



# Kwartaalrapportage 2<sup>e</sup> kwartaal 2019

## Inleiding algemeen

### Hoe komen we uit de knoop?

Het blijkt maar niet te lukken om de knopen in de woningmarkt te ontwarren. In onze voorgaande Woningmarkttrapportages gaven we al aan dat de situatie nijpend is. In het eerste kwartaal van dit jaar verwezen we naar enkele akelige kenmerken van de huidige woningmarkt: onvoldoende aanbod van koopwoningen voor senioren, doorstromers én starters, geen betaalbare alternatieven in de huurwoningmarkt, en nieuwbouw waarvan de prijzen flink zijn gestegen. Ook in het huidige kwartaal is het aantal woningen in aanbod bij lange na niet voldoende om te voldoen aan de vraag. Woningzoekers, koop én huur, vragen zich af: “Waarom duurt het zo lang voordat de knelpunten in de woningmarkt zijn opgelost?”

### Particuliere eigenaren

Particuliere eigenaren willen hun steentje bijdragen aan het oplossen van de woningnood, maar waarschuwen voor maatregelen die een averechts effect hebben. Eén van de knelpunten ligt bij de huurprijzen in de vrije sector (middenhuur). Gemeenten zouden ‘de noodknop’ kunnen gebruiken, stelde minister Ollongren begin mei. Dat betekent dat gemeenten de mogelijkheid krijgen om huurprijzen in de vrije sector te begrenzen. Dat zou echter de problemen in dit segment alleen maar groter maken, doordat investeerders zich dan terugtrekken en er minder woningen in dit segment gebouwd worden. Terwijl het probleem juist ligt bij de schaarste. Laurens van de Noort stelt in Vastgoedbelang van 7 juli dat particuliere verhuurders bereid zijn om op korte termijn de beschikbaarheid van zulke woningen te verbeteren. Goede afspraken werken beter dan ‘de noodknop’, stelt hij.

### Woningcorporaties

Particuliere verhuurders van meer dan 10 woningen en woningcorporaties betalen sinds 2014 een verhuurderheffing aan het Rijk. De heffing geldt voor woningen onder de sociale huurgrens. Het aantal heffingsplichtige woningen in de particuliere sector is in 3 jaar tijd enorm gedaald: particuliere verhuurders hebben maatregelen genomen door de prijzen/de waarde van hun woningen te verhogen. In de praktijk blijkt dat deze heffing vooral corporaties treft met sociale huurwoningen. De heffing leidt tot ‘perverse prikkels’, stelde de Woonbond al in 2017. De investeringen door corporaties in nieuwbouw en renovatie zijn gedaald, ook de investeringen in energiebesparing. De Woonbond noemt de verhuurderheffing één van de oorzaken van het huidige woningtekort en riep in maart 2019 op om de investeringskracht van sociale verhuurders te vergroten, juist nu zoveel nieuwbouw nodig is om het tekort aan woningen op te lossen.

## Gemeenten

Gemeenten denken ondertussen constructief na over de vraag hoe zij de nieuwbouwpoging kunnen realiseren, en hoe zij de bestaande woningvoorraad kunnen klaarstomen voor de (energieneutrale) toekomst. Daarnaast staan zij voor de opgave om te zorgen voor voldoende betaalbaar aanbod en voor aanbod voor verschillende doelgroepen. Zowel particuliere investeerders en lokale overheden willen de schouders er onder zetten, maar stuiten op vele barrières. Het vinden van nieuwbouwlocaties is daar één van. Er zijn regels en procedures voor onder andere ruimtelijke ordening (omgevingsvergunning), stikstof, fijnstof, bouwen in de nabijheid van natuur, bouwen in landelijk gebied en duurzaamheid. Alle stappen moeten afzonderlijk worden doorlopen voordat schaarse vakvelden aan de slag kunnen gaan. Dat haalt de vaart behoorlijk uit de nieuwbouwpoging.

<sup>1</sup> Woonbond, Effecten verhuurderheffing, februari 2017

## Rijksoverheid

Eind juni 2019 presenteerde het kabinet het Klimaatakkoord. De noodzaak voor klimaatmaatregelen is overduidelijk. Maar zonder een duidelijkere rol van de rijksoverheid, is het een spaak in het wiel van vele nieuwbouwplannen. En zodoende een nieuwe knoop in de oplossing van de problemen op de woningmarkt. Hoe krijgen we het voor elkaar dat we vanaf 2021 klimaatneutraal kunnen bouwen? En waar vinden eigenaren van een woning hulp en eerlijk advies voor duurzame maatregelen? De eerste generatie van nieuwe technieken is complex en nog volop in ontwikkeling. Eigenaren kijken de kat uit de boom. Niemand wil de eerste in zijn of haar straat zijn met bijvoorbeeld een warmtepomp die geluidsoverlast geeft. De komende 10 jaar vraagt de overheid grote investeringen in energiemaatregelen van woningeigenaren. De voor- en nadelen van die maatregelen zijn (nog) niet voor iedereen helder. Veel eigenaren kiezen daarom voorlopig voor uitstel van actie.

## Raad van State

De Raad van State bepaalde op 29 mei dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet meer mag worden gebruikt om vooraf toestemming te geven voor bouwprojecten. Als gevolg daarvan zijn in het hele land bouwprojecten stilgelegd en moet opnieuw vergunning worden aangevraagd. Dit leidt tot vertraging, extra kosten en waarschijnlijk tot een definitief einde van sommige plannen. RTL Nieuws meldde op 6 juli paniek bij gemeenten, overuren van topjuristen op zoek naar oplossingen op verschillende ministeries, en noemde het 'een besluit met waarschijnlijk gigantische gevolgen'.

## Tenslotte

Het is geen verhaal waar je vrolijk van wordt, en er is ook niet één maatregel die als bij toverslag de problemen oplost. Alle betrokken partijen kunnen van alles bedenken en lopen vervolgens tegen knelpunten aan. Ondertussen wordt de nood op de woningmarkt, koop en huur, steeds groter. Waar nieuwbouw niet mogelijk is, is het omvormen van bestaande gebouwen tot woningen een optie. Het zou enige lucht geven, maar is niet voldoende. We missen een overheid die én actie onderneemt om de nieuwbouwopgave waar te maken én de regie neemt in de energietransitie.

<sup>2</sup> De PAS is een gezamenlijke aanpak van alle betrokken overheden op provinciaal en rijksniveau. In de PAS staan maatregelen die ervoor zorgen dat er minder stikstof in de bodem komt, en maatregelen die de natuurwaarden in de Natura 2000-gebieden sterker maken. Door deze maatregelen konden nieuwe (bouw)plannen worden toegelaten, zonder schade te veroorzaken aan de natuur.

Namens het team van

**Brantjes Makelaars**

Frits Pertou

# MIDDEN-KENNEMERLAND

Wijk aan Zee, Beverwijk, Heemskerk,  
Uitgeest en Velsen-Noord

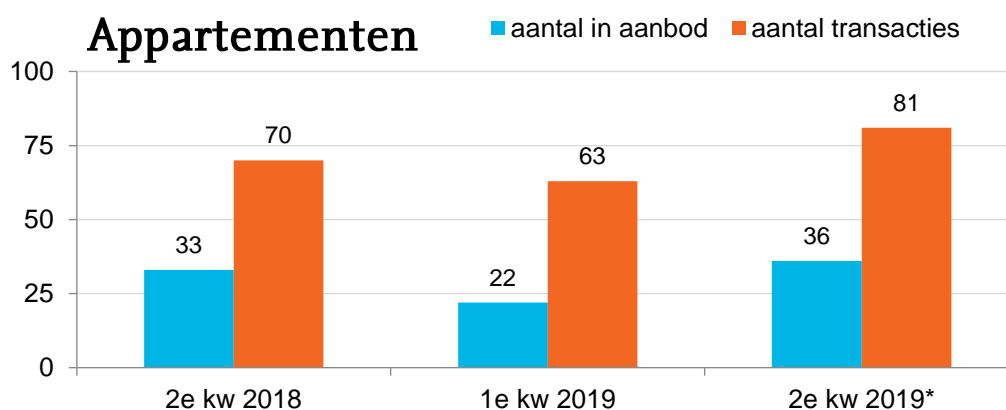
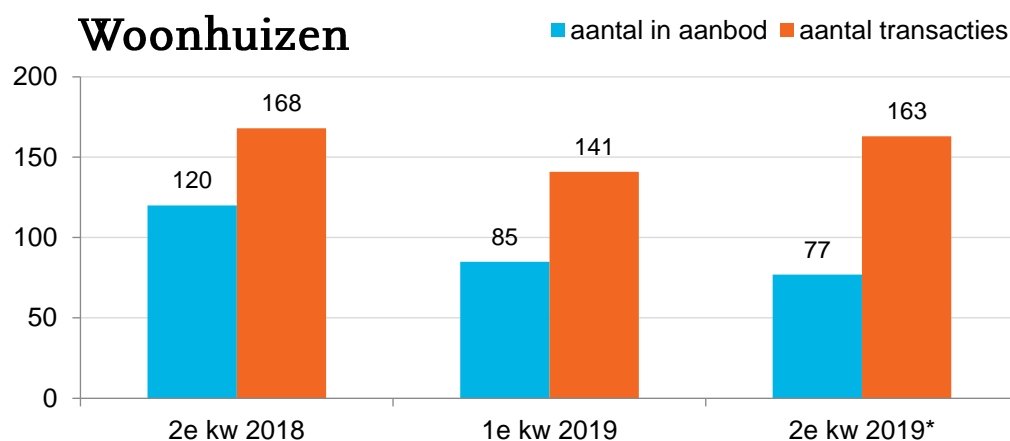
## Marktontwikkelingen midden-Kennemerland

Het aantal transacties voor woonhuizen en appartementen is gestegen ten opzichte van het voorgaande kwartaal met respectievelijk ruim 15% en bijna 30%. Het aantal woonhuizen en appartementen dat te koop staat in dit kwartaal ligt op ongeveer de helft van het aantal transacties.

De looptijden van het aanbod van woonhuizen liggen hoger dan de verkooptijden van de transacties. Dat betekent dat de transacties vooral betrekking hebben op woningen die te koop worden aangeboden en dan snel worden verkocht. In het aanbod blijft een aantal woningen staan met een lange verkooptijd. Dit aantal ligt echter een stuk lager dan het voorgaande kwartaal en het 2e kwartaal van het voorgaande jaar. Dit kan betekenen dat de kwaliteit van het aanbod beter wordt, óf dat kopers minder harde eisen stellen.

De appartementen laten dit beeld nog sterker zien. Tot voor kort waren ook hier de looptijden van het aanbod flink hoger dan het aantal transacties. In het huidige kwartaal liggen looptijden en verkooptijden zo goed als gelijk.

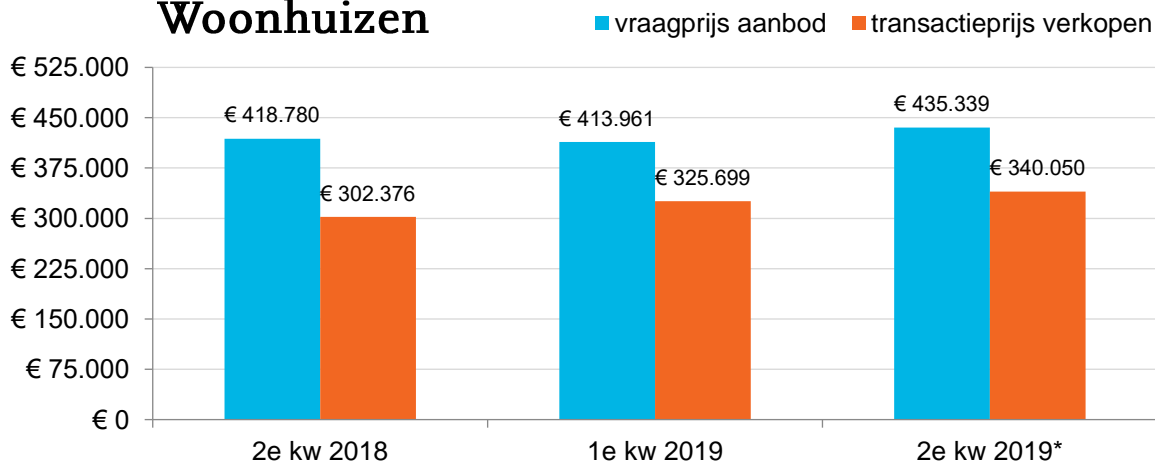
De transactiepreizen van woonhuizen én appartementen zijn opnieuw gestegen met ongeveer 5% ten opzichte van het voorgaande kwartaal.



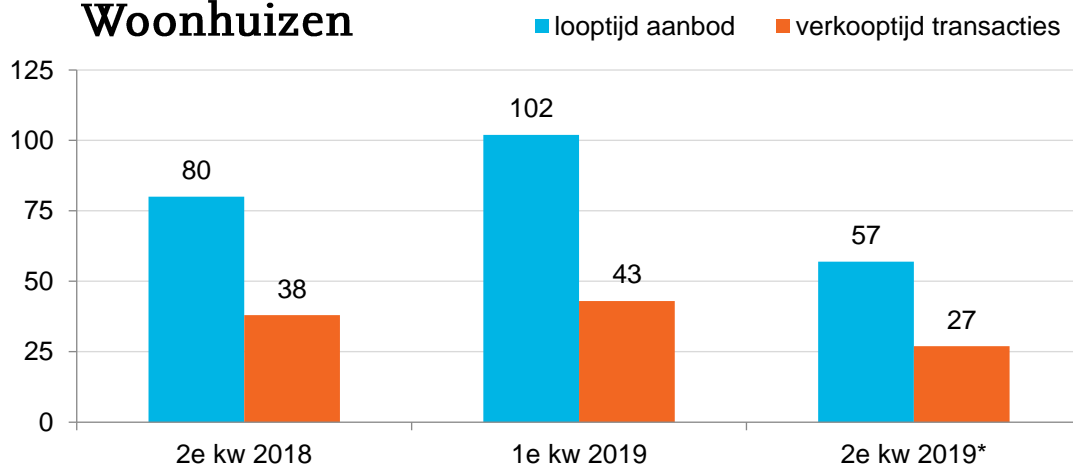
# MIDDEN-KENNEMERLAND

Wijk aan Zee, Beverwijk, Heemskerk,  
Uitgeest en Velsen-Noord

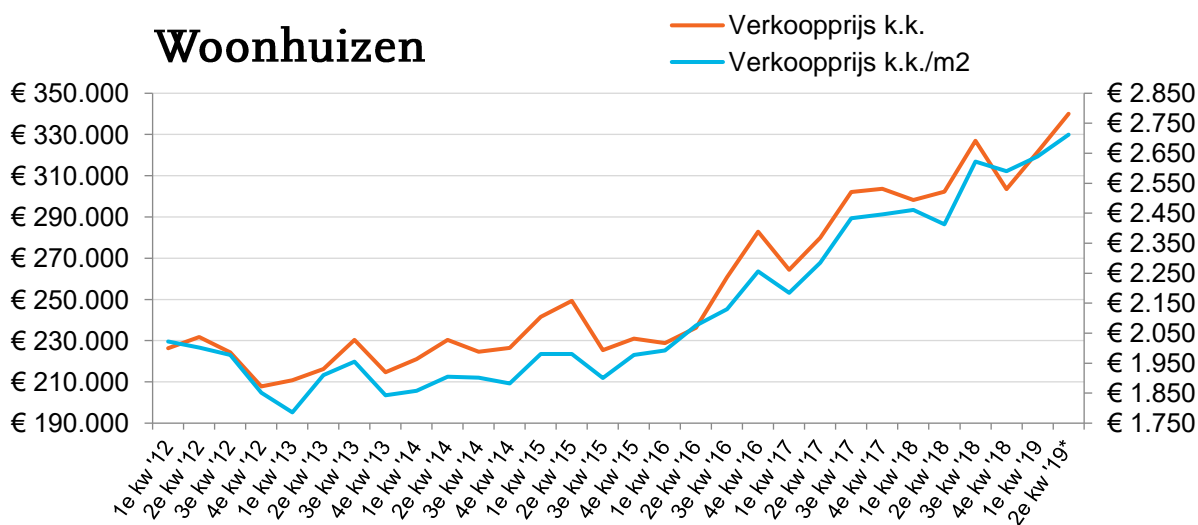
## Woonhuizen



## Woonhuizen

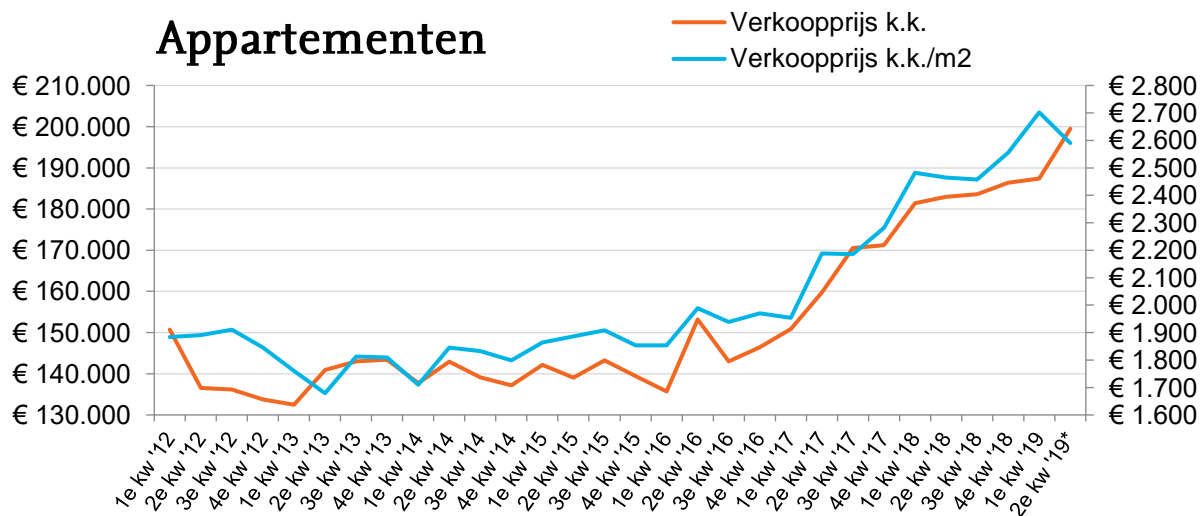
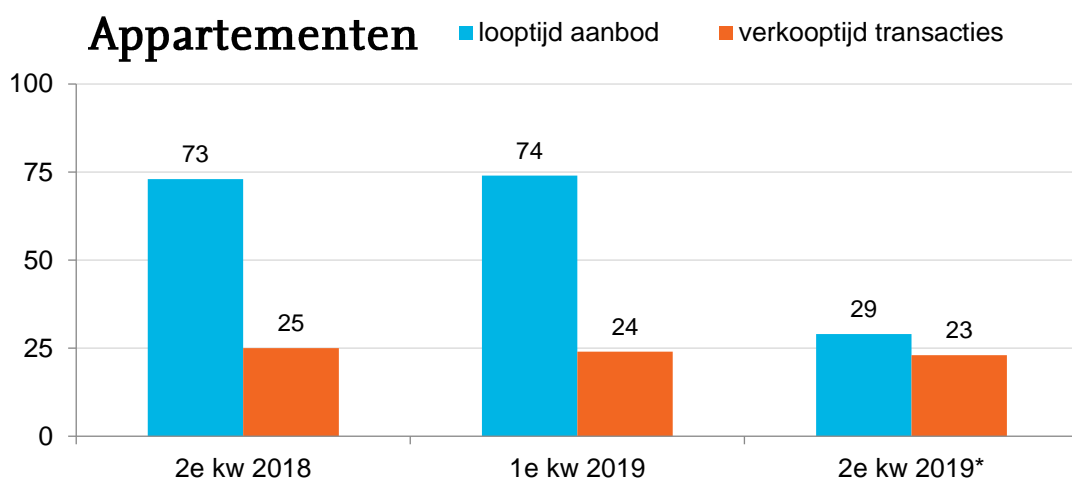
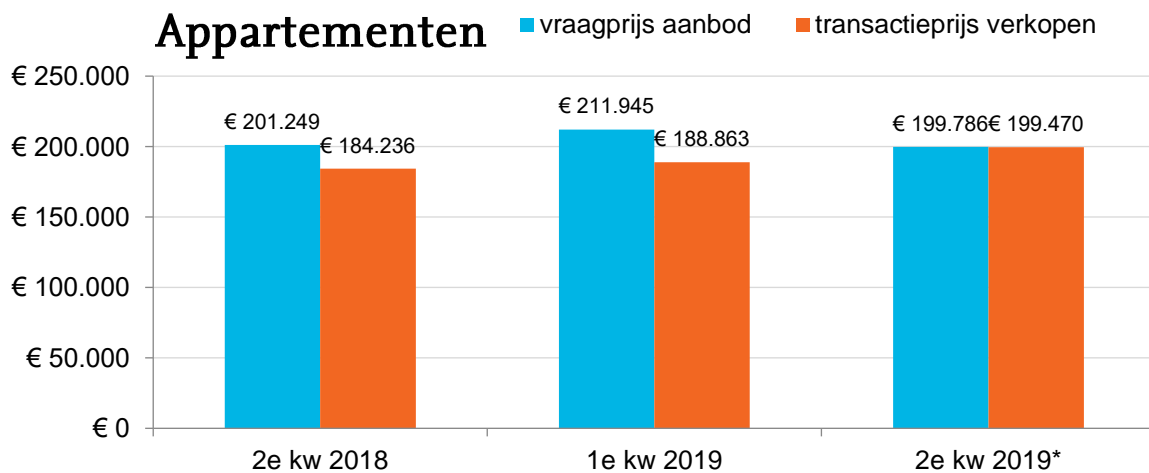


## Woonhuizen



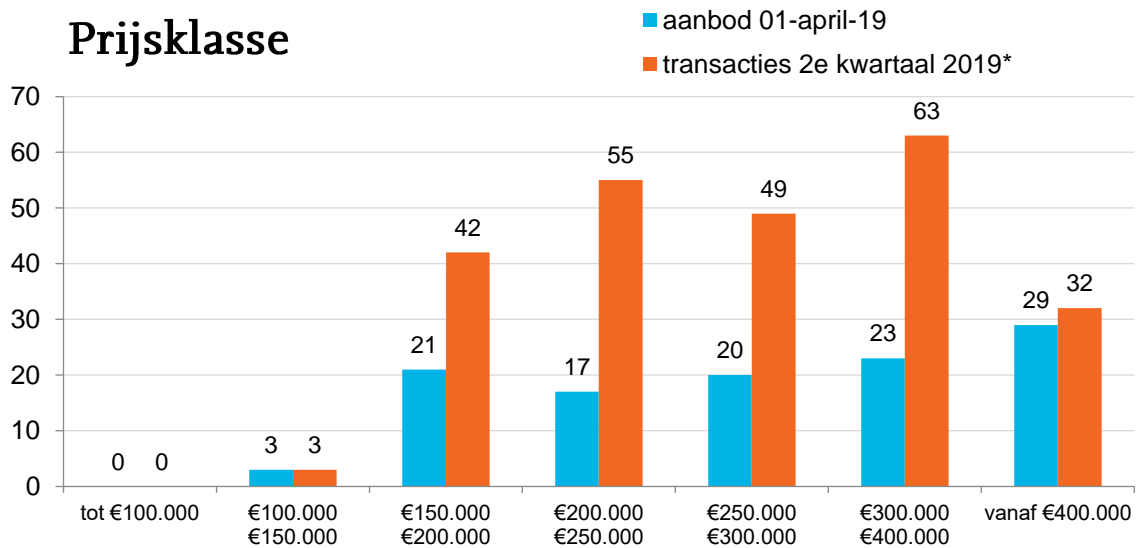
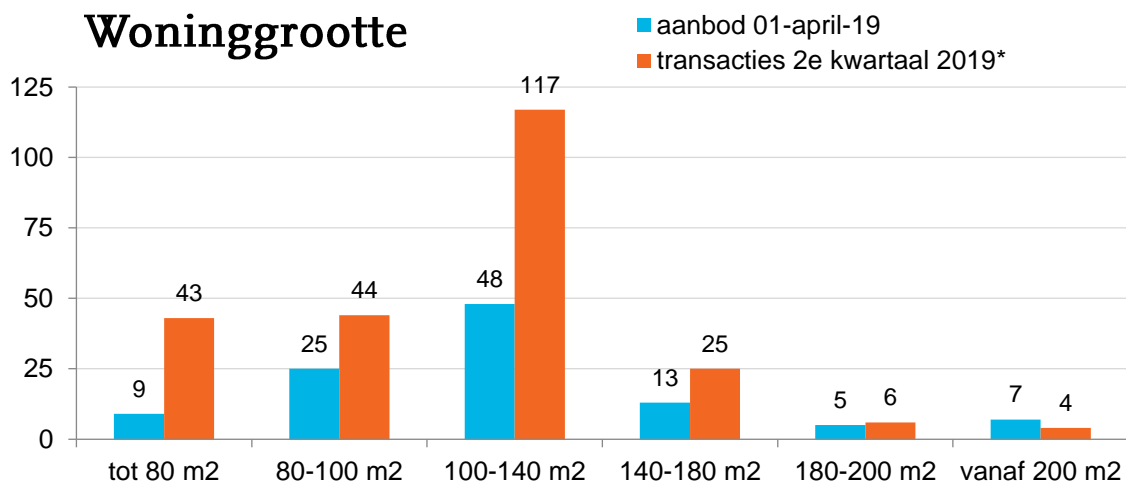
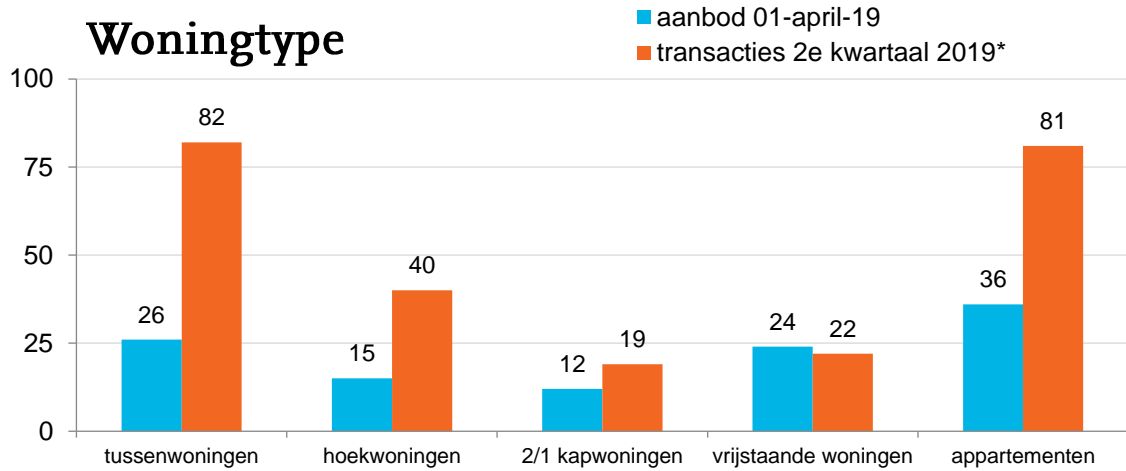
# MIDDEN-KENNEMERLAND

Wijk aan Zee, Beverwijk, Heemskerk,  
Uitgeest en Velsen-Noord



# MIDDEN-KENNEMERLAND

Wijk aan Zee, Beverwijk, Heemskerk,  
Uitgeest en Velsen-Noord





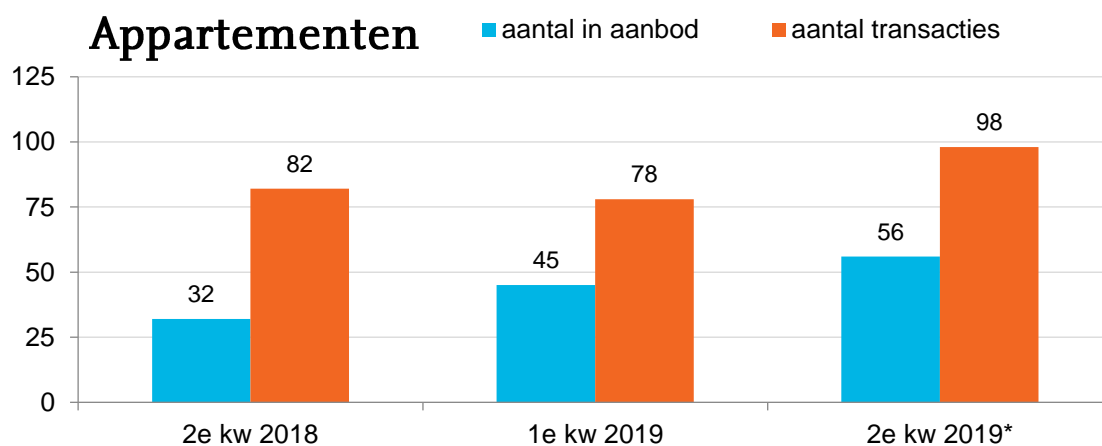
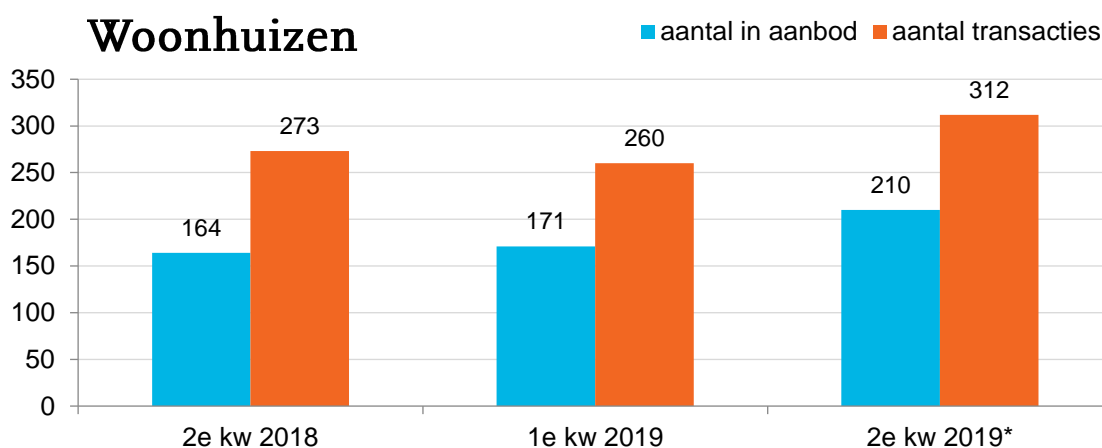
# Zaanstad

Krommenie, Assendelft, Wormerveer, Westknollendam,  
Westzaan, Koog aan de Zaan, Zaandijk en Zaandam

## Marktontwikkelingen Zaanstad

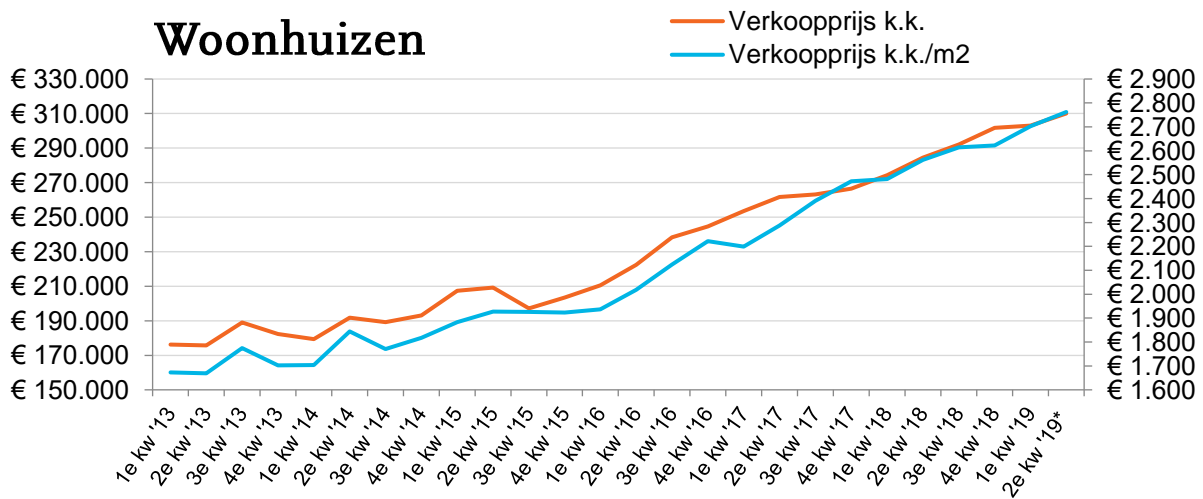
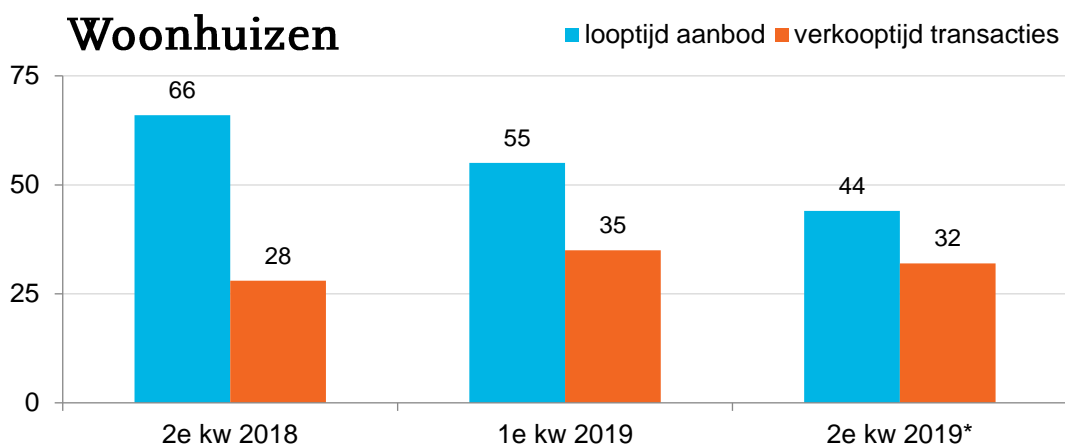
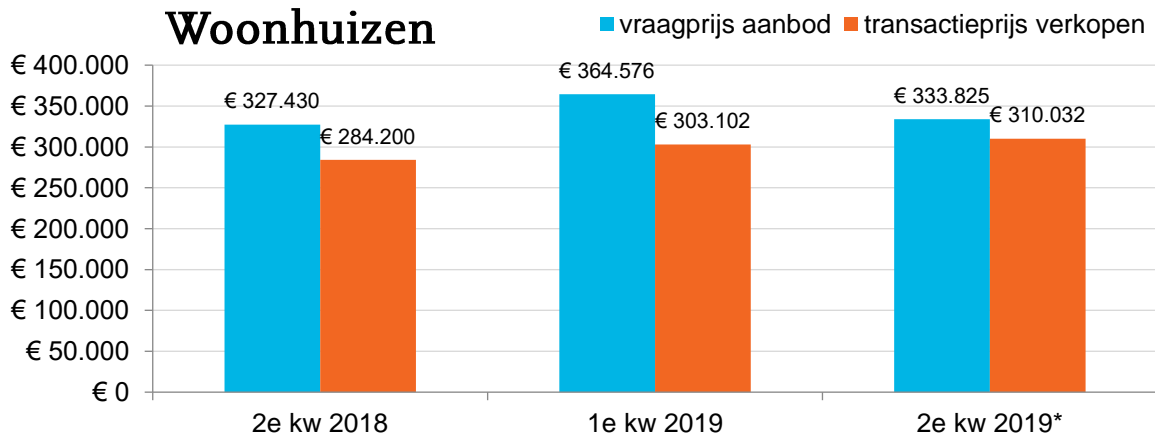
Het aantal transacties van de woonhuizen en het aantal in aanbod stijgen beide met ruim 20% ten opzichte van het voorgaande kwartaal. Voor de appartementen liggen de cijfers op vergelijkbaar niveau, een stijging van 23% in het aantal in aanbod en 20% in het aantal transacties. Opvallend is dat de vraagprijzen en transactieprizen dichterbij elkaar komen te liggen. Dit komt overeen met het landelijke beeld: de afkoeling van de prijsontwikkeling zet door.

De NVM stelt dat het aantal verkopen van woningen vanaf € 300.000 toeneemt. Dat zien we terug in de regio Zaanstad. De grafiek naar prijsklasse toont in de categorie € 300.000-€ 400.000 69 woningen in aanbod en 125 transacties. Dat aantal lag in het voorgaande kwartaal nog op 40 in aanbod tegen 89 transacties. Vanaf € 400.000 zijn nu 60 woningen in aanbod en zijn er 62 transacties geweest. In het voorgaande kwartaal lagen de cijfers op 54 in aanbod en 47 transacties.



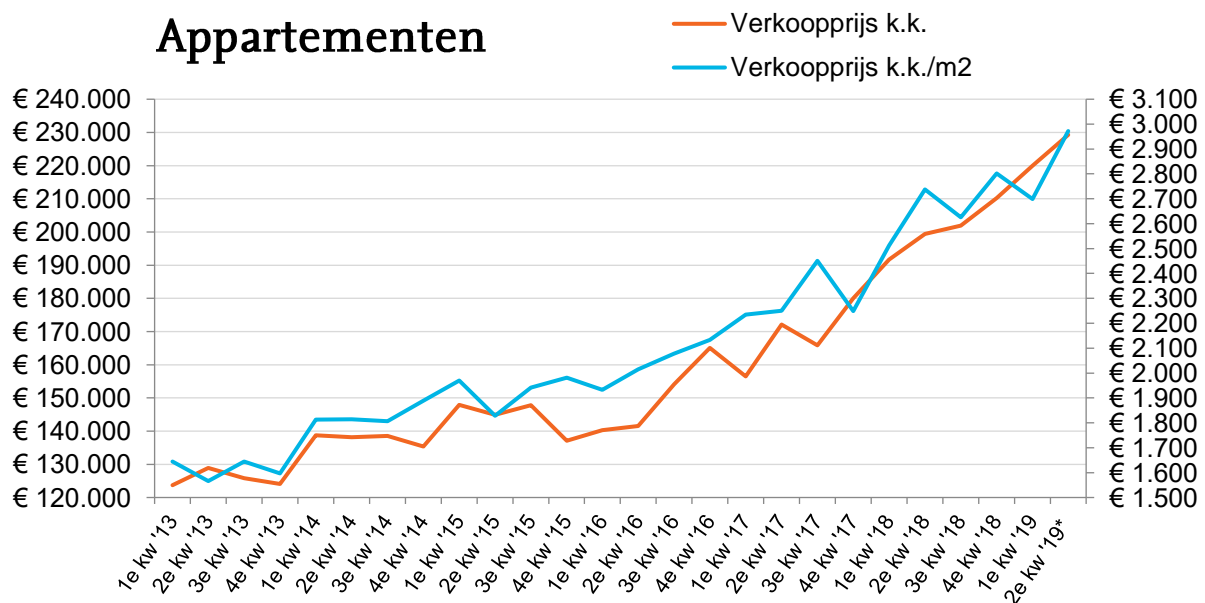
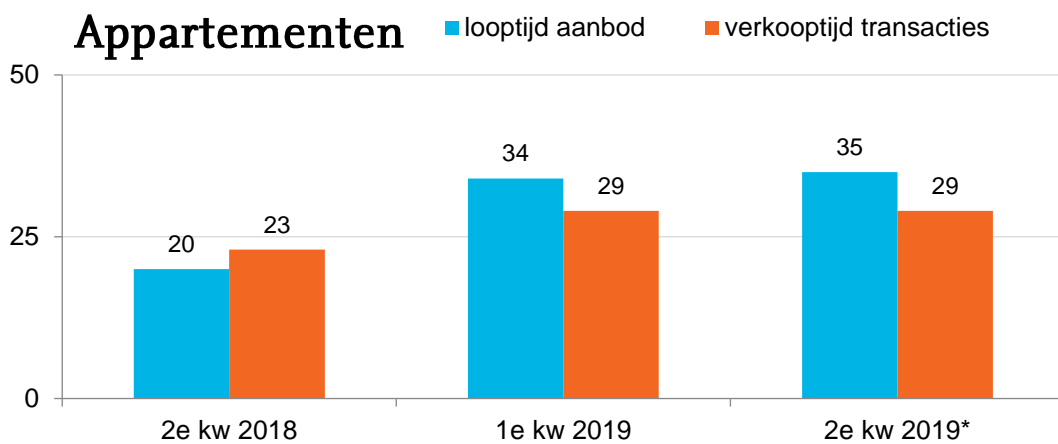
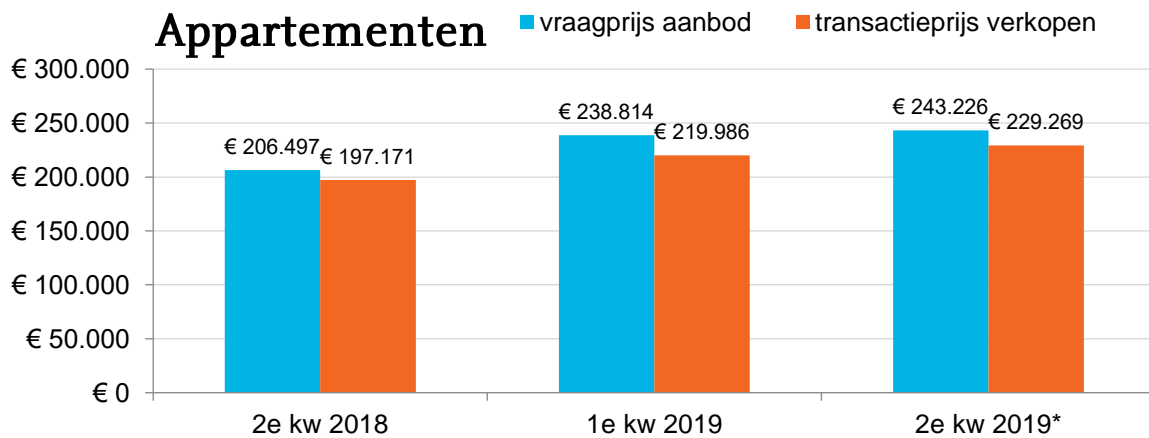
# Zaanstad

Krommenie, Assendelft, Wormerveer, Westknollendam,  
Westzaan, Koog aan de Zaan, Zandijk en Zaandam



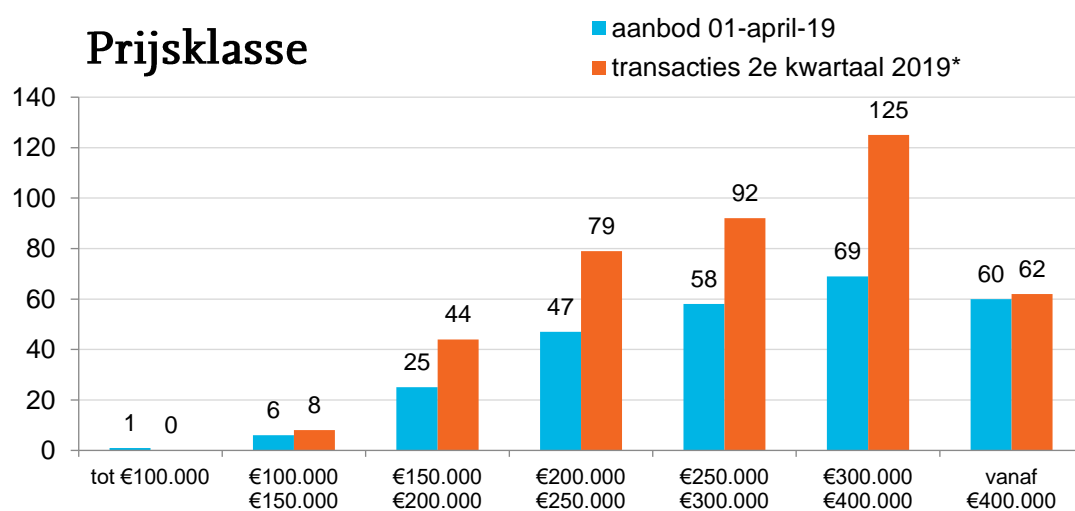
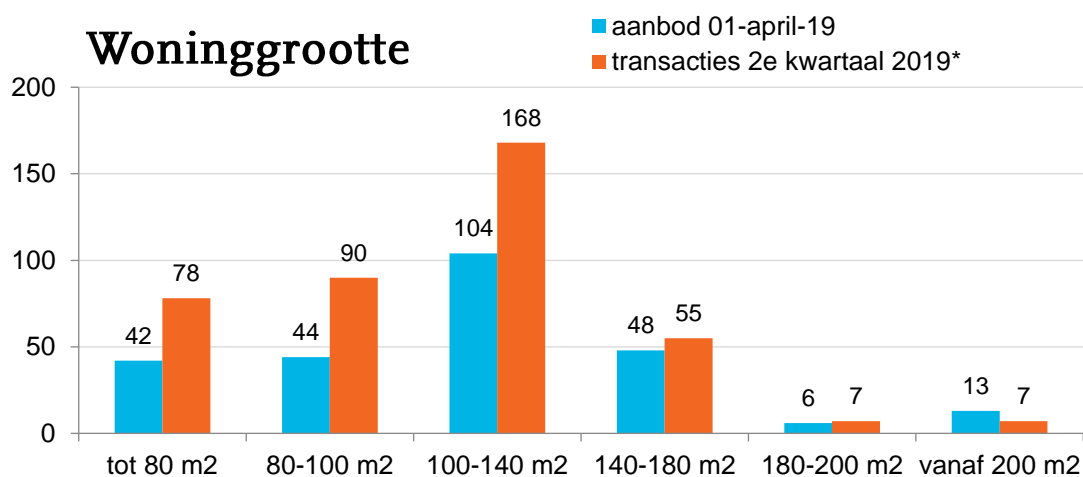
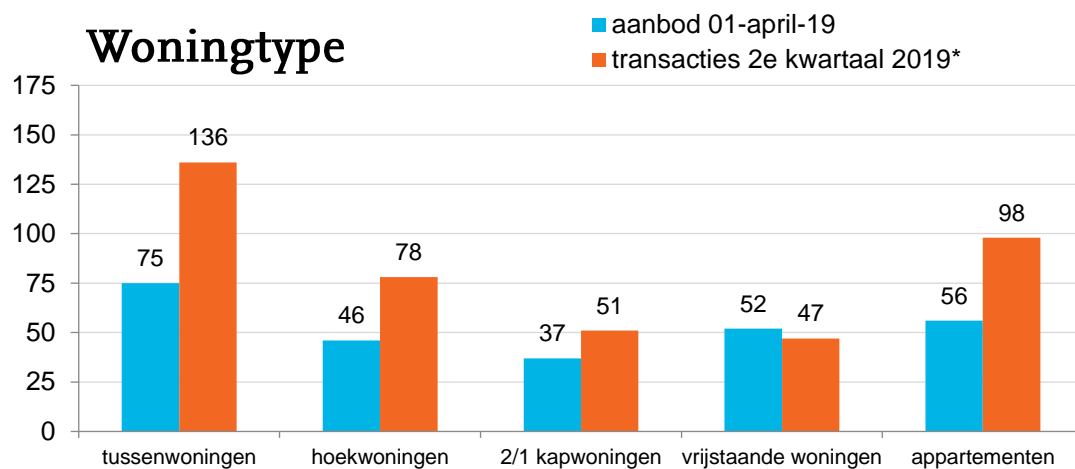
# Zaanstad

Krommenie, Assendelft, Wormerveer, Westknollendam,  
Westzaan, Koog aan de Zaan, Zaandijk en Zaandam



# Zaanstad

Krommenie, Assendelft, Wormerveer, Westknollendam,  
Westzaan, Koog aan de Zaan, Zandijk en Zaandam



## Technische toelichting

### Regio

Het team van Brantjes Makelaars stelt ieder kwartaal een rapportage op voor relaties die interesse hebben in ontwikkelingen in de koopwoningmarkt. De rapportage heeft betrekking op de regio midden-Kennemerland en Zaanstad.

### De Cijfers

De gegevens in deze overzichten zijn afkomstig uit de databestanden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Deze bestanden zijn opgebouwd met gegevens over aanbod en transacties in de bestaande bouw van afzonderlijke NVM-makelaars. Het aanbod wordt weergegeven exclusief de woningen die zijn verkocht onder voorbehoud, de transacties worden weergegeven inclusief de woningen verkocht onder voorbehoud. Hierdoor is een deel van de cijfers nog niet definitief. Nieuwbouwwoningen en veilingobjecten zijn niet in deze rapportage opgenomen, evenals woningen die in verhuurde staat zijn verkocht.

### Mediaan

In de kwartaalrapportage wordt voor de gemiddelde waarde niet het rekenkundig gemiddelde gebruikt maar de mediane waarde. Een mediaan is het middelste cijfer in een reeks getallen. Door het gebruik van de mediane methode wordt voorkomen dat uitschieters, in positieve dan wel negatieve zin, de uitkomsten beïnvloeden.

### Onvoldoende waarnemingen

Bij een gering aantal waarnemingen, zowel voor aanbod als voor transacties, is de kans aanwezig dat de uitkomsten niet overeenkomen met de trend van de woningmarkt. Over het algemeen wordt een aantal van 25 woningen als minimum voor betrouwbare gemiddelde waarden aangehouden.

### Kosten koper

De vermelde prijzen in dit overzicht zijn kosten koper (k.k.). De kosten voor de overdracht middels een akte van levering bij de notaris, de overdrachtsbelasting en de inschrijving in het kadaster zijn niet bij de koopsom inbegrepen.

### Aansprakelijkheid en verantwoording

Het cijfermateriaal voor de kwartaalrapportage is afkomstig van de NVM. Bij het samenstellen is de grootst mogelijke zorgvuldigheid in acht genomen. Desondanks kunnen onvolkomenheden voorkomen in de juistheid en actualiteit van de gegevens. Brantjes Makelaars aanvaardt hiervoor geen aansprakelijkheid. Dit geldt eveneens voor schade als gevolg van het gebruik van de kwartaalrapportage. De auteurs- en andere intellectuele eigendomsrechten op de kwartaalrapportage berusten bij Brantjes Makelaars. Van de kwartaalrapportage mag, ongeacht de vorm, niets zonder voorafgaande schriftelijke toestemming worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt.