



## 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 2020

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 in drie maanden tijd het woningaanbod in Noord-Holland met meer dan 2 duizend woningen is afgenomen. Aanleiding hiervoor is dat minder huishoudens hun woning te koop zetten. In bijna alle gemeenten is het aantal keuzemogelijkheden voor woningzoekers fors afgenomen.

## Minder woningbezitters zetten huis te koop

In vrijwel alle grote Noord-Hollandse gemeenten is de aanwas van nieuw aanbod in de laatste maanden van 2019 afgenomen. Minder woningbezitters besloten hun huis te koop te zetten, met een enorme daling van het woningaanbod tot gevolg. De aanboddaling in de bestaande bouw was dermate sterk dat het nieuwbouwaanbod, dat het hoogste punt sinds eind 2017 bereikte, dit niet kon compenseren.

## Kwart minder woningen te koop in Amsterdam

Waar het Amsterdamse woningaanbod in de eerste helft van 2019 nog toenam, heeft aan het eind van het jaar een forse terugval plaatsgevonden. De gemeente is hiermee verantwoordelijk voor ruim een kwart van de Noord-Hollandse aanboddaling. Ook in gemeenten als Alkmaar, Haarlem en Zaanstad is het aantal keuzemogelijkheden voor woningzoekers ruimschoots afgenomen.

## Verkooppeik versterkt aanboddaling

De aanboddaling werd aangejaagd doordat woningzoekers de laatste maanden van 2019 zagen als het een goed moment om een woning te kopen. Veel woningzoekers zijn voor de jaarwisseling nog tot aankoop overgegaan, wat heeft geresulteerd in een piek in de verkoopcijfers. In totaal wisselden in het laatste kwartaal ruim 10 duizend woningen van eigenaar, waarmee het aantal verkopen het niveau van 2017 evenaart.

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.

## Kuijs Reinder Kakes Makelaars & Adviseurs

Alkmaar, Amsterdam, Heerhugowaard, Krommenie & Zaanadam | Partner in Dynamis



### Robert de Joode RM RT WMC

Register Makelaar en taxateur o.g. |  
Woningmarktconsultant | Partner  
Vestiging Zaanadam



### ing. Sander Siegersma RM RT WMC

Register Makelaar en taxateur o.g. |  
Woningmarktconsultant | Partner  
Vestiging Amsterdam

## Piek in de verkoopdynamiek

Veel woningzoekers willen voor de jaarwisseling hun woning gekocht hebben, waardoor over het algemeen de meeste woningen worden verkocht in het laatste kwartaal van een jaar. Na het uitblijven van de piek in 2018, is de verkoopdynamiek in de laatste drie maanden van 2019 sterk opgeleefd. In dit kwartaal wisselden in Nederland ruim 63 duizend woningen van eigenaar. Ondanks de opleving komt het totale aantal verkopen in heel 2019 circa 2,5 duizend woningen lager uit dan in 2018, in totaal werden afgelopen jaar 229 duizend woningen verkocht.

## Minder eigenaren zetten hun woning te koop

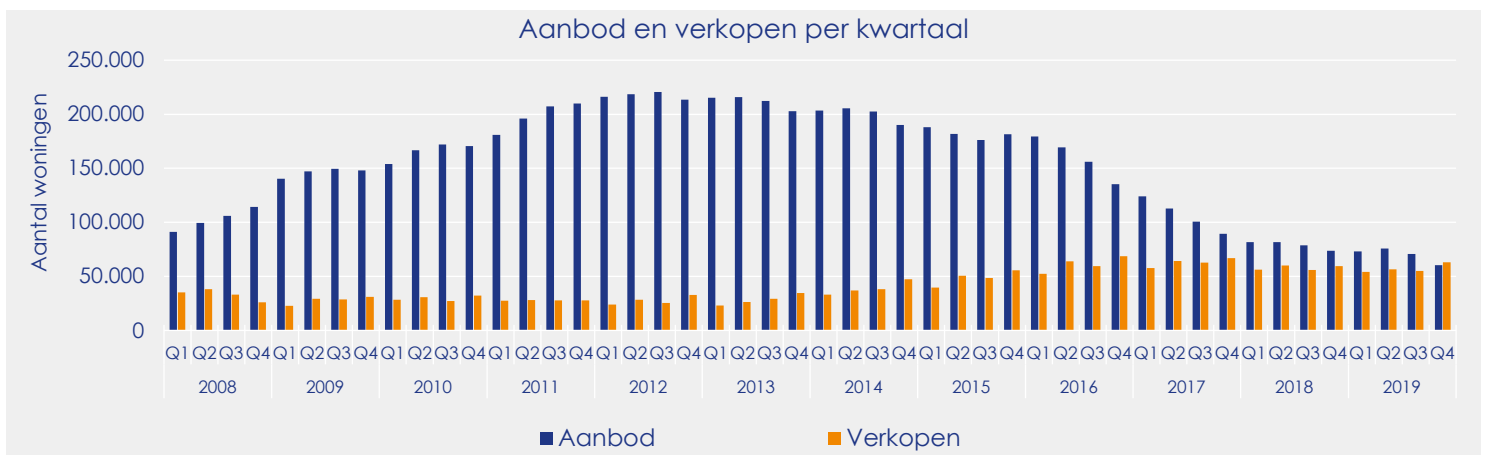
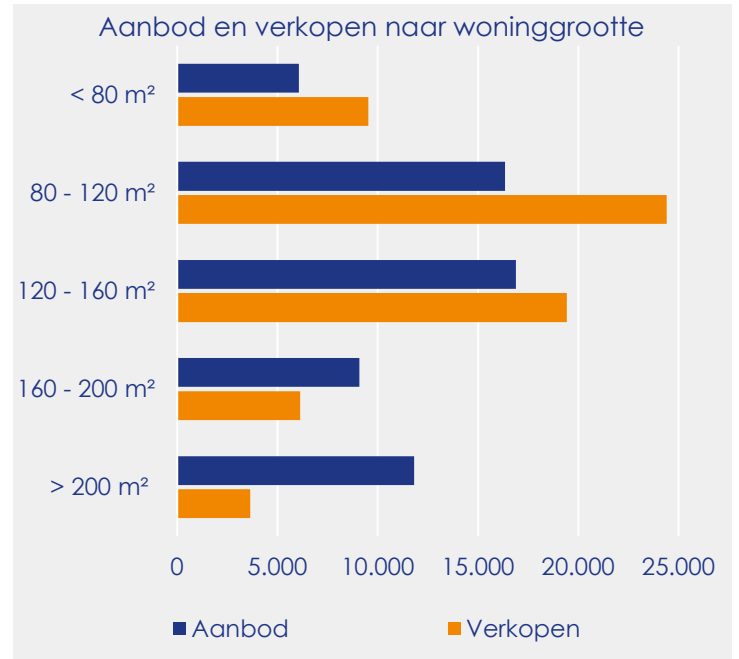
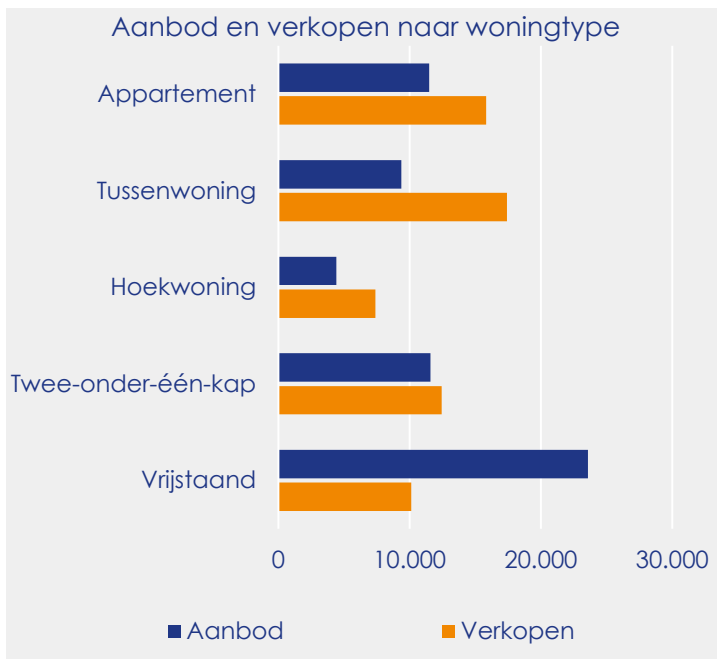
Het woningaanbod is in het laatste kwartaal van 2019 ruimschoots afgenomen. Begin 2020 staan in Nederland nog 60 duizend woningen te koop, dit zijn maar liefst 10 duizend woningen minder dan drie maanden eerder. Naast de toegenomen verkoopdynamiek, wordt dit veroorzaakt door een afname van het aantal woningbezitters dat hun huis te koop zet. Dit gebrek aan aanwas van nieuw aanbod verklaart waarom de aanboddaling volledig in de bestaande bouw heeft plaatsgevonden.

## Aanbod van betaalbare woningen droogt op

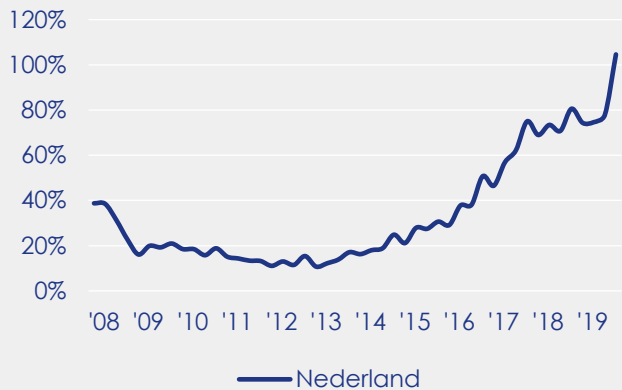
Geleidelijk zwakt de prijsstijging af op de Nederlandse woningmarkt. In 2019 zijn woningen 7% meer waard geworden, terwijl in 2017 en 2018 nog een toename van 10% op jaarbasis werd genoteerd. Het aanbod van betaalbare woningen is inmiddels aan het opdrogen. Huishoudens met een inkomen lager dan circa € 55.000 kunnen maximaal € 250.000 financieren, een jaar geleden was met dit bedrag nog 30% van het totale aanbod binnen bereik. Begin 2020 valt nog slechts 23% van het aanbod in deze prijsklasse. In een jaar tijd is het aanbod van woningen onder de € 250.000 afgenomen van 22 duizend naar slechts 13,5 duizend woningen.

## Gemiddelde nieuwbouwwoning kost ruim € 44.000 meer

Vanuit de nieuwbouw wordt het betaalbare segment nauwelijks aangevuld. Nieuwbouwwoningen zijn over het algemeen namelijk groter, waardoor ze in een hogere prijsklasse worden aangeboden. Daarnaast worden de prijzen opgedreven door het steeds hogere afwerkingsniveau en de oplopende bouwkosten. Kopers van een nieuwbouwwoning betalen gemiddeld € 44.000, oftewel € 350 per m<sup>2</sup>, meer dan voor een vergelijkbare bestaande woning.

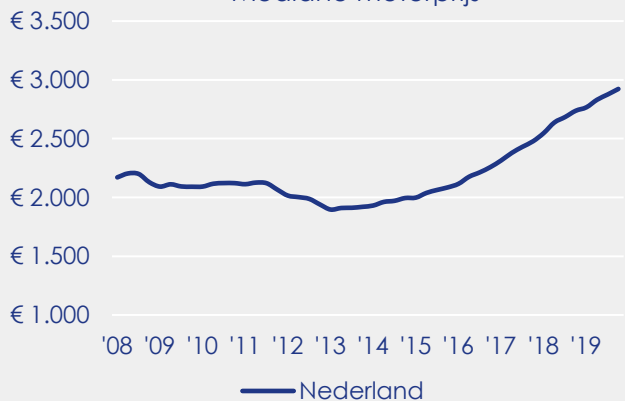


### Markratio



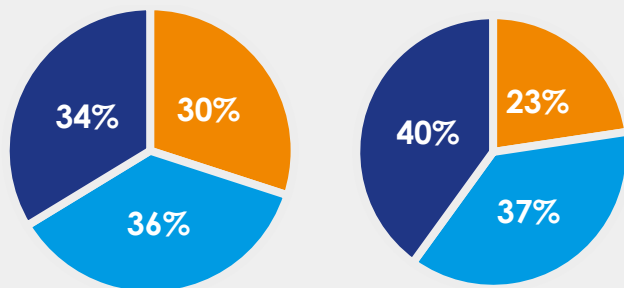
Markratio	<b>105%</b>
Mediane looptijd	<b>40 dagen</b>
Verschil op jaarbasis	<b>-5 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>22%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>14%</b>

### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 319.750</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 2.925</b>
Verschil op jaarbasis	<b>7%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 3.625</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.650</b>

### Woningaanbod naar vraagprijs



1 januari 2019

1 januari 2020

- Minder dan € 250.000
- € 250.000 tot € 450.000
- Meer dan € 450.000

### Regiostatistieken

<b>Inwoners</b>	<b>17.282.200</b>
Onder 25 jaar	28%
25 tot 45 jaar	25%
45 tot 65 jaar	28%
65 jaar en ouder	19%
<b>Huishoudens</b>	<b>7.924.700</b>
Eenpersoonshuishoudens	38%
Huishoudensprognose 2030	8.486.600
<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

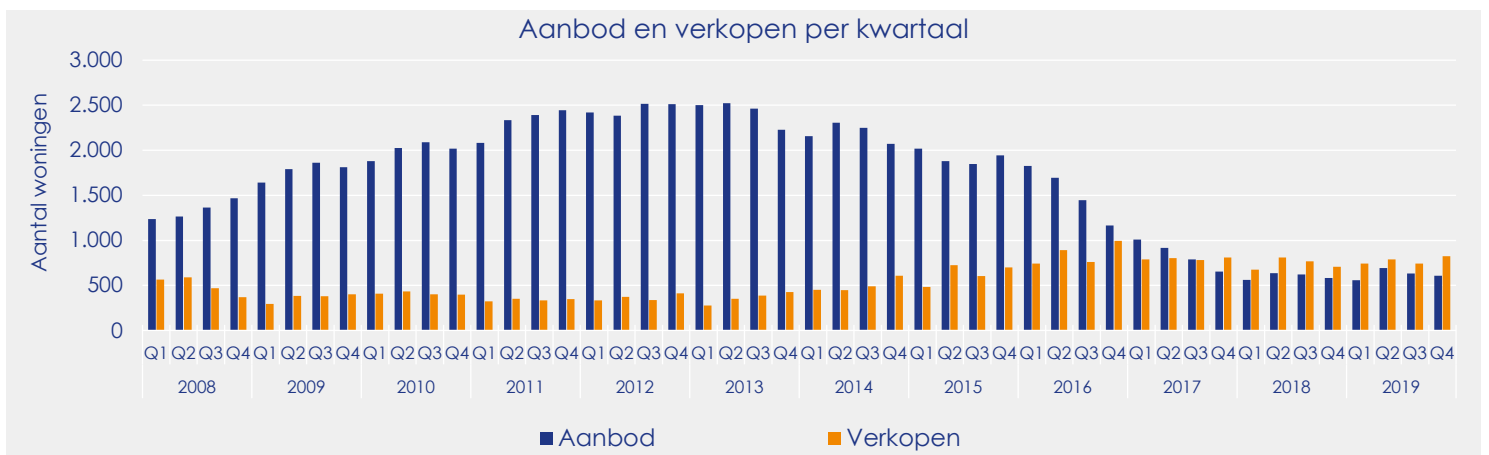
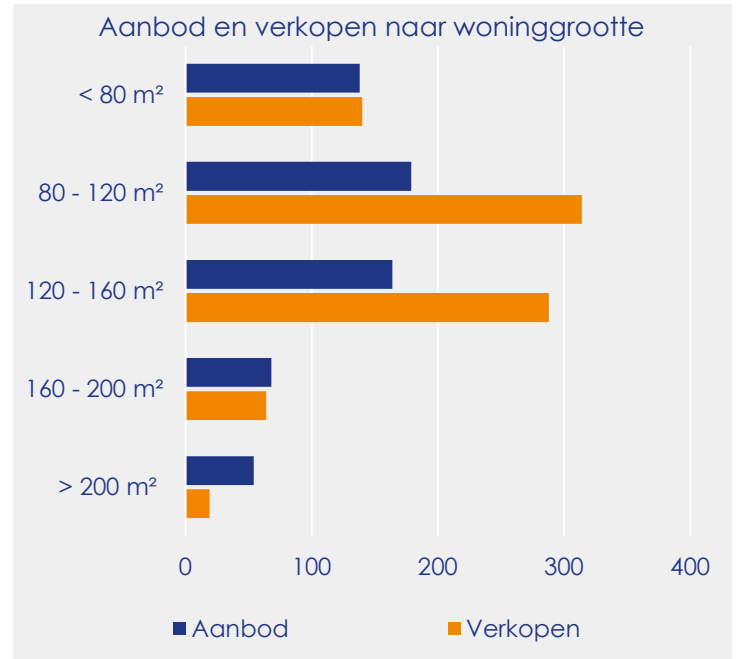
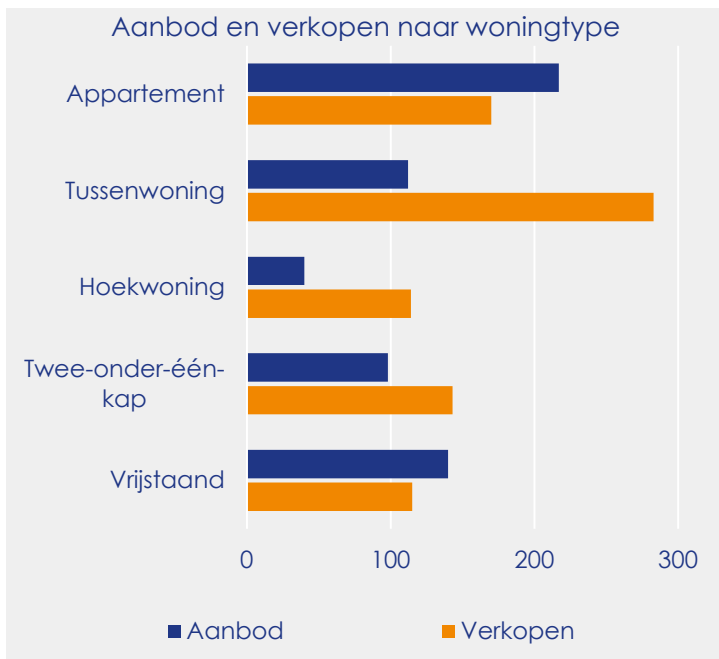
### Marktbeeld

De woningmarkt in de HAL-regio maakt in 2019 een opleving door, het aantal verkopen ligt in 2019 boven het niveau van 2018. Een opvallende ontwikkeling, gezien het aantal verkopen van nieuwbouwverkopen in deze regio is afgezwakt. In totaal wisselden in 2019 maar liefst 3.100 woningen van eigenaar, dit zijn er circa 150 meer dan in 2018. Dat de verkoopstijging volledig in de bestaande bouw heeft plaatsgevonden, is een teken dat woningbezitters 2019 zagen als het ideale moment om de woning te koop te zetten. De afzwakende prijsstijgingen zullen een rol gespeeld hebben in de overweging om nu te verkopen, woningbezitters hebben daardoor geconcludeerd dat de top van de markt bereikt is. Dat meer woningeigenaren hun huis te koop hebben aangeboden, is ook terug te zien in het toegenomen aanbod. Op de vier peildata van 2019 werden gemiddeld circa 625 woningen aangeboden. In 2018 stonden er gemiddeld 600 woningen te koop, waardoor in dat jaar de keuzeruimte voor huishoudens beperkter was en er minder tot aankoop werd overgegaan. Wanneer gekeken wordt naar het vierde kwartaal van 2019, blijkt hier een piek in de verkopen te

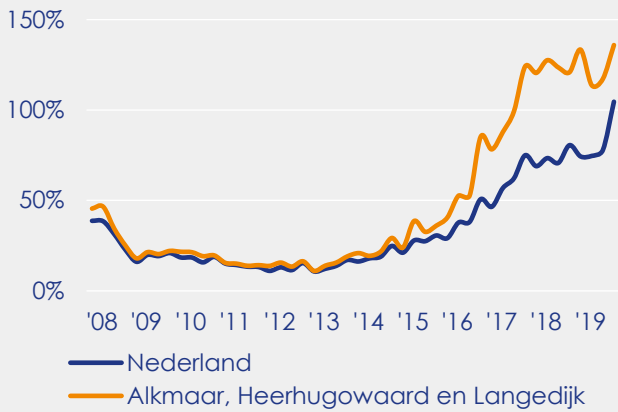
zitten. Niet eerder in 2019 werden dermate veel woningen verkocht in een kwartaal. Deze piek heeft in Alkmaar geresulteerd in een omslagpunt. De vele verkopen in combinatie met een gebrek aan nieuw aanbod, heeft geresulteerd in een historisch laagtepunt in het aantal te koop staande woningen.

### Woningprijzen

In de gehele HAL-regio hebben woningkopers in het afgelopen kwartaal gemiddeld € 2.775 per vierkante meter woonruimte betaald, de prijzen liggen 6% hoger dan een jaar geleden. De prijsstijging is daarmee beperkter geweest dan de landelijke prijsstijging van 7%. De stijging van de woningprijzen vertonen aanzienlijke verschillen tussen de gemeenten binnen de HAL-regio. In Alkmaar zijn de prijzen het sterkst gestegen met maar liefst 9% in een jaar tijd. Bovendien vond deze stijging plaats vanaf reeds het hoogste prijsniveau in de regio (€ 2.945). In Heerhugowaard was de prijsstijging gematigder, in Langedijk vond er zelfs een prijsdaling plaats.

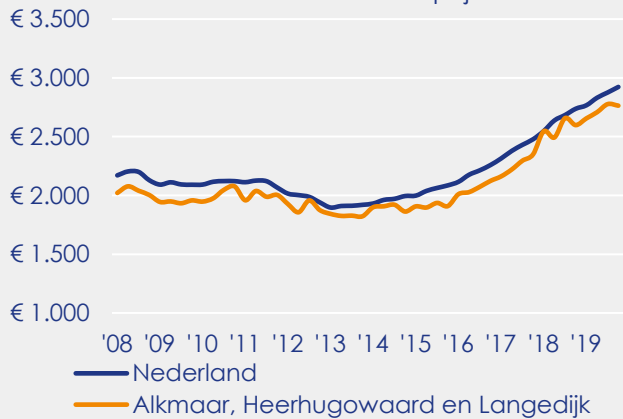


### Markratio



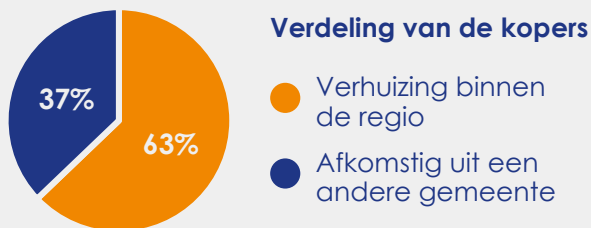
Markratio	<b>136%</b>
Mediane looptijd	<b>31 dagen</b>
Vershil op jaarbasis	<b>+1 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>33%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>23%</b>

### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 290.250</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 2.775</b>
Vershil op jaarbasis	<b>6%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 3.350</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.575</b>

### Herkomst woningkopers



#### 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 kopers in de eerste helft van 2019

### Regiostatistieken

<b>Inwoners</b>	<b>193.300</b>
Onder 25 jaar	28%
25 tot 45 jaar	25%
45 tot 65 jaar	28%
65 jaar en ouder	19%
<b>Huishoudens</b>	<b>86.700</b>
Eenpersoonshuishoudens	36%
Huishoudensprognose 2030	92.600
<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**

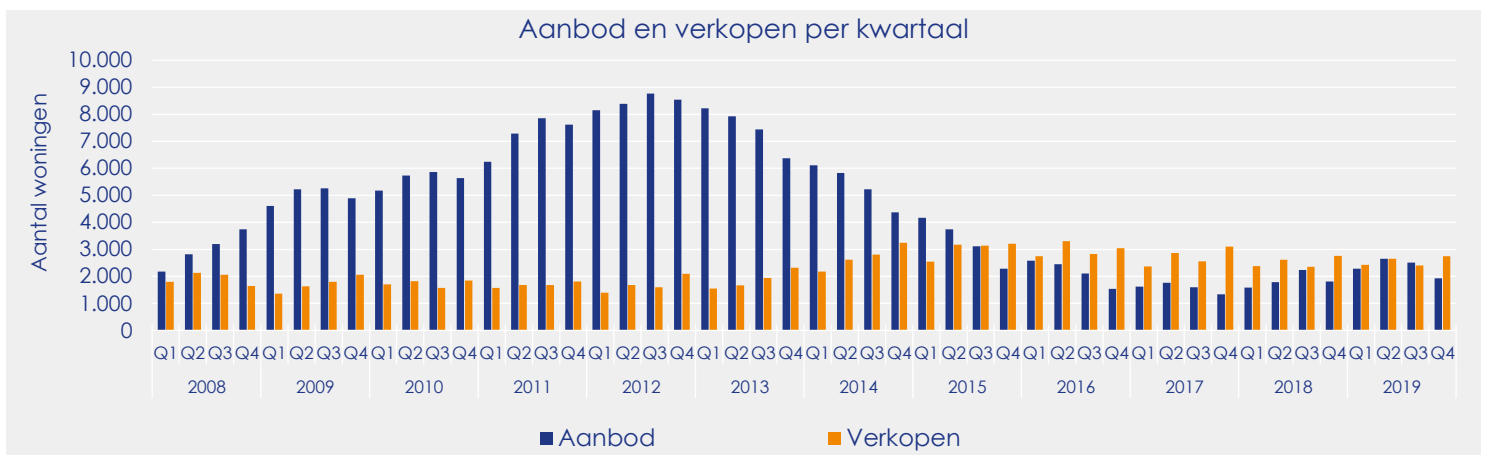
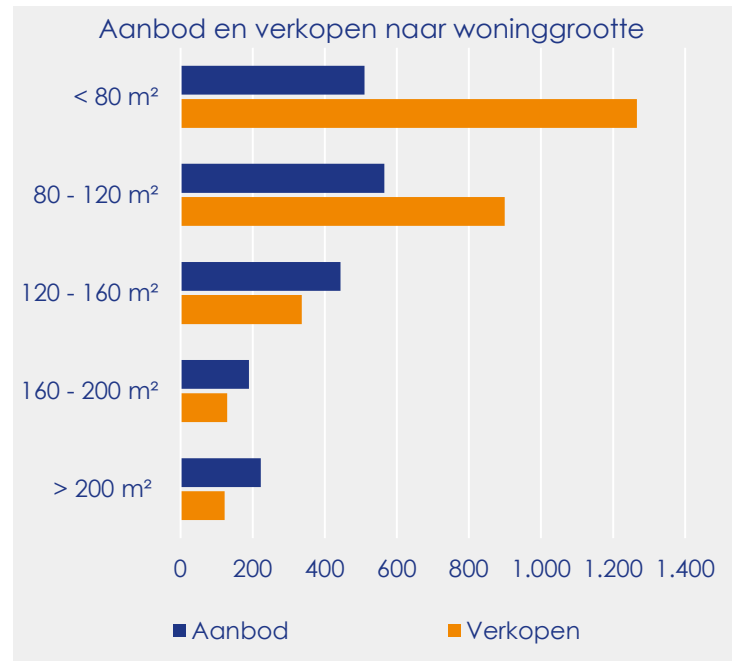
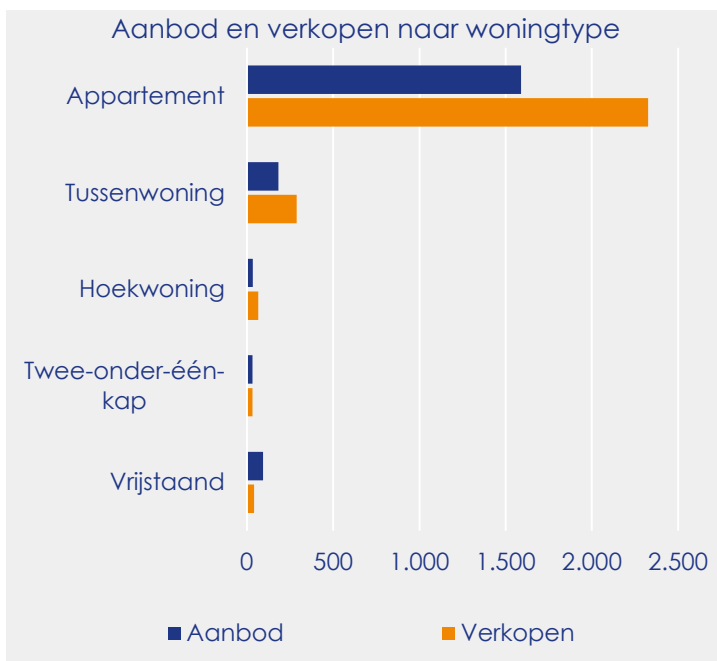
## Marktbeeld

Op de woningmarkt van Amsterdam treedt in 2019 een stabilisatie op van de dynamiek. In het afgelopen jaar zijn in totaal ruim 10.000 woningen verkocht in de hoofdstad, dit zijn ongeveer evenveel verkopen als gedurende de vier kwartalen van 2018 zijn gerealiseerd. Evenals in de twee voorgaande jaren bevindt het hoogtepunt van de verkopen in 2019 zich in het laatste kwartaal van het jaar. Met circa 2.750 verkochte woningen wordt vrijwel hetzelfde niveau als in het laatste kwartaal van 2018 behaald. Ondanks de stabilisatie van de Amsterdamse woningmarkt blijft de druk onverminderd hoog. In totaal zijn op aanbodplatform Funda nog bijna 60.000 huishoudens serieus op zoek naar een woning in Amsterdam, terwijl in de afgelopen drie maanden minder dan 1 op de 20 van dit aantal woningzoekers daadwerkelijk een woning heeft kunnen bemachtigen. Met name de (jonge) gezinnen die op zoek zijn naar een eengezinswoning vissen in de huidige woningmarkt achter het net. Het hoge prijsniveau is daarbij niet de belemmerende factor, het grootste probleem is dat er in dit segment nauwelijks aanbod voorhanden is. Van

het totale aanbod van ruim 1.900 woningen, is slechts een op de zes woningen een woonhuis. Het overige aanbod bestaat volledig uit appartementen. Bijna 350 woonhuizen kunnen daarmee op interesse rekenen van bijna 19.000 woningzoekers. De mismatch in dit segment van de woningmarkt is daarmee overduidelijk, deze woningzoekers zijn genoodzaakt om uit te wijken naar omliggende gemeenten waar nog wel tussenwoningen, hoekwoningen en twee-onder-één-kapwoningen beschikbaar zijn.

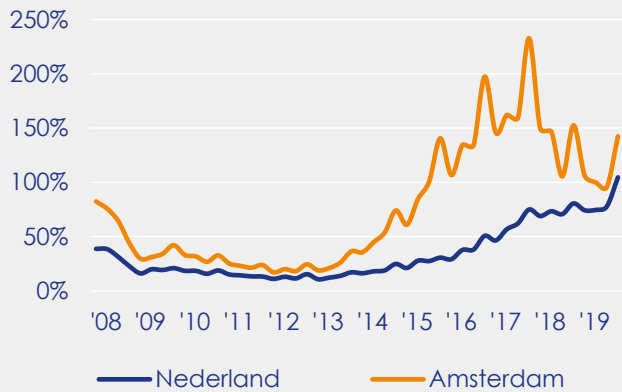
## Woningprijzen

Zodra er in het beperkte aanbod toch een geschikte gezinswoning is gevonden, zal deze voor veel huishoudens onbetaalbaar blijken. Maar liefst 71% van de aanboden woonhuizen heeft een vraagprijs boven de € 550.000. Bij appartementen is dit het geval bij 63% van het aanbod. Slechts een klein deel van het totale aanbod beschikt over een prijs die gefinancierd kan worden door huishoudens met een modaal inkomen. Circa 65 woningen worden per 1 januari 2020 aangeboden onder de € 250.000, dat correspondeert met 3% van het totale aanbod.



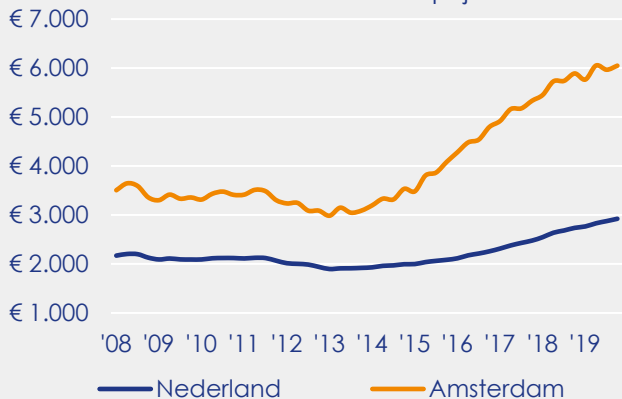


### Markratio



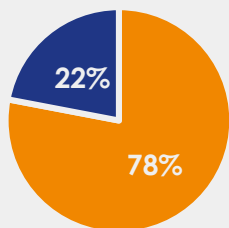
Markratio	<b>142%</b>
Mediane looptijd	<b>25 dagen</b>
Verschil op jaarbasis	<b>0 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>37%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>7%</b>

### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 444.250</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 6.050</b>
Verschil op jaarbasis	<b>3%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 6.275</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 4.650</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 kopers in de eerste helft van 2019

### Regiostatistieken

<b>Inwoners</b>	<b>863.000</b>
Onder 25 jaar	27%
25 tot 45 jaar	36%
45 tot 65 jaar	24%
65 jaar en ouder	13%
<b>Huishoudens</b>	<b>470.200</b>
Eenpersoonshuishoudens	55%
Huishoudensprognose 2030	533.000
<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@rkk.nl  
rkk.nl

**Partner in Dynamis**

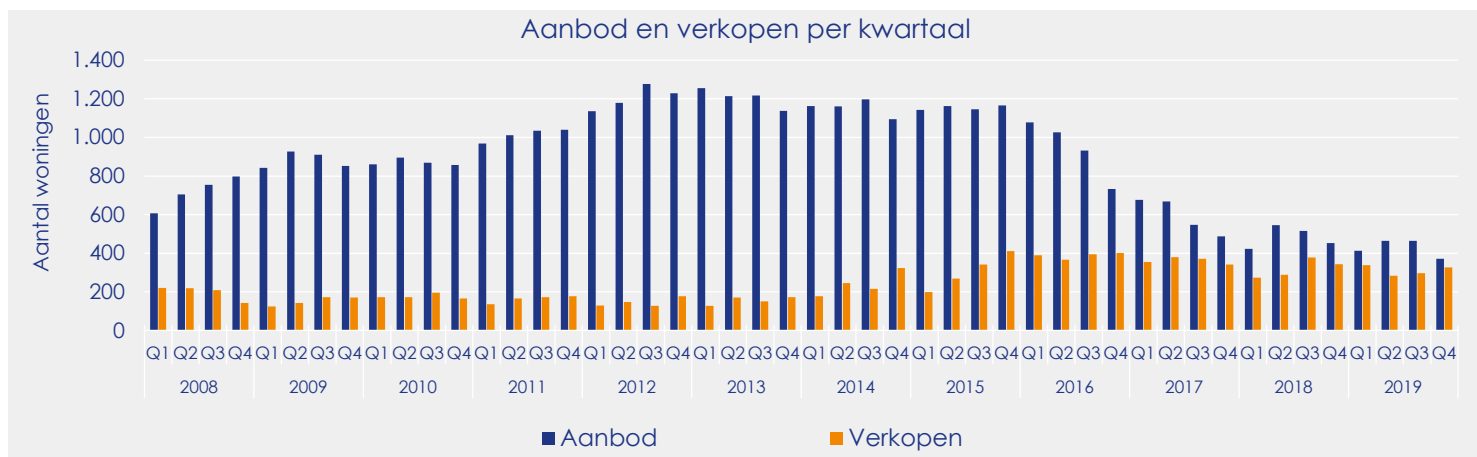
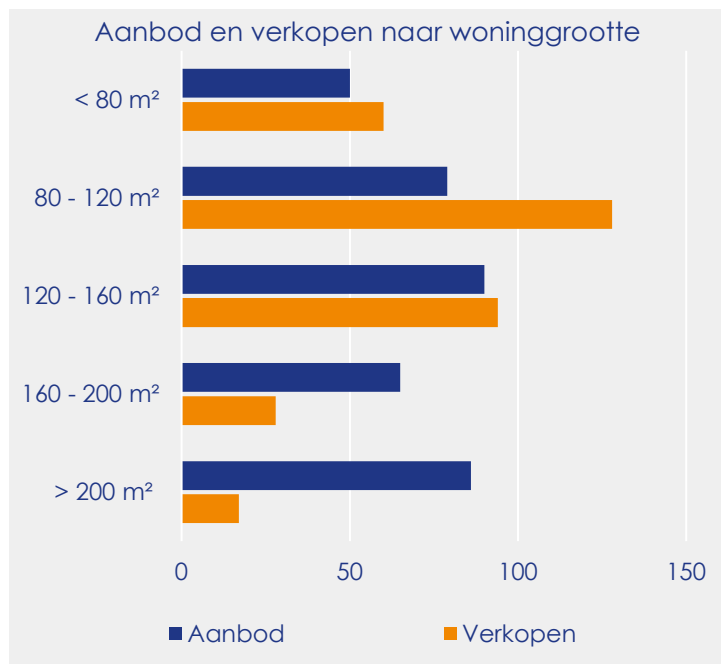
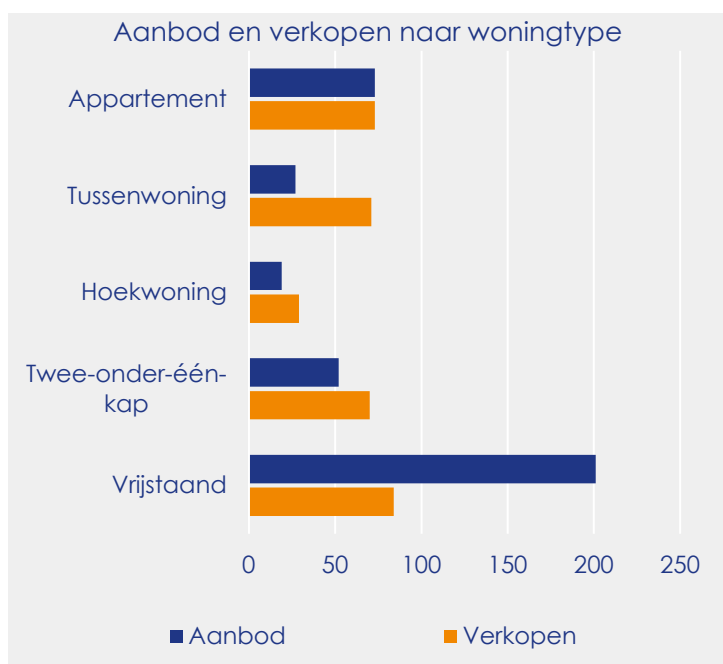
## Marktbeeld

De woningverkoop in 2019 liggen in de regio Bergen, Castricum en Heiloo op een vergelijkbaar niveau als het jaar daarvoor. In totaal vonden er in het afgelopen jaar bijna 1.245 woningtransacties plaats, circa 40 minder dan in het voorgaande jaar. Ter vergelijking, in 2016, het hoogtepunt in de verkoopdynamiek, wisselden nog ruim 1.550 woningen van eigenaar in deze regio. De stabilisatie van de verkopen heeft plaatsgevonden ondanks een verdere terugval van het beschikbare woningaanbod. Het laagste punt van het woningaanbod werd per 1 januari 2020 bereikt met circa 370 aangeboden woningen. Iets meer dan de helft van het beschikbare aanbod in de regio is gelegen in de gemeente Bergen. De sterkste aanboddaling vond echter plaats in Castricum, bijna een kwart minder woningen worden in deze gemeente aangeboden. De situatie op de woningmarkt van Castricum kent door het scherp afnemende aanbod de krapste marktsituatie in de regio. Het gebrek aan aanbod leidt in deze gemeente tot 16% minder woningverkoop. De nieuwbouwactiviteiten bieden nog onvoldoende aanknopingspunten om ruimere marktomstandigheden

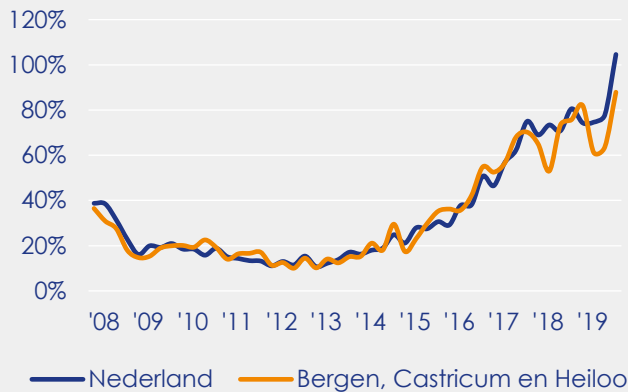
te verwachten, slechts 7% van het totale aanbod bestaat uit nieuwbouwwoningen. Opvallend in de regio is de lange looptijd van verkochte woningen in de gemeente Bergen, woningen staan maar liefst 75 dagen te koop voordat ze verkocht worden, in Heiloo (31 dagen) en Castricum (29 dagen) wisselen woningen aanzienlijk sneller van eigenaar. Aanleiding voor dit verschil is de vele woningen in het duurdere segment in Bergen. Door het kleinere koperspubliek in dit segment, staan deze woningen over het algemeen langer in aanbod. Als deze woningen verkocht worden leidt dat tot langere looptijden.

## Woningprijzen

Het prijsniveau in de regio blijft op een bijzonder hoog niveau liggen, hoewel de prijsstijging afzwakt. Een vierkante meter woonruimte in de regio is 5% meer waard geworden op jaarbasis. Bergen blijft de duurste woongemeente van de regio, kopers betaalden afgelopen kwartaal gemiddeld € 3.775 per vierkante meter woonruimte. Deze meterprijs is ruim hoger dan in Heiloo (€ 3.650) en Castricum (€ 3.225).

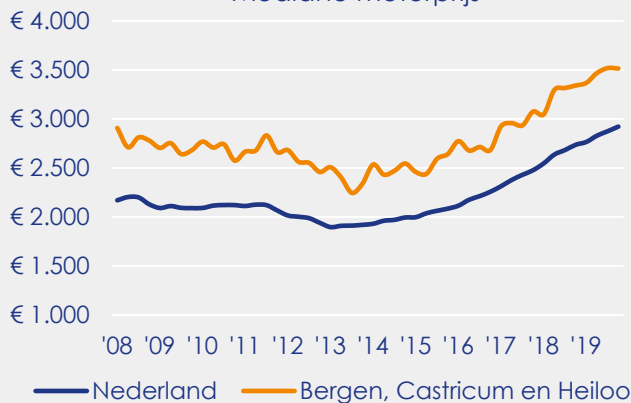


### Markratio



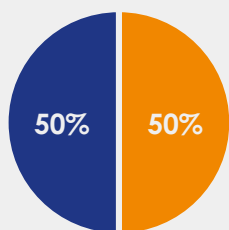
Markratio	<b>88%</b>
Mediane looptijd	<b>44 dagen</b>
Verschil op jaarbasis	<b>-28 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>7%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>6%</b>

### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 386.500</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 3.525</b>
Verschil op jaarbasis	<b>5%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 3.700</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 | <b>13%</b> |
| 2. Alkmaar   | <b>6%</b>  |
| 3. Zaanstad  | <b>3%</b>  |

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

### Regiostatistieken

<b>Inwoners</b>	<b>89.200</b>
Onder 25 jaar	25%
25 tot 45 jaar	17%
45 tot 65 jaar	30%
65 jaar en ouder	28%
<b>Huishoudens</b>	<b>40.100</b>
Eenpersoonshuishoudens	35%
Huishoudensprognose 2030	42.000
<b>Woningvoorraad</b>	
Koopwoningen	72%
Particuliere huurwoningen	11%
Sociale huurwoningen	17%



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

**Kuijs Reinder Kakes Makelaars & Adviseurs**

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

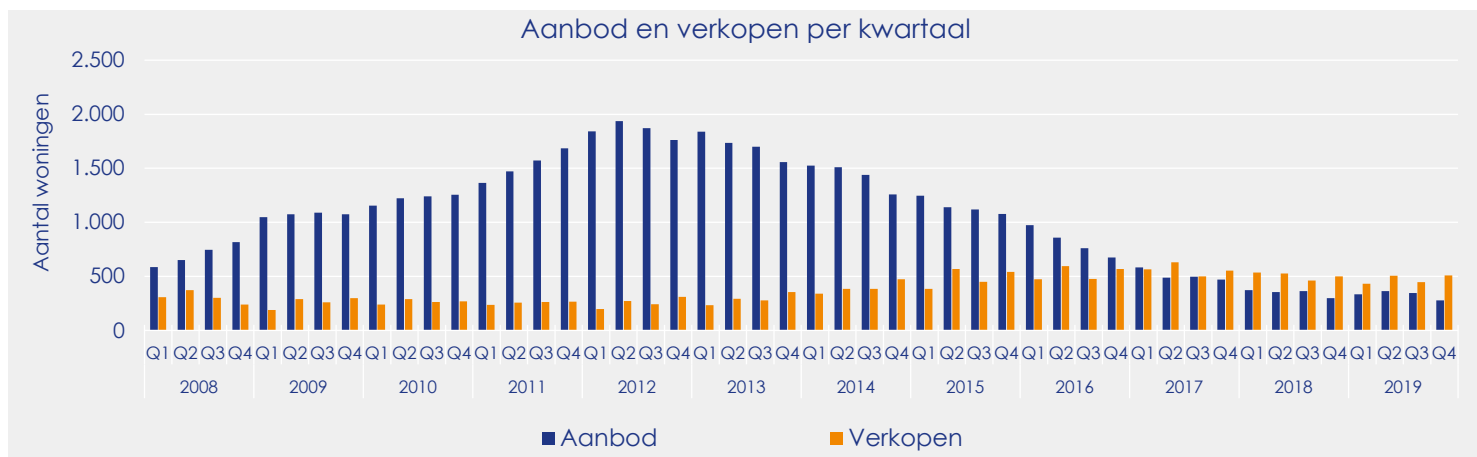
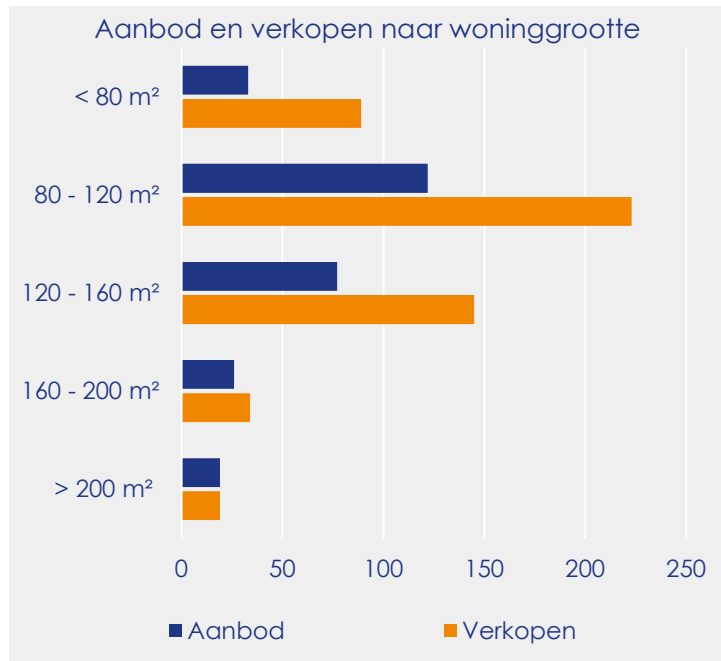
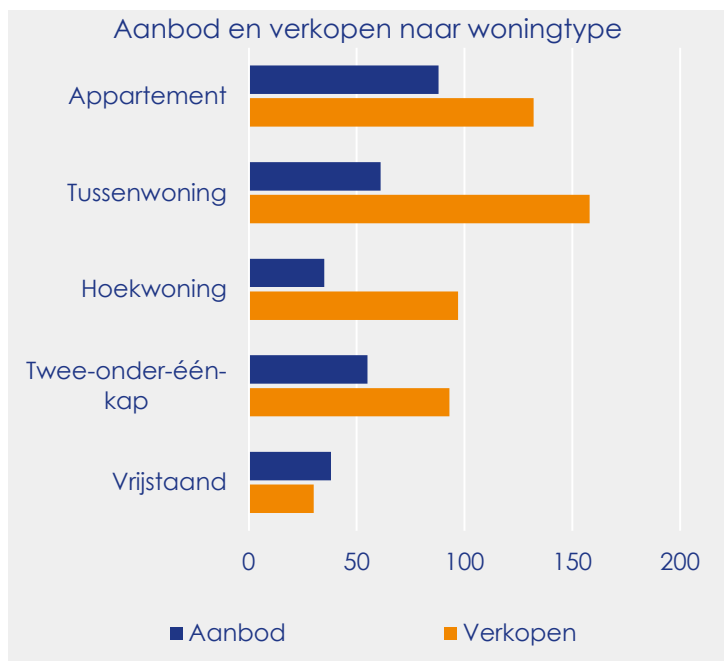
**Partner in Dynamis**

**Marktbeeld**

Voor woningzoekers in de regio Beverwijk, Heemskerk, Uitgeest en Velsen wordt het steeds lastiger om een geschikte woning te bemachtigen. Het woningaanbod bereikt in het vierde kwartaal van 2019 het laagste punt sinds het begin van de meting in 2008. Met circa 280 aangeboden woningen is de keuzeruimte in een jaar tijd met nog eens 7% afgenomen. De krappe marktsituatie concentreert zich in het segment van de eengezinswoningen. Met name tussenwoningen en hoekwoningen zijn zeer in trek, de vraag overtreft ruim het beschikbare aanbod in deze segmenten. De grote vraag naar deze woningtypen blijkt uit de korte looptijden, met respectievelijke looptijden van 25 en 24 dagen moeten woningkopers zeer snel overgaan tot het aankopen van de gewenste tussenwoning of hoekwoning. Ondanks de krappe situatie op deze lokale woningmarkten blijven de verkopen op peil. Met 510 verkochte woningen wordt een vergelijkbaar niveau behaald als in het vierde kwartaal van 2018.

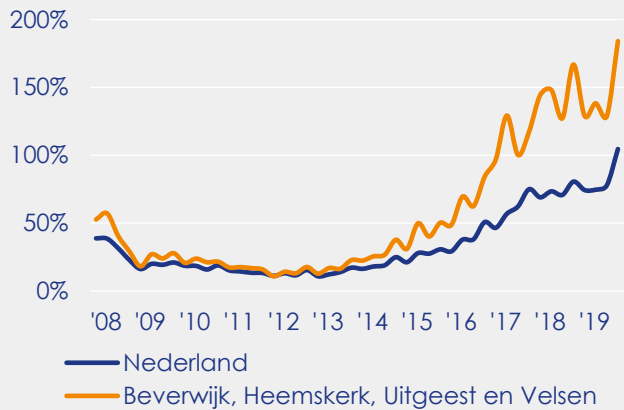
**Woningprijzen**

In de regio zijn woningen in het vierde kwartaal van 2019 verkocht voor een gemiddelde prijs van € 3.025 per vierkante meter, 8% meer dan vorig jaar. In Velsen worden de duurste meterprijzen gerealiseerd (€ 3.225), Uitgeest (€ 3.125), Heemskerk (€ 2.975) en Beverwijk (€ 2.825) volgen op beperkte afstand. Woningzoekers uit Amsterdam en Haarlem wijken uit naar deze gemeenten omdat de woningen nog enigszins betaalbaar zijn. Bijna een op de drie verkochte woningen heeft een transactieprijs van minder dan € 250.000. Ook voor modale inkomens zijn deze woningmarkten nog toegankelijk, in tegenstelling tot de woningmarkten van Amsterdam en Haarlem. Slechts 8% van de verkochte woningen had een transactieprijs boven de € 550.000, het luxe segment is dus nog relatief beperkt in deze gemeenten.



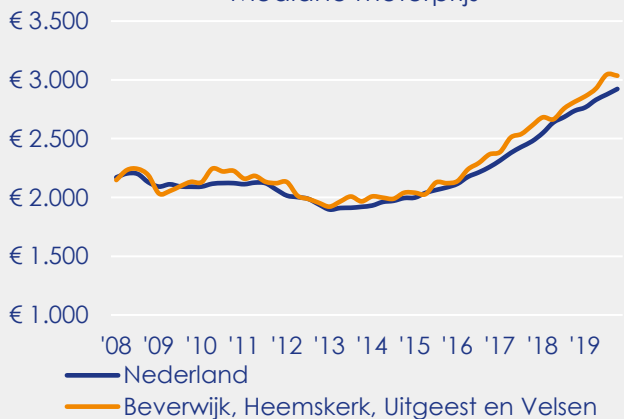


### Markratio



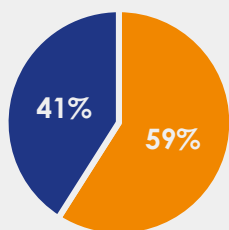
Markratio	<b>184%</b>
Mediane looptijd	<b>25 dagen</b>
Verskil op jaarbasis	<b>-5 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>12%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>5%</b>

### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 309.750</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 3.025</b>
Verskil op jaarbasis	<b>8%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 3.075</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 kopers in de eerste helft van 2019

### Regiostatistieken

<b>Inwoners</b>	<b>162.200</b>
Onder 25 jaar	27%
25 tot 45 jaar	23%
45 tot 65 jaar	30%
65 jaar en ouder	20%
<b>Huishoudens</b>	<b>72.700</b>
Eenpersoonshuishoudens	35%
Huishoudensprognose 2030	75.700
<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**

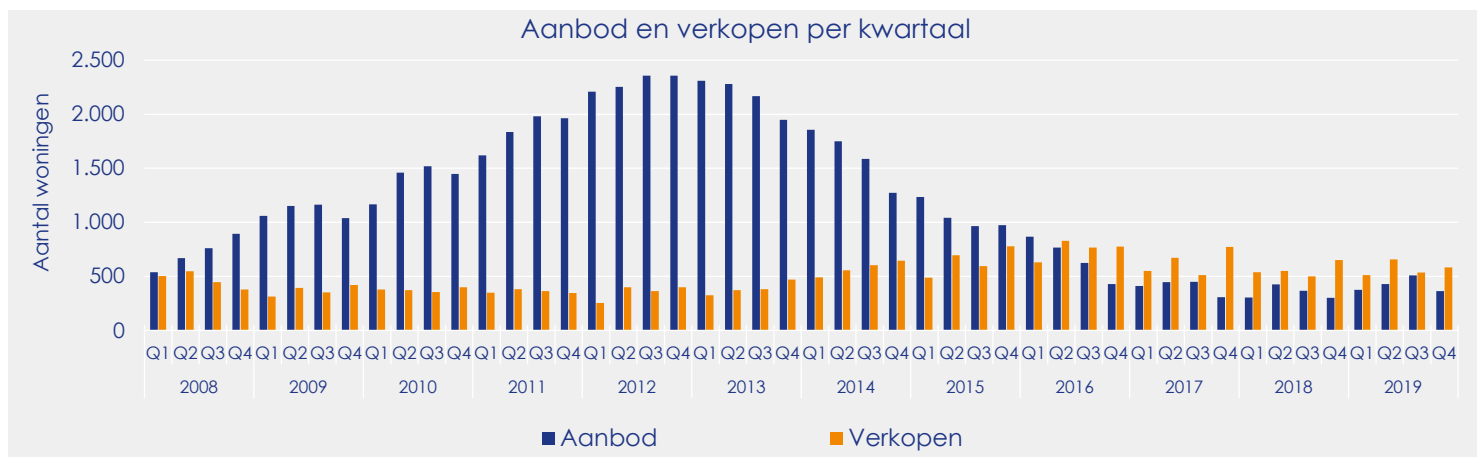
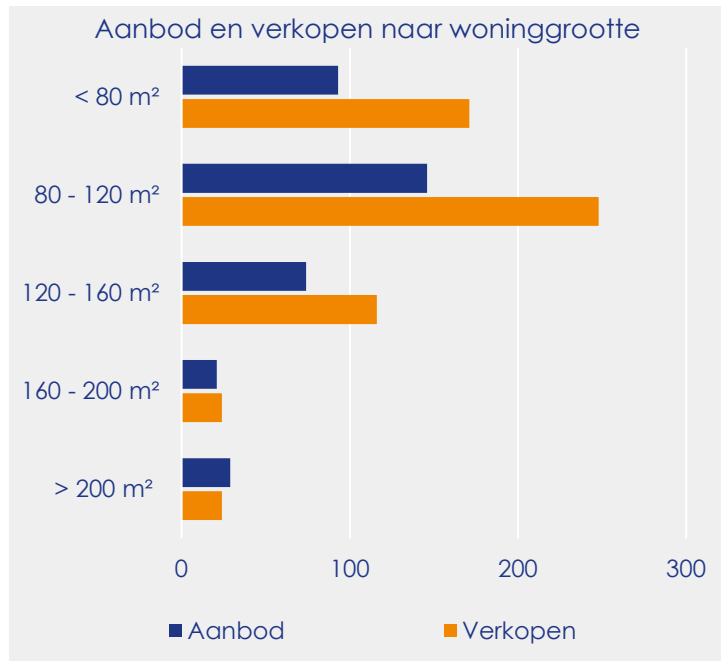
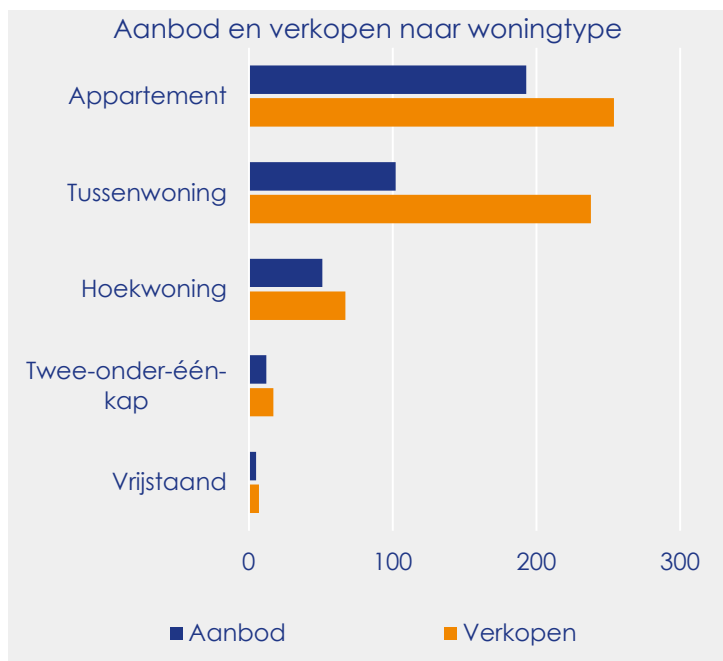
## Marktbeeld

De woningmarkt van Haarlem blijft eind 2019 zeer in trek bij woningzoekers. Het gebrek aan geschikt aanbod leidt in deze gemeente echter tot een stagnatie in de verkoopcijfers. In 2017 en 2018 was steeds een duidelijke verkooppiek zichtbaar in het laatste kwartaal van een jaar, in 2019 vonden echter niet meer de meeste transacties plaats in het vierde kwartaal. De verkooppiek bevindt zich in 2019 in het tweede kwartaal met ruim 650 verkopen, als gevolg van zowel toenemende verkopen in de nieuwbouw als in de bestaande bouw in dat kwartaal. In het vierde kwartaal werden slechts circa 580 woningen verkocht. De oorzaak voor dit lagere volume moet gezocht worden in het beschikbare aanbod. In de tweede helft van 2019 is het aantal woningbezitters dat hun huis te koop zet namelijk sterk afgenomen. Dit gebrek aan nieuw aanbod heeft geresulteerd in bijna een halvering van het aantal aangeboden bestaande woningen ten opzichte van drie maanden eerder. Het wordt hierdoor voor woningzoekers steeds lastiger om tot aankoop over te gaan. Momenteel kunnen deze zoekers slechts kiezen uit circa 360 woningen, het laagste niveau van geheel

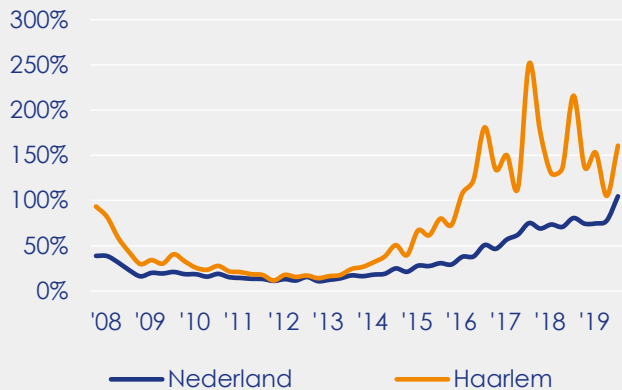
2019. Dit niveau kan enkel behaald worden door het nieuwbouwaanbod, begin 2020 bestaat maar liefst 45% van het totale aanbod uit nieuwbouwwoningen. Aangezien deze woningen niet direct tot een transactie leiden, blijft het verkoopvolume nog zeer beperkt. De woningen die wel beschikbaar komen worden uitzonderlijk snel verkocht, gemiddeld hebben Haarlemse woningen in slechts 24 dagen een nieuwe eigenaar.

## Woningprijzen

Voor huishoudens met lagere en middeninkomens wordt de woningmarkt van Haarlem onbereikbaar. In het aanbod van de Noord-Hollandse hoofdstad wordt de verhouding tussen goedkope en duurdere woningen steeds schever. In 2019 is het aanbod van woningen onder de € 350.000 gehalveerd, terwijl woningzoekers in hogere prijsklassen door de nieuwbouw het aantal keuzemogelijkheden ruimschoots hebben zien toenemen. Kopers blijken echter bereid de hoge vraagprijzen te betalen; huishoudens betaalden in het afgelopen kwartaal gemiddeld maar liefst € 5.125 per vierkante meter.

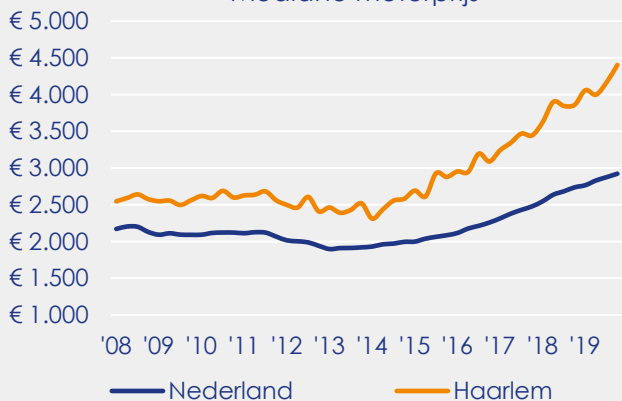


### Markratio



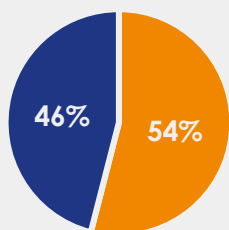
Markratio	<b>161%</b>
Mediane looptijd	<b>24 dagen</b>
Verskil op jaarbasis	<b>+1 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>45%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>6%</b>

### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 401.000</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 4.400</b>
Verskil op jaarbasis	<b>14%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 4.475</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 4.350</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 kopers in de eerste helft van 2019

### Regiostatistieken

<b>Inwoners</b>	<b>161.300</b>
Onder 25 jaar	27%
25 tot 45 jaar	29%
45 tot 65 jaar	27%
65 jaar en ouder	17%
<b>Huishoudens</b>	<b>77.800</b>
Eenpersoonshuishoudens	44%
Huishoudensprognose 2030	83.200
<b>Woningvoorraad</b>	
Koopwoningen	53%
Particuliere huurwoningen	16%
Sociale huurwoningen	31%



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

**Kuijs Reinder Kakes Makelaars & Adviseurs**

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

**Partner in Dynamis**

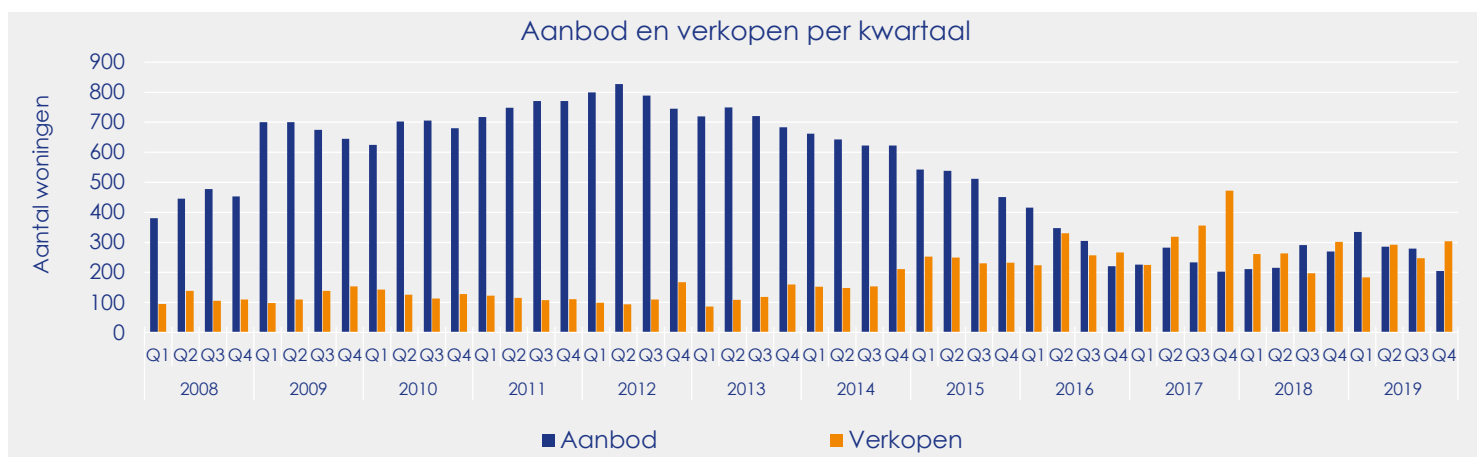
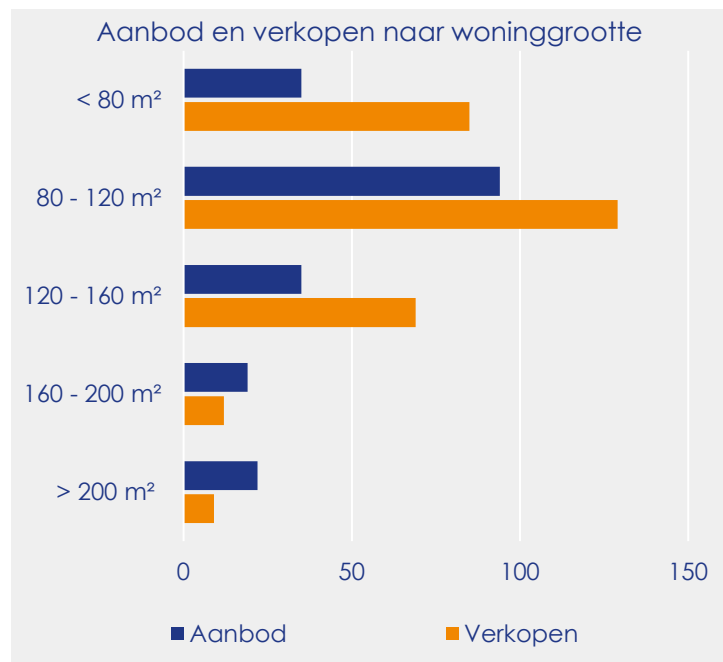
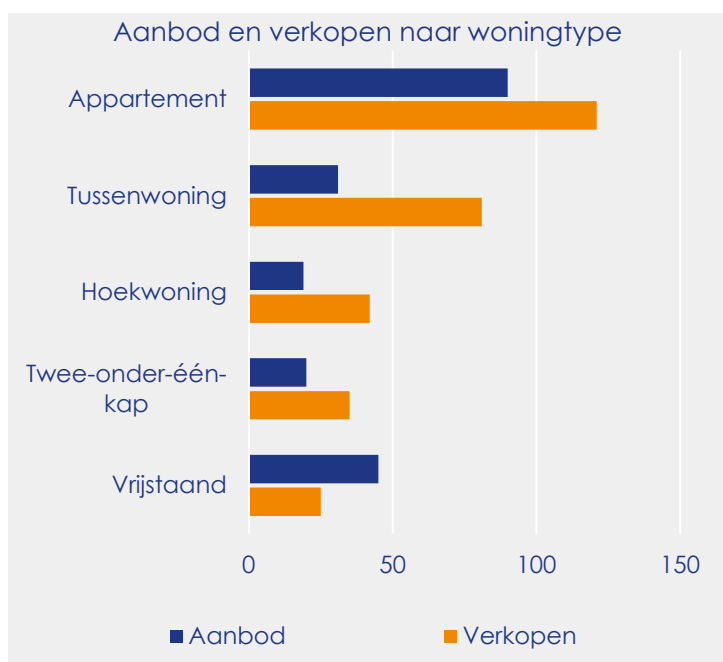
## Marktbeeld

Het aanbod op de woningmarkt van Hoorn is sterk afgenomen waardoor de keuzeruimte voor woningzoekers zeer beperkt is. Vergeleken met een jaar geleden, staan per 1 januari 2020 bijna een kwart minder woningen te koop in deze gemeente. Met nog circa 200 beschikbare woningen is het aanbod begin 2020 terug op het niveau van begin 2018. In de tussentijdse periode heeft de nieuwbouw het aanbod doen toenemen, maar inmiddels is het merendeel van deze woningen verkocht. Momenteel staan maar liefst de helft minder nieuwbouwwoningen te koop dan een jaar geleden. De aanboddaling is in het afgelopen kwartaal in een stroomversnelling gekomen, als gevolg van een opleving van de verkoopdynamiek. In de laatste drie maanden van 2019 zijn ruim 300 woningen verkocht, aanzienlijk meer dan het gemiddelde van circa 250 transacties per kwartaal in de afgelopen twee jaar. De opleving van de transacties in het vierde kwartaal past binnen de trendmatige ontwikkeling van de afgelopen jaren, huishoudens kiezen er voor om hun woning nog voor het nieuwe jaar ingaat aan te kopen. Evenals in de

voorgaande jaren zorgen met name de hogere verkopen in de nieuwbouw voor de verkoopimpuls aan het einde van elk jaar. Opmerkelijk is de toename in de gemiddelde verkooptijd. Enerzijds wordt dit verklaard vanuit de toegenomen nieuwbouwverkopen, deze woningen staan over het algemeen langer te koop aangemeld. Anderzijds is dit een gevolg van de olopende aanbodtekorten, woningzoekers tonen hierdoor meer interesse in de minder aantrekkelijke woningen, die reeds langer te koop staan.

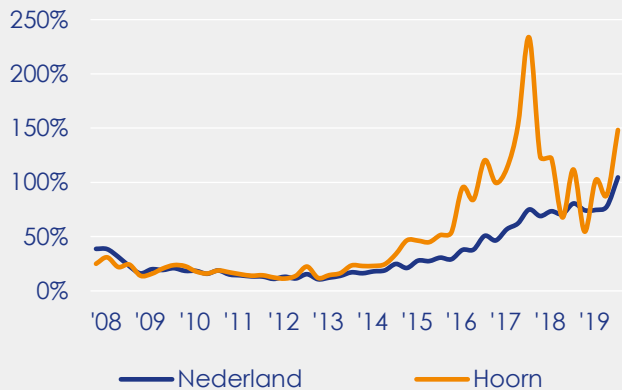
## Woningprijzen

De olopende krapte op de lokale woningmarkt van Hoorn heeft geleid tot een forse opwaartse impuls van het gemiddelde prijsniveau. Vergeleken met het vierde kwartaal van 2018 is een vierkante meter woonruimte 12% meer waard geworden. Afgezet tegen de landelijke prijsstijging van 7% op jaarbasis, kan in Hoorn gesproken worden van een bovengemiddelde toename van het prijsniveau. Als gevolg van deze forse stijging komen de woningprijzen uit op € 2.825 per vierkante meter. Naar verwachting zal de gemiddelde transactieprijs begin 2020 boven de 3 ton uitkomen.



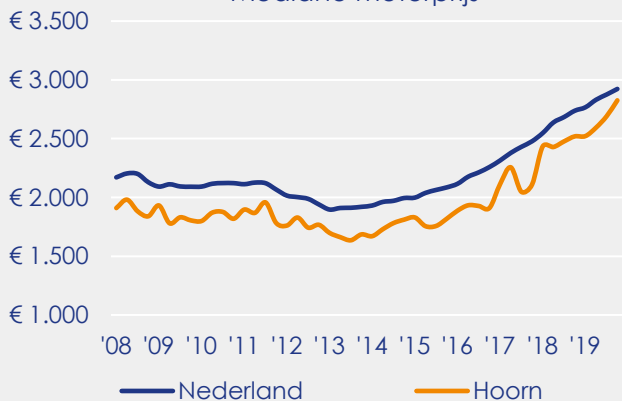


### Markratio



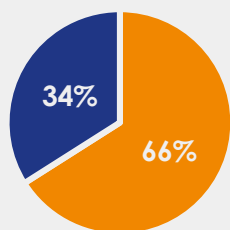
Markratio	<b>148%</b>
Mediane looptijd	<b>66 dagen</b>
Verschil op jaarbasis	<b>+39 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>35%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>23%</b>

### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 296.500</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 2.825</b>
Verschil op jaarbasis	<b>12%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 3.975</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.450</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 kopers in de eerste helft van 2019

### Regiostatistieken

<b>Inwoners</b>	<b>73.000</b>
Onder 25 jaar	28%
25 tot 45 jaar	25%
45 tot 65 jaar	28%
65 jaar en ouder	19%
<b>Huishoudens</b>	<b>33.000</b>
Eenpersoonshuishoudens	36%
Huishoudensprognose 2030	35.000
<b>Woningvoorraad</b>	
Koopwoningen	60%
Particuliere huurwoningen	9%
Sociale huurwoningen	31%



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

**Kuijs Reinder Kakes Makelaars & Adviseurs**

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

**Partner in Dynamis**

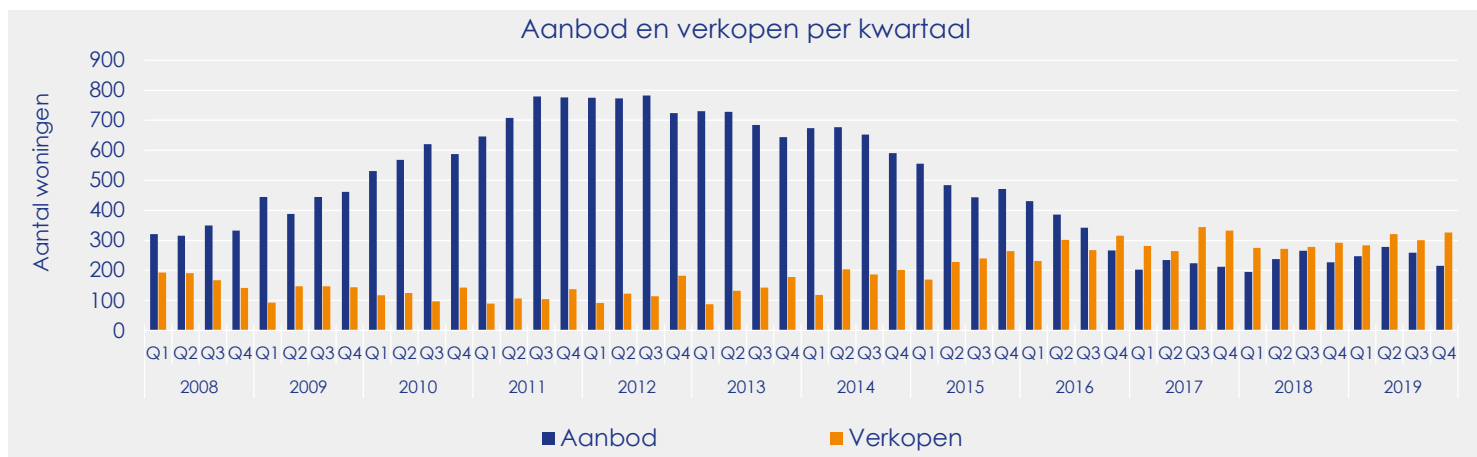
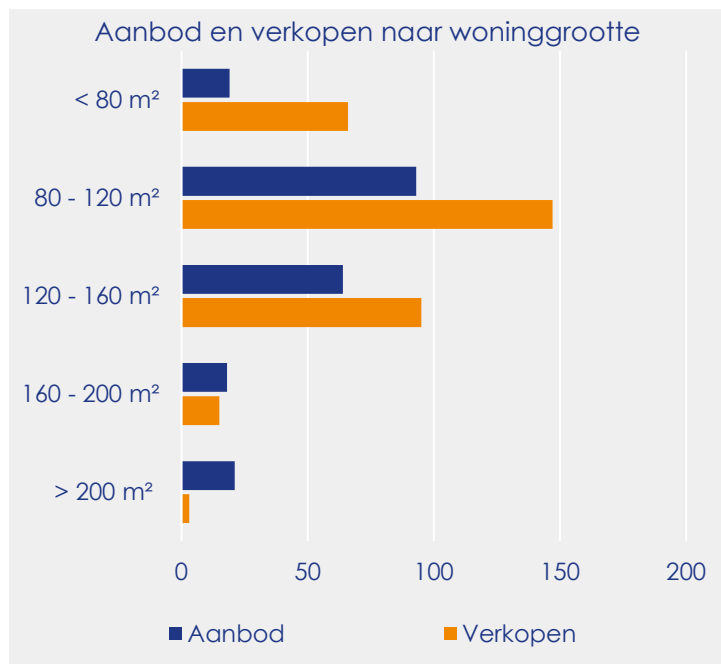
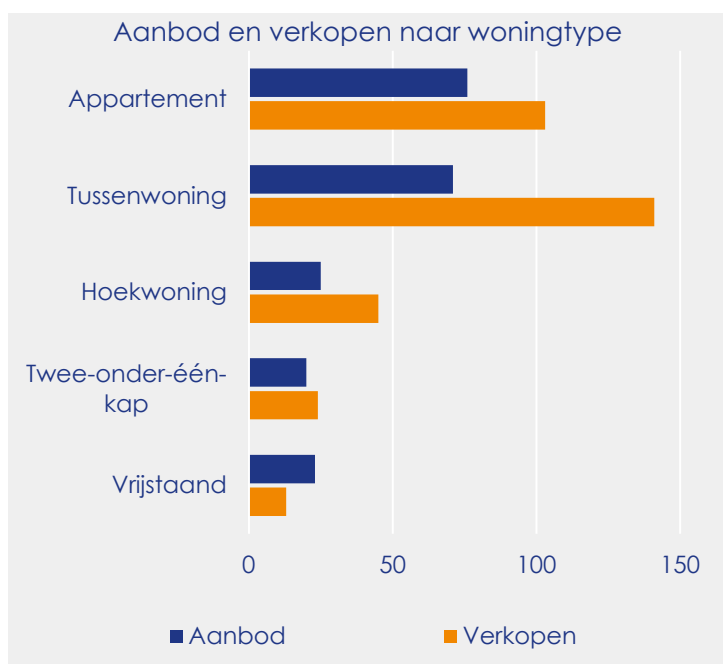
## Marktbeeld

De woningverkopten in de gemeente Purmerend bereiken in het vierde kwartaal van 2019 het hoogste punt in twee jaar tijd. Met bijna 330 verkochte woningen zijn ruim een tiende meer huizen van eigenaar gewisseld dan in hetzelfde kwartaal een jaar geleden. Voornamelijk de vraag naar tussenwoningen heeft een sterke groei doorgemaakt, bijna een kwart meer woningen zijn in dit segment verkocht. Als gevolg van de toegenomen vraag is het beschikbare woningaanbod in Purmerend verder afgenomen, 5% minder woningen worden aangeboden. Door de combinatie van de toenemende verkopen en een krimpend aanbod, is de marktdruk gestegen naar het hoogste punt in twee jaar tijd. Positief te melden is dat er veel nieuwe woningen aan het aanbod worden toegevoegd. De nieuwbouwmarkt van Purmerend reageert daarmee op de olopende tekorten in deze lokale woningmarkt. Per 1 januari 2020 worden maar liefst 76 nieuwbouwwoningen aangeboden, het nieuwbouwaanbod bereikt daarmee een recordniveau. De in verkoopname van projecten De

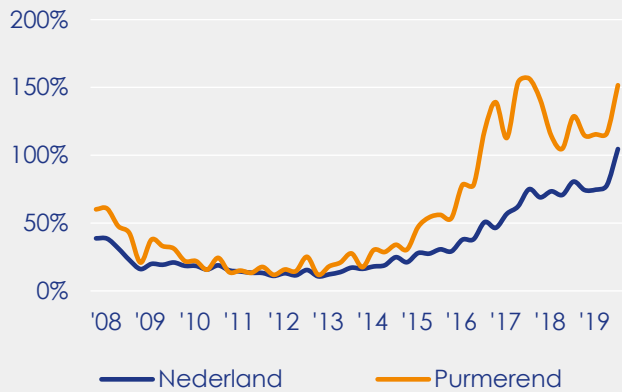
Burcht en Klein Where fase 3 verklaren de hoge nieuwbouvvolumes in het aanbod in Purmerend.

## Woningprijzen

Hoewel de toevoegingen vanuit de nieuwbouw zorgen voor de noodzakelijke verruiming van het aanbod, komt de betaalbaarheid op de woningmarkt in Purmerend in het geding. De nieuwbouwwoningen in deze gemeente worden aangeboden voor een gemiddelde prijs van ruim € 3.625 per vierkante meter. Voor lage- en middeninkomens zijn deze woningen over het algemeen onbereikbaar. Om een nieuwe woning te kunnen bemachtigen in Purmerend moeten huishoudens de beschikking hebben over een forse overwaarde of een hoog inkomen. Het gemiddelde prijspeil van verkochte woningen over alle segmenten ligt met € 2.925 per vierkante meter op gelijk niveau met het landelijk gemiddelde. Vergeleken met een jaar geleden zijn de woningprijzen in Purmerend met 6% gestegen.

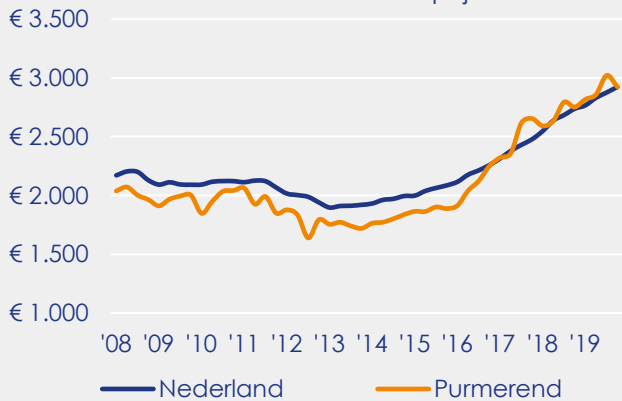


### Markratio



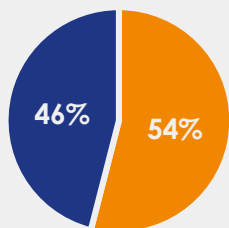
Markratio	<b>152%</b>
Mediane looptijd	<b>39 dagen</b>
Verskil op jaarbasis	<b>+4 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>35%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>16%</b>

### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 305.750</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 2.925</b>
Verskil op jaarbasis	<b>6%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 3.625</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 **21%**
2. Zaanstad **3%**
3. Beemster **3%**

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

### Regiostatistieken

<b>Inwoners</b>	<b>80.100</b>
Onder 25 jaar	27%
25 tot 45 jaar	23%
45 tot 65 jaar	30%
65 jaar en ouder	20%
<b>Huishoudens</b>	<b>35.900</b>
Eenpersoonshuishoudens	34%
Huishoudensprognose 2030	40.800
<b>Woningvoorraad</b>	
Koopwoningen	59%
Particuliere huurwoningen	7%
Sociale huurwoningen	34%



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

**Kuijs Reinder Kakes Makelaars & Adviseurs**

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

**Partner in Dynamis**

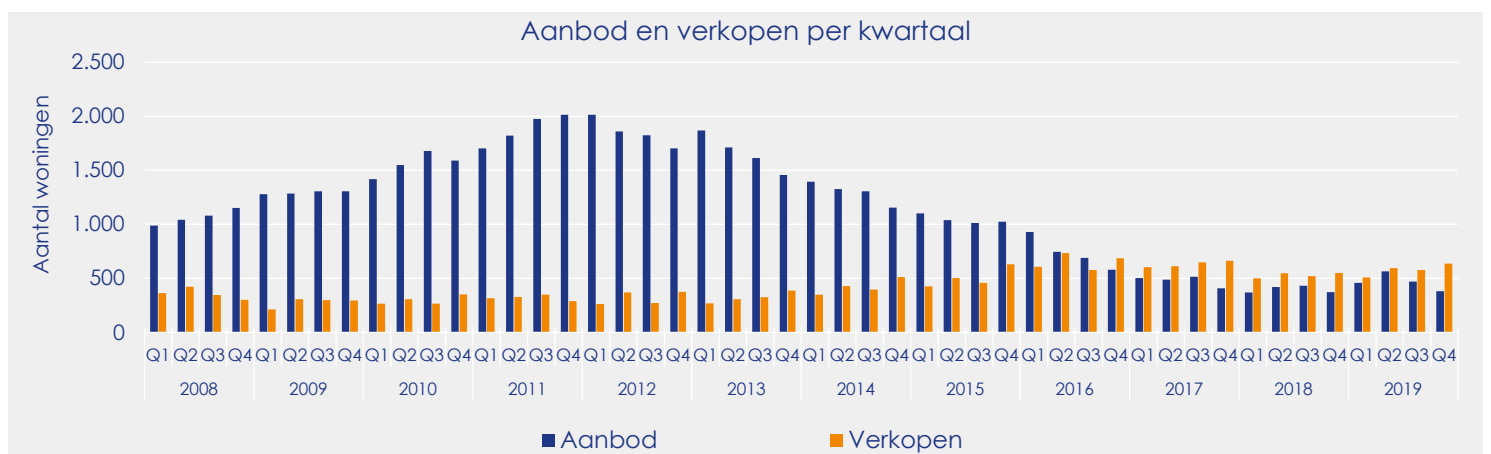
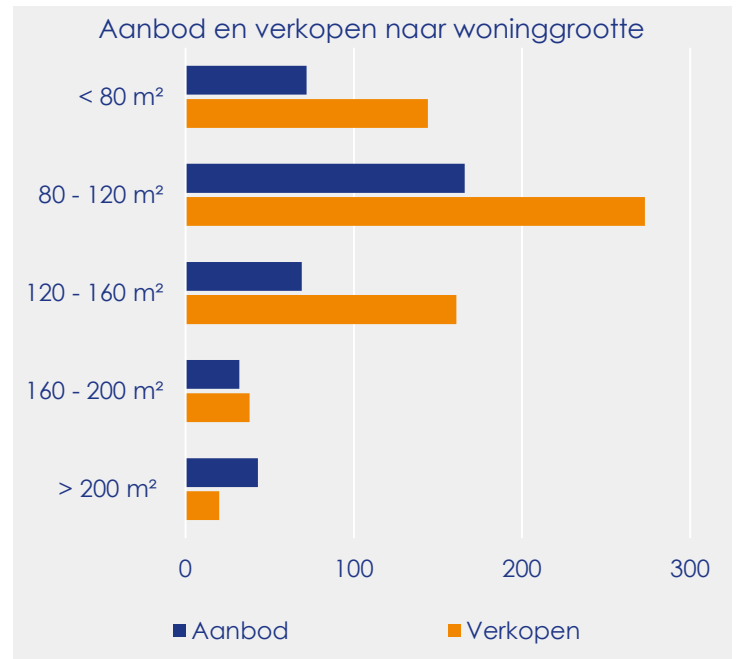
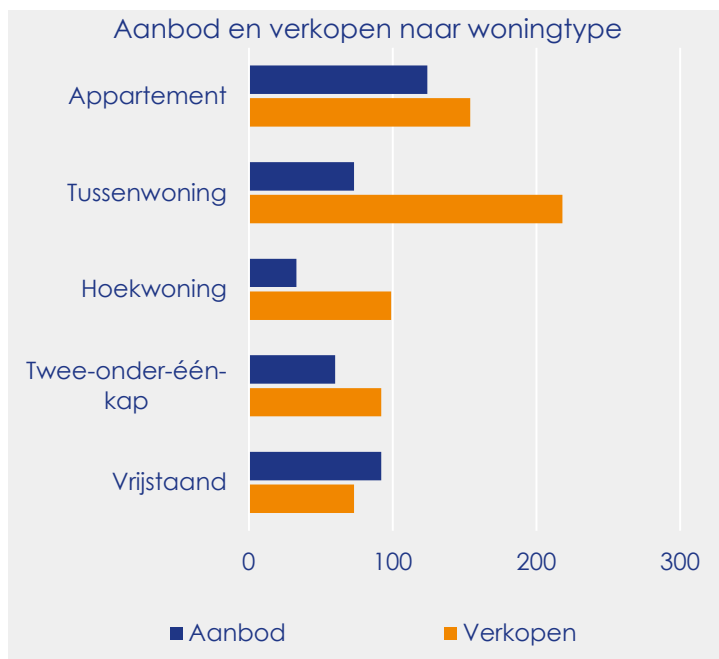
### Marktbeeld

Na een stagnatie in de transactie-aantallen gedurende 2018, is in 2019 de verkoopdynamiek weer aangetrokken in de regio Zaanstad, Oostzaan en Wormerland. Zowel in de bestaande bouw als in de nieuwbouw zijn in het afgelopen jaar meer woningen verkocht dan in 2018. De oorzaak voor de aanhoudende verkopen ligt in het feit dat het beschikbare aanbod op peil blijft. Aan het einde van elk kwartaal in 2019 lag het beschikbare woningaanbod boven het aantal aangeboden woningen van elk corresponderende kwartaal in 2018. Vooral in het vierde kwartaal hebben de verkopen kunnen profiteren van het ruimere woningaanbod. In de laatste drie maanden van 2019 wisselden ruim 630 woningen van eigenaar, 16% meer dan een jaar geleden. In het laatste kwartaal wordt door deze verkooptoename het hoogste niveau van de afgelopen twee jaar behaald. Door de omvang van de woningmarkt van Zaanstad, heeft de dynamiek in deze gemeente een bepalend effect op het beeld van de gehele regio, ruim 90% van de verkopen vinden plaats in Zaanstad. Met een verkoopstijging van 16% kent Zaanstad dezelfde procentuele toename als de gehele regio. De vele verkopen hebben geresulteerd in

een aanboddaling, per 1 januari staan in de regio nog 380 woningen te koop. De krapte op deze regionale woningmarkt neemt hierdoor verder toe, gezien nog vele woningzoekers actief zijn. Zo zijn er alleen al in Zaandam ruim 10.000 huishoudens serieus op zoek naar een woning via Funda. Dit heeft tot gevolg dat woningzoekers sneller tot actie moeten overgaan, woningen staan gemiddeld slechts 30 dagen te koop.

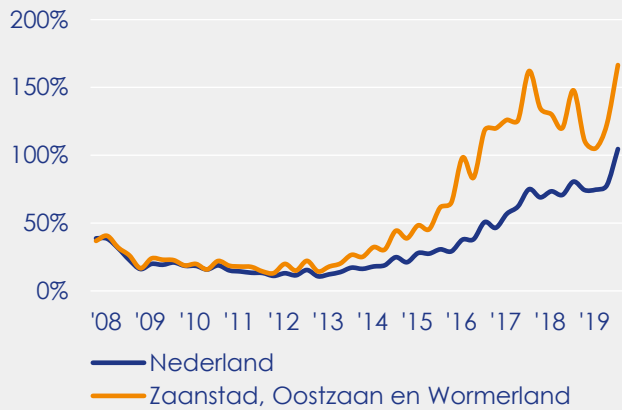
### Woningprijzen

De prijsstijgingen vlakken duidelijk af in het vierde kwartaal van 2019. Op jaarbasis wordt een toename van 5% gerealiseerd, tegenover 9% in het voorgaande jaar. De woningprijzen komen hierdoor in Zaanstad en omgeving uit op een niveau van €3.100. De grenzen van de betaalbaarheid in deze regio komen in zicht. Waar vorig jaar nog 24% van de aangeboden woningen een vraagprijs onder de € 250.000 had, is dit aandeel in het afgelopen kwartaal teruggelopen naar slechts 17%. Als gevolg hiervan vindt een verschuiving plaats van het aanbod naar de duurdere prijsklassen, het aandeel van aangeboden woningen duurder dan € 550.000 is gestegen van 21% naar 23% in een jaar tijd.



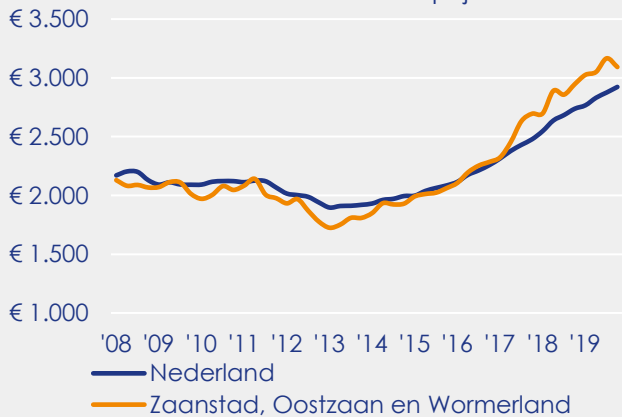


### Markratio



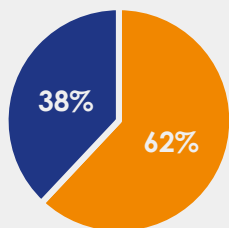
Markratio	<b>166%</b>
Mediane looptijd	<b>30 dagen</b>
Verskil op jaarbasis	<b>-1 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>24%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>14%</b>

### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 317.750</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 3.100</b>
Verskil op jaarbasis	<b>5%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 3.125</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 3.075</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 kopers in de eerste helft van 2019

### Regiostatistieken

<b>Inwoners</b>	<b>182.000</b>
Onder 25 jaar	28%
25 tot 45 jaar	25%
45 tot 65 jaar	28%
65 jaar en ouder	19%
<b>Huishoudens</b>	<b>81.200</b>
Eenpersoonshuishoudens	35%
Huishoudensprognose 2030	89.900
<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**



**DYNAMIS**

# Kuijs Reinder Kakes

Makelaardij • Hypotheken • Verzekeringen

Kuijs Reinder Kakes Makelaars & Adviseurs bestaat sinds 1922 en heeft vijf vestigingen in Noord-Holland. Vanuit kantoren in Amsterdam, Zaandam, Krommenie, Alkmaar en Heerhugowaard zijn bijna 80 specialisten werkzaam. Kuijs Reinder Kakes is actief in de woningmakelaardij, bedrijfsmakelaardij, taxaties, vastgoedmanagement, hypotheek en verzekeringen.

Kuijs Reinder Kakes Makelaars & Adviseurs is aangesloten bij het landelijke samenwerkingsverband Dynamis. Samen met twaalf andere regionale full service makelaarskantoren hebben wij onze krachten gebundeld. Wij werken samen op het vlak van marketing, research en landelijke coördinatie.

Meer informatie op: [krk.nl](http://krk.nl) en [dynamis.nl](http://dynamis.nl)



## Alkmaar

Kanaalkade 91  
072 555 55 50  
[alkmaar@krk.nl](mailto:alkmaar@krk.nl)

## Amsterdam

Valkenburgerstraat 67 A/B  
020 626 53 61  
[amsterdam@krk.nl](mailto:amsterdam@krk.nl)

## Heerhugowaard

Middenwaard 2 C  
072 555 55 00  
[heerhugowaard@krk.nl](mailto:heerhugowaard@krk.nl)

## Krommenie

Provincialeweg 1  
075 642 60 10  
[krommenie@krk.nl](mailto:krommenie@krk.nl)

## Zaandam

Westzijde 340  
075 612 64 00  
[zaandam@krk.nl](mailto:zaandam@krk.nl)