

**Makelaardij Hoekstra  
Leeuwarden**

Bezoekadres:  
Willemskade 9  
Leeuwarden

Correspondentieadres:  
Postbus 288  
8901 BB Leeuwarden

T 058 – 233 7 333

W makelaardijhoekstra.nl  
E leeuwarden@makelaardij  
hoekstra.nl

Aannemersbedrijf J. de Jong  
T.a.v. de heer B. Veenstra  
Hornleger 2  
8431 HL OOSTERWOLDE

**Betreft:** Marktadvies Appelscha  
**Onze referentie:** HF  
**Behandeld door:** H. Fokkema  
**Datum:** **29 september 2016**

Geachte heer Veenstra,

Naar aanleiding van uw verzoek ontvangt u hierbij het gevraagde marktadvies ten behoeve van herontwikkeling van het voormalige miniatuurpark te Appelscha.

De locatie van het project laat zich omschrijven als aantrekkelijk. In het hart van de bosrijke regio de Friese Wouden. Een regio waar bewoners kunnen genieten van de natuur, de rust en de ruimte, maar ook veel kunnen ondernemen.

Het plan bestaat in totaal uit 55 duurzame woningen. 23 kavels ten behoeve van nieuwbouw eengezinswoningen zijn bestemd voor verkoop. De overige 32 (zorg)woningen zullen worden aangewend voor verhuur op basis van gescheiden wonen en zorg. De woningen zijn daarbij te kwalificeren als, en voldoen aan het begrip zorgwoning. In dit advies wordt verder alleen ingegaan op de koopwoningen. Voor de huurwoningen is een eerder stadium reeds een advies uitgebracht.

De opzet van het plan is goed te noemen. De woningen hebben een marktconform programma en oppervlakte voor de beoogde doelgroep en beschikken allen over een zonnige achtertuin.

### **Huidige markt omstandigheden**

#### **Weer meer transacties en prijsstijging**

In het 2de kwartaal 2016 kregen ruim 42.819 bestaande koopwoningen uit het NVM-bestand een andere eigenaar. Dat is bijna 15% meer dan een jaar geleden. Op de totale bestaande koopwoningmarkt gaat het naar schatting om totaal 55.500 transacties. De laatste vier kwartalen registreerde de NVM in totaal meer dan 153.000 transacties van bestaande koopwoningen bij haar makelaars. Dat komt neer op ruim 199.000 transacties voor de gehele markt. Ook de prijzen zijn het afgelopen kwartaal verder gestegen. Vergeleken met het vorige kwartaal werd voor de gemiddelde koopwoning 2,7% meer betaald. De prijsontwikkeling in vergelijking met een jaar eerder is +5,6%. De verkoopprijs van de gemiddeld verkochte woning ligt nog bijna 7% onder het niveau bij de start van de crisis, maar inmiddels wel 14% hoger dan op het dieptepunt.

De looptijd van verkochte woningen bedraagt nu 90 dagen, 21 dagen minder dan een jaar geleden. Bijna 13% van de woningen wordt boven de vraagprijs verkocht.

Het aantal woningen dat in Nederland te koop staat neemt steeds sneller af. Halverwege het 2de kwartaal 2016 (de peildatum voor het aanbod) staan er bij

IBAN  
NL 05 ABNA 0546.2126.11

KvK  
01054740

BTW  
NL 00.89.17.346.B01

NVM-makelaars bijna 111.500 woningen in aanbod (totale markt: 145.000 woningen). Dat is 21% minder dan een jaar geleden. Een potentiële koper kon in het 2de kwartaal 2016 kiezen uit amper 8 woningen. Het vorige kwartaal had een consument nog keuze uit 10 woningen.

### Nieuw verkooprecord

De NVM-makelaars hebben in het 2de kwartaal 2016 een nieuw verkooprecord geboekt. Er zijn ruim 42.800 bestaande koopwoningen verkocht in een kwartaal tijd (totale markt: 55.500 woningen). Het aantal transacties op jaarbasis is hiermee uitgekomen op ruim 153.000 woningen (totale bestaande koopwoningmarkt naar schatting 199.000 woningen). Het oude NVM-record uit de eerste helft van 2006 is daarmee uit de boeken; het is voor eerst in de geschiedenis van de in 1898 opgerichte NVM dat er zoveel woningverkoop in een kwartaal zijn gedaan. "Het zijn vooral de lage rente en de daaruit volgende lage hypotheeklasten die het gunstig maken om nu een woning te kopen.



### Prijzen blijven stijgen, vooral in regio's met krappe woningmarkt

De transactieprijs van de gemiddeld verkochte woning stijgt in vergelijking met een jaar eerder voor de tiende keer op rij. In het 2de kwartaal 2016 is de transactieprijs uitgekomen op gemiddeld 234.000 euro. Verkochte woningen gingen het afgelopen kwartaal met gemiddeld een 5,6% hogere prijs over de toonbank dan een jaar eerder.



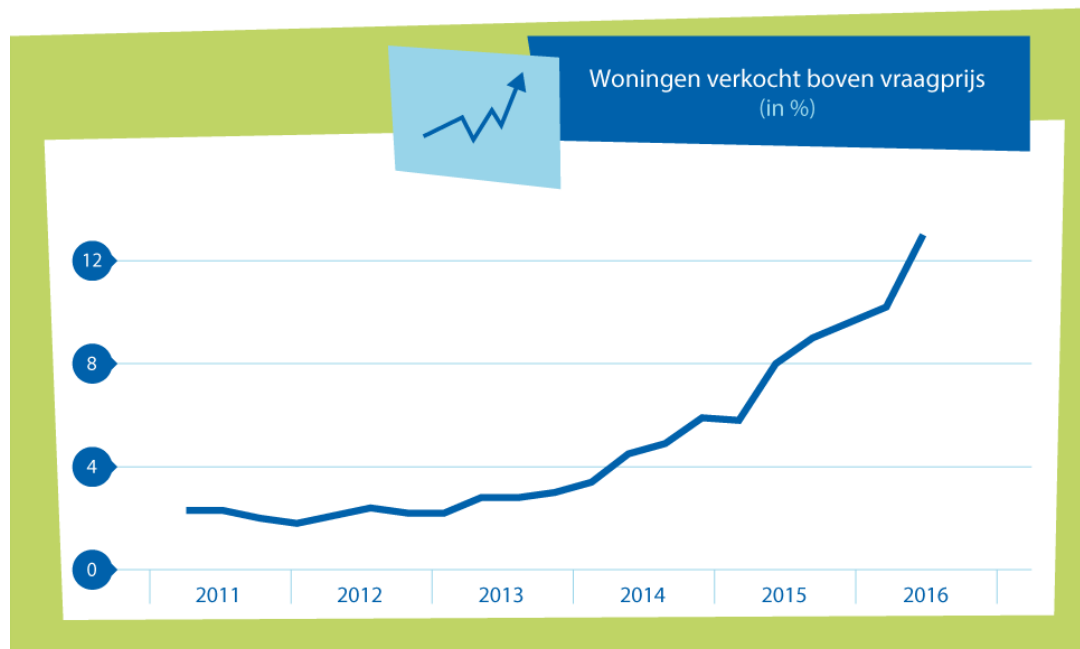
### Transactieprijs vrijstaande woningen bezig aan inhaalrace Woningen staan gemiddeld nog maar 3 maanden te koop

De verkooptijd van de gemiddeld verkochte woning in het 2de kwartaal 2016 is uitgekomen op 90 dagen. Daarmee daalt de verkooptijd in een jaar tijd met 21 dagen en wordt het weer vergelijkbaar met het niveau van rond het begin van de crisis. Vooral de verkooptijd van 2-onder-1-kapwoningen en van appartementen daalde sterk. De verkooptijd van de gemiddeld verkochte tussenwoning is het laagst van alle woningtypen met 58 dagen. In traditioneel krappe woningmarktgebieden moeten potentiële kopers snel hun slag slaan. 70% of meer van het bestaande koopwoningaanbod dat nieuw op de markt komt, wisselt in deze regio's binnen 90 dagen van eigenaar.



### **Vershil vraag-verkooprijs stabiel; meer woningen verkocht boven de vraagprijs**

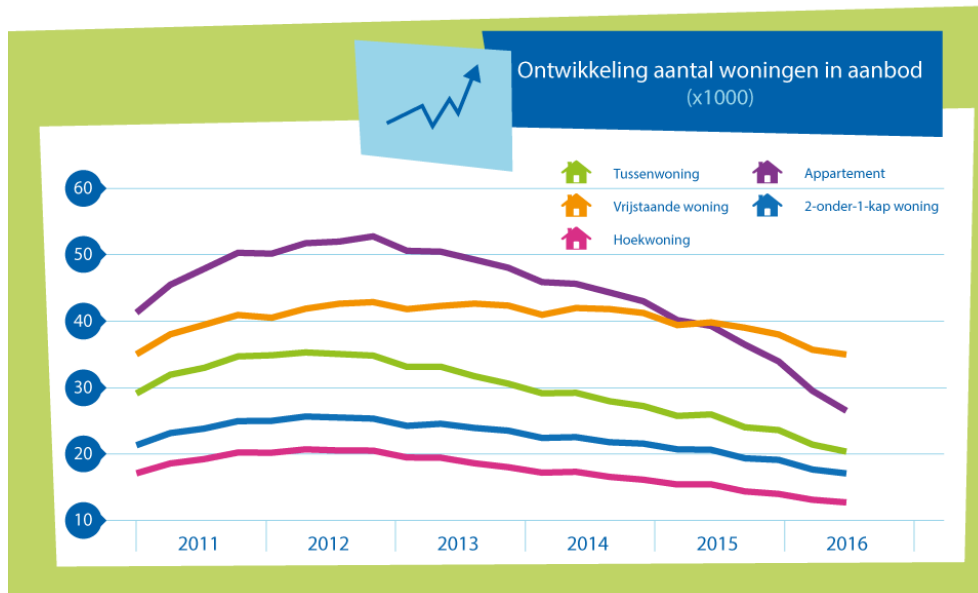
Het verschil tussen de laatste vraagprijs en de uiteindelijke verkoopprijs is het afgelopen kwartaal gestabiliseerd. Ten opzichte van de laatste vraagprijs is er gemiddeld 2,8% minder betaald voor de gemiddeld verkochte woning. Het percentage woningen dat verkocht wordt boven de laatste vraagprijs neemt hard toe. Inmiddels is bijna 13% van de verkochte woningen voor meer dan de vraagprijs verkocht. Dit is ook ruim hoger dan de percentages van voor de crisis. In de NVM-regio Amsterdam gaat meer dan de helft van de woningen boven de vraagprijs van de hand, in NVM-regio's als Zuid-Kennemerland, stad Groningen en Utrecht gaat een kwart tot een derde boven de vraagprijs over de toonbank.



### **Woningaanbod neemt zienderogen af**

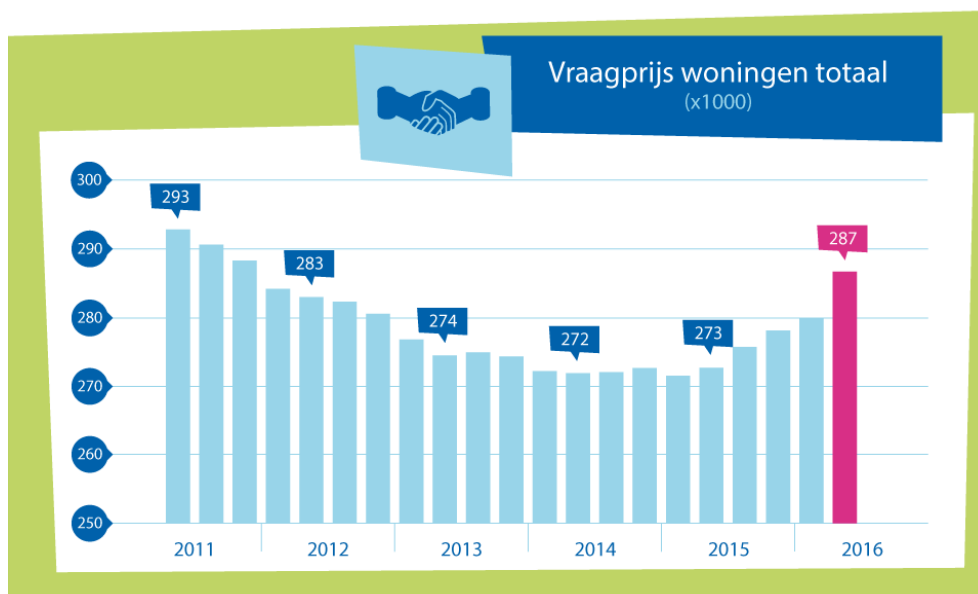
In een jaar tijd is het aantal woningen dat in aanbod staat met maar liefst 21% afgenomen. Halverwege het 2de kwartaal 2016 (de peildatum voor het aanbod) staan er bij NVM-makelaars 111.498 woningen in aanbod (totale markt 145.000). Met het aantal transacties halen we de recordaantallen van vlak voor de crisis weer, het huidige woningaanbod ligt echter nog op hoger niveau. In het oude verkooprecordjaar 2006 telde het aantal in aanbod staande woningen op tot zo'n 80.000, ruim 31.000 woningen minder dus dan nu het geval is.

Wel daalt het aantal in aanbod staande woningen nu sneller dan sinds 1995, toen gestart werd met meten. De daling gaat voor appartementen het snelst. Vergeleken met vorig jaar staat er landelijk bijna een derde minder appartementen te koop. Van de ruim 39.000 appartementen waaruit de consument vorig jaar kon kiezen, zijn er op dit moment nog ruim 26.000 over. Voor vrijstaande woningen gaat de daling met 12,2% ten opzichte van vorige jaar het minst snel.



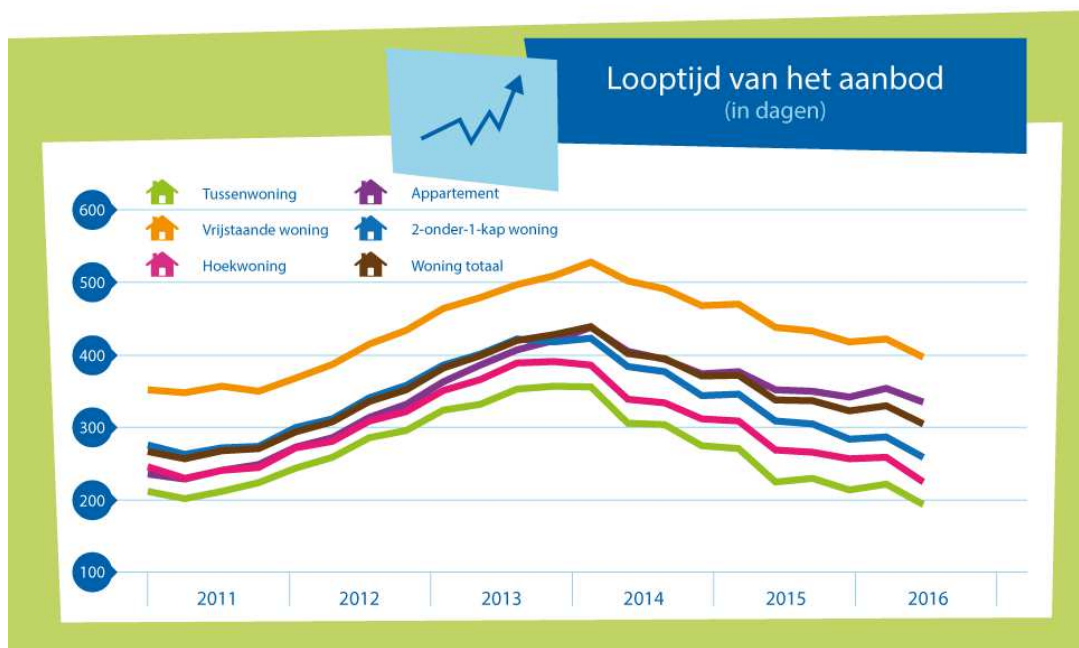
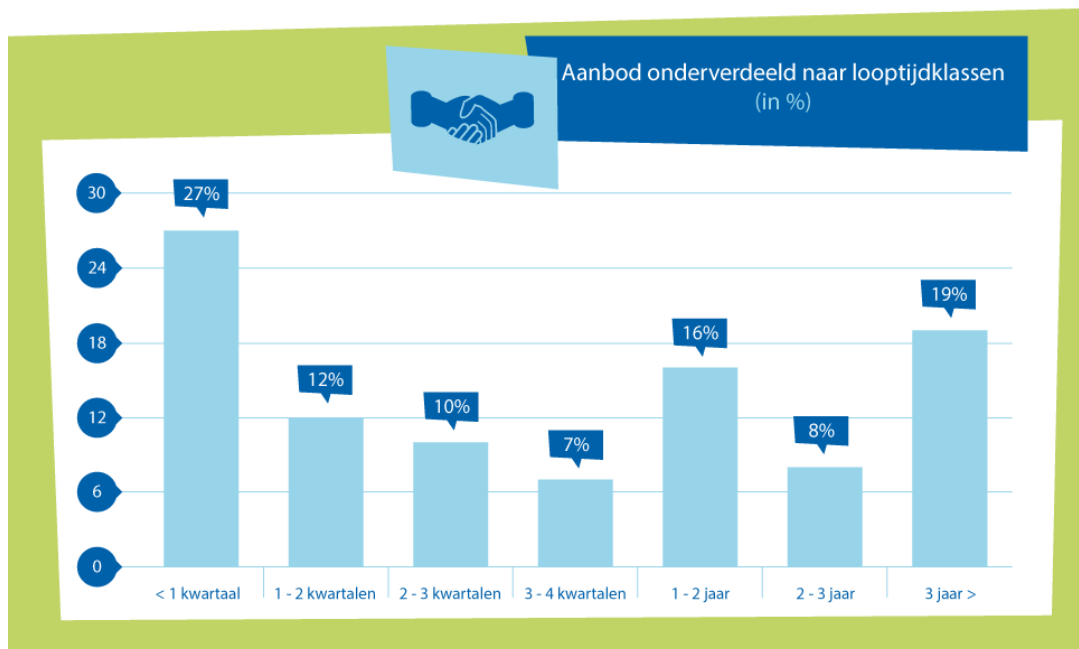
### Vraagprijs verhogen werkt alleen in 'gewilde' en 'krappe' regio's

De vraagprijs van de gemiddeld in aanbod staande woning komt in het 2de kwartaal van 2016 uit op 287.000 euro. Dat is 7.000 euro meer dan een kwartaal eerder. Als deze stijging doorzet, passeert de gemiddelde vraagprijs in Nederland eind dit jaar de grens van 3 ton. Het landelijk beeld van stijgende vraag- en transactiepreisen geeft veel consumenten het gevoel om de eigen woning ook voor een flinke prijs in de markt te zetten. Dat kan in enkele regio's goed werken, maar voor het overgrote deel van Nederland geldt dit niet. Veel segmenten kenmerken zich nog steeds als een ruime markt, met veel aanbod in verhouding tot het aantal verkopen. Ook zijn dit gebieden waar woningen lang te koop staan, de prijzen nog niet op het niveau van voor de crisis zijn en de vraag-verkoopprijsverschillen nog groot zijn. Bovendien zijn er grote aantallen woningen die langer dan een jaar in aanbod staan en weinig aandacht van kijkers trekken. Een scherpe vraagprijs bij het in de markt zetten van de woning blijft in veel gebieden in Nederland nog steeds de beste keus.



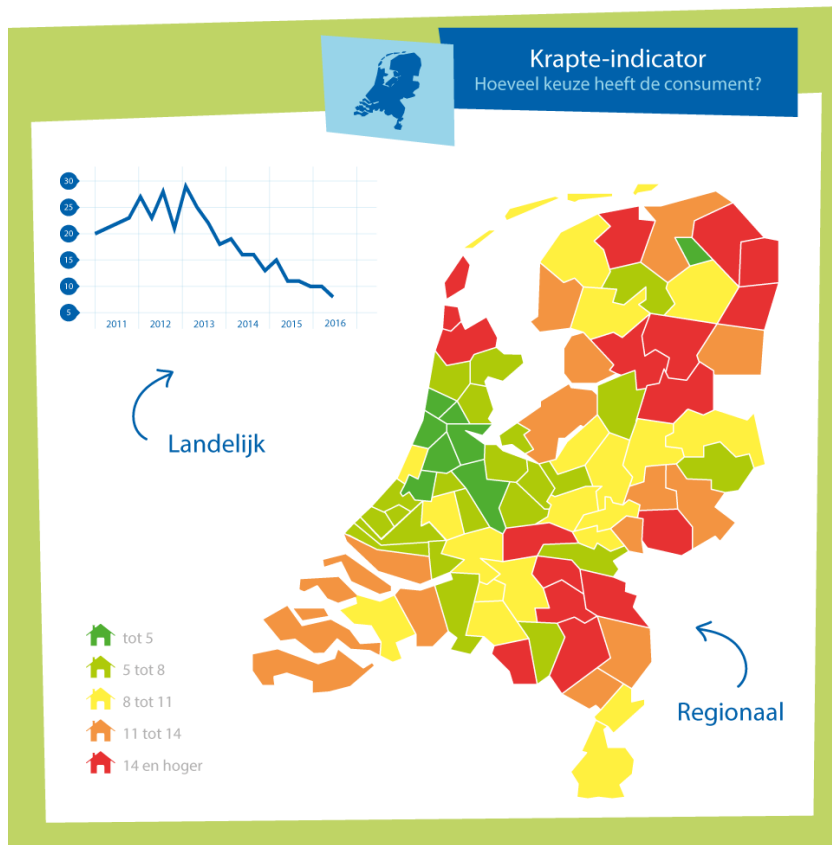
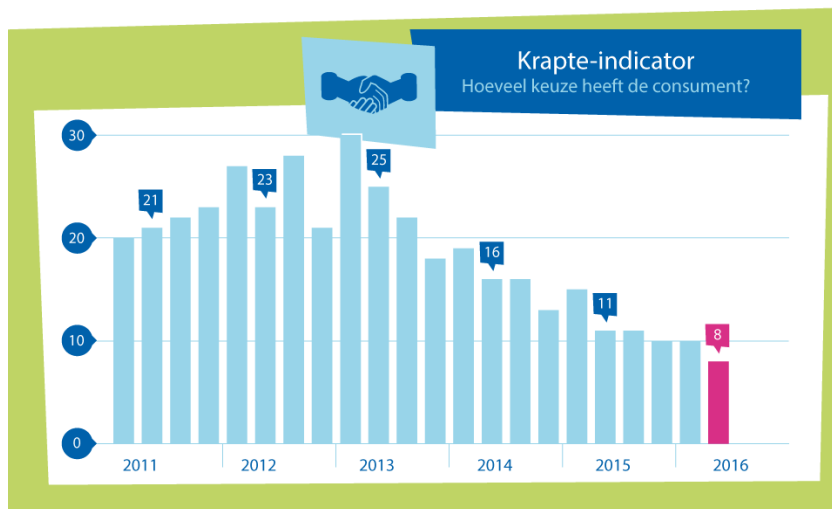
### Woningen korter in aanbod, 43% staat langer dan 1 jaar te koop

Een woningverkoper kan er, gemiddeld gezien, vanuit gaan dat zijn woning 305 dagen in aanbod staat. Deze periode is in een jaar tijd met 13% gedaald, een teken van een verder aantrekkende markt. De daling van de looptijd van het aanbod is bij alle woningtypen en dat al 2,5 jaar. Ondanks dat het aantal te koop staande woningen afneemt en de tijd dat woningen te koop staan gemiddeld genomen daalt, is er altijd nog een grote groep woningen die lange tijd in aanbod staat en moeilijk verkoopbaar is. 43% van de woningen staat langer dan een jaar te koop, bijna één op de vijf woningen zelfs langer dan drie jaar.



### Keuze voor kopers daalt in jaar tijd van 11 naar krap 8 woningen

In het afgelopen kwartaal 2016 kon een gemiddelde consument kiezen uit 8 verschillende woningen. Een jaar eerder waren dat er nog 11. Op het dieptepunt van de crisis, enkele jaren geleden, konden potentiële kopers kiezen uit 25 tot 30 woningen. Ook hier geldt weer dat er regio's zijn waar de dynamiek zo groot is dat we kunnen spreken van een oververhitte markt. Aan de andere kant zijn er regio's waar consumenten een ruimere keuze hebben aan woningen.

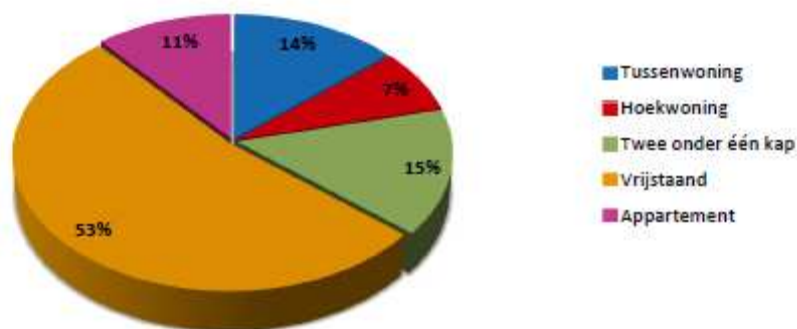


Het woningaanbod laat inmiddels bijna 3 jaar een dalende tendens zien. Eind 2012 stonden bij NVM-makelaars een recordaantal van ruim 176.000 bestaande koopwoningen te koop. Sindsdien is het aanbod met ruim 33.000 woningen teruggelopen, ofwel met bijna 25% gedaald. "De daling in het aanbod lijkt ook te versnellen. De daling van het aanbod op jaarbasis met 12,6% betekent in ieder geval een record voor deze eeuw. Dat zijn ruim 19.200 woningen minder bij NVM-makelaars. Hoe goedkoper het woningtype is, des te sterker het aanbod in een jaar tijd is afgenomen." Het aanbod van het goedkoopste woningtype, het appartement, is in een jaar tijd het sterkst afgenomen (-17,7%). Gevolgd door de tussenwoning (-14,1%), hoekwoning (-13,3%), 2-onder-1-kapwoning (-11,1%) en tot slot de vrijstaande woning (-6,7%).

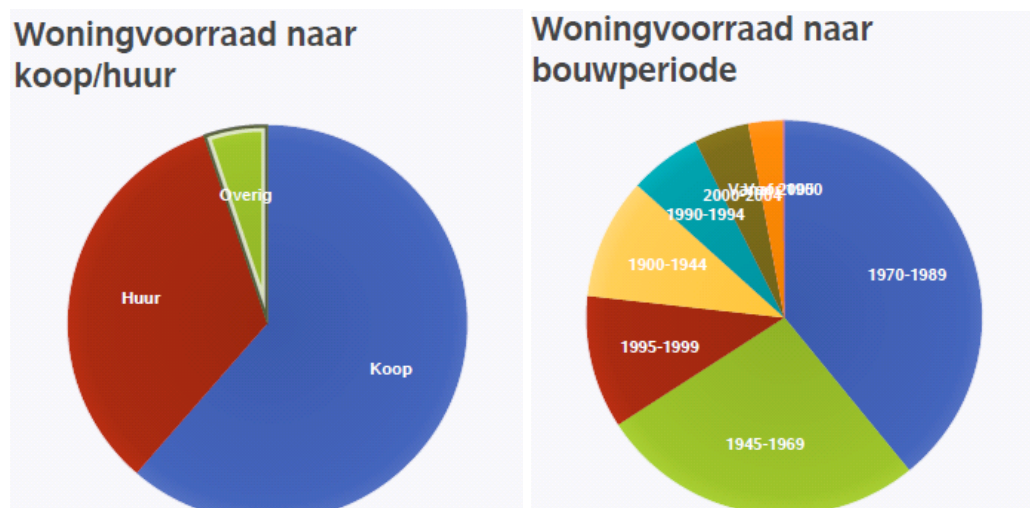
### **Marktbeeld Appelscha**

Het aanbod in de NVM regio Opsterland, waartoe Appelscha behoort, wordt vooral gedomineerd door vrijstaande woningen, gevolgd door 2/1-kapwoningen, tussenwoningen, appartementen en hoekwoningen.

Verdeling van het huidige woningaanbod



Daarbij is de woningvoorraad in Appelscha als volgt onder te verdelen:





Het aantal dagen dat het aanbod (met een gemiddelde vraagprijs van € 229.000,-) gemiddeld te koop staat bedroeg in het 2e kwartaal van 2016 319 dagen. Het percentage van het aanbod dat langer dan een jaar te koop staat bedroeg 43,1%. De gemiddelde woningprijs in deze regio bedroeg in het 2e kwartaal van 2016 € 188.000,-. (totaal 348 transacties) Dit was een verandering van 44,5% ten opzichte van het 1e kwartaal 2016 en een verandering van 20,9% ten opzichte van het 2e kwartaal 2015.

Kijken we naar het huidige aanbod dan worden er in totaal in de NVM regio Opsterland circa 917 woningen aangeboden door NVM makelaars. In Appelscha worden in totaal 58 koopwoningen (alle types voor permanente bewoning) aangeboden. Ook hier bestaat het totale aanbod voornamelijk uit vrijstaande woningen (28) gevolgd door appartementen (11), halfvrijstaande woningen (10), geschakelde woningen (3), tussenwoningen (3) en hoek,- en eindwoningen (3).

Kijken we specifiek naar tussenwoningen en hoek,- en eindwoningen dan staan er 6 woningen van dit type te koop, waarvan 5 van de 6 woningen zich tussen de € 145.000,- en € 150.000,- bevinden. De verkoop verloopt in bepaalde gevallen moeizaam en sommige woningen staan lang te koop. In de meeste gevallen wordt dit veroorzaakt door de te hoge prijs die voor de woningen gevraagd wordt. Wanneer de prijs en het product niet goed op elkaar afgestemd zijn heeft dit nog altijd gevolgen voor de verkoopbaarheid.

Tot op heden zijn er dit jaar in Appelscha in totaal circa 42 woningen (alle types) verkocht door NVM makelaars. Dit aantal transacties (bestaande bouw) is al volgt onder te verdelen:

Type woning	Transacties	Transactieprijs	Looptijd
	Aantal	Gemiddeld	Gemiddeld
<b>Tussenwoning</b>	<b>6</b>	<b>144.000</b>	<b>188</b>
<b>Hoekwoning</b>	<b>1</b>	<b>165.000</b>	<b>10</b>
<b>Twee onder één kap</b>	<b>14</b>	<b>188.000</b>	<b>187</b>
<b>Vrijstaand</b>	<b>19</b>	<b>233.000</b>	<b>274</b>
<b>Appartementen</b>	<b>2</b>	<b>186.000</b>	<b>240</b>

Kijken we hier specifiek naar tussenwoningen en hoek- en eindwoningen dan valt op dat 5 van de 7 verkochten woningen onder de € 150.000,- hebben opgebracht.

### **Referenties**

Op dit moment is er sprake van een beperkt aanbod van eengezinswoningen (tussen- eind- en hoekwoningen) in Appelscha. Dit zijn veelal oudere woningen uit de jaren '70 en '80. Jongere woningen vanaf het jaar 2000 worden niet aangeboden.

De verkoop verloopt in sommige gevallen moeizaam en een aantal woningen staan lang te koop. In de meeste gevallen wordt dit veroorzaakt door het gedateerde karakter de te hoge prijs die voor de woningen gevraagd wordt. Wanneer de prijs en het product niet goed op elkaar afgestemd zijn heeft dit nog altijd direct gevolgen voor de verkoopbaarheid. Een overzicht van bovengenoemd aanbod is bijgevoegd.

Tot op heden hebben er dit jaar in Appelscha 7 transacties plaatsgevonden van tussen- hoek- en eindwoningen. Ook dit zijn veelal oudere woningen uit de jaren '70 en '80. Er heeft slechts één transactie plaatsgevonden van een recent gebouwde woning. Dit betrof de volgende woning:

- Anne Vondelingstraat 1L, 11, tussenwoning met 3 slaapkamers (2-lagen met plat dak).

Transactieprijs € 149.750,-. Bouwjaar 2014

Woonoppervlakte 103 m<sup>2</sup> GBO. 229 dagen te koop.

Appelscha kent verder weinig tot geen koopwoningen van een recent bouwjaar. Er zijn op lokaal niveau dan ook weinig vergelijkbare koopgegevens bekend. Het koopaanbod bestaat voornamelijk uit oudere woningen en voormalige huurwoningen van de woningstichting.

In de huidige markt zien wij echter overal een zeer gezonde vraag naar eengezinswoningen in het lage- en middensegment. De verkoop in dit segment verloopt in andere plaatsen goed.

In Appelscha zien wij prima mogelijkheden voor kwalitatief goede en bruikbare eengezinswoningen. Uit ervaringen met vergelijkbare koopwoningen blijkt dat er een gezonde vraag aanwezig is naar dit type. De verkoop verloopt goed. Deze vraag komt echter alleen tot stand omdat de prijs-kwaliteitverhouding van de woningen zeer goed is, de woningen concurrerend geprijsd zijn en deze over het gewenst woonprogramma beschikken. Volgens de Funda marktverkenner zijn er op dit moment 51 serieuze zoekers voor een eengezinswoning in een prijsklasse van € 125.000,- € 175.000,- in de markt. Een exemplaar van de Funda marktverkenner is als bijlage toegevoegd.

Als marktconforme koopprijs in de reguliere markt adviseren wij u, uitgaande van een eengezinswoning (2-lagen met kap 7,00 x 7,30), een koopsom van gemiddeld circa € 165.000,- vrij op naam, afhankelijk van de nadere uitwerking.

In relatie tot bovenstaande mag geconcludeerd worden dat wij de goede locatie in Appelscha geschikt vinden voor koop- en huurwoningen en dat wij vertrouwen hebben in een goede verkoopbaarheid. Op dit moment kennen wij meer vraag dan aanbod naar woningen in het lage- en middensegment. Wij verwachten dat dit voorlopig ook nog wel het geval is voor hoogwaardige woningen. Mede gelet op de huidige hypotheekrente. Daarnaast kennen we in de directe omgeving geen concurrerende projecten.

Er zijn in Appelscha ook geen bestaande koopwoningen van een recent bouwjaar aanwezig. Er zijn in Appelscha alleen oudere woningen en appartementen (veelal zonder lift en/of niet gelijkvloers en gedateerd) die niet langer aansluiten bij de wensen in de markt. Bewoners die in Appelscha willen blijven kunnen nu dus niet terecht in de hun zo geliefde omgeving en moeten noodgedwongen op zoek naar een alternatief. Dit geldt ook voor mensen die zich in Appelscha willen vestigen (als we de verhuisbewegingen over het jaar 2015 bekijken dan valt op dat ruim 50% van de kopers/huurders uit Appelscha zelf of uit de gemeente komen).

Wij vertrouwen erop u hiermee in eerste instantie voldoende te hebben geïnformeerd en zijn uiteraard graag tot een nadere toelichting en overleg bereid.

Met vriendelijke groet,  
Makelaardij Hoekstra Leeuwarden

Hendrik Fokkema