



PERSBERICHT

Aan : de financieel-economische redacties en vakpers
Van : Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs
In onroerende goederen NVM
Betreft : NVM woningmarkt cijfers 3^{de} kwartaal 2018
Datum : Nieuwegein, 11 oktober 2018

Afnemend aanbod blijft huizenprijzen opstuwten

Alle seinen staan op rood voor woningmarkt in Nederland

NVM-voorzitter Jaarsma: 'Nationaal woningbouwplan noodzakelijk om ontsporende huizenmarkt op de rails krijgen'

Nieuwegein, 11 oktober – Het is Code Rood voor de woningmarkt. Met deze noodkreet pleitte de NVM op Prinsjesdag voor een structurele en gestructureerde aanpak om tot 2030 in Nederland 1 miljoen nieuwe woningen te bouwen. Dat de woningmarkt het water tot aan de lippen staat, blijkt ook uit de nieuwste kwartaalcijfers* die de NVM vandaag presenteert. "We roepen 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", zegt NVM-voorzitter Ger Jaarsma. "Als dat nu niet snel en grondig wordt opgepakt, raakt de markt steeds verder in de vicieuze cirkel van dalend woningaanbod en blijvende prijsstijgingen. Dit gaat echt de verkeerde kant op, met alle gevolgen van dien. Een Nationaal Woningbouwplan is noodzakelijk, met een strakke regie van de Rijksoverheid."

In de huidige overspannen woningmarkt komen volgens Jaarsma 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-voorzitter 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 ik voor meer focus en daadkracht in de vorm van een nationaal woningbouwplan met een strakke regie van het Rijk."

* De nieuwste kwartaalcijfers die de NVM uitgeeft, zijn voorlopig. De NVM-analyse van de woningmarkt in het 3^{de} kwartaal 2018 is als bijlage aan dit persbericht gevoegd.

Woningmarkt cijfers laten zorgelijk beeld zien

In het 3^{de} kwartaal van 2018 hebben NVM-makelaars bijna 12% minder woningen verkocht. Het is het vijfde achtereenvolgende kwartaal dat het aantal transacties lager

uitkomt in vergelijking met het jaar ervoor. In totaal verkochten de NVM-makelaars 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 euro. Vergeleken met een jaar eerder is dat een stijging van 10,3%. Woningen werden in het 3^{de} kwartaal 2018 gemiddeld binnen 40 dagen verkocht. Dat is 15 dagen minder dan een jaar geleden. Jaarsma: "Sinds 2000 is de verkooptijd niet zo kort geweest." Daarnaast wisselde ruim een derde van de woningen het voorbije kwartaal boven de vraagprijs van eigenaar. De vraagprijs ligt bijna 11% boven het niveau van een jaar geleden. "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", aldus de NVM-voorzitter. Het woningaanbod is in een jaar tijd met ruim 30% gedaald. Halverwege het 3^{de} kwartaal 2018 stonden bij NVM-makelaars 44.300 woningen te koop (totale bestaande koopwoningmarkt 63.500). "Dat is slechts 1% van ons totale woningbestand", stelt Jaarsma. "Dit lage aanbod voldoet absoluut niet aan de grote en nog steeds aanhoudende vraag vanuit de markt." De looptijd van de in aanbod staande koopwoningen is verder afgenomen tot 168 dagen. 28% van de woningen staat een jaar of langer te koop. Een potentiële koper had het afgelopen kwartaal nog slechte 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^{de} kwartaal 2018 zijn 6.600 nieuwbouwwoningen 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 euro.

Rijk moet gemeenten en provincies aanzwengelen tot meer nieuwbouw

Eerder dit jaar heeft de NVM samen met een groot aantal marktpartijen en de Rijksoverheid de Nationale Woonagenda getekend. Doel daarvan is de nieuwbouwproductie in Nederland flink te bevorderen. "Het is buitengewoon jammer dat gemeenten en provincies deze noodzakelijke agenda niet hebben medeondertekend", meent Jaarsma. Hij pleit er daarom voor dat ook bij een volgende crisis vooral doorgebouwd wordt en roept BZK-minister Kajsa Ollongren op om de regie stevig in handen te nemen en dwingend op te treden. "Gemeenten en provincies moeten nu versneld locaties voor nieuwbouw vrijmaken. En het Rijk moet daarop sturen", aldus Jaarsma.

De doelstelling van 75.000 nieuwbouwwoningen per jaar wordt op dit moment bij lange na niet gehaald. Er is ook weinig perspectief dat dit volgend jaar wel zal lukken. Jaarsma: "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." Er is volgens de NVM-voorzitter 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."

Oorzaken voor achterblijvende nieuwbouw

Dat er nog steeds te weinig nieuw aanbod van woningen is, heeft volgens de NVM-voorzitter nog drie oorzaken. Jaarsma: "Ten eerste is er geen duidelijke visie waar en hoe op dit moment ontwikkeld en gebouwd moet worden. NVM-nieuwbouwspecialisten denken hierover al jaren constructief mee met projectontwikkelaars en gemeenten, en hoewel er best successen worden geboekt, kan hier absoluut een flink tandje bij."

Ook de door de aardbevingen in Groningen ingegeven beslissing om geen gasaansluitingen meer te maken, remt volgens Jaarsma de nieuwbouwproductie. "Projecten gaan simpelweg terug naar de tekentafel, omdat in eerdere instantie die gasaansluitingen wel waren voorzien. Een noodzakelijke ingreep natuurlijk, maar het betekent wel allemaal tijdverlies", zegt hij. Tot slot meent de NVM-voorzitter dat de woningcorporaties in Nederland te zwaar worden belast en daardoor niet toekomen aan investeringen in nieuwbouw. "Het geld dat ze uitgeven bestaat in toenemende mate uit belastingen en het geld op hun balans zit in de huizen die ze beheren. Zo blijft er bijna niets over om te investeren in nieuwe sociale huurwoningen."

Beleggers, expats en werkgevers verkrappen de consumentenkeuze

Een ander fenomeen op de woningmarkt is dat steeds meer beleggers op de woningmarkt actief zijn. Dat gebeurt volgens Jaarsma op vele fronten. "We zagen al dat particuliere beleggers zich steeds meer op de koopwoningmarkt begaven, omdat het met de huidige bankrente nu eenmaal lucratief is om in vastgoed te investeren en dat te verhuren." Een betrekkelijk nieuwe trend is ook dat expats er in de krappe huurmarkt steeds vaker voor kiezen om een woning te kopen in plaats van te huren. "Dit geeft 'gewone' koopkandidaten het nakijken", meent de NVM-voorzitter. En door de aantrekkelijke economie en de aanstaande Brexit kopen ook (multinationale) ondernemingen in groten getale woningen voor hun nieuwe werknemers. "Zo worden vaak hele huizenblokken – nieuwbouw of anderszins – al uit de markt getrokken voor andere gegadigden er aan te pas komen", meldt Jaarsma.

Verwachting NVM: 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. Jaarsma: "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^{de} 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 vierde kwartaal." De woningmarkt zal volgens de NVM-voorzitter dus verder verkrappen, al blijven de regionale verschillen groot.

Aantal NVM-vestigingen licht gedaald

Het aantal bij de NVM aangesloten makelaars en taxateurs is in het 3^{de} kwartaal van 2018 met 1 persoon toegenomen. Als we de vergelijking met een jaar eerder maken, zien we een stijging van 36. In totaal zijn er 4.236 aangesloten ondernemers, waarvan er 3.714 actief zijn op de woningmarkt. Het aantal bij de NVM aangesloten vestigingen bedraagt ultimo september 2018 3.103. Er is hiermee voor het eerst in vijf jaar sprake van een daling ten opzichte van het aantal een kwartaal eerder, namelijk 8 kantoren minder. Het aantal kantoren dat zich richt op de woningmarkt blijft met 2.738 gelijk. De andere kantoren zijn actief in bijvoorbeeld zakelijk of agrarisch onroerend goed.

Noot voor de redactie:

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met NVM-woordvoerder Tina Bakker. Telefoon 030 608 5185, mobiel 06 - 4575 4256 E-mail: t.bakker@nvm.nl