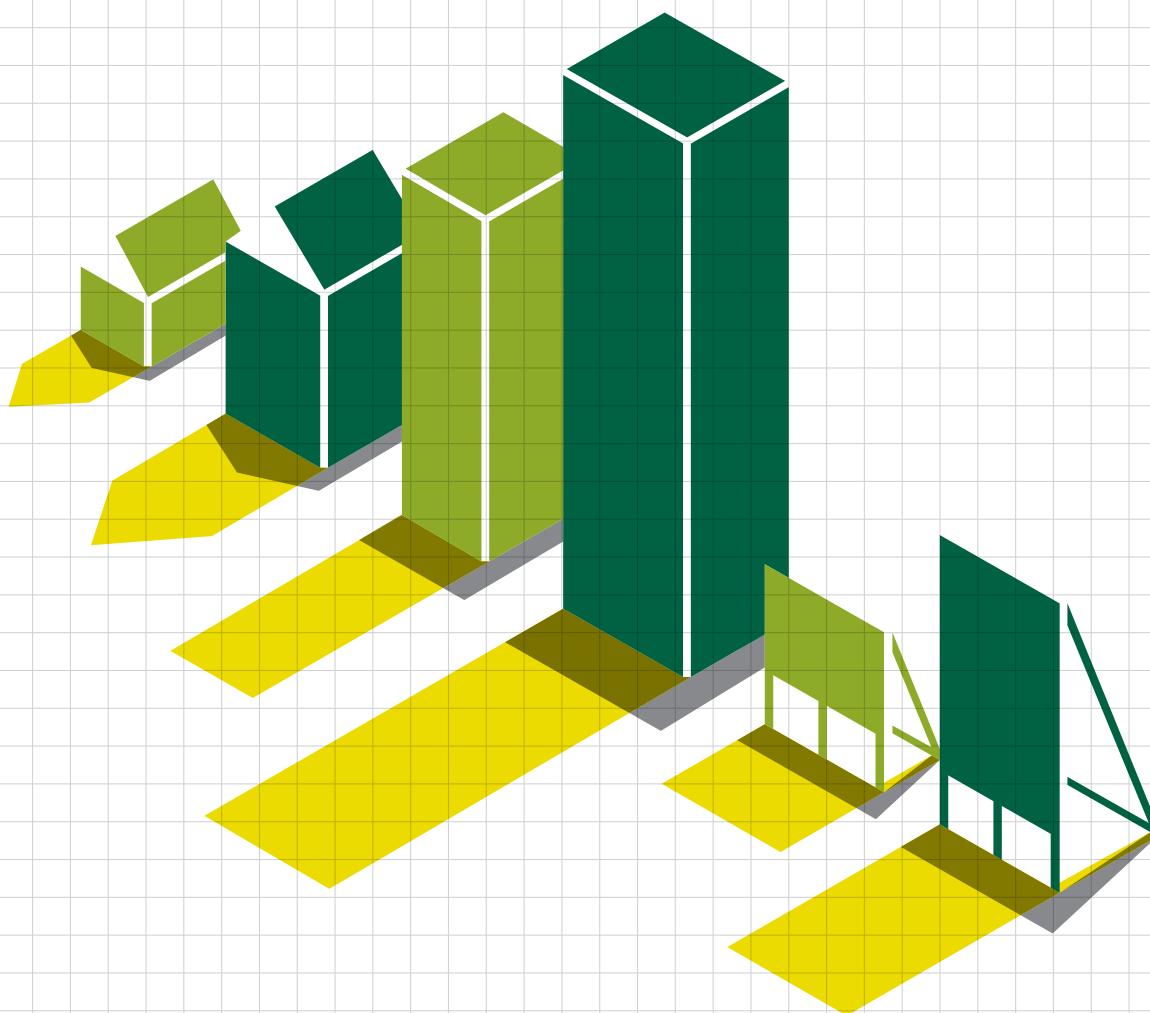


# Monitor Nieuwe Woningen cijfers & analyses

Zomer 2019



Vereniging van  
Nederlandse  
Projectontwikkeling  
Maatschappijen

**NEPROM**

Het overgrote deel van de in Nederland gerealiseerde koopwoningen, die worden ontwikkeld door projectontwikkelaars, bouwbedrijven en woningcorporaties voor de verkoop, wordt verzekerd bij de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) en bij Woningborg<sup>1</sup>. Op basis van de bij deze organisaties beschikbare gegevens kan een goed overzicht worden gegeven van de ontwikkeling van het aanbod, de verkoop en de oplevering van nieuwe koopwoningen.

## Steeds minder aanbod

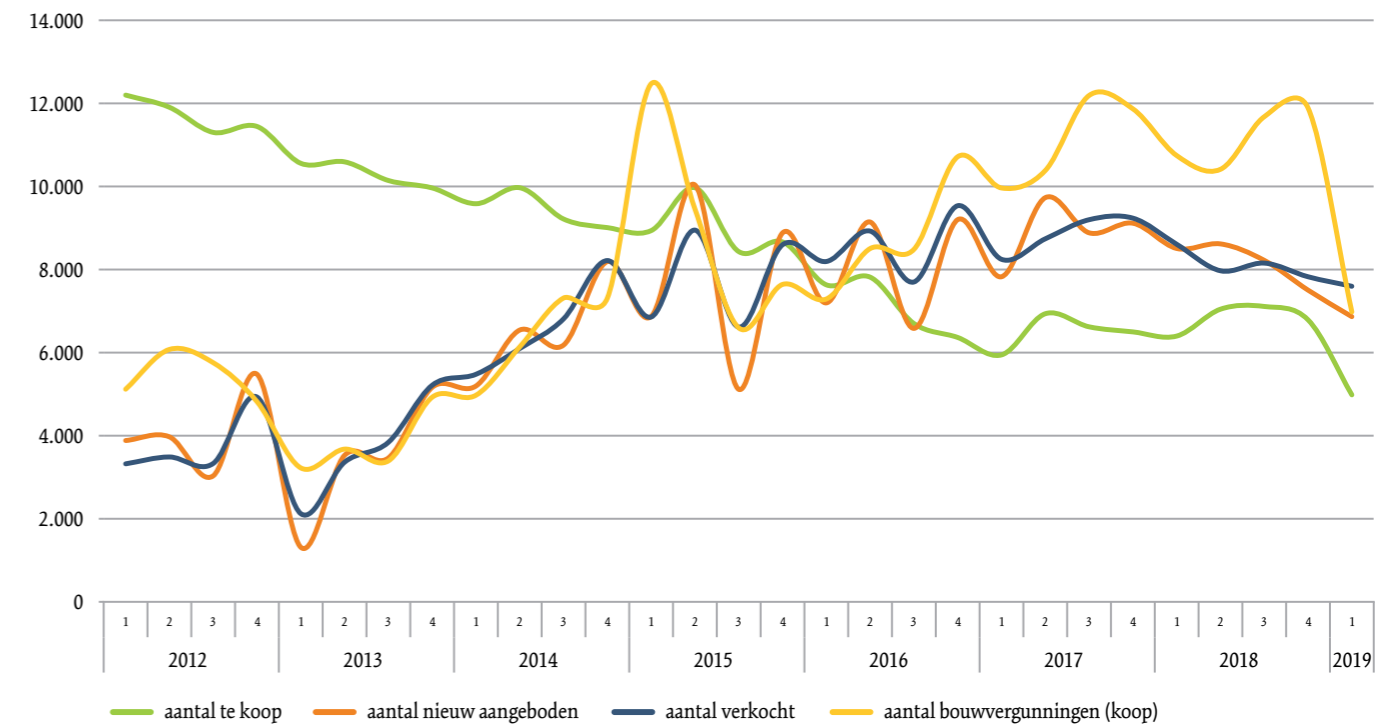
In het eerste kwartaal van 2019 werden 12% minder nieuwbouwwoningen verkocht dan in het eerste kwartaal van 2018. Dit komt doordat het aantal te koop staande nieuwbouwwoningen opdroogt, er stonden 22% minder nieuwbouwwoningen te koop dan in het eerste kwartaal van 2018, en er komt steeds minder nieuw aanbod van nieuwbouwwoningen bij, namelijk 19% minder dan in het eerste kwartaal van 2018 (zie figuur 1).

Er werden in het eerste kwartaal van 2019 35% minder bouwvergunningen voor koopwoningen verleend dan in het eerste kwartaal van 2018. In de afgelopen 3,5 jaar is dit aantal nog niet zo laag geweest. Bovendien zullen veel bouwplannen vertraging oplopen door het sneuvelen van het Programma Aanpak Stikstof (PAS) als gevolg van de uitspraak van de Raad van State. Dat zal zich later in de cijfers openbaren.

Het gevolg is dat de verkoopvijver, het aantal nieuwbouwwoningen dat daadwerkelijk te koop staat en waar de klant uit kan kiezen, leegloopt (figuur 2).

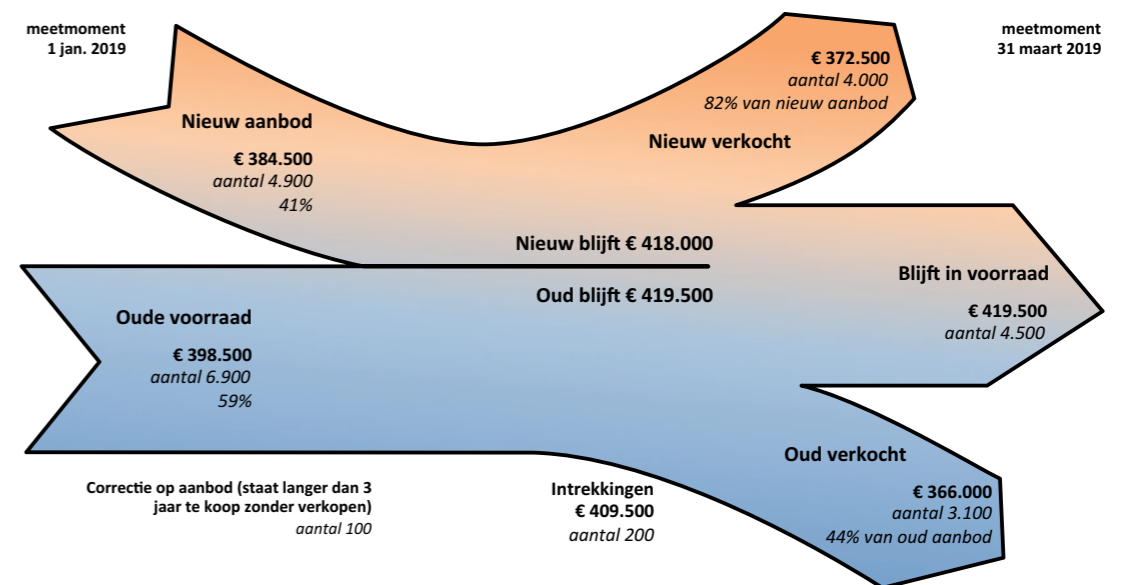
<sup>1</sup> De Monitor Nieuwe Woningen registreert het feitelijk aantal marktkoopwoningen met een garantiecertificaat en heeft betrekking op 70 à 80% van de door beroepsmatige opdrachtgevers gerealiseerde nieuwe koopwoningen. Woningen die worden gebouwd onder particulier opdrachtgeverschap maken geen deel uit van de monitor.

Figuur 1. Nieuwbouwoopwoningen



Bron: Monitor Nieuwe Woningen (incl. bijschattingen) en CBS Statline, bewerking NEPROM/TU Delft

Figuur 2. Vijverdiagram eerste kwartaal 2019



Bron: Monitor Nieuwe Woningen, bewerking NEPROM/TU Delft

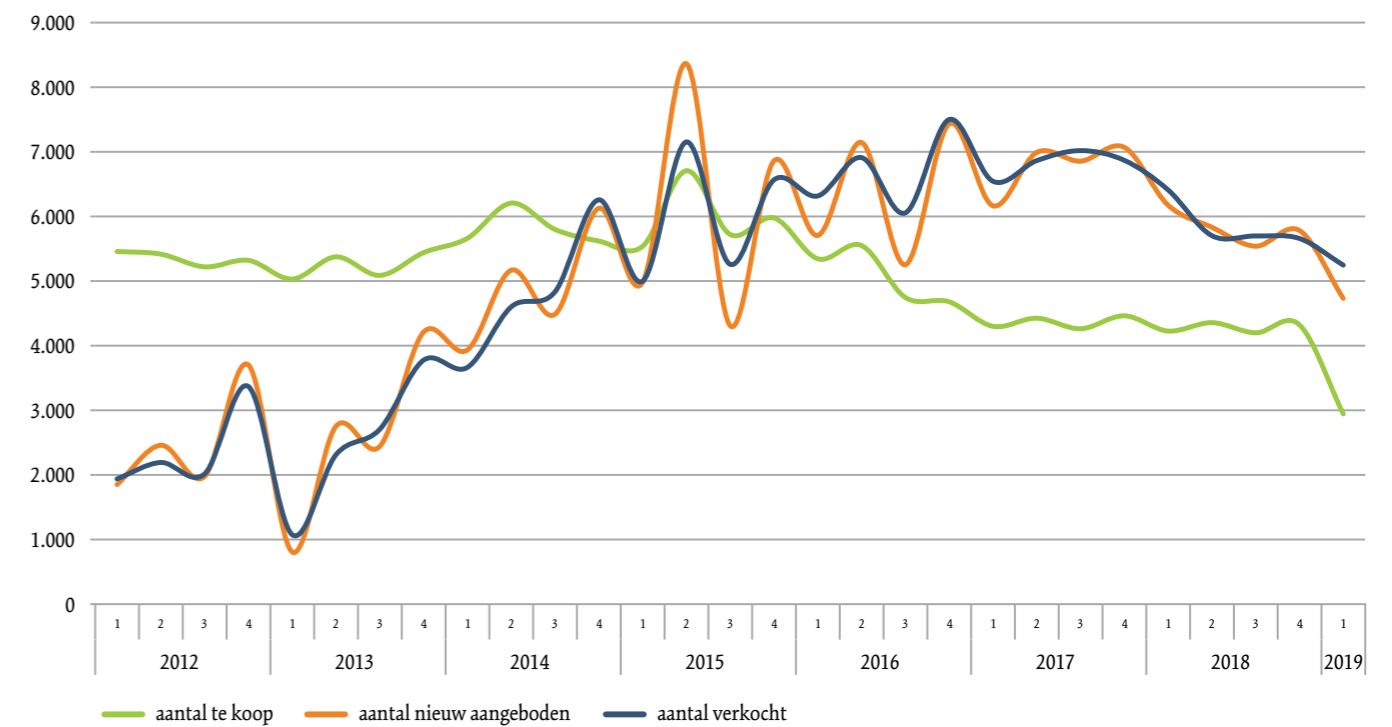
## De markt is krap

Er werden in het eerste kwartaal van 2019 meer nieuwbouwwoningen verkocht dan dat er aan het begin van het kwartaal te koop stonden. Onder normale marktomstandigheden is de verkoopvijver aan het begin van een kwartaal ongeveer twee keer zo groot als het aantal verkopen in dat kwartaal. De gemiddelde prijs van het schaarse nieuwbouwaanbod dat eind maart 2019 nog te koop staat en in voorraad blijft is opgelopen tot € 419.500. Anderhalf jaar geleden was dit € 340.000 en werd er ruim 20% meer nieuwbouw verkocht.

Het verschil in prijs tussen verkochte en niet-verkochte nieuwbouwwoningen in de verkoopvijver dit kwartaal is groot. Duurdere woningen verkopen minder snel en blijven langer onderdeel van de verkoopvijver. Voor woonconsumenten met modale inkomens zijn de gemiddeld dure te koop staande nieuwbouwwoningen inmiddels niet meer betaalbaar (gemiddeld ca. € 370.000).

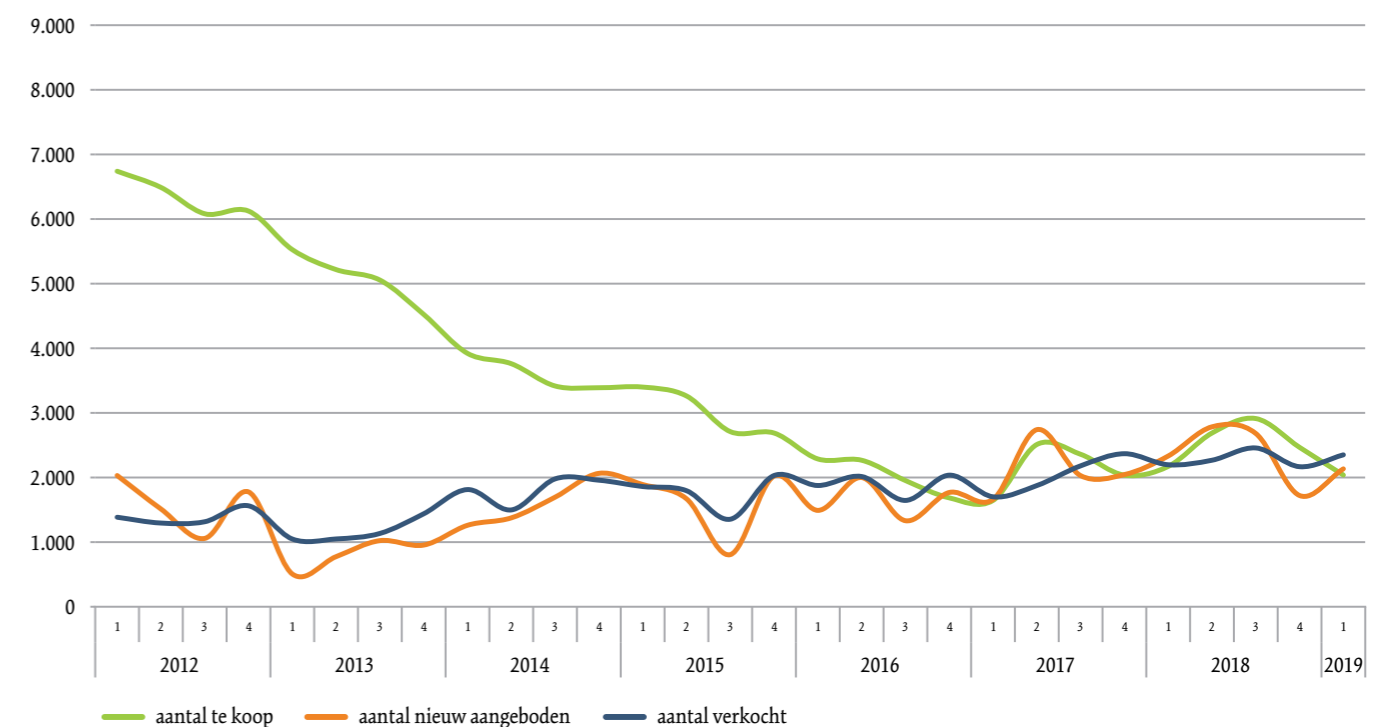
Op basis van de afname van het aanbod van nieuwbouwwoningen en de sterk toegenomen gemiddelde prijs van het nieuwbouwaanbod wordt een verdere afname van de verkoop van nieuwbouw koopwoningen verwacht. De afname in verkoopaantallen en nieuw aanbod vanaf 2018 manifesteert zich met name in het eengezins-segment (figuur 3). In het meergezins-segment blijven de aantallen min of meer stabiel (figuur 4). Het lijkt er sterk op dat nu de meeste VINEX-locaties voltooid zijn en er met name wordt ingezet op uitbreidingslocaties, er aanzienlijk minder nieuw aanbod van eengezinswoningen op uitbreidingslocaties op de markt komt. Daarmee wordt de doelgroep die zich richt op dit woonmilieu in mindere mate bediend dan voorheen en neemt het bouwtempo af.

Figuur 3. Eengezins nieuwbouwkoopwoningen



Bron: Monitor Nieuwe Woningen, bewerking NEPROM/TU Delft

Figuur 4. Meergezins nieuwbouwkoopwoningen



Bron: Monitor Nieuwe Woningen, bewerking NEPROM/TU Delft

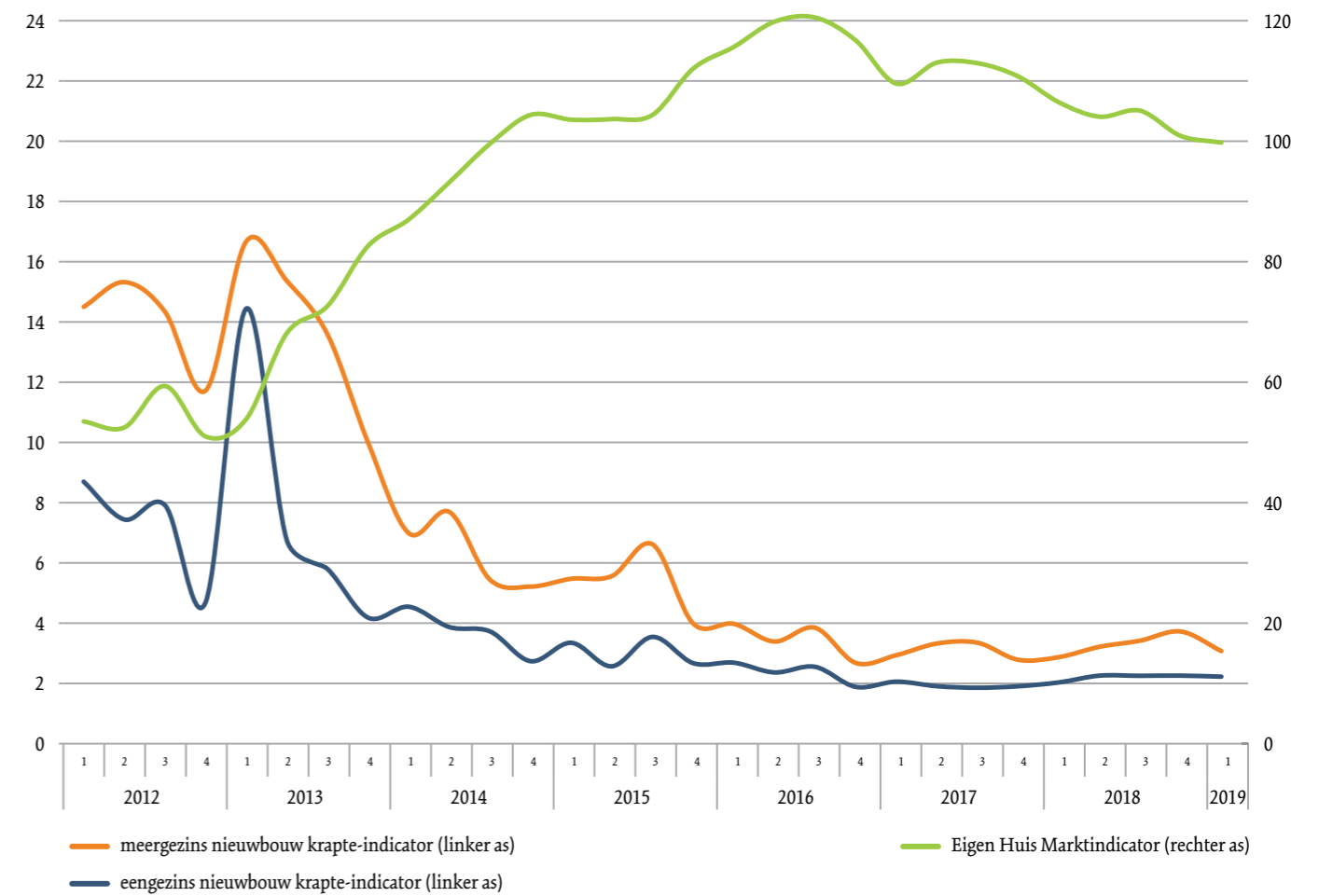
## Is krapte het nieuwe normaal?

De Eigen Huis Marktindicator meet de stemming op de koopwoningmarkt. Een waarde van 100 wijst op een neutraal sentiment. Ondanks de relatief hoge prijzen van woningen en de beperkte beschikbaarheid van koopwoningen ligt de waarde begin 2019 op 100 (figuur 5). Vanaf het dieptepunt in het vierde kwartaal van 2012 (51) tot en met het derde kwartaal van 2016 (121) is de stemming op de bestaande koopmarkt bijna voortdurend gestegen. Vervolgens is er sprake van een geleidelijke daling tot 100. Een waarde die op een hoger niveau ligt dan in de jaren vóór de crisis.

De ingezette daling sinds het derde kwartaal van 2016 hangt samen met de gestegen prijzen van koopwoningen. Meer mensen die hun eerste eigen huis willen kopen vinden het een ongunstige tijd om een woning te kopen. De slechte betaalbaarheid van een koopwoning is voor hun de belangrijkste reden. Doorstromers met een koopwoning zien het vaak zonniger in en kopen circa twee van de drie bestaande koopwoningen. Starters kochten in 2013 even vaak als doorstromers een woning, maar inmiddels zijn zij slechts goed voor één op de drie woningaankopen.

De nieuwbouw krapte-indicator geeft aan dat er al enkele jaren zeer weinig keuze is op de nieuwbouwkoopmarkt. De verhouding tussen het te koop staande nieuwbouwaanbod en het aantal nieuwbouwtransacties is zeer ongunstig voor de woonconsument. Er staan al meer dan twee jaar gemiddeld slechts twee nieuwbouw eengezinswoningen te koop per verkochte nieuwbouw eengezinswoning. Met een waarde van drie is de indicator voor nieuwbouw meergezinswoningen iets minder krap, maar op lange termijn nog steeds erg laag.

Figuur 5. Nieuwbouwkoopwoningen krapte-indicator en Eigen Huis Marktindicator



Bron: Vereniging Eigen Huis, Monitor Nieuwe Woningen, bewerking NEPROM/TU Delft

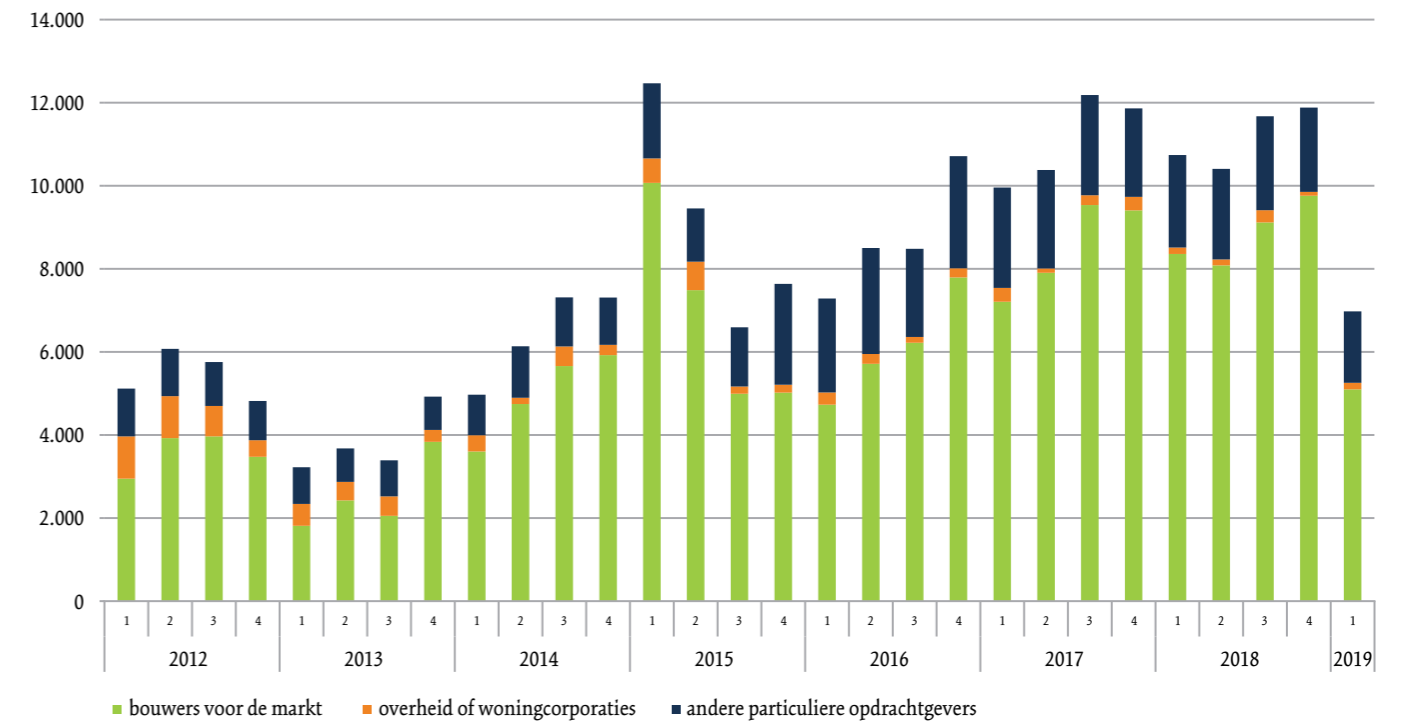
# Sterke afname bouwvergunningen

Het aantal afgegeven bouwvergunningen in het eerste kwartaal van 2019 is erg laag. Vooral het aantal bouwvergunningen voor koopwoningen verleend aan bouwers voor de markt (figuur 6). Deze afname is niet te zien bij de vergunningverlening aan de andere categorieën opdrachtgevers. De vraag is hoe de vergunningverlening zich na het sneuvelen van het PAS verder ontwikkelt gedurende het jaar 2019. De verwachting is dat aantallen over geheel 2019 lager uitkomen.

Ook het aantal verstrekte bouwvergunningen voor nieuwbouwhuurwoningen in het eerste kwartaal van 2019 is aan de lage kant vergeleken met de kwartalen daarvoor (figuur 7), vooral aan bouwers voor de markt.

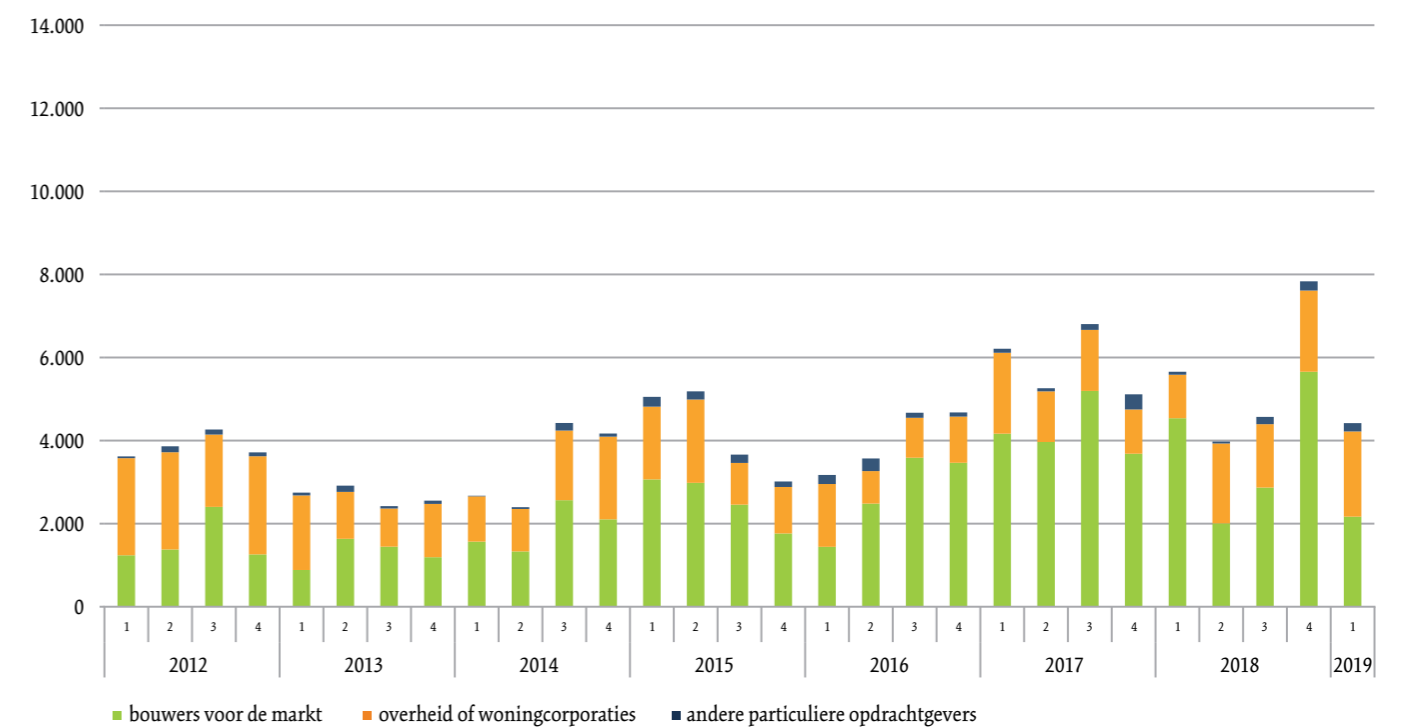
Na een toename van het aantal verleende bouwvergunningen voor woningen van 2014 tot 2018 is er vanaf 2018 sprake van een dalende ontwikkeling. Tezamen met de verwachte ontwikkeling voor de rest van het jaar, verwachten we dat dit een negatief effect zal hebben op de verkoopaantallen en opleveringen van woningen in de komende twee jaar.

Figuur 6. Verstrekte bouwvergunningen nieuwboukoopwoningen



Bron: CBS Statline, bewerking NEPROM/TU Delft

Figuur 7. Verstrekte bouwvergunningen nieuwbouwhuurwoningen



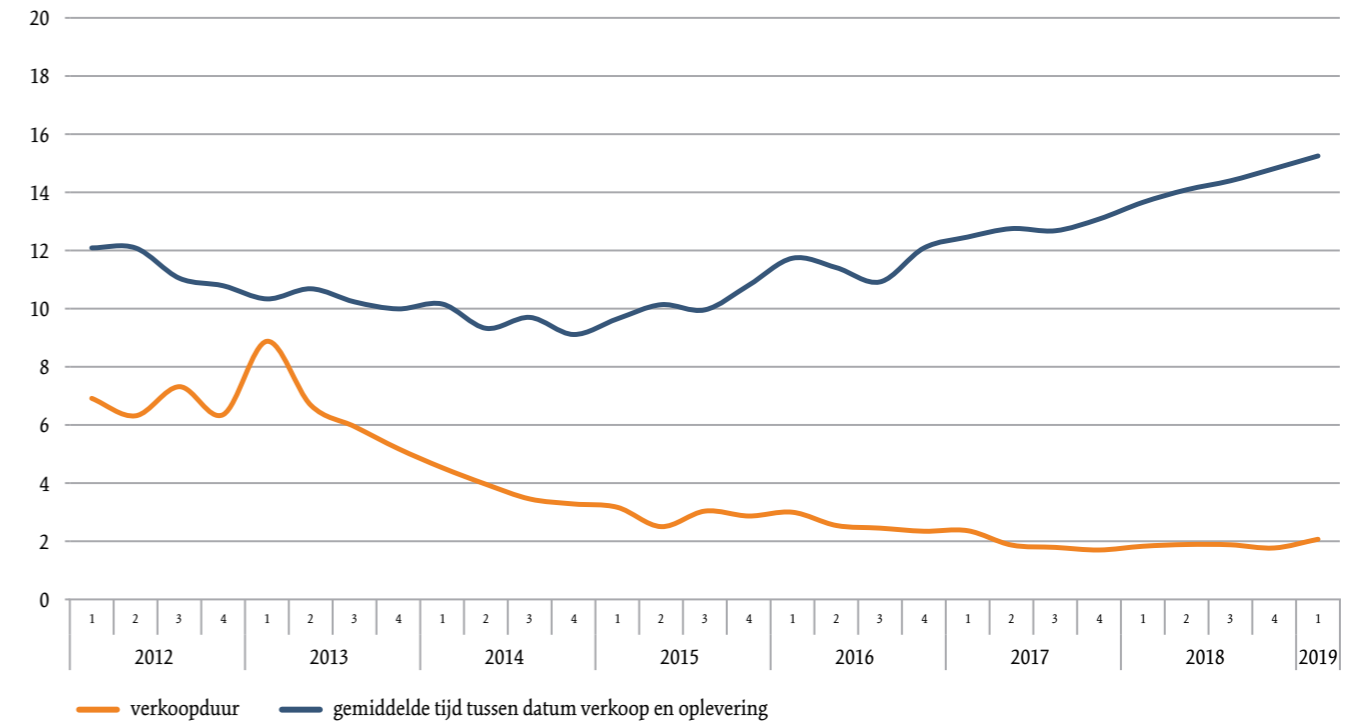
Bron: CBS Statline, bewerking NEPROM/TU Delft

# Snelle verkoop en trage oplevering

Zowel eengezins- als meergezinswoningen worden begin 2019 gemiddeld genomen binnen 70 dagen verkocht (figuur 8 en 9), wat uitzonderlijk is en de krapte op de markt benadrukt.

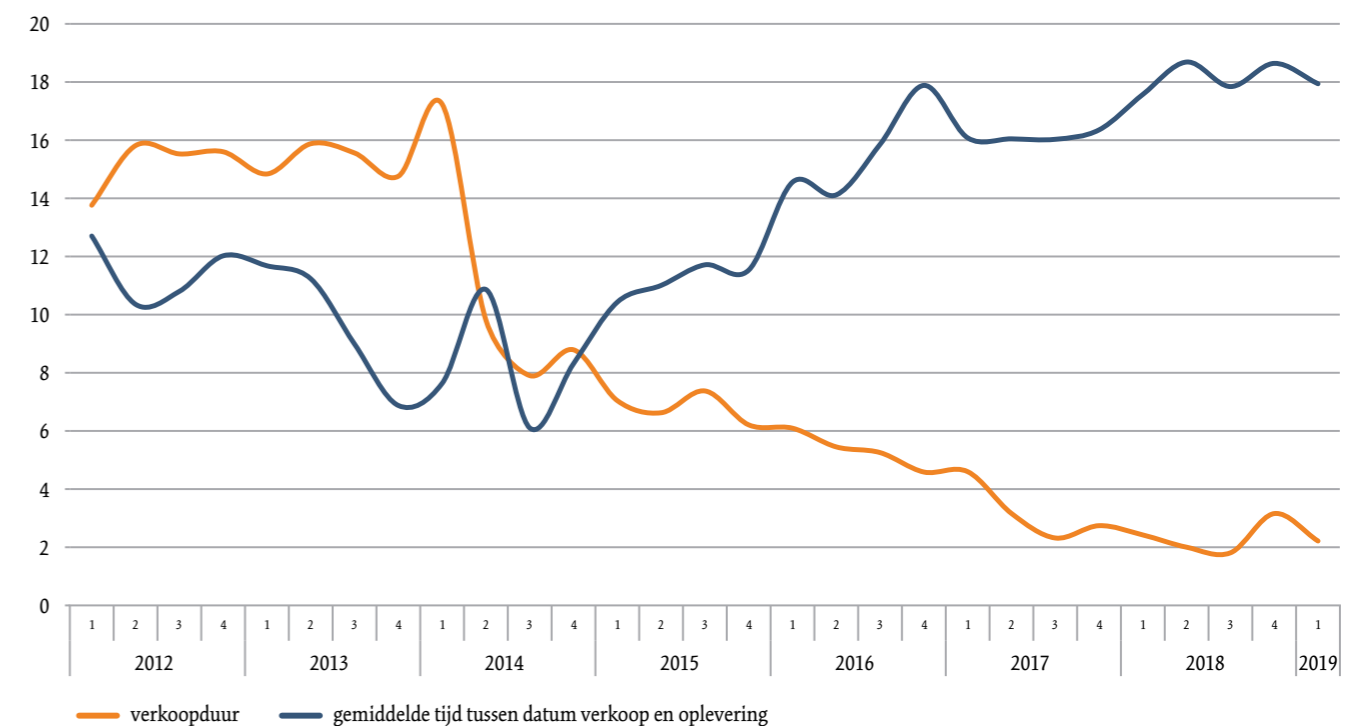
Daarentegen is de gemiddelde tijd tussen datum verkoop en datum oplevering vanaf 2015 sterk gestegen, van 10 naar 18 maanden voor meergezinswoningen en van 10 naar 15 maanden voor eengezinswoningen. Deze stijging is een indicatie van de capaciteitstekorten waarmee bouwbedrijven en ontwikkelaars worden geconfronteerd.

Figuur 8. Eengezins nieuwboukoopwoningen, verkoopduur en gemiddelde tijd tussen datum verkoop en datum oplevering (in maanden)



Bron: Monitor Nieuwe Woningen, bewerking NEPROM/TU Delft

Figuur 9. Meergezins nieuwboukoopwoningen, verkoopduur en gemiddelde tijd tussen datum verkoop en datum oplevering (in maanden)

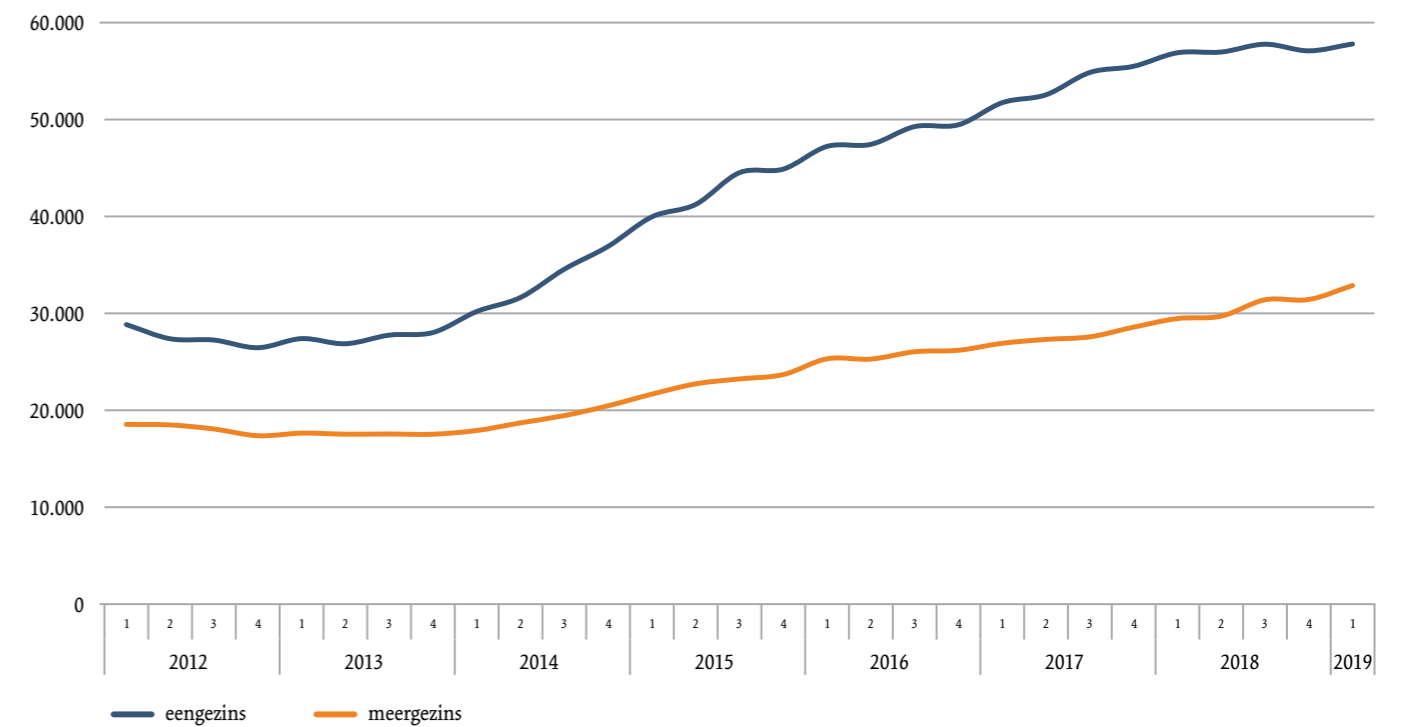


Bron: Monitor Nieuwe Woningen, bewerking NEPROM/TU Delft

## Grote aantallen in aanbouw

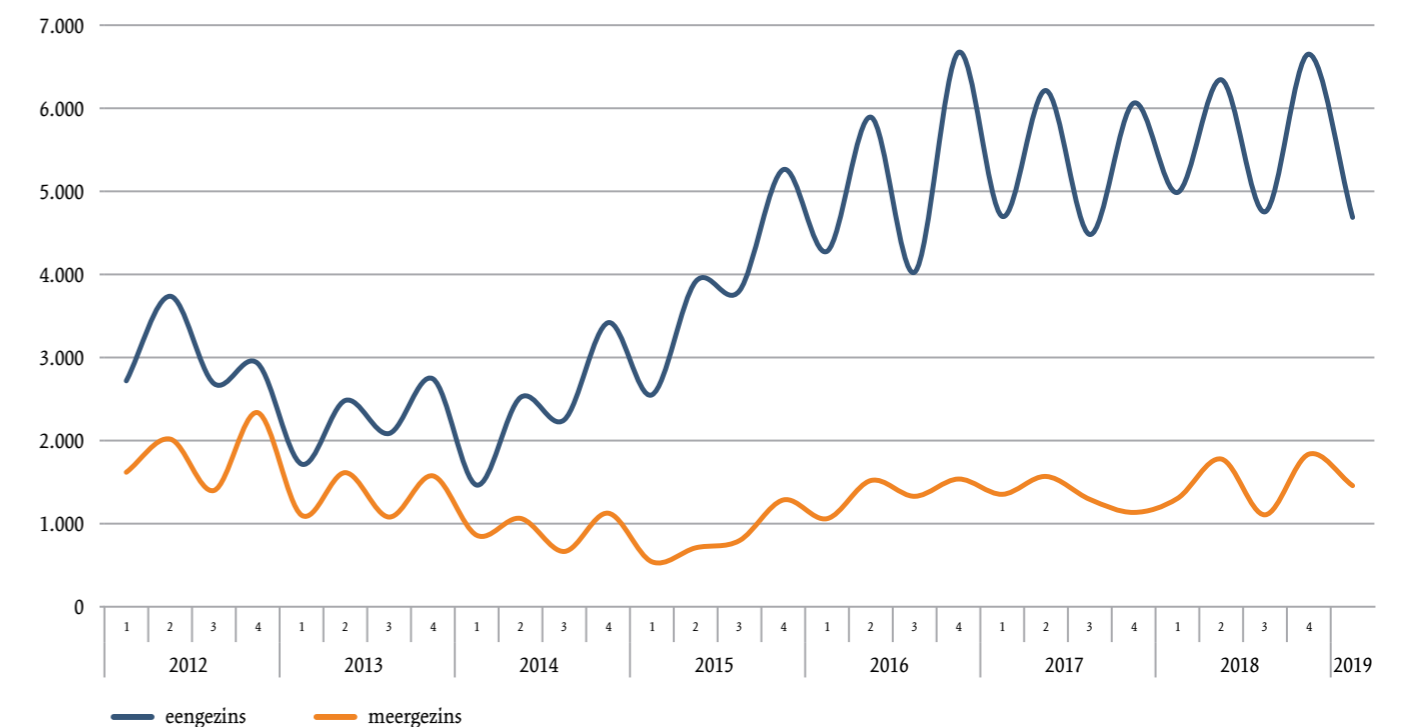
Als gevolg van de beperkte capaciteit is de totale pijplijn van verkochte - maar nog niet opgeleverde woningen - in minder dan 5 jaar gestegen van 50.000 tot meer dan 90.000 woningen in het eerste kwartaal van 2019 (figuur 10). De grote aantallen woningen in aanbouw verklaren ook waarom het aantal opleveringen het afgelopen jaar op peil is gebleven (figuur 11), terwijl de aantallen te koop staande en verkochte nieuwbouwwoningen alweer een jaar dalen. In de jaren vóór de crisis bereikte de pijplijn dit niveau niet. Met name de pijplijn van in aanbouw zijnde eengezinswoningen is in enkele jaren sterk gegroeid, maar deze lijkt zich nu te stabiliseren.

Figuur 10. Pijplijn nieuwboukoopwoningen



Bron: Monitor Nieuwe Woningen, bewerking NEPROM/TU Delft

Figuur 11. Opleveringen nieuwboukoopwoningen



Bron: Monitor Nieuwe Woningen, bewerking NEPROM/TU Delft



## Prijstijging nieuwbouw vlakkt af

De gemiddelde verkoopprijs van eengezins nieuwbouwwoningen is de afgelopen 4 jaar gestegen van € 255.000 naar € 375.000, een stijging van gemiddeld € 30.000 per jaar (figuur 12)<sup>2</sup>. Meergezins nieuwbouwwoningen zijn in de afgelopen 4 jaar gestegen van gemiddeld € 270.000 naar € 353.000, een gemiddelde stijging van € 20.000 per jaar.

In de bestaande bouw liggen de gemiddelde prijsniveaus momenteel op een aanzienlijk lager niveau. Dat de nieuwbouwprijs zich in korte tijd tot ver boven die van de bestaande bouw ontwikkeld heeft is uitzonderlijk. De sterke prijsontwikkeling is met name het gevolg van schaarste, daarnaast dragen factoren als aangescherpte duurzaamheidsnormen en personeelstekorten bij aan de stevige bouwkostenontwikkeling van de afgelopen tijd. De prijsstijging is afgelopen jaar wel minder sterk dan in het jaar daarvoor.

Veranderingen in de gemiddelde prijsontwikkeling hangen deels samen met wijzigingen in de pakkeetsamenstelling van het aantal verkochte nieuwbouwwoningen. Zo is de daling van de gemiddelde prijs van verkochte nieuwe koopwoningen tussen 2008 en 2014 (mede) toe te schrijven aan een afname van de verkoop in het hogere marktsegment. Omgekeerd geeft een relatief sterke stijging van de gemiddelde verkoopprijs van nieuwbouwwoningen veelal aan dat er meer nieuwbouwwoningen in het hogere, luxere prijssegment zijn verkocht en betekent het niet alleen dat er sprake is van een zuivere prijsstijging.

## Verwachtingen

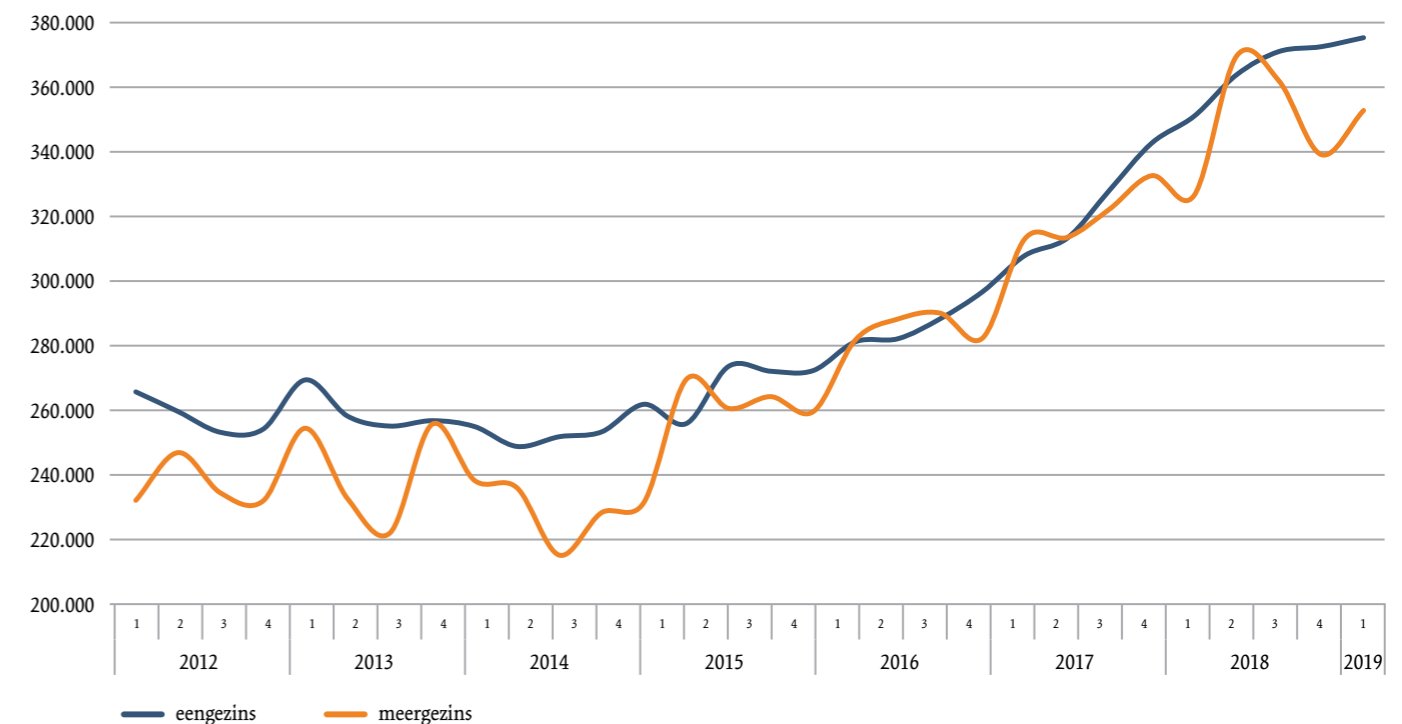
Uitgaande van de ontwikkelingen in de markt verwachten we op korte termijn een verdere afname van het nieuwbouwaanbod en de verkoopaantallen, en een minder sterke prijsstijging. Op middellange termijn verwachten we een stabilisatie van het nieuwbouwaanbod op een lager niveau, een stabilisatie van de verkoopaantallen op een lager niveau, een stabilisatie van de prijs, en een lager aantal opleveringen per jaar.

Het aanbod op de nieuwbouwmkt ligt op een te laag niveau, wat leidt tot ongewenste effecten op de woningmarkt voor een grote groep huishoudens op zoek naar betaalbare woonruimte. Een groter aandeel woningen dan voorheen wordt op complexe (binnenstedelijke) bouwlocaties ontwikkeld, waardoor er aanzienlijk minder eengezinswoningen ontwikkeld worden. Woningbouw op complexe locaties leidt vaak tot relatief dure woningen, vertraging en planuitval. De huidige plancapaciteit met een kleiner aandeel minder complexe locaties is onvoldoende om dit op te kunnen vangen. Door een groter aandeel minder complexe locaties aan te wijzen waar versneld woningen ontwikkeld kunnen worden kan de grootste druk van de nieuwbouwmkt worden gehaald.

Een groter wordend deel van de vraag naar goedkope en middeldure nieuwbouw koopwoningen blijft nu onbediend. Met name starters kunnen hun koopwens niet vervullen. Het verdient aanbeveling de vraag naar nieuwe koopwoningen over de gehele breedte van de markt te bedienen door divers geprijsd aanbod op te markt te brengen. Door meer op uitleglocaties en in grotere dichtheden woningen te ontwikkelen kan beter worden voorzien in de bouw van betaalbare woningen voor de steeds groter wordende groep woningzoekers.

<sup>2</sup> Deze prijzen betreffen gemiddelde transactiepreizen van door SWK en Woningborg verzekerde marktkoopwoningen ontwikkeld door projectontwikkelaars, bouwbedrijven en woningcorporaties. Een woning wordt in de Monitor Nieuwe Woningen geregistreerd als verkocht bij ondertekening van een voorlopig koopcontract. Anders dan bij de NVM maken woningen gebouwd onder particulier opdrachtgeverschap geen deel uit van de monitor.

Figuur 12. Gemiddelde verkoopprijs nieuwboukoopwoningen



Bron: Monitor Nieuwe Woningen, bewerking NEPROM/TU Delft (verkoopprijs incl. bijschatting)



# Bijlage: uitleg cijfers en figuren

## De Monitor Nieuwe Woningen

Tot en met 2013 was de Monitor Nieuwe Woningen (MNW) een samenwerkingsverband van het Ministerie van BZK/WBI en de NEPROM. Met ingang van 1 januari 2014 heeft het Ministerie haar bijdrage aan de MNW stopgezet. Opdrachtgevers voor het onderzoek zijn nu de NEPROM en de NVB. De MNW levert actuele cijfermatige informatie over de ontwikkeling van het aanbod, de verkoop en de productie van nieuwe markt koopwoningen op basis van verleende certificaten van SWK en Woningborg (beide met keurmerk van de Stichting Garantiewoning). Andere koopwoningen en huurwoningen blijven buiten beschouwing.

Onder markt koopwoningen verstaan we koopwoningen die worden gerealiseerd voor de verkoop door projectontwikkelaars, bouwbedrijven en woningcorporaties. Van dit segment is circa 70%-80% van de nieuwe woningen opgenomen in de MNW.

## Bijschattingen

Elk kwartaal blijkt een klein deel van de geregistreerde verkopen en nieuw aanbod betrekking te hebben op eerdere kwartalen. Met terugwerkende kracht worden de cijfers aangepast voor de nameldingen over eerdere kwartalen, tot anderhalf jaar terug. Voor het laatste en het voorlaatste kwartaal worden de te verwachten nameldingen vooraf bijgeschat. De gebruikte cijfers van nieuw aanbod en verkopen van de laatste twee kwartalen zijn, tenzij anders aangegeven, inclusief bijgeschatte nameldingen.

## Het Vijvermodel

Het vijvermodel toont de instroom van in het betreffende kwartaal nieuw op de markt gekomen projecten (Nieuw aanbod) in de totale te koop staande nieuwbouwoorraad. Het geeft ook weer hoeveel woningen uit het nieuwe aanbod in hetzelfde kwartaal alweer zijn verkocht (Nieuw verkocht) en hoeveel woningen uit de oude voorraad zijn verkocht (Oud verkocht). De woningen die uiteindelijk in de voorraad blijven (midden rechts in de vijver) vormen de oude voorraad van het volgende kwartaal. De verkoopportefeuille ultimo een kwartaal of jaar sluit niet aan op de verkoopportefeuille aan het begin van het daarop volgende kwartaal of jaar. Dit is vooral het gevolg van correcties van de verkoopportefeuille door intrekkingen en door het verwijderen van woningen uit projecten die meer dan drie jaar te koop staan.

## Start verkoop

Er dient opgemerkt te worden dat projecten pas in de Monitor Nieuwe Woningen als nieuw aanbod geregistreerd worden als de eerste woning van het project is verkocht. De tijd tussen start verkoop en verkoop van de eerste woning wordt dus niet in de cijfers meegenomen. Hierdoor zal de verkoopquote van nieuw aanbod iets hoger uitvallen dan realistisch is. De verkooptijd van de verkochte woningen zal iets lager uitvallen dan in werkelijkheid. Voor vergelijking tussen jaren of kwartalen maakt dit echter niets uit. Een woning wordt in de Monitor Nieuwe Woningen geregistreerd als verkocht bij ondertekening van een voorlopig koopcontract.

## Verkoopprijzen

Van steeds minder verkochte nieuwbouw koopwoningen zijn de verkoopprijzen beschikbaar. De reden is dat SWK en Woningborg, steeds meer gescheiden koop-aannemingsovereenkomsten registreren, waarbij alleen de stichtingskosten bekend zijn en niet de grondprijs. Eind 2016 was dit aandeel opgelopen tot 65%-70% van het totale aantal verkopen. Vooralsnog zijn er echter geen redenen om aan te nemen dat deze uitval betrekking heeft op specifieke woningmarktsegmenten waardoor er sprake zou kunnen zijn van een vertekend beeld op basis van de beschikbare gegevens.

## Colofon

De Monitor Nieuwe Woningen - cijfers en analyses is een uitgave van de NEPROM op basis van de Monitor Nieuwe Woningen. De Monitor Nieuwe Woningen wordt samengesteld en beheerd door de afdeling MBE, Faculteit Bouwkunde van de TU Delft (voorheen OTB) in opdracht van NEPROM en NVB. Dit rapport is met grote zorg samengesteld door NEPROM (eindredactie). U kunt er echter geen rechten aan ontleen. Overname van (delen van) dit rapport is met bronvermelding mogelijk na overleg met de NEPROM.

TU Delft, Faculteit Bouwkunde, afdeling MBE  
Harry van der Heijden

NEPROM  
Sander Voogt  
Voorburg, juli 2019

Voor meer informatie kunt u terecht bij Sander Voogt  
(070 337 03 39 of [s.voogt@neprom.nl](mailto:s.voogt@neprom.nl)).

NEPROM  
Postbus 620  
2270 AP Voorburg  
T 070 386 62 64  
F 070 387 40 89  
E [bureau@neprom.nl](mailto:bureau@neprom.nl)  
[www.neprom.nl](http://www.neprom.nl)

Vereniging van  
Nederlandse  
Projectontwikkeling  
Maatschappijen

**NEPROM**