



1^e halfjaar
2021

dé Woonexpert
**Woningmarkt
rapportage.**

Nederland en doorkijk

naar acht woningmarkten.



dé **WOONEXPERT**
nieuwbouwmakelaar *plus*



Voorwoord

Met veel plezier presenteren wij u de halfjaarrapportage over de eerste helft van het jaar 2021 van de landelijke woningmarkt. Met trots melden wij u dat zich nieuwe partners hebben aangesloten bij dé Woonexpert. Wij verwelkomen Makelaardij OLAV en makelaarskantoor Huibers met vestigingen in de regio Eindhoven.

Op dit moment lijkt de situatie te ontstaan dat het coronavirus onder controle raakt. Het aantal mensen dat gevaccineerd is neemt de overhand en het aantal besmettingen neemt af. Maatregelen worden versoepeld om weer naar een 'normale' samenleving te kunnen gaan, zonder beperkingen.

De woningnood daarentegen blijft onverminderd groot en nog nooit zijn de woningprijzen zo hard gestegen als nu. Het gevolg is dat een betaalbare woning voor een steeds grotere groep mensen niet meer mogelijk is. Er wordt vanuit de vastgoedwereld geschreeuwd om mogelijkheden om grote aantallen nieuwbouwwoningen te bouwen, locaties daarvoor beschikbaar te stellen en deze locaties niet alleen binnenstedelijk te willen. Ondanks dat subsidie beschikbaar gesteld is om de capaciteit bij gemeenten op te schroeven, merken wij dat de ambtelijke capaciteit in veel gemeenten niet aansluit. Daardoor hebben procedures een lange doorlooptijd. De stikstof- en PFAS-problematiek maakt het niet gemakkelijker en met zicht op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en de Wet kwaliteitsborging volgend jaar zullen procedures, naar onze mening, niet versnellen.

Door deze ontwikkelingen verwachten wij dat de woningprijzen in dit jaar naar een ongekende hoogte stijgen. Dit wordt veroorzaakt door de woningnood, het feit dat de hypotheekrente nog steeds historisch laag is en er op korte termijn geen mogelijkheden

zijn om een groot aantal nieuwbouwwoningen te bouwen. Daarbij blijft een vraaggestuurd aanbod van groot belang. Ooit zullen er weer andere tijden aanbreken en dan is het van belang om kwalitatief goede producten op de markt te hebben, passend bij de vraag van de doelgroep. Bij het in kaart brengen van dit vraaggestuurde aanbod zijn wij u graag van dienst. Een gericht advies over de doelgroep, woonwensen en verkoop- of verhuurprijzen zijn onderdelen waar wij tezamen met onze partners u dagelijks mee kunnen ondersteunen.

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

Wij wensen u veel leesplezier en een goede zomer toe!!

Vriendelijke groet,



Arjan Veelers
Directeur

dé Woonexpert



Rapportage

Samenvatting

Deze woningmarktrapportage geeft inzicht in de Nederlandse woningmarkt en verschaft een doorkijk naar ons werkgebied in de regio's rondom de vijf grote steden ¹, gemeente Amersfoort, Zaanstad en regio Twente ². De periode januari 2017 tot juni 2021 is nader onderzocht.

Op 1 januari 2021 heeft Nederland bijna 8 miljoen huishoudens en een woningvoorraad van bijna 7,9 miljoen. Dit betekent een woningtekort in Nederland van 100.000 woningen, waarbij het aantal huishoudens dat noodgedwongen geen eigen woning heeft niet is meegenomen. Dit zijn bijvoorbeeld mensen die een woning delen of nog thuis wonend zijn of antikraak wonen. En dat terwijl de bevolking in Nederland jaarlijks met 0,6% toeneemt.

De transactieprijzen in de bestaande bouw zijn ten opzichte van 2020 ongeveer 17% gestegen. Een bestaande bouwwooning

in Nederland kost € 355.000,-. Woningen worden in de onderzochte gebieden boven de vraagprijs verkocht. Een nieuwbouwwooning in Nederland is ten opzichte van 2020 gemiddeld 10% duurder geworden en bedraagt in 2021 € 425.000,-. Het prijsverschil tussen bestaande bouw en nieuwbouw neemt toe en varieert van € 65.000,- tot ruim € 215.000,-.

In Nederland worden in 2021 ruim 20.000 woningen verhuurd. Sinds vorig jaar neemt het aantal verhuringen toe. Gemiddeld stijgen de mediane huurprijzen van bestaande bouwwooningen in Nederland met ongeveer 1%.

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

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



De mediane huurprijzen van nieuwbouw-woningen zijn daarentegen met 4% gedaald ten opzichte van vorig jaar. De mediane huurprijs per maand in Nederland is voor een bestaande bouwwooning € 1.200,- per maand en voor een nieuwbouwwooning ruim € 1.300,- per maand.

In de eerste vier maanden van het jaar 2021 zijn in Nederland 26.000 bouwvergunningen verleend. Daarvan zijn de meeste bouwvergunningen afgegeven in Den Haag. Het merendeel van de bouwvergunningen wordt verleend aan bouwers voor de markt, 55% voor de bouw van huurwoningen en 45% voor de bouw van koopwoningen.

Woningen worden voor 48% tot 83% gekocht of gehuurd door inwoners uit de gemeente zelf. In 2021 wordt gemiddeld 51% van de woningen aan starters verkocht en 65% aan starters verhuurd. Gemiddeld 48% van de koopwoningen wordt verkocht aan een doorstromer. In de huurwoningmarkt is dat gemiddeld 27%. In Amsterdam en Rotterdam worden de meeste woningen verkocht aan beleggers. Expats kopen bij voorkeur in

Amsterdam en Eindhoven en huren het liefste een woning in Den Haag, Amsterdam of Zaanstad.

Koopwoningzoekenden wensen voornamelijk een grondgebonden woning met twee tot drie slaapkamers in de prijsrange van € 200.000,- tot € 400.000,-. Huurwoningzoekenden willen graag een gelijkvloerse woning met twee slaapkamers in de prijsklasse van € 500,- tot € 1.500,- per maand.

De beschreven ontwikkelingen zijn een gevolg van het aanhoudende woningtekort en een discrepantie tussen de aanwezige woonwens en het woningaanbod voor wat betreft koop- en huursommen. 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 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		
Samenvatting		
Inleiding		
De woningmarkt in Nederland met doorkijk naar acht woningmarkten.		
Kerncijfers onderzochte woningmarkten		
Inwoners		
Huishoudens		
Inkomen		
Woningvoorraad		
Interview Ballast Nedam Development		
De koopwoningmarkt in Nederland met doorkijk naar acht woningmarkten		
Bestaande bouw		
Aantal transacties en woningen in aanbod		
Prijzontwikkeling		
Topprijzen		
Woonoppervlakte		
Verkooptijd		
Krapte-indicator		
Nieuwbouw met doorkijk naar acht woningmarkten		
Aantal transacties en woningen in aanbod		
Prijzontwikkeling		
Woonoppervlakte		
Aantal transacties en woningen in aanbod		
Prijzontwikkeling		
Verhuurtijd		
Interview Wonen à la Carte		
Doorkijk naar de onderzochte woningmarkten.		
Amersfoort		
Comma Vastgoed		
Koopwoningmarkt bestaande bouw		
Koopwoningmarkt nieuwbouw		
Huurwoningmarkt bestaande en nieuwbouw		
Amsterdam		
FRIS Woningmakelaars		
KNAP Makelaardij		
Koopwoningmarkt bestaande bouw		
Koopwoningmarkt nieuwbouw		
Huurwoningmarkt bestaande en nieuwbouw		
Den Haag		
Schieland Borsboom Makelaars		
Koopwoningmarkt bestaande bouw		
Koopwoningmarkt nieuwbouw		
Huurwoningmarkt bestaande en nieuwbouw		
3 Zoetermeer		66
4 Schieland Borsboom Makelaars		67
8 Koopwoningmarkt bestaande bouw		68
Koopwoningmarkt nieuwbouw		69
11 Eindhoven		74
12 Makelaardij OLAV		75
13 Makelaarskantoor Huibers		75
15 Koopwoningmarkt bestaande bouw		76
16 Koopwoningmarkt nieuwbouw		77
17 Huurwoningmarkt bestaande en nieuwbouw		80
20 Rotterdam		82
Schieland Borsboom Makelaars		83
Koopwoningmarkt bestaande bouw		84
Koopwoningmarkt nieuwbouw		85
Huurwoningmarkt bestaande en nieuwbouw		88
24 Twente		90
25 Weghorst Makelaardij		90
26 Kamphuis Makelaars		90
26 BLIK Makelaars		91
Koopwoningmarkt bestaande bouw		92
Koopwoningmarkt nieuwbouw		93
Huurwoningmarkt bestaande en nieuwbouw		98
29 Utrecht		100
30 Beumer Garantiemakelaars		101
Koopwoningmarkt bestaande bouw		102
Koopwoningmarkt nieuwbouw		103
Huurwoningmarkt bestaande en nieuwbouw		106
38 Zaanstad		108
41 SAEN Garantiemakelaars		109
Koopwoningmarkt bestaande bouw		110
Koopwoningmarkt nieuwbouw		111
Huurwoningmarkt bestaande en nieuwbouw		114
45 Interview Wonen à la Carte		116
48 Behoeftindicator nieuwbouw		118
50 Conclusie.		120
Koopwoningmarkt		121
Huurwoningmarkt		123
52 Concluderend		124
53 Tot slot		124
56 Bijlagen		127
58 Regio partners vestigingen en contactgegevens		128
59 Toprijzen transacties in de acht onderzochte woningmarkten		131
60		61
64		64

rapportage

Inleiding

Op dit moment lijkt het coronavirus onder controle te raken. Het aantal gevaccineerden neemt toe en de beperkingen worden afgebouwd. De woningprijzen van koopwoningen zijn tijdens de coronacrisis naar ongekennde hoogten gestegen waarmee de gevolgen van het achterblijven van de woningproductie steeds zorgelijker worden. Het woningaanbod neemt af en de groep mensen die geen betaalbare woning kan bemachtigen wordt alleen maar groter. Daarnaast is de capaciteit bij veel lokale overheden te beperkt waardoor procedures veel tijd nodig hebben. De aanwezige wet- en regelgeving voor bouwen maakt het niet makkelijk om woningen te ontwikkelen en te bouwen.



Deze marktrapportage geeft inzicht in de Nederlandse woningmarkt gecombineerd met ons werkgebied in en rondom de vijf grote steden: Amsterdam, Utrecht, Den Haag (inclusief Zoetermeer), Rotterdam en Eindhoven. Een aanvullende visie wordt gegeven op de gemeente Amersfoort, Zaanstad en regio Twente. Deze rapportage komt voort uit de samenwerking tussen dé Woonexpert en haar regionale partners. De periode 1 januari 2017 tot juni 2021 is onderzocht.

Deze rapportage geeft een globaal inzicht in de ontwikkelingen op de woningmarkt en de woningwens van geregistreerde zoekers. Aan de hand van socio-demografische kerngetallen geven we inzicht in de ontwikkeling van het aantal inwoners, aantal huishoudens, gemiddeld inkomensniveau en de woningvoorraad.

Transacties worden inzichtelijk gemaakt voor bestaande bouw en nieuwbouw, koop en huur. Daarna volgt een doorkijk naar de woningmarkt en de woonwensen van geregistreerde zoekers in de eerste helft van het jaar 2021 per regio.

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.





Rapportage

De woningmarkt in Nederland met doorkijk naar acht woningmarkten.

Amersfoort, Amsterdam, Den Haag,
Eindhoven, Rotterdam, Twente, Utrecht,
Zaanstad



Kerncijfers

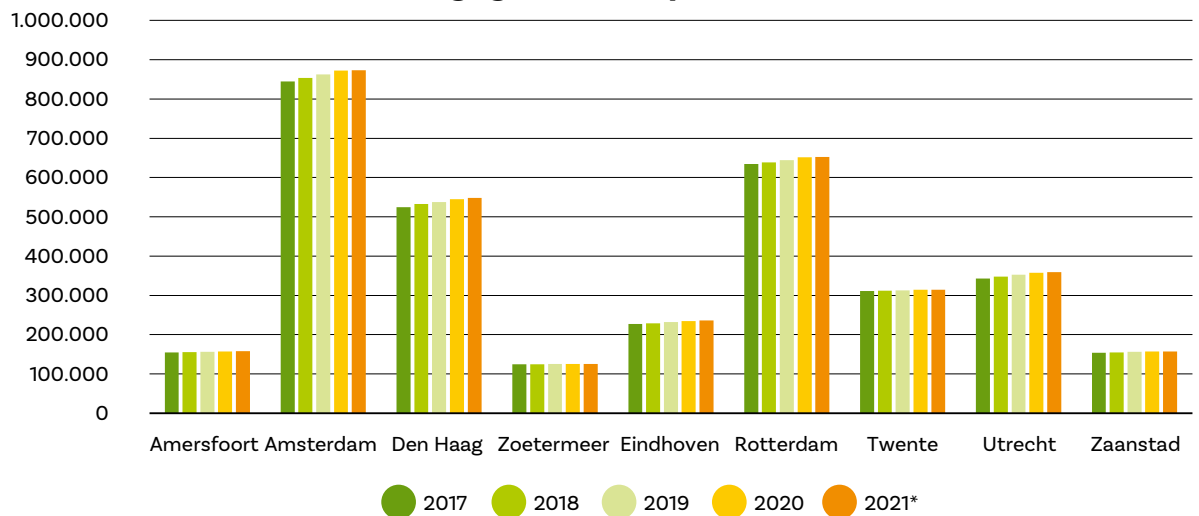
Kerncijfers onderzochte woningmarkten

Als eerste toont deze rapportage de socio-demografische kerngetallen voor Nederland en de acht onderzochte woningmarkten ³ 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 2021.

³ Deze acht woningmarkten zijn gemeente Amersfoort, gemeente Amsterdam, gemeente Den Haag (aangevuld met de gemeente Zoetermeer), gemeente Eindhoven, 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 2017 - 2021*



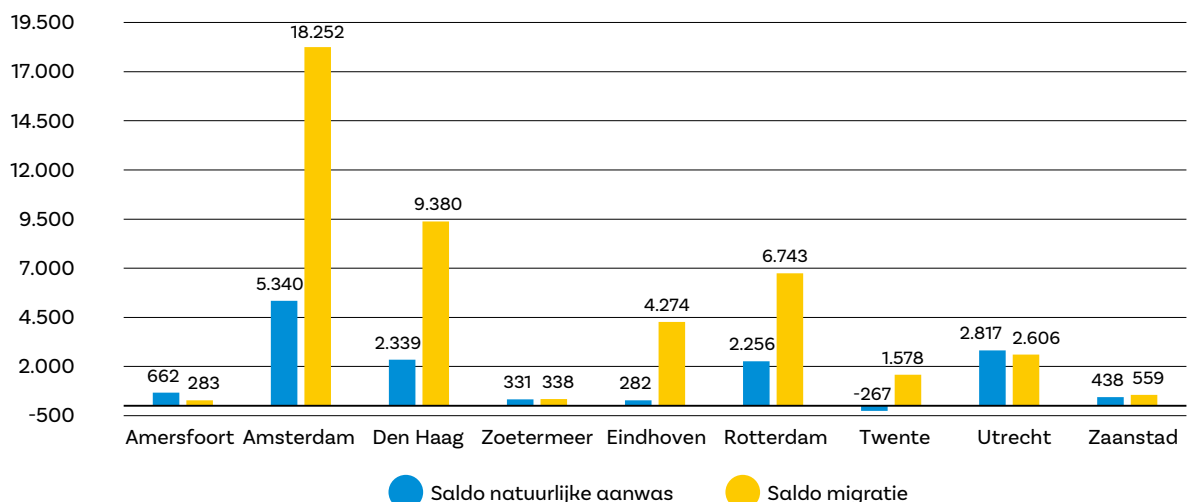
In totaal wonen er op 1 januari 2021 bijna 17,5 miljoen mensen in Nederland. Bijna 900.000 mensen wonen in Amsterdam. In Rotterdam zijn dat ruim 650.000 mensen. Van de onderzochte woningmarkten heeft Zoetermeer met ruim 125.000 mensen de minste inwoners. Sinds 2017 neemt de

bevolking in Nederland jaarlijks met 0,6% toe. In Eindhoven is de bevolkingsgroei met 0,6% ten opzichte van het jaar 2020 het hoogst, gevolgd door Utrecht en Den Haag met 0,5%. In Amsterdam en Twente is de bevolkingsgroei ten opzichte van vorig jaar nagenoeg gelijk gebleven. De grafiek toont vanaf 2017 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 2020



In 2020⁴ wordt de toename van de bevolking met name veroorzaakt door het migratiesaldo met uitzondering van Amersfoort en Utrecht. In Amersfoort en Utrecht zorgen geboorten

voor een toename. Opvallend is dat het migratiesaldo in Amsterdam fors hoger is dan in de overige woningmarkten. In Twente zijn in 2020 meer mensen overleden dan dat

er geboren zijn. De grafiek toont het saldo natuurlijke aanwas en migratie in 2020 waarbij Nederland voor de overzichtelijkheid niet getoond wordt.

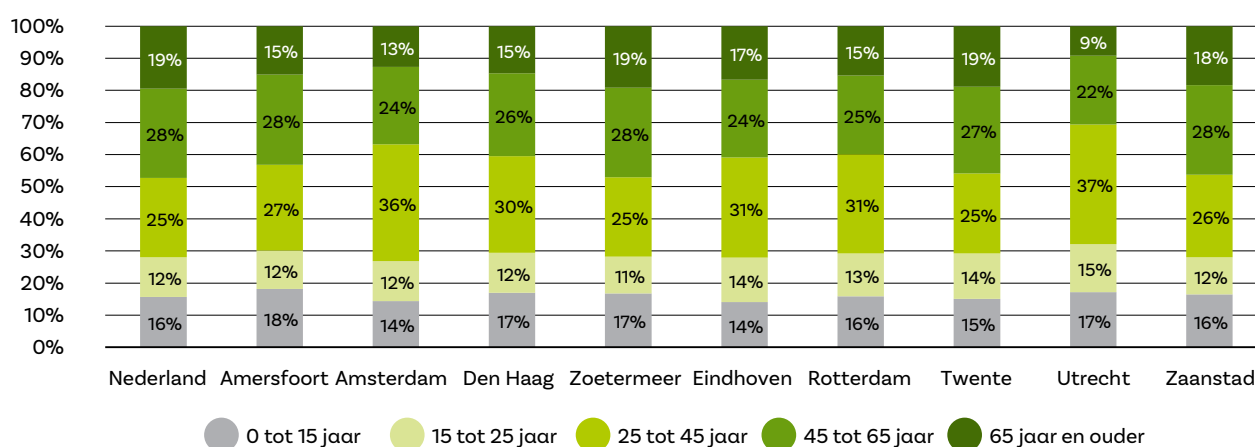
⁴ Deze cijfers zijn tot en met het jaar 2019 bijgewerkt. De cijfers voor het jaar 2020 worden bekend in het jaar 2021.

Bron: CBS

“

Bevolkingsgroei in Amersfoort en Utrecht veroorzaakt door natuurlijke aanwas

Leeftijdopbouw naar woningmarkt op 1 januari 2021



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 in de onderzochte woningmarkten het minst vertegenwoordigd, met uitzondering van Utrecht. In Utrecht is de groep 65 jaar en ouder het minst vertegenwoordigd.

Bron: CBS

“

25 – 45 jaar de grootste leeftijdsgroep in de steden

Huishoudens

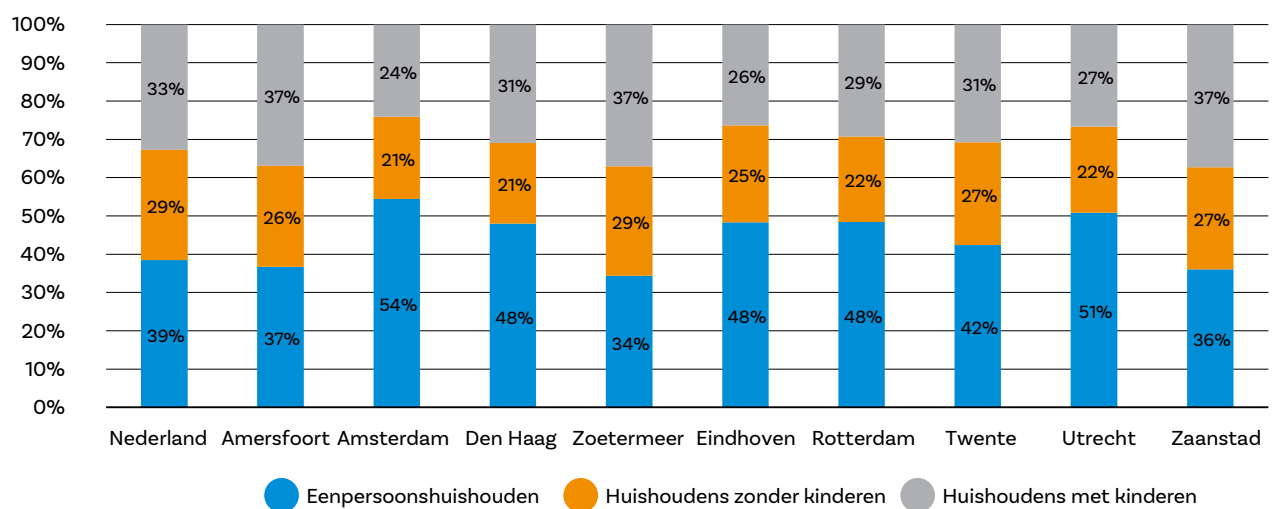
Nederland telt bijna 8 miljoen huishoudens waarvan ruim 475.000 in Amsterdam wonen. In Nederland is de groep éénpersoonshuishoudens het grootst, gevolgd door de huishoudens met kinderen en huishoudens zonder kinderen. Éénpersoonshuishoudens komen het meeste voor in Amsterdam en in Utrecht en het minst 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 op 1 januari 2021



“

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

Inkomen

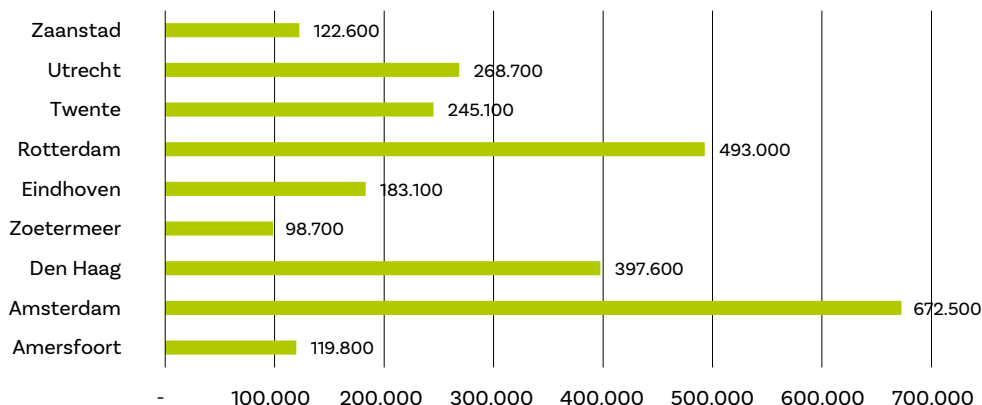


Het totale aantal inkomensontvangers in Nederland bedraagt op 1 januari 2021 ruim 13,5 miljoen personen, 78% ten opzichte van het aantal inwoners. Het gemiddeld jaarinkomen per inkomensontvanger in Nederland bedraagt ruim € 32.000,-. In Zoetermeer woont ten opzichte van het aantal inwoners het grootste aantal inkomensontvangers, namelijk 79%. In Den Haag woont met 73% het laagste aantal inkomensontvangers, terwijl 56% van de inwoners zich in de werkzame leeftijdsgroep tussen 25 en 65 jaar bevindt. De tabel toont de verdeling naar de onderzochte woningmarkten. Om de grafieken overzichtelijk te houden is ervoor gekozen om Nederland niet in de grafiek mee te nemen.

Amsterdam heeft het hoogste gemiddelde inkomen per inkomensontvanger: € 36.400,-. Gevolgd door Amersfoort met € 35.900,-. Twente heeft met € 27.933,- het laagste gemiddelde inkomen per inkomensontvanger. De tabel toont de verdeling naar de onderzochte woningmarkten.

Bron: CBS

Aantal inkomensontvangers op 1 januari 2021 uitgesplitst naar woningmarkt



Gemiddeld inkomen per inkomensontvanger op 1 januari 2021 uitgesplitst naar woningmarkt

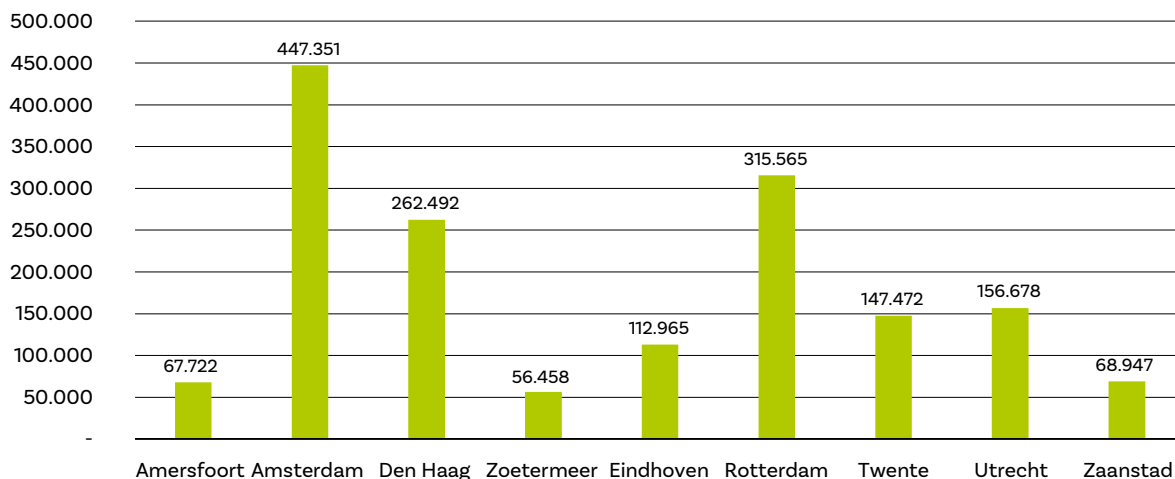


“

**Zoetermeer heeft het
hoogste percentage
inkomensontvangers**

Woningvoorraad

Totaal aantal woningen op 1 januari 2021 uitgesplitst naar woningmarkt



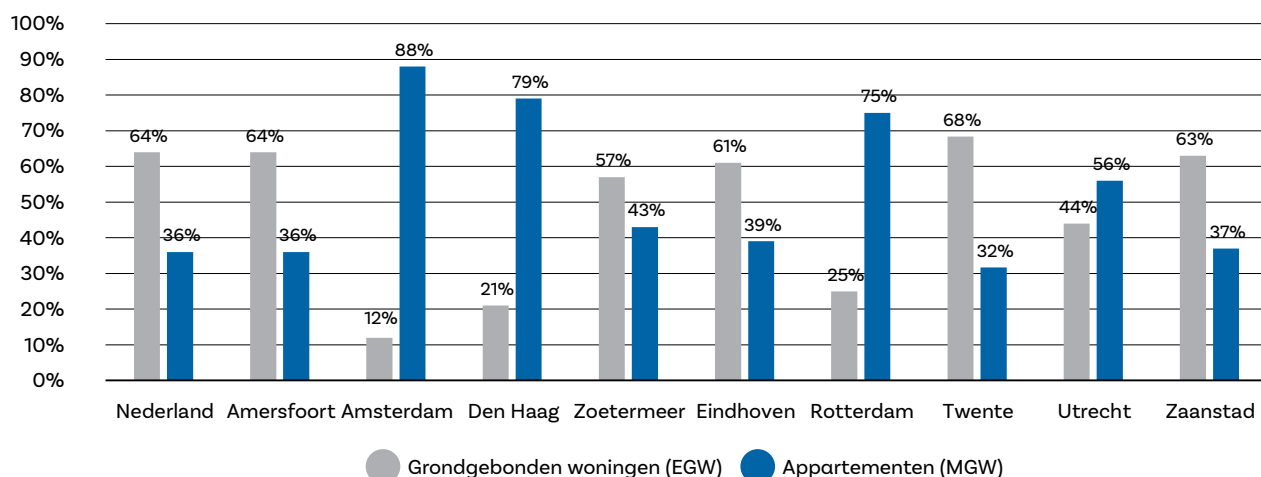
Nederland telt op 1 januari 2021 bijna 7,9 miljoen woningen, terwijl er in Nederland bijna 8 miljoen huishoudens geregistreerd staan. Dit betekent een woningtekort van 100.000 woningen, waarbij het aantal huishoudens dat noodgedwongen geen eigen woning heeft niet is meegenomen. Dit zijn bijvoorbeeld mensen die een woning delen of nog thuis wonend zijn of antikraak wonen. Amsterdam heeft bijna 447.500 woningen tegenover ruim 475.000 geregistreerde huishoudens. Een tekort van ruim 23.500 woningen. Zoetermeer heeft met bijna 56.500 woningen de kleinste woningvoorraad van de onderzochte woningmarkten. In Zoetermeer staan ruim 56.000 huishoudens geregistreerd waarmee in Zoetermeer de woningvoorraad groot genoeg is voor het aantal te huisvesten huishoudens.

In Nederland bestaat de woningvoorraad voor 64% uit grondgebonden woningen en 36% appartementen. Van deze woningen is 58% een koopwoning en 42% een huurwoning. Twente heeft in verhouding de meeste grondgebonden woningen en Amersfoort de meeste koopwoningen. Amsterdam heeft verhoudingsgewijs de meeste appartementen en de meeste huurwoningen.

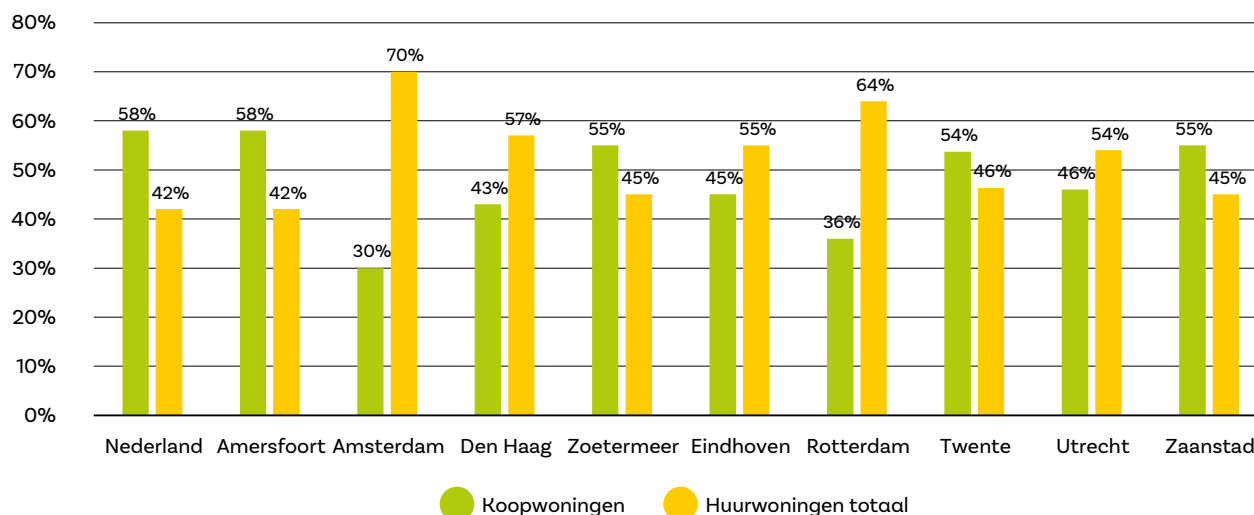
Bron: CBS



Verhouding grondgebonden woningen versus appartementen op 1 januari 2021



Eigendomsverhoudingen op 1 januari 2021



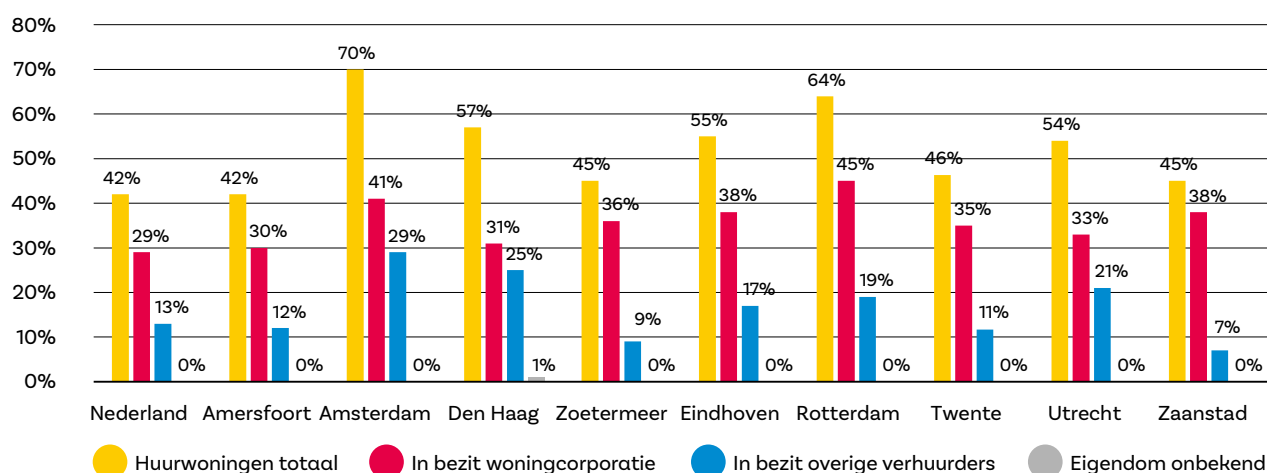
In Rotterdam is het percentage corporatiewoningen het hoogst, gevolgd door Amsterdam. In Nederland is het bezit overige verhuurders 13%. In de steden ligt dit percentage beduidend hoger. In Amsterdam is aandeel bezit van overige verhuurders het grootst, gevolgd door Den Haag, Utrecht, Rotterdam en Eindhoven. 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%) in bezit is van overige verhuurders. De grafiek toont de verhouding koop- / huurwoningen per woningmarkt. De grafiek toont het totale aantal huurwoningen en de uitsplitsing van de huurwoningen naar verhurende organisatie per woningmarkt.

Bron: CBS



Uitsplitsing huurwoningen naar organisatie op 1 januari 2021





“

**Amersfoort heeft de
meeste koopwoningen**

**Amsterdam heeft de
meeste huurwoningen**

Interview

Ballast Nedom Development

Onno Dwars is CEO bij Ballast Nedom Development. Geregeld zit hij aan tafel met Julius ter Haar, eigenaar van Beumer Garantie Makelaars en daarmee partner van dé Woonexpert. “Ik waardeer onze gesprekken over de waarde en potentie van nieuw te verwerven ontwikkellocaties. De kracht van onze samenwerking zit hem wat mij betreft in de prettige omgang en het goede lokale netwerk van dé Woonexpert”, vertelt hij.



Als CEO zet Onno vooral de koers uit en bewaakt hij de visie. Dat maakt dat zich een interessant gesprek ontrafelt dat niet gaat over verkoop, aantallen en cijfers, maar over de transitie die de vastgoedwereld doormaakt, het internationale karakter van Ballast Nedom en dat data niet zaligmakend is.

Onno Dwars
CEO Ballast Nedom
Development





Van 'moeten' verduurzamen, naar 'willen' verduurzamen

Wat is nou belangrijk?

“Behalve data over verkoopsnelheid en prijsstelling ben ik persoonlijk niet zo geboeid door cijfers. Veel interessanter én belangrijker vind ik het gesprek dat we hierover hebben. Iedereen kan kennis hebben, wat mij betreft gaat het erom hoe je samenwerkt, waar je in gelooft en hoe je zaken interpreteert. Dat wil overigens niet zeggen dat data niet belangrijk zijn. Ik snap en zie dat mijn collega's van het ontwikkelteam veel aan de rapportages van dé Woonexpert hebben. Ook de samenwerking met Beumer Garantiemakelaars ervaren zij als prettig. Samen paktten we het project Vleuterweide op, waar we met nog vijf andere ontwikkelaars zo'n 6000 woningen ontwikkelden.”

Binnenkijken

Ballast Nedam Development is een internationale organisatie. Door de Engelse voertaal is het een aantrekkelijke organisatie voor academisch geschoolde

vastgoedprofessionals vanuit de hele wereld. “Het interessante aan de samenstelling van onze teams is dat je erachter komt dat we wereldwijd niet veel van elkaar verschillen als het aankomt op gebieds- en projectontwikkeling. Overal speelt duurzaamheid nu een belangrijke rol en met 'ja, maar zo deden we het altijd al' kom je zeker niet weg. Alles wordt academisch benaderd.”

“We ontwikkelen gebieden en woningen van Groningen tot Limburg en van de kust tot aan randje Duitsland. Op ons best zijn wij bij binnenstedelijke opgaven. De complexiteit, de vele stakeholders en hoge ambities maken ons werk interessant. Bij voorkeur zijn we langdurig betrokken, zodat je het verschil kunt maken én zien wat het effect is van jouw werk.”

Zo zou het moeten

Als we Onno vragen wat hij belangrijk vindt om te delen in dit verhaal, twijfelt hij geen seconde.

“Ik zou het mooi vinden als er meer bewustwording is bij iedereen over de transitie die we op dit moment doormaken in de vastgoedwereld. Van 'moeten' verduurzamen, naar 'willen' verduurzamen. Niet alleen bij nieuwbouw, ook bij transformatieprojecten en bestaande bouw. Naar mijn idee kunnen makelaars daar een heel belangrijke rol in spelen. Waar ze vroeger de locatie prezen en uitlegden, zou nu de focus op duurzaamheid moeten liggen. Wat krijg je met de koop van dit huis, hoe kan het nog duurzamer en welke financieringsmogelijkheden zijn er? De makelaar is de schakel tussen de ontwikkelaar en de koper, die zou als ambassadeur van ons gedachtengoed naar voren moeten treden. Het gebeurt al, maar kan nog beter. Ik ben ervan overtuigd dat een duurzaam gebouwde leefomgeving bijdraagt aan geluk. Mooi als we daar allemaal ons steentje aan bij kunnen dragen.”



Rapportage

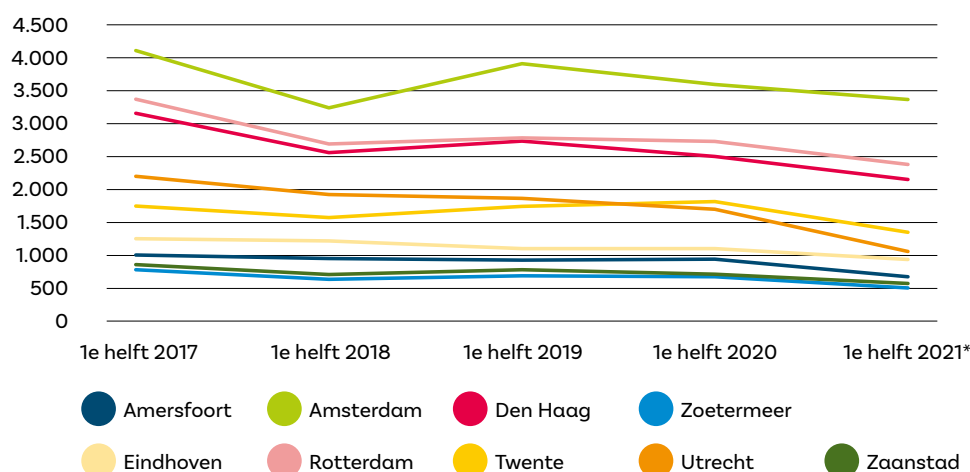
De koopwoningmarkt in Nederland met doorkijk naar acht woningmarkten

Voor de periode 2017 tot juni 2021 wordt op jaarbasis inzicht verschaft in de woningtransacties en het woningaanbod op de bestaande en nieuwbouwkoopwoningmarkt. Uitzondering hierop is het jaar 2021. Voor 2021 zijn de getoonde getallen en prijzen gemeten tot juni en daarom wordt deze periode aangeduid met 2021*.

Bestaande bouw

Aantal transacties en woningen in aanbod

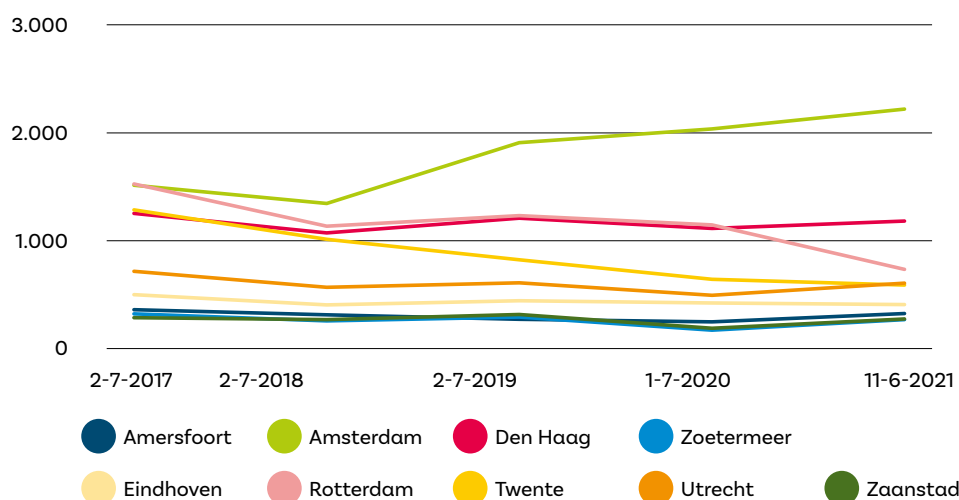
Aantal transacties bestaande bouw periode 2017 - 2021*



In de eerste helft van het jaar 2021 is het aantal woningtransacties in Nederland met ruim 20% gedaald. In Nederland werden in de eerste helft van 2020 ruim 90.000 transacties gerealiseerd; nu zijn dat er nog ruim 70.000. Alle woningmarkten tonen een daling van het aantal transacties ten opzichte van vorig jaar. De grootste relatieve afname is in Utrecht en Amersfoort met 38% en 29%. In Amsterdam zijn de transacties met een daling van 6% het minst afgenomen. In absolute zin is de daling van het aantal transacties in Utrecht met bijna 650 woningen het grootst, gevolgd door Twente met bijna 500 woningen. Zaanstad heeft met ruim 140 woningen de minste afname van het aantal transacties.

Bron: NVM

Aantal woningen in aanbod bestaande bouw op 1 juli 2017 - 2021*



Het woningaanbod in Nederland is ten opzichte van het 1e half jaar van 2020 met 7% gedaald. Stonden er op 1 juli 2020 in Nederland nog bijna 40.000 woningen te koop, nu zijn dat nog bijna 35.500 woningen. De daling van het woningaanbod is voornamelijk te zien in Rotterdam met 36%, gevolgd door Twente met 8% en Eindhoven met 3%. In de overige onderzochte woningmarkten is het aanbod gestegen. In Zoetermeer is het woningaanbod ten opzichte van vorig jaar met 57% gestegen en in Zaanstad met 4%. De hoogste absolute stijging van het woningaanbod is in Amsterdam met bijna 200 woningen, gevolgd door Utrecht met ruim 100 woningen.

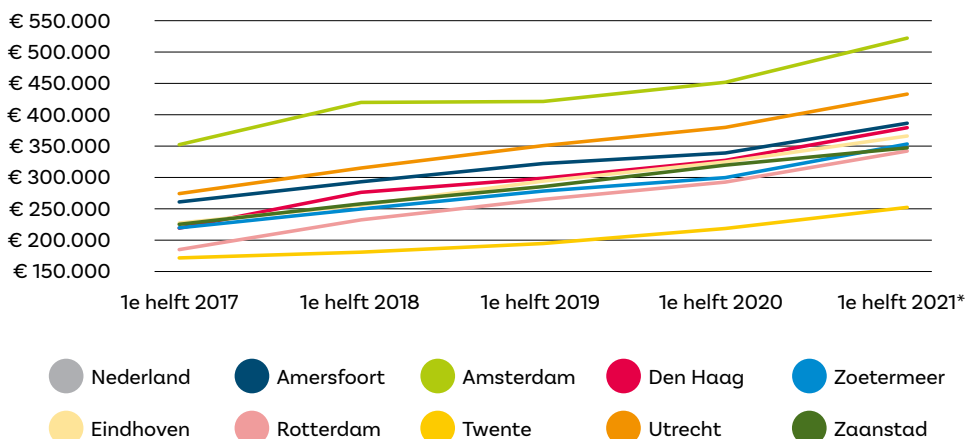
Bron: NVM

Prijzontwikkeling



Absolute transactieprijs bestaande bouw periode 2017 - 2021*

De transactiepreisen zijn in de eerste helft van het jaar 2021 ten opzichte van 2020 in Nederland met ongeveer 17% gestegen. De druk op de woningmarkt is zo groot dat de transactieprijs hoger is dan de oorspronkelijke vraagprijs. In Nederland stijgt de mediane transactieprijs van ruim € 300.000,- in 2020 naar bijna € 355.000,- in 2021. In Zoetermeer en Rotterdam is de prijsstijging ten opzichte van de eerste helft van het jaar 2020 met 18% en 17% het grootst. De mediane transactieprijs voor een woning in Zoetermeer bedraagt in juni 2021 bijna € 355.000,- en in Rotterdam ruim € 340.000,-. De hoogste transactieprijs van de onderzochte woningmarkten in de eerste helft van het jaar 2021 wordt betaald in Amsterdam, namelijk bijna € 520.500,-. De laagste transactieprijs wordt betaald in Twente met ruim € 250.000,-.

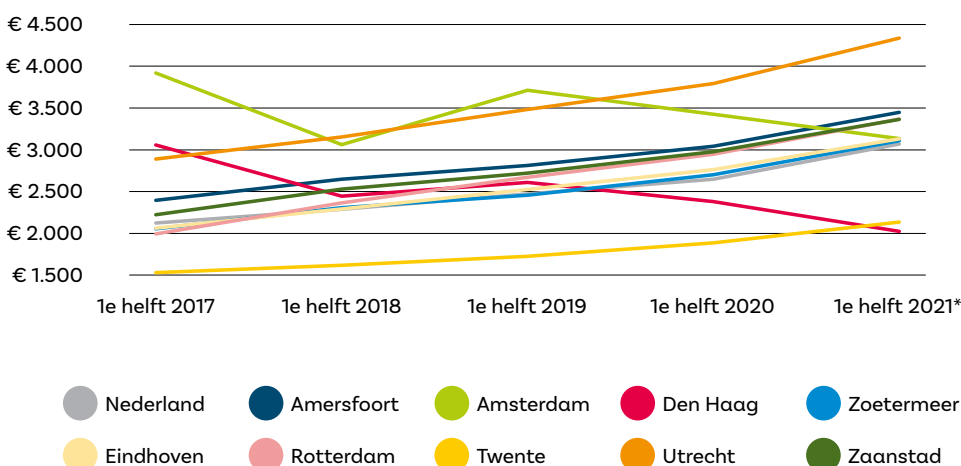


Bron: NVM

“

Woningen worden boven de vraagprijs verkocht

Transactieprijs per m² GBO bestaande bouw periode 2017 - 2021*



De mediane prijs in Nederland bedraagt in juni 2021 bijna € 3.100,-, terwijl dat in 2020 nog bijna € 2.650,- was. Een stijging van 16%.

De hoogste mediane transactieprijs per m² GBO wordt betaald in Utrecht en bedraagt ruim € 4.300,-. Dit zijn woningen met een gemiddelde grootte van 100 m².

De prijs per m² GBO was in 2020 in Utrecht nog bijna € 3.800,- voor een woning van dezelfde grootte. De laagste mediane transactieprijs wordt betaald in Den Haag met € 2.026,-. Dit komt doordat er in Den Haag woningen van bijna 190 m² woonoppervlakte worden verkocht.

Bron: NVM

Topprijzen

Het nadeel van het tonen van mediane prijzen is dat de extremen uit de range worden weggenomen. Om toch inzicht te geven in het topsegment van de woningtransacties is per stad de hoogste transactieprijs van de onderzochte woningmarkten weergegeven, gemeten in de periode januari tot juni 2021.

In Amsterdam wordt de hoogste transactieprijs in absolute zin en per m² GBO gerealiseerd: € 8.500.000,- en bijna € 19.500,- m² GBO in de wijk Museumkwartier. In de rapportage over het 1^e half jaar van 2020 was de hoogste absolute prijs hoger, ruim

€ 8.800.000,- en ruim € 21.000,- in de wijk Museumkwartier. Na Amsterdam heeft van de onderzochte woningmarkten Rotterdam de duurste woning in absolute zin, met een transactieprijs van € 6.600.000,-.

De tabellen tonen de hoogst gerealiseerde transactiepreizen en prijzen per m² GBO per woonplaats in Nederland. In de doorkijk naar de woningmarkten wordt de top 5 hoogst gerealiseerde transactiepreizen getoond.

Bron: NVM



Plaats	Wijk	Koop conditie	Transactie prijs	Dagen op de markt	Woonoppervlakte
Amsterdam	Museumkwartier	Vrij op naam	€ 8.500.000	1	442
Amsterdam	Grachtengordel	Kosten koper	€ 7.800.000	9	614
Amsterdam	Museumkwartier	Kosten koper	€ 7.500.000	1	385
Hoevelaken	Hoevelaken	Kosten koper	€ 6.750.000	48	2.288
Rotterdam	Kralingen-Oost	Kosten koper	€ 6.600.000	1	584

Bron: NVM

Plaats	Wijk	Koop conditie	Transactieprijs per m ²	Dagen op de markt	Woonoppervlakte
Amsterdam	Museumkwartier	Kosten koper	€ 19.481	1	385
Amsterdam	Museumkwartier	Vrij op naam	€ 19.231	1	442
Amsterdam	Oud-Zuid	Kosten koper	€ 15.887	78	406
Amsterdam	Grachtengordel	Kosten koper	€ 12.704	9	614
Amsterdam	Oud-Zuid	Kosten koper	€ 12.579	114	477

Bron: NVM

“

In Utrecht wordt gemiddeld
de hoogste prijs per m² GBO
betaald: ruim € 4.300,-

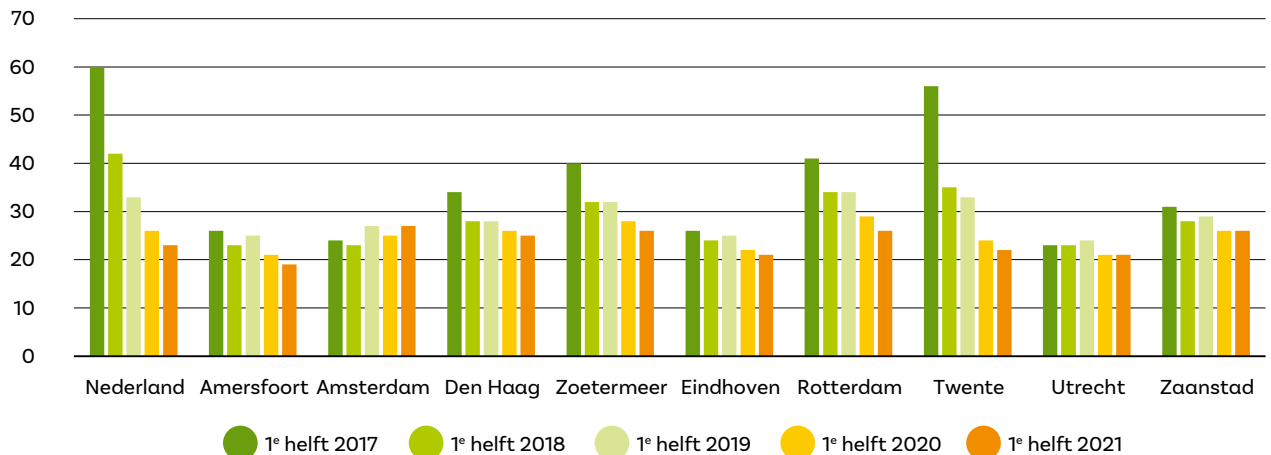
Op dit moment is de gemiddelde doorlooptijd voor een transactie 3 tot 4 weken. Dit is gelijk aan de verkooptijd die in de eerdere rapportages werd geconstateerd.

Verkooptijd



Bron: NVM

Verkooptijd transacties bestaande bouw (in dagen) periode 2017 - 2021*



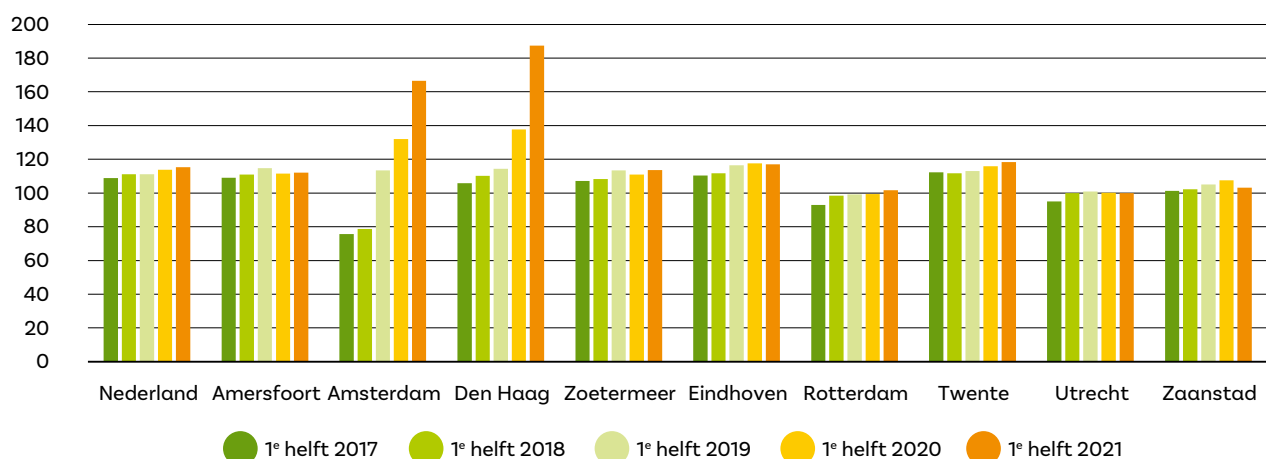
Woonoppervlakte

De mediane woonoppervlakte van de verkochte woningen in de bestaande bouw is ten opzichte van vorig jaar redelijk gelijk gebleven met uitzondering van Amsterdam en Den Haag. Een gemiddelde woning in Nederland heeft een mediane woninggrootte van ongeveer 115 m². In Amsterdam worden op dit moment woningen aangeboden van bijna 170 m² en in Den Haag zijn de woningen bijna 190 m² groot. In Utrecht wordt het laagste aantal m² GBO aangeboden, namelijk 100 m².



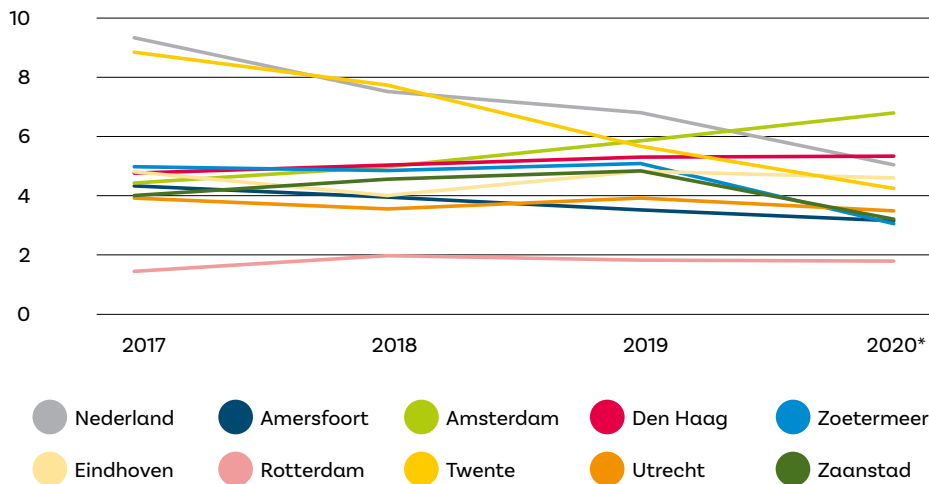
Bron: NVM

GBO (m²) bestaande bouw verkocht periode 2017 - 2021*



Krapte-indicator

Krapte-indicator bestaande bouw periode 2017 - juli 2021*



De krapte-indicator wordt berekend door het aantal woningen in aanbod op 1 juni 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 Rotterdam, Amersfoort, Zoetermeer, Utrecht en Zaanstad is de druk op de woningmarkt het grootst. De overige woningmarkten duiden op een evenwichtige woningmarkt.

Bron: NVM

“

**In Amersfoort, Zoetermeer, Twente,
Utrecht en Zaanstad is de druk
op de woningmarkt het grootst**

Nieuwbouw met doorkijk naar acht woningmarkten

Aantal transacties en woningen in aanbod

De ontwikkeling van het aantal nieuwbouwtransacties is door de jaren heen grillig. Dit komt doordat nieuwbouwwoningen veelal in grotere aantallen op de markt gebracht worden. Ten opzichte van de eerste helft van het jaar 2020 is het aantal nieuwbouwtransacties in Nederland gestegen. Van bijna 15.500 transacties naar 17.000 transacties. In Zoetermeer, Rotterdam en Amsterdam is het aantal woningtransacties ten opzichte van vorig jaar fors toegenomen. In Eindhoven en Twente zijn de nieuwbouwtransacties daarentegen gedaald. De meeste woningen zijn verkocht in Rotterdam, Amsterdam en Den Haag. In Eindhoven en Zoetermeer zijn de minste woningen verkocht.

Bron: NVM

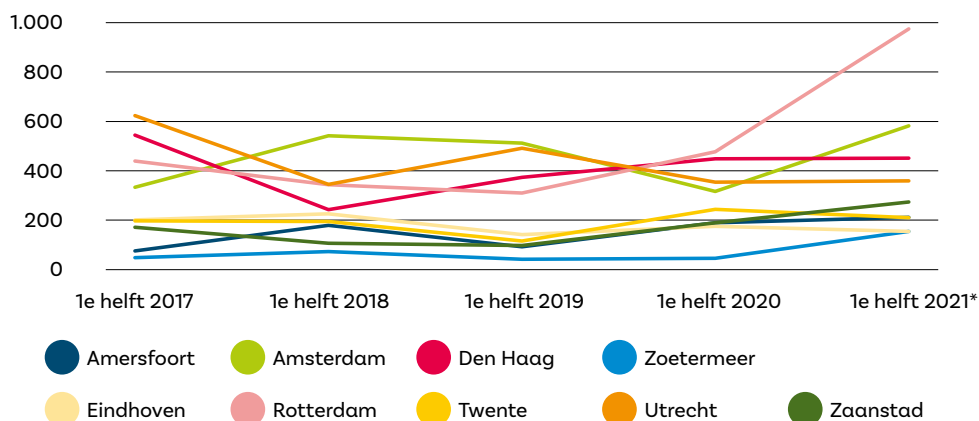
In Nederland worden in juni bijna 12.000 nieuwbouwwoningen aangeboden, bijna 5.600 woningen minder dan op 1 juli 2020. In Zoetermeer, Rotterdam, Zaanstad en Eindhoven is het woningaanbod in juni 2021 (fors) hoger dan een jaar terug. In Amersfoort, Utrecht en Den Haag is het nieuwbouwaanbod daarentegen met meer dan de helft afgenomen.

Bron: NVM

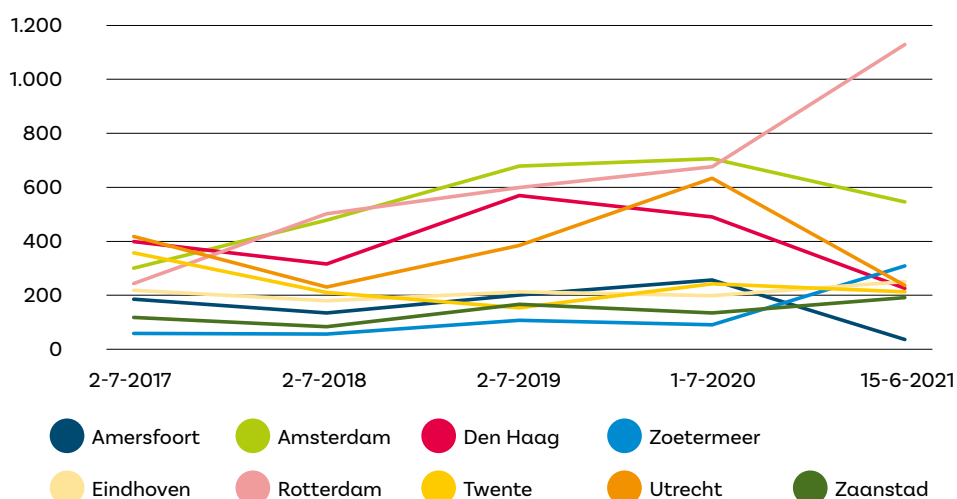
Voor de periode 2017 tot juni 2021 wordt op jaarbasis inzicht verschaft in de woningtransacties en in het woningaanbod op de nieuwboukoopwoningmarkt in Nederland. Uitzondering hierop is het jaar 2021. Voor 2021 zijn de getoonde getallen en prijzen gemeten tot juni en daarom wordt dit jaar in de grafieken getoond met 2021*.



Aantal transacties nieuwbouw periode 2017 - 2021*



Woningaanbod nieuwbouw op 1 juli 2017 - 2021*



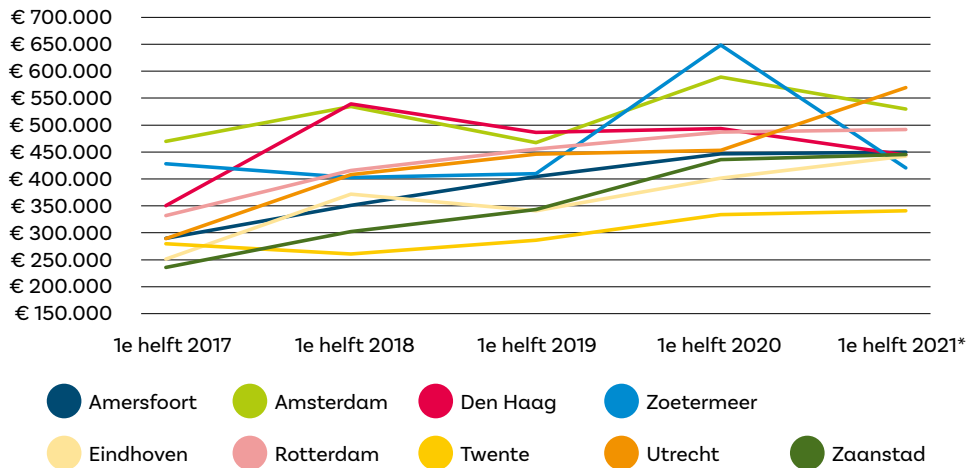
Prijswontwikkeling

Net als de woningen in de bestaande bouw zijn ook de transactiepreizen in de nieuwbouw ten opzichte van 2020 gestegen, met uitzondering van Zoetermeer, Amsterdam en Den Haag. In Nederland lag de transactieprijs in 2020 op ruim € 385.000,- vrij op naam. In juni 2021 is dat bijna € 425.000,-. Een prijsstijging van 10%. De prijsstijging in Utrecht is het hoogst met 26%, gevolgd door Eindhoven met 10%. In Zoetermeer, Amsterdam en Den Haag is sprake van een prijsdaling van 35% voor nieuwbouwwoningen in Zoetermeer en 10% voor nieuwbouwwoningen in Amsterdam en Den Haag. Deze prijsdalingen worden veroorzaakt doordat kleinere woningen met lagere absolute prijzen ten opzichte van vorig jaar worden verkocht. De hoogste transactieprijs voor een nieuwbouwwoning in de onderzochte woningmarkten in de eerste helft van het jaar 2021 wordt betaald in Utrecht met een mediane transactieprijs van bijna € 570.000,-. De laagste transactieprijs wordt betaald in Twente met ruim € 340.000,-.

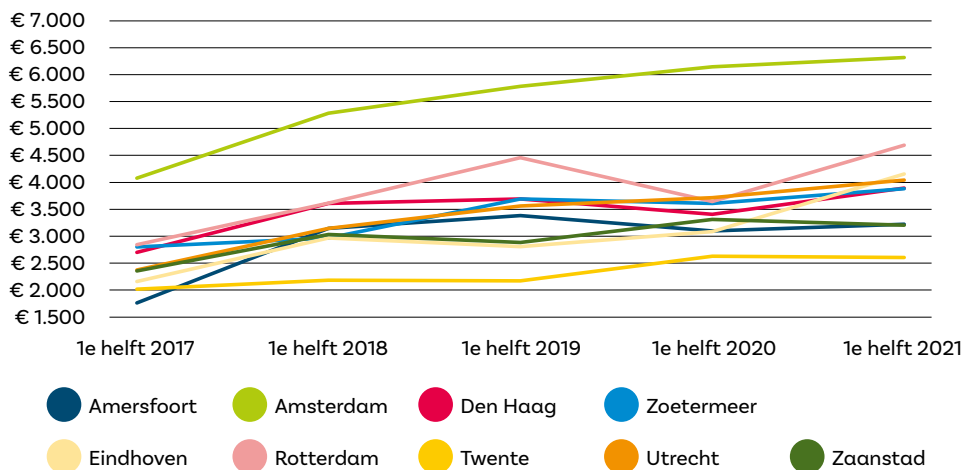
Bron: NVM



Absolute koopsom nieuwbouw periode 2017 - 2021*



Koopsom per m² GBO nieuwbouw periode 2017 - 2021*



Een doorkijk naar de mediane prijzen per m² GBO toont bijna eenzelfde beeld. De mediane prijs in Nederland lag in de eerste helft van 2020 op bijna € 3.000,-, op dit moment is de prijs per m² GBO ruim € 3.500,-. De mediane prijs per m² GBO bedraagt in Amsterdam momenteel ruim € 6.300,- voor een woning van bijna 84 m² GBO. De hoogste prijsstijging per m² GBO is in Eindhoven. Daar is de prijs per m² GBO ten opzichte van de eerste helft van het jaar 2019 met 35% gestegen, gevolgd door Rotterdam met een stijging van 29%. In Twente en Zaanstad zijn de prijzen ten opzichte van het eerste half jaar 2020 licht gedaald.

Bron: NVM

“

De hoogste mediane prijs per m² GBO is in Amsterdam ruim € 6.300,-

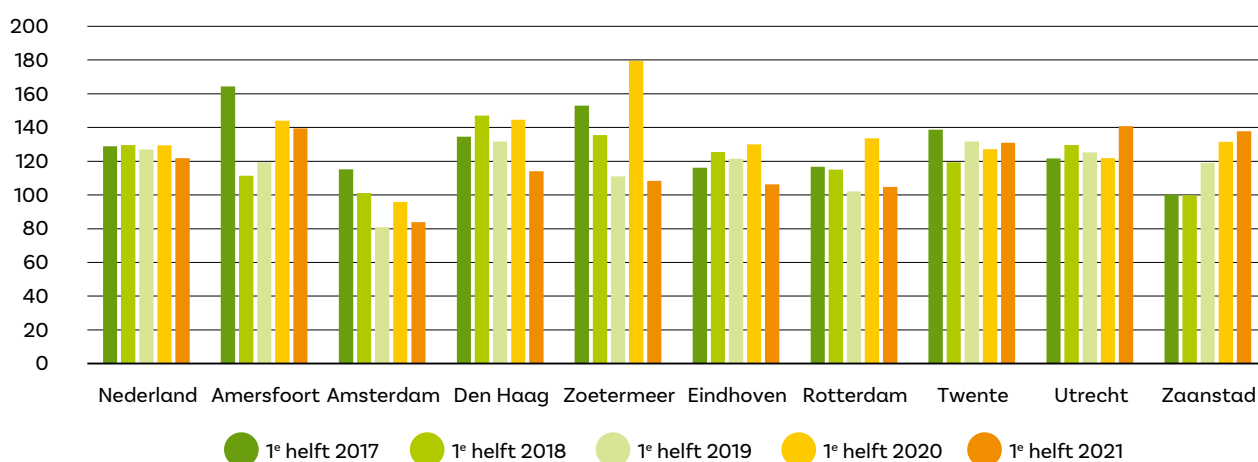
Woon- oppervlakte

In Nederland is de gemiddelde woningoppervlakte voor een nieuwbouwwoning ruim 120 m². In Utrecht, Amersfoort en Zaanstad worden op dit moment de grootste woningen verkocht. Deze woningen hebben een woningoppervlakte van ongeveer 140 m. In Amsterdam worden de minste m² GBO verkocht, namelijk 85 m² GBO.

Bron: NVM



GBO nieuwbouw verkocht periode 2017 - 2021*



“

De mediane transactieprijs in
Nederland voor een nieuwbouw-
woning is € 425.000





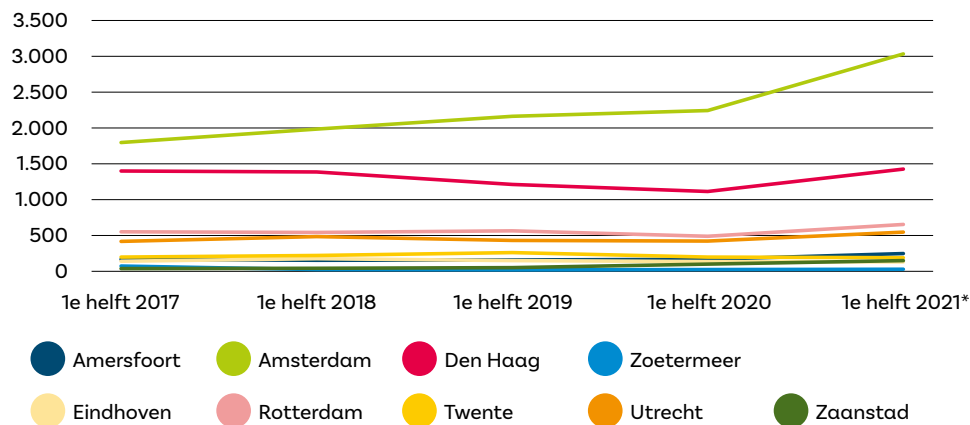
Rapportage

De huurwoningmarkt in Nederland met doorkijk naar acht woningmarkten

Voor de periode 2017 tot juni 2021 verschaften we op jaarbasis inzicht in de woningtransacties en het woningaanbod op de huurwoningmarkt van bestaande bouw en nieuwbouw. Uitzondering hierop is het jaar 2021. Voor 2021 zijn de getoonde getallen en prijzen gemeten tot juni. Daarom wordt 2021 in deze rapportage weergegeven als 2021*. De getoonde informatie zijn registraties van kantoren die aangesloten zijn bij de NVM, VBO en Provastgoed. Verhuur van woningen door corporaties is in deze getallen niet meegenomen.

Aantal transacties en woningen in aanbod

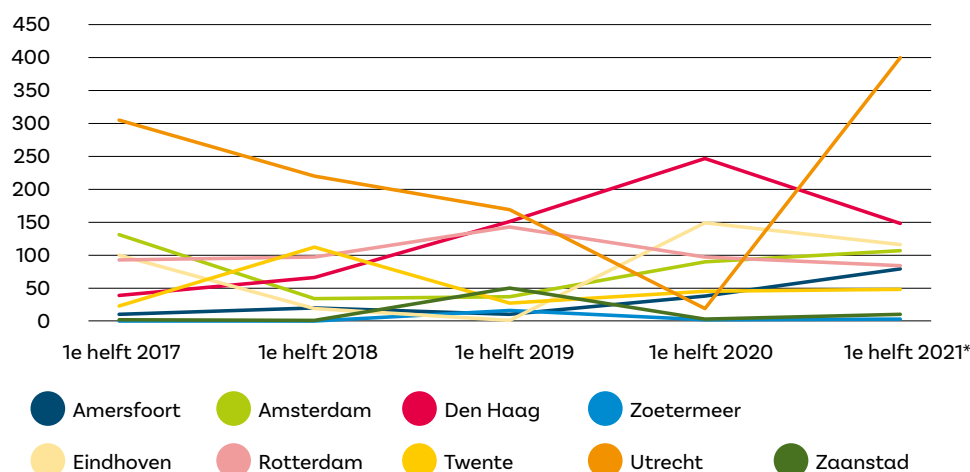
Aantal bestaande bouw woningen verhuurd periode 2017 - 2021*



In Nederland neemt het aantal verhuringen toe. In de eerste helft van het jaar 2021 ligt het aantal verhuringen in Nederland op ruim 20.000 woningen tegenover ruim 18.000 verhuringen in 2020. Bijna 15.000 verhuringen zijn bestaande bouw woningen en ruim 5.000 zijn nieuwbouw woningen. In Amsterdam ligt het aantal verhuringen in de eerste helft van het jaar 2021 op ruim 3.100 woningen, ruim 3.000 woningen in de bestaande bouw en ruim 100 nieuwbouw woningen.

Bron: NVM

Aantal nieuwbouw woningen verhuurd periode 2017 - 2021*



In de overige steden is het aantal verhuringen beduidend minder. In Den Haag worden bijna 1.600 woningen verhuurd in 2021. Dat waren in 2020 nog bijna 1.400 woningen. In Rotterdam zijn in het jaar 2020 bijna 600 woningen verhuurd. Nu zijn dat bijna 750 woningen. In Utrecht zijn op dit moment bijna 950 woningen verhuurd: bijna 550 bestaande bouw woningen en 400 nieuwbouw woningen. In de grafieken wordt het aantal verhuurde woningen in de bestaande bouw en nieuwbouw getoond.

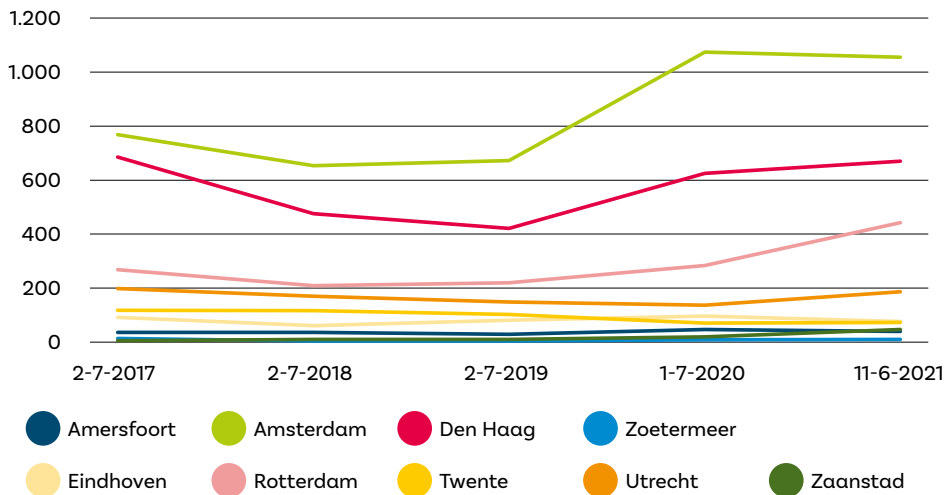
Voor de leesbaarheid van de grafiek is ervoor gekozen om Nederland niet in de grafieken mee te nemen.

Bron: NVM

“

Het aantal verhuringen neemt sinds 2019 toe

Aantal huurwoningen in aanbod bestaande bouw op 1 juli 2017 - juni 2021*

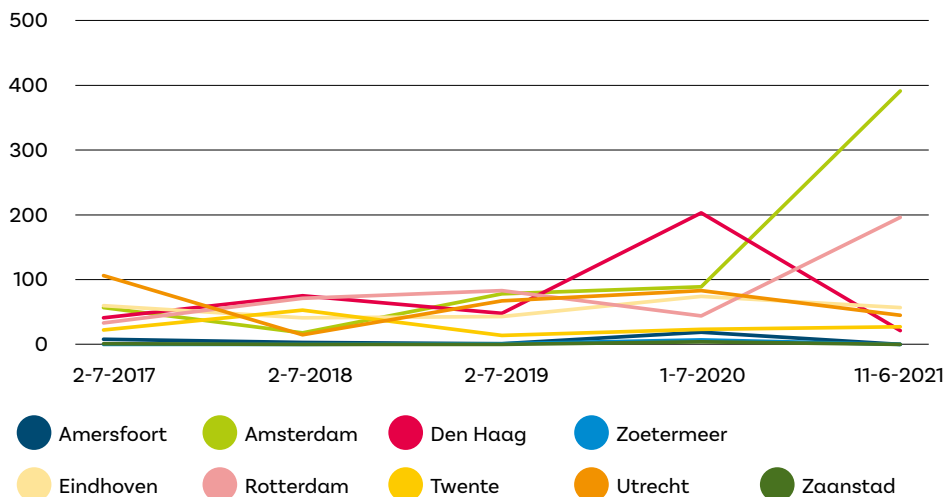


In juli 2020 bedraagt het huuraanbod in Nederland 6.750 woningen, ruim 5.000 woningen in de bestaande bouw en ruim 1.500 nieuwbouwwoningen. In juni 2021 is dit aanbod gestegen tot bijna 7.100 woningen, bijna 5.400 woningen in de bestaande bouw en bijna 1.700 nieuwbouwwoningen. In de grafieken wordt het 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 op 1 juli 2017 - juni 2021



“

Het aantal verhuringen overige verhuurders bedraagt in Nederland ruim 20.000 woningen

Prijsontwikkeling

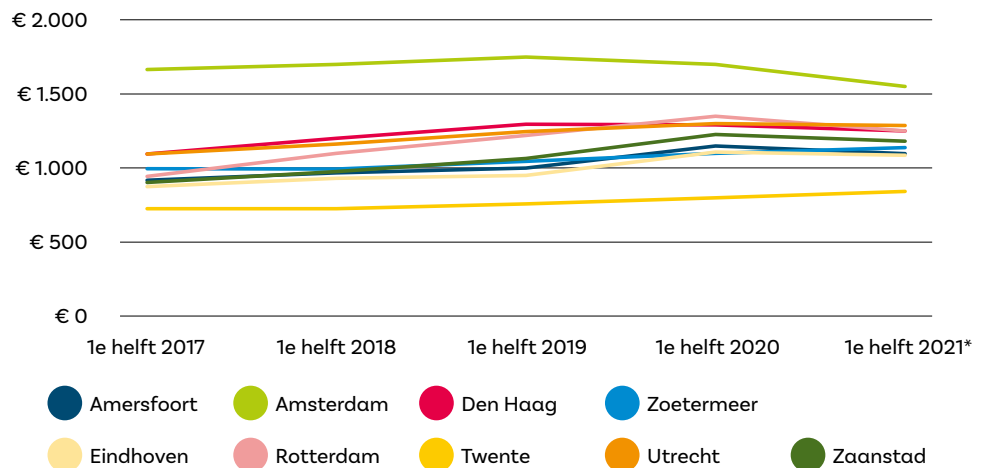


In Nederland is de mediane huurprijs per maand voor een bestaande bouwwooning ruim € 1.200,- per maand. De huurprijs voor een nieuwbouwwooning is in Nederland bijna € 1.350,- per maand. De huurprijzen in Nederland voor een bestaande bouwwooning zijn ten opzichte van de eerste helft van het jaar 2020 gemiddeld 1% gestegen. De huurprijs voor een nieuwbouwwooning is ten opzichte van het vorige jaar 4% gedaald.

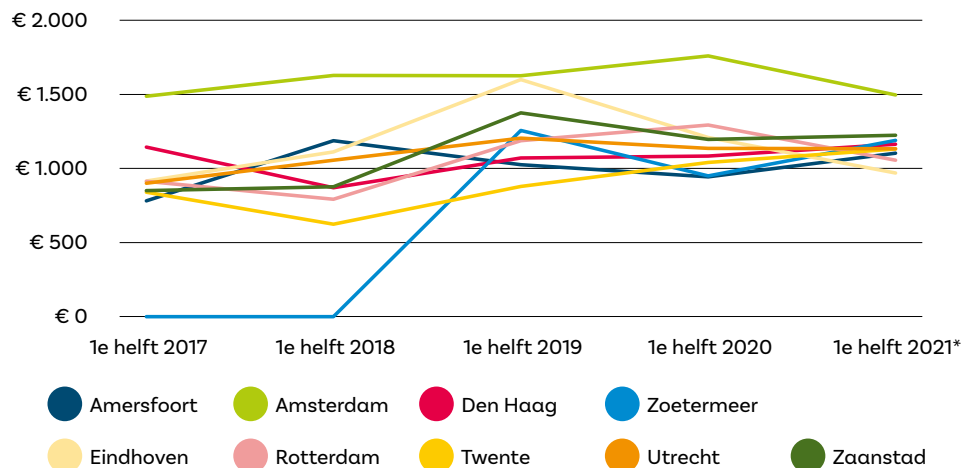
In Amsterdam wordt de hoogste huurprijs betaald, € 1.550,- per maand voor een woning in de bestaande bouw en bijna € 1.500,- per maand voor een nieuwbouwwooning. In Twente wordt de laagste huurprijs per maand betaald voor een bestaande bouwwooning, bijna € 850,- per maand. In Eindhoven wordt de laagste huurprijs per maand betaald voor een nieuwbouwhuurwooning, ruim € 950,- per maand.

Bron: NVM

Huurprijsontwikkeling bestaande bouw periode 2017 - 2021*



Huurprijsontwikkeling nieuwbouw periode 2017 - 2021*



“

**Mediane huurprijs voor een
nieuwbouwwooning met 4% gedaald**

“

In Twente wordt de laagste
mediane huurprijs betaald voor
een bestaande bouw woning
bijna € 850,- per maand

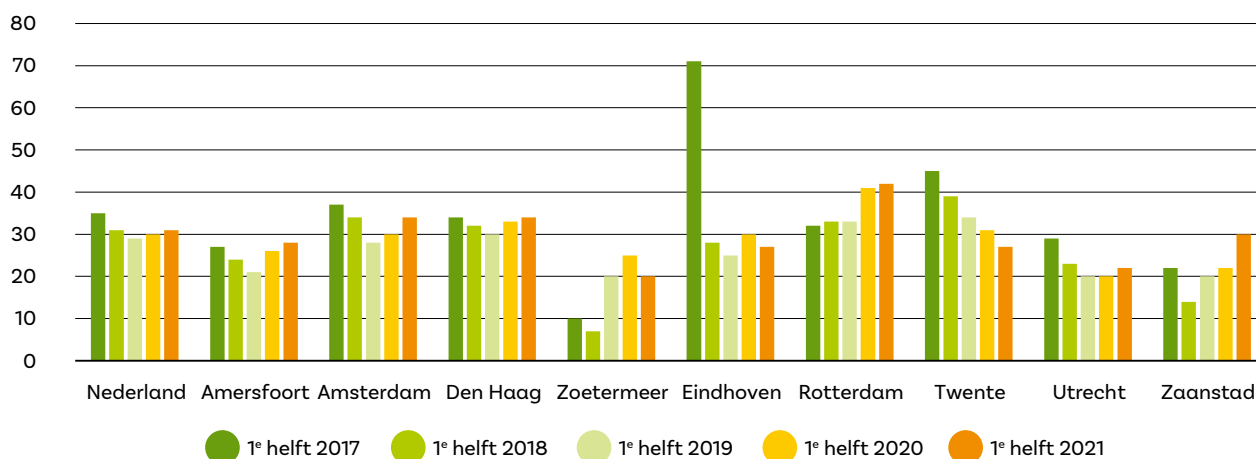
Verhuurtijd

De verhuurtijd is alleen inzichtelijk voor woningen in de bestaande bouw. Op dit moment loopt de verhuurtijd ten opzichte van de eerste helft van het jaar 2020 iets op, met uitzondering van Zoetermeer, Eindhoven en Twente. Gemiddeld duurde het in 2021 ongeveer 30 dagen voordat een woning wordt verhuurd, in 2020 duurde het gemiddeld 29 dagen.

Bron: NVM



Verhuurtijd periode 2017 - 2021*





Interview

Wonen à la Carte

In het diepst van de crisis werden prachtige wijken ontwikkeld en zijn mooie concepten ontstaan. Er was kwaliteit en aandacht nodig om de woningen te verkopen. Een participatietraject bleek een goeie manier te zijn om de schaarse groep kopers aan je te binden. Wonen à la Carte, specialist op het gebied van mede opdrachtgeverschap, is geboren in de crisis en volwassen geworden in de jaren erna.

“We kregen zo’n energie van het enthousiasme waarmee kopers vormgaven aan hun droomhuis, dat we besloten dat we het niet meer anders wilden doen. Dus wie nu een huis koopt bij Wonen à la Carte, staat nog steeds aan het roer. Binnen enkele vastgestelde kaders bepaal je samen met een architect en woonconsulent de grootte, indeling en uiterlijke verschijningsvorm. Alsof je zelf bouwt, maar dan zonder de zorgen.”

Co-creatie in optima forma

Aan het woord zijn Xavier Delnoij en Joubert Ockeloën. Joubert werkt er sinds 2017 en werd in 2019 directeur/eigenaar. Xavier is het team in 2019 met plezier komen versterken met zijn jarenlange ervaring als projectontwikkelaar bij grote ontwikkelbedrijven. “Ik heb

ontzettend veel plezier in mijn werk. Het intensieve klantcontact en het feit dat je persoonlijk echt het verschil kunt maken voor iemand, gecombineerd met de expertise van een projectontwikkelaar, geeft mij voldoening”, aldus Xavier. Joubert vult hem aan: “Ik sluit me hier helemaal bij aan. Mooi om te zien dat mensen ons concept ook in deze hoogconjunctuur waarderen. Dat geeft ons de kans om het concept steeds beter te maken.”

Hoe iemand wil wonen, dat willen we weten

Wonen à la Carte en dé Woonexpert vinden elkaar in de zoektocht naar de wensen van de koper in het ontwikkeltraject. Joubert: “Dè Woonexpert doet voor ons een woonwensenonderzoek om de daadwerkelijke wensen in kaart

te brengen en vervolgens kunnen we via de woningzoeker monitoren welke woning in de smaak valt en hoe de animo is. Zo kunnen we nagenoeg voorspellen wat er gebeurt als we in verkoop gaan. Heel fijn. Herontwikkelen wil niemand en daarbij laten we ons graag verrassen door de soms bijzondere ontwerpen die ontstaan als je de koper een woning laat indelen”, zeggen de heren lachend.

Groei en ontwikkeling

Voorheen werden dit soort co-creatie trajecten alleen gedaan bij grondgebonden woningen. Wonen à la Carte doet het ook bij gestapelde bouw. “We hebben nu twee projecten in verkoop met appartementen waarbij we de kopers ook weer maximale vrijheid geven binnen het zogenaamde ‘spelregelboek’ dat we





We vinden elkaar in het centraal stellen van woonwensen



vooraf maken. Het spreekt voor zich dat er binnen een appartementengebouw minder vrijheden zijn, maar het zal je verrassen hoeveel er nog wél kan om kopers dat speciale ‘dit is van mij’ gevoel te geven. ARC Rokkeveen (Zoetermeer), Kop van Parijsch (Culemborg), maar ook het prachtige plan Het Pijpse Erf (Culemborg) van 11 bungalows op een collectief erf vallen in de smaak en daar zijn we heel blij mee.”

Uitgedroomd en uitgegroeid is ontwikkelaar Wonen à la Carte zeker niet. Een transformatieproject staat nog op het verlanglijstje, bijvoorbeeld. In die groei blijven ze samenwerken met partners als dé Woonexpert. “Partijen die begrijpen wat we doen en waar we voor staan, zodat we elkaar versterken.”



Joubert Ockeloën (l)

Directeur

Xavier Delnoij (r)

Directeur projectontwikkeling

Wonen à la Carte





Rapportage

Doorkijk naar de onderzochte woningmarkten.

Voor de periode januari tot juni 2021 verschaffen we inzicht in de transacties op de bestaande bouw en nieuwbouwkoopwoningmarkt, de huurwoningmarkt, de verhuisbewegingen, het zoekersprofiel en de woonwensen van kopers en huurders in de onderzochte woningmarkten.

A nighttime photograph of a street in Amersfoort, Netherlands. The scene features a row of historic Dutch houses with gabled roofs, interspersed with modern buildings, including one with a prominent green facade. The street is lined with parked cars, and the entire scene is reflected in a canal in the foreground. The sky is a deep blue, and the lights from the buildings and street lamps create a warm, golden glow.

Gemeente

Amersfoort

Comma Vastgoed BV

Utrechtseweg 223

3818 EE Amersfoort

033 - 445 07 05

info@commavastgoed.nlcommavastgoed.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.



Boy Grizell



Maarten Stalenhoef



Jeroen van Toor



Koopwoningmarkt bestaande bouw

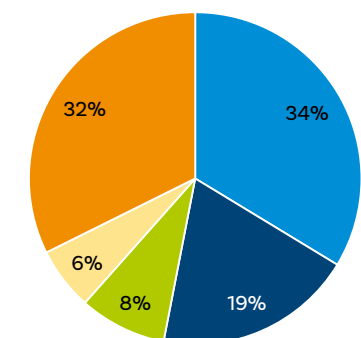
Transacties

In Amersfoort worden in de eerste helft van het jaar 670 transacties gerealiseerd. Onderstaand overzicht geeft de transacties van bestaande bouw woningen in de gemeente weer. Het toont de verkochte woningen onderverdeeld naar woningtypen en geeft inzicht in de absolute transactieprijs en prijs per m² GBO in de eerste helft van het jaar 2021.

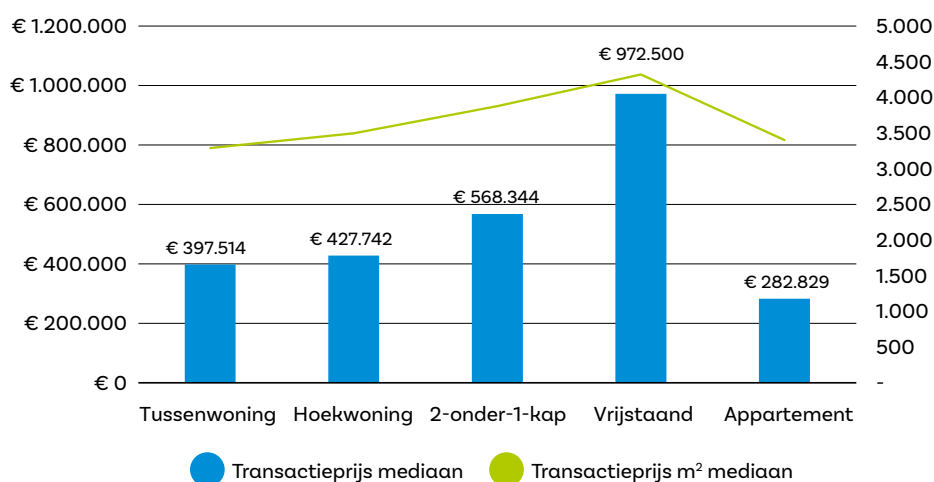
Bron: NVM



Bestaande bouw woningen verkocht in 2021* naar woningtype



Transactieprijs bestaande bouw woningen verkocht in 2021*



Toprijzen

Het nadeel van het tonen van mediane prijzen is dat de extremen uit de range worden weggelaten. Voor Amersfoort is een overzicht gemaakt van de vijf hoogste transactiepreizen, gemeten in de periode januari tot juni 2021.

Bron: NVM



Plaats	Wijk	Koop conditie	Transactie prijs	Transactie prijs per m²	Dagen op de markt	Woon-oppervlakte
Amersfoort	De Wieken	Kosten koper	€ 1.995.000	€ 5.573	127	358
Amersfoort	De Wieken	Kosten koper	€ 1.995.000	€ 5.573	124	358
Amersfoort	Bergkwartier	Kosten koper	€ 1.760.000	€ 8.585	1	205
Amersfoort	Bergkwartier	Kosten koper	€ 1.700.000	€ 5.414	43	314
Amersfoort	Bergkwartier	Kosten koper	€ 1.365.000	€ 3.781	26	361

Koopwoningmarkt nieuwbouw

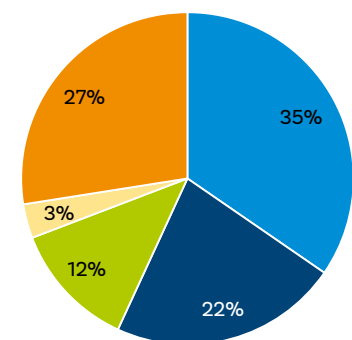
Transacties

In de eerste helft van het jaar worden ruim 200 nieuwbouwwoningen verkocht. Onderstaande grafiek geeft de transacties van nieuwbouwwoningen in de gemeente weer. Het toont de verkochte nieuwbouwwoningen onderverdeeld naar woningtypen en geeft inzicht in de absolute transactieprijs en prijs per m² GBO in 2021.

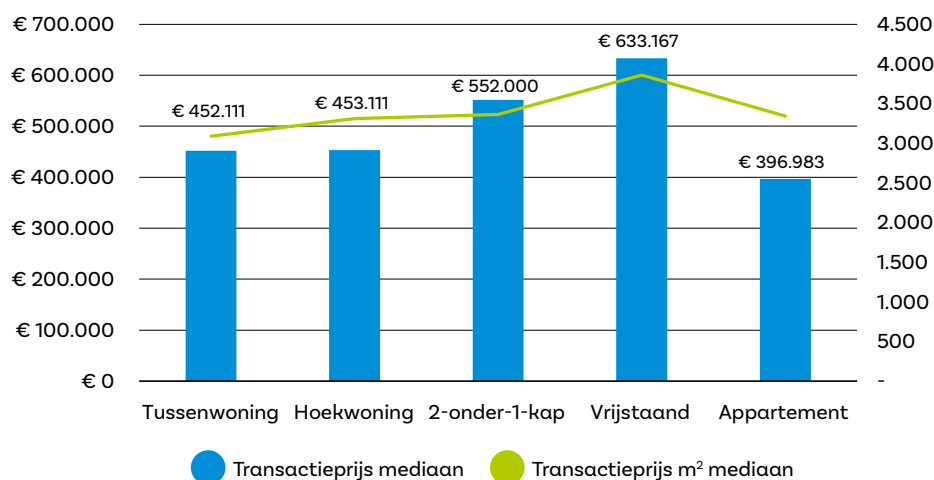
Bron: NVM



Nieuwbouwwoningen
verkocht in 2021* naar
woningtype



Transactieprijs nieuwbouwwoningen
verkocht in 2021*



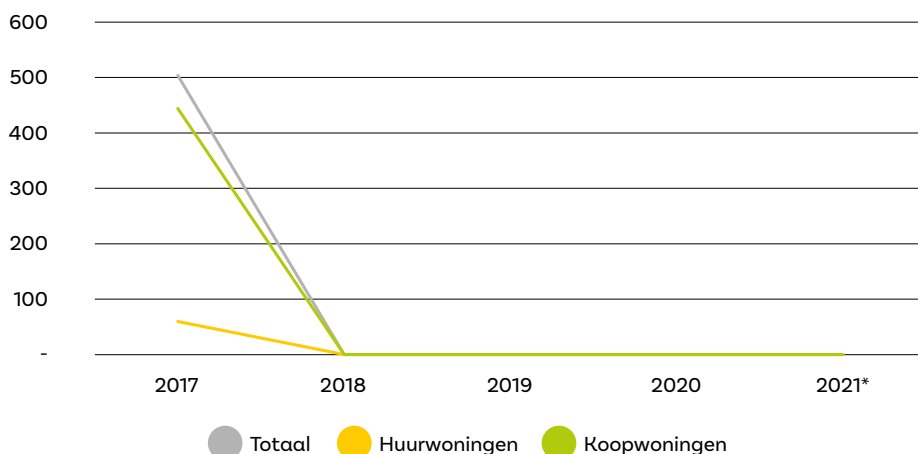
Bouwvergunningen

In Amersfoort zijn vanaf het jaar 2018 geen afgifte bouwvergunningen geregistreerd bij het CBS. De tabel toont de ontwikkeling van het aantal verleende bouwvergunningen vanaf 2017.

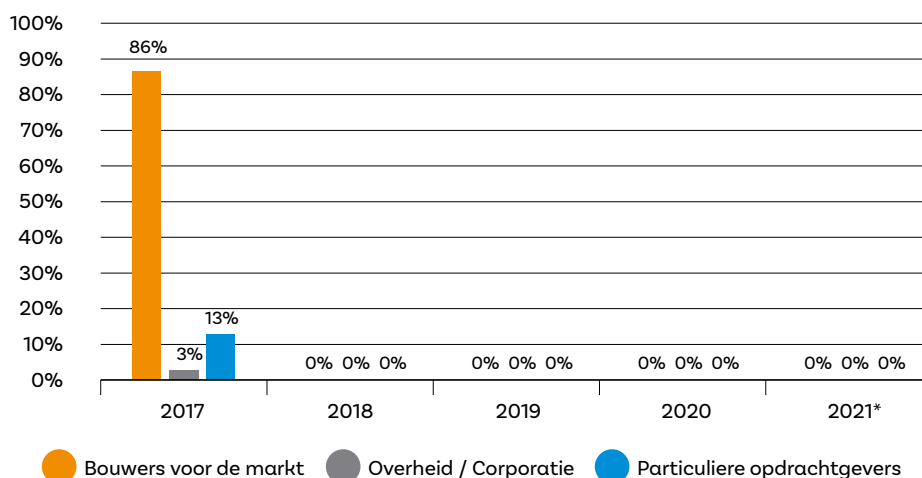
Bron: CBS



Verleende bouwvergunningen nieuwbouw, periode 2017 - 2021*



Verleende bouwvergunningen nieuwbouw naar partij, periode 2017 - 2021*



(*) Bouwers voor de markt:

Hieronder vallen projectontwikkelaars, aannemers die voor eigen risico bouwen en financiële instellingen zoals banken, pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen.

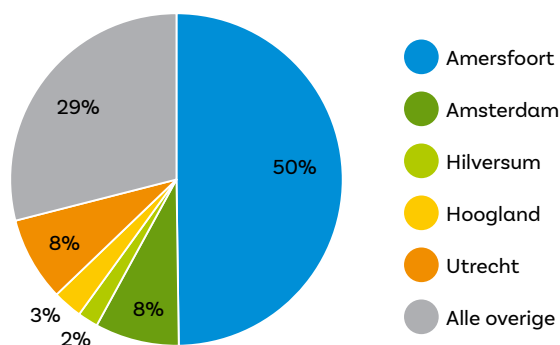
Verhuisbewegingen koopwoning (bestaande en nieuwbouw)

De helft van het aantal koopwoningen in Amersfoort wordt gekocht door inwoners uit Amersfoort, gevolgd door inwoners uit Amsterdam en Utrecht. Wanneer inwoners uit Amersfoort besluiten om de woonplaats te verlaten, verhuizen zij naar Leusden, Hoogland of Nijkerk.

Bron: NVM



Top 5 herkomst woningkopers in 2021*

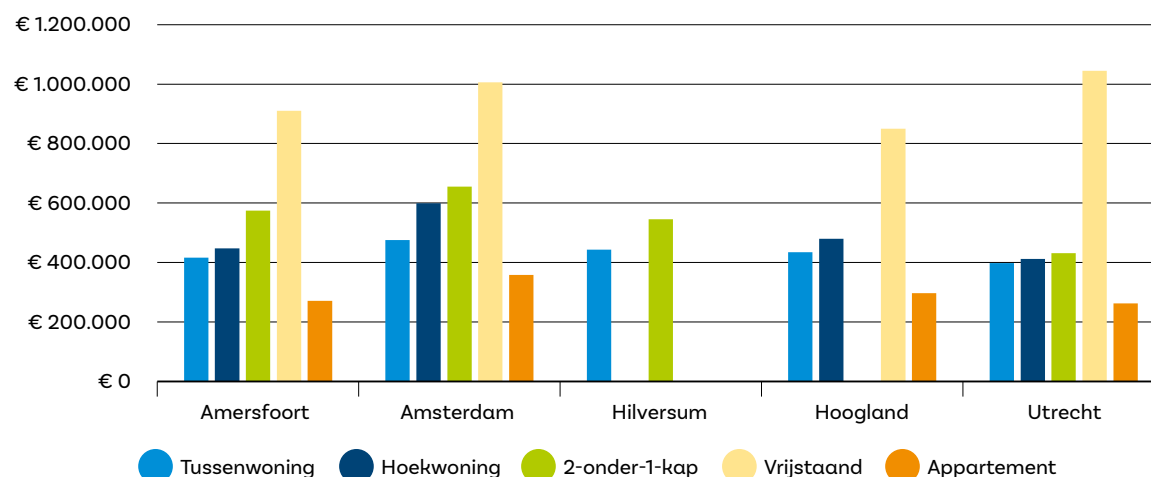


Inwoners uit Amsterdam zijn bereid om de hoogste koopsom te betalen voor een woning in Amersfoort. Inwoners uit Amsterdam kopen in Amersfoort voornamelijk een tussenwoning en zij zijn bereid een koopsom van € 475.000,- te betalen. Inwoners uit Amersfoort zijn bereid een koopsom van ruim € 415.000 voor een tussenwoning te betalen. Appartementen worden voornamelijk door inwoners uit Amersfoort gekocht voor een koopsom van ruim € 270.000,-. De geregistreerde koopsommen voor de overige woningtypen zijn te beperkt om betrouwbare informatie te genereren. Deze informatie wordt voor de volledigheid wel getoond.

Bron: NVM



Mediane koopsom per woningtype, gekochte woningen in 2021*



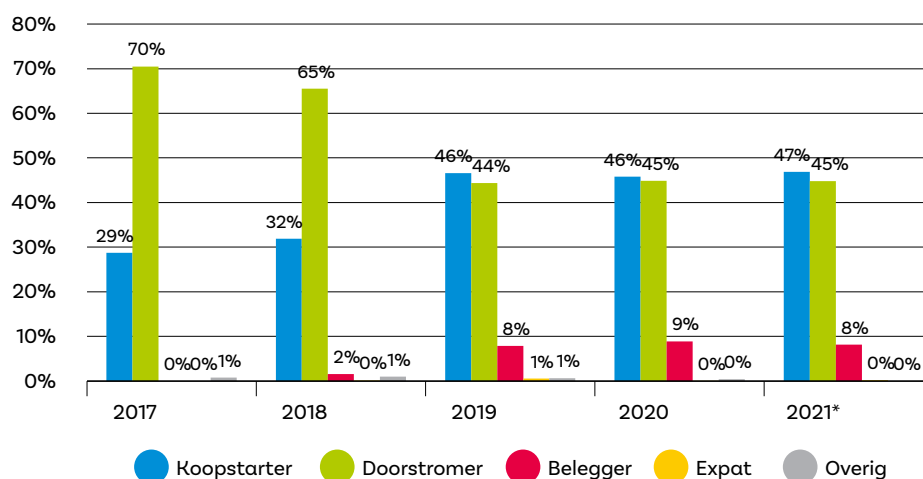
Profiel zoekers koopwoning (bestaande en nieuwbouw)

Ongeveer 47% van het aantal kopers dat in het jaar 2021 in Amersfoort een woning koopt, is koopstarter, op de voet gevolgd door een doorstromer. Het aantal beleggers dat een woning koopt in Amersfoort is vanaf 2019 stabiel met ongeveer 8%. Er worden nog geen woningen verkocht aan expats.

Bron: NVM



Koperstype periode 2017 - 2021*



Woningzoekenden die een koopwoning wensen bevinden zich voornamelijk in de leeftijdscategorie 45 tot 65 jaar, gevolgd door de leeftijdsgroep tot 30 jaar en daarna de leeftijdscategorie 30 tot 45 jaar. De woningzoekenden zijn voornamelijk samenwonend zonder kinderen en wonen in een grondgebonden koopwoning. Van de woningzoekenden woont 36% in een appartement. Woningzoekenden willen binnen 1 tot 2 jaar verhuizen en 74% wenst dan een nieuwbouwwoning.

Woonwensen koop

In Amersfoort zoekt 87% van de zoekers een koopwoning, bij voorkeur in de prijsklasse € 200.000,- tot € 300.000,-. De woning moet over 2 tot 3 slaapkamers beschikken en is bij voorkeur een grondgebonden woning (61%).

Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland

Huurwoningmarkt bestaande en nieuwbouw

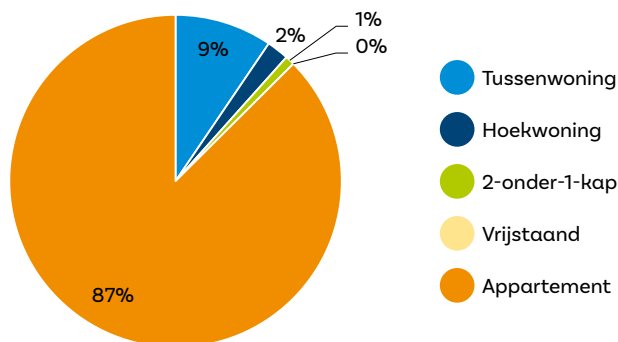
Verhuringen

In de eerste helft van het jaar worden ruim 300 woningen verhuurd. De grafiek geeft de verhuringen van bestaande en nieuwbouwwoningen weer en geeft inzicht in de absolute huurprijs voor een bestaande en nieuwbouwwoning in 2021.

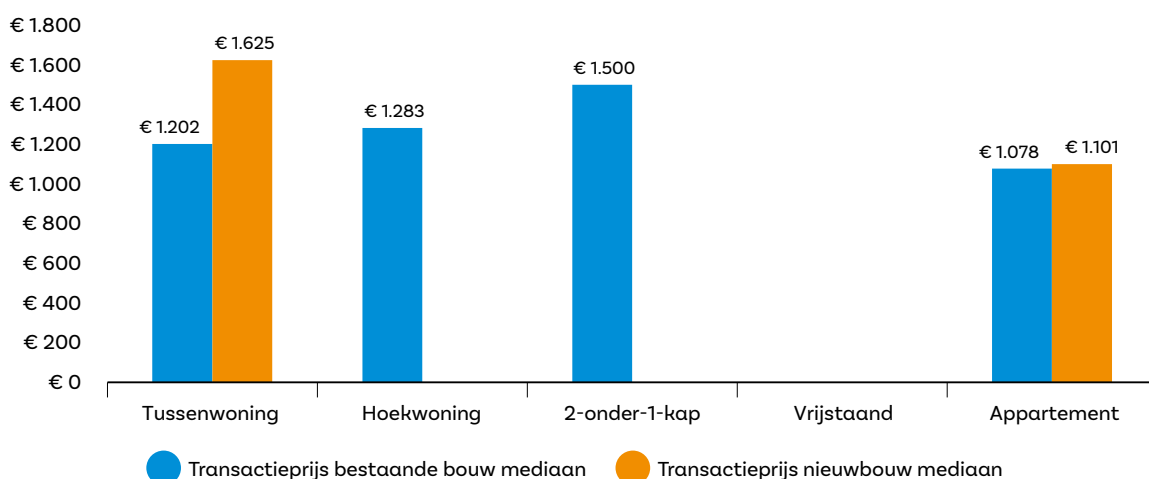
Bron: NVM



Huurwoningen verhuurd naar woningtype in 2021*



Transactieprijs huurwoningen in 2021*



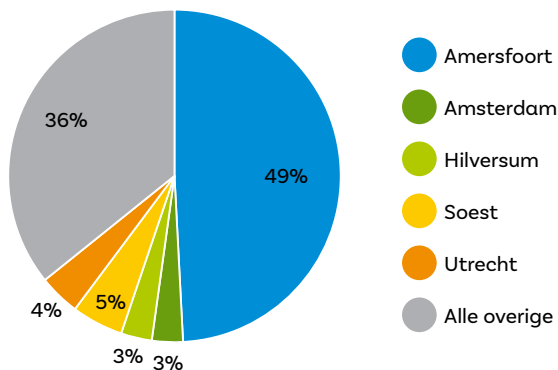
Verhuisbewegingen huur

Voor een huurwoning komen de huurders uit Amersfoort en de omliggende omgeving. Wanneer inwoners uit Amersfoort besluiten om de stad te verlaten, trekken zij naar Soest of Utrecht.

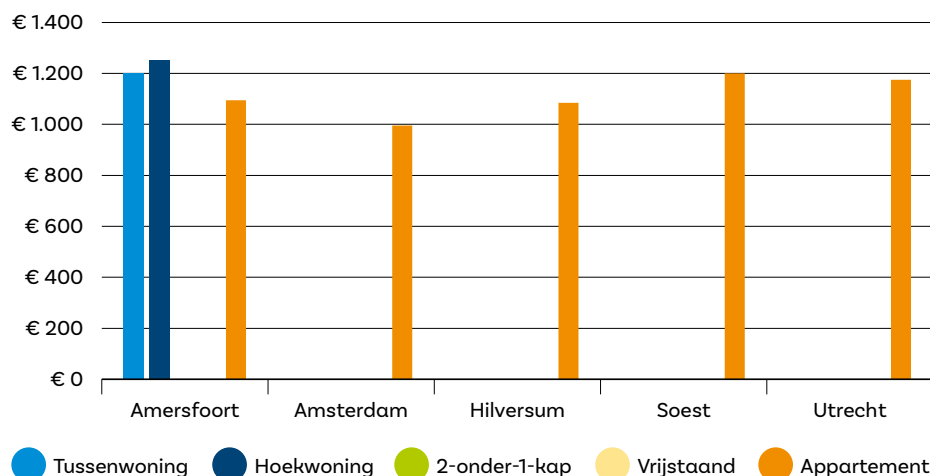
Bron: NVM



Top 5 herkomst woninghuurders in 2021*



Mediane huurprijs per woningtype, gehuurde woningen in 2021*



De meest verhuurde woningen zijn appartementen. Inwoners uit Amersfoort zijn bereid om voor een huurappartement een huurprijs te betalen van € 1.095,- per maand. De geregistreerde huursommen voor de overige woningtypen en woonplaatsen zijn te beperkt om betrouwbare informatie te genereren. Deze informatie wordt voor de volledigheid wel getoond.

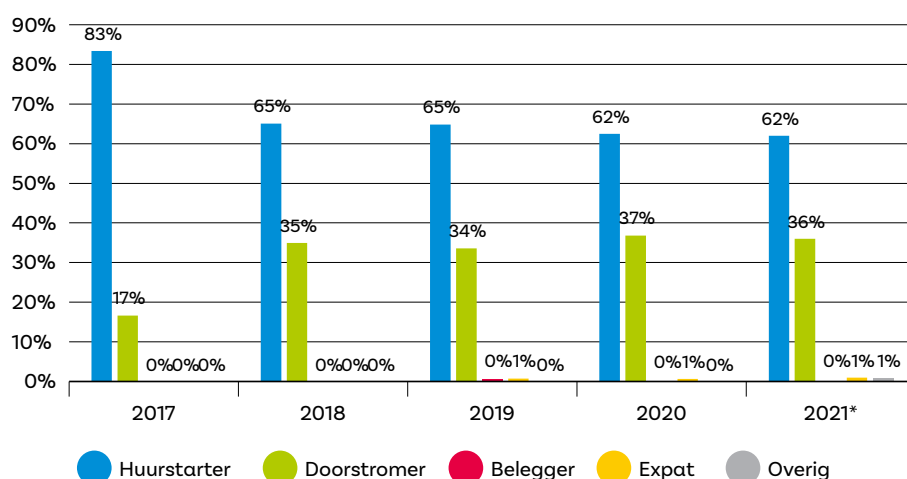
Bron: NVM

Profiel zoekers huurwoning

Ruim 60% van de woningen in Amersfoort wordt verhuurd aan een huurstarter. In 2021 is het aandeel verhuringen aan doorstromers ten opzichte van 2020 licht gedaald.

Bron: NVM

Huurderstype periode 2017 - 2021*



Woningzoekenden die een huurwoning wensen bevinden zich voornamelijk in de leeftijdscategorie tot 30 jaar. De woningzoekenden zijn voornamelijk samenwonend zonder kinderen of alleenstaand en wonen in een huurwoning. Er is geen significante voorkeur voor een grondgebonden woning of appartement. Woningzoekenden willen binnen 1 jaar verhuizen. Er is geen duidelijke keuze of de nieuwe huurwoning een bestaande bouw- of huurwoning moet zijn.

Woonwensen huur

In Amersfoort zoekt 5% van de zoekers een huurwoning, bij voorkeur in de prijsklasse € 600,- tot € 1.000,- per maand. De woning moet 2 slaapkamers hebben en is bij voorkeur een gelijkvloerse woning (bungalow of appartement).

Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland

Gemeente

Amsterdam

FRIS

Woningmakelaars

FRIS Woningmakelaars Amsterdam

Buitenveldertselaan 42

1081 AA Amsterdam

020 - 301 77 15

amsterdam@fris.nl

friswonen.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.



Hans Peter Fris



Robert Haagsma



KNAP Makelaardij

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



KNAP Makelaardij

KNAP biedt meer. We zijn een integere partner in residentieel vastgoed.

Een Real Estate agent voor expats, voor beleggers en voor onze trouwe particulieren die op zoek zijn naar hun droomhuis. Met onze kennis en ervaring creëren we voor al onze relaties een solide basis. De trouwe klantenkring van ons kantoor is het bewijs van onze focus op resultaat en service.

Ons huidige kantoor werd te klein en in plaats van te verhuizen van de mooie locatie aan de Weesperzijde is ervoor gekozen om een extra verdieping uit te graven zodat we straks weer terug kunnen komen op deze mooie plek. Met 6 medewerkers en een aparte afdeling voor nieuwbouw, expats en beleggingen onderscheid KNAP zich van het gemiddelde makelaars kantoor.

Met een ruime ervaring in de makelaardij weten we wat er speelt in de regio groot Amsterdam. Momenteel is de markt zeer oververhit mede door de lage rente en het te kort aan nieuw aanbod. Toch zijn er nog steeds kansen in de markt en dan is het des te mooier als je een mooie transactie waar kan maken.

Nieuwbouw leeft bij veel mensen. Een woning die voldoet aan de laatste eisen van duurzaamheid is altijd interessant voor een nieuwe bewoner. Daarnaast is nieuwbouw, mits in het project toegestaan, ook heel interessant voor beleggers omdat er geen overdrachtsbelasting van toepassing is.



Maurice van der Kroft



Bart Bouwman

Koopwoningmarkt bestaande bouw

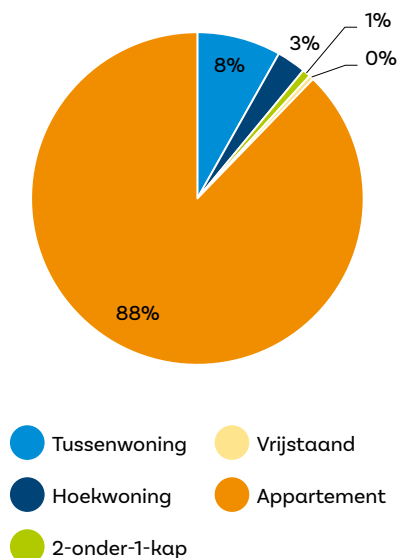
Transacties

In Amsterdam worden in de eerste helft van het jaar bijna 3.400 transacties gerealiseerd. Onderstaand overzicht geeft de transacties van bestaande bouw woningen in de gemeente weer. Het toont de verkochte woningen onderverdeeld naar woningtypen en geeft inzicht in de absolute transactieprijs en prijs per m² GBO in de eerste helft van het jaar 2021.

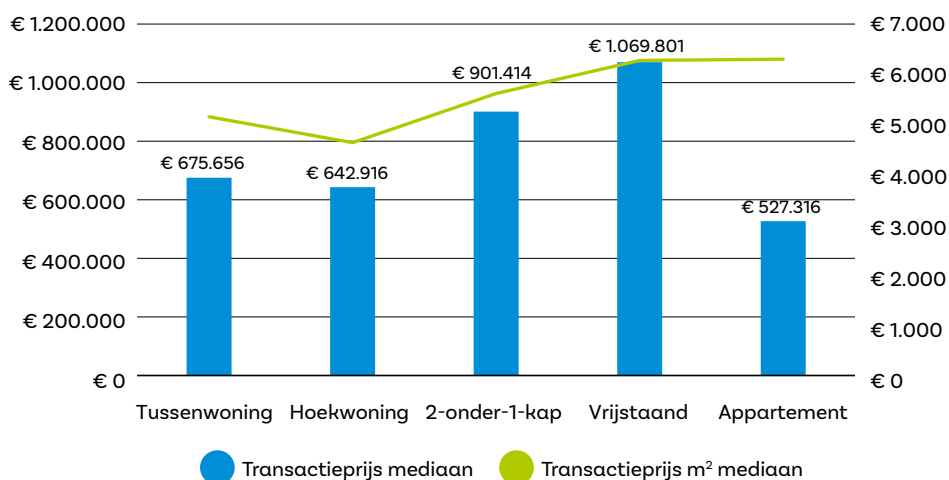
Bron: NVM



Bestaande bouw
woningen verkocht in
2021* naar woningtype



Transactieprijs bestaande bouw woningen
verkocht in 2021*



Toprijzen

Het nadeel van het tonen van mediane prijzen is dat de extremen uit de range worden weggenomen. Om inzicht te geven in het topsegment van de woningtransacties is voor Amsterdam een overzicht gemaakt van de 5 hoogste transactiepreizen, gemeten in de periode januari tot juni 2021.

Bron: NVM



Plaats	Wijk	Koop conditie	Transactie prijs	Transactie prijs per m ²	Dagen op de markt	Woon-oppervlakte
Amsterdam	Museumkwartier	Vrij op naam	€ 8.500.000	€ 19.231	1	442
Amsterdam	Grachtengordel	Kosten koper	€ 7.800.000	€ 12.704	9	614
Amsterdam	Museumkwartier	Kosten koper	€ 7.500.000	€ 19.481	1	385
Amsterdam	Oud-Zuid	Kosten koper	€ 6.450.000	€ 15.887	78	406
Amsterdam	Oud-Zuid	Kosten koper	€ 6.000.000	€ 12.579	114	477

Koopwoningmarkt nieuwbouw

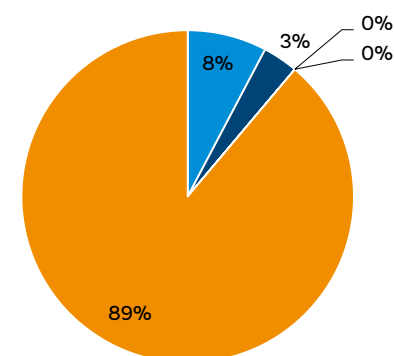
Transacties

In de eerste helft van het jaar worden bijna 600 nieuwbouwwoningen verkocht. Onderstaande grafieken geven de transacties van nieuwbouwwoningen in de gemeente weer. Het toont de verkochte nieuwbouwwoningen onderverdeeld naar woningtypen en geeft inzicht in de absolute transactieprijs en prijs per m² GBO in 2021.

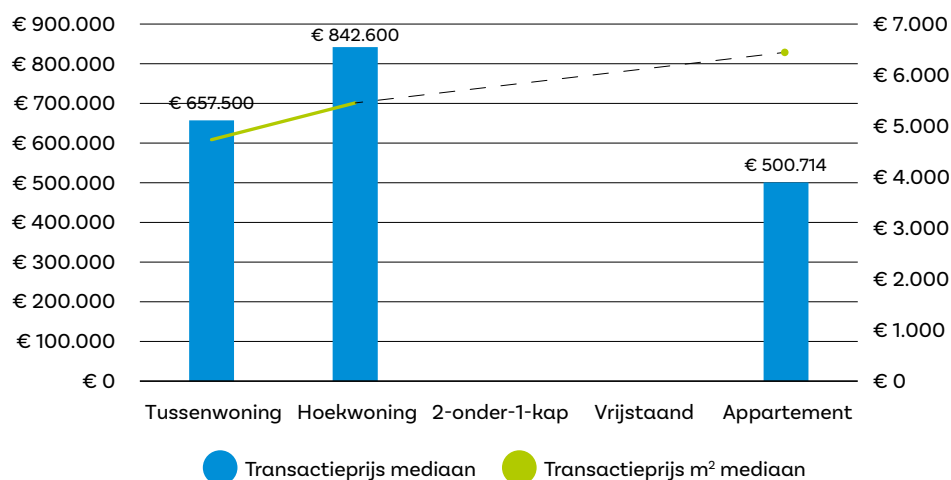
Bron: NVM



Nieuwbouwwoningen
verkocht in 2021* naar
woningtype



Transactieprijs nieuwbouwwoningen
verkocht in 2021*



Nieuwbouw aanbod

In Amsterdam worden de volgende nieuwbouwprojecten begeleid door de partners:



Bonheur
Badhoevedorp



Forest Hill
Amstelveen



Vertical
Amsterdam

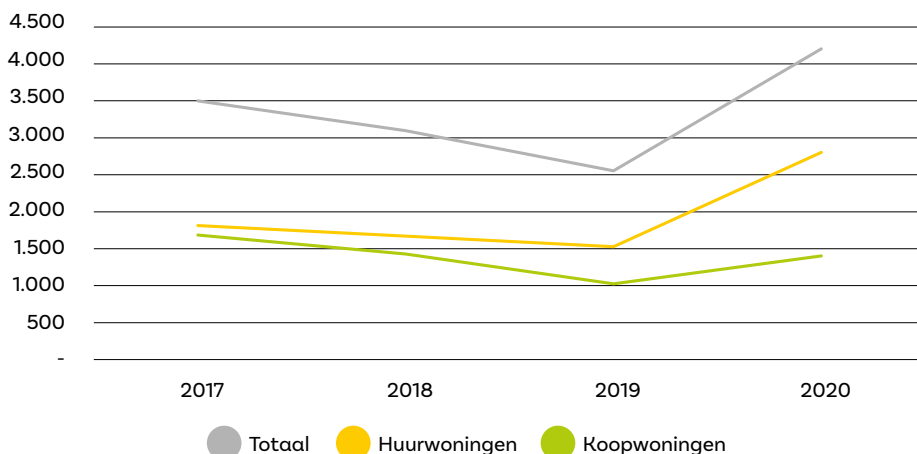
Bouwvergunningen

In Nederland zijn tot op heden 26.000 bouwvergunningen voor nieuwbouwoonruimten met een bouwsom vanaf € 50.000,- verleend. Daarvan is 2% in Amsterdam afgegeven. Alle bouwvergunningen worden in 2021 verstrekt aan de bouwers voor de markt^(*). In 2021 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 2020 stijgt de afgifte. Opvallend is de stijging van het aantal afgiften voor huurwoningen. De tabel toont de ontwikkeling van het aantal verleende bouwvergunningen vanaf 2017.

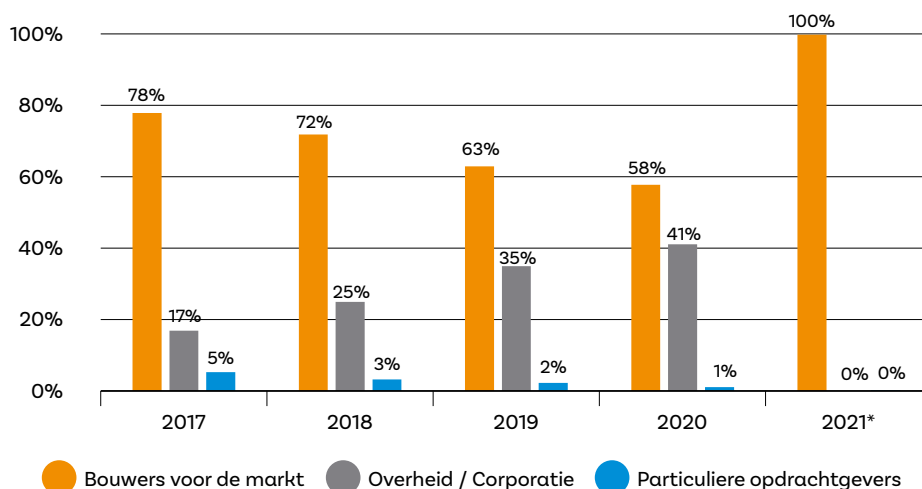
Bron: CBS



Verleende bouwvergunningen nieuwbouw periode 2017 - 2021*



Verleende bouwvergunningen nieuwbouw naar partij, periode 2017 - 2021*



(*) Bouwers voor de markt:

Hieronder vallen projectontwikkelaars, aannemers die voor eigen risico bouwen en financiële instellingen zoals banken, pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen.

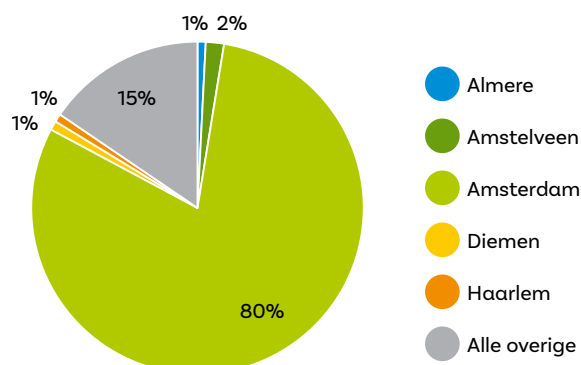
Verhuisbewegingen koopwoning (bestaande en nieuwbouw)

Koopwoningen in Amsterdam worden voornamelijk verkocht aan inwoners uit Amsterdam en daarna aan inwoners uit Amstelveen. Wanneer inwoners uit Amsterdam besluiten om de stad te verlaten, trekken zij naar Haarlem, Amstelveen, Badhoevedorp of Hilversum.

Bron: NVM



Top 5 herkomst woningkopers in 2021*

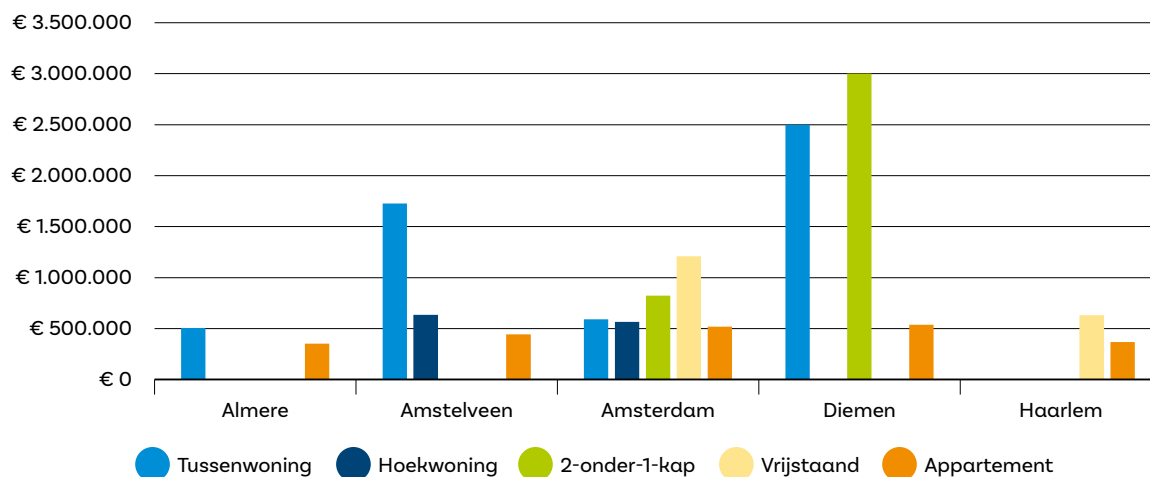


Inwoners uit Amsterdam kopen voornamelijk appartementen en tussenwoningen in Amsterdam. Zij zijn bereid om voor een appartement een koopsom van bijna € 520.000,- te betalen en voor een tussenwoning € 590.000,-. De geregistreerde koopsommen voor de overige woonplaatsen zijn te beperkt om betrouwbare informatie te genereren. Deze informatie wordt voor de volledigheid wel getoond.

Bron: NVM



Mediane koopsom per woningtype, gekochte woningen in 2021*



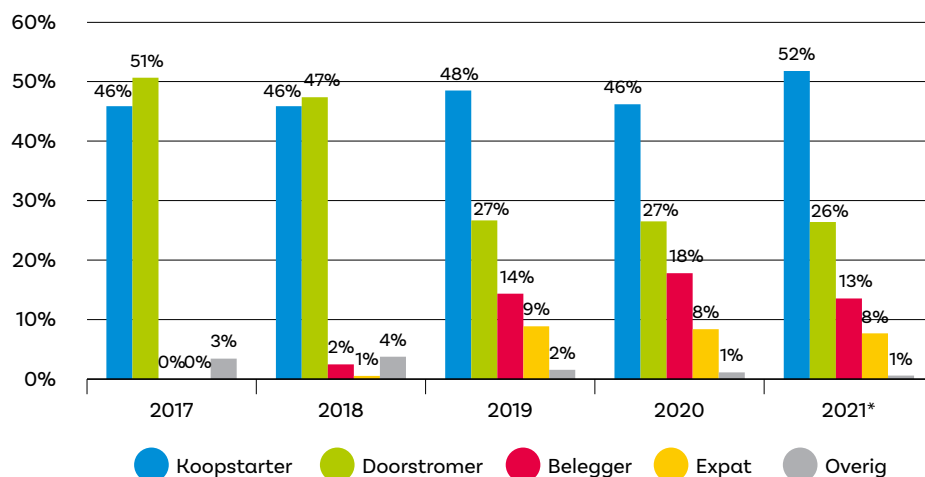
Profiel zoekers koopwoning (bestaande en nieuwbouw)

Ruim 50% van het aantal kopers dat in Amsterdam een woning koopt, is koopstarter, gevolgd door de doorstromer. Het aantal beleggers dat een woning koopt in Amsterdam is ten opzichte van de eerste helft van het jaar 2020 met 4% gedaald. Het aantal expats is gelijk gebleven ten opzichte van 2020 en bedraagt 8%.

Bron: NVM



Koperstype periode 2017 - 2021*



Woningzoekenden die een koopwoning wensen bevinden zich voornamelijk in de leeftijdscategorie 30 tot 45 jaar. De woningzoekenden zijn voornamelijk samenwonend zonder kinderen, gevolgd door alleenstaand en samenwonend met kinderen. De woningzoekenden wonen voornamelijk in een appartement (64%). Woningzoekenden willen binnen 1 tot 2 jaar verhuizen en 53% wenst dan een nieuwbouwwoning.

Woonwensen koop

In Amsterdam zoekt 71% van de zoekers een koopwoning, bij voorkeur in de prijsklasse € 200.000,- tot € 400.000,- en in de prijsklasse € 500.000,- tot € 750.000,-. De woning moet over 2 slaapkamers beschikken en is bij voorkeur een grondgebonden woning (55%).

Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland

Huurwoningmarkt bestaande en nieuwbouw

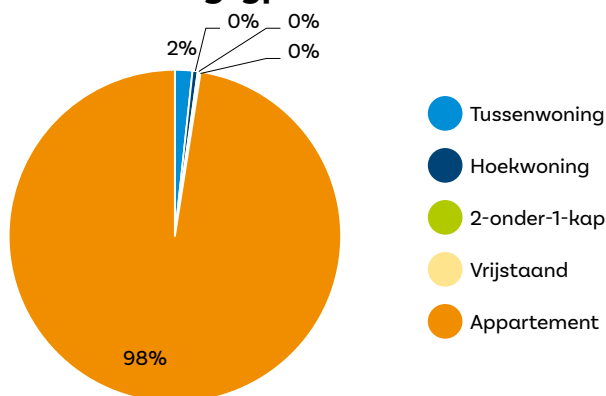
Verhuringen

In de eerste helft van het jaar worden bijna 3.200 woningen verhuurd. De grafiek geeft de verhuringen van bestaande en nieuwbouwwoningen weer en geeft inzicht in de absolute huurprijs voor een bestaande en nieuwbouwwoning in 2021.

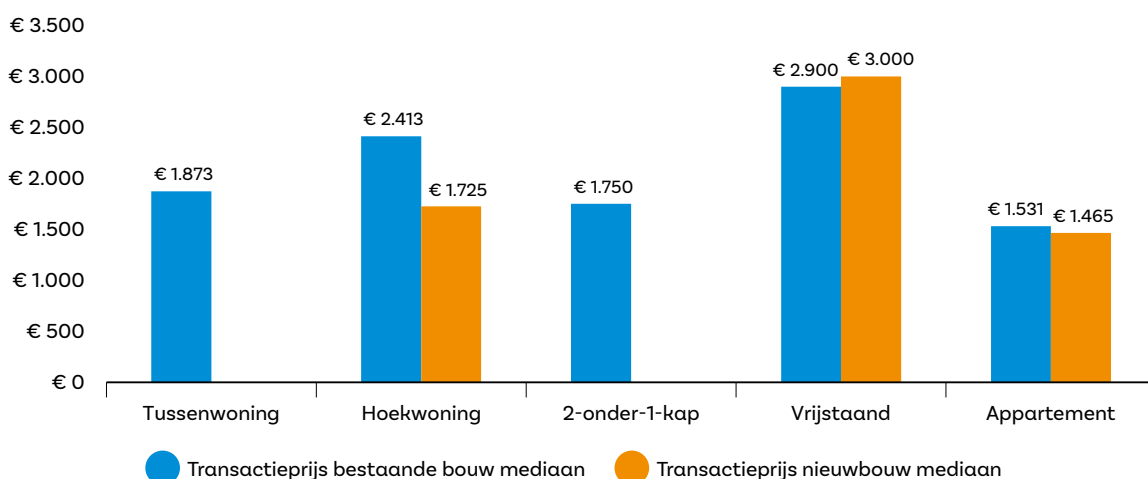
Bron: NVM



Huurwoningen verhuurd naar woningtype in 2021*



Transactieprijs huurwoningen in 2021*



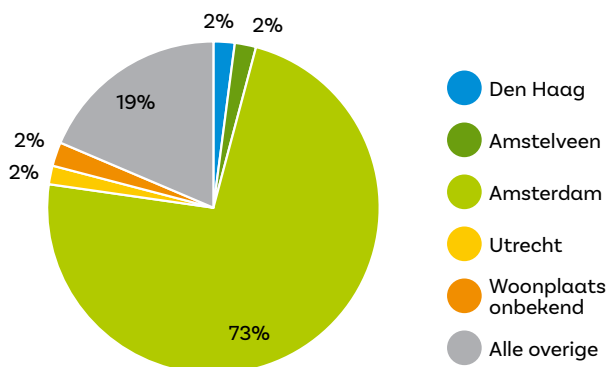
Verhuisbewegingen huur

Huurwoningen in Amsterdam worden voornamelijk gehuurd door inwoners uit Amsterdam. Wanneer inwoners uit Amsterdam besluiten om de stad te verlaten, trekken zij naar Leiden of Utrecht.

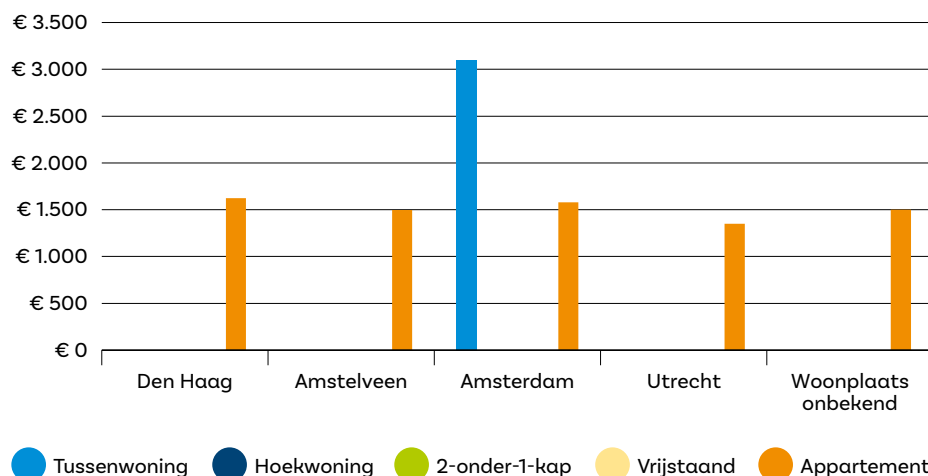
Bron: NVM



Top 5 herkomst woninghuurders in 2021*



Mediane huurprijs per woningtype, gehuurde woningen in 2021*



In Amsterdam worden voornamelijk appartementen verhuurd. Inwoners uit Amsterdam zijn bereid om voor een huurappartement een huurprijs te betalen van bijna € 1.600,- per maand. De geregistreerde huursommen voor de overige woningtypen en woonplaatsen zijn te beperkt om betrouwbare informatie te genereren. Deze informatie wordt voor de volledigheid wel getoond.

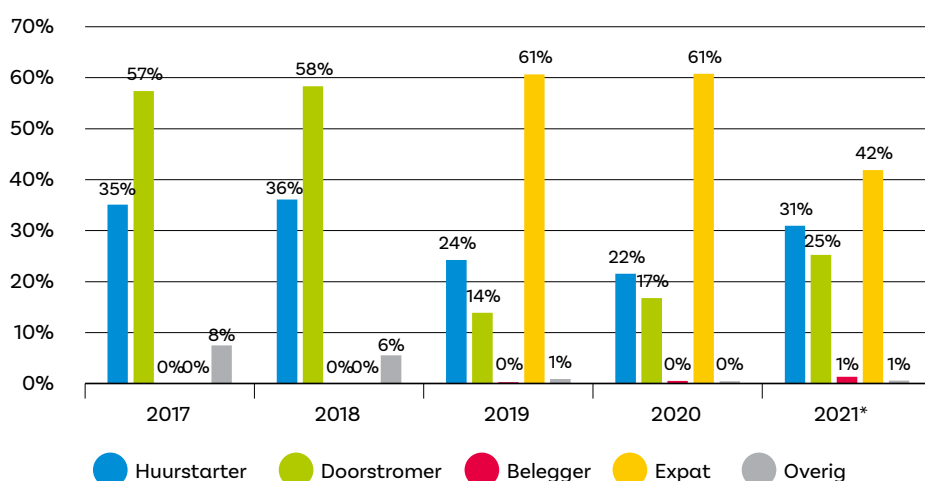
Bron: NVM

Profiel zoekers huurwoning

Vanaf 2019 wordt in Amsterdam voornamelijk aan expats verhuurd. In 2021 is het aandeel verhuringen aan expats 42% ten opzichte van 61% in het jaar 2020. Ruim 30% van het aantal verhuringen wordt gedaan aan een huurstarter, gevolgd door een doorstromer met ruim 25%.

Bron: NVM

Huurderstype periode 2017 - 2021*



Woningzoekenden die een huurwoning wensen bevinden zich voornamelijk in de leeftijdscategorie tot 30 jaar. De woningzoekenden zijn voornamelijk alleenstaand en wonen in een huurwoning, veelal een appartement. Woningzoekenden willen binnen 1 jaar verhuizen. Er is geen duidelijke keuze of de nieuwe huurwoning bestaande bouw of nieuwbouw moet zijn.

Woonwensen huur

In Amsterdam zoekt 19% van de zoekers een huurwoning, bij voorkeur in de prijsklasse € 600,- tot € 1.500,- per maand. De woning moet 2 tot 1 slaapkamer hebben en is bij voorkeur een gelijkvloerse woning (bungalow of appartement).

Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland



Gemeente

Den Haag

SCHIELAND BORSBOOM

NVM MAKELAARS



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

Schieland Borsboom NVM Makelaars

Ons in 1980 opgerichte familiebedrijf Schieland Borsboom NVM Makelaars heeft alle ups en downs van de woningmarkt aan zich voorbij zien trekken. Door alle tijden heen hebben wij onszelf steeds krachtiger gemaakt. Gedurfde marketing, hoge kwaliteit en zakendoen met 'het hoofd koel en het hart warm' is wat ons karakteriseert. Met ca. 50 mensen sterk en vestigingen in Den Haag, Zoetermeer en Rotterdam zijn wij één van de marktleiders in de regio's Haaglanden, het Groene Hart, Rijnmond en Drechtsteden.

Sinds 2018 werken Schieland Borsboom en dé Woonexpert samen. In korte tijd bleek deze samenwerking een perfecte match. Met als uitkomst klinkende resultaten vanuit de lokale expertise van Schieland Borsboom en de bewezen succesvolle werkwijze van Dé Woonexpert. Op dit moment hebben wij, samen met dé Woonexpert, zo'n 40-50 lopende projecten in de regio, variërend van pitch- tot verkoopstadium.

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

Regio Den Haag

Sinds de oprichting zijn wij altijd actief geweest in Den Haag en sinds alweer bijna 10 jaar zijn wij officieel gevestigd in Den Haag. Net als Den Haag zelf zijn onze nieuwbouwadviezen in regio Den Haag enorm divers. Van huurwoningen in volkswijken tot wonen-op-stand tussen de ambassades. Transformaties van historische gebouwen en het upgraden van wijken maken de projecten in Den Haag net even een stukje interessanter. Binckhorst, Hollands Spoor, Scheveningen... er is eigenlijk geen wijk waar er niet gebouwd wordt. Maar ook in de regio zijn er mooie projecten waarvoor wij mogen adviseren, verkopen en verhuren, zoals in Rijswijk, Leidschendam, Sassenheim en Voorburg.



Hannah Groen



Kees-Jan Borsboom



Michel van Ierschoot



Willemijn van der Lubbe

Koopwoningmarkt bestaande bouw

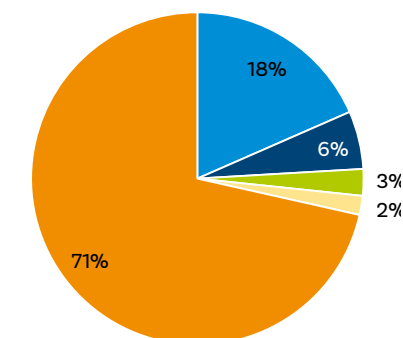
Transacties

In Den Haag worden in de eerste helft van het jaar bijna 2.200 transacties gerealiseerd. Onderstaand overzicht geeft de transacties van bestaande bouw woningen in de gemeente weer. Het toont de verkochte woningen onderverdeeld naar woningtypen en geeft inzicht in de absolute transactieprijs en prijs per m² GBO in de eerste helft van het jaar 2021.

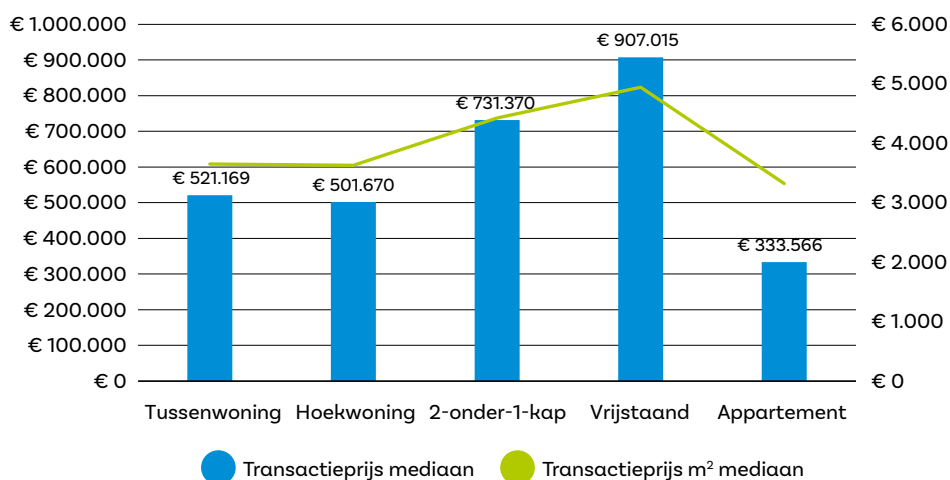
Bron: NVM



Bestaande bouw woningen verkocht in 2021* naar woningtype



Transactieprijs bestaande bouw woningen verkocht in 2021*



Topprijzen

Het nadeel van het tonen van mediane prijzen is dat de extremen uit de range worden weggelaten. Om inzicht te geven in het topsegment van de woningtransacties is voor Den Haag een overzicht gemaakt van de 5 hoogste transactiepreizen, gemeten in de periode januari tot juni 2021.

Bron: NVM



Plaats	Wijk	Koop conditie	Transactie prijs	Transactie prijs per m²	Dagen op de markt	Woon-oppervlakte
Den Haag	Zorgvliet	Kosten koper	€ 2.350.000	€ 7.556	144	311
Den Haag	Duttendel	Kosten koper	€ 2.345.000	€ 7.444	103	315
Den Haag	Willemspark	Kosten koper	€ 2.300.000	€ 5.897	218	390
Den Haag	Oud Scheveningen	Vrij op naam	€ 2.195.000	€ 8.710	196	252
Den Haag	Archipelbuurt	Kosten koper	€ 2.175.000	€ 6.197	98	351

Koopwoningmarkt nieuwbouw

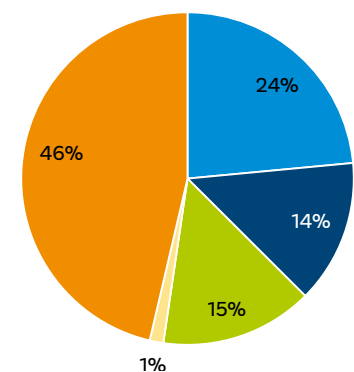
Transacties

In de eerste helft van het jaar worden 450 nieuwbouwwoningen verkocht. Onderstaand overzicht geeft het nieuwbouwaanbod in de gemeente weer. Het toont de woningen onderverdeeld naar woningtypen en geeft inzicht in de absolute prijs en prijs per m² GBO.

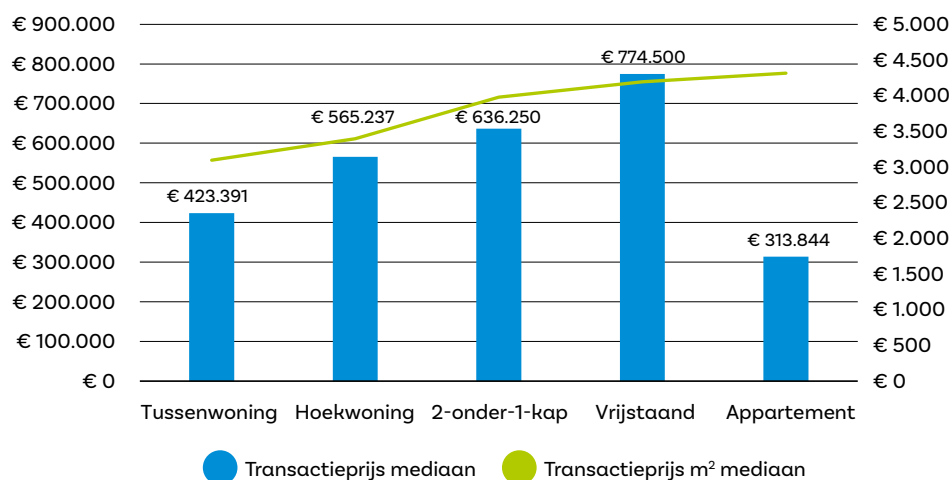
Bron: NVM



Nieuwbouwwoningen
verkocht in 2021* naar
woningtype



Transactieprijs nieuwbouwwoningen
verkocht in 2021*



Nieuwbouw aanbod

In Den Haag worden de volgende nieuwbouwprojecten begeleid door de partner:



Hoge Vrijheid
Den Haag



Triadome
Leidschendam



Haags Buiten
Den Haag

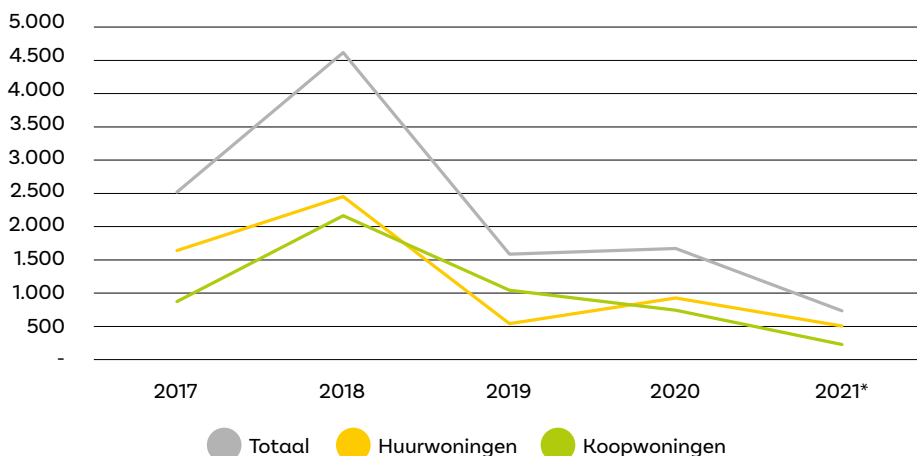
Bouwvergunningen

In Nederland zijn tot op heden 26.000 bouwvergunningen voor nieuwbouwoonruimten met een bouwsom vanaf € 50.000,- verleend. Daarvan is 4% in Den Haag afgegeven. Bijna alle bouwvergunningen worden in 2021 verstrekt aan de bouwers voor de markt^(*). In 2021 is 69% van de verleende vergunningen bestemd voor de bouw van huurwoningen. Het aandeel koopwoningen bedraagt 31%. De tabel toont de ontwikkeling van het aantal verleende bouwvergunningen vanaf 2017.

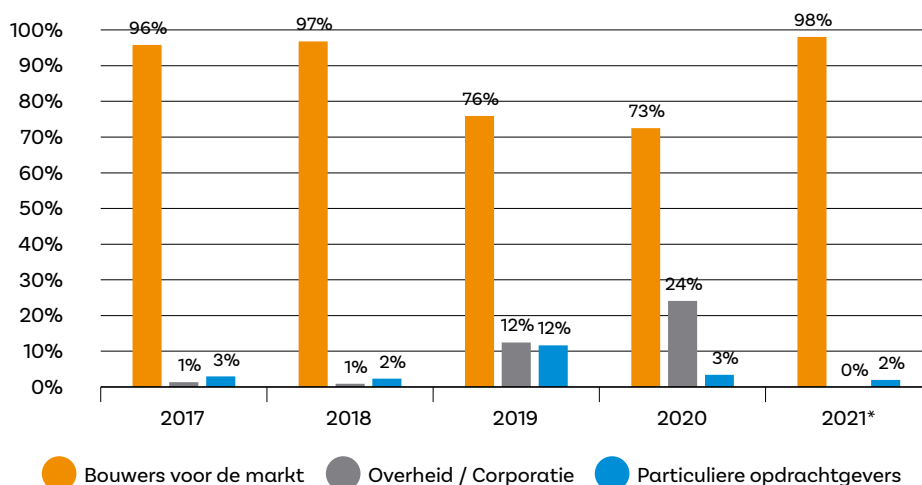
Bron: CBS



Verleende bouwvergunningen nieuwbouw periode 2017 - 2021*



Verleende bouwvergunningen nieuwbouw naar partij, periode 2017 - 2021*



(*) Bouwers voor de markt:

Hieronder vallen projectontwikkelaars, aannemers die voor eigen risico bouwen en financiële instellingen zoals banken, pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen.

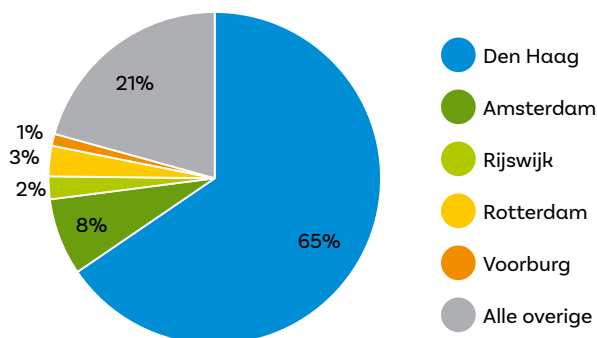
Verhuisbewegingen koopwoning (bestaande en nieuwbouw)

Inwoners uit Den Haag blijven voornamelijk in Den Haag wonen. Koopwoningen worden na inwoners uit Den Haag gekocht door inwoners uit Amsterdam. Wanneer inwoners uit Den Haag besluiten om de stad te verlaten, trekken zij naar Voorburg of Rijswijk.

Bron: NVM



Top 5 herkomst woningkopers in 2021*



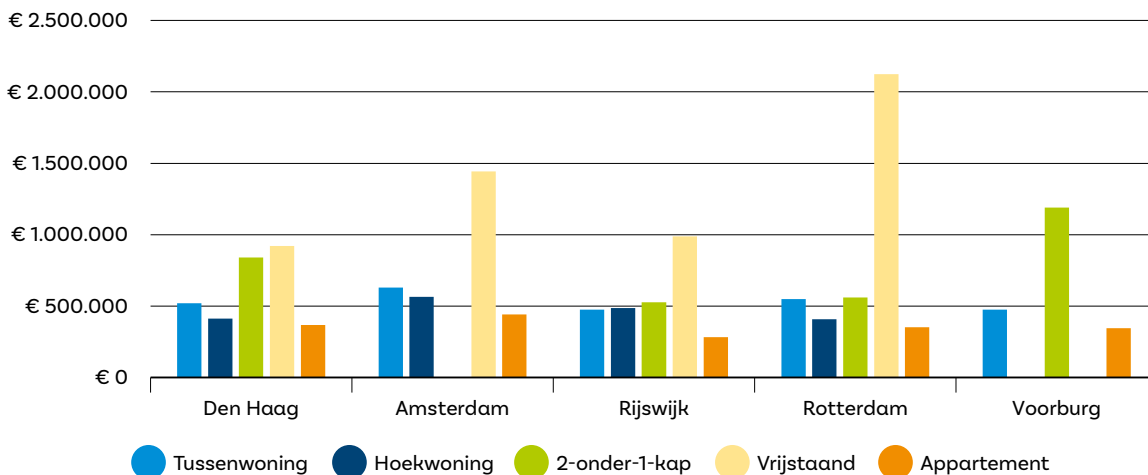
Inwoners uit Den Haag kopen voornamelijk appartementen en tussenwoningen in Den Haag. Zij zijn bereid om voor een appartement een koopsom van bijna € 367.000,- te betalen en voor een tussenwoning bijna € 520.000,-.

De geregistreerde koopsommen voor de overige woningtypen en woonplaatsen zijn te beperkt om betrouwbare informatie te genereren. Deze informatie wordt voor de volledigheid wel getoond.

Bron: NVM



Mediane koopsom per woningtype, gekochte woningen in 2021*



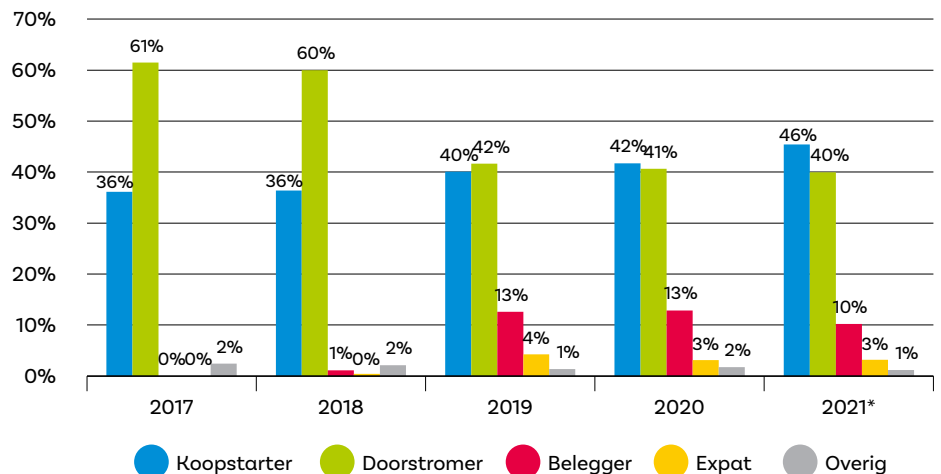
Profiel zoekers koopwoning (bestaande en nieuwbouw)

Een aandeel van 46% van het aantal kopers dat in Den Haag een woning koopt, is koopstarter, gevolgd door de doorstromer (40%). Het aantal beleggers dat een woning koopt in Den Haag is ten opzichte van de eerste helft van het jaar 2020 met 3% gedaald. Het aantal expats is gelijk gebleven ten opzichte van 2020 en bedraagt 3%.

Bron: NVM



Koperstype periode 2017 - 2021*



Woningzoekenden die een koopwoning wensen in Den Haag bevinden zich voornamelijk in de leeftijdscategorie 30 tot 65 jaar. De woningzoekenden zijn voornamelijk samenwonend zonder kinderen, gevolgd door samenwonend met kinderen. De woningzoekenden wonen voornamelijk in een grondgebonden woning (64%). Woningzoekenden willen binnen 1 tot 2 jaar verhuizen en 77% wenst dan een nieuwbouwwoning.

Woonwensen koop

In Den Haag zoekt 65% van de zoekers een koopwoning, bij voorkeur in de prijsklasse € 200.000,- tot € 300.000,-. De woning moet over 3 slaapkamers beschikken en is bij voorkeur een grondgebonden woning (61%).

Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland

Huurwoningmarkt bestaande en nieuwbouw

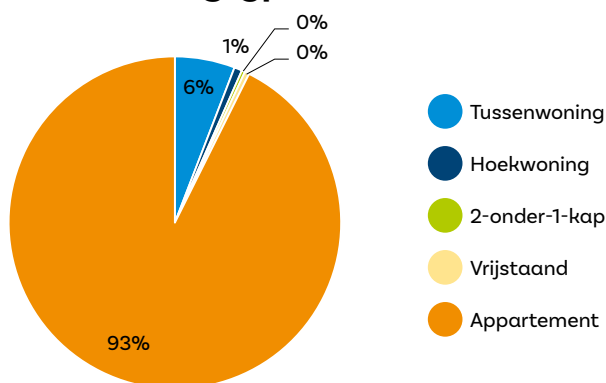
Verhuringen

In de eerste helft van het jaar worden ruim 1.600 woningen verhuurd. De grafiek geeft de verhuringen van bestaande en nieuwbouwwoningen weer en geeft inzicht in de absolute huurprijs voor een bestaande en nieuwbouwwoning in 2021.

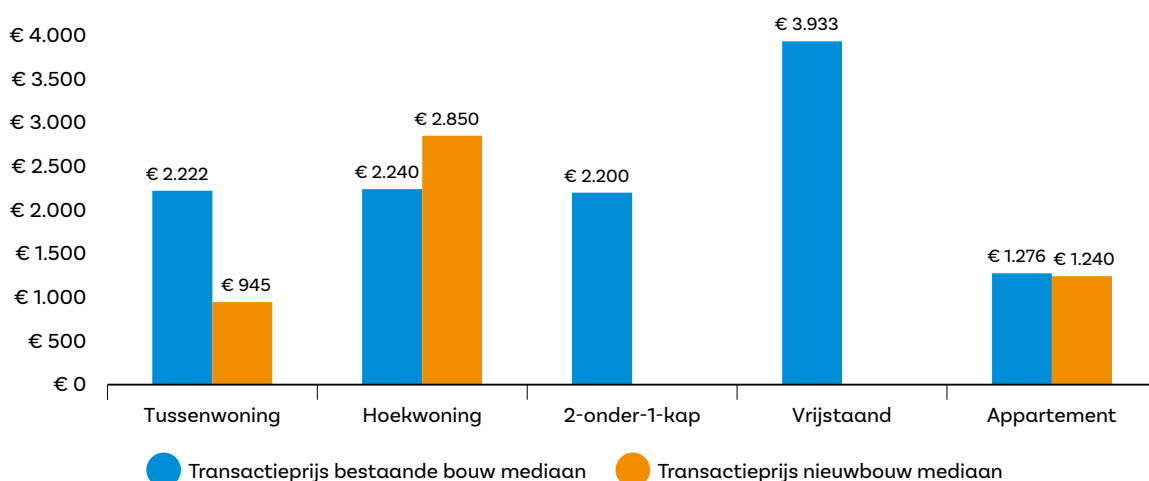
Bron: NVM



Huurwoningen verhuurd naar woningtype in 2021*



Transactieprijs huurwoningen in 2021*



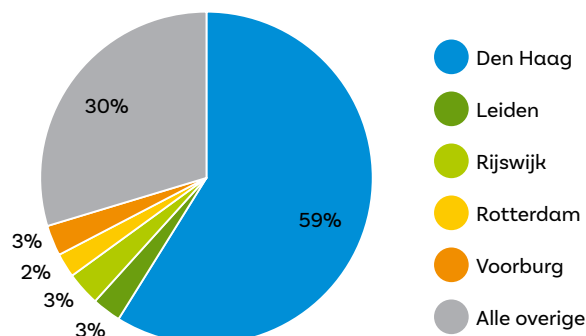
Verhuisbewegingen huur

Huurwoningen in Den Haag worden voornamelijk gehuurd door inwoners uit Den Haag. Wanneer inwoners uit Den Haag besluiten om de stad te verlaten, trekken zij naar Leiden of Amsterdam.

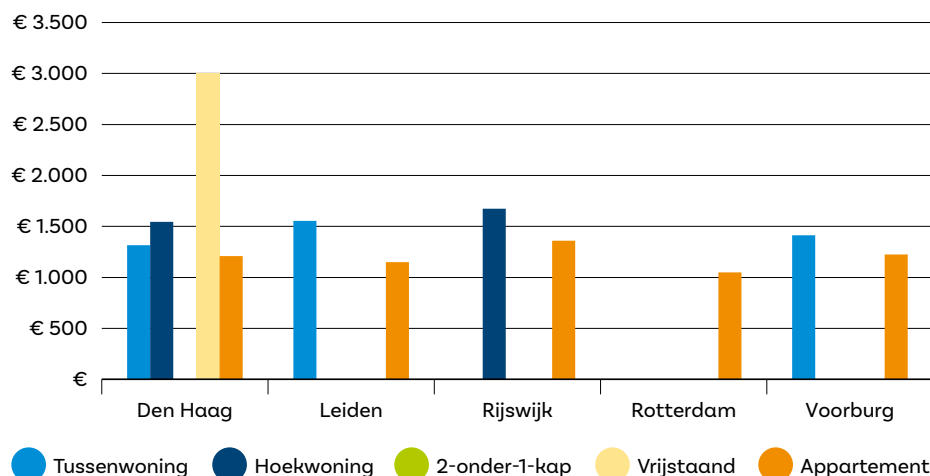
Bron: NVM



Top 5 herkomst woninghuurders in 2021*



Mediane huurprijs per woningtype, gehuurde woningen in 2021*



In Den Haag worden voornamelijk appartementen verhuurd. Inwoners uit Den Haag zijn bereid om voor een huurappartement een prijs te betalen van € 1.200,- per maand. De geregistreerde huursommen voor de overige woningtypen en woonplaatsen zijn te beperkt om betrouwbare informatie te genereren. Deze informatie wordt voor de volledigheid wel getoond.

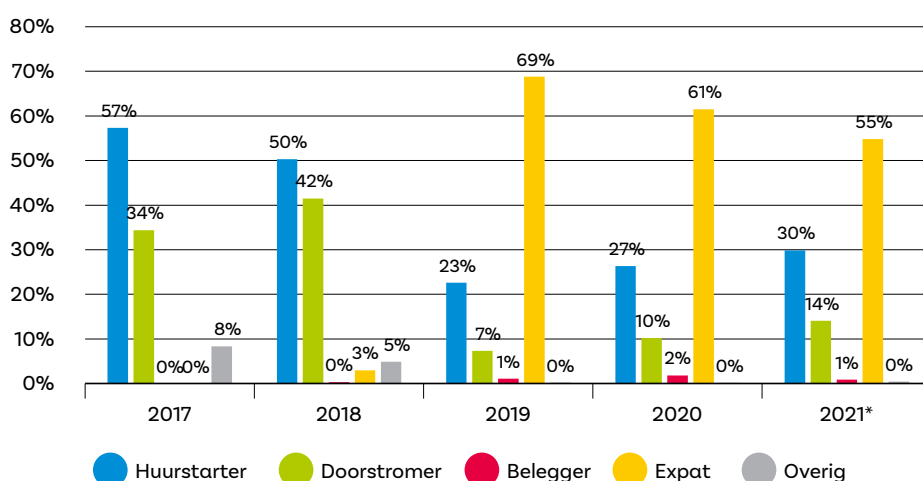
Bron: NVM

Profiel zoekers huurwoning

Vanaf 2020 wordt in Den Haag voornamelijk aan expats verhuurd (55%). In 2021 is het aandeel verhuringen aan expats ten opzichte van jaar 2020 met 6% afgenomen. Ruim 30% van het aantal verhuringen wordt gedaan aan een huurstarter, gevolgd door een doorstromer met ruim 14%.

Bron: NVM

Huurderstype periode 2017 - 2021*



Woningzoekenden die een huurwoning wensen in Den Haag bevinden zich voornamelijk in de leeftijdscategorie tot 30 jaar. De woningzoekenden zijn voornamelijk alleenstaand en wonen in een huurwoning. Er is geen significante voorkeur voor een grondgebonden woning of appartement. Woningzoekenden willen binnen 1 jaar verhuizen, bij voorkeur naar een nieuwbouwwoning (63%).

Woonwensen huur

In Den Haag zoekt 26% van de zoekers een huurwoning, bij voorkeur in de prijsklasse € 600,- tot € 1.000,- per maand. De woning moet 2 slaapkamers hebben en is bij voorkeur een gelijkvloerse woning (bungalow of appartement).

Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland



Gemeente

Zoetermeer

SCHIELAND BORSBOOM

NVM MAKELAARS



Schieland Borsboom

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

Schieland Borsboom NVM Makelaars

Ons in 1980 opgerichte familiebedrijf Schieland Borsboom NVM Makelaars heeft alle ups en downs van de woningmarkt aan zich voorbij zien trekken. Door alle tijden heen hebben wij onszelf steeds krachtiger gemaakt. Gedurfde marketing, hoge kwaliteit en zakendoen met 'het hoofd koel en het hart warm' is wat ons karakteriseert. Met ca. 50 mensen sterk en vestigingen in Den Haag, Zoetermeer en Rotterdam zijn wij één van de marktleiders in de regio's Haaglanden, het Groene Hart, Rijnmond en Drechtsteden.

Sinds 2018 werken Schieland Borsboom en dé Woonexpert samen. In korte tijd bleek deze samenwerking een perfecte match. Met als uitkomst klinkende resultaten vanuit de lokale expertise van Schieland Borsboom en de bewezen succesvolle werkwijze van Dé Woonexpert. Op dit moment hebben wij, samen met dé Woonexpert, zo'n 40-50 lopende projecten in de regio, variërend van pitch- tot verkoopstadium.

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

Regio Zoetermeer

Schieland Borsboom Zoetermeer is van oudsher ons hoofdkwartier. Logisch, want hier zijn wij praktisch met de stad meegegroeid. En Zoetermeer is nog altijd niet uitgegroeid. De gemeente is hier ambitieus en wil in de komende 10-15 jaar minimaal 10.000 en maximaal 16.000 woningen bouwen met de focus op de doelgroepen starters, doorstromers en ouderen. Zoetermeer kent ons en wij kennen Zoetermeer en die kennis delen wij graag met u!



Hannah Groen



Kees-Jan Borsboom



Michel van Ierschoot



Martijn Grootveld

Koopwoningmarkt bestaande bouw

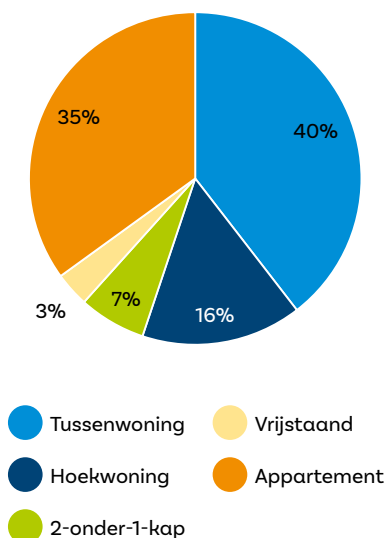
Transacties

In Zoetermeer worden in de eerste helft van het jaar 500 transacties gerealiseerd. Onderstaand overzicht geeft de transacties van bestaande bouwwoningen in de gemeente weer. Het toont de verkochte woningen onderverdeeld naar woningtypen en geeft inzicht in de absolute transactieprijs en prijs per m² GBO in de eerste helft van het jaar 2021.

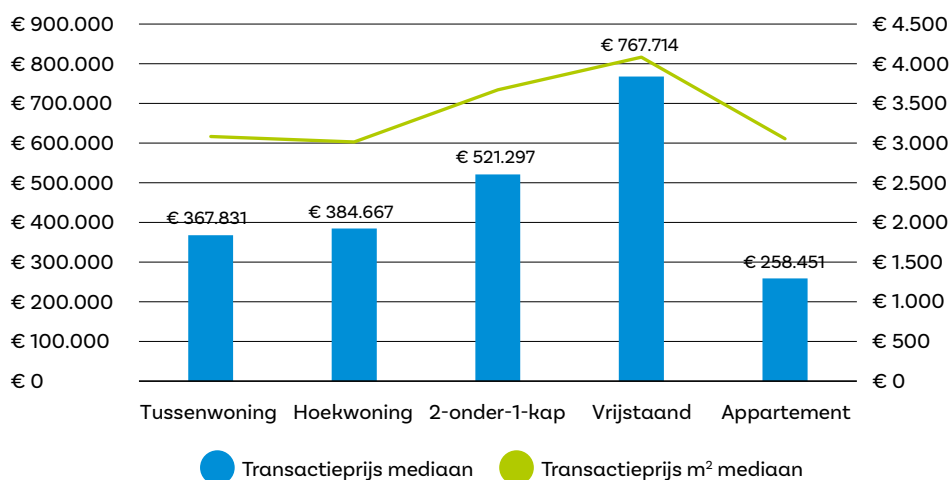
Bron: NVM



**Bestaande bouw
woningen verkocht in
2021* naar woningtype**



**Transactieprijs bestaande bouw woningen
verkocht in 2021***



Toprijzen

Het nadeel van het tonen van mediane prijzen is dat de extremen uit de range worden weggenomen. Om inzicht te geven in het topsegment van de woningtransacties is voor Zoetermeer een overzicht gemaakt van de 5 hoogste transactiepreizen, gemeten in de periode januari tot juni 2021.

Bron: NVM



Plaats	Wijk	Koop conditie	Transactie prijs	Transactie prijs per m ²	Dagen op de markt	Woonoppervlakte
Zoetermeer	Buytenwegh de Leyens	Kosten koper	€ 1.075.000	€ 5.541	285	194
Zoetermeer	Buytenwegh de Leyens	Kosten koper	€ 910.000	€ 5.515	22	165
Zoetermeer	Oosterheem Noordoost	Kosten koper	€ 875.000	€ 4.032	89	217
Zoetermeer	Oosterheem Noordoost	Kosten koper	€ 842.500	€ 4.192	28	201
Zoetermeer	Oosterheem	Kosten koper	€ 820.000	€ 4.080	19	201

Koopwoningmarkt nieuwbouw

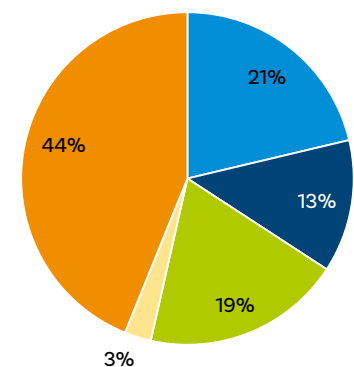
Transacties

In de eerste helft van het jaar zijn 155 nieuwbouwwoningen verkocht. Onderstaand overzicht geeft het nieuwbouwaanbod in de gemeente weer. Het toont de woningen onderverdeeld naar woningtypen en geeft inzicht in de absolute prijs en prijs per m² GBO.

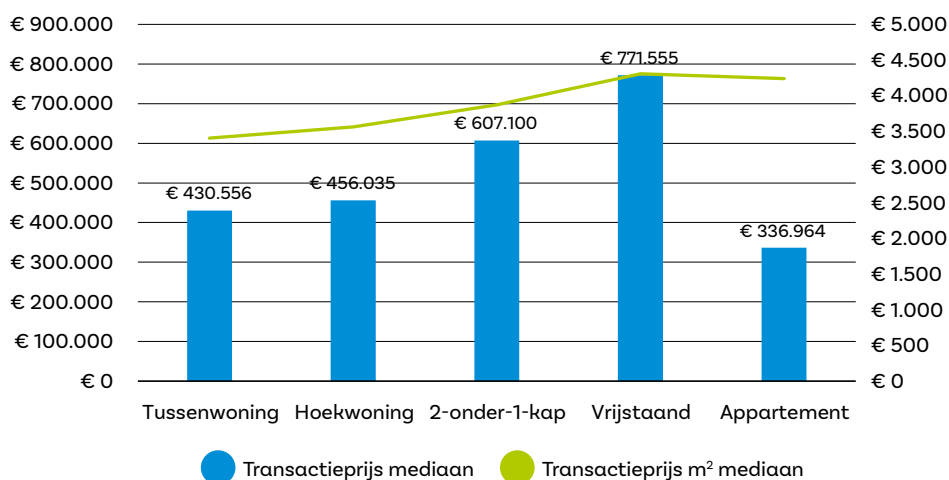
Bron: NVM



Nieuwbouwwoningen verkocht in 2021* naar woningtype



Transactieprijs nieuwbouwwoningen verkocht in 2021*



Nieuwbouw aanbod

In Zoetermeer worden de volgende nieuwbouwprojecten begeleid door de partner:



Happy Days
Zoetermeer



Kings Park
Zoetermeer



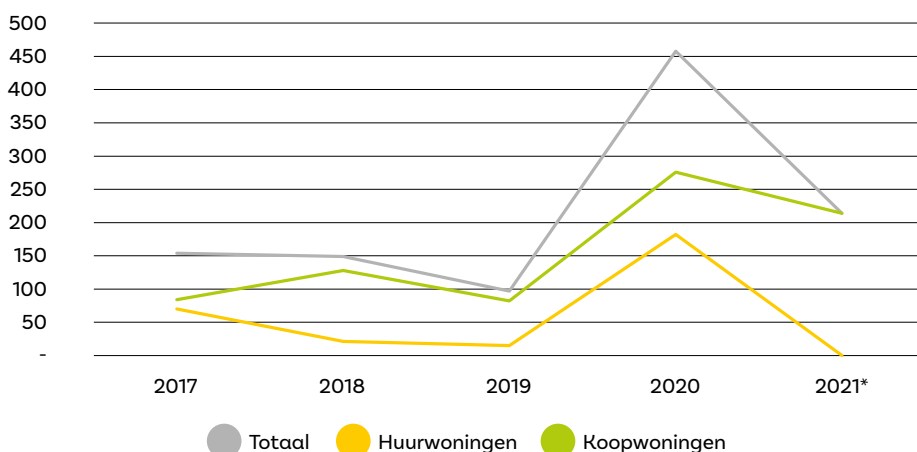
Nieuwe Dorp
Zoetermeer

Bouwvergunningen

Verleende bouwvergunningen nieuwbouw periode 2017 - 2021*

In Nederland zijn tot op heden 26.000 bouwvergunningen voor nieuwbouwoonruimten met een bouwsom vanaf € 50.000,- verleend. Daarvan is 1% in Zoetermeer afgegeven. Alle bouwvergunningen worden in 2021 verstrekt aan de bouwers voor de markt(*). In 2021 is 60% van de verleende vergunningen bestemd voor de bouw van koopwoningen. Het aandeel huurwoningen bedraagt 40%. De tabel toont de ontwikkeling van het aantal verleende bouwvergunningen vanaf 2017.

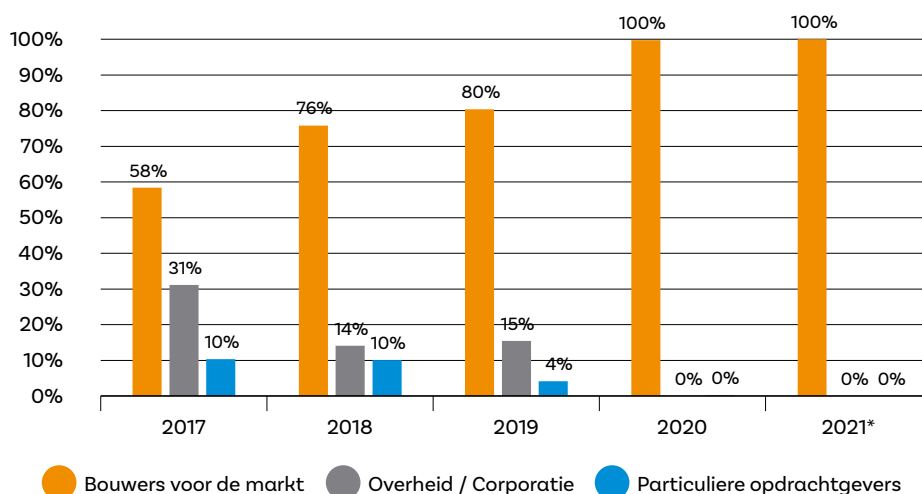
Bron: CBS



Verleende bouwvergunningen nieuwbouw naar partij, periode 2017 - 2021*

(*) Bouwers voor de markt:

Hieronder vallen projectontwikkelaars, aannemers die voor eigen risico bouwen en financiële instellingen zoals banken, pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen.



Verhuisbewegingen koopwoning

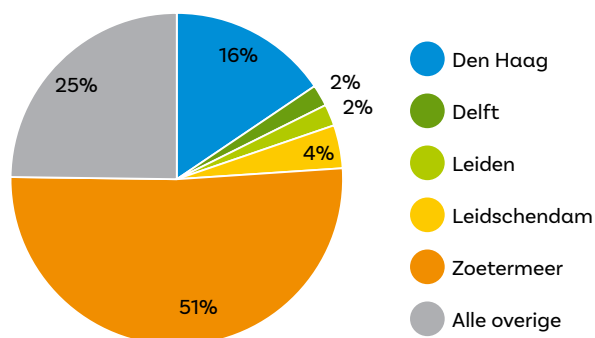
(bestaande en nieuwbouw)

Inwoners uit Zoetermeer blijven voornamelijk in Zoetermeer wonen. Koopwoningen worden na inwoners uit Zoetermeer gekocht door inwoners uit Den Haag. Wanneer inwoners uit Zoetermeer besluiten om de stad te verlaten, trekken zij naar Den Haag of Waddinxveen.

Bron: NVM



Top 5 herkomst woningkopers in 2021*

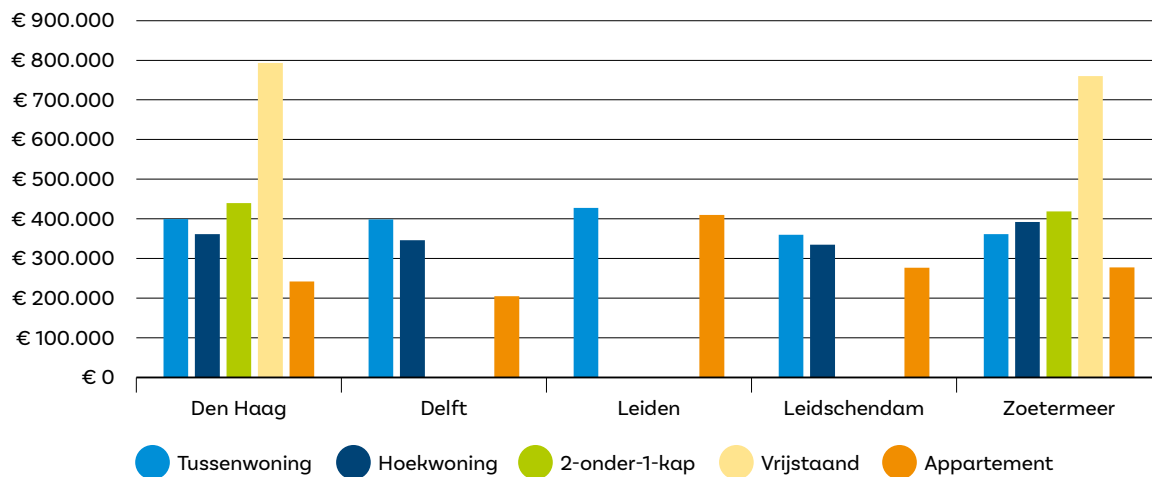


Inwoners uit Zoetermeer kopen voornamelijk tussenwoningen en appartementen in Zoetermeer. Zij zijn bereid om voor een tussenwoning een koopsom van ruim € 360.000,- te betalen en voor een appartement bijna € 280.000,-. De geregistreerde koopsommen voor de overige woningtypen en woonplaatsen zijn te beperkt om betrouwbare informatie te genereren. Deze informatie wordt voor de volledigheid wel getoond.

Bron: NVM



Mediane koopsom per woningtype, gekochte woningen in 2021*



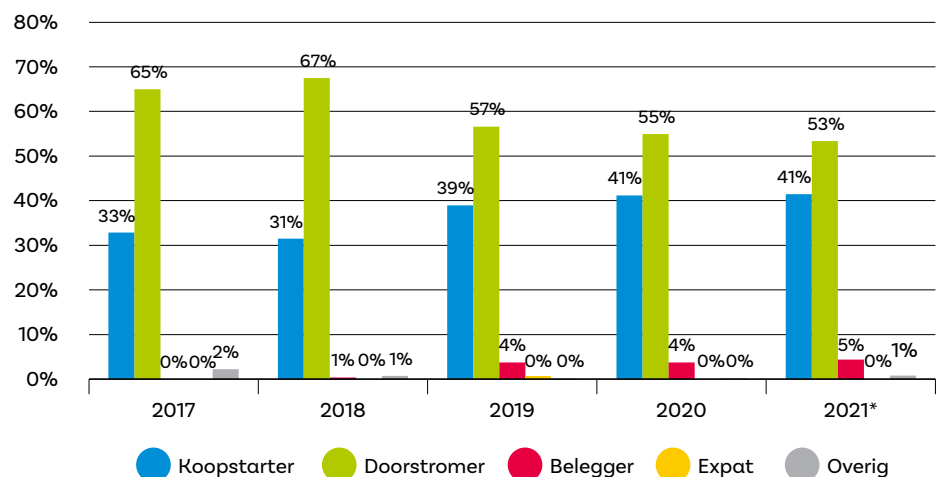
Profiel zoekers koopwoning (bestaande en nieuwbouw)

Meer dan de helft van het aantal kopers dat in Zoetermeer een woning koopt, is doorstromer, gevolgd door de koopstarter (41%). Het aantal beleggers dat een woning koopt in Zoetermeer is ten opzichte van de eerste helft van het jaar 2020 met 5% iets gestegen. Expats kopen nog niet in Zoetermeer.

Bron: NVM



Koperstype periode 2017 - 2021*



Woningzoekenden die een koopwoning wensen in Zoetermeer bevinden zich voornamelijk in de leeftijdscategorie 30 tot 65 jaar. De woningzoekenden zijn voornamelijk samenwonend zonder kinderen, gevolgd door samenwonend met kinderen. De woningzoekenden wonen voornamelijk in een grondgebonden koopwoning (64%). Woningzoekenden willen binnen 1 tot 2 jaar verhuizen en 79% wenst dan een nieuwbouwwoning.

Woonwensen koop

In Zoetermeer zoekt 77% van de zoekers een koopwoning, bij voorkeur in de prijsklasse € 200.000,- tot € 400.000,-. De woning moet over 3 slaapkamers beschikken en is bij voorkeur een grondgebonden woning (7%).

Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland

Huurwoningmarkt bestaande en nieuwbouw

Verhuringen

In de eerste helft van het jaar worden bijna 30 woningen verhuurd. Dit zijn te weinig gegevens om iets te kunnen zeggen over de huurmarkt. Daarom wordt geen informatie over de huurmarkt getoond.

Bron: NVM

Profiel zoekers huurwoning

Woningzoekenden die een huurwoning wensen in Zoetermeer bevinden zich voornamelijk in de leeftijdscategorie tot 30 jaar. De woningzoekenden zijn voornamelijk samenwonend met kinderen en wonen in een grondgebonden huurwoning. Woningzoekenden willen binnen 1 jaar verhuizen, bij voorkeur naar een nieuwbouwwoning (61%).

Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland

Woonwensen huur

In Zoetermeer zoekt 14% van de zoekers een huurwoning, bij voorkeur in de prijsklasse € 600,- tot € 1.000,- per maand. De woning moet 2 tot 3 slaapkamers hebben en is bij voorkeur een grondgebonden woning.

Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland







Gemeente

Eindhoven



Makelaardij OLAV

Kapelstraat 11
5591 HC Heeze
040 - 22 33 345
info@olavverzekeringen.nl
makelaardijolav.nl

Makelaardij OLAV

Makelaardij OLAV is een modern makelaars kantoor met een NVM vestiging in Heeze, Veghel en Eindhoven (makelaarskantoor Huibers) en behoren tot de top 40 van grootste makelaarskantoren van Nederland. Bij de drie vestigingen zijn er in totaal 6 Register Makelaar-Taxateurs o.z. werkzaam en diverse Kandidaat- en Assistent Makelaars.

Wat we doen

Voor verkoop, aankoop, taxaties of advies kunt u bij ons terecht. We zijn zowel actief in bestaande bouw als nieuwbouw. We onderscheiden ons met name in een andere en vooral verrassende aanpak vanaf de waardebepaling met zichtbaar resultaat.



Makelaarskantoor Huibers

Sint Jorislaan 134A
5611 PP Eindhoven
040 - 24 44 770
info@huibers.nl
huibers.nl



Olav Veldhuizen



Rob Princen



Eveline Kusters-Ter Burg



Ron Gullen

Koopwoningmarkt bestaande bouw

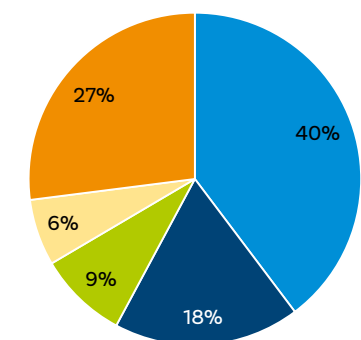
Transacties

In Eindhoven worden in de eerste helft van het jaar bijna 1.000 transacties gerealiseerd. Onderstaand overzicht geeft de transacties van bestaande bouw woningen in de gemeente weer. Het toont de verkochte woningen onderverdeeld naar woningtypen en geeft inzicht in de absolute transactieprijs en prijs per m² GBO in de eerste helft van het jaar 2021.

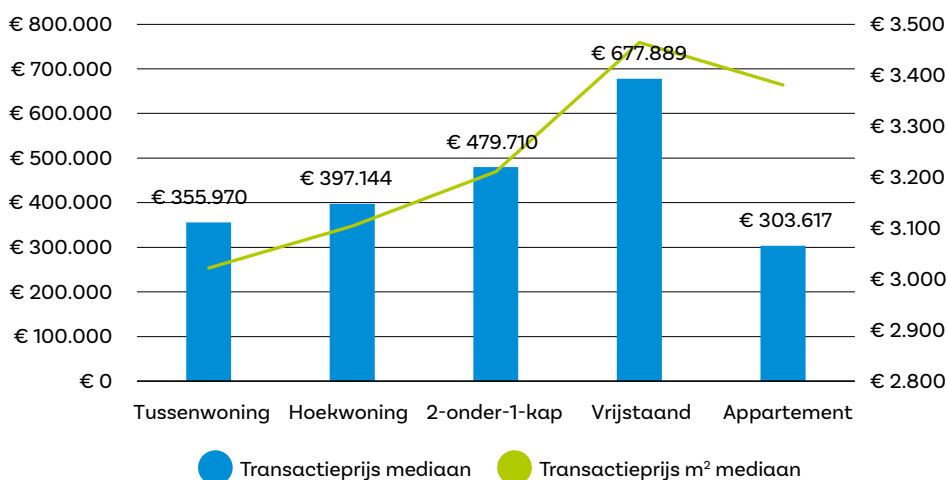
Bron: NVM



Bestaande bouw woningen verkocht in 2021* naar woningtype



Transactieprijs bestaande bouw woningen verkocht in 2021*



Toprijzen

Het nadeel van het tonen van mediane prijzen is dat de extremen uit de range worden weggenomen. Om inzicht te geven in het topsegment van de woningtransacties is voor Eindhoven een overzicht gemaakt van de 5 hoogste transactiepreizen, gemeten in de periode januari tot juni 2021.

Bron: NVM



Plaats	Wijk	Koop conditie	Transactie prijs	Transactie prijs per m ²	Dagen op de markt	Woon-oppervlakte
Eindhoven	Elzent-Noord	Kosten koper	€ 3.750.000	€ 9.259	55	405
Eindhoven	Elzent-Noord	Kosten koper	€ 1.700.000	€ 6.250	18	272
Eindhoven	Elzent-Noord	Kosten koper	€ 1.700.000	€ 6.250	19	272
Eindhoven	Woensel-Noord	Kosten koper	€ 1.640.000	€ 2.913	381	563
Eindhoven	Binnenstad	Kosten koper	€ 1.385.000	€ 6.823	39	203

Koopwoningmarkt nieuwbouw

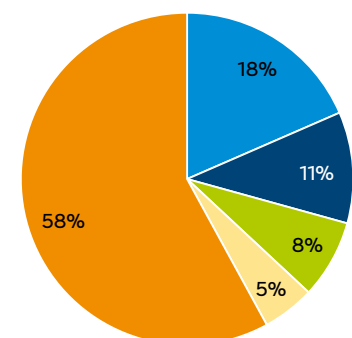
Transacties

In de eerste helft van het jaar zijn ruim 155 nieuwbouwwoningen verkocht. Onderstaand overzicht geeft het nieuwbouwaanbod in de gemeente weer. Het toont de woningen onderverdeeld naar woningtypen en geeft inzicht in de absolute prijs en prijs per m² GBO.

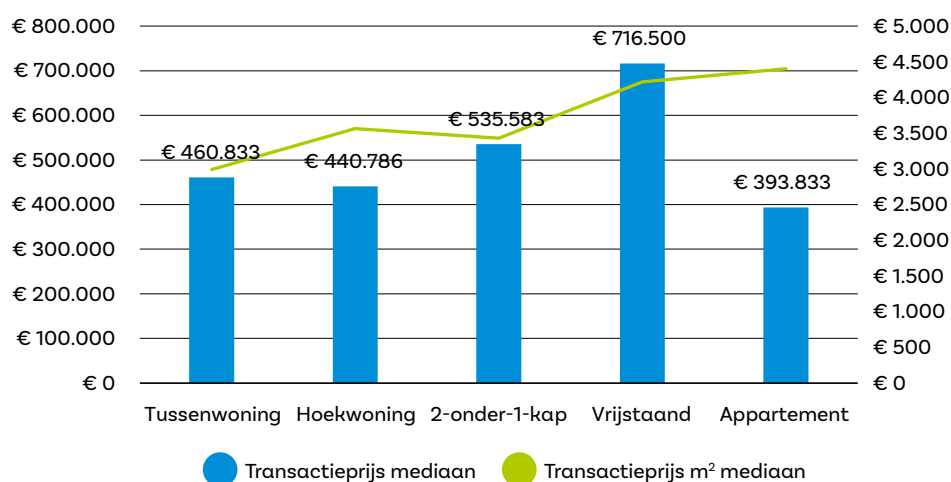
Bron: NVM



Nieuwbouwwoningen
verkocht in 2021* naar
woningtype



Transactieprijs nieuwbouwwoningen
verkocht in 2021*



Nieuwbouw aanbod

In regio Eindhoven worden de volgende nieuwbouwprojecten begeleid door de partners:



Achter't Lint
Leende



Kloostervelden
Sterksel



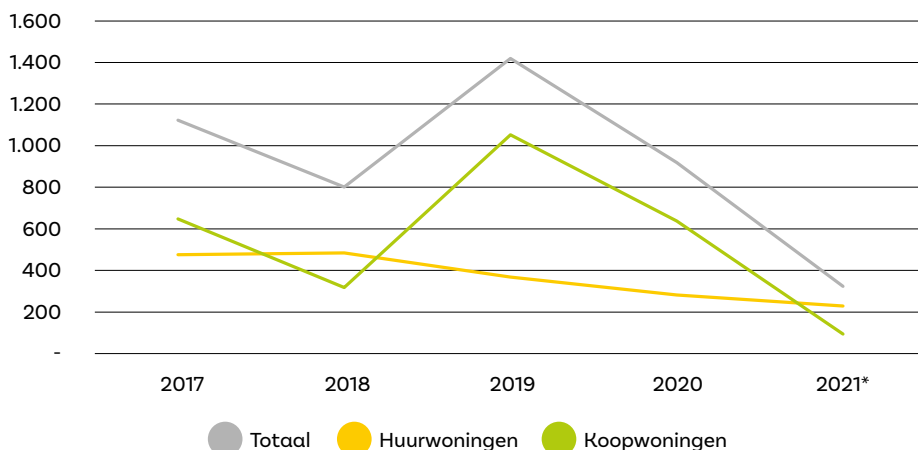
De Bulders
Heeze

Bouwvergunningen

Verleende bouwvergunningen nieuwbouw periode 2017 - 2021*

In Nederland zijn tot op heden 26.000 bouwvergunningen voor nieuwbouwoonruimten met een bouwsom vanaf € 50.000,- verleend. Daarvan is bijna 2% in Eindhoven afgegeven. De meeste bouwvergunningen worden in 2021 verstrekt aan de bouwers voor de markt^(*). In 2021 is 71% van de verleende vergunningen bestemd voor de bouw van huurwoningen. Het aandeel koopwoningen bedraagt 29%. De tabel toont de ontwikkeling van het aantal verleende bouwvergunningen vanaf 2017.

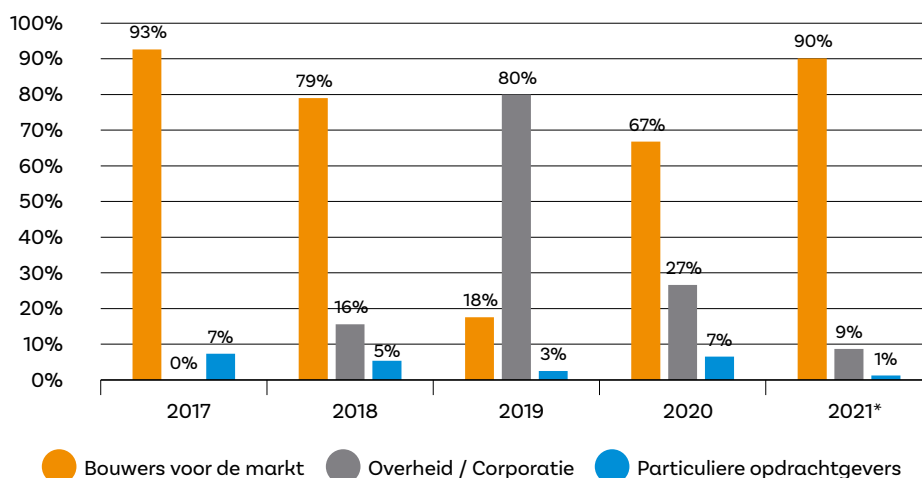
Bron: CBS



Verleende bouwvergunningen nieuwbouw naar partij, periode 2017 - 2021*

(*) Bouwers voor de markt:

Hieronder vallen projectontwikkelaars, aannemers die voor eigen risico bouwen en financiële instellingen zoals banken, pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen.



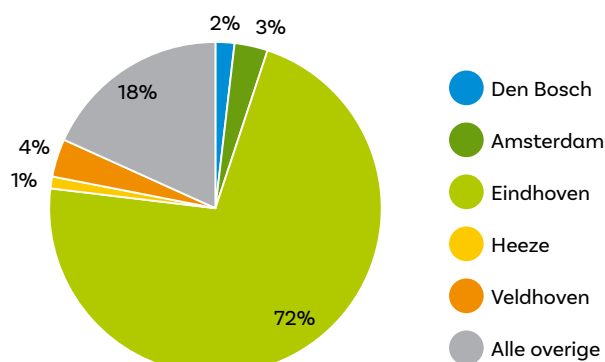
Verhuisbewegingen koopwoning (bestaande en nieuwbouw)

Inwoners uit Eindhoven blijven voornamelijk in Eindhoven wonen. Koopwoningen worden na inwoners uit Eindhoven gekocht door inwoners uit Veldhoven. Wanneer inwoners uit Eindhoven besluiten om de stad te verlaten, trekken zij naar Helmond, Nuenen of Geldrop.

Bron: NVM



Top 5 herkomst woningkopers in 2021*

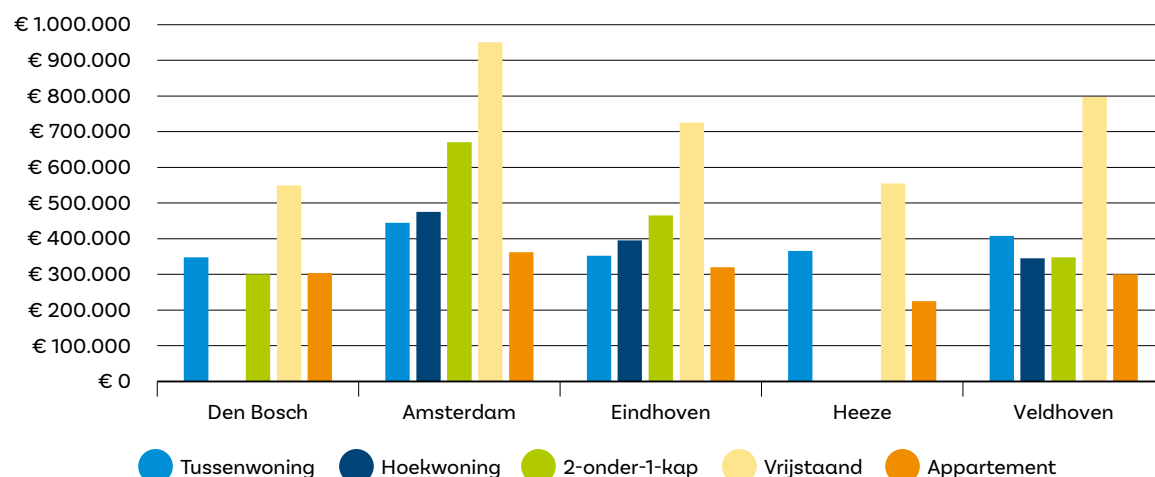


Inwoners uit Eindhoven kopen voornamelijk tussenwoningen, hoekwoningen en appartementen in Eindhoven. Zij zijn bereid om voor een tussenwoning een koopsom van € 352.500,- te betalen. Voor een hoekwoning is dat € 395.000,- en voor een appartement ruim € 320.000,-. De geregistreerde koopsommen voor de overige woningtypen en woonplaatsen zijn te beperkt om betrouwbare informatie te genereren. Deze informatie wordt voor de volledigheid wel getoond.

Bron: NVM



Mediane koopsom per woningtype, gekochte woningen in 2021*



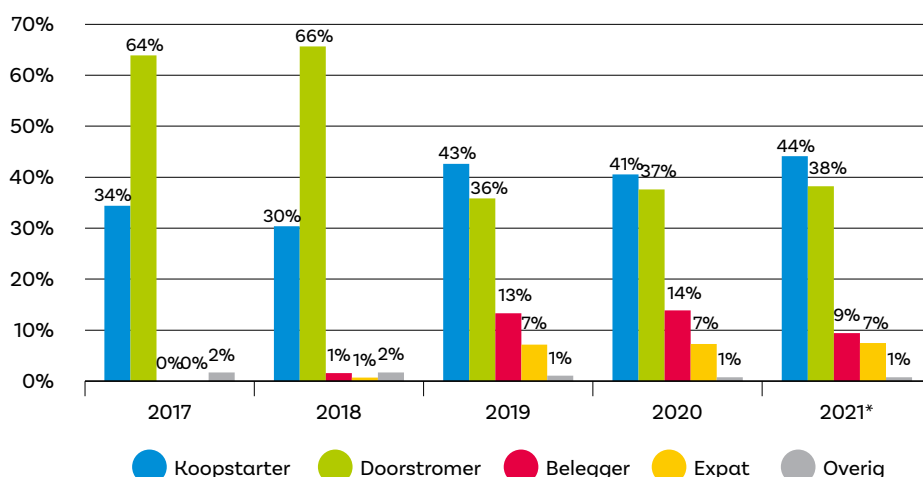
Profiel zoekers koopwoning (bestaande en nieuwbouw)

Een aandeel van 44% van het aantal kopers dat in Eindhoven een woning koopt, is koopstarter, gevolgd door de doorstromer (38%). Het aantal beleggers dat een woning koopt in Eindhoven is ten opzichte van de eerste helft van het jaar 2020 met 5% gedaald. Het aantal expats is gelijk gebleven ten opzichte van 2020 en bedraagt 7%.

Bron: NVM



Koperstype periode 2017 - 2021*



Woningzoekenden die een koopwoning wensen in Eindhoven bevinden zich voornamelijk in de leeftijdscategorie tot 65 jaar. De woningzoekenden zijn voornamelijk samenwonend zonder kinderen, gevolgd door alleenstaanden. De woningzoekenden wonen voornamelijk in een grondgebonden koopwoning. Woningzoekenden willen binnen 1 tot 2 jaar verhuizen en 69% wenst dan een nieuwbouwwoning.

Woonwensen koop

In Eindhoven zoekt 63% van de zoekers een koopwoning, bij voorkeur in de prijsklasse € 200.000,- tot € 300.000,-. De woning moet over 2 tot 3 slaapkamers beschikken en is bij voorkeur een grondgebonden woning (61%).

Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland

Huurwoningmarkt bestaande en nieuwbouw

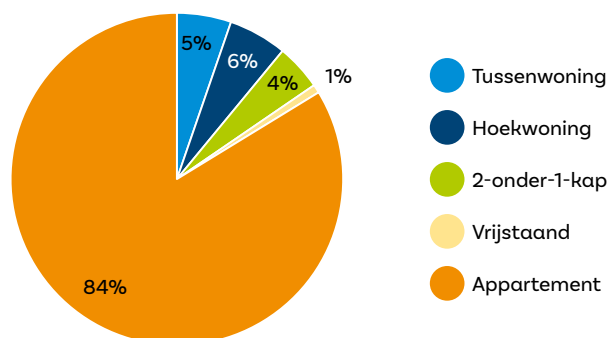
Verhuringen

In de eerste helft van het jaar worden bijna 250 woningen verhuurd. De grafiek geeft de verhuringen van bestaande en nieuwbouwwoningen weer en geeft inzicht in de absolute huurprijs voor een bestaande en nieuwbouwwoning in 2021.

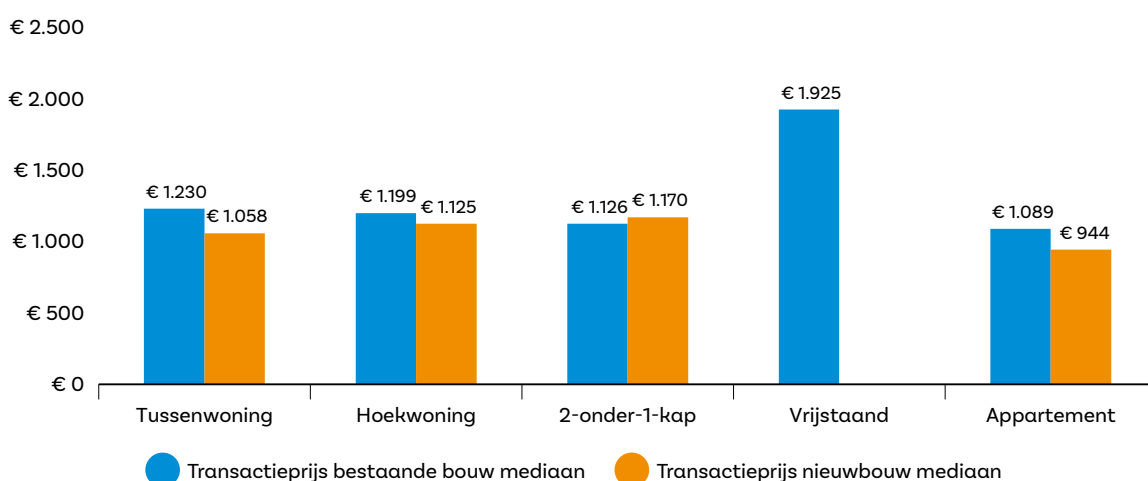
Bron: NVM



Huurwoningen verhuurd naar
woningtype in 2021*



Transactieprijs huurwoningen in 2021*



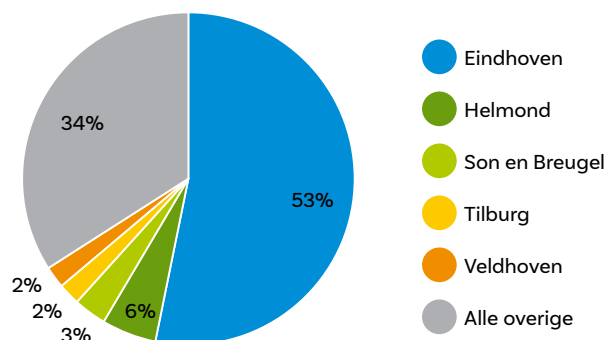
Verhuisbewegingen huur

Huurwoningen in Eindhoven worden voornamelijk gehuurd door inwoners uit Eindhoven. Wanneer inwoners uit Eindhoven besluiten om de stad te verlaten, trekken zij naar Den Bosch, Helmond of Veldhoven.

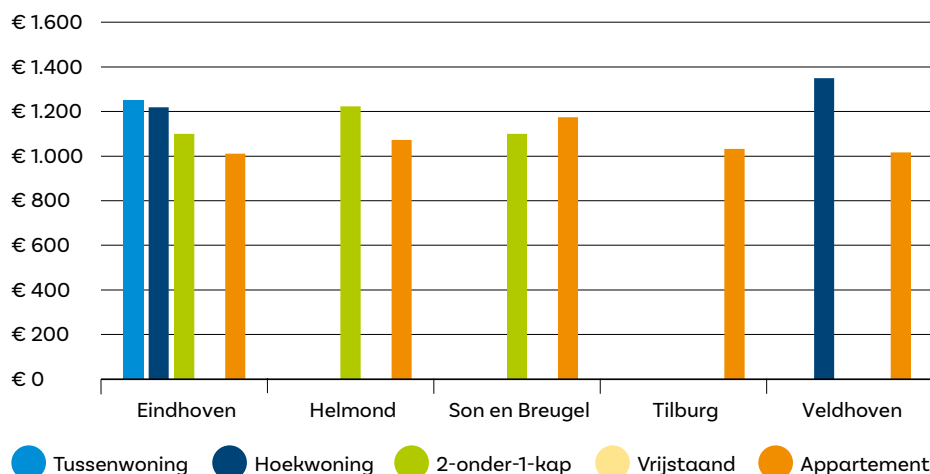
Bron: NVM



Top 5 herkomst woninghuurders in 2021*



Mediane huurprijs per woningtype, gehuurde woningen in 2021*



In Eindhoven worden voornamelijk appartementen verhuurd. Inwoners uit Eindhoven zijn bereid om voor een huurappartement een prijs te betalen van € 1.000,- per maand. De geregistreerde huursommen voor de overige woningtypen en woonplaatsen zijn te beperkt om betrouwbare informatie te genereren. Deze informatie wordt voor de volledigheid wel getoond.

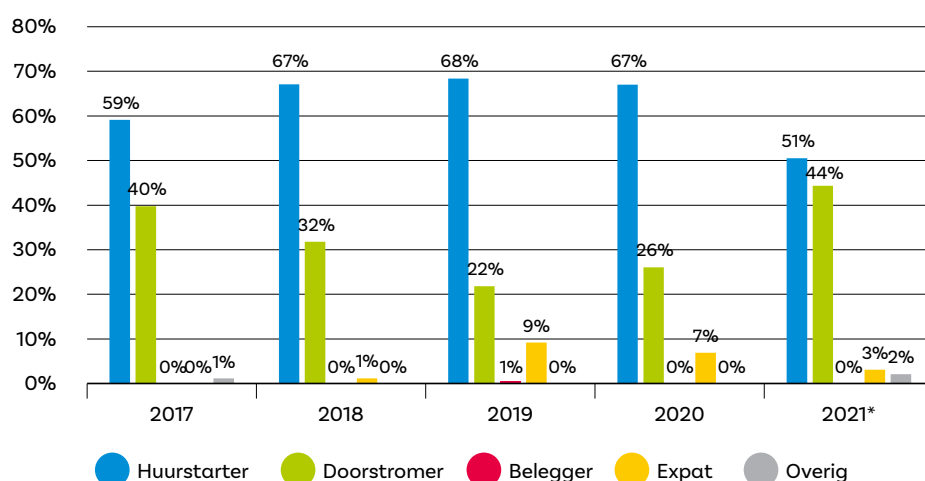
Bron: NVM

Profiel zoekers huurwoning

In Eindhoven wordt in de eerste helft van het jaar 2021 voornamelijk aan huurstarters verhuurd (51%), gevolgd door doorstromers (44%). In 2021 is het aandeel verhuringen aan expats ten opzichte van jaar 2020 met 4% afgenomen.

Bron: NVM

Huurderstype periode 2017 - 2021*



Woningzoekenden die een huurwoning wensen in Eindhoven bevinden zich voornamelijk in de leeftijdscategorie tot 30 jaar. De woningzoekenden zijn voornamelijk alleenstaand of samenwonend zonder kinderen en wonen in een grondgebonden huurwoning. Woningzoekenden willen binnen 1 jaar verhuizen naar een nieuwbouw of bestaande bouw woning.

Woonwensen huur

In Eindhoven zoekt 28% van de zoekers een huurwoning, bij voorkeur in de prijsklasse € 500,- tot € 1.000,- per maand. De woning moet 2 slaapkamers hebben en is bij voorkeur een gelijkvloerse woning (bungalow of appartement).

Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland



Gemeente

Rotterdam

SCHIELAND BORSBOOM

NVM MAKELAARS



Schieland Borsboom NVM Makelaars

Ons in 1980 opgerichte familiebedrijf Schieland Borsboom NVM Makelaars heeft alle ups en downs van de woningmarkt aan zich voorbij zien trekken. Door alle tijden heen hebben wij onszelf steeds krachtiger gemaakt. Gedurfde marketing, hoge kwaliteit en zakendoen met 'het hoofd koel en het hart warm' is wat ons karakteriseert. Met ca. 50 mensen sterk en vestigingen in Den Haag, Zoetermeer en Rotterdam zijn wij één van de marktleiders in de regio's Haaglanden, het Groene Hart, Rijnmond en Drechtsteden.

Sinds 2018 werken Schieland Borsboom en dé Woonexpert samen. In korte tijd bleek deze samenwerking een perfecte match. Met als uitkomst klinkende resultaten vanuit de lokale expertise van Schieland Borsboom en de bewezen succesvolle werkwijze van Dé Woonexpert. Op dit moment hebben wij, samen met dé Woonexpert, zo'n 40-50 lopende projecten in de regio, variërend van pitch- tot verkoopstadium.

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

Schieland Borsboom Rotterdam

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

Regio Rotterdam

Als Rotterdammers-van-huis-uit, kon de vestiging Rotterdam niet uitblijven. In 5 jaar tijd zijn wij een serieuze speler in Rotterdam geworden op het gebied van nieuwbouwadvisering. In Rotterdam gaat het met name om transformaties van kantoorgebouwen, hoge nieuwbouwtorens, het verdichten van het centrumgebied en het ontwikkelen van nieuwe woongebieden aan de randen van de stad. Vooral in het laatste geval gaat het om pionieren en is ons realtime-onderzoek enorm waardevol voor de ontwikkelaar om een courant product neer te zetten. Meer weten? Wij komen graag pitchen!



Hannah Groen



Kees-Jan Borsboom



Marco Kreukniet



Nick Oorschot

Koopwoningmarkt bestaande bouw

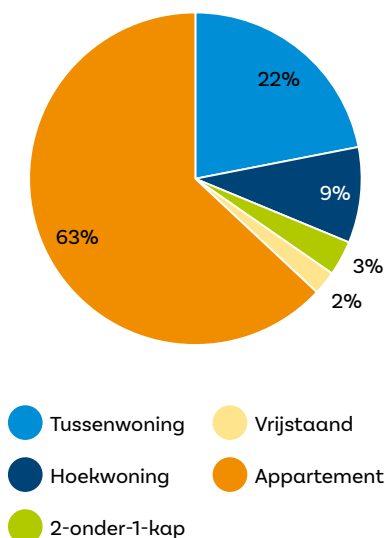
Transacties

In Rotterdam worden in de eerste helft van het jaar bijna 2.400 transacties gerealiseerd. Onderstaand overzicht geeft de transacties van bestaande bouw woningen in de gemeente weer. Het toont de verkochte woningen onderverdeeld naar woningtypen en geeft inzicht in de absolute transactieprijs en prijs per m² GBO in de eerste helft van het jaar 2021.

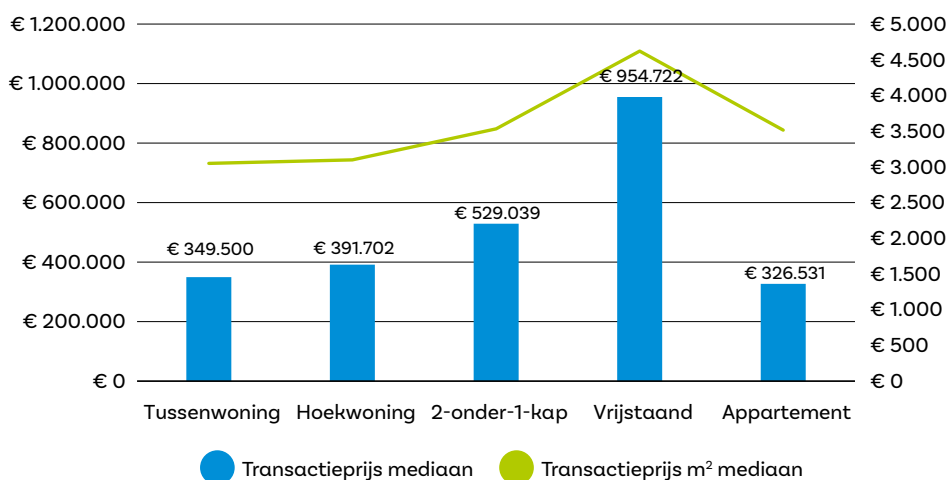
Bron: NVM



**Bestaande bouw
woningen verkocht in
2021* naar woningtype**



**Transactieprijs bestaande bouw woningen
verkocht in 2021***



Topprijzen

Het nadeel van het tonen van mediane prijzen is dat de extremen uit de range worden weggelaten. Om inzicht te geven in het topsegment van de woningtransacties is voor Rotterdam een overzicht gemaakt van de 5 hoogste transactiepreizen, gemeten in de periode januari tot juni 2021.

Bron: NVM



Plaats	Wijk	Koop conditie	Transactie prijs	Transactie prijs per m ²	Dagen op de markt	Woonoppervlakte
Rotterdam	Kralingen-Oost	Kosten koper	€ 6.600.000	€ 11.301	1	584
Rotterdam	Stadsdriehoek	Vrij op naam	€ 5.060.000	€ 7.260	1	697
Rotterdam	Stadsdriehoek	Vrij op naam	€ 5.050.000	€ 7.245	32	697
Rotterdam	Scheepvaartkwartier	Kosten koper	€ 3.950.000	€ 3.373	463	1171
Rotterdam	Hillegersberg-Noord	Kosten koper	€ 3.050.000	€ 8.047	692	379

Koopwoningmarkt nieuwbouw

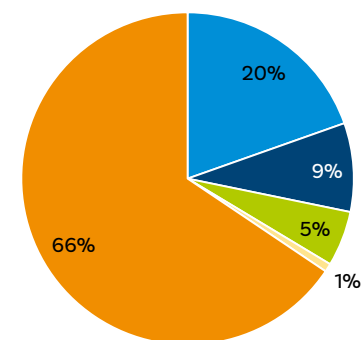
Transacties

In de eerste helft van het jaar zijn bijna 1.000 nieuwbouwwoningen verkocht. Onderstaand overzicht geeft het nieuwbouwaanbod in de gemeente weer. Het toont de woningen onderverdeeld naar woningtypen en geeft inzicht in de absolute prijs en prijs per m² GBO.

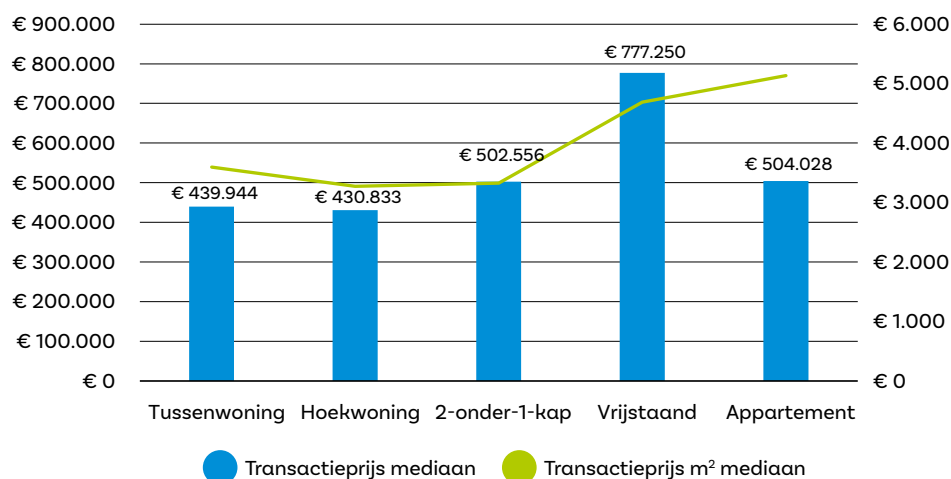
Bron: NVM



Nieuwbouwwoningen
verkocht in 2021* naar
woningtype



Transactieprijs nieuwbouwwoningen
verkocht in 2021*



Nieuwbouw aanbod

In Rotterdam worden de volgende nieuwbouwprojecten begeleid door de partner:



Vlietpark
Hoogvliet



Rive Apartments
Rotterdam



Berkel Centrum West
Berkel en Rodenrijs

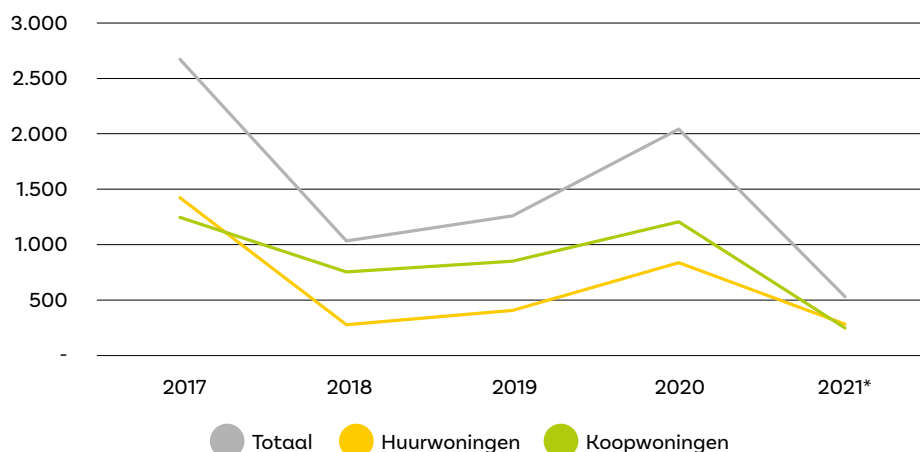
Bouwvergunningen

In Nederland zijn tot op heden 26.000 bouwvergunningen voor nieuwbouwoonruimten met een bouwsom vanaf € 50.000,- verleend. Daarvan is bijna 3% in Rotterdam afgegeven. De meeste bouwvergunningen worden in 2021 verstrekt aan de bouwers voor de markt^(*). In 2021 is 53% van de verleende vergunningen bestemd voor de bouw van huurwoningen. Het aandeel koopwoningen bedraagt 47%. De tabel toont de ontwikkeling van het aantal verleende bouwvergunningen vanaf 2017.

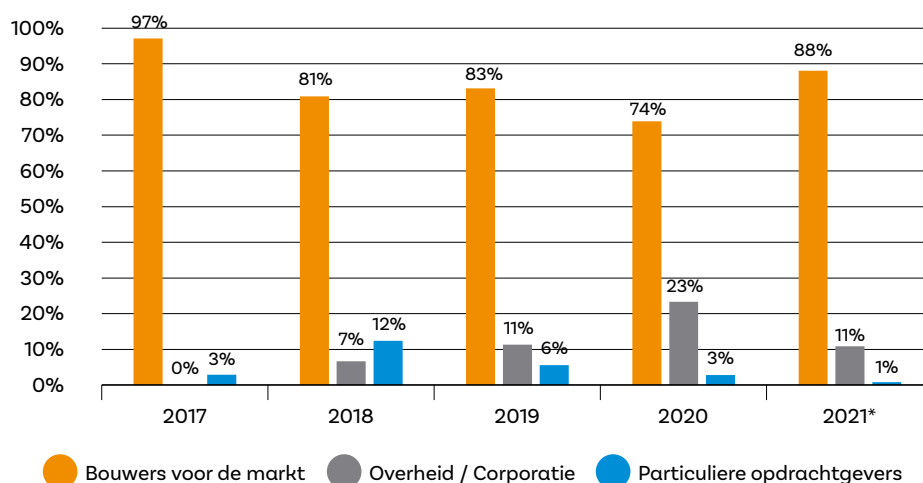
Bron: CBS



Verleende bouwvergunningen nieuwbouw periode 2017 - 2021*



Verleende bouwvergunningen nieuwbouw naar partij, periode 2017 - 2021*



(*) Bouwers voor de markt:

Hieronder vallen projectontwikkelaars, aannemers die voor eigen risico bouwen en financiële instellingen zoals banken, pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen.

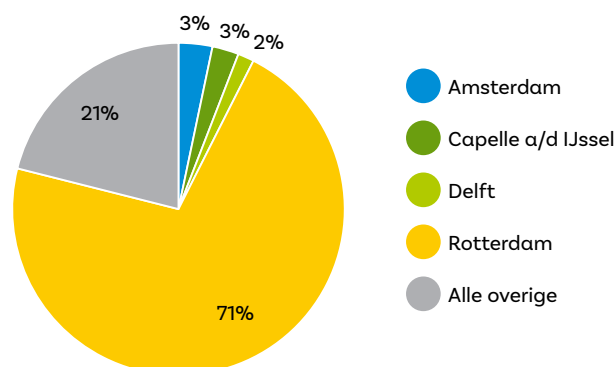
Verhuisbewegingen koopwoning (bestaande en nieuwbouw)

Inwoners uit Rotterdam blijven voornamelijk in Rotterdam wonen. Koopwoningen worden na inwoners uit Rotterdam gekocht door inwoners uit Amsterdam en Capelle aan den IJssel. Wanneer inwoners uit Rotterdam besluiten om de stad te verlaten, trekken zij naar Capelle aan den IJssel of Schiedam.

Bron: NVM



Top 5 herkomst woningkopers in 2021*

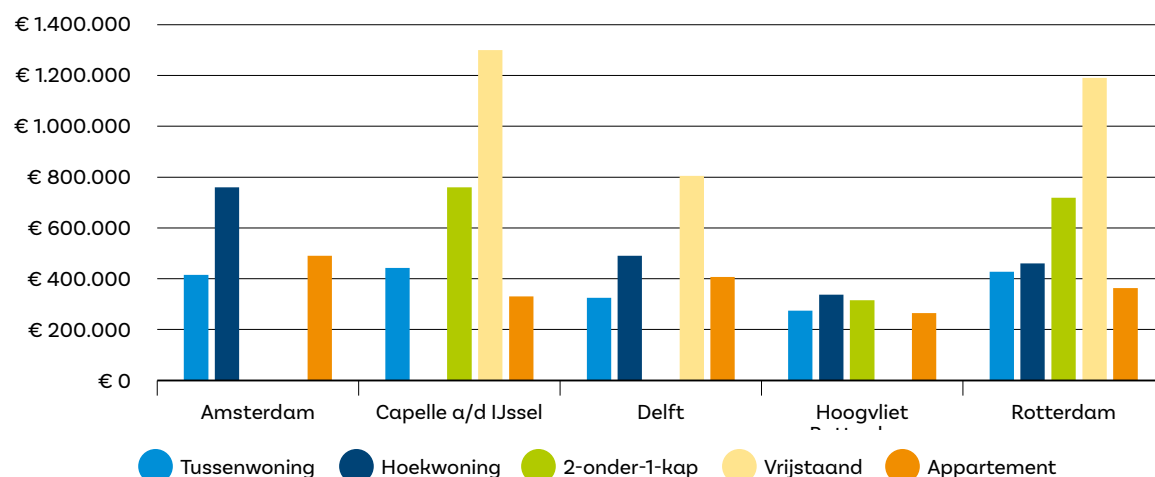


Inwoners uit Rotterdam kopen voornamelijk appartementen en tussenwoningen in Rotterdam. Zij zijn bereid om voor een appartement een koopsom van bijna € 365.000,- te betalen en voor een tussenwoning bijna € 430.000,-. De geregistreeerde koopsommen voor de overige woningtypen en woonplaatsen zijn te beperkt om betrouwbare informatie te genereren. Deze informatie wordt voor de volledigheid wel getoond.

Bron: NVM



Mediane koopsom per woningtype, gekochte woningen in 2021*



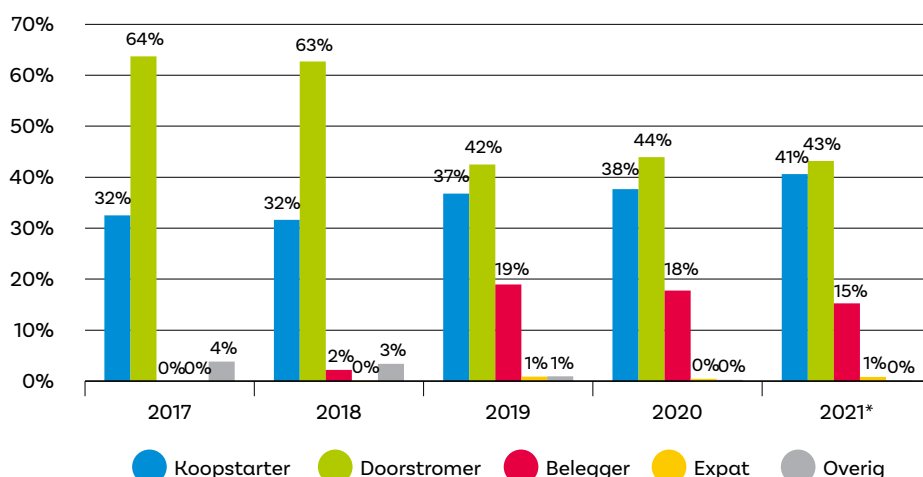
Profiel zoekers koopwoning (bestaande en nieuwbouw)

Een aandeel van 43% van het aantal kopers dat in Rotterdam een woning koopt, is doorstromer, gevolgd door de koopstarter (41%). Het aantal beleggers dat een woning koopt in Rotterdam is ten opzichte van de eerste helft van het jaar 2020 met 3% gedaald. In de eerste helft van het jaar 2021 wordt 1% van het aantal verkochte woningen verkocht aan expats.

Bron: NVM



Koperstype periode 2017 - 2021*



Woningzoekenden die een koopwoning wensen in Rotterdam bevindt zich voornamelijk in de leeftijdscategorie 30 tot 65 jaar. De woningzoekenden zijn voornamelijk samenwonend zonder kinderen, gevolgd door alleenstaanden. De woningzoekenden wonen voornamelijk in een koopwoning. Er is geen significante voorkeur voor een grondgebonden woning of appartement. Woningzoekenden willen binnen 1 tot 2 jaar verhuizen en 76% wenst dan een nieuwbouwwoning.

Woonwensen koop

In Rotterdam zoekt 76% van de zoekers een koopwoning, bij voorkeur in de prijsklasse € 200.000,- tot € 300.000,-. De woning moet over 2 tot 3 slaapkamers beschikken. Er worden zowel grondgebonden woningen gewenst (58%) als appartementen (42%).

Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland

Huurwoningmarkt bestaande en nieuwbouw

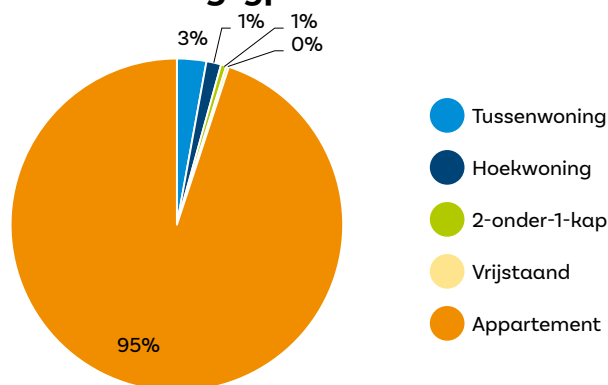
Verhuringen

In de eerste helft van het jaar worden 770 woningen verhuurd. De grafiek geeft de verhuringen van bestaande en nieuwbouwwoningen weer en geeft inzicht in de absolute huurprijs voor een bestaande en nieuwbouwwoning in 2021.

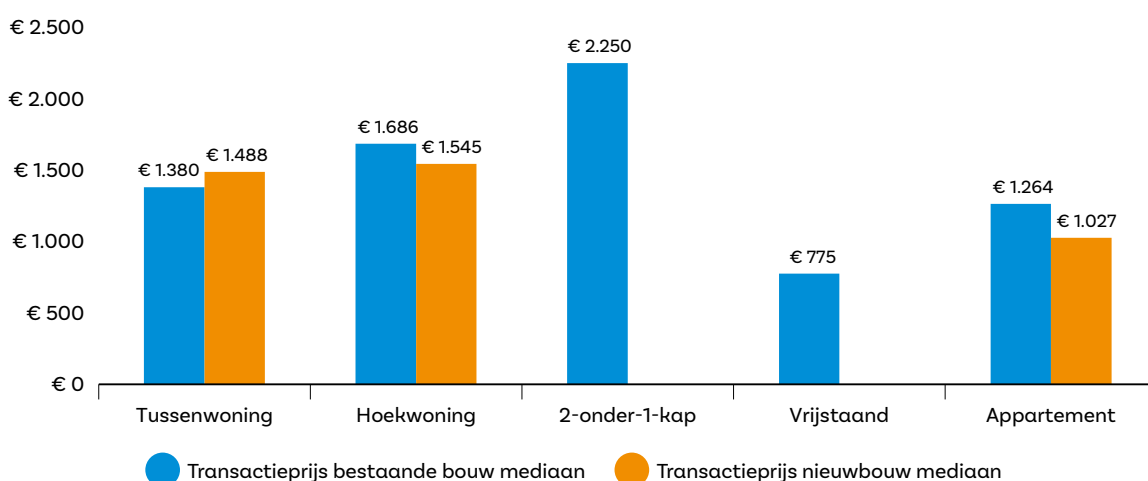
Bron: NVM



Huurwoningen verhuurd naar
woningtype in 2021*



Transactieprijs huurwoningen in 2021*



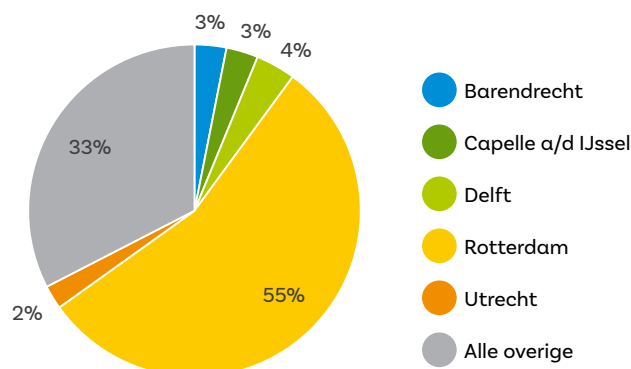
Verhuisbewegingen huur

Huurwoningen in Rotterdam worden voornamelijk gehuurd door inwoners uit Rotterdam, gevolgd door Delft. Wanneer inwoners uit Rotterdam besluiten om de stad te verlaten, trekken zij naar Leiden, Amsterdam of Den Haag.

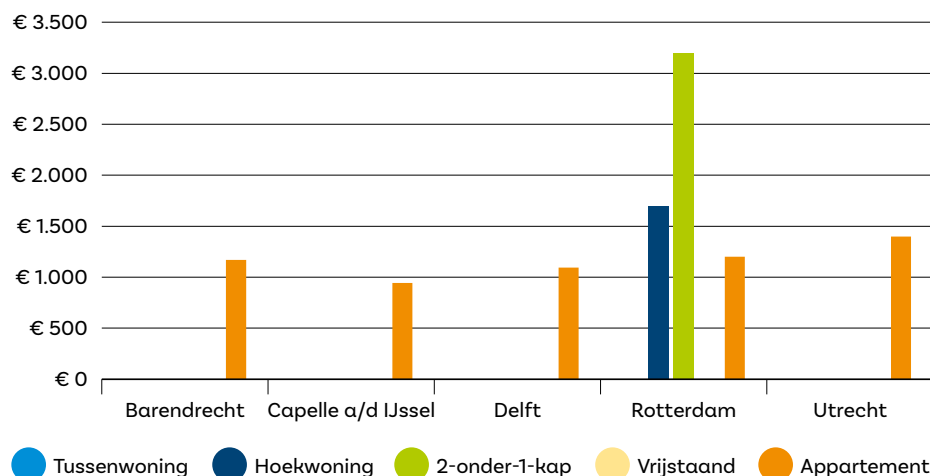
Bron: NVM



Top 5 herkomst woninghuurders in 2021*



Mediane huurprijs per woningtype, gehuurde woningen in 2021*



In Rotterdam worden voornamelijk appartementen verhuurd. Inwoners uit Rotterdam zijn bereid om voor een huurappartement een prijs te betalen van € 1.200,- per maand. De geregistreerde huursommen voor de overige woningtypen en woonplaatsen zijn te beperkt om betrouwbare informatie te genereren. Deze informatie wordt voor de volledigheid wel getoond.

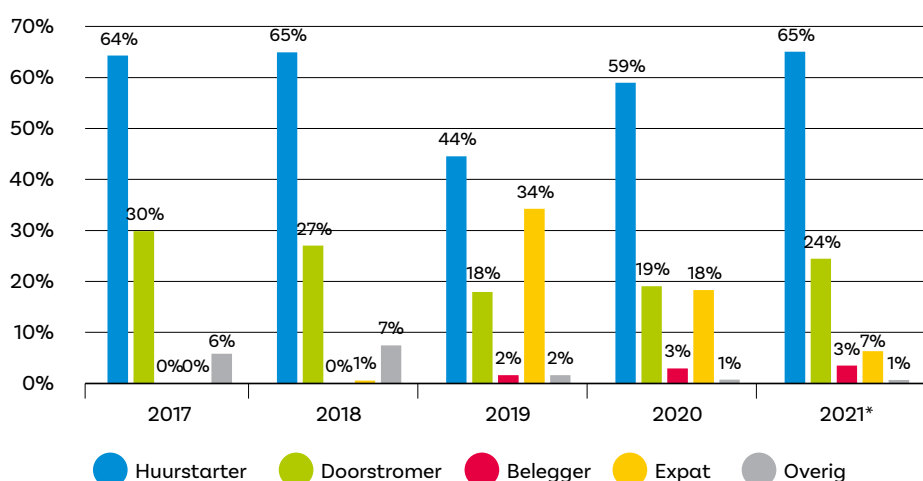
Bron: NVM

Profiel zoekers huurwoning

In Rotterdam wordt in de eerste helft van het jaar 2021 voornamelijk aan huurstarters verhuurd (65%), gevolgd door doorstromers (24%). In 2021 is het aandeel verhuringen aan expats ten opzichte van jaar 2020 met 11% afgenomen.

Bron: NVM

Huurderstype periode 2017 - 2021*



Woningzoekenden die een huurwoning wensen in Rotterdam bevinden zich voornamelijk in de leeftijdscategorie tot 30 jaar. De woningzoekenden zijn voornamelijk alleenstaand en wonen in een huurwoning. Woningzoekenden willen binnen 1 jaar verhuizen, bij voorkeur naar een nieuwbouwwoning (60%).

Woonwensen huur

In Rotterdam zoekt 15% van de zoekers een huurwoning, bij voorkeur in de prijsklasse € 600,- tot € 1.000,- per maand. De woning moet 2 slaapkamers hebben en er is geen significante voorkeur voor een grondgebonden of gelijkvloerse woning (bungalow of appartement).

Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland

Regio

Twente



Weghorst Makelaardij

Rijssensestraat 6

7642CX Wierden

0546 - 57 33 32

wierden@weghorstmakelaardij.nl

weghorstmakelaardij.nl

Weghorst Makelaardij

De vraag is in het afgelopen halfjaar wederom gestegen en het aanbod blijft daarbij achter. In samenhang met de blijvende lage rente heeft dit wederom stijging van de opbrengst tot gevolg.

Ondanks de coronacrisis merken we geen verzwakking van de markt, maar eerder een versterking. Er blijft vertrouwen in de huizenmarkt.

Wij zijn dan ook optimistisch gestemd voor het komende halfjaar.



Kamphuis Makelaars

Ootmarsumsestraat 83

7602 JS Almelo

0546 - 86 91 11

info@kamphuismakelaars.nl

kamphuismakelaars.nl

Kamphuis Makelaars

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

**Blik Makelaars**

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

BLIK Makelaars

De eerste 34 woningen van het project De Brouwerij in Hengelo zijn nu in verkoop. Het totale plan bestaat uit 95 woningen, verdeeld over 15 woonblokken. De woonblokken zijn speels geplaatst rondom drie binnenplaatsen waar de auto's uit het zicht kunnen worden geparkeerd. Het terrein wordt in tweeën gedeeld door een slingerende beek. De woningen hebben een stoere, industriële uitstraling, perfect passend bij het karakter van deze plek.

De geschiedenis van het fabrieksterrein gaat terug tot 1879, toen het zakenduo Herman Meijling en de Hengelose brouwer J.H. Bartelink samen de "Hengelose Stoom Beiersch Bierbrouwerij" oprichtten, later bekend als "Hengelose Bierbrouwerij". Het bedrijf groeide uit tot één van de grootste bierbrouwers van Nederland. In 1988 sloot de brouwerij haar deuren. De karakteristieke biersilo is het enige overgebleven gebouw en zal in de plannen een nieuwe functie krijgen. Wat deze herbestemming gaat zijn, staat nog geheel open.

Op De Brouwerij woon je dicht bij het centrum, maar geniet je ook van de rust, het groen en het water. Over het projectterrein slingert een beek met aan beide zijden een wandelpad en ruimte voor beplanting. Een voetgangersbrug verbindt de twee delen van het terrein met elkaar. Een deel van de woningen heeft uitzicht op de beek. Alle woningen grenzen met de achterzijde aan een rustige binnenplaats. De tiny houses op deze plek zullen met de komst van de nieuwbouwwoningen verdwijnen.

Koopwoningmarkt bestaande bouw

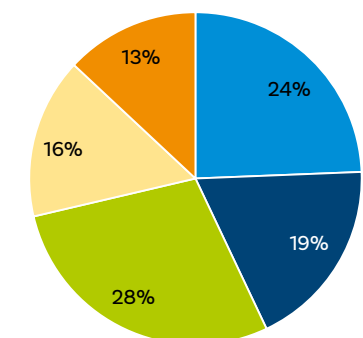
Transacties

In Twente worden in de eerste helft van het jaar 1.350 transacties gerealiseerd. Onderstaand overzicht geeft de transacties van bestaande bouw woningen in de gemeente weer. Het toont de verkochte woningen onderverdeeld naar woningtypen en geeft inzicht in de absolute transactieprijs en prijs per m² GBO in de eerste helft van het jaar 2021.

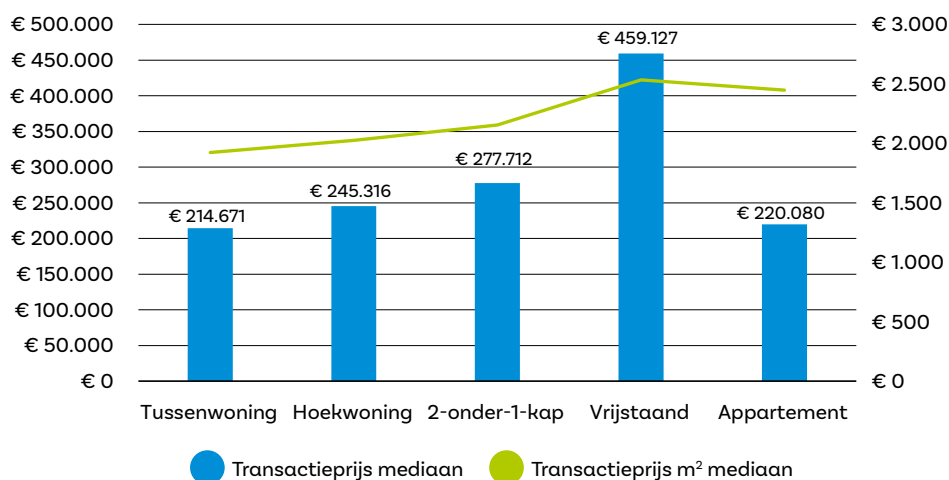
Bron: NVM



**Bestaande bouw
woningen verkocht in
2021* naar woningtype**



**Transactieprijs bestaande bouw woningen
verkocht in 2021* in Twente**



Topprijzen

Het nadeel van het tonen van mediane prijzen is dat de extremen uit de range worden weggenomen. Om inzicht te geven in het topsegment van de woningtransacties is voor regio Twente een overzicht gemaakt van de 5 hoogste transactiepreizen, gemeten in de periode januari tot juni 2021.

Bron: NVM



Plaats	Wijk	Koop conditie	Transactie prijs	Transactie prijs per m ²	Dagen op de markt	Woon-oppervlakte
Hengelo	Woolderes	Kosten koper	€ 2.400.000	€ 7.018	1	342
Enschede	Stokhorst	Kosten koper	€ 1.175.000	€ 3.550	120	331
Enschede	Broekheurne	Kosten koper	€ 1.150.000	€ 4.064	78	283
Enschede	Enschede-Noord	Kosten koper	€ 1.125.000	€ 4.956	92	227
Almelo	Zuid-Oost	Kosten koper	€ 1.022.500	€ 3.443	15	297

Koopwoningmarkt nieuwbouw

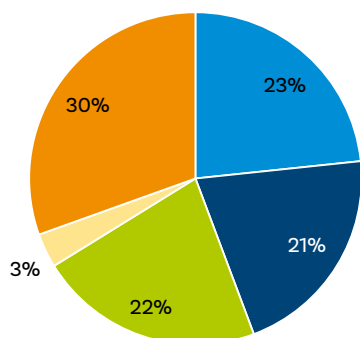
Transacties

In de eerste helft van het jaar zijn ruim 200 nieuwbouwwoningen verkocht. Onderstaand overzicht geeft het nieuwbouwaanbod in de gemeente weer. Het toont de woningen onderverdeeld naar woningtypen en geeft inzicht in de absolute prijs en prijs per m² GBO.

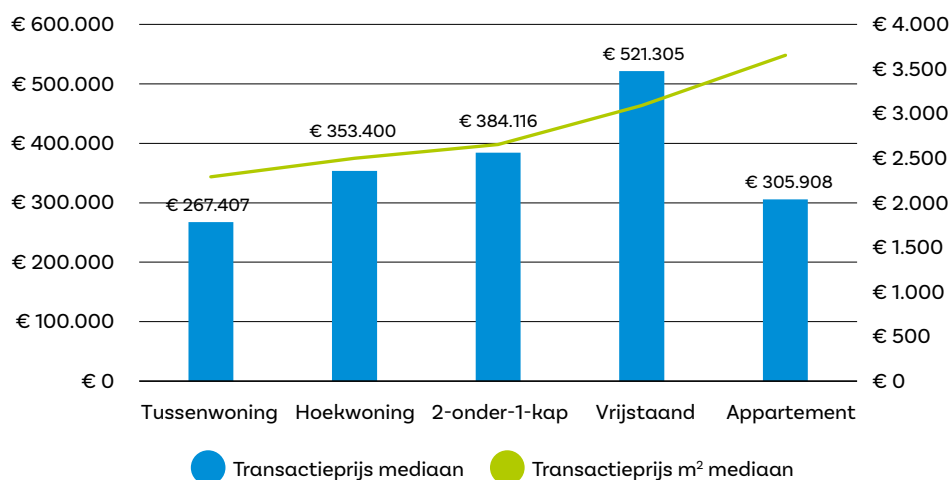
Bron: NVM



Nieuwbouwwoningen verkocht in 2021* naar woningtype



Transactieprijs nieuwbouwwoningen verkocht in 2021* in Twente



Nieuwbouw aanbod

In Twente worden de volgende nieuwbouwprojecten begeleid door de partners:



Indië
Almelo



De Brouwerij
Hengelo



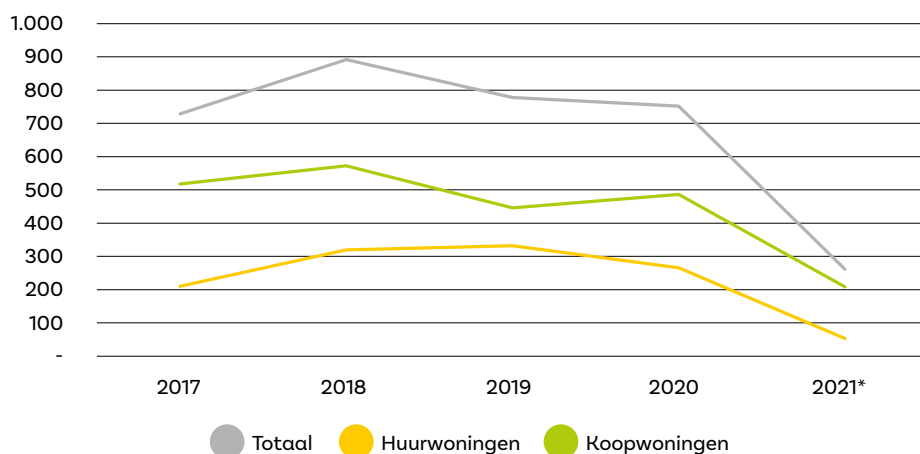
Klepperkade
Hardenberg

Bouwvergunningen

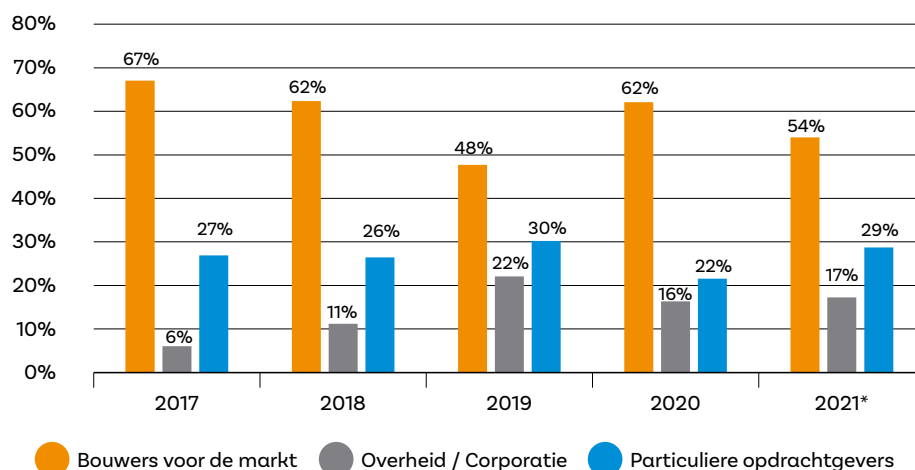
Verleende bouwvergunningen nieuwbouw periode 2017 - 2021* in Twente

In Nederland zijn tot op heden 26.000 bouwvergunningen voor nieuwbouw-woonruimten met een bouwsom vanaf € 50.000,- verleend. Daarvan is ruim 1% in Twente afgegeven. De meeste bouwvergunningen worden in 2021 verstrekt aan de bouwers voor de markt^(*). In 2021 is 80% van de verleende vergunningen bestemd voor de bouw van koopwoningen. De tabel toont de ontwikkeling van het aantal verleende bouwvergunningen vanaf 2017.

Bron: CBS



Verleende bouwvergunningen nieuwbouw naar partij, periode 2017 - 2021* in Twente



^(*) Bouwers voor de markt:

Hieronder vallen projectontwikkelaars, aannemers die voor eigen risico bouwen en financiële instellingen zoals banken, pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen.

Verhuisbewegingen koopwoning

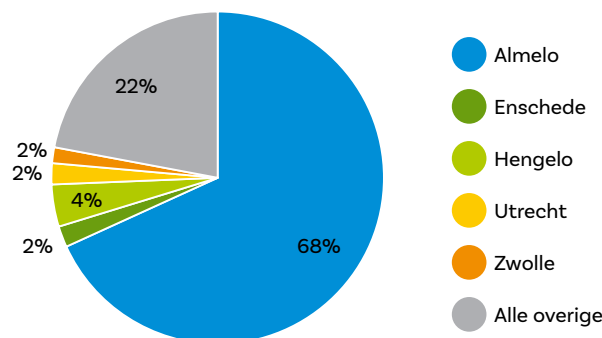
(bestaande en nieuwbouw)

Inwoners uit Almelo blijven voornamelijk in Almelo wonen. Wanneer inwoners uit Almelo besluiten om de stad te verlaten, trekken zij naar Bornerbroek, Vriezenveen of Wierden.

Bron: NVM



Top 5 herkomst woningkopers in 2021* in Almelo

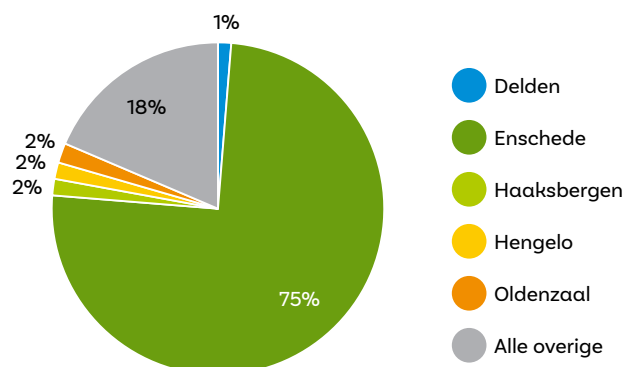


Inwoners uit Enschede blijven voornamelijk wonen in Enschede. Wanneer inwoners uit Enschede besluiten om de stad te verlaten, trekken zij naar Hengelo.

Bron: NVM



Top 5 herkomst woningkopers in 2021* in Enschede

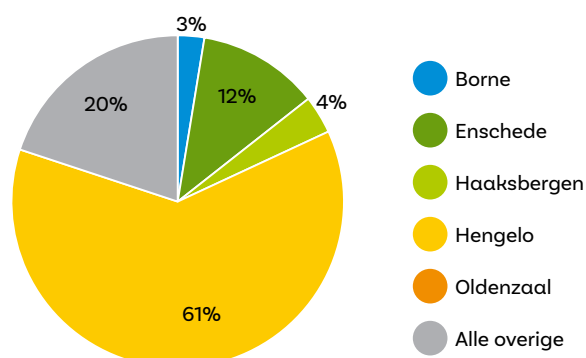


Inwoners uit Hengelo blijven voornamelijk wonen in Hengelo. Koopwoningen worden na inwoners uit Hengelo gekocht door inwoners uit Enschede. Wanneer inwoners uit Hengelo besluiten om de stad te verlaten, trekken zij naar Borne.

Bron: NVM



Top 5 herkomst woningkopers in 2021* in Hengelo

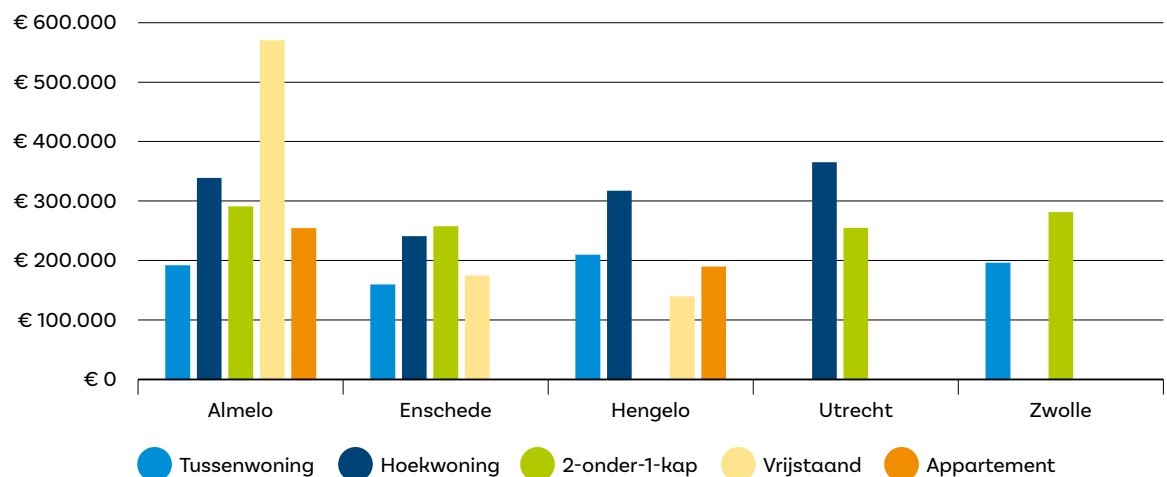


Inwoners uit Almelo kopen voornamelijk twee-onder-een-kap-, hoek- en tussenwoningen in Almelo. Zij zijn bereid om voor een twee-onder-een-kapwoning de hoogste koopsom te betalen, namelijk ruim € 290.000,-. Voor een hoekwoning zijn inwoners uit Almelo bereid om een koopsom te betalen van bijna € 340.000,- en voor een tussenwoning bijna € 195.000,-. De geregistreerde koopsommen voor de overige woningtypen en woonplaatsen zijn te beperkt om betrouwbare informatie te genereren. Deze informatie wordt voor de volledigheid wel getoond.

Bron: NVM



Mediane koopsom per woningtype, gekochte woningen in 2021* in Almelo

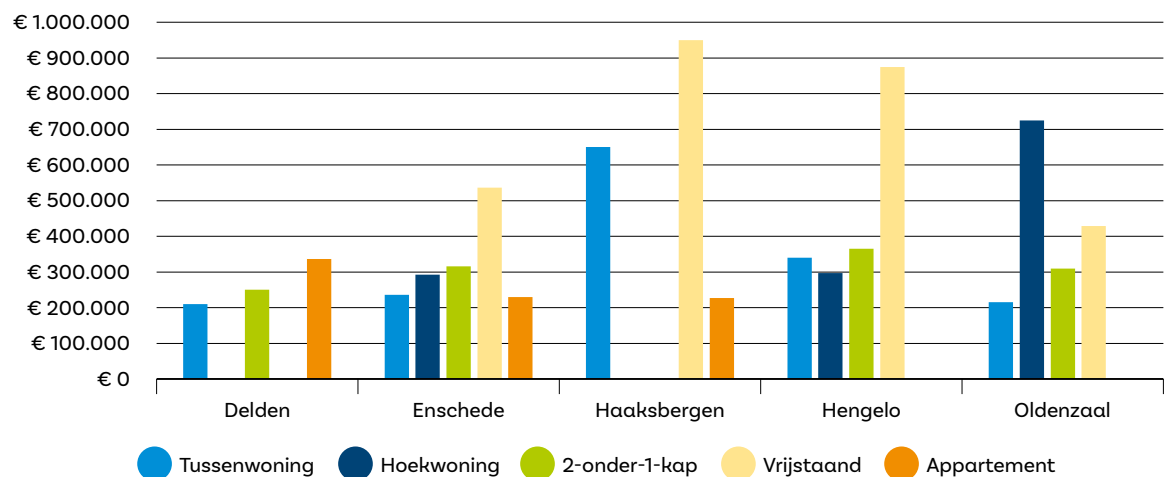


Inwoners uit Enschede kopen voornamelijk twee-onder-een-kap-, hoek- en tussenwoningen in Enschede. Zij zijn bereid om voor een twee-onder-een-kapwoning een koopsom te betalen van ruim € 315.000,-. Voor een hoekwoning zijn inwoners uit Enschede bereid om een koopsom te betalen van bijna € 295.000,- en voor een tussenwoning ruim € 235.000,-. De geregistreerde koopsommen voor de overige woonplaatsen zijn te beperkt om betrouwbare informatie te genereren. Deze informatie wordt voor de volledigheid wel getoond.

Bron: NVM



Mediane koopsom per woningtype, gekochte woningen in 2021* in Enschede

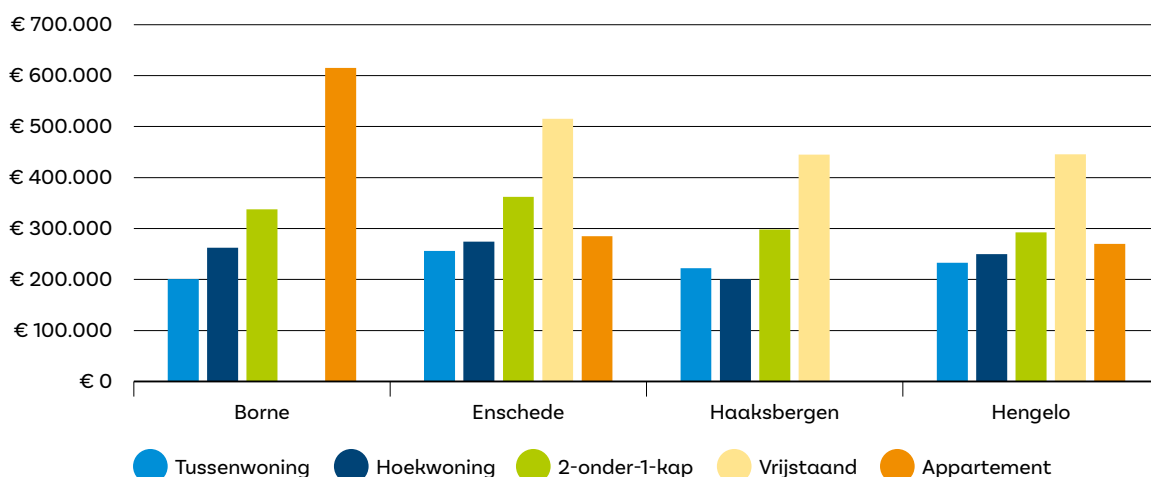


Inwoners uit Hengelo kopen voornamelijk twee-onder-een-kap-, tussen- en vrijstaande woningen in Hengelo. Zij zijn bereid om voor een twee-onder-een-kapwoning een koopsom te betalen van bijna € 275.000,-. Voor een tussenwoning zijn inwoners uit Hengelo bereid om een koopsom te betalen van ruim € 255.000,- en voor een vrijstaande woning ruim € 360.000,-. De geregistreerde koopsommen voor de overige woonplaatsen zijn te beperkt om betrouwbare informatie te genereren. Deze informatie wordt voor de volledigheid wel getoond.

Bron: NVM



Mediane koopsom per woningtype, gekochte woningen in 2021* in Hengelo



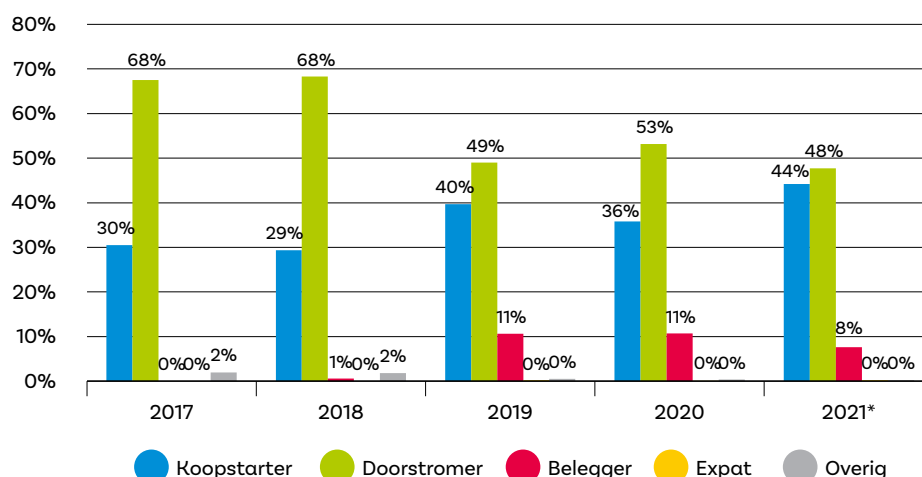
Profiel zoekers koopwoning (bestaande en nieuwbouw)

Een aandeel van 48% van het aantal kopers dat in Twente een woning koopt, is doorstromer, gevolgd door de koopstarter (44%). Het aantal beleggers dat een woning koopt in Twente is ten opzichte van de eerste helft van het jaar 2020 met 3% gedaald. Er worden in Twente geen huurwoningen verkocht aan expats.

Bron: NVM



Koperstype periode 2017 - 2021*



Woningzoekenden die een koopwoning wensen in Twente bevinden zich voornamelijk in de leeftijdscategorie 30 tot 65 jaar. De woningzoekenden zijn voornamelijk samenwonend zonder kinderen, gevolgd door samenwonend met kinderen. De woningzoekenden wonen voornamelijk in een grondgebonden koopwoning en willen binnen 1 tot 2 jaar verhuizen. 74% wenst dan een nieuwbouwwoning.

Woonwensen koop

In Twente zoekt 83% van de zoekers een koopwoning, bij voorkeur in de prijsklasse € 200.000,- tot € 300.000,-. De woning moet over 3 slaapkamers beschikken en is bij voorkeur een grondgebonden woning (75%).

Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland

Huurwoningmarkt bestaande en nieuwbouw

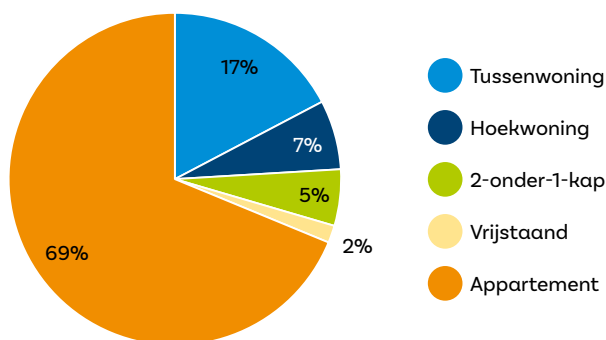
Verhuringen

In de eerste helft van het jaar worden bijna 250 woningen verhuurd. De grafiek geeft de verhuringen van bestaande en nieuwbouwwoningen weer en geeft inzicht in de absolute huurprijs voor een bestaande en nieuwbouwwoning in 2021.

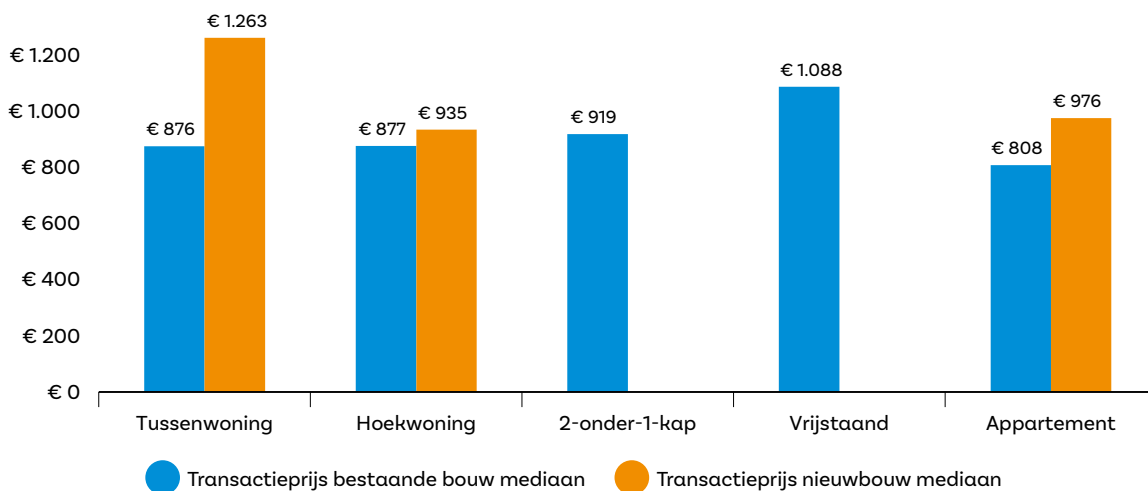
Bron: NVM



Huurwoningen verhuurd naar
woningtype in 2021* in Twente



Transactieprijs huurwoningen in 2021*
in Twente



Verhuisbewegingen huur

In Twente zijn te weinig verhuisbewegingen geregistreerd om iets te kunnen zeggen over de huurmarkt. Daarom wordt geen informatie over de verhuisbewegingen voor de verhuurmarkt getoond.

Bron: NVM

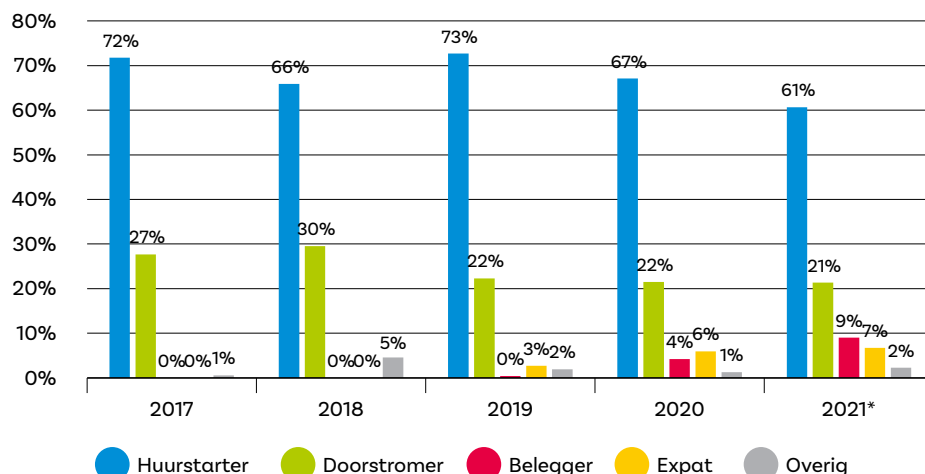
Profiel zoekers huurwoning

In Twente wordt in de eerste helft van het jaar 2021 voornamelijk aan huurstarters verhuurd (61%), gevolgd door doorstromers (21%). In 2021 is het aandeel verhuringen aan expats ten opzichte van 2020 met 1% toegenomen.

Bron: NVM



Huurderstype periode 2017 – 2021* in Twente



Woningzoekenden die een huurwoning wensen in Twente bevinden zich voornamelijk in de leeftijdscategorie tot 30 jaar. De woningzoekenden zijn voornamelijk samenwonend zonder kinderen en wonen in een grondgebonden huurwoning. Woningzoekenden willen binnen 1 jaar verhuizen, bij voorkeur naar een nieuwbouwwoning (55%).

Woonwensen huur

In Twente zoekt 11% van de zoekers een huurwoning, bij voorkeur in de prijsklasse € 600,- tot € 1.000,- per maand. De woning moet 2 slaapkamers hebben en er is geen significante voorkeur voor een grondgebonden of gelijkvloerse woning (bungalow of appartement).

Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland





Gemeente

Utrecht



Beumer Garantiemakelaars

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

Beumer Garantiemakelaars

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



Julius ter Haar



Daniël Tak



Koopwoningmarkt bestaande bouw

Transacties

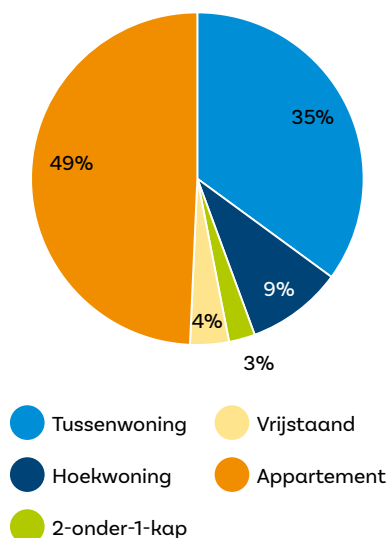
In Utrecht worden in de eerste helft van het jaar bijna 1.100 transacties gerealiseerd.

Onderstaand overzicht geeft de transacties van bestaande bouwoningen in de gemeente weer. Het toont de verkochte woningen onderverdeeld naar woningtypen en geeft inzicht in de absolute transactieprijs en prijs per m² GBO in de eerste helft van het jaar 2021.

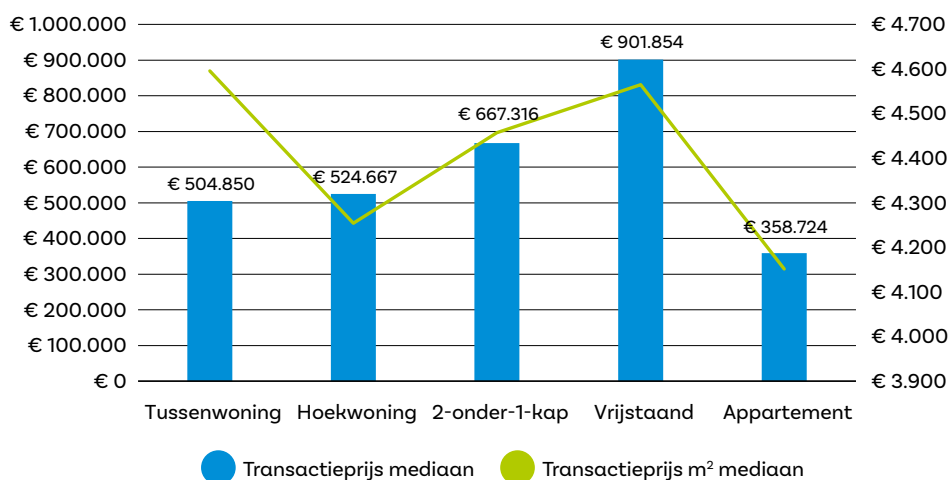
Bron: NVM



Bestaande bouw woningen verkocht in 2021* naar woningtype



Transactieprijs bestaande bouw woningen verkocht in 2021*



Topprijzen

Het nadeel van het tonen van mediane prijzen is dat de extremen uit de range worden

weggenomen. Om inzicht te geven in het topsegment van de woningtransacties is voor gemeente Utrecht een overzicht gemaakt van de 5 hoogste transactiepreizen, gemeten in de periode januari tot juni 2021.

Bron: NVM



Plaats	Wijk	Koop conditie	Transactie prijs	Transactie prijs per m²	Dagen op de markt	Woonoppervlakte
Utrecht	Noordoost	Kosten koper	€ 3.000.000	€ 2.597	1.085	1.155
Utrecht	Schildersbuurt	Kosten koper	€ 2.050.000	€ 6.119	14	335
Utrecht	Dichterswijk	Kosten koper	€ 1.850.000	€ 7.974	21	232
Utrecht	Zeeheldenbuurt	Kosten koper	€ 1.850.000	€ 4.793	59	386
Utrecht	Rijnsweerd	Kosten koper	€ 1.775.000	€ 10.143	15	175

Koopwoningmarkt nieuwbouw

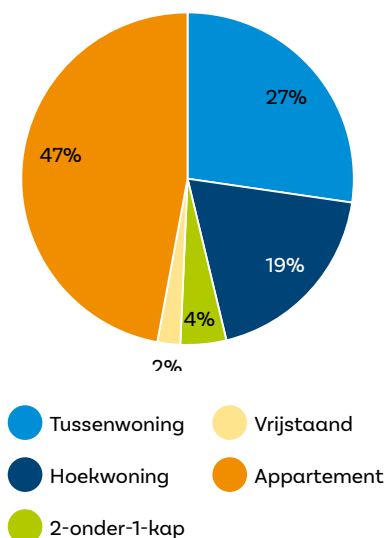
Transacties

In de eerste helft van het jaar zijn bijna 360 nieuwbouwwoningen verkocht. Onderstaand overzicht geeft het nieuwbouwaanbod in de gemeente weer. Het toont de woningen onderverdeeld naar woningtypen en geeft inzicht in de absolute prijs en prijs per m² GBO.

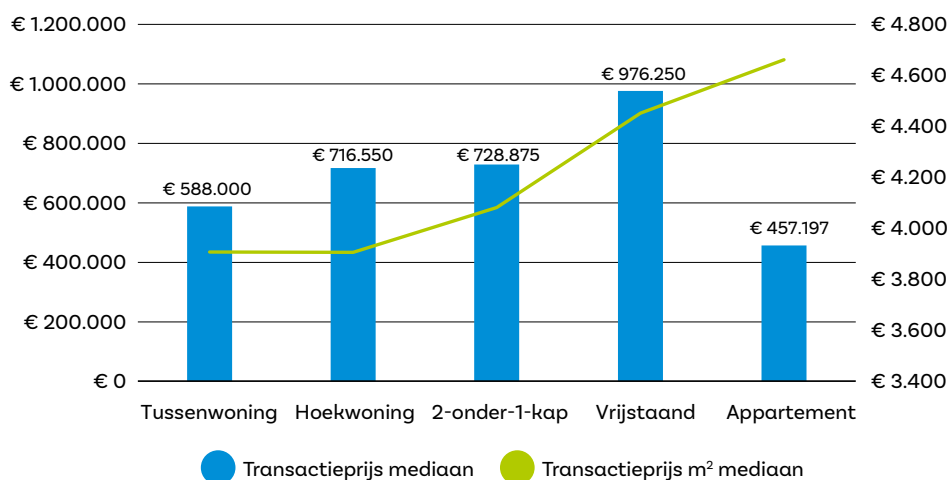
Bron: NVM



Nieuwbouwwoningen
verkocht in 2021* naar
woningtype



Transactieprijs nieuwbouwwoningen
verkocht in 2021*



Nieuwbouw aanbod

In Utrecht worden de volgende nieuwbouwprojecten begeleid door de partner:



Edisonkwartier
Nieuwegein



Lindehof
Utrecht



The Switch
Nieuwegein

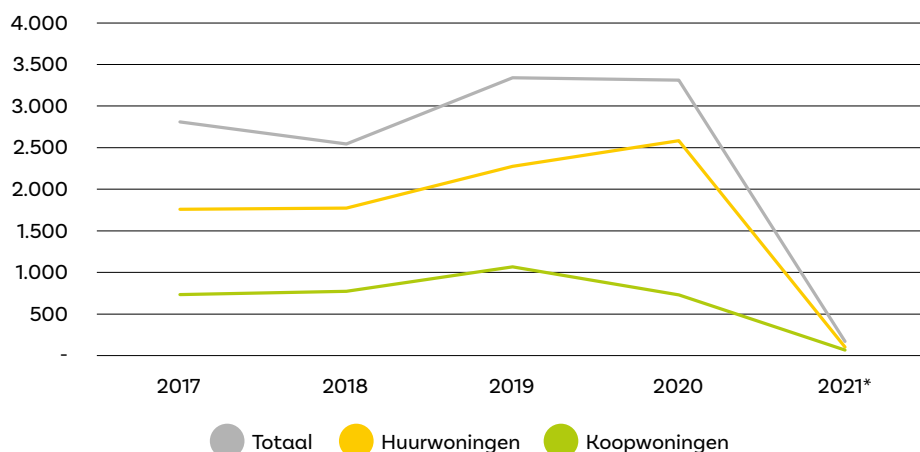
Bouwvergunningen

In Nederland zijn tot op heden 26.000 bouwvergunningen voor nieuwbouwoonruimten met een bouwsom vanaf € 50.000,- verleend. Daarvan is 1% in Utrecht afgegeven. De meeste bouwvergunningen worden in 2021 verstrekt aan de bouwers voor de markt^(*). In 2021 is 61% van de verleende vergunningen bestemd voor de bouw van huurwoningen. De tabel toont de ontwikkeling van het aantal verleende bouwvergunningen vanaf 2017.

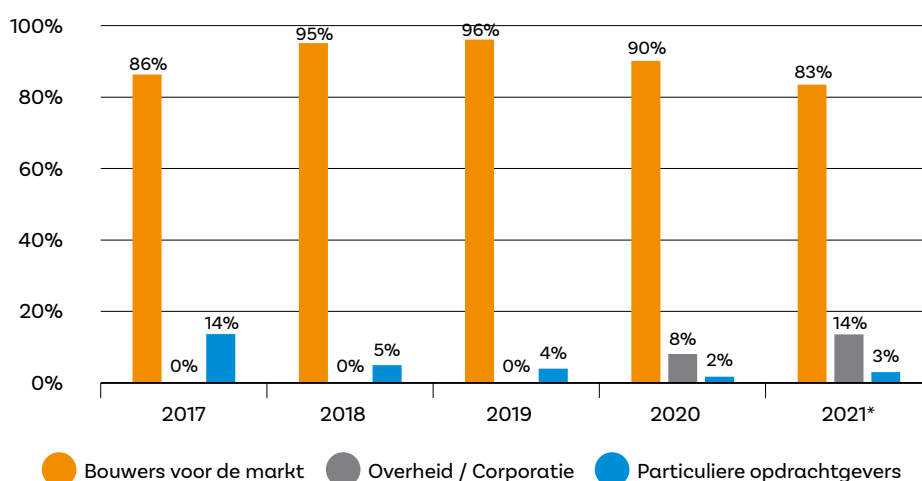
Bron: CBS



Verleende bouwvergunningen nieuwbouw periode 2017 - 2021*



Verleende bouwvergunningen nieuwbouw naar partij, periode 2017 - 2021*



(*) Bouwers voor de markt:

Hieronder vallen projectontwikkelaars, aannemers die voor eigen risico bouwen en financiële instellingen zoals banken, pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen.

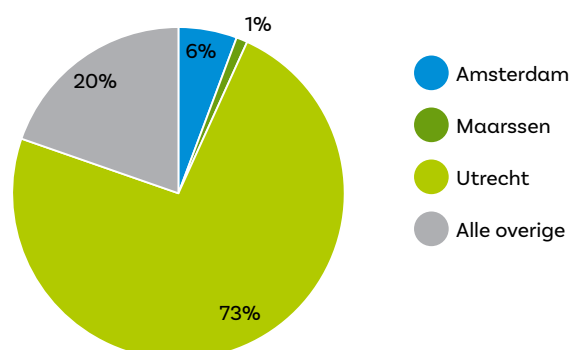
Verhuisbewegingen koopwoning (bestaande en nieuwbouw)

Inwoners uit Utrecht blijven voornamelijk in hun eigen woonplaats wonen. Koopwoningen worden na inwoners uit Utrecht gekocht door inwoners uit Amsterdam en Maarssen. Wanneer inwoners uit Utrecht besluiten om de stad te verlaten, trekken zij naar Hoof en Haag, Maarssen of Zeist.

Bron: NVM



Top 5 herkomst woningkopers in 2021*

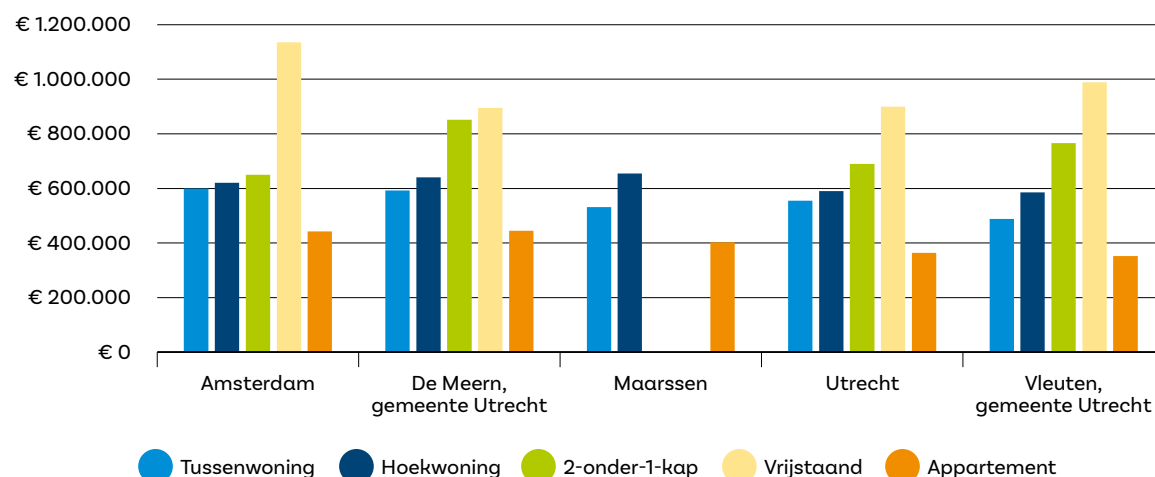


Inwoners uit Utrecht kopen voornamelijk appartementen, tussenwoningen en hoekwoningen in Utrecht. Zij zijn bereid om voor een appartement een koopsom van bijna € 445.000,- te betalen en voor een tussenwoning een koopsom te betalen van ruim € 590.000,-. Voor een hoekwoning wordt een koopsom van € 640.000,- betaald. De geregistreerde koopsommen voor de overige woningtypen en woonplaatsen zijn te beperkt om betrouwbare informatie te genereren. Deze informatie wordt voor de volledigheid wel getoond.

Bron: NVM



Mediane koopsom per woningtype, gekochte woningen in 2021*



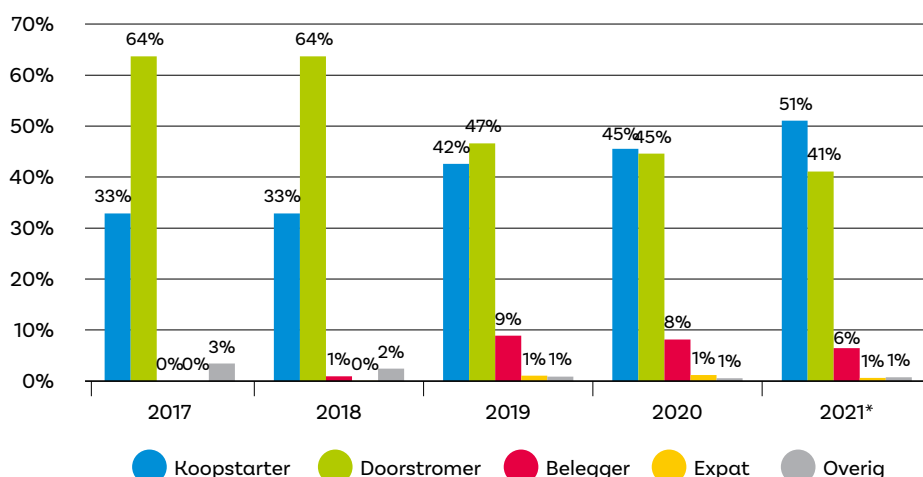
Profiel zoekers koopwoning (bestaande en nieuwbouw)

Een aandeel van 51% van het aantal kopers dat in Utrecht een woning koopt, is koopstarter, gevolgd door de doorstromer (41%). Het aantal beleggers dat een woning koopt in Utrecht is ten opzichte van de eerste helft van het jaar 2020 met 2% gedaald. In de eerste helft van het jaar 2021 wordt 1% van het aantal verkochte woningen verkocht aan expats.

Bron: NVM



Koperstype periode 2017 - 2021*



Woningzoekenden die een koopwoning wensen in Utrecht bevinden zich voornamelijk in de leeftijdscategorie 30 tot 45 jaar. De woningzoekenden zijn voornamelijk samenwonend zonder kinderen, gevolgd door samenwonend met kinderen. De woningzoekenden wonen voornamelijk in een koopwoning. Er is geen significant verschil of deze woning een grondgebonden woning is of een appartement. Woningzoekenden willen binnen 1 tot 2 jaar verhuizen en 71% wenst dan een nieuwbouwwoning.

Woonwensen koop

In Utrecht zoekt 70% van de zoekers een koopwoning, bij voorkeur in de prijsklasse € 200.000,- tot € 400.000,-. De woning moet over 3 slaapkamers beschikken. Er worden voornamelijk grondgebonden woningen gewenst (73%).

Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland

Huurwoningmarkt bestaande en nieuwbouw

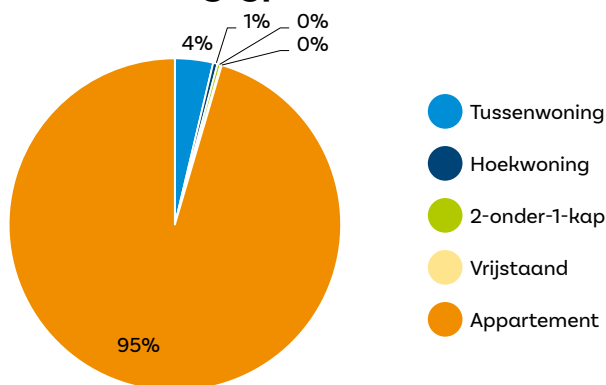
Verhuringen

In de eerste helft van het jaar worden bijna 950 woningen verhuurd. De grafiek geeft de verhuringen van bestaande en nieuwbouwwoningen weer en geeft inzicht in de absolute huurprijs voor een bestaande en nieuwbouwwoning in 2021.

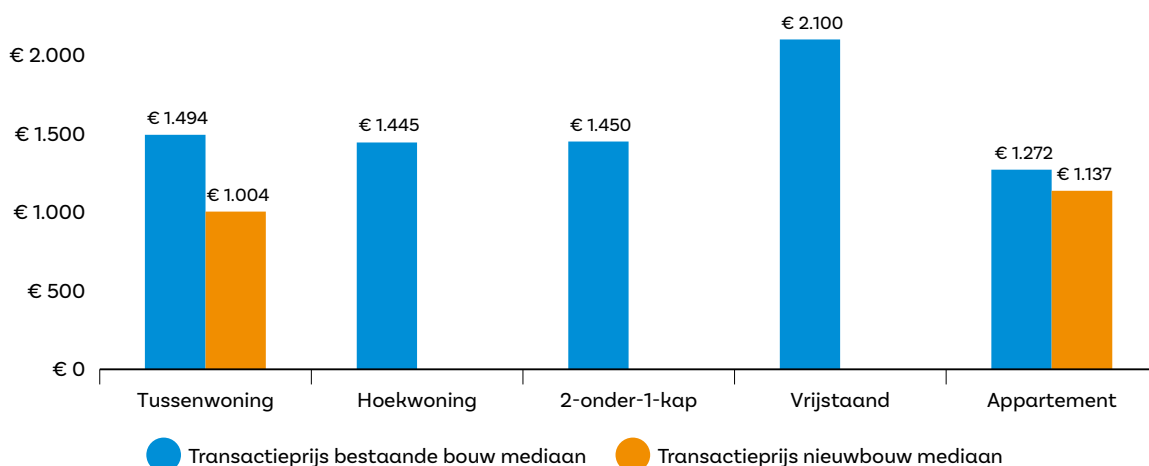
Bron: NVM



Huurwoningen verhuurd naar
woningtype in 2021*



Transactieprijs huurwoningen in 2021*



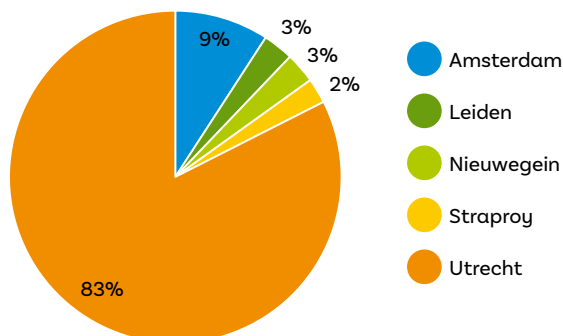
Verhuisbewegingen huur

Huurwoningen in Utrecht worden voornamelijk gehuurd door inwoners uit Utrecht, gevolgd door inwoners uit Amsterdam. Wanneer inwoners uit Utrecht besluiten om de stad te verlaten, trekken zij naar Zeist of Amsterdam.

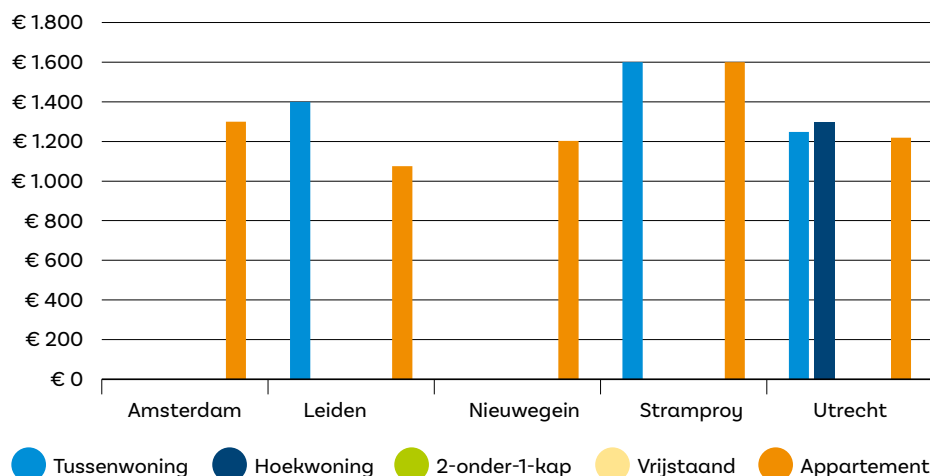
Bron: NVM



Top 5 herkomst woninghuurders in 2021*



Mediane huurprijs per woningtype, gehuurde woningen in 2021*



In Utrecht worden voornamelijk appartementen verhuurd. Inwoners uit Utrecht zijn bereid om voor een huurappartement een prijs te betalen van ruim € 1.200,- per maand. De geregistreerde huursommen voor de overige woningtypen en woonplaatsen zijn te beperkt om betrouwbare informatie te genereren. Deze informatie wordt voor de volledigheid wel getoond.

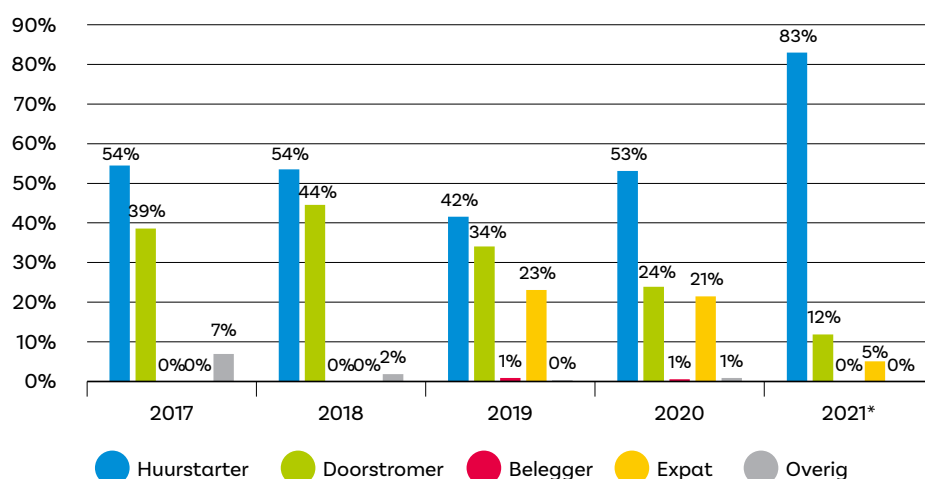
Bron: NVM

Profiel zoekers huurwoning

In Utrecht wordt in de eerste helft van het jaar 2021 voornamelijk aan huurstarters verhuurd (83%), gevolgd door doorstromers (12%). In 2021 is het aandeel verhuringen aan expats ten opzichte van jaar 2020 met 16% afgenomen.

Bron: NVM

Huurderstype periode 2017 - 2021*



Woningzoekenden die een huurwoning wensen in Utrecht bevinden zich voornamelijk in de leeftijdscategorie tot 30 jaar. De woningzoekenden zijn voornamelijk alleenstaand of samenwonend met kinderen. De woningzoekenden wonen veelal in een huurwoning en willen binnen 1 jaar verhuizen. Er is geen uitgesproken voorkeur voor een bestaande bouw of nieuwbouwwoning.

Woonwensen huur

In Utrecht zoekt 21% van de zoekers een huurwoning, bij voorkeur in de prijsklasse € 600,- tot € 1.000,- per maand. De woning moet 1 tot 3 slaapkamers hebben en er is geen significante voorkeur voor een grondgebonden of gelijkvloerse woning (bungalow of appartement).

Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland

Gemeente

Zaanstad





SAEN Garantiemakelaars

In 1995 is Saen Garantiemakelaars gestart onder de naam Saen Makelaars. Nu, 26 jaar later bestaat Saen Garantiemakelaars uit een ervaren, enthousiast, solide en vast team van geboren en getogen Zaankanters. Als makelaarskantoor stevig geworteld met drie vestigingen in één gebied. Supergoed bereikbaar en toegankelijk. Maar ook belangrijk; laagdrempelig voor alle klanten. Dat ze hier ook heel tevreden over zijn zien wij terug in onze mooie reviews op zowel funda als op Google. Saen Garantiemakelaars heeft een wel heel uitgebreid netwerk, zowel in de regio als landelijk door uitwisseling met al onze collega's van Garantiemakelaars. Als eerste weten wat er speelt op de huizenmarkt. Er als de kippen bij zijn als het erop aankomt. Zo vinden we geen huis maar een thuis. Saen Garantiemakelaars: door de fijne sfeer waarin het team gedijt staat Saen als een huis!

Saen Garantiemakelaars

Koog a/d Zaan

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



Michel Galje



Saen Garantiemakelaars

Krommenie

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



Thijs Duin



Saen Garantiemakelaars

Zaandam

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



Hans de Groot



Koopwoningmarkt bestaande bouw

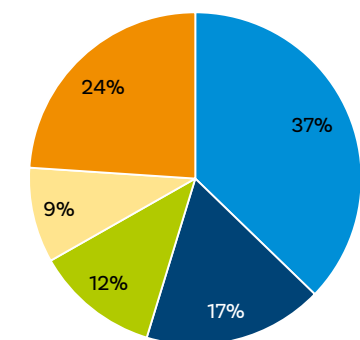
Transacties

In Zaanstad worden in de eerste helft van het jaar bijna 600 transacties gerealiseerd. Onderstaand overzicht geeft de transacties van bestaande bouw woningen in de gemeente weer. Het toont de verkochte woningen onderverdeeld naar woningtypen en geeft inzicht in de absolute transactieprijs en prijs per m² GBO in de eerste helft van het jaar 2021.

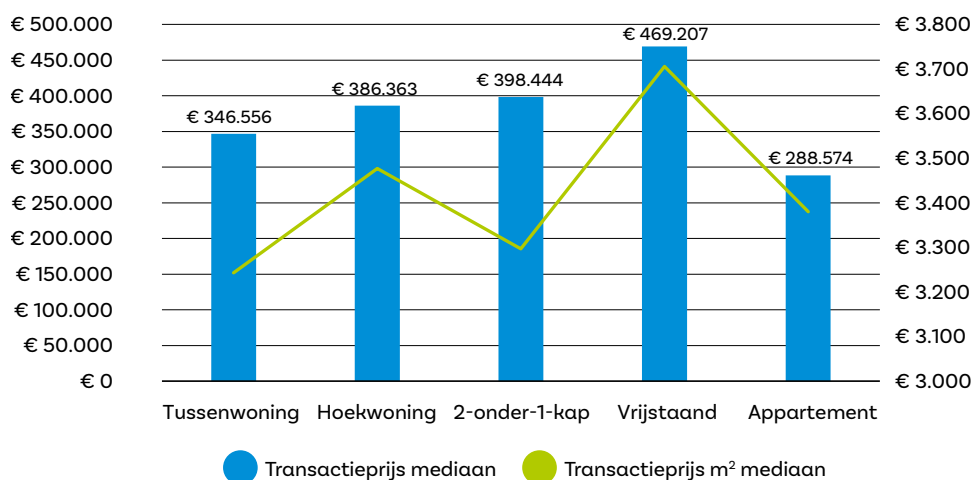
Bron: NVM



Bestaande bouw woningen verkocht in 2021* naar woningtype



Transactieprijs bestaande bouw woningen verkocht in 2021*



Toprijzen

Het nadeel van het tonen van mediane prijzen is dat de extremen uit de range worden weggenomen. 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 januari tot juni 2021.

Bron: NVM



Plaats	Wijk	Koop conditie	Transactie prijs	Transactie prijs per m ²	Dagen op de markt	Woonoppervlakte
Zaandam	Rosmolenbuurt	Vrij op naam	€ 902.005	€ 4.195	17	215
Zaandam	Rosmolenbuurt	Vrij op naam	€ 895.000	€ 3.792	599	236
Zaandam	Westerspoor	Kosten koper	€ 855.555	€ 9.613	31	89
Zaandam	Bomenbuurt	Kosten koper	€ 850.000	€ 3.220	81	264
Zaandam	Rosmolenbuurt	Vrij op naam	€ 850.000	€ 4.670	56	182

Koopwoningmarkt nieuwbouw

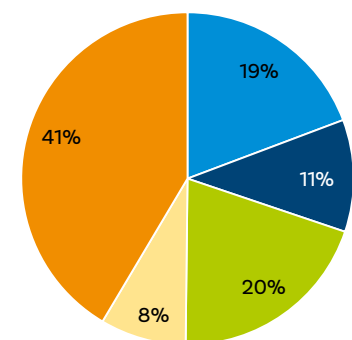
Transacties

In de eerste helft van het jaar zijn 275 nieuwbouwwoningen verkocht. Onderstaand overzicht geeft het nieuwbouwaanbod in de gemeente weer. Het toont de woningen onderverdeeld naar woningtypen en geeft inzicht in de absolute prijs en prijs per m² GBO.

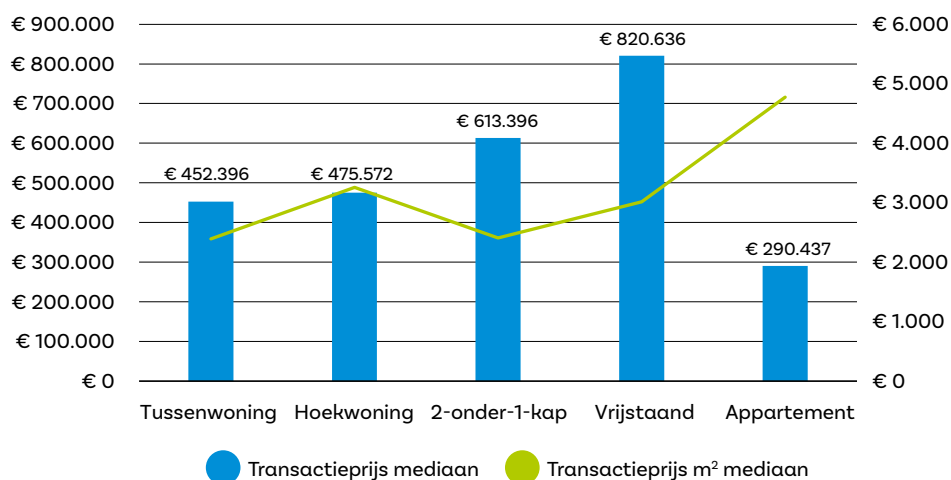
Bron: NVM



Nieuwbouwwoningen
verkocht in 2021* naar
woningtype



Transactieprijs nieuwbouwwoningen
verkocht in 2021*



Nieuwbouw aanbod

In Zaanstad worden de volgende nieuwbouwprojecten begeleid door de partners:



De Open Veste
Purmerend



Oosterzijderpark
Zaandam



Oosterzijderpark
Zaandam

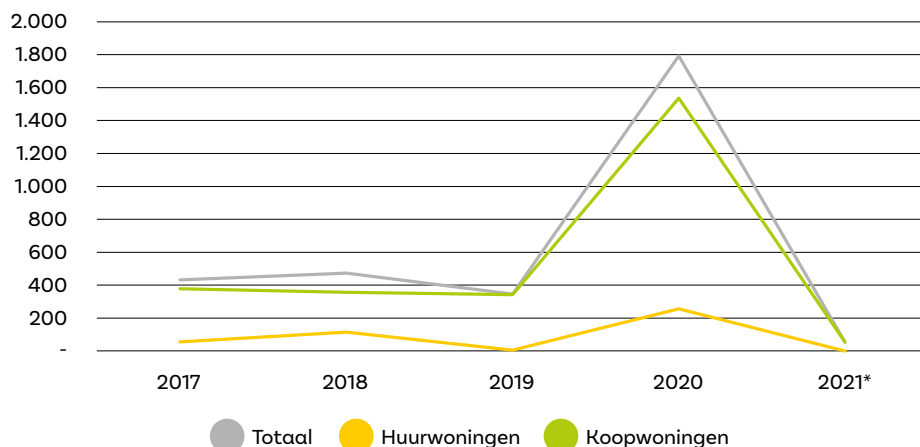
Bouwvergunningen

In Zaanstad zijn tot op heden 54 bouwvergunningen voor nieuwbouwoonruimten met een bouwsom vanaf € 50.000,- verleend. De meeste bouwvergunningen worden in 2021 verstrekt aan de bouwers voor de markt^(*). In 2021 zijn alle verleende vergunningen bestemd voor de bouw van koopwoningen. De tabel toont de ontwikkeling van het aantal verleende bouwvergunningen vanaf 2017.

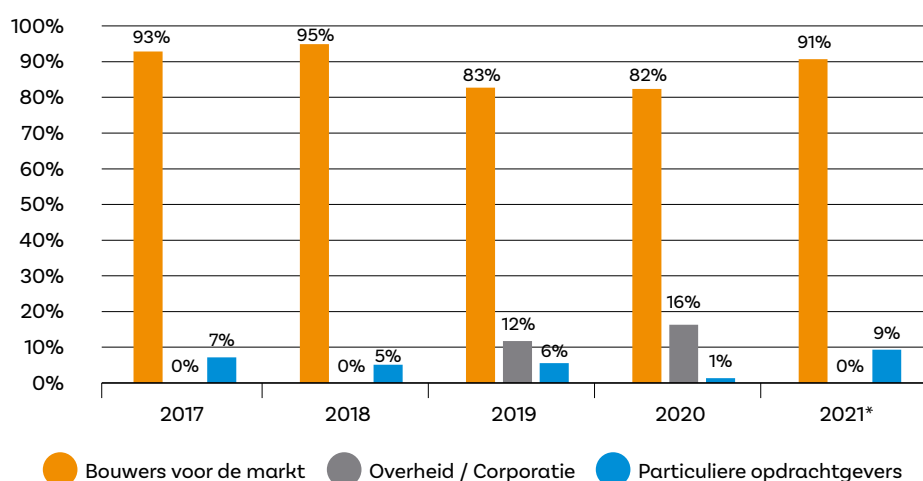
Bron: CBS



Verleende bouwvergunningen nieuwbouw periode 2017 - 2021*



Verleende bouwvergunningen nieuwbouw naar partij, periode 2017 - 2021*



(*) Bouwers voor de markt:

Hieronder vallen projectontwikkelaars, aannemers die voor eigen risico bouwen en financiële instellingen zoals banken, pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen.

Verhuisbewegingen koopwoning

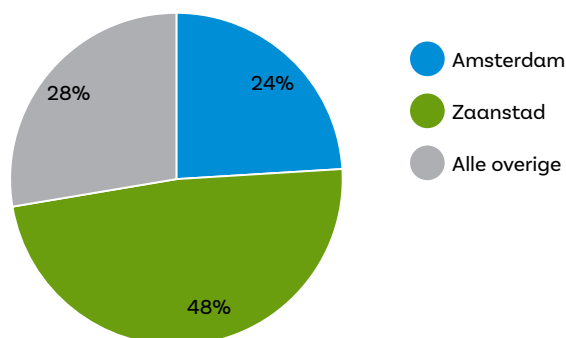
(bestaande en nieuwbouw)

Inwoners uit Zaanstad blijven voornamelijk in hun eigen gemeente wonen. Koopwoningen worden na inwoners uit Zaanstad gekocht door inwoners uit Amsterdam. Wanneer inwoners uit Zaanstad besluiten om de stad te verlaten, trekken zij naar diverse woonplaatsen. Er is geen uitschieter te vermelden.

Bron: NVM



Top 5 herkomst woningkopers in 2021*

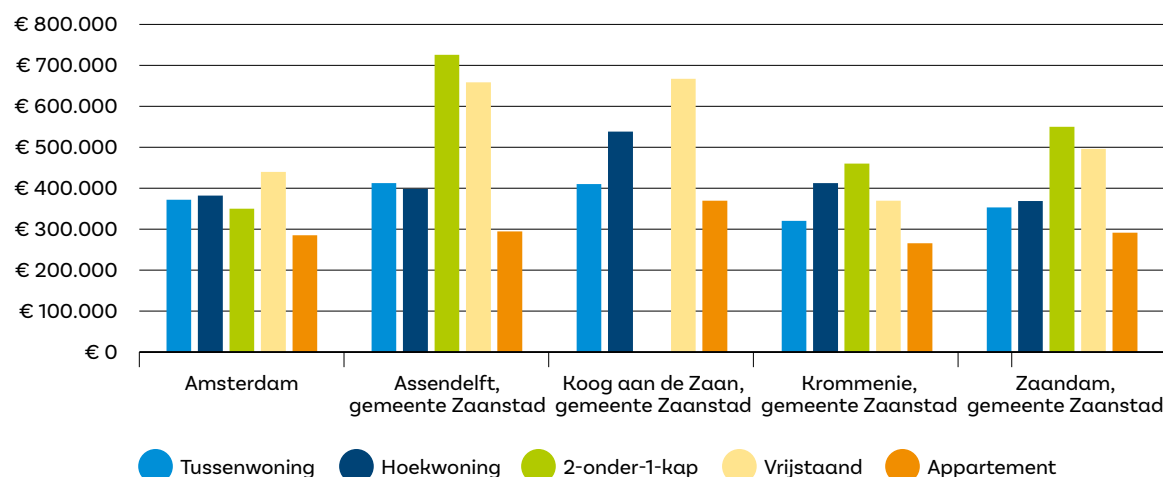


Inwoners uit Zaanstad kopen voornamelijk tussenwoningen en appartementen in Zaanstad. Zij zijn bereid om voor een tussenwoning een koopsom van € 412.500,- te betalen en voor een appartement een koopsom te betalen van € 370.000,-. Inwoners uit Amsterdam betalen een koopsom van € 372.000,- voor een tussenwoning en € 285.000,- voor een appartement. De geregistreerde koopsommen voor de overige woningtypen en woonplaatsen zijn te beperkt om betrouwbare informatie te genereren. Deze informatie wordt voor de volledigheid wel getoond.

Bron: NVM



Mediane koopsom per woningtype, gekochte woningen in 2021*



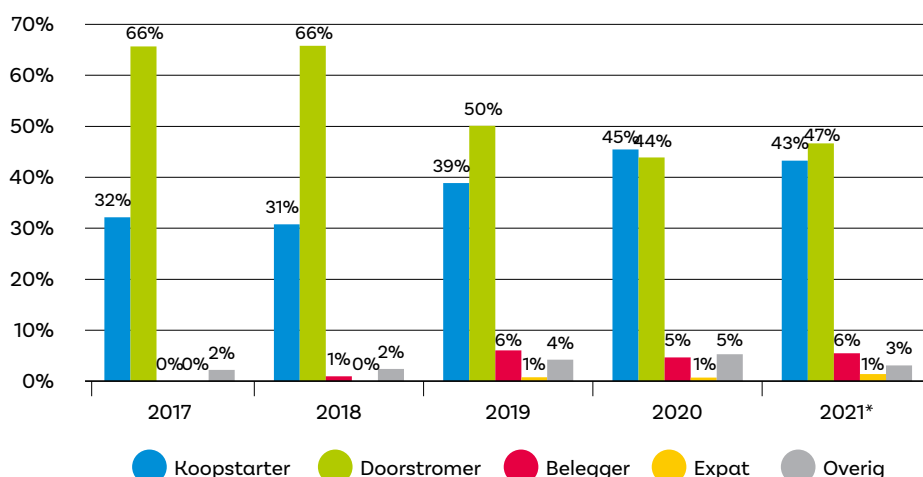
Profiel zoekers koopwoning (bestaande en nieuwbouw)

Een aandeel van 47% van het aantal kopers dat in Zaanstad een woning koopt, is doorstromer, gevolgd door de koopstarter (43%). Het aantal beleggers dat een woning koopt in Zaanstad is ten opzichte van de eerste helft van het jaar 2020 met 1% gestegen. In de eerste helft van het jaar 2021 wordt 1% van het aantal verkochte woningen verkocht aan expats.

Bron: NVM



Koperstype periode 2017 - 2021*



Woningzoekenden die een koopwoning wensen in Zaanstad bevinden zich voornamelijk in de leeftijdscategorie tot 65 jaar. De woningzoekenden zijn voornamelijk samenwonend zonder kinderen, gevolgd door samenwonend met kinderen. De woningzoekenden wonen voornamelijk in een grondgebonden koopwoning. Woningzoekenden willen binnen 1 tot 2 jaar verhuizen en 77% wenst dan een nieuwbouwwoning.

Woonwensen koop

In Zaanstad zoekt 77% van de zoekers een koopwoning, bij voorkeur in de prijsklasse € 200.000,- tot € 400.000,-. De woning moet over 3 slaapkamers beschikken. Er worden voornamelijk grondgebonden woningen gewenst (73%).

Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland

Huurwoningmarkt bestaande en nieuwbouw

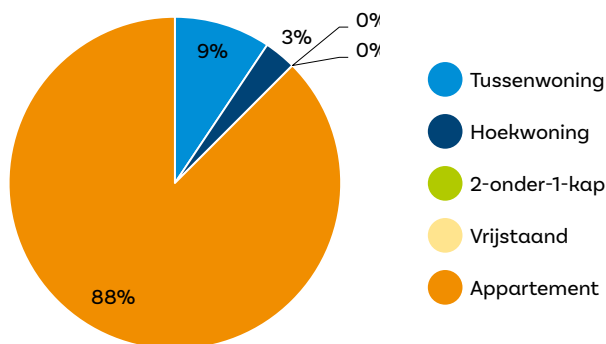
Verhuringen

In de eerste helft van het jaar worden 160 woningen verhuurd. De grafiek geeft de verhuringen van bestaande en nieuwbouwwoningen weer en geeft inzicht in de absolute huurprijs voor een bestaande en nieuwbouwwoning in 2021.

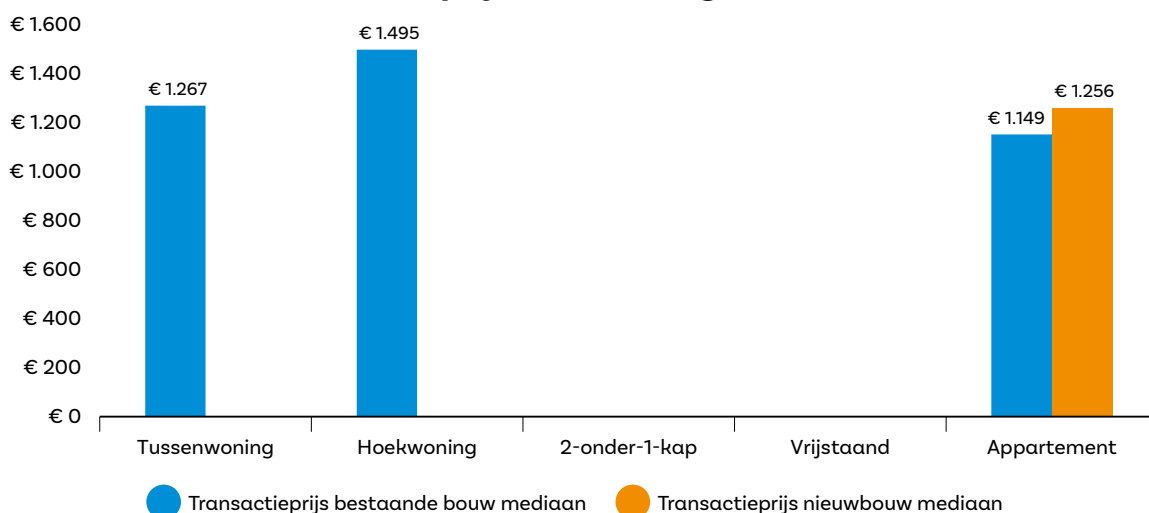
Bron: NVM



Huurwoningen verhuurd naar
woningtype in 2021*



Transactieprijs huurwoningen in 2021*



Verhuisbewegingen huur

In Zaanstad zijn te weinig verhuisbewegingen geregistreerd om iets te kunnen zeggen over de huurmarkt. Daarom wordt geen informatie over de verhuisbewegingen voor de verhuurmarkt getoond.

Bron: NVM

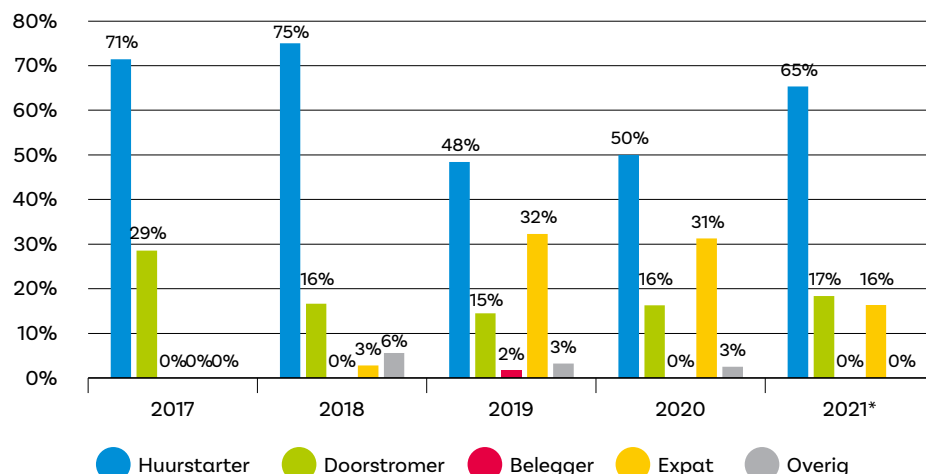
Profiel zoekers huurwoning

In Zaanstad wordt in de eerste helft van het jaar 2021 voornamelijk aan huurstarters verhuurd (65%), gevolgd door doorstromers (17%). In 2021 is het aandeel verhuringen aan expats ten opzichte van jaar 2020 met 15% afgenomen.

Bron: NVM



Huurderstype periode 2017 – 2021*



Woningzoekenden die een huurwoning wensen in Zaanstad bevinden zich voornamelijk in de leeftijdscategorie tot 45 jaar. De woningzoekenden zijn voornamelijk alleenstaand of samenwonend zonder kinderen. De woningzoekenden wonen veelal in een huurwoning en willen binnen 1 jaar verhuizen. Er is geen uitgesproken voorkeur voor een bestaande bouw of nieuwbouwwoning.

Woonwensen huur

In Zaanstad zoekt 14% van de zoekers een huurwoning, bij voorkeur in de prijsklasse € 600,- tot € 1.000,- per maand. De woning moet 2 slaapkamers hebben en er is geen significante voorkeur voor een grondgebonden of gelijkvloerse woning (bungalow of appartement).

Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland



Interview

KondorWessels Projecten

“De betrouwbare data en feitelijk goed onderbouwde marktonderzoeken van dé Woonexpert zijn heel waardevol voor onze ontwikkelingen. Doordat deze partij ook ons woonwensenonderzoek begeleidt en ons de verkoop uit handen neemt, is een heel waardevolle samenwerkingsrelatie ontstaan die wat mij betreft nog vele projecten gecontinueerd wordt.”

Aan het woord is Roy Hasselerharm, directeur bij KondorWessels Projecten. Met enthousiasme vertelt hij over zijn samenwerking met dé Woonexpert.



Archimedeslaan, Utrecht

De kracht van de lokale verankering en betrouwbare data



Betrouwbare data

“Ik ken Arjan Veelers van jaren geleden en altijd hebben we contact gehouden. Mooi om te zien wat voor bedrijf de mannen hebben neergezet, dé Woonexpert is echt van alle markten thuis. Maar misschien nog wel belangrijker is de gedegen aanpak. De data die ze aanleveren is betrouwbaar en feitelijk heel sterk onderbouwd. Daar kunnen we als ontwikkelaar wat mee. De marktrapportage spiegelen we aan onze eigen informatie en visie en zo kom je tot een product dat past bij de markt en je eigen ambities.”

1600 woningen ontwikkelen aan de Archimedeslaan in Utrecht

De ontwikkeling aan de Archimedeslaan in Utrecht draagt Roy aan als voorbeeld. “Op de plek waar nu nog het gebouw van de Hoge School Utrecht staat, gaan we 1600 woningen ontwikkelen, waarvan 700 studentenwoningen. Ook komt er 4500 m² commerciële ruimte. Een fantastische opgave met een heel gevarieerd programma en

veel groen. Ook de locatie is top. Je woont hier straks in een stedelijke setting tussen het centrum van Utrecht en de Uithof. Op dit moment ligt er een stedenbouwkundig plan, het volume is dus duidelijk. De exacte invulling van het woonprogramma moeten we nog bepalen. Dat gaan we mede aan de hand van een woonwensen onderzoek doen dat dé Woonexpert voor ons uitvoert. Het woonwensenonderzoek geeft inzage in wie hier wil wonen en hoeveel woonruimte gewenst is, maar ook wordt duidelijk hoe de potentiële bewoners aankijken tegen gezamenlijke voorzieningen, groen en parkeren. Kort gezegd dé Woonexpert helpt ons dus met het afstemmen van het aanbod op de vraag. Essentieel voor een succesvolle ontwikkeling.”

Hetzelfde DNA

KondorWessels Projecten is onderdeel van de VolkerWessels Groep. Een onderneming waar wel 120 andere bedrijven onder vallen. Een krachtige formule. Want

de kleinere bedrijven zijn lokaal verankerd en hebben daardoor veel lokale kennis en goede contacten in de regio. Daarentegen lift het bedrijf ook mee op de kennis en ervaring van het moederbedrijf. Win-win!

Roy: “Ik herken hetzelfde DNA bij dé Woonexpert. Groot door klein te blijven, zeg maar. Aan welke ontwikkeling we ook werken, dé Woonexpert heeft altijd wel contact met een makelaar uit de omgeving die ons met goed advies kan bijstaan. Verder vinden we elkaar ook in een nuchtere mentaliteit en creatieve aanpak.”

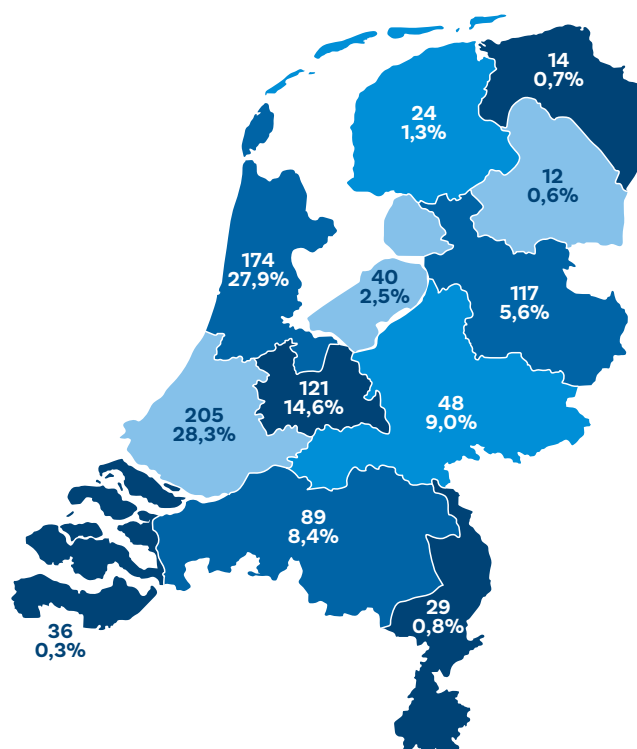
Ontwikkelen doe je samen!

Ik ben ervan overtuigd dat we in de toekomst nog veel meer projecten samen gaan oppakken. Ik streef altijd naar langdurige samenwerkingen, zodat je met elkaar een steeds sterker team gaat vormen dat aan een half woord genoeg heeft.

Behoefte-indicator nieuwbouw

In de database van Nieuwbouw Nederland staan bijna 500.000 unieke profielen van consumenten geregistreerd en worden ruim 900 nieuwbouwprojecten aangeboden. In het afgelopen jaar hebben zich ruim 230.000 consumenten ingeschreven. Ruim 185.000 consumenten zoeken in de onderzochte woningmarkten. Dit zijn consumenten die actief op zoek zijn naar een woning. De unieke 'profielen' kunnen zich voor meerdere projecten inschrijven. De zoekenden zijn vooral afkomstig uit de provincie Zuid-Holland, Noord-Holland en Utrecht.

Provincie	Projecten	% aantal inschrijvers	Inschrijvingen totaal
Drenthe	12	0,6%	3.309
Flevoland	40	2,5%	12.702
Gelderland	48	9,0%	46.252
Friesland	24	1,3%	6.626
Groningen	14	0,7%	3.446
Limburg	29	0,8%	3.955
Noord-Holland	174	27,9%	143.254
Overijssel	117	5,6%	28.667
Utrecht	121	14,6%	74.746
Zeeland	36	0,3%	1.444
Zuid-Holland	205	28,3%	145.151
Noord-Brabant	89	8,4%	43.153
Totaal	909	100%	512.705



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.

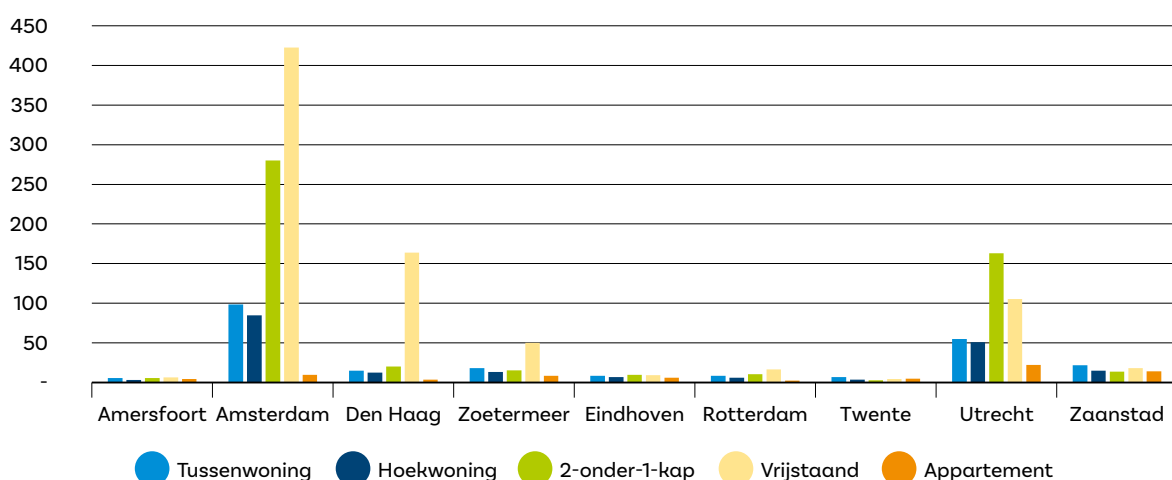
Bron: Pro-analyse, Nieuwbouw Nederland

Om de vraag naar woningen in de woningmarkten beter te duiden, is een indicator ontwikkeld die aantoont hoeveel serieus zoekenden beschikbaar zijn voor een type nieuwbouwwoning 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 de druk op de woningmarkt. Gemiddeld zijn er 5 tot 8 kandidaten in een woningmarkt aanwezig voor een woningtype.

In Amsterdam en Utrecht is de druk op de woningmarkt enorm. Er zijn in Amsterdam bijna 100 serieuze kandidaten aanwezig voor een tussen- of hoekwoning. Voor een twee-onder-een-kapwoning zijn er bijna 300 kandidaten en voor een vrijstaande woning ruim 400 kandidaten. In Utrecht is er een zeer grote vraag naar twee-onder-een-kap- en vrijstaande woningen. Voor een twee-onder-een-kapwoning zijn er ruim 150 kandidaten aanwezig en voor een vrijstaande woning ruim 100 kandidaten. In Utrecht zijn er ruim 50 kandidaten voor een tussenwoning en voor een hoekwoning.

dé Woonexpert (DWE) behoefte-indicator verdeeld naar woningmarkt



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

“

**Ruim 150 zoekers voor een
twee-onder-een-kapwoning
in Utrecht**

Conclusie

Conclusie.

Nederland heeft op 1 januari 2021 bijna 17,5 miljoen inwoners. Sinds 2017 neemt het aantal inwoners jaarlijks met 0,6% toe. Deze bevolkingsgroei wordt in de onderzochte woningmarkten voornamelijk veroorzaakt door migratie, met uitzondering van Amersfoort en Utrecht. In Amersfoort en Utrecht zorgt de natuurlijke aanwas voor de toename. De leeftijdscategorie 45- tot 65-jarigen is het grootst in Nederland, gevolgd door de leeftijdscategorie 25- tot 45-jarigen. Dit is ook de leeftijdsgroep waar de huishoudenssamenstelling wijzigt. Er zijn in Nederland bijna 8 miljoen huishoudens waarvan meer dan een derde een eenpersoonshuishouden is. De woningvoorraad voor deze huishoudens bedraagt bijna 7,9 miljoen. Dit betekent dat er in Nederland een woningtekort is van 100.000 woningen, waarbij het aantal huishoudens dat noodgedwongen geen eigen woning heeft niet is meegenomen. Dit zijn bijvoorbeeld mensen die een woning delen of nog thuis wonend zijn of antikraak wonen.

“

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

Koopwoningmarkt

Bestaande bouw

Het aantal woningtransacties in de bestaande bouw is ten opzichte van 2020 met gemiddeld 20% gedaald. Van ruim 90.000 transacties in het eerste half jaar van 2020 naar ruim 70.000 transacties in juni 2021. Het woningaanbod is in de eerste helft van 2021 ten opzichte van vorig jaar gemiddeld 10% gestegen, met uitzondering van Eindhoven, Rotterdam en Twente. In deze woningmarkten is het woningaanbod gedaald.

De transactieprijs van een bestaande bouwwoning in Nederland is ten opzichte van de eerste helft van vorig jaar 17% gestegen. De transactieprijs voor een bestaande bouwwoning in Nederland is bijna € 355.000,- voor een woning met een woninggrootte van ongeveer 115 m². Ter vergelijking: de prijsstijging in het jaar 2020 ten opzichte van het jaar 2019 was 10% voor een vergelijkbare woninggrootte. Woningen worden in de eerste helft van 2021 in alle onderzochte woningmarkten boven de vraagprijs verkocht.

De druk op de woningmarkt wat betreft de bestaande bouw is enorm en er is sprake van een verkopersmarkt. In Amsterdam, Den Haag, Eindhoven en Twente lijkt de druk op de woningmarkt te verminderen. In deze woningmarkten is op dit moment sprake van een evenwichtige markt. De verkooptijd van woningen in de bestaande bouw blijft laag. Het duurt 3 tot 4 weken voordat een woning verkocht is.

Nieuwbouw

In de nieuwbouwwoningmarkt is het aantal transacties in de eerste helft van 2021 ten opzichte van vorig jaar met gemiddeld 47% gestegen, van bijna 15.500 woningen in de eerste helft van het jaar 2020 naar ruim 17.000 woningen in juni 2021. In Eindhoven en Twente is het aantal nieuwbouwtransacties met ruim 10% gedaald. Het nieuwbouwaanbod is gemiddeld 10% gestegen ten opzichte van de eerste helft in het jaar 2020, veroorzaakt door de forse stijging van het nieuwbouwaanbod in Zoetermeer, Rotterdam, Zaanstad en Eindhoven. In de overige onderzochte woningmarkten is het nieuwbouwaanbod ten opzichte van vorig jaar afgenomen.

Een nieuwbouwwoning in Nederland is ten opzichte van het jaar 2020 10% duurder geworden en bedraagt nu bijna € 425.000,- voor een woning met een woninggrootte van ruim 120 m². Ook de prijzen per m² GBO zijn gemiddeld 10% gestegen, met uitzondering van Twente en Zaanstad. In Twente en Zaanstad is de prijs per m² GBO licht gedaald. Deze daling wordt veroorzaakt doordat in de eerste helft van het jaar 2021 grotere woningen worden aangeboden.

Een nieuwbouwwoning is fors duurder dan een woning in de bestaande bouw. Het verschil van een nieuwbouwwoning ten opzichte van een bestaande bouwwoning varieert van ruim € 65.000,- in Zoetermeer tot bijna € 176.000,- in Amsterdam en ruim € 215.000,- in Utrecht. Alleen in Twente is een nieuwbouwwoning goedkoper dan een bestaande woning. Dit verschil bedraagt ruim € 10.000,-.

Bouwvergunningen

In Nederland zijn in de periode januari tot en met april 2021 ruim 26.000 bouwvergunningen voor nieuwbouwwoonruimten met een bouwsom vanaf € 50.000,- verleend. Daarvan zijn de meeste vergunningen in Den Haag (4%) afgegeven. Het merendeel van de bouwvergunningen wordt verleend aan bouwers voor de markt^(*) (90%), voor de bouw van huurwoningen (55%) en koopwoningen (45%).

Verhuisbewegingen

Woningen worden voor 48% tot 80% gekocht door kopers uit de gemeente zelf. Opvallend is dat inwoners uit Amsterdam het meest verhuizen naar een andere woningmarkt. Wanneer inwoners uit Amsterdam de stad verlaten, trekken zij van de onderzochte woningmarkten het meest naar Zaanstad (24%), Amersfoort (8%) of Den Haag (7%).

^(*) Bouwers voor de markt:

Hieronder vallen projectontwikkelaars, aannemers die voor eigen risico bouwen en financiële instellingen zoals banken, pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen.

Koopwoningmarkt (vervolg)

zoekersprofiel koopwoning en woonwensen nieuwe koopwoning

In de eerste helft van 2021 wordt gemiddeld in de onderzochte woningmarkten 51% van de koopwoningen verkocht aan koopstarters, gemiddeld 48% aan doorstromers, gemiddeld 10% aan beleggers en gemiddeld 3% aan expats. In Amersfoort, Amsterdam en Utrecht worden de meeste woningen verkocht aan koopstarters. In Zoetermeer worden de meeste woningen verkocht aan doorstromers (53%). In Amsterdam en Rotterdam worden de meeste woningen verkocht aan beleggers. Expats kopen bij voorkeur in Amsterdam en Eindhoven

De vraag naar koopwoningen is ongekend hoog. Gemiddeld zijn er in Amersfoort, Eindhoven, Rotterdam en Twente 5 tot 10 koopwoningzoekers aanwezig voor een koopwoning.

In Zaanstad en Zoetermeer zijn dat ongeveer 20 woningzoekers. De druk is het grootst in Amsterdam. Daar zijn gemiddeld bijna 180 woningzoekers aanwezig voor een koopwoning. Utrecht volgt Amsterdam. In Utrecht zijn bijna 80 zoekers aanwezig voor een koopwoning.

Om meer zicht te krijgen op een eventuele discrepantie tussen woonwensen van woningzoekers en de gerealiseerde transactieprijzen en vraagprijzen voor een bestaande bouw of nieuwbouwwoning is een tabel 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.

Conclusie overzicht transactieprijzen en woonwensen

Gebied	Voornaamste doelgroep	Gewenste koopwoning	Gew. aant. slaapkamers	Gewenste prijsklasse	Transactieprijz		Aanbod per juni 2021	
					Bestaand	Nieuwbouw	Bestaand	Nieuwbouw
Nederland	30 tot 45 jaar Samenwonend zonder kinderen	Grondgebonden woning	3	200.000 - 400.000	€ 354.020	€ 424.242	€ 373.795	€ 463.758
Amersfoort	45 tot 65 jaar Samenwonend zonder kinderen	Grondgebonden woning	2 tot 3	200.000 - 300.000	€ 387.399	€ 449.833	€ 369.111	€ 430.948
Amsterdam	30 tot 45 jaar Samenwonend zonder kinderen	Grondgebonden woning	2	200.000 - 400.000 en 500.000 - 750.000	€ 522.375	€ 529.963	€ 525.000	€ 728.608
Den Haag	30 tot 65 jaar Samenwonend met of zonder kinderen	Grondgebonden woning	3	200.000 - 300.000	€ 379.667	€ 444.265	€ 397.150	€ 505.185
Zoetermeer	30 tot 65 jaar Samenwonend zonder kinderen	Grondgebonden woning	3	200.000 - 400.000	€ 353.400	€ 420.278	€ 333.000	€ 426.600
Eindhoven	Tot 65 jaar Samenwonend zonder kinderen	Grondgebonden woning	3 tot 2	200.000 - 300.000	€ 366.206	€ 442.250	€ 375.000	€ 470.944
Rotterdam	30 tot 65 jaar Samenwonend zonder kinderen	Grondgebonden woning	2 tot 3	200.000 - 300.000	€ 342.446	€ 491.500	€ 375.000	€ 544.278
Twente	30 tot 65 jaar Samenwonend met of zonder kinderen	Grondgebonden woning	3	200.000 - 300.000	€ 252.666	€ 340.820	€ 274.995	€ 344.615
Utrecht	30 tot 45 jaar Samenwonend zonder kinderen	Grondgebonden woning	3	200.000 - 400.000	€ 433.201	€ 569.444	€ 399.600	€ 619.889
Zaanstad	tot 65 jaar Samenwonend met of zonder kinderen	Grondgebonden woning	3	200.000 - 400.000	€ 347.150	€ 445.154	€ 340.444	€ 372.667

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

Huurwoningmarkt

In Nederland worden in de eerste helft van het jaar 2021 ruim 20.000 woningen verhuurd. Dat waren in de eerste helft van het jaar 2020 nog ruim 13.000 verhuringen. Ook het huuraanbod neemt toe. In juni 2021 stonden ruim 7.000 woningen in Nederland te huur tegenover bijna 6.800 woningen in 2020. De mediane huurprijs in Nederland voor een bestaande bouw woning is ten opzichte van vorig jaar ongeveer 1% gestegen naar € 1.200,- per maand. De huurprijs voor een nieuwbouwwoning is ten opzichte van vorig jaar 4% gedaald, naar ruim € 1.300,- per maand. In 2021 duurt het gemiddeld 31 dagen voordat een woning is verhuurd.

Verhuisbewegingen

Woningen worden voor 49% tot 83% gehuurd door inwoners uit de gemeente zelf. Opvallend is dat inwoners uit Utrecht het meest in hun eigen woonplaats blijven wonen.

Gemiddeld in de onderzochte woningmarkten wordt 65% van de huurwoningen verhuurd aan huurstarters, gemiddeld 27% aan doorstromers, gemiddeld 2% aan beleggers en gemiddeld 28% aan expats. In Utrecht, Zoetermeer, Rotterdam, Twente en Amersfoort worden de meeste woningen verhuurd aan huurstarters. De doorstromers komen het meeste voor in Amersfoort (36%) en Eindhoven (44%). Expats huren het liefst een woning in Den Haag (55%), Amsterdam (42%) of Zaanstad (16%).

Om meer zicht te krijgen op een eventuele discrepantie tussen woonwensen van woningzoekers en de gerealiseerde huurprijzen en vraagprijzen voor een bestaande bouw of nieuwbouwhuurwoning is een tabel 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.

Conclusie overzicht transactieprizen en woonwensen

Gebied	Voornaamste doelgroep	Gewenste huurwoning	Gew. aant. slaapkamers	Gewenste prijsklasse	Huurprijs		Aanbod per juni 2021	
					Bestaand	Nieuwbouw	Bestaand	Nieuwbouw
Nederland	Tot 30 jaar Alleenstaand, samenwonend zonder kinderen	Gelijkvloers	2	600 - 1.000	€ 1.204	€ 1.338	€ 1.338	€ 1.257
Amersfoort	Tot 30 jaar Samenwonend zonder kinderen, alleenstaand	Gelijkvloers	2	600 - 1.000	€ 1.096	€ 1.090	€ 1.090	€ -
Amsterdam	Tot 30 jaar Alleenstaand	Gelijkvloers	2 tot 1	800 - 1.500	€ 1.550	€ 1.650	€ 1.650	€ 1.545
Den Haag	Tot 65 jaar Alleenstaand, samenwonend zonder kinderen	Gelijkvloers	2	600 - 1.000	€ 1.250	€ 1.518	€ 1.518	€ 1.601
Zoetermeer	Tot 30 jaar Samenwonend met en zonder kinderen, alleenstaand	Grondgebonden woning	3 tot 2	600 - 1.000	€ 1.138	€ 1.116	€ 1.116	€ -
Eindhoven	Tot 30 jaar Alleenstaand, samenwonend zonder kinderen	Gelijkvloers	2	500 - 1.000	€ 1.087	€ 1.250	€ 1.250	€ 1.170
Rotterdam	Tot 30 jaar Alleenstaand	Gelijkvloers	2	600 - 1.000	€ 1.250	€ 1.350	€ 1.350	€ 1.320
Twente	Tot 30 jaar of 45 tot 65 jaar samenwonend zonder kinderen	Grondgebonden woning	2	600 - 1.000	€ 843	€ 805	€ 805	€ 1.251
Utrecht	Tot 30 jaar Alleenstaand, samenwonend zonder kinderen	Grondgebonden woning	1 tot 3	600 - 1.000	€ 1.287	€ 1.487	€ 1.487	€ 1.217
Zaanstad	Tot 30 jaar Alleenstaand, samenwonend zonder kinderen	Grondgebonden woning	2	600 - 1.000	€ 1.182	€ 1.241	€ 1.241	€ -

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

Concluderend

De beschreven ontwikkelingen zijn een gevolg van het aanhoudende woningtekort en een discrepantie tussen de aanwezige woonwens en het woningaanbod voor wat betreft koop- en huursommen. 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.

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 een 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 - zijn steen bij aan de verschaffing van nieuw verworven inzichten, waarop alle stakeholders samen kunnen anticiperen om de woningmarkt meer in balans te brengen.







Bijlagen

Regio partners

Overzicht vestigingen

Toprijzen transacties in de acht onderzochte woningmarkten

Top 5 hoogste absolute prijzen van hoog naar laag gesorteerd, gemeten in de periode januari tot juni 2021

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. © 2021

Regio Zaanstreek en Waterland

blz. 109 Saen Garantiemakelaars Krommenie
blz. 109 Saen Garantiemakelaars Koog a/d Zaan
blz. 109 Saen Garantiemakelaars Zaandam

Metropool Regio Amsterdam

blz. 50 FRIS Woningmakelaars Amsterdam
blz. 51 KNAP Makelaardij

Gemeente Zoetermeer

blz. 67 Schieland Borsboom

Regio Haaglanden

blz. 59 Schieland Borsboom Den Haag

Regio Rijnmond

blz. 83 Schieland Borsboom Rotterdam

Regio partners

Overzicht vestigingen



dé **WOONEXPERT**
nieuwbouwmakelaar *plus*

Regio Twente

Weghorst Makelaardij

blz. 90

Kamphuis Makelaars

blz. 90

Blik Makelaars

blz. 91

Regio Amersfoort

Comma Vastgoed BV

blz. 43

Regio Utrecht

Beumer Garantiemakelaars

blz. 101

Metropool Regio Eindhoven

Makelaardij OLAV

blz. 75

Makelaarskantoor Huibers

blz. 75



Topprijzen transacties in de acht onderzochte woningmarkten

Top 5 hoogste absolute prijzen van hoog naar laag gesorteerd, gemeten in de periode januari tot juni 2021

Plaats	Wijk	Koop conditie	Transactieprijs	Transactieprijs per m²	Dagen op de markt	Woonoppervlakte
Amsterdam	Museumkwartier	Vrij op naam	€ 8.500.000	€ 19.231	1	442
Amsterdam	Grachtengordel	Kosten koper	€ 7.800.000	€ 12.704	9	614
Amsterdam	Museumkwartier	Kosten koper	€ 7.500.000	€ 19.481	1	385
Rotterdam	Kralingen-Oost	Kosten koper	€ 6.600.000	€ 11.301	1	584
Amsterdam	Oud-Zuid	Kosten koper	€ 6.450.000	€ 15.887	78	406
Amsterdam	Oud-Zuid	Kosten koper	€ 6.000.000	€ 12.579	114	477
Rotterdam	Stadsdriehoek	Vrij op naam	€ 5.060.000	€ 7.260	1	697
Rotterdam	Stadsdriehoek	Vrij op naam	€ 5.050.000	€ 7.245	32	697
Rotterdam	Scheepvaartkwartier	Kosten koper	€ 3.950.000	€ 3.373	463	1171
Eindhoven	Elzent-Noord	Kosten koper	€ 3.750.000	€ 9.259	55	405
Rotterdam	Hillegersberg-Noord	Kosten koper	€ 3.050.000	€ 8.047	692	379
Utrecht	Noordoost	Kosten koper	€ 3.000.000	€ 2.597	1085	1155
Hengelo	Woolderes	Kosten koper	€ 2.400.000	€ 7.018	1	342
Den Haag	Zorgvliet	Kosten koper	€ 2.350.000	€ 7.556	144	311
Den Haag	Duttendel	Kosten koper	€ 2.345.000	€ 7.444	103	315
Den Haag	Willemspark	Kosten koper	€ 2.300.000	€ 5.897	218	390
Den Haag	Oud Scheveningen	Vrij op naam	€ 2.195.000	€ 8.710	196	252
Den Haag	Archipelbuurt	Kosten koper	€ 2.175.000	€ 6.197	98	351
Utrecht	Schildersbuurt	Kosten koper	€ 2.050.000	€ 6.119	14	335
Amersfoort	De Wieken	Kosten koper	€ 1.995.000	€ 5.573	127	358
Amersfoort	De Wieken	Kosten koper	€ 1.995.000	€ 5.573	124	358
Utrecht	Dichterswijk	Kosten koper	€ 1.850.000	€ 7.974	21	232
Utrecht	Zeeheldenbuurt	Kosten koper	€ 1.850.000	€ 4.793	59	386
Utrecht	Rijnsweerd	Kosten koper	€ 1.775.000	€ 10.143	15	175
Amersfoort	Bergkwartier	Kosten koper	€ 1.760.000	€ 8.585	1	205
Amersfoort	Bergkwartier	Kosten koper	€ 1.700.000	€ 5.414	43	314
Eindhoven	Elzent-Noord	Kosten koper	€ 1.700.000	€ 6.250	18	272
Eindhoven	Elzent-Noord	Kosten koper	€ 1.700.000	€ 6.250	19	272
Eindhoven	Woensel-Noord	Kosten koper	€ 1.640.000	€ 2.913	381	563
Eindhoven	Binnenstad	Kosten koper	€ 1.385.000	€ 6.823	39	203
Amersfoort	Bergkwartier	Kosten koper	€ 1.365.000	€ 3.781	26	361
Enschede	Stokhorst	Kosten koper	€ 1.175.000	€ 3.550	120	331
Enschede	Broekheurne	Kosten koper	€ 1.150.000	€ 4.064	78	283
Enschede	Enschede-Noord	Kosten koper	€ 1.125.000	€ 4.956	92	227
Zoetermeer	Buytenwegh de Leyens	Kosten koper	€ 1.075.000	€ 5.541	285	194
Almelo	Zuid-Oost	Kosten koper	€ 1.022.500	€ 3.443	15	297
Almelo	Noord-Oost	Kosten koper	€ 995.000	€ 4.095	61	243
Almelo	Centrum	Kosten koper	€ 975.000	€ 1.946	19	501
Enschede	Velve-Lindenhof	Kosten koper	€ 962.500	€ 2.727	55	353
Enschede	Broekheurne	Kosten koper	€ 950.000	€ 4.750	1	200
Almelo	Noord-Oost	Kosten koper	€ 928.000	€ 3.211	74	289
Zoetermeer	Buytenwegh de Leyens	Kosten koper	€ 910.000	€ 5.515	22	165
Almelo	Noord-Oost	Kosten koper	€ 905.000	€ 3.232	81	280
Zaandam	Rosmolenbuurt	Vrij op naam	€ 902.005	€ 4.195	17	215
Hengelo	Groot Driene	Kosten koper	€ 895.000	€ 2.983	176	300
Zaandam	Rosmolenbuurt	Vrij op naam	€ 895.000	€ 3.792	599	236
Zoetermeer	Oosterheem Noordoost	Kosten koper	€ 875.000	€ 4.032	89	217
Zaandam	Westerspoor	Kosten koper	€ 855.555	€ 9.613	31	89
Zaandam	Bomenbuurt	Kosten koper	€ 850.000	€ 3.220	81	264
Zaandam	Rosmolenbuurt	Vrij op naam	€ 850.000	€ 4.670	56	182
Zoetermeer	Oosterheem Noordoost	Kosten koper	€ 842.500	€ 4.192	28	201
Zoetermeer	Oosterheem	Kosten koper	€ 820.000	€ 4.080	19	201
Hengelo	Vossenbelt	Kosten koper	€ 815.000	€ 2.315	1	352
Hengelo	Woolderes	Kosten koper	€ 803.029	€ 4.056	32	198
Hengelo	Muiderslot	Kosten koper	€ 790.000	€ 2.484	96	318



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