



Betreft: Woningmarkt West-Friesland – Q2 2022

Geachte relatie,

Terwijl bij de bestaande bouw koopwoningen de vraag- en aanbodsituatie landelijk een wat evenwichtiger kant lijkt op te gaan, zien we de nieuwbouwtransacties sterk teruglopen.

In het tweede kwartaal van 2022 is het aantal nieuwbouwtransacties in Nederland bij de NVM leden bijna gehalveerd t.o.v. Q2 2021!

De broodnodige versnelling ontbreekt.

Wij halen WoningBouwersNL aan:

“Wat opvalt is dat er sinds 2016 een bijna continue daling is van het aantal verkochte nieuwbouw eengezinswoningen. Waar in het 1<sup>e</sup> kwartaal van 2016 nog 7.269 nieuwbouw eengezinswoningen werden verkocht daalde dit aantal tot 5.420 in het 1<sup>e</sup> kwartaal van 2022. Het aandeel appartementen is in dezelfde periode verdubbeld tot 42% van de verkopen. Dit is zeer opvallend te noemen aangezien de vraag naar ruime, grondgebonden nieuwbouwwoningen groter is dan ooit”.

“Het lage aanbod van nieuwbouw eengezinswoningen is een direct gevolg van de beleidskeuze om vooral binnenstedelijk te bouwen. In deze plannen wordt vaak zeer weinig ruimte gemaakt voor ruimere, grondgebonden woningen. Woningbouwers willen graag in de behoefte van de markt naar nieuwe, groene, natuur inclusieve wijken voorzien maar de vergunningen om te ontwikkelen aan de rand van dorpen en steden ontbreken. Terwijl dit soort wijken ook veel beter aansluit op de huidige vraag naar nieuwbouw”

“De daling van het aantal nieuwbouwverkopen wordt ook veroorzaakt door allerlei opstoppingen in het vergunning proces zoals de door-etterende stikstofmalaise en grote capaciteitsproblemen bij gemeenten. De belangstelling onder woningzoekenden is juist ongekend hoog. Uit cijfers van Xitres, die via lokale verkoopsites zicht heeft op circa 2/3<sup>e</sup> van alle nieuwbouwtransacties, blijkt dat sinds eind 2019 het aantal inschrijvers op nieuwbouwprojecten bijna verdrievoudigd is naar 232.000 begin 2022. Daarbij zorgen de sterk gestegen materiaalkosten voor grote zorgen bij woningbouwers. Zij stellen de verkoop van woningen in het goedkoopste segment steeds vaker uit, omdat deze door de hoge bouwkosten onrendabel dreigen te worden”.

De hypotheekrente is met NHG bijv. op 20 jaar vast van 1,25% naar 4% opgelopen hetgeen vooral voor starters de koopmogelijkheden nog meer beperkt.

Daarnaast heeft NIBUD (die feitelijk de leennormen voor de banken vaststelt) aangekondigd dat voor 2023 de normen i.v.m. gestegen kosten voor levensonderhoud de woonlastenruimte zal worden teruggebracht. Voor wonen zal er bij gelijk inkomen dus minder geleend kunnen worden. Dit is niet alleen relevant voor de starters, maar ook voor de doorstromers.

Het areaal van gegadigden die kunnen kopen zal dus afnemen.

In de bestaande bouw in Nederland zit wat beweging richting een minder overspannen markt. Het aanbod neemt toe.

In Q2 2021 betrof de krapte indicator gemiddeld over alle woningtypen 1,5. Dat is nu opgelopen naar 2,1.

Nog weinig keuze voor een koper, maar in ieder geval iets beter.

Een gezonde vraag en aanbod situatie ontstaat bij een KI van 5 tot en met 9.

In Q2 2022 is vrijwel hetzelfde aantal bestaande woningen verkocht door NVM makelaars dan Q2 2021, doch de prijsstijging betrof 10,6% 80% werd verkocht boven de vraagprijs (gemiddeld 7,5% plus).

De krapte indicator voor heel West-Friesland betrof in het 2<sup>e</sup> kwartaal 1,8.

De gemiddelde verkoopprijs € 412.300,-. (landelijk € 448.000,-, nieuwbouw overigens € 483.000,-)

Als bijlage treft u de uitgebreide NVM rapportage van de gemeenten Hoorn en Medemblik aan.

Wat bij beide gemeenten opvalt dat daar en KI van 1,5 bij eengezins(midden)woningen geldt. Daar is kennelijk een chronisch tekort aan.

Van de gecombineerde gemeenten Opmeer-Koggenland en Drechterland-Stede Broec-Enkhuizen treft u in wat kortere vorm de cijfers aan.

Deze cijfers achten we door de beperkte aantallen niet geschikt om conclusies aan te verbinden.

Uiteraard treft u ook weer de cijfers over de Sociale Woningmarkt in West-Friesland aan.

Mocht u vragen hebben over de sociale huurmarkt, kunt u zich wenden tot Intermaris en t.a.v. de koopmarkt tot Boekweit|Olie Makelaars/Taxateurs.

Een mooie zomer gewenst!

Vriendelijke groet,



Cees Tip

Bestuurder Intermaris

Voorzitter Kopgroep Woningmakers West-Friesland



Dick Olie

NVM Nieuwbouwspecialist

Lid Kopgroep Woningmakers West-Friesland



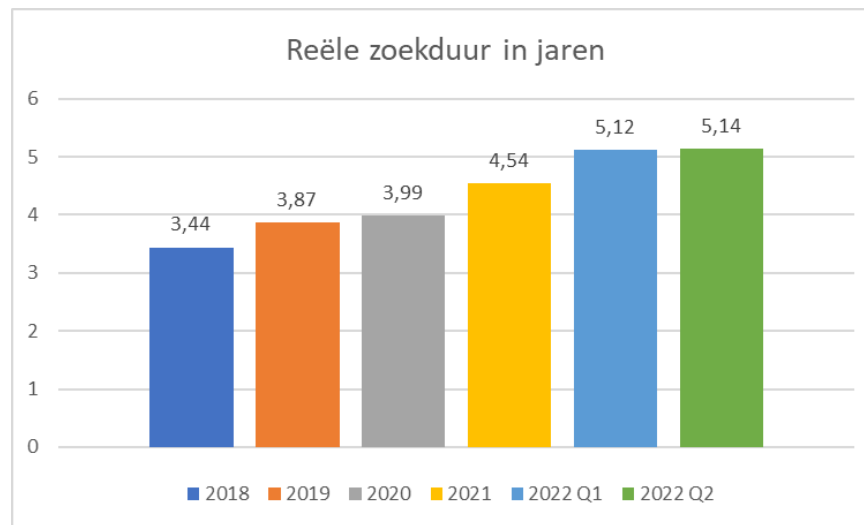
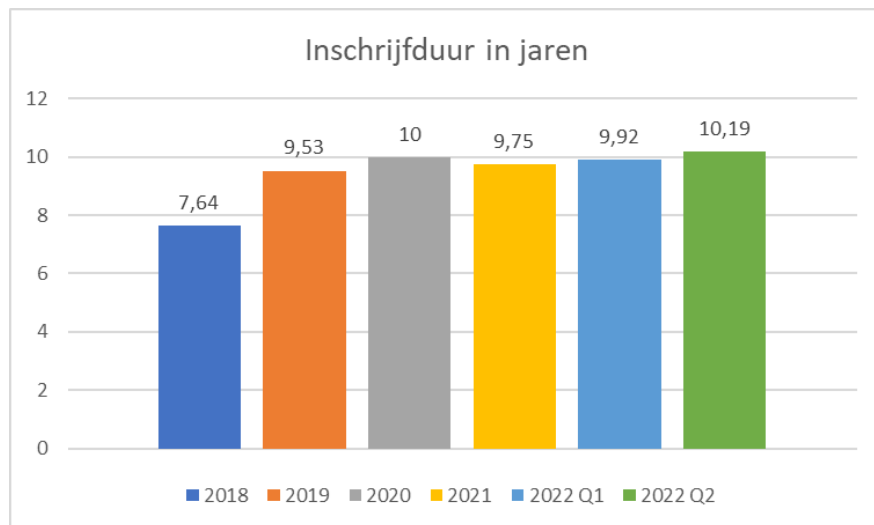
Edwin Sinnige

Makelaar/Taxateur RMT

Wonen en BOG



## SOCIALE WONINGMARKT WEST-FRIESLAND



	2018	2019	2020	2021	2022 Q1	2022 Q2
<b>Inschrijfduur</b>	7,64	9,53	10	9,75	9,92	10,19
<b>Reële zoekduur</b>	3,44	3,87	3,99	4,54	5,12	5,14
<b>Uniek reagerende woningzoekenden</b>	13666	13940	14162	15698		
<b>Slaagkans</b>	7,65	5,83	4,57	5,05		
<b>Toegewezen woningen</b>	1046	813	647	792	174	234

## KOOPWONINGMARKT

### West Friesland

Kwartaal	Aantal	Vraagprijs mediaan	Transactieprijs mediaan	Transactieprijsm2 mediaan	Looptijd mediaan
2e kwartaal 2017	514	225.000,00	220.722,22	1.929,73	44,78
2e kwartaal 2018	463	237.750,00	244.555,56	2.211,36	28,80
2e kwartaal 2019	471	250.000,00	258.888,89	2.298,30	28,30
2e kwartaal 2020	462	275.000,00	286.281,80	2.543,92	21,40
2e kwartaal 2021	358	316.722,22	341.659,30	3.128,72	21,00
2e kwartaal 2022	360	350.000,00	412.302,95	3.573,03	21,56

### Gemeente Hoorn

Kwartaal	Aantal	Vraagprijs mediaan	Transactieprijs mediaan	Transactieprijsm2 mediaan	Looptijd mediaan
2e kwartaal 2017	189	205.388,89	212.485,67	1.922,19	28,60
2e kwartaal 2018	178	229.650,00	242.450,00	2.282,20	24,80
2e kwartaal 2019	178	249.700,00	262.400,00	2.385,65	22,89
2e kwartaal 2020	166	274.500,00	287.150,00	2.600,45	20,70
2e kwartaal 2021	152	303.250,00	336.604,30	3.217,91	20,10
2e kwartaal 2022	143	351.111,11	377.014,56	3.498,06	19,67

### Gemeente Medemblik

Kwartaal	Aantal	Vraagprijs mediaan	Transactieprijs mediaan	Transactieprijsm2 mediaan	Looptijd mediaan
2e kwartaal 2017	103	262.361,11	255.777,78	1.948,09	85,30
2e kwartaal 2018	81	239.388,89	241.097,22	2.068,96	46,33
2e kwartaal 2019	82	260.300,00	261.650,20	2.164,75	38,20
2e kwartaal 2020	79	281.333,33	288.873,33	2.475,45	22,90
2e kwartaal 2021	68	340.850,00	379.393,20	3.047,79	21,11
2e kwartaal 2022	67	375.888,89	407.029,44	3.286,94	24,00



## Gemeente Opmeer en Koggenland

Kwartaal	Aantal	Vraagprijs mediaan	Transactieprijs mediaan	Transactieprijs m2 mediaan	Looptijd mediaan
2e kwartaal 2017	64	243.912,50	231.739,06	1.929,97	87,06
2e kwartaal 2018	65	250.643,59	246.681,76	2.284,38	49,62
2e kwartaal 2019	73	268.287,21	271.226,39	2.330,25	40,40
2e kwartaal 2020	105	312.734,39	322.483,04	2.649,00	21,92
2e kwartaal 2021	62	347.429,03	382.260,92	3.099,86	19,88
2e kwartaal 2022	48	384.416,67	418.180,66	3.677,68	22,33

## Gemeente Stede Broec, Enkhuizen en Drechterland (SED)

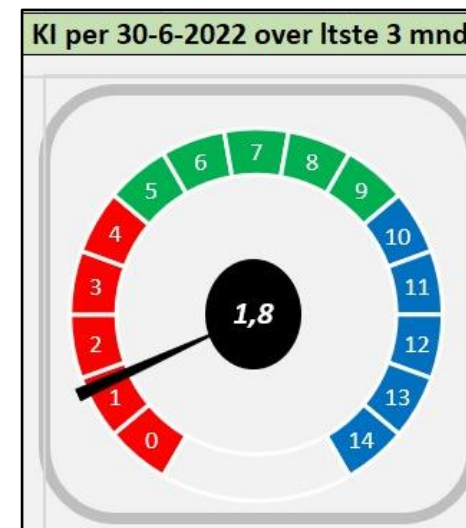
Kwartaal	Aantal	Vraagprijs mediaan	Transactieprijs mediaan	Transactieprijs m2 mediaan	Looptijd mediaan
2e kwartaal 2017	158	212.228,16	210.535,88	1.946,40	51,07
2e kwartaal 2018	139	238.846,36	244.043,12	2.164,23	30,28
2e kwartaal 2019	138	244.848,63	250.153,64	2.313,28	31,89
2e kwartaal 2020	112	263.509,92	277.442,12	2.525,41	22,16
2e kwartaal 2021	76	306.815,06	339.494,95	3.077,36	21,91
2e kwartaal 2022	152	340.818,93	372.284,68	3.343,10	22,27

## Krapte-indicator gemeente in West-Friesland 2022 t.o.v. 2021

Gemeente	2 <sup>e</sup> kwartaal 2021	2 <sup>e</sup> kwartaal 2022
Hoorn	1,1	2,2
Drechterland	2,0	1,9
Stede Broec	1,3	1,8
Enkhuizen	2,4	3,2
Medemblik	1,3	2,4
Koggenland	1,3	3,1
Opmeer	0,8	1,5

## West Friesland - Krapte Indicator per woningtype Aanbod per 30 juni 2022

Type	Aantal aanbod	Aantal transacties laatste 3 maanden	KI over laatste 3 maanden
Appartement	36	56	1,9
Tussenwoning	88	184	1,4
Hoekwoning	46	102	1,4
2-onder-1 kap	48	97	1,5
Vrijstaand	113	119	2,8
<b>Totaal</b>	<b>331</b>	<b>558</b>	<b>1,8</b>



## West Friesland Q2 2022 t.o.v. Q2 2021

Woningtype	Transactie aantal Q2 2022	Daling aantal 2022 t.o.v. 2021 (%)	Mediane transactieprijs	Transactieprijs stijging 2020/2021 (%)	Mediane transactieprijs per m2	Transactieprijs m2 stijging 2022 t.o.v. 2021 (%)
Tussenwoning	185	+12,8	325.702,78	+9,3	3.106	+13,3
Hoekwoning	102	-1	385.677,10	+17,8	3.285	+7,2
2-onder-1-kapwoning	98	-7,5	438.059,30	+12,2	3.592	+12,6
Vrijstaande woning	119	-7,7	593.971,78	+15,4	3.978	+11,1
Appartement	56	-3,7	315.770,00	+9,8.	4.731	+21,2
<b>Totaal</b>	<b>560</b>	<b>+0,7</b>	<b>412.302,95</b>	<b>+12,7</b>	<b>3.573</b>	<b>+12,3</b>