

## **Marktanalyse 2009-2010 Heemskerk**



Uitgevoerd door:  
Thorbecke  
Gildestraat 1G  
1704 AG HEERHUGOWAARD

## 1. Inhoudsopgave

1. Inhoudsopgave.....	2
2. Opdracht en wijze van onderzoek.....	3
3. Samenvatting en Conclusie .....	4
4. Toelichting Wet waardering onroerende zaken.....	5
5. Resultaten per type .....	6
6. Resultaten per waardesegment .....	7
7. Aantal verkochte woningen per type .....	8
8. Algemeen beeld Heemskerk t.o.v. Nederland .....	9
9. Thorbecke.....	10

## 2. Opdracht en wijze van onderzoek

Gemeente Heemskerk heeft Thorbecke de opdracht verstrekt om een marktanalyse uit te voeren betreffende de woningmarkt in Heemskerk in de periode 2009-2010. Het doel van deze marktanalyse is zowel burgers als het gemeentebestuur inzicht te geven in de waarde ontwikkeling van de verschillende type woningen in de gemeente Heemskerk voor het jaar 2009, dit met het oog op de nieuwe WOZ-waardes die begin 2011 beschikt zullen worden.

De waardes die in 2011 worden beschikt, zijn bepaald naar het waardeniveau van 1 januari 2010. De waardes die het afgelopen jaar zijn bepaald waren naar het waardeniveau van 1 januari 2009. Door de economische situatie in deze periode is de woningmarkt een veelbesproken onderwerp geworden, waarbij de media vol hebben gestaan van negatieve berichten. Het is dan ook logisch dat degenen die een beschikking van de gemeente ontvangen, de voor hun woning bepaalde waarde vergelijken met het beeld dat zij hebben van de woningmarkt. Een beeld dat veelal is gevormd door de berichtgeving over de landelijke woningmarkt.

De woningmarkt laat zich echter niet samenvatten in één algemeen beeld. De Nederlandse woningmarkt is divers, er bestaan regionaal grote verschillen in waarde ontwikkeling. Zelfs plaatselijk zijn er grote verschillen in de diverse segmenten van de markt. Er is behoefte om de plaatselijke woningmarkt duidelijk in beeld te krijgen. Om deze reden is deze analyse gemaakt, zo kan de woningmarkt van Heemskerk nader bekeken worden. Onderzocht is hoe de waardes van de diverse type woningen zich binnen de diverse segmenten van de markt hebben ontwikkeld. Ook wordt uitgelegd hoe de woningmarkt de vaststelling van de WOZ-waardes beïnvloed.

Uitgangspunt van deze rapportage zijn de verkoopcijfers van de woningen die in het derde kwartaal van 2008 tot en met het derde kwartaal van 2010 zijn verkocht. Deze verkoopcijfers zijn vervolgens afgezet tegen de vastgestelde WOZ-waarde van deze woningen met als waardepeildatum 1 januari 2009. De verkoopcijfers zijn in eerste instantie onderzocht, waarna bijzondere verkoopcijfers (bijvoorbeeld familie transacties) bij de verdere analyse buiten beschouwing zijn gelaten. Tevens zijn uit de lijst met verkoopcijfers de extreme verkopen (verkopen waarvan de verkoopprijs extreem afwijkt in vergelijking met de vastgestelde WOZ waarde) gefilterd. Deze verkopen kunnen namelijk een vertekend beeld geven van de Heemskerkse vastgoedmarkt.

Gemeente Heemskerk is gehecht aan een goede communicatie met haar burgers. De gemeente en Thorbecke gaan er van uit dat met deze rapportage een helder beeld is omschreven van de plaatselijke markt en dat dit zal leiden tot een groter begrip bij de ontvangst van de nieuwe WOZ-waardes.

### 3. Samenvatting en Conclusie

De Nederlandse huizenmarkt staat er sinds medio 2009 minder gunstig voor dan de voorgaande jaren. Er worden minder huizen verkocht en ze staan vaak langer te koop. Daarbij dalen landelijk ook de huizenprijzen. Maar hoe zit het nu met de woningmarkt in Heemskerk in het jaar 2009. Zijn de landelijke trends ook in deze gemeente door te trekken? De analyses laten voor alle type woningen, op de appartementen na, in het jaar 2009 een daling in het transactiecijfers zien. De rij-/ hoekwoningen maken de grootste daling door. Het is echter niet uitgesloten dat er voor bepaalde individuele woningen juist een hogere of lagere stijging of daling geldt. Hieronder wordt kort uiteengezet wat uit de analyse naar voren is gekomen. Deze cijfers worden in het rapport verder uitgewerkt en ondersteunt met grafieken.

- Het aantal woningen wat door het jaar verkocht wordt ligt gedurende de perioden in 2009 vrijwel gelijk. In het vierde kwartaal van 2009 is er een uitschieter te zien bij de rij-/hoekwoningen. Deze uitschieter wordt veroorzaakt door één transactie waarbij 24 woningen in één keer werden verkocht. Deze uitschieter buiten beschouwing latende, kan worden gesteld dat het aantal transacties in Heemskerk ondanks de crisis stabiel is gebleven.
- De waardes van rij-/hoekwoningen en van de twee-onder-een kapwoningen maken in 2009 een daling door. Deze daling is bij de rij-/hoekwoningen het sterkst. Het waardeniveau van de vrijstaande woningen is vrij stabiel, al is er vanaf het derde kwartaal van 2009 een lichte daling te zien bij deze categorie. Het waardeniveau van appartementen daarentegen gaan na het tweede kwartaal in 2009 licht omhoog.
- Binnen gemeente Heemskerk is de waardedaling van alle type woningen in 2009 gemiddeld 1,20%.
- Als de markt wordt gesegmenteerd aan de hand van waardeklassen, dan valt op dat met name in het lagere segment (tot € 250.000,--) een bovengemiddelde waardedaling laat zien. In het middensegment (tot € 500.000,--) is sprake van een veel geringere daling.

Over het algemeen kan de Heemskerkse woningmarkt zich laten typeren als stabiel, met een licht negatieve trend waar het het waardeniveau betreft.

De rij-/hoekwoningen dalen daarbij het sterkst, en de appartementen laten als enige categorie een licht stijgende trend zien.

#### **4. Toelichting Wet waardering onroerende zaken**

In de Wet waardering onroerende zaken (verder Wet WOZ) staat beschreven hoe en op welke wijze de waarde van een woning moet worden toegekend.

In 2011 wordt de waarde van alle onroerende zaken in Nederland opnieuw vastgesteld. Bij het bepalen van de waarde wordt uitgegaan van het bedrag dat de onroerende zaak zou opbrengen op een bepaalde datum, de waardepeildatum. Voor 2011 is dat 1 januari 2010.

De waarde wordt bepaald alsof de onroerende zaak op 1 januari 2010 leeg verkocht is en onmiddellijk in gebruik kan worden genomen. Dit is de vrije verkoopwaarde van de onroerende zaak. Met huur, verhuur, hypotheek en andere zakelijke rechten (zoals erfpacht) wordt bij de WOZ-waardering geen rekening gehouden.

De WOZ-waarde van woningen wordt vastgesteld en onderbouwd door de vermelding van verkoopprijzen van een aantal vergelijkbare woningen die op- of rond de waardepeildatum zijn verkocht. De vergelijkbare woningen hoeven niet identiek te zijn aan de woning waarvoor de waarde wordt vastgesteld. Deze kunnen verschillen in inhoud, bouwjaar, grondoppervlakte en ligging. Met deze verschillen worden in de waardebepaling rekening gehouden. De waarde van de woning wordt derhalve niet gebaseerd op de WOZ-waarde van het vorige jaar geïndexeerd met het stijging/dalings percentage, maar op basis van de onderbouwende verkopen. Dit betekent dus dat de waarde ontwikkeling van individuele woningen kunnen afwijken van de gemiddelde waarde ontwikkeling.

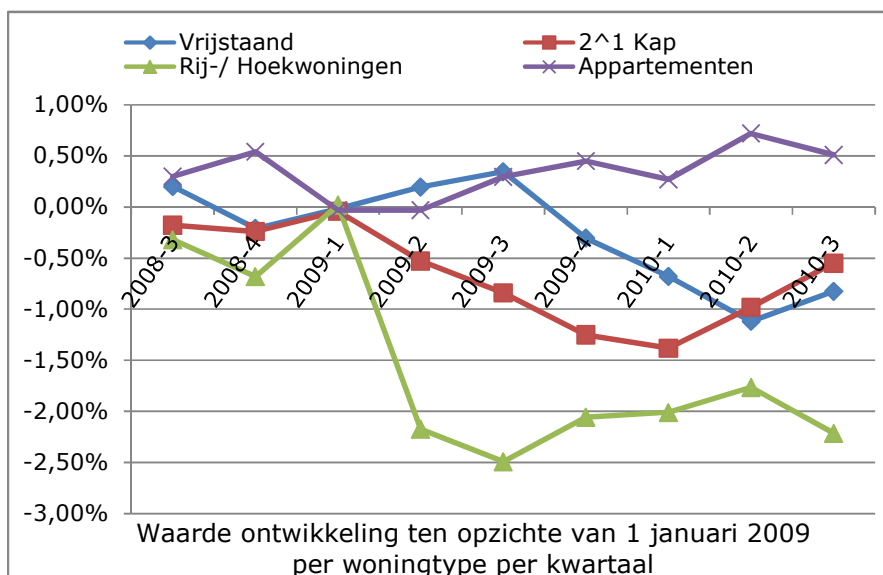
## 5. Resultaten per type

In onderstaande tabel kan de stijging/daling afgelezen worden van de transactiepreizen ten opzichte van het waardeniveau van de betreffende woning op 1 januari 2009. Het betreft hier transactiepreizen die bij het Kadaster zijn ingeschreven en gelden voor de gehele gemeente Heemskerk. De percentages kunnen per wijk verschillen.

Type woning	3e	4e	1e	2e	3e	4e	1e	2e	3e
	kwartaal	kwartaal	kwartaal	kwartaal	kwartaal	kwartaal	kwartaal	kwartaal	kwartaal
	2008	2008	2009	2009	2009	2009	2010	2010	2010
Vrijstaand	0,20%	-0,21%	-0,02%	0,20%	0,35%	-0,31%	-0,68%	-1,12%	-0,83%
2^1 Kap	-0,18%	-0,24%	-0,04%	-0,53%	-0,84%	-1,25%	-1,38%	-0,98%	-0,55%
Rij-/ Hoekwoningen	-0,32%	-0,68%	0,02%	-2,17%	-2,49%	-2,05%	-2,01%	-1,76%	-2,21%
Appartementen	0,30%	0,54%	-0,03%	-0,03%	0,30%	0,45%	0,27%	0,72%	0,51%
Alle woningen	-0,08%	-0,26%	-0,01%	-1,14%	-1,23%	-1,11%	-1,20%	-0,96%	-1,15%

De grijs weergegeven getallen zijn gebaseerd op minder dan 10 waarnemingen

In onderstaande grafiek is te zien dat er vanaf begin 2009 sprake is van een gemengd beeld, waarbij de rij-/ hoekwoningen direct na het eerste kwartaal van 2009 flink in waarde zijn gedaald, waarna het waardeniveau van dit type zich weer licht herstelt. De twee-onder-een kapwoningen en de vrijstaande woningen kennen een stabiel waardeniveau met een licht dalende trend. Het waardeniveau van appartementen gaat na het eerste kwartaal van 2009 juist licht omhoog.



## 6. Resultaten per waardesegment

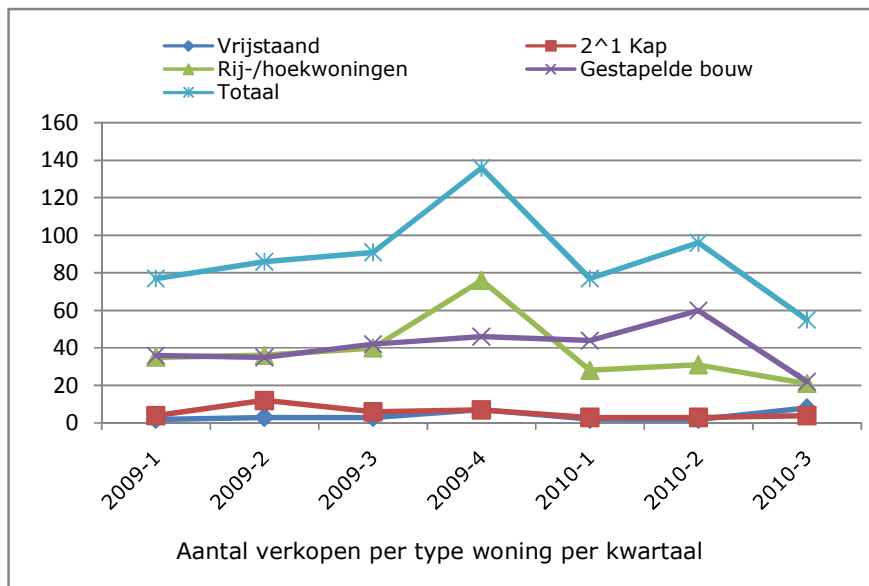
In onderstaande tabel is het stijging- of dalingspercentage van het waardeniveau weergegeven per marktsegment. Het stijging-/dalingspercentage is gebaseerd op de vergelijking van de gemiddelde verkoopprijs van rond 1 januari 2010 (december 2009 en januari 2010) met de vastgestelde WOZ-waarde met waardepeildatum 1 januari 2009.

segment	Totaal
< € 150.000,--	-2,11%
< € 250.000,--	-2,20%
< € 350.000,--	-1,68%
< € 500.000,--	-0,98%
< € 750.000,--	-1,55%
> € 750.000,--	-2,02%

Uit de tabel is te lezen dat, als de markt wordt gesegmenteerd aan de hand van waardeklassen, met name in het lagere segment (tot € 250.000,--) een bovengemiddelde waardedaling is te zien. In het middensegment (tot € 500.000,--) is sprake van een veel geringere daling. Ook in 2008 bleek overigens het lagere segment al slechter te presteren dan andere segmenten.

## 7. Aantal verkochte woningen per type

In onderstaande grafiek is af te lezen hoeveel woningen van elk type per kwartaal zijn verkocht. Uitgangspositie van de verkoop is het moment dat de transactie is ingeschreven bij het Kadaster.



Het aantal woningen wat door het jaar verkocht wordt ligt gedurende de perioden in 2009 vrijwel gelijk. In het vierde kwartaal van 2009 is er een uitschieter te zien bij de rij-/hoekwoningen. Deze uitschieter wordt veroorzaakt door één transactie waarbij 24 woningen in één keer werden verkocht. Deze uitschieter buiten beschouwing latende, kan worden gesteld dat het aantal transacties in Heemskerk ondanks de crisis stabiel is gebleven.

De schommelingen worden mede veroorzaakt door de seizoensinvloeden. Het voorjaar en de periode na de zomervakantie blijkt uit ervaring de tijd waarin de meeste woningen verkocht worden. Deze worden een aantal maanden later ingeschreven bij het Kadaster. De wintermaanden zijn doorgaans de minst gunstige tijd om de woning te verkopen. Dit komt ook naar voren in de aantallen voor het eerste kwartaal zowel van 2009 als van 2010, waar de aantallen op het dieptepunt liggen. Ook in 2009 is na het eerste kwartaal een lichte stijging te zien in het aantal transacties. In tegenstelling tot voorgaande jaren, waar dus na het eerste kwartaal een stijging in het aantal transacties te zien is, blijft dit herstel in het jaar 2010 voorsnog uit, en daalt het aantal transacties in het derde kwartaal zelfs verder. Vergeleken met de eerste drie kwartalen van 2009 zijn in de eerste drie kwartalen van 2010 10% minder woningen verkocht.

## 8. Algemeen beeld Heemskerk t.o.v. Nederland

Hoe staat de gemeente Heemskerk in verhouding met de cijfers in geheel Nederland. In 2009 waren de effecten van de kredietcrisis duidelijk te merken in Nederland. Volgens cijfers van het Kadaster en het CBS komt de prijsdaling op de Nederlandse woningmarkt neer op een daling van 5,4%. De prijzen van woningen zijn het meest gedaald in Noord-Holland (-7,38%) en het minst in Overijssel (-3,3%). In de gemeente Heemskerk is er een prijsdaling van 1,2%. De woningmarkt in Heemskerk presteert dus aanzienlijk beter dan zowel het landelijke als het regionale gemiddelde. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat de cijfers van het Kadaster en het CBS zijn gebaseerd op een andere manier van statistiek. Bij deze cijfers wordt met name gekeken naar het gemiddelde of mediane transactiecijfer. Als in een bepaalde periode bijvoorbeeld relatief weinig woningen uit het hogere segment worden verkocht, zal dat in deze cijfers dus leiden tot een lager gemiddeld of mediaan transactiecijfer. In deze marktrapportage is gekeken naar het transactiecijfers van verkochte woningen ten opzichte van het waardeniveau van deze zelfde woning op 1 januari 2009.

In 2009 zijn in heel Nederland ongeveer 127.000 woningen verkocht, dit is maar liefst 30% minder dan het aantal in 2008. In Heemskerk is in de zelfde periode geen sprake van een afname in volume, maar juist van een lichte toename. Het aantal transacties in de eerste kwartalen van 2010 blijft wel achter op die van voorgaande jaren.

Landelijk gezien is de prijsdaling het meest voelbaar in het duurdere segment. De grootste daling is terug te zien binnen de vrijstaande woningen, hier daalt de verkoopprijs met 9,1%, gevolgd door de twee-onder-een kapwoningen, deze zijn gedaald met 7,5%. De prijzen van appartementen dalen met 3,7% en de prijzen van rij-/hoekwoningen dalen met 4,2%. In de gemeente Heemskerk zijn deze verschillen kleiner: de rij- en hoekwoningen zijn met 2,05% het meest in waarde gedaald, terwijl de appartementen juist licht in waarde zijn gestegen met 0,27%.

## 9. Thorbecke

**Thorbecke is een partner voor gemeente en andere publieke organisaties, bij het ontwikkelen en implementeren van beleid en vooral ook bij het uitvoeren ervan. Thorbecke is gespecialiseerd in drie werkvelden:**

- **Ruimtelijke ordening en BWT**
- **Lokale belastingen en WOZ**
- **Organisatie en informatie**

**Onze missie:**

***Door draadkracht en in samenwerking publieke organisaties verder brengen.***

Met een gezonde combinatie van uitdaging en werkplezier bouwen wij aan een cultuur waarin onze medewerkers zich prettig voelen en zich optimaal kunnen ontwikkelen. Medewerkers van Thorbecke houden van aanpakken; goede adviezen en haalbare plannen zijn belangrijk, maar ze krijgen pas echt betekenis als ze ook goed worden uitgevoerd. Eerst denken, maar vooral ook doen.

Of wij nu werken als adviseur, interim-manager of uitvoerder, altijd krijgt ons werk gestalte in persoonlijke samenwerking met de opdrachtgever en de collega's ter plaatse. Luisteren naar de behoeften van de klant, samen werken aan oplossingen, open en actief communiceren, dit zijn de pijlers van onze werkwijze.

We zijn gedreven om het verschil te maken, doelen stellen en realiseren. Altijd op zoek naar hoe iets beter kan. Met onze brede ervaring hebben we een frisse kijk op zaken en zetten ons in voor effectieve vernieuwende oplossingen.



**250 denkers en doeners**

Bij Thorbecke werken ongeveer 250 mensen, ervaren senioren en veel jonge enthousiaste medewerkers. Stuk voor stuk betrokken denkers en doeners, die graag de handen uit de mouwen steken als adviseur, interim-manager of vakinhoudelijke medewerker.

Onze mensen komen uit allerlei verschillende richtingen. De meesten hebben een HBO- of academische opleiding in de bouwkunde, rechten, economie, sociale geografie, planologie, bestuurskunde, architectuur of vastgoed en makelaardij.

**Samenwerken bij u in huis**

Wij hebben ervaren dat persoonlijke samenwerking in de praktijk van onze klanten de beste garantie is voor succes. Thorbecke werkt zoveel mogelijk in huis bij de opdrachtgever. Hierdoor zijn wij in staat voortdurend met onze opdrachtgevers mee te denken en onze kennis over te dragen.

**Tevreden opdrachtgevers**

Het merendeel van onze opdrachtgevers komt graag bij ons terug. Met meer dan 250 opdrachtgevers onderhouden wij langdurige en succesvolle relaties.

Thorbecke werkt in het hele land. Thorbeckes hoofdkantoor staat in Zwolle, met regiokantoren in Eindhoven, Waddinxveen en Heerhugowaard. Thorbecke is opgericht in 1997.