Woningmarktanalyse West-Friesland Q1-2024

Bron: NVM/Brainbay, Boekweit|Olie Makelaars/Taxateurs

Aan onze professionele relaties **Hoorn, april 2024**

Betreft: Woningmarkt West-Friesland – Q1 2024

Geachte relatie,

De Woningnood blijft en loopt de komende jaren op!

Het normaliter rustige 1e kwartaal viel in 2024 landelijk wat uit de toon t.o.v. het 1e kwartaal van 2022 en 2023: 4% meer transacties tegen een 9,1 % hogere verkoopprijs. Deze laatste stijging heeft ook te maken met het hogere aantal verkooptransacties in de hogere prijsklassen.
Door de flink gestegen lonen en de iets gedaalde rente is de financierbaarheid verbeterd. De vraag neemt toe en het aanbod af.
Ten opzichte van het voorgaande kwartaal zien we echter een vermindering van transactie aantal van 18%!
Het aantal te koop gezette woningen was t.o.v. het 1e kwartaal 2023 maar liefst 24% lager.
Ten opzichte Q4-2023 was het aanbod 7% lager.
Deze trend lijkt zich door te zetten.
Inmiddels wordt 55% van de woningen boven de vraag/vanaf-prijs verkocht (een jaar geleden was dat 31%).
In het 1e kwartaal van 2024 kwam hierdoor de uiteindelijke verkoopprijs 1,8% boven de vraagprijs uit, gezien de behoefte aan tussenwoningen was dat bij dit type zelfs 4%.
De krapte indicator staat landelijk op 2,4, bij een evenwichtige markt dient dit tussen de 6 en 10 te liggen.
NVM dochter Brainbay deed onderzoek naar de invloed van het energielabel op de verkoopopbrengsten.
Bij een A of B label brengt een woning t.o.v. het gemiddelde 2,5% meer op, terwijl dat bij een G label 6% minder is dan het gemiddelde.
Energiezuinige woningen worden ook sneller verkocht en vaker boven de vraagprijs.
Door de huidige krappe markt kiest 80% van de doorstromers ervoor eerst te kopen, alvorens de huidige woning te verkopen.
In combinatie met het afnemende aanbod neemt de dynamiek op de woningmarkt hierdoor extra af.

Het eerste kwartaal van 2023 markeerde het dieptepunt in de verkoop van nieuwbouwwoningen.
Daar ook de nieuwbouw aantrekt is er t.o.v. het 1e kwartaal 2023 in Q1-2024 de verkoop van nieuwbouwwoningen bij de NVM makelaars verdubbeld, waarmee het aantal van circa 7000 woningen per kwartaal weer correspondeert met de jaren 2020 en 2021.
Door de eis van de overheid om 2/3 goedkoop of betaalbaar (tot € 390.000,--) uit te voeren zien we dat het oppervlak van aangeboden nieuwbouw gemiddeld afneemt.

Deze “betaalbare” woningen lossen echter het aanbod tekort niet op.

De enige manier om meer woningen beschikbaar te maken, is als woningeigenaren doorstromen. Maar om dit laten gebeuren, moeten ze wel de mogelijkheid hebben om een kwalitatieve verbetering te maken in hun woonsituatie. Zolang doorstromers geen mogelijkheid voor verbetering zien, blijven ze in hun huidige woning, wat het tekort aan aanbod verergert.

Daarnaast is de stapeling van eisen t.a.v. nieuwbouwrealisatie door de overheden een probleem om plannen haalbaar te maken.
Van de uitvoering van de Woondeal komt thans nog weinig terecht.
De aantallen die voor het inlopen van het woningtekort nodig zijn worden niet gehaald.
Op 29 februari jl. hield Professor Boelhouwer bij de Woontop in Den Haag een lezing onder het motto “Blik op nabije en verre toekomst van het wonen”.
Een groot deel van de sheets treft u hierbij ook aan.
Alleen al de toename van de huishoudens (van thans ± 8,25 miljoen naar (trendmatig) ± 9,5 miljoen in 2050 geeft de enorme woningbehoefte in de komende kwart eeuw aan.
Om de toenemende woningnood op te lossen moet er t.a.v. regelgeving en besluitvorming veel meer gebeuren dan nu aan de orde is.

De rapportage t.a.v. sociale huurwoningen ontbreekt in deze uitgave. Intermaris en haar collega’s beraden zich over een betere invulling hiervan.

Mocht u vragen hebben over deze rapportage (of de interpretatie daarvan) of over de Woningmarkt in West Friesland kunt u zich tot Boekweit|Olie Makelaars/Taxateurs wenden.

Voor vragen over de sociale huurwoningen kunt u zich wenden tot Intermaris.

Vriendelijke groet,

Cees Tip	Dick Olie	Edwin Sinnige
Bestuurder Intermaris	NVM Nieuwbouwspecialist	Makelaar/Taxateur RMT
Voorzitter Kopgroep Woningmakers West-Friesland	Lid Kopgroep Woningmakers West-Friesland	Wonen en BOG

INHOUD:

Begeleidende brief

Marktoverzicht Nederland (transactiecijfers en aanbodcijfers)

Marktoverzicht Kop van Noord-Holland (inclusief West Friesland)

Overzicht transactieprijs en m2 prijs Q1 in de afgelopen 10 jaar in West Friesland

Overzicht m2 prijsverloop januari 2023 t/m maart 2024 per type in West Friesland

Marktoverzicht Hoorn

Marktanalyse Hoorn

Marktoverzicht Medemblik

Marktanalyse Medemblik

Marktoverzicht Koggenland

Marktanalyse Koggenland

Sheets m.b.t. blik op de nabije en verre toekomst van het wonen – Peter Boelhouwer van TU Delft

“Woningmakers eisen tempo” - Dagblad voor Westfriesland d.d. 17 april 2024

“Starters vinden locatie belangrijker dan huis zelf” – Het Financiële Dagblad d.d. 14 maart 2024

Marktoverzicht Nederland

(Transactiecijfers en Aanbodcijfers)

Bron: NVM/Brainbay, Boekweit|Olie Makelaars/Taxateurs

Marktoverzicht Nederland

NVM Woningmarkt kwartaalcijfers

Nederland | 1e kwartaal 2024

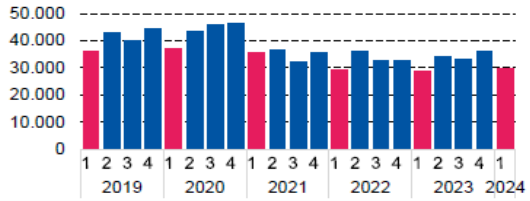
Transactiecijfers

Aantal transacties

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

Aantal transacties	2023-1	2023-4	2024-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	7.994	9.106	**7.409**	-7%	-19%
Hoekwoning	4.247	5.063	**4.020**	-5%	-21%
2-onder-1-kap	4.278	5.433	**4.482**	5%	-18%
Vrijstaand	3.858	5.472	**4.233**	10%	-23%
Appartement	8.092	11.063	**9.380**	16%	-15%
Totaal	**28.469**	**36.137**	**29.524**	**4%**	**-18%**

Aantal transacties

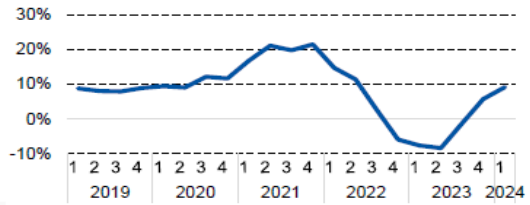


Transactieprijs

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

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2023-1	2023-4	2024-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	361	397	**399**	10,7%	0,4%
Hoekwoning	383	416	**423**	10,2%	1,5%
2-onder-1-kap	425	474	**467**	9,9%	-1,3%
Vrijstaand	581	629	**628**	8,0%	-0,2%
Appartement	332	362	**357**	7,4%	-0,6%
Totaal	**395**	**436**	**432**	**9,1%**	**-0,1%**

Prijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

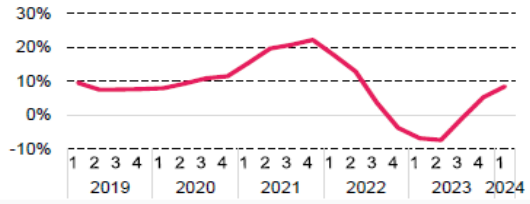


Transactieprijs per m²

De transactieprijs per m² toont de (mediane) vierkante meterprijs van alle in een kwartaal verkochte woningen. Hierbij wordt de verkoopprijs gedeeld door het aantal vierkante meters gbo wonen.

Transactieprijs m² (euro/m2 gbo wonen)	2023-1	2023-4	2024-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	3.293	3.603	**3.620**	9,9%	0,5%
Hoekwoning	3.343	3.600	**3.658**	9,4%	1,6%
2-onder-1-kap	3.331	3.614	**3.574**	7,3%	-1,1%
Vrijstaand	3.631	3.853	**3.840**	5,8%	-0,3%
Appartement	4.359	4.824	**4.750**	8,4%	-0,4%
Totaal	**3.655**	**4.016**	**4.009**	**8,4%**	**0,0%**

Transactieprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder

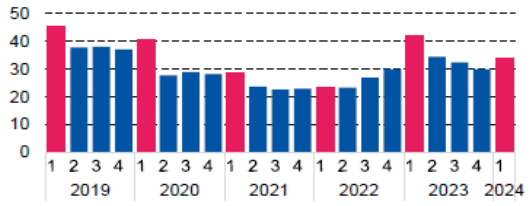


Verkooptijd

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 volledige ondertekening van de akte bij de makelaar leidend.

Verkooptijd in dagen	2023-1	2023-4	2024-1
Tussenwoning	37	24	**25**
Hoekwoning	39	25	**28**
2-onder-1-kap	43	29	**32**
Vrijstaand	62	48	**66**
Appartement	38	28	**29**
Totaal	**42**	**30**	**34**

Verkooptijd in dagen



Bron: NVM/Brainbay, Boekweit|Olie Makelaars/Taxateurs

NVM Woningmarkt kwartaalcijfers

Nederland | 1e kwartaal 2024

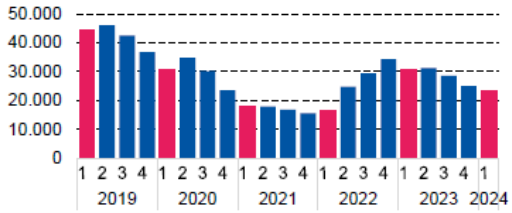
Aanbodcijfers

Aantal in aanbod

Het aantal in aanbod laat het aantal bij NVM-makelaars te koop staande woningen aan het eind van het kwartaal zien.

Aantal in aanbod	2023-1	2023-4	2024-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	6.107	4.003	3.879	-36%	-3%
Hoekwoning	3.938	2.772	2.735	-31%	-1%
2-onder-1-kap	4.601	3.409	3.029	-34%	-11%
Vrijstaand	8.177	7.620	6.853	-16%	-10%
Appartement	7.887	7.236	6.788	-14%	-6%
Totaal	**30.710**	**25.040**	**23.283**	**-24%**	**-7%**

Aantal in aanbod

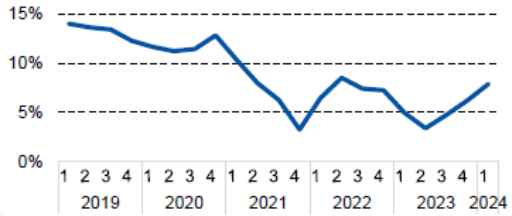


Vraagprijs

De vraagprijs toont de (mediane) vraagprijs van alle aan het eind van het kwartaal in aanbod staande woningen.

Vraagprijs (x 1.000 euro)	2023-1	2023-4	2024-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	407	427	433	6,3%	1,5%
Hoekwoning	439	466	457	4,0%	-1,9%
2-onder-1-kap	494	516	521	5,5%	1,0%
Vrijstaand	719	808	809	12,5%	0,1%
Appartement	384	411	416	7,3%	1,0%
Totaal	**502**	**555**	**553**	**7,9%**	**0,5%**

Vraagprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

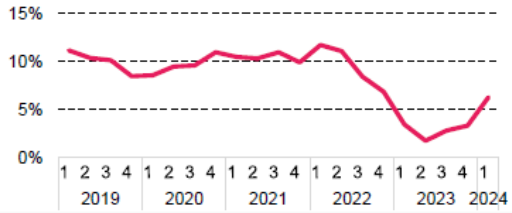


Vraagprijs per m²

De vraagprijs per m² 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.

Vraagprijs per m² (euro/m2 gbo wonen)	2023-1	2023-4	2024-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	3.484	3.612	3.686	5,8%	2,1%
Hoekwoning	3.558	3.620	3.684	3,5%	1,8%
2-onder-1-kap	3.592	3.674	3.770	4,9%	2,6%
Vrijstaand	3.897	4.096	4.154	6,6%	1,4%
Appartement	4.417	4.692	4.814	8,2%	2,4%
Totaal	**3.859**	**4.080**	**4.163**	**6,3%**	**2,0%**

Vraagprijsontwikkeling per m2 t.o.v. jaar eerder

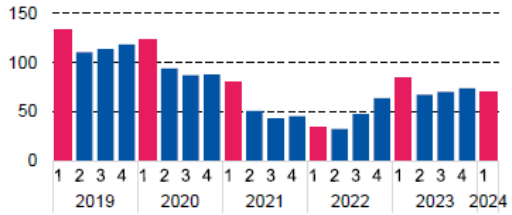


Looptijd aanbod

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.

Looptijd aanbod in dagen	2023-1	2023-4	2024-1
Tussenwoning	56	42	29
Hoekwoning	72	52	37
2-onder-1-kap	81	62	46
Vrijstaand	129	118	138
Appartement	68	58	48
Totaal	**84**	**74**	**70**

Looptijd aanbod in dagen



Bron: NVM/Brainbay, Boekweit|Olie Makelaars/Taxateurs

Marktoverzicht Kop van Noord-Holland (inclusief West-Friesland)

(Transactiecijfers en Aanbodcijfers)

M^2 prijsverloop afgelopen 10 jaar in West Friesland

M^2 prijsverloop Q1-2023 / Q1-2024

Bron: NVM/Brainbay, Boekweit|Olie Makelaars/Taxateurs

NVM Woningmarkt kwartaalcijfers

Kop van Noord-Holland | 1e kwartaal 2024

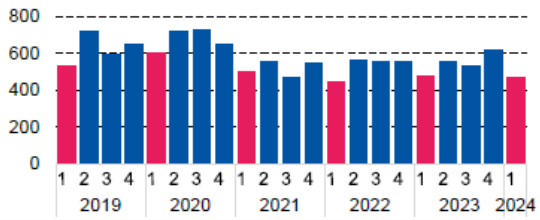
Transactiecijfers

Aantal transacties

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

Aantal transacties	2023-1	2023-4	2024-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	137	172	**144**	5%	-16%
Hoekwoning	90	106	**74**	-18%	-31%
2-onder-1-kap	86	109	**80**	-7%	-26%
Vrijstaand	104	148	**99**	-5%	-33%
Appartement	59	81	**70**	19%	-13%
Totaal	**476**	**616**	**467**	**-2%**	**-24%**

Aantal transacties

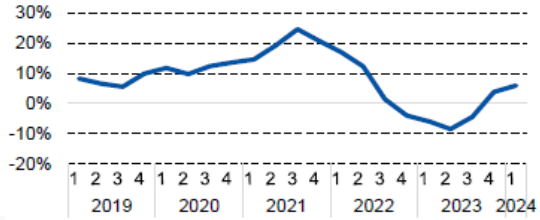


Transactieprijs

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

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2023-1	2023-4	2024-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	305	317	**323**	5,7%	1,8%
Hoekwoning	315	348	**344**	9,3%	-1,0%
2-onder-1-kap	388	413	**411**	5,8%	-0,6%
Vrijstaand	508	540	**557**	9,6%	3,2%
Appartement	314	304	**297**	-3,0%	-1,7%
Totaal	**367**	**391**	**387**	**5,9%**	**0,7%**

Prijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

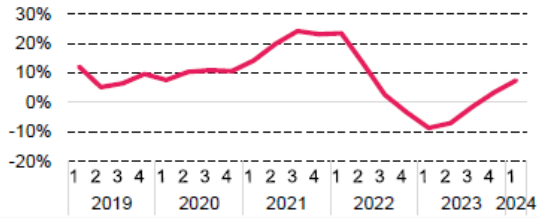


Transactieprijs per m²

De transactieprijs per m² toont de (mediane) vierkante meterprijs van alle in een kwartaal verkochte woningen. Hierbij wordt de verkoopprijs gedeeld door het aantal vierkante meters gbo wonen.

Transactieprijs m² (euro/m2 gbo wonen)	2023-1	2023-4	2024-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	2.798	2.976	**2.982**	6,6%	0,2%
Hoekwoning	2.870	2.991	**3.005**	4,7%	0,5%
2-onder-1-kap	3.302	3.409	**3.594**	8,8%	5,4%
Vrijstaand	3.585	3.736	**3.947**	10,1%	5,6%
Appartement	3.871	4.107	**4.024**	6,5%	0,4%
Totaal	**3.208**	**3.387**	**3.451**	**7,4%**	**2,4%**

Transactieprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder

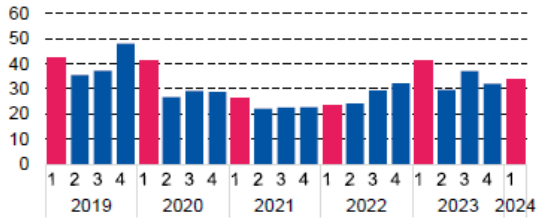


Verkooptijd

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 volledige ondertekening van de akte bij de makelaar leidend.

Verkooptijd in dagen	2023-1	2023-4	2024-1
Tussenwoning	29	22	**23**
Hoekwoning	39	26	**26**
2-onder-1-kap	39	26	**29**
Vrijstaand	66	51	**63**
Appartement	32	36	**28**
Totaal	**41**	**32**	**34**

Verkooptijd in dagen



Bron: NVM/Brainbay, Boekweit|Olie Makelaars/Taxateurs

NVM Woningmarkt kwartaalcijfers

Kop van Noord-Holland | 1e kwartaal 2024

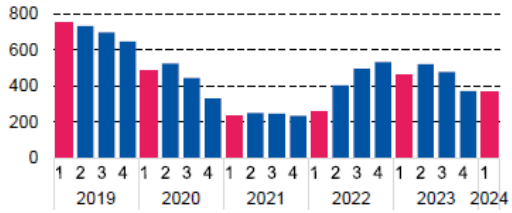
Aanbodcijfers

Aantal in aanbod

Het aantal in aanbod laat het aantal bij NVM-makelaars te koop staande woningen aan het eind van het kwartaal zien.

Aantal in aanbod	2023-1	2023-4	2024-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	84	57	43	-49%	-25%
Hoekwoning	60	39	44	-27%	13%
2-onder-1-kap	82	52	44	-47%	-16%
Vrijstaand	197	172	183	-7%	7%
Appartement	37	50	49	32%	-3%
Totaal	**460**	**370**	**363**	**-21%**	**-2%**

Aantal in aanbod

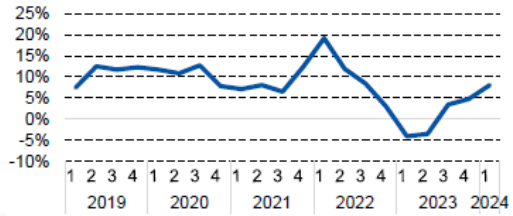


Vraagprijs

De vraagprijs toont de (mediane) vraagprijs van alle aan het eind van het kwartaal in aanbod staande woningen.

Vraagprijs (x 1.000 euro)	2023-1	2023-4	2024-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	290	307	322	11,3%	4,9%
Hoekwoning	335	349	344	2,9%	-1,2%
2-onder-1-kap	442	424	456	3,3%	7,7%
Vrijstaand	597	690	664	11,2%	-3,8%
Appartement	301	365	339	2,8%	-2,6%
Totaal	**455**	**514**	**516**	**8,0%**	**-0,7%**

Vraagprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

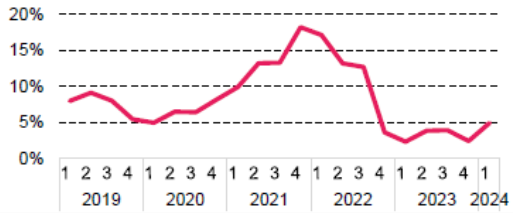


Vraagprijs per m²

De vraagprijs per m² 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.

Vraagprijs per m² (euro/m2 gbo wonen)	2023-1	2023-4	2024-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	2.637	2.867	3.089	17,2%	7,7%
Hoekwoning	3.074	2.974	3.229	5,0%	8,6%
2-onder-1-kap	3.365	3.439	3.457	2,7%	0,5%
Vrijstaand	3.743	3.839	3.810	1,8%	-0,8%
Appartement	3.543	3.968	3.758	4,6%	-0,6%
Totaal	**3.370**	**3.559**	**3.605**	**4,9%**	**1,6%**

Vraagprijsontwikkeling per m2 t.o.v. jaar eerder

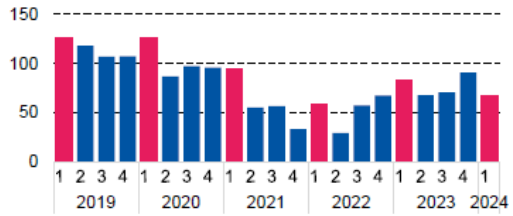


Looptijd aanbod

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.

Looptijd aanbod in dagen	2023-1	2023-4	2024-1
Tussenwoning	45	18	17
Hoekwoning	45	36	26
2-onder-1-kap	72	44	32
Vrijstaand	114	84	95
Appartement	87	284	78
Totaal	**83**	**90**	**67**

Looptijd aanbod in dagen



Bron: NVM/Brainbay, Boekweit|Olie Makelaars/Taxateurs

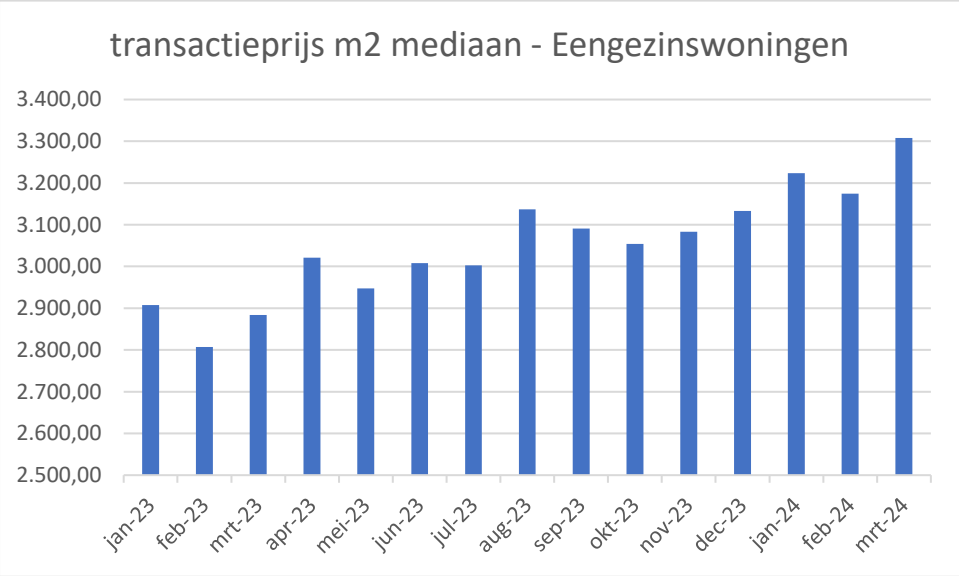
Overzicht transactieprijs mediaan en m² prijsverloop Q1 afgelopen 10 jaar in West Friesland

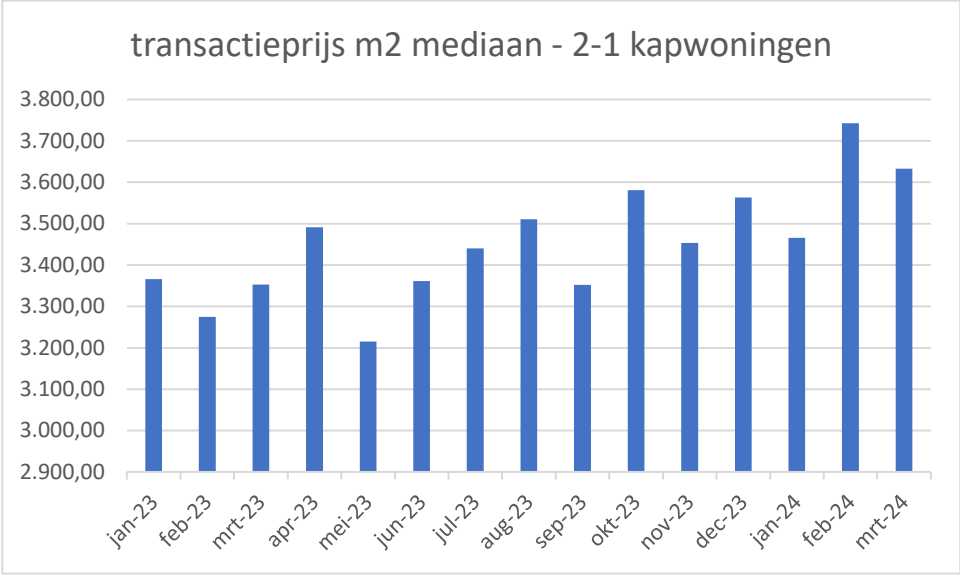
Q1	Woningtype	aantal	transactieprijs mediaan	transactieprijs m2 mediaan
2014	Eengezinswoningen	219	161.282,06	1.475,02
2014	2-onder-1-kapwoning	67	199.166,67	1.715,05
2014	Vrijstaande woning	100	276.055,56	1.930,71
2014	Appartement	45	145.288,89	1.883,76
2015	Eengezinswoningen	229	164.667,58	1.525,44
2015	2-onder-1-kapwoning	78	224.100,00	1.814,87
2015	Vrijstaande woning	109	286.944,44	1.969,00
2015	Appartement	65	138.800,00	1.933,28
2016	Eengezinswoningen	285	169.698,77	1.561,44
2016	2-onder-1-kapwoning	118	213.400,00	1.904,81
2016	Vrijstaande woning	132	294.111,11	2.054,13
2016	Appartement	81	156.840,88	2.198,95
2017	Eengezinswoningen	261	188.364,17	1.733,28
2017	2-onder-1-kapwoning	128	249.350,00	2.045,28
2017	Vrijstaande woning	145	331.650,00	2.217,79
2017	Appartement	72	160.239,58	2.241,19
2018	Eengezinswoningen	256	205.490,23	1.914,25
2018	2-onder-1-kapwoning	86	267.900,00	2.285,23
2018	Vrijstaande woning	147	367.227,78	2.485,42
2018	Appartement	51	185.527,63	2.534,41
2019	Eengezinswoningen	235	219.779,09	2.031,25
2019	2-onder-1-kapwoning	95	287.972,22	2.385,66
2019	Vrijstaande woning	137	394.700,00	2.703,97
2019	Appartement	61	201.081,41	3.127,73

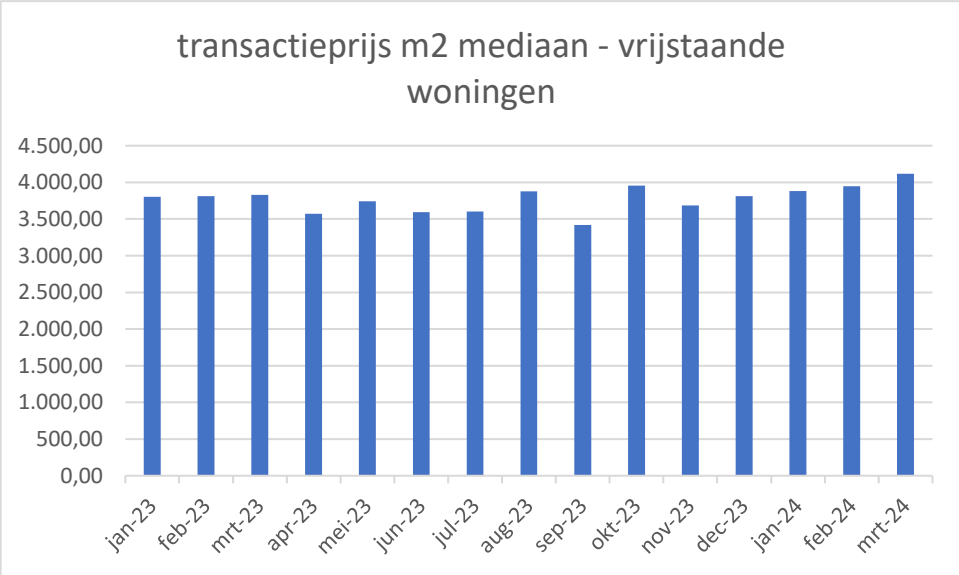
Q1	Woningtype	aantal	transactieprijs mediaan	transactieprijs m2 mediaan
2020	Eengezinswoningen	270	246.379,93	2.248,26
2020	2-onder-1-kapwoning	93	316.894,44	2.638,20
2020	Vrijstaande woning	146	409.150,00	2.848,01
2020	Appartement	65	251.552,31	3.387,80
2021	Eengezinswoningen	213	287.105,20	2.671,34
2021	2-onder-1-kapwoning	84	365.767,80	3.104,57
2021	Vrijstaande woning	120	475.279,44	3.335,46
2021	Appartement	51	268.276,73	3.331,41
2022	Eengezinswoningen	231	346.065,58	3.227,86
2022	2-onder-1-kapwoning	56	438.557,40	3.680,36
2022	Vrijstaande woning	86	526.378,40	4.036,10
2022	Appartement	60	324.048,64	4.599,51
2023	Eengezinswoningen	233	316.995,99	2.850,68
2023	2-onder-1-kapwoning	77	406.176,00	3.330,34
2023	Vrijstaande woning	98	484.215,30	3.833,38
2023	Appartement	60	299.827,84	4.079,49
2024	Eengezinswoningen	189	348.681,78	3.240,44
2024	2-onder-1-kapwoning	78	416.158,10	3.634,46
2024	Vrijstaande woning	91	518.697,33	4.018,60
2024	Appartement	75	314.466,76	4.547,39

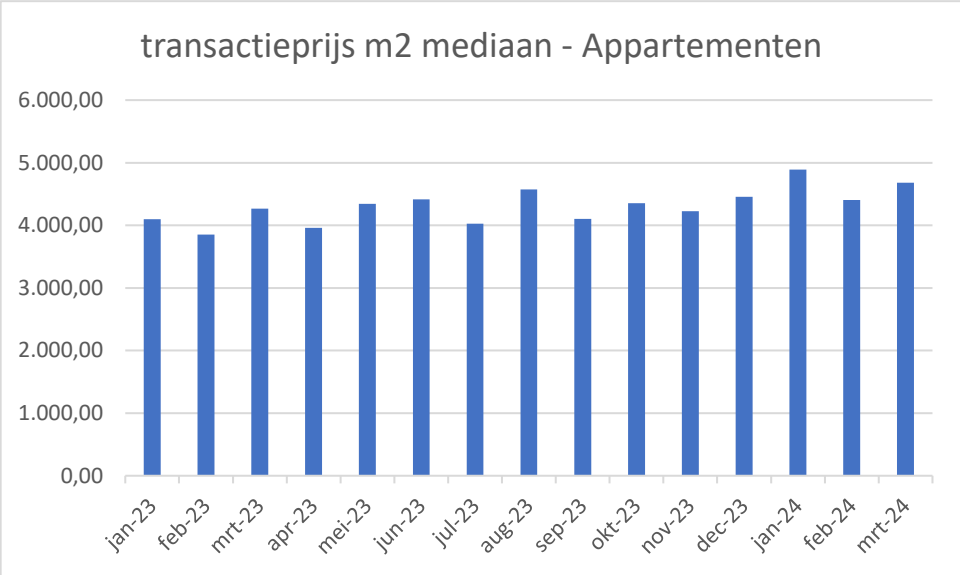
Bron: NVM/Brainbay, Boekweit|Olie Makelaars/Taxateurs

Overzicht m² prijsverloop januari 2023 t/m maart 2024 - West Friesland









Bron: NVM/Brainbay, Boekweit|Olie Makelaars/Taxateurs

Gemeente Hoorn

Marktoverzicht

(Transactiecijfers en Aanbodcijfers)

Marktanalyse

Bron: NVM/Brainbay, Boekweit|Olie Makelaars/Taxateurs

NVM Woningmarkt kwartaalcijfers

Hoorn | 1e kwartaal 2024

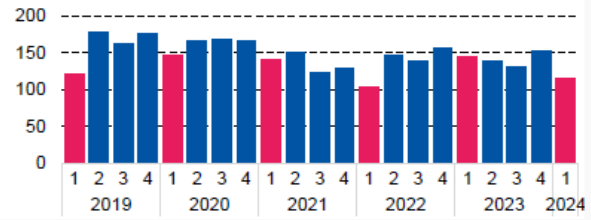
Transactiecijfers

Aantal transacties

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

Aantal transacties	2023-1	2023-4	2024-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	54	58	**40**	-26%	-31%
Hoekwoning	30	23	**16**	-46%	-30%
2-onder-1-kap	19	24	**7**	-62%	-70%
Vrijstaand	13	11	**22**	71%	102%
Appartement	28	37	**28**	1%	-23%
Totaal	**144**	**153**	**114**	**-21%**	**-26%**

Aantal transacties

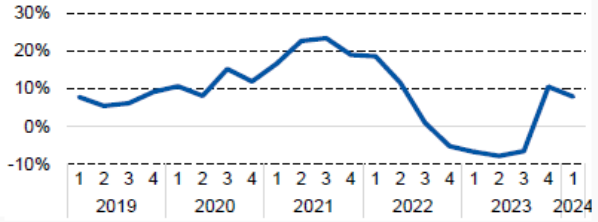


Transactieprijs

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

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2023-1	2023-4	2024-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	320	345	**343**	7,2%	-0,4%
Hoekwoning	341	397	**408**	19,6%	2,8%
2-onder-1-kap	446	455	**513**	14,8%	12,7%
Vrijstaand	628	658	**625**	-0,6%	-5,1%
Appartement	332	334	**345**	2,3%	5,2%
Totaal	**371**	**390**	**418**	**7,9%**	**2,3%**

Prijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

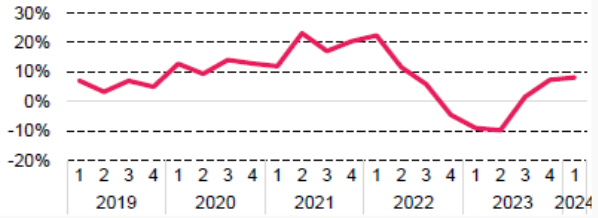


Transactieprijs per m²

De transactieprijs per m² toont de (mediane) vierkante meterprijs van alle in een kwartaal verkochte woningen. Hierbij wordt de verkoopprijs gedeeld door het aantal vierkante meters gbo wonen.

Transactieprijs m² (euro/m2 gbo wonen)	2023-1	2023-4	2024-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	2.931	3.250	**3.275**	11,7%	0,8%
Hoekwoning	3.030	3.485	**3.405**	12,4%	-2,3%
2-onder-1-kap	3.584	3.817	**3.963**	10,6%	3,8%
Vrijstaand	4.243	3.897	**4.112**	-3,1%	5,5%
Appartement	4.546	4.607	**4.796**	5,3%	6,5%
Totaal	**3.471**	**3.749**	**3.879**	**8,2%**	**2,6%**

Transactieprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder

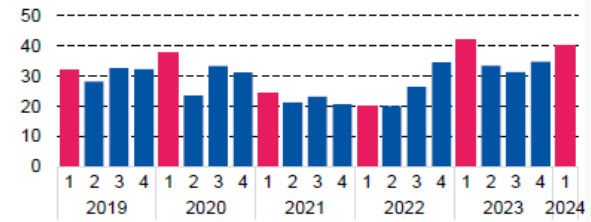


Verkooptijd

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 volledige ondertekening van de akte bij de makelaar leidend.

Verkooptijd in dagen	2023-1	2023-4	2024-1
Tussenwoning	35	22	**23**
Hoekwoning	36	24	**21**
2-onder-1-kap	65	25	**39**
Vrijstaand	45	110	**92**
Appartement	45	46	**35**
Totaal	**42**	**35**	**40**

Verkooptijd in dagen



Bron: NVM/Brainbay, Boekweit|Olie Makelaars/Taxateurs

NVM Woningmarkt kwartaalcijfers

Hoorn | 1e kwartaal 2024

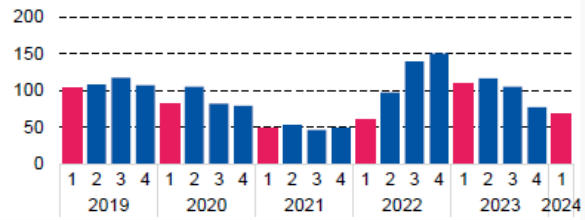
Aanbodcijfers

Aantal in aanbod

Het aantal in aanbod laat het aantal bij NVM-makelaars te koop staande woningen aan het eind van het kwartaal zien.

Aantal in aanbod	2023-1	2023-4	2024-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	33	15	**16**	-51%	7%
Hoekwoning	19	8	**9**	-53%	13%
2-onder-1-kap	16	5	**7**	-57%	36%
Vrijstaand	22	23	**12**	-47%	-49%
Appartement	19	26	**25**	30%	-5%
Totaal	**109**	**77**	**68**	**-37%**	**-11%**

Aantal in aanbod

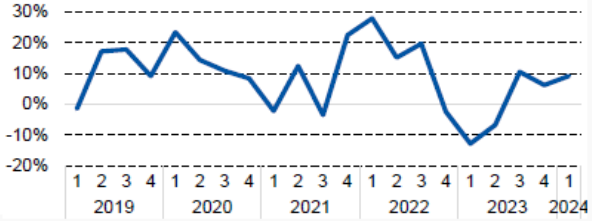


Vraagprijs

De vraagprijs toont de (mediane) vraagprijs van alle aan het eind van het kwartaal in aanbod staande woningen.

Vraagprijs (x 1.000 euro)	2023-1	2023-4	2024-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	320	326	**333**	3,9%	1,9%
Hoekwoning	356	431	**417**	17,0%	-3,4%
2-onder-1-kap	499	635	**610**	22,1%	-4,0%
Vrijstaand	685	684	**754**	10,0%	10,2%
Appartement	358	420	**387**	3,4%	-7,7%
Totaal	**433**	**496**	**464**	**9,1%**	**-0,7%**

Vraagprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

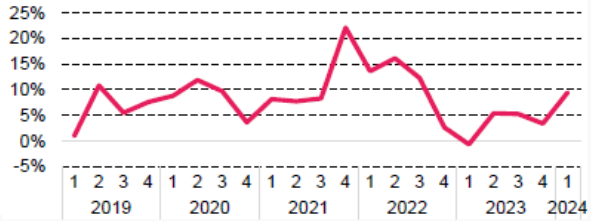


Vraagprijs per m²

De vraagprijs per m² 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.

Vraagprijs per m² (euro/m2 gbo wonen)	2023-1	2023-4	2024-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	2.891	3.225	**3.325**	15,0%	3,1%
Hoekwoning	3.374	3.071	**3.614**	7,1%	17,7%
2-onder-1-kap	3.633	4.023	**4.127**	13,6%	2,6%
Vrijstaand	4.129	4.129	**4.180**	1,2%	1,2%
Appartement	4.081	4.667	**4.506**	9,3%	-3,7%
Totaal	**3.541**	**4.018**	**4.016**	**9,4%**	**1,8%**

Vraagprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder

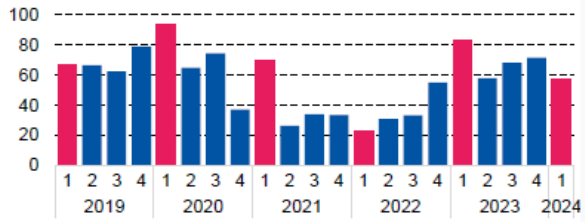


Looptijd aanbod

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.

Looptijd aanbod in dagen	2023-1	2023-4	2024-1
Tussenwoning	53	14	**14**
Hoekwoning	30	28	**46**
2-onder-1-kap	109	51	**32**
Vrijstaand	169	103	**42**
Appartement	65	94	**105**
Totaal	**83**	**72**	**57**

Looptijd aanbod in dagen



Bron: NVM/Brainbay, Boekweit|Olie Makelaars/Taxateurs

Marktanalyse Gemeente Hoorn

Regionale analyse

Gemeente Hoorn | 1e kwartaal 2024

Samenvatting

Transacties

	Aantal verkopen 1e kwartaal 2024	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 1e kwartaal 2024	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 1e kwartaal 2024	Verschil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
Gemeente Hoorn	114	-20,9%	€ 418.000	7,9%	40	3,7%	63,0%
Nederland	29.524	3,7%	€ 432.000	9,1%	34	1,8%	55,1%

Aanbod

	Aantal in aanbod 1e kwartaal 2024	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijzen 1e kwartaal 2024	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	68	-37,4%	€ 464.000	9,1%	57	75,3%	1,8
Nederland	23.283	-24,2%	€ 553.000	7,9%	70	60,9%	2,4

Bron: NVM/Brainbay, Boekweit|Olie Makelaars/Taxateurs

Gemeente Medemblik

Marktoverzicht

(Transactiecijfers en Aanbodcijfers)

Marktanalyse

Bron: NVM/Brainbay, Boekweit|Olie Makelaars/Taxateurs

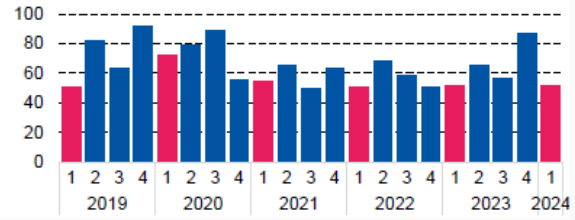
Transactiecijfers

Aantal transacties

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

Aantal transacties	2023-1	2023-4	2024-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	12	14	**10**	-17%	-29%
Hoekwoning	5	14	**2**	-60%	-86%
2-onder-1-kap	16	20	**16**	3%	-18%
Vrijstaand	16	30	**21**	33%	-29%
Appartement	3	9	**2**	-30%	-77%
Totaal	**52**	**87**	**52**	**0%**	**-40%**

Aantal transacties

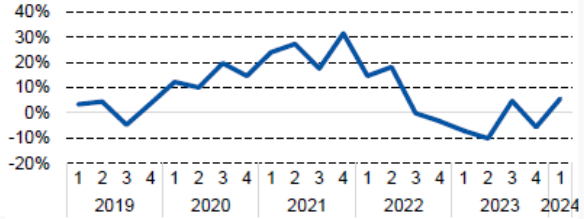


Transactieprijs

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

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2023-1	2023-4	2024-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	291	304	**303**	4,1%	-0,2%
Hoekwoning	313	344	**328**	4,8%	-4,8%
2-onder-1-kap	391	363	**403**	3,0%	11,0%
Vrijstaand	467	501	**544**	16,5%	8,4%
Appartement	460	331	**296**	-35,8%	-13,9%
Totaal	**388**	**395**	**434**	**5,5%**	**4,2%**

Prijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

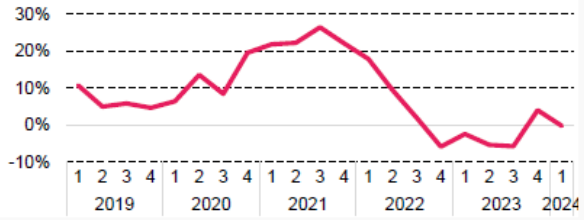


Transactieprijs per m²

De transactieprijs per m² toont de (mediane) vierkante meterprijs van alle in een kwartaal verkochte woningen. Hierbij wordt de verkoopprijs gedeeld door het aantal vierkante meters gbo wonen.

Transactieprijs m² (euro/m2 gbo wonen)	2023-1	2023-4	2024-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	2.910	2.927	**3.159**	8,6%	7,9%
Hoekwoning	2.610	2.991	**2.932**	12,3%	-2,0%
2-onder-1-kap	3.429	3.176	**3.324**	-3,1%	4,7%
Vrijstaand	4.162	3.671	**3.862**	-7,2%	5,2%
Appartement	3.739	4.148	**4.443**	18,8%	4,7%
Totaal	**3.474**	**3.378**	**3.543**	**-0,3%**	**4,6%**

Transactieprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder

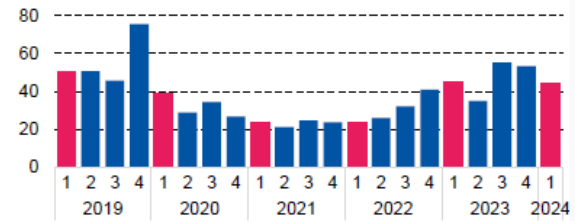


Verkooptijd

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 volledige ondertekening van de akte bij de makelaar leidend.

Verkooptijd in dagen	2023-1	2023-4	2024-1
Tussenwoning	28	20	**29**
Hoekwoning	101	25	**45**
2-onder-1-kap	34	36	**27**
Vrijstaand	45	92	**65**
Appartement	86	59	**49**
Totaal	**45**	**53**	**45**

Verkooptijd in dagen



NVM Woningmarkt kwartaalcijfers

Medemblik | 1e kwartaal 2024

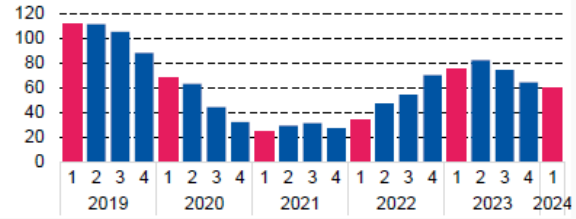
Aanbodcijfers

Aantal in aanbod

Het aantal in aanbod laat het aantal bij NVM-makelaars te koop staande woningen aan het eind van het kwartaal zien.

Aantal in aanbod	2023-1	2023-4	2024-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	10	5	**2**	-80%	-60%
Hoekwoning	4	2	**5**	25%	150%
2-onder-1-kap	16	13	**10**	-40%	-27%
Vrijstaand	44	42	**41**	-7%	-3%
Appartement	1	2	**2**	90%	-5%
Totaal	**75**	**64**	**59**	**-21%**	**-8%**

Aantal in aanbod

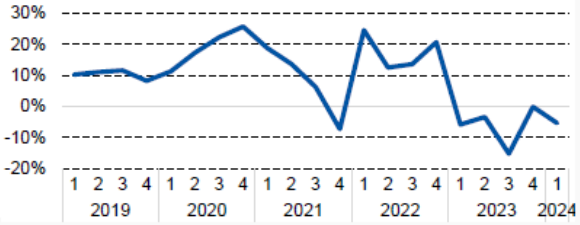


Vraagprijs

De vraagprijs toont de (mediane) vraagprijs van alle aan het eind van het kwartaal in aanbod staande woningen.

Vraagprijs (x 1.000 euro)	2023-1	2023-4	2024-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	291	300	**350**	20,5%	16,7%
Hoekwoning	332	405	**338**	1,6%	-16,7%
2-onder-1-kap	501	509	**450**	-10,2%	-11,6%
Vrijstaand	668	670	**614**	-8,0%	-8,3%
Appartement	550	400	**503**	0,0%	33,3%
Totaal	**562**	**591**	**552**	**-5,4%**	**-7,0%**

Vraagprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

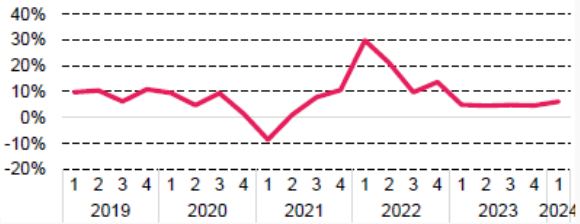


Vraagprijs per m²

De vraagprijs per m² 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.

Vraagprijs per m² (euro/m2 gbo wonen)	2023-1	2023-4	2024-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	2.549	3.000	**3.043**	19,4%	1,4%
Hoekwoning	3.149	3.846	**3.342**	6,1%	-13,1%
2-onder-1-kap	3.219	3.054	**3.516**	9,2%	15,1%
Vrijstaand	3.522	3.724	**3.651**	3,7%	-2,0%
Appartement	2.000	3.546	**2.860**	0,0%	-13,1%
Totaal	**3.287**	**3.529**	**3.557**	**6,2%**	**0,1%**

Vraagprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder

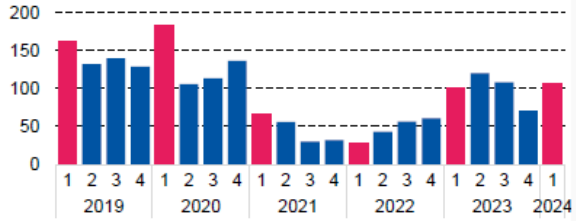


Looptijd aanbod

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.

Looptijd aanbod in dagen	2023-1	2023-4	2024-1
Tussenwoning	90	14	**17**
Hoekwoning	13	166	**42**
2-onder-1-kap	72	41	**66**
Vrijstaand	111	65	**110**
Appartement	599	459	**514**
Totaal	**101**	**71**	**107**

Looptijd aanbod in dagen



Bron: NVM/Brainbay, Boekweit|Olie Makelaars/Taxateurs

Marktanalyse Gemeente Medemblik

Regionale analyse

Gemeente Medemblik | 1e kwartaal 2024

Samenvatting

Transacties

	Aantal verkopen 1e kwartaal 2024	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 1e kwartaal 2024	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 1e kwartaal 2024	Verschil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
Gemeente Medemblik	**52**	**-0,4%**	**€ 434.000**	**5,5%**	**45**	**0,7%**	**43,9%**
Nederland	29.524	3,7%	€ 432.000	9,1%	34	1,8%	55,1%

Aanbod

	Aantal in aanbod 1e kwartaal 2024	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijzen 1e kwartaal 2024	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	**59**	**-21,1%**	**€ 552.000**	**-5,4%**	**107**	**50,0%**	**3,4**
Nederland	23.283	-24,2%	€ 553.000	7,9%	70	60,9%	2,4

Bron: NVM/Brainbay, Boekweit|Olie Makelaars/Taxateurs

Gemeente Koggenland

Marktoverzicht

(Transactiecijfers en Aanbodcijfers)

Marktanalyse

Bron: NVM/Brainbay, Boekweit|Olie Makelaars/Taxateurs

Markoverzicht Gemeente Koggenland

NVM Woningmarkt kwartaalcijfers

Koggenland | 1e kwartaal 2024

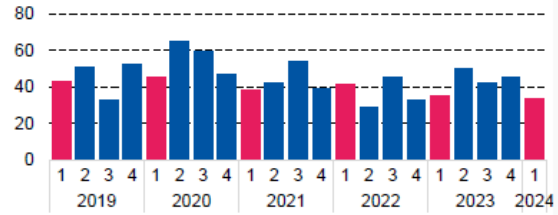
Transactiecijfers

Aantal transacties

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

Aantal transacties	2023-1	2023-4	2024-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	6	8	12	103%	52%
Hoekwoning	6	11	4	-33%	-63%
2-onder-1-kap	5	5	5	3%	3%
Vrijstaand	17	16	6	-66%	-64%
Appartement	1	5	6	529%	26%
Totaal	35	45	33	-4%	-26%

Aantal transacties

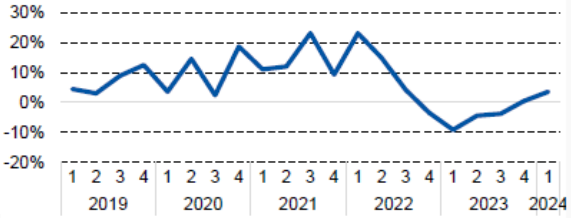


Transactieprijs

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

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2023-1	2023-4	2024-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	311	352	354	13,7%	0,4%
Hoekwoning	360	388	362	0,5%	-6,8%
2-onder-1-kap	370	390	385	4,1%	-1,3%
Vrijstaand	462	525	441	-4,6%	-16,1%
Appartement	262	328	288	9,6%	-12,2%
Totaal	400	424	362	3,5%	-7,8%

Prijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

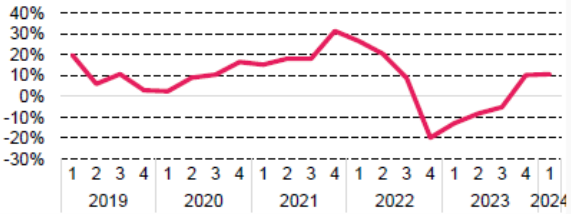


Transactieprijs per m²

De transactieprijs per m² toont de (mediane) vierkante meterprijs van alle in een kwartaal verkochte woningen. Hierbij wordt de verkoopprijs gedeeld door het aantal vierkante meters gbo wonen.

Transactieprijs m² (euro/m2 gbo wonen)	2023-1	2023-4	2024-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	2.759	3.154	3.180	15,3%	0,8%
Hoekwoning	2.983	2.977	2.795	-6,3%	-6,1%
2-onder-1-kap	3.162	3.349	3.829	21,1%	14,3%
Vrijstaand	3.735	3.749	4.074	9,1%	8,7%
Appartement	3.406	3.914	3.938	15,6%	0,6%
Totaal	3.348	3.429	3.531	10,6%	3,2%

Transactieprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder

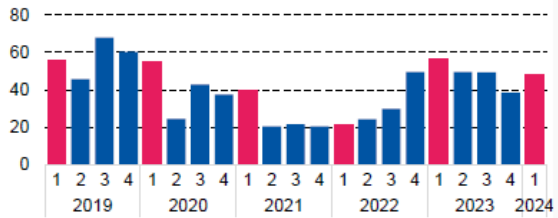


Verkooptijd

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 volledige ondertekening van de akte bij de makelaar leidend.

Verkooptijd in dagen	2023-1	2023-4	2024-1
Tussenwoning	65	23	25
Hoekwoning	37	27	26
2-onder-1-kap	41	26	102
Vrijstaand	68	60	95
Appartement	0	31	21
Totaal	56	38	48

Verkooptijd in dagen



Bron: NVM/Brainbay, Boekweit|Olie Makelaars/Taxateurs

NVM Woningmarkt kwartaalcijfers

Koggenland | 1e kwartaal 2024

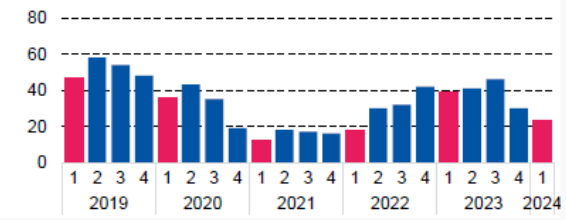
Aanbodcijfers

Aantal in aanbod

Het aantal in aanbod laat het aantal bij NVM-makelaars te koop staande woningen aan het eind van het kwartaal zien.

Aantal in aanbod	2023-1	2023-4	2024-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	4	8	3	-30%	-65%
Hoekwoning	6	2	3	-50%	50%
2-onder-1-kap	5	5	1	-83%	-83%
Vrijstaand	22	11	13	-40%	20%
Appartement	2	4	4	85%	-7%
Totaal	**39**	**30**	**24**	**-40%**	**-21%**

Aantal in aanbod

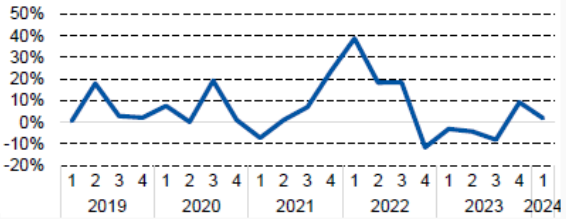


Vraagprijs

De vraagprijs toont de (mediane) vraagprijs van alle aan het eind van het kwartaal in aanbod staande woningen.

Vraagprijs (x 1.000 euro)	2023-1	2023-4	2024-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	380	325	395	3,9%	21,5%
Hoekwoning	412	325	313	-24,2%	-3,8%
2-onder-1-kap	468	395			
Vrijstaand	634	690	710	12,0%	2,9%
Appartement	285	288	235	-12,7%	-13,6%
Totaal	**535**	**466**	**521**	**1,8%**	**3,1%**

Vraagprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

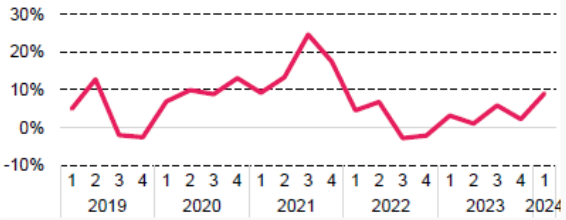


Vraagprijs per m²

De vraagprijs per m² 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.

Vraagprijs per m² (euro/m2 gbo wonen)	2023-1	2023-4	2024-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	2.964	3.075	3.427	15,6%	11,4%
Hoekwoning	3.188	2.321	2.885	-9,5%	24,3%
2-onder-1-kap	3.437	3.726			
Vrijstaand	3.737	3.931	4.276	14,4%	8,8%
Appartement	3.503	3.900	3.983	10,8%	-0,4%
Totaal	**3.523**	**3.557**	**3.796**	**9,0%**	**8,4%**

Vraagprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder

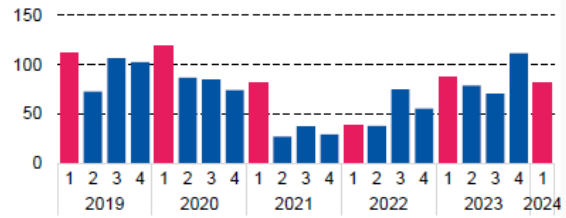


Looptijd aanbod

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.

Looptijd aanbod in dagen	2023-1	2023-4	2024-1
Tussenwoning	31	26	39
Hoekwoning	107	78	21
2-onder-1-kap	46	196	407
Vrijstaand	109	172	97
Appartement	15	29	34
Totaal	**87**	**112**	**82**

Looptijd aanbod in dagen



Bron: NVM/Brainbay, Boekweit|Olie Makelaars/Taxateurs

Marktanalyse Gemeente Koggenland

Regionale analyse

Gemeente Koggenland | 1e kwartaal 2024

Samenvatting

Transacties

	Aantal verkopen 1e kwartaal 2024	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 1e kwartaal 2024	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 1e kwartaal 2024	Verschil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
Gemeente Koggenland	33	-4,4%	€ 362.000	3,5%	48	0,6%	47,0%
Nederland	29.524	3,7%	€ 432.000	9,1%	34	1,8%	55,1%

Aanbod

	Aantal in aanbod 1e kwartaal 2024	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijzen 1e kwartaal 2024	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 Koggenland	24	-39,6%	€ 521.000	1,8%	82	64,0%	2,1
Nederland	23.283	-24,2%	€ 553.000	7,9%	70	60,9%	2,4

Bron: NVM/Brainbay, Boekweit|Olie Makelaars/Taxateurs

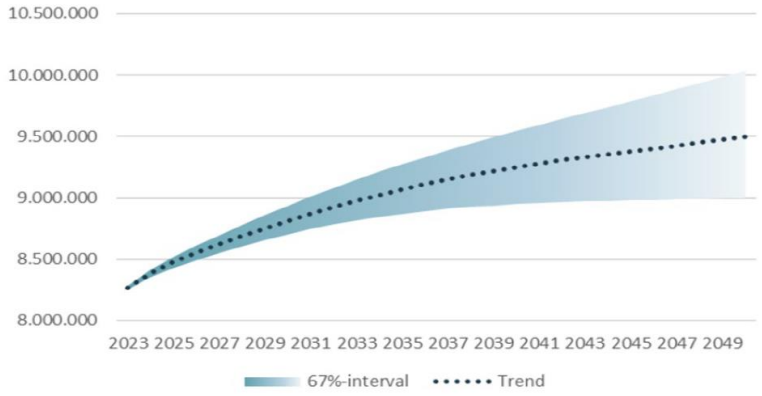
Diverse sheets

“Blik op de nabije en verre toekomst van het wonen”

Peter Boelhouwer / TU Delft

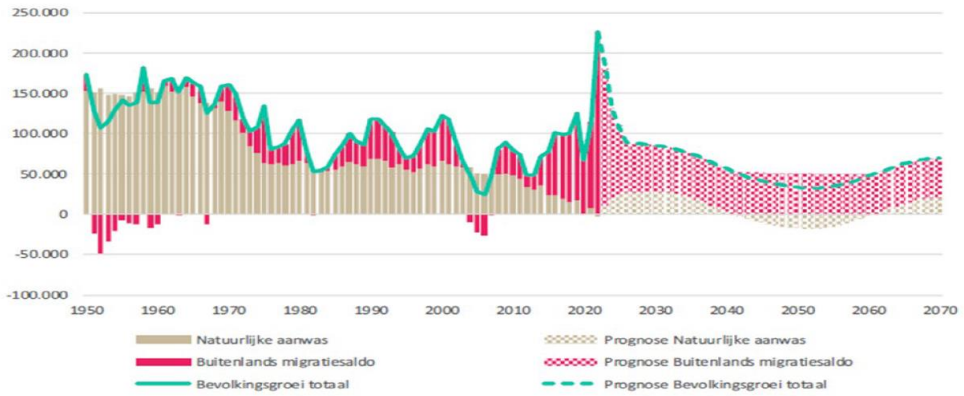
29-02-2024

Prognose ontwikkeling aantal huishoudens, trend, laag en hoog, 2023-2050



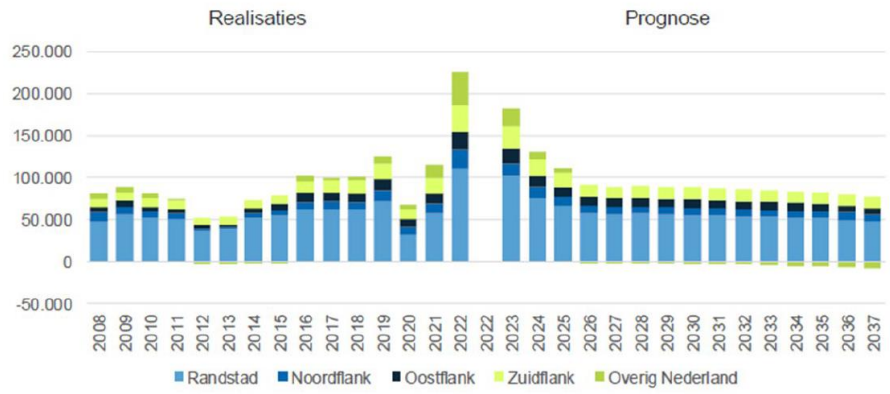
Bron: ABF 2023

Bevolkingsprognose naar component, realisatie en bevolkingsprognose 1950-2070



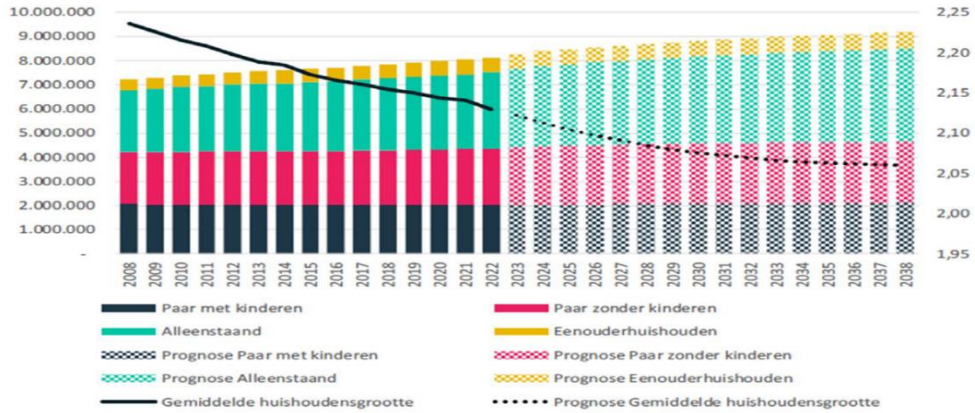
Bron: ABF/CBS 2023

Gerealiseerde en verwachte bevolkingsgroei naar landsdeel 2008-2037



Bron: ABF/CBS 2023

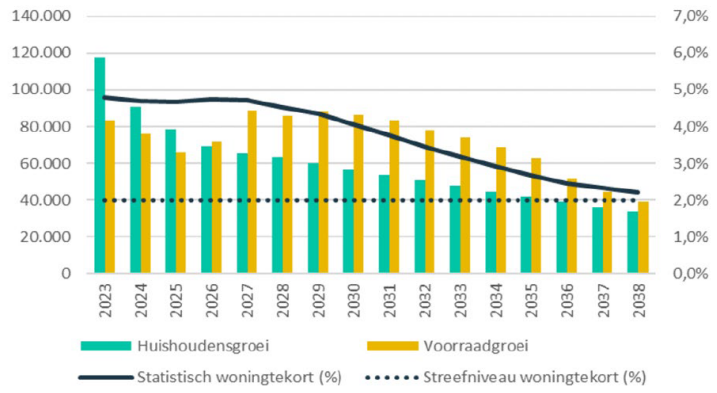
Aantal huishoudens en gemiddelde huishoudensgrootte, 2008-2038



Bron: ABF/CBS 2023

Bron: NVM/Brainbay, Boekweit|Olie Makelaars/Taxateurs

Ontwikkeling huishoudens, woningvoorraad en statistisch woningtekort, 2012-2030



Bron: ABF 2023

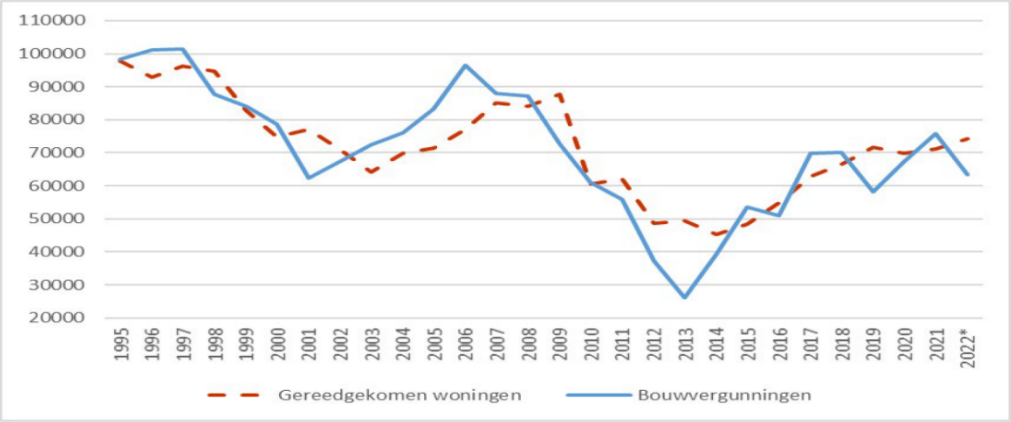
Consequenties demografie voor de woningvraag

- Nog 1 tot 2 miljoen huishoudens tot 2060
- Ontbreken van bevolkingspolitiek: groeien we richting de 20 of zelfs 23 miljoen inwoners?
- Groei bestaat voornamelijk uit eenpersoonshuishoudens maar ook aandeel gezinnen stijgt weer licht
- Dubbele vergrijzing
- Vraag naar stedelijk wonen neemt toe, maar nog steeds grootste vraag naar groenstedelijke woonmilieus
- Gezinnen en ouderen (sinds kort) trekken vaker weg uit de grote steden
- Binnenlandse migratie in Randstad is sinds 4 jaar negatief
- Weinig doorstroming bij oudere alleenstaanden
- Traditionele doelgoep daalt niet langer, maar stijgt (door zowel demografische als economische ontwikkelingen)

Bron: NVM/Brainbay, Boekweit|Olie Makelaars/Taxateurs

Woningaanbod blijft achter: oplopend woningtekort

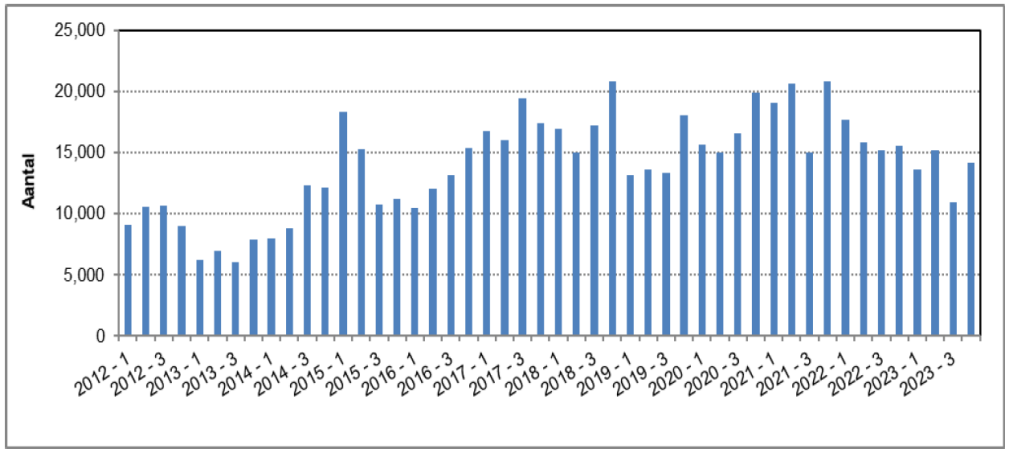
Bouwvergunningen en gereedgekomen woningen, 1995-2022



Bron: CBS

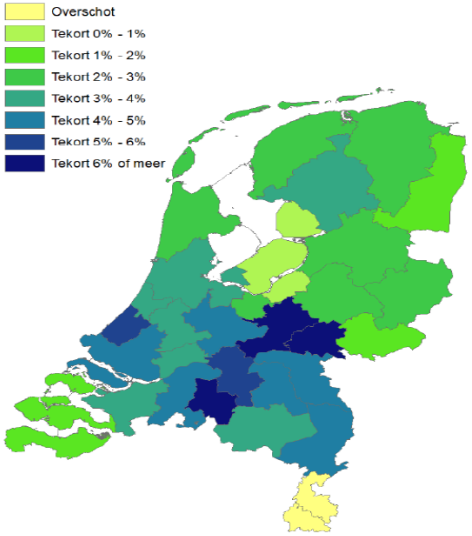
Bron: NVM/Brainbay, Boekweit|Olie Makelaars/Taxateurs

Verleende bouwvergunningen 2012-2023 Q4



Bron: CBS 2024

Woningtekort naar woningmarktgebied 2031



Bron: ABF 2023

Bron: NVM/Brainbay, Boekweit|Olie Makelaars/Taxateurs

Woningbouwopgave 2024-2030

- Totale opgave 981.000 nieuwe woningen in negen jaar (per jaar 109.000)
- Toevoeging 2022 en 2023: nieuwbouw 147.893, overige toevoegingen 29.330. Totaal 177.233. Nog toe te voegen 804.000 woningen. Gemiddeld 115.000 per jaar
- Aantal verleende bouwvergunningen in 2022 (65.000) en 2023 (55.000) fors onderuit, waardoor productie de komende twee jaar gaat dalen.
- Aantal toevoegingen door transformaties al 2 jaar gedaald
- Woningsplitsing onder druk door afhaken investeerders en gemeentelijke regelgeving
- Bevolking groeit de komende jaren vermoedelijk sneller dan de CBS bevolkingsprognose. Netto migratie daalt vermoedelijk niet snel naar 80.000 en 60.000 personen

Aandachtspunten voor het woning-bouwprogramma

- Zet in op toekomst gerichte (alleenstaanden en ouderen) strategische nieuwbouw en doorstroming
- Ondanks inzet op doorstroming blijft 30% sociale huurwoningen in nieuwbouw om meerdere redenen van groot belang
- Zorg voor gedifferentieerde nieuwbouwwijken
- Sociale koop via bestaande woningvoorraad bevorderen niet via nieuwbouw: geen moratorium op verkoop sociale huurwoningen
- Creëer via geclusterde woonvormen voor ouderen een drieslag: minder eenzaamheid, efficiëntere inzet van de bestaande woningvoorraad en besparing op de zorgkosten
- Maak veel meer gebruik van de bestaande woningvoorraad (woningdelen)
- Ontwikkel een flexibele schil op de woningmarkt: minder kwaliteit maar wel snel beschikbaar

Bron: NVM/Brainbay, Boekweit|Olie Makelaars/Taxateurs

Dagblad voor West-Friesland

REGIO

Veruit de meeste Amerikaanse oldtimers rijden tegenwoordig op gas

Nick Karsten op de American Cars Meeting

→ REGIO 7

VOOR HET LAATSTE NIEUWS: NHD.NL TIPS EN REACTIES: REDACTIE.WEF@NHD.NL WOENSDAG 17 APRIL 2024

WONINGMARKT Westfriese belangengroep wil minder hindernissen in de bouw

Woningmakers eisen tempo

De provincie mag wel eens meer haast maken met ruimte creëren voor woningbouw, in plaats van allerlei aanvullende eisen neer te leggen. De gezamenlijke marktpartijen in West-Friesland dringen aan op tempo.

Martin Menger
m.menger@mediahuis.nl

Hoorn ■ De woningcorporaties, ontwikkelaars en makelaars hebben onder de noemer 'Woningmakers West-Friesland' gereageerd op de provinciale plannen. Vorig jaar werden met het Rijk al de zogenaamde woondeals gesloten. Voor Noord-Holland betekent dit dat er tot 2030 meer dan 40.000 nieuwe huizen moeten komen. Op het grondgebied van de 7 West-Friese gemeenten komt dat neer op ruim 10.300 huizen erbij.

Noord-Holland zet zich schrap voor deze bouwopgave. Maar dat gaat volgens de Woningmakers niet snel genoeg.

De provincie moet volgens de bewaker van alle regels eerder de aanjager worden. Vanuit West-Friesland kan dat eenvoudig worden vertaald: minder regels, minder hindernissen.

Simpeler

In een brief aan de Statenleden wijst Woningmakers West-Friesland erop dat het proces veel simpeler moet worden. 'Te veel eisen zetten de bouwplannen onder water', is de noodkreet. 'Daarmee komen betaalbaarheid en oplevering van woningen onder druk'.

Martin Bosch stelt namens Woningmakers dat er bewust is gekozen om nu de Statenleden te benaderen. „Die gaan het later over het beleid hebben, vult hij aan. „Daarin staat nu welke eisen er allemaal zijn, behalve de eis dat er woningen komen.

Dat staat volgens ons nogal haaks op alle ambities die worden opgeschreven. Het is alweer ruim een jaar terug dat de Woondeal voor Noord-Holland werd afgesloten. In de praktijk blijkt dat nu heel lastig uit te voeren." De reden voor deze hartenkreet is dat het Rijk vorig jaar onder druk van de kwakkelende woningmarkt aankondigde dat de bouwregels zouden worden versoepeld. De vraag voor de stichting is of het bestaande strenge beleid van de provincie dat blijft dwarsbomen. Bouwen buiten de (dorps)kernen is bijvoorbeeld uiterst lastig.

> Maak het nou niet zo nodeloos ingewikkeld

'Helaas is onze praktijkervaring dat er in Noord-Holland onvoldoende woningbouwlocaties klaar zijn voor de uitvoering', staat er in de brief. 'Vooral binnenstedelijke plekken blijken onrendabel en de procedure duurt veel te lang'.

Pakket

De oproep vanuit Woningmakers West-Friesland aan de Statenleden is om het provinciale pakket met allerlei eisen – landschap, vormgeving, of milieu – snel af te laten slanken. Waarmee bij de provincie Noord-Holland wordt aangedrongen op het huidige strenge beleid zelf in te snoeren.

Nieuws in cijfers

Starters vinden locatie belangrijker dan huis zelf

Dicht bij werk, vrienden of familie wonen is voor starters op de koopmarkt belangrijker dan een huis waarmee al hun woonwensen in vervulling gaan. Twee derde van de starters levert liever niet in op de locatie. Een meerderheid is wel bereid concessies te doen op andere aspecten van de woning, zo blijkt uit onderzoek van huizensite Funda.

Liever de juiste plek dan een droomhuis

Bereidheid tot concessies bij het kopen van een woning, in %

Nu de woningmarkt zo krap is, zijn drie op de vier starters (ruim 75%) bereid concessies te doen. Onder doorstromers is dat aandeel lager: circa 60% is bereid in te leveren op woonwensen. En starters geven liever toe op de woning zelf dan op de locatie.