



## 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.  
Venoot

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 besteed aan de lokale marktomstandigheden. Uit het rapport blijkt Amsterdamse woningverkopers er steeds vaker voor kiezen om naar een andere gemeente te verhuizen, dankzij de overwaarde van hun woning kunnen deze huishoudens een volgende stap maken in hun wooncarrière. In 2018 besloot maar liefst twee op de drie Amsterdamse verkopers in een andere gemeente te gaan wonen, drie jaar terug betrof dit nog minder dan de helft.

### **Een op de tien Amsterdamse woningverkopers verhuist naar Haarlem of Zaanstad**

Onder Amsterdamse woningverkopers zijn Zaanstad en Haarlem de populairste verhuisbestemmingen. In deze gemeenten zijn de effecten hiervan duidelijk merkbaar in onder andere de fors toegenomen woningprijzen. Vervolgens kiezen de bewoners van deze gemeenten er ook voor om te profiteren van de prijsstijgingen door hun woning te verkopen en te verhuizen naar een andere gemeente. In vier jaar tijd is het aandeel vertrekkende verkopers in Haarlem toegenomen van 38% naar 58% en in Zaanstad van 20% naar 37%.

### **Twee vijfde meer woningen te koop in Amsterdam**

Het aantrekken van de nieuwbouwwontwikkelingen levert een belangrijke bijdrage aan het inperken van de spanning op de hoofdstedelijke woningmarkt, momenteel betreft ruim een kwart van het aanbod nieuwbouwwoningen. Binnen Noord-Holland kennen meerdere gemeenten een dermate hoog aandeel nieuwbouw, zo bestaat in Hoorn maar liefst meer dan de helft van het aanbod uit nieuwe woningen. Dit heeft geresulteerd in een forse afname van de marktdruk in de gemeente, iets waar de huidige nieuwbouw in Amsterdam nog (lang) niet toe in staat is.

### **Noord-Holland domineert lijst van duurste woongemeenten**

De prijsstijgingen op de Nederlandse woningmarkt hebben zich voor een groot deel verspreid vanuit Amsterdam. Als gevolg hiervan bestaat de lijst van tien duurste Nederlandse woongemeenten volledig uit Noord-Hollandse gemeenten. Koploper is Amsterdam, waar kopers gemiddeld € 5.800 betalen voor een vierkante meter woonruimte. Wanneer een uitsplitsing wordt gemaakt naar gemeenten met meer dan 50.000 inwoners, bevat de landelijke top tien nog zes Noord-Hollandse 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.  
Venoot



Na jarenlange aanboddalingen op de woningmarkt, is het aanbod in de grote vier steden in het afgelopen jaar ruim toegenomen. In totaal staan per 1 april een derde meer woningen te koop in de G4 dan een jaar geleden, in Utrecht worden zelfs de helft meer woningen aangeboden. Ondanks de aanbodtoename blijft er sprake van woningschaarste, waardoor de gevolgen voor woningzoekers slechts beperkt merkbaar zijn. Buiten de G4 hebben nog veel gemeenten te maken met forse aanboddalingen, waardoor de marktdynamiek wordt geremd.

### Een kwart van het aanbod in de G4 is nieuwbouw

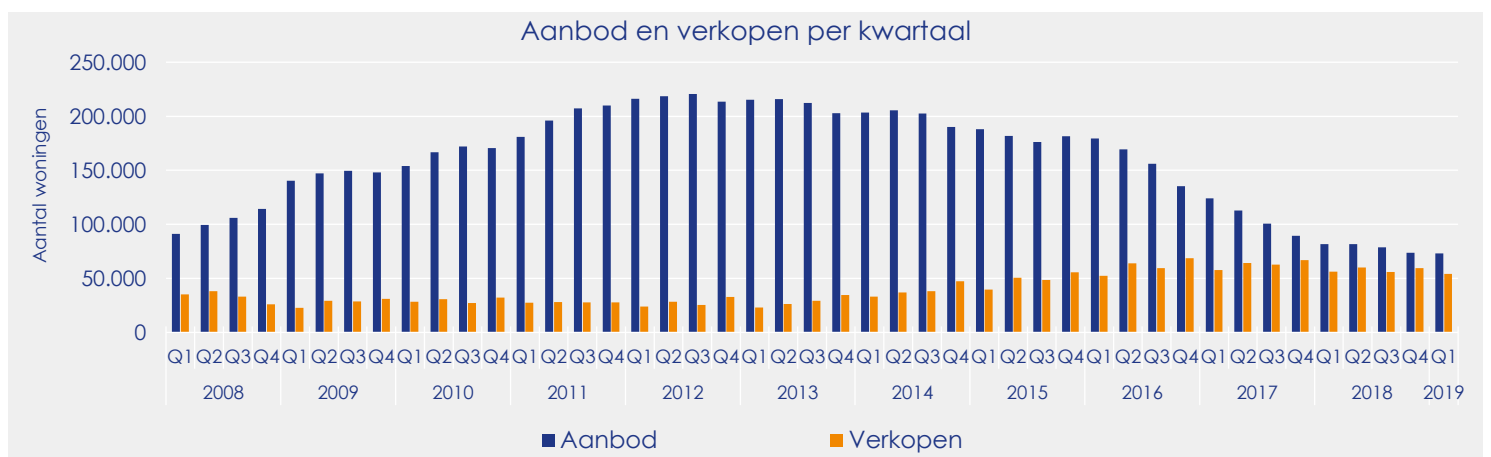
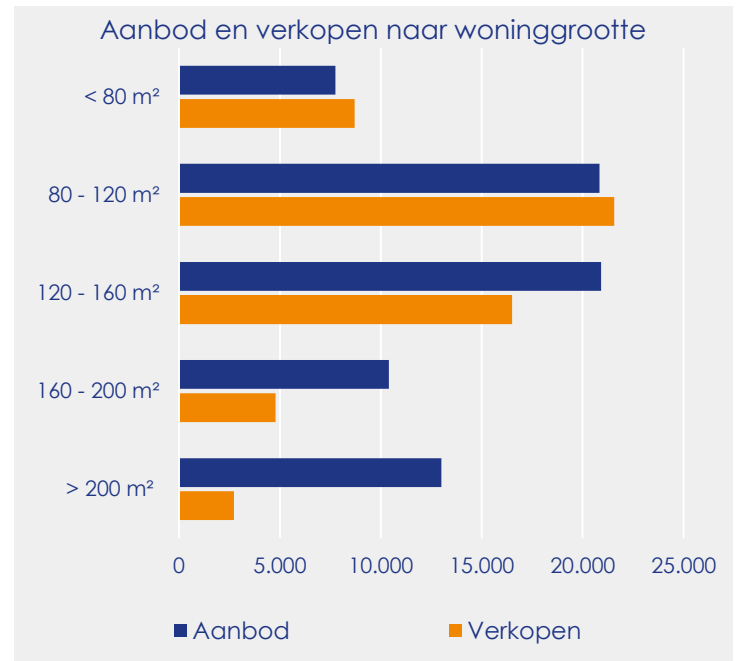
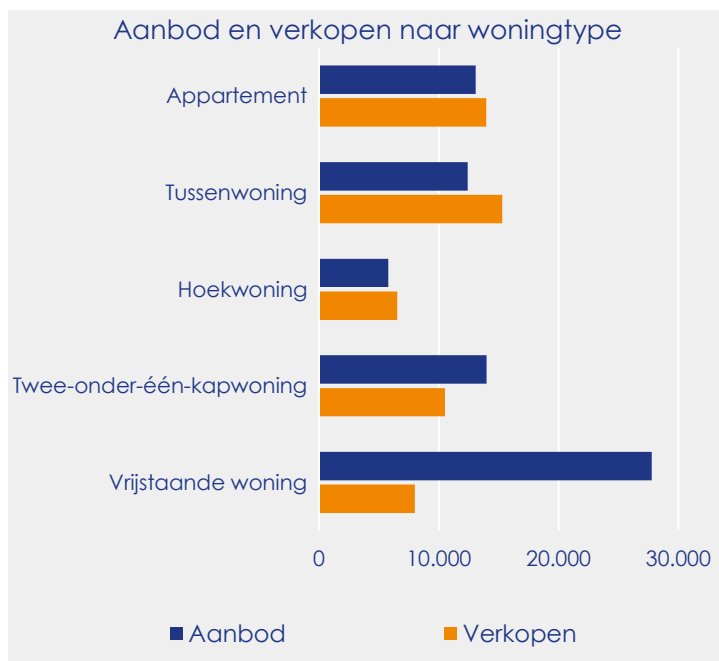
Aanleiding voor de aanbodtoename in de G4 is het aantrekken van de nieuwbouwproductie, hierdoor betreft ruim een kwart van de aangeboden woningen nieuwbouw. In de rest van Nederland is dit herstel minder zichtbaar. In het merendeel van de G4 gemeenten is de aanwas van nieuwe woningen minder sterk, waardoor de aanboddaling hier blijft voortzetten. Zo heeft het aantal woningen dat te koop staat in onder andere Arnhem en Deventer een historisch laagtepunt bereikt. Om de marktdynamiek op peil te houden blijven verdere uitbreidingen van de woningvoorraad noodzakelijk.

### Breda nieuwe duurste stad buiten de Randstad

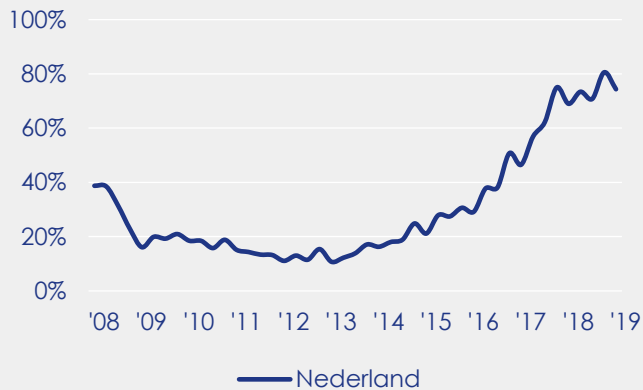
In het eerste kwartaal van 2019 betaalden woningkopers in Breda gemiddeld € 2.900 voor een vierkante meter woonruimte, waardoor de gemeente de duurste stad is buiten de Randstad. De landelijke ranglijsten worden echter gedomineerd door de Randstedelijke gemeenten. De goedkoopste woningen zijn te vinden in Noord-Nederland en Limburg, kopers in steden als Emmen (€ 1.600) en Kerkrade (€ 1.425) betalen een fors lagere meterprijs dan in de Randstad.

### Steeds meer Amsterdammers verlaten de gemeente

Amsterdamse woningverkopers kiezen er steeds vaker voor om naar een andere gemeente te verhuizen, dankzij de overwaarde van hun woning kunnen deze huishoudens een volgende stap maken in hun wooncarrière. In 2018 besloot maar liefst twee op de drie Amsterdamse verkopers om in een andere gemeente te gaan wonen, drie jaar terug betrof dit nog minder dan de helft. Onder deze woningverkopers zijn Zaanstad en Haarlem de populairste woonlocaties. De gevolgen van de uitstroom zijn ook in andere grote steden in het land merkbaar, zo is in Arnhem, 's-Hertogenbosch, Nijmegen en Zwolle het aandeel Amsterdamse woningkopers sterk gestegen.

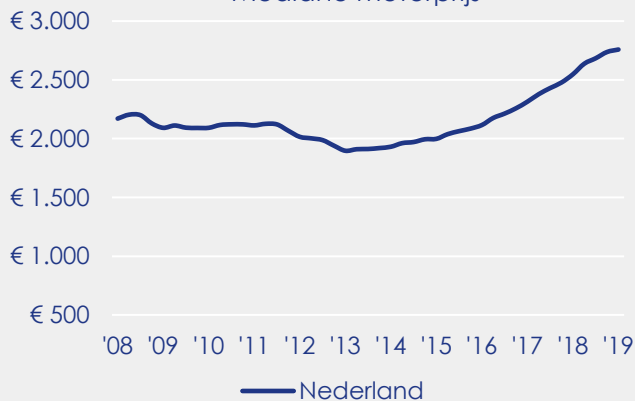


### Markratio



Markratio	<b>74%</b>
Mediane looptijd	<b>51 dagen</b>
Verschil op jaarbasis	<b>-9 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>16%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>14%</b>

### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 298.500</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 2.750</b>
Verschil op jaarbasis	<b>8%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 3.425</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.500</b>

### Top tien duurste gemeenten (>100.000 inwoners)

Gemeente	Meterprijs
1. Amsterdam	€ 5.800
2. Haarlem	€ 4.125
3. Utrecht	€ 3.800
4. Leiden	€ 3.425
5. Haarlemmermeer	€ 3.325
6. Delft	€ 3.125
7. Zaanstad	€ 3.000
8. Amersfoort	€ 2.950
9. 's-Gravenhage	€ 2.925
10. Breda	€ 2.900

### Regiostatistieken

<b>Inwoners</b>	<b>17.181.000</b>
Onder 25 jaar	28%
25 tot 45 jaar	25%
45 tot 65 jaar	28%
65 jaar en ouder	19%
<b>Huishoudens</b>	<b>7.858.000</b>
Eenpersoonshuishoudens	38%
Huishoudensprognose 2030	8.363.000
<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

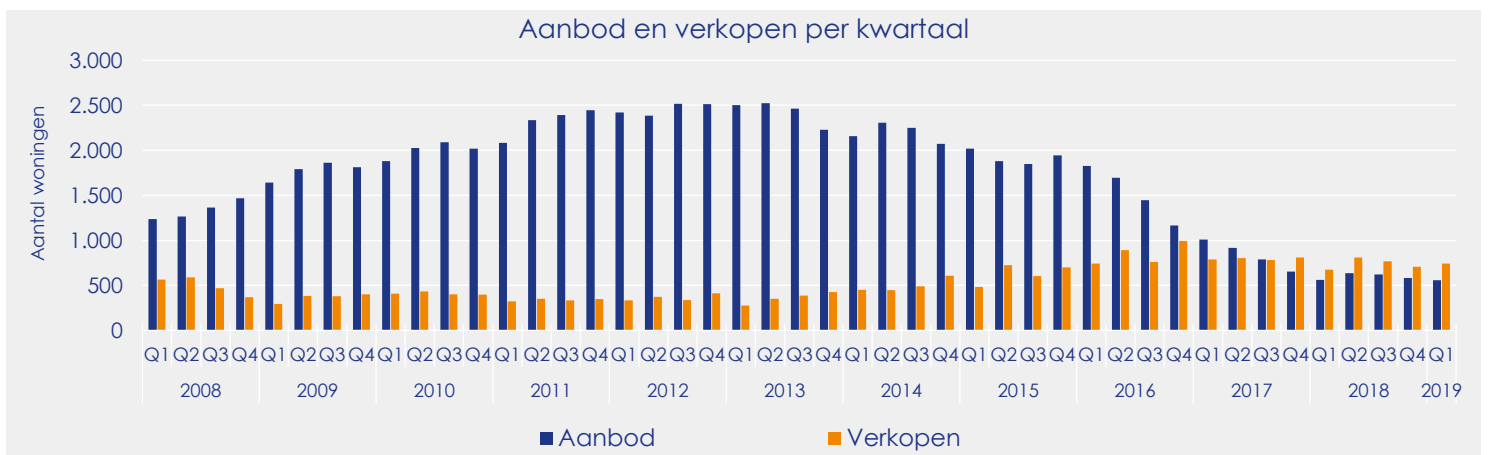
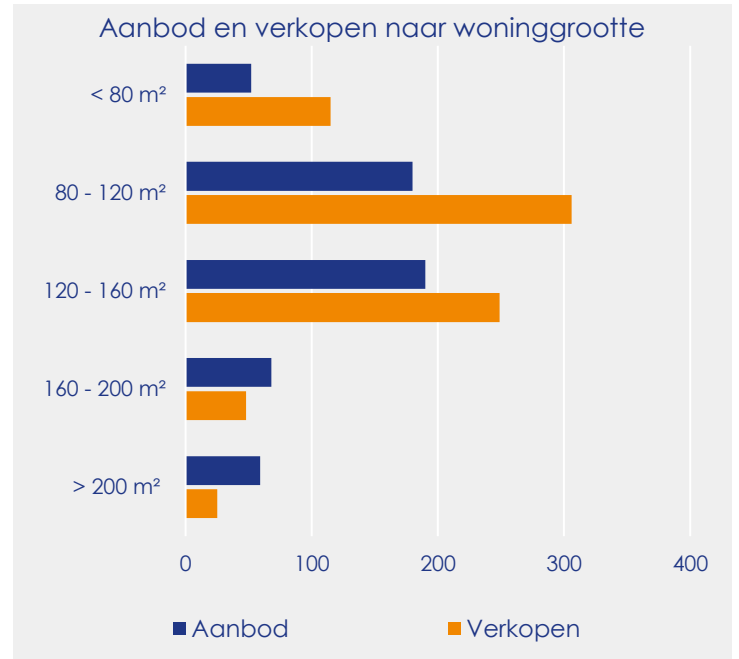
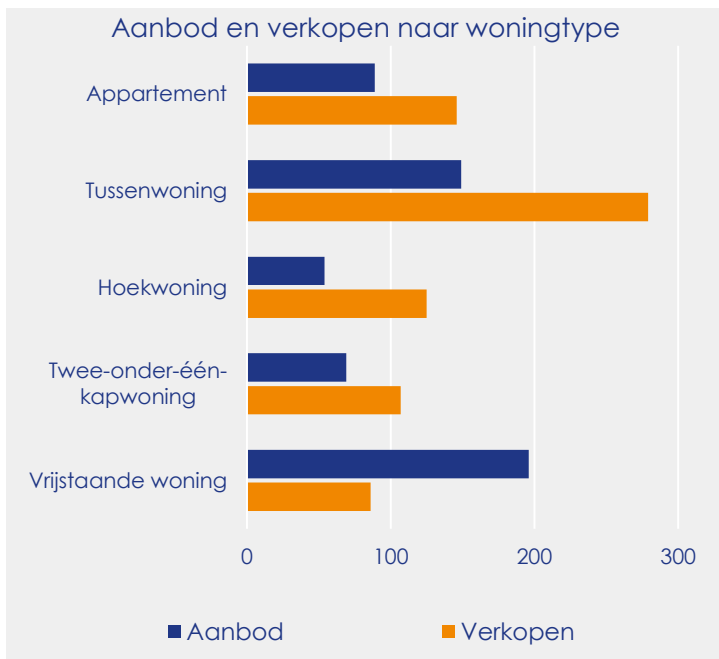
### Marktbeeld

In het afgelopen jaar is het woningaanbod geleidelijk verder afgenomen in de regio Alkmaar, Heerhugowaard en Langedijk. De sterkste aanboddaling, zoals die tussen 2013 en 2018 plaatsvond, is echter ten einde gekomen. In die periode nam het aantal woningen in aanbod met bijna 1.900 af, terwijl het aanbod in de hierop volgende periode van ruim een jaar met slechts honderd woningen daalde. Momenteel staan in de regio nog ruim 550 woningen te koop, waarvan iets meer dan de helft is gelegen in Alkmaar. Er is zo sprake van een zeer beperkt aanbod, gezien dit aantal zelfs minder dan de helft van het laagste punt uit 2008 betreft. Ondanks dit gebrek aan keuzemogelijkheden voor woningzoekers, zijn de effecten hiervan nog niet zichtbaar in de verkoopcijfers. Deze blijven van een hoog niveau, dankzij een forse aanwas van nieuwbouwwoning. Zo betreft in de regio een op de vijf transacties een nieuwbouwwoning, in de gemeente Langedijk is dit zelfs een op de drie. De nieuwbouwproductie is echter nog niet afdoende om het aanbod te laten toenemen. De vraag naar woonruimte in de regio blijft namelijk van een hoog

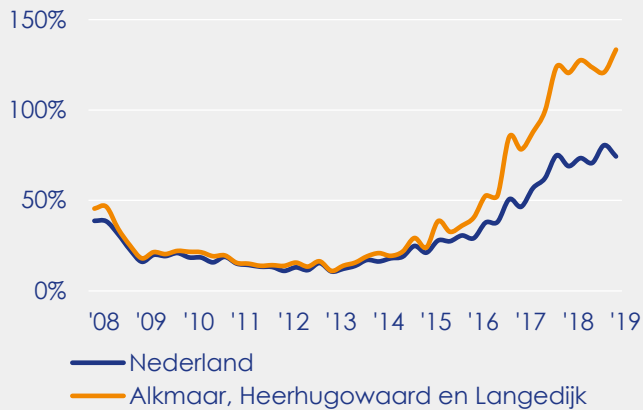
niveau, zo staan op het platform Funda nog circa 25.000 serieuze zoekers geregistreerd in de regio. Door de aanhoudende vraag worden (nieuwe) woningen snel verkocht, gemiddeld genomen staat een woning in de regio circa veertig dagen in aanbod voordat deze wordt verkocht. In Alkmaar is dit zelfs binnen 35 dagen.

### Woningprijzen

De aanhoudende vraag resulteert in een opwaartse beweging van het prijsniveau in de regio. In drie jaar is een gemiddelde vierkante meter woonruimte in de regio € 700 duurder geworden. Tussen de onderlinge gemeenten bestaan aanzienlijke prijsverschillen. Kopers betalen in Alkmaar gemiddeld € 2.775 per vierkante meter, terwijl ze hier in Langedijk (€ 2.625) en Heerhugowaard (€ 2.450) een aanzienlijk lager bedrag aan uitgeven.

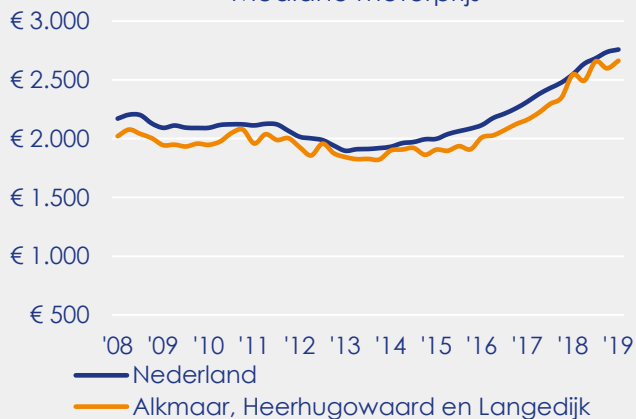


### Markratio



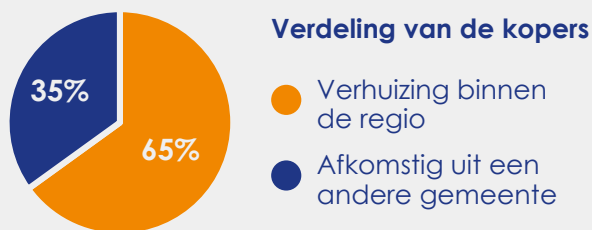
Markratio	<b>133%</b>
Mediane looptijd	<b>40 dagen</b>
Verskil op jaarbasis	<b>+2 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>10%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>20%</b>

### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 285.500</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 2.675</b>
Verskil op jaarbasis	<b>5%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 3.050</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.550</b>

### Herkomst woningkopers



#### Top 3: herkomstgemeenten\*:

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

\*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	64%
Particuliere huurwoningen	10%
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**

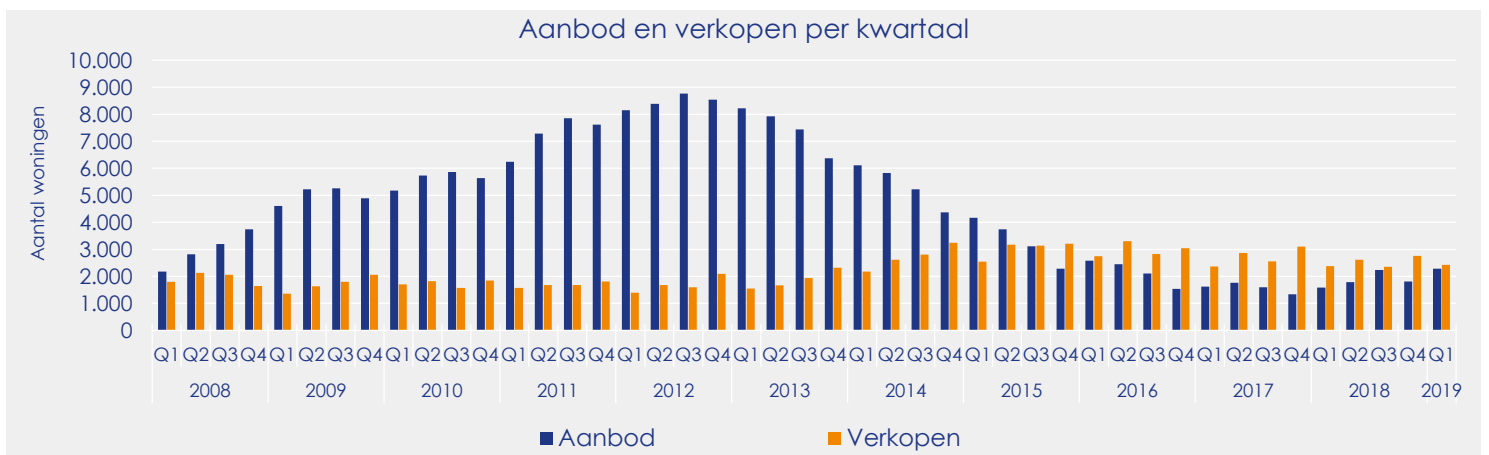
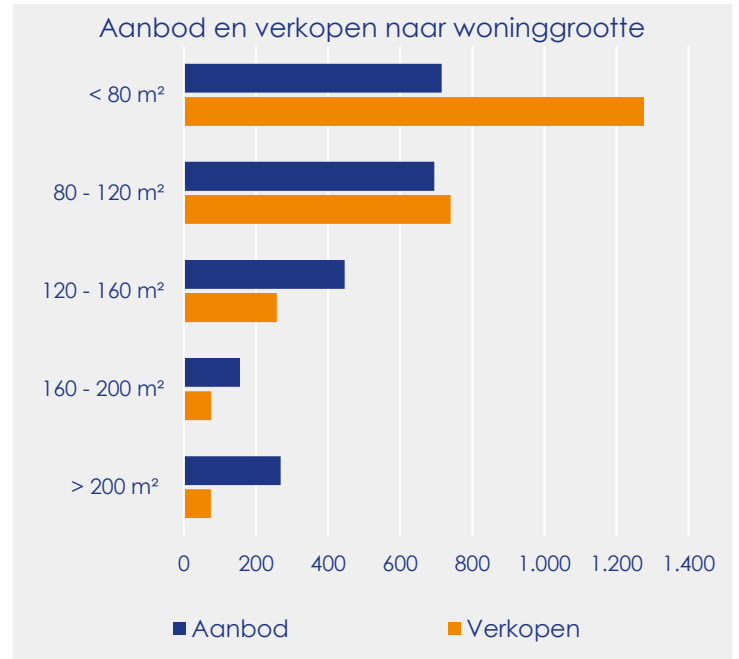
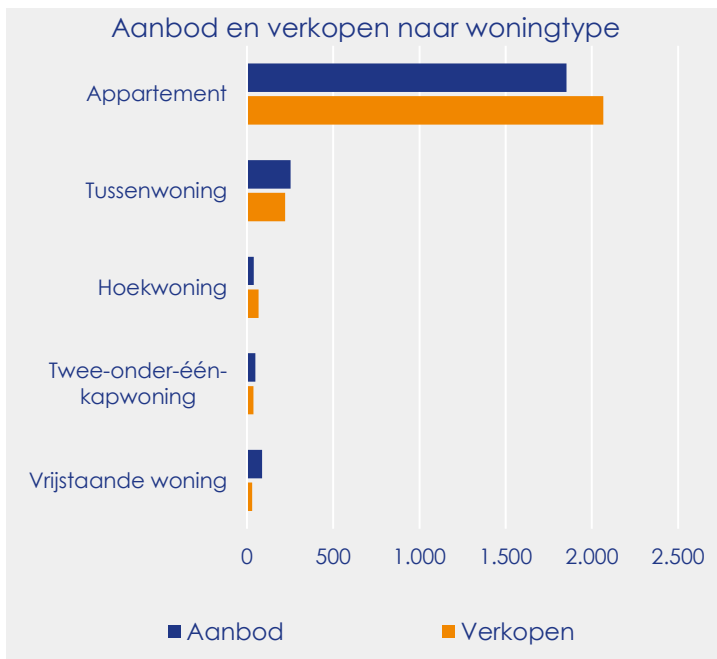
## Marktbeeld

In de gemeente Amsterdam staan maar liefst twee vijfde meer woningen te koop dan een jaar geleden. Het aantrekken van de nieuwbouwwontwikkelingen levert zo een belangrijke bijdrage aan afnemen van de spanning op de woningmarkt. Momenteel betreft ruim een kwart van het aanbod nieuwbouwwoningen. Desalniettemin overtreft de vraag in Amsterdam nog ruim het aanbod en blijft er zo sprake van een zeer krappe markt. Op woningplatform Funda staan in de hoofdstad nog ruim 65.000 serieuze zoekers van koopwoningen geregistreerd, die concurreren om slechts 2.280 beschikbare woningen. Door deze grote vraag blijft het aantal verkopen van een aanhoudend hoog niveau. In het afgelopen kwartaal wisselden ruim 2.400 woningen van eigenaar, waarvan een op de acht een nieuwbouwwoning betrof. Het merendeel van de woningen wordt verkocht aan Amsterdammers, in de gemeente was in 2018 maar liefst vier op de vijf Nederlandse woningkopers hiervoor al woonachtig binnen de gemeentegrenzen. De Amsterdamse woningmarkt is dus vooral toegankelijk voor huishoudens die reeds in Amsterdam wonen. Maar ook

steeds meer Amsterdamse huishoudens die hun woning verkopen kiezen er voor om zich in een andere gemeente te vestigen, om hier dankzij hun overwaarde een stap te kunnen maken in hun wooncarrière. In 2018 besloot maar liefst twee op de drie verkopers in een andere gemeente te gaan wonen, drie jaar terug betrof dit nog minder dan de helft. Zaanstad en Haarlem vormen de populairste verhuisbestemmingen voor deze huishoudens, echter zijn Almere en Utrecht sterk in opkomst als alternatieve woonlocaties.

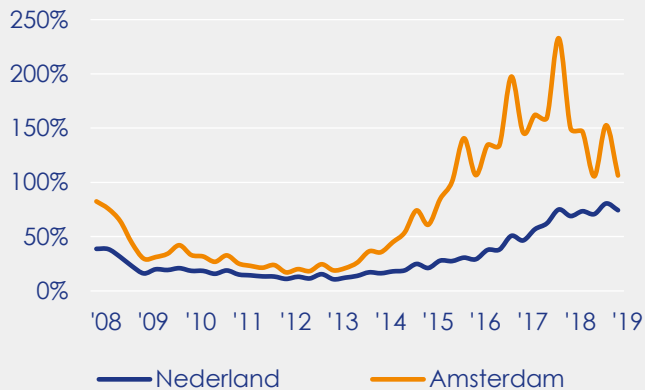
## Woningprijzen

Door de sterke mate van krapte heeft er op de Amsterdamse woningmarkt een exorbitante prijsstijging plaatsgevonden. Reeds sinds het begin van 2014 is de gemiddelde verkoopprijs aan het toenemen, in deze vijf jaar is een gemiddelde vierkante meter woonruimte maar liefst € 2.700 duurder geworden. Momenteel betalen kopers een gemiddelde meterprijs van € 5.800. In de afgelopen kwartalen is dit bedrag vrijwel constant gebleven. Dit sluit aan op het trendmatig afzwakken van de prijsstijging, een ontwikkeling die al langere tijd zichtbaar is op de Amsterdamse woningmarkt.



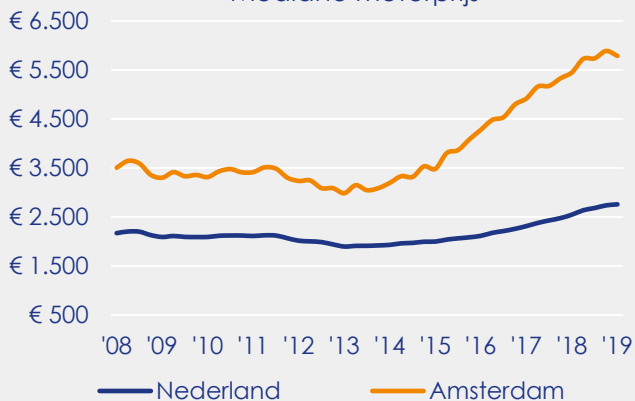


### Markratio



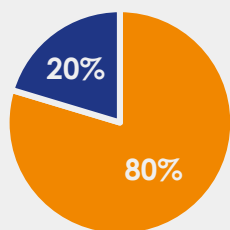
Markratio	<b>106%</b>
Mediane looptijd	<b>30 dagen</b>
Verschil op jaarbasis	<b>+9 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>26%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>13%</b>

### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 404.500</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 5.800</b>
Verschil op jaarbasis	<b>6%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 6.025</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 4.275</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 gemeente 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	43%



**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**

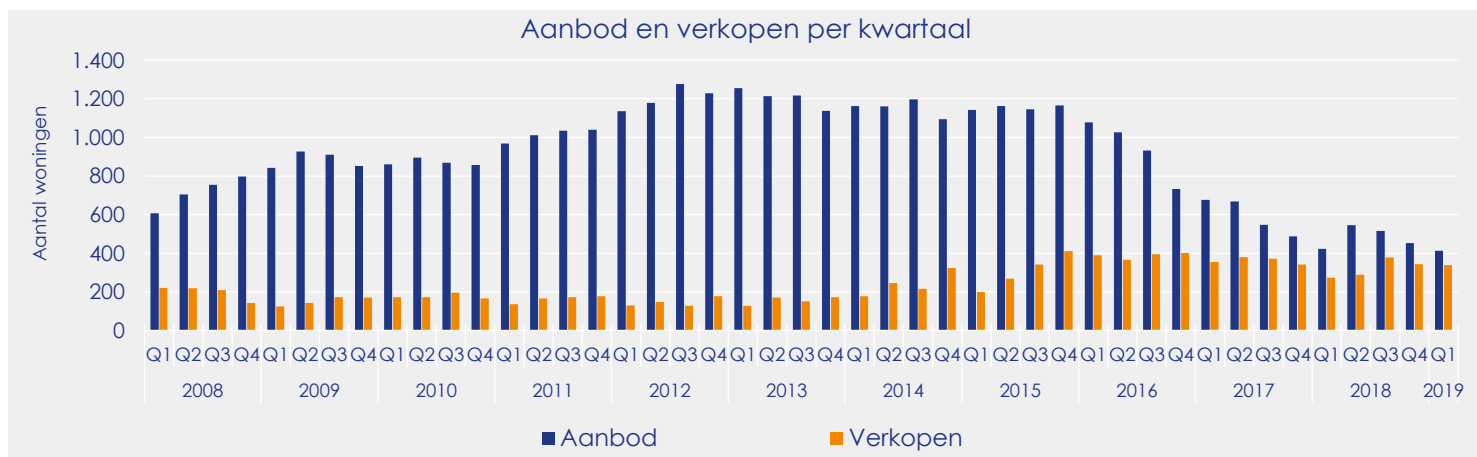
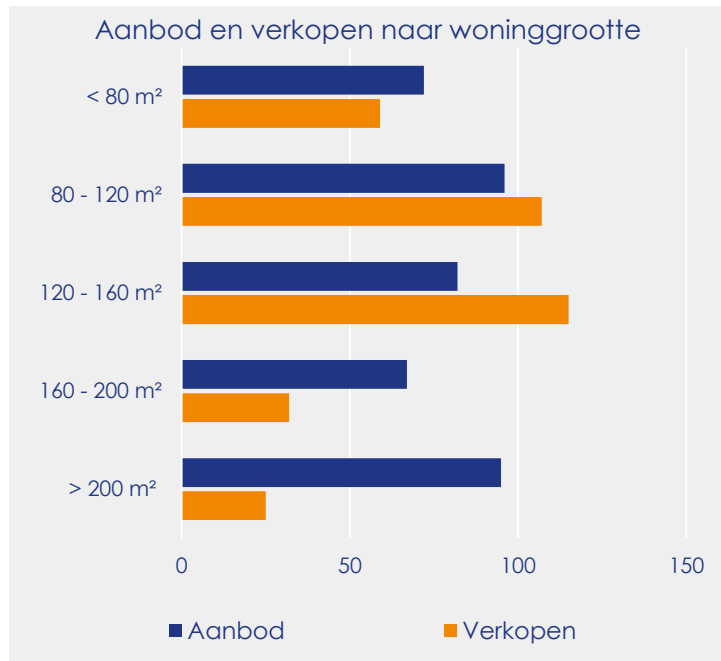
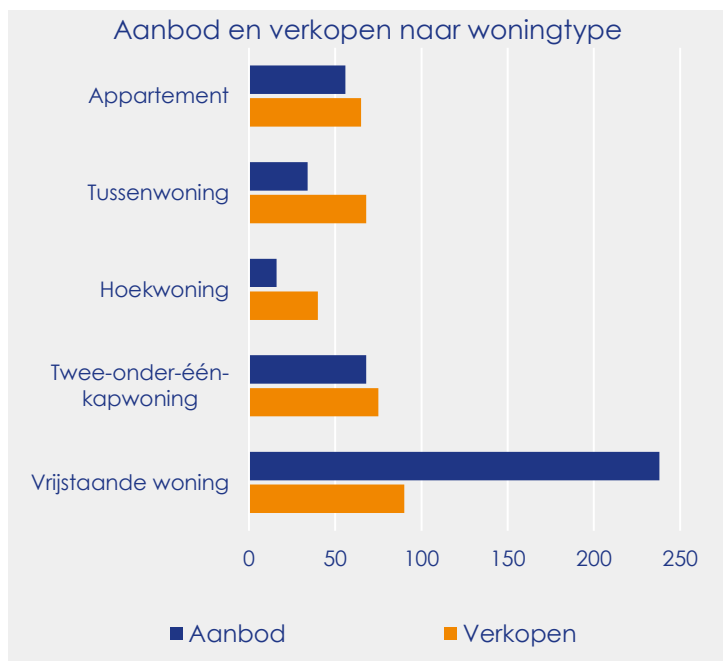
## Marktbeeld

De aanbodtoename die gedurende 2018 door de nieuwbouwontwikkelingen werd veroorzaakt, heeft niet kunnen leiden tot herstel van de woningmarkt in de regio Bergen, Castricum en Heiloo. Per 1 april 2018 staan nog slechts 412 woningen te koop, waardoor het aanbodvolume onder dat van begin 2018 is uitgekomen. Van deze woningen is meer dan de helft gelegen in de gemeente Bergen. Binnen het totale aanbod is een duidelijke tweedeling zichtbaar, een aanzienlijk deel van deze woningen bevindt zich in het hogere segment. Twee op de vijf woningen in het aanbod hebben een woonoppervlakte groter dan 160 m<sup>2</sup> en bevinden zich zo in een segment dat een structureel lagere dynamiek kent. De overige drie vijfde van het aanbod, de woningen in het midden en kleinere segment, kennen een hogere vraag en hebben zo te maken met een sterke mate van krapte. Binnen de regio is het de gemeente Castricum waar deze druk het hoogst is. De druk op de regionale woningmarkt wordt aangejaagd door een aanzienlijke groep woningzoekers vanuit Amsterdam, maar liefst 12% van

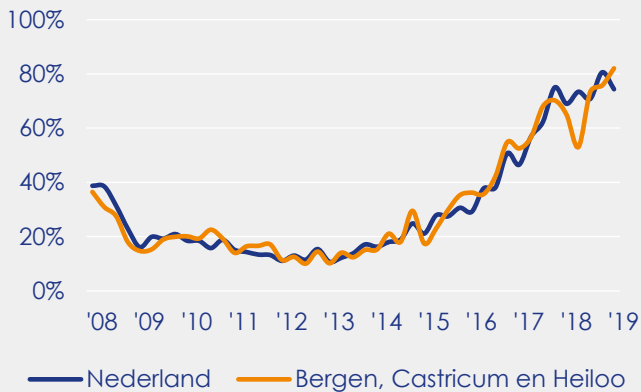
de woningen in de regio wordt verkocht aan huishoudens uit de hoofdstad.

## Woningprijzen

De aanhoudende vraag resulteert in een constante prijsstijging in de regio. Wel vertoont dit prijsniveau schommelingen door de effecten van verkopen van woningen in het hogere segment. Binnen de drie gemeente is Bergen veruit de duurste woonlocatie, een gemiddelde vierkante meter woonruimte koste hier in het afgelopen kwartaal, ruim € 3.900. In Heiloo (€ 3.125) en Castricum (€ 3.025) ligt de meterprijs aanzienlijk lager, maar blijft desondanks sprake van een hoog prijsniveau. Ter vergelijking, de gemiddelde Nederlandse prijs per vierkante meter komt in het afgelopen kwartaal uit op € 2.750.

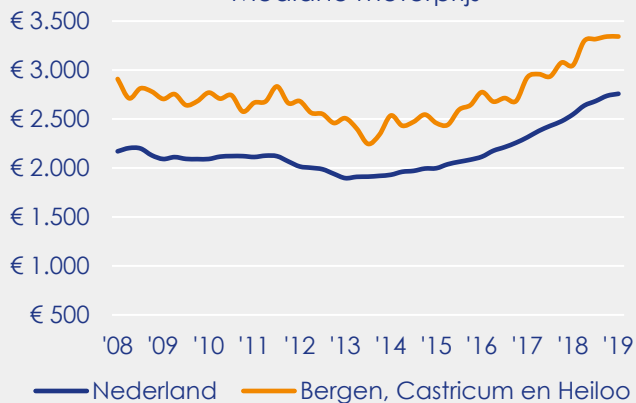


### Markratio



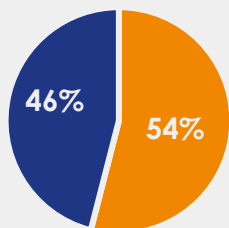
Markratio	<b>82%</b>
Mediane looptijd	<b>78 dagen</b>
Verskil op jaarbasis	<b>-6 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>4%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>23%</b>

### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 394.750</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 3.350</b>
Verskil op jaarbasis	<b>10%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 3.475</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 3.300</b>

### Herkomst woningkopers



#### Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de regio
- Afkomstig uit een andere gemeente

#### Top 3: herkomstgemeenten\*:

1. Amsterdam **12%**
2. Alkmaar **6%**
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	72%
Particuliere huurwoningen	11%
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**

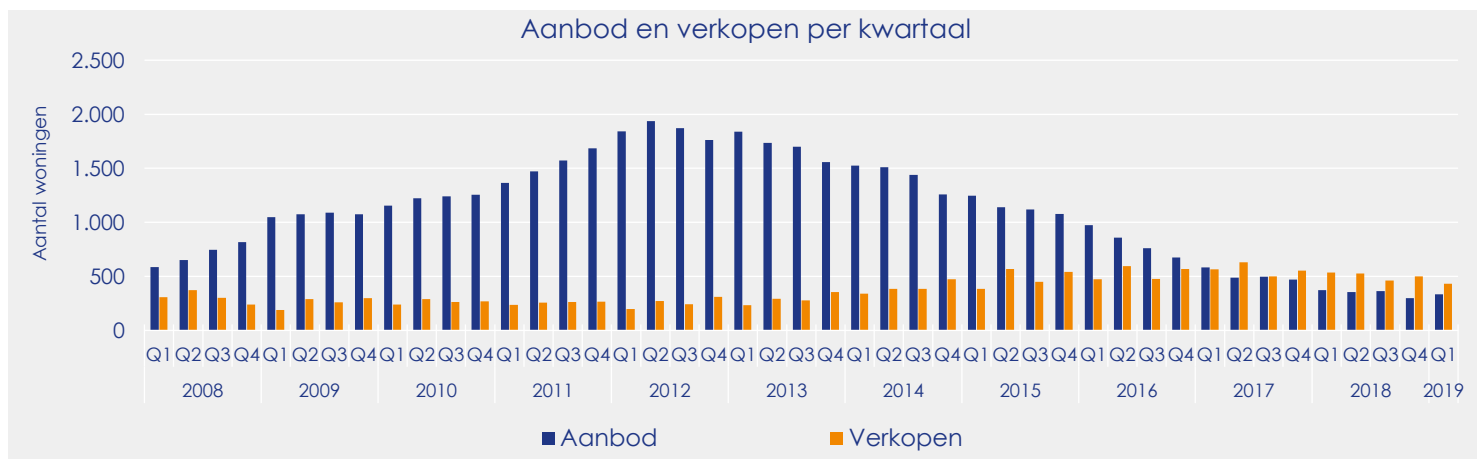
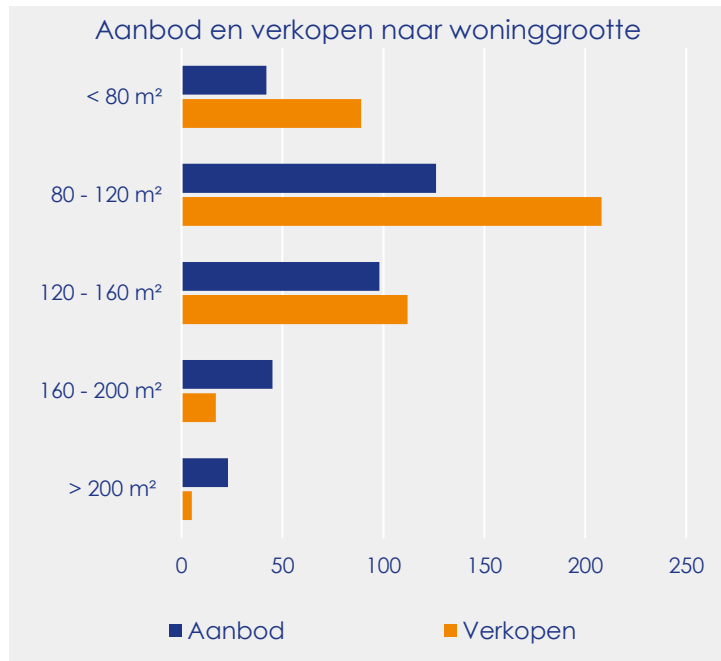
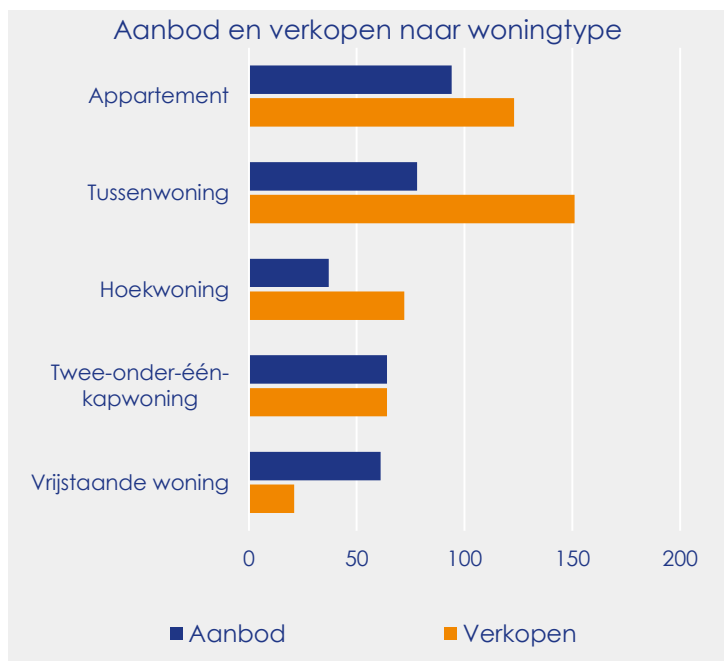
**Marktbeeld**

Het aantal woningverkopten in de regio Beverwijk, Heemskerk, Uitgeest en Velsen heeft het laagste punt in vier jaar bereikt. In het afgelopen kwartaal wisselden circa 430 woningen van eigenaar, sinds het begin van 2015 is dit aantal niet zo laag geweest. De oorzaak voor de afname is tweeledig. Ten eerste is het aantal verkopen van nieuwbouwwoningen in het afgelopen half jaar ruim teruggevallen, terwijl dit hiervoor nog een belangrijke aanjager van de verkoopcijfers was. Ten tweede neemt het aantal verkopen in de bestaande bouw ook af door het gebrek aan aanbod. Al geruime tijd ligt het woningaanbod in de regio op een zeer laag niveau. Hierbij werd in het voorgaande kwartaal een dieptepunt bereikt, toen dit aanbod voor het eerst onder de driehonderd woningen terecht kwam. Door het gebrek aan keuzemogelijkheden stellen woningzoekers de aankoop uit, dat zo haar weerslag kent op de verkoopcijfers. In de regio wordt de woningvraag nog eens aangejaagd door een grote toestroom van woningzoekers uit Haarlem. In 2018 is 14% van de woningen in de regio gekocht door een huishouden uit de Noord-Hollandse hoofdstad, het jaar

hiervoor betrof dit nog 12%. Binnen de regio is het vooral de gemeente Velsen waar deze huishoudens zich vestigen, hier is maar liefst meer dan een kwart van de kopers afkomstig uit Haarlem. Amsterdamse woningzoekers hebben een beperkte impact op de regio, circa een op de twintig kopers is afkomstig uit deze gemeente.

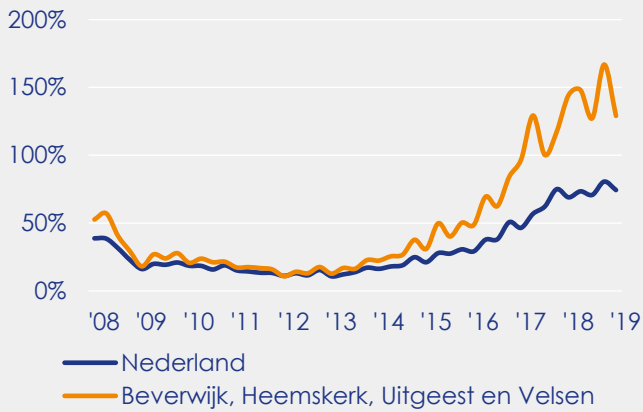
**Woningprijzen**

Binnen de regio kennen Uitgeest en Velsen het hoogste prijsniveau, in beide gemeente kostte een vierkante meter woonruimte in het afgelopen kwartaal gemiddeld € 2.950. Kopers besteden in Heemskerk € 75 minder per vierkante meter voor hun woning. De laagste koop prijs wordt betaald in Beverwijk, de meterprijs bedraagt hier slechts € 2.675.



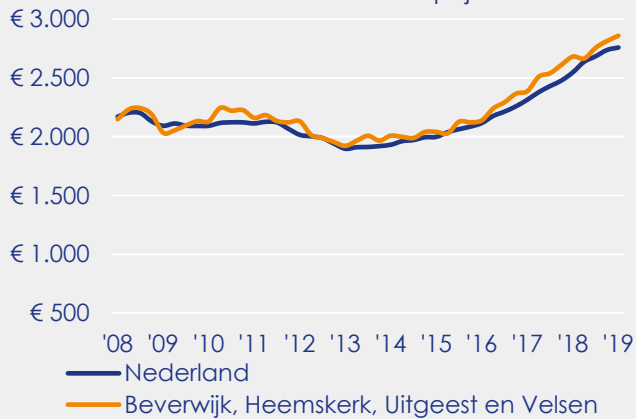


### Markratio



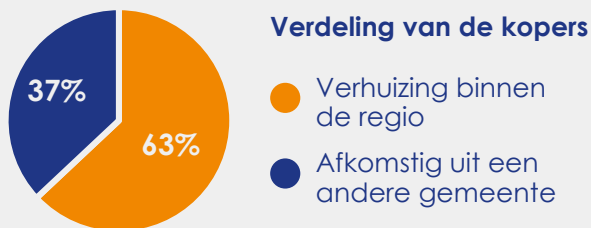
Markratio	<b>129%</b>
Mediane looptijd	<b>37 dagen</b>
Verschil op jaarbasis	<b>-5 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>11%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>7%</b>

### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 280.750</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 2.850</b>
Verschil op jaarbasis	<b>7%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.925</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.825</b>

### Herkomst woningkopers



#### Top 3: herkomstgemeenten\*:

1. Haarlem **14%**
2. Amsterdam **5%**
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	57%
Particuliere huurwoningen	9%
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**

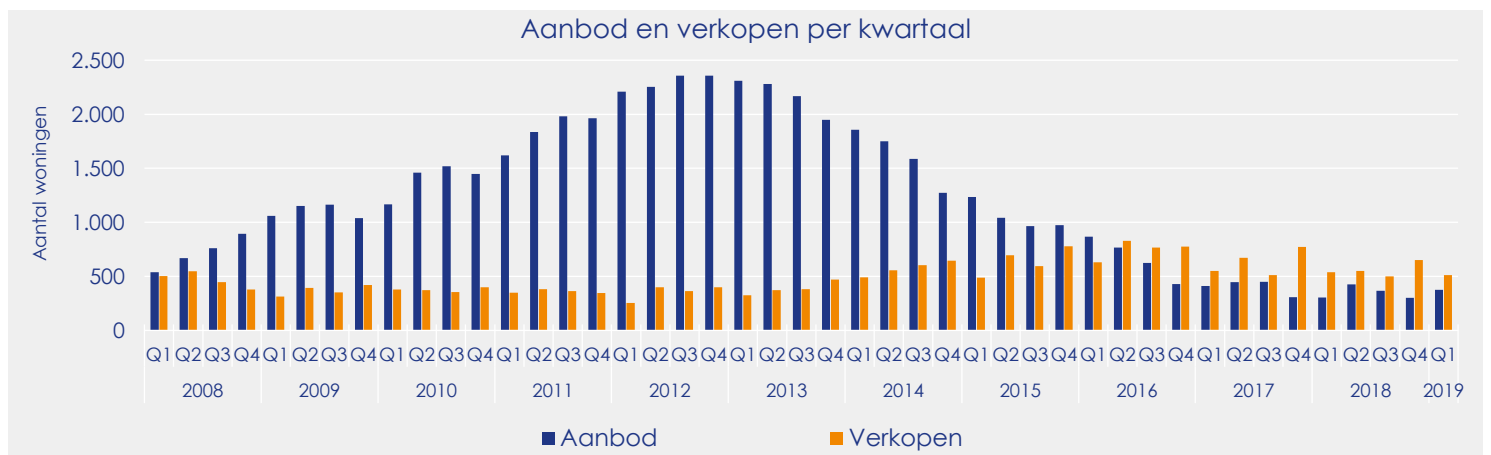
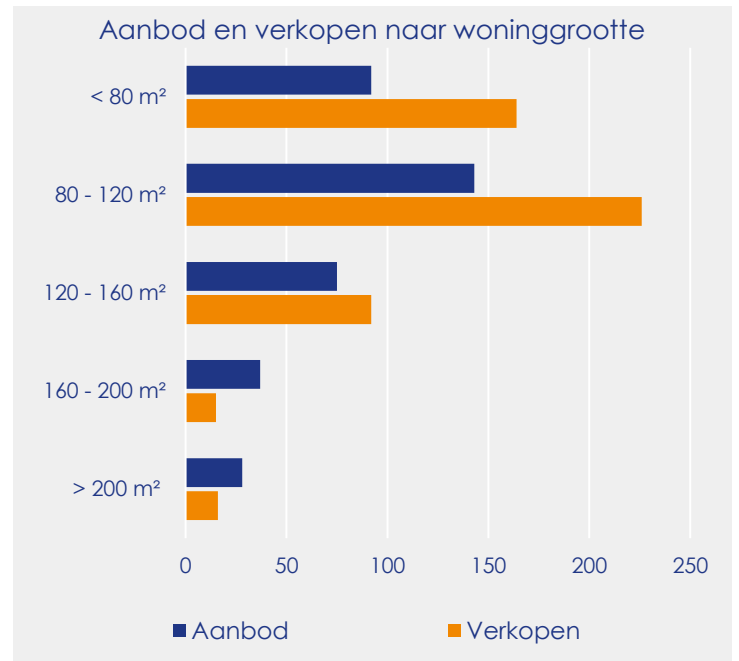
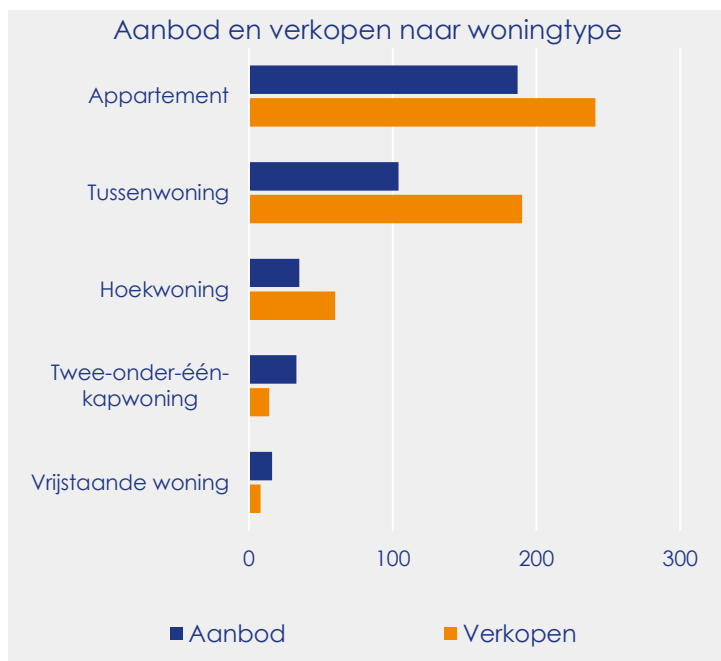
## Marktbeeld

De Haarlemse woningmarkt ondervindt de gevolgen van een toenemende toestroom van woningzoekers uit Amsterdam. In 2018 was maar liefst een kwart van de woningkopers afkomstig uit de hoofdstad, terwijl dit aandeel twee jaar daarvoor nog circa een op de zes betrof. De effecten zijn onder andere merkbaar in het sterk afgenomen woningaanbod, de forse prijsstijging en het aanhoudende hoge aantal verkopen. In het afgelopen kwartaal wisselden ruim vijfhonderd woningen van eigenaar in de gemeente, een vergelijkbaar aantal als gedurende het hoogtepunt in 2008. De verkooprecords uit de jaren 2016 en 2017 lijken zo definitief voorbij te zijn in Haarlem. Aanleiding hiervoor is het gebrek aan keuzemogelijkheden voor woningzoekers, per 1 april staan slechts 375 woningen te koop. Er is zo sprake van een sterke mate van schaarste op de woningmarkt. Als gevolg van de ontstane krapte en de hieruit voortgekomen prijsstijgingen, kiezen steeds meer Haarlemse huishoudens er voor om zich naar een andere gemeente te verhuizen. In 2018 bleef slechts 42% van de woningverkopers binnen de gemeentegrenzen wonen, terwijl dit aandeel in 2014

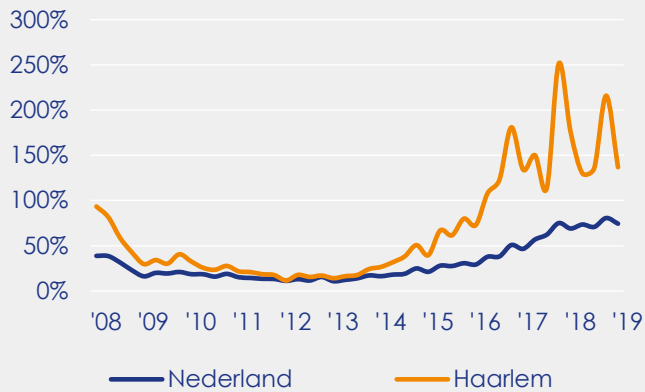
nog 62% was. Deze huishoudens maken gebruik van hun overwaarde om in een andere gemeente een stap te maken in hun wooncarrière. Voor vertrekkende huishoudens vormt de naastgelegen gemeente Velsen de meest gekozen bestemming.

## Woningprijzen

Als gevolg van de forse prijsstijging staat Haarlem op plek acht in de lijst van duurste woongemeenten van Nederland. Kopers betaalden in het afgelopen kwartaal gemiddeld € 4.125 voor een vierkante meter woonruimte, waarmee het prijsniveau vergelijkbaar is met dat van Blaricum. In de vijf jaar sinds het laagtepunt is de meterprijs in Haarlem met maar liefst € 1.800 toegenomen. Dit vormt een belangrijke motivatie voor huishoudens om een woning van hogere kwaliteit in een andere gemeente aan te schaffen en zo te profiteren van de overwaarde.

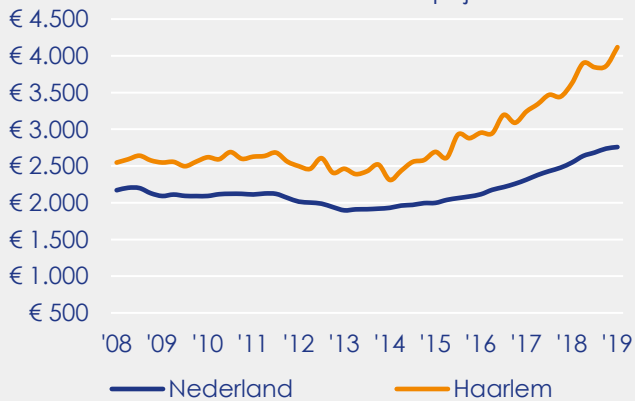


## Markratio



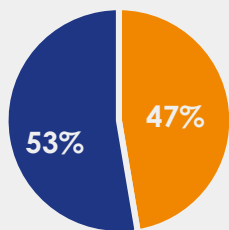
Markratio	<b>137%</b>
Mediane looptijd	<b>24 dagen</b>
Verschil op jaarbasis	<b>+2 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>7%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>4%</b>

## Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 373.500</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 4.125</b>
Verschil op jaarbasis	<b>14%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 3.950</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 4.275</b>

## Herkomst woningkopers



### Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

### Top 3: herkomstgemeenten\*:

1. Amsterdam **25%**
2. Bloemendaal **4%**
3. Heemstede **4%**

\*aandeel huishoudens dat naar de gemeente 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%



**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**

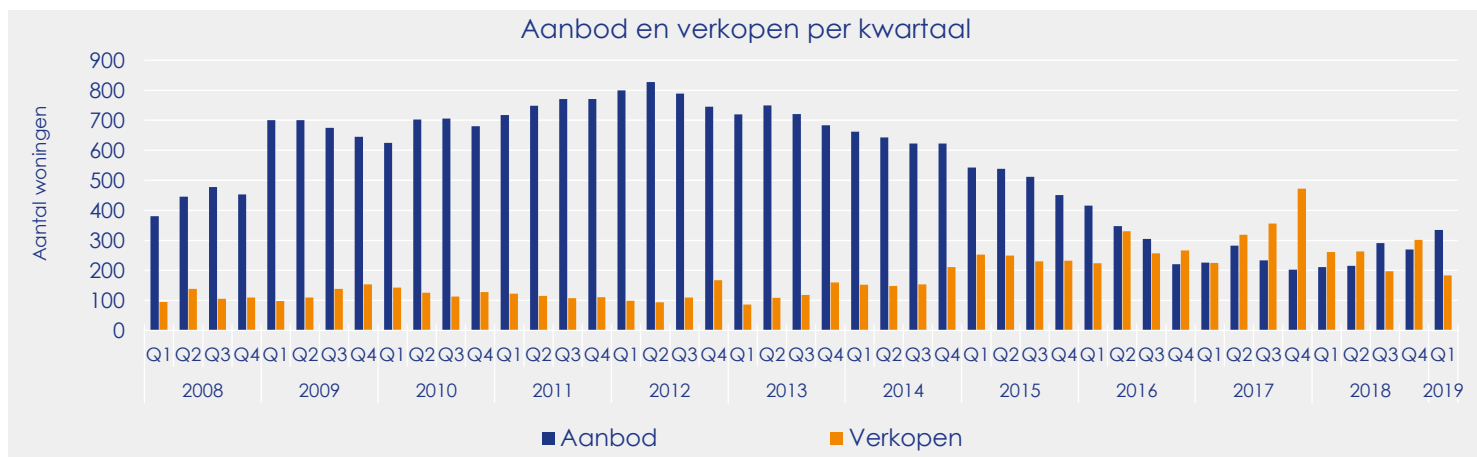
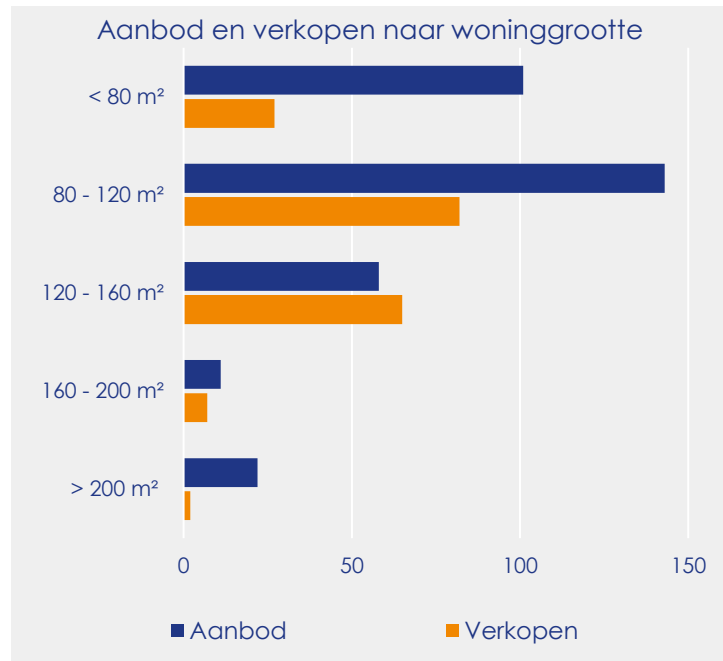
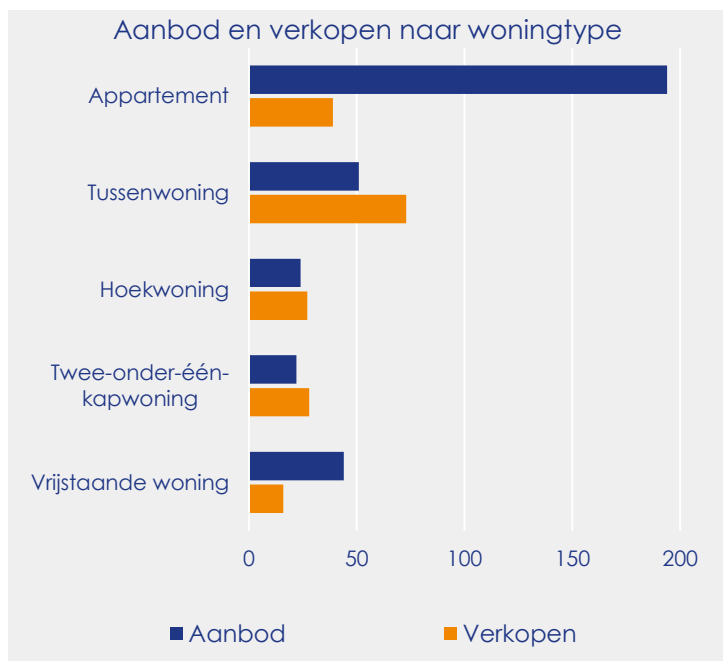
## Marktbeeld

De vele nieuwbouwontwikkelingen in de gemeente Hoorn hebben een sterke impact op de marktdynamiek. Al ruim een half jaar bestaat meer dan de helft van alle aangeboden woningen uit nieuwbouw. Momenteel staan in de gemeente 335 woningen te koop. Een forse toename, sinds halverwege 2016 is dit aantal niet meer zo hoog geweest. Woningzoekers hebben zo in de gemeente meer lucht gekregen, doordat ze meer keuzemogelijkheden hebben en zo eerder een woning vinden die aansluit op hun woonwensen. Desalniettemin heeft dit in het afgelopen kwartaal nog niet geleid tot een impuls van de verkoopcijfers, slechts 183 woningen wisselden van eigenaar. Het aantal woningverkopten is sinds 2014 niet meer dermate laag geweest. Een mogelijke aanleiding voor het uitblijven van de verkooptoenamen is het intern gerichte karakter van de Hoornse woningmarkt. De gemeente kent namelijk een beperkte instroom van woningzoekers van buitenaf, circa twee derde van de kopers is afkomstig uit de gemeente zelf. Het grote nieuwbouwaanbod kan deze aantrekkingskracht wel vergroten. Deze woningen

van hogere kwaliteit kunnen woningzoekers uit andere gemeenten er toe verleiden om toch voor een woning in Hoorn te kiezen. Naar verwachting zal het ruimere aanbod gedurende 2019 resulteren in een toename van de verkoopcijfers.

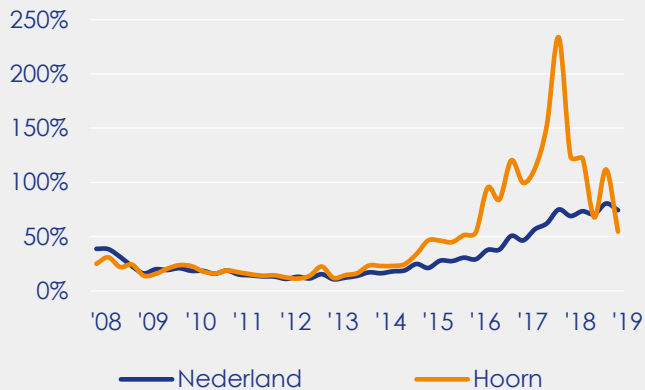
## Woningprijzen

Sinds het begin van 2018 is de sterke toename van de woningprijzen in Hoorn afgezwakt. De verruiming van het aanbod heeft er toe geleid dat woningzoekers meer opties hebben en derhalve minder diep in de buidel willen tasten voor hun nieuwe woning. Een gemiddelde vierkante meter woonruimte kost in de gemeente € 2.475, dit is slechts 2% meer dan een jaar geleden. Deels wordt deze afzwakking verklaard door de afname van het aandeel nieuwbouwwoningen in de verkopen, deze hebben over het algemeen een stuwend effect op het prijsniveau. Wanneer in 2019 de vele nieuwe woningen uit het aanbod worden verkocht, zal het prijsniveau naar verwachting weer verder toenemen.



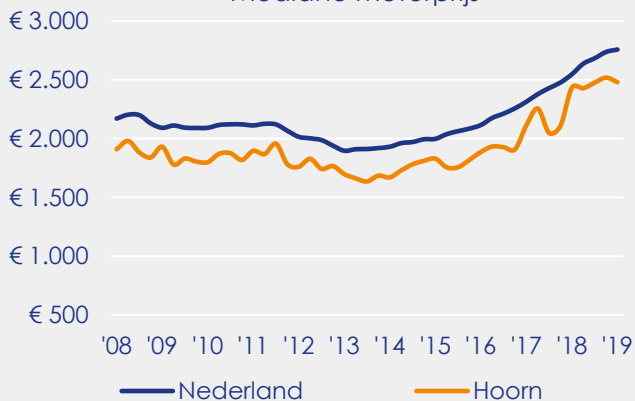


### Markratio



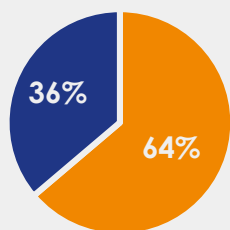
Markratio	<b>55%</b>
Mediane looptijd	<b>27 dagen</b>
Verschil op jaarbasis	<b>-62 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>51%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>5%</b>

### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 261.750</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 2.475</b>
Verschil op jaarbasis	<b>2%</b>
Appartement per m²	<b>€ 3.150</b>
Woonhuis per m²	<b>€ 2.250</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 **4%**

\*aandeel huishoudens dat naar de gemeente 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	60%
Particuliere huurwoningen	9%
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**

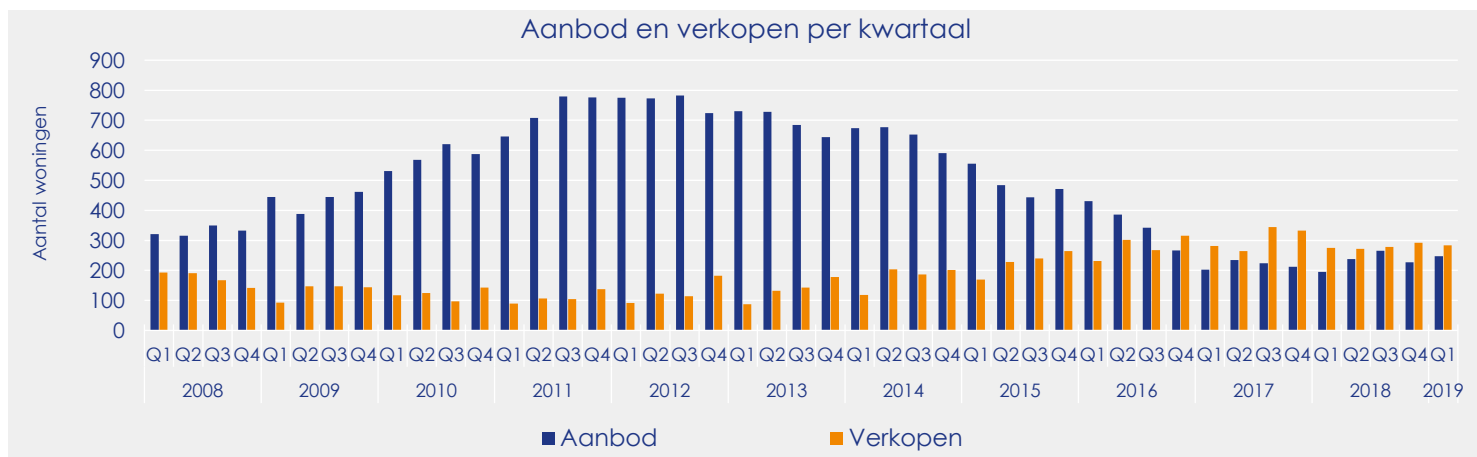
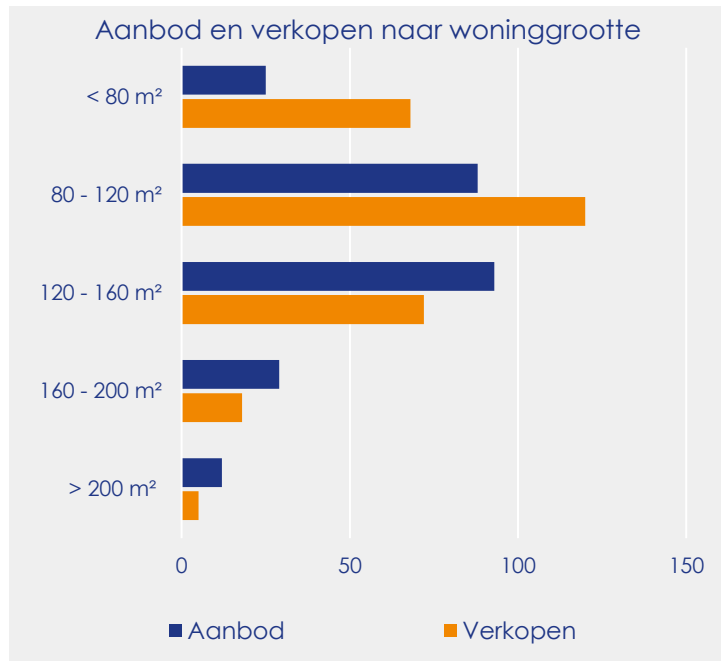
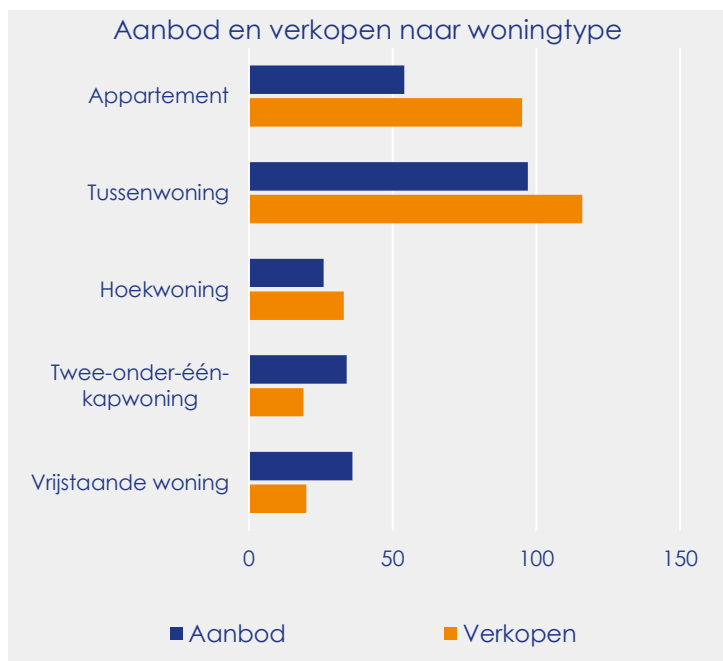
## Marktbeeld

Het woningaanbod in de gemeente Purmerend vertoont een constant beeld. Al sinds eind 2016 staan er rond de 230 woningen te koop in de gemeente, per 1 april 2019 zijn dit er 247. Een opvallende ontwikkeling is echter de afname van het nieuwbouwaanbod. Momenteel bestaat een tiende van het aanbod uit nieuwbouwwoningen, terwijl dit een jaar geleden nog een kwart betrof. Deze afname wordt gecompenseerd door een toename van het aanbod in de bestaande bouw. Meer huishoudens in Purmerend besluiten hun woning te koop te zetten, waardoor momenteel ruim de helft meer bestaande woningen worden aangeboden dan een jaar geleden. De stabiliteit van de woningmarkt is het afgelopen jaar ook terug te zien in het aantal verkopen, al ruim een jaar betreft dit circa 280 woningen per kwartaal. Uit deze verhouding tussen het aantal verkopen en het aanbod blijkt dat er op de woningmarkt sprake is van een constante hoge mate van krapte. Al geruim tweeënhalf jaar overtreft het aantal verkopen het aanbodvolume. Naar verwachting zal de druk op korte termijn nog niet gaan afnemen, zo staan op woningplatform Funda nog bijna 8.000

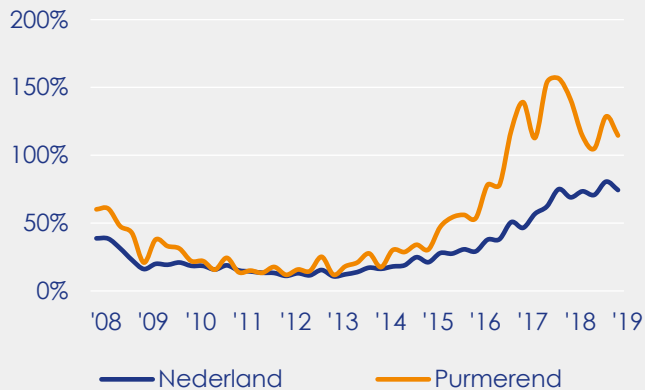
serieuze zoekers geregistreerd in de gemeente Purmerend. De woningvraag wordt in de gemeente aangejaagd door de grote toestroom van kopers uit Amsterdam. In 2018 was bijna een op de vijf kopers afkomstig uit de hoofdstad, drie jaar geleden was dit nog circa een op de acht.

## Woningprijzen

De periode van forse prijsstijgingen lijkt voorbij te zijn in de gemeente Purmerend. In 2016 en 2017 nam de gemiddelde verkoopprijs per vierkante meter met maar liefst € 300 per jaar toe, maar in het hierop volgende jaar is een toename van circa € 150 geregistreerd. Kopers betaalden hierdoor in het afgelopen kwartaal een gemiddelde meterprijs van € 2.725, een vergelijkbaar bedrag als het landelijke gemiddelde. De toegenomen instroom van Amsterdammers heeft zo in 2018 geen sterke impact op het prijsniveau gehad.

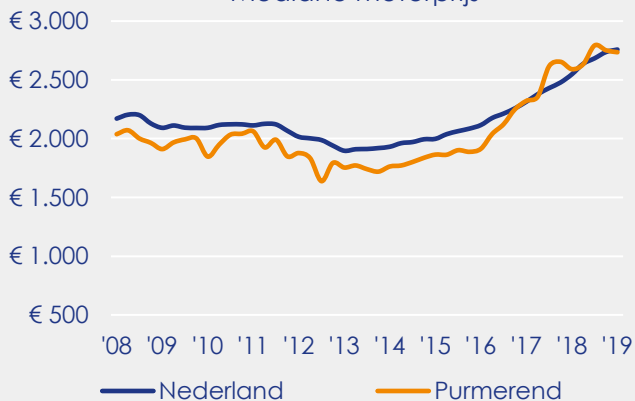


### Markratio



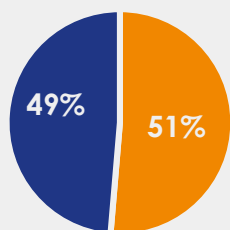
Markratio	<b>115%</b>
Mediane looptijd	<b>35 dagen</b>
Verschil op jaarbasis	<b>+6 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>10%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>15%</b>

### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 263.000</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 2.725</b>
Verschil op jaarbasis	<b>6%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.950</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.650</b>

### Herkomst woningkopers



#### Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

#### Top 3: herkomstgemeenten\*:

1. Amsterdam **19%**
2. Zaanstad **6%**
3. Beemster **3%**

\*aandeel huishoudens dat naar de gemeente 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**

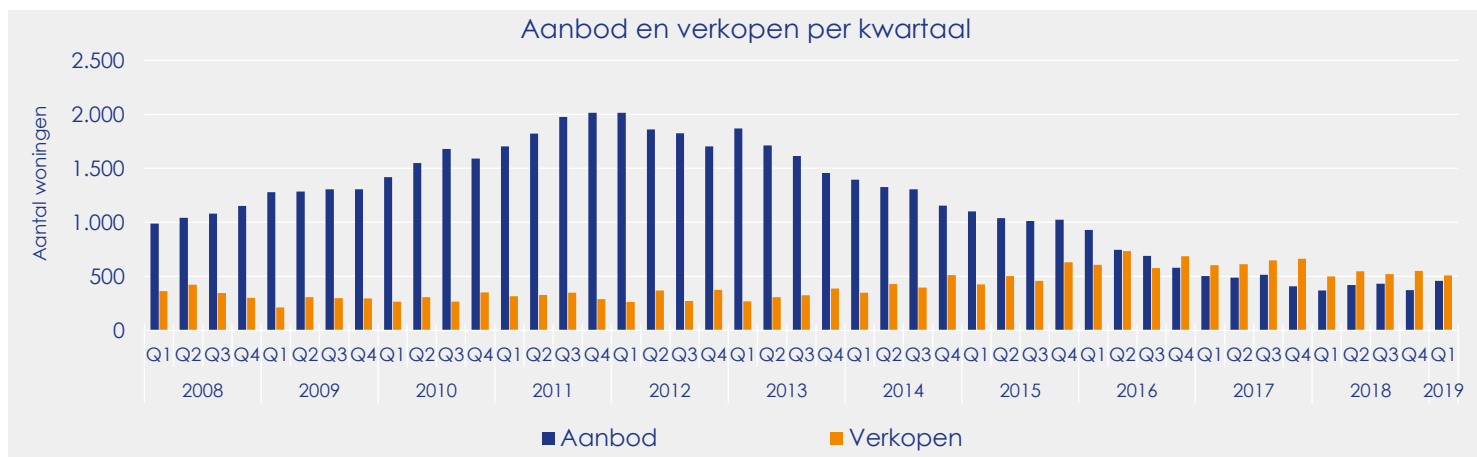
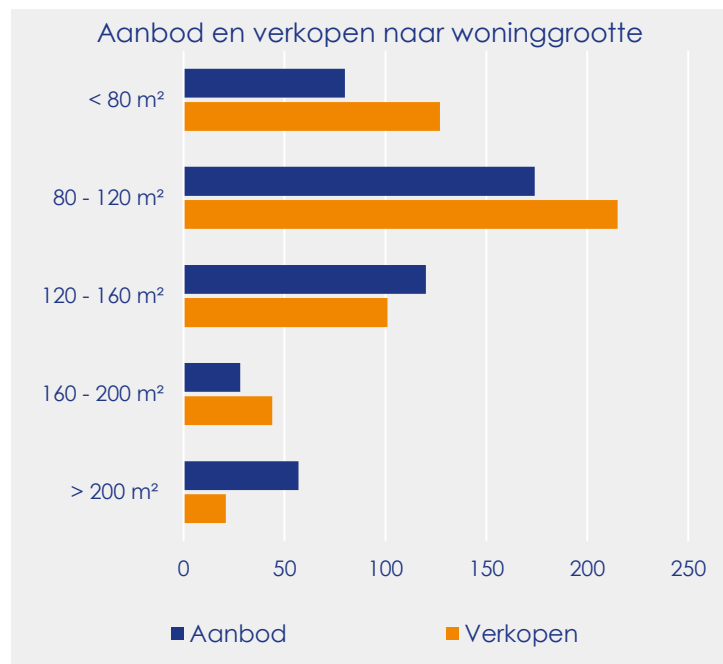
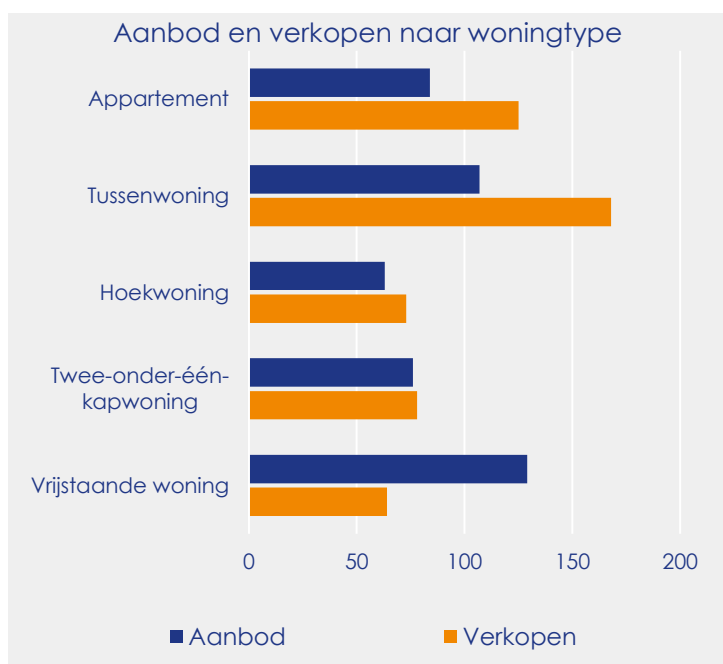
### Marktbeeld

De woningmarkt in de regio Zaanstad, Oostzaan en Wormerland ondervindt duidelijk de gevolgen van het gebrek aan aanbod. In 2016 en 2017 werden gemiddeld nog 640 woningen verkocht per kwartaal, maar in 2018 zwakte dit al af naar gemiddeld 530 transacties. In het eerste kwartaal van 2019 heeft deze afnemende trend verder doorgezet en wisselden slechts minder dan 510 woningen van eigenaar. Woningzoekers gaan zo minder vaak over tot aankoop, doordat ze in het huidige aanbod moeite hebben met het vinden van een woning die aan hun wensen voldoet. Een positieve noot is derhalve de toename van het aantal aangeboden woningen. Per 1 april staan circa 460 woningen te koop in de gemeente, een toename van bijna een kwart ten opzichte van een jaar geleden. Desalniettemin betreft dit aantal nog minder dan de helft van het aantal beschikbare woningen op het laagste punt in 2008, de regio heeft zo te maken met een sterke mate van krapte. Binnen dit aanbod bestaat ook een zekere mismatch met de vraag. Zo betreft meer dan een kwart van het aanbod uit vrijstaande

woningen, terwijl de vraag naar dit woningtype in de regio beduidend lager is.

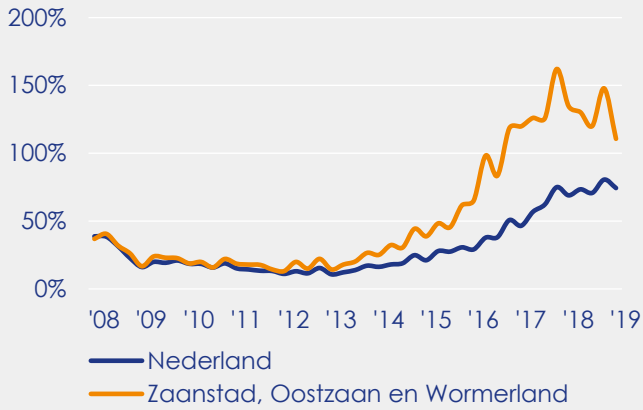
### Woningprijzen

De aanhoudende vraag heeft een sterk opwaarts effect gehad op de woningprijzen. Sinds 2017 is deze toename nog eens in een stroomversnelling gekomen, in twee jaar tijd is de gemiddelde prijs per vierkante meter met maar liefst € 750 toegenomen. Als gevolg van deze toename is het prijsniveau in de regio voor het eerst boven de € 3.000 per vierkante meter uitgekomen. In zowel de gemeente Zaanstad als Wormerland besteden kopers gemiddeld € 3.000 per vierkante meter woonruimte. In Oostzaan ligt dit prijsniveau ruim hoger, kopers betalen hier een meterprijs van maar liefst € 3.575.



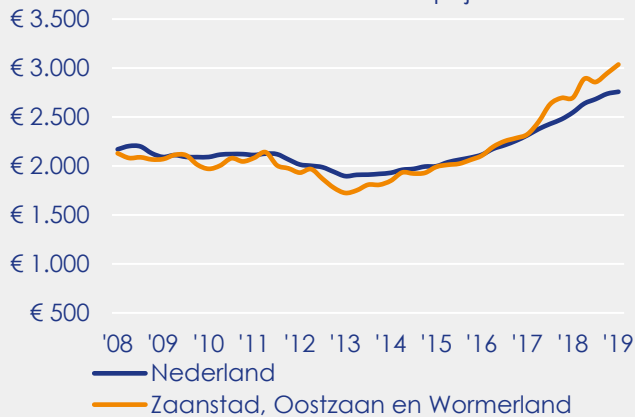


## Markratio



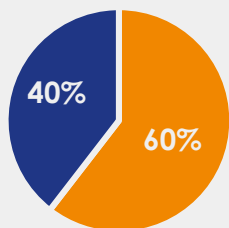
Markratio	<b>111%</b>
Mediane looptijd	<b>35 dagen</b>
Verskil op jaarbasis	<b>+3 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>12%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>8%</b>

## Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 301.000</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 3.025</b>
Verskil op jaarbasis	<b>13%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 3.425</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.900</b>

## Herkomst woningkopers



### Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de regio
- Afkomstig uit een andere gemeente

### Top 3: herkomstgemeenten\*:

- |              |            |
|--------------|------------|
| 1. Amsterdam | <b>23%</b> |
| 2. Haarlem   | <b>1%</b>  |
| 3. Purmerend | <b>1%</b>  |

\*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	56%
Particuliere huurwoningen	7%
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