

Den Haag, 11 april 2024

Geachte mevrouw/heer,

Vandaag zijn de cijfers bekend gemaakt van het 1^e kwartaal 2024 ten aanzien van de woningmarkt in Nederland en de regio Haaglanden.

Meer vraag en meer bezichtigingen bij minder aanbod: woningaanbod droogt op!

De koopwoningmarkt is in het 1^e kwartaal 2024 duidelijk in trek. In het normaal gesproken wat rustigere 1^e kwartaal zijn de transacties dit keer juist toegenomen. Dat blijkt uit de NVM-woningmarktcijfers en analyse van NVM-dochter brainbay over het 1^e kwartaal 2024. NVM-makelaars in Nederland verkochten in het 1^e kwartaal 2024 ongeveer 29.500 bestaande koopwoningen. Dit is 4% meer vergeleken met het 1^e kwartaal 2023 maar 18% minder ten opzichte van het 4^e kwartaal 2023. De mediane verkoopprijs van een bestaande woning bedraagt in het 1^e kwartaal 2024 € 432.000,=. Vergeleken met het 1^e kwartaal 2023 stijgt de mediane verkoopprijs met ruim 9%. Ten opzichte van het 4^e kwartaal 2023 is het een daling van 0,1%. Dit kwartaal zijn 15% minder woningen te koop gezet dan in het 4^e kwartaal 2023 en 4% meer woningen ten opzichte van het 1^e kwartaal 2023. De nieuwbouwmarkt herstelde zich in het 1^e kwartaal 2024. NVM-makelaars in Nederland verkochten bijna 7.000 nieuwbouwwoningen, een toename van 16% ten opzichte van een kwartaal eerder en 104% meer dan in het 1^e kwartaal 2023. De mediane verkoopprijs van een nieuwbouwwoning is in het 1^e kwartaal 2024 € 479.000,=, 1,4% hoger dan in het 4^e kwartaal 2023. Het aanbod nieuwbouwwoningen ligt dit kwartaal op ongeveer 13.900 woningen, 15% minder dan vorig kwartaal. Het woningaanbod droogt dus op, zowel in de bestaande markt als in de nieuwbouwmarkt.

Het 1^e kwartaal van het jaar is traditioneel altijd wat rustiger qua verkopen en interesse. Toch zien we de druk op de woningmarkt weer verder oplopen. Onze leden merken dat meer kijkers op te koop staande woningen afkomen. Ook het aantal biedingen op een woning neemt toe. Dat bevestigt het gestegen vertrouwen onder woningkopers. De licht dalende rente in combinatie met flink gestegen lonen helpen daarbij, want dat vergroot de leencapaciteit. Tegelijk is het een zorgpunt voor de NVM. Door de grote én toenemende vraag in de markt droogt het woningaanbod namelijk op. De NVM ziet nu dat kopers weer vaker en meer overbieden en dat daarmee de prijzen gaan stijgen. Het aantal verkopen blijft achter, omdat er te weinig woningen te koop worden gezet. Zo stopt de doorstroming terwijl we die keihard nodig hebben om ook kansen voor starters te creëren. De enige wijze om dat op gang te houden, en daar hamert de NVM opnieuw op, is bouwen en ook slim gebruik maken van de bestaande voorraad, door transformatie of bijvoorbeeld woningsplitsing. De NVM weet uit ervaring dat alleen dan de noodzakelijke doorstroming op gang komt.

De nieuwbouwmarkt in Nederland staat er beter voor dan een jaar geleden. Meer kopers vinden een "nieuwbouwhuis" door de verbeterde financierbaarheid en het toegenomen vertrouwen. Dat klinkt positief, maar reden tot juichen hebben we allerm minst. Hoewel de resultaten van de politieke focus op betaalbare nieuwbouw zichtbaar worden, is dat volstrekt onvoldoende om de krapte op de bestaande woningmarkt op te vangen. Het broodnodige extra woningaanbod moet uit meer beweging en doorstroming op de woningmarkt komen. Alleen een passend aanbod nieuwbouw brengt dat op gang. Door alle voorwaarden en eisen ziet de NVM dat de ontwikkeling van nieuwbouw verstrikt raakt in een woud van regelgeving.

De NVM roept de overheid en financiële instellingen daarom op om de barrières weg te halen. De dichtgemetselde regelgeving op het niveau van rijk, provincie en gemeente veroorzaakt namelijk vertraging en terughoudendheid bij investeerders. Terwijl die investeerders juist hard nodig zijn om de nieuwbouw te ontwikkelen. Een langjarig en consistent vergunnings- en financieel beleid helpt om meer en vlot te bouwen. De vraag is er. Nu het aanbod nog.

Transacties bestaande woningbouw in Nederland

- NVM-makelaars verkopen in het 1^e kwartaal 2024 ruim 29.500 woningen. Dit is met 18% minder een forse afname vergeleken met het 4^e kwartaal 2023. Ten opzichte van een jaar geleden is het 4% meer.
- De transactieprijs ligt in het 1^e kwartaal 2024 0,1% lager vergeleken met het 4^e kwartaal 2023. Dit is een normaal beeld in het traditioneel altijd rustigere 1^e kwartaal.
- De mediane transactieprijs komt daarmee in het 1^e kwartaal 2024 uit op € 432.000,=. Ten opzichte van een jaar eerder is dat een stijging van 9,1%.
- De prijs van tussenwoningen stijgt op kwartaalbasis 0,4% naar € 399.000,=.
- Een hoekwoning noteert in het 1^e kwartaal 2024 een prijs van € 423.000,=, een stijging van 1,5% op kwartaalbasis.
- De 2-onder-1-kap woningen komen uit op € 467.000,=, een min van 1,3% ten opzichte van het 4^e kwartaal 2023.
- Vrijstaande woningen dalen met 0,2% op kwartaalbasis naar een mediane verkoopprijs van € 628.000,=.
- De prijs van appartementen daalt in een kwartaal tijd met 0,6% naar € 357.000,=.
- Vergeleken met een jaar geleden laten de transactiepreizen van alle typen woningen een duidelijke stijging zien. Tussenwoningen met +10,7%, hoekwoningen +10,2%, 2-onder-1-kap woningen +9,9%, vrijstaande woningen met +8% en appartementen stijgen met +7,4%.
- In het 1^e kwartaal 2024 wordt 55% van de verkochte woningen boven de vraagprijs verkocht. Een kwartaal eerder was dit 53% en een jaar geleden 31%.
- In het 1^e kwartaal 2024 ligt de uiteindelijke verkoopprijs gemiddeld 1,8% boven de vraagprijs. In het 4^e kwartaal 2023 kwam de uiteindelijke verkoopprijs nog 1,4% hoger uit dan de vraagprijs. Een jaar geleden lag de verkoopprijs nog 1,2% onder de vraagprijs.
- Het verschil tussen de vraagprijs en uiteindelijke verkoopprijs is in het 1^e kwartaal 2024 +4% bij tussenwoningen, hoekwoningen +2%, 2-onder-1-kap woningen +0,7%, vrijstaande woningen -2% en appartementen noteren +2,2% boven de vraagprijs.
- In het 1^e kwartaal 2024 is een woning na gemiddeld 34 dagen verkocht. Dat is 4 dagen langer dan in het 4^e kwartaal 2023 en 8 dagen sneller dan een jaar eerder.
- Tussenwoningen verkopen in het 1^e kwartaal 2024 het snelst met 25 dagen. Hoekwoningen hebben een verkooptijd van 28 dagen. De verkooptijd van 2-onder-1-kap-woningen is 32 dagen. Vrijstaande woningen krijgen na gemiddeld 66 dagen een nieuwe eigenaar. Appartementen noteren een gemiddelde verkooptijd van 29 dagen.

Huidig aanbod bestaande bouw in Nederland

- Het aanbod op de Nederlandse koopwoningmarkt is met een krapte-indicator van 2,4 in het 1^e kwartaal 2024 iets ruimer geworden. In het 4^e kwartaal 2023 was deze 2,1. De krapte-indicator drukt het aantal keuzemogelijkheden van een koper op de woningmarkt. Voor een evenwichtige woningmarkt met voldoende keuze moet de krapte-indicator tussen 5 en 10 liggen.
- Het aantal te koop gezette woningen is in het 1^e kwartaal 2024 op kwartaalbasis met 7% afgenomen. Aan het eind van het 1^e kwartaal stonden ongeveer 23.300 woningen te koop. Vergeleken met een jaar geleden ligt het woningaanbod 24% lager.
- Het aantal woningen in aanbod daalt ten opzichte van het 4^e kwartaal 2023 met gemiddeld 7% voor alle typen. Het aanbod tussenwoningen daalt op kwartaalbasis met 3%. Hoekwoningen noteren een daling van 1% en het aanbod 2-onder-1-kap-woningen daalt met

11%. Van vrijstaande woningen daalt het aanbod met 10%. Het aanbod appartementen daalt met 6%.

- De mediane vraagprijs van te koop staande woningen komt uit op € 553.000,=. Dat is 0,5% hoger dan een kwartaal eerder. Op jaarbasis stijgt de vraagprijs met 7,9%.
- De looptijd van het aanbod, dus de tijd dat een te koop staande woning gemiddeld in dagen te koop staat, is nu 70 dagen. Dat is 4 dagen korter dan in het 4^e kwartaal 2023 en 14 dagen korter dan in het 1^e kwartaal 2023.

Transacties nieuwbouwwoningen in Nederland

- NVM-makelaars verkochten in het 1^e kwartaal 2024 bijna 7.000 nieuwbouwwoningen. Hier herstelt de markt zich duidelijk met een plus van 16% ten opzichte van het 4^e kwartaal 2023. Vergeleken met een jaar eerder stijgt het aantal transacties zelfs met 104%.
- Over een periode van 4 kwartalen verkochten NVM-makelaars ongeveer 22.650 nieuwbouwwoningen.
- De mediane prijs van de verkochte nieuwbouwwoning is in een kwartaal tijd met 1,4% toegenomen tot gemiddeld € 479.000,= in het 1^e kwartaal 2024. Vergeleken met een jaar geleden ligt de mediane verkoopprijs 1,2% hoger.
- De dynamiek is vooral zichtbaar in de prijsklasse tussen € 250.000,= en € 400.000,=. In het 1^e kwartaal 2024 zijn in deze categorie 15,5% meer woningen verkocht. Alle prijsklassen noteren in het 1^e kwartaal 2024 een hoger aantal verkopen ten opzichte van een jaar eerder.
- In het 1^e kwartaal 2024 stonden 13.900 nieuwbouwwoningen in aanbod; een daling van 15% op kwartaalbasis en 16% lager dan in het 1^e kwartaal 2023.
- In het 1^e kwartaal 2024 kwamen 6.160 nieuwbouwwoningen op de markt. Dit is 24% minder dan in het 4^e kwartaal 2023.
- De mediane vraagprijs van de in aanbod staande nieuwbouwwoningen aan het eind van het 1^e kwartaal 2024 komt uit op € 508.000,=. Dat is 1,4% lager ten opzichte van het 4^e kwartaal 2023 en 5,6% lager dan een jaar eerder.
- Het aandeel appartementen maakt met 51% in het 1^e kwartaal 2024 het grootste deel uit van het nieuwbouwaanbod. Hoekwoningen maken 10% van het aanbod uit, 2-onder-1-kapwoningen 14% en vrijstaande woningen 9%. Tussenwoningen zijn goed voor 16% van het aanbod nieuwbouw.

Waardering duurzame woningen

NVM-dochter Brainbay deed dit kwartaal onderzoek naar energielabels. Woningen met energielabel B of hoger zijn tot wel 2,5% meer waard dan op het toppunt van de woningmarkt in april 2022. Woningen met een label D of lager blijven daar nog flink bij achter. Zo zijn woningen met label G nog 6% minder waard. Het prijsverschil tussen energielabels is in de afgelopen jaren sterk toegenomen. De gemiddelde woning van 113 m² is met energielabel A+ of hoger maar liefst € 84.000,= meer waard dan wanneer deze woning label G zou hebben. Uit dit onderzoek blijkt verder dat energiezuinigere woningen sneller en vaker boven de vraagprijs worden verkocht.

De cijfers per gemeente in de Afdeling Haaglanden

In de Gemeente Den Haag zijn er in het 1^e kwartaal 2024 9% meer woningen (884 woningen) verkocht t.o.v. het 1^e kwartaal 2023. T.o.v. van het voorgaande kwartaal zijn er 18,6% minder woningen verkocht. De gemiddelde transactieprijs bedraagt in het 1^e kwartaal 2024 € 411.870,=. T.o.v. een jaar geleden is de gemiddelde transactieprijs gestegen met 5,7% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gedaald met 6,4%. Hoewel de prijs t.o.v. een jaar geleden gedaald is, is de prijs per m² gebruiksoppervlak wonen juist gestegen met 0,7%. De gemiddelde verkooptijd in de Gemeente Den Haag bedraagt in het 1^e kwartaal 2024 41 dagen versus 49 dagen een jaar geleden. Het percentage boven de vraagprijs verkochte

woningen in het 1^e kwartaal 2024 is 47,1%. De krapte-indicator is 2,6, deze was een jaar geleden 4,1.

In de Gemeente Delft is het aantal woningtransacties t.o.v. het 1^e kwartaal 2023 gestegen met 3% (175 woningen). In vergelijking met het voorgaande kwartaal zijn er 26,3% minder woningen verkocht. De gemiddelde verkoopprijs bedraagt in het 1^e kwartaal 2024 € 396.533,=. T.o.v. een jaar geleden is dit een prijsstijging van 2,8% en t.o.v. het voorgaande kwartaal een prijsdaling van 3,6%. Hoewel de prijs t.o.v. een jaar geleden gedaald is, is de prijs per m² gebruiksoppervlak wonen juist gestegen met 3,1%. De gemiddelde verkooptijd bedraagt in het 1^e kwartaal 2024 37 dagen versus 47 dagen een jaar geleden. Het percentage boven de vraagprijs verkochte woningen in het 1^e kwartaal 2024 is 58%. De krapte-indicator is 2,5, deze was een jaar geleden 3,1.

In het Westland zijn t.o.v. het 1^e kwartaal 2023 er 22% minder woningen verkocht (153 woningen). T.o.v. van het voorgaande kwartaal zijn er 25,9% minder woningen verkocht. Het Westland laat een prijsstijging zien van 8,2% t.o.v. een jaar geleden en t.o.v. het voorgaande kwartaal een stijging van 0,4%. T.o.v. het voorgaande kwartaal is de prijs per m² gebruiksoppervlak wonen gestegen met 3,4%. De gemiddelde transactieprijs is € 464.894,= en de gemiddelde verkooptijd bedraagt 36 dagen versus 48 dagen een jaar geleden. Het percentage boven de vraagprijs verkochte woningen in het 1^e kwartaal 2024 is 56,6%. De krapte-indicator is 2,1, deze was een jaar geleden 2,8.

In de Gemeente Rijswijk is t.o.v. het 1^e kwartaal 2023 het aantal verkopen gestegen met 4% (102 woningen) en t.o.v. het voorgaande kwartaal zijn er 25,2% minder woningen verkocht. De prijzen t.o.v. een jaar geleden zijn gestegen met 8,7% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gedaald met 2,1%. De prijs per m² gebruiksoppervlak wonen is t.o.v. het voorgaande kwartaal gedaald met 3,4%. De gemiddelde transactieprijs bedraagt momenteel € 416.524,=. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 36 dagen versus 44 dagen een jaar geleden. Het percentage boven de vraagprijs verkochte woningen in het 1^e kwartaal 2024 is 50,5%. De krapte-indicator is 2,1, deze was een jaar geleden 3,7.

In de Gemeente Wassenaar is t.o.v. het 1^e kwartaal 2023 het aantal verkopen gestegen met 41% (56 woningen) en t.o.v. het voorgaande kwartaal zijn er 29,4% minder woningen verkocht. De prijzen t.o.v. een jaar geleden zijn gestegen met 5,2% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gestegen met 9,1%. T.o.v. het voorgaande kwartaal is de prijs per m² gebruiksoppervlak wonen gestegen met 1,4%. De gemiddelde transactieprijs bedraagt momenteel € 983.976,=. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 113 dagen versus 120 dagen een jaar geleden. Het percentage boven de vraagprijs verkochte woningen in het 1^e kwartaal 2024 is 9%. De krapte-indicator is 8,1, deze was een jaar geleden 11,9.

In de Gemeente Zoetermeer is t.o.v. het 1^e kwartaal 2023 het aantal verkopen gedaald met 1% (203 woningen) en t.o.v. het voorgaande kwartaal zijn er 18% minder woningen verkocht. De prijzen t.o.v. een jaar geleden zijn gestegen met 8,3% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gestegen met 2,2%. T.o.v. het voorgaande kwartaal is de prijs per m² gebruiksoppervlak wonen gestegen met 4,2%. De gemiddelde transactieprijs bedraagt momenteel € 403.923,=. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 36 dagen versus 49 dagen een jaar geleden. Het percentage boven de vraagprijs verkochte woningen in het 1^e kwartaal 2024 is 65,6%. De krapte-indicator is 1,8, deze was een jaar geleden 2,9.

In de Gemeente Leidschendam-Voorburg is t.o.v. het 1^e kwartaal 2023 het aantal verkopen gestegen met 10% (174 woningen) en t.o.v. het voorgaande kwartaal gedaald met 14,2%. De prijzen t.o.v. een jaar geleden zijn gestegen met 7% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gedaald met 2,2%. Hoewel de prijs t.o.v. het voorgaand kwartaal gedaald is, is de prijs per

m² gebruiksoppervlak wonen juist gestegen met 2,5%. De gemiddelde transactieprijs bedraagt momenteel € 418.127,=. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 28 dagen versus 45 dagen een jaar geleden. Het percentage boven de vraagprijs verkochte woningen in het 1^e kwartaal 2024 is 61,3%. De krapte-indicator is 1,8, deze was een jaar geleden 3,1.

In de Gemeente Pijnacker-Nootdorp is t.o.v. het 1^e kwartaal 2023 het aantal verkopen gedaald met 12% (54 woningen) en t.o.v. het voorgaande kwartaal gedaald met 34,3%. T.o.v. een jaar geleden zijn de prijzen gestegen met 14,2% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gestegen met 5,7%. T.o.v. het voorgaande kwartaal is de prijs per m² gebruiksoppervlak wonen gestegen met 3%. De gemiddelde transactieprijs bedraagt momenteel € 563.883,=. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 31 dagen versus 50 dagen een jaar geleden. Het percentage boven de vraagprijs verkochte woningen in het 1^e kwartaal 2024 is 58,1%. De krapte-indicator is 3, deze was een jaar geleden 2,9.

In de Gemeente Lansingerland (Berkel en Rodenrijs, Bergschenhoek en Bleiswijk) is t.o.v. het 1^e kwartaal 2023 het aantal verkopen gestegen met 1% (83 woningen) en t.o.v. het voorgaande kwartaal zijn er 16,3% minder woningen verkocht. De prijs t.o.v. een jaar geleden is gestegen met 15% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gestegen met 3%. T.o.v. het voorgaande kwartaal is de prijs per m² gebruiksoppervlak wonen zelfs gestegen met 6,8%. De gemiddelde transactieprijs bedraagt momenteel € 583.538,=. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 48 dagen versus 78 dagen een jaar geleden. Het percentage boven de vraagprijs verkochte woningen in het 1^e kwartaal 2024 is 41,4%. De krapte-indicator is 2,2, deze was een jaar geleden 4,0.

Met vriendelijke groet,



Bart Reeser
Voorzitter NVM Afdeling Haaglanden