

Tien opvallende feiten over nieuwbouwwoningen

Een analyse op basis van Kadastergegevens

Datum

10 juni 2022



Inhoudsopgave

1	Samenvatting	3
1.1	In het kort: 10 feiten over nieuwbouw	3
2	Nieuwbouwwoning minder vaak in eigendom van particulier	4
3	Aandeel nieuwbouwverkoop verschilt per gemeente.....	4
4	Nieuwbouwkopers verhuizen over kortere afstand	5
5	Nieuwbouwkopers gaan flink groter wonen.....	5
6	Steeds meer nieuwbouw buiten bestaand stedelijk gebied.....	6
7	Limburgse nieuwbouwwoning heeft grootste tuin	6
8	Nieuwe corporatiewoningen worden steeds kleiner.....	8
9	Kopers tussen de 60 en 70 kopen de meeste nieuwbouwwoningen.....	8
10	Nieuwbouw in eigen gemeente niet bij alle leeftijdsgroepen even populair	9
11	Na de pensioengerechtigde leeftijd werden steeds meer nieuwbouwappartementen gekocht ..	9
12	Meer informatie	10

1 Samenvatting

De woningbouw is weer helemaal terug op de politieke agenda. Het huidige kabinet heeft de ambitie om de komende 9 jaar jaarlijks 100.000 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Het is een van de grootste opgaven van dit kabinet. Maar waar worden de meeste nieuwbouwwoningen gebouwd en wat voor woningen zijn het? Wat zijn de verschillen tussen kopers van bestaande woningen en nieuwbouwwoningen?

In dit rapport zijn de basisregistraties van het Kadaster gebruikt waarmee de belangrijkste ontwikkelingen in de woningbouw en de markt voor nieuwbouwoopwoningen goed gevolgd kunnen worden. In dit beknopte rapport geven we een overzicht van enkele opvallende feiten over de nieuwbouw in de laatste jaren.

1.1 In het kort: 10 feiten over nieuwbouw

1. Bijna tweederde van de bestaande woningen is in eigendom van een particulier. Bij nieuwbouwwoningen ligt dat aandeel ruim 10% lager.
2. Ongeveer 12% van de verkochte woningen is een nieuwbouwwoning. Dit aandeel verschilt wel per gemeente. We zien relatief veel nieuwbouw in Weesp, Waddinxveen, Blaricum, Zuidplas en Vijfheerenlanden. En er is juist weinig nieuwbouw in Krimpen aan de IJssel, Wassenaar, Baarn, Meerssen en Landgraaf.
3. Nieuwbouwkopers verhuizen binnen een kortere afstand. Driekwart woont op maximaal 8 kilometer afstand van de vorige woning.
4. Nieuwbouwkopers gaan doorgaans groter wonen. Vooral kopers die een woning van een woningcorporatie achterlaten, gaan gemiddeld 40 m² groter wonen.
5. Er wordt steeds meer gebouwd buiten de bebouwde kom. Van 1 op de 5 woningen in 2012, naar 1 op de 3 in 2021.
6. Limburgse nieuwbouwwoningen hebben de grootste tuinen. In de Randstad staan de nieuwbouwwoningen met de kleinste tuinen. Daar krijg je gemiddeld 100 m² minder tuin dan in gemeenten met de grootste nieuwbouwtuinen.
7. Nieuwe corporatiewoningen worden steeds kleiner. Nieuwe eengezinswoningen in de koopsector zijn even groot gebleven, meergezinswoningen werden groter.
8. Kopers van 60 tot 70 jaar kopen de meeste nieuwbouwwoningen. 15% van de woningen die zij kopen is nieuwbouw. Ook kopers van 35 tot 40 jaar kopen veel nieuwbouw, namelijk 14%.
9. Niet elke leeftijdsgroep koopt een nieuwbouwwoning in de eigen gemeente. Vooral kopers onder de 40 jaar kopen minder vaak in de eigen gemeente dan kopers erboven.
10. Jongeren kopen vooral nieuwbouwwoningen. Ouderen met de pensioengerechtigde leeftijd kopen steeds vaker nieuwbouwapartementen.

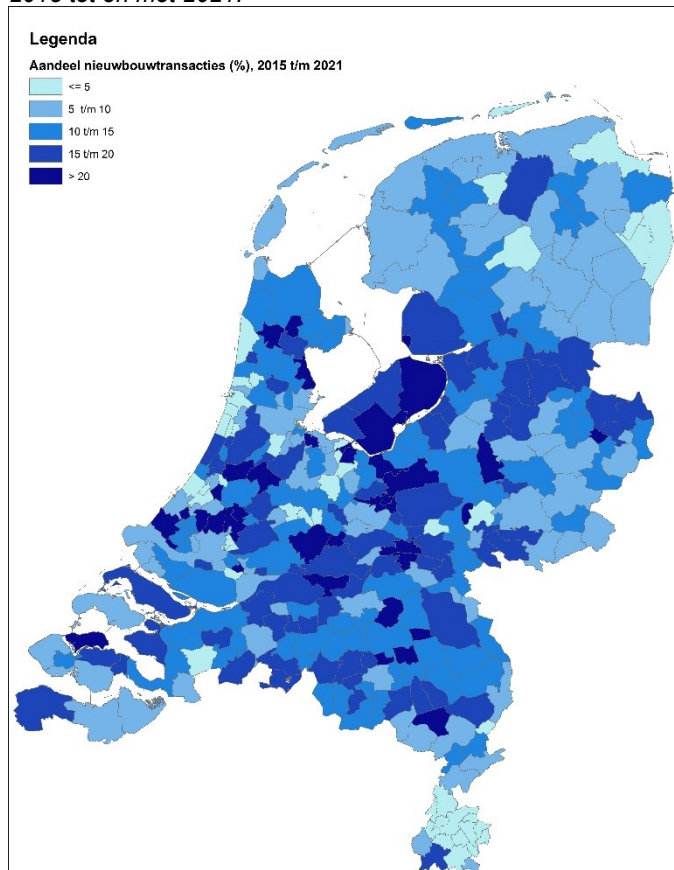
2 Nieuwbouwwoning minder vaak in eigendom van particulier

De afgelopen 10 jaar zijn ongeveer 590.000 nieuwe woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. Inmiddels telt Nederland ruim 8 miljoen woningen (stand 1-1-2022). Het merendeel (63%) van de bestaande woningen is in eigendom van een particulier. Voor nieuwbouwwoningen, gerekend over de laatste 10 jaar, ligt dat aandeel lager: ongeveer 51% is in eigendom van een particulier, de overige nieuwe woningen zijn in handen van woningcorporaties, marktpartijen of andere eigenaren.

3 Aandeel nieuwbouwverkoop verschilt per gemeente

Nieuwbouwverkoop maakten in de periode 2015 tot en met 2021 maar een klein deel uit van het totaal van alle woningverkoop aan particulieren. In deze periode registreerde het Kadaster ruim 200.000 nieuwbouwtransacties. Dat was ongeveer 12% van alle particuliere woningtransacties. Lokaal verschilde dit cijfer echter sterk.

Figuur 1: Aandeel nieuwbouwverkoop van het totaal aan verkoop aan particulieren per gemeente in de periode 2015 tot en met 2021.



[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 1](#)

Bron: Kadaster

Uitschieters aan de bovenkant waren Weesp, Waddinxveen, Blaricum, Zuidplas en Vijfheerenlanden met respectievelijk 42%, 37%, 35%, 34% en 31% nieuwbouwtransacties van het totale aantal transacties.

Aan de onderkant zagen we gemeenten zoals Krimpen aan de IJssel, Wassenaar, Baarn, Landgraaf en Meerssen met respectievelijk 1.0%, 1.1%, 1.5%, 1.6% en 1.7% nieuwbouwtransacties.

4 Nieuwbouwkopers verhuizen over kortere afstand

Kopers van nieuwbouwwoningen kochten ongeveer even vaak (60%) in de eigen gemeente als kopers van bestaande woningen. Er zat wel verschil in de verhuisafstand: de nieuwbouwkoper woonde doorgaans dichterbij de toekomstige woning. Driekwart van de nieuwbouwkopers verhuisde over een afstand van nog geen 8 kilometer; in de bestaande bouw was dat iets meer dan 10 kilometer. En 90% van de nieuwbouwkopers verhuisde binnen een straal van 23 kilometer, terwijl dat 35 kilometer was voor kopers van bestaanden woningen. Een verschil van ruim 10 kilometer.

5 Nieuwbouwkopers gaan flink groter wonen

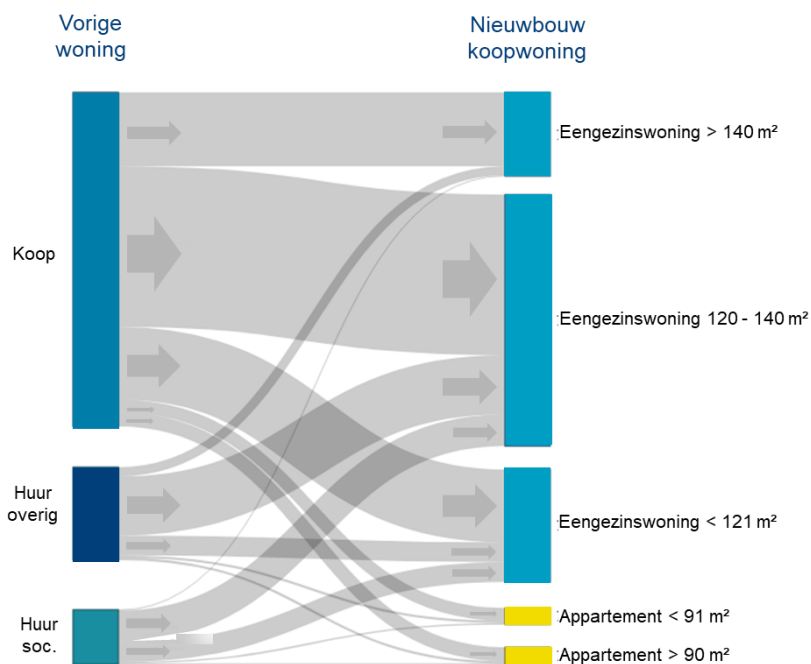
Ongeveer 2 op de 3 kopers van een nieuwbouwwoning (65%) was al in het bezit van een koopwoning. De overige kopers kwamen uit een woning van een woningcorporatie of een andere (huur)woning. Vooral de kopers uit de huursector gingen er in woonoppervlakte op vooruit.

- Zij die een corporatiewoning achterlieten, gingen er het meest op vooruit, namelijk 40 vierkante meter (van gemiddeld 92 naar 133 vierkante meter).
- Voor de mensen uit overige huurwoningen was dat 30 vierkante meter (van 121 naar 151 m²).
- Maar ook kopers die al een woning in bezit hadden, kregen meer woonruimte: 15 vierkante meter. Zij verruilden een woning van 148 vierkante meter voor maar liefst 163 m².

Figuur 2: Verhuisbewegingen naar type en omvang nieuwbouwwoning

10:23

Verhuizingen naar nieuwbouw



[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 2](#)

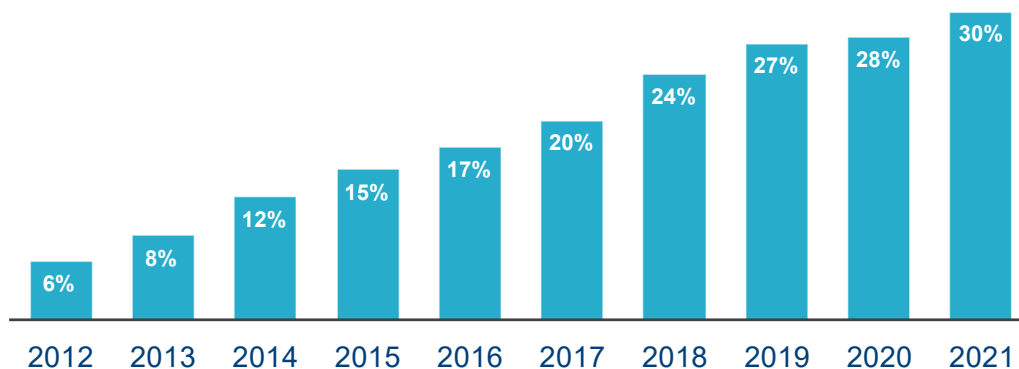
Bron: Kadaster

6 Steeds meer nieuwbouw buiten bestaand stedelijk gebied

Hoewel buiten de bebouwde kom meer ruimte is, geniet binnenstedelijk bouwen de beleidsvoorkeur. Dan kan er gebruik gemaakt worden van bestaande infrastructuur en voorzieningen en gaat het niet ten koste van natuur, recreatie of landbouwgebied. Hoe is de verhouding tussen binnen- en buitenstedelijk bouwen de afgelopen 10 jaar geweest? Uitgaande van de bebouwde komgrenzen in 2012 is sindsdien 1 op de 5 woningen buiten de bebouwde kom gebouwd. Dat aandeel is in deze periode toegenomen tot 1 op de 3 woningen in 2021.

Figuur 3: Ontwikkeling van het aandeel gerealiseerde nieuwbouw buiten de bebouwde komgrenzen van 2012.

Ontwikkeling aandeel gerealiseerde nieuwbouw buiten bebouwde kom



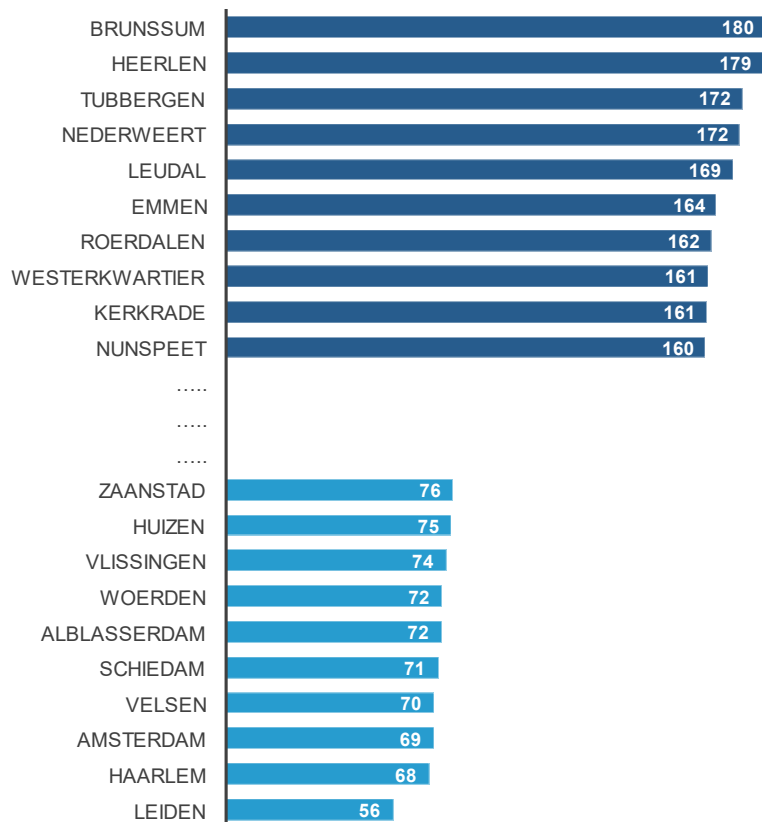
Bron: Kadaster

7 Limburgse nieuwbouwwoning heeft grootste tuin

Tijdens de coronacrisis steeg het aantal zoekopdrachten naar huizen met een tuin ([Funda](#)). Ben je op zoek naar een nieuwe rijwoning met een grote tuin, dan kom je al snel in de grensgebieden van Nederland terecht. In de top 10 van gemeenten met de grootste nieuwbouwtuinen, staan maar liefst 6 gemeenten uit de provincie Limburg. Weinig verrassend is dat kleine nieuwbouwtuinen vooral in de Randstad voorkomen. Daar is tenslotte de druk op de ruimte het grootst. In Leiden, Haarlem en Amsterdam kreeg je gemiddeld 100 m² minder tuin dan in de gemeenten met grootste nieuwbouwtuinen.

Figuur 4: De top 10 gemeenten met het grootste en kleinste gemiddelde tuinoppervlakte van rijwoningen in de koopsector. Gemeenten zijn alleen meegenomen als er minimaal 50 woningen zijn gebouwd in de periode 2012 tot en met 2021.

Gemeenten met de grootste en kleinste nieuwbouwtuinen

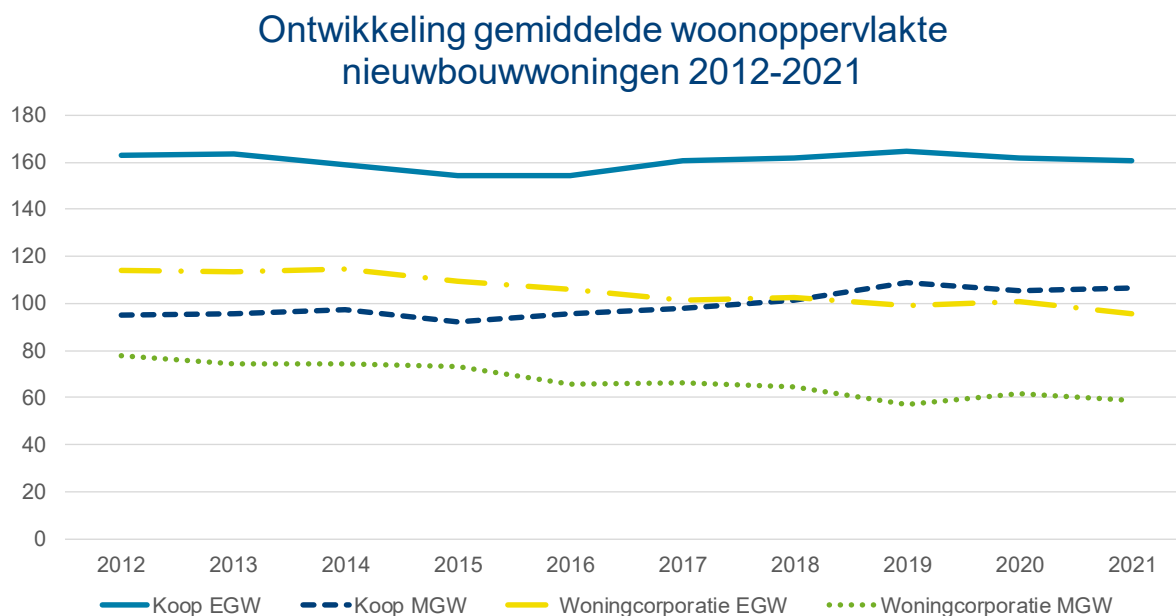


Bron: Kadaster

8 Nieuwe corporatiewoningen worden steeds kleiner

Sinds 2012 zijn nieuwe eengezins koopwoningen (EGW)– afgezien van een kleine dip in 2014-2016 - even groot gebleven. Het gemiddelde woonoppervlakte van meergezinswoningen (MGW) in de koopsector is over de periode 2012-2021 toegenomen en ligt sinds 2018 boven de 100 m². Nieuwe één- en meergezinswoningen van woningcorporaties zijn, ook weer vooral sinds 2016, juist kleiner geworden.

Figuur 5: Ontwikkeling van gemiddelde woonoppervlakte van woningen gerealiseerd in de periode 2012 tot en met 2021 naar type eigenaar en woningtype.



[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 5](#)

Bron: Kadaster

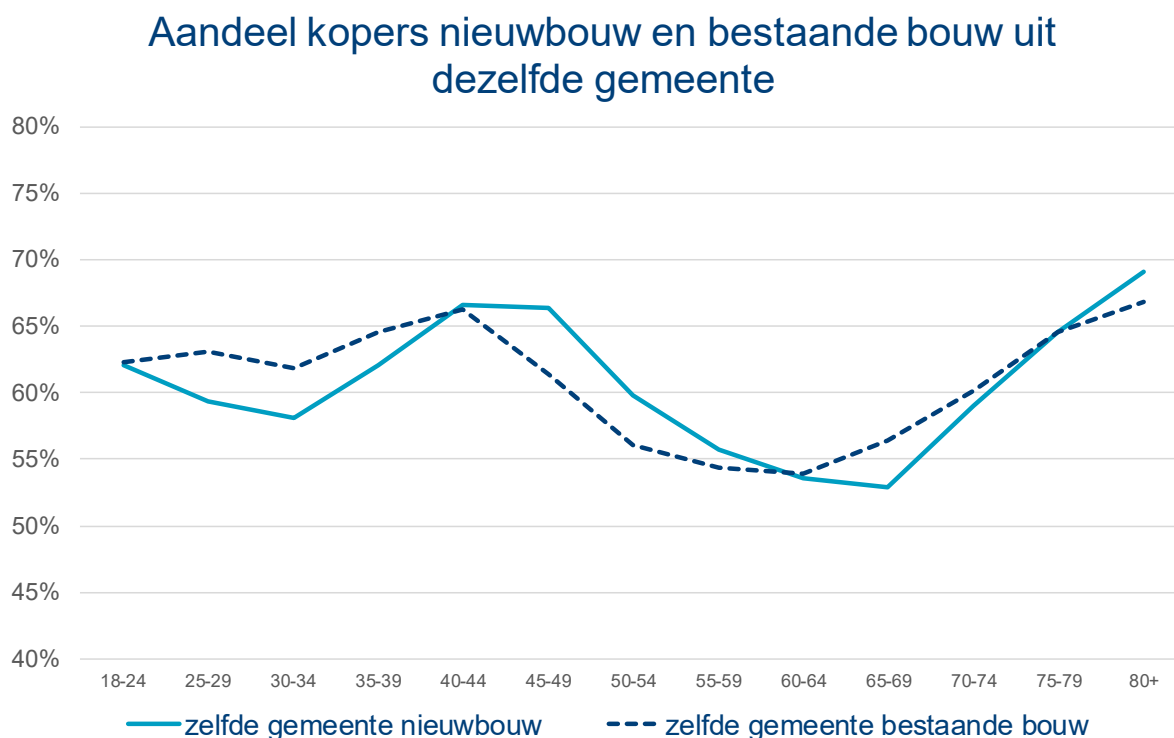
9 Kopers tussen de 60 en 70 kopen de meeste nieuwbouwwoningen

Ongeveer 12% van de aankopen van particulieren in de periode 2012-2021 betrof nieuwbouwwoningen. Het waren vooral de allerjongste en alleroudste kopers die minder vaak nieuwbouwwoningen kochten. Het grootste aandeel nieuwbouwwoningen werd gekocht door jonge senioren, de leeftijdscategorie tussen 60 en 70 jaar. 15% van de door hun gekochte woningen is nieuwbouw. Ook de groep van 35 tot 40 kocht met 14% relatief veel nieuwbouw; daarna nam het aandeel iets af om vanaf 60 jaar dus weer toe te nemen.

10 Nieuwbouw in eigen gemeente niet bij alle leeftijdsgroepen even populair

Kopers van nieuwbouwwoningen en van bestaande woningen kochten vrijwel even vaak in de gemeente waar ze al woonden (respectievelijk 62% en 61%). Dit verschilde wel per leeftijdscategorie. Nieuwbouwkopers jonger dan 40 kochten minder vaak in hun 'eigen' gemeente dan de kopers van bestaande woningen onder de 40. Tussen de 40 en de 60 jaar, en ook boven de 75 jaar, waren het juist de nieuwbouwkopers die relatief vaker in de eigen gemeente kochten.

Figuur 6: Vergelijking tussen kopers van nieuwe en bestaande woningen van het aandeel aankopen in de gemeente waar ze al woonden voor de periode 2012 tot en met 2021.



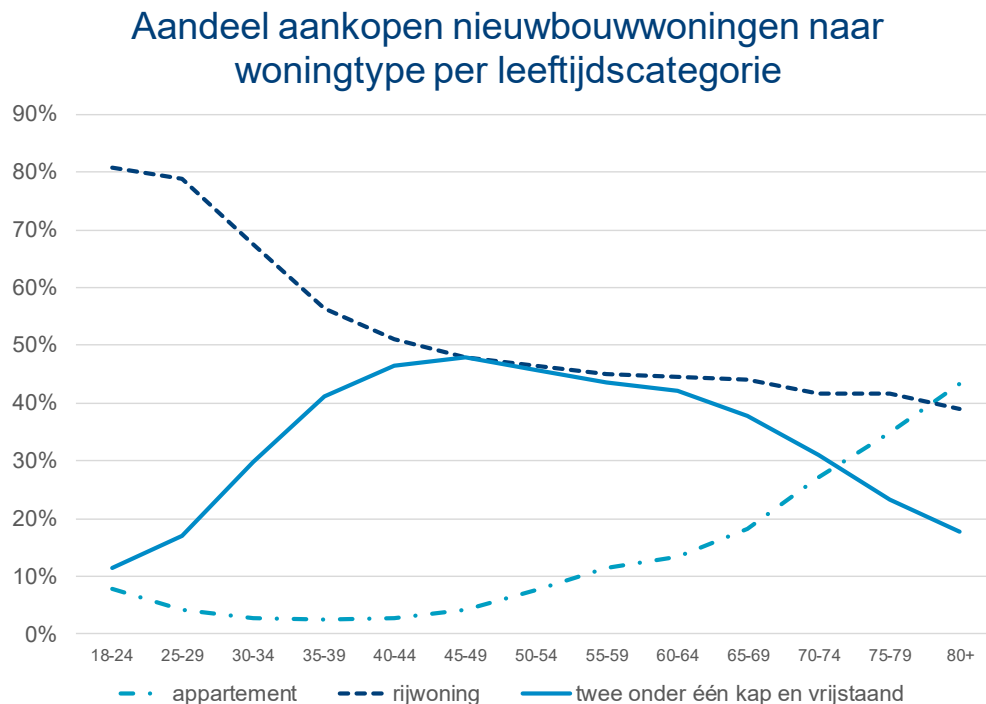
[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 6](#)

Bron: Kadaster

11 Na de pensioengerechtigde leeftijd worden steeds meer nieuwbouwappartementen gekocht

Jongeren kopen vooral nieuwbouwwoningen. Naar mate men ouder wordt, wordt steeds meer gekozen voor de grotere en duurdere twee-onder-eenn-kap- en vrijstaande woningen. Deze woningen worden amper gekocht door de jongste en oudste groepen nieuwbouwkopers, en vooral door kopers tussen de 40 en 65 jaar. Vanaf 40 jaar kiezen kopers vaker voor een appartement. Het omslagpunt van een gezinswoning naar appartement ligt bij nieuwbouwkopers tussen de 70 en 80 jaar.

Figuur 7: Aandeel van de nieuwbouwaankopen naar woningtype en leeftijd in de periode 2012 tot en met 2021



[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 7](#)

Bron: Kadaster

12 Meer informatie

- Dit onderzoeksrapport is geschreven door Hans Wisman, Lars Brugman en Marion Plegt.
- Meer over Nieuwbouw leest u in ons [onderzoek naar woninggrootte](#).
- Wilt u meer weten over dit onderzoek of de woningmarkt? Neem dan contact op met onze woningmarktexpert. Contactgegevens vindt u op de [pagina Paul de Vries, woningmarktexpert](#).
- Meer onderzoeken van het Kadaster over de woningmarkt vindt u op de [pagina Onderzoeken](#).
- Kijk voor meer informatie over nieuwbouwwoningen en de informatie die wij hierover bieden op de [pagina Nieuwbouwwoningen](#).
- Wilt u voortaan ieder kwartaal cijfers en inzichten over de woningmarkt ontvangen? Schrijf u dan in voor ons Kwartaalbericht woningmarkt via het [aanmeldformulier](#).