

Sprekende Cijfers Woningmarkten  
Apeldoorn, Deventer en Zwolle





### **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

#### **Rodenburg Makelaars**

Paslaan 20  
7311 AL Apeldoorn  
info@rodenburg.nl  
055 526 82 68

# Voorwoord

Hierbij presenteren wij de kwartaalrapportage **Spreekende Cijfers Woningmarkten van Rodenburg Makelaars**, partner in Dynamis. Dit rapport beschrijft de actuele stand van zaken op de woningmarkt van Apeldoorn, Deventer en Zwolle, naast de cijfermatige aanbod- en transactieontwikkelingen wordt uitgebreid aandacht besteed aan de lokale marktomstandigheden. Uit het rapport blijkt dat de sterkste stijging van de woningprijzen in Zwolle en Apeldoorn voorbij lijkt te zijn. De prijstoename lag in het afgelopen kwartaal onder het niveau van de voorgaande jaren.

## Woningprijzen blijven gematigd stijgen

In het derde kwartaal van 2019 betalen woningkopers in Apeldoorn gemiddeld 5% meer dan een jaar geleden. Deze prijsstijging is ruim lager dan in 2017 en 2018, toen de woningprijzen nog met gemiddeld 10% toenamen op jaarbasis. Ook in Zwolle is deze afzwakking zichtbaar. Het contrast tussen het prijsniveau van de gemeente Zwolle en de prijzen in de omliggende gemeenten is inmiddels dermate groot, dat de prijzen in Zwolle naar verwachting gematigd blijven groeien in de komende kwartalen.

## Een derde minder woningen verkocht in Zwolle

Het aantal woningverkoop in Zwolle is terug op het niveau van begin 2015. Deze terugval van de verkoopcijfers is een gevolg van het gebrek aan aanbod. Doordat woningzoekers te weinig keuzemogelijk hebben, kunnen ze niet tot aankoop over gaan. Ook in Apeldoorn en Deventer zijn duidelijk de effecten van het aanbodtekort zichtbaar.

Voor meer informatie over de woningmarkt van Apeldoorn, Deventer of Zwolle 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.

### Rodenburg Makelaars

Apeldoorn & Zwolle  
Partner in Dynamis



#### Alexander Dekker

Directeur | Woningmakelaar  
Register-taxateur | Vennoot  
Rodenburg Apeldoorn



#### Oscar van Schaverbeke

Directeur | Woningmakelaar  
Register-taxateur | Vennoot  
Rodenburg Zwolle

### Aanboddaling zet toch voort

Sinds eind 2018 leek de constante aanboddaling in Nederland voorbij te zijn, maar in het derde kwartaal van 2019 is het aanbod toch verder afgenomen. In totaal staan per 1 oktober 2019 nog circa 70.750 woningen te koop, dit zijn maar liefst 5.000 minder woningen dan drie maanden geleden. De sterkste aanboddaling heeft in de provincies Friesland, Drenthe en Groningen plaatsgevonden, waar ruim een vijfde minder woningen te koop staan dan een jaar geleden.

### Woningschaarste aan de randen van Nederland

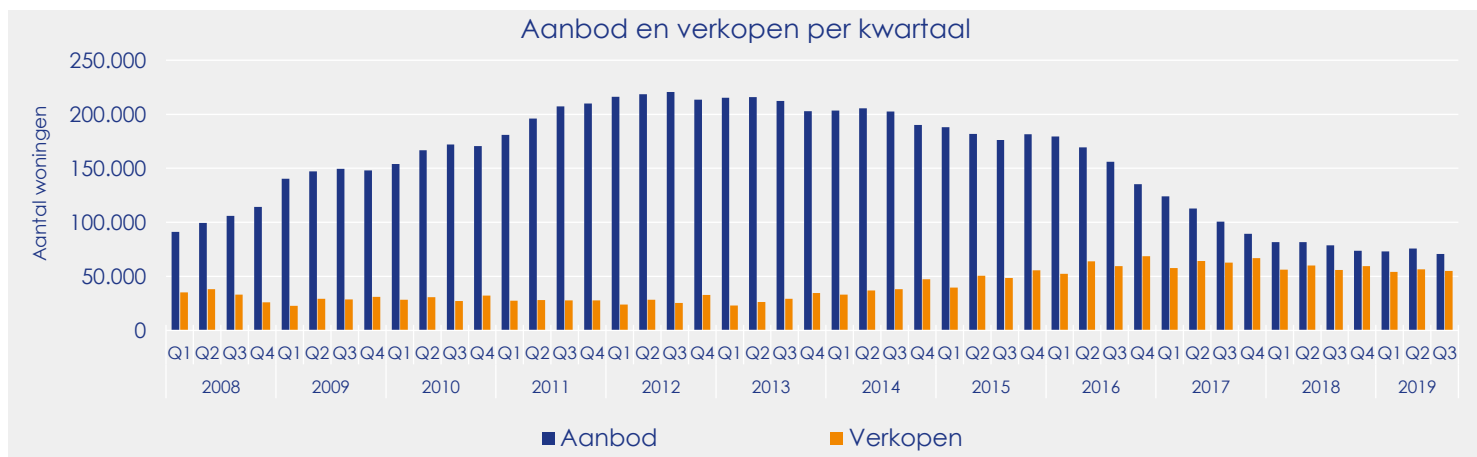
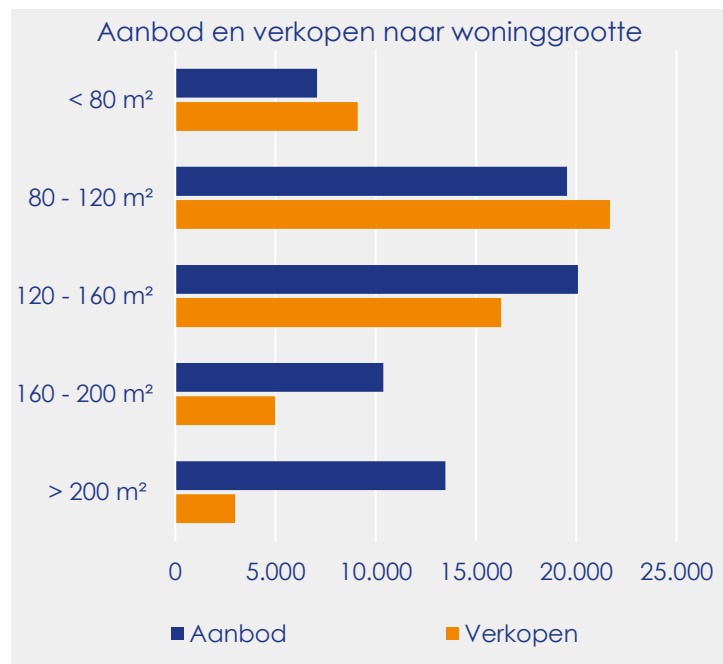
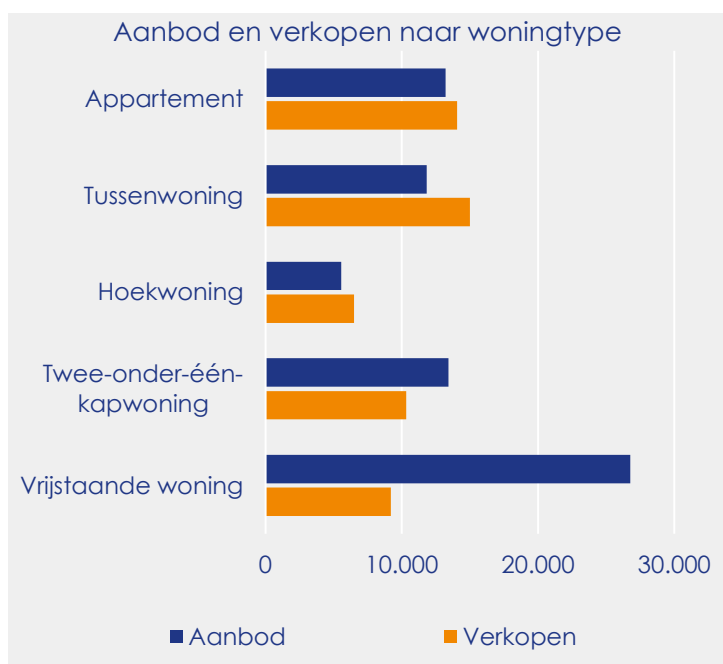
Het herstel op de woningmarkt werd aan de randen van Nederland na de crisis relatief laat ingezet. Het hoogtepunt van het aanbod werd in de meeste gemeenten omstreeks 2015 bereikt, terwijl landelijk de aanbodpiek al drie jaar eerder plaatsvond. Door dit late herstel was het aanbod aan de randen van Nederland lange tijd ruim voldoende om in de woningvraag te kunnen voorzien, maar ondertussen ervaren woningzoekers ook in gemeenten als Delfzijl, Kerkrade en Coevorden steeds meer moeite met het vinden van nieuwe woonruimte.

### Schaarste leidt tot verminderde verkoopdynamiek

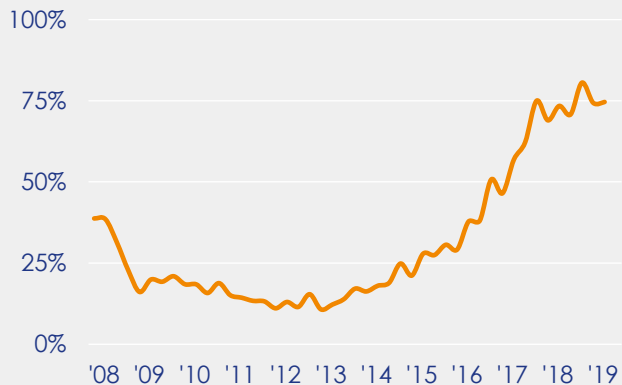
Wanneer de nieuwbouw de vraag niet kan bijbenen, wordt het aantal keuzemogelijkheden voor woningzoekers steeds beperkter. Door de hevige concurrentie kunnen steeds minder zoekers een woning kopen. In steden als Eindhoven is dit het geval, maar inmiddels is ook in gemeenten als Almelo, Emmen en Venlo de verkoopdynamiek teruggezaakt naar het niveau van 2016.

### Afzwakking van de prijstoename

De Nederlandse woningprijzen blijven toenemen, maar gedurende 2019 gebeurt dit in een gematigder tempo. Vergeleken met een jaar geleden betalen kopers gemiddeld 7% meer voor een woning, in de voorgaande jaren lag deze toename nog rond de 10%. Binnen Nederland bestaan enorme verschillen in de woningprijzen. In Kerkrade betalen kopers gemiddeld € 1.550 voor een vierkante meter woonruimte, terwijl huishoudens in Amsterdam met een meterprijs van € 6.050 bijna het viervoudige kwijt zijn.

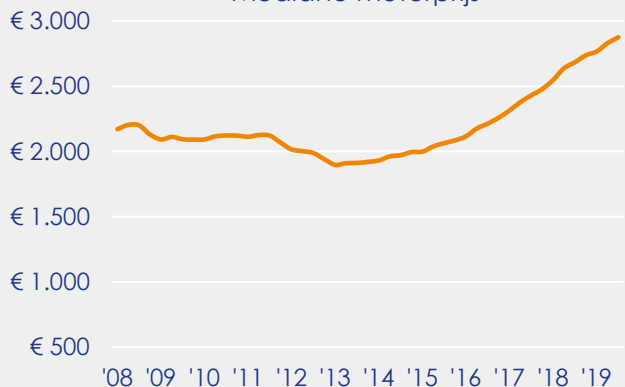


### Markratio



Markratio	<b>78%</b>
Mediane looptijd	<b>41 dagen</b>
Verschil op jaarbasis	<b>-9 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>18%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>12%</b>

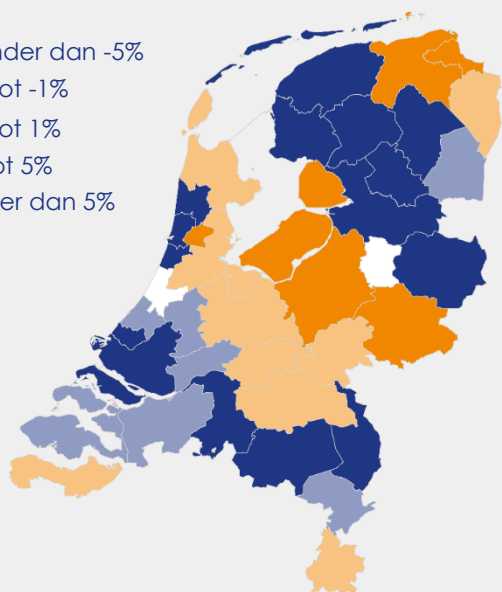
### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 310.500</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 2.875</b>
Verschil op jaarbasis	<b>7%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 3.575</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.600</b>

### Ontwikkeling verkopen t.o.v. Q3 2018

- Minder dan -5%
- -5 tot -1%
- -1 tot 1%
- 1 tot 5%
- Meer dan 5%



### Regiostatistieken

<b>Inwoners</b>	<b>17.282.200</b>
Onder 25 jaar	28%
25 tot 45 jaar	25%
45 tot 65 jaar	28%
65 jaar en ouder	19%
<b>Huishoudens</b>	<b>7.924.700</b>
Eenpersoonshuishoudens	38%
Huishoudensprognose 2030	8.486.600
<b>Woningvoorraad</b>	
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

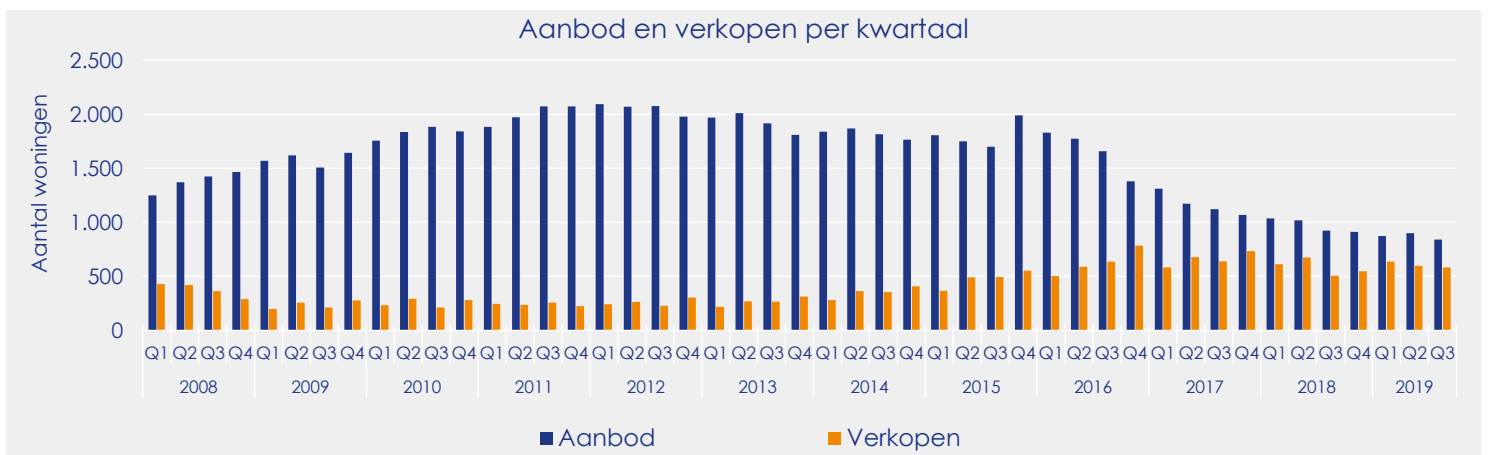
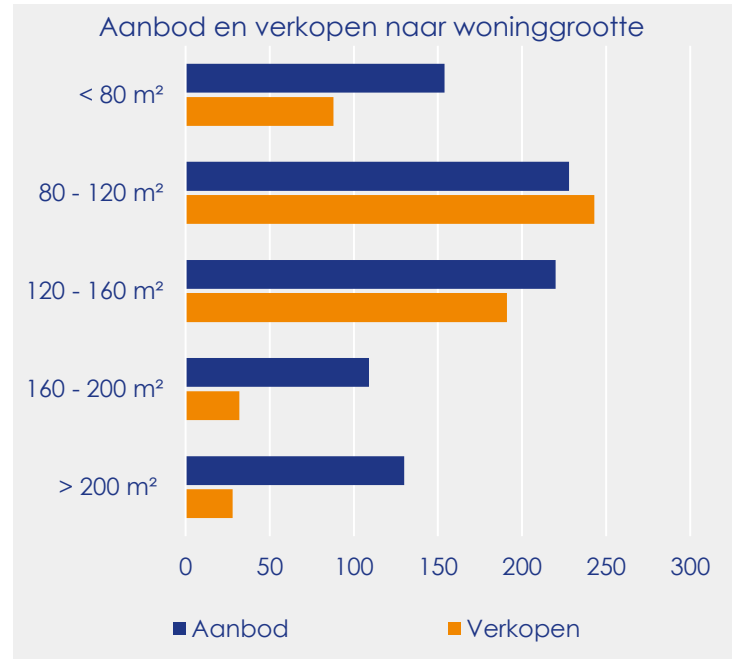
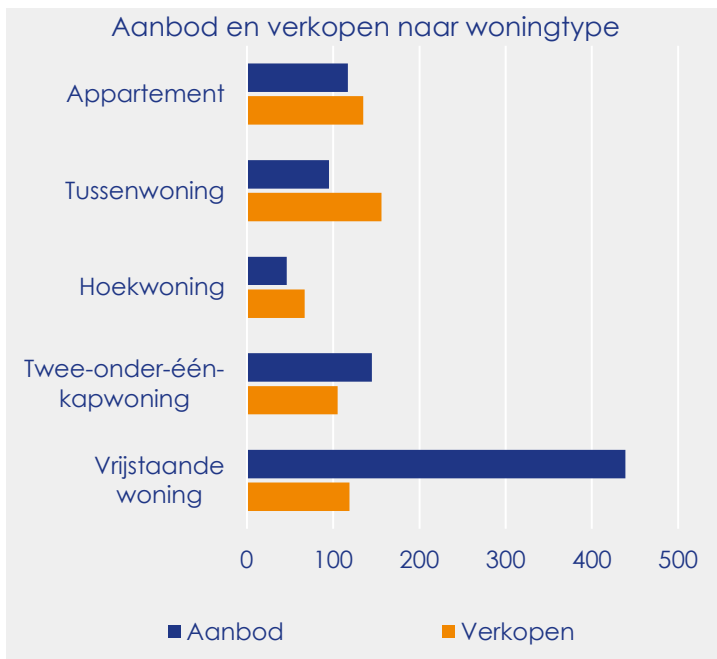
## Marktbeeld

De woningmarkt in de gemeente Apeldoorn stabiliseert in het derde kwartaal van 2019. Hoewel deze lokale woningmarkt nog altijd krappe verhoudingen tussen vraag en aanbod kent, blijft de marktdruk al meerdere kwartalen op rij nagenoeg gelijk. In de afgelopen drie maanden zijn in deze gemeente 582 woningen verkocht, hiermee bevindt de vraag naar woningen zich op een vergelijkbaar als gemiddeld in 2018. Vergeleken met het tweede kwartaal van 2019 nemen de verkopen licht af. Naast de afnemende betaalbaarheid van woningen, is het gebrek aan aanbod een belangrijke oorzaak voor het stagnerende verkoopvolume. In totaal staan per 1 oktober 2019 slechts 842 woningen te koop in Apeldoorn, maar liefst 1.250 woningen minder dan op het hoogtepunt op 1 april 2012. De doelgroep voor het kleinere aantal beschikbare woningen wordt echter steeds groter. Drie maanden geleden stonden 15.500 serieuze zoekers geregistreerd op Funda, het aantal zoekers is ondertussen toegenomen naar bijna 18.000 zoekers. Een groter aantal huishoudens zoekt dus een geschikte woningen binnen een steeds kleiner aanbod.

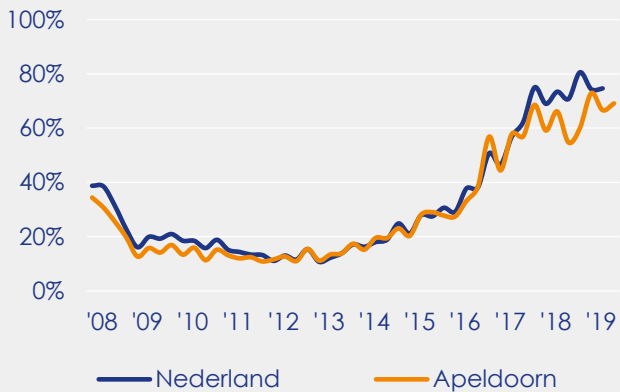
Uiteindelijk zal deze mismatch tussen de vraag naar woningen en het beschikbare aanbod de krapte op de woningmarkt van Apeldoorn verder opdrijven. De toenemende interesse van huishoudens uit de Randstad, onder andere vanuit Utrecht en Den Haag, maakt de woningmarkt minder toegankelijk voor Apeldoornse huishoudens.

## Woningprijzen

De prijstoename is aan het afzakken in Apeldoorn. Kopers betaalden in het afgelopen kwartaal gemiddeld € 2.500 per vierkante meter woonruimte, dit is 5% meer dan een jaar geleden. Gedurende 2017 en 2018 lag de toename op jaarbasis nog rond de 10%. De woningprijzen stijgen in Apeldoorn dus nog wel, maar minder sterk dan voorheen. Op de belangrijkste herkomstmarkt van huishoudens die zich Apeldoorn vestigen, Epe, is de prijs per vierkante meter nog € 150 hoger. Een van de oorzaken dat huishoudens uit deze nabijgelegen gemeente, Apeldoorn goed weten te vinden.

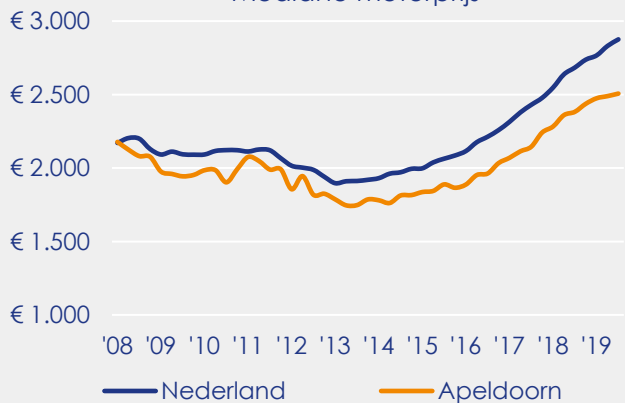


### Markratio



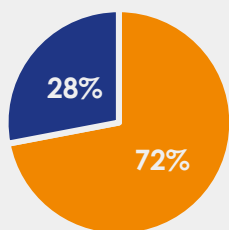
Markratio	<b>69%</b>
Mediane looptijd	<b>39 dagen</b>
Verschil op jaarbasis	<b>-5 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>8%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>7%</b>

### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 282.500</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 2.500</b>
Verschil op jaarbasis	<b>5%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.375</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.550</b>

### Herkomst woningkopers



#### Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

#### Top 3: herkomstgemeenten\*:

1. Epe **2%**
2. Voorst **2%**
3. Utrecht **1%**

\*aandeel huishoudens dat naar de gemeente toe is verhuisd van het totale aantal kopers in de eerste helft van 2019

### Regiostatistieken

<b>Inwoners</b>	<b>162.400</b>
Onder 25 jaar	27%
25 tot 45 jaar	23%
45 tot 65 jaar	29%
65 jaar en ouder	21%
<b>Huishoudens</b>	<b>72.900</b>
Eenpersoonshuishoudens	36%
Huishoudensprognose 2030	76.400
<b>Woningvoorraad</b>	
Koopwoningen	60%
Particuliere huurwoningen	11%
Sociale huurwoningen	28%



**Sprekende Cijfers Woningmarkten**  
Is een uitgave van:

**Rodenburg Makelaars**  
Paslaan 20  
7311 AL Apeldoorn  
apeldoorn@rodenburg.nl  
rodenburg.nl

**Partner in Dynamis**

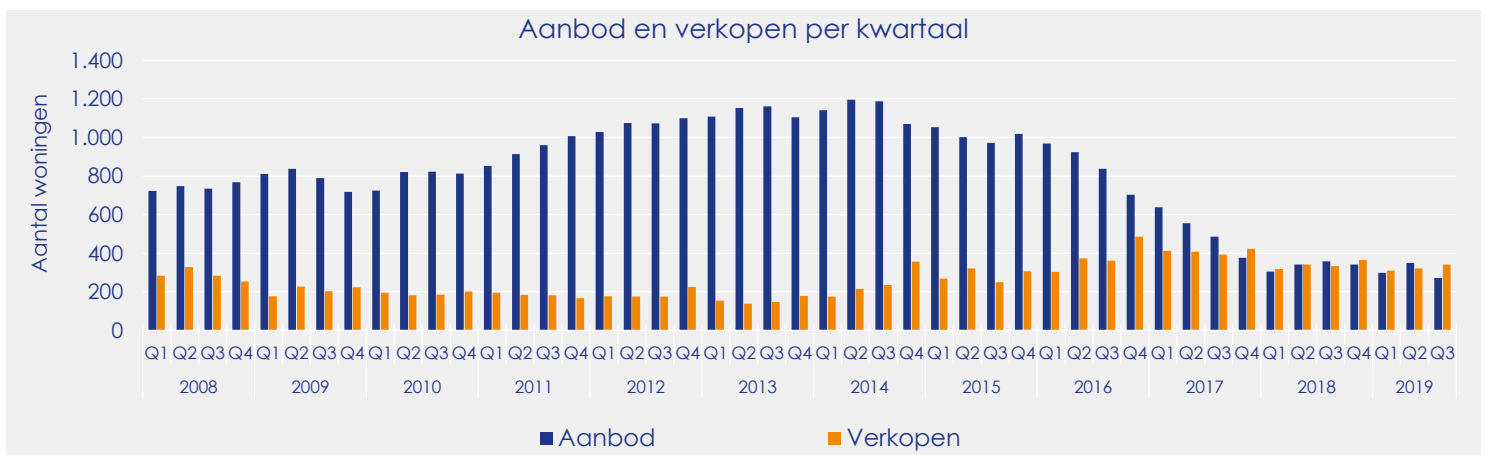
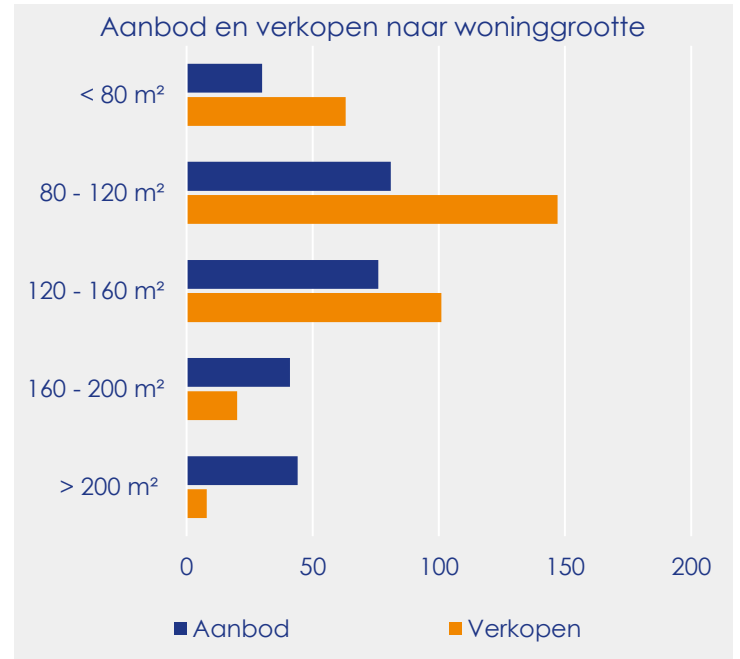
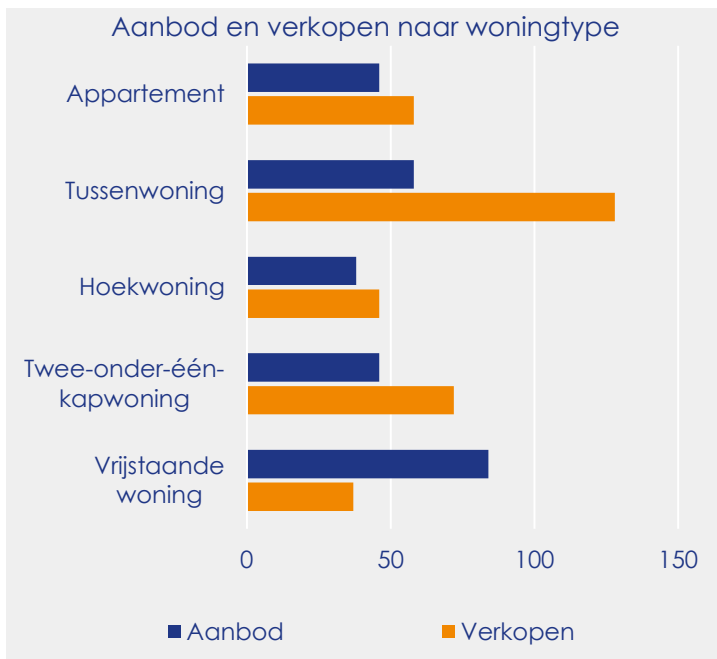
## Marktbeeld

Het aanbod op de woningmarkt van Deventer is op het laagste punt sinds 2008 uitgekomen. Per 1 oktober 2019 staan slechts 272 woningen te koop in de gemeente Deventer. Vergeleken met het hoogtepunt van bijna 1.200 aangeboden woningen per 1 juli 2014, steekt het huidige aanbod schraal af. De aanboddaling heeft ook in het afgelopen jaar doorgezet, ten opzichte van dezelfde peildatum een jaar geleden, worden bijna een kwart minder woningen aangeboden. Over het algemeen leidt een gebrek aan aanbod tot minder keuzeruimte voor potentiële woningkopers, door te weinig geschikte woningen kunnen huishoudens vervolgens niet tot aankoop overgaan. In de eerste helft van 2019 waren de gevolgen van het gebrek aan aanbod in Deventer duidelijk zichtbaar, het aantal verkopen lag onder het niveau van de voorgaande jaren. In het derde kwartaal van 2019 heeft een opleving plaatsgevonden, 341 woningen zijn van eigenaar gewisseld. De opleving wordt verklaard vanuit een eenmalige toename van het aanbod in het voorgaande kwartaal. Zowel vanuit de nieuwbouw als de bestaande bouw nam het beschikbare aanbod fors

toe. Door deze tijdelijke verruiming van het woningaanbod konden meer huishoudens een geschikte woning vinden. Nu het aanbod fors is gedaald, wordt in het laatste kwartaal van 2019 wederom een terugval van de verkoopcijfers verwacht.

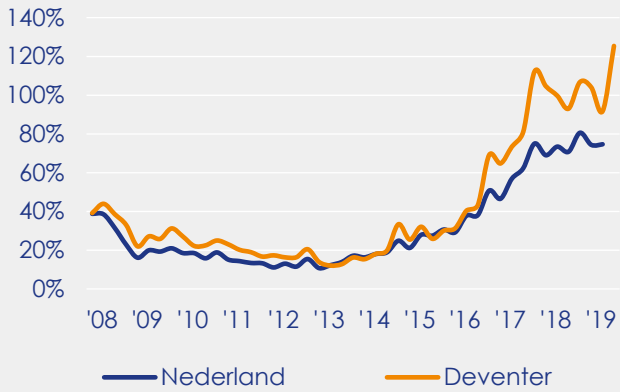
## Woningprijzen

De gemiddelde prijs per vierkante meter woonruimte in Deventer bedraagt in het afgelopen kwartaal ruim € 2.300. Dit prijsniveau neemt geleidelijk toe, de meterprijs is in vier jaar met € 600 gestegen in Deventer. Er is sprake van een vergelijkbare prijsstijging als in Apeldoorn. In de buurgemeente heeft deze toename echter vanaf een hoger niveau plaatsgevonden, waardoor een gemiddelde vierkante meter woonruimte hier € 200 duurder is dan in Deventer. Waar in Apeldoorn echter sprake is van een structureel afzwakkende prijsstijging, is dit in Deventer nog niet het geval.



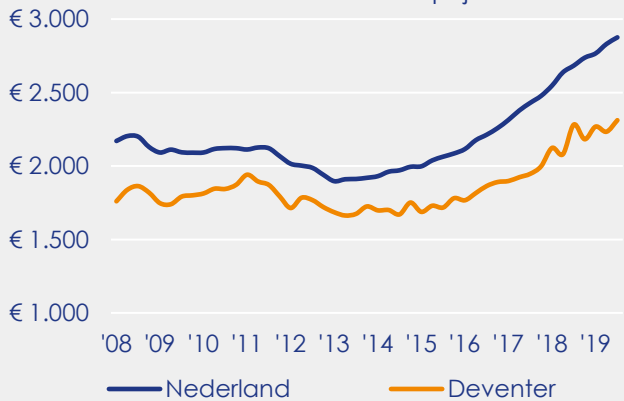


### Markratio



Markratio	<b>125%</b>
Mediane looptijd	<b>28 dagen</b>
Verschil op jaarbasis	<b>-2 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>6%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>6%</b>

### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 251.000</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 2.300</b>
Verschil op jaarbasis	<b>1%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.100</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.375</b>

### Herkomst woningkopers



#### Top 3: herkomstgemeenten\*:

1. Olst-Wijhe **4%**
2. Voorst **2%**
3. Utrecht **2%**

\*aandeel huishoudens dat naar de gemeente toe is verhuisd van het totale aantal kopers in de eerste helft van 2019

### Regiostatistieken

<b>Inwoners</b>	<b>100.000</b>
Onder 25 jaar	29%
25 tot 45 jaar	25%
45 tot 65 jaar	28%
65 jaar en ouder	18%
<b>Huishoudens</b>	<b>46.100</b>
Eenpersoonshuishoudens	39%
Huishoudensprognose 2030	49.000
<b>Woningvoorraad</b>	
Koopwoningen	55%
Particuliere huurwoningen	14%
Sociale huurwoningen	31%



### Sprekende Cijfers Woningmarkten

Is een uitgave van:

#### Rodenburg Makelaars

Paslaan 20  
7311 AL Apeldoorn  
apeldoorn@rodenburg.nl  
rodenburg.nl

Partner in Dynamis

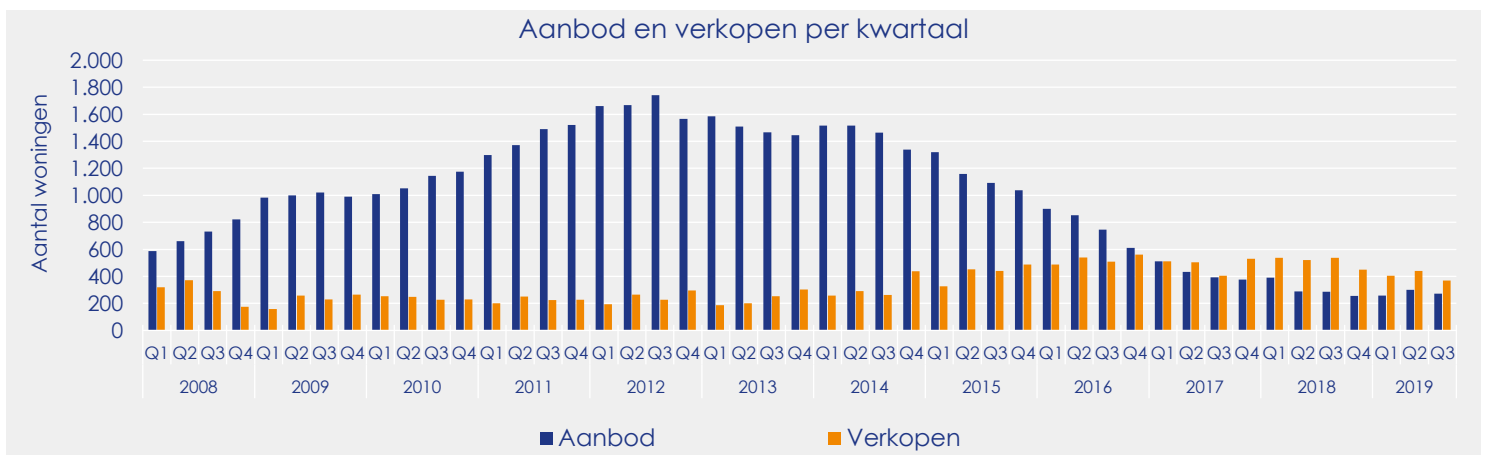
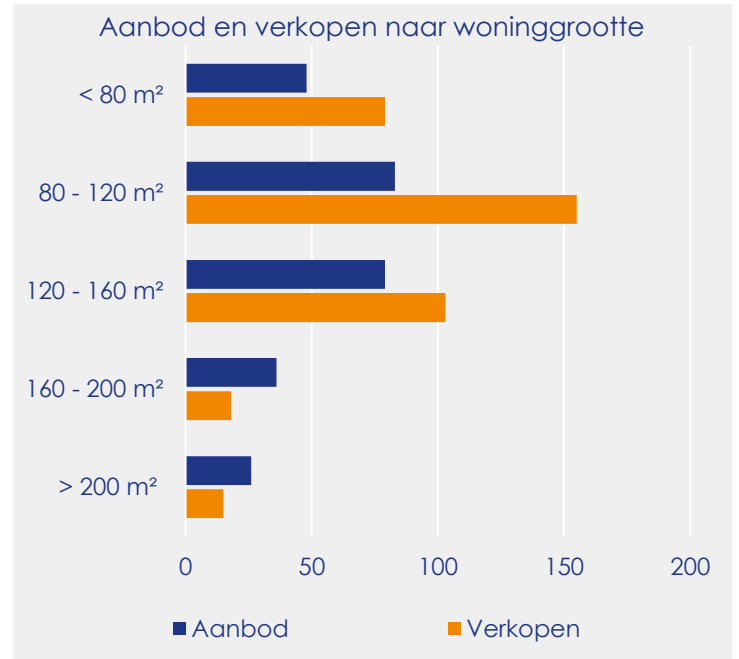
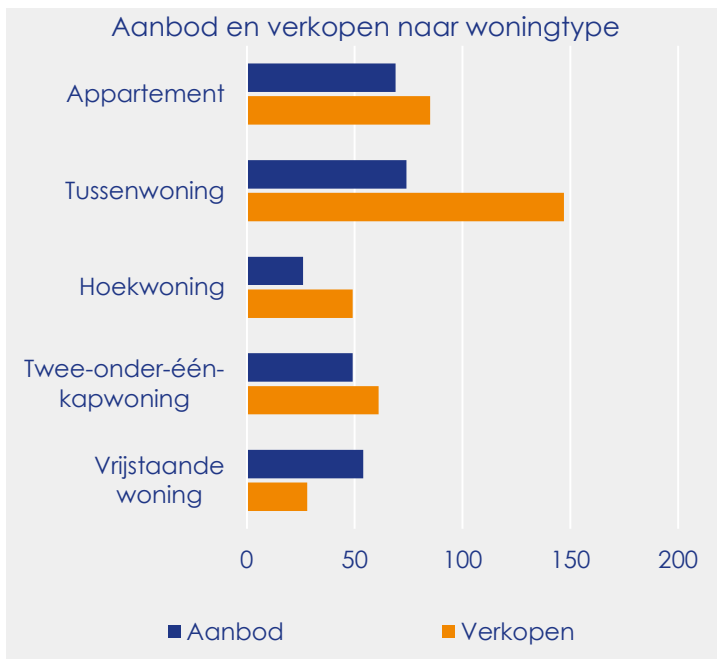
## Marktbeeld

Op de woningmarkt van Zwolle zijn in het derde kwartaal van 2019 maar liefst een derde minder woningen verkocht dan vorig jaar. Slechts 370 woningen wisselden in de afgelopen drie maanden van eigenaar. Het eerste kwartaal van 2015 was de laatste keer dat er dermate weinig woningen werden verkocht in de Hanzestad. Over de gehele linie van woningtypen daalde het verkoopaantal, opvallend is de verkoopafname van bijna de helft onder appartementen. Dat de verkopen van appartementen afnemen heeft niet te maken met een lagere vraag naar dit woningtype, maar veeleer met een gebrek aan geschikt aanbod. Voor de 69 appartementen die per 1 oktober 2019 worden aangeboden, zijn op Funda maar liefst 1.500 serieuze zoekers geregistreerd. Het aantal potentiële woningkopers overtreft daarmee ruim het aantal beschikbare woningen in dit segment. Op de hele woningmarkt van Zwolle zijn bijna 14.000 huishoudens via Funda serieus op zoek naar een koopwoning, terwijl er slechts 272 woningen worden aangeboden in Zwolle per 1 oktober van dit jaar. De mismatch tussen de vraag en het beschikbare aanbod moet opgelost worden vanuit de nieuwbouw. Het

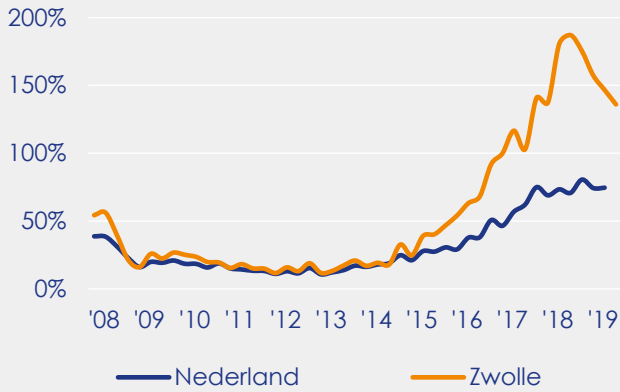
nieuwbouwaanbod neemt echter onvoldoende toe om de vraag naar woningen bij te benen. Het aandeel nieuwbouwwoningen in het totale aanbod ligt met 13% onder het landelijk gemiddelde van 18%. Een versnelling van nieuwe ontwikkelingen zijn noodzakelijk in Zwolle om de verkoopcijfers op niveau te houden.

## Woningprijzen

De ontwikkeling van de woningprijzen in de gemeente Zwolle zwakt in het derde kwartaal van dit jaar af. Een deel van het stagnerende prijsniveau kan verklaard worden vanuit het zeer beperkte aantal nieuwbouwtransacties. De verkopen van nieuwbouwwoningen hebben normaliter een opwaarts effect op het prijsniveau als gevolg van het hoge afwerkingsniveau. Daarnaast lijkt de sterkste stijging van de woningprijzen in Zwolle voorbij te zijn. Zwolle heeft veruit het hoogste prijsniveau van heel de provincie Overijssel, het contrast met omliggende gemeenten is bijzonder groot. Naar verwachting zal het huidige prijsverschil tussen Zwolle en de omliggende regio niet nog verder toenemen, maar zal er in Zwolle sprake zijn van een gematigde prijstoenname.

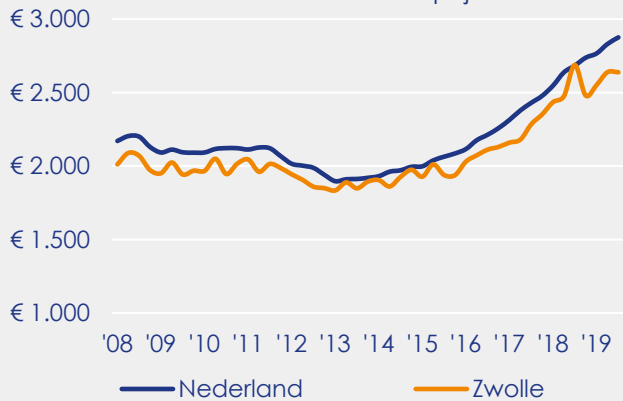


### Markratio



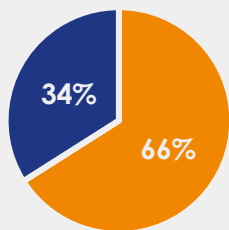
Markratio	<b>136%</b>
Mediane looptijd	<b>23 dagen</b>
Verskil op jaarbasis	<b>-5 dagen</b>
Nieuwbouw in het aanbod	<b>13%</b>
Nieuwbouw in de verkopen	<b>1%</b>

### Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	<b>€ 284.750</b>
Mediane meterprijs	<b>€ 2.650</b>
Verskil op jaarbasis	<b>-2%</b>
Appartement per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.650</b>
Woonhuis per m <sup>2</sup>	<b>€ 2.625</b>

### Herkomst woningkopers



#### Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

#### Top 3: herkomstgemeenten\*:

1. Kampen **3%**
2. Groningen **2%**
3. Amsterdam **2%**

\*aandeel huishoudens dat naar de gemeente toe is verhuisd van het totale aantal kopers in de eerste helft van 2019

### Regiostatistieken

<b>Inwoners</b>	<b>127.500</b>
Onder 25 jaar	31%
25 tot 45 jaar	28%
45 tot 65 jaar	26%
65 jaar en ouder	16%
<b>Huishoudens</b>	<b>59.300</b>
Eenpersoonshuishoudens	41%
Huishoudensprognose 2030	64.500
<b>Woningvoorraad</b>	
Koopwoningen	53%
Particuliere huurwoningen	14%
Sociale huurwoningen	33%



### Sprekende Cijfers Woningmarkten

Is een uitgave van:

#### Rodenburg Makelaars

Aagje Dekenstraat 51  
8023 BZ Zwolle  
 zwolle@rodenburg.nl  
 rodenburg.nl

Partner in Dynamis



# Rodenburg

Makelaars

Een begrip in de regio! Ons kantoor bestaat maar liefst al ruim 85 jaar. Bij ons werken enthousiaste medewerkers met passie voor hun vak. Onze makelaars hebben lokale kennis, kennen iedere stoeptegels in hun regio en zijn diep geworteld in de stad en netwerk.

Rodenburg Makelaars is aangesloten bij het landelijke samenwerkingsverband Dynamis. Samen met twaalf andere regionale full service makelaarskantoren hebben wij onze krachten gebundeld. Wij werken samen op het vlak van marketing, research en landelijke coördinatie.

Meer informatie op: [rodenburg.nl](http://rodenburg.nl) en [dynamis.nl](http://dynamis.nl)



## Apeldoorn

Paslaan 20  
055 5 268 268  
[apeldoorn@rodenburg.nl](mailto:apeldoorn@rodenburg.nl)

## Deventer

Mr. H.F. de Boerlaan 32  
0570 745 245  
[deventer@rodenburg.nl](mailto:deventer@rodenburg.nl)

## Zwolle

Aagje Dekenstraat 51  
038 4 222 222  
[zwolle@rodenburg.nl](mailto:zwolle@rodenburg.nl)