

## 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 Makelaars & Adviseurs**

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

# Voorwoord

Hierbij presenteren wij de kwartaalrapportage **Sprekende Cijfers Woningmarkten** van **Kuijs Reinder Kakes Makelaars & Adviseurs**, 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 besteed aan de lokale marktomstandigheden. Uit het rapport blijkt dat na jaren van aanboddalingen de Noord-Hollandse woningmarkt een omslagpunt heeft bereikt. Maar liefst 2.200 meer woningen hebben een te koop-bord voor de deur, vergeleken met ruim een jaar geleden.

## In twee derde van de Noord-Hollandse gemeenten staan meer woningen te koop

De sterkste aanbodstijging vindt plaats in Amsterdam, in de hoofdstad worden bijna 900 woningen meer aangeboden dan een jaar geleden. Het aantal te koop staande woningen is ook in steden als Alkmaar, Purmerend en Zaanstad fors toegenomen.

## Woningeigenaren willen gebruik maken van momentum

De aanbodtoename vindt vooral in de bestaande bouw plaats. Woningbezitters hebben het vermoeden dat het hoogtepunt van de woningmarkt is bereikt, om van het hoge prijsniveau te profiteren verkopen ze nu nog hun woning.

## Nieuwbouwproductie als aanjager marktdynamiek

De nieuwbouwproductie is in een deel van de Noord-Hollandse gemeenten fors opgevoerd, zo bestaat in Amsterdam, Zaanstad en Hoorn het woningaanbod voor ruim een kwart uit nieuwe woningen. Dit extra aanbod zal in de tweede helft van het jaar de verkoopcijfers gaan aanjagen.

## Kuijs Reinder Kakes Makelaars & Adviseurs

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



**Robert de Joode**  
Registermakelaar  
Taxateur o.g.  
Partner



**Sander Siegersma**  
Registermakelaar  
Taxateur o.g.  
Partner

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.

## Meer eigenaren zetten hun woning te koop

In de eerste helft van 2019 is het woningaanbod in Nederland toegenomen. Het ruimere aanbod komt aan de ene kant door het aantrekken van de nieuwbouw, aan de andere kant zetten steeds meer eigenaren hun woning te koop. Een tendens die in de vier grote steden al langer zichtbaar is, het aanbod is hier in een jaar al met een kwart toegenomen. Deze verruiming van het aanbod vindt niet door heel Nederland plaats, in de provincies Zeeland, Drenthe en Groningen is het aantal te koop staande woningen in het afgelopen kwartaal zelfs verder afgenomen.

## Woningaanbod kan de vraag niet bijbenen

Door de grote concurrentie hebben potentiële kopers weinig tijd om na te denken over de belangrijkste aankoop van hun leven. Buiten Amsterdam is vooral Den Haag populair onder huishoudens die een woning willen kopen. In de Hofstad zijn maar liefst 45.000 zoekers actief, dit is meer dan in het grotere Rotterdam. Maar ook in Nijmegen, Arnhem, Apeldoorn en Tilburg zijn ruim 15 duizend huishoudens actief op zoek naar een

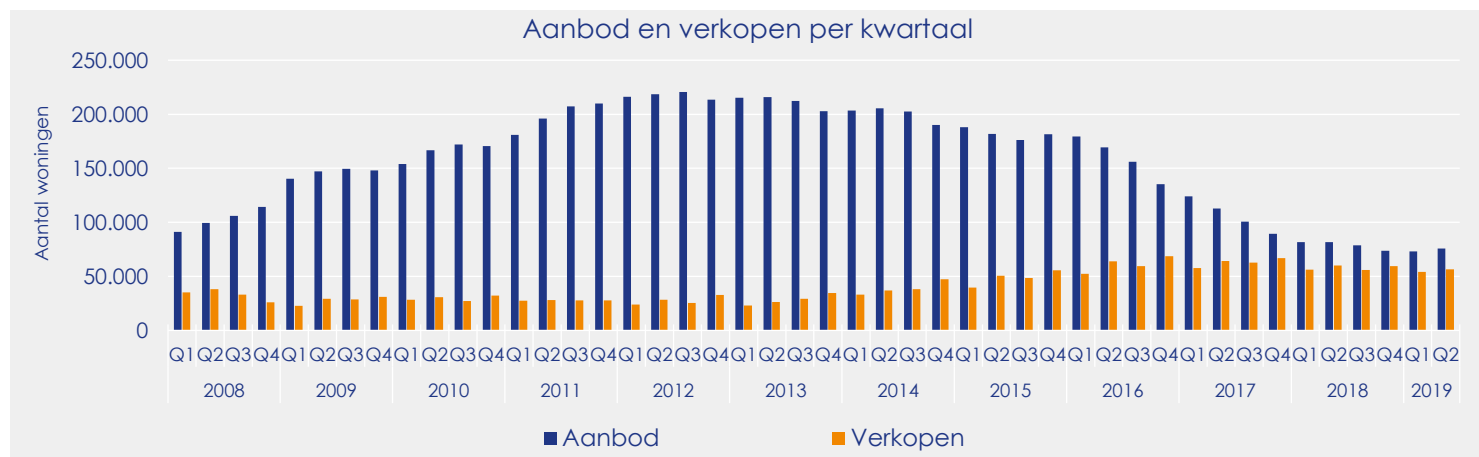
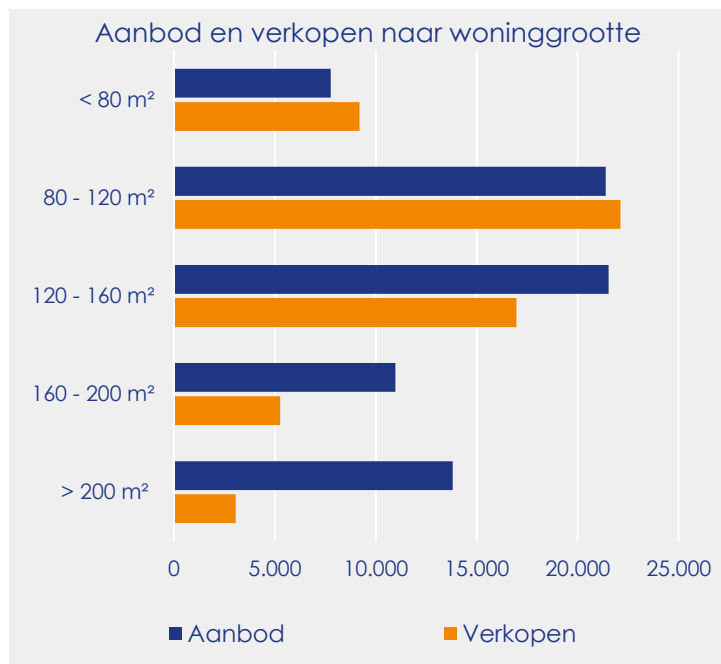
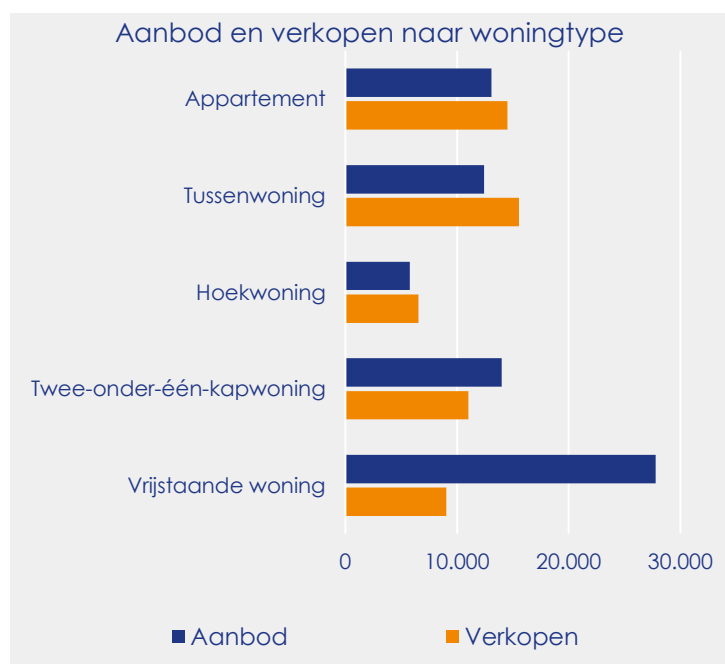
koopwoning via Funda, dat zijn circa 25 zoekers per aangeboden woning.

## Woningen gemiddeld in zes weken verkocht

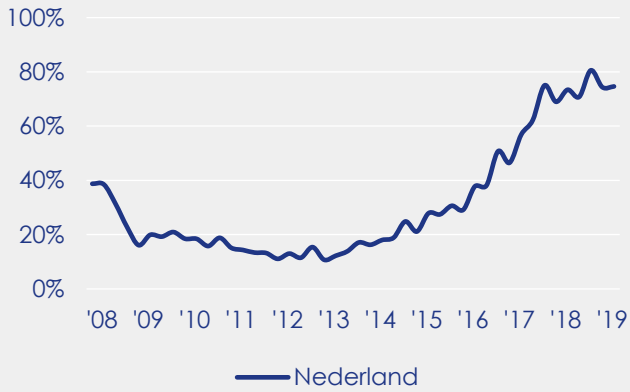
Nederlandse woningeigenaren hebben een week sneller een koper voor hun woning gevonden dan een jaar geleden. Onder de grote Nederlandse steden is Zwolle koploper, een verkoopbord staat hier gemiddeld slechts drie weken voor een woning. Hoewel de korte verkooptijden goed nieuws zijn voor verkopers, moeten veel woningzoekers overhaast beslissen om een woning te kopen.

## Snel dalende verkooptijden buiten de grote steden

Buiten de stedelijke gebieden nemen de verkooptijden het snelst af, in Oost-Groningen is deze periode zelfs gehalveerd. In de niet-stedelijke regio's is de dynamiek later op gang gekomen, waardoor deze regio's nu een inhaalslag maken. Woningen worden gemiddeld drie weken later verkocht dan in de grote steden. In Amsterdam, Utrecht en Den Haag zorgen de hoge vraagprijzen juist voor een lichte toename van de verkooptijden.

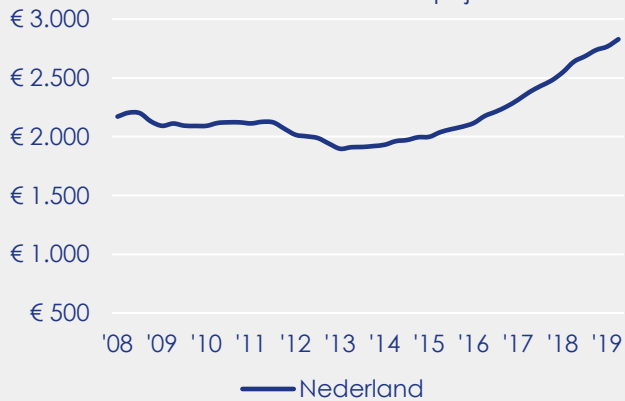


### Markratio



Markratio	<b>75%</b>
Mediane looptijd	<b>42 dagen</b>
Verschil op jaarbasis	<b>-8 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>17%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>11%</b>

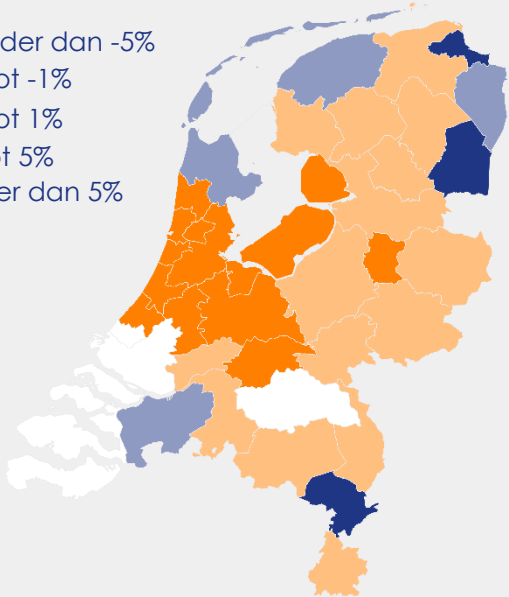
### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 307.000</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 2.825</b>
Verschil op jaarbasis	<b>7%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 3.525</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.550</b>

### Woningaanbod t.o.v. vorig kwartaal

- Minder dan -5%
- -5 tot -1%
- -1 tot 1%
- 1 tot 5%
- Meer dan 5%



### 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%

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

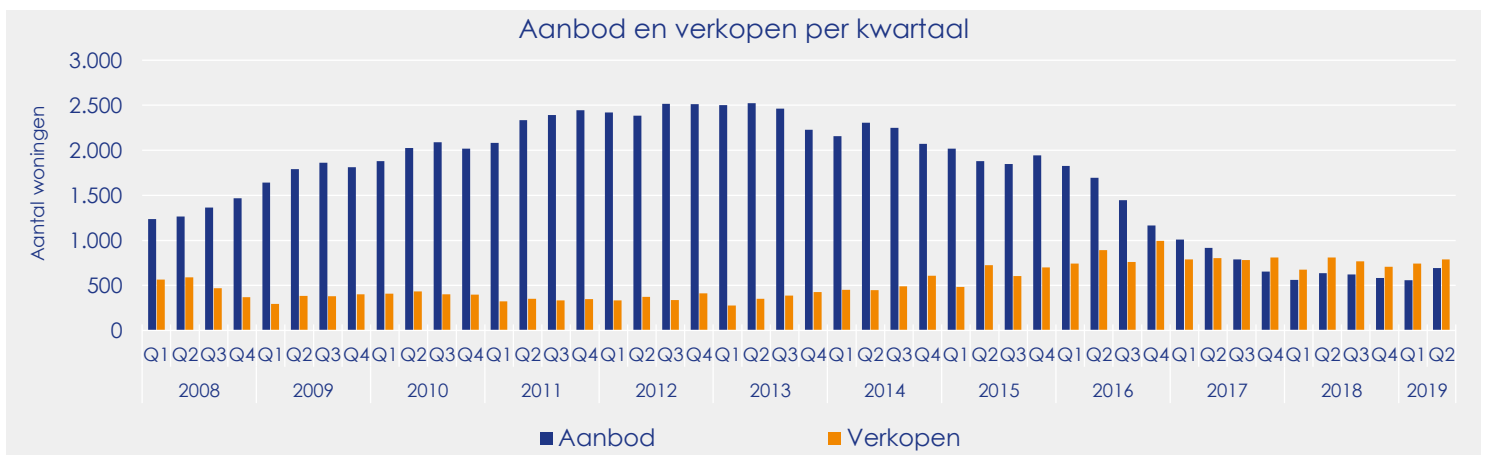
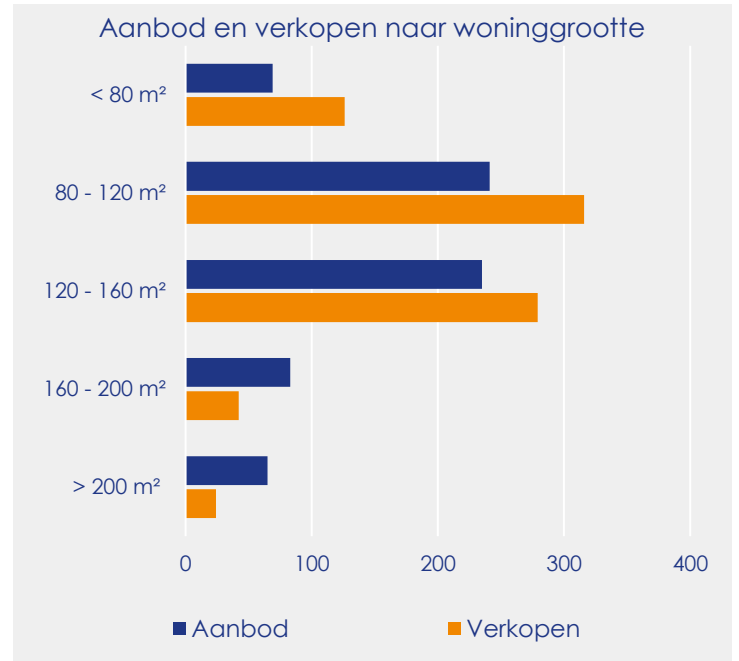
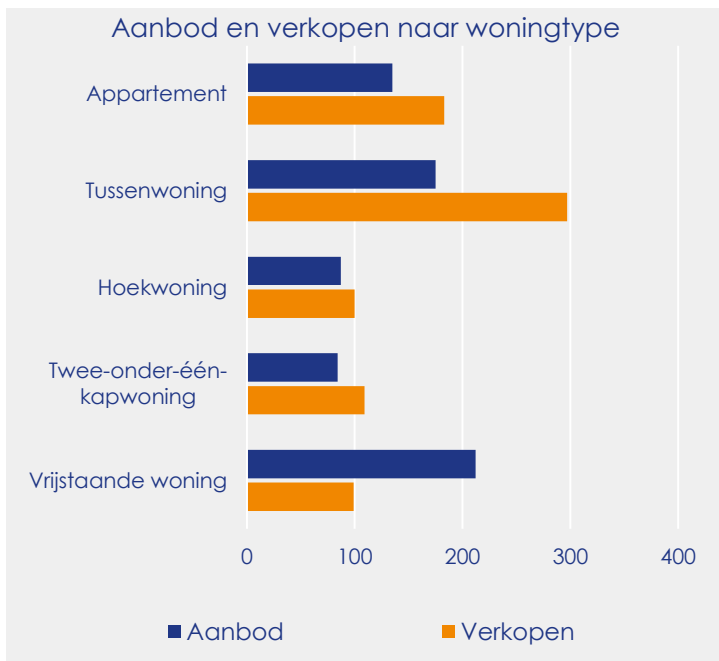
**Dynamis Research**  
Orteliuslaan 1000  
3528 BD Utrecht  
research@dynamis.nl  
dynamis.nl

**Marktbeeld**

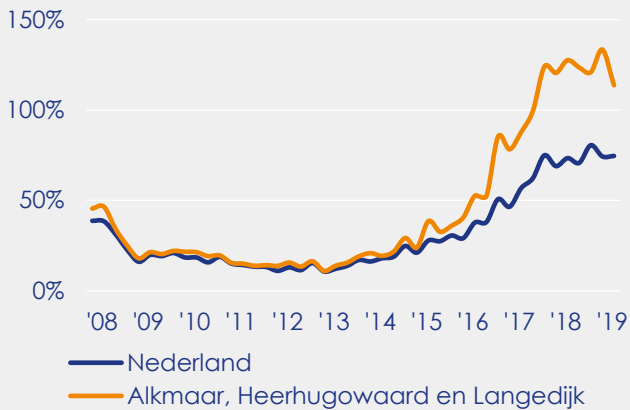
Het aantal te koop staande woningen in de regio Alkmaar, Heerhugowaard en Langedijk kent een opleving in het tweede kwartaal van 2019. Na drie kwartalen van continue aanboddalingen, is het woningaanbod in het afgelopen kwartaal met bijna een tiende toegenomen ten opzichte van vorig jaar. Vergeleken met het voorgaande kwartaal staan maar liefst 136 woningen meer te koop. Door deze toename komt het aanbod in de regio uit op het hoogste niveau sinds 2017. De toename van het aanbod komt volledig voort uit de bestaande bouw, 14% meer woningen dan vorig jaar worden in dit segment aangeboden. In de nieuwbouw is juist een aanzienlijke aanboddaling zichtbaar. De stijging van de verkopen ten opzichte van het vorige kwartaal, wordt dan ook volledig verklaard uit de toenemende transacties onder bestaande woningen. In alle drie de gemeenten lopen de nieuwbouwverkopen terug, door de sterke daling in Heerhugowaard is ondertussen nog maar een op de twintig verkochte woningen een nieuwbouwwoning. In het voorgaande kwartaal kwam in deze gemeente nog circa een op de zeven verkochte woningen vanuit de nieuwbouw.

**Woningprijzen**

De hoogste vierkante meterprijs in deze regio wordt geregistreerd in Alkmaar (€ 2.800). De verhouding tussen de vraag en het aanbod is in deze gemeente het krapst binnen de regio, met als gevolg dat de woningprijzen hier het hoogste niveau kennen. Vanaf dit hoge niveau heeft in het afgelopen jaar de meest gematigde prijsstijging plaatsgevonden, de prijs per vierkante meter woonruimte is met slechts 6% toegenomen. In Langedijk heeft daarentegen een prijsstijging van maar liefst 13% plaatsgevonden, de woningprijs is door deze stijging opgelopen naar € 2.675 per vierkante meter. Deze aanzienlijke toename van het prijsniveau wordt verklaard door het grote aandeel nieuwbouwwoningen in de totale verkopen. Over het algemeen hebben nieuwbouwwoningen een hoger prijsniveau, waardoor verkopen in dit segment een verhogend effect hebben op het gemiddelde prijsniveau. Heerhugowaard kent het laagste prijsniveau van de regio, kopers betalen hier gemiddeld € 2.500 voor een vierkante meter woonruimte.

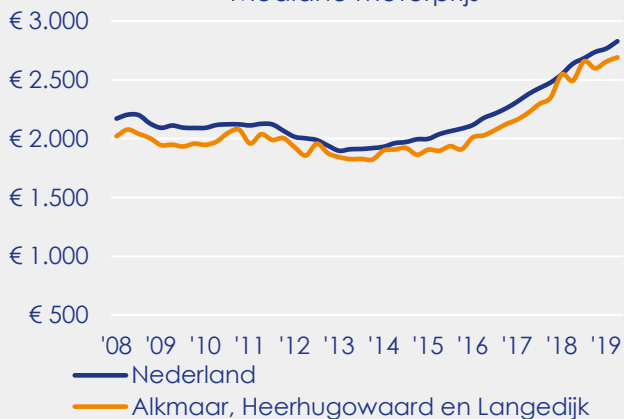


### Markratio



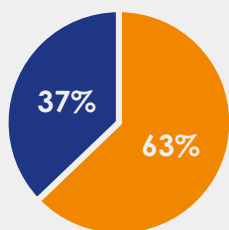
Markratio	<b>114%</b>
Mediane looptijd	<b>49 dagen</b>
Verschil op jaarbasis	<b>+9 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>14%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>16%</b>

### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 293.500</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 2.700</b>
Verschil op jaarbasis	<b>8%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 3.050</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.575</b>

### Herkomst woningkopers



#### Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de regio
- Afkomstig uit een andere gemeente

#### Top 3: herkomstgemeenten\*:

1. Amsterdam **5%**
2. Schagen **4%**
3. Bergen (NH.) **3%**

\*aandeel huishoudens dat naar de regio toe is verhuisd van het totale aantal woningkopers in de eerste helft van 2019

### 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	64%
Particuliere huurwoningen	10%
Sociale huurwoningen	26%



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

**Kuijs Reinder Kakes Makelaars & Adviseurs**

Kanaalkade 91  
1811 LT Alkmaar  
alkmaar@krk.nl  
krk.nl

**Partner in Dynamis**

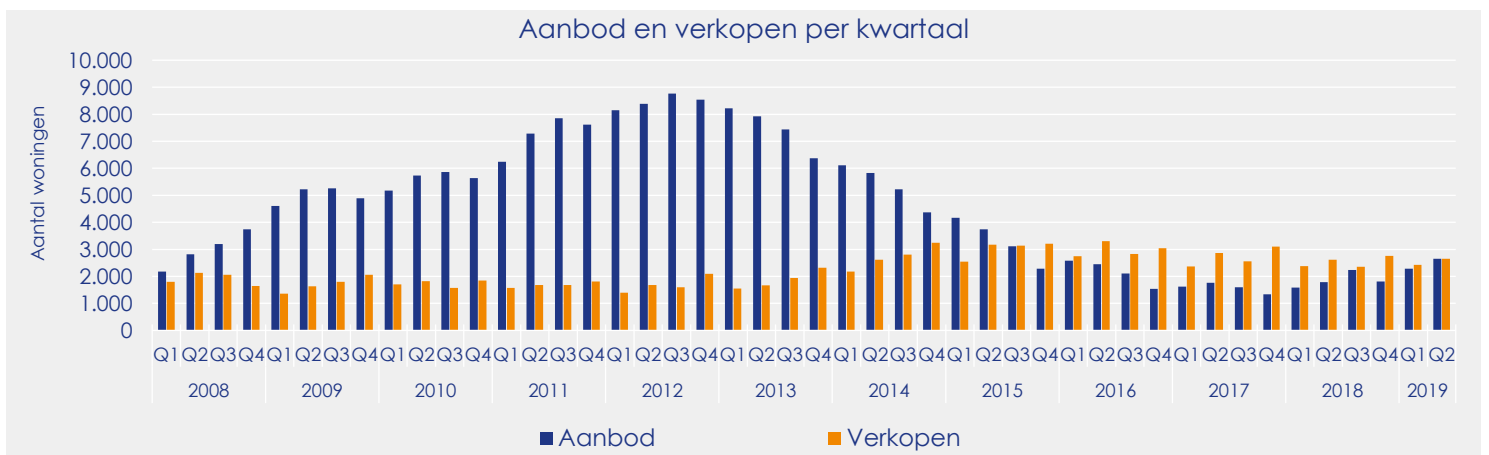
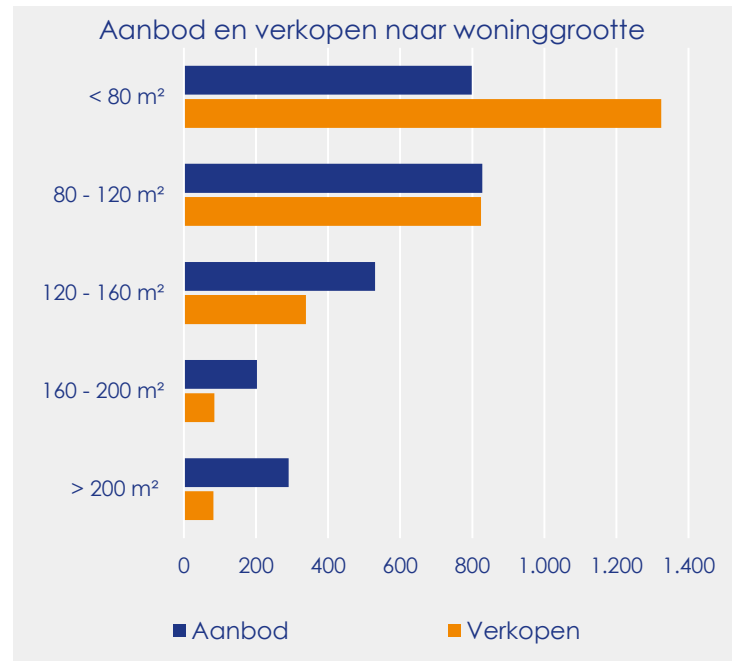
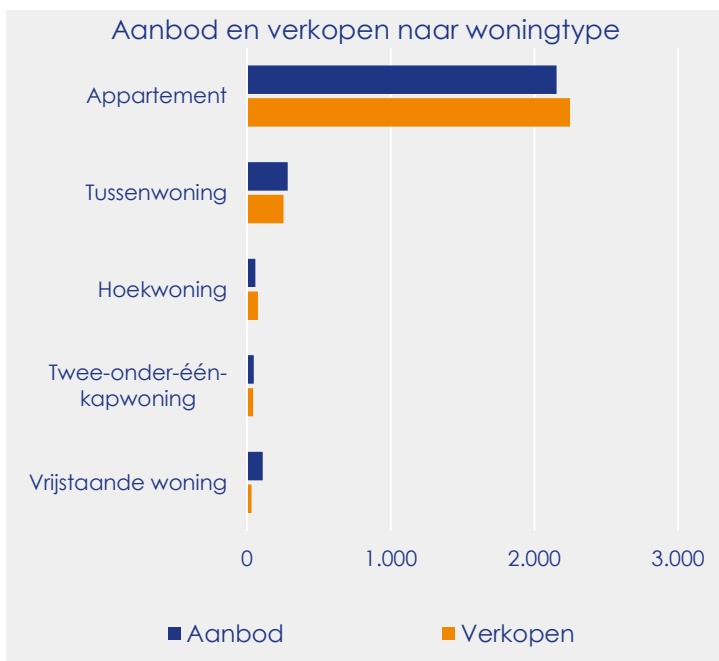
## Marktbeeld

De woningmarkt van Amsterdam staat volledig op zichzelf binnen Nederland. Door de sterke prijsstijgingen heeft de hoofdstad zich vervreemd van de rest van het land. De ontwikkelingen op de Amsterdamse woningmarkt zijn beter vergelijkbaar met de ontwikkeling in andere internationale hoofdsteden. De combinatie van een trek naar de stad, de instroom van expats en de toestroom van internationaal kapitaal en beleggers hebben in de afgelopen jaren geleid tot de krappe situatie. In Londen en in meerdere Australische steden heeft de enorm krappe situatie en de daaruit volgende hoge prijzen, al geleid tot het wegvallen van een deel van de vraag. De eerste tekenen van deze situatie zijn ook al in Amsterdam zichtbaar. Vergeleken met hetzelfde kwartaal van 2018 zijn er nagenoeg evenveel woningen verkocht. De jaren van continue verkoopstijgingen zijn ten einde gekomen. Aan de aanbodkant hebben de forse nieuwbouwontwikkelingen in Amsterdam geleid tot een aanzienlijk toename van het beschikbare aantal te koop staande woningen. Ten opzichte van een jaar geleden staan meer woningen te koop, een stijging van 50% is gerealiseerd. Deze ruime uitbreiding van het woningaanbod biedt positieve vooruitzichten voor de

verkoopdynamiek in de komende kwartalen. Het hoge prijsniveau belemmert echter de mogelijkheden voor woningzoekers in deze gemeente, want met de huidige leennormen is de woningmarkt van Amsterdam voor veel huishoudens niet toegankelijk. Door de hogere woningprijzen zullen nieuwbouwwoningen een beperkte doelgroep kennen die voornamelijk bestaat uit huishoudens die reeds in Amsterdam een woning hebben. Dit blijkt uit het feit dat in de eerste helft van 2019 maar liefst 80% van de Nederlandse woningkopers een Amsterdams huishouden was.

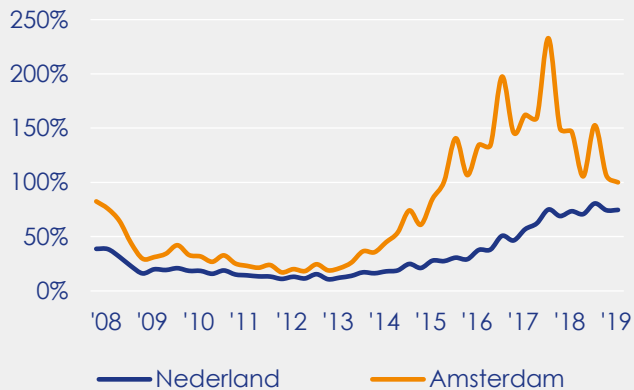
## Woningprijzen

Als gevolg van doorzettende prijsstijgingen op de Amsterdamse woningmarkt, heeft de vierkante meterprijs de grens van € 6.000 doorbroken in het tweede kwartaal van 2019. Met die uitzonderlijk hoge prijsniveau laat de hoofdstad bijvoorbeeld de gemeentes Laren (€ 5.350) en Bloemendaal (€ 5.125) achter zich. De prijstoename in de gemeente Amsterdam zwakt echter af op dit hoge niveau, voor het tweede kwartaal op rij is een vierkante meter woonruimte slechts 6% meer waard geworden. Daarmee is sprake van een meer gematigde prijsontwikkeling dan op de landelijke woningmarkt zichtbaar is.



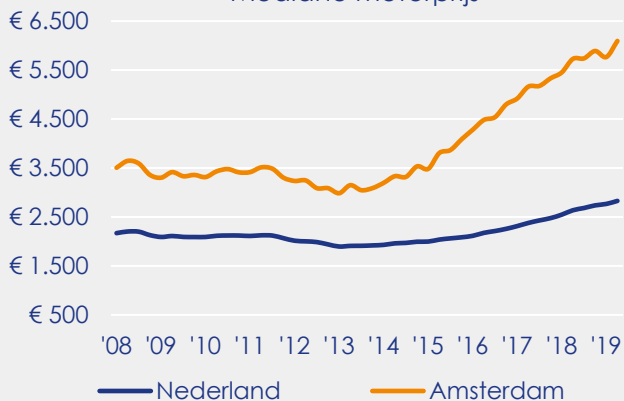


### Markratio



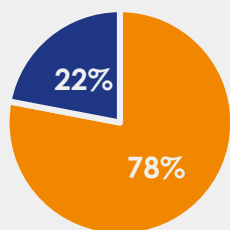
Markratio	<b>100%</b>
Mediane looptijd	<b>25 dagen</b>
Verschil op jaarbasis	<b>+1 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>21%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>6%</b>

### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 423.250</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 6.100</b>
Verschil op jaarbasis	<b>6%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 6.350</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 4.550</b>

### Herkomst woningkopers



#### Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

#### Top 3: herkomstgemeenten\*:

1. Amstelveen **1%**
2. Zaanstad **1%**
3. 's-Gravenhage **1%**

\*aandeel huishoudens dat naar de gemeente toe is verhuisd van het totale aantal woningkopers in de eerste helft van 2019

### 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	43%



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

**Kuijs Reinder Kakes Makelaars & Adviseurs**

Valkenburgerstraat 67 a/b  
1011 MG Amsterdam  
amsterdam@krk.nl  
krk.nl

**Partner in Dynamis**

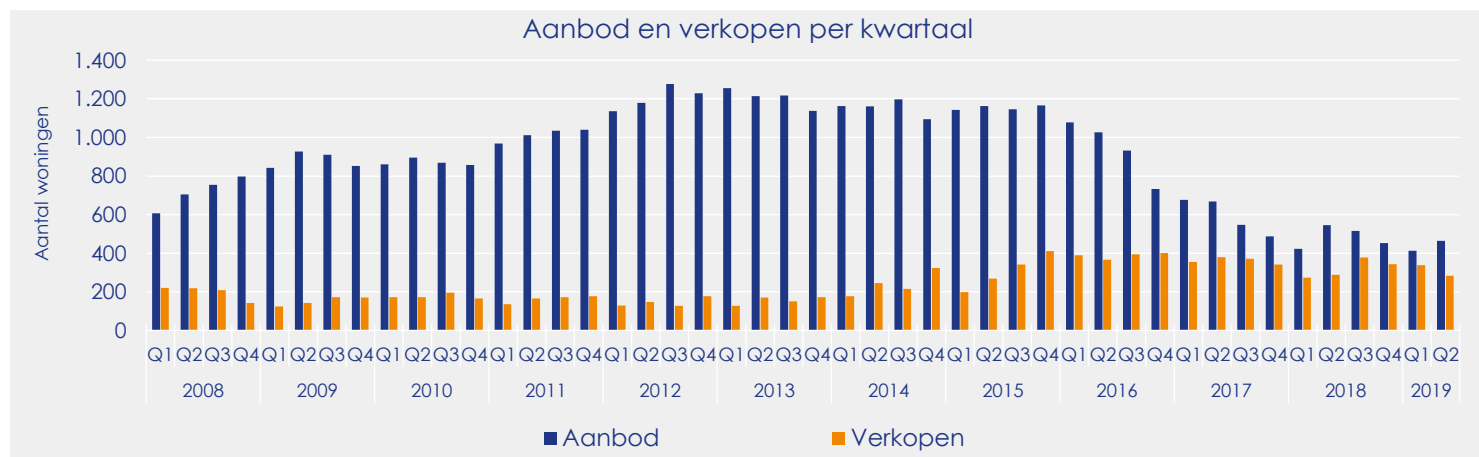
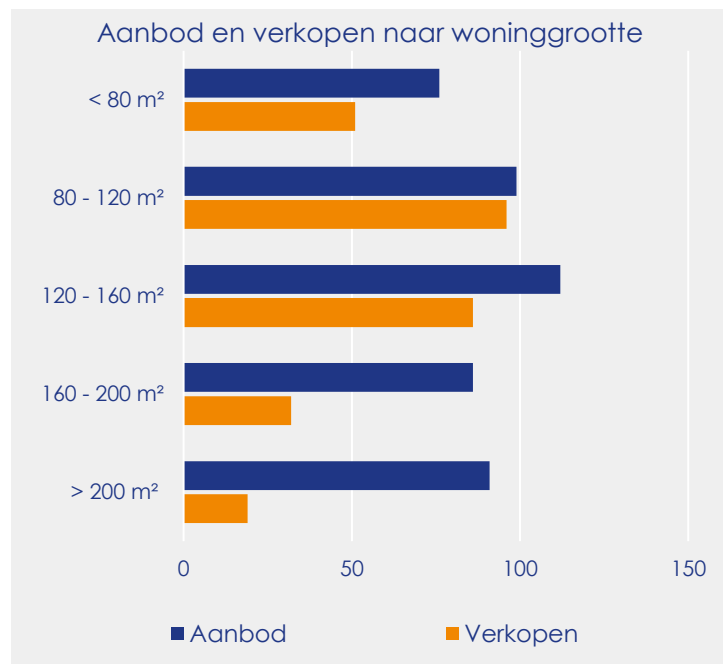
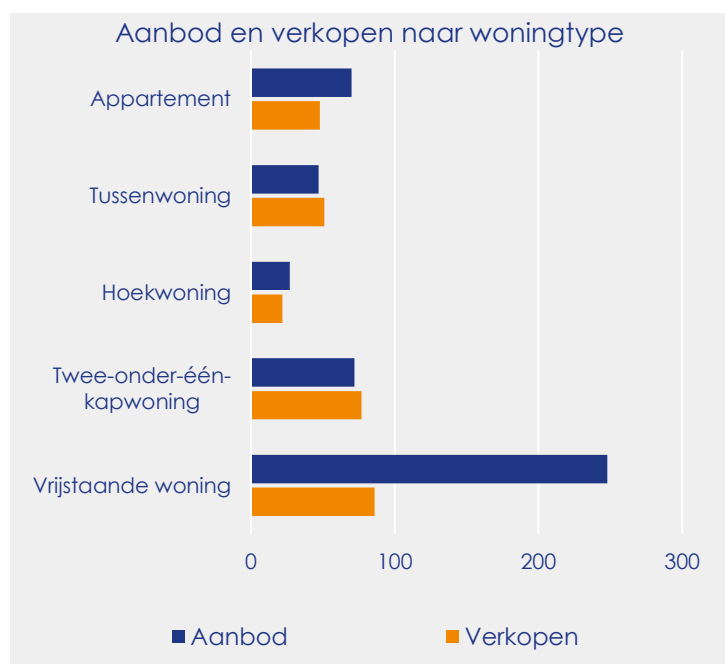
## Marktbeeld

Het afnemende aanbod in de regio Bergen, Castricum en Heiloo heeft geleid tot een verkoopdaling. Door de beperkte keuzemogelijkheden kunnen geen geschikte woning vinden en stellen daardoor de aankoop uit. Over de hele linie zijn er minder woningen voor verkoop beschikbaar in deze regio. Vrijstaande woningen vormen de grootste categorie in deze regio, ten opzichte van een jaar geleden staan er 12% minder woningen van dit type te koop. Op de woningmarkt van de gemeente Heiloo staan er maar liefst ruim een derde minder woningen te koop, als gevolg hiervan zijn de verkopen in deze gemeente het meest teruggevallen. De terugvallende verkopen willen niet zeggen dat er geen vraag meer is naar koopwoningen in Heiloo. In de gemeente zijn ruim 3.600 serieuze zoekers geregistreerd op de woningsite Funda. Afgezet tegen de 94 woningen die te koop worden aangeboden in deze gemeente, blijkt er sprake te zijn van een mismatch op deze lokale woningmarkt. In de gemeente Bergen sluit de vraag beter aan op het beschikbare aanbod, deze woningmarkt kent dan ook minste spanning binnen de gehele regio. De verklaring hiervoor ligt in de vele

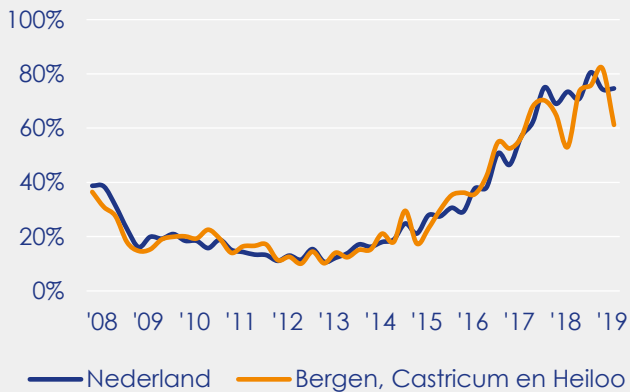
woningen in het hogere segment in de gemeente Bergen. De doelgroep voor deze woningen is aanzienlijk kleiner met minder krapte als gevolg.

## Woningprijzen

Door de vele woningen in het hogere segment is de gemeente Bergen een losstaande woningmarkt binnen de regio. Voor een gemiddelde woning in deze gemeente betalen kopers ruim € 425.000, in de andere twee gemeenten zijn woningen betaalbaarder. In Heiloo betalen kopers gemiddeld € 3.275 voor een vierkante meter woonruimte, in Castricum is dit € 3.125.

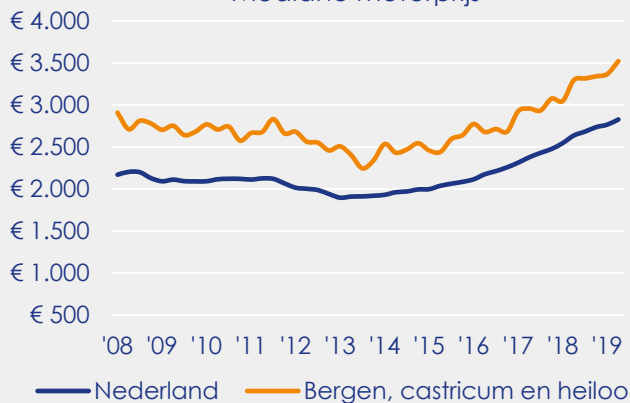


### Markratio



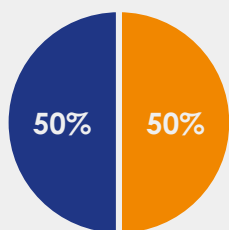
Markratio	<b>61%</b>
Mediane looptijd	<b>43 dagen</b>
Verskil op jaarbasis	<b>+3 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>3%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>4%</b>

### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 397.250</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 3.525</b>
Verskil op jaarbasis	<b>7%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 3.800</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 3.450</b>

### Herkomst woningkopers



#### Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de regio
- Afkomstig uit een andere gemeente

#### Top 3: herkomstgemeenten\*:

1. Amsterdam **13%**
2. Alkmaar **6%**
3. Zaanstad **3%**

\*aandeel huishoudens dat naar de regio toe is verhuisd van het totale aantal woningkopers in de eerste helft van 2019

### 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	72%
Particuliere huurwoningen	11%
Sociale huurwoningen	17%



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

**Kuijs Reinder Kakes Makelaars & Adviseurs**

Kanaalkade 91  
1811 LT Alkmaar  
alkmaar@krk.nl  
krk.nl

**Partner in Dynamis**

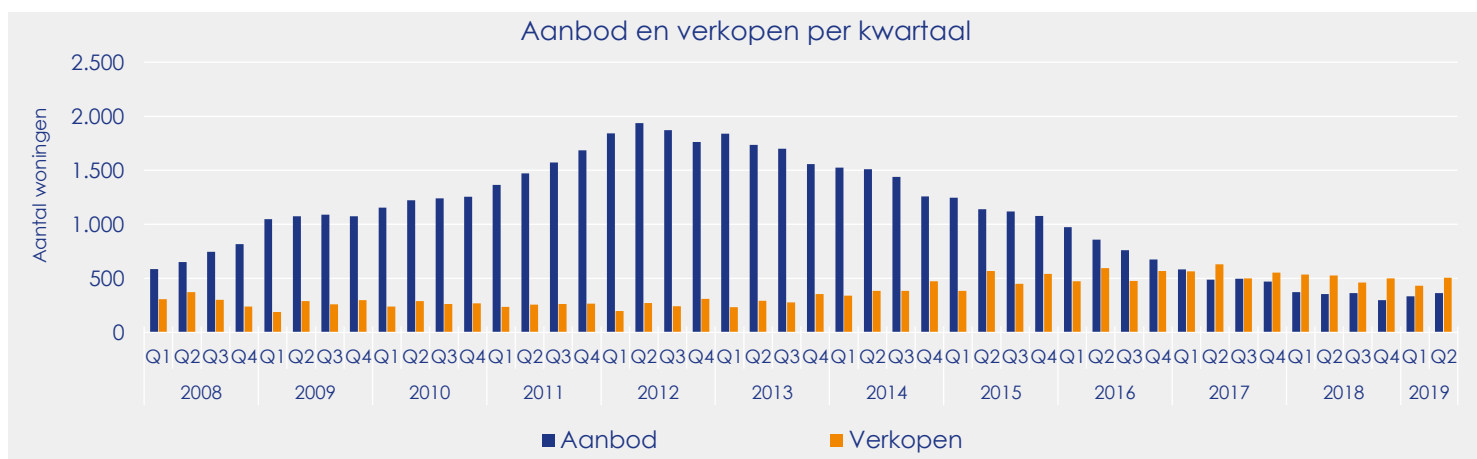
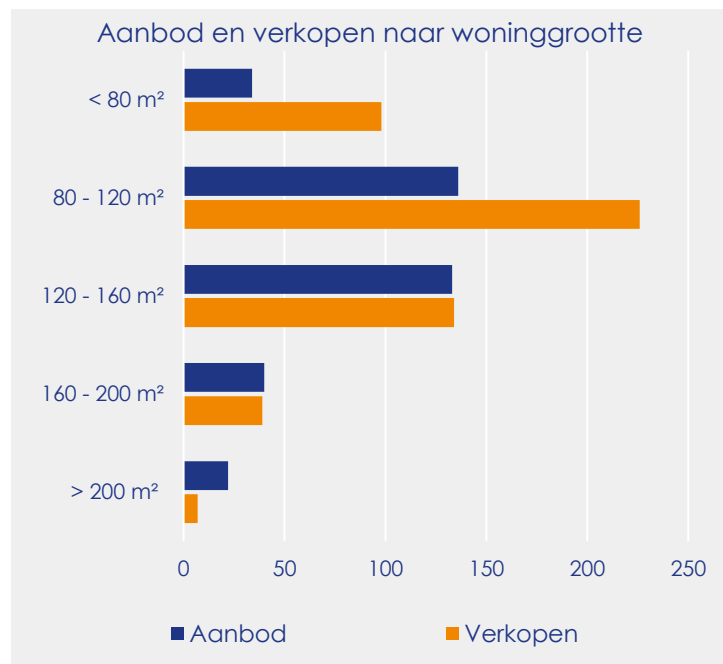
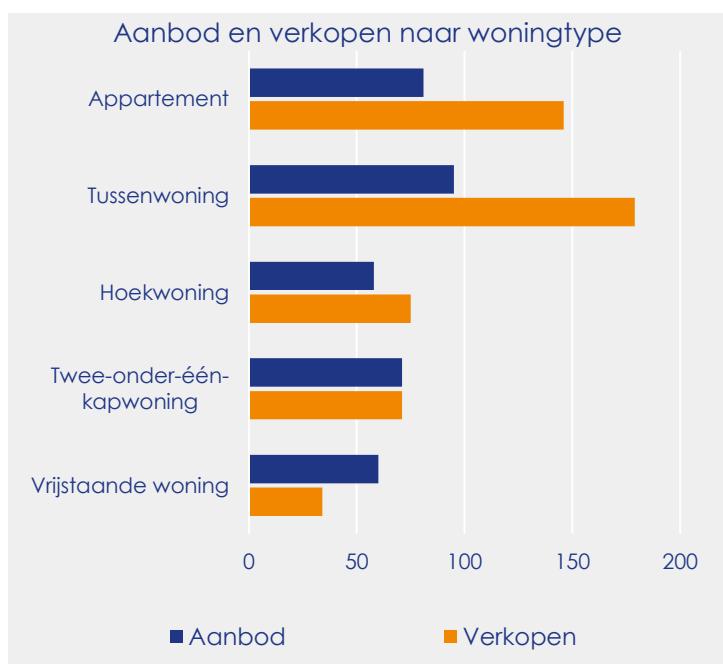
**Marktbeeld**

In het tweede kwartaal van 2019 is in de regio Beverwijk, Heemskerk, Uitgeest en Velsen herstel opgetreden van het aantal verkopen. Waar in het eerste kwartaal van dit jaar nog het laagste niveau van woningverkopten werd bereikt sinds 2015, zijn in het tweede kwartaal 17% meer woningen verkocht. In totaal wisselden 505 woningen van eigenaar in deze gemeenten. De verkoopstijging kan verklaard worden door het toenemende aanbod, woningzoekers gaan weer sneller tot aankoop over omdat ze meer keuzemogelijkheden hebben. Dit blijkt ook uit het afnemen van de gemiddelde tijd tussen het in aanbod komen van een woning en de daadwerkelijke verkoop. Al vanaf begin 2018 lag deze looptijd (ruim) boven de 30 dagen, in het tweede kwartaal van dit jaar werden woningen echter verkocht binnen 25 dagen. In de gemeente Beverwijk is de looptijd het kortst binnen de regio, gemiddeld worden woningen in slechts 22 dagen verkocht. Om een woning te bemachtigen in deze gemeente moeten woningzoekers dus binnen circa drie weken handelen, anders bestaat de kans dat de gevonden woning aan hun neus voorbij gaat. De

concurrentie om te koop staande woningen blijkt ook op Funda, ruim 4.200 huishoudens zijn serieus aan het zoeken naar een woning in Beverwijk. Een vergelijkbaar aantal als in Velsen en Heemskerk. Allen in het kleinere Uitgeest zijn in absolute zin minder personen op zoek naar een woning.

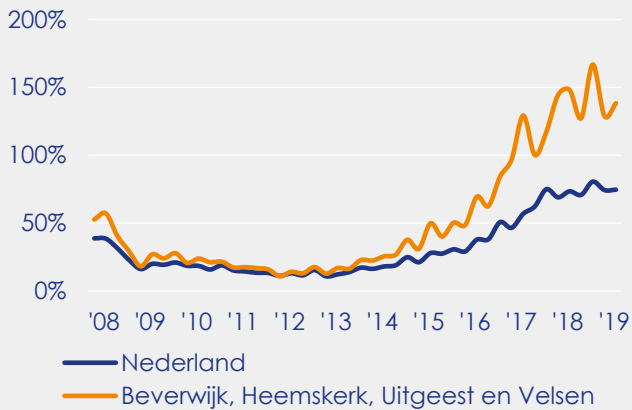
**Woningprijzen**

Vanaf het tweede kwartaal van 2018 trad een duidelijke afvlakking van de prijsstijgingen op in de gehele regio. Gedurende 2018 namen de prijzen elk kwartaal met tussen de 5 en 10% toe op jaarbasis. In het tweede kwartaal van dit jaar maakt de vierkante meterprijs echter weer een forse opwaartse sprong. Ten opzichte van een jaar geleden neemt de prijs per vierkante meter woonruimte met maar liefst 12% toe. Als gevolg van de prijsstijging in het afgelopen kwartaal komt het prijsniveau in de gemeente Velsen voor het eerst boven de grens van € 3.000 per vierkante meter uit. De gemeente beschikt hiermee over het hoogste prijsniveau van de regio.



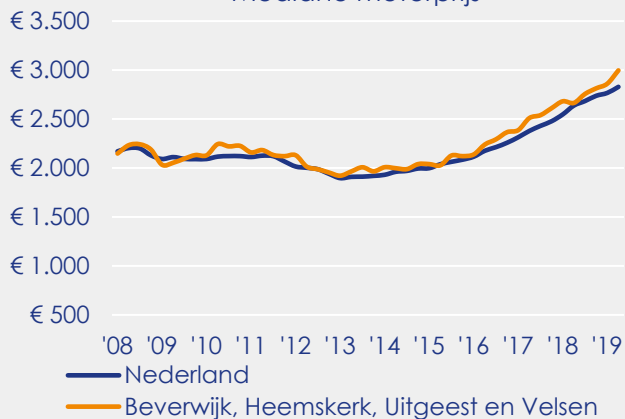


### Markratio



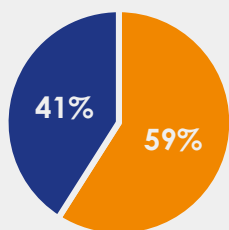
Markratio	<b>138%</b>
Mediane looptijd	<b>25 dagen</b>
Vershil op jaarbasis	<b>-13 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>7%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>7%</b>

### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 310.000</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 3.000</b>
Vershil op jaarbasis	<b>12%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.925</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 3.025</b>

### Herkomst woningkopers



#### Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de regio
- Afkomstig uit een andere gemeente

#### Top 3: herkomstgemeenten\*:

- |              |            |
|--------------|------------|
| 1. Haarlem   | <b>17%</b> |
| 2. Amsterdam | <b>6%</b>  |
| 3. Zaanstad  | <b>4%</b>  |

\*aandeel huishoudens dat naar de regio toe is verhuisd van het totale aantal woningkopers in de eerste helft van 2019

### 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	57%
Particuliere huurwoningen	9%
Sociale huurwoningen	34%



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

**Kuijs Reinder Kakes Makelaars & Adviseurs**

Kanaalkade 91  
1811 LT Alkmaar  
alkmaar@krk.nl  
krk.nl

**Partner in Dynamis**

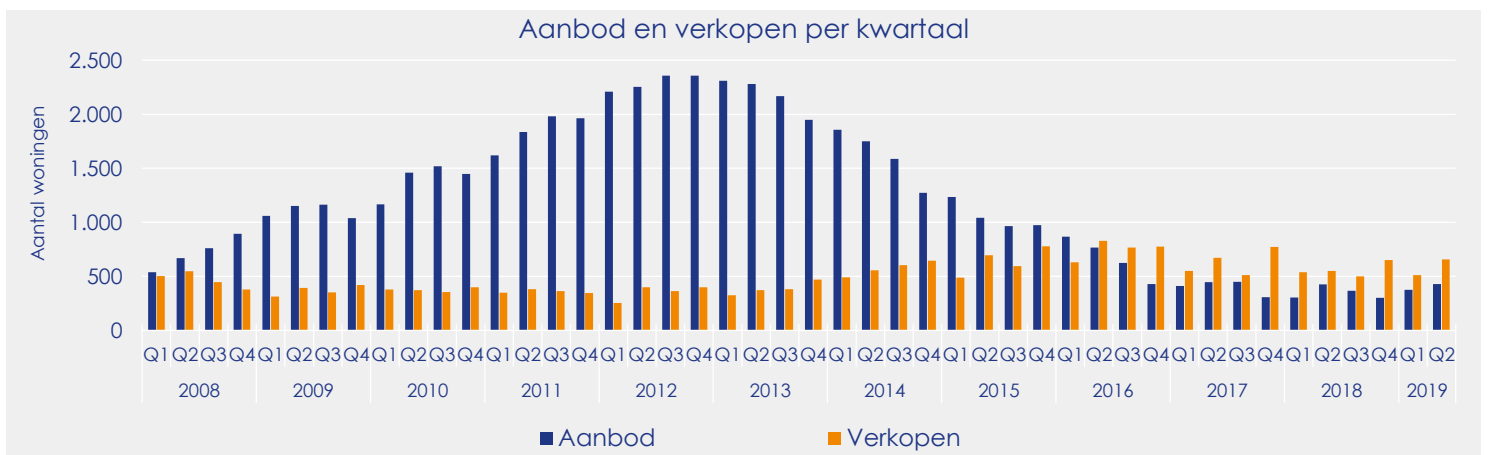
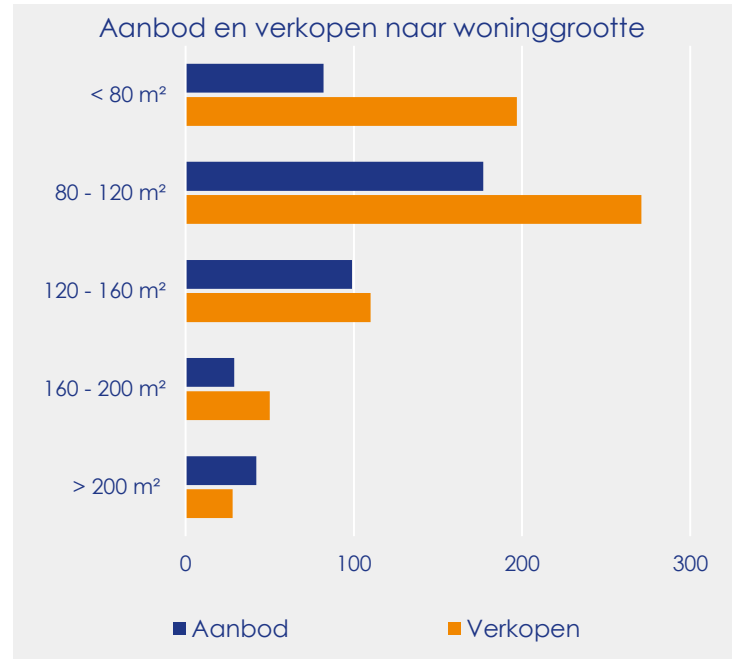
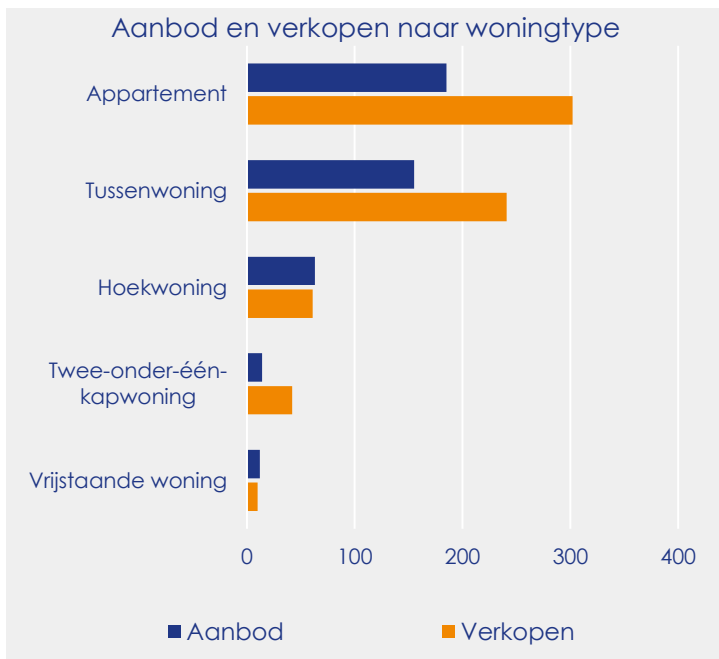
## Marktbeeld

De woningverkopten op de Haarlemse woningmarkt zijn op jaarbasis met bijna een vijfde toegenomen, ook ten opzichte van het voorgaande kwartaal zijn meer woningen verkocht. Deze verkoopstijging hangt samen met het ruimere woningaanbod, waardoor de keuzemogelijkheden voor huishoudens toenemen. Voornamelijk het aantal aangeboden nieuwbouwwoningen heeft een forse stijging doorlopen, het hoogste niveau in vier kwartalen wordt behaald. De verkoop van de laatste fase van het woon- en winkelgebied de Raaks in het centrum van Haarlem voegt veel woningen toe aan het beschikbare woningaanbod. In Raaks 3 worden De Lantaarn, De Veste en De Drie Heren met een hofje gerealiseerd. Met prijzen oplopend tot ruim € 1.1 miljoen zorgen woningen in dit project niet direct voor een grotere toegankelijkheid van de Haarlemse woningmarkt. De beperkte toegankelijkheid blijkt al uit het feit dat voornamelijk huishoudens uit Haarlem en Amsterdam de woningmarkt van Haarlem betreden. Huishoudens die reeds in Haarlem wonen kunnen met de sterk toegenomen waarde van hun vorige woning op deze lokale woningmarkt doorstromen. Amsterdamse huishoudens hebben door de nog sterkere prijsstijging in

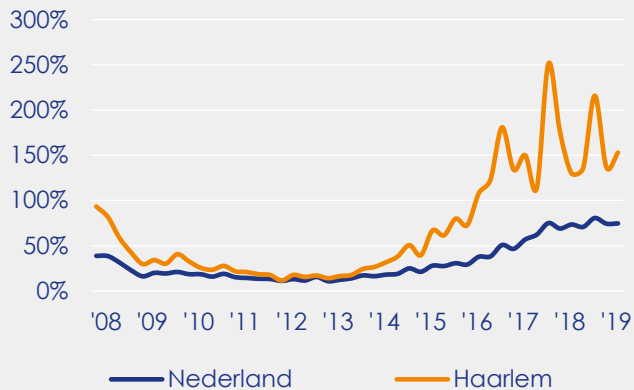
de hoofdstad ook financiële mogelijkheden om een woning in Haarlem te kopen. In het eerste half jaar van 2019 was meer dan driekwart van de woningkopers in Haarlem afkomstig uit een van deze twee gemeenten. Het aandeel huishoudens afkomstig uit andere gemeenten neemt af als gevolg van het hoge prijsniveau in Haarlem.

## Woningprijzen

Ondanks de toegenomen verkopen van nieuwbouwwoningen is het prijsniveau per vierkante meter in Haarlem aan het afvlakken in het tweede kwartaal van 2019. De meterprijs is in een jaar tijd met slechts 3% toegenomen, de grenzen van wat huishoudens bereid zijn te betalen in Haarlem is in zicht aan het komen. Door de beperkte prijsstijging staat Haarlem op de elfde plaats van duurste woongemeenten in Nederland (met meer dan 10.000 inwoners), in het vorige kwartaal bekleedde Haarlem nog de zevende plek. De afvlakking van de prijzen vindt echter plaats na meerdere jaren van zeer sterke prijsstijgingen. Zo wordt voor een vierkante meter woonruimte in Haarlem ruim € 650 meer betaald dan twee jaar geleden.

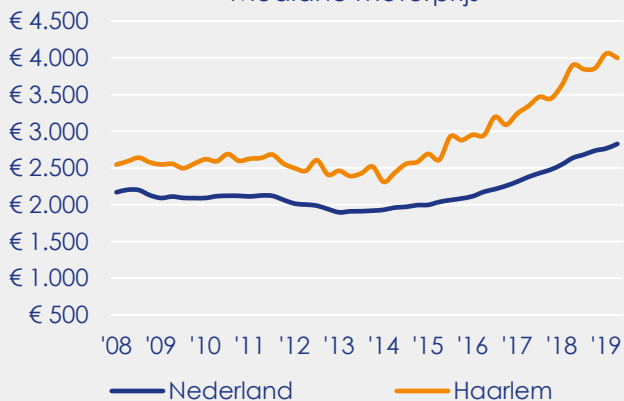


### Markratio



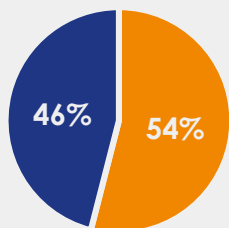
Markratio	<b>153%</b>
Mediane looptijd	<b>24 dagen</b>
Verskil op jaarbasis	<b>+2 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>17%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>8%</b>

### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 385.000</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 4.000</b>
Verskil op jaarbasis	<b>3%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 3.800</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 4.175</b>

### Herkomst woningkopers



#### Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

#### Top 3: herkomstgemeenten\*:

1. Amsterdam **24%**
2. Bloemendaal **3%**
3. Heemstede **3%**

\*aandeel huishoudens dat naar de gemeente toe is verhuisd van het totale aantal woningkopers in de eerste helft van 2019

### 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 Makelaars & Adviseurs**

Valkenburgerstraat 67 a/b  
1011 MG Amsterdam  
amsterdam@krk.nl  
krk.nl

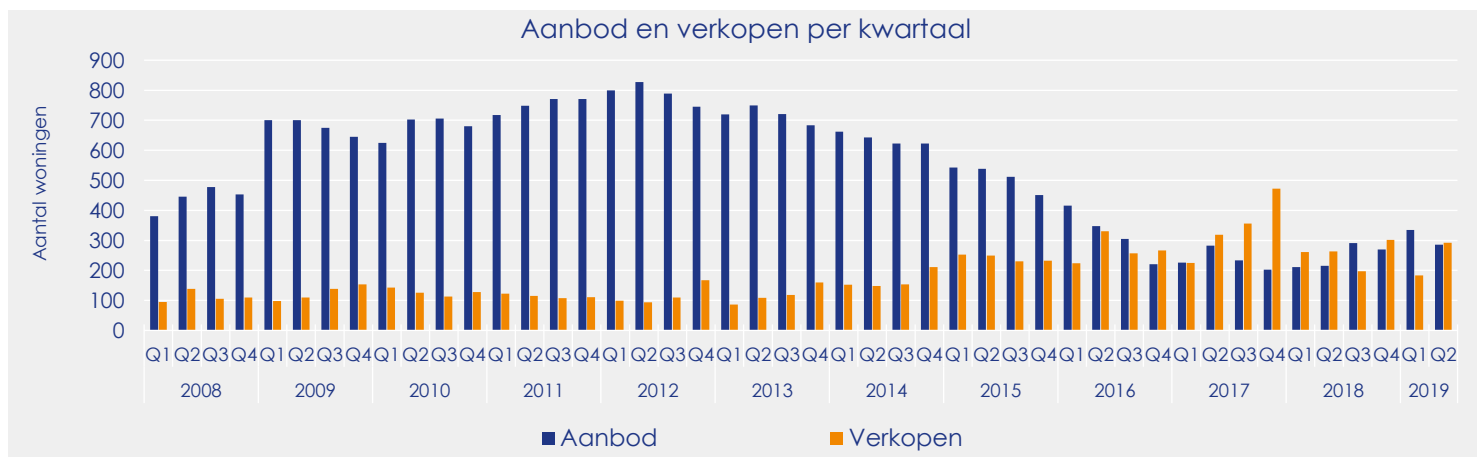
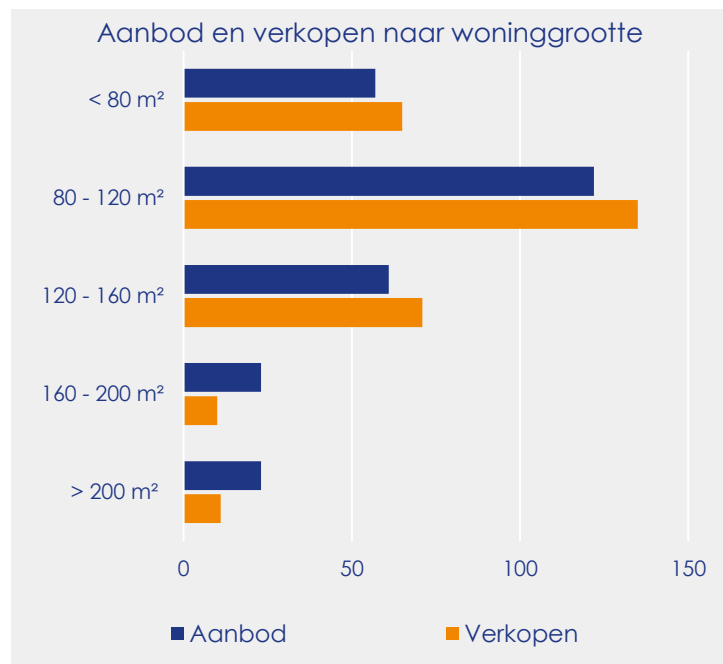
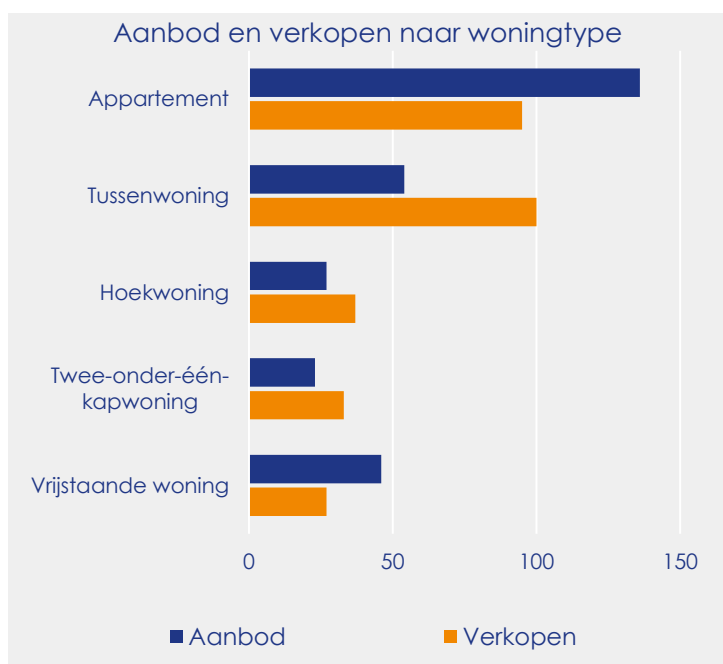
**Partner in Dynamis**

## Marktbeeld

In de gemeente Hoorn zijn in het afgelopen kwartaal 60 nieuwbouwwoningen verkocht aan nieuwe bewoners. Deze transacties hebben het totale verkoopvolume van Hoorn op peil gehouden, in de bestaande bouw was er namelijk sprake van een lichte terugval van de verkopen op jaarbasis. De nieuwbouwverkopen worden gestimuleerd door de inkoopname van 109 appartementen in het project Missiehuis. De appartementen zijn verdeeld over vier gebouwen en op het terrein worden voorzieningen toegevoegd zoals kleinschalige horeca en een middelbare particuliere school. Tevens zijn er 40 woningen verkocht in het nieuwbouwproject De Gruyter Hoorn, in dit project in het centrum van Hoorn worden eveneens koopappartementen aan de voorraad toegevoegd. In totaal neemt het aanbod van appartementen in Hoorn met twee derde toe op jaarbasis. In het tweede kwartaal van dit jaar had deze uitbreiding tot gevolg dat meer dan drie keer zoveel appartementen verkocht zijn.

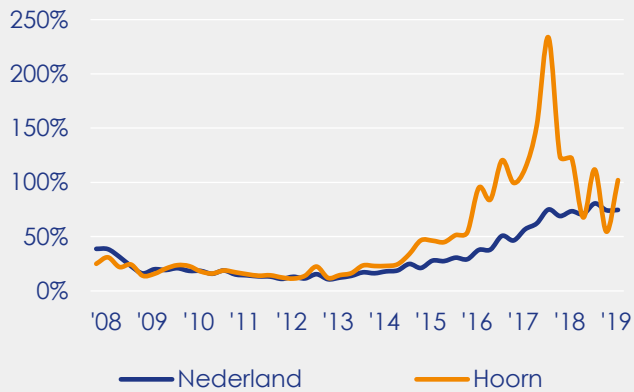
## Woningprijzen

De woningprijzen in Hoorn groeien in 2019 zeer gematigd. In het tweede kwartaal is de vierkante meterprijs met 6% toegenomen op jaarbasis. Gedurende 2018 waren de prijsstijgingen aanzienlijk sterker, in het derde en het vierde kwartaal van 2018 namen de meterprijzen met respectievelijk 21 en 19% toe op jaarbasis. Door de prijsstijgingen in de afgelopen jaren zijn woningen in Hoorn ruimschoots duurder dan voor de economische crisis. In het afgelopen kwartaal betaalden woningkopers maar liefst € 600 meer voor een vierkante meter woonruimte dan op het vorige hoogtepunt in 2008.



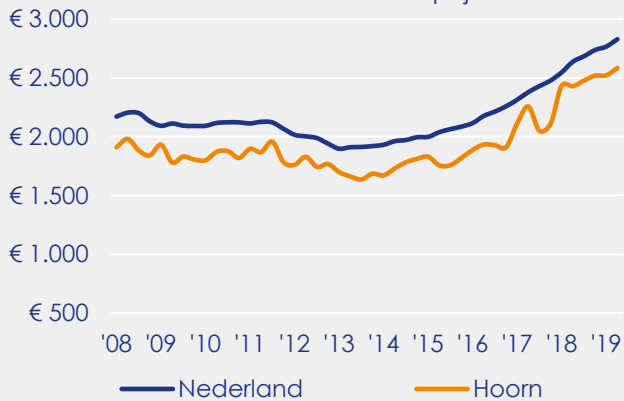


### Markratio



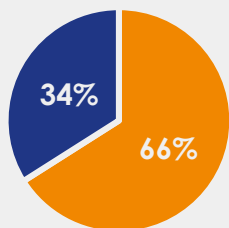
Markratio	<b>102%</b>
Mediane looptijd	<b>71 dagen</b>
Verschil op jaarbasis	<b>+41 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>40%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>21%</b>

### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 288.000</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 2.575</b>
Verschil op jaarbasis	<b>6%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 3.375</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.325</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. Zaanstad **3%**

\*aandeel huishoudens dat naar de gemeente toe is verhuisd van het totale aantal woningkopers in de eerste helft van 2019

### 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	60%
Particuliere huurwoningen	9%
Sociale huurwoningen	31%



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

**Kuijs Reinder Kakes Makelaars & Adviseurs**

Middenweg 195a  
1701 GA Heerhugowaard  
heerhugowaard@krk.nl  
krk.nl

**Partner in Dynamis**

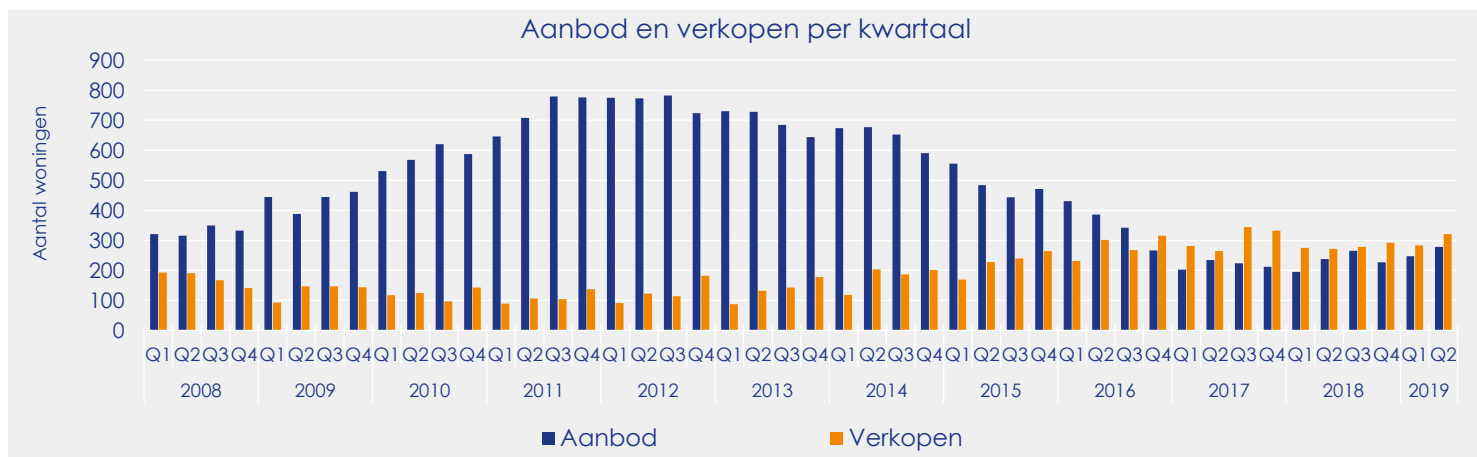
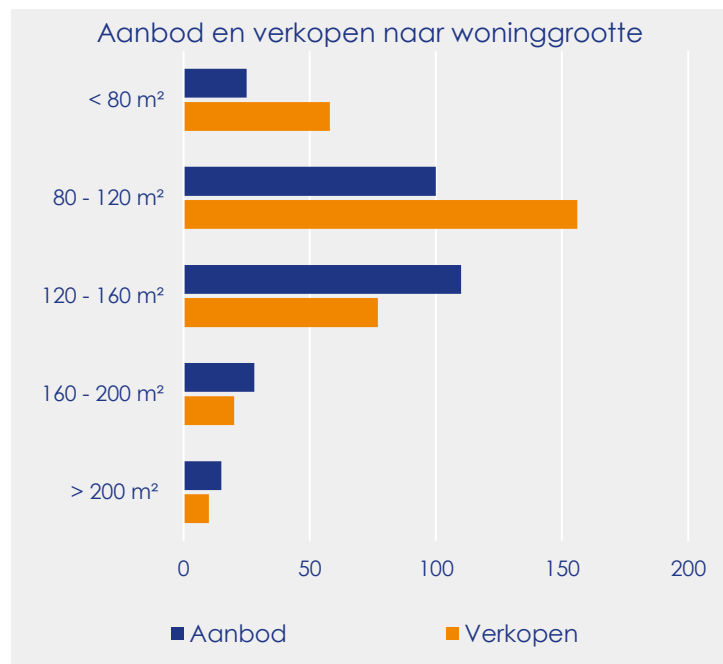
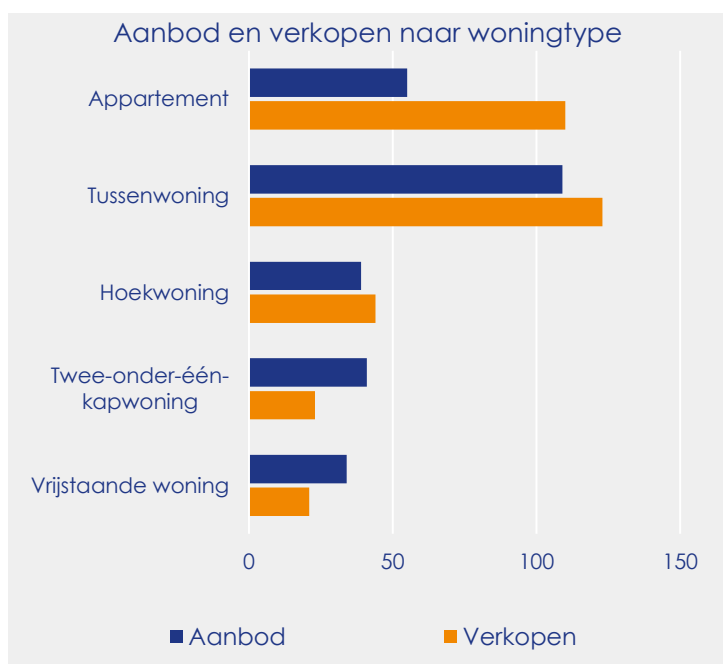
## Marktbeeld

In Purmerend komt de dynamiek op de woningmarkt weer op gang in het eerste kwartaal van 2019. Gedurende de afgelopen drie maanden zijn op kwartaalbasis de meeste woningen verkocht in anderhalf jaar. Een vergelijkbaar aantal woningverkopten vond plaats eind 2017. Vergeleken met een jaar geleden zijn er in het afgelopen kwartaal bijna een vijfde meer woningen van eigenaar gewisseld. De huidige verkooptoeename wordt verklaard doordat meer huishoudens hebben besloten hun woning te koop te zetten. In de bestaande bouw staan maar liefst een derde meer woningen te koop dan een jaar geleden. Door het huidige aanbod van ruim 250 woningen hebben huishoudens ruimere keuzemogelijkheden gekregen. Ondanks de aanhoudende krapte, lijkt de woningmarkt in deze gemeente weer in beweging te komen. Vooral appartementen zijn in 2019 sterk in trek, vergeleken met vorig jaar worden er dubbel zoveel woningen in dit segment verkocht. De woningmarkt van Purmerend blijft een aantrekkelijk alternatief voor huishoudens uit Amsterdam. Maar liefst een vijfde van de woningkopers

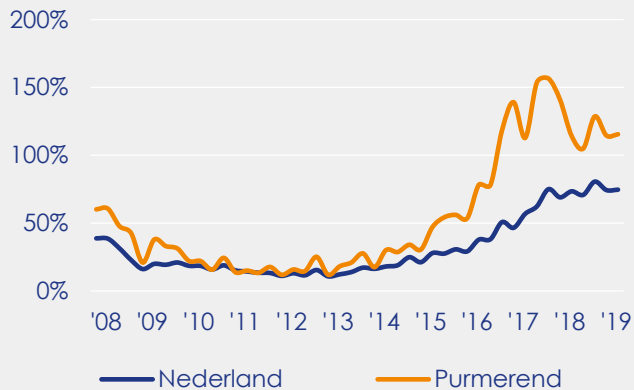
in Purmerend is afkomstig uit de hoofdstad. Het grote prijsverschil tussen Amsterdam en Purmerend leidt ertoe dat Amsterdamse huishoudens met hun overwaarde een grotere woning of een woning met meer kwaliteit in Purmerend kunnen kopen.

## Woningprijzen

De gemiddelde waarde van een verkochte woning in de gemeente Purmerend bedroeg in het tweede kwartaal van dit jaar bijna € 285.000. Sinds het begin van de meting in 2008 is een dermate hoge waarde niet gerealiseerd voor woningen in Purmerend. Vergeleken met het tweede kwartaal van 2008 is een gemiddelde woning in deze gemeente ruim € 53.000 meer waard geworden. Ondanks het gestegen prijsniveau in Purmerend wordt voor een woning in Amsterdam gemiddeld bijna € 139.000 meer betaald. Dit prijsverschil is de verklaring voor de massale instroom van Amsterdamse huishoudens op de Purmerendse woningmarkt.

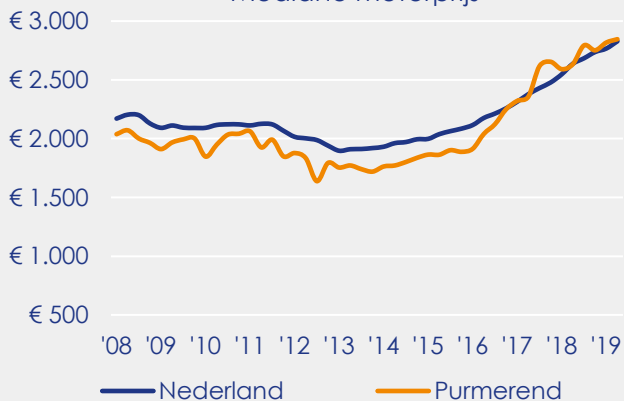


### Markratio



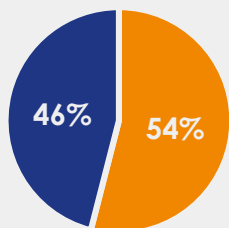
Markratio	<b>115%</b>
Mediane looptijd	<b>31 dagen</b>
Verschil op jaarbasis	<b>+6 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>9%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>17%</b>

### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 284.500</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 2.850</b>
Verschil op jaarbasis	<b>8%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 3.275</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.675</b>

### Herkomst woningkopers



#### Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

#### Top 3: herkomstgemeenten\*:

1. Amsterdam **21%**
2. Zaanstad **3%**
3. Beemster **3%**

\*aandeel huishoudens dat naar de gemeente toe is verhuisd van het totale aantal woningkopers in de eerste helft van 2019

### 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 Makelaars & Adviseurs**

Westzijde 340  
1506 GK Zaandam  
zaandam@krk.nl  
krk.nl

**Partner in Dynamis**

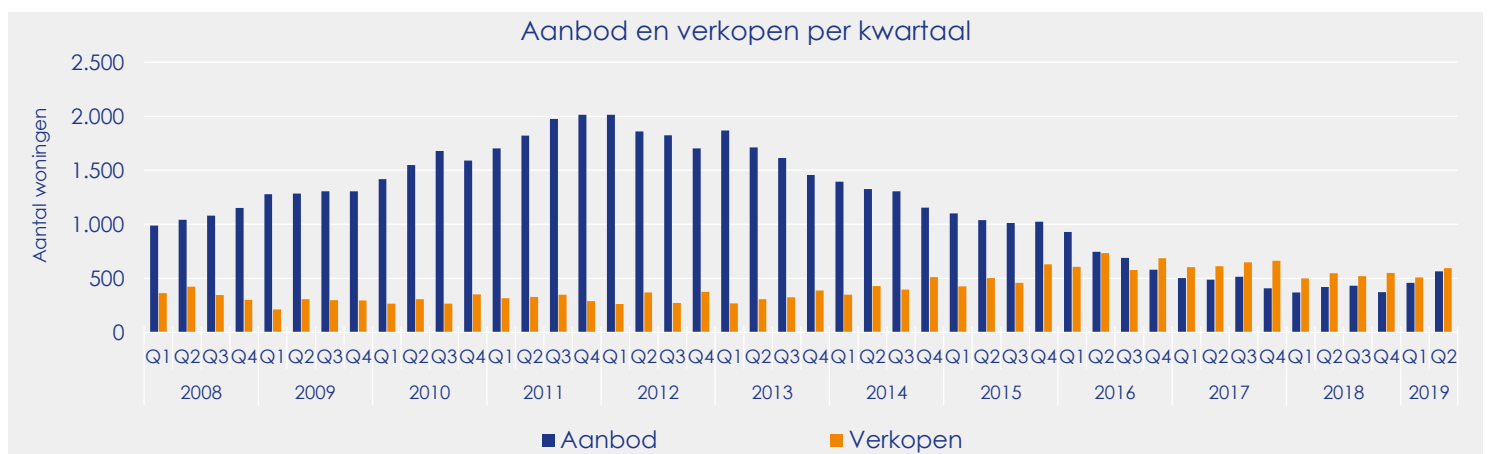
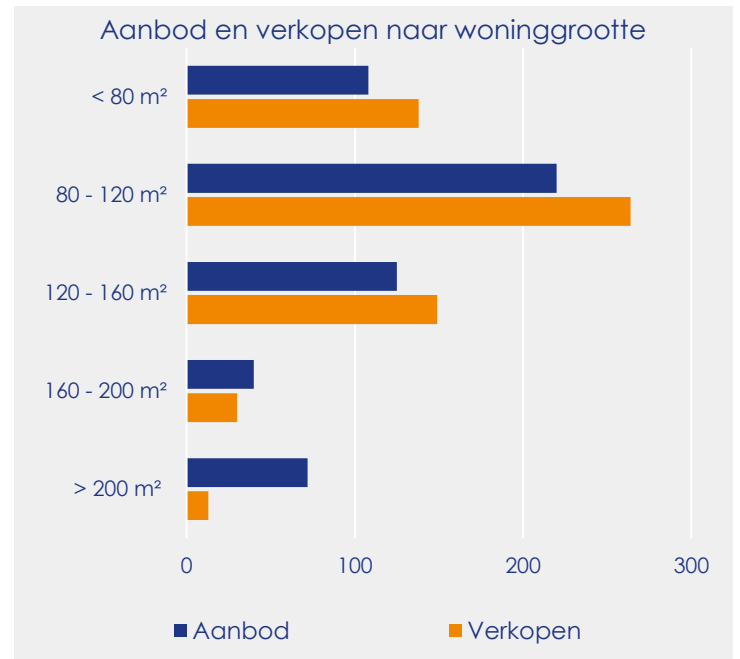
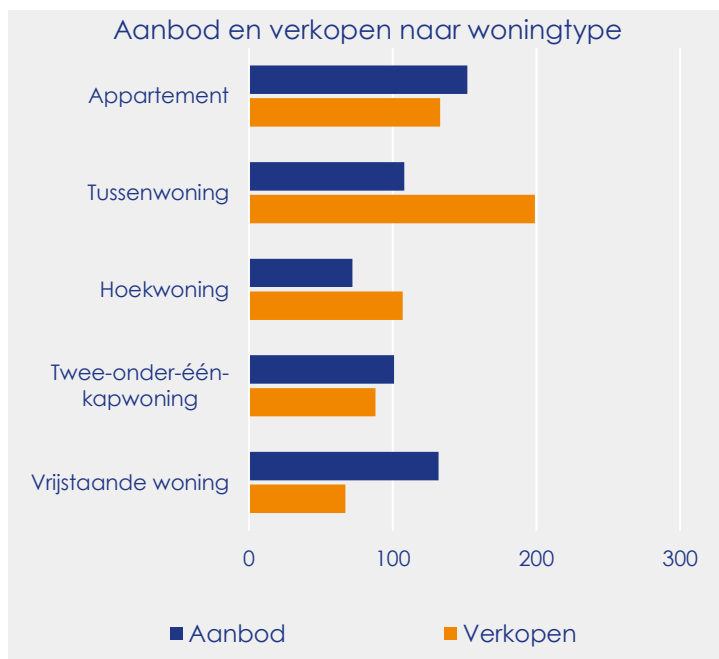
### Marktbeeld

Het aantal te koop staande woningen is met ruim een derde toegenomen in het afgelopen kwartaal in de regio Zaanstad, Oostzaan en Wormerland. Deze positieve ontwikkeling is grotendeels te danken aan het ruimere nieuwbouwaanbod. Per 1 juli 2019 staan er ruim drie keer zo veel nieuwe woningen te koop dan op dezelfde peildatum een jaar geleden. Deze stijging van het aantal te koop staande woningen wordt grotendeels veroorzaakt door de nieuwbouwwontwikkelingen. In totaal worden van mei dit jaar 70 woningen aangeboden in project De Industrieel, zowel appartementen, herenhuizen als penthouses staan te koop. Onder andere dit project zal in de komende periode zorgen voor een sterke toename van de verkopen in deze gemeente. De huidige vraag is met ruim 11.600 serieuze zoekers in Zaandam groot genoeg om deze woningen binnen afzienbare tijd te verkopen. Veruit de meeste woningzoekers zijn op zoek naar een tussenwoning, de markt voor tussenwoningen kent echter de meeste krapte van alle woningtypen in Zaanstad. Het aantal verkopen overtreft ruim het beschikbare aanbod in dit segment. Opvallend is dat

vanuit de nieuwbouw slechts vier tussenwoningen aan het aanbod toegevoegd zijn, de mismatch tussen de gevraagde woningen en het beschikbare aanbod wordt daarmee steeds groter. Bij nieuwbouwplannen zou de behoefte aan tussenwoningen in Zaanstad en omgeving vertaald moeten worden naar de programmering.

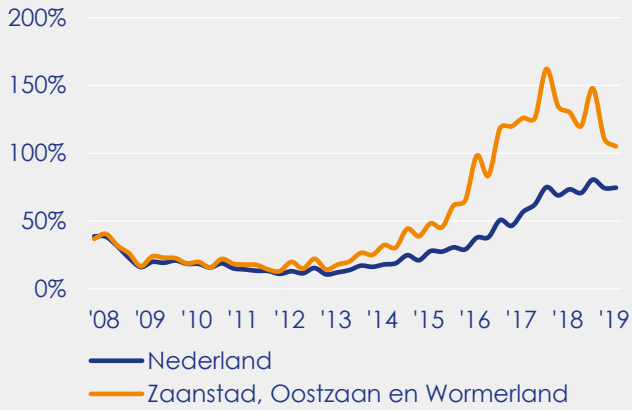
### Woningprijzen

De ontwikkeling van de vierkante meterprijzen vertonen in Zaanstad en omgeving een gematigd beeld. De stijging van de vierkante meterprijs van 6% op jaarbasis, ligt ruim onder de toenames die gedurende 2017 en 2018 werden gerealiseerd. Ondanks de aanhoudende instroom van Amsterdamse huishoudens, bijna een kwart van de verkopen, zwakken de prijsstijgingen af. In de volgende kwartalen zullen de toenemende nieuwbouwverkopen een stuwend effect hebben op het prijsniveau in deze regio. Nieuwbouwwoningen hebben door het hoge afwerkingsniveau normaliter een hogere meterprijs dan woningen in de bestaande bouw.



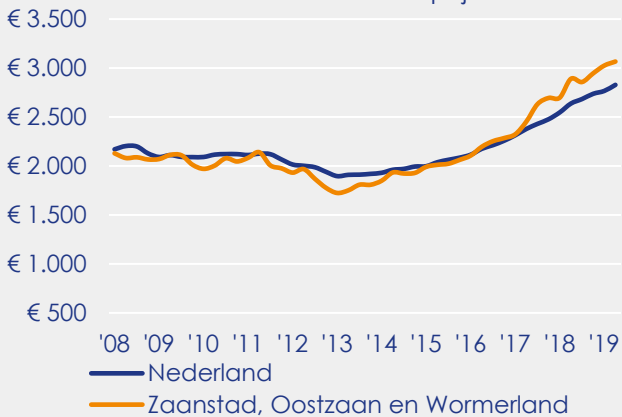


## Markratio



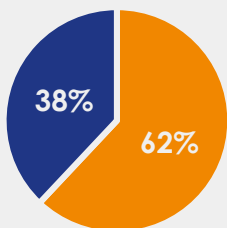
Markratio	<b>105%</b>
Mediane looptijd	<b>31 dagen</b>
Verschil op jaarbasis	<b>+1 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>21%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>15%</b>

## Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 300.750</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 3.075</b>
Verschil op jaarbasis	<b>6%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 3.350</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.950</b>

## Herkomst woningkopers



### Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de regio
- Afkomstig uit een andere gemeente

### Top 3: herkomstgemeenten\*:

1. Amsterdam **23%**
2. Haarlem **1%**
3. Purmerend **1%**

\*aandeel huishoudens dat naar de regio toe is verhuisd van het totale aantal woningkopers in de eerste helft van 2019

## 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	56%
Particuliere huurwoningen	7%
Sociale huurwoningen	37%



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

**Kuijs Reinder Kakes Makelaars & Adviseurs**

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  
utrecht@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