



WONINGMAKERS
WESTFRIESLAND



Betreft: Koopwoningmarkt West-Friesland

Geachte relatie,

Het is alweer enige tijd geleden dat u van ons een marktanalyse – afgezet tegen de ontwikkelingen in Nederland – van de koopwoningmarkt in de Regio West-Friesland ontving.

De afgelopen jaren waren de ontwikkelingen in alle categorieën in onze regio vrij consistent: zo'n 7 à 9% per jaar aan prijsstijging bij een langzaam afnemend aanbod.

Vanaf vorig jaar zien wij echter een onstuimige ontwikkeling op het gebied van (afnemend) aanbod, transactiesnelheid en prijsontwikkeling ontstaan.

Wat buitengewoon zorgelijk is, is de ongekend aanhoudende krapte waardoor de krapte-indicator gedaald is naar 1,5. Bij een evenwichtige markt moet deze rond de 5 liggen.

Landelijk wordt 79% boven de vraagprijs verkocht, in Hoorn is dat 83% en in Medemblik zelfs 90%!

De hierna aangegeven NVM cijfers betreffen gemiddelden.

Deze cijfers kunnen per woningcategorie verschillen, waarbij het aantal transacties ook sterke invloed op de cijfers kunnen hebben: Zo was er (toevallig) in Q3 2020 in Koggenland 1 appartement definitief afgemeld, doch in Q3 2021 6 stuks. Een ongekende toename van 600%! In Opmeer was de afname 66% op dit gebied: van 3 naar 1 appartement. Enige relativering is dus wel op zijn plaats.

Vandaar dat wij u de landelijke cijfers verstrekken en van de grootste (transactie) gemeenten Hoorn en Medemblik.

Voorts treft u een uittreksel van de situatie in West-Friesland aan.

Helaas is de NVM gestopt met het inzichtelijk maken van de cijfers van alleen West-Friesland, zoals dat in de landelijke en gemeentelijke overzichten wordt gepresenteerd.

De NVM deelt de regio's vanaf heden in COROP regio's.

Hierdoor worden de cijfers aangevuld met de gegevens van de gemeenten Den Helder, Hollands Kroon, Schagen en Texel, waardoor de cijfers voor West-Friesland een vertekend beeld geven.

Deze gegevens (onder de omschrijving "Kop van Noord-Holland") voegen wij in dit rapport aan het eind wel toe.

Ten aanzien van het landelijke beeld (hetgeen globaal ook voor onze regio geldt): Het woningaanbod en het aantal verkochte woningen in Nederland is opnieuw afgenomen. Met ruim 32.000 verkochte woningen in het derde kwartaal is dat een daling van circa 29% ten opzichte van een jaar eerder. Dit is het laagste aantal verkochte woningen sinds 2015.

Met een te koop staand aanbod van slechts 16.500 woningen, 44% minder dan een jaar geleden, loopt de ontevredenheid bij woningzoekenden verder op. De toegenomen schaarste leidt opnieuw tot forse prijsstijgingen en een verder oplopend percentage overbiedingen op de vraagprijs voor woningen. De gemiddelde verkoopprijs van een bestaande woning steeg in het derde kwartaal van 2021 naar 419.000 euro en van een nieuwbouwwoning naar 455.000 euro. Dit is een stijging ten opzichte van het derde kwartaal 2020 van ruim 19% voor een gemiddelde bestaande woning en 14% voor een nieuwbouwwoning.

De aanbod daling is bij vrijstaande woningen het hoogst; in een jaar tijd is dat met 55% afgenomen. We zien nu overal in de woningmarkt de doorstroming stagneren waardoor consumenten nog verder beperkt worden in hun keuze mogelijkheden. Voor tussenwoningen en appartementen is de daling met circa 36% in een jaartijd minder sterk.

Een interessant gegeven is dat de krapte-indicator bij 2/1 kapwoningen bijvoorbeeld landelijke op 1,3 ligt (bij gemiddeld 1,5 voor alle categorieën) en in Hoorn op 1,4 (bij eengezinswoningen ook op 1,4).

Het geeft aan dat juist in de doorstroomsector ook behoefte is aan woningen. Hierdoor komen er weer goedkopere woningen vrij voor starters.

Dit logenstraft ook de politieke onderstroom dat er voor een zeer groot deel goedkope woningen dienen te worden gebouwd.


Hierdoor ontstaan eenzijdig opgebouwde woonwijken, terwijl de doorstroming niet voldoende op gang komt.

Het gebrek aan effectieve slagvaardigheid van de landelijke, provinciale en gemeentelijke politiek zal de situatie op de woningmarkt het lopende decennium helaas niet veel ten goede keren.

Ons adagium blijft: bouwen, bouwen, bouwen in alle woningcategorieën zodat de vraag en aanbodsituatie weer in evenwicht komt, dat geeft – in afwijking van beperkende maatregelen – stabiliteit in de markt.

Mocht u vragen hebben op de hierna volgende cijfers of over de cijfers van niet gepubliceerde gemeenten, vernemen wij dat graag.

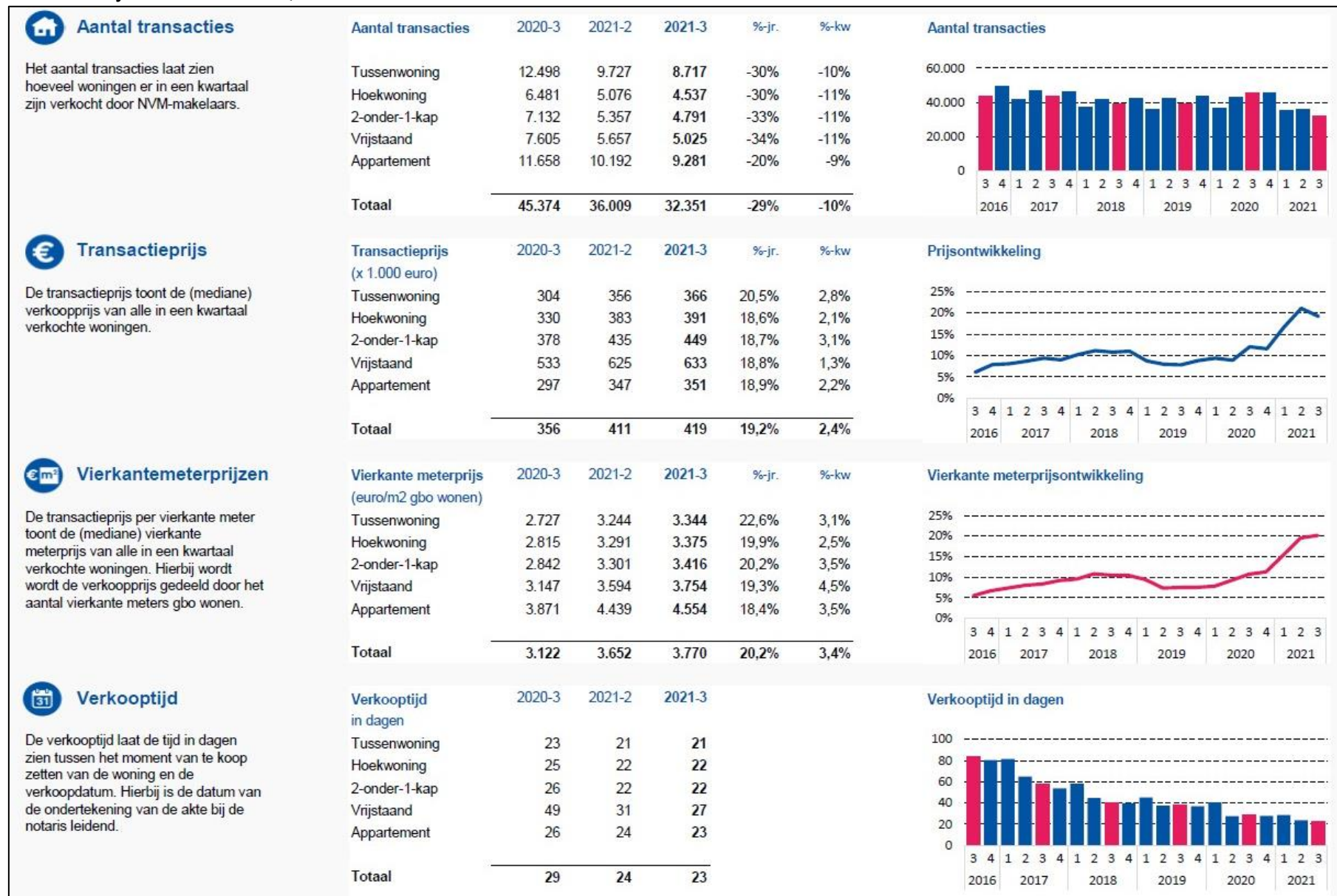
Vriendelijke groet,


Dick Olie
NVM Nieuwbouwspecialist
Lid Kopgroep Woningmakers West-Friesland


Edwin Sinnige
Makelaar/Taxateur RMT
Wonen en BOG

MARKTOVERZICHT NEDERLAND

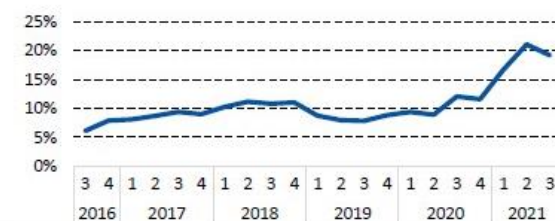
Transactiecijfers Nederland – Q3 2021



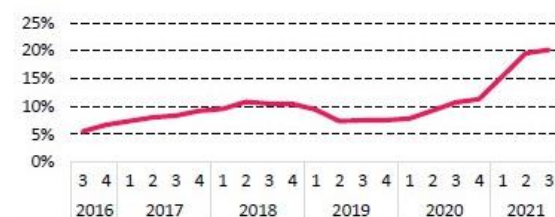
Aantal transacties



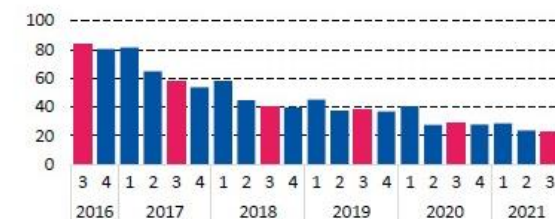
Prijzontwikkeling






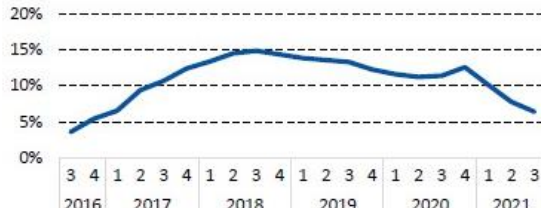

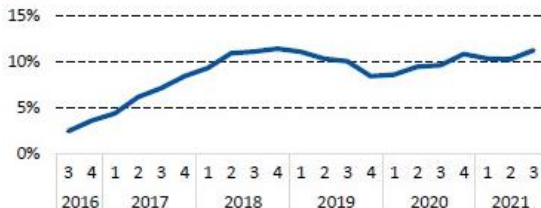


Vierkante meterprijsontwikkeling



Verkooptijd in dagen



Aanbod cijfers Nederland Q3 2021

 Aantal in aanbod		Aantal in aanbod	2020-3	2021-2	2021-3	%-jr.	%-kw	Aantal in aanbod	
Het aantal in aanbod laat het aantal bij NVM-makelaars te koop staande woningen aan het eind van het kwartaal zien.		Tussenwoning	5.364	3.417	3.438	-36%	1%		
		Hoekwoning	3.351	2.094	1.986	-41%	-5%		
		2-onder-1-kap	3.778	2.299	2.129	-44%	-7%		
		Vrijstaand	9.708	4.782	4.414	-55%	-8%		
		Appartement	7.355	4.973	4.605	-37%	-7%		
		Totaal	29.556	17.565	16.572	-44%	-6%		
 Vraagprijs		Vraagprijs (x 1.000 euro)	2020-3	2021-2	2021-3	%-jr.	%-kw	Vraagprijsontwikkeling	
De vraagprijs toont de (mediane) vraagprijs van alle aan het eind van het kwartaal in aanbod staande woningen.		Tussenwoning	327	349	354	8,4%	1,5%		
		Hoekwoning	355	371	390	10,0%	5,2%		
		2-onder-1-kap	416	432	434	4,2%	0,5%		
		Vrijstaand	699	734	737	5,4%	0,4%		
		Appartement	375	383	388	5,6%	1,9%		
		Totaal	476	477	480	6,4%	1,6%		
 Vierkantemeterprijzen		Vierkante meterprijs (euro/m2 gbo wonen)	2020-3	2021-2	2021-3	%-jr.	%-kw	Vierkante meter vraagprijsontwikkeling	
De vraagprijs per vierkante meter toont de (mediane) vierkante meterprijs van alle aan het eind van het kwartaal in aanbod staande woningen. Hierbij wordt de vraagprijs gedeeld door het aantal vierkante meters gbo wonen.		Tussenwoning	2.785	3.080	3.156	13,3%	2,4%		
		Hoekwoning	2.819	3.057	3.197	13,4%	4,6%		
		2-onder-1-kap	2.938	3.148	3.223	9,7%	2,4%		
		Vrijstaand	3.348	3.604	3.691	10,3%	2,4%		
		Appartement	4.052	4.338	4.434	10,6%	2,8%		
		Totaal	3.309	3.585	3.667	11,2%	2,8%		
 Looptijd aanbod		Looptijd aanbod in dagen	2020-3	2021-2	2021-3			Looptijd aanbod in dagen	
De looptijd van het aanbod laat zien hoeveel dagen het woningaanbod al te koop staat. Het gaat dan om het verschil in dagen tussen het moment van te koop zetten van de woning en de laatste dag van het kwartaal.		Tussenwoning	31	22	21				
		Hoekwoning	42	25	27				
		2-onder-1-kap	57	29	24				
		Vrijstaand	169	107	90				
		Appartement	54	36	36				
		Totaal	87	50	45				

Marktindicatoren Nederland Q3 2021



Aantal te koop gezet

Het aantal te koop gezette woningen laat zien hoeveel woningen er nieuw te koop zijn aangeboden gedurende een kwartaal.

Aantal te koop gezet	2020-3	2021-2	2021-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	12.339	10.083	9.035	-27%	-10%
Hoekwoning	6.327	5.364	4.613	-27%	-14%
2-onder-1-kap	6.684	5.699	4.833	-28%	-15%
Vrijstaand	6.800	5.716	5.198	-24%	-9%
Appartement	12.780	10.974	9.751	-24%	-11%
Totaal	44.930	37.836	33.430	-26%	-12%

Aantal te koop gezet



Krapte-indicator

De krapte-indicator geeft een benadering voor het aantal keuzemogelijkheden dat een potentiële koper op de woningmarkt heeft. Deze wordt berekend als het aanbod aan het begin van een kwartaal gedeeld door het aantal transacties gedurende het kwartaal.

Krapte-indicator	2020-3	2021-2	2021-3
Tussenwoning	1,3	1,1	1,2
Hoekwoning	1,6	1,2	1,3
2-onder-1-kap	1,6	1,3	1,3
Vrijstaand	3,8	2,5	2,6
Appartement	1,9	1,5	1,5
Totaal	2,0	1,5	1,5

Krapte-indicator

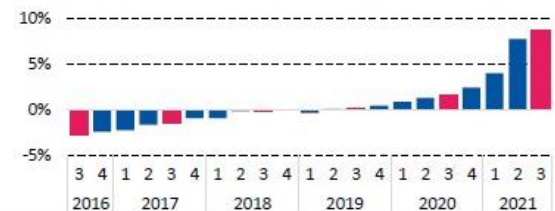


Vraag-verkooprijverschil

Het verschil laatste vraag- en transactieprijs laat zien hoeveel procent verschil er zit tussen de laatste vraagprijs van een woning en de uiteindelijke transactieprijs. Een positief verschil betekent dat er meer betaald is dan er voor de woning gevraagd werd.

Vraag-verkooprijverschil in %	2020-3	2021-2	2021-3
Tussenwoning	2,7%	10,2%	10,7%
Hoekwoning	1,7%	8,5%	9,5%
2-onder-1-kap	0,6%	7,2%	7,9%
Vrijstaand	-1,4%	1,8%	4,2%
Appartement	3,2%	8,5%	9,1%
Totaal	1,7%	7,7%	8,7%

Vraag-verkooprijverschil



% Boven vraagprijs verkocht

Het percentage boven de vraagprijs verkocht laat zien hoeveel procent van het totaal aantal verkochte woningen met een verkoopprijs verkocht is die hoger lag dan de laatste vraagprijs.


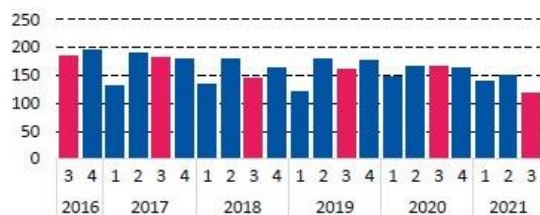





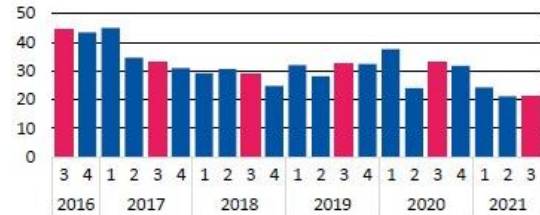
> vraagprijs verkocht in procenten	2020-3	2021-2	2021-3
Tussenwoning	64%	88%	86%
Hoekwoning	57%	83%	83%
2-onder-1-kap	49%	80%	81%
Vrijstaand	28%	54%	64%
Appartement	64%	78%	79%
Totaal	55%	78%	79%

% boven de vraagprijs verkocht


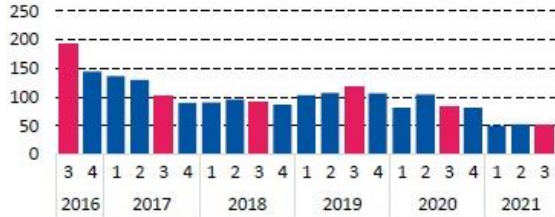

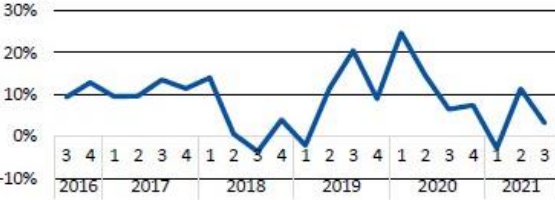






MARKTOVERZICHT GEMEENTE HOORN

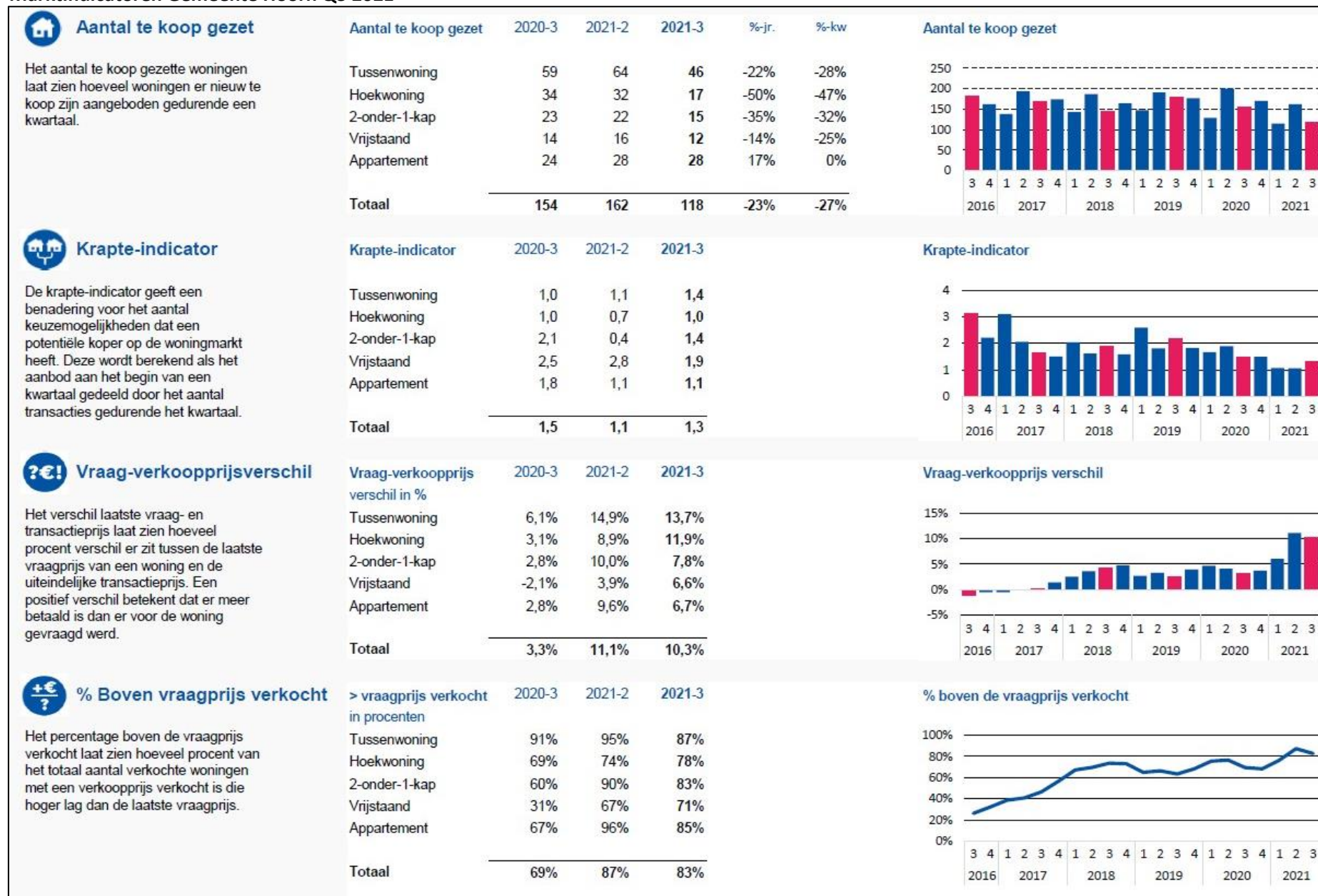
Transactiecijfers Gemeente Hoorn Q3 2021

 Aantal transacties		Aantal transacties	2020-3	2021-2	2021-3	%-jr.	%-kw	Aantal transacties	
Het aantal transacties laat zien hoeveel woningen er in een kwartaal zijn verkocht door NVM-makelaars.		Tussenwoning	58	58	45	-22%	-22%		
		Hoekwoning	39	34	19	-52%	-44%		
		2-onder-1-kap	20	21	12	-39%	-42%		
		Vrijstaand	26	12	14	-46%	18%		
		Appartement	24	25	27	14%	10%		
		Totaal	167	150	118	-29%	-21%		
 Transactieprijs		Transactieprijs (x 1.000 euro)	2020-3	2021-2	2021-3	%-jr.	%-kw	Prijzontwikkeling	
De transactieprijs toont de (mediane) verkoopprijs van alle in een kwartaal verkochte woningen.		Tussenwoning	265	320	330	24,7%	3,3%		
		Hoekwoning	307	332	383	24,7%	15,2%		
		2-onder-1-kap	347	452	430	23,8%	-4,8%		
		Vrijstaand	576	615	675	17,1%	9,8%		
		Appartement	287	294	343	20,5%	15,8%		
		Totaal	336	361	393	22,8%	7,4%		
 Vierkantemeterprijzen		Vierkante meterprijs (euro/m2 gbo wonen)	2020-3	2021-2	2021-3	%-jr.	%-kw	M2-prijzontwikkeling	
De transactieprijs per vierkante meter toont de (mediane) vierkante meterprijs van alle in een kwartaal verkochte woningen. Hierbij wordt de verkoopprijs gedeeld door het aantal vierkante meters gbo wonen.		Tussenwoning	2.539	2.897	2.859	12,6%	-1,3%		
		Hoekwoning	2.749	3.138	3.049	10,9%	-2,8%		
		2-onder-1-kap	2.624	3.366	3.474	32,4%	3,2%		
		Vrijstaand	3.243	4.315	4.224	30,2%	-2,1%		
		Appartement	3.599	4.063	4.223	10,6%	3,6%		
		Totaal	2.860	3.325	3.434	16,4%	-0,2%		
 Verkooptijd		Verkooptijd in dagen	2020-3	2021-2	2021-3	Verkooptijd in dagen			
De verkooptijd laat de tijd in dagen zien tussen het moment van te koop zetten van de woning en de verkoopdatum. Hierbij is de datum van de ondertekening van de akte bij de notaris leidend.		Tussenwoning	19	19	20				
		Hoekwoning	24	26	20				
		2-onder-1-kap	33	19	23				
		Vrijstaand	82	29	22				
		Appartement	29	19	23				
		Totaal	33	21	21				








Aanbodcijfers Gemeente Hoorn Q3 2021







 Aantal in aanbod		Aantal in aanbod	2020-3	2021-2	2021-3	%-jr.	%-kw	Aantal in aanbod	
Het aantal in aanbod laat het aantal bij NVM-makelaars te koop staande woningen aan het eind van het kwartaal zien.		Tussenwoning	19	22	22	21%	-1%		
		Hoekwoning	13	8	6	-53%	-24%		
		2-onder-1-kap	14	3	6	-59%	91%		
		Vrijstaand	22	11	9	-60%	-20%		
		Appartement	14	9	10	-26%	7%		
		Totaal	82	53	52	-35%	-2%		
 Vraagprijs		Vraagprijs (x 1.000 euro)	2020-3	2021-2	2021-3	%-jr.	%-kw	Vraagprijsontwikkeling	
De vraagprijs toont de (mediane) vraagprijs van alle aan het eind van het kwartaal in aanbod staande woningen.		Tussenwoning	251	284	279	9,4%	-1,7%		
		Hoekwoning	334	365	293	-12,2%	-19,7%		
		2-onder-1-kap	393	425	463	17,6%	8,8%		
		Vrijstaand	659	809	823	24,9%	1,8%		
		Appartement	327	338	329	-29,2%	-15,0%		
		Totaal	411	422	402	3,2%	-5,3%		
 Vierkantemeterprijzen		Vierkante meterprijs (euro/m2 gbo wonen)	2020-3	2021-2	2021-3	%-jr.	%-kw	M2-vraagprijsontwikkeling	
De vraagprijs per vierkante meter toont de (mediane) vierkante meterprijs van alle aan het eind van het kwartaal in aanbod staande woningen. Hierbij wordt de vraagprijs gedeeld door het aantal vierkante meters gbo wonen.		Tussenwoning	2.424	2.484	2.849	16,2%	14,7%		
		Hoekwoning	2.828	2.751	2.758	-2,5%	0,3%		
		2-onder-1-kap	3.094	3.200	3.717	20,1%	16,2%		
		Vrijstaand	3.470	3.833	3.853	11,0%	0,5%		
		Appartement	3.607	4.166	3.558	-0,2%	-15,3%		
		Totaal	3.085	3.131	3.235	9,9%	4,4%		
 Looptijd aanbod		Looptijd aanbod in dagen	2020-3	2021-2	2021-3			Looptijd aanbod in dagen	
De looptijd van het aanbod laat zien hoeveel dagen het woningaanbod al te koop staat. Het gaat dan om het verschil in dagen tussen het moment van te koop zetten van de woning en de laatste dag van het kwartaal.		Tussenwoning	18	16	14				
		Hoekwoning	36	15	20				
		2-onder-1-kap	42	11	26				
		Vrijstaand	165	48	65				
		Appartement	123	37	57				
		Totaal	82	26	32				

Marktindicatoren Gemeente Hoorn Q3 2021



REGIONALE ANALYSE GEMEENTE HOORN
Samenvatting Q3 2021

Transacties								
		Aantal verkopen 3e kwartaal 2021	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 3e kwartaal 2021	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 3e kwartaal 2021	Vershil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
Gemeente Hoorn		118	-29,4%	€ 393.000	22,8%	21	10,3%	82,7%
Nederland		32.351	-28,7%	419.000	19,2%	23	8,7%	79,3%

Aanbod								
		Aantal woningen in aanbod 3e kwartaal 2021	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijzen 3e kwartaal 2021	Verandering t.o.v. jaar eerder	Aantal dagen dat aanbod gemiddeld al op de markt staat	Percentage aanbod korter dan kwartaal te koop	Krapte-indicator (keuzemogelijkheden voor consument)
Gemeente Hoorn		52	-34,9%	€ 402.000	3,2%	32	79,6%	1,3
Nederland		16.572	-43,9%	480.000	6,4%	45	72,7%	1,5

MARKTOVERZICHT GEMEENTE MEDEMBLIK

Transactiecijfers Gemeente Medemblik Q3 2021

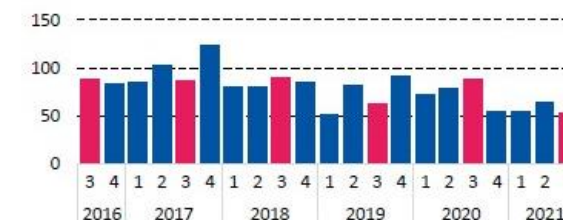


Aantal transacties

Het aantal transacties laat zien hoeveel woningen er in een kwartaal zijn verkocht door NVM-makelaars.

Aantal transacties	2020-3	2021-2	2021-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	18	14	8	-55%	-43%
Hoekwoning	17	10	7	-57%	-27%
2-onder-1-kap	17	16	9	-46%	-43%
Vrijstaand	33	23	23	-29%	1%
Appartement	4	2	5	27%	155%
Totaal	89	65	53	-41%	-19%

Aantal transacties



Transactieprijs

De transactieprijs toont de (mediane) verkoopprijs van alle in een kwartaal verkochte woningen.

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2020-3	2021-2	2021-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	226	260	297	31,5%	14,4%
Hoekwoning	256	323	302	18,2%	-6,4%
2-onder-1-kap	368	377	372	1,1%	-1,3%
Vrijstaand	481	524	542	12,7%	3,5%
Appartement	255	415	425	66,7%	2,4%
Totaal	355	397	431	17,5%	2,8%

Prijsontwikkeling

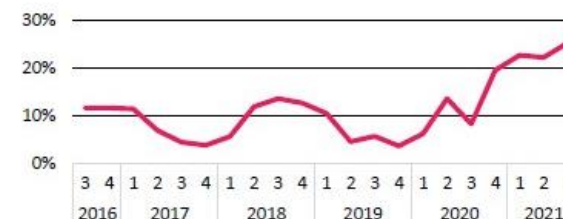


Vierkantemeterprijzen

De transactieprijs per vierkante meter toont de (mediane) vierkante meterprijs van alle in een kwartaal verkochte woningen. Hierbij wordt de verkoopprijs gedeeld door het aantal vierkante meters gbo wonen.

Vierkante meterprijs (euro/m2 gbo wonen)	2020-3	2021-2	2021-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	2.275	2.582	2.831	24,5%	9,7%
Hoekwoning	2.295	2.903	2.839	23,7%	-2,2%
2-onder-1-kap	2.578	3.079	3.297	27,9%	7,1%
Vrijstaand	2.841	3.412	3.565	25,5%	4,5%
Appartement	3.153	3.721	3.829	21,4%	2,9%
Totaal	2.586	3.082	3.332	25,2%	4,9%

M2-prijsontwikkeling

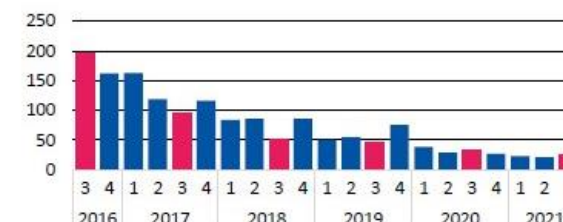


Verkooptijd

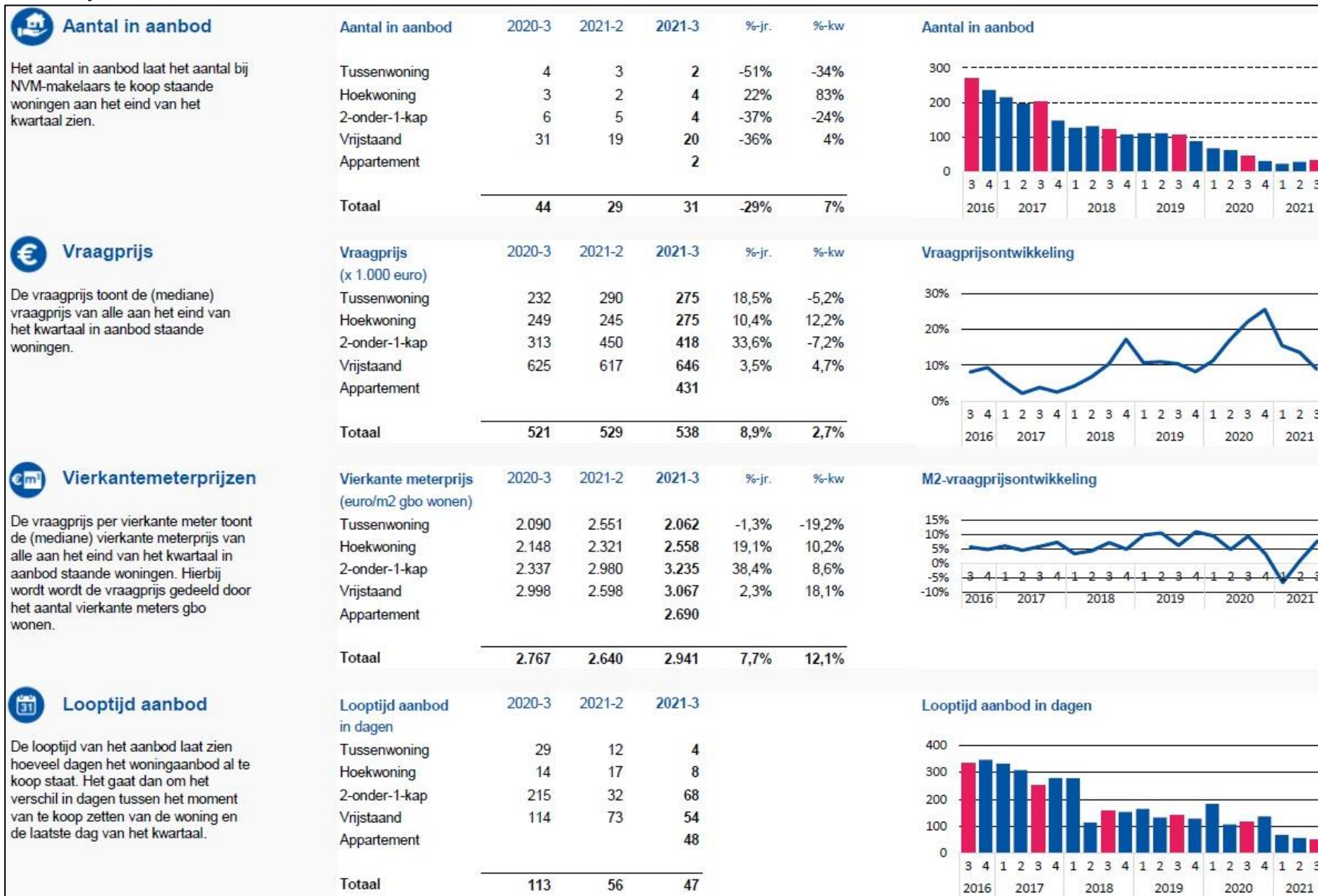
De verkooptijd laat de tijd in dagen zien tussen het moment van te koop zetten van de woning en de verkoopdatum. Hierbij is de datum van de ondertekening van de akte bij de notaris leidend.

Verkooptijd in dagen	2020-3	2021-2	2021-3
Tussenwoning	17	20	22
Hoekwoning	18	15	22
2-onder-1-kap	26	22	21
Vrijstaand	55	24	27
Appartement	49	26	28
Totaal	34	21	24

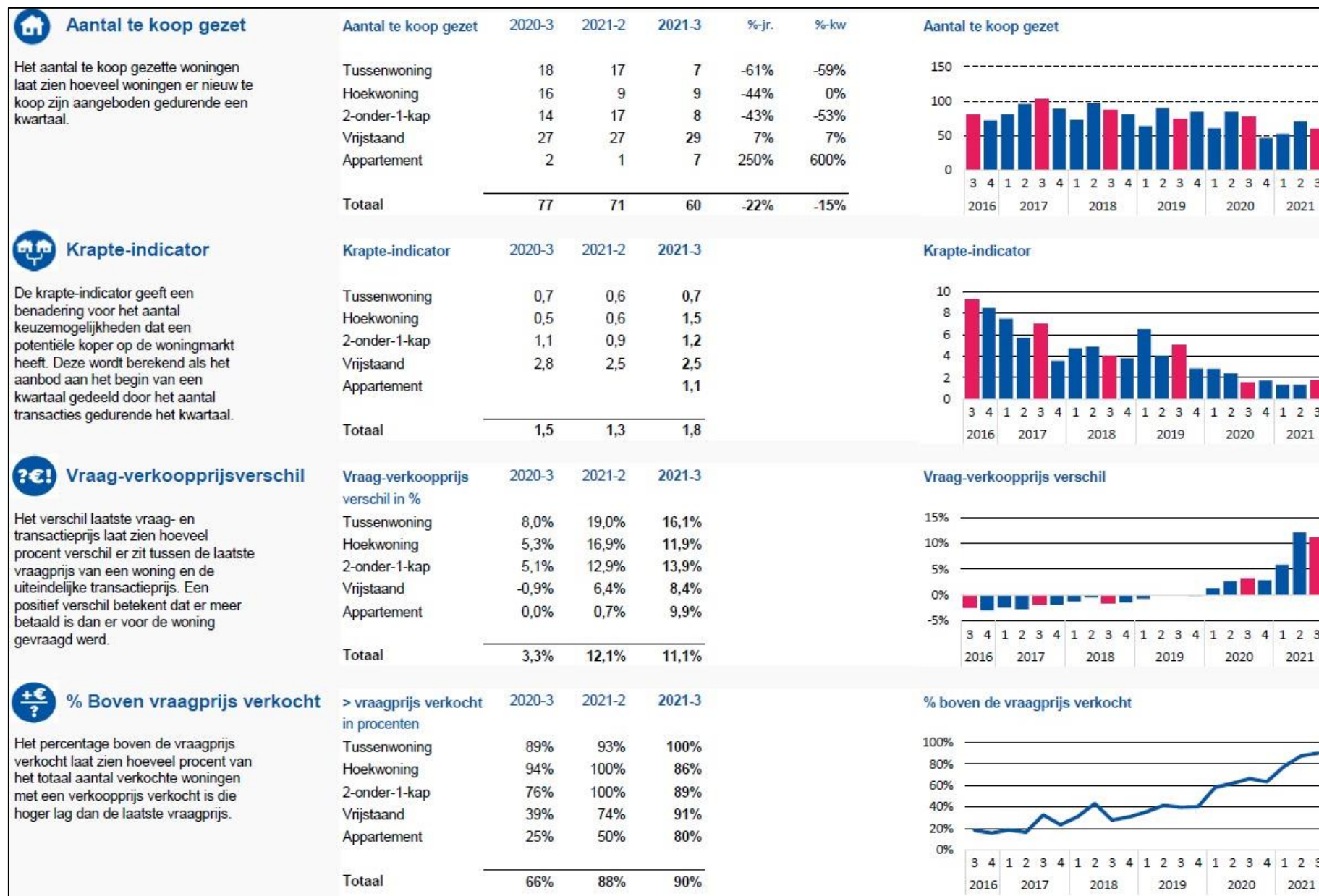
Verkooptijd in dagen






Aanbodcijfers Gemeente Medemblik Q3 2021



Marktindicatoren Gemeente Medemblik Q3 2021



REGIONALE ANALYSE GEMEENTE MEDEMBLIK
Samenvatting Q3 2021

Transacties								
		Aantal verkopen 3e kwartaal 2021	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 3e kwartaal 2021	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 3e kwartaal 2021	Verskil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
Gemeente Medemblik		53	-40,5%	€ 431.000	17,5%	24	11,1%	90,3%
Nederland		32.351	-28,7%	419.000	19,2%	23	8,7%	79,3%
Aanbod								
		Aantal woningen in aanbod 3e kwartaal 2021	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijzen 3e kwartaal 2021	Verandering t.o.v. jaar eerder	Aantal dagen dat aanbod gemiddeld al op de markt staat	Percentage aanbod korter dan kwartaal te koop	Krapte-indicator (keuzemogelijkheden voor consument)
Gemeente Medemblik		31	-29,4%	€ 538.000	8,9%	47	75,0%	1,8
Nederland		16.572	-43,9%	480.000	6,4%	45	72,7%	1,5

AANBODCIJFERS peildatum 30-09-2021 WEST-FRIESLAND			TRANSACTIECIJFERS Q3 2021 WEST-FRIESLAND		
NVM Regio	Woningtype	aantal	NVM Regio	Woningtype	aantal
West Friesland	Tussenwoning	33	West Friesland	Tussenwoning	84
West Friesland	Hoekwoning	22	West Friesland	Hoekwoning	49
West Friesland	2-onder-1-kapwoning	26	West Friesland	2-onder-1-kapwoning	48
West Friesland	Vrijstaande woning	57	West Friesland	Vrijstaande woning	83
West Friesland	Appartement	19	West Friesland	Appartement	44
	Totaal	157		Totaal	308

AANBODCIJFERS PER GEMEENTE IN WEST-FRIESLAND			TRANSACTIECIJFERS Q3 2021 PER GEMEENTE IN WEST-FRIESLAND		
		aantal			aantal
Hoorn	alle woningtypen	52	Hoorn	alle woningtypen	118
Medemblik	alle woningtypen	31	Medemblik	alle woningtypen	53
Opmeer	alle woningtypen	6	Opmeer	alle woningtypen	16
Koggenland	alle woningtypen	17	Koggenland	alle woningtypen	54
Drechterland	alle woningtypen	12	Drechterland	alle woningtypen	17
Stede Broec	alle woningtypen	12	Stede Broec	alle woningtypen	17
Enkhuizen	alle woningtypen	15	Enkhuizen	alle woningtypen	26
	Totaal	145		Totaal	301

Krapte-indicator gemeenten in West-Friesland






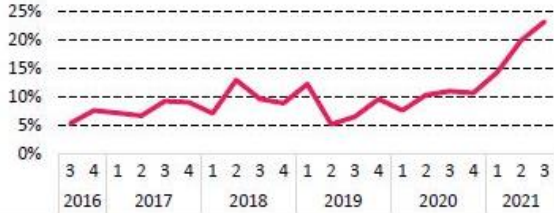

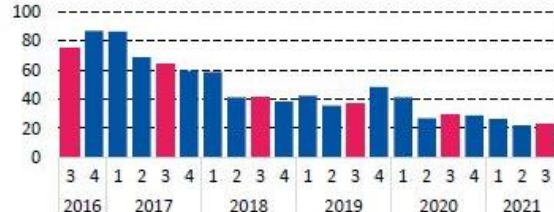
Gemeente	3 ^e kwartaal 2021
Hoorn	1,3
Drechterland	2,0
Stede Broec	2,0
Enkhuizen	1,8
Medemblik	1,8
Koggenland	0,9
Opmeer	1,1

Transactiepreizen West Friesland Q3 2021

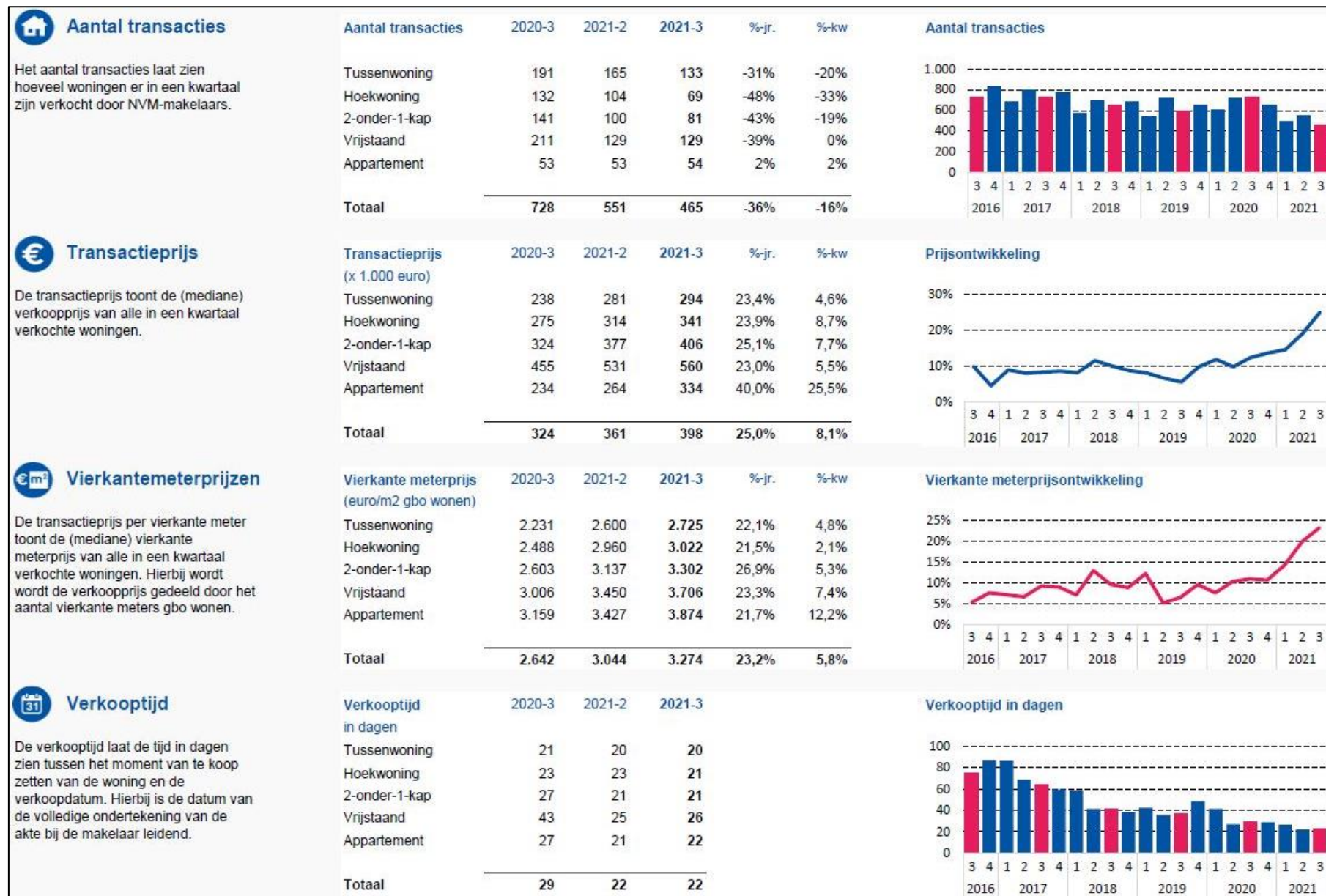
Woningtype	Transactieprijs mediaan	%-jr	transactieprijs m2 mediaan	%-jr
Tussenwoning	316.800	26	2.812	18,4
Hoekwoning	361.600	31	3.168	28
2-onder-1-kapwoning	420.400	25	3.293	24
Vrijstaande woning	552.200	18,5	3.663	20
Appartement	337.600	31	4.077	15,4
Totaal	406.500	25	3.354	21,3

MARKTOVERZICHT KOP VAN NOORD-HOLLAND

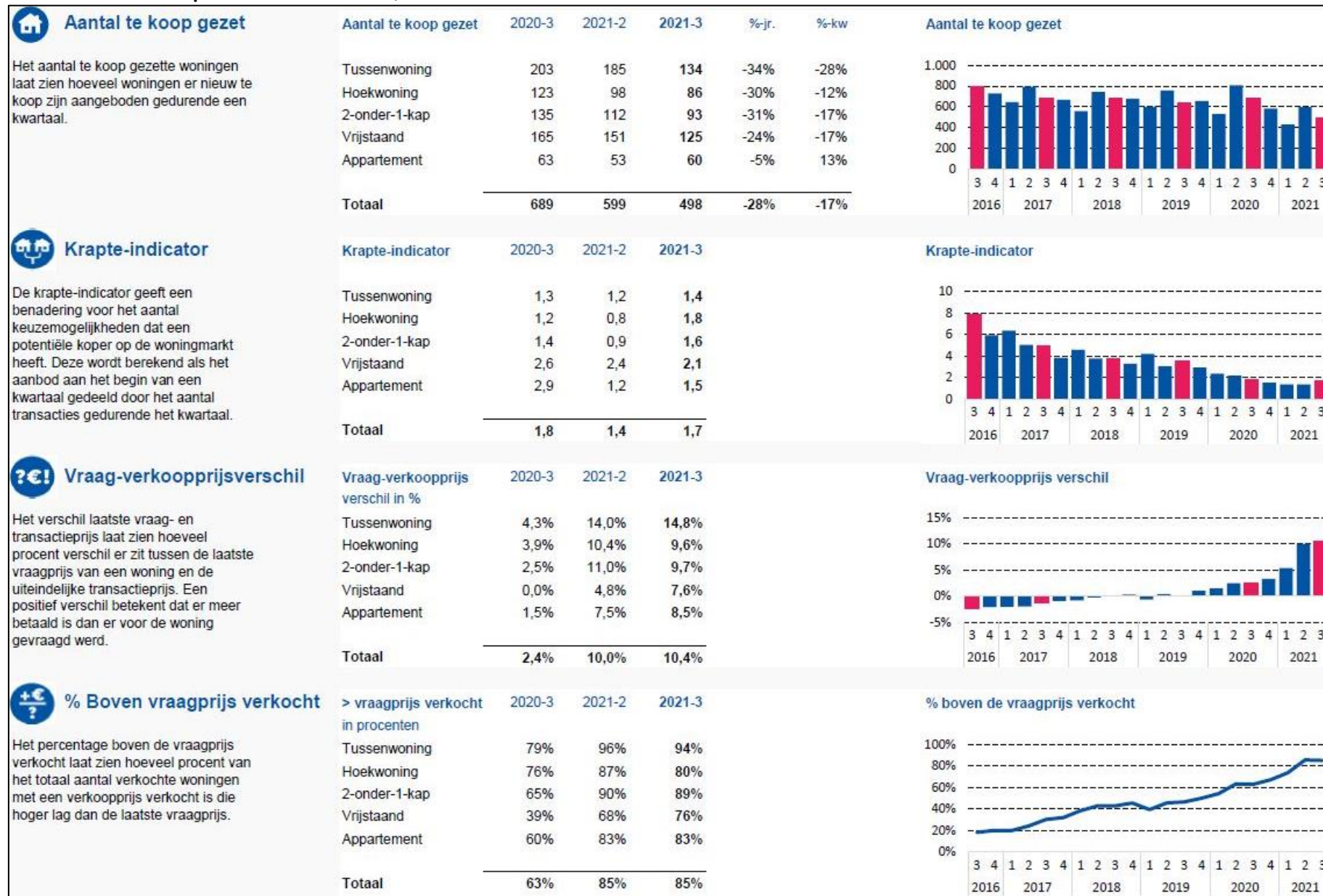
Transactiecijfers Kop van Noord-Holland Q3 2021

 Aantal transacties		Aantal transacties	2020-3	2021-2	2021-3	%-jr.	%-kw	Aantal transacties	
Het aantal transacties laat zien hoeveel woningen er in een kwartaal zijn verkocht door NVM-makelaars.		Tussenwoning	191	165	133	-31%	-20%		
		Hoekwoning	132	104	69	-48%	-33%		
		2-onder-1-kap	141	100	81	-43%	-19%		
		Vrijstaand	211	129	129	-39%	0%		
		Appartement	53	53	54	2%	2%		
		Totaal	728	551	465	-36%	-16%		
 Transactieprijs		Transactieprijs (x 1.000 euro)	2020-3	2021-2	2021-3	%-jr.	%-kw	Prijsontwikkeling	
De transactieprijs toont de (mediane) verkoopprijs van alle in een kwartaal verkochte woningen.		Tussenwoning	238	281	294	23,4%	4,6%		
		Hoekwoning	275	314	341	23,9%	8,7%		
		2-onder-1-kap	324	377	406	25,1%	7,7%		
		Vrijstaand	455	531	560	23,0%	5,5%		
		Appartement	234	264	334	40,0%	25,5%		
		Totaal	324	361	398	25,0%	8,1%		
 Vierkantemeterprijzen		Vierkante meterprijs (euro/m2 gbo wonen)	2020-3	2021-2	2021-3	%-jr.	%-kw	Vierkante meterprijsontwikkeling	
De transactieprijs per vierkante meter toont de (mediane) vierkante meterprijs van alle in een kwartaal verkochte woningen. Hierbij wordt de verkoopprijs gedeeld door het aantal vierkante meters gbo wonen.		Tussenwoning	2.231	2.600	2.725	22,1%	4,8%		
		Hoekwoning	2.488	2.960	3.022	21,5%	2,1%		
		2-onder-1-kap	2.603	3.137	3.302	26,9%	5,3%		
		Vrijstaand	3.006	3.450	3.706	23,3%	7,4%		
		Appartement	3.159	3.427	3.874	21,7%	12,2%		
		Totaal	2.642	3.044	3.274	23,2%	5,8%		
 Verkooptijd		Verkooptijd in dagen	2020-3	2021-2	2021-3	Verkooptijd in dagen			
De verkooptijd laat de tijd in dagen zien tussen het moment van te koop zetten van de woning en de verkoopdatum. Hierbij is de datum van de volledige ondertekening van de akte bij de makelaar leidend.		Tussenwoning	21	20	20				
		Hoekwoning	23	23	21				
		2-onder-1-kap	27	21	21				
		Vrijstaand	43	25	26				
		Appartement	27	21	22				
		Totaal	29	22	22				









Aanbodcijfers Kop van Noord-Holland Q3 2021











Marktindicatoren Kop van Noord-Holland Q3 2021



REGIONALE ANALYSE KOP VAN NOORD-HOLLAND
Samenvatting Q3 2021

 Transacties								
	Aantal verkopen 3e kwartaal 2021	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 3e kwartaal 2021	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 3e kwartaal 2021	Vershil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht	
Kop van Noord-Holland	465	-36,1%	€ 398.000	25,0%	22	10,4%	84,9%	
Nederland	32.351	-28,7%	419.000	19,2%	23	8,7%	79,3%	

 Aanbod								
	Aantal woningen in aanbod 3e kwartaal 2021	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijzen 3e kwartaal 2021	Verandering t.o.v. jaar eerder	Aantal dagen dat aanbod gemiddeld al op de markt staat	Percentage aanbod korter dan kwartaal te koop	Krapte-indicator (keuzemogelijkheden voor consument)	
Kop van Noord-Holland	261	-40,2%	€ 414.000	7,3%	48	75,1%	1,7	
Nederland	16.572	-43,9%	480.000	6,4%	45	72,7%	1,5	

ONDERZOEK Doorstroming woningmarkt probleem omdat niet juiste types worden gebouwd

'Bouw meer huizen met tuin'

Er moeten meer woningen in het groen komen. Want hoewel een merendeel van de Nederlanders de voorkeur heeft voor een huis met een tuin, worden er de komende jaren vooral appartementen gebouwd. Dit beleid is zo ver doorgeschoten dat het niet meer aansluit op de vraag, zo blijkt uit een onderzoek van het Economisch Instituut van de Bouw (EIB) naar woonvoorkeuren.

Yteke de Jong

De doorstroming op de woningmarkt komt door de mismatch minder goed op gang en dit is zeer nadelig voor starters op de woningmarkt, zegt directeur Taco van Hoek van het EIB.

Waarom sluiten plannen niet aan bij de woonwensen?

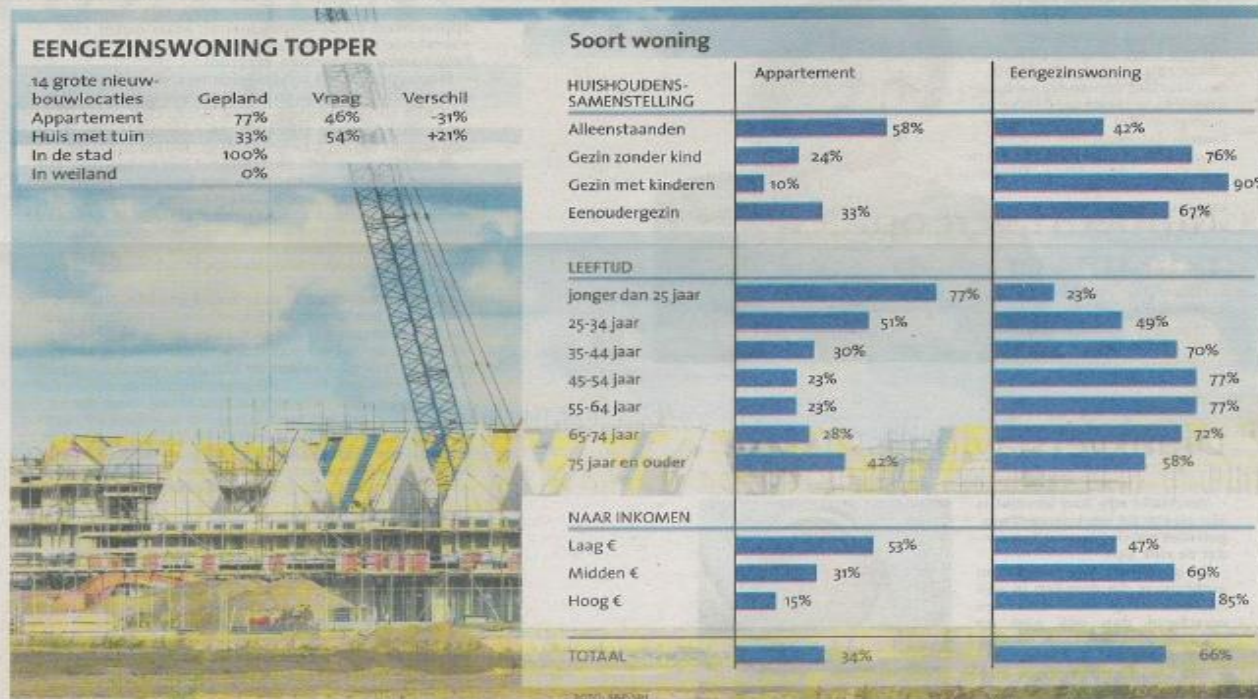
„De beleidsmakers vinden al een tijd dat binnenstedelijk bouwen de norm moet zijn en dat er zo min mogelijk moet worden gebouwd in het groen. Vaak wordt daarbij gezegd dat dit ook aansluit bij wat mensen willen. Uit ons onderzoek blijkt echter dat er veel vraag zal blijven bestaan naar eengezinswoningen in groene omgevingen.”

Zijn er door de vergrijzing straks niet voldoende eengezinswoningen?

„Nee, en wij hebben dit ook meegenomen in de berekeningen. Door sterfte en vertrek naar verpleeghuizen komen er wel woningen vrij maar doorschuivende generaties zorgen ervoor dat de vraag naar gezinswoningen per saldo duidelijk blijft toenemen. Overigens hoeven er niet enorme aantallen eengezinswoningen bij in het groen.”

Maar we hebben 300.000 woningen tekort?

„Wij hebben meer woningen nodig, maar het woningtekort is een ongelukkig concept dat eigenlijk niets zegt over de spanning op de wo-



ningmarkt. Tekenend is dat dit tekort afgelopen jaar zou zijn gedaald, terwijl de huizenprijzen spectaculair zijn gestegen. Wij hoeven ook echt niet eerst 300.000 extra woningen te bouwen voordat de woningmarkt in evenwicht komt. Als wij er in slagen om jaarlijks bijvoorbeeld 15.000 extra woningen te bouwen bovenop wat demografisch nodig is, dan zal de woningnood de komende kabinetsperiode al merkbaar afnemen. Maar dat moeten wel de juiste huizen op de juiste locaties zijn, anders blijft de spanning bestaan.”

Hoe kan de doorstroming op gang komen?

„De bestaande plannen moeten dan worden aangevuld met groene woonlocaties met een stevig accent op gezinswoningen. Die doorstroming is essentieel voor starters: 90 procent van hen begint in een bestaande woning. Wij moeten de huishoudens die nu in starterswoningen wonen een volgende stap kunnen laten maken. Dat zorgt weer voor veel extra aanbod voor starters.”

De verhuurdersheffing gaat omlaag, helpt dat?

„Het is een misvatting dat de woningnood met extra geld kan worden opgelost. Je kan de verhuurdersheffing deels afschaffen, maar een meerderheid van de corporaties heeft voldoende middelen om ook bij de bestaande heffing genoeg huizen te bouwen. Door de spectaculaire huizenprijsstijgingen kan nieuwbouw voor de markt goed uit. Geld is niet de sleutel om de woningnood op te lossen, voldoende geschikte locaties is de oplossing.”

“**Woningtekort zegt niets over spanning op de woningmarkt**”

Waarom beginnen de gemeenten niet met bouwen?

„Zij die willen bouwen worden gehinderd door beleid van provincies en het Rijk. Die laatste werkt bouwen in het groen tegen met regelgeving. Provincies staan ook sterk op

de rem, omdat zij zichzelf vooral zien als hoeder van het landschap. Dit terwijl mooie groene woonomgevingen juist een verrijking van de omgeving kunnen zijn.”

Overheden zitten zichzelf dwars?

„De allesoverheersende gedachte is dat woningen in al dichtbebouwd gebied moeten worden ingepast. De problemen die dit oplevert worden miskend en vervolgens afgewenteld op de belastingbetaler. Of marktpartijen krijgen de schuld: ontwikkelaars of beleggers die kopers van de markt zouden duwen. Nu komt zelfs de roep op dat mensen met grote woningen anderen in huis zouden moeten nemen. Het is toch eigenlijk triest dat dit soort verhalen blijkbaar nodig zijn omdat men niet één procent van de landbouwgrond wil bebouwen.”