



Sprekende Cijfers Woningmarkten
Utrecht e.o.



Amersfoort
Utrecht
Woudenberg en Utrechtse Heuvelrug
Zeist



Sprekende Cijfers Woningmarkten

Een uitgave van Dynamis

© Copyright 2019

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden gekopieerd en/of verveelvoudigd of in enigerlei andere vorm openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar Dynamis B.V.

Dynamis

Orteliuslaan 1000
3528 BD Utrecht
research@dynamis.nl
030 307 89 00

Molenbeek Makelaars

Emmalaan 39
3581 HP Utrecht
info@molenbeek.nl
030 256 88 11

Voorwoord



Marius Don

Makelaar en Taxateur o.z.
RM RT

Hierbij presenteren wij de kwartaalrapportage **Sprekende Cijfers Woningmarkten van Molenbeek Makelaars**, partner in Dynamis. Dit rapport beschrijft de actuele stand van zaken op de woningmarkt van Amersfoort, Utrecht, Woudenberg en Utrechtse Heuvelrug en Zeist, naast de cijfermatige aanbod- en transactieontwikkelingen wordt uitgebreid aandacht besteed aan de lokale marktomstandigheden. Uit het rapport blijkt in een jaar tijd het aantal woningen dat in de gemeente Utrecht te koop staat met maar liefst de helft is toegenomen, een gevolg van de sterk toegenomen nieuwbouwproductie. Woningzoekers die zo'n nieuwbouwwoning willen kopen zijn aangewezen op Leidsche Rijn, Vleuten en De Meern, ruim 95% van de aangeboden nieuwe woningen is gelegen in deze delen van de gemeente.

Nieuwbouw nog niet afdoende om Utrechtse dynamiek te behouden

Het huidige Utrechtse woningaanbod bestaat voor maar liefst twee vijfde uit nieuwbouwwoningen. Ondanks deze toevoegingen is het aanbod nog te beperkt om de marktdynamiek op peil te houden. In de gemeente worden ruimschoots minder woningen verkocht dan in de voorgaande jaren. In nabijgelegen gemeenten als Zeist en Woudenburg lukt het wel om vanuit de nieuwbouw de verkoopcijfers aan te jagen.

Prijs van vierkante meter woonruimte stijgt in gemeente Utrecht naar € 3.800

De gemeente Utrecht staat op de vijftiende plaats van duurste Nederlandse woongemeenten. Wanneer alleen wordt gekeken naar gemeenten met meer dan 50.000 inwoners, dan bezet de Domstad na Amsterdam, Amstelveen en Haarlem de vierde plek. Ook in Zeist moeten woonconsumenten een fors bedrag uitgeven voor een woning, de meterprijs bedraagt hier € 3.575. De gemeente Zeist behoort hiermee tot de twintig duurste woongemeenten van Nederland.

Utrechtse woningverkopers verlaten steeds vaker de gemeente

Mede door de hoge prijzen verhuisde in 2018 maar liefst 48% van de Utrechtse woningverkopers naar een woning buiten de gemeentegrenzen, twee jaar geleden was dit aandeel nog 5% lager. Veelal blijven de vertrekkende huishoudens wel in de regio wonen, de populairste bestemmingen onder deze groep zijn Nieuwegein, Maarsse en Zeist. In deze laatste gemeente is een duidelijk effect van deze toestroom merkbaar, maar liefst een op de vijf woningen wordt gekocht door een koper uit Utrecht. Deze kopers gebruiken hun overwaarde om een stap te maken naar deze van origine duurdere woonlocatie.

Voor meer informatie over de woningmarkt van Utrecht, Zeist of Woudenberg staan wij u als lokale makelaar graag te woord. Vanzelfsprekend blijven wij u ook in de komende periode graag informeren en adviseren over de laatste trends en ontwikkelingen op de woningmarkt.

Met vriendelijke groet,



Diederik Donker

Makelaar en Taxateur o.z.
RM RT (Partner)



Marcel Donker

Makelaar en Taxateur o.z.
RM RT (Partner)

Molenbeek Makelaars

Utrecht, Zeist & Woudenberg
Partner in Dynamis

Na jarenlange aanboddalingen op de woningmarkt, is het aanbod in de grote vier steden in het afgelopen jaar ruim toegenomen. In totaal staan per 1 april een derde meer woningen te koop in de G4 dan een jaar geleden, in Utrecht worden zelfs de helft meer woningen aangeboden. Ondanks de aanbodtoename blijft er sprake van woningschaarste, waardoor de gevolgen voor woningzoekers slechts beperkt merkbaar zijn. Buiten de G4 hebben nog veel gemeenten te maken met forse aanboddalingen, waardoor de marktdynamiek wordt geremd.

Een kwart van het aanbod in de G4 is nieuwbouw

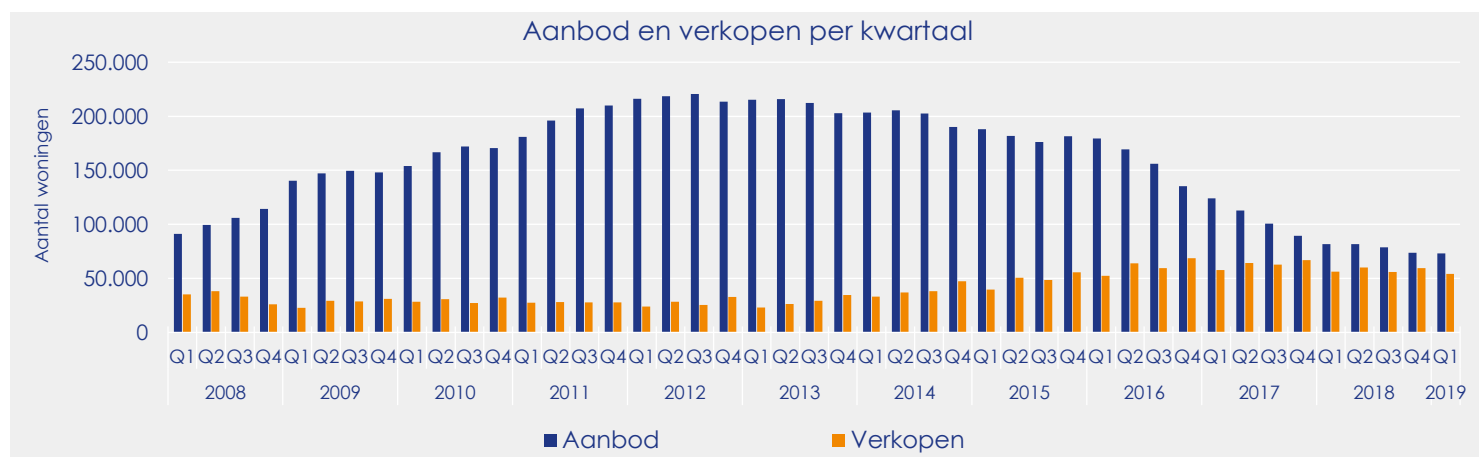
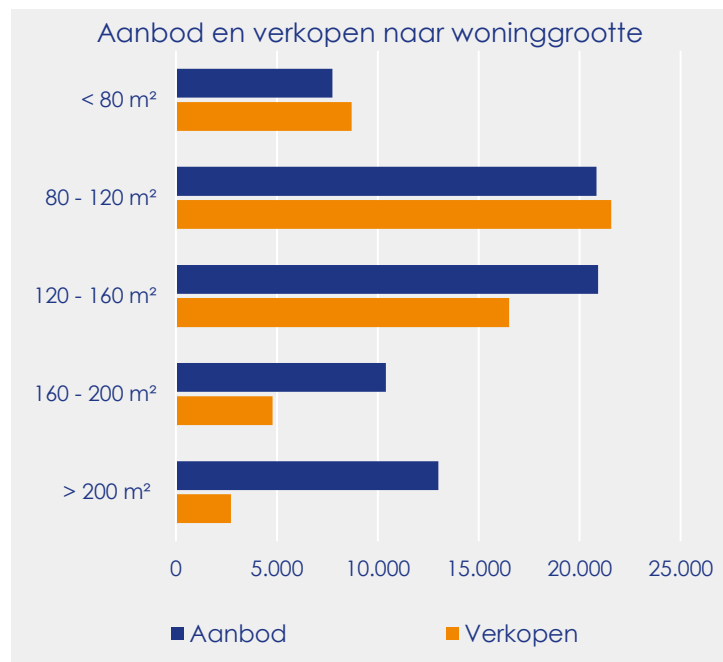
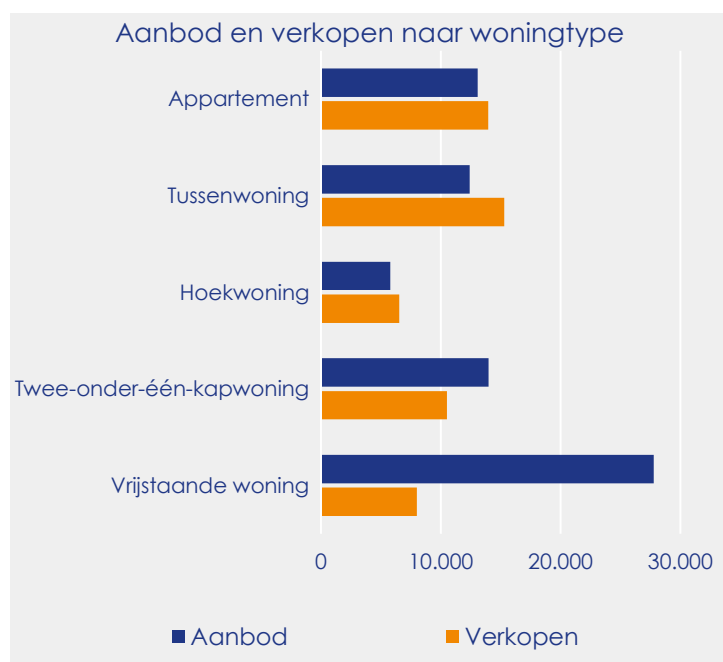
Aanleiding voor de aanbodtoename in de G4 is het aantrekken van de nieuwbouwproductie, hierdoor betreft ruim een kwart van de aangeboden woningen nieuwbouw. In de rest van Nederland is dit herstel minder zichtbaar. In het merendeel van de G4 gemeenten is de aanwas van nieuwe woningen minder sterk, waardoor de aanboddaling hier blijft voortzetten. Zo heeft het aantal woningen dat te koop staat in onder andere Arnhem en Deventer een historisch laagtepunt bereikt. Om de marktdynamiek op peil te houden blijven verdere uitbreidingen van de woningvoorraad noodzakelijk.

Breda nieuwe duurste stad buiten de Randstad

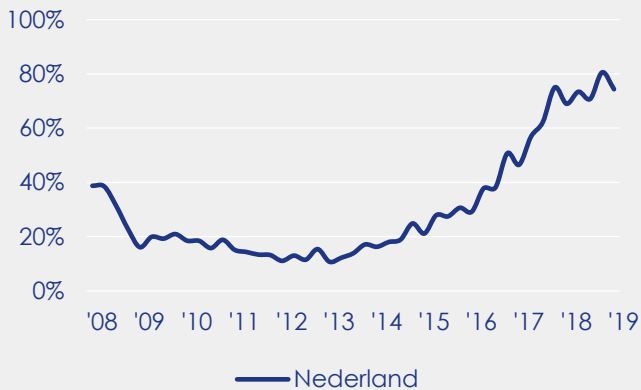
In het eerste kwartaal van 2019 betaalden woningkopers in Breda gemiddeld € 2.900 voor een vierkante meter woonruimte, waardoor de gemeente de duurste stad is buiten de Randstad. De landelijke ranglijsten worden echter gedomineerd door de Randstedelijke gemeenten. De goedkoopste woningen zijn te vinden in Noord-Nederland en Limburg, kopers in steden als Emmen (€ 1.600) en Kerkrade (€ 1.425) betalen een fors lagere meterprijs dan in de Randstad.

Steeds meer Amsterdammers verlaten de gemeente

Amsterdamse woningverkopers kiezen er steeds vaker voor om naar een andere gemeente te verhuizen, dankzij de overwaarde van hun woning kunnen deze huishoudens een volgende stap maken in hun wooncarrière. In 2018 besloot maar liefst twee op de drie Amsterdamse verkopers om in een andere gemeente te gaan wonen, drie jaar terug betrof dit nog minder dan de helft. Onder deze woningverkopers zijn Zaanstad en Haarlem de populairste woonlocaties. De gevolgen van de uitstroom zijn ook in andere grote steden in het land merkbaar, zo is in Arnhem, 's-Hertogenbosch, Nijmegen en Zwolle het aandeel Amsterdamse woningkopers sterk gestegen.

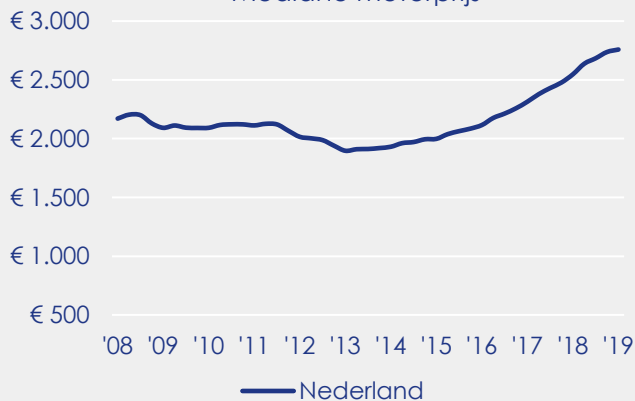


Markratio



| | |
|--------------------------|-----------------|
| Markratio | 74% |
| Mediane looptijd | 51 dagen |
| Verschil op jaarbasis | -9 dagen |
| Nieuwbouw in het aanbod | 16% |
| Nieuwbouw in de verkopen | 14% |

Mediane meterprijs



| | |
|--------------------------------|------------------|
| Mediane verkoopprijs | € 298.500 |
| Mediane meterprijs | € 2.750 |
| Verschil op jaarbasis | 8% |
| Appartement per m ² | € 3.425 |
| Woonhuis per m ² | € 2.500 |

Top tien duurste gemeenten (>100.000 inwoners)

| Gemeente | Meterprijs |
|-------------------|------------|
| 1. Amsterdam | € 5.800 |
| 2. Haarlem | € 4.125 |
| 3. Utrecht | € 3.800 |
| 4. Leiden | € 3.425 |
| 5. Haarlemmermeer | € 3.325 |
| 6. Delft | € 3.125 |
| 7. Zaanstad | € 3.000 |
| 8. Amersfoort | € 2.950 |
| 9. 's-Gravenhage | € 2.925 |
| 10. Breda | € 2.900 |

Regiostatistieken

| | |
|---------------------------|-------------------|
| Inwoners | 17.181.000 |
| Onder 25 jaar | 28% |
| 25 tot 45 jaar | 25% |
| 45 tot 65 jaar | 28% |
| 65 jaar en ouder | 19% |
| Huishoudens | 7.858.000 |
| Eenpersoonshuishoudens | 38% |
| Huishoudensprognose 2030 | 8.363.000 |
| Woningvoorraad | |
| Koopwoningen | 57% |
| Particuliere huurwoningen | 13% |
| Sociale huurwoningen | 30% |

Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Dynamis Research
Orteliuslaan 1000
3528 BD Utrecht
research@dynamis.nl
dynamis.nl

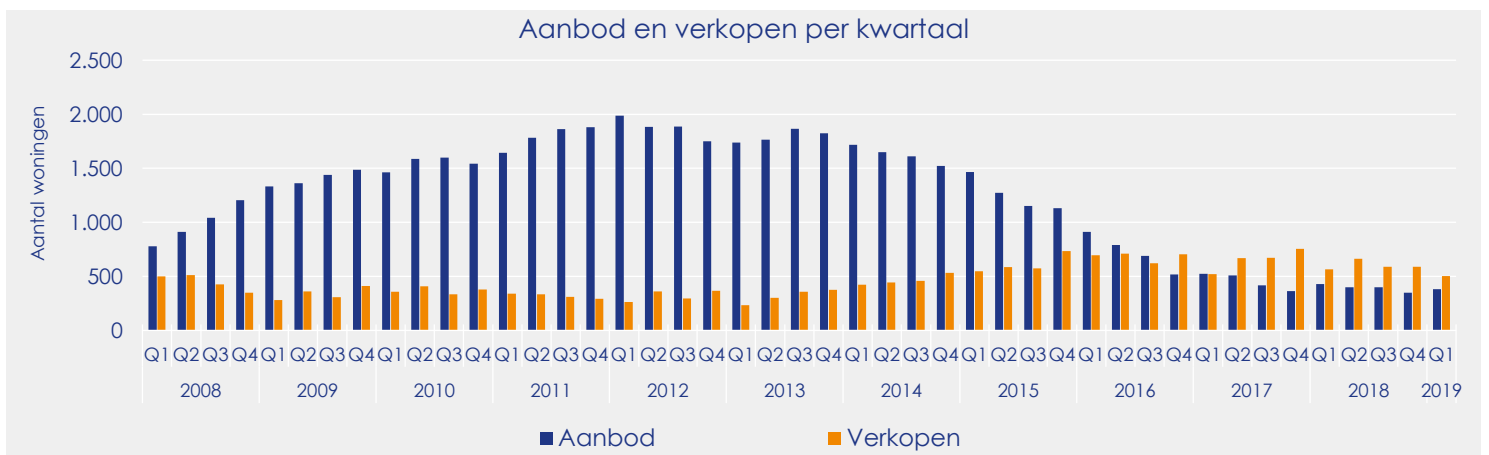
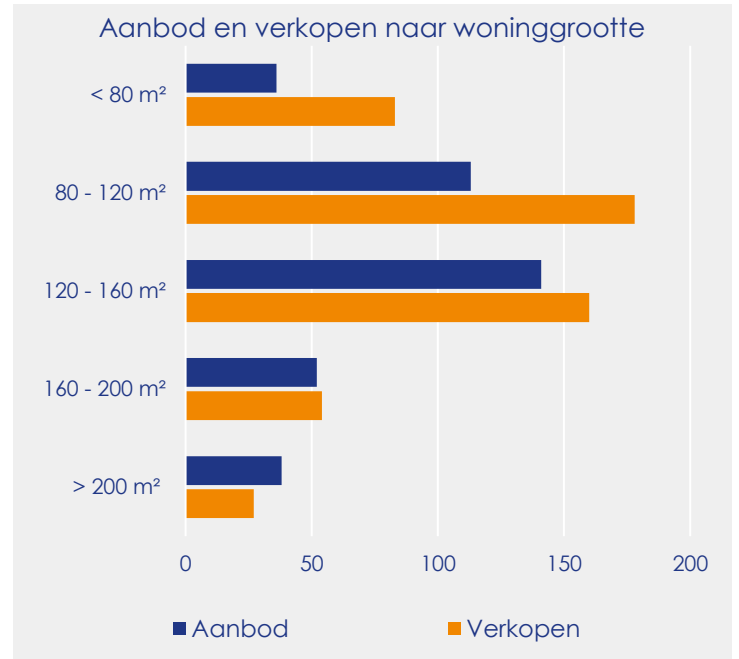
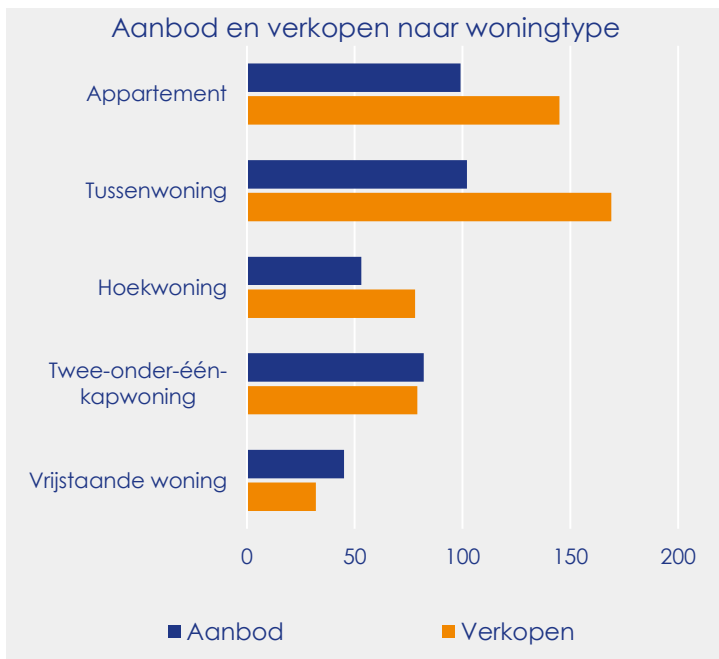
Marktbeeld

In Amersfoort heeft de trendmatige afname van het aantal woningverkopten ook in het eerste kwartaal van 2019 doorgezet. In totaal zijn dit kwartaal circa 500 woningen van eigenaar gewisseld, dit is ruim een tiende minder dan een jaar geleden. Aanleiding voor de afname wordt gevormd door het zeer beperkte woningaanbod. Ondanks dat de aanboddaling al begin 2018 ten einde is gekomen, vormt het aanhoudende lage aantal beschikbare woningen een belemmering voor de marktdynamiek. De druk is het hoogst bij kleine woningen (< 80 m²) en bij woningen in de onderste helft van het middensegment (80 tot 120 m²). Nieuwbouwontwikkelingen zijn in deze beide segmenten derhalve noodzakelijk om de woningmarkt toegankelijk te houden voor starters en huishoudens met lagere inkomens. In het huidige aanbod is het voor woningzoekers moeilijk om binnen hun budget een woning te vinden die aan hun woonwensen voldoet, waardoor ze niet tot aankoop over kunnen gaan. De herkomst van de woningzoekers vertoont een nagenoeg constant beeld in de gemeente Amersfoort. Ruim drie vijfde van de kopers was reeds woonachtig

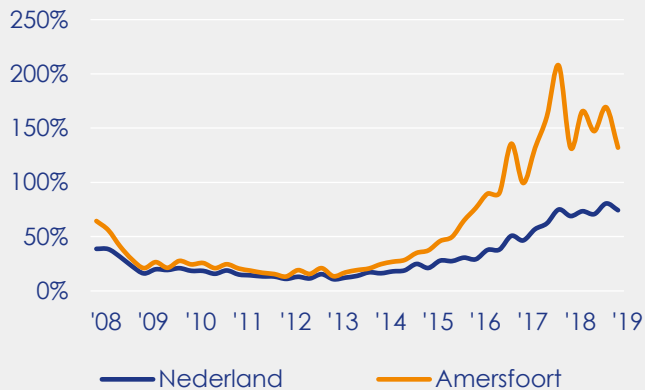
binnen de gemeentegrenzen, een aandeel dat de afgelopen vijf jaar vrijwel stabiel is gebleven. Daarnaast is Amersfoort al een aantal jaren een populaire bestemming voor huishoudens uit Utrecht en Amsterdam, waardoor dit de belangrijkste herkomstgemeenten van kopers zijn. Bijna een op de tien woningen in Amersfoort wordt verkocht aan een huishouden uit een van deze twee gemeenten.

Woningprijzen

Door de krapte op de Amersfoortse woningmarkt is er sprake van een constante prijsstijging, hierin is in het afgelopen jaar echter een afvallende trend zichtbaar. Kopers betaalden in het afgelopen kwartaal gemiddeld € 2.950 voor een vierkante meter woonruimte. Een woning in de gemeente kent hierdoor een vergelijkbare prijs als in Den Haag en Breda. Vergeleken met drie jaar geleden is de meterprijs in Amersfoort met maar liefst € 700 gestegen. De woningmarkt is door deze toename voor veel huishoudens ontoegankelijk geworden.

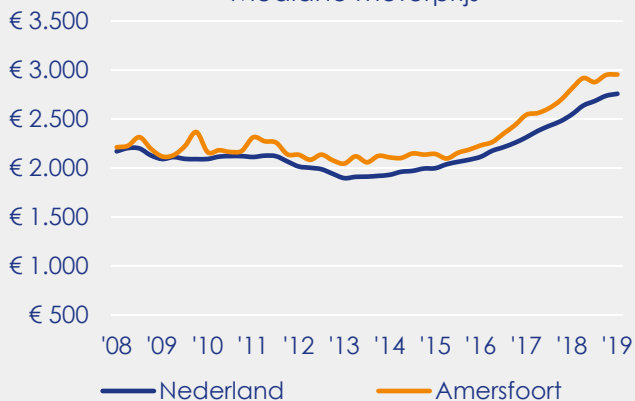


Markratio



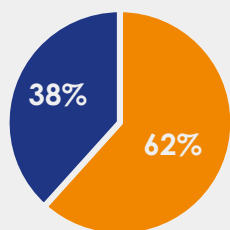
| | |
|--------------------------|-----------------|
| Markratio | 132% |
| Mediane looptijd | 33 dagen |
| Verskil op jaarbasis | +3 dagen |
| Nieuwbouw in het aanbod | 21% |
| Nieuwbouw in de verkopen | 8% |

Mediane meterprijs



| | |
|--------------------------------|------------------|
| Mediane verkoopprijs | € 333.500 |
| Mediane meterprijs | € 2.950 |
| Verskil op jaarbasis | 5% |
| Appartement per m ² | € 3.150 |
| Woonhuis per m ² | € 2.850 |

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Utrecht **5%**
2. Amsterdam **4%**
3. Soest **3%**

*aandeel huishoudens dat naar de gemeente toe is verhuisd van het totale aantal woningkopers in 2018

Regiostatistieken

| | |
|---------------------------|----------------|
| Inwoners | 155.200 |
| Onder 25 jaar | 31% |
| 25 tot 45 jaar | 27% |
| 45 tot 65 jaar | 28% |
| 65 jaar en ouder | 15% |
| Huishoudens | 67.700 |
| Eenpersoonshuishoudens | 36% |
| Huishoudensprognose 2030 | 77.100 |
| Woningvoorraad | |
| Koopwoningen | 58% |
| Particuliere huurwoningen | 12% |
| Sociale huurwoningen | 30% |



Sprekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Molenbeek Makelaars
Emmalaan 39
3581 HP Utrecht
Utrecht@molenbeek.nl
molenbeek.nl

Partner in Dynamis

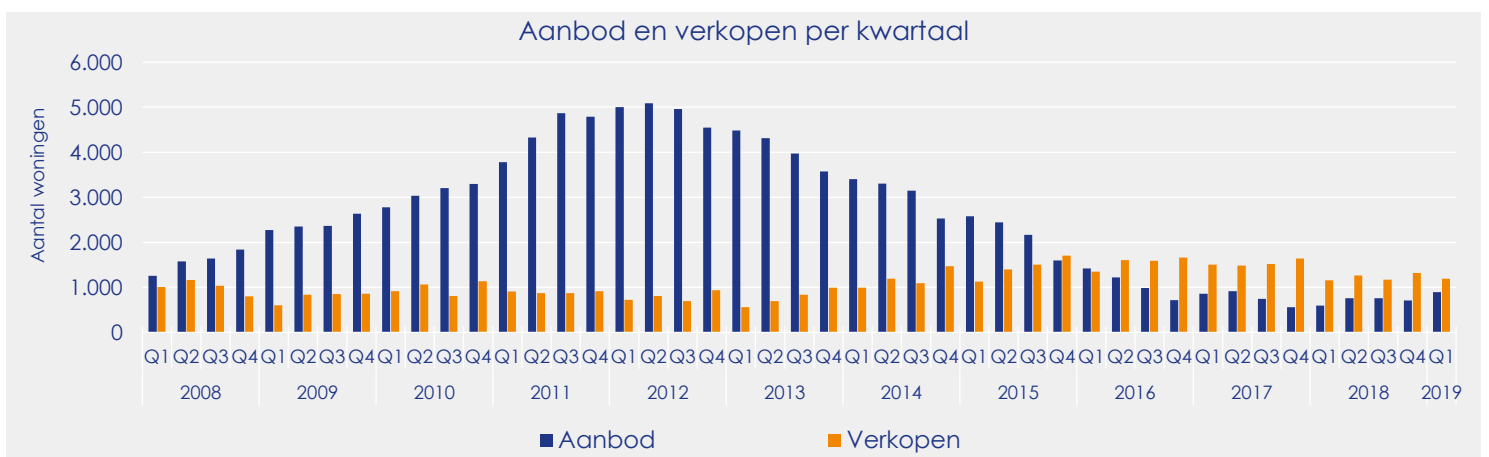
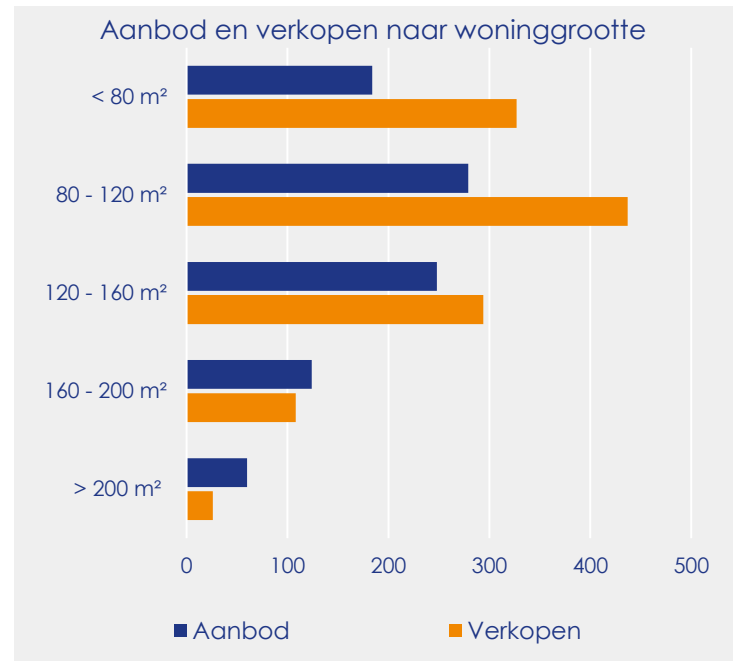
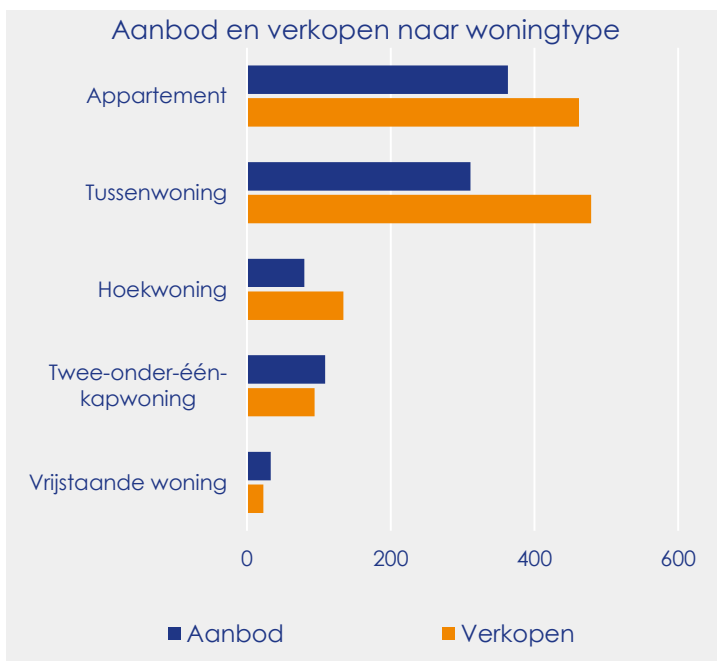
Marktbeeld

In een jaar tijd is het aantal woningen dat in de gemeente Utrecht te koop staat met maar liefst de helft toegenomen. Deze toename komt grotendeels voort uit de toenemende nieuwbouwontwikkelingen. Per 1 april 2019 worden ruim 340 nieuwbouwwoningen aangeboden, dit aantal is sinds halverwege 2015 niet meer zo hoog geweest. Bijna twee op de vijf aangeboden woningen in de Domstad betreft hiermee nieuwbouw. Dit is ruim hoger dan in de andere G4 steden, waar dit aandeel tussen de 21% en 26% ligt. Naast de nieuwbouwproductie wordt de aanbodtoename ook verklaard vanuit een terugval van de verkoopcijfers. Afgelopen kwartaal wisselden bijna 1.200 woningen van eigenaar, gedurende 2016 en 2017 werden per kwartaal gemiddeld 350 woningen meer verkocht. De verkoopcijfers zijn afgenomen doordat in de afgelopen jaren de ruime aanboddaling het aantal keuzemogelijkheden voor woningzoekers sterk heeft beperkt. In combinatie met de sterke prijsstijging heeft dit de dynamiek op de Utrechtse woningmarkt geremd. De toename van het aanbod vormt derhalve een belangrijk lichtpunt voor de marktdynamiek. De huishoudens die een

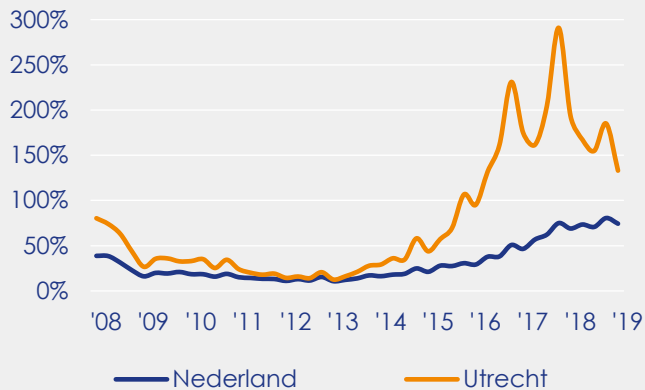
nieuwbouwwoningen willen aanschaffen, zijn aangewezen op Leidsche Rijn, Vleuten en De Meern. Ruim 95% van de te koop staande nieuwbouwwoningen zijn gelegen in deze delen van de gemeente. Van deze woningen is maar liefst drie vijfde grondgebonden.

Woningprijzen

Het prijsniveau blijft fors toenemen in de gemeente Utrecht. In het eerste kwartaal van 2019 kost een vierkante meter woonruimte gemiddeld € 3.800, dit is maar liefst € 400 meer dan een jaar geleden. Van alle gemeenten met meer dan 50.000 inwoners wordt alleen in Amsterdam, Amstelveen en Haarlem en hoger prijsniveau betaald. Door dit hoge prijsniveau besluiten steeds meer Utrechtse woningverkopers hun overwaarde te gebruiken om een ruimere woning te kopen in een andere gemeente. In 2018 kocht 48% van de verkopers een woning buiten de gemeentegrenzen, twee jaar geleden was dit aandeel nog 5% lager. Veelal blijven de vertrekkende huishoudens wel in de regio wonen, de populairste bestemmingen onder deze groep zijn Nieuwegein, Maarsse en Zeist.

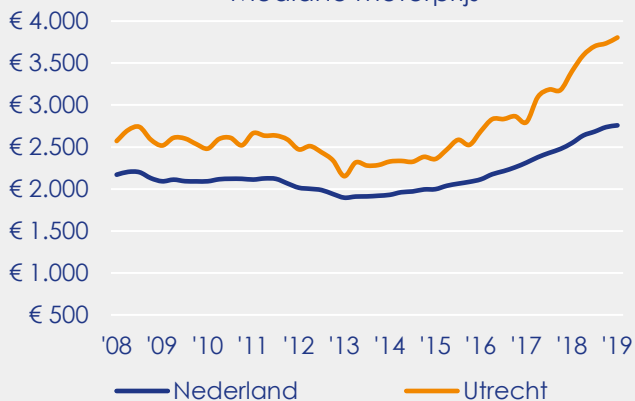


Markratio



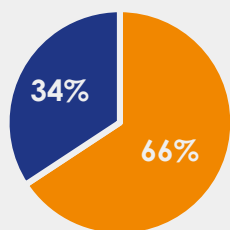
| | |
|--------------------------|-----------------|
| Markratio | 133% |
| Mediane looptijd | 28 dagen |
| Verschil op jaarbasis | +1 dagen |
| Nieuwbouw in het aanbod | 38% |
| Nieuwbouw in de verkopen | 17% |

Mediane meterprijs



| | |
|--------------------------------|------------------|
| Mediane verkoopprijs | € 347.750 |
| Mediane meterprijs | € 3.800 |
| Verschil op jaarbasis | 12% |
| Appartement per m ² | € 3.975 |
| Woonhuis per m ² | € 3.650 |

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Amsterdam **7%**
2. Stichtse Vecht **2%**
3. De Bilt **1%**

*aandeel huishoudens dat naar de gemeente toe is verhuisd van het totale aantal woningkopers in 2018

Regiostatistieken

| | |
|---------------------------|----------------|
| Inwoners | 347.500 |
| Onder 25 jaar | 33% |
| 25 tot 45 jaar | 36% |
| 45 tot 65 jaar | 21% |
| 65 jaar en ouder | 10% |
| Huishoudens | 178.200 |
| Eenpersoonshuishoudens | 52% |
| Huishoudensprognose 2030 | 203.300 |
| Woningvoorraad | |
| Koopwoningen | 45% |
| Particuliere huurwoningen | 21% |
| Sociale huurwoningen | 33% |



Sprekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Molenbeek Makelaars
Emmalaan 39
3581 HP Utrecht
utrecht@molenbeek.nl
molenbeek.nl

Partner in Dynamis

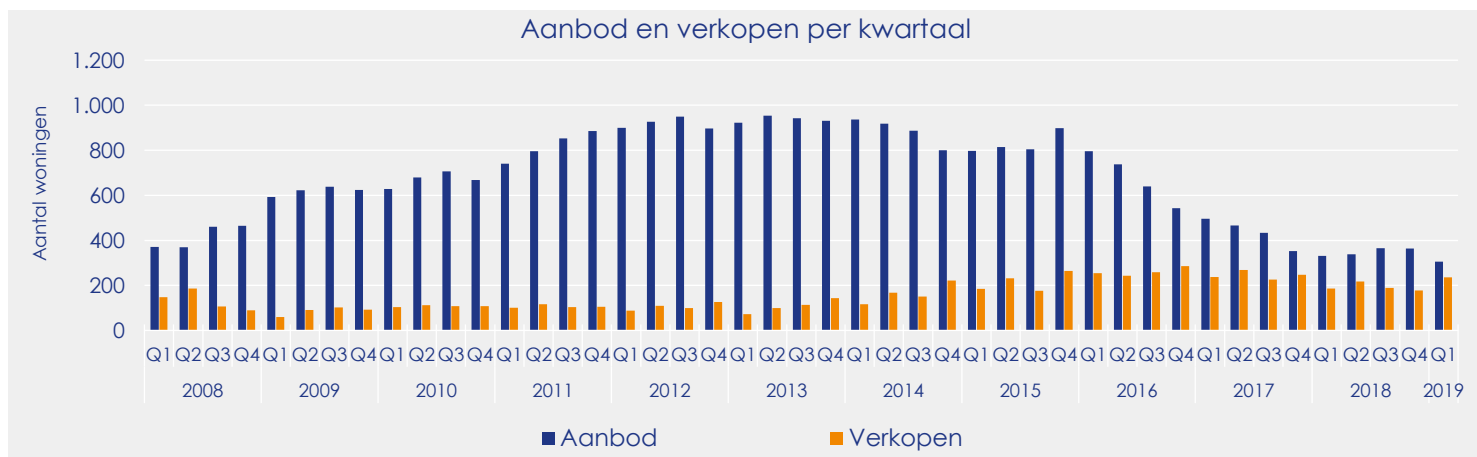
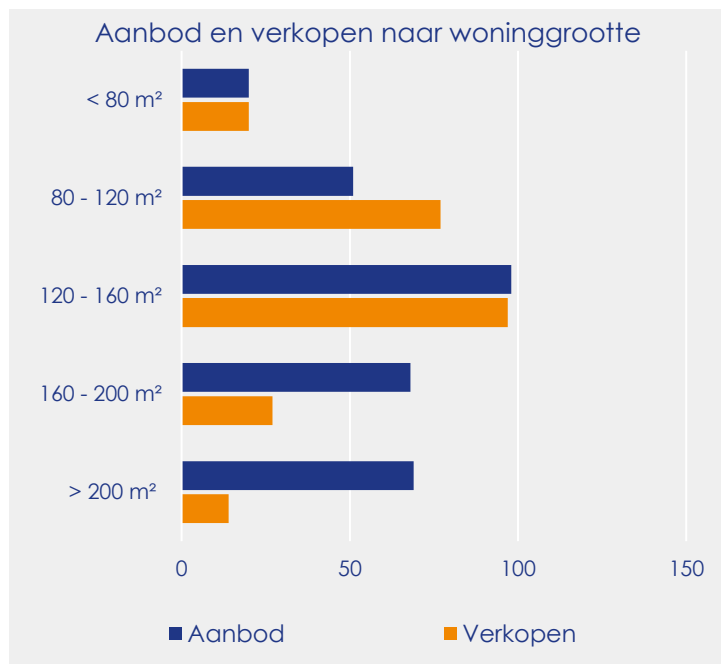
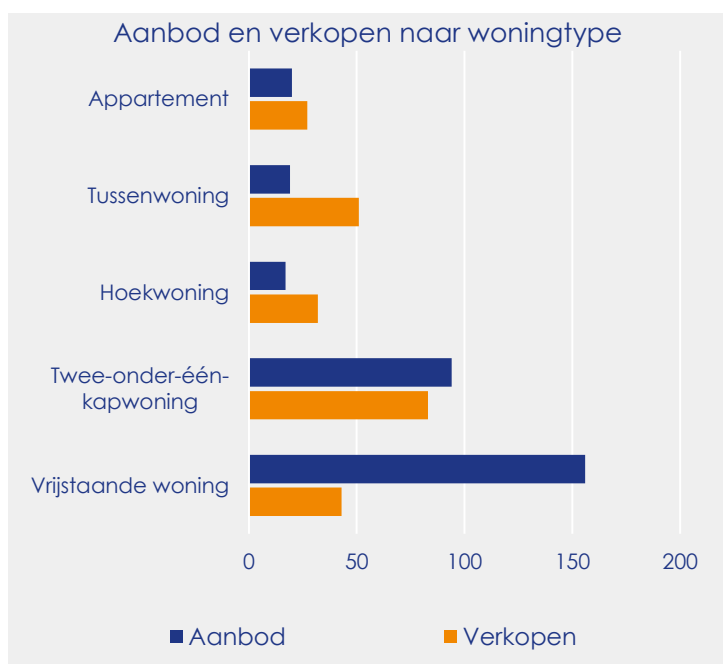
Marktbeeld

De aanbodtoename die gedurende 2018 in de regio Woudenberg en Utrechtse Heuvelrug plaatsvond, is in het eerste kwartaal van 2019 ten einde gekomen. Zowel in de bestaande bouw als de nieuwbouw is het aantal voor verkoop beschikbare woningen afgenomen. De aanleiding hiervoor is een hoog aantal van 236 woningverkopten, een niveau dat gedurende 2018 niet werd behaald. Aanjager van de verkopen werd dit kwartaal gevormd door het nieuwbouwproject De Nijverheid in Woudenberg. Bijna alle 35 woningen in de eerste fase van dit project zijn al binnen een kwartaal onder voorbehoud verkocht. Mede hierdoor betreft maar liefst een vijfde van de verkopen nieuwbouw, in 2017 was dit aandeel voor het laatst zo hoog. Het hoge aantal verkopen bevestigt dat de vraag naar woonruimte in de regio nog van een hoog niveau is. Binnen de regio kennen de beide gemeenten een verschillende verhuisdynamiek. In totaliteit kwam in 2018 11% van de kopers uit gemeente Utrecht, echter wordt dit volledig verklaard door de Utrechtse heuvelrug. 16% van de kopers in deze gemeente is afkomstig uit de Domstad, ten opzichte van slechts 3% van de kopers in

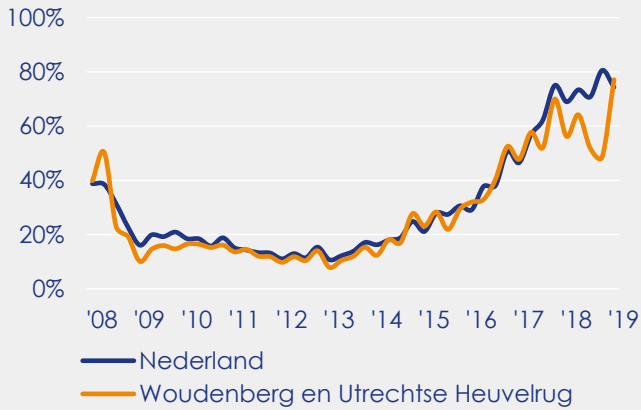
Woudenberg. Deze laatste gemeente kent van origine een hoger aandeel verhuizingen binnen de gemeentegrenzen, maar in 2018 is dit aandeel afgenomen door een toegenomen aantrekkingskracht op woningzoekers uit Amersfoort en Zeist.

Woningprijzen

De aanhoudende woningvraag in de regio zorgt voor een geleidelijke prijsstijging, in twee jaar tijd is de gemiddelde meterprijs in de regio met maar liefst € 500 toegenomen. Tussen de twee gemeenten bestaat wel een sterk prijsverschil, kopers in de Utrechtse heuvelrug betalen gemiddeld € 450 meer per vierkante meter. In het eerste kwartaal kwam de meterprijs hier namelijk uit op € 3.275, terwijl kopers in Woudenberg gemiddeld € 2.825 uitgeven aan een vierkante meter woonruimte.

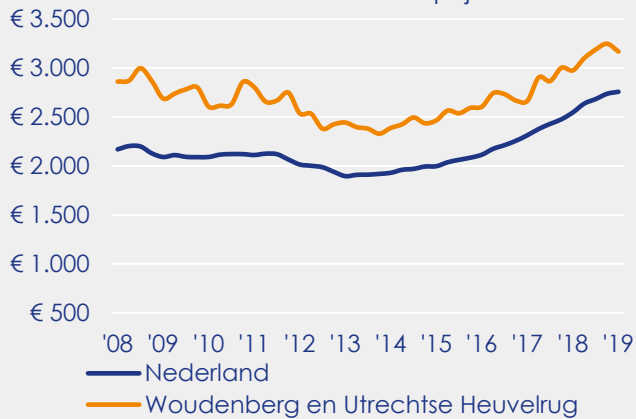


Markratio



| | |
|--------------------------|------------------|
| Markratio | 77% |
| Mediane looptijd | 59 dagen |
| Verschil op jaarbasis | -14 dagen |
| Nieuwbouw in het aanbod | 8% |
| Nieuwbouw in de verkopen | 22% |

Mediane meterprijs



| | |
|--------------------------------|------------------|
| Mediane verkoopprijs | € 395.750 |
| Mediane meterprijs | € 3.175 |
| Verschil op jaarbasis | 6% |
| Appartement per m ² | € 2.875 |
| Woonhuis per m ² | € 3.225 |

Herkomst woningkopers



Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Utrecht **11%**
2. Zeist **5%**
3. Amersfoort **4%**

*aandeel huishoudens dat naar de regio toe is verhuisd van het totale aantal woningkopers in 2018

Regiostatistieken

| | |
|---------------------------|---------------|
| Inwoners | 62.300 |
| Onder 25 jaar | 28% |
| 25 tot 45 jaar | 19% |
| 45 tot 65 jaar | 29% |
| 65 jaar en ouder | 23% |
| Huishoudens | 26.400 |
| Eenpersoonshuishoudens | 34% |
| Huishoudensprognose 2030 | 29.800 |
| Woningvoorraad | |
| Koopwoningen | 65% |
| Particuliere huurwoningen | 12% |
| Sociale huurwoningen | 23% |



Sprekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Molenbeek Makelaars
De Nieuwe Poort 20
3931 JK Woudenberg
woudenberg@molenbeek.nl
molenbeek.nl

Partner in Dynamis

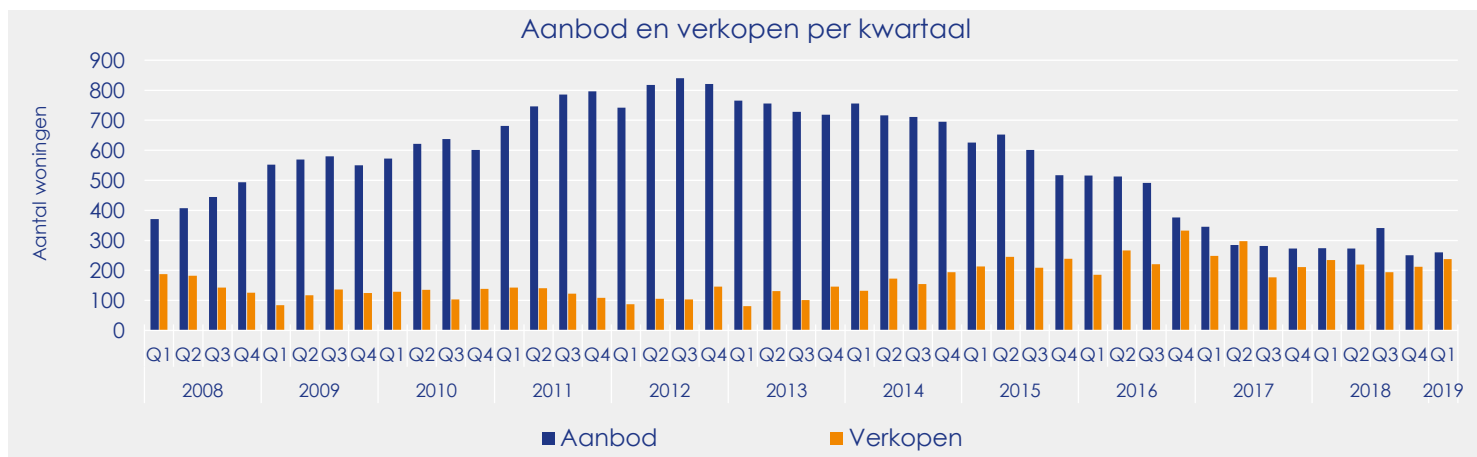
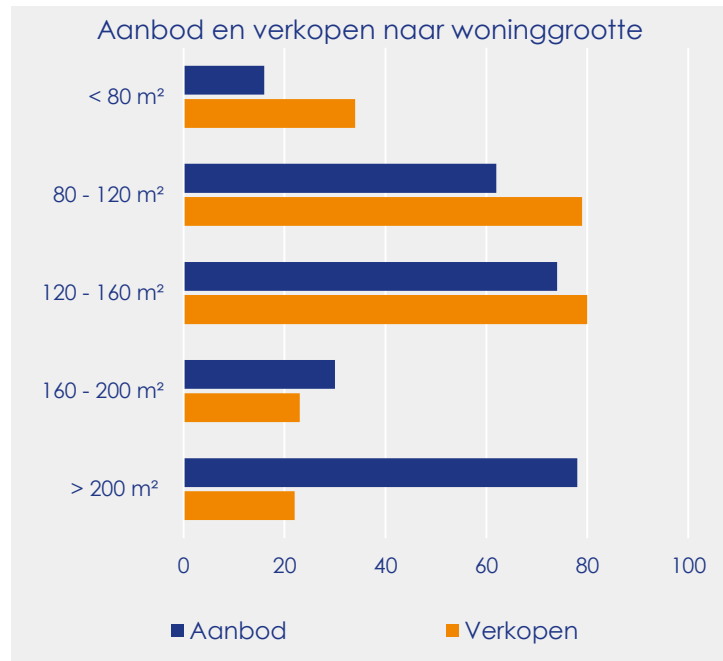
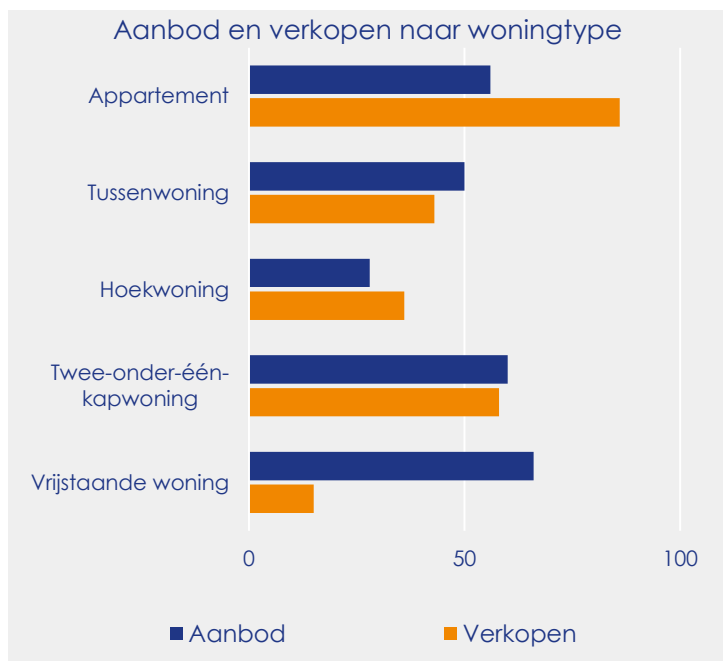
Marktbeeld

Door de populariteit van Zeist onder Utrechtse woningzoekers blijft de druk op de woningmarkt van een hoog niveau. In 2018 is ruim een van de vijf verkochte woningen gekocht door een huishouden uit de Domstad. Dankzij hun overwaarde kunnen vele huishoudens uit Utrecht de stap maken naar het van origine duurdere Zeist. Deze ontwikkeling is duidelijk terug te zien in het aanhoudende hoge aantal woningverkopten. Zo wisselden in het eerste kwartaal van 2019 bijna 240 woningen van eigenaar. Dit aantal is ruim een tiende hoger dan het gemiddelde van 2018. Aanleiding voor die toename is een ruim aantal nieuwbouwverkopten, in onder andere het project Mijnhardt Wonen. In totaal zijn dit kwartaal 70 nieuwbouwwoningen verkocht, het hoogste aantal in twee jaar tijd. Ondanks het hoge aantal verkopen is het totale aantal woningen dat te koop staat in de gemeente vrijwel stabiel gebleven. Woningzoekers in Zeist kunnen momenteel kiezen uit 260 woningen. Reeds sinds halverwege 2017 ligt het aantal woningen in aanbod rond dit niveau. Van dit aanbod bestaat echter bijna een derde uit woningen groter dan 200 m²,

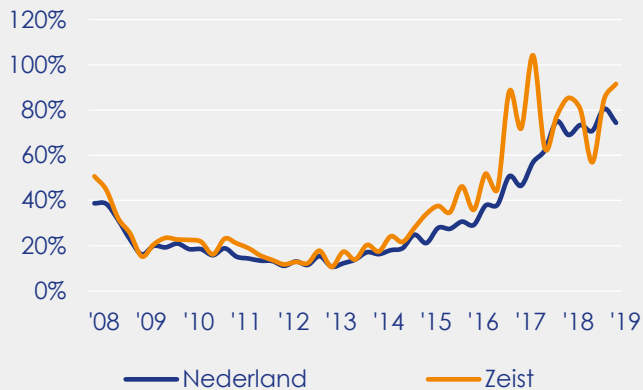
een segment dat voor veel woningzoekers niet bereikbaar is. De krapte treedt voornamelijk op in het midden en kleinere segment, hier overtreft de vraag ruimschoots het aanbod.

Woningprijzen

Van origine is Zeist een duurdere woongemeente, waardoor het voor vele woningzoekers niet mogelijk is om hier tot aankoop over te gaan. Zo heeft van de woningen in het huidige aanbod slechts een op de acht een vraagprijs lager dan € 300.000. De meeste woningen worden voor een ruim hoger bedrag verkocht, zo komt de gemiddelde verkoopprijs in het afgelopen kwartaal uit op maar liefst € 433.250. Omgerekend kost een vierkante meter woonruimte € 3.575, vijf jaar geleden was dit nog € 1.000 minder. De gemeente behoort hiermee tot de twintig duurste woongemeenten van Nederland.

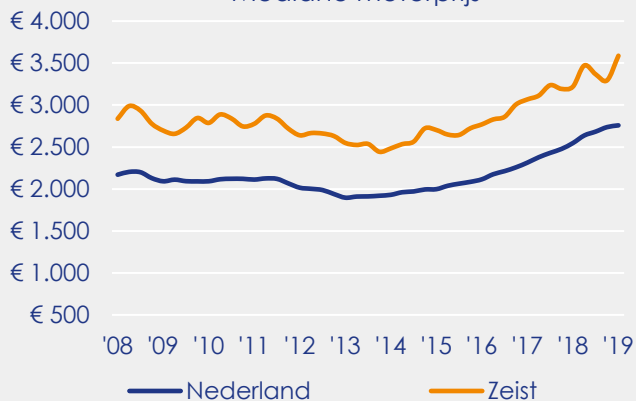


Markratio



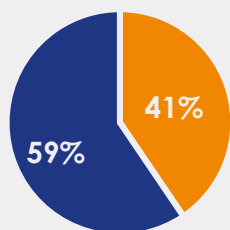
| | |
|--------------------------|-----------------|
| Markratio | 92% |
| Mediane looptijd | 46 dagen |
| Verschil op jaarbasis | -9 dagen |
| Nieuwbouw in het aanbod | 17% |
| Nieuwbouw in de verkopen | 29% |

Mediane meterprijs



| | |
|--------------------------------|------------------|
| Mediane verkoopprijs | € 433.250 |
| Mediane meterprijs | € 3.575 |
| Verschil op jaarbasis | 11% |
| Appartement per m ² | € 3.475 |
| Woonhuis per m ² | € 3.625 |

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Utrecht **21%**
2. De Bilt **5%**
3. Amsterdam **3%**

*aandeel huishoudens dat naar de gemeente toe is verhuisd van het totale aantal woningkopers in 2018

Regiostatistieken

| | |
|---------------------------|---------------|
| Inwoners | 63.300 |
| Onder 25 jaar | 29% |
| 25 tot 45 jaar | 23% |
| 45 tot 65 jaar | 27% |
| 65 jaar en ouder | 21% |
| Huishoudens | 28.600 |
| Eenpersoonshuishoudens | 41% |
| Huishoudensprognose 2030 | 31.800 |
| Woningvoorraad | |
| Koopwoningen | 52% |
| Particuliere huurwoningen | 17% |
| Sociale huurwoningen | 31% |



Sprekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Molenbeek Makelaars
Antonlaan 600
3707 KD Zeist
zeist@molenbeek.nl
molenbeek.nl

Partner in Dynamis

Begrippen

Voor dit rapport zijn de volgende definities en afbakeningen gehanteerd:

Aanbod

Het aantal te koop staande objecten op een bepaald moment in de tijd. Het aanbodtotaal wordt aan het eind van het kwartaal vastgesteld. Het totale aanbod bestaat uit bestaande woningen, nieuwbouw en is sinds het laatste kwartaal van 2015 inclusief de verkoop van vrije kavels, particuliere beleggingsverkoop en duurzaam met de grond verbonden stacaravans en woonboten (categorie overig). Dit betreft aanbod dat direct is aangeboden op het platform Funda, al het extern zichtbare aanbod wordt niet meegenomen in de analyse.

Transacties

Het aantal verkopen binnen een bepaalde periode. In de rapportage wordt het aantal transacties opgedeeld in kwartalen. Het totaal aan transacties bestaat uit bestaande woningen, nieuwbouw en is sinds het laatste kwartaal van 2015 inclusief de verkoop van vrije kavels, beleggingsverkoop en duurzaam met de grond verbonden stacaravans en woonboten (categorie overig). In het volumetotaal worden ook de woningen meegenomen die verkocht zijn onder voorbehoud, dit is tevens de reden dat het transactievolume van het laatste kwartaal voorlopig is.

Mediane verkoopprijs/mediane vierkante meterprijs

De middelste waarneming in een reeks van verkoopprijzen en vierkante meterprijzen. De mediane prijzen worden gecorrigeerd op woningtype en regio.

Marktratio

De marktratio geeft de verhouding weer tussen het aantal transacties (in één kwartaal) ten opzichte van het aanbod aan het eind van hetzelfde kwartaal. Wanneer de marktratio stijgt, komen de vraag en het aanbod dichterbij elkaar en is sprake van een krappere markt.

Nieuwbouwratio

De nieuwbouwratio geeft de verhouding weer tussen het aantal in aanbod staande nieuwbouwwoningen ten aanzien van het totale beschikbare aanbod. Een nieuwbouwratio van 10% betekent derhalve dat één op de tien woningen die op de markt beschikbaar is een nieuwbouwwoning betreft.

Financieringscapaciteit

De financieringscapaciteit is de capaciteit die een huishouden kan lenen op basis van de door het NIBUD vastgestelde normen. Deze normen worden jaarlijks opnieuw vastgesteld door het NIBUD.

Voorraadcijfers

De gebruikte voorraad- en huishoudenscijfers zijn afkomstig van het CBS.



**Boek & Offermans
Makelaars**

Akerstraat 39-41
6411 GW Heerlen
045 574 32 33
info@boek-offermans.nl
boek-offermans.nl
(ook in o.a. Maastricht en Venray)

Frisia Makelaars

Javastraat 1a
2585 AA Den Haag
070 342 01 01
info@frisiamakelaars.nl
frisiamakelaars.nl

HRS

Pettelaarpark 36
5216 PD 's-Hertogenbosch
073 80 000 08
info@hrs.nl
hrs.nl
(ook in Tilburg)

Kuijs Reinder Kakes

Westzijde 340
1506 GK Zaandam
075 612 64 00
zaandam@krk.nl
krk.nl
(ook in o.a. Amsterdam en Alkmaar)

Lamberink Makelaars

Javastraat 10-18
9401 KZ Assen
0592 33 84 10
assen@lamberink.nl
lamberink.nl
(ook in o.a. Groningen en Emmen)

Molenbeek Makelaars

Emmalaan 39
3581 HP Utrecht
030 256 88 11
info@molenbeek.nl
molenbeek.nl
(ook in Zeist en Woudenberg)

Ooms.com

Maaskade 113
3071 NJ Rotterdam
010 424 88 88
info@ooms.com
ooms.com
(ook in o.a. Dordrecht)

Rodenburg Makelaars

Paslaan 20
7311 AL Apeldoorn
055 5 268 268
info@rodenburg.nl
rodenburg.nl
(ook in Deventer en Zwolle)

Snelder Zijlstra Makelaars

Hoedemakerplein 1
7511 JR Enschede
053 485 22 22
enschede@snelderzijlstra.nl
snelderzijlstra.nl
(ook in Almelo en Hengelo)

**Strijbosch Thunnissen
Makelaars Arnhem**

Sweerts de Landasstraat 27
6814 DA Arnhem
026 355 21 00
arnhem@s-t.nl
stmakelaars.nl

**Strijbosch Thunnissen
Makelaars Nijmegen**

St. Canisiussingel 22
6511 TJ Nijmegen
024 365 10 10
info@s-t.nl
stmakelaars.nl

**Van der Sande
Makelaars**

Vijverstraat 1
4818 ST Breda
076 514 74 53
wonen@vandersande.nl
vandersande.nl

**Verschuuren & Schreppers
Makelaars**

Emmasingel 13
5611 AZ Eindhoven
040 211 11 12
info@verschuuren-schreppers.nl
bedrijfsmakelaar.nu



DYNAMIS

Orteliuslaan 1000
3528 BD Utrecht
030 307 89 00
dynamis@dynamis.nl
dynamis.nl