



DYNAMIS

**Kuijs Reinder Kakes**

Makelaars

**Q4**  
2018

## Sprekende Cijfers Woningmarkten Noord-Holland



Alkmaar e.o.  
Amsterdam  
Bergen e.o.  
Beverwijk e.o.  
Haarlem  
Hoorn  
Purmerend  
Zaanstad e.o.



### **Sprekende Cijfers Woningmarkten**

Een uitgave van Dynamis

© Copyright 2019

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden gekopieerd en/of verveelvoudigd of in enigerlei andere vorm openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar Dynamis B.V.

#### **Dynamis**

Orteliuslaan 1000  
3528 BD Utrecht  
research@dynamis.nl  
030 307 89 00

#### **Kuis Reinder Kakes**

Westzijde 340  
1506 GK Zaandam  
zaandam@krk.nl  
075 612 64 00

## Voorwoord



**Robert de Joode**  
Registermakelaar/Taxateur o.g.  
Vennoot

Hierbij presenteren wij de kwartaalrapportage **Sprekende Cijfers Woningmarkten van Kuijs Reinder Kakes**, partner in Dynamis. Dit rapport beschrijft de actuele stand van zaken op de woningmarkt van Noord-Holland, naast de cijfermatige aanbod- en transactieontwikkelingen wordt uitgebreid aandacht besteedt aan de lokale marktomstandigheden. Uit het rapport blijkt dat de afname van de dynamiek wordt verklaard door zowel het beperkte aanbod als de hoge woningprijzen in de Noord-Hollandse gemeenten. De al hoge prijsniveaus zijn in 2018 met nog eens ruim 10% toegenomen, waardoor veel woningmarkten onbereikbaar worden.

### **Oorzaak voor sporadische toename van de verkoopcijfers ligt vaak in de nieuwbouw**

In slechts 11 gemeenten in Noord-Holland is het aantal verkopen in 2018 toegenomen ten opzichte van het voorgaande jaar. In de overige 37 gemeenten daalt of het stabiliseert het aantal verkochte woningen juist. In de gemeenten met een verkooptoeename is het gemiddelde nieuwbouwaandeel fors hoger dan in de gemeenten met een dalende verkoopvolume, 25% versus 8%. Nieuwbouwtransacties zijn over het algemeen de oorzaak voor een hoger aantal verkopen in Noord-Hollandse gemeenten.

### **De vraag overtreft ruim het aanbod van Amsterdamse appartementen**

Hoewel het woningaanbod in Amsterdam met ruim een derde toeneemt, kan er in de hoofdstad nog lang niet gesproken worden van evenwichtige marktomstandigheden. Het aantal beschikbare woningen kan de grote vraag in de hoofdstad niet bijbenen. Zo blijkt uit gegevens van Funda dat in Amsterdam ruim 35.000 huishoudens serieus op zoek zijn naar een koopappartement. Deze zoekers moeten concurreren om slechts circa 1.400 beschikbare appartementen.

### **In helft van de gemeenten zwakt de prijsstijging nog niet af**

Op de Amsterdamse woningmarkt is al twee jaar een afzwakking van de prijstoename zichtbaar. In de periode 2014 tot en met 2016 stegen de prijzen per jaar gemiddeld nog met 16%, maar in de hierop volgende jaren is deze toename afgezwakt naar circa 11%. Buiten Amsterdam is deze ontwikkeling nu ook in gemeenten als Zaanstad en Purmerend zichtbaar. Hiertegenover staat een aantal gemeenten waar nog forse prijsstijgingen plaatsvinden. Zo zijn de woningprijzen, ondanks het reeds hoge niveau, in onder andere Haarlem (+13%) en Diemen (+16%) fors gestegen. Als gevolg van de hoge prijzen worden deze woningmarkten alleen nog bereikbaar voor huishoudens afkomstig uit eveneens dure gemeenten.

Voor meer informatie over de woningmarkt in Noord-Holland staan wij u als lokale makelaar graag te woord. Vanzelfsprekend blijven wij u ook in de komende periode graag informeren en adviseren over de laatste trends en ontwikkelingen op de woningmarkt.

Met vriendelijke groet.

### **Kuijs Reinder Kakes**

Alkmaar, Amsterdam, Heerhugowaard, Krommenie & Zaandam  
Partner in Dynamis



**Sander Siegersma**  
Registermakelaar/Taxateur o.g.  
Vennoot

## Algemeen beeld

Gedurende 2018 leek het Nederlandse woningaanbod te stabiliseren, maar in het laatste kwartaal heeft de aanboddaling wederom doorgezet. Per 1 januari 2019 staan nog circa 73.750 woningen te koop, woningzoekers kunnen vergeleken met een jaar eerder kiezen uit ruim 15.500 minder woningen. Het aantal keuzemogelijkheden is daarmee sterk afgenomen, deze schaarste bepaalt voor een groot deel de huidige dynamiek op de woningmarkt. Om deze krappe omstandigheden te lijf te gaan zijn nieuwbouwwoningen onontbeerlijk. De huidige nieuwbouwproductie blijkt wederom niet afdoende te zijn om het aanbod op peil te houden. Het aantal beschikbare nieuwbouwwoningen ligt al bijna twee jaar op een nagenoeg stabiel niveau. Doordat de aanboddaling vooral in de bestaande bouw plaatsvindt, neemt het aandeel nieuwbouwwoningen in het totale aanbod wel toe. Momenteel betreft een op de zes aangeboden woningen nieuwbouw. Op basis van het gebrek aan plancapaciteit en de overvolle orderportefeuilles van de Nederlandse bouwsector is het de verwachting dat de nieuwbouwproductie op korte termijn niet fors zal gaan toenemen. Het is derhalve van belang om zo effectief mogelijk de voorraad uit te breiden. Met de realisatie van elke nieuwbouwwoning moet een keten van verhuisbewegingen in gang worden gezet. Hiervoor moet naast de huidige vraag ook de woonbehoefte binnen elke gemeente goed in kaart worden gebracht.

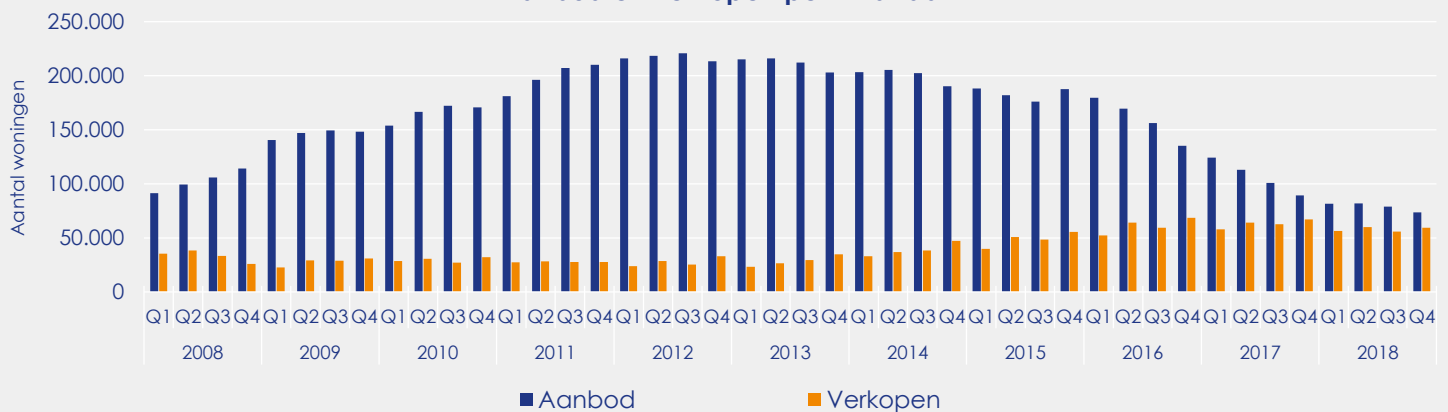
## Marktdruk

De Nederlandse woningmarkt staat al twee jaar onder druk. In deze periode is het woningaanbod in een zeer snel tempo afgenomen. Tegelijkertijd zijn de prijzen op veel locaties zeer sterk gestegen. Door de combinatie van deze factoren wordt het voor veel huishoudens steeds lastiger om binnen het gestelde budget een woning te vinden die aan hun wensen voldoet. Met als gevolg dat veel huishoudens besluiten om de aankoop voorlopig uit te stellen, dit is terug te zien in de ruime afname van het aantal verkopen. In 2018 wisselden circa 231.000 woningen van eigenaar, dit zijn er maar liefst 20.000 minder dan in het voorgaande jaar. In totaal heeft deze verkoopafname in twee derde van de gemeenten plaatsgevonden. Vooral bij gemeenten met meer dan 50.000 inwoners is deze terugval duidelijk zichtbaar, in maar liefst vier op de vijf grote gemeenten zijn minder woningen verkocht dan in 2017.

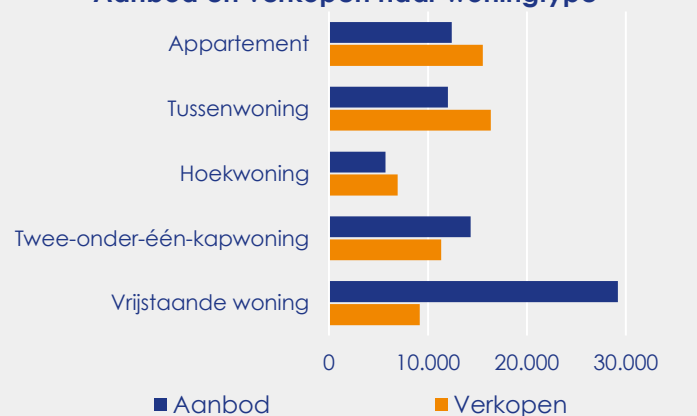
## Woningprijzen

Het gebrek aan aanbod leidt tot constante prijsstijgingen in Nederland. In 2018 is een prijsstijging van 10% geregistreerd, waardoor de gemiddelde meterprijs uitkomt op € 2.750. Kopers betalen gemiddeld ruim € 550 meer voor een vierkante meter dan in 2008. De nationale prijsontwikkeling verhult de regionale verschillen in de dynamiek. In een deel van de gemeenten begint de toename reeds af te zwakken. In Amsterdam werden in 2015 en 2016 de sterkste prijsstijgingen van Nederland geregistreerd, sindsdien ligt de toename op een structureel lager niveau. Hiertegenover staan andere gemeenten waar in het afgelopen kwartaal juist recordtoenames worden geregistreerd.

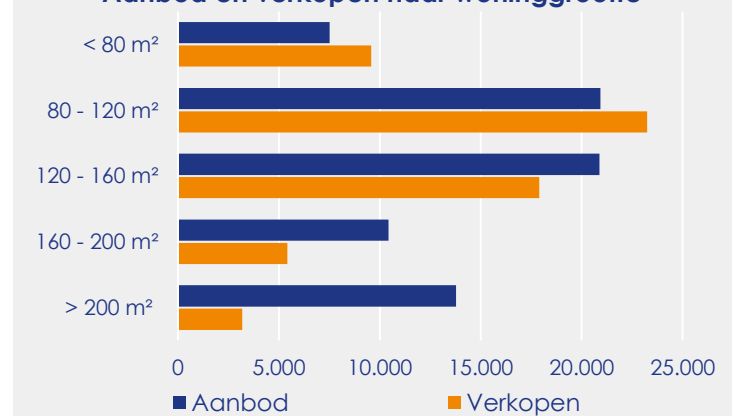
Aanbod en verkopen per kwartaal



Aanbod en verkopen naar woningtype



Aanbod en verkopen naar woninggrootte

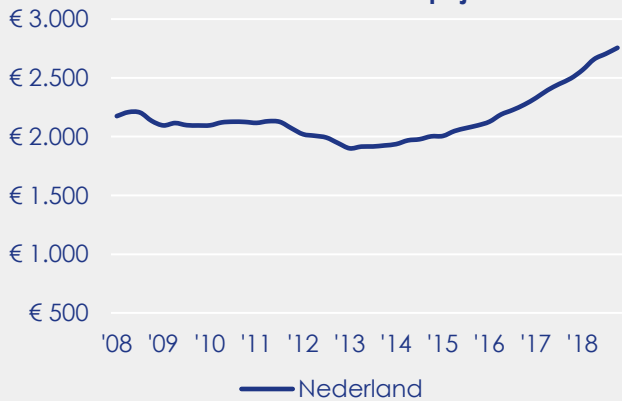


### Markratio



Markratio	<b>81%</b>
Mediane looptijd	<b>58 dagen</b>
Verschil op jaarbasis	<b>-18 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>16%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>13%</b>

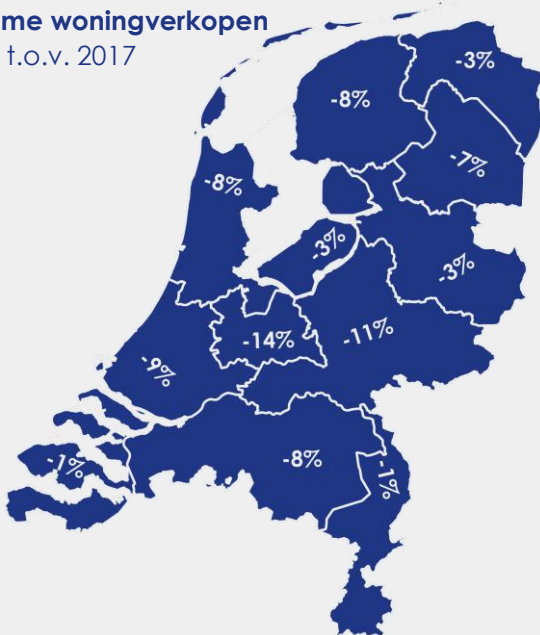
### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 299.000</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 2.750</b>
Verschil op jaarbasis	<b>10%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 3.400</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.475</b>

### Afname woningverkopten

2018 t.o.v. 2017



### Regiostatistieken

<b>Inwoners</b>	<b>17.181.100</b>
Onder 25 jaar	28%
25 tot 45 jaar	25%
45 tot 65 jaar	28%
65 jaar en ouder	19%
<b>Huishoudens</b>	<b>7.857.900</b>
Eenpersoonshuishoudens	38%
Huishoudensprognose 2030	8.362.600
<b>Woningvoorraad</b>	
Koopwoningen	57%
Particuliere huurwoningen	13%
Sociale huurwoningen	30%

**Spreekende Cijfers Woningmarkten**  
Is een uitgave van:

**Dynamis Research**  
Orteliuslaan 1000  
3528 BD Utrecht  
research@dynamis.nl  
dynamis.nl

**Algemeen beeld**

De regio Alkmaar, Heerhugowaard en Langedijk kent trendmatig een piek van het aantal verkopen in het vierde kwartaal van afgelopen jaar. In 2018 is deze trend echter verbroken, zowel in vergelijking tot het tweede als het derde kwartaal van dit jaar komt het aantal transacties in de laatste drie maanden lager uit. Deze dalende tendens heeft tot gevolg dat het totale aantal verkopen in 2018 met bijna 250 woningen afneemt ten opzichte van 2017. De afname van de dynamiek wordt mede veroorzaakt door het gebrek aan te koop staande woningen. In dit beperkte aanbod kunnen woningzoekers geen woning vinden die aan de gestelde wensen en eisen voldoet. Als gevolg hiervan gaan deze huishoudens niet over tot de aankoop van een woning in deze gemeenten. De gevolgen van het aanbodtekort komen het sterkst tot uiting bij meergezinswoningen. In het afgelopen jaar hebben appartementen een verkoopdaling van bijna 30% doorgemaakt. In 2008 had dit woningtype nog veruit het grootste aandeel in het totale aanbod (38%), begin 2019 bestaat nog maar 16% van het totale aanbod uit appartementen. De verklaring hiervoor ligt in het feit dat de sterkste aanboddaling in de gemeente Alkmaar heeft plaatsgevonden, waar over het algemeen meer appartementen beschikbaar zijn. In Heerhugowaard is door de vele nieuwbouw wel het woningaanbod toegenomen. In deze gemeente betreft maar liefst twee op de vijf aangeboden woningen nieuwbouw. Dit zijn echter voornamelijk eengezinswoningen, waardoor zoekers van appartementen nog achter het net vissen. Het realiseren van meer appartementen in de regio zal uitkomst bieden voor de tekorten in dit segment en de woningmarkt zo toegankelijker maken voor starters.

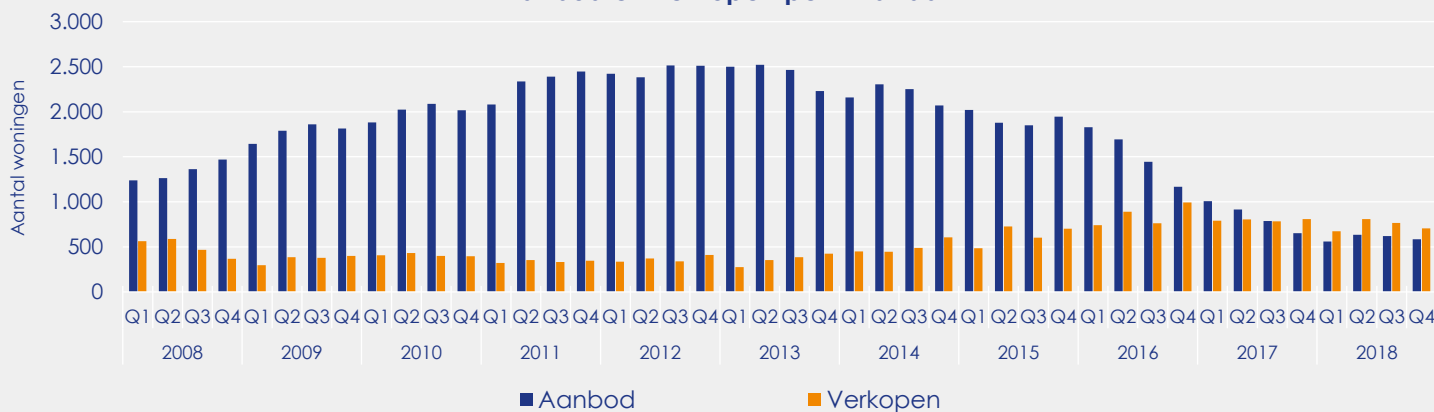
**Marktdruk**

De verhouding tussen de vraag en het aanbod in de HAL-regio blijft in het vierde kwartaal grotendeels onveranderd, daarmee wordt de krappe situatie op de woningmarkt gehandhaafd. Door een sterke afname van het aanbod in het vierde kwartaal van 2017 werd de markt snel krappere, sinds dat kwartaal is de marktdruk grotendeels gelijk gebleven. Door het eerdergenoemde tekort van appartementen is de marktdruk bij dat woningtype het hoogst. Bijna twee keer zoveel appartementen worden in een kwartaal verkocht dan dat er aan het einde van dat kwartaal nog te koop staan. Vooral in de gemeente Alkmaar loopt het tekort aan appartementen sterk op, terwijl er in deze gemeente bijna tweeduizend huishoudens via Funda serieus op zoek zijn in dit segment.

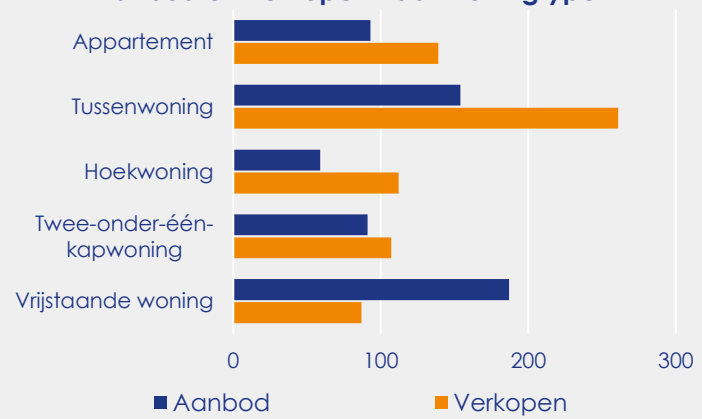
**Woningprijzen**

De mediane transactieprijs van € 270.500 die in de regio is gerealiseerd, ligt bijna € 30.000 onder het landelijk gemiddelde. In de onderliggende gemeenten zijn echter duidelijke prijsverschillen zichtbaar. Een gemiddelde woning kost in Alkmaar slechts € 246.250, in Heerhugowaard (€ 294.500) en Langedijk (€ 323.750) worden fors hogere prijsniveaus geregistreerd. De prijsverschillen kunnen verklaard worden door de samenstelling van de woningverkopen. Ruim een kwart van de verkopen in Langedijk betreft een vrijstaande woning, aangezien in dit segment aanzienlijk hogere transactiepreisen worden gerealiseerd, heeft dit een fors opwaarts effect op het gemiddelde prijsniveau.

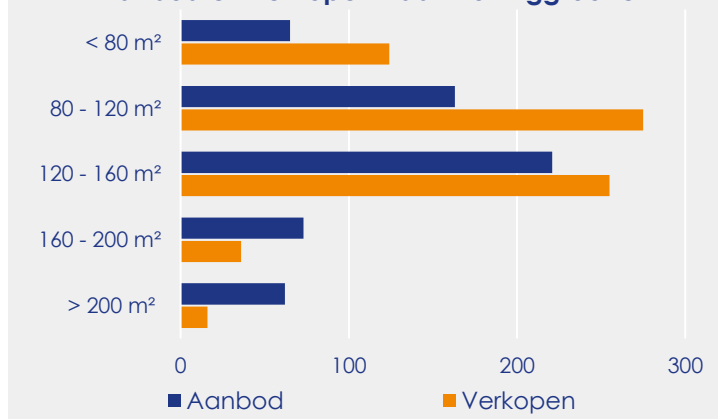
**Aanbod en verkopen per kwartaal**



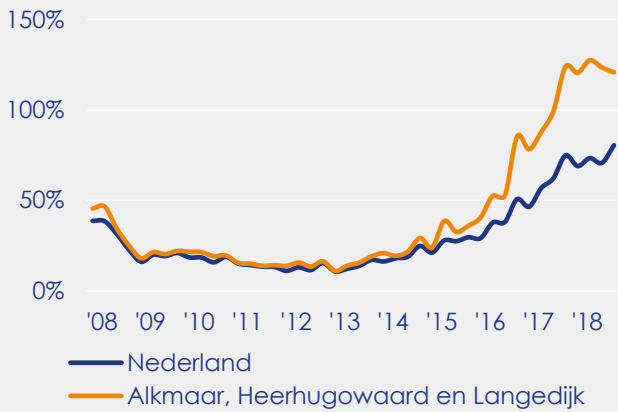
**Aanbod en verkopen naar woningtype**



**Aanbod en verkopen naar woninggrootte**

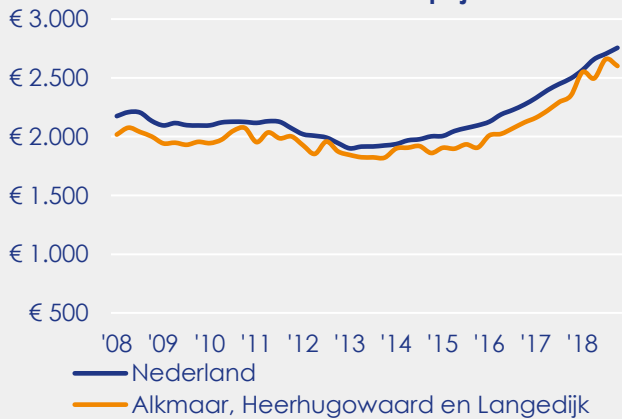


## Markratio



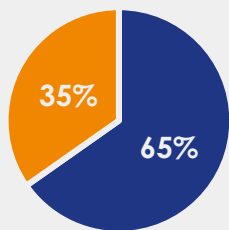
Markratio	<b>121%</b>
Mediane looptijd	<b>46 dagen</b>
Vershil op jaarbasis	<b>1 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>17%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>15%</b>

## Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 270.500</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 2.600</b>
Vershil op jaarbasis	<b>11%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.850</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.525</b>

## Herkomst woningkopers



### Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de regio
- Afkomstig uit een andere gemeente

### Top 3: herkomstgemeenten\*:

1. Amsterdam **4%**
2. Bergen (NH.) **3%**
3. Schagen **2%**

\*aandeel huishoudens dat naar de regio toe is verhuisd van het totale aantal woningkopers in 2018

## Regiostatistieken

<b>Inwoners</b>	<b>192.200</b>
Onder 25 jaar	28%
25 tot 45 jaar	25%
45 tot 65 jaar	28%
65 jaar en ouder	19%
<b>Huishoudens</b>	<b>85.800</b>
Eenpersoonshuishoudens	36%
Huishoudensprognose 2030	91.900
<b>Woningvoorraad</b>	
koopwoningen	63%
Particuliere huurwoningen	11%
Sociale huurwoningen	26%



**Sprekende Cijfers Woningmarkten**  
Is een uitgave van:

**Kuijs Reinder Kakes**  
Kanaalkade 91  
1811 LT Alkmaar  
alkmaar@krk.nl  
krk.nl

**Partner in Dynamis**

## Algemeen beeld

Als gevolg van het vroege herstel van de Amsterdamse woningmarkt is de dynamiek over het hoogtepunt heen. Het aantal verkopen in hoofdstad is voor het derde jaar op rij aan het afnemen. De dynamiek bereikte in 2015 het hoogtepunt met ruim 12.000 verkopen. In 2017 zijn er circa 11.000 woningen verkocht, waarna in 2018 de teller bleef steken op ruim 10.000 verkochte woningen. Vooral in Zuid is het aantal woningverkopen in 2018 ver teruggelopen, maar liefst 17% minder woningen zijn in dit stadsdeel verkocht ten opzichte van vorig jaar. De dalende tendens heeft zich in het vierde kwartaal in de gehele gemeente Amsterdam doorgezet, vergeleken met het vierde kwartaal van 2017 zijn er 11% minder woningen verkocht. Aangezien appartementen ruimschoots het grootste segment vormen binnen de gemeente Amsterdam, heeft de verkoopdaling van dit woningtype met 11% een groot effect op het totale verkoopdynamiek. In de luxere segmenten van twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen zijn de afnames van het aantal verkopen echter sterker met respectievelijk 44% en 34%. Positief te melden is dat er ten opzichte van vorig jaar een sterke aanbodtoename optreedt van meer dan een derde. In het vierde kwartaal van 2017 bereikte het aanbod nog een dieptepunt op de Amsterdamse woningmarkt, met circa 1.300 te koop staande woningen. Gedurende 2018 is echter een aanzienlijk verruiming van het beschikbare woningaanbod gerealiseerd, zowel vanuit de bestaande bouw als uit de nieuwbouw. Ten opzichte van vorig jaar worden er bijna de helft meer nieuwbouwwoningen aangeboden. Naar verwachting

zal de dalende verkooptrend in Amsterdam in 2019 ten einde komen door dit ruimere woningaanbod.

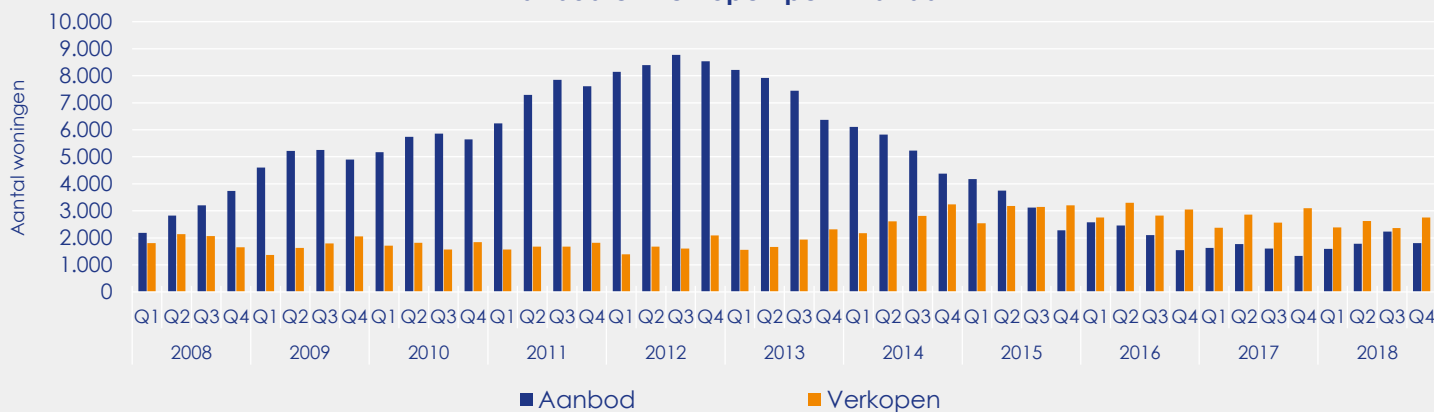
## Marktdruk

Ondanks de positieve verwachtingen naar aanleiding van de aanbodtoename, kan er nog niet gesproken worden van evenwichtige marktomstandigheden in Amsterdam. Het aantal beschikbare woningen kan de grote vraag in de hoofdstad niet bijbenen. Op de koopwoningmarkt van Amsterdam zijn ruim 35.000 huishoudens serieus op zoek naar een meergezinswoning. Deze zoekers moeten concurreren om slechts circa 1.400 beschikbare appartementen, ter vergelijking zijn er in Utrecht slechts 8.300 serieuze zoekers naar appartementen geregistreerd. Voor een heel groot deel van de huishoudens blijft de woningmarkt van Amsterdam onbereikbaar als gevolg van het beperkte aanbod.

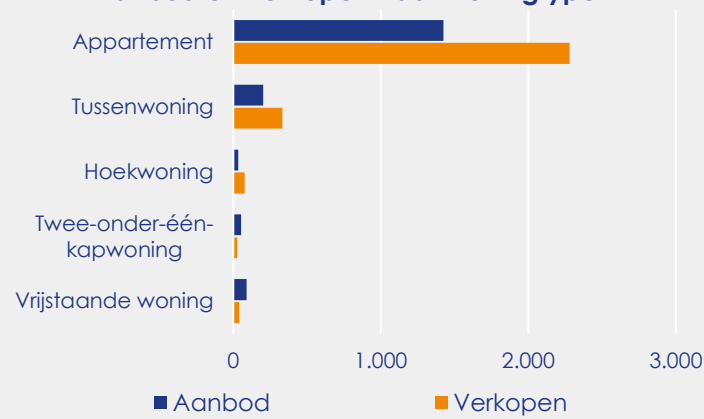
## Woningprijzen

Naast de problematiek aan de aanbodkant, zorgen ook de uitzonderlijk hoge prijsniveaus ervoor dat de Amsterdamse woningmarkt onbereikbaar wordt voor veel huishoudens. Na een verdere prijsstijging van 11% in het afgelopen jaar, kost een vierkante meter woonruimte in Amsterdam € 5.950. Door deze gerealiseerde meterprijs is Amsterdam met afstand de duurste gemeente binnen Nederland. Als gevolg van de hoge prijsniveaus is de woningmarkt van Amsterdam vooral bereikbaar voor Amsterdamse woningbezitters, dit blijkt uit het feit dat het aandeel kopers die al binnen de gemeentegrenzen wonen sinds 2015 al aan het toenemen is.

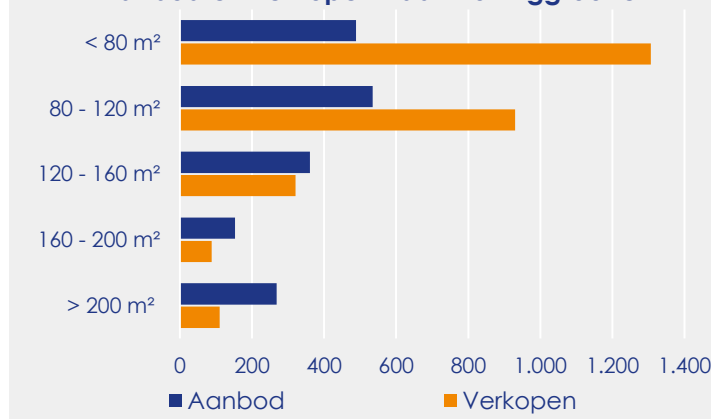
Aanbod en verkopen per kwartaal



Aanbod en verkopen naar woningtype

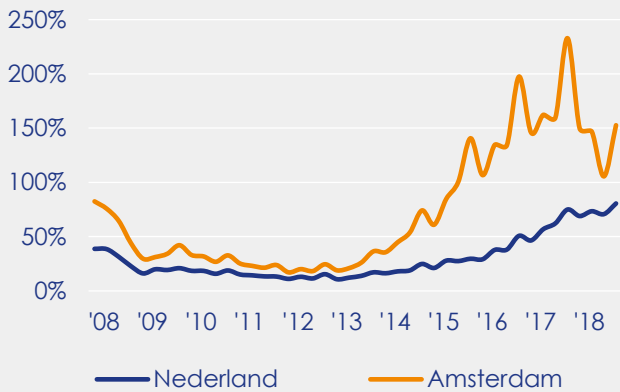


Aanbod en verkopen naar woninggrootte



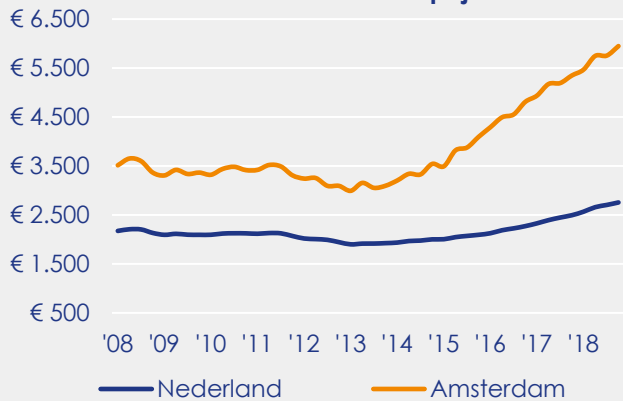


## Markratio



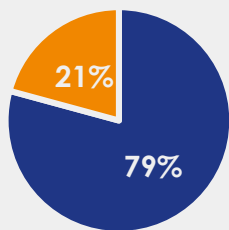
Markratio	<b>153%</b>
Mediane looptijd	<b>31 dagen</b>
Verschil op jaarbasis	<b>1 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>30%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>9%</b>

## Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 419.500</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 5.950</b>
Verschil op jaarbasis	<b>11%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 6.175</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 4.450</b>

## Herkomst woningkopers



### Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

### Top 3: herkomstgemeenten\*:

1. Amstelveen **2%**
2. Diemen **1%**
3. Haarlem **1%**

\*aandeel huishoudens dat naar de regio toe is verhuisd van het totale aantal woningkopers in 2018

## Regiostatistieken

<b>Inwoners</b>	<b>854.000</b>
Onder 25 jaar	28%
25 tot 45 jaar	36%
45 tot 65 jaar	24%
65 jaar en ouder	12%
<b>Huishoudens</b>	<b>467.600</b>
Eenpersoonshuishoudens	55%
Huishoudensprognose 2030	509.000
<b>Woningvoorraad</b>	
koopwoningen	30%
Particuliere huurwoningen	28%
Sociale huurwoningen	42%



**Spreekende Cijfers Woningmarkten**  
Is een uitgave van:

**Kuijs Reinder Kakes**  
Valkenburgerstraat 67 a/b  
1011 MG Amsterdam  
amsterdam@krk.nl  
krk.nl

**Partner in Dynamis**

## Algemeen beeld

De dynamiek op de woningmarkt in de regio Bergen, Castricum en Heiloo is op een lager pitje terechtgekomen in 2018. Afgelopen jaar hebben er ruim een tiende minder woningverkopten plaatsgevonden dan in 2017. Het hoogtepunt op de woningmarkt in deze regio werd in 2016 bereikt met ruim 1.500 transacties, in 2018 werden er bijna 270 woningen minder verkocht. In het vierde kwartaal van 2018 is er echter een stabilisatie opgetreden van de verkopen, op één woning na hebben er evenveel verkopen plaatsgevonden als in het vierde kwartaal van 2017. De stabilisatie van de verkopen wordt verklaard door de bestaande bouw, een verkooptoeename van 4% is in dit segment heeft de afname van de nieuwbouwverkopten gecompenseerd. Hoewel het totale aantal verkopen stabiliseert is het onderliggende beeld van de woningtypen wisselend. De terugval in het aantal verkochte twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen wordt gecompenseerd door de verkooptoeename van appartementen, tussenwoningen en hoekwoningen. Tussen de drie gemeenten in de regio zijn ook duidelijke verschillen zichtbaar, waar het verkoopvolume in Castricum nagenoeg gelijk blijft met vorig jaar, wordt de daling in Bergen geneutraliseerd door de verkooptoeename in Heiloo.

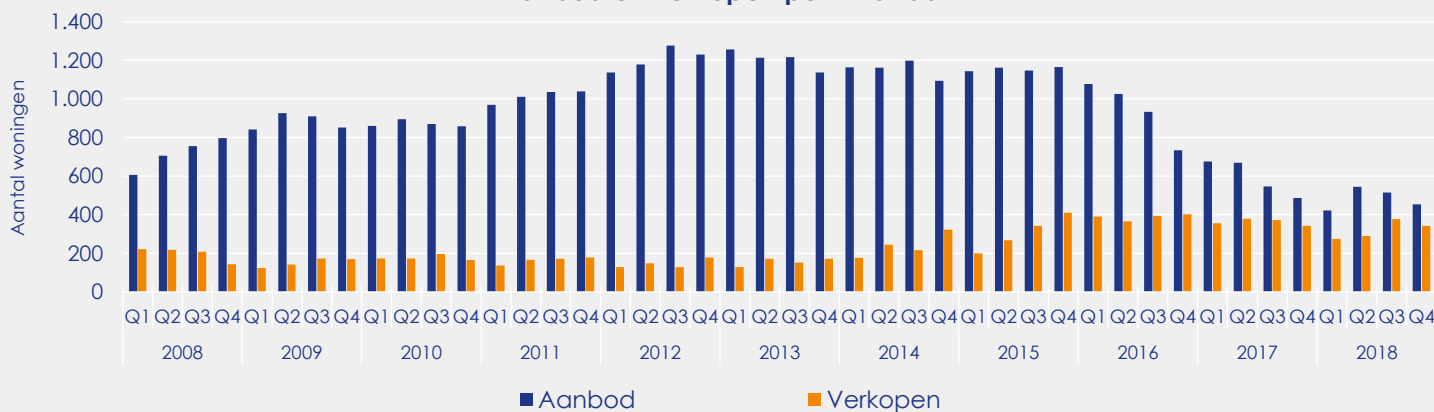
## Marktdruk

De aanboddaling van 7% heeft de verhoudingen in het vierde kwartaal in de regio krappert gemaakt. De marktdruk bereikt in het afgelopen kwartaal het hoogtepunt sinds het begin van de registratie in 2008. In Castricum en Heiloo is al meerdere kwartalen sprake van een verkopersmarkt, de marktdruk is in deze gemeenten zeer hoog. Het aantal verkopen overtreft het beschikbare aanbod ruim. Als gevolg van het grote aantal woningen aan de bovenkant van de woningmarkt in Bergen, is de dynamiek hier aanzienlijk lager. Door de hoge woningprijzen is de groep potentiële kopers in deze gemeente aanzienlijk kleiner.

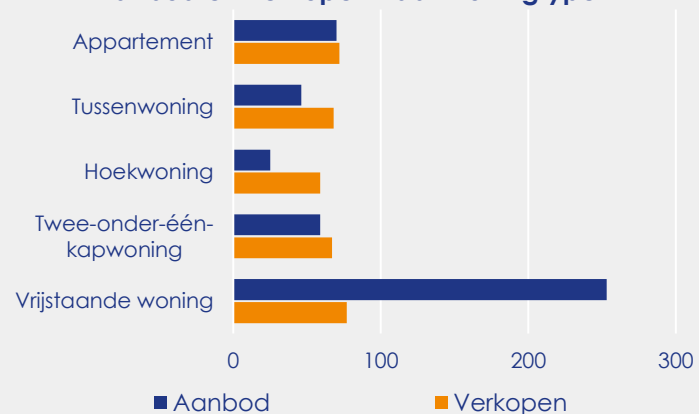
## Woningprijzen

De gemiddelde verkoopprijs fluctueert sterk in de regio. Gezien het duurdere gemeenten betreffen, kent het prijsniveau een sterke impact van verkochte woningen in het hogere segment. Wel is er een duidelijke toenemende trend zichtbaar, gemiddeld wordt voor een vierkante meter woonruimte 8% meer betaald dan een jaar geleden. Binnen de regio kent de gemeente Bergen veruit het hoogste prijsniveau, met een meterprijs van maar liefst € 3.825. In Heiloo (€ 3.175) en Castricum (€ 2.975) ligt dit prijsniveau beduidend lager.

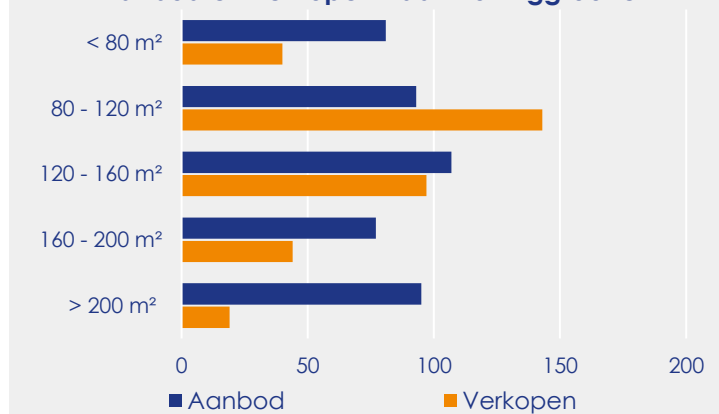
**Aanbod en verkopen per kwartaal**



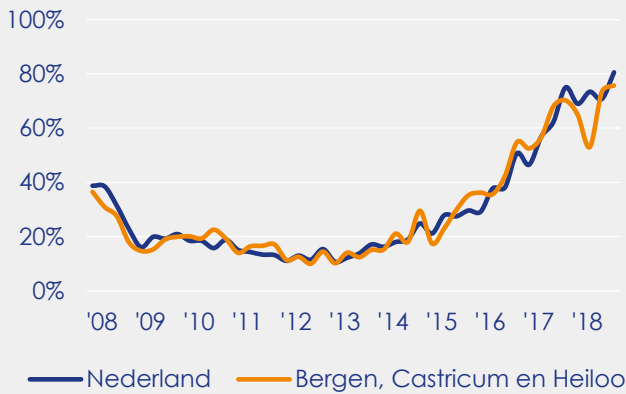
**Aanbod en verkopen naar woningtype**



**Aanbod en verkopen naar woninggrootte**

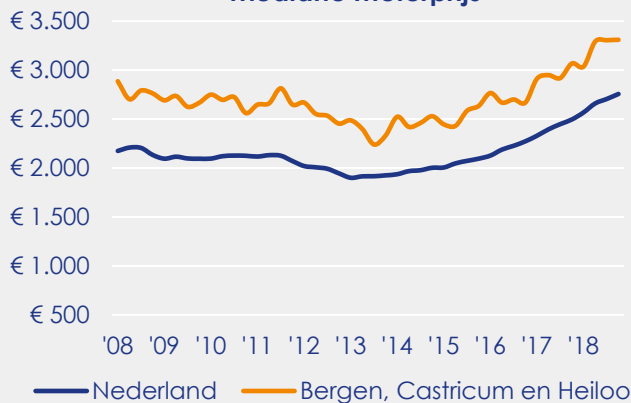


## Markratio



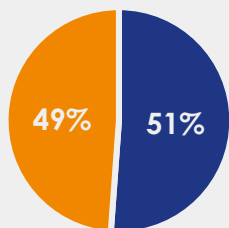
Markratio	<b>76%</b>
Mediane looptijd	<b>77 dagen</b>
Verschil op jaarbasis	<b>-24 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>11%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>23%</b>

## Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 393.750</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 3.300</b>
Verschil op jaarbasis	<b>8%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 3.675</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 3.200</b>

## Herkomst woningkopers



### Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de regio
- Afkomstig uit een andere gemeente

### Top 3: herkomstgemeenten\*:

1. Amsterdam **13%**
2. Alkmaar **7%**
3. Zaanstad **5%**

\*aandeel huishoudens dat naar de regio toe is verhuisd van het totale aantal woningkopers in 2018

## Regiostatistieken

<b>Inwoners</b>	<b>88.600</b>
Onder 25 jaar	25%
25 tot 45 jaar	17%
45 tot 65 jaar	30%
65 jaar en ouder	27%
<b>Huishoudens</b>	<b>39.700</b>
Eenpersoonshuishoudens	34%
Huishoudensprognose 2030	41.200
<b>Woningvoorraad</b>	
koopwoningen	71%
Particuliere huurwoningen	12%
Sociale huurwoningen	17%



**Sprekende Cijfers Woningmarkten**  
Is een uitgave van:

**Kuijs Reinder Kakes**  
Kanaalkade 91  
1811 LT Alkmaar  
alkmaar@krk.nl  
krk.nl

**Partner in Dynamis**

**Algemeen beeld**

Voor het eerst sinds het begin van de registratie in 2008 staan er minder dan 300 woningen te koop in de regio Beverwijk, Heemskerk, Uitgeest en Velsen. Vergeleken met dezelfde peildatum vorig jaar, is dat een daling van maar liefst 37%. Van alle woningtypen zijn er minder beschikbaar, het aanbod van tussenwoningen is zelfs meer dan gehalveerd in het afgelopen jaar. In het segment van de vrijstaande woningen is de afname nog het meest beperkt gebleven. Deze aanboddaling is het gevolg van drie opeenvolgende jaren met zeer sterke verkoopvolumes. Vanaf 2016 worden jaarlijks meer dan tweeduizend woningen verkocht in de regio. In 2011 en 2012 werden nog circa duizend woningen per jaar verkocht. Ondanks het hoge verkoopvolume in 2018 is er ten opzichte van 2017 een daling zichtbaar van een tiende. De dynamiek op deze regionale woningmarkt is aan het afzakken in 2018, als gevolg van het beperkte aantal woningen in aanbod. Heemskerk kent in het afgelopen jaar de sterkste daling van de verkopen, maar liefst een vijfde minder woningen zijn van eigenaar gewisseld in deze gemeente.

**Marktdruk**

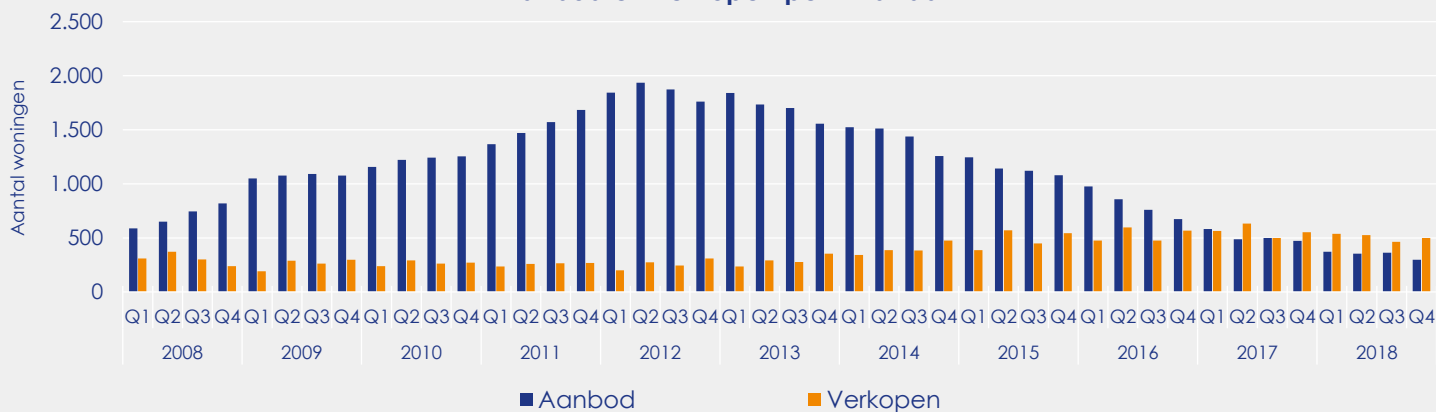
De sterke aanboddaling is de voornaamste oorzaak van de krappe marktverhoudingen eind 2018. De eerdergenoemde halvering van het aantal beschikbare tussenwoningen, heeft met name bij dat woningtype geleid tot een zeer krappe situatie. Binnen

de regio is het tekort aan tussenwoningen in de gemeente Heemskerk het meest nijpend. In Heemskerk staan bijna 1.800 serieuze zoekers voor tussenwoningen geregistreerd, terwijl er per 1 januari 2019 slechts elf woningen van dit type te koop staan. In Heemskerk bestaat ongeveer een op de vijf aangeboden woningen uit nieuwbouw, dit aandeel ligt boven het Nederlands gemiddelde. Het volledige nieuwbouwaanbod bestaat echter uit appartementen. Deze toevoegingen aan het aanbod gaan de druk op de markt van tussenwoningen dus niet verlichten.

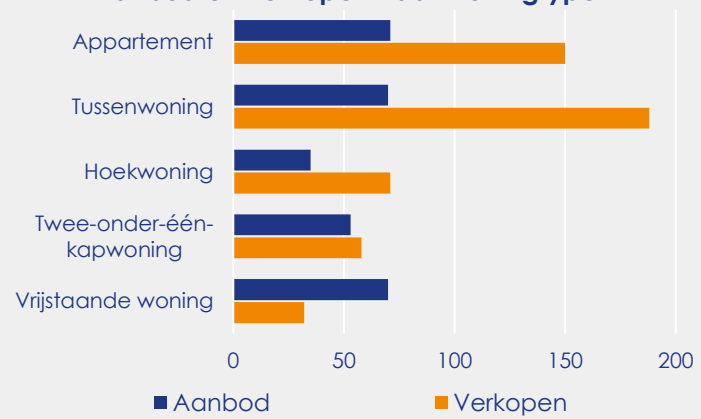
**Woningprijzen**

In de regio komt de gemiddelde prijs per vierkante meter in het vierde kwartaal van 2018 uit op circa € 2.850. Ten aanzien van hetzelfde kwartaal vorig jaar is daarmee een toename van 9% geregistreerd. Deze gemiddelde prijs komt vrijwel overeen met de meterprijs van Uitgeest. Kopers in Heemskerk en Beverwijk betalen circa € 150 minder per vierkante meter. Hiertegenover staat dat Velsen een ruim hogere verkoopprijs kent, van gemiddeld € 3.025 per vierkante meter. De gehele regio kent een grote instroom van Huishoudens uit Haarlem. Woningen in de Noord-Hollandse hoofdstad zijn maar liefst duizend euro per vierkante meter duurder. Zolang dit prijsverschil dermate groot blijft, zullen huishoudens ervoor blijven kiezen om met deze meerwaarde een grotere woning te kopen in de regio Beverwijk, Heemskerk, Uitgeest en Velsen.

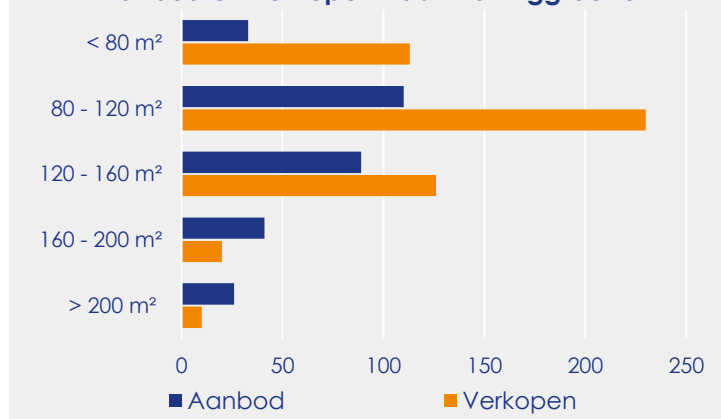
**Aanbod en verkopen per kwartaal**



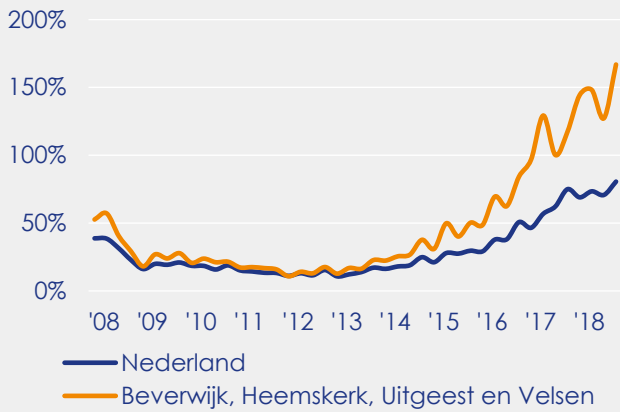
**Aanbod en verkopen naar woningtype**



**Aanbod en verkopen naar woninggrootte**

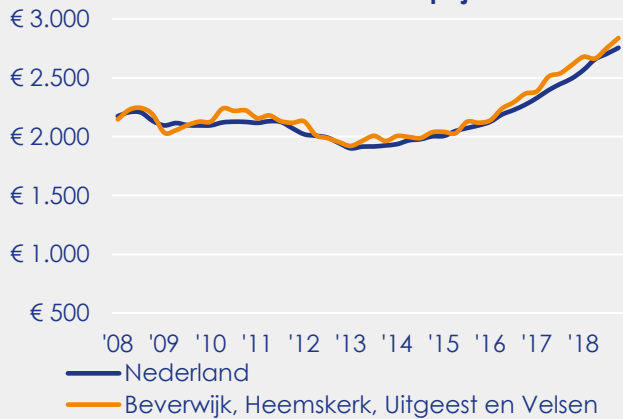


## Markratio



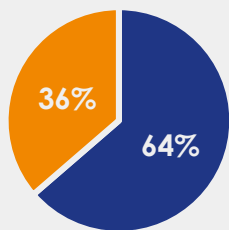
Markratio	<b>167%</b>
Mediane looptijd	<b>41 dagen</b>
Verschil op jaarbasis	<b>-1 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>11%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>5%</b>

## Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 286.500</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 2.850</b>
Verschil op jaarbasis	<b>9%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.900</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.850</b>

## Herkomst woningkopers



### Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de regio
- Afkomstig uit een andere gemeente

### Top 3: herkomstgemeenten\*:

1. Haarlem **13%**
2. Amsterdam **6%**
3. Zaanstad **4%**

\*aandeel huishoudens dat naar de regio toe is verhuisd van het totale aantal woningkopers in 2018

## Regiostatistieken

<b>Inwoners</b>	<b>161.600</b>
Onder 25 jaar	28%
25 tot 45 jaar	23%
45 tot 65 jaar	30%
65 jaar en ouder	20%
<b>Huishoudens</b>	<b>72.300</b>
Eenpersoonshuishoudens	35%
Huishoudensprognose 2030	76.400
<b>Woningvoorraad</b>	
koopwoningen	56%
Particuliere huurwoningen	10%
Sociale huurwoningen	34%



**Sprekende Cijfers Woningmarkten**  
Is een uitgave van:

**Kuijs Reinder Kakes**  
Kanaalkade 91  
1811 LT Alkmaar  
alkmaar@krk.nl  
krk.nl

**Partner in Dynamis**

## Algemeen beeld

Op het hoogtepunt in 2016 werden ruim 3.000 woningen verkocht in Haarlem. In de twee daaropvolgende jaren nam het aantal verkopen zienderogen af. In 2017 werden er circa 2.500 woningen verkocht, waarbij nog een daling van een tiende er in 2018 tot resulteerde dat slechts 2.240 woningverkopten plaatsvonden. Het jaarlijkse verkoopvolume bevindt zich door deze afname in 2018 weer op een vergelijkbaar niveau als in 2014. De sterke dynamiek in de jaren oplopend tot 2016 hebben geleid tot continue aanboddalingen. Per 1 januari 2019 staan er slechts circa 300 woningen te koop. Begin 2014 waren er nog 1.950 woningen voor verkoop beschikbaar, ruim zes keer zoveel als het huidige aanbod. Ook in het afgelopen jaar heeft de aanboddaling zich voortgezet, hetzij op een lager tempo. Vergeleken met een jaar geleden worden er slechts 2% minder woningen aangeboden. De ruime verdubbeling van het aantal aangeboden twee-onder-één-kapwoningen heeft bijgedragen aan het relatief stabiele aanbodbeeld. Het ruimere aanbod van dit woningtype had op zijn beurt weer een toename van de verkopen tot gevolg. Hoewel de woningmarkt van Haarlem nog altijd zeer in trek is bij huishoudens dempt het te beperkte woningaanbod de verkopen. Omdat Haarlem nog altijd veel populariteit geniet onder Amsterdamse huishoudens zal ook in de toekomst gestreefd moeten worden naar een vergroting van de woningvoorraad, met name door het veelvuldig plegen van nieuwbouw.

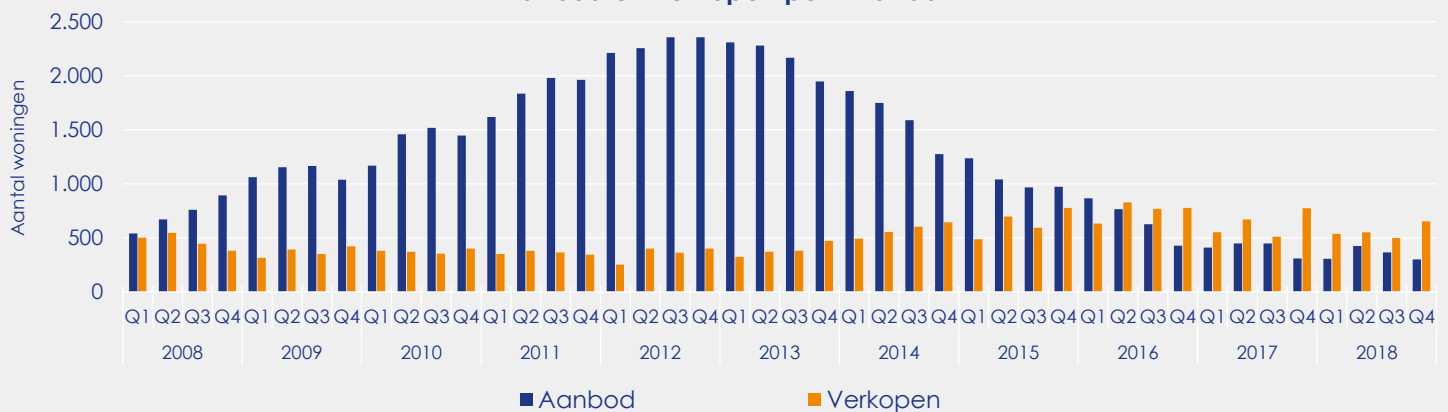
## Marktdruk

Als gevolg van de lagere meterprijs van Haarlemse woningen kunnen Amsterdamse huishoudens een volgende stap in hun wooncarrière maken in deze naburige stad. Dat veel huishoudens hiervoor kiezen, blijkt uit de grote druk in het segment van de tussenwoningen. Appartementen in de hoofdstad kunnen met overwaarde ingeruild worden voor een gezinswoning in Haarlem. Hoewel woningen met een oppervlakte tussen de 80 en 120 m<sup>2</sup> het grootste segment vormen in Haarlem, is dit het meest krappe deel van de markt. Dat een woning in Haarlem gemiddeld binnen circa vier weken verkocht is nadat het in aanbod kwam, terwijl het landelijk gemiddelde ruim acht weken is, toont eveneens aan hoe krap de marktverhoudingen zijn.

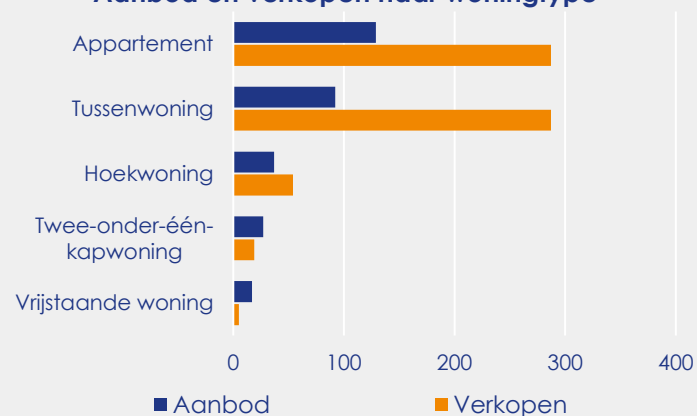
## Woningprijzen

Het uitzonderlijk hoge prijsniveau, in de nationale ranglijst staat Haarlem tussen Wassenaar en Bergen in, leidt nog niet tot een afvlakking van de prijsstijging. Woningkopers betaalden in het afgelopen kwartaal voor een vierkante meter woonruimte in Haarlem gemiddeld € 3.850. Een minderheid van deze kopers was overigens afkomstig uit de gemeente Haarlem zelf, ruim een kwart komt oorspronkelijk uit Amsterdam. Ook Bloemendaal en Heemstede zijn belangrijke herkomstgemeenten. Voor huishoudens uit woningmarkten met lagere prijsniveaus is de Haarlemse woningmarkt zeer lastig te betreden.

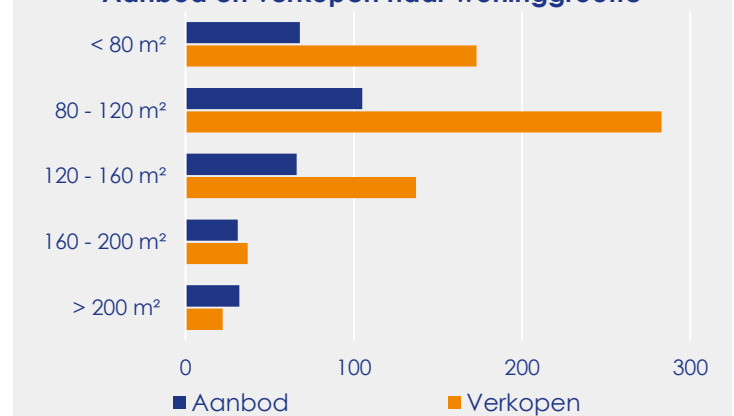
Aanbod en verkopen per kwartaal



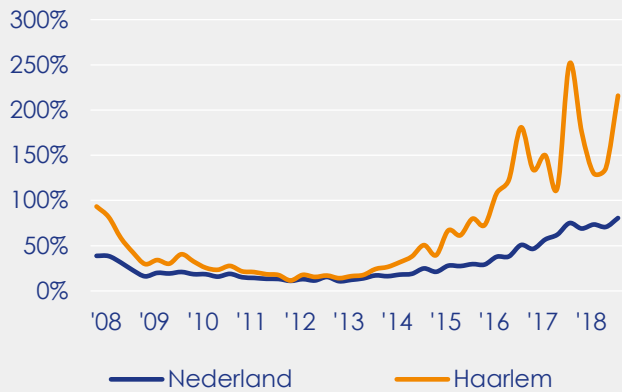
Aanbod en verkopen naar woningtype



Aanbod en verkopen naar woninggrootte

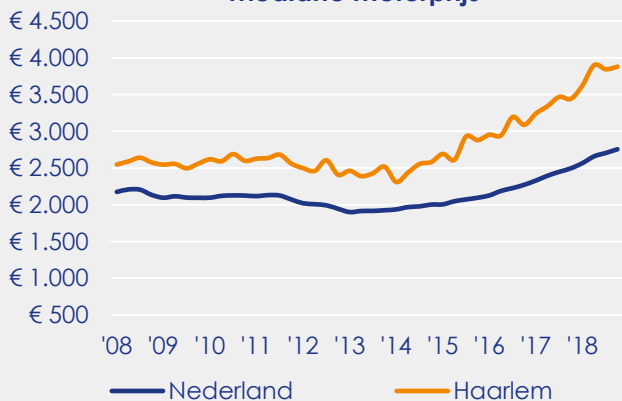


## Markratio



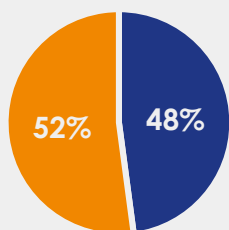
Markratio	<b>216%</b>
Mediane looptijd	<b>29 dagen</b>
Verskil op jaarbasis	<b>-4 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>16%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>8%</b>

## Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 382.500</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 3.875</b>
Verskil op jaarbasis	<b>13%</b>
Appartement per m²	<b>€ 3.700</b>
Woonhuis per m²	<b>€ 4.050</b>

## Herkomst woningkopers



### Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

### Top 3: herkomstgemeenten\*:

1. Amsterdam **26%**
2. Bloemendaal **4%**
3. Heemstede **4%**

\*aandeel huishoudens dat naar de regio toe is verhuisd van het totale aantal woningkopers in 2018

## Regiostatistieken

<b>Inwoners</b>	<b>159.700</b>
Onder 25 jaar	27%
25 tot 45 jaar	29%
45 tot 65 jaar	27%
65 jaar en ouder	17%
<b>Huishoudens</b>	<b>76.900</b>
Eenpersoonshuishoudens	44%
Huishoudensprognose 2030	86.000
<b>Woningvoorraad</b>	
koopwoningen	53%
Particuliere huurwoningen	16%
Sociale huurwoningen	31%



**Sprekende Cijfers Woningmarkten**  
Is een uitgave van:

**Kuijs Reinder Kakes**  
Valkenburgerstraat 67 a/b  
1011 MG Amsterdam  
amsterdam@krk.nl  
krk.nl

**Partner in Dynamis**

## Algemeen beeld

In de gemeente Hoorn staat het nieuwbouwaanbod voor het tweede kwartaal op rij op een uitzonderlijk hoog niveau. Maar liefst 138 nieuwbouwwoningen worden per 1 januari 2019 te koop aangeboden. In het project de TOREN van Hoorn zijn nog 39 woningen beschikbaar, dit vormt ruim 80% van het totale woningaanbod in de wijk Hoorn-Noord. Alle woningen in de laagbouw van dit project zijn verkocht, in de toren zijn nog appartementen beschikbaar. Dit project wordt naar verwachting in de zomer van 2020 opgeleverd. In de bestaande bouw is het beschikbare woningaanbod ten aanzien van dezelfde peildatum vorig jaar gelijk gebleven. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkelingen in het nieuwbouwaanbod er voor gezorgd hebben dat het totale aanbod in de gemeente Hoorn met circa een derde is toegenomen. Deze verruiming van het woningaanbod heeft echter nog niet geleid tot een toename van de verkopen. Het aantal verkochte woningen is juist met ruim een derde afgenomen. Gedurende heel 2018 zijn er in Hoorn zelfs een kwart minder woningen verkocht dan in het voorgaande jaar. De verklaring hiervoor ligt in een afname van de nieuwbouwverkopen, door de verminderde beschikbaarheid van nieuwe woningen vond in dit segment de helft minder transacties plaats dan in 2017. Naar verwachting zullen deze aantallen in 2019 weer gaan toenemen, als gevolg van het ruimere aanbod.

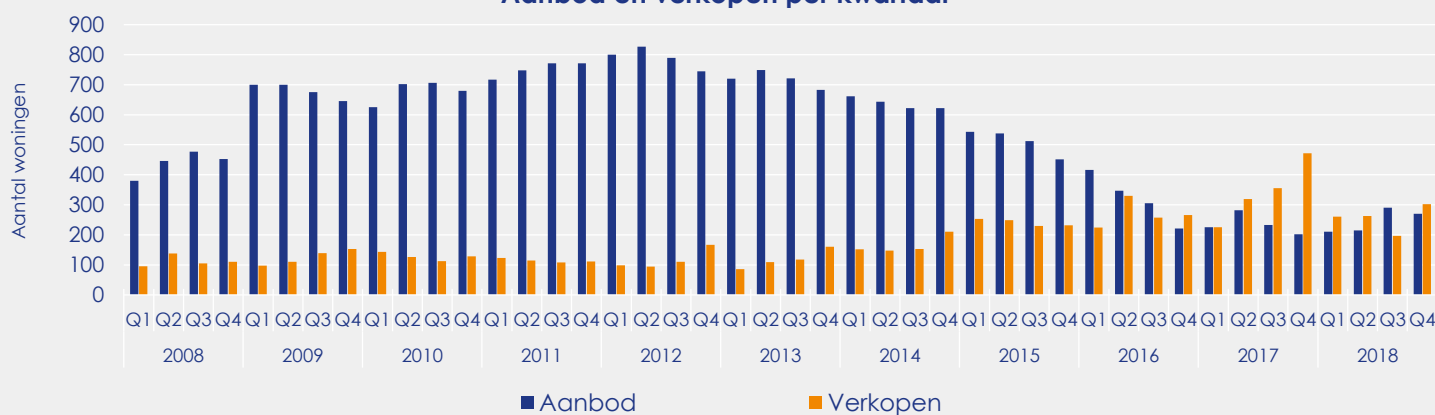
## Marktdruk

In het vierde kwartaal van 2017 bereikte de krapte op de Hoornse woningmarkt het hoogtepunt. De krappe marktverhoudingen werden vorig jaar veroorzaakt doordat het woningaanbod op het laagste niveau sinds het begin van de meting in 2008 stond. Door de huidige aanbodtoename is de marktdruk in het afgelopen kwartaal afgenomen. Alsnog blijft er sprake van een oververhitte woningmarkt in deze gemeente. De toenemende instroom van Amsterdamse huishoudens draagt bij aan het krappe karakter van de woningmarkt. De nieuwbouwontwikkelingen in Hoorn zullen bovendien de komende kwartalen een additionele vraag naar woonruimte creëren.

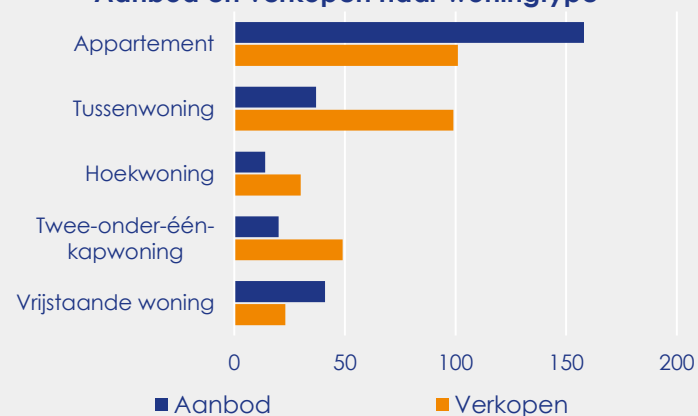
## Woningprijzen

Ondanks het lagere aantal woningverkopen blijkt uit de gerealiseerde prijzen dat Hoorn in trek blijft als woongemeente. In het afgelopen jaar is een vierkante meter woonruimte 16% meer waard geworden, kopers betaalden in het laatste kwartaal een gemiddelde meterprijs van € 2.450. De waardeontwikkeling is daarmee aanzienlijk sneller dan het landelijk gemiddelde van 10% groei. Ondanks de forse prijsstijging ligt het niveau in Hoorn nog ruim onder dat van andere Noord-Hollandse steden. Zo betalen kopers in Purmerend (€ 2.825) en Alkmaar (€2.675) een ruim hoger bedrag voor hun woonruimte. Het prijsniveau in Hoorn is derhalve vergelijkbaar met dat van gemeenten als Schagen, Enkhuizen en Heerhugowaard.

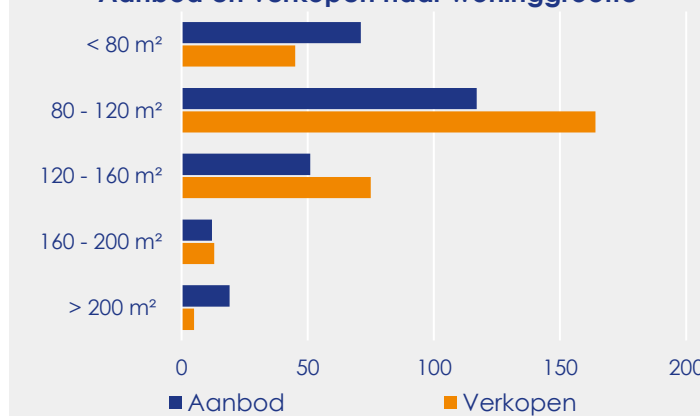
Aanbod en verkopen per kwartaal



Aanbod en verkopen naar woningtype

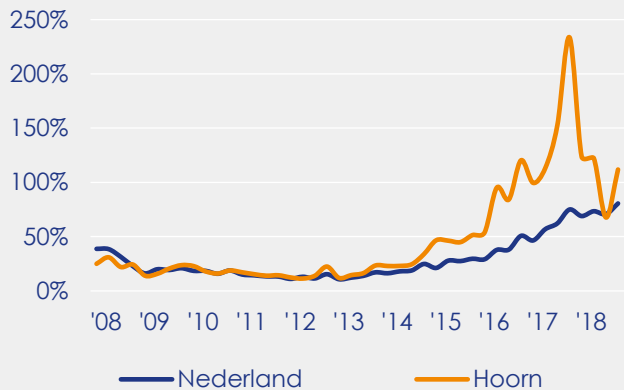


Aanbod en verkopen naar woninggrootte



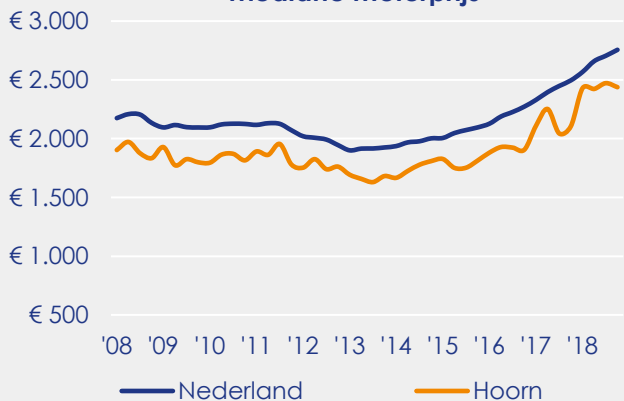


### Markratio



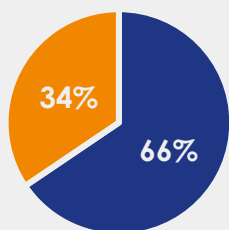
Markratio	<b>112%</b>
Mediane looptijd	<b>54 dagen</b>
Verschil op jaarbasis	<b>11 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>51%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>27%</b>

### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 252.750</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 2.450</b>
Verschil op jaarbasis	<b>16%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.900</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.275</b>

### Herkomst woningkopers



#### Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

#### Top 3: herkomstgemeenten\*:

1. Medemblik **6%**
2. Amsterdam **5%**
3. Drechterland **3%**

\*aandeel huishoudens dat naar de regio toe is verhuisd van het totale aantal woningkopers in 2018

### Regiostatistieken

<b>Inwoners</b>	<b>72.800</b>
Onder 25 jaar	29%
25 tot 45 jaar	25%
45 tot 65 jaar	28%
65 jaar en ouder	19%
<b>Huishoudens</b>	<b>32.800</b>
Eenpersoonshuishoudens	36%
Huishoudensprognose 2030	35.000
<b>Woningvoorraad</b>	
koopwoningen	59%
Particuliere huurwoningen	10%
Sociale huurwoningen	31%



**Sprekende Cijfers Woningmarkten**  
Is een uitgave van:

**Kuijs Reinder Kakes**  
Middenweg 195a  
1701 GA Heerhugowaard  
heerhugowaard@krk.nl  
krk.nl

**Partner in Dynamis**

## Algemeen beeld

In het laatste kwartaal van 2018 is een omkeer gekomen in de aanbodtoename die gedurende het jaar plaatsvond. Vergeleken met vorig kwartaal worden er 7% minder woningen aangeboden op het platform Funda. De aanboddaling eind 2018 gaat echter niet gepaard met een fors hoger aantal woningverkoppen, maar dit aantal is gedurende 2018 nagenoeg gestabiliseerd. In het laatste kwartaal zijn hierdoor circa 290 woningen van eigenaar gewisseld. Doordat de stabilisatie optreedt onder het niveau van de verkoopvolumes in het voorgaande jaar, zijn er in het afgelopen jaar bijna 9% minder woningen verkocht ten opzichte van 2017. Vooral de verkopen van nieuwbouwwoningen zijn gedurende 2018 sterk afgenomen, in het vierde kwartaal zijn er slechts 36 nieuwe woningen verkocht. De verkopen in de bestaande bouw kennen vergeleken met vorig jaar een zeer beperkte daling van 2%. Doordat het nieuwbouwaanbod eveneens fors is afgenomen zal naar verwachting de komende periode het verkoopcijfers ook niet verder gestuwd worden vanuit de nieuwbouw. In heel 2018 is vooral het aantal verkopen in Wheermolen sterk teruggelopen, maar liefst 29% minder transacties vonden in deze wijk plaats.

## Marktdruk

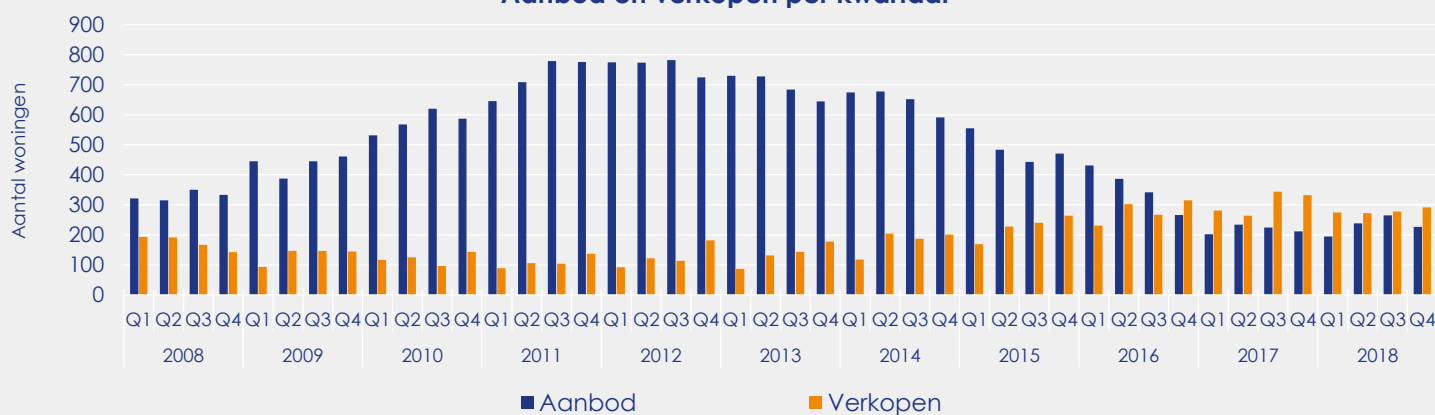
De gemeente Purmerend ondervindt in sterke mate de gevolgen van de krapte op de Amsterdamse woningmarkt. Maar liefst een op de vijf kopers is

afkomstig uit de hoofdstad. Deze instroom van huishoudens zorgt in het vierde kwartaal van 2018 echter niet voor een verdere toename van de krappe marktverhoudingen. Ondanks de ruimere marktomstandigheden dan een jaar geleden, is de woningmarkt in Purmerend nog steeds een verkopersmarkt. Woningkopers moeten in de huidige markt steeds sneller tot aankoop overgaan om een woning te bemachtigen. Gemiddeld staat een woning in Purmerend slechts acht weken te koop, op het hoogtepunt van de crisis begin 2012 duurde het nog bijna 22 weken voordat een nieuwe eigenaar werd gevonden.

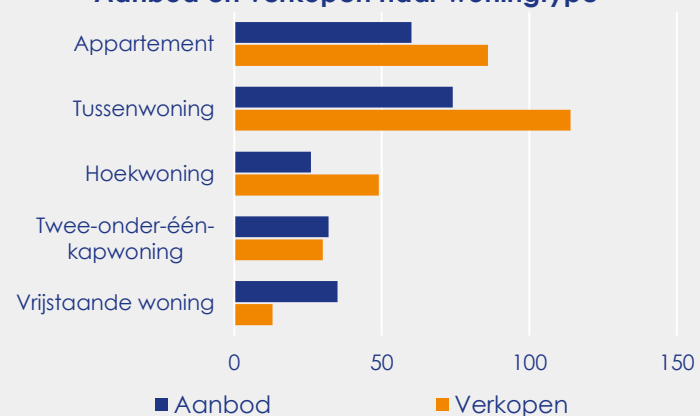
## Woningprijzen

Naast een kortere looptijd hebben krappe marktomstandigheden ook effect op het prijsniveau in een gemeente. In het afgelopen kwartaal betaalde een gemiddelde woningkoper circa € 277.500 voor een woning in Purmerend, ruim € 90.000 hoger vergeleken met de gemiddelde transactieprijs in 2012. Dit opwaartse prijseffect werd in de afgelopen jaren verder gestimuleerd door de grotere bestedingsruimte van huishoudens uit Amsterdam, dit als gevolg van de overwaarde die deze huishoudens konden meenemen uit hun verkochte woning. De gemiddelde verkoopprijs per vierkante meter is hierdoor toegenomen naar € 2.825 in het laagste kwartaal van het jaar. Het prijsniveau ligt zo vlak onder dat van Zaanstad, maar is ruim € 400 hoger dan in Hoorn.

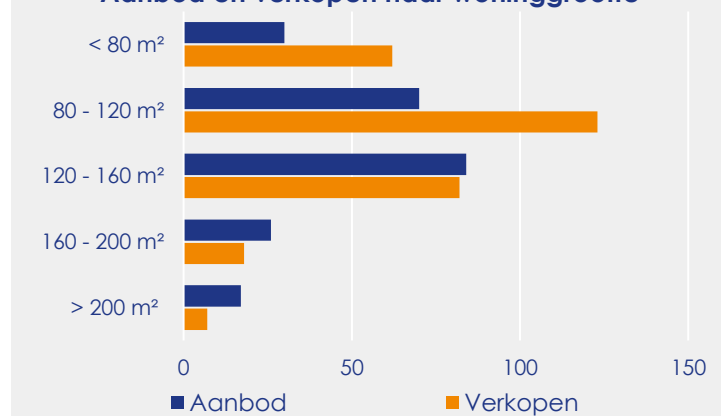
Aanbod en verkopen per kwartaal



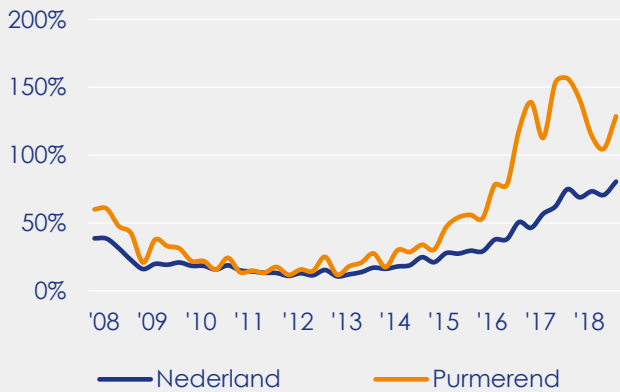
Aanbod en verkopen naar woningtype



Aanbod en verkopen naar woninggrootte

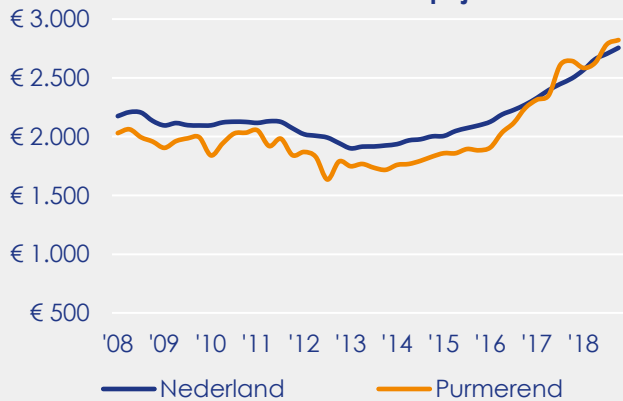


## Markratio



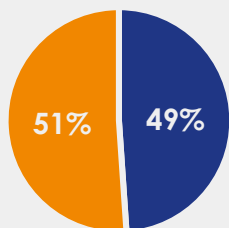
Markratio	<b>129%</b>
Mediane looptijd	<b>56 dagen</b>
Verschil op jaarbasis	<b>2 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>14%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>12%</b>

## Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 277.750</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 2.825</b>
Verschil op jaarbasis	<b>7%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 3.175</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.700</b>

## Herkomst woningkopers



### Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

### Top 3: herkomstgemeenten\*:

1. Amsterdam **20%**
2. Zaanstad **5%**
3. Landsmeer **2%**

\*aandeel huishoudens dat naar de regio toe is verhuisd van het totale aantal woningkopers in 2018

## Regiostatistieken

<b>Inwoners</b>	<b>80.000</b>
Onder 25 jaar	27%
25 tot 45 jaar	23%
45 tot 65 jaar	30%
65 jaar en ouder	19%
<b>Huishoudens</b>	<b>35.800</b>
Eenpersoonshuishoudens	34%
Huishoudensprognose 2030	37.400
<b>Woningvoorraad</b>	
koopwoningen	59%
Particuliere huurwoningen	7%
Sociale huurwoningen	34%



**Sprekende Cijfers Woningmarkten**  
Is een uitgave van:

**Kuijs Reinder Kakes**  
Westzijde 340  
1506 GK Zaandam  
zaandam@krk.nl  
krk.nl

**Partner in Dynamis**

**Algemeen beeld**

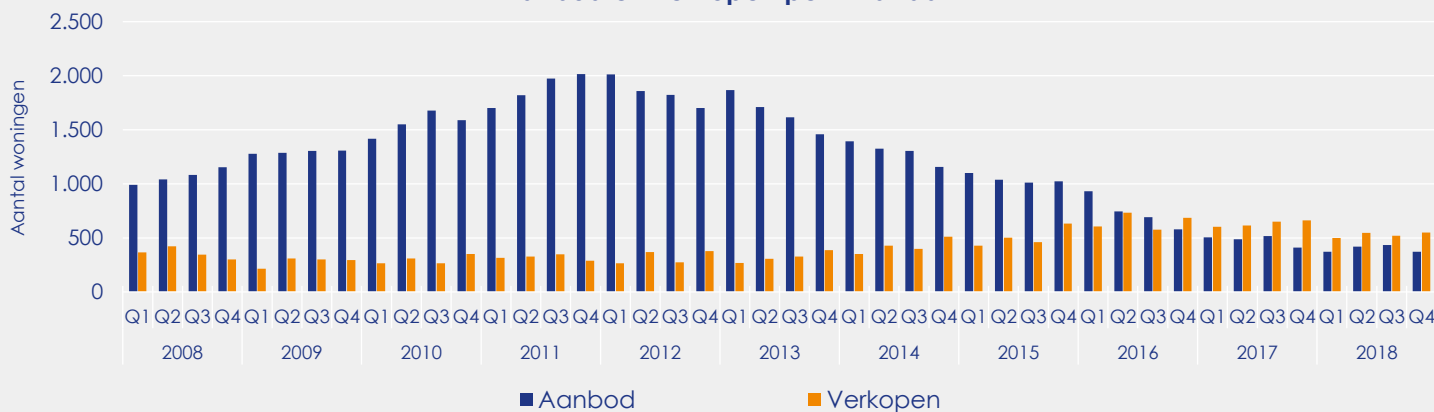
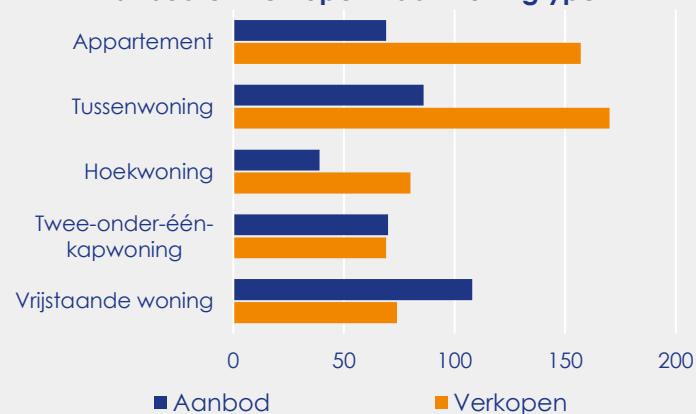
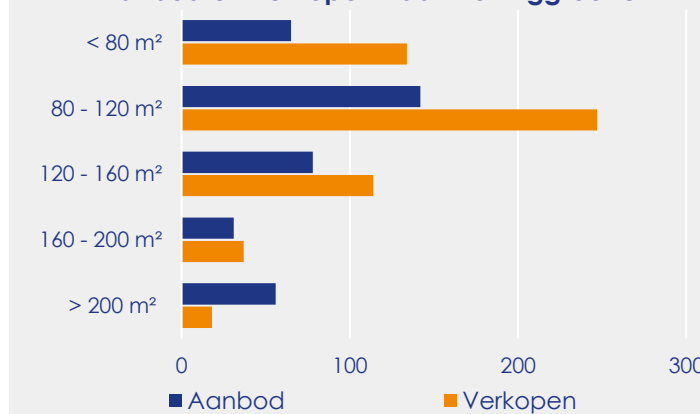
Vergeleken met vorig jaar staan er bijna een tiende minder woningen te koop in de regio Zaanstad, Oostzaan en Wormerland. Door een aanboddaling van circa een derde bij zowel appartementen als hoekwoningen in het afgelopen jaar, ontstaan bij deze woningtypen de grootste tekorten. Het beperkte aantal woningen dat wordt aangeboden, leidt tot een dalende verkoopdynamiek. De woningmarkten van de drie gemeenten kennen allemaal een terugval in de verkopen. In het vierde kwartaal van 2018 worden er in de gezamenlijke regio's 17% minder woningen verkocht. De sterkste terugval van de dynamiek vindt plaats in Zaanstad. Van ruim 600 transacties in het laatste kwartaal van 2017 is het aantal verkopen afgenomen naar circa 500 in 2018. Op de kleinere woningmarkten Oostzaan en Wormerland is eenzelfde dalende trend zichtbaar. Over heel 2018 bezien zijn er wel degelijk verschillen tussen de gemeenten, ten aanzien van 2017 zijn er in Oostzaan en Wormerland verkooptoenames geregistreerd. In Zaanstad zijn er in het afgelopen jaar echter een vijfde minder woningen verkocht dan in 2017. Binnen de gemeentegrenzen van Zaanstad is de verkoopdaling het sterkst in de wijk Pelders- en Hoorneveld, er hebben hier maar liefst drie vijfde minder transacties plaatsgevonden.

**Marktdruk**

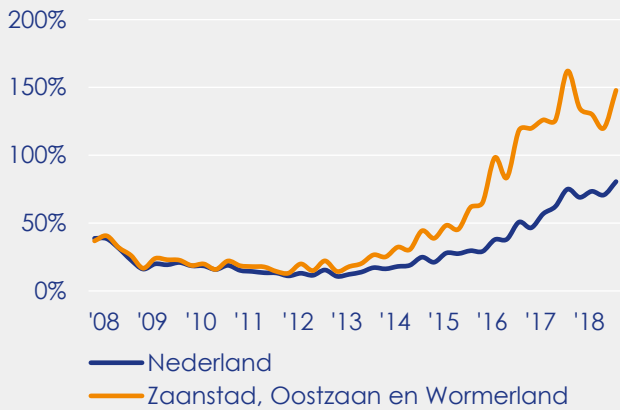
Woningzoekenden in de regio Zaanstad, Oostzaan en Wormerland hebben de minste kans om te slagen in de eerdergenoemde woningtypen appartementen en hoekwoningen. De vraag naar deze woningen overtreft ruim het beschikbare aanbod. In het vierde kwartaal zijn er meer dan twee keer zo veel appartementen en hoekwoningen verkocht dan dat er aan het einde van het kwartaal te koop staan. Vanuit de nieuwbouw zullen deze tekorten niet op korte termijn opgelost worden, slechts zeven nieuwbouwappartementen worden per 1 januari 2019 in de regio aangeboden.

**Woningprijzen**

In 2017 en het eerste half jaar van 2018 had de instroom van Amsterdamse huishoudens nog een sterk prijsopdrijvend effect in de regio. De goedkopere woningmarkt had een sterk substituerend effect op deze kapitaalkrachtige kopers. Na meerdere kwartalen van forse prijsstijgingen ligt het prijsniveau in deze regio dermate hoog dat het een minder aantrekkelijk alternatief vormt. De mediane prijs per vierkante meter bedraagt in het vierde kwartaal ruim € 2.900, waarmee een vierkante meter woonruimte in de regio maar liefst € 650 duurder is dan twee jaar geleden. De bovengemiddelde prijsstijging in de afgelopen twee jaar blijkt uit het feit dat in het eerste kwartaal van 2017 de vierkante meterprijs in de regio nog nagenoeg gelijk was aan het landelijk gemiddelde, maar nu € 150 hoger ligt.

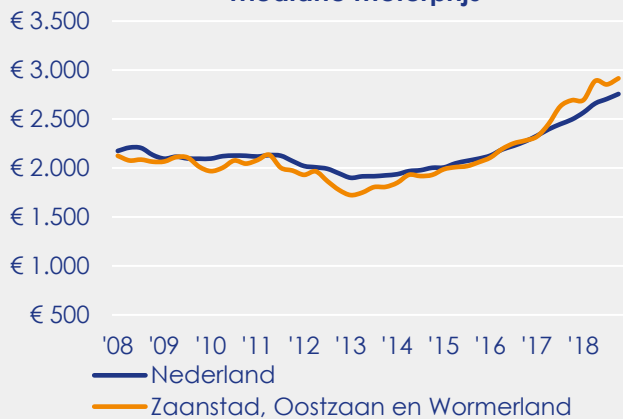
**Aanbod en verkopen per kwartaal****Aanbod en verkopen naar woningtype****Aanbod en verkopen naar woninggrootte**

## Markratio



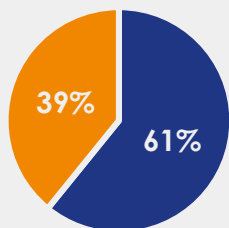
Markratio	<b>148%</b>
Mediane looptijd	<b>39 dagen</b>
Verschil op jaarbasis	<b>-18 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>7%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>6%</b>

## Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 287.500</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 2.925</b>
Verschil op jaarbasis	<b>8%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 3.150</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.825</b>

## Herkomst woningkopers



### Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de regio
- Afkomstig uit een andere gemeente

### Top 3: herkomstgemeenten\*:

1. Amsterdam **21%**
2. Haarlem **1%**
3. Purmerend **1%**

\*aandeel huishoudens dat naar de regio toe is verhuisd van het totale aantal woningkopers in 2018

## Regiostatistieken

<b>Inwoners</b>	<b>180.600</b>
Onder 25 jaar	28%
25 tot 45 jaar	25%
45 tot 65 jaar	29%
65 jaar en ouder	19%
<b>Huishoudens</b>	<b>80.700</b>
Eenpersoonshuishoudens	35%
Huishoudensprognose 2030	89.500
<b>Woningvoorraad</b>	
koopwoningen	55%
Particuliere huurwoningen	8%
Sociale huurwoningen	37%



**Sprekende Cijfers Woningmarkten**  
Is een uitgave van:

**Kuijs Reinder Kakes**  
Westzijde 340  
1506 GK Zaandam  
zaandam@krk.nl  
krk.nl

**Partner in Dynamis**

## Begrippen

Voor dit rapport zijn de volgende definities en afbakeningen gehanteerd:

### Aanbod

Het aantal te koop staande objecten op een bepaald moment in de tijd. Het aanbodtotaal wordt aan het eind van het kwartaal vastgesteld. Het totale aanbod bestaat uit bestaande woningen, nieuwbouw en is sinds het laatste kwartaal van 2015 inclusief de verkoop van vrije kavels, particuliere beleggingsverkoop en duurzaam met de grond verbonden stacaravans en woonboten (categorie overig). Dit betreft aanbod dat direct is aangeboden op het platform Funda, al het extern zichtbare aanbod wordt niet meegenomen in de analyse.

### Transacties

Het aantal verkopen binnen een bepaalde periode. In de rapportage wordt het aantal transacties opgedeeld in kwartalen. Het totaal aan transacties bestaat uit bestaande woningen, nieuwbouw en is sinds het laatste kwartaal van 2015 inclusief de verkoop van vrije kavels, beleggingsverkoop en duurzaam met de grond verbonden stacaravans en woonboten (categorie overig). In het volumetotaal worden ook de woningen meegenomen die verkocht zijn onder voorbehoud, dit is tevens de reden dat het transactievolume van het laatste kwartaal voorlopig is.

### Mediane verkoopprijs/mediane vierkante meterprijs

De middelste waarneming in een reeks van verkoopprijzen en vierkante meterprijzen. De mediane prijzen worden gecorrigeerd op woningtype en regio.

### Marktratio

De marktratio geeft de verhouding weer tussen het aantal transacties (in één kwartaal) ten opzichte van het aanbod aan het eind van hetzelfde kwartaal. Wanneer de marktratio stijgt, komen de vraag en het aanbod dichterbij elkaar en is sprake van een krappere markt.

### Nieuwbouwratio

De nieuwbouwratio geeft de verhouding weer tussen het aantal in aanbod staande nieuwbouwwoningen ten aanzien van het totale beschikbare aanbod. Een nieuwbouwratio van 10% betekent derhalve dat één op de tien woningen die op de markt beschikbaar is een nieuwbouwwoning betreft.

### Financieringscapaciteit

De financieringscapaciteit is de capaciteit die een huishouden kan lenen op basis van de door het NIBUD vastgestelde normen. Deze normen worden jaarlijks opnieuw vastgesteld door het NIBUD.

### Voorraadcijfers

De gebruikte voorraad- en huishoudenscijfers zijn afkomstig van het CBS.



**Boek & Offermans  
Makelaars**

Akerstraat 39-41  
6411 GW Heerlen  
045 574 32 33  
info@boek-offermans.nl  
boek-offermans.nl  
(ook in o.a. Maastricht en Venray)

**Frisia Makelaars**

Javastraat 1a  
2585 AA Den Haag  
070 342 01 01  
info@frisiamakelaars.nl  
frisiamakelaars.nl

**HRS**

Pettelaarpark 36  
5216 PD 's-Hertogenbosch  
073 80 000 08  
info@hrs.nl  
hrs.nl  
(ook in Tilburg)

**Kuijs Reinder Kakes**

Westzijde 340  
1506 GK Zaandam  
075 612 64 00  
zaandam@krk.nl  
krk.nl  
(ook in o.a. Amsterdam en Alkmaar)

**Lamberink Makelaars**

Javastraat 10-18  
9401 KZ Assen  
0592 33 84 10  
assen@lamberink.nl  
lamberink.nl  
(ook in o.a. Groningen en Emmen)

**Molenbeek Makelaars**

Emmalaan 39  
3581 HP Utrecht  
030 256 88 11  
info@molenbeek.nl  
molenbeek.nl  
(ook in Zeist en Woudenberg)

**Ooms.com**

Maaskade 113  
3071 NJ Rotterdam  
010 424 88 88  
info@ooms.com  
ooms.com  
(ook in o.a. Dordrecht)

**Rodenburg Makelaars**

Paslaan 20  
7311 AL Apeldoorn  
055 5 268 268  
info@rodenburg.nl  
rodenburg.nl  
(ook in Deventer en Zwolle)

**Snelder Zijlstra Makelaars**

Hoedemakerplein 1  
7511 JR Enschede  
053 485 22 22  
enschede@snelderzijlstra.nl  
snelderzijlstra.nl  
(ook in Almelo en Hengelo)

**Strijbosch Thunnissen  
Makelaars Arnhem**

Sweerts de Landasstraat 27  
6814 DA Arnhem  
026 355 21 00  
arnhem@s-t.nl  
stmakelaars.nl

**Strijbosch Thunnissen  
Makelaars Nijmegen**

St. Canisiussingel 22  
6511 TJ Nijmegen  
024 365 10 10  
info@s-t.nl  
stmakelaars.nl

**Van der Sande  
Makelaars**

Vijverstraat 1  
4818 ST Breda  
076 514 74 53  
wonen@vandersande.nl  
vandersande.nl

**Verschuuren & Schreppers  
Makelaars**

Emmasingel 13  
5611 AZ Eindhoven  
040 211 11 12  
info@verschuuren-schreppers.nl  
bedrijfsmakelaar.nu



**DYNAMIS**

Orteliuslaan 1000  
3528 BD Utrecht  
030 307 89 00  
dynamis@dynamis.nl  
dynamis.nl