


 persbericht

'Code Rood' voor de woningmarkt

Ook bij de nieuwbouw lijkt de wal nu echt het schip te keren

 21 Augustus 2018

21 Augustus 2018

In het 1e halfjaar van 2018 verkochten de gezamenlijke projectontwikkelaars en woningbouwers in Nederland bijna 4% minder nieuwe koopwoningen dan een jaar eerder. Een nijpend tekort aan bouwlocaties en 'handjes' op de bouwplaats zorgen ervoor dat een bouwproductie van 75.000 huur- en koopwoningen per jaar voorlopig niet haalbaar is. Daardoor blijft de druk op de woningmarkt onverminderd groot.

Dit blijkt uit de [Thermometer Koopwoningen Najaar 2018](#) (</publicatie/2018/08/21/poeh-wat-eeen-hitte-op-de-huizenmarkt.html>)& ([__notset__](#)), van NVB Vereniging voor Ontwikkelaars & Bouwondernemers. "In de Nationale Woonagenda hebben we met elkaar afgesproken jaarlijks 75.000 woningen bij te bouwen, maar met een verkoopdaling als deze raken we helaas alleen maar verder van dit doel verwijderd. Het is echt code rood", aldus Nico Rietdijk, directeur van NVB.

Daling verkopen voor rekening van eengezinswoningen

De daling in de verkoop van de woningbouwers komt volledig voor rekening van de eengezinswoningen. Vergeleken met een jaar geleden viel de verkoop van dit grondgebonden segment met ruim 6% terug. Dit deel van de markt is dan ook nagenoeg 'opgedroogd', wat deze daling verklaart. Bij nieuwe appartementen was in het afgelopen 1e halfjaar nog wel sprake van een plus in de verkoop van 4%. Maar omdat dit een veel kleinere markt is dan dat van eengezinswoningen, kon dit de totale teruggang in de aantallen verkopen van nieuwe koopwoningen niet voorkomen.

Randstad verliest structureel marktaandeel

De grootste woningschaarste doet zich voor in de Randstad, vooral in de grootstedelijke gebieden ervan. Toch zien we juist daar al geruime tijd de grootste stagnatie in de verkoopaantallen van nieuwe koopwoningen. Vergeleken met vijftien jaar terug is het marktaandeel van de Randstad dientengevolge maar liefst geslonken van 56% in 2003 naar 48% in 2018. Niet verwonderlijk dus dat in de Randstad en andere oververhitte gebieden de huizenprijzen skyhigh gaan. Gemeenten en met name provincies willen wel eens heel anders (lees: optimistischer) tegen de haalbaarheid van bouwplannen aankijken dan marktpartijen. Met als gevolg vertragingen en bouwplannen die door alle 'stroperigheid' soms pas na vele lange jaren loskomen.

"Als dit zo doorgaat sterft de koopstarter in de Randstad tussen nu en twee jaar uit"

Huizenprijzen beginnen te duizelen

De verkoopprijzen van de verkochte nieuwbouwwoningen stegen tegelijkertijd met gemiddeld 10% in vergelijking met een jaar eerder. De prijsstijging is relatief het hoogst in het basissegment. Daar betalen starters soms wel vijftien procent of meer voor hun huis in vergelijking met een jaar eerder. Met als gevolg dat starters steeds meer moeite krijgen om een woning te bemachtigen. Het aantal hypotheekaanvragen voor starters is daardoor in sommige gebieden al met wel twintig procent gedaald. "Als dit zo doorgaat sterft de koopstarter in de Randstad tussen nu en twee jaar gewoon uit", zegt Rietdijk. En de kans dat starters op de woningmarkt terecht kunnen wordt nog eens verkleind omdat particuliere beleggers en speculanten de nog betaalbare woningen voor hun neuzen neus wegkapen.

"Niet zelden worden koopwoningen met een netto woonlast van bijvoorbeeld 500 euro per maand vervolgens verhuurd voor 1.000 euro per maand of meer." NVB roept de overheid op hiertegen op te treden.

Oorzaak ligt aan aanbodkant

De oorzaak voor de verkoopdaling bij de woningbouwers ligt aan de aanbodkant. Er is een schreeuwend tekort aan vakmensen, materialen en componenten in de bouw, als gevolg van de crisis waarin - mede door maatregelen van de overheid - de bouwproductie met 80% afnam. Daarnaast is beschikbaarheid aan haalbare harde bouwlocaties een groeiende uitdaging aan het worden. Sinds de crisis is het aanbod aan nieuwe koopwoningen daardoor nagenoeg gehalveerd bij een vraag die meer dan het dubbele is. Rietdijk: "Dergelijke productiedalingen zijn niet goed. Daar betalen we nu met elkaar een hoge rekening voor met het risico dat we straks weer in een diep dal terechtkomen."

Prognose voor 2018 naar beneden bijgesteld

NVB heeft haar jaarprognose voor 2018 inmiddels naar beneden bijgesteld. Verwacht wordt dat de verkoop aan het einde van dit jaar rond de 34.000 nieuwe koopwoningen zal liggen. Een jaar eerder waren dat er nog ruim 36.000. Rietdijk: "Deze verkoopdaling is allesbehalve een hoopvol signaal en onderstreept de noodzaak van - verstandig en gecontroleerd - ingrijpen op de woningmarkt."
