

Woningmarktanalyse West-Friesland Q4-2022



Betreft: Woningmarkt West-Friesland – Q4 2022

Geachte relatie,

Het was een buitengewoon dynamisch jaar 2022!

De gevolgen van de Russische inval in Oekraïne zijn op heel veel fronten zeer ingrijpend.

Op ons vakgebied zijn ook vele zaken in beweging: de betaalbaarheid neemt bijvoorbeeld af i.v.m. een (bijna) verviervoudiging van de rente in 1 jaar tijd en aanpassing van de woonquotes als gevolg van stijging van kosten levensonderhoud, bouwkostenstijgingen zoals we die na de Tweede Wereldoorlog nog niet gezien hadden; dalende woningprijzen en het laagste consumentenvertrouwen ooit (min 60!).

De wereld is ineens anders, de woningmarkt kantelt.

Het kent ook voordelen:

Waar een jaar geleden de Krapte Indicator (verhouding tussen aanbod en vraag) landelijk 1,3 was, is deze landelijk op 31-12-2022: 3,2.

De koper heeft weer meer te vertellen en heeft meer keuze.

Overigens moet de Krapte Indicator hoger zijn dan 5 (maximaal 9) willen we van een evenwichtige markt spreken.

De verduurzaming is ineens nog hoger op de prioriteitenlijst van het publiek komen staan.

Voor de woningkopers is dit in geval van nieuwbouwaankoop een belangrijk item.

Terwijl we in onze regio het 1^e kwartaal van 2022 nog een mediane prijsstijging van 16% (!) t.o.v. Q1-2021 hadden, zien we thans een duidelijk dalende trend. In december 2021 bedroeg de gemiddelde transactieprijs in de afdeling NHN van de NVM € 425.000,-- en is in december 2022 € 379.000,-- (min 11%) bij een m2 prijs van respectievelijk € 3.807,-- en € 3.409,--

Wij verwijzen u naar bijgaande cijfermatige overzichten van de bestaande bouw in de afdeling NHN van de NVM, de Kop Noord-Holland, West Friesland, Hoorn, Medemblik en Koggenland.

Voorts treft u een overzicht aan t.a.v. sociale huurwoningen in West-Friesland.

Voor de Woningmakers West Friesland was 2022 ook een druk jaar.

Er is heel veel werk aan de winkel willen we de woningnood gaan inlopen zoals Minister De Jonge dat wil: Tot 2030 900.000 nieuwbouwwoningen opleveren (met sloop/nieuwbouw mee 1 miljoen woningen).

In de Regio Noord-Holland Noord (boven de lijn Uitgeest-Hoorn) zou dat om 40.000 woningen moeten gaan, althans de Woondeal 2.0 Regio Noord-Holland Noord geeft dit aan.

Bij beoordeling van de onderhavige locaties is door deskundigen geconstateerd dat in het aller gunstigste geval de helft haalbaar is.

Barricades als plan procedures, hinder cirkels e.d. liggen hieraan te grondslag.

De Westfriesse gemeenten hebben als doelstelling 900 woningen per jaar op te leveren. Uit het Woonbehoefte onderzoek West-Friesland van 24-10-2022 van Bureau Stedelijke Planning blijkt overigens dat de behoefte op 1200 woningen ligt.

Dit rapport treft u hierbij aan.

Gemeenten, ontwikkelaars, coöperaties en andere belanghebbenden zullen de handen inéén moeten slaan om in West-Friesland de benodigde aantallen te halen.

Grootschalige uitleglocaties zullen moeten worden ingezet om de aantallen te halen.

Woningmakers WF heeft op 22-11-2002 daartoe een Memo gezonden naar de betreffende overheden. Zie bijgaand.

We zullen de handen ineen moeten slaan om überhaupt rond de streefgetallen te komen, temeer daar een haalbare exploitatie ook onder druk staat door de uitgangspunten 30% sociale huur, 2/3 van de nieuwbouwwoningen moet “betaalbaar” zijn (sociale huur, midden huur tot € 1.000,-- en koop tot € 355.000,-- v.o.n.).

Het wordt spannend bij de hoge grondprijzen, hoge bouwkosten en afnemende vrije sector prijzen de plannen rond te krijgen.

Daarnaast zien we een terughoudendheid bij beleggers om – gezien de maatregelen van de minister – in (midden) huurwoningen te investeren.

Naast de niet realistische (ofwel boterzachte) aantallen in de verschillende Woondeals 2.0 is het de vraag of de beoogde veelal gestapelde bouw aansluit bij de behoefte van de consument.

Het gaat niet alleen over telmodellen maar ook over woonwensen van de consument.

WoningBouwers.nl hebben een interessant rapport over woningbehoefte van de diverse doelgroepen uitgebracht naar aanleiding van het Woningbehoefte onderzoek “WoON21”.

Ook dit rapport wilden wij u niet onthouden.



Laten we in gezamenlijkheid het bestrijden van de woningnood in het jaar 2023 aanpakken!
Van Provincie tot Gemeenten, tot de Coöperaties en ontwikkelaars met alle overige relevante partijen!
De aanpak van het doelgroepenconvenant met de Gemeente Hoorn, Intermaris en marktpartijen is daar een mooi voorbeeld van.

Wij wensen u een gezond en productief 2023 toe!

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



INHOUD:

Begeleidende brief

Sociale Woningmarkt West-Friesland

Maandoverzicht NVM afdeling Noord Holland Noord m.b.t. 2021/2022 (regio Alkmaar, Noord Kop en West-Friesland)

Regionale Analyse en Marktoverzicht Kop Noord-Holland incl. West-Friesland

Overzicht Krapte Indicatoren en transactie overzicht West-Friesland

Gemeentelijke Analyse en Marktoverzicht Gemeente Hoorn

Gemeentelijke Analyse en Marktoverzicht Gemeente Medemblik

Gemeentelijke Analyse en Marktoverzicht Gemeente Koggenland

Woonbehoefteonderzoek Westfriesland van Bureau Stedelijke Planning d.d. 24-10-2022

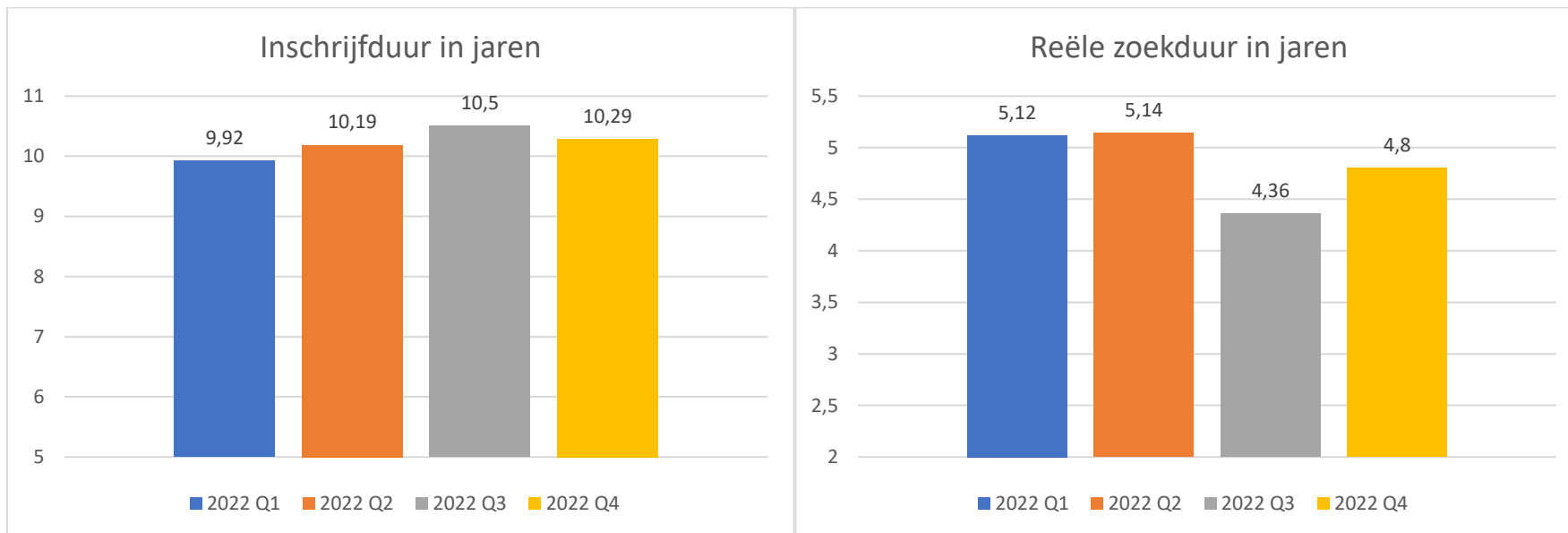
Memo Woningmakers Westfriesland d.d. 22-11-2022

“Zo willen Nederlanders wonen: Beeldvorming en realiteit”

Vraag en aanbod analyse van em. Prof. Mr. Friso de Zeeuw en drs. Geurt Keers



SOCIALE WONINGMARKT WEST-FRIESLAND

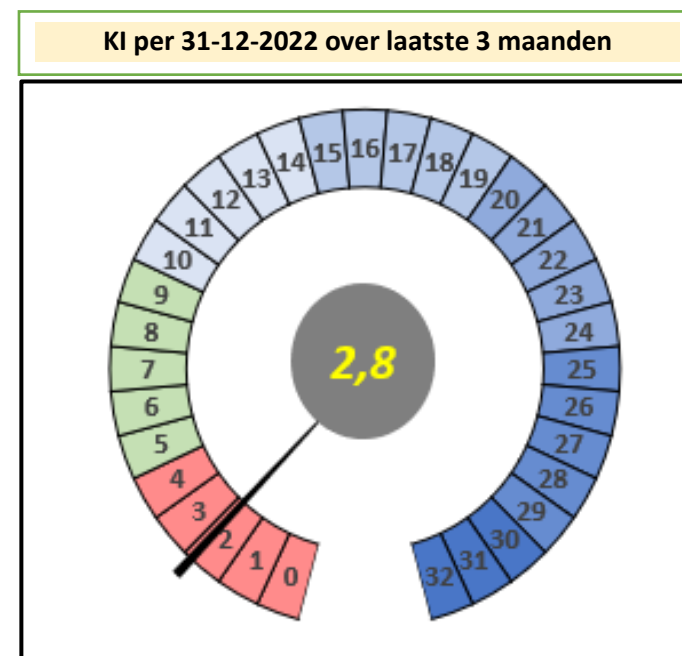


Krapte-indicator gemeente in West-Friesland 2022 t.o.v. 2021

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

West Friesland - Krapte Indicator per woningtype Aanbod per 31 december 2022

Type	Aantal aanbod	Aantal transacties laatste 3 maanden	KI over laatste 3 maanden
Appartement	49	73	2,0
Tussenwoning	109	186	1,8
Hoekwoning	67	87	2,3
2-onder-1 kap	83	88	2,8
Vrijstaand	187	91	6,2
Totaal	495	525	2,8



West Friesland Q4 2022 t.o.v. Q4 2021

Woningtype	Transactie aantal Q4 2022	Mutatie aantal 2022 t.o.v. 2021 (%)	Mediane transactieprijs	Transactieprijs daling 2022 t.o.v. 2021 (%)	Mediane transactieprijs per m2	Transactieprijs m2 daling 2022 t.o.v. 2021 (%)
Tussenwoning	175	18	320.000,00	-1	2.955,00	-5
Hoekwoning	95	7	327.300,00	-8	2.929,00	-9
2-onder-1-kapwoning	85	-18	427.200,00	-7	3.528,00	-1
Vrijstaande woning	94	-28	565.000,00	0	3.707,00	-5
Appartement	62	10	271.500,00	-7	3.943,00	-8
Totaal	511	-3	380.000,00	-4	3.304,00	-5

