

Sprekende Cijfers Woningmarkten Noord-Nederland



Groningen
Appingedam & Delfzijl
Leeuwarden
Assen
Aa en Hunze & Tynaarlo
Emmen
Coevorden
Hardenberg



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

Lamberink Makelaars & Adviseurs

Javastraat 10-18
9401 KZ Assen
assen@lamberink.nl
0592 33 84 10

Voorwoord

Hierbij presenteren wij de kwartaalrapportage **Sprekende Cijfers Woningmarkten van Lamberink Makelaars & Adviseurs**, partner in Dynamis. Dit rapport beschrijft de actuele stand van zaken op de woningmarkt van Noord-Nederland, naast de cijfermatige aanbod- en transactieontwikkelingen wordt uitgebreid aandacht besteed aan de lokale marktomstandigheden. Uit het rapport blijkt dat huishoudens die in de noordelijke provincies een woning willen kopen steeds minder bedenktijd hebben. Door de huidige krapte op de woningmarkt neemt de concurrentie tussen woningzoekers namelijk verder toe. Toch kent de woningmarkt ook een andere kant, een op de acht verkopers komt maar niet van zijn woning af.

Groningse woningen staan slechts drie weken te koop

Door de krapte op de woningmarkt van de gemeente Groningen wordt een woning gemiddeld in ruim drie weken verkocht. Een jaar geleden duurde dit nog een week langer. Ook in Assen (32 dagen) en Tynaarlo (28 dagen) worden kopers snel gevonden. Op het hoogtepunt van de crisis stonden woningen in deze gemeenten gemiddeld nog respectievelijk 196 dagen en 251 dagen te koop.

Een op de acht woningen staat al langer dan drie jaar te koop

De contrasten op de Noordelijke woningmarkt worden steeds groter. Waar de looptijden van gewilde woningen verder afnemen, krijgt een deel van de woningeigenaren hun woning niet verkocht. De provincies Groningen, Drenthe en Friesland zijn de koplopers van Nederland in het aandeel structureel aanbod. Respectievelijk 18%, 11% en 10% van het totale aanbod in deze provincies staat al langer dan drie jaar te koop.

Emmen goedkoopste grote gemeente van Nederland

De woningprijzen in Emmen zijn zowel het laagst van de provincie Drenthe als van alle Nederlandse gemeenten met meer dan 100.000 inwoners. Tegelijkertijd zorgen de hoge prijzen in Groningen juist voor een uitstroom van huishoudens, zo wordt in de gemeente Tynaarlo maar liefst een derde van de woningen verkocht aan een huishouden uit Groningen.

Lamberink Makelaars & Adviseurs

Appingedam, Groningen, Zuidlaren, Assen, Rolde, Coevorden, Emmen & Hardenberg
Partner in Dynamis



Harry Lamberink RM RT
NVM Makelaar/directeur



Pieter Rozema RM RT
NVM makelaar/partner
Lamberink Groningen/
Appingedam



Arjan Lamberink
Directeur nieuwbouw

Meer eigenaren zetten hun woning te koop

In de eerste helft van 2019 is het woningaanbod in Nederland toegenomen. Het ruimere aanbod komt aan de ene kant door het aantrekken van de nieuwbouw, aan de andere kant zetten steeds meer eigenaren hun woning te koop. Een tendens die in de vier grote steden al langer zichtbaar is, het aanbod is hier in een jaar al met een kwart toegenomen. Deze verruiming van het aanbod vindt niet door heel Nederland plaats, in de provincies Zeeland, Drenthe en Groningen is het aantal te koop staande woningen in het afgelopen kwartaal zelfs verder afgenomen.

Woningaanbod kan de vraag niet bijbenen

Door de grote concurrentie hebben potentiële kopers weinig tijd om na te denken over de belangrijkste aankoop van hun leven. Buiten Amsterdam is vooral Den Haag populair onder huishoudens die een woning willen kopen. In de Hofstad zijn maar liefst 45.000 zoekers actief, dit is meer dan in het grotere Rotterdam. Maar ook in Nijmegen, Arnhem, Apeldoorn en Tilburg zijn ruim 15 duizend huishoudens actief op zoek naar een

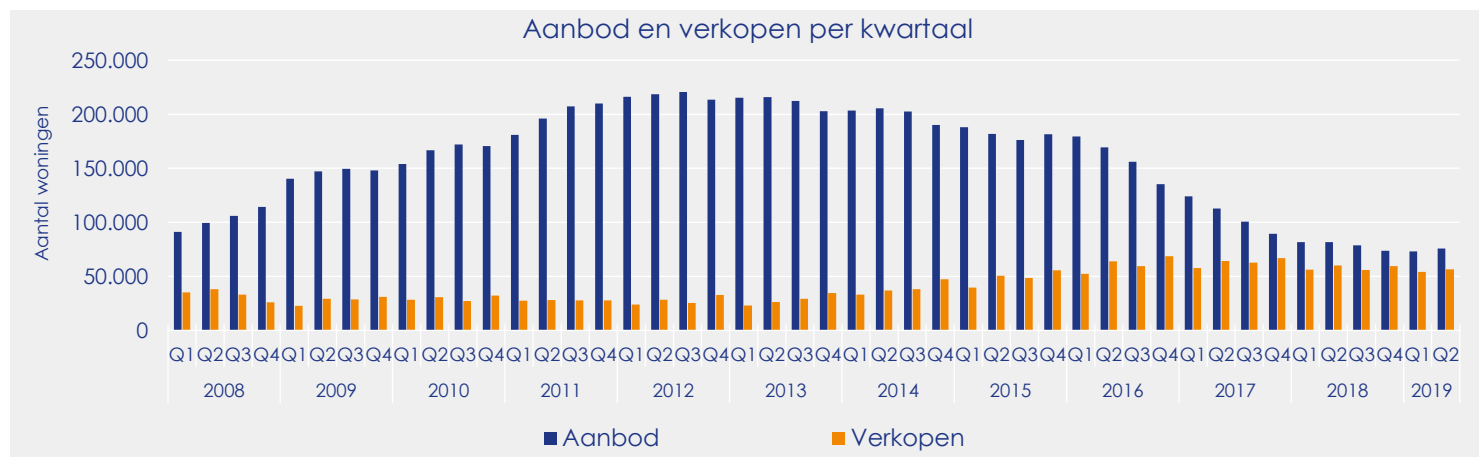
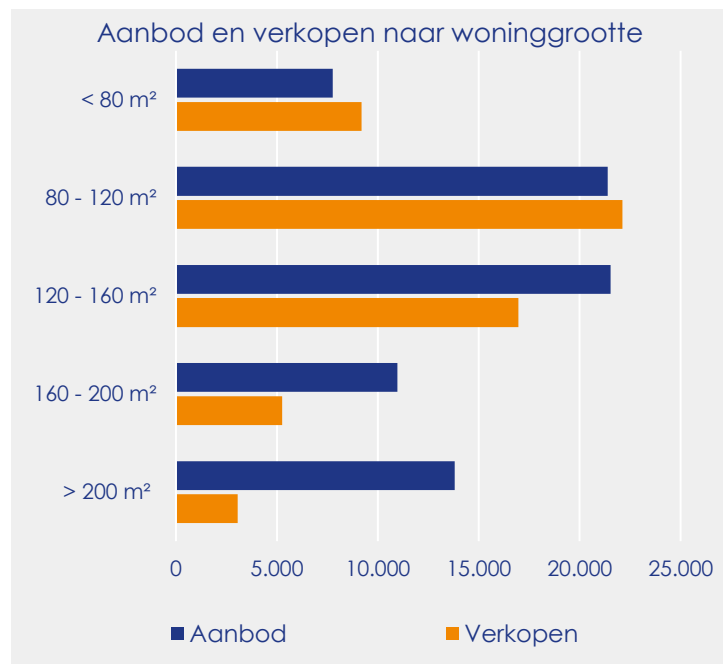
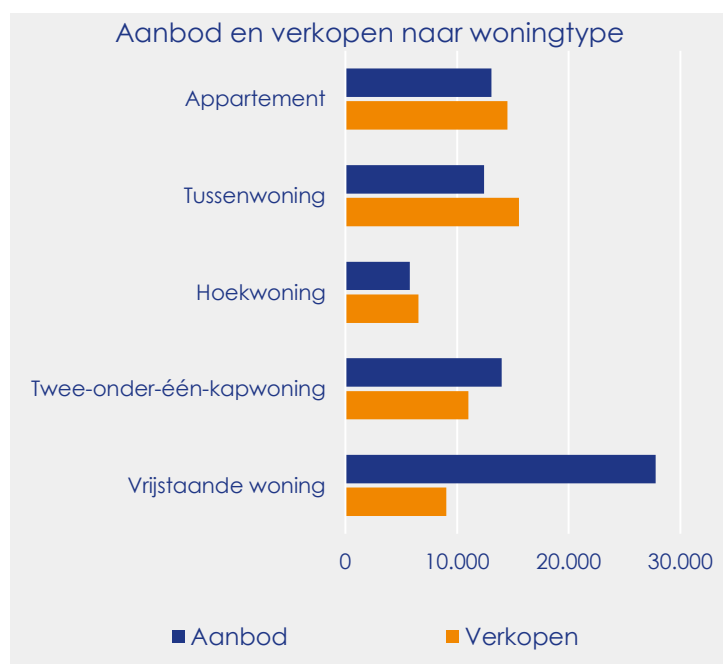
koopwoning via Funda, dat zijn circa 25 zoekers per aangeboden woning.

Woningen gemiddeld in zes weken verkocht

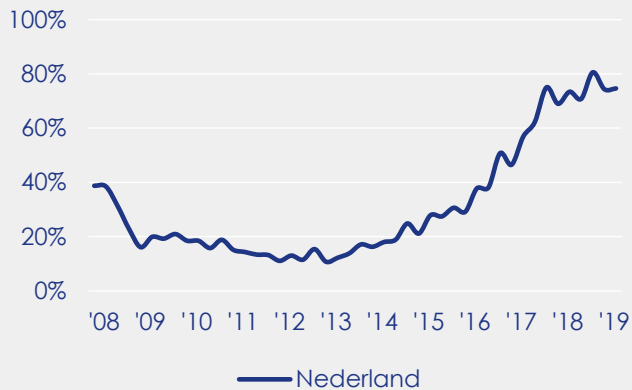
Nederlandse woningeigenaren hebben een week sneller een koper voor hun woning gevonden dan een jaar geleden. Onder de grote Nederlandse steden is Zwolle koploper, een verkoopbord staat hier gemiddeld slechts drie weken voor een woning. Hoewel de korte verkooptijden goed nieuws zijn voor verkopers, moeten veel woningzoekers overhaast beslissen om een woning te kopen.

Snel dalende verkooptijden buiten de grote steden

Buiten de stedelijke gebieden nemen de verkooptijden het snelst af, in Oost-Groningen is deze periode zelfs gehalveerd. In de niet-stedelijke regio's is de dynamiek later op gang gekomen, waardoor deze regio's nu een inhaalslag maken. Woningen worden gemiddeld drie weken later verkocht dan in de grote steden. In Amsterdam, Utrecht en Den Haag zorgen de hoge vraagprijzen juist voor een lichte toename van de verkooptijden.

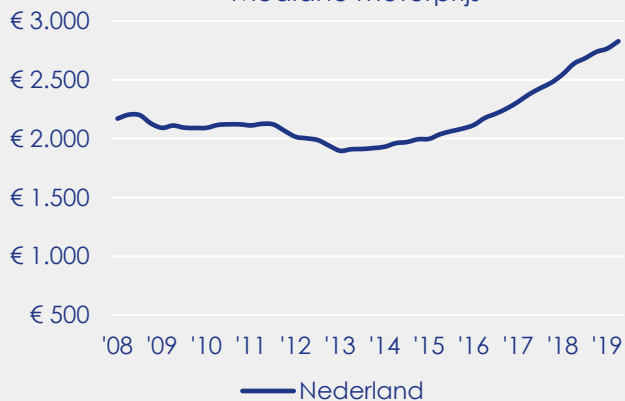


Markratio



Markratio	75%
Mediane looptijd	42 dagen
Verschil op jaarbasis	-8 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	17%
Nieuwbouw in de verkopen	11%

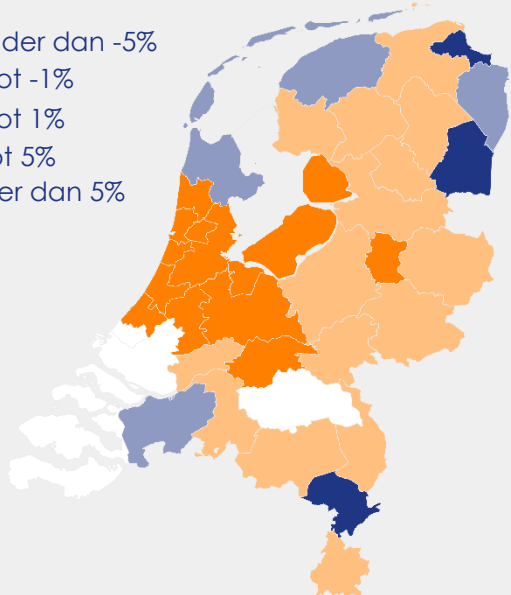
Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 307.000
Mediane meterprijs	€ 2.825
Verschil op jaarbasis	7%
Appartement per m ²	€ 3.525
Woonhuis per m ²	€ 2.550

Woningaanbod t.o.v. vorig kwartaal

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



Regiostatistieken

Inwoners	17.181.100
Onder 25 jaar	28%
25 tot 45 jaar	25%
45 tot 65 jaar	28%
65 jaar en ouder	19%
Huishoudens	7.857.900
Eenpersoonshuishoudens	38%
Huishoudensprognose 2030	8.362.600
Woningvoorraad	
Koopwoningen	57%
Particuliere huurwoningen	13%
Sociale huurwoningen	30%

Sprekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

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

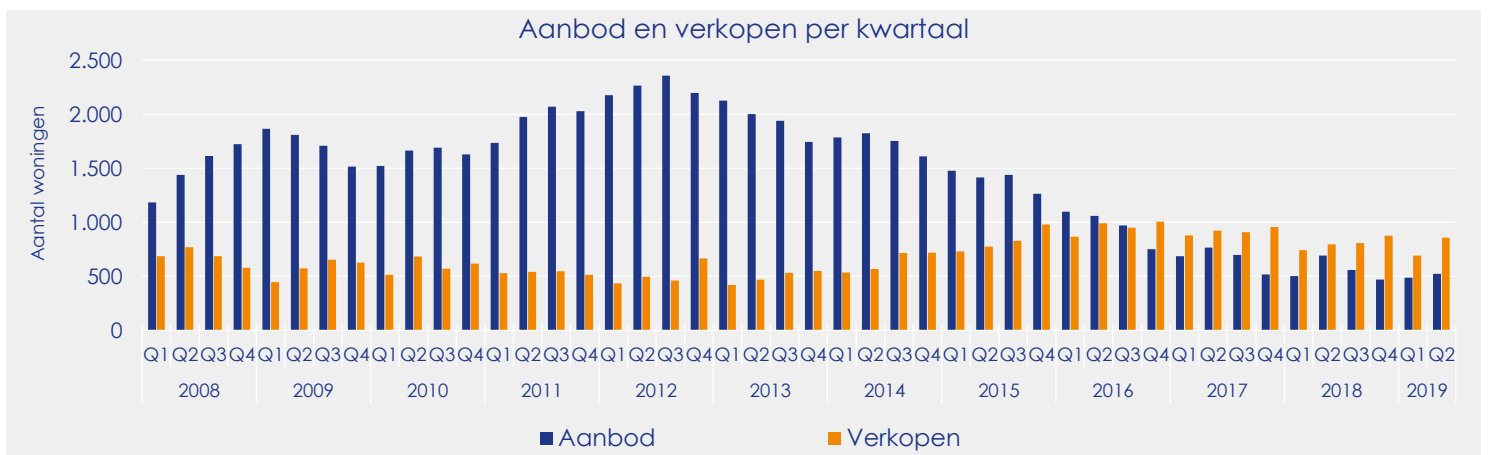
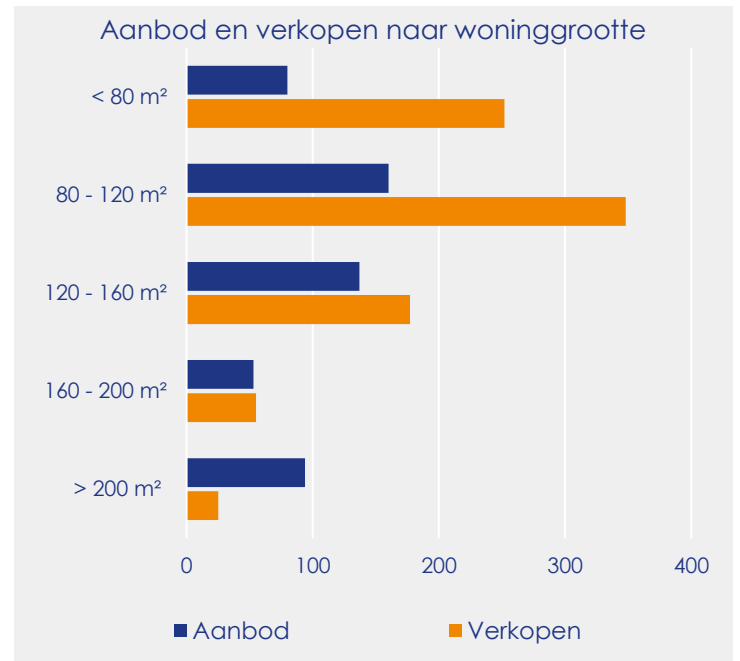
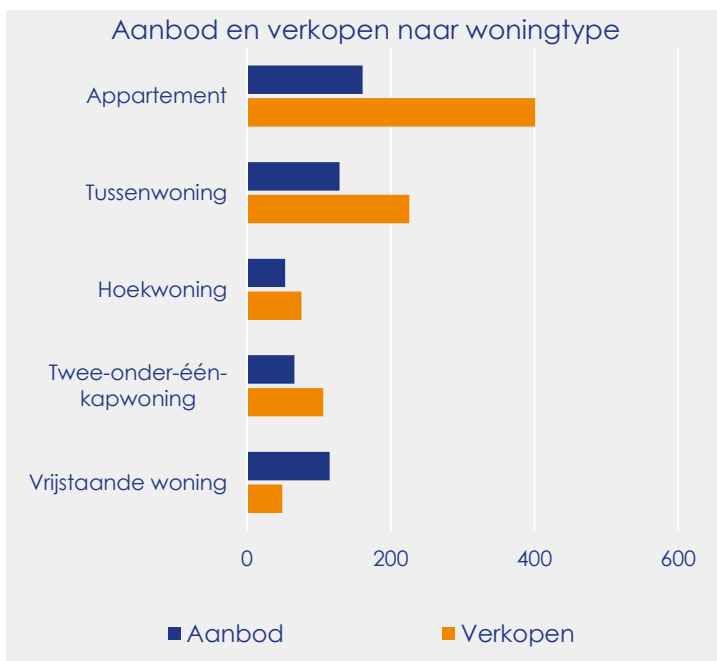
Marktbeeld

In het afgelopen kwartaal is in de gemeente Groningen een fors aantal woningen verkocht, maar liefst 858 woningen wisselden van eigenaar. Dit is een kwart meer dan in het voorgaande kwartaal. Hieruit blijkt dat de vraag naar woonruimte in de gemeente nog van een zeer hoog niveau is. Momenteel staan op het woningplatform Funda maar liefst 20.900 serieuze zoekers geregistreerd. Het aantal keuzemogelijkheden voor deze woningzoekers is zeer beperkt, per 1 juli 2019 staan in de gemeente slechts 524 woningen te koop. Al bijna twee jaar lang is het aanbod van een dermate laag niveau. Dit staat in een schril contrast met de aanbodpiek uit 2012, toen er nog ruim 2.350 woningen te koop stonden. Het gebrek aan aanbod is in het afgelopen kwartaal echter niet terug te zien in de verkoopcijfers. Aanleiding hiervoor is de korte periode dat woningen in aanbod staan voordat ze worden verkocht. Gemiddeld wordt een woning in Groningen slechts zo'n drie weken aangeboden totdat er een koper is gevonden. De gemeente kent hiermee de een na kortste verkooptijd van alle grote Nederlandse

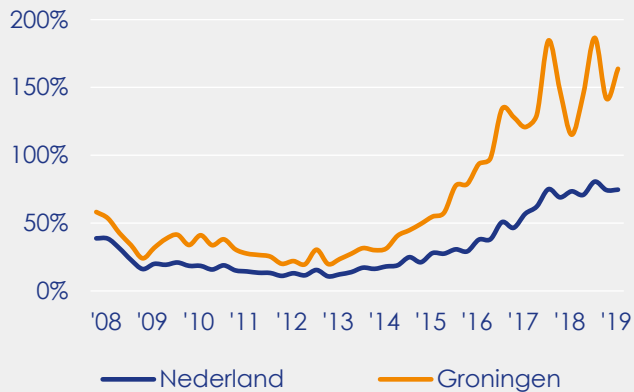
steden, alleen in Zwolle wisselen de woningen nog sneller van eigenaar.

Woningprijzen

De combinatie van de aanhoudende vraag en het beperkte aanbod leidt ertoe dat de woningmarkt in Groningen al langere tijd onder druk staat. Dit is terug te zien in de forse prijsstijging die in de afgelopen jaren heeft plaats gevonden. In drie jaar tijd is een vierkante meter woonruimte gemiddeld € 500 duurder geworden. Kopers betaalden in het afgelopen kwartaal een mediane meterprijs van € 2.450. De gemeente is hiermee de duurste woonlocatie op het vasteland van de Noordelijke provincies. Kopers betalen een vergelijkbare prijs voor hun woning als in Apeldoorn en Tilburg.

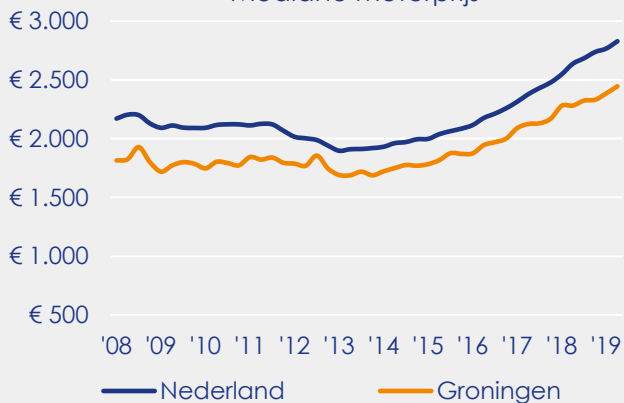


Markratio



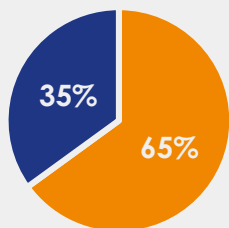
Markratio	164%
Mediane looptijd	23 dagen
Verskil op jaarbasis	-5 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	7%
Nieuwbouw in de verkopen	8%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 231.750
Mediane meterprijs	€ 2.450
Verskil op jaarbasis	7%
Appartement per m ²	€ 2.550
Woonhuis per m ²	€ 2.350

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Midden-Groningen **3%**
2. Westerkwartier **3%**
3. Het Hogeland **3%**

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

Regiostatistieken

Inwoners	230.000
Onder 25 jaar	35%
25 tot 45 jaar	29%
45 tot 65 jaar	22%
65 jaar en ouder	14%
Huishoudens	134.300
Eenpersoonshuishoudens	59%
Huishoudensprognose 2030	144.500
Woningvoorraad	
Koopwoningen	42%
Particuliere huurwoningen	23%
Sociale huurwoningen	35%



Sprekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Lamberink Makelaars & Adviseurs
Westerkade 1
9718 AN Groningen
groningen@lamberink.nl
lamberinkgroningen.nl

Partner in Dynamis

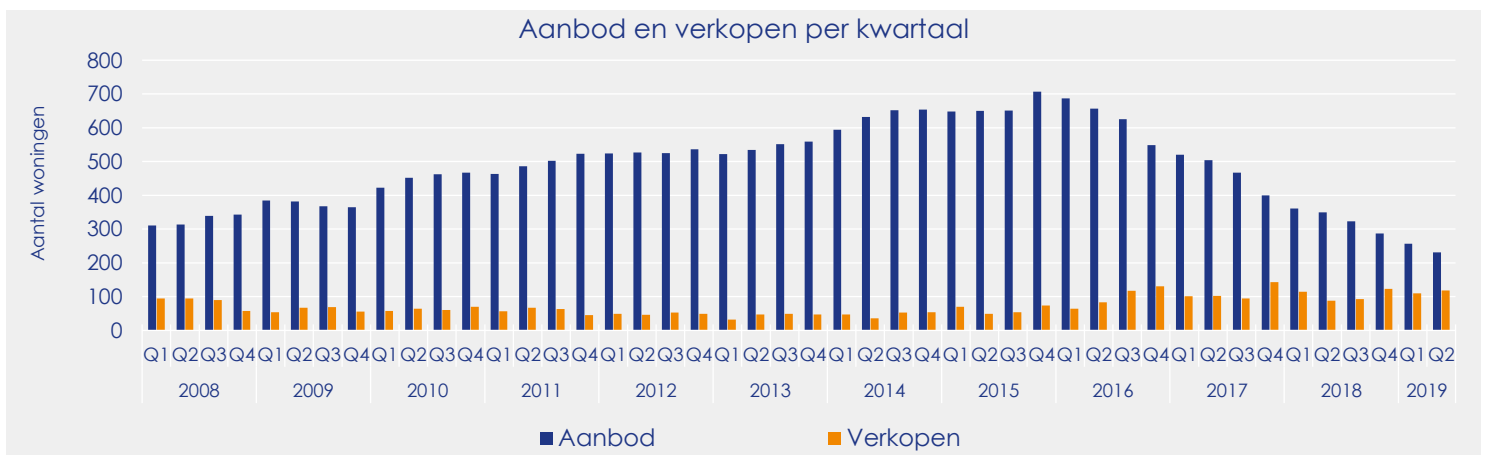
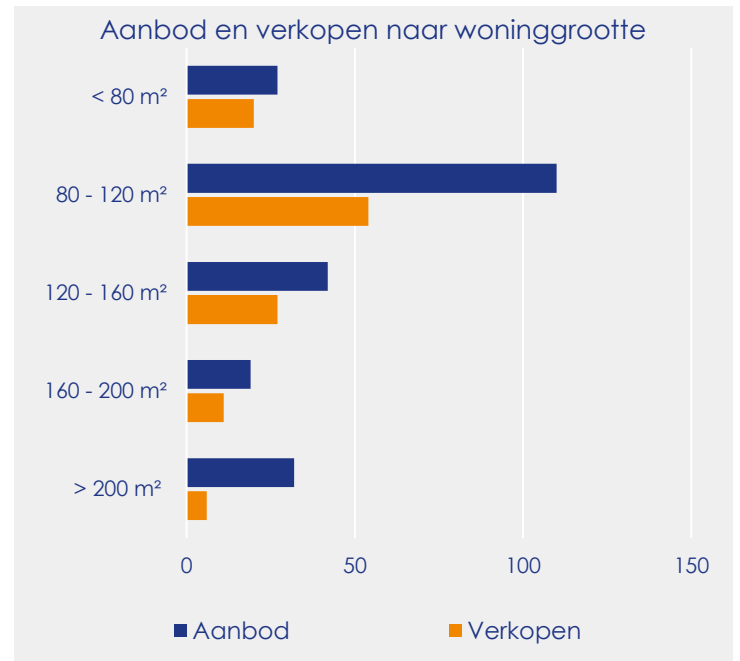
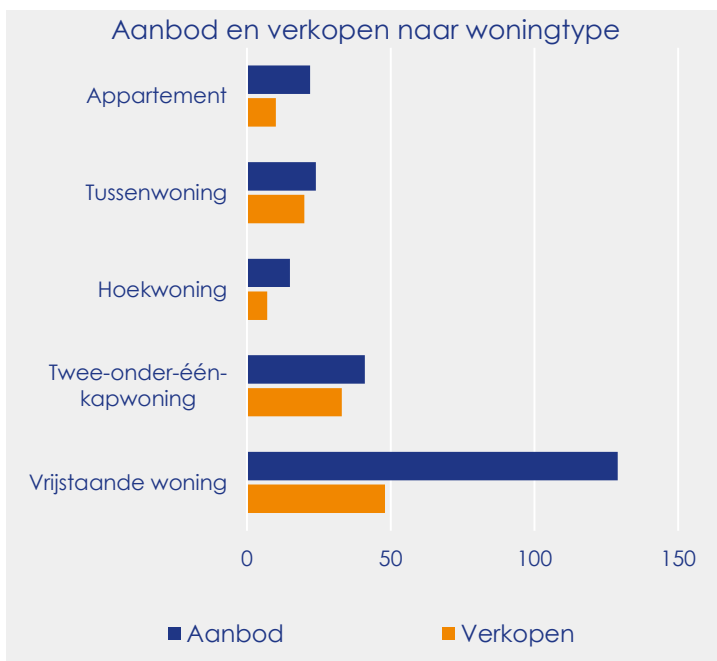
Marktbeeld

In het tweede kwartaal van 2019 is het aantal te koop staande woningen in Appingedam en Delfzijl verder afgenomen. In de regio is inmiddels al ruim drieënhalve jaar sprake van een aanboddaling, in deze periode is het aanbod met twee derde afgenomen. Per 1 juli 2019 staan hierdoor nog circa 230 woningen te koop, ruim driekwart van deze woningen is gelegen in de gemeente Delfzijl. Aanleiding voor de constante aanboddaling is het aanhoudende hoge aantal verkopen, zo wisselden in het afgelopen kwartaal circa 120 woningen van eigenaar. Als gevolg van de combinatie van het dalende aanbod en het hoge aantal verkopen, is voor het eerst sinds de start van deze meting sprake van krappe marktomstandigheden in de regio. De verhouding tussen het aantal verkopen en het aanbod komt namelijk boven de 50% uit, een indicator voor een krappe woningmarkt. Door de beperkte omvang van de woningmarkt in deze regio kan dit echter ook een incidentele gebeurtenis zijn. Wanneer de aanboddaling blijft voortzetten, zal dit op termijn wel voor woningzoekers merkbaar worden. Door de afname van het aantal keuzemogelijkheden, gaat het voor

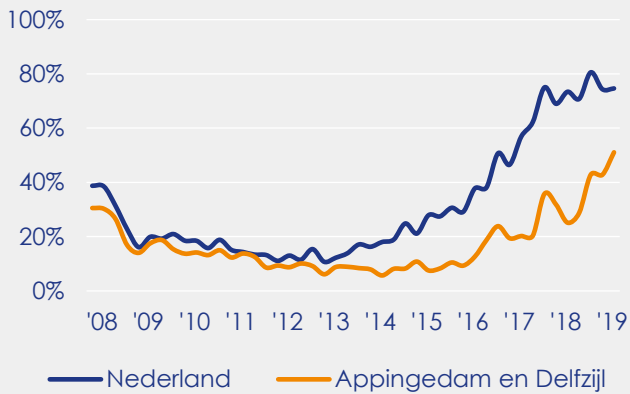
zoekers lastiger worden om een woning te vinden die aan alle wensen voldoet. Momenteel kent de woningmarkt in de regio ook nog een andere kant, van de aangeboden woningen staat namelijk 29% langer dan drie jaar te koop. Ondanks het hoge aantal verkopen lukt het deze woningbezitters niet om een koper voor hun woning te vinden. De regio kent hiermee een zeer hoog aandeel structureel aanbod, binnen Nederland is alleen in de gemeente Pekela het aandeel woningen dat dermate lang te koop staat hoger.

Woningprijzen

Ondanks de aanhoudende aanboddaling blijven de woningprijzen in de regio redelijk constant. In Appingedam betalen kopers gemiddeld € 1.650 voor een vierkante meter woonruimte. In Delfzijl ligt het prijsniveau ruim lager, in het afgelopen kwartaal komt de meterprijs hier uit op € 1.325. De gemeente is hierdoor al twee jaar lang de goedkoopste woongemeente van Nederland.

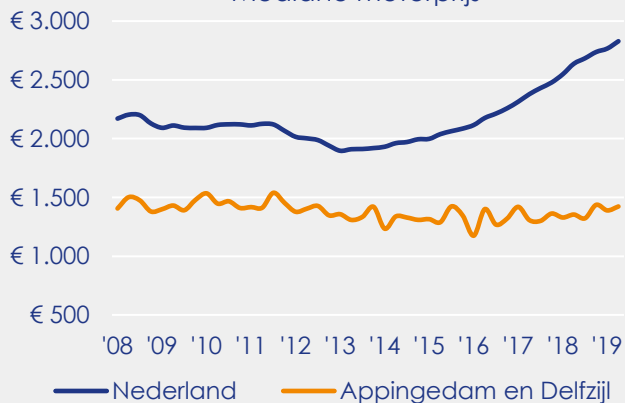


Markratio



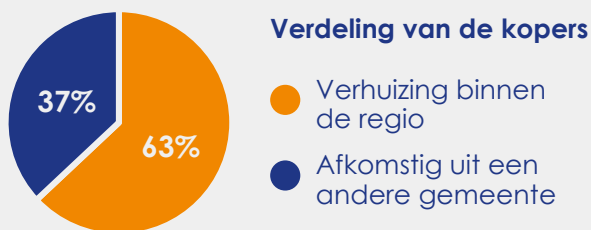
Markratio	51%
Mediane looptijd	64 dagen
Verschil op jaarbasis	-54 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	1%
Nieuwbouw in de verkopen	1%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 158.750
Mediane meterprijs	€ 1.425
Verschil op jaarbasis	5%
Appartement per m ²	€ 1.500
Woonhuis per m ²	€ 1.400

Herkomst woningkopers



Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Midden-Groningen **10%**
2. Groningen **8%**
3. Oldambt **5%**

*aandeel huishoudens dat naar de regio toe is verhuisd van het totale aantal woningkopers in de eerste helft van 2019

Regiostatistieken

Inwoners	36.700
Onder 25 jaar	25%
25 tot 45 jaar	20%
45 tot 65 jaar	31%
65 jaar en ouder	25%
Huishoudens	17.200
Eenpersoonshuishoudens	37%
Huishoudensprognose 2030	16.600
Woningvoorraad	
Koopwoningen	57%
Particuliere huurwoningen	9%
Sociale huurwoningen	34%



Sprekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Lamberink Makelaars & Adviseurs
Zwet 35a
9902 RM Appingedam
appingedam@lamberink.nl
lamberink.nl

Partner in Dynamis

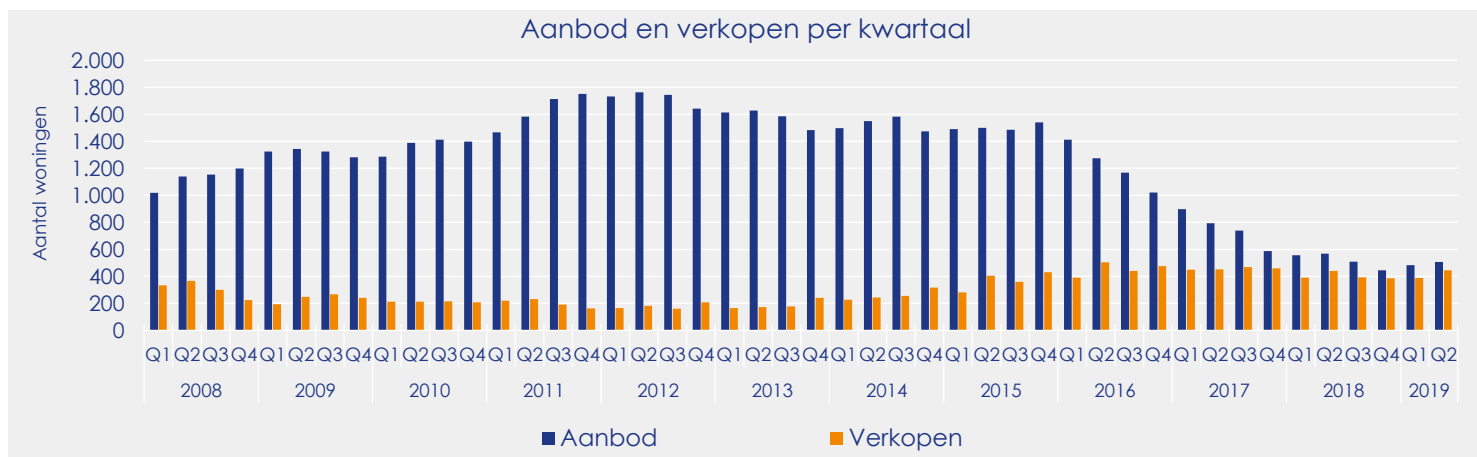
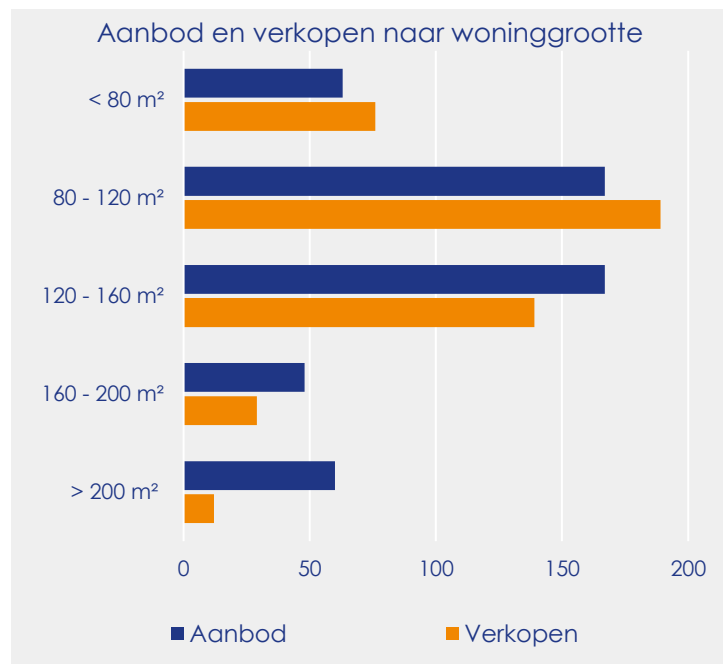
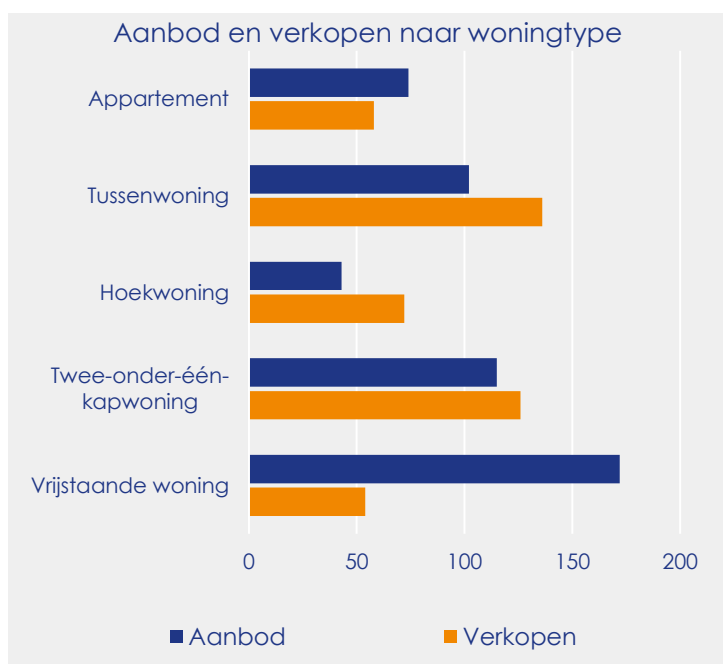
Marktbeeld

Voor het tweede opeenvolgende kwartaal is het aantal woningen dat in Leeuwarden te koop staat toegenomen. Per 1 juli 2019 worden in de gemeente ruim 500 woningen aangeboden, dit is een achtste meer dan op het laagtepunt een half jaar geleden. Aanleiding voor de aanbodtoename wordt gevormd door verscheidene nieuwbouwtwontwikkelingen. Momenteel bestaat bijna een kwart van het aanbod uit nieuwbouwwoningen, sinds de start van deze registratie in 2008 is dit aandeel nog niet zo hoog geweest. Van de nieuwe woningen bevindt bijna twee derde zich in de stad Leeuwarden, zo is hier in het afgelopen kwartaal het project De Klamp in verkoop genomen. In dit project worden 31 eengezinswoningen gerealiseerd, zowel in het midden als het hogere segment. Hier blijkt echter dat de vraag naar woonruimte in de gemeente nog zeer hoog is, bijna alle woningen staan namelijk al onder optie. Dat er nog een fors aantal huishoudens op zoek is naar een woning blijkt ook uit de gegevens van Funda. Op het woningplatform staan bijna 9.500 serieuze zoekers geregistreerd in de stad Leeuwarden. De aanhoudende vraag resulteerde ook in het afgelopen

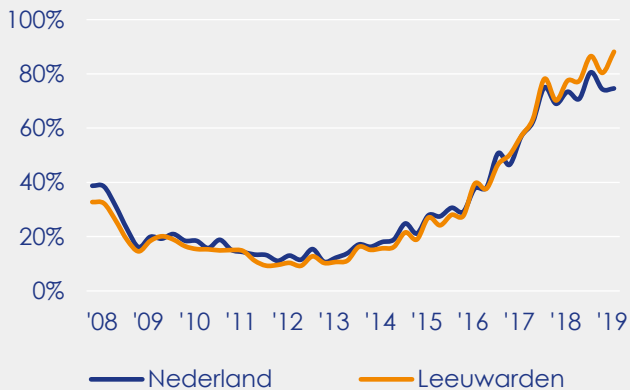
kwartaal in een hoog aantal verkopen. In totaal wisselden bijna 450 woningen van eigenaar. De verscheidene nieuwbouwtoevoegingen hebben zo de trendmatige terugval van de verkoopcijfers kunnen keren. Gedurende 2018 waren nog duidelijk de effecten van het gebrek aan aanbod zichtbaar.

Woningprijzen

In de afgelopen jaren heeft een forse prijsstijging plaatsgevonden in Leeuwarden. In drie jaar tijd is een vierkante meter woonruimte gemiddeld € 500 meer waard geworden. Kopers betaalden hierdoor in het afgelopen kwartaal een mediane meterprijs van € 1.975, een vergelijkbare prijs als in Heerenveen. Wanneer het prijsniveau wordt vergeleken met dat van Groningen, zijn woningkopers in Leeuwarden veel goedkoper uit. De prijs per vierkante meter ligt in de Friese hoofdstad maar liefst € 475 lager.

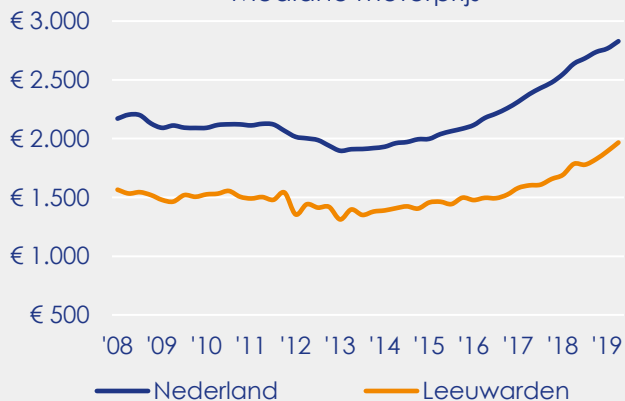


Markratio



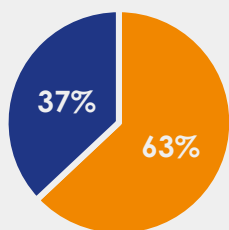
Markratio	88%
Mediane looptijd	39 dagen
Verschil op jaarbasis	+3 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	24%
Nieuwbouw in de verkopen	13%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 206.500
Mediane meterprijs	€ 1.975
Verschil op jaarbasis	10%
Appartement per m ²	€ 2.200
Woonhuis per m ²	€ 1.925

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Waadhoeke **5%**
2. Súdwest-Fryslân **4%**
3. Tytsjerksteradiel **3%**

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

Regiostatistieken

Inwoners	122.400
Onder 25 jaar	30%
25 tot 45 jaar	25%
45 tot 65 jaar	26%
65 jaar en ouder	18%
Huishoudens	61.900
Eenpersoonshuishoudens	46%
Huishoudensprognose 2030	66.700
Woningvoorraad	
Koopwoningen	51%
Particuliere huurwoningen	19%
Sociale huurwoningen	30%



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Lamberink Makelaars & Adviseurs
Javastraat 10-18
9401 KZ Assen
assen@lamberink.nl
lamberinkassen.nl

Partner in Dynamis

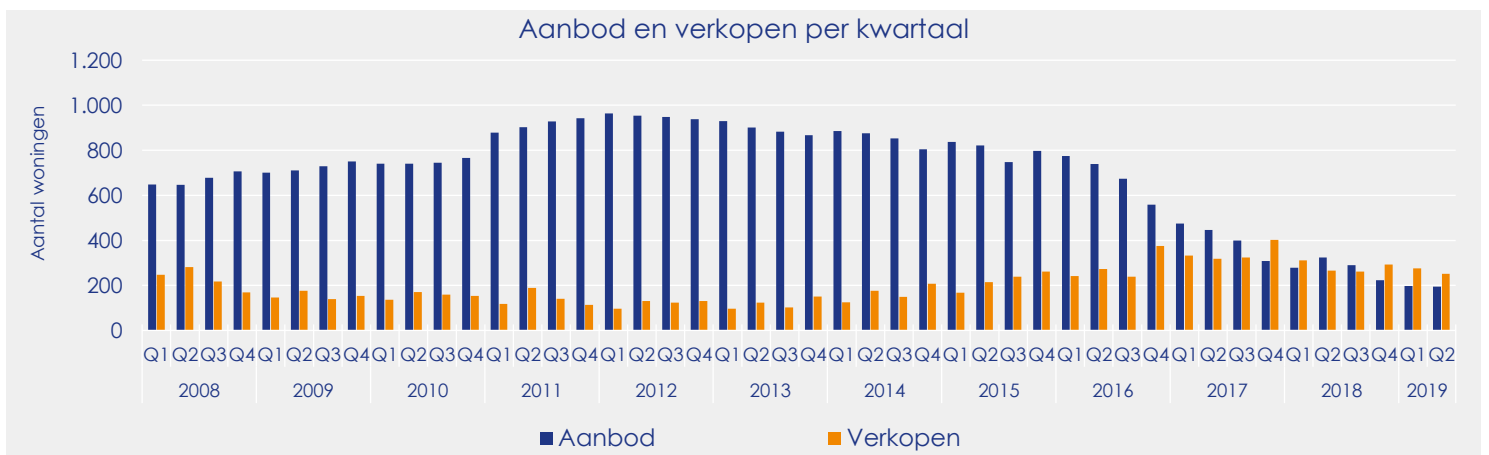
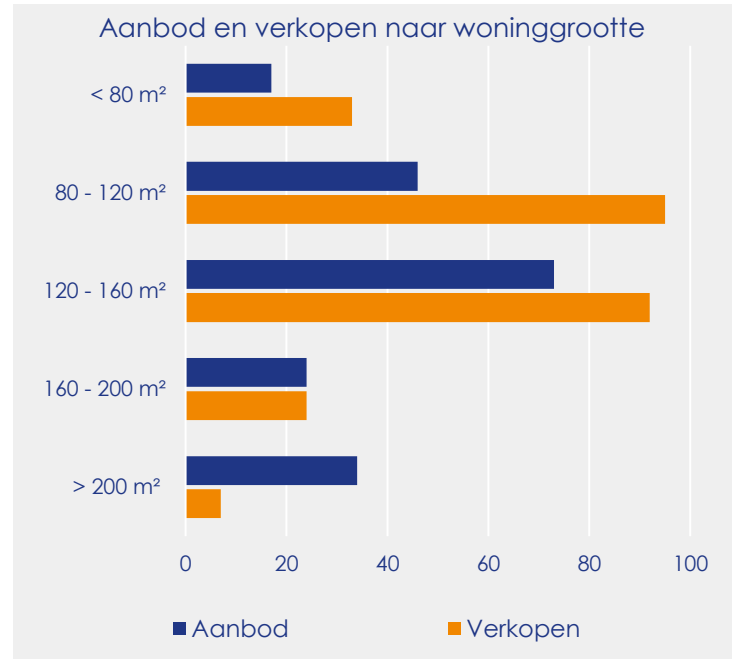
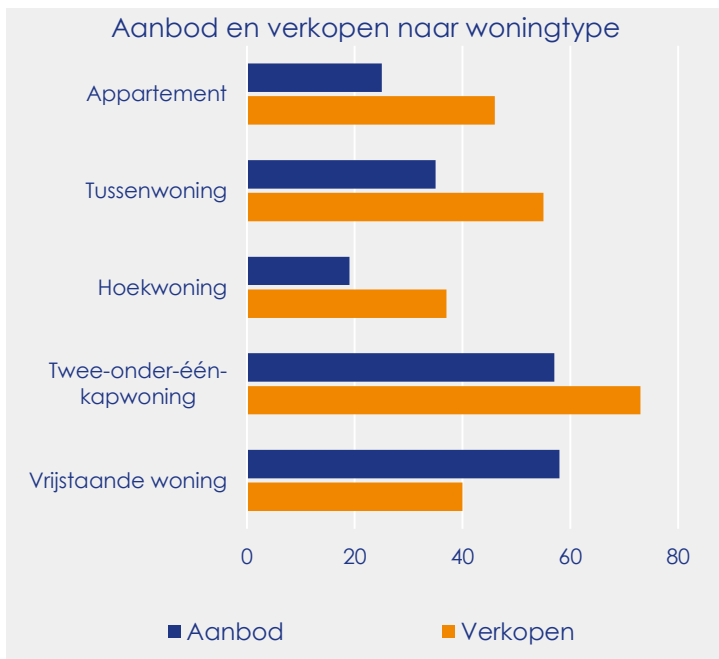
Marktbeeld

Voor het derde opeenvolgende kwartaal is het aantal woningverkoppen in Assen hoger dan het aantal woningen in aanbod. Er is daarmee sprake van een sterke mate van krapte. Per 1 juli 2019 staan in de gemeente nog slechts 194 woningen te koop. Ter vergelijking, drie jaar geleden konden woningzoekers in de gemeente nog tussen 740 woningen kiezen. De effecten van het gebrek aan keuzemogelijkheden voor woningzoekers zijn reeds zichtbaar in de verkoopcijfers. Zo wisselden in 2017 nog gemiddeld circa 350 woningen van eigenaar per kwartaal, sinds halverwege 2018 komt dit aantal niet meer boven de driehonderd uit. Dit terwijl de vraag naar woonruimte nog van een hoog niveau is. Op woningplatform Funda staan in de plaats Assen maar liefst 8.200 serieuze woningzoekers geregistreerd. De woonvraag wordt grotendeels gevormd door huishoudens die al woonachtig zijn in de gemeente, maar een stap willen maken in hun wooncarrière. Ruim drie op de vijf woningen wordt verkocht aan een huishouden uit Assen. Om de vraag van woningzoekers te kunnen faciliteren en zo de marktdynamiek in stand te houden, is het noodzakelijk dat er voldoende

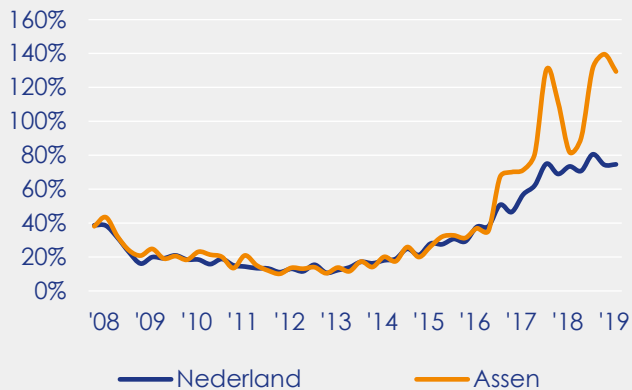
woningen aan de voorraad worden toegevoegd. Momenteel is slechts een op de tien woningen in het aanbod nieuwbouw, een gemiddeld aandeel voor Drentse begrippen. Een gemiddelde nieuwbouwwoning in Assen kost circa € 339.000, dit is ruim €65.000 meer dan het gemiddelde in de bestaande bouw. Door de hogere vraagprijzen hebben deze woningen slechts een beperkte doelgroep, waardoor het nauwelijks leidt tot een verlichting van de marktdruk.

Woningprijzen

Ondanks de schaarste in het woningaanbod, is de prijsstijging in Assen nog van een beperkt niveau. In twee jaar tijd is een vierkante meter woonruimte gemiddeld € 300 duurder geworden. De meterprijs komt hierdoor in het meest recente kwartaal uit op € 1.950, waarmee het prijsniveau vergelijkbaar is met dat van Leeuwarden. Wanneer Assen wordt vergeleken met andere grote Drentse gemeenten, is er sprake van een hoog prijsniveau. Woningkopers in Emmen (€ 1.725) en Hoogeveen (€ 1.875) zijn namelijk goedkoper uit.

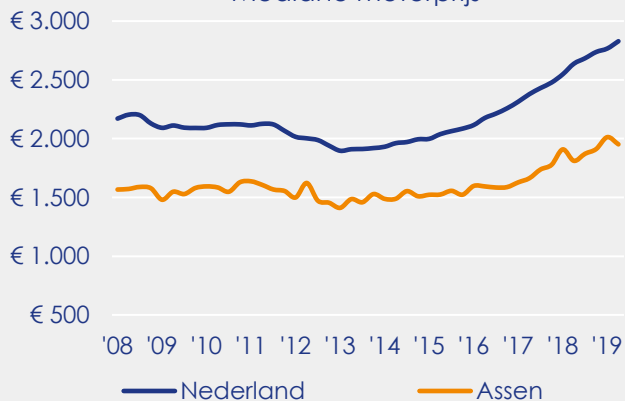


Markratio



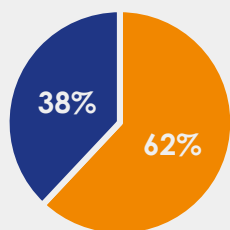
Markratio	129%
Mediane looptijd	32 dagen
Verschil op jaarbasis	+1 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	11%
Nieuwbouw in de verkopen	11%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 220.250
Mediane meterprijs	€ 1.950
Verschil op jaarbasis	8%
Appartement per m ²	€ 1.950
Woonhuis per m ²	€ 1.950

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Groningen **9%**
2. Tynaarlo **5%**
3. Aa en Hunze **3%**

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

Regiostatistieken

Inwoners	67.700
Onder 25 jaar	28%
25 tot 45 jaar	23%
45 tot 65 jaar	29%
65 jaar en ouder	19%
Huishoudens	30.700
Eenpersoonshuishoudens	38%
Huishoudensprognose 2030	34.200
Woningvoorraad	
Koopwoningen	59%
Particuliere huurwoningen	13%
Sociale huurwoningen	29%



Sprekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Lamberink Makelaars & Adviseurs
Javastraat 10-18
9401 KZ Assen
assen@lamberink.nl
lamberinkassen.nl

Partner in Dynamis

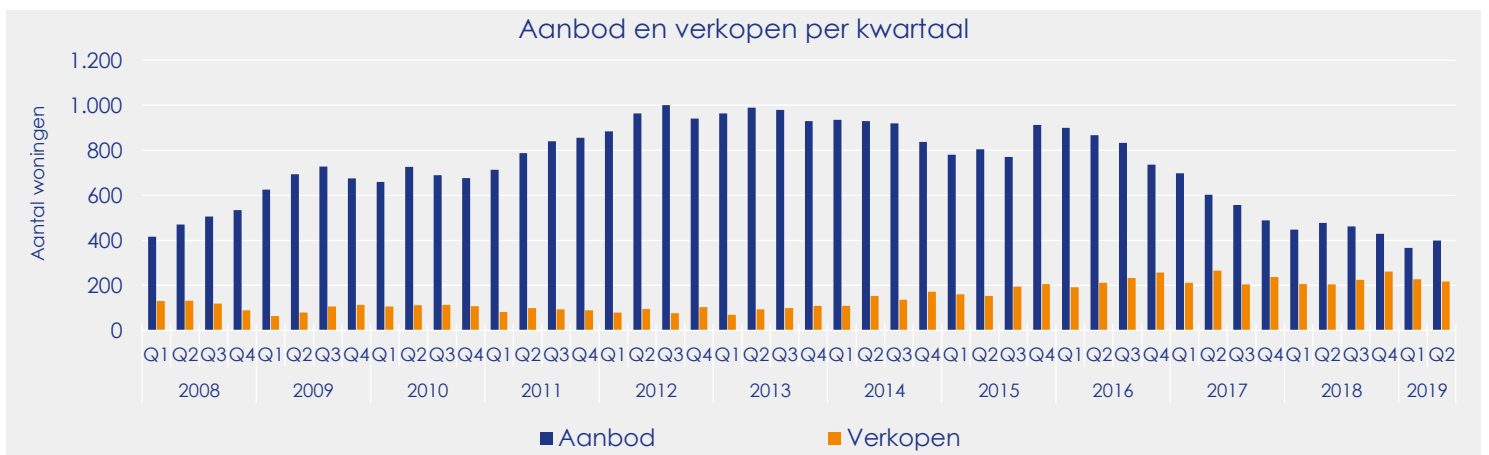
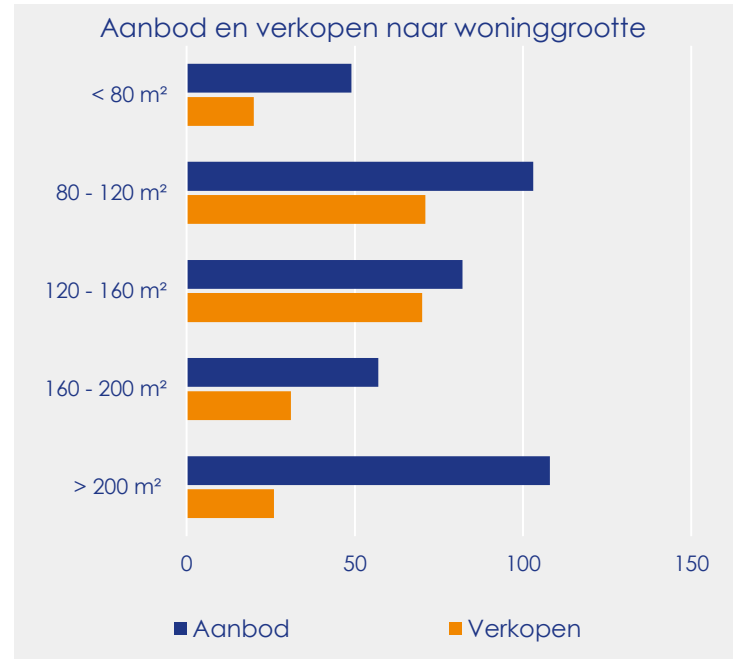
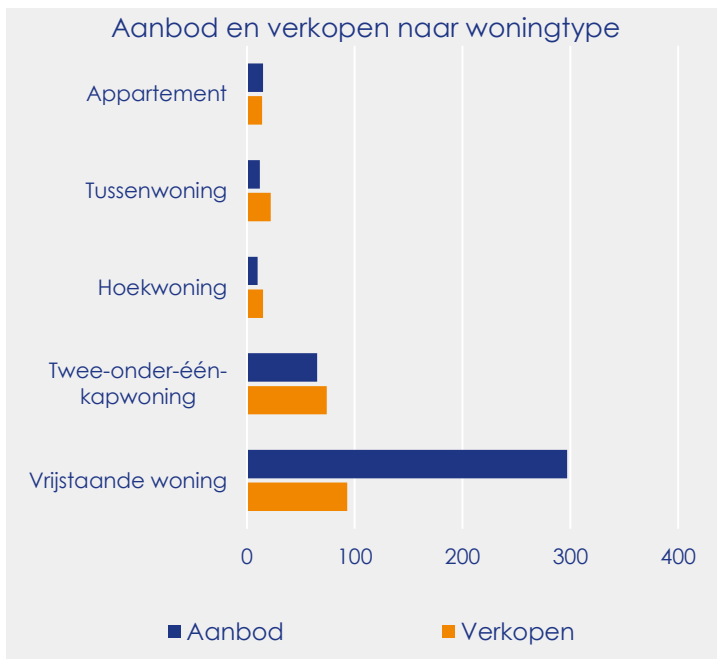
Marktbeeld

Woningen worden steeds sneller verkocht in de regio Aa en Hunze en Tynaarlo. De woningen die in het afgelopen kwartaal zijn verkocht hebben gemiddeld een maand te koop gestaan. Twee jaar geleden was deze periode nog bijna drie keer zo lang. Aanleiding voor de kortere verkooptijd is de afname van het woningaanbod. Per 1 juli 2019 staan in de regio nog circa 400 woningen te koop, dit is een zesde minder dan een jaar geleden. Door de beperktere keuzemogelijkheden moeten woningzoekers meer met elkaar concurreren, waardoor ze genoodzaakt zijn sneller een keuze te maken. Van de aangeboden woningen staat iets meer dan helft in de gemeente Aa en Hunze. Per kwartaal worden hier echter minder woningen verkocht dan in de buurgemeente. In het afgelopen kwartaal wisselden in Aa en Hunze 100 woningen van eigenaar, terwijl dit er in Tynaarlo zo'n 120 waren. Het merendeel van de woningen, circa 45%, wordt verkocht aan huishoudens die al woonachtig waren in de regio. De regio kent echter ook een grote toestroom van woningzoekers uit de gemeente Groningen, maar liefst een kwart van de woningkopers

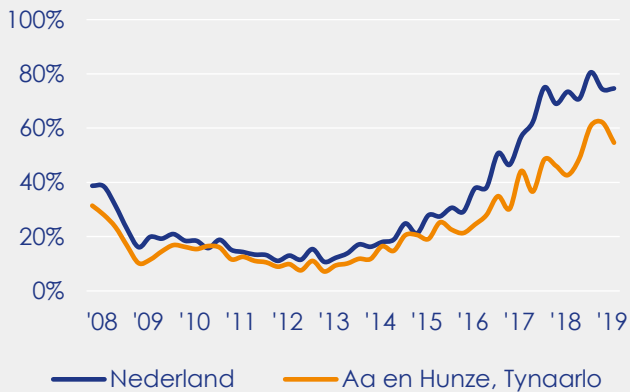
komt hier vandaan. Vooral in de gemeente Tynaarlo is deze toestroom bepalend voor de dynamiek, in deze gemeente wordt maar liefst meer dan een derde van de woningen verkocht aan een huishouden uit Groningen.

Woningprijzen

Huishoudens die hun woning in Groningen verkopen en naar Tynaarlo verhuizen, beschikken over een ruimer budget. Dit leidt tot sterkere prijstoenames in de gemeente Tynaarlo, kopers betalen hier gemiddeld € 2.350 voor een vierkante meter woonruimte. In Aa en Hunze zijn woningkopers een stuk goedkoper uit, de meterprijs bedraagt hier slechts € 1.975. Wanneer dit wordt afgezet tegen de meterprijs in Assen (€ 1.950), blijkt alleen Aa en Hunze een geschikt alternatief te zijn voor huishoudens die de stad willen verlaten. Dit wordt bevestigd door de verhuisstromen. In de eerste helft van 2019 was een op de acht woningkopers in Aa en Hunze afkomstig uit de Drentse hoofdstad, in Tynaarlo bedroeg dit slechts een op de veertig kopers.

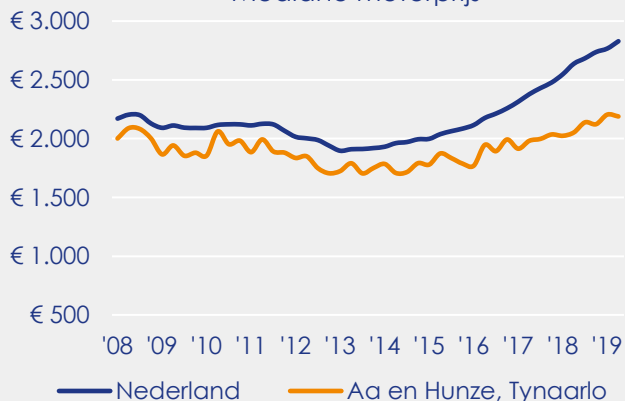


Markratio



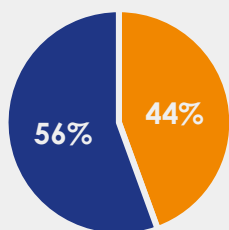
Markratio	55%
Mediane looptijd	33 dagen
Verschil op jaarbasis	-17 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	9%
Nieuwbouw in de verkopen	6%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 271.000
Mediane meterprijs	€ 2.200
Verschil op jaarbasis	7%
Appartement per m ²	€ 2.150
Woonhuis per m ²	€ 2.200

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de regio
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Groningen **26%**
2. Assen **7%**
3. Westerkwartier **2%**

*aandeel huishoudens dat naar de regio toe is verhuisd van het totale aantal woningkopers in de eerste helft van 2019

Regiostatistieken

Inwoners	58.900
Onder 25 jaar	25%
25 tot 45 jaar	18%
45 tot 65 jaar	32%
65 jaar en ouder	25%
Huishoudens	25.200
Eenpersoonshuishoudens	29%
Huishoudensprognose 2030	26.400
Woningvoorraad	
Koopwoningen	75%
Particuliere huurwoningen	8%
Sociale huurwoningen	17%



Sprekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Lamberink Makelaars & Adviseurs
Grolloërstraat 14
9451 KB Rolde
rolde@lamberink.nl
lamberinkrolde.nl

Partner in Dynamis

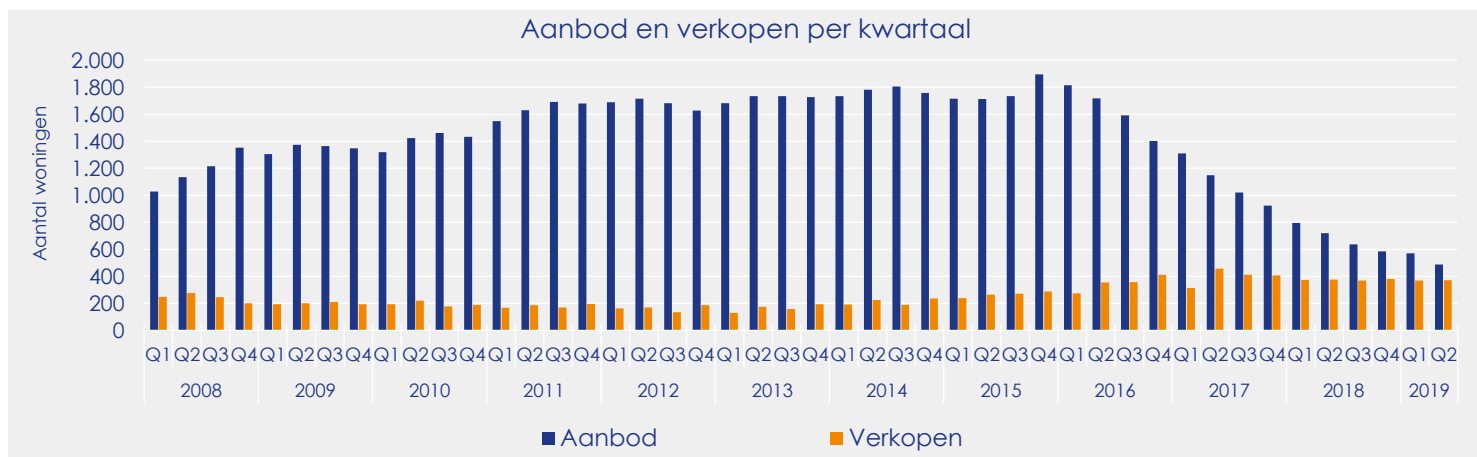
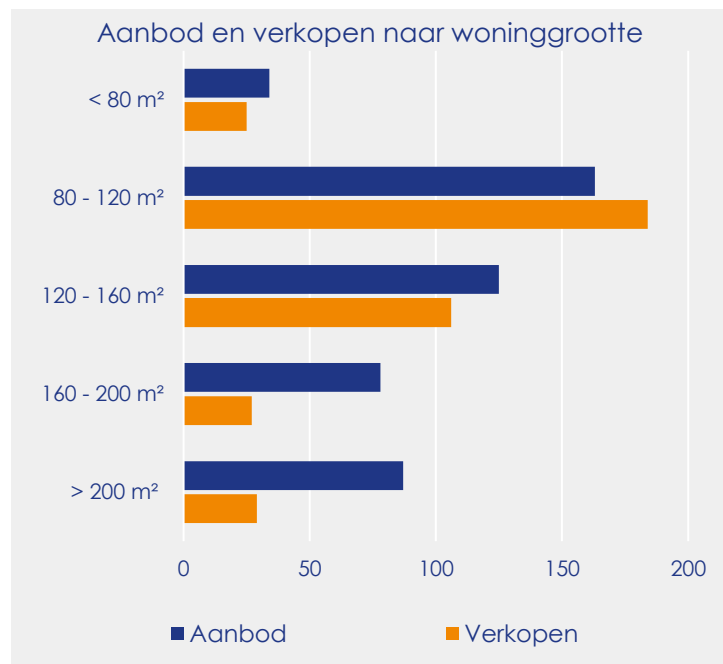
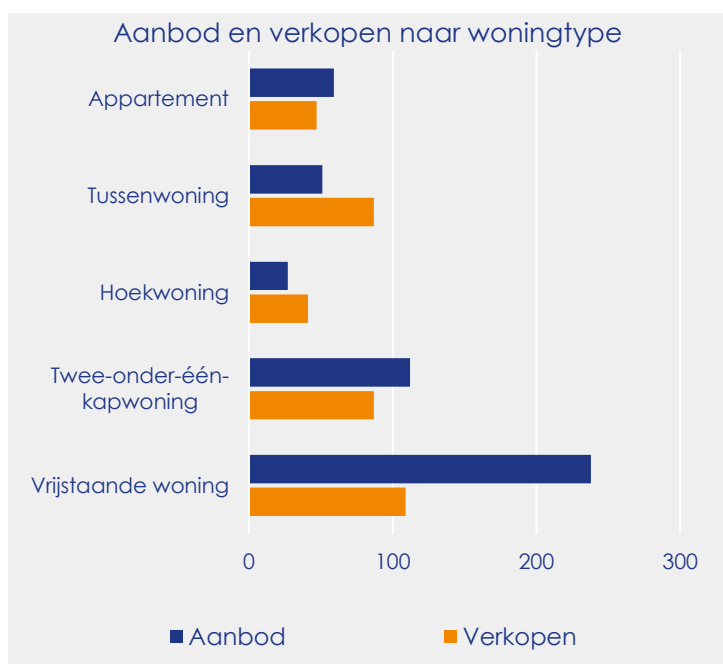
Marktbeeld

In de afgelopen jaren is het aantal te koop staande woningen in Emmen in hoog tempo afgenomen. Per 1 juli 2019 staan in de gemeente nog slechts 490 woningen in aanbod, drie jaar geleden waren dit er nog 1.720. Aanleiding voor de forse daling is het aanhoudende hoge aantal verkopen. In het afgelopen kwartaal wisselden 370 woningen van eigenaar, al anderhalf jaar ligt het aantal verkopen per kwartaal op een constant niveau. Naar verwachting zal dit aantal op termijn gaan afzakken, doordat het aantal keuzemogelijkheden voor woningzoekers is afgenomen. Het aantal huishoudens dat op zoek is naar een woning is echter van een hoog niveau, op woningplatform Funda staan momenteel 6.600 serieuze zoekers geregistreerd in de gemeente. Door de combinatie van de vele zoekers en het beperkte aanbod staat de woningmarkt onder druk. Reeds sinds het tweede kwartaal van 2018 is er in Emmen sprake van krapte, een situatie die sinds het begin van deze registratie in 2008 niet eerder was voorgekomen. Deze krapte is het sterkst merkbaar bij woningen met een woonoppervlakte tussen 80 en 120 m². In het afgelopen kwartaal zijn in dit

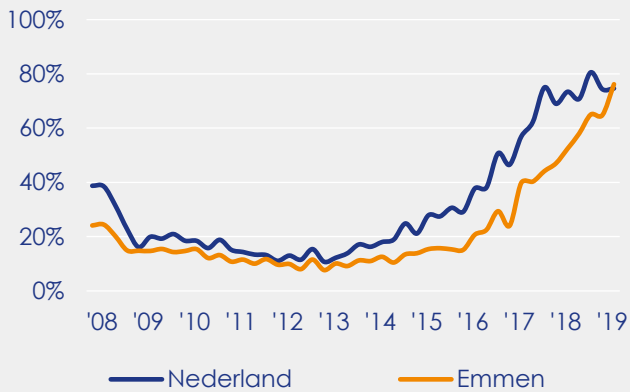
segment zelfs meer woningen verkocht dan dat er nu nog in aanbod staan. In perspectief met de gemeente Assen valt de marktdruk in Emmen echter nog mee, in de Drentse hoofdstad ondervinden woningzoekers nog sterker de effecten van het schaarse aanbod.

Woningprijzen

Een gemiddelde woning in Emmen kost in het afgelopen kwartaal circa € 217.250. Wanneer dit wordt omgerekend naar de prijs per vierkante meter, bedraagt dit € 1.725. Sinds de start van de aanboddaling in het begin van 2016 is de meterprijs met € 375 toegenomen, daarmee is het prijsniveau in drie jaar tijd met meer dan een kwart toegenomen. Desondanks is woonruimte in Emmen nog relatief goedkoop te noemen, de gemeente heeft zowel het laagste prijsniveau van de provincie Drenthe als van alle Nederlandse gemeenten met meer dan honderdduizend inwoners.

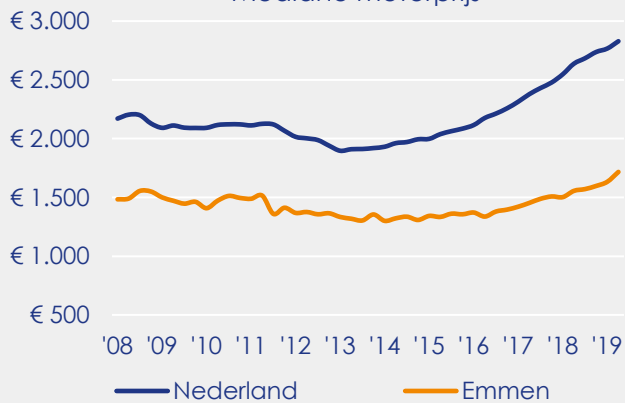


Markratio



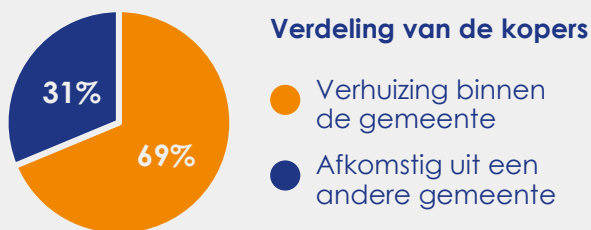
Markratio	76%
Mediane looptijd	47 dagen
Verskil op jaarbasis	-18 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	8%
Nieuwbouw in de verkopen	3%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 217.250
Mediane meterprijs	€ 1.725
Verskil op jaarbasis	10%
Appartement per m ²	€ 1.925
Woonhuis per m ²	€ 1.700

Herkomst woningkopers



Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Coevorden **5%**
2. Borger-Odoorn **3%**
3. Assen **1%**

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

Regiostatistieken

Inwoners	107.200
Onder 25 jaar	26%
25 tot 45 jaar	22%
45 tot 65 jaar	30%
65 jaar en ouder	22%
Huishoudens	48.400
Eenpersoonshuishoudens	34%
Huishoudensprognose 2030	47.400
Woningvoorraad	
Koopwoningen	62%
Particuliere huurwoningen	10%
Sociale huurwoningen	28%



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Lamberink Makelaars & Adviseurs
Hoofdstraat 150
7811 EW Emmen
emmen@lamberink.nl
lamberinkemmen.nl

Partner in Dynamis

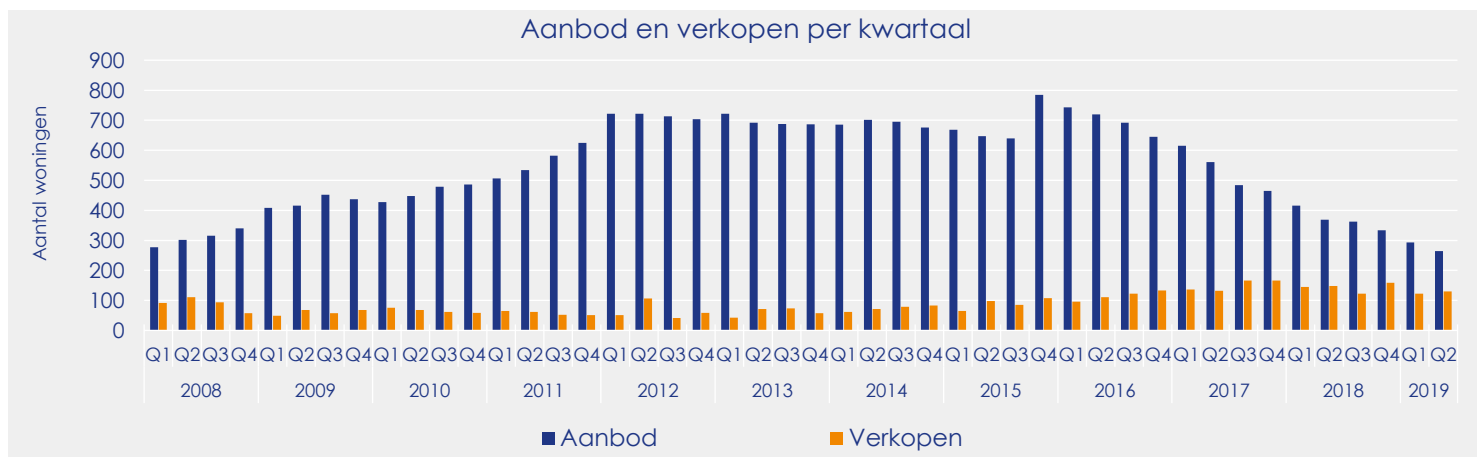
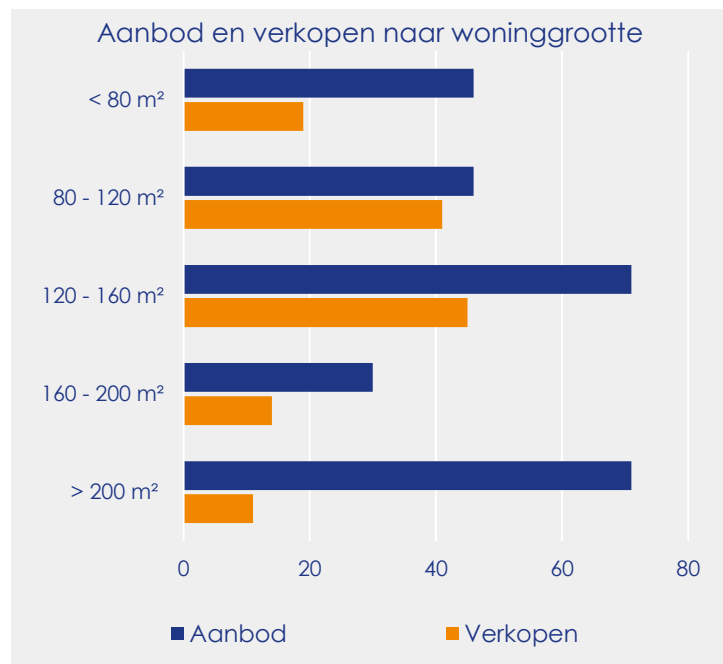
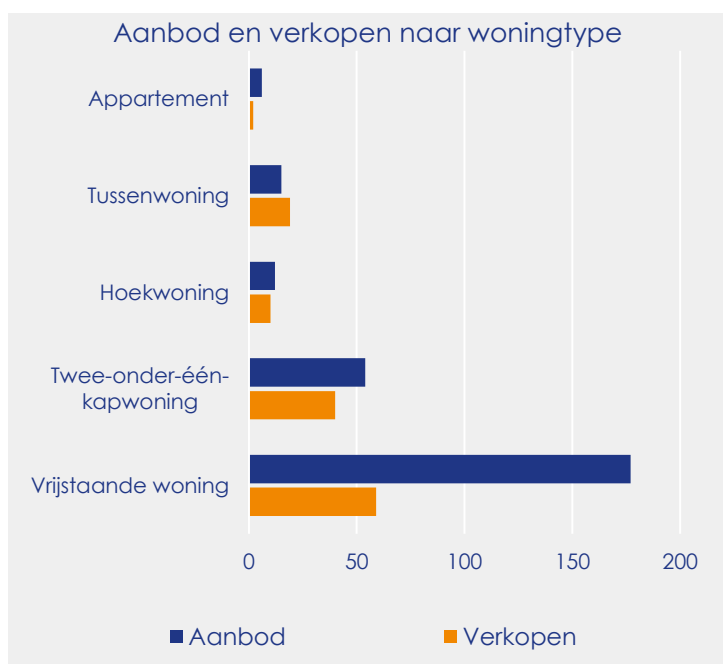
Marktbeeld

De aanhoudende aanboddaling heeft ertoe geleid dat het woningaanbod in Coevorden terug is op het niveau van begin 2008. De gedurende de crisis ontstane aanbodpiek is definitief verleden tijd. Per 1 juni 2019 staan in de gemeente nog 264 woningen te koop. In de gemeente Coevorden is nog sprake van een evenwicht tussen het aanbod en het aantal verkopen. In het afgelopen kwartaal wisselden namelijk 130 woningen van eigenaar. Een aantal dat in lijn ligt met het aantal verkopen per kwartaal in de afgelopen drie jaar. Ook al blijft het aantal verkopen redelijk stabiel, de tijd waarin een woning wordt verkocht wordt wel steeds korter. De woningen die in het meest recente kwartaal werden verkocht, stonden gemiddeld 69 dagen te koop. De verkooptijd is zo ruim korter dan twee jaar geleden, toen betrof dit nog meer dan het dubbele. De kopers van de woningen komen steeds vaker van buiten de gemeentegrenzen. In 2016 werd nog bijna twee derde van de woningen gekocht door een huishouden uit Coevorden, in de eerste helft van 2019 betreft dit nog minder dan de helft. De gemeente heeft vooral aan populariteit gewonnen onder woningzoekers uit

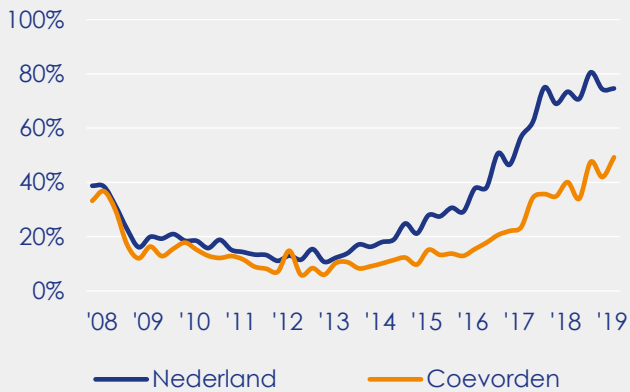
Emmen, huishoudens uit deze gemeente zijn verantwoordelijk voor een op de acht verkopen.

Woningprijzen

Als gevolg van de aangetrokken marktdynamiek heeft het prijsniveau in Coevorden een recordhoogte bereikt. Vergeleken met twee jaar geleden is de meterprijs met € 250 toegenomen. Kopers betaalden in het afgelopen kwartaal gemiddeld € 1.800 voor een vierkante meter woonruimte. Sinds de start van deze meting in 2008 is de meterprijs nog niet zo hoog geweest.

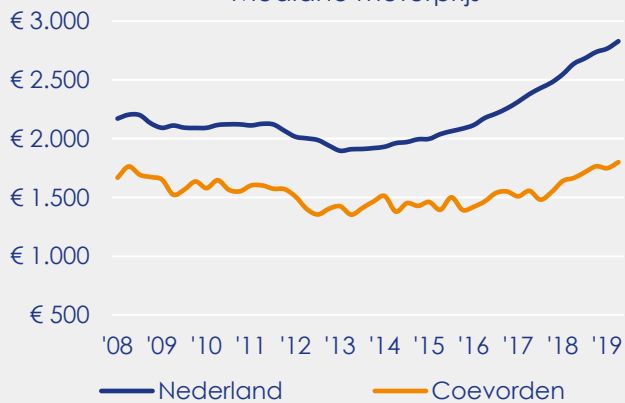


Markratio



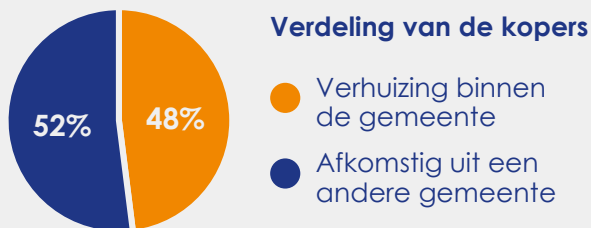
Markratio	49%
Mediane looptijd	69 dagen
Verskil op jaarbasis	-17 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	5%
Nieuwbouw in de verkopen	3%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 228.250
Mediane meterprijs	€ 1.800
Verskil op jaarbasis	8%
Appartement per m ²	€ 2.100
Woonhuis per m ²	€ 1.775

Herkomst woningkopers



Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Emmen **13%**
2. Hardenberg **4%**
3. Hoogeveen **4%**

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

Regiostatistieken

Inwoners	35.300
Onder 25 jaar	26%
25 tot 45 jaar	20%
45 tot 65 jaar	31%
65 jaar en ouder	23%
Huishoudens	15.300
Eenpersoonshuishoudens	31%
Huishoudensprognose 2030	14.700
Woningvoorraad	
Koopwoningen	68%
Particuliere huurwoningen	8%
Sociale huurwoningen	23%



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Lamberink Makelaars & Adviseurs
Krimweg 6
7741 KH Coevorden
coevorden@lamberink.nl
lamberink.nl

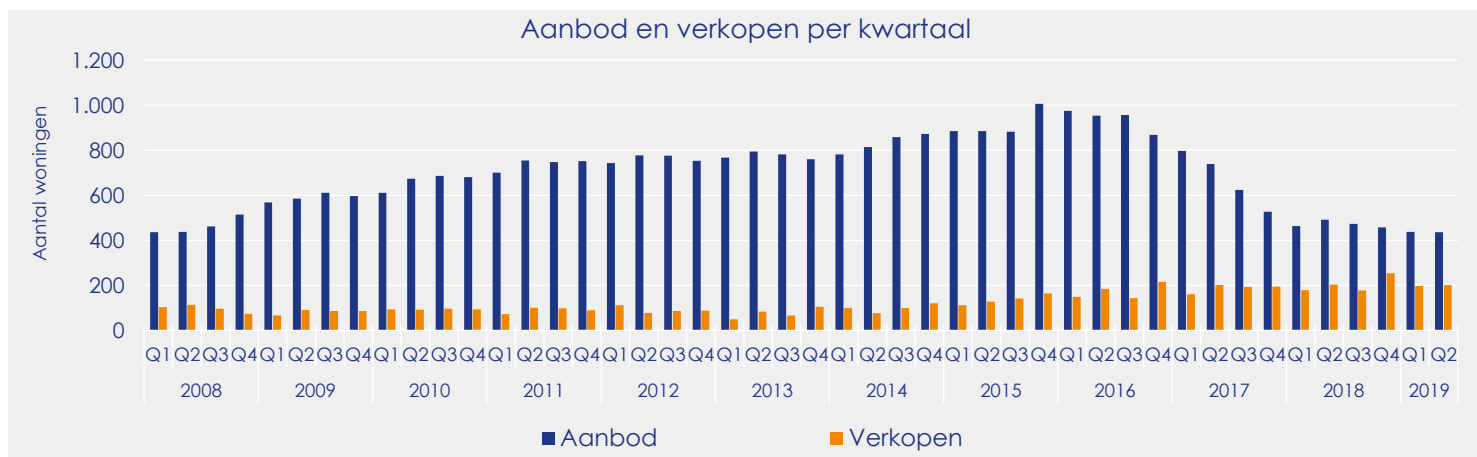
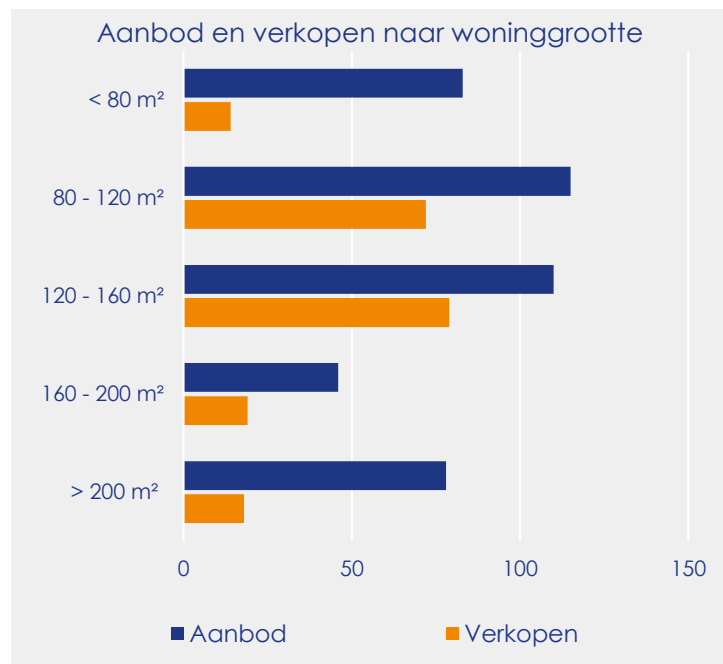
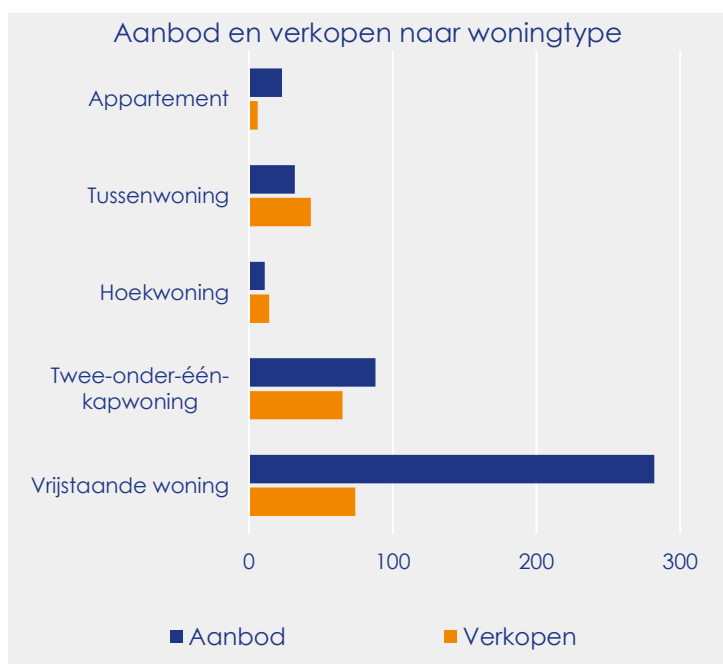
Partner in Dynamis

Marktbeeld

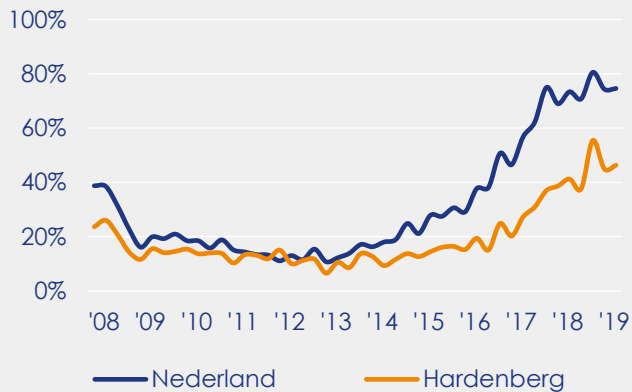
In het afgelopen jaar is de aanboddaling in Hardenberg afgezwakt. Per 1 juli 2019 staan in de gemeente nog 436 woningen te koop, dit is een tiende minder dan een jaar geleden. In het voorgaande jaar werd nog een aanboddaling van maar liefst een derde geregistreerd. De in de crisis ontstane aanbodpiek is inmiddels compleet verdwenen, sinds begin 2019 staan er minder woningen in aanbod dan in 2008. Het afnemen van het woningaanbod en het beperkte aantal keuzemogelijkheden voor woningzoekers sorteert nog geen effect op de verkoopcijfers. In het tweede kwartaal van 2019 zijn circa 200 woningen van eigenaar gewisseld. Een vergelijkbaar aantal verkopen op kwartaalbasis als in de voorgaande jaren. Het merendeel van de woningen die in Hardenberg worden verkocht, circa 70%, wordt gekocht door huishoudens die reeds binnen de gemeentegrenzen woonachtig waren. Een opvallende trend is dat de woningen in de gemeente steeds minder lang in aanbod staan. De in het afgelopen kwartaal verkochte woningen stonden gemiddeld circa 67 dagen te koop. Ruim een jaar geleden betrof dit nog meer dan honderd dagen.

Woningprijzen

Nadat de woningprijzen geruime tijd redelijk stabiel bleven in Hardenberg, vertoont het prijsniveau sinds halverwege 2018 een duidelijk stijgende trend. In een jaar tijd is een vierkante meter woonruimte 9% duurder geworden. Kopers betaalden hierdoor in het afgelopen kwartaal een gemiddelde meterprijs van € 1.925. Woningen zijn hierdoor duurder dan in Hoogeveen (€ 1.875) en Coevorden (€ 1.800), maar ruim goedkoper dan in Meppel (€ 2.150).

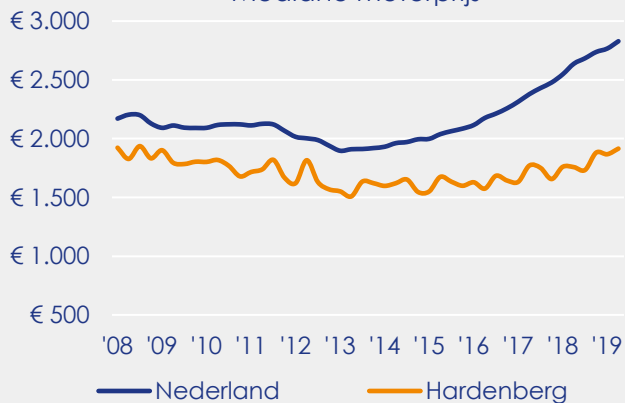


Markratio



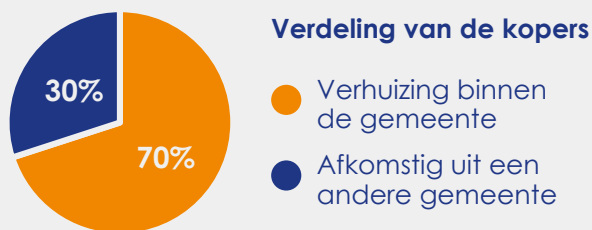
Markratio	46%
Mediane looptijd	67 dagen
Vershil op jaarbasis	-38 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	25%
Nieuwbouw in de verkopen	25%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 246.500
Mediane meterprijs	€ 1.925
Vershil op jaarbasis	9%
Appartement per m ²	€ 2.650
Woonhuis per m ²	€ 1.875

Herkomst woningkopers



Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Ommen **3%**
2. Hoogeveen **3%**
3. Twenterand **2%**

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

Regiostatistieken

Inwoners	60.500
Onder 25 jaar	31%
25 tot 45 jaar	23%
45 tot 65 jaar	28%
65 jaar en ouder	18%
Huishoudens	23.900
Eenpersoonshuishoudens	28%
Huishoudensprognose 2030	23.700
Woningvoorraad	
Koopwoningen	70%
Particuliere huurwoningen	9%
Sociale huurwoningen	21%



Spreekende Cijfers Woningmarkten
Is een uitgave van:

Lamberink Makelaars & Adviseurs
Lage Doelen 10
7772 BL Hardenberg
hardenberg@lamberink.nl
lamberinkhardenberg.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.





Provincie Groningen

 **Lamberink**
Makelaars & Adviseurs Groningen
Westerkade 1 | 9718 AN Groningen
Tel: 050-3672020
groningen@lamberink.nl

 **Lamberink**
Makelaars & Adviseurs Appingedam
Zwet 35a | 9902 RM Appingedam
Tel: 0596-729090
appingedam@lamberink.nl

Provincie Drenthe

 **Lamberink**
Makelaars & Adviseurs Assen
Javastraat 10-18 | 9401 KZ Assen
Tel: 0592-338410
assen@lamberink.nl

 **Lamberink**
Makelaars & Adviseurs Emmen
Hoofdstraat 150 | 7811 EW Emmen
Tel: 0591-653355
emmen@lamberink.nl

 **Lamberink**
Makelaars & Adviseurs Rolde
Grolloërstraat 14 | 9451 KB Rolde
Tel: 0592-301177
rolde@lamberink.nl

 **Lamberink**
Makelaars & Adviseurs Coevorden
Krimweg 6 | 7741 KH Coevorden
Tel: 0524-518888
coevorden@lamberink.nl

 **Lamberink**
Makelaars & Adviseurs Zuidlaren
De Millystraat 4 | 9471 AH Zuidlaren
Tel: 050-4023710
zuidlaren@lamberink.nl

Provincie Overijssel

 **Lamberink**
Makelaars & Adviseurs Hardenberg
Lage Doelen 10 | 7772 BL Hardenberg
Tel: 0523-270174
hardenberg@lamberink.nl

