

kwartaal centraal
2010

NOORD-HOLLAND

Woningmarktanalyse
Noord-Holland

3E KWARTAAL 2010



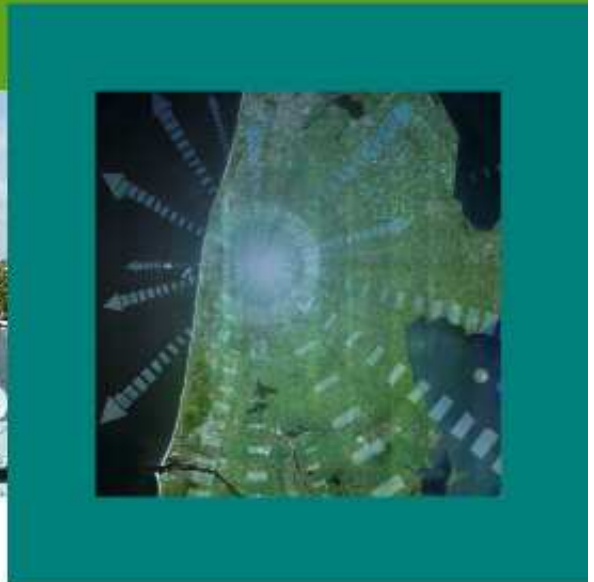
krk.nl

Kuijs Reinder Kakes



kwartaal centraal 2010

NOORD-HOLLAND



Zowel de vastgoedmarkt als de financiële markt vormen belangrijke pijlers van onze economie. Als dienstverlener in beide markten hebben wij daarom een concrete, marktgerichte visie. Wij ontwikkelen onze diensten namelijk niet vanuit onze eigen mogelijkheden, maar vanuit de behoefte van de markt. Van onze klant dus. In onze visie vormt de klant dan ook het middelpunt van al onze activiteiten.

Onder de noemer Woningmarktconsultancy houden wij ons specifiek bezig met vraagstukken inzake herontwikkeling, renovatie en nieuwbouw van woonwijken. Wij doen onderzoek naar de ontwikkelingen op de woningmarkt en adviseren projectontwikkelaars en corporaties op het gebied van stedelijke vernieuwing en nieuwbouw.

Daarnaast adviseren onze woningmarktconsultants ook grote marktpartijen op het gebied van verkoop en marketing van grote woningprojecten en de uitponding van huurwoningen. Wij kennen dus de lopende en toekomstige nieuwbouwprojecten en wij zijn nauw betrokken bij elk stadium van een nieuwbouwtraject. Als zodanig spelen wij een belangrijke rol in de ontwikkeling en verkoop van nieuwbouw in Noord-Holland.

Omdat wij ons optimaal willen blijven onderscheiden, houden wij ons voortdurend bezig met de analyse van de woningmarkt in de 9 regio's waar wij actief zijn. Dit resulteert elk kwartaal in een rapportage, die u interessante informatie verschaft over de meest recente woningmarktontwikkelingen in Noord-Holland. Voor specifieke vragen over ontwikkelingen in een bepaalde regio, verwijzen wij u graag naar onze adviseurs.

SANDER SIEGERSMA

Amsterdam, Haarlem en Haarlemmermeer
Valkenburgerstraat 67 a/b, 1011 MG Amsterdam
T: (020) 626 53 61
F: (020) 320 60 96
E: sandersiegersma@krk.nl

ROBERT DE JOODE

Zaanstreek, IJmond, Purmerend,
HAL-gebied, Duinstreek en Hooft
IJburglaan 1389 c/d, 1067 JJ Amsterdam
T: (020) 416 18 61
F: (020) 416 18 70
E: robertdejoode@krk.nl

www.krk.nl

Inhoud

Woningmarktanalyse 3^e kwartaal 2010

Opvallende feiten	4
Onze visie	5
Woningmarktanalyse per regio	6
Amsterdam	6
Haarlem	8
Haarlemmermeer	10
Zaanstreek	12
IJmond	14
Duinstreek	16
HAL-gebied	18
Purmerend	20
Hoorn	22

Uitgelicht

Geen crisis meer, maar een nieuwe werkelijkheid

Opvallende feiten

Woningaanbod in **Amsterdam** loopt niet verder op

Eengezinswoningen in **Haarlem** blijven te duur geprijsd

Woningmarkt in **Haarlemmermeer** is kommer en kwel

Verkopen **Zaanstreek** historisch laag

Woningmarkt **IJmond** verbetert

Meer verkopen in de **Duinstreek**

Stijgend aanbod **HAL-gebied**

Dalende vraagprijzen in **Purmerend**

Woningmarkt **Hoorn** stabiliseert

Onze visie

Het 3^e kwartaal is geen goed kwartaal geweest qua woningverkoop. In vrijwel alle regio's is er een forse terugslag waarneembaar. Wellicht valt dit te verklaren door de vakantiemaanden juli, augustus en september, waardoor historisch gezien het 3^e kwartaal altijd een zwakkere periode is dan het 2^e kwartaal. Maar volgens ons is dat niet de enige aanwijsbare factor. In vergelijking tot het 3^e kwartaal 2009 zijn er namelijk in heel Noord-Holland 349 woningen (3.562 versus 3.213) minder verkocht. Dit is een daling van maar liefst 10%. Harde feiten die de woningmarkt weer een opdoffer geeft.

Blijvende onzekerheid onder doorstromers of ze hun eigen huis wel tijdig verkocht krijgen, wel of niet behoud van hun baan en welke kant het opgaat met de hypotheekrenteaftrek zijn grote factoren bij deze tegenvallende verkoopcijfers. Het lek is nog niet boven. Verder dalende prijzen van 5 tot 15% zijn dan ook onontkoombaar.

Het is echter niet alleen maar slecht nieuws naar onze mening. Her en der in de regio stopt het oplopende aanbod, omdat minder mensen hun huis te koop zetten of (tijdelijk) uit de verkoop hebben gehaald. In combinatie met minder nieuwbouwprojecten die op de markt komen, levert dit door de relatieve schaarste meer druk op de bestaande woningmarkt op. Dit zal dan op termijn kunnen leiden tot meer verkopen, mede omdat vele consumenten de verkoop van een nieuw huis telkens maar hebben uitgesteld. Er komt namelijk een moment dat ze toch echt moeten verhuizen door gewijzigde gezinsomstandigheden. Wij verwachten dat dit zichtbaar wordt vanaf medio 2011 in Amsterdam en vanaf begin 2012 in de rest van Noord-Holland.

Wat aan de opleving zal bijdragen is eindelijk de formatie van een nieuw kabinet, waardoor de hypotheekrenteaftrek vooralsnog volledig blijft bestaan. Dit geeft de huizenverkoop hopelijk een positieve impuls. Wel merken wij nog veel twijfels bij onze klanten over de houdbaarheid van dit kabinet en dus ook de hypotheekrenteaftrek.

Door de kredietcrisis is er echter wel definitief een ander woningmarktlandschap ontstaan. Huren is weer populairder, wat de vraag naar koopwoningen negatief beïnvloedt. En de leencapaciteit is door de strengere regelgeving flink aangetast. Met name dit aspect zorgt ervoor dat de forse prijsstijgingen van de recente pré-crisisjaren het komende decennium echt voorbij zijn. Wij staan hier in ons thema 'Uitgelicht' zeer uitgebreid bij stil met diverse, concrete rekenvoorbeelden. Een interessant thema, waaruit vele consequenties voor de woningmarkt blijken.

Al met al is één ding duidelijk, aspirant-kopers dicteren nog steeds de markt. Alleen door deze klanten als een echte koning te behandelen, zowel qua prijs als qua woonproduct, zal er weer meer dynamiek op de woningmarkt ontstaan. Dat zien we heel duidelijk ook in onze eigen praktijk. Nieuwbouwprojecten met perfect ingedeelde huizen en een reële prijs, met consumentgerichte meerwerk mogelijkheden en een sublieme marketing, worden nog steeds goed verkocht.

En tot slot, vanaf nu spreken we niet meer over de crisis, maar van een nieuwe werkelijkheid.

Analyse Amsterdam

Voor meer informatie:

Sander Siegersma

T 020 - 626 53 61

M 06 - 53 866 584

E sandersiegersma@krk.nl

Amsterdam bestaat uit Amsterdam en Amsterdam-Zuidoost.



Toelichting

Precies twee jaar geleden was de gemiddelde vraagprijs in Amsteram € 328.000,-. Sindsdien is de vraagprijs door de marktomstandigheden gedaald naar een niveau van € 285.000,-. Het kwartaalaanbod van woningen is in die twee jaar tijd spectaculair gestegen van ruim 3.000 woningen in 2008 naar 5.300 woningen in 2010.

Het lijkt er echter op dat dit kwartaal de aanbodstijging eindelijk tot stilstand is gekomen, ondanks dat er in het 3^e kwartaal van 2010 minder huizen zijn verkocht dan in het 2^e kwartaal van 2010. Klaarblijkelijk hebben veel mensen besloten vooralsnog te wachten om hun huis in de verkoop te zetten, danwel hebben verkopers hun huis tijdelijk uit de verkoop gehaald.

Het feit dat de transactieprijs in één jaar tijd is gestegen, wijten we aan het effect van de vraagprijsverlagingen. Hierdoor zijn duurdere woningen nu wel verkocht, omdat ze beter zijn geprijsd.

Toch is het gemiddelde verschil tussen vraagprijs en laatprijs met zo'n € 35.000,- nog te groot. Willen de looptijden weer richting de 40 dagen gaan en het aanbod naar maximaal 3.000 woningen per kwartaal – zoals vóór de kredietcrisis – dan dienen de vraagprijzen nog eens met 5% te dalen voordat er weer een gezond evenwicht is. Meer transacties zijn dan automatisch het gevolg, waardoor het overaanbod van woningen zal slinken. Het verkoopproces wordt dan ook weer een prettige dialoog tussen koper en verkoper.

Amsterdam

Transactieprijs (mediaan)

Soort woning	3e kw 2009	2e kw 2010	3e kw 2010
Tussenwoning	301.778	375.444	325.833
Hoekwoning	288.111	342.779	301.295
2/1-kap	333.583	387.094	660.000
Vrijstaand	709.333	608.750	594.500
Appartement	226.373	235.640	241.485
Totaal	232.795	251.415	251.636

Aantal transacties

Soort woning	3e kw 2009	2e kw 2010	3e kw 2010
Tussenwoning	135	121	111
Hoekwoning	39	33	35
2/1-kap	14	18	8
Vrijstaand	9	8	7
Appartement	1.495	1.492	1.338
Totaal	1.692	1.672	1.499

Looptijd transacties

Soort woning	3e kw 2009	2e kw 2010	3e kw 2010
Tussenwoning	95	78	82
Hoekwoning	110	84	123
2/1-kap	98	96	158
Vrijstaand	135	155	47
Appartement	63	54	63
Totaal	68	57	68

Actueel aanbod

Soort woning	1-10-2009	1-7-2010	1-10-2010
Tussenwoning	487	509	482
Hoekwoning	170	173	165
2/1-kap	67	55	60
Vrijstaand	77	85	82
Appartement	3.937	4.491	4.528
Totaal	4.738	5.313	5.317

Looptijd actueel aanbod

Soort woning	1-10-2009	1-7-2010	1-10-2010
Tussenwoning	165	166	163
Hoekwoning	140	151	182
2/1-kap	156	198	181
Vrijstaand	177	256	202
Appartement	118	103	124
Totaal	127	114	132

Gemiddelde vraagprijs actueel aanbod

Soort woning	1-10-2009	1-7-2010	1-10-2010
Tussenwoning	389.167	377.433	369.700
Hoekwoning	367.190	376.722	379.000
2/1-kap	540.556	497.056	513.400
Vrijstaand	753.556	893.333	879.167
Appartement	275.287	266.443	257.345
Totaal	303.821	295.720	285.673

Grijze en cursieve getallen zijn gebaseerd op minder dan 25 waarnemingen

Analyse Haarlem

Voor meer informatie:

Sander Siegersma

T 020 - 626 53 61

M 06 - 53 866 584

E sandersiegersma@krk.nl



Toelichting

Zoals zo vaak de laatste tijden opereert de Haarlemse woningmarkt ook dit kwartaal nagenoeg parallel aan de hoofdstedelijke woningmarkt. Het aanbod stabiliseert dit kwartaal eindelijk, vraagprijzen dalen kwartaal op kwartaal, de transactiepreizen nemen steeds iets toe en de looptijden zijn historisch gezien erg hoog.

De tussenwoningen en de appartementen vormen de hoofdmoot van deze woningmarkt. Wil de markt een positieve sprong maken, dan dienen met name de eigenaren van tussenwoningen hun prijzen met gemiddeld 5% te verlagen. Alsdan zal het tij keren is onze overtuiging.

Deze prijsdaling zal, gelet op de historie van de afgelopen kwartalen, ook plaats gaan vinden, maar dit kost nog wel wat tijd. Het bewustwordingsproces van particuliere verkopers vergt nu eenmaal geduld. Het accepteren van een lagere opbrengst is ook niet makkelijk.

Onze inschatting is dat dit daarom in ieder geval nog twee kwartalen duurt, wat betekent dat vanaf het 2^e kwartaal 2011 de woningmarkt in Haarlem weer kan aantrekken. Wie overweegt om in deze stad een huis te kopen moet dus eigenlijk vlak vóór het tweede halfjaar van 2011 zijn slag gaan slaan.

Haarlem

Transactieprijs (mediaan)

Soort woning	3e kw 2009	2e kw 2010	3e kw 2010
Tussenwoning	266.650	278.150	266.972
Hoekwoning	292.444	320.500	366.944
2/1-kap	525.000	395.667	710.000
Vrijstaand	770.000	555.000	540.000
Appartement	176.519	194.321	200.139
Totaal	234.724	250.868	266.399

Aantal transacties

Soort woning	3e kw 2009	2e kw 2010	3e kw 2010
Tussenwoning	134	152	150
Hoekwoning	31	42	41
2/1-kap	4	7	4
Vrijstaand	3	2	8
Appartement	167	153	123
Totaal	339	356	326

Looptijd transacties

Soort woning	3e kw 2009	2e kw 2010	3e kw 2010
Tussenwoning	95	55	66
Hoekwoning	125	63	53
2/1-kap	45	109	115
Vrijstaand	20	276	182
Appartement	84	99	94
Totaal	88	73	75

Actueel aanbod

Soort woning	1-10-2009	1-7-2010	1-10-2010
Tussenwoning	353	446	466
Hoekwoning	132	151	146
2/1-kap	25	31	28
Vrijstaand	26	24	19
Appartement	574	695	702
Totaal	1.110	1.347	1.361

Looptijd actueel aanbod

Soort woning	1-10-2009	1-7-2010	1-10-2010
Tussenwoning	124	97	134
Hoekwoning	160	123	146
2/1-kap	184	147	190
Vrijstaand	152	304	302
Appartement	146	123	152
Totaal	140	116	148

Gemiddelde vraagprijs actueel aanbod

Soort woning	1-10-2009	1-7-2010	1-10-2010
Tussenwoning	312.111	300.400	299.200
Hoekwoning	387.750	394.500	360.650
2/1-kap	554.000	518.333	452.222
Vrijstaand	1.182.500	999.200	1.100.600
Appartement	211.485	211.848	206.588
Totaal	299.591	286.639	276.130

Grijze en cursieve getallen zijn gebaseerd op minder dan 25 waarnemingen

Analyse Haarlemmermeer

Voor meer informatie:

Sander Siegersma

T 020 - 626 53 61

M 06 - 53 866 584

E sandersiegersma@krk.nl



Haarlemmermeer bestaat uit: Hoofddorp, Nieuw Venneep, Badhoevedorp, Aalsmeer, Uithoorn, Zwanenburg, Halfweg, De Kwakel, Mijdrecht, Vijfhuizen, Zwaanshoek, Cruquius, Boesingheliede en Beinsdorp.

Toelichting

De woningmarkt in Haarlemmermeer zakt steeds verder weg in het moeras. Er zijn slechts 250 woningen verkocht in één kwartaal. Het is dan ook niet verwonderlijk dat het woningaanbod wederom is toegenomen tot nu zelfs boven de 1.500 woningen. En dat is heel erg veel voor deze regio. Aspirant-huizenkopers hebben nu zo veel keuze dat de looptijd van de te koopstaande woningen structureel boven de 200 dagen oploopt. Dit is ongekend lang.

Langzamerhand lijkt het besef ook in deze regio door te dringen dat woonconsumenten bij lange na niet bereid zijn de vraagprijzen te betalen. Het verschil tussen gemiddelde vraagprijs en transactieprijs van € 94.000,- is en blijft veel en veel te hoog. De mondjesmaat ingezette vraagprijzdaling is echter nog verre van toereikend om tot meer transacties te komen.

De enige remedie om deze woningmarkt uit het slop te halen is een substantiële vraagprijzdaling van uiteindelijk 15% over de gehele bandbreedte. Gelet op het huidige tempo van de vraagprijzdalingen, rekenen we er op dat tot minimaal 2012 het hier sappelen blijft om je huis te verkopen. Alleen prijsvechters overleven (lees: verkopen) nu in de Haarlemmermeer.

Haarlemmermeer

Transactieprijs (mediaan)

Soort woning	3e kw 2009	2e kw 2010	3e kw 2010
Tussenwoning	242.778	236.000	237.525
Hoekwoning	262.150	272.350	258.444
2/1-kap	354.056	385.000	397.200
Vrijstaand	451.944	491.225	463.929
Appartement	173.752	186.023	180.090
Totaal	261.463	266.890	271.535

Aantal transacties

Soort woning	3e kw 2009	2e kw 2010	3e kw 2010
Tussenwoning	113	133	92
Hoekwoning	56	62	53
2/1-kap	35	35	38
Vrijstaand	27	24	19
Appartement	75	67	50
Totaal	306	321	252

Looptijd transacties

Soort woning	3e kw 2009	2e kw 2010	3e kw 2010
Tussenwoning	111	93	90
Hoekwoning	129	106	86
2/1-kap	139	231	191
Vrijstaand	256	258	107
Appartement	118	116	179
Totaal	132	128	118

Actueel aanbod

Soort woning	1-10-2009	1-7-2010	1-10-2010
Tussenwoning	382	393	439
Hoekwoning	225	254	256
2/1-kap	199	226	227
Vrijstaand	257	278	265
Appartement	287	320	343
Totaal	1.350	1.471	1.530

Looptijd actueel aanbod

Soort woning	1-10-2009	1-7-2010	1-10-2010
Tussenwoning	186	149	168
Hoekwoning	177	173	186
2/1-kap	209	211	209
Vrijstaand	311	372	354
Appartement	163	179	174
Totaal	207	208	209

Gemiddelde vraagprijs actueel aanbod

Soort woning	1-10-2009	1-7-2010	1-10-2010
Tussenwoning	278.750	274.433	273.889
Hoekwoning	320.722	320.850	325.100
2/1-kap	447.889	447.150	441.722
Vrijstaand	673.889	685.700	685.800
Appartement	221.272	213.136	206.618
Totaal	373.288	374.323	364.842

Grijze en cursieve getallen zijn gebaseerd op minder dan 25 waarnemingen

Analyse Zaanstreek

Voor meer informatie:

Robert de Joode

T 020 - 612 64 00

M 06 - 22 959 233

E robertdejoode@krk.nl



De Zaanstreek bestaat uit de volgende plaatsen: Assendelft, Krommenie, Knollendam, Wormerveer, Wormer, Jisp, Zaandijk, Westzaan, Koog aan de Zaan, Zaandam en Oostzaan.

Toelichting

De in het 1^e en 2^e kwartaal 2010 geconstateerde vraagprijzdalingen zetten zich door. Een goede ontwikkeling, maar helaas leidt dit nog niet tot een verbetering van het aantal transacties. Integendeel, het aantal verkochte woningen is op een nieuw dieptepunt beland. Slechts 222 woningen zijn van eigenaar gewisseld in het 3^e kwartaal, dit is bijna 20% minder dan in het 3^e kwartaal 2009 en 50% minder dan in het 3^e kwartaal van 2008. Het lage transactieaantal heeft zijn weerslag op de andere parameters. De looptijden zijn opnieuw gestegen en het aanbod is toegenomen.

Ondanks de dalende vraagprijzen is er dus nog geen verbetering waarneembaar. Het gat tussen vragen en laten is nog steeds te groot; er zit circa € 38.000,- tussen de gemiddelde vraag- en transactieprijs. Het verder verlagen van de vraagprijzen is nog steeds noodzakelijk om de woningmarkt in de Zaanstreek op gang te krijgen. Verder moeten verkopers die niet willen zakken met de vraagprijs zich afvragen of ze in de markt actief moeten blijven. Veel verkopers kunnen niet dalen vanwege de hoge hypotheekschuld, deze groep zou actief op pad moeten om te onderzoeken hoe ze het gat kunnen dichten.

Zaanstreek

Transactieprijs (mediaan)

Soort woning	3e kw 2009	2e kw 2010	3e kw 2010
Tussenwoning	219.450	197.561	210.667
Hoekwoning	243.000	218.333	217.667
2/1-kap	188.568	214.167	207.917
Vrijstaand	262.444	287.950	284.160
Appartement	142.494	149.068	144.351
Totaal	205.148	199.416	206.706

Aantal transacties

Soort woning	3e kw 2009	2e kw 2010	3e kw 2010
Tussenwoning	104	101	80
Hoekwoning	42	47	46
2/1-kap	37	25	17
Vrijstaand	23	20	28
Appartement	66	58	52
Totaal	272	251	223

Looptijd transacties

Soort woning	3e kw 2009	2e kw 2010	3e kw 2010
Tussenwoning	116	72	125
Hoekwoning	128	145	106
2/1-kap	116	158	106
Vrijstaand	127	281	101
Appartement	65	119	62
Totaal	106	123	103

Actueel aanbod

Soort woning	1-10-2009	1-7-2010	1-10-2010
Tussenwoning	310	350	385
Hoekwoning	195	232	239
2/1-kap	166	182	172
Vrijstaand	209	227	216
Appartement	244	330	358
Totaal	1.124	1.321	1.370

Looptijd actueel aanbod

Soort woning	1-10-2009	1-7-2010	1-10-2010
Tussenwoning	159	169	157
Hoekwoning	200	207	163
2/1-kap	205	225	236
Vrijstaand	267	287	287
Appartement	151	149	168
Totaal	192	198	192

Gemiddelde vraagprijs actueel aanbod

Soort woning	1-10-2009	1-7-2010	1-10-2010
Tussenwoning	228.350	226.750	225.000
Hoekwoning	251.611	240.150	239.290
2/1-kap	242.000	234.600	234.000
Vrijstaand	369.111	396.222	396.667
Appartement	191.137	185.774	179.996
Totaal	256.299	248.247	243.948

Grijze en cursieve getallen zijn gebaseerd op minder dan 25 waarnemingen

Analyse IJmond

Voor meer informatie:

Robert de Joode

T 020 - 612 64 00

M 06 - 22 959 233

E robertdejoode@krk.nl



De IJmond bestaat uit: Uitgeest, Heemskerk, Beverwijk, Wijk aan Zee, Velsen, IJmuiden, Velsersbroek, Driehuis en Santpoort.

Toelichting

De woningmarkt in de IJmond maakt rare sprongen. De transactiepreizen verschillen extreem per kwartaal, verschillen van plus 10% of min 10%. Dit zien we in geen van de andere, onderzochte regio's terug. In dit kwartaal is de gemiddelde opbrengst zelfs op het niveau van vóór de crisis. Wij zijn van mening dat er weinig waarde gehecht moet worden aan dit ogenschijnlijk prachtige, mediane transactiecijfer. De andere parameters zijn hiervoor niet goed genoeg, maar ook niet slecht. Verkochte woningen staan bijvoorbeeld slechts 95 dagen te koop, dit is ver beneden het landelijke- en regionale gemiddelde.

Wat verklaart het hoge prijsniveau? Als we kijken naar de relatief korte looptijd van de verkochte woningen en de aangescherpte vraagprijzen is het redelijk om te veronderstellen dat een scherpe vraagprijs resultaat oplevert. Dit wordt onderbouwd door het feit dat verkochte woningen 2 keer sneller van de hand gaan dan onverkochte woningen. Dé remedie is dus scherper vragen!

IJmond

Transactieprijs (mediaan)

Soort woning	3e kw 2009	2e kw 2010	3e kw 2010
Tussenwoning	210.000	217.850	213.528
Hoekwoning	236.950	239.844	201.944
2/1-kap	322.833	395.251	415.667
Vrijstaand	463.700	429.250	671.000
Appartement	150.666	154.415	148.435
Totaal	221.267	234.863	256.011

Aantal transacties

Soort woning	3e kw 2009	2e kw 2010	3e kw 2010
Tussenwoning	90	92	99
Hoekwoning	42	43	28
2/1-kap	25	28	34
Vrijstaand	10	12	15
Appartement	65	68	55
Totaal	232	243	231

Looptijd transacties

Soort woning	3e kw 2009	2e kw 2010	3e kw 2010
Tussenwoning	114	116	102
Hoekwoning	180	66	104
2/1-kap	117	102	71
Vrijstaand	101	171	105
Appartement	112	158	103
Totaal	123	119	95

Actueel aanbod

Soort woning	1-10-2009	1-7-2010	1-10-2010
Tussenwoning	263	298	305
Hoekwoning	137	156	160
2/1-kap	129	144	146
Vrijstaand	92	123	115
Appartement	291	369	370
Totaal	912	1.090	1.096

Looptijd actueel aanbod

Soort woning	1-10-2009	1-7-2010	1-10-2010
Tussenwoning	169	132	150
Hoekwoning	177	143	177
2/1-kap	181	136	149
Vrijstaand	197	227	259
Appartement	185	179	205
Totaal	174	160	184

Gemiddelde vraagprijs actueel aanbod

Soort woning	1-10-2009	1-7-2010	1-10-2010
Tussenwoning	233.922	227.540	228.111
Hoekwoning	272.333	265.650	265.800
2/1-kap	396.000	388.900	382.300
Vrijstaand	583.600	573.111	574.300
Appartement	181.977	185.134	184.329
Totaal	282.410	280.193	276.731

Grijze en cursieve getallen zijn gebaseerd op minder dan 25 waarnemingen

Analyse Duinstreek



Voor meer informatie:

Robert de Joode

T 020 - 612 64 00

M 06 - 22 959 233

E robertdejoode@krk.nl

De Duinstreek bestaat uit: Schoorl, Bergen, Egmond, Heiloo, Limmen, Castricum en Akersloot.

Toelichting

In tegenstelling tot het landelijke- en regionale beeld doet de woningmarkt in de Duinstreek het beter dan het afgelopen jaar. De gemiddelde transactieprijs stijgt weer iets en er is ook meer verkocht dan een jaar geleden. Tevens staan de woningen minder lang te koop. Het aanbod is nog fors, evenals de vraagprijzen. Hoopvolle berichten voor deze regio, die de weg naar een stabiele markt lijkt te hebben gevonden.

Echter, het grote aanbod maakt de markt nog instabiel. Een afname hiervan is noodzakelijk om de markt verder te stabiliseren. Dit kan bereikt worden door het aanscherpen van de vraagprijzen; hierin zit nog weinig beweging. Met een gemiddelde vraagprijs van € 441.000,- is deze regio koploper in Noord-Holland en dit getal ligt ver boven het landelijke gemiddelde. Wanneer de vraagprijzen dalen zal dit leiden tot meer transacties en een lager woningaanbod.

Duinstreek

Transactieprijs (mediaan)

Soort woning	3e kw 2009	2e kw 2010	3e kw 2010
Tussenwoning	224.611	232.583	232.875
Hoekwoning	271.580	279.975	281.961
2/1-kap	340.500	349.111	338.800
Vrijstaand	516.806	535.833	613.550
Appartement	204.556	188.125	201.045
Totaal	303.388	329.957	340.258

Aantal transacties

Soort woning	3e kw 2009	2e kw 2010	3e kw 2010
Tussenwoning	41	39	53
Hoekwoning	30	34	30
2/1-kap	28	33	25
Vrijstaand	33	35	44
Appartement	36	18	32
Totaal	168	159	184

Looptijd transacties

Soort woning	3e kw 2009	2e kw 2010	3e kw 2010
Tussenwoning	86	86	101
Hoekwoning	87	91	97
2/1-kap	171	207	197
Vrijstaand	206	145	181
Appartement	145	122	186
Totaal	138	126	143

Actueel aanbod

Soort woning	1-10-2009	1-7-2010	1-10-2010
Tussenwoning	121	110	113
Hoekwoning	105	107	98
2/1-kap	117	129	127
Vrijstaand	293	319	313
Appartement	218	216	207
Totaal	854	881	858

Looptijd actueel aanbod

Soort woning	1-10-2009	1-7-2010	1-10-2010
Tussenwoning	233	154	171
Hoekwoning	194	160	186
2/1-kap	234	193	195
Vrijstaand	303	262	234
Appartement	223	231	251
Totaal	251	220	215

Gemiddelde vraagprijs actueel aanbod

Soort woning	1-10-2009	1-7-2010	1-10-2010
Tussenwoning	268.611	260.300	259.056
Hoekwoning	321.333	327.778	321.222
2/1-kap	399.389	409.833	408.450
Vrijstaand	708.056	698.889	696.400
Appartement	241.553	223.061	223.722
Totaal	438.594	442.419	441.884

Grijze en cursieve getallen zijn gebaseerd op minder dan 25 waarnemingen

Analyse HAL-gebied



Voor meer informatie:

Robert de Joode

T 075 – 612 6400

M 06 – 22 959 233

E robertdejoode@krk.nl

Het HAL-gebied bestaat uit: Heerhugowaard, Alkmaar en Langedijk.

Toelichting

De woningmarkt in het HAL-gebied is vrij stabiel ten opzichte van het 3^e kwartaal van 2009. Er is echter geen sprake van een gezonde woningmarkt. Hiervoor zijn de parameters te negatief. Woningen staan lang te koop, het aanbod is hoog ten opzichte van het aantal transacties en de vraagprijzen dalen nog steeds niet. Het lichtpuntje is het stabiele transactieprijsniveau. Wat met name zorgen baart, is de gestegen looptijd van de verkochte woningen. Naar onze mening kan hieruit geconcludeerd worden dat de vraagprijzen onvoldoende omlaag gaan.

De vraagprijzen moeten dus naar beneden. De gemiddelde vraagprijzen geven aan dat er geen correctie plaatsvindt. De prijzen zijn zelf iets hoger dan een jaar geleden. Het verschil tussen de gemiddelde transactieprijs en de gemiddelde vraagprijs is € 54.000,-. Een te groot verschil. Dit leidt ertoe dat kopers niet willen of niet kunnen instappen, met als gevolg dat het aanbod blijft stijgen, woningen lang te koop staan en er weinig verkocht wordt.

HAL-gebied

Transactieprijs (mediaan)

Soort woning	3e kw 2009	2e kw 2010	3e kw 2010
Tussenwoning	189.039	190.433	184.028
Hoekwoning	218.500	196.336	213.150
2/1-kap	315.278	322.167	312.125
Vrijstaand	362.622	355.778	350.250
Appartement	150.524	159.024	155.471
Totaal	209.114	205.171	205.285

Aantal transacties

Soort woning	3e kw 2009	2e kw 2010	3e kw 2010
Tussenwoning	143	159	139
Hoekwoning	65	67	62
2/1-kap	27	23	18
Vrijstaand	23	25	33
Appartement	71	78	85
Totaal	329	352	337

Looptijd transacties

Soort woning	3e kw 2009	2e kw 2010	3e kw 2010
Tussenwoning	96	80	98
Hoekwoning	96	86	136
2/1-kap	129	147	107
Vrijstaand	157	163	278
Appartement	130	160	197
Totaal	108	108	139

Actueel aanbod

Soort woning	1-10-2009	1-7-2010	1-10-2010
Tussenwoning	423	442	455
Hoekwoning	210	216	223
2/1-kap	134	135	147
Vrijstaand	224	251	241
Appartement	386	426	445
Totaal	1.377	1.470	1.511

Looptijd actueel aanbod

Soort woning	1-10-2009	1-7-2010	1-10-2010
Tussenwoning	155	143	163
Hoekwoning	185	168	160
2/1-kap	179	210	210
Vrijstaand	223	262	241
Appartement	198	230	226
Totaal	185	199	200

Gemiddelde vraagprijs actueel aanbod

Soort woning	1-10-2009	1-7-2010	1-10-2010
Tussenwoning	209.111	209.050	209.000
Hoekwoning	227.250	233.100	234.000
2/1-kap	322.450	316.000	306.900
Vrijstaand	455.050	489.111	493.667
Appartement	176.754	176.565	173.894
Totaal	256.561	263.781	259.643

Grijze en cursieve getallen zijn gebaseerd op minder dan 25 waarnemingen

Analyse Purmerend

Voor meer informatie:

Robert de Joode

T 075 – 612 6400

M 06 – 22 959 233

E robertdejoode@krk.nl



De woningmarktanalyse van de regio Midden Noord-Holland en Waterland is gebaseerd op de gemeente Purmerend. Analyses van overige plaatsen in deze regio kunnen wij op verzoek ook verzorgen.

Toelichting

De Purmerendse woningmarkt valt aanzienlijk terug. Er wordt teleurstellend slecht verkocht, bijna 45% minder dan het 3^e kwartaal van 2009. Dit is terug te zien in de opgelopen looptijden en het gegroeide aanbod. De transactieprizen zijn wel gestegen, maar dit wordt met name veroorzaakt door het lage aantal transacties waardoor de betrouwbaarheid onder druk komt te staan.

Een positieve ontwikkeling is de gedaalde gemiddelde vraagprijs. Als één van de weinige regio's gaan de prijzen naar beneden. Dit zou een opmaat kunnen zijn naar een betere woningmarkt. Echter, tot op heden is dit niet het geval. Waarschijnlijk is een grotere correctie nodig om tot een betere marktverhouding te komen. Samen met een beter economisch klimaat en duidelijkheid op het gebied van de hypotheekrenteaftrek, zal het moeten leiden tot een verbetering van het transactieniveau.

Purmerend

Transactieprijs (mediaan)

Soort woning	3e kw 2009	2e kw 2010	3e kw 2010
Tussenwoning	200.833	196.556	209.056
Hoekwoning	206.917	207.550	204.900
2/1-kap	312.625	382.875	292.500
Vrijstaand	600.000	495.000	443.750
Appartement	164.709	166.337	156.000
Totaal	209.710	216.104	220.505

Aantal transacties

Soort woning	3e kw 2009	2e kw 2010	3e kw 2010
Tussenwoning	65	57	41
Hoekwoning	37	34	15
2/1-kap	10	6	7
Vrijstaand	3	5	4
Appartement	27	19	11
Totaal	142	121	78

Looptijd transacties

Soort woning	3e kw 2009	2e kw 2010	3e kw 2010
Tussenwoning	78	105	117
Hoekwoning	73	91	67
2/1-kap	180	155	112
Vrijstaand	242	415	302
Appartement	139	143	156
Totaal	98	124	123

Actueel aanbod

Soort woning	1-10-2009	1-7-2010	1-10-2010
Tussenwoning	170	235	272
Hoekwoning	83	103	106
2/1-kap	27	36	33
Vrijstaand	52	52	48
Appartement	125	160	170
Totaal	457	586	629

Looptijd actueel aanbod

Soort woning	1-10-2009	1-7-2010	1-10-2010
Tussenwoning	116	156	168
Hoekwoning	140	184	209
2/1-kap	169	175	197
Vrijstaand	387	326	379
Appartement	179	209	240
Totaal	172	191	208

Gemiddelde vraagprijs actueel aanbod

Soort woning	1-10-2009	1-7-2010	1-10-2010
Tussenwoning	223.200	225.033	224.050
Hoekwoning	241.667	237.944	237.250
2/1-kap	371.111	345.650	342.500
Vrijstaand	484.100	508.250	519.167
Appartement	185.292	186.110	176.834
Totaal	257.532	249.280	241.205

Grijze en cursieve getallen zijn gebaseerd op minder dan 25 waarnemingen

Analyse Hoorn

Voor meer informatie:

Robert de Joode

T 075 – 612 6400

M 06 – 22 959 233

E robertdejoode@krk.nl



De woningmarktanalyse van de regio West-Friesland is gebaseerd op de gemeente Hoorn. Gezien het geringe aantal NVM-transacties in dit gebied is het niet mogelijk om een volledig zuiver beeld van de woningmarkt in dit gebied weer te geven.

Toelichting

De Hoornse woningmarkt is nog steeds slecht, maar in ieder geval stabiel. De looptijden stijgen niet meer en het aanbod blijft gelijk. Verder wordt er een gelijk aantal woningen verkocht als in het 2^e en het 3^e kwartaal in 2009. Dit laatste is feitelijk beter dan de landelijke- en regionale markt, waar de transactieaantallen in het 3^e kwartaal onderuit gaan.

Om de woningmarkt in Hoorn in de lift omhoog te krijgen is er veel meer nodig. De vraagprijzen zullen aanzienlijk moeten dalen en het aanbod moet inkrimpen. Deze twee aspecten zijn aan elkaar gekoppeld. Dat een scherpere prijs resultaat oplevert is op te maken uit de teruggelopen verkooptijd van de verkochte woningen. Verkopers die scherper aanbieden hebben daadwerkelijk een kans op een sneller verkoopresultaat!

Hoorn

Transactieprijs (mediaan)

Soort woning	3e kw 2009	2e kw 2010	3e kw 2010
Tussenwoning	170.700	170.050	174.028
Hoekwoning	190.950	187.286	174.083
2/1-kap	238.000	261.667	295.500
Vrijstaand	393.750	418.000	455.167
Appartement	184.227	164.150	162.250
Totaal	204.802	225.550	233.084

Aantal transacties

Soort woning	3e kw 2009	2e kw 2010	3e kw 2010
Tussenwoning	34	26	38
Hoekwoning	20	17	11
2/1-kap	7	7	9
Vrijstaand	10	13	14
Appartement	11	10	11
Totaal	82	73	83

Looptijd transacties

Soort woning	3e kw 2009	2e kw 2010	3e kw 2010
Tussenwoning	247	107	48
Hoekwoning	100	70	51
2/1-kap	371	117	159
Vrijstaand	306	200	412
Appartement	225	147	134
Totaal	221	120	141

Actueel aanbod

Soort woning	1-10-2009	1-7-2010	1-10-2010
Tussenwoning	118	131	137
Hoekwoning	69	71	68
2/1-kap	69	74	73
Vrijstaand	77	78	72
Appartement	77	79	85
Totaal	410	433	435

Looptijd actueel aanbod

Soort woning	1-10-2009	1-7-2010	1-10-2010
Tussenwoning	234	132	174
Hoekwoning	331	210	232
2/1-kap	221	289	248
Vrijstaand	385	325	350
Appartement	276	339	293
Totaal	275	235	236

Gemiddelde vraagprijs actueel aanbod

Soort woning	1-10-2009	1-7-2010	1-10-2010
Tussenwoning	186.800	189.333	187.950
Hoekwoning	227.722	229.389	223.550
2/1-kap	290.167	296.350	294.944
Vrijstaand	455.222	483.350	478.700
Appartement	234.247	220.470	199.903
Totaal	264.620	269.981	257.991

Grijze en cursieve getallen zijn gebaseerd op minder dan 25 waarnemingen

**Geen crisis meer, maar een nieuwe
werkelijkheid**

Inleiding

De woningmarkt is in een diepe crisis terecht gekomen. Een crisis die niet voorbij gaat door het aantrekken van de economie of het wegnemen van een andere onzekerheid. Een groot deel van deze crisis wordt namelijk veroorzaakt door structurele veranderingen in zaken als leencapaciteit en verstrekkingnormen, salarisontwikkeling en overwaardeontwikkeling. In 'Uitgelicht' van dit kwartaal willen we dieper ingaan op voornoemde ontwikkelingen en de hieruit voortvloeiende consequenties voor de woningmarkt. Dit doen we door eerst een algemeen beeld van de woningmarktontwikkeling te geven en daarna in te zoomen op de specifieke onderwerpen. Vervolgens gaan we dieper in op de leencapaciteit en normering. Ter afsluiting geven we onze visie op de consequenties van deze ontwikkelingen op de woningmarkt en we sluiten af met een richting welke noodzakelijk is om te komen tot een verbetering van de woningmarkt.

Algemeen

De ontwikkelingen in de woningmarkt zijn gebaseerd op emotionele- en rationale factoren. De emotionele factoren zijn de afgelopen twee decennia vaak oorzaak geweest van een tijdelijk dipje in de woningmarkt. Te denken valt aan de beurskracht in 1987 en 9/11 in 2001, of een terugval van de economische ontwikkeling in de wereld. Ontwikkelingen die de woningmarkt tijdelijk deden afremmen. Zodra de onzekerheid was weggezaakt trok de markt weer aan en kwam de markt weer snel terug op het niveau van voor de dip.

De huidige malaise op de woningmarkt is niet of nauwelijks toe te schrijven aan emotionele factoren. De hypotheekrentediscussie van de laatste maanden heeft wel enige invloed, maar dit onderwerp is slechts deels de oorzaak van de marktsituatie. De rationale factoren die de woningmarkt de afgelopen 20 jaar een enorme, positieve vlucht hebben doen nemen zijn:

1. De zeer lage hypotheekrente (vanaf 1996 onder de 6%)
2. Een grote salarisontwikkeling (met name in de jaren '90)
3. Veel overwaardeontwikkeling door een snelle waardeestijging van woningen
4. De toename van de leencapaciteit bij geldverstrekkende instellingen

Van deze factoren is alleen de lage hypotheekrente nog een overeind staande pijler. In het vervolg van dit artikel gaan we nader in op de ontwikkelingen van deze 4 pijlers en diepen we met name de leencapaciteit en verstrekkingnormen verder uit.

1. Hypotheekrente

Van bovenstaande factoren is er nog slechts één overeind blijven staan. De hypotheekrente is nog steeds zeer laag en zou nog lager kunnen als de banken met minder opslag zouden werken. Als de rente zou gaan stijgen dan is het hek van de dam. Taferelen als eind jaren '70 en begin jaren '80 zijn dan niet ondenkbaar. Voorlopig zijn er geen tekenen dat het deze kant opgaat. Zolang de inflatie onder controle blijft zal de rente laag blijven en een belangrijke stimulator zijn van de woningmarkt.

2. Salarisontwikkeling

De salarisontwikkeling is door de economische malaise tot stilstand gekomen. De verwachting is dat de komende jaren een gematigde loonontwikkeling zal plaatsvinden. Arbeid is echter schaars, dus zodra de economie weer zal aantrekken zullen de salarissen door krapte op de arbeidsmarkt weer gaan stijgen. Meer inkomen zorgt voor meer financiële armslag en dus een opstuwung van de woningmarkt.

3. Overwaardeontwikkeling

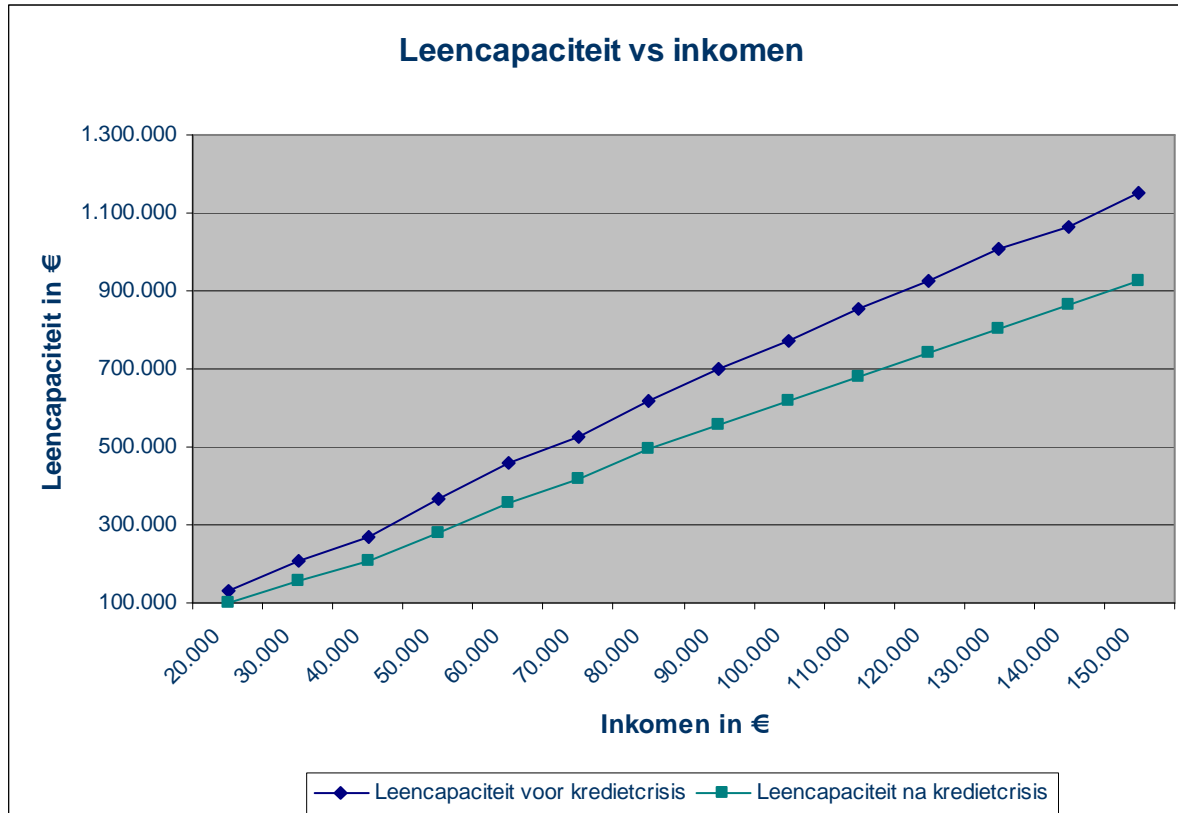
De overwaardeontwikkeling is niet alleen tot stilstand gekomen, maar juist afgenomen. Door de daling van de transactieprizen op de woningmarkt is het verschil tussen de hypotheek op de woning en de marktwaarde verkleind. Daarnaast hebben veel mensen de afgelopen jaren hun hypotheek verhoogd voor de aanschaf van luxe artikelen of de verbouwing van hun huis.

Een verontrustende ontwikkeling is het feit dat bij veel verkopen er een restschuld is. Bij veel huishoudens, die de afgelopen 6 tot 8 jaar een eerste woning hebben gekocht, is deze onvoldoende in waarde gestegen om de koopsom en de meegefinancierde bijkomende kosten (kosten koper en inrichtingskosten) te kunnen dekken. Met name bij mensen met een starterswoning is dit fenomeen aan de orde. Deze groep *wil* niet alleen een volgende stap maken, maar *moet* dit vaak ook vanwege gezinsuitbreiding. Tekorten van € 10.000,- tot € 30.000,- zijn niet ongebruikelijk heden ten dage. Naast deze groep zien we ook dat de groep met een eerste eengezinswoning met een restschuld blijft zitten. Deze groep wil doorstromen naar een 2-1 kapwoning of vrijstaande woning, maar kan dit eenvoudigweg niet, omdat er geen overwaarde, maar restschuld achterblijft.

4. Leencapaciteit en normering

In de onderstaande tabel wordt een weergave gegeven van de ontwikkelingen van de leencapaciteit.

Bruto jaarinkomen (€)	Leencapaciteit Voor redietcrisis (€)	Leencapaciteit na kredietcrisis (€)	Vershil in %
20.000	129.500	101.000	-22%
30.000	208.000	157.458	-24%
40.000	269.500	209.944	-22%
50.000	366.666	279.000	-24%
60.000	461.428	355.815	-23%
70.000	525.869	417.607	-21%
80.000	615.652	492.869	-20%
90.000	698.043	554.477	-21%
100.000	769.565	616.086	-20%
110.000	851.956	677.695	-20%
120.000	923.478	739.303	-20%
130.000	1.005.869	800.912	-20%
140.000	1.066.522	862.521	-19%
150.000	1.148.913	924.129	-20%



De bovenstaande tabellen zijn vastgesteld op basis van de onderstaande parameters. Bij de vaststelling van de leencapaciteit per inkomenscategorie zijn we uitgegaan van een 10-jaars rente. Met NHG is gerekend met 4,2% en zonder NHG met 4,6%. Alle berekeningen zijn getoetst op de NHG-norm en tot stand gekomen met medewerking van de heer M. van Malsen, Erkend Hypotheekadviseur van HypotheekNet.

Naast de beperking van de leencapaciteit zijn de volgende beperkende maatregelen van invloed op de verstrekking van een hypotheek:

- Banken zijn veel strenger geworden in het verstrekken van hypotheeklen, denk hierbij aan zaken als BKR-noteringen en tijdelijke dienstverbanden
- Banken zijn minder geneigd het perspectief naar de toekomst mee te wegen, bijvoorbeeld een net afgestudeerde HBO'er met goede kansen op de arbeidsmarkt
- Banken kijken niet meer naar de werkelijke woonlast voor het bepalen van de maximale hypotheek
- Sommige banken willen alleen maar overbruggingen verstrekken als de huidige woning onherroepelijk is verkocht
- Bij nieuwbouw wordt de executiewaarde anders vastgesteld, waardoor meer moet worden afgelost, dus er minder kan worden geleend
- Afwijkende hypotheekzaken met een 'goed verhaal' zijn bijna niet meer bespreekbaar
- Zelfstandigen buiten NHG om zijn zeer lastig te financieren

De toename van de leencapaciteit is van begin jaren '90 tot 2007 een enorme stimulator van de woningmarkt geweest. Banken waren zeer ruimhartig met het verstrekken van geld. Als er enigszins potentie in een klant zat werd er een hypotheek verstrekt. Dit stond vaak los van of er sprake was van een vaste aanstelling of een eventuele BKR-notering. Dit tijdperk is helemaal voorbij. Banken hebben, mede gedwongen door de AFM en de financiële crisis, de leennormen enorm ingeperkt. Op zich geen verkeerde ontwikkeling, want wat er de afgelopen jaren mogelijk was kon niet langer. Een slechtere timing was alleen niet denkbaar. Midden in een zware crisis is het juist wenselijk om de financiële armslag van de consument enigszins ruim te houden. De maatregelen zijn echter niet ingegeven door visie, maar door urgentie. Net als op een gevaarlijke verkeerskruising moet er eerst een ongeluk gebeuren voordat er verkeerslichten geplaatst worden.

In de bovenstaande tabel, grafiek en opsomming van beperkende maatregelen is goed te zien wat er de afgelopen 2,5 jaar is gebeurd op de hypotheekmarkt. De leencapaciteit is tussen de 20 en 25% afgenomen en de aangescherpte verstrekkingnormen zorgen ervoor dat alleen de mensen met een 'perfect plaatje' gefinancierd worden. Deze ontwikkeling heeft enorme consequenties voor de woningmarkt. In het vervolg een aantal voorbeelden:

Alleenstaande starter

Een alleenstaande starter met een normaal startersloon van rond de € 25.000,- kan nog maar voor € 125.000,- financieren. Wanneer we hier de bijkomende kosten afhalen, dan is de maximale koopsom nog maar € 110.000,- tot € 115.000,-. Dit terwijl de goedkoopste starterswoning al snel € 130.000,- kost.

Gezin met twee kinderen

Een ander voorbeeld is een huishouden met twee kinderen. Een gemiddelde eengezinswoning in Nederland kost € 233.000,-. Met bijkomende kosten is er een financieringsbehoefte van € 255.000,-. Hiervoor moet het inkomen rond de € 45.000,- liggen, dit is 1 ½ keer modaal!

Doorstromer

De doorstromer van een eengezinswoning naar een 2-1 kap- of vrijstaande woning wordt dubbel benadeeld door de huidige omstandigheden. Enerzijds is de leencapaciteit verslechterd, anderzijds verdampt de overwaarde. De consequentie hiervan is dat het huidige prijsniveau van dit type woningen voor een veel kleinere groep bereikbaar is. Waar voorheen een gezin met een inkomen van € 50.000,- tot € 60.000,- en een overwaarde van tussen de € 50.000,- en € 100.000,- de stap konden maken is dat nu niet meer haalbaar.

ZZP'er

Veel mensen zijn de afgelopen jaren ZZP'er geworden. Deze groep was tot voor kort zeer financieerbaar. Echter, door de economische malaise is hun inkomen onzekerder geworden. Dit heeft grote consequenties voor de financierbaarheid van deze groep. Waar ze in het verleden met open armen werden ontvangen door banken worden ze nu gemeden. Met als gevolg dat een belangrijke groep doorstromers muurvast zit in hun huidige woonsituatie.

Consequenties voor de woningmarkt

De inperking van de leencapaciteit en de aanscherping van de normering heeft een grote negatieve invloed op de woningmarktontwikkeling en is naar onze mening grotendeels structureel. Voeg daarbij de beperkte salarisontwikkeling voor de komende jaren en de verdamping van de overwaarde aan toe en dan is de conclusie gerechtvaardigd dat de huidige omstandigheden op de woningmarkt niet gebaseerd zijn op negatief segment, maar een structureel karakter hebben en dus **de nieuwe werkelijkheid is**.

De consument heeft structureel minder bestedingsruimte, wat zal terug te zien zijn in de koopsom van een woning en het aantal kopers in een bepaald segment. Zo is het reëel te verwachten dat een deel van de starters hun toevlucht zullen gaan zoeken in de huurmarkt omdat een koopwoning onbetaalbaar is, het aantal huishoudens die kunnen doorstromen naar het dure segment sterk zal afnemen en ouderen - die bij verhuizing naar een seniorenwoning afhankelijk zijn van overwaarde - minder te besteden hebben.

De belangrijkste consequenties van het voorgaande zijn naar onze mening de volgende:

- Starters hebben vrijwel geen kans meer op de koopwoningmarkt en durven niet meer toe te treden vanwege het risico op een restschuld
- Gezinnen met een 1½ inkomen kunnen net aan een gemiddelde eengezinswoning kopen en bouwen de komende jaren nauwelijks overwaarde op
- De doorstroming naar het dure segment stagneert door het opdrogen van de overwaardes en de beperking van de leencapaciteit
- Ouderen hebben een lagere opbrengst van hun huidige woning en dus ook minder bestedingsruimte bij het aankopen van een seniorenwoning
- Gevaar ligt op de loer dat er vooral kleine, betaalbare woningen worden ontwikkeld, waardoor kwaliteit en evenwicht van de woningvoorraad duurzaam wordt verstoord

Wat is de oplossing?

Uit onderzoeken, zoals Woon09 van de gemeente Zaanstad, NVM onderzoek en het woningmarktonderzoek van de gemeente Alkmaar, blijkt dat de woonconsument nog steeds wooncarrière zou willen maken. Dit is op zichzelf hoopvol en biedt perspectief. Echter, er is een gat ontstaan tussen *kunnen* en *willen*. Het is duidelijk dat de woningmarkt het de komende jaren niet moet hebben van sterke waardeinstijgingen, salarisgroei of meer leencapaciteit bij banken. Het gat zal gedicht moeten worden door lagere koopsommen en ondersteuning van bepaalde segmenten, zoals starters. Per segment zal de correctie verschillen. Met name in de appartementenmarkt en het dure segment zullen de prijzen aanzienlijk moeten dalen om het kopen van een woning in dit segment voor een grotere groep haalbaar te maken. In het middensegment is een kleinere correctie noodzakelijk om de markt weer in beweging te krijgen. Deze groep is vooral afhankelijk van leencapaciteit en niet van overwaarde of het sentiment rond de verkoop van de eigen woning. Hier ligt een faciliterende taak voor de overheid door middel van stimuleringsmaatregelen. Een andere oplossing is innovatie op het gebied van bouwmethodes die goedkoper bouwen mogelijk maken.

www.krak.nl

- ❑ Bedrijfsmakelaars
- ❑ Woningmakelaars
- ❑ Taxateurs
- ❑ Onderzoekers / Adviseurs
- ❑ Vastgoedmanagers
- ❑ Assurantie-adviseurs
- ❑ Financiële dienstverleners

www.krak.nl

Alkmaar

Arcadialaan 22, 3e etage
1813 KN Alkmaar
T: (072) 572 37 36
E: alkmaar@krak.nl

Amsterdam IJburg

IJburglaan 1389 CID
1087 JJ Amsterdam IJburg
T: (020) 416 18 61
E: ijburg@krak.nl

Heerhugowaard

Middenweg 195a
1701 GA Heerhugowaard
T: (072) 571 81 47
E: heerhugowaard@krak.nl

Zaandam

Westzijde 340
1506 GK Zaandam
T: (075) 635 35 91
E: zaandam@krak.nl

Amsterdam

Valkenburgerstraat 67 A/B
1011 MG Amsterdam
T: (020) 626 53 61
E: amsterdam@krak.nl

Castricum

Dorpsstraat 138
1901 EN Castricum
T: (0251) 65 15 46
E: castricum@krak.nl

Wormer

Mercuriusweg 1
1531 AD Wormer
T: (075) 642 60 10
E: wormer@krak.nl