

Den Haag, 12 januari 2022

Geachte mevrouw/heer,

Donderdag 13 januari a.s. worden de cijfers bekend gemaakt van het 4^e kwartaal 2021 ten aanzien van de woningmarkt in Nederland en de regio Haaglanden.

NVM: focus op verruiming woningaanbod en meer nieuwbouw helpt doorstroming op gang

Het aanbod te koop staande woningen in Nederland is opnieuw afgenomen. Dit blijkt uit de woningmarktcijfers van het 4^e kwartaal 2021 van de NVM. In het 4^e kwartaal zijn ruim 35.000 woningen verkocht. Dat is circa 23% minder ten opzichte van een jaar eerder. Het te koop staand aanbod aan het eind van het 4^e kwartaal 2021 is nog slechts 15.600 woningen, 33% minder dan een jaar geleden. De druk bij woningzoekenden blijft daarmee onverminderd hoog. In geheel 2021 werden ruim 140.000 woningen verkocht tegen ruim 172.000 woningen in 2020, een afname van 19%. De toegenomen schaarste leidt opnieuw tot forse prijsstijgingen. De gemiddelde verkoopprijs van een bestaande woning steeg in het 4^e kwartaal van 2021 naar € 438.000,= en van een nieuwbouwwoning naar € 466.000,=. Dit is een stijging ten opzichte van het 4^e kwartaal 2020 van 20,7% voor een bestaande woning en 13,8% voor een nieuwbouwwoning.

Morgen maakt de NVM weer een teruglopend woningaanbod en gestegen verkoopprijzen bekend. Woningbezitters zetten hun woning niet te koop zonder uitzicht op een andere passende woning. De NVM constateert dat de oplevering en realisatie van nieuwbouw nog steeds stagneert. Dus stopt de doorstroming en loopt de markt vast. De focus op een ruimer woningaanbod is cruciaal. Daarom moeten we ook de nieuwbouw snel op gang krijgen. Dan komt de doorstroming op de woningmarkt op gang. Als NVM zetten we ons elke dag in om consumenten te voorzien van wooncomfort en woongenot. Dat is een grondrecht en onze leden voelen als geen ander hoe groot en dringend die behoefte in de samenleving is. Dat vereist het nodige en de NVM is blij dat onze vraag om een Minister van Wonen en Volkshuisvesting met regie en doorzettingsmacht is ingevuld. We staan samen voor een grote en verantwoordelijke inspanning om woningbezitters en woningzoekers te bieden wat ze willen: een passende woning. De NVM roept daarom Minister De Jonge op om een "BouwStimuleringsTeam"- BST te formeren. Dat BST omvat partijen uit de praktijk en maatschappelijk middenveld en staat de Minister positief en constructief met raad en daad terzijde. Een praktisch platform voor periodiek overleg met publieke en private partijen. Daarmee krijgt de visie vaart in de uitvoering. Dat is cruciaal om de woningnood op te lossen. We kunnen ons niet veroorloven nog meer tijd te verliezen. Woningzoekers rekenen op ons.

We zitten in een vicieuze cirkel in de huidige markt. De doorstroming stopt door te weinig aanbod en de krapte jaagt de prijzen op. Een tweedeling in de maatschappij ligt op de loer waarbij woningbezitters en woningzoekers meer en meer tegenover elkaar komen te staan. De lage rente, de overwaarde op bestaande woningen, de spaartegoeden en het vertrouwen in de economie leiden gemakkelijk tot hoge biedingen en prijzen. Het wijzen en verwijten steekt al de kop op. Senioren worden erop aangesproken dat ze niet willen verhuizen. Dat is te gemakkelijk. Er is domweg geen passend aanbod voor deze doelgroep. Dit remt het op gang brengen van een keten van huizen die te koop komt. Er is hier een duidelijke rol voor de NVM-makelaar. Het gaat om de essentie van het makelaarsvak: vraag en aanbod en een koper en verkoper samenbrengen. Als lokale en regionale experts brengen we de vraag in kaart. Zo helpen we de overheid, lokaal en regionaal, bij hun vraagstukken over het woonbeleid.

Bouwen op maat, doorstroming in gang zetten en zo het juiste én grotere aanbod beschikbaar maken. Dat komt ook ten goede aan de betaalbaarheid van woningen. Niet langer wachten maar samen oppakken én doorpakken. Dat is wat kopers en verkopers verwachten.

Bestaande woningbouw in Nederland in cijfers

- Er werden ruim 35.000 woningen verkocht in het 4^e kwartaal van 2021, bijna 23% minder dan in het vierde kwartaal 2020. Ten opzichte van het 3^e kwartaal 2021 is het een plus van 10%. Op jaarbasis verkochten NVM-makelaars ruim 140.000 woningen;
- De transactieprijs komt in het 4^e kwartaal van 2021 uit op € 438.000,=, een stijging op jaarbasis van ruim 20%. Daarmee ligt de stijging voor het 3^e kwartaal op rij rond 20% op jaarbasis;
- De prijs van tussenwoningen is het sterkst gestegen: met 22,5% in een jaar tijd naar \approx 386.000,=. De prijs van appartementen steeg in een jaar tijd met bijna 20% naar € 373.000,=. Vrijstaande woningen noteren gemiddeld € 645.000,=, ook een stijging van 18% op jaarbasis;
- Van de woningen werd circa 80% boven de vraagprijs verkocht. Op tussenwoningen wordt procentueel het meest overboden. Vrijstaande woningen noteren de laagste procentuele overbieding;
- Het duurt nu gemiddeld 23 dagen voor een woning is verkocht. Dat is 1 dag langer ten opzichte van het 3^e kwartaal 2021. De ondergrens qua verkooptijd lijkt daarmee wel bereikt.

Huidig aanbod bestaande bouw in Nederland

- Het aanbod op koopwoningmarkt blijft bescheiden met een krapte-indicator van 1,3. De krapte-indicator drukt het aantal keuzemogelijkheden uit dat een potentiële koper op de woningmarkt heeft;
- Aan het eind van het 4^e kwartaal 2021 stonden ruim 15.600 woningen te koop, een jaar geleden nog 23.500. Dit is het laagste aantal sinds 1995 toen de meting van te koop staande woningen startte;
- Het aanbod vrijstaande woningen daalde het snelst met 48% ten opzichte van een jaar eerder. Van tussenwoningen en appartementen daalde het aanbod iets minder snel, 20% voor tussenwoningen en 27% voor appartementen;
- De regio Zuidwest-Drenthe noteert met 45% de sterkste daling in het aanbod in een jaar tijd. Op de Veluwe, in het Gooi, de Achterhoek en het noordoosten van Brabant staan op dit moment 40% minder woningen te koop. Deze regio's zijn in trek bij bewoners uit de Randstad;
- De gemiddelde vraagprijs van te koop staande woningen komt uit op € 476.000,=. Hier is voor het eerst sinds jaren sprake van een daling ten opzichte van het 4^e kwartaal van 2020. Dit is een gevolg van de veranderde verhouding van de te koop staande woningtypen. Het aandeel duurdere vrijstaande woningen is duidelijk lager. Het aandeel goedkopere tussenwoningen en appartementen is duidelijk gestegen. Dit drukt de gemiddelde vraagprijs;
- De looptijd van het aanbod, dus de tijd dat een te koop staande woning gemiddeld in dagen al te koop staat, is nu 47 dagen. Dat is 41 dagen korter dan in het vierde kwartaal 2020;
- Woningen veranderen vlot van eigenaar. Bijna 75% van alle te koop staande woningen staat korter dan een kwartaal in aanbod; een jaar geleden was dat nog 61%.

Nieuwbouwwoningen in Nederland

- NVM-makelaars verkochten in het 4^e kwartaal 2021 circa 8.000 nieuwbouwwoningen en bouwkvavels. Dit is een daling van 19% vergeleken met een jaar eerder;
- Op jaarbasis verkochten NVM-makelaars in 2021 ruim 35.000 woningen. Dit is een kleine plus vergeleken met 2020;
- In het 4^e kwartaal 2021 kwamen 8.800 nieuwbouwwoningen nieuw op de markt. Dit is 22% lager dan een jaar eerder en het laagste aantal in het vierde kwartaal sinds 2013;
- Over geheel 2021 hebben NVM-makelaars 33.000 nieuwbouwwoningen en bouwkvavels te koop gezet, een duidelijke daling tegenover bijna 40.000 in 2020;

- Van alle nieuw aangeboden woningen is ruim 40% een appartement;
- De gemiddelde prijs van de verkochte nieuwbouwwoning is in een jaar tijd met bijna 14% toegenomen tot gemiddeld € 466.000,= in het 4^e kwartaal 2021.

De cijfers in onze regio

In de Gemeente Den Haag zijn er in het 4^e kwartaal 2021 16,9% minder woningen (1.106 woningen) verkocht t.o.v. het 4^e kwartaal 2020. T.o.v. van het voorgaande kwartaal zijn er 17,9% meer woningen verkocht. De gemiddelde transactieprijs bedraagt in het 4^e kwartaal 2021 € 459.000,=. T.o.v. een jaar geleden is de gemiddelde transactieprijs gestegen met 22,1% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gestegen met 4,3%. De gemiddelde verkooptijd in de Gemeente Den Haag bedraagt in het 4^e kwartaal 2021 24 dagen versus 29 dagen t.o.v. een jaar geleden. Het percentage boven de vraagprijs verkochte woningen in het 4^e kwartaal 2021 is 78%.

In de Gemeente Delft is t.o.v. het 4^e kwartaal 2020 een daling in transacties (212 woningen) van 24,4%. In vergelijking met het voorgaande kwartaal zijn er 2,3% meer woningen verkocht. De gemiddelde verkoopprijs bedraagt in het 4^e kwartaal 2021 € 406.000,=. T.o.v. een jaar geleden is dit een prijsstijging van 16% en t.o.v. het voorgaande kwartaal een prijsstijging van 7,3%. De gemiddelde verkooptijd is in het 4^e kwartaal 2021 gelijk gebleven met 28 dagen. Het percentage boven de vraagprijs verkochte woningen in het 4^e kwartaal 2021 is 72%.

In het Westland zijn t.o.v. het 4^e kwartaal 2020 8% minder woningen verkocht (230 woningen). T.o.v. van het voorgaande kwartaal zijn er 36,1% meer woningen verkocht. Het Westland laat een prijsstijging zien van 22,3% t.o.v. een jaar geleden en t.o.v. het voorgaande kwartaal een stijging van 2,8%. De gemiddelde transactieprijs is € 470.000,= en de gemiddelde verkooptijd bedraagt 24 dagen versus 29 dagen t.o.v. een jaar geleden. Het percentage boven de vraagprijs verkochte woningen in het 4^e kwartaal 2021 is 86%.

In de Gemeente Rijswijk is t.o.v. het 4^e kwartaal 2020 het aantal verkopen gedaald met 23,4% (149 woningen) en t.o.v. het voorgaande kwartaal zijn er 32,3% meer woningen verkocht. De prijzen t.o.v. een jaar geleden zijn gestegen met 15,4% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gedaald met 3,7%. De gemiddelde transactieprijs bedraagt momenteel € 408.000,=. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 41 dagen versus 28 dagen t.o.v. een jaar geleden. Het percentage boven de vraagprijs verkochte woningen in het 4^e kwartaal 2021 is 76%.

In de Gemeente Wassenaar is t.o.v. het 4^e kwartaal 2020 het aantal verkopen daling met 24,9% (70 woningen) en t.o.v. het voorgaande kwartaal zijn er 22,4% minder woningen verkocht. De prijzen t.o.v. een jaar geleden zijn gestegen met 32,4% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gestegen met 2,6%. De gemiddelde transactieprijs bedraagt momenteel € 1.013.000,=. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 54 dagen versus 77 dagen t.o.v. een jaar geleden. Het percentage boven de vraagprijs verkochte woningen in het 4^e kwartaal 2021 is 42%.

In de Gemeente Zoetermeer is t.o.v. het 4^e kwartaal 2020 het aantal verkopen gedaald met 22,2% (219 woningen) en t.o.v. het voorgaande kwartaal zijn er 10,4% minder woningen verkocht. De prijzen t.o.v. een jaar geleden zijn gestegen met 17,6% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gestegen met 1,8%. De gemiddelde transactieprijs bedraagt momenteel € 385.000,=. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 26 dagen versus 28 dagen t.o.v. een jaar geleden. Het percentage boven de vraagprijs verkochte woningen in het 4^e kwartaal 2021 is 87%.

In de Gemeente Leidschendam-Voorburg is t.o.v. het 4^e kwartaal 2020 het aantal verkopen gedaald met 13,1% (212 woningen) en t.o.v. het voorgaande kwartaal gestegen met 6,1%. De prijzen t.o.v. een jaar geleden zijn gestegen met 16,6% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gestegen met 0,8%. De gemiddelde transactieprijs bedraagt momenteel € 496.000,=. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 24 dagen versus 25 dagen t.o.v. een jaar geleden. Het percentage boven de vraagprijs verkochte woningen in het 4^e kwartaal 2021 is 82%.

In de Gemeente Pijnacker-Nootdorp is t.o.v. het 4^e kwartaal 2020 het aantal verkopen gedaald met 22% (97 woningen) en t.o.v. het voorgaande kwartaal zijn er 0,5% meer woningen verkocht. De prijzen t.o.v. een jaar geleden zijn gestegen met 25,5% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gestegen met 6,9%. De gemiddelde transactieprijs bedraagt momenteel € 531.000,=. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 26 dagen versus 27 dagen t.o.v. een jaar geleden. Het percentage boven de vraagprijs verkochte woningen in het 4^e kwartaal 2021 is 85%.

In de Gemeente Lansingerland (Berkel en Rodenrijs, Bergschenhoek en Bleiswijk) is t.o.v. het 4^e kwartaal 2020 het aantal verkopen gedaald met 25,4% (106 woningen) en t.o.v. het voorgaande kwartaal zijn er 21,7% meer woningen verkocht. De prijs t.o.v. een jaar geleden is gestegen met 14,2% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gestegen met 7,2%. De gemiddelde transactieprijs bedraagt momenteel € 553.000,=. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 23 dagen versus 38 dagen t.o.v. een jaar geleden. Het percentage boven de vraagprijs verkochte woningen in het 4^e kwartaal 2021 is 76%.

Met vriendelijke groet,

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

Jan Kokje
Voorzitter NVM Afdeling Haaglanden