Woningmarktanalyse West-Friesland Q1-2025

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

Aan onze professionele relaties **Hoorn, mei 2025**

Betreft: Woningmarkt West-Friesland – Q1 2025

Geachte relatie,

Met bijna 34.000 verkopen in het 1e kwartaal, zit landelijk flink de vaart in de huizenmarkt. Dit is veel meer dan in dezelfde periode in drie voorgaande jaren. De gemiddelde transactieprijs komt uit op € 473.000,-. (In West-Friesland / Noordkop € 441.000,-) Dit is een kleine prijsdaling van 1,8% ten opzichte van het vorige kwartaal, maar dit gebeurt vaker in een 1e kwartaal. Op jaarbasis is de prijsstijging landelijk nog altijd bijna 10%. Opvallend is dat 1 op de 5 verkopen een voormalige huurwoning is, waarvan tweederde appartementen. In de G4- gemeenten Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht samen is dit zelfs bij 2 op de 5 het geval. Deze 'uitpondwoningen' zijn vaak wat kleiner en eenvoudiger, waardoor ze de verkoopprijzen dempen. Gemiddeld werd er het afgelopen kwartaal 4,4% boven de vraagprijs betaald.
Het landelijk beeld is niet veel anders dan in de Regio West-Friesland / Noordkop.
Bij genoemde gemiddelde transactieprijs zagen we binnen de verscheidende categorieën wel ontwikkelingsverschillen.

Mede als gevolge van het beperkte aanbod van grondgebonden woningen zien we ook in onze regio een duidelijke toename in transacties bij appartementen, in het bijzonder in de nieuwbouw.
Totaal generaal zagen we het afgelopen kwartaal t.o.v. het eerste kwartaal van 2024 in onze regio het gemiddelde prijsniveau met 10,3% toenemen.
Voor de onderlinge verschillen verwijzen wij u naar bijgaande cijferoverzichten.

Wij vertrouwen erop u met deze gegevens van dienst te zijn geweest en lichten e.e.a. desgewenst graag nader toe.

Tenslotte treft u ook de brief d.d. 24 april 2025 aan de Minister van Volkshuisvesting en RO aan, welke op initiatief van de Woningmakers door diverse (versnellings)tafels is verstuurd.

Vriendelijke groet,

Martin Bosch
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

Marktoverzicht Nederland (transactiecijfers en aanbodcijfers)

Nieuwbouwoverzicht Nederland Q1-2025

Marktoverzicht Kop van Noord-Holland (inclusief West Friesland)

Samenvatting analyse Kop Noord-Holland

Overzicht transactieprijzen in de diverse categorieën van de afgelopen 10 jaar in West Friesland

Overzicht m2 prijsverloop januari 2024 t/m maart 2025 per type in West Friesland

Marktoverzicht Hoorn

Samenvatting marktanalyse Hoorn

Samenvatting marktanalyse Medemblik

Samenvatting marktanalyse Koggenland

Samenvatting marktanalyse Opmeer

Samenvatting marktanalyse Drechterland

Samenvatting marktanalyse Stede Broec

Samenvatting marktanalyse Enkhuizen

Brief d.d. 24 april 2025 aan VROM

Marktoverzicht Nederland

(Transactiecijfers en Aanbodcijfers)

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

Marktoverzicht Nederland

NVM Woningmarkt kwartaalcijfers

Nederland | 1e kwartaal 2025

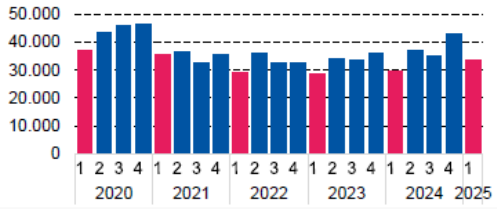
Transactiecijfers

Aantal transacties

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

Aantal transacties	2024-1	2024-4	2025-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	7.460	10.836	**8.353**	12%	-23%
Hoekwoning	4.051	5.591	**4.453**	10%	-20%
2-onder-1-kap	4.464	6.062	**4.739**	6%	-22%
Vrijstaand	4.249	6.295	**4.678**	10%	-26%
Appartement	9.462	14.072	**11.392**	20%	-19%
Totaal	**29.686**	**42.856**	**33.615**	**13%**	**-22%**

Aantal transacties

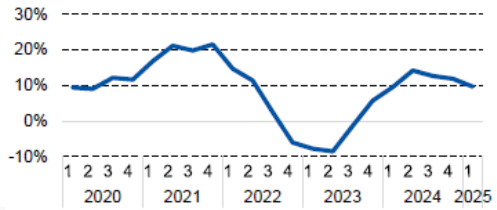


Transactieprijs

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

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2024-1	2024-4	2025-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	401	450	**443**	10,4%	-1,6%
Hoekwoning	424	476	**468**	10,2%	-1,8%
2-onder-1-kap	468	528	**520**	11,0%	-1,5%
Vrijstaand	627	704	**689**	9,9%	-2,1%
Appartement	359	399	**390**	8,2%	-1,9%
Totaal	**433**	**485**	**473**	**9,7%**	**-1,8%**

Prijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

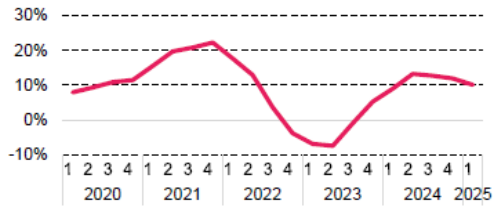


Transactieprijs per m²

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)	2024-1	2024-4	2025-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	3.644	4.062	**4.033**	10,7%	-0,7%
Hoekwoning	3.671	4.066	**4.016**	9,4%	-1,2%
2-onder-1-kap	3.580	3.981	**3.967**	10,8%	-0,3%
Vrijstaand	3.850	4.231	**4.163**	8,1%	-1,6%
Appartement	4.775	5.456	**5.310**	10,3%	-1,9%
Totaal	**4.028**	**4.533**	**4.472**	**10,0%**	**-1,3%**

Transactieprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder

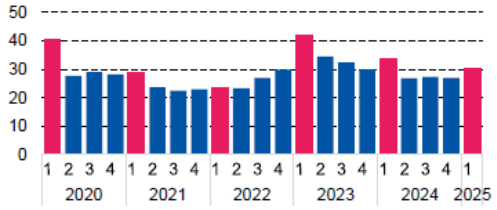


Verkooptijd

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	2024-1	2024-4	2025-1
Tussenwoning	24	23	**25**
Hoekwoning	28	25	**27**
2-onder-1-kap	32	25	**29**
Vrijstaand	66	38	**49**
Appartement	29	26	**29**
Totaal	**34**	**27**	**30**

Verkooptijd in dagen



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

NVM Woningmarkt kwartaalcijfers

Nederland | 1e kwartaal 2025

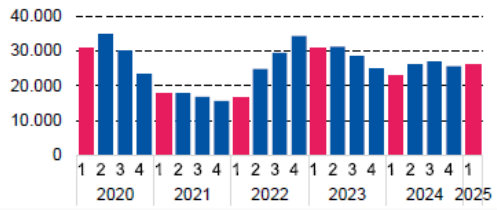
Aanbodcijfers

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	2024-1	2024-4	2025-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	3.771	4.218	**4.690**	24%	11%
Hoekwoning	2.541	2.762	**2.800**	10%	1%
2-onder-1-kap	3.007	3.121	**3.123**	4%	0%
Vrijstaand	6.773	7.283	**6.670**	-2%	-8%
Appartement	6.590	8.237	**8.690**	32%	6%
Totaal	**22.682**	**25.621**	**25.973**	**15%**	**1%**

Aantal in aanbod

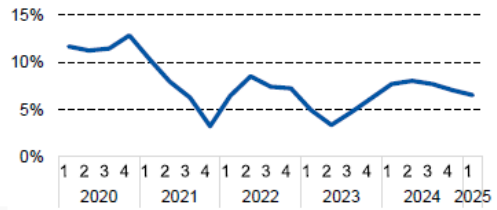


Vraagprijs

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

Vraagprijs (x 1.000 euro)	2024-1	2024-4	2025-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	431	449	**451**	4,6%	0,5%
Hoekwoning	456	495	**492**	7,7%	-0,7%
2-onder-1-kap	521	545	**550**	5,4%	0,9%
Vrijstaand	805	896	**901**	11,9%	0,5%
Appartement	418	436	**428**	3,1%	-0,9%
Totaal	**554**	**589**	**575**	**6,5%**	**-0,1%**

Vraagprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

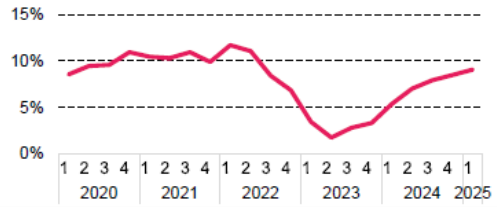


Vraagprijs per m²

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)	2024-1	2024-4	2025-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	3.655	3.860	**3.915**	7,1%	1,4%
Hoekwoning	3.659	3.924	**4.001**	9,4%	2,0%
2-onder-1-kap	3.753	3.948	**3.999**	6,6%	1,3%
Vrijstaand	4.121	4.435	**4.532**	10,0%	2,2%
Appartement	4.757	5.229	**5.267**	10,2%	1,4%
Totaal	**4.128**	**4.481**	**4.545**	**9,1%**	**1,7%**

Vraagprijsontwikkeling per m2 t.o.v. jaar eerder

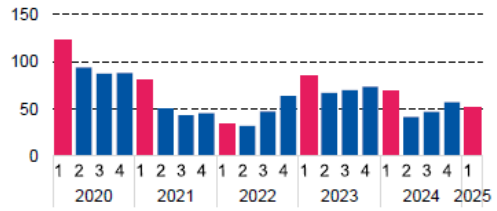


Looptijd aanbod

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	2024-1	2024-4	2025-1
Tussenwoning	28	35	**25**
Hoekwoning	36	39	**27**
2-onder-1-kap	44	42	**32**
Vrijstaand	136	96	**109**
Appartement	47	45	**36**
Totaal	**69**	**57**	**51**

Looptijd aanbod in dagen



Nieuwbouwoverzicht Nederland

(Woningtransacties Q1-2025)

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

NVM Woningmarkt kwartaalcijfers

Nieuwbouw Nederland | 1e kwartaal 2025

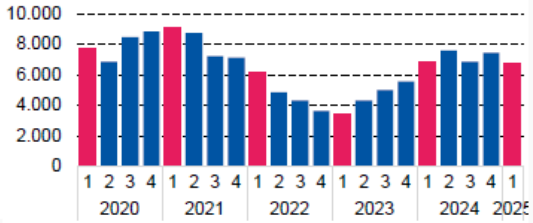
Transactiecijfers

Aantal transacties

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

Aantal transacties	2024-1	2024-4	2025-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	1.858	1.437	**1.611**	-13%	12%
Hoekwoning	1.109	888	**796**	-28%	-10%
2-onder-1-kap	1.159	972	**940**	-19%	-3%
Vrijstaand	325	409	**298**	-8%	-27%
Appartement	2.362	3.743	**3.096**	31%	-17%
Totaal	**6.813**	**7.449**	**6.741**	**-1%**	**-10%**

Aantal transacties

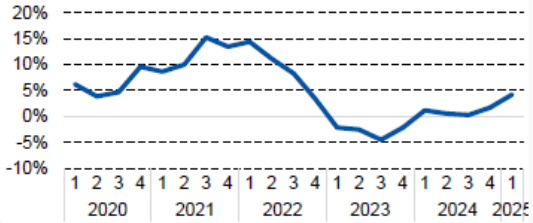


Transactieprijs

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

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2024-1	2024-4	2025-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	433	438	**480**	10,9%	9,8%
Hoekwoning	479	486	**506**	5,6%	4,0%
2-onder-1-kap	564	608	**633**	12,2%	4,1%
Vrijstaand	752	797	**832**	10,6%	4,3%
Appartement	435	409	**419**	-3,7%	2,4%
Totaal	**479**	**471**	**492**	**4,2%**	**4,5%**

Prijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

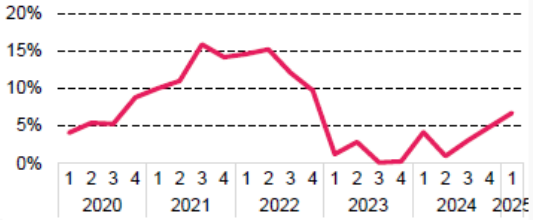


Transactieprijs per m²

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

Transactieprijs m² (euro/m2 gbo wonen)	2024-1	2024-4	2025-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	3.642	3.857	**4.037**	10,9%	4,7%
Hoekwoning	3.841	4.082	**4.027**	4,8%	-1,4%
2-onder-1-kap	3.837	4.115	**4.310**	12,3%	4,7%
Vrijstaand	4.566	4.709	**4.901**	7,3%	4,1%
Appartement	5.338	5.404	**5.485**	2,7%	1,5%
Totaal	**4.339**	**4.742**	**4.777**	**6,7%**	**2,4%**

Transactieprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder

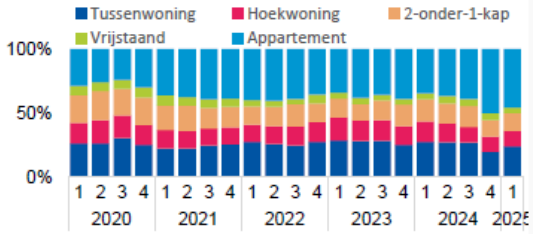


Transacties naar woningtype

Het aantal transacties naar woningtype brengt in kaart hoe de verdeling is van de verkochte nieuwbouwwoningen naar woningtype.

Verdeling transacties	2021-1	2022-1	2023-1	2024-1	2025-1
Tussenwoning	22%	27%	29%	27%	**24%**
Hoekwoning	15%	13%	18%	16%	**12%**
2-onder-1-kap	19%	14%	15%	17%	**14%**
Vrijstaand	8%	5%	5%	5%	**4%**
Appartement	36%	40%	34%	35%	**46%**

Transacties naar woningtype



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

NVM Woningmarkt kwartaalcijfers

Nieuwbouw Nederland | 1e kwartaal 2025

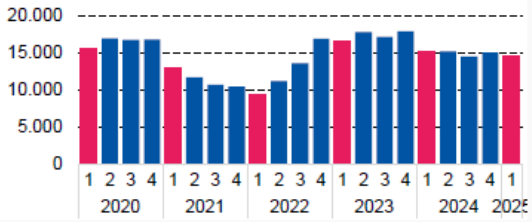
Aanbodcijfers

Aantal in aanbod

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

Aantal in aanbod	2024-1	2024-4	2025-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	2.679	2.299	**1.799**	-33%	-22%
Hoekwoning	1.604	1.293	**1.156**	-28%	-11%
2-onder-1-kap	2.000	1.610	**1.382**	-31%	-14%
Vrijstaand	1.324	963	**919**	-31%	-5%
Appartement	7.538	8.833	**9.221**	22%	4%
Totaal	**15.145**	**14.998**	**14.477**	-4%	-3%

Aantal in aanbod

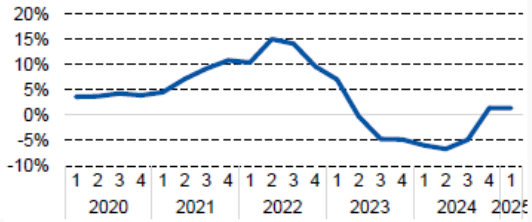


Vraagprijs

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

Vraagprijs (x 1.000 euro)	2024-1	2024-4	2025-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	443	481	**482**	8,8%	0,2%
Hoekwoning	499	524	**535**	7,1%	2,1%
2-onder-1-kap	568	622	**635**	11,8%	2,1%
Vrijstaand	786	812	**795**	1,3%	-2,0%
Appartement	462	459	**447**	-3,3%	-2,5%
Totaal	**505**	**508**	**499**	**1,4%**	**-1,3%**

Vraagprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

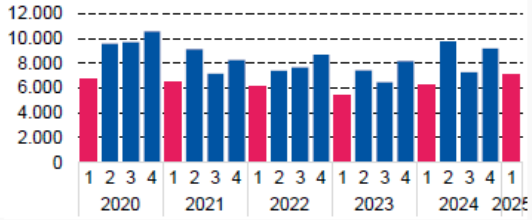


Aantal te koop gezet

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

Aantal te koop gezet	2024-1	2024-4	2025-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	1.514	1.967	**1.234**	-18%	-37%
Hoekwoning	968	1.039	**740**	-24%	-29%
2-onder-1-kap	935	1.219	**784**	-16%	-36%
Vrijstaand	363	440	**349**	-4%	-21%
Appartement	2.391	4.501	**3.996**	67%	-11%
Totaal	**6.171**	**9.166**	**7.103**	**15%**	**-22%**

Aantal te koop gezet

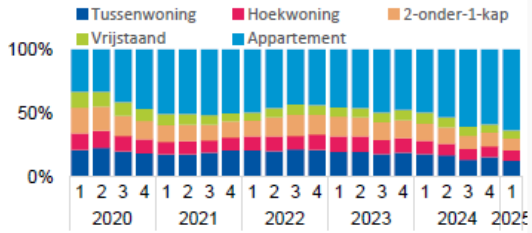


Aanbod naar woningtype

Het aantal in aanbod staande nieuwbouwwoningen, uitgesplitst naar woningtype.

Aanbodverdeling	2021-1	2022-1	2023-1	2024-1	2025-1
Tussenwoning	17%	21%	20%	18%	**12%**
Hoekwoning	10%	11%	12%	11%	**8%**
2-onder-1-kap	13%	12%	15%	13%	**10%**
Vrijstaand	9%	7%	7%	9%	**6%**
Appartement	51%	49%	46%	50%	**64%**

Aanbod naar woningtype



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

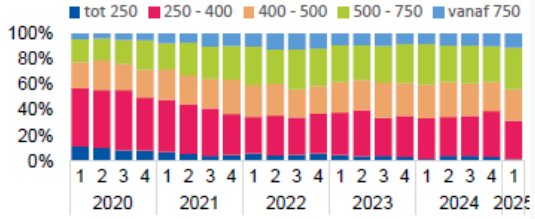
Marktsegmenten

Transacties naar prijsklasse

De verdeling van het aantal verkochte nieuwbouwwoningen naar prijsklasse.

Naar prijsklasse	2021-1	2022-1	2023-1	2024-1	2025-1
tot € 250.000	7%	6%	5%	2%	2%
€ 250.000 - € 400.000	41%	29%	33%	32%	30%
€ 400.000 - € 500.000	24%	25%	24%	26%	24%
€ 500.000 - € 750.000	20%	30%	29%	32%	33%
vanaf € 750.000	8%	10%	9%	8%	11%

Transacties naar prijsklasse

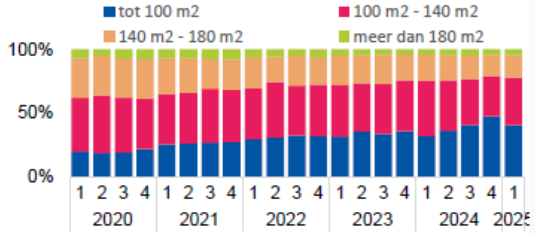


Transacties naar oppervlakte

De ontwikkeling van het aantal transacties naar oppervlakteklasse, gebaseerd op het aantal vierkante meter gebruiksoppervlak wonen.

Oppervlakteklasse	2021-1	2022-1	2023-1	2024-1	2025-1
tot 100 m2	26%	30%	32%	32%	41%
100 m2 - 140 m2	39%	40%	41%	43%	37%
140 m2 - 180 m2	28%	24%	22%	21%	18%
meer dan 180 m2	7%	6%	5%	4%	4%

Transacties naar oppervlakteklasse

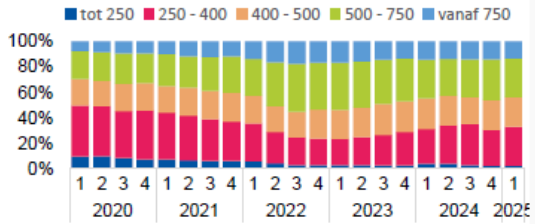


Aanbod naar prijsklasse

De verdeling van het aanbod aan nieuwbouwwoningen naar prijsklasse.

Naar prijsklasse	2021-1	2022-1	2023-1	2024-1	2025-1
tot € 250.000	7%	6%	3%	4%	3%
€ 250.000 - € 400.000	37%	30%	21%	27%	30%
€ 400.000 - € 500.000	21%	22%	23%	24%	23%
€ 500.000 - € 750.000	25%	29%	37%	31%	30%
vanaf € 750.000	10%	14%	17%	14%	14%

Aanbod naar prijsklasse

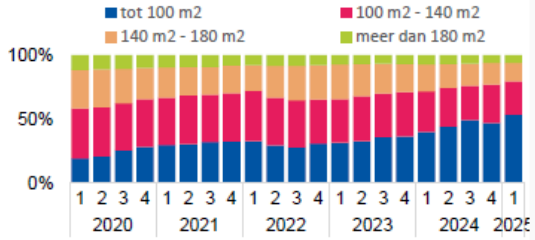


Aanbod naar oppervlakte

De ontwikkeling van het aantal in aanbod staande nieuwbouwwoningen naar oppervlakteklasse, gebaseerd op het aantal vierkante meter gebruiksoppervlak wonen.

Oppervlakteklasse	2021-1	2022-1	2023-1	2024-1	2025-1
tot 100 m2	30%	33%	31%	40%	53%
100 m2 - 140 m2	37%	39%	34%	32%	26%
140 m2 - 180 m2	24%	20%	27%	21%	14%
meer dan 180 m2	10%	8%	7%	7%	6%

Aanbod naar oppervlakteklasse



Marktoverzicht Kop van Noord-Holland inclusief West-Friesland

Gemeente Hoorn, Medemblik, Koggenland, Opmeer,

Stede Broec, Drechterland en Enkhuizen

Transactiecijfers en Aanbodcijfers

Samenvatting marktanalyse Kop van Noord-Holland

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

Marktoverzicht Kop van Noord-Holland

NVM Woningmarkt kwartaalcijfers

Kop van Noord-Holland | 1e kwartaal 2025

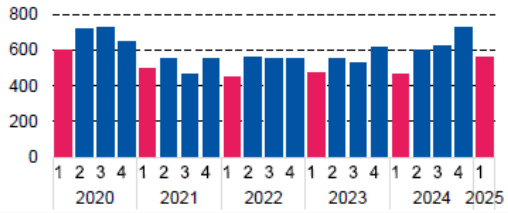
Transactiecijfers

Aantal transacties

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

Aantal transacties	2024-1	2024-4	2025-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	136	220	159	17%	-28%
Hoekwoning	76	110	90	18%	-18%
2-onder-1-kap	79	127	90	14%	-29%
Vrijstaand	103	179	143	39%	-20%
Appartement	70	91	80	14%	-12%
Totaal	**464**	**727**	**562**	**21%**	**-23%**

Aantal transacties

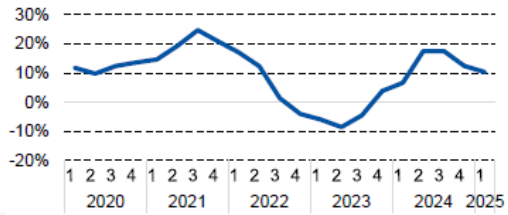


Transactieprijs

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

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2024-1	2024-4	2025-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	327	359	354	8,2%	-1,5%
Hoekwoning	350	386	388	10,8%	0,5%
2-onder-1-kap	408	492	449	10,2%	-8,7%
Vrijstaand	559	597	627	12,1%	5,1%
Appartement	300	326	334	11,0%	2,1%
Totaal	**392**	**441**	**441**	**10,3%**	**-0,4%**

Prijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

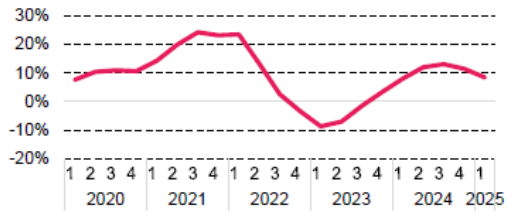


Transactieprijs per m²

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)	2024-1	2024-4	2025-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	2.992	3.299	3.255	8,8%	-1,3%
Hoekwoning	3.034	3.509	3.589	18,3%	2,3%
2-onder-1-kap	3.590	3.871	3.629	1,1%	-6,3%
Vrijstaand	3.992	3.968	4.204	5,3%	6,0%
Appartement	4.055	4.635	4.526	10,8%	-1,6%
Totaal	**3.483**	**3.763**	**3.791**	**8,4%**	**0,1%**

Transactieprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder

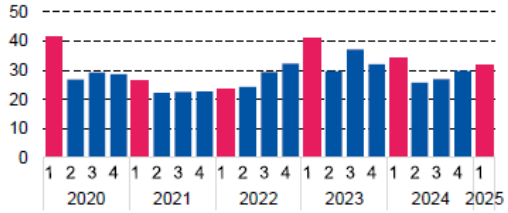


Verkooptijd

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	2024-1	2024-4	2025-1
Tussenwoning	23	21	25
Hoekwoning	25	27	29
2-onder-1-kap	29	25	27
Vrijstaand	55	47	47
Appartement	41	28	26
Totaal	**34**	**30**	**32**

Verkooptijd in dagen



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

NVM Woningmarkt kwartaalcijfers

Kop van Noord-Holland | 1e kwartaal 2025

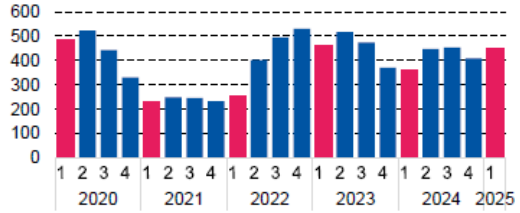
Aanbodcijfers

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	2024-1	2024-4	2025-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	49	67	**87**	78%	30%
Hoekwoning	41	46	**53**	29%	15%
2-onder-1-kap	45	49	**67**	49%	37%
Vrijstaand	175	194	**179**	2%	-8%
Appartement	50	52	**64**	28%	23%
Totaal	**360**	**408**	**450**	**25%**	**10%**

Aantal in aanbod

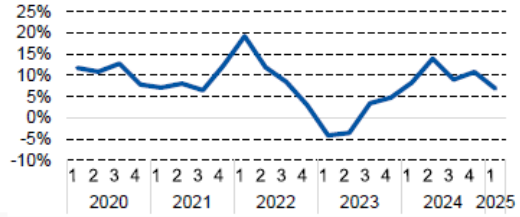


Vraagprijs

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

Vraagprijs (x 1.000 euro)	2024-1	2024-4	2025-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	323	354	**344**	6,6%	-2,7%
Hoekwoning	345	375	**391**	13,3%	4,2%
2-onder-1-kap	466	484	**474**	1,7%	-2,0%
Vrijstaand	660	750	**715**	8,3%	-4,6%
Appartement	337	375	**352**	3,0%	-9,2%
Totaal	**509**	**563**	**518**	**6,9%**	**-3,6%**

Vraagprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

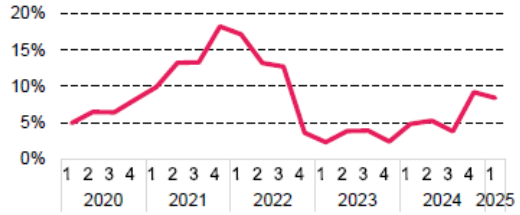


Vraagprijs per m²

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)	2024-1	2024-4	2025-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	3.118	3.005	**3.113**	-0,2%	3,6%
Hoekwoning	3.203	3.414	**3.358**	4,9%	-1,6%
2-onder-1-kap	3.472	3.765	**3.660**	5,4%	-2,8%
Vrijstaand	3.781	4.230	**4.267**	12,8%	0,9%
Appartement	3.723	3.871	**4.202**	11,3%	5,3%
Totaal	**3.578**	**3.835**	**3.837**	**8,4%**	**1,1%**

Vraagprijsontwikkeling per m2 t.o.v. jaar eerder

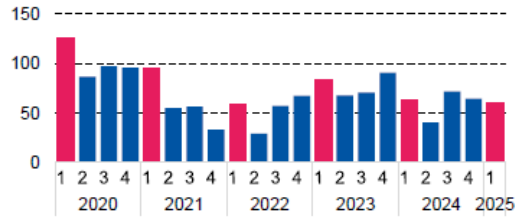


Looptijd aanbod

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	2024-1	2024-4	2025-1
Tussenwoning	13	22	**18**
Hoekwoning	27	37	**22**
2-onder-1-kap	31	24	**25**
Vrijstaand	96	96	**106**
Appartement	58	66	**58**
Totaal	**63**	**65**	**60**

Looptijd aanbod in dagen



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

Marktanalyse Kop van Noord-Holland

Regionale analyse

Kop van Noord-Holland | 1e kwartaal 2025

Samenvatting

Transacties

	Aantal verkopen 1e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 1e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 1e kwartaal 2025	Verschil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
Kop van Noord-Holland	562	21,1%	€ 441.000	10,3%	32	3,8%	65,1%
Nederland	33.615	13,2%	€ 473.000	9,7%	30	4,4%	67,9%

Aanbod

	Aantal in aanbod 1e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijzen 1e kwartaal 2025	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	450	25,0%	€ 518.000	6,9%	60	66,7%	2,4
Nederland	25.973	14,5%	€ 575.000	6,5%	51	67,9%	2,3

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

M^2 prijsverloop afgelopen 10 jaar in West Friesland

M^2 prijsverloop Q1-2015 / Q1-2025

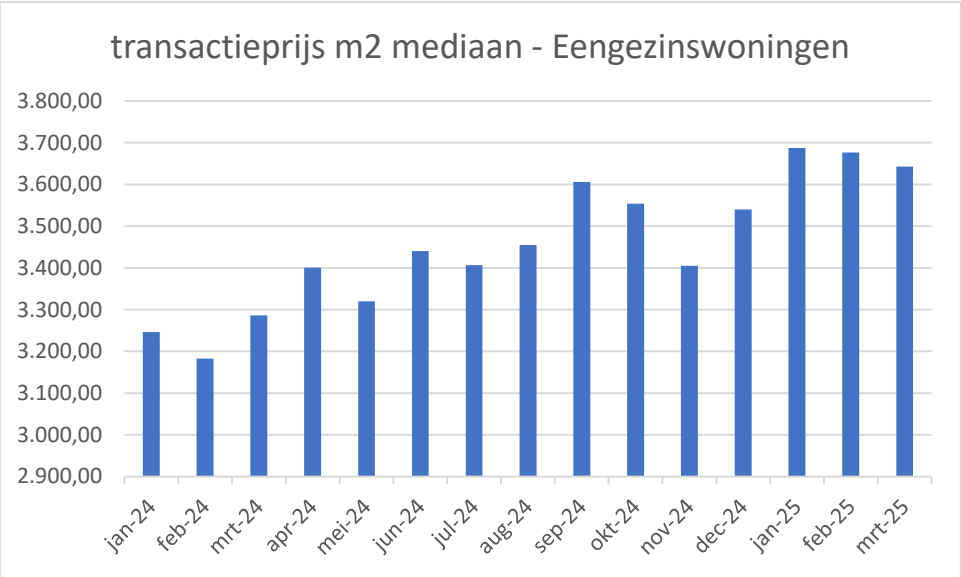
Overzicht transactieprijs mediaan en m² prijsverloop Q1 afgelopen 10 jaar in West Friesland

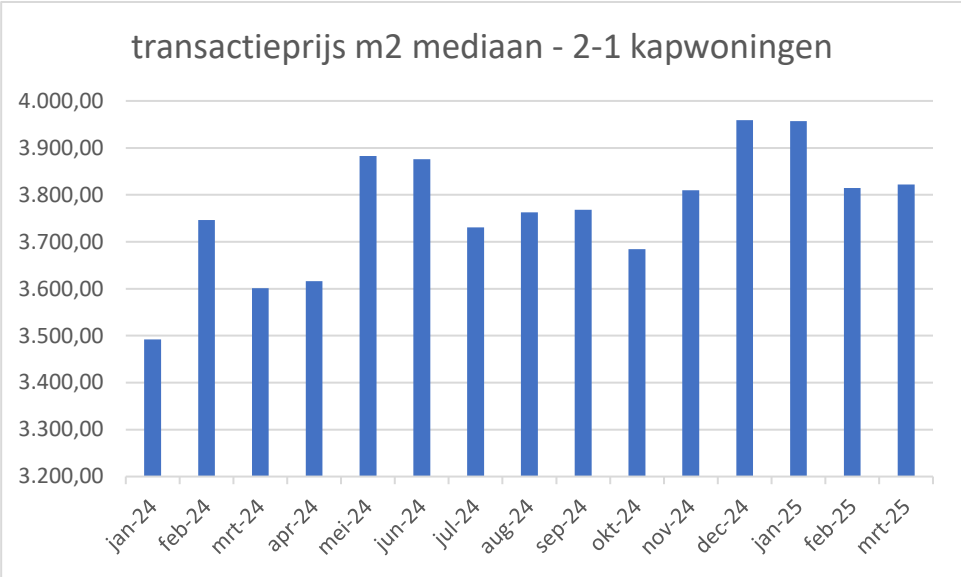
Q1	Woningtype	aantal	transactieprijs mediaan	transactieprijs m2 mediaan
2015	Eengezinswoningen	229	164.667,58	1.525,44
2015	2-onder-1-kapwoning	78	224.100,00	1.814,87
2015	Vrijstaande woning	109	286.944,44	1.969,00
2015	Appartement	65	138.800,00	1.933,28
2016	Eengezinswoningen	285	169.698,77	1.561,44
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
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

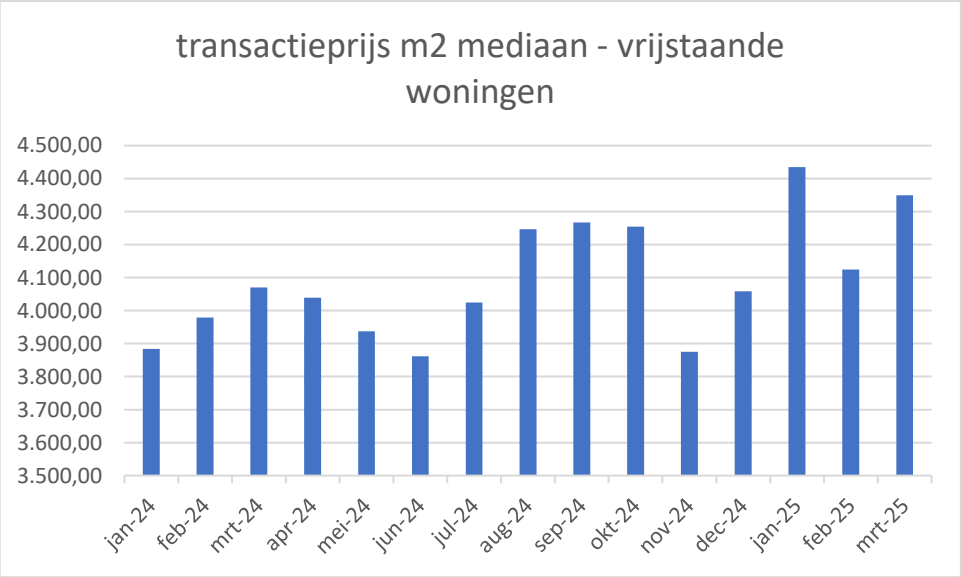
Q1	Woningtype	aantal	transactieprijs mediaan	transactieprijs m2 mediaan
2021	Eengezinswoningen	213	287.105,20	2.671,34
2021	2-onder-1-kapwoning	84	365.767,80	3.104,57
2021	Vrijstaande woning	120	475.279,44	3.335,46
2021	Appartement	51	268.276,73	3.331,41
2022	Eengezinswoningen	231	346.065,58	3.227,86
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	204	348.628,48	3.253,86
2024	2-onder-1-kapwoning	81	417.120,11	3.630,17
2024	Vrijstaande woning	93	523.697,33	4.018,60
2024	Appartement	78	317.719,88	4.514,95
2025	Eengezinswoningen	233	385.822,88	3.675,00
2025	2-onder-1-kapwoning	103	454.179,56	3.848,50
2025	Vrijstaande woning	137	652.709,78	4.283,14
2025	Appartement	68	341.400,74	4.774,87

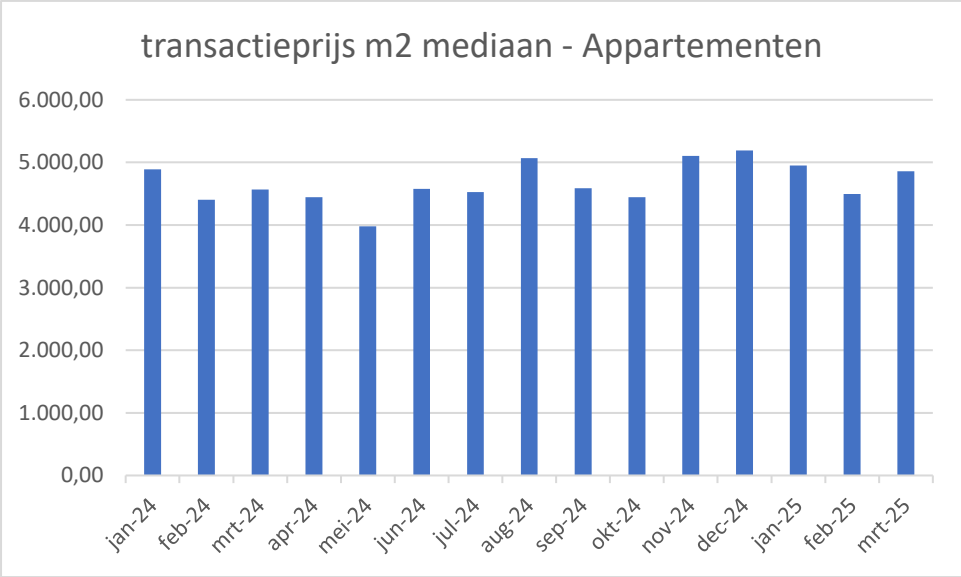
Bron: NVM/Brainbay, Boekweit|Olie Makelaars/Taxateurs

Overzicht m² prijsverloop januari 2024 t/m maart 2025 - West Friesland









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

Gemeente Hoorn

Marktoverzicht

(Transactiecijfers en Aanbodcijfers)

Marktanalyse

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

Marktoverzicht Gemeente Hoorn

NVM Woningmarkt kwartaalcijfers

Hoorn | 1e kwartaal 2025

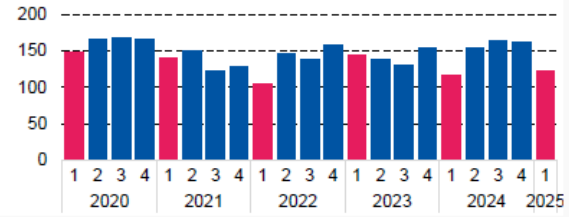
Transactiecijfers

Aantal transacties

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

Aantal transacties	2024-1	2024-4	2025-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	39	57	**44**	13%	-23%
Hoekwoning	17	23	**16**	-6%	-30%
2-onder-1-kap	7	26	**16**	129%	-38%
Vrijstaand	23	17	**14**	-39%	-18%
Appartement	30	39	**33**	10%	-15%
Totaal	**116**	**162**	**123**	**6%**	**-24%**

Aantal transacties

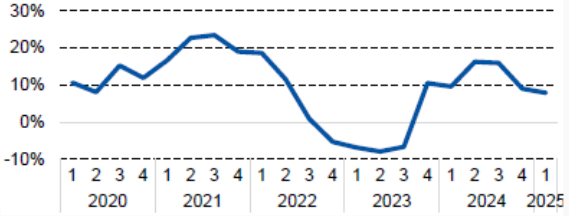


Transactieprijs

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

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2024-1	2024-4	2025-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	357	385	**398**	11,7%	3,5%
Hoekwoning	400	391	**424**	6,1%	8,4%
2-onder-1-kap	513	568	**543**	5,9%	-4,5%
Vrijstaand	655	790	**763**	16,4%	-3,5%
Appartement	342	335	**343**	0,1%	3,2%
Totaal	**428**	**446**	**447**	**7,9%**	**2,1%**

Prijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

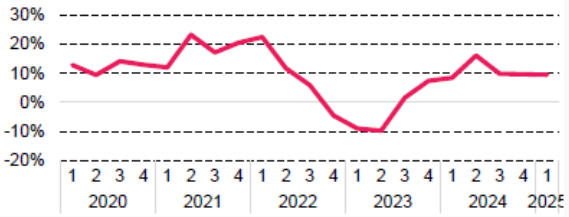


Transactieprijs per m²

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)	2024-1	2024-4	2025-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	3.334	3.500	**3.704**	11,1%	5,8%
Hoekwoning	3.344	3.866	**3.998**	19,6%	3,4%
2-onder-1-kap	3.963	4.183	**4.038**	1,9%	-3,5%
Vrijstaand	4.175	4.392	**4.640**	11,1%	5,7%
Appartement	4.764	5.011	**5.027**	4,3%	-1,3%
Totaal	**3.910**	**4.119**	**4.247**	**9,5%**	**2,2%**

Transactieprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder

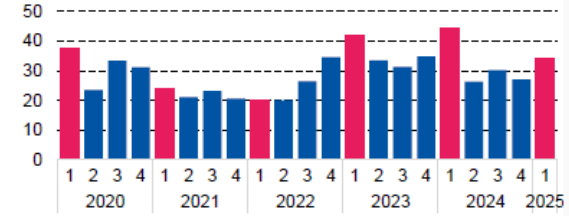


Verkooptijd

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	2024-1	2024-4	2025-1
Tussenwoning	23	20	**25**
Hoekwoning	21	32	**41**
2-onder-1-kap	39	23	**25**
Vrijstaand	92	55	**85**
Appartement	50	24	**25**
Totaal	**44**	**27**	**34**

Verkooptijd in dagen



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

NVM Woningmarkt kwartaalcijfers

Hoorn | 1e kwartaal 2025

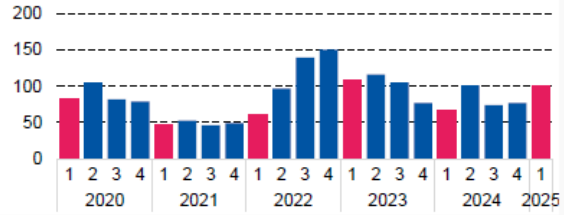
Aanbodcijfers

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	2024-1	2024-4	2025-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	17	21	**27**	59%	29%
Hoekwoning	8	11	**11**	38%	0%
2-onder-1-kap	7	11	**17**	143%	55%
Vrijstaand	11	19	**13**	18%	-32%
Appartement	23	15	**33**	43%	120%
Totaal	**66**	**77**	**101**	**53%**	**31%**

Aantal in aanbod

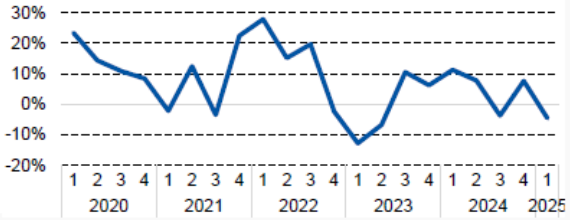


Vraagprijs

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

Vraagprijs (x 1.000 euro)	2024-1	2024-4	2025-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	325	384	**371**	14,2%	-3,5%
Hoekwoning	444	459	**464**	4,6%	1,1%
2-onder-1-kap	610	613	**523**	-14,2%	-14,6%
Vrijstaand	754	733	**710**	-5,8%	-3,1%
Appartement	412	443	**348**	-15,5%	-19,6%
Totaal	**471**	**525**	**443**	**-4,6%**	**-9,2%**

Vraagprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

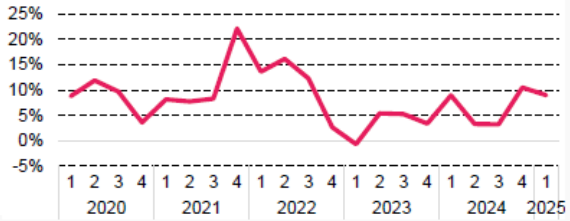


Vraagprijs per m²

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)	2024-1	2024-4	2025-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	3.279	3.491	**3.478**	6,1%	-0,3%
Hoekwoning	3.667	3.889	**4.025**	9,8%	3,5%
2-onder-1-kap	4.127	4.473	**4.132**	0,1%	-7,6%
Vrijstaand	4.070	4.743	**4.749**	16,7%	0,1%
Appartement	4.483	4.717	**5.028**	11,8%	6,6%
Totaal	**3.967**	**4.236**	**4.318**	**9,0%**	**0,8%**

Vraagprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder

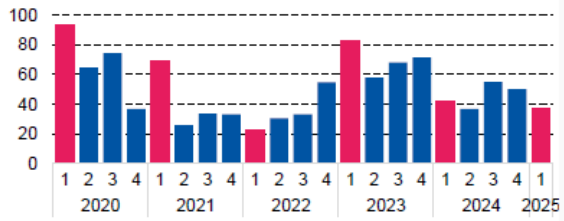


Looptijd aanbod

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	2024-1	2024-4	2025-1
Tussenwoning	10	17	**21**
Hoekwoning	48	58	**15**
2-onder-1-kap	32	94	**34**
Vrijstaand	42	60	**107**
Appartement	67	47	**32**
Totaal	**42**	**50**	**37**

Looptijd aanbod in dagen



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

Marktanalyse Gemeente Hoorn

Regionale analyse

Gemeente Hoorn | 1e kwartaal 2025

Samenvatting

Transacties

	Aantal verkopen 1e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 1e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 1e kwartaal 2025	Verschil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
Gemeente Hoorn	123	6,0%	€ 447.000	7,9%	34	5,6%	78,9%
Nederland	33.615	13,2%	€ 473.000	9,7%	30	4,4%	67,9%

Aanbod

	Aantal in aanbod 1e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijzen 1e kwartaal 2025	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	101	53,0%	€ 443.000	-4,6%	37	78,2%	2,5
Nederland	25.973	14,5%	€ 575.000	6,5%	51	67,9%	2,3

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

Gemeente Medemblik

Samenvatting Marktanalyse

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

Marktanalyse Gemeente Medemblik

Regionale analyse

Gemeente Medemblik | 1e kwartaal 2025

Samenvatting

Transacties

	Aantal verkopen 1e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 1e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 1e kwartaal 2025	Verschil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
Gemeente Medemblik	**69**	**32,7%**	**€ 468.000**	**7,6%**	**44**	**2,7%**	**63,8%**
Nederland	33.615	13,2%	€ 473.000	9,7%	30	4,4%	67,9%

Aanbod

	Aantal in aanbod 1e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijzen 1e kwartaal 2025	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	**65**	**12,1%**	**€ 615.000**	**13,1%**	**77**	**63,1%**	**2,8**
Nederland	25.973	14,5%	€ 575.000	6,5%	51	67,9%	2,3

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

Gemeente Koggenland

Samenvatting Marktanalyse

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

Marktanalyse Gemeente Koggenland

Regionale analyse | Gemeente Koggenland | 1e kwartaal 2025

Samenvatting

Transacties

	Aantal verkopen 1e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 1e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 1e kwartaal 2025	Verschil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
Gemeente Koggenland	**47**	**23,7%**	**€ 500.000**	**22,8%**	**51**	**2,7%**	**61,7%**
Nederland	33.615	13,2%	€ 473.000	9,7%	30	4,4%	67,9%

Aanbod

	Aantal in aanbod 1e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijzen 1e kwartaal 2025	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	**35**	**84,2%**	**€ 547.000**	**-2,6%**	**54**	**68,6%**	**2,2**
Nederland	25.973	14,5%	€ 575.000	6,5%	51	67,9%	2,3

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

Gemeente Opmeer

Samenvatting Marktanalyse

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

Marktanalyse Gemeente Opmeer

Regionale analyse

Gemeente Opmeer | 1e kwartaal 2025

Samenvatting

Transacties

	Aantal verkopen 1e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 1e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 1e kwartaal 2025	Verschil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
Gemeente Opmeer	16	6,7%	€ 496.000	5,4%	27	5,7%	68,8%
Nederland	33.615	13,2%	€ 473.000	9,7%	30	4,4%	67,9%

Aanbod

	Aantal in aanbod 1e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijzen 1e kwartaal 2025	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 Opmeer	23	53,3%	€ 614.000	3,5%	50	73,9%	4,3
Nederland	25.973	14,5%	€ 575.000	6,5%	51	67,9%	2,3

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

Gemeente Drechterland

Samenvatting Marktanalyse

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

Marktanalyse Gemeente Drechterland

Regionale analyse

Gemeente Drechterland | 1e kwartaal 2025

Samenvatting

Transacties

	Aantal verkopen 1e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 1e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 1e kwartaal 2025	Verschil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
Gemeente Drechterland	**31**	**93,8%**	**€ 568.000**	**6,6%**	**34**	**1,7%**	**51,6%**
Nederland	33.615	13,2%	€ 473.000	9,7%	30	4,4%	67,9%

Aanbod

	Aantal in aanbod 1e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijzen 1e kwartaal 2025	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 Drechterland	**14**	**-22,2%**	**€ 573.000**	**-8,5%**	**117**	**57,1%**	**1,4**
Nederland	25.973	14,5%	€ 575.000	6,5%	51	67,9%	2,3

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

Gemeente Stede Broec

Samenvatting Marktanalyse

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

Marktanalyse Gemeente Stede Broec

Regionale analyse

Gemeente Stede Broec | 1e kwartaal 2025

Samenvatting

Transacties

	Aantal verkopen 1e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 1e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 1e kwartaal 2025	Verschil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
Gemeente Stede Broec	29	26,1%	€ 432.000	18,1%	30	5,3%	72,4%
Nederland	33.615	13,2%	€ 473.000	9,7%	30	4,4%	67,9%

Aanbod

	Aantal in aanbod 1e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijzen 1e kwartaal 2025	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 Stede Broec	14	-17,6%	€ 592.000	-4,8%	108	57,1%	1,4
Nederland	25.973	14,5%	€ 575.000	6,5%	51	67,9%	2,3

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

Gemeente Enkhuizen

Samenvatting Marktanalyse

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

Marktanalyse Gemeente Enkhuizen

Regionale analyse

Gemeente Enkhuizen | 1e kwartaal 2025

Samenvatting

Transacties

	Aantal verkopen 1e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 1e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 1e kwartaal 2025	Verschil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
Gemeente Enkhuizen	**42**	**20,0%**	**€ 448.000**	**11,5%**	**21**	**5,3%**	**69,0%**
Nederland	33.615	13,2%	€ 473.000	9,7%	30	4,4%	67,9%

Aanbod

	Aantal in aanbod 1e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijzen 1e kwartaal 2025	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 Enkhuizen	**27**	**-3,6%**	**€ 489.000**	**12,1%**	**66**	**66,7%**	**1,9**
Nederland	25.973	14,5%	€ 575.000	6,5%	51	67,9%	2,3

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

Brief aan Ministerie van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening d.d. 24 april 2025

Zwolle, 24 april 2025

Van:

Versnellingstafels Achterhoek, Foodvalley, Noord-Holland Noord, Overijssel, Rivierenland, Stedendriehoek

Aan:

De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Betreft: vergaande gevolgen voor woningbouw door bevriezing sociale huren

Geachte mevrouw Keijzer,

Het kabinet heeft in het akkoord over de Voorjaarsnota besloten de huren voor de sociale sector te bevriezen. In deze brief zetten wij dit besluit in de context van eerdere afspraken van het Rijk met de hele sector om de woningbouw aan te jagen (Woondeals [maart 2023] en Woontop [december 2024], en met de corporatiesector (Nationale Prestatieafspraken (NPA) [december 2024]). Wij schetsen de gevolgen voor de woningbouw en zoeken naar de juiste maatregelen om de zeer ongewenste effecten van deze huurbevriezing voor de woningbouw en woningzoekenden tegen te gaan - die veel verder gaan dan de slagkracht van de corporaties alleen.

Het besluit van het kabinet om voor 2025 en 2026 de huren in de sociale huursector te bevriezen zet de totale nieuwbouwopgave op scherp. Ook na 2026 zullen daarmee de huren structureel met 2x de jaarlijkse huurverhoging lager zijn. Heel veel woningbouwplannen zullen als gevolg van dit besluit moeten worden aangepast, uit- of afgesteld. De huurbevriezing lijkt een eenmalig cadeau aan de laagste inkomens, maar precies diezelfde groep is de dupe van deze maatregelen. Zij zullen langer moeten wachten op een huis, een huis met minder verduurzaming en dus een hogere energierekening, en minder goed onderhoud.

Vanuit Aedes bent u al op de hoogte gesteld van de gevolgen voor de sociale huurmarkt. Op hoofdlijnen: Het effect op de huurkasstroom van de corporatiesector is € 1,2 miljard tot € 1,6 miljard per jaar. De impact is daarmee vergelijkbaar met de verhuurdersheffing. De investeringscapaciteit van de sector daalt met 40%. Er is landelijk ongeveer € 47,5 miljard minder te besteden: 170.000 nieuwbouwwoningen of de verduurzaming van 1,4 miljoen woningen. Deze effecten zijn structureel, en zijn in komende jaren zonder uw hulp niet te repareren.

De impact op de nieuwbouwopgave

- Veel projecten zijn straks niet meer haalbaar en de aantallen uit de woondeals blijven achter. De druk om minder sociale huurwoningen in te plannen neemt toe om op die manier nog enigszins bij de woondealafspraken te komen.
- Vanuit de woondeals is landelijk de norm op woningbouwplannen gelegd dat 30% van de opgave sociale huurwoningen betreft en 2/3 betaalbaar. Dit kan nu niet meer gehaald worden en daarmee staat de gemengde woningbouwopgave op losse schroeven.
- De 30% sociale huur is een belangrijke drager en aanjager in de nieuwbouwplannen. De sociale opgave maakt deel uit van de haalbaarheid van de plannen en zo komt de totale opgave onder druk te staan.
- De haalbaarheid wordt verder onder druk gezet omdat slechts het "betaalbare" gedeelte voor subsidies in aanmerking komt.

- Dit alles leidt bovendien tot meer dure woningen, het gat tussen betaalbaar en duur neemt toe. Naast een groter woningtekort, ontstaat zo een groep woningzoekenden die tussen wal en schip vallen, omdat zij niet voor een corporatiewoning in aanmerking komen en er onvoldoende vrije sector woningen voor hun beurs beschikbaar zijn.

Kortom, de woningbouwopgave als geheel komt sterk onder druk te staan, het woningtekort wordt niet ingelopen en de groep woningzoekenden groeit nog harder dan nu al het geval is. Veel plannen gaan schuiven en veel nieuwbouwwoningen zullen daardoor *on hold* komen.

Compensatie is hard nodig

Wij hebben in de korte tijd nadat het besluit tot bevriezing van de huren bekend werd nagedacht over mogelijkheden om de effecten van deze maatregel te verzachten:

- Het beste is natuurlijk als het kabinet afziet van het besluit tot huurbevriezing, gegeven de grote, negatieve effecten op de woningbouw in het algemeen en op het aandeel betaalbaar in het bijzonder. Beide zijn speerpunten van het kabinetsbeleid.
- Misschien zijn er andere en betere maatregelen mogelijk om de balans tussen huurders en de woningbouw te borgen. Het kabinet kan via huurtoeslag de huurders tegemoet komen in plaats van via huurbevriezing. Zowel de huurders als de woningbouw hebben hier baat bij. Scheefwoners hebben gezien de bevroren huur bovendien een extra stimulans om hun corporatiewoning te blijven huren, dat is ongunstig voor de doorstroming. Huurtoeslag heeft dit effect niet.
- Er loopt een discussie over Vennootschapsbelasting in combinatie met de Europese regeling ATAD. Afschaffing van de vennootschapsbelasting heeft in elk geval een direct effect.
- Wij horen in de wandelgangen dat de compensatie bestaat uit maximaal eenmalig 1 miljard euro (verdeeld over drie jaar). Dat is een heel beperkt incidenteel bedrag afgezet tegen het verlies van € 47,5 miljard aan investeringsvermogen. Wij stellen voor dat het kabinet deze compensatie structureel maakt op het niveau dat nodig is om de bevriezing van de huren te compenseren.
- Hogere bijdragen vanuit subsidieregelingen, in het bijzonder gericht op de sociale huur en de financiële mogelijkheden van woningcorporaties.
- Uiteraard helpt naast een kritische blik op wet- en regelgeving, actie om de bouwkosten te drukken, via parallel plannen en meer industrieel bouwen.

Wij hopen met deze oproep u te steunen in de zoektocht naar oplossingen voor de huurbevriezing. Wij vullen onze oproep op een later moment graag aan met voorbeelden hoe de effecten van huurbevriezing in onze regio's uitwerken voor projecten, zowel sociale woningbouw- als gemengde projecten en projecten zonder sociale woningbouw.

Namens alle bij de 6 versnellingstafels (en 7 woondeals) aangesloten vertegenwoordigers van provincies, gemeenten, marktpartijen en woningcorporaties:

Jelle Beemsterboer, voorzitter **versnellingstafel Noord-Holland Noord**

Els Birkenhäger, voorzitter **Brede Bouwcoalitie Overijssel**

Martin Bosch, voorzitter **versnellingstafel Stedendriehoek**

Arjen van Gijssel, voorzitter **thematafel wonen en vastgoed Achterhoek**

Karel Blom, voorzitter **versnellingstafel Rivierenland i.o.**

Jos Feijtel, voorzitter **versnellingstafel Foodvalley**