



1^e halfjaar
2020

Dé Woonexpert
Woningmarkt
rapportage.

Nederland en doorkijk

naar zes woningmarkten.



dé **WOON EXPERT**



Voorwoord

Met veel plezier presenteren wij u de halfjaarrapportage van de landelijke woningmarkt. Sinds begin 2020 is Nederland in de ban van de coronapandemie en de economische gevolgen hiervan. De coronapandemie maakt de al aanwezige uitdagingen op de woningmarkt nog groter. Doordat aandacht verschuift, blijven vraagstukken en problemen onopgelost.

Het tekort aan nieuwbouwwoningen werd onlangs pijnlijk duidelijk. Er is nu al een tekort van 331.000 woningen, dat is 4,2% van de woningvoorraad. De noodzaak van het blijven bouwen wordt door minister Ollongren erkend. Zo heeft zij recent een kamerbrief verstuurd waarin maatregelen zijn aangekondigd om de bouw aan de gang te kunnen houden. Inmiddels is het jaarrapport 2020 'Staat van de woningmarkt' aangeboden aan de Tweede Kamer. In dit rapport staat dat er vanaf 2020 tot 2030 845.000 woningen gebouwd moeten worden om het huidige woningtekort in Nederland om te kunnen buigen. En dat is nog zonder de vervanging meegerekend.

Dat zijn dus circa 85.000 nieuwe woningen per jaar die gerealiseerd moeten worden. In 2019 hebben we 71.500 woningen gebouwd en dit jaar staat de prognose op 55.000 en voor 2021 op 50.000. We weten dus op voorhand al dat we achter de feiten aanlopen. Dit komt mede door de problematiek rond stikstof en PFAS. Welke invloed en rol de coronacrisis gaat hebben voor de komende tijd is nog onduidelijk.

Deze woningmarktrapportage over het 1e half jaar 2020 laat ondanks de gevolgen van de

coronapandemie, weinig wijzigingen zien ten opzichte van onze vorige rapportages. Woningprijzen stijgen, het aanbod bestaande bouw neemt af en de discrepantie tussen het prijsniveau van een bestaande bouw woning en een nieuwbouwwoning neemt verder toe. Nog steeds is de betaalbaarheid van woningen een zorg. En wat te doen als de vraag wel substantieel afneemt? We gaan dan van een verkopersmarkt naar een kopersmarkt. Juist in deze woningmarkt is het van essentieel belang dat de consument meeparticipeert in het nieuwbouwproject en kan aangeven wat zijn woonwensen zijn. "Projectmatig Particulier Opdrachtgeverschap", "Vraag gestuurd ontwikkelen en bouwen", daar ligt ons inziens de sleutel. Los van de kwalificatie of benaming, de kwalitatieve invulling van een woningbouwproject wordt de komende jaren steeds belangrijker. Wanneer we luisteren naar de consument en gehoor geven aan de woonwensen, komt de kwantitatieve opgave (85.000 woningen per jaar) vanzelf goed.

In deze uitgave kunt u weer de meest actuele ontwikkelingen per regio terugvinden. Wanneer u behoefte heeft aan een uitgebreider advies,

dan kunt u te allen tijde met ons of onze lokale partners contact opnemen. Tenslotte is een advies over de doelgroep, woonwensen en verkoop- of verhuurprijzen ook een belofte waarop u moet kunnen vertrouwen. Tezamen met onze partners staan wij dagelijks voor u klaar om het gegeven vertrouwen waar te maken.

Tot slot wil ik graag mijn dank uitspreken naar Fact25 communicatie die de opmaak van deze rapportage voor zijn rekening heeft genomen, naar Nieuwbouw Nederland voor het beschikbaar stellen van marktinformatie en naar Sylvia Reinders voor de inhoudelijke bijdrage.

Ik wens u veel leesplezier en alvast een hele fijne vakantieperiode toe!

Vriendelijke groet,



Arjan Veelers
Directeur

Dé Woonexpert



Rapportage

Samenvatting

Deze woningmarktrapportage geeft inzicht in de Nederlandse woningmarkt en verschaft een doorkijk naar ons werkgebied in de regio's rondom de vier grote steden¹, gemeente Zaanstad en regio Twente². De periode 1 januari 2014 tot juni 2020 is nader onderzocht.

Ondanks het feit dat de wereld in korte tijd is veranderd door de gevolgen van de coronapandemie is de druk op de woningmarkt enorm. Het aantal kooptransacties is ten opzichte van vorig jaar gedaald evenals het aanbod koopwoningen in de bestaande bouw. Het aanbod nieuwbouw koopwoningen is daarentegen gestegen.

De transactiepreizen in de bestaande bouw zijn ten opzichte van 2019 gemiddeld circa 5 tot 7% gestegen. Een bestaande woning kost in Nederland gemiddeld € 305.000,-

Toch worden deze woningen nog steeds boven de vraagprijs verkocht. De vraagprijs van een nieuwbouwwoning in Nederland is ten opzichte van 2019 met 20% gestegen. Het prijsverschil neemt daardoor toe en varieert van € 190.000,- tot ruim € 400.000,-.

In Nederland werden in 2019 ruim 29.000 woningen verhuurd. In de huurmarkt neemt het aantal verhuringen en het huuraanbod jaarlijks af. In Nederland, Amsterdam en Den Haag neemt het huuraanbod toe, omdat het eigendom van

¹ Amsterdam, Den Haag (aangevuld met gemeente Zoetermeer), Rotterdam en Utrecht

² Regio Twente omvat in deze rapportage de gemeenten Almelo, Enschede en Hengelo



beleggers toeneemt. Gemiddeld stijgen de mediane huurprijzen in Nederland met circa 5%. De mediane huurprijs per maand in Nederland is voor een bestaande bouw woning bijna € 1.200,- per maand en voor een nieuwbouwwoning € 1.100,- per maand.

Woningzoekenden wensen voornamelijk een koopwoning. Zoekenden wonen veelal in een koopwoning en wensen een grondgebonden woning met twee tot drie slaapkamers in de prijsrange van € 175.000,- tot € 400.000,-. Zij bevinden zich in de leeftijdsgroep 30 tot 65-jarigen en zijn veelal samenwonend zonder kinderen.

Huurwoningzoekenden wonen veelal in een huurwoning en wensen bij voorkeur een gelijkvloerse woning. In Zoetermeer, Twente en Zaanstad wil men een grondgebonden woning. De woning heeft bij voorkeur twee slaapkamers en bevindt zich in de prijsrange van € 500,- tot € 1.500,- per maand. De woningzoekenden bevinden zich voornamelijk in de leeftijdsgroep tot 30 jaar. Zij zijn veelal alleenstaand of samenwonend zonder kinderen.

In de grote steden neemt het aantal serieuze woningzoekenden fors toe. In Amsterdam zijn er bijna 330 serieuze geïnteresseerden voor 1 twee-onder-een-kapwoning. In Utrecht zijn er ruim 250 kandidaten voor een vrijstaande woning en voor 1 twee-onder-een-kapwoning.

Onvoldoende woningaanbod

Het aantal beschikbare woningen in de gewenste woonplaats is veel te beperkt voor de grote groep woningzoekenden. Daarnaast zijn woningen veelal hoger geprijsd dan de koopsommen die geïnteresseerden wensen of kunnen betalen. Mogelijk zoeken consumenten hun toevlucht in de iets beter betaalbare bestaande woningen of blijven zij in hun huidige woning.

Naar verwachting zal de druk op de woningmarkt in de komende periode verder toenemen. Mensen die zekerheid hebben omtrent het behoud van hun inkomen, willen graag kopen, maar door het gebrek aan geschikt woningaanbod en de stijgende prijzen, blijft het kopen van een (juiste) woning voor veel mensen een droom.



Inhoud.

Voorwoord	3	Zoetermeer	50
Samenvatting	4	• Koop	51
Inleiding	8	• Huur	51
De woningmarkt in Nederland met doorkijk naar zes woningmarkten.	11	Rotterdam	52
Kerncijfers onderzochte woningmarkten	12	• Koop	54
• Inwoners	13	• Topprizen	54
• Huishoudens	15	• Huur	55
• Inkomen	16	Twente	56
• Woningvoorraad	17	• Koop	58
Interview Ten Brinke Vastgoedontwikkeling	20	• Topprizen	60
De koopwoningmarkt in Nederland met doorkijk naar de zes woningmarkten	22	• Huur	62
Bestaande bouw	23	Twente Woont	65
• Aantal transacties en woningen in aanbod	23	Utrecht	66
• Prijsontwikkeling	24	• Koop	68
• Topprizen	25	• Topprizen	68
• Woonoppervlakte	26	• Huur	69
• Verkooptijd	26	Zaanstad	70
• Krapte-indicator	27	Zaanstad	70
• Aantal transacties en woningen in aanbod	28	• Koop	72
Nieuwbouw	28	• Topprizen	72
• Prijsontwikkeling	29	• Huur	73
• Woonoppervlakte	30	Conclusie	74
De huurwoningmarkt in Nederland met doorkijk naar de zes woningmarkten	32	• Herkomst woningzoekenden onderzochte woningmarkten	78
• Aantal transacties en woningen in aanbod	33	Profiel zoekers koopwoning	80
• Prijsontwikkeling	35	• Nederland en de onderzochte woningmarkten	81
• Verhuurtijd	36	Profiel zoekers huurwoning	84
• Conclusie	37	• Nederland en de onderzochte woningmarkten	85
Interview Ooms Wonen	39	• Behoeftindicator	88
Verhuisc bewegingen	41	Conclusie	89
Amsterdam	42	• Woonwensprofiel voor geïnteresseerden met een koopwens	90
• Koop	44	• Woonwensprofiel voor geïnteresseerden met een huurwens	91
• Topprizen	44	De druk op de woningmarkt is enorm	92
• Huur	45	• Overzicht transactieprizen en woonwensen	94
Den Haag	46	Bijlagen	97
• Koop	48	• Topprizen transacties zes onderzochte woningmarkten	98
• Topprizen	48	• Topprizen transacties zes onderzochte woningmarkten	99
• Huur	49		
• Topprizen	50		

rapportage

Inleiding

De wereld is in korte tijd veranderd door de gevolgen van de coronapandemie. Ondanks alle verontrustende berichten gaat verkoop, verhuur en de bouw van woningen onverstoord door. Minister Ollongren heeft onlangs kortetermijnmaatregelen aangekondigd die ervoor moeten zorgen dat de bouwproductie niet stil komt te vallen³. Investerings vanuit overheidspartijen worden versneld, er komt extra capaciteit bij gemeenten ten behoeve van procedures en realisatieplanvorming en de bouw van huisvesting voor kwetsbare groepen wordt versneld, er zijn afspraken gemaakt voor het aanjagen van 80.000 sociale huurwoningen en particulieren kunnen hun woning verduurzamen met een tijdelijke verhoging van de vergoeding van isolatiekosten.

³ Kamerbrief 'Maatregelen doorbouwen tijdens de coronacrisis' d.d. 20 mei 2020, Ministerie van BZK.



De coronapandemie heeft de woningmarkt niet veranderd. De woningnood is groot, waardoor prijsstijgingen en niet passend aanbod een verdere stagnatie van de doorstroming op de woningmarkt teweegbrengt. Een deel van de consumenten is onzeker over het behoud van hun inkomen en de toekomstige gevolgen van de coronacrisis voor de economie.

Daarnaast zijn er consumenten die een ander onderkomen wensen, maar dit in het huidige aanbod niet kunnen vinden. Deze consumenten blijven noodgedwongen in hun huidige onderkomen zitten met een verder stagnerende woningmarkt tot gevolg. Ondertussen stijgen de woningprijzen tot ongekende hoogten waardoor de druk op de betaalbaarheid van woningen verder toeneemt.

Deze marktrapportage geeft inzicht in de Nederlandse woningmarkt gecombineerd met ons werkgebied in en rondom de vier grote steden: Amsterdam, Utrecht, Den Haag en Rotterdam. De gemeente Zoetermeer is als uitbreiding op de gemeente Den Haag meegenomen. Als vijfde en zesde woningmarkt geven wij een aanvullende visie op de gemeente Zaanstad en regio Twente. Deze rapportage komt voort uit de samenwerking tussen Dé Woonexpert en haar regionale partners.

De periode 1 januari 2014 tot juni 2020 is onderzocht. Daar waar van toepassing aangeduid als [...periode 2014 - 2020*](#).

Aan de hand van sociodemografische kerncijfers geven we inzicht in de ontwikkeling van het aantal inwoners, aantal huishoudens, gemiddeld inkomensniveau en de woningvoorraad. Transacties worden inzichtelijk gemaakt voor bestaande bouw en nieuwbouw, koop en huur. Daarnaast krijgt u inzage in de verhuisbewegingen in de onderzochte gebieden. Door in te zoomen op de woonwensen van geregistreerde zoekenden, vormt zich een profiel van de woningzoekende in de onderzochte gebieden.

Samenvattend geven we u een globaal inzicht in de ontwikkelingen op de woningmarkt. De data die in deze rapportage zijn verwerkt, zijn verkregen uit de databases van de NVM, Nieuwbouw Nederland en het CBS. In de cijfers van de NVM worden mediane cijfers gebruikt. Dit betekent dat de middelste waarneming wordt genomen uit de reeks van alle waarnemingen in een bepaalde periode.

Wilt u meer weten over onze dienstverlening of heeft u vragen over dit rapport of over de overname van data en/of tekst? Neem dan contact op met Dé Woonexpert of één van de partners.



Wij wensen u veel leesplezier!

Julius ter Haar
Dé Woonexpert

Ramon Meijer
Dé Woonexpert

Arjan Veelers
Dé Woonexpert

Sylvia Reinders MRE
SYRE Vastgoed | Interim & Consultancy





Rapportage

De woningmarkt in Nederland met doorkijk naar zes woningmarkten.

Amsterdam, Den Haag, Rotterdam,
Twente, Utrecht en Zaanstad



Kerncijfers

Kerncijfers onderzochte woningmarkten

Als eerste toont deze rapportage de sociodemografische kerncijfers voor Nederland en de zes onderzochte woningmarkten⁴ voor wat betreft inwoners, huishoudens, het inkomen en de woningvoorraad. Als uitbreiding op de woningmarkt Den Haag wordt de gemeente Zoetermeer in deze rapportage meegenomen. De peildatum van de getoonde gegevens is 1 januari 2020.

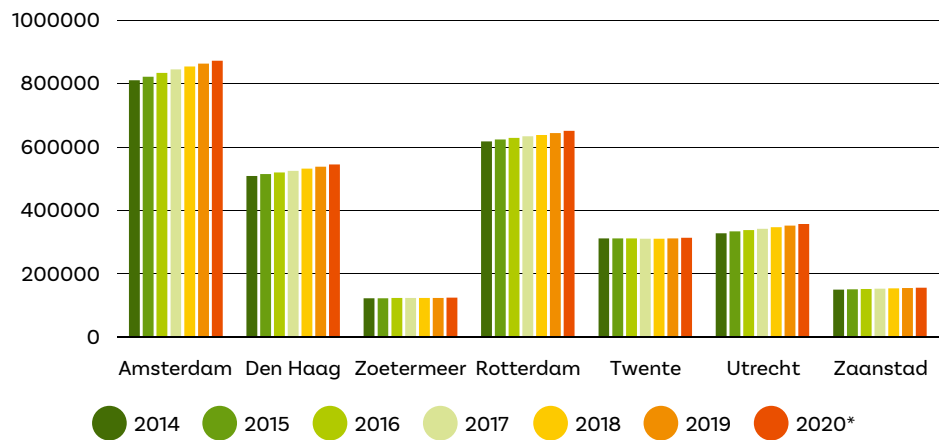
⁴ Deze zes woningmarkten zijn gemeente Amsterdam, gemeente Den Haag (aangevuld met de gemeente Zoetermeer), gemeente Rotterdam, regio Twente, gemeente Utrecht en gemeente Zaanstad. Regio Twente bestaat in deze rapportage uit gemeente Almelo, Hengelo en Enschede. In de bijlage is een overzicht van de woonplaatsen opgenomen die tot deze woningmarkten behoren.

Inwoners



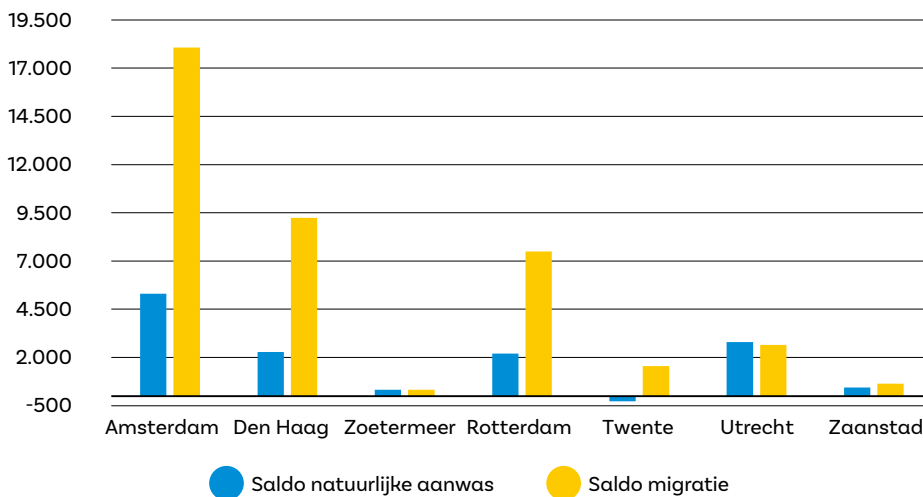
Bevolkingsgroei in de periode 2014 - 2020*

In totaal wonen er op 1 januari 2020 ruim 17 miljoen mensen in Nederland. Ruim 850.000 mensen wonen in Amsterdam. In Rotterdam zijn dat bijna 650.000 mensen. Van de onderzochte woningmarkten heeft Zoetermeer met bijna 125.000 mensen de minste inwoners. Sinds 2017 neemt de bevolking in Nederland jaarlijks met ruim 0,5% toe. In Den Haag en Utrecht is de bevolking ten opzichte van 2019 met 1,4% toegenomen, in Amsterdam en Rotterdam met 1%. Twente, Zaanstad en Zoetermeer groeien minder hard. De bevolkingsgroei in Twente en Zaanstad komt uit op 0,5% per jaar en Zoetermeer op 0,3% per jaar. De grafiek toont vanaf 2014 de verdeling van het aantal inwoners over de onderzochte woningmarkten en de bevolkingsgroei. Voor de leesbaarheid van de grafiek is ervoor gekozen om Nederland niet in de grafieken mee te nemen.



Bron: CBS

Saldo natuurlijke aanwas en migratie in 2019



In 2019 wordt de toename van de bevolking veroorzaakt door het migratiesaldo. Opvallend is dat het migratiesaldo in Amsterdam, Den Haag en Rotterdam fors hoger is dan in de overige woningmarkten. Alleen in Utrecht en Zoetermeer is de natuurlijke aanwas groter dan het migratiesaldo. In Twente zijn in 2019 meer mensen overleden dan er geboren zijn. De grafiek toont het saldo natuurlijke aanwas en migratie in 2019.

Bron: CBS

“

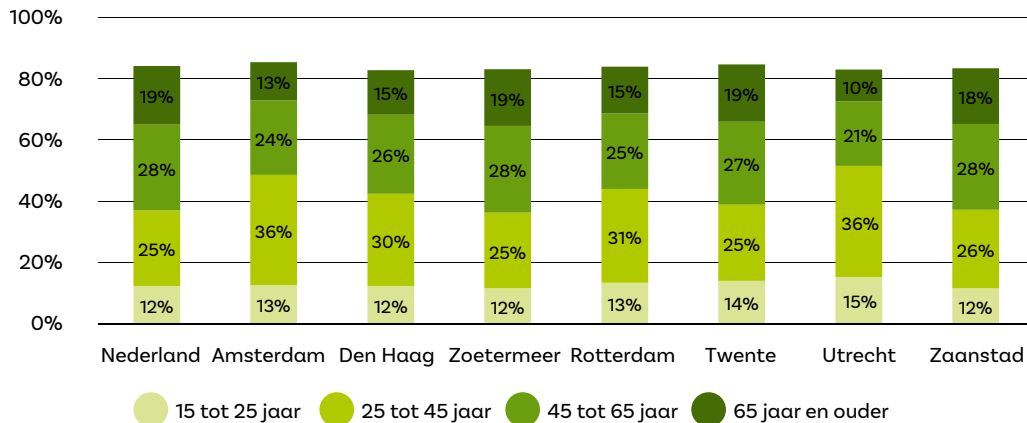
Saldo migratie fors hoger in

Amsterdam, Den Haag en Rotterdam



Sterfsteoverschot in Twente

Leeftijdsopbouw naar woningmarkt op 1 januari 2020



De verdeling vrouw/man is in alle onderzochte woningmarkten redelijk gelijk. In Nederland is de leeftijdsgroep 45 tot 65 jaar het grootst, gevolgd door de groep 25 tot 45 jaar. Dat is ook het geval in Zoetermeer, Twente en Zaanstad. In de onderzochte steden is de leeftijdsgroep 25 tot 45 jaar het meest vertegenwoordigd, gevolgd door de groep 45 tot 65 jaar. De jongeren in de leeftijdscategorie 15 tot 25 jaar zijn het minst vertegenwoordigd, met uitzondering van Amsterdam en Utrecht. In Amsterdam en Utrecht is de groep 65 jaar en ouder het minst vertegenwoordigd.

Bron: CBS



Natuurlijke aanwas in
Utrecht en Zoetermeer
groter dan migratiesaldo

Huishoudens

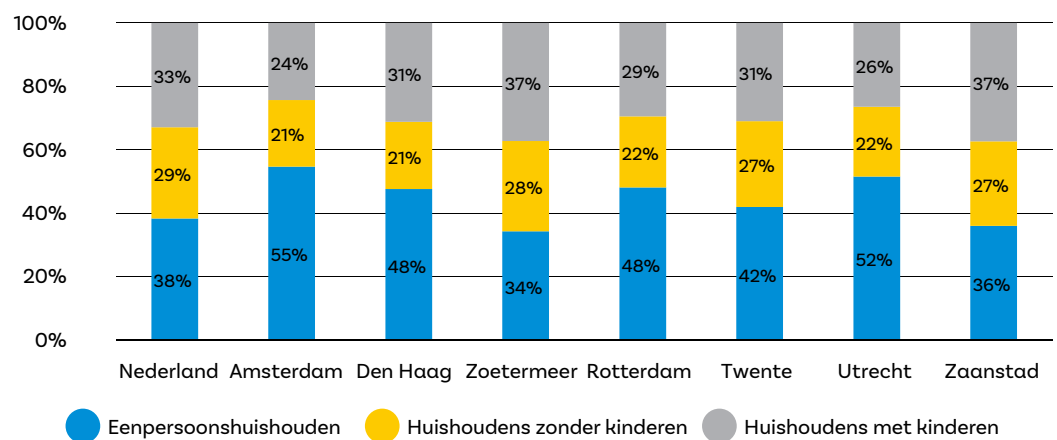
In Nederland is de groep éénpersoonshuishoudens het grootst. Gevolgd door de huishoudens met kinderen en huishoudens zonder kinderen. Éénpersoonshuishoudens komen het meest voor in Amsterdam en in Utrecht en het minst in Zoetermeer. Het aantal huishoudens zonder kinderen is het hoogst in Zoetermeer en het laagst in Amsterdam en Den Haag.

Zoetermeer en Zaanstad hebben de meeste huishoudens met kinderen. Amsterdam heeft de minste huishoudens met kinderen. De gemiddelde huishoudensgrootte is voor de onderzochte woningmarkten gemiddeld twee personen.

Bron: CBS



Verdeling huishoudens naar woningmarkt



66

Groep éénpersoonshuishoudens het grootst in de onderzochte woningmarkten met uitzondering van Zoetermeer en Zaanstad

Inkomen

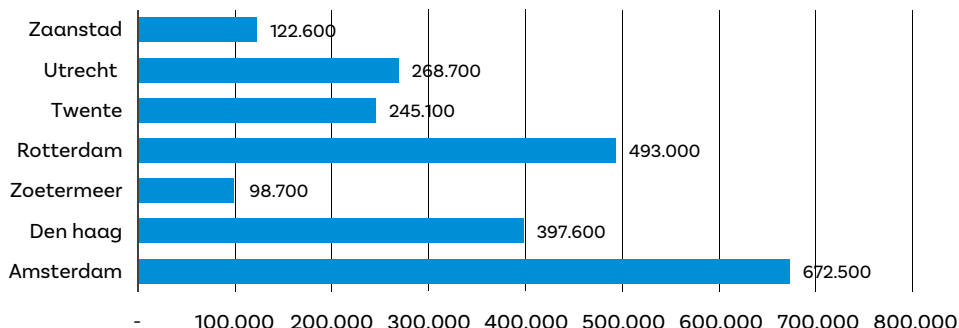


Het totale aantal inkomensontvangers in Nederland bedraagt op 1 januari 2020 ruim 13,5 miljoen personen, 78% ten opzichte van het aantal inwoners. Het gemiddeld jaarinkomen per inkomensontvanger in Nederland bedraagt ruim € 32.000,-. In Zaanstad en Zoetermeer woont ten opzichte van het aantal inwoners het grootste aantal inkomensontvangers, namelijk 79%. In Den Haag woont met 74% het laagste aantal inkomensontvangers, terwijl 56% van de inwoners zich in de werkzame leeftijdsgroep tussen 25 en 65 jaar bevindt. De tabel toont de verdeling naar de onderzochte woningmarkten. Om de grafiek overzichtelijk te houden is ervoor gekozen om Nederland niet in de grafiek mee te nemen.

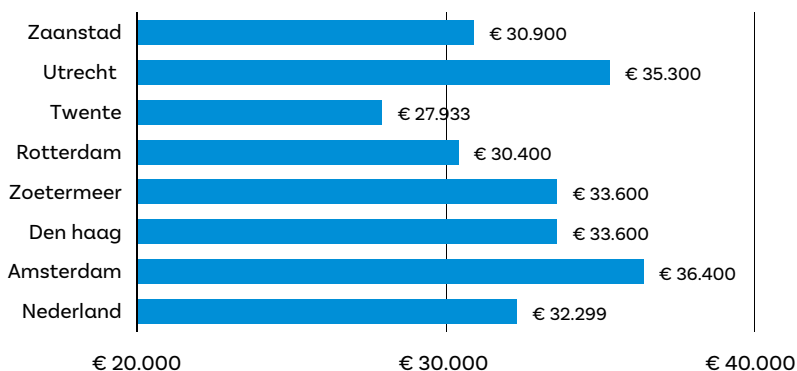
Amsterdam heeft het hoogst gemiddeld inkomen per inkomensontvanger: € 36.400,-. Gevolgd door Utrecht met € 35.300,-. Twente heeft met € 27.933,- het laagst gemiddeld inkomen per inkomensontvanger.

Bron: CBS

Aantal inkomensontvangers Op 1 januari 2020 uitgesplitst naar woningmarkt



Gemiddeld inkomen per inkomensontvanger Op 1 januari 2020 uitgesplitst naar woningmarkt



“

Het gemiddeld jaarinkomen
in Nederland is € 32.000,-.

In Amsterdam is dat € 36.400,-

“

Zaanstad heeft de meeste koopwoningen

Woningvoorraad

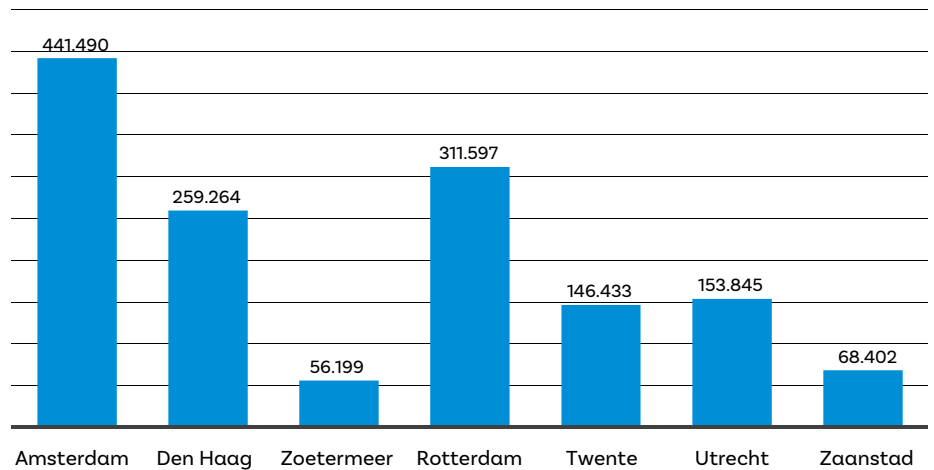


Nederland telt op 1 januari 2020 ruim 7.800.000 woningen, waarvan er bijna 450.000 woningen in Amsterdam staan. Zoetermeer heeft met ruim 55.000 woningen de minste. Twente heeft in verhouding de meeste grondgebonden woningen en Zaanstad de meeste koopwoningen. Amsterdam omvat verhoudingsgewijs de meeste appartementen en de meeste huurwoningen.

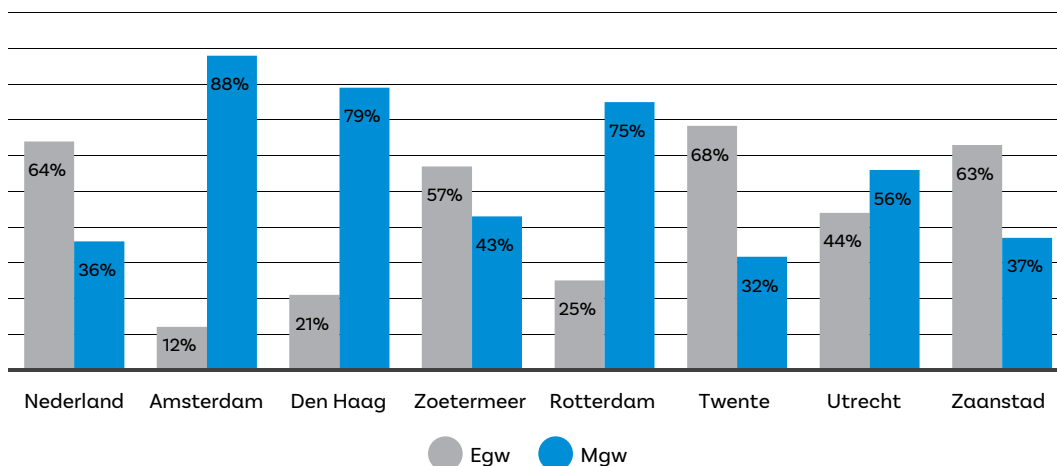
Bron: CBS



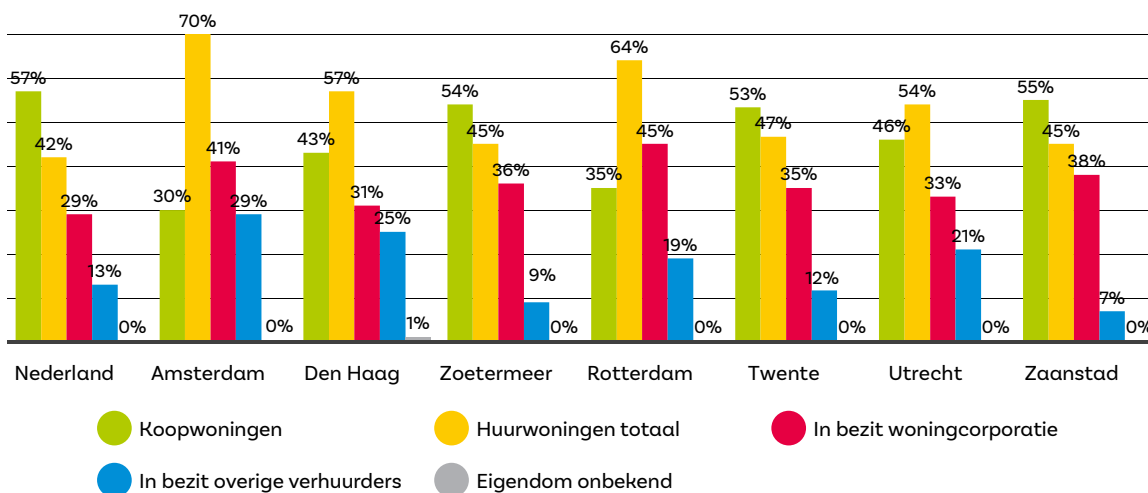
Totaal aantal woningen op 1 januari 2020
Uitgesplitst naar woningmarkt



Verhouding grondgebonden woningen versus appartementen
op 1 januari 2020



Eigendomsverhoudingen op 1 januari 2020



In Rotterdam is het percentage corporatiewoningen het hoogst, gevolgd door Amsterdam en Zaanstad. In Nederland is het bezit van overige verhuurders 13%. In de steden ligt dit percentage beduidend hoger. In Amsterdam is het aandeel bezit van overige verhuurders het grootst. In Zoetermeer en Zaanstad is dit aandeel lager dan het percentage in Nederland. De verwachting is dat het aandeel bezit van overige verhuurders de aankomende tijd toeneemt. Opvallend is de eigendomsverdeling van huurwoningen in Den Haag. Den Haag heeft 57% huurwoningen, waarvan 31% eigendom is van een corporatie en een bijna gelijk percentage (25%) is in bezit van overige verhuurders. De grafiek toont de informatie per woningmarkt.

Bron: CBS

“

Amsterdam heeft de meeste huurwoningen
Rotterdam heeft de meeste corporatiewoningen

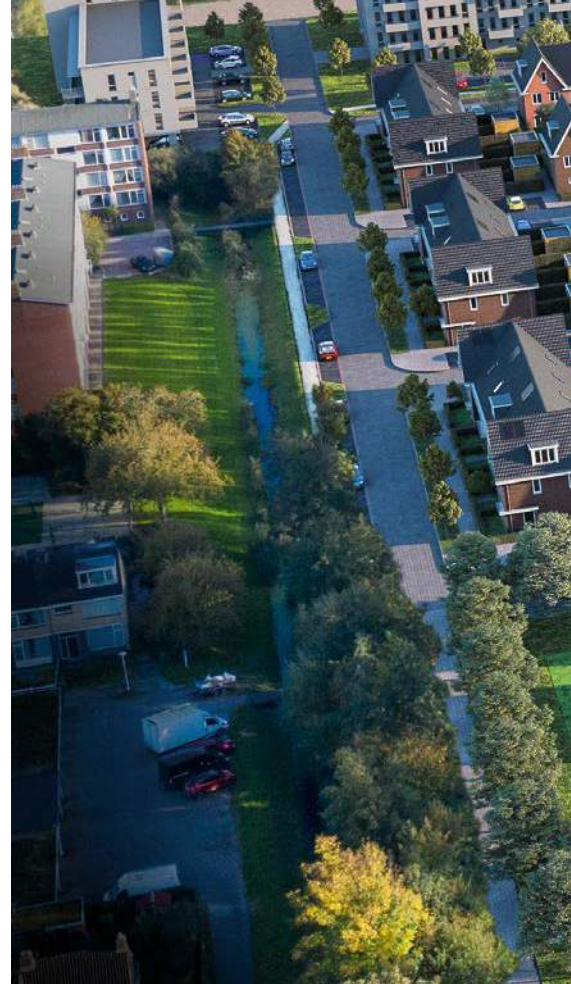


Interview

Ten Brinke

Vastgoedontwikkeling

Ten Brinke Vastgoedontwikkeling is onderdeel van de Ten Brinke Group. Een internationaal actief ontwikkel- en bouwbedrijf met 1.100 medewerkers. In 2019 was de omzet bijna een miljard euro. De onderneming heeft in datzelfde jaar een plekje bemachtigd in de Top 10 van ‘Cobouw50’, waarin jaarlijks de vijftig grootste bouwondernemingen van Nederland, gerangschikt op bedrijfsopbrengsten, worden gepresenteerd.



“Het gaat dus goed én we zien kansen”, vertelt directeur vastgoedontwikkeling Edwin ten Brinke als we hem spreken over de samenwerking tussen Ten Brinke Vastgoedontwikkeling en Dé Woonexpert.

We bestaan 25 jaar, tijd om grote(re) stappen te maken

“De Ten Brinke Group bestaat bijna 120 jaar. 27 jaar geleden is het ontwikkelingsbedrijf voor Duitsland opgezet en 2 jaar later, inmiddels dus 25 jaar geleden, zijn we gestart met vastgoedontwikkeling in Nederland. Op dit moment heeft Ten Brinke Vastgoedontwikkeling 20 medewerkers en een groot aantal joint-ventures. Het moment is gekomen om grote(re) stappen te maken. We hebben de middelen, de expertise én we zien kansen om ons aandeel in Nederland te vergroten.”

Zo houden we de snelheid erin

Vanuit deze groeiambitie ging Ten Brinke Vastgoedontwikkeling de afgelopen jaren op zoek naar overnameprojecten in een (ver) gevorderd stadium. Edwin: “Daarmee bedoel ik projecten waarvoor bijvoorbeeld al een stedenbouwkundig plan is vastgesteld. Dat heeft als voordeel dat we snel kunnen ontwikkelen, verkopen en bouwen. Dat maakt een snelle groei van onze activiteiten mogelijk. Wij hebben niet alleen dit project in Zoetermeer overgenomen, maar ook twee projecten in Eindhoven. Het kopen van (oude industriële) gronden of oude gebouwen en deze locaties herontwikkelen tot woonbestemming kan wel 5 tot 10 jaar duren. Dat blijven we trouwens ook doen, want een

compleet nieuwe woonbuurt maken waar we onze visie op wonen van stedenbouw tot realisatie uit kunnen rollen, is het mooiste dat er is.”

Geen eigen afdeling verkoop en communicatie

Tot 2015 werkte Ten Brinke Vastgoedontwikkeling voornamelijk in Oost-Nederland met een eigen afdeling die de communicatie en verkoop rond de nieuwbouwprojecten regelde. “Halverwege de economische crisis is ons werkgebied meer in westelijke richting verschoven en is deze afdeling opgeheven.” So far was de afdeling ook niet meer nodig, omdat Ten Brinke Vastgoedontwikkeling veelal grootschalige appartementencomplexen ontwikkelde met voor de middenhuur geschikte appartementen. “Onze projecten werden voornamelijk verkocht aan beleggers. Het project Nieuwe Dorp in Zoetermeer is het eerste grote project sinds lange tijd dat we verkopen aan particulieren. Daar leent het plan zich voor, gezien het gevarieerde aanbod en het prijsniveau van voornamelijk grondgebonden woningen. In Zoetermeer is ook veel vraag naar koopappartementen.”

Anticiperen op wat de markt interessant vindt

Het is de eerste keer dat Ten Brinke Vastgoedontwikkeling samenwerkt met Dé Woonexpert. Edwin: “Onze vastgoedtak is tot 5 jaar geleden vooral in Gelderland en Overijssel actief geweest en daar is onze lokale kennis groot. Zowel over wat de markt zoekt, als over de prijzen die we moeten voeren. Inmiddels zijn



Ten Brinke Vastgoedontwikkeling besteedt de verkoop uit aan Dé Woonexpert

we ook in het westen, midden en zuiden van Nederland actief. Het gebrek aan lokale marktkennis lossen we op door samen te werken met betrouwbare partijen die deze kennis wel in huis hebben. Dé Woonexpert sprong er wat ons betreft uit. Ook door het systeem waarmee zij werken. Alles is volledig gedigitaliseerd en klanten kunnen online tot op het kleinste detail informatie over de woning terugvinden. Fijn ook dat voor de daadwerkelijke verkoop al gemeten kan worden voor welke woning de meeste belangstelling is. Op die manier kunnen we anticiperen op wat de markt wil. Dé Woonexpert werkt op haar beurt altijd weer samen met een lokale makelaar, zodat belangstellenden altijd persoonlijk contact kunnen hebben.”

Voor herhaling vatbaar

Op het moment dat we Edwin spreken, is de verkoop nog maar net gestart, dus hij kan nog niets zeggen over de resultaten. “Maar als de samenwerking zo blijft lopen, schakelen we de hulp van

Dé Woonexpert zeker weer in. Ook als het een compleet nieuwe ontwikkeling betreft waar we vanaf het begin bij betrokken zijn. Want met de marktkennis die Dé Woonexpert heeft én onze ervaring in het realiseren van aantrekkelijke vastgoedprojecten kunnen we precies ontwikkelen waar behoefte aan is.”

Over project Nieuwe Dorp

Project het Nieuwe Dorp in Zoetermeer is een hoogwaardig plan geworden door de groene, waterrijke opzet met veel ruimte om te spelen en te ontspannen. ERS Architecten uit Terborg maakte het ontwerp. Edwin: “We werkten eerder met deze architect samen. Ze zijn erg goed in het maken van huizen met die aantrekkelijke dertiger jaren uitstraling. Een tijdloze stijl die bij veel woningzoekenden in de smaak valt. Ik ben er trots op dat we van een stuk braakliggend terrein zo’n mooie wijk maken.”

Voor meer informatie kijk op www.nieuwedorp.nl



Edwin ten Brinke
Directeur Ten Brinke
Vastgoedontwikkeling



Rapportage

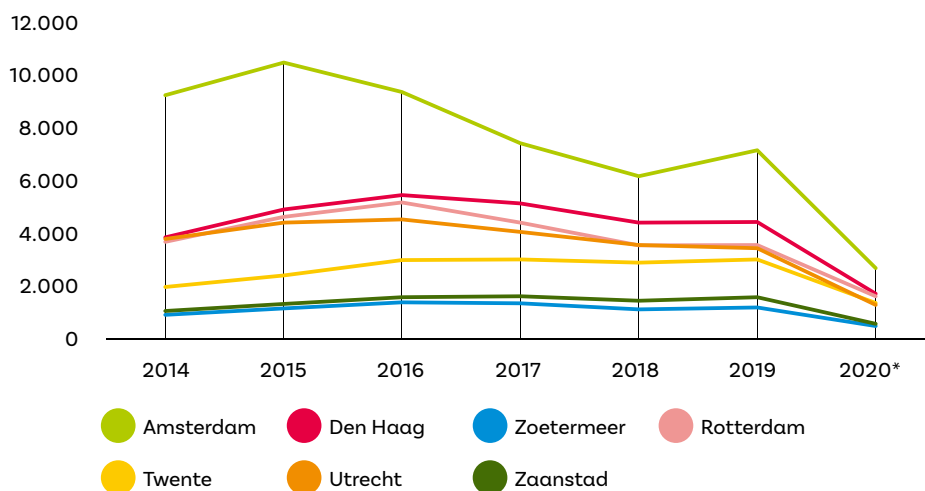
De koopwoningmarkt in Nederland met doorkijk naar de zes woningmarkten

Voor de periode 2014 tot juni 2020 verschaffen we op jaarbasis inzicht in de woningtransacties en het woningaanbod op de bestaande bouw- en nieuwbouwkoopwoningmarkt. Uitzondering hierop is het jaar 2020. Voor 2020 zijn de getoonde getallen en prijzen gemeten tot juni.

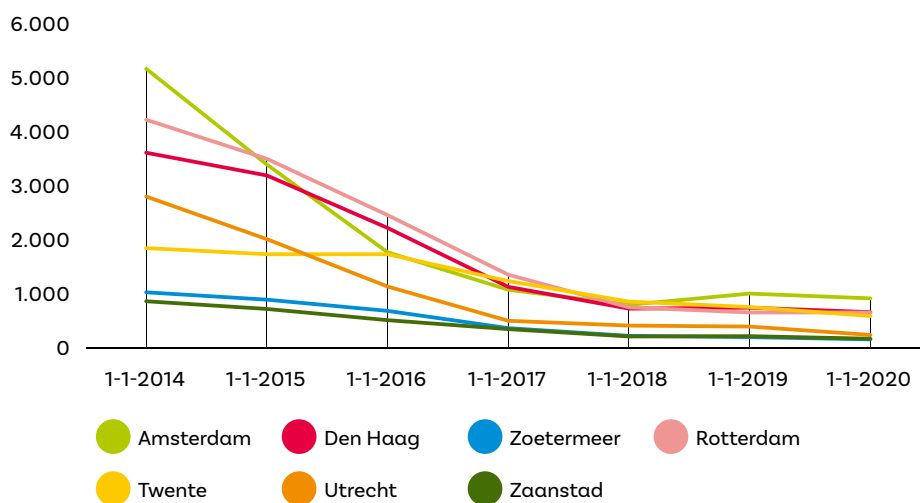
Bestaande bouw

Aantal transacties en woningen in aanbod

Aantal transacties bestaande bouw periode 2014 - 2020*



Aantal woningen in aanbod bestaande bouw per 1 januari 2014 - 2020*



Ten opzichte van de woningmarkttrapportage over het 1e halfjaar 2019 is het aantal woningtransacties in 2020 gedaald. In Nederland waren in het 1e halfjaar van 2019 bijna 70.000 transacties gerealiseerd, op dit moment zijn dat er ruim 64.000. In Amsterdam werden vorig jaar nog bijna 3.300 transacties gerealiseerd, nu zijn dat er nog maar 2.700. In Den Haag vonden in het 1e halfjaar 2019 nog bijna 2.100 transacties plaats. In 2020 zijn dat er 400 minder, namelijk ruim 1.700 transacties. Ook het aantal transacties in Rotterdam, Twente en Utrecht is gedaald. In Rotterdam bedraagt de afname ten opzichte van het 1e halfjaar 2019 bijna 100 woningen, in Twente bijna 75 woningen en in Utrecht bijna 300 woningen. Voor de leesbaarheid van de grafiek is ervoor gekozen om Nederland niet in de grafieken mee te nemen.

Het woningaanbod in Nederland is ten opzichte van het 1e halfjaar 2019 met bijna 8.000 woningen gedaald. Stonden er op 1 januari 2019 nog ruim 39.000 woningen te koop, op 1 januari 2020 waren dat nog ruim 31.000 woningen. Ook de overige onderzochte woningmarkten laten een daling in het woningaanbod zien, met uitzondering van Rotterdam. Rotterdam toont voor nu een stabiel beeld. Op 1 januari vorig jaar en dit jaar worden in Rotterdam 650 woningen aangeboden. In Utrecht nam dit ten opzichte van vorig jaar met 40% af. Op 1 januari 2019 werden in Utrecht 400 woningen aangeboden, in 2020 zijn dat nog maar 240 woningen. In Zoetermeer, Twente en Zaanstad daalt het woningaanbod ten opzichte van vorig jaar met circa 20%. Het woningaanbod in Zoetermeer bedraagt op 1 januari 2020 ruim 150 woningen. In Twente zijn dat bijna 600 woningen en in Zaanstad bijna 175 woningen. Het woningaanbod in Amsterdam en Den Haag neemt met 10% af ten opzichte van vorig jaar. Amsterdam heeft op 1 januari 2020 ruim 900 woningen in aanbod, Den Haag bijna 700 woningen.

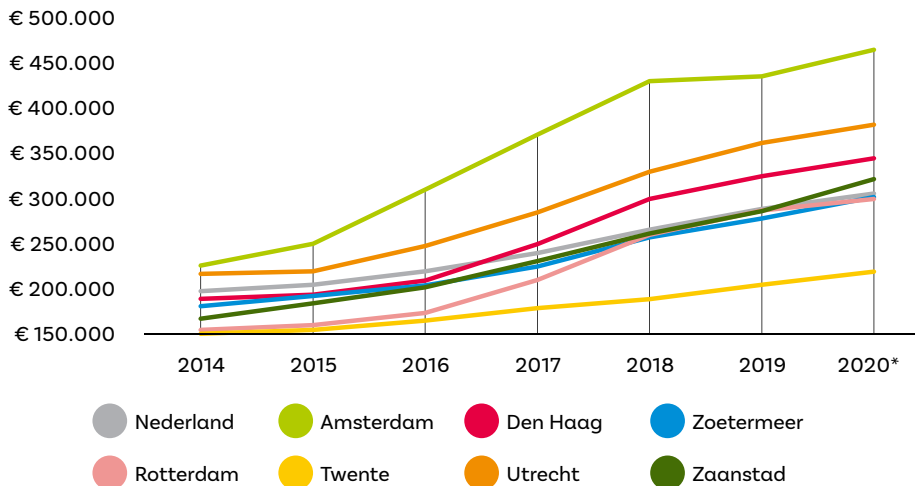
Bron: NVM

Prijzontwikkeling



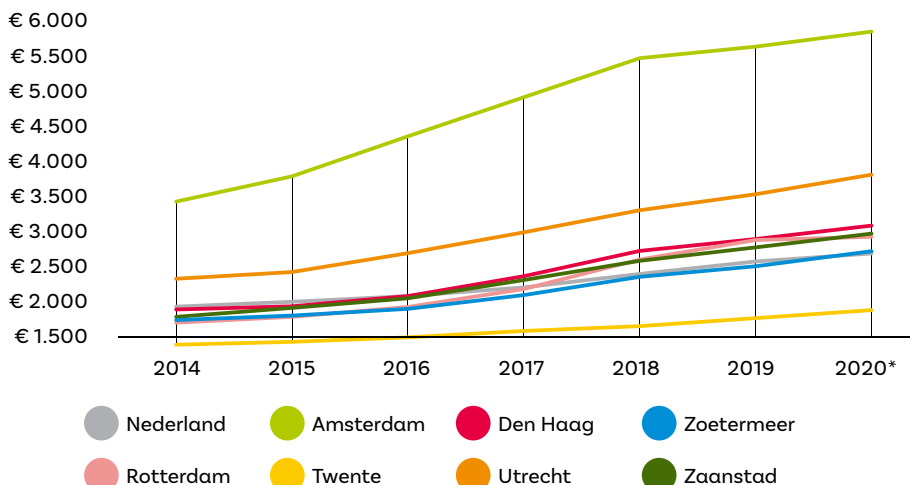
Absolute transactieprijs bestaande bouw periode 2014 - 2020*

De transactiepreisen blijven stijgen en de mediane transactieprijs is nog steeds hoger dan de mediane vraagprijs. De druk op de woningmarkt is zo groot, dat woningen met regelmaat boven de vraagprijs verkocht worden in alle onderzochte woningmarkten. In Nederland stijgt de mediane transactieprijs van bijna € 280.000,- in de 1e helft van het jaar 2019 naar bijna € 290.000,- in december 2019 naar € 305.000,- in juni 2020. In de gemeente Zaanstad is de prijsstijging in juni 2020 ten opzichte van het jaar 2019 met 12% het grootst. De mediane transactieprijs voor een woning in Zaanstad bedraagt in juni 2020 € 320.000,-. Zoetermeer volgt met een toename van 9% ten opzichte van het jaar 2019. De mediane transactieprijs voor een woning in Zoetermeer bedraagt in juni 2020 € 300.000,-. In Amsterdam is de mediane transactieprijs met € 465.000,- het hoogst en bedraagt de prijsstijging ten opzichte van het jaar 2019 7%. In Den Haag, Rotterdam, Twente en Utrecht zijn de transactiepreisen met 5% tot 7% gestegen ten opzichte van het jaar 2019.



Bron: NVM

Transactieprijs per m² GBO bestaande bouw periode 2014 - 2020*



Ook de mediane transactiepreisen per m² GBO zijn in juni 2020 ten opzichte van het jaar 2019 gestegen. De mediane prijs in Nederland bedraagt nu bijna € 2.700,-, terwijl dat in dezelfde periode vorig jaar nog bijna € 2.600,- was. Een stijging van 4%. De mediane transactieprijs per m² GBO bedraagt in Amsterdam momenteel bijna € 5.850,-. Dat was in 2019 nog ruim € 5.600,-. In Zoetermeer en Utrecht is de prijs per m² GBO het snelst gestegen met 9% in Zoetermeer en 8% in Utrecht. De mediane prijs per m² GBO voor een woning in Zoetermeer bedraagt € 2.700,- en voor een woning in Utrecht is dat € 3.800,-. In Twente is de mediane prijs per m² GBO het laagst, te weten bijna € 1.900,- in juni 2020. De lagere transactieprijs per m² GBO wordt veroorzaakt doordat in Twente de woningen met het hoogste aantal vierkante meters woonoppervlakte worden verkocht.

Bron: NVM

Topprijzen

Het nadeel van het tonen van mediane prijzen is dat de extremen uit de range worden weggenomen. Om toch inzicht te geven in het topsegment van de woningtransacties, is per stad de hoogste transactieprijs van de onderzochte woningmarkten weergegeven, gemeten in de periode 1 januari tot juni 2020.

In Amsterdam wordt de hoogste transactieprijs in absolute zin en per m² GBO gerealiseerd: € 12.000.003,- in de Grachtengordel en ruim € 17.000,- m² GBO in het Centrum.

In de rapportage over het jaar 2019 was de hoogste absolute prijs lager, bijna € 7.000.000,- in de wijk Willemspark in Amsterdam. De hoogste prijs per m² GBO is gelijk gebleven. Na Amsterdam heeft Den Haag de duurste woning in absolute zin, met een transactieprijs van € 3.000.000,-.

Rotterdam volgt Amsterdam op voor wat betreft de prijs per m² GBO. Deze woning ligt in de Rotterdamse wijk Hilligersberg en heeft een prijs per m² GBO van ruim € 9.500,-.

De tabellen tonen de hoogst gerealiseerde transactiepreisen en prijzen per m² GBO per woningmarkt. In de doorkijk naar de woningmarkten wordt de top 5 hoogst gerealiseerde transactiepreisen en prijzen per m² GBO getoond. In de bijlage is het volledige overzicht voor alle onderzochte woningmarkten opgenomen.

Bron: NVM



Plaats	Wijk	Koop conditie	Transactie prijs	Dagen op de markt	Woonoppervlakte
Amsterdam	Grachtengordel	Kosten koper	€ 12.000.003	1	1032
Den Haag	Zorgvliet	Kosten koper	€ 3.000.000	15	751
Rotterdam	Kralingen	Kosten koper	€ 3.000.000	4	500
Utrecht	Centrum	Kosten koper	€ 1.950.000	236	410
Zoetermeer	Roeleveen	Kosten koper	€ 1.200.000	11	153
Hengelo	Vossenbelt	Kosten koper	€ 1.140.000	204	326
Zaandam	Buitengebied	Vrij op naam	€ 895.000	275	222

Bron: NVM

Plaats	Wijk	Koop conditie	Transactieprijs per m ²	Dagen op de markt	Woonoppervlakte
Amsterdam	Centrum	Kosten koper	€ 17.391	24	23
Rotterdam	Hilligersberg	Kosten koper	€ 9.628	191	238
Utrecht	Vogelenbuurt	Kosten koper	€ 8.630	23	27
Den Haag	Visserijbuurt	Kosten koper	€ 8.230	162	202
Zoetermeer	Roeleveen	Kosten koper	€ 7.843	11	153
Zaandam	Buitengebied	Kosten koper	€ 6.283	12	113
Hengelo	Hengelose Es	Kosten koper	€ 5.231	798	65

Bron: NVM

“

**Duurste woningen
in Amsterdam**

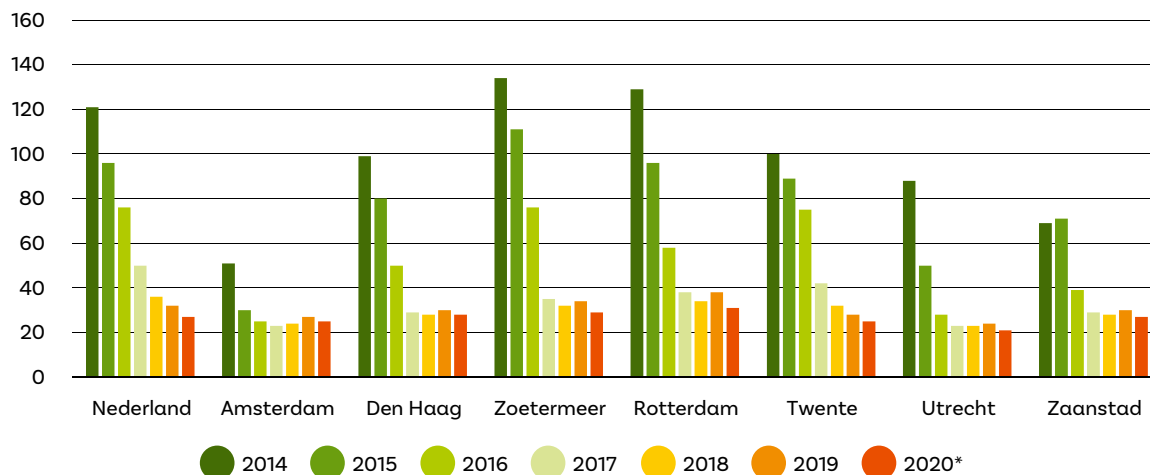
Voor alle onderzochte gebieden geldt dat de verkooptijd van verkochte woningen de afgelopen jaren behoorlijk is afgenomen. Op dit moment is de gemiddelde doorlooptijd voor een transactie ongeveer 3 tot 5 weken. Dit is gelijk aan de verkooptijd die in de eerdere rapportages werd geconstateerd.

Verkooptijd



Bron: NVM

Verkooptijd transacties bestaande bouw (in dagen) periode 2014 - 2020*



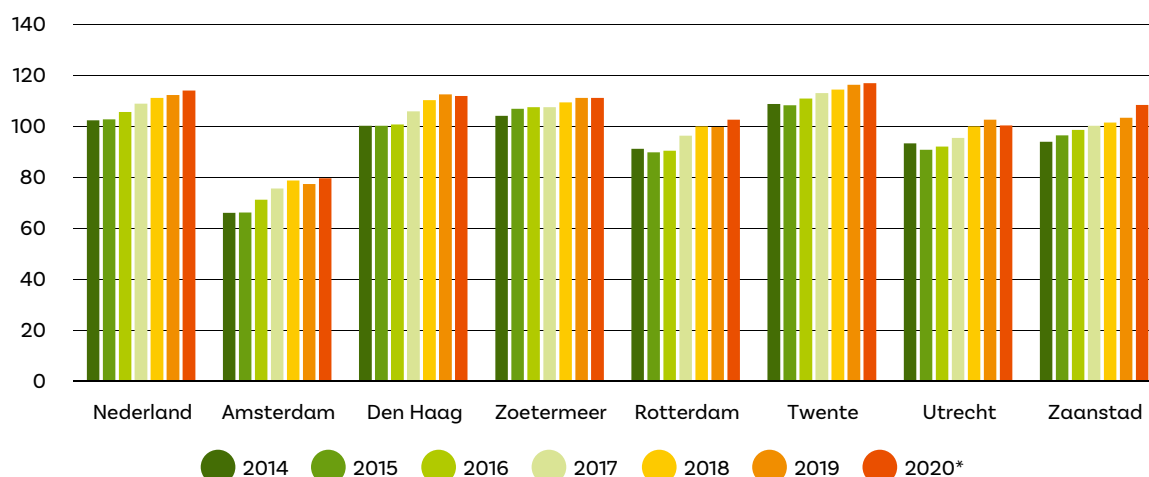
Woonoppervlakte

De mediane woonoppervlakte van de verkochte woningen in de bestaande bouw is toegenomen. Een gemiddelde woning in Nederland heeft een mediane woninggrootte van circa 114 m². In Amsterdam wordt het laagste aantal m² GBO aangeboden, ongeveer 80 m² GBO. In Twente, Den Haag en Zoetermeer wordt met circa 117 en 112 m² GBO de meeste woonoppervlakte aangeboden in de bestaande bouw. In Zaanstad is de mediane woninggrootte ongeveer 108 m². Rotterdam en Utrecht hebben met 100 m² GBO ongeveer dezelfde woninggrootte.



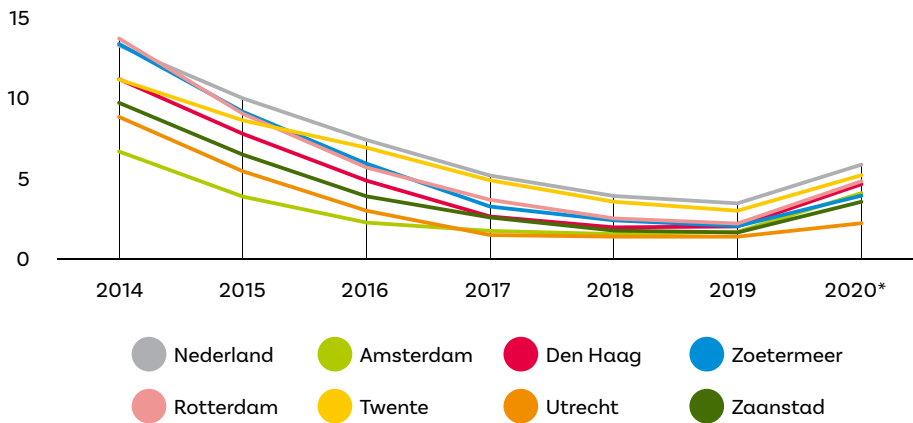
Bron: NVM

GBO (m²) bestaande bouw verkocht periode 2014 - 2020*



Krapte-indicator

Krapte-indicator bestaande bouw periode 2014 - juni 2020*



De krapte-indicator wordt berekend door het aantal woningen in aanbod op 1 januari te delen door het aantal transacties in dat jaar. Dit getal wordt vermenigvuldigd met 12 maanden. Wanneer de krapte-indicator onder de 5 komt, is er sprake van een verkopersmarkt. Ligt de uitkomst tussen de 5 en 10, dan is er sprake van een evenwichtige markt. Een getal boven de 10 duidt op een kopersmarkt.

De grafiek toont dat er sprake is van een verkopersmarkt. In Utrecht is de druk op de woningmarkt het grootst.

Bron: NVM

“

Gemiddelde verkooptijd

3 tot 5 weken

In Utrecht is de druk

op de woningmarkt

het grootst

Nieuwbouw

Voor de periode 2014 tot juni 2020 wordt op jaarbasis inzicht verschaft in de woningtransacties en in het woningaanbod op de nieuwbouw koopwoningmarkt in Nederland. Uitzondering hierop is het jaar 2020. Voor 2020 zijn de getoonde getallen en prijzen gemeten tot juni.

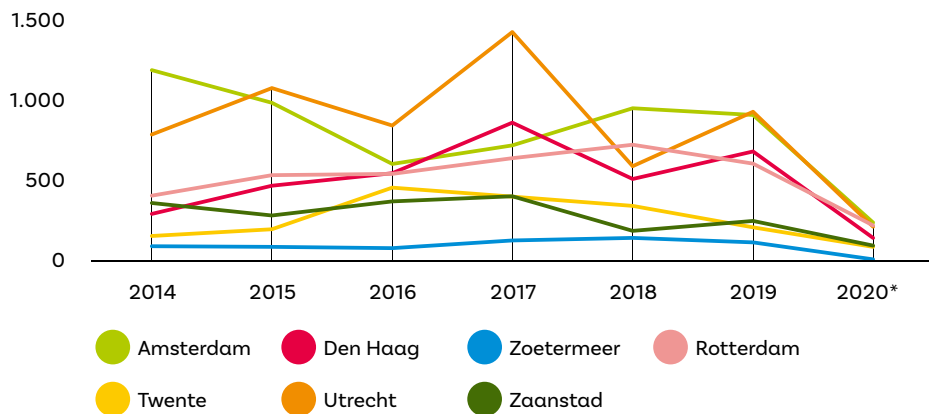
Aantal transacties en woningen in aanbod



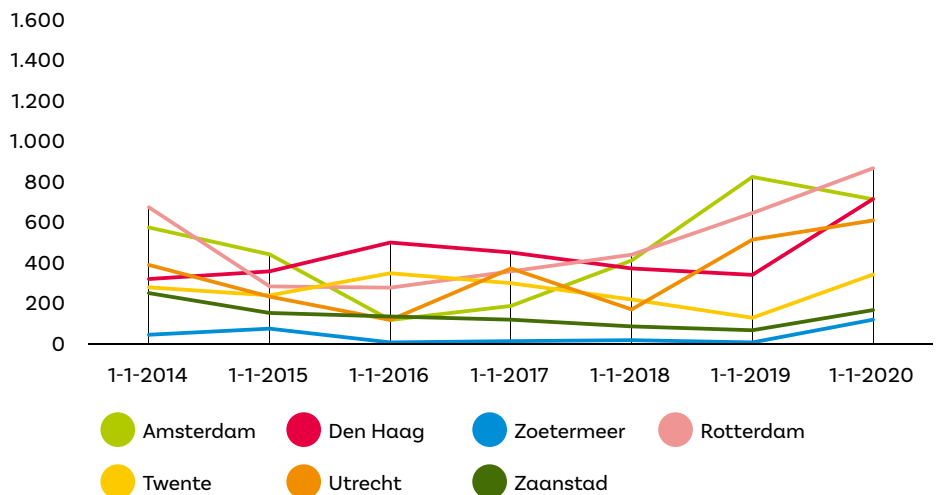
De ontwikkeling van het aantal nieuwbouwtransacties is door de jaren heen grillig. Dit komt doordat nieuwbouwwoningen veelal in grotere aantallen op de markt gebracht worden. Ten opzichte van de 1e helft 2019 is het aantal nieuwbouwtransacties in Nederland met 3% gedaald: van ruim 7.700 transacties in de 1e helft van 2019 naar 7.500 transacties op dit moment. Het aantal woningtransacties in Amsterdam is ten opzichte van dezelfde periode fors gedaald met bijna 80%. Ook in Den Haag en Utrecht is het aantal transacties gedaald: in Den Haag met 23% en in Utrecht met 36% ten opzichte van vorig jaar. In Rotterdam en Twente zijn in deze periode de transacties met 45% en respectievelijk 22% toegenomen. Voor de leesbaarheid van de grafiek is ervoor gekozen om Nederland niet in de grafieken mee te nemen.

In Nederland worden op 1 januari 2020 ruim 19.000 nieuwbouwwoningen aangeboden, ruim 2.500 woningen minder dan op 1 januari 2019. In Amsterdam is het woningaanbod op 1 januari 2020 ruim 100 woningen lager dan een jaar eerder. Daarentegen is in de overige onderzochte woningmarkten het nieuwbouwaanbod toegenomen. In Den Haag bedraagt de toename ruim 400 woningen en in Rotterdam en Utrecht ruim 200 woningen. In Twente staan op 1 januari 2020 bijna 350 nieuwbouwwoningen te koop, in Zaanstad ruim 150 woningen en in Zoetermeer ruim 100 woningen

Aantal transacties nieuwbouw periode 2014 - 2020*



Woningaanbod nieuwbouw op 1 januari 2014 - 2020*



Bron: NVM

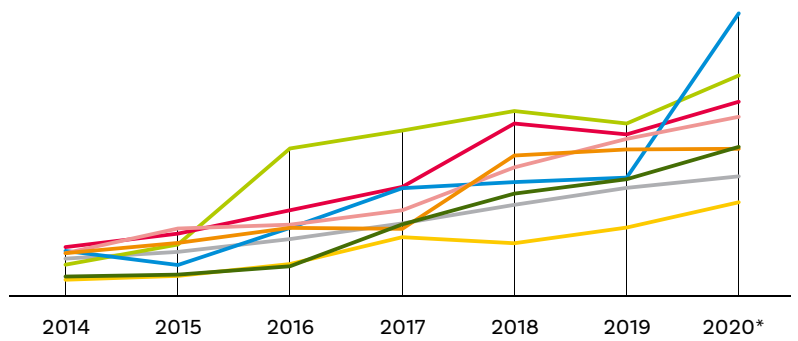
Prijzontwikkeling



Net als de woningen in de bestaande bouw zijn ook de transactiepreizen in de nieuwbouw ten opzichte van 2019 gestegen. In Nederland lag de transactieprijs in de 1e helft van 2019 op bijna € 360.000,- vrij op naam, in december 2019 op ruim € 370.000,- en op dit moment is dat bijna € 400.000,-. De prijsstijging is in Zoetermeer het hoogst met bijna 90%. Mogelijk is in Zoetermeer een heel ander product op de markt gekomen waardoor de prijzen fors hoger gesteld zijn. In Zoetermeer lag de mediane transactieprijs in het jaar 2019 op bijna € 395.000,-, nu is dat ruim € 730.000,-. In Amsterdam, Twente en Zaanstad zijn de prijzen met ongeveer 20% gestegen ten opzichte van het jaar 2019.

€ 800.000
 € 750.000
 € 700.000
 € 650.000
 € 600.000
 € 550.000
 € 500.000
 € 450.000
 € 400.000
 € 350.000
 € 300.000
 € 250.000
 € 200.000
 € 150.000

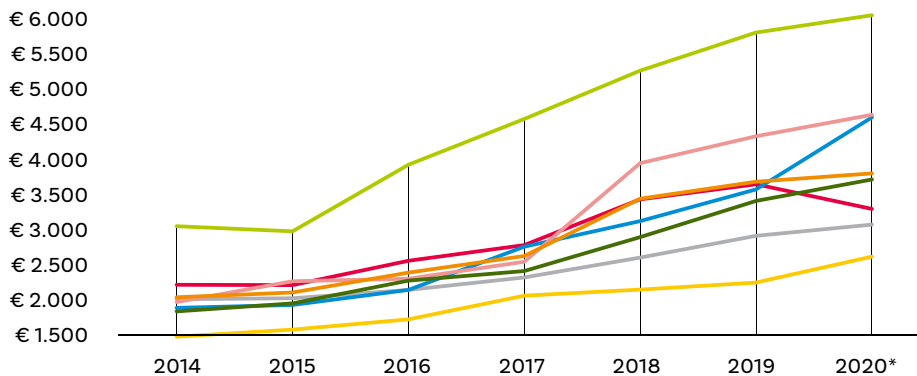
Absolute koopsom nieuwbouw periode 2014 - 2020*



- Nederland
- Amsterdam
- Den Haag
- Zoetermeer
- Rotterdam
- Twente
- Utrecht
- Zaanstad

Bron: NVM

Koopsom per m² GBO nieuwbouw periode 2014 - 2020*



- Nederland
- Amsterdam
- Den Haag
- Zoetermeer
- Rotterdam
- Twente
- Utrecht
- Zaanstad



Een doorkijk naar de mediane prijzen per m² GBO toont bijna eenzelfde beeld. De mediane prijs in Nederland lag in de 1e helft van 2019 en in december 2019 op € 2.900,-, op dit moment is de prijs per m² GBO bijna € 3.100,-. De mediane prijs per m² GBO bedraagt in Amsterdam momenteel ruim € 6.000,-. Dat was in het jaar 2019 nog € 5.800,-. Bij de doorkijk naar prijzen per m² GBO tonen Zoetermeer en Twente de hoogste prijsstijging met 29% en respectievelijk 16%. Opvallend is de prijsdaling in Den Haag met 10% ten opzichte van 2019. In 2019 lag de transactieprijs per m² GBO in Den Haag op bijna € 3.700,-. Nu is dat € 3.300,-. Deze prijsdaling kan erop duiden dat in Den Haag momenteel grotere woningen worden verkocht.

Bron: NVM

“

Het aantal
 nieuwbouwtransacties
 daalt in Nederland

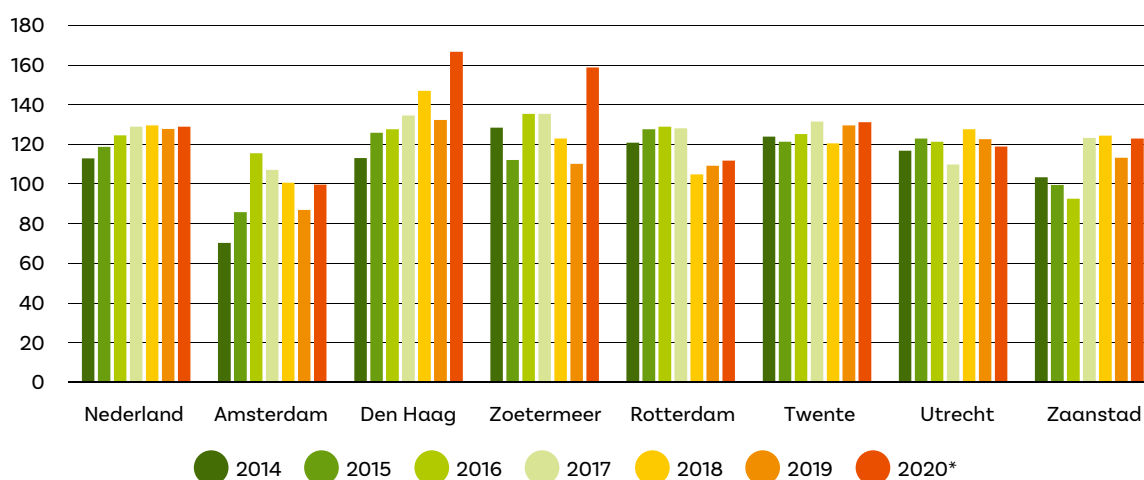
Woon-oppervlakte

In Nederland is de gemiddelde woningoppervlakte voor een nieuwbouwwoning bijna 130 m². Bij de analyse naar woningoppervlakte valt op dat alleen in Utrecht kleinere woningen worden aangeboden dan een jaar eerder. In de overige woningmarkten worden op dit moment grotere woningen aangeboden met name in Den Haag en Zoetermeer. In 2019 was de mediane woninggrootte in Den Haag nog ruim 130 m², nu is dat bijna 170 m². In Zoetermeer was de mediane woninggrootte in 2019 110 m². Op dit moment is dat bijna 160 m². In Amsterdam wordt het minste aantal m² GBO aangeboden, ongeveer 100 m². Twente en Zaanstad volgen met 131 en 123 m² GBO. In Rotterdam is een nieuwbouwwoning ongeveer 112 m² groot.

Bron: NVM



GBO nieuwbouw verkocht periode 2014 - 2020*



“

**Nieuwbouw fors duurder
dan bestaande bouw**





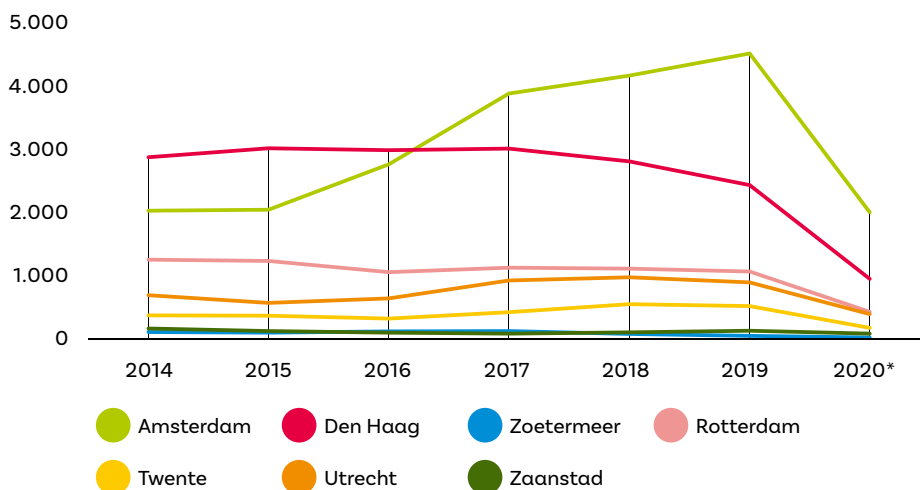
Rapportage

De huurwoningmarkt in Nederland met doorkijk naar de zes woningmarkten

Voor de periode 2014 tot juni 2020 verschaften we op jaarbasis inzicht in de woningtransacties en het woningaanbod op de huurwoningmarkt bestaande bouw en nieuwbouw. Uitzondering hierop is het jaar 2020 voor bestaande en nieuwbouw. Voor 2020 zijn de getoonde getallen en prijzen gemeten tot juni. De getoonde informatie bevat registraties van kantoren die aangesloten zijn bij de NVM, VBO en Provastgoed. Verhuur van woningen door corporaties is in deze getallen niet meegenomen.

Aantal transacties en woningen in aanbod

Aantal bestaande bouw woningen verhuurd periode 2014 - 2020*

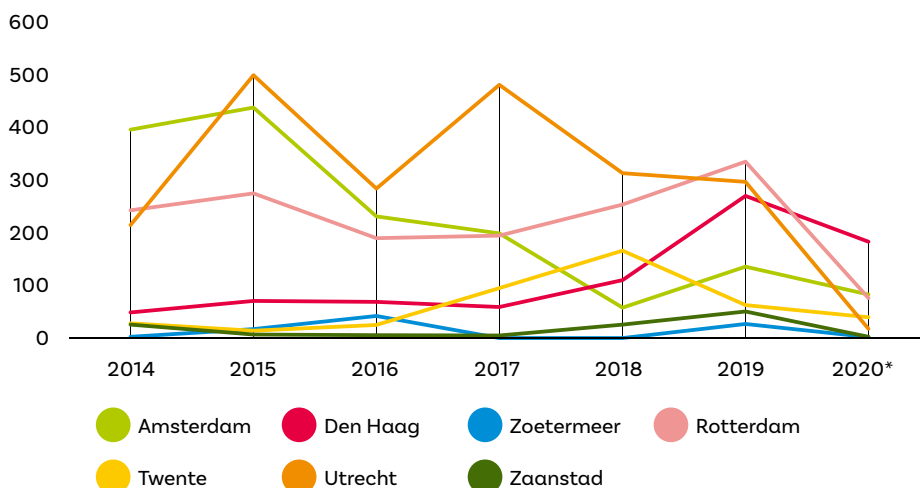


Sinds het jaar 2014 neemt het aanbod huurwoningen op 1 januari jaarlijks af, met uitzondering van Amsterdam, Den Haag en Zoetermeer. Op 1 januari 2014 bedraagt het huuraanbod in Nederland ruim 14.000 woningen, bijna 12.500 woningen in de bestaande bouw en bijna 1.800 nieuwbouwwoningen. Op 1 januari 2020 is dit aanbod gedaald tot 6.200 woningen, bijna 4.700 woningen in de bestaande bouw en ruim 1.500 nieuwbouwwoningen. Deze ontwikkeling kan erop duiden dat huurders tegenwoordig langer in hun woning blijven wonen. In de grafieken wordt het aantal verhuurde woningen in de bestaande bouw en nieuwbouw getoond.

Voor de leesbaarheid van de grafiek is ervoor gekozen om Nederland niet in de grafieken mee te nemen.

Bron: NVM

Aantal nieuwbouwwoningen verhuurd periode 2014 - 2020*

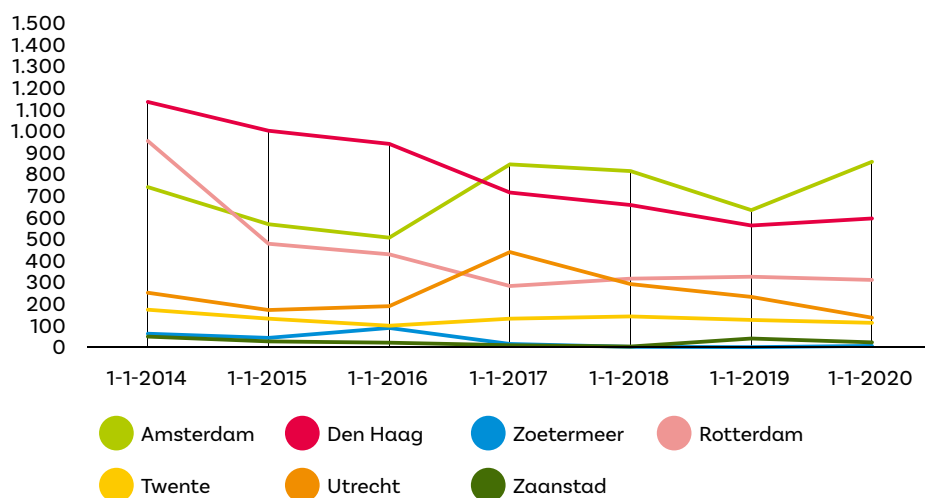


“

Het aantal verhuringen

neemt sinds 2014 jaarlijks af

Aantal huurwoningen in aanbod bestaande bouw per 1 januari 2014 - 2020

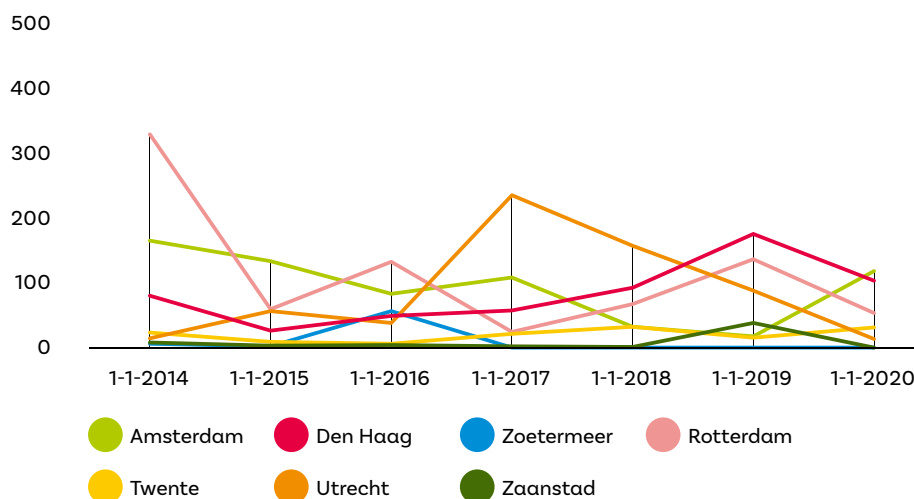


Sinds het jaar 2014 neemt het aanbod huurwoningen op 1 januari jaarlijks af, met uitzondering van Amsterdam, Den Haag en Zoetermeer. Op 1 januari 2014 bedraagt het huuraanbod in Nederland ruim 14.000 woningen, bijna 12.500 woningen in de bestaande bouw en bijna 1.800 nieuwbouwwoningen. Op 1 januari 2020 is dit aanbod gedaald tot 6.200 woningen, bijna 4.700 woningen in de bestaande bouw en ruim 1.500 nieuwbouwwoningen. Deze ontwikkeling kan erop duiden dat huurders tegenwoordig langer in hun woning blijven wonen. In de grafieken wordt het aantal verhuurde woningen in de bestaande bouw en nieuwbouw getoond.

Voor de leesbaarheid van de grafiek is ervoor gekozen om Nederland niet in de grafieken mee te nemen.

Bron: NVM

Aantal nieuwbouw huurwoningen in aanbod per 1 januari 2014 - 2020



“

Het huuraanbod op 1 januari neemt in Amsterdam, Den Haag en Zoetermeer toe

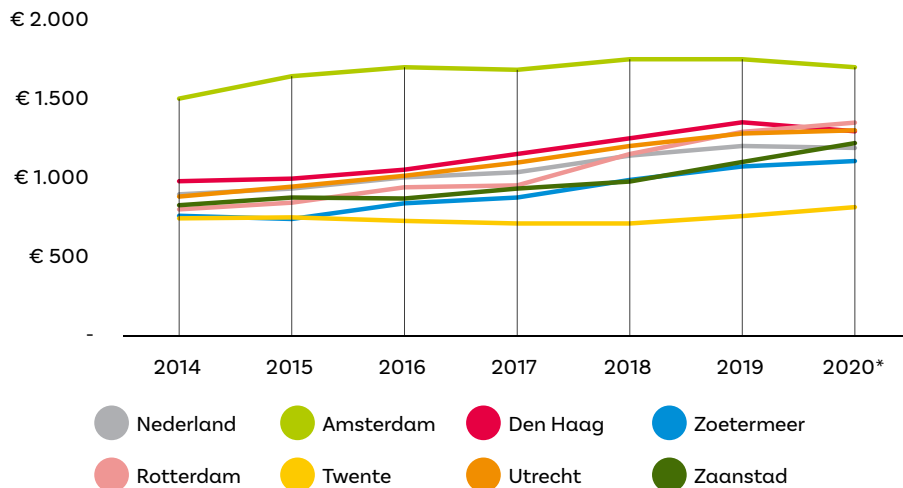
Prijzontwikkeling



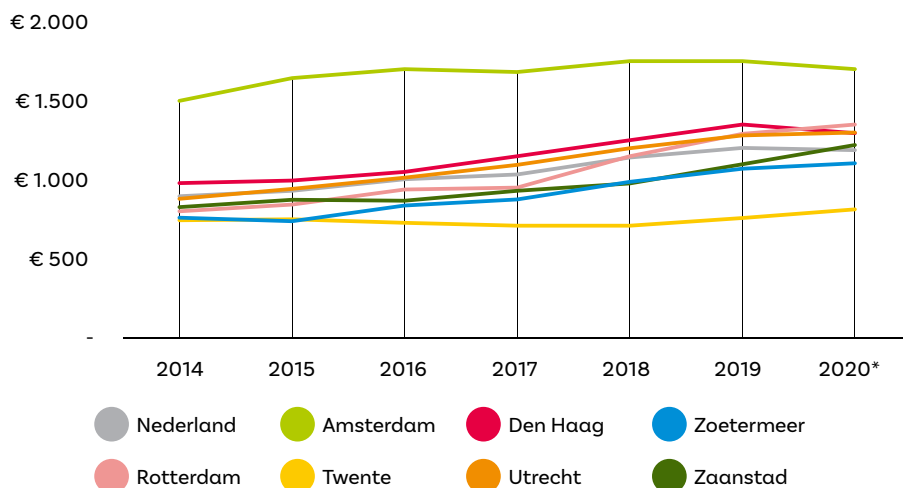
In Nederland is de mediane huurprijs per maand voor een bestaande bouw woning bijna € 1.200,- per maand. De huurprijs voor een nieuwbouwwoning is € 1.100,- per maand. De huurprijzen in Nederland stijgen gemiddeld met 5% per jaar. In Amsterdam wordt de hoogste huurprijs betaald: € 1.700,- per maand voor een woning in de bestaande bouw en ruim € 1.800,- per maand voor een nieuwbouwwoning. In Twente wordt de laagste huurprijs per maand betaald voor een bestaande bouw woning: € 820,- per maand. In Zoetermeer wordt de laagste prijs voor een nieuwbouw huurwoning betaald: € 950,- per maand. Opvallend is dat de huurprijzen in Amsterdam voor een bestaande bouw-woning vanaf het jaar 2018 redelijk gelijk gebleven zijn: rondom € 1.750,- per maand. De grafieken tonen de ontwikkeling van de huurprijzen van woningen in de bestaande bouw en nieuwbouw.

Bron: NVM

Huurprijsontwikkeling bestaande bouw periode 2014 - 2020*



Huurprijsontwikkeling nieuwbouw periode 2014 - 2020*



“

Mediane huurprijzen in Nederland stijgen gemiddeld 5%.

66

Woningen worden gemiddeld binnen 30 dagen verhuurd

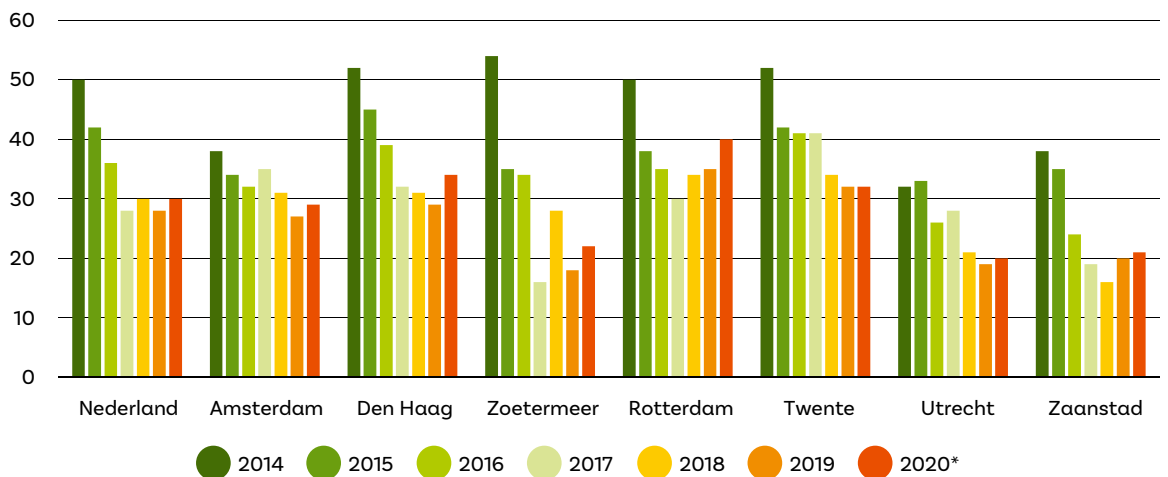
Verhuurtijd

De verhuurtijd is alleen inzichtelijk voor woningen in de bestaande bouw. Op dit moment loopt de verhuurtijd ten opzichte van het jaar 2019 op, met uitzondering van Twente. Gemiddeld duurde het in 2019 ongeveer 26 dagen voordat een woning verhuurd werd. In 2020 duurt het gemiddeld bijna 30 dagen voordat een woning is verhuurd.

Bron: NVM



**Verhuurtijd
periode 2014 - 2020***



Conclusie

Het aantal transacties en het woningaanbod in de bestaande bouw zijn ten opzichte van 2019 gedaald. In de nieuwbouw is het aantal transacties gedaald, maar is het aanbod nieuwbouwwoningen op 1 januari 2020 ten opzichte van 1 januari 2019 toegenomen met uitzondering van Nederland en Amsterdam.

De transactiepreizen van een bestaande bouw woning en een nieuwbouwwoning stijgen. In de bestaande bouw zijn de prijzen ten opzichte van 2019 gemiddeld circa 5 tot 7% gestegen. Woningen worden nog steeds boven de vraagprijs verkocht. Een nieuwbouwwoning in Nederland is ten opzichte van het jaar 2019 6% duurder geworden. In Amsterdam, Twente en Zaanstad is de prijsstijging van een nieuwbouwwoning ongeveer 20% ten opzichte van het jaar 2019. Ook de prijzen per m² GBO zijn gestegen, met uitzondering van Den Haag. In Den Haag is er sprake van een daling van circa 10%. Deze daling wordt veroorzaakt doordat er woningen met een groter woonoppervlakte worden aangeboden.

Een nieuwbouwwoning is in Amsterdam, Den Haag, Zoetermeer, Rotterdam en Utrecht fors duurder dan een woning in de bestaande bouw. Het verschil van een nieuwbouwwoning ten opzichte van een bestaande bouw woning varieert in deze woningmarkten van € 90.000,- tot ruim € 400.000,- voor Zoetermeer. Voor Zoetermeer kan dit een mogelijk gevolg zijn van het toevoegen van een nieuw product of segment aan de woningmarkt.

De druk op de woningmarkt is enorm en er is sprake van een verkopersmarkt. In Utrecht is de druk op de woningmarkt het grootst. Een logisch gevolg van de spanning op de woningmarkt is dat de verkooptijd van de transacties in de bestaande bouw laag blijft. Het duurt ongeveer 3 tot 5 weken voordat een woning verkocht is.

In Nederland worden in 2019 ruim 29.000 woningen verhuurd. Sinds 2014 neemt het aantal verhuringen jaarlijks af, met uitzondering van Nederland en Amsterdam. Het huuraanbod op 1 januari neemt ook jaarlijks af, met uitzondering van Nederland, Amsterdam, Den Haag en Zoetermeer. Gemiddeld stijgen de mediane huurprijzen in Nederland met circa 5%.

De mediane huurprijs per maand in Nederland is voor een bestaande bouw woning bijna € 1.200,- per maand en voor een nieuwbouwwoning € 1.100,- per maand. In Amsterdam wordt de hoogste mediane huurprijs per maand betaald, namelijk € 1.700,- per maand voor een bestaande bouw-woning en € 1.800,- per maand voor een nieuwbouwwoning.

In Twente wordt de laagste mediane huurprijs betaald voor een bestaande bouw woning: € 820,- per maand. In Zoetermeer wordt de laagste mediane huurprijs betaald voor een nieuwbouwwoning: € 950,- per maand. De verhuurtijd ten opzichte van een jaar terug is gestegen. Het duurt in 2020 bijna 30 dagen om een woning te verhuren, terwijl dat in 2019 ongeveer 26 dagen was.

De beschreven ontwikkelingen zijn mogelijk een gevolg van een de discrepantie tussen woningwens en het huidige woningaanbod. In de koopwoningmarkt is een nieuwbouwwoning fors hoger geprijsd dan een bestaande bouw woning en kopers kunnen daardoor besluiten om uit te wijken naar een betaalbare woning in de bestaande bouw of besluiten om te blijven wonen in hun huidige woning.



Het DNA van Ooms Wonen en Dé Woonexpert matcht!

Michèl Rood is ontwikkelingsmanager bij Ooms Wonen. Meerdere keren werkte hij al samen met Dé Woonexpert en als het aan hem ligt, krijgt dit zeker vervolg. Met passie voor alles wat met vastgoed en mensen te maken heeft, vertelt hij over mooie projecten, slimme systemen, betrokkenheid en de importantie van kwaliteit.

Kwaliteit en klanttevredenheid boven rendement

“Ooms Wonen is goed in het maken van plannen die zich naadloos voegen in de omgeving en qua woningtypologie en architectuur passen bij bestaande bebouwing. We sturen natuurlijk op rendement, maar kwaliteit en klanttevredenheid zijn nog belangrijker. Als we na oplevering terugkeren naar de locatie, willen we met trots onze plannen zien én

laten zien. Naar ons idee creëer je kwaliteit en klanttevredenheid als je belangstellenden laat meedenken over bepaalde aspecten van hun toekomstige droomhuis. Hoe we dat doen? Door te luisteren naar wat de toekomstige bewoners willen en daar helpt Dé Woonexpert ons bij.”

Betrekken en betrokkenheid

Michèl vertelt dat de werkwijze en werkhouding van Dé Woonexpert hem aanspreekt. “De betrokkenheid en het jonge, dynamische van de organisatie matcht met ons DNA. We willen beide vooruit, mee met deze tijd en gebruik maken van de technologie die daarbij hoort. Het systeem dat Dé Woonexpert heeft ontwikkeld, past bij de manier waarop wij woningbouwprojecten willen realiseren. Dé Woonexpert brengt projecten voor ons ‘in



Michèl Rood
Ontwikkelingsmanager
bij Ooms Wonen



Interview

Ooms Wonen

Ooms Wonen is een middelgrote ontwikkelende bouwer die al meer dan 100 jaar actief is in de provincie Utrecht, Noord-Holland en Den Haag. Een eigen marketing- en verkoopafdeling hebben ze niet. Daarvoor werkt Ooms liever samen met makelaars in de regio en Dé Woonexpert. Bedrijven die door lokale kennis en geavanceerde systemen van meerwaarde zijn bij tenders, ontwikkelingen en verkoop van woningbouwprojecten.

verkoop' in de voorlopige ontwerpfase. Tijdens deze presale worden de plannen bekendgemaakt via de voorloopwebsite, social media en advertenties. Dat maakt dat we in een vroeg stadium 'in gesprek' kunnen met belangstellenden. Op die manier ontwikkel je een product waar vraag naar is en houd je belangstellenden betrokken."

Voorbeeldprojecten

Hortus in Utrecht is één van de projecten waar Michèl met trots en passie over vertelt. Het plan is door medeopdrachtgeverschap tot stand gekomen. De grote diversiteit in gevels en indeling is ongekend en toch straalt het plan éénheid uit. "Van de belangstellenden voor de 60 wooneenheden zijn er uiteindelijk maar 3 woningen teruggekomen! De andere mensen hebben allemaal gebruikgemaakt van het recht van eerste koop. En dat in een periode waarin de woningmarktcrisis nog niet voorbij was."

Zeeburgerbaai in Amsterdam is ook zo'n project waar kopers grote invloed hebben gehad op de indeling en uitbreiding van hun huis. Er lijkt eenheid, maar achter de

gevels gaan compleet andere huizen schuil. Beide projecten zijn tot stand gekomen in een samenwerking met Dé Woonexpert en Beumer Garantiemakelaars (samenwerkingspartner van Dé Woonexpert).

Tenders winnen

"De laatste tijd wonnen we 4 van de 5 uitvragen en niet op prijs, maar op kwaliteit en duurzaamheid. Mooi om te zien dat gemeenten dat ook steeds belangrijker vinden. Bij zo'n tender hebben we veel aan de kennis van Dé Woonexpert. Door de omvang en ervaring van de organisatie weten ze heel goed waar vraag naar is in een bepaalde regio. Maar ook kunnen ze adviseren over welke woningplattegronden in de smaak vallen, waar een impressie aan moet voldoen en hoe je de website inricht. Het gaat een stuk verder dan een makelaarsadvies. We vormen met elkaar een team. De kracht van samen!"



Rapportage

Verhuis- bewegingen.

Een doorkijk naar de top vijf-herkomst van kopers en huurders die in 2020 een woning hebben gekocht of gehuurd.

Regio Twente bestaat uit meerdere gemeenten. Daarom zijn voor regio Twente de verhuisbewegingen voor de gemeenten Almelo, Enschede en Hengelo inzichtelijk gemaakt.

De NVM registreert vanaf 2013 of een koper van een woning een koopstarter⁵ of een doorstromer⁶ is. Vanaf 2018 is het mogelijk om expats of beleggers te registreren. Per woningmarkt wordt aanvullend inzicht gegeven in de verschillende koperstypen die in de jaren 2014 tot heden een woning gekocht hebben.

⁵ Van huur naar koop of van inwonend/ouders naar koop

⁶ Van koop naar koop



Gemeente
Amsterdam



✉ info@knapmakelaardij.nl
☎ 020 - 20 15 533
➔ knapmakelaardij.nl



KNAP Makelaardij

Het afgelopen half jaar is heel anders gegaan dan we aan het begin van het jaar konden bedenken. Niemand kan op dit moment goed voorspellen wat de impact zal zijn op de samenleving, de economie en de huizenmarkt. Voor Amsterdam kunnen we wel zeggen dat het tekort aan woningen zo groot is dat de vraag naar woonruimte zal blijven. Als we kijken naar nieuwbouw in het bijzonder dan verwachten we nog altijd een stijging in de vraag naar hoogwaardige nieuwbouw met alle voordelen die bij een nieuwbouw woning horen.



Sandcastle
Amsterdam



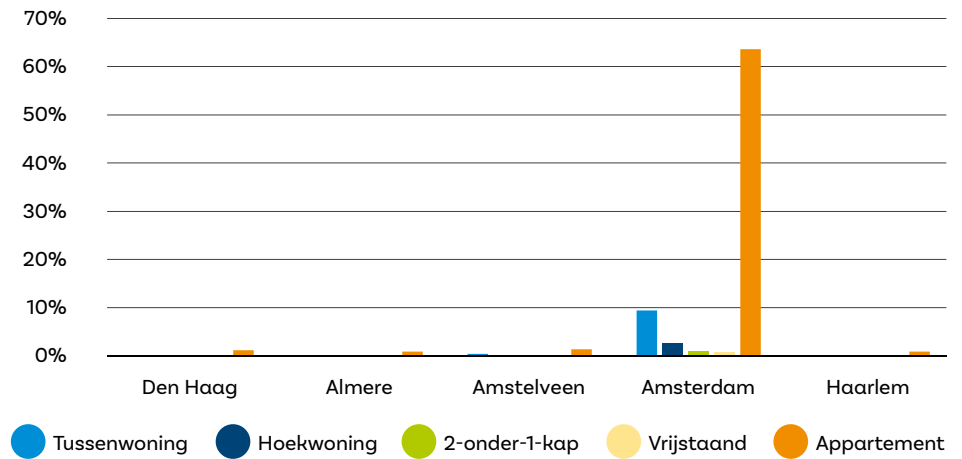
Zeeburgerbaai
Amsterdam

Herkomst

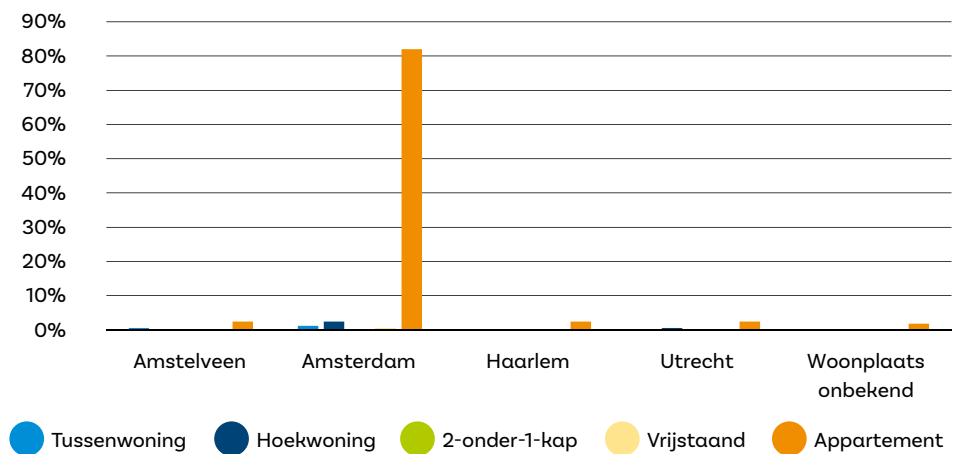
Bijna 80% van de in 2020 verkochte en verhuurde woningen wordt bewoond door inwoners uit Amsterdam, gevolgd door inwoners uit Amstelveen. Het zijn voornamelijk appartementen. Een logisch gevolg van de woningvoorraad in Amsterdam waarvan 88% een appartement is. Wanneer inwoners uit Amsterdam besluiten om de stad te verlaten, trekken zij naar Haarlem, Diemen, Almere, Utrecht of Zaandam.

Bron: NVM

➤ Top 5 herkomst woningkopers in Amsterdam in 2020*



Top 5 herkomst woninghuurders in Amsterdam in 2020*



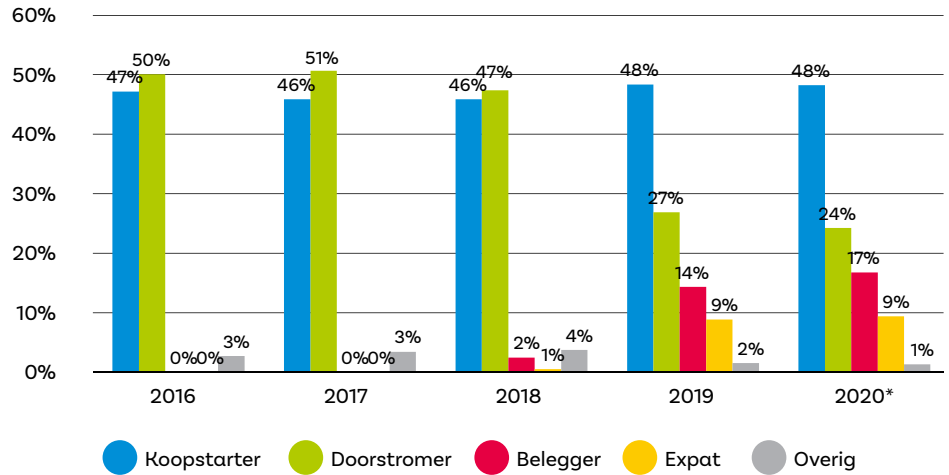
Koop



Ongeveer 50% van het aantal kopers die in Amsterdam een woning koopt, is koopstarter, gevolgd door doorstromers. Vanaf 2019 is het aantal geregistreerde doorstromers bij een koopwoning bijna gehalveerd door de toevoeging van beleggers en expats aan de registratie. Het aantal beleggers dat een woning koopt in Amsterdam, is gestegen van 14% in 2019 naar 17% in 2020. Het aantal expats is gelijk gebleven ten opzichte van 2019 en bedraagt 9%.

Bron: NVM

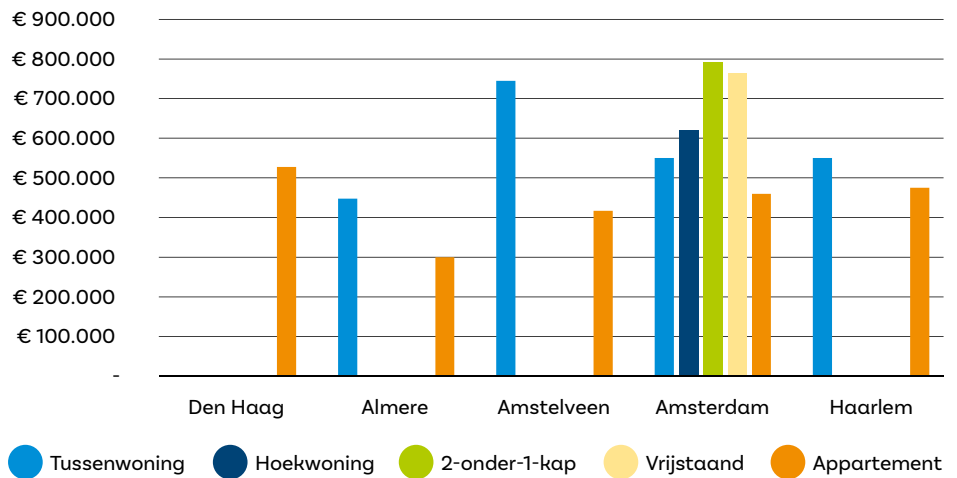
Koperstypen Amsterdam periode 2016 - 2020*



Inwoners uit Amsterdam zijn bereid om een koopsom van € 550.000,- te betalen voor een tussenwoning. De mediane transactieprijs waarvoor een inwoner uit Amsterdam een appartement wil kopen, bedraagt € 460.000,-. De overige transactiepreisen die in de grafiek getoond worden, hebben te weinig waarnemingen om betrouwbaar te zijn. De transactiegegevens worden voor de volledigheid getoond.

Bron: NVM

Mediane koopsom per woningtype, gekochte woningen in Amsterdam periode 2020*



Topprijzen

Om inzicht te geven in het topsegment van de woningtransacties is voor Amsterdam een overzicht gemaakt van de 5 hoogste transactiepreisen, gemeten in de periode 1 januari tot juni 2020. In de doorkijk naar de woningmarkten wordt de top 5 hoogst gerealiseerde transactiepreisen en prijzen per m² GBO getoond.

Bron: NVM



Plaats	Wijk	Koop conditie	Transactie prijs	Dagen op de markt	Woonoppervlakte
Amsterdam	Grachtengordel	Kosten koper	€ 12.000.003	1	1032
Amsterdam	Vondelparkbuurt	Kosten koper	€ 8.500.000	1	558
Amsterdam	Museumkwartier	Kosten koper	€ 6.175.000	558	389
Amsterdam	Overhoeks	Vrij op naam	€ 4.401.953	1	450
Amsterdam	Grachtengordel	Kosten koper	€ 4.150.000	64	478

Huur

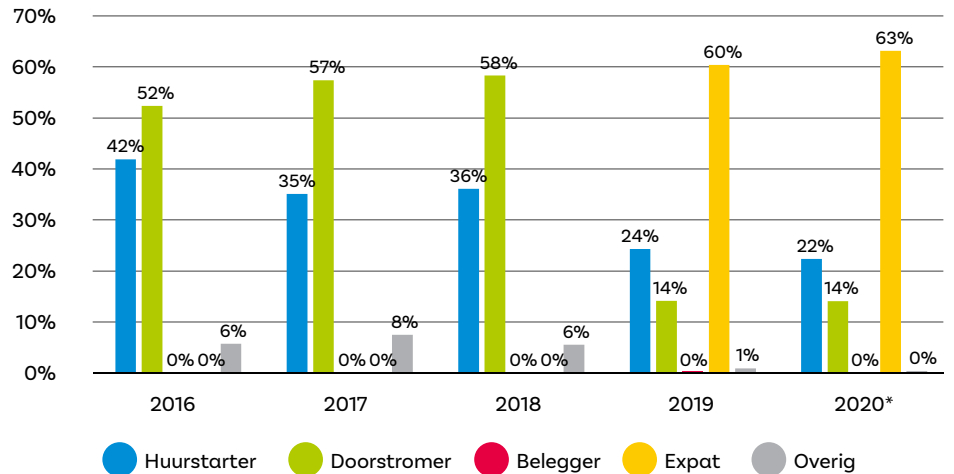


Vanaf 2019 wordt er in Amsterdam voornamelijk aan expats verhuurd. In 2020 is het aandeel verhuringen aan expats 63%. Ruim 20% van het aantal verhuringen wordt gedaan aan een huurstarter. Bijna 15% van de woningen wordt verhuurd aan een doorstromer.

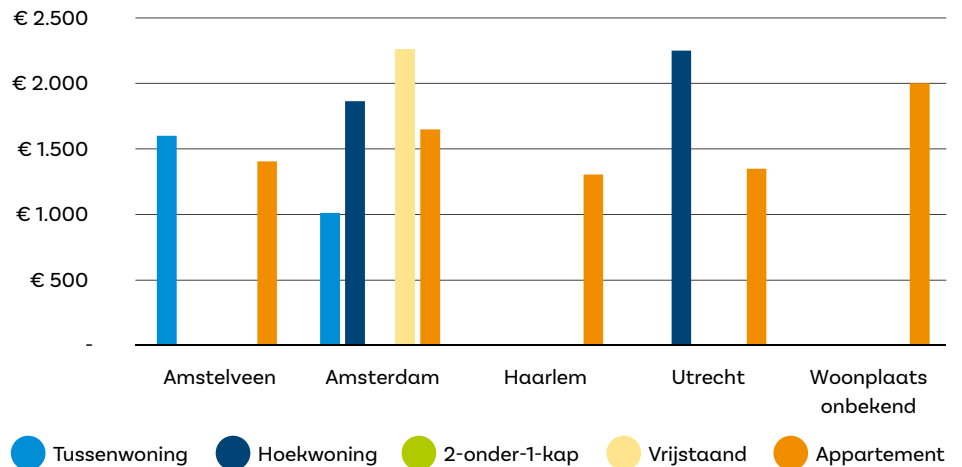
Inwoners uit Amsterdam zijn bereid om voor een huurappartement de hoogste huurprijs te betalen: € 1.650,- per maand. Inwoners uit Amstelveen volgen. Zij zijn bereid om € 1.400,- per maand te betalen voor een huurappartement in Amsterdam.

Bron: NVM

Huurderstype Amsterdam periode 2016 - 2020*



Mediane huurprijs per woningtype, gehuurde woningen in Amsterdam periode 2020*



Toprijzen (vervolg)



Plaats	Wijk	Koop conditie	Transactieprijs per m ²	Dagen op de markt	Woonoppervlakte
Amsterdam	Centrum	Kosten koper	€ 17.391	24	23
Amsterdam	Museumkwartier	Kosten koper	€ 15.874	558	389
Amsterdam	Museumkwartier	Kosten koper	€ 15.825	77	206
Amsterdam	Vondelparkbuurt	Kosten koper	€ 15.233	1	558
Amsterdam	Centrum	Kosten koper	€ 14.151	24	212



Gemeente
Den Haag



- ✉ info@schielandborsboom.nl
- ☎ 070 - 31 07 171 (Den Haag)
- ☎ 079 - 31 63 366 (Zoetermeer)
- ➔ schielandborsboom.nl

Schieland Borsboom NVM Makelaars

Als makelaar in Haaglanden zien wij dat de situatie op woningmarkt in Den Haag redelijk stabiel blijft in het 2e kwartaal van dit jaar; er is nog altijd een beperkt aanbod en prijzen stijgen gestaag. In Zoetermeer, waar behalve Zoetermeeders zelf, ook de nodige Hagenaren en Hagenezen naartoe verhuizen, heerst er een meer 'overspannen' situatie wat zijn weerslag heeft op de transactiepreizen.

**SCHIELAND
BORSBOOM**
NVM MAKELAARS



Antoni
Delft



Hoge Vrijheid
Den Haag



Nieuwe Dorp
Zoetermeer

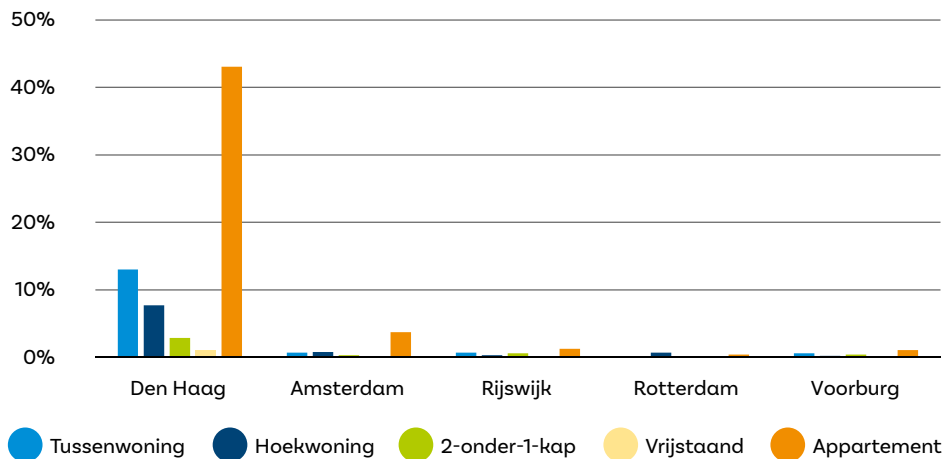
Herkomst



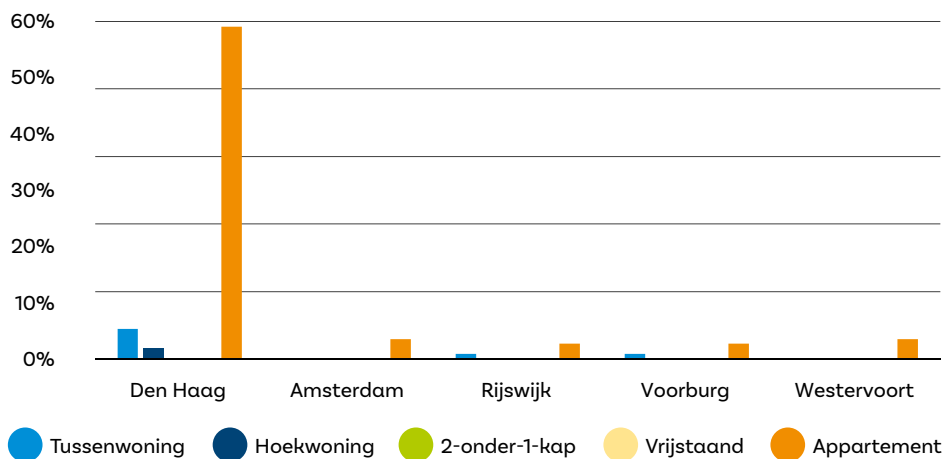
Top 5 herkomst woningkopers in Den Haag in 2020*

Bijna 70% van de woningen wordt gekocht door een inwoner uit Den Haag, gevolgd door inwoners uit Amsterdam en Rijswijk. Ook huurwoningen worden voornamelijk gehuurd door inwoners uit Den Haag, Amsterdam en Rijswijk. Met name appartementen zijn populair onder kopers en huurders uit Den Haag en Amsterdam. Dit is een logisch gevolg van de woningvoorraad in Den Haag, waarvan 79% een appartement is. Wanneer inwoners uit Den Haag besluiten om de stad te verlaten, gaan zij voornamelijk naar Voorburg of Zoetermeer.

Bron: NVM



Top 5 herkomst woninghuurders in Den Haag in 2020*



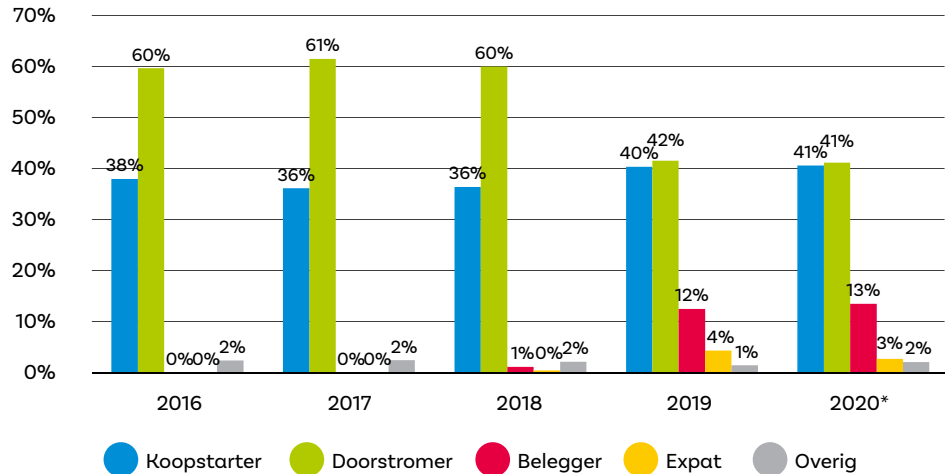
Koop



Gemiddeld wordt 40% van het aantal verkochte woningen in Den Haag gekocht door een koopstarter en door een doorstromer. Beleggers kopen bijna 15% van de te koop staande woningen. Het aandeel woningen dat verkocht wordt aan expats is met 3% nog gering.

Bron: NVM

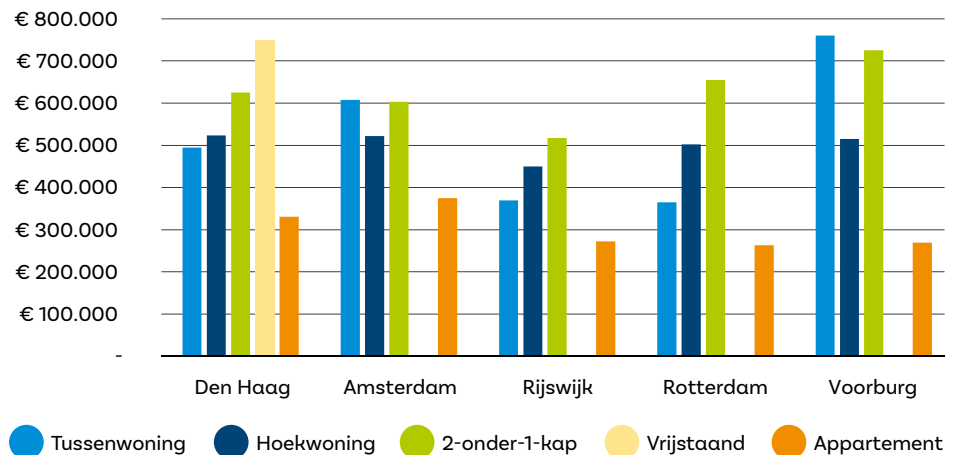
Koperstypen Den Haag periode 2016 - 2020*



Kopers afkomstig uit Amsterdam zijn bereid het hoogste aankoopbedrag te betalen voor een appartement in Den Haag, namelijk € 375.000,-. Inwoners uit Den Haag zijn bereid om € 330.000,- voor een appartement te betalen. Voor een grondgebonden woning is een inwoner uit Den Haag bereid de hoogste koopsom te betalen. Voor een tussenwoning bedraagt de koopsom € 495.000,-, voor een hoekwoning bijna € 525.000,- en voor een twee-onder-een-kapwoning bijna € 625.000,-.

Bron: NVM

Mediane koopsom per woningtype, gekochte woningen in Den Haag periode 2020*



Toprijzen

Om inzicht te geven in het topsegment van de woningtransacties is voor Den Haag een overzicht gemaakt van de 5 hoogste transactiepreisen, gemeten in de periode 1 januari tot juni 2020.

In de doorkijk naar de woningmarkten wordt de top 5 hoogst gerealiseerde transactiepreisen en prijzen per m² GBO getoond.

Bron: NVM



Plaats	Wijk	Koop conditie	Transactie prijs	Dagen op de markt	Woonoppervlakte
Den Haag	Visserijbuurt	Kosten koper	€ 3.000.000	15	751
Den Haag	Archipelbuurt	Kosten koper	€ 2.790.000	1	495
Den Haag	Meer en Bosch	Kosten koper	€ 2.125.000	37	420
Den Haag	Bezuidenhout	Kosten koper	€ 1.730.000	100	315
Den Haag	Archipelbuurt	Kosten koper	€ 1.695.000	230	221

Huur

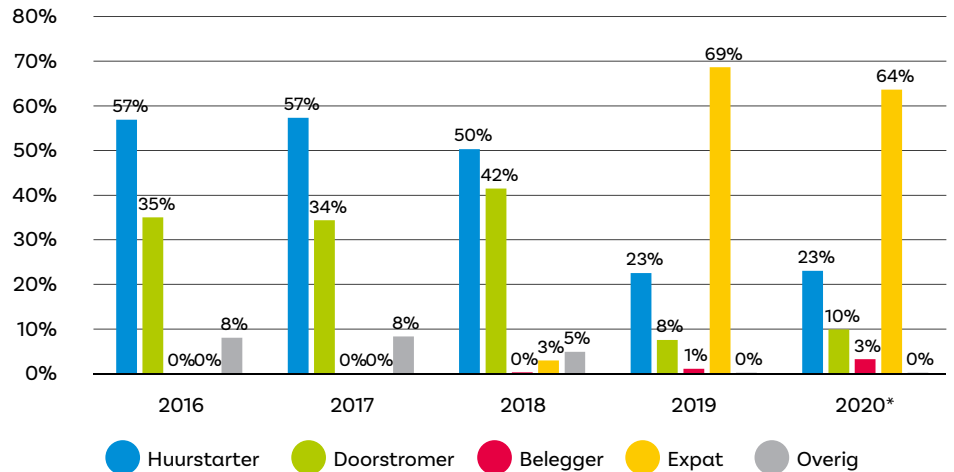


Expats huren, in tegenstelling tot de koopwoningmarkt, met een aandeel van 64% de meeste woningen in Den Haag. Huurwoningen worden daarna het meest verhuurd aan huurstarters met bijna 25%, gevolgd door doorstromers met een aandeel van 10%.

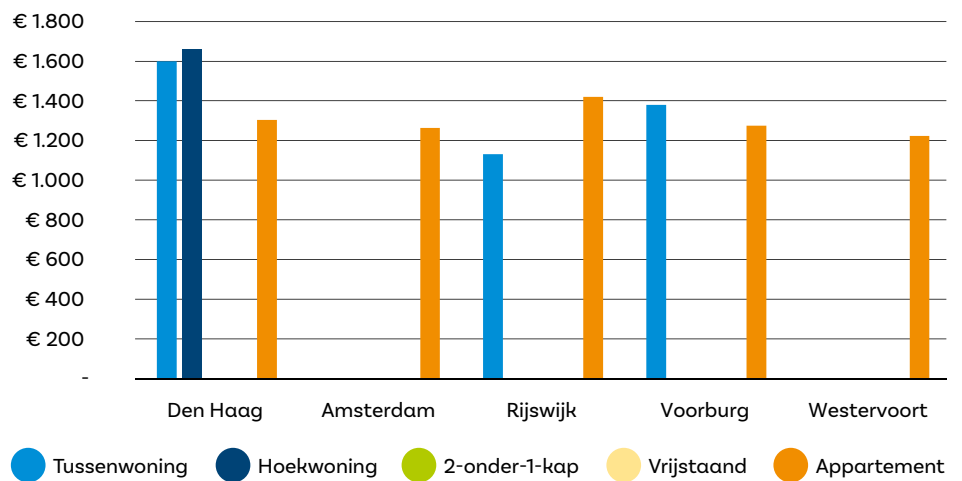
Voor een huurappartement is een inwoner uit Den Haag bereid om € 1.300,- per maand te betalen. De geregistreerde huurprijzen voor de overige woningtypen zijn te beperkt om betrouwbare informatie te genereren. Deze informatie wordt voor de volledigheid wel getoond.

Bron: NVM

Huurderstype Den Haag periode 2016 - 2020*



Mediane huurprijs per woningtype, gehuurde woningen in Den Haag periode 2020*



Toprijzen (vervolg)



Plaats	Wijk	Koop conditie	Transactieprijs per m ²	Dagen op de markt	Woonoppervlakte
Den Haag	Zorgvliet	Kosten koper	€ 8.230	162	202
Den Haag	Belgisch park	Kosten koper	€ 7.670	230	221
Den Haag	Archipelbuurt	Kosten koper	€ 7.647	127	170
Den Haag	Westbroekpark	Kosten koper	€ 7.436	72	195
Den Haag	Archipelbuurt	Kosten koper	€ 7.338	230	231

Gemeente

Zoetermeer

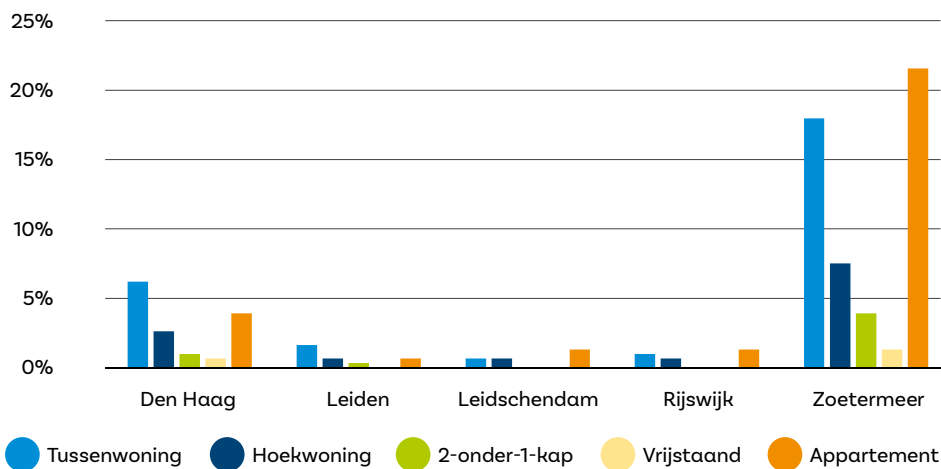
Herkomst



In Zoetermeer wordt ruim 50% van de koopwoningen gekocht door een inwoner uit Zoetermeer, gevolgd door een inwoner uit Den Haag. Met name appartementen, tussen- en hoekwoningen worden veel gekocht. Inwoners die Zoetermeer verlaten, gaan voornamelijk naar Den Haag of Bleiswijk.

Bron: NVM

Top 5 herkomst woningkopers in Zoetermeer in 2020*



Toprijzen

Om inzicht te geven in het topsegment van de woningtransacties is voor Zoetermeer een overzicht gemaakt van de 5 hoogste transactiepreisen, gemeten in de periode 1 januari tot juni 2020. In de doorkijk naar de woningmarkten wordt de top 5 hoogst gerealiseerde transactiepreisen en prijzen per m² GBO getoond.

Bron: NVM



Plaats	Wijk	Koop conditie	Transactie prijs	Dagen op de markt	Woonoppervlakte
Zoetermeer	Buitengebied	Kosten koper	€ 1.200.000	11	153
Zoetermeer	Dorp	Kosten koper	€ 1.000.000	602	520
Zoetermeer	Centrum	Vrij op naam	€ 999.500	424	220
Zoetermeer	Centrum	Vrij op naam	€ 999.500	74	220
Zoetermeer	Oosterheem	Kosten koper	€ 950.000	162	513

Koop



Bijna 55% van het aantal woningen in Zoetermeer wordt verkocht aan een doorstromer en ongeveer 40% aan een koopstarter. Het percentage woningen dat verkocht wordt aan een belegger is met 5% beperkt. In Zoetermeer worden nog geen woningen verkocht aan expats.

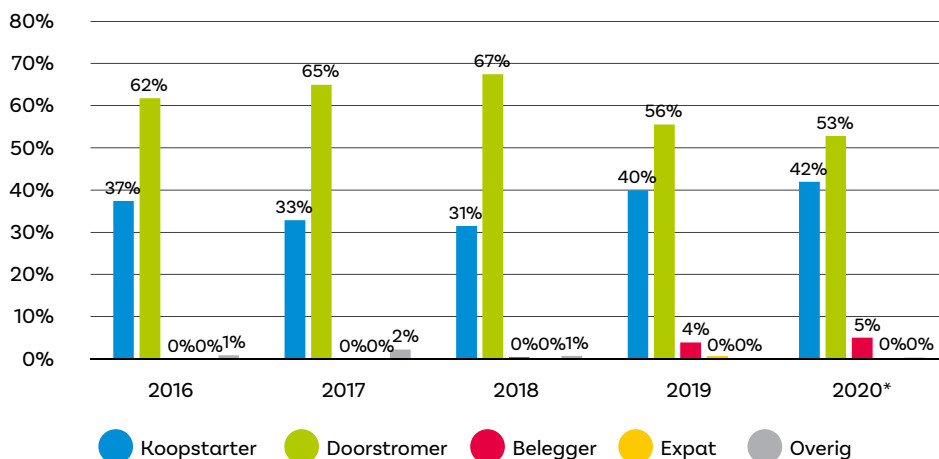
Inwoners uit Zoetermeer en Den Haag zijn bereid om voor een tussenwoning een koopsom van € 325.000,- te betalen. Voor een hoekwoning betalen inwoners uit Den Haag meer dan een inwoner uit Zoetermeer, namelijk € 360.000,- versus € 340.000,- door een inwoner uit Zoetermeer. Ook voor een appartement wordt door een inwoner uit Den Haag een hogere koopsom betaald, namelijk € 219.500,-. Een inwoner uit Zoetermeer betaalt daarvoor gemiddeld € 209.000,-. Mogelijk zijn inwoners uit Den Haag op zoek naar een beter betaalbaar alternatief in deze gemeente.

Bron: NVM

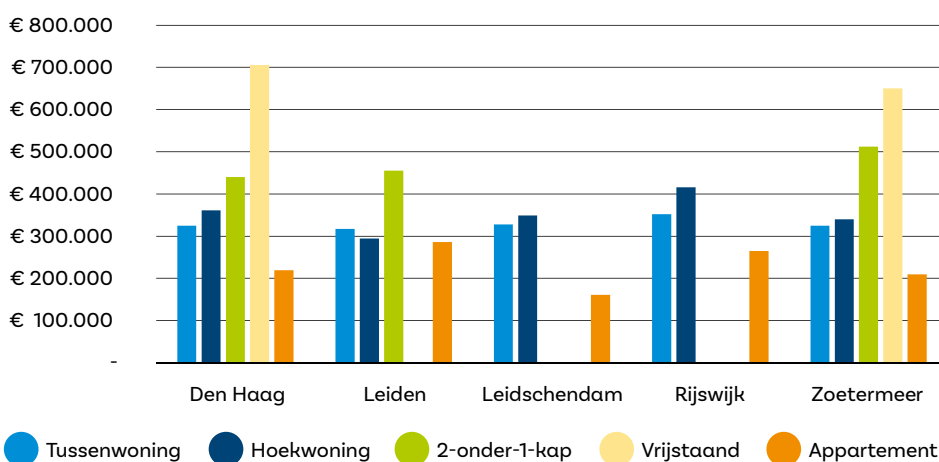
Huur

Voor Zoetermeer is te weinig informatie beschikbaar om iets te kunnen zeggen over de huurmarkt. Daarom wordt er geen informatie over de huurmarkt getoond.

Koperstype Zoetermeer periode 2016 - 2020*



Mediane koopsom per woningtype, gekochte woningen in Zoetermeer periode 2020*



Toprijzen (vervolg)



Plaats	Wijk	Koop conditie	Transactieprijs per m ²	Dagen op de markt	Woonoppervlakte
Zoetermeer	Buitengebied	Kosten koper	€ 7.843	11	153
Zoetermeer	Centrum	Vrij op naam	€ 5.206	361	121
Zoetermeer	Centrum	Vrij op naam	€ 5.206	28	121
Zoetermeer	Zoeterhage	Kosten koper	€ 5.202	76	124
Zoetermeer	Dorp	Kosten koper	€ 4.839	37	124

Gemeente

Rotterdam



✉ info@schielandborsboom.nl
☎ 010 - 31 10 011
📍 schielandborsboom.nl

Schieland Borsboom NVM Makelaars

Als makelaar in Rotterdam en omgeving zien wij, net als in Haaglanden, een redelijk stabiel 2e kwartaal. Natuurlijk is er ook hier (te) weinig aanbod en stijgende transactieprizen, maar de Rotterdammers blijven er, zoals het ze betaamt, nuchter onder.

**SCHIELAND
BORSBOOM**
NVM MAKELAARS



Buyten
Bergschenhoek



Exercitiestraat
Rotterdam



Alexanderkerk
Rotterdam

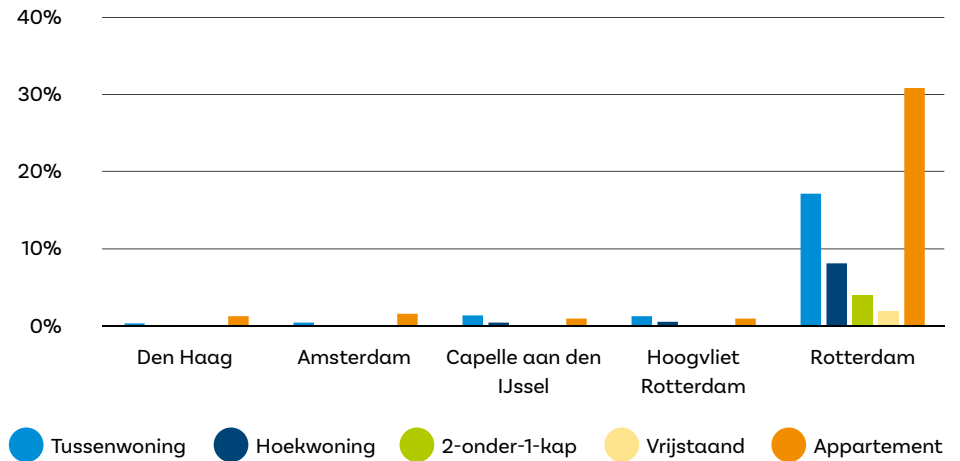
Herkomst

Ruim 60% van de woningen wordt gekocht door inwoners uit Rotterdam, gevolgd door inwoners uit Capelle aan de IJssel en Amsterdam. Met name appartementen, tussen- en hoekwoningen zijn populair onder kopers. Inwoners die de stad uitgaan, trekken voornamelijk naar Capelle aan den IJssel of Schiedam. Huurwoningen worden gehuurd door inwoners uit Rotterdam. Dit zijn voornamelijk appartementen.

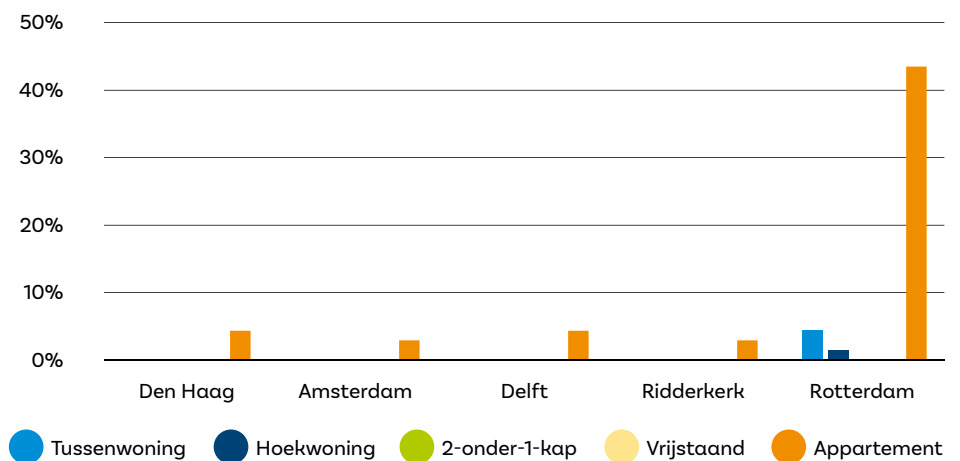
Bron: NVM



Top 5 herkomst woningkopers in Rotterdam in 2020*



Top 5 herkomst woninghuurders in Rotterdam in 2020*

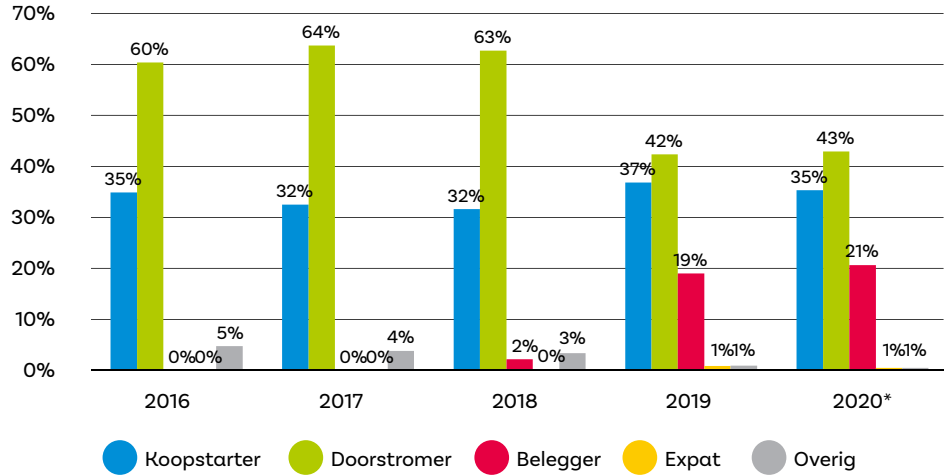


Koop

Ruim 43% van de koopwoningen wordt gekocht door een doorstromer en 35% door een koopstarter. Van alle onderzochte woningmarkten worden in Rotterdam de meeste woningen verkocht aan beleggers, namelijk 20%. Het aandeel woningen dat verkocht wordt aan expats is met 1% nog laag.

Bron: NVM

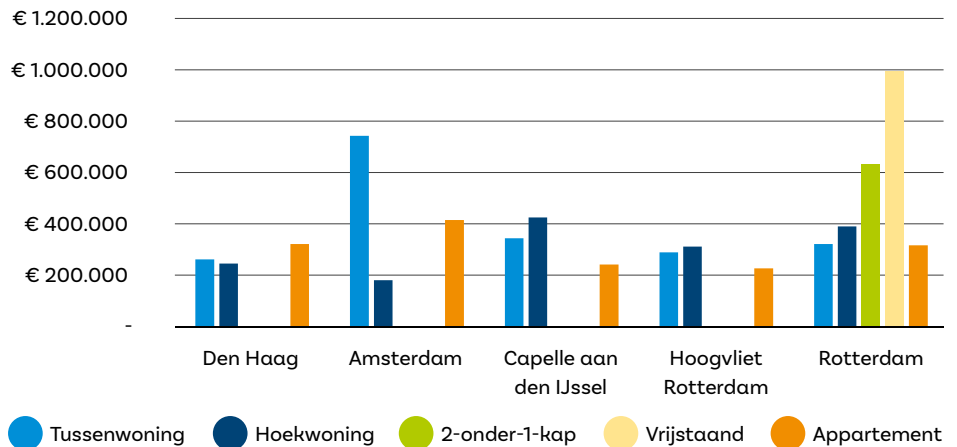
Koperstypen Rotterdam periode 2016 - 2020*



In Rotterdam wordt voor een tussenwoning door een inwoner uit Rotterdam een koopsom van bijna € 325.000,- betaald. Voor een hoekwoning is dat € 390.000,- en voor een twee-onder-een-kapwoning € 630.000,-. Voor een appartement hebben inwoners uit Amsterdam een koopsom van € 415.000,- over. Een inwoner uit Rotterdam betaalt gemiddeld € 317.000,-.

Bron: NVM

Mediane koopsom per woningtype, gekochte woningen in Rotterdam periode 2020*



Topprijzen

Om inzicht te geven in het topsegment van de woningtransacties is voor Rotterdam een overzicht gemaakt van de 5 hoogste transactiepreisen, gemeten in de periode 1 januari tot juni 2020. In de doorkijk naar de woningmarkten wordt de top 5 hoogst gerealiseerde transactiepreisen en prijzen per m² GBO getoond.

Bron: NVM

Plaats	Wijk	Koop conditie	Transactie prijs	Dagen op de markt	Woonoppervlakte
Rotterdam	Kralingen	Kosten koper	€ 3.000.000	4	500
Rotterdam	Hilligersberg	Kosten koper	€ 2.291.500	191	238
Rotterdam	Kralingen	Kosten koper	€ 2.150.000	202	331
Rotterdam	Kralingen	Kosten koper	€ 1.855.000	268	315
Rotterdam	Hilligersberg	Kosten koper	€ 1.800.000	16	310

Huur

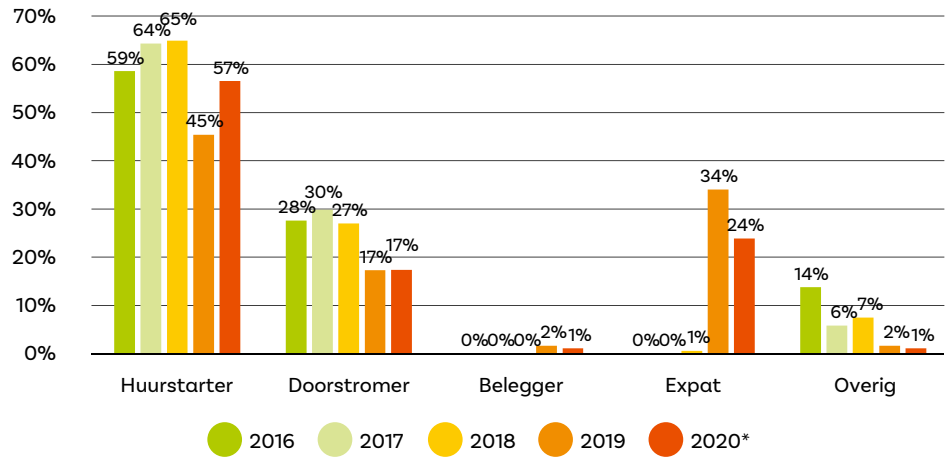


De meeste huurwoningen worden verhuurd aan huurstarters met een aandeel van 57%, gevolgd door expats met een aandeel van 24%. Het aandeel doorstromers bedraagt voor een huurwoning 17%.

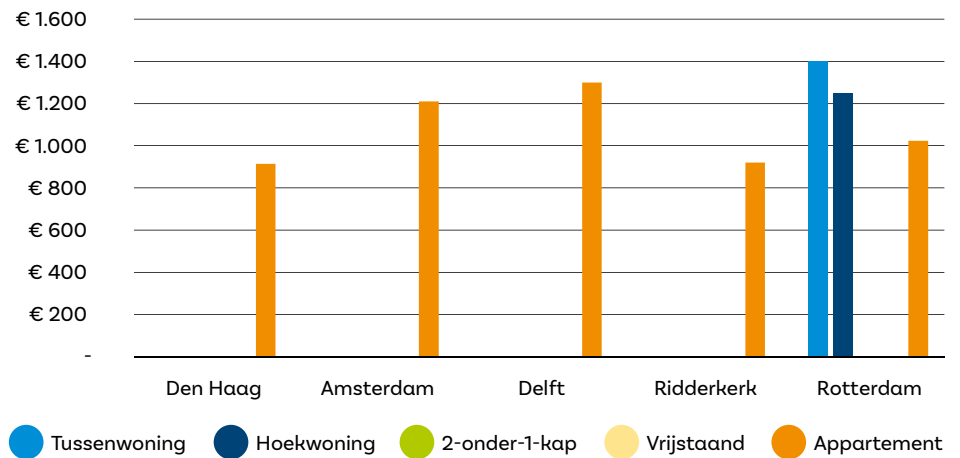
Inwoners uit Rotterdam zijn bereid om voor een huurappartement een huurprijs te betalen van € 1.000,- per maand. Voor het overige zijn er nog te weinig gegevens beschikbaar om daar betrouwbare uitspraken over te doen. Voor de volledigheid wordt de informatie wel getoond.

Bron: NVM

Huurderstype Rotterdam periode 2016 - 2020*



Mediane huurprijs per woningtype, gehuurde woningen in Rotterdam periode 2020*



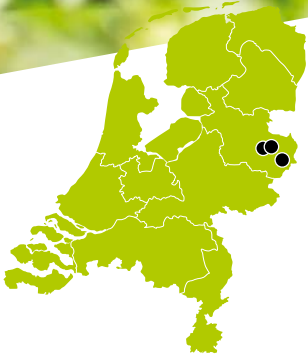
Toprijzen (vervolg)



Plaats	Wijk	Koop conditie	Transactieprijs per m ²	Dagen op de markt	Woonoppervlakte
Rotterdam	Hilligersberg	Kosten koper	€ 9.628	191	238
Rotterdam	Katendrecht	Vrij op naam	€ 9.020	335	196
Rotterdam	Nieuwe Werk	Kosten koper	€ 7.822	36	202
Rotterdam	Katendrecht	Kosten koper	€ 7.756	22	39
Rotterdam	Hilligersberg	Kosten koper	€ 7.426	53	101

Regio

Twente



Weghorst Makelaardij

De vraag is in het afgelopen halfjaar wederom gestegen en het aanbod blijft daarbij achter. In samenhang met de blijvende lage rente heeft dit wederom stijging van de opbrengst tot gevolg. Ondanks de coronacrisis merken we geen verzwakking van de markt, maar eerder een versterking. Er blijft vertrouwen in de huizenmarkt. Wij zijn dan ook optimistisch gestemd voor het komende halfjaar.



✉ info@weghorstmakelaardij.nl
☎ 0546 - 57 33 32
📍 weghorstmakelaardij.nl

Kamphuis Makelaars

De bestaande woningmarkt in Almelo is sterk en stabiel te noemen. Groeiende vraag naar kwalitatief goede woningen kenmerkt de markt op dit moment. De stijging in de prijs zet onverminderd voort. Wel zien we dat door de Corona perikelen tijdelijk een daling in de vraag naar appartementen is opgetreden. Klaarblijkelijk is deze doelgroep wat angstig gezien de kennelijke onzekerheid. Dit zien we eveneens bij het in verkoop komen van huizen met betrekking tot deze doelgroep. De vraag naar nieuwbouw blijft eveneens onverminderd groot. De hier reeds plaatsgevonden energietransitie is omarmd en maakt een wezenlijk onderdeel uit van de aankoopbeslissing. Jammerlijk blijft het aanbod met uitzondering van Indie en het Weggeler sterk achter.



✉ info@kamphuismakelaars.nl
☎ 0546 - 86 91 11
📍 kamphuismakelaars.nl

Blik Makelaars

De vraag naar woningen loopt onverminderd goed door in de bestaande bouw en nieuwbouw. Ons laatste nieuwbouwproject Operahof in Enschede was in no time verkocht. De vraag naar nieuwbouw vanuit de markt is groot. In het begin van de coronacrisis was er terughoudendheid te merken. Dit is snel weer aangetrokken en zijn wij een piek in het aantal aanmeldingen van nieuwe woningen. Kopers denken nu de vruchten van de positieve woningmarkt te kunnen plukken. Het grote probleem blijft dat er nog steeds te weinig woningen te koop zijn. In de regio Twente zijn in 2020 in vergelijking met de overige woningmarkten de minste nieuwbouwwoningen verkocht. De prijzen stijgen en de verwachting is dat de druk op de markt voorlopig zal aanblijven door het lage woningaanbod.



✉ info@blikmakelaars.nl
☎ 074 - 29 18 222
📍 blikmakelaars.nl



Peppellaan
Aadorp



Huys Hengelo
Hengelo



Operahof
Enschede

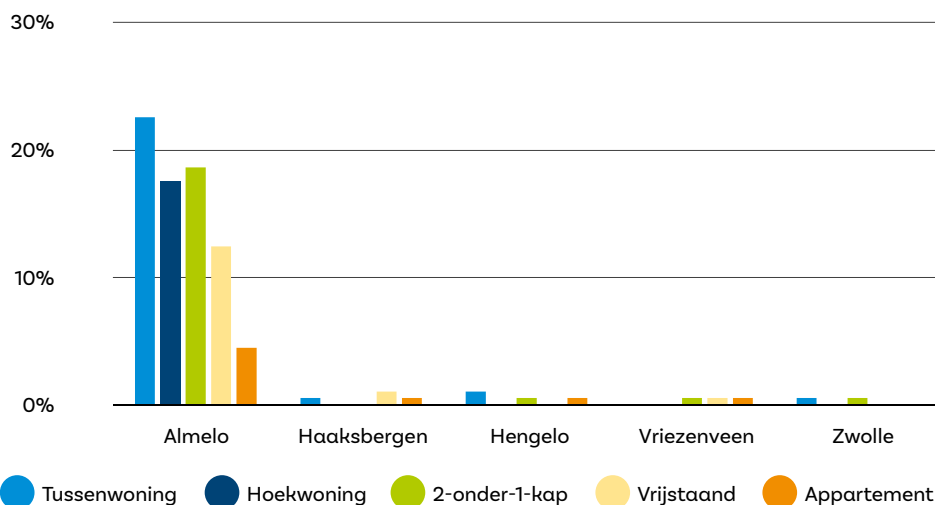
Herkomst kopers



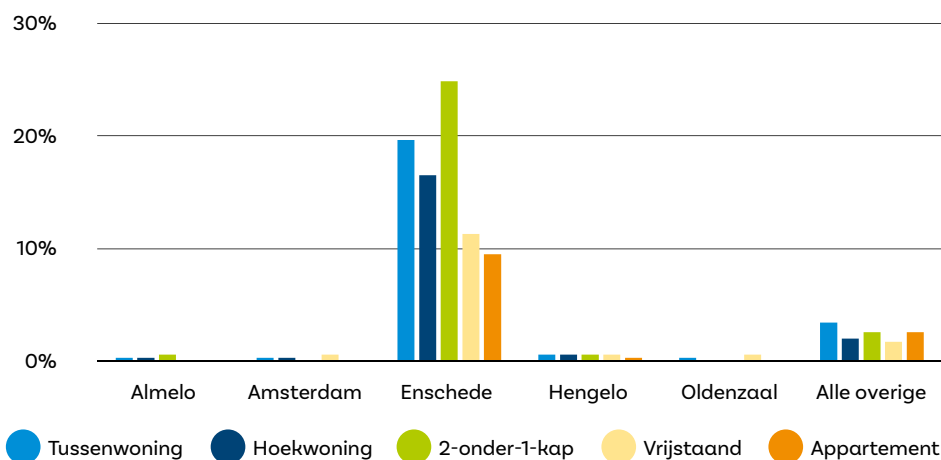
Top 5 herkomst kopers woning in Almelo in 2020*

De verhuisbewegingen worden voor Almelo, Enschede en Hengelo nader bekeken. Meer dan 70% van het aantal verkochte woningen wordt gekocht door een inwoner uit de plaats van herkomst. In de gemeente Enschede is dat maar liefst 82%. Wat opvalt is dat de herkomst van de overige kopers zeer divers is. Wanneer inwoners hun gemeente willen verlaten, vertrekken inwoners van Almelo en Enschede naar Hengelo. Het merendeel van de inwoners uit Hengelo verhuizen naar Borne.

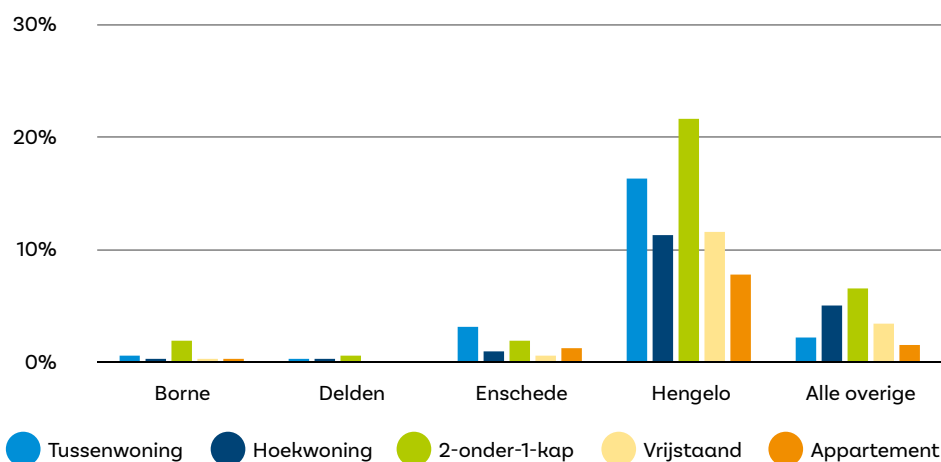
Bron: NVM



Top 5 herkomst kopers woning in Enschede in 2020*



Top 5 herkomst kopers woning in Hengelo in 2020*



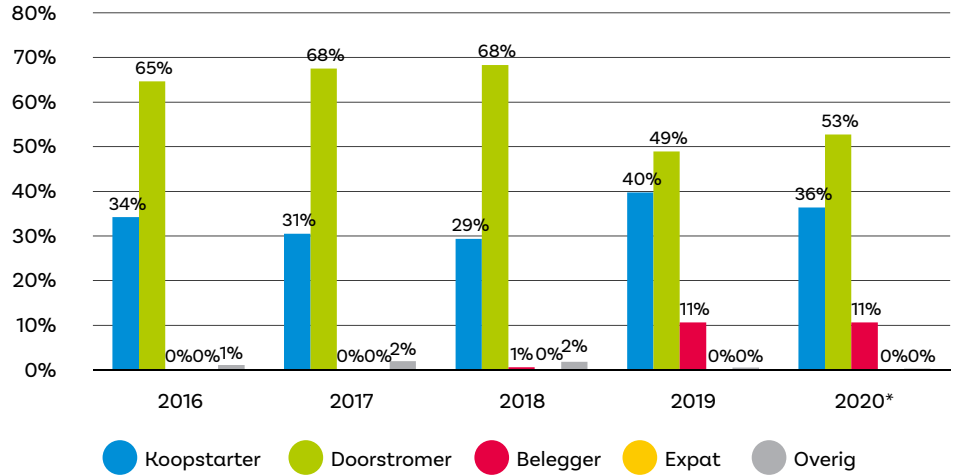
Koop



Bijna 55% van de kopers in de regio Twente is een doorstromer en bijna 40% is koopstarter. Ruim 10% van het aantal woningen wordt gekocht door een belegger. Er worden geen woningen aan expats verkocht.

Bron: NVM

Koperstypen Twente periode 2016 - 2020*



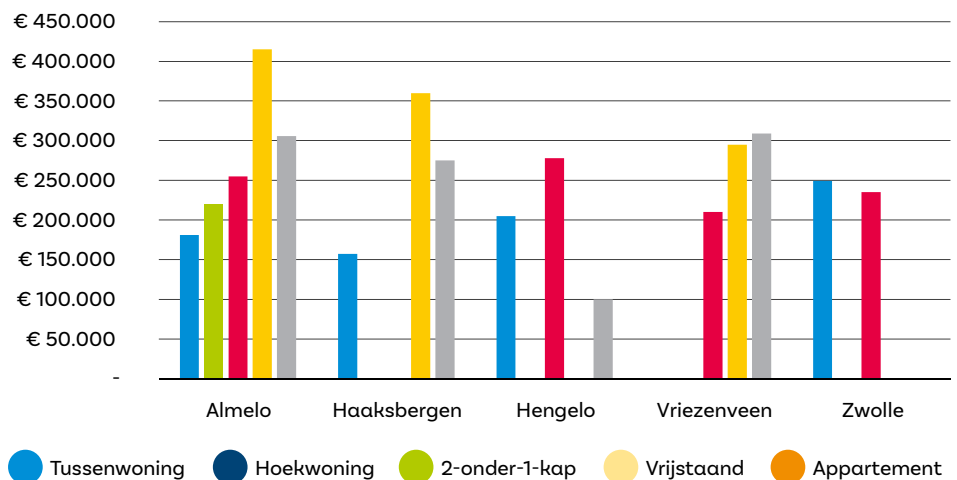
Voor het inzicht in het kopers- en huurderstype dat in 2020 gaat wonen in de regio Twente is het mogelijk om de drie onderzochte gemeenten samen te voegen. Voor inzicht in de bereidheid om een bepaalde koopsom te betalen is de informatie alleen per gemeente beschikbaar.



In Almelo zijn inwoners afkomstig uit Almelo bereid om ruim € 180.000,- voor een tussenwoning te betalen, voor een hoekwoning een koopsom van € 220.000,-, voor een twee-onder-een-kapwoning € 255.000,- en voor een vrijstaande woning € 415.000,-.

Bron: NVM

Mediane koopsom per woningtype, gekochte woningen in Almelo periode 2020*



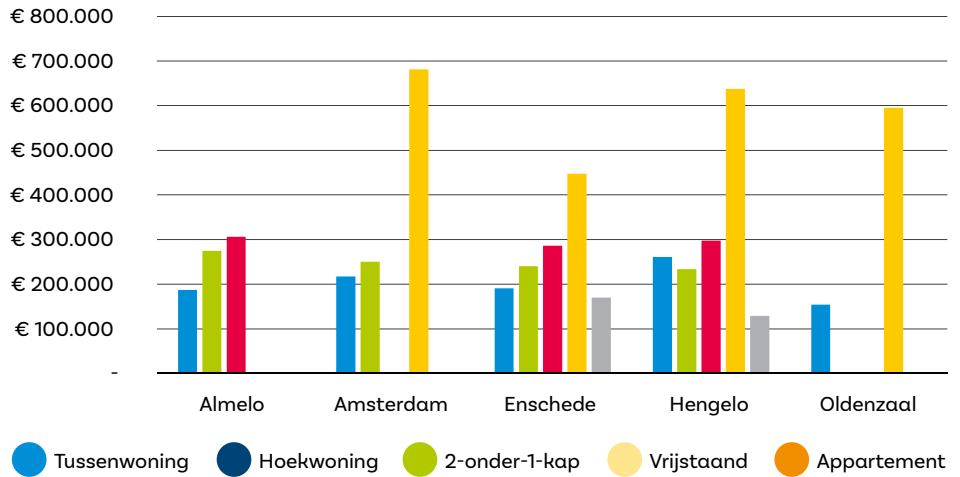
Koop



In Enschede ligt dit prijsniveau hoger. Daar zijn inwoners uit Enschede bereid om ruim € 190.000,- voor een tussenwoning te betalen en € 240.000,- voor een hoekwoning. Een twee-onder-een-kapwoning heeft in Enschede een mediane koopsom van ruim € 185.000,- en een vrijstaande woning bijna € 640.000,-.

Bron: NVM

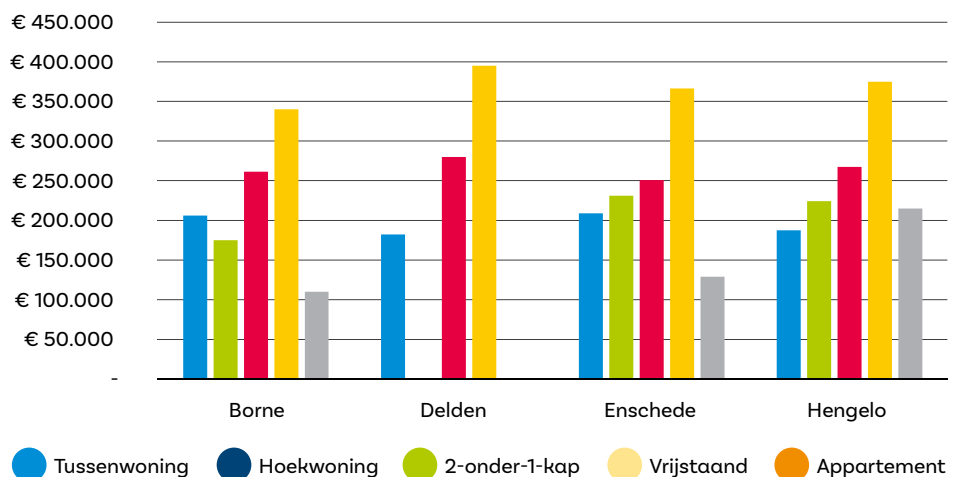
Mediane koopsom per woningtype, gekochte woningen in Enschede periode 2020*



Hengelo ligt qua prijsniveau iets boven Almelo maar ruim onder Enschede. In Hengelo bedraagt de mediane koopsom voor een tussenwoning € 187.500,- en voor een hoekwoning ruim € 230.000,-. Een twee-onder-een-kapwoning heeft een mediane koopsom van ruim € 250.000,- en een vrijstaande woning een koopsom van bijna € 370.000,-.

Bron: NVM

Mediane koopsom per woningtype, gekochte woningen in Hengelo periode 2020*



Topprijzen

Om inzicht te geven in het topsegment van de woningtransacties is voor regio Twente een overzicht gemaakt van de 5 hoogste transactiepreisen, gemeten in de periode 1 januari tot juni 2020. In de doorkijk naar de woningmarkten wordt de top 5 hoogst gerealiseerde transactiepreisen en prijzen per m² GBO getoond.

Bron: NVM



Plaats	Wijk	Koop conditie	Transactie prijs	Dagen op de markt	Woonoppervlakte
Hengelo	Vossenbelt	Kosten koper	€ 1.140.000	204	326
Enschede	De Leuriks	Kosten koper	€ 1.100.000	158	386
Enschede	Driene	Kosten koper	€ 1.077.500	702	339
Enschede	Stokhorst	Kosten koper	€ 1.060.000	8	292
Hengelo	Vossenbelt	Kosten koper	€ 975.000	1	304

Plaats	Wijk	Koop conditie	Transactieprijs per m ²	Dagen op de markt	Woonoppervlakte
Hengelo	Hengelse Es	Kosten koper	€ 5.231	798	65
Almelo	Haghoek	Vrij op naam	€ 4.708	51	72
Almelo	Haghoek	Vrij op naam	€ 4.361	41	72
Almelo	Haghoek	Vrij op naam	€ 4.338	48	77
Almelo	Haghoek	Vrij op naam	€ 4.292	34	72



Herkomst huurders

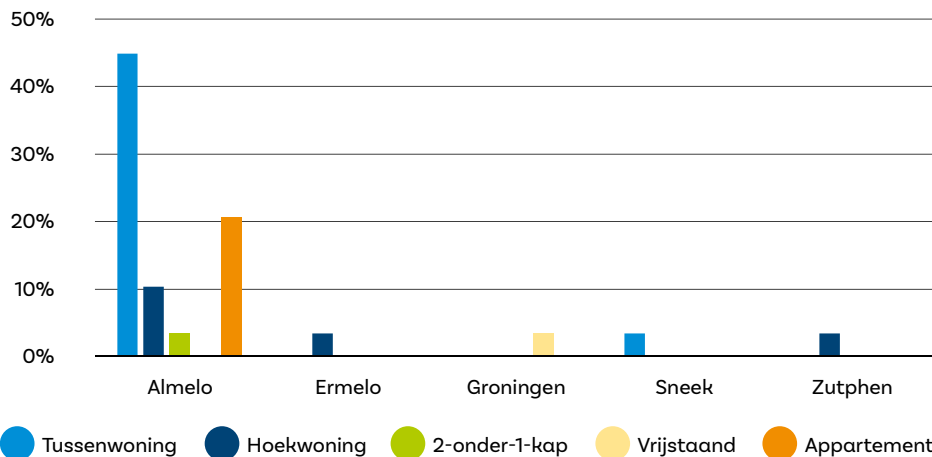


Top 5 herkomst huurders woning in Almelo in 2020*

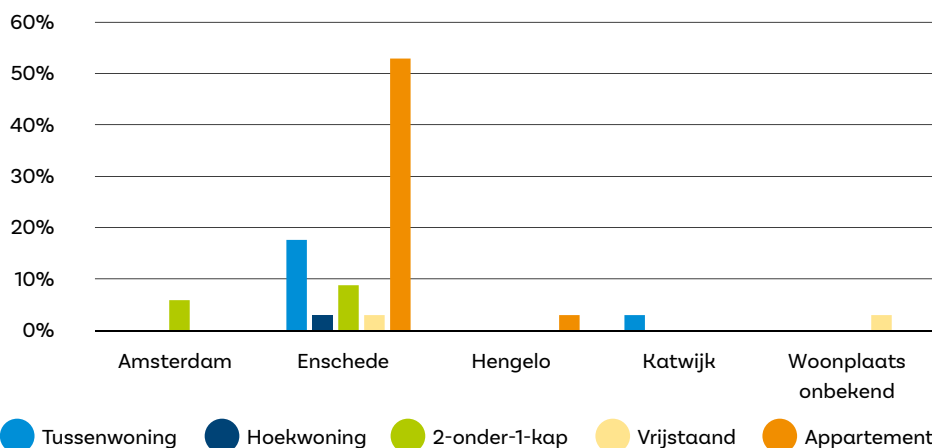
Huurwoningen worden met name gehuurd door inwoners uit de gemeente zelf.

In Almelo zijn het voornamelijk grondgebonden woningen die verhuurd worden, in Enschede zijn dat met name huurappartementen en in Hengelo is de verhouding tussen grondgebonden huurwoningen en huurappartementen gelijk.

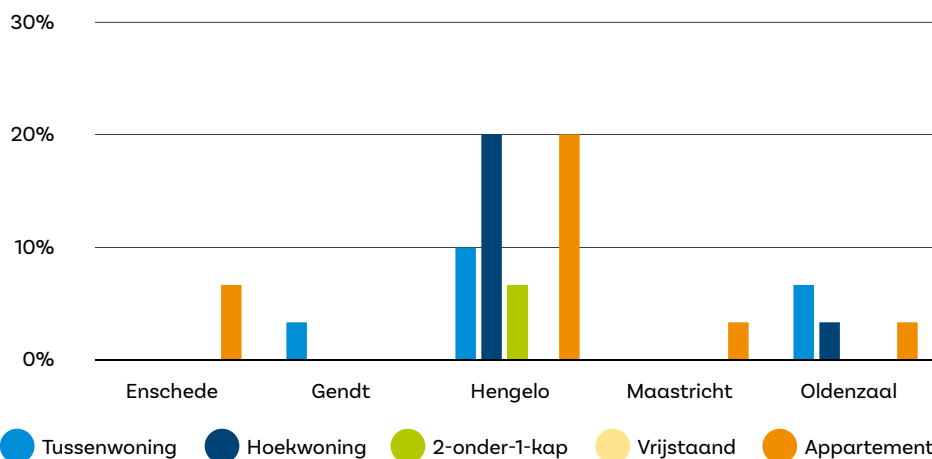
Bron: NVM



Top 5 herkomst huurders woning in Enschede in 2020*



Top 5 herkomst huurders woning in Hengelo in 2020*



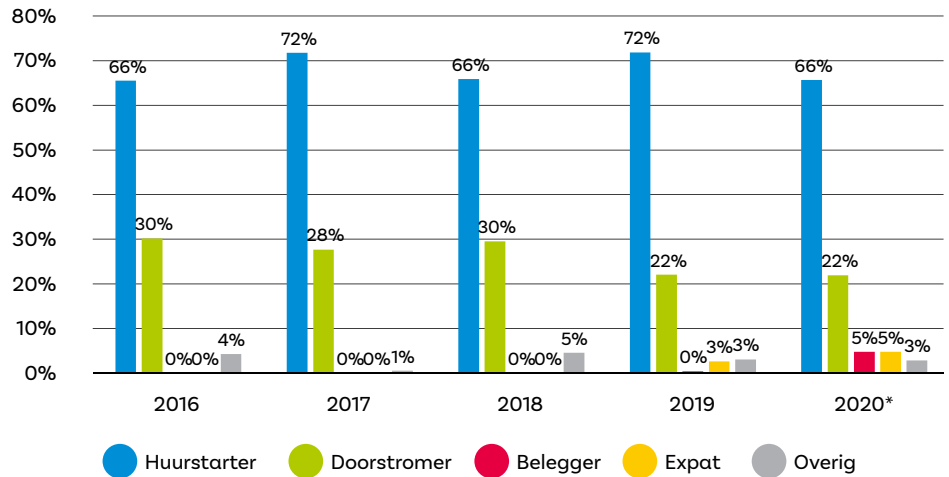
Huur



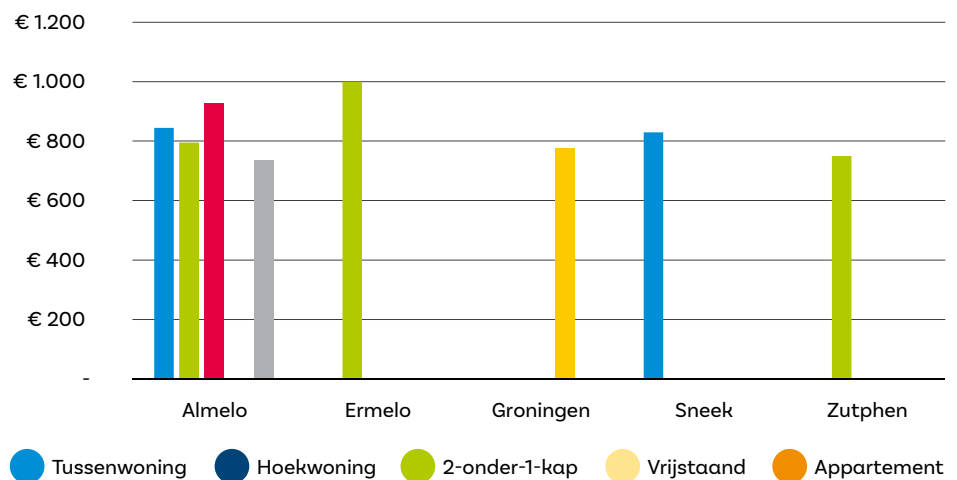
Op de huurmarkt wordt bijna 70% van het aantal huurwoningen verhuurd aan een huurstarter en 30% aan een doorstromer. Ongeveer 5% van de huurwoningen wordt verhuurd aan een belegger en 5% van de woningen wordt verhuurd aan expats.

Bron: NVM

Huurderstype Twente periode 2016 - 2020*



Mediane huurprijs per woningtype, gehuurde woningen in Almelo periode 2020*



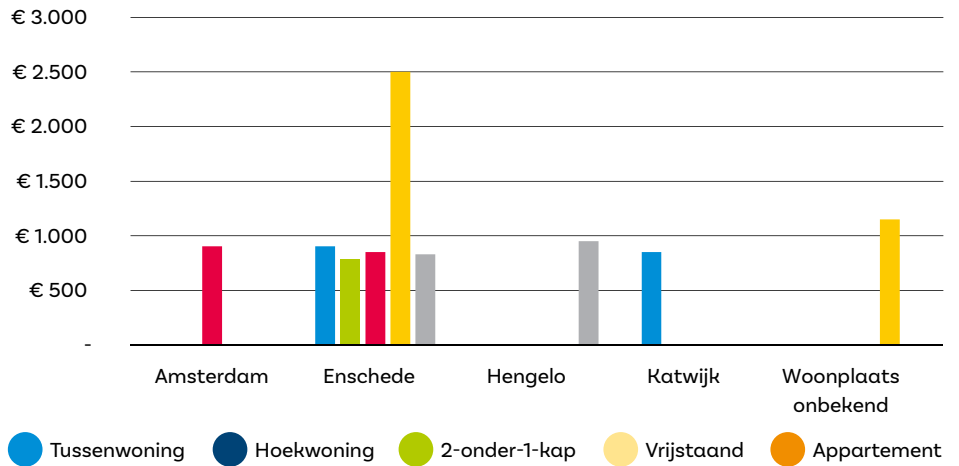
Huur



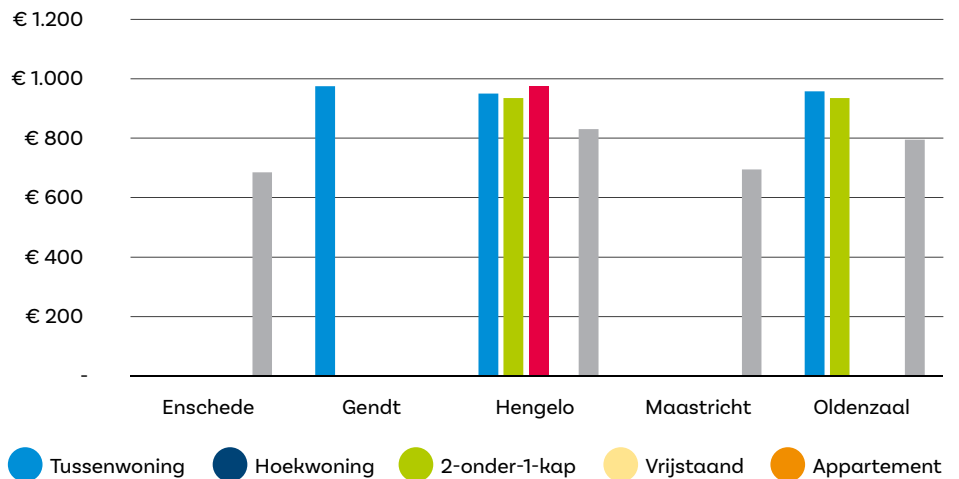
Inwoners uit Almelo zijn bereid voor een grondgebonden huurwoning een huurprijs te betalen van € 845,- per maand en bijna € 750,- per maand voor een huurappartement. In Enschede en Hengelo ligt het prijsniveau iets hoger, namelijk € 900,- tot € 950,- per maand voor een tussen- of hoekwoning en € 830,- voor een huurappartement. Voor het overige zijn er te weinig gegevens beschikbaar om daar betrouwbare uitspraken over te doen. Voor de volledigheid wordt de informatie wel getoond.

Bron: NVM

Mediane huurprijs per woningtype, gehuurde woningen in Enschede periode 2020*



Mediane huurprijs per woningtype, gehuurde woningen in Hengelo periode 2020*





Twente-woont.nl
NIEUWBOUW REGIO TWENTE

Rapportage

Twente Woont



Twente-Woont.nl is een gratis en onafhankelijk nieuwbouwplatform, waarop alle vastgoedprofessionals gratis hun actuele en toekomstige projecten, koop- en huurwoningen in de regio Twente kunnen plaatsen.

Gratis plaatsen

Alle aanbieders zoals makelaars, gemeenten, projectontwikkelaars, woningbouwcorporaties en aannemers kunnen hun woningen en bouwkvavels op deze site plaatsen, hiermee willen wij een zo volledig mogelijk platform maken van alle aanbod in Twente.

Data

Met deze website streven wij ernaar om de woonwensen van consumenten te koppelen aan projecten, gemeenten, plaatsen en wijken. Hierdoor kunnen wij marktpartijen beter inzicht geven in de kwalitatieve vraag. Uit de resultaten van de ingevulde enquêtes krijgen we de vraagzijde voor koop- en huurwoningen goed in beeld.

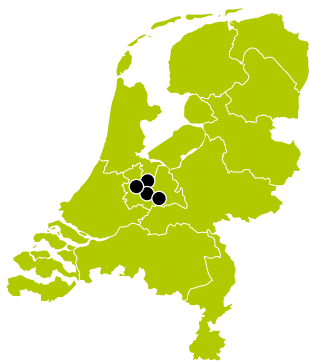
Meerdere regio platvormen

De pilot in Twente verloopt succesvol, in de eerste week ontvingen wij al meer dan 200 inschrijvingen! We zijn dan ook voornemens dit platform verder uit te rollen in de andere regio's.



Gemeente

Utrecht



➔ nieuwbouw@beumer.nl
☎ 030 - 67 76 000
➔ beumer.nl

Beumer Garantiemakelaars

De vraag naar woningen in Utrecht blijft onverminderd groot, terwijl het aanbod opdroogt. Het resultaat hiervan is dat de prijzen blijven stijgen. Er is een grote vraag naar grondgebonden woningen in de prijs categorie € 350.000 tot € 425.000 maar door de stijgende prijzen wordt het voor veel mensen steeds moeilijker om een geschikte betaalbare woning te vinden. We verwachten dat dit de komende jaren niet zal veranderen en dat mede daardoor de krapte op de markt in Utrecht nog meer toeneemt. De gemeente Utrecht geeft aan de komende jaren meer betaalbare woningen te willen bouwen om de starters op de woningmarkt meer kansen te geven om in Utrecht te blijven wonen. Dit zou een mooie ontwikkeling zijn voor de Utrechtse woningzoeker!



Hooge Steenen
Utrecht



Edisonkwartier
Nieuwegein



Laurierkwartier
Utrecht

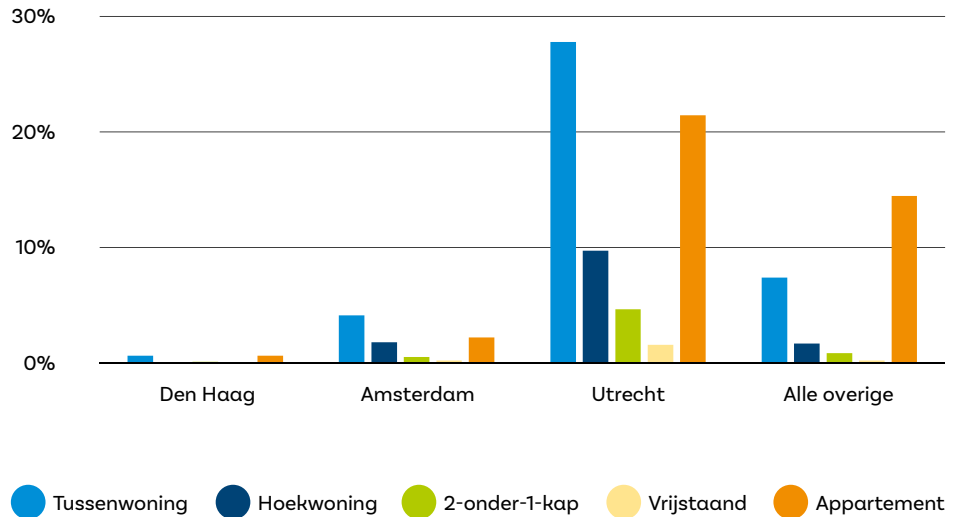
Herkomst

Bijna 65% van de woningen wordt gekocht door inwoners uit de gemeente Utrecht, gevolgd door inwoners uit Amsterdam. Met name tussenwoningen en appartementen worden gekocht. Inwoners die de stad uitgaan om elders een koopwoning te kopen, vertrekken voornamelijk naar Zeist of Nieuwegein.

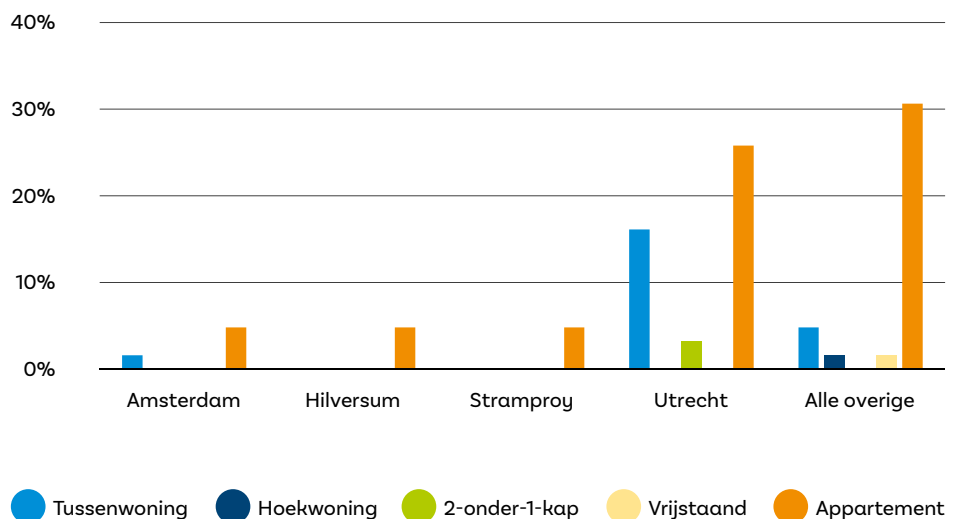
Bron: NVM



Top 5 herkomst woningkopers in Utrecht in 2020*



Top 5 herkomst woninghuurders in Utrecht in 2020*



Koop

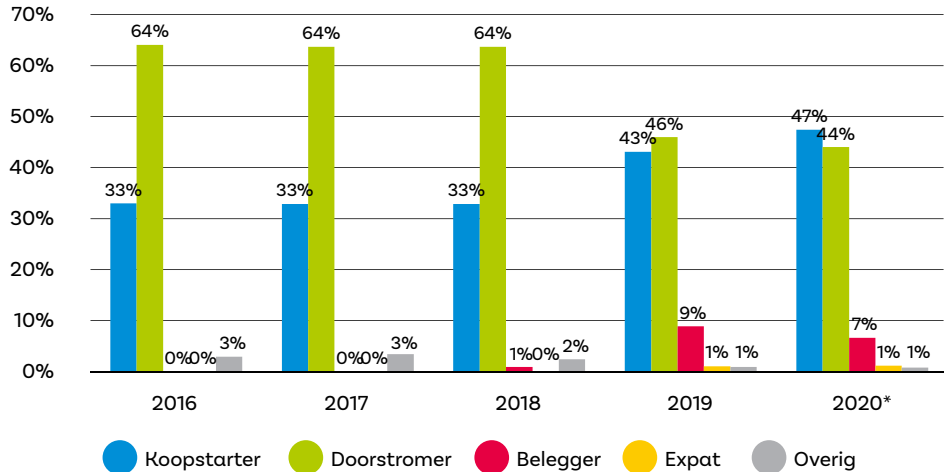


Het percentage koopstarters dat in Utrecht een woning koopt, is vanaf 2019 toegenomen van 43% naar 47% op dit moment. Het aandeel doorstromers dat een woning in Utrecht koopt is in 2020 44% en beleggers kopen 9% van de beschikbare woningen. Het percentage expats dat een woning in de gemeente Utrecht koopt, is 1%.

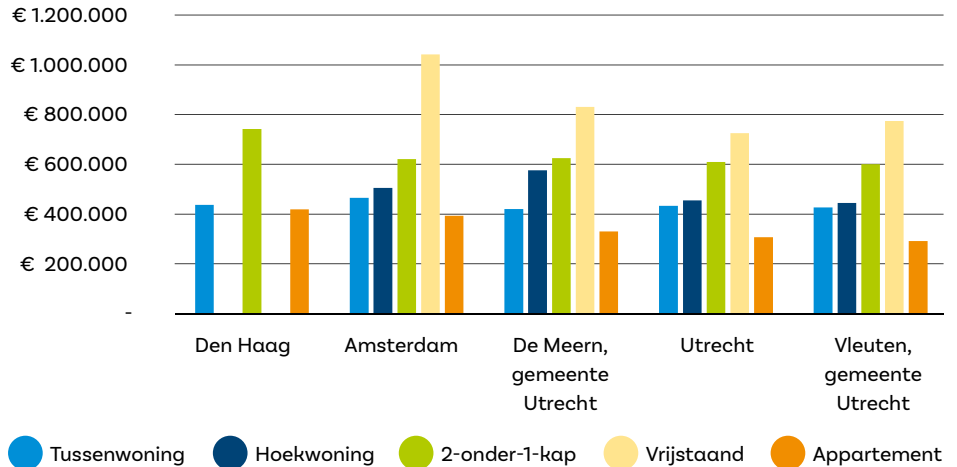
Kopers afkomstig uit Amsterdam zijn bereid het hoogste aankoopbedrag te betalen voor een tussenwoning in Utrecht, namelijk € 465.000,-. Inwoners uit Utrecht betalen voor een tussenwoning een bedrag van € 430.000,-. Voor een hoekwoning betalen kopers uit Amsterdam een koopsom van ruim € 500.000,- en inwoners uit Utrecht € 450.000,-. Dit verschil is ook aanwezig bij een koopappartement. Een inwoner uit Amsterdam betaalt voor een appartement in Utrecht een koopsom van bijna € 400.000,- en een inwoner uit Utrecht ruim € 300.000,-.

Bron: NVM

Koperstypen Utrecht periode 2016 - 2020*



Mediane koopsom per woningtype, gekochte woningen in Utrecht periode 2020*



Topprijzen

Om inzicht te geven in het topsegment van de woningtransacties is voor de gemeente Utrecht een overzicht gemaakt van de 5 hoogste transactiepreisen, gemeten in de periode 1 januari tot juni 2020. In de doorkijk naar de woningmarkten wordt de top 5 hoogst gerealiseerde transactiepreisen en prijzen per m² GBO getoond.

Bron: NVM



Plaats	Wijk	Koop conditie	Transactie prijs	Dagen op de markt	Woonoppervlakte
Utrecht	Centrum	Kosten koper	€ 1.950.000	236	410
Utrecht	Centrum	Kosten koper	€ 1.675.000	109	433
Utrecht	Centrum	Kosten koper	€ 1.625.000	514	350
Utrecht	Wittevrouwen	Kosten koper	€ 1.500.000	75	275
Utrecht	Lauwerecht	Vrij op naam	€ 1.475.000	191	280

Huur



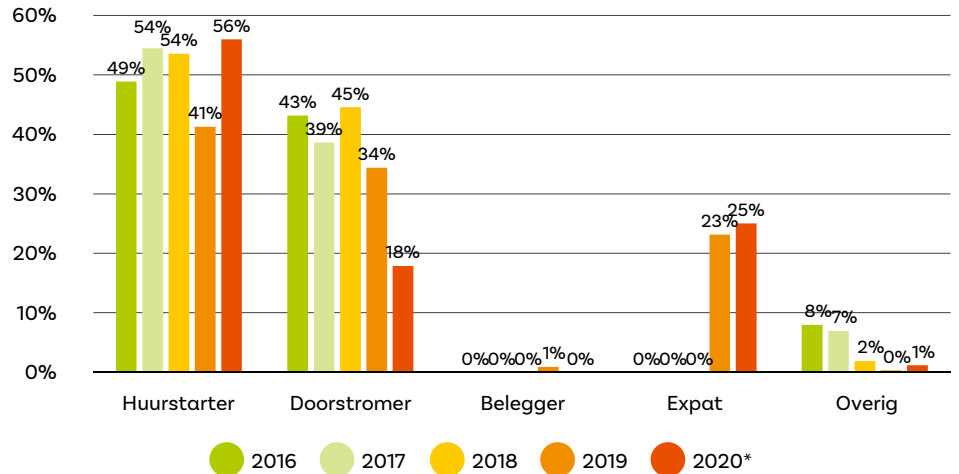
Op de huurmarkt nemen expats sinds 2019 circa 25% van het aantal huurwoningen af. In 2020 wordt 56% van de beschikbare huurwoningen verhuurd aan huurstarters. Doorstromers nemen 18% van het aantal beschikbare huurwoningen af.

Huurwoningen worden gehuurd door inwoners uit Utrecht, gevolgd door inwoners uit Amsterdam en Stramproy. Het zijn voornamelijk appartementen die verhuurd worden. Wanneer een huurder uit Utrecht vertrekt, verhuist deze met name naar Zeist, Amsterdam of Soesterberg.

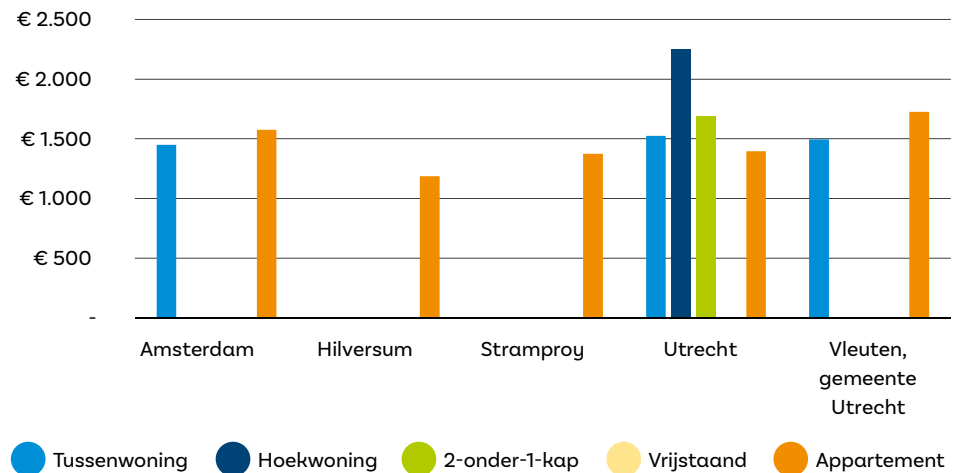
Inwoners uit de gemeente Utrecht zijn bereid om ongeveer € 1.400,- per maand aan huur te betalen voor een huurappartement. Voor het overige zijn er nog te weinig gegevens beschikbaar om daar betrouwbare uitspraken over te doen. Voor de volledigheid wordt de informatie wel getoond.

Bron: NVM

Huurderstype Utrecht periode 2016 - 2020*



Mediane huurprijs per woningtype, gehuurde woningen in Utrecht periode 2020*



Toprijzen (vervolg)



Plaats	Wijk	Koop conditie	Transactieprijs per m ²	Dagen op de markt	Woonoppervlakte
Utrecht	Vogelenbuurt	Kosten koper	€ 8.630	23	27
Utrecht	Binnenstad	Kosten koper	€ 8.611	24	27
Utrecht	Wittevrouwen	Kosten koper	€ 8.333	32	27
Utrecht	Lombok	Kosten koper	€ 8.259	29	29
Utrecht	Vogelenbuurt	Kosten koper	€ 8.214	168	70



➤ nieuwbouw@saen.nl
 ☎ 075 - 61 61 414
 ➤ saen.nl

SAEN Garantiemakelaars

De woningmarkt in de Zaanstreek is nog steeds uit balans. Er wordt gezien de grote vraag naar woningen te weinig gebouwd. Zaanstad is een overloop gemeente voor Amsterdam. Dit wordt veroorzaakt door de goede verbinding van Zaanstad met Amsterdam via het spoor en met de auto. In Zaanstad zijn zes NS-stations aanwezig. Relatief gezien komen er veel woningen in verkoop en deze worden snel verkocht, wat leidt tot prijsstijgingen. Wij signaleren een chronisch tekort aan huurwoningen in Zaanstad. Voorlopig voorzien wij schaarste van koop- en huurwoningen voor nu en in de toekomst.



Oostzuiderpark
Zaanstad



Open Veste
Purmerend



Pellekaan
Zaanstad

Herkomst

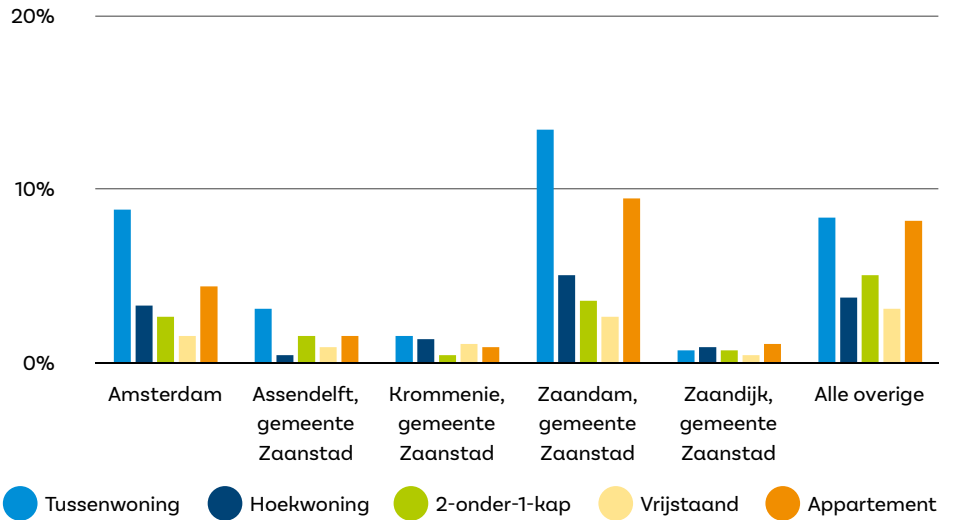


Top 5 herkomst woningkopers in Zaanstad in 2020*

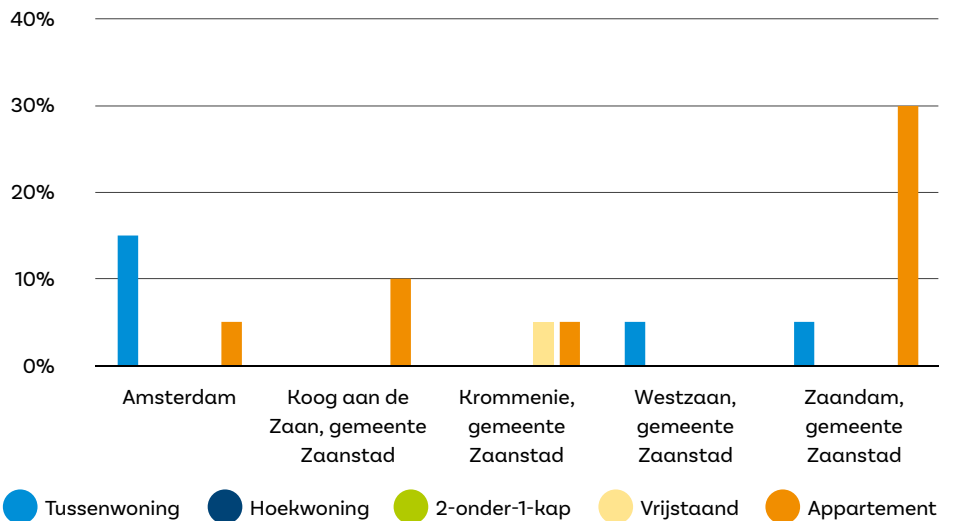
Van de koopwoningen wordt 51% van het aantal woningen door inwoners uit de gemeente Zaanstad gekocht, gevolgd door inwoners uit Amsterdam met 21%. Aankopen bestaan met name uit grondgebonden woningen. Inwoners die de stad uitgaan om elders een koopwoning te kopen, vertrekken naar diverse woonplaatsen. Er is geen woonplaats die er op dit moment uitspringt.

Huurwoningen worden voornamelijk gehuurd door inwoners uit Zaanstad, gevolgd door inwoners uit Amsterdam. Het zijn voornamelijk appartementen die verhuurd worden. Wanneer een huurder uit Zaanstad vertrekt, verhuist deze met name naar Beverwijk, Limmen of Wormer.

Bron: NVM



Top 5 herkomst woninghuurders in Zaanstad in 2020*



Koop

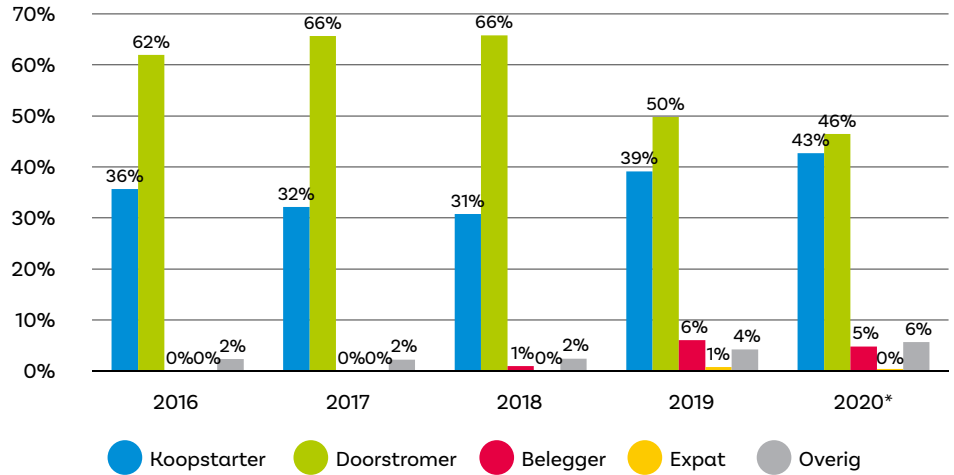


In Zaanstad worden de meeste koopwoningen verkocht aan doorstromers. Het aandeel doorstromers is 46%. Het aandeel koopstarters is op dit moment 43%. Beleggers hebben een aandeel van 5% en expats kopen in Zaanstad nauwelijks een woning.

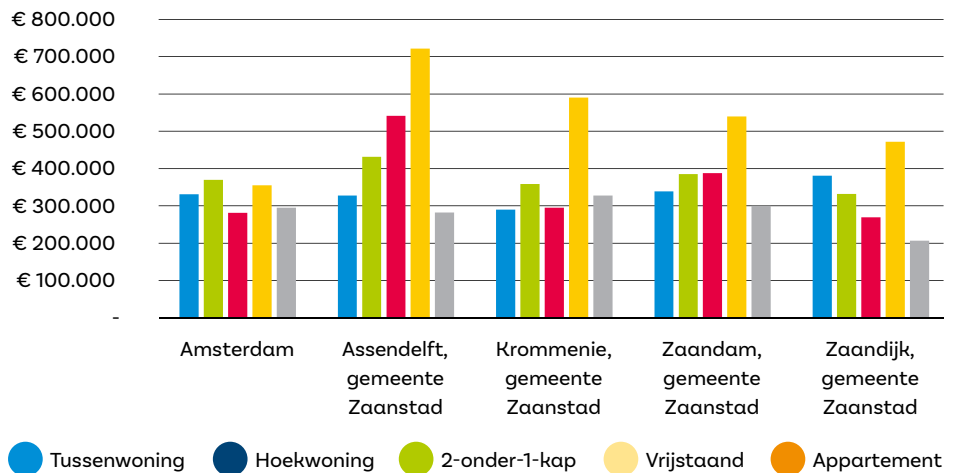
Het hoogste aankoopbedrag wordt betaald door inwoners uit Zaanstad. Voor een tussen- of hoekwoning wordt door een inwoner uit Zaanstad een koopsom betaald van € 380.000,- voor een tussenwoning tot € 430.000,- voor een hoekwoning. Een inwoner uit Amsterdam is bereid om voor een tussenwoning een bedrag van € 330.000,- en voor een hoekwoning € 370.000,- te betalen. Dit verschil is ook aanwezig bij een koopappartement. Een inwoner uit Zaanstad betaalt voor een koopappartement een koopsom van ruim € 325.000,- en een inwoner uit Amsterdam € 295.000,-.

Bron: NVM

Koperstypen Zaanstad periode 2016 - 2020*



Mediane koopsom per woningtype, gekochte woningen in Zaanstad periode 2020*



Topprijzen

Om inzicht te geven in het topsegment van de woningtransacties is voor de woonplaats Zaandam een overzicht gemaakt van de 5 hoogste transactiepreisen, gemeten in de periode 1 januari tot juni 2020. In de doorkijk naar de woningmarkten wordt de top 5 hoogst gerealiseerde transactiepreisen en prijzen per m² GBO getoond.

Bron: NVM



Plaats	Wijk	Koop conditie	Transactie prijs	Dagen op de markt	Woonoppervlakte
Zaandam	Buitengebied	Vrij op naam	€ 895.000	275	222
Zaandam	Rosmolenbuurt	Kosten koper	€ 850.000	17	228
Zaandam	Rosmolenbuurt	Vrij op naam	€ 849.900	99	215
Zaandam	Schilders- en waddenbuurt	Vrij op naam	€ 825.000	127	201
Zaandam	Schilders- en waddenbuurt	Vrij op naam	€ 800.000	157	236

Huur

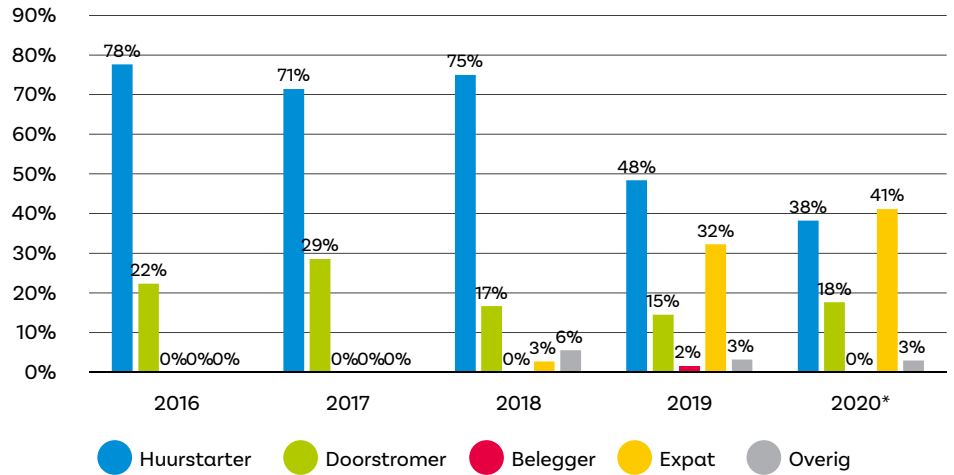


In 2020 is het aandeel verhuringen aan expats met 41% de grootste groep die in Zaanstad een woning huurt, gevolgd door huurstarters met een aandeel van 38%. Het aandeel doorstromers op de huurmarkt is 18%.

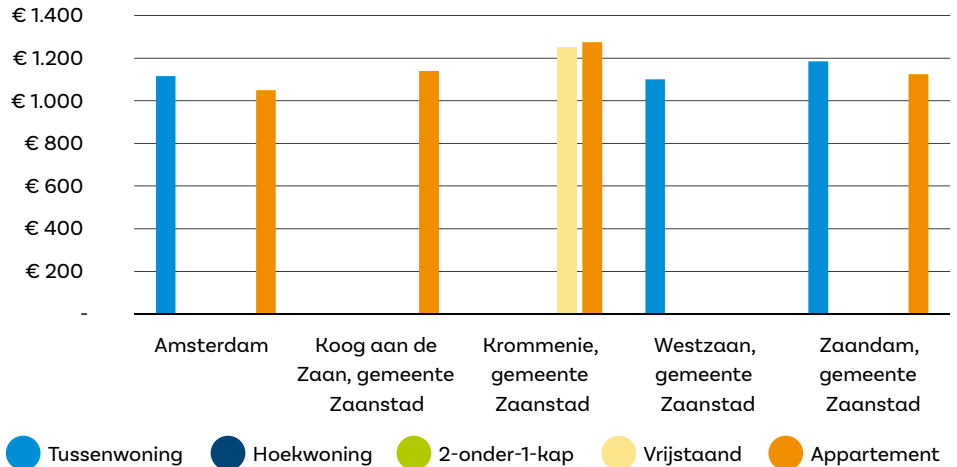
Inwoners uit de gemeente Zaanstad zijn bereid om een bedrag tussen de € 1.150,- en € 1.275,- per maand aan huur te betalen voor een huurappartement. Voor het overige zijn er te weinig gegevens beschikbaar om daar betrouwbare uitspraken over te doen. Voor de volledigheid wordt de informatie wel getoond.

Bron: NVM

Huurderstype Zaanstad periode 2016 - 2020*



Mediane huurprijs per woningtype, gehuurde woningen in Zaanstad periode 2020*



Toprijzen (vervolg)



Plaats	Wijk	Koop conditie	Transactieprijs per m ²	Dagen op de markt	Woonoppervlakte
Zaandam	Buitengebied	Kosten koper	€ 6.283	12	113
Zaandam	Rosmolenbuurt	Kosten koper	€ 5.921	29	38
Zaandam	Schilders- en waddenbuurt	Kosten koper	€ 5.808	22	50
Zaandam	Inverdan West	Kosten koper	€ 5.593	20	43
Zaandam	Rosmolenbuurt	Kosten koper	€ 5.513	22	39

Conclusie.

Woningen worden voor 50% tot ruim 80% gekocht door kopers uit de gemeente zelf. Opvallend is dat inwoners uit Amsterdam het meest verhuizen naar een andere onderzochte woningmarkt, gevolgd door inwoners uit Den Haag. Mogelijk lukt het hen niet in eigen stad een woning te kopen die voldoet aan hun wensen of volgen zij hun werk.

Huurders zijn mogelijk minder gebonden aan de woonplaats waar zij wonen met uitzondering van inwoners uit Amsterdam, Enschede en Almelo. In Amsterdam is 86% van de huurders een inwoner uit Amsterdam, in Enschede is dat 85% en in Almelo 79%. In de overige woningmarkten ligt het percentage eigen inwoners dat een woning huurt tussen de 45% tot 63%. Ook inwoners uit Amsterdam verhuizen het meest naar een huurwoning in een andere onderzochte woningmarkt, gevolgd door inwoners uit Den Haag.

In 2020 wordt gemiddeld 42% van de koopwoningen verkocht aan koopstarters, gemiddeld 43% aan doorstromers, gemiddeld 11% aan beleggers en gemiddeld 2% aan expats. In Amsterdam worden de

meeste woningen verkocht aan koopstarters (48%) en aan expats (9%). In Zoetermeer en Twente kopen doorstromers de meeste woningen (53%). In Rotterdam worden de meeste woningen verkocht aan beleggers (21%), gevolgd door Amsterdam (17%).

Gemiddeld wordt 38% van de huurwoningen verhuurd aan huurstarters, gemiddeld 20% aan doorstromers, gemiddeld 1% aan beleggers en gemiddeld 32% aan expats. In Twente worden de meeste woningen verhuurd aan huurstarters en beleggers. De doorstromers komen het meeste voor in Zoetermeer (38%). Expats huren het liefste een woning in Den Haag (64%) of Amsterdam (63%), gevolgd door Zaanstad (41%).

“

**Beleggers kopen bij voorkeur
woningen in
Rotterdam en Amsterdam**





Rapportage

Woonwensen in Nederland met doorkijk naar

**Amsterdam, Den Haag, Rotterdam,
Twente, Utrecht en Zaanstad**

In deze paragraaf wordt inzicht gegeven in de woonwensen van woningzoekenden. Dit splitsen we uit naar koopwoning- en huurwoningzoekenden voor de onderzochte woningmarkten. Aansluitend volgt de zogenoemde

'Behoefte-index' waarmee we het aantal beschikbare woningzoekenden weergeven. Afsluitend wordt een profiel geschetst van de woningzoekende met een overzicht van zijn of haar woonwensen.

Herkomst woningzoekenden onderzochte woningmarkten

In de database van Nieuwbouw Nederland staan 360.000 unieke profielen van consumenten geregistreerd en worden er ruim 1.100 nieuwbouwprojecten aangeboden. In het afgelopen jaar hebben zich bijna 155.000 consumenten ingeschreven. Ruim 125.000 consumenten zoeken in de onderzochte woningmarkten. Dit zijn consumenten die zich de afgelopen jaren hebben ingeschreven en actief op zoek zijn naar een woning.

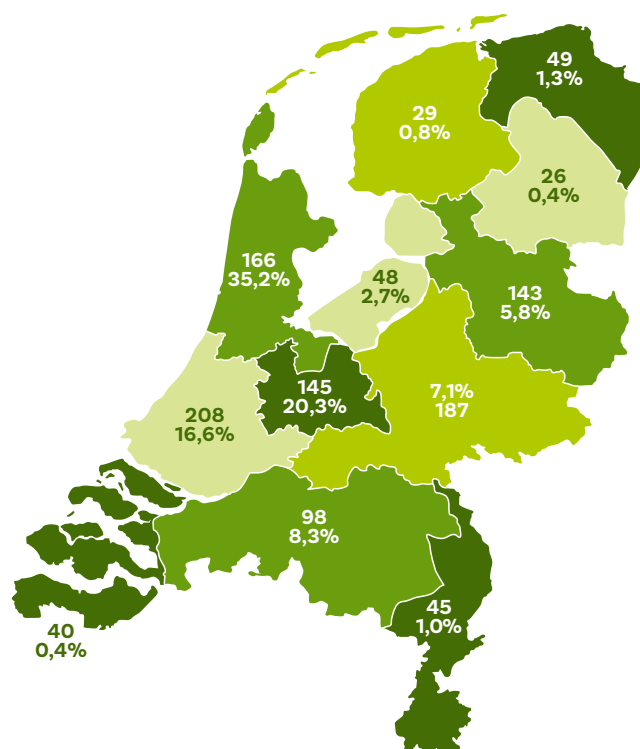
De consumenten met unieke profielen kunnen zich voor meerdere projecten inschrijven.

De zoekenden zijn vooral afkomstig uit de provincie Noord-Holland, Utrecht en Zuid-Holland. De tabel toont het aantal projecten in een provincie en het aantal inschrijvingen van consumenten op deze projecten. Consumenten kunnen zich voor meerdere projecten inschrijven. De afbeelding toont de aanwezigheid van zoekenden naar nieuwbouwwoningen in Nederland.

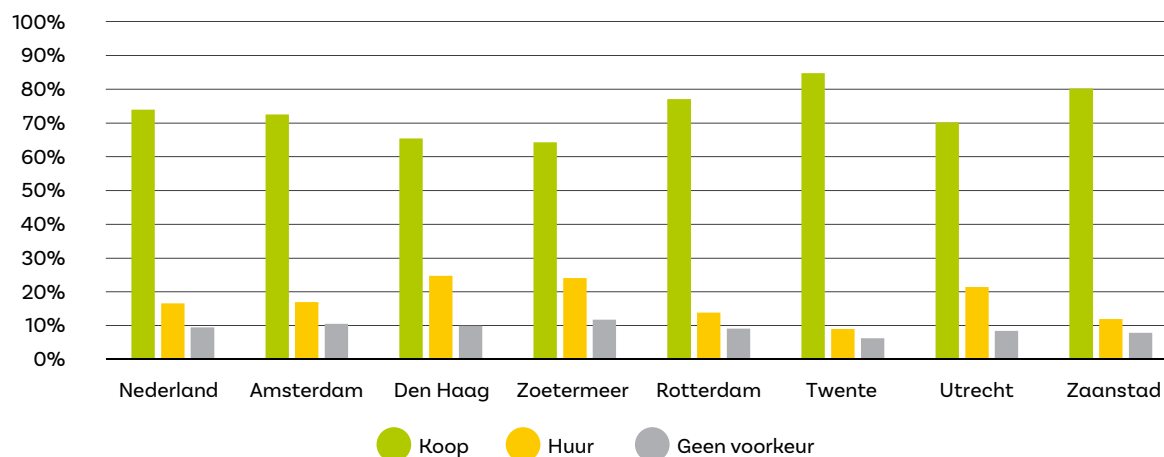


Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland

Provincie	Projecten	% aantal inschrijvers	Inschrijvingen totaal
Drenthe	26	0,4%	7.265
Flevoland	48	2,7%	44.247
Gelderland	187	7,1%	115.501
Friesland	29	0,8%	13.636
Groningen	49	1,3%	21.125
Limburg	45	1,0%	17.142
Noord-Holland	166	35,2%	576.615
Overijssel	143	5,8%	94.841
Utrecht	145	20,3%	332.934
Zeeland	40	0,4%	5.841
Zuid-Holland	208	16,6%	272.118
Noord-Brabant	98	8,3%	136.193
Totaal	1.184	100%	1.637.458



Koop of huur gewenst, registraties in % verdeeld naar woningmarkt



Van de unieke profielen kijkt bijna 75% van de woningzoekenden uit naar een koopwoning. In Twente is de voorkeur voor een koopwoning met 85% het grootst. Zaanstad volgt met 80% en Rotterdam met 77%. Gemiddeld is 17% op zoek naar een huurwoning. In Den Haag en Zoetermeer is de voorkeur voor een huurwoning het grootst met 25% en respectievelijk 24%, gevolgd door Utrecht met 21%. Circa 10% heeft geen voorkeur voor een koop- of huurwoning. De tabel toont de gegevens.

Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland

“

Zoekers willen binnen

1 tot 2 jaar verhuizen



Rapportage

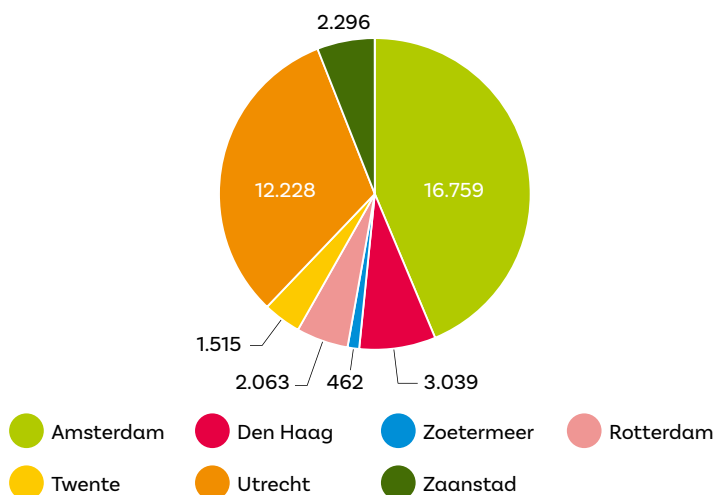
Profiel zoekers koopwoning.

In deze paragraaf wordt een beeld geschetst van de geïnteresseerden in een koopwoning in de onderzochte woningmarkten.

“

**De groep 30-45-jarigen
is het meest op zoek
naar een koopwoning**

Aantal woningzoekenden naar een koopwoning verdeeld naar woningmarkt



Nederland en de onderzochte woningmarkten



Bijna 81.000 unieke profielen zijn specifiek op zoek naar een koopwoning in de onderzochte woningmarkten. Het merendeel woont in Amsterdam en Utrecht.

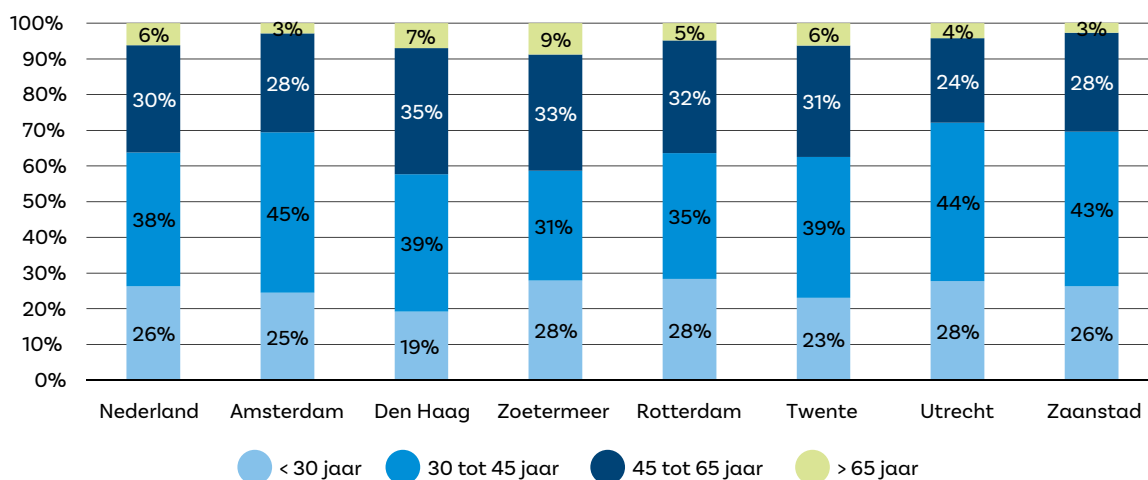
Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland

Woningzoekenden in de leeftijdscategorie 30 tot 45 jaar zijn voornamelijk op zoek naar een koopwoning, met uitzondering van Zoetermeer. De geïnteresseerden in de leeftijdsgroep tot 30 jaar zijn het meest vertegenwoordigd in Zoetermeer, Rotterdam en Utrecht, gevolgd door Zaanstad. In Amsterdam, Utrecht en Zaanstad wonen de meeste woningzoekenden in de leeftijdscategorie 30 tot 45 jaar. De leeftijdscategorie 45 tot 65 jaar is het grootst in Den Haag en Zoetermeer. Het aantal woningzoekenden boven de 65 jaar is het grootst in Zoetermeer, gevolgd door Den Haag.

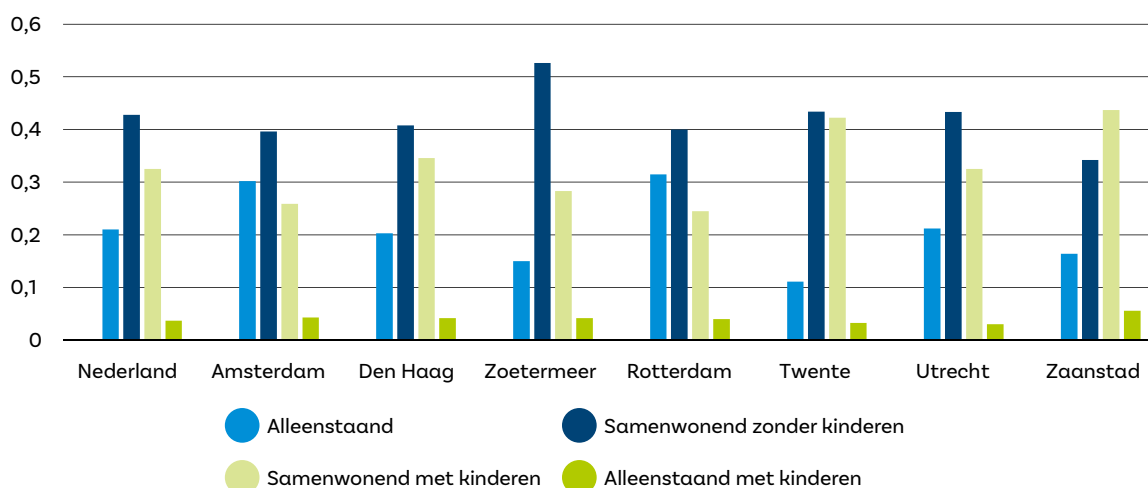
Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland



Leeftijd, aantal registraties in % verdeeld naar koopwoningmarkt



Gezinsituatie, aantal registraties in % verdeeld naar koopwoningmarkt

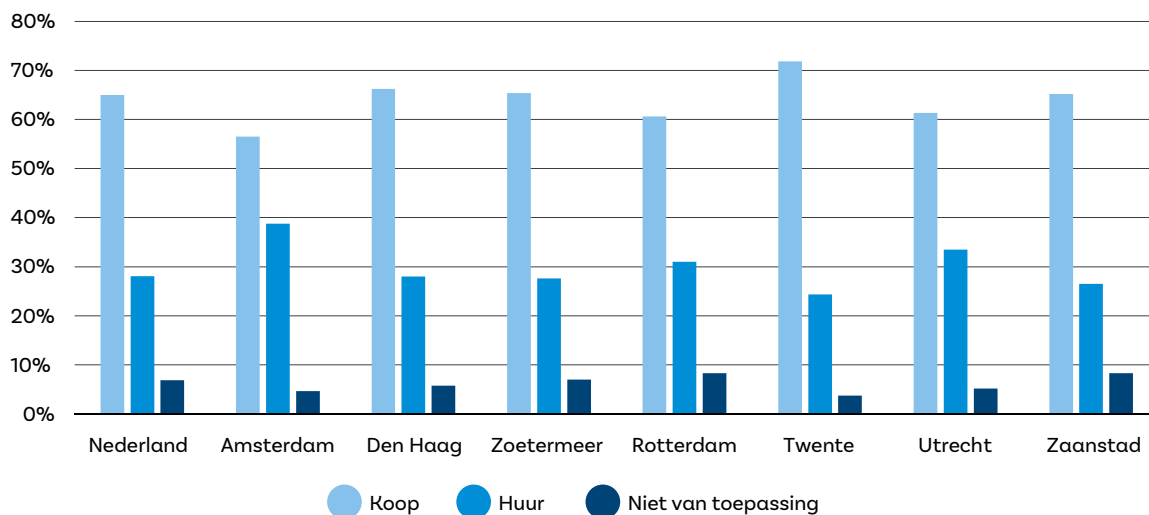


De woningzoekenden zijn voornamelijk, met uitzondering van Zaanstad, samenwonend zonder kinderen. In Zaanstad is de groep samenwonend met kinderen het grootst. Allen hebben veelal een hbo- of een wo-opleiding. De geïnteresseerden wonen veelal in een grondgebonden koopwoning, met uitzondering van Amsterdam. In Amsterdam wonen de meeste woningzoekenden in een appartement. Men wil het liefst binnen 1 tot 2 jaar verhuizen, met uitzondering van Twente. Daar wil men graag binnen een jaar verhuizen.

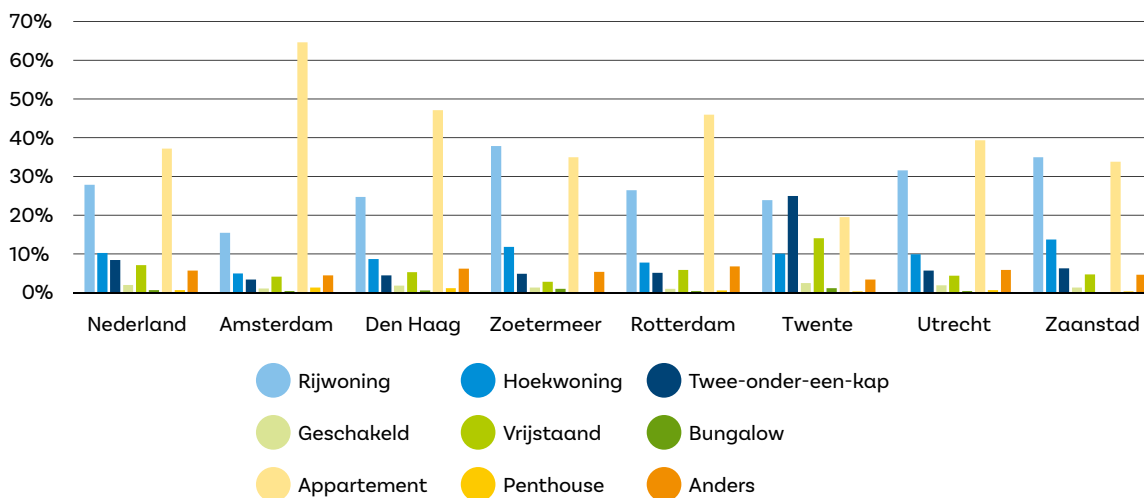
Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland



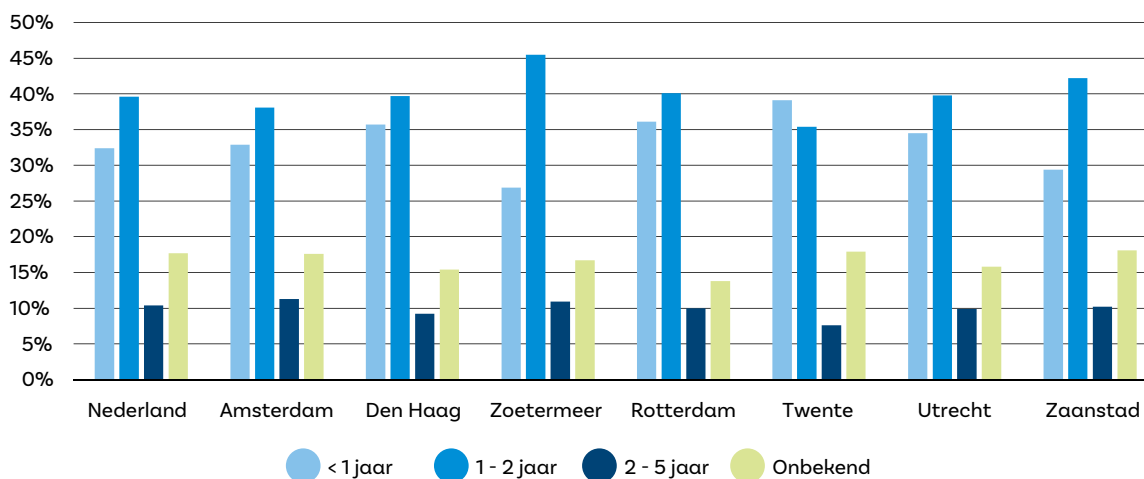
Huidig koop/huur, aantal registraties in % verdeeld naar koopwoningmarkt



Huidige woning, registraties in % verdeeld naar koopwoningmarkt



Periode gewenste verhuizing, registraties in % verdeeld naar koopwoningmarkt

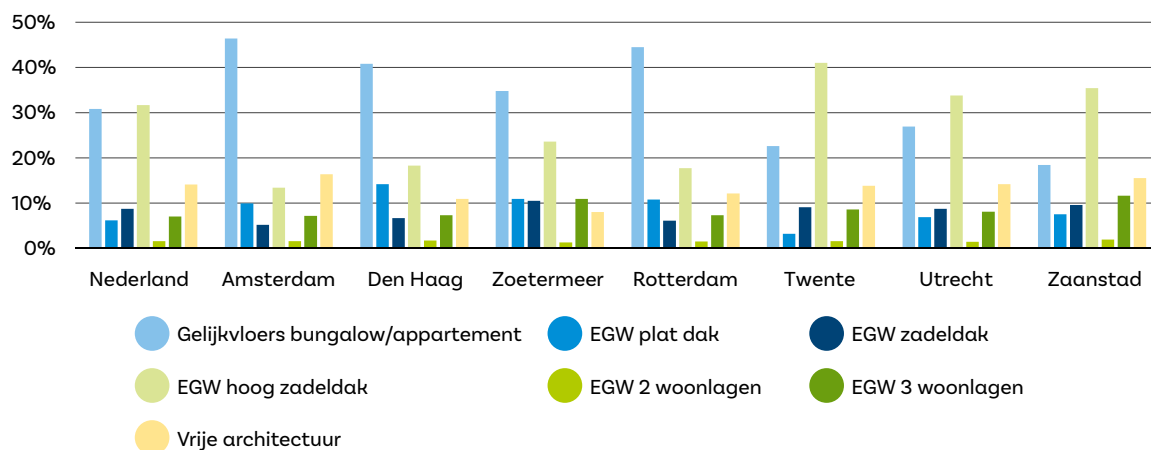


Geïnteresseerden in een koopwoning willen bij voorkeur een grondgebonden woning. Als er een voorkeur is voor een grondgebonden woning, dan is dat een eengezinswoning met een hoog zadeldak, met uitzondering van Amsterdam. In Amsterdam gaat in dat geval de voorkeur uit naar vrije architectuur.

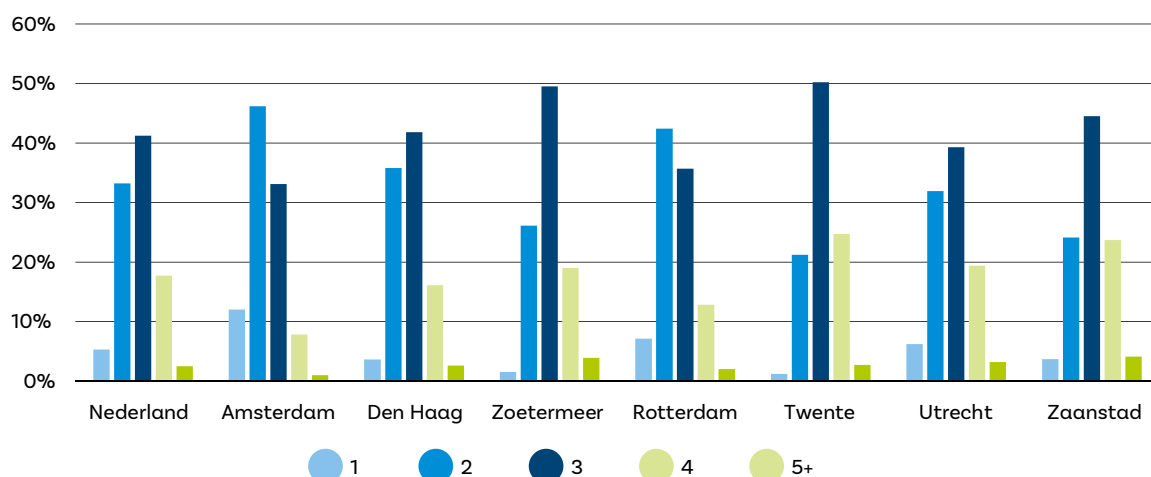


Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland

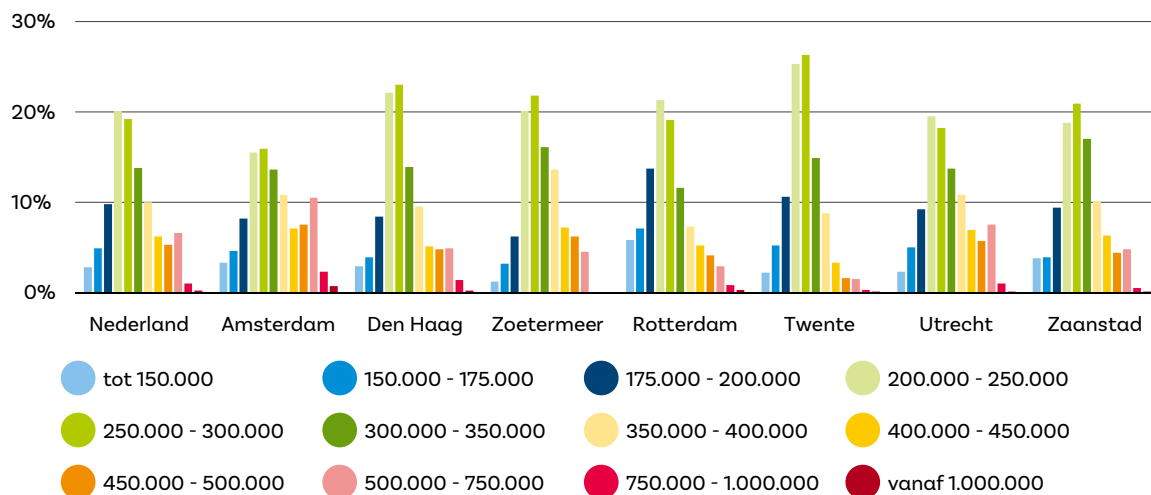
Gewenste woonvorm, registraties in % verdeeld naar koopwoningmarkt



Gewenst aantal slaapkamers, registraties in % verdeeld naar koopwoningmarkt



Gewenste prijsklasse koop, aantal registraties in % verdeeld naar koopwoningmarkt





Rapportage

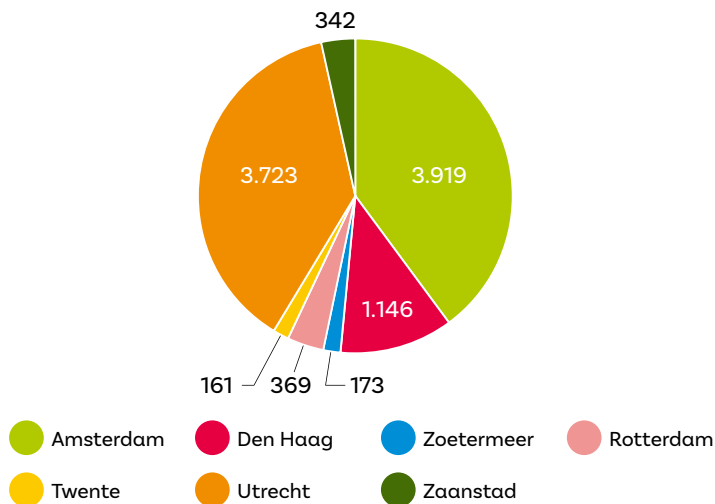
Profiel zoekers huurwoning

In deze paragraaf wordt een beeld geschetst van de geïnteresseerden in een huurwoning in de onderzochte woningmarkten.

“

Alleenstaanden en
samenwonenden zonder kind
zoeken het meest een huurwoning

Aantal woningzoekenden naar een huurwoning verdeeld naar woningmarkt



Nederland en de onderzochte woningmarkten



Ruim 18.000 mensen hebben aangegeven specifiek op zoek te zijn naar een huurwoning in de onderzochte woningmarkten. De meeste zoekenden bevinden zich in Amsterdam en Utrecht.

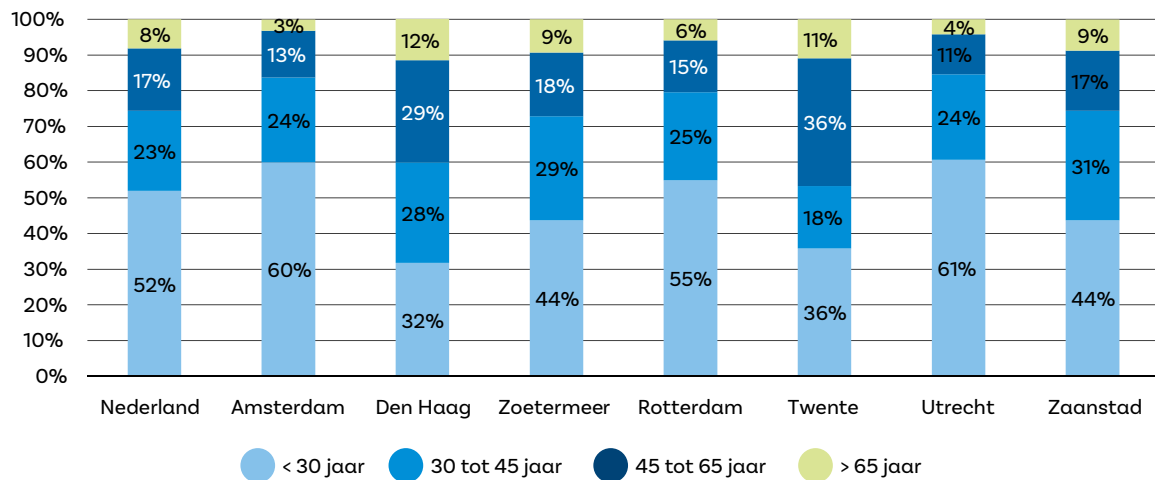
Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland

De meeste zoekenden zijn alleenstaand of samenwonend zonder kinderen. Alleenstaanden zijn het meest vertegenwoordigd in Amsterdam. In Twente is de groep samenwonend zonder kinderen het grootst. In Zoetermeer is de groep samenwonend met kinderen het meest vertegenwoordigd. Alleenstaanden met kinderen wonen het meest in Zaanstad, gevolgd door Den Haag. De woningzoekenden hebben merendeels een hbo-opleiding als achtergrond.

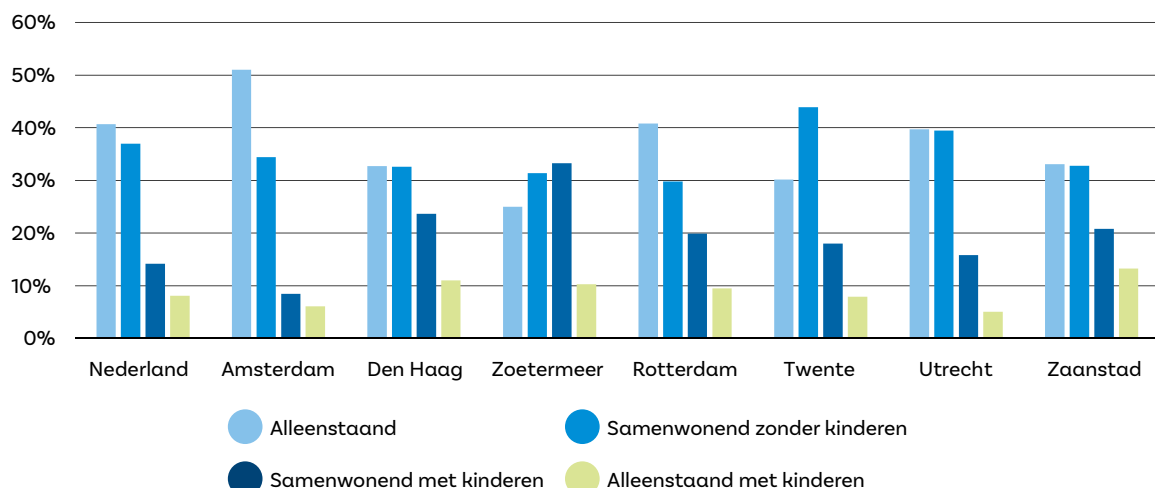
Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland



Leeftijd, aantal registraties in % verdeeld naar huurwoningmarkt



Gezinsituatie, aantal registraties in % verdeeld naar huurwoningmarkt

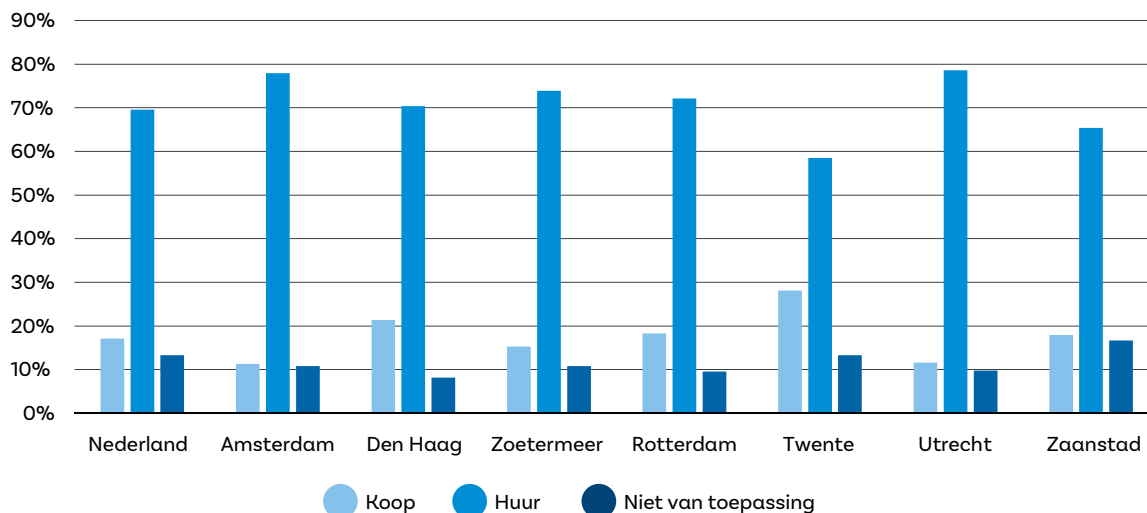


De woningzoekenden wonen voornamelijk in een huurwoning. Zoekenden uit Amsterdam, Den Haag, Zoetermeer en Rotterdam wonen voornamelijk in een appartement. Zoekenden uit Twente, Utrecht en Zaanstad in een grondgebonden woning. Het liefst willen de zoekenden binnen een jaar verhuizen, met uitzondering van gemeente Utrecht. Daar wil men binnen twee tot vijf jaar verhuizen.

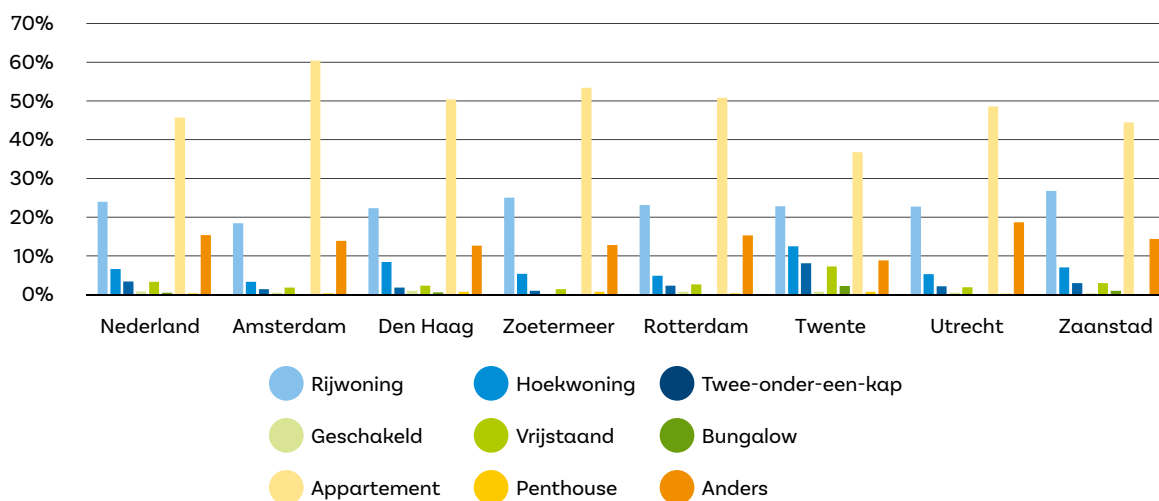
Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland



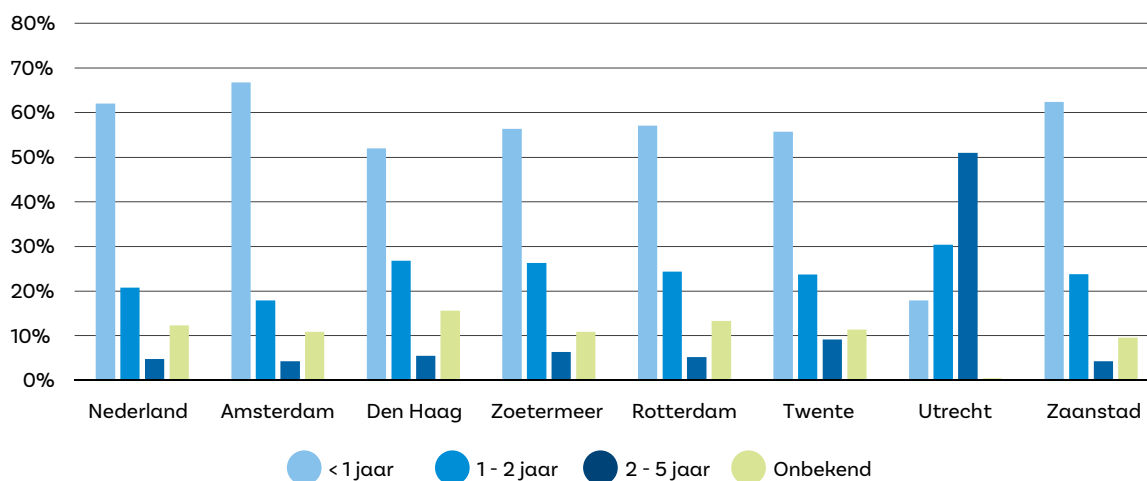
Huidig koop/huur, aantal registraties in % verdeeld naar huurwoningmarkt



Huidige woning, registraties in % verdeeld naar huurwoningmarkt



Periode gewenste verhuizing, registraties in % verdeeld naar huurwoningmarkt

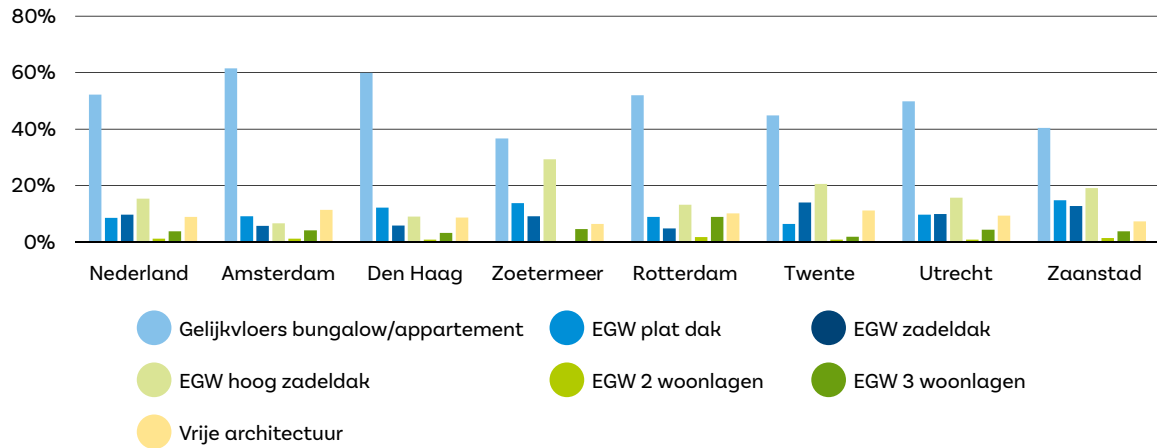


In Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en Utrecht is er een grote voorkeur voor een gelijkvloerse woning, zoals een bungalow of appartement. In Zoetermeer, Twente en Zaanstad is de vraag naar een grondgebonden woning het grootst. De woning moet bij voorkeur twee slaapkamers hebben. De gewenste prijsrange ligt tussen de € 600,- tot € 1.000,- per maand. In de tabellen is de verdeling te zien.

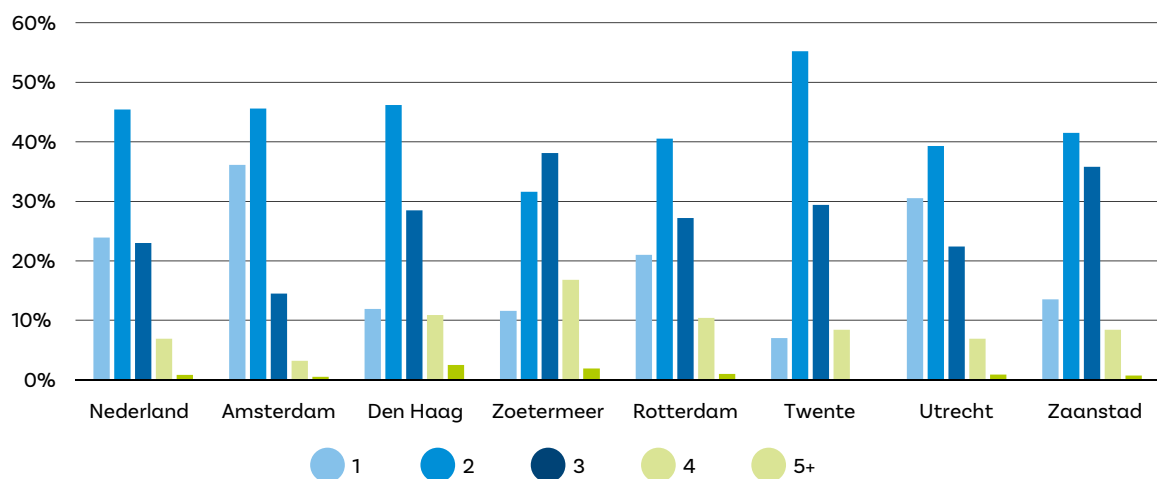
Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland



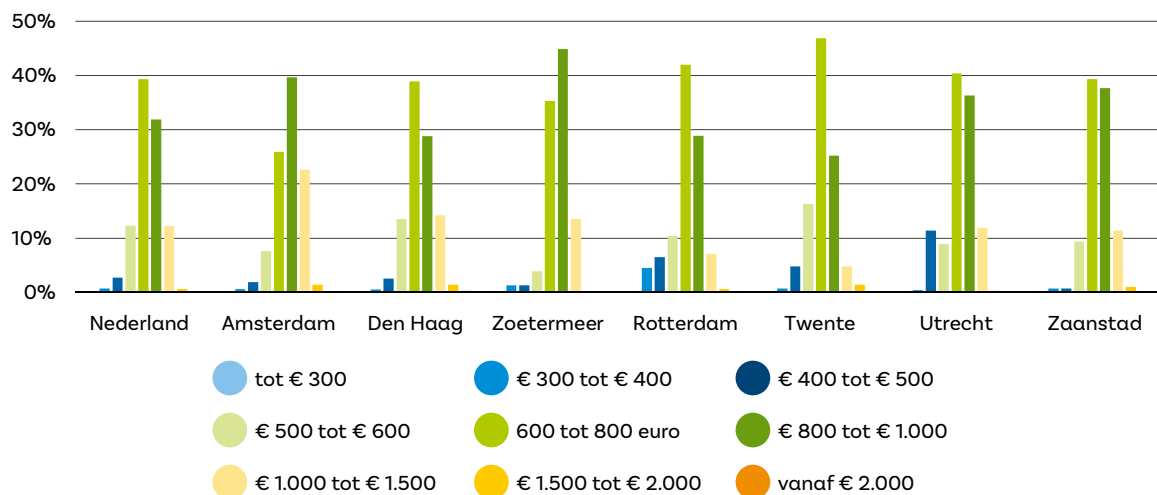
Gewenste woonvorm, registraties in % verdeeld naar huurwoningmarkt



Gewenst aantal slaapkamers, registraties in % verdeeld naar huurwoningmarkt



Gewenste prijsklasse huur, aantal registraties in % verdeeld naar huurwoningmarkt



Behoeft- indicator

Om de vraag naar woningen in de woningmarkten beter te duiden is een indicator ontwikkeld die aantoont hoeveel serieuze zoekenden beschikbaar zijn voor een type woning in de woningmarkt. De behoefte-indicator specificeert naar woningmarkt en woningtype. Deze komt tot stand door de vraag naar een woningtype te delen door het aantal te koop staande woningen van dat woningtype in die woningmarkt.

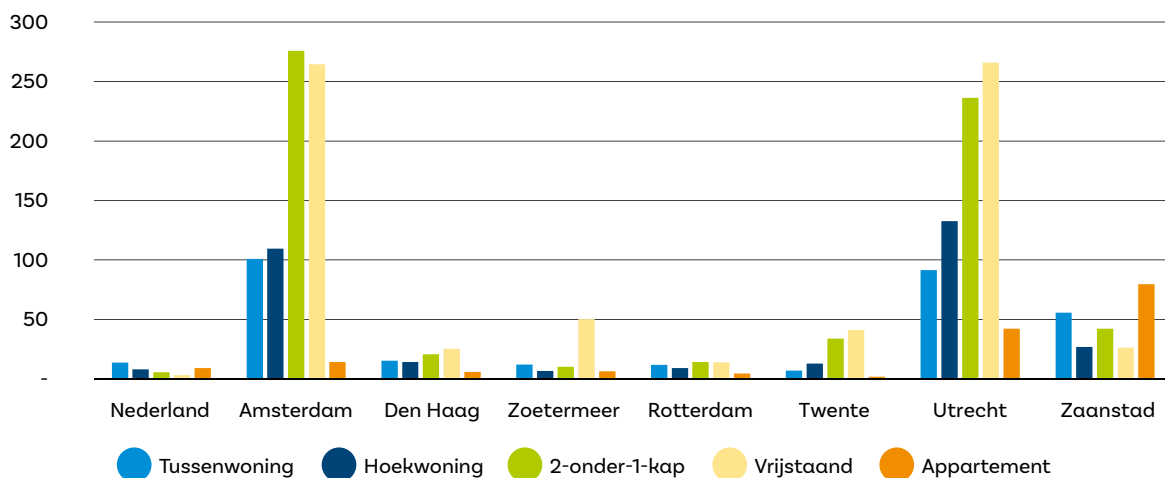
De behoefte-indicator toont dat met name de druk op de woningmarkt in Amsterdam en Utrecht enorm is. Er zijn in Amsterdam maar liefst 100 serieuze kandidaten voor een tussen- of hoekwoning. Voor één twee-onder-een-kapwoning staat dat aantal op bijna 300 kandidaten en voor een vrijstaande woning op ruim 250 kandidaten. Voor een appartement zijn er maar liefst 14 kandidaten. In Utrecht is er een zeer grote vraag naar vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen.

Voor een vrijstaande woning zijn er ruim 250 kandidaten en voor een twee-onder-een-kapwoning bijna 250 kandidaten. In Utrecht zijn er bijna 100 kandidaten voor een tussenwoning en bijna 150 kandidaten voor een hoekwoning. Voor een appartement zijn maar liefst 42 kandidaten aanwezig. In Zaanstad is de vraag het grootst naar appartementen. Daar zijn maar liefst 80 kandidaten voor één appartement.

Bron: bewerking van gegevens vanuit NVM en Pro analyse Nieuwbouw Nederland



DWE behoefte - Indicator verdeeld naar woningmarkt



“

Ruim 250 zoekers voor
één vrijstaande woning
in Utrecht

Woning-
zoekenden

Conclusie.

Gemiddeld 75% van het aantal woningzoekenden wenst een koopwoning, gemiddeld 17% een huurwoning en 7% heeft geen voorkeur voor koop of huur. Op de volgende pagina's is een woonwensprofiel van de zoekenden opgenomen, dat specificeert naar de onderzochte woningmarkten.

Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen een koop- of huurwens.

“

De grootste vraag
naar appartementen
komt uit Zaanstad

Woonwensprofiel voor geïnteresseerden met een koopwens

Gebied	Voornaamste doelgroep	Huidige woning	Gewenste woningtype	Gewenst aantal slaapkamers	Gewenste prijsklasse
Nederland	Tot 65 jaar Samenwonend zonder of met kinderen	65% koop 28% huur 7% n.v.t.	Grondgebonden woning	3-2	€ 175.000 - € 400.000
Amsterdam	30 tot 45 jaar Samenwonend zonder kinderen, alleenstaand	57% koop 39% huur 4% n.v.t.	Grondgebonden woning	2-3	€ 200.000 - € 400.000 € 500.000 - € 750.000
Den Haag	30 tot 65 jaar Samenwonend zonder of met kinderen	66% koop 28% huur 6% n.v.t.	Grondgebonden woning	3-2	€ 200.000 - € 400.000
Zoetermeer	Tot 65 jaar Samenwonend zonder kinderen	65% koop 28% huur 7% n.v.t.	Grondgebonden woning	3-2	€ 200.000 - € 400.000
Rotterdam	Tot 65 jaar Samenwonend zonder kinderen, alleenstaand	61% koop 31% huur 8% n.v.t.	Grondgebonden woning	2-3	€ 175.000 - € 350.000
Twente	30 tot 65 jaar Samenwonend zonder of met kinderen	72% koop 24% huur 4% n.v.t.	Grondgebonden woning	3	€ 175.000 - € 350.000
Utrecht	30 tot 45 jaar Samenwonend zonder of met kinderen	61% koop 34% huur 5% n.v.t.	Grondgebonden woning	3-2	€ 200.000 - € 400.000
Zaanstad	30 tot 45 jaar Samenwonend met of zonder kinderen	65% koop 27% huur 8% n.v.t.	Grondgebonden woning	3	€ 200.000 - € 400.000

Bron: bewerking van gegevens vanuit Pro analyse

Woonwensprofiel voor geïnteresseerden met een huurwens

Gebied	Voornaamste doelgroep	Huidige woning	Gewenste woningtype	Gewenst aantal slaapkamers	Gewenste prijsklasse
Nederland	Tot 30 jaar Alleenstaand, samenwonend zonder kinderen	17% koop 70% huur 13% n.v.t.	Gelijkvloerse woning (bungalow of appartement)	2	€ 500 - € 1.500 per maand
Amsterdam	Tot 30 jaar Alleenstaand	11% koop 78% huur 11% n.v.t.	Gelijkvloerse woning (bungalow of appartement)	2-1	€ 600 - € 1.500 per maand
Den Haag	Tot 65 jaar Alleenstaand, samenwonend zonder kinderen	21% koop 71% huur 8% n.v.t.	Gelijkvloerse woning (bungalow of appartement)	2	€ 500 - € 1.500 per maand
Zoetermeer	Tot 30 jaar Samenwonend met en zonder kinderen	15% koop 74% huur 11% n.v.t.	Grondgebonden woning	3-2	€ 600 - € 1.500 per maand
Rotterdam	Tot 30 jaar Alleenstaand, samenwonend zonder kinderen	18% koop 72% huur 10% n.v.t.	Gelijkvloerse woning (bungalow of appartement)	2	€ 500 - € 1.000 per maand
Twente	Tot 30 jaar of 45 tot 65 jaar Samenwonend zonder kinderen	28% koop 59% huur 13% n.v.t.	Grondgebonden woning	2	€ 500 - € 1.000 per maand
Utrecht	Tot 30 jaar Alleenstaand, samenwonend zonder kinderen	12% koop 79% huur 9% n.v.t.	Gelijkvloerse woning (bungalow of appartement) en grondgebonden woning	2-1	€ 400 - € 1.500 per maand
Zaanstad	Tot 45 jaar Alleenstaand, samenwonend zonder kinderen	18% koop 65% huur 17% n.v.t.	Grondgebonden woning	2	€ 600 - € 1.500 per maand

Bron: bewerking van gegevens vanuit Pro analyse

“

**Druk op de woningmarkt
in Amsterdam en Utrecht
is het grootst**

De druk op de woningmarkt is enorm.

De corona-uitbraak in Nederland leidt niet tot een tempering. Het dalende aantal transacties en de daling van het woningaanbod in de bestaande bouw zorgt ervoor dat de druk op de woningmarkt alleen maar toeneemt, met stijgende prijzen en te dure nieuwbouwwoningen tot gevolg.

De transactiepreisen in de bestaande bouw zijn ten opzichte van 2019 met gemiddeld 5 tot 7% gestegen. Een nieuwbouwwoning is gemiddeld 20% duurder geworden. Daarmee is het prijsverschil tussen een bestaande woning en een nieuwbouwwoning groter geworden dan in de rapportage over het 2e halfjaar 2019 geconstateerd werd. In Nederland is de gemiddelde transactieprijs voor een bestaande bouw woning op dit moment ruim € 305.000,-. Voor een nieuwbouwwoning wordt bijna € 400.000,- betaald. Het duurt gemiddeld 3 tot 5 weken voordat een woning verkocht is.

Ook het aantal verhuringen neemt jaarlijks af samen met het huuraanbod. In Amsterdam, Den Haag en Zoetermeer neemt het huuraanbod juist toe. Voor Amsterdam en Den Haag kan deze ontwikkeling worden verklaard doordat het aandeel beleggers dat een woning koopt in deze twee woningmarkten toeneemt. De mediane huurprijzen in Nederland stijgen gemiddeld met circa 5%. In Nederland is de mediane huurprijs bijna € 1.200,- per maand voor een bestaande bouw huurwoning en ruim € 1.100,- per maand voor een nieuwbouwwoning. In Amsterdam wordt de hoogste mediane huurprijs per maand betaald,

namelijk € 1.700,- per maand voor bestaande bouw woning en € 1.800,- per maand voor een nieuwbouwwoning. Het duurt gemiddeld 30 dagen om een woning te verhuren.

Kopers komen met name uit de onderzochte gemeenten of omgeving. In 2020 wordt gemiddeld 42% van de koopwoningen verkocht aan koopstarters, gemiddeld 43% aan doorstromers, gemiddeld 11% aan beleggers en gemiddeld 2% aan expats. In Amsterdam worden de meeste woningen verkocht aan koopstarters en aan expats. In Zoetermeer en Twente kopen doorstromers de meeste woningen. In Rotterdam worden de meeste woningen gekocht door beleggers. Amsterdam is voor beleggers een goede tweede.

Gemiddeld wordt 38% van de huurwoningen verhuurd aan huurstarters, 20% aan doorstromers, 1% aan beleggers en 32% aan expats. In Twente worden de meeste woningen verhuurd aan huurstarters en beleggers. De doorstromers komen het meeste voor in Zoetermeer. Expats huren het liefste een woning in Den Haag of Amsterdam, gevolgd door Zaanstad.



Het aantal woningzoekenden neemt toe. In zijn algemeenheid zijn er in Nederland gemiddeld twee serieuze geïnteresseerden voor één te koop staande woning. In de grote steden neemt het aantal serieuze woningzoekenden fors toe. Uit de verhuisbewegingen blijkt dat geïnteresseerden voornamelijk een woning in hun eigen gemeente wensen. In Amsterdam zijn er bijna 330 serieuze geïnteresseerden voor één twee-onder-een-kapwoning. In Utrecht zijn er ruim 250 kandidaten voor een vrijstaande woning.

Geconcludeerd kan worden dat het huidige woningaanbod niet voldoet aan de wensen van de woningzoekenden op de Nederlandse woningmarkt. Het aantal beschikbare woningen in de gewenste woonplaats is veel te beperkt voor de grote groep woningzoekenden.

Daarnaast zijn woningen veelal hoger geprijsd dan de koopsommen die geïnteresseerden wensen of kunnen betalen. Dit kan een reden zijn waarom het aantal verkochte nieuwbouwwoningen is afgenomen en het aanbod nieuwbouwwoningen is gestegen. Mogelijk zoeken consumenten hun toevlucht in de iets beter betaalbare bestaande woning of zij blijven wonen in hun huidige woning.

De woningmarkt zal in de komende periode naar verwachting verder stagneren. Mensen die zekerheid hebben omtrent het behoud van hun inkomen, willen graag kopen, maar door het gebrek aan geschikt woningaanbod in combinatie met de stijgende prijzen, blijft het kopen van een (juiste) woning voor veel mensen een droom.

In de tabellen op de volgende pagina zijn de wensen van de geïnteresseerden opgenomen, samen met de transactieprijs en de prijs van woningen die nu te koop of te huur staan.

Tot slot

Vanwege de enorme uitdagingen op de woningmarkt is een goed onderbouwd advies voor uw woningbouwontwikkelingen van belang. Heldere rapportages met actuele cijfers zijn onmisbaar om doelstellingen te definiëren. Deze woningmarktrapportage draagt - misschien wel letterlijk - zijn steen bij in de verschaffing van nieuw verworven inzichten, waarop alle stakeholders samen kunnen anticiperen om de woningmarkt meer in balans te brengen.

Overzicht transactiepreizen en woonwensen

Gebied	Gewenste koopwoning	Gewenst aantal slaapkamers	Gewenste prijsklasse	Transactieprijs		Aanbod per juni 2020	
				Bestaand	Nieuwbouw	Bestaand	Nieuwbouw
Nederland	Grondgebonden woning	3 tot 2	175.000 - 400.000	€ 305.812	€ 396.622	€ 422.096	€ 413.082
Amsterdam	Grondgebonden woning	2 tot 3	200.000 - 400.000 en 500.000 - 750.000	€ 465.000	€ 604.222	€ 651.500	€ 648.488
Den Haag	Grondgebonden woning	3 tot 2	200.000 - 400.000	€ 344.750	€ 550.305	€ 458.350	€ 518.555
Zoetermeer	Grondgebonden woning	3 tot 2	200.000 - 400.000	€ 301.817	€ 731.567	€ 340.350	€ 548.500
Rotterdam	Grondgebonden woning	2 tot 3	175.000 - 350.000	€ 300.000	€ 519.450	€ 369.000	€ 478.600
Twente	Grondgebonden woning	3	175.000 - 350.000	€ 219.347	€ 343.685	€ 263.667	€ 344.661
Utrecht	Grondgebonden woning	3 tot 2	200.000 - 400.000	€ 381.956	€ 453.242	€ 421.300	€ 500.122
Zaanstad	Grondgebonden woning	3	200.000 - 400.000	€ 321.750	€ 457.240	€ 323.000	€ 442.740

Bron: bewerking van gegevens vanuit NVM en Pro analyse Nieuwbouw Nederland

In rood zijn de discrepanties aangegeven ten opzichte van de gewenste prijsklasse.



Gebied	Gewenste huurwoning	Gewenst aantal slaapkamers	Gewenste prijsklasse	Huurprijs		Aanbod per juni 2020	
				Bestaand	Nieuwbouw	Bestaand	Nieuwbouw
Nederland	Gelijkvloers	2	500 - 1.500	€ 1.188	€ 1.117	€ 1.371	€ 1.540
Amsterdam	Gelijkvloers	2 tot 1	600 - 1.500	€ 1.999	€ 1.775	€ 1.950	€ 1.904
Den Haag	Gelijkvloers	2	500 - 1.500	€ 1.294	€ 1.090	€ 1.645	€ 1.185
Zoetermeer	Grondgebonden woning	3 tot 2	600 - 1.500	€ 1.105	€ 950	€ 1.207	€ -
Rotterdam	Gelijkvloers	2	500 - 1.000	€ 1.349	€ 1.377	€ 1.467	€ 1.552
Twente	Grondgebonden woning	2	500 - 1.000	€ 813	€ 998	€ 797	€ 980
Utrecht	Gelijkvloers of grondgebonden woning	2 tot 1	400 - 1.500	€ 1.300	€ 1.148	€ 1.518	€ 1.093
Zaanstad	Grondgebonden woning	2	600 - 1.500	€ 1.219	€ 1.195	€ 1.269	€ -

Bron: bewerking van gegevens vanuit NVM en Pro analyse Nieuwbouw Nederland

In rood zijn de discrepanties aangegeven ten opzichte van de gewenste prijsklasse.





Bijlagen

Overzicht gemeenten en hun woonplaatsen

Gemeente Amsterdam	Amsterdam
Gemeente Den Haag	Den Haag
Gemeente Rotterdam	Hoek van Holland, Hoogvliet Rotterdam, Pernis Rotterdam, Rotterdam, Rozenburg
Regio Twente	Gemeente Almelo: Aadorp, Almelo, Bornerbroek Gemeente Enschede: Enschede Gemeente Hengelo: Hengelo
Gemeente Utrecht	Utrecht
Gemeente Zaanstad	Assendelft, Koog aan de Zaan, Krommenie, Westknollendam, Westzaan, Wormerveer, Zaandam, Zaanwijk
Gemeente Zoetermeer	Zoetermeer

Disclaimer

Niets uit deze uitgave mag worden overgenomen en/of vermenigvuldigd zonder bronvermelding. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan wordt evenwel geen aansprakelijkheid aanvaard.

A FACT:XXV PRODUCT

Toprijzen transacties zes onderzochte woningmarkten

Absolute prijzen van hoog naar laag gesorteerd, gemeten in de periode 1 januari tot juni 2020

Plaats	Wijk	Koop conditie	Transactieprijs per m ²	Dagen op de markt	Woonoppervlakte
Amsterdam	Grachtengordel	Kosten koper	€ 12.000.003	1	1032
Amsterdam	Vondelparkbuurt	Kosten koper	€ 8.500.000	1	558
Amsterdam	Museumkwartier	Kosten koper	€ 6.175.000	558	389
Amsterdam	Overhoeks	Vrij op naam	€ 4.401.953	1	450
Amsterdam	Grachtengordel	Kosten koper	€ 4.150.000	64	478
's-Gravenhage	Zorgvliet	Kosten koper	€ 3.000.000	15	751
Rotterdam	Kralingen	Kosten koper	€ 3.000.000	4	500
's-Gravenhage	Belgisch park	Kosten koper	€ 2.790.000	1	495
Rotterdam	Hilligersberg	Kosten koper	€ 2.291.500	191	238
Rotterdam	Kralingen	Kosten koper	€ 2.150.000	202	331
's-Gravenhage	Archipelbuurt	Kosten koper	€ 2.125.000	37	420
Utrecht	Centrum	Kosten koper	€ 1.950.000	236	410
Rotterdam	Kralingen	Kosten koper	€ 1.855.000	268	315
Rotterdam	Hilligersberg	Kosten koper	€ 1.800.000	16	310
's-Gravenhage	Westbroekpark	Kosten koper	€ 1.730.000	100	315
's-Gravenhage	Archipelbuurt	Kosten koper	€ 1.695.000	230	221
Utrecht	Centrum	Kosten koper	€ 1.675.000	109	433
Utrecht	Centrum	Kosten koper	€ 1.625.000	514	350
Utrecht	Wittevrouwen	Kosten koper	€ 1.500.000	75	275
Utrecht	Lauwerecht	Vrij op naam	€ 1.475.000	191	280
Zoetermeer	Roeleveen	Kosten koper	€ 1.200.000	11	153
Hengelo	Vossenbelt	Kosten koper	€ 1.140.000	204	326
Enschede	De Leuriks	Kosten koper	€ 1.100.000	158	386
Enschede	Driene	Kosten koper	€ 1.077.500	702	339
Enschede	Stokhorst	Kosten koper	€ 1.060.000	8	292
Zoetermeer	Dorp	Kosten koper	€ 1.000.000	602	520
Zoetermeer	Centrum	Vrij op naam	€ 999.500	424	220
Zoetermeer	Centrum	Vrij op naam	€ 999.500	74	220
Hengelo	Vossenbelt	Kosten koper	€ 975.000	1	304
Almelo	Bavinkel	Kosten koper	€ 965.000	5	319
Zoetermeer	Oosterheem	Kosten koper	€ 950.000	162	513
Hengelo	Driene	Kosten koper	€ 905.000	1	260
Zaandam	Buitengebied	Vrij op naam	€ 895.000	275	222
Enschede	Wesselerbrink	Kosten koper	€ 850.000	149	384
Zaandam	Rosmolenbuurt	Kosten koper	€ 850.000	17	228
Zaandam	Rosmolenbuurt	Vrij op naam	€ 849.900	99	215
Hengelo	Woolderes	Kosten koper	€ 845.000	22	370
Zaandam	Schilders- en waddenbuurt	Vrij op naam	€ 825.000	127	201
Enschede	Koekoeksbeekhoek	Kosten koper	€ 810.000	276	265
Zaandam	Schilders- en waddenbuurt	Vrij op naam	€ 800.000	157	236
Hengelo	Driene	Kosten koper	€ 745.000	324	214
Almelo	Ossenkoppelerhoek	Kosten koper	€ 665.000	341	300
Almelo	Haghoek	Kosten koper	€ 650.000	13	299
Almelo	Ossenkoppelerhoek	Kosten koper	€ 625.000	110	202
Almelo	Kluppelshuizen	Kosten koper	€ 568.000	1	170

Toprijzen transacties zes onderzochte woningmarkten

Prijzen per m² GBO van hoog naar laag gesorteerd, gemeten in de periode 1 januari tot juni 2020

Plaats	Wijk	Koop conditie	Transactieprijs per m ²	Dagen op de markt	Woonoppervlakte
Amsterdam	Centrum	Kosten koper	€ 17.391	24	23
Amsterdam	Museumkwartier	Kosten koper	€ 15.874	558	389
Amsterdam	Museumkwartier	Kosten koper	€ 15.825	77	206
Amsterdam	Vondelparkbuurt	Kosten koper	€ 15.233	1	558
Amsterdam	Centrum	Kosten koper	€ 14.151	24	212
Rotterdam	Hilligersberg	Kosten koper	€ 9.628	191	238
Rotterdam	Katendrecht	Vrij op naam	€ 9.020	335	196
Utrecht	Vogelenbuurt	Kosten koper	€ 8.630	23	27
Utrecht	Binnenstad	Kosten koper	€ 8.611	24	27
Utrecht	Wittevrouwen	Kosten koper	€ 8.333	32	27
Utrecht	Lombok	Kosten koper	€ 8.259	29	29
's-Gravenhage	Visserijbuurt	Kosten koper	€ 8.230	162	202
Utrecht	Vogelenbuurt	Kosten koper	€ 8.214	168	70
Rotterdam	Nieuwe Werk	Kosten koper	€ 7.822	36	202
Rotterdam	Katendrecht	Kosten koper	€ 7.756	22	39
's-Gravenhage	Archipelbuurt	Kosten koper	€ 7.670	230	221
's-Gravenhage	Meer en Bosch	Kosten koper	€ 7.647	127	170
's-Gravenhage	Bezuidenhout	Kosten koper	€ 7.436	72	195
Rotterdam	Hilligersberg	Kosten koper	€ 7.426	53	101
's-Gravenhage	Archipelbuurt	Kosten koper	€ 7.338	230	231
Zaandam	Buitengebied	Kosten koper	€ 6.283	12	113
Zaandam	Rosmolenbuurt	Kosten koper	€ 5.921	29	38
Zaandam	Schilders- en waddenbuurt	Kosten koper	€ 5.808	22	50
Zaandam	Inverdan West	Kosten koper	€ 5.593	20	43
Zaandam	Rosmolenbuurt	Kosten koper	€ 5.513	22	39
Hengelo	Hengelose Es	Kosten koper	€ 5.231	798	65
Almelo	Haghoek	Vrij op naam	€ 4.708	51	72
Almelo	Haghoek	Vrij op naam	€ 4.361	41	72
Almelo	Haghoek	Vrij op naam	€ 4.338	48	77
Almelo	Haghoek	Vrij op naam	€ 4.292	34	72
Hengelo	Beckum	Kosten koper	€ 4.153	18	118
Hengelo	Beckum	Kosten koper	€ 4.123	183	114
Hengelo	Wilderinkshoek	Vrij op naam	€ 3.952	101	105
Hengelo	Beckum	Kosten koper	€ 3.918	162	171
Enschede	Mekkelholt	Kosten koper	€ 3.889	60	81
Enschede	Mekkelholt	Kosten koper	€ 3.750	41	164
Enschede	Driene	Kosten koper	€ 3.695	33	133
Enschede	Mekkelholt	Kosten koper	€ 3.641	30	149
Enschede	Stokhorst	Kosten koper	€ 3.630	8	292
Almelo	De Riet	Kosten koper	€ 3.575	158	93
Zoetermeer	Roeleveen	Kosten koper	€ 7.843	11	153
Zoetermeer	Centrum	Vrij op naam	€ 5.206	361	121
Zoetermeer	Centrum	Vrij op naam	€ 5.206	28	121
Zoetermeer	Zoeterhage	Kosten koper	€ 5.202	76	124
Zoetermeer	Dorp	Kosten koper	€ 4.839	37	124



dé **WOONEXPERT**