

Bijlage 1 Waarde-invloeden

Via de website Milieu Centraal en verbeterjehuis.nl is informatie ingewonnen voor de correcties voor een eenheid verbetering van een woning. Op deze website worden prijsindicaties afgegeven voor de investeringskosten van het verbetering van een woning: isolatie, warmtebronnen e.a.

Bij het modelmatig waarderen worden verschillen tussen woningen opgeheven door de uit de verkoopprijzen geabstraheerde m²-prijzen te corrigeren voor verschillen tussen woningen. De rekeneenheid (m²-prijs) voor het onderdeel verblijfsruimte wordt gecorrigeerd bij een verschil in een eenheid verblijfsoppervlakte, bouwjaar, uitstraling of staat van het object.

De rekeneenheid (m²-prijs) voor het onderdeel verblijfsruimte wordt met bijvoorbeeld € 3 neerwaarts gecorrigeerd bij een toename van het oppervlak met één eenheid vierkante meter. In onderstaand overzicht zijn de waarde-invloeden per objectcluster getoond.

	Vrijstaand	2 [^] 1 kap	Rij- en hoek	Etage	Recreatie	Chalets	Garage	Ligplaats
Opp	€ -3	€ -3	€ -3	€ -3	€ -3	€ -3	€ -0,80	€ 0,50
Bouwjaar	€ 3	€ 3	€ 3	€ 3	€ 3	€ 3	€ 3	€ -
Uitstaling	€ 150	€ 150	€ 150	€ 150	€ 150	€ 100	€ 50	€ 35
Staat v. object	€ 150	€ 150	€ 150	€ 150	€ 150	€ 100	€ 50	€ 70

Voorbeeld

Een object is op 1 januari 2023 (waardepeildatum) verkocht voor een prijs van € 340.000. De kavelwaarde is volgens de grondstaffel bepaald op € 100.000. In dat geval blijft er € 240.000 over voor de verblijfsruimte. De grootte van de verblijfsruimte is 120 m². De uit verkoopprijs herleidde m²-prijs is dan € 2.000. Het vergelijkingsobject is ingedeeld in een klasse met 4 sterren.

Het te taxeren object heeft 3 sterren. Het waarde-effect van 1 ster wordt alt volgt teniet gedaan door de uit de marktprijs herleidde m²-prijs met € 150 te verlagen. De m²-prijs van de verblijfsruimte is dan € 1.850 (€ 2.000 - € 150).

De verblijfsruimte van het te taxeren object is 140 m². Het verschil in verblijfsruimte van 20 m² wordt opgeheven door de uit de marktprijs herleidde m²-prijs met € 3 per m² te verlagen volgens het principe van afnemend grensnut¹⁰. De m²-prijs van de verblijfsruimte wordt dan extra gecorrigeerd met € 60 (20 m² x € 3). De m²-prijs van de verblijfsruimte is dan € 1.790 (€ 1850 - € 60).

	Vergelijkingsobject	Te taxeren object
Verblijfsruimte	€ 240.000 (120 m ² x € 2.000)	€ 250.600 (140 m ² x € 1.790)
Grond	€ 100.000	€ 100.000
WOZ-waarde	€ 340.000	€ 350.000 (afgerond)
Verkoopprijs	€ 340.000	

¹⁰ Afnemend grensnut houdt in dat de waarde per eenheid vierkante meter woning afneemt naarmate het oppervlak van een woning toeneemt

Bijlage 3 Taxatiemethode overige en externe ruimten

Omschrijving	Materiaal/toelichting	Methode
(Dak)terras		10% van de eenheidsprijs
Balkon		10% van de eenheidsprijs
Balkon (E)	<u>Etagewoning</u>	10% van de eenheidsprijs
Berging		Staffel
Berging aangebouwd		Staffel
Berging aangebouwd (H)	Hout	Staffel
Berging aangebouwd (I)	Geïsoleerd	
Berging aangebouwd hellend dak		Staffel
Berging aangebouwd hellend dak (H)	Hout	Staffel
Berging aangebouwd hellend dak (I)	Geïsoleerd	
Berging aangebouwd hellend dak (S)	Steen	Staffel
Berging aangebouwd platdak		Staffel
Berging aangebouwd platdak (H)	Hout	Staffel
Berging aangebouwd platdak (I)	Geïsoleerd	
Berging aangebouwd platdak (S)	Steen	Staffel
Berging in gebouw		20% van de eenheidsprijs
Berging in gebouw (I)	Geïsoleerd	65% van de eenheidsprijs
Berging in gebouw (V)	Geïsoleerd (vrijstaande woning)	
Berging onder gebouw		20% van de eenheidsprijs
Berging onder gebouw (V)	Geïsoleerd (vrijstaande woning)	Staffel
Berging vrijstaand		Staffel
Berging vrijstaand hellend dak		Staffel
Berging vrijstaand hellend dak (H)	Hout	Staffel
Berging vrijstaand hellend dak (L)	Luxe (materiaal niet relevant)	Staffel
Berging vrijstaand hellend dak (S)	Steen	Staffel
Berging vrijstaand platdak	Hout	Staffel
Berging vrijstaand platdak		Staffel
Berging vrijstaand platdak (H)	Hout	Staffel
Berging vrijstaand platdak (S)	Steen	Staffel
Botenhuis		Alleen bij SOC-code 2524
Botenhuis (H)	Hout	Staffel
Botenhuis (S)	Steen	Staffel
Carport		Staffel
Dakkapel		2.000 euro per eenheid
Dierenverblijf	Niet meer gebruiken	
Erfdienstbaarheid (-)		0 euro
Garage aangebouwd		Staffel
Garage aangebouwd (H)	Hout	Staffel
Garage aangebouwd (S)	Steen	Staffel
Garage aangebouwd hellend dak		Staffel
Garage aangebouwd hellend dak (H)	Hout	Staffel
Garage aangebouwd hellend dak (L)	Luxe (materiaal niet relevant)	Staffel
Garage aangebouwd hellend dak (S)	Steen	Staffel
Garage aangebouwd platdak		Staffel
Garage aangebouwd platdak (H)	Hout	Staffel
Garage aangebouwd platdak (S)	Steen	Staffel

Garage in gebouw		20% van de eenheidsprijs
Garage in gebouw (V)		40% van de eenheidsprijs
Garage niet verfijnen		Alleen bij SOC-code 1700
Garage onder gebouw		20% van de eenheidsprijs
Garage onder gebouw (V)	Geïsoleerd (vrijstaande woning)	40% van de eenheidsprijs
Garage vrijstaand		Staffel
Garage vrijstaand hellend dak		Staffel
Garage vrijstaand hellend dak (H)	Hout	Staffel
Garage vrijstaand hellend dak (L)	Luxe (materiaal niet relevant)	Staffel
Garage vrijstaand hellend dak (S)	Steen	Staffel
Garage vrijstaand platdak		Staffel
Garage vrijstaand platdak (H)	Hout	Staffel
Garage vrijstaand platdak (H)	Hout	Staffel
Garage vrijstaand platdak (S)	Steen	Staffel
Garage vrijstaand platdak (S)	Steen	Staffel
Gastenverblijf		65% van de eenheidsprijs
Grond		0 euro
Grond		grondstaffel
Herziening model		0% van de vorige waarde
Hobbykas		0 euro
Hobbyruimte (atelier)	Niet meer gebruiken	
In aanbouw		50% van de eenheidsprijs
Ligging		10.000 euro per eenheid
Ligging/grond	HARVO-objecten	grondstaffel
Ligplaats boten		10.000 euro per eenheid
Ligplaats boten		Alleen bij SOC-code 2529
Mantelzorgwoning		0 euro
Overkapping (luifel)		Staffel
Paardenboxen		Staffel
Parkeerplaats	Alleen bij etagewoningen	10.000 euro per eenheid
Praktijkruimte		Staffel
Sauna (blokhut)	Niet meer gebruiken	
Souterrain/woonkelder		35% van de eenheidsprijs
Stacaravan/chalet		Alleen bij SOC-code 1291
Steiger		5.000 euro per eenheid
Tuinhuis (blokhut)		Staffel
Tuinhuis met overkapping (L)	Luxe (materiaal niet relevant)	Staffel
Uitgezonderde grond dijk (-)		50% eenheidsprijs grondwaarde
Woning		
Woonboot		Alleen bij SOC-code 1193
Zolder		60% van de eenheidsprijs
Zwembad		Staffel

Bijlage 4 Staffel kengetallen

Oppervlakte		Factor	Berging aangebouwd (dakconstructie)	Berging aangebouwd (dakconstructie) hout e.a.	Berging aangebouwd (plattendak)	Berging aangebouwd (plattendak) hout e.a.	Berging vrijstaand (dakconstructie)	Berging vrijstaand (dakconstructie) hout e.a.	Berging vrijstaand (plattendak)	Berging vrijstaand (plattendak) hout e.a.
Factor			1,00	0,70	0,80	0,60	1,00	0,60	0,80	0,60
0	10	1,0	€ 1.200	€ 840	€ 960	€ 720	€ 1.200	€ 720	€ 960	€ 720
11	20	0,8	€ 960	€ 670	€ 760	€ 570	€ 960	€ 570	€ 760	€ 570
21	40	0,6	€ 720	€ 500	€ 570	€ 430	€ 720	€ 430	€ 570	€ 430
41	100	0,4	€ 480	€ 330	€ 380	€ 280	€ 480	€ 280	€ 380	€ 280
101	300	0,2	€ 240	€ 160	€ 190	€ 140	€ 240	€ 140	€ 190	€ 140
301	1.000	0,1	€ 120	€ 80	€ 90	€ 70	€ 120	€ 70	€ 96	€ 70
Bouwjaarklasse										
1500	1900		-40%	-90%	-40%	-90%	-90%	-90%	-90%	-90%
1901	1979		-30%	-80%	-30%	-80%	-80%	-80%	-80%	-80%
1980	1999		-20%	-70%	-20%	-70%	-50%	-50%	-50%	-70%
2000	2009		-10%	-30%	-10%	-30%	-10%	-30%	-10%	-30%
2010	2023		0%	-20%	0%	-20%	0%	-20%	0%	-20%

Oppervlakte		Praktijkruimte	Hobbyruimte/atelier	Tuinhuis/blokhut	Carport/overkapping	Dierenverblijf
Factor		1,00	0,80			
0	10	€ 1.200	€ 960	€ -	€ -	€ -
11	20	€ 960	€ 760	€ 300	€ 100	€ 200
21	40	€ 720	€ 570	€ 150	€ 75	€ 175
41	100	€ 480	€ 380	€ 100	€ 50	€ 150
101	300	€ 240	€ 190	€ 50	€ 25	€ 100
301	1.000	€ 120	€ 90	€ -	€ -	€ -
Bouwjaarklasse						
1500	1900	-40%	-40%	-100%	-100%	-100%
1901	1979	-30%	-30%	-100%	-100%	-100%
1980	1999	-20%	-20%	-90%	-50%	-80%
2000	2009	-10%	-10%	-30%	-30%	-40%
2010	2023	0%	0%	-20%	-20%	-30%

Oppervlakte		Factor	Garage aangebouwd (dakconstructie)	Garage aangebouwd (dakconstructie) hout e.a.	Garage aangebouwd (plattendak)	Garage vrijstaand (dakconstructie)	Garage vrijstaand (dakconstructie) hout e.a.	Garage vrijstaand (plattendak)	Garage vrijstaand (plattendak) hout e.a.
Factor			0,80	0,30	0,80	0,60	0,30	0,60	0,30
0	20		€ 960	€ 360	€ 960	€ 720	€ 360	€ 720	€ 360
21	40		€ 570	€ 210	€ 570	€ 430	€ 210	€ 430	€ 210
41	100		€ 380	€ 140	€ 380	€ 280	€ 140	€ 280	€ 140
101	300		€ 190	€ 70	€ 190	€ 140	€ 70	€ 140	€ 70
301	1.000		€ 90	€ 30	€ 90	€ 60	€ 30	€ 60	€ 30
Bouwjaarklasse									
1500	1900		-90%	-100%	-90%	-90%	-100%	-90%	-100%
1901	1979		-80%	-100%	-80%	-50%	-100%	-50%	-100%
1980	1999		-50%	-70%	-50%	-30%	-70%	-30%	-70%
2000	2009		-10%	-50%	-10%	-10%	-40%	-10%	-40%
2010	2023		0%	-20%	0%	0%	-20%	0%	-20%

Oppervlakte		Paardenbox(en)	Zwembad	Garage/berging luxe
Factor		0,50	0,20	1,50
0	20	€ 600	€ 200	€ 1.800
21	40	€ 360	€ 120	€ 1.080
41	100	€ 240	€ 80	€ 720
101	300	€ 120	€ 40	€ 360
301	1.000	€ 60	€ 40	€ 180
Bouwjaarklasse				
1500	1900	-90%	-100%	-90%
1901	1979	-90%	-100%	-50%
1980	1999	-70%	-70%	-30%
2000	2009	-40%	-50%	-10%
2010	2023	-20%	-20%	0%

Bijlage 5 Kengetallen enkele voorbeelden

De waarde van een bijgebouw daalt naarmate de tijd verstrijkt (afschrijving)



Tuinhuis (184A)

Foto 1: Opp. $3 \times 3 = 9 \text{ m}^2$ Waarde € 0

Foto 2: Opp. $5 \times 3 = 15 \text{ m}^2$ Waarde € 1.500



Tuinhuis (184A)

Opp. $6 \times 3 = 18 \text{ m}^2$ (incl. overkapping)

Waarde € 1.800

Nieuwprijs Hornbach € 2.349

(excl. plaatsingskosten)



Tuinhuis met overkapping (L) (184L)

Opp. $9 \times 3 = 21 \text{ m}^2$ (incl. overkapping)

Waarde € 10.800



Berging vrijstaand hellend dak (L) (165L)

Opp. $10 \times 4 = 40 \text{ m}^2$

Waarde € 30.000



Gastenverblijf (181A)

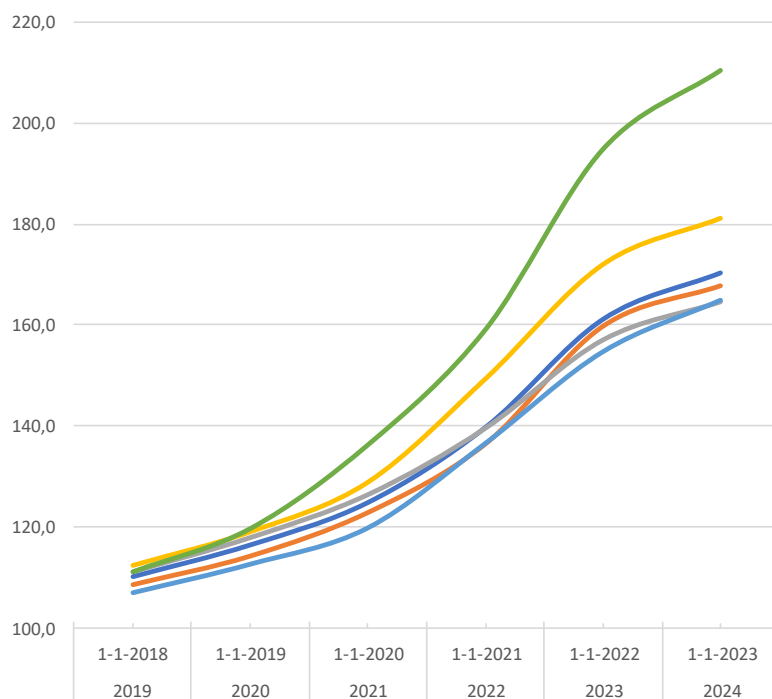
Opp. $10 \times 4 = 40 \text{ m}^2$ (65% hoofdgebouw)

Voorbeeldwaarde € 52.000

Bijlage 6 Waarde-ontwikkeling

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Gemiddeld	3,8%	6,1%	5,7%	7,2%	11,9%	15,3%	5,7%
Vrijstaand	3,2%	5,4%	5,2%	7,5%	11,0%	17,0%	5,0%
2^1 kap	4,5%	6,4%	6,1%	7,2%	10,4%	12,5%	4,8%
Rij- hoek	4,7%	7,5%	5,9%	8,2%	15,8%	15,1%	5,3%
Etage	2,3%	4,6%	5,3%	6,4%	14,0%	13,3%	6,6%
Recreatie	4,1%	6,9%	7,7%	13,8%	16,7%	22,4%	8,0%

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Wpd	1-1-2017	1-1-2018	1-1-2019	1-1-2020	1-1-2021	1-1-2022	1-1-2023
Gemiddeld	103,8	110,1	116,4	124,8	139,6	161,0	170,2
Vrijstaand	103,2	108,8	114,4	123,0	136,5	159,8	167,7
2^1 kap	104,5	111,2	118,0	126,5	139,6	157,1	164,6
Rij- hoek	104,7	112,6	119,2	129,0	149,3	171,9	181,0
Etage	102,3	107,0	112,7	119,9	136,7	154,9	165,1
Recreatie	104,1	111,3	119,9	136,4	159,2	194,8	210,4



Bijlage 7 Taxatiematrix

TaxatieMatrix



Gemeente De Fryske Marren
Postbus 101 8500 AC JOURE
T: 14 05 14
E: info@defryskemarren.nl

Waardepeildatum
1 januari 2023

Tijdvak (belastingjaar)
2024

WOZ-waarde
€ 415.000

		Vergelijkingsobjecten			
Uniek nummer	194000109370	194000109390	194000109366	194000109381	
Straat	Straat 48	Straat 46	Straat 36	Straat 72	
Plaats	Lemmer	Lemmer	Lemmer	Lemmer	
Type woning	Recreatie vrijstaand	Recreatie vrijstaand	Recreatie vrijstaand	Recreatie vrijstaand	
Bouwjaar	2011	2008	2008	2018	
Renovatiejaar	-	-	-	-	
Ligging	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	
Uitstraling	★★★	★★★	★★★	★★★	
Luxe / onderhoud	★★★★	★★★★	★★★★	★★★★	
Wonen					
Verblijfsruimte	107 m2 € 207.901	95 m2 € 187.150	79 m2 € 171.272	82 m2 € 179.496	
Overige ruimte	15 m2 € 2.915	0 m2 € -	0 m2 € -	8 m2 € 11.383	
Dakkapel/-opbouw	- € -	- € -	- € -	- € -	
Grond					
Kavel	416 m2 € 204.240	465 m2 € 219.325	436 m2 € 212.040	425 m2 € 207.750	
Uitgezonderd	0 m2 € -	0 m2 € -	0 m2 € -	0 m2 € -	
Meegetaxeerd	416 m2 € 204.240	465 m2 € 219.325	436 m2 € 212.040	425 m2 € 207.750	
Ligging	€ -	€ -	€ -	€ -	
Externe ruimten					
Garage(s)	0 m2 € -	0 m2 € -	0 m2 € -	0 m2 € -	
Berging(en)	0 m2 € -	0 m2 € -	0 m2 € -	0 m2 € -	
Tuinhuis	0 m2 € -	0 m2 € -	0 m2 € -	0 m2 € -	
Carport/overkapping	0 m2 € -	0 m2 € -	0 m2 € -	0 m2 € -	
Overige	0 m2 € -	0 m2 € -	0 m2 € -	0 m2 € -	
Correctie	€ -	€ -	€ -	€ -	
Taxatiewaarde	9,0% € 415.000	5,5% € 406.000	-0,5% € 383.000	3,1% € 398.000	
Verkoopgegevens	€ -	€ 383.000	€ 383.000	€ 386.000	
Datum verkoop	0-01-00	16-05-22	24-02-23	13-02-23	

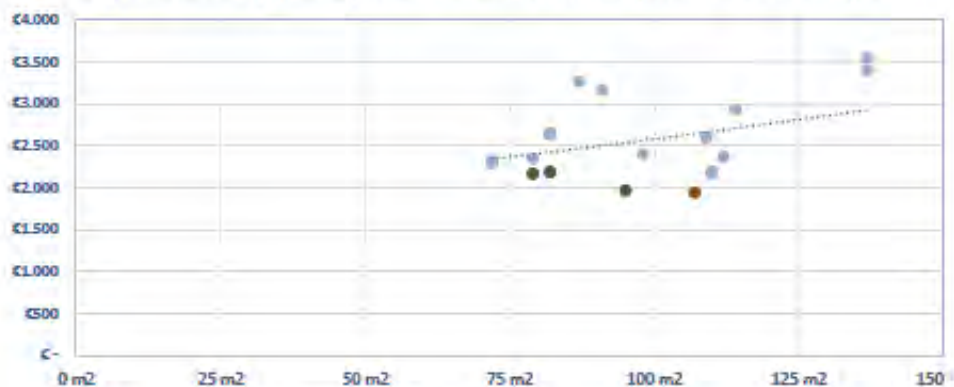
Adres	Straat 42		Straat 46		Straat 36		Straat 72	
Plaats	Lemmer		Lemmer		Lemmer		Lemmer	
Waarde-opbouw								
Verblifruimte	107 m ²	€ 207.901	95 m ²	€ 187.150	79 m ²	€ 171.271	82 m ²	€ 179.498
Overige ruimte	15 m ²	€ 2.915	0 m ²	€ -	0 m ²	€ -	8 m ²	€ 11.383
Grond (ligging)	416 m ²	€ 204.240	465 m ²	€ 219.525	436 m ²	€ 212.040	425 m ²	€ 207.750
Externe ruimten	0 m ²	€ -	0 m ²	€ -	0 m ²	€ -	0 m ²	€ -
Correctie		€ -		€ -		€ -		€ -
Prijzen per m²								
Verblifruimte		€ 1.943		€ 1.970		€ 2.168		€ 2.189
Grond (ligging)		€ 491		€ 471		€ 486		€ 489

Marktgegevens

Gemiddelde m ² -prijs	€ 2.109	} van de hierboven getoonde verkochte objecten
Gemiddelde m ³ -prijs	€ 2.617	
Gemiddelde verkoopprijs	€ 329.202	
Laagste verkoopprijs	€ 100.000	
Hoogste verkoopprijs	€ 873.000	
Aantal verkoopprijzen	22	
Gemiddelde stijging	34,9%	

Kengetallen hebben betrekking op de:
 categorie Recreatie vrijstaand
 bouwperiode 2011 - 2023
 verblifruimte 70 tot 140 m²

De grafiek toont de m²-prijzen verblifruimte van verkochte objecten ten opzichte van het te taxeren object



- Ligging**
- ★ Bedrijventerrein
 - ★★ Aan drukke weg
 - ★★★ Doorgaande weg
 - ★★★★ Woonwijk /-streek
 - ★★★★★ (Wijk) vrije situering
 - ★★★★★★ Wijk vaarwater
 - ★★★★★★★ Uniek aan vaarwater
 - ★★★★★★★★ TOP aan vaarwater

- Luxe / onderhoud**
- Bouwval | volgens de huidige maatstaven onbewoonbaar
 - Gedateerd | inrichting is verouderd en vertoont mankementen
 - Ondermaats | voldoet niet aan de vereisten van de huidige tijd
 - In orde | gebruikte toestand (gebruikssporen en beschadigingen)
 - Goed | een nette toestand met (lichte) gebruikssporen
 - Modern | de inrichting is modern en van deze tijd*
 - Luxeus | de inrichting is modern, luxueus en van deze tijd*
 - TOP | absolute topklasse*
- * Naast gebruikssporen is regulier onderhoud nodig en is de inrichting tijdgevoelig

WQZ-loket

Toezicht

Website

TORLICHTING

De gemeente verzamelt gegevens over zowel verkochte als niet verkochte woningen. Bij marktgegevens ziet u van een categorie vergelijkbare woningen het aantal verkoopprijzen, een gemiddelde koopsom en nog andere gegevens. In deze matrix zijn de 3 beste vergelijkingswoningen geselecteerd. In de grafiek kunt u de m²-prijs van de verblifruimte vergelijken met die van andere verkochte woningen. Bij onvoldoende goed vergelijkbare verkochte woningen kan een verkoopprijs worden gebruikt die verder ligt in het verleden. Een woning hoeft niet identiek te zijn aan de te taxeren woning! Een woning verschilt altijd op kenmerken, uitstraling, ligging of luxe/onderhoud. Een taxatiewaarde kan daarom nooit precies op enkele duizenden euro's nauwkeurig worden bepaald. Zie onze website voor het verantwoordingsdocument en een uitleg over de waardebepaling.

De matrix is met uiterste zorg tot stand gekomen. Bij onjuistheden verzoek ik u om contact op te nemen.

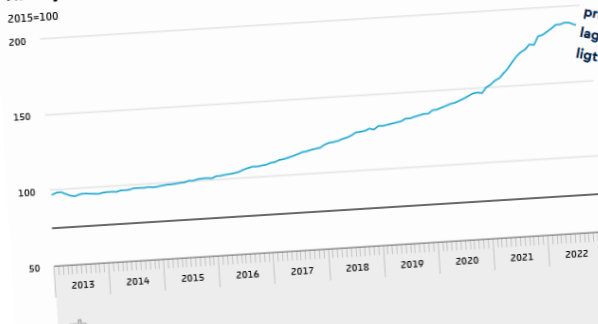
Bijlage 8 Publicaties

7. Woningmarkt

Een bestaande koopwoning was in 2022 gemiddeld 13,6 procent duurder dan in 2021 en kostte gemiddeld 428 591 euro. De prijsstijging was kleiner dan in 2021, toen de prijzen gemiddeld 15,2 procent hoger lagen. De prijsstijging in 2022 is echter nog wel de op drie na grootste sinds 1995, de start van de meting volgens de huidige methode. Hoewel de gemiddelde prijsstijging in 2022 relatief groot was, begon gaandeweg het jaar de woningmarkt af te koelen.

In juni 2013 bereikten de huizenprijzen een dieptepunt. Daarna stegen de prijzen vrijwel elke maand tot en met juli 2022. Toen bereikte de prijsindex bestaande koopwoningen het hoogste niveau sinds de start van de statistiek in 1995. De stijgende prijzen van de afgelopen jaren hingen samen met de lage hypotheekrente, de schaarse op de woningmarkt en de tijdelijke verlaging van de overdrachtsbelasting voor starters, maar ook met de lage werkloosheid en de hogere arbeidsparticipatie. In de loop van 2022 liepen hypotheekrente, energiekosten en inflatie op, waardoor de financieringsruimte van kopers afnam. In december 2022 daalden de prijzen van bestaande koopwoningen voor de vijfde maand op rij. Ten opzichte van november daalden de prijzen met 2,3 procent. Dit was de sterkste daling in tien jaar.

7.1 Prijsindex bestaande koopwoningen



Woningprijzen gedaald, maar niet in alle provincies

De woningprijzen dalen verder. Toch dalen de prijzen niet in het gehele land. In vijf provincies zijn de prijzen het eerste kwartaal van 2023 nog gestegen.

Woensdag 6 december 2023 | Het laatste nieuws het eerst op NU.nl



Door Thijs Rösken

06 jul 2023 om 09:59
Update: 5 maanden geleden

Woningkopers hebben er weer vertrouwen in en dat brengt de dynamiek op de woningmarkt weer op gang, meldt makelaarsvereniging NVM. Zo nam het aantal verkochte woningen in het tweede kwartaal van 2023 met 20 procent toe ten opzichte van begin dit jaar.

De koopwoningmarkt veert op. Zowel in de bestaande koopmarkt als de nieuwbouwmarkt zit weer duidelijk beweging. Dat blijkt uit de NVM-woningmarkt cijfers en analyse van NVM-dochter brainbay over het tweede kwartaal van 2023. NVM-makelaars verkochten in het tweede kwartaal van 2023 ruim 34.000 bestaande koopwoningen, een stevige plus van 20% ten opzichte van het eerste kwartaal 2023. De mediane verkoopprijs van een bestaande woning bedraagt in het tweede kwartaal van 2023 410.000 euro. Dit is een milde stijging van +2,8% ten opzichte van het eerste kwartaal 2023. Dit kwartaal zijn 29% meer woningen te koop gezet dan in het eerste kwartaal.

Door de vele transacties in het tweede kwartaal 2023 is de keuze voor consumenten echter afgenomen. De krapte op de koopwoningmarkt neemt daarmee weer wat toe. De nieuwbouwmarkt vertoont ook meer dynamiek. In het tweede kwartaal 2023 zijn ruim 4.500 nieuwbouwwoningen en kavels verkocht, een toename met 12% ten opzichte van een kwartaal eerder. De mediane verkoopprijs van een nieuwbouwwoning is in het tweede kwartaal 468.000 euro, 1,2% lager dan in het eerste kwartaal van 2023. Het aanbod nieuwbouwwoningen ligt dit kwartaal op 20.000 woningen, 16% meer dan vorig kwartaal.

Marktontwikkeling woningen tussen 1 januari 2022 en 1 januari 2023

In de voortgangsinventarisatie van april geven gemeenten de verwachte marktontwikkeling van woningen en niet-woningen weer. Op basis van de inschattingen van gemeenten maken wij een inschatting van de gemiddelde waardeontwikkeling van de woningen en van de niet-woningen in de periode 1 januari 2022 en 1 januari 2023. Deze waardeontwikkeling zal tot uitdrukking komen in de WOZ-waarden die begin 2024 bekend worden gemaakt.

Gezien de omslag in de woningmarkt in de loop van 2022 is dit percentage dit jaar lastig te bepalen omdat niet voor elk type woning en voor elke gemeente het moment van verandering gelijkloopt. Op basis van de recente opgave van gemeenten in de aprilinventarisatie hebben wij toch een inschatting gemaakt van de verwachte waardeverandering. Voor de periode 1 januari 2022 en 1 januari 2023 zal naar verwachting sprake zijn van een gemiddelde landelijke stijging van de WOZ-waarden van woningen tussen 2 % en 4 %.

De door gemeenten opgegeven waardeontwikkeling ligt daarmee hoger dan het beeld dat naar voren komt uit de cijfers van het CBS en het Kadaster (prijsindex bestaande koopwoningen). Die laat voor de periode van januari 2022 tot januari 2023 een stijging zien van circa 1,1 %.