

## Woningverkoper heeft ruim half jaar nodig tot overdracht

Woningverkopers die hun woning te koop aanbieden, zitten gemiddeld 7,2 maanden later bij de notaris voor de overdracht. Dat blijkt uit een gezamenlijk onderzoek van het Kadaster en de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

### 7,2 maanden nodig om een woning te verkopen en over te dragen

Het Kadaster en de NVM koppelden in een gezamenlijk onderzoek meer dan 23.000 woningtransacties in de gemeente Zwolle uit de periode 1994 tot en met 2017.

Wat blijkt? Vanaf het moment dat de woning te koop wordt gezet duurt het gemiddeld 4,1 maanden tot het tekenen van de koopovereenkomst ('verkooptijd'). Daar komt nog eens gemiddeld 3,1 maanden bij tot de overdracht bij de notaris ('overdrachtsperiode').

De NVM baseert haar statistieken op het moment van de ondertekening van de koopovereenkomst. Het Kadaster registreert het moment van eigendomsoverdracht bij de notaris.

### Gedurende de crisisperiode nam de verkooptijd toe

De verkooptijd is in de crisisperiode tussen 2008 en 2013 sterk toegenomen van een krappe 4 maanden naar 9 maanden. Het aantal transacties daalde en woningen bleven langer te koop staan.

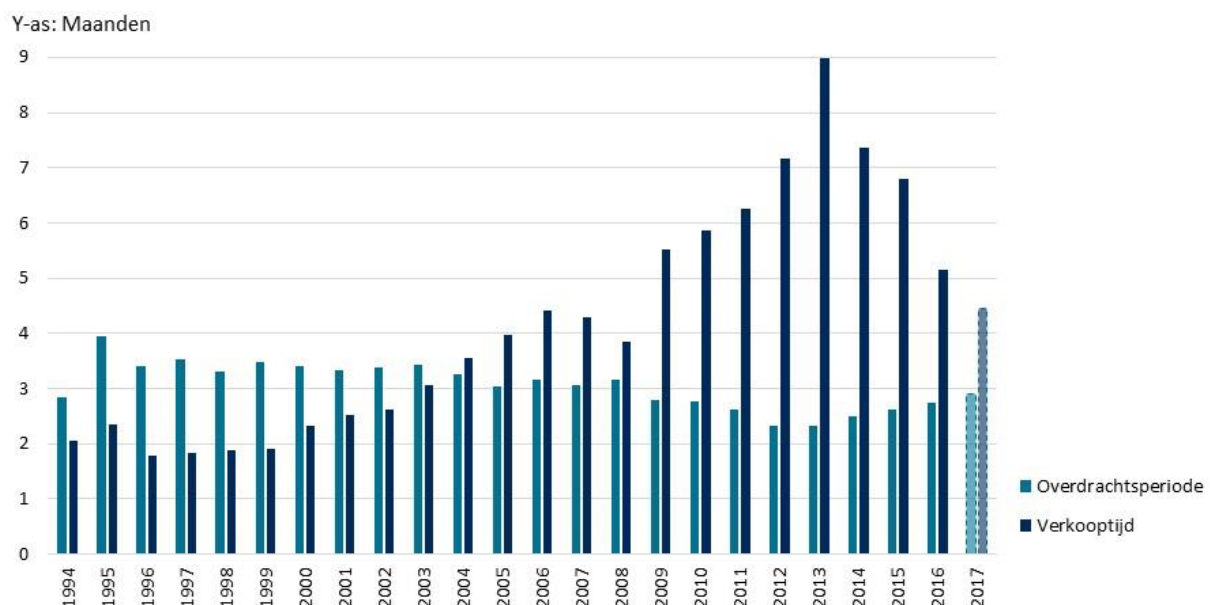
In een ruimere markt verkopen mensen eerst hun woning voordat ze een volgende kopen. De kans op snel verkopen van het oude huis neemt immers af terwijl de kans op het vinden van een nieuwe woning toeneemt.

Toen in 2013 het aantal verkopen en de prijs toenamen, werd de woningmarkt langzaam krappere en draaide het gedrag van woonconsumenten om. De verkooptijd is sindsdien weer afgenomen.

### Overdrachtsperiode nam gedurende de crisisperiode af

In 1995 was de periode tussen de koopovereenkomst en de officiële eigendomsoverdracht het langst; gemiddeld 3,9 maanden. Het kleinste verschil is recenter; in 2012 en 2013 bedroeg de overdrachtsperiode maar 2,3 maanden. We zien dat terug in de volgende grafiek.

Figuur 1: Verschil tussen de tijd koopovereenkomst en overdracht notaris 01-01-1994 tot en met 29-09-2017 in de gemeente Zwolle



Bron: NVM & Kadaster

Gedurende de crisis nam de overdrachtsperiode dus af. Na het herstel nam deze weer toe. Dit is omgekeerd aan de verkooptijd. Ook hier kan dat te maken hebben met het gedrag van kopers en verkopers. De woning werd in de ruimere markt eerst verkocht voordat een nieuwe woning werd gekocht. Naar verhouding kochten veel starters een woning. Zij hoeven immers niet eerst een woning te verkopen voordat ze een nieuwe kopen.

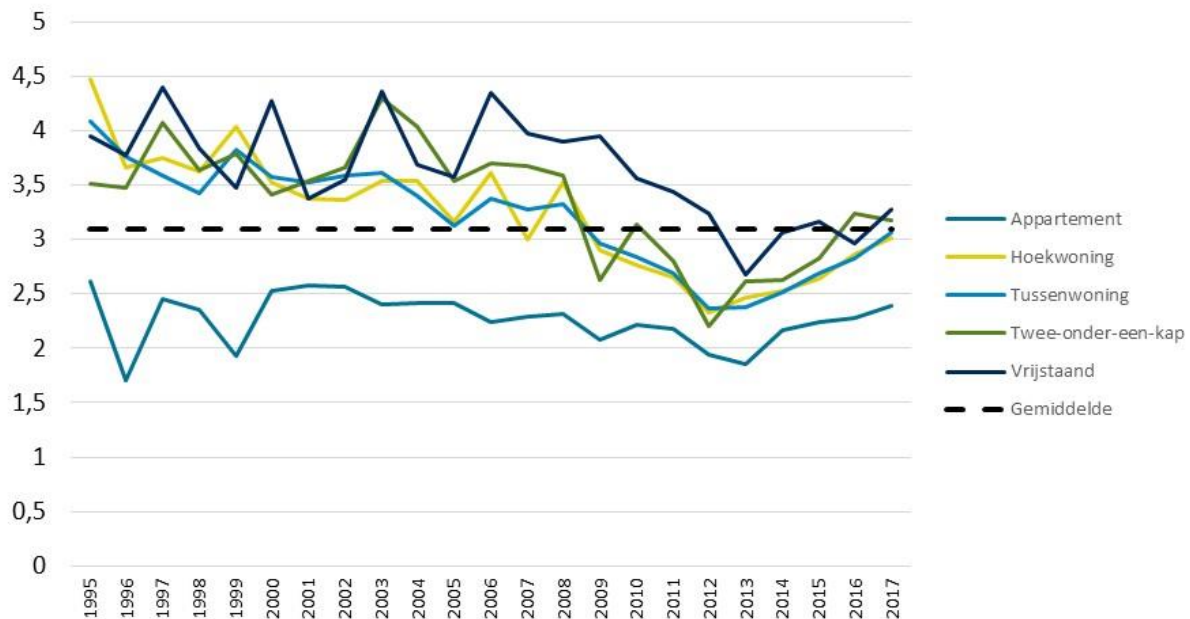
Als de markt krap is, hebben doorstromers meer tijd nodig om hun volgende woning te vinden en te kopen. De overdrachtsperiode neemt dan weer toe.

### Overdrachtsperiode het kortst bij appartementen

Over het algemeen is de overdrachtsperiode het kortst bij appartementen en het langst bij vrijstaande woningen. De overdrachtsperiode van de andere typen woningen lijkt sterk op die van de vrijstaande woningen.

Het verschil in de overdrachtsperiode tussen appartementen en alle andere woningtypen is gemiddeld meer dan een maand. De afgelopen jaren is dat verschil kleiner geworden. De overdrachtsperiode van appartementen is nu gemiddeld een halve maand korter dan die van andere woningtypen.

Figuur 2: Verschil tussen de tijd koopovereenkomst en overdracht notaris per woningtype 01-01-1994 tot en met 29-09-2017 in gemeente Zwolle (de gemiddelde tijd tussen koopovereenkomst en overdracht in de onderzoeksperiode wordt weergegeven door de stippellijn).

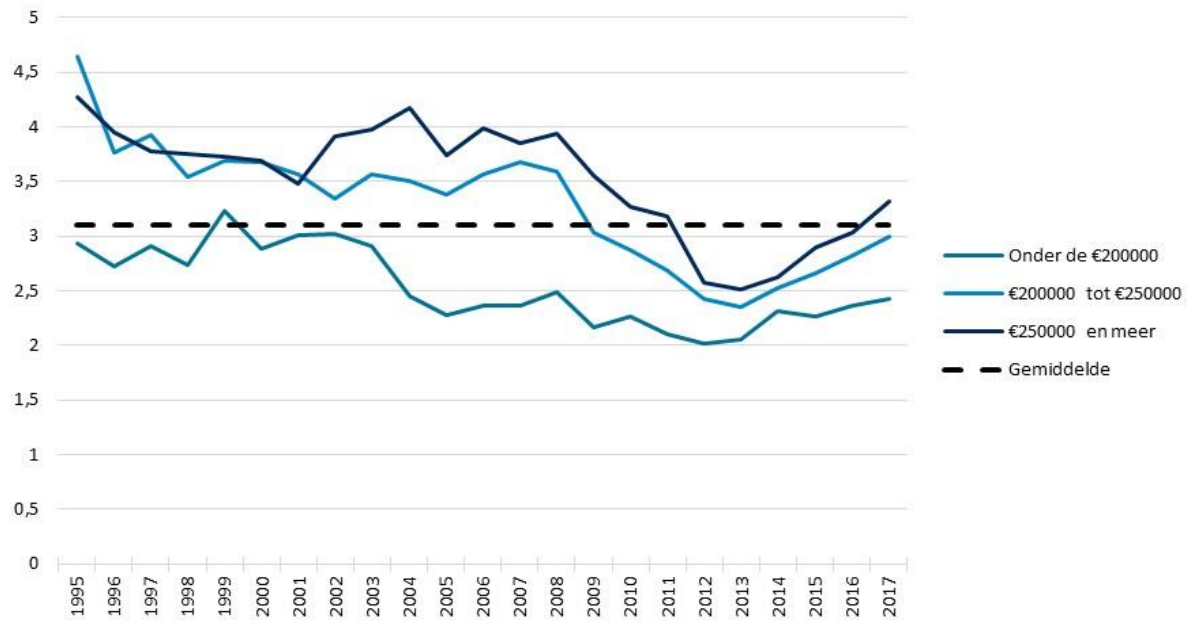


Bron: NVM & Kadaster

### Hoe goedkoper, hoe korter de overdrachtsperiode

Bij woningen van onder de €200.000 is de overdrachtsperiode een maand korter dan bij woningen duurder dan €250.000. Dit zal voornamelijk door starters komen, die vaak in de lagere prijsklassen woningen kopen.

Figuur 3: Verschil tussen de tijd koopovereenkomst en overdracht notaris per (geïndexeerde) prijsklasse 01-01-1994 tot en met 29-09-2017 in de gemeente Zwolle (de gemiddelde tijd tussen koopovereenkomst en overdracht in de onderzoeksperiode wordt weergegeven door de stippellijn).



Bron: NVM & Kadaster