

Woningmarktanalyse West-Friesland Q3-2022



Betreft: Woningmarkt West-Friesland – Q3 2022

Geachte relatie,

De krantenkoppen doen vermoeden dat de woningmarkt in Nederland reeds is omgeslagen.

De situatie is per regio echter zeer divers.

In de zeer overspannen regio's IJmond, agglomeratie Haarlem en Groot Amsterdam zijn de gemiddelde prijzen in het 3^e kwartaal 2022 t.o.v. 2^e kwartaal 2022 8 tot 9% gedaald terwijl dat in de kop Noord-Holland / West-Friesland 3% bedraagt. Dat zijn wel andere berichten dan de afgelopen jaren. Wel is het zo dat in Noord-Holland Noord / West-Friesland bij 2/3 van de transacties de koopsom boven de vraagprijs lag in het 3^e kwartaal van 2022.

In onze regio zijn de aantallen uiteraard beperkter dan de landelijke aantallen waardoor er veelal moeilijk conclusies uit de cijfers kunnen worden getrokken.

Voorbeeld: In Hoorn waren in Q2 2022 15 vrijstaande woningen verkocht en in Q3 4 stuks. Hier lijkt de wereld in te storten in deze categorie.

Hierbij is nog iets opzienbarends: omdat het over een paar duurdere (grotere) vrijstaande woningen gaat, zien we de gemiddelde verkoopsom van € 761.000,- (Q2) naar € 825.000,- (Q3) stijgen (Q3'21 € 690.000,-).

De m2 prijs zien we echter dalen van € 4.291,- (Q2) naar € 3.573,- (Q3).

De conclusie trekken dat de vrijstaande woningen op jaarbasis 19,6 % (of op kwartaal basis 8,3%) is gestegen, is dus geen juiste. Bij dezelfde maat is de prijs juist duidelijk gedaald.

Om juiste conclusies te kunnen trekken, moeten er in het woningtype minstens 25-30 transacties hebben plaatsgevonden (NVM houdt zelfs 50 aan).

Om de zaak wat te veralgemenen nemen we deze keer het persbericht van de NVM op met groot deel van de bijlage.

Voorts treft u zoals gebruikelijk het overzicht van de Kop Noord-Holland inclusief West-Friesland aan, alsmede van Hoorn en Medemblik (Analyse en cijferoverzicht).

De analyse Koggenland voegen we eveneens toe.

De NVM makelaars vertegenwoordigen circa 2/3 van de markt, waardoor de cijfers representatief genoemd kunnen worden. Wel is het zo dat alle cijfers vanuit de achteruitkijkspiegel aan het papier zijn toevertrouwd.

Hoe ziet de toekomst op woningmutatiegebied er uit?

Deze gaat er – zeker in het nieuwe jaar – er heel anders uitzien dan vandaag.

Door de onzekere situatie in de wereld, hoge inflatie, torenhoge energiekosten en andere onzekerheden is het consumentenvertrouwen ruim onder de 50 gedaald. Het laagste ooit.

Terwijl de woningnood toeneemt zien we de financierbaarheid afnemen. Dit kwartaal nog door een inmiddels ruim 3x hogere rente dan in het dal, maar met ingang van 1-1-2023 ook nog extra door de lagere toegestane woonquotes.

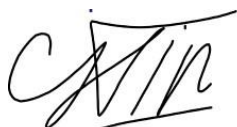
Door de explosieve stijging van de kosten van levensonderhoud blijft er gewoon minder over voor woonlasten, die door de gestegen rente toch al waren opgelopen.

Of er m.b.t. de prestatieafspraken tussen minister Hugo de Jonge en de provincies – zeker t.a.v. Noord-Holland – veel terecht komt kunnen we ons afvragen. Woningbouwers NL heeft het in ieder geval over een drijfzand fundering!

We gaan een uitdagend 2023 tegemoet!

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.

Vriendelijke groet,



Cees Tip
Bestuurder Intermaris
Voorzitter Kopgroep Woningmakers West-Friesland



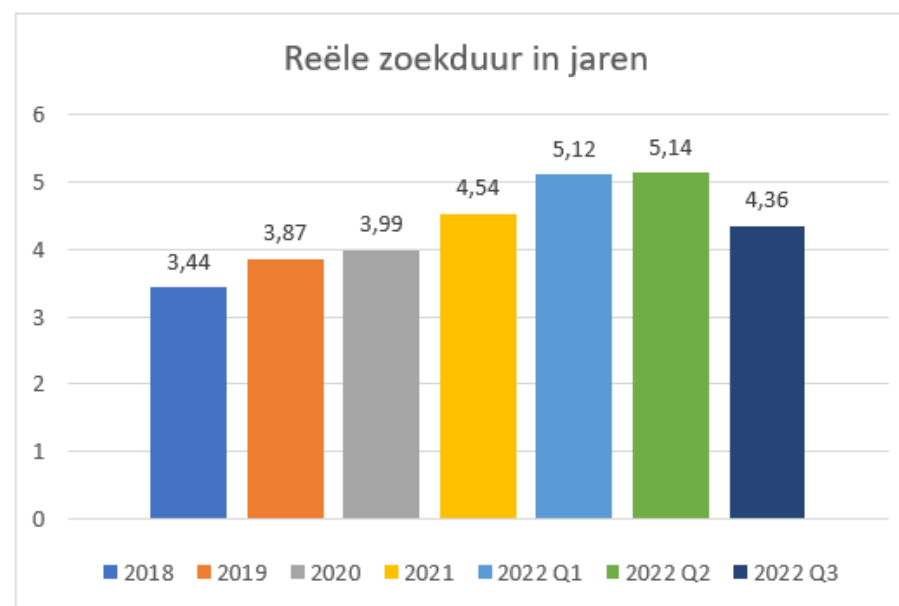
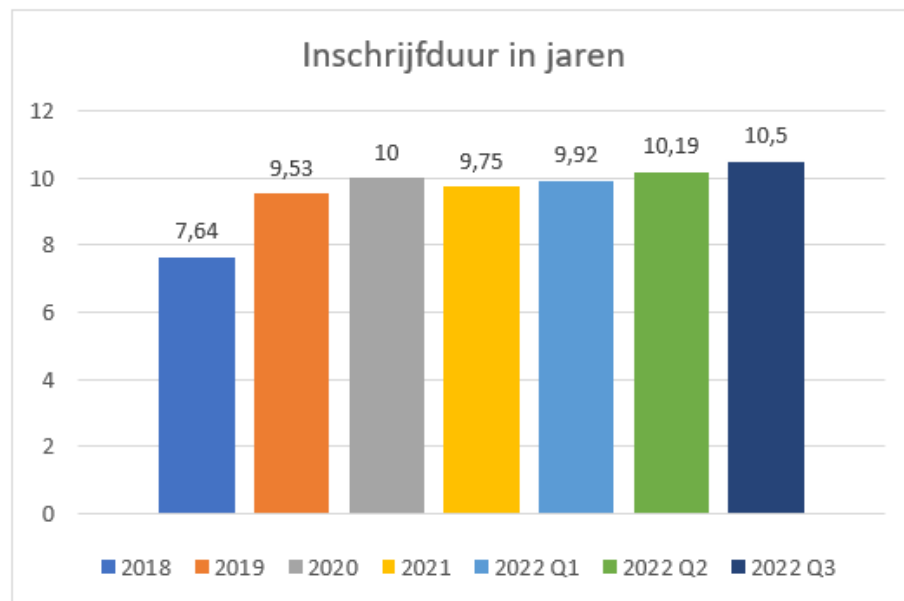
Dick Olie
NVM Nieuwbouwspecialist
Lid Kopgroep Woningmakers West-Friesland



Edwin Sinnige
Makelaar/Taxateur RMT
Wonen en BOG



SOCIALE WONINGMARKT WEST-FRIESLAND



	2018	2019	2020	2021	2022 Q1	2022 Q2	2022 Q3
Inschrijfduur	7,64	9,53	10,00	9,75	9,92	10,19	10,50
Reële zoekduur	3,44	3,87	3,99	4,54	5,12	5,14	4,36
Uniek reagerende woningzoekenden	13666	13940	14162	15698			
Slaagkans	7,65	5,83	4,57	5,05			
Toegewezen woningen	1046	813	647	792	174	234	236

KOOPWONINGMARKT

West Friesland

Kwartaal	Aantal	Vraagprijs mediaan	Transactieprijs mediaan	Transactieprijsm2 Mediaan	Looptijd mediaan
3e kwartaal 2017	664	225.000,00	220.722,22	2.046,19	46,00
3e kwartaal 2018	608	235.222,22	244.555,56	2.228,58	31,67
3e kwartaal 2019	589	250.000,00	258.888,89	2.361,30	30,00
3e kwartaal 2020	754	288.650,00	286.281,80	2.616,64	25,80
3e kwartaal 2021	490	308.222,22	341.659,30	3.296,18	21,50
3e kwartaal 2022	537	350.000,00	412.302,95	3.402,37	25,22

Gemeente Hoorn

Kwartaal	Aantal	Vraagprijs mediaan	Transactieprijs mediaan	Transactieprijsm2 mediaan	Looptijd mediaan
3e kwartaal 2017	253	213.666,67	214.555,56	1.988,15	29,78
3e kwartaal 2018	200	222.750,00	228.855,10	2.212,78	25,70
3e kwartaal 2019	231	245.555,56	249.900,00	2.371,29	25,50
3e kwartaal 2020	274	275.000,00	286.476,80	2.682,74	24,70
3e kwartaal 2021	192	300.000,00	345.779,80	3.332,30	22,33
3e kwartaal 2022	215	325.555,56	351.122,33	3.468,52	23,89

Gemeente Medemblik

Kwartaal	Aantal	Vraagprijs mediaan	Transactieprijs mediaan	Transactieprijsm2 mediaan	Looptijd mediaan
3e kwartaal 2017	131	237.944,44	234.852,78	2.031,76	63,40
3e kwartaal 2018	140	278.600,00	273.944,44	2.325,64	41,40
3e kwartaal 2019	101	274.888,89	281.277,78	2.389,31	42,78
3e kwartaal 2020	132	297.500,00	299.450,00	2.517,67	24,30
3e kwartaal 2021	87	343.888,89	382.178,44	3.305,41	22,11
3e kwartaal 2022	92	379.500,00	401.450,20	3.323,98	24,70



Gemeente Opmeer en Koggenland

Kwartaal	Aantal	Vraagprijs mediaan	Transactieprijs mediaan	Transactieprijs m2 mediaan	Looptijd mediaan
3e kwartaal 2017	84	239.125,00	232.853,21	2.080,68	66,14
3e kwartaal 2018	77	275.638,74	276.400,00	2.344,39	32,95
3e kwartaal 2019	65	309.976,15	309.003,26	2.452,39	42,37
3e kwartaal 2020	129	336.301,89	339.248,85	2.697,92	31,27
3e kwartaal 2021	87	332.762,84	377.711,92	3.350,20	20,10
3e kwartaal 2022	84	420.321,43	436.161,43	3.661,90	26,39

Gemeente Stede Broec, Enkhuizen en Drechterland (SED)

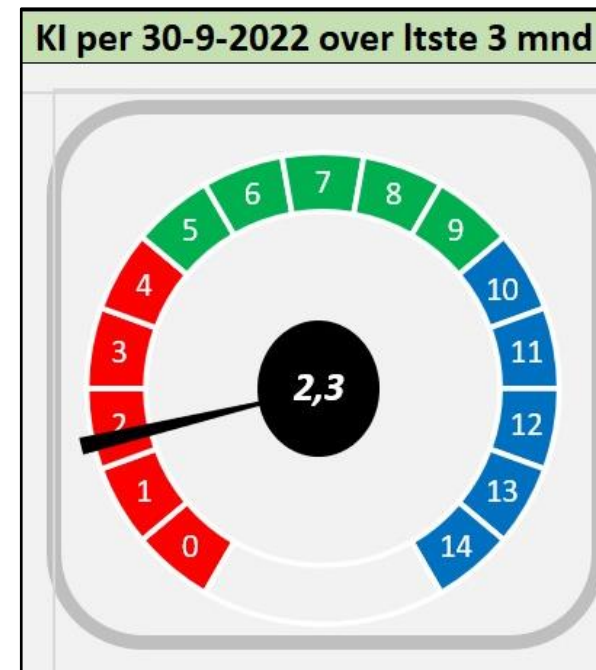
Kwartaal	Aantal	Vraagprijs mediaan	Transactieprijs mediaan	Transactieprijs m2 mediaan	Looptijd mediaan
3e kwartaal 2017	196	234.457,51	232.854,00	2.059,51	51,69
3e kwartaal 2018	191	225.742,15	228.091,29	2.106,05	34,42
3e kwartaal 2019	192	269.320,25	273.113,44	2.295,84	35,63
3e kwartaal 2020	219	276.945,21	285.555,11	2.544,04	25,55
3e kwartaal 2021	124	324.308,47	357.528,25	3.217,08	21,90
3e kwartaal 2022	146	336.919,41	358.195,90	3.244,36	25,92

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

Gemeente	3 ^e kwartaal 2021	3 ^e kwartaal 2022
Hoorn	1,1	3,2
Drechterland	2,3	2,6
Stede Broec	1,4	4,1
Enkhuizen	1,7	2,7
Medemblik	1,9	2,8
Koggenland	0,9	2,5
Opmeer	1,1	3,0

West Friesland - Krapte Indicator per woningtype Aanbod per 30 september 2022

Type	Aantal aanbod	Aantal transacties laatste 3 maanden	KI over laatste 3 maanden
Appartement	38	63	1,8
Tussenwoning	93	181	1,5
Hoekwoning	73	89	2,5
2-onder-1 kap	76	94	2,4
Vrijstaand	137	111	3,7
Totaal	417	538	2,3



West Friesland Q3 2022 t.o.v. Q3 2021

Woningtype	Transactie aantal Q3 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	148	4,2	318.401,00	2,8	2.997,20	4,8
Hoekwoning	73	-9,9	357.014,78	4,5	3.256,52	2,3
2-onder-1-kapwoning	78	-12,7	453.695,40	9,0	3.612,72	7,8
Vrijstaande woning	94	-25,9	575.764,10	7,7	4.017,26	7,6
Appartement	51	-16,4	304.099,13	-2,5	4.128,44	1,0
Totaal	444	-9,4	401.361,60	4,6	3.493,86	5,1

Forse kritiek woningbouwers

Harde kritiek van de brancheorganisatie Woning-BouwersNL: de prestatieafspraken die minister Hugo de Jonge deze week presenteerde over 917.193 nieuwe woningen in acht jaar tijd, zijn gebouwd op drijfzand.



Annet van Aarsen
a.van.aarsen@mediahuis.nl

Amsterdam ■ Provincies hebben op de lijstjes met woningbouwplannen die naar het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer zijn gestuurd, ook projecten gezet die de komende tien jaar zeker niet van de grond komen.

Algemeen directeur Coen van Rooyen van WoningBouwersNL analyseert: „Het gaat in een aantal gevallen om plannen waar zelfs de gemeenteraad zich nog niet over heeft gebogen. Dan kun je als provincie misschien zeggen: 'als we alles bij elkaar optellen, dan komen we op 130 procent dus ik denk dat we het gaan halen...' Maar daar straalt een optimisme van uit, dat ik niet goed begrijp. Ik zou er mijn geld niet op durven inzetten. Ik was totaal verrast door de jubelstemming over de afspraken die De Jonge met de provincies maakte.”

De vereniging van woningbouwers constateert dat de provincies met hun plannen ook - soms - lange lijsten met randvoorwaarden hebben meegestuurd, waaraan moet worden voldaan om de afspraken te laten slagen.

„We zagen veel rode vlaggen. In het ergste geval - Noord-Holland - kwam een lijst met wel veertien eisen tevoorschijn. We kunnen alleen aan de vraag voldoen - zegt

die provincie - als het stikstofprobleem wordt opgelost, als er voldoende ambtenaren op de gemeentehuizen zitten en nog een hele reeks voorwaarden”, zegt Van Rooyen.

Geen realiteitszin

„Ik kan ook wel zeggen: ik denk dat ik volgend jaar de Tour de France ga winnen. Maar als ik dan als voorwaarden stel, dat ik het lichaam van Lance Armstrong moet hebben en dat ik een fiets moet gaan kopen en elke dag moet gaan trainen... Het getuigt van weinig realiteitszin om zo'n stelling neer te leggen”, legt hij beeldend uit: „Hetzelfde heb ik bij de boodschap van de provincies. Die luidt: 'gaat u lekker slapen, wij hebben genoeg plekken aangewezen waar we de komende tien jaar gaan nadenken of daar woningen mogen worden gebouwd'. Daar spreekt geen gevoel voor urgentie uit.”

De branchevereniging zat bij verschillende provincies aan tafel om mee te kijken. Wat volgens Van Rooyen opvalt, is dat er grote verschillen zijn. „Ze hebben allemaal een andere definitie van wat nou harde plancapaciteit is. Bij de ene was het een bestemmingsplan wat al was vastgesteld, bij de volgende was het als een gemeenteraad een besluit had genomen. Er waren ook provincies bij die zeiden: dit bestemmingsplan is vastgesteld maar we staan nog voor de Raad van State, dus we hebben het maar

Provinciale woningbouwafspraken 2022-2030



bij zachte plancapaciteit gezet want het zou wel eens kunnen sneuvelen. Een totaal diffuse situatie.”

Vlekken

Van Rooyen kreeg plattegronden te zien met daarop in de ene gemeente duizend woningen, in een andere gemeente tweeduizend. „Dat werd even onder onze neus gedrukt, met de vraag: redden we het hiermee? Maar we mochten niet inhoudelijk kijken naar de plan-

nen, we kregen alleen die kaart met vlekjes te zien. Onduidelijk was voor ons of het nou om plannen gaat waar al bestemmingsplannen voor zijn vastgesteld, of er al vergunningen zijn uitgegeven, of er al een eerste paal de grond in kan.”

In Noord-Holland werd een plan niet ingediend bij het ministerie, op aanraden van de branchevereniging, zegt Van Rooyen. „Een in het oog springend groot woningbouwplan voor het Westelijk Havenge-

”
Of we het juiste doen? Ik denk van niet

bied in Amsterdam, het Hemwegkwartier. Daar wordt al twintig jaar over gesproken en ik voorspel dat we daar de komende twintig jaar nog steeds over praten. Er zit op die plek veel zware bedrijvigheid en er is nog geen idee waar die bedrijven naar toe moeten.”

Hij zou graag zien dat de provincies op een andere manier naar oplossingen voor de woningnood kijken. „Als je focust op de duizenden woningen die op zo'n moeilijke plek gebouwd zouden kunnen worden, dan zit de ambtelijke capaciteit niet op een klein plannetje waar bij wijze van spreken met weinig inspanning snel gebouwd kan worden. Dat zou mijn pleidooi zijn: focus niet op de grootte van het project. Focus ook niet op het lostrekken van moeilijke locaties met hele zware infrastructurele investeringen. Kijk nu naar plekken waar snel gebouwd kan worden. Dan maken we optimaal gebruik van de beschikbare handjes.”

Hij zet ook vraagtekens bij de afspraak om ruim 235.000 woningen in Zuid-Holland te bouwen. „Je kunt je afvragen hoeveel mensen in zo'n drukke stedelijke omgeving straks een huis willen hebben, als je die provincie helemaal vol gaat bouwen”, zegt Van Rooyen. In het algemeen: „Of we het juiste doen? Ik denk van niet.”



WONINGMAKERS
WEST-FRIESLAND