% (101 woningen) en t.o.v. het voorgaande kwartaal zijn er 31,8% minder woningen verkocht. De prijzen t.o.v. een jaar geleden zijn gestegen met 14,4% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gedaald met 4,5%. De gemiddelde transactieprijs bedraagt momenteel € 392.000,=. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 28 dagen versus 29 dagen t.o.v. een jaar geleden. Het percentage boven de vraagprijs verkochte woningen in het 1^e kwartaal 2022 is 79%.

In de Gemeente Wassenaar is t.o.v. het 1^e kwartaal 2021 het aantal verkopen daling met 28,3% (72 woningen) en t.o.v. het voorgaande kwartaal zijn er 1% meer woningen verkocht. De prijzen t.o.v. een jaar geleden zijn gestegen met 5% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gedaald met 1,2%. De gemiddelde transactieprijs bedraagt momenteel € 1.013.000,=. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 44 dagen versus 112 dagen t.o.v. een jaar geleden. Het percentage boven de vraagprijs verkochte woningen in het 1^e kwartaal 2022 is 53%.

In de Gemeente Zoetermeer is t.o.v. het 1^e kwartaal 2021 het aantal verkopen gedaald met 7% (242 woningen) en t.o.v. het voorgaande kwartaal zijn er 12,5% meer woningen verkocht. De prijzen t.o.v. een jaar geleden zijn gestegen met 17% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gestegen met 1,8%. De gemiddelde transactieprijs bedraagt momenteel € 403.000,=. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 30 dagen versus 28 dagen t.o.v. een jaar geleden. Het percentage boven de vraagprijs verkochte woningen in het 1^e kwartaal 2022 is 84%.

In de Gemeente Leidschendam-Voorburg is t.o.v. het 1^e kwartaal 2021 het aantal verkopen gedaald met 8,1% (161 woningen) en t.o.v. het voorgaande kwartaal gedaald met 22,3%. De prijzen t.o.v. een jaar geleden zijn gestegen met 15,9% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gestegen met 1,6%. De gemiddelde transactieprijs bedraagt momenteel € 476.000,=. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 22 dagen versus 26 dagen t.o.v. een jaar geleden. Het percentage boven de vraagprijs verkochte woningen in het 1^e kwartaal 2022 is 78%.

In de Gemeente Pijnacker-Nootdorp is t.o.v. het 1^e kwartaal 2021 het aantal verkopen gedaald met 39,4% (76 woningen) en t.o.v. het voorgaande kwartaal zijn er 21,1% minder woningen verkocht. De prijzen t.o.v. een jaar geleden zijn gestegen met 18,6% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gestegen met 0,9%. De gemiddelde transactieprijs bedraagt momenteel € 539.000,=. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 28 dagen versus 27 dagen t.o.v. een jaar geleden. Het percentage boven de vraagprijs verkochte woningen in het 1^e kwartaal 2022 is 86%.

In de Gemeente Lansingerland (Berkel en Rodenrijs, Bergschenhoek en Bleiswijk) is t.o.v. het 1^e kwartaal 2021 het aantal verkopen gedaald met 19,6% (96 woningen) en t.o.v. het voorgaande kwartaal zijn er 13,9% minder woningen verkocht. De prijs t.o.v. een jaar geleden is gestegen met 16,1% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gestegen met 4%. De gemiddelde transactieprijs bedraagt momenteel € 539.000,=. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 28 dagen versus 38 dagen t.o.v. een jaar geleden. Het percentage boven de vraagprijs verkochte woningen in het 1^e kwartaal 2022 is 81%.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Jan Kokje', is positioned above the typed name.

Jan Kokje
Voorzitter NVM Afdeling Haaglanden