

Dé Nederlandse koopwoningmarkt bestaat niet

29-11-2010 12:50

Er gaat geen dag voorbij of de situatie van de Nederlandse koopwoningmarkt komt wel ter sprake op de talloze nieuwssites, kranten, radio en televisie. Het enige wat hieruit de destilleren valt dat iedereen wel een mening over heeft maar inzicht in wat er werkelijk gebeurt bijna altijd ontbreekt. De koopwoningmarkt in Nederland bestaat eigenlijk niet, regionaal en op gemeentelijk niveau zijn de feitelijke verschillen zo groot dat gemiddelden helemaal niets zeggen.

Dat blijkt wel uit het bijzondere Woningmarktonderzoek Top 200 gemeenten dat wij vandaag in samenwerking met Woningmarkt cijfers.nl hebben gepubliceerd. De grote onderlinge verschillen per gemeente - koopaanbod, transactieniveau, prijsontwikkeling - zijn nu voor onze VJ Profs leden overzichtelijk gerangschikt.

Dat het niet goed gaat met de Nederlandse koopwoningmarkt daar is vrijwel iedereen het over eens maar wáár het precies slecht gaat, dat wordt nooit duidelijk. Dalen nu de prijzen op een breed front, staan de woningen langer te koop of krijgen de woonconsumenten minder geld van hun bank los?

Het verslechterde sentiment wordt nog eens versterkt door de maandelijkse woningonderzoeken van het nationaal statistisch bureau CBS dat steeds rept van wéér een daling van de gemiddelde huizenprijs of een nieuwe afname van het aantal verkooptransacties. De media nemen gemakzuchtig de verklaringen in de persberichten van het CBS één op één over omdat geen redacteur de tijd neemt om werkelijk te onderzoeken wat het CBS nu precies zegt. Zo constateerden wij de laatste twee maanden dat het CBS stevast een andere conclusie trekt dan het onderzoeksbureau Woningmarkt cijfers.nl dat ook maandelijks de temperatuur van de woningmarkt meet. Maar Woningmarkt cijfers maakt echter veel diepgaandere analyses van de Nederlandse woningmarkt en de regionale verschillen daarin dan het CBS wil of kan doen. Onze VJ Profs leden kunnen dat vandaag immers zelf constateren.

Het is een prachtige lijst geworden, die Top 200 van de gemeentelijke koopwoningmarkten. Bij het doornemen van deze ranglijst zijn er diverse interessante observaties te maken: zo zie ik dat Amsterdam in de top 5 van de gemeenten staat met het grootste koopaanbod. Er staat nu 7,4% van het totale koopwoningaanbod in de hoofdstad te koop ondanks een forse stijging (ruim 13%) van het aantal transacties ten opzichte van een jaar eerder met zelfs een prijsstijging. Ter illustratie, hoewel niet geheel vergelijkbaar: in Dongen en Raalte is het koopaanbod minder dan de helft maar dalen de prijzen en het aantal transacties opnieuw.

Is Amsterdam, onder ingewijden de belangrijkste gemeentelijke woningmarkt van Nederland, er slechter aan toe dan de hiervoor genoemde kleinere gemeenten? Ik durf die conclusie niet te trekken. Het is maar een voorbeeld. In ieder geval geeft deze uitgebreide Top 200 ranglijst veel munitie voor makelaars, corporaties (die moeten verkopen), woningbeleggers en woonconsument om de lokale situatie goed te peilen. Wie geïnspireerd wordt door deze ranglijst en nog meer gegevens wenst over zijn of haar gemeente, houd dan Vastgoedjournaal goed in de gaten. De komende tijd zullen we meer spraakmakende onderzoeken over de Nederlandse woningmarkt publiceren. [Als u al lid bent van VJ Profs mist u uiteraard niets.](#)

Rogier Hentenaar
Hoofdredacteur Vastgoedjournaal

Over het onderzoeksbureau Woningmarkt cijfers.nl met wie wij samenwerken:

"Beleidsbepalers willen graag op de hoogte blijven van de actuele ontwikkelingen in de woningmarkt. Het woningmarktrapport van Woningmarkt cijfers.nl biedt hier uitkomst. In het woningmarktrapport worden de belangrijkste ontwikkelingen kernachtig samengevat, zoals koopsomgegevens, het aantal verkochte woningen

en ook het aantal te koop staande woningen met verkooptijden", zegt Leo van de Pas, initiatiefnemer en oprichter van Woningmarktcijfers.nl.

Van de Pas: "Bovendien worden ontwikkelingen in de koop- en huurvoorraad in beeld gebracht met mutaties in de corporatiesector en prognoses over de bevolkingsontwikkeling en het aantal huishoudens. Met een abonnement blijft men altijd op de hoogte. Zij ontvangen digitaal 4 kwartaalrapportages (9p.) per jaar voor slechts € 178,50 incl. BTW. De gegevens zijn ondermeer gebaseerd op data van het Kadaster, CBS, VROM en CFV."

[Voor meer informatie: klik HIER voor Woningmarktcijfers.nl](http://woningmarktcijfers.nl)