



## PERSBERICHT

Aan : de financieel-economische redacties en vakpers  
Van : de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en vastgoeddeskundigen NVM  
Betreft : NVM woningmarktcijfers 1<sup>ste</sup> kwartaal 2014  
Datum : Nieuwegein, 10 april 2014

---

*Vertrouwen en positievere economische vooruitzichten basis voor méér transacties in eerste kwartaal van 2014*

# Daling huizenprijs in grote delen van Nederland gestopt

Hukker: ' Tweedeling in marktdynamiek duidelijk zichtbaar'

*Nieuwegein, 10 april 2014 – Het 1<sup>ste</sup> kwartaal van 2014\* laat voor het eerst in drie jaar een lichte prijsstijging zien. De huizenprijzen liggen 1,2% hoger dan een jaar geleden. Vorig kwartaal was er nog sprake van een lichte prijsdaling van -0,8%. NVM-voorzitter Ger Hukker: "Omdat de prijzen de afgelopen kwartalen steeds minder hard daalden, kondigde het einde van de prijsdaling zich al aan. Prijsherstel heeft nu zijn intrede gedaan maar er zijn regionaal en bij de verschillende huistypes grote verschillen." Het aantal woningverkopen zit voor het derde achtereenvolgende kwartaal in de lift. NVM-makelaars verkochten in het 1<sup>ste</sup> kwartaal van 2014 24.360 woningen (naar schatting 32.700 in de totale markt). Dat is maar liefst 41,5% meer dan in hetzelfde kwartaal een jaar geleden, maar dat kwartaal was volgens Hukker "vanwege veranderde regels rond de hypotheekverstrekking het absolute dieptepunt in aantal verkochte woningen. Het toegenomen consumentenvertrouwen, betere economische vooruitzichten en de lage rente leiden tot het aantrekken van de woningmarkt ."*

*\* De nieuwste kwartaalcijfers die de NVM uitgeeft, zijn voorlopig.*

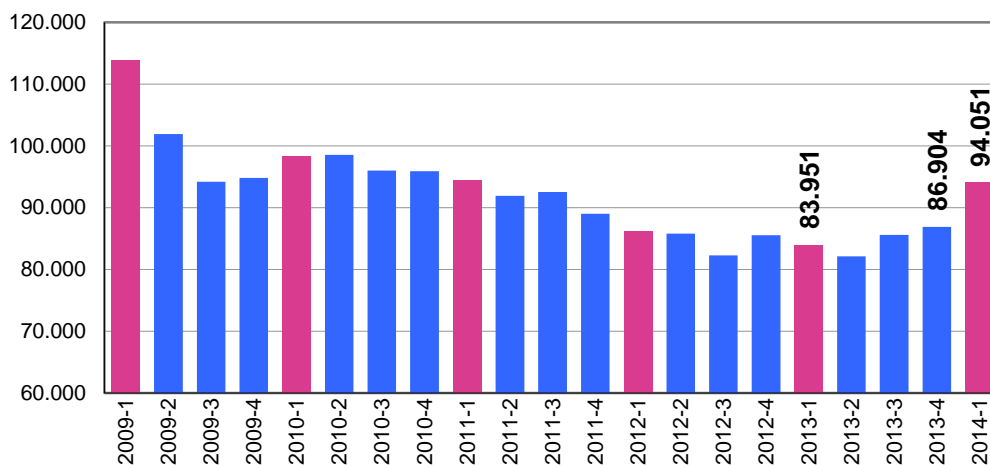
## Aantal transacties begin 2014 opvallend goed

In 2013 liet de tweede helft van het jaar een herstel van het aantal woningverkoppen zien, in 2014 zet dat herstel verder door. Niet eerder in de afgelopen 5 jaar zijn er in het eerste kwartaal zo veel woningen verkocht door NVM-makelaars: 24.360. In de totale markt zijn er naar schatting 32.700 woningen verkocht. De gemiddelde verkooptijd van de verkochte woning bedroeg 159 dagen.

Vergeleken met het 4<sup>de</sup> kwartaal van 2013 zijn in dit eerste kwartaal 8,1% minder woningen verkocht. "Door de seizoenstrend is het aantal woningverkoppen in het eerste kwartaal van het jaar vrijwel altijd het minste kwartaal, met over de afgelopen 20 jaar gemeten een gemiddelde daling van het aantal verkopen van ongeveer 10% ten opzichte van het vierde kwartaal het jaar ervoor. De 8,1% daling van nu laat zien dat dit een goede start van het jaar is geweest", stelt de NVM-voorzitter.

Het herstel in woningverkoppen, waar eind 2013 al door NVM op gewezen werd, laat zich in onderstaande grafiek nog het best zien. Het aantal transacties op jaarbasis bij NVM-makelaars komt op dit moment uit op 94.051. In de totale markt gaat het naar schatting om 126.000 verkochte woningen.

Aantal transacties op jaarbasis (NVM)



Bron: NVM

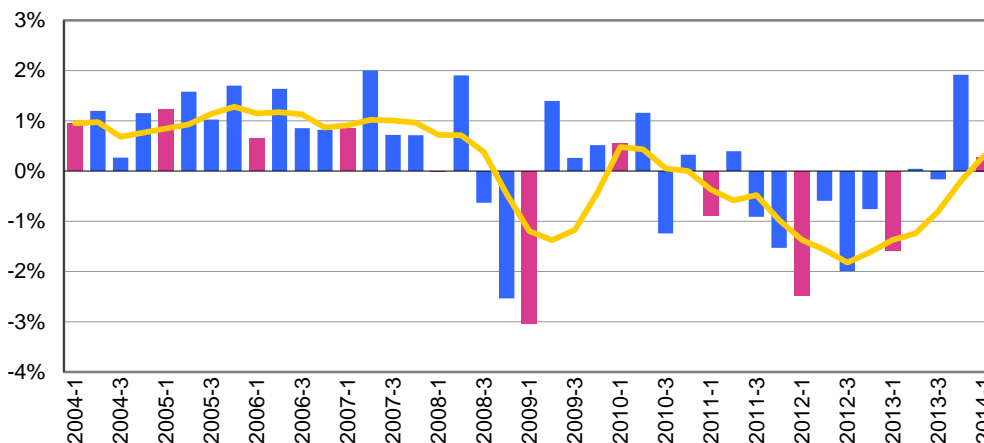
## Prijzdaling in veel regio's ten einde

Na een periode van meer dan drie jaar is de prijsdaling in een groot deel van de regio's ten einde. Hukker: "Er is dit kwartaal sprake van een lichte stijging van de transactieprijs ten opzichte van een jaar eerder. Dit gegeven ondersteunt de idee dat het herstel nu voorzichtig doorzet." De prijs van de gemiddeld verkochte woning is in het 1<sup>ste</sup> kwartaal uitgekomen op 209.000 euro. De prijsontwikkeling van verkochte woningen komt uit op een stijging van 1,2%.

Wat wel opvalt is het nivelleren van de prijzen. Zo dalen de prijzen van de vrijstaande woningen nog (-1%) en ook Tweekappers blijven met een prijsontwikkeling van precies 0% wat achter.

De populaire starters woningen zoals de tussenwoningen (0,5%), hoekwoningen (2,2%) en appartementen (2,9%) stijgen daarentegen weer in prijs. Het appartement is het woningtype dat in de afgelopen jaren het minst hard in prijs is gedaald en laat nu ook weer duidelijk prijsherstel zien. Een vrijstaande woning is verkocht voor gemiddeld 334.000 euro, een appartement voor 164.000 euro.

Transactieprijsontwikkeling kwartaal op kwartaal (NVM)



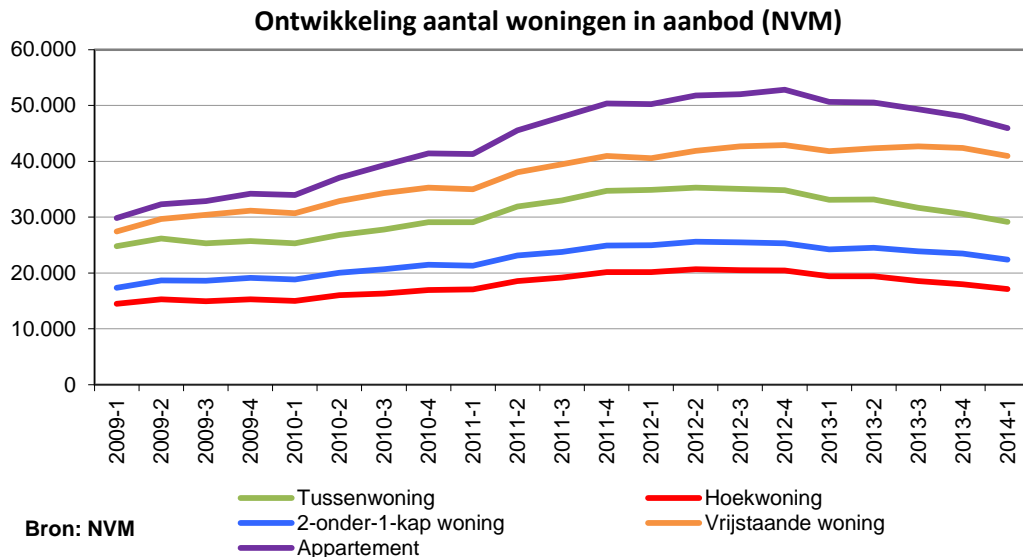
Bron: NVM

De gele lijn is de gemiddelde prijsverandering over de laatste 4 kwartalen

### Aanbod te koop staande woningen daalt door meer verkopen en stabiele instroom van nieuw aanbod

In vergelijking met een jaar eerder staan nu 8,1% minder woningen in aanbod. De aanboddaling wordt daarmee steeds sterker. Halverwege het 1<sup>ste</sup> kwartaal 2014 (de peildatum voor het aanbod) stonden 155.568 woningen te koop bij NVM-makelaars. In de totale bestaande koopwoningmarkt gaat het dan naar schatting om 209.000 woningen in aanbod. Vooral de daling van de tussenwoning (12,0%) en hoekwoningen (11,8%) is sterker dan gemiddeld. De daling in aanbod onder appartementen is met 9,3% in een jaar tijd vergelijkbaar met het gemiddelde. Theoretisch gezien duurt het nu 1 jaar en 8 maanden om het huidige aanbod van woningen te verkopen (uitgaande van de veronderstelling dat er geen nieuw aanbod bij zou komen en de aantallen verkopen op het huidige niveau blijven). Op het dieptepunt van de markt was dit 2 jaar en bijna 2 maanden.

Hukker: "Het is vooral de opleving in het aantal transacties die verantwoordelijk is voor het dalende woningaanbod. Ook het feit dat de nieuwe instroom nog niet terug is op oude niveaus speelt een rol, maar die is wel kleiner."



### Vraagprijs te koop staande woning daalt

In vergelijking met een jaar eerder is de vraagprijs van het aanbod 2,3% gedaald. "De sterkste daling van de vraagprijzen lijkt voorbij, ook hier lijkt voor de meeste woningtypes het dieptepunt te zijn bereikt", aldus Hukker. "Deze daling is zowel het gevolg van instromend aanbod dat een lagere prijsstelling kent als van zich in vraagprijs aanpassend aanbod."

De prijsdaling van appartementen (-2,7%) en vrijstaande woningen (-2,6%) is het sterkst, die van hoekwoningen (-1,2%) het minst sterk. De vraagprijs van de gemiddeld te koop staande woning bedraagt halverwege het 1<sup>ste</sup> kwartaal van 2014 272.000 euro. De vraagprijs van het gemiddelde appartement bedraagt 175.000 euro, terwijl de vraagprijs van de gemiddeld vrijstaande woning 435.000 euro bedraagt.

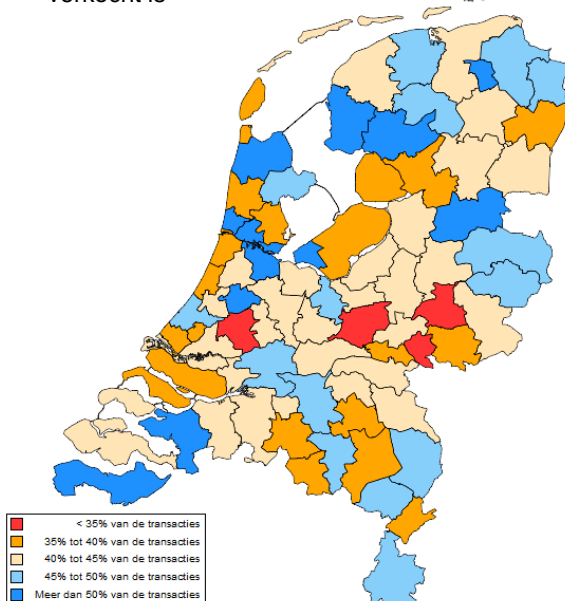
### Verskil tussen vraag- en verkoopprijs wordt kleiner

Het verschil tussen de eerste (oorspronkelijke) vraagprijs en de transactieprijs is verder gedaald. Lag dit verschil een jaar geleden nog op 10,7%, inmiddels is dit gedaald naar 7,1%. Een steeds groter deel van het woningaanbod komt tegen een scherpe vraagprijs in de markt en wordt uit de eerste vraagprijs verkocht. Inmiddels wordt bijna 30% van het nieuwe aanbod binnen een kwartaal verkocht. Op het dieptepunt was dit rond de 20%. Het verschil tussen de laatste vraagprijs en transactieprijs is vrijwel stabiel gebleven, van 5,4% naar 5,5%.

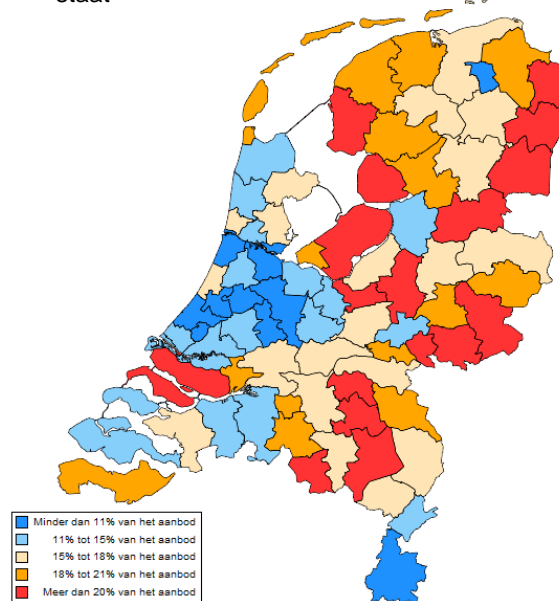
## Niet iedereen profiteert van herstel woningmarkt

De opleving van de woningmarkt verhult het feit dat een groot deel van de woningmarkt nog steeds in de malaise zit. 54 procent van het woningaanbod staat al een jaar of langer in aanbod, 1 op de 6 woningen van het aanbod 3 jaar of langer. "Als je die groep woningen gaat analyseren, dan zitten daar verhoudingsgewijs veel vrijstaande woningen veel dure woningen en veel woningen in de landelijke gebieden in. Daarin zie je de trek van platteland naar stad duidelijk terug", aldus Hukker. Ook opvallend blijkt de oververtegenwoordiging van woningen, die na 1990 zijn gebouwd, in het aanbod dat al 3 jaar of langer te koop staat. Hukker: "Het langdurige aanbod baart mij zorgen. Het is de vraag of deze woningen, zelfs in deze oplevende markt, een koper gaan vinden." Uit onderzoek blijkt ook dat woningen die al lang in het aanbod staan veelal een vraagprijs hebben die ver boven de marktwaarde ligt. "Vaak kunnen verkopers door restschuldbroblematiek niet verder met de prijs zakken. Zonder hun vraagprijs te verlagen zullen ze echter niet snel een koper vinden", meent Hukker.

% van totaal transacties dat binnen 1 kwartaal verkocht is



% van totaal aanbod dat 3 jaar of langer te koop staat



*Toelichting: bij het linker kaartje wordt per regio getoond hoeveel procent van de transacties in het 1<sup>e</sup> kwartaal van 2014 binnen een kwartaal verkocht is. Het rechter kaartje geeft aan hoeveel procent van de woningen, die halverwege het 1<sup>e</sup> kwartaal 2014 in aanbod staan, meer dan 3 jaar te koop staat.*

### **Betalingsrisico huurders hoger dan voor huizenbezitters**

Het recent verschenen onderzoeksrapport '*Kopers in de knel? Betaalbaarheid in de koopsector*' van de Amsterdam School of Real Estate (ASRE) laat zien dat eigenaar-bewoners minder vaak betalingsrisico's hebben dan huurders. De onderzoekers pasten de eerder gevolgde onderzoeksmethode naar de betaalbaarheid in de huursector (door researchbureau RIGO) toe op de koopsector. Jongeren, alleenstaanden en huishoudens met een lager inkomen lopen vaker een betaalrisico dan andere huishoudens. Dit beeld is de afgelopen 10 jaar niet veranderd. Er is geen duidelijk regionaal patroon. Wel bestaat een duidelijke relatie tussen het lopen van een betaalrisico en de verhouding tussen de huidige woonlasten en de financieringslastnormen.

Vrijwel alle huishoudens met een betalingsrisico wonen financieel niet-passend op basis van de financieringslasttabellen van het Nibud. De huidige woonlasten van het huishouden zijn in dat geval hoger dan de maximaal verantwoord geachte woonlasten. Volgens Hukker hoeft dat echter niet direct een probleem te zijn: "Deze huishoudens passen vaak hun bestedingspatroon zodanig aan dat zij zonder problemen hun woonlasten kunnen blijven betalen. Feitelijk ontstaat pas een risico op het moment dat men zijn baan verliest of met een scheiding van doen krijgt. NVM blijft van mening dat de woonlasten niet als restpost gezien mag worden in de Nibud-normering."

### **Financiering restschuld nauwelijks mogelijk**

Banken werken zeer beperkt mee aan het (verantwoord) meefinancieren van restschuld, blijkt uit recente kamerbrief van Minister Blok: alleen restschulden van bestaande klanten (of klanten bij van de Nederlandse markt teruggetrokken, buitenlandse banken) worden beperkt meegefinancierd. Er is dan ook niet of nauwelijks sprake van concurrentie ten behoeve van een grote groep met verhuisintentie. De NVM roept hypotheekverstrekkers, toezichthouders en politiek op om deze situatie te verbeteren en (aanvullende) maatregelen te nemen.

De Nederlandsche Bank ging onlangs uitgebreid in op restschulden. Zo werd gemeld dat 40% van de dertigers en veertigers met een hypotheek onder water staat. Juist voor de doorstroming in de woningmarkt is deze groep belangrijk, omdat hier vaak sprake is van familie-uitbreiding en carrièrekansen elders in het land. Veel van deze huishoudens worden hierbij onnodig belemmerd. Afhankelijk van de ontwikkeling van de huizenprijzen kunnen restschulden nog zeer lang aan de orde van de dag zijn.

### **Meldpunt verkoop corporatiewoningen geopend**

Bij de bekendmaking van de vorige NVM kwartaalcijfers is aandacht besteed aan (de vermeende effecten van) de verkoop van corporatiewoningen en is aangekondigd dat hier nader onderzoek naar zal worden gedaan. Inmiddels heeft de NVM in samenwerking met de Vereniging Eigen Huis een meldpunt geopend. Makelaars en woonconsumenten worden uitgenodigd hun positieve of negatieve ervaringen te delen. Naar verwachting kunnen nog voor de zomer de resultaten van het onderzoek worden gepresenteerd.

### **Succes NVM Open Huizen Dag blijft toenemen**

De oplevende woningmarkt is ook duidelijk te zien aan de afgelopen zaterdag gehouden NVM Open Huizen Dag. Het aantal bezoeken aan de deelnemende huizen kwam dit keer uit op ruim 140.000, zo blijkt uit een bliksemenquête van de NVM. Onder de belangstellenden waren veel starters. Nu de economie weer aantrekt, durven ze het aan om hun eerste woning te kopen. "Starters zien de huidige markt als een uitstekend instap moment", stelt Hukker.

"En starters vormen van oudsher de motor van de woningmarkt."

Opvallend veel woningaanbod dat nog maar kort te koop staat deed dit keer mee. Bijna een derde van alle deelnemende woningen staat minder dan 3 maanden in aanbod, tegenover 17% van het totale woningaanbod. Ook het aantal woningen waarvan de vraagprijs wordt aangepast vlak voor de NVM Open Huizen Dag ligt bijna de helft hoger dan in een normale maand. "Het lijkt erop dat het instrument Open Huizen Dag verandert van een manier om een woning tijdelijk extra onder de aandacht te brengen naar het ideale startschot voor het te koop zetten van de woning."

### **Grensdynamiek**

De ontwikkelingen op de woningmarkt in de Nederlandse grensgemeenten zijn wisselend. Waar voor de crisis Nederlanders nog regelmatig over de grens trokken, omdat de prijzen van vergelijkbare woningen daar lager waren, is deze verhuisstroom teruggelopen en komt nog maar beperkt in het grensgebied met Duitsland en België voor.

In het verleden waren de prijzen in Nederland hoger dan die in Duitsland en België. De prijzen in Duitsland zijn de afgelopen jaren behoorlijk gestegen en ook in België zijn de prijzen toegenomen.

In Nederland zijn de prijzen juist flink gedaald. Hierdoor zijn de prijzen van vergelijkbare woningen dichterbij elkaar komen te liggen.

Er is wel een flinke verhuisstroom op gang gekomen van Belgen naar Zeeuws-Vlaanderen en het westelijk deel van Brabant dit als gevolg van de sterk gestegen huizenprijzen in België (rondom Antwerpen). Bepaalde grensgebieden hebben zich daardoor positief ontwikkeld, waarvan de grensgemeenten bij Zeeland en Overijssel goede voorbeelden zijn.

Andere gebieden met grensgemeenten aan Duitsland, zoals de KAN-regio (Knooppunt Arnhem-Nijmegen) en Oostelijk Brabant kennen minder positieve ontwikkelingen, voornamelijk als gevolg van een hoog prijsniveau. Voor Duitsers is het minder aantrekkelijk (uitsluitend op gebied van huizenprijzen een verhuizing te overwegen).



## Verwachtingen 2<sup>de</sup> kwartaal 2014

De nieuwe lente zal ook op de woningmarkt doorzetten, verwacht Hukker. "Het komende kwartaal zal 'ceteris paribus' boven de seizoentrend scoren, met wellicht het hoogste aantal transacties sinds het begin van de crisis. Ook de woningprijzen zullen in steeds meer economisch sterke regio's stijgen."

Toch is de NVM-voorzitter niet onverdeeld positief. "Er is beslist sprake van herstel, en dat gun ik verkopers, kopers en makelaars na zeven moeilijke jaren van harte. Maar er is nog steeds sprake van een aantal zaken die een eclatant herstel in de weg staan." Hukker doelt daarmee op belemmeringen die de groei van het aantal woningverkoop in de weg staan. "Een grote groep huizenbezitters staat 'onder water'. Zij kunnen minder voor hun woning krijgen dan de aangegane hypotheekverplichting.



Dat beïnvloedt de verhuismobiliteit. Daarbij komen de fors aangescherpte kredietvoorwaarden die de beweging op de woningmarkt remmen. Ik heb het meermalen gezegd, maar er blijft onvoldoende oog voor de aansluiting van de veranderde arbeidsmarkt op de woningmarkt.

Mensen met een eigen bedrijf, met name de groeiende groep zzp'ers, en mensen met een flexibel arbeidscontract blijven verstoken van *faire* mogelijkheden op de woningmarkt door de stringente financieringsvoorwaarden."

Hukker ziet voor de grote groep Nederlanders in loondienst een "positieve impuls" als het werknemersdeel van de pensioenpremie kan worden aangewend voor schuldaflossing op de koopwoning in plaats van voor de pensioenopbouw. "Daar kleven uiteraard nadelen aan voor de lange termijn, dus ik zie het vooral als tijdelijke oplossing om meer flexibiliteit te genereren. Het kan nu in veel gevallen mensen die 'onder water' staan met hun hypotheek of anderszins 'vastzitten' in de woningmarkt, op gang helpen. Ik denk dat veel mensen daarbij gebaat zijn, als de gevolgen maar goed duidelijk worden gemaakt. Meer maatwerk dus, en meer beslissingsmogelijkheden voor mensen om hun prioriteiten te stellen."

### **Gemeentelijke grondprijspromatiek**

Het verontrust Hukker dat in deze 'nieuwe lente', die de woningmarkt de komende periode een nieuwe *boost* kan geven, de bouwactiviteiten achterblijven en veel gemeenten een hoge wenswaarde hebben als het gaat om de grondprijzen. "Nieuwbouw van woningen blijft achter bij de planning van dit Kabinet. Dat is niet alleen vervelend voor de bouwbedrijven, , maar ook voor een betere positie van starters op de woningmarkt en voor de doorstroming. Het is zonde dat gemeenten vasthouden aan te hoge grondprijzen. Ik snap dat dit voor hen een belangrijkste bron van inkomsten is, maar het belemmert nu wel het gezond worden van de woningmarkt."

Met de toenemende taken die gemeenten op hun bord krijgen, zoals de gezondheidszorg, zouden gemeenten deze zaken beter en vaak creatiever kunnen regelen, meent Hukker.

"Er zijn voldoende voorbeelden van gemeenten die dit goed oppakken en op die manier wel alleen voor meer doorstroming zorgen op de lokale woningmarkt, maar ook een impuls geven aan de werkgelegenheid en de lokale economie. "

### **Aantal NVM-leden toegenomen**

Het aantal bij de NVM aangesloten makelaars is in het 1<sup>ste</sup> kwartaal van 2014 met 39 leden toegenomen. Op dit moment telt de NVM in totaal 3.937 leden. Van hen zijn 3.463 makelaars actief op de woningmarkt. Het aantal bij de NVM aangesloten vestigingen bedraagt ultimo maart 2014 2.773, 5 meer dan het voorgaande kwartaal en 13 meer ten opzichte van begin 2013. Van deze kantoren zijn er 2.528 actief op de woningmarkt. De andere kantoren zijn actief in bijvoorbeeld zakelijk of agrarisch onroerend goed.

---

#### ***Noot voor de redactie:***

*Een volledig overzicht met alle cijfers van het 1<sup>ste</sup> kwartaal 2014 kunt u vinden op [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl).*

*Voor vragen kunt u terecht bij Roeland Kimman, Communicatie, Media en Woordvoering van de NVM. Tel: 030 608 5 185, mobiel: 06 21 266 993, e-mail: [kimman@nvm.nl](mailto:kimman@nvm.nl)*