

Woningmarktanalyse

2e kwartaal 2007

Regio Alkmaar en omstreken



Stationsweg 74
1815 CD Alkmaar
072-5114318
www.leygraaf.info
marketing@leygraaf.info

Wie is LEYGRAAF

LEYGRAAF, bestaande uit totaal 20 medewerkers, heeft ruime ervaring in de makelaardij op het gebied van aan- en verkoop van (nieuwbouw-)woningen, bedrijfsonroerendgoed en het initiëren en aankopen van binnenstedelijke nieuwbouwprojecten en landbouwgronden voor nieuw te realiseren woonwijken voor regionale en landelijke bouwers en ontwikkelaars.

Voor de advisering in de vorm van marktrapportages en product- en doelgroepanalyses worden wij door bouwers en ontwikkelaars veelvuldig ingeschakeld. Zo zijn wij als makelaar regelmatig betrokken bij nieuwbouwprojecten in de regio. Uit dit oogpunt houden wij voor onze opdrachtgevers (bouwers en ontwikkelaars) de woningmarkt nauwlettend in de gaten en maken wij regelmatig woningmarktanalyses.

Naast de bestaande makelaardij begeleidt ons gespecialiseerde team alle aspecten bij de ontwikkeling van projecten. In opdracht geven we gefundeerde adviezen. Wij kunnen dan ook een waardevolle bijdrage leveren aan de ontwikkeling van kleine en grootschalige projecten. We hebben gedegen kennis van ruimtelijke ordening, planologische beslissingen, bouwlocaties en beleidsnota's. Plannen schrijven we met visie en onderbouwen we met relevante demografische gegevens.

Dat alles maakt ons een gesprekspartner voor consumenten, overheden, architecten, ontwikkelaars en bouwers. Onderstaand dan ook het korte signalement van het team dat klaarstaat om ook uw vraag van een professioneel antwoord te voorzien.

Harald Janssen *Projectmanager / grondacquisiteur*



Harald is verantwoordelijk voor het initiëren naar, het aankopen van en adviseren voor zowel binnenstedelijke locaties als uitleggebieden voor nieuwbouw door heel Nederland. Daarnaast maakt hij gedegen rapportages die een belangrijke bijdrage leveren bij beslissingen over het wel of niet verwerven van een bepaalde locatie voor een marktpartij.

Nadine Mol *Hoofd Makelaardij, Makelaar / taxateur o.z.*



Als gecertificeerd makelaar/taxateur o.z. en hoofd makelaardij stuurt Nadine Mol de aan- en verkoop van woningen, de waardering van nieuwbouwlocaties en de totale coördinatie van binnenstedelijke nieuwbouwprojecten. Hierbij staan haar commerciële vaardigheden en het klantgericht beoordelen van woningen en projecten continue centraal.

Fionnuala Dollé *Makelaar / taxateur o.z.*



Als beëdigd makelaar/taxateur o.z. heeft Fionnuala Dollé vele jaren kennis en ervaring in de vastgoedbranche opgedaan. Zij is verantwoordelijk voor de internationale woningportefeuille, de verkoopbegeleiding van woningen in het buitenland en het ondersteunen van nieuwbouw bij het waarden en adviseren van nieuwbouwlocaties. Hierbij staan haar commerciële vaardigheden voor woningen en projecten centraal.

Wouter Schuijt *Project-/ nieuwbouwmanager*



Wouter Schuijt is gespecialiseerd in het initiëren naar en het aankopen van onroerend goed voor binnenstedelijke ontwikkelingen en maakt deze financieel inzichtelijk. Op het gebied van adviezen speelt hij ook een rol richting projectontwikkelaars, bouwondernemingen, woningcorporaties en diverse overheden, zoals gemeenten en provincie.

Susan van der Heide *Vastgoedadviseur*



Susan van der Heide houdt zich als vastgoedadviseur bezig met de verkoop van woningen en appartementen. Daarnaast is zij het vaste aanspreekpunt voor klanten die op zoek zijn naar een nieuwe woning en begeleidt de aankoop hiervan. Daarnaast is ze, samen met Fionnuala Dollé en Hans van de Leygraaf verantwoordelijk voor het maken van de LEYGRAAF Woningmarktanalyse die elk kwartaal verschijnt.

Ikzelf zorg voor de algemene aansturing van de makelaardij, de financiële afdeling en het hierboven genoemde projectteam. Daarnaast adviseer ik ontwikkelaars over mogelijk interessante gebieden om grondpositie(s) te verwerven en overleg ik met gemeenten, provincies (op bestuurlijk niveau) en diverse relaties.

Veel klanten maken dagelijks gebruik van onze expertise. Bijgesloten treft u de LEYGRAAF Woningmarktanalyse 2^e kwartaal 2007. **Onze volgende woningmarktanalyse is omstreeks 20 oktober a.s. beschikbaar via www.leygraaf.info**



Met vriendelijke groet,
LEYGRAAF

Hans van de Leygraaf
Directeur

Opvallende feiten

Bij het analyseren van de woningmarktgegevens 1^e kwartaal 2007 bemerken wij enkele opvallende feiten:

- Appartementen in Alkmaar gebouwd tussen 1945-1970 gestegen in prijs met ruim 1.7% tot €134.889,-. Prijzen appartementen gebouwd na 1970 met 0.64% gestegen tot €159.278,-.
- Vrijstaande woningen in Bergen stijgen dit kwartaal flink in prijs per m², een stijging van 16% tot €4.412,- per m².
- De prijzen van tussenwoningen in Heerhugowaard stijgen met 1.75% tot €184.222,-.
- Na een prijsdaling van de afgelopen kwartalen, zijn de totale prijzen in Langedijk weer gestegen. De stijging bedroeg 4.82% tot een gemiddeld bedrag van €267.305,-. Ook de prijs per m² GBO is licht gestegen met 1.16% tot een gemiddelde van €2.095,-.
- De totale transactiepreizen in Castricum en Heiloo zijn dit kwartaal, in tegenstelling tot voorgaande kwartalen, gedaald, met 1.02% tot €301.526,-.

Prijsontwikkelingen per gemeente

	Type woning	Aantal verkochte woningen	Transactie prijs €	Prijs stijging %	Prijs per m ² GBO €
Alkmaar	Tussenwoning	122	193.939	2.65	1.783
	Hoekwoning	36	203.250	-4.83	1.852
	<i>Twee onder één kap</i>	15	324.086	3.07	2.197
	<i>Vrijstaand</i>	11	432.194	0.78	2.693
	<i>App. < 1945</i>	7	162.767	-2.02	2.448
	App. 1945-1970	39	134.889	1.74	1.876
	App. > 1970	55	159.278	0.64	2.295
Bergen	Vrijstaand	36	611.389	-3.56	4.112
	<i>Appartementen</i>	16	232.859	2.76	2.946
Heerhugowaard	Tussenwoning	67	184.222	1.75	1.605
	<i>Hoekwoning</i>	21	198.245	-1.30	1.633
Langedijk	<i>Vrijstaand</i>	21	345.300	7.46	2.413
Castricum en Heiloo	<i>Tussenwoning</i>	19	247.389	-3.17	2.062
	<i>Hoekwoning</i>	20	285.611	-1.04	2.187
	<i>Twee onder één kap</i>	10	378.917	5.09	2.719
	<i>Vrijstaand</i>	16	481.500	6.41	3.210
	<i>App. > 1970</i>	18	169.350	-9.03	2.514

Grijze en cursieve waarden zijn gebaseerd op minder dan 25 waarnemingen.

Onderzoeksmethode

Voor het analyseren van de woningmarkt maken wij gebruik van gegevens van de NVM. Deze gegevens zijn, in tegenstelling tot die van het kadaster, altijd up-to-date en geven een representatief beeld van de ontwikkelingen op de woningmarkt. Het kadaster registreert de transactie pas als de koopakte wordt ingeschreven in het kadaster, dit zorgt voor een vertekend beeld. Aan het einde van het kalenderjaar worden veel aktes nog ingeschreven, wat zorgt voor een piek in het aantal transacties. De NVM registreert de transacties op het moment dat de woning afgemeld wordt en geeft dus een reëel beeld. Bij het analyseren van de cijfers van het laatste kwartaal, zullen het aantal verkopen echter altijd iets lager zijn omdat de afmelding als verkocht na-ijlt.

Omdat niet voor alle regio's zuivere kwartaalcijfers te geven zijn, doordat het aantal verkopen in die regio's te laag is om een betrouwbaar beeld te geven, maken wij een selectie op een kwartaalsgewijs voortschrijdend halfjaar. Dit is nodig om ook voor deze woningmarktgebieden toch een goede indruk te geven van de woningmarktontwikkeling. Er wordt gebruik gemaakt van de verkopen van een halfjaar, steeds wordt een halfjaar een kwartaal opgeschoven en wordt de vergelijking gemaakt. Op deze manier zijn meer transacties meegenomen in de analyse en worden korte termijn pieken en dalen uitgesloten. Ondanks dat we gebruik maken van een kwartaalsgewijs voortschrijdend halfjaar kunnen de transactieprijs fluctuaties per kwartaal bovengemiddeld zijn. Daarom is het verstandig niet alleen naar de transactiepreizen te kijken maar tevens naar de prijs per m² GBO omdat hierbij de prijs afgezet wordt tegen het gebruiksoppervlak van een woning.

Technische toelichting NVM-cijfers

Kwartaalsgewijs voortschrijdend halfjaar: niet voor alle regio's zijn zuivere kwartaalsgewijs cijfers te geven omdat het aantal verkopen in die regio's te laag is voor een betrouwbaar beeld van de woningmarkt. Om ook voor deze woningmarktgebieden toch een goede indruk te geven van de woningmarktontwikkeling, wordt gebruik gemaakt van de verkopen van een halfjaar. Steeds wordt een halfjaar een kwartaalsgewijs opgeschoven en wordt de vergelijking gemaakt.

Mediaan: de NVM geeft de verkoopprijs van de gemiddelde woning (mediaan = middelste waarneming in de oplopende reeks van waarden) in plaats van de gemiddelde waarde van de verkoopprijzen (rekenkundig gemiddelde).

Percentage verandering: de NVM berekent op een zo laag mogelijk niveau (namelijk voor elk woningtype in elke regio) de procentuele prijsverandering. Deze percentages worden door weging met de aantallen verkochte woningen in beide perioden samengesteld tot een procentuele verandering op een hoger niveau (alle woningsoorten of alle regio's). Een procentuele daling van de prijs van de gemiddelde woning gaat niet altijd samen met een daling van de gemiddelde prijs van de verkochte woningen, bijvoorbeeld als er in de laatste periode meer duurdere woningen zijn verkocht dan in de vorige periode.

Gemeente Alkmaar



De prijzen van appartementen gebouwd tussen 1945-1970 zijn dit kwartaal met ruim 1.7% gestegen tot €134.889,-. Het aantal verkochte appartementen van deze bouwperiode vertoont een flinke stijging van 30% tot 39. De looptijd is nagenoeg gelijk gebleven.

De relatief nieuwere appartementen, die na 1970 gebouwd zijn, zijn dit kwartaal tevens in prijs gestegen, met 0.64% tot €159.278,-. Ook in dit segment zijn er dit kwartaal meer transacties geweest, een stijging van 10% tot 55. De looptijd voor deze appartementen is licht gestegen.

De prijzen van tussenwoningen zijn dit kwartaal, net als de afgelopen periode wederom gestegen, namelijk met 2.65% tot €193.939,-. Het aantal verkochte tussenwoningen is licht toegenomen van 119 naar 122. De looptijd is nagenoeg gelijk gebleven.

De verkoop van hoekwoningen verliep dit kwartaal minder goed dan afgelopen kwartalen. De prijzen van deze woningen zijn met 2.65% gedaald tot €203.250,-, waarbij er ruim 40% minder hoekwoningen verkocht zijn. De looptijd is dit kwartaal gedaald met ruim 16% tot gemiddeld 63 dagen.

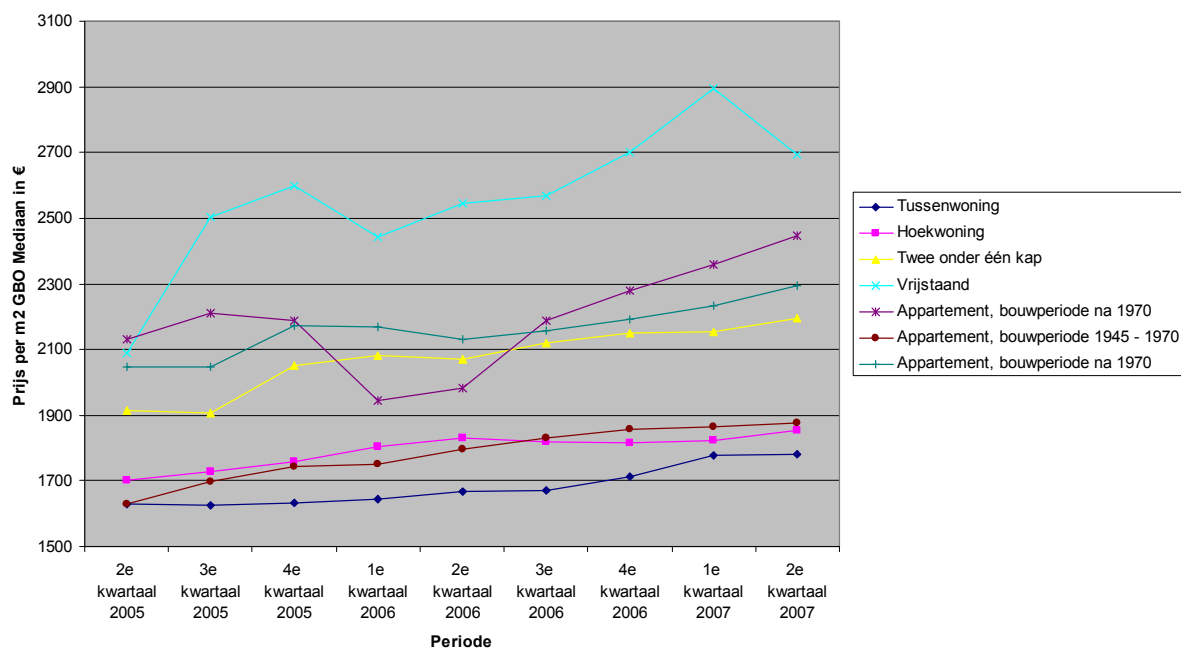
De prijzen per m² GBO laten voor alle typen woningen in de afgelopen kwartalen een stijgende lijn zien, waarbij dit kwartaal de appartementen gebouwd na 1970 de grootste stijging vertonen.

Transactieprijs en verandering in %

Type woning	2 ^e kwartaal 2006	3 ^e kwartaal 2006	4 ^e kwartaal 2006	1 ^e kwartaal 2007	2 ^e kwartaal 2007
Tussenwoning	179.800 -0.45%	180.910 0.62%	186.005 2.82%	188.525 1.35%	193.939 2.65%
Hoekwoning	199.389 -5.96%	200.122 0.37%	211.375 5.62%	214.111 1.29%	203.250 -4.83%
Twee onder één kap	296.450 0.49%	295.111 -0.45%	292.778 -0.79%	314.444 7.40%	324.086 3.07%
Vrijstaand	420.653 3.08%	384.100 -8.69%	390.444 1.65%	437.475 12.05%	432.194 0.78%
Appartement, bouwperiode voor 1945	181.625 12.36%	182.506 0.49%	168.056 -7.92%	166.122 -1.15%	162.767 -2.02%
Appartement, bouwperiode 1945 - 1970	133.028 2.41%	131.056 -1.48%	130.806 -0.19%	132.825 1.54%	134.889 1.74%
Appartement, bouwperiode na 1970	157.050 2.42%	161.750 2.99%	165.917 2.58%	158.260 -4.61%	159.278 0.64%
Alle woningen	187.341 -0.20%	187.302 0.36%	191.401 2.42%	195.434 0.87%	197.106 0.66%

Grijze en cursieve waarden zijn gebaseerd op minder dan 25 waarnemingen.

Prijzontwikkeling per m2 GBO



Aantal verkochte woningen en verandering in %

Type woning	2 ^e kwartaal 2006	3 ^e kwartaal 2006	4 ^e kwartaal 2006	1 ^e kwartaal 2007	2 ^e kwartaal 2007
Tussenwoning	151 8.63%	137 -9.27%	127 -7.30%	119 -6.30%	122 -2.40%
Hoekwoning	61 1.67%	60 -1.64%	52 -13.33%	57 9.62%	36 -40.00%
Twee onder één kap	16 -11.11%	11 -31.25%	12 9.09%	11 -8.33%	15 36.36%
Vrijstaand	12 20.00%	12 0.00%	9 -25.00%	13 44.44%	11 -21.43%
Appartement, bouwperiode voor 1945	10 66.67%	11 10.00%	9 -18.18%	14 55.56%	7 -50.00%
Appartement, bouwperiode 1945 - 1970	43 7.50%	34 -20.93%	35 2.94%	29 -17.14%	39 30.00%
Appartement, bouwperiode na 1970	60 7.14%	54 -10.00%	51 -5.56%	49 -3.92%	55 10.00%
Alle woningen	353 7.29%	319 -9.63%	295 -7.52%	292 -1.02%	285 -6.25%

Grijze en cursieve waarden zijn gebaseerd op minder dan 25 waarnemingen.

Looptijd en verandering in %

Type woning	2 ^e kwartaal 2006	3 ^e kwartaal 2006	4 ^e kwartaal 2006	1 ^e kwartaal 2007	2 ^e kwartaal 2007
Tussenwoning	51 -21.67%	51 0.78%	48 -6.61%	47 -2.50%	49 3.33%
Hoekwoning	60 -16.51%	43 -28.84%	57 32.55%	77 35.41%	63 -16.38%
Twee onder één kap	85 5.12%	90 5.61%	59 -33.87%	77 30.39%	89 14.99%
Vrijstaand	201 52.16%	192 -4.29%	139 -27.87%	135 -2.93%	84 -40.44%
Appartement, bouwperiode voor 1945	189 107.04%	202 6.88%	147 -27.33%	93 -36.80%	78 -15.69%
Appartement, bouwperiode 1945 - 1970	74 -10.14%	79 7.52%	73 -8.67%	65 -10.83%	66 4.02%
Appartement, bouwperiode na 1970	85 -10.53%	68 -19.67%	68 0.03%	59 -13.81%	63 4.83%
Alle woningen	71	67	63	63	60
	-10.58%	-6.98%	-1.09%	1.64%	-1.77%

Grijze en cursieve waarden zijn gebaseerd op minder dan 25 waarnemingen.

Gemeente Bergen



In Bergen zijn, gezien het beperkte aantal waarnemingen per type woning, alleen voor de vrijstaande woningen in deze gemeente een goede analyse te geven.

De transactiepreizen van vrijstaande woningen in Bergen zijn dit kwartaal licht gedaald met 3.56%. De gemiddelde transactieprijs voor deze woningen is dit kwartaal €611.389,-. Deze daling zien we niet terug bij de prijzen per m2 GBO, deze zijn voor de vrijstaande woningen flink gestegen van €3.801,- tot €4.412,-, een stijging van 16 procent.

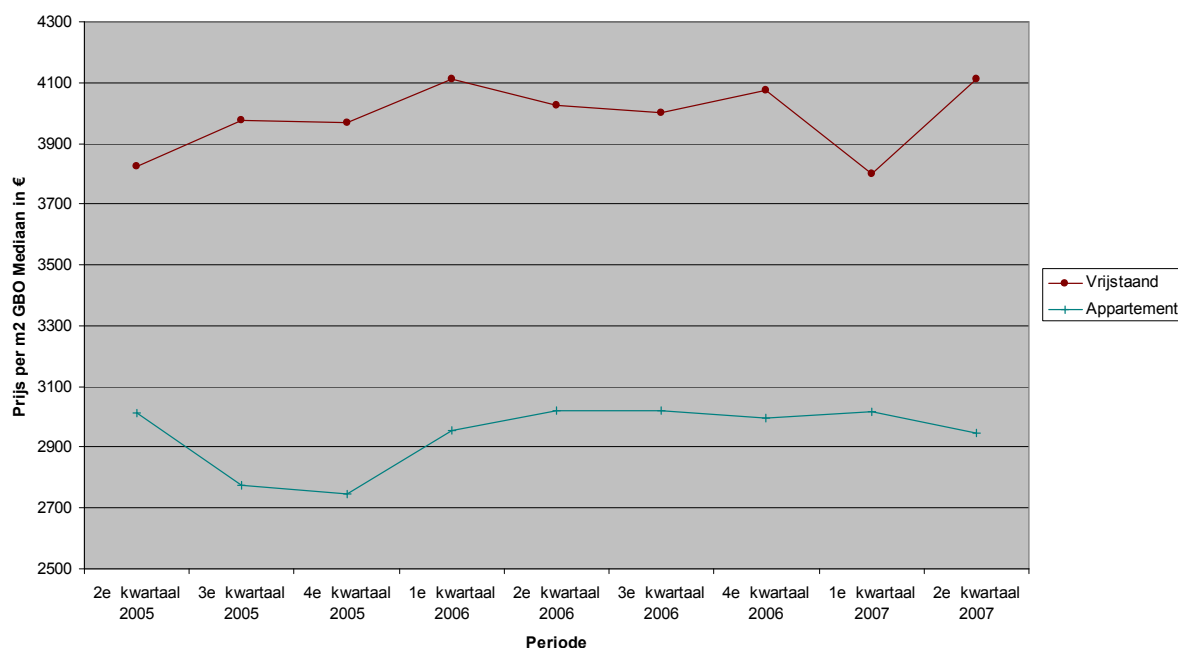
Het aantal transacties van vrijstaande woningen is flink gestegen, met 44% tot 36. Deze woningen waren gemiddeld na 4 maanden verkocht.

Transactieprijs en verandering in %

Type woning	2 ^e kwartaal 2006	3 ^e kwartaal 2006	4 ^e kwartaal 2006	1 ^e kwartaal 2007	2 ^e kwartaal 2007
Vrijstaand	585.250 -6.25%	591.944 1.14%	673.000 13.69%	623.400 -7.37%	611.389 -3.56%
Appartementen	225.785 1.00%	251.568 7.04%	241.279 -3.44%	221.571 -7.16%	232.859 2.76%
Alle woningen	384.714 -1.39%	409.115 3.45%	425.597 3.97%	399.087 -4.01%	410.245 -0.05%

Grijze en cursieve waarden zijn gebaseerd op minder dan 25 waarnemingen.

Prijzontwikkeling per m2 GBO



Aantal verkochte woningen en verandering in %

Type woning	2 ^e kwartaal 2006	3 ^e kwartaal 2006	4 ^e kwartaal 2006	1 ^e kwartaal 2007	2 ^e kwartaal 2007
Vrijstaand	33 73.68%	34 3.03%	34 0.00%	22 -35.29%	36 44.00%
Appartementen	13 -31.58%	24 84.62%	20 -16.67%	16 -20.00%	16 0.00%
Alle woningen	78 20.00%	86 10.26%	95 10.47%	60 -36.84%	87 33.85%

Grijze en cursieve waarden zijn gebaseerd op minder dan 25 waarnemingen.

Looptijd en verandering in %

Type woning	2 ^e kwartaal 2006	3 ^e kwartaal 2006	4 ^e kwartaal 2006	1 ^e kwartaal 2007	2 ^e kwartaal 2007
Vrijstaand	109 -21.40%	102 -6.27%	120 17.58%	158 32.14%	133 -17.06%
Appartementen	138 1.95%	123 -9.70%	117 -6.42%	142 36.93%	104 -34.45%
Alle woningen	106 -17.94%	97 -7.58%	103 8.39%	122 22.82%	99 -20.70%

Grijze en cursieve waarden zijn gebaseerd op minder dan 25 waarnemingen.

Gemeente Heerhugowaard



In Heerhugowaard zijn dit kwartaal alleen de transacties van tussenwoningen voldoende vertegenwoordigd om een goede analyse te kunnen geven.

De transactiepreizen van tussenwoningen dit kwartaal weer licht gestegen. De prijzen van tussenwoningen stegen met 1.75% tot €184.222,-. Deze stijging is tevens te zien bij de transactiepreizen van het totale aanbod, deze stegen dit kwartaal met 1.48% tot €223.133,-.

De stijging in transactiepreizen voor de tussenwoningen zet zich tevens door in de prijzen per m² GBO, welke stijgen van €1.565,- naar €1.605,-.

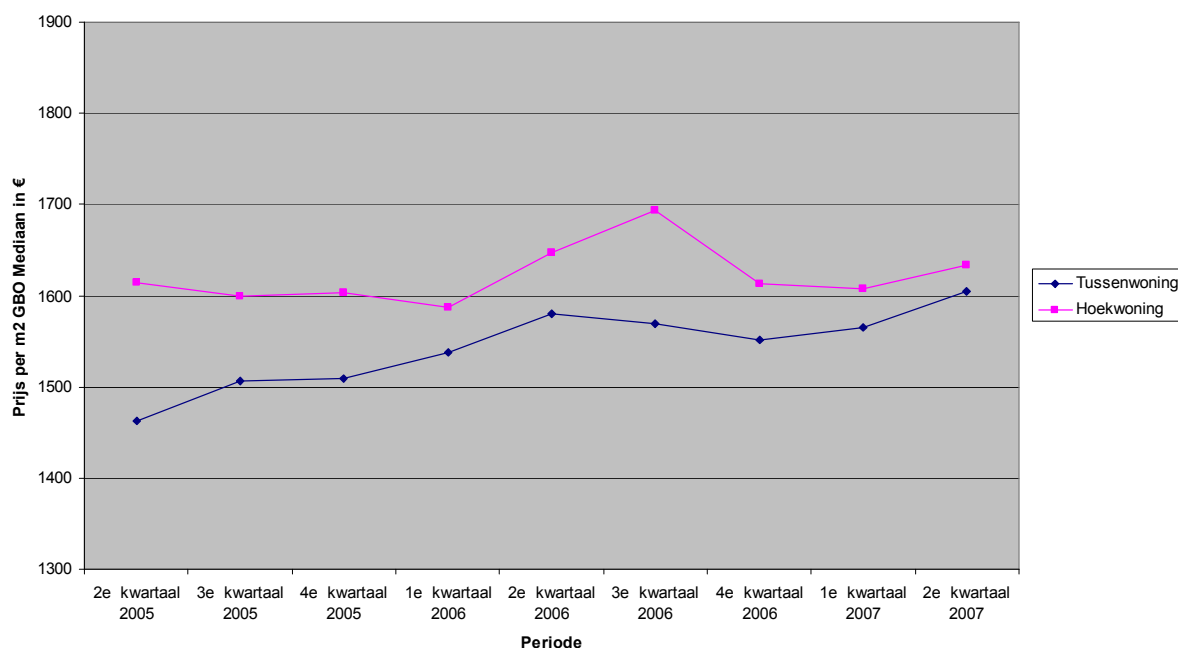
Het aantal verkochte tussenwoningen is gedaald met 14.10% dit kwartaal. De looptijd is gedaald met ruim 13% tot 46 dagen.

Transactieprijs en verandering in %

Type woning	2 ^e kwartaal 2006	3 ^e kwartaal 2006	4 ^e kwartaal 2006	1 ^e kwartaal 2007	2 ^e kwartaal 2007
Tussenwoning	181.550 3.18%	181.264 -0.16%	181.347 0.05%	182.000 0.36%	184.222 1.75%
Hoekwoning	202.200 1.10%	206.800 2.27%	197.150 -4.67%	199.861 1.38%	198.245 -1.30%
Alle woningen	213.875 1.49%	215.510 1.28%	210.541 -0.80%	215.459 1.14%	223.133 1.48%

Grijze en cursieve waarden zijn gebaseerd op minder dan 25 waarnemingen.

Prijsonwikkeling per m² GBO



Aantal verkochte woningen en verandering in %

Type woning	2 ^e kwartaal 2006	3 ^e kwartaal 2006	4 ^e kwartaal 2006	1 ^e kwartaal 2007	2 ^e kwartaal 2007
Tussenwoning	63 0.00%	60 -4.76%	73 21.67%	78 6.41%	67 -14.10%
Hoekwoning	41 51.85%	29 -29.27%	25 -13.79%	24 -4.00%	21 -16.00%
Alle woningen	144	116	142	141	125
	20.00%	-19.44%	22.41%	-0.70%	-11.35%

Grijze en cursieve waarden zijn gebaseerd op minder dan 25 waarnemingen.

Looptijd en verandering in %

Type woning	2 ^e kwartaal 2006	3 ^e kwartaal 2006	4 ^e kwartaal 2006	1 ^e kwartaal 2007	2 ^e kwartaal 2007
Tussenwoning	61 -13.57%	67 10.56%	77 14.78%	53 -30.97%	46 -13.42%
Hoekwoning	67 -9.73%	72 6.39%	55 -23.74%	72 31.26%	92 27.95%
Alle woningen	75	79	73	73	75
	-3.45%	7.48%	-4.42%	0.00%	2.73%

Grijze en cursieve waarden zijn gebaseerd op minder dan 25 waarnemingen.

Gemeente Langedijk



In de gemeente Langedijk geeft dit kwartaal alleen het totaal aanbod voldoende transacties weer om tot een goede analyse te komen

Na een prijsdaling van de afgelopen kwartalen, zijn de prijzen dit kwartaal weer gestegen. Deze stijging bedroeg 4.82% tot een gemiddeld bedrag van €267.305,-. Ook de prijs per m² GBO is licht gestegen met 1.16% tot een gemiddelde van €2.095,-.

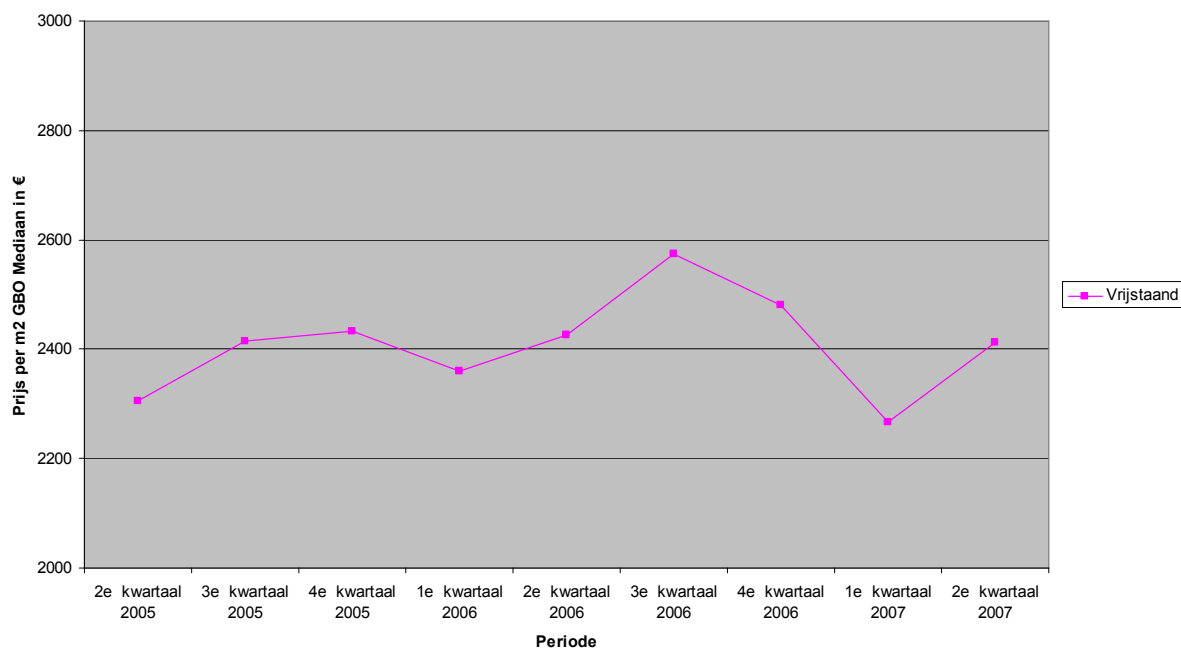
Het totaal aantal verkochte woningen is dit kwartaal gedaald tot 62, een daling van 12% ten opzichte van de 71 transacties vorig kwartaal. De totale looptijd is nagenoeg gelijk gebleven.

Transactieprijs en verandering in %

Type woning	2 ^e kwartaal 2006	3 ^e kwartaal 2006	4 ^e kwartaal 2006	1 ^e kwartaal 2007	2 ^e kwartaal 2007
Vrijstaand	310.560 <i>0.39%</i>	372.800 20.04%	352.750 -5.38%	317.190 -10.08%	345.300 7.46%
Alle woningen	249.778 4.47%	290.902 11.44%	280.714 -4.60%	259.227 -3.78%	267.305 4.82%

Grijze en cursieve waarden zijn gebaseerd op minder dan 25 waarnemingen.

Prijzontwikkeling per m² GBO



Aantal verkochte woningen en verandering in %

Type woning	2 ^e kwartaal 2006	3 ^e kwartaal 2006	4 ^e kwartaal 2006	1 ^e kwartaal 2007	2 ^e kwartaal 2007
Vrijstaand	20 -9.09%	38 90.00%	29 -23.68%	25 -13.79%	21 -16.00%
Alle woningen	52 -10.34%	78 50.00%	67 -14.10%	71 5.97 %	62 -12.68%

Grijze en cursieve waarden zijn gebaseerd op minder dan 25 waarnemingen.

Looptijd en verandering in %

Type woning	2 ^e kwartaal 2006	3 ^e kwartaal 2006	4 ^e kwartaal 2006	1 ^e kwartaal 2007	2 ^e kwartaal 2007
Vrijstaand	104 -6.08%	99 -4.73%	110 11.90%	108 -2.48%	131 25.31%
Alle woningen	101 11.28%	93 -2.60	92 5.10%	95 8.56%	99 7.30%

Grijze en cursieve waarden zijn gebaseerd op minder dan 25 waarnemingen.

Gemeente Castricum en gemeente Heiloo



De gemeenten Castricum en Heiloo zijn samengevoegd om tot een redelijk aantal transacties te komen zodat van dit gebied een goede analyse gemaakt kan worden. De transactieprijzen zijn dit kwartaal, in tegenstelling tot voorgaande kwartalen, gedaald, met 1.02% tot €301.526,-. Deze daling zien we voornamelijk terug bij de tussen-, hoekwoningen en appartementen gebouwd na 1970.

De prijzen per m² GBO laten een variërend beeld zien per type woning.

Het totaal aantal verkochte woningen in deze gemeenten neemt deze periode flink toe. Er is hier sprake van een stijging van bijna 40% van 61 tot 84 verkochte woningen. Dit brengt het gemiddelde aantal verkochte woningen weer op redelijk gelijk niveau als in 2006.

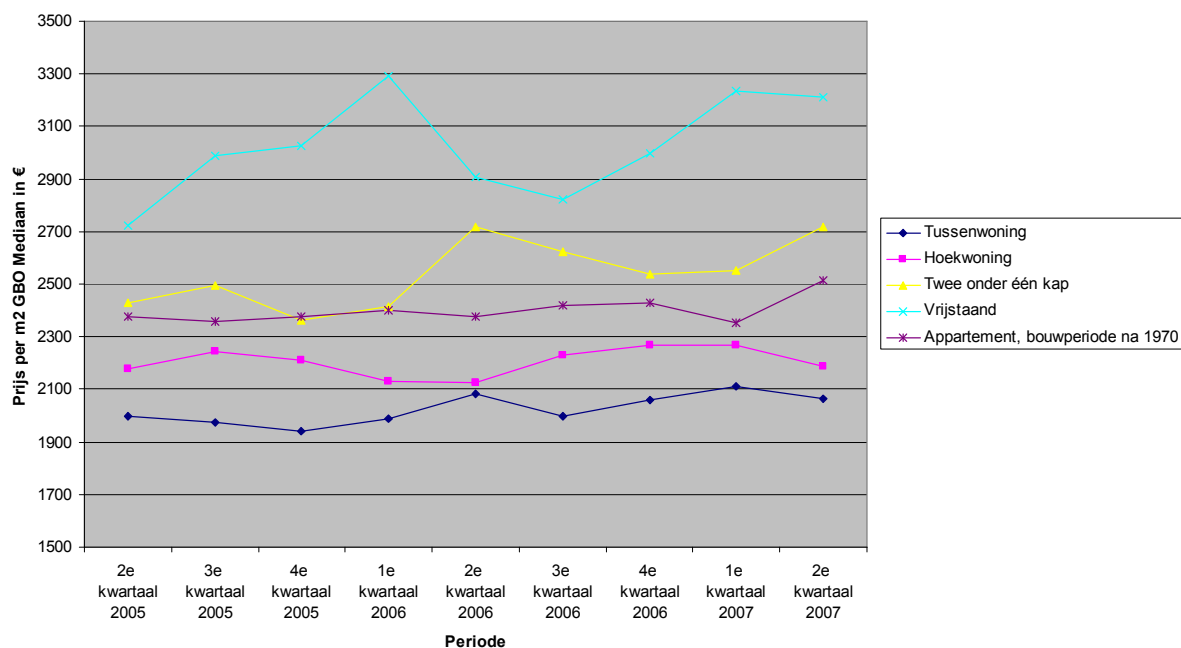
De looptijd is dit kwartaal afgenomen van 86 naar 69 dagen gemiddeld.

Transactieprijzen en verandering in %

Type woning	2 ^e kwartaal 2006	3 ^e kwartaal 2006	4 ^e kwartaal 2006	1 ^e kwartaal 2007	2 ^e kwartaal 2007
Tussenwoning	234.250 -0.56%	238.525 1.82%	238950 0.18%	255.490 6.92%	247.389 -3.17%
Hoekwoning	275.500 2.44%	283.510 2.91%	286556 1.07%	288.600 0.71%	285.611 -1.04%
Twee onder één kap	348.700 4.11%	337.929 -3.09%	352556 4.33%	358.700 1.74%	378.917 5.09%
Vrijstaand	503.333 5.49%	487.173 -3.21%	501156 2.87%	443.250 -11.55%	481.500 6.41%
Appartement, bouwperiode na 1970	176.083 -1.43%	182.833 3.83%	193444 5.80%	186.167 -3.76%	169.350 -9.03%
Alle woningen	281.139 2.09%	295.125 0.69%	299.957 2.09%	293.430 0.67%	301.526 -1.02%

Grijze en cursieve waarden zijn gebaseerd op minder dan 25 waarnemingen.

Prijontwikkeling per m2 GBO



Aantal verkochte woningen en verandering in %

Type woning	2 ^e kwartaal 2006	3 ^e kwartaal 2006	4 ^e kwartaal 2006	1 ^e kwartaal 2007	2 ^e kwartaal 2007
Tussenwoning	29 61.11%	21 -27.59%	15 -28.57%	21 40.00%	19 -9.52%
Hoekwoning	26 73.33%	10 -61.54%	17 70.00%	5 -70.59%	20 300.00%
Twee onder één kap	7 -46.15%	10 42.86%	19 90.00%	3 -84.21%	10 150.00%
Vrijstaand	16 128.57%	17 6.25%	5 -70.59%	15 200.00%	16 0.00%
Appartement, bouwperiode na 1970	15 -25.00%	14 -6.67%	15 7.14%	12 -20.00%	18 50.00%
Alle woningen	95 25.00%	75 -21.05	73 -2.67%	61 -16.44%	84 37.70%

Grijze en cursieve waarden zijn gebaseerd op minder dan 25 waarnemingen.

Looptijd en verandering in %

Type woning	2 ^e kwartaal 2006	3 ^e kwartaal 2006	4 ^e kwartaal 2006	1 ^e kwartaal 2007	2 ^e kwartaal 2007
Tussenwoning	30 -33.82%	31 4.00%	35 12.82%	47 34.66%	45 -4.36%
Hoekwoning	55 11.56%	49 -11.28%	87 79.47%	87 -0.83%	61 -29.87%
Twee onder één kap	65 -23.95%	113 72.56%	123 9.38%	121 -1.98%	102 -21.53%
Vrijstaand	111 -39.33%	78 -29.59%	69 -11.54%	109 57.68%	62 -35.42%
Appartement, bouwperiode na 1970	58 35.16%	70 21.97%	64 -9.16%	95 48.52%	103 8.65%
Alle woningen	58 -9.17	59 6.46%	75 20.13%	86 24.76%	69 -14.07%

Grijze en cursieve waarden zijn gebaseerd op minder dan 25 waarnemingen.

Het vijvermodel voor de regio Noord Kennemerland

Het vijvermodel laat de ontwikkeling zien van het aanbod, de weergave van de stand en in- en uitstroom van bestaande woningen.

De regio Noord Kennemerland is de regio 28 van de NVM-regioindeling en omvat de plaatsen: De gemeenten Alkmaar, Bergen, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk en Schermer en de plaatsen Akersloot, De Woude en De Stierop, Limmen en Starnmeer.

Om het vijvermodel goed te begrijpen is het verstandig om onderstaande toelichting te lezen.

Toelichting

Aanleiding

Bij de leden van de Klankbordgroep Woningmarktsector Lange Termijn –die elk kwartaal de marktcijfers bekijkt en op basis hiervan komt met een advies voor de perspresentatie– bestond al langere tijd behoefte aan meer inzicht in de ontwikkeling van het woningaanbod op regionaal niveau. De achterliggende gedachte is die van een 'aanbodvijver', die gestaag van samenstelling verandert. In een kwartaal worden te koop komende woningen aan het aanbod toegevoegd. Een deel daarvan is aan het eind van het kwartaal verkocht, een deel is uit de verkoop genomen en de rest staat aan het einde van het kwartaal nog te koop. Van de woningen die aan het begin van het kwartaal al te koop stonden, is aan het eind ook een deel verkocht, een deel teruggenomen en een deel nog te koop.

De verandering in de samenstelling van de aanbodvijver naar woningtype, vraagprijs, looptijd is een goede indicator voor de ontwikkeling van de markt.

Eerder onderzoek naar de mogelijkheden die de NVM aanbod- en transactiedata bieden om inzicht te geven in de verandering van het aanbod, wees uit, dat het aantal te koop staande woningen voldoende groot is om betrouwbare uitspraken toe te laten over de ontwikkeling van het woningaanbod op het niveau van woningtype en NVM-regio op kwartaalbasis.

Resultaat

De ontwikkeling van het woningaanbod in elk kwartaal wordt in beeld gebracht in de vorm van een stroomschema per woningtype en voor het totaal van alle woningen voor elke NVM-regio.

Uit de stroomschema's valt voor elke regio en elk woningtype af te lezen:

- * het aanbod aan het begin van het kwartaal: aantal, vraagprijs, en looptijd;
- * het nieuwe aanbod in het kwartaal met daarbij wat er nog in aanbod staat aan het eind van het kwartaal en het gedeelte van het nieuwe aanbod dat verkocht of teruggetrokken is. Voor de verkochte woningen is naast het aantal, de vraagprijs en de looptijd ook de verkoopprijs en het verschil tussen vraag en verkoopprijs beschikbaar;
- * van de woningen die bij het begin van het kwartaal al in aanbod staan is evenzeer bekend wat er aan het einde nog in aanbod staat, en welk deel in de loop van het kwartaal verkocht, verhuurd of teruggetrokken is;
- * het aanbod aan het einde van het kwartaal.

Bij het interpreteren van de cijfers verdienen drie punten de aandacht:

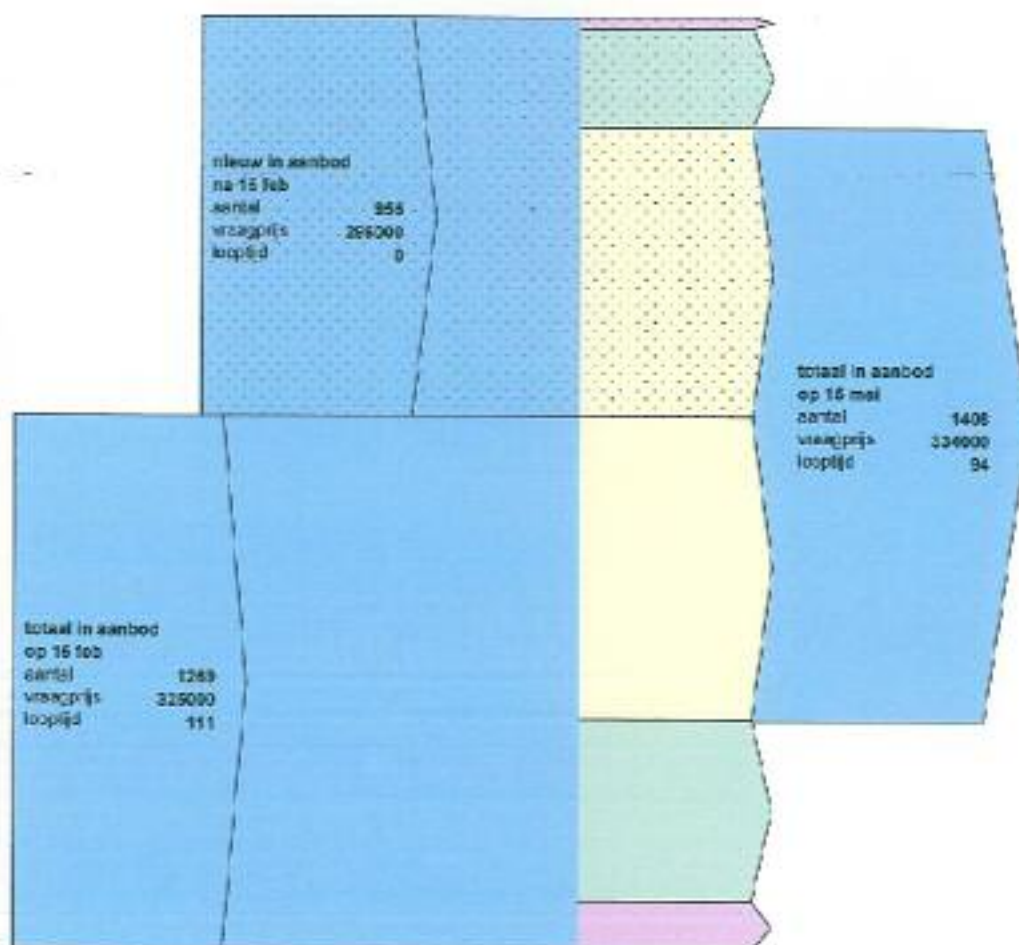
1. De cijfers hebben betrekking op de *bestaande bouw*: het aantal nieuwbouwwoningen in het bestand is te gering om daarover cijfers te presenteren.
2. De cijfers van het laatste kwartaal zijn voorlopig en *niet opgehoogd* naar de verwachte uiteindelijke cijfers van dat kwartaal als alle aan- en afmeldingen zijn verwerkt. In de praktijk betekent dit dat de cijfers een indruk geven van de ontwikkeling van het aanbod in het laatste kwartaal op basis van de ontwikkeling tot 2 weken voor het einde van dat kwartaal.
3. Wanneer voor een regio te weinig woningen van een type verkocht zijn, wordt alleen de stand van het aanbod aan het begin en aan het eind van het kwartaal gepresenteerd. Een stroomschema is dan niet beschikbaar.

**Regio 28 n Kennemerland
Totaal alle woningen**

meetmoment
15 feb 2007

nieuw in aanbod		nieuw in aanbod ingetrokken/verhuurd		nieuw in aanbod blijft	
verkocht		aantal	27	aantal	601
aantal	237	aantal	329000	vrageprijs	312000
vrageprijs	260000	looptijd	25	looptijd	33
looptijd	25				
trans.prijs	244000				
% verschil	2,2				

meetmoment
16 mei 2007



in aanbod op 15 feb		in aanbod op 15 feb ingetrokken/verhuurd		in aanbod op 15 feb blijft	
verkocht		aantal	120	aantal	717
aantal	432	aantal	348000	vrageprijs	359000
vrageprijs	266000	looptijd	204	looptijd	297
looptijd	126				
trans.prijs	258000				
% verschil	3,4				