

69^{ste} Woningmarktrapportage

Brecheisen Makelaars

Nieuwe Werkelijkheid: hoe groter de woning hoe beter

Doemdenkers die speculeerden dat de woningmarkt door corona binnen korte tijd in elkaar zou storten, trekken aan het kortste eind. Het omgekeerde is het geval: de overspannen woningmarkt maakt overuren, mediane looptijden en transactieprizen breken alle records. Ook vorig kwartaal concludeerde Brecheisen Makelaars op grond van de cijfers al dat de druk op een uiterst krappe markt bleef bestaan. Die druk is in Q2 alleen maar toegenomen.

Een stijging van de mediane transactieprijs in Utrecht Stad naar 378.279 euro, en van de mediane vierkante meter prijs naar 4.221 euro. Volgens Marcel Arendsen en Stephan Wateler, beiden sinds zeker 25 jaar gepokt en gemazeld op de Utrechtse woningmarkt, zijn dit absolute records. En de mediane looptijd van slechts 20 dagen? Ze kunnen zich niet herinneren dit ooit te hebben meegemaakt.

Dat, terwijl het aantal verkochte woningen afgelopen kwartaal aantrok naar 737 en het aanbod (gelukkig) weer steeg naar 458. Er blijft dus wel iets te kiezen. Maar het gaat snel en overbieden is eerder regel dan uitzondering.

Maar de crisis dan? Corona? Is er dan helemaal geen impact op de woningmarkt? Gaan we op hetzelfde overspannen spoor verder als voor de crisis? 'Kijk,' zegt Stephan Wateler. 'Neem nu 11 september 2001, de aanslag op de World Trade Towers. Dat had een enorme impact op het sentiment op de woningmarkt. De markt kwam in een dip en dat duurde ook vrij lang. Maar nu met corona: mensen gaan gewoon door in de Nieuwe Werkelijkheid,

ze passen zich sneller aan. Weet je wat je ervan merkt? Mensen zoeken naar nog grotere woningen: tussenwoningen met 6 kamers, appartementen met 4 kamers. Die extra kamers zijn voor een werkplek. Maar die grote tussenwoningen en appartementen zijn er niet. Veel potentiële kopers worden geconfronteerd met deze mismatch en zijn teleurgesteld.'

'Wat je ook merkt,' vervolgt Marcel Arendsen. 'Is dat vroeger een groot deel van de markt eerst kocht en dan verkocht, nu is dat weer meer andersom: eerst verkopen en dan kopen. Dit is een van de redenen waarom het aantal verkochte woningen in Utrecht Stad afgelopen kwartaal is gestegen van 442 in Q1 naar 737 (zie ook de cijfers elders in de Woningmarktrapportage).

Woningtekort

We staan voor het feit: Nederland heeft al langere tijd te maken met een woningtekort veroorzaakt door een stagnerende bouwproductie. Een woningtekort dat met name in de vier grotere steden (waaronder Utrecht) leidt tot excessen als hoge

huizenprijzen, waardoor starters steeds moeilijker aan een woning kunnen komen en waardoor een enorme vraag naar nieuwbouw ontstaat.

Als je dacht dat het einde van het woningtekort in zicht was, dat de koeien minder scheten lieten zodat de bouwproductie weer een boost krijgt, is er slecht nieuws. Het tekort aan woningen in Nederland blijkt namelijk groter te zijn dan in eerste instantie werd gedacht.

De **Primos-prognose van ABF research** toont aan dat het woningtekort, zonder ingrijpen, zal blijven stijgen tot maar liefst 415.000 woningen in 2024.

Dat is veel sneller dan in eerste instantie werd gedacht.

Momenteel kampen we in Nederland al met een tekort van zo'n 331.000 woningen.

Het aantal bouwvergunningen dat tussen januari en april 2020 is afgegeven (19.000) is gelijk aan het aantal bouwvergunningen dat begin 2019 werd afgegeven.

In 2019 zorgde de stikstof- en PFAS crisis voor het afgeven van minder bouwvergunningen en nu wordt de vertraging veroorzaakt door corona.

En dat terwijl de druk op de Utrechtse woningmarkt op relatief eenvoudige wijze verminderd kan worden door nieuwbouw in Rijnenburg, het landelijke gebied aan de zuidkant van de A12 en aan de westkant van de A2 bij knooppunt Oudenrijn. De Tweede Kamer zet daar nu vaart achter. Men wil dat er expliciet wordt gekeken naar de mogelijkheden voor woningbouw hier, twee verschillende moties werden recent door de Kamer aangenomen. En welk type woning moet hier dan komen? Een ding weten Marcel Arendsen en Stephan Wateler zeker, dit moeten grondgebonden eengezinswoningen zijn. 'Daar is de meeste vraag naar, zo is uit meerdere onderzoeken gebleken en zo ervaren wij dagelijks in de praktijk. Gemeenten hebben met name plannen voor appartementen, terwijl de vraag

grotendeels uit grotere woningen, en dan bij voorkeur grondgebonden voor gezinnen bestaat. Ons advies is heel simpel: 'Zorg voor afname van de mismatch in Utrecht. Bouw in Rijnenburg op zo kort mogelijke termijn grondgebonden eengezinswoningen; in dit segment is de nood het hoogst.'

Is dit de top van de markt?

Je leest de Woningmarktreportage van Brecheisen Makelaars, dus je bent actief op de woningmarkt, hetzij door zoeken, kopen of verkopen. De meest gestelde vraag die makelaars van deze groepen – en dan vooral de (door-)starters- standaard krijgen, is: 'Is dit de top van de markt of gaan de prijzen nog verder stijgen?' Dit ingegeven door de angst van kopers om op de top te kopen, en de wens van verkopers om juist

op de top te verkopen. Helaas kan niemand dit aangeven, ook makelaars hebben geen glazen bol. Feit is echter dat de rente laag is. Dat er nog tientallen jaren sprake zal zijn van een woningtekort. Dat een huis op de lange termijn altijd een goede belegging is. Dat je door de lage rente direct profiteert van lage woonlasten, zelfs als je iets te duur instapt. Baanzekerheid, je toekomstvisie zowel professioneel als relationeel en eigen middelen (of ondersteuning van ouders) zijn belangrijke zaken om mee te nemen in je keuze om een huis te kopen, of (nog) niet. Heb je een huis op het oog en wil je weten wat deze waard is? Of heb je een brandende vraag over het verkopen van jouw huis en de kansen in de huidige markt? Spar gewoon even helemaal vrijblijvend met een van de makelaars bij Brecheisen.



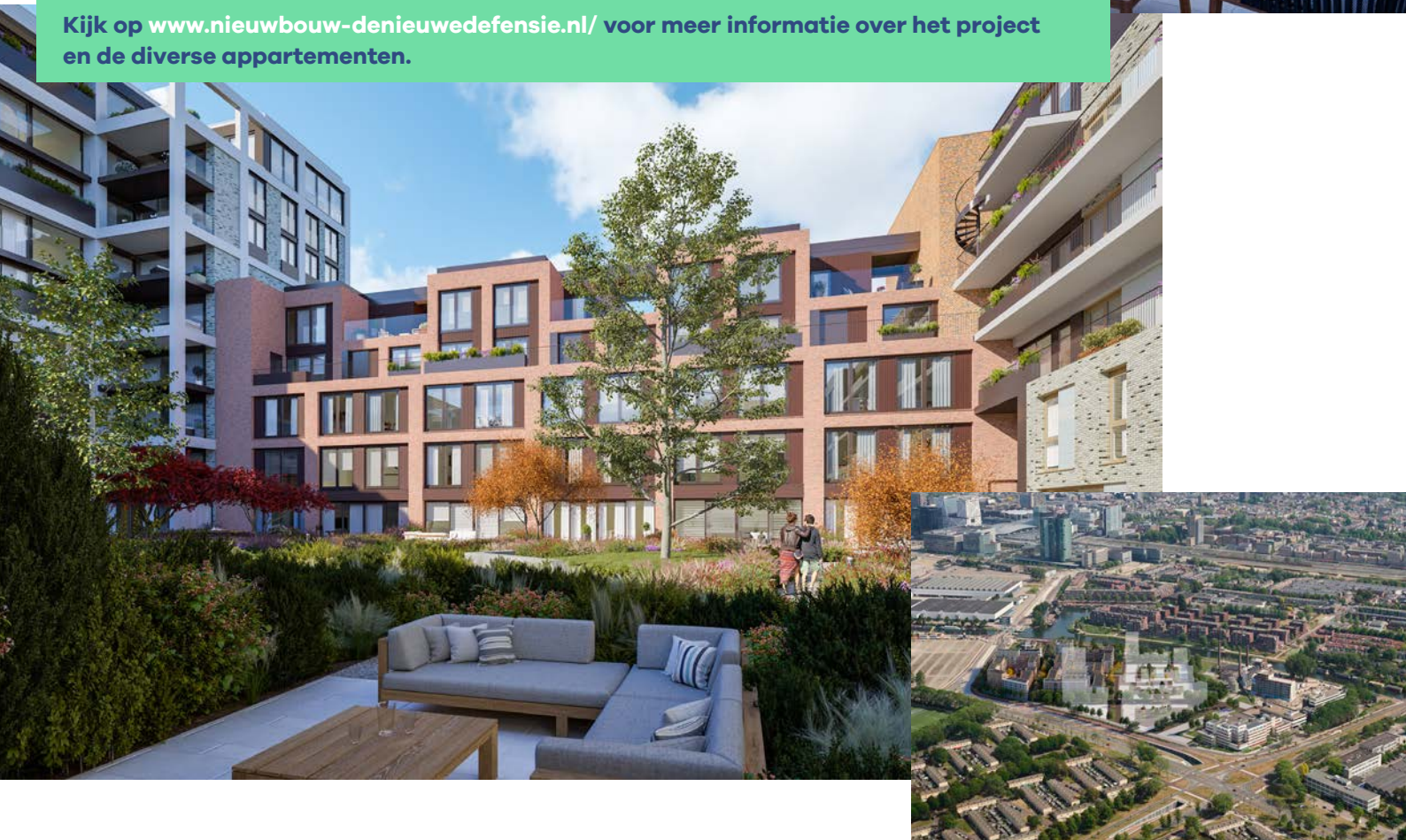


Woon jij straks in een groene omgeving, vlak bij de dynamiek van Utrecht?

De eerste 167 woningen van De Nieuwe Defensie zijn nu in verkoop.

De Nieuwe Defensie ligt tussen de Overste den Oudenlaan en de Doctor M. A. Tellegenlaan in. Binnen 10 minuten loop je naar Utrecht Centraal.

Kijk op www.nieuwbouw-denieuwedefensie.nl/ voor meer informatie over het project en de diverse appartementen.



Wie waren er?

Vanwege de corona maatregelen was de 68ste woningmarktportage van Brecheisen Makelaars een zeer uitzonderlijke: één zonder de

gebruikelijke 20 tot 30 genodigden, maar één die digitaal plaatsvond met de directeurs van Brecheisen Makelaars. De aanwezigen zijn:

Marcel Arends, Algemeen Directeur; Stephan Wateler, Directeur, en Ilse Kuiper, journalist.