



2<sup>e</sup> half jaar  
2019

Dé Woonexpert  
**Woningmarkt**  
**rapportage.**

Nederland en doorkijk

naar vijf woningmarkten.



dé WOONEXPERT





Ramon Meijer en Arjan Veelers van Dé Woonexpert

# Vertrouwen is de specie tussen elke samenwerking.

Als Dé Woonexpert hechten wij er veel waarde aan dat onze opdrachtgevers, architecten, gemeenten en andere stakeholders bij het ontwikkelproces kunnen vertrouwen op onze werkwijze en adviezen. Er zijn tenslotte al voldoende onzekere factoren die invloed kunnen hebben op een nieuwbouwproject.

In de Nationale Woonagenda is de ambitie uitgesproken om tot 2025 jaarlijks 75.000 woningen te bouwen. Deze ambitie is de afgelopen jaren niet gehaald. Ook voor de komende jaren verwachten wij dat dit aantal een stip op de horizon zal blijven. Denk hierbij aan de huidige stikstof- en PFAS-problematiek en de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG) die vanaf 1 juli 2020 gaan gelden voor nieuwbouwwoningen waarvoor een omgevingsvergunning is afgegeven.

De betaalbaarheid van woningen is een andere zorg. Voor velen in de groep met een modaal tot ruim twee keer modaal inkomen, is het kopen van een woning met de huidige hypotheekisen en de stijgende woningprijzen een droom geworden. Zij kunnen alleen nog een woning kopen als er een forse geldsom vanuit bijvoorbeeld de overwaarde van hun huidige woning beschikbaar is.

Verdere prijsstijgingen bij onveranderde marktomstandigheden liggen in het verschiet als de stagnering van de doorstroming

op de woningmarkt doorzet. De roep om vraaggestuurd aanbod blijft daarom van groot belang.

Wij hopen dat deze ‘vernieuwde’ halfjaarrapportage u meer inzicht geeft in de ontwikkelingen in de landelijke woningmarkt. Wij zijn erg blij met het nieuwe ontwerp van Zevenmijls, de beschikbare marktinformatie van Nieuwbouw Nederland en de inhoudelijke bijdrage van Sylvia Reinders.

Zoals eerder genoemd is een solide advies over de doelgroep, woonwensen en verkoop- of verhuurprijzen een belofte waarop u moet kunnen vertrouwen. Samen met onze partners staan wij dagelijks voor u klaar om het gegeven vertrouwen waar te maken. Vanzelfsprekend ook in 2020.

Wij wensen u veel leesplezier en alvast hele fijne feestdagen!

Vriendelijke groet,

Arjan Veelers  
Directeur

Dé Woonexpert bv





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 steden<sup>1</sup> en Twente<sup>2</sup>.**

**De periode 1 januari 2013 tot 15 november 2019 is nader onderzocht.**

De druk op de woningmarkt is groot. Er is veel vraag naar woonruimte, met stijgende prijzen tot gevolg. Opvallend is de daling van het aantal transacties bestaande bouw (8%) en de stijging van het woningaanbod bestaande bouw (10%) en nieuwbouw (38%) ten opzichte van 2018. Het aantal transacties nieuwbouwwoningen is daarentegen met bijna 40% gedaald. De transactiepreizen in de bestaande bouw zijn ten opzichte van 2018 met circa 8% gestegen en een nieuwbouwwoning is circa 10% duurder geworden. In Nederland is de transactieprijs voor een

bestaande bouw woning op dit moment bijna € 290.000,-. Voor een nieuwbouwwoning wordt ruim € 370.000,- betaald.

Het verschil in prijs tussen een bestaande bouw en een nieuwbouwwoning is groot. In Rotterdam en Den Haag is het verschil tussen een bestaande bouw en een nieuwbouwwoning met € 200.000,- het grootst. De prijs voor een nieuwbouwwoning ligt in Rotterdam op € 485.000,- en een bestaande bouw woning op ruim € 284.500,-. In Den Haag ligt de prijs voor een nieuwbouwwoning op

<sup>1</sup> Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en Utrecht

<sup>2</sup> Regio Twente omvat in deze rapportage de gemeenten Almelo, Enschede en Hengelo



ruim € 500.000,- en een bestaande woning op ruim € 320.000,-. In Twente is dit verschil kleiner, namelijk bijna € 80.000,-.

Woningzoekenden wensen met name een koopwoning (71%). Bijna 20% wenst een huurwoning, 10% heeft geen voorkeur. Voor één te verkopen woning in Nederland zijn er gemiddeld vijf zoekenden aanwezig. Echter, in Amsterdam zijn er maar liefst 330 geïnteresseerden voor één 2-onder-1-kap-woning. In Utrecht zijn dat er 301. Voor één tussenwoning zijn er in Amsterdam 43 geïnteresseerden, in Utrecht 114 en in Den Haag 9.

Koopwoningzoekenden wensen een gelijkvloerse- of eengezinswoning met twee tot drie slaapkamers in de prijsrange van € 175.000,- tot € 350.000,-. Dit zijn zoekenden in de leeftijdsgroep 30 tot 65-jarigen, veelal samenwonend met of zonder kinderen.

Huurwoningzoekenden wensen een gelijkvloerse woning met twee slaapkamers in de prijsrange van € 600,- tot € 1.500,- per

maand, voornamelijk in de leeftijdsgroep tot 30 jaar. Zij zijn veelal alleenstaand of samenwonend zonder kinderen.

### **ONVOLDENDE WONINGAANBOD**

Het huidige woningaanbod voldoet niet aan de woonwensen van de serieuze zoekenden 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. Mogelijk is dit de reden waarom het aantal verkochte nieuwbouwwoningen is afgenomen en zoeken consumenten hun toevlucht in de iets beter betaalbare bestaande woningen.

De woningmarkt zal naar verwachting verder stagneren. Mensen 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.





# Inhoud

Voorwoord	2	<b>Verhuisbewegingen</b>	<b>32</b>
Samenvatting	4	• Amsterdam	34
Inleiding	8	• Den Haag	38
		• Rotterdam	42
		• Utrecht	46
		• Twente	50
		• Conclusie	52
<b>De woningmarkt in Nederland met doorkijk naar vijf woningmarkten</b>	<b>10</b>		
Kerncijfers onderzochte woningmarkten	12		
• Inwoners	13	<b>Woonwensen</b>	<b>54</b>
• Huishoudens	14	Nederland met doorkijk naar Amsterdam, Den Haag, Rotterdam, Twente, Utrecht	
• Inkomen	15		
• Woningvoorraad	16	• Herkomst woningzoekenden onderzochte woningmarkten	56
<b>Bestaande bouw</b>	<b>18</b>		
De koopwoningmarkt in Nederland met doorkijk naar de vijf woningmarkten		<b>Profiel koopwoningzoekenden</b>	<b>58</b>
		• Nederland en de onderzochte woningmarkten	59
• Aantal transacties en woningen in aanbod	19		
• Prijsontwikkeling	20	<b>Profiel zoekenden huurwoning</b>	<b>62</b>
• Topprijzen	21	• Nederland en de onderzochte woningmarkten	63
• Verkooptijd	22		
• Woonoppervlakte	22	Behoeftindicator	66
• Krapte-indicator	23	Conclusie	67
<b>Nieuwbouw</b>	<b>24</b>		
Nieuwbouw met doorkijk naar de vijf woningmarkten		Woonwensprofiel voor geïnteresseerden met een koopwens	68
		Woonwensprofiel voor geïnteresseerden met een huurwens	69
• Aantal transacties en woningen in aanbod	25		
• Prijsontwikkeling	26	<b>Eindconclusie</b>	<b>70</b>
• Woonoppervlakte	27		
• Conclusie	27		
Interview	28	<i>Bijlagen</i>	72
		• Overzicht gemeenten en hun woonplaatsen	73
		• Topprijzen transacties vijf onderzochte woningmarkten (absolute prijzen)	74
		• Topprijzen transacties vijf onderzochte woningmarkten (prijzen per m <sup>2</sup> GBO)	75



# Inleiding

De woningmarkt kampt met enorme uitdagingen. Pijsstijgingen en niet passend aanbod brengen een verdere stagnatie van de doorstroming op de woningmarkt teweeg. Mensen met een modaal of meer dan modaal inkomen kunnen geen betaalbare woning vinden. Starters blijven noodgedwongen langer thuis wonen, omdat het inkomen te laag is en ouderen blijven in hun te grote eengezinswoning wonen, omdat er voor hen geen passend aanbod beschikbaar is.





Gelijktijdig dreigt de stikstof- en PFAS-problematiek voor ontslagen binnen de bouw te zorgen en moeten nieuwbouwwoningen per 1 juli 2020 voldoen aan de eisen van bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Ondertussen stijgen de woningprijzen tot ongekende hoogten, waardoor de druk op de betaalbaarheid van woningen toeneemt.

Daarnaast wordt de (in de Nationale Woonagenda vastgelegde) jaarlijkse toename van 75.000 woningen in Nederland niet gehaald. Belangrijke oorzaken zijn een gebrek aan geschikte bouwlocaties, vakmensen en bouwmaterialen. Ook de vertraging in planprocedures door capaciteitsproblemen helpen niet mee.

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. Als vijfde woningmarkt geven wij een aanvullende visie op de regio Twente. Deze rapportage komt voort uit de samenwerking tussen Dé Woonexpert en haar regionale partners. De periode 1 januari 2013 tot 15 november 2019 is daarbij onderzocht.

Aan de hand van socio-demografische kerngetallen 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. 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.

**Heeft u vragen over dit rapport of wilt u meer weten over onze dienstverlening? Neem dan contact op met Dé Woonexpert of met onze 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 vijf woningmarkten.

Amsterdam, Den Haag, Rotterdam,  
Twente, Utrecht



Kerncijfers

# Kerncijfers onderzochte woningmarkten.

Als eerste toont deze rapportage de socio-demografische kerngetallen voor Nederland en de vijf onderzochte woningmarkten voor wat betreft inwoners, huishoudens, het inkomen en de woningvoorraad. De peildatum van de getoonde gegevens is 1 januari 2018.



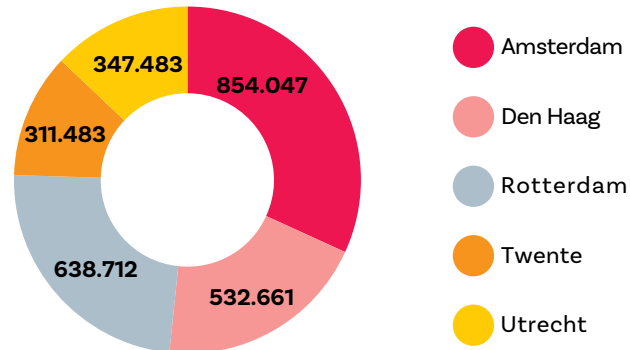
# Inwoners



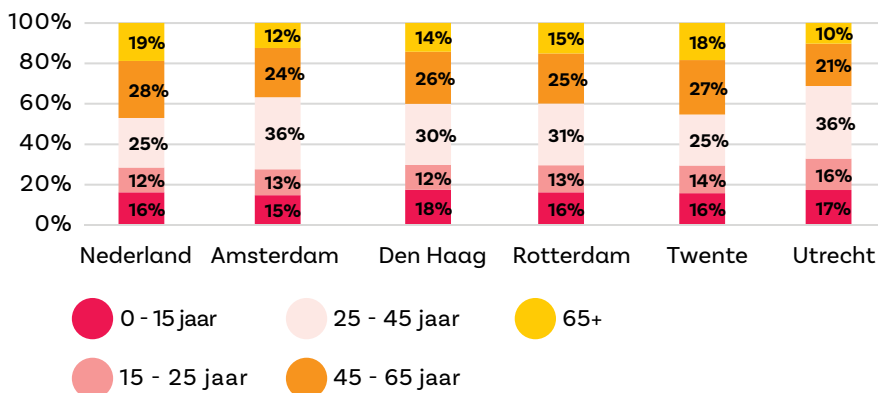
## Aantal inwoners in 2018 naar woningmarkt

In totaal wonen er in 2018 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 Twente met bijna 315.000 mensen de minste inwoners. Het cirkeldiagram toont de verdeling van de inwoners over de onderzochte woningmarkten.

Bron: CBS



## Leeftijdsopbouw naar woningmarkt op 1-1-2018



De verdeling vrouw/man is in alle onderzochte woningmarkten redelijk gelijk. De leeftijdsgroep 25 tot 45 jaar is het meest vertegenwoordigd in de steden, gevolgd door de groep 45 tot 65 jaar. In Nederland en Twente is dit andersom. Daar is de groep 45 tot 65 jaar het meest vertegenwoordigd, gevolgd door de groep 25 tot 45 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

“

**25 - 45-jarigen de grootste leeftijdsgroep in de steden**

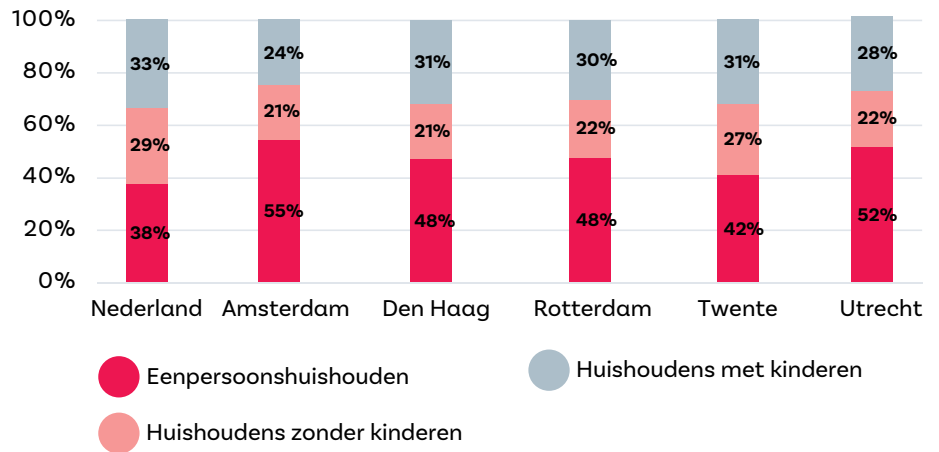
# Huishoudens



In Nederland is de groep eenpersoons-huishoudens het grootst. Gevolgd door de huishoudens met kinderen en huishoudens zonder kinderen. Eenpersoonshuishoudens komen het meest voor in Amsterdam en in Utrecht, en het minst in Twente. Het aantal huishoudens zonder kinderen is het hoogst in Twente en het laagst in Amsterdam en Den Haag. Twente en Den Haag hebben de meeste huishoudens met kinderen, op de voet gevolgd door Rotterdam. Amsterdam heeft de minste huishoudens met kinderen. De gemiddelde huishoudensgrootte is voor de onderzochte woningmarkten gemiddeld twee personen.

Bron: CBS

## Verdeling huishoudens naar woningmarkt



“

**Groep éénpersoons-  
huishoudens het grootst  
in alle onderzochte  
woningmarkten**



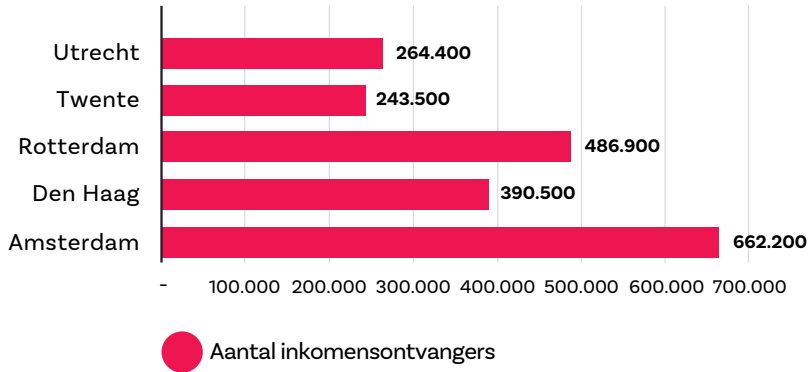
## Inkomen



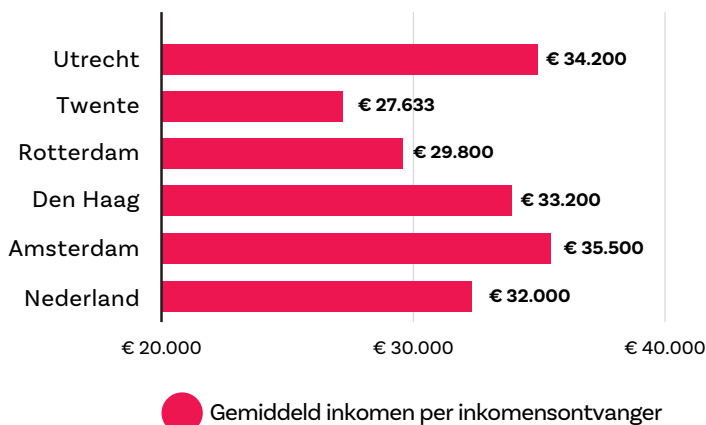
Het totale aantal inkomensontvangers in Nederland bedraagt op 1 januari 2018 ruim 13 miljoen personen. Het gemiddeld jaarinkomen per inkomensontvanger in Nederland bedraagt € 32.000,-. In Amsterdam wonen de meeste inkomensontvangers. In Twente wonen de minste inkomensontvangers. Dit is een logisch gevolg van het aantal inwoners in deze woningmarkten. Amsterdam heeft het hoogst gemiddeld inkomen per inkomensontvanger: € 35.500,-. Gevolgd door Utrecht met € 34.200,-. Twente heeft het laagst gemiddeld inkomen per inkomensontvanger, namelijk € 27.633,-. De tabellen tonen de verdeling naar de onderzochte woningmarkten. Om de grafieken overzichtelijk te houden, is ervoor gekozen om Nederland niet in de grafiek van het aantal inkomensontvangers mee te nemen.

Bron: CBS

### Aantal inkomensontvangers op 1 januari 2018 uitgesplitst naar woningmarkt



### Gemiddeld inkomen per inkomensontvanger op 1 januari 2018 uitgesplitst naar woningmarkt



“

**Inwoners van Amsterdam en Utrecht hebben gemiddeld de hoogste inkomens**

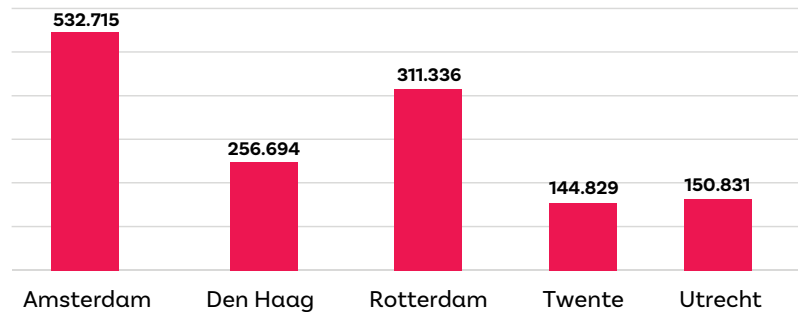
# Woningvoorraad



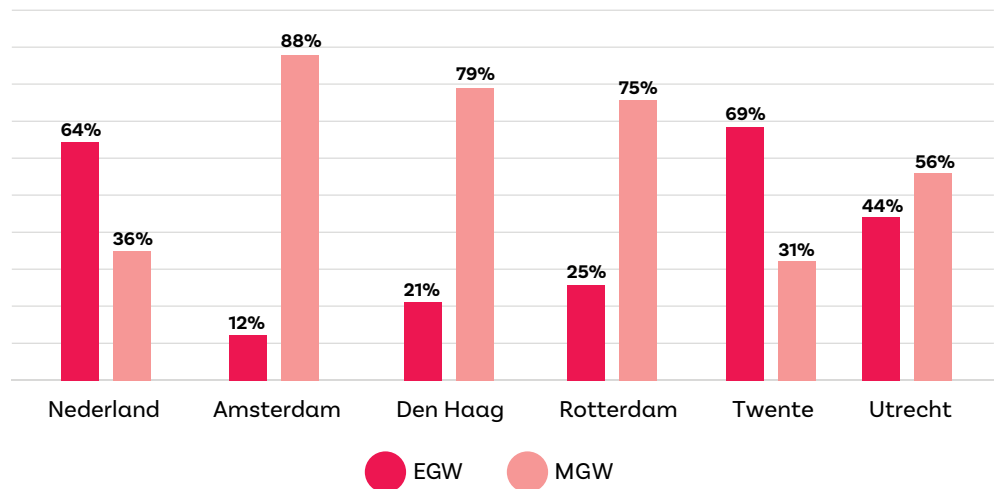
Nederland telt op 1 januari 2018 bijna 7.750.000 woningen, waarvan er ruim 530.000 woningen in Amsterdam staan. Twente heeft met bijna 145.000 woningen de minste. Deze regio heeft in verhouding de meeste grondgebonden woningen en de meeste koopwoningen. Amsterdam omvat verhoudingsgewijs de meeste appartementen en de meeste huurwoningen.

Bron: CBS

## Totaal aantal woningen op 1 januari 2018 uitgesplitst naar woningmarkt



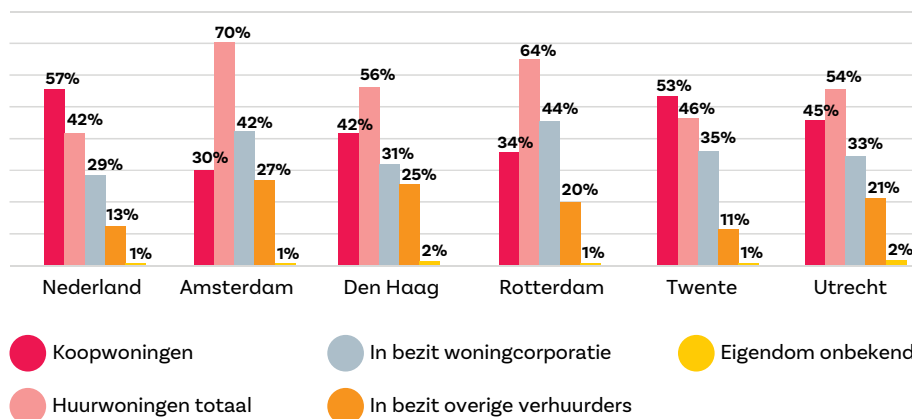
## Verhouding grondgebonden woningen versus appartementen op 1 januari 2018



“

**Twente heeft de meeste  
koopwoningen**

## Eigendomsverhoudingen op 1 januari 2018



In Rotterdam is het percentage corporatiewoningen het hoogst. Op de voet gevolgd door Amsterdam en Twente. In Nederland is het bezit overige verhuurders 13%. In de steden ligt dit percentage beduidend hoger. In Twente is het bezit in handen van overige verhuurders lager dan het percentage in Nederland. De verwachting is dat het aandeel bezit overige verhuurders de aankomende tijd toeneemt. Opvallend is de eigendomsverdeling in Den Haag en Amsterdam. Den Haag heeft 56% huurwoningen, waarvan 31% eigendom is van een corporatie en maar liefst 21% van overige verhuurders. In Amsterdam is 30% van de woningen particulier eigendom en bijna een gelijk percentage (27%) is in eigendom van overige verhuurders. De grafiek toont de informatie per woningmarkt.

Bron: CBS

“

**Amsterdam heeft de meeste  
huurwoningen in bezit van  
overige verhuurders**





Bestaande  
bouw

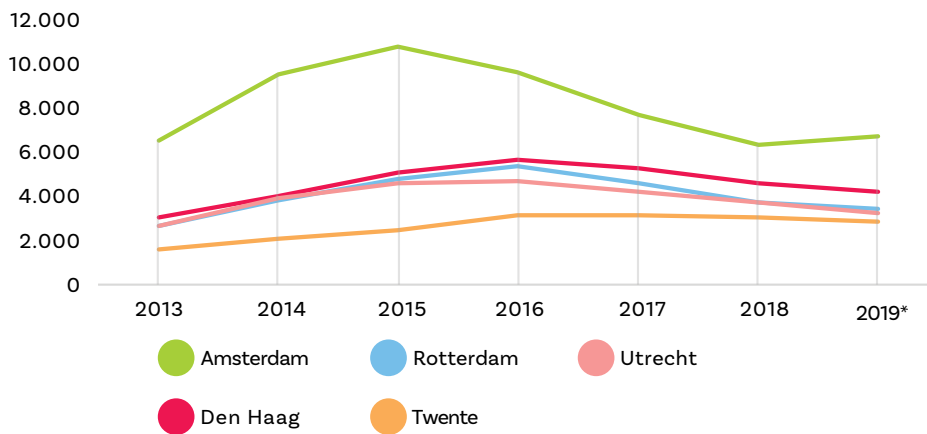
# De koopwoningmarkt in Nederland met doorkijk naar de vijf woningmarkten

Voor de periode 2013 tot 15 november 2019  
verschaffen we op jaarbasis inzicht in de  
woningtransacties en het woningaanbod op de  
bestaande en nieuwbouw koopwoningmarkt.  
Gelijktijdig wordt inzicht gegeven in de vijf  
woningmarkten waarin wij zijn gevestigd<sup>3</sup>.  
Uitzondering hierop is het jaar 2019. Voor 2019  
zijn de getoonde getallen en prijzen gemeten tot  
15 november.

<sup>3</sup> Deze vijf woningmarkten zijn gemeente Amsterdam, gemeente Den Haag, gemeente Rotterdam, regio Twente en gemeente Utrecht. 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.

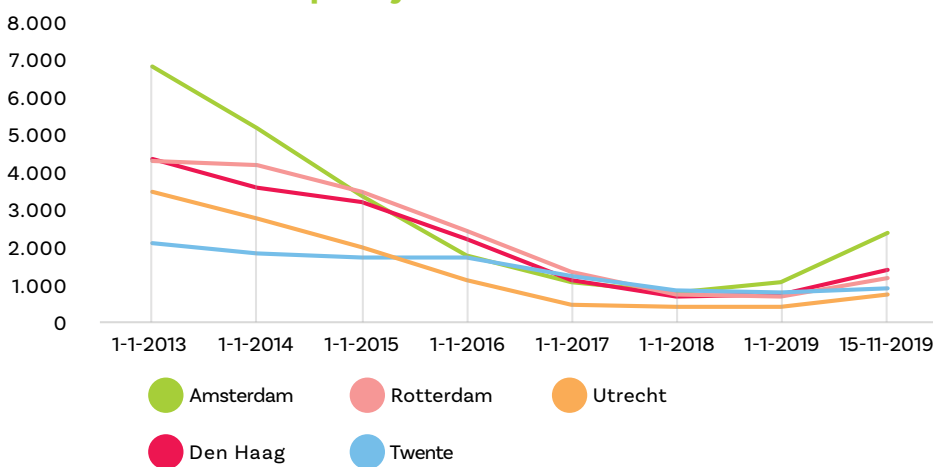
## Aantal transacties en woningen in aanbod

Aantal transacties bestaande bouw periode 2013 - 2019\*



Vanaf de daling sinds 2015, stijgt in 2018 het aantal transacties in Amsterdam. De overige onderzochte woningmarkten lijken zich te stabiliseren. In Amsterdam zijn er ten opzichte van 2018 nu al 6% meer transacties gerealiseerd, terwijl het jaar nog niet afgelopen is. Voor Den Haag, Rotterdam, Utrecht en Twente is de verwachting dat aan het einde van het jaar er een gelijk of hoger aantal transacties gerealiseerd gaat worden. De grafiek toont de stijging in Amsterdam en de stabilisatie bij de overige woningmarkten. Voor de leesbaarheid van de grafiek is ervoor gekozen om Nederland niet in de grafiek mee te nemen.

Aantal woningen in aanbod bestaande bouw per 1 januari 2013 - 2019\*



Het woningaanbod neemt toe. Op 1 januari 2019 worden er in Nederland 41.000 woningen aangeboden. Op 15 november is dat aantal toegenomen tot ruim 53.000 woningen. Ten opzichte van onze vorige rapportage, die de periode tot juni 2019 weergaf, is het huidige aanbod in aanloop naar het einde van het jaar weer aan het afnemen. Een logisch gevolg van het feit dat mensen bij voorkeur vanaf het voorjaar hun woning in verkoop zetten. Ook hier is ervoor gekozen om Nederland niet in de grafiek mee te nemen.

Bron: NVM

“

Woningaanbod neemt toe ten opzichte van 2018



# Prijzontwikkeling

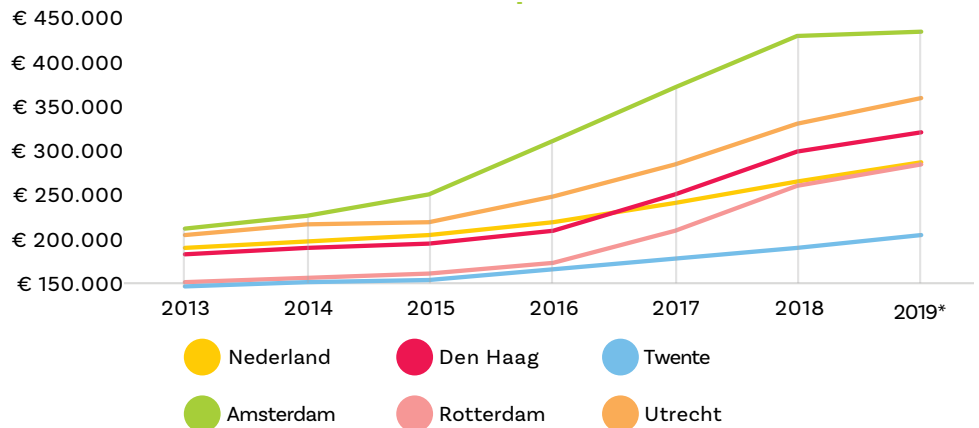


De transactiepreizen in 2019 (gemeten tot 15 november) stijgen nog steeds ten opzichte van het jaar 2018. In Nederland zijn de prijzen ten opzichte van 2018 met 8% gestegen. In de rapportage medio juni 2019 was voor Amsterdam nog een prijsdaling op te merken van 1% ten opzichte van 2018. In november liggen de transactiepreizen in Amsterdam ten opzichte van 2018 weer 1% hoger. Rotterdam en Utrecht hebben ten opzichte van 2018 de hoogste prijsstijging van maar liefst 9%, gevolgd door Twente met 8% en Den Haag met 7%.

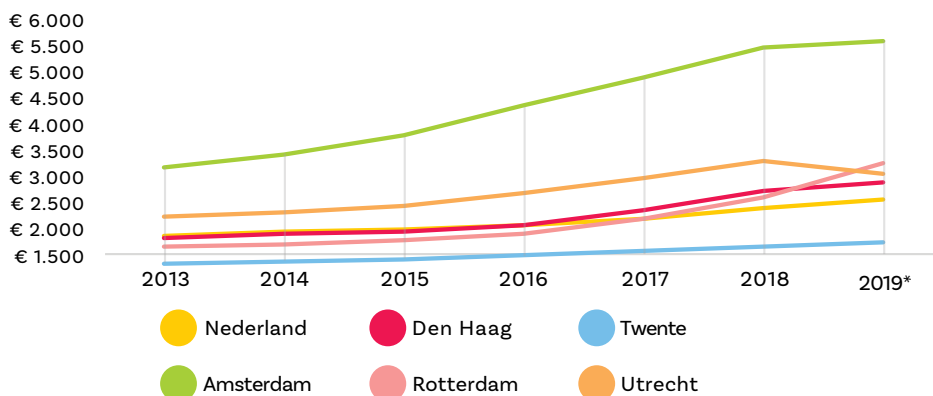
De woningprijs in Nederland bedraagt bijna € 290.000,-. De woningprijzen in de grote steden liggen daar ruim boven met uitzondering van Rotterdam en Twente. De woningprijs in Utrecht bedraagt € 360.000,-. In Den Haag is dit € 320.000,-. Amsterdam heeft de hoogste woningprijs, namelijk € 435.000,-. In Twente zijn de woningprijzen gestegen tot net boven de € 200.000,-. De grafiek toont de ontwikkeling in de transactiepreizen.

Bron: NVM

## Absolute transactieprijs bestaande bouw periode 2013 - 2019\*



## Transactieprijs per m<sup>2</sup> GBO bestaande bouw periode 2013 - 2019\*



Een doorkijk naar de mediane prijzen per m<sup>2</sup> GBO geeft eenzelfde beeld. De mediane prijs in Nederland bedraagt nu bijna € 2.600,-. In onze vorige rapportage was dat nog € 2.500,-. De mediane prijs per m<sup>2</sup> GBO bedraagt in Amsterdam momenteel bijna € 5.600,-. Dat was in juni nog € 5.500,-. Opvallend is dat in Utrecht de prijs per m<sup>2</sup> is gedaald ten opzichte van juni 2019. In juni ligt de prijs op bijna € 3.500,-. In november is deze gedaald tot ruim € 3.000,-. Dit wordt veroorzaakt, doordat er momenteel grotere woningen worden verkocht (118 m<sup>2</sup> GBO) ten opzichte van 2018, toen de gemiddelde woninggrootte nog 100 m<sup>2</sup> GBO was. In de regel kennen grotere woningen een lagere prijs per m<sup>2</sup> GBO. In Rotterdam vindt de hoogste prijsstijging plaats ten opzichte van het jaar 2018. De prijs per m<sup>2</sup> GBO is daar met 25% gestegen: van € 2.600,- in 2018 naar bijna € 3.300,- op dit moment, terwijl de woninggrootte gelijk is gebleven.

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 een overzicht gemaakt van de 5 hoogste transactiepreisen van de onderzochte woningmarkten, gemeten in de periode 1 juni tot en met 15 november 2019.

In Amsterdam wordt de hoogste transactieprijs in absolute zin en per m<sup>2</sup> GBO gerealiseerd: € 6.900.000,- in de wijk Willemspark en ruim € 17.000,- m<sup>2</sup> GBO in de wijk Burgwallen-Oude Zijde. In de rapportage over het jaar 2018 was de hoogste absolute prijs lager, bijna € 5.000.000,- en

de hoogste prijs per m<sup>2</sup> GBO hoger, nagenoeg € 19.000,-. Deze woning had een ligging in het Museumkwartier in Amsterdam. Na Amsterdam heeft Den Haag de duurste woning in absolute zin, met een transactieprijs van ruim € 5.000.000,- en per m<sup>2</sup> GBO van € 13.000,-. Rotterdam volgt met de duurste woning in de wijk Kralingen-Crooswijk, met een absolute transactieprijs van € 2.700.000,- en prijs per m<sup>2</sup> GBO van ruim € 8.500,-.

Twente heeft van de onderzochte woningmarkten de 'laagste' hoogste prijs. In Twente ligt de hoogste transactieprijs op € 1.375.000,-. Deze woning ligt in Enschede (Hogeland-Velve). De woning met de hoogste

prijs per m<sup>2</sup> GBO ligt in 'Landelijk gebied en kernen' met € 4.500,- per m<sup>2</sup>. In Utrecht ligt de duurste woning in de wijk 'Oost'. Deze woning heeft een transactieprijs van € 1.800.000,-. De hoogste prijs per m<sup>2</sup> GBO wordt in Utrecht in 'Binnenstad' behaald. De prijs per m<sup>2</sup> GBO is daar bijna € 8.400,-.

De tabellen tonen de top 5 hoogste transactiepreisen en hoogste prijzen per m<sup>2</sup> GBO als totaal en de topprijs per woningmarkt. In de bijlage is het volledige overzicht voor alle onderzochte woningmarkten opgenomen.

Bron: NVM



Plaats	Wijk	Koop condities	Transactie prijs / uur	Dagen op de markt	Woonoppervlakte
Amsterdam	Willemspark	Kosten koper	€ 6.900.000	280	428
's-Gravenhage	Westbroekpark en Duttendel	Kosten koper	€ 5.075.000	1	800
Rotterdam	Kralingen - Crooswijk	Kosten koper	€ 2.700.000	165	414
Utrecht	Oost	Kosten koper	€ 1.800.000	122	329
Enschede	Hogeland - Velve	Kosten koper	€ 1.375.000	32	493

Bron: NVM

Plaats	Wijk	Koop condities	Transactie prijs per m <sup>2</sup>	Dagen op de markt	Woonoppervlakte
Amsterdam	Burgwallen - Oude Zijde	Vrij op naam	€ 17.165	83	138
's-Gravenhage	Geuzen- en Statenkwartier	Kosten koper	€ 13.005	1	99
Rotterdam	Hilligersberg - Schiebroek	Kosten koper	€ 8.571	335	140
Utrecht	Binnenstad	Kosten koper	€ 8.389	25	27
Enschede	Landelijk gebied en kernen	Kosten koper	€ 4.506	41	172

Bron: NVM

“

**Duurste woningen in  
Amsterdam**

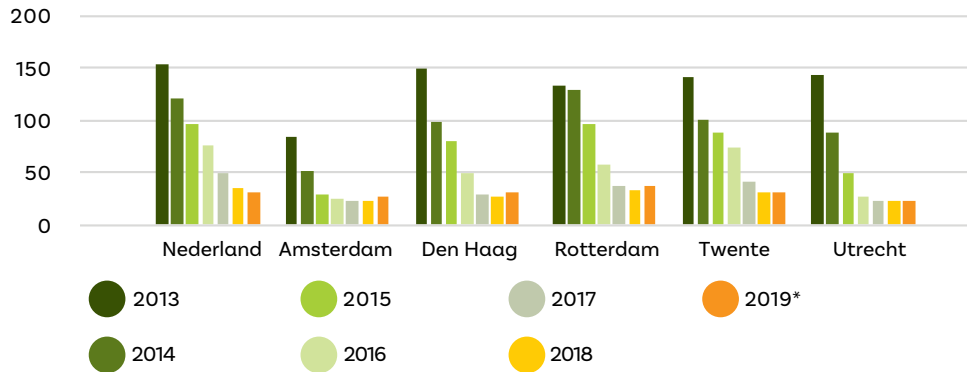
# Verkooptijd



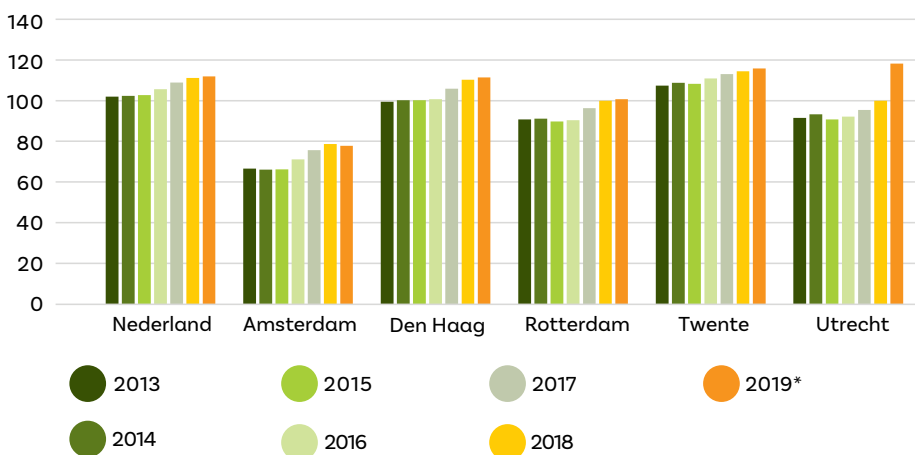
Voor alle onderzochte gebieden geldt dat de verkooptijd van verkochte woningen de afgelopen jaren behoorlijk is afgenomen. Op dit moment is de gemiddelde verkooptijd voor een transactie ongeveer 3 tot 5 weken. Dit is gelijk aan de verkooptijd die in de rapportage medio juni 2019 werd geconstateerd.

Bron: NVM

## Verkooptijd transacties bestaande bouw periode 2013 - 2019\*



## GBO bestaande bouw verkocht periode 2013 - 2019\*



# Woonoppervlakte



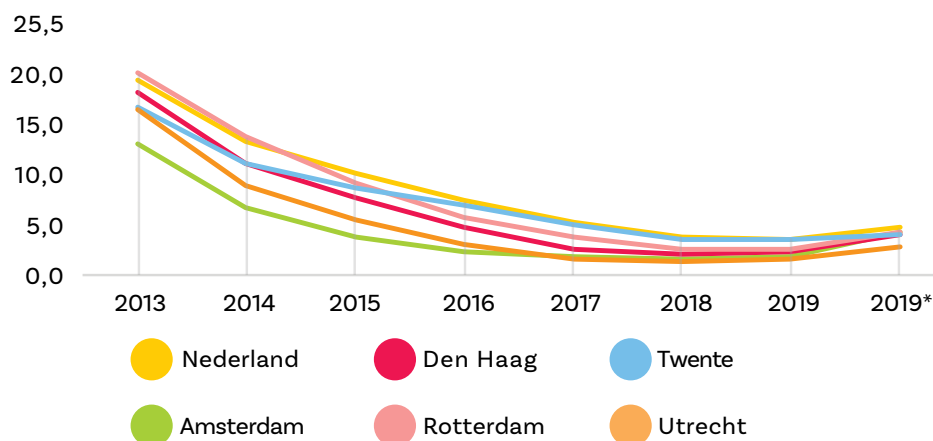
In de afgelopen periode is de mediane woonoppervlakte van de verkochte woningen in de bestaande bouw toegenomen. In Amsterdam krijg je het laagste aantal m<sup>2</sup> GBO aangeboden, ongeveer 78 m<sup>2</sup> GBO. Opvallend is de stijging van woonoppervlakte ten opzichte van het jaar 2018 in Utrecht. Circa 118 m<sup>2</sup> GBO op dit moment ten opzichte van circa 100 m<sup>2</sup> in 2018. In Utrecht en Twente krijgt men met circa 118 en 116 m<sup>2</sup> GBO de meeste woonoppervlakte aangeboden in de bestaande bouw. Nederland en Den Haag hebben met 112 en 111 m<sup>2</sup> GBO ongeveer dezelfde woninggrootte. In Rotterdam hebben de verkochte woningen een woonoppervlakte van ongeveer 100 m<sup>2</sup>.

Bron: NVM



## Krapte-indicator

### Krapte-indicator bestaande bouw periode 2013 - november 2019\*



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.

In de grafiek is de ontwikkeling van een kopersmarkt naar een evenwichtige markt naar een verkopersmarkt te zien voor de bestaande bouw. Ten opzichte van 1 januari 2019 is de markt voor alle onderzochte gebieden iets ruimer geworden door de toename van het aanbod. Voor alle onderzochte gebieden is sprake van een verkopersmarkt. In Utrecht is de druk op de woningmarkt het grootst.

Bron: NVM

“

In Utrecht is de  
druk op de woningmarkt  
het grootst



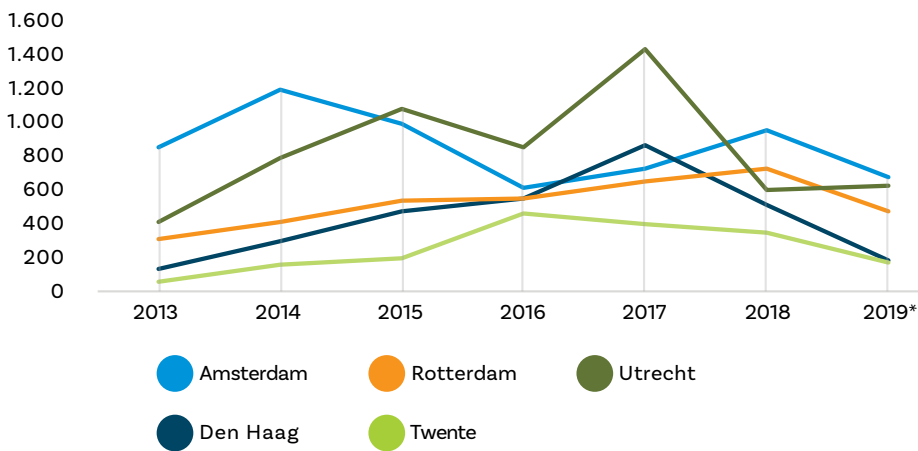
Nieuwbouw

# Nieuwbouw met doorkijk naar de vijf woningmarkten

Voor de periode 2013 tot en met november 2019 wordt op jaarbasis inzicht verschaft in de woningtransacties en in het woningaanbod op de nieuwbouw koopwoningmarkt in Nederland, met een doorkijk naar de vijf woningmarktgebieden. Uitzondering hierop is het jaar 2019. Voor 2019 zijn de getoonde getallen en prijzen gemeten tot 15 november.

# Aantal transacties en woningen in aanbod

Aantal transacties nieuwbouw periode 2013 - 2019\*



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. In Amsterdam en Utrecht zijn in 2019 de meeste nieuwbouwwoningen verkocht, met ruim 600 woningen in Utrecht en bijna 700 in Amsterdam. In Den Haag en Twente zijn in 2019 het laagste aantal woningen verkocht: nagenoeg 175 woningen in Den Haag en 160 woningen in Twente.

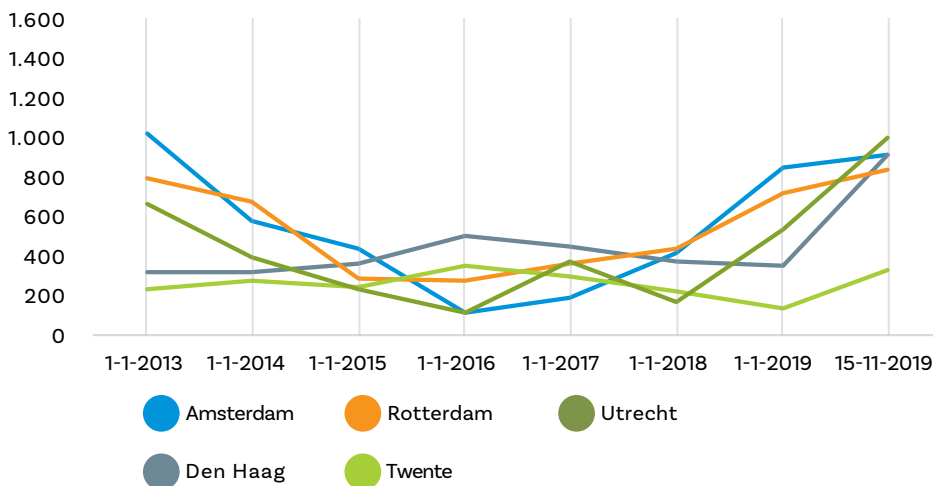
Ten opzichte van 2018 is een duidelijke daling van het aantal nieuwbouwtransacties te zien in de woningmarkten, terwijl het aanbod ten opzichte van 2018 is toegenomen. Vanaf 2016 worden er jaarlijks ongeveer 30.000 nieuwbouwwoningen verkocht in Nederland. Op dit moment zijn dat er 'nog maar' ruim 17.500. Mogelijk is dit een gevolg van de discrepantie tussen woningwens en het huidige aanbod of zoeken mensen naar een betaalbaarder alternatief in de bestaande bouw.

In Den Haag is het aantal nieuwbouwtransacties met bijna 70% afgenomen, in Twente met bijna 55%. In Amsterdam en Rotterdam is de daling 30% tot bijna 40%. Alleen Utrecht laat een lichte stijging van het aantal transacties zien. Dit aantal is met 5% gestegen ten opzichte van 2018.

In Nederland worden heden bijna 25.000 nieuwbouwwoningen aangeboden, waarvan bijna 1.000 woningen in Utrecht, ruim 900 in zowel Amsterdam als Den Haag en ruim 800 in Rotterdam. In Twente staan momenteel ruim 300 nieuwbouwwoningen te koop. Sinds 2018 neemt het aanbod nieuwbouwwoningen fors toe. Ten opzichte van 1 januari 2019 is het huidige aanbod in Den Haag en Twente meer dan verdubbeld. In Utrecht is het aanbod bijna verdubbeld en in Rotterdam en Amsterdam is een stijging van 16% respectievelijk 8% waarneembaar. Voor Nederland is de stijging van het aanbod bijna 40% ten opzichte van 1 januari 2019.

Bron: NVM

Woningaanbod nieuwbouw per 1 januari



“

**In Den Haag en Twente zijn in 2019 het laagste aantal woningen verkocht**



# Prijzontwikkeling

In Nederland, Rotterdam, Twente en Utrecht zijn de transactiepreizen ten opzichte van 2018 gestegen. In Nederland lag de transactieprijs in 2018 op bijna € 340.000,- vrij op naam. Op dit moment is dat bijna € 375.000,-. De prijsstijging is in Rotterdam het hoogst met 16%. In Rotterdam lag de transactieprijs in 2018 op bijna € 415.000,-, nu is dat bijna € 485.000,-. In Amsterdam en Den Haag daarentegen

zijn de transactiepreizen ten opzichte van 2018 met respectievelijk 7% en 1% gedaald. In Amsterdam lag de transactieprijs voor een nieuwbouwwoning in 2018 nog op ruim € 530.000,-, op dit moment is dat ruim € 490.000,-.

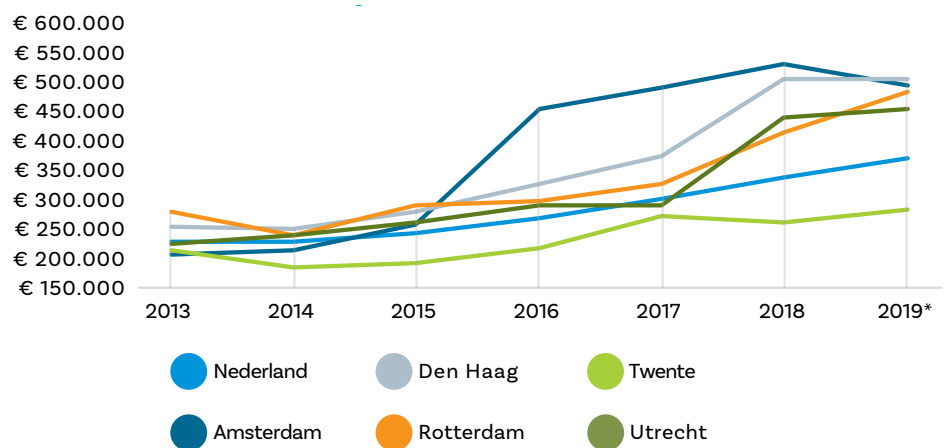
Een doorkijk naar de mediane prijzen per m<sup>2</sup> GBO geeft eenzelfde beeld. De mediane prijs in Nederland lag in 2018 op € 2.600,-.

Op dit moment is dat € 2.900,-. De mediane prijs per m<sup>2</sup> GBO bedraagt in Amsterdam momenteel bijna € 5.800,-. Dat was in 2018 nog bijna € 5.300,-. Ook bij de doorkijk naar prijzen per m<sup>2</sup> GBO toont Rotterdam de hoogste prijsstijging met 14%. In 2018 lag de transactieprijs per m<sup>2</sup> GBO in Rotterdam op bijna € 4.000,-. Nu is dat € 4.500,-.

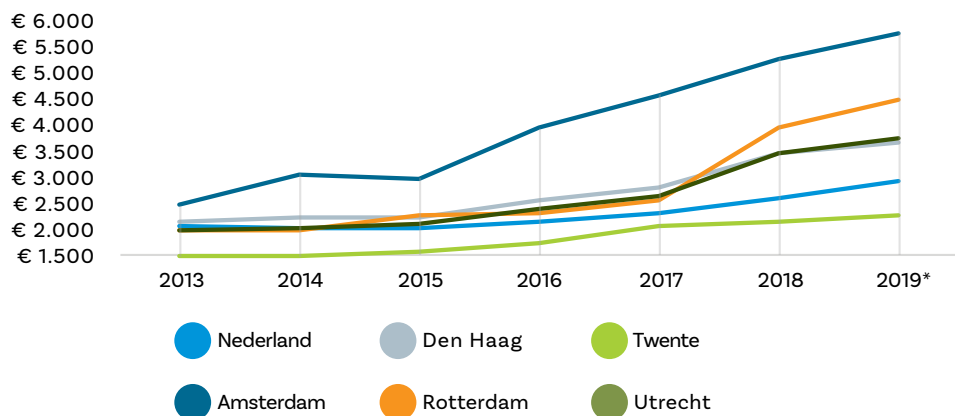
Bron: NVM



## Absolute koopsom nieuwbouw periode 2013 - 2019\*

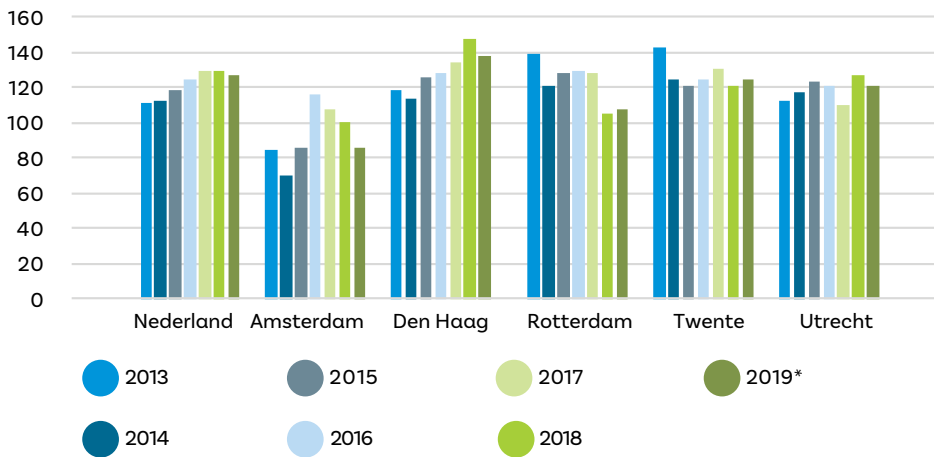


## Koopsom per m<sup>2</sup> GBO nieuwbouw periode 2013 - 2019\*



# Woonoppervlakte

## GBO nieuwbouw verkocht periode 2013 - 2019\*



In Nederland is de gemiddelde woningoppervlakte voor een nieuwbouwwoning 128 m<sup>2</sup>. Bij de analyse naar woningoppervlakte valt op dat in Amsterdam, Den Haag en Utrecht in 2019 kleinere woningen aangeboden worden dan een jaar eerder. In Amsterdam krijg je het minste aantal m<sup>2</sup> GBO aangeboden, ongeveer 85 m<sup>2</sup>. In Den Haag worden de grootste woningen aangeboden, gemiddeld 138 m<sup>2</sup> GBO. Twente en Utrecht volgen met 124 en 121 m<sup>2</sup> GBO. In Rotterdam is een nieuwbouwwoning ongeveer 107 m<sup>2</sup> groot.

Bron: NVM

## Conclusie

Het aantal transacties in de bestaande bouw neemt ten opzichte van 2018 weer toe, samen met het woningaanbod. In de nieuwbouw is daarentegen een daling van het aantal transacties te zien, terwijl het aanbod ten opzichte van 2018 fors is toegenomen. Mogelijk is dit een gevolg van de discrepantie tussen woningwens en het huidige aanbod; het gegeven dat nieuwbouw duurder geprijsd wordt dan bestaande bouw en kopers daardoor uitwijken naar een betaalbare woning in de bestaande bouw.

De transactiepreizen van een bestaande woning een nieuwbouw woning stijgen nog steeds. In de bestaande bouw zijn de prijzen ten opzichte van 2018 met circa

8% gestegen. In de nieuwbouw is de prijsstijging ten opzichte van 2018 veel groter met uitzondering van Utrecht en Den Haag. In Rotterdam en Twente is de prijs voor een nieuwbouwwoning respectievelijk met ruim 26% en 22% gestegen. In Nederland is de prijs ten opzichte van 2018 met ruim 15% gestegen. In Den Haag zijn de woningprijzen voor nieuwbouw met 25% gedaald.

De druk op de woningmarkt is nog steeds groot. Er is sprake van een verkopersmarkt. In Utrecht is de druk op de woningmarkt het grootst. Een nieuwbouwwoning is in Rotterdam en Den Haag fors duurder dan een woning in de bestaande bouw. Een logisch gevolg van de spanning op de woningmarkt is dat

de verkooptijd van de transacties in de bestaande bouw laag blijft. Het duurt 3 tot 5 weken voordat een woning verkocht is.

Bij nieuwbouw valt op dat de verkochte woonoppervlakte ten opzichte van 2018 in Utrecht, Den Haag en Amsterdam kleiner is geworden. In Rotterdam en Twente hebben de verkochte woningen nagenoeg hetzelfde aantal vierkante meters als in 2018.







Interview

# Hoge Vrijheid.

**Vrij en bijzonder wonen in Den Haag**

**Niet eerder in Nederland wordt een hoogbouwproject gerealiseerd waarbij het mogelijk is om als individuele koper alles samen te stellen: de plek, de gevel en het woonoppervlak. Zelfs het aantal verdiepingen en de plattegrond van de woningen zijn variabel in de nieuw te bouwen zeventig meter hoge woontoren aan de Petroleumhaven in Den Haag.**

Een 'uitzonderlijk project in Nederland', noemde de gemeente Den Haag het. Met een duurzaam functioneel en bouwkundig kader als basis wordt het geïnteresseerde kopers makkelijk gemaakt hun droomwoning in de hoogte te

verwezenlijken. Ze bepalen zelf de uitstraling en inhoud van de woning. Een team van professionals neemt ze mee aan de hand, maar laat hen vooral vrij in keuzes en geeft ze daarmee als medeopdrachtgever veel invloed. »





Van links naar rechts: Martijn van der Hijden, Bernlef de Vries, Bas Janssen

Dé Woonexpert sprak de projectverantwoordelijken, waaronder architect Martijn van der Hijden, die aftrapte met het woonplan als volgt te symboliseren: “Hoge Vrijheid wordt een sensationeel gebouw, een gebouw waarin je ziet dat individuele vrijheid voorop staat. De diversiteit van deze hoogbouw weerspiegelt op deze manier de diversiteit van de hedendaagse samenleving.”

Iets wat Bernlef de Vries, Directeur Ontwikkeling bij Vink Bouw en Bas Janssen, partner bij ontwikkelaar Open Development onderschrijven. Hoe dit project tot stand kwam, licht Bernlef toe: “De gemeente Den Haag schreef 6 jaar geleden de ideeënprijsvraag ‘Bouwen Op Elkaar’ uit voor een woongebouw waarvan de belangrijkste eis medeopdrachtgeverschap was.

Het idee van stapelen is natuurlijk een creatief idee. Hier hebben zich dan ook veel ontwerpers voor ingeschreven, waaronder Martijn. Zijn idee was dat je een soort vloer maakt waarop men het project bouwt. Daarop komt dan weer een vloer met een volgend uniek project. Dus in plaats van een rij, bouw je in een kolom.”

Martijn vult aan: “Toen we als winnaar uit de bus kwamen, heb ik Vink Bouw benaderd om de realisatie van het project letterlijk in de steigers te gaan zetten. Want het hele proces erna moet natuurlijk wel in goede banen geleid worden.” Bernlef gaat verder: “Hoge Vrijheid is plan- en uitvoertechisch een hele uitdaging mag je best weten, maar bij Vink Bouw houden we wel van een uitdaging en om de dingen soms anders te doen. Na een nieuwe prijsvraag onder de drie winnende architecten ging het niet langer alleen over het idee en het ontwerp, maar ook over hoe je dat hele proces benadert. Hoe geef je de mensen keuzevrijheid? Hoe is het financieel geregeld? Wat voor garanties kun je geven? Dit hebben we met elkaar zo ingestoken, dat we ook de opvolgende prijsvraag wonnen.

“

## Komende periode worden alle indeling- en gevelkeuzes gemaakt

Bas Janssen, door Vink Bouw benaderd om vanuit Open Development samen op te trekken in de ontwikkeling vult aan: “De jury oordeelde dat er in ons plan veel ruimte is voor de kopers, en dat zij goede begeleiding krijgen. Bijzonder is dat de kroon op het gebouw, typerend voor Haagse Hoogbouw, wordt gevormd door totaal verschillende woningen. Het is voor de koper ook een leuk proces. We hebben een heel team van professionals die de kopers aan de hand nemen door ontwerpessies. De kopers bepalen met elkaar ook de collectieve ruimtes, zoals een gezamenlijk dakterras, gym of bioscoop. Een erg leuk samenspel.”

Ook Dé Woonexpert kwam direct in het vizier nadat de gunning definitief beklonken was. Bernlef legt uit: “We hebben Dé Woonexpert ingeschakeld voor de rol waarin ze goed zijn: het adviseren over onder meer doelgroepbenadering en prijsvorming. Het sparren over wat voor producten maken we nu, welke doelgroepen zouden hier kunnen gaan wonen, wat kunnen die betalen en aan welke oppervlakken hebben zij behoefte? Dat inzicht moet je natuurlijk zo vroeg mogelijk in het proces hebben, om te voorkomen dat je gaat denken allemaal appartementen van 100 m<sup>2</sup> te maken en dan bij definitieve ontwerp erachter te komen dat de doelgroep die hier wil wonen, eigenlijk behoefte heeft aan 60 m<sup>2</sup>. Dat hebben ze goed gedaan.”

Hoge Vrijheid kent een doorloop van twee jaar. Startbouw is na de zomer van 2020 en het definitieve aanzicht wordt op dit moment



door de medeopdrachtgevers bepaald. Natuurlijk worden de variabelen vanuit een menukaart wel enigszins gestuurd. Bernlef licht deze noodzaak toe: “Naast het bouwbesluit heb je te maken met GPR en EPC, maar ook zaken als daglicht, geluidseisen en veiligheid van relingen. Daarnaast willen we het hele gebouw gasloos en klimaatneutraal maken.” Martijn gaat verder: “Inmiddels zijn we met 70% van de toekomstige bewoners het keuzeproces begonnen. De loting heeft een zeer gevarieerd aantal woningen opgeleverd. De kleinste woning is 50 m<sup>2</sup>, de grootste ruim 140 m<sup>2</sup> over meerdere verdiepingen.

Komende periode worden alle indeling- en gevelkeuzes gemaakt. Hoe gaaf en divers wordt straks het aanzicht. Vrij én bijzonder!” «

## Facts

### Locatie

Petroleumhaven, Den Haag

### Type

Mede-opdrachtgeverschap

### Omvang

18.000 m<sup>2</sup> bvo

### Functie

circa 120 appartementen,

kadewoningen

en parkeergarage

### Start bouw

Q3 2020

### Architect

Martijn van der Hijden Architecten

### Bouw

Vink Bouw

### Ontwikkelaar

Open Development

### Advisering en begeleiding

Dé Woonexpert





Rapportage

# Verhuisbewegingen.

**Een doorkijk naar de top vijf herkomst van kopers die in 2019 een woning hebben gekocht, met uitzondering van regio Twente.**

Regio Twente bestaat uit meerdere gemeenten. Voor de overzichtelijkheid en de betrouwbaarheid van de informatie is ervoor gekozen om geen samenvoeging van deze gemeenten te maken. Ook is er niet voor gekozen om deze gemeenten apart te tonen.

De NVM registreert vanaf 2013 of een koper van een woning een koopstarter<sup>4</sup> of een doorstromer<sup>5</sup> betreft. Sinds 2018 is het ook mogelijk om expats of beleggers te registreren. Voor de onderzochte woningmarkten worden aanvullend de koperstypen getoond.

---

<sup>4</sup> Van huur naar koop of van inwonend/ouders naar koop

<sup>5</sup> Van koop naar koop

Gemeente

# Amsterdam



**Hans**  
de Groot

## SAEN GARANTIEMAKELAARS

Saen Garantiemakelaars (1995) is al jaren een begrip in de regio Zaanstreek. Met twee vestigingen bedienen wij een groot deel van de Zaanse woningmarkt in bestaande bouw.

Ook zijn wij actief in nieuwbouw. Op dit moment hebben wij samen met Dé Woonexpert ruim 500 woningen in opdracht.

**Benieuwd hoe wij te werk gaan en op welke manier wij uw project tot een succes maken? Neem dan contact met ons op.**



✉ [koogaandezaan@saen.nl](mailto:koogaandezaan@saen.nl)  
☎ 075 61 61 414  
📍 [saen.nl](http://saen.nl)





m.



**Bart**  
Bouwman



**Maurice**  
van der Kroft

### KNAP EXPAT BROKER

KNAP Expat Broker is opgericht door Bart Bouwman en Maurice van der Kroft. In 2014 hebben wij onze krachten gebundeld. Onze ervaring in de Amsterdamse woningmarkt, in beleggingen en in het begeleiden van Expats in de regio Amsterdam geeft ons een sterke basis om op te bouwen. Sinds een jaar zijn wij ook partner van Dé Woonexpert. Dit geeft ons een kwaliteitsimpuls om de Amsterdamse markt te bedienen.

**Benieuwd wat wij voor uw nieuwbouwproject in Amsterdam en omstreken kunnen betekenen? Neem dan contact met ons op.**



✉ [info@knapmakelaardij.nl](mailto:info@knapmakelaardij.nl)  
☎ 020 20 15 533  
📍 [knapmakelaardij.nl](http://knapmakelaardij.nl)

**KNAP**  
MAKELAARDIJ

# Amsterdam

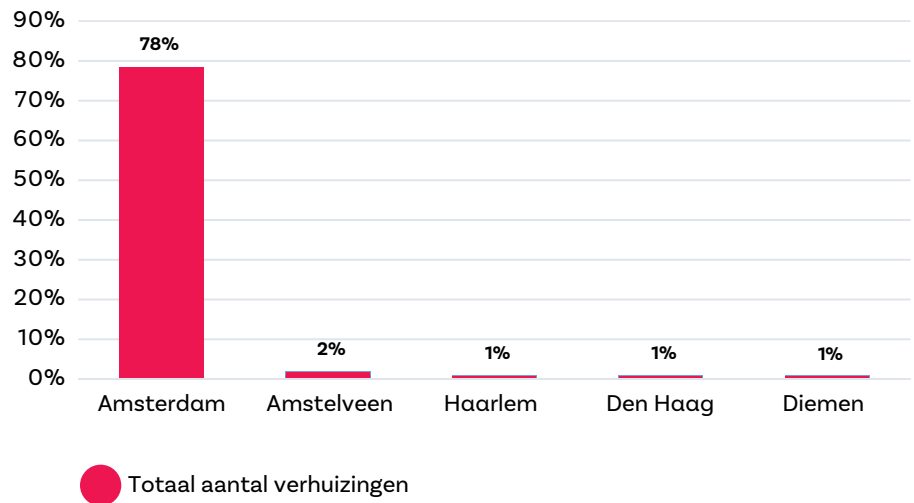


Bijna 80% van de verkochte woningen worden gekocht door inwoners uit Amsterdam, gevolgd door inwoners uit Amstelveen en Haarlem. Met name appartementen zijn populair onder kopers uit Amsterdam, Amstelveen en Haarlem. Een logisch gevolg van de woningvoorraad in Amsterdam waarvan 88% een appartement is. Wanneer inwoners uit Amsterdam besluiten om de stad te verlaten, trekken zij veelal naar Haarlem, Zaandam of overige plaatsen rondom Amsterdam of naar de overige grote steden in Nederland.

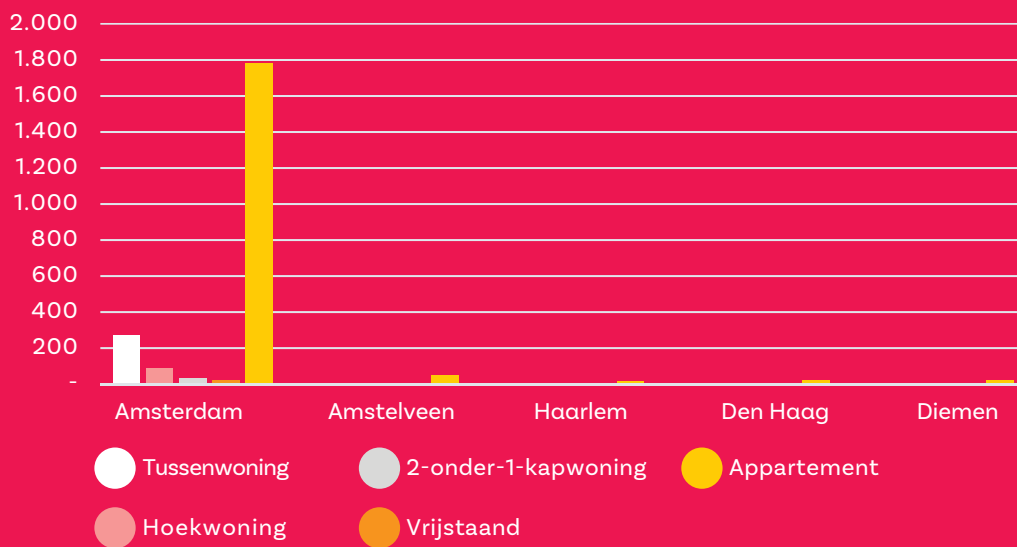
Bron: NVM



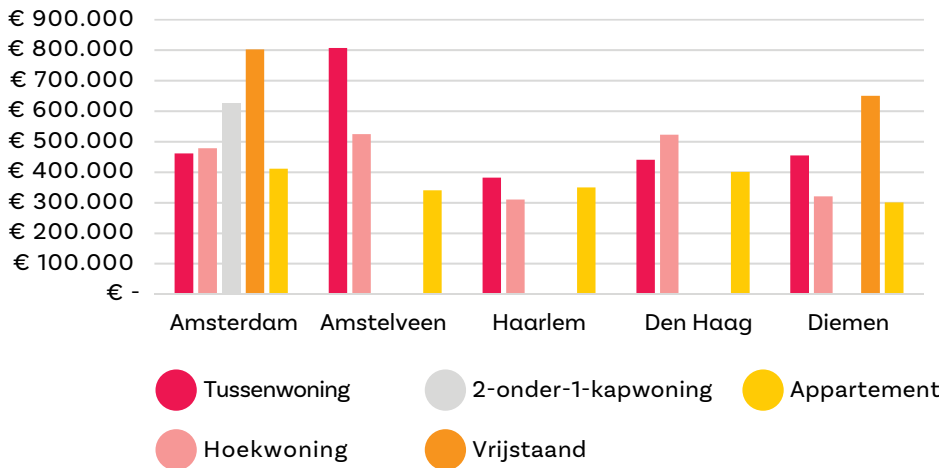
## Top 5 herkomst woningkopers in Amsterdam in 2019\*



## Aantal transacties naar woningtype in Amsterdam 2019\*



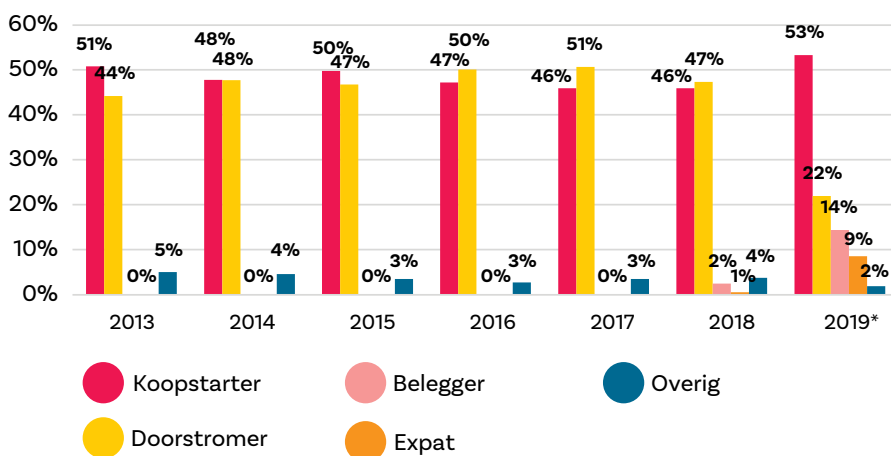
## Mediane koopsom per woningtype, verkochte woningen in Amsterdam periode 2019\*



Kopers afkomstig uit Amsterdam betalen de hoogste koopsom voor een appartement, een vrijstaande of 2-onder-1-kapwoning in Amsterdam. Zij zijn bereid ruim € 400.000,- te betalen voor een appartement, € 800.000,- voor een vrijstaande woning en € 625.000,- voor een 2-onder-1-kapwoning. Kopers uit Amstelveen betalen in 2019 de hoogste koopsom voor een tussen- of hoekwoning in Amsterdam. Zij zijn in 2019 bereid om ruim € 800.000,- te betalen voor een tussenwoning en € 525.000,- voor een hoekwoning. Hetgeen opvallend is, omdat een hoekwoning normaliter duurder is dan een hoekwoning.

Bron: NVM

## Koperstype Amsterdam periode 2013 - 2019\*



De verhouding koopstarters versus doorstromers die in Amsterdam een woning kopen, is de afgelopen jaren redelijk gelijk gebleven: ongeveer 50%. Tot aan 2019 kopen naast koopstarters vooral doorstromers een woning in Amsterdam. Sinds 2019 is er een opvallende ontwikkeling gaande. Het aantal koopstarters is toegenomen met 7% en het aantal doorstromers ten opzichte van de voorgaande jaren is met 25% afgenomen. Dit aandeel is, naast de koopstarters, overgenomen door beleggers en expats. Het percentage overige transacties is afgenomen.

Bron: NVM





Gemeente

# Den Haag



**Kees-Jan**  
Borsboom



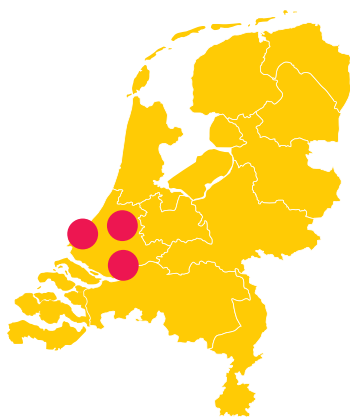
**Hannah**  
Groen

## **SCHIELAND BORSBOOM NVM MAKELAARS**

Het van oorsprong in 1980 opgerichte familiebedrijf Schieland Borsboom NVM Makelaars heeft alle ups en downs van de woningmarkt aan zich voorbij zien trekken en heeft zich door alle tijden heen steeds krachtiger gemaakt. Met name gedurfde marketing, een streng kwaliteitsbeleid en zakendoen met 'het hoofd koel en het hart warm' is wat Schieland Borsboom karakteriseert. Met vestigingen in Den Haag, Zoetermeer en Rotterdam behoort het tot één van de marktleiders en dekt het bedrijf het gebied af vanaf Den Haag/ Haaglanden, via Zoetermeer/Groene Hart en Rotterdam/Rijnmond tot en met regio Drechtsteden.

In 2018 zijn Schieland Borsboom en Dé Woonexpert een samenwerking aangegaan. In korte tijd bleek deze samenwerking een perfecte match. Niet alleen raakte het aantal adviesaanvragen in een stroomversnelling, ook de kwaliteit van de adviesrapporten kreeg een boost. Met als uitkomst klinkende resultaten vanuit de lokale expertise van Schieland Borsboom en de bewezen succesvolle werkwijze van Dé Woonexpert.

**Wilt u zelf ervaren wat deze combinatie voor uw project kan betekenen? Neem dan contact op met Schieland Borsboom.**



📍 [schielandborsboom.nl](http://schielandborsboom.nl)  
☎ Zoetermeer (079) 316 33 66  
Rotterdam (010) 311 00 11  
Den Haag (070) 310 71 71  
Kees-Jan Borsboom /  
directeur-eigenaar  
(06) 55 408 075  
📧 [info@schielandborsboom.nl](mailto:info@schielandborsboom.nl)



# Den Haag

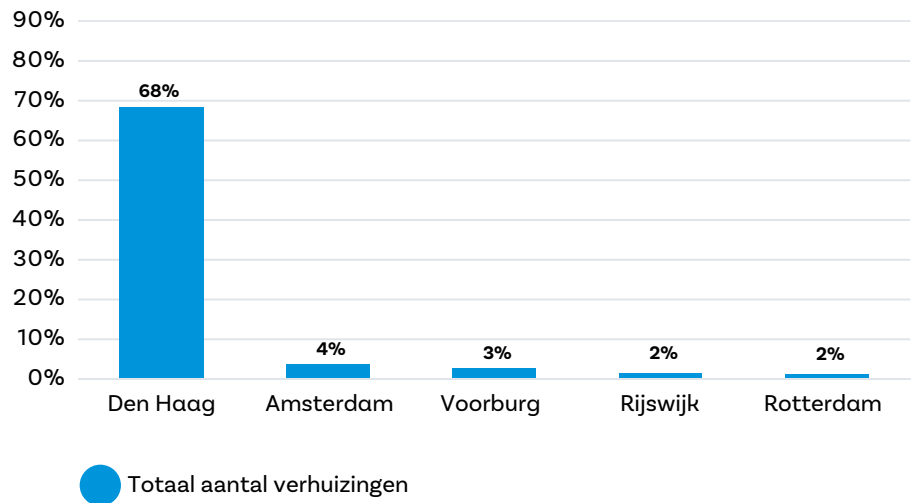


Bijna 70% van de woningen wordt gekocht door een inwoner uit Den Haag, gevolgd door inwoners uit Amsterdam en Voorburg. Met name appartementen zijn populair onder kopers uit Den Haag, Amsterdam en Voorburg. Ook dit is een logisch gevolg van de woningvoorraad in Den Haag, waarvan 79% een appartement is.

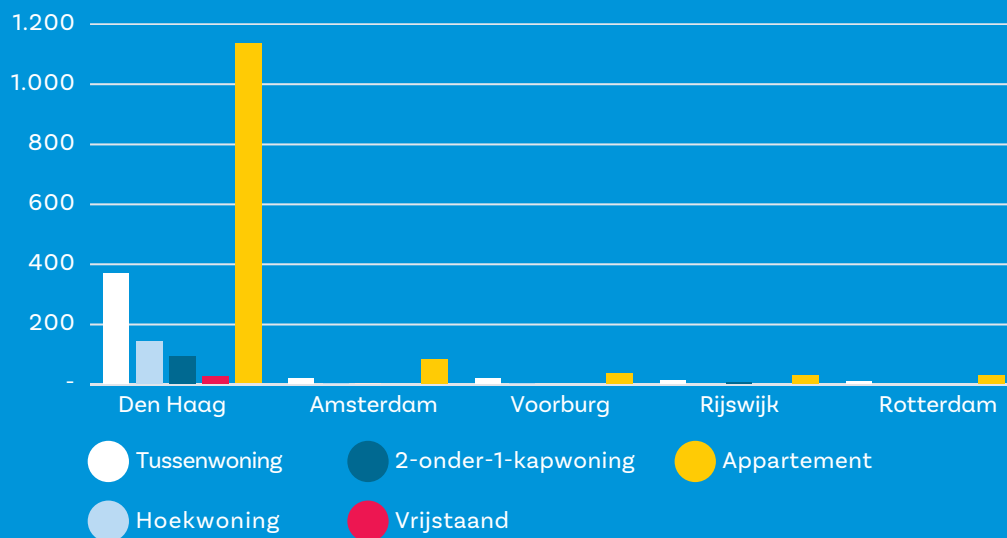
Bron: NVM



## Top 5 herkomst woningkopers in Den Haag in 2019\*

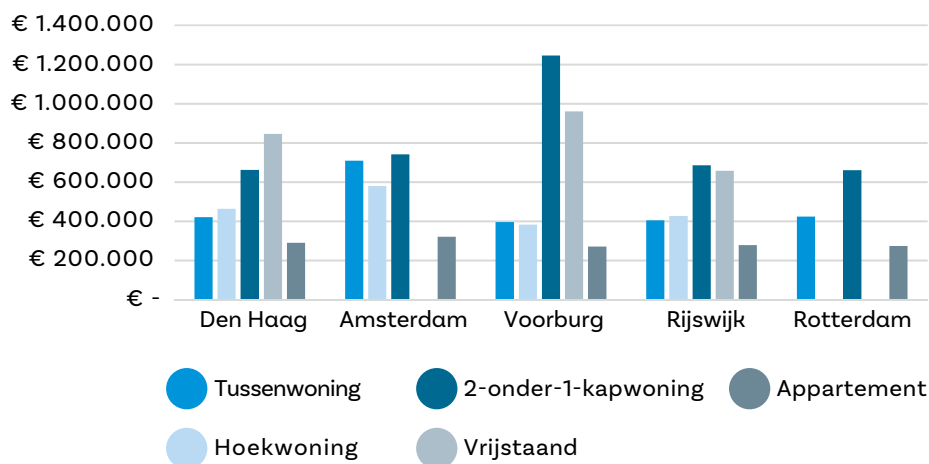


## Aantal transacties naar woningtype in Den Haag 2019\*





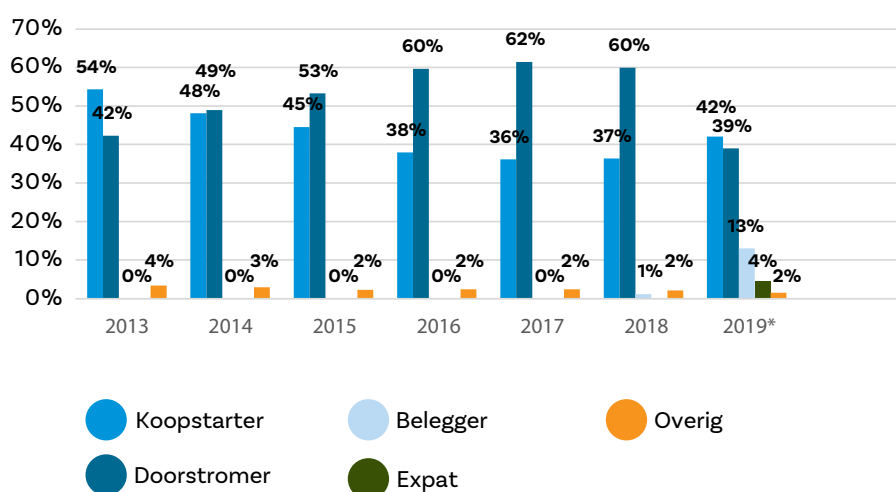
## Mediane koopsom per woningtype, gekochte woningen in Den Haag 2019\*



Kopers afkomstig uit Amsterdam zijn bereid het hoogste aankoopbedrag te betalen voor een appartement en een tussen- of hoekwoning in Den Haag. Ruim € 300.000,- voor een appartement, meer dan € 700.000,- voor een tussenwoning en bijna € 580.000,- voor een hoekwoning. Voor kopers uit Voorburg geldt dit hetzelfde voor een vrijstaande woning en een 2-onder-1-kapwoning in Den Haag. Ruim € 1.200.000,- respectievelijk € 960.000,-.

Bron: NVM

## Koperstype Den Haag periode 2013 - 2019\*



Het aantal koopstarters dat in Den Haag een woning koopt, is van 2013 tot 2019 jaarlijks afgenomen. De meeste woningen in Den Haag werden in die periode gekocht door doorstromers. In Den Haag is eenzelfde ontwikkeling zichtbaar als in Amsterdam. Het aantal koopstarters is met 5% toegenomen en het aantal doorstromers is ten opzichte van de voorgaande jaren met 21% afgenomen. Dit aandeel is, naast koopstarters, overgenomen door beleggers en expats. Het percentage overige transacties is gelijk gebleven.

Bron: NVM

Gemeente

# Rotterdam



**Kees-Jan**  
Borsboom



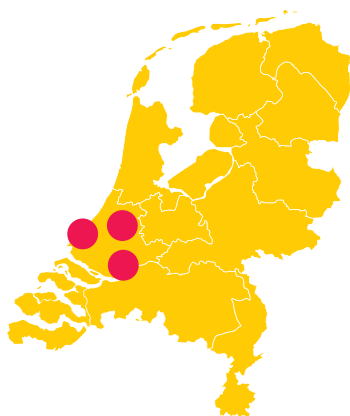
**Hannah**  
Groen

## SCHIELAND BORSBOOM NVM MAKELAARS

Het van oorsprong in 1980 opgerichte familiebedrijf Schieland Borsboom NVM Makelaars heeft alle ups en downs van de woningmarkt aan zich voorbij zien trekken en heeft zich door alle tijden heen steeds krachtiger gemaakt. Met name gedurfde marketing, een streng kwaliteitsbeleid en zakendoen met 'het hoofd koel en het hart warm' is wat Schieland Borsboom karakteriseert. Met vestigingen in Den Haag, Zoetermeer en Rotterdam behoort het tot één van de marktleiders en dekt het bedrijf het gebied af vanaf Den Haag/ Haaglanden, via Zoetermeer/Groene Hart en Rotterdam/Rijnmond tot en met regio Drechtsteden.

In 2018 zijn Schieland Borsboom en Dé Woonexpert een samenwerking aangegaan. In korte tijd bleek deze samenwerking een win-win-match. Niet alleen raakte het aantal adviesaanvragen in een stroomversnelling, ook de diepgang van de adviesrapporten kreeg een boost. Met als resultaat goed onderbouwde en reële adviezen vanuit de lokale expertise van Schieland Borsboom en de bewezen succesvolle werkwijze van Dé Woonexpert.

**Wilt u zelf ervaren wat deze combinatie voor uw project kan betekenen? Neem dan contact op met Schieland Borsboom.**



📍 [schielandborsboom.nl](http://schielandborsboom.nl)  
☎ Zoetermeer (079) 316 33 66  
Rotterdam (010) 311 00 11  
Den Haag (070) 310 71 71  
Kees-Jan Borsboom /  
directeur-eigenaar  
(06) 55 408 075  
📧 [info@schielandborsboom.nl](mailto:info@schielandborsboom.nl)





# Rotterdam

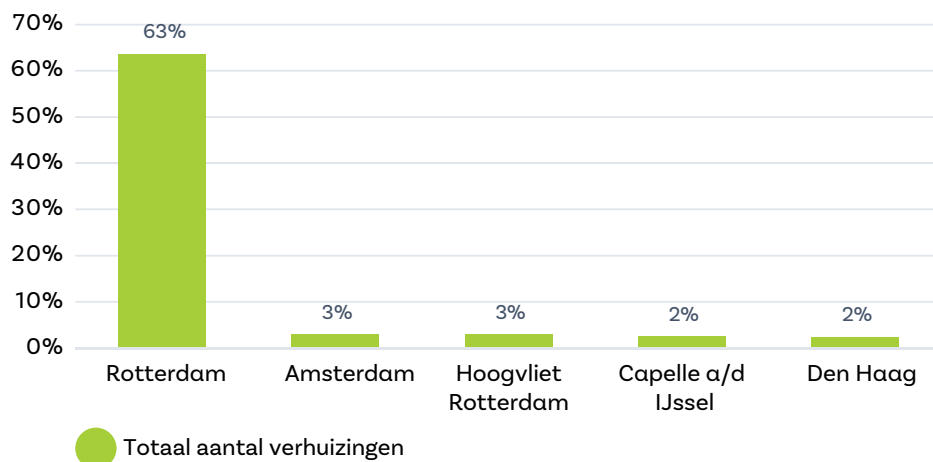


Ruim 60% van de woningen worden gekocht door inwoners uit Rotterdam, gevolgd door inwoners uit Amsterdam en Hoogvliet Rotterdam. Met name appartementen, tussen- en hoekwoningen zijn populair onder kopers uit Rotterdam.

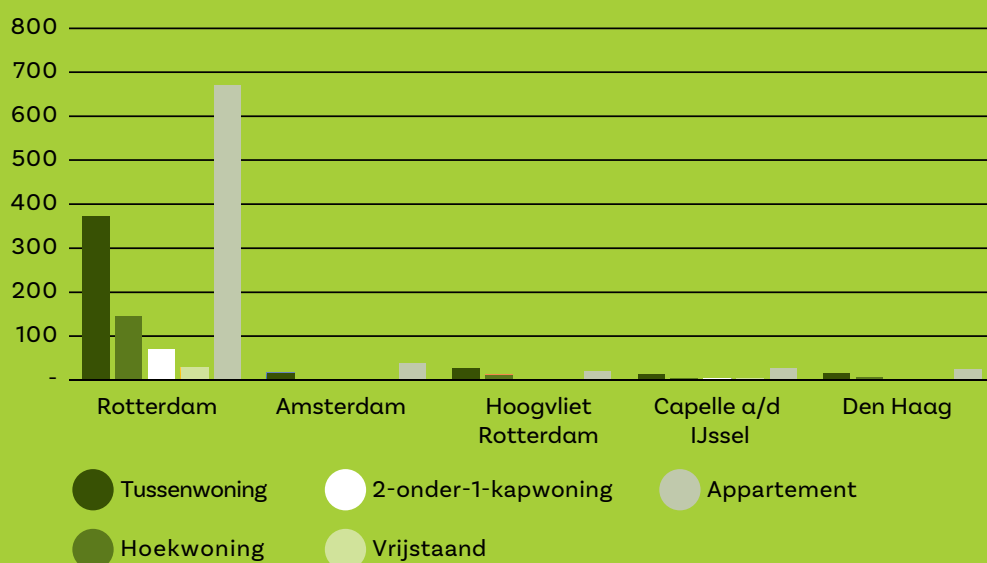
Bron: NVM



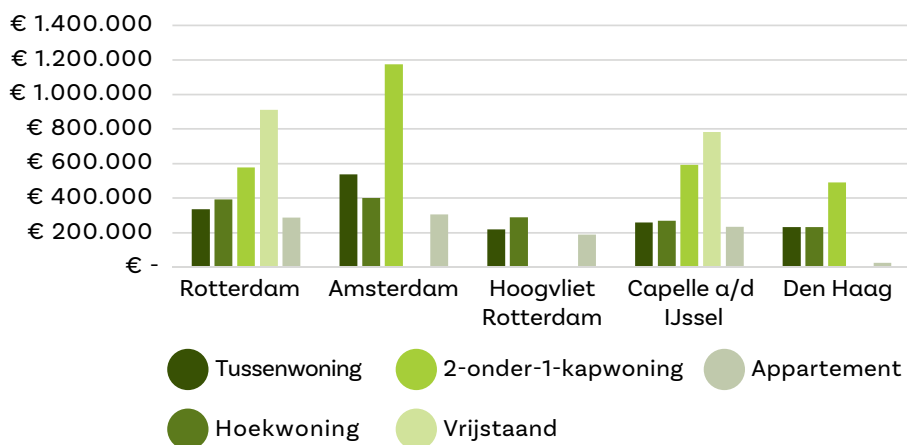
## Top 5 herkomst kopers woning in Rotterdam in 2019\*



## Aantal transacties naar woningtype in Rotterdam 2019\*



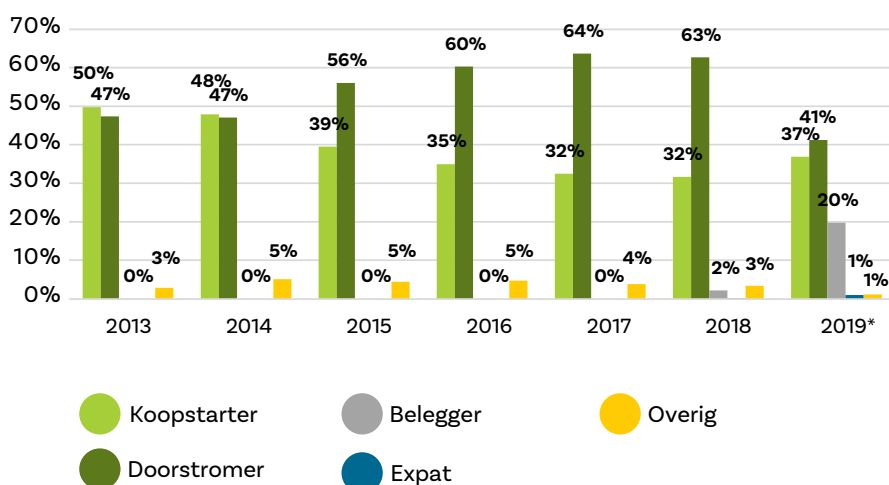
## Mediane koopsom per woningtype, gekochte woningen in Rotterdam 2019\*



Kopers afkomstig uit Amsterdam zijn bereid het hoogste aankoopbedrag te betalen voor een tussen-, hoek- of 2-onder-1-kapwoning in Rotterdam. Bijna € 550.000,- voor een tussenwoning, bijna € 400.000,- voor een hoekwoning en nagenoeg € 1.200.000,- voor een 2-onder-1-kapwoning. Dit geldt hetzelfde voor inwoners uit Rotterdam met betrekking tot een vrijstaande woning in Rotterdam: ruim € 900.000,-. Voor een appartement in Rotterdam zijn inwoners uit Amsterdam bereid de hoogste koopsom te betalen. Meer dan € 300.000,-, gevolgd door inwoners uit Rotterdam met € 287.500,-.

Bron: NVM

## Koperstypen Rotterdam periode 2013 - 2019\*



Het aantal koopstarters dat in Rotterdam een woning koopt, is vanaf 2013 jaarlijks afgenomen. De meeste woningen in Rotterdam werden in die periode gekocht door doorstromers. Sinds 2019 is het aantal koopstarters met 5% toegenomen en het aantal doorstromers is ten opzichte van de voorgaande jaren met maar liefst 22% afgenomen. Dit aandeel is, naast de koopstarters, overgenomen door beleggers en expats. Het percentage overige transacties is afgenomen.

Bron: NVM



Gemeente

# Utrecht.



**Julius**  
ter Haar

## **NIEUWBOUW ALS SPECIALISME**

Binnen ons gespecialiseerde team van deskundige en multi-gedisciplineerde medewerkers is het adviseren van nieuwbouwtrajecten veelal een slimme combinatie van gevoel, wetenschap en marktkennis.



**Daniël**  
Tak

## **VRAAGGESTUURD**

Wij adviseren overheden, corporaties, projectontwikkelaars, bouwbedrijven en architecten op basis van kwalitatief en kwantitatief onderzoek met als doel het toekomstige aanbod van huur- en koopwoningen zoveel mogelijk af te stemmen op de wensen van de (toekomstige) lokale woonconsument. Dit doen wij met name door de vraag in de markt in

kaart te brengen en te analyseren. Het vervullen van de wens van de consument is dus de sleutel naar succes. Om dat te bereiken gaan wij de dialoog aan met de consument, zowel online als offline.

## **PROCESMANAGEMENT**

Wij tasten vroegtijdig de markt af van projectlocaties met laagdrempelige (voor)investeringen, waardoor minder risico voor de opdrachtgever ontstaat. Door dit grotendeels in een online proces uit te voeren, is het mogelijk om op de dynamiek van de markt te anticiperen.

## **PROJECTOPTIMALISATIE**

Met de uitkomsten van onze research kunnen we onze





opdrachtgevers beter en geground adviseren bij het optimaliseren van het project. Resultaat: een marktconform product en een maximaal rendement voor de opdrachtgever.

### **DYNAMIC PRICING**

Doordat we vooraf een prijsrange communiceren en tijdens het proces de interesse per bouwnummer peilen, is het mogelijk de definitieve prijsstelling gaandeweg het proces te optimaliseren.

### **PROCESOPTIMALISATIE**

Wij zijn tevens het aanspreekpunt voor de verkoop, marketing en communicatie. Wij maken deel uit van het ontwikkel- en verkoopteam en zetten vroegtijdig onze expertise

in, zodat we het verkoopmoment op een juiste manier in het marketingproces kunnen plaatsen. Dat noemen wij procesoptimalisatie.

Wij streven ernaar om een langetermijnrelatie met onze klanten en opdrachtgevers op te bouwen door constant te werken aan de professionaliteit en kwaliteit van onze organisatie.

**Graag maken wij met u een afspraak om u kennis te laten maken met onze dienstverlening.**



➤ [beumer.nl](http://beumer.nl)  
☎ 030 67 76 000  
➤ [info@beumer.nl](mailto:info@beumer.nl)



# Utrecht

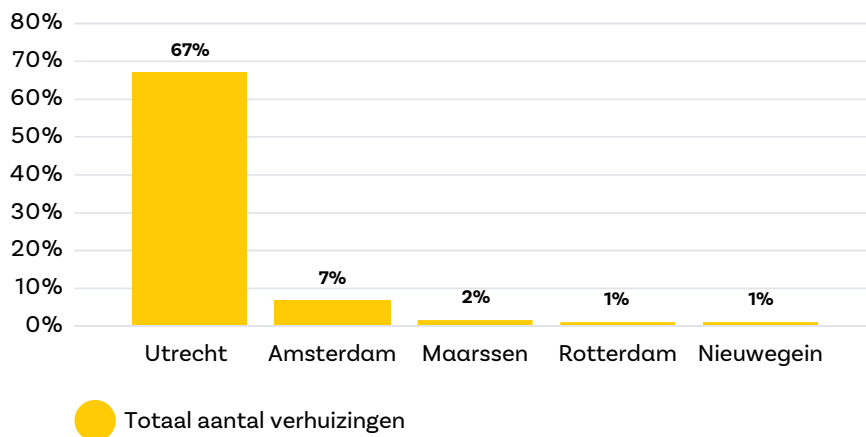


Bijna 70% van de woningen wordt gekocht door inwoners uit Utrecht, gevolgd door inwoners uit Amsterdam. Met name tussenwoningen en appartementen zijn populair onder kopers uit Utrecht.

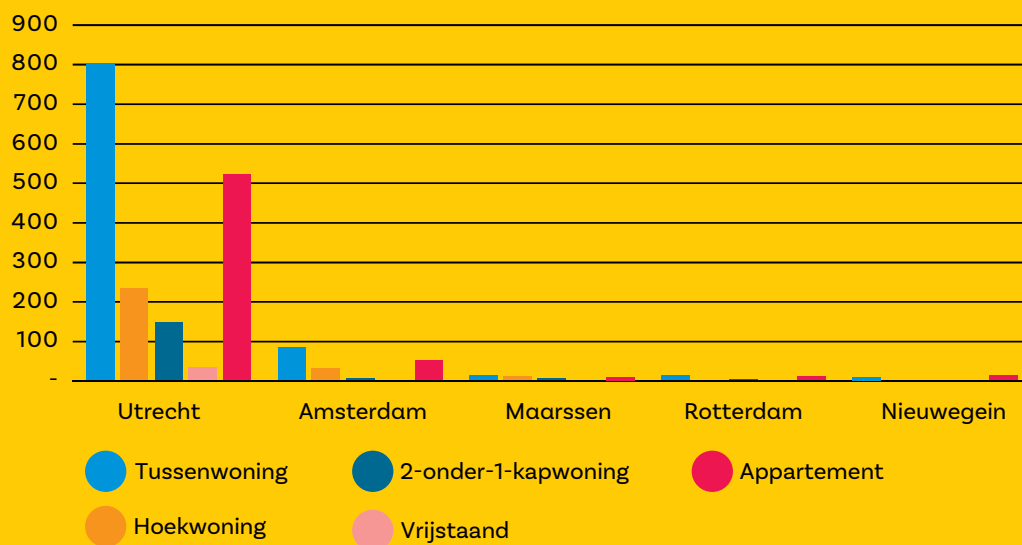
Bron: NVM



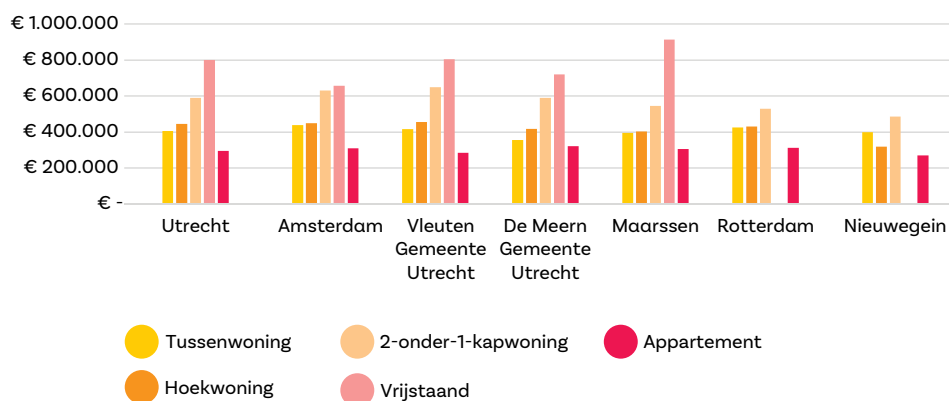
## Top 5 herkomst woningkopers in Utrecht in 2019\*



## Aantal transacties naar woningtype in Utrecht 2019\*



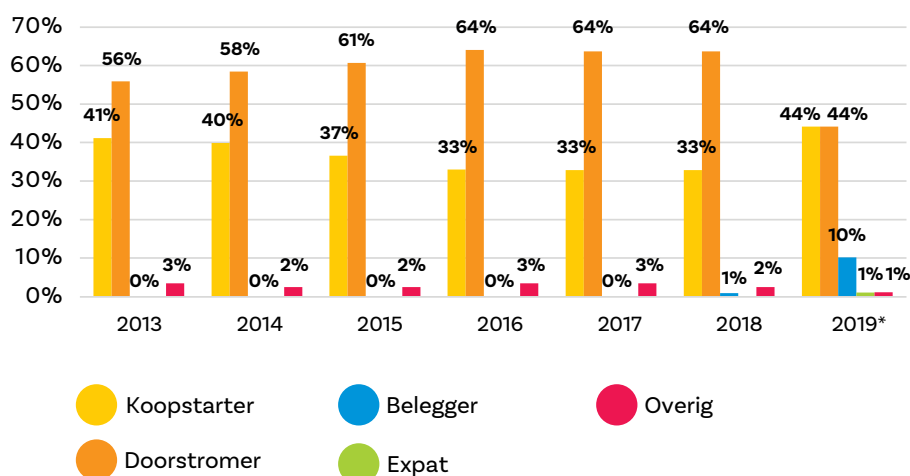
## Mediane koopsom per woningtype, gekochte woningen in Utrecht periode 2019\*



Kopers afkomstig uit Amsterdam zijn bereid het hoogste aankoopbedrag te betalen voor een tussenwoning in Utrecht. Meer dan € 400.000,-. Voor een hoekwoning en 2-onder-1-kapwoning in Utrecht zijn dat kopers uit de Utrechtse wijk Vleuten. Zij zijn bereid om meer dan € 450.000,- voor een hoekwoning te betalen en € 650.000,- voor een 2-onder-1-kapwoning. Voor kopers uit Maarssen geldt dit hetzelfde voor een vrijstaande woning in Utrecht, namelijk ruim € 900.000,-. Kopers uit de Utrechtse wijk De Meern investeren het meest in een appartement in hun woonplaats. Bijna € 325.000,-.

Bron: NVM

## Koperstypen Utrecht periode 2013 - 2019\*



Het aantal koopstarters dat in Utrecht een woning koopt, is vanaf 2013 tot 2019 jaarlijks afgenomen. De meeste woningen in Utrecht werden in die periode gekocht door doorstromers. Sinds 2019 is het aantal koopstarters met 11% toegenomen en het aantal doorstromers is ten opzichte van de voorgaande jaren met 20% afgenomen. Dit aandeel is, naast de koopstarters, overgenomen door beleggers en expats. Het percentage overige transacties is afgenomen.

Bron: NVM



Regio

# Twente.



**Olaf**  
Weghorst



## **Weghorst Makelaardij**

Weghorst Makelaardij is, met een brede historie van ruim 35 jaar, een toonaangevende speler in bedrijfsmatig onroerend goed en woningmakelaardij in Twente. Bemiddeling zien wij dan ook niet alleen als aankopen en verkopen, maar als een persoonlijk proces van oriëntatie, inleving, vertrouwen, meedenken en meeleven. Weghorst Makelaardij is onderdeel van de Weghorst Groep.

Weghorst Architectuur en Weghorst Ideaal Wonen zijn zustermaatschappijen voor o.a. architectuur en bouwbegeleiding. Hierdoor is er een totaal dienstenpakket voor het onroerend goed met alle kennis voor ontwikkeling en exploitatie van nieuwbouwplannen, zowel voor particuliere als zakelijke markt.



**Paul**  
Aretz

## **Kamphuis Makelaars**

KAMPHUIS MAKELAARS is uw professionele partner als u verhuisplannen heeft. Of het nu gaat om een waardebeoordeling of het aan- en verkopen van onroerend goed, u bent bij ons aan het juiste adres.



**Thijs**  
ter Haar

Door onze werkwijze, gedreven inzet en onze flexibele bezichtigingstijden boeken wij zeer goede resultaten op de huidige woningmarkt. Ruime kennis en ervaring op het gebied van Nieuwbouw zorgen met name in het advies en verkooptraject voor onderscheidende resultaten.







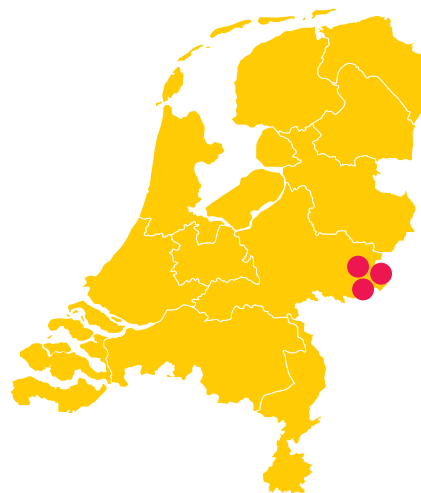
**Florian**  
Esse



### **Blik Makelaars**

Blik Makelaars is een vernieuwend makelaarskantoor waar uitsluitend zeer actieve en uiterst deskundige medewerkers in dienst zijn. Wij combineren nieuwe inspiratie en creativiteit binnen het vakgebied met een transparante en persoonlijke werkwijze. De succesformule van Blik.

Blik Makelaars houdt zich dagelijks bezig met het aankopen, verkopen en taxeren van onroerend goed voor particulieren en bedrijven. Naast de advisering voor bestaande bouw, zijn wij ook de specialist als het gaat om nieuwbouw in Hengelo. Blik Makelaars is onderdeel van de Weghorst Groep.



### **Weghorst Makelaardij**

📍 [weghorstmakelaardij.nl](http://weghorstmakelaardij.nl)  
☎ 06 53 167 115  
✉ [wierden@weghorstmakelaardij.nl](mailto:wierden@weghorstmakelaardij.nl)

### **Kamphuis Makelaars**

📍 [kamphuismakelaars.nl](http://kamphuismakelaars.nl)  
☎ 0546 869 111  
✉ [info@kamphuismakelaars.nl](mailto:info@kamphuismakelaars.nl)

### **Blik Makelaars**

📍 [blikmakelaars.nl](http://blikmakelaars.nl)  
☎ 06 54 65 6369  
✉ [florian@blikmakelaars.nl](mailto:florian@blikmakelaars.nl)

# Conclusie

**Woningen worden voor 60% tot 80% gekocht door kopers uit de gemeente zelf. Opvallend is wel dat inwoners uit Amsterdam bereid zijn het hoogste aankoopbedrag te betalen voor een woning in een andere gemeente en het vaakst verhuizen naar een andere gemeente. Mogelijk lukt het hen niet in eigen stad een woning te kopen die voldoet aan hun wensen.**

In 2019 wordt gemiddeld 44% van de woningen verkocht aan koopstarters, gemiddeld 36% aan doorstromers, gemiddeld 14% aan beleggers en gemiddeld 4% aan expats. In Amsterdam worden de meeste woningen verkocht aan koopstarters (53%) en aan expats (9%). In Utrecht kopen doorstromers

de meeste woningen (44%). In Rotterdam worden de meeste woningen verkocht aan beleggers (20%). Opvallend is dat sinds 2019 het aandeel doorstromers in de onderzochte woningmarkten fors is afgenomen. Dit aandeel is overgenomen door koopstarters, beleggers en expats.

“

**Hoogste koopsommen worden betaald door kopers buiten de regio en met name door kopers uit Amsterdam**











Woonwensen

# Nederland met doorkijk naar Amsterdam, Den Haag, Rotterdam, Twente, Utrecht

In deze paragraaf wordt inzicht gegeven in de woonwensen van de woningzoekende. Dit splitsen we uit naar koop- en huurwoningzoekenden voor de onderzochte woningmarkten. Aansluitend volgt de zogenoemde 'Behoefte-index' waarmee het

aantal beschikbare woningzoekenden wordt weergegeven.

Afsluitend wordt een profiel geschetst van de woningzoekende met een overzicht van zijn of haar woonwensen.



# Herkomst woningzoekenden onderzochte woningmarkten

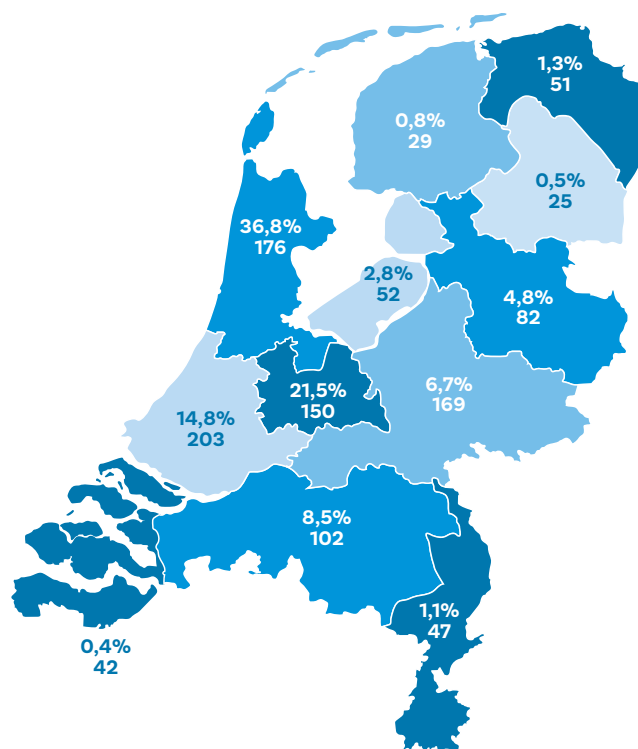
In de database van Nieuwbouw Nederland staan 328.500 unieke profielen van consumenten geregistreerd en worden er ruim 1.100 nieuwbouwprojecten aangeboden. In het afgelopen jaar hebben zich 142.000 consumenten ingeschreven. Bijna 110.000 consumenten zoeken in de onderzochte woningmarkten. Dit zijn consumenten die zich de afgelopen jaren hebben ingeschreven en actief op zoek zijn naar een woning. De 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

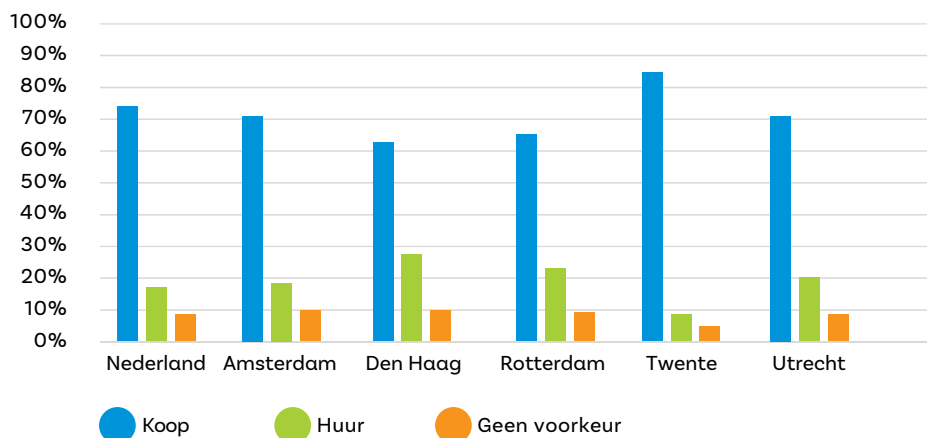


	Provincie	Projecten	% aantal inschrijvers	Inschrijvingen totaal
1	Drenthe	25	0,5%	6.757
2	Flevoland	52	2,8%	40.132
3	Gelderland	169	6,7%	95.336
4	Friesland	29	0,8%	11.678
5	Groningen	51	1,3%	18.224
6	Limburg	47	1,1%	14.876
7	Noord-Holland	176	36,8%	519.047
8	Overijssel	82	4,8%	67.948
9	Utrecht	150	21,5%	303.811
10	Zeeland	42	0,4%	5.240
11	Zuid-Holland	203	14,8%	208.437
12	Noord-Brabant	102	8,5%	119.547
	<b>Totaal</b>	<b>1.128</b>	<b>100%</b>	<b>1.411.033</b>



Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland

## Koop of huur gewenst, registratie 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 het grootst, gevolgd door Amsterdam en Utrecht. Gemiddeld is 19% op zoek naar een huurwoning. In Den Haag is de voorkeur voor een huurwoning het grootst, gevolgd door Rotterdam. Circa 10% heeft geen voorkeur voor een koop- of huurwoning. De tabel toont de gegevens.

Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland

“

In Den Haag is de  
voorkeur voor een  
huurwoning het  
grootst



Woning-  
zoekenden

# Profiel zoekenden koopwoning

In deze paragraaf schetsen we een beeld van de geïnteresseerden in een koopwoning in de onderzochte woningmarkten.

“

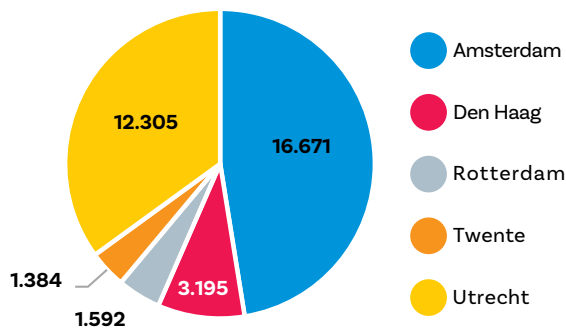
**De leeftijdsgroep**

**30 - 45-jarigen heeft voorkeur**

**voor een koopwoning**



## Aantal woningzoekenden naar een koopwoning verdeeld naar woningmarkt



## Nederland en de onderzochte woningmarkten



Ruim 75.000 unieke profielen zijn specifiek op zoek naar een koopwoning in de onderzochte woningmarkten. Het merendeel woont in Amsterdam en Utrecht.

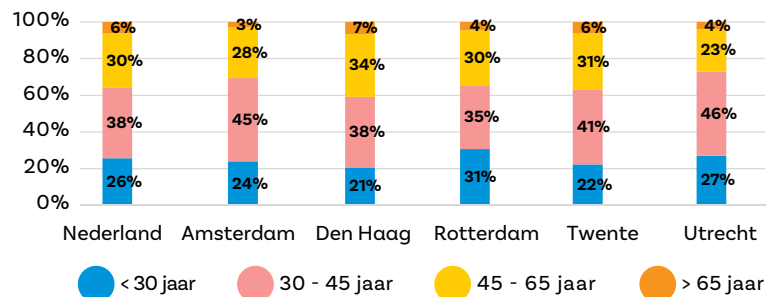
Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland



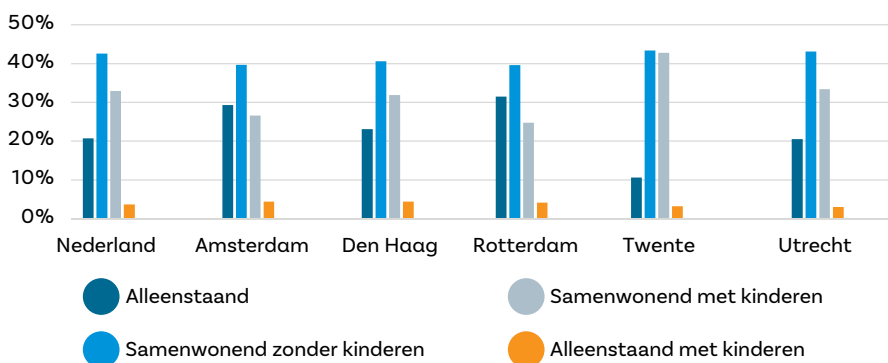
Woningzoekenden in de leeftijdscategorie 30 tot 45 jaar zijn voornamelijk op zoek naar een koopwoning. De geïnteresseerden in de leeftijdsgroep tot 30 jaar zijn het meest vertegenwoordigd in Rotterdam, gevolgd door Utrecht. In Utrecht en Amsterdam wonen de meeste woningzoekenden in de leeftijdscategorie 30 tot 45 jaar. Met bijna 7% is het het aantal woningzoekenden boven de 65 jaar het grootst in Den Haag.

Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland

## Leeftijd, aantal registraties in % verdeeld naar koopwoningmarkt



## Gezinssituatie, aantal registraties in % verdeeld naar koopwoningmarkt



De woningzoekenden zijn voornamelijk samenwonend zonder kinderen, gevolgd door samenwonenden met kinderen in Den Haag, Twente en Utrecht. Alleenstaanden vormen in Amsterdam en Rotterdam na de samenwonenden zonder kinderen de grootste groep. Allen hebben veelal een hbo- of een wo-opleiding als achtergrond.

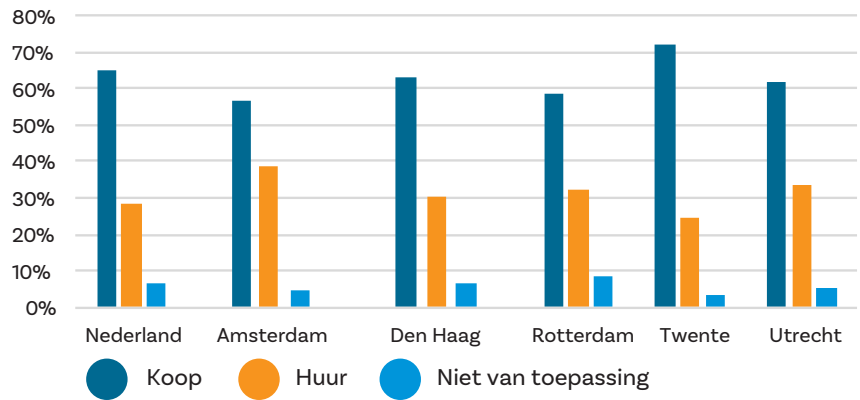
Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland



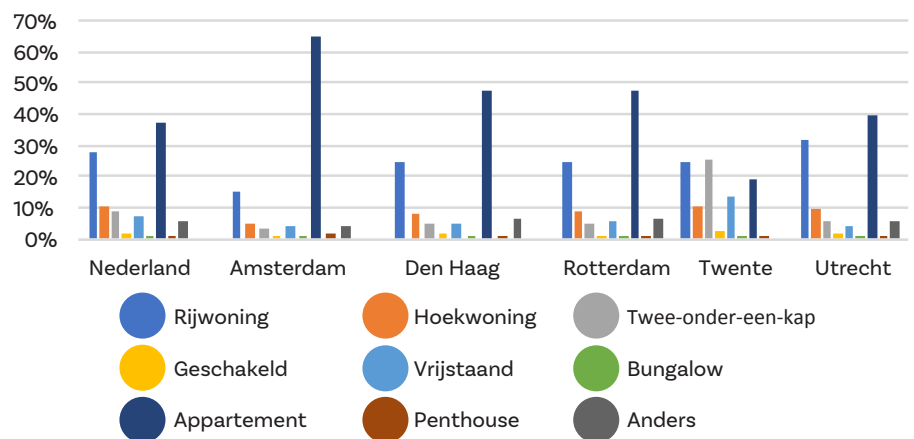
De geïnteresseerden wonen veelal in een grondgebonden koopwoning, met uitzondering van Amsterdam. In Amsterdam wonen de meeste woningzoekenden in een appartement. Men wil het liefst binnen 1 tot 2 jaar verhuizen, met uitzondering van Rotterdam en Twente. Daar wil men graag binnen een jaar verhuizen.

Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland

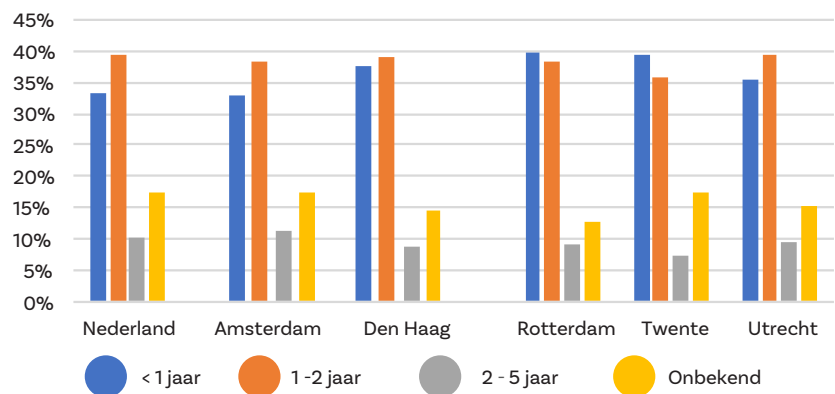
## Huidig koop/huur, aantal registraties in % verdeeld naar koopwoningmarkt



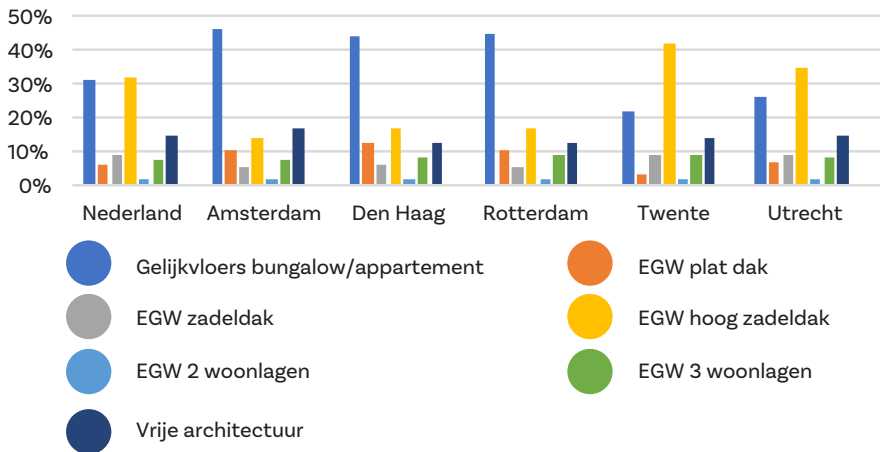
## Huidige woning, registraties in % verdeeld naar koopwoningmarkt



## Periode gewenste verhuizing, registraties in % verdeeld naar koopwoningmarkt



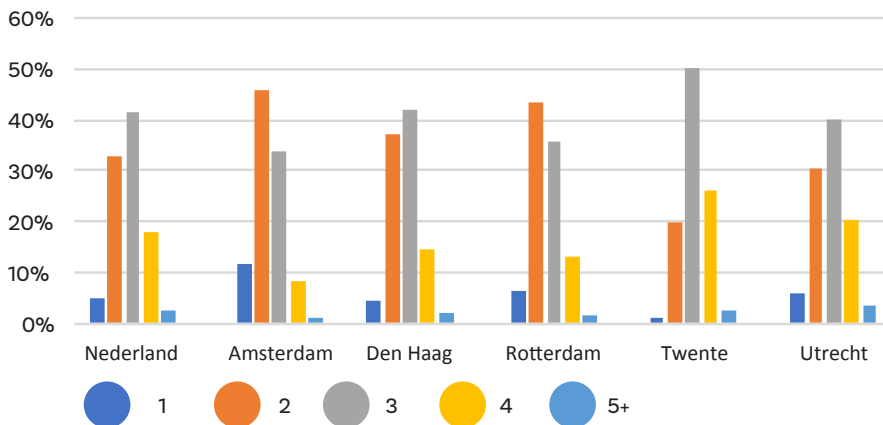
## Gewenste woonvorm, registraties in % verdeeld naar koopwoningmarkt



Geïnteresseerden in een koopwoning willen, met uitzondering van Amsterdam, Den Haag en Rotterdam, bij voorkeur een grondgebonden woning. In Amsterdam, Den Haag en Rotterdam heeft een gelijkvloerse woning (appartement of bungalow) de voorkeur. Als er een voorkeur is voor een grondgebonden woning, dan is dat een eengezinswoning met een hoog zadeldak. Opvallend is de voorkeur voor de vrije architectuur in alle steden.

Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland

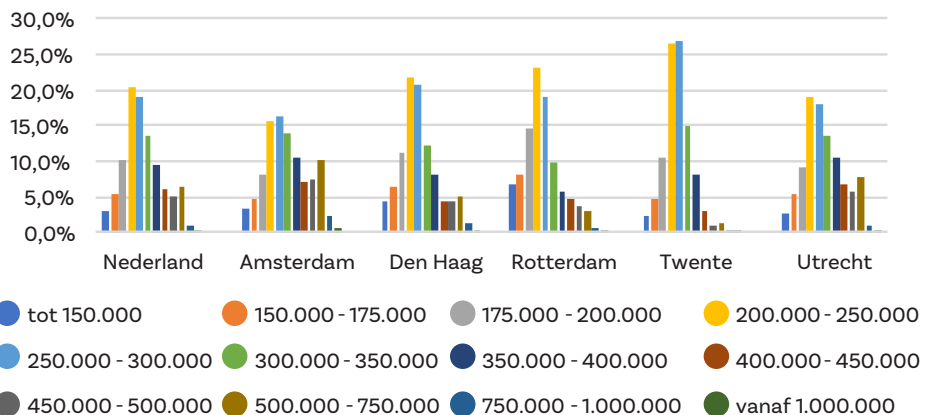
## Gewenst aantal slaapkamers, registraties in % verdeeld naar koopwoningmarkt



## Gewenste prijsklasse koop, aantal registraties in % verdeeld naar koopwoningmarkt

De woning moet bij voorkeur twee tot drie slaapkamers hebben en zich bevinden in de prijsrange tussen € 200.000,- en € 350.000,-, zoals de grafiek laat zien. In Amsterdam zijn er ook woningzoekenden die een woning wensen in Amsterdam in de prijsklasse € 500.000,- tot € 750.000,-. Dit zijn bijna 150 zoekenden.

Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland







Woning-  
zoekenden

# Profiel zoekenden huurwoning

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

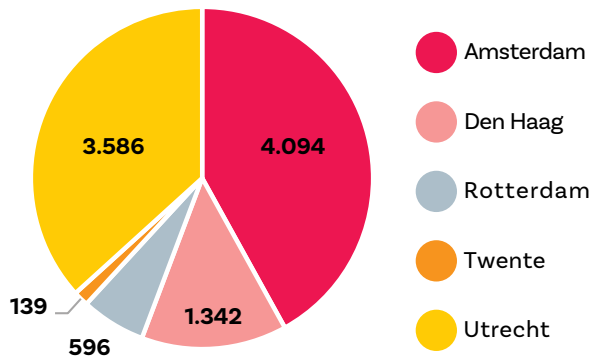
“

**In de leeftijdsgroep tot 30**

**jaar zoekt men voornamelijk**

**een huurwoning**

## Aantal woningzoekenden naar een huurwoning verdeeld naar woningmarkt



## Nederland en de onderzochte woningmarkten



Ruim 17.000 mensen hebben aangegeven specifiek op zoek te zijn naar een huurwoning in de onderzochte woningmarkten. De meeste zoekenden bevinden zich in Amsterdam en Utrecht.

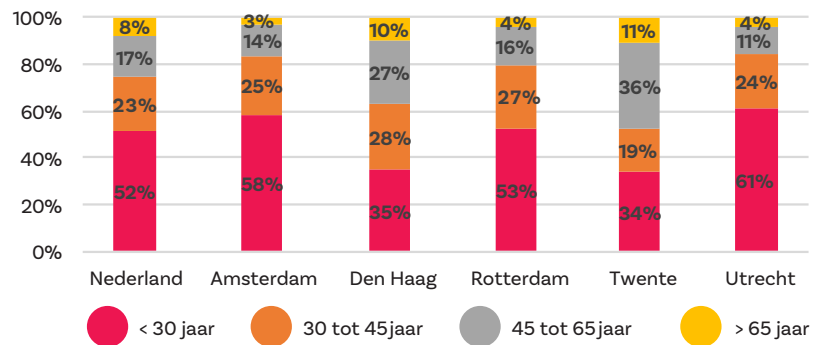
Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland



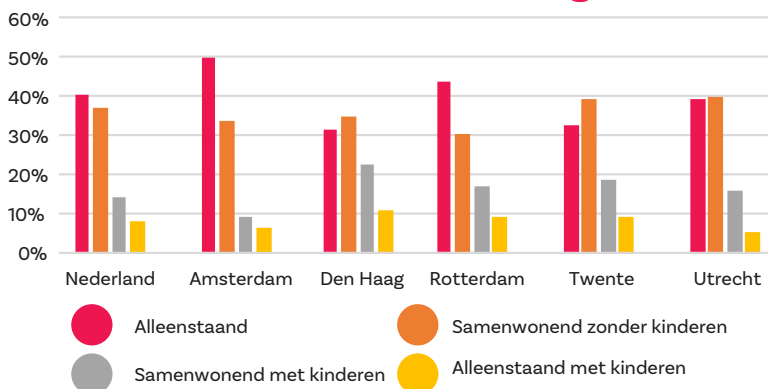
De grootste groep woningzoekenden naar een huurwoning bevindt zich in de leeftijdscategorie jonger dan 30 jaar, met uitzondering van Twente. De grootste groep woningzoekenden in Twente is de leeftijdscategorie 45 tot 65 jaar. De groep 30 tot 45 jaar is het meest vertegenwoordigd in Den Haag. In Twente vormt de leeftijdscategorie ouder dan 65 jaar de grootste groep.

Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland

## Leeftijd, aantal registraties in % verdeeld naar huurwoningmarkt



## Gezinsituatie, aantal registraties in % verdeeld naar huurwoningmarkt



De meeste zoekenden zijn alleenstaand of samenwonend zonder kinderen. Alleenstaanden zijn het meest vertegenwoordigd in Amsterdam en Rotterdam. In Den Haag, Twente en Utrecht is de groep samenwonend met kinderen het meest vertegenwoordigd. Alleenstaanden met kinderen wonen het meest in Rotterdam en Twente.

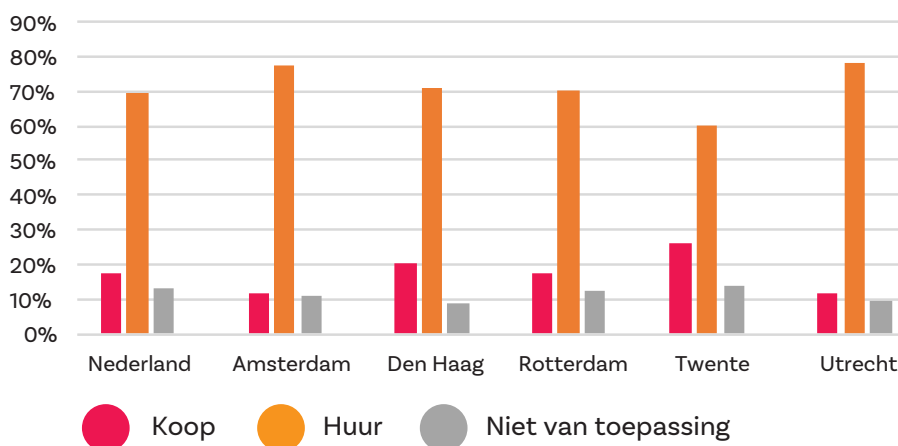
Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland



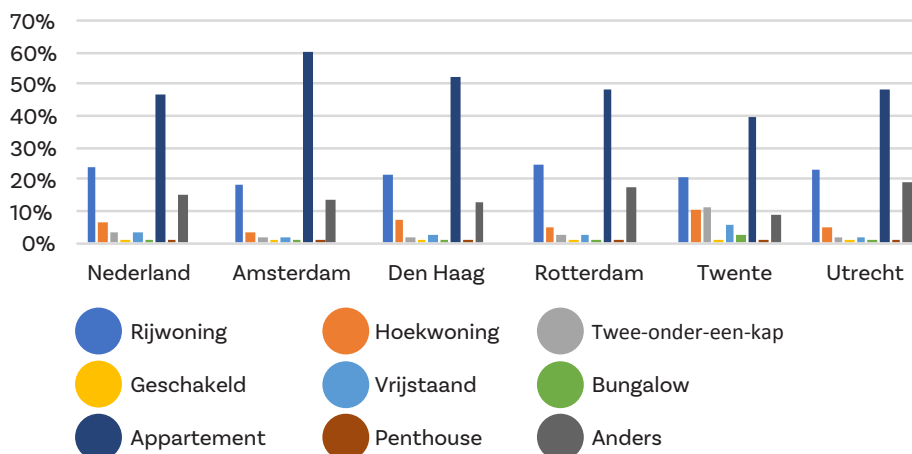
De woningzoekenden wonen veelal in een huurwoning, voornamelijk in een appartement of rijwoning. Ze willen het liefst binnen een jaar verhuizen naar een gelijkvloerse woning.

Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland

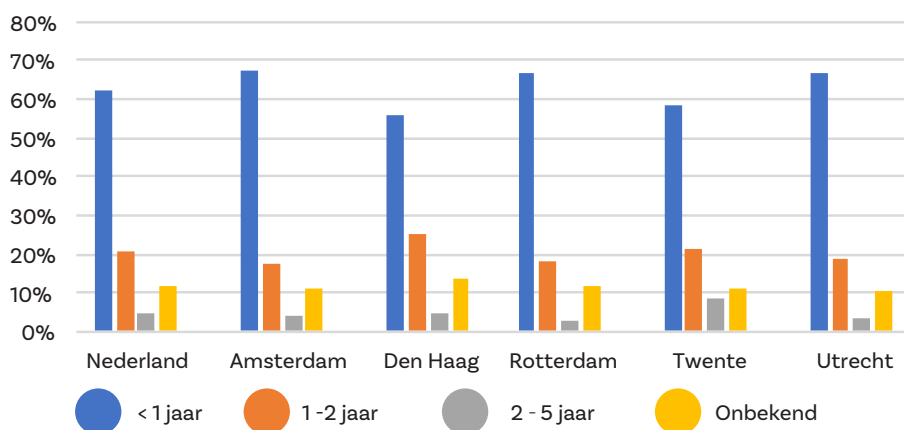
## Huidig koop/huur, aantal registraties in % verdeeld naar huurwoningmarkt



## Huidige woning, registraties in % verdeeld naar huurwoningmarkt

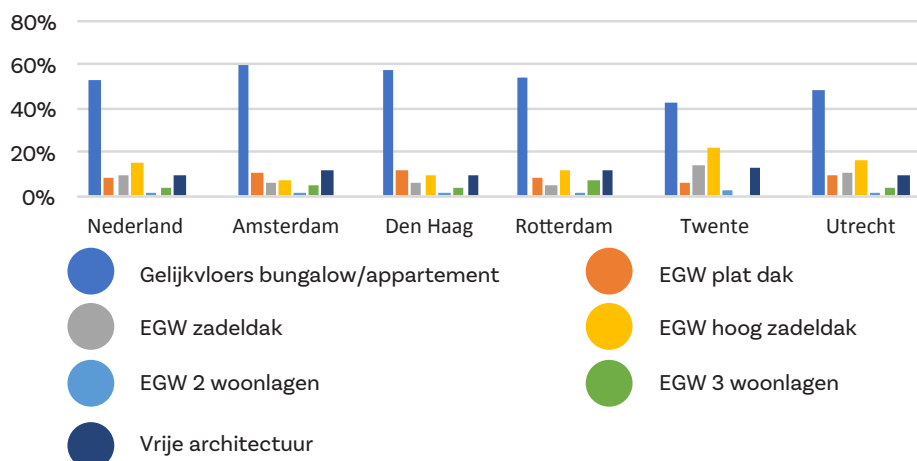


## Periode gewenste verhuizing, registraties in % verdeeld naar huurwoningmarkt





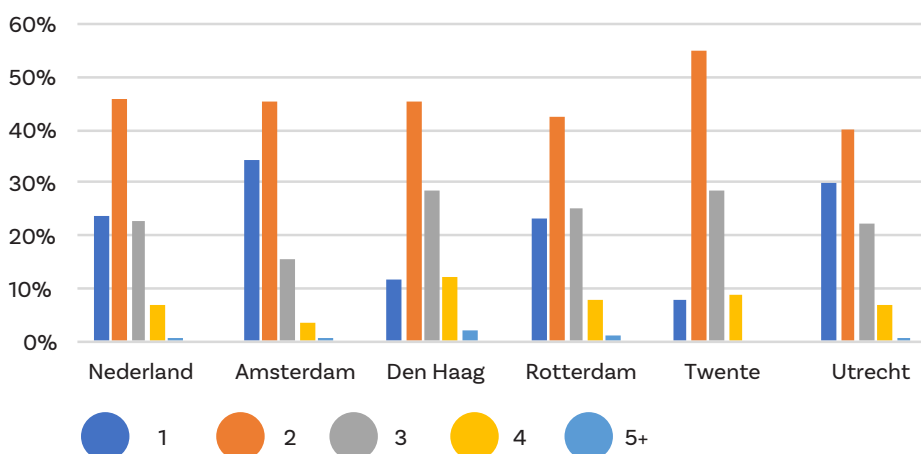
## Gewenste woonvorm, registraties in % verdeeld naar huurwoningmarkt



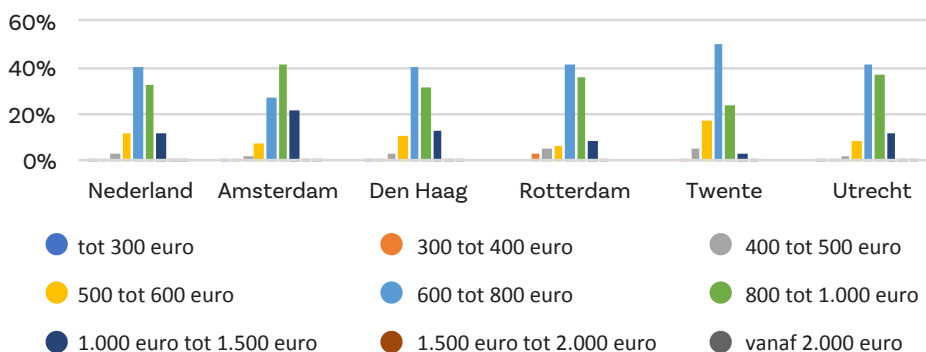
In alle regio's met uitzondering van Twente bestaat er een grote voorkeur voor een gelijkvloerse woning, zoals een bungalow of appartement. In Twente is de vraag naar een grondgebonden woning het grootst. De woning moet bij voorkeur twee slaapkamers hebben. De gewenste prijsrange ligt tussen de € 600,- en € 1.000,- per maand. In de tabellen is de verdeling te zien.

Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland

## Gewenst aantal slaapkamers, registraties in % verdeeld naar huurwoningmarkt



## Gewenste prijsklasse huur, aantal registraties in % verdeeld naar huurwoningmarkt



# Behoeftedindicator

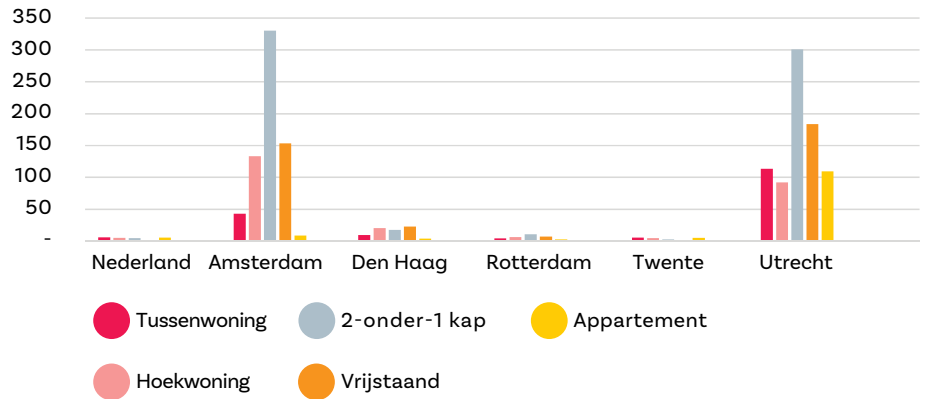


Om de vraag naar woningen in de woningmarkten beter te duiden, is een indicator ontwikkeld die aantoont hoeveel serieuze zoekenden beschikbaar zijn voor een type woning in de woningmarkt. De behoeftedindicator specificeert zich naar woningmarkt en woningtype. Deze komt tot stand door de vraag naar een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

De behoeftedindicator toont dat met name de druk op de woningmarkt in Amsterdam en Utrecht enorm is. Er zijn in Amsterdam en Utrecht maar liefst ruim 300 serieuze kandidaten voor één 2-onder-1-kapwoning. Opvallend is de grote vraag naar alle typen woningen in Amsterdam en Utrecht, waarbij de vraag naar appartementen in Utrecht iets minder groot is dan voor grondgebonden woningen.

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

## DWE behoeftedindicator verdeeld naar woningmarkt



“

Maar liefst 151 geïnteresseerden voor één vrijstaande woning in Amsterdam

Woning-  
zoekenden

# Conclusie

Gemiddeld 70% van het aantal woningzoekenden wenst een koopwoning, bijna 20% een huurwoning en 10% heeft geen voorkeur voor koop of huur. Op de volgende pagina's is een woonwensprofiel van de zoekenden opgenomen, dat zich specificeert naar de onderzochte woningmarkten. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen een koop- of huurwens.

“

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



## 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.	Eengezinswoning, gelijkvloerse woning (bungalow/ appartement)	3-2	€ 175.000 - € 350.000
Amsterdam	30 tot 45 jaar Alleenstaand, samenwonend of met kinderen	57% koop 39% huur 4% n.v.t.	Gelijkvloerse woning (bungalow of appartement)	2-3	€ 200.000 - € 400.000 € 500.000 - € 750.000
Den Haag	30 tot 65 jaar Samenwonend zonder of met kinderen	63% koop 30% huur 7% n.v.t.	Gelijkvloerse woning (bungalow of appartement)	3-2	€ 175.000 - € 350.000
Rotterdam	Tot 65 jaar Alleenstaand, samenwonend zonder kinderen	59% koop 33% huur 8% n.v.t.	Gelijkvloerse woning (bungalow of appartement)	2-3	€ 175.000 - € 350.000
Twente	30 tot 65 jaar Samenwonend zonder of met kinderen	72% koop 25% huur 3% n.v.t.	Eengezinswoning	3	€ 175.000 - € 350.000
Utrecht	30 tot 45 jaar Samenwonend zonder of met kinderen	62% koop 34% huur 4% n.v.t.	Eengezinswoning, gelijkvloerse woning (bungalow/ appartement)	3-2	€ 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, samenwonend zonder kinderen	12% koop 77% huur 11% n.v.t.	Gelijkvloerse woning (bungalow of appartement)	2	€ 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
Rotterdam	Tot 30 jaar Alleenstaand, samenwonend zonder kinderen	17% koop 70% huur 13% n.v.t.	Gelijkvloerse woning (bungalow of appartement)	2	€ 600 - € 1.000 per maand
Twente	Tot 30 jaar of 45 tot 65 jaar Alleenstaand, samenwonend zonder kinderen	26% koop 60% huur 14% n.v.t.	Gelijkvloerse woning (bungalow of appartement)	2	€ 500 - € 1.000 per maand
Utrecht	Tot 30 jaar Alleenstaand, samenwonend zonder kinderen	12% koop 78% huur 10% n.v.t.	Gelijkvloerse woning (bungalow of appartement)	2	€ 600 - € 1.500 per maand

Bron: bewerking van gegevens vanuit Pro-analyse

# De druk op de woningmarkt is groot.

**Er is nog steeds sprake van een verkopersmarkt met stijgende prijzen tot gevolg. Opvallend is de daling van het aantal transacties bestaande bouw (8%) en de stijging van het aanbod bestaande woningen (10%) en nieuwbouwwoningen (38%) ten opzichte van 2018.**

Het aantal transacties nieuwbouwwoningen is ten opzichte van 2018 daarentegen met bijna 40% gedaald. De transactieprijs in de bestaande bouw zijn ten opzichte van 2018 met circa 8% gestegen en een nieuwbouwwoning is circa 10% duurder geworden. In Nederland is de transactieprijs voor een bestaande bouw woning op dit moment bijna € 290.000,-. Voor een nieuwbouwwoning wordt ruim € 370.000,- betaald. Het duurt gemiddeld 3 tot 5 weken voordat een woning verkocht is.

Kopers komen met name uit de onderzochte gemeenten of omgeving. Veelal zijn kopers uit de omliggende gebieden bereid om meer te betalen voor een woning dan mensen uit de onderzochte gemeente. Tot 2019 werden de meeste woningen verkocht aan doorstromers. In 2019 is daarin verandering gekomen en worden de meeste woningen verkocht aan koopstarters (44%). Daarna volgen doorstromers (36%), beleggers (14%) en expats (4%).

In Amsterdam worden de meeste woningen verkocht aan koopstarters (53%) en expats (9%). In Utrecht worden de meeste woningen verkocht aan doorstromers (44%) en in Rotterdam aan beleggers (20%).

Het aantal woningzoekenden neemt toe. In zijn algemeenheid zijn er gemiddeld vijf serieuze geïnteresseerden aanwezig voor één te koop staande woning in Nederland. 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 maar liefst 330 serieuze geïnteresseerden aanwezig voor één 2-onder-1-kapwoning, in Utrecht zijn dat er 301.

In de tabel hiernaast zijn de wensen van de geïnteresseerden opgenomen, samen met de transacties en de prijs van woningen die nu te koop staan. In rood zijn de discrepanties aangegeven ten opzichte van de gewenste prijsklasse.



Gebied	Gewenste woning	Gewenst aantal slaapkamers	Gewenste prijsklasse	Transactieprijs		Aanbod per november 2019	
				Bestaand	Nieuwbouw	Bestaand	Nieuwbouw
Nederland	Gelijkvloers of eengezinswoning	3 tot 2	175.000 - 350.000	€ 286.823	€ 371.455	€ 370.552	€ 399.420
Amsterdam	Gelijkvloers	2 tot 3	200.000 - 400.000 en 500.000 - 750.000	€ 435.000	€ 491.647	€ 520.300	€ 611.427
Den Haag	Gelijkvloers	3 tot 2	175.000 - 350.000	€ 320.605	€ 502.437	€ 395.000	€ 479.337
Rotterdam	Gelijkvloers	2 tot 3	175.000 - 350.000	€ 284.500	€ 483.295	€ 325.000	€ 492.350
Twente	Eengezinswoning	3	175.000 - 350.000	€ 203.281	€ 283.028	€ 239.682	€ 349.673
Utrecht	Gelijkvloers of eengezinswoning	3 tot 2	200.000 - 400.000	€ 360.000	€ 451.900	€ 375.000	€ 472.243

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

In Amsterdam valt op dat de transactieprijs van een woning in de bestaande bouw en nieuwbouw hoger ligt dan gewenst. Het aanbod nieuwbouw voldoet aan de vraag in de hogere prijsklasse van € 500.000,- tot € 700.000,-. Daarnaast valt op dat nieuwbouwwoningen - met uitzondering van Amsterdam en Twente - hoger geprijsd zijn en ook tegen een hogere prijs verkocht worden dan door de zoekenden in dat gebied is gewenst. In Rotterdam, Twente en Utrecht is een bestaande woning nog wel geprijsd in de door zoekenden gewenste prijsklasse. Alleen in Twente worden woningen gekocht die passen binnen de gewenste prijsklasse.

Het huidige woningaanbod voldoet niet aan de woonwensen van de serieuze zoekenden 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 koopsummen die geïnteresseerden

wensen of kunnen betalen. Mogelijk is dit de reden waarom het aantal verkochte nieuwbouwwoningen is afgenomen en zoeken consumenten hun toevlucht daarom in de iets beter betaalbare bestaande woningen.

De woningmarkt zal in de komende periode naar verwachting verder stagneren. Mensen 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.

#### Tot slot

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.



# Bijlagen

## Overzicht gemeenten en hun woonplaatsen

<b>Gemeente Amsterdam</b>	Amsterdam
<b>Gemeente Den Haag</b>	Den Haag
<b>Gemeente Rotterdam</b>	Rozenburg, Botlek Rotterdam, Hoek van Holland, Hoogvliet Rotterdam, Pernis Rotterdam, Rotterdam
<b>Regio Twente</b>	Gemeente Almelo: Almelo, Aadorp, Bornerbroek Gemeente Enschede: Enschede Gemeente Hengelo: Hengelo, Beckum
<b>Gemeente Utrecht</b>	Utrecht



# Toprijzen transacties vijf onderzochte woningmarkten

Absolute prijzen van hoog naar laag gesorteerd, gemeten in de periode 1 juni tot en met 15 november 2019

Plaats	Wijk	Koop condities	Transactie prijs / huur	Dagen op de markt	Woonoppervlakte
Amsterdam	Willemspark	Kosten koper	€ 6.900.000	280	428
Amsterdam	Grachtengordel-West	Kosten koper	€ 5.500.000	40	622
Amsterdam	Grachtengordel-West	Kosten koper	€ 5.500.000	85	922
Amsterdam	Houthavens	Kosten koper	€ 5.400.000	1	387
's-Gravenhage	Westbroekpark en Duttendel	Kosten koper	€ 5.075.000	1	800
Amsterdam	Apollobuurt	Kosten koper	€ 4.700.000	12	430
Rotterdam	Kralingen-Crooswijk	Kosten koper	€ 2.700.000	165	414
's-Gravenhage	Westbroekpark en Duttendel	Kosten koper	€ 2.650.000	33	382
's-Gravenhage	Westbroekpark en Duttendel	Kosten koper	€ 2.600.000	495	508
Rotterdam	Kralingen-Crooswijk	Kosten koper	€ 2.500.000	148	530
Rotterdam	Kralingen-Crooswijk	Kosten koper	€ 2.075.000	1	557
's-Gravenhage	Scheveningen	Kosten koper	€ 2.067.500	70	333
's-Gravenhage	Archipelbuurt	Kosten koper	€ 1.975.000	106	482
Utrecht	Oost	Kosten koper	€ 1.800.000	122	329
Rotterdam	Kralingen-Crooswijk	Kosten koper	€ 1.650.000	133	394
Rotterdam	Delfshaven	Kosten koper	€ 1.600.000	290	318
Utrecht	Binnenstad	Kosten koper	€ 1.585.000	69	305
Utrecht	Oost	Kosten koper	€ 1.575.000	20	288
Utrecht	Vleuten-De Meern	Kosten koper	€ 1.500.000	1	540
Utrecht	Oost	Kosten koper	€ 1.450.000	1	300
Enschede	Hogeland - Velve	Kosten koper	€ 1.375.000	32	493
Enschede	Landelijk gebied en kernen	Kosten koper	€ 1.150.000	134	333
Enschede	Enschede-Noord	Kosten koper	€ 910.000	1045	239
Enschede	Hogeland - Velve	Kosten koper	€ 875.000	343	222
Almelo	Hofkamp	Kosten koper	€ 825.000	111	269

# Toprijzen transacties vijf onderzochte woningmarkten

Prijzen per m<sup>2</sup> GBO van hoog naar laag gesorteerd, gemeten in de periode 1 juni tot en met 15 november 2019

Plaats	Wijk	Koop conditie	Transactieprijs per m <sup>2</sup>	Dagen op de markt	Woonoppervlakte
Amsterdam	Burgwallen-Oude Zijde	Vrij op naam	€ 17.165	83	138
Amsterdam	Burgwallen-Oude Zijde	Vrij op naam	€ 16.667	101	123
Amsterdam	Willemspark	Kosten koper	€ 16.122	280	428
Amsterdam	Burgwallen-Oude Zijde	Vrij op naam	€ 15.269	60	167
Amsterdam	Grachtengordel-West	Kosten koper	€ 14.660	13	191
's-Gravenhage	Geuzen- en Statenkwartier	Kosten koper	€ 13.005	1	99
Rotterdam	Hillegersberg-Schiebroek	Kosten koper	€ 8.571	335	140
Utrecht	Binnenstad	Kosten koper	€ 8.389	25	27
Utrecht	Binnenstad	Kosten koper	€ 8.214	5	28
Utrecht	Binnenstad	Kosten koper	€ 8.077	13	26
Utrecht	Oost	Kosten koper	€ 7.979	5	47
Utrecht	Noordoost	Kosten koper	€ 7.823	468	31
Rotterdam	Rotterdam Centrum	Kosten koper	€ 7.822	29	202
's-Gravenhage	Benoordenhout	Vrij op naam	€ 7.614	785	197
's-Gravenhage	Scheveningen	Kosten koper	€ 7.483	50	147
's-Gravenhage	Kijkduin en Ockenburgh	Vrij op naam	€ 7.282	173	163
's-Gravenhage	Scheveningen	Kosten koper	€ 7.271	23	120
Rotterdam	Hillegersberg-Schiebroek	Kosten koper	€ 6.969	24	226
Rotterdam	Prins Alexander	Kosten koper	€ 6.939	152	115
Rotterdam	Kralingen-Crooswijk	Kosten koper	€ 6.522	165	414
Enschede	Landelijk gebied en kernen	Kosten koper	€ 4.506	41	172
Enschede	Enschede-Noord	Kosten koper	€ 4.360	1	121
Enschede	Landelijk gebied en kernen	Kosten koper	€ 4.107	239	112
Enschede	Enschede-Noord	Kosten koper	€ 4.043	940	188
Enschede	Hogeland - Velve	Kosten koper	€ 3.941	343	222



dé **WOONEXPERT**