

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



Alexander Dekker
Makelaar / Register taxateur
Directeur / Venoot

Hierbij presenteren wij de kwartaalrapportage **Sprekende 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 dynamiek op de woningmarkt wordt geremd door het huidige gebrek aan aanbod. Zo wisselden in Zwolle maar liefst een kwart minder woningen van eigenaar dan een jaar geleden en vindt ook in Apeldoorn en Deventer een forse terugval van de verkoopcijfers plaats. Om in de vraag van woningzoekers te kunnen voorzien, zijn uitbreidingen van de woningvoorraad noodzakelijk.



Oscar van Schaverbeke
Makelaar / Register taxateur
Directeur / Venoot

Aanbod bereikt historisch laagtepunt in Deventer

Voor het eerst staan er minder dan 300 woningen te koop in Deventer, het woningaanbod heeft zo een historisch laagtepunt bereikt. Zowel in Deventer als in Zwolle worden ruim de helft minder woningen aangeboden dan op het laagste punt in 2008. Alleen in Apeldoorn is deze daling minder sterk. De aanleiding hiervoor is het grote aandeel vrijstaande woningen in het aanbod, terwijl de vraag naar dit woningtype beperkt is.

Nieuwbouwverkopen nemen af in Zwolle

Een jaar geleden vormden de nieuwbouw nog een belangrijke aanjager van de verkoopcijfers in Zwolle, maar door een gebrek aan aanbod zijn de nieuwbouwverkopen in het afgelopen half jaar afgezwakt. Toevoegingen vanuit de nieuwbouw zijn noodzakelijk om het aanbod op peil te houden en zo het aantal keuzemogelijkheden voor woningzoekers te verruimen. Momenteel ligt het aandeel nieuwbouw in het aanbod zowel in Zwolle (10%), Apeldoorn (9%) als Deventer (3%) ruim onder het landelijke gemiddelde van 16%.

Steeds meer Amsterdammers verhuizen naar Zwolle

In Zwolle wordt de woningvraag mede gestuwd door een toegenomen instroom van woningzoekers uit Amsterdam. In 2018 was een op de veertig kopers afkomstig uit de hoofdstad, terwijl dit in de voorgaande jaren minder dan een op de honderd betrof. Een opvallende ontwikkeling, gezien deze trend niet in gemeenten als Apeldoorn en Deventer is terug te zien.

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.

Met vriendelijke groet,

Rodenburg Makelaars

Apeldoorn & Zwolle
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

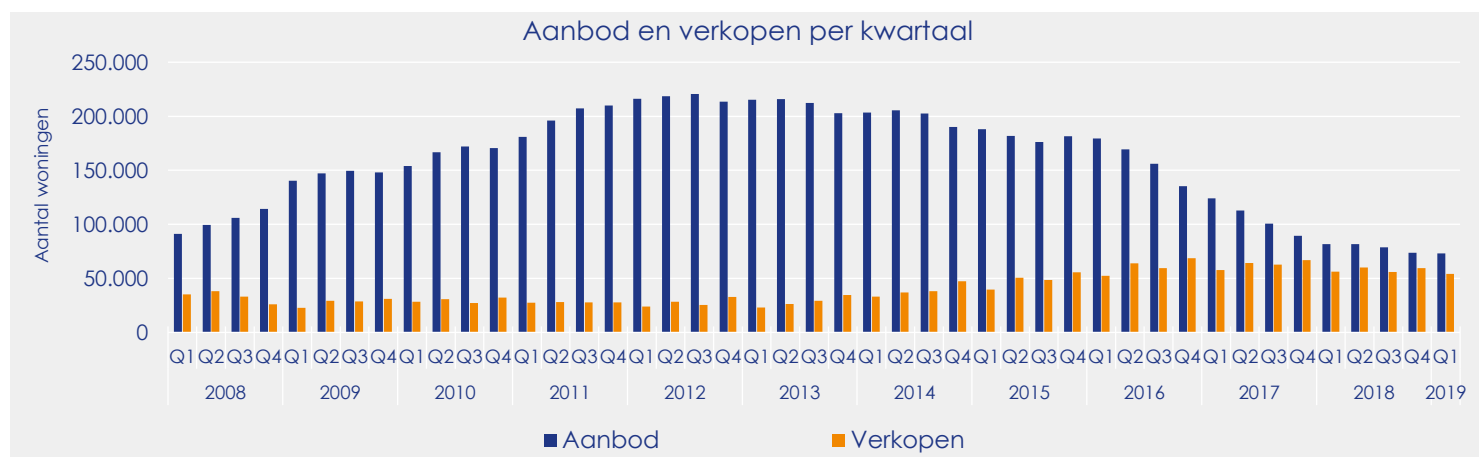
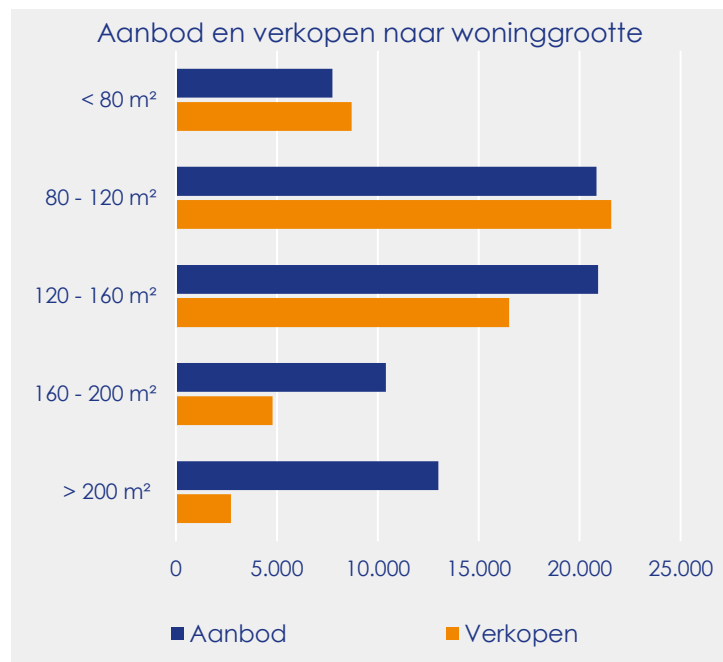
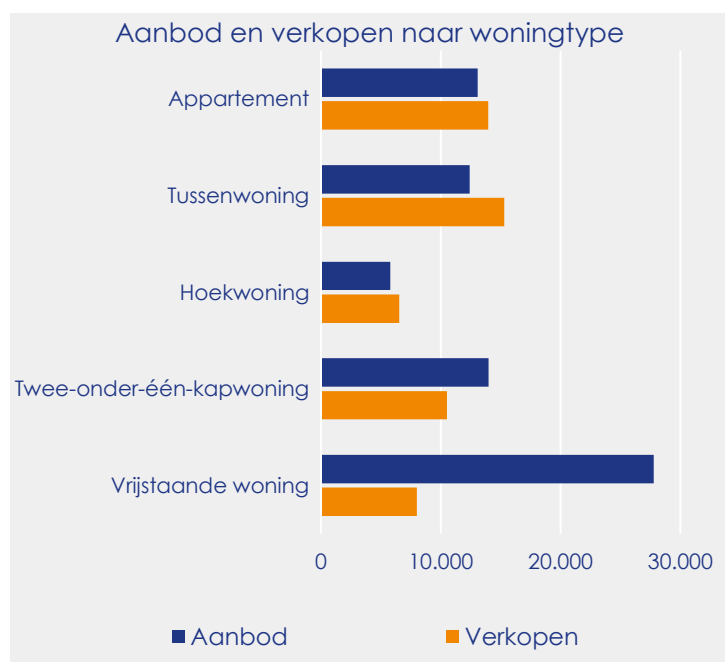
Aanleiding voor de aanbodtoename in de G4 is het aantrekken van de nieuwbouwproductie, hierdoor betreft ruim een kwart van de aangeboden woningen nieuwbouw. In de rest van Nederland is dit herstel minder zichtbaar. In het merendeel van de G4 gemeenten is de aanwas van nieuwe woningen minder sterk, waardoor 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

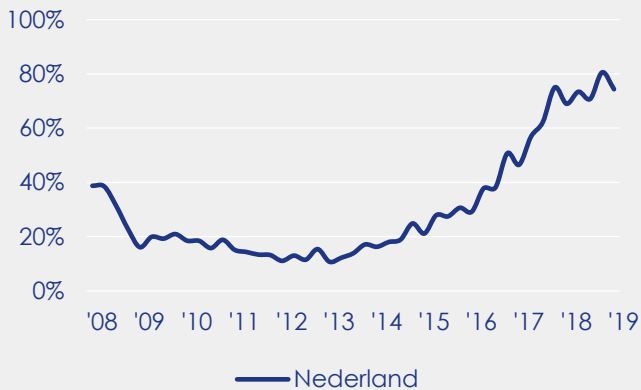
In het eerste kwartaal van 2019 betaalden woningkopers in Breda gemiddeld € 2.900 voor een vierkante meter woonruimte, waardoor de gemeente de duurste stad is buiten de Randstad. De landelijke ranglijsten worden echter gedomineerd door de Randstedelijke gemeenten. De goedkoopste woningen zijn te vinden 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.

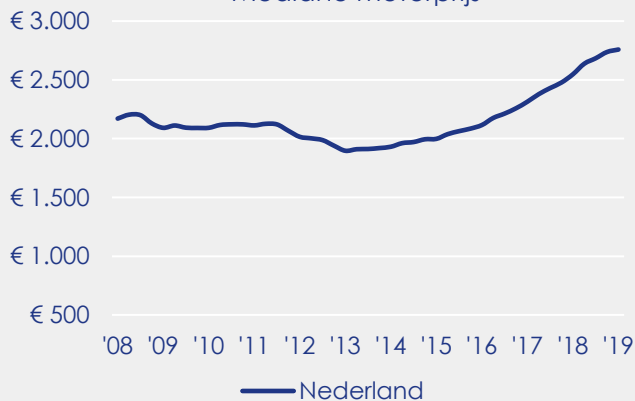


Markratio



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

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 298.500
Mediane meterprijs	€ 2.750
Verskil 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

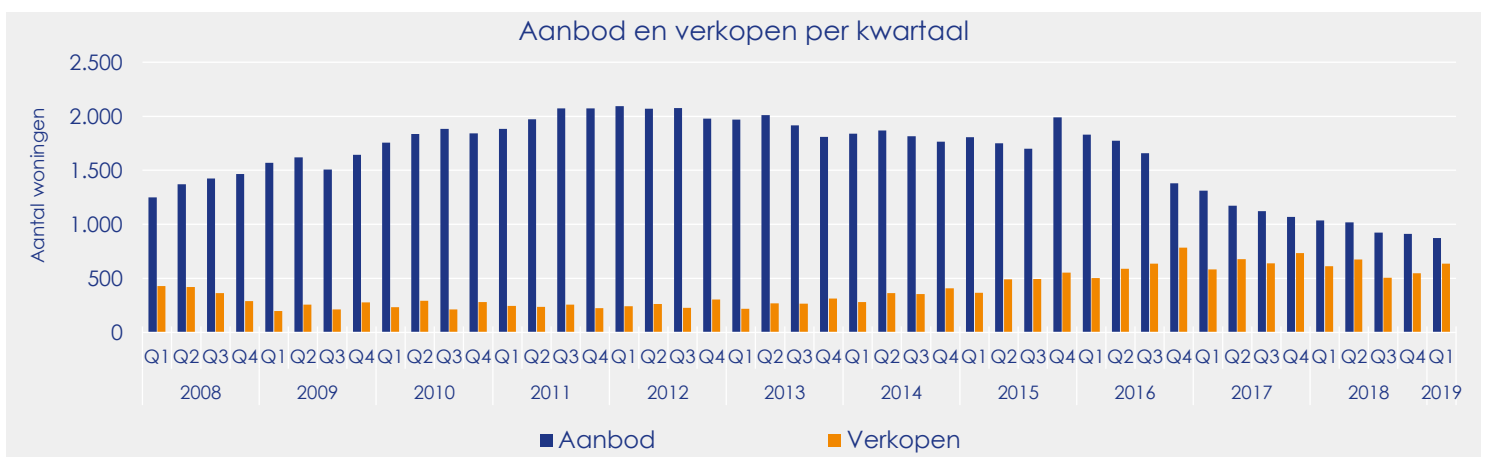
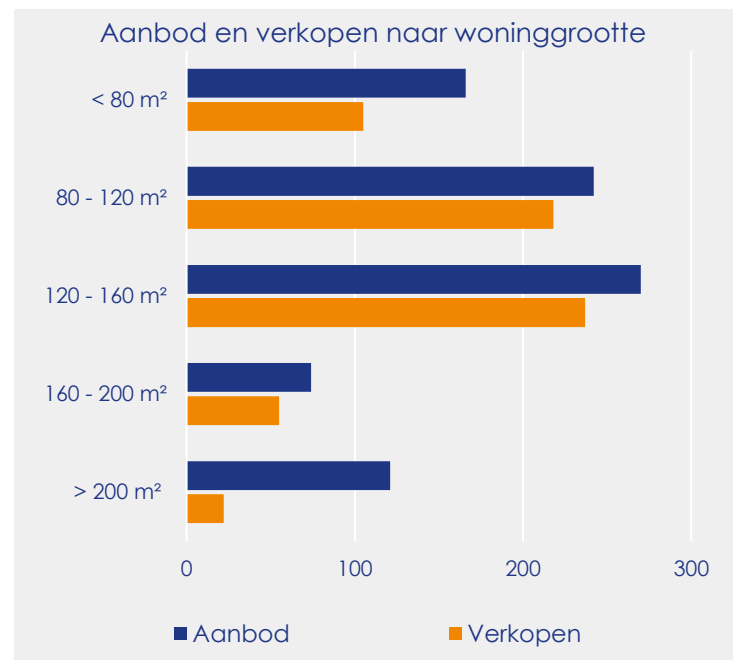
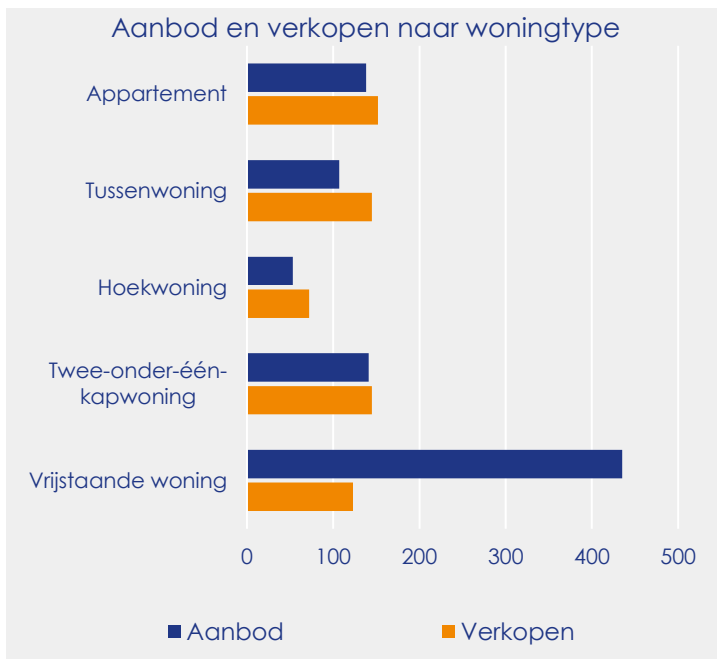
Marktbeeld

In Apeldoorn is al ruim drie jaar sprake van een constante aanboddaling. Per 1 april staan nog circa 875 woningen te koop in de gemeente, dit is een zesde minder dan een jaar geleden. Aanleiding voor deze daling is het aanhoudende hoge aantal woningverkopten, zo wisselden in het afgelopen kwartaal bijna 640 woningen van eigenaar. Ondanks de combinatie van de aanhoudende vraag en het afnemende aanbod, overtreft het aantal verkopen in Apeldoorn nog niet het aanbod. Iets dat in de meest grote Nederlandse steden al langere tijd het geval is. In de gemeente is zo sprake van krapte, maar de druk op de woningmarkt is niet dermate hoog als in gemeenten als Zwolle, Arnhem of Enschede. Aanleiding voor deze lagere druk is het grote aandeel vrijstaande woningen in het aanbod, terwijl de vraag naar dit woningtype beperkt is. Zo is de helft van de te koop staande woningen vrijstaand, maar vormt dit woningtype slechts een vijfde van de transacties. Bij de overige woningtypen is derhalve sprake van een krappere marktsituatie. Van de woningen die in de gemeente worden verkocht, wordt ruim twee derde

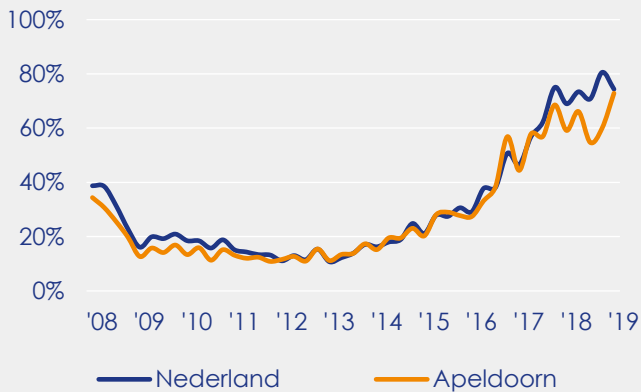
gekocht door huishoudens die al in Apeldoorn woonden. De gemeente heeft geen bijzonder sterke aantrekkingskracht op woningzoekers uit specifieke gemeenten, het overige deel van de kopers is namelijk afkomstig uit vele verschillende gemeenten. Er bestaat slechts een beperkte verhuisdynamiek tussen Apeldoorn en Deventer en ook woningzoekers uit de Randstedelijke gemeenten weten Apeldoorn slechts in beperkte mate te vinden.

Woningprijzen

De woningprijzen in Apeldoorn volgen de landelijke trendmatige toename. In vier jaar tijd is een gemiddelde vierkante meter woonruimte in de gemeente € 600 meer waard geworden. In het afgelopen kwartaal betaalden kopers hierdoor een gemiddelde meterprijs van € 2.400. Een woning in de gemeente is hiermee € 175 per vierkante meter duurder dan in Deventer en € 100 dan in Arnhem, woonruimte is wel € 175 goedkoper dan in Zwolle.

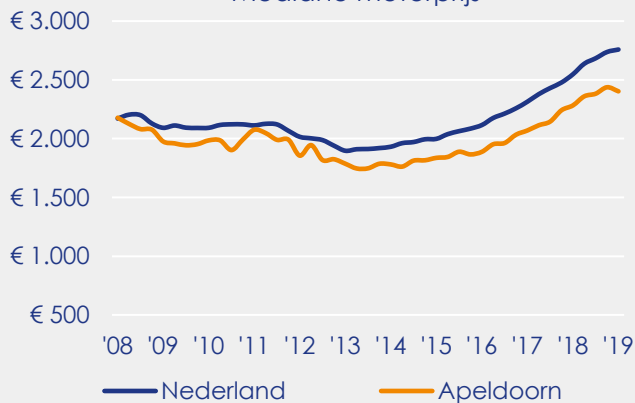


Markratio



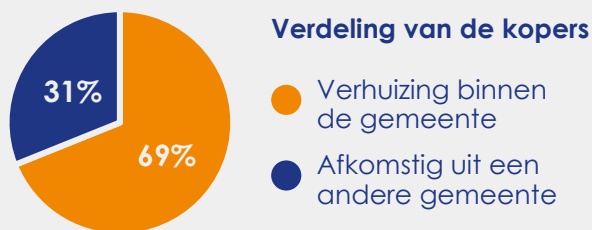
Markratio	73%
Mediane looptijd	47 dagen
Verschil op jaarbasis	-13 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	9%
Nieuwbouw in de verkopen	21%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 265.250
Mediane meterprijs	€ 2.400
Verschil op jaarbasis	5%
Appartement per m ²	€ 2.375
Woonhuis per m ²	€ 2.425

Herkomst woningkopers



Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Epe **2%**
2. Brummen **1%**
3. Deventer **1%**

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

Regiostatistieken

Inwoners	161.200
Onder 25 jaar	27%
25 tot 45 jaar	23%
45 tot 65 jaar	29%
65 jaar en ouder	21%
Huishoudens	72.100
Eenpersoonshuishoudens	36%
Huishoudensprognose 2030	76.100
Woningvoorraad	
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

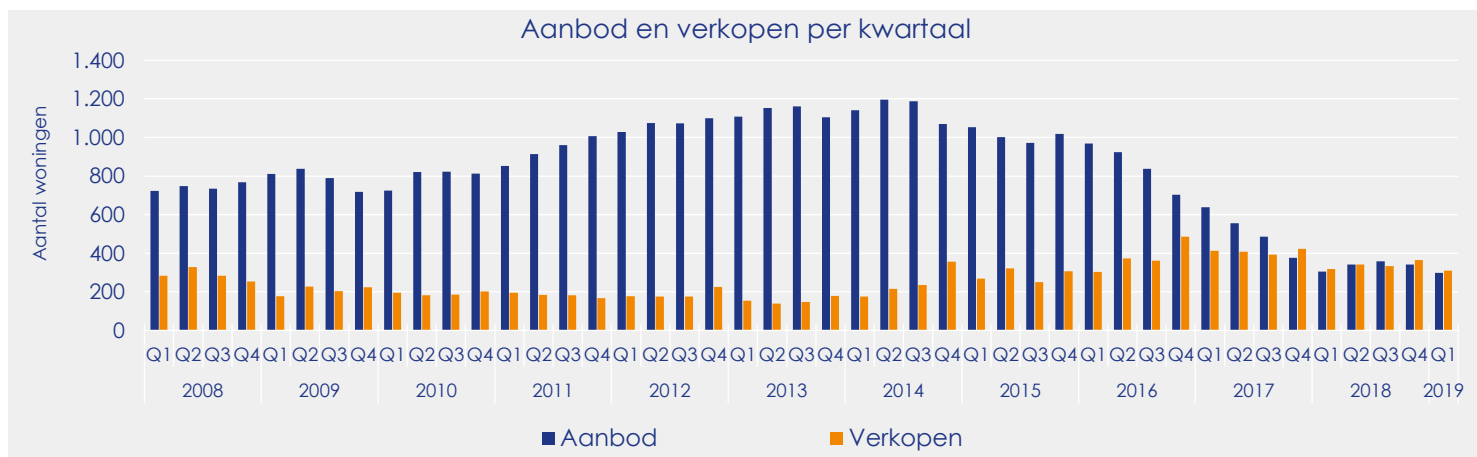
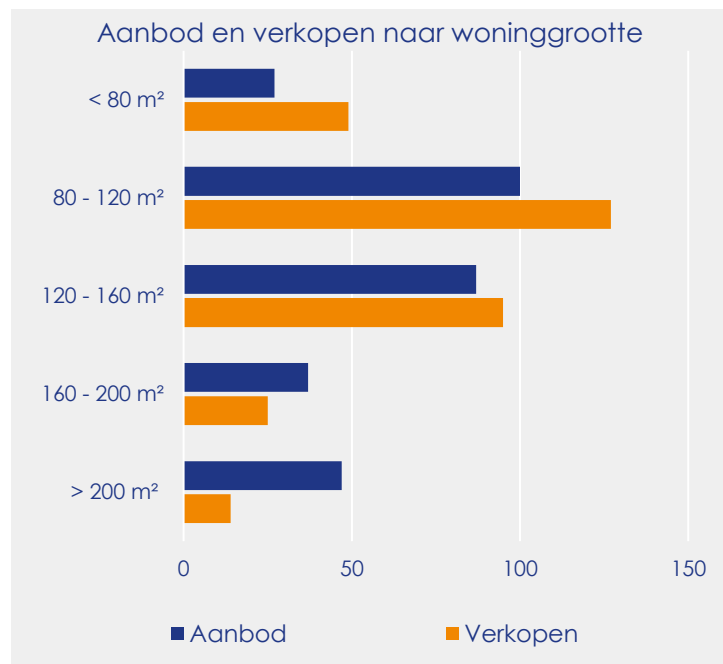
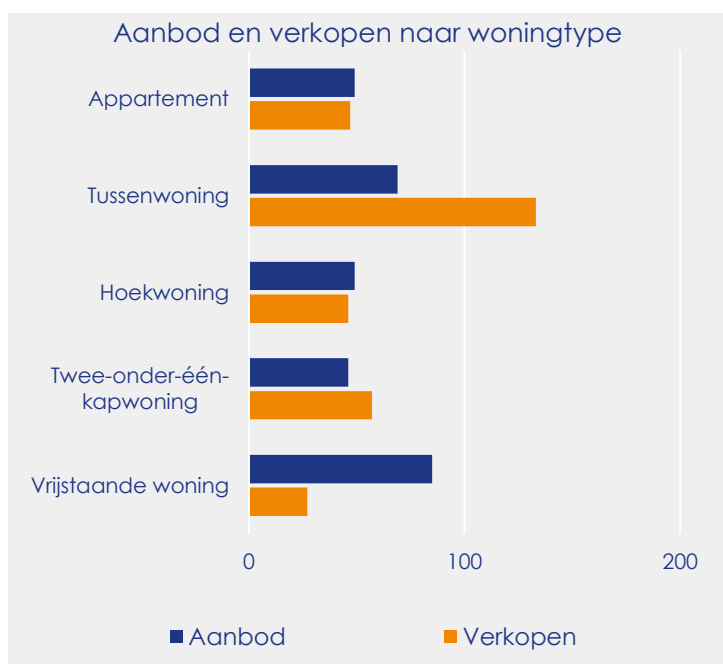
Marktbeeld

Voor het eerst sinds de start van deze meting in 2008 staan er minder dan 300 woningen te koop in Deventer, het woningaanbod heeft zo een historisch laagtepunt bereikt. Ter vergelijking, op het laagste punt in 2008 konden woningzoekers in de gemeente nog kiezen uit ruim 720 woningen. Het huidige gebrek aan keuzemogelijkheden heeft haar weerslag op het aantal woningverkopten. In 2017 was het nog gebruikelijk dat per kwartaal meer dan vierhonderd woningen van eigenaar wisselden, maar sindsdien is dit niveau niet meer gehaald. In het eerste kwartaal van 2019 zijn 310 verkopen geregistreerd. Tussen deze verkopen bevinden zich amper nieuwbouwwoningen, de beperkte nieuwbouw is een kenmerkend gegeven voor de woningmarkt van Deventer. Nieuwe woningen zijn momenteel amper beschikbaar in de gemeente, slechts 3% van het aanbod betreft nieuwbouw. Om het aantal keuzemogelijkheden voor woningzoekers uit te breiden en zo de dynamiek op de woningmarkt op peil te houden, zijn toevoegingen aan de woningvoorraad noodzakelijk. De woningen die in de gemeente in aanbod staan worden voornamelijk gekocht door

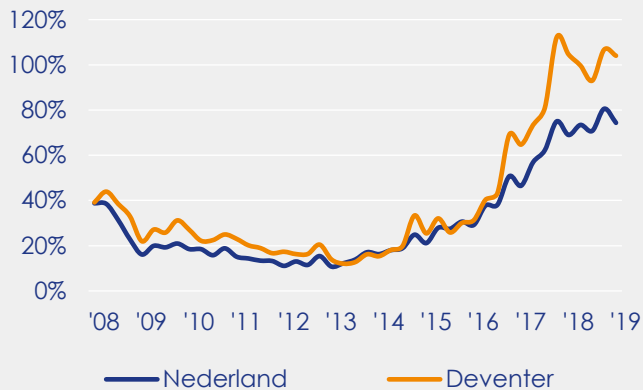
woningzoekers uit de gemeente zelf, twee op de drie kopers was al woonachtig in Deventer. Hiernaast kent de gemeente de grootste toestroom uit de naastgelegen gemeenten Voorst en Lochem, gezamenlijk zijn kopers uit deze gemeenten verantwoordelijk voor 6% van de transacties.

Woningprijzen

Voor een woning in Deventer betalen kopers gemiddeld € 2.225 per vierkante meter, dit is € 100 meer dan een jaar geleden. In totaal is de woningprijs in de vier jaar na het laagtepunt met € 550 toegenomen. Ondanks de toename is een vierkante meter woonruimte nog € 175 goedkoper dan in Apeldoorn.

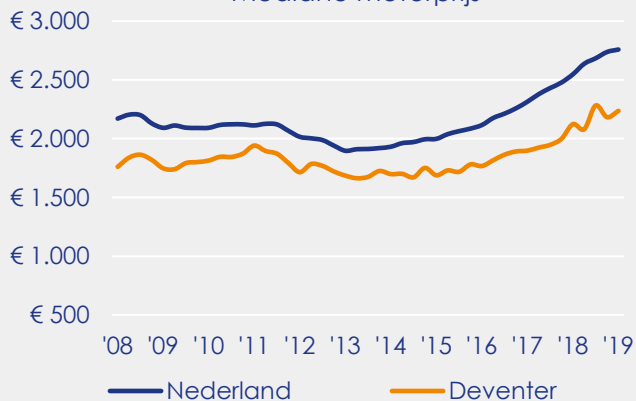


Markratio



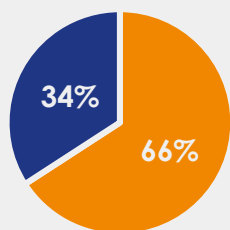
Markratio	104%
Mediane looptijd	41 dagen
Verschil op jaarbasis	-2 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	3%
Nieuwbouw in de verkopen	3%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 266.000
Mediane meterprijs	€ 2.225
Verschil op jaarbasis	5%
Appartement per m ²	€ 2.125
Woonhuis per m ²	€ 2.250

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Voorst **3%**
2. Lochem **3%**
3. Apeldoorn **2%**

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

Regiostatistieken

Inwoners	99.700
Onder 25 jaar	29%
25 tot 45 jaar	26%
45 tot 65 jaar	28%
65 jaar en ouder	18%
Huishoudens	45.800
Eenpersoonshuishoudens	39%
Huishoudensprognose 2030	48.500
Woningvoorraad	
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

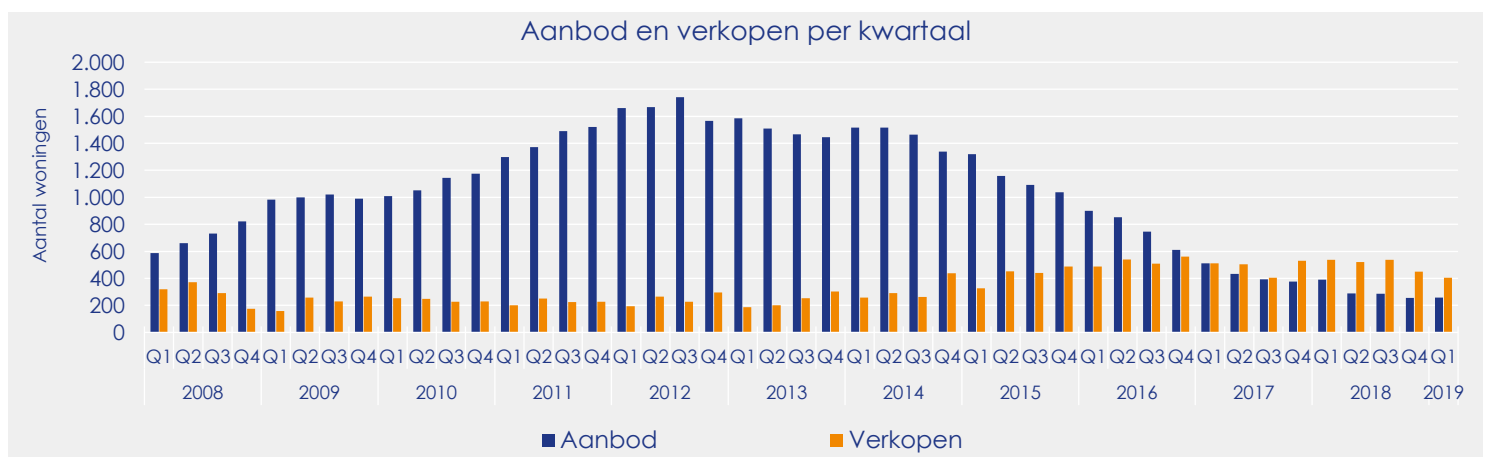
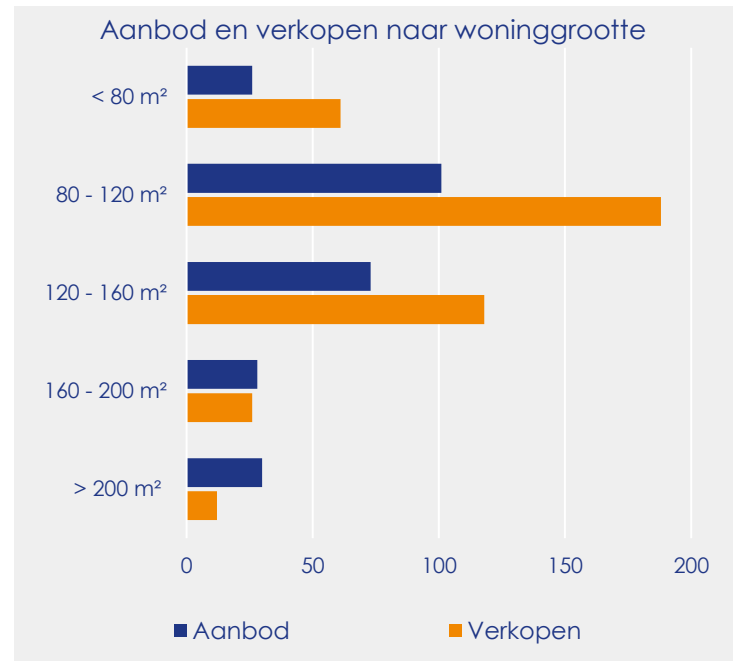
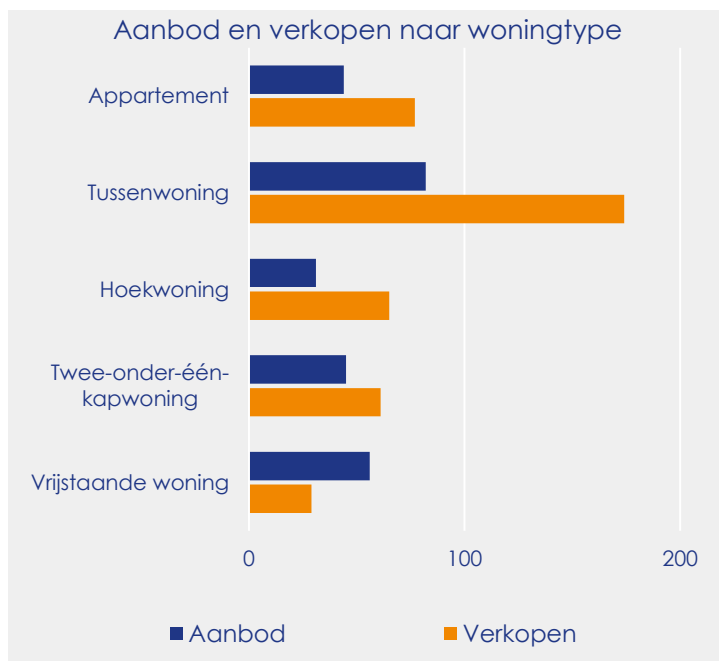
Marktbeeld

De marktdynamiek wordt in de gemeente Zwolle geremd door het gebrek aan aanbod. In het eerste kwartaal zijn maar liefst een kwart minder woningen verkocht dan een jaar geleden. In totaal wisselden ruim vierhonderd woningen van eigenaar. Een jaar geleden vormde de nieuwbouw nog een belangrijke aanjager van de verkoopcijfers, maar in het afgelopen half jaar zijn de nieuwbouwverkopten afgezwakt. Toevoegingen vanuit de nieuwbouw zijn noodzakelijk om het aanbod op peil te houden en zo het aantal keuzemogelijkheden voor woningzoekers te verruimen. De vraag naar woonruimte in de gemeente is namelijk groot, zo staan er momenteel op het woningplatform bijna 13.000 serieuze zoekers voor koopwoningen geregistreerd. Deze woningzoekers kunnen slechts kiezen uit 258 woningen. Nadat in het vorige kwartaal een historisch laagtepunt werd bereikt, is het aanbod dit kwartaal van een vergelijkbaar niveau gebleven. De hoge woningvraag wordt mede gestuwd door een toegenomen instroom van woningzoekers uit Amsterdam. In 2018 was een op de veertig kopers afkomstig uit de hoofdstad, terwijl dit in de voorgaande

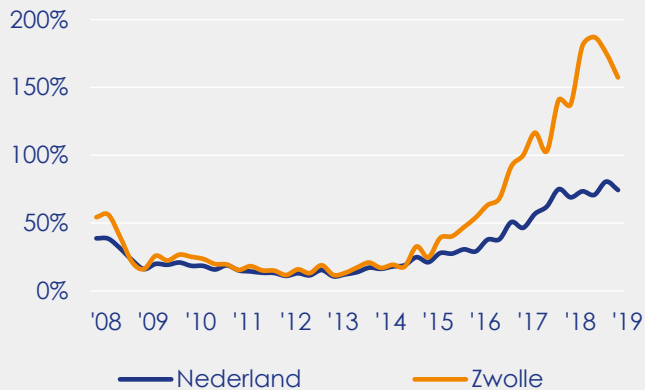
jaren minder dan een op de honderd betrof. Een opvallende ontwikkeling, gezien deze trend niet in gemeenten als Apeldoorn en Deventer is terug te zien.

Woningprijzen

Nadat het prijsniveau door het hoge aandeel nieuwbouwwoningen in 2018 een piek kende, ligt de huidige meterprijs weer in lijn met de voorgaande jaren. In Zwolle betalen kopers gemiddeld € 2.575 voor een vierkante meter woonruimte. In vijf jaar tijd is een vierkante meter zo bijna € 750 meer waarde geworden. Als gevolg van de prijsstijging staat de gemeente op de zesde plaats van de duurste woongemeenten buiten de Randstad met meer dan 50.000 inwoners.

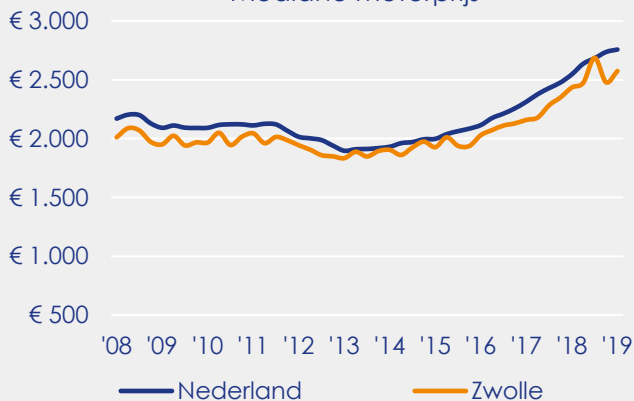


Markratio



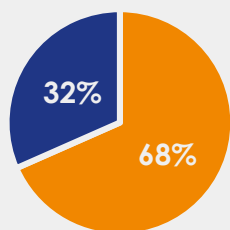
Markratio	157%
Mediane looptijd	27 dagen
Verschil op jaarbasis	-9 dagen
Nieuwbouw in het aanbod	10%
Nieuwbouw in de verkopen	7%

Mediane meterprijs



Mediane verkoopprijs	€ 282.000
Mediane meterprijs	€ 2.575
Verschil op jaarbasis	6%
Appartement per m ²	€ 2.675
Woonhuis per m ²	€ 2.550

Herkomst woningkopers



Verdeling van de kopers

- Verhuizing binnen de gemeente
- Afkomstig uit een andere gemeente

Top 3: herkomstgemeenten*:

1. Amsterdam **3%**
2. Dalfsen **1%**
3. Steenwijkerland **1%**

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

Regiostatistieken

Inwoners	126.100
Onder 25 jaar	31%
25 tot 45 jaar	28%
45 tot 65 jaar	25%
65 jaar en ouder	15%
Huishoudens	58.500
Eenpersoonshuishoudens	41%
Huishoudensprognose 2030	65.200
Woningvoorraad	
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

**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