



2^e halfjaar
2020

dé Woonexpert
Woningmarkt
rapportage.

Nederland en doorkijk

naar zeven woningmarkten.



dé **WOONEXPERT**
nieuwbouwmakelaar *plus*



Voorwoord

Met veel plezier presenteren wij u de halfjaarrapportage over de tweede helft van het jaar 2020 van de landelijke woningmarkt. Trots melden wij u dat zich twee nieuwe partners hebben aangesloten bij Dé Woonexpert. Wij verwelkomen Fris Makelaars met kantoren in de metropool regio Amsterdam en Comma Vastgoed in de regio Amersfoort.

Op dit moment wordt iedereen nog volop gevoed met de gevolgen van de coronapandemie. Ook de woningnood is onverminderd groot. De wens van ontwikkelaars en bouwers om grote aantallen nieuwbouwwoningen te bouwen is groot ten opzichte van het eerste half jaar. Helaas merken wij dat de benodigde ambtelijke capaciteit in veel gemeenten daarop niet aansluit en procedures daardoor een langere doorlooptijd hebben. De stikstof- en PFAS-problematiek maakt het niet gemakkelijker en vanaf 1 januari 2021 zijn de BENG-eisen van kracht. Veel verschillende factoren die in meer en mindere mate zo hun uitwerking hebben op de toekomstige woningmarkt.

Betaalbaarheid is het nieuwe woord dat we veel horen wanneer het om het plannen van nieuwbouwwoningen gaat. Er moeten volgens gemeenten meer betaalbare woningen gebouwd worden. Hoe betaalbaarheid er concreet uit ziet, dat is voor elke lokale woningmarkt de vraag. Naar onze mening gaat betaalbaarheid om prijzen die mensen nog bereid zijn te betalen voor een nieuwe woning die past bij hun woonwensen. Een ruim begrip waar wij graag invulling aan geven.

Wij verwachten dat de woningprijzen volgend jaar verder zullen stijgen. Dit wordt veroorzaakt door de woningnood en het feit dat de hypotheekrente nog steeds historisch laag is. Om woningen betaalbaar te houden, blijft een vraaggestuurd aanbod van groot belang. Bij het in kaart brengen van dit vraaggestuurde aanbod zijn wij u graag van dienst. Wij kunnen u - samen met onze partners - ondersteunen met een gericht advies over de doelgroep, woonwensen en verkoop- of verhuurprijzen.

Tot slot wil ik graag mijn dank uitspreken naar Fact25 communicatie voor de opmaak van deze rapportage, naar Nieuwbouw Nederland voor het beschikbaar stellen van marktinformatie en naar SYRE Vastgoed voor de inhoudelijke bijdrage. Wij wensen u veel leesplezier en veel gezondheid en geluk toe voor 2021!

Vriendelijke groet,



Arjan Veelers
Directeur

dé Woonexpert



Rapportage

Samenvatting

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

Tot op heden heeft de coronapandemie de woningmarkt niet veranderd en worden de zorgen om de woningproductie steeds groter. Het aantal kooptransacties en het woningaanbod zijn ten opzichte van vorig jaar gedaald. Het aantal nieuwbouwtransacties is vrijwel gelijk gebleven, terwijl het nieuwbouwaanbod is gestegen.

De transactiepreizen in de bestaande bouw zijn ten opzichte van 2019 ongeveer 10% gestegen. Een bestaande bouwwooning in Nederland kost € 317.000,-.

Woningen in de onderzochte gebieden worden boven of voor de vraagprijs verkocht. Een nieuwbouwwooning in Nederland is ten opzichte van 2019 gemiddeld 6% duurder geworden en bedraagt in 2020 ruim € 395.000,-. Het prijsverschil tussen bestaande bouw en nieuwbouw neemt toe en varieert van € 50.000,- tot ruim € 170.000,-. In Nederland zijn in 2020 ruim 31.000 woningen verhuurd. Sinds vorig jaar neemt het aantal verhuringen toe. Gemiddeld stijgen de mediane huurprijzen in Nederland met ongeveer 5%.

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

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



De mediane huurprijs per maand in Nederland is voor een bestaande bouw woning ruim € 1.200,- per maand en voor een nieuwbouwwoning € 1.100,- per maand.

In 2020 zijn in Nederland 90.000 bouwvergunningen verleend. Van de onderzochte woningmarkten zijn in Amsterdam, Utrecht en Zaanstad de meeste bouwvergunningen afgegeven. Behalve in Amsterdam zijn de meeste vergunningen verstrekt aan bouwers voor de markt. In Amsterdam worden de meeste vergunningen verstrekt aan de overheid - corporatie. Opvallend is in Twente het aandeel verleende vergunningen aan particuliere opdrachtgevers met ongeveer 30%. In Amsterdam is 72% van de verleende bouwvergunningen bestemd voor de bouw van huurwoningen. In Zaanstad zijn de meeste bouwvergunningen verleend voor koopwoningen, namelijk 89%.

Woningen worden voor 50% tot 80% gekocht of gehuurd door inwoners uit de gemeente zelf. In 2020 wordt gemiddeld 43% van de woningen aan starters verkocht en 49% aan starters verhuurd.

Gemiddeld 45% van de koopwoningen wordt verkocht aan een doorstromer. In de huurwoningmarkt is dat gemiddeld 23%. In Amsterdam en Rotterdam worden de meeste woningen verkocht aan beleggers. In Den Haag en Amsterdam worden de meeste woningen verhuurd aan expats.

Koopwoningzoekenden wensen voornamelijk een grondgebonden woning met twee tot drie slaapkamers in de prijsrange van € 175.000,- tot € 400.000,-. Huurwoningzoekenden willen graag een gelijkvloerse woning met twee slaapkamers in de prijsklasse van € 500,- tot € 1.000,- per maand.

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. Naar verwachting zal de druk op de woningmarkt volgend jaar nog meer toenemen met verder stijgende prijzen en afnemend aanbod tot gevolg. Om woningen betaalbaar te houden, blijft vraaggestuurd aanbod van groot belang.



Inhoud.

| | | | |
|--|-----------|--|------------|
| Voorwoord | 3 | Den Haag | 52 |
| Samenvatting | 4 | • Nieuwbouwaanbod | 52 |
| Inleiding | 8 | • Bouwvergunningen | 53 |
| Nieuwe partners | 10 | • Verhuisbewegingen, koop | 54 |
| • Fris Woningmakelaars | 10 | • Topprizen, huur | 55 |
| • Comma Vastgoed | 10 | Zoetermeer | 56 |
| De woningmarkt in Nederland met doorkijk naar zeven woningmarkten. | 13 | • Nieuwbouwaanbod | 56 |
| Kerncijfers onderzochte woningmarkten | 14 | • Bouwvergunningen | 57 |
| • Inwoners | 15 | • Verhuisbewegingen, koop | 58 |
| • Huishoudens | 17 | • Topprizen, huur | 59 |
| • Inkomen | 18 | Rotterdam | 60 |
| • Woningvoorraad | 19 | • Nieuwbouwaanbod | 60 |
| Interview Open Development | 22 | • Bouwvergunningen | 61 |
| De koopwoningmarkt in Nederland met doorkijk naar zeven woningmarkten | 24 | • Verhuisbewegingen, koop | 62 |
| Bestaande bouw | 25 | • Topprizen, huur | 63 |
| • Aantal transacties en woningen in aanbod | 25 | Twente | 64 |
| • Prijsontwikkeling | 26 | • Nieuwbouwaanbod | 64 |
| • Topprizen | 27 | • Bouwvergunningen, verhuisbewegingen | 65 |
| • Woonoppervlakte | 28 | • Koop, koopsom | 67 |
| • Verkooptijd | 28 | • Topprizen, huur | 69 |
| • Krapte-indicator | 29 | Utrecht | 72 |
| Nieuwbouw met doorkijk naar zeven woningmarkten | 30 | • Nieuwbouwaanbod | 72 |
| • Aantal transacties en woningen in aanbod | 30 | • Bouwvergunningen | 73 |
| • Prijsontwikkeling | 31 | • Verhuisbewegingen, koop | 74 |
| • Woonoppervlakte | 32 | • Topprizen, huur | 75 |
| De huurwoningmarkt in Nederland met doorkijk naar zeven woningmarkten | 34 | Zaanstad | 76 |
| • Aantal transacties en woningen in aanbod | 35 | • Nieuwbouwaanbod | 76 |
| • Prijsontwikkeling | 37 | • Bouwvergunningen | 77 |
| • Verhuurtijd | 38 | • Verhuisbewegingen, koop | 78 |
| • Conclusie | 39 | • Topprizen, huur | 79 |
| Interview LIFE Europe | 40 | Conclusie | 80 |
| Doorkijk naar onderzochte woningmarkt | 43 | • Herkomst woningzoekenden onderzochte woningmarkten | 84 |
| Amersfoort | 44 | Profiel zoekers koopwoning. | 86 |
| • Nieuwbouwaanbod | 44 | • Nederland en de onderzochte woningmarkten | 87 |
| • Bouwvergunningen | 45 | Profiel zoekers huurwoning | 90 |
| • Verhuisbewegingen, koop | 46 | • Nederland en de onderzochte woningmarkten | 91 |
| • Topprizen, huur | 47 | • Behoeft-indicator | 94 |
| Amsterdam | 48 | Conclusie | 95 |
| • Nieuwbouwaanbod | 48 | • Woonwensprofiel voor geïnteresseerden met een koopwens | 96 |
| • Bouwvergunningen | 49 | • Woonwensprofiel voor geïnteresseerden met een huurwens | 97 |
| • Verhuisbewegingen, koop | 50 | Druk op de woningmarkt toegenomen | 98 |
| • Topprizen, huur | 51 | • Overzicht transactieprizen en woonwensen | 100 |
| | | Bijlagen | 103 |
| | | • Regio partners | 104 |
| | | • Topprizen transacties zeven onderzochte woningmarkten | 106 |

rapportage

Inleiding

De wereld is nog steeds in de ban van de coronapandemie en de gevolgen hiervan. Ondanks alle verontrustende berichten gaan verkoop, verhuur en bouw van woningen gewoon door. Tot op heden heeft de coronapandemie de woningmarkt niet veranderd. Echter, de zorgen om de woningproductie worden steeds groter. De capaciteit bij veel lokale overheden is beperkt, waardoor procedures veel tijd nodig hebben. Daarnaast hebben ontwikkelaars steeds meer te maken met aanvullende lokale regelgevingen die bouwprojecten nog duurder en complexer maken.



Er is een grote vraag vanuit gemeenten om vooral betaalbare woningen toe te voegen aan de woningvoorraad en tegelijkertijd zijn er te weinig locaties beschikbaar om de woningbouwproductie fors op te schroeven. De focus ligt op binnenstedelijk bouwen met alle bijbehorende problematiek.

De woningnood is groot, waardoor prijsstijgingen en een niet passend aanbod een verdere stagnatie van de doorstroming op de woningmarkt teweegbrengt. Een deel van de consumenten is onzeker over het behoud van het inkomen en de toekomstige gevolgen van de coronacrisis voor de economie. Anderen zoeken naar een ander onderkomen, maar kunnen deze in het huidige aanbod niet vinden. Deze consumenten blijven noodgedwongen in hun huidige onderkomen zitten, met een verder stagnerende woningmarkt tot gevolg. Ondertussen stijgen de woningprijzen tot ongekende hoogten en neemt de betaalbaarheid van woningen verder af.

Deze marktrapportage geeft inzicht in de Nederlandse woningmarkt, gecombineerd met ons werkgebied in en rondom de vier grote steden: Amsterdam, Utrecht, Den Haag (inclusief Zoetermeer) en Rotterdam. Nieuw is de toevoeging van de gemeente Amersfoort. Een aanvullende visie wordt gegeven 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 december 2020 is onderzocht.

Aan de hand van sociodemografische 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, koop en huur. Daarna volgt een doorkijk naar nieuwbouw per regio, inzage in het aantal afgegeven bouwvergunningen en 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 geeft deze rapportage 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 overname van data en/of tekst? Neem dan contact op met dé Woonexpert of onze partners.

Wij wensen u veel leesplezier!



Julius ter Haar
dé Woonexpert

Arjan Veelers
dé Woonexpert

Ramon Meijer
dé Woonexpert

Sylvia Reinders MRE
SYRE Vastgoed B.V.

Nieuwe partners

Graag stellen wij u op deze pagina voor aan nieuwe partners van dé Woonexpert.

FRIS

Woningmakelaars

FRIS Woningmakelaars Amsterdam

Buitenveldertselaan 42
1081 AA Amsterdam
020 - 301 77 15
amsterdam@fris.nl
fris.nl

FRIS bestaat uit ruim 90 medewerkers – Real People – en is sinds 1923 uitgegroeid tot een full service vastgoed dienstverlener. Onze diensten bestaan uit het beheer van residentieel en commercieel vastgoed, woning-, bedrijfs- en investeringsmakelaardij, onderzoek & consultancy, taxaties en verzekeringen.

Net als bij de gemiddelde Nederlandse familie vinden wij het echte contact erg belangrijk. Dat merk je zodra je kennis maakt met onze makelaars. Zij bieden een luisterend oor en zorgen ervoor dat klanten zo blij zijn dat ze bereid zijn dit door te vertellen. Uiteraard verliezen ze daarbij het resultaat niet uit het oog. Onze mensen werken vanuit onze 3 vestigingen in Amsterdam en Zaandam.

comma
vastgoed

Comma Vastgoed BV

Utrechtseweg 223
3818 EE Amersfoort
033 - 445 07 05
info@commavastgoed.nl
commavastgoed.nl

Wellicht verwacht u Comma Vastgoed niet op deze plek als de nieuwbouw woningmakelaar, echter niets is minder waar!

Comma Vastgoed is al >15 jaar actief in de regio Amersfoort, in de wereld van het (bedrijfsmatig) vastgoed. In deze hoedanigheid naast de reguliere Bedrijfsmakelaardij, onder andere betrokken bij transformaties van kantoren naar wonen, verkoop van ontwikkellocaties en verkoop en taxatie van verhuurde woningen. De laatste tijd is het raakvlak met de woningbouw zo groot, dat de stap naar de nieuwbouw woningmakelaardij een hele voor de hand liggende is. Met dé Woonexpert als partner kunnen wij onze bestaande en nieuwe relaties nu nog beter van dienst zijn en bieden we daarmee een full-service dienstverlening.

In de regio Amersfoort is nog een enorme woningbouwopgave. Transformatie van bestaande bedrijventerreinen als De Hoef West, Kop van Isselt, Zonnehof en de Wagenwerkplaats zullen plaats bieden aan duizenden nog te ontwikkelen woningen. Gezien de huidige mismatch tussen vraag en aanbod is dit dan ook hard nodig.







Rapportage

De woningmarkt in Nederland met doorkijk naar zeven woningmarkten.

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



Kerncijfers

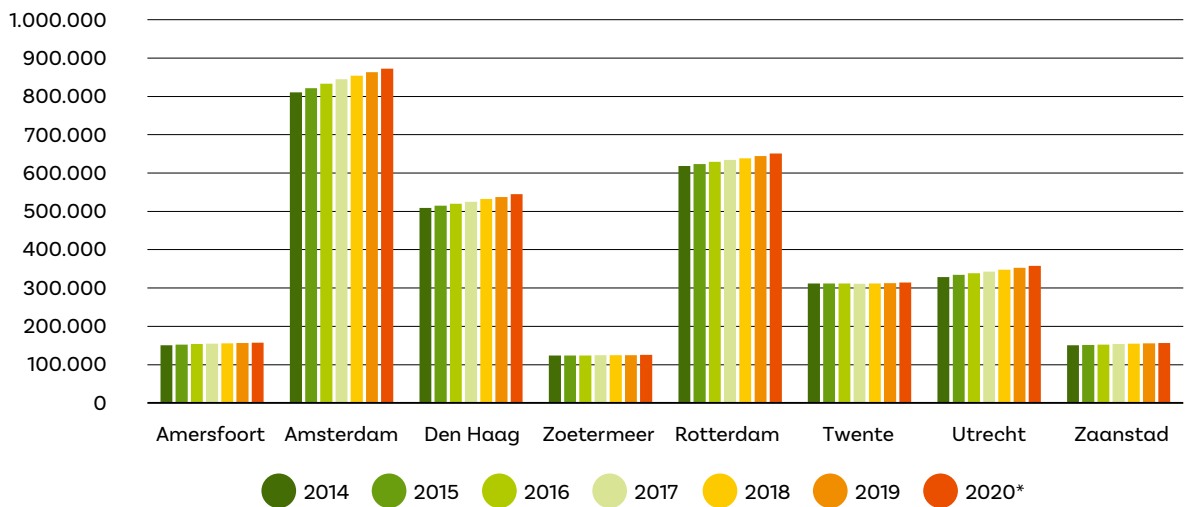
Kerncijfers onderzochte woningmarkten

Als eerste toont deze rapportage de sociodemografische kerngetallen voor Nederland en de zeven onderzochte woningmarkten³ 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.

³ Deze zeven woningmarkten zijn gemeente Amersfoort, 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*



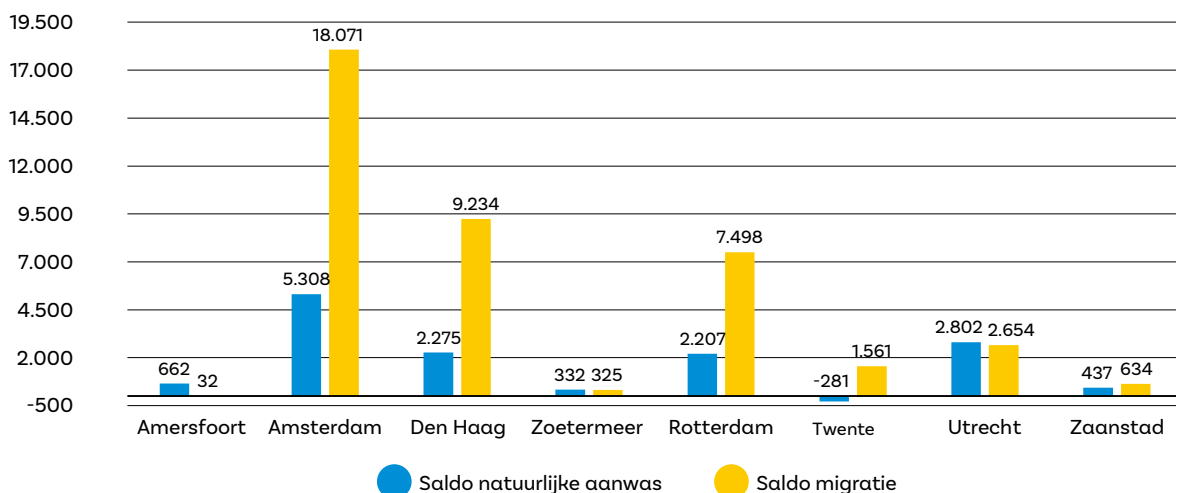
In totaal wonen er op 1 januari 2020 ruim 17 miljoen mensen in Nederland. Ruim 850.000 mensen wonen in Amsterdam. In Rotterdam zijn dat bijna 650.000 mensen. Van de onderzochte woningmarkten heeft Zoetermeer met bijna 125.000 mensen de minste inwoners. Sinds 2017 neemt de

bevolking in Nederland jaarlijks met 0,7% toe. In Den Haag en Utrecht is de bevolking ten opzichte van 2019 met 1,4% toegenomen, in Amsterdam en Rotterdam met 1%. Amersfoort, Twente, Zaanstad en Zoetermeer groeien minder hard. De bevolkingsgroei in Amersfoort komt uit op 0,6% per jaar, Twente en Zaanstad

groeien 0,5% per jaar en Zoetermeer 0,3% per jaar. De grafiek toont vanaf 2014 de verdeling van het aantal inwoners over de onderzochte woningmarkten en de bevolkingsgroei. Voor de overzichtelijkheid van de grafiek is ervoor gekozen om Nederland niet mee te nemen in de grafiek.

Bron: CBS

Saldo natuurlijke aanwas en migratie in 2019



In 2019⁴ wordt de toename van de bevolking met name veroorzaakt door het migratiesaldo. Opvallend is dat het migratiesaldo in Amsterdam, Den Haag en Rotterdam fors

hoger is dan in de overige woningmarkten. In Amersfoort, Utrecht en Zoetermeer is de natuurlijke aanwas groter dan het migratiesaldo. In Twente zijn in 2019 meer

mensen overleden dan dat er geboren zijn. De grafiek toont het saldo natuurlijke aanwas en migratie in 2019 waarbij Nederland voor de overzichtelijkheid niet getoond wordt.

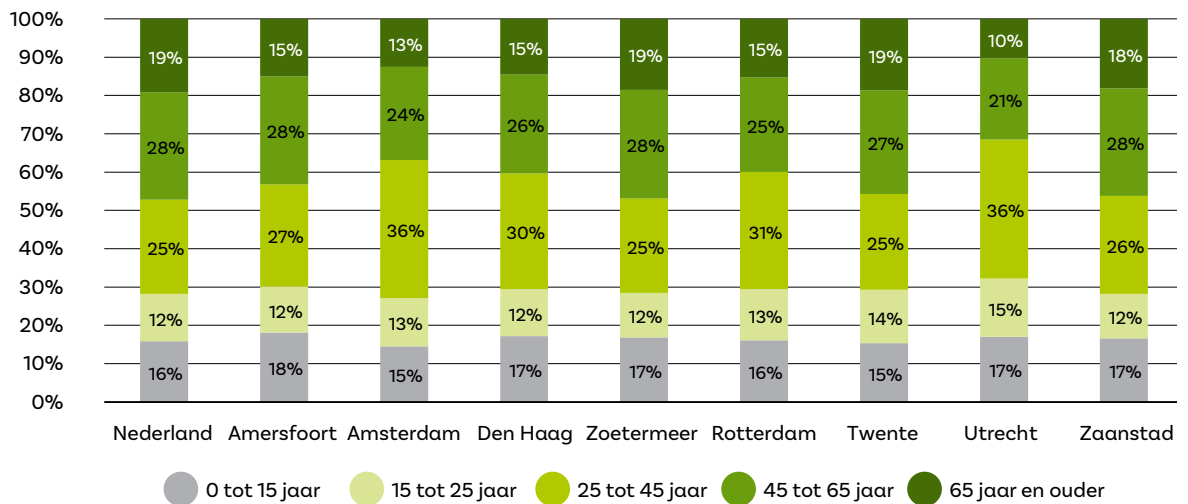
⁴ Deze cijfers zijn tot en met het jaar 2019 bijgewerkt. De cijfers voor het jaar 2020 worden bekend in het jaar 2021.

Bron: CBS

“

25 - 45 jaar de grootste leeftijdsgroep in de steden

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 Amersfoort,

Zoetermeer, Twente en Zaanstad. In de overige onderzochte gemeenten 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 Utrecht. In Amsterdam en Utrecht is de groep 65 jaar en ouder het minst vertegenwoordigd.

Bron: CBS

“

Saldo migratie fors hoger in Amsterdam, Den Haag en Rotterdam

Huishoudens

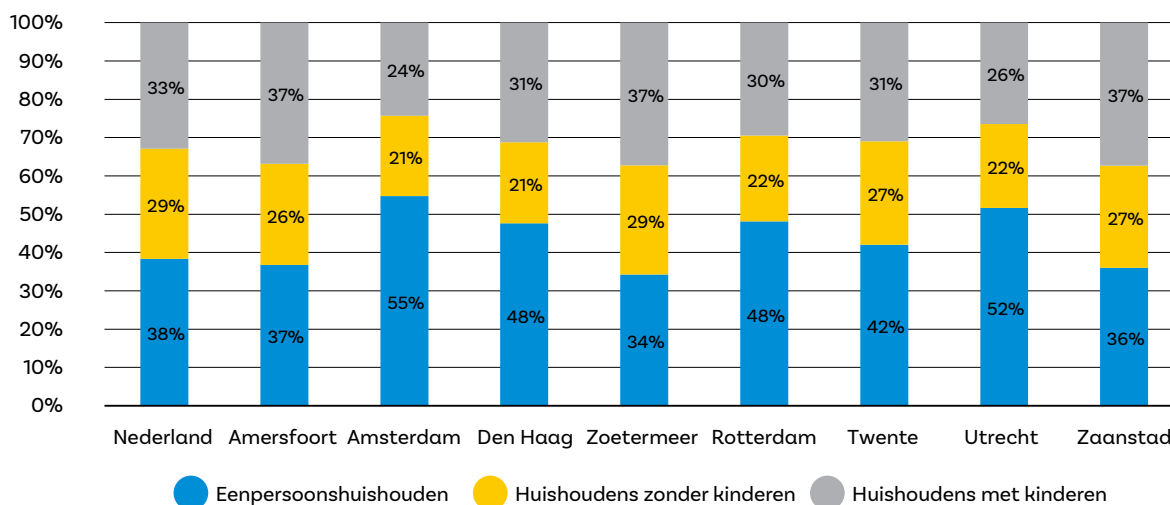
In Nederland is de groep eenpersoonshuishoudens het grootst, gevolgd door de huishoudens met kinderen en de huishoudens zonder kinderen. Eénpersoonshuishoudens komen het meeste voor in Amsterdam en in Utrecht en het minst in Zoetermeer. Het aantal huishoudens zonder kinderen is het hoogst in Zoetermeer en het laagst in

Amsterdam en Den Haag. Amersfoort, 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



“

In Amersfoort, Zoetermeer en Zaanstad is de groep huishoudens met kinderen het grootst

Inkomen



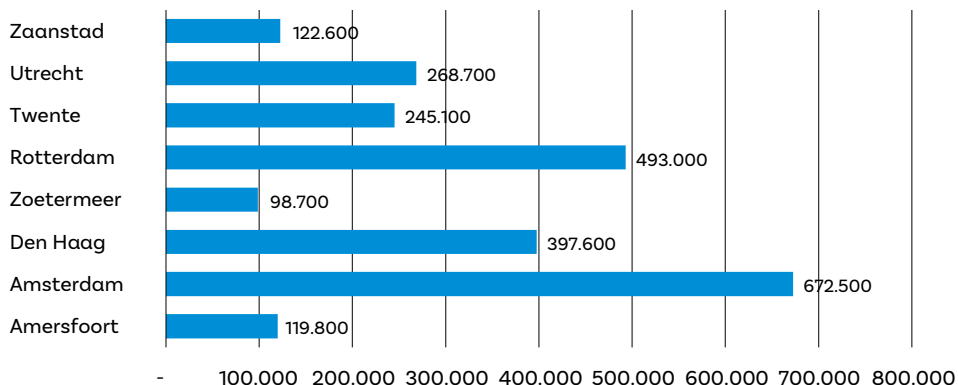
Het totale aantal inkomensontvangers in Nederland bedraagt op 1 januari 2020 ruim 13,5 miljoen personen, 78% ten opzichte van het aantal inwoners. Het gemiddeld jaarinkomen per inkomensontvanger in Nederland bedraagt ruim € 32.000,-. In Zaanstad en Zoetermeer woont ten opzichte van het aantal inwoners 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 het aantal inkomensontvangers in de onderzochte woningmarkten. Om de grafieken overzichtelijk te houden is ervoor gekozen om Nederland niet in de grafiek mee te nemen.



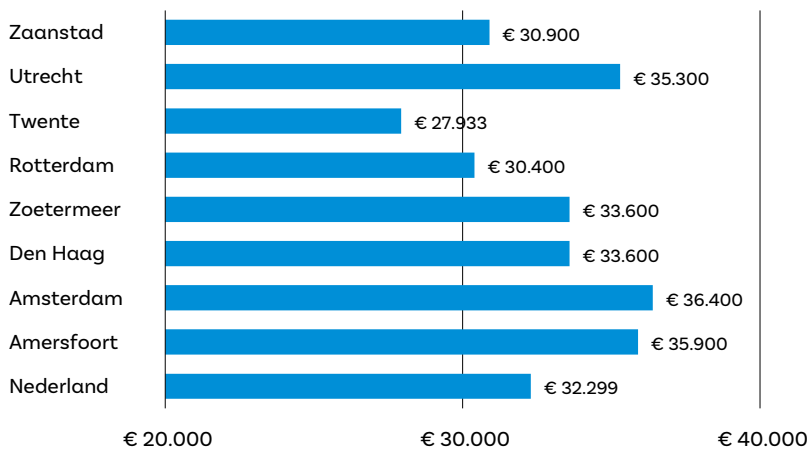
Amsterdam heeft het hoogst gemiddeld inkomen per inkomensontvanger, gevolgd door Amersfoort. Twente heeft het laagst gemiddeld inkomen per inkomensontvanger. De tabel toont de verdeling naar de onderzochte woningmarkten. Om de grafieken overzichtelijk te houden is ervoor gekozen om Nederland niet in de grafiek mee te nemen.

Bron: CBS

Aantal inkomensontvangers Op 1 januari 2020 uitgesplitst naar woningmarkt



Gemiddeld inkomen per inkomensontvanger Op 1 januari 2020 uitgesplitst naar woningmarkt



“

Zoetermeer en Zaanstad

hebben het hoogste percentage

inkomensontvangers.

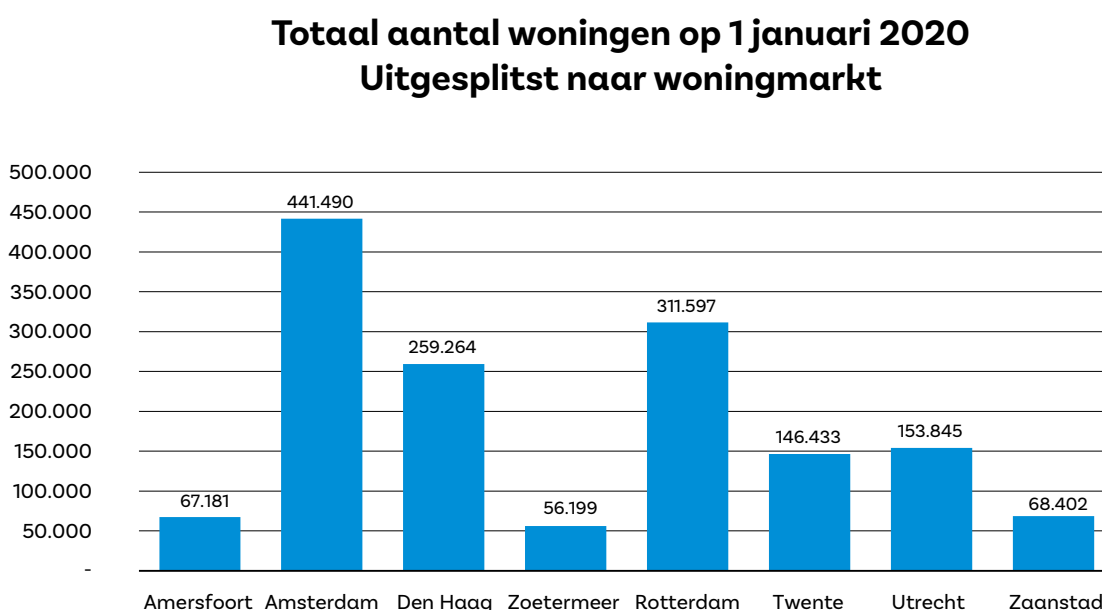
“

Den Haag heeft het laagste percentage inkomensontvangers

Woningvoorraad



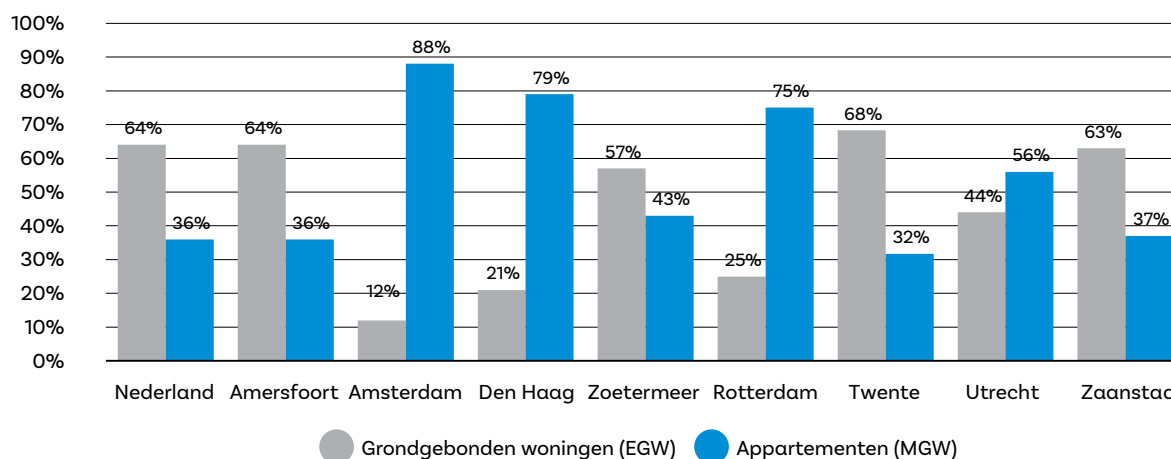
Nederland telt op 1 januari 2020 ruim 7.800.000 woningen, waarvan bijna 450.000 woningen in Amsterdam staan. Zoetermeer heeft met ruim 55.000 woningen de minste. Twente heeft in verhouding de meeste grondgebonden woningen en Amersfoort de meeste koopwoningen. Amsterdam omvat verhoudingsgewijs de meeste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



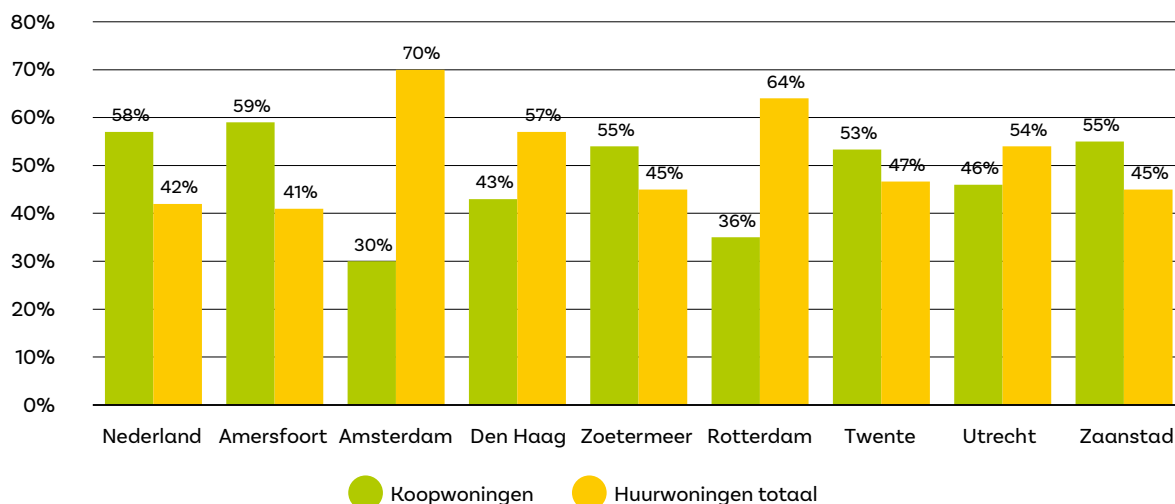
Bron: CBS



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 aandeel 'bezit van overige verhuurders' het grootst. In Amersfoort, Zoetermeer en Zaanstad is dit aandeel lager dan het percentage in Nederland. De verwachting is dat het aandeel 'bezit overige verhuurders' de aankomende tijd toeneemt. Opvallend is de eigendomsverdeling van huurwoningen in Den Haag. Den Haag heeft 57%

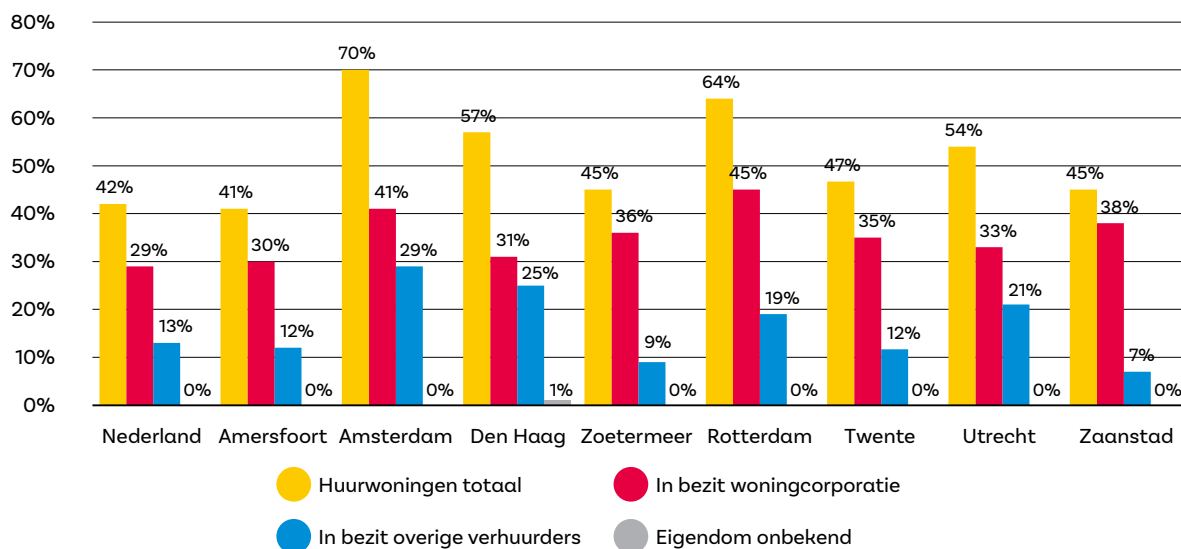
huurwoningen, waarvan 31% eigendom is van een corporatie en een bijna gelijk percentage (25%) is in bezit van overige verhuurders. De grafiek toont de verhouding koop-/huurwoningen per woningmarkt.

De grafiek toont het totaal aantal huurwoningen en de uitsplitsing van de huurwoningen naar verhurende organisatie per woningmarkt..

Bron: CBS



Uitsplitsing huurwoningen naar organisatie op 1 januari 2020



“

Amersfoort heeft de
meeste koopwoningen

Amsterdam heeft de
meeste huurwoningen



Interview

Fotografie: Luuk Kramer

OPEN Development

Jesse Bonjer
Partner
OPEN Development



10 jaar geleden - midden in de crisis - startte Jesse Bonjer en Bas Janssen OPEN Development. Waar de hele wereld een pas op de plaats deed, zagen zij kansen. “Bas en ik kennen elkaar van de studie bouwkunde aan de TU in Delft. Vanaf het begin bestond de ambitie om zelf te ontwikkelen en daar hebben we nooit een moment spijt van gehad”, vertelt Jesse.

Met drie mooie transformatie- en nieuwbouwprojecten in Amsterdam lieten de ontwikkelaars zien wat ze in huis hadden. Toen de markt weer aantrok en voor grond in Amsterdam de hoofdprijs betaald moest worden, verbreedde OPEN Development het werkgebied naar onder andere Rotterdam, Den Haag en Delft. Als we Jesse spreken, is de organisatie gegroeid en inmiddels in heel Nederland actief en ontwikkelt (woningbouw)projecten grotendeels voor eigen belegging.

Jeugdsentiment

“Onze eerste niet-Amsterdamse project was er één in Delft. Het oude stationsgebouw in Delft (waar Bas en ik in onze studententijd op de trein stonden te wachten om naar onze ouders te gaan) konden we kopen en transformeren tot horeca en kantorenpand. Onze corebusiness is woningbouw, maar deze unieke kans, met voor ons zo’n grote nostalgische waarde, grepen we met beide handen aan. Het gebouw heeft een Rijksmonumentale status, waardoor

we voor de nodige uitdagingen stonden. Die uitdagingen maken binnenstedelijk ontwikkelingen en transformatieprojecten leuk. Je moet door allerlei hoepels springen om je doel te bereiken. Het moet natuurlijk altijd een rendabele businesscase zijn, maar nog belangrijker vinden we het om kwaliteit aan een pand en de omgeving toe te voegen.”

Kwaliteit boven opbrengsten

Jesse haalt een mooi voorbeeld aan van de nieuwbouw aan de Westlandgracht, waar ze kozen om een vrije plafondhoogte te maken van 3 meter. Hadden ze dat niet gedaan, dan was een extra bouwlaag mogelijk geweest, wat geresulteerd had in meer inkomsten.

Zo’n soortgelijk verhaal vertelt Jesse over de Confectiefabriek in Rotterdam: “De kroonlijst was eraf. We hadden het netjes en doelmatig op kunnen lossen, maar we kozen ervoor dit in oude glorie te herstellen. Waarom we dat doen? We geloven in de duurzaamheid van kwaliteit!”

Corona maakt creatief

Via Vink Bouw kwam Jesse in contact met dé Woonexpert. Jesse begint te vertellen: “Samen met NEOO realiseerden we De Katwolder in Zwolle, een nieuw gebouw met 84 huurappartementen, parkeerplaatsen en 950 m² horeca. Dé Woonexpert hielp ons met het prijsadvies, de marketing én de verhuur. Vooral dat laatste was een bijzondere ervaring. Op het moment dat de verhuur startte, verkeerden we in een lockdown-situatie door corona. Waar dé Woonexpert gepland had met alle potentiële huurders in het in aanbouw zijnde appartement te gaan kijken, moest nu alles online gebeuren. Dat hebben ze heel goed gedaan, moet ik eerlijk zeggen. De appartementen waren allemaal in no-time verhuurd zonder dat huurders vooraf hun woning hebben kunnen bezichtigen.

Als ik nu terugkijk, hebben we hier met elkaar veel van geleerd. Het kan on-line dus even klantvriendelijk maar een stuk efficiënter.”



OPEN Development verkiest kwaliteit boven winst maximalisatie

De balans tussen online en persoonlijk contact

“Het fijne aan dé Woonexpert is de techniek en de systemen die ze gebruiken. Met het woningzoekstelsel wordt het voor klanten heel gemakkelijk gemaakt een huis te vinden. Vervolgens is dé Woonexpert goed in de online marketing naar de klant.

Online communicatie is heel belangrijk, maar nog belangrijker vind ik de fase waarin er daadwerkelijk contact is met de klant. Dan kun je pas écht laten zien welke kwaliteit je in huis hebt. En dat heeft dé Woonexpert.

We hebben nu twee projecten succesvol samen opgepakt en in de toekomst geven we daar zeker vervolg aan.”





Rapportage

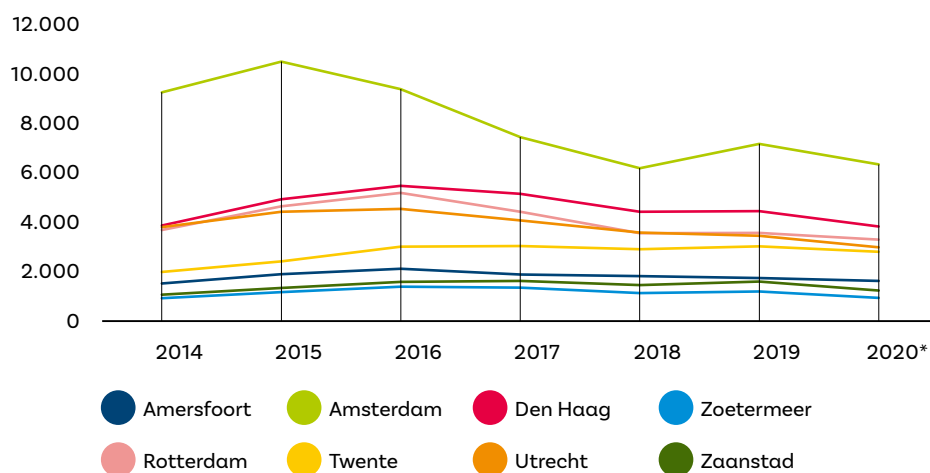
De koopwoningmarkt in Nederland met doorkijk naar zeven woningmarkten

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

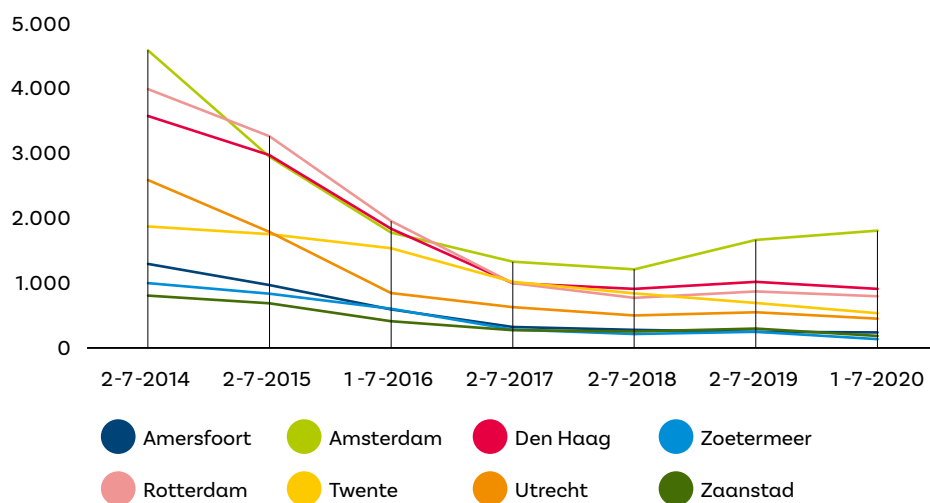
Bestaande bouw

Aantal transacties en woningen in aanbod

Aantal transacties bestaande bouw periode 2014 - 2020*



Aantal woningen in aanbod bestaande bouw per 1 juli 2014 - 2020



Ten opzichte van de woningmarkt-rapportage over het jaar 2019 is het aantal woningtransacties in 2020 ongeveer 10% gedaald. In Nederland werden in 2019 bijna 150.000 transacties gerealiseerd; nu zijn dat er bijna 135.000. De grootste afname is zichtbaar in Zaanstad en Zoetermeer met 22%, gevolgd door Den Haag, Utrecht en Amsterdam met een afname van ruim 10%. In Zaanstad zijn in 2020 ruim 1.200 woningen verkocht, terwijl dat er in 2019 nog bijna 1.600 woningen waren. In Zoetermeer zijn in 2020 nog maar 940 woningen verkocht. In 2019 waren dat nog 1.200 woningen. In Twente zijn ruim 200 transacties minder gerealiseerd ten opzichte van 2019. In Amersfoort is de daling van het aantal transacties met 6% het laagst. In Amersfoort zijn in 2020 ruim 1.600 transacties gerealiseerd. In 2019 waren dat er nog bijna 1.750.

Het woningaanbod in Nederland is ten opzichte van 2019 met bijna 9.500 woningen gedaald. In de vorige rapportage was dat nog een daling van 8.000 woningen. Stonden er op 1 juli 2019 in Nederland nog ruim 40.000 woningen te koop, op 1 juli 2020 waren dat nog maar ruim 31.000 woningen. De daling is ook in de overige onderzochte woningmarkten te zien met uitzondering van Amsterdam. In Amsterdam is het woningaanbod gestegen. Op 1 juli 2019 bedroeg het woningaanbod in Amsterdam nog bijna 1.700 woningen, op 1 juli 2020 zijn dat er 1.800. In Zoetermeer en Zaanstad is de afname van het woningaanbod ten opzichte van vorig jaar het hoogst. In Zoetermeer is dat een afname van 45% en in Zaanstad is dat 39%. In Twente en Utrecht neemt het woningaanbod op 1 juli 2020 ten opzichte van 1 juli 2019 met respectievelijk 23% en 17% af. In Rotterdam en Den Haag neemt het woningaanbod met respectievelijk 8% en 10% af ten opzichte van 2019. In Amersfoort is de daling het geringst ten opzichte van 1 juli 2019. Het aanbod in Amersfoort neemt 5% af.

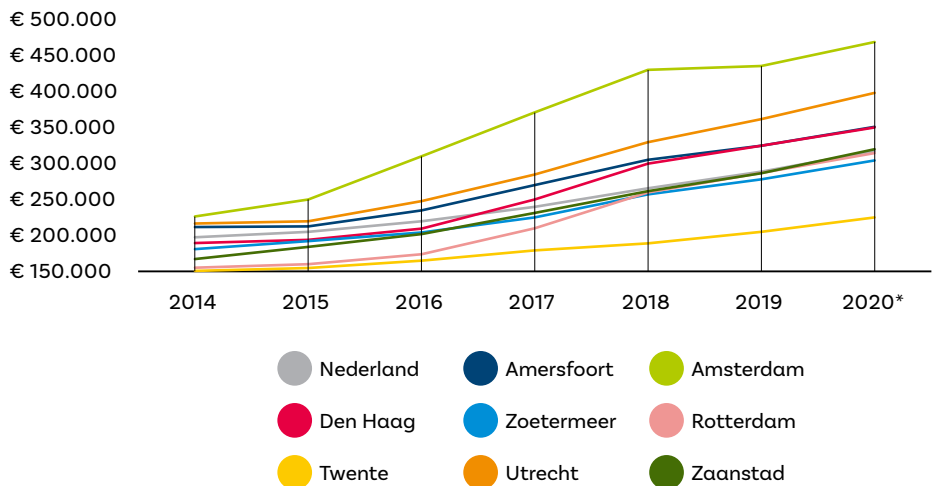
Bron: NVM

Prijzontwikkeling



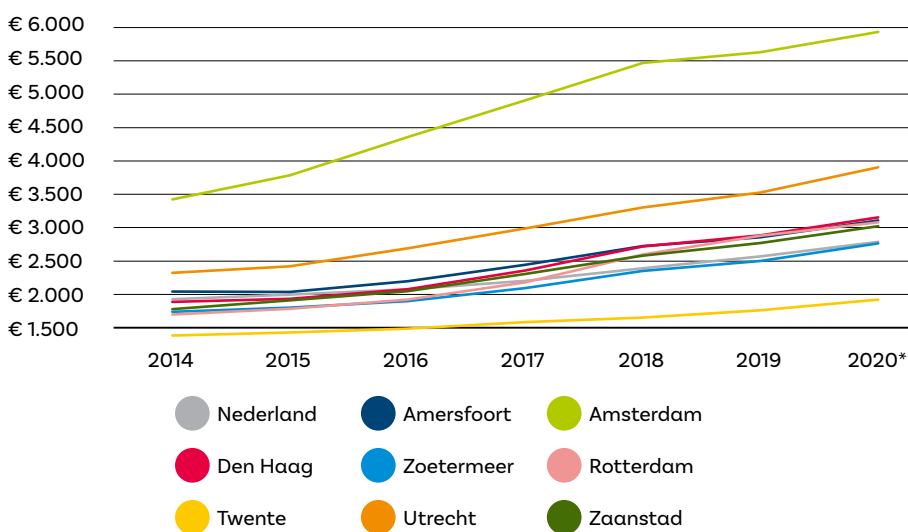
Absolute transactieprijs bestaande bouw periode 2014 - 2020*

De transactiepreisen zijn in 2020 ten opzichte van 2019 met ongeveer 10% gestegen. De druk op de woningmarkt is zo groot dat, met uitzondering van Twente, de transactieprijs hoger is dan de oorspronkelijke vraagprijs. In Twente is de transactieprijs gelijk aan de vraagprijs. In Nederland stijgt de mediane transactieprijs van bijna € 290.000,- in 2019 naar ruim € 317.000,- in december 2020. In de gemeente Zaanstad is de prijsstijging ten opzichte van het jaar 2019 met 12% het grootst. De mediane transactieprijs voor een woning in Zaanstad bedraagt in december 2020 € 320.000,-. Rotterdam, Twente en Utrecht volgen met een toename van 10% ten opzichte van het jaar 2019. De mediane transactieprijs voor een woning in Rotterdam bedraagt in december 2020 bijna € 315.000,-, in Twente € 225.000,- en in Utrecht bijna € 400.000,-. In Amsterdam is de mediane transactieprijs met bijna € 470.000,- het hoogst. In Amersfoort, Den Haag en Zoetermeer zijn de transactiepreisen met 8% tot 9% gestegen ten opzichte van het jaar 2019..



Bron: NVM

Transactieprijs per m² GBO bestaande bouw periode 2014 - 2020*



De mediane prijs in Nederland bedraagt in december 2020 bijna € 2.800,- terwijl dat in 2019 nog ruim € 2.500,- was. Een stijging van 8%. De mediane transactieprijs per m² GBO bedraagt in Amsterdam momenteel bijna € 6.000,-. Dat was in 2019 nog ruim € 5.600,-. In Utrecht en Zoetermeer is de prijs per m² GBO het snelst gestegen met 11%. De mediane prijs per m² GBO voor een woning in Utrecht bedraagt € 3.900,- en voor een woning in Zoetermeer is dat bijna € 2.800,-. In Twente is de mediane prijs per m² GBO het laagst met ruim € 1.900,-. In Amersfoort, Den Haag, Rotterdam en Zaanstad ligt de mediane prijs per m² GBO tussen € 3.000,- en € 3.100,-.

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 juni tot december 2020.

In Amsterdam wordt de hoogste transactieprijs in absolute zin en per m² GBO gerealiseerd: € 8.800.000,- in de wijk Museumkwartier en ruim € 21.000,- m² GBO in de wijk Museumkwartier. In de rapportage

over het 1e half jaar 2020 was de hoogste absolute prijs hoger, ruim € 12.000.000,- in de wijk Grachtengordel. De hoogste prijs per m² GBO is met € 4.000,- ten opzichte van de eerste helft 2020 gestegen. In de vorige rapportage was deze € 17.000,- in de wijk Centrum. Na Amsterdam heeft Utrecht de duurste woning in absolute zin, met een transactieprijs van € 4.500.000,-. 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 € 11.500,-.

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 | Museumkwartier | Kosten koper | € 8.800.000 | 1 | 416 |
| Utrecht | Binnenstad | Kosten koper | € 4.500.000 | 51 | 751 |
| Enschede | Velve Lindenhof | Kosten koper | € 2.850.000 | 14 | 599 |
| Rotterdam | Nieuwe Werk | Kosten koper | € 2.730.000 | 44 | 634 |
| Den Haag | Willemspark | Kosten koper | € 2.365.000 | 443 | 325 |
| Amersfoort | Bergkwartier | Kosten koper | € 1.682.000 | 458 | 399 |
| Zoetermeer | Oosterheem | Kosten koper | € 1.100.000 | 102 | 227 |
| Zaandam | Peldersveld | Kosten koper | € 760.000 | 109 | 162 |

Bron: NVM

| Plaats | Wijk | Koop conditie | Transactieprijs per m ² | Dagen op de markt | Woonoppervlakte |
|------------|-----------------|---------------|------------------------------------|-------------------|-----------------|
| Amsterdam | Museumkwartier | Kosten koper | € 21.154 | 1 | 416 |
| Rotterdam | Hilligersberg | Kosten koper | € 11.682 | 337 | 107 |
| Den Haag | Willemspark | Vrij op naam | € 9.593 | 141 | 135 |
| Utrecht | Binnenstad | Kosten koper | € 9.483 | 34 | 29 |
| Amersfoort | Leusderkwartier | Kosten koper | € 7.177 | 24 | 124 |
| Zaandam | Oud West | Kosten koper | € 6.931 | 58 | 29 |
| Zoetermeer | Gelderswoude | Kosten koper | € 6.204 | 95 | 137 |
| Hengelo | Binnenstad | Vrij op naam | € 5.467 | 107 | 107 |

Bron: NVM

“

**Verdere afname van het
aantal woningtransacties**

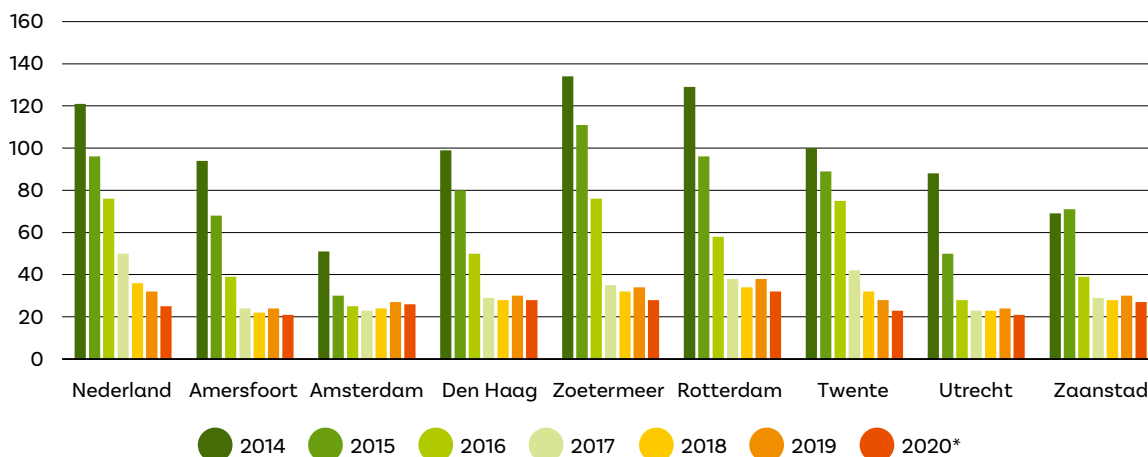
Voor alle onderzochte gebieden geldt dat de verkooptijd van verkochte woningen de afgelopen jaren behoorlijk is afgenomen. Op dit moment is de gemiddelde doorlooptijd voor een transactie ongeveer 3 tot 5 weken. Dit is gelijk aan de verkooptijd die in de eerdere rapportages werd geconstateerd.

Verkooptijd



Bron: NVM

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



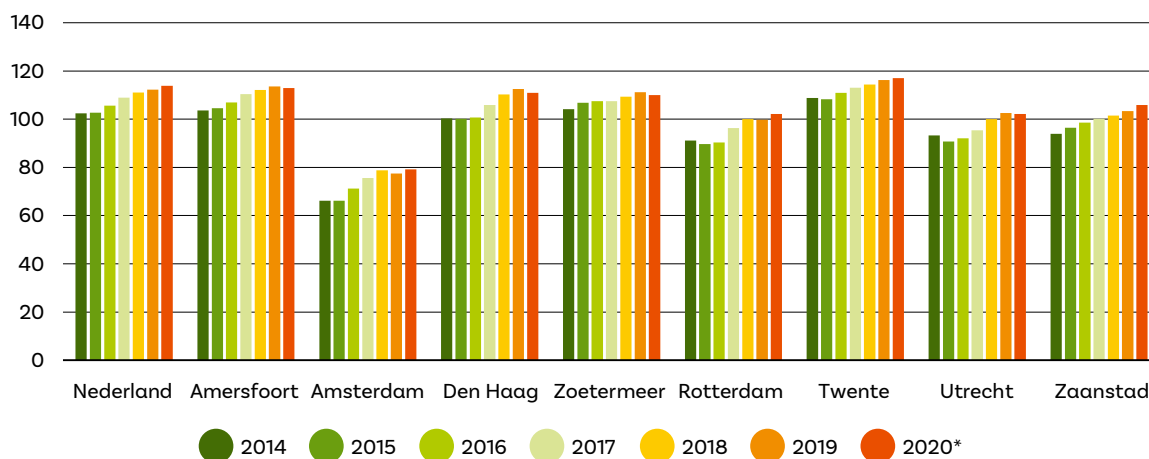
Woonoppervlakte

De mediane woonoppervlakte van de verkochte woningen in de bestaande bouw is ten opzichte van vorig jaar gelijk gebleven. 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. In Twente, Amersfoort, Den Haag en Zoetermeer wordt met ongeveer 117 en ruim 110 m² GBO de meeste woonoppervlakte aangeboden in de bestaande bouw. In Zaanstad is de mediane woninggrootte ongeveer 106 m². In Rotterdam en Utrecht is de mediane woninggrootte 102 m² GBO.



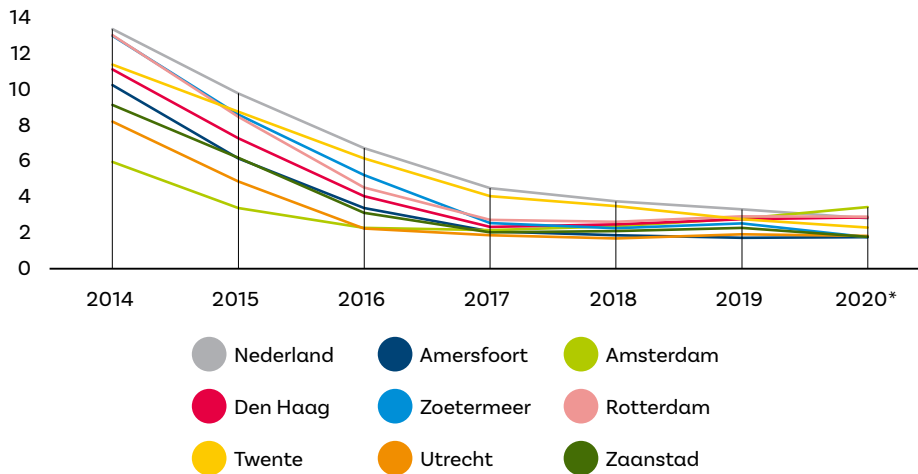
Bron: NVM

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



Krapte-indicator

Krapte-indicator bestaande bouw periode 2014 - juli 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 Amersfoort, Zoetermeer, Twente, Utrecht en Zaanstad is de druk op de woningmarkt het grootst.

Bron: NVM

“

**Een daling van transacties
in Zaanstad en Zoetermeer
met 22%**

Nieuwbouw met doorkijk naar zeven woningmarkten

Voor de periode 2014 tot december 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 december.

Aantal transacties en woningen in aanbod

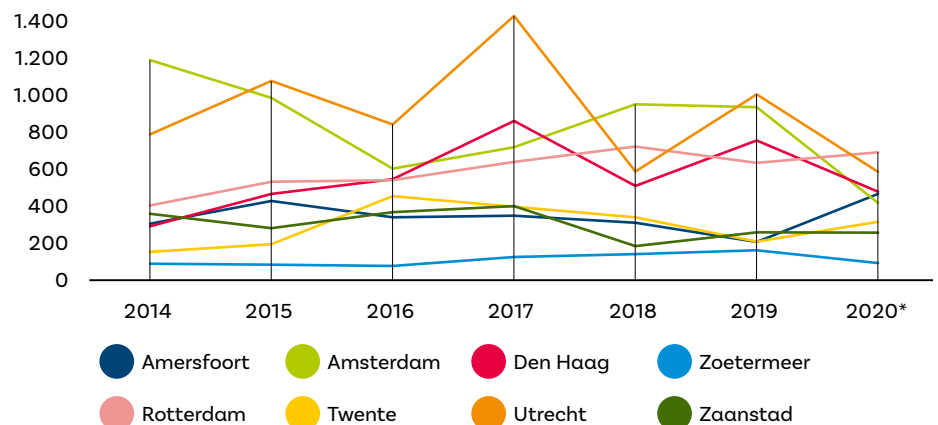
De ontwikkeling van het aantal nieuwbouwtransacties is door de jaren heen grillig. Dit komt doordat nieuwbouwwoningen veelal in grotere aantallen op de markt gebracht worden. Ten opzichte van vorig jaar is het aantal nieuwbouwtransacties in Nederland gelijk gebleven met ruim 26.000. In Amersfoort en Twente is het aantal woningtransacties ten opzichte van vorig jaar fors toegenomen met respectievelijk 55% en 34%. In Amsterdam is het aantal nieuwbouwtransacties ten opzichte van vorig jaar met meer dan de helft afgenomen. Werden in 2019 in Amsterdam nog bijna 1.000 woningen verkocht, nu zijn dat nog maar 400 woningen. Ook in Utrecht is de daling groot. In 2019 werden nog 1.000 nieuwbouwwoningen verkocht, op dit moment zijn dat nog maar 600 woningen.

In Nederland werden op 1 juli 2020 bijna 20.000 nieuwbouwwoningen aangeboden, ruim 2.500 woningen meer dan op 1 januari 2019. In Utrecht is het woningaanbod op 1 juli 2020 ruim 300 woningen hoger dan een jaar eerder en in Den Haag worden er 200 nieuwbouwwoningen meer aangeboden dan een jaar terug. Ook in de overige onderzochte woningmarkten is het nieuwbouwaanbod toegenomen. In Twente bedraagt de toename bijna 200 woningen en in Rotterdam zijn dat ruim 170 woningen. In Amersfoort, Amsterdam en Zoetermeer bedraagt de toename ten opzichte van vorig jaar ruim 50 woningen en in Zaanstad is de toename bijna 20 woningen.

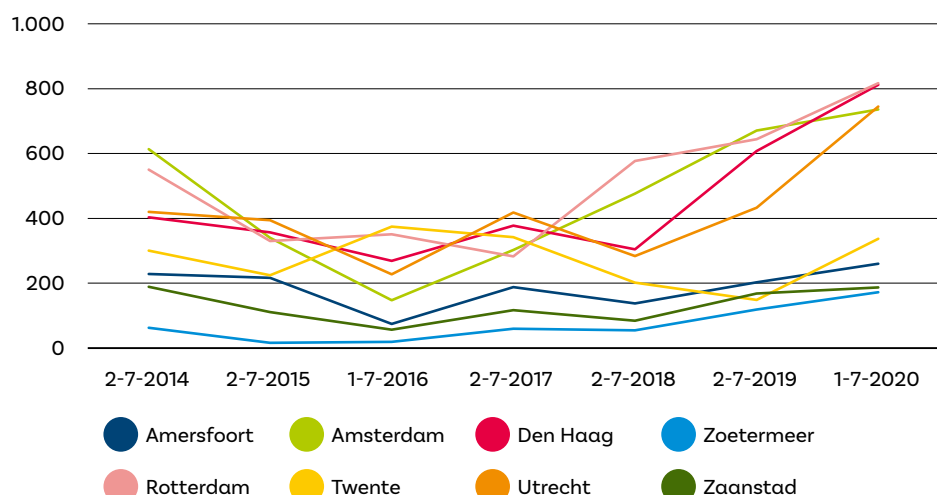
Bron: NVM



Aantal transacties nieuwbouw periode 2014 - 2020*



Woningaanbod nieuwbouw op 1 juli 2014 - 2020*



Prijzontwikkeling

Net als de woningen in de bestaande bouw, zijn ook de transactiepreizen in de nieuwbouw ten opzichte van 2019 gestegen, met

uitzondering van Utrecht. In Nederland lag de transactieprijs in 2019 op ruim € 370.000,- vrij op naam, in december 2020 op bijna € 395.000,-. Een prijsstijging van 6%. De prijsstijging is in Amsterdam het hoogst met 23%, gevolgd door Twente met 20% en Zoetermeer met 13%. Een lichte prijsdaling van 1% is zichtbaar in Utrecht.

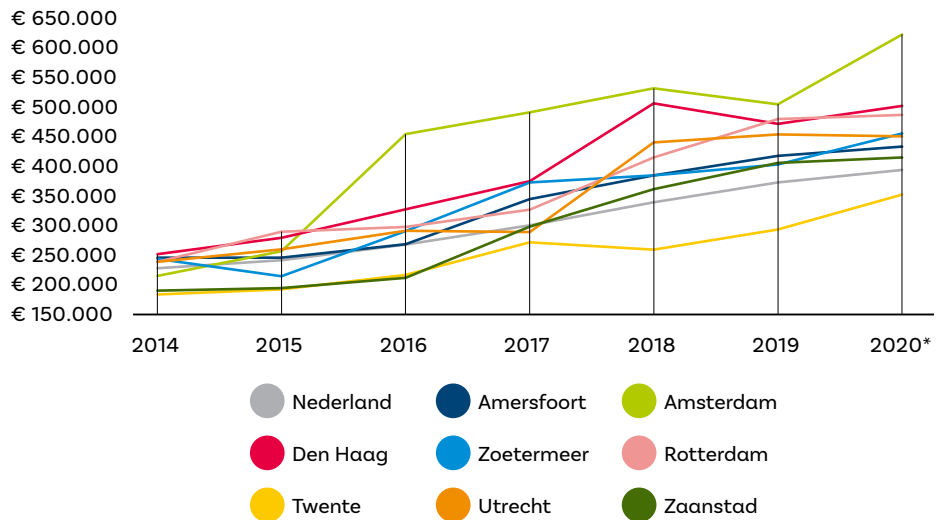
In 2019 was de mediane transactieprijs van een nieuwbouwwoning in Utrecht bijna € 455.000,-, in 2020 is dat ruim € 450.000,-.

In Den Haag en Amersfoort zijn de prijzen met respectievelijk 6% en 4% gestegen.

In Rotterdam en Zaanstad bedraagt de prijsstijging 1% en respectievelijk 2% ten opzichte van het jaar 2019.

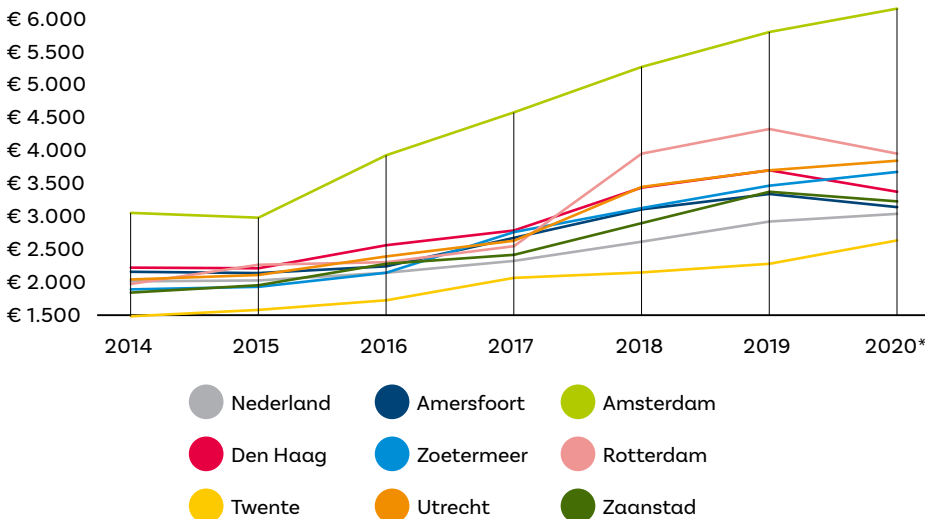


Absolute koopsom nieuwbouw periode 2014 - 2020*



Bron: NVM

Koopsom per m² GBO nieuwbouw periode 2014 - 2020*



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 ruim € 2.900,-, op dit moment is de prijs per m² GBO ruim € 3.000,-. De mediane prijs per m² GBO bedraagt in Amsterdam momenteel bijna € 6.200,-. Dat was in het jaar 2019 nog € 5.800,-. Bij de doorkijk naar prijzen per m² GBO toont Twente de hoogste prijsstijging met 16%. In Amersfoort, Den Haag, Rotterdam en Zaanstad dalen de prijzen ten opzichte van 2019. In 2019 lag de transactieprijs per m² GBO in Den Haag op € 3.700,-. Nu is dat bijna € 3.400,-. Een daling van ongeveer 9%. Dit geldt ook voor Rotterdam. In 2019 was de prijs per m² GBO ruim € 4.300,-, in 2020 is dat bijna € 4.000,-. In Amersfoort dalen de prijzen met ongeveer 6% en in Zaanstad met ongeveer 4%. Deze prijsdaling kan erop duiden dat in deze gebieden momenteel grotere woningen worden verkocht.

Bron: NVM

“

Woningen worden

boven de vraagprijs verkocht

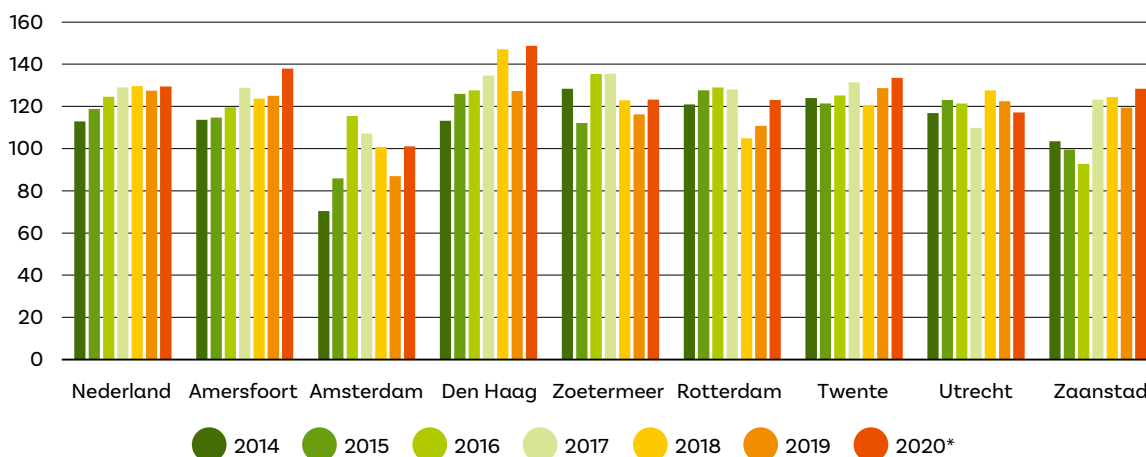
Woon- oppervlakte

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, Amersfoort en Rotterdam. In 2019 was de mediane woninggrootte in Den Haag nog bijna 130 m², nu is dat bijna 150 m². In Amersfoort was de mediane woninggrootte in 2019 125 m². Op dit moment is dat bijna 140 m². In Amsterdam wordt het minste aantal m² GBO aangeboden: ongeveer 100 m².

Bron: NVM



GBO nieuwbouw verkocht periode 2014 - 2020*



“

In Rotterdam en Utrecht

zijn in 2020 de meeste

nieuwbouwwoningen verkocht





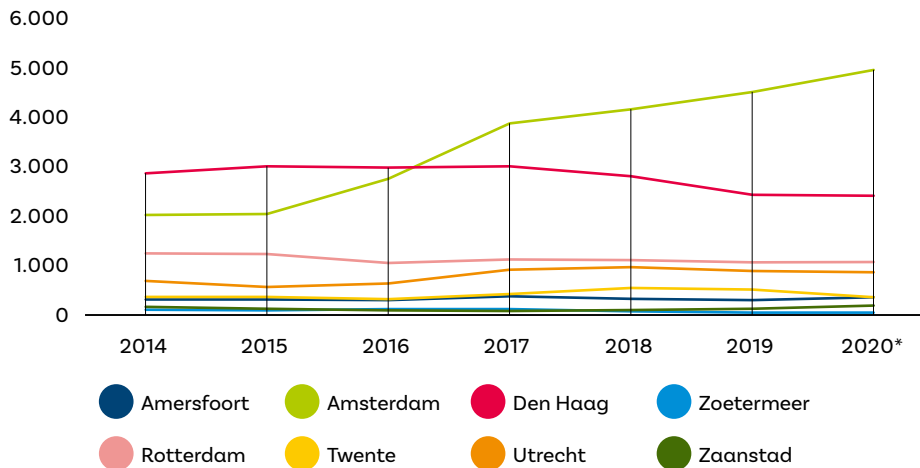
Rapportage

De huurwoningmarkt in Nederland met doorkijk naar zeven woningmarkten

Voor de periode 2014 tot december 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 2020 zijn de getoonde getallen en prijzen gemeten tot december. De getoonde informatie zijn registraties van kantoren die aangesloten zijn bij de NVM, VBO en Provastgoed. Verhuur van woningen door corporaties zijn in deze getallen niet meegenomen.

Aantal transacties en woningen in aanbod

Aantal bestaande bouw woningen verhuurd periode 2014 - 2020*

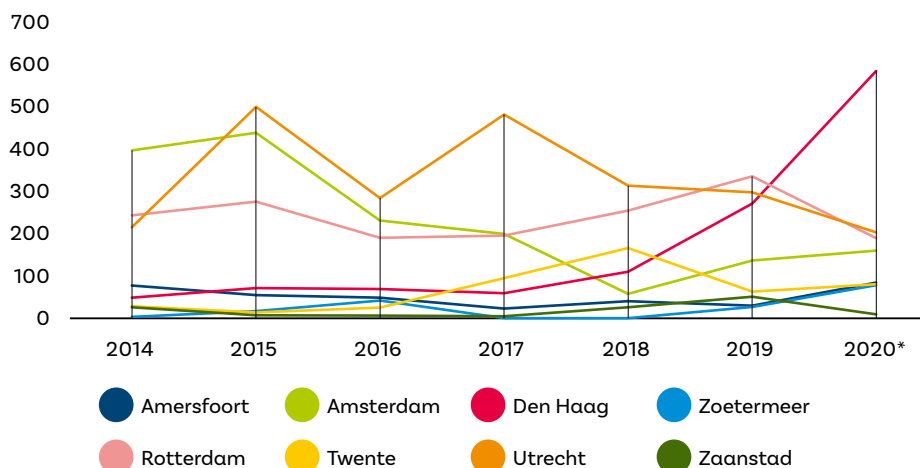


In Nederland en Amsterdam neemt het aantal verhuringen toe. In 2020 ligt het aantal verhuringen in Nederland op ruim 31.000 woningen. Bijna 27.000 verhuringen zijn bestaande bouw woningen en ruim 4.000 zijn nieuwbouwwoningen. Dit aantal registraties betekent een mutatiegraad van 3,0% op het woningaanbod overige verhuurders in Nederland. In Amsterdam ligt het aantal verhuringen in 2020 op ruim 5.000 woningen, bijna 5.000 woningen in de bestaande bouw en 160 nieuwbouwwoningen. Een mutatiegraad van circa 4,0%.

In de overige steden is het aantal verhuringen beduidend minder. In Den Haag zijn ongeveer 3.000 woningen verhuurd in 2020. Dat waren in 2019 nog 2.700 woningen. In Rotterdam zijn in het jaar 2019 1.400 woningen verhuurd. Nu zijn dat er bijna 1.300. In Utrecht zijn op dit moment bijna 1.100 woningen verhuurd. 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

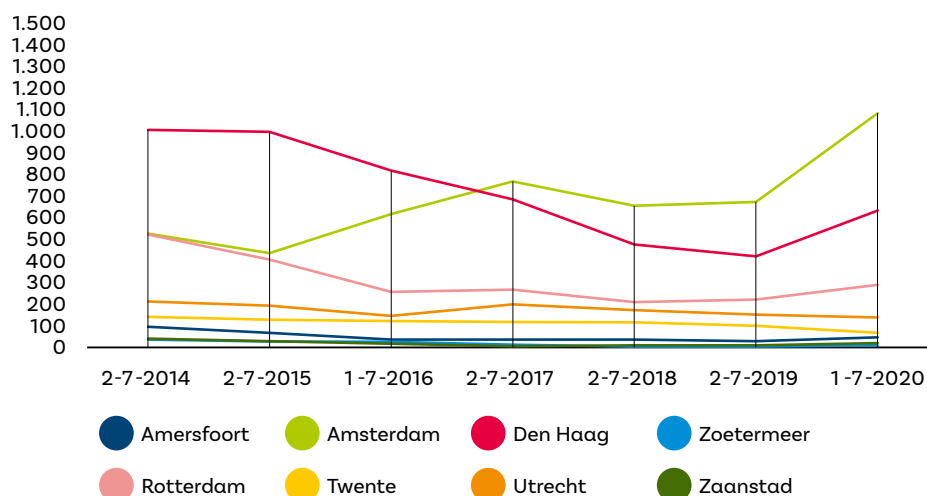
Aantal nieuwbouwwoningen verhuurd periode 2014 - 2020*



“

Het aantal verhuringen neemt sinds 2019 toe.

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

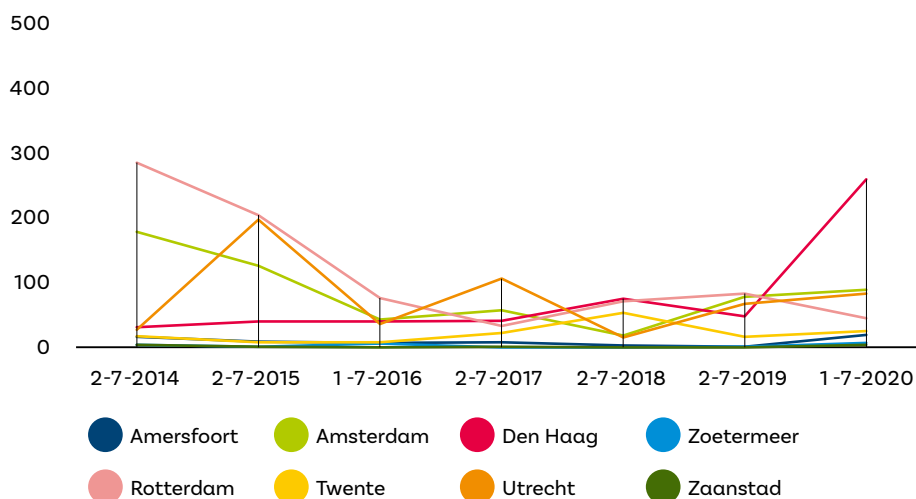


In juli 2019 bedraagt het huuraanbod in Nederland ruim 5.700 woningen, bijna 4.500 woningen in de bestaande bouw en ruim 1.200 nieuwbouwwoningen. Op 1 juli 2020 is dit aanbod gestegen tot bijna 6.900 woningen, ruim 5.200 woningen in de bestaande bouw en bijna 1.700 nieuwbouwwoningen. In de grafieken 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 juli 2014 - 2020



“

Het huuraanbod in Amersfoort, Amsterdam en Den Haag neemt toe.

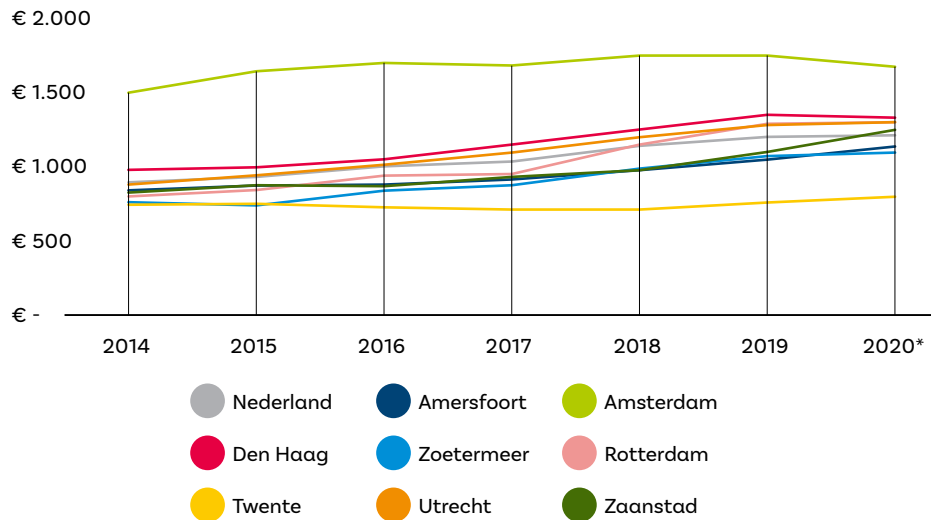
Prijzontwikkeling



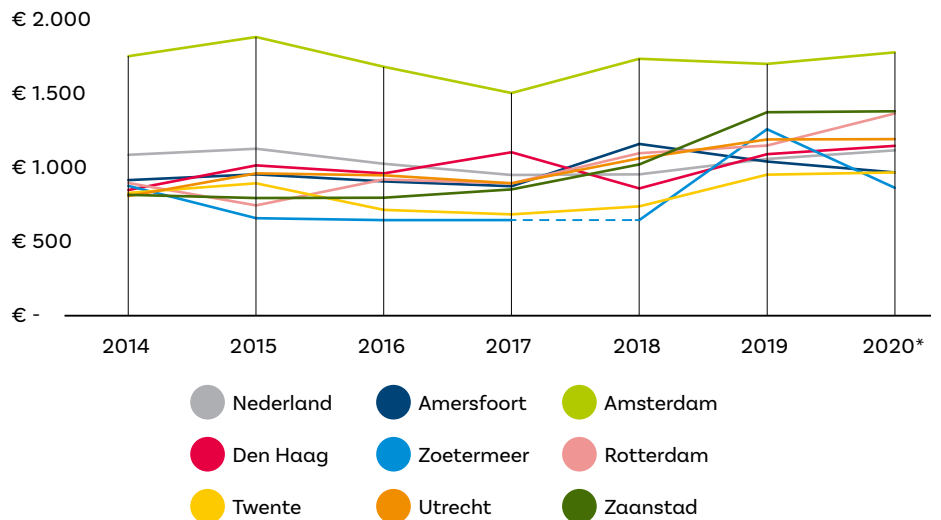
In Nederland is de mediane huurprijs per maand voor een bestaande bouw woning ruim € 1.200,- per maand. De huurprijs voor een nieuwbouwwoning is € 1.100,- per maand. De huurprijzen in Nederland stijgen gemiddeld 5% per jaar. In Amsterdam wordt de hoogste huurprijs betaald, € 1.675,- per maand voor een woning in de bestaande bouw en bijna € 1.800,- per maand voor een nieuwbouwwoning. In Twente wordt de laagste huurprijs per maand betaald voor een bestaande bouw woning, bijna € 800,- per maand. In Zoetermeer wordt de laagste prijs voor een nieuwbouw huurwoning betaald, ruim € 850,- per maand. Opvallend is dat de huurprijzen in Amsterdam voor bestaande bouw woningen sinds 2019 dalen. Van € 1.750,- per maand in 2018 en 2019 naar € 1.675,- in 2020. 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

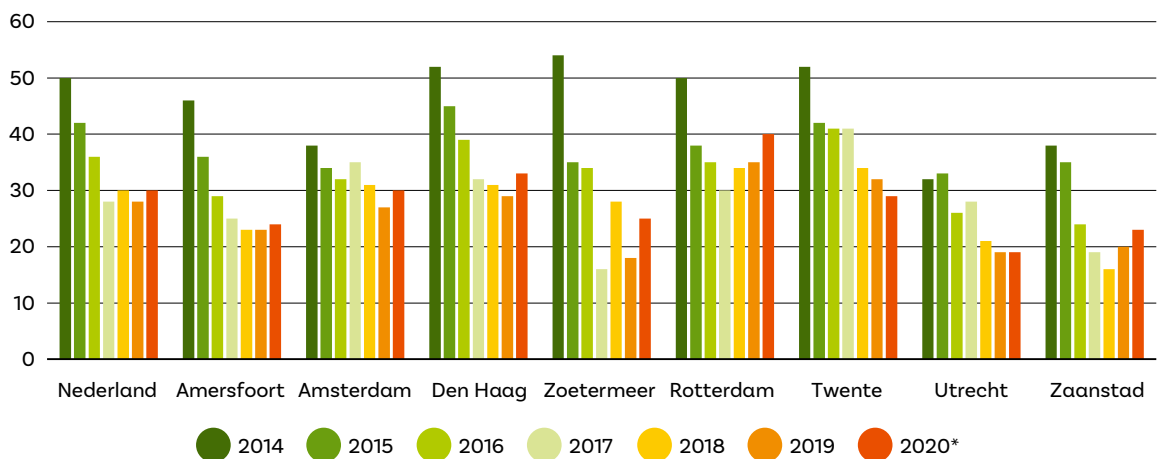
Verhuurtijd

De verhuurtijd is alleen inzichtelijk voor woningen in de bestaande bouw. Op dit moment loopt de verhuurtijd ten opzichte van het jaar 2019 iets op, met uitzondering van Twente. Gemiddeld duurde het in 2019 ongeveer 28 dagen voordat een woning werd verhuurd, in 2020 duurde het gemiddeld bijna 30 dagen.

Bron: NVM



**Verhuurtijd
periode 2014 - 2020***



Conclusie

Koop

Het aantal woningtransacties en het woningaanbod in de bestaande bouw is ten opzichte van 2019 gedaald, met uitzondering van Amsterdam. In Amsterdam is het woningaanbod in de bestaande bouw gestegen.

In de nieuwbouw is het aantal transacties met ruim 26.000 vrijwel gelijk gebleven. In Amersfoort en Twente zijn ten opzichte van vorig jaar meer nieuwbouwwoningen verkocht. In Amsterdam en Utrecht daalde het aantal verkochte nieuwbouwwoningen fors. Het nieuwbouwaanbod is in de tweede helft van dit jaar daarentegen toegenomen.

De transactieprijs van een bestaande bouw woning is met ongeveer 10% gestegen ten opzichte van vorig jaar.

Woningen worden boven de vraagprijs verkocht met uitzondering van Twente. In Twente is de transactieprijs gelijk aan de vraagprijs. Een nieuwbouwwoning in Nederland is ten opzichte van het jaar 2019 6% duurder geworden en bedraagt nu bijna € 395.000,-.

De transactieprijs van een nieuwbouwwoning in Amsterdam en Twente is met respectievelijk 23% en 20% ten opzichte van het jaar 2019 gestegen. Ook de prijzen per m² GBO zijn gestegen, met uitzondering van Amersfoort, Den Haag, Rotterdam en Zaanstad. In Den Haag en Rotterdam is er sprake van een daling van circa 9%. In Amersfoort van 6% en in Zaanstad van 4%. Deze daling wordt veroorzaakt doordat er woningen met een grotere 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 ruim € 50.000,- in Utrecht tot ruim € 170.000,- in Rotterdam.

De druk op de woningmarkt is enorm en er is sprake van een verkopersmarkt. In Amersfoort, Zoetermeer, Twente, Utrecht en Zaanstad 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.

Verhuur

In Nederland zijn in 2020 ruim 31.000 woningen verhuurd. Sinds vorig jaar neemt het aantal verhuringen toe. Het huuraanbod neemt ook toe.

Op 1 juli 2020 stonden er ruim 6.800 woningen in Nederland te huur. Gemiddeld stijgen de mediane huurprijzen in Nederland met ongeveer 5% per jaar. De mediane huurprijs per maand

in Nederland is voor een bestaande bouw woning ruim € 1.200,- per maand en voor een nieuwbouwwoning € 1.100,- per maand. In Amsterdam is de huurprijs voor een bestaande woning ten opzichte van vorig jaar gedaald van € 1.700,- naar € 1.675,- per maand. De huurprijs in Amsterdam voor een nieuwbouwwoning bedraagt in 2020 bijna € 1.800,- per maand. In Twente

wordt de laagste mediane huurprijs betaald voor een bestaande bouw woning: bijna € 800,- per maand. In Zoetermeer wordt de laagste mediane huurprijs betaald voor een nieuwbouwwoning € 850,- per maand. De verhuurtijd is ten opzichte van 2019 licht gestegen. In 2020 duurt het bijna 30 dagen voordat een woning is verhuurd.

Concluderend

De beschreven ontwikkelingen zijn een gevolg van de aanhoudende woningnood en een mogelijke discrepantie tussen de aanwezige woonwens en het woningaanbod. Consumenten zijn bereid de hoofdprijs te betalen op het moment dat een woning wordt aangeboden die aan hun wensen voldoet. De consumenten die een ander onderkomen wensen, maar deze in het huidige aanbod niet kunnen vinden, blijven noodgedwongen in hun huidige onderkomen zitten. Deze ontwikkeling heeft een verder stagnerende woningmarkt tot gevolg met minder aanbod, minder transacties en stijgende prijzen. Opvallend is dat het aantal verhuringen toeneemt, terwijl de mutatiegraad gelijk blijft. Mogelijk wordt dit veroorzaakt doordat meer partijen op zoek zijn naar beleggingsmogelijkheden.



Interview

LIFE Europe

Steven Zeeman reisde de hele wereld over voor zijn werk. Op die manier maakte hij kennis met vernieuwende woon- en werkconcepten. De inspiratie die hij opdeed, zette Steven om in een aantal succesvolle Europese vastgoedprojecten. Toen nog in loondienst, maar deze ambitieuze conceptontwikkelaar wilde meer. Het resultaat is LIFE Europe, een prachtig bedrijf dat aan de hand van twee vastgoedconcepten een nieuwe markt aanboort.

“Bij mijn reizen in het buitenland mocht ik in de keuken kijken van de grootste ontwikkelaars en ondernemers, zoals Google. Geweldig om te zien dat de woon- werkomgeving daar veel meer op beleving gericht is. De communities en open werkplekken met ruimte voor creativiteit vond ik heel inspirerend. Destijds was dat in Europa nog niet echt aan de orde. Nu zie je steeds meer mixed use gebouwen en werkruimtes.”

Voor studenten, millennials en ouderen

Steven vervolgt: “Toch is er op veel vlakken nog veel winst te behalen. Zo is er is een nijpend tekort aan woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens in de huur én koop. Daarbij is er veel eenzaamheid en wordt mantelzorg een steeds groter probleem. LIFE Europe lanceert twee concepten die tegemoet komen aan de woon- en leefbehoeften van studenten, millennials en ouderen.”

Ouder, maar niet vergrijsd

Uit onderzoek blijkt dat er een grote groep 65-plussers is waar geen passend woningaanbod voor is. Ze zijn ouder, maar zeker niet vergrijsd. Ze staan midden in het leven en denken na over de toekomst. Voor deze groep mensen heeft LIFE het concept Hamlet Living bedacht.

Hamlet Living staat straks bekend als een omgeving waar je zelfstandig woont in een appartement of gelijkvloers huis met alle denkbare gemakken. In de directe leefomgeving zijn er gezamenlijke ruimten en plekken die ontmoeting stimuleren. Het resultaat: hier voel je je geborgen en vrij. Je hebt alle privacy én mensen om je heen waarop je kunt terugvallen en die je op kunt zoeken. Als je dat wilt!

Steven: “Bij de gemeenschappelijke voorzieningen denken we aan een grote keuken, waar een chef-kok kan worden uitgenodigd om voor een select gezelschap te koken. Of een heerlijke tuin, waar je samen zorgt voor het onderhoud. Ook op het gebied van zorg willen we aanbieden waar vraag naar is.”

Je bent jong en je wilt wat

Het tweede concept dat LIFE Europe op de markt brengt, is gericht op jongeren. Studenten en millennials verlangen naar een eigen huis en ook zij kennen eenzaamheid. Dus volgens hetzelfde principe als Hamlet Living ontwikkelt LIFE mixed use gebouwen en complexen waar je woont, werkt, ontmoet, ontspant, eet, je was doet en misschien zelfs wel sport. Aan dit concept is nog geen naam gekoppeld, dit maakt LIFE in 2021 bekend.

LIFE gaat het eerste mixed use concept uitrollen bij de zuiduitgang van Hollands Spoor Den Haag. Daar heeft de conceptontwikkelaar grondpositie. De plannen zijn in een vergevorderd stadium. Diverse bestaande gebouwen worden getransformeerd en/of krijgen een andere functie en aan het plein komen ook één of twee nieuwe woontorens met studio's en 1- of 2-kamerappartementen.”

We leren van beheren

Steven: “Er moeten meer woningen komen om aan de kwantitatieve behoefte te voldoen. LIFE stuurt niet alleen op aantallen. Ik laat me graag inspireren door manieren om de kwaliteit van wonen te verbeteren. Dat kan zitten in techniek, duurzaamheid, innovatie en het aanbieden van allerlei faciliteiten.

We gaan daarin best ver, zonder dat de betaalbaarheid in gevaar komt. Het huis moet wel verhuur- / verkoopbaar blijven. Vaak zie je dat beheer een must is en dat het niets mag kosten. Wij vliegen dat anders aan. We beheren zelf en zijn daardoor jarenlang betrokken.

LIFE komt om te blijven, zeggen we altijd. Wij leren van beheren en kunnen daardoor optimaliseren.”

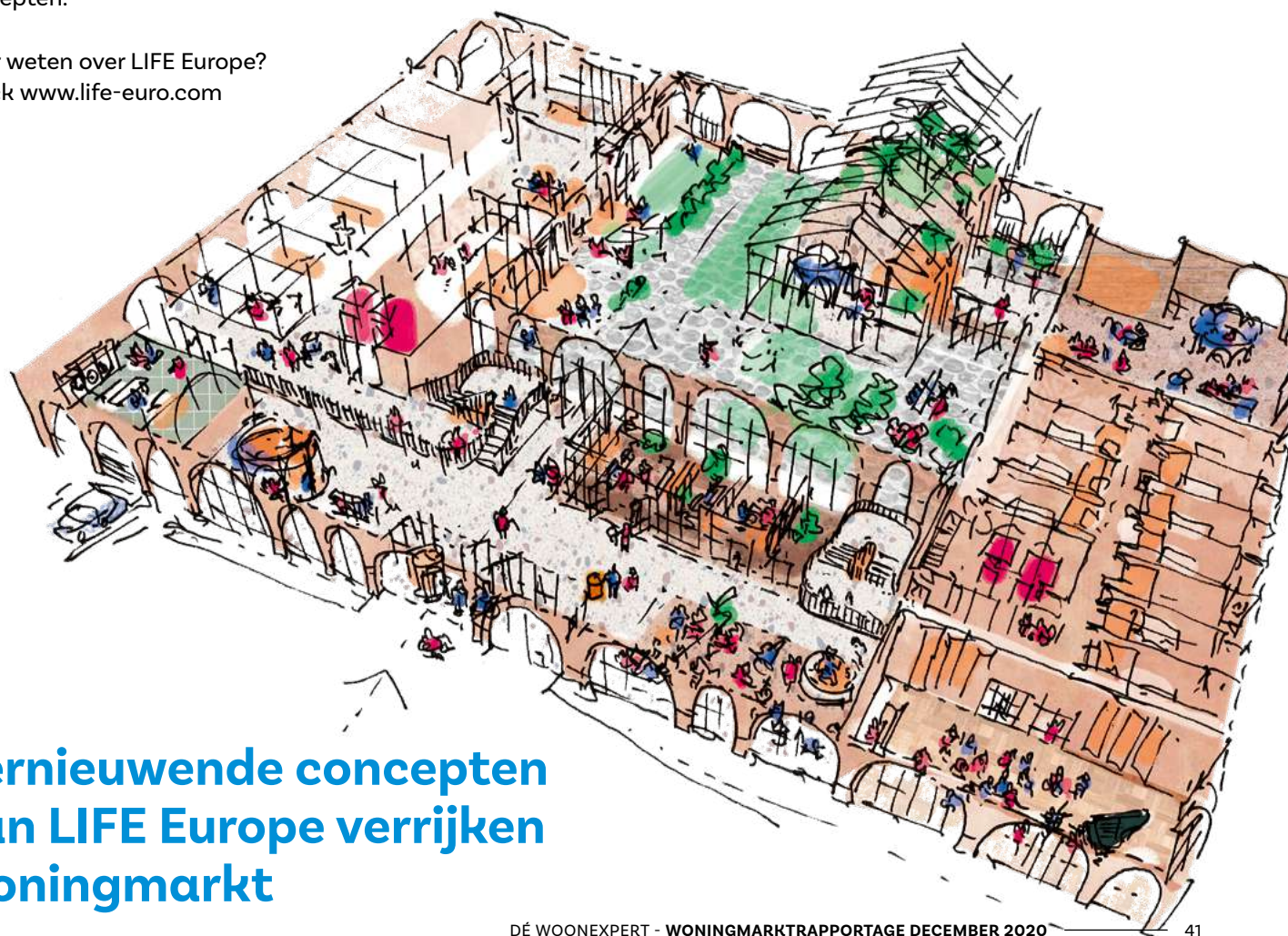


LIFE en dé Woonexpert matchen lekker

Dé Woonexpert en LIFE hebben elkaar ontmoet via een gezamenlijke relatie. Een goede klik, volgens Steven. “We kijken met dezelfde toekomstgerichte blik naar vraagstukken. Ervaringen en lessen uit het verleden nemen we mee en verder laten we ons vooral leiden door trends in lifestyle. Een heel belangrijke op dit moment is het thuiswerken door corona. Co-workingspaces die onderdeel uitmaken van een woongebouw, zouden een mooie manier zijn om hier op in te spelen. Kortom, we zitten bij LIFE nog boordevol inspiratie en kunnen niet wachten om Nederland te verrijken met onze innovatieve concepten.”

 **Steven Zeeman**
CEO LIFE Europe

Meer weten over LIFE Europe?
Check www.life-euro.com



**Vernieuwende concepten
van LIFE Europe verrijken
woningmarkt**



Rapportage

Doorkijk naar onderzochte woningmarkt.

Voor de periode 2014 tot december 2020 verschaffen we inzicht in het nieuwbouwaanbod, de verleende bouwvergunningen, de herkomst en de voorkomende typen kopers en huurders in de onderzochte gemeente.

De herkomst van kopers en huurders is vertaald in een top vijf van kopers en huurders die in 2020 een bestaande of nieuwbouwwoning hebben gekocht of gehuurd in de onderzochte gemeente. Aanvullend wordt inzicht gegeven in het type koper die van 2014 tot heden een woning gekocht heeft. Vanaf 2013 registreert de NVM of een koper van een woning een koopstarter ⁵ of een doorstromer ⁶ is. Vanaf 2018 worden aanvullend expats en beleggers geregistreerd. Per woningmarkt wordt inzicht gegeven in de verschillende koperstypen.

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

⁶ Van koop naar koop

Gemeente

Amersfoort

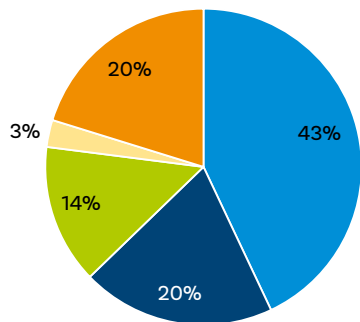
Nieuwbouwaanbod

Onderstaand overzicht geeft het nieuwbouwaanbod in de gemeente weer. Het toont het aantal woningen, onderverdeeld naar woningtypen en geeft inzicht in de absolute prijs en de prijs per m² GBO in 2020.

Bron: NVM

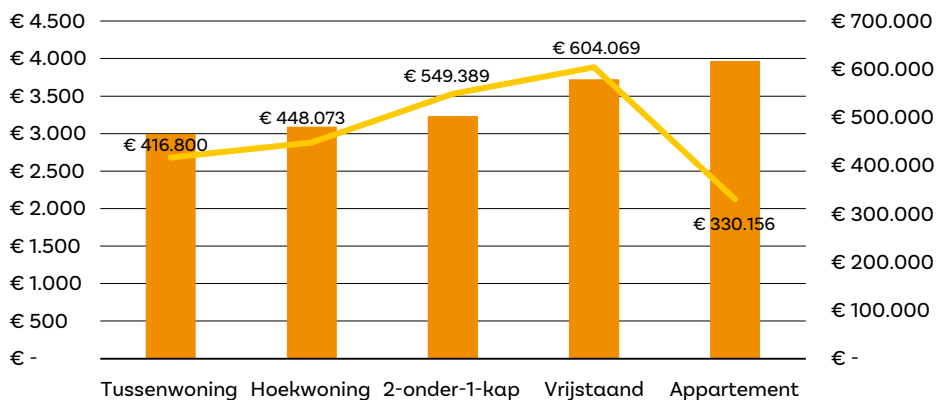


Aantal nieuwbouwwoningen, per type verkocht in 2020*



- Tussenwoning
- Hoekwoning
- 2-onder-1-kap
- Vrijstaand
- Appartement

Absolute transactieprijs nieuwbouwwoningen per m² GBO in 2020*



- Transactieprijs per m²
- Transactieprijs

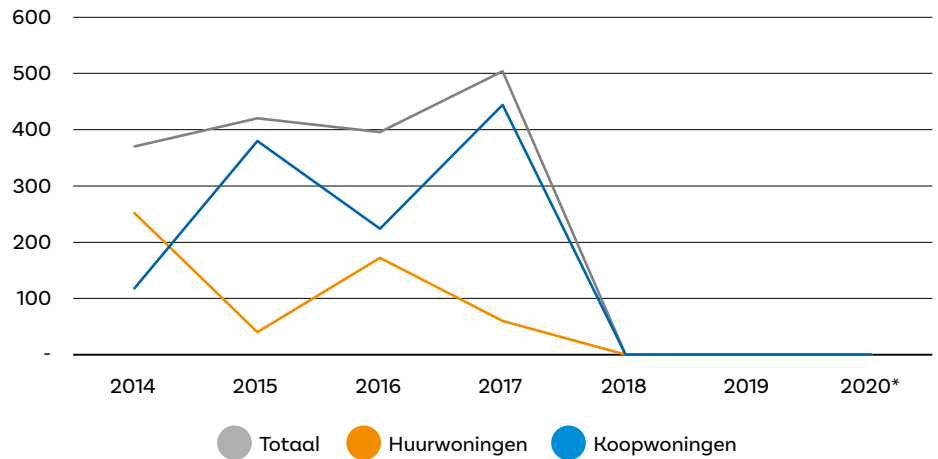
Bouwvergunningen



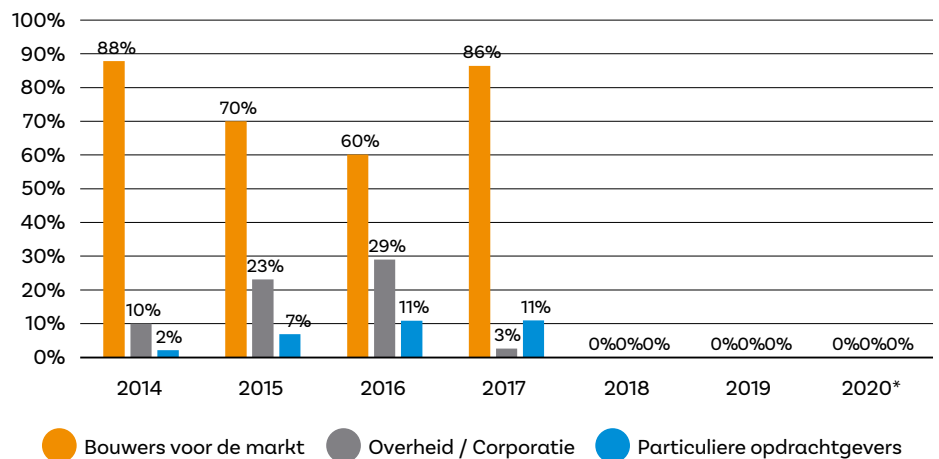
In Nederland zijn tot op heden bijna 90.000 bouwvergunningen voor nieuwbouw woonruimten met een bouwsom vanaf € 50.000,- verleend. In Amersfoort zijn vanaf het jaar 2018 geen bouwvergunningen verleend. De tabel toont de ontwikkeling van het aantal verleende bouwvergunningen vanaf 2014.

Bron: CBS

Verleende bouwvergunningen nieuwbouw verhouding koop versus huur



Verleende bouwvergunningen nieuwbouw naar partij, periode 2014 - 2020*



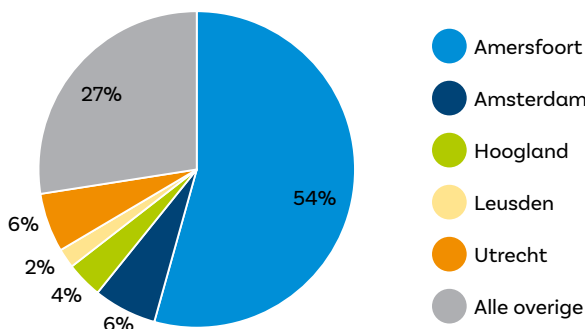
Verhuisbewegingen

Inwoners uit Amersfoort blijven bij voorkeur wonen in Amersfoort. Dit geldt voor koop- en huurwoningen. Koopwoningen in Amersfoort worden daarnaast gekocht door inwoners uit Amsterdam. Voor een huurwoning komen de huurders meer uit de omgeving van Amersfoort. Wanneer inwoners uit Amersfoort besluiten om de stad te verlaten, trekken zij naar Leusden, Nijkerk of Hoevelaken.

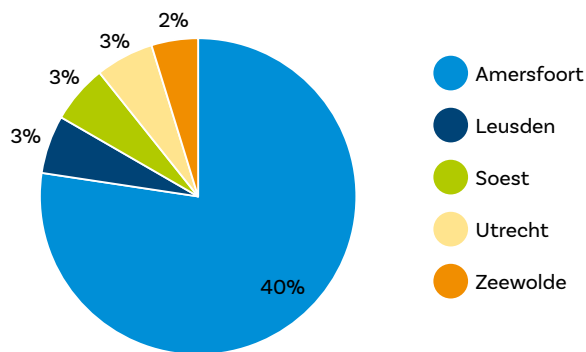


Bron: NVM

Top 5 herkomst woningkopers in 2020*



Top 5 herkomst woninghuurders in 2020*



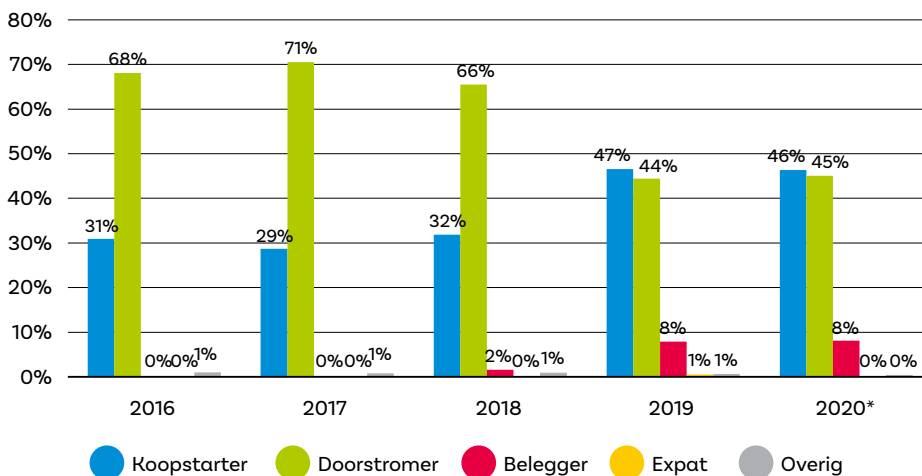
Koop



Ongeveer 46% van het aantal kopers in Amersfoort, is koopstarter, op de voet gevolgd door doorstromers. Het aantal beleggers dat een woning koopt in Amersfoort is in 2019 en 2020 gelijk gebleven met 8%.

Bron: NVM

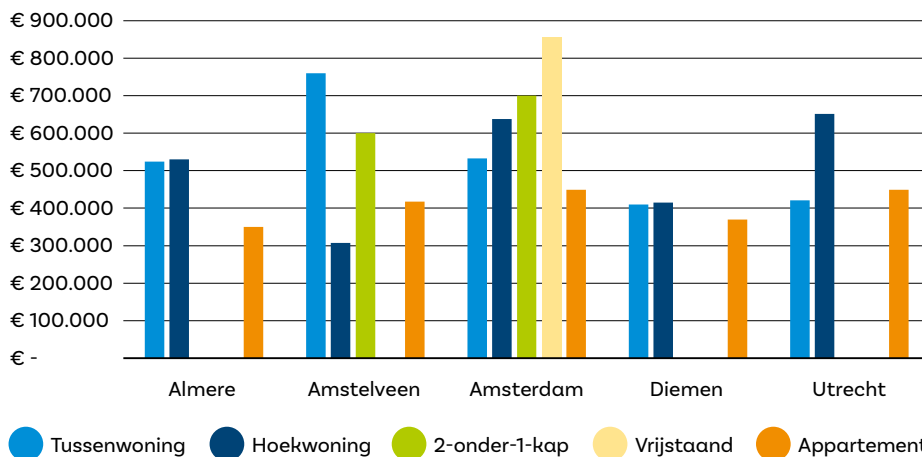
Koperstype periode 2016 - 2020*



Inwoners uit Amsterdam zijn bereid om de hoogste koopsom te betalen voor een tussenwoning en een appartement, namelijk € 405.000,- voor een tussenwoning en bijna € 300.000,- voor een appartement. Inwoners uit Leusden zijn bereid om in Amersfoort de hoogste koopsom te betalen voor een hoek-, twee-onder-een-kap- en vrijstaande woning.

Bron: NVM

Mediane koopsom per woningtype per gekochte woning periode 2016 - 2020*



Topprijzen

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

Bron: NVM



| Plaats | Wijk | Koop conditie | Transactie prijs | Dagen op de markt | Woonoppervlakte |
|------------|-----------------|---------------|------------------|-------------------|-----------------|
| Amersfoort | Bergkwartier | Kosten koper | € 1.682.000 | 458 | 399 |
| Amersfoort | Bergkwartier | Kosten koper | € 1.655.000 | 108 | 395 |
| Amersfoort | Bergkwartier | Kosten koper | € 1.565.000 | 167 | 238 |
| Amersfoort | Bergkwartier | Kosten koper | € 1.440.000 | 272 | 301 |
| Amersfoort | Leusderkwartier | Kosten koper | € 1.410.000 | 43 | 273 |

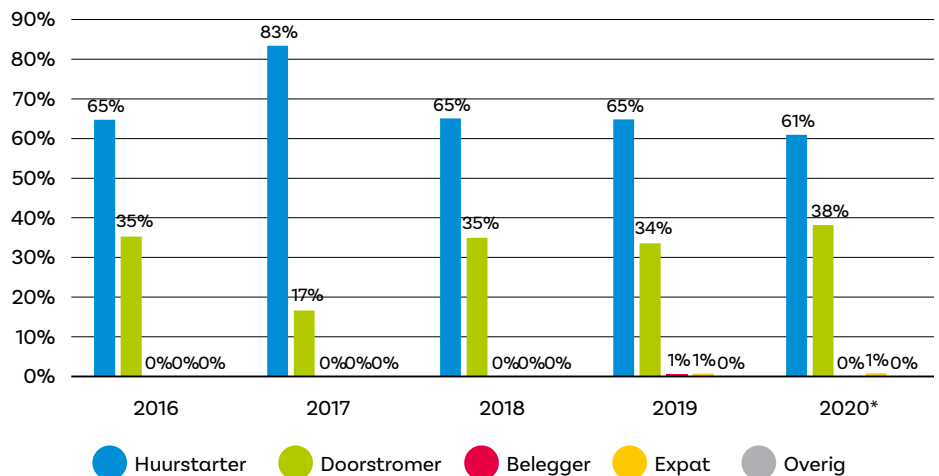
| Plaats | Wijk | Koop conditie | Transactieprijs per m ² | Dagen op de markt | Woonoppervlakte |
|------------|-----------------|---------------|------------------------------------|-------------------|-----------------|
| Amersfoort | Leusderkwartier | Kosten koper | € 7.177 | 24 | 124 |
| Amersfoort | Bergkwartier | Kosten koper | € 6.576 | 167 | 238 |
| Amersfoort | Centrum | Kosten koper | € 6.307 | 23 | 97 |
| Amersfoort | Leusderkwartier | Kosten koper | € 6.230 | 1 | 122 |
| Amersfoort | Leusderkwartier | Kosten koper | € 6.159 | 17 | 69 |

Huur

Ruim 60% van de woningen in Amersfoort wordt verhuurd aan een huurstarter. In 2020 is het aandeel verhuringen aan doorstromers gestegen van 34% in 2019 naar 38% in 2020.

Bron: NVM

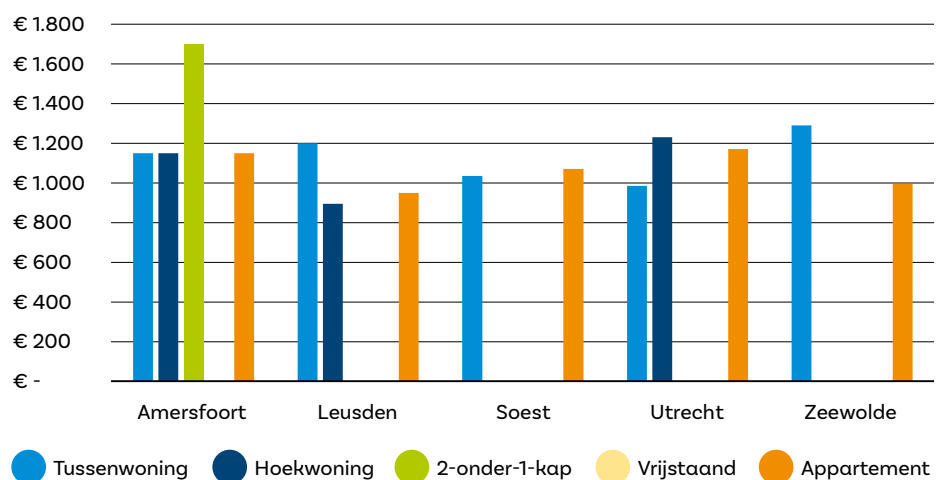
Huurderstype periode 2016 - 2020*



De meest verhuurde woningen zijn appartementen. Inwoners uit Amersfoort zijn bereid om voor een huurappartement een huurprijs te betalen van € 1.150,- per maand. De geregistreerde huursommen voor de overige woningtypen zijn te beperkt om betrouwbare informatie te genereren. Deze informatie wordt voor de volledigheid wel getoond.

Bron: NVM

Mediane huurprijs per woningtype per gehuurde woning periode 2016 - 2020*



Gemeente

Amsterdam

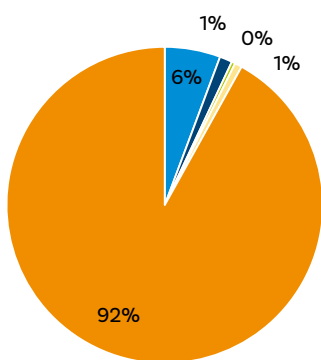
Nieuwbouwaanbod

Onderstaand overzicht geeft het nieuwbouwaanbod in de gemeente weer. Het toont het aantal woningen, onderverdeeld naar woningtypen en geeft inzicht in de absolute prijs en de prijs per m² GBO in 2020.

Bron: NVM

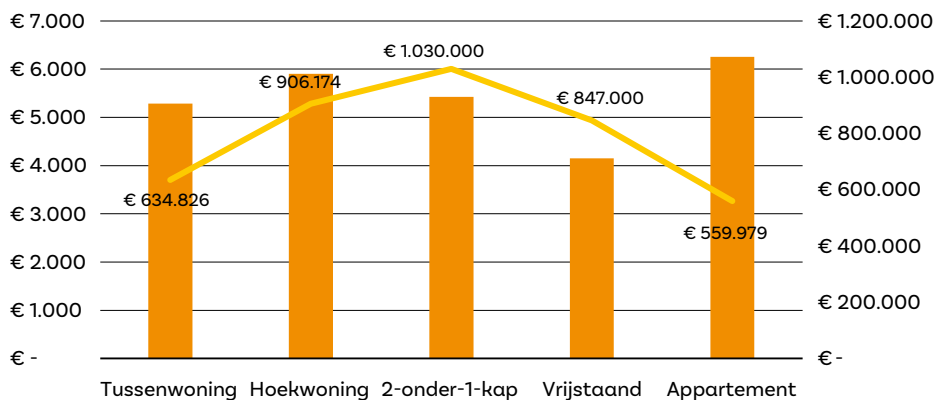


Aantal nieuwbouwwoningen, per type verkocht in 2020*



- Tussenwoning
- Hoekwoning
- 2-onder-1-kap
- Vrijstaand
- Appartement

Absolute transactieprijs nieuwbouwwoningen per m² GBO in 2020*



- Transactieprijs per m²
- Transactieprijs

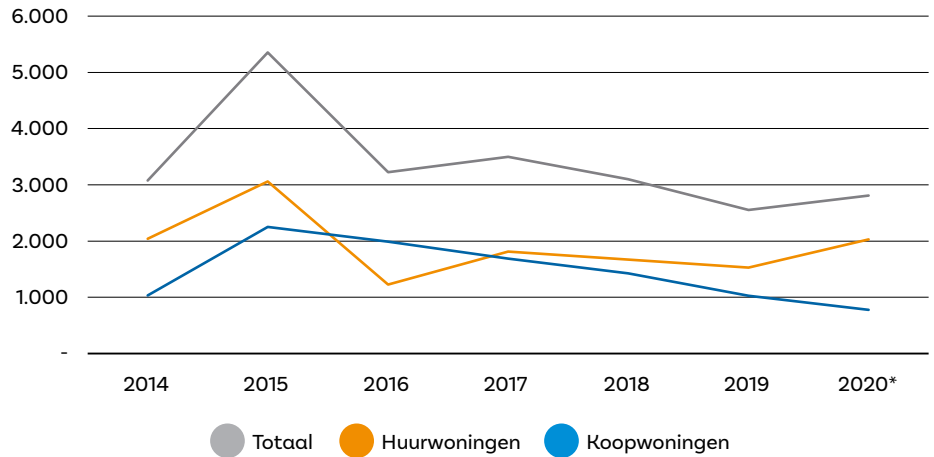
Bouwvergunningen



In Nederland zijn tot op heden bijna 90.000 bouwvergunningen voor nieuwbouw woonruimten met een bouwsom vanaf € 50.000,- verleend. Daarvan is 3% in Amsterdam afgegeven. De meeste bouwvergunningen werden in 2020 verstrekt aan de overheid - corporatie ⁷. In 2020 is 72% van de verleende vergunningen bestemd voor de bouw van huurwoningen. Het aandeel koopwoningen bedraagt 28%. Het aantal afgegeven vergunningen is vanaf 2017 licht gedaald en vanaf 2019 stijgt de afgifte. Opvallend is de stijging van het aantal afgiften voor huurwoningen.

Bron: CBS

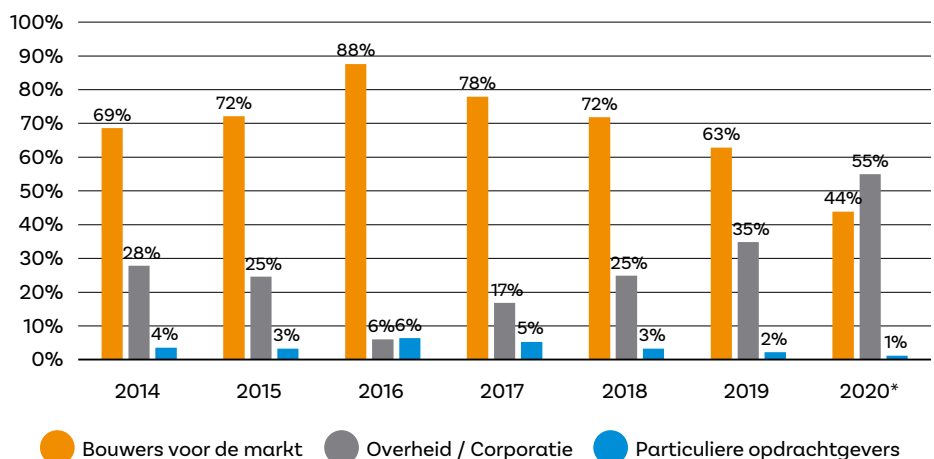
Verleende bouwvergunningen nieuwbouw verhouding koop versus huur



Sinds 2017 worden aan de overheid - corporaties meer vergunningen verleend dan aan de bouwers voor de markt. De tabel toont de ontwikkeling van het aantal verleende bouwvergunningen vanaf 2014.

Bron: CBS

Verleende bouwvergunningen nieuwbouw naar partij, periode 2014 - 2020*



⁷ Overheid - corporatie: Hiertoe behoren rijksoverheid, provincies, gemeenten, overige regionale overheden, waterschappen, woningcorporaties, woningbouwverenigingen en andere toegelaten instellingen voor de sociale woningbouw.



Vertical
Amsterdam



Groenmarkt
Amstelveen



Olympiade
Amsterdam

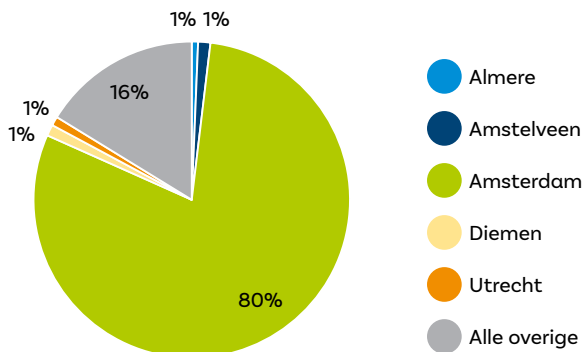
Verhuisbewegingen

Bijna 80% van de in 2020 verkochte en 73% van de verhuurde woningen worden bewoond door inwoners uit Amsterdam, gevolgd door inwoners uit Amstelveen. Wanneer inwoners uit Amsterdam besluiten om de stad te verlaten, trekken zij naar Haarlem, Diemen, Almere, Utrecht of Bussum.

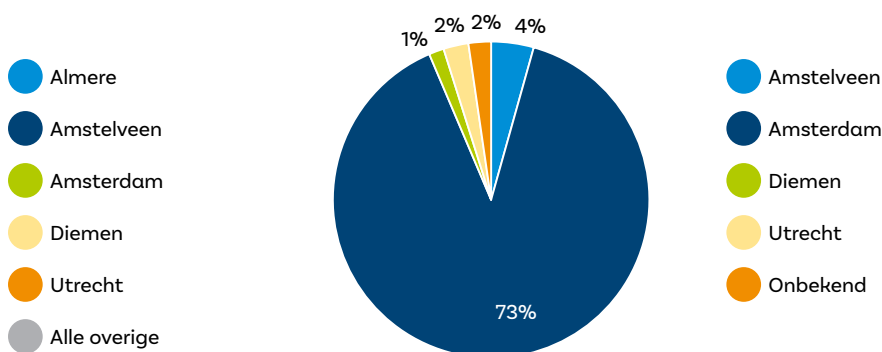


Bron: NVM

Top 5 herkomst woningkopers in 2020*



Top 5 herkomst woninghuurders in 2020*



Koop

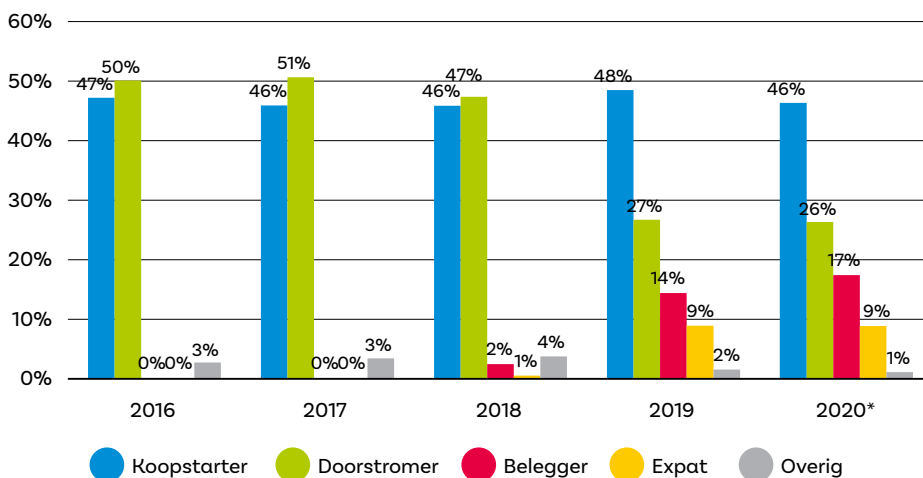
Bijna 50% van het aantal kopers dat in Amsterdam een woning koopt, is koopstarter, gevolgd door de doorstromer. Vanaf 2019 is het aantal geregistreerde doorstromers bij een koopwoning bijna gehalveerd door de toevoeging van beleggers en expats aan de registratie. Het aantal beleggers dat een woning koopt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

Bron: NVM

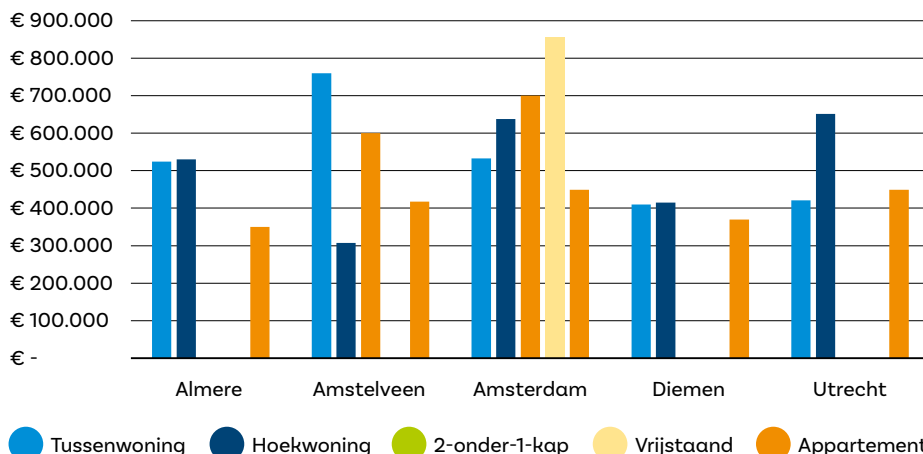
De meest verkochte woningen zijn appartementen en daarna tussenwoningen. Inwoners uit Amstelveen zijn bereid om de hoogste koopsom te betalen voor een tussenwoning, namelijk € 760.000,-. Een inwoner uit Amsterdam heeft daar een koopsom van ruim € 530.000,- voor over. Voor de overige woningtypen geldt dat inwoners uit Amsterdam daar de hoogste koopsom voor willen betalen. De mediane transactieprijs waarvoor een inwoner uit Amsterdam een appartement wil kopen, bedraagt bijna € 450.000,-. 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

Koperstype periode 2016 - 2020*



Mediane koopsom per woningtype per gekochte woning periode 2016 - 2020*



Toprijzen

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 juni tot december 2020.

Bron: NVM



| Plaats | Wijk | Koop conditie | Transactie prijs | Dagen op de markt | Woonoppervlakte |
|-----------|----------------|---------------|------------------|-------------------|-----------------|
| Amsterdam | Museumkwartier | Kosten koper | € 8.800.000 | 1 | 416 |
| Amsterdam | Museumkwartier | Kosten koper | € 6.700.000 | 69 | 472 |
| Amsterdam | Museumkwartier | Kosten koper | € 5.750.000 | 103 | 346 |
| Amsterdam | Grachtengordel | Kosten koper | € 5.150.000 | 16 | 305 |
| Amsterdam | Grachtengordel | Kosten koper | € 4.975.000 | 40 | 477 |

| Plaats | Wijk | Koop conditie | Transactieprijs per m ² | Dagen op de markt | Woonoppervlakte |
|-----------|-----------------|---------------|------------------------------------|-------------------|-----------------|
| Amsterdam | Museumkwartier | Kosten koper | € 21.154 | 1 | 416 |
| Amsterdam | Vondelparkbuurt | Kosten koper | € 16.335 | 35 | 191 |
| Amsterdam | Grachtengordel | Kosten koper | € 17.213 | 16 | 305 |
| Amsterdam | Museumkwartier | Kosten koper | € 17.341 | 103 | 346 |
| Amsterdam | Museumkwartier | Kosten koper | € 15.254 | 69 | 472 |

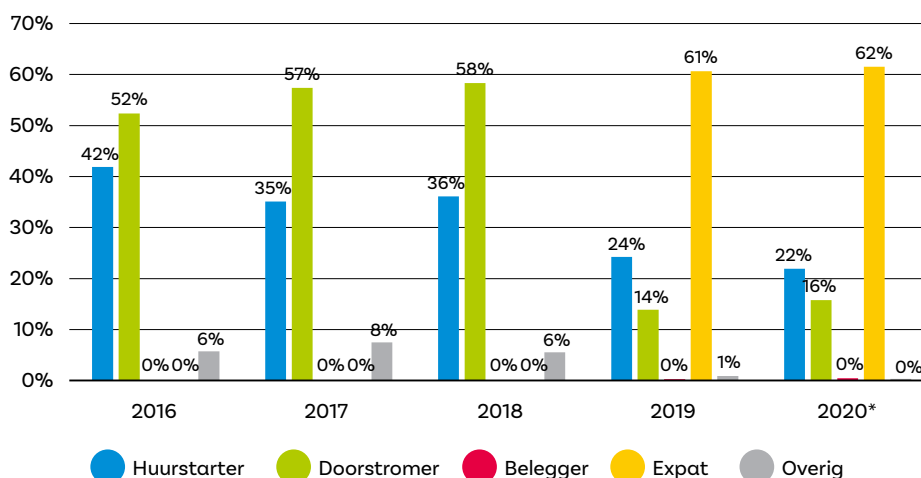
Huur



Vanaf 2019 wordt er in Amsterdam voornamelijk aan expats verhuurd. In 2020 is het aandeel verhuringen aan expats 62%. Ruim 20% van het aantal verhuringen wordt gedaan aan een huurstarter, gevolgd door een doorstromer met ruim 15%.

Bron: NVM

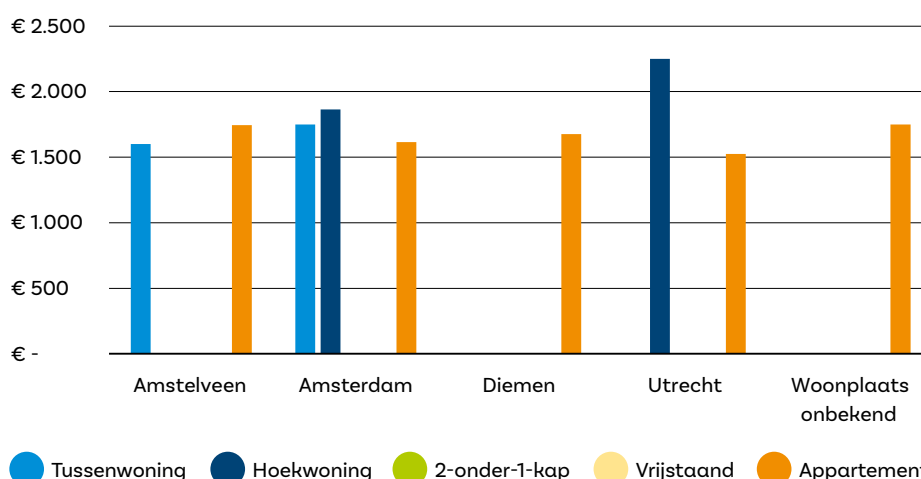
Huurderstype periode 2016 - 2020*



In Amsterdam worden voornamelijk appartementen verhuurd. Inwoners uit Amsterdam zijn bereid om voor een huurappartement de hoogste huurprijs te betalen: € 1.750,- per maand. Inwoners uit Diemen volgen. Zij zijn bereid om € 1.675,- per maand te betalen voor een huurappartement in Amsterdam. De geregistreeerde huursommen voor de overige woningtypen zijn te beperkt om betrouwbare informatie te genereren. Deze informatie wordt voor de volledigheid wel getoond.

Bron: NVM

Mediane huurprijs per woningtype per gehuurde woning periode 2016 - 2020*



Gemeente

Den Haag

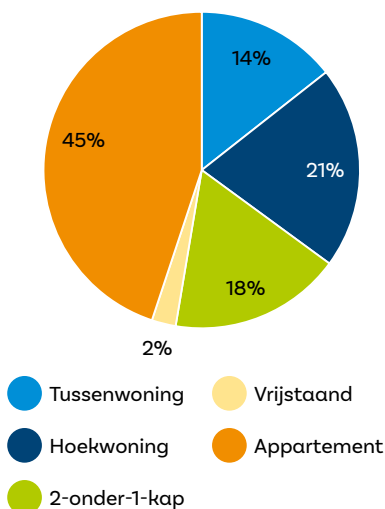
Nieuwbouwaanbod

Onderstaand overzicht geeft het nieuwbouwaanbod in de gemeente weer. Het toont het aantal woningen, onderverdeeld naar woningtypen en geeft inzicht in de absolute prijs en de prijs per m² GBO in 2020.

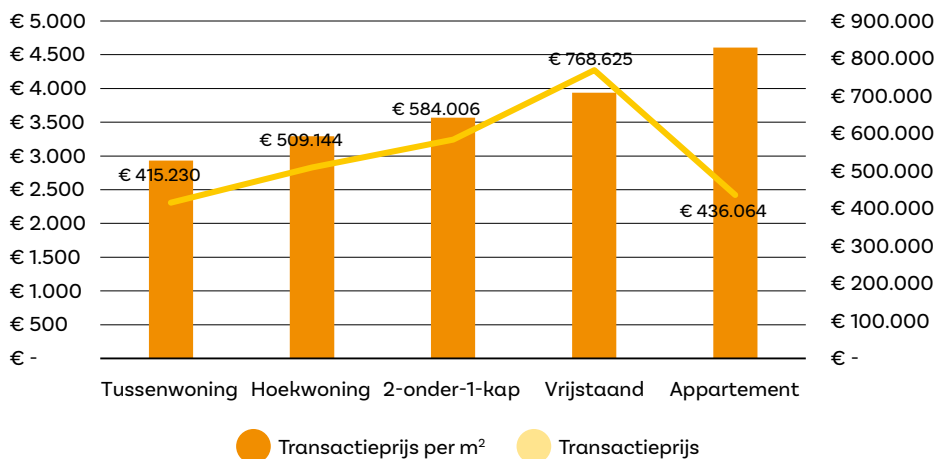
Bron: NVM



Aantal nieuwbouwwoningen, per type verkocht in 2020*



Absolute transactieprijs nieuwbouwwoningen per m² GBO in 2020*



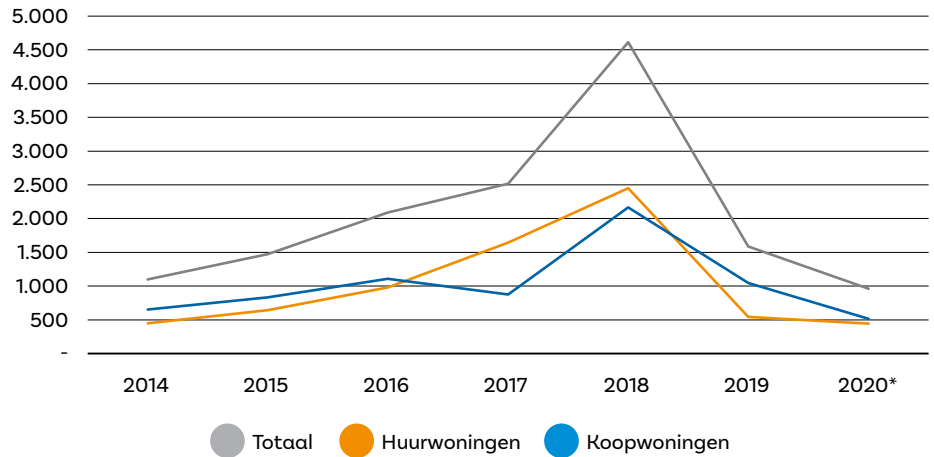
Bouwvergunningen



In Nederland zijn tot op heden bijna 90.000 bouwvergunningen voor nieuwbouw woonruimten met een bouwsom vanaf € 50.000,- verleend. Daarvan is 1% in Den Haag afgegeven. De meeste bouwvergunningen worden verstrekt aan bouwers voor de markt⁸. In 2020 is 46% van de verleende vergunningen bestemd voor de bouw van huurwoningen. Het aandeel voor koopwoningen bedraagt 54%. In 2018 was er een piek in het aantal afgegeven bouwvergunningen waarna het aantal afgiften jaarlijks afneemt.

Bron: CBS

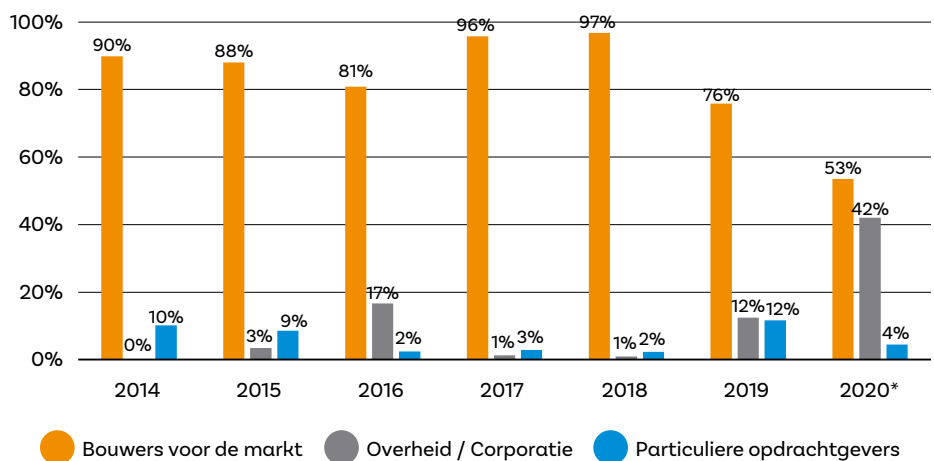
Verleende bouwvergunningen nieuwbouw verhouding koop versus huur



Vanaf 2020 is zichtbaar dat het aandeel afgegeven bouwvergunningen aan de overheid - corporatie is toegenomen van 12% in 2019 naar 42% in 2020. De tabel toont de ontwikkeling van het aantal verleende bouwvergunningen vanaf 2014.

Bron: CBS

Verleende bouwvergunningen nieuwbouw naar partij, periode 2014 - 2020*



⁸ Bouwers voor de markt: hieronder vallen projectontwikkelaars, aannemers die voor eigen risico bouwen en financiële instellingen zoals banken, pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen.



Antoni
Den Haag



Hoge Vrijheid
Den Haag



Haags Buiten
Den Haag

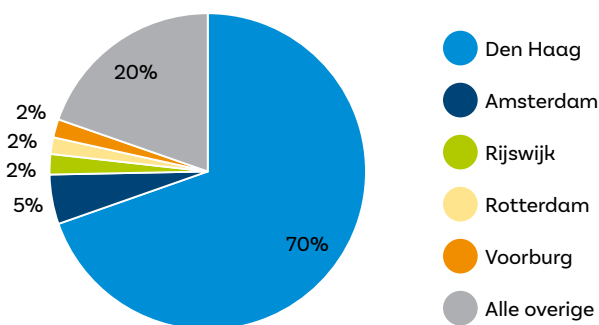
Verhuisbewegingen

Bijna 70% van de woningen wordt gekocht door een inwoner uit Den Haag, gevolgd door inwoners uit Amsterdam. Ook huurwoningen worden voornamelijk gehuurd door inwoners uit Den Haag, gevolgd door inwoners uit Rotterdam. Wanneer inwoners uit Den Haag besluiten om de stad te verlaten, gaan zij voornamelijk naar Voorburg, Rijswijk of Zoetermeer.

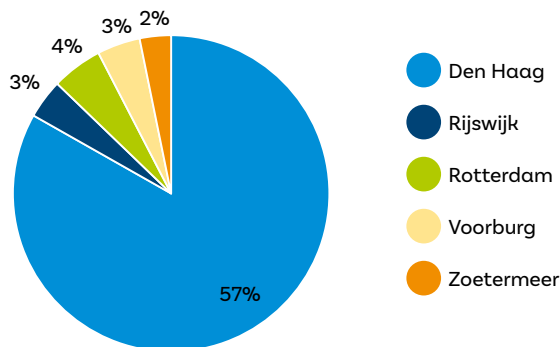


Bron: NVM

Top 5 herkomst woningkopers in 2020*



Top 5 herkomst woninghuurders in 2020*

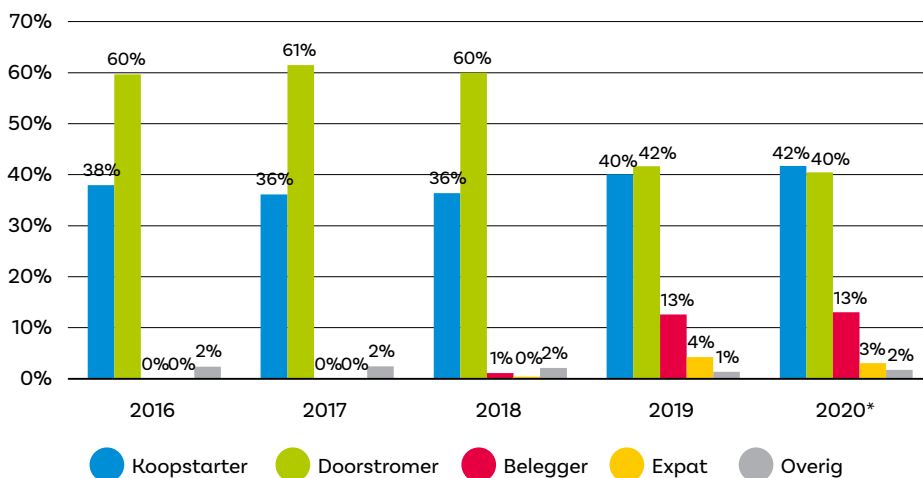


Koop

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

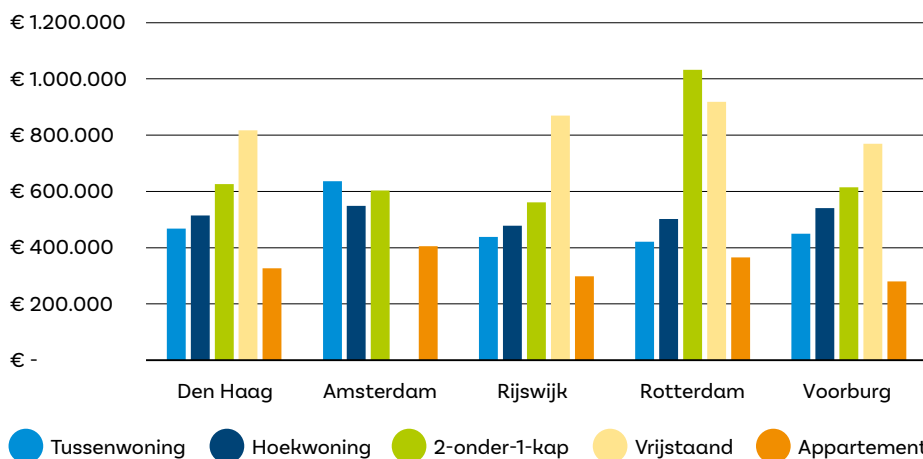
Koperstype periode 2016 - 2020*



Appartementen en rijwoningen worden het meest verkocht in Den Haag. Kopers afkomstig uit Amsterdam zijn bereid het hoogste aankoopbedrag te betalen voor een tussen- en hoekwoning en voor een appartement in Den Haag, namelijk ruim € 635.000,- voor een tussenwoning, bijna € 550.000,- voor een hoekwoning en € 405.000,- voor een appartement. Inwoners uit Rotterdam zijn bereid om de hoogste koopsom te betalen voor een twee-onder-een-kap- en een vrijstaande woning, namelijk ruim € 1.000.000,- en respectievelijk ruim € 900.000,-.

Bron: NVM

Mediane koopsom per woningtype per gekochte woning periode 2016 - 2020*



Topprijzen

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 juni tot december 2020.

Bron: NVM



| Plaats | Wijk | Koop conditie | Transactie prijs | Dagen op de markt | Woonoppervlakte |
|----------|----------------|---------------|------------------|-------------------|-----------------|
| Den Haag | Willemspark | Kosten koper | € 2.365.000 | 443 | 325 |
| Den Haag | Willemspark | Kosten koper | € 2.365.000 | 666 | 557 |
| Den Haag | Duttendel | Kosten koper | € 2.330.000 | 1 | 363 |
| Den Haag | Statenkwartier | Kosten koper | € 2.040.000 | 79 | 366 |
| Den Haag | Visserijbuurt | Kosten koper | € 2.000.000 | 6 | 357 |

| Plaats | Wijk | Koop conditie | Transactieprijs per m ² | Dagen op de markt | Woonoppervlakte |
|----------|-------------------|---------------|------------------------------------|-------------------|-----------------|
| Den Haag | Willemspark | Vrij op naam | € 9.593 | 141 | 135 |
| Den Haag | Duindorp | Vrij op naam | € 8.280 | 111 | 93 |
| Den Haag | Zeeheldenkwartier | Kosten koper | € 7.891 | 60 | 230 |
| Den Haag | Visserijbuurt | Kosten koper | € 7.635 | 104 | 203 |
| Den Haag | Visserijbuurt | Kosten koper | € 7.561 | 34 | 205 |

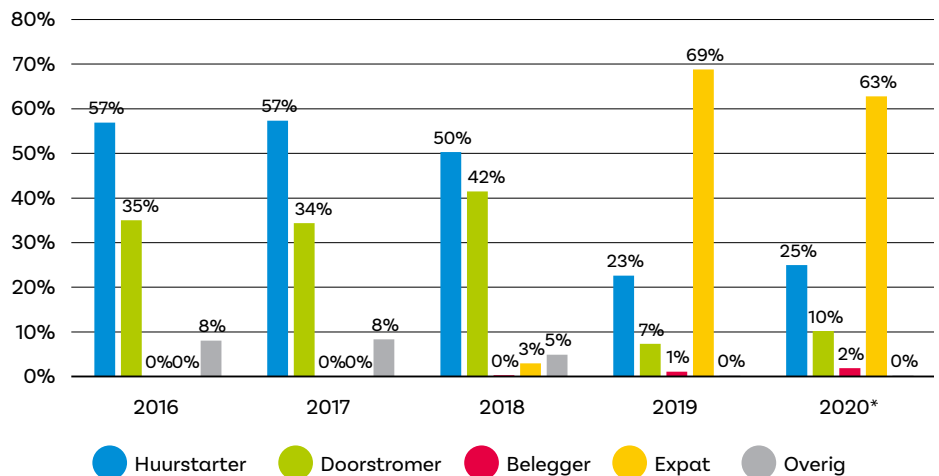
Huur



Expats huren, in tegenstelling tot de koopwoningmarkt, met een aandeel van 63% 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%.

Bron: NVM

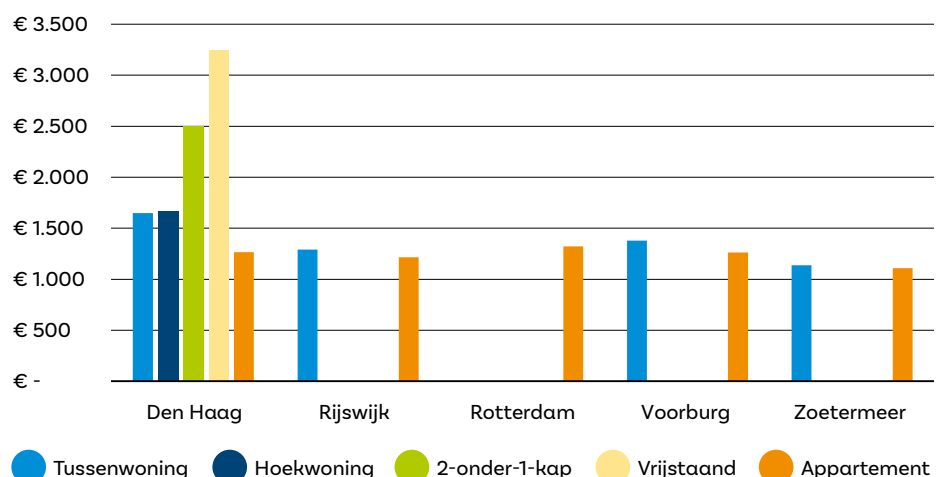
Huurderstype periode 2016 - 2020*



In Den Haag worden voornamelijk appartementen verhuurd. Voor een huurappartement is een inwoner uit Rotterdam bereid om ruim € 1.300,- per maand te betalen. De geregistreerde huursommen voor de overige woningtypen zijn te beperkt om betrouwbare informatie te genereren. Deze informatie wordt voor de volledigheid wel getoond.

Bron: NVM

Mediane huurprijs per woningtype per gehuurde woning periode 2016 - 2020*



Gemeente

Zoetermeer

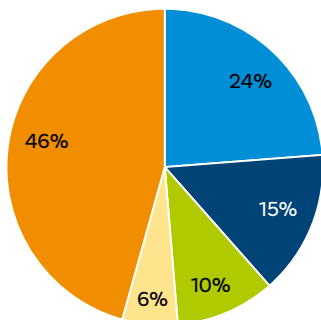
Nieuwbouwaanbod

Onderstaand overzicht geeft het nieuwbouwaanbod in de gemeente weer. Het toont het aantal woningen, onderverdeeld naar woningtypen en geeft inzicht in de absolute prijs en de prijs per m² GBO in 2020.

Bron: NVM

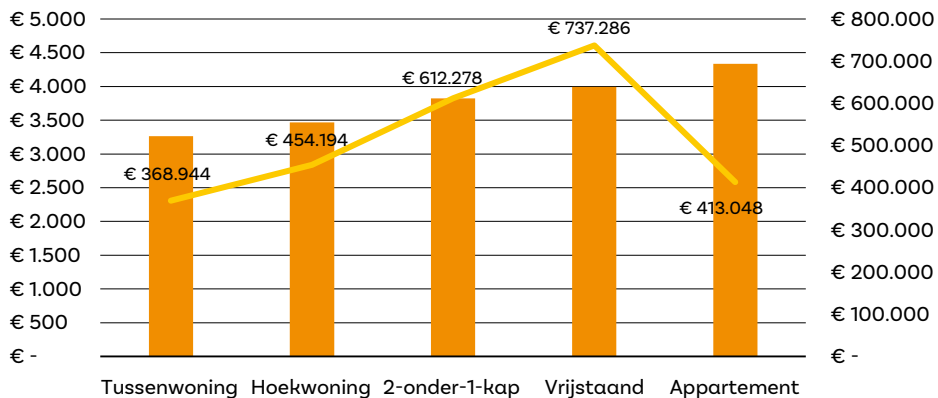


Aantal nieuwbouwwoningen, per type verkocht in 2020*



- Tussenwoning
- Hoekwoning
- 2-onder-1-kap
- Vrijstaand
- Appartement

Absolute transactieprijs nieuwbouwwoningen per m² GBO in 2020*



- Transactieprijs per m²
- Transactieprijs

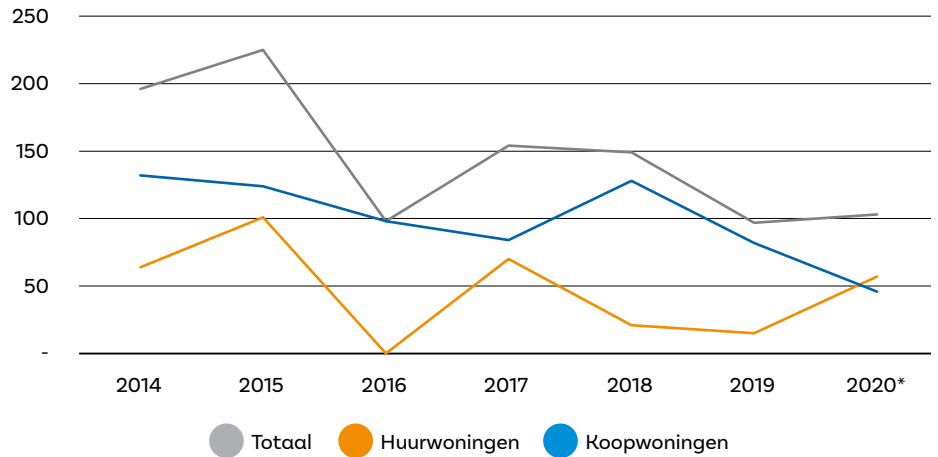
Bouwvergunningen



In Nederland zijn tot op heden bijna 90.000 bouwvergunningen voor nieuwbouw woonruimten met een bouwsom vanaf € 50.000,- verleend. Daarvan is 0,1% in Zoetermeer afgegeven. Bijna alle bouwvergunningen worden verstrekt aan bouwers voor de markt⁹. In 2020 is 55% van de verleende vergunningen bestemd voor de bouw van huurwoningen. Het aandeel voor koopwoningen bedraagt 45%.

Bron: CBS

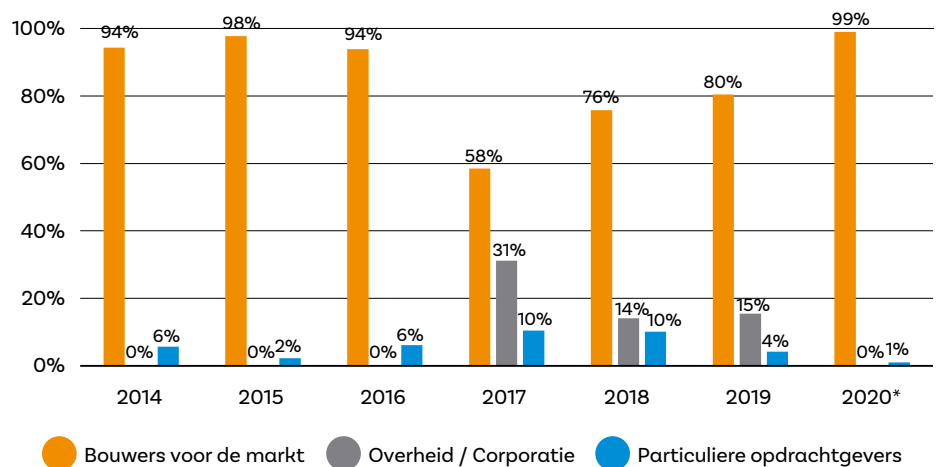
Verleende bouwvergunningen nieuwbouw verhouding koop versus huur



Het aantal afgegeven bouwvergunningen is vanaf 2019 redelijk stabiel. Opvallend is de stijging van het aantal afgegeven vergunningen voor huurwoningen en de afname van het aantal vergunningen voor koopwoningen in 2020. De tabel toont de ontwikkeling van het aantal verleende bouwvergunningen vanaf 2014.

Bron: CBS

Verleende bouwvergunningen nieuwbouw naar partij, periode 2014 - 2020*



⁹ Bouwers voor de markt: hieronder vallen projectontwikkelaars, aannemers die voor eigen risico bouwen en financiële instellingen zoals banken, pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen.



De Korf
Benthuizen



Triadome
Leidschendam



Nieuwe Dorp
Zoetermeer

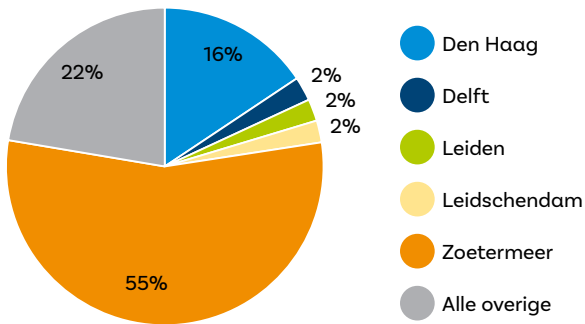
Verhuisbewegingen

In Zoetermeer wordt 55% van de koopwoningen gekocht door een inwoner uit Zoetermeer, gevolgd door een inwoner uit Den Haag. Huurwoningen in Zoetermeer worden voornamelijk gehuurd door inwoners uit Den Haag, gevolgd door Rotterdam. Inwoners die Zoetermeer verlaten, gaan voornamelijk naar Den Haag of Bleiswijk.

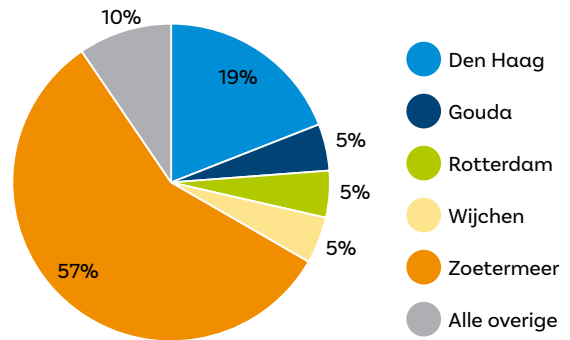


Bron: NVM

Top 5 herkomst woningkopers in 2020*



Top 5 herkomst woninghuurders in 2020*

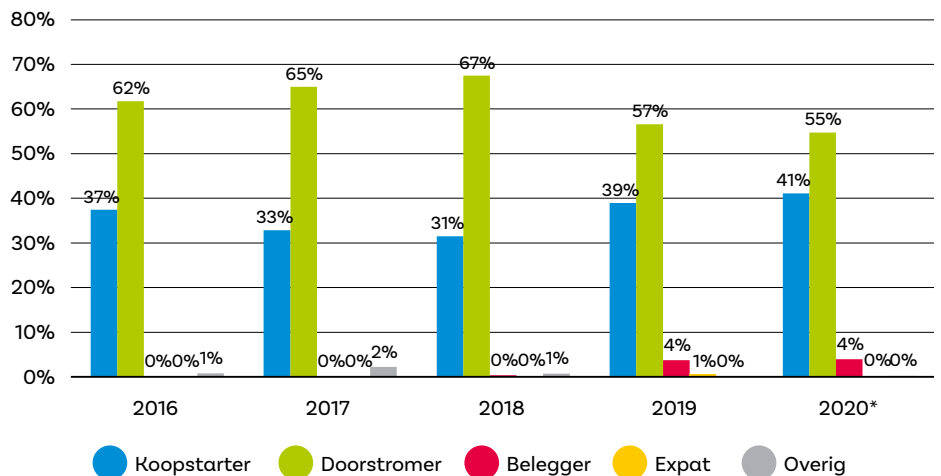


Koop

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.

Bron: NVM

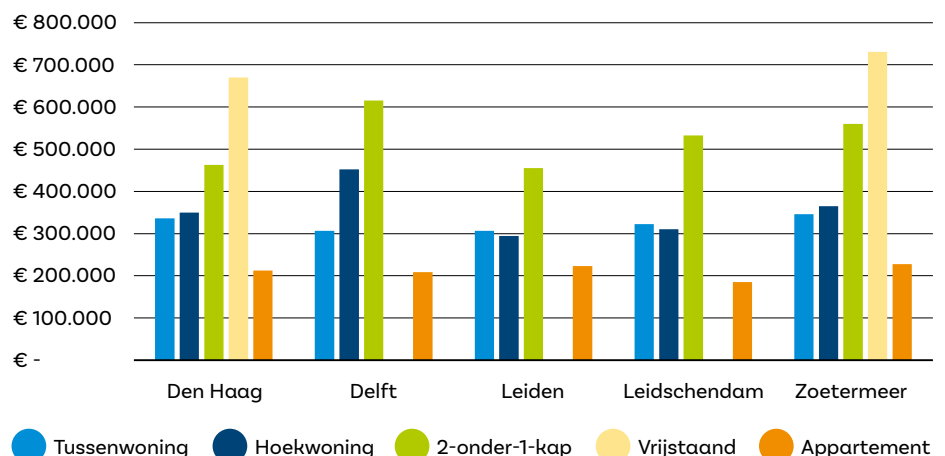
Koperstype periode 2016 - 2020*



De meest verkochte koopwoningen zijn rijwoningen en appartementen. Inwoners uit Zoetermeer zijn bereid om voor een tussenwoning een koopsom van bijna € 350.000,- te betalen. Voor een hoekwoning betalen inwoners uit Delft meer dan een inwoner uit Zoetermeer, namelijk ruim € 450.000,- versus € 365.000,- door een inwoner uit Zoetermeer. Voor een appartement wordt door een inwoner uit Zoetermeer de hoogste koopsom betaald, namelijk bijna € 230.000,-.

Bron: NVM

Mediane koopsom per woningtype per gekochte woning periode 2016 - 2020*



Topprijzen

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 juni tot december 2020.

Bron: NVM



| Plaats | Wijk | Koop conditie | Transactie prijs | Dagen op de markt | Woonoppervlakte |
|------------|--------------|---------------|------------------|-------------------|-----------------|
| Zoetermeer | Oosterheem | Kosten koper | € 1.100.000 | 102 | 227 |
| Zoetermeer | Rokkeveen | Kosten koper | € 942.500 | 84 | 217 |
| Zoetermeer | Rokkeveen | Kosten koper | € 930.000 | 314 | 213 |
| Zoetermeer | Meerzicht | Kosten koper | € 850.000 | 19 | 256 |
| Zoetermeer | Gelderswoude | Kosten koper | € 850.000 | 95 | 137 |

| Plaats | Wijk | Koop conditie | Transactieprijs per m ² | Dagen op de markt | Woonoppervlakte |
|------------|--------------|---------------|------------------------------------|-------------------|-----------------|
| Zoetermeer | Gelderswoude | Kosten koper | € 6.204 | 95 | 137 |
| Zoetermeer | Zegwaard | Kosten koper | € 5.797 | 18 | 138 |
| Zoetermeer | Oosterheem | Kosten koper | € 4.846 | 102 | 227 |
| Zoetermeer | Dorp | Kosten koper | € 4.789 | 31 | 38 |
| Zoetermeer | Dorp | Vrij op naam | € 4.678 | 474 | 140 |

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.

Bron: NVM

Specifieke informatie over de verhuur kan worden opgevraagd bij **Schieland Borsboom**. Zie pagina 104 voor contactgegevens.

King's Park
Zoetermeer

Gemeente

Rotterdam

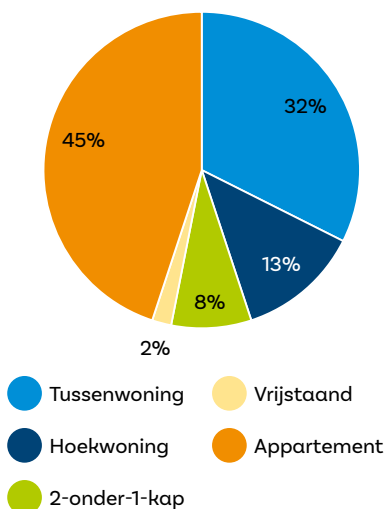
Nieuwbouwaanbod

Onderstaand overzicht geeft het nieuwbouwaanbod in de gemeente weer. Het toont het aantal woningen, onderverdeeld naar woningtypen en geeft inzicht in de absolute prijs en de prijs per m² GBO in 2020.

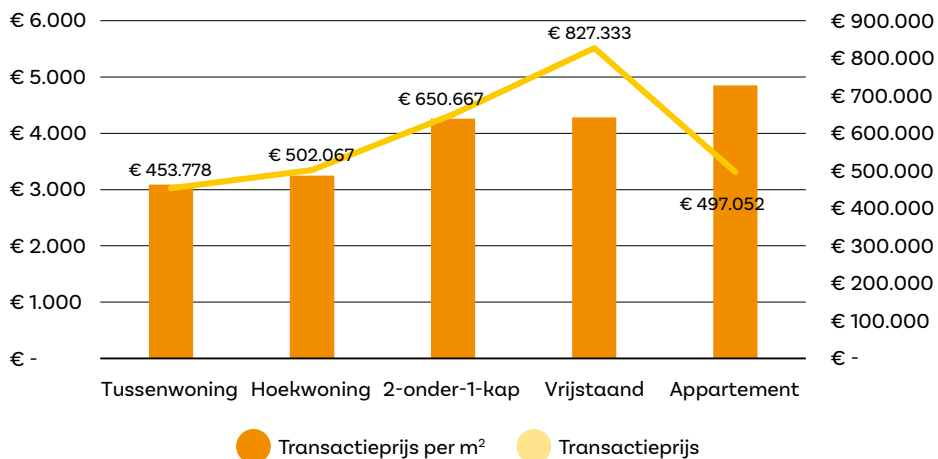
Bron: NVM



Aantal nieuwbouwwoningen, per type verkocht in 2020*



Absolute transactieprijs nieuwbouwwoningen per m² GBO in 2020*



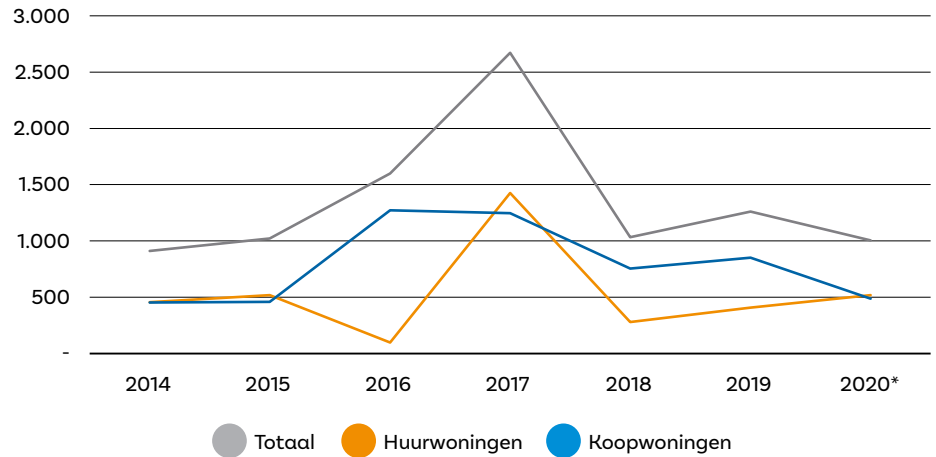
Bouwvergunningen



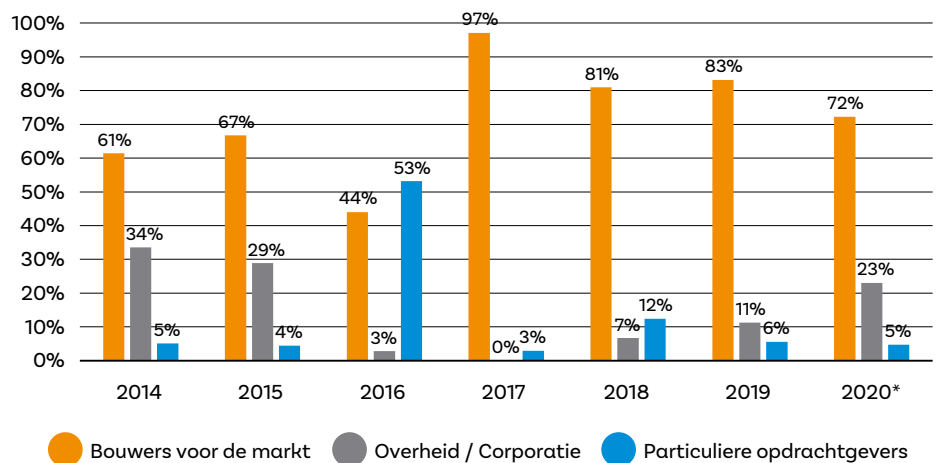
In Nederland zijn tot op heden bijna 90.000 bouwvergunningen voor nieuwbouw woonruimten met een bouwsom vanaf € 50.000,- verleend. Daarvan is 1% in Rotterdam afgegeven. De meeste bouwvergunningen worden verstrekt aan bouwers voor de markt¹⁰. In 2020 is 51% van de verleende vergunningen bestemd voor de bouw van huurwoningen. Het aandeel voor koopwoningen bedraagt 49%. In 2017 is er duidelijk een piek zichtbaar in het aantal afgegeven vergunningen. Vanaf 2018 is een stijging in het aantal afgegeven vergunningen voor huurwoningen zichtbaar. Vanaf 2019 daalt de afgifte van vergunningen voor koopwoningen. De tabel toont de ontwikkeling van het aantal verleende bouwvergunningen vanaf 2014.

Bron: CBS

Verleende bouwvergunningen nieuwbouw verhouding koop versus huur



Verleende bouwvergunningen nieuwbouw naar partij, periode 2014 - 2020*



¹⁰ Bouwers voor de markt: hieronder vallen projectontwikkelaars, aannemers die voor eigen risico bouwen en financiële instellingen zoals banken, pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen.



Brinkhof
Zoetermeer



Wonen in Buyten
Bergschenhoek

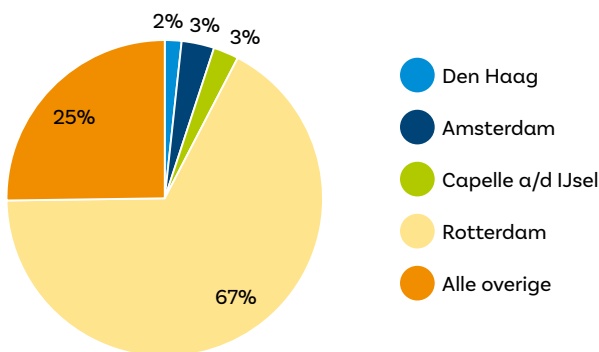
Verhuisbewegingen

In Rotterdam wordt 67% van de woningen gekocht door inwoners uit Rotterdam, gevolgd door inwoners uit Amsterdam en Capelle aan den IJssel. Inwoners die de stad uitgaan, trekken voornamelijk naar Schiedam. Huurwoningen worden gehuurd door inwoners uit Rotterdam, gevolgd door inwoners uit Delft, Den Haag of Oostvoorne.

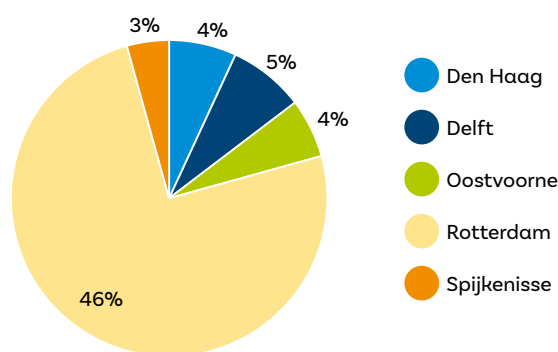


Bron: NVM

Top 5 herkomst woningkopers in 2020*



Top 5 herkomst woninghuurders in 2020*

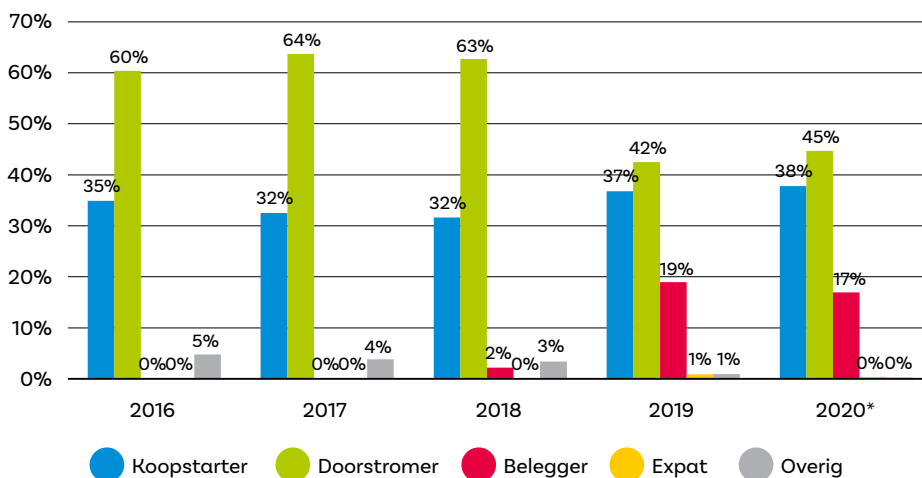


Koop

In Rotterdam wordt 45% van de koopwoningen gekocht door een doorstromer en 38% door een koopstarter. In Rotterdam worden samen met Amsterdam de meeste woningen verkocht aan beleggers, namelijk 17%. In 2019 was het aandeel woningen dat verkocht werd aan beleggers 19%.

Bron: NVM

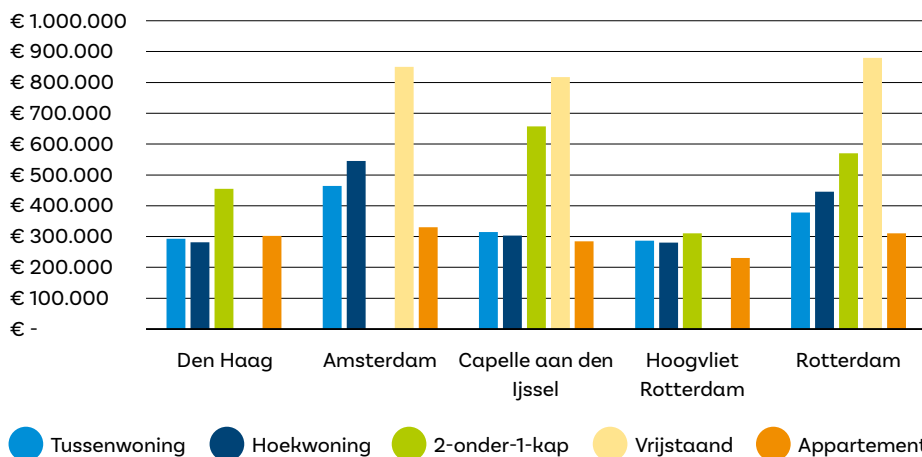
Koperstype periode 2016 - 2020*



In Rotterdam worden voornamelijk rijwoningen en appartementen verkocht. Inwoners uit Amsterdam zijn bereid de hoogste koopsom te betalen voor deze woningen. Voor een tussenwoning is een koopsom van bijna € 465.000,- betaald, voor een hoekwoning is dat € 545.000,- en voor een appartement € 330.000,-. Voor een twee-onder-een-kapwoning hebben inwoners uit Capelle aan den IJssel een koopsom van € 657.500,- over. Een inwoner uit Rotterdam betaalt de hoogste koopsom voor een vrijstaande woning: € 880.000,-.

Bron: NVM

Mediane koopsom per woningtype per gekochte woning periode 2016 - 2020*



Toprijzen

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 juni tot december 2020.

Bron: NVM



| Plaats | Wijk | Koop conditie | Transactie prijs | Dagen op de markt | Woonoppervlakte |
|-----------|-------------|---------------|------------------|-------------------|-----------------|
| Rotterdam | Nieuwe Werk | Kosten koper | € 2.730.000 | 44 | 634 |
| Rotterdam | Kralingen | Kosten koper | € 2.125.000 | 92 | 442 |
| Rotterdam | Nieuwe Werk | Kosten koper | € 2.050.000 | 68 | 285 |
| Rotterdam | Kralingen | Kosten koper | € 1.950.000 | 58 | 568 |
| Rotterdam | Centrum | Vrij op naam | € 1.881.500 | 86 | 354 |

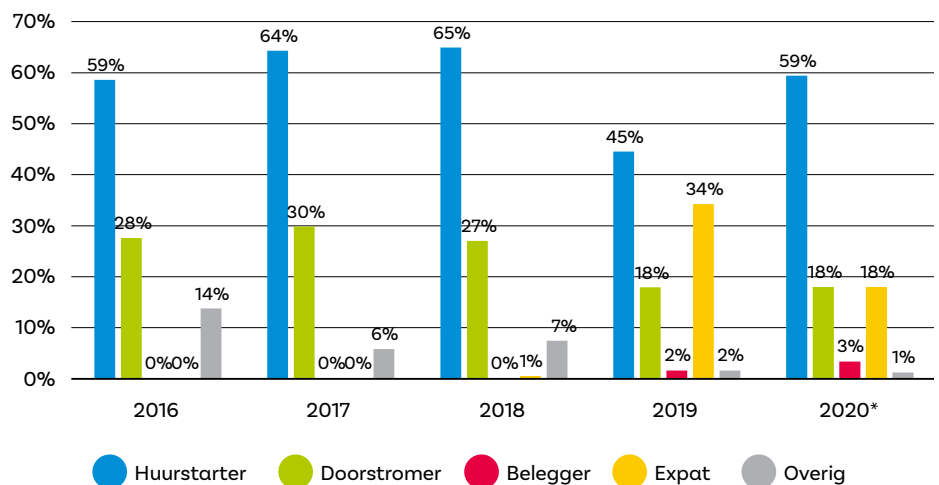
| Plaats | Wijk | Koop conditie | Transactieprijs per m ² | Dagen op de markt | Woonoppervlakte |
|-----------|---------------|---------------|------------------------------------|-------------------|-----------------|
| Rotterdam | Hilligersberg | Kosten koper | € 11.682 | 337 | 107 |
| Rotterdam | Katendrecht | Kosten koper | € 10.443 | 7 | 158 |
| Rotterdam | Katendrecht | Kosten koper | € 9.335 | 9 | 158 |
| Rotterdam | Hilligersberg | Kosten koper | € 9.255 | 43 | 47 |
| Rotterdam | Kralingen | Kosten koper | € 8.347 | 71 | 72 |

Huur

De meeste huurwoningen worden verhuurd aan huurstarters met een aandeel van 59%, gevolgd door doorstromers en expats met een aandeel van 18%.

Bron: NVM

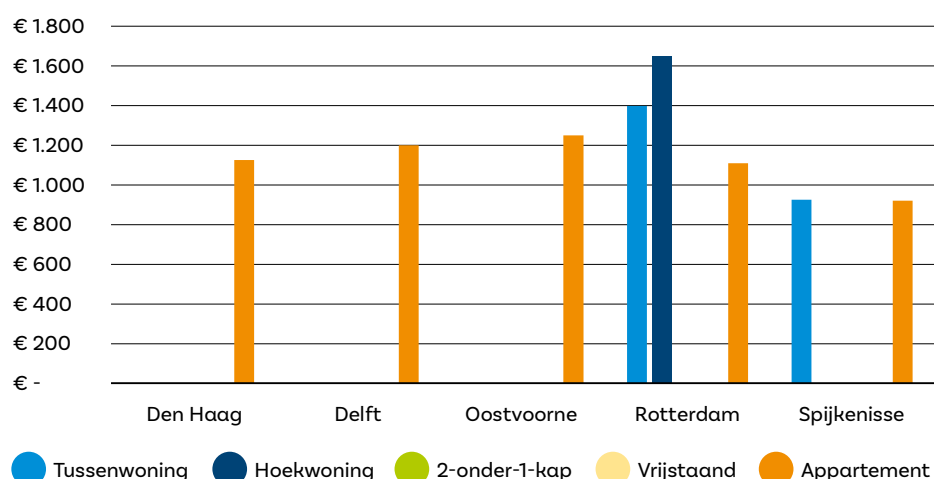
Huurderstype periode 2016 - 2020*



In Rotterdam zijn de huurwoningen voornamelijk appartementen. Inwoners uit Oostvoorne zijn bereid om voor een appartement een huurprijs te betalen van € 1.250,- per maand. 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 per gehuurde woning periode 2016 - 2020*



Regio

Twente

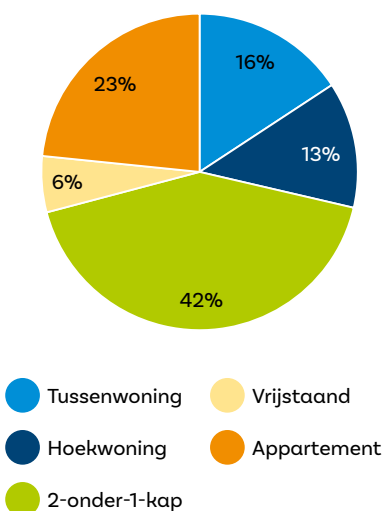
Nieuwbouwaanbod

Onderstaand overzicht geeft het nieuwbouwaanbod in de gemeente weer. Het toont het aantal woningen, onderverdeeld naar woningtypen en geeft inzicht in de absolute prijs en de prijs per m² GBO in 2020.

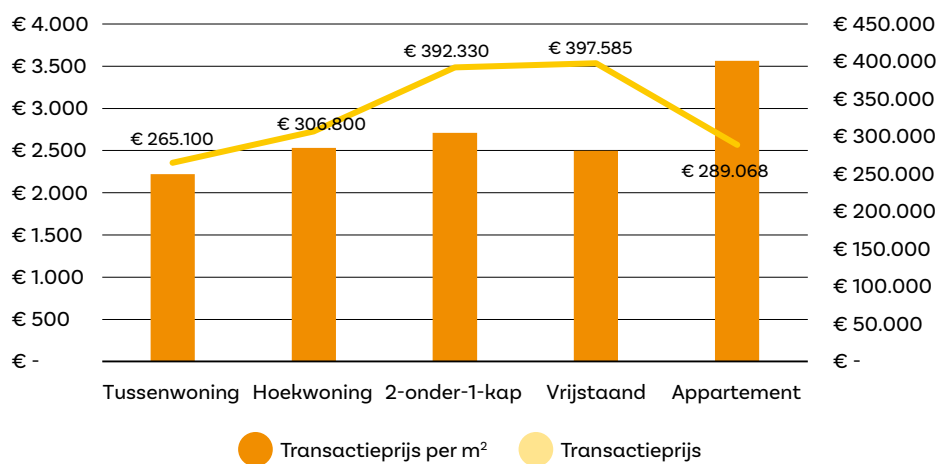
Bron: NVM



Aantal nieuwbouwwoningen, per type verkocht in 2020*



Absolute transactieprijs nieuwbouwwoningen per m² GBO in 2020*



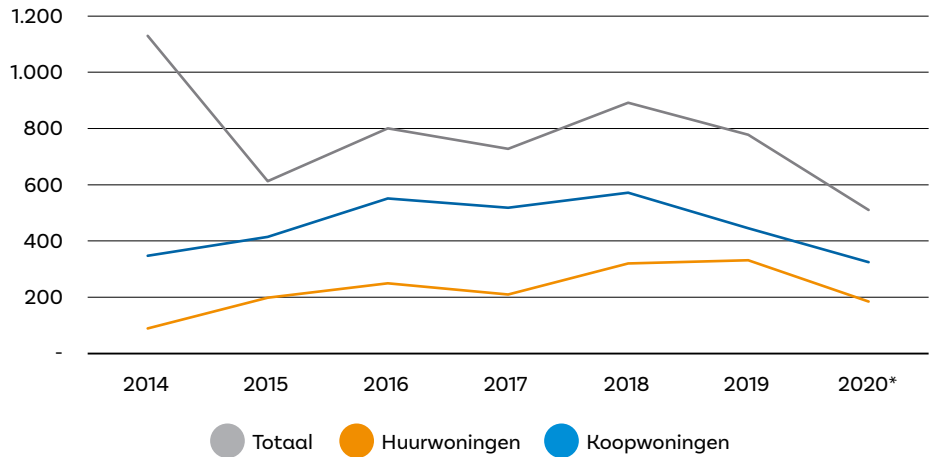
Bouwvergunningen



In Nederland zijn tot op heden bijna 90.000 bouwvergunningen voor nieuwbouw woonruimten met een bouwsom vanaf € 50.000,- verleend. Daarvan is 0,6% in Twente afgegeven. De meeste bouwvergunningen worden verstrekt aan bouwers voor de markt¹¹. In 2020 is 36% van de verleende vergunningen bestemd voor de bouw van huurwoningen. Het aandeel voor koopwoningen bedraagt 64%. Vanaf 2018 is een daling zichtbaar in het aantal afgegeven bouwvergunningen.

Bron: CBS

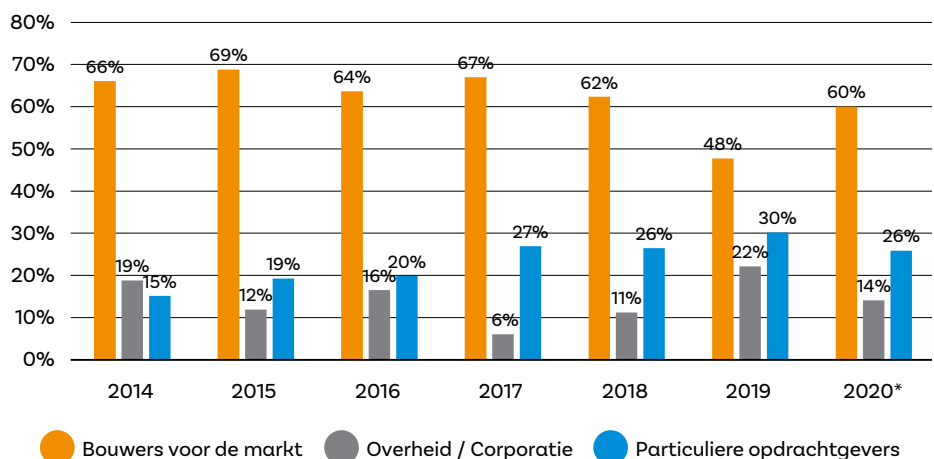
Verleende bouwvergunningen nieuwbouw verhouding koop versus huur



Opvallend in Twente is het aandeel vergunningen dat verleend wordt aan particuliere opdrachtgevers. De tabel toont de ontwikkeling van het aantal verleende bouwvergunningen vanaf 2014.

Bron: CBS

Verleende bouwvergunningen nieuwbouw naar partij, periode 2014 - 2020*



¹¹ Bouwers voor de markt: hieronder vallen projectontwikkelaars, aannemers die voor eigen risico bouwen en financiële instellingen zoals banken, pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen.

Verhuisbewegingen

Regio Twente bestaat uit meerdere gemeenten. Daarom zijn voor regio Twente de verhuisbewegingen voor de gemeenten Almelo, Enschede en Hengelo inzichtelijk gemaakt. Meer dan 65% van het aantal verkochte woningen wordt gekocht door een inwoner uit de plaats van herkomst. In de gemeente Enschede is dat maar liefst 80%. 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. Inwoners uit Hengelo verhuizen naar Borne.

Huurwoningen worden met name gehuurd door inwoners uit de gemeente zelf. Wanneer huurders hun gemeente verlaten, vertrekken inwoners van Almelo naar Borne, inwoners van Enschede naar Hengelo en inwoners van Hengelo naar Almelo, Borne of Enschede.

Bron: NVM

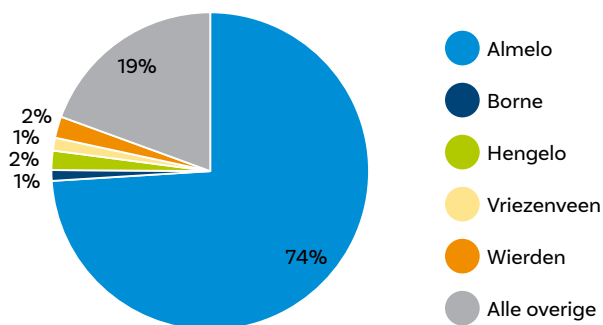
De grafieken op de volgende pagina tonen de verhuisbewegingen van woningkopers en -huurders.



Verhuisbewegingen (vervolg)

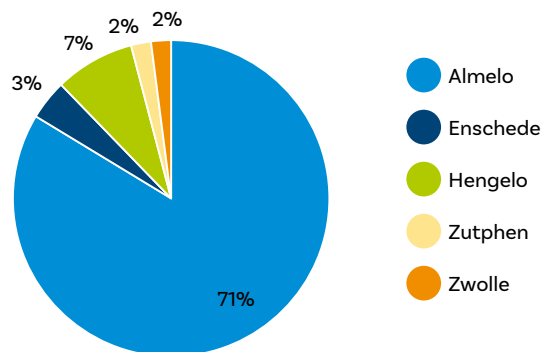
Top 5 herkomst woningkopers in 2020*

(Almelo)



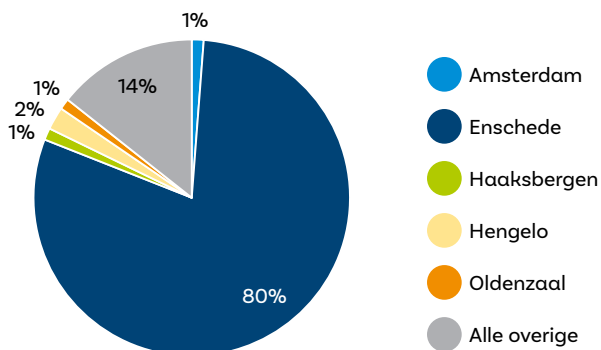
Top 5 herkomst woninghuurders in 2020*

(Almelo)



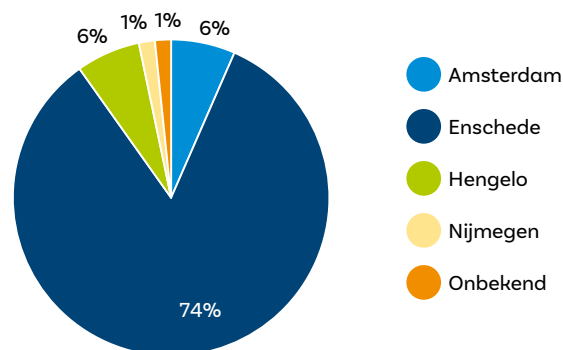
Top 5 herkomst woningkopers in 2020*

(Enschede)



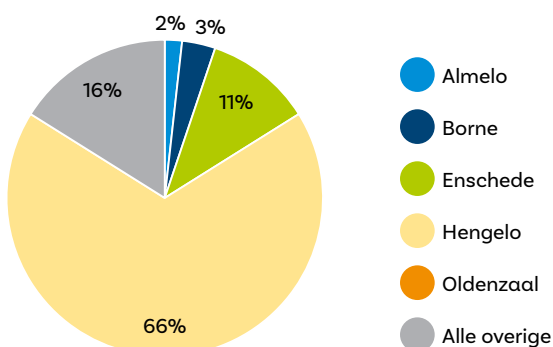
Top 5 herkomst woninghuurders in 2020*

(Enschede)



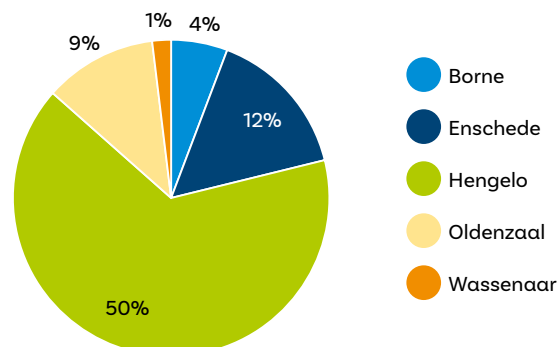
Top 5 herkomst woningkopers in 2020*

(Hengelo)



Top 5 herkomst woninghuurders in 2020*

(Hengelo)



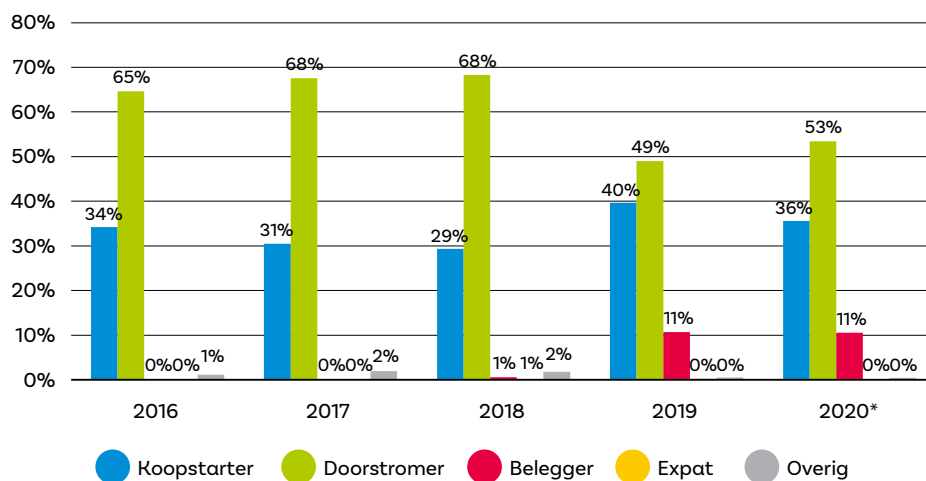
Koop



Voor het inzicht in het koperstype welke in 2020 is gaan 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. Bijna 55% van de kopers in de regio Twente is een doorstromer en ruim 35% is koopstarter. Ruim 11% van het aantal woningen wordt gekocht door een belegger. Er worden geen woningen aan expats verkocht.

Bron: NVM

Koperstype Twente periode 2016 - 2020*



Koopsom

In **Almelo** worden voornamelijk tussen- en twee-onder-een-kapwoningen verkocht. Inwoners afkomstig uit Hengelo zijn bereid om bijna € 205.000,- voor een tussenwoning te betalen en voor een twee-onder-een-kapwoning wordt de hoogste koopsom door een inwoner uit Borne betaald: € 280.000,-.

In **Enschede** worden voornamelijk twee-onder-een-kapwoningen en tussenwoningen verkocht. In Enschede ligt het prijsniveau hoger. Daar zijn inwoners uit Haaksbergen bereid om bijna € 250.000,- voor een tussenwoning te betalen. Inwoners uit Amsterdam betalen de hoogste prijs voor een hoek- en twee-onder-een-kap woning. Voor een hoekwoning is dat een koopsom van ruim € 430.000,- en bijna € 360.000,- voor een twee-onder-een-kapwoning. Een inwoner uit Hengelo betaalt in Enschede een mediane koopsom van ruim € 635.000,- voor een vrijstaande woning en € 290.000,- voor een appartement.

In **Hengelo** worden voornamelijk grondgebonden woningen verkocht. In Hengelo is de hoogste mediane koopsom voor een tussenwoning € 220.000,- en voor een hoek- en twee-onder-een-kapwoning ruim € 285.000,-. Een vrijstaande woning heeft een mediane koopsom van bijna € 455.000,- en een appartement een koopsom van € 292.500,-. Inwoners uit Borne zijn bereid de hoogste koopsom te betalen voor een tussenwoning en appartement. Inwoners uit Enschede betalen de hoogste koopsom voor een hoekwoning in Hengelo, inwoners uit Hengelo voor een twee-onder-een-kapwoning en inwoners uit Almelo voor een appartement.

Bron: NVM

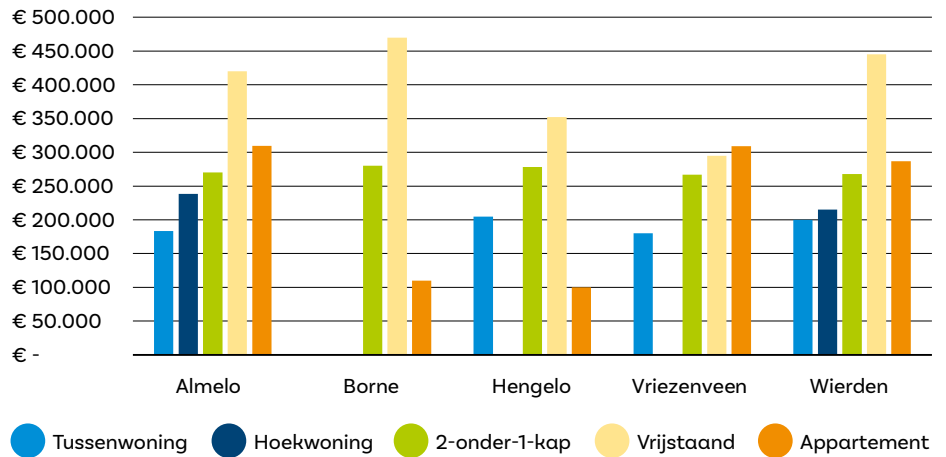
De grafieken op de volgende pagina tonen de mediane koopsom per woningtype per gekochte woning.



Koopsom (vervolg)

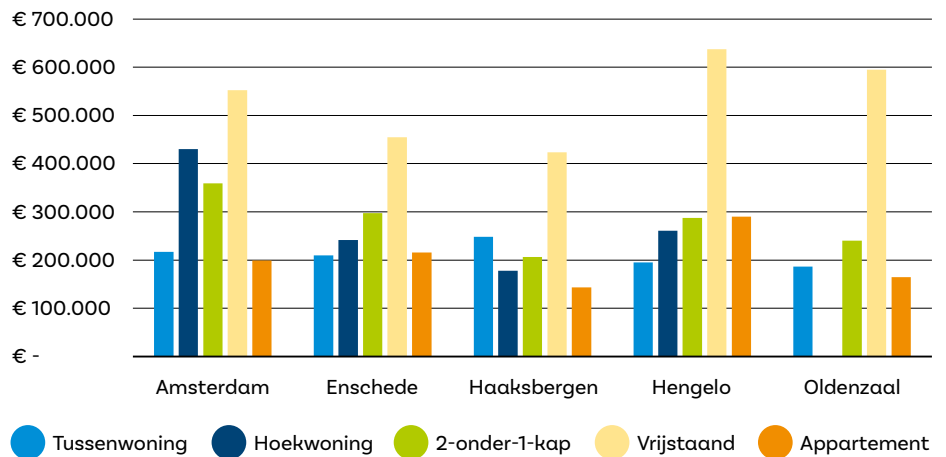
Mediane koopsom per woningtype per gekochte woning periode 2016 - 2020*

(Almelo)



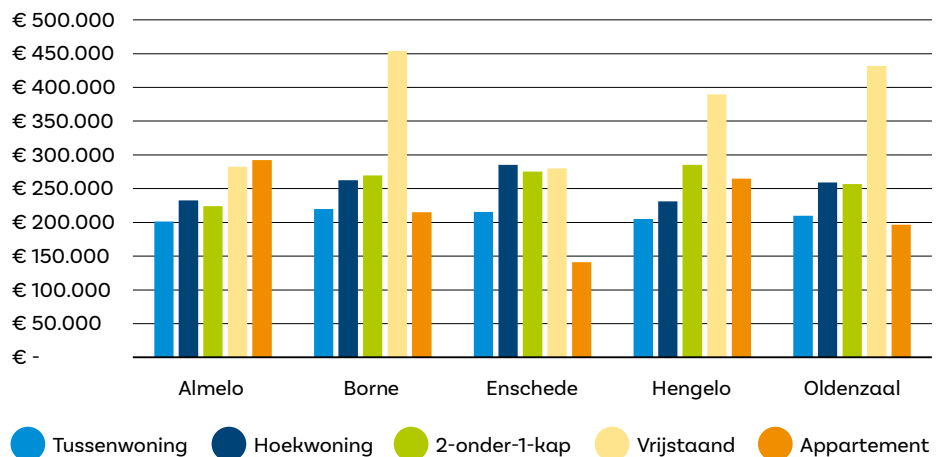
Mediane koopsom per woningtype per gekochte woning periode 2016 - 2020*

(Enschede)



Mediane koopsom per woningtype per gekochte woning periode 2016 - 2020*

(Hengelo)



Toprijzen

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 juni tot december 2020.

Bron: NVM



| Plaats | Wijk | Koop conditie | Transactie prijs | Dagen op de markt | Woonoppervlakte |
|----------|-----------------|---------------|------------------|-------------------|-----------------|
| Enschede | Velve Lindenhof | Kosten koper | € 2.850.000 | 14 | 599 |
| Hengelo | Binnenstad | Kosten koper | € 1.415.000 | 60 | 733 |
| Enschede | Buitengebied | Kosten koper | € 1.175.000 | 736 | 676 |
| Enschede | Lonneker | Kosten koper | € 1.080.000 | 18 | 252 |
| Enschede | Lonneker | Kosten koper | € 1.075.000 | 72 | 222 |

| Plaats | Wijk | Koop conditie | Transactieprijs per m ² | Dagen op de markt | Woonoppervlakte |
|----------|------------|---------------|------------------------------------|-------------------|-----------------|
| Hengelo | Binnenstad | Vrij op naam | € 5.467 | 107 | 107 |
| Hengelo | Binnenstad | Kosten koper | € 5.156 | 93 | 128 |
| Hengelo | Binnenstad | Vrij op naam | € 5.074 | 178 | 135 |
| Enschede | Lonneker | Kosten koper | € 4.842 | 72 | 222 |
| Almelo | Haghoek | Vrij op naam | € 4.778 | 213 | 72 |

Huur



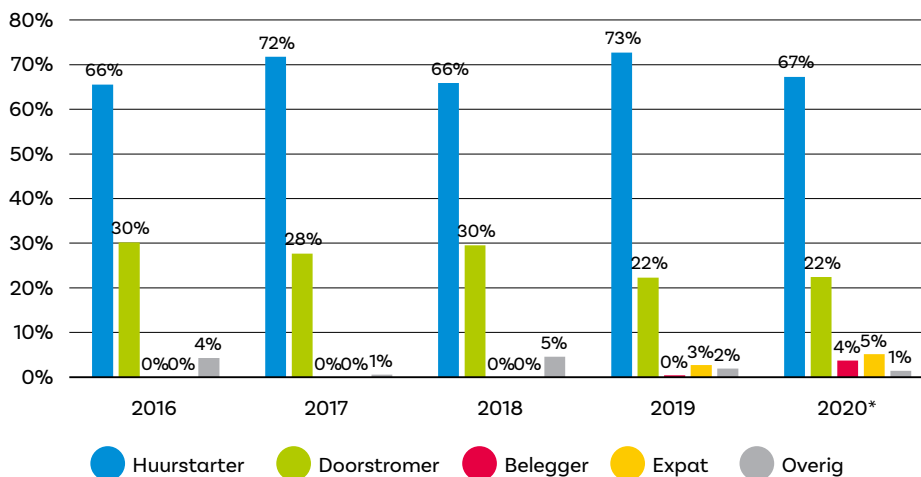
Voor het inzicht in het huurderstype welke in 2020 is gaan wonen in de regio Twente is het mogelijk om de drie onderzochte gemeenten samen te voegen. Voor inzicht in de bereidheid om een bepaalde huurprijs te betalen is de informatie alleen per gemeente beschikbaar.

Op de huurmarkt wordt bijna 70% van het aantal huurwoningen verhuurd aan een huurstarter en 20% aan een doorstromer. Ongeveer 4% van de huurwoningen wordt verhuurd aan een belegger en 5% van de woningen wordt verhuurd aan expats.

Inwoners uit Enschede zijn bereid voor een grondgebonden huurwoning een huurprijs te betalen van € 850,- per maand en bijna € 750,- per maand voor een huurappartement in Almelo. In Enschede en Hengelo ligt het prijsniveau iets hoger, namelijk € 875,- tot € 1.050,- per maand voor een tussen- of hoekwoning en € 840,- tot € 1.000,- 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.

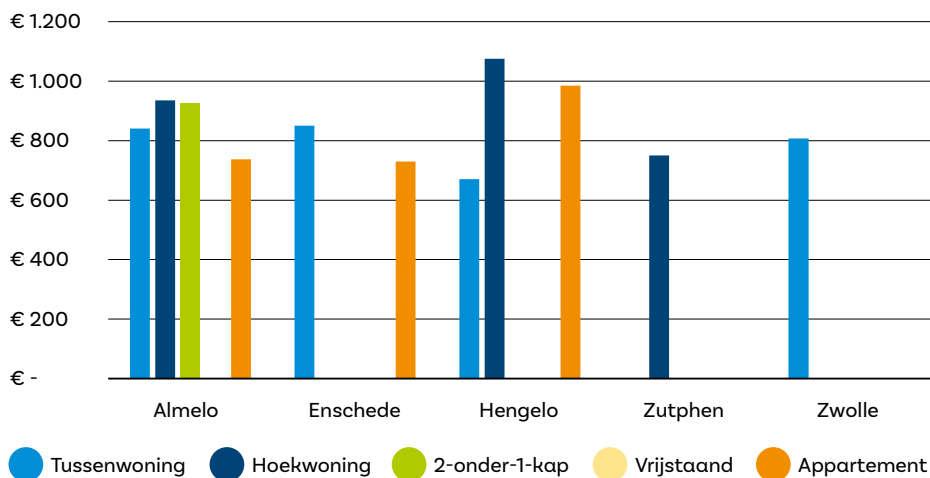
Bron: NVM

Huurderstype periode 2016 - 2020*



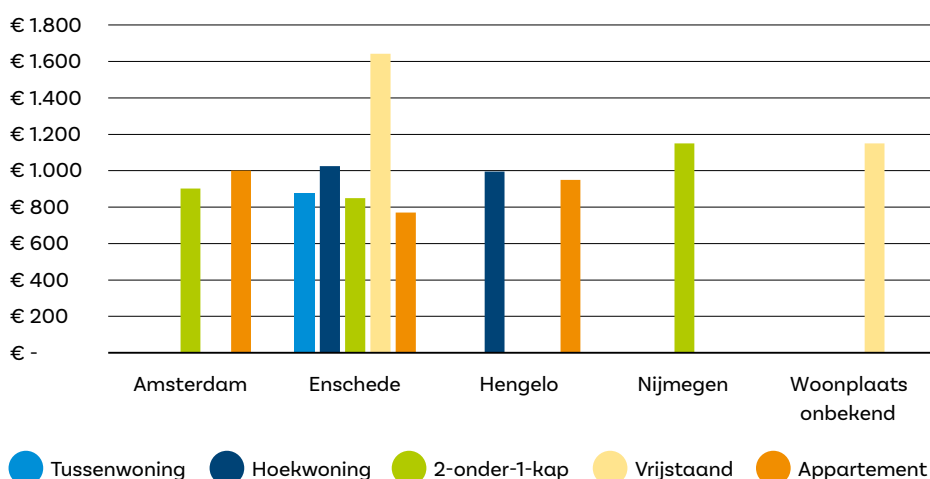
Mediane huurprijs per woningtype per gehuurde woning periode 2016 - 2020*

(Almelo)



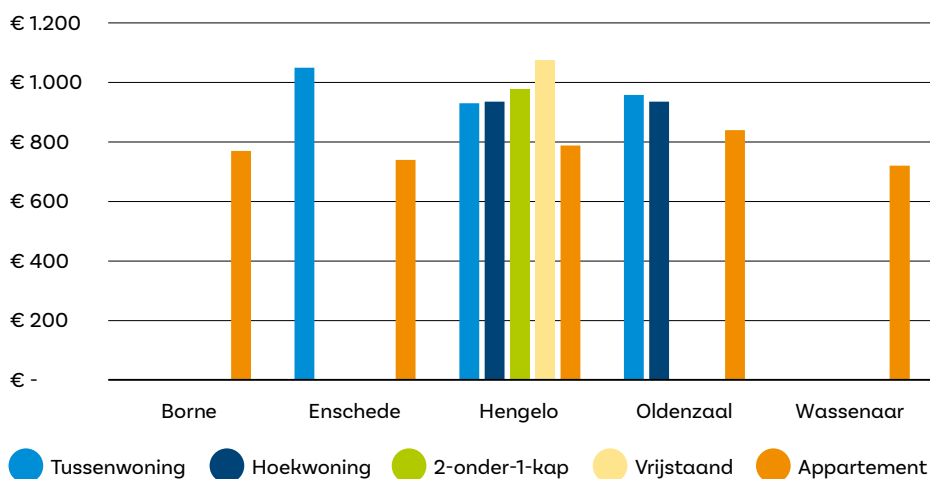
Mediane huurprijs per woningtype per gehuurde woning periode 2016 - 2020*

(Enschede)



Mediane huurprijs per woningtype per gehuurde woning periode 2016 - 2020*

(Hengelo)





Weggelerheide
Almelo



Meesters van Almelo
Almelo



Peppellaan
Aadorp



Zuidbroek fase 2.3
Wierden



City Life
Almelo



Zuidbroek fase 3.1
Wierden



Indië
Almelo



Gemeente
Utrecht

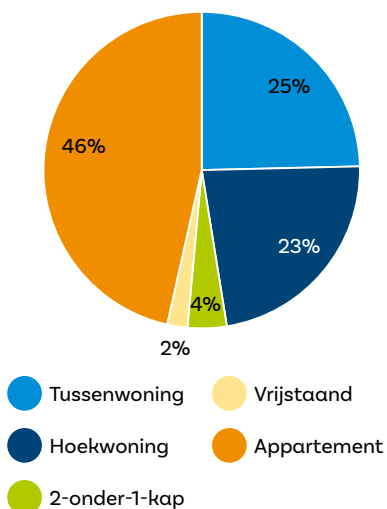
Nieuwbouwaanbod

Onderstaand overzicht geeft het nieuwbouwaanbod in de gemeente weer. Het toont het aantal woningen, onderverdeeld naar woningtypen en geeft inzicht in de absolute prijs en de prijs per m² GBO in 2020.

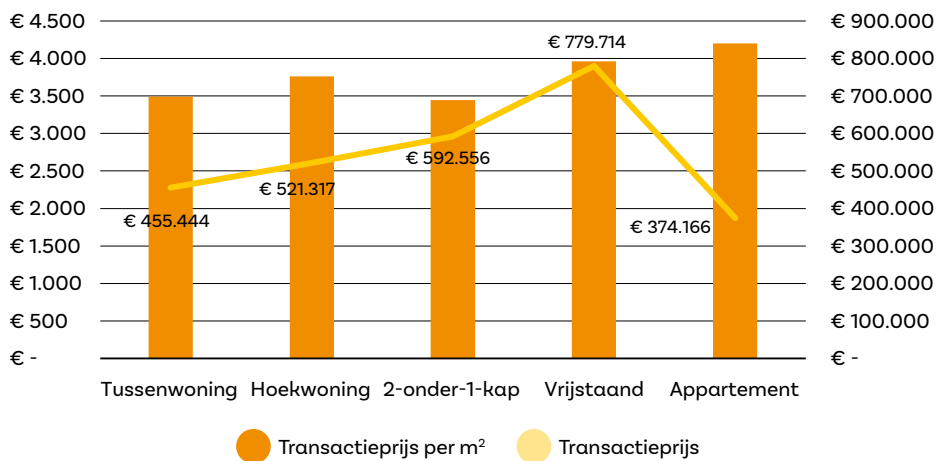
Bron: NVM



Aantal nieuwbouwwoningen, per type verkocht in 2020*



Absolute transactieprijs nieuwbouwwoningen per m² GBO in 2020*



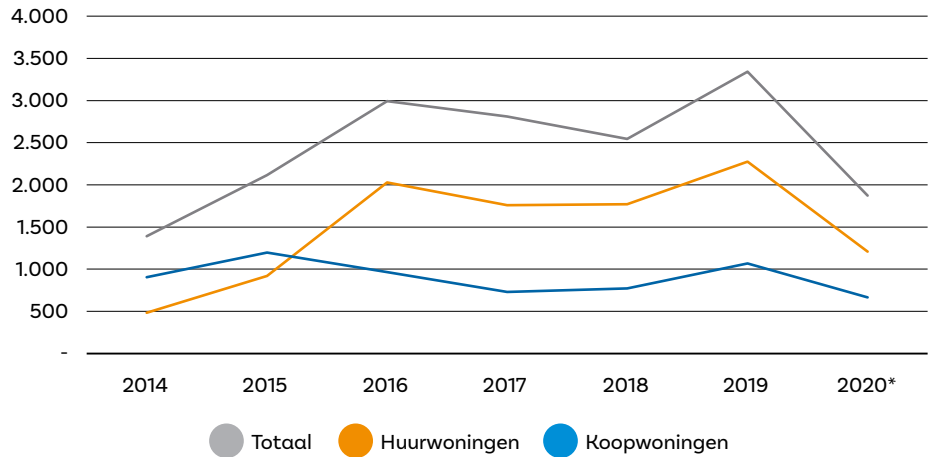
Bouwvergunningen



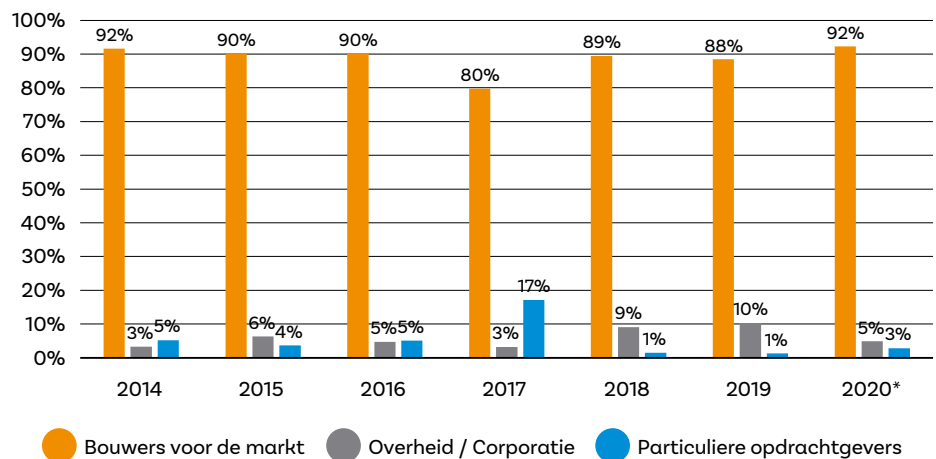
In Nederland zijn tot op heden bijna 90.000 bouwvergunningen voor nieuwbouw woonruimten met een bouwsom vanaf € 50.000,- verleend. Daarvan is 2% in Utrecht afgegeven. Bijna alle bouwvergunningen worden verstrekt aan bouwers voor de markt¹². In 2020 is 64% van de verleende vergunningen bestemd voor de bouw van huurwoningen. Het aandeel voor koopwoningen bedraagt 36%. In 2019 is er een piek zichtbaar in het aantal verleende vergunningen. In 2020 is dit aantal daarentegen gedaald. De tabel toont de ontwikkeling van het aantal verleende bouwvergunningen vanaf 2014.

Bron: CBS

Verleende bouwvergunningen nieuwbouw verhouding koop versus huur



Verleende bouwvergunningen nieuwbouw naar partij, periode 2014 - 2020*



¹² Bouwers voor de markt: hieronder vallen projectontwikkelaars, aannemers die voor eigen risico bouwen en financiële instellingen zoals banken, pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen.



De Haar Buyten
Haarzuilens



Hart van de Meern
De Meern



Florijn
Utrecht

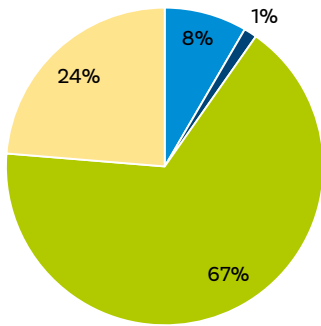
Verhuisbewegingen

Bijna 67% van de woningen wordt gekocht door inwoners uit de gemeente Utrecht, gevolgd door inwoners uit Amsterdam. Inwoners die de stad uitgaan om elders een koopwoning te kopen, vertrekken voornamelijk naar Nieuwegein. 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.

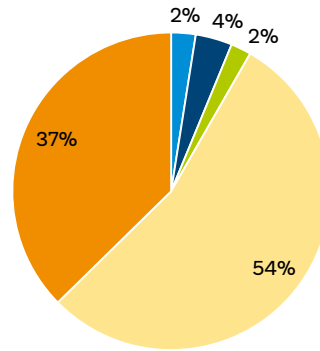


Bron: NVM

Top 5 herkomst woningkopers in 2020*



Top 5 herkomst woninghuurders in 2020*



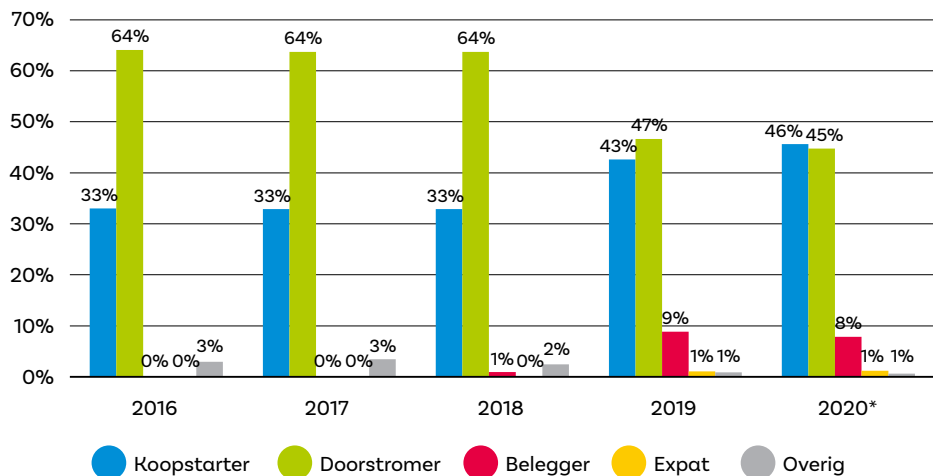
Koop

Het percentage koopstarters dat in Utrecht een woning koopt, is vanaf 2019 toegenomen van 43% naar 46% op dit moment. Het aandeel doorstromers dat een woning in Utrecht koopt, is in 2020 45% en beleggers kopen 8% van de beschikbare woningen. Het percentage expats dat een woning in de gemeente Utrecht koopt, is 1%.

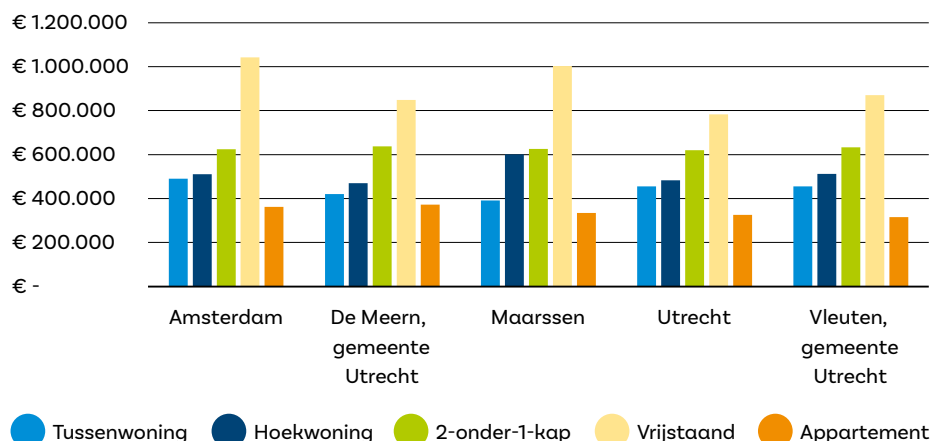
In Utrecht worden voornamelijk rijwoningen en appartementen verkocht. Kopers afkomstig uit Amsterdam zijn bereid het hoogste aankoopbedrag te betalen voor een tussen- en een vrijstaande woning in Utrecht, namelijk € 490.000,- voor een tussenwoning en bijna € 1.050.000,- voor een vrijstaande woning. Inwoners uit Utrecht betalen voor een tussenwoning een bedrag van € 455.000,-. Voor een hoekwoning betalen kopers uit Maarsse een koopsom van ruim € 600.000,- en inwoners uit Utrecht ruim € 510.000,-. Inwoners uit Utrecht zijn bereid de hoogste koopsom te betalen voor een twee-onder-een-kapwoning of een appartement. Een inwoner uit Utrecht betaalt voor een twee-onder-een-kapwoning een hoogste koopsom van € 637.500,- en voor een appartement een koopsom van ruim € 370.000,-.

Bron: NVM

Koperstype periode 2016 - 2020*



Mediane koopsom per woningtype per gekochte woning periode 2016 - 2020*



Toprijzen

Om inzicht te geven in het topsegment van de woningtransacties, is voor gemeente Utrecht een overzicht gemaakt van de 5 hoogste transactiepreisen, gemeten in de periode juni tot december 2020.

Bron: NVM



| Plaats | Wijk | Koop conditie | Transactie prijs | Dagen op de markt | Woonoppervlakte |
|---------|---------------------|---------------|------------------|-------------------|-----------------|
| Utrecht | Binnenstad | Kosten koper | € 4.500.000 | 51 | 751 |
| Utrecht | Binnenstad | Kosten koper | € 3.600.000 | 52 | 654 |
| Utrecht | Binnenstad | Kosten koper | € 2.562.500 | 15 | 303 |
| Utrecht | Buiten Wittevrouwen | Kosten koper | € 2.362.500 | 79 | 422 |
| Utrecht | Watervogelbuurt | Kosten koper | € 1.650.000 | 17 | 222 |

| Plaats | Wijk | Koop conditie | Transactieprijs per m ² | Dagen op de markt | Woonoppervlakte |
|---------|--------------|---------------|------------------------------------|-------------------|-----------------|
| Utrecht | Binnenstad | Kosten koper | € 9.483 | 34 | 29 |
| Utrecht | Wittevrouwen | Kosten koper | € 8.604 | 56 | 126 |
| Utrecht | Wittevrouwen | Kosten koper | € 8.587 | 10 | 23 |
| Utrecht | Vogelenbuurt | Kosten koper | € 8.519 | 26 | 27 |
| Utrecht | Binnenstad | Kosten koper | € 8.457 | 15 | 303 |

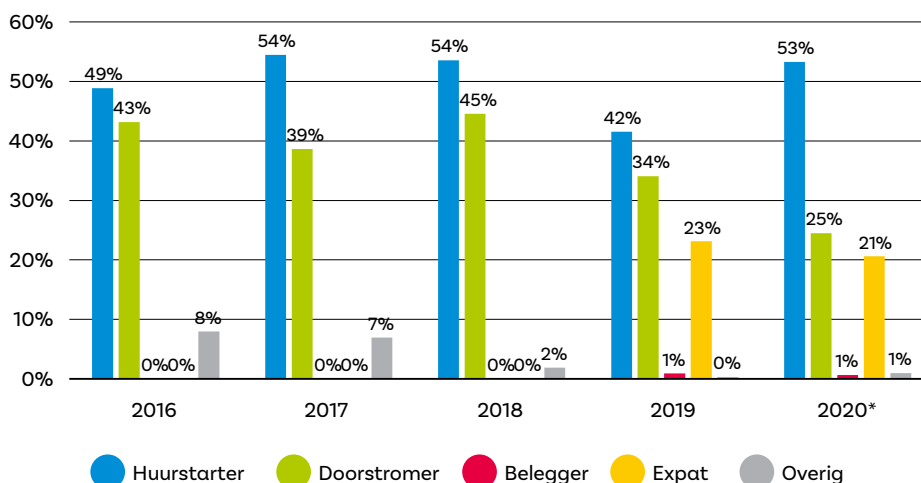
Huur



Op de huurmarkt is het aandeel expats sinds 2019 iets afgenomen. Van circa 23% in 2019 naar 21% in 2020. In 2020 wordt 53% van de beschikbare huurwoningen verhuurd aan huurstarters. Doorstromers nemen 25% van het aantal beschikbare huurwoningen af.

Bron: NVM

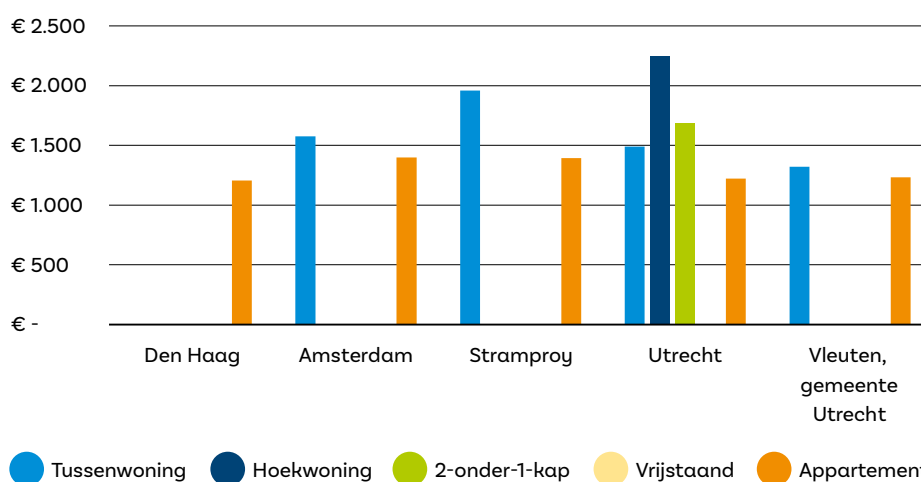
Huurderstype periode 2016 - 2020*



In Utrecht worden voornamelijk appartementen verhuurd. Inwoners uit Amsterdam zijn bereid om ongeveer € 1.400,- per maand aan huursom 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

Mediane huurprijs per woningtype per gehuurde woning periode 2016 - 2020*





Gemeente
Zaanstad

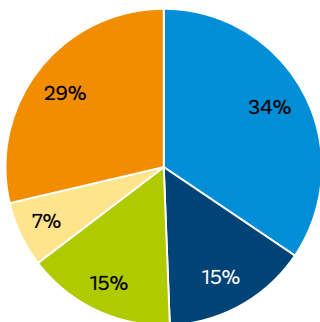
Nieuwbouwaanbod

Onderstaand overzicht geeft het nieuwbouwaanbod in de gemeente weer. Het toont het aantal woningen, onderverdeeld naar woningtypen en geeft inzicht in de absolute prijs en de prijs per m² GBO in 2020.

Bron: NVM

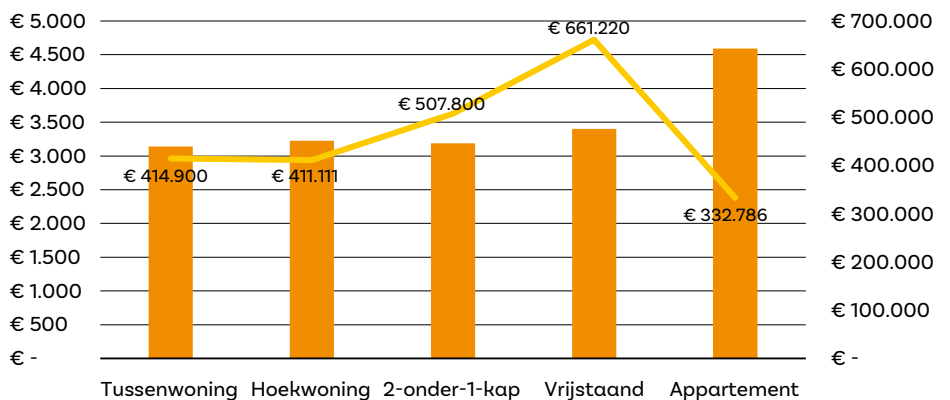


Aantal nieuwbouwwoningen, per type verkocht in 2020*



- Tussenwoning
- Vrijstaand
- Hoekwoning
- Appartement
- 2-onder-1-kap

Absolute transactieprijs nieuwbouwwoningen per m² GBO in 2020*



- Transactieprijs per m²
- Transactieprijs

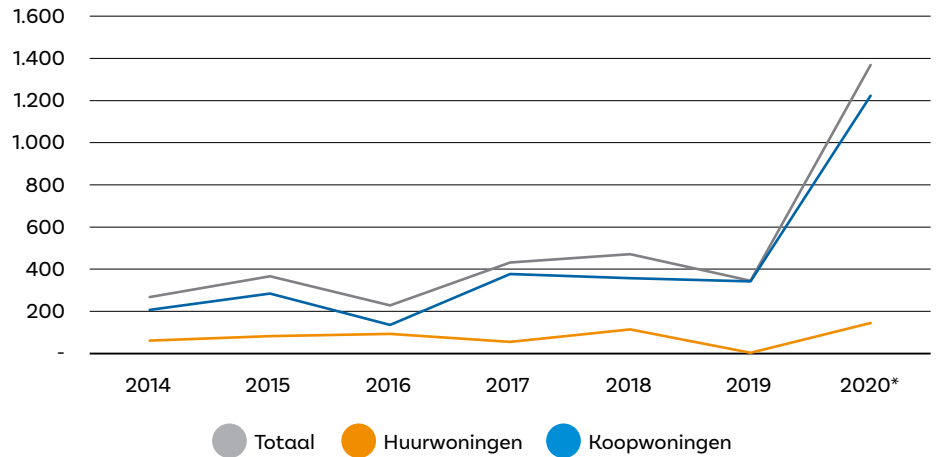
Bouwvergunningen



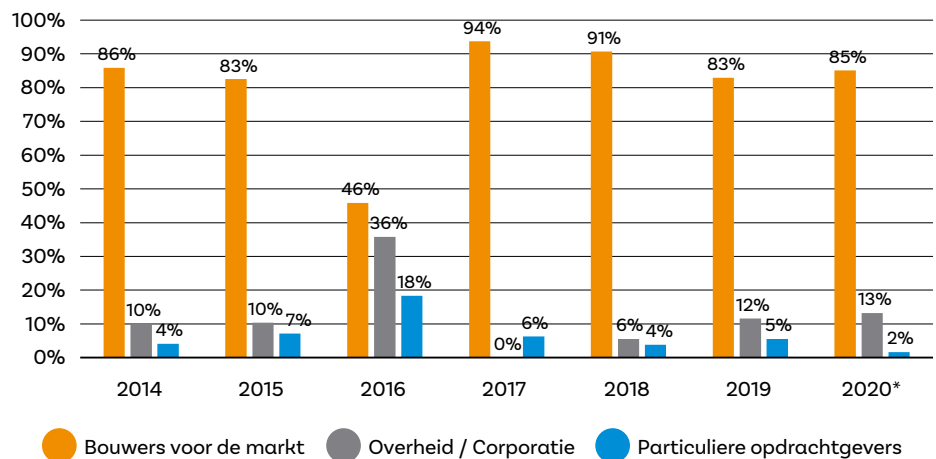
In Nederland zijn tot op heden bijna 90.000 bouwvergunningen voor nieuwbouw woonruimten met een bouwsom vanaf € 50.000,- verleend. Daarvan is 2% in Zaanstad afgegeven. De meeste bouwvergunningen worden verstrekt aan bouwers voor de markt¹³. In 2020 is 11% van de verleende vergunningen bestemd voor de bouw van huurwoningen. Het aandeel voor koopwoningen bedraagt 89%. Vanaf 2019 is een enorme stijging van het aantal verleende bouwvergunningen zichtbaar. Voornamelijk worden er bouwvergunningen verleend voor koopwoningen. De tabel toont de ontwikkeling van het aantal verleende bouwvergunningen vanaf 2014.

Bron: CBS

Verleende bouwvergunningen nieuwbouw verhouding koop versus huur



Verleende bouwvergunningen nieuwbouw naar partij, periode 2014 - 2020*



¹³ Bouwers voor de markt: hieronder vallen projectontwikkelaars, aannemers die voor eigen risico bouwen en financiële instellingen zoals banken, pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen.



De Open Veste
Purmerend



Oosterzijderpark
Zaandam

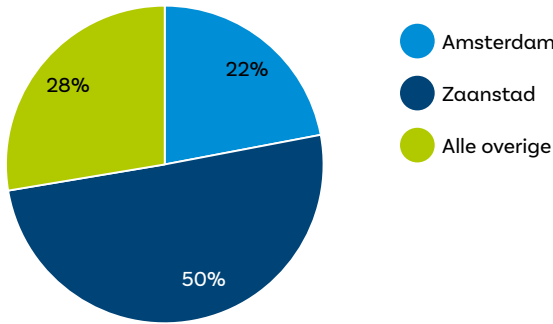
Verhuisbewegingen

Van de koopwoningen wordt 50% van het aantal woningen door inwoners uit de gemeente Zaanstad gekocht, gevolgd door inwoners uit Amsterdam met 22%. Inwoners die de stad uitgaan om elders een koopwoning te kopen, vertrekken naar diverse woonplaatsen. Op dit moment is er geen woonplaats die er uitspringt. Huurwoningen worden voornamelijk gehuurd door inwoners uit Zaanstad, gevolgd door inwoners uit Amsterdam. Wanneer een huurder uit Zaanstad vertrekt, verhuist deze met name naar Wormer.

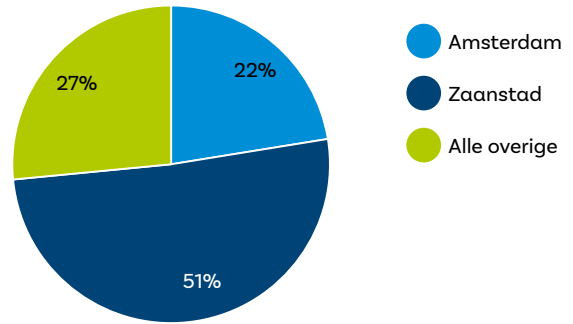


Bron: NVM

Top 5 herkomst woningkopers in 2020*



Top 5 herkomst woninghuurders in 2020*

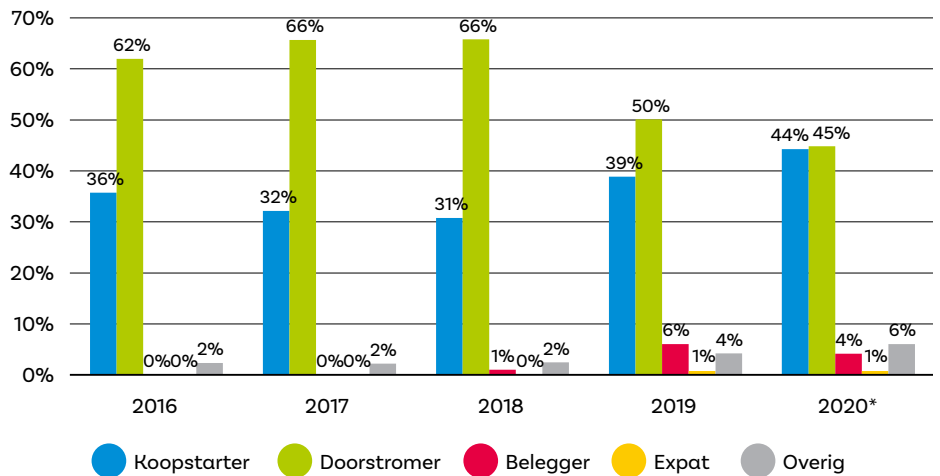


Koop

In Zaanstad worden de meeste koopwoningen verkocht aan doorstromers en koopstarters. Het aandeel doorstromers is 45% en het aandeel koopstarters is op dit moment 44%. Beleggers hebben een aandeel van 4% en expats kopen in Zaanstad nauwelijks een woning.

Bron: NVM

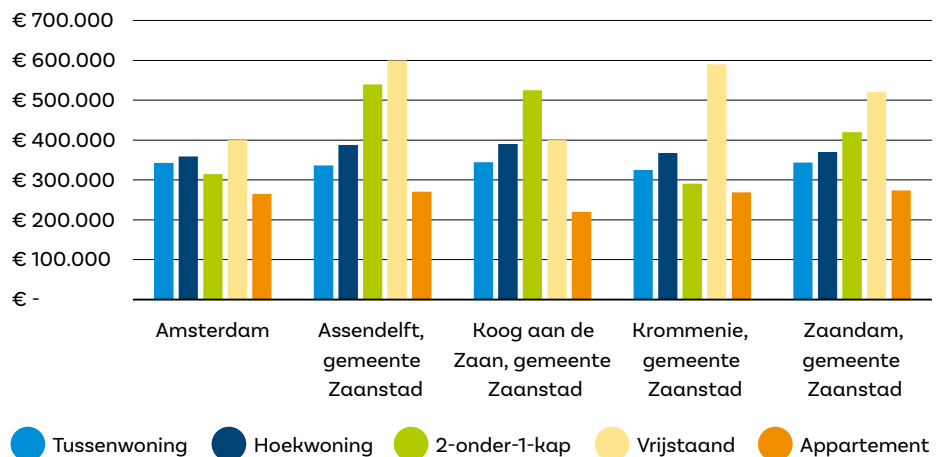
Koperstype periode 2016 - 2020*



Het hoogste aankoopbedrag voor een woning wordt betaald door inwoners uit Zaanstad. Voor een tussen- of hoekwoning wordt door een inwoner uit Zaanstad een koopsom betaald van bijna € 345.000,- voor een tussenwoning en € 390.000,- voor een hoekwoning. Een inwoner uit Amsterdam is bereid om voor een tussenwoning een bedrag van € 342.500,- en voor een hoekwoning bijna € 360.000,- te betalen. Dit verschil is ook aanwezig bij een koopappartement. Een inwoner uit Zaanstad betaalt voor een koopappartement een koopsom van bijna € 275.000,- en een inwoner uit Amsterdam € 265.000,-.

Bron: NVM

Mediane koopsom per woningtype per gekochte woning periode 2016 - 2020*



Topprijzen

Om inzicht te geven in het topsegment van de woningtransacties, is voor de gemeente Zaanstad een overzicht gemaakt van de 5 hoogste transactiepreizen, gemeten in de periode juni tot december 2020.

Bron: NVM



| Plaats | Wijk | Koop conditie | Transactie prijs | Dagen op de markt | Woonoppervlakte |
|---------|-------------|---------------|------------------|-------------------|-----------------|
| Zaandam | Peldersveld | Kosten koper | € 760.000 | 109 | 162 |
| Zaandam | Oud West | Vrij op naam | € 757.000 | 218 | 155 |
| Zaandam | Oud West | Vrij op naam | € 749.000 | 126 | 151 |
| Zaandam | Oud West | Vrij op naam | € 745.000 | 88 | 151 |
| Zaandam | Oud West | Kosten koper | € 735.000 | 73 | 235 |

| Plaats | Wijk | Koop conditie | Transactieprijs per m ² | Dagen op de markt | Woonoppervlakte |
|---------|---------------|---------------|------------------------------------|-------------------|-----------------|
| Zaandam | Oud West | Kosten koper | € 6.931 | 58 | 29 |
| Zaandam | Oud West | Kosten koper | € 6.288 | 41 | 33 |
| Zaandam | Rosmolenbuurt | Kosten koper | € 6.154 | 1 | 39 |
| Zaandam | Oud West | Kosten koper | € 5.750 | 23 | 32 |
| Zaandam | Inverdan | Kosten koper | € 5.640 | 11 | 43 |

Huur

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

Bron: NVM



Conclusie.

Bouwvergunningen

In Amsterdam, Utrecht en Zaanstad zijn de meeste bouwvergunningen verleend van de onderzochte woningenmarkten. Behalve in Amsterdam zijn de meeste vergunningen verleend aan bouwers voor de markt. In Amsterdam worden de meeste vergunningen verleend aan de overheid – corporatie. Opvallend is in Twente het aandeel verleende vergunningen aan particuliere opdrachtgevers met ongeveer 30%.

In Amsterdam is 72% van de verleende bouwvergunningen bestemd voor de bouw van huurwoningen. Utrecht volgt met 64%. In Zaanstad zijn de minste bouwvergunningen verleend voor huurwoningen, namelijk 11% en daardoor zijn in Zaanstad de meeste bouwvergunningen verleend voor koopwoningen met 89%.

Verhuisbewegingen

Woningen worden voor 50% tot 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 hun niet in eigen stad een woning te kopen die voldoet aan hun wensen.

Huurders zijn mogelijk minder gebonden aan de woonplaats waar zij wonen, met uitzondering van inwoners uit Amsterdam, Enschede en Almelo. In Amsterdam is 73% van de huurders een inwoner uit Amsterdam, in Enschede is dat 74% en in Almelo 71%. In de overige woningmarkten ligt het percentage eigen inwoners dat een woning huurt tussen de 40% tot 57%. Ook inwoners uit Amsterdam en Den Haag verhuizen het meest naar een huurwoning in een andere onderzochte woningmarkt. Mogelijk wordt dit veroorzaakt doordat expats voornamelijk huren in Amsterdam en Utrecht.

In 2020 wordt gemiddeld 43% van de koopwoningen verkocht aan koopstarters, gemiddeld 45% aan doorstromers, gemiddeld 11% aan beleggers en gemiddeld 1% aan expats. In Amersfoort, Amsterdam en Utrecht worden de meeste woningen verkocht aan koopstarters (46%). In Zoetermeer worden de meeste woningen verkocht aan doorstromers (55%). In Amsterdam en Rotterdam worden de meeste woningen verkocht aan beleggers (17%). De meeste woningen worden aan expats verkocht in Amsterdam (9%).

Gemiddeld wordt 49% van de huurwoningen verkocht aan huurstarters, gemiddeld 23% aan doorstromers, gemiddeld 1% aan beleggers en gemiddeld 27% aan expats. In Twente en Amersfoort worden de meeste woningen verhuurd aan huurstarters. De doorstromers komen het meeste voor in Amersfoort (38%) en Zoetermeer (35%). Expats huren het liefste een woning in Den Haag (63%) of Amsterdam (62%), gevolgd door Zaanstad (33%).







Rapportage

Woonwensen in Nederland met doorkijk naar

**Amersfoort, 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

'Behoeft-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

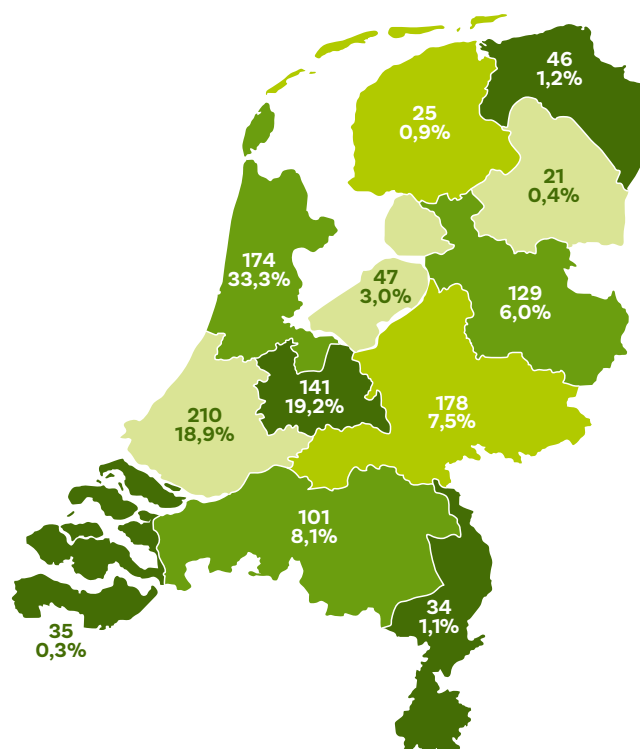
In de database van Nieuwbouw Nederland staan 430.000 unieke profielen van consumenten geregistreerd en worden er ruim 1.100 nieuwbouwprojecten aangeboden. In het afgelopen jaar hebben zich bijna 155.000 consumenten ingeschreven. Ruim 105.000 consumenten zoeken in de onderzochte woningmarkten. Dit zijn 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.

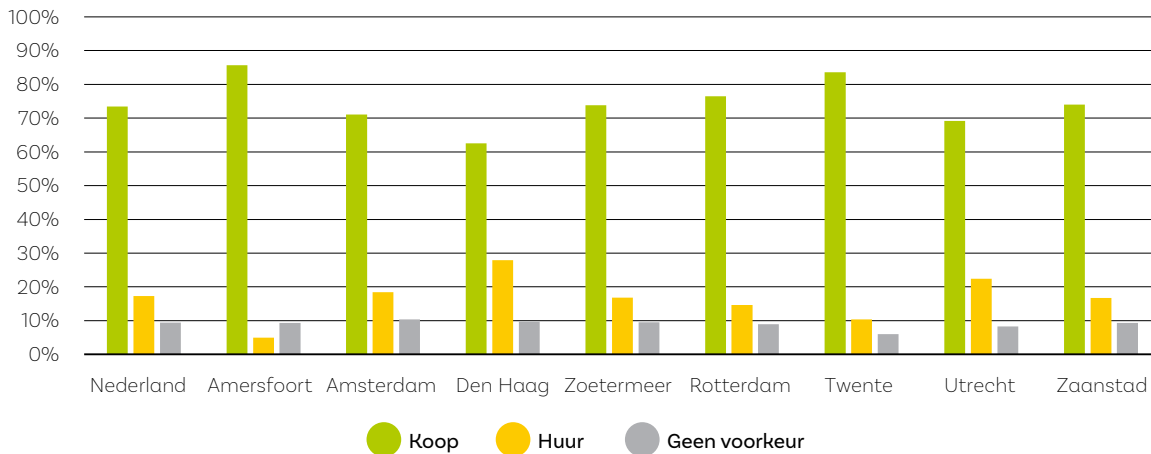
Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland



| Provincie | Projecten | % aantal inschrijvers | Inschrijvingen totaal |
|---------------|--------------|-----------------------|-----------------------|
| Drenthe | 21 | 0,4% | 7.732 |
| Flevoland | 47 | 3,0% | 55.879 |
| Gelderland | 178 | 7,5% | 140.288 |
| Friesland | 25 | 0,9% | 17.230 |
| Groningen | 46 | 1,2% | 22.344 |
| Limburg | 34 | 1,1% | 20.861 |
| Noord-Holland | 174 | 33,3% | 623.297 |
| Overijssel | 129 | 6,0% | 111.535 |
| Utrecht | 141 | 19,2% | 360.088 |
| Zeeland | 35 | 0,3% | 6.408 |
| Zuid-Holland | 210 | 18,9% | 353.842 |
| Noord-Brabant | 101 | 8,1% | 152.162 |
| Totaal | 1.141 | 100% | 1.871.666 |



Koop of huur gewenst, registraties in % verdeeld naar woningmarkt



Van de unieke profielen kijkt gemiddeld 75% van de woningzoekenden uit naar een koopwoning. In Amersfoort is de voorkeur voor een koopwoning met 86% het grootst. Twente volgt met 84% en Zaanstad en Zoetermeer met 74%. Gemiddeld is 17% op zoek naar een huurwoning. In Den Haag is de voorkeur voor een huurwoning het grootst met 28%, gevolgd door Utrecht met 22%. 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

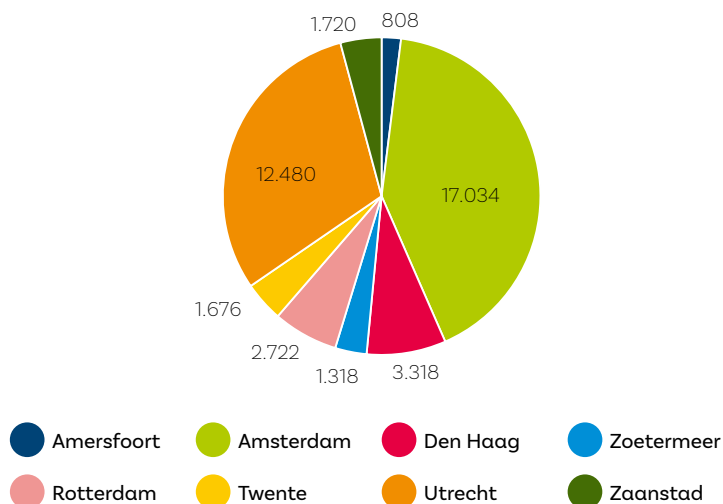
Profiel zoekers koopwoning.

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

“

De meeste zoekers
zijn woonachtig in
Amsterdam en Utrecht

Aantal woningzoekenden naar een koopwoning verdeeld naar woningmarkt



Nederland en de onderzochte woningmarkten



Ruim 85.000 unieke profielen zijn specifiek op zoek naar een koopwoning in de onderzochte woningmarkten. Het merendeel woont in Amsterdam en Utrecht.

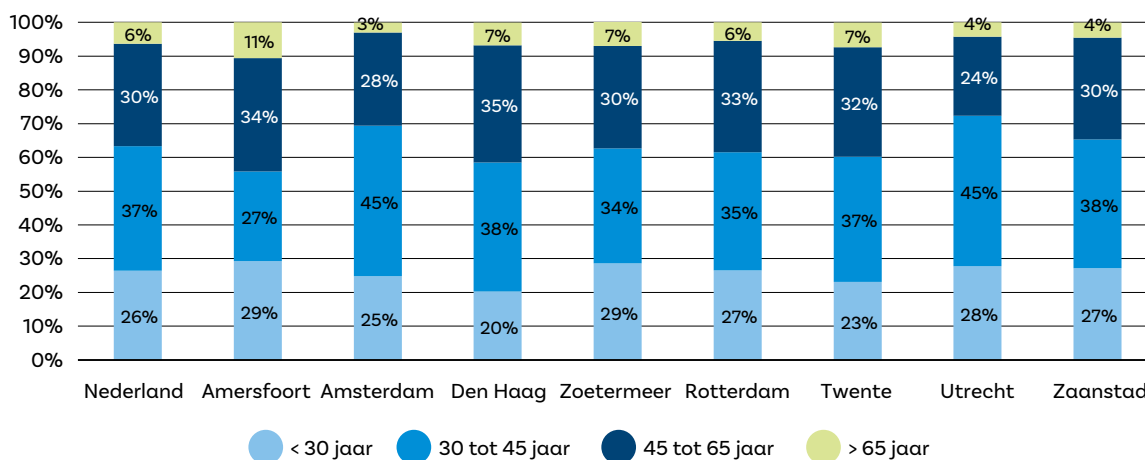
Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland

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

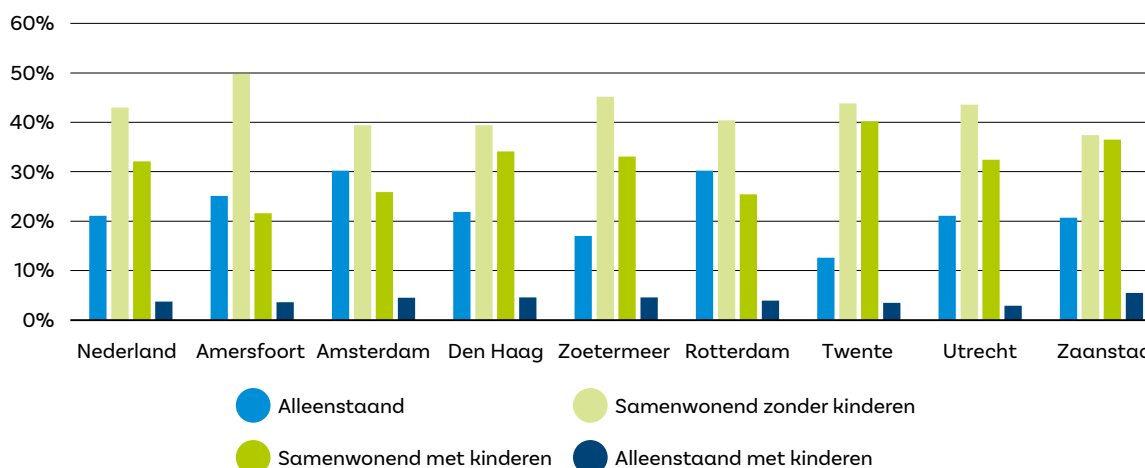


Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland

Leeftijd, aantal registraties in %



Gezinsituatie, aantal registraties in %

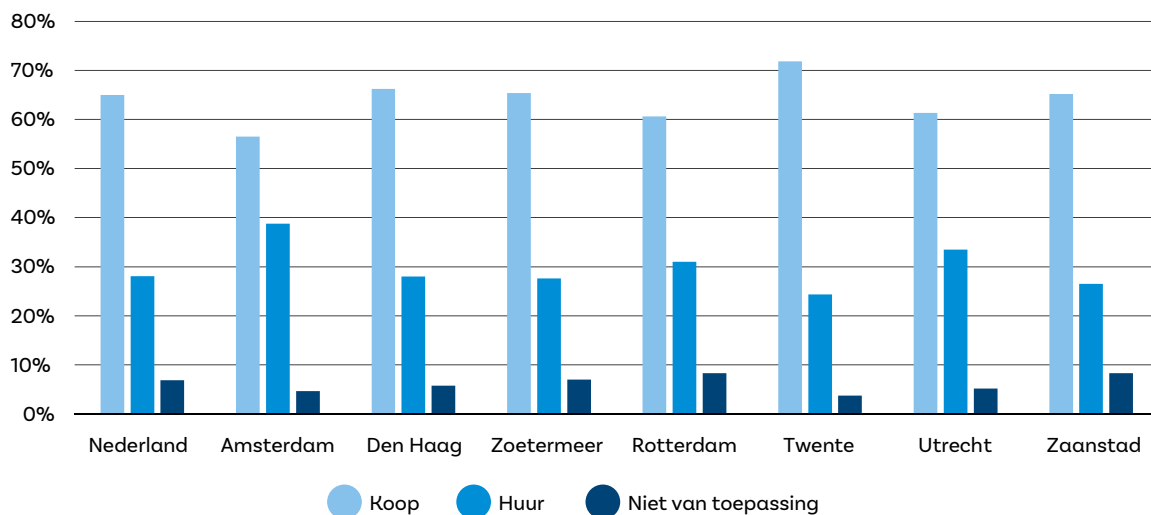


De woningzoekenden zijn voornamelijk samenwonend zonder kinderen. De groep alleenstaanden is in Amsterdam en Rotterdam het grootst. In Twente is de groep samenwonend met kinderen het grootst. Allen hebben veelal een hbo- of een wo-opleiding als achtergrond. De geïnteresseerden wonen veelal in een grondgebonden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

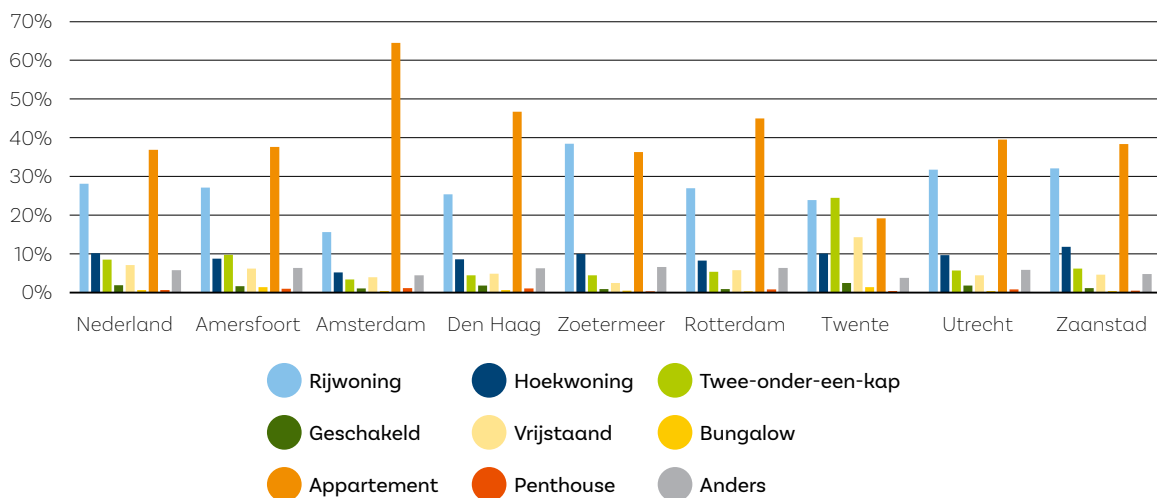


Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland

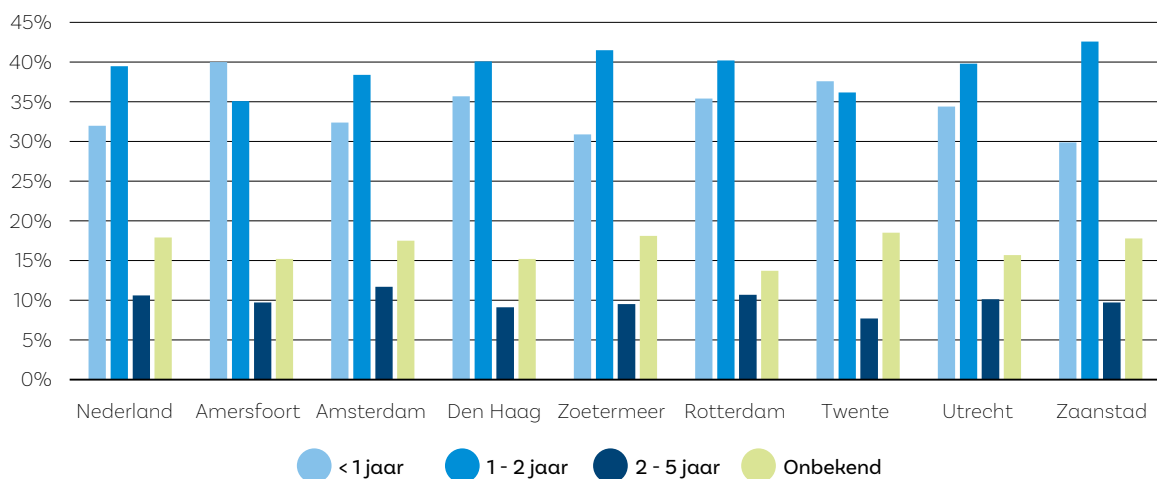
Huidig koop/huur, aantal registraties in %



Huidige woning, registraties in %



Periode gewenste verhuizing, registraties in %

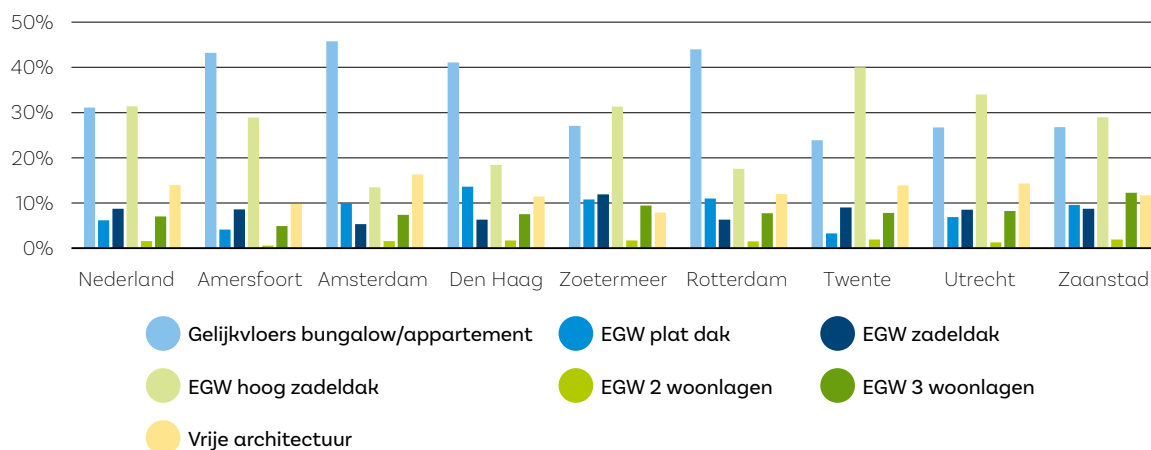


Geïnteresseerden in een koopwoning willen bij voorkeur een grondgebonden woning. Als er een voorkeur is voor een grondgebonden woning, dan is dat een eengezinswoning met een hoog zadeldak, met uitzondering van Amsterdam. In Amsterdam gaat in dat geval de voorkeur uit naar vrije architectuur. De woning moet bij voorkeur twee tot drie slaapkamers hebben en zich bevinden in de prijsrange tussen € 175.000,- en € 400.000,-, zoals de grafiek laat zien. Zoekers in Amsterdam hebben ook belangstelling voor een woning in de prijsklasse € 500.000,- tot € 750.000,-. Dit zijn bijna 1.500 zoekenden.

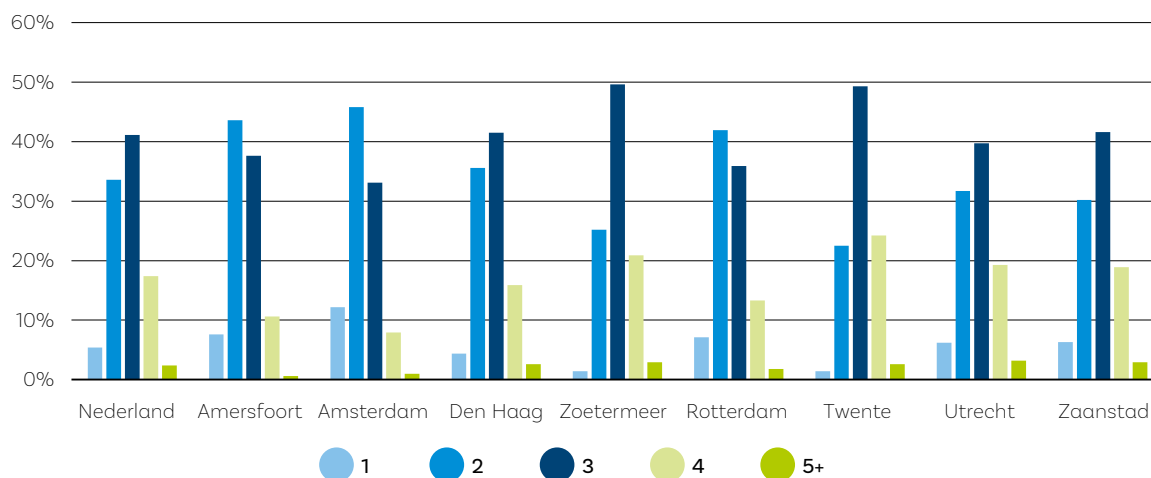


Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland

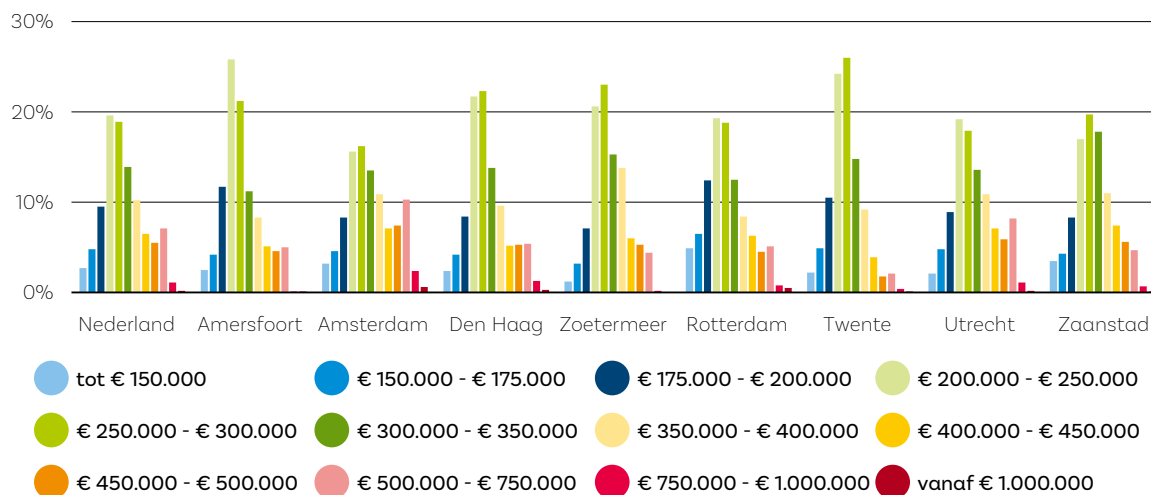
Gewenste woonvorm, registraties in %



Gewenst aantal slaapkamers, registraties in %



Gewenste prijsklasse koop, aantal registraties in %





Rapportage

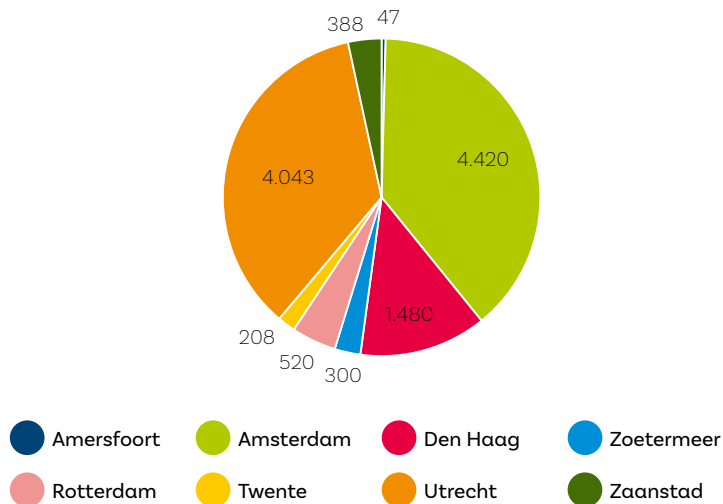
Profiel zoekers huurwoning

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

“

De leeftijdsgroep tot 30 jaar
zoekt met name een huurwoning

Aantal woningzoekenden naar een huurwoning verdeeld naar woningmarkt



Nederland en de onderzochte woningmarkten



Ruim 20.000 mensen hebben aangegeven specifiek op zoek te zijn naar een huurwoning in de onderzochte woningmarkten. De meeste zoekenden bevinden zich in Amsterdam en Utrecht.

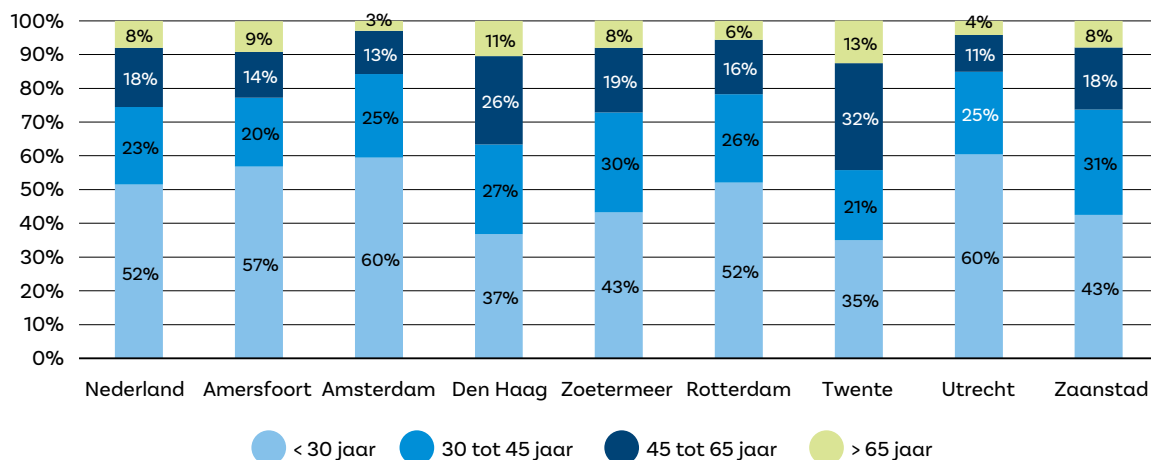
Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland

De grootste groep woningzoekenden naar een huurwoning bevindt zich in de leeftijdscategorie jonger dan 30 jaar. In Twente is naast de groep tot 30 jaar de leeftijdscategorie 45 tot 65 jaar de grootste. De leeftijdsgroep 30 tot 45 jaar is het meest vertegenwoordigd in Zoetermeer. In Twente vormt de leeftijdscategorie ouder dan 65 jaar de grootste groep. 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. De woningzoekenden hebben een hbo-opleiding als achtergrond.



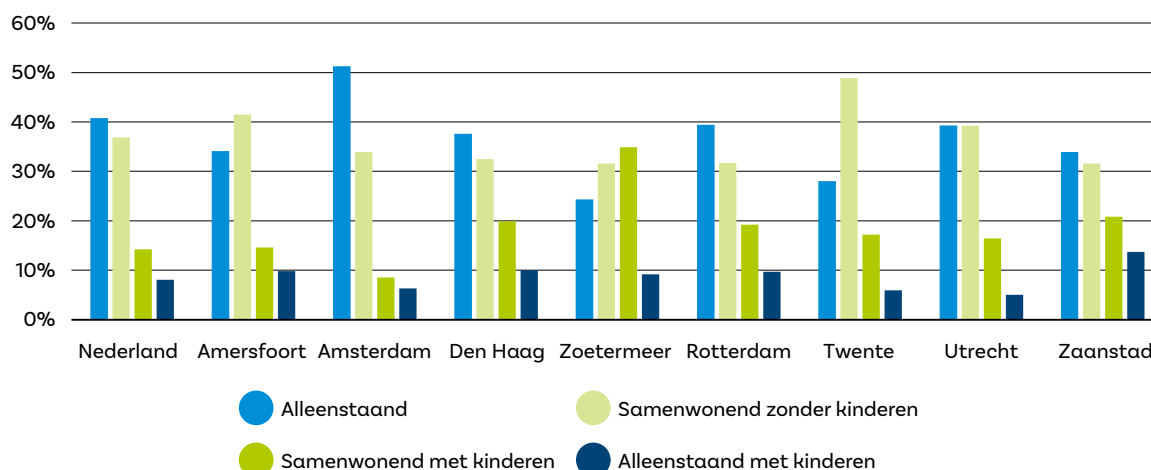
Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland

Leeftijd, aantal registraties in %



● < 30 jaar
 ● 30 tot 45 jaar
 ● 45 tot 65 jaar
 ● > 65 jaar

Gezinssituatie, aantal registraties in %



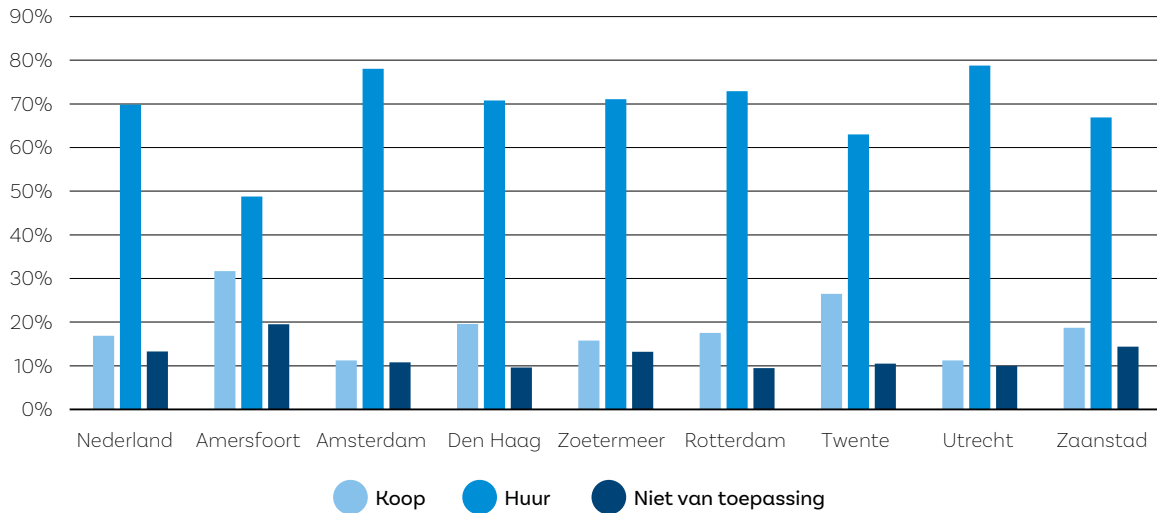
● Alleenstaand
 ● Samenwonend zonder kinderen
 ● Samenwonend met kinderen
 ● Alleenstaand met kinderen

De woningzoekenden wonen voornamelijk in een huurwoning. Zoekenden uit Amsterdam, Den Haag en Rotterdam wonen voornamelijk in een appartement. Het liefst willen de zoekenden binnen een jaar verhuizen.

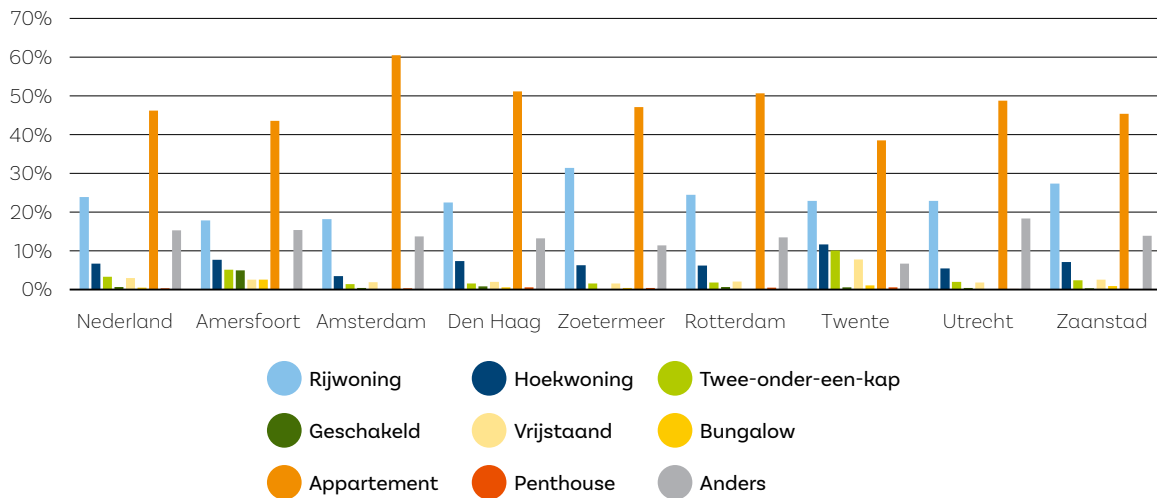


Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland

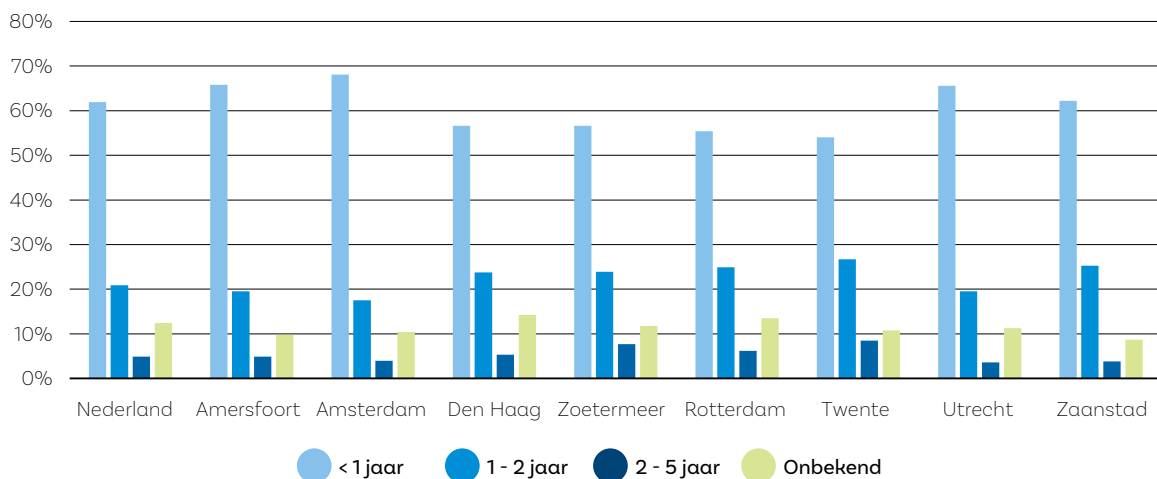
Huidig koop/huur, aantal registraties in %



Huidige woning, registraties in %



Periode gewenste verhuizing, registraties in %

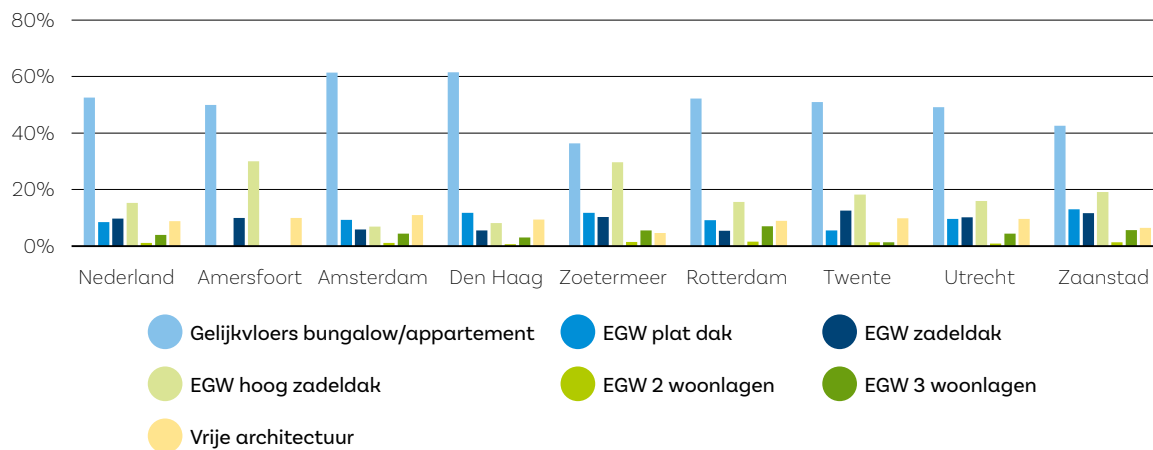


In Amsterdam en Den Haag is er een grote voorkeur voor een gelijkvloerse woning, zoals een bungalow of appartement. In Zoetermeer en Zaanstad is de vraag naar een grondgebonden woning het grootst. De woning moet bij voorkeur twee slaapkamers hebben. De gewenste prijsrange ligt tussen de € 600,- tot €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

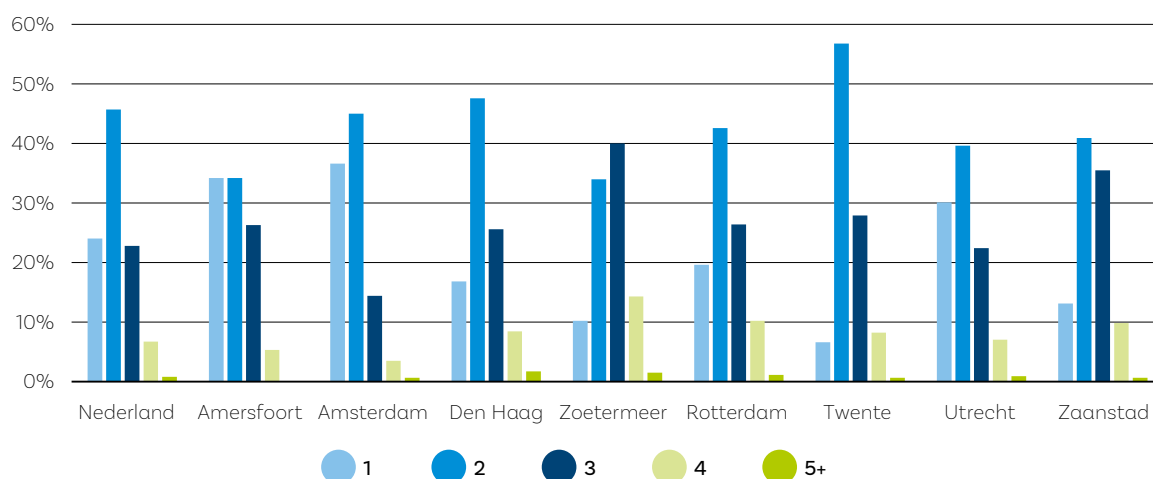


Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland

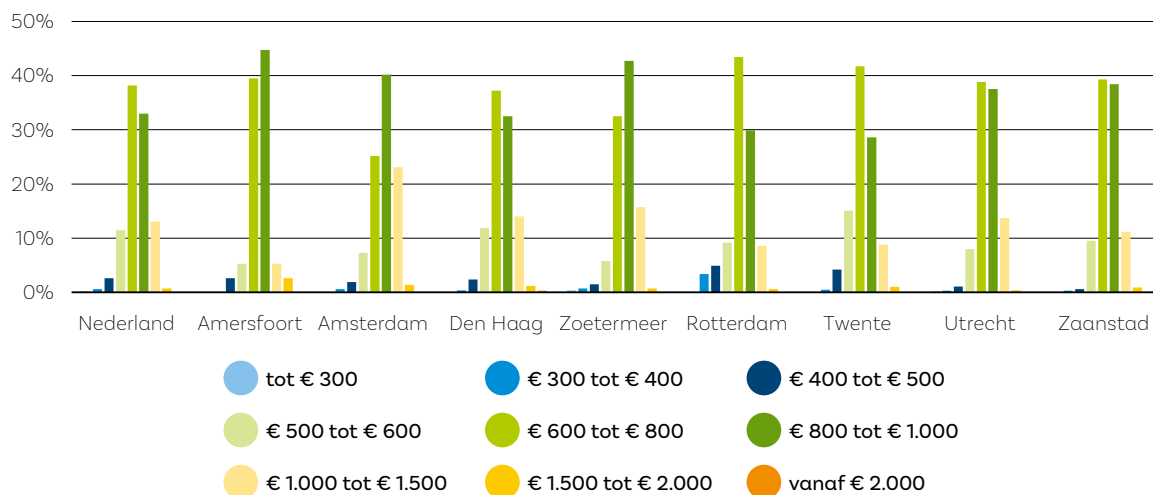
Gewenste woonvorm, registraties in %



Gewenst aantal slaapkamers, registraties in %



Gewenste prijsklasse huur, aantal registraties in %



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 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.

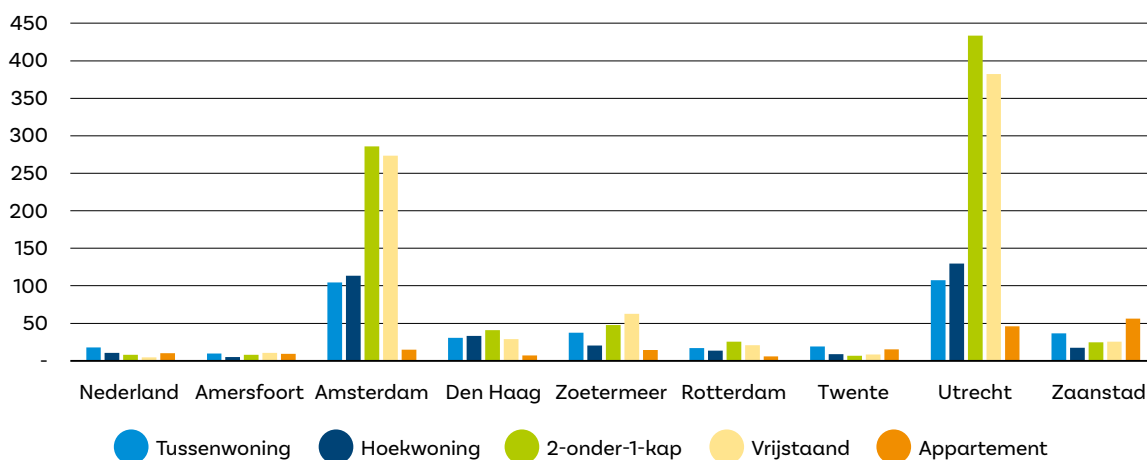
De behoefte-indicator toont dat met name de druk op de woningmarkt in Amsterdam en Utrecht enorm is. Er zijn in Amsterdam meer dan 100 serieuze kandidaten aanwezig voor een tussen- of hoekwoning. Voor een twee-onder-een-kap woning staat dat aantal op bijna 300 kandidaten en voor een vrijstaande woning op bijna 275 kandidaten. Voor een appartement zijn maar liefst 15 kandidaten aanwezig. In Utrecht is er een zeer grote vraag naar twee-onder-een-kap- en vrijstaande woningen.

Voor een twee-onder-een-kapwoning zijn bijna 450 kandidaten aanwezig en voor een vrijstaande woning bijna 400 kandidaten. In Utrecht zijn er ruim 100 kandidaten voor een tussenwoning aanwezig en 130 kandidaten voor een hoekwoning. Voor een appartement zijn maar liefst 46 kandidaten aanwezig. In Zaanstad is de vraag het grootst naar appartementen. Daar zijn maar liefst bijna 60 kandidaten aanwezig voor één appartement.

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



DWE behoefte - Indicator



“

Ruim 350 zoekers voor
één vrijstaande woning
in Utrecht

Woning-
zoekenden

Conclusie.

Gemiddeld 73% van het aantal woningzoekenden wenst een koopwoning, gemiddeld 17% 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.

“

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 | 30 tot 45 jaar Samenwonend zonder kinderen | 65% koop 28% huur 7% n.v.t. | Grondgebonden woning | 3-2 | € 200.000 - € 400.000 |
| Amersfoort | 45 tot 65 jaar Samenwonend zonder kinderen | 61% koop 30% huur 8% n.v.t. | Grondgebonden woning, gelijkvloers | 2-3 | € 175.000 - € 350.000 |
| Amsterdam | 30 tot 45 jaar Samenwonend zonder kinderen | 56% koop 39% huur 5% n.v.t. | Gelijkvloers | 2-3 | € 200.000 - € 400.000 € 500.000 - € 750.000 |
| Den Haag | 30 tot 65 jaar Samenwonend zonder of met kinderen | 65% koop 29% huur 6% n.v.t. | Grondgebonden woning | 3-2 | € 200.000 - € 400.000 |
| Zoetermeer | 30 tot 65 jaar Samenwonend zonder kinderen | 63% koop 29% huur 9% n.v.t. | Grondgebonden woning | 3 | € 200.000 - € 400.000 |
| Rotterdam | 30 tot 65 jaar Samenwonend zonder kinderen | 63% koop 29% huur 9% n.v.t. | Grondgebonden woning, gelijkvloers | 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 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 | 62% koop 29% huur 9% 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 | € 600 - € 1.000 per maand |
| Amersfoort | Tot 30 jaar Alleenstaand, samenwonend zonder kinderen | 32% koop 49% huur 19% n.v.t. | Gelijkvloerse woning (bungalow of appartement) | 2-1 | € 600 - € 1.000 per maand |
| Amsterdam | Tot 30 jaar Alleenstaand | 11% koop 78% huur 11% n.v.t. | Gelijkvloerse woning (bungalow of appartement) | 2-1 | € 800 - € 1.000 per maand |
| Den Haag | Tot 65 jaar Alleenstaand, samenwonend zonder kinderen | 20% koop 71% huur 9% n.v.t. | Gelijkvloerse woning (bungalow of appartement) | 2 | € 600 - € 1.000 per maand |
| Zoetermeer | Tot 45 jaar Samenwonend met en zonder kinderen, alleenstaand | 16% koop 71% huur 13% n.v.t. | Grondgebonden woning | 3-2 | € 600 - € 1.000 per maand |
| Rotterdam | Tot 30 jaar Alleenstaand, samenwonend zonder kinderen | 18% koop 72% huur 9% n.v.t. | Gelijkvloerse woning (bungalow of appartement) | 2 | € 600 - € 1.000 per maand |
| Twente | Tot 30 jaar of 45 tot 65 jaar Samenwonend zonder kinderen | 27% koop 63% huur 10% n.v.t. | Gelijkvloerse woning (bungalow of appartement) | 2 | € 600 - € 800 per maand |
| Utrecht | Tot 30 jaar Alleenstaand, samenwonend zonder kinderen | 11% koop 79% huur 10% n.v.t. | Gelijkvloerse woning (bungalow of appartement) en grondgebonden woning | 2-1 | € 600 - € 1.000 per maand |
| Zaanstad | Tot 30 jaar Alleenstaand, samenwonend zonder kinderen | 19% koop 67% huur 14% n.v.t. | Grondgebonden woning | 2-3 | € 600 - € 1.000 per maand |

Bron: bewerking van gegevens vanuit Pro analyse

Eindconclusie

Druk op de woningmarkt toegenomen.

De druk op de woningmarkt is ten opzichte van het jaar 2019 verder toegenomen. De coronapandemie in Nederland heeft een nog grotere woningvraag veroorzaakt, mogelijk veroorzaakt doordat mensen meer thuis werken. Deze nieuwe trend in combinatie met de lage hypotheekrente heeft er mogelijk toe geleid, dat mensen op zoek gaan naar een voor hen beter passende woning in de al krappe woningmarkt. Consumenten die zoeken naar een ander onderkomen, maar deze niet kunnen vinden, blijven noodgedwongen in hun huidige woning zitten, waardoor het woningaanbod daalt. Bij een dalend woningaanbod daalt vanzelfsprekend het aantal woningtransacties.

In de bestaande bouw is deze trend duidelijk zichtbaar. Het woningaanbod en het aantal transacties zijn in 2020 ten opzichte van 2019 wederom gedaald en de transactiepreisen zijn ten opzichte van 2019 met gemiddeld 10% gestegen. De vraag naar woningen is zo groot dat bestaande bouw woningen boven of gelijk aan de vraagprijs worden verkocht. Een uitzondering hierop is Amsterdam. In Amsterdam is het woningaanbod toegenomen, is het aantal transacties gedaald en is de transactieprijs ten opzichte van 2019 gestegen. Mogelijk wijst dit erop dat het maximale bedrag dat consumenten willen betalen voor een woning in Amsterdam bereikt is. De verkooptijd van de transacties in de bestaande bouw blijft met 3 tot 5 weken laag.

In de nieuwbouw is deze trend minder zichtbaar. Het nieuwbouwaanbod is in de tweede helft van 2020 ten opzichte van het jaar 2019 toegenomen. Het aantal nieuwbouw transacties is redelijk gelijk gebleven. Een nieuwbouwwoning in Nederland is in 2020 ten opzichte van 2019 ongeveer 6% duurder geworden. Het verschil tussen de prijs van een nieuwbouwwoning en een bestaande woning is groot. In Utrecht is een nieuwbouwwoning ongeveer € 50.000,- duurder dan een bestaande bouw woning. De woninggrootte van

een bestaande bouw woning in Utrecht is ongeveer 100 m² en van een nieuwbouwwoning is dat ongeveer 115 m². In Rotterdam is het verschil in transactieprijs tussen een bestaande en nieuwbouwwoning het grootst met € 170.000,-. Ter vergelijking is een bestaande woning in Rotterdam ongeveer 100 m² groot en een nieuwbouwwoning bijna 125 m² groot. Mogelijk zoeken consumenten hun toevlucht in de iets beter betaalbare bestaande koopwoning of blijven zij in hun huidige woning wonen.

Sinds 2019 neemt het aantal verhuurde woningen en het huuraanbod toe. De huurprijzen in Nederland stijgen met ongeveer 5% per jaar. De mediane huurprijs per maand in Nederland is voor een bestaande bouw woning ruim € 1.200,- per maand en voor een nieuwbouwwoning € 1.100,- per maand. In Amsterdam is de huurprijs voor een bestaande woning ten opzichte van vorig jaar gedaald, van € 1.700,- naar € 1.675,- per maand. De huurprijs in Amsterdam voor een nieuwbouwwoning bedraagt in 2020 bijna € 1.800,- per maand. De verhuurtijd is ten opzichte van 2019 licht gestegen. In 2020 duurt het bijna 30 dagen voordat een woning is verhuurd. Ook deze ontwikkeling kan gevolg zijn van een mogelijke discrepantie tussen de aanwezige woonwens en het woningaanbod.



De vraag naar woningen is ongekeerd hoog. In Rotterdam en Twente zijn ruim 10 woningzoekers aanwezig voor een koopwoning. In Den Haag, Zoetermeer en Zaanstad zijn dat rond de 30 woningzoekers voor een koopwoning. In Amersfoort is de druk het laagst. Daar zijn gemiddeld 8 woningzoekers aanwezig voor een koopwoning. In Utrecht en Amsterdam is de vraag het grootst. In Utrecht zijn er gemiddeld 220 zoekers aanwezig voor een koopwoning en in Amsterdam ruim 150 zoekers. Het aantal beschikbare woningen in de gewenste woonplaats is veel te beperkt voor de grote groep woningzoekenden.

Een oplossing voor de grote woningvraag is het bouwen van nieuwbouwwoningen. In Nederland zijn in 2020 ongeveer 90.000 bouwvergunningen verleend. Van de onderzochte woningmarkten zijn de meeste bouwvergunningen afgegeven in Amsterdam, Utrecht en Zaanstad. In Amsterdam is 72% van het aantal verleende bouwvergunningen in 2020 voor een huurwoning. In Zaanstad zijn in 2020 met 89% de meeste bouwvergunningen verleend voor een koopwoning.

Om zicht te krijgen op een eventuele discrepantie tussen woonwensen van consumenten en de gerealiseerde transactiepreizen en vraagpreizen voor een bestaande bouw of nieuwbouwwoning is de tabel op de volgende pagina opgesteld. De tabel toont aan dat het huidige woningaanbod niet voldoet aan de gewenste prijsklasse van de woningzoekenden op de Nederlandse woningmarkt. In rood zijn de discrepanties weergegeven.

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 stijgende prijzen, blijft het kopen van een (juiste) woning voor veel mensen een droom.

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 - een steentje 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 | 200.000 - 400.000 | € 317.236 | € 393.907 | € 420.073 | € 423.237 |
| Amersfoort | Grondgebonden woning of gelijkvloers | 2 tot 3 | 175.000 - 350.000 | € 351.015 | € 433.161 | € 396.833 | € 441.650 |
| Amsterdam | Gelijkvloerse woning | 2 tot 3 | 200.000 - 400.000 en 500.000 - 750.000 | € 469.300 | € 622.100 | € 600.000 | € 643.790 |
| Den Haag | Grondgebonden woning | 3 tot 2 | 200.000 - 400.000 | € 350.123 | € 501.770 | € 432.850 | € 445.328 |
| Zoetermeer | Grondgebonden woning | 3 | 200.000 - 400.000 | € 304.409 | € 455.278 | € 327.800 | € 440.685 |
| Rotterdam | Grondgebonden woning of gelijkvloers | 2 tot 3 | 175.000 - 350.000 | € 314.842 | € 485.278 | € 371.350 | € 489.111 |
| Twente | Grondgebonden woning | 3 | 175.000 - 350.000 | € 225.000 | € 352.469 | € 266.034 | € 335.793 |
| Utrecht | Grondgebonden woning | 3 tot 2 | 200.000 - 400.000 | € 398.500 | € 450.407 | € 431.000 | € 559.889 |
| Zaanstad | Grondgebonden woning | 3 | 200.000 - 400.000 | € 320.000 | € 414.160 | € 346.500 | € 414.900 |

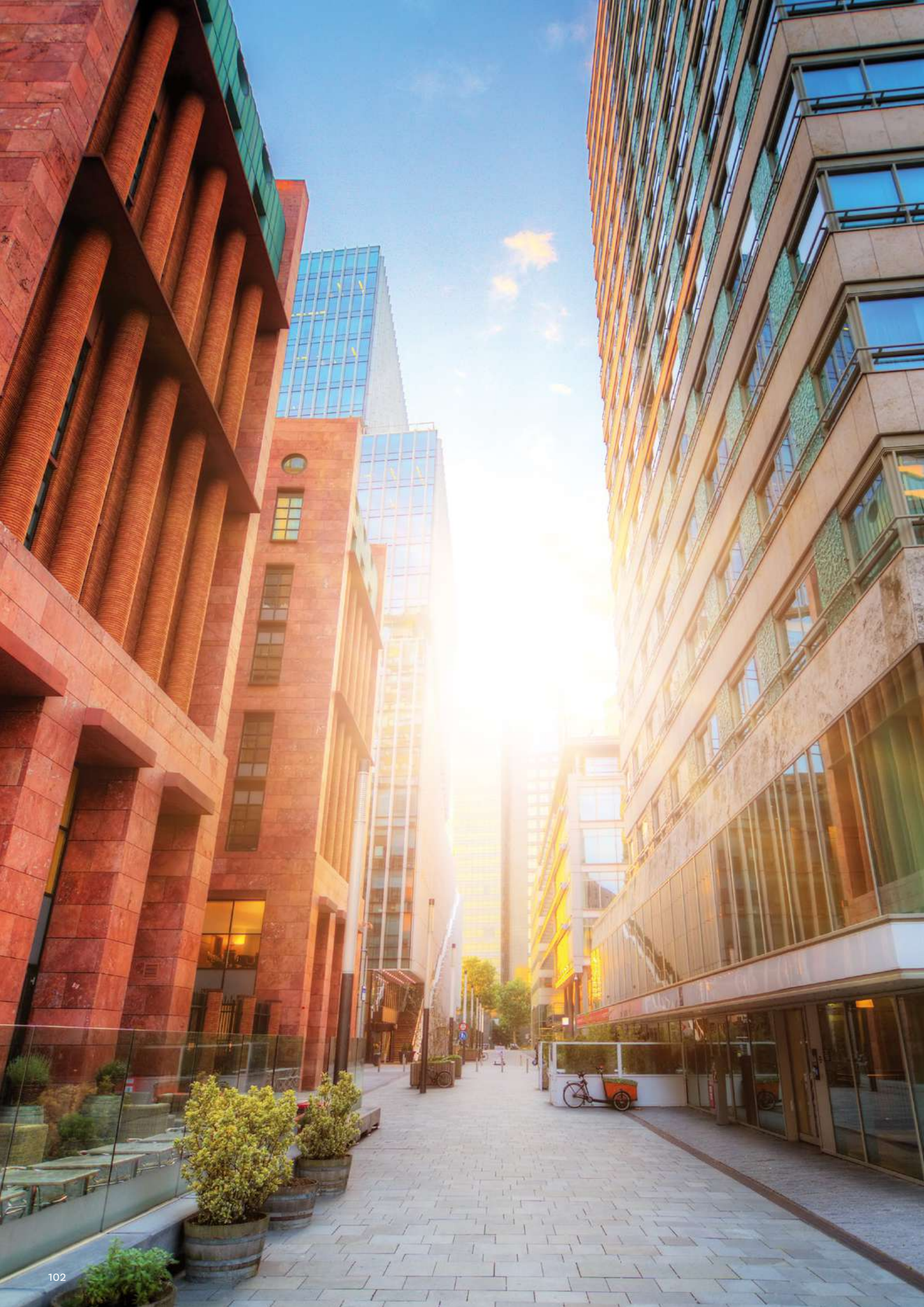


| Gebied | Gewenste huurwoning | Gewenst aantal slaapkamers | Gewenste prijsklasse | Huurprijs | | Aanbod per juni 2020 | |
|------------|--------------------------------------|----------------------------|----------------------|-----------|-----------|----------------------|-----------|
| | | | | Bestaand | Nieuwbouw | Bestaand | Nieuwbouw |
| Nederland | Gelijkvloers | 2 | 600 - 1.000 | € 1.211 | € 1.115 | € 1.402 | € 1.169 |
| Amersfoort | Gelijkvloers | 2 tot 1 | 600 - 1.000 | € 1.137 | € 965 | € 1.096 | € 1.116 |
| Amsterdam | Gelijkvloers | 2 tot 1 | 800 - 1.000 | € 1.675 | € 1.775 | € 1.800 | € 1.703 |
| Den Haag | Gelijkvloers | 2 | 600 - 1.000 | € 1.331 | € 1.144 | € 1.684 | € 1.200 |
| Zoetermeer | Grondgebonden woning | 3 tot 2 | 600 - 1.000 | € 1.096 | € 862 | € 955 | € 1.203 |
| Rotterdam | Gelijkvloers | 2 | 600 - 1.000 | € 1.300 | € 1.363 | € 1.400 | € 1.461 |
| Twente | Gelijkvloers | 2 | 600 - 800 | € 798 | € 966 | € 756 | € 973 |
| Utrecht | Gelijkvloers of grondgebonden woning | 2 tot 1 | 600 - 1.000 | € 1.300 | € 1.190 | € 1.517 | € 1.218 |
| Zaanstad | Grondgebonden woning | 2 tot 3 | 600 - 1.000 | € 1.249 | € 1.378 | € 1.376 | € 1.470 |

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

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







Bijlagen

Regio partners

Gemeenten en woonplaatsen

Toprijzen transacties zeven onderzochte woningmarkten

Absolute prijzen van hoog naar laag gesorteerd,
gemeten in de periode juli tot december 2020

Toprijzen transacties zeven onderzochte woningmarkten

Prijzen per m² GBO van hoog naar laag gesorteerd,
gemeten in de periode juli tot december 2020

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.

Regio partners

Vestigingen en contactgegevens



Regio Amersfoort

Comma Vastgoed BV
Utrechtseweg 223
3818 EE Amersfoort
033 - 445 07 05
info@commavastgoed.nl
commavastgoed.nl

Metropool Regio Amsterdam

KNAP Makelaardij
Weesperzijde 107
1091 EN Amsterdam
020 - 201 55 33
info@knapmakelaardij.nl
knapmakelaardij.nl

FRIS Woningmakelaars Amsterdam
Buitenveldertselaan 42
1081 AA Amsterdam
020 - 301 77 15
amsterdam@fris.nl
fris.nl

Regio Haaglanden

Schieland Borsboom Den Haag
Nootdorpse Landingslaan 364
2496 TC 'S-Gravenhage
070 - 310 71 71
info@schielandborsboom.nl
schielandborsboom.nl

Gemeente Zoetermeer

Schieland Borsboom
Eerste Stationsstraat 31
2712 HB Zoetermeer
079 - 316 33 66
info@schielandborsboom.nl
schielandborsboom.nl

Regio Rijnmond

Schieland Borsboom Rotterdam
Goudsesingel 12
3011 KA Rotterdam
010 - 311 00 11
info@schielandborsboom.nl
schielandborsboom.nl

Regio Utrecht

Beumer Garantiemakelaars
Meerndijk 7
3454 HM DE MEERN
030 - 677 60 00
nieuwbouw@beumer.nl
beumer.nl

Regio Twente

Blik Makelaars
Oldenzaalsestraat 166
7557 GA Hengelo
074 - 291 82 22
info@blikmakelaars.nl
blikmakelaars.nl

Weghorst Makelaardij

Rijssensestraat 6
7642CX Wierden
0546 - 57 33 32
wierden@weghorstmakelaardij.nl
weghorstmakelaardij.nl

Kamphuis Makelaars

Ootmarsumsestraat 83
7602 JS Almelo
0546 - 86 91 11
info@kamphuismakelaars.nl
kamphuismakelaars.nl

Regio Zaanstreek en Waterland

Saen Garantiemakelaars Koog a/d Zaan

Zuideinde 51
1541 CA Koog Aan De Zaan
075 - 616 14 14
koogaandezaan@saen.nl
saen.nl

Saen Garantiemakelaars Krommenie

Heiligeweg 91
1561 DG Krommenie
krommenie@saen.nl
075 - 621 89 28
saen.nl

Saen Garantiemakelaars Zaandam

A.F. de Savornin Lohmanstraat 8
1501 NH Zaandam
zaandam@saen.nl
075 - 616 14 14
saen.nl



Toprijzen transacties zeven onderzochte woningmarkten

Absolute prijzen van hoog naar laag gesorteerd, gemeten in de periode juli tot december 2020

| Plaats | Wijk | Koop conditie | Transactieprijs | Dagen op de markt | Woonoppervlakte |
|------------|---------------------|---------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| Amsterdam | Museumkwartier | Kosten koper | € 8.800.000 | 1 | 416 |
| Amsterdam | Museumkwartier | Kosten koper | € 6.700.000 | 69 | 472 |
| Amsterdam | Museumkwartier | Kosten koper | € 5.750.000 | 103 | 346 |
| Amsterdam | Grachtengordel | Kosten koper | € 5.150.000 | 16 | 305 |
| Amsterdam | Grachtengordel | Kosten koper | € 4.975.000 | 40 | 477 |
| Utrecht | Binnenstad | Kosten koper | € 4.500.000 | 51 | 751 |
| Utrecht | Binnenstad | Kosten koper | € 3.600.000 | 52 | 654 |
| Enschede | Velve Lindenhof | Kosten koper | € 2.850.000 | 14 | 599 |
| Rotterdam | Nieuwe Werk | Kosten koper | € 2.730.000 | 44 | 634 |
| Utrecht | Binnenstad | Kosten koper | € 2.562.500 | 15 | 303 |
| Den Haag | Willemspark | Kosten koper | € 2.365.000 | 443 | 325 |
| Den Haag | Willemspark | Kosten koper | € 2.365.000 | 666 | 557 |
| Utrecht | Buiten Wittevrouwen | Kosten koper | € 2.362.500 | 79 | 422 |
| Den Haag | Duttendel | Kosten koper | € 2.330.000 | 1 | 363 |
| Rotterdam | Kralingen | Kosten koper | € 2.125.000 | 92 | 442 |
| Rotterdam | Nieuwe Werk | Kosten koper | € 2.050.000 | 68 | 285 |
| Den Haag | Statenkwartier | Kosten koper | € 2.040.000 | 79 | 366 |
| Den Haag | Visserijbuurt | Kosten koper | € 2.000.000 | 6 | 357 |
| Rotterdam | Kralingen | Kosten koper | € 1.950.000 | 58 | 568 |
| Rotterdam | Centrum | Vrij op naam | € 1.881.500 | 86 | 354 |
| Amersfoort | Bergkwartier | Kosten koper | € 1.682.000 | 458 | 399 |
| Amersfoort | Bergkwartier | Kosten koper | € 1.655.000 | 108 | 395 |
| Utrecht | Watervogelbuurt | Kosten koper | € 1.650.000 | 17 | 222 |
| Amersfoort | Bergkwartier | Kosten koper | € 1.565.000 | 167 | 238 |
| Amersfoort | Bergkwartier | Kosten koper | € 1.440.000 | 272 | 301 |
| Hengelo | Binnenstad | Kosten koper | € 1.415.000 | 60 | 733 |
| Amersfoort | Leusderkwartier | Kosten koper | € 1.410.000 | 43 | 273 |
| Enschede | Buitengebied | Kosten koper | € 1.175.000 | 736 | 676 |
| Zoetermeer | Oosterheem | Kosten koper | € 1.100.000 | 102 | 227 |
| Enschede | Lonneker | Kosten koper | € 1.080.000 | 18 | 252 |
| Enschede | Lonneker | Kosten koper | € 1.075.000 | 72 | 222 |
| Enschede | Stokhorst | Kosten koper | € 989.999 | 1 | 235 |
| Almelo | Haghoek | Kosten koper | € 975.000 | 719 | 366 |
| Almelo | Paradijs | Kosten koper | € 975.000 | 22 | 216 |
| Zoetermeer | Rokkeveen | Kosten koper | € 942.500 | 84 | 217 |
| Zoetermeer | Rokkeveen | Kosten koper | € 930.000 | 314 | 213 |
| Hengelo | Slangenbeek | Kosten koper | € 915.000 | 12 | 195 |
| Almelo | Haghoek | Kosten koper | € 872.000 | 1 | 493 |
| Zoetermeer | Meerzicht | Kosten koper | € 850.000 | 19 | 256 |
| Zoetermeer | Gelderswoude | Kosten koper | € 850.000 | 95 | 137 |
| Almelo | Paradijs | Kosten koper | € 765.000 | 11 | 243 |
| Zaandam | Peldersveld | Kosten koper | € 760.000 | 109 | 162 |
| Zaandam | Oud West | Vrij op naam | € 757.000 | 218 | 155 |
| Zaandam | Oud West | Vrij op naam | € 745.000 | 88 | 151 |
| Almelo | de Schelfhorst | Kosten koper | € 752.500 | 127 | 188 |
| Zaandam | Oud West | Vrij op naam | € 749.000 | 126 | 151 |
| Zaandam | Oud West | Vrij op naam | € 745.000 | 88 | 151 |
| Zaandam | Oud West | Kosten koper | € 735.000 | 73 | 235 |
| Hengelo | Slangenbeek | Kosten koper | € 730.000 | 56 | 190 |
| Hengelo | Binnenstad | Vrij op naam | € 685.000 | 178 | 135 |
| Hengelo | Binnenstad | Kosten koper | € 685.000 | 442 | 471 |

Toprijzen transacties zeven onderzochte woningmarkten

Prijzen per m² GBO van hoog naar laag gesorteerd, gemeten in de periode juli tot december 2020

| Plaats | Wijk | Koop conditie | Transactieprijs per m ² | Dagen op de markt | Woonoppervlakte |
|------------|-------------------|---------------|------------------------------------|-------------------|-----------------|
| Amsterdam | Museumkwartier | Kosten koper | € 21.154 | 1 | 416 |
| Amsterdam | Museumkwartier | Kosten koper | € 17.341 | 103 | 346 |
| Amsterdam | Grachtengordel | Kosten koper | € 17.213 | 16 | 305 |
| Amsterdam | Vondelparkbuurt | Kosten koper | € 16.335 | 35 | 191 |
| Amsterdam | Museumkwartier | Kosten koper | € 15.254 | 69 | 472 |
| Rotterdam | Hilligersberg | Kosten koper | € 11.682 | 337 | 107 |
| Den Haag | Willemspark | Vrij op naam | € 9.593 | 141 | 135 |
| Utrecht | Binnenstad | Kosten koper | € 9.483 | 34 | 29 |
| Rotterdam | Katendrecht | Kosten koper | € 9.335 | 9 | 158 |
| Rotterdam | Hilligersberg | Kosten koper | € 9.255 | 43 | 47 |
| Utrecht | Wittevrouwen | Kosten koper | € 8.604 | 56 | 126 |
| Utrecht | Wittevrouwen | Kosten koper | € 8.587 | 10 | 23 |
| Utrecht | Vogelenbuurt | Kosten koper | € 8.519 | 26 | 27 |
| Utrecht | Binnenstad | Kosten koper | € 8.457 | 15 | 303 |
| Rotterdam | Kralingen | Kosten koper | € 8.347 | 71 | 72 |
| Den Haag | Duindorp | Vrij op naam | € 8.280 | 111 | 93 |
| Den Haag | Zeeheldenkwartier | Kosten koper | € 7.891 | 60 | 230 |
| Den Haag | Visserijbuurt | Kosten koper | € 7.635 | 104 | 203 |
| Den Haag | Visserijbuurt | Kosten koper | € 7.561 | 34 | 205 |
| Amersfoort | Leusderkwartier | Kosten koper | € 7.177 | 24 | 124 |
| Zaandam | Oud West | Kosten koper | € 6.931 | 58 | 29 |
| Amersfoort | Bergkwartier | Kosten koper | € 6.576 | 167 | 238 |
| Amersfoort | Centrum | Kosten koper | € 6.307 | 23 | 97 |
| Zaandam | Oud West | Kosten koper | € 6.288 | 41 | 33 |
| Amersfoort | Leusderkwartier | Kosten koper | € 6.230 | 1 | 122 |
| Zoetermeer | Gelderswoude | Kosten koper | € 6.204 | 95 | 137 |
| Amersfoort | Leusderkwartier | Kosten koper | € 6.159 | 17 | 69 |
| Zaandam | Rosmolenbuurt | Kosten koper | € 6.154 | 1 | 39 |
| Zoetermeer | Zegwaard | Kosten koper | € 5.797 | 18 | 138 |
| Zaandam | Oud West | Kosten koper | € 5.750 | 23 | 32 |
| Zaandam | Inverdan | Kosten koper | € 5.640 | 11 | 43 |
| Hengelo | Binnenstad | Vrij op naam | € 5.467 | 107 | 107 |
| Hengelo | Binnenstad | Kosten koper | € 5.156 | 93 | 128 |
| Hengelo | Binnenstad | Vrij op naam | € 5.074 | 178 | 135 |
| Zoetermeer | Oosterheem | Kosten koper | € 4.846 | 102 | 227 |
| Enschede | Lonneker | Kosten koper | € 4.842 | 72 | 222 |
| Zoetermeer | Dorp | Kosten koper | € 4.789 | 31 | 38 |
| Almelo | Haghoek | Vrij op naam | € 4.778 | 213 | 72 |
| Enschede | Velve Lindenhof | Kosten koper | € 4.758 | 14 | 599 |
| Hengelo | Slangenbeek | Kosten koper | € 4.692 | 12 | 195 |
| Zoetermeer | Dorp | Vrij op naam | € 4.678 | 474 | 140 |
| Almelo | Haghoek | Vrij op naam | € 4.639 | 329 | 72 |
| Enschede | Boddenkamp | Kosten koper | € 4.536 | 10 | 167 |
| Almelo | Paradijs | Kosten koper | € 4.514 | 22 | 216 |
| Enschede | Roombeek | Kosten koper | € 4.490 | 17 | 147 |
| Almelo | Haghoek | Vrij op naam | € 4.431 | 343 | 72 |
| Enschede | Lonneker | Kosten koper | € 4.286 | 18 | 252 |
| Almelo | Haghoek | Vrij op naam | € 4.273 | 218 | 77 |
| Hengelo | Binnenstad | Vrij op naam | € 3.926 | 106 | 121 |



dé **WOONEXPERT**
nieuwbouwmakelaar *plus*

Hoofdkantoor Amsterdam

A.J. Ernststraat 595 D7
1082 LD Amsterdam

Kantoor Hengelo (Ov.)

Demmersweg 3
7556 BN Hengelo

088 - 808 90 00
info@dewoonexpert.nl
dewoonexpert.nl